

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)

截至二零二五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」)截至二零二五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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	2	31,293	28,520
其他收入及收益		363	330
投資物業之公允價值變動		(34,992)	(16,848)
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	31,096	(55,779)
行政開支		(27,405)	(27,577)
稅前溢利／(虧損)	3	355	(71,354)
所得稅抵免／(開支)	4	12,628	(7,314)
年度溢利／(虧損)		12,983	(78,668)

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
歸屬於：			
本公司權益持有人		(14,958)	(46,133)
非控股權益		<u>27,941</u>	<u>(32,535)</u>
		<u>12,983</u>	<u>(78,668)</u>
本公司普通股權益持有人應佔每股虧損	6		
— 基本及攤薄		<u>(1.95)港仙</u>	<u>(6.00)港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年度溢利／(虧損)	<u>12,983</u>	<u>(78,668)</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)：		
換算海外經營業務產生之匯兌差額	<u>7,343</u>	<u>(6,305)</u>
年度全面收益／(開支)總額	<u><u>20,326</u></u>	<u><u>(84,973)</u></u>
歸屬於：		
本公司權益持有人	(4,317)	(55,398)
非控股權益	<u>24,643</u>	<u>(29,575)</u>
	<u><u>20,326</u></u>	<u><u>(84,973)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,888	3,103
按公允價值計入損益之一間實體 的股本權益	7	1,005,789	974,693
投資物業		319,680	339,624
非流動資產總值		<u>1,328,357</u>	<u>1,317,420</u>
流動資產			
貿易應收款項	8	12,177	20,859
預付款項、按金及其他應收款項		2,602	1,659
現金及現金等值項目		59,405	63,573
流動資產總值		<u>74,184</u>	<u>86,091</u>
流動負債			
貿易應付款項	9	(1,949)	(1,844)
其他應付款項及應計負債		(29,160)	(28,426)
應付稅項		(40,772)	(35,532)
流動負債總值		<u>(71,881)</u>	<u>(65,802)</u>
流動資產淨值		<u>2,303</u>	<u>20,289</u>
總資產減流動負債		<u>1,330,660</u>	<u>1,337,709</u>
非流動負債			
應付董事款項		(130,639)	(140,882)
長期其他應付款項		(45,297)	(52,767)
遞延稅項負債		(156,272)	(165,934)
非流動負債總值		<u>(332,208)</u>	<u>(359,583)</u>
淨資產		<u>998,452</u>	<u>978,126</u>
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		19,215	19,215
儲備		296,884	301,201
		<u>316,099</u>	<u>320,416</u>
非控股權益		<u>682,353</u>	<u>657,710</u>
總權益		<u>998,452</u>	<u>978,126</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會計準則（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

本集團已首次於本年之財務報表應用HKAS 21（修訂本）*缺乏可兌換性*。本集團並無提前採納任何其他已頒佈但尚未生效之準則或修訂。

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，應如何在計量日期估算即期匯率。該等修訂要求披露相關資料，以讓財務報表使用者了解貨幣缺乏可兌換性之影響。由於本集團於年內所涉及的交易貨幣及各附屬公司之功能貨幣在轉換為本集團的呈列貨幣時均具有可兌換性，故該修訂對本集團的財務報表並無任何影響。

2. 收入及經營分類資料

收入

收入分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 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>31,293</u>	<u>28,520</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潛在收入之物業；及
- (b) 企業及其他分類，向集團公司提供管理服務。

本集團管理層（「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，乃由於該等負債按組合基準管理。

	投資物業及發展		公司及其他		合計	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分類收入						
銷售予外界客戶	<u>31,293</u>	<u>28,520</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31,293</u>	<u>28,520</u>
分類業績	<u>19,652</u>	<u>(51,108)</u>	<u>(19,660)</u>	<u>(20,576)</u>	<u>(8)</u>	<u>(71,684)</u>
其他收入及收益					<u>363</u>	<u>330</u>
稅前溢利／(虧損)					<u>355</u>	<u>(71,354)</u>
所得稅抵免／(開支)					<u>12,628</u>	<u>(7,314)</u>
年度溢利／(虧損)					<u>12,983</u>	<u>(78,668)</u>
分類資產	<u>1,342,780</u>	<u>1,339,602</u>	<u>356</u>	<u>336</u>	<u>1,343,136</u>	<u>1,339,938</u>
未分配資產					<u>59,405</u>	<u>63,573</u>
總資產					<u>1,402,541</u>	<u>1,403,511</u>
分類負債	<u>68,104</u>	<u>71,513</u>	<u>8,302</u>	<u>11,524</u>	<u>76,406</u>	<u>83,037</u>
未分配負債					<u>327,683</u>	<u>342,348</u>
總負債					<u>404,089</u>	<u>425,385</u>
其他分類資料						
物業、廠房及設備折舊	<u>244</u>	<u>244</u>	<u>95</u>	<u>95</u>	<u>339</u>	<u>339</u>
投資物業之公允價值虧損	<u>34,992</u>	<u>16,848</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34,992</u>	<u>16,848</u>
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)	<u>(31,096)</u>	<u>55,779</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(31,096)</u>	<u>55,779</u>

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集團總收入10%以上。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，來自客戶A的物業投資及發展分類的收入為31,293,000港元(二零二四年：28,520,000港元)。

3. 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
物業、廠房及設備折舊	339	339
銀行利息收入	(39)	(114)
投資物業之公允價值變動	34,992	16,848
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7)	(31,096)	55,779
	<u>339</u>	<u>339</u>

4. 所得稅

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期－中國內地 企業所得稅 本年度支出	4,388	3,868
遞延	(17,016)	3,446
	<u>(12,628)</u>	<u>7,314</u>
年內稅項開支／(抵免)總額	<u>(12,628)</u>	<u>7,314</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(二零二四年：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%(二零二四年：25%)繳稅。

5. 末期股息

董事會不建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二四年：無)。

6. 本公司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14,958,000港元(二零二四年：46,133,000港元)以及年內已發行普通股數目768,616,520股(二零二四年：768,616,520股)計算。

年內尚未行使之購股權對截至二零二五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。

7. 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 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	974,693	1,030,472
於收益表確認的公允價值變動(附註3)	31,096	(55,779)
於十二月三十一日的賬面值	<u>1,005,789</u>	<u>974,693</u>

8. 貿易應收款項

貿易應收款項於報告期完結日之賬齡分析如下：

	二零二五年		二零二四年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	12,177	100	13,997	67
超過6個月但不到一年	—	—	6,862	33
總計	<u>12,177</u>	<u>100</u>	<u>20,859</u>	<u>100</u>

本集團一般授予其客戶3至12個月信貸期。

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

9. 貿易應付款項

貿易應付款項於報告期完結日之賬齡分析如下：

	二零二五年		二零二四年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
一年內	18	1	–	–
超過一年	1,931	99	1,844	100
	<u>1,949</u>	<u>100</u>	<u>1,844</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二零二五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會計準則真實而中肯地反映 貴集團於二零二五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11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。於二零二五年十二月三十一日，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1,005,789,000港元。誠如綜合財務報表附註11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二零二四年及二零二五年十二月三十一日(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，其可能會影響於二零二五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二零二五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，將會對貴集團於二零二五年十二月三十一日的淨資產、截至二零二五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。

我們亦於二零二五年三月二十四日出具的報告中就上述事宜對貴集團截至二零二四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

謹請注意，本公司核數師已就本公司截至二零二五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(其保留意見依據載於上文)。

於二零二三年六月下旬，本集團得悉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」)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不再擁有按HKFRS 10綜合財務報表所訂明定義下對前附屬公司廣州正大的控制權，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」。

新清算決定源自廣州市越秀房地產開發經營有限公司(「越房私企」)於二零零九年一月提起的強制清算申請，而越房私企既非廣州正大的登記股東，亦非債權人，而廣州正大(作為被申請清算人)於當時並未獲法院依法傳召。

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，根據相關中國法律法規，持有廣州正大100%股權(相當於100%註冊資本)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)根據廣州正大的合作協議的條款(經補充協議修訂)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，本集團法律顧問認為，清算申請人越房私企仍可能基於其自身的推定證據(如其聲稱過去曾出資或資產投入(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股權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。此等法律程序至今從未進行，亦尚未開始，而申索的基礎、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、非執行董事及高級管理層。

財務回顧

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得營業額31,293,000港元(二零二四年：28,520,000港元)。於本年度，本公司普通股權益持有人應佔之淨虧損為14,958,000港元(二零二四年：46,133,000港元)。本集團年內營業額並無重大變動。

經調整EBITDA

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團之經調整EBITDA為溢利4,590,000港元(二零二四年：1,612,000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。通過排除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。

本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之稅前溢利及稅後溢利分別為355,000港元(二零二四年：稅前虧損71,354,000港元)及12,983,000港元(二零二四年：稅後虧損78,668,000港元)。

本年度由虧損轉為盈利，主要由於本年度持有一間實體之股權公允價值收益31,096,000港元(二零二四年：虧損55,779,000港元)，該收益主要源自本年度進行匯率換算時人民幣升值所致。該公允價值收益屬非現金交易，並於本集團的綜合收益表中列作未變現收益。

經計及本集團的非控股權益後，本集團本年度錄得本公司權益持有人應佔虧損14,958,000港元，而去年則為虧損46,133,000港元。

流動資金及財務資源

截至二零二五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。本集團於年內來自經營活動所得現金流淨額為19,537,000港元（二零二四年：用於經營活動之現金流淨額為15,967,000港元）。用於經營活動之現金流淨額由淨流出15,967,000港元變為淨流入19,537,000港元，主要原因為收回貿易應收款項時的時差所致。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為59,405,000港元（二零二四年：63,573,000港元），並以人民幣及港元計值。

本集團於二零二五年十二月三十一日之資本負債比率為0.09（二零二四年：0.10），乃按應付董事款項130,639,000港元（二零二四年：140,882,000港元）除以資產總值1,402,541,000港元（二零二四年：1,403,511,000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

於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值、淨資產及資產總值分別為2,303,000港元（二零二四年：20,289,000港元）、998,452,000港元（二零二四年：978,126,000港元）及1,402,541,000港元（二零二四年：1,403,511,000港元）。

匯率風險

本集團的主要業務位於中國，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綜合財務報表的不利影響。

重大投資

截至二零二五年十二月三十一日，本集團持有按公允價值計入損益之實體股權1,005,789,000港元(二零二四年：974,693,000港元)，佔本集團總資產約72%(二零二四年：69%)。該項投資由本集團持有25%股權之附屬公司香港正大持有，其直接持有廣州正大之全部股權，相關詳情載於下文「業務回顧」一節。截至二零二五年十二月三十一日止年度，由於一個實體之股權公允價值變動而產生收益31,096,000港元已於收益表中確認(二零二四年：虧損55,779,000港元)。除上文所披露者外，本集團於二零二五年十二月三十一日並無其他賬面值佔總資產5%或以上的重大投資(二零二四年：無)。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團概無已抵押資產(二零二四年：無)。

或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二四年：無)。

集資活動

於二零二零年四月十五日，本公司於公佈(「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二零二五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 所得款項淨額用途	類別	淨額 (百萬港元)	百分比	直至	於二零二五年	預計 動用時間
				二零二五年 十二月 三十一日 的已動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	十二月三十一日 未動用的所得款項 餘額 (百萬港元)	
中國內地廣州重建項目之 重建成本		12.0	74.5%	-	12.0	二零二六年 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。

於二零二五年十二月三十一日，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。

截至二零二五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，本集團於二零二五年錄得經調整EBITDA約4,600,000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，除一幢樓宇尚未交吉及少數鄰近的商舖繼續照常營業外，空置用地已租賃予第三方作持牌臨時停車場之用。

待最後一幢7層高樓宇按法院已發出之強制執行裁定完成拆遷後，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二零二七年年底動工），預計該開發項目將耗時約四年，分兩期完成，其中第一期將於二零二九年底完成，而第二期將於二零三一年第一季完成。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二零三零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。

新業務項目

本集團一直持續探索「新質生產力」相關項目的投資及業務拓展機會。去年底，本集團在建築工程部門中分拆出新分部，為大灣區公私營客戶提供一站式光伏集電、儲電及充電解決方案。項目發展還在探索階段，目前專注於重型貨運車充電站試點營運。預期新業務還需持續發展一兩年才能為本集團帶來盈利貢獻。

廣州正大目前狀態

至今，廣州正大的《企業信用信息公示報告》(即公開官方公司記錄)顯示：

- (1) 登記狀態：存續(在營、開業、在冊)；
- (2) 清算信息：清算組廣東國鼎律師事務所(並非廣東金圳律師事務所)(附註1)；
- (3) 登記(發起人)股東：香港正大(佔100%權益)及廣州市越秀房地產開發經營公司(「越房國企」)(佔0%權益)(並非越房私企)(附註2)；及
- (4) 法定代表人：執行董事何鑑雄(附註3)。

附註：

- (1) 廣東國鼎律師事務所本應於二零二一年五月作出駁回清算申請裁定後解除其作為廣州正大清算組的職責，但其登記信息至今仍於記錄上，且尚未由繼任者接替。
- (2) 於二零零六年，越房私企試圖在並未提供出資證明下申請將廣州正大的登記股東名稱由越房國企變更為越房私企，但有關申請被市場監督管理局拒絕受理。
- (3) 自廣州正大於一九九三年成立以來，何鑑雄一直擔任其法定代表人。

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，而重建用地已租予第三方作持牌停車場用途。

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)於二零二五年十二月三十一日；及(c)至今，本集團於香港正大(香港正大持有廣州正大100%股本權益)的實際股本權益(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；及
- (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。

對廣州正大的清算呈請

清算呈請之背景

於二零零九年一月，越房私企既非廣州正大登記股東，亦非已核實持有實質權益股東或已核實債權人，但以廣州正大已「出現公司解散事由」為前提，向廣州中院提交對廣州正大具爭議的強制清算呈請（「清算呈請」），而廣州正大（作為被申請清算人）於當時並未獲廣州中院依法傳召。事實上，所謂「出現公司解散事由」從未發生，清算申請人亦從未根據法律要求先向法院提起訴訟確認該解散事由。

自二零零九年一月，清算呈請進展情況概述如下。

於二零零九年三月，廣州中院發出暫緩清算呈請（「暫緩裁定」），直至另一相關案件作出裁決，但並未按照法律規定向廣州正大依法送達暫緩裁定。

於二零一一年三月，廣州中院應越房私企之要求作出指定清算組決定書（「清算決定」），指定廣東國鼎律師事務所為廣州正大清算組（「清算組」），但再次並未按照法律規定向廣州正大依法送達清算決定。此外，清算決定顯然在未作出清算裁定情況下作出，違反了當時的清算法律法規。

於二零一一年九月，清算組在未獲廣州正大同意及缺乏有效證明文件情況下，於市場監督管理局作出清算備案登記，違反了當時的法律法規。此乃廣州正大首度知悉法院已於約六個月前指定清算組。

清算組並未按照當時的清算法律及慣例履行職責，而廣州正大的業務此後保持正常運作。同時，廣州正大及其唯一股東香港正大就清算呈請及清算決定的不公司法程序不停向廣州中院作出投訴。

於二零二一年五月（即作出清算決定日期後約10年），廣州中院作出書面裁定，駁回越房私企的清算呈請（「駁回清算申請裁定」）。清算組在清算呈請被駁回後仍未解除其職責，違反了當時的清算法律法規。

於二零二一年八月，越房私企不服廣州中院裁定，依法向廣東高院提起上訴。法院於二零二二年一月召開聽證會。

於二零二三年五月(即作出駁回清算申請裁定日期後剛好兩年)，廣東高院作出書面裁定，撤銷駁回清算申請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」)。

於二零二三年八月，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為廣州正大新清算組(「新清算組」)。

於二零二三年九月，新清算組在法院指定網站刊登《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。廣州正大依法拒絕配合新清算組。此後廣州正大與新清算組並無直接聯繫。

於二零二四年九月，新清算組在法院指定網站刊登《印章作廢公告》，宣佈廣州正大公章已從法院清算呈請受理日(即二零零九年一月)起作廢失效。事實上，政府部門、法院甚至新清算組仍繼續承認廣州正大為獨立法人。

據悉自二零二四年九月後新清算組並沒有向廣州正大作出進一步行動而廣州正大至今仍如常營運。

期間香港正大及廣州正大不停向法院投訴清算呈請及新清算決定司法不公。

至今為止，廣州中院召開了兩次庭詢，目的是為各利害關係人(包括香港正大)設立案情陳述及溝通平台而非為了審訊案件。在庭詢上，香港正大就清算呈請及新清算決定提出嚴正交涉，但新清算組未有在庭上為該等法律問題解畫。事實上，香港正大有要求法院依法駁回清算呈請，但法官則勸喻各方庭外和解。至今法院未有作出任何裁決或指示。

有關「駁回清算申請裁定」、「撤銷駁回裁定」、「新清算決定」及其各自合法依據的進一步詳情，將於本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報中披露。

管理層聲明

總而言之，董事會認為如下：

(1) 廣州正大從未觸發公司解散

根據相關清算法律法規，提起強制清算須具備兩項先決條件：(i)申請人須向法院提交「法定公司解散」的證據；及(ii)法院須確認申請人對被申請公司擁有已核實的股本權益或債權。

「法定公司解散」指：(i)董事會決議解散公司（即自願解散）；(ii)法院裁定解散公司（即司法強制解散）；或(iii)行政機關要求解散公司（即強制解散）。

誠如法庭文件中查明，廣州正大並未於二零零八年底觸發任何上述公司解散事由。

(2) 越房私企從未成為廣州正大的權益持有人

根據截至目前市場監督管理局記錄，廣州正大的登記股東為香港正大（持有100%股權）及越房國企（非越房私企）（持有0%股權），說明越房國企僅為發起人（未有出資），並非廣州正大的權益股東。除非發起人承諾出資，發起人的權利於公司正式成立後即告終止。此外，非登記股東依法不得對其公司提起訴訟。

在二零零五年九月份發佈的越房國企重組文件中，其審計報告列明「並無出資或投資於廣州正大的記錄」。因此，於二零零六年初越房國企由國有企業重組為私營公司並更名為越房私企後，越房私企試圖申請將廣州正大的登記股東名稱由越房國企變更為越房私企，但有關申請被市場監督管理局拒絕受理，除非越房私企能提供出資證明。

根據相關清算法律法規規定，清算申請人須向法院證明其對被申請公司擁有已核實的股本權益。越房私企因並非廣州正大的登記股東或實益股東，無權於二零零九年對廣州正大提出清算呈請，亦無權於二零二一年提起上訴。

(3) 清算呈請受到不公司法程序影響

相關清算法律法規規定，法院(i)應確認清算呈請是否符合上述兩項先決條件；(ii)應在受理申請前傳召所有利害關係人(包括主要股東)出席聽證會；及(iii)若(a)先決條件存疑或呈請人未提起訴訟確認；或(b)利害關係人基於合理理由對清算呈請提出反對，法院應拒絕受理清算呈請。

誠如上文所述，廣州正大的情況並非如此。廣州正大未被法院傳召出席清算受理前聽證會。

(4) 清算呈請並無受理裁定

相關清算法律法規規定：(i)法院在受理清算呈請後，須作出「受理或駁回裁定」；及(ii)在作出指定清算組決定前，須先作出「受理裁定」。

然而，當法院於二零一一年及二零二三年分別委任清算組及新清算組時，顯然並無作出任何「受理裁定」。

(5) 請求駁回清算申請

由於此案顯然是「不公錯案」，廣州正大與香港正大均持樂觀態度，並將竭盡全力向法院作出呈請，盡快依法再次「駁回清算申請」。

(6) 維護香港正大的廣州正大權益

根據有關清算法律法規，公司剩餘財產必須按出資比例分配給各股東而清算組提出的有關分配方案必須在法院確認前獲得股東批准。因香港正大持有廣州正大100%股份權益，本集團有信心香港正大有能力在清算時維護其在廣州正大的權益。

針對清算呈請採取之行動

本集團已採取以下行動應對清算呈請：

- (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八月作出。
- (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。香港正大其後依法向廣東高院提起上訴，案件至今仍未開審。

- (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。至目前為止，廣州正大與新清算組並無交流。
- (iv) 廣州正大及香港正大已採取其他行政及實際行動解決上述僵局，有關行動勢頭良好。

重大收購事項之近況簡報

本集團參與一項重大收購事項，其詳情披露於二零二四年年報內。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(定義見二零二四年年報)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，但本集團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(例如約兩年)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(定義見二零二四年年報)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「針對清算呈請裁定採取之行動」一節披露的訴訟外，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度並無進行新訴訟或有未決訴訟(二零二四年：無)。

前景展望

二零二六年是中國「十五五」規劃的開局之年，根據中國總理李強於月初發表的《政府工作報告》，中國房地產行業正式確立了「著力穩定房地產市場」的核心目標，全面轉入以「存量盤活、品質提升、長效構建」為標誌的高質量發展階段。官方報告及權威解讀均表明，中國房地產政策重心已從應急性風險處置轉向系統性構建發展新模式，為行業指明了轉型方向。

在宏觀層面，中國國家政策打出「因城施策控增量、去庫存、優供給」的組合拳，旨在消化市場庫存的同時補足市場短板；需求端國家則體現了精準施策，將商品房政策與社會發展戰略深度捆綁。在此基礎上，房地產行業全面轉向品質升級，有序推動「好房子」建設，實施商品房品質提升工程，標誌著行業邏輯從規模擴張轉向品質商品房的深刻變革。風險防控方面，國家政策要求深入推進「人、房、地、錢」要素聯動的新模式配套制度建設，推動長效經濟走向閉環。

順應這一宏觀趨勢，本集團積極爭取中國地方政府在土地置換、城市更新等方面的政策支持，持續將創新科技及環保元素投入房地產建設，將政策紅利轉化為企業發展動能。在投資端，本集團堅持聚焦再聚焦，嚴格遵循「好城市、好地段、好設計」的建屋原則。通過執行「以銷定投」機制，以盈利底線為剛性約束，堅決不做不符合市場要求的項目，這與宏觀政策要求的風險防範和「優供給」導向高度契合。在產品層面，本集團全方位對標行業最優水平，不斷提升成本管控與精細化管理能力，持續鍛造穿越週期的綜合競爭力，以實際行動將宏觀政策指引轉化為企業高質量發展的堅實步伐。

本集團的廣州市越秀區重建項目，因位處全市最核心商業地段，預設連接兩個地鐵站，與廣州市珠江河畔相距五分鐘步程，因此本集團有意將項目打造成區內最前衛商業綜合發展項目，具有環保、節能、減排及人文氣息等基本元素，以吸引追求卓越及環保的租戶群。為此，本集團已在北京市成立工作坊，專為爭取重建方案成為國家立項項目，如零碳排放項目、先進環保物料建築項目或智慧城市示範工程項目等。

內地房地產市場還存在庫存積壓及需求低迷的現象，估計這現象還會持續至少兩三年才會有所轉機。有鑒於此，加上糾纏多年的清算糾紛還未完結，廣州市越秀區重建項目時間表將會順延一年，至二零二七年底才全面開工，務求第一期項目可於二零二九年第四季度完成，為恭賀國慶八十週年獻禮。

至於本集團位於重慶市渝中區的商場，位於市中心朝天門核心地段，面對嘉陵江，與新地標重慶萊福仕商場只有五分鐘步距，租務情況一向隱定，未有受到市況低迷的太大影響。但因為商場已落成近廿五年，外觀及設計上已開始落後。待廣州市越秀區重建項目完成後，本集團有意與另一業主合作將重慶現有商場重建。

廣州正大清算案顯然是「不公錯案」，本集團有信心並致力向法院呈請再次駁回清算申請。

國家「十五五」規劃綱要草案明確將香港北部都會區建設納入規劃，標誌著北都發展提升至國家戰略層面，成為港深合作及高質量發展粵港澳大灣區的重大平台。該規劃旨在將北都打造為國際創新科技中心、金融互聯互通樞紐，並融入國家「十五五」發展體系。董事會全力支持香港特區政府全面全速發展北部都會區。

藉此機會，董事會祝賀紅軍長征勝利九十週年。

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。

本公司核數師有關初步公佈之工作範疇

本集團載列於本截至二零二五年十二月三十一日止年度的初步公佈的綜合業績數據，已由本公司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草擬本所載的數據一致。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二零二五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，二零二六年三月三十日

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。