



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

2021年報





The Group sponsored antiseptic products to Xi'an for fighting COVID-19 in December 2021
2021年12月本集團馳援西安市捐贈抗疫物資



The Celebration Wine for the Centennial Foundation of the Chinese Communist Party
Sponsored by the Group
本集團贊助之中國共產黨成立百週年獻禮酒

目錄

公司資料	2
管理層論析	3
其他資料	14
董事會報告	27
企業管治報告	34
環境、社會及管治報告	38
董事簡歷	43
獨立核數師報告	44
經審核財務報表	
綜合收益表	51
綜合全面收益表	52
綜合財務狀況表	53
綜合權益變動表	55
綜合現金流量表	56
財務報表附註	57
五年集團財務摘要	126
物業權益表	127

在本年報顯示的圖像是經電腦修飾的美工繪圖，與本集團現有或擬發展物業項目並無關連。

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

譚剛

黃妙婷

黃鉅輝

公司秘書

秦偉賢

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
香港
鰂魚涌
華蘭路18號
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
太古城
英皇道1111號
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
皇后大道東183號
合和中心54樓

公司網址

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截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得營業額**57,670,000**港元(二零二零年：**24,423,000**港元)。本公司普通股權益持有人應佔之純利為**6,811,000**港元(二零二零年：虧損**6,576,000**港元)。本集團年內營業額增加乃因年內出售**27,461,000**港元在中國大陸廣州持作銷售物業。

經調整EBITDA

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團之經調整EBITDA為溢利**29,301,000**港元(二零二零年：**1,575,000**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之影響。

純利

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的稅前及稅後溢利分別為**59,109,000**港元(二零二零年：虧損**440,000**港元)及**30,981,000**港元(二零二零年：虧損**4,938,000**港元)。本集團年內除稅前溢利增加是由於(i)本集團年內營業額增加歸因於出售持作出售物業**27,461,000**港元；(ii)本集團投資物業於截至二零二一年十二月三十一日止年度的公允價值收益為**33,638,000**港元，而本集團投資物業於上年度的公允價值收益為**5,936,000**港元；及(iii)本集團本年度的財務開支較上年度減少**4,035,000**港元。

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及借貸融資。本集團於年內來自經營活動之現金流淨額為**22,442,000**港元(二零二零年：**18,776,000**港元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為**93,204,000**港元(二零二零年：**86,407,000**港元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團有未償還借貸**79,359,000**港元(二零二零年：**79,316,000**港元)，包括租賃負債**1,303,000**港元(二零二零年：**3,180,000**港元)及董事貸款達**78,056,000**港元(二零二零年：**76,136,000**港元)。根據其各自的條款，租賃負債**1,303,000**港元(二零二零年：**1,876,000**港元)及零(二零二零年：**1,304,000**港元)須於一年及第二年償還，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。

本集團於二零二一年十二月三十一日之資本負債比率為**0.02**(二零二零年：**0.02**)，乃按本集團租賃負債及董事貸款總額**79,359,000**港元(二零二零年：**79,316,000**港元)除以資產總值**4,727,091,000**港元(二零二零年：**4,564,165,000**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

於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值、淨資產及資產總值分別為**7,399,000**港元(二零二零年：11,644,000港元)、**3,223,376,000**港元(二零二零年：3,112,192,000港元)及**4,727,091,000**港元(二零二零年：4,564,165,000港元)。

本集團有兩處投資物業，一處位於重慶市，而另一處位於廣州市，兩處均位於中國。於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有**100%**權益之重慶投資物業之賬面值為**425,414,000**港元(二零二零年：417,571,000港元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有**25%**權益之廣州投資物業之賬面值為**4,135,800,000**港元(二零二零年：3,998,400,000港元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團亦有賬面成本為**32,262,000**港元(二零二零年：37,003,000港元)的持有待售物業，位於中國大陸廣州白雲區及芳村區。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，若干持作銷售物業之單位已以**27,461,000**港元出售。

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。

集資活動

於二零二零年四月十五日，本公司宣佈(「新股發行公告」)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**108,000,000**股本公司股本中之新股份(「新股發行」)。有關新股發行之進一步詳情已於新股發行公告披露。

管理層論析

5

新股發行所得款項淨額直至二零二一年十二月三十一日所動用詳情如下：

發售新股公告所述擬定的 所得款項用途 類別	淨額 (百萬港元)	百分比	直至 二零二一年 十二月三十一日 的已動用 款項淨額 淨額 (百萬港元)	於二零二一年六月三十日 未動用的所得款項 淨額 (百萬港元)	預計動用時間
中國廣州開發項目之重建成本	12.0	74.5%	-	12.0	二零二二年 六月三十日 或之前
一般營運資金	4.1	25.5%	4.1	-	-
總計	16.1	100%	4.1	12.0	

於二零二一年十二月三十一日，本集團於銀行持有短期存款的未動用所得款項淨額。

末期股息

本公司董事會（「董事會」）不建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息（二零二零年：無）。

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。朝天門擁有超過五百年歷史，位於渝中區東北部，地處長江及嘉寧江三角洲，為重慶往返三峽最重要的客貨運輸港口。港渝廣場位於朝天門的朝東路及陝西六巷交界處，距三峽碼頭約15分鐘步行路程，距重慶最主要的購物區解放碑約20分鐘步行路程，距新近建成的重慶最宏偉的商業地標重慶來福仕廣場約5分鐘步行路程，而距重慶最著名的觀光點之一朝天門廣場約10分鐘步行路程。

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間商鋪，每間商鋪面積介乎20至60平方米。大部份商鋪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延期。該購物中心(本集團擁有之樓層)幾乎已全部入夥，商鋪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。

重慶市在二零二一年大部分時間均能控制COVID-19疫情，除Delta變種病毒偶然引起COVID-19小規模爆發而出現臨時停業外，港渝廣場的業務運營恢復正常。為緩解臨時停業的影響，運營商通過為其租戶及客戶舉辦瘋狂促銷及抽獎活動來增加營銷動力。由於二零二一的大部份租約在二零二零年十二月底就已承租，故本年度租金收入並未受到重大影響。

廣州重建項目

本集團於廣州之物業權益乃位於廣州市越秀區的重建用地，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，而距廣州的地標珠江河畔約5分鐘步行路程。

大都市鞋城(於二零一九年八月停業前)為一棟2層的非永久性建築，建築面積約14,700平方米，以及約有500家商鋪。大都市鞋城於該地區擁有逾百年的鞋類批發業務歷史，為廣州最受歡迎的鞋類精品展示及批發中心。

廣州大都市鞋城於二零一九年八月終止營運以進行重建。越秀區人民政府(「越秀區人民政府」)表示，彼等將盡最大努力支持廣州正大的重建計劃。

根據越秀區人民政府為中國共產黨成立百週年誌慶的要求，重建地盤的平台用水泥加綠化工程改為臨時停車場。

截至目前，除一幢樓宇尚未完成拆遷及少數鄰近的商鋪繼續照常營業外，廣州大都市鞋城經已拆卸，且重建地盤已租賃予第三方作臨時停車場之用。

待收回最後一幢由小業主佔用的7層高樓宇後，該重建項目擬開發為一座22層多功能甲級商業綜合樓，包括雙子塔及3層地庫，用於批發及展廳設施、辦公及服務公寓用途，並配有停車場及裝卸區等配套設施，總建築面積約234,000平方米。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。

於二零二一年初，國務院再次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，本集團就該項新政策展開初步可行性研究，如部分重建項目可由服務式公寓改為住宅物業用途，預期新發展項目的投資回報率將大幅提高。本集團相信，一旦全國房地產開發市場的整合步入正軌，重新規劃的政策將很快提上日程。

於本年內，重建用地的項目公司廣州市正大房地產開發有限公司（「廣州正大」）正與獨立第三方就重建項目的可能業務合作進行磋商，如合作得以進行，新合作夥伴將為重建項目提供資金及技術支持。是項商業磋商已於二零二一年底暫停，因中國恆大集團總部所在地廣州的房地產市場出現不明朗因素。然而，廣州正大的重建計劃仍在進行中。

根據最新的施工時間表（假設於二零二三年第一季動工），預計該重建項目將耗時約四年，分兩期完成，其中第一期將於二零二四年底完成，而第二期將於二零二七年第一季完成。待獲得相關監管部門的檢查及安全許可後，預計新的商業綜合體最早將於二零二六年初開業並為本集團帶來租金收入。

該重建項目將以預算成本約為人民幣17億元（20.74億港元）建造，其中本集團及賣方（定義見下文「其他資料」之「重大收購事項」一節）將分別承擔總成本的25%及75%（按迄今為止本集團持有重建項目25%權益的基準承擔）。有關持有股權（包括賣方）之進一步詳情已下文「重大收購事項更新」一節披露。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重建項目墊付營運資金，此為中國大陸業內之普遍做法。

儘管廣州之重建項目於未來數年將不再為本集團貢獻重大收益，但預計其將繼續自剩餘尚未拆除之若干單位及臨時停車場產生租金收入，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綜合財務報表中確認。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。

務請股東閱覽本報告另行於下文「其他資料」所披露的「廣州正大的集團架構」、「對廣州正大發出之所謂「清算呈請」、「管理層聲明」及「重大收購事項」等節。該等章程涉及廣州正大及正大房地產開發有限公司（「香港正大」）的背景資料及若干法律事務，廣州正大由香港正大全資擁有，而兩間公司均為本集團附屬公司。

持作銷售物業

本集團擁有約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11,070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重建場地的居住單位移交予廣州正大拆遷的業主，但至今仍無人居住。該等住宅單位大部份為一手房。

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。預計該等單位在正常市況下將受到首次置業者的歡迎。

於回顧年度下半年，若干持作銷售物業之單位總代價以約人民幣22,700,000元（相當於27,461,000港元）出售。

重大收購事項之近況簡報

本集團參與一項重大收購事項，詳情披露於下文「其他資料」的「重大收購事項」一節內。以下是自二零二一年三月三十日（二零二零年年報日期）以來，收購事項（定義見下文）的最新進展。

於二零二一年六月，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（已進一步延至二零二二年六月三十日）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。

倘若收購事項於二零二二年六月三十日失效，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要變動，致使香港正大將於本公司截至二零二二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。本集團將於本集團作出具體決定時進一步發表公佈。

清算駁回裁定之近況

於二零二一年五月，廣州正大收到廣東省廣州市中級人民法院（「廣州市中院」）發出的民事裁定書。該裁定書裁定頒令由廣州市越秀房地產開發經營有限公司（「越房私企」）（並非廣州正大股東或債權人之第三方）提起的強制清算申請（「所謂清算呈請」）遭駁回（「清算駁回裁定」），理由為廣州正大兩合作夥伴對公司是否發生解散事由、公司主要財產以及公司股東股權尚有較大爭議，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，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%**權益。

該清算駁回裁定乃廣州正大迄今為止首次收到由廣州市中院發出與所謂清算呈請有關的法院文件，距二零零九年越房私企提起的所謂呈請已超過十年。本公司對清算駁回裁定判越房私企不具向廣州正大提起清算呈請的先決資質表示歡迎。

本公司認為清算駁回裁定消除了困擾廣州正大營運近十年的法律疑慮並將有助加快廣州正大的重建計劃。

越房私企已於二零二一年五月底對清算駁回裁定依法提起上訴（「駁回裁定上訴」）。該駁回裁定上訴已於二零二二年一月聆訊，惟直至本報告日期尚未進行裁決。

基於清算駁回裁定中所提及的事實及理據，並經徵詢中國法律意見後，本公司對駁回裁定上訴獲得有利裁決表示樂觀。

索償駁回裁定

於二零二一年十二月，廣東省高級人民法院（「廣東省高院」）發出《裁判文書生效證明》，確認該院於二零二一年六月宣判涉及廣州正大及香港正大作為被告的《民事裁定書》（「索償駁回裁定」）已於二零二一年八月二日發生法律效力。廣州正大為香港正大全資擁有而兩者均為本集團附屬公司。

根據該索償駁回裁定，廣東省高院駁回了越房私企（彼方並非廣州正大或香港正大股東或債權人）提起的全部訴求，包括但不限於下述訴求：

- (i) 請求法院確認由香港正大與越秀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4.5億元(相當於約5.49億港元)。

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》相關規定,而越房私企並非涉案地塊土地使用權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、收益權及處置權)。

該索償駁回裁定乃廣州正大及香港正大迄今為止首次收到由廣東省高院按照中國相關法律規定及恰當司法程序就有關案件發出的法院文件,相距二零一七年越房私企向法院立案提起索償已超過三年。本公司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訴求的先決資質表示歡迎。

重大訴訟之近況

下列訴訟案件在過去幾年(直至二零二零年十二月三十一日)的背景和發展情況已在下文「其他資料」內「重大訴訟背景」一節披露。除另有指定者外,下文所使用的詞彙與上節所定義者具有相同含義。該等訴訟於截至二零二一年十二月三十一日止年度的最新進展概述如下:

- (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廣東省廣州市越秀區人民法院(「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。

直至本報告日期,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、於二零一九年十月的首次正大上訴(定義見下文)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) 謹此提述一名第三方(「付款人」)於二零零九年於重慶市渝中區人民法院(「渝中法院」)向重慶超霸房地產開發有限公司(「重慶超霸」,本公司之全資附屬公司)送達傳訊令狀就一宗於一九九六年進行的訂金交易提起申索。

有關申索已於二零二一年四月全數結清。

- (c) 謹此提述前廣州市國土資源和房屋管理局(「前房管局」)於二零一三年就兩宗於一九九四年至二零零三年發生的房屋拆遷補償安置個案向廣州正大發出的補償決定(定義見下文)。

申索人(定義見下文)撤銷第二上訴(定義見下文)。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**(相當於約**22,570,000港元**)的一次性現金賠償以及應計利息。

於二零二一年四月，申索人向廣州鐵路運輸中級法院(「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送提出起訴，請求(當中包括)撤銷經修訂賠償裁決並拒絕申索人的訴求。

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。

此後，廣州正大及申索人均向廣東省高院提出相同的上訴請求(「和解上訴」)，有關和解上訴直至本報告日期尚未審理。

所有申索人均居住在中國大陸以外的地方，並由大約**20**年前簽署的兩份聯合授權委託書委派代表。其中兩名申索人已分別於二零一零年及二零一六年去世，三名申索人於二零二一分別為**96**歲、**88**歲及**83**歲。該等申索人之委託書並未聲明其中兩名申索人身故，而直到廣州正大於二零一九年向法院作出投訴前。該等申索人之委託書在缺乏適當法律授權的情況下代表已身故申索人的受益人。在法院聆訊上，並無證據證實所有申索人是否仍在世(該兩名已身故申索人除外)且是否具備良好的精神上行為能力，以及授權委託書是否仍然有效、可強制執行及尚未撤銷。申索人的授權委託書的法律效力成疑。

根據於一九九四年至二零零三年期間生效的相關安置和補償法律及法規，對於類似於申索人案件的安置及補償申索案件，並無規定現金補償方案。

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，本公司對在和解上訴中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，大多數人員均無法自由出入中港兩地或到海外出差。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。

到目前為止，中國是世界上少數國家能將COVID-19疫情壓制至可以接近清零的水平，因此超強傳染性的Omicron變種病毒所引發最新一波的COVID-19疫情將對中國衛生當局在二零二二年帶來新挑戰。在現階段評估全國疫苗接種計劃及其他衛生監控措施是否能在中國有效對抗新一波的潛在疫情還言之尚早，故目前難以預測中國在二零二二年的經濟表現。

中國中央政府預計將全力以赴於二零二二年實現「5.5%左右」的經濟增長目標，但中國經濟必需跨過重重難關與潛在障礙方能達標。曠日持久的俄烏戰爭帶來的局勢動盪，與華府及其盟友的緊張關係仍縈繞不去，美國聯邦儲備局的加息預期，以及全球石油、礦石與食品商品價格的飆升等因素將可在今年拖慢中國的經濟增長的步伐。

於二零二一年年底，中國大陸多個房地產龍頭開發商因貸款或債券的還款契約違約而出現財務危機，震散了中國大陸房地產牛市市場。中國中央政府在二月份頒佈放寬住宅物業按揭貸款的指引，惟建築貸款仍需要嚴格審查程序。預計中國大陸房地產開發市場將不再熾熱，直到業內資金供應得到補充為止，而市場復甦以及投資者及最終用家也需時重拾信心。從中期來看，一旦中央政府監督下市場實現整合，房地產開發市場才能重新走上軌。

二零二二年乃香港基本法實施的第二十五週年。隨著二零二一年五月刊憲推行「完善選舉制度」，董事會深信，「確保一國兩制行穩致遠」及全體董事「愛國愛港」及推行全力支持「愛國者治港方針」，全力支持「香港特區政府依法施政」。

中國共產黨作為中國執政黨將在二零二二年邁向第二個百年期。董事會祝願中國共產黨高舉「堅持就是勝利」的旗幟，建設一個富強的中國。

展望未來，二零二二年將是艱難的一年，惟董事會對今年第三季中國大陸和香港經濟反彈持樂觀的態度。

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，以彌補自二零一九年第三季起關閉批發商場而減少之收益。

僱員及酬金政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團僱有約30名(二零二零年：40名)僱員。回顧年度內總員工成本(包括董事酬金)為7,967,000港元(二零二零年：7,574,000港元)。

董事及薪酬委員會定期檢討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按計劃將於二零二二年六月十四日(星期二)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。

下文載列(i)廣州正大的背景資料及若干法律事務；(ii)本集團管理層(「管理層」)對廣州正大法律事務的聲明；(iii)收購事項之背景資料；及(iv)本集團直至二零二零年十二月三十一日的重大訴訟的背景資料。資料乃普遍摘錄自本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報，並已就澄清作出相關修訂及更新。

廣州正大的集團架構

廣州物業由廣州市正大房地產開發有限公司(「廣州正大」)全資擁有，而廣州正大則由正大房地產開發有限公司(「香港正大」，一間於香港註冊成立之私人公司)擁有100%權益。

廣州正大為由迅發集團有限公司(「迅發」)(一間於香港註冊成立的私人公司，作為外方)與廣州市越秀房地產開發經營公司(「越秀國企」)(一間由越秀區政府控制的國有企業)根據於一九九三年十二月簽訂的中外合營企業協議成立的中外合作經營企業。廣州正大的投資預算及註冊資本分別為人民幣450,000,000元及人民幣150,000,000元。

自其成立以來，越秀國企：

- (i) 概未向廣州正大出資；
- (ii) 概未向廣州正大提供任何墊資；
- (iii) 概未向廣州正大提供或注入任何土地使用權或物業；
- (iv) 概未向廣州正大承擔任何責任或提供任何擔保；及
- (v) 概未向廣州正大提供重要的管理支援。

因此，迅發與越秀國企於一九九四年訂立《合作合同實施細則》，規定越秀國企不可撤回地同意交出其於廣州正大的所有權益、利益、溢利、權利及負債，惟每月收取管理費人民幣50,000元，總額不超過人民幣10,000,000元，以及自相關物業開始預售起分四期支付的花紅人民幣38,000,000元除外。作為回報，迅發(或其後接手迅發全部權益的香港正大)必須承擔廣州正大的所有資本及投資成本以及負債及業務風險。於二零二一年十二月三十一日，已向越秀國企支付管理費合計人民幣10,000,000元，而因相關物業尚未開始預售，故尚未支付花紅人民幣38,000,000元。

迅發於一九九六年全數出資人民幣150,000,000元，作為廣州正大之註冊資本。

於一九九七年，作為首次公開發售前重組計劃的一部分，迅發、香港正大及越秀國企簽立一份合夥企業轉讓協議，將迅發於廣州正大的全部權益及權利轉讓予香港正大，而越秀國企於廣州正大的權益及權利則維持不變。該項合夥企業的轉讓其後獲當時管理廣州所有中外合營企業事宜的政府機構廣州市對外經濟貿易委員會(「廣州貿易委員會」)批准。迅發的股東與香港正大的股東為相同各方。

廣州正大在越秀區政府的指導及監督下，按照相關中華人民共和國（「中國」）法律法規的規定，自籌資金及管理資源在越秀區規定區域內開展拆遷工程。於一九九八年，廣州正大從廣州市國土局取得兩幅地塊，並全額繳納土地使用權出讓金。該等重建地塊上建有一棟2層高的非永久性商業裙樓及停車場，作投資用途，待重建為一個商業綜合體，直至二零一九年下半年拆除。

廣州正大的重建項目最初計劃於15年內完工，但於過去數年，越秀區政府不時修訂市區規劃，令發展進度受阻。截至目前，越秀區政府許可的拆遷工作尚未竣工。

廣州正大的合營期應為15年，至二零零八年十二月三十一日止，但法律允許合營期可應中方或外方的要求於到期時延長。於二零零八年五月，香港正大及廣州正大議決將合營期再延長15年至二零二三年十二月。越秀區對外貿易經濟合作局已於二零零八年十二月批准有關延期。

同時，另一間名為廣州市越秀房地產開發經營有限公司（一間被視為於二零零六年向越秀國企收購若干資產的私人企業）聲稱其已向越秀國企收購廣州正大的權益，但事實並非如此。

根據中國現行的合作合營企業法律，合資企業的合夥關係變更，須受下列所規限：(i)現有合夥人有收購離任合夥人權益的優先拒絕權；(ii)餘下合夥人同意引入新合夥人；及(iii)當時的規管部門批准及認可。廣州正大的相關合營企業協議中已規定類似條款。

迄今為止，越房私企未能提交任何法律證據（根據現行中國法律及法規）證明其所聲稱事項。

因此，於二零零八年十二月，廣州正大入稟越秀區法院，要求批准取消越房私企作為相關中外合營企業合夥人之資格，詳情載於下文「重大訴訟之背景資料」一節。

根據廣州市工商行政管理局（「廣州工商局」）及廣州貿易委員會的官方紀錄，迄今為止，廣州正大的中方合夥人仍為越秀國企而非越房私企，且香港正大及越秀國企的出資額分別為人民幣150,000,000元及零。

對廣州正大發出之所謂「清算呈請」

廣州正大企業信息出現所謂「清算備案」信息（「所謂清算備案」）

根據二零一四年十月新制定的中華人民共和國企業信息公示暫行條例，於二零一五年三月下載的全國企業信用信息公示系統（廣東）的公示資料庫（「公示資料庫」）顯示，廣州正大的備案信息欄目下出現若干新信息，即「清算信息」、「清算負責人何偉」及「清算組成員廣東國鼎律師事務所」。

由二零一六年八月起，公示資料庫調整為國家企業信用信息公示系統，報告格式更為簡明。二零二二年二月在新系統下載有關廣州正大的報告（「信用報告」），包含舊報告所披露的相同資料，包括「清算組成員廣東國鼎律師事務所」。

此外，信用報告顯示，廣州正大的登記狀態為「在營（開業）企業」和法定代表人為「何鑑雄」，彼為執行董事。

根據從廣州工商局獲得的廣州正大企業登記資料包（該主體公司的獨有信息）披露，一名第三方，即廣東國鼎律師事務所（「國鼎」）在未有事前通知廣州正大及未獲廣州正大同意下於二零一一年九月向廣州工商局提交了外商投資企業變更（備案）登記申請書（「申請書」），並附上廣東省廣州市中級人民法院決定書（「所謂法院決定」）副本作為證明文件。

該申請書要求廣州工商局在廣州正大企業信息中將「清算組成員備案」和「清算負責人備案」存檔。該所謂法院決定副本引稱：「法院已指定國鼎組成清算組（「所謂清算人」），依法對廣州正大進行清算」。

根據中華人民共和國公司登記管理條例（以下簡稱「公司登記條例」）的相關規定，於廣州工商局作臨時清算備案，需得到有關公司的同意（即在申請書上蓋有公司的公章）和其他必要的法律文件（如公司解散證明文件及人民法院強制清算決定書）作為證明文件。在國鼎提交的申請書中並沒有相關證明文件及廣州正大的公章。

經採納中國法律意見，本公司及廣州正大均認為，國鼎向廣州工商局提交申請書嚴重違反了公司登記條例的相關規定，此有問題的臨時備案應根據公司登記條例的相關規定被「申請退回」。

廣州正大向本公司確認，其從未授權、委任或指示國鼎或何偉呈交或處理類似申請，事後亦沒有同意類似申請。

廣州正大及香港正大(持有廣州正大**100%**股權)亦向本公司確認，從來沒有收到按中華人民共和國現行法律和法規及正當司法程序，由廣州市中院發出的有關所謂清算呈請的起訴書、傳票或判決、命令(包括所謂法院決定或類似性質的命令)或書面裁定書。

本公司及廣州正大均進一步證實，彼等至今無法從廣州市中院官方網站或公告板找到有關所謂清算呈請的任何「公開官方記錄」(甚至沒有相關案號)。

根據所謂法院決定，清算呈請顯然是由越房私企(一名第三方，既沒有在廣州正大擁有任何權益或任何其他權益，亦不是廣州正大的債權人)提起的。因此，廣州正大的中國法律顧問認為，根據現行的中國公司法及清算程序，越房私企並不具備先決條件向廣州正大呈交清算呈請。

基於本公司及廣州正大的記錄及所知事實並經採納中國法律意見後，本公司及廣州正大均認為：

- (i) 所謂清算呈請(如有)的法律程序並不符合中國法律規定及司法程序；
- (ii) 所謂法院決定(如有)並非對其所指稱事項的有效裁決，因此屬依法無據及無法律效力；
- (iii) 該所謂清算人的所謂授權源自依法無據及無法律效力的所謂法院決定；及
- (iv) 國鼎沒有合法授權對廣州正大進行清算及代表廣州正大向廣州工商局呈交企業信息(或任何其他目的)。

有關有問題的所謂清算人的合法性的進一步詳情，披露於本公司日期為二零一三年三月二十三日的公告內。

所謂清算呈請之最新發展已於上文「清算駁回裁定之近況」一節披露。

拆遷許可證及拆遷延期公告出現第二及不合資質拆遷人

自二零零三年以來，廣州正大已獲前房管局授予合資質拆遷人（「合資質拆遷人」）（根據廣州市城市房屋拆遷管理條例（「拆遷管理條例」）的規定，此需要證明擁有豐厚資金、具體物業發展計劃、詳細拆遷計劃）及合資質拆遷承包商（「合資質拆遷實施單位」）（根據拆遷管理條例的規定，此需要證明擁有豐富物業拆遷項目操作經驗，並聘請資深的施工及工程專業人員），訂明廣州正大有權根據房屋拆遷許可證（「拆遷許可證」）於約一年期限內拆除位於廣州市越秀區的一組物業。

此後，廣州正大每年申請延長拆遷許可證一次，且前房管局通常於此後每年更新拆遷許可證及房屋拆遷延期公告（「拆遷延期公告」）。

自二零一四年頒佈之拆遷延期公告中載有新條款，包括（但不限於）除廣州正大仍作為第一拆遷人及第一拆遷實施單位外，所謂清算人作為第二拆遷人及第二拆遷實施單位。拆遷延期公告亦指出：「根據所謂法院決定，廣州市中院已指定國鼎組成清算組，依法對廣州正大進行清算，拆遷行為必須由清算組行使。」（統稱為「新條款」）。

廣州正大向本公司確認，其於上述延期公告更新前並不知悉新條款，且於其後亦不贊同該新條款，因此對前房管局強加新條款提出反對。至今未收到前房管局的正式回覆。

經尋求中國法律意見後，本公司及廣州正大認為：

- (i) 儘管存有法律瑕疵，但授予廣州正大的拆遷許可證及拆遷延期公告乃屬合法有效的許可證及公告；
- (ii) 越秀區政府、越秀區法院、廣州市中院及前房管局仍視廣州正大為獨立法人實體及適格訴訟主體；
- (iii) 廣州正大仍然為合資質拆遷人及合資質拆遷實施單位，因此獲拆遷許可證授權合資格繼續從事拆遷活動；
- (iv) 所謂清算人的所謂授權源自依法無據及無法律效力的所謂法院決定（誠如上文「所謂清算備案」所詳述）；

- (v) 直至及當廣州正大的法定代表被國鼎取代前，所謂清算人並未有其身份；
- (vi) 所謂清算人技術上不能與廣州正大共存而從事相同的業務活動；
- (vii) 清算人無權從事除依據中華人民共和國公司法第184條指定者以外之業務(其中不包括拆遷業務)；
- (viii) 拆遷管理條例之條款規定，清算人不具備從事拆遷業務的特定資質及參與拆遷的專業經驗；及
- (ix) 所謂法院決定(就其合法性保留固有權益)根本並無規定「拆遷活動應由清算組負責」的指示。

由二零一四年起，拆遷許可證及拆遷延期公告其後每年延長，包括最近一次於二零二一年十二月延長，並載有新條款，廣州正大繼續如常進行拆遷。

所謂清算人發出的所謂告知函

於二零一七年六月，香港正大及三名董事其中一名收到由所謂正大清算組發出的告知函(「所謂告知函」)；儘管如此，廣州正大於所謂告知函發出時其業務依然如常運作。

告知函日期為二零一七年六月十六日，由所謂清算人發出，而收件人為香港正大及越房私企(統稱「收件人」)。越房私企為獨立於廣州正大的第三方，且並未於其中持有任何股權或其他權益。香港正大及三名董事其中一名於二零一七年六月二十一日左右收到告知函。

所謂告知函乃香港正大(持有廣州正大100%歸屬權益)自所謂清算人於二零一一年其所謂成立約六年以來至今收到的首份通知或函件。

所謂告知函旨在向收件人傳達以下信息(就其有效性保留固有權益)：

- (i) 所謂清算人乃根據廣州市中院就一宗股東提出的強制清盤呈請(顯然由越房私企提出)而頒令成立；
- (ii) 所謂清算人準備向廣州市中院提請搖珠確定評估和拍賣機構，以評估和招標拍賣廣州正大的資產，其中包括兩塊總面積約為16,800平方米地塊和一座兩層非永久性商業群樓；及
- (iii) 敦促收件人在所謂告知函發出之日起十五天內向所謂清算人提供有關資料或主張。

根據於廣州工商局官方網站下載的記錄，廣州正大的合夥人是香港正大及越秀國企。根據香港正大及越秀國企所簽署的有關合營企業協議（經修訂）的條款，香港正大擁有廣州正大100%歸屬權益。

經一切合理查詢後，並盡其所知及所信，本公司確認，越房私企：

- (i) 並非廣州正大的註冊中方合夥人；
- (ii) 並無持有廣州正大任何歸屬權益；及
- (iii) 亦不是廣州正大的債權人。

越房私企並非越秀國企。

根據中國法律及法規的相關規定，「若由人民法院組織清算的，清算組應當自成立之日起六個月內清算完畢。因特殊情況無法在六個月內完成清算的，清算組應當向人民法院申請延長」，因此若清算組未能在六個月內完成清算，又未經人民法院批准延期的，清算組應依法解散。

香港正大的中國法律顧問留意到，所謂清算人未能於二零一七年六月或前後在廣州市中院另外的庭審中提供授權已續期的任何證明（就其有效性保留固有權益）。

除上述各節所述意見外，香港正大的中國法律顧問進一步認為如下：

- (i) 所謂清算人並不具備有效授權處理廣州正大清算事務及發出所謂告知函；及
- (ii) 儘管所謂清算人的授權得以續期，所謂告知函本身並不合法，因未有提及清算方案是否已經按相關中國法律及清算程序規定獲合作夥伴（包括香港正大）、債權人及人民法院批准。

本公司承認，自二零一七年六月以來，香港正大、廣州正大及彼等各自的董事均未收到所謂清算人的任何進一步通知或函件。

管理層聲明

經參考上述事實及廣州正大的發展，以及中國律師及顧問所提供的意見，本公司、香港正大及廣州正大聲明如下：

- (i) 根據迄今為止的信用報告記錄，廣州正大的中方合夥人仍為越秀國企；
- (ii) 廣州正大的合營期已延長額外15年至二零二三年；

- (iii) 迄今為止，信用報告內所披露廣州正大的登記狀態為「在營(開業)企業」而自其於一九九三年成立以來法定代表人一直為何鑑雄；
- (iv) 迄今為止，廣州正大的業務仍維持慣常及正常；及
- (v) 截至目前，香港正大及廣州正大均從未收到過與所謂清算呈請有關人民法院的傳票、通知或判決。

本公司認為，在收到中國相關法院根據相關中國法律及適當司法程序發出正式及具法律效力的通知或指示前，現階段毋須就所謂清盤呈請採取進一步行動。然而，僅中國法院有權決定所謂法院決定(或任何其他相關法院文件)的有效性及其效力，而本公司不能保證中國法院會認同本公司所收到的獨立法律意見。倘若任何上述事宜有任何重大進展，本公司將視情況需要作出進一步公告。

儘管上述所謂法律文件困擾廣州正大多年，但本集團的目標是如期推進廣州正大的重建計劃。越秀區政府表示將盡最大努力支持廣州正大的重建項目。

重大收購事項

本集團於二零零七年十二月收購香港正大**25%**之間接權益，餘下**75%**之間接權益擬由本集團於不遲於二零二二年六月三十日完成，總代價為人民幣**1,361,100,000**元(於二零二一年十二月三十一日相當於**1,660,542,000**港元)。建議收購事項之詳情，包括條款及條件、代價及支付方式以及有關修訂乃披露於本公司於二零零七年十一月二十六日刊發之通函(「收購通函」)及本公司此後發表之各份公佈，其中最新公佈刊發於二零二一年六月三十日(主要披露將成交限期從二零二一年六月三十日遞延至二零二二年六月三十日)。

本集團宣佈與由何伯雄先生、何湛雄先生及何鑑雄先生(統稱「賣方」)全資擁有之私人公司於二零零七年十月訂立有條件買賣協議(「收購協議」)。據此，其中包括，賣方同意出售，及本公司間接全資附屬公司(「買方」)同意收購香港正大**100%**股權，代價為人民幣**1,814,800,000**元(於二零二一年十二月三十一日相當於**2,214,056,000**港元)(「收購事項」)。香港正大持有之主要資產為透過廣州正大擁有位於廣州市之物業權益之全部股權。收購事項之詳情載於收購通函。賣方為本公司之關連人士，彼等共同為本公司之一名主要股東。

誠如收購通函內所載，收購事項之四個部分將按不同階段按下述條款完成：

部分	代表香港正大 股本權益	每一部分之代價 (人民幣)	原預期完成日期
第一部分(「第一部分」)	25%	453,700,000	二零零七年十二月三十一日
第二部分(「第二部分」)	26%	471,848,000	二零零八年五月三十一日
第三部分(「第三部分」)	24%	435,552,000	二零零八年十月三十一日
第四部分(「第四部分」)	25%	453,700,000	二零零九年三月三十一日
	100%	1,814,800,000	

根據收購協議之條款及條件，買方可按其全權酌情決定選擇將一個或多個部分(第一部分除外)之完成日期遞延至上述相關部分之預期完成日期後之日期。倘買方未能於相關預期完成日期或之前完成相關部分之任何一部分，買方須向賣方支付遞延利息(「遞延利息」)。遞延利息乃就有關部分之相關原預期完成日期至買方支付相關代價或二零零九年三月三十一日(以較早者為準)(不包括該日)止期間之相關代價按年利率4厘計算。倘整體收購協議於二零零九年三月三十一日(「最後截止日期」)尚未完成，則收購協議將告失效(已完成部分之任何部分除外)，買方將不承擔任何責任，惟其須支付遞延利息之責任除外。

第一部分已經於二零零七年十二月十七日完成。於二零零九年三月三十一日，第二部分、第三部分及第四部分尚未完成。因此，買方須向賣方支付第二部分及第三部分之遞延利息，總額為**25,837,000**港元。買方無須就第四部分支付任何遞延利息，原因為第四部分之原預期完成日期為二零零九年三月三十一日。買方及賣方隨後簽立補充協議，使最後截止日期進一步延長至二零二二年六月三十日。

重大訴訟之背景資料

本節概述本集團截至二零二零年十二月三十一日的重大訴訟案件的背景及發展情況。該等訴訟案件其後的發展情況見上文「管理層論析」內「重大訴訟之近況簡報」一節。

- (a) 於二零零八年十二月，廣州正大入稟越秀區法院，要求(其中包括)批准取消越房私企作為相關中外合營企業合夥人之資格。持有廣州正大**100%**股權之香港正大隨後作為第二原告人加入申訴。越秀區法院於二零零九年七月作出判決，裁定認同(其中包括)廣州正大提出的要求。

於二零零九年八月，越房私企向廣州市中院提出上訴（「正大上訴」）。於二零零九年十月十五日進行了一次聆訊後並無進行任何聆訊。

於二零零九年十二月九日（即正大上訴的原定第二次聆訊日期），廣州正大及香港正大於法院聆訊開始前提出本案主審法官的迴避呈請（「迴避呈請」），理由是上述法官與越房私企的法定代表存在表面上的異常關係。廣州市中院一名官員承認收到迴避呈請，且於該日並未召開與正大上訴有關的聆訊或會議。

於二零一零年二月五日，本公司（而非廣州正大或香港正大）從第三方收到一份傳真文件（而非原件），該文件聲稱為一份日期為二零零九年十二月四日的書面判決（「所謂書面判決」），當中就正大上訴作出以下裁決：(i)撤銷越秀區法院的裁決；及(ii)拒絕廣州正大的請求。

於二零一零年六月二十八日，一名第三方提醒本公司注意（其中包括）在一個特定網站的鏈接下載一份文件，該文件聲稱為就正大上訴案向香港正大（但廣州正大為第一原告人，卻未包括在內）發出的送達公告（「所謂法院公告」）。所謂法院公告乃由廣州市中院於二零一零年六月（但並無具體日期）發出，大意是指（其中包括）：(i)正大上訴的判決乃於二零零九年十二月四日作出；(ii)越秀區法院的裁決已遭駁回；及(iii)有關公告被視作等同向香港正大（但不包括廣州正大）送達的書面判決正本。所謂法院公告正本據稱於二零一零年六月二十三日刊登於中國的《人民法院報》。

然而，本公司注意到：

- (i) 於二零一零年六月二十三日或前後刊發的《人民法院報》中並無該所謂法院公告；
- (ii) 上述特定網站刊有法律免責聲明，當中所載的所有資料僅供私人參考，不應視為具有法律效力的公告；及
- (iii) 儘管已查閱中國相關法院的公開資料庫，但廣州正大、香港正大及本公司委託的獨立專業訴訟查冊公司均無法找到任何由有關當局發出的所謂法院公告或有效的所謂書面判決的官方記錄。

廣州正大(作為第一原告)及香港正大(作為第二原告)均作出如下聲明：

- (i) 儘管此後一直多番投訴，但至今仍未收到廣州市中院就迴避呈請的書面答覆(無論呈請是否被確認、接受或拒絕)；
- (ii) 廣州市中院自二零零九年十月十五日(正大上訴迄今的僅有聆訊日期)以來未就正大上訴召開正式聆訊；
- (iii) 自二零零九年十月十五日以來，廣州市中院並未就正大上訴送達有效的傳票或書面判決；及
- (iv) 概未直接自廣州市中院收到就正大上訴根據中國有關法律及正當的司法程序作出的有效書面判決。

經諮詢中國律師及顧問的合資格意見，本公司認為：

- (i) 所謂法院公告不符合中國的法律規定，且與一份有效送達公告的形式存在重大差異，因此不構成對廣州正大及香港正大的有效通知；及
- (ii) 所謂書面判決並非對該事項的有效處置，因此依法無據及無效。

自當時起，廣州正大及香港正大不時與法院領導對話並一直在等候廣州市中院或更高級法院按相關中國法律及正當司法程序就正大上訴作出正式而在法律上有效之判決、通知或指令，但直至本報告日期仍未收到正式判決或指令。

有關正大上訴的發展及相關事件的進一步詳情，乃披露於本公司日期為二零一零年二月十一日、二零一零年四月二十二日、二零一零年八月十六日及二零一一年三月二十三日之公佈內。

- (b) 於二零零九年，付款人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訂金交易提起申索，惟有關申索遭渝中法院駁回。付款人然後於重慶市第五中級人民法院(「第五中級法院」)提起上訴，惟上訴亦遭駁回。

於二零一五年四月，付款人再次於渝中法院向重慶超霸就相同申索送達傳訊令狀。重慶超霸於二零一五年五月向渝中法院另行提出上訴，要求確認訂金交易已失效，惟該上訴於二零一八年三月遭渝中法院駁回後，訴訟程序被中止。於二零一八年八月，第五中級法院亦駁回重慶超霸的上訴。

於二零一九年四月，渝中法院重新審理申索案件，並裁定重慶超霸有責任退還約人民幣**1,216,000**元加上自一九九六年十月以來直至向原告付清款項之日止所產生的應計利息。

於二零一九年六月，重慶超霸向第五中級法院提起上訴，理由是渝中法院錯誤解讀預付款條款存在爭議性的基本事實，而有關呈請於二零一九年九月再次被駁回。

重慶超霸就上述申索的應付總額於二零一九年十二月三十一日約為人民幣**3,400,000**元，截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表內已全額計提等額撥備。

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，重慶超霸及付款人訂立和解協議，未償付金額約人民幣**2,718,000**元(約**3,234,000**港元)於二零二一年結清。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。

- (c) 於二零一三年十月，前房管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」)。

於二零二零年十二月三十一日，第二上訴尚未開審。

上述案件指申索人不同意前房管局對兩宗房屋拆遷補償安置個案的決定，即以物業安置而非現金補償的方式進行拆遷補償安置。申索人以合法繼承權屬人等的身份，拒絕接受前房管局提出的物業安置，而要求現金補償。根據法律規定，正大以合資質拆遷人的身份，負責向前房管局提供新的物業以便為被拆遷物業的業主提供拆遷補償。因此，業主與前房管局之間關於拆遷補償條件的糾紛與廣州正大無關，乃因廣州正大並無合同義務或酌情選擇權以向有爭議的被拆遷物業的業主提供現金補償或物業安置。廣州正大以利害關係人的身份介入案件，但並非被告。

所有申索人均未提供法律或其他文件證明其依法對標的物業業主的繼承權，但均表示自己為合法及唯一繼承權屬人等，而其他若干法定繼承權屬人已經死亡或放棄利益。前房管局似乎並未核對申索人的訴訟及唯一繼承權，而是接受彼等的聯合聲明。

董事會欣然提呈截至二零二一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。有關本公司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。

業務回顧

有關本集團於報告期內的業務回顧(包括以財務表現關鍵指標對本集團表現的分析)及展望詳見載於第3頁至第13頁之「管理層討論與分析」及載於本年報第38頁至第42頁之「環境、社會及企業管治報告」。

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

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日之財政狀況載於本年報第51頁至第126頁之財務報表。

董事會不建議派發截至二零二一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分別摘錄自經審核財務報表，現載於本年報第127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

於二零二一年十二月三十一日，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412,127,000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) 本集團兩名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兩名客戶之任何實質權益。

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，楊國瑞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**43**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

本公司採納購股權計劃，旨在向為本集團業務及盈利能力出資之合資格參與人作出獎勵或獎賞。購股權計劃之進一步詳情披露於財務報表附註24。

於報告期完結日及於該等財務報表批准之日，本公司根據購股權計劃並無尚未行使之購股權。

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定由本公司設置之登記冊所記錄，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之董事及主要行政人員（如有）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）之股本及相關股份中之權益及淡倉如下：

本公司：

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)	透過受控法團持有	110,600,000	-	15.50

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。

相聯法團：

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

上述無投票權遞延股份所附權利及限制載於財務報表附註32。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，就董事所深知，根據《證券及期貨條例》第352條規定設置之登記冊所記錄，概無董事及主要行政人員（如有）於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

關連交易

本公司有下列關連交易，詳情已根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第14A章之規定披露：

- (i) 於二零二一年六月三十日，本公司與賣方訂立一份延期協議（定義見本年報第21頁），以將有關收購事項（定義見本報告第21頁）之第二部份、第三部份及第四部份之完成日期由二零二一年六月三十日延長至二零二二年六月三十日，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21頁至第22頁；

- (ii) 於本年度，就董事何鑑雄之貸款而產生利息支出1,548,000港元。董事貸款詳情披露於財務報表附註21及34；及
- (iii) 於二零二二年三月五日，董事何鑑雄與本公司訂立一項協議，以就因另一項於截至二零二二年十二月三十一日止年度為人民幣9,706,000元（相等於11,841,000港元）的應收款項而可能產生之任何潛在虧損（如有）向本公司作彌償。本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度亦獲提供類似彌償。因此，上述其他應收款項的全部金額已計入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狀況表內。

董事購買股份之權利

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、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

於二零二一年十二月三十一日，本集團約有30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8,000,000港元。薪酬政策由董事定期檢討。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

於二零二一年十二月三十一日，登記於根據《證券及期貨條例》第336條之規定存置之登記冊之本公司股本5%或以上之權益及淡倉如下：

好倉：

股東名稱	身份及權益性質	所持普通股份數目	佔本公司股本百分比 (附註7)
葉家禮(附註1)	配偶之權益	110,600,000	15.50
何湛雄(附註2)	透過受控法團持有	105,600,000	14.80
何伯雄(附註3)	透過受控法團持有	99,800,000	13.99
梁桂芬(附註4)	配偶之權益	99,800,000	13.99
易致富有限公司(附註2及3)	直接實益擁有	87,120,000	12.21
領泰投資有限公司(附註5)	透過受控法團持有	108,000,000	15.13
Guangshi Harvest Limited(附註6)	透過受控法團持有	108,000,000	15.13
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	15.13
新疆光實含弘股權投資管理 有限公司	直接實益擁有	108,000,000	15.13
Strong Hero Holdings Limited(附註8)	直接實益擁有	100,000,000	14.01
謝校祥	透過受控法團持有	100,000,000	14.01

附註：

1. 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。
2. 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：
 - (i) **Morgan Estate Assets Limited** (一間由彼實益擁有之公司) 持有之**5,800,000**股股份；
 - (ii) 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
 - (iii) **High Rank Enterprises Limited** (彼持有約**31.6%**權益) 持有之**12,680,000**股股份。
3. 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：
 - (i) 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
 - (ii) **High Rank Enterprises Limited** (彼持有約**31.6%**權益) 持有之**12,680,000**股股份。
4. 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。
5. 領泰投資有限公司由**Guangshi Harvest Limited**全資擁有。
6. **Guangshi Harvest Limited**由中國光實國際投資有限公司全資擁有。
7. 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。
8. **Strong Hero Holdings Limited**由謝校祥全資擁有。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，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。

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。作為一家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，管理層亦留意相關法律、規則及規例的最新變動並不時提醒相關僱員及經營單位。

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。本公司已於年內就董事及高級人員在執行及履行職責時可能發生的任何法律行動所承擔的責任而為董事及高級人員投購適當的保險。

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。

核數師

安永會計師事務所任滿退任。有關續聘安永會計師事務所擔任本公司核數師之決議案將於本公司應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

何鑑雄

執行董事

香港

二零二二年三月二十九日

本企業管治報告詳述截至二零二零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14所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）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企業管治守則，惟下文所述分別偏離企業管治守則條文A.6.7條及A.4.2條除外。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「證券交易守則」），作為其董事進行證券交易之守則。證券交易守則將不時進行修訂，以與對上市規則附錄10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、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以及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企業管治守則條文D.3.1條履行之職責。

董事會於截至二零二一年十二月三十一日止年度共召開四次定期董事會會議，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
執行董事	
何鑑雄	4/4
非執行董事	
楊國瑞	4/4
獨立非執行董事	
譚剛	4/4
黃妙婷	4/4
黃鉅輝	4/4

企業管治守則條文第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二零二一年六月十一日舉行的股東週年大會。

於截至二零二一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
執行董事	
何鑑雄	A
非執行董事	
楊國瑞	A
獨立非執行董事	
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。

主席與行政總裁

企業管治守則條文A.2.1條訂明，主席與行政總裁之職能必須分開，且應由不同人士擔任履行。為遵守此守則之精神，於整個年度內，本公司之董事會會議則於大部分時間由非執行董事或獨立非執行董事主持。

何鑑雄目前擔任本公司之董事總經理，被視為與本公司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)之任期將按年度基準釐定為一年，並可予更新。

本公司已接獲各獨立非執行董事之年度獨立性確認書，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。

委任及重選董事

企業管治守則A.4.2條訂明，每名董事(包括擁有指定任期者)必須最少每三年輪值退任一次。

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企業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。審核委員會於整個年度內共召開兩次定期會議。

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)	2/2
黃鉅輝	2/2
譚剛	2/2
楊國瑞	2/2

審核委員會之職責包括審閱本集團之財務資料及監察本集團之財務報告系統及內部監控程序。

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

薪酬委員會之主要職責包括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

提名委員會包括兩名獨立非執行董事，黃鉅輝(主席)及譚剛以及一名執行董事，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

提名委員會之主要職責包括釐定董事提名之政策、提名程序及遴選及推薦董事候選人之流程及標準。

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，每年對該制度之有效性進行檢討最少一次，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。

核數師酬金

於截至二零二一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2,060,000港元。

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。

本公司於本公司網站www.zhonghuagroup.com向股東提供聯絡資料，如電話號碼、傳真號碼、電郵地址及郵寄地址，以便股東提出任何有關本公司的查詢。根據本公司之細則所載之條文，彼等亦可透過該等途徑於股東大會上提呈其建議。

投資者關係

於年內，發行人之章程文件並無重大變動。有關本公司細則之詳情，股東可登入聯交所網站或本公司網站瀏覽日期為二零一三年三月二十一日的公佈所披露之本公司細則。

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27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環境、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及廣州擁有兩處主要投資物業。截至二零二一年十二月三十一日，本集團於重慶市經營一個購物中心及於廣州有一處重建地盤，惟拆遷工程尚未竣工。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。於二零二一年十二月三十一日，本集團的總僱員人數約為30名。

經考慮經營規模相對較小以及約30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27所規定的重要性、量化及一致性原則。

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。管理層在為廣州的重建項目採購樓宇及建築材料、固定裝置及傢私時，均採取同樣的政策。

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。

管理層經常致力採納節能或環保的新型建築材料及電器，惟該等新型產品的成本須價格合理。此方針將適用於廣州的建議重建項目。

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。管理層將嚴格監控與廣州市重建項目有關的環境風險，進行環境評估並採取預防措施來控制風險。為了達標，管理層準備在廣州市重建計劃的投標書中制定嚴格的措施及政策，以遵守環境法律及法規。管理層承諾在可行的情況下，以對社會及環境負責的方式，採用「綠色建築設計」，在廣州市打造一個優質的重建項目。

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。

社會層面

僱傭及勞動標準

本集團只有約30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。

為了維持高效安全的工作環境，以便在二零二一年二月至三月期間在香港辦事處進行本公司的法定審計工作，管理層為當地員工制定了嚴格的衛生控制規則及居家辦公政策。在社交保持距離期間，本集團內各個辦公室之間以及與本公司核數師及其他專業人員之間乃透過電話、互聯網或其他專用的電子網絡設備進行通訊及文件傳輸，工作流程沒有發生重大中斷。

本集團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。

於回顧年度內，並無員工或彼等各自之家庭成員報稱感染COVID-19。

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伽課程。

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。於二零二一年七月及八月，管理層為其香港員工舉行有關國家安全法及中國共產黨成立一百週年的內部講座。本集團亦贊助當地政府部門組織的活動及慶祝聚會。

於二零二一年十二月，本集團向西安市多個政府機構（包括陝西省第四人民醫院、西安理工大學、西安交通大學教育基金會及西安市民政局等）捐贈了兩噸廣衛安次氯酸消毒液，以進行日常消毒之用。在香港，本集團的員工隨時參加義工服務（而義工服務在中國大陸尚未普及）以服務社區。在管理層的全力支持下（等額配對籌款），員工亦不時向有需要人士捐款。

董事

執行董事

何鑑雄，66歲，自一九九七年十月以來一直擔任本公司董事總經理。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，63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，77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，60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，65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)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第51頁至第126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，此財務報表包括於二零二一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，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映 貴集團於二零二一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。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《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布的《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審計意見提供基礎。

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。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「核數師就審核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，我們的審計包括執行程序，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>正大房地產開發有限公司(「香港正大」)及其全資附屬公司(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」)之會計處理</p>	
<p>於二零二一年十二月三十一日，貴集團之非控股權益為2,286,206,000港元，約佔正大集團股本權益的75%。對貴集團能否將香港正大及廣州正大算作其附屬公司入賬的評估會嚴重影響貴集團在綜合基準上的收益及資產淨值。於截至二零二一年十二月三十一日止年度及於二零二一年十二月三十一日，正大集團貢獻貴集團的收益及總資產分別佔50%及80%。</p> <p>貴集團於二零零七年十二月收購正大集團25%之股本權益，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(最新的一份於二零二一年六月簽署)，貴集團於二零二二年六月三十日或之前任何時候目前有可行使權利收購正大集團餘下75%股本權益。此外，由一名本公司董事及其聯繫人士(共同為貴公司最大股東)所控制以及持有正大集團餘下75%股本權益的私人公司已向貴公司承諾，其董事會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>我們已評估於正大集團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正大集團最大股東給予貴公司的承諾評估貴集團對正大集團的控制權。我們亦檢查貴集團非控股權益的計算方式以及評估綜合財務報表內的有關披露。</p>

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>正大房地產開發有限公司(「香港正大」)及其全資附屬公司(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」)之會計處理(續)</p>	
<p>基於此基準，貴公司董事認為，從二零零七年十二月十七日(完成收購正大集團25%權益之日期)起將香港正大及廣州正大算作 貴集團附屬公司入賬乃恰當。該會計處理涉及重大管理層判斷及所涉及的金額重大。</p> <p>有關正大集團的會計判斷及詳情的披露載於綜合財務報表附註3及32。</p>	
<p>投資物業之公允價值估算</p>	
<p>於二零二一年十二月三十一日，貴集團投資物業之總公允價值為4,561,214,000港元，相當於 貴集團總資產之96.5%。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>我們檢討 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。我們加入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的披露。</p>

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
訴訟	
<p>於二零二一年十二月三十一日，貴集團面對兩項法律申索，乃關於有關(i)於一間附屬公司之投資；及(ii)物業拆遷。於釐定對該等糾紛法律索償作出撥備是否恰當時，管理層需參考貴集團法律顧問就於報告期末清償責任而可能導致經濟利益流出的估算及能夠可靠計量的責任金額估算作出的法律意見行使重大判斷。</p> <p>有關會計判斷的披露以及有關該等法律申索之詳情載於綜合財務報表附註3、32及33。</p>	<p>我們向管理層查詢相關法律程序的最新進展及有關法律函件、考慮貴集團法律顧問提供有關該等法律索償可能結果的意見及建議以及進行訴訟查冊。隨後我們評價管理層作出對法律索償的評估以及評估綜合財務報表內的有關披露。</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布的《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。

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

二零二二年三月二十九日

綜合收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

51

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	5	57,670	24,423
銷售成本		(5,628)	-
毛利		52,042	24,423
其他收入及收益		786	643
投資物業之公允價值變動	14	33,638	5,936
行政開支		(25,693)	(25,743)
財務費用	6	(1,664)	(5,699)
稅前溢利／(虧損)	7	59,109	(440)
所得稅開支	10	(28,128)	(4,498)
年度溢利／(虧損)		30,981	(4,938)
歸屬於：			
本公司普通股權益持有人		6,811	(6,576)
非控股權益		24,170	1,638
		30,981	(4,938)
本公司普通股權益持有人應佔每股溢利／(虧損)	11		
— 基本		0.01港元	(0.01)港元
— 攤薄		0.01港元	(0.01)港元

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

52

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年度溢利／(虧損)	30,981	(4,938)
其他全面收益		
於隨後期間可能重新分類至收益表之 其他全面收益：		
換算海外經營業務產生之匯兌差額	80,203	186,160
年度全面收益總額	111,184	181,222
歸屬於：		
本公司普通股權益持有人	31,202	49,823
非控股權益	79,982	131,399
	111,184	181,222

綜合財務狀況表

二零二一年十二月三十一日

53

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	4,013	4,182
使用權資產	13(a)	1,419	3,312
投資物業	14	4,561,214	4,415,971
非流動資產總值		4,566,646	4,423,465
流動資產			
持作銷售物業		32,262	37,003
貿易應收款項	16	21,611	4,154
預付款項、按金及其他應收款項	17	13,368	13,136
現金及銀行結存	18	93,204	86,407
流動資產總值		160,445	140,700
流動負債			
貿易應付款項	19	(2,121)	(2,090)
其他應付款項及應計負債	20	(70,101)	(64,434)
應付稅項		(79,521)	(60,656)
租賃負債	13(b)	(1,303)	(1,876)
流動負債總值		(153,046)	(129,056)
流動資產淨值		7,399	11,644
總資產減流動負債			
非流動負債			
董事貸款	21	(78,056)	(76,136)
應付董事款項	21	(149,036)	(157,891)
長期其他應付款項	20	(140,763)	(137,969)
遞延稅項負債	22	(982,814)	(949,617)
租賃負債	13(b)	-	(1,304)
非流動負債總值		(1,350,669)	(1,322,917)
淨資產		3,223,376	3,112,192

綜合財務狀況表

二零二一年十二月三十一日

54

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	23	17,840	17,840
儲備	25	919,330	888,128
		937,170	905,968
非控股權益		2,286,206	2,206,224
總權益		3,223,376	3,112,192

何鑑雄
董事

楊國瑞
董事

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

55

	本公司權益持有人應佔					合計 千港元	非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元 (附註25)	匯兌波動 儲備 千港元	保留溢利 千港元			
於二零二一年一月一日	17,840	412,127	80,258	129,088	266,655	905,968	2,206,224	3,112,192
與海外業務有關之匯兌差額	-	-	-	24,391	-	24,391	55,812	80,203
本年度溢利	-	-	-	-	6,811	6,811	24,170	30,981
本年度全面開支總額	-	-	-	24,391	6,811	31,202	79,982	111,184
於二零二一年十二月三十一日	17,840	412,127*	80,258*	153,479*	273,466*	937,170	2,286,206	3,223,376
於二零二零年一月一日	15,140	398,726	80,258	72,689	273,231	840,044	2,074,825	2,914,869
與海外業務有關之匯兌差額	-	-	-	56,399	-	56,399	129,761	186,160
本年度溢利/(虧損)	-	-	-	-	(6,576)	(6,576)	1,638	(4,938)
本年度全面收益/(開支)總額	-	-	-	56,399	(6,576)	49,823	131,399	181,222
發行股份(附註23)	2,700	13,500	-	-	-	16,200	-	16,200
發行股份開支(附註23)	-	(99)	-	-	-	(99)	-	(99)
於二零二零年十二月三十一日	17,840	412,127	80,258	129,088	266,655	905,968	2,206,224	3,112,192

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內之合併儲備919,330,000港元(二零二零年: 888,128,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

56

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
經營業務之現金流量			
稅前溢利／(虧損)		59,109	(440)
調整項目：			
財務費用	6	1,664	5,699
利息收入	7	(556)	(439)
物業、廠房及設施折舊	7	273	252
使用權資產折舊	7	1,893	2,000
投資物業之公允價值變動	7	(33,638)	(5,936)
		28,745	1,136
持作銷售物業減少		5,627	-
貿易應收款項減少／(增加)		(17,210)	15,225
預付款項、按金及其他應收款項減少		84	227
貿易應付款項增加／(減少)		(22)	11
其他應付款項及應計負債增加		7,145	4,342
換算海外業務之匯兌差額		(565)	(49)
經營業務所得之現金		23,804	20,892
發行股份所得款項		556	439
已付利息		(116)	(95)
已付海外稅項		(1,802)	(2,460)
經營活動所得之現金淨額		22,442	18,776
融資活動之現金流量			
發行股份所得款項	23	-	16,200
發行股份開支	23	-	(99)
租賃付款的本金部分		(1,877)	(2,189)
應付董事款項減少		(15,764)	(29,038)
長期其他應付款項增加		-	896
融資活動所用之現金淨額		(17,641)	(14,230)
現金及現金等值項目增加淨額		4,801	4,546
年初之現金及現金等值項目		86,407	77,268
外匯匯率變動之影響		1,996	4,593
年末之現金及現金等值項目		93,204	86,407
現金及現金等值項目結餘分析			
財務狀況表所列的現金及現金等值項目		93,204	86,407

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。

2.1 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適用披露規定而編製。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。

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」)截至二零二一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。

倘本公司直接或間接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。

損益及其他全面收入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，則其終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)和負債、(ii)任何非控股股東權益的賬面值及(iii)在權益內記錄的累計匯兌差額；以及確認(i)所收代價的公允價值、(ii)任何保留的投資的公允價值及(iii)任何因此產生的盈餘或虧損於綜合收益表中。以前在其他全面收入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經修訂HKFRS。

HKFRS 9、HKAS 39、HKFRS 7、
HKFRS 4及HKFRS 16(修訂本)

利率基準改革 — 二階段

HKFRS 16(修訂本)

於二零二一年六月三十日後之COVID-19相關租金優惠
(提早採納)

2.2 會計政策及披露之變動(續)

經修訂HKFRS之性質及影響載述如下：

- (a) 當現有利率基準被可替代無風險利率(「無風險利率」)替代方案替代時，HKFRS 9、HKAS 39、HKFRS7、HKFRS 4及HKFRS 16(修訂本)解決先前影響財務報告之修訂未處理的問題。二階段之修訂提供對於釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準之變動進行會計處理時無需調整賬面值而更新實際利率的可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許利率基準改革所規定對對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過HKFRS 9的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦暫時減輕了實體必須滿足可單獨識別的要求的風險。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將變得可單獨識別，則該減免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定。此外，該等修訂亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。

該等修訂並無對本集團財務狀況及業績產生任何影響。

- (b) 二零二一年四月頒佈的HKFRS 16(修訂本)將承租人選擇不就因COVID-19疫情直接導致的租金優惠讓應用租賃修改會計的實際權宜方法之可用性延長12個月。因此，在滿足應用該實際權宜方法的其他條件下，該實際權宜方法適用於租賃付款的任何減免僅影響原定於二零二二年六月三十日或之前到期付款的租金優惠。該修訂本於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間追溯生效，初步應用該修訂本的任何累計影響於當前會計期間期初確認為對保留溢利期初餘額的調整。該修訂本允許提前適用。

本集團已於二零二一年一月一日提前採納該修訂本。本集團尚未收到與COVID-19相關的租金優惠，並計畫在允許的適用期內應用實際權宜方法。

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新增及經修訂HKFRS。

HKFRS 3 (修訂本)	概念框架之提述 ¹
HKFRS 10及HKAS 28 (二零一一年) (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 ³
HKFRS 17	保險合約 ²
HKFRS 17 (修訂本)	保險合約 ^{2, 5}
HKFRS 17 (修訂本)	首次應用HKFRS 17及HKFRS 9 – 比較資料 ²
HKAS 1 (修訂本)	負債分類為即期或非即期 ^{2, 4}
HKAS 1及HKFRS實務報表第2號 (修訂本)	會計政策披露 ²
HKAS 8 (修訂本)	會計估計之定義 ²
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 ²
HKAS 16 (修訂本)	物業、機器及設備：未作擬定用途前之所得款項 ¹
HKAS 37 (修訂本)	虧損合約 – 達成合約之成本 ¹
HKFRS二零一八年至二零二零年週期 之年度改進	HKFRS 1、HKFRS 9、HKFRS 16相應闡釋範例及HKAS 41 (修訂本) ¹

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

⁴ 作為HKAS 1 (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於二零二零年十月進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

⁵ 作為於二零二零年十月頒佈的HKFRS 17 (修訂本)的結果，於二零二三年一月一日之前開始的年度期間，HKFRS 4已作出修訂，以延長允許保險人應用HKAS 39而非HKFRS 9的暫時豁免

2.3 已發行但尚未生效之香港財務報告準則(續)

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 3(修訂本)訂旨在以二零一八年六月頒佈的引用財務報告概念框架取代引用先前財務報表編製及呈列框架，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦就HKFRS 3就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於HKAS 37或HK(IFRIC)一詮釋 21範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應用HKFRS 3的實體應分別參考HKAS 37或HK(IFRIC)一詮釋 21，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團預計自二零二二年一月一日起提前採納該等修訂。由於該等修訂提前適用於收購日期為首次應用日期或之後的業務合併，因此本集團於過渡日期將不會受該等修訂的影響。

HKFRS 10及HKAS 28(二零一一年)(修訂本)針對HKFRS 10及HKAS 28(二零一一年)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，當投資者與其聯營公司或合營公司之間的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。香港會計師公會已於二零一六年一月剔除HKFRS 10及HKAS 28(二零一一年)(修訂本)的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

HKAS 1(修訂本)負債分類為即期或非即期澄清將負債分類為流動或非流動的規定。該等修訂指明，倘實體延遲償還負債的權利受限於實體符合特定條件，則倘該實體符合當日之條件，其有權於報告期末延遲償還負債。負債的分類不受該實體行使其延遲償還負債權利的可能性的影響。該等修訂亦澄清被視為償還負債的情況。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

2.3 已發行但尚未生效之香港財務報告準則(續)

HKAS 1 (修訂本)「會計政策披露」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大。**HKFRS**實務報表第2號(修訂本)就如何將重大概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。**HKAS 1** (修訂本)於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提前應用。由於**HKFRS**實務報表第2號(修訂本)所提供的指引是非強制性，故有關修訂並無必需的生效日期。本集團目前正評估該等修訂對本集團會計政策披露的影響。

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。會計估計的定義為在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額。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。修訂本自二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可應用於該期間開始或其後發生之會計政策變遷及會計估計變化。准許提早應用。

HKAS 12 縮小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臨時差異的交易，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異確認遞延稅款資產及遞延稅款負債。修訂本自二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應在最早的比較期間開始時應用於與租賃及廢棄處置義務有關的交易，任何累積影響在該日確認為對保留溢利或其他適當的權益組成部分的期初餘額調整。此外，修訂本應前瞻性地應用於除租賃及廢棄處置義務以外的交易。准許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

HKAS 16 修訂本禁止實體從物業、機器及設備的成本中扣除資產達到管理層預定位置與條件的運作狀態所產生的全部出售所得款項。相反，實體必須將該等資產的出售所得款項計入當期收益表。修訂本於二零二二年一月一日或以後開始之會計期間生效，並僅追溯應用實體於首次採用該等修訂的財務報告所呈列的最早期間的期初或之後可供使用的物業、機器及設備項目。准許提前應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

2.3 已發行但尚未生效之香港財務報告準則(續)

HKAS 37(修訂本)澄清，就根據 HKAS 37 評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、機器及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並適用於實體於其首次應用修訂的年度報告期初尚未履行其所有責任的合約。允許提早應用。初步應用該等修訂的任何累積影響將確認為首次應用日期的期初權益的調整，而毋須重列比較資料。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

HKFRS二零一八年至二零二零年年度改進載列HKFRS 1、HKFRS 9、HKFRS 16隨附之範例及 HKAS 41之修訂本。預計適用於目標公司的該等修訂本詳情如下：

- **HKFRS 9金融工具**：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。實體將有關修訂本應用於實體首次應用有關修訂本的年度報告期開始或之後修改或交換的金融負債。該等修訂本自二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。允許提早採納。預期該等修訂本不會對目標公司的歷史財務資料產生任何重大影響。
- **HKFRS 16租賃**：刪除HKFRS 16隨附之範例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於採用HKFRS 16有關租賃激勵措施處理方面的潛在困惑。

2.4 主要會計政策概要

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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。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：

- 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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

2.4 主要會計政策概要(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之物業除外)，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 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

折舊乃以直線法計算，於其估計可使用年期內將各項物業、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。

持作銷售之物業

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 主要會計政策概要(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 主要會計政策概要(續)

租賃(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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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。

所有以常規方式購買及銷售的金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。常規買賣指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。

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，收益及虧損於損益中確認。

2.4 主要會計政策概要(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的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三個階段內，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

2.4 主要會計政策概要(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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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(貸款及借貸)

於初步確認後，計息貸款及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。

2.4 主要會計政策概要(續)

現金及現金等值項目

就綜合現金流量報表而言，現金及現金等值項目指手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知現金額而價值變動風險不大且期限較短（一般於取得後三個月內到期）之短期高流通性投資，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。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目指用途不受限制之手頭現金及存放於銀行之現金，包括定期存款及類似現金性質之資產。

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入或直接於權益確認，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。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

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)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。

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)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。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

收益確認(續)

銷售物業

銷售物業的銷售收入於向買家交付且本集團當前有權利要求付款及可以收取代價時確認。於收益確認日期前已售出物業所收取的按金計入綜合財務狀況表的合約負債項下。

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。

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均須參與中國大陸有關地方政府部門推行之僱員退休計劃，並須為其合資格僱員作出供款。根據該計劃須由本集團負擔之供款部份，按該等合資格僱員薪金及工資之某個百分比計算。

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。指定用途借貸在用作合資格資產之開支前暫時用作投資所賺取之投資收入，從資本化借貸成本中扣除。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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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，或收益表亦分別於其他全面收入或收益表內確認之換算差額)。

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，而有關收益表則按本年度之加權平均匯率換算為港元。

由此產生之匯兌差額於其他全面收入中確認及於匯兌波動儲備中累計。出售海外實體時，於該海外業務之有關權益中確認之遞延累計金額，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。

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於可見未來可能分派予中國大陸境外之其各控股公司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。

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(最新的一份於二零二一年六月簽署)，本集團於二零二二年六月三十日或之前任何時候目前有可行使權利收購正大集團餘下75%股本權益。此外，由本公司一名董事及其聯繫人(共同為本公司最大股東)所控制，以及持有正大集團餘下75%股本權益的私人公司已向本公司承諾，其董事會將於香港正大股東大會及董事會會議上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，其仍然控制正大集團，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(完成收購正大集團25%股本權益之日期)起將香港正大及廣州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)。

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。

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

於二零二一年十二月三十一日，本集團面對兩項法律申索，乃關於(i)於附屬公司之投資；及(ii)物業拆遷，本公司董事認為，該等糾紛乃於正常業務過程中產生。釐定是否須就糾紛涉及的法律申索計提撥備時，須估計用於結清責任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。依照獨立法律顧問提供的意見，本公司對該等法律申索取得有利裁決維持樂觀態度，故現階段無需作出撥備。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撥備。有關訴訟已於財務報表附註32及33披露。

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。

本集團在中國大陸從事物業開發、投資及管理業務的附屬公司需繳納土地增值稅。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。有關進一步詳情已於財務報表附註10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、遞延稅項負債及董事貸款，乃由於其按組合基準管理。

截至二零二零年十二月三十一日止年度分部資料之若干金額經已作出重列，以符合本年度的呈列方式。

4. 經營分類資料(續)

	投資物業及發展		公司及其他		合計	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
分類收入(附註5)						
銷售予外界客戶	57,670	24,423	-	-	57,670	24,423
分類業績	73,479	18,478	(13,492)	(13,862)	59,987	4,616
其他收入及收益					786	643
財務費用					(1,664)	(5,699)
稅前溢利/(虧損)					59,109	(440)
所得稅					(28,128)	(4,498)
年度溢利/(虧損)					30,981	(4,938)
分類資產	4,631,859	4,473,834	2,028	3,924	4,633,887	4,477,758
未分配資產					93,204	86,407
總資產					4,727,091	4,564,165
分類負債	356,504	343,937	6,820	21,627	363,324	365,564
未分配負債					1,140,391	1,086,409
總負債					1,503,715	1,451,973
其他分類資料						
物業、廠房及設備折舊	273	252	-	-	273	252
使用權資產折舊	-	-	1,893	2,000	1,893	2,000
投資物業之公允價值變動	(33,638)	(5,936)	-	-	(33,638)	(5,936)

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

87

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

來自兩名個(二零二零年：一名)客戶的收入佔本團總收入10%以上。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自客戶A及客戶B的收入分別為30,209,000港元(二零二零年：24,423,000港元)及27,461,000港元(二零二零年：無)。

5. 收入

收入分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自客戶合約之收入		
銷售物業	27,461	—
來自其他來源的收入		
場地使用者予投資物業之收入	30,209	24,423
	57,670	24,423

來自客戶合約之收入

銷售物業之收入按時間點確認。履約責任於物業已竣工並交付予買方且本集團當前有權要求付款及可以收取代價時獲履行。當交付物業時清償。

6. 財務費用

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
利息：		
董事貸款	1,548	5,604
租賃負債(附註13(b))	116	95
	1,664	5,699

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已售出物業之成本	5,628	-
物業、廠房及設備折舊(附註12)	273	252
使用權資產折舊(附註13(a))	1,893	2,000
未計入租賃負債計量的租賃付款	285	293
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 [#]	7,440	7,298
退休金計劃供款 ^{##}	527	276
	7,967	7,574
核數師酬金	2,060	2,060
銀行利息收入	(556)	(439)
投資物業之公允價值變動(附註14)	(33,638)	(5,936)

[#] 來自香港保就業計劃的政府補貼227,000港元計入截至二零二零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。

^{##} 於二零二一年十二月三十一日，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(二零二零年：無)。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

89

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：

	董事酬金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	合計 千港元
二零二一年				
執行董事				
何鑑雄*	2,400	-	36	2,436
非執行董事				
楊國瑞	282	-	-	282
獨立非執行董事				
譚剛	166	-	-	166
黃妙婷	166	-	-	166
黃鉅輝	166	-	-	166
	498	-	-	498
	3,180	-	36	3,216

二零二零年

執行董事				
何鑑雄*	2,400	-	36	2,436
非執行董事				
楊國瑞	282	-	-	282
獨立非執行董事				
譚剛	166	-	-	166
黃妙婷	166	-	-	166
黃鉅輝	166	-	-	166
	498	-	-	498
	3,180	-	36	3,216

* 何鑑雄是本公司董事總經理，其職能與行政總裁相似。

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。

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. 五位最高薪酬僱員

年內五位最高薪酬僱員包括兩名(二零二零年：兩名)董事，其酬金詳情載於上文附註8。年內餘下其他三名(二零二零年：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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
薪金、津貼及實物利益	1,490	1,441
退休金計劃供款	49	49
	1,539	1,490

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	
	二零二一年	二零二零年
零至1,000,000港元	3	3

年內，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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

91

10. 所得稅

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期－中國大陸		
企業所得稅		
本年度支出	8,188	2,839
土地增值稅		
本年度支出	10,809	—
遞延稅項(附註22)	9,131	1,659
年內稅項開支總額	28,128	4,498

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(二零二零年：無)。

其他地區應課稅溢利稅項按本集團經營所在地區之現行稅率計算。於中國大陸成立之附屬公司須按稅率25%(二零二零年：25%)繳稅。

本集團在中國大陸的附屬公司乃按土地增值的60%繳納土地增值稅，土地增值即出售物業的收益減去可扣除的支出(包括土地成本及所有物業開支)。

按本公司及其大多數附屬公司註冊所在地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：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	香港 千港元	中國大陸 千港元	合計 千港元
稅前溢利/(虧損)	(13,374)	72,483	59,109
土地增值稅撥備	(2,207)	18,121	15,914
土地增值稅稅務影響	—	10,809	10,809
其他	—	(2,702)	(2,702)
不可扣稅之開支	2,207	1,900	4,107
按本集團實際稅率計算之稅項支出	—	28,128	28,128

10. 所得稅(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	香港 千港元	中國大陸 千港元	合計 千港元
稅前溢利／(虧損)	(13,432)	12,992	(440)
按法定稅率計算之稅項	(2,216)	3,248	1,032
不可扣稅之開支	2,216	1,250	3,466
按本集團實際稅率計算之稅項支出	—	4,498	4,498

11. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司普通股權益持有人應佔本年度溢利6,811,000港元(二零二零年：虧損6,576,000港元)以及年內已發行普通股股份數目713,616,520股(二零二零年：加權平均數目679,091,930股)計算。

本集團於截至二零二一年及二零二零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。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

93

12. 物業、廠房及設備

	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
二零二一年						
成本值：						
於二零二一年一月一日	9,654	569	489	393	4,468	15,573
匯兌調整	244	6	8	4	12	274
於二零二一年十二月三十一日	9,898	575	497	397	4,480	15,847
累計折舊：						
於二零二一年一月一日	5,472	569	489	393	4,468	11,391
年內撥備	273	-	-	-	-	273
匯兌調整	140	6	8	4	12	170
於二零二一年十二月三十一日	5,885	575	497	397	4,480	11,834
賬面淨值：						
於二零二一年十二月三十一日	4,013	-	-	-	-	4,013

二零二零年

成本值：

於二零二零年一月一日	9,086	557	473	378	4,440	14,934
匯兌調整	568	12	16	15	28	639
於二零二零年十二月三十一日	9,654	569	489	393	4,468	15,573

累計折舊：

於二零二零年一月一日	4,899	557	473	378	4,440	10,747
年內撥備	252	-	-	-	-	252
匯兌調整	321	12	16	15	28	392
於二零二零年十二月三十一日	5,472	569	489	393	4,468	11,391

賬面淨值：

於二零二零年十二月三十一日	4,182	-	-	-	-	4,182
---------------	-------	---	---	---	---	-------

13. 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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	3,312	1,212
添置	-	4,100
折舊費(附註7)	(1,893)	(2,000)
於十二月三十一日	1,419	3,312

(b) 租賃負債

租賃負債的賬面值及年內變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日之賬面值	3,180	1,269
添置	-	4,100
年內確認之利息增加(附註6)	116	95
付款	(1,993)	(2,284)
於十二月三十一日之賬面值 分類為流動負債	1,303 (1,303)	3,180 (1,876)
非流動負債	-	1,304
分析為：		
須於一年內償還	1,303	1,876
須於第二年償還	-	1,304
	1,303	3,180

租賃負債之到期日分析披露於財務報表附註30。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

95

13. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 於損益確認之與租賃有關之金額如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
租賃負債之利息	116	95
使用權資產之折舊費	1,893	2,000
與短期租賃有關之開支(計入行政開支內)(附註7)	285	293
於收益表確認之總金額	2,294	2,388

(d) 租賃的現金流出總額披露於財務報表附註26(b)。

本集團作為出租人

本集團根據租期為一年(二零二零年：一年)的經營租賃安排於中國租賃包括兩處商業物業之投資物業(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30,209,000港元(二零二零年：24,423,000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。

14. 投資物業

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日之賬面值	4,415,971	4,150,272
於收益表確認之公允價值變動(附註7)	33,638	5,936
匯兌調整	111,605	259,763
於十二月三十一日之賬面值	4,561,214	4,415,971

14. 投資物業(續)

本集團投資物業包括位於中國重慶的商業物業以及廣州的在建物業。經參考該等物業的性質、特點及風險，管理層釐定該等商業物業及在建物業應分類為投資物業。

於二零二一年十二月三十一日，本集團位於中國重慶及廣州的投資物業經參考獨立專業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及威格斯資產評估顧問有限公司進行的估值重新評估分別為人民幣**348,700,000**元，相當於**425,414,000**港元(二零二零年：人民幣**350,900,000**元，相當於**417,571,000**港元)及人民幣**3,390,000,000**元，相當於**4,135,800,000**港元(二零二零年：人民幣**3,360,000,000**元，相當於**3,998,400,000**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。

本集團的一間主要附屬公司(「該附屬公司」)提供一項公司擔保，以及向一間銀行質押其若干投資物業及應收租金以向相關投資物業唯一租戶(「唯一租戶」)的本地租賃經營者(「經營者」)授出銀行融資(「銀行融資」)。作為回報，經營者須負責翻新相關投資物業，資金來自銀行融資。同時，經營者及唯一租戶就在經營者拖欠償還銀行融資的情況下(「還款」)向該附屬公司提供公司擔保。此外，唯一租戶承諾，倘若拖欠還款，其將向該附屬公司分撥一筆相關投資物業的應收租金。銀行融資已於截至二零二零年十二月三十一日止年度到期。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

97

14. 投資物業(續)

公允價值層級

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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。

	中國重慶市 千港元	中國廣州市 千港元
於二零二一年一月一日的賬面值	417,571	3,998,400
於收益表確認的公允價值變動	(2,662)	36,300
匯兌調整	10,505	101,100
於二零二一年十二月三十一日的賬面值	425,414	4,135,800
於二零二零年一月一日的賬面值	398,272	3,752,000
於收益表確認的公允價值變動	(5,264)	11,200
匯兌調整	24,563	235,200
於二零二零年十二月三十一日的賬面值	417,571	3,998,400

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(二零二零年：無)。

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	
			二零二一年	二零二零年
中國重慶市 — 商業物業，已竣工 — 第三級	收益資本化法	每年資本化率(附註1)	8%	8%
中國廣州市 — 商業物業，在建 — 第三級	剩餘法	每平方米單位價格 (附註2)	43,027港元	41,730港元
		每平方米開發商利潤 (附註3)	5,967港元	5,787港元
		每平方米完工估計成本 (附註4)	11,551港元	11,260港元

14. 投資物業(續)

公允價值層級(續)

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。

15. 於合營企業之投資

	二零二一年 千港元	二零二零年 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

15. 於合營企業之投資(續)

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。於二零二一年十二月三十一日，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(二零二零年：**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：

	二零二一年		二零二零年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	15,945	74	4,154	100
超過6個月但不足1年	5,666	26	-	-
	21,611	100	4,154	100

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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團可能從一名(二零二零年：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%**(二零二零年：**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。於二零二一年十二月三十一日，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(二零二零年：無)。

17. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
預付款項	22	23
按金及其他應收款項	13,346	13,113
	13,368	13,136

於二零二一年及二零二零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。於二零二二年三月五日，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11,841,000港元）（「其他應收款項」）。該補償所涵蓋之期限為由二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日。

按金及其他應收款項主要指租金按金及其他應收款項。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。於二零二一年十二月三十一日，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（二零二零年：無）。

18. 現金及銀行結存

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85,094,000港元（二零二零年：77,284,000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。銀行結餘乃存放於近期並無拖欠記錄之信譽良好銀行。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

101

19. 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：

	二零二一年		二零二零年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
超過一年	2,121	100	2,090	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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
其他應付款項	152,837	149,358
有關收購事項之餘下部份之已產生 遞延利息(附註32(c))	25,837	25,837
其他應計負債	32,190	27,208
	210,864	202,403
減：即期部分	(70,101)	(64,434)
非即期部份	140,763	137,969

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140,763,000港元(二零二零年：137,969,000港元)不會於二零二二年五月三十一日前償還除外。

21. 董事結餘

來自董事之貸款(「貸款」)為無抵押及按年利率為2%(二零二零年：7.821%)計算，應付予本公司董事何鑑雄。應付董事之結餘(「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貸款及結餘，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二零二三年五月三十一日或之前作出，因此貸款及結餘於非流動負債項下入賬。

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		總計	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	953,874	896,280	4,681	2,729	958,555	899,009
年內自收益表扣除之遞延稅項(附註10)	8,410	1,484	1,704	1,677	10,114	3,161
匯兌調整	24,116	56,110	133	275	24,249	56,385
於十二月三十一日之 遞延稅項負債總值	986,400	953,874	6,518	4,681	992,918	958,555

遞延稅項資產

	土地增值稅撥備		應計項目臨時差額		可抵銷未來應課稅 溢利之虧損		總計	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	-	-	(7,247)	(7,028)	(1,691)	-	(8,938)	(7,028)
年內計入收益表的遞延稅項 支出／(抵免)(附註10)	(2,702)	-	-	89	1,719	(1,591)	(983)	(1,502)
匯兌調整	(22)	-	(133)	(308)	(28)	(100)	(183)	(408)
於十二月三十一日之遞延 稅項資產總值	(2,724)	-	(7,380)	(7,247)	-	(1,691)	(10,104)	(8,938)

22. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產(續)

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	982,814	949,617

本集團在香港產生之稅項虧損**156,000**港元(二零二零年：**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。於二零二一年十二月三十一日，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。於二零二一年十二月三十一日，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**963,906,000**港元(二零二零年：**919,859,000**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
股份

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
法定：		
4,000,000,000股(二零二零年：4,000,000,000股) 每股面值0.025港元(二零二零年：0.025港元)之普通股	100,000	100,000
已發行及繳足：		
713,616,520股(二零二零年：713,616,520股) 每股面值0.025港元(二零二零年：0.025港元)之普通股	17,840	17,840

本公司股本變動概要如下：

	已發行 股份數目	股本 千港元	股份溢價賬 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、二零二一年一月一日 及二零二一年十二月三十一日	713,616,520	17,840	412,127

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股本公司新普通股份。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。

於截至二零二一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。

24. 購股權計劃

本公司於二零一二年十二月十九日舉行之股東特別大會上採納新購股權計劃（「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）。計劃於二零一二年十二月十九日生效，除非被註銷或修訂，否則計劃從生效日期起十年內有效。

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）。

於年內，本公司並無根據計劃發行任何購股權（二零二零年：無）。於報告期完結日及該等財務報表批准當日，本公司並無計劃下尚未行使之購股權。

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。

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。

26. 綜合現金流量報表附註

(a) 主要非現金交易：

- (i) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，來自一名董事之(何鑑雄)貸款之利息**1,548,000**港元(二零二零年：**5,604,000**港元)乃通過應付予董事之結餘結清。
- (ii) 於截至二零二一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(二零二零年：**2,400,000**港元)已以應付一名董事之結餘結付。
- (iii) 於截至二零二零年十二月三十一止年度，本集團使用權資產及租賃負債分別有非現金添置**4,100,000**港元及**4,100,000**元，與香港辦公室處所的租賃安排有關。

(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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
經營活動範圍內	(401)	(388)
融資活動範圍內	(1,877)	(2,189)
	(2,278)	(2,577)

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

107

26. 綜合現金流量報表附註(續)

(c) 融資活動債務變動

	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
於二零二一年一月一日	3,180	76,136	157,891	137,969
融資現金流變動	(1,877)	-	(15,764)	-
外匯變動	-	1,920	2,961	2,794
利息開支	116	-	1,548	-
分類為經營現金流量的已付利息	(116)	-	-	-
應計費用(附註(a)(ii))	-	-	2,400	-
於二零二一年十二月三十一日	1,303	78,056	149,036	140,763

	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
於二零二零年一月一日	1,269	71,658	171,636	130,554
添置	4,100	-	-	-
融資現金流變動	(2,189)	-	(29,038)	896
外匯變動	-	4,478	7,289	6,519
利息開支	95	-	5,604	-
分類為經營現金流量的已付利息	(95)	-	-	-
應計費用(附註(a)(ii))	-	-	2,400	-
於二零二零年十二月三十一日	3,180	76,136	157,891	137,969

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 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

28. 承擔

於報告期完結日，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1,596,000港元(二零二零年：1,557,000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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應收款項	21,611	4,154
計入於預付款項、按金及其他應收款項之金融資產	13,346	13,113
現金及銀行結存	93,204	86,407
	128,161	103,674

金融負債

	按攤銷成本入賬的 金融負債	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應付款項	2,121	2,090
計入於其他應付款項及應計款項之金融負債	43,654	40,568
董事貸款	78,056	76,136
應付董事款項	149,036	157,891
長期其他應付款項	140,763	137,969
租賃負債	1,303	3,180
	414,933	417,834

30. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括計息銀行借貸、租賃負債以及現金及銀行結存。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，以及董事結餘。

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：

	二零二一年				
	十二個月 預期信用 損失	全期預期信用損失			合計 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*	-	-	-	21,611	21,611
計入預付款項、按金及其他應收款項 的金融資產					
— 正常**	13,346	-	-	-	13,346
現金及銀行結餘					
— 尚未逾期	93,204	-	-	-	93,204
	106,550	-	-	21,611	128,161
	二零二零年				
	十二個月 預期信用 損失	全期預期信用損失			合計 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*	-	-	-	4,154	4,154
計入預付款項、按金及其他應收款項 的金融資產					
— 正常**	13,113	-	-	-	13,113
現金及銀行結餘					
— 尚未逾期	86,407	-	-	-	86,407
	99,520	-	-	4,154	103,674

* 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。

30. 財務風險管理目標及政策(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：

	二零二一年		
	於要求時 償還或		
	1年內 千港元	1至5年 千港元	合計 千港元
貿易應付款項	2,121	–	2,121
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	43,654	–	43,654
董事貸款	–	79,604	79,604
應付董事款項	–	149,036	149,036
長期其他應付款	–	141,101	141,101
租賃負債	1,327	–	1,327
	47,102	369,741	416,843

	二零二零年		
	於要求時 償還或		
	1年內 千港元	1至5年 千港元	合計 千港元
貿易應付款項	2,090	–	2,090
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	40,568	–	40,568
董事貸款	–	81,741	81,741
應付董事款項	–	157,891	157,891
長期其他應付款	–	137,969	137,969
租賃負債	1,992	1,328	3,320
	44,650	378,929	423,579

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，資產負債比率即計息借貸除以總資產。計息借貸包括租賃負債及董事貸款。於報告期完結日之資產負債比率如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
租賃負債	1,303	3,180
董事貸款	78,056	76,136
計息借貸總額	79,359	79,316
非流動資產總值	4,566,646	4,423,465
流動資產總值	160,445	140,700
總資產	4,727,091	4,564,165
資產負債比率	0.02	0.02

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	290,218	290,218
應收附屬公司之款項	177,098	181,072
使用權資產	1,419	3,312
非流動資產總值	468,735	474,602
流動資產		
按金及其他應收款項	569	569
現金及銀行結存	5,994	8,480
流動資產總值	6,563	9,049
流動負債		
其他應付款項及應計負債	(5,518)	(5,585)
應付稅項	(1,148)	(1,148)
租賃負債	(1,303)	(1,876)
流動負債總值	(7,969)	(8,609)
流動資產／(負債)淨額	(1,406)	440
總資產減流動負債	467,329	475,042
非流動負債		
長期其他應付款項	(27,141)	(27,141)
應付董事款項	(20,800)	(13,900)
租賃負債	–	(1,304)
非流動負債總值	(47,941)	(42,345)
淨資產	419,388	432,697
權益		
股本	17,840	17,840
儲備(附註)	401,548	414,857
總權益	419,388	432,697

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

113

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	累積虧損 千港元	總計 千港元
於二零二一年一月一日	412,127	547,326	(544,596)	414,857
本年度虧損及全面開支總額	-	-	(13,309)	(13,309)
於二零二一年十二月三十一日	412,127	547,326	(557,905)	401,548
於二零二零年一月一日	398,726	547,326	(531,274)	414,778
發行股份	13,500	-	-	13,500
發行股份開支	(99)	-	-	(99)
本年度虧損及全面開支總額	-	-	(13,322)	(13,322)
於二零二零年十二月三十一日	412,127	547,326	(544,596)	414,857

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。

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
			二零二一年	二零二零年	
直接持有					
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
間接持有					
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	房地產發展、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、c、d及e)	25	25	房地產發展、投資及管理

上表載列本公司於二零二一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)與兩間私人公司訂立有條件買賣協議(「收購協議」)，以收購正大集團之全部股權(「收購事項」)。收購正大集團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(最近一份於二零二一年六月簽署)，於二零二二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，持有正大集團餘下**75%**股本權益的私人公司已向本公司承諾，其董事會將遵守於香港正大股東大會及董事會議會上發起及提出的所有決議案及決策上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(完成收購正大集團**25%**權益之日期)起將香港正大及廣州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(「餘下部份」)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。倘若餘下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，餘下部份仍未完成，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，本公司於二零二一年六月三十日訂立延期協議，以將餘下部分之完成日期從二零二一年六月三十日延長至二零二二年六月三十日。毋須就該延長期間支付遞延利息。

- d. 根據相關合營協議，香港正大有權享有廣州正大所有溢利及分擔所有虧損。
- e. 對廣州正大發出之所謂「清算呈請」
廣州正大在公開數據庫的企業信息出現所謂「清算備案」信息(「所謂清算備案」)

根據二零一四年十月新制定的中華人民共和國企業信息公示暫行條例，於二零一五年三月下載的全國企業信用信息公示系統(廣東)的公示資料庫顯示，廣州正大的備案信息欄目下出現若干新信息，即「清算信息」、「清算負責人何偉」及「清算組成員廣東國鼎律師事務所」。

由二零一六年八月起，公示資料庫調整為國家企業信用信息公示系統，報告格式更為簡明。二零二二年二月在新系統下載有關廣州正大的報告(「該報告」)，包含舊報告所披露的相同資料，包括「清算組成員廣東國鼎律師事務所」。

此外，該報告顯示，廣州正大的登記狀態為「在營(開業)企業」和法定代表人為「何鑑雄」，彼為本公司之董事。

32. 主要附屬公司之資料(續)

附註：(續)

- e. 對廣州正大發出之所謂「清算呈請」(續)
廣州正大的企業信息出現所謂「清算備案」信息(「所謂清算備案」)(續)

根據從廣州市工商行政管理局(「廣州工商局」)獲得的廣州正大企業登記資料包(該主體公司的獨有信息)披露，一名第三方，即廣東國鼎律師事務所(「國鼎」)在未有事前通知廣州正大及未獲廣州正大同意下於二零一一年九月向廣州工商局提交了外商投資企業變更(備案)登記申請書(「申請書」)，並附上廣東省廣州市中級人民法院決定書(「所謂法院決定」)副本作為證明文件。

該申請書要求廣州工商局在廣州正大企業信息中將「清算組成員備案」和「清算負責人備案」存檔。該所謂法院決定副本引稱：「法院已指定國鼎組成清算組(「所謂清算人」)，依法對廣州正大進行清算」。

根據中華人民共和國公司登記管理條例(以下簡稱「公司登記條例」)的相關規定，於廣州工商局作臨時清算備案，需得到有關公司的同意(即在申請書上蓋有公司的公章)和其他必要的法律文件(如公司解散證明文件及人民法院強制清算決定書)作為證明文件。在國鼎提交的申請書中並沒有相關證明文件及廣州正大的公章。

經採納中國法律意見，本公司及廣州正大均認為，國鼎向廣州工商局提交申請書嚴重違反了公司登記條例的相關規定，此有問題的臨時備案應根據公司登記條例的相關規定被「申請退回」。

廣州正大向本公司確認，其從未授權、委任或指示國鼎或何偉呈交或處理類似申請，事後亦沒有同意類似申請。

廣州正大及香港正大(持有廣州正大100%股權)亦向本公司確認，從來沒有收到按中華人民共和國現行法律和法規及正當司法程序，由廣東省廣州市中級人民法院(「廣州市中院」)發出的有關清算呈請或類似(「所謂清算呈請」)的起訴書、傳票或判決、命令(包括所謂法院決定或類似性質的命令)或書面裁定書。

本公司及廣州正大均進一步證實，彼等至今無法從廣州市中院官方網站或公告板找到有關所謂清算呈請的任何「公開官方記錄」(甚至沒有相關案號)。

32. 主要附屬公司之資料(續)

附註：(續)

- e. 對廣州正大發出之所謂「清算呈請」(續)
廣州正大的企業信息出現所謂「清算備案」信息(「所謂清算備案」)(續)

根據所謂法院決定，所謂清算呈請顯然是由廣州市越秀房地產開發經營有限公司(「越房私企」，一名第三方，既沒有在廣州正大擁有任何權益或任何其他權益，亦不是廣州正大的債權人)提起的。因此，廣州正大的中國法律顧問認為，根據現行的中國公司法律及清盤程序，越房私企並不具備先決條件向廣州正大呈交清算呈請。

基於本公司及廣州正大的記錄及所知事實並經採納中國法律意見後，本公司及廣州正大均認為：(i) 所謂清算呈請(如有)的法律程序並不符合中國法律規定及司法程序；(ii) 所謂法院決定(如有)並非對其所指稱事項的有效裁決，因此屬依法無據及無法律效力；(iii) 所謂清算人的所謂授權源自依法無據及無法律效力的所謂法院決定；及(iv) 國鼎沒有合法授權對廣州正大進行清算及代表廣州正大向廣州工商局呈交企業信息(或任何其他目的)。

有關被質疑的所謂清算人的合法性的進一步詳情，披露於本公司日期為二零一三年三月二十三日的公告內。

於二零二一年五月，廣州正大收到廣州市中院發出的民事裁定書。該裁定書裁定頒令由越房私企提起所謂清算呈請遭駁回(「駁回強制清算申請裁定」)，理由為廣州正大兩名合作夥伴對公司是否發生解散事由、公司主要財產以及公司股東股權尚有較大爭議，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，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%權益。

知越房私企已於二零二一年五月底對清算駁回裁定依法提起上訴(「清算駁回裁定上訴」)。駁回裁定上訴已於二零二二年一月聆訊，惟直至本報告日期尚未進行裁決。

基於駁回裁定中所提及的事實及理據，並經徵詢合資格的中國法律意見後，本公司對清算駁回裁定上訴獲得有利裁決表示樂觀。

32. 主要附屬公司之資料(續)

附註：(續)

- e. 對廣州正大發出之所謂「清算呈請」(續)
拆遷許可證及拆遷延期公告出現第二及不合資質拆遷人

自二零零三年以來，廣州正大獲前廣州市國土資源和房屋管理局(「前房管局」)授予合資質拆遷人(根據廣州市城市房屋拆遷管理條例(「拆遷管理條例」)的規定，此需要證明擁有豐厚資金、具體物業發展計劃、詳細拆遷計劃)及合資格拆遷承包商(「合資質拆遷實施單位」)(根據拆遷管理條例的規定，此需要證明擁有豐富物業拆遷項目操作經驗，並聘請資深的施工及工程專業人員)，訂明廣州正大有權根據房屋拆遷許可證(「拆遷許可證」)於約一年內拆除位於越秀區的某些物業。

此後，廣州正大每年申請延長拆遷許可證一次，且前房管局通常於此後每年更新拆遷許可證及房屋拆遷延期公告(「拆遷延期公告」)。

自二零一四年頒佈之拆遷延期公告中載有新條款，包括(但不限於)除廣州正大仍作為第一拆遷人及第一拆遷實施單位外，所謂清算人作為第二拆遷人及第二拆遷實施單位。拆遷延期公告亦指出：「根據所謂法院決定，廣州市中院已指定國鼎，依法對廣州正大進行清算，拆遷行為必須由清算組行使。」(統稱為「新條款」)。

32. 主要附屬公司之資料(續)

附註：(續)

- e. 對廣州正大發出之所謂「清算呈請」(續)
拆遷許可證及拆遷延期公告出現第二及不合資質拆遷人(續)

廣州正大向本公司確認，其於上述延期公告更新前並不知悉新條款，且於其後亦不贊同該新條款，因此對前房管局強加新條款提出反對。至今未收到前房管局的正式回覆。

經尋求中國法律意見後，本公司及廣州正大認為：(i)儘管存有法律瑕疵，但授予廣州正大的拆遷許可證及拆遷延期公告乃屬合法有效的許可證及公告；(ii)廣東省廣州市越秀區人民法院(「越秀區法院」)、廣州市中院及前房管局仍視廣州正大為獨立法人實體適格訴訟主體；(iii)廣州正大仍然為合資質拆遷人及合資質拆遷實施單位，因此獲拆遷許可證授權合資格繼續從事拆遷活動；(iv)所謂清算人的所謂授權源自依法無據及無法律效力的所謂法院決定(有關進一步詳情請參考上文「所謂清算備案」一節)；(v)直至及當廣州正大的法定代表被國鼎暫時停職前，所謂清算人並未有其身份；(vi)所謂清算人技術上不能與廣州正大共存而從事相同的業務活動；(vii)清算人無權從事除依據中華人民共和國公司法第184條指定者以外之業務(其中不包括拆遷業務)；(viii)清算人不具備拆遷管理條例之條款所規定從事拆遷業務的特定資質及參與拆遷的專業經驗；及(ix)所謂法院決定(就其合法性保留固有權益)根本並無規定「拆遷活動應由清算組負責」的指示。

由二零一四年起，拆遷許可證及拆遷延期公告其後每年延長，包括最近一次於二零二一年十二月延長，並載有新條款，廣州正大繼續如常進行拆遷。

32. 主要附屬公司之資料(續)

附註：(續)

- e. 對廣州正大發出之所謂「清算呈請」(續)
所謂清算人發出的所謂告知函

於二零一七年六月，香港正大及三名董事其中一名收到由所謂正大清算組發出的告知函(「所謂告知函」)；儘管如此，廣州正大於所謂告知函發出時其業務依然如常運作。

告知函日期為二零一七年六月十六日，由所謂清算人發出，而收件人為香港正大及越房私企(統稱「收件人」)。越房私企乃廣州正大的獨立第三方，且在當中並無任何權益或利益。香港正大及三名董事其中一名於二零一七年六月二十一日左右收到告知函。

所謂告知函乃香港正大(持有廣州正大**100%**股權)自所謂清算人於二零一一年其所謂成立約六年至今收到的首份通知或函件。

該所謂告知函尋求傳達(除其他外)以下主要信息(就其有效性保留固有權益)給收件人：(i)所謂清算人乃根據廣州市中院就一宗股東強制清算呈請(顯然由越房私企呈請)而頒令成立(「所謂呈請狀」)；(ii)所謂清算人準備向廣州市中院提請搖珠確定評估和拍賣機構，以評估和招標拍賣廣州正大的資產，其中包括兩塊總面積約為**16,800**平方米地塊和一座兩層非永久性商業群樓；及(iii)敦促收件人在所謂告知函發出之日起十五天內向所謂清算人提供有關資料或主張。

根據於廣州工商局官方網站下載的記錄，廣州正大的合作夥伴是香港正大及廣州市越秀房地產開發經營公司(「越秀國企」)，由越秀區人民政府控制的國企，並為廣州正大的中方合夥人。根據香港正大及越秀國企所簽署的有關合營企業協議(經修訂)的條款，香港正大擁有廣州正大**100%**歸屬權益。

經一切合理查詢後，並盡其所知及所信，本公司確認，越房私企乃(i)並非廣州正大的中方合夥人；(ii)並無持有廣州正大任何歸屬權益；及(iii)亦不是廣州正大的債權人。越房私企並非越秀國企。

根據中國法律及法規的相關規定，「若由人民法院組織清算的，清算組應當自成立之日起六個月內清算完畢。因特殊情況無法在六個月內完成清算的，清算組應當向人民法院申請延長」，因此若清算組未能在六個月內完成清算，又未經人民法院批准延期的，清算組應依法解散。

香港正大的中國法律顧問留意到，所謂清算人未能於二零一七年六月或前後在廣州市中院另外的庭審中提供授權已續期的任何證明(就其有效性保留固有權益)。

繼上文所述觀點，香港正大的中國法律顧問因此認為：(i)所謂清算人並不具備有效授權處理廣州正大清算事務及發出所謂告知函(就所謂告知函有效性保留固有權益)；及(ii)儘管所謂清算人的授權得以續期，所謂告知函本身乃越權行為，因未有按照相關中國法律及清盤程序規定提及清算方案是否已獲合作夥伴(包括香港正大)、債權人或法院批准。

香港正大、廣州正大及彼等各自之董事自二零一七年六月起不曾接獲所謂清算人之任何進一步通知或函件。

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

121

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：

	二零二一年	二零二零年
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	24,170	1,638
支付予非控股權益的股息	-	-
換算海外業務之匯兌差額	55,812	129,761
於報告日期非控股權益的累計結餘	2,286,206	2,206,224

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年度溢利	32,227	2,184
年度全面收益總額	106,643	175,150
流動資產	258,721	229,611
非流動資產	4,135,825	3,998,425
流動負債	(95,068)	(75,285)
非流動負債	(1,251,252)	(1,211,168)
經營業務所用之現金流量淨額	(3,736)	(8,961)
融資活動所得之現金流量淨額	3,723	9,006
現金及現金等值項目增加淨額	13	45

33. 訴訟

- (a) 於二零零八年十二月，廣州正大(本公司的間接附屬公司)入稟越秀區法院，請求批准取消越房私企在有關合作企業之中方資格(如有)。越秀區法院已於二零零九年七月作出裁決，當中包括認同廣州正大提出的要求。

於二零零九年八月，越房私企向廣州市中院提出上訴(「正大上訴」)。於二零零九年十月進行了一次聆訊後並無進行任何聆訊。

直至本報告日期，廣州正大及香港正大尚未收到廣州市中院根據相關中國法律及正當司法程序發出之書面有效裁決。

自當時起，廣州正大及香港正大不時與法院領導對話並等候廣州市中院或更高級法院按相關中國法律及正當司法程序就正大上訴作出正式而在法律上有效之判決、通知或指令，但直至批准該等財務報表日期仍未收到正式判決或指令。

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。

有關正大上訴的發展及相關事件的進一步詳情，乃披露於本公司日期為二零一零年二月十一日、二零一零年四月二十二日、二零一零年八月十六日及二零一一年三月二十三日之公佈內，以及本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報內「其他資料」之「廣州正大的集團架構」一節內。

33. 訴訟(續)

- (b) 於二零一三年十月，房管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，廣東省高級人民法院(「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(相當於約**22,570,000**港元)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送提出起訴，請求(當中包括)撤銷經修訂賠償裁決並拒絕申索人的訴求。

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日期尚未審理。

33. 訴訟(續)**(b) (續)**

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。

(c) 於二零一一年，兩名原告，連同本公司間接全資附屬公司重慶超霸以第三原告身份，就一宗合同糾紛在越秀區法院向前業務夥伴(「前合夥人」)提出起訴。該案件隨後因法院管轄權限理由被轉介至廣州市中院審理。

於二零一三年九月，廣州市中院裁定，重慶超霸有責任向前合夥人支付應計利息合共不少於人民幣**10,500,000**元。隨後，重慶超霸連同兩名原告於廣東省高院針對廣州市中院的判決提起上訴。

於二零一五年六月，廣東省高院維持廣州市中院的原判，惟重慶超霸承擔的申索減少至不少於人民幣**4,200,000**元。廣東省高院的裁定是最終決定，除非經復審撤銷。

於二零一六年二月，廣州市中院請求將申索金額限於不少於人民幣**3,743,000**元並強制執行，而本公司已於截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表全數撥備相同金額。

自此，重慶超霸與前合夥人未能就償付安排達成共識，雙方分別向廣州市中院尋求執法指引及頒令。於二零一九年十二月三十一日該申索金額仍未結清。

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)。申索總額已全數償付，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表內。

33. 訴訟(續)

(d) 於二零零九年，一名第三方(「付款人」)於重慶市渝中區人民法院(「渝中法院」)向重慶超霸(本公司之間接全資附屬公司)送達傳訊令狀就一宗於一九九六年進行的訂金交易提起申索，惟有關申索遭渝中法院駁回。付款人然後於重慶市第五中級人民法院(「第五中級法院」)提起上訴，惟上訴亦遭駁回。

於二零一五年四月，付款人再次於渝中法院向重慶超霸就相同申索送達傳訊令狀。重慶超霸於二零一五年五月向渝中法院另行提出上訴，要求確認訂金交易已失效，惟該上訴於二零一八年三月遭渝中法院駁回後，訴訟程序被中止。於二零一八年八月，第五中級法院亦駁回重慶超霸的上訴。

於二零一九年四月，渝中法院重新審理申索案件，並裁定重慶超霸有責任退還約人民幣**1,216,000**元加上自一九九六年十月以來直至向原告付清款項之日止所產生的應計利息。

於二零一九年六月，重慶超霸向第五中級法院提起上訴，而有關呈請於二零一九年九月再次被駁回。

重慶超霸就上述申索的應付總額約為人民幣**3,400,000**元，截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表內已全額計提等額撥備。

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，重慶超霸及付款人訂立和解協議，未償付金額為約人民幣**2,718,000**元(**3,234,000**港元)。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。有關結餘已於二零二一年四月悉數償還。

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，本集團於本年度亦產生董事(何鑑雄)貸款之利息支出**1,548,000**港元(二零二零年：**5,604,000**港元)。董事貸款詳情披露於財務報表附註22。

35. 審批財務報表

財務報表已於二零二二年三月二十九日獲董事會批准並授權刊發。

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				
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	57,670	24,423	41,732	51,300	39,330
稅前溢利／(虧損)	59,109	(440)	(78,805)	69,362	133,966
所得稅項抵免／(開支)	(28,128)	(4,498)	16,706	(19,093)	(37,158)
非控股股東權益前溢利／(虧損)	30,981	(4,938)	(62,099)	50,269	96,808
非控股股東權益	(24,170)	(1,638)	(43,594)	(38,280)	(78,199)
本公司普通股權益持有人應佔 本年度溢利／(虧損)	6,811	(6,576)	(18,505)	11,989	18,609
經調整EBITDA*	29,301	1,575	5,436	22,813	14,038

資產、負債及非控股股東權益

	於十二月三十一日				
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產總值	4,727,091	4,564,165	4,299,524	4,495,261	4,615,251
負債總值	(1,503,715)	(1,451,973)	(1,384,655)	(1,437,967)	(1,473,435)
非控股股東權益	(2,286,206)	(2,206,224)	(2,074,825)	(2,174,758)	(2,231,019)
	937,170	905,968	840,044	882,536	910,797

* 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之影響。

物業權益表

127

本集團於二零二一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
1. 中華人民共和國 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
2. 中華人民共和國 廣東省廣州市越秀區 解放南路以東； 大新路以南； 一德路以北； 及謝恩里以西之土地	商業	中期	233,818	25

Guang Yu Square, Chaotiman, Yuzhong District, Changqing
重慶市渝中區朝天門港渝廣場



Entrance at G/F, Guang Yu Square
港渝廣場地下入口



Entrance at 8/F, Guang Yu Square
港渝廣場八樓入口

Re-Development Site, Yuexiu District, Guangzhou 廣州市越秀區待重建地盤



Re-Development Site To-date
待重建地盤現貌



Conceptual Drawing of the GZ Project upon Completion (designed in 2020)
廣州項目竣工概念圖（2020年設計）