

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不因本公佈全部或任何部
份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



ZHONG HUA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

中華國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1064)

截至二零二三年十二月三十一日止年度之初步業績

本公佈乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.49(1)及(2)
條作出公佈。

中華國際控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公
司(統稱「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合業績(「年度業
績」)，連同比較數字及相關解釋附註如下：

綜合收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	2	28,363	30,283
其他收入及收益		377	786
投資物業之公允價值變動		(52,304)	50,692
按公允價值計入損益之一間實體的股本 權益之公允價值變動	11	16,252	—
一間當時附屬公司之取消確認虧損	12	(1,708,355)	—
行政開支		(22,978)	(25,302)
財務費用	3	(843)	(1,509)
稅前溢利／(虧損)	4	(1,739,488)	54,950
所得稅開支	5	(109,870)	(20,900)
年度溢利／(虧損)		<u>(1,849,358)</u>	<u>34,050</u>

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
歸屬於：			
本公司普通股權益持有人		(482,140)	3,273
非控股權益		<u>(1,367,218)</u>	<u>30,777</u>
		<u>(1,849,358)</u>	<u>34,050</u>
本公司普通股權益持有人應佔每股 盈利／(虧損)	7		
—基本		<u>(62.73)</u> 港仙	<u>0.46</u> 港仙
—攤薄		<u>(62.73)</u> 港仙	<u>0.46</u> 港仙

綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年度溢利／(虧損)	<u>(1,849,358)</u>	<u>34,050</u>
其他全面收益／(開支)		
於隨後期間可能重新分類至收益表之 其他全面收益／(開支)：		
匯兌差額：		
換算海外經營業務產生之匯兌差額	(129,535)	(242,675)
一間當時附屬公司之取消確認之重新分類調整 (附註12)	<u>20,469</u>	<u>—</u>
於隨後期間可能重新分類至收益表之其他全面 開支淨額	<u>(109,066)</u>	<u>(242,675)</u>
年度全面開支總額	<u>(1,958,424)</u>	<u>(208,625)</u>
歸屬於：		
本公司普通股權益持有人	(498,156)	(69,972)
非控股權益	<u>(1,460,268)</u>	<u>(138,653)</u>
	<u>(1,958,424)</u>	<u>(208,625)</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,551	3,460
投資物業		369,600	4,274,112
按公允價值計入損益之一間實體的股本權益	11	1,030,472	—
非流動資產總值		<u>1,403,623</u>	<u>4,277,572</u>
流動資產			
持作銷售物業		—	29,315
貿易應收款項	8	—	12,334
預付款項、按金及其他應收款項		2,222	11,864
現金及現金等值項目		90,761	84,874
流動資產總值		<u>92,983</u>	<u>138,387</u>
流動負債			
貿易應付款項	9	(1,914)	(2,075)
其他應付款項及應計負債		(26,987)	(56,719)
應付稅項		(34,297)	(78,559)
流動負債總值		<u>(63,198)</u>	<u>(137,353)</u>
流動資產淨值		<u>29,785</u>	<u>1,034</u>
總資產減流動負債		<u>1,433,408</u>	<u>4,278,606</u>
非流動負債			
董事貸款		—	(72,297)
應付董事款項		(148,183)	(113,915)
長期其他應付款項		(53,734)	(146,003)
遞延稅項負債		(168,392)	(924,868)
非流動負債總值		<u>(370,309)</u>	<u>(1,257,083)</u>
淨資產		<u>1,063,099</u>	<u>3,021,523</u>
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	10	19,215	17,840
儲備		356,599	856,130
		<u>375,814</u>	<u>873,970</u>
非控股權益		<u>687,285</u>	<u>2,147,553</u>
總權益		<u>1,063,099</u>	<u>3,021,523</u>

附註：

1.1 編製基準

本財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「HKFRS」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「HKAS」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除按公允價值計量之投資物業及按公允價值計入損益之一間實體的股本權益外，該等財務報表已按歷史成本法編製。該等財務報表乃以港元（「港元」）呈列，除另有指明外，所有價值已調至最接近之千位數。

1.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂HKFRS。

HKFRS 17	保險合約
HKAS 1及HKFRS實務報表第2號 (修訂本)	會計政策披露
HKAS 8(修訂本)	會計估計之定義
HKAS 12(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
HKAS 12(修訂本)	國際租稅變革—支柱二規則範本

新訂及經修訂HKFRS之性質及影響載述如下：

- (a) HKAS 1(修訂本)規定實體須披露其重要會計政策資料而非其重大會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重要。HKFRS實務報表第2號(修訂本)作出重要性判斷就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。該等修訂本對本集團財務報表內任何項目的計量、確認或呈列並無任何影響。

- (b) HKAS 8 (修訂本) 澄清會計估計變化與會計政策變化之間的區別。會計估計的定義為財務報表中存在計量不明朗因素之貨幣金額。該等修訂本亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據編製會計估計。由於本集團的方法及政策符合該等修訂本，該等修訂本對本集團的財務報表並無任何影響。
- (c) HKAS 12 (修訂本) 與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項縮小HKAS 12中首次確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣減暫時性差額的交易，例如租賃及廢棄處置義務。因此，實體需要對該等交易產生的暫時性差額確認遞延稅項資產(但必須具備充足的應課稅溢利)及遞延稅項負債。該等修訂本對綜合財務狀況表所呈列的整體遞延稅項結餘並無任何重大影響。
- (d) HKAS12 (修訂本) 國際租稅變革—支柱二規則範本因經濟合作與發展組織公佈的支柱二規則範本的實施而產生的確認及披露遞延稅項引入強制暫時性例外情況。該等修訂本亦為受影響實體引入披露規定，以幫助財務報表使用者更好地瞭解實體面臨的支柱二所得稅風險，包括於支柱二法例生效的期間單獨披露支柱二所得稅相關的即期稅項，以及披露其於該法例已頒佈或實際已頒佈但尚未生效期間涉及支柱二所得稅風險的已知或可合理估計的資料。本集團已追溯應用該等修訂本。由於本集團並不屬於支柱二規則範本範圍，該等修訂本對本集團並無任何影響。
- (e) 於二零二二年六月，香港特別行政區政府就《二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》刊憲，據此，僱主使用《強制性公積金計劃條例》(「強積金」)的強制性供款來對沖遣散費及長期服務金的法定權利將於二零二五年五月一日取消。該問題本身很複雜，且HKAS 19中並無作出具體指引。有鑑於此，香港會計師公會於二零二三年七月就該取消所產生的影響之會計處理發佈了一份全面指引。該等修訂本對本集團的財務報表並無重大影響。

2. 收入及經營分類資料

收入

收入分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
來自其他來源的收入		
場地使用者予投資物業之收入	<u>28,363</u>	<u>30,283</u>

經營分類資料

就管理而言，本集團按所提供之服務劃分業務單位，兩個可報告經營分類如下：

- (a) 物業投資及發展分類，投資可以從出租及銷售位於中國大陸的物業產生潛在收入之物業；及
- (b) 企業及其他分類，向集團公司提供管理服務。

本集團管理層獨立監察其經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分類表現乃根據可報告分類溢利／(虧損) (其為來自經營業務之經調整稅前溢利／(虧損)之計量) 予以評估。來自經營業務之經調整稅前溢利／(虧損) 乃貫徹以本集團來自經營業務之稅前溢利／(虧損) 計量，惟其他收入及收益及財務成本不包含於該計量。分類資產不包括現金及銀行結存，乃由於該等資產按組合基準管理。分類負債不包括應付稅項、遞延稅項負債、董事貸款及應付董事款項，乃由於其按組合基準管理。

	投資物業及發展		公司及其他		合計	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
分類收入						
銷售予外界客戶	<u>28,363</u>	<u>30,283</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28,363</u>	<u>30,283</u>
分類業績	<u>(1,724,344)</u>	<u>71,161</u>	<u>(14,678)</u>	<u>(15,488)</u>	<u>(1,739,022)</u>	<u>55,673</u>
其他收入及收益					377	786
財務費用					<u>(843)</u>	<u>(1,509)</u>
稅前溢利／(虧損)					<u>(1,739,488)</u>	<u>54,950</u>
所得稅開支					<u>(109,870)</u>	<u>(20,900)</u>
年度溢利／(虧損)					<u>(1,849,358)</u>	<u>34,050</u>
分類資產	<u>1,405,505</u>	<u>4,331,007</u>	<u>340</u>	<u>78</u>	<u>1,405,845</u>	<u>4,331,085</u>
未分配資產					<u>90,761</u>	<u>84,874</u>
總資產					<u>1,496,606</u>	<u>4,415,959</u>
分類負債	<u>73,619</u>	<u>197,405</u>	<u>9,016</u>	<u>7,392</u>	<u>82,635</u>	<u>204,797</u>
未分配負債					<u>350,872</u>	<u>1,189,639</u>
總負債					<u>433,507</u>	<u>1,394,436</u>
其他分類資料						
物業、廠房及設備折舊	250	261	48	-	298	261
使用權資產折舊	-	-	-	1,419	-	1,419
投資物業之公允價值虧損／(收益)	52,304	(50,692)	-	-	52,304	(50,692)
按公允價值計入損益之一間 實體的股本權益公允價值收益	(16,252)	-	-	-	(16,252)	-
一間當時附屬公司之取消 確認虧損	1,708,355	-	-	-	1,708,355	-
資本開支	-	-	477	-	477	-

地區資料

分類收入按客戶所在地劃分，分類資產按資產所在地劃分。由於本集團收入逾90%均來自中國大陸之客戶，且本集團資產逾90%位於中國大陸，因此並無呈列地區分類資料。

有關主要客戶之資料

來自一名客戶的收入佔本團總收入10%以上。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，來自客戶A的收入為28,363,000港元(二零二二年：30,283,000港元)。

3. 財務費用

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
利息：		
董事貸款	843	1,484
租賃負債	—	25
合計	<u>843</u>	<u>1,509</u>

4. 稅前溢利／(虧損)

本集團之稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)以下各項：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
物業、廠房及設備折舊	298	261
使用權資產折舊	—	1,419
銀行利息收入	(239)	(601)
投資物業之公允價值變動	52,304	(50,692)
按公允價值計入損益之一間實體的股本權益之 公允價值變動(附註11)	(16,252)	—
一間當時附屬公司之取消確認虧損(附註12)	1,708,355	—
	<u>1,708,355</u>	<u>—</u>

5. 所得稅

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期－中國大陸 企業所得稅 本年度支出	5,114	5,805
遞延稅項	<u>104,756</u>	<u>15,095</u>
年內稅項開支總額	<u>109,870</u>	<u>20,900</u>

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故未就香港利得稅作出撥備(二零二二年：無)。

其他地區應課稅溢利稅項按本集團經營所在管轄區之現行稅率計算。於中國大陸成立之附屬公司須按稅率25%(二零二二年：25%)繳稅。

6. 末期股息

董事會不建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二二年：無)。

7. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司普通股權益持有人應佔本年度虧損482,140,000港元(二零二二年：本公司普通股權益持有人應佔本年度溢利3,273,000港元)以及年內已發行普通股數目768,616,520股(二零二二年：713,767,205股)計算。

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度並無具攤薄影響之已發行普通股。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，所呈列的每股基本盈利金額並未就攤薄作出調整，因購股權之影響並未對所呈列的每股基本盈利產生攤薄效應。

8. 貿易應收款項

貿易應收款項於報告期完結日之賬齡分析如下：

	二零二三年		二零二二年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,334</u>	<u>100</u>

本集團一般授予其客戶3至12個月信貸期。

本集團貿易應收款項之賬齡根據收入確認日計算。本集團並無就其貿易應收款項餘額持有任何抵押品或其他提升信貸質素之物品。貿易應收款項為免息項目。

9. 貿易應付款項

貿易應付款項於報告期完結日之賬齡分析如下：

	二零二三年		二零二二年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
超過一年	<u>1,914</u>	<u>100</u>	<u>2,075</u>	<u>100</u>

本集團貿易應付款項之賬齡根據收取貨物或提供服務當日起計算。貿易應付款項為免息項目。

10. 股本

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
法定：		
4,000,000,000股(二零二二年：4,000,000,000股) 每股面值0.025港元(二零二二年：0.025港元)之 普通股	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足：		
768,616,520股(二零二二年：713,616,520股) 每股面值0.025港元(二零二二年：0.025港元)之 普通股	<u>19,215</u>	<u>17,840</u>
本公司的股本變動概述如下：		
	已發行 股份數目	股本 千港元
於二零二二年一月一日、二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	713,616,520	17,840
已發行股份	<u>55,000,000</u>	<u>1,375</u>
於二零二三年十二月三十一日	<u>768,616,520</u>	<u>19,215</u>

於二零二三年一月九日，由於購股權獲行使，本公司以認購價格每股0.09港元向購股權持有人發行及配發55,000,000股股份，以換取現金。金額4,950,000港元及1,642,000港元從其他儲備及購股權儲備轉至分別為1,375,000港元及5,217,000港元的股本及股份溢價。

11. 按公允價值計入損益之一間實體的股本權益

年內本集團於廣州正大(定義見下文)的股本權益賬面值變動如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
按公允價值計入損益之金融資產 按公允價值計量按公允價值計入損益之一間實體的 非上市股本權益：		
於一月一日的賬面值	-	-
一間當時附屬公司之取消確認(附註12)	1,014,220	-
於收益表確認的公允價值變動(附註4)	<u>16,252</u>	-
於十二月三十一日的賬面值	<u>1,030,472</u>	-

12. 一間當時附屬公司的取消確認

於二零二三年六月下旬，本集團收到廣東省高級人民法院（「廣東省高院」）於二零二三年五月十五日發出的撤銷駁回裁定（定義見下文），內容有關落實廣東省廣州市中級人民法院（「廣州市中院」）於二零二三年八月七日對廣州市正大房地產開發有限公司（「廣州正大」）發出的新清算決定（定義見下文）。因此，董事會認為本集團於二零二三年五月十五日起喪失按HKFRS 10 綜合財務報表所訂明定義下對廣州正大的控制權，因而廣州正大被取消確認為當時的附屬公司，廣州正大的股權被歸類為按公允價值計入損益的金融資產，並計入綜合財務狀況表中「按公允價值計入損益之一間實體的股本權益」。

	千港元
廣州正大之淨資產：	
投資物業	3,672,000
持作銷售物業	28,018
現金及現金等值項目	98
貿易應收款項	259
預付款項、按金及其他應收款項	10,744
其他應付款項及應計負債	(35,147)
應付稅項	(45,361)
應付董事款項	(21,001)
長期其他應付款項	(86,805)
遞延稅項負債	(820,699)
	<hr/>
小計	2,702,106
釋放匯兌波動儲備	20,469
	<hr/>
	2,722,575
一間當時附屬公司之取消確認虧損 (附註4及(a))	(1,708,355)
	<hr/>
通過以下方式支付：	
按公允價值計入損益之一間實體的股本權益 (附註11)	1,014,220
	<hr/> <hr/>

一間當時附屬公司取消確認的現金及現金等值項目之淨流出分析如下：

	千港元
現金代價	-
已出售現金及現金等值項目	(98)
	<hr/>
一間當時附屬公司取消確認的現金及現金等值項目之淨流出	(98)
	<hr/> <hr/>

附註：

- (a) 取消確認一間當時附屬公司錄得重大虧損，主要是由於廣州正大股權的公允價值與廣州正大相關資產及負債的原賬面值存在差異。

廣州正大股權的公允價值是根據折現淨變現價值（即變現廣州正大資產及清償負債的現金流量折現法）釐定。在釐定廣州正大股本權益的公允價值時，董事會已考慮：(i) 相關主要資產（以收回折讓）及廣州正大負債的公允價值；(ii) 根據現行稅務規則及其他相關法律法規，出售資產（特別是物業）的相關開支、付款及稅項；(iii) 收回投資的時間；及(iv) 折現率。

13. 報告期後事項

- (a) 二零二四年四月，持有廣州正大100%權益的正大房地產開發有限公司（「香港正大」，一間非全資附屬公司）向廣州市中院提交起訴狀，內容主要包括：
- (i) 確認廣州市越秀國有資產經營有限公司（「越秀國資」）（廣州市越秀房地產開發經營公司（「越房國企」）賣方）是否依法保留越房國企在廣州正大的權益作為國有資產，以及越秀國資（第一被告）與香港正大（原告）在合作經營廣州正大項目中是否存在法律關係；
- (ii) 確認香港正大與廣州市越秀房地產開發經營有限公司（「越房私企」）（第二被告）在合作經營廣州正大項目中是否並不存在法律關係；及
- (iii) 向越秀國資索賠利息損失人民幣41,000,000元。

於二零二四年五月，廣州市中院已受理了該起訴狀，及審理日期暫定於二零二四年八月。廣州正大以利害關係人身份加入起訴。

根據可靠法律意見，香港正大及廣州正大均認為，如果香港正大的相關訴求得到法院確認，新清算決定會依法無效及無法運作。

上述訴狀的進一步詳情已披露於本公司日期為二零二四年五月三十日之公告。

- (b) 誠如下文「重大訴訟之近況」一節進一步披露，自二零二三年六月起，本公司與賣方尚未就收購協議（定義見下文）項下未完成部分的代價結算方式及完成時間表達成任何修訂條款。因此，本公司與賣方（其中包括其他各方）於二零二四年六月二十四日訂立延期協議（「二零二四年延期協議」），將剩餘部分（定義見收購協議）的完成時間進一步延至二零二六年六月三十日，以為收購協議達成修訂條款。

除根據二零二四年延期協議將剩餘部分的完成時間延長至二零二六年六月三十日外，董事會確認收購協議（經截至本公司日期為二零二三年六月三十日之公告日期及之前已披露的補充協議修訂）的所有條款及條件仍然有效並對各方具有約束力。更多詳情已披露於本公司日期為二零二四年六月二十四日之公告。

獨立核數師報告摘錄

以下為有關本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之獨立核數師報告摘錄：

「保留意見

我們認為，除我們的報告內保留意見基準一節所述事宜之可能影響外，綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映 貴集團於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

保留意見基準

誠如綜合財務報表附註(9)及32(e)所披露，貴集團經歷了一段非常漫長的清算申請過程，其中當時的附屬公司，即廣州市正大房地產開發有限公司（「廣州正大」，由正大房地產開發有限公司（「香港正大」，貴集團的一間非全資附屬公司）持有的合資夥伴（「合資夥伴」）已向法院申請清算廣州正大，以收回其應得的剩餘資產。於年內，法院作出了最終裁決，命令廣州正大進行清算，並指定一家中國律師事務所為清算組。然而，根據法院命令，貴集團與合資夥伴之間對廣州正大剩餘資產的分配及分派尚未確定，並將在清算程序中通過法律行動解決。

由於二零二三年五月對廣州正大的強制清算裁決，貴集團已失去對廣州正大的控制權，並已取消合併廣州正大，導致截至二零二三年十二月三十一日止年度的取消確認虧損達1,708,355,000港元。於二零二三年十二月三十一日，貴集團將其於廣州正大的股本權益記錄為非流動金融資產，並按公允價值列示，金額為1,030,472,000港元。誠如該等附註中進一步闡明，除了委任清算組外，有關清算程序的法律行動尚未全面展開。因此，廣州正大的剩餘資產分配尚未決定。雖然貴集團主張香港正大根據合作協議享有剩餘資產的全部權利，但存在合資夥伴可能會基於其過去的資產貢獻（如有）而要求獲得部分剩餘資產的潛在法律風險。

由於在清算時分配剩餘資產的結果存在重大不確定性，我們無法獲得足夠的適當審計憑證來評估於廣州正大失去控制權的日期以及於二零二三年十二月三十一日（統稱為「計量日期」）是否應將任何額外的剩餘資產分配給合資夥伴，以及因此是否需要對廣州正大在各計量日期的股本權益估值進行調整（其可能會影響於二零二三年十二月三十一日之按公允價值計入損益之一間實體的股本權益之賬面值、一間當時附屬公司之取消確認虧損，以及截至二零二三年十二月三十一日止年度按公允價值計入損益之一間實體的股本權益之公允價值變動）。任何上述調整如被認為有必要，將會對貴集團於二零二三年十二月三十一日的淨資產、截至二零二三年十二月三十一日止年度的業績及構成權益變動表的相關元素產生相應影響。」

管理層對保留審核意見的回應

基於事實及可靠的法律意見，連同經證實的法律理據，本公司管理層（「管理層」）認為，根據廣州正大的合作協議的條款（經補充協議修訂）及相關中國法律，香港正大擁有廣州正大清算（倘若發生且不損固有權益）中的剩餘資產的百分百所有權，仍可能存在越房私企基於其過去的資產貢獻（如有）提出分配廣州正大部分剩餘資產申索的潛在法律風險。然而，倘根據有關合營夥伴權益作出具體資產分配可能產生的任何潛在爭議進入法律程序，管理層對獲得有利判決保持樂觀。此等法律程序至今尚未開始，以及申索的基礎、結果以及對本集團的影響（如有）至今仍不明朗。

本公司審核委員會（「審核委員會」）在審查可得事實及資料並徵詢可靠的法律意見後，對管理層的觀點表示支持。

有關管理層對該（等）潛在申索採取的行動進一步說明披露於下文。

為免混淆，管理層指本公司的執行董事及高級管理層。

財務回顧

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得營業額28,363,000港元（二零二二年：30,283,000港元）。於本年度，本公司普通股權益持有人應佔之淨虧損為482,140,000港元（二零二二年：本公司普通股權益持有人應佔之純利3,273,000港元）。本集團年內營業額並無重大變動。

經調整EBITDA

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團之經調整EBITDA為溢利6,060,000港元（二零二二年：7,447,000港元）。經調整EBITDA是指未計利息、稅項及折舊前的盈利，且未計及投資物業公允價值變動、一間當時附屬公司取消確認之虧損及按公允價值計入損益之一間實體的股本權益之公允價值變動之影響。

純利／（虧損）

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的稅前虧損及稅後虧損分別為1,739,488,000港元（二零二二年：稅前溢利54,950,000港元）及1,849,358,000港元（二零二二年：稅後溢利34,050,000港元）。年內本集團由稅前溢利轉為稅前虧損是由於(i)一間當時附屬公司之取消確認虧損1,708,355,000港元（二零二二年：無）；(ii)一間實體的股本權益之公允價值收益16,252,000港元（二零二二年：無）；及(iii)本集團投資物業於本年度的公允價值虧損為52,304,000港元，而本集團投資物業於上年度的公允價值收益為50,692,000港元。

一間當時附屬公司取消確認的財務影響

一間當時附屬公司廣州正大取消確認錄得重大虧損，主要是由於廣州正大股權的公允價值與廣州正大相關資產及負債的原賬面值存在差異。所有這些虧損均為非現金交易及未變現虧損，並通過損益反映在本集團儲備賬的變動。據此，本公司綜合財務報表內錄得的虧損對本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的流動資金並無任何影響。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，當時一間附屬公司廣州正大取消確認的虧損為「一次性」交易，而實體廣州正大的股權的公允價值變動將繼續於本集團往後財政年度的綜合收益表反映，直至不再取消確認廣州正大股權或廣州正大股權變現時為止。若將廣州正大重新合併為本集團的附屬公司，則可能因廣州正大股權公允價值與廣州正大各項資產及負債的當時賬面價值之間的差異而產生重大收益或虧損。若廣州正大的股權獲變現，則可能會根據當時廣州正大股權的公允價值以及本集團於變現將收取的淨代價產生變現收益或虧損。

廣州正大於過去幾年中曾為本集團貢獻綜合收益的高達約50%，直到其批發商場於二零一八年被拆卸以作重建。自那時起，該重建地盤已租賃給第三方作持牌停車場之用，而廣州正大產生的收入極少，佔本集團綜合收益不足10%。據此，董事會認為，自二零二三年五月起於本集團取消確認廣州正大，對本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的收益及預期對本集團隨後財政年度的收益並無重大影響，直至清算威脅的不確定性被法律摒除或極微及不大可能發生時，令本集團能夠根據HKFRS 10 綜合財務報表取得對廣州正大的控制權，將廣州正大重新合併入本集團。

廣州正大股權的公允價值是根據折現淨變現價值（即變現廣州正大資產及清償負債的現金流量折現法）釐定。在釐定廣州正大股本權益的公允價值時，董事會已考慮：(i)廣州正大相關主要資產（以收回折讓）及廣州正大負債的公允價值；(ii)根據現行稅務規則及其他相關法律法規，出售資產（特別是物業）的相關開支、付款及稅項；(iii)收回投資的時間；及(iv)折現率。

流動資金及財務資源

於本年度，本集團的營運主要以業務營運產生之現金流及借貸融資。本集團於年內來自經營活動之現金流淨額為24,263,000港元(二零二二年：26,456,000港元)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為90,761,000港元(二零二二年：84,874,000港元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團有未償還借貸72,297,000港元為董事貸款。截至二零二三年十二月三十一日止年度，該結餘重新分類為應付一名董事款項。本集團過往年度面臨的利率波動風險甚微。

本集團於二零二三年十二月三十一日之資本負債比率為0.10(二零二二年：0.04)，乃按本集團董事貸款零港元(二零二二年：72,297,000港元)及應付一名董事款項148,183,000港元(二零二二年：113,915,000港元)除以資產總值1,496,606,000港元(二零二二年：4,415,959,000港元)計算。本集團於過往年度之資產負債比率維持在相對較低之水平。本集團的財務資源能夠滿足自本公佈日期起未來十二個月的資本開支及營運資金需求。

授出購股權

本公司於二零二二年十二月二日本公司的公佈中公佈(「購股權公佈」)，本公司根據於二零一二年十二月十九日採納本公司購股權計劃(「購股權計劃」)的條款，以每股0.09港元的行使價向12名承授人授出6,000萬份購股權。於二零二二年十二月三十一日之前，5,500萬份購股權獲行使，籌得所得款項總額4,950,000港元(未計開支)，並已於二零二三年一月九日向購股權持有人發行及配發5,500萬股新股。有關授出購股權的進一步詳情已於購股權公佈披露。

購股權計劃已於二零二二年十二月十九日失效，惟根據購股權計劃的條款，根據該計劃已授出的5,000,000份購股權仍可予行使。

集資活動

於二零二零年四月十五日，本公司於本公司的公佈中宣佈（「新股發行公佈」）與領泰投資有限公司（一間私人公司，並為一名獨立第三方）訂立一份認購協議（「認購協議」），內容有關根據本公司於二零一九年六月十八日授予之一般授權按發行價每股0.15港元認購及發行本公司股本中之108,000,000股新股份（「新股發行」）。認購協議載列的所有先決條件均已達成且新股發行於二零二零年四月二十七日完成。有關新股發行之進一步詳情已於新股發行公佈披露。

新股發行所得款項淨額直至二零二三年十二月三十一日所動用詳情如下：

類別	淨額 (百萬港元)	百分比	直至	預計	
			二零二三年 十二月 三十一日 的已動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	於二零二三年 十二月三十一日 未動用的所得款項 餘額 (百萬港元)	動用時間
新股發行公佈所述擬定的 所得款項用途					
中國廣州重建項目之 重建成本	12.0	74.5%	-	12.0	二零二四年 十二月 三十一日 或之前
一般營運資金	4.1	25.5%	4.1	-	
總計	16.1	100.0%	4.1	12.0	

於二零二三年十二月三十一日，本集團於銀行持有短期存款的未動用所得款項淨額。

廣州正大從本集團取消確認後，致使廣州正大不再被視為本集團的附屬公司，董事會將考慮最初分派用於廣州正大重建項目成本的12,000,000港元所得款項的擬定用途是否應重新分配予其他用途。一旦作出任何決定，本公司將作進一步公佈。

業務回顧

本集團主要於中國內地從事物業發展、投資及管理業務。本集團亦持續探索「新質生產力」相關項目的投資機會及商機。

物業投資

本集團於重慶之物業權益位於重慶市渝中區朝天門。港渝廣場為一幢15層高的商業樓宇，總建築面積約為49,400平方米，其中本集團擁有地庫之部份、第1至4層、第8及11層，總建築面積約為24,400平方米。該物業已於二零一六年進行全面翻新，目前為多層購物中心，主要經營男裝及鞋類批發及零售。每層大約有50至70間商舖，每間商舖面積介乎20至60平方米。大部份商舖出租予自來的第三方，租期約一年，可根據當時的市場租金自動續租。該購物中心(本集團擁有之樓層)幾乎已全部入夥，商舖流轉率維持在較低水平。鑒於朝天門數十年來一直為重慶周邊城市及三峽地區之主要服裝經銷點之一，港渝廣場為該地區最受歡迎的男裝及鞋類批發點之一。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，港渝廣場提供了穩定現金流並基本上滿足了本集團的營運資金需求。因此，本集團於二零二三年錄得經調整EBITDA 6,000,000港元。鑒於投資物業處於重慶中央商務區(CBD)的黃金地段，董事會將努力提升物業的競爭優勢並有信心其將繼續在可預見的未來為本集團提供穩定收入。

物業發展

本集團的前附屬公司廣州正大擁有乃位於廣州市越秀區的物業權益。該發展用地前稱廣州大都市鞋城位於越秀區解放南路以東、大新路以南、一德路以北及謝恩里以西，距廣州交易會(曾為中國大陸於一九七八年實施改革開放政策前唯一的出口窗口)舊館約3分鐘步行路程，而距廣州的地標珠江河畔約5分鐘步行路程。

截至目前，除一幢樓宇尚未完成拆遷及少數鄰近的商舖繼續照常營業外，廣州大都市鞋城經已拆卸，且開發地盤已租賃予第三方作持牌臨時停車場之用。

待收回最後一幢由小業主佔用的7層高樓宇後，該重建項目擬開發為一座22層多功能甲級商業綜合樓，包括雙子塔及3層地庫，用於批發及展廳設施、辦公及服務公寓用途，並配有停車場及裝卸區等配套設施，總建築面積約234,000平方米。

根據最新的施工時間表(假設於二零二五年第一季動工)，預計該開發項目將耗時約四年，分兩期完成，其中第一期將於二零二七年底完成，而第二期將於二零二九年第一季完成。待獲得相關監管部門的檢查及安全許可後，預計新的商業綜合樓最早將於二零二八年初開業並為本集團帶來租金收入。

持作銷售物業

廣州正大，本集團的前附屬公司擁有約190個住宅單位，每個單位面積介乎20平方米至70平方米，總建築面積約11,000平方米。該等住宅單位於二十世紀九十年代後期建造，目的是臨時安置將其於越秀區開發場地的居住單位移交予廣州正大拆遷的業主，但至今仍空置或可作現貨銷售。

廣州正大目前狀態

根據在廣州市市場監督管理局登記的官方記錄，廣州正大的登記狀態至今仍為「在營(開業)」企業，且執行董事何鑑雄自一九九三年成立以來一直擔任法定代表人。

儘管新清算決定已生效，廣州正大如常運營和房屋拆遷許可證已於二零二三年十二月續期(可每年續期)，廣州正大獲准繼續拆遷至二零二四年十二月。重建用地已租予第三方作持牌停車場用途。有關廣州正大重建項目的進一步詳情，已於上文「物業發展」一節披露。

董事會謹此提醒各股東注意：

- (i) (a)自二零二三年五月十五日起，廣州正大從本公司綜合財務報表中取消確認之前及之後；(b)於二零二三年十二月三十一日；及(c)至今，本集團於香港正大(香港正大持有廣州正大100%股權)的實際權益(即25%)並無變動；
- (ii) 香港正大持有廣州正大100%股權，並至今保留對廣州正大的日常經營及財務活動，香港正大於可預見的未來維持對廣州正大的有關活動；
- (iii) 至今，廣州正大的相關資產(主要為兩幅有待重建的土地及約190個住宅單位)的法定業權並無變動，而第三方就此提出的任何爭議(如有)將視乎法律訴訟的最終及絕對結果(並非清算組全權酌情決定)而定，而該等法律訴訟預計將至少持續數年；及
- (iv) 廣州正大的業務迄今正常運作，其經營於可預見的未來會重回正軌。

對廣州正大的清算呈請

「清算呈請」之背景

針對本集團的前附屬公司廣州正大的「清算呈請」之背景，該呈請自二零零九年發起，其合法性問題受到質疑，並披露於本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報(「二零二二年年報」)內。

簡括而言，第三方越房私企既非廣州正大的登記股權持有人，亦非債權人，但以廣州正大觸發「解散事由」為由，但該事由(不損固有權益)從未依法另行請求法院判決，越房私企於二零零九年一月向廣州市中院提交了對廣州正大的可疑的清算呈請。

自廣州市中院發出民事裁定書，駁回由越房私企於二零二一年五月提起的「清算呈請」以來，對廣州正大的「清算呈請」的進展情況概述如下。

清算駁回裁定

於二零二一年五月，廣州正大收到由廣州市中院發出的民事裁定書。該裁定書裁定駁回由越房私企提起的清算申請（「清算駁回裁定」），理由為雙方對於廣州正大是否發生解散事由、公司主要財產以及公司權益尚有較大爭議，且爭議至今未經訴訟或者仲裁予以確認。

在清算駁回裁定中，

- (i) 廣州市中院確認廣州正大仍然「在業」及香港正大持有廣州正大100%股本權益。該聲明確認，被清算企業廣州正大仍未解散，清算呈請人越房私企於清算呈請日不具備以廣州正大股權持有人的身份提出強制清算申請的資格；及
- (ii) 由於該裁決並非源自被清算企業的上訴，廣州市中院自糾了其就先前為廣州正大委聘清算組的決定，並承認（其中包括）有關決定不符合當時對廣州正大的強制清算法律法規。

法院於二零零九年一月裁定越房私企不符合對廣州正大提出清算申請的先決條件，本公司當時對此感到滿意。

於二零二一年八月，越房私企就清算駁回裁定依法向廣東省高院提起上訴。該駁回裁定上訴已於二零二二年一月在廣東省高院聆訊，裁決已於二零二三年五月作出，其詳情於下文披露。

索償駁回裁定

於二零二一年七月，廣州正大收到由廣東省高院發出的民事裁定書。該裁定書裁定駁回由越房私企提起的全部訴求（「索償駁回裁定」），包括但不限於下述訴求：

- (i) 請求法院確認由廣州正大與越房國企於一九九三年簽訂的《中外合作經營協議》已於二零零八年十二月三十一日到期終止；

- (ii) 請求法院確認廣州正大的所有剩餘資產（主要資產位於廣州越秀區的兩塊土地）透過清算程序分配給越房私企，不得分配給香港正大；及
- (iii) 要求香港正大向越房私企支付從二零零九年一月一日起計至二零一七年九月三十日期間由廣州正大持有土地使用權的佔用費人民幣450,000,000元（於二零二三年十二月三十一日相當於約495,000,000港元）。

裁判理據（簡括而言）為「訴求構成重複起訴，亦不符合《中華人民共和國公司法》（「《公司法》」）相關規定，而越房私企並非涉案地塊土地使用權的所有權人因而不具訴訟主體資格」。

在該索償駁回裁定中，廣東省高院確認越房私企並非廣州正大名下涉案土地的所有權人（所有權包括但不限於佔用權、使用權、收益權及處置權）。

於二零二一年十二月，廣東省高院出具裁判文書生效證明，確認索償駁回裁定自二零二一年八月二日起合法生效。

本公司當時對索償駁回裁定判越房私企不具向廣州正大及香港正大提起上述索償訴求的先決條件表示滿意。

撤銷駁回裁定

於二零二三年六月，廣州正大收到廣東省高院的民事裁定書。該裁定書裁定：(i) 予以撤銷廣州市中院作出的清算駁回裁定；及(ii)指令廣州市中院審理本案（「撤銷駁回裁定」）。

在撤銷駁回裁定中，廣東省高院對廣州市中院查明的事實予以確認，但認為「廣州正大的股東之間矛盾分歧重大，合作目的早已落空，公司經營管理陷入僵局，應當通過清算程序有序退出。合作雙方對於合作權益具體分配等事項的相關爭議，應在公司清算程序中遁法律途徑解決」。

本公司對廣東省高院的裁決感到失望和意外，因為該裁決與廣州市中院所發表的觀點相反。有關撤銷駁回裁定法律依據的進一步詳情披露於本公司日期為二零二四年四月二十三日之公告內。

新清算決定

本公司注意到(其中包括)有關廣州市正大房地產開發有限公司強制清算公告，已由一名名為「廣州市正大房地產開發有限公司清算組」的第三方於二零二三年八月在中國大陸一個公眾網域內張貼(「新清算公告」)。在上述公告中，廣州市中院已根據越房私企自大約14年前起提出的申請及廣東省高院的指令，委任廣東金圳律師事務所為廣州正大的清算組(「新清算組」)(「新清算決定」)。

繼二零二三年九月發佈接管公告後，新清算組既未發佈進一步公告，也未採取進一步行動。在廣州正大公司公開網站上，清算組的名稱(不損固有權益)仍為廣東國鼎律師事務所(前清算組，應於二零二一年五月清算駁回裁定作出裁決後暫停職務)，而並非為廣東金圳律師事務所(新清算組)。根據《公司法》的規定，清算(如可合法強制執行)須在委聘之日起六個月內完成(即二零二四年二月七日)。廣州正大的情況並非如此。自二零零九年以來，廣州正大因清算問題而受滋擾長達15年之久。

針對撤銷駁回裁定採取之行動

本集團已採取以下行動應對撤銷駁回裁定：

- (i) 廣州正大已於二零二三年七月依法向中國深圳最高人民法院第一巡迴法庭（「最高院」）提出再審申請，要求（其中包括）(i)撤銷廣東省高院頒令的撤銷駁回裁定；及(ii)由最高院提審本案。迄今尚未收到最高院的答復。
- (ii) 於二零二三年十月，香港正大取得獨立專業意見，確認越房國企所持有的廣州正大權益仍依法保留為國有資產，至今尚未由越房私企繼承。基於這項新證據，香港正大向越秀國資（越房國企賣方）、廣州市國有資產監督管理委員會以及廣州市人民政府多個部門查證，查詢仍在進行中，但迄今尚未得出決定性結論。
- (iii) 廣州正大按持續基準向廣東省高院和廣州市中院的高級官員提出投訴，指出其過去幾年對廣州正大不利的法律程序。最近一次投訴是在二零二四年四月作出。
- (iv) 於二零二四年四月，持有廣州正大100%股本權益的香港正大向廣州市中院提交起訴狀，內容主要包括：
 - (i) 確認越秀國資（越房國企賣方）是否依法保留越房國企在廣州正大的權益作為國有資產，以及越秀國資（第一被告）與香港正大（原告）在合作經營廣州正大項目中是否存在法律關係；
 - (ii) 確認香港正大與越房私企（第二被告）在合作經營廣州正大項目中是否並不存在法律關係；及
 - (iii) 向越秀國資索賠利息損失人民幣41,000,000元。

於二零二四年五月廣州市中院已受理了該起訴狀，審理日期暫定為二零二四年八月。廣州正大以利害關係人身份加入起訴。

- (v) 於二零二四年四月十五日，董事會在本公司董事會會議上同意上述廣州正大及香港正大對撤銷駁回裁定的意見，但亦認為在可預見的將來，廣州正大的營運可能會受到新清算組的滋擾，直至新清算決定被證明無效或被依法廢止為止。與此同時，廣州正大的運營至今仍如過去十五年一樣正常。

在此情況下，審核委員會認為，在新清算決定出現後，香港正大未必能證明其符合HKFRS 10 綜合財務報表就其對廣州正大的控制權所訂明的所有準則（不損固有權益）。因此，董事會根據審核委員會的建議，議決於撤銷駁回裁定的發出日期（即二零二三年五月十五日）起，不再將廣州正大的業績於香港正大截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表確認，而於廣州正大的權益將被視為「按公允價值入損益之一間實體的股本權益」而非本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表的「一間附屬公司」。

然而，董事會認為，當清算呈請的不確定性被無限期地摒除或極微及不大可能發生時，令本集團能夠根據HKFRS 10 綜合財務報表取得對廣州正大的控制權，彼等會考慮將廣州正大重新合併入賬為本集團的附屬公司。

- (vi) 廣州正大及香港正大均向本公司確認，如新清算組接觸彼等，彼等將盡力維持各自的法律特權（如有）。
- (vii) 廣州正大及香港正大已一直在採取法律、行政及其他實際行動解決上述僵局。

管理層之申明

經參考上述事實、廣州正大合營企業協議的條款(經補充協議所補充)及合資格法律意見，管理層、香港正大及廣州正大共同聲明如下：

- (i) 根據廣州正大的合營企業協議條款(經補充協議所補充)，香港正大作為外方，須提供450,000,000港元的資金，其中150,000,000港元為已繳出資，而作為中方合作方的越房國企，則須通過將標的許可證的變更申請人身份自越房國企轉讓予廣州正大(須經原廣州市城市規劃局批准)的方式提供《建設用地規劃許可證》(該許可證依法不得轉讓及沒有處置權)。除先前的許可證外，越房國企無需提供資本、資金，亦無需提供土地使用權及資產。此外，越房國企將不承擔任何責任、業務風險，亦不提供任何擔保，不參與廣州正大的日常運營。作為回報，越房國企(通過簽立補充協議)承諾放棄所有利潤分享權(含清算時的餘下資產)，惟收取人民幣10,000,000元的管理費(按月支付)及完成重建項目後的固定利潤分成人民幣38,000,000元(無論該項目是盈或虧)。

- (ii) 廣州正大最初於一九九三年根據《中華人民共和國中外合作經營企業法》成立為中外合作經營企業有限責任企業法人。二零零六年，廣州正大根據當時的法律法規，由合資企業改制為有限責任公司。因此，由香港正大對廣州正大投資的150,000,000港元經驗資為香港正大出資的現金資本，而越房國企提供的《建設用地規劃許可證》(依法不得轉讓及沒有處置權)則不被視為「可予驗資資本」。因此，根據《公司法》，香港正大及越房國企在廣州正大的股權比例分別為100%及0%，這一狀況已登記於原廣州市工商政管理局。即，越房國企仍是廣州正大的合作方，但無投入任何資本，並非股份權益持有人。

- (iii) 根據最高人民法院關於適用《公司法》若干問題的規定(三)：「股東未履行或者未全面履行出資義務或者抽逃出資，公司根據公司章程或者股東會決議對其利潤分配請求權、新股優先認購權、剩餘財產分配請求權等股東權利作出相應的合理限制，該股東請求認定該限制無效的，人民法院不予支持。」
- (iv) 根據《公司法》，清償公司債務後的剩餘財產，有限責任公司按照股東的出資比例分配。0%股份權益持有人在任何情況下均無權享有剩餘財產分配。
- (v) 根據《外商投資企業投資者股權變更的若干規定》，以國有資產投資的中方投資者股權變更的，必須經有關國有資產評估機構對需變更的股權進行價值評估，並經國有資產管理部門確認。經確認的評估結果應作為變更股權的作價依據。換言之，國有資產的剝離須獲得獨立評估及國有資產監督機構另行審批。
- (vi) 根據法院文件，惠州市美亞投資有限公司(一家民企)，於二零零七年從越秀國資收購了越房國企的全部權益，並因企業重組將企業名稱從越房國企更改為越房私企。資產出讓清單所列越房國企於廣州正大的待售權益(即或然利潤人民幣38,000,000元)是否獲獨立評估及國有資產監督機構另行審批存疑。
- (vii) 截至目前，由於剝離國有資產的條件尚未達成，越房國企於廣州正大的權益仍保留為越秀國資的國有資產。越房私企更是無法向原廣州市工商行政管理局提交上述文件以證明其在二零零七年於廣州正大的所有權。

- (viii) 根據廣州市市場監督管理局迄今登記的官方記錄，廣州正大的中方仍為越房國企，而非越房私企，其持有0%股權。
- (ix) 撤銷駁回裁定具有既判力及因此新清算決定僅可經凌駕性裁決或判決作廢。因此，於二零二四年四月，香港正大向廣州市中院提起呈請，確認越秀國資是否依法保留越房國企在廣州市正大的權益作為國有資產，以及越秀國資與香港正大在合作經營廣州正大項目中是否存在法律關係。如果香港正大的訴求得到法院確認，新清算決定將依法失效和無法運作。香港正大有信心就該訴求取得有利裁決。
- (x) 萬一新清算決定得以執行及新清算組根據《公司法》條文（不損固有權益）編製清算計劃，越房私企因其按記錄於廣州正大的股權為0%，將不享有任何剩餘資產分派的權利。倘在此情況下，越房私企會否向法院遞交其他申索，以要求部分剩餘資產仍不明朗。香港正大預期該訴訟或會持續一段較長時間，比如三至五年，而有關申索（如作出）並無事實依據亦無法律依據。
- (xi) 根據廣州正大合營企業協議（經補充協議修訂）的條款，廣州正大的中方合作方於重建完成後有權收取人民幣38,000,000元的固定利潤分成。由於重建可能因清算中斷，該固定利潤分成是否應被視為向中方合作方分派的「剩餘資產」存疑，其結果可能須由法院裁決。香港正大現階段無法評估該潛在申索的結果。

(xii) 由此可見，由於該違規行為（倘發生）尚未在法院另行裁決，因此是否廣州正大違反構成法律規定的首要清算先決條件的「解散事由」存疑。廣州正大相信該違規行為從未發生，原因是(i)廣州正大的公司組織章程細則規定的經營期經董事會一致通過的決議案（包括代表中方合作方權益的投票權）已續期15年，而該決議屬有效及具約束力，除非經法院裁決而被否決；及(ii)廣州正大於經營期屆滿前已向主管機構廣州市對外經濟貿易委員會（「貿易委員會」）提交延長經營期申請。根據當時的法律條文及行政程序，若貿易委員會於確認受理續期申請後未發出「異議函」，則續期申請將被視為「獲批准」。廣州正大迄今並無收到任何異議函。就經營期續期確認受理函是否屬有效合法憑證尚未經法院裁決。於二零二三年七月，廣州正大在最高院再審呈請時提出該觀點。截至目前為止，尚未收到最高院回覆。

重大收購事項之近況簡報

本集團參與一項重大收購事項，其詳情披露於本公司二零二二年年報內。自二零二三年六月三十日（本公司有關先前延期協議的公告日期）起收購事項（定義見二零二二年年報）的最新進展概述如下。

儘管香港正大的相關營運公司廣州正大多年來一直受充滿疑點的清算呈請滋擾，但本公司重申清算呈請並無事實及法律根據，因此有信心該訴訟將於可見將來（例如約一年）依法無效或駁回。在此基礎上，本集團於二零二四年六月二十四日簽訂一份新的延期協議，將最後截止日期（定義見二零二二年年報）進一步延長至二零二六年六月三十日，旨在就收購事項達成修訂條款。倘若達成一份經修訂時間表，預計收購事項將透過債務融資、股權融資、銀行借貸、私募股權基金或四種方式的組合而獲提供資金。倘若收購事項於二零二六年六月三十日失效，則任何一方不必對另一方承擔責任。二零二四延期協議的進一步詳情披露於本公司日期為二零二四年六月二十四日的公告。

重大訴訟之近況

隨著於二零二三年五月廣州正大從本集團取消確認後，本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度並無進行新訴訟或有未決訴訟。

二零二三年十二月三十一日之後，本集團附屬公司香港正大於二零二四年四月在廣州市中院對越秀國資發起訴訟，其詳情披露於上文「針對撤銷駁回裁定採取之行動」一節。

展望

隨着全國大多一線城市已相繼取消購買商品房限制措施後，今年第二季起商品房用家及投資者開始有了購房意欲。鑑於全國內需市場比起五年前還是相對遜色，全國房地產市場因而還在鞏固期。預期房地產市場還需幾年時間才可從熊市反彈。董事會將密切注意市場動向以調整集團的物業組合及重建時間表。

自今年三月起，中央政府已大力鼓勵「推動新質生產力加快發展」政策。「新生產力」乃指產品意念創新、生產流程創新，而「質生產力」泛指更具成本效益及更具環保概念的產品及生產流程。達至新質生產力未必需要資本密集。董事會認為將傳統產業鏈提升及轉型也可達至新質生產力目標。為迎接這個新機遇，董事會將積極發掘資本預算合理的合適投資或商業項目以達至新質生產力目標。

香港方面，由於息口仍持續處於歷史高位，導致轉口貿易及內需市場持續下滑而房地產市場則仍處於鞏固期。預期美國聯儲局將於年底或明年初開始減息週期，屆時本地經濟下行情況將會有所改善。隨著今年上半年頒佈施行基本法第廿三條，香港現時在國家安全上將更有保障，由治及興，因而香港將可在經濟轉型路口上重整優勢，為經濟創造新篇章。董事會全力支持香港特區政府依法施政。

籍此機會，董事會恭賀中華人民共和國成立七十五週年。

企業管治常規守則

董事會認為，本公司於全年符合上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「守則」），惟以下偏離除外。

守則第A.4.2條

守則第A.4.2條之第二部分訂明，每名董事（包括按特定任期委任者）必須最少每三年輪值告退一次。

根據本公司之公司細則，本公司董事總經理毋須輪值告退。然而於過往年度，本公司董事總經理均自願每三年輪值告退一次，並自願在本公司之股東大會上重選連任。董事會認為此舉符合守則相關常規之精神。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為董事進行證券交易之操守守則。經向董事會作出特定查詢後，本公司確認董事會於年報所涵蓋之整個會計期間已遵守標準守則所規定之準則。

買賣或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回任何本公司之上市證券。

審閱初步公佈

本集團載列於本截至二零二三年十二月三十一日止年度的初步公佈的業績數據，已由本集團獨立核數師安永會計師事務所核對，與本集團本年度綜合財務報表所載的數據一致。安永會計師事務所就此執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作的核證業務，因此安永會計師事務所並無就本初步公佈作出任何核證聲明。

審核委員會

本公司之審核委員會已審閱年度業績。

於聯交所網站披露資料

載有上市規則附錄十六所規定所有資料的本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報將於可行時寄發予本公司股東及刊載於聯交所網站。

本公司股份恢復買賣

本公司之股份自二零二四年七月二日上午九時正起在聯交所暫停買賣。預計於刊登截至二零二三年十二月三十一日止年度之本公司初步業績後，本公司向聯交所申請本公司股份自二零二四年七月二日上午九時正起恢復買賣。

承董事會命
執行董事
何鑑雄

香港，二零二四年六月二十八日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括：(i)執行董事何鑑雄；(ii)非執行董事楊國瑞；及(iii)獨立非執行董事譚剛、黃妙婷及黃鉅輝。