

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)

截至二零一九年六月三十日止六個月 未經審核中期業績

未經審核中期業績

中華國際控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年六月三十日止六個月未經審核綜合業績(「中期業績」)，連同二零一八年同期之比較數字，如下：

簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
收入	2	26,766	24,047
其他收入		218	219
行政開支		(14,386)	(14,130)
財務費用	3	(3,128)	(3,500)
稅前溢利	4	9,470	6,636
所得稅開支	5	(4,204)	(3,521)
期間溢利		5,266	3,115
歸屬於：			
本公司普通股權益持有人		525	(1,172)
非控股權益		4,741	4,287
		5,266	3,115
本公司普通股權益持有人 應佔每股溢利／(虧損)	7		
— 基本		0.09港仙	(0.19)港仙
— 攤薄		0.09港仙	(0.19)港仙

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
期間溢利	5,266	3,115
其他全面開支		
於隨後期間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>(27,066)</u>	<u>(53,293)</u>
期間全面總開支	<u>(21,800)</u>	<u>(50,178)</u>
全面總開支歸屬於：		
本公司普通股權益持有人	(7,593)	(17,088)
非控股權益	<u>(14,207)</u>	<u>(33,090)</u>
	<u><u>(21,800)</u></u>	<u><u>(50,178)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,390	4,559
使用權資產		2,251	–
投資物業		4,303,044	4,340,790
非流動資產總值		<u>4,309,685</u>	<u>4,345,349</u>
流動資產			
持作待售物業		35,448	35,759
貿易應收款項	8	19,789	9,433
預付款項、按金及其他應收款項		14,864	13,209
現金及銀行結存		82,400	91,511
流動資產總值		<u>152,501</u>	<u>149,912</u>
流動負債			
貿易應付款項	9	(1,991)	(2,008)
其他應付款項及應計負債		(48,710)	(46,026)
應付稅項		(54,206)	(52,448)
計息銀行及其他借貸		(5,805)	(7,137)
流動負債總額		<u>(110,712)</u>	<u>(107,619)</u>
流動資產淨值		<u>41,789</u>	<u>42,293</u>
總資產減流動負債		<u>4,351,474</u>	<u>4,387,642</u>
非流動負債			
董事貸款		(72,937)	(73,577)
應付董事款項		(177,838)	(183,382)
其他長期應付款項		(132,719)	(133,645)
遞延稅項負債		(932,358)	(939,744)
非流動負債總額		<u>(1,315,852)</u>	<u>(1,330,348)</u>
淨資產		<u>3,035,622</u>	<u>3,057,294</u>
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本		15,140	15,140
儲備		859,931	867,396
非控股權益		875,071	882,536
		<u>2,160,551</u>	<u>2,174,758</u>
總權益		<u>3,035,622</u>	<u>3,057,294</u>

附註：

1. 編製基準及主要會計政策

截至二零一九年六月三十日止六個月的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（「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。

簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表所需之一切資料及披露，並應與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱覽。

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。除採納於二零一九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集團編製截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年綜合財務報表所採納者一致。本集團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 9 (修訂本)	具有負補償的預付款項特性
HKFRS 16	租賃
HKAS 19 (修訂本)	計劃修訂、縮減或清償
HKAS 28 (修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益
HK (IFRIC) — 詮釋23	所得稅處理的不確定性
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	HKFRS 3、HKFRS 11、HKAS 12及HKAS 23的週期修訂

除下文所述有關HKFRS 16—租賃的影響外，新訂及經修訂HKFRS對該等財務報表並無重大財務影響。HKFRS 16的性質及影響載於下文：

- (a) HKFRS 16取代HKAS 17—租賃、HK(IFRIC) — 詮釋4釐定安排是否包括租賃、HK(SIC) — 詮釋15經營租賃—優惠及HK(SIC) — 詮釋27評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人就所有租賃按單一資產負債表模式入賬。HKFRS 16大致沿用HKAS 17內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與HKAS 17類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，HKFRS 16並未對本集團作為出租人的租賃產生任何財務影響。

本集團使用經修訂追溯採納法採納HKFRS 16，首次應用日期為二零一九年一月一日。根據此方法，該項準則已獲追溯應用，將初始採納的累計影響確認為二零一九年一月一日保留盈利期初金額的調整，以及二零一八年的比較資料並不獲重列，而是繼續根據HKAS 17予以呈報。

租賃之新定義

根據HKFRS 16，倘合同賦予權利在一段時間內控制一項已識別資產的使用，以換取代價，則該合同為或包含租賃。當客戶有權取得使用已識別資產的絕大部分經濟利益及有權指示使用已識別資產時，控制權即已轉移。本集團選擇使用過渡可行權宜方法，允許該準則僅適用於初始應用HKAS 17及HK(IFRIC)–詮釋4識別為租賃的合約。未根據HKAS 17及HK(IFRIC)–詮釋4識別為租賃的合約不會被重新評估。因此，HKFRS 16項下的租賃定義僅適用於二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合同。

於開始或重新評估包含租賃部分之合約時，本集團按其標準單獨價格將合約代價分配至各租賃及非租賃部分。本集團已採納一項可行權宜方法，該權宜方法不對非租賃部分進行區分，並將租賃及相關非租賃部分(如物業租賃的物業管理服務)作為單一租賃部分入賬。

作為承租人 – 先前分類為經營租賃之租賃

採納HKFRS 16的影響性質

本集團就物業訂有租賃合同。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產擁有權之絕大部分回報及風險轉讓予本集團之評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據HKFRS 16，本集團應用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按租賃基準選擇)及短期租賃(按相關資產類別選擇)的兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃(如手提電腦及電話)；及(ii)於開始日期，租賃期為12個月或以下的租賃確認使用權資產及租賃負債。相反，本集團於租賃期內按直線法確認與該等租賃相關的租賃付款為開支。

過渡影響

於二零一九年一月一日之租賃負債乃根據餘下租賃付款之現值確認，並使用二零一九年一月一日之增量借貸利率貼現，並計入計息銀行及其他借貸。

使用權資產按租賃負債金額計量，並按緊接二零一九年一月一日前於財務狀況表確認的租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額作出調整。所有該等資產於該日根據HKAS36進行任何減值評估。本集團選擇在財務狀況表中單獨呈列使用權資產。

對於先前計入投資物業及按公平值計量的租賃土地及樓宇(持作以賺取租金收入及／或資本增值)，本集團於二零一九年一月一日繼續將其列為投資物業，仍應用香港會計準則第40號按公平值計量。

本集團於二零一九年一月一日應用HKFRS 16時已使用以下有選擇性的實際權宜方法：

- 對於租期自初步應用之日起12個月內終止的租賃應用短期租賃豁免
- 倘合同包含延長／終止租賃的選擇權，則於事後釐定租賃期限

於二零一九年一月一日採納HKFRS 16之影響如下：

	增加／ (減少) 千港元 (未經審核)
資產	
使用權資產增加	3,290
資產總值增加	<u>3,290</u>
負債	
計息銀行及其他借款增加	3,162
負債總額增加	<u>3,162</u>
保留盈利增加	<u>128</u>

於二零一九年一月一日的租賃負債與於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔之對賬如下：

	千港元 (未經審核)
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	3,587
於二零一九年一月一日的加權平均增量借款率	<u>5.88%</u>
於二零一九年一月一日的租賃負債／折現經營租賃承擔	<u>3,162</u>

新會計政策概要

截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所披露的租賃會計政策，自二零一九年一月一日起採納HKFRS 16後，將替換為以下新會計政策：

使用權資產

於租賃開始日期確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、已產生的初步直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。除非本集團合理確定於租期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期（以較短者為準）按直線法折舊。當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，其後根據本集團的「投資物業」政策按公平值計量。

租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款（含實質定額款項）減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內含利率無法確定，則本集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘存在租期的修改、由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動以及租期變動、實質定額租賃付款變動或購買相關資產的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

釐定有重續選擇權合約的租期時所用重大判斷

本集團將租期釐定為不可撤銷租賃期限，而如果能合理確定將行使延長租賃的選擇權，租期還應包括該選擇權所涵蓋的任何期間，或在合理確定將不會行使終止租賃的選擇權時，還應包括該選擇權所涵蓋的任何期間。

本集團於評估行使重續選擇權有否合理確定性時運用判斷。其將所有會對行使重續構成經濟激勵的相關因素進行考量。於租賃開始日期後，如在本集團控制範圍內有影響其行使重續選擇權的重大事件或情況變動，本集團會重新評估租期。

於中期簡明綜合財務狀況及損益表確認之金額。

期內本集團的使用權資產及租賃負債(計入「計息銀行及其他借款」)的賬目值以及變動如下：

	計入使用權 資產的土地 及建築物 千港元	租賃負債 千港元
於二零一九年一月一日	3,290	3,162
折舊支出	(1,039)	-
利息開支	-	81
付款	-	(1,104)
	<u> </u>	<u> </u>
於二零一九年六月三十日	<u>2,251</u>	<u>2,139</u>

本集團確認截至二零一九年六月三十日止六個月的短期租賃的租金開支109,000港元。

2. 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) 物業投資分類，就場地使用者產生收入潛力於中華人民共和國大陸（「中國大陸」）物業之投資；及
- (b) 企業及其他分類，向集團公司提供管理服務。

經營分類之會計政策與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之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	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
分類收入：						
銷售予外界客戶	<u>26,766</u>	<u>24,047</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26,766</u>	<u>24,047</u>
分類業績	<u>19,765</u>	<u>17,475</u>	<u>(7,385)</u>	<u>(7,558)</u>	<u>12,380</u>	<u>9,917</u>
其他收入					<u>218</u>	<u>219</u>
財務費用					<u>(3,128)</u>	<u>(3,500)</u>
稅前溢利					<u>9,470</u>	<u>6,636</u>
所得稅開支					<u>(4,204)</u>	<u>(3,521)</u>
期間溢利					<u><u>5,266</u></u>	<u><u>3,115</u></u>

有關主要客戶之資料

截至二零一九年六月三十日止六個月（「期間」），來自四名客戶（二零一八年：四名）之總收入約為26,766,000港元（二零一八年：24,047,000港元），而與各客戶進行之交易金額均已超過本集團總收入之10%。

3. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
利息：		
銀行貸款	170	422
租賃負債	81	—
董事貸款	2,877	3,078
	<u>3,128</u>	<u>3,500</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	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
物業、廠房及設備折舊	130	139
使用權資產折舊	1,039	—
利息收入	(123)	(117)
場地使用者予投資物業之收入	(26,766)	(24,047)
	<u>(26,766)</u>	<u>(24,047)</u>

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
即期－其他地區		
期內扣除	3,395	3,521
遞延	809	—
	<u>4,204</u>	<u>3,521</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(二零一八年：無)。

其他地區應課稅溢利稅項根據本集團經營業務所在國家之現行法例、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所得稅稅率25%(二零一八年：25%)繳稅。

6. 中期股息

董事會不建議派付期間之中期股息(二零一八年：無)。

7. 本公司普通股權益持有人應佔每股溢利／(虧損)

期間每股基本虧損乃根據本公司普通股權益持有人應佔溢利／(虧損) 525,000港元(二零一八年：虧損1,172,000港元)及期間已發行普通股之加權平均數605,616,520股(二零一八年：605,616,520股)計算。

於截至二零一九年及二零一八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：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核)		二零一八年 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	17,509	88	9,433	100
超過6個月	2,280	12	-	-
	<u>19,789</u>	<u>100</u>	<u>9,433</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：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核)		二零一八年 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>1,991</u>	<u>100</u>	<u>2,008</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。

業績回顧

本集團期間之綜合營業額為26,766,000港元，與去年同期的營業額(二零一八年六月三十日：24,047,000港元)相比增加約11%。本集團於期間之溢利為5,266,000港元(二零一八年六月三十日：3,115,000港元)。權益持有人於期間應佔本集團之溢利為525,000港元(二零一八年六月三十日：虧損1,172,000港元)。

業務回顧

本公司為一間投資控股公司。本集團旗下的附屬公司主要於中國大陸從事物業發展、物業投資及物業管理業務，並擁有兩項物業權益，一項位於重慶市及另一項位於廣州市。

港渝廣場為一幢15層商業樓宇，位於重慶市渝中區朝天門之黃金商業地段。朝天門為重慶市主要服裝批發集散點之一，而港渝廣場則為該地區最火紅的男士服裝及鞋類批發中心。近年來，港渝廣場的大部分批發店舖都歡迎散客，並將營業時間延長至傍晚。本集團旗下港渝廣場大部份店舖均已租出。

廣州市物業權益位於廣州市越秀區黃金商業地區。該發展地塊包括三幅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之相連土地塊，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」，一間於香港成立的私人公司)擁有100%權益。

廣州正大乃由香港正大(外資合作方)與越秀房地產開發經營公司(「越秀國企」，為國有企業)作為中方合作方於一九九三年十二月在廣州成立之中外合作企業。自其成立以來，越秀國企基本上未曾向廣州正大出資或在管理上作出配合。根據於一九九四年簽訂之合作合同實施細則(「實施細則」)之條款，除實施細則中所指定之可獲分配利益外，越秀國企同意放棄其於廣州正大之所有權益，因此，香港正大取得廣州正大100%權益。

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%之權益擬由本集團於不遲於二零二零年六月三十日完成收購，總代價為人民幣1,361,100,000元(於二零一九年六月三十日約相當於1,551,654,000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彼等其後之修訂)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及本公司隨後公告；最近公告為於二零一九年六月十八日發表之公告(主要提述將完成收購之最後截止日期從二零一九年六月三十日遞延至二零二零年六月三十日)。

該項目原訂於十五年內完成，但由於過去多年越秀區人民政府不時修訂區內市政規劃以致工程進度受到延誤。按相關合作企業協議之條款，廣州正大之合作期限由一九九三年十二月三十一日至二零零八年十二月三十一日止，並可根據中外合作方任何一方於到期時提出續期之要求。於二零零八年十二月，廣州正大及其外資合作方香港正大均已按廣州正大章程條文之規定，同意延長合作期限十五年，由二零零九年一月一日起生效，但越秀國企(中資合作方及為一家國有企業)在多年前已休止業務，因此無法獲得其同意。同時，據稱另一間名為越秀房地產開發經營有限公司(「越房私企」)之企業(該公司為私營公司，多年前曾向越秀國企購入若干資產(但不包括廣州正大之任何權益)聲稱其已從越秀國企取得廣州正大之部份權益，但這並非實情。有鑑於此，於二零零八年十二月底，廣州正大入稟廣東省廣州市越秀區人民法院(「越秀區法院」)，要求確認取消越房私企在有關合營企業之中方資格(如有)。

有關裁決已於二零零九年七月頒佈，認同廣州正大提出的要求。其後，越房私企於二零零九年八月向廣東省廣州市中級人民法院(「廣州市中院」)提出上訴(「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。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有效書面裁決。自當時起，廣州正大及香港正大均不時與相關法院人員對話以及現正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上訴作出正式而在法律上有效之判決、通知或指示，但直至本公告日期尚未收到正式的相關判決或指示。考慮到越秀區法院於二零零九年七月作出之裁決、根據首次上訴聆訊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，本集團對在該上訴案件中獲得有利判決仍然樂觀。有關上訴之進展已於本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報中披露。

該發展地塊原包括一棟兩層高之非永久性商場及方便裝卸存貨之停車場，但已於二零一九年八月停止經營，有待重建為商廈。由於該地塊周圍地區已有過百年鞋業集散地之歷史，該商場曾一度是廣州最暢旺的鞋類批發中心。

隨著發展地塊的批發業務結束後，非永久商場將被清拆重建。本集團擬將該地塊重建成多功能甲級商業樓宇，設有批發及展銷廳設施，並可望成為越秀區之地標建築。本集團預期新商廈落成後會以收租及資產增值為主。董事會預計重建工作將耗時約四年，重建資金將主要來自新投資者或業務夥伴提供的資金及借貸。

雖然廣州物業權益於未來四年不再向本集團貢獻重大收益，但董事會預計本集團的除稅前溢利不會受到重大影響，因為有關資產業將按香港會計準則第40號—投資物業的規定繼續被視為投資物業以及按公允價值入賬而隨後每個財政年度其公允價值變動將會反映在本集團的綜合收益表上。

財務回顧

流動資金及財務資源

於期間內，本集團一般以內部產生之現金流及銀行信貸作為其運作所需資金。於二零一九年六月三十日，本集團之現金及銀行結存達82,400,000港元(二零一八年十二月三十一日：91,511,000港元)。於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團並沒有已抵押存款。

於二零一九年六月三十日，本集團有未償還借貸約78,742,000港元(二零一八年十二月三十一日：80,714,000港元)，包括計息銀行貸款3,666,000港元(二零一八年十二月三十一日：7,137,000港元)、租賃負債2,139,000港元(二零一八年十二月三十一日：無)及董事貸款72,937,000港元(二零一八年十二月三十一日：73,577,000港元)。本集團的計息銀行貸款須於一年內或按要求償還。

於二零一九年六月三十日，本集團3,666,000港元(二零一八年十二月三十一日：7,137,000港元)有抵押銀行貸款以浮息計算利息及全數以人民幣(「人民幣」)定值。

本集團於二零一九年六月三十日之資本負債比率為0.02(二零一八年十二月三十一日：0.02)，乃按本集團計息銀行貸款及其他借款及董事貸款78,742,000港元(二零一八年十二月三十一日：80,714,000港元)除以資產總值4,462,186,000港元(二零一八年十二月三十一日：4,495,261,000港元)計算。於期間，本集團之資產負債比率維持在相對較低之水平。

貨幣結構

儘管所有營運附屬公司的財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，但本公司的綜合財務報表則以港元呈列。當該等營運附屬公司以人民幣記賬的收益、開支、非貨幣項目、資產及負債按本集團綜合會計層面入賬轉換為港元時，可能會產生匯兌風險。鑒於期內人民幣與港元之間的匯率相對穩定，本集團於整段期間的外匯波動風險有限。

資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團已動用之銀行信貸額約為3,666,000港元（二零一八年十二月三十一日：7,137,000港元）。本集團若干投資物業及貿易應收款項已作抵押以獲得本集團及一名獨立第三方動用的銀行融資。此外，本公司及其中一名主要股東亦就該等銀行融資提供擔保。

或然負債

於二零一九年六月三十日，就銀行向本集團物業若干買家批出之按揭貸款所作出之擔保達139,000港元（二零一八年十二月三十一日：139,000港元）。

僱員及薪酬政策

本期間之員工成本總額為4,400,000港元。於二零一九年六月三十日，本集團在香港、重慶及廣州共僱用約30名全職僱員。本集團根據員工之工作性質及市場趨勢釐定酬金，每年加薪亦考慮個別員工之優異表現，以獎勵及激勵員工爭取表現。就重慶及廣州而言，本集團按現行勞動法為員工提供福利及花紅，而在香港則提供醫療計劃、強制性公積金計劃及僱員購股權計劃等其他員工福利。

展望

預期中美貿易談判於可預見將來未會達成美滿共識，所以預料下半年中國大陸的出口及內部經濟增長將繼續嚴峻。因此市場認為中國中央政府會進一步放寬銀根，並推出新措施刺激內需及投資氛圍。董事會審慎預測下半年中國大陸基準利率將會進一步輕微下調，以及人民幣會繼續走弱；這有助減少本集團的借貸成本。

二零一九年二月中旬中國國務院頒布「粵港澳大灣區發展規劃綱要」，指導大灣區當前和今後合作發展方向，規劃近期至二零二二年，遠期展望至二零三五年。預計未來幾年廣州和香港將受裨益並可望成為世界級城市群。近期香港的社會動盪不會動搖董事會對香港前途的信心，皆因各界人士一致相信捍衛「一國兩制」是保障香港所有持份者利益的最佳及唯一基石。董事會全人愛國愛港以及全力支持香港特區政府依法施政。

今年，中國將會慶祝70週年國慶，董事會謹祝中國國運昌隆，民安國泰。為了支持廣州市政府推行的「廣州市老城區改造提升工程」，本集團今年夏季加快了廣州項目的重建進度，且預計明年越秀區政府將會批准報建規劃方案。同時，董事將採取積極進取的思路繼續將本集團業務發展多元化，以把握和應對大灣區發展及「一帶一路」倡議帶來的機遇及挑戰。

由於本集團財務穩健、資產豐厚和負債率極低，本集團可善用此優勢在二零一九年及二零二零年探索新商機。董事會將會致力壯大其管理團隊，重新調配資源，以應付新挑戰。

展望未來，董事會對中國（包括香港）經濟繁榮以及本集團前景長遠而言感到樂觀並充滿信心。

企業管治常規守則

董事會認為，除有下列偏離外，本公司於整段期間符合上市規則附錄十四所載不時之企業管治常規守則（「守則」）：

守則條文A.4.2條

守則A.4.2條第二部分訂明，每名董事（包括有指定任期之董事）應輪值退任，至少每三年一次。

儘管本公司董事總經理並無指定任期，彼於過往年度均在股東大會上辭任並自願重選。董事會認為儘管此慣例屬自願性質，其符合守則常規之精神。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為董事進行證券交易之操守守則。經向董事作出特定查詢後，本公司確認董事於本公司中期報告所涵蓋之會計期間一直遵守標準守則所規定之準則。

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

中期業績已由本公司之審核委員會審閱。

刊登截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告

本公司截至二零一九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，二零一九年八月二十二日

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。