

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分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)

截至二零二三年六月三十日止六個月 中期業績

中期業績

中華國際控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）謹此宣佈，本公司截至二零二三年六月三十日止六個月未經審核綜合業績（「中期業績」），連同二零二二年同期之比較數字，如下：

簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
收入	2	14,752	15,104
其他收入及收益		229	526
行政開支		(12,087)	(11,717)
財務費用	3	(723)	(795)
稅前溢利	4	2,171	3,118
所得稅開支	5	(2,615)	(2,597)
期間溢利／(虧損)		(444)	521
歸屬於：			
本公司普通股權益持有人		164	1,051
非控股權益		(608)	(530)
		(444)	521
本公司普通股權益持有人應佔 每股溢利	7		
— 基本		0.02港仙	0.15港仙
— 攤薄		0.02港仙	0.15港仙

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
期間溢利／(虧損)	(444)	521
其他全面開支		
於隨後期間可能重新分類至收益表之 其他全面開支：		
換算海外業務時計出的匯兌差額	<u>(137,308)</u>	<u>(133,737)</u>
期間全面總開支	<u><u>(137,752)</u></u>	<u><u>(133,216)</u></u>
歸屬於：		
本公司普通股權益持有人	(42,159)	(39,018)
非控股權益	<u>(95,593)</u>	<u>(94,198)</u>
	<u><u>(137,752)</u></u>	<u><u>(133,216)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

		二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,647	3,460
投資物業		4,084,992	4,274,112
非流動資產總值		4,088,639	4,277,572
流動資產			
持作待售物業		28,018	29,315
貿易應收款項	8	9,825	12,334
預付款項、按金及其他應收款項		11,393	11,864
現金及銀行結存		95,874	84,874
流動資產總值		145,110	138,387
流動負債			
貿易應付款項	9	(1,922)	(2,075)
其他應付款項及應計負債		(54,547)	(56,719)
應付稅項		(75,803)	(78,559)
流動負債總額		(132,272)	(137,353)
流動資產淨值		12,838	1,034
總資產減流動負債		4,101,477	4,278,606
非流動負債			
董事貸款		(69,098)	(72,297)
應付董事款項		(123,216)	(113,915)
其他長期應付款項		(140,775)	(146,003)
遞延稅項負債		(884,617)	(924,868)
非流動負債總額		(1,217,706)	(1,257,083)
淨資產		2,883,771	3,021,523
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	10	23,340	17,840
儲備	10	808,471	856,130
非控股權益		831,811	873,970
總權益		2,051,960	2,147,553
		2,883,771	3,021,523

附註：

1. 編製基準及主要會計政策

截至二零二三年六月三十日止六個月的本公司簡明綜合財務報表是按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的適用披露規定以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則（「HKAS」）第34號—*中期財務報告*編製的。

- 1.1 簡明綜合財務報表並不包括年度綜合財務報表所需之一切資料及披露，並應與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一併閱覽。
- 1.2 簡明綜合財務報表乃分別根據本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表附註2.1及3中所述的「編製基準」及「本集團持有不足多數投票權之實體之綜合」編製。
- 1.3 簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製，並參考了下文「管理層討論及分析」所載「財務回顧」一節中的「編製賬目基準」及「對廣州正大發出所謂「清算呈請」之簡報」一節中的「管理層聲明」。在此基礎上，董事會已審閱本公司管理層（「管理層」）編製自本公告日期起計不少於十二個月期間的本集團現金流量預測（連同當中所載的基準及假設），而經適當查詢並考慮上述管理層預測的依據後，並相信將有充分的財務資源履行自本公告日期起計未來十二個月內到期的財務責任。
- 1.4 除投資物業按公平值計量外，簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。除採納於二零二三年一月一日生效的新訂及經修訂準則外，編製簡明綜合財務報表所採納之會計政策與本公司編製截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採納者一致。本公司尚未提早採納已頒佈但尚未生效的任何其他準則、詮釋或修訂。

HKFRS 17	保險合約
HKFRS 17 (修訂本)	保險合約
HKFRS 17 (修訂本)	首次應用HKFRS 17及HKFRS 9 – 比較資料
HKAS 1及HKFRS實務報表第2號 (修訂本)	會計政策披露
HKAS 8 (修訂本)	會計估計之定義
HKAS 12 (修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
HKAS 12 (修訂本)	國際租稅變革—支柱二規則範本

採納該等新訂及經修訂HKFRSs對如何編製及呈列當前或以往會計期間的業績及財務狀況並無任何重大影響。因此，毋須作出往期調整。

2. 經營分類資料

就管理而言，本公司及附屬公司（「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，就於中國大陸提供場地使用產生潛在收入之物業投資；及
- (b) 企業及其他分類，向集團公司提供管理服務。

經營分類之會計政策與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所述者一致。

因本集團90%以上之收入源自中國大陸之客戶，故並無呈報地區分類資料。

下表為本集團按經營分類呈列之有關收入及業績之資料：

截至六月三十日止六個月

	物業投資		公司及其他		總計	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
分類收入：						
銷售予外界客戶	<u>14,752</u>	<u>15,104</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,752</u>	<u>15,104</u>
分類業績	<u>10,229</u>	<u>10,356</u>	<u>(7,564)</u>	<u>(6,969)</u>	<u>2,665</u>	<u>3,387</u>
其他收入及收益					<u>229</u>	<u>526</u>
財務費用					<u>(723)</u>	<u>(795)</u>
稅前溢利					<u>2,171</u>	<u>3,118</u>
所得稅開支					<u>(2,615)</u>	<u>(2,597)</u>
期間溢利／(虧損)					<u>(444)</u>	<u>521</u>

有關主要客戶之資料

於截至二零二三年六月三十日止六個月（「本期間」），僅有一名客戶（二零二二年：一名）的交易金額超逾本集團總收入10%以及其貢獻達14,752,000 港元（二零二二年：15,104,000港元）。

3. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
利息：		
董事貸款	723	774
租賃負債	—	21
	<u>723</u>	<u>795</u>

4. 稅前溢利

本集團之稅前溢利乃經扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
物業、廠房及設備折舊	127	136
使用權資產折舊	—	946
利息收入	(91)	(428)
	<u>127</u>	<u>654</u>

5. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
即期—其他地區		
期內扣除	1,819	1,745
遞延	796	852
	<u>2,615</u>	<u>2,597</u>

由於本集團於期間並無在香港產生任何應課稅溢利，故未就香港利得稅作出撥備(二零二二年：無)。

其他地區應課稅溢利稅項根據本集團經營業務所在地區之現行法例、詮釋及慣例，按該等國家之現行稅率計算。於中國大陸成立之附屬公司須按利得稅稅率25%(二零二二年：25%)繳稅。

6. 中期股息

董事會不建議派付期間之中期股息(二零二二年：無)。

7. 本公司普通股權益持有人應佔每股溢利

本期間每股基本溢利乃根據本公司普通股權益持有人應佔溢利164,000港元(二零二二年：1,051,000港元)及期間已發行普通股數目768,616,520股(二零二二年：713,616,520股)計算。

於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

8. 貿易應收款項

本集團之貿易應收款項於報告期完結日之賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核)		二零二二年 十二月三十一日 (經審核)	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	<u>9,825</u>	<u>100</u>	<u>12,334</u>	<u>100</u>

本集團一般授予其客戶3個月至12個月信貸期。

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

9. 貿易應付款項

本集團之貿易應付款項於報告期完結日之賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核)		二零二二年 十二月三十一日 (經審核)	
	千港元	百分比	千港元	百分比
超過一年	<u>1,922</u>	<u>100</u>	<u>2,075</u>	<u>100</u>

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

10. 根據購股權計劃進行的新股發行

於二零二二年十二月二日，本公司宣佈根據於二零一二年十二月十九日採納的本公司購股權計劃(「購股權計劃」)的條款，向12名承授人授出60,000,000份購股權，行使價為每股0.09港元。

55,000,000份購股權於二零二二年十二月三十一日前獲行使，募集所得款項總額為4,950,000港元(扣除開支前)。截至二零二二年十二月三十一日止年度，緊接行使購股權日期前的加權平均股價為每股0.082港元(二零二二年：概無購股權獲行使)。

55,000,000股新股份已於二零二三年一月九日發行及配發予購股權持有人。

購股權計劃於二零二二年十二月十八日失效，惟據此授出的5,000,000份購股權仍未行使，並可於授出日期起計三年內行使。

財務回顧

本公司錄得本期間之綜合收益為14,752,000港元，與去年同期的收益（二零二二年：15,104,000港元）相比增加約2%。本公司普通權益持有人於本期間應佔溢利為164,000港元（二零二二年：1,051,000港元）。

經調整EBITDA

於期間，本集團之經調整EBITDA為溢利3,021,000港元（二零二二年：4,995,000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。

淨溢利

本集團於本期間之除稅前溢利為2,171,000港元（二零二二年：3,118,000港元），而本集團之期內虧損為444,000港元（二零二二年：溢利521,000港元）。本集團由去年同期溢利521,000港元變為本期間虧損444,000港元，乃歸因於：(a)收入由去年同期15,104,000港元稍為減至本期間的14,752,000港元；及(b)行政開支由去年同期11,717,000港元稍為增至本期間的12,087,000港元。

流動資金及財務資源

於本期間，本集團的營運主要以業務營運產生之現金流及借貸撥付。本集團於期內來自經營活動之現金流淨額為1,541,000港元（二零二二年：210,000港元）。

於二零二三年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為95,874,000港元（二零二二年十二月三十一日：84,874,000港元），而並無任何銀行借貸。

於二零二三年六月三十日，本集團有未償還借貸69,098,000港元（二零二二年十二月三十一日：72,297,000港元），包括董事貸款。本集團於過往年度面臨的利率波動風險甚微。

於二零二三年六月三十日，本集團於期內之資本負債比率為0.02（二零二二年十二月三十一日：0.02），乃按本集團董事貸款總額69,098,000港元（二零二二年十二月三十一日：72,297,000港元）除以資產總值4,233,749,000港元（二零二二年十二月三十一日：4,415,989,000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。

資產

於二零二三年六月三十日，本集團的流動資產淨額、淨資產及資產總額分別為12,838,000港元（二零二二年十二月三十一日：1,034,000港元）、2,883,771,000港元（二零二二年十二月三十一日：3,021,523,000港元）及4,233,749,000港元（二零二二年十二月三十一日：4,415,989,000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，兩者均位於中國內地。於二零二三年六月三十日，本集團擁有100%權益之重慶投資物業之賬面值為369,792,000港元（二零二二年十二月三十一日：386,912,000港元）。於二零二三年六月三十日，本集團擁有25%權益之廣州投資物業之賬面值為3,715,200,000港元（二零二二年十二月三十一日：3,887,200,000港元）。

於二零二三年六月三十日，本集團亦有持有待售物業，位於廣州白雲區及芳村區，賬面成本為28,018,000港元（二零二二年十二月三十一日：29,315,000港元）。

匯率風險

本集團之主要業務位於中國大陸，而該等營運附屬公司之財務報表以人民幣呈列。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簡明綜合財務報表中時，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重大波動，本集團可合理地評估兩種貨幣之間的匯率趨勢，以在切實可行的情況下減少其對本公司簡明綜合財務報表之不利影響。

資產抵押

於二零二三年六月三十日，本集團資產概無抵押。

編製賬目基準

本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表乃根據上文簡明綜合財務報表附註1所述的編製基準及主要會計政策按持續經營基準編製。

於二零二三年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘約為95,900,000港元，並無任何銀行借貸。於同日，本集團的流動資產淨值約為12,800,000港元，未償還借款約為69,100,000港元，包括董事貸款。

基於上文所述及考慮到下文「管理層聲明」一節，董事會已審閱管理層編製涵蓋自本公告日期起計不少於十二個月期間的本集團現金流量預測（連同當中所載的基準及假設），而經適當查詢並考慮上述管理層預測的依據後，並相信將有充分的財務資源履行自本公告日期起計未來十二個月內到期的財務責任。

倘本公司選擇不再控制正大集團（定義見下文），將對本公司的綜合入賬會計處理作出重大調整，即正大集團將被視作擁有25%股權之聯營公司，而非擁有25%股權之附屬公司，而對本集團造成的此類財務影響（如有）將反映在本公司於回顧財政年度的綜合財務報表中。本公司將於作出決定後發表公佈。

根據購股權計劃進行的新股發行

於二零二二年十二月二日，本公司宣佈根據購股權計劃向12名承授人授出60,000,000份購股權，行使價為每股0.09港元。

55,000,000份購股權於二零二二年十二月三十一日前獲行使，募集所得款項總額為4,950,000港元（扣除開支前）。截至二零二二年十二月三十一日止年度，緊接行使購股權日期前的加權平均股價為每股0.082港元。

55,000,000股新股份已於二零二三年一月九日發行及配發予購股權持有人。

購股權計劃於二零二二年十二月十八日失效，惟據此授出的5,000,000份購股權仍未行使，並可於授出日期起計三年內行使。

集資活動

於二零二零年四月十五日，本公司宣佈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，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」）。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。

該等發售新股所得款項淨額應用至二零二三年六月三十日的詳情如下：

本公司日期為二零二零年四月十五日的公告所述擬定 所得款項用途			直至 二零二三年 六月 三十日 的已動用 款項淨額	於二零二三年六月三十日 未動用的所得款項	
	淨額 (百萬港元)	百分比	淨額 (百萬港元)	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	二零二四年 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	

於二零二三年六月三十日，本集團於持牌銀行以短期存款形式存放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。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、11及14層，總建築面積約為24,400平方米。該物業已於二零一六年進行全面翻新，目前為多層購物中心，主要經營男裝及鞋類批發及零售。每層大約有50至70間商舖，每間商舖面積介乎20至60平方米。大多數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)幾乎已全部使用，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。

緊接著內地於二零二三年三月初實施「全面復常」政策以來，港渝廣場自此恢復正常營業，惟重慶的批發及零售市場依然淡靜。為刺激消費，運營商加大營銷力度，為租戶和顧客舉辦瘋狂促銷和抽獎活動。預計下半年租金收入將面臨下行壓力。

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。該重建場地原稱廣州大都市鞋城，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，約有五百多間店舖。大都市鞋城於該地區擁有逾百年的鞋類批發業務歷史，被視為廣州最受歡迎的鞋類精品展示及批發中心。

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，重建地盤已租賃予第三方作持牌停車場之用。

待小業主交出佔用的最後一幢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鐵連接兩個地鐵站，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，本集團已就該項新政策進行初步可行性研究，部分重建項目如可由服務式公寓改為住宅物業用途，則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。

二零二一年末出現的房地產市場危機為全國樓市響起了警鐘，有關影響仍未得到緩解，無可避免對本期間的廣州房地產市場氣氛造成衝擊。儘管如此，廣州正大(定義見下文)的重建計劃仍按計劃進行，因為在規劃階段所需的資金非常有限。

根據最新的施工時間表(假設於二零二四年第一季動工)，預計該重建項目將耗時約四年，分兩期完成，其中第一期將於二零二六年年底完成，而第二期將於二零二八年第一季完成。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二零二七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(18.36億港元)建造，其中本集團及關連人士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)。下文「重大收購事項之近況簡報」一節已披露股權控股(包括關連人士)的進一步詳情。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。

務請股東閱覽於本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報(「二零二二年年報」中「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」、「索償駁回裁定」及「重大訴訟之背景資料」等章節。該等章程涉及廣州正大房地產開發有限公司(「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，廣州正大為重建用地之項目公司，並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11,000平方米。該等住宅單位於二十世紀九十年代後期建造，目的是臨時安置交出於越秀區開發場地的居住單位進行拆遷的業主，但至今仍空置或可作現貨銷售。由於去年第三季度廣州爆發以Omicron變體主導的COVID-19疫情，故物業銷售活動於二零二二年暫時擱置。儘管今年第一季度全國各地的商業及社交活動已回復正常，惟今年上半年廣州的二手房地產市場依然淡靜。

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。待首次置業者回復對物業投資的信心，預計該等單位將受到歡迎。

重大收購事項之近況簡報

本集團參與一項重大收購事項(「收購事項」)，詳情披露於二零二二年年報的「重大收購事項之更新」一節。以下是自二零二三年三月三十日(即二零二二年年報刊發日期)以來，收購事項的最新進展。

於二零二三年六月，本集團及關連人士簽訂延期協議，目的是容許更多時間及機會制定任何經修訂條款以清繳有關廣州重建計劃(詳情見上節)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(已進一步延至二零二四年六月三十日)之前。董事會認為，完成收購事項剩餘部分將符合集團的整體利益。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、銀行借貸或所有方式的組合而提供資金。

倘若收購事項於二零二四年六月三十日失效，則任何一方不必對另一方承擔責任。若此，本集團將不再被視作控制香港正大及其全資附屬公司廣州正大(統稱「正大集團」)，並將對本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表作出重大會計調整，致使正大集團將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。本公司將於作出決定後發表公佈。

對廣州正大發出所謂「清算呈請」之簡報

本節旨在闡述對本集團間接附屬公司廣州正大發出所謂「清算呈請」最新發展情況簡報。

本公司二零二二年年報所載「其他資料」一章中題為「廣州正大的集團架構」及「對廣州正大發出之所謂「清算呈請」」的章節已概述對廣州正大發出所謂「清算呈請」之背景及發展情況。務請股東細閱上文有關所謂「清算呈請」的合法性問題的章節。本章節使用的詞彙與二零二二年年報所界定者之涵義相同。

駁回裁定

於二零二一年五月中旬，廣州正大收到由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。該裁定書裁定駁回由越房私企提起的清算呈請（「駁回裁定」），理由為「雙方對於廣州正大是否發生解散事由、公司主要財產以及公司權益尚有較大爭議，且爭議至今未經訴訟或者仲裁予以確認」。

在駁回裁定中，廣州市中院亦確認廣州正大仍然「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。駁回裁定指出越房私企不具對廣州正大提出清算呈請的先決資質，當時並獲得本公司表示歡迎有關裁定。

越房私企已於二零二一年八月依法向廣東省高級人民法院（「廣東省高院」）就駁回裁定提出上訴。

撤銷裁定

於二零二三年六月中旬，廣州正大收到廣東省高院的民事裁定書。該民事裁定書裁定：(i)撤銷廣州市中院作出的駁回裁定（「撤銷裁定」）；及(ii)指令廣州市中院審理本案。

在撤銷裁定中，廣東省高院對查明的事實予以確認，但認為廣州正大的股東之間矛盾分歧重大，合作目的早已落空，公司經營管理陷入僵局，應當通過清算程序有序退出。合作雙方對於合作權益具體分配等事項的相關爭議，應在公司清算程序中遁法律途徑解決。

本公司知悉，廣州正大已於二零二三年七月依法向中國北京最高人民法院（「最高法院」）提出再審申請，要求（其中包括）(i)撤銷廣東省高院頒令的撤銷裁定；及(ii)由最高法院提審本案。

本公司對廣東省高院的裁定感到失望，因該裁定推翻了大約兩年前廣州市中院的駁回裁定。廣州正大認同廣州市中院的觀點，即合作雙方的重大糾紛應通過訴訟或仲裁，而非通過清算程序解決。

預期若廣州市中院再次受理越房私企清算呈請時，理應遵照中國內地現行強制清算法規，召開清算前聽証會，組織有關利害關係人對(i)申請人是否具備申請資格；(ii)被申請人是否已經發生解散事由；及(iii)強制清算申請是否符合相關法律規定。

所謂清算公告

近日本公司注意到名為「廣州市正大房地產開發有限公司清算組」的第三方在中國內地公開網站發佈了一份關於「廣州市正大房地產開發有限公司強制清算」的公告（「所謂清算公告」）。該公告提到根據越房私企的申請及最高法院的指令，廣州市中院指定廣東金圳律師事務所組成廣州正大清算組。

持有其100%股權的直接控股公司香港正大及廣州正大均向本公司確認，彼等並未收到任何廣州市中院根據現行中國法律和強制清算規定及正當司法程序而發出召開清算前聽証會的傳票通知及強制清算受理書或任何強制清算決定書（如有）。特別是本公司和廣州正大均對既不是廣州正大註冊股東亦非債權人的越房私企提出清算呈請是否具有先決資質存有疑問。

管理層聲明

結合上述事實及中國律師顧問團出具的意見，本公司、香港正大及廣州正大聯合聲明如下：

- (i) 根據迄今為止在國家企業信用信息公示系統下載的記錄（「公示報告」），廣州正大的中方合作方仍是越秀國企持有0%股權。根據中華人民共和國公司法（「公司法」）的相關條文，合作企業或企業中持有0%權益的合作方無權行使股東權利；
- (ii) 越房私企（彼為一間曾於二零零六年向越秀國企收購了若干資產的民營企業）聲稱其已向越秀國企收購了廣州正大權益，但迄今為止，越房私企無法提交按照當時法律規定的任何正式收購記錄或越秀國企的官方出讓記錄以支持其主張。從廣州正大角度而言，越房私企不是越秀國企；
- (iii) 經廣州正大及其100%控權股東香港正大雙方董事會全票通過，於二零零八年按照相關合作協議條款，將廣州正大合作期限延長15年至二零二三年年底。因此，迄今為止，廣州正大並無產生構成強制清算基本前提的公司解散事由；
- (iv) 迄今為止，公示報告公佈廣州正大的登記狀態為「在營（開業）企業」，本公司執行董事何鑑雄為其法人代表；及
- (v) 廣州正大的業務迄今為止依然如常運作。因此，本集團(i)（透過香港正大）對廣州正大擁有合法股權權益；(ii)透過香港正大參與廣州正大的業務而需面臨風險或有權獲得非固定回報；及(iii)（透過香港正大）對廣州正大有行使權力控制其回報金額。

所謂清算公告的影響

這已是廣州正大第二次面對越房私企提起強制清算呈請；類似申請曾於二零零九年提起但於二零二一年被人民法院駁回。本公司對所謂清算公告的再度出現感到詫異，因為其強制清算主張似乎並不符合強制清算法律規定和人民法院的恰當司法程序。

根據公司法關於強制清算部份現行規定概述如下：

- (i) 若企業章程規定經營期限屆滿前，經修改章程或經營期獲延期，企業可以續存而不會發生解散事由；
- (ii) 只有表決權超過任何企業總表決權10%的股權持有人才有權向人民法院提出公司解散的訴訟請求；
- (iii) 公司解散是強制清算的基本前提（即若企業仍在經營或尚未解散，則不能被人民法院要求強制清算）；及
- (iv) 除非企業先已解散，否則債權人無權向人民法院提起強制清算訴訟申請。

根據二零二二年年報披露的本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合賬目，廣州正大未有解散，越房私企並非持有廣州正大任何權益的股東，亦非其債權人。

因此，廣州正大和香港正大正尋求法律和專業意見：

- (i) 查明所謂清算公告是否按照國家現行法律和強制清算規定發出；
- (ii) 查明越房私企申請強制清算的事由是否依法有據；及
- (iii) 採取法律、行政或者其他實際行動解決上述爭議。

基於對人民法院公平公正處理廣州正大強制清算訴訟的信心，並經考慮上述事實及法律依據，以及中國法律顧問團意見後，本公司、香港正大及廣州正大對解決爭議保持樂觀。

然而，鑑於人民法院擁有本案的最終裁決權，由其裁定所謂清算公告的有效性和效力，廣州正大將完全接受並遵守所有根據中國相關法律及正當司法程序作出的法院裁決。本公司不能保證人民法院會同意廣州正大收到的獨立法律意見。倘所謂清算公告有任何重大發展，本公司將視乎情況需要另行刊發公告。

本公司於日期為二零二三年七月二十七日及八月二十三日的公告中披露了撤銷裁定及所謂清算公告的進一步詳情。

重要訴訟之近況簡報

本集團重大訴訟的背景及發展情況已概述於二零二二年年報「重大訴訟之背景資料」及「重大訴訟之近況」兩節。該等案件全部已提起超過五年。

根據本公司中國法律顧問的建議，上述案件(a)及案件(b)尚未結案，而案件(b)的裁決若不利本集團，則可能會對本集團產生財務影響。兩個案件於本期間內並無進展。

本公司於二零二二年年報對該等訴訟案件所表達的意見至今仍適用。本公司對兩個案件獲得有利判決仍持樂觀態度。

展望

緊接著內地及香港於二零二三年三月初實施「全面復常」政策以來，中港兩地之間自由出入境及海外出差的限制經已全部解除。COVID-19似乎已不再構成公共衛生威脅，而內地及香港的大多數商業及社交活動均逐漸恢復正常。最新經濟指標確認兩地經濟均呈現持續而強勁反彈勢頭。

國務院改組後，中央政府新領導班子全力以赴為二零二三年實現「5%左右」的經濟增長目標，但內地經濟仍要極力跨過重重難關與及潛在障礙方能達標。曠日持久的俄烏戰爭帶來的動盪局勢、與華府及其盟友的緊張關係仍然縈繞不去、矽谷銀行倒閉及瑞士信貸易主後可能引發歐美金融危機以及西方國家創紀錄的高通脹率等因素，均拖慢國家今年的經濟增長步伐。另一方面，全球貨幣市場普遍認為美國聯儲局加息將在今年第四季度見頂；這種預期可能會降低強美元的趨勢，同時亦會使人民幣匯率穩定下來。

受到日益混亂不安的外部環境所困繞，以及為應對上述挑戰，國家新任總理李強於二零二三年三月在兩會上表示，實質復甦將是經濟議程上的首要任務，並進一步向企業家保證，政府會透過「保持開放」持續支持私營企業。李強總理亦強調要打好四套組合拳，即宏觀政策、擴大需求、改革創新及防範化解風險，謹慎調節全國經濟活動及迅速應對潛在危機。

國務院於二零二三年八月發出《關於進一步優化外商投資環境和加大吸引外商投資力度的意見》（「廿四條」）政策文件，要求(i)更好統籌國內國際兩個大局；(ii)充分發揮中國超大規模市場優勢；(iii)更加有效吸引和利用外商投資；及(iv)推進高水平對外開放。政府在廿四條中表示將從六大方面著手，即(i)提高利用外資質量；(ii)保障外商投資企業國民待遇；(iii)持續加強外商投資保護；(iv)提高投資運營便利化水平；(v)加大財稅支持力度；及(vi)完善外商投資促進方式。因應政府會不時獲採納並修政策略，董事會對今年中國經濟的穩定繁榮持謹慎樂觀態度。

由於房地產行業已被認定為「國家經濟支柱」，一般認為政府將會不斷出台有利政策及放寬指引，以緩解全國房地產市場的信心危機。其中一項最新推出的政策「認房不認貸」可在一定程度上提升房地產市場的流動性。預計在得到資本供應充裕前，內地房地產開發市場難以回復昔日繁榮景象，恢復市場與投資者及最終用戶的信心仍需要時間。從中期來看，在中央政府的監管下完成整頓後，內地房地產開發市場將可重新走上高速發展的軌道。

國家主席習近平於二零二三年三月在兩會上發表重要講話強調，「推進強國建設，離不開香港、澳門長期繁榮穩定」及「紮實推進「一國兩制」實踐」。董事會全力支持以習近平為首的黨中央建設具有中國社會主義特色的現代化強國，以及「全力支持香港特區政府依法施政」。

香港特區領導班子已表示香港已經「由亂入治」。董事會祝願香港前景行穩致遠。

展望未來，二零二三年仍會是艱難的一年，但董事會對內地及香港在今年第四季度的經濟反彈持樂觀態度。

與此同時，本集團將積極探索其他收入來源及廣州新業務項目，以彌補自二零一九年以來因關閉批發商場而損失的收入。

企業管治常規守則

於整個期間，本公司大致上遵守上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則。

有關本公司於整個期間的企業管治常規的進一步詳情，請參閱即將刊發之本公司中期報告。

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證券交易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，本公司確認董事於期內一直遵守上市規則所規定之準則。

買賣或贖回本公司上市證券

本期間內，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。

由審核委員會審閱

本集團本期間的未經審核簡明綜合財務報表已由本公司之審核委員會審閱。

刊登截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告

本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告將寄發予股東及將於可行情況下盡快在香港交易及結算所有限公司網站(www.hkex.com.hk)以及本公司網站(www.zhonghuagroup.com)刊登。

承董事會命
執行董事
何鑑雄

香港，二零二三年八月三十日

於本公告日期，本公司董事會成員包括：(i)執行董事何鑑雄；(ii)非執行董事楊國瑞；及(iii)獨立非執行董事譚剛、黃妙婷及黃鉅輝。