

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)

截至二零二四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」)截至二零二四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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	2	28,520	28,363
其他收入及收益		330	377
投資物業之公允價值變動		(16,848)	(52,304)
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		(55,779)	16,252
一間當時附屬公司之取消確認虧損		-	(1,708,355)
行政開支		(27,577)	(22,978)
財務費用	3	-	(843)
稅前虧損	4	(71,354)	(1,739,488)
所得稅開支	5	(7,314)	(109,870)
年度虧損		<u>(78,668)</u>	<u>(1,849,358)</u>

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
歸屬於：			
本公司權益持有人		(46,133)	(482,140)
非控股權益		<u>(32,535)</u>	<u>(1,367,218)</u>
		<u>(78,668)</u>	<u>(1,849,358)</u>
本公司普通股權益持有人應佔每股虧損	7		
— 基本及攤薄		<u>(6.00)港仙</u>	<u>(62.73)港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年度虧損	<u>(78,668)</u>	<u>(1,849,358)</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	(6,305)	(129,535)
一間當時附屬公司之取消確認之重新分類調整	<u>-</u>	<u>20,469</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>(6,305)</u>	<u>(109,066)</u>
年度全面開支總額	<u><u>(84,973)</u></u>	<u><u>(1,958,424)</u></u>
歸屬於：		
本公司權益持有人	(55,398)	(498,156)
非控股權益	<u>(29,575)</u>	<u>(1,460,268)</u>
	<u><u>(84,973)</u></u>	<u><u>(1,958,424)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,103	3,551
按公允價值計入損益之一間實體 的股本權益	8	974,693	1,030,472
投資物業		339,624	369,600
非流動資產總值		<u>1,317,420</u>	<u>1,403,623</u>
流動資產			
貿易應收款項	9	20,859	—
預付款項、按金及其他應收款項		1,659	2,222
現金及現金等值項目		63,573	90,761
流動資產總值		<u>86,091</u>	<u>92,983</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	(1,844)	(1,914)
其他應付款項及應計負債		(28,426)	(26,987)
應付稅項		(35,532)	(34,297)
流動負債總值		<u>(65,802)</u>	<u>(63,198)</u>
流動資產淨值		<u>20,289</u>	<u>29,785</u>
總資產減流動負債		<u>1,337,709</u>	<u>1,433,408</u>
非流動負債			
應付董事款項		(140,882)	(148,183)
長期其他應付款項		(52,767)	(53,734)
遞延稅項負債		(165,934)	(168,392)
非流動負債總值		<u>(359,583)</u>	<u>(370,309)</u>
淨資產		<u>978,126</u>	<u>1,063,099</u>
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		19,215	19,215
儲備		301,201	356,599
		<u>320,416</u>	<u>375,814</u>
非控股權益		<u>657,710</u>	<u>687,285</u>
總權益		<u>978,126</u>	<u>1,063,099</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）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經修訂HKFRS。

HKFRS 16 (修訂本)	售後租回之租賃負債
HKAS 1 (修訂本)	負債分類為即期或非即期 (「二零二零年修訂本」)
HKAS 1 (修訂本)	附帶契諾的非流動負債 (「二零二二年修訂本」)
HKAS 7 及 HKFRS 7 (修訂本)	供應商融資安排

經修訂HKFRS之性質及影響載述如下：

- (a) HKFRS 16 (修訂本) 訂明賣方-承租人於計量售後租回交易產生的租賃負債時使用的規定，以確保賣方-承租人不會確認與其所保留使用權有關的任何收益或虧損金額。由於本集團在初始應用HKFRS 16當日並無產生任何不取決於某一項指數或利率計算的可變租賃付款的售後租回交易，故該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

- (b) 二零二零年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括遞延結算權利的含義及於報告期完結日必須存在的遞延權利。負債的分類不受實體將行使其遞延結算權利的可能性所影響。該等修訂亦澄清負債可以其自身權益工具結算，以及僅在可轉換負債的轉換選擇權自身作為權益工具入賬的情況下，負債的條款才不會影響其分類。二零二二年修訂本進一步澄清在貸款安排產生的負債契諾中，僅實體須於報告日期或之前遵守的契諾方會影響該負債分類為流動或非流動。非流動負債（實體須於報告期後12個月內遵守未來契諾）須作出額外披露。

本集團已於二零二三年及二零二四年一月一日重新評估其負債的條款及條件，並決定其負債的流動或非流動分類於初始應用該等修訂後維持不變。因此，該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

- (c) HKAS 7及HKFRS 7（修訂本）澄清供應商融資安排的特點，並規定額外披露有關安排。該等修訂的披露規定旨在協助財務報表的使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動性風險的影響。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂並無對本集團的財務報表構成任何影響。

2. 收入及經營分類資料

收入

收入分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 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>28,520</u>	<u>28,363</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內地的物業產生收入之物業；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（「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現金等值項目，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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分類收入						
銷售予外界客戶	<u>28,520</u>	<u>28,363</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28,520</u>	<u>28,363</u>
分類業績	<u>(51,108)</u>	<u>(1,724,344)</u>	<u>(20,576)</u>	<u>(14,678)</u>	<u>(71,684)</u>	<u>(1,739,022)</u>
其他收入及收益					330	377
財務費用					-	(843)
稅前虧損					(71,354)	(1,739,488)
所得稅開支					(7,314)	(109,870)
年度虧損					<u>(78,668)</u>	<u>(1,849,358)</u>
分類資產	1,339,602	1,405,505	336	340	1,339,938	1,405,845
未分配資產					<u>63,573</u>	<u>90,761</u>
總資產					<u>1,403,511</u>	<u>1,496,606</u>
分類負債	71,513	73,619	11,524	9,016	83,037	82,635
未分配負債					<u>342,348</u>	<u>350,872</u>
總負債					<u>425,385</u>	<u>433,507</u>
其他分類資料						
物業、廠房及設備折舊	244	250	95	48	339	298
投資物業之公允價值虧損	16,848	52,304	-	-	16,848	52,304
按公允價值計入損益之一間 實體的股本權益公允價值 虧損／(收益)	55,779	(16,252)	-	-	55,779	(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%均來自中國內地之客戶，且本集團資產逾90%位於中國內地，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。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，來自客戶A的收入為28,520,000港元(二零二三年：28,363,000港元)。

3. 財務費用

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
來自一名董事之貸款利息	<u>-</u>	<u>843</u>

4. 稅前虧損

本集團之稅前虧損已扣除／(計入)以下各項：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
物業、廠房及設備折舊	339	298
銀行利息收入	(114)	(239)
投資物業之公允價值變動	16,848	52,304
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	55,779	(16,252)
一間當時附屬公司之取消確認虧損	<u>-</u>	<u>1,708,355</u>

5. 所得稅

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期－中國內地 企業所得稅 本年度支出	3,868	5,114
遞延	<u>3,446</u>	<u>104,756</u>
年內稅項開支總額	<u>7,314</u>	<u>109,870</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(二零二三年：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。於中國內地成立之附屬公司須按稅率25%(二零二三年：25%)繳稅。

6. 末期股息

董事會不建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二三年：無)。

7. 本公司普通股權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損乃根據本公司普通股權益持有人應佔本年度虧損46,133,000港元(二零二三年：482,140,000港元)以及年內已發行普通股數目768,616,520股(二零二三年：768,616,520股)計算。

年內尚未行使之購股權對截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度之每股基本虧損有反攤薄影響。

8. 按公允價值計入損益之一間實體的股本權益

年內本集團於廣州市正大房地產開發有限公司(「廣州正大」)的股本權益賬面值變動如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 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	1,030,472	—
一間當時附屬公司之取消確認	—	1,014,220
於收益表確認的公允價值變動	(55,779)	16,252
於十二月三十一日的賬面值	<u>974,693</u>	<u>1,030,472</u>

9. 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：

	二零二四年		二零二三年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	13,997	67	—	—
超過6個月但不到一年	<u>6,862</u>	<u>33</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u>20,859</u>	<u>100</u>	<u>—</u>	<u>—</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。

10. 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：

	二零二四年		二零二三年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
超過一年	<u>1,844</u>	<u>100</u>	<u>1,914</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。

獨立核數師報告摘錄

以下為有關本公司截至二零二四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（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「HKFRS」）真實而中肯地反映 貴集團於二零二四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13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）持有的合作夥伴（「合作夥伴」）已向法院申請清算廣州正大，以收回其應得的剩餘資產。截至二零二三年十二月三十一日止年度，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， 貴集團與合作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，並已於同年取消合併廣州正大。於二零二四年十二月三十一日，貴集團將其於廣州正大的股本權益記錄為按公允價值計入損益的非流動金融資產，金額為974,693,000港元。誠如綜合財務報表附註13所進一步闡明，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，但存在合作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二零二三年及二零二四年十二月三十一日(統稱為「計量日期」)是否應將任何額外的剩餘資產分配給合作夥伴，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，其可能會影響於二零二四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，以及此項資產於截至二零二四年十二月三十一日止年度之公允價值變動。任何上述調整如被認為有必要，將會對貴集團於二零二四年十二月三十一日的淨資產、截至二零二四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。

我們亦於二零二四年六月二十八日出具的報告中就上述事宜對貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發出保留意見。”

管理層對保留審核意見的回應

於二零二三年六月下旬，本集團收到廣東省高級人民法院（「廣東高院」）於二零二三年五月十五日發出的「撤銷駁回裁定」（定義及詳情見下文），內容有關指令廣東省廣州市中級人民法院（「廣州中院」）審理並於二零二三年八月七日對廣州正大發出「新清算決定」（定義及詳情見下文）。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，因而廣州正大於截至二零二三年十二月三十一日止年度被取消確認為當時的附屬公司，廣州正大當時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」。

基於事實及穩妥的法律意見，連同可供證實的法律理據，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，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）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。然而，仍可能存在廣州市越秀房地產開發經營有限公司（「越房私企」）基於其過去的資產投入（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。在任何情況下，倘根據有關合作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穩妥的法律意見後，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

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得營業額28,520,000港元(二零二三年：28,363,000港元)。於本年度，本公司權益持有人應佔之淨虧損為46,133,000港元(二零二三年：482,140,000港元)。本集團年內營業額並無重大變動。

經調整EBITDA

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團之經調整EBITDA為溢利1,612,000港元(二零二三年：6,060,000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、一間當時附屬公司之取消確認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。EBITDA為衡量淨收入溢利能力的常用替代指標。通過納入折舊及攤銷以及稅項及債務支付成本，EBITDA嘗試代表本集團營運產生的現金溢利。基於此，本集團亦排除對本公司淨收入產生重大影響屬非現金性質的額外非現金項目(即(i)投資性物業的公允價值變動；(ii)一間當時附屬公司之取消確認虧損；及(iii)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)，以於檢討本公司表現時達到此目標。

淨虧損

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之稅前虧損及稅後虧損分別為71,354,000港元(二零二三年：1,739,488,000港元)及78,668,000港元(二零二三年：1,849,358,000港元)。本集團於本年度之淨虧損減少乃由於以下各項之淨影響所致：(i)於本年度並無錄得一間當時附屬公司之取消確認虧損，而去年則錄得虧損1,708,355,000港元；(ii)本集團投資物業之公允價值虧損由去年之52,304,000港元減少至本年度之16,848,000港元；(iii)於一間實體之股本權益之公允價值變動由去年之收益16,252,000港元變為本年度之虧損55,779,000港元；(iv)行政開支由去年之22,978,000港元增加至本年度之27,577,000港元，主要因為專業費用增加4,381,000港元所致；及(v)所得稅開支由去年之109,870,000港元減少至本年度之7,314,000港元，主要因為中國附屬公司及按公允價值計入損益之一間實體的股本權益的預扣稅減少108,132,000港元所致。

流動資金及財務資源

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的營運主要以業務營運產生之現金流融資。本集團於年內用於經營活動之現金流淨額為15,967,000港元(二零二三年：經營活動所得現金流淨額為24,263,000港元)。經營活動所得現金流淨額由淨流入24,263,000港元變為淨流出15,967,000港元，主要因為於二零二四年十二月三十一日收回貿易應收款項20,859,000港元時的時差所致，該款項大部分已於二零二四年十二月三十一日後收回。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為63,573,000港元（二零二三年：90,761,000港元），並以人民幣及港元計值。

本集團於二零二四年十二月三十一日之資本負債比率為0.10（二零二三年：0.10），乃按應付董事款項140,882,000港元（二零二三年：148,183,000港元）除以資產總值1,403,511,000港元（二零二三年：1,496,606,000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。

於本年度及去年，本集團承受的利率波動風險極低。

資產

於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值、淨資產及資產總值分別為20,289,000港元（二零二三年：29,785,000港元）、978,126,000港元（二零二三年：1,063,099,000港元）及1,403,511,000港元（二零二三年：1,496,606,000港元）。

匯率風險

本集團的主要業務位於中國內地，而該等營運中附屬公司的財務報表以人民幣呈報。當該等營運中附屬公司以人民幣呈報的交易及財務報表合併至本公司以港元呈報的簡明綜合財務報表時，本公司可能面對匯率風險。本集團於過往年度並無採取遠期對沖或外匯掉期工具等措施，以對沖人民幣與港元之間不利貨幣波動所帶來的潛在影響。鑒於人民幣與港元之間的匯率於過往年度並無經常大幅波動，本集團可合理評估兩種貨幣之間的匯率趨勢，以盡量減低其對本公司簡明綜合財務報表的不利影響。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團概無已抵押資產（二零二三年：無）。

或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二三年：無)。

集資活動

於二零二零年四月十五日，本集團於公佈(「新股發行公佈」)宣佈本公司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已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二零二四年十二月三十一日所動用詳情如下：

新股發行公佈所述擬定的 所得款項用途	類別	淨額 (百萬港元)	百分比	直至 二零二四年 十二月 三十一日 的已動用 所得款項	於二零二四年 十二月三十一日 未動用的所得款項	預計 動用時間
				淨額 (百萬港元)	餘額 (百萬港元)	
中國廣州重建項目之 重建成本		12.0	74.5%	-	12.0	二零二五年 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	

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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團將尚未動用的集資資金淨額存放於銀行作短期存款。除上述已披露外，過往年度發行股本證券所得資金並無餘額可供滾存。

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」相關項目的投資及業務拓展機會。

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24,200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)幾乎已全部入伙，商舖流轉率維持在可以接受水平。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。

截至二零二四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，本集團於二零二四年錄得經調整EBITDA 1,600,000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相對穩定收入。

物業發展

本集團的前附屬公司廣州正大擁有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(曾為中國內地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，待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(假設已撤銷對廣州正大進行強制清算及於二零二六年第一季動工)，預計該開發項目將耗時約四年，分兩期完成，其中第一期將於二零二八年底完成，而第二期將於二零三零年第一季完成。待相關監管部門核發驗收及安全許可後，預計新的商業綜合樓最早將於二零二九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，目的是臨時安置給其於越秀區開發地段居住單位移交予廣州正大用以拆遷的業主，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(「市監局」)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(定義及詳情見下文)已生效，廣州正大如常運營和房屋拆遷許可證已於二零二四年十二月續期(可每年續期)，廣州正大獲准繼續拆遷至二零二五年十二月。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，已在上文「物業發展」一節披露。

董事會謹此提醒各股東注意：

- (i) (a)於二零二三年五月十五日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)於二零二四年十二月三十一日；及(c)至今，本集團於香港正大(香港正大持有廣州正大100%權益)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)，至今仍維持對廣州正大的日常經營及財務活動，香港正大於可預見將來仍將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)的法律業權並無變動，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(並非由清算組全權決定)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，其經營於可預見將來會回復正常。

對廣州正大的清算呈請

「清算呈請」之背景

關於本集團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起發起)及其合法性問題，已披露於本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報(「二零二三年年報」)內。

簡括而言，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「出現公司解散事由」為由，於二零零九年一月向廣州中院提交了對廣州正大有問題的清算呈請，但該事由(不損固有權益)從未依法另行請求法院獨立裁決。

自二零二一年五月廣州中院發出民事裁定書駁回由越房私企提起的「清算呈請」以來，廣州正大的「清算呈請」的進展情況概述如下。

清算駁回裁定

二零二一年五月，廣州中院作出書面裁定，駁回越房私企的清算呈請(「清算駁回裁定」)，理由是「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」。

廣州正大認為清算駁回裁定乃廣州中院的自糾行為，否決了二零一一年作出的指定清算組決定。有關裁定亦同時說明法院指定清算組前未有作出《強制清算受理裁定》，但《清算駁回裁定》仍未有交代何以「駁回強制清算申請」要需時十多年。

越房私企不服廣州中院一審裁定，依法向廣東高院提起上訴。於二零二二年一月召開了一次聆訊。

撤銷駁回裁定

二零二三年五月（即從廣州中院發出《清算駁回裁定》後剛好兩年），廣東高院作出書面裁定，撤銷《清算駁回裁定》並指令廣州中院繼續審理此案（即第16號案）（「撤銷駁回裁定」）。

在「撤銷駁回裁定」中，廣東高院對廣州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」。

廣州正大認為，廣東高院在撤銷駁回裁定中並無考慮以下事實及法律論點：

- (i) 廣州正大的經營期限是否屆滿一直存在爭議，但自二零零九年初以來，多年來該爭議從未另行請求法院審理；
- (ii) 事實上，自二零零四年起，法律已不再要求延長經營期限須獲批准；
- (iii) 法院對廣州正大經營期限問題的認定，屬於法院認定，而非法院裁定。先前法院判決只能由後來法院判決推翻，但不能由法院認定推翻；
- (iv) 越房私企（假設其取得越房國企於廣州正大的權益）僅為（發起人）股東，於廣州正大的權益為 0%。由於（發起人）股東並非以權益股東身份向公司注資，故依法無權行使股東權利；

- (v) 越房私企並非廣州正大的「登記股東」，依法不得對公司提起訴訟；及
- (vi) 撤銷駁回裁定中並無核實說明顯示越房私企在提出清算呈請當日具有確鑿證據證明其持有廣州正大的權益。只有證明擁有權益的股東依法享有向法院提起對公司強制清算申請的權利；

新清算決定

二零二三年八月，廣州中院另立新案號（即第50號案），作出《指定清算組決定書》（「新清算決定」），指定廣東金圳律師事務所（「金圳律所」或「新清算組」）為廣州正大新清算組，對廣州正大進行另一次強制清算。

廣州中院似乎另立新案，但在作出新清算決定前未有作出《受理強制清算裁定》。因此，香港正大認為《撤回駁回裁定》並不包括《受理強制清算裁定》的法律程序，理由是程序上下級法院仍有權以其他新證據或理由不予受理而駁回強制清算申請。

至今，廣州中院還未向廣州正大及香港正大發回越房私企提起的強制清算申請書（含支持強制清算條件文件，如有）、《第16號案強制清算受理裁定書》（或同等法效文件）及《第50號案強制清算受理裁定書》（或同等法效文件）等文件正本或副本，原因不明。

二零二三年九月，新清算組作出《接管公告》，要求廣州正大管理層向清算組配合移交賬冊、資產及公章等。廣州正大拒絕配合新清算組的工作。

二零二四年九月，新清算組作出《印章作廢公告》，宣佈廣州正大公章已從法院強制清算受理日起作廢失效。廣州正大及香港正大（佔廣州正大100%權益）董事會一致決定，認為金圳律所無權宣告公章作廢，並保留向金圳律所法律追究權利。至今，廣州正大仍定期與各政府部門及法院互通公文。

至今，廣州正大的《企業信用信息公示報告》顯示：

- (1) 登記狀態：在營（開業）；
- (2) 清算信息：清算組國鼎律所（但不是金圳律所）；及
- (3) 登記（發起人）股東：香港正大（佔100%權益）及越房國企（佔0%權益）（不是越房私企）。

廣州正大的業務仍大致如常運作。

關於「清算駁回裁定」、「撤銷駁回裁定」、「新清算決定」及管理層之申明的進一步詳情已於二零二三年年報披露。

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) 廣州正大不停向廣東高院和廣州中院作出投訴及信訪，指出其過去多年對廣州正大的司法不公。最近一次信訪是在二零二五年二月作出。
- (ii) 於二零二四年四月，持有廣州正大100%權益的香港正大向廣州中院提訴，內容主要包括：
 - (a) 確認廣州市越秀國有資產經營有限公司（「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；及
 - (b) 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。

於二零二四年九月廣州中院駁回香港正大呈請。香港正大其後已依法向廣東高院提起上訴，案件仍未開審。

- (iii) 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）。

(iv) 廣州正大及香港正大已一直在採取其他行政及實際行動解決上述僵局。

重大收購事項之近況簡報

本集團參與一項重大收購事項，其詳情披露於二零二三年年報內。自二零二四年六月二十四日(本公司有關先前延期協議的公告日期)起收購事項(定義見二零二三年年報)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(「二零二四年延期協議」)，將最後截止日期(定義見二零二三年年報)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

隨著於二零二三年五月廣州正大從本集團取消確認後及除了已於上文「針對撤銷駁回裁定採取之行動」一節披露的訴訟外，本集團於截至二零二四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：無)。

展望

二零二五年一月特朗普政府重新掌權白宮後，這位新任美國總統在世界各地的政治及經濟領域實施了數十項新政策，重塑全球秩序。二零二五年第一季，總統特朗普於加拿大、墨西哥與美國之間掀起了關稅戰，全球股市與大宗商品市場均皆出現波動。由於特朗普的關稅政策舉棋不定，目前預測關稅戰對全球國際貿易的發展及影響仍言之尚早。除其他措施外，特朗普施政中最令人鼓舞的政策應該是預期今年年中實現俄羅斯與烏克蘭之間的停火。

在中國內地，中央政府在三月初兩會上在工作報告中提出了穩定房地產市場和股市，以及刺激國內消費市場。儘管現階段評估這些新政策的成效仍尚早，但國內市場普遍歡迎國家的最新提振措施，並預期有關措施還會加大力度。民營企業，特別是人工智能和電動車行業，亦普遍被認為將大大受益於中國人民銀行透過持續降低銀行存款準備金率和利率來收發銀根。今年，中央政府將繼續提振中國內地的外商直接投資(FDI)。董事會對下半年中國內地的國內經濟步入正軌持樂觀態度。

在香港，除非政府能重新制定新的財政政策及城市發展規劃，以配合新香港經濟及地緣政治環境，否則連續第三年累積的高財政赤字可能將在未來數年動搖到香港的金融穩定。作為大灣區的窗口城市，政府將繼續推動香港成為亞洲區域家族辦公室中心、人工智能綜合業務的國際交流中心，以及中國與世界各地之間的超級聯繫人。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。

企業管治常規

董事會認為，本公司於年內一直大致遵守上市規則附錄C1所載之企業管治常規守則之全部條文。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3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二零二四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

審核委員會已審閱年度業績。

於聯交所網站披露資料

本年度業績公佈於本公司網站(<https://www.irasia.com/listco/hk/zhonghua>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)刊登。載有上市規則所規定所有資料的本集團截至二零二四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上述網站。

承董事會命
執行董事
何鑑雄

香港，二零二五年三月二十四日

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。