

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)

截至二零零九年六月三十日止六個月之 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」)截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績(「中期業績」)，連同二零零八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 二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
收益	2	16,425	16,134
其他收入		246	4,239
行政開支		(7,585)	(5,720)
其他經營開支淨額		-	(3,736)
財務費用	3	(17,250)	(4,945)
稅前溢利／(虧損)	4	(8,164)	5,972
稅項	5	(2,983)	(3,946)
期間溢利／(虧損)		(11,147)	2,026
歸屬於：			
本公司權益持有人		(14,438)	(3,021)
少數股東權益		3,291	5,047
		(11,147)	2,026
本公司普通股權益持有人應佔每股虧損	7		
基本		(9.61)港仙	(2.60)港仙
攤薄		不適用	不適用

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
期間溢利／(虧損)	(11,147)	2,026
期間其他全面收益(經扣除稅項及 重新分類後調整)：		
換算海外附屬公司之財務報表 而產生之匯兌差額	<u>17,087</u>	<u>138,520</u>
期間全面總收益	<u>5,940</u>	<u>140,546</u>
全面總收益歸屬於：		
本公司權益持有人	(8,988)	40,471
少數股東權益	<u>14,928</u>	<u>100,075</u>
	<u>5,940</u>	<u>140,546</u>

簡明綜合資產負債表

	附註	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 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		8,623	9,077
投資物業		2,860,604	2,836,156
已抵押存款		9	14
非流動資產總值		<u>2,869,236</u>	<u>2,845,247</u>
流動資產			
持作銷售物業		37,393	37,062
貿易應收款項	8	33,541	34,219
預付款項、按金及其他應收款項		62,146	61,075
現金及現金等值項目		14,796	36,216
流動資產總值		<u>147,876</u>	<u>168,572</u>
流動負債			
貿易應付款項	9	(26,384)	(26,150)
應付稅項		(28,191)	(25,009)
其他應付款項及應計負債		(73,971)	(79,168)
可換股債券	10	(81,280)	(78,149)
計息銀行貸款及其他借款		(6,359)	(14,926)
流動負債總額		<u>(216,185)</u>	<u>(223,402)</u>
流動負債淨額		<u>(68,309)</u>	<u>(54,830)</u>
總資產減流動負債		2,800,927	2,790,417
非流動負債			
董事貸款		(72,297)	(71,658)
應付董事款項		(77,917)	(85,819)
其他長期應付款項		(99,485)	(105,204)
計息銀行貸款及其他借款		(46,471)	(48,861)
遞延稅項負債		(578,268)	(573,326)
非流動負債總額		<u>(874,438)</u>	<u>(884,868)</u>
淨資產		<u>1,926,489</u>	<u>1,905,549</u>
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本		15,140	12,640
儲備		594,141	590,629
		<u>609,281</u>	<u>603,269</u>
少數股東權益		1,317,208	1,302,280
總權益		<u>1,926,489</u>	<u>1,905,549</u>

附註：

1. 編製基準及主要會計政策

本簡明綜合中期財務報表是按照香港會計準則（「HKAS」）第34號「中期財務報告」編制的。除了以下會影響本集團且於二零零九年一月一日或之後開始的會計期間強制採用的新訂及經修訂的香港財務報告準則（「HKFRS」，也包括HKAS和詮釋），編製本中期財務報表中採用的會計政策和編製基礎均與截至二零零八年十二月三十一日止年度的全年財務報表一致：

HKFRS 8「營運分類」

HKFRS 8要求分部披露應基於本集團主要營運決策人考慮及管理本集團之方式，而各報告分部之匯報金額應按向本集團主要營運決策人匯報之方法計算，以評估分部表現及就營運事項作出決策。採納HKFRS 8使分類資料之呈列方式與向本集團最高行政管理人員提供之內部報告更為一致。

HKAS 1（二零零七年經修訂）「財務報表之呈列」

由於採納HKAS 1（二零零七年經修訂），期內與權益股東交易所產生之權益變動詳情乃在經修訂綜合權益變動表中，與所有其他收入及開支分開呈列。倘若所有其他收入及開支被確認為期間溢利或虧損的一部份，則在綜合收益表中呈列；或在新主要報表中綜合全面收益表呈列。於本中期財務報表內就綜合全面收益表及綜合權益變動表採納之新格式已經重列，以符合新呈列方式。此項呈列方式之變動並無對所呈列之任何期間已匯報之溢利或虧損、總收入及開支或淨資產構成影響。

採納下述新訂及經修訂HKFRS對本集團簡明綜合中期財務報表的會計政策並無產生重大影響。

HKFRS（修訂本）	HKFRS之改進
HKAS 23（經修訂）	借貸成本
HKAS 32 & 1（修訂本）	可沽售金融工具及清盤時產生之承擔
HKFRS 1及HKAS 27（修訂本）	於一間附屬公司、共同控制個體或聯營公司之投資成本
HKFRS 2（修訂本）	以股份支付－歸屬條件及註銷
HKFRS 7（修訂本）	金融工具之披露改進
HK(IFRIC)-Int 13	客戶忠誠計劃
HK(IFRIC)-Int 15	興建房地產協議
HK(IFRIC)-Int 16	外國業務投資淨額之對沖

本集團並未提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂HKFRS：

HKAS 27 (經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
HKAS 39 (修訂本)	合資格對沖項目 ¹
HKFRS 3 (經修訂)	業務合併 ¹
HK(IFRIC)-Int 17	向擁有人分派非現金資產 ¹
HK(IFRIC)-Int 18	客戶轉讓資產 ¹

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

若收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間開始之時或其後，則採納HKFRS 3 (經修訂) 可能影響有關業務合併之會計處理。若母公司於附屬公司之擁有權變動並無導致失去控制權，則HKAS 27 (經修訂) 將影響有關擁有權變動之會計處理並將之以股權交易入賬。

本公司董事預期應用其他新訂或經修訂準則、修訂或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

2. 分類資料

於首次採納HKFRS 8時，本集團根據HKFRS 8識別之營運分類與先前根據HKAS 14「分類呈報」識別之業務分類貫徹一致。因本集團90%以上之收入源自中華人民共和國內陸（「中國大陸」）之客戶，故並無呈報地區分類資料。

下表為本集團按營運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
(未經審核)

	物業投資		公司及其他		總計	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
分類收入：						
來自外界客戶之收入	16,425	16,134	-	-	16,425	16,134
內部分類收入	-	-	-	-	-	-
總收入	<u>16,425</u>	<u>16,134</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,425</u>	<u>16,134</u>
分類業績	<u>13,530</u>	<u>14,734</u>	<u>(4,690)</u>	<u>(8,056)</u>	<u>8,840</u>	<u>6,678</u>
其他收入					246	4,239
財務費用					(17,250)	(4,945)
稅前溢利／(虧損)					(8,164)	5,972
稅項					(2,983)	(3,946)
期間溢利／(虧損)					<u>(11,147)</u>	<u>2,026</u>

分類業績指各分類之溢利／(虧損)(未分配其他收入、財務費用及稅項)。

下表為本集團營運分類之資產資料：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
物業投資	2,995,447	2,970,666
公司及其他	6,869	6,937
未分配資產	14,796	36,216
綜合總資產	<u>3,017,112</u>	<u>3,013,819</u>

截至二零零九年六月三十日止六個月，來自三名(二零零八年：三名)客戶之總收入約為16,104,000港元(二零零八年：15,819,000港元)，而與各客戶進行之交易金額均已超逾本集團總收入之10%。

3. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
利息：		
銀行貸款	1,109	758
融資租賃	46	139
可換股債券	3,131	2,890
承兌票據	-	1,158
董事貸款	2,827	-
有關收購事項之第二部分及第三部分之遞延完成	10,085	-
其他貸款	52	-
	<u>17,250</u>	<u>4,945</u>

4. 稅前溢利／(虧損)

本集團之稅前溢利／(虧損)乃經扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
折舊	519	529
利息收入	(24)	(834)
租金收入淨額	<u>(16,425)</u>	<u>(16,134)</u>

5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元
期內撥備：		
香港	-	-
其他地區	2,983	3,946
遞延稅項	-	-
	<u>2,983</u>	<u>3,946</u>

由於本集團於截至二零零九年六月三十日止六個月(「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(二零零八年：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%(二零零八年：25%)繳稅。

6. 中期股息

董事會不建議派付期間之中期股息(二零零八年：無)。

7. 本公司普通股權益持有人應佔每股虧損

期間每股基本虧損乃根據本公司普通股權益持有人應佔虧損14,438,000港元(二零零八年：3,021,000港元)及期間已發行普通股之加權平均數150,299,158股(二零零八年：116,404,130股(經調整以反映於二零零八年十二月十一日起生效之股本重組))計算。

由於截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月尚未行使之可換股債券及購股權對每股基本虧損有反攤薄影響，故並無呈列此等期間每股攤薄虧損金額。

8. 貿易應收款項

本集團貿易應收款項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核)		二零零八年 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	6,780	20	6,720	20
超過6個月但不超過1年內	3,910	12	4,850	14
超過1年但不超過2年內	-	-	-	-
超過2年	22,851	68	22,649	66
	<u>33,541</u>	<u>100</u>	<u>34,219</u>	<u>100</u>
列為流動資產之部份	<u>(33,541)</u>		<u>(34,219)</u>	
非流動資產	<u>-</u>		<u>-</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銷售協議所列分期付款到期日營業額確認日計算。

計入貿易應收款項總額之22,851,000港元(二零零八年：22,649,000港元)乃過往年度出售物業所得。

9. 貿易應付款項

本集團之貿易應付款項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核)		二零零八年 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	-	-	98	1
超過6個月但不超過1年內	99	1	-	-
超過1年但不超過2年內	-	-	-	-
超過2年但不超過3年內	-	-	2,412	9
超過3年	26,285	99	23,640	90
	<u>26,384</u>	<u>100</u>	<u>26,150</u>	<u>100</u>

本集團貿易應付款項之賬齡分析根據收取貨物或服務提供日起計算。

10. 可換股債券

於二零零七年十二月十七日，本公司發行面值84,000,000港元於二零零九年十二月十六日到期之零息可換股債券（「債券」）。債券可於二零零七年十二月十七日至債券到期日二零零九年十二月十六日前七天之期間內隨時按換股價每股2.8港元轉換為合共30,000,000股本公司普通股每股面值0.10港元之股份。於二零零九年十二月十六日任何未轉換之可換股債券將按債券面值被贖回。債券可由本公司選擇按相等於發出日期起至到期日止被贖回之債券本金額之105%贖回。有關債券之其他條款及條件載於本公司日期為二零零七年十一月二十六日之通函內。

於二零零七年十二月十七日發行債券84,000,000港元乃分為負債、權益及衍生工具部份。於債券發行時，債券之負債部份之公平值乃使用無換股權之類似債項之現行市場利率釐定，並作為非流動負債列賬。債券之衍生工具部份之公平值乃使用二項式模式釐定，並列作負債部份。由於權益部份乃於股東權益確認，餘額會撥入換股權。衍生工具部份以發行日之公平值計量，其後於結算日之任何衍生工具部份之公平值變動乃於綜合收益表確認。

於本期間，債券持有人發出同意書以便本公司可選擇遞延至較後日期悉數償還債券，最後償還日期不得遲於二零一零年六月三十日。

期內，債券之負債部份及衍生工具部份之變動詳情載列如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
負債部份		
於一月一日	78,149	72,254
利息支出	3,131	5,895
於二零零九年六月三十日／二零零八年十二月三十一日	<u>81,280</u>	<u>78,149</u>
衍生工具部份 – 資產		
於一月一日	-	(30,762)
公平值調整	-	30,762
於二零零九年六月三十日／二零零八年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>
於資產負債表內確認之淨負債	<u>81,280</u>	<u>78,149</u>

業績回顧

董事會謹此宣佈，本集團於截至二零零九年六月三十日止六個月（「期間」）錄得營業額16,425,000港元（二零零八年六月三十日：16,134,000港元），與上一年同期比較上升1.8%。本期間本公司普通股權益持有人應佔虧損為14,438,000港元（二零零八年六月三十日：3,021,000港元）。

業務回顧

本集團於期間之營業額主要包括位於中國大陸重慶及廣州之商場所帶來之租金收入。

物業投資

重慶

期間租賃重慶港渝廣場之商業單位之租金收入較二零零八年同期維持穩定。期內，港渝廣場之出租率維持理想。預期此項物業將繼續為本集團帶來穩定之經常收入來源。

廣州

目前，本集團擁有廣州正大房地產開發有限公司（「廣州正大」）之25%應佔權益。廣州正大持有物業權益包括三塊位於廣州越秀區的毗鄰地塊（「廣州物業」）。

廣州物業位於廣州越秀區黃金商業地區。在商場落成之前，廣州物業目前包括有名為大都市鞋城之一幢兩層之非永久性商場及方便裝卸存貨之停車場。該商場主要由承租人用於從事鞋類批發業務，並已幾乎全部租出。

期內，出租商場之租金收入維持穩定。預期市場對位處黃金地段之商用單位之強勁需求將推高來年之租金收入。

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、銀行信貸及認購新股份所得款項淨額作為其運作所需資金。於二零零九年六月三十日，本集團之現金及銀行結存達14,796,000港元（二零零八年十二月三十一日：36,216,000港元），及已抵押存款9,000港元（二零零八年十二月三十一日：14,000港元）。

於二零零九年六月三十日，本集團有未償還貸款約206,407,000港元（二零零八年十二月三十一日：213,594,000港元），包括計息銀行貸款51,575,000港元（二零零八年十二月三十一日：62,244,000港元）、應付可換股債券81,280,000港元（二零零八年十二月三十一日：78,149,000港元）、應付融資租賃費1,255,000港元（二零零八年十二月三十一日：1,543,000港元）及董事貸款72,297,000港元（二零零八年十二月三十一日：71,658,000港元）。本集團的計息銀行貸款中，其中11%、12%、40%及37%分別須於一年內或按要求、第二年及第三至五年（包括首尾兩年）內及五年後償還。於二零零九年六月三十日無銀行貸款按固定利率計算（二零零八年十二月三十一日：8,960,000港元）。

本集團於二零零九年六月三十日之資本負債比率為0.07（二零零八年十二月三十一日：0.07），乃按本集團計息銀行貸款及其他借款206,407,000港元（二零零八年十二月三十一日：213,594,000港元）除以資產總值3,017,112,000港元（二零零八年十二月三十一日：3,013,819,000港元）計算。

貨幣結構

由於本集團絕大部份交易（包括借款）主要以港元或人民幣進行，而該等貨幣匯率在本期間內相對穩定，故本集團於期間內所面對之外幣匯率波動不大。

資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團已動用之銀行信貸額約為51,575,000港元（二零零八年十二月三十一日：62,244,000港元）。有抵押銀行貸款51,575,000港元（二零零八年十二月三十一日：53,284,000港元）以本集團若干投資物業及銀行存款以及本公司所作之企業擔保作為支持。

或然負債

於二零零九年六月三十日，就銀行向本集團物業若干買家批出之按揭貸款而作出之擔保達89,000港元（二零零八年十二月三十一日：139,000港元）。

重大收購

於二零零七年十月二十六日，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九日訂立有條件買賣協議（於二零零七年十月二十六日修訂）（「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」）同意收購正大房地產開發有限公司（「正大」）100%股權，代價為人民幣1,814,800,000元（「收購事項」）。正大持有之主要資產為擁有一位於廣州市之物業權益之間接全部股權。收購事項之詳情載於二零零七年十一月二十六日之通函（「該通函」）。

誠如該通函內所載，收購事項之四個部分會按不同階段按下述條款完成：

部分	代表正大 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	25%	453,700,000	二零零七年十二月三十一日
第二部分	26%	471,848,000	二零零八年五月三十一日
第三部分	24%	435,552,000	二零零八年十月三十一日
第四部分	25%	453,700,000	二零零九年三月三十一日
	<u>100%</u>	<u>1,814,800,000</u>	

根據該協議之條款及條件，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，則該協議將告失效(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，總額估計為數人民幣22,927,000元(約25,908,000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。

本公司於二零零九年三月三十一日與賣方訂立補充協議(「第二份補充協議」)，將有關完成第二部分、第三部分及第四部分之最後截止日期延遲至二零零九年六月三十日。

自二零零九年三月三十一日以來，本集團及賣方尚未釐定有關該協議內上述未完成部份支付代價及完成時間表之任何經修訂條款。因此，本集團與賣方於二零零九年六月二十九日訂立第三份補充協議，將最後截止日期進一步延遲另外六個月至二零零九年十二月三十一日，給予該協議有關各方更多時間探討任何機會以達成有關該協議內未完成部份之支付代價及完成時間表之任何經修訂條款。

為免生疑問，儘管根據第二份及第三份補充協議延遲最後截止日期，惟二零零九年四月一日至二零零九年十二月三十一日止期間(首尾兩天包括在內)並不需要收取任何額外遞延利息。

配售新股份

於二零零八年十二月十六日，本公司與獨立認購人訂立認購協議，以每股0.60港元之認購價認購25,000,000股新股份。於二零零九年一月九日，認購事項完成，籌得所得款項淨額14,800,000港元，已用作一般營運資金。

僱員及薪酬政策

本期間之員工成本總額約為1,900,000港元。於二零零九年六月三十日，本集團在香港、重慶及廣州共僱用約26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。

前景

本集團仍對中國大陸中長期之物業市場之發展潛力保持樂觀。本集團有意致力提高其物業權益於重慶之形象及增加其租金收益。本公司亦計劃物色可增加廣州物業權益之股份(本集團已擁有25%權益)之機會。

董事變動

非執行主席林戈女士於二零零九年二月二十六日向本公司提出較早辭任並彼之辭任已於二零零九年二月二十八日獲董事會接納。

董事會謹此對林女士於彼之任職期內所作出之貢獻表示感謝。

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。董事會認為此慣例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，本公司確認董事於中期報告所涵蓋之會計期間已遵守標準守則所規定之準則。

買賣或贖回本公司上市證券

期內，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。

刊登截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告

截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告將寄發予股東及將於適當時候在香港交易及結算所有限公司網站(www.hkex.com.hk)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，二零零九年九月四日

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

* 僅供識別