

香港交易及結算所有限公司以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，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部分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。

## ZHONGCHANG INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP LIMITED

### 中昌國際控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：859)

#### 截至二零二二年十二月三十一日止年度 全年業績公佈

中昌國際控股集團有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止年度(「報告期間」或「二零二二財政年度」)之業績，其連同截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一財政年度」)之比較數字載列如下：

#### 綜合損益及其他全面收入表

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收益	3	<b>33,678</b>	36,594
其他收入淨額	5	<b>1,097</b>	433
投資物業之公平值淨虧損		<b>(45,800)</b>	(35,700)
僱員成本	6	<b>(5,155)</b>	(7,846)
物業、廠房及設備折舊	6	<b>(173)</b>	(786)
使用權資產折舊	6	<b>(1,212)</b>	(1,197)
預期信用損失模式下之減值虧損	6	<b>-</b>	(612)
其他經營開支		<b>(19,617)</b>	(14,688)
		<hr/>	<hr/>
持續經營業務虧損	6	<b>(37,182)</b>	(23,802)
出售附屬公司之收益		<b>-</b>	414,955
財務成本	7	<b>(22,109)</b>	(18,865)
		<hr/>	<hr/>
來自持續經營業務之 除稅前(虧損)/溢利		<b>(59,291)</b>	372,288
所得稅開支	8	<b>(4,047)</b>	(4,229)
		<hr/>	<hr/>

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
來自持續經營業務之年度(虧損)/溢利		<u>(63,338)</u>	<u>368,059</u>
已終止經營業務			
已終止經營業務之年度虧損	9	<u>-</u>	<u>(121,776)</u>
年度(虧損)/溢利		<u><b>(63,338)</b></u>	<u>246,283</u>
其他全面收入/(虧損)，扣除稅項 其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		<u>11,215</u>	<u>(2,638)</u>
年度其他全面收入/(虧損)， 扣除稅項		<u>11,215</u>	<u>(2,638)</u>
年度全面(虧損)/收入總額		<u><b>(52,123)</b></u>	<u>243,645</u>
本公司擁有人應佔年度(虧損)/溢利		<u><b>(63,338)</b></u>	<u>246,283</u>
本公司擁有人應佔年度全面 (虧損)/收入總額		<u><b>(52,123)</b></u>	<u>243,645</u>
本公司普通權益持有人應佔 每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄：			
一 年度(虧損)/溢利(港仙)	11	<u><b>(5.63)</b></u>	<u>21.89</u>
一 來自持續經營業務之(虧損)/溢利 (港仙)	11	<u><b>(5.63)</b></u>	<u>32.72</u>

## 綜合財務狀況表

		於二零二二年 十二月三十一日	於二零二一年 十二月三十一日
	附註	千港元	千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		135	308
使用權資產		2,356	998
投資物業		1,781,500	1,827,300
		<u>1,783,991</u>	<u>1,828,606</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	12	4,299	4,902
可收回稅項		191	37
現金及現金等價物		63,268	136,575
		<u>67,758</u>	<u>141,514</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款、按金及應計開支	13	11,350	12,426
租賃負債		805	1,094
銀行借貸		790,505	857,797
應付稅項		3,271	2,511
		<u>805,931</u>	<u>873,828</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(738,173)</u>	<u>(732,314)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,045,818</u>	<u>1,096,292</u>

		於二零二二年 十二月三十一日 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 千港元
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款及按金	13	5,380	5,975
租賃負債		1,575	–
遞延稅項負債		12,594	11,925
		<u>19,549</u>	<u>17,900</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>1,026,269</b></u>	<u><b>1,078,392</b></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		112,502	112,502
儲備		913,767	965,890
<b>權益總額</b>		<u><b>1,026,269</b></u>	<u><b>1,078,392</b></u>

附註：

## 1. 公司資料

本公司於一九九九年十二月十六日根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司乃一間投資控股公司，而本集團之主要業務為物業投資及租賃。物業發展業務已於二零二一年九月二十六日完成出售上海岳信企業管理諮詢有限公司(「上海岳信」)及其唯一附屬公司鎮江天工頤景園房地產有限公司(「鎮江天工」)(統稱「上海岳信集團」)起終止經營。

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市。

## 2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括全部香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計準則及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表採用歷史成本法編製，惟投資物業及按公平值計入損益之金融資產按公平值計量。該等財務報表以港元呈列，除另有說明外，所有價值已約整至千港元。

### 持續經營

於二零二二年十二月三十一日，本集團流動負債總額超過流動資產總值約738,173,000港元(二零二一年：約732,314,000港元)。董事認為，控股股東有意向本公司提供無條件持續財務支持，讓本公司能夠履行其到期負債。因此，董事相信，本集團有足夠資源於報告期末起計不少於12個月的可預見未來繼續經營。因此，董事認為採用持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

## 綜合基準

綜合財務報表包括本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制之實體（包括結構性實體）。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象之權力（即本集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動之既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象之權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃按與本公司相同的報告期間及一致的會計政策編製而成。附屬公司之業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，直至該項控制權終止為止。

損益及其他全面收入之各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益結餘出現虧絀。所有本集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司之間交易有關之現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

倘事實及情況顯示上文附屬公司會計政策所述的三項控制因素中一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否仍然控制投資對象。倘於附屬公司的擁有權權益變動並無失去控制權，則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額，並確認(i)已收代價之公平值；(ii)所保留任何投資之公平值；及(iii)損益內任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收入內確認之本集團應佔部份則按倘本集團直接出售有關資產或負債所規定之相同基準重新分類至損益或保留溢利（如適用）。

## 2.2 會計政策及披露變更

本集團於本年度之財務報表首次採納以下經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號之修訂	提述概念框架
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約－履行合約之成本
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之說明例子及香港會計準則第41號之修訂

適用於本集團之經修訂香港財務報告準則之性質及影響論述如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號修訂以二零一八年六月頒佈之財務報告概念框架之提述（「**概念框架**」）取代先前財務報表編製及呈列框架之提述，而毋須大幅更改其規定。該等修訂亦對香港財務報告準則第3號有關實體參考概念框架以釐定資產或負債之構成之確認原則加入一項例外情況。該例外情況規定，對於屬香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號範圍內之負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號之實體應分別參考香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。

本集團已對二零二二年一月一日或之後發生之業務合併前瞻地應用該等修訂。由於年內並無進行業務合併，該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無任何影響。

- (b) 香港會計準則第16號修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目之成本中扣除使資產達到管理層擬定之營運狀態所需位置與條件過程中產生之項目銷售之任何所得款項。相反，實體須於損益中確認銷售任何有關項目之所得款項及根據香港會計準則第2號存貨所確定之該等項目之成本。本集團已對二零二一年一月一日或之後可供使用之物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於在物業、廠房及設備可供使用前並無產生任何銷售項目，該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第37號修訂澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約之成本包括與合約直接相關之成本。與合約直接相關之成本包括履行該合約之增量成本（例如直接勞工及材料）及與履合約直接相關之其他成本分配（例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目之折舊費用以及合約管理及監管成本）。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取，否則不包括在內。本集團已對於二零二二年一月一日尚未履行其所有責任之合約前瞻地應用該等修訂以及並無識別出虧損合約。因此，該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

- (d) 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之說明例子及香港會計準則第41號之修訂。適用於本集團之該等修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債之條款與原金融負債之條款存在實質差異時所包含之費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取之費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取之費用。本集團已自二零二二年一月一日起前瞻地應用該等修訂。由於年內並無修改或交換本集團之金融負債，該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

### 3. 收益

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港之投資物業之租金收入總額	<u>33,678</u>	<u>36,594</u>

### 4. 分部資料

香港財務報告準則第8號經營分部規定，識別經營分部時，應以董事會（為主要營運決策者）定期審閱之本集團各組成部分之內部報告為基礎，以便對各分部進行資源分配及評估各分部之表現。

本集團之經營及可報告分部因此如下：

- (i) 物業投資－租賃位於香港之投資物業；及
- (ii) 於中國從事之物業發展－該分部已於二零二一年九月二十六日完成出售上海岳信後終止經營。

於二零二一年九月二十六日，上海岳信集團（為本集團之附屬公司，從事物業發展）已予出售而本集團已終止其物業發展業務。物業發展分部之收益及業績載於附註9。因此，並無呈列經營分部。

## 地區資料

下表載列根據物業投資及提供服務之所在地，本集團來自外部客戶之收益按地理位置呈列之資料。

	來自外部客戶之收益	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港	<b>33,678</b>	36,594

本集團之非流動資產大部份位於香港。

## 有關主要客戶之資料

於報告年度概無客戶個別貢獻收益10%以上。

## 5. 其他收入淨額

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行利息收入	792	2,259
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損	-	(6,024)
匯兌收益淨額	-	4,093
政府補助	168	53
雜項收入	137	52
	<b>1,097</b>	433

## 6. 持續經營業務虧損

本集團之持續經營業務虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
董事酬金	540	569
其他僱員成本：		
薪金及津貼	4,264	6,093
退休福利計劃供款	110	128
社會保障供款	91	488
其他實物福利	150	568
僱員成本總額	<u>5,155</u>	<u>7,846</u>
銀行利息收入	(792)	(2,259)
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損	–	6,024
投資物業之公平值淨虧損	45,800	35,700
匯兌虧損／(收益)淨額	12,443	(4,093)
核數師酬金		
—核數服務	1,380	1,560
—非核數服務	350	420
物業、廠房及設備折舊	173	786
使用權資產折舊	1,212	1,197
預期信用損失模式下之減值虧損	–	612
並不包括在租賃負債計量之租賃付款	175	209
投資物業總租金收入	(33,678)	(36,594)
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	1,992	5,655
	<u>(31,686)</u>	<u>(30,939)</u>

## 7. 財務成本

來自持續經營業務之財務成本分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
須於五年內悉數清還之銀行借貸利息	22,033	18,775
租賃負債利息	76	90
	<u>22,109</u>	<u>18,865</u>

## 8. 所得稅開支

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>即期稅項</b>		
香港		
— 年度撥備	3,224	2,619
— 過往年度超額撥備	(6)	(66)
	<u>3,218</u>	<u>2,553</u>
中國		
— 年度撥備	160	1,289
— 過往年度撥備不足	—	301
	<u>160</u>	<u>1,590</u>
	<b>3,378</b>	<b>4,143</b>
<b>遞延稅項</b>		
— 於綜合損益及其他全面收入表扣除	669	86
	<u>669</u>	<u>86</u>
	<b>4,047</b>	<b>4,229</b>

截至二零二二年十二月三十一日止年度之香港利得稅撥備按本年度估計應課稅溢利之16.5% (二零二一年：16.5%) 計算。根據香港特區政府所引入之兩級稅制，一間於香港註冊成立之間接全資附屬公司獲得8.25%之稅階稅率優惠。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度之稅率為25%。

## 9. 已終止經營業務

於二零二一年八月十日，舟山銘義文化產業投資有限公司(「舟山銘義」)(作為賣方)與浦江嘉澤企業管理有限公司(「浦江嘉澤」)(作為中標者及買方)訂立股權轉讓協議，以買賣上海岳信集團之全部股權連同上海岳信集團持有之若干資產及應付之負債，代價為人民幣1,000,000元(相當於約1,205,000港元)(「岳信股權轉讓協議」)。同日，舟山銘義、浦江嘉澤、上海岳信及鎮江天工訂立補充協議以補充岳信股權轉讓協議之條款，當中載列(其中包括)舟山銘義方面對上海岳信集團應付本集團之若干貸款和其他款項之法律追索權的權利之詳情(「岳信補充協議」)。

上海岳信為投資控股公司。鎮江天工為上海岳信之附屬公司，主要從事物業發展。由於本集團計劃剝離上海岳信集團負有之債務及負債並將於項目之投資變現，因此決定終止其物業發展業務。出售上海岳信集團一事已於二零二一年九月二十六日完成。由於出售上海岳信集團，物業發展業務已分類為已終止經營業務及不再納入經營分部資料之附註內。

上海岳信集團於期間之業績呈列如下：

	二零二一年 一月一日至 二零二一年 九月二十六日 千港元
收益	-
其他收入淨額	510
僱員成本	(1,657)
物業、廠房及設備折舊	(15)
使用權資產折舊	(354)
將發展中物業撇減至可變現淨值	(36,751)
預期信用損失模式下之減值虧損	(5,275)
其他經營開支	(3,700)
財務成本	(74,534)
	<hr/>
來自己終止經營業務之除稅前虧損	(121,776)
所得稅開支	-
	<hr/>
來自己終止經營業務之期間虧損	<u>(121,776)</u>

上海岳信集團錄得之現金流量淨額如下：

	二零二一年 一月一日至 二零二一年 九月二十六日 千港元
經營活動	74,503
投資活動	509
融資活動	(535)
	<hr/>
現金流入淨額	<u>74,477</u>
	<hr/>
	二零二一年
每股虧損：	
基本及攤薄，來自己終止經營業務 (港仙)	<u>(10.83)</u>

來自已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損是根據以下各項計算：

	二零二一年 千港元
來自已終止經營業務之本公司普通權益持有人應佔虧損	<u>(121,776)</u>
	股份數目 二零二一年 千股
用於計算每股基本及攤薄虧損之年內已發行普通股加權平均數	<u>1,125,027</u>

#### 10. 股息

董事不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零二一年：無)。

#### 11. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據下列數據計算：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
用作計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之本公司普通權益 持有人應佔(虧損)/溢利：		
來自持續經營業務	(63,338)	368,059
來自已終止經營業務	<u>-</u>	<u>(121,776)</u>
	<u>(63,338)</u>	<u>246,283</u>
		股份數目
	二零二二年 千股	二零二一年 千股
用作計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之普通股加權平均數	<u>1,125,027</u>	<u>1,125,027</u>

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。本集團於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股。

## 12. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收租金 (附註(i))	264	298
減：信用損失撥備 (附註(ii))	—	—
	264	298
其他應收賬款、按金及預付款項，扣除信用損失撥備 (附註(iii))	4,035	4,604
	<b>4,299</b>	<b>4,902</b>

附註：

- (i) 有關款項為租賃投資物業之應收租金。

本集團設有既定及有限制信貸政策以評估各交易對手或租戶之信貸質素。本集團亦密切監察收款情況，以將與該等應收租金有關之任何信貸風險減至最低。

本集團應收租金之賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
0至30日	84	94
31至60日	111	84
61至90日	—	84
91至180日	54	—
181至365日	15	11
超過365日	—	25
	<b>264</b>	<b>298</b>

已逾期但並無減值之應收租金與若干與本集團有良好往績記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動，而結餘仍被視為可全數收回，管理層認為無須就該等結餘作出任何減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

(ii) 貿易應收賬款之信用損失撥備變動如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於一月一日	-	1
減值虧損淨額	-	612
因不可收回而撇銷之金額	-	(613)
	<u>-</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>

(iii) 此款項代表以下其他應收賬款、按金及預付款項：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
預付款項	509	643
按金及其他應收賬款	283,674	310,043
預付稅項	14	13
	<u>284,197</u>	<u>310,699</u>
減：信用損失撥備	(280,162)	(306,095)
	<u>4,035</u>	<u>4,604</u>

其他應收賬款、按金及預付款項之信用損失撥備變動如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於一月一日	306,095	295,785
減值虧損淨額	-	228,752
因出售附屬公司而減少	-	(224,830)
匯兌調整	(25,933)	6,388
	<u>280,162</u>	<u>306,095</u>
於十二月三十一日	<u>280,162</u>	<u>306,095</u>

### 13. 其他應付賬款、按金及應計開支

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
已收租務按金	10,580	10,966
其他應付賬款及應計開支	<u>5,418</u>	<u>6,722</u>
	15,998	17,688
合約負債(附註)	<u>732</u>	<u>713</u>
	16,730	18,401
減：其他應付賬款及按金之非即期部分	<u>(5,380)</u>	<u>(5,975)</u>
	<u>11,350</u>	<u>12,426</u>

附註：

合約負債之詳情載列如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
已收租戶之短期預付款項	<u>732</u>	<u>713</u>

合約負債包括已收租戶之短期預付款項，乃與報告期末提供租金優惠及／或租戶之預付租金有關。

## 管理層討論及分析

### 概覽

本集團主要於香港從事物業投資及租賃業務。於報告期間，本集團之收益主要來自其在香港之投資物業之租金收入。本集團之投資物業主要位於香港島銅鑼灣之黃金零售及購物地段。

由於二零二二年第一季出現第五波COVID-19疫情，加上相關社交距離措施，二零二二年對本集團及香港廣泛經濟而言充滿挑戰。中國內地及海外國家持續實施旅遊限制對香港零售商(包括本集團租戶)之經營環境帶來嚴峻挑戰。在全球經濟環境受到通脹及利率上升之影響下，香港於二零二二財政年度之本地生產總值縮減約3.5%。

於二零二二年，初步估計香港之零售總額較二零二一年下跌0.9%。訪港旅客人數於二零二二年出現輕微復甦，惟仍遠低於疫情前水平。香港零售業之進一步復甦仍主要取決於中國內地及海外旅客重臨到訪。

### 物業租賃業務

於二零二二財政年度，本集團之香港投資物業帶來租金收入約33.7百萬港元，較二零二一財政年度約36.6百萬港元減少約7.9%。面對COVID-19疫情之影響，租金收入減少主要由於在二零二二財政年度本集團向租戶提供一次性租金減免及重續若干現有租賃協議產生負租金撥回。

於二零二二年十二月三十一日，本集團投資物業組合之租用率(按總租用面積佔本集團組合內總租用面積之百分比計量)達到約89.7%(截至二零二一年十二月三十一日：約94.7%)。渣甸中心依然是本集團之核心及穩定收入來源，其帶來之收益佔本集團二零二二財政年度總收益約84.3%。

本集團之收益增長及租用率是用以評估核心租賃業務表現之關鍵計量標準。成本效益由本集團管理層使用物業開支比率(佔營業額之百分比)作評估。下表概列本集團之香港物業租賃業務於二零二一財政年度及二零二二財政年度之關鍵績效指標。

關鍵績效指標	定義	業務表現	
		二零二二 財政年度	二零二一 財政年度
收益增長	本年度之租金收益與去年相比	<b>(7.9%)</b>	(1.1%)
租用率	年末已出租之總租用面積佔總租用面積之百分比	<b>89.7%</b>	94.7%
物業開支比率	物業開支除以收益	<b>5.9%</b>	15.5%

於二零二二年，本集團仍舊專注於進一步加強其於香港(特別是銅鑼灣)之核心物業租賃業務之韌性，以保障其長期競爭力，確保在充滿挑戰之市場中仍能持續發展。本集團之投資物業主要位於香港銅鑼灣黃金購物區。於二零二二年期間，本集團之租戶主要從事餐飲、美容院及其他零售業務。

下表概述本集團之香港投資物業組合於二零二一財政年度及二零二二財政年度結束時之估值及相比二零二一財政年度，於二零二二財政年度內之收益貢獻。

	投資物業			收益		收益 增加/ (減少) 百分比
	於十二月三十一日之估值		投資物業 公平值減少 千港元	二零二二 財政年度 千港元	二零二一 財政年度 千港元	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元				
<b>銅鑼灣</b>						
渣甸街50號渣甸中心 <sup>(1)</sup>	1,410,000	1,430,000	20,000	28,393	30,049	(5.5)
渣甸街38號地下及閣樓 <sup>(2)</sup>	85,000	91,000	6,000	-	-	-
渣甸街38及40號1樓 <sup>(2)</sup>	12,500	13,300	800	424	444	(4.5)
渣甸街41號地下連閣樓 <sup>(2)</sup>	114,000	121,000	7,000	1,899	2,673	(29.0)
渣甸街57號地下 <sup>(2)</sup>	112,000	122,000	10,000	1,941	2,595	(25.2)
<b>半山</b>						
堅道119、121及125號 金堅大廈地下1號舖 <sup>(2)</sup>	48,000	50,000	2,000	1,021	833	22.6
<b>合計</b>	<b>1,781,500</b>	<b>1,827,300</b>	<b>45,800</b>	<b>33,678</b>	<b>36,594</b>	<b>(7.9)</b>

(1) 銀座式商廈

(2) 街舖

於二零二二年十二月三十一日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,781.5百萬港元（二零二一年十二月三十一日：1,827.3百萬港元）。於二零二二財政年度，投資物業之公平值虧損45.8百萬港元（二零二一財政年度：35.7百萬港元）於綜合損益及其他全面收入表確認。投資物業之公平值虧損乃主要由於香港的COVID-19疫情持續影響整體市場情況所致。

## 金華項目

本公司擁有頤泰國際(英屬維爾京群島)控股有限公司(「頤泰」)(連同其附屬公司統稱為「頤泰集團」)已發行股本之49%權益，而頤泰持有金華銘瑞房地產開發有限公司(「金華銘瑞」)之99%間接股權。金華項目為一個分兩期發展的商住混合式綜合體，整體總樓面面積約為337,530平方米，包括住宅面積約195,100平方米、商業面積約50,200平方米及地庫(包括停車位)約88,600平方米。金華項目已於二零二零年完成全部兩期的發展。

於二零二二年十二月三十一日，已預售金華項目的全部住宅單位、合共2,267個停車位中的2,085個停車位、56個辦公室及8間零售商店(二零二一年十二月三十一日：全部住宅單位、合共2,267個停車位中的2,085個停車位、56個辦公室及8間零售商店)。於二零二一年一月七日，金華銘瑞進一步取得中國地方城市建設局就金華項目第二期出具的第二份建築工程竣工驗收備案表(「備案表」)。在取得此備案表後，可將竣工物業的實際管有權及合法所有權轉讓予買方並在轉讓物業控制權時確認收益。於二零二二財政年度，頤泰已確認第一期和第二期並無產生收益(二零二一財政年度：約人民幣979.9百萬元)。

本集團聯營公司頤泰於二零二二財政年度錄得虧損約51.1百萬港元(二零二一財政年度：虧損約254.6百萬港元)。本集團亦並無恢復分佔頤泰之溢利，原因為截至二零二二年十二月三十一日之累計未確認分佔該聯營公司虧損約為241.4百萬港元。本集團只有在分佔溢利等於未確認之分佔虧損後，方會恢復確認其分佔頤泰之溢利。

於二零二三年一月十日，寧波信步金屬倉儲設備有限公司提出申請將金華銘瑞清盤。於二零二三年二月九日，金華市中級人民法院宣佈受理有關申請。於二零二三年二月十六日，浙江省金華市金東區人民法院已委任金華銘瑞之破產管理人。

## 展望

展望未來，儘管全球經濟前景及未來利率走勢仍存在不確定性，惟香港經濟有望於二零二三年出現復甦。隨著入境旅客檢疫安排取消及香港與中國內地恢復正常往來，訪港旅客應會出現強勁反彈，成為二零二三年經濟增長之主要動力。由於本集團的投資物業主要位於香港銅鑼灣黃金購物區，本集團相信其仍然坐擁良好優勢，透過其租戶於疫情過後之預期快速增長機遇而從中受惠。本集團將繼續優化其行業多元之商戶組合，並持續與租戶建立穩固關係。

本集團將繼續穩健地推動核心業務之業績表現，改善本集團之融資狀況及財務狀況。

## 財務回顧

### 收益

於二零二二財政年度，本集團之收益約為33.7百萬港元，較二零二一財政年度錄得之約36.6百萬港元減少約7.9%。面對COVID-19疫情的影響，租金收入減少主要由於在二零二二財政年度向租戶提供一次性租金減免及重續若干現有租賃協議產生負租金撥回。

### 其他收入淨額

二零二二財政年度之其他收入約為1.1百萬港元(二零二一財政年度：約0.4百萬港元)，較二零二一財政年度增加約0.7百萬港元。增加主要是由於二零二二財政年度並無按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損，而去年同期則確認公平值虧損約6.0百萬港元所致。

### 僱員成本

於二零二二財政年度，本集團之僱員成本約為5.2百萬港元，較二零二一財政年度錄得之約7.8百萬港元減少約33.3%。僱員成本減少主要是由於中國之若干員工於二零二一年期間離職，因此於二零二二財政年度並無錄得相關僱員成本。

## 其他經營開支

於二零二二財政年度之其他經營開支約為19.6百萬港元，較二零二一財政年度錄得之約14.7百萬港元增加約33.3%。其他經營開支主要按性質分類如下：

	二零二二 財政年度 千港元	二零二一 財政年度 千港元
投資物業經營成本	1,992	5,655
專業費用	3,640	5,681
一般行政開支	1,542	3,352
匯兌虧損，淨額	12,443	—
總計	<u>19,617</u>	<u>14,688</u>

投資物業經營成本主要包括維修及保養成本、新租約所產生的佣金及物業相關法定費用。投資物業經營成本減少約3.7百萬港元，主要是由於本集團投資物業之維修及保養工程較二零二一財政年度顯著減少。

二零二二財政年度之專業費用較二零二一財政年度減少約2.0百萬港元或約35.9%。減少乃主要歸因於二零二二財政年度之法律費用減少。

二零二二財政年度之匯兌虧損約12.4百萬港元乃由於換算以人民幣計值之資產及負債而產生。於二零二二財政年度期間人民幣兌港元貶值。

## 分佔聯營公司業績

本集團聯營公司頤泰於二零二二財政年度錄得虧損約51.1百萬港元(二零二一財政年度：虧損約254.6百萬港元)。分佔聯營公司虧損淨額限於本集團在聯營公司之全部權益。於一間聯營公司投資之賬面值已自截至二零一九年十二月三十一日止財政年度起減至零。因此，本集團並無承擔進一步虧損之責任。

## 投資物業之公平值淨虧損

於二零二二年十二月三十一日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,781.5百萬港元(二零二一年十二月三十一日：1,827.3百萬港元)。於二零二二財政年度，已於綜合損益及其他全面收入表確認投資物業之公平值虧損45.8百萬港元。投資物業的公平值虧損主要由於香港的COVID-19疫情持續影響整體市場狀況所致。

## 財務成本

於二零二二財政年度，本集團財務成本約為22.1百萬港元，較二零二一財政年度錄得之約18.9百萬港元增加約16.9%。增加主要是由於二零二二財政年度之銀行借貸利率大幅上升。

## 預期信用損失模式下之減值虧損

於二零二二財政年度並無確認預期信用損失模式下若干金融資產之減值虧損(二零二一財政年度：約0.6百萬港元)。

## 持續經營業務之年度(虧損)／溢利

由於上文所述的原因，於二零二二財政年度，持續經營業務之年度虧損約為63.3百萬港元(二零二一財政年度：持續經營業務之年度溢利約368.1百萬港元)。於二零二二財政年度，本集團溢利減少主要是由於並無錄得於二零二一財政年度出售上海岳信100%股權所得之單次及非經常性收益所產生之淨收益約415.0百萬港元。

## 本公司擁有人應佔年度(虧損)／溢利

基於上述理由，二零二二財政年度本公司擁有人應佔虧損約為63.3百萬港元(二零二一財政年度：本公司擁有人應佔年度純利約246.3百萬港元)。

## 流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源及銀行借貸為其業務營運提供資金。於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有未償還銀行借貸約790.5百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約857.8百萬港元)，其中所有於二零二二年十二月三十一日未償還之有抵押銀行借貸須於一年內償還。二零二二財政年度內的銀行借貸減少，主要是由於二零二二財政年度內償還銀行借貸之本金。

於二零二二年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘約63.3百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約136.6百萬港元)。現金及銀行結餘減少乃主要由於二零二二財政年度內償還銀行借貸之本金及利息。

本集團於二零二二年十二月三十一日之資產負債比率(按總負債除以總資產計算)約44.6%(二零二一年十二月三十一日：約45.3%)。本集團於二零二二年十二月三十一日之流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約0.08(二零二一年十二月三十一日：約0.16)。於二零二二年十二月三十一日之流動比率較二零二一年十二月三十一日下跌主要由於本集團之流動資產減少。

於二零二二年十二月三十一日，本集團錄得淨流動負債約738.2百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約732.3百萬港元)。淨流動負債主要由於本集團須於一年內償還之銀行借貸到期。本集團之持續經營能力主要視乎本集團是否擁有足夠之可動用財務資源。董事認為，本集團擁有足夠營運資金以應付一年內到期之財務責任。

### 資本架構

於二零二二年十二月三十一日，本公司已發行股本為1,125,027,072股股份。於報告期間，本公司已發行股本並無任何變動。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之資產淨值約1,026.3百萬港元，較於二零二一年十二月三十一日之資產淨值約1,078.4百萬港元減少約4.8%。按於二零二二年十二月三十一日之已發行普通股總數1,125,027,072股計算，每股資產淨值約0.91港元(二零二一年十二月三十一日：約0.96港元)。

### 財資政策

本集團之交易往來及其貨幣資產及負債主要以港元及人民幣計值。本集團定期審視其主要資金狀況，確保有足夠財務資源以履行其財務責任。

### 股息

董事不建議就二零二二財政年度派付任何股息(二零二一財政年度：無)。

### 根據上市規則第13.21條之持續披露

#### 違反恒生銀行貸款之財務契諾

於二零一八年三月二十日，本公司之間接全資附屬公司益輝置業有限公司(「益輝」)與恒生銀行有限公司(「恒生銀行」)就本金570百萬港元之定期貸款訂立協議。於二零一八年六月十五日，益輝與恒生銀行就本金212百萬港元之定期貸款訂立補充協議。

於二零一八年六月十五日，本公司之間接全資附屬公司順龍置業有限公司（「順龍」）及峰麗有限公司（「峰麗」）與恒生銀行各自分別就本金50百萬港元及25百萬港元之定期貸款訂立協議。

於二零二一年二月五日，峰麗、順龍及益輝（統稱為「該等借款人」及各為「借款人」）均收到恒生銀行（通過其律師）發出之函件（「該函件」），當中提及相關借款人違反財務契諾（指本公司（作為彼等各自之擔保人）之綜合有形淨值低於2,000,000,000港元之最低要求（「違約情況」））。誠如向各借款人發出之該函件所述，倘若相關借款人能夠於該函件日期起計一個月內符合若干免除條件（「該等免除條件」），包括向恒生銀行作出不少於164.0百萬港元之部份還款（「部份還款」），並按恒生銀行之要求向恒生銀行提供令人信納之憑證，則恒生銀行可能免除有關違約情況之規定。

於二零二一年三月十八日，該等借款人分別收到恒生銀行（通過其律師）對彼等各自提出免除有關違約情況之規定的要求所給予之回覆。恒生銀行告知該等借款人，待（其中包括）該等借款人(i)符合該等免除條件；及(ii)於二零二一年六月三十日或之前向恒生銀行提供令人信納之憑證。

於二零二一年八月二十三日，該等借款人分別收到恒生銀行（通過其律師）對彼等各自提出延長向恒生銀行作出部份還款之限期所給予之回覆。恒生銀行告知該等借款人，已允許該等借款人將作出部份還款之期限延至二零二一年九月三十日。

於二零二一年十月四日，該等借款人分別收到恒生銀行（通過其律師）的回覆：(i)鑑於該等借款人並無於二零二一年九月三十日或之前根據其日期為二零二一年八月二十三日的函件所給予的延期而償還任何部份還款，未能作出有關還款被視為相關融資函件及融資協議下的違約事件；及(ii)恒生銀行已經以書面形式提出最終還款要求，據此，部份還款必須立即償還且無論如何必須於二零二一年十月八日或之前償還，否則恒生銀行將採取適當行動，包括但不限於強制執行恒生銀行所保管的抵押品以及對該等借款人展開法律程序。

於二零二一年十月八日，該等借款人分別收到恒生銀行（通過其律師）的進一步回覆：(i)該等借款人應償還的部份還款將由164.0百萬港元減至100.0百萬港元（「經減少的部份還款」）；(ii)經減少的部份還款必須於二零二一年十月二十九日或之前償還；及(iii)該等借款人須承擔恒生銀行就收回該等借款人應付之未償還貸款而錄得的法律費用。

於二零二一年十月二十九日，該等借款人收到恒生銀行(透過其律師)發出之進一步函件，當中表示恒生銀行擬免除有關違約情況之規定，並須符合以下免除條件(「該等新免除條件」)：

- (i) 任何該等借款人須於二零二一年十月二十九日或之前向恒生銀行作出經減少的部份還款；
- (ii) 任何該等借款人須向恒生銀行支付50,000港元之法律費用，以處理違約情況及彼等就免除相關規定所提出的申請；
- (iii) 須由(其中包括)該等借款人及本公司(作為融資函件及融資協議項下之擔保人)就恒生銀行根據該函件(包括該等新免除條件)對違約情況免除相關規定而簽署書面確認(「該等書面確認」)；及
- (iv) 儘管有違約情況及由恒生銀行免除相關規定，融資函件、融資協議、財務文件及抵押文件(包括其中提供的擔保及抵押)之條款仍具有十足效力及作用。有關免除不損害及不影響恒生銀行在融資函件、融資協議、財務文件及抵押文件下可能擁有的其他權利及利益。該函件中的任何內容均不應被視為恒生銀行對於融資函件、融資協議、財務文件及抵押文件之任何條文的任何違反或潛在違反(現在或未來)給予免除或同意，惟該函件中明確作出的特定免除除外。

於二零二一年十月二十九日，根據恒生銀行(通過其律師)向相關該等借款人發出之函件中載列之該等新免除條件的條款，該等借款人已經(i)償還100.0百萬港元之經減少的部份還款；(ii)支付恒生銀行就收回該等借款人應付之未償還貸款而錄得的50,000港元法律費用；及(iii)交回已簽署而日期均為二零二一年十月二十九日的該等書面確認。

於二零二二年八月十五日，恒生銀行批准該等借款人在香港金融管理局建議的「預先批核還息不還本」計劃下的申請，據此，恒生銀行允許在滿足以下條件的情況下，將本金總額約為78.4百萬港元的銀行借貸的到期日由二零二二年八月十五日延長至二零二三年二月十五日：

1. 於二零二二年八月十五日作出35百萬港元的部分本金還款；
2. 就約78.4百萬港元的貸款本金而言，該等借款人亦須於二零二二年八月十五日至二零二三年二月十五日期間支付每月貸款利息；及

3. 對於其餘總本金約722.0百萬港元的恒生銀行借貸，該等借款人須如期每月償還貸款本金及貸款利息。

該等借款人已根據上述條件行事。

於二零二三年三月八日，恒生銀行批准該等借款人在香港金融管理局建議的「預先批核還息不還本」計劃下的申請，據此，恒生銀行允許在滿足以下條件的情況下，將本金總額約為78.4百萬港元的銀行借貸的到期日由二零二三年二月十五日延長至二零二三年八月十五日：

- (a) 於二零二三年三月十三日或之前作出2.0百萬港元的部分本金還款；及
- (b) 於二零二三年二月十五日至二零二三年八月十五日，該等借款人須就貸款剩餘本金額支付貸款利息。

該等借款人已根據上述條件行事。

於二零二三年三月二十一日，恒生銀行批准益輝在香港金融管理局建議的「預先批核還息不還本」計劃下的申請，據此，恒生銀行允許在滿足以下條件的情況下，將本金總額約為468.8百萬港元的銀行借貸的到期日由二零二三年三月二十三日延長至二零二三年九月二十三日：

- (a) 於二零二三年三月三十一日或之前作出5.5百萬港元的部分本金還款；及
- (b) 於二零二三年三月二十三日至二零二三年九月二十三日，益輝須就貸款剩餘本金額支付貸款利息。

益輝已根據上述條件行事。

進一步詳情(包括恒生銀行提出之免除條件)請參閱本公司日期為二零二一年二月五日、二零二一年三月十八日、二零二一年八月二十三日、二零二一年十月四日、二零二一年十月八日及二零二一年十月二十九日之公佈，以及二零二一年中期報告。

亦請參閱本公司日期為二零二零年六月十二日及二零二零年十二月二十九日之公佈，內容有關就恒生銀行貸款融資項下有關貸款價值比率獲得恒生銀行免除有關違約事件之規定。

## 企業擔保

於二零二二年十二月三十一日，本公司向一家銀行提供企業擔保，作為向其附屬公司授出金額1,127百萬港元(二零二一年十二月三十一日：1,127百萬港元)之銀行融資之抵押。

## 集團資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產：

- a) 賬面值合共1,781.5百萬港元之香港投資物業，作為本集團獲得銀行借貸之抵押；
- b) 若干附屬公司之股份押記，作為該等公司各自之銀行借貸之擔保；及
- c) 本集團所持投資物業之租金轉讓契據。

## 或然負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

## 僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團僱用8名僱員（二零二一年十二月三十一日：10名僱員）。本集團根據其僱員之表現、經驗及工作職責給予僱員具競爭力之薪酬福利。本集團亦提供其他福利，包括（但不限於）醫療保險、酌情花紅及強制性公積金計劃。

## 重大投資、主要收購及出售

本集團於報告期間內並無其他重大投資、主要收購或出售。

## 報告期後事項

1. 於二零二三年三月八日，恒生銀行批准該等借款人在香港金融管理局建議的「預先批核還息不還本」計劃下的申請，據此，恒生銀行允許在滿足以下條件的情況下，將本金總額約為78.4百萬港元的銀行借貸的到期日由二零二三年二月十五日延長至二零二三年八月十五日：
  - (a) 於二零二三年三月十三日或之前作出2.0百萬港元的部分本金還款；及
  - (b) 於二零二三年二月十五日至二零二三年八月十五日，該等借款人須就貸款剩餘本金額支付貸款利息。

該等借款人已根據上述條件行事。

2. 於二零二三年三月二十一日，恒生銀行批准益輝在香港金融管理局建議的「預先批核還息不還本」計劃下的申請，據此，恒生銀行允許在滿足以下條件的情況下，將本金總額約為468.8百萬港元的銀行借貸的到期日由二零二三年三月二十三日延長至二零二三年九月二十三日：
- (a) 於二零二三年三月三十一日或之前作出5.5百萬港元的部分本金還款；  
及
  - (b) 於二零二三年三月二十三日至二零二三年九月二十三日，益輝須就貸款剩餘本金額支付貸款利息。

益輝已根據上述條件行事。

### **遵守企業管治守則**

本公司已採納根據上市規則附錄十四不時所載之最新企業管治守則（「**企業管治守則**」）之守則條文（「**守則條文**」）而編製的企業管治守則作為本公司企業管治之指引，並已於整個報告期間內遵守企業管治守則。

### **就董事進行證券交易遵守標準守則**

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「**標準守則**」），作為其自身有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事均已確認，彼等於整個報告期間內一直全面遵守標準守則。

### **買賣或贖回本公司之上市證券**

本公司或其任何附屬公司於報告期間概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

### **審核委員會**

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）由兩名獨立非執行董事葉棣謙先生（審核委員會主席）及劉欣先生以及一名非執行董事于丹女士組成。審核委員會已與管理層檢討並討論有關本集團所採納之會計準則及慣例、風險及內部監控以及財務申報事宜，並已審閱載於本公佈之二零二二財政年度綜合財務資料。

## 安永會計師事務所之工作範圍

本初步公佈所載之有關本集團二零二二財政年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收入表及相關附註所列數字，已獲得本集團核數師安永會計師事務所同意該等數字乃本年度本集團綜合財務資料所呈列的數額。安永會計師事務所就此執行的相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則而進行的鑒證業務約定，因此安永會計師事務所亦不會就此初步公佈作出具體保證。

## 股東週年大會

本公司將於適當時候公佈股東週年大會（「股東週年大會」）日期。本公司股東應細閱本公司即將寄發的本公司通函中關於股東週年大會的詳情、股東週年大會通告及隨附的代表委任表格。

## 刊登全年業績公佈及年報

本全年業績公佈刊登於本公司網站[www.zhongchangintl.hk](http://www.zhongchangintl.hk)及香港交易及結算所有有限公司網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。年報將於適當時間寄發予本公司股東並將於上述網站內刊載。

## 致謝

最後，本人謹藉此機會感謝本集團股東及業務夥伴過去一年對本集團之支持及鼓勵。本人亦感謝董事及本集團全體員工之努力及為本集團作出貢獻。

承董事會命  
中昌國際控股集團有限公司  
主席兼執行董事  
陳志偉

香港，二零二三年三月三十日

於本公佈日期，董事會包括：執行董事陳志偉先生（主席）、顧嘉莉女士及唐倫飛先生，非執行董事黃強博士、王志強先生及于丹女士，以及獨立非執行董事劉懷鏡先生、劉欣先生及葉棣謙先生。