

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)

#### 截至二零二零年十二月三十一日止年度之初步業績

本公告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」）截至二零二零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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	2	24,423	41,732
其他收入及收益		643	917
投資物業之公允價值變動		5,936	(77,970)
行政開支		(25,743)	(37,468)
財務費用	3	(5,699)	(6,016)
<b>稅前虧損</b>	4	<b>(440)</b>	<b>(78,805)</b>
所得稅抵免／(開支)	5	(4,498)	16,706
<b>年度虧損</b>		<b>(4,938)</b>	<b>(62,099)</b>
歸屬於：			
本公司普通股權益持有人		(6,576)	(18,505)
非控股權益		1,638	(43,594)
		<b>(4,938)</b>	<b>(62,099)</b>
本公司普通股權益持有人應佔每股虧損	7		
— 基本		<b>(0.01)港元</b>	<b>(0.03)港元</b>
— 攤薄		<b>(0.01)港元</b>	<b>(0.03)港元</b>

## 綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年度虧損	<u>(4,938)</u>	<u>(62,099)</u>
其他全面收益／(開支)		
於隨後期間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>186,160</u>	<u>(80,454)</u>
年度全面收益／(開支)總額	<u><u>181,222</u></u>	<u><u>(142,553)</u></u>
歸屬於：		
本公司普通股權益持有人	49,823	(42,620)
非控股權益	<u>131,399</u>	<u>(99,933)</u>
	<u><u>181,222</u></u>	<u><u>(142,553)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		4,182	4,187
使用權資產		3,312	1,212
投資物業		4,415,971	4,150,272
非流動資產總值		<u>4,423,465</u>	<u>4,155,671</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售物業		37,003	34,826
貿易應收款項	8	4,154	19,135
預付款項、按金及其他應收款項		13,136	12,624
現金及銀行結存		86,407	77,268
流動資產總值		<u>140,700</u>	<u>143,853</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	9	(2,090)	(1,956)
其他應付款項及應計負債		(64,434)	(59,014)
應付稅項		(60,656)	(56,587)
租賃負債		(1,876)	(1,269)
流動負債總值		<u>(129,056)</u>	<u>(118,826)</u>
流動資產淨值		<u>11,644</u>	<u>25,027</u>
總資產減流動負債		<u>4,435,109</u>	<u>4,180,698</u>
<b>非流動負債</b>			
董事貸款		(76,136)	(71,658)
應付董事款項		(157,891)	(171,636)
長期其他應付款項		(137,969)	(130,554)
遞延稅項負債		(949,617)	(891,981)
租賃負債		(1,304)	–
非流動負債總值		<u>(1,322,917)</u>	<u>(1,265,829)</u>
淨資產		<u>3,112,192</u>	<u>2,914,869</u>
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	10	17,840	15,140
儲備		888,128	824,904
非控股權益		905,968	840,044
		<u>2,206,224</u>	<u>2,074,825</u>
總權益		<u>3,112,192</u>	<u>2,914,869</u>

附註：

## 1.1 編製基準

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

## 1.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納二零一八年度財務報告概念框架及下列新訂及經修訂HKFRS。

HKFRS 3 (修訂本)	業務的定義
HKFRS 9、HKAS 39 及HKFRS 7 (修訂本)	利率基準改革
HKFRS 16 (修訂本)	COVID-19相關租金優惠 (提早採納)
HKAS 1及HKAS 8 (修訂本)	重大的定義

除與上述編製本集團財務報表無關之其他HKFRS修訂外，二零一八年度財務報告的概念框架的性質及影響載於下文：

二零一八年度財務報告概念框架（「概念框架」）就財務報告及準則制定提供一整套概念，並為財務報告編製者制定一致的會計政策提供指引，協助所有人理解與解讀準則。概念框架包括有關計量及報告財務績效的新章節，有關資產及負債終止確認的新指引，以及更新了有關資產及負債定義與確認的標準。該等框架亦闡明管理、審慎與衡量不確定性在財務報告中的作用。概念框架並非準則，其中包含的任何概念都不會凌駕於任何準則中的概念或要求之上。採納概念框架對本集團本年度的財務狀況及表現並無產生任何重大影響。

## 2. 收入及經營分類資料

收入指來自出租投資物業的收入總額減任何適用稅項。

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) 物業投資分類，就場地使用者產生收入潛力於中國大陸物業之投資；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計量，惟其他收入及收益及財務成本不包含於該計量。分類資產不包括現金及銀行結存，乃由於其按組合基準管理。分類負債不包括應付稅項、遞延稅項負債、租賃負債及董事貸款，乃由於其按組合基準管理。

	投資物業		公司及其他		總計	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分類收入						
銷售予外界客戶	<u>24,423</u>	<u>41,732</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,423</u>	<u>41,732</u>
分類業績	<u>18,478</u>	<u>(59,020)</u>	<u>(13,862)</u>	<u>(14,686)</u>	<u>4,616</u>	<u>(73,706)</u>
其他收入及收益					<u>643</u>	<u>917</u>
財務費用					<u>(5,699)</u>	<u>(6,016)</u>
稅前虧損					<u>(440)</u>	<u>(78,805)</u>
所得稅抵免／(開支)					<u>(4,498)</u>	<u>16,706</u>
年度虧損					<u>(4,938)</u>	<u>(62,099)</u>
分類資產	<u>4,473,834</u>	<u>4,220,361</u>	<u>3,924</u>	<u>1,895</u>	<u>4,477,758</u>	<u>4,222,256</u>
未分配資產					<u>86,407</u>	<u>77,268</u>
總資產					<u>4,564,165</u>	<u>4,299,524</u>
分類負債	<u>343,937</u>	<u>321,700</u>	<u>18,447</u>	<u>41,460</u>	<u>362,384</u>	<u>363,160</u>
未分配負債					<u>1,089,589</u>	<u>1,021,495</u>
總負債					<u>1,451,973</u>	<u>1,384,655</u>
其他分類資料						
物業、廠房及設備折舊	<u>252</u>	<u>255</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>252</u>	<u>255</u>
使用權資產折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,000</u>	<u>2,078</u>	<u>2,000</u>	<u>2,078</u>
投資物業之公允價值變動	<u>(5,936)</u>	<u>77,970</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5,936)</u>	<u>77,970</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(二零一九年：四名)客戶(彼等各自之收入超過本集團總收入之10%)之總收入為24,423,000港元(二零一九年：41,732,000港元)。

### 3. 財務費用

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
利息：		
銀行貸款	-	231
董事貸款	5,604	5,654
租賃負債	95	131
	<u>5,699</u>	<u>6,016</u>

### 4. 稅前虧損

本集團之稅前虧損已扣除／(計入)以下各項：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
物業、廠房及設備折舊	252	255
使用權資產折舊	2,000	2,078
銀行利息收入	(439)	(382)
投資物業之公允價值變動	(5,936)	77,970
	<u>(5,936)</u>	<u>77,970</u>

### 5. 所得稅

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期－其他地區		
本年度支出	2,839	6,697
遞延稅項	1,659	(23,403)
	<u>4,498</u>	<u>(16,706)</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(二零一九年：無)。

在其他地方的應課稅溢利已按本集團經營所在地區現行稅率計算。在中國大陸成立的附屬公司須就應課稅溢利按稅率25%(二零一九年：25%)繳納所得稅。

### 6. 末期股息

董事會不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一九年：無)。

## 7. 本公司普通股權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損乃根據本公司普通股權益持有人應佔本年度虧損6,576,000港元(二零一九年：虧損18,505,000港元)以及年內已發行普通股加權平均數目679,091,930股(二零一九年：股份數目605,616,520股)計算。

本集團於截至二零二零年及二零一九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。

## 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：

	二零二零年		二零一九年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	4,154	100	12,320	64
超過6個月但一年內	-	-	6,815	36
	<u>4,154</u>	<u>100</u>	<u>19,135</u>	<u>100</u>

本集團一般授予其客戶3至12個月的信貸期。

本集團貿易應收款項之賬齡乃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

本集團於報告期完結日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零二零年		二零一九年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
超過一年	<u>2,090</u>	<u>100</u>	<u>1,956</u>	<u>100</u>

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



## 10. 股本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
法定：		
4,000,000,000股(二零一九年：4,000,000,000股) 每股面值0.025港元(二零一九年：0.025港元)之普通股	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足：		
713,616,520股(二零一九年：605,616,520股) 每股面值0.025港元(二零一九年：0.025港元)之普通股	<u>17,840</u>	<u>15,140</u>

本公司股本變動概要如下：

	已發行 股份數目	股本 千港元	股份溢價 千港元
於二零二零年一月一日	605,616,520	15,140	398,726
股份發行(附註)	108,000,000	2,700	13,500
股份發行開支	—	—	(99)
於二零二零年十二月三十一日	<u>713,616,520</u>	<u>17,840</u>	<u>412,127</u>

附註：

於二零二零年四月十五日，本公司與領泰投資有限公司(獨立第三方)訂立認購協議，內容有關根據本公司之一般授權按發行價每股0.15港元認購及發行108,000,000股本公司新普通股。認購協議載列的所有先決條件均已達成且認購事項於二零二零年四月二十七日完成。因此，108,000,000股普通股已配發予領泰投資有限公司，總現金代價(未扣除開支)為16,200,000港元。

上文的進一步詳情披露於本公司日期為二零二零年四月十五日及二零二零年四月二十七日的公佈。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已發行普通股本及股份溢價並無任何變動。

## 財務回顧

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得營業額24,423,000港元(二零一九年：41,732,000港元)。本公司普通股權益持有人應佔之本年度淨虧損為6,576,000港元(二零一九年：虧損18,505,000港元)。本集團年內營業額減少乃因二零一九年八月中國大陸廣州的批發中心結業。

本集團年內除稅前虧損大幅減少是由於(i)本集團投資物業於二零二零年十二月三十一日的公允價值收益為5,936,000港元，而本集團投資物業於去年年結日的公允價值虧損為77,970,000港元；及(ii)本集團本年度的行政開支較上年度減少11,725,000港元。

## 經調整EBITDA

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之經調整EBITDA為溢利1,575,000港元(二零一九年：溢利7,514,000港元)。經調整EBITDA是指未計利息、稅項及折舊前的盈利，但未計及投資物業公允價值變動之影響。

## 流動資金及財務資源

於本年度，本集團的營運主要以業務營運產生之現金流、發售新股及借貸融資。本集團於年內來自經營活動之現金流淨額為18,776,000港元(二零一九年：12,538,000港元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為86,407,000港元(二零一九年：77,268,000港元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團有未償還借貸79,316,000港元(二零一九年：72,927,000港元)，包括租賃負債3,180,000港元(二零一九年：1,269,000港元)及董事貸款達76,136,000港元(二零一九年：71,658,000港元)。根據其各自的條款，租賃負債1,876,000港元(二零一九年：1,269,000港元)須於一年償還，而租賃負債1,304,000港元(二零一九年：無)須第二年償還，而所有租賃負債均以港元計值。本集團過往年度面臨的利率波動風險甚微。

本集團於二零二零年十二月三十一日之資本負債比率為0.02(二零一九年：0.02)，乃按本集團租賃負債及董事貸款總額79,316,000港元(二零一九年：72,927,000港元)除以資產總值4,564,165,000港元(二零一九年：4,299,524,000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。

## 集資活動

於二零二零年四月十五日，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之私人公司，並為一名獨立第三方）訂立另一份認購協議（「認購協議」），內容有關根據本公司之一般授權按發行價每股0.15港元認購及發行108,000,000股本公司股本中之新股份（「新股發行」）。該等新股份（倘發行）將相當於(i)本公司於認購協議日期已發行股本約17.8%；及(ii)經新股發行擴大後本公司已發行股本約15.1%。

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。因此，108,000,000新股份已根據本公司的一般授權按發行價每股股份0.15港元發行及配發予領泰投資有限公司。認購事項之所得款項總額將為16,200,000港元。所得款項淨額（經扣除認購事項之所有適用成本及開支）約為16,100,000港元，其中12,000,000港元擬用作本公司中國大陸廣州開發項目之重建成本，而餘額約4,100,000港元擬用作本集團之一般營運資金用途。

有關新股發行的進一步詳情披露於本公司日期為二零二零年四月十五日及二零二零年四月二十七日之公佈內。

該等新所得款項直至二零二零年十二月三十一日所動用詳情如下：

	所得款項淨額(百萬港元)		
	可動用	已動用	未動用
中國大陸廣州的項目重建成本	12.0	—	12.0
一般營運資金	4.1	4.1	—
	<u>16.1</u>	<u>4.1</u>	<u>12.0</u>

於二零二零年十二月三十一日，本集團於一間香港銀行持有短期存款的未動用所得款項淨額。

## 業務回顧

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要於中國大陸從事物業發展、投資及管理業務，並擁有兩項主要物業權益，一項位於重慶市及另一項位於廣州市。

### 重慶港渝廣場

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40至50間商舖，每間商舖面積介乎20至60平方米。一般而言，商舖均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。

重慶來福士廣場（由第三方擁有及營運）於二零一九年底開業後，港渝廣場將營業時間從下午4點延長至晚上8點，以吸引更多路過顧客。撇開購物中心因COVID-19大流行而中斷暫時關閉，並經已於二零二零年四月恢復正常營業。

### 廣州重建項目

本集團於廣州之物業權益位於廣州市越秀區。為了支持廣州市人民政府頒佈的《廣州市老城區改造提升工程》及越秀區人民政府（「越秀區政府」）實施的《迎賀建國七十週年美化解放南路一帶外貌設施》，廣州大都市鞋城於二零一九年八月終止營運以進行重建。越秀區政府表示，彼等將盡最大努力支持本集團的重建計劃。

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臨時停車場之用。

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。亦計劃將新大樓的地庫透過地下通道連接兩個地鐵站，即一德路站及海珠廣場站。

最近，國務院推出新的城市政策指令，鼓勵一線城市將商業區重新規劃為住宅區，目的是減少因電子商貿而導致的商業物業供過於求，並增加市場上的住宅物業供應。因此，本集團已就該項新政策展開初步可行性研究，部分重建項目如可改為住宅用途，則新發展項目的投資回報率將大幅提高。儘管規劃工作於二零二零年初被COVID-19大流行而中斷，但我們目前正與多個政府部門進行磋商，以期盡快制定出最終重建計劃。

根據最新的施工時間表，預計該開發項目將耗時約四年，分兩期完成，其中第一期將於二零二三年末完成，而第二期將於二零二五年末完成。待獲得相關監管部門的檢查及安全許可後，預計新的商業綜合體最早將於二零二四年開業並為本集團帶來租金收入。

該發展項目將以預算成本約為人民幣17億元（20.2億港元）建造，其中本集團及75%股權持有人將分別承擔總成本的25%及75%（按迄今為止本集團持有開發項目25%權益的基準承擔）。預期建築成本將透過銀行借貸（以本集團物業資產作抵押）、項目融資、股權融資及潛在投資者之新資金撥付。在若干情況下，潛在承包商及建築材料供應商將為開發項目墊付營運資金，此為中國大陸業內之普遍做法。

儘管廣州之開發項目於未來數年將不再為本集團貢獻重大收益，但預計其於二零二一年將繼續自剩餘尚未拆除之若干單位、臨時停車場及節日市集產生租金收入，直至建築工程開工。

根據香港會計準則第40號—物業投資，該標的資產將仍屬投資物業，並按其公允價值計量，其公允價值變動於本集團下一個財政年度之財務報表中確認。預計新的商業綜合體將於竣工後用於賺取租金及資本增值目的。

同時，本集團將於廣州積極探索其他收入來源及新業務項目，以彌補因去年關閉批發商場而損失之收益。

### **持作銷售物業**

本集團擁有約220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12,880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市正大房地產開發有限公司（「廣州市正」）拆遷的業主，但截至年結日仍無人居住。

該等物業指位於廣州白雲區及芳村區的五組住宅單元，交通便利，鑒於該等單位均已落成二十多年，因此在推出市場銷售前須進行翻新。預計該等單位將受到首次置業者的歡迎。

### **重大收購事項之近況簡報**

本集團參與一項重大收購事項，詳情已於本公司截至二零一九年九月三十一日止年度之年報（「二零一九年年報」）內披露。以下是自二零二零年四月十七日（即二零一九年報刊發日期）以來，收購事項（定義見上文）的最新進展。

於二零二零年六月，本集團及相關賣方簽訂延期協議，以探索機會協定任何經修訂條款以清繳有關香港正大（定義見上文）餘下75%之間接權益收購事項、有關代價及將完成時間表延至經修訂最後截止日期（已進一步延至二零二一年六月三十日）之前。倘若達成一份經修訂協議，預計收購事項將透過債務融資、股權融資、銀行借貸或三種方式的組合而提供資金。



倘若收購事項於二零二一年六月三十日失效，則任何一方不必對另一方承擔責任。倘若此事發生，則本集團將不再被視作控制香港正大及其附屬公司，並將會對會計處理方式產生重大改變，致使香港正大將於本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表被視作由本公司擁有25%股權之聯營公司而非擁有25%股權之附屬公司。本公司將於本集團作出具體決定時進一步發表公佈。

## 重大訴訟之近況簡報

下列訴訟案件在過去幾年(直至二零一九年十二月三十一日)的背景和發展情況已在二零一九年年報披露。下文所使用的詞彙與上節所定義者具有相同含義。該等訴訟於本報告年度的最近進展概述如下：

- (a) 謹此提述廣州正大於二零零八年十二月就越房私企入稟越秀區法院，要求(其中包括)取消越房私企作為相關中外合營企業合夥人之資格。

直至本公告日期，本案並無新進展。

考慮到越秀區法院於二零零九年七月作出之裁決、首次正大上訴聆訊上所有經證實的事實及法律理據以及中國律師及法律顧問作出的意見，本公司對在正大上訴案件中獲得有利判決仍然樂觀。

- (b) 謹此提述付款人於二零零九年於渝中法院向重慶超霸送達傳訊令狀就一宗於一九九六年進行的預付款交易提起申索。

於二零二零年八月，重慶市高級人民法院駁回重慶超霸對第五中級人民法院的裁定提出再審申請。

於二零二零年十二月，重慶超霸及原告人訂立和解協議，未償付金額約人民幣2,718,000元(約3,234,000港元)將於二零二一年分期清償。本公司已將有關金額計入截至二零二零年十二月三十一日止年度綜合財務表內。

- (c) 謹此提述兩名原告人連同重慶超霸以第三原告人身份於二零一一年就一宗合同糾紛在越秀區法院向前合夥人提出起訴。

於二零二零年六月，廣州市中院裁定清償前合夥人申索金額的最終賠償金額、堂費及開支合共約人民幣6,150,000元（約7,319,000港元）。申索總額已全數結清，而本公司已將有關金額計入截至二零二零年十二月三十一日止年度綜合財務報表內。

- (d) 謹此提述房管局於二零一三年就兩宗房屋拆遷補償安置個案向廣州正大發出的補償決定。

第二上訴至今尚未進行聆訊。

經考慮廣州市政府及廣州鐵路法院頒佈的最新裁定，經證實的事實及法律依據，以及中國法律顧問給出的意見，本公司對廣州正大獲得有利裁決表示樂觀。

## 展望

COVID-19大流行在中國大陸及香港所帶來的挑戰前所未有，大多數員工均被限制自由出入中港兩地。鑑於疫情的嚴重性，有必要及應當在履行跨境職務時將優先考慮所有員工的健康及人身安全。董事與全體員工正致力在辦公室和商場堅守嚴格的衛生標準，以期趕上落後於預算的收益。

中國是世界上少數國家中能將COVID-19疫情壓制至微不足道的水平，並使全國經濟活動恢復正常。中國中央政府將努力建立以國內大循環為主體，國內國際雙循環相互促進的新發展格局。憑藉這個主軸，中國中央政府最近預測今年全年經濟增長率將維持在6%水平。董事相信，這將有助提升民企及內需市場的生產力，同時惠及本集團的整體業務。

雖然全球經已於二零二一年一月推出COVID-19疫苗計劃，現階段評估疫苗接種是否能有效控制全球疫情仍為時尚早。除非全球大部分人已接種疫苗，而全球感染COVID-19的病例可降至可忽略的水平，否則相信中國將繼續對外國人和香港市民採取閉關政策。董事仍然謹慎樂觀地認為中港兩地公共衛生狀況將可在今年年底得以大幅舒緩。



在香港，董事相信去年新頒佈施行的《港區國家安全法》及今年擬推動的「完善本地選舉制度」將可保一國兩制行穩致遠。全體董事愛國愛港，支持愛國者治港方針，支持香港特區政府依法施政。

憑藉強大的資產支持和極低的負債水平，董事會將利用該等優勢在二零二一年及二零二二年為本集團於廣州的重建項目融資並探索新商機。董事會亦將會致力壯大其管理團隊，重新調配資源，以應付新挑戰。

展望未來，二零二一年將是艱難的一年，惟董事會對下半年中國大陸和香港經濟反彈持樂觀的態度。

### **企業管治常規守則**

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

#### **守則第A.4.2條**

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

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

#### **守則第A.6.7條**

守則第A.6.7條規定董事須在可行的情況下出席股東大會。執行董事何鑑雄及非執行董事楊國瑞因進行COVID-19 檢疫控制的跨境旅遊限制而缺席本公司於二零二零年六月二十二日舉行的股東週年大會。

## 證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為董事進行證券交易之操守守則。經向董事作出特定查詢後，本公司確認董事於年報所涵蓋之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。

## 獨立核數師審閱初步業績公佈

初步業績公佈所載有關本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及其相關附註數字，已經由本公司核數師與本集團本年度之綜合財務報表所載金額核對一致。本公司核數師就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則所規定之核證業務，因此本公司核數師並不就初步業績公佈發表任何核證聲明。

## 審核委員會

本公司之審核委員會已審閱年度業績。

## 於聯交所網站披露資料

載有上市規則附錄十六所規定所有資料的本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報將於可行時寄發予本公司股東及刊載於聯交所網站。

承董事會命  
執行董事  
何鑑雄

香港，二零二一年三月三十日

於本公佈日期，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。