



**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

**2023年報**



**Precious Stone Engraving in Old Chinese Characters "Perseverance is Road to Triumph"  
Tribute to the 75th Anniversary of the Establishment of  
The People's Republic of China**

巴林石篆刻印章「堅持就是勝利」  
賀中華人民共和國成立七十五週年



# 目錄

公司資料 .....	2
管理層論析 .....	3
董事會報告 .....	20
企業管治報告 .....	30
環境、社會及管治報告 .....	38
董事簡歷 .....	44
獨立核數師報告 .....	45
經審核財務報表	
綜合收益表 .....	52
綜合全面收益表 .....	53
綜合財務狀況表 .....	54
綜合權益變動表 .....	56
綜合現金流量表 .....	57
財務報表附註 .....	58
五年集團財務摘要 .....	124
物業權益表 .....	125

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

何鑑雄

### 非執行董事

楊國瑞

### 獨立非執行董事

黃鈺輝

黃妙婷

譚剛

## 公司秘書

秦偉賢(ACG, HKACG)

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

## 香港總辦事處及主要營業地點

香港  
中環  
干諾道中168至200號  
信德中心  
西座2911室

## 中國大陸主要辦事處

重慶市  
朝天門  
朝東路  
港渝廣場14樓

## 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師及  
註冊公眾利益實體核數師

## 法律顧問

香港法律  
禮德齊伯禮律師行有限法律責任合夥  
香港  
鰂魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島東中心17樓

## 百慕達法律

Conyers Dill & Pearman

香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場第一座29樓

## 物業估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
香港  
英皇道1111號  
太古城  
太古城中心一期12樓

威格斯資產評估顧問有限公司

香港  
九龍  
觀塘  
觀塘道388號  
創紀之城1期  
渣打銀行中心27樓

## 主要往來銀行

中國民生銀行  
南洋商業銀行有限公司

## 股份登記及過戶總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
The Belvedere Building  
69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08  
Bermuda

## 香港股份登記及過戶分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
金鐘  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

## 公司網址

[www.zhonghuagroup.com](http://www.zhonghuagroup.com)

## 上市及股份代號

香港聯合交易所有限公司主板：1064

## 財務回顧

中華國際控股有限公司（「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嘗試代表本公司營運產生的現金溢利。基於此，本公司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。

## 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

取消確認一間當時附屬公司廣州市正大房地產開發有限公司（「廣州正大」）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。

## 管理層論析

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的綜合收益高達約**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，而廣州正大為此產生的收入極少，佔本集團綜合收益不足**10%**。據此，董事會(「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變得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，廣州正大將重新合併入本集團。

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中國法律法規，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

截至二零二三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報告日期起未來十二個月的資本開支及營運資金需求。

### 資產

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值、淨資產及資產總值分別為**29,785,000**港元(二零二二年：**1,034,000**港元)、**1,063,099,000**港元(二零二二年：**3,021,523,000**港元)及**1,496,606,000**港元(二零二二年：**4,415,959,000**港元)。

### 匯率風險

本集團之主要業務位於中國大陸，而該等營運附屬公司之財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。當該等以人民幣呈列之營運附屬公司之交易及財務報表合併至以港元呈報之本公司綜合財務報表中時，本公司可能面臨匯率風險。本集團於過往年度並無採取諸如執行遠期對沖或外匯掉期工具之類的措施以對沖人民幣與港元之間不利的貨幣波動所產生之潛在影響。鑒於人民幣與港元之匯率於過往年度並無不時活躍波動，本集團可合理地評估兩種貨幣之間的匯率趨勢，以便在可行的情況下減少其對本公司綜合財務報表的不利影響。

### 授出購股權

本公司於二零二二年十二月二日本公司的公告中公告(「購股權公告」)，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告披露。

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。



## 管理層論析

### 集資活動

於二零二零年四月十五日，本公司於本公司的公告中宣佈（「新股發行公佈」）與領泰投資有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立的私人公司，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告披露。

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：

新股發行公佈所述擬定的 所得款項用途			直至 二零二三年 十二月 三十一日 的已動用 所得款項	於二零二三年 十二月三十一日 未動用的所得款項	預計 動用時間	
	類別	淨額 (百萬港元)	百分比	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	二零二四年 十二月 三十一日 或之前
一般營運資金		4.1	25.5%	4.1	-	
<b>總計</b>		<b>16.1</b>	<b>100.0%</b>	<b>4.1</b>	<b>12.0</b>	

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。

### 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。

## 業務回顧

本集團主要於中國內地從物業發展、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約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。其亦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。

## 管理層論析

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，且本公司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，本集團於正大房地產開發有限公司(「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(倘清算繼續，則不受清算組全權酌情決定規限)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起發起，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，第三方廣州市越秀房地產開發經營有限公司(「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東省廣州市中級人民法院(「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。

## 管理層論析

### 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，被申請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。

法院裁定越房私企對廣州正大提出清算的申請不符合先決條件，本公司一度對此感到滿意。

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級人民法院（「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廣州市越秀房地產開發經營公司（「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。

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起訴主體資格」。

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具備法律約束力。

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。

## 管理層論析

### 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。根據《國家企業信用信息公示系統》，廣州正大的清算組備案仍是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。

### 針對撤銷駁回裁定採取之行動

誠如本公司2024年6月28日之公告所披露，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）、廣州市國有資產監督管理委員會以及廣州市人民政府等多個部門查證，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。



## 管理層論析

- (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駁回為止。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，本公司審核委員會（「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「按公允價值計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變得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權利（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

經參考上述事實及堅實穩妥法律意見，本公司管理層（「管理層」）、香港正大及廣州正大共同聲明如下：

- (i) 根據廣州正大的合作協議（經補充協議修訂）（統稱為「合作協議」）的條款，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（通過簽訂補充協議）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（按月分期支付人民幣**50,000**元）及完成重建項目後的固定利潤人民幣**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行政管理局。即，越房國企仍是廣州正大的合作方及公司發起人，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。」

## 管理層論析

- (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（即或然溢利人民幣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，以要求分享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) 根據合作協議的條款，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。由於重建可能因清算中斷，該固定利潤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。
- (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。

### 管理層對保留審核意見的回應

謹請注意，本公司核數師已就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出具保留審核意見（其意見基準載於本報告第**45**至**46**頁）。此系自本公司於一九九七年上市以來有關本公司綜合財務報表的首份保留審核意見。

基於事實及堅實穩妥法律意見，連同經證實的法律理據，管理層認為，根據合作協議的條款及相關中國法律，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，惟仍可能存在越房私企基於其過去的資產貢獻（如有）提出分享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。

## 管理層論析

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如上。

為免混淆，管理層指本公司的執行董事及高級管理層。

### 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(定義見財務報表附註**32(a)**)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(定義見財務報表附註**32(a)**)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。二零二四年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。

一旦作出是否根據收購協議行使收購更多部分的專有權的具體決定後，本公司將作進一步公佈以說明對本公司整體的理由及裨益。

### 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。

## 僱員及酬金政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團僱有約20名(二零二二年：30名)僱員。回顧年度內總員工成本(包括董事酬金)為7,055,000港元(二零二二年：8,280,000港元)。

薪酬委員會及董事定期檢討有關董事及高級管理層的薪酬政策。本集團重視所有僱員並認可其貢獻，致力於透過提供可與市場基準媲美的有競爭力的薪酬待遇，與僱員建立公平及關愛之關係。有關本集團人力資源政策之進一步資料披露於下文「環境、社會及管治報告」內。

## 股東週年大會

本公司應屆股東週年大會擬於二零二四年九月舉行。

本公司將向本公司股東另行寄發股東週年大會通告及相關通函。

# 董事會報告

董事會欣然提呈截至二零二三年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。有關主要附屬公司主要業務之詳情載於財務報表附註32。本集團主要業務之性質於年內並無重大變動。

## 業務審視

本集團業務之中肯回顧，其中包括本集團於本年度表現之討論及分析（包括使用財務主要表現指標進行的分析）、本集團所面對主要風險及不明朗因素之描述、自截至二零二三年十二月三十一日止年度完結時起發生並影響本集團之重要事件（如有）詳情，以及本集團日後可能出現之業務發展詳情，載於以下章節：

- 第3至第19頁之「管理層論析」。
- 第107至第109頁之財務報表附註30之「財務風險管理目標及政策」。
- 第30至第37頁之「企業管治報告」。

所有該等討論均為本年報一部份。

## 主要風險及不明朗因素

除了本年報所披露的情況外，據董事所知，本集團並不存在任何其他重大風險和不明朗因素。

## 業績及股息

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之虧損及本公司與本集團於該日之財政狀況分別載於本年報第52頁及第54至第55頁之財務報表。

本集團主要從事物業發展、投資及管理業務。由於業務性質為重資本驅動，董事的目標是在維持足夠營運資本資源的同時，優先考慮長期資本增值，而非中短期利潤。因此，董事決定在籌備中的重建項目完成並成功賺取穩定的經常性收入之前，採取不分派股息的政策。

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任何股息。

## 本集團五年財務概要

本集團過往五個財政年度已發表之業績及資產、負債及非控股股東權益概要乃摘錄自經審核財務報表，現載於本年報第124頁。該概要並不屬於經審核財務報表一部份。

## 股本

本公司之股本變動詳情載於財務報表附註23。

## 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例概無任何有關優先購買權之條文規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

## 購買、出售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。

## 可供分派儲備

於二零二三年十二月三十一日，本公司並無可作現金分派及實物分派之儲備。此外，根據百慕達一九八一年公司法，為數17,344,000港元之本公司股份溢價賬可以繳足股款紅股之方式分派。

## 主要客戶及供應商

於回顧年度，本集團與主要客戶及供應商交易所佔銷售及採購額百分比如下：

- (i) 本集團最大客戶之銷售佔本集團本年度之總銷售額100%；及
- (ii) 由於本集團之主營業務性質，本集團並無主要供應商。

就董事會所知，各董事、其各自之緊密聯繫人士或就董事所知擁有本公司已發行股本逾5%之主要股東概無擁有本集團四大客戶之任何實質權益。



# 董事會報告

## 董事

年內及直至本報告日期本公司之董事如下：

### 執行董事：

何鑑雄

### 非執行董事：

楊國瑞

### 獨立非執行董事：

譚剛

黃妙婷

黃鉅輝

所有非執行董事，包括獨立非執行董事之委任期限均為一年，且根據本公司之公司細則，彼等將於本公司應屆股東週年大會上輪值退任，惟彼等均願意及有資格重選連任。

根據本公司之公司細則，何鑑雄及黃鉅輝將於本公司應屆股東週年大會上輪值退任，惟彼等合資格並將願意接受重選連任。

本公司已收到譚剛、黃妙婷及黃鉅輝之年度獨立性確認函，且於本報告日期仍視該等董事獨立。

董事之履歷詳情載於本年報第44頁。

## 董事之服務合約

擬於本公司即將舉行之股東週年大會上重選之董事概無與本公司訂立任何本公司須作補償(法定補償除外)方可於一年內終止之服務合約。

## 董事之薪酬

董事袍金須獲股東於股東大會上批准。其他酬金由本公司董事會參照董事之職務及責任以及本集團之業務表現及業績而釐定。

## 董事於交易、安排或合約之權益

除於下文「關連交易」一節及財務報表附註34所披露者外，於報告期完結日或年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無任何與本集團業務有關及本公司董事或董事之關連實體於其中直接或間接擁有重大權益而仍然生效之重大合約、交易或安排。

## 管理合約

於本年度內並無訂立或已訂立任何涉及本集團全部或大部份業務之管理及行政合約。

## 購股權計劃

本公司營運一個購股權計劃（「購股權計劃」）旨在向為本集團業務及盈利能力作出貢獻之合資格參與者作出獎勵或獎賞。購股權計劃於二零一二年十二月十九日採納，由該日期起十年內有效。購股權計劃已於二零二二年十二月十八日到期。有關購股權計劃之進一步詳情已披露於財務報表附註24。

購股權於本年度之授出、獲行使及維持尚未獲行使之變動情況如下：

參與者名稱	購股權數目				於二零二三年 十二月三十一日	購股權 授出日期*	購股權 行使期間*	購股權 行使價** 每股港元
	於二零二三年 一月一日	年內已授出	年內獲行使	年內失效				
前非執行董事								
林文	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零二二年 十二月二日	3年/ 二零二二年 十二月二日至 二零二五年 十二月一日	0.09

本年度購股權計劃表附註：

- \* 購股權已於授出日期歸屬。
- \*\* 購股權之行使價須就供股或發行紅股或本公司股本其他類似變動作調整。
- \*\*\* 本年度於緊接購股權授出日期前，股份收市價為每股股份0.082港元。

55,000,000股新股份已於二零二三年一月九日發行。於本年報批准日期，本公司尚有5,000,000份購股權尚未獲行使。

於本年度內，概無購股權獲行使。

# 董事會報告

## 董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二三年十二月三十一日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及8分部規定及根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「證券交易守則」）須知會本公司及聯交所，以及須根據證券及期貨條例第352條規定載入登記冊之本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中之權益及淡倉（包括根據該等證券及期貨條例規定被認為或被視為擁有之權益及淡倉）如下：

董事及主要 行政人員姓名	身份及權益性質	所持股份數目		佔本公司 股本 百分比
		好倉	淡倉	
何鑑雄(附註)	已行使透過受控法團持有	110,600,000	—	14.39
	已行使購股權	7,000,000	—	0.91
		<b>117,600,000</b>	<b>—</b>	<b>15.30</b>

附註：

根據證券及期貨條例，何鑑雄被視為以下列身份於該等股份中擁有權益，即：

- (i) Morcambe Corporation持有10,800,000股股份，該公司由彼實益擁有；
- (ii) 易致富有限公司持有87,120,000股股份，彼持有該公司33 $\frac{1}{3}$ %權益；及
- (iii) High Rank Enterprises Limited持有12,680,000股股份，彼持有該公司約31.6%權益。
- (iv) 7,000,000股股份乃於其行使7,000,000份購股權時由其個人持有。

## 本公司相聯法團股份

於二零二三年十二月三十一日，下列董事所擁有之本公司若干附屬公司無投票權遞延股份之權益如下：

### 於相聯法團股份之好倉

董事及主要 行政人員姓名	相聯法團名稱	與本公司關係	股份／股本 衍生工具	所持股份／股本 衍生工具數目		身份及 權益性質	佔相聯法團 已發行 股本百分比
				好倉	淡倉		
何鑑雄	超霸控股 有限公司	本公司之 附屬公司	無投票權 遞延股份	91	-	直接實益擁有	30.13
	中華置業 地產控股 有限公司	本公司之 附屬公司	無投票權 遞延股份	91	-	直接實益擁有	30.13

上述所有無投票權遞延股份無權獲派股息、接收有關公司之任何股東大會通告或出席任何大會或於大會上投票，或參與任何清盤資產分派。

除上文所披露者外，盡本公司所知，於二零二三年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條規定設置之登記冊所記錄，概無任何本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及證券交易守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 關連交易

本公司有下列關連交易，詳情已根據上市規則第14A章之規定披露：

- (i) 於二零二三年六月三十日，本公司與賣方訂立一份延期協議（定義見本年報第113頁），以將有關收購事項（定義見年報第113頁）之第二部份、第三部份及第四部份（統稱為「剩餘部份」）之完成日期由二零二三年六月三十日延長至二零二四年六月三十日，而毋須就有關續期支付遞延利息。進一步詳情披露於本年報第18頁。報告期末後，於二零二四年六月二十四日，本公司訂立一份延期協議，以將剩餘部份之完成日期由二零二四年六月三十日延長至二零二六年六月三十日；及
- (ii) 於本年度，就董事何鑑雄之貸款而產生利息支出843,000港元。董事貸款詳情披露於財務報表附註21及34。

# 董事會報告

## 持續關連交易

於本年度，本集團曾進行下列持續關連交易，詳情乃根據上市規則第14A章之規定作出披露。

本公司一間附屬公司從執行董事所擁有公司按成本價獲得在香港使用辦公室的權利(非獨家)，產生授權費**1,793,000**港元(二零二二年：**458,000**港元)。於二零二三年十二月三十一日，應付關連公司款項**1,438,000**港元(二零二二年：**458,000**港元)已計入本公司綜合財務狀況表之「其他應付款項及應計負債」。根據授權協議進行的持續關連交易構成上市規則下符合最低豁免水平的交易，並獲豁免遵守上市規則有關申報、年度審查、公告及獨立股東批准的規定。

## 董事購買股份之權利

除上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉」一節所披露者外，於本年度內任何時間，概無將可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益之權利授予任何董事、彼等各自之配偶或未成年子女，而彼等亦概無行使該等權利。本公司或其附屬公司亦無參與訂立任何安排，使董事或彼等各自之配偶或未成年子女可自任何其他法人團體獲得該等權利。

## 僱員及酬金政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團約有**20**名員工，員工成本總額(包括董事及主要行政人員的薪酬)累計約為**7,100,000**港元。薪酬政策由薪酬委員會及董事定期檢討。薪酬待遇的結構乃考慮到本集團經營所在地區的薪酬水平與組合以及一般市場狀況。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二三年十二月三十一日，據本公司所知，以下人士(本公司之董事或主要行政人員除外)擁有登記於根據證券及期貨條例第336條之規定須由本公司存置之登記冊之股份及相關股份中之權益或淡倉如下：

好倉：

股東姓名／名稱	身份及權益性質	所持普通股數目	佔本公司股本百分比
葉家禮(附註1)	配偶之權益	117,600,000	15.30
何湛雄(附註2)	透過受控法團持有	105,600,000	13.74
何伯雄(附註3)	透過受控法團持有	99,800,000	12.98
梁桂芬(附註4)	配偶之權益	99,800,000	12.98
易致富有限公司(附註2及3)	直接實益擁有	87,120,000	11.33
領泰投資有限公司(附註5)	直接實益擁有	108,000,000	14.05
Guangshi Harvest Limited(附註6)	透過受控法團持有	108,000,000	14.05
中國光實國際投資有限公司(附註7)	透過受控法團持有	108,000,000	14.05
新疆光實含弘股權投資管理 有限公司	透過受控法團持有	108,000,000	14.05
雄強控股有限公司(附註8)	直接實益擁有	100,000,000	13.01
謝校祥	透過受控法團持有	100,000,000	13.01

附註：

- 根據證券及期貨條例第XV部，葉家禮作為董事何鑑雄之妻子，被視為於該等股份中擁有權益。
- 根據證券及期貨條例第XV部，何湛雄被視為以下列身份於該等股份中擁有權益：
  - Morgan Estate Assets Limited(一間由彼實益擁有之公司)持有之5,800,000股股份；
  - 易致富有限公司(由彼擁有33 $\frac{1}{3}$ %權益)持有之87,120,000股股份；及
  - High Rank Enterprises Limited(彼持有約31.6%權益)持有之12,680,000股股份。
- 根據證券及期貨條例第XV部，何伯雄被視為以下列身份於該等股份中擁有權益：
  - 易致富有限公司(彼擁有33 $\frac{1}{3}$ %權益)持有之87,120,000股股份；及
  - High Rank Enterprises Limited(彼持有約31.6%權益)持有之12,680,000股股份。
- 根據證券及期貨條例第XV部，梁桂芬被視為以何伯雄之妻子之身份於該等股份中擁有權益。
- 領泰投資有限公司由Guangshi Harvest Limited全資擁有。
- Guangshi Harvest Limited由中國光實國際投資有限公司全資擁有。
- 中國光實國際投資有限公司由新疆光實含弘股權投資管理有限公司全資擁有。
- 雄強控股有限公司由謝校祥全資擁有。

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，就董事所知，概無任何人士(不包括董事，其權益載於上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉」)擁有登記於根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊之本公司股份、相關股份或債權證中之權益或淡倉。

# 董事會報告

## 環境保護及遵守法律法規

本集團致力支持環境的可持續發展。作為一間在中國大陸的地產發展商、批發及零售店舖經營者，本集團須遵守中國國家、省及市政府制定的各項環保法律法規，包括規管空氣及噪音污染、於公共土地的污水處理及處理建築廢料的法規。本集團已不時設定合規程序確保遵守相關法律、規則及規例。

於回顧年度內，據董事所知，本集團已遵守對本集團營運有重大影響的相關法律法規。此外，管理層亦不時留意相關法律、規則及規例的最新變動並提醒相關僱員及經營單位。

詳情請參閱本年報第38至第43頁「環境、社會及管治報告」一節。

## 與僱員的關係

本集團致力與僱員維持緊密關愛的關係。

本集團為員工提供公正安全的工作環境，促進員工多元化發展，並基於彼等的貢獻及表現提供優渥的薪酬及福利和職業發展機會。本集團亦持續為僱員提供充分的培訓及發展資源，以便彼等了解最新市場及行業發展資訊，同時提高彼等的表現及在崗位中實現自我發展。

## 獲准許之彌償保證及董事與行政人員之責任保險

根據本公司細則之條文規限，全體董事或本公司行政人員有權從本公司的資產中獲得彌償，以彌償其作為董事或本公司其他行政人員在法律訴訟中進行抗辯而招致或蒙受的一切損失或責任，前提是上述人士並無犯上欺詐不誠實行為。

## 公眾持股量之充足程度

於本報告日期，根據可供本公司公開索取之資料及就董事所深知，本公司於直至本報告日期之所有時間內，均保持上市規則所規定之公眾持股量。

## 報告期後事項

除本年報另有披露者外，於二零二三年十二月三十一日後發生的事件披露於財務報表附註37。

## 核數師

安永會計師事務所將於本公司應屆股東週年大會上退任。

代表董事會

何鑑雄

執行董事

香港

二零二四年六月二十八日



## 企業管治報告

本企業管治報告詳述截至二零二三年十二月三十一日止整個年度內及直至本報告日期止之期間本公司之企業管治常規，並對上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「管治守則」）之主要守則條文之應用作出解釋。董事認為本公司於整個年度遵守管治守則。

### 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十證券守則，作為其董事進行證券之守則。證券守則將不時進行修訂，以與對上市規則附錄十作出之任何新修訂相一致。經向全體董事作出查詢後，本公司確認董事於整個回顧年度內已遵守上述守則所規定之準則。

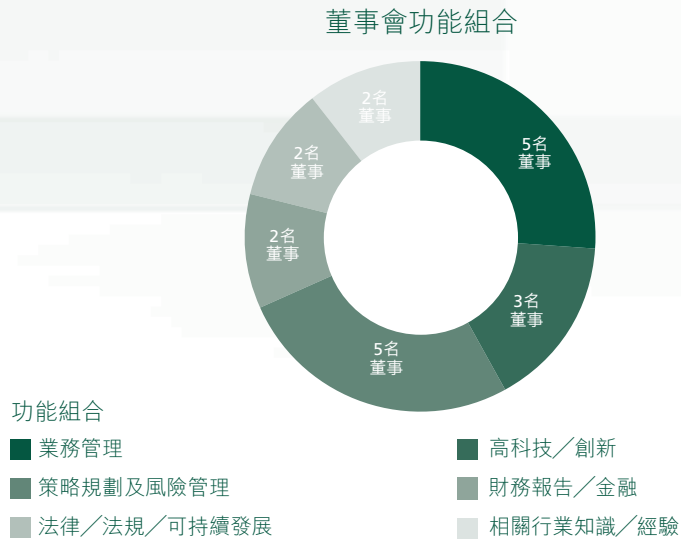
### 董事會

董事須負責釐定須予保留之事宜，包括（但不限於）整體策略及長期目標、新業務機會、業務計劃及財務報表、中期及末期業績、重大收購事項及出售資產、資本項目及承擔現金流預測及規劃、資金及風險管理政策、重大訴訟、關連交易以及企業管治獲董事會之完全批准。

董事已就管理及行政職能向本集團高級管理人員委托日常責任，包括（但不限於）實行及達至由董事設定之策略及目標、監察不同業務附屬公司之表現及管控及實行適當之會計系統及內部控制。

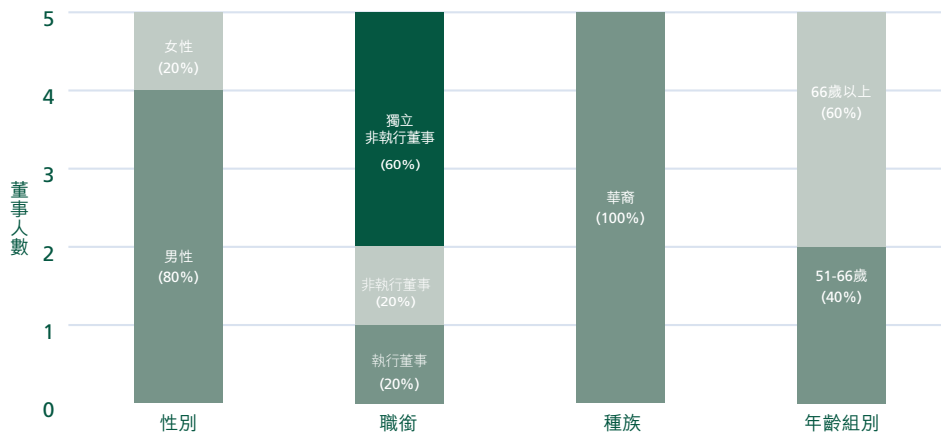
董事認為，性別或年齡多元化政策本身在若干程度上可能構成一種歧視。因此，董事不會追求董事會（「董事會」）的性別或年齡多元化的比例，但會致力邀請最合適候選人出任董事會新成員。

列展示董事會多元化功能組合之佈局。



附註：董事會由5名董事組成。

下圖列示董事會於二零二三年十二月三十一日的多元化概況：



迄今為止，董事會由五名成員組成，即一名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事，全體董事會均任職超過10年。

於二零二三年七月二十八日舉行的本公司股東週年大會上，大會主席宣佈全部三名獨立非執行董事均已在董事會任職超過九年。三名獨立非執行董事之中其中兩名董事的黃妙婷及譚剛則根據本公司的公司細則輪席退任及合資格膺選連任。

## 企業管治報告

董事會亦具有企業管治職能，即制定本公司之企業管治政策以及董事會根據管治守則條文履行之職責。

獨立非執行董事定期舉行午餐會，討論本公司事務及企業管治事宜。

董事會於截至二零二三年十二月三十一日止年度共召開四次定期及兩次臨時董事會會議，而各董事於整個年度內出席上述會議之情況如下：

姓名	已出席／ 合資格出席
<b>執行董事</b>	
何鑑雄	6/6
<b>非執行董事</b>	
楊國瑞	6/6
<b>獨立非執行董事</b>	
譚剛	6/6
黃妙婷	6/6
黃鉅輝	6/6

本公司完整記錄及保存董事會會議記錄。董事的意見及討論（特別是不同的意見，如有）都記錄在董事會會議記錄中。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，董事參與以下培訓：

姓名	培訓類型
<b>執行董事</b>	
何鑑雄	A
<b>非執行董事</b>	
楊國瑞	A
<b>獨立非執行董事</b>	
譚剛	A
黃妙婷	A
黃鉅輝	A

A： 閱讀報章、期刊及與經濟、日常業務或董事職責等有關之最新資料。

## 董事會獨立性

本公司深明董事會獨立性乃良好企業管治的關鍵。作為既定管治架構的一部份，本集團已建立有效機制，為高度獨立的董事會提供支授，並將董事的獨立意見及建議傳達予董事會。定期檢討管治架構及機制，以符合市場慣例，確保該等架構及機制之成效。

現時董事會(三分之一以上為獨立非執行董事)及審核委員會(均為獨立非執行董事)的組成均超過管治守則的獨立性規定。提名委員會及薪酬委員會均由獨立非執行董事擔任主席。本公司設定對董事(包括獨立非執行董事)的遴選、提名及委任／重新委任程序的指引。獨立非執行董事之袍金以現金形式支付。概無獨立非執行董事基於本集團的績效而獲得酬金。

## 主席與行政總裁

管治守則訂明，主席與行政總裁之職能必須分開，且由不同人士擔任。為遵守此守則之精神，於整個報告年度內，本公司之董事會會議及股東大會於大部分時間由非執行董事或獨立非執行董事輪流主持。本公司認為此舉符合管治守則常規之精神。

何鑑雄目前擔任董事總經理，被視為與行政總裁執行相似職能角色。

## 非執行董事

待提早釐定或根據本公司公司細則及／或適用法律及法規於本公司之股東週年大會上輪值退任及膺選連任後，所有非執行董事(包括獨立非執行董事)之任期為一年，並按年度基準自動續期。

本公司已接獲各獨立非執行董事之獨立性確認書，並根據上市規則第3.13條所載之指引，認為彼等乃屬獨立性質。

# 企業管治報告

## 委任及重選董事

根據本公司細則之條文，任何由董事會委任以填補臨時空缺或成為本公司新增成員之董事須任職至應屆股東週年大會，並符合資格膺選連任。此外，於每屆股東週年大會，當時在任之董事之三分之一（或如董事人數並非三(3)之倍數，則為最接近但不多於三分之一之人數）須輪值退任，惟不論細則內有任何其他規定，主席及／或董事總經理於在任期間毋須輪值退任或計入釐定每年退任之董事之人數內。然而，董事總經理（雖無固定任期）於本公司過去之股東週年大會已自願退任並膺選連任。本公司認為此舉符合管治守則常規之精神。

## 審核委員會

審核委員會現時之成員為三名獨立非執行董事黃妙婷（作為主席）、黃鉅輝及譚剛，以及一名非執行董事楊國瑞。

審核委員會各成員於整個年度內出席審核委員會會議之情況如下：

成員姓名	已出席／ 合資格出席
黃妙婷(主席)	3/3
黃鉅輝	3/3
譚剛	3/3
楊國瑞	3/3

審核委員會的職權範圍已於二零一二年採納，並已在本公司網站公佈。審核委員會之職責包括（但不限於）審閱本集團之財務資料及監察本集團之財務報告系統、內部監控程序及關連交易。

## 薪酬委員會

薪酬委員會包括本公司之三名獨立非執行董事譚剛(作為主席)、黃妙婷及黃鉅輝，以及一名執行董事何鑑雄。

薪酬委員會各成員於整個年度內出席薪酬委員會會議之情況如下：

成員姓名	已出席／ 合資格出席
譚剛(主席)	1/1
何鑑雄	1/1
黃鉅輝	1/1
黃妙婷	1/1

薪酬委員會的職權範圍已於二零一二年採納，並已在本公司網站公佈。薪酬委員會之主要職責包括(但不限於)釐定董事及高級管理層之薪酬政策，以及檢討薪酬待遇，包括按表現釐定之薪酬。

## 提名委員會

提名委員會包括三名獨立非執行董事黃鉅輝(主席)、譚剛以及黃妙婷及一名執行董事何鑑雄。

提名委員會各成員於整個年度內出席提名委員會會議之情況如下：

成員姓名	已出席／ 合資格出席
黃鉅輝(主席)	1/1
何鑑雄	1/1
譚剛	1/1
黃妙婷	1/1

提名委員會的職權範圍已於二零一二年採納，並已在本公司網站公佈。提名委員會之主要職責包括(但不限於)釐定董事提名之政策、提名程序以及挑選及提名董事候選人之標準。

# 企業管治報告

## 風險管理及內部監控

董事明白彼等對本集團內部監控系統的責任，並透過審核委員會，定期對該範疇之有效性進行檢討，有關檢討涵蓋所有重大監控、財務、營運及遵例監控，以及風險管理工作。檢討該內部監控制度之有效性時所運用之程序包括與管理層共同研討由管理層辨識之風險範疇。本集團之內部監控制度旨在提供合理（但非絕對保證）保證營運制度不會出現潛在重大錯誤或損失，以及管理（而非消除）營運系統失責之風險，藉以協助本集團達致目標。

董事亦審查本集團是否有足夠的資源、員工資格及經驗、培訓計劃及財務報告功能以切合風險管理的需要。

董事認為，本集團的風險管理在回顧年度井然有序。

## 舉報政策

為致力達致及維持高度的公開、廉潔及問責，董事期望及鼓勵本集團僱員以及與本集團有業務往來的人士（例如客戶、供應商、債權人及債務人）以保密方式向本公司舉報本集團內的任何疑似不當行為、不端行為或瀆職行為。就此而言，本公司已採納舉報政策，旨在為舉報人提供舉報渠道及指引以舉報可能屬不當行為，並向舉報人保證本集團會向他們提供保障，而不會因作出任何真實舉報而承受不公平解僱或遭受迫害。董事會已授權予審核委員會負責確保作出適當安排，對所提出的任何事項進行公平及獨立調查，並採取適當的跟進行動。

## 反欺詐及反賄賂政策

在所有業務往來中，本集團絕不姑息董事、高級職員、僱員、代理人或顧問或任何代表其行事的任何人士或公司直接或間接以任何形式進行欺詐或賄賂。反欺詐及反賄賂政策概述本集團對賄賂及貪污零容忍的立場，協助僱員察覺可能出現導致或引人懷疑的貪污或不道德商業行為的情況，以避免明言禁止的行為，並在有需要的情況下及時尋求指引。

## 核數師酬金

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本公司核數師安永會計師事務所就向本集團提供年度審核服務所收取之費用為1,920,000港元。

## 章程文件

本公司現有公司細則於二零二三年八月採納，此後並未有任何修訂。本公司法律顧問將檢討本公司的公司細則，以使其能夠應對最新的法律規定，如作出修訂則會在應屆股東週年大會上提呈供股東批准。

## 股東權利

董事認為與股東保持及時有效的溝通至關重要。根據本公司細則之相關條文，股東可通過書面要求董事會或本公司之公司秘書召開股東特別大會。本公司亦在本公司的網站上公佈「股東提名候選人參選董事的程序」。

於股東大會上，大會主席將解釋進行投票表決的詳細程序，並回答股東關於投票表決的任何問題。所有在股東大會上投票的決議案將在可行的情況下以單獨的決議案進行表決。

## 投資者關係

股東亦獲本公司於本公司網站[www.zhonghuagroup.com](http://www.zhonghuagroup.com)提供聯絡資料，如電話號碼、傳真號碼、電郵地址及郵寄地址，以便股東可在其認為有必要時向本公司提出任何查詢。根據本公司之公司細則所載之條文，股東亦可透過合理途徑於股東大會上提呈其建議。

作為本公司與股東之間交流意見的平台，所有董事及本公司核數師於回顧年度內均出席股東大會。



# 環境、社會及管治報告

## 緒言

本環境、社會及管治報告（「環境、社會及管治」）報告乃根據上市規則附錄二十七就環境、社會及管治報告而編製，並作為本集團環境、社會及管治管理方法、策略、優先事項及目標的摘要，並解釋該等因素如何涉及或影響其業務及經營。

## 環境、社會及管治框架

環境、社會及管治風險及機遇乃在本集團的董事會層面上進行考慮，董事對確定本集團的環境、社會及管治風險負有總體責任，並確保合理而有效的風險管理及健全的內部控制體系。董事指導管理層參照本集團的業務目標與實踐中的運營模式，制定有關環境、社會及管治事項的目標與方向。董事亦評估本集團的運營效率與環境、社會及管治合規成本之間的平衡。

## 環境、社會及管治評估

為了實現上述目標，管理層在本公司每年召開的第一次全體董事會會議上提交年度更新報告。年度更新報告一般涵蓋：

- (i) 本集團在過去一年的環境、社會及管治合規表現；
- (ii) 本集團在上一年度不遵守環境、社會及管治的情況（如有），以及導致不遵守的原因及因素；
- (iii) 管理層提出供本年度實施的關於環境、社會及管治的合規建議及經修訂的政策及指引（如有）；及
- (iv) 將納入公司年報的環境、社會及管治報告草案。

然後，董事在董事會會議上審閱管理層提交的环境、社會及管治最新情況，並採取以下行動：

- (i) 對管理層提出的經修訂環境、社會及管治政策及準則提出意見和建議(如有)；
- (ii) 提出可能對本集團的運營及財務表現有潛在影響的新增或未識別的環境、社會及管治風險及合規要求(如有)；
- (iii) 與管理層就環境、社會及管治及其他相關事項進行對話；
- (iv) 採納管理層制定的新環境、社會及管治政策及指引，以便在本年度實施；及
- (v) 批准環境、社會及管治報告的內容，以便載入本公司的年度報告。

### 範圍及限制

本集團主要從事物業發展、投資及管理業務，以及在中國大陸重慶擁有投資物業。於二零二三年十二月三十一日，本集團於重慶市經營一個購物中心。本集團亦在香港維持企業辦事處，處理企業、會計及上市規則合遵事宜。於二零二三年十二月三十一日，本集團的總僱員人數約為20名。

經考慮經營規模相對較小以及約20名的僱員人數，管理層必須平衡環境、社會及管治管理所作出的努力及動用的額外資源與其成本利益及向社區所作的貢獻。

管理層已在可行情況下遵循上市規則附錄二十七所規定的重要性、量化及一致性原則。

# 環境、社會及管治報告

## 環境方面

### 排放及資源的使用

管理層在落實環保政策方面具有良好常規，以及在重大程度上遵守政府部門不時實施的有關節能及環境污染的相關法律法規。例如，作為環境、社會及管治政策之一，所有建築物及翻新材料、固定裝置及傢私、更換或新裝的電器須符合相關工業機構或政府部門所實施的現存規格及標準。

多年來，重慶市的港渝廣場以及香港的企業辦事處均採用有關實踐。

管理層亦不時實施合理的節能計劃及政策。例如，重慶市港渝廣場幾年前將所使用的大部分熒光燈管及鎢絲燈泡替換為發光二極管及類似的節能照明設備。由於其業務性質，管理層認為商場運營產生的危險廢物及溫室氣體排放（如甲烷、一氧化二氮或六氟化硫）乃極為微量，而水及燃料消耗廢物並非商場運營所關注。在香港的企業辦事處安裝節能照明有所限制，因為大多數照明均由業主提供。

作為購物中心的經營商，最大的能源消耗是空調的電費，而不是照明。為了減少電費及二氧化碳污染，管理層對港渝廣場的空調及通風運作實施嚴格的溫度控制政策。然而，位於香港的企業辦事處的電費無法大幅減少，因為空調系統由業主預設的24小時運作。鑒於本集團多年前已完成大部分節能計劃，管理層預期，除非發展出新技術，否則於回顧年度內幾乎沒有空間進一步減少大氣污染、溫室氣體及燈光污染的排放。

## 環境、自然資源和氣候變化

管理層認為，購物中心的營運不會對環境、自然資源及氣候狀況產生重大危害。在過去幾年中，並無關於違反環境及污染法律及法規的重大報告。管理層認為，本集團的業務對氣候變化(如攝氏2度的情況)並不敏感，具體而言，嚴重風險是遙不可及，不太可能發生。

然而，管理層認識到，建築活動通常會消耗大量的資源，導致大量的排放物及廢物。

管理層亦承諾會將全部或部份在綠色融資框架下籌集的資金指定用於撥資廣州市重建項目的「合資格項目」。

「合資格項目」包括：

**綠色建築**—收購、建造、重建或翻新的商業或住宅樓宇須正在申領能源與環境設計先鋒(最少須為金級認證)或中國綠色建築標識(最低須為二星評級)的環保認證。

**能源效益**—採用技術、設備及系統須使能源效率最少提高**10%**或減少**10%**耗能。

**可再生能源**—投資於太陽能發電及太陽能水務系統。

**污染預防及控制**—開支與廢水處理、粉塵污染的預防及處理、固體廢物的減少、回收及再利用有關。

# 環境、社會及管治報告

## 社會層面

### 僱傭及勞動標準

本集團只有約20名員工，大部分員工已為本集團服務超過20年。過去，員工離職率相對較低。鑒於規模如此精簡的員工團隊，且服務時間長，員工流失率低，提供性別及年齡分析的意義不大。

管理層重視所有僱員並認可其貢獻，以及致力與僱員建立和諧關愛的關係。不得不承認，本集團薪酬待遇並不比大企業或跨國企業所提供的待遇具競爭優勢，但本集團能向員工提供公平、舒適、關愛及愉快的工作場所。

除法定勞動條款及基本員工福利外，本集團向其員工提供額外附加福利，例如帶薪產假、陪產假及喪假、帶薪進修假及長者照顧假和專業培訓、加班補貼及補償、彈性上班時間、免費旅行待遇及個別商品批量採購折扣以及醫保計劃。

本集團並不鼓勵員工超時工作或工作至夜深。管理層亦為員工在海外或跨境出行時提供補助及購買保險。此外，管理層尊重員工的平等機會及家庭出身。本集團層從未僱用童工、強制或非法勞工。

### 健康與安全

本集團管理的所有物業均不時符合相關法律法規強制的相關建築物、消防及環保規定。管理層每年會在港渝廣場及其在香港的企業辦事處舉行兩次消防演練。回顧年度內，並無發生重大消防事故或工業意外。由於其業務性質，員工的職業風險甚微及不太可能發生。

COVID-19大流行在中國大陸及香港所帶來的挑戰前所未有，於回顧年度內，因應國家命令，本集團在重慶市營運的購物中心不時需要暫時停止營運，而大多數員工被限制在中國大陸和跨境香港自由出行。鑑於疫情大流行的嚴重性，在履行職務時將所有員工的健康及安全放在首位乃屬必要及適宜。

管理層尊重員工個人喜好及私隱，並未設置COVID-19強制接種疫苗政策，但鼓勵員工在有需要時進行快速測試或接種疫苗。中國大陸及香港辦事處均成立健康糾察，為全體員工及其直系親屬發佈最新COVID-19相關、健康護理及最新科技資訊。

### 發展及培訓

管理層一直鼓勵其員工參加專業、學術、職業或保健相關培訓課程。例如，本集團贊助其高級員工入讀香港都會大學提供的企業管治碩士課程。本集團會為員工提供帶薪進修假及考試假。

管理層亦不時為其董事及員工舉辦內部講座及培訓課程。本集團亦在有需要的情況下向其員工在參加外部專業及職業培訓課程時提供津貼。待解除社交距離措施後，管理層擬在本年為員工提供高強度間歇訓練及瑜珈課程。

### 供應鏈管理及產品責任

由於其業務性質，本集團並無制定嚴格的供應鏈管理及產品責任的規章制度。作為替代，管理層一直鼓勵其租戶及承包商遵守知識產權及產品安全規定。管理層一直尊重公平交易合同。

### 反貪污及反洗錢

管理層已制定有關道德及誠信、賄賂、勒索、欺詐、洗錢、國家安全及恐怖主義的嚴格內部指引。於回顧年度內並無報告任何詐騙、賄賂、勒索或洗錢案件。

### 社區投資

管理層一直組織其員工及貢獻資源以通過捐資、贊助、義工服務等方式服務社區，並在社區內舉辦「街坊」活動。在中國大陸，政府支持（或不反對）是舉辦「街坊」活動（例如「國慶節慶祝晚會」、「春節煙花爆竹匯演及舞獅」及「免費派發福米」）的關鍵所在。

作為公民及愛國宣傳活動的一部分，管理層經常張貼政府部門派發的有關海報及傳單，以及邀請政府官員出席在本集團物業所舉辦的公民及愛國講座。本集團亦贊助當地政府部門組織的活動及慶祝聚會。

# 董事簡歷

## 董事

### 執行董事

**何鑑雄**，68歲，自一九九七年十月以來一直擔任董事總經理。何先生於中國大陸及香港之物業投資及發展、製造、跨國貿易及高科技投資方面擁有逾30年經驗。何先生熱心於中國大陸之社會服務，目前擔任廣東省工商業聯合會（總商會）常務委員，彼亦為廣東國際華商會及廣東外商公會之副會長。

### 非執行董事

**楊國瑞**，65歲，於二零零二年十二月獲委任為獨立非執行董事，並於二零零六年三月調任非執行董事一職。彼持有紐西蘭坎特伯雷大學頒授的法律學士學位及商業學士學位。彼亦為紐西蘭高等法院之律師及大律師。彼於融資、企業策略及物業方面擁有逾30年專業及商務經驗。

### 獨立非執行董事

**譚剛**，79歲，於二零零五年十二月獲委任為獨立非執行董事。譚先生為資深之銀行及財務專才。彼為英國特許公司治理公會（前稱特許秘書及行政人員公會）會員，並持有香港大學管理學深造文憑及修畢美國西雅圖華盛頓大學泛太平洋銀行家課程。

**黃妙婷**，62歲，於二零零五年十二月獲委任為獨立非執行董事。黃女士持有英國拉夫堡大學之會計及財務管理學士學位。彼為香港會計師公會之執業會計師及英國特許會計師公會之資深會員。黃女士於審核及業務顧問方面擁有逾30年經驗。彼亦參與多間公司之首次公開發售，並曾為上市公司提供有關會計、內部監控及財務事宜之財務顧問服務。

**黃鉅輝**，67歲，於二零零六年十一月獲委任為獨立非執行董事。彼持有英國肯特大學之精算科學學士學位，從事資訊科技（「IT」）行業超過30年並擁有於大中華地區及美國之工作經驗。彼曾於數間跨國電子商務方案企業及資訊科技投資公司任職高級管理層職位，具有運作、策劃及直接投資之經驗。黃先生曾為微軟香港有限公司之總經理，現時主要負責合併及收購跨境IT投資項目。於二零二一年九月二十四日至二零二二年三月十七日期間，黃先生為瀛晟科學有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：209）之執行董事。



致中華國際控股有限公司全體股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 保留意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第52至第123頁的中華國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表,此財務報表包括於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括重要會計政策資料。

我們認為,除我們的報告內「保留意見的基礎」部份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。

## 保留意見的基礎

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)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。



# 獨立核數師報告

## 保留意見的基礎(續)

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。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的保留意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。除「保留意見的基礎」部分所述的事項外，我們已釐定下述事項為須於我們的報告傳達的關鍵審計事項。就以下各事項而言，我們是在該背景下提供我們在審計中處理該事項的方式。

我們已履行本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分所述的責任，包括與該等事項的責任。因此，我們的審計包括執程序，以應對我們對綜合財務報表重大錯誤陳述風險的評估。我們的審計程序(包括處理以下事項而採取的程序)的結果，為我們對隨附的綜合財務報表所發表的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>香港正大之控制權評估</p> <p>於二零二三年十二月三十一日，貴集團之非控股權益為<b>687,285,000</b>港元，佔香港正大股本權益的<b>75%</b>。對貴集團對作為其附屬公司的香港正大是否擁有控制權的評估將對貴集團的綜合資產淨值產生重大影響。於二零二三年十二月三十一日，香港正大貢獻貴集團的總資產佔貴集團總資產的<b>69%</b>。</p> <p>貴集團於二零零七年十二月收購香港正大<b>25%</b>之股本權益，以及根據與香港正大有關之收購協議及其後簽署的有關補充協議(最新的一份於二零二三年六月簽署)，貴集團於二零二四年六月三十日或之前任何時候擁有當前可行使權利以固定代價收購香港正大餘下<b>75%</b>股本權益(其表明其他<b>75%</b>股東可收取固定代價，而所有與香港正大財務表現有關的可變風險均由貴集團(作為其<b>25%</b>股東)承擔)。此外，一名貴公司董事及其聯繫人士(共同為貴公司最大股東)為持有香港正大餘下<b>75%</b>股本權益的私人公司的實益股東且共同為貴公司最大股東，已向貴公司承諾，彼等將於香港正大股東大會及董事會會議上就發起及提出的所有決議案及決策遵守貴集團建議的所有投票指示。因此，貴集團(i)對香港正大行使權力；(ii)參與香港正大的業務而面臨風險或有權獲得可變回報；及(iii)對香港正大有行使權力影響其回報的能力。</p>	<p>我們已履程序評估於正大的投資之會計處理以及通過(其中包括)詢問管理層、檢視有關收購協議、補充協議、香港正大的會議記錄及香港正大最大股東給予貴公司的承諾評估貴集團對香港正大的控制權。我們亦評估綜合財務報表內的有關披露。</p>

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
香港正大之控制權評估(續)	
<p>基於此基準，貴公司董事認為，將香港正大算作貴集團附屬公司入賬乃恰當。由於其涉及重大管理層判斷及合併入賬至貴集團財務報表的香港正大的資產及負債金額屬重大，故將控制評估識別為關鍵審計事項。</p> <p>有關香港正大的會計判斷及與其他實益股東的合約安排的披露載於綜合財務報表附註3及32(c)。</p>	
投資物業之公允價值估算	
<p>於二零二三年十二月三十一日，貴集團投資物業之總公允價值為<b>369,600,000</b>港元，相當於貴集團總資產之<b>25%</b>。投資物業之公允價值估算要求管理層作出重大判斷。管理層每年委託專業估值師評估貴集團投資物業的公允價值，並參考專業估值師進行的估值釐定該等物業之公允價值。</p> <p>有關投資物業的會計估計及公允價值計量的披露載於綜合財務報表附註3及14。</p>	<p>我們審閱貴集團委託的估值師之客觀性、獨立性及專業程度以及通過將關鍵重估參數(包括資本比率及單位價格)與市場資料比較而評價其採納的有關數據及假設，包括不可觀察輸入數據及其他估計。我們涉及我們的估值專家以協助我們審閱估算投資物業公允價值的估值方法及關鍵估值參數。我們亦評估在釐定綜合財務報表內公允價值時所用的與假設有關係的披露。</p>

## 年報所載的其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

貴公司董事在審核委員會協助下，須負責監督貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。根據百慕達公司法（一九八一年）第90條，我們的報告僅向全體股東編制，除此以外，本報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，向任何其他人士負責或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

# 獨立核數師報告

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，採取消除威脅的行動或防範措施。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是鍾育文。

## 安永會計師事務所

執業會計師

香港

鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座27樓

二零二四年六月二十八日

# 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	5	28,363	30,283
其他收入及收益		377	786
投資物業之公允價值變動	14	(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	7, 13	16,252	-
一間當時附屬公司之取消確認虧損	7, 9	(1,708,355)	-
行政開支		(22,978)	(25,302)
財務費用	6	(843)	(1,509)
<b>稅前溢利／(虧損)</b>	7	<b>(1,739,488)</b>	54,950
所得稅開支	10	(109,870)	(20,900)
<b>年度溢利／(虧損)</b>		<b>(1,849,358)</b>	34,050
歸屬於：			
本公司普通股權益持有人		(482,140)	3,273
非控股權益		(1,367,218)	30,777
		<b>(1,849,358)</b>	34,050
<b>本公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)</b>	11		
— 基本		(62.73)港仙	0.46港仙
— 攤薄		(62.73)港仙	0.46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)	(1,849,358)	34,050
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9)	20,469	-
於隨後期間可能重新分類至收益表之其他全面開支淨額	(109,066)	(242,675)
年度全面開支總額	(1,958,424)	(208,625)
歸屬於：		
本公司普通股權益持有人	(498,156)	(69,972)
非控股權益	(1,460,268)	(138,653)
	(1,958,424)	(208,625)



# 綜合財務狀況表

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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	3,551	3,460
按公允價值計入損益之一間實體的股本權益	13	1,030,472	–
投資物業	14	369,600	4,274,112
非流動資產總值		1,403,623	4,277,572
<b>流動資產</b>			
持作銷售物業		–	29,315
貿易應收款項	16	–	12,334
預付款項、按金及其他應收款項	17	2,222	11,864
現金及現金等值項目	18	90,761	84,874
流動資產總值		92,983	138,387
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	19	(1,914)	(2,075)
其他應付款項及應計負債	20	(26,987)	(56,719)
應付稅項		(34,297)	(78,559)
流動負債總值		(63,198)	(137,353)
流動資產淨值		29,785	1,034
總資產減流動負債		1,433,408	4,278,606
<b>非流動負債</b>			
董事貸款	21	–	(72,297)
應付董事款項	21	(148,183)	(113,915)
長期其他應付款項	20	(53,734)	(146,003)
遞延稅項負債	22	(168,392)	(924,868)
非流動負債總值		(370,309)	(1,257,083)
淨資產		1,063,099	3,021,523

# 綜合財務狀況表

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
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	23	19,215	17,840
儲備	25	356,599	856,130
		<b>375,814</b>	873,970
非控股權益		<b>687,285</b>	2,147,553
總權益		<b>1,063,099</b>	3,021,523

何鑑雄  
董事

楊國瑞  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔									非控股 權益	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份 溢價賬 千港元 (附註25)	購股權 儲備 千港元	總入盈餘 千港元 (附註25)	匯兌波動 儲備 千港元	法定儲備 千港元 (附註25)	其他儲備 千港元 (附註25)	保留溢利 千港元	總計 千港元		
於二零二三年一月一日	17,840	12,127	1,822	80,258	80,234	572	4,950	676,167	873,970	2,147,553	3,021,523
與海外業務有關之匯兌差額 一間當時附屬公司之取消確認之 重新分類調整 (附註9)	-	-	-	-	(36,485)	-	-	-	(36,485)	(93,050)	(129,535)
本年度虧損	-	-	-	-	20,469	-	-	-	20,469	-	20,469
本年度全面開支總額	-	-	-	-	(16,016)	-	-	(482,140)	(498,156)	(1,460,268)	(1,958,424)
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	-	237	-	(237)	-	-	-
發行股份 (附註23)	1,375	5,217	(1,642)	-	-	-	(4,950)	-	-	-	-
於二零二三年十二月三十一日	19,215	17,344*	180*	80,258*	64,218*	809*	-*	193,790*	375,814	687,285	1,063,099
於二零二二年一月一日	17,840	412,127	-	80,258	153,479	-	-	273,466	937,170	2,286,206	3,223,376
與海外業務有關之匯兌差額	-	-	-	-	(73,245)	-	-	-	(73,245)	(169,430)	(242,675)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	3,273	3,273	30,777	34,050
本年度全面收益/(開支)總額	-	-	-	-	(73,245)	-	-	3,273	(69,972)	(138,653)	(208,625)
以股權結算的購股權安排 (附註24)	-	-	1,822	-	-	-	-	-	1,822	-	1,822
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	-	572	-	(572)	-	-	-
行使購股權所得款項	-	-	-	-	-	-	4,950	-	4,950	-	4,950
削減股份溢價	-	(400,000)	-	-	-	-	-	400,000	-	-	-
於二零二二年十二月三十一日	17,840	12,127*	1,822*	80,258*	80,234*	572*	4,950*	676,167*	873,970	2,147,553	3,021,523

\* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內之合併儲備356,599,000港元(二零二二年: 856,130,000港元)。

# 綜合現金流量表

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
<b>經營業務之現金流量</b>			
稅前溢利／(虧損)		(1,739,488)	54,950
調整項目：			
財務費用	6	843	1,509
利息收入	7	(239)	(601)
物業、廠房及設施折舊	7	298	261
使用權資產折舊	7	–	1,419
以股權結算購股權開支	24	–	1,822
投資物業之公允價值變動	7	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	7	(16,252)	–
一間當時附屬公司之取消確認虧損	7	1,708,355	–
		<b>5,821</b>	<b>8,668</b>
持作銷售物業減少		–	582
貿易應收款項減少		11,828	7,887
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		(1,618)	560
貿易應付款項增加／(減少)		(107)	113
其他應付款項及應計負債增加		9,158	7,541
換算海外業務之匯兌差額		(6)	1,299
		<b>25,076</b>	<b>26,650</b>
經營業務所得之現金		25,076	26,650
已收利息		239	601
已付利息		–	(25)
已付海外稅項		(1,052)	(770)
		<b>24,263</b>	<b>26,456</b>
<b>投資活動之現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備項目		(477)	–
一間當時附屬公司之取消確認	9	(98)	–
		<b>(575)</b>	<b>–</b>
<b>融資活動之現金流量</b>			
行使購股權所得款項	24	–	4,950
租賃付款的本金部分		–	(1,303)
應付董事款項減少		(15,634)	(32,184)
		<b>(15,634)</b>	<b>(28,537)</b>
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		<b>8,054</b>	<b>(2,081)</b>
年初之現金及現金等值項目		84,874	93,204
外匯匯率變動之影響		(2,167)	(6,249)
		<b>90,761</b>	<b>84,874</b>
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>			
綜合財務狀況表所列的現金及現金等值項目		<b>90,761</b>	<b>84,874</b>

# 財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

## 1. 公司資料

中華國際控股有限公司(「本公司」)於一九九七年九月二十三日於百慕達根據百慕達一九八一年公司法註冊成立為受豁免有限責任公司。

本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。年內，本公司之香港總辦事處為香港中環干諾道中168至200號信德中心西座2911室。

本公司於本年度之主要業務並無變動，為投資控股。本公司之附屬公司主要業務載於財務報表附註32。於本年度內，該等附屬公司之主要業務性質並無重大變動。

## 2. 會計政策

### 2.1 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。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有有能力主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

一般情況下，大多數投票權都被推定為會形成控制權。倘本公司擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，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的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

## 2.1 編製基準(續)

### 綜合基準(續)

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

損益及其他全面收益的各個組成部分將歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使會導致非控股權益出現虧絀結餘。本集團成員公司之間交易有關的所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支以及現金流量均於綜合賬目時全數對銷。

倘事實和情況顯示上文所述的三項控制因素之一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否控制被投資公司。附屬公司的所有權權益變動(沒有失去控制權)，按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則其於綜合收益表中終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；以及確認任何保留的投資的公允價值及任何因此產生的盈餘或虧損。以前在其他全面收益內確認的本集團應佔部份按倘本集團直接出售相關資產或負債時要求的相同基準適當地重新分類至綜合收益表或保留溢利。

## 2.2 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。本集團已披露財務報表附註2所載的重要會計政策資料。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。

## 2.2 會計政策及披露之變動(續)

- (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) **HKAS 12** (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。

## 2.3 已發行但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效之經修訂HKFRS。本集團擬於該等經修訂HKFRS生效時予以應用(如適用)。

HKFRS 10及HKAS 28(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間資產出售或注資 <sup>3</sup>
HKFRS 16(修訂本)	銷售及售後租回之租賃負債 <sup>1</sup>
HKAS 1(修訂本)	負債分類為即期或非即期(「二零二零年修訂本」) <sup>1,4</sup>
HKAS 1(修訂本)	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂本」) <sup>1,4</sup>
HKAS 7及HKFRS 7(修訂本)	供應商融資安排 <sup>1</sup>
HKAS 21(修訂本)	缺乏可兌換性 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

<sup>4</sup> 作為二零二零年修訂本及二零二二年修訂本的結果，香港詮釋5財務報表的呈報－借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已作出修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

預期將適用於本集團之該等HKFRS之進一步資料於下文載述。

HKFRS 10及HKAS 28(修訂本)針對HKFRS 10及HKAS 28之間有關投資者與其聯營公司或合營公司之間資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認來自下游交易的收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營公司之權益為限。該等修訂已前瞻應用。香港會計師公會已剔除HKFRS 10及HKAS 28(修訂本)的以往強制生效日期。然而，該等修訂現時可供採納。

HKFRS 16修訂指定了賣方承租人在計量售後租回交易中產生的租賃負債時使用的要求，以確保賣方承租人不確認與其保留的使用權相關的任何收益或虧損金額。該等修訂對自二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯適用於首次應用HKFRS 16之日期(即二零一九年一月一日)之後訂立的售後租回交易。允許提前採用。該等修訂預期不會對本集團的財務報告造成任何重大影響。



## 2.3 已發行但尚未生效之香港財務報告準則(續)

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(包括推遲結算權利的含義)，並規定推遲權利必須在報告期末存在。負債分類不受實體行使推遲清償權利的可能性之影響。有關修訂本亦澄清負債可以其自身的股本工具結算，且僅當可轉換負債的換股權本身入賬列為股本工具時，負債的條款方不會影響其分類。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，只有在實體於報告日或之前必須遵守的契諾才會影響有關負債的流動或非流動分類。如非流動負債受制於實體在報告期後十二個月內遵守未來的契諾，則需要進行額外披露。有關修訂本應追溯應用，並允許提早應用。提前應用二零二零年修訂本的實體需要同時應用二零二二年修訂本，反之亦然。本集團目前正評估有關修訂本的影響，以及現有貸款協議是否可能需要作出修訂。根據初步評估，預計有關修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

HKAS 7及HKFRS 7(修訂本)澄清供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。有關修訂本的披露規定旨在協助財務報表使用者瞭解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。允許提前應用有關修訂本。有關修訂本為比較資料、年度報告期期初的定量資料及中期披露提供了若干過渡性寬限措施。預期有關修訂本不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

HKAS 21(修訂本)訂明實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計計量日期的即期匯率。有關修訂本要求披露使財務報表使用者能瞭解貨幣不可兌換的影響之資料。准許提早應用。在應用有關修訂本時，實體不能重列比較信息。首次應用有關修訂本的任何累積影響應在首次應用日期確認為對保留溢利期初餘額或在權益單獨組成部分中累積的匯兌差額累計金額的調整(如適用)。有關修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

## 2.4 重要會計政策

### 於合營企業的投資

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營企業之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團於合營企業投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

## 2.4 重要會計政策(續)

### 於合營企業的投資(續)

本集團所佔合營企業的收購後業績及其他全面收益，分別計入綜合損益及其他綜合全面收益內。此外，倘合營企業權益項內直接確認一項變動，本集團於綜合權益變動表內確認任何有關變動的所佔部分(如適用)。

### 業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓的代價乃以收購日期之公允價值計算，該公允價值為本集團轉讓之資產於收購日期之公允價值、本集團自被收購方之前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益之總和。於各業務合併中，本集團可選擇以公允價值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計算於被收購屬現時所有者權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔實體資產淨值之非控股權益。非控股權益之所有其他組成部分按公允價值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當所收購的一組活動及資產包括一項投入及一項實質過程，而兩者對創造產出的能力有重大貢獻，則本集團認為其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接之金融資產及負債，以作出適合之分類及指定，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的股權按於收購日期之公允價值重新計量以及任何所得損益於收益表中確認。

收購方所轉讓的或然代價於收購日期按公允價值確認。分類為資產或負債的或然代價根據公允價值的變動按公允價值計量，公允價值變動於收益表確認。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前持有之被收購方股權之公允價值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。倘總代價及其他項目低於所收購資產淨值之公允價值，於評估後其差額將於收益表內確認為議價購買收益。

## 2.4 重要會計政策(續)

### 業務合併及商譽(續)

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，倘有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值，則會更頻密地進行檢討。本集團於十二月三十一日進行商譽的年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生之協同效益中獲益之本集團各個現金產出單位或現金產出單位組別，而無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關之現金產出單位(或現金產出單位組別)之可收回金額釐定。當現金產出單位(或現金產出單位組別)的可收回金額低於賬面金額時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認之減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽已被分配至現金產出單位(或現金產出單位組別)之一部分，而該單位內部分業務被出售，出售業務相關之商譽於釐定出售業務收益或虧損時列入業務之賬面值。在此等情況下出售之商譽根據已出售業務及所保留現金產出單位部分之相對價值計算。

### 公允價值計量

本集團於各報告期末按公允價值計量其投資物業及一間實體的股本權益。公允價值乃在市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產公允價值之計量則參考市場參與者可從使用該資產得到之最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用之市場參與者所產生之經濟效益。

本集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公允價值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

公允價值於財務報告計量或披露的所有資產及負債基於對公允價值計量整體屬重要的最低輸入數據水平按如下所述在公允價值層級中分類：

## 2.4 重要會計政策(續)

### 公允價值計量(續)

第一級 — 根據已識別資產或負債於活躍市場中所報未調整價格

第二級 — 根據對所記錄公允價值計量有重大影響之最低輸入數據可直接或間接被觀察之估值方法

第三級 — 根據對不可觀察之公允價值計量有重大影響之最低輸入數據之估值方法

對於在本財務報告以重列方式確認之資產及負債，本集團於各報告期末根據對於公允價值計量整體有重大影響之最低輸入數據通過重估分類以確定各層級之間是否出現轉移。

### 關連人士

在下列情況下，有關人士將被視為本集團之關連人士：

(a) 該名人士或其近親家屬成員

(i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；

(ii) 對本集團擁有重大影響力；或

(iii) 為本集團的主要管理層職員；

或

(b) 如該實體適用以下任何條件時：

(i) 該實體與本集團為同一集團成員；

(ii) 某一實體為另一實體之聯營公司或合營公司，或為另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司；

(iii) 該實體及本集團均為同一第三方實體之合營公司；

(iv) 該實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；

(v) 該實體是為本集團或與本集團有關連之實體之僱員利益而設的退休福利計劃；

(vi) 該實體受(a)所界定人士控制或共同控制；

(vii) (a)(i)所界定人士對實體擁有重大影響或為該實體或其母公司之主要管理人員；及

(viii) 該實體或該實體所屬集團之任何成員公司為本集團提供主要管理人員服務。

## 2.4 重要會計政策(續)

### 非金融資產之減值

倘有跡象顯示存在減值或須就資產進行年度減值測試(投資物業及持作銷售物業除外)，則估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值及其公允價值(以較高者為準)減出售成本而計算，並就個別資產而確定，除非有關資產並無產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別。在此情況下，可收回金額就資產所屬之現金產生單位而釐定。在測試現金產生單位的減值時，倘若可以在合理及一致基礎上分配，企業資產(如總部大樓)的一部分賬面金額將被分配到個別現金產生單位，否則將分配到最小的現金產生單位組。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回數額時確認。當評估可用價值時，估計未來現金流量將以稅前貼現率折讓至現值以反映貨幣時間價值之現時市場評估及資產之特定風險。減值虧損乃於與減值資產功能一致之開支類別產生之期間計入收益表。

資產須於每個報告期完結日進行評估，以判斷是否有跡象顯示先前確認之減值虧損可能不再存在或已減低，倘有該等跡象存在，則應估計可收回數額。一項資產(不包括商譽)先前確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額之估計出現變動時撥回；惟撥回之數額不得高於假使過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有之賬面值(已扣除任何折舊)。該減值虧損之撥回在發生期間計入收益表。

### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累積折舊及減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及將該項資產達致擬定用途之狀態及付運至運作地點而應佔之直接費用。

在物業、廠房及設備項目投入運作後產生之支出(如維修保養費)一般於產生該等支出之期間自收益表扣除。倘若達成確認準則，重大檢查開支將於資產賬面價中資本化作為一項替換。倘若物業、廠房及設備之重要部份須分階段替換，本集團將各部份確認為各具可使用年期之個別資產，並予以相應折舊。

## 2.4 重要會計政策(續)

### 物業、廠房及設備與折舊(續)

折舊乃以直線法計算，於其估計可使用年內將各項物業、廠房及設備項目之成本撇銷至其餘值，所採用之主要年率如下：

樓宇	3%
租賃物業裝修	20%
設備	20%
電腦及辦公設備、傢俬及裝置	20%
汽車	20%

倘一項物業、廠房及設備各部份之可使用年期並不相同，該項目各部份之成本將按合理基礎分配，而每部份將分開折舊。殘餘價值、可使用年期及折舊方法至少於每個財政年結日審閱及調整(如適用)。

一項物業、廠房及設備項目(包括最初確認之任何重大部分)在已出售或估計其使用或出售不再產生經濟效益時，將取消確認。資產取消確認年度因其出售或報廢而在收益表確認之任何盈虧，乃有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

### 投資物業

投資物業指持有用於賺取收入及/或資本增值之土地及樓宇(包括使用權資產)權益，而非持有用作生產或提供商品或服務或作行政用途；或用於日常業務銷售。該類物業初步按成本(包括交易成本)計算。初步確認後，投資物業按公允價值入賬，該公允價值反映報告期完結日之市場狀況。

因投資物業公允價值變動產生之盈虧於盈虧產生當年計入收益表。

任何因報廢或出售投資物業產生之盈虧在報廢或出售當年於收益表中確認。

### 持作銷售物業

持作銷售物業(包括擬作出售用途之完成物業)歸類為流動資產並按成本與可變現淨值較低者入賬。成本包括所有開發開支、適用之借貸成本及該等物業應佔之其他成本。可變現淨值由董事參照個別物業之當時市場價格釐定。

## 2.4 重要會計政策(續)

### 租賃

本集團於合約開始時評估合約是否屬於或包含租賃。即倘合約授予權利以代價為交換在某一時期內控制使用已識別資產。

#### 本集團作為承租人

本集團就所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團於租期確認作出租賃付款的租賃負債及使用權資產(即使用相關資產的權利)。

#### (a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。使用權資產之成本包括已確認租賃負債金額、已發生初始直接成本及於開始日期或之前支付之租賃付款減已收取之任何租賃優惠。使用權資產於租賃期及該資產的估計使用年期(以較短者為準)內以直線法折舊。

如果租賃資產的所有權在租賃期屆滿時轉移至本集團或成本反映了購買選擇權的行使，則折舊採用資產的估計使用年期計算。

#### (b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按於租賃期內作出之租賃付款現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率之可變租賃付款及預期根據剩餘價值擔保將支付之金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使購買選擇權之行使價，倘租賃期反映了本集團行使終止租賃選擇權，則須就終止租賃支付罰款。並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款於發生觸發付款之事件或狀況期間確認為開支。

於計算租賃付款現值時，由於租賃中所隱含之利率難以確定，本集團於租賃開始日期使用增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債金額會增加，以反映利息增加及就所付租賃付款作出調減。此外，倘出現修改、租賃期變動、租賃付款變動(例如指數或比率變動所產生之未來租賃付款變動)或購買相關資產之選擇權評估變更，則租賃負債之賬面值將予重新計量。

## 2.4 重要會計政策(續)

### 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

#### (c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團應用短期租賃確認豁免於其機器及設備的短期租賃(即自開始日期起租賃期為12個月或以內且並無包含購買選擇權的租賃)。其亦應用低價值資產租賃確認豁免於被認為低價值的辦公設備及手提電腦租賃。

短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租賃期內按直線法確認為開支。

#### 本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，在租賃開始時(或發生租賃變更時)將其各租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。如合同包含租賃和非租賃部分，本集團按相對獨立售價基準將合同代價分配至各個部分。租金收入於租期內按直線法列賬，並因其經營性質而計入收益表的收入內。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並在租賃期內以與租金收入相同的基準確認。或然租金乃於其產生的當期確認為收入。

相關資產所有權附帶的絕大部分風險和回報轉移至承租人的租賃列作融資租賃。

### 投資及其他金融資產

#### 初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本、按公允價值計入其他全面收益及按公允價值計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合同現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用實際便利的貿易應收款項外，本集團初步按公允價值加上(倘金融資產並非按公允價值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項根據下文「收益確認」所載的政策按HKFRS 15釐定的交易價格計量。



## 2.4 重要會計政策(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 初步確認及計量(續)

為使金融資產按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。現金流量並非純粹為支付本金及利息之金融資產分類為透過損益按公允價值計量，而不論業務模式。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合同現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類及計量的金融資產乃於旨在持有金融資產以收取合同現金流量的業務模式中持有，而透過其他全面收益按公允價值分類及計量的金融資產則於旨在收取合同現金流量及持作銷售的業務模式中持有。並非上述業務模式下持有的金融資產則按透過損益按公允價值分類及計量。

規定於一般由市場規例或慣例確立的期間內交付資產的金融資產買賣，於交易日(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。

#### 後續計量

金融資產的後續計量視乎以下分類而定：

#### 按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於收益表中確認。

#### 按公允價值透過損益列賬之金融資產

按公允價值透過損益列賬之金融資產乃以公允價值於財務狀況表內入賬，而公允價值淨變動則於收益表內確認。

此類別包括本集團並無不可撤回地選擇按公允價值計入其他全面收益分類之衍生工具及股權投資。股權投資股息亦於確立支付權時於收益表中確認為其他收入。

當嵌入混合合約(包含金融負債或非金融主體)的衍生工具具備與主體不緊密相關的經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款的單獨工具符合衍生工具的定義；且混合合約並非透過損益按公允價值計量，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公允價值計量，且公允價值變動於收益表中確認。僅當合約條款出現變動，大幅改變其他情況下所需現金流量時；或當原分類至按公允價值透過損益列賬之金融資產獲重新分類時，方進行重新評估。

## 2.4 重要會計政策(續)

### 金融資產減值

本集團確認對並非按公允價值計入損益的所有債務工具預期信用損失(「預期信用損失」)的撥備。預期信用損失乃基於根據合同到期的合同現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合同條款的其他信貸提升措施。

#### 一般方法

預期信用損失分兩個階段進行確認。就自初步確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信用損失提供予由未來十二個月內可能發生違約事件而導致的信用損失(十二個月預期信用損失)。就自初步確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信用損失均須計提虧損撥備(全期預期信用損失)。

於各報告日期，本集團會就金融工具於初始確認當日後之信貸風險是否顯著增加進行評估。在進行有關評估時，本集團會就金融工具於初始確認當日發生違約的風險進行比較以及會考慮合理且可靠毋須付出不必要的成本或努力的資料，包括過往及前瞻性資料。本集團認為，當合約付款逾期超過30日時，信用風險就會大為增加。

本集團會在合同付款逾期90日時考慮金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在沒有計及本集團任何現有信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合同款項，則本集團亦可認為金融資產將會違約。倘無法合理預期收回合同現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本計量的金融資產須根據一般方法進行減值，以及分類在計量預期信用損失的以下階段內，惟貿易應收款項及合同資產應用以下詳述的簡化方法除外。

- 階段1 — 金融工具的信用風險自初始確認後並未顯著增加，以及就此虧損準備按等於12個月預期信用損失的金額計量
- 階段2 — 金融工具的信貸風險自初始確認後顯著增加，但不是信貸減值金融資產以及虧損準備按等於全期預期信用損失的金額計量
- 階段3 — 金融資產於報告日期作信貸減值(但並非購入或源生的信貸減值)以及虧損準備按等於全期預期信用損失的金額計量

# 財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

## 2.4 重要會計政策(續)

### 金融資產減值(續)

#### 簡化方法

對於不包含重大融資組成部分的貿易應收款項或當本集團應用不調整重大融資組成部分影響的實際權宜方法，本集團應用簡化方法以計算預期信用損失。根據簡化方法，本集團不追蹤信貸風險的變化，但於各報告日期基於全期預期信用損失確認虧損準備。本集團已建立一個基於其歷史信用損失經驗的撥備矩陣，並根據債務人和經濟環境特定的前瞻性因素進行調整。

對於包含重大融資組成部分的貿易應收款項及應收租賃款項，本集團選擇以上述政策採納簡化方法計算預期信用損失作為其會計政策。

### 金融資產取消確認

金融資產(金融資產之部份或一組類似金融資產之部份，倘適用)主要在下列情況下會被取消確認(自綜合財務狀況表剔除)：

- 從資產取得現金流量之權利屆滿；或
- 本集團已轉讓從資產取得現金流量之權利，或根據「轉付」安排在無重大延遲之情況下承擔向第三方全數支付所收取之現金流量之責任；以及(a)本集團已大致上轉讓資產之所有風險及回報，或(b)本集團既無大致上轉讓，亦無保留資產之所有風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利，或已訂立轉付安排，乃於其保留該項資產之幾乎全部風險及回報之情況下按所保留者為限進行評估。倘若並無轉讓或保留該項資產之幾乎全部風險及回報，又無轉讓該項資產之控制權，本集團確認已轉付之資產將按本集團持續參與該項資產之條件確認入賬。在此情況下，本集團亦確認關聯負債。已轉讓資產及關聯負債按反映本集團保留權利及責任之基準計量。

經轉讓資產擔保方式的持續參與按資產原賬面金額與本集團可能被要求償還的對價的最高金額之間的較低者計量。

### 金融負債

#### 初步確認及計量

金融負債於初步確認時乃分類為貸款及借貸或應付款項。

所有金融負債初步按公允價值確認，再加上倘為貸款及借貸及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

## 2.4 重要會計政策(續)

### 金融負債(續)

#### 日後確認

金融資產之日後確認取決於彼等之分類如下：

#### 按攤銷成本計量的金融負債(貿易應付款項、其他應付款項及借貸)

於初步確認後，貿易應付款項、其他應付款項及計息借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，惟非貼現影響屬不重大，而在此情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程序時，其損益在收益表確認。

攤銷成本乃經計及收購事項之任何折讓或溢價及屬實際利率一部分之費用或成本後計算。實際利率之攤銷計入收益表內之財務費用內。

#### 財務擔保合同

本集團發出的財務擔保合同乃因特定債務人無法按債務工具的條款支付到期款項，而須向擔保持有人支付款項以彌補其因此招致的損失之合同。財務擔保合同初始乃按公允價值確認為負債，並就與發出擔保直接相關的交易成本進行調整。於初始確認後，本集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合同：**(i)**根據「金融資產減值」所載的政策釐定的預期信用損失準備；及**(ii)**初始確認之金額減(倘適用)已確認的收入累計金額。

#### 金融負債取消確認

當金融負債之責任已履行、取消或屆滿時，金融負債即取消確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款大不相同之金融負債所取代，或當現時負債之條款已作出重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債之取消確認及對新負債之確認，而相關之賬面值差額於收益表內確認。

#### 金融工具之抵銷

若存在法律上可行使的權利，可對已確認入賬之項目進行抵銷，且有意以淨額方式結算，或將資產變現並同時清償債務，則金融資產及負債可予抵銷，並把淨額於財務狀況表內列賬。

# 財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

## 2.4 重要會計政策(續)

### 現金及現金等值項目

財務狀況表中的現金及現金等值項目包括手頭現金及存放於銀行之現金，以及可隨時轉換為已知現金額而價值變動風險不大且到期日一般於三個月內之短期高流通性存款，其為滿足短期現金承擔而持有。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目指手頭現金及上述所界定之短期存款，但不包括須按要求償還並構成本集團整體現金管理一部份之銀行透支。

### 撥備

倘由於過往事件而導致承擔現時責任(法定或推定)，而履行該等責任可能導致日後資源流出，且該責任之金額能夠可靠地估計時，則撥備被確認。

倘折現之影響屬重大，則就撥備確認之金額為預期履行責任所需之未來支出於結算日之現值。因時間流逝導致已折現現值金額增加，便計入收益表中之財務費用內。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與在損益外確認之項目之所得稅在其他全面收益或直接於權益確認，而非於損益內。

即期稅項資產及負債乃根據預期可自稅務局收回或須支付予稅務局之款項計量。該款項為根據報告期完結日已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅務法律)，並經考慮本集團經營所在國家之詮釋以及現行慣例後釐定。

遞延稅項採用負債法，就資產與負債之稅基與其就財務報告目的之賬面值於報告期完結日之所有暫時差額作出撥備。

所有應課稅暫時差額均會確認遞延稅項負債，惟：

- 倘遞延稅項負債乃因於一項交易(並非企業合併，且於交易當時對會計溢利或應課稅溢利或虧損並無影響且並無產生相同的應課稅及可抵扣暫時差額的交易)中首次確認之資產或負債而產生則不在此列；及
- 有關於附屬公司及於合營公司之投資之應課稅暫時差額，倘能控制有關暫時差額之回撥時間及於可見將來應不會回撥暫時差額。

## 2.4 重要會計政策(續)

### 所得稅(續)

所有可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產以可能取得應課稅溢利以動用可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損予以抵銷之情況為限，惟：

- 倘遞延稅項資產乃與於一項交易(並非企業合併，且於交易當時對會計溢利或應課稅溢利或虧損並無影響且並無產生相同的應課稅及可抵扣暫時差額的交易)中首次確認資產或負債所產生之可扣稅暫時差額有關則不在此列；及
- 有關於附屬公司及合營公司之投資可抵扣暫時差額，則僅於有關暫時差額可能於可見將來回撥，並有應課稅溢利以動用暫時差額予以抵銷之情況下，方會確認遞延稅項資產。

於各報告期完結日會審閱遞延稅項資產之賬面值，倘不再可能有足夠應課稅溢利以動用所有或部份遞延稅項資產予以抵銷，則遞延稅項資產將相應減少。相反，倘可能有足夠應課稅溢利以動用所有或部份遞延稅項資產予以抵銷，則會於每個報告期完結日重新評估及確認過去並未確認之遞延稅項資產。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期完結日已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅務法例)，按預期於變現有關資產或清償有關負債期間適用之稅率計量。

僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

源自本公司之附屬公司於中國大陸之股息收入須根據中華人民共和國(「中國」)現行稅務規定及條例繳納預扣稅。

### 政府補助

政府補助於能合理確定將收到補助，且所有附帶條件將獲遵守之情況下按公允價值確認。倘補助與支出項目有關，則補助在補償成本期間按系統化基準確認為收入。

## 2.4 重要會計政策(續)

### 收益確認

#### 客戶合同收入

客戶合同收入於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價。

當合同的代價包括可變金額時，代價的金額估計為本集團將有關交換以向客戶轉讓貨品或服務。可變代價在合同開始時估計並受約束直至具有可變代價的相關不確定性隨後得以解決時，不大可能發生已確認的累計收益金額中重大收益撥回。

倘合同載有向客戶提供超過一年的重大融資利益之融資組成部份，則收入按應收金額的現值計量，並使用反映於與有關客戶的個別融資交易之貼現率貼現。倘合同載有向本集團提供重大融資利益之融資組成部份，則根據該合同確認的收入包括根據實際利率法合同責任附有的利息開支。對於客戶付款與已承諾貨品或服務的轉讓之間的期限為一年或以下的合同，則並無使用HKFRS 15的實際便利，就重大融資組成部份之任何影響調整交易價格。

#### 來自其他來源的收益

租金收入按租賃期按時間比例確認。

#### 其他收入

利息收入透過採用將金融工具的估計未來現金按預計年期折現至金融資產淨賬面值的利率，按應計基準使用實際利率法確認。

### 以股份為基礎之付款

本公司設有一項購股權計劃。本集團僱員(包括董事)會收取以股份為基礎之付款的薪酬，而僱員會提供服務以換取股本工具(「股權結算交易」)。

與僱員就所授予股權結算交易的成本乃參照於授予日期的公允價值計量。公允價值則由外部估值師採用二項式計算，有關進一步詳情載於財務報表附註24。

股權結算交易的成本連同股權相應增加部分，於表現及／或服務條件獲達成期間在僱員福利開支確認。在歸屬日期前各報告期結束時就股權結算交易所確認的累計開支反映歸屬期的屆滿程度及本集團對將最終歸屬的股本工具數目的最佳估計。在某一期於間收益表內的扣除或進賬反映已確認累計開支於期初與期終的變動。

## 2.4 重要會計政策(續)

### 以股份為基礎之付款(續)

釐定獎勵的授出日期公允價值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件的可能性則被評定為將最終歸屬為本集團股本工具數目的最佳估計的一部分。市場表現條件將反映在授出日期公允價值當中。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求的其他任何條件皆視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵公允價值中，若當中不包含服務及／或表現條件時，非歸屬條件乃令獎勵即時予以支銷。

因未能達至非市場表現及／或服務條件而導致最終並無歸屬的獎勵並不會確認開支。倘獎勵包括一項市場或非歸屬條件，則不論市場或非歸屬條件是否達成，有關交易均會被視為已歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘以股權結算的獎勵條款有所變更，確認開支最少須達到猶如條款並無任何變更的符合獎勵原先條款水準。此外，倘按變更日期的計量，任何變更導致股份支付的總公允價值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘以股權結算的獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認的獎勵開支均應立刻確認。此包括未符合屬本集團或僱員控制範圍內的非歸屬條件所涉及的任何獎勵。然而，一如前段所述，若新獎勵代替已註銷獎勵，並於授出日期指定為替代獎勵，則已註銷獎勵及新獎勵均應被視為原獎勵的變更。

於計算每股盈利時，尚未行使購股權的攤薄影響已反映為額外股份攤薄。

### 其他僱員福利

#### 退休金計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為符合資格參與之香港僱員設立定額供款之強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款按照僱員基本薪金之百分比計算，並且當根據強積金計劃規則須支付時在收益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團資產由獨立基金管理分開持有。本集團之僱主向強積金計劃作出供款後，僱員即可全數享有。

本集團在中國大陸之附屬公司之僱員均須參與地方市政府推行之中央退休金計劃。該等附屬公司須為其合資格僱員作出供款。有關供款乃根據中央退休金計劃規則，於應付時在收益表中扣除。



# 財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

## 2.4 重要會計政策(續)

### 借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(即須一段較長時間方能達至其擬定用途或出售之資產)直接相關之借貸成本均予以資本化，作為該等資本之部份成本，直至該等資產一大致上達至其擬定用途或出售時為止。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括實體於借取資金時產生之利息及其他成本。

### 外幣

該等財務報表以港元(即本公司的功能貨幣)呈報。本集團內各實體自行決定其功能貨幣，而計入各實體財務報表之項目均以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日適用之功能貨幣匯率入賬。以外幣為計價單位之貨幣資產及負債，按於報告期完結日適用之功能貨幣匯率再換算。所有於結算及換算貨幣項目時產生之差額均於收益表內確認。

以外幣按歷史成本計量之非貨幣項目，採用初步交易日期之匯率換算。以外幣按公允價值計量之非貨幣項目，計量釐定公允價值日期之匯率換算。非貨幣項目換算產生按公允價值計量之損益視為等同於該項目公允價值變化所產生損益(即該項目公允價值收益或虧損已於其他全面收益內確認，或損益亦分別於其他全面收益或損益內確認之換算差額)。

在確定相關資產初始確認、非貨幣性資產或非貨幣性負債終止確認時產生的開支或收入，關於預付代價之匯率時，初始交易日期為本集團初步確認由預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債之日期。倘存在多個預付或預收款項，則本集團須釐定每次支付或收到預付代價的交易日期。

若干海外附屬公司及合營企業之功能貨幣為港元以外之貨幣。於報告期完結日，有關實體之資產與負債乃按報告期完結日之現行匯率換算為港元，有關收益表則按報告期完結日之現行匯率換算為港元，而有關收益表則按本年度之加權平均匯率換算為港元。

## 2.4 重要會計政策(續)

### 外幣(續)

由此產生之匯兌差額於其他全面收益中確認及於匯兌波動儲備中累計，惟差額可歸因於非控股權益者除外。出售海外實體時，於該海外業務之儲備累計金額，會在收益表確認。

於編製綜合現金流量報表時，海外附屬公司之現金流量按現金流量日期之適用匯率換算為港元。海外附屬公司於整年度經常產生之現金流量則按該年度之加權平均匯率換算為港元。

## 3. 重大會計判斷及估計

編製本集團之財政報表時，管理層須作出會影響所呈報收入、開支、資產及負債之報告金額及其隨附披露及或然負債披露之判斷、估設及假設。由於有關假設和估計之不確定因素，可導致須就未來受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

### 判斷

於應用本集團會計政策的過程中，除涉及對財務報表內已確認金額構成最大影響的估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

#### *投資物業及業主佔用物業之歸類*

本集團確定一幢物業是否可列作投資物業，並已制定判斷之準則。投資物業乃持有作賺取租金或資金增值或兩者兼有之用途。因此，本集團考慮一幢物業在產出現金流量時，是否大都獨立於本集團持有之其他資產。部分物業被持有作賺取租金或資金增值用途，另一部分則被持有作生產、貨物及服務供應或行政用途。倘若此等部分可分別出售或按一項融資租約分別出租，則本集團就將此等部分分別列賬。倘若此等部分不能分別出售，則只能於一小部分作生產、貨物及服務供應或行政用途時，一幢物業方列為投資物業。按個別物業判斷以決定配套服務之重大程度是否足以使一幢物業不再列為投資物業。

#### *資產減值*

於資產減值範疇，管理層須作出判斷，特別是評估：**(1)**可能影響資產價值之事情是否已發生；**(2)**資產之面值能否以使用估計現金流量預測計算之資產未來現金流量淨現值支持；及**(3)**現金流量預測是否以合適比率折現。

# 財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

## 3. 重大會計判斷及估計(續)

### 判斷(續)

#### 所得稅

遞延稅項乃以負債法計提，就於報告期末之資產及負債之稅項基礎及其用作財務報告用途之賬面值兩者間之所有暫時差額計提撥備。

如財務報表附註22所述，預扣稅乃針對於中國大陸成立之附屬公司及被投資公司實體就二零零八年一月一日以來產生之盈利所分派之股息徵收。遞延稅項乃按適用預扣稅稅率就中國附屬公司及被投資公司實體於可見未來可能分派予中國大陸境外之其各控股公司或投資者之未分派盈利計提撥備。管理層根據多項因素作出評估，該等因素包括股息政策及本集團於可見未來營運所須之資本及營運資金水平。

本集團於中國大陸按公允價值計量之投資物業均持有作賺取租金收入及／或資本增值，且持有該等投資物業之商業模式被認為不是透過出售，而是隨著時間的推移消耗掉其絕大部份的經濟效益。因此，衡量本集團按公允價值計量之投資物業之遞延稅項以反映透過使用收回投資物業賬面值之稅務影響。

#### 中國大陸土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅按土地增值之30%至60%累進稅率徵收，土地增值即出售物業所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本、商業稅項及所有物業開發支出之可扣稅開支。

本集團在中國大陸的物業開發、投資及管理業務需繳納土地增值稅。本集團尚未與有關稅務機關最終確定其若干銷售物業的土地增值計算及付款，而且所產生支出的可扣除性亦不明朗。因此，在確定土地增值及其相關稅項的金額時需要作出重大判斷。本集團根據管理層的最佳估計，並參考過去的經驗、稅收法規及與當地稅務機關的通信，確認該等負債。倘若該等事項的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，該等差異將影響到作出決定期間的綜合財務報表。

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 判斷(續)

本集團持有不足多數投票權之實體之綜合

本集團於二零零七年十二月收購正大房地產開發有限公司(「香港正大」)及其當時全資附屬公司，即廣州市正大房地產開發有限公司(「廣州正大」)(統稱「正大集團」)的**25%**股本權益，以及根據與正大集團有關之收購協議及其後簽署的有關補充協議(年內最新的一份於二零二三年六月三十日簽署)，本集團於二零二四年六月三十日或之前任何時候目前有可行使權利收購香港正大餘下**75%**股本權益。此外，本公司一名董事及其聯繫人士(彼等為持有香港正大餘下**75%**股本權益的私人公司之實益股東且共同為本公司最大股東)，已向本公司承諾，彼等將於香港正大股東大會及董事會會議上就發起及提出的所有決議案及決策遵守本集團建議的所有投票指示。因此，本集團認為即使其擁有不足**50%**的投票權，其仍然控制香港正大，此乃由於本集團 **(i)** 對香港正大行使權力；**(ii)** 參與香港正大的業務而面臨風險或有權獲得可變回報；及**(iii)**對香港正大有行使權力影響其回報的能力。基於此基準，本公司董事認為，從二零零七年十二月十七日(完成收購香港正大**25%**股本權益之日期)起將香港正大算作本集團附屬公司入賬乃恰當。有關詳情載於財務報表附註**32(c)**。

# 財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

## 3. 重大會計判斷及估計(續)

### 估計不明朗因素

下文論述有關未來之主要假設，及於報告期完結日估計不明朗因素之其他主要來源(兩者均具有重大風險令下個財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整)。

#### 貿易應收款項的預期信用損失撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信用損失。撥備率基於具有類似損失模式(即，按地理位置和客戶類型)的各個客戶群的分組的逾期天數。

撥備矩陣最初基於本集團歷史可觀察的違約率。本集團將校準矩陣以使用前瞻性資料調整歷史信用損失經驗。在每個報告日期，更新歷史可觀察違約率並分析前瞻性估計值的變化。

對歷史可觀察違約率、預測經濟狀況及預期信用損失之間的相關性的評估是一個重要的估計。預期信用損失的數量對環境變化及預測經濟狀況敏感。本集團的歷史信用損失經驗及經濟狀況預測也可能無法代表客戶未來的實際違約。有關本集團貿易應收款項的預期信用損失的信息披露於財務報表附註16。

#### 投資物業公允價值估計

在缺乏可比較物業於活躍市場中之現行價格資料之情況下，管理層將考慮來自多種來源之資料，其中包括：

- (a) 參考獨立估值；
- (b) 於交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點(或受限於不同租約或其他合約)之物業之現行價格，並作出調整以反映上述不同；及
- (c) 於交投較淡靜之市場中可比較物業之近期價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟狀況之任何變動對該等價格之影響。

進一步詳情，包括用於公允價值計量的主要假設及敏感度分析載於財務報表附註14內。

#### 按公允價值計入損益之一間實體的股本權益之公允價值計量

於二零二三年十二月三十一日，於廣州正大股權分類為按公允價值計入損益之一間實體的股本權益，並根據財務報表附註13所詳述的貼現未來現金流量進行估值。估值要求本集團釐定若干重大不可觀察輸入數據。本集團將股權的公允價值計量分類為第三級。進一步詳情載於財務報表附註13。

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不明朗因素(續)

##### 法律糾紛撥備

於二零二三年十二月三十一日，本集團面臨一項潛在法律申索，涉及廣州正大股東通過清算過程進行資產具體分配的爭議。釐定廣州正大的部分剩餘資產是否應當分配予中方合作方時，須估計用於派發剩餘資產所需的經濟利益資源流出的可能性，以及估計於報告期完結日能可靠計量的責任金額。除財務報表中所說明之外，本公司董事認為，於報告期完結日並無必要於綜合財務報表內計提其他分配。有關於廣州正大的投資的糾紛已於財務報表附註32披露。

### 4. 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收入潛力之物業；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餘，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。

於二零二二年十二月三十一日，分類負債之若干金額經已作出重列，以符合本年度的呈列方式。

# 財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

## 4. 經營分類資料(續)

	投資物業及發展		公司及其他		總計	
	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(附註5)						
銷售予外界客戶	28,363	30,283	-	-	28,363	30,283
分類業績	(1,724,344)	71,161	(14,678)	(15,488)	(1,739,022)	55,673
其他收入及收益					377	786
財務費用					(843)	(1,509)
稅前溢利/(虧損)					(1,739,488)	54,950
所得稅開支					(109,870)	(20,900)
年度溢利/(虧損)					(1,849,358)	34,050
分類資產	1,405,505	4,331,007	340	78	1,405,845	4,331,085
未分配資產					90,761	84,874
總資產					1,496,606	4,415,959
分類負債	73,619	197,405	9,016	7,392	82,635	204,797
未分配負債					350,872	1,189,639
總負債					433,507	1,394,436
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 股本權益之公允價值收益	(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	-

## 4. 經營分類資料(續)

### 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

來自一名個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)。

## 5. 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	<b>28,363</b>	<b>30,283</b>

## 6. 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	<b>843</b>	<b>1,484</b>
租賃負債(附註35(b))	<b>-</b>	<b>25</b>
總計	<b>843</b>	<b>1,509</b>



# 財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

## 7. 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(附註12)	298	261
使用權資產折舊(附註35(a))	–	1,419
未計入租賃負債計量的租賃付款(附註35(c))	1,793	509
僱員福利費用(包括董事及主要行政人員酬金—附註8)：		
工資及薪金*	6,679	6,923
以股權結算購股權開支	–	964
退休金計劃供款**	376	393
總計	7,055	8,280
核數師酬金	1,920	1,860
銀行利息收入	(239)	(601)
投資物業之公允價值變動(附註14)	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13)	(16,252)	–
一間當時附屬公司之取消確認虧損(附註9)	1,708,355	–
授予商業夥伴購股權有關之以股權結算購股權開支	–	858

\* 來自香港保就業計劃的政府補貼96,000港元計入截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合收益表之行政開支項下。是項補貼並無未達成之條件或或然事件。

\*\* 於二零二三年十二月三十一日，本集團並無沒收任何供款可供扣減往後年度向退休金計劃所作之供款(二零二二年：無)。

## 8. 董事及主要行政人員酬金

年內根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(統稱「上市規則」)及《香港公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之董事及主要行政人員酬金如下：

	董事袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	以股權結算 購股權開支 千港元	退休金 計劃供款 千港元	合計 千港元
二零二三年					
<b>執行董事</b>					
何鑑雄*	2,400	-	-	36	2,436
<b>非執行董事</b>					
楊國瑞	282	-	-	-	282
<b>獨立非執行董事</b>					
譚剛	166	-	-	-	166
黃妙婷	166	-	-	-	166
黃鉅輝	166	-	-	-	166
小計	498	-	-	-	498
總計	3,180	-	-	36	3,216

二零二二年

<b>執行董事</b>					
何鑑雄*	2,400	-	252	36	2,688
<b>非執行董事</b>					
楊國瑞	282	-	-	-	282
<b>獨立非執行董事</b>					
譚剛	166	13	-	-	179
黃妙婷	166	13	-	-	179
黃鉅輝	166	13	-	-	179
小計	498	39	-	-	537
總計	3,180	39	252	36	3,507

\* 何鑑雄是本公司董事總經理，其職能與行政總裁相似。

# 財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

## 8. 董事及主要行政人員酬金(續)

本公司之執行董事為本集團之主要管理人員。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，根據本公司購股權計劃，一名董事獲授予購股權，以表彰對本集團的服務，有關進一步詳情載於財務報表的附註24。有關購股權的公允價值已於歸屬期在收益表中確認，並於授出日期確定，而計入截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務報表的金額已包括在上述董事及主要行政人員的薪酬披露中。

年內董事及主要行政人員並無訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排。

## 9. 一間當時附屬公司之取消確認

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(定義見附註32(e))，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正大發出的新清算決定(定義見附註32(e))，有關進一步詳情載於附註32(e)。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(附註14)	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(附註26(c))	(21,001)
長期其他應付款項	(86,805)
遞延稅項負債(附註22)	(820,699)
小計	2,702,106
釋放匯兌波動儲備	20,469
一間當時附屬公司之取消確認虧損(附註7及(a))	2,722,575 (1,708,355)
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13)	1,014,220

## 9. 一間當時附屬公司之取消確認(續)

一間當時附屬公司之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)
一間當時附屬公司之取消確認的現金及現金等值項目之淨流出	(98)

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。

## 10. 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(附註22)	104,756	15,095
年內稅項開支總額	109,870	20,900

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。

# 財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

## 10. 所得稅(續)

按本公司及其大多數附屬公司註冊所在管轄區之法定稅率計算適用於稅前溢利／(虧損)之稅項開支／(抵免)與按實際稅率計算之稅項開支之對賬，載列如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
稅前溢利／(虧損)	<b>(1,739,488)</b>	54,950
按法定稅率計算稅項	<b>(289,849)</b>	15,007
不可扣稅之開支	<b>6,253</b>	5,893
一間當時附屬公司之取消確認虧損	<b>281,879</b>	—
按公允價值計入損益之一間實體的股本權益之公允價值收益	<b>(2,682)</b>	—
按稅率10%繳付預扣稅對一間中國實體 可分派溢利的影響	<b>114,269</b>	—
按本集團實際稅率計算之稅項開支	<b>109,870</b>	20,900

### 支柱二所得稅

誠如附註2.2(d)所述，本集團已應用強制性豁免，以確認及披露因支柱二所得稅產生的遞延稅項資產及負債資料，並將在支柱二所得稅產生時將其入賬列作即期稅項。支柱二法例在本集團經營所在管轄區已頒佈或實質上已頒佈，該法例將於本集團於二零二四年一月一日開始的財政年度生效。

本集團根據有關本集團於本年度的財務表現的可得資料，對其潛在風險進行了評估。因此，其未必能完全代表未來的情況。根據評估結果，本集團在其經營所在的所有管轄區的實際稅率均高於15%，且本公司董事目前並不知悉有關稅率可能發生變化的任何情況。因此，本集團預計不會面臨支柱二「補足」稅的潛在風險。

## 11. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本虧損(二零二二年：盈利)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。

## 12. 物業、廠房及設備

二零二三年	樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	設備 千港元	電腦及 辦公設備、 傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本值：						
於二零二三年一月一日	9,167	558	473	383	4,443	15,024
添置	-	-	-	-	477	477
撇銷	-	-	-	-	(3,980)	(3,980)
一間當時附屬公司之取消確認	-	-	(18)	-	(6)	(24)
匯兌調整	(245)	(5)	(8)	(5)	(12)	(275)
於二零二三年十二月三十一日	8,922	553	447	378	922	11,222
累計折舊：						
於二零二三年一月一日	5,707	558	473	383	4,443	11,564
年內撥備	250	-	-	-	48	298
一間當時附屬公司之取消確認	-	-	(18)	-	(6)	(24)
撇銷	-	-	-	-	(3,980)	(3,980)
匯兌調整	(157)	(5)	(8)	(5)	(12)	(187)
於二零二三年十二月三十一日	5,800	553	447	378	493	7,671
賬面淨值：						
於二零二三年十二月三十一日	3,122	-	-	-	429	3,551

### 二零二二年

成本值：						
於二零二二年一月一日	9,898	575	497	397	4,480	15,847
匯兌調整	(731)	(17)	(24)	(14)	(37)	(823)
於二零二二年十二月三十一日	9,167	558	473	383	4,443	15,024
累計折舊：						
於二零二二年一月一日	5,885	575	497	397	4,480	11,834
年內撥備	261	-	-	-	-	261
匯兌調整	(439)	(17)	(24)	(14)	(37)	(531)
於二零二二年十二月三十一日	5,707	558	473	383	4,443	11,564
賬面淨值：						
於二零二二年十二月三十一日	3,460	-	-	-	-	3,460

# 財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

## 13. 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股本權益(非上市)：		
於一月一日的賬面值	-	-
一間當時附屬公司之取消確認(附註9)	1,014,220	-
於收益表確認的公允價值變動(附註7)	16,252	-
於十二月三十一日的賬面值	1,030,472	-

管理層負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各報告日期，管理層分析金融工具的價值變動並釐定估值中適用的主要參數。估值至少每年審閱及批准一次，或按需要更頻密地進行。

本集團按公允價值計入損益之一間實體的股本權益之公允價值乃使用重大不可觀察輸入數據估計。公允價值計量歸類至第三級。於一間當時附屬公司之取消確認之日及二零二三年十二月三十一日，公允價值乃根據折現淨變現價值(即廣州正大變現資產及清償負債的現金流量折現法)釐定，乃考慮到(1)廣州正大相關資產及負債的公允價值；(2)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；及(3)五年期內收回投資。現金流量預測所用的折現率為4.2%。折現率上升1%將導致其於二零二三年十二月三十一日的公允價值減少約48,055,000港元。折現率下降1%將導致其於二零二三年十二月三十一日的公允價值增加約50,903,000港元。

獨立合資格估值師(威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)及曙亮測量師有限公司)受聘協助管理層根據近期市場交易及收回折現率分別估算實體的相關投資物業及持作銷售物業的公允價值。估計該等物業的公允價值時，估值師假設該等物業的當前用途為最高及最佳用途。此外，管理層亦於必要時徵詢專業意見，包括但不限於法律顧問及其他專業人士，並在編製上述預期未來現金流量評估的過程中遵循其建議。

董事認為，記錄在綜合財務狀況表的由上述估值技術產生的估計公允價值和記錄在綜合收益表的公允價值相關變動屬合理，並認為該等項目為於報告期末最為適當的價值。

年內，第一級與第二級之間並無公允價值計量的轉移，以及第三級並無轉入或轉出(二零二二年：無)。

## 13. 按公允價值計入損益之一間實體的股本權益(續)

廣州正大主要相關資產估值所用的估值技巧及主要輸入數據概要如下：

	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據的 加權平均數／範圍	
			二零二三年	二零二二年
投資物業	餘值法	每平方米單位價格	43,466港元	-
		每平方米開發商利潤	9,357港元	-
		每平方米完工估計成本	5,242港元	-
		收回折現率	25%	-
持作銷售物業	市場法	每平方米單位價格	13,860港元至 15,620港元	-
		收回折現率	25%	-

根據餘值法，公允價值按投資物業的總發展價值並經考慮其發展潛力減去各項成本(包括建築成本、或然成本、財務成本、營銷成本及於完成發展項目時將動用的專業費用)以及發展商溢利後進行估計，以反映與發展投資物業相關的風險及已落成發展項目的質量。總發展價值乃參考銷售交易或市場上現有可比較物業叫價的證據後釐定，並就任何差異(如適用)作出調整。

根據市場法，公允價值乃將估值的物業與其他可比較而近期已交易的物業直接作比較而進行估計。然而，考慮到房地產物業的性質各異，通常須作出適當調整以考慮可能影響所考慮物業價格的任何定性差異。

其後，兩種方法均將收回折現率應用於物業的公允價值，即自在市場上按現狀出收回物業起規定期限內可能合理預期實現的價格調整。

## 14. 投資物業

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日之賬面值	4,274,112	4,561,214
於收益表確認之公允價值變動(附註7)	(52,304)	50,692
一間當時附屬公司之取消確認(附註9)	(3,672,000)	-
匯兌調整	(180,208)	(337,794)
於十二月三十一日之賬面值	369,600	4,274,112



# 財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

## 14. 投資物業(續)

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團投資物業包括位於重慶的一項商業物業。於二零二二年十二月三十一日，本集團投資物業亦包括位於中國廣州的在建物業。經參考該等物業的性質、特點及風險，管理層釐定該等物業應分類為投資物業。

於二零二三年十二月三十一日，本集團位於中國重慶的投資物業經參考獨立合資格估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)進行的估值重新評估為人民幣336,000,000元(相當於369,600,000港元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團位於中國重慶及廣州的投資物業經參考第一太平戴維斯及威格斯進行的估值重新評估分別為人民幣342,400,000元(相當於386,912,000港元)及人民幣3,440,000,000元(相當於3,887,200,000港元)。

每年，管理層委聘合資格估值師評估本集團投資物業的公允價值。外部估值師的篩選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及專業準則。管理層與估值師就估值假設及方法進行討論。估計物業的公允價值時，估值師假設物業的最高及最佳使用為目前用途。

### 公允價值層級

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團投資物業的公允價值乃使用重大不可觀察輸入數據估計以及公允價值計量歸類至第三級。

	中國重慶 千港元	中國廣州 千港元
於二零二三年一月一日的賬面值	386,912	3,887,200
於收益表確認的公允價值變動	(7,104)	(45,200)
一間當時附屬公司之取消確認	-	(3,672,000)
匯兌調整	(10,208)	(170,000)
於二零二三年十二月三十一日的賬面值	369,600	-
於二零二二年一月一日的賬面值	425,414	4,135,800
於收益表確認的公允價值變動	(7,308)	58,000
匯兌調整	(31,194)	(306,600)
於二零二二年十二月三十一日的賬面值	386,912	3,887,200

年內，第一級與第二級之間並無公允價值計量的轉移，以及第三級並無轉入或轉出(二零二二年：無)。

## 14. 投資物業(續)

### 公允價值層級(續)

投資物業估值所用的估值技巧及主要輸入數據概要如下：

物業類別	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據的加權平均數	
			二零二三年	二零二二年
中國重慶 — 商業物業，已竣工	收益資本化法	每年資本化率(附註1)	8%	8%
中國廣州 — 商業物業，在建	餘值法	每平方米單位價格(附註2)	—	39,999港元
		每平方米開發商利潤(附註3)	—	5,547港元
		每平方米完工估計成本(附註4)	—	10,789港元

附註：

1. 每年資本化率愈高，公允價值便愈小。
2. 每平方米單位價格愈高，公允價值便愈大。
3. 每平方米開發商利潤愈高，公允價值便愈小。
4. 每平方米完工估計成本愈高，公允價值便愈小。

根據收入資本化法，公允價值乃根據有關無限期土地使用期的估計市場租金之資本化而估計。投資物業的估計市場租金按投資者預期此類物業的市場收益率評估並撥充資本。市值租金乃參考區內類似物業出租所得租金進行評估。市場收益率為所用的資本化利率，乃透過分析類似物業銷售交易所得收益率計算，並就估值師對物業投資者對市場預期的認識作出調整，以反映本集團投資物業的獨特因素。

根據餘值法，公允價值按投資物業的總發展價值並經考慮其發展潛力減去各項成本(包括建築成本、或然成本、財務成本、營銷成本及於完成發展項目時將動用的專業費用)以及發展商溢利後進行估計，以反映與發展投資物業相關的風險及已落成發展項目的質素。總發展價值乃參考銷售交易或市場上現有可比物業叫價的證據後釐定，並就任何差異(如適用)作出調整。

# 財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

## 15. 於合營企業之投資

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應佔資產淨值	-	-

以下為該等本集團合營企業之詳情：

名稱	業務架構	註冊成立及 營業地點	所佔百分比			主要業務
			擁有權益	投票權	應佔溢利	
I-Mall Investments Limited	企業	英屬處女群島	68.6	33.3	68.6	未營業
B2B Market Investments Limited	企業	英屬處女群島	35.0	33.3	35.0	未營業

上述所有合營企業之投資乃由I-Action Agents Limited直接持有，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司。

本集團已終止確認其應佔I-Mall Investments Limited及B2B Market Investments Limited之虧損，此乃由於應佔該等合營企業的虧損超過本集團於該等合營企業的權益及本集團並無責任承擔進一步虧損。於二零二三年十二月三十一日，本集團未確認應佔該等合營企業虧損的金額累計為8,614,000港元（二零二二年：8,614,000港元）。

## 16. 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	-	-	12,334	100

## 16. 貿易應收款項(續)

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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團從一名客戶之風險產生高度集中信貸風險，佔本集團貿易應收款項總額之100%。

本集團應用HKFRS 9所訂明的簡化方法就預期信用損失作出撥備，該準則允許所有貿易應收款項可使用年期預期損失撥備。為計量預期信用損失，貿易應收款項已根據攤占信貸風險特點及逾期天數分類。本集團考慮歷史損失率及在計算預期信用損失率時就前瞻性資料作出調整。於二零二三年十二月三十一日，本集團估計貿易應收款項的預期損失率甚微且並無就該等結餘作出預期信用損失準備(二零二二年：無)。

## 17. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
預付款項	20	20
按金及其他應收款項	2,202	11,844
總計	2,222	11,864

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日以上按金及其他應收款項既未過期亦未減值。計入上述結餘之金融資產乃與近期並無拖欠記錄之按金及其他應收款項有關。

於二零二三年三月十五日，本公司董事何鑑雄就因一項其他應收款項而產生之任何損失向本公司作出補償人民幣9,706,000元(相等於10,968,000港元)(「其他應收款項」)，該款項計入上文於二零二二年十二月三十一日的「按金及其他應收款項」。該補償所涵蓋之期限為由二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日。

倘適用，通過考慮具有公開信用評級的可比較公司拖欠款項的可能性於各報告日期實行減值分析。倘若無法確定具有信用評級的可比較公司，本集團經參考過往虧損記錄透過使用損失率法估計預期信用損失。損失率將於適當時候作出調整以反映現時情況及預測未來經濟情況。於二零二三年十二月三十一日，本集團估計該等結餘的損失率甚微且並無就該等結餘作出減值(二零二二年：無)。

# 財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

## 18. 現金及現金等值項目

於報告期完結日，本集團以人民幣（「人民幣」）為單位之現金及銀行結餘合共**87,249,000**港元（二零二二年：77,630,000港元）。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，但根據中國大陸之結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行之現金乃按銀行每日存款利率計算之浮動利率賺取利息。銀行結餘乃存放於過去並無拖欠記錄之信譽良好銀行。

## 19. 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	1,914	100	2,075	100

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。

## 20. 其他應付款項及應計負債

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
其他應付款項	44,708	145,995
有關收購事項之剩餘部份之已產生 遞延利息(附註32(c))	25,837	25,837
其他應計負債	10,176	30,890
總計	80,721	202,722
減：即期部分	(26,987)	(56,719)
非即期部份	53,734	146,003

其他應付款項及應計費用之結餘乃不計息，且無固定償還日期，惟**53,734,000**港元（二零二二年：146,003,000港元）不會於二零二五年五月三十一日前償還除外。於二零二三年十二月三十一日之後，該等長期應付款項**53,734,000**港元的還款日期進一步延長至二零二五年八月三十一日。

## 21. 董事結餘

來自董事之貸款為無抵押及按年利率為2%（二零二二年：2%）計算，應付予本公司董事何鑑雄。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，其被重新分類為應付一名董事之結餘（附註26(c)）。

於二零二三年十二月三十一日，應付一名董事之結餘（「結餘」）為無抵押及無息，應付予本公司董事何鑑雄。何鑑雄已向本公司承諾不會追討償還結餘，直至本集團能夠產生充足現金流量以應付其日常營運資金需求，而無論如何還款要求不會於二零二五年五月三十一日或之前作出，因此結餘於非流動負債項下入賬。於報告期結束後，於二零二四年六月二十日，何鑑雄將其向本公司作出的承諾延長至二零二五年八月三十一日。

## 22. 遞延稅項

於本年度，遞延稅項負債／（資產）之變動如下：

### 遞延稅項負債

	投資物業之 公允價值調整		其他		按公允價值計入損益之 一間實體的股本權益的 預扣稅		總計	
	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	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日	925,978	986,400	7,628	6,518	-	-	933,606	992,918
年內計入收益表的遞延稅項 支出／（抵免）（附註10）	(13,076)	12,672	1,574	1,634	114,269	-	102,767	14,306
一間當時附屬公司之取消 確認（附註9）	(827,054)	-	(96)	-	-	-	(827,150)	-
匯兌調整	(39,583)	(73,094)	(218)	(524)	(1,030)	-	(40,831)	(73,618)
於十二月三十一日之 遞延稅項負債總值	46,265	925,978	8,888	7,628	113,239	-	168,392	933,606

# 財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

## 22. 遞延稅項(續)

### 遞延稅項資產

	土地增值稅		應計項目暫時差額		總計	
	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
於一月一日	(2,523)	(2,724)	(6,215)	(7,380)	(8,738)	(10,104)
年內自收益表扣除之遞延稅項(附註10)	-	-	1,989	789	1,989	789
一間當時附屬公司之取消確認(附註9)	2,412	-	4,039	-	6,451	-
匯兌調整	111	201	187	376	298	577
於十二月三十一日的遞延 稅項資產總值	-	(2,523)	-	(6,215)	-	(8,738)

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表抵銷。以下為本集團就財務申報而言的遞延稅項結餘分析：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	168,392	924,868

本集團在香港產生之稅項虧損**156,000**港元(二零二二年：**156,000**港元)，可用以無限期抵銷出現虧損之公司之未來應課稅溢利。由於出現虧損之集團公司產生該等虧損已有一段時間，且不認為有可能出現可利用稅項虧損予以抵銷之應課稅溢利，故並無就此等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，中國內地所設外資企業向外國投資者所宣派的股息須徵收**10%**預扣稅。該規定由二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日之後的盈利。倘中國內地與外國投資者的司法管轄區之間訂有稅務條約，則適用的預扣稅率或可減少。於二零二三年十二月三十一日，概無就本集團於中國大陸成立之附屬公司就未匯出盈利而應付之預扣稅確認任何遞延稅項。董事認為，此等附屬公司將不會於可預見未來分派該等盈利。於二零二三年十二月三十一日，有關該等中國大陸附屬公司尚未確認遞延稅項負債之暫時差額總額合共約**339,926,000**港元(二零二二年：**1,012,870,000**港元)。

本公司向其股東派發股息不會導致任何所得稅後果。

## 23. 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	100,000	100,000
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	19,215	17,840

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	55,000,000	1,375
於二零二三年十二月三十一日	768,616,520	19,215

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(詳情載於財務報表附註24及25)。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。

## 24. 購股權計劃

本公司於二零一二年十二月十九日採納新購股權計劃(「計劃」)。

計劃之目的為(a)提供一種方法認同僱員、行政人員及非執行董事及其他人士之貢獻或服務或預期之貢獻或服務；(b)加強本集團與其僱員及董事以及其他人士之關係；(c)招攬並挽留優質僱員及行政人員以及商品及服務之供應商；及(d)鼓勵合資格參與者協助本集團日後之發展及擴充。

合資格參與者為本集團任何成員公司之執行或非執行董事或全職或兼職僱員，或本公司董事會(「董事會」)全權酌情認為對本集團作出貢獻或可能作出貢獻之任何其他人士(不論是否本集團任何成員公司之全職或兼職僱員或董事)。



# 財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

## 24. 購股權計劃(續)

現時根據計劃可授出之未行使購股權之最高數目，以其行使時發行之股份相等於本公司當時已發行股份30%為上限。於任何12個月內，根據計劃向每名合資格參與者授出之購股權所涉及可發行股份之最高數目，以本公司當時已發行股份之1%為上限。額外授出超逾此上限之購股權須經股東於股東大會上批准。

向本公司董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自之聯繫人士授出購股權，須先經獨立非執行董事批准。此外，倘於任何12個月期間內本公司主要股東、獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士所獲授之購股權所涉及之股份超出本公司任何時間之已發行股份0.1%，或總值(根據本公司股份於授出購股權當日之收市價計算)超出5,000,000港元，則須先經股東在股東大會上批准。

授出購股權之建議可自建議日期起計14日由承授人支付象徵式代價1港元之方式接納。所授購股權之行使期限由董事會釐定，以及可能會於董事會釐定之任何日期開始及結束，惟在任何情況下必須於自授出購股權之日起十年內終止。

購股權行使價由董事釐定，惟至少不得低於(1)授出當日(該日須是營業日)聯交所每日報價表所示本公司股份之收市價；(2)截至授出當日止五個營業日聯交所每日報價表所示本公司股份之平均收市價；及(3)本公司股份之面值(以最高者為準)。

不可選擇以現金結算。本集團過往並無以現金結算該等購股權。本集團將計劃作為股權結算的計劃入賬。

本公司購股權於本年度之變動情況如下：

	行使價 每份港元	購股權數目 千份
於二零二二年一月一日	-	-
本年度授出	0.09	60,000
本年度行使	0.09	(55,000)
於二零二二年十二月三十一日、二零二三年一月一日及 二零二三年十二月三十一日(附註)	0.09	5,000

附註：於報告期結束時尚未獲行使購股權的行使期為二零二二年十二月二日至二零二五年十二月一日。如供股或發行紅股或本公司股本出現其他類似變化，購股權的行使價格會作出調整。

## 24. 購股權計劃(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度，已獲行使的購股權緊接行使日期前的加權平均股價為每股0.082港元。

截至二零二二年十二月三十一日止年度授出購股權之公允價值為1,822,000港元(每份0.33港元)，已於截至二零二二年十二月三十一日止年度確認為購股權開支1,822,000港元。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度授出以股權結算購股權的公允價值乃在授出日期使用二項式模型進行估計。下表載列所使用模型的輸入值：

股息率(%)	-
預期波動率(%)	65
無風險利率(%)	3.814
購股權預計年期(年)	3
股價(每股港元)	0.085

購股權之預計年期乃以過去三年的歷史數據為基礎，並不一定表示可能發生的行使模式。預期波動率乃反映假設歷史波動率可作為未來趨勢的指標，惟亦不一定是實際結果。

在計量授出購股權公允價值時並無納入其他特性。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，55,000,000份購股權獲行使致使發行55,000,000股本公司普通股，並籌得新資金4,950,000港元(未扣除發行開支)，有關進一步詳情載於財務報表附註25。該等普通股已於二零二三年一月九日獲發行，有關進一步詳情載於財務報表附註23。

於二零二三年十二月三十一日，本公司有5,000,000份根據計劃授出之購股權。根據本公司現時資本架構，剩下購股權獲全面行使時，本公司應發行5,000,000股額外普通股，並籌得額外資本450,000港元(未扣除發行開支)。

計劃已於二零二二年十二月十八日失效，惟尚未獲行使購股權可根據計劃之條款維持可予行使。

## 25. 儲備

本期間及過往期間，本集團儲備金額以及相關變動乃於本財務報表之綜合權益變動表內呈列。

### 股份溢價賬

於二零二二年六月十四日舉行之本公司股東週年大會上所通過之一項特別決議案，以註銷本公司股份溢價賬的貸方金額400,000,000港元，以及將因削減股份溢價而產生的全部貸方金額用於抵銷本公司累計虧損賬的相等借方金額。

有關進一步詳情已披露於本公司日期為二零二二年五月十一日之通函及日期為二零二二年六月十四日之公佈內。

# 財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

## 25. 儲備(續)

### 購股權儲備

購股權儲備包括已授出但尚未獲行使或已獲行使但尚未資本化的購股權的價值，進一步詳情已於財務報表附註2.4有關以股份為基礎付款之會計政策內釋述。該金額將於有關購股權獲行使及相關股份已獲發行時轉撥至股本，或於相關購股權到期或遭沒收時轉撥至保留溢利。

### 繳入盈餘

本集團之繳入盈餘指根據一九九七年集團重組所收購附屬公司股份之面值與作為交換代價而發行之本公司股份面值之差額。

### 法定儲備

根據適用的中國相關法規，本公司於中國成立的附屬公司須將其若干百分比的除稅後溢利(如有)在向股東作出溢利分派前轉撥至法定儲備基金(不可分派)。

### 其他儲備

於二零二二年十二月三十一日的餘額乃行使購股權所收取的所得款項，但相關股份尚未獲發行。根據計劃之條款，發行新股之最後時限為自購股權持有人收取認購款項當日起計10個營業日內。

## 26. 綜合現金流量報表附註

### (a) 主要非現金交易

- (i) 於截至二零二三年十二月三十一日止年度，來自一名董事(何鑑雄)之貸款之利息843,000港元(二零二二年：1,484,000港元)乃通過應付一名董事之結餘結清。
- (ii) 於截至二零二三年十二月三十一日止年度，計入應計負債的董事袍金2,400,000港元(二零二二年：2,400,000港元)已以應付一名董事之結餘結付。

### (b) 租賃的現金流出總額

計入綜合現金流量表的租賃的現金流出總額如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
經營活動範圍內	(1,793)	(534)
融資活動範圍內	-	(1,303)
總計	(1,793)	(1,837)

## 26. 綜合現金流量報表附註(續)

### (c) 融資活動債務變動

	董事貸款 千港元	應付 董事款項 千港元	長期其他 應付款項 千港元
於二零二三年一月一日	72,297	113,915	146,003
融資現金流變動	-	(15,634)	-
外匯變動	(1,279)	(3,358)	(4,744)
一間當時附屬公司之取消確認(附註9)	-	(21,001)	(86,805)
重新分類(附註21)	(71,018)	71,018	-
利息開支(附註6)(附註(a)(i))	-	843	-
重新分類至即期其他應付款項	-	-	(720)
應計費用(附註(a)(ii))	-	2,400	-
於二零二三年十二月三十一日	-	148,183	53,734

	租賃負債 千港元	董事貸款 千港元	應付 董事款項 千港元	長期其他 應付款項 千港元
於二零二二年一月一日	1,303	78,056	149,036	140,763
融資現金流變動	(1,303)	-	(32,184)	-
外匯變動	-	(5,759)	(6,821)	(8,724)
利息開支(附註6)(附註(a)(i))	25	-	1,484	-
分類為經營現金流量的已付利息	(25)	-	-	-
應計費用(附註(a)(ii))	-	-	2,400	-
自即期其他應付款項重新分類	-	-	-	13,964
於二零二二年十二月三十一日	-	72,297	113,915	146,003

## 27. 或然負債

除財務報表其他部分所披露者外，於報告期完結日，並未於財務報表作出撥備之或然負債如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
就銀行向本集團物業若干買家批出按揭貸款所作出之擔保	139	139

# 財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

## 28. 承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團就投資物業相關之建築工程及設計成本已訂約，但尚未撥備之承擔合共約為1,478,000港元。

## 29. 按類別劃分之金融工具

於報告期完結日，各按類別劃分之金融工具之賬面值如下：

### 金融資產

	按攤銷成本入賬的 金融資產	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應收款項	-	12,334
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	2,202	11,844
現金及現金等值項目	90,761	84,874
總計	92,963	109,052

	按公允價值計入損益的 金融資產	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於初步確認時指定為 按公允價值計入損益之一間實體的股本權益	1,030,472	-

### 金融負債

	按攤銷成本入賬的 金融負債	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應付款項	1,914	2,075
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	22,091	30,689
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
總計	225,922	364,979

## 30. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括來自一名董事之貸款、租賃負債以及現金及銀行結餘。本集團有多種其他金融資產及負債，例如業務營運中直接產生之貿易及其他應收款項、貿易應付款項、其他應付款項及應計負債，以及應付董事款項。

源自本集團金融工具之主要風險計有利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及協調管理當中每種風險之政策，茲概述如下。

### 信貸風險

下表載列基於本集團信貸政策的信貸質素及最大信貸風險，主要乃基於逾期資料，除非毋須花費不當成本或努力而獲得其他資料，以及於十二月三十一日的年終階段分類：

	二零二三年				
	十二個月 預期信用 損失	全期預期信用損失			總計 千港元
		階段1 千港元	階段2 千港元	階段3 千港元	
計入預付款項、按金及其他應收款項 的金融資產 — 正常**	2,202	-	-	-	2,202
現金及現金等值項目 — 尚未逾期	90,761	-	-	-	90,761
<b>總計</b>	<b>92,963</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>92,963</b>

	二零二二年				
	十二個月 預期信用 損失	全期預期信用損失			總計 千港元
		階段1 千港元	階段2 千港元	階段3 千港元	
貿易應收款項*	-	-	-	12,334	12,334
計入預付款項、按金及其他應收款項 的金融資產 — 正常**	11,844	-	-	-	11,844
現金及現金等值項目 — 尚未逾期	84,874	-	-	-	84,874
<b>總計</b>	<b>96,718</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12,334</b>	<b>109,052</b>

\* 有關本集團應用簡化方法進行減值的貿易應收款項，資料披露於財務報表附註16。

# 財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

## 30. 財務風險管理目標及政策(續)

### 信貸風險(續)

\*\* 計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產的信貸質素在沒有逾期時被視為「正常」，而且並無資料顯示自初步確認後，金融資產的信貸風險大幅增加。否則，金融資產的信貸質素被視為「呆賬」。

### 流動資金風險

本集團之目標乃利用銀行貸款保持資金持續性及靈活性之平衡。本公司董事已檢討本集團之營運資金及資本開支需要，並已確定本集團並無重大流動資金風險。

根據已訂約未貼現賬款，下表載列本集團於報告期完結日之金融負債到期情況：

	二零二三年		
	於要求時 償還或 1年內 千港元	1至5年 千港元	總計 千港元
貿易應付款項	1,914	–	1,914
計入其他應付款項及應計負債用之金融負債	22,091	–	22,091
應付董事款項	–	151,888	151,888
長期其他應付款項	–	55,077	55,077
<b>總計</b>	<b>24,005</b>	<b>206,965</b>	<b>230,970</b>

	二零二二年		
	於要求時 償還或 1年內 千港元	1至5年 千港元	總計 千港元
貿易應付款項	2,075	–	2,075
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	30,689	–	30,689
董事貸款	–	73,787	73,787
應付董事款項	–	113,915	113,915
長期其他應付款項	–	146,318	146,318
<b>總計</b>	<b>32,764</b>	<b>334,020</b>	<b>366,784</b>

## 30. 財務風險管理目標及政策(續)

### 資本管理

本集團管理其資本，以確保本集團能持續經營，同時透過優化負債及股本結餘為股東帶來最大回報。

本集團之資本結構包括現金及銀行結餘及本集團權益持有人應佔權益，包括股本及儲備（誠如綜合權益變動表內詳述）。

本集團以資產負債比率監察資本，資產負債比率即董事貸款及應付董事款項除以總資產。於報告期完結日之資產負債比率如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
董事貸款	-	72,297
應付董事款項	148,183	113,915
	<b>148,183</b>	<b>186,212</b>
非流動資產總值	1,403,623	4,277,572
流動資產總值	92,983	138,387
總資產	<b>1,496,606</b>	<b>4,415,959</b>
資產負債比率	<b>0.10</b>	<b>0.04</b>



# 財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

## 31. 本公司財務狀況表

有關本公司於報告期末的財務狀況表的資料如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之投資	290,218	290,218
應收附屬公司之款項	20,446	176,146
非流動資產總值	310,664	466,364
<b>流動資產</b>		
按金及其他應收款項	18	18
現金及銀行結餘	1,044	77
流動資產總值	1,062	95
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計負債	(5,317)	(4,490)
應付稅項	(1,148)	(1,148)
流動負債總值	(6,465)	(5,638)
流動負債淨額	(5,403)	(5,543)
總資產減流動負債	305,261	460,821
<b>非流動負債</b>		
長期其他應付款項	(27,141)	(27,861)
應付董事款項	(23,646)	(21,246)
非流動負債總值	(50,787)	(49,107)
淨資產	254,474	411,714
<b>權益</b>		
股本	19,215	17,840
儲備(附註)	235,259	393,874
總權益	254,474	411,714

## 31. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

	股份溢價賬 千港元	實繳盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	其他儲備 千港元	累積虧損 千港元	總計 千港元
於二零二三年一月一日	12,127	547,326	1,822	4,950	(172,351)	393,874
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(157,240)	(157,240)
發行股份(附註23)	5,217	-	(1,642)	(4,950)	-	(1,375)
於二零二三年十二月三十一日	17,344	547,326	180	-	(329,591)	235,259

於二零二二年一月一日	412,127	547,326	-	-	(557,905)	401,548
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	-	(14,446)	(14,446)
以股權結算的購股權安排(附註24)	-	-	1,822	-	-	1,822
行使購股權所得款項(附註24)	-	-	-	4,950	-	4,950
削減股份溢價(附註25)	(400,000)	-	-	-	400,000	-

於二零二二年十二月三十一日	12,127	547,326	1,822	4,950	(172,351)	393,874
---------------	--------	---------	-------	-------	-----------	---------

本公司之繳入盈餘指根據一九九七年之集團重組所收購附屬公司股份之公允價值高於作為交換代價而發行之本公司股份之面值之差額。根據百慕達一九八一年公司法，本公司可在若干情況下自繳入盈餘撥付資金向其股東作出分派。

# 財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

## 32. 主要附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之資料如下：

名稱	註冊成立／登記及營業地點	已發行及繳足股本／註冊資本	本公司應佔股本權益百分比		主要業務
			二零二三年	二零二二年	
<b>直接持有</b>					
China Land Realty Investment (BVI) Limited	英屬處女群島／香港	11,204美元普通股	100	100	投資控股
<b>間接持有</b>					
重慶超霸房地產開發有限公司(「重慶超霸」)	中國／中國大陸	2,000,000美元註冊資本(附註a)	100	100	房地產投資及管理
超霸控股有限公司	香港	2港元普通股，300港元無投票權遞延股(附註b)	100	100	投資控股
寶聯國際科技有限公司	香港	2港元普通股	100	100	投資控股
廣州遠朋天成電子科技有限公司	中國／中國大陸	1,500,000港元註冊資本(附註a)	100	100	不活躍
香港正大	香港	4港元普通股(附註c)	25	25	投資控股
廣州正大	中國／中國大陸	人民幣150,000,000元註冊資本(附註a、d及e)	-	25	房地產發展、投資及管理

上表載列本公司於二零二三年十二月三十一日之各附屬公司，董事會認為，該等公司對年內業績有重大影響，或構成本集團資產及負債之重要部份。董事會認為倘載列其他附屬公司之詳情，會使資料過於冗長。

## 32. 主要附屬公司之資料(續)

附註：

- a. 重慶超霸、廣州遠朋天成電子科技有限公司及廣州正大為在中國成立之外商獨資企業。
- b. 無投票權遞延股無權獲派股息、收取目標公司任何股東大會通告或出席大會或在會上投票、或於清盤時獲得任何分派。
- c. 本集團於二零零七年十月九日(稍後於二零零七年十月二十六日修訂)與兩間私人公司(「賣方」)訂立有條件買賣協議(「收購協議」)，以收購香港正大之全部股權(「收購事項」)。收購香港正大全部股權將分四部份完成。第一部份已於二零零七年十二月十七日完成，因此，本集團已收購香港正大之**25%**股權。根據收購協議及隨後簽署的相關補充協議(年內最近一份於二零二三年六月三十日簽署)，於二零二四年六月三十日或之前的任何時間，本集團有現時行使權以收購餘下香港正大之**75%**股權，進一步討論載於下文。此外，本公司一名董事及其聯繫人士(彼等為持有香港正大餘下**75%**股本權益的私人公司之實益股東且共同為本公司最大股東)，已向本公司承諾，彼等將於香港正大股東大會及董事會會議上就發起及提出的所有決議案及決策遵守本集團建議的所有投票指示。因此，本集團(i)對香港正大行使權力；(ii)參與香港正大的業務而面臨風險或有權獲得可變回報；及(iii)對香港正大有行使權力影響其回報的能力。基於此基準，本公司董事認為，從二零零七年十二月十七日(完成收購香港正大**25%**權益之日期)起將香港正大算作本集團附屬公司入賬乃恰當。

根據收購協議，第二部份、第三部份及第四部份(「剩餘部份」)須分別於二零零八年五月三十一日、二零零八年十月三十一日及二零零九年三月三十一日或之前完成。倘若剩餘部份並未根據上述指定日期完成，則將會產生遞延利息，遞延利息乃就上述各部份之相關完成日期至本公司支付相關代價或二零零九年三月三十一日(以較早者為準)止期間之相關代價按年利率**4厘**計算。於報告期完結日及直至本年報日期，剩餘部份仍未完成，而累計遞延利息總額**25,837,000**港元(附註**20**)仍未結清。

於本報告期內，本公司於二零二三年六月二十八日訂立延期協議，以將剩餘部分之完成日期從二零二三年六月三十日延長至二零二四年六月三十日。毋須就該延長期間支付遞延利息。報告期末後，於二零二四年六月二十四日，本公司訂立一份延期協議，以將剩餘部份之完成日期由二零二四年六月三十日延長至二零二六年六月三十日。進一步詳情已於財務報表附註**37(b)**披露。

# 財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

## 32. 主要附屬公司之資料(續)

附註：(續)

- d. 根據相關合作協議的條款，香港正大有權享有廣州正大所有溢利及分擔所有虧損。
- e. 對廣州正大的清算呈請

### 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廣州市越秀房地產開發經營有限公司(「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。

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。

## 32. 主要附屬公司之資料(續)

附註：(續)

### e. 對廣州正大的清算呈請(續)

#### 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廣州市越秀房地產開發經營公司(「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。

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、收益權或處置權)。

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。

## 32. 主要附屬公司之資料(續)

附註：(續)

### e. 對廣州正大的清算呈請(續)

#### 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」。

基於經證實的事實及法律依據，並經徵詢本集團的中國律師及法律顧問的意見後，倘於清算程序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訴訟，本公司董事對獲得有利判決保持樂觀。

而經堅實穩妥的中國法律意見證實，本集團認為，根據廣州正大的合作協議的條款(並經補充協議修訂)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，相關程序截至批准綜合財務報表日期尚未開始，可能導致本集團綜合財務報表有關爭議(倘發生)產生程度及造成財務影響的不確定性。

## 32. 主要附屬公司之資料(續)

附註：(續)

### e. 對廣州正大的清算呈請(續)

#### 新清算公告

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，提到廣州市中院已根據越房私企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)。

#### 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，且本公司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，已於本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度年報「管理層論析」所披露「物業發展」一節披露。



## 財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

### 32. 主要附屬公司之資料(續)

本集團擁有重大非控股權益的附屬公司詳情如下：

	二零二三年	二零二二年
非控股權益持有的股本權益百分比	75%	75%
年內分配至非控股權益的溢利／(虧損)	(1,367,218)	30,777
支付予非控股權益的股息	-	-
換算海外業務之匯兌差額	(93,050)	(169,430)
於報告日期非控股權益的累計結餘	687,285	2,147,553

下表概述上述附屬公司之財務資料。已披露之金額乃任何公司間撇銷前：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年度溢利／(虧損)	(1,822,957)	41,036
年度全面開支總額	(1,947,024)	(184,871)
流動資產	787	238,918
非流動資產	1,030,472	3,887,223
流動負債	(1,640)	(82,817)
非流動負債	(113,239)	(1,179,920)
經營業務所得之現金流量淨額	23,898	12,017
融資活動所用之現金流量淨額	(24,042)	(12,169)
現金及現金等值項目減少淨額	(144)	(152)

## 33. 訴訟

於二零一三年十月，前廣州市國土資源和房屋管理局就兩宗房屋拆遷補償安置個案，向廣州正大發出兩份房屋拆遷決定書（「補償決定」）。補償決定認為，廣州正大須向一組九名申索人（「申索人」）支付總額約人民幣**27,600,000**元的一次性現金補償（「現金補償」）。

於二零一四年三月，廣州市人民政府（「廣州市政府」）發佈兩份行政覆議決定書，撤銷補償決定。因此，廣州正大支付現金補償之責任已解除。

於二零一五年六月，廣州市中院頒佈兩項行政裁定書，駁回申索人針對廣州市政府裁定的上訴。

於二零一五年十二月，廣東省高院頒佈兩項行政裁定書，宣佈(i)撤銷廣州市中院的裁決；及(ii)命令廣州市中院再審申索人針對廣州市政府裁定的上訴。

於二零一七年五月，廣州鐵路運輸中級法院（「廣州鐵路法院」，主要處理與土地及財產糾紛有關的案件）在廣東省高院指示下重審案件，並駁回申索人針對廣州市政府裁定的上訴。申索人繼而對廣州鐵路法院的裁定再作上訴（「第二上訴」）。於本報告日期，第二上訴尚未開審。

申索人撤銷第二上訴。另外，因應申索人的要求，廣州市住房和城鄉建設局（「城建局」）重新審理案件，並於二零二一年頒佈兩份經修訂裁決（「經修訂賠償裁決」）。根據經修訂賠償裁決，城建局裁定（當中包括）廣州正大有責任向申索人支付總額約為人民幣**18,500,000**元的一次性現金賠償以及應計利息。

於二零二一年四月，申索人向廣州鐵路法院對城建局提起訴訟，要求提高計算應計利息的利率。於二零二一年七月，廣州正大向廣州鐵路法院提出起訴，請求（當中包括）撤銷經修訂賠償裁決並拒絕申索人的訴求。

# 財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

## 33. 訴訟(續)

廣州鐵路法院合併兩項起訴，並於二零二一年十月作出裁決，拒絕廣州正大及申索人提出的所有訴求。

廣州正大及申索人均向廣東省高院提出相同的和解上訴請求(「和解上訴」)，有關上訴直至批准該等財務報表批准日期尚未審理。

自二零二二年三月三十一日直至取消確認廣州正大日期期間，本案並無新進展。

經考慮經證實的事實及法律依據，以及中國法律顧問給出的意見，本公司對和解上訴後獲得有利裁決表示樂觀。

## 34. 關連人士交易

除擔保、關連人士交易及關連人士結餘(詳情見財務報表其他所披露者)外，本集團本年度之關連人士交易如下：

- (a) 本集團於年內亦就有關董事(何鑑雄)貸款產生利息支出**843,000**港元(二零二二年：**1,484,000**港元)。董事貸款詳情披露於財務報表附註21。
- (b) 本公司一間附屬公司從本公司一名執行董事所擁有公司按成本價獲得在香港使用辦公室的權利(非獨家)，產生授權費**1,793,000**港元(二零二二年：**458,000**港元)。於二零二三年十二月三十一日，應付關連公司款項**1,438,000**港元(二零二二年：**458,000**港元)已計入綜合財務狀況表之「其他應付款項及應計負債」。

上述交易構成上市規則第14A章所定義之持續關連交易，有關詳情已於董事會報告內披露。董事認為是項交易乃在本集團日常業務過程中進行。

## 35. 租賃

### 本集團作為承租人

本集團就於香港用於其業務營運的辦公室物業訂有租賃合約。租期為兩年。租賃進一步闡述如下：

#### (a) 使用權資產

本集團使用資產的賬面值及年內變動如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日	-	1,419
折舊費(附註7)	-	(1,419)
於十二月三十一日	-	-

#### (b) 租賃負債

租賃負債的賬面值及年內變動如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日之賬面值	-	1,303
年內確認之利息增加(附註6)	-	25
付款	-	(1,328)
於十二月三十一日之賬面值	-	-

#### (c) 於收益表確認之與租賃有關之金額如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
租賃負債之利息	-	25
使用權資產之折舊費	-	1,419
與短期租賃有關之開支(計入行政開支內)(附註7)	1,793	509
於收益表確認之總金額	1,793	1,953

#### (d) 租賃的現金流出總額披露於財務報表附註26(b)。

# 財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

## 35. 租賃(續)

### 本集團作為出租人

本集團根據租期為一年(二零二二年：一年)的經營租賃安排於中國租賃包括一處商業物業(二零二二年：兩處)之投資物業(附註14)。其條款規定將根據當時之市況對租金進行定期調整。本集團於年內確認之租金收入為**28,979,000**港元(二零二二年：**30,283,000**港元)，詳情載於財務報表附註5。

於報告期末，本集團與租戶並無根據不可撤銷經營租賃的未來期間未貼現應收租賃付款。

## 36. 五位最高薪酬僱員

年內五位最高薪酬僱員包括兩名(二零二二年：兩名)董事，其酬金詳情載於上文附註8。年內餘下其他三名(二零二二年：三名)最高薪酬僱員(不是本公司董事亦不是主要行政人員)之酬金詳情如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
薪金、津貼及實物利益	1,534	1,398
以股權結算的購股權開支	–	155
退休金計劃供款	57	42
總計	1,591	1,595

薪金介乎下列組別之非董事及非主要行政人員最高薪酬僱員之人數如下：

	僱員人數	
	二零二三年	二零二二年
零至1,000,000港元	3	3

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無向非董事及非主要行政人員最高薪酬僱員支付酬金，作為彼等加入本集團或於加入本集團時之報酬或作為離職補償。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，一名非董事及非主要行政人員的最高薪酬僱員獲授予購股權，以表彰對本集團的服務，有關進一步詳情載於財務報表附註24的披露。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，有關購股權的公允價值已在收益表中確認，並計入上述非董事及非主要行政人員的最高薪酬僱員薪酬披露中。

## 37. 報告期後事項

(a) 二零二四年四月，香港正大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。

於二零二四年五月中旬，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本公司公告。

- (b) 誠如財務報表附註**32(c)**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。

## 38. 審批財務報表

財務報表已於二零二四年六月二十八日獲董事會批准並授權刊發。

## 五年集團財務摘要

以下為本集團過去五個財政年度之業績及資產、負債與非控股股東權益概要，乃摘錄自相關年度已刊發之經審核財務報表並已適當載列如下：

### 業績

	截至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	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	28,363	30,283	57,670	24,423	41,732
稅前溢利／(虧損)	(1,739,488)	54,950	59,109	(440)	(78,805)
所得稅項抵免／(開支)	(109,870)	(20,900)	(28,128)	(4,498)	16,706
非控股股東權益前溢利／(虧損)	(1,849,358)	34,050	30,981	(4,938)	(62,099)
非控股股東權益	1,367,218	(30,777)	(24,170)	(1,638)	43,594
本公司普通股權益持有人應佔 本年度溢利／(虧損)	(482,140)	3,273	6,811	(6,576)	(18,505)
經調整EBITDA*	6,060	7,447	29,301	1,575	5,436

### 資產、負債及非控股股東權益

	於十二月三十一日				
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
資產總值	1,496,606	4,415,959	4,727,091	4,564,165	4,299,524
負債總值	(433,507)	(1,394,436)	(1,503,715)	(1,451,973)	(1,384,655)
非控股股東權益	(687,285)	(2,147,553)	(2,286,206)	(2,206,224)	(2,074,825)
	375,814	873,970	937,170	905,968	840,044

\* 經調整後EBITDA指扣除利息、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。

## 物業權益表

本集團於二零二三年十二月三十一日在中國大陸持有之主要物業之詳情如下：

### 投資物業

詳情	用途	租期	概約 建築面積 (平方米)	應佔權益 百分比
重慶 朝天門 朝東路 港渝廣場第1、2、3、4、8 及11層全層及地庫之部份面積	商業	中期	24,372	100