

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)

#### 截至二零一二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」)截至二零一二年六月三十日止六個月未經審核綜合業績(「中期業績」)，連同二零一一年同期之比較數字，如下：

#### 簡明綜合收益表

		截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
	附註		
收益	2	17,528	16,958
額外收入		207	292
行政開支		(12,503)	(7,650)
財務費用	3	(5,555)	(5,408)
<b>稅前溢利／(虧損)</b>	4	<b>(323)</b>	4,192
利得稅開支	5	(1,370)	(2,091)
<b>期間溢利／(虧損)</b>		<b>(1,693)</b>	2,101
歸屬於：			
本公司普通股權益持有人		(4,774)	(1,092)
非控股權益		3,081	3,193
		<b>(1,693)</b>	2,101
本公司普通股權益持有人 應佔每股虧損	7		
— 基本		<b>(3.15)港仙</b>	<b>(0.72)港仙</b>
— 攤薄		<b>(3.15)港仙</b>	<b>(0.72)港仙</b>

## 簡明綜合全盤收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
期間溢利／(虧損)	(1,693)	2,101
額外全盤收益／(開支)		
換算海外業務時計出的 匯兌差額	(1,050)	39,361
期間全盤總收益／(開支)	<u>(2,743)</u>	<u>41,462</u>
全盤總收益／(開支) 歸屬於：		
本公司普通股權益持有人	(5,824)	11,948
非控股權益	3,081	29,514
	<u>(2,743)</u>	<u>41,462</u>

## 簡明綜合財務狀況表

		二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		7,719	8,024
投資物業		<u>3,545,844</u>	<u>3,545,844</u>
非流動資產總值		<u>3,553,563</u>	<u>3,553,868</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		40,702	40,702
貿易應收款項	8	11,757	11,544
按金及其他應收款項		15,296	13,794
現金及銀行結存		<u>19,395</u>	<u>59,148</u>
流動資產總值		<u>87,150</u>	<u>125,188</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	9	(2,847)	(246)
應付稅項		(30,368)	(28,998)
其他應付款項及應計負債		(41,364)	(85,191)
計息銀行貸款及其他借款		<u>(7,185)</u>	<u>(6,915)</u>
流動負債總額		<u>(81,764)</u>	<u>(121,350)</u>
流動資產淨值		<u>5,386</u>	<u>3,838</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,558,949</u>	<u>3,557,706</u>
<b>非流動負債</b>			
董事貸款		(78,695)	(78,695)
應付董事款項		(123,351)	(115,599)
其他長期應付款項		(122,693)	(122,814)
計息銀行貸款及其他借款		(53,821)	(57,466)
遞延稅項負債		<u>(737,430)</u>	<u>(737,430)</u>
非流動負債總額		<u>(1,115,990)</u>	<u>(1,112,004)</u>
淨資產		<u>2,442,959</u>	<u>2,445,702</u>
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本		15,140	15,140
儲備		<u>749,170</u>	<u>754,994</u>
		764,310	770,134
非控股權益		<u>1,678,649</u>	<u>1,675,568</u>
<b>總權益</b>		<u>2,442,959</u>	<u>2,445,702</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」編製的。除了以下會影響本集團且於二零一二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（「HKFRSs」，也包括HKASs和詮釋），編製本中期財務報表所採用的會計政策和編製基準均與截至二零一一年十二月三十一日止年度的全年財務報表一致：

HKFRS 1 (修訂本)	HKFRS 1「首次採納香港財務報告準則」之修訂 — 嚴重極端通漲及剔除首次採納者之既定日期
HKFRS 7 (修訂本)	HKFRS 7「金融工具：披露」之修訂—轉讓金融資產
HKAS 12 (修訂本)	HKAS 12「所得稅」之修訂—遞延稅項：相關資產的收回

採納新訂和經修訂HKFRSs對如何編製本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況並無重大影響。因此，毋須對過往期間作出調整。

本集團並無於該等中期財務報表內提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂HKFRSs。

HKFRS 1 (修訂本)	HKFRS 1「首次採納香港財務報告準則」之修訂—政府貸款 <sup>2</sup>
HKFRS 7 (修訂本)	HKFRS 7「金融工具：披露」之修訂—抵銷金融資產與金融負債 <sup>2</sup>
HKFRS 9	「金融工具」 <sup>4</sup>
HKFRS 10	「綜合財務報表」 <sup>2</sup>
HKFRS 11	「合營安排」 <sup>2</sup>
HKFRS 12	「披露於其他實體之權益」 <sup>2</sup>
HKFRS 13	「公平值計量」 <sup>2</sup>
HKAS 1 (修訂本)	HKAS 1「財務報表的呈列」之修訂—其他全面收入項目的呈列 <sup>1</sup>
HKAS 19 (2011)	「僱員福利」 <sup>2</sup>
HKAS 27 (2011)	「獨立財務報表」 <sup>2</sup>
HKAS 28 (2011)	「於聯營公司及合營企業之投資」 <sup>2</sup>
HKAS 32 (修訂本)	HKAS 32「金融工具：呈列」之修訂—抵銷金融資產與金融負債 <sup>3</sup>
HK(IFRIC)-Int 20 年度改進項目	「露天礦場生產階段的剝採成本」 <sup>2</sup> HKFRSs二零零九至二零一一年週期之年度改進 <sup>2</sup>

- 1 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團正在評估初次應用此等新訂及經修訂HKFRSs之影響。迄今為止，本集團認為該等新訂及經修訂HKFRSs即使生效，不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

## 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，就租金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二零一一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	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
分類收入：						
銷售予外界客戶	17,528	16,958	-	-	17,528	16,958
分類業績	10,435	13,467	(5,410)	(4,159)	5,025	9,308
額外收入					207	292
財務費用					(5,555)	(5,408)
稅前溢利／(虧損)					(323)	4,192
利得稅開支					(1,370)	(2,091)
期間溢利／(虧損)					<b>(1,693)</b>	<b>2,101</b>

### 有關主要客戶之資料

截至二零一二年六月三十日止六個月（「期間」），來自四名客戶（二零一一年：四名）之總收入約為17,528,000港元（二零一一年：16,958,000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	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
利息：		
銀行貸款	2,459	2,417
融資租賃	19	14
董事貸款	3,077	2,977
	<u>5,555</u>	<u>5,408</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	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
折舊	305	589
利息收入	(16)	(15)
租金收入淨額	<u>(17,528)</u>	<u>(16,958)</u>

### 5. 利得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
期內撥備：		
其他地區	<u>1,370</u>	<u>2,091</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(二零一一年：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利得稅稅率25%(二零一一年：25%)繳稅。

## 6. 中期股息

董事會不建議派付期間之中期股息(二零一一年：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4,774,000港元(二零一一年：1,092,000港元)及期間已發行普通股之加權平均數151,404,130股(二零一一年：151,404,130股)計算。

於截至二零一二年及二零一一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：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核)		二零一一年 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	11,757	100	6,004	52
超過6個月但於1年內	-	-	3,690	32
超過1年但於2年內	-	-	1,850	16
	<u>11,757</u>	<u>100</u>	<u>11,544</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銷售協議所列分期付款到期日營業額確認日計算。

## 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：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核)		二零一一年 十二月三十一日 (經審核)	
	千港元	百分比	千港元	百分比
一年內	2,608	92	7	3
超過1年	239	8	239	97
	<u>2,847</u>	<u>100</u>	<u>246</u>	<u>100</u>

本集團之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。

## 業績回顧

本集團期間之綜合營業額為17,530,000港元，與去年同期(二零一一年六月三十日：16,960,000港元)相比相差不大。本集團於期間之虧損為1,690,000港元(二零一一年六月三十日：溢利2,100,000港元)，盈利減少主要歸因於期內行政費用由7,650,000港元增加至12,500,000港元。權益持有人於期間應佔本集團之虧損為4,770,000港元(二零一一年六月三十日：1,090,000港元)。

## 業務回顧

本公司乃一間投資控股公司。其附屬公司主要於中國大陸從事物業投資及發展，並擁有兩項物業權益，一項位於重慶市，另一項位於廣州市。

港渝廣場，一幢16層高連地庫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服裝及鞋製品批發中心。本集團於港渝廣場地庫擁有60%權益及於七個樓層擁有100%權益，總樓面面積為約26,500平方米及所有物業已幾乎全部租出。本集團正計劃購回多年前已分散出售的其他兩個樓層。

本集團於廣州市之物業權益位於越秀區黃金商業地區，總地盤面積約22,800平方米。該發展地盤將發展多功能甲級商業樓宇，並設有批發及展銷廳設施，可建總樓面面積約234,000平方米，並可望成為越秀區之地標建築。該發展地盤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(「正大」)(一間由本公司最大單一股東及其聯繫人士所控制之香港註冊成立私人公司)擁有100%權益。



廣州正大乃由正大(作為外方夥伴)及一名第三者(作為中方夥伴)於一九九三年十二月在廣州市成立之中外合作企業。自其成立以來，中方夥伴實際上未曾向廣州正大出資或打理業務。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，中方夥伴同意放棄其於廣州正大之所有權益，因此正大於廣州正大承擔了100%權益。

本集團於二零零七年十二月收購正大25%之間接權益，餘下75%之權益擬由本集團於不遲於二零一三年六月三十日完成，總代價為人民幣1,361,100,000元(約1,546,705,000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於二零零九年三月三十一日、二零零九年六月二十九日、二零零九年十二月十七日、二零一零年六月二十二日、二零一一年六月二十四日及二零一二年六月二十八日發表之各公告(主要提述將完成收購之最後截止日期從二零零九年三月三十一日遞延至二零一三年六月三十日)。

該發展項目原訂於十五年內完成，但由於過去多年越秀區政府不時修訂區內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，並可由中外方夥伴任何一方於到期時提出續期要求。於二零零八年十二月，廣州正大及其外方夥伴正大均已同意把合作期限延長十五年，由二零零九年一月一日起生效，但廣州正大之中方夥伴並不同意續期。因此，廣州正大於二零零八年十二月下旬向越秀區人民法院提出呈請，要求取消中方夥伴在有關合作企業之夥伴角色。本集團已於二零零九年七月獲取裁決，認同中方夥伴已喪失合營企業中合作資格及合作權利。其後，中方夥伴於二零零九年八月向廣州市中級人民法院提出上訴(「上訴」)，並於二零零九年十月進行聆訊。截至目前，廣州正大及正大均未從有關政府部門接獲有關上訴之任何裁決通知或書面裁決。有關上訴之發展詳情於本公司於二零一二年六月二十八日發表之公告及本公司二零一一年度年報中披露。

在商場落成之前，該地盤目前包括一幢兩層高之非永久性商場及方便裝卸存貨之停車場。由於該地盤周圍地區已有過百年鞋業集散地之歷史，該商場現成為廣州最火紅的鞋類批發中心。

## 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。於二零一二年六月三十日，本集團之現金及銀行結存達19,400,000港元(二零一一年十二月三十一日：59,150,000港元)。於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，本集團並沒有已抵押存款。

於二零一二年六月三十日，本集團有未償還貸款約139,710,000港元(二零一一年十二月三十一日：185,080,000港元)，包括計息銀行貸款60,400,000港元(二零一一年十二月三十一日：63,690,000港元)、應付融資租賃費610,000港元(二零一一年十二月三十一日：690,000港元)及董事貸款78,700,000港元(二零一一年十二月三十一日：78,700,000港元)。於二零一一年十二月三十一日，本集團亦將為數42,000,000港元之若干長期其他應付款項列為其尚未償還貸款。本集團的計息銀行貸款中，其中12%、13%、55%及20%分別須於一年內或按要求、第二年及第三至第五年(包括首尾兩年)內及五年後償還。

於二零一二年六月三十日，本集團60,400,000港元(二零一一年十二月三十一日：63,690,000港元)有抵押銀行貸款及610,000港元(二零一一年十二月三十一日：690,000港元)應付融資租約款項分別以浮息及固定息率計算利息。本集團14,940,000港元(二零一一年十二月三十一日：16,100,000港元)有抵押銀行貸款及應付融資租約款項以港元定值。45,460,000港元(二零一一年十二月三十一日：47,590,000港元)有抵押銀行貸款以人民幣定值。

本集團於二零一二年六月三十日之資本負債比率為0.04(二零一一年十二月三十一日：0.04)，乃按本集團計息銀行貸款及其他借款及董事貸款139,710,000港元(二零一一年十二月三十一日：143,080,000港元)除以資產總值3,640,710,000港元(二零一一年十二月三十一日：3,679,060,000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

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

於二零一二年六月三十日，本集團已動用之銀行信貸額約為60,400,000港元(二零一一年十二月三十一日：63,690,000港元)。該貸款以本集團若干投資物業及本公司所作之企業擔保作為支持。

## 或然負債

於二零一二年六月三十日，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140,000港元(二零一一年十二月三十一日：140,000港元)。

## 僱員及薪酬政策

本期間之員工成本總額為1,770,000港元。於二零一二年六月三十日，本集團在香港、重慶及廣州共僱用約20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

儘管國務院已採取較為嚴厲之措施為大多數城市火熱之物業市場降溫，本集團仍然對中期至長期之中國大陸物業市場之開發潛力及前景保持樂觀態度。本集團亦認為，其於中國西部中心城市重慶及中國南部中心城市廣州投資物業項目之地區延伸能更好地分散兩個地區不同經濟力度之業務風險。因此，於回顧年內，重慶及廣州之投資物業分別產生本集團總收益之約40%及60%。

本集團預期，港渝廣場之投資潛力將於中期內獲得進一步改善，原因為重慶市政府已在朝天門進行城市改造工程，港渝廣場四周大部分老舊樓宇將於來年被拆除。為結合該城市改造工程，本集團正準備整修港渝廣場以更新其設施及外部設計。

廣州市越秀區之發展項目乃擬於二零一四年完成，惟建築進度受到延遲，以待上訴之訟裁結果。同時，發展地盤上的非永久性商業平台則繼續以鞋類批發中心經營，貢獻本集團總收入之60%。

由於美國將於二零一二年底進行總統大選，預期美國政府將繼續於財政及貨幣方面推行量化寬鬆政策，以促進其本地經濟。歐盟國家將採取類似措施，以穩定債務主權危機之影響，以及維持低市場利率。預期這兩年西方經濟將繼續在低利率環境下出現溫和通脹壓力。

於中國大陸，政府自二零一二年初開始，已透過減低存款準備金率及基準貸款利率，放鬆市場貨幣供應。此舉或有助於舒緩市場極度緊張的貨幣流，然而政府就對抗樓價升勢之決定不變。考慮到以上事項，董事局對其物業發展項目採取審慎態度，並重新規劃未來三年的業務方向。董事認為應將本集團業務分散。預期從事可再生能源及相關行業將會成為往後數年的全球商業新趨勢。

由於本集團擁有優質資產及低負債比率，預期中國內地市場現金流緊絀不會對本集團之財務狀況構成重大打擊。反之，本集團可進一步善用該等優勢，在二零一二年及二零一三年發掘新商機。具體而言，董事局將致力壯大其管理團隊，及重新劃撥本集團資源以應付新挑戰。

展望未來，董事局對本集團前景充滿信心並感樂觀。

### **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**

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。

### **刊登截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告**

本公司截至二零一二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](http://www.hkex.com.hk))以及本公司網站([www.zhonghuagroup.com](http://www.zhonghuagroup.com))刊登。

承董事會命  
執行董事  
何鑑雄

香港，二零一二年八月二十八日

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