

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)

#### 截至二零一零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」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一零年六月三十日止六個月未經審核綜合業績(「中期業績」)，連同二零零九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	
		二零一零年	二零零九年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	千港元	千港元
收益	2	16,570	16,425
額外收入		427	246
行政開支		(4,504)	(7,585)
財務費用	3	(5,286)	(17,250)
<b>稅前溢利／(虧損)</b>	4	<b>7,207</b>	<b>(8,164)</b>
利得稅開支	5	(2,742)	(2,983)
<b>期間溢利／(虧損)</b>		<b>4,465</b>	<b>(11,147)</b>
歸屬於：			
本公司普通股權益持有人		739	(14,438)
非控股權益		3,726	3,291
		<b>4,465</b>	<b>(11,147)</b>
本公司普通股權益持有人 應佔每股盈利／(虧損)	7		
— 基本		<b>0.49港仙</b>	<b>(9.61)港仙</b>
— 攤薄		<b>不適用</b>	<b>不適用</b>

## 簡明綜合全盤收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
期間溢利／(虧損)	4,465	(11,147)
<b>額外全盤收益</b>		
換算海外業務時計出的匯兌差額	17,935	17,087
<b>期間全盤總收益</b>	<b>22,400</b>	<b>5,940</b>
<b>全盤總收益歸屬於：</b>		
本公司普通股權益持有人	6,272	(8,988)
非控股權益	16,128	14,928
	<b>22,400</b>	<b>5,940</b>

## 簡明綜合財務狀況表

		二零一零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零九年 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		7,756	8,212
投資物業		<u>3,047,770</u>	<u>3,022,022</u>
非流動資產總值		<u>3,055,526</u>	<u>3,030,234</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		37,724	37,393
貿易應收款項	8	58,474	42,499
預付款項、按金及其他應收款項		63,347	59,107
已抵押存款		–	18,080
現金及現金等值項目		<u>17,305</u>	<u>23,316</u>
流動資產總值		<u>176,850</u>	<u>180,395</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	9	(26,552)	(26,319)
應付稅項		(33,950)	(30,956)
其他應付款項及應計負債		(83,543)	(77,438)
計息銀行貸款及其他借款		<u>(6,724)</u>	<u>(22,748)</u>
流動負債總額		<u>(150,769)</u>	<u>(157,461)</u>
流動資產淨值		<u>26,081</u>	<u>22,934</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,081,607</b>	<b>3,053,168</b>
<b>非流動負債</b>			
董事貸款		(72,937)	(72,297)
應付董事款項		(79,668)	(74,604)
其他長期應付款項		(177,976)	(180,000)
計息銀行貸款及其他借款		(63,001)	(65,909)
遞延稅項負債		<u>(623,890)</u>	<u>(618,623)</u>
非流動負債總額		<u>(1,017,472)</u>	<u>(1,011,433)</u>
淨資產		<u>2,064,135</u>	<u>2,041,735</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>632,574</u>	<u>626,302</u>
		647,714	641,442
非控股權益		<u>1,416,421</u>	<u>1,400,293</u>
總權益		<u>2,064,135</u>	<u>2,041,735</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二零一零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中採用的會計政策和編製基礎均與截至二零零九年十二月三十一日止年度的全年財務報表一致：

HKFRS 2 (修訂本)	HKFRS 2「以股份支付之支出—集團以現金結算以股份支付之交易」之修訂
HKFRS 3 (經修訂)	業務合併
HKAS 18 (修訂本)	收益
HKAS 27 (經修訂)	綜合及獨立財務報表
HKAS 39 (修訂本)	HKAS 39「金融工具：確認及計量—合資格對沖項目」之修訂
HK(IFRIC)-Int 17	向擁有人分派非現金資產
HKFRS 5之修訂 (包含於二零零八年十月頒佈之HKFRSs之改進)	HKFRS 5「列為持作出售之非流動資產及已終止業務—計劃出售於附屬公司之控股權益」之修訂
香港詮釋第4號 (於二零零九年十二月經修訂)	租賃—釐定香港土地租賃之期限

本集團就收購日期為二零一零年一月一日或其後之業務合併追溯應用HKFRS 3 (經修訂)「業務合併」。本集團亦於二零一零年一月一日或其後追溯應用HKAS 27 (經修訂)「綜合及獨立財務報表」有關於取得或失去於附屬公司控制權後於附屬公司擁有權變動之會計處理的規定。

由於在HKFRS 3 (經修訂) 及HKAS 27 (經修訂) 適用之本中期期間概無有關交易，應用HKFRS 3 (經修訂)、HKAS 27 (經修訂) 及其他HKFRSs就此作出之修訂對本集團於本會計期間或過往會計期間之中期財務報表並無影響。

本集團於未來期間之業績可能受到HKFRS 3 (經修訂)、HKAS 27 (經修訂) 及其他HKFRSs就此作出之修訂適用之未來交易的影響。

應用其他新訂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。

本集團並無於該等財務報表內提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂準則、修訂或詮釋。

HKFRS 1 (修訂本)	HKFRS 1「首次採納者無需按照HKFRS 7「披露」比較資料之有限豁免」之修訂 <sup>2</sup>
HKFRS 9	金融工具 <sup>4</sup>
HKAS 24 (經修訂)	關連人士披露 <sup>3</sup>
HKAS 32 (修訂本)	HKAS 32「金融工具：呈列－供股之分類」之修訂 <sup>1</sup>
HK(IFRIC)-Int 14 (修訂本)	HK(IFRIC)-Int 14「最低資金規定之預付款項」之修訂 <sup>3</sup>
HK(IFRIC)-Int 19	發行權益工具以抵銷金融負債 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

## 2. 經營分類資料

就管理而言，本集團之業務單位按所提供之服務及以下釐定之兩個可報告經營分類劃分：

- (a) 物業投資分類，就租金收入潛力於中華人民共和國內陸（「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二零零九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		企業及其他		總計	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
分類收入：						
銷售予外界客戶	<u>16,570</u>	<u>16,425</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,570</u>	<u>16,425</u>
分類業績	<u>15,800</u>	<u>13,530</u>	<u>(3,734)</u>	<u>(4,690)</u>	<u>12,066</u>	<u>8,840</u>
其他收入					427	246
財務費用					<u>(5,286)</u>	<u>(17,250)</u>
稅前溢利／(虧損)					7,207	(8,164)
利得稅開支					<u>(2,742)</u>	<u>(2,983)</u>
期間溢利／(虧損)					<u>4,465</u>	<u>(11,147)</u>

#### 有關主要客戶之資料

截至二零一零年六月三十日止六個月(「期間」)，來自三名客戶(二零零九年：三名)之總收入約為16,245,000港元(二零零九年：16,104,000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	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
利息：		
銀行貸款	2,380	1,109
融資租賃	27	46
可換股債券	-	3,131
董事貸款	2,852	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	27	52
	<u>5,286</u>	<u>17,250</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	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
折舊	518	519
利息收入	(91)	(24)
租金收入淨額	<u>(16,570)</u>	<u>(16,425)</u>

#### 5. 利得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
期內撥備：		
香港	-	-
其他地區	2,742	2,983
遞延稅項	-	-
	<u>2,742</u>	<u>2,983</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(二零零九年：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%(二零零九年：25%)繳稅。

#### 6. 中期股息

董事會不建議派付期間之中期股息(二零零九年：無)。

#### 7. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

期間每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司普通股權益持有人應佔溢利739,000港元(二零零九年：虧損14,438,000港元)及期間已發行普通股之加權平均數151,404,130股(二零零九年：150,299,158股)計算。

由於期間並無尚未行使之可換股債券及購股權，故並無披露期間每股攤薄虧損金額。由於截至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，故並無披露每股攤薄虧損金額。

## 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：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核)		二零零九年 十二月三十一日 (經審核)	
	千港元	%	千港元	%
6個月內	13,693	23	19,648	46
超過6個月但不超過1年內	-	-	-	-
超過1年	44,781	77	22,851	54
	<u>58,474</u>	<u>100</u>	<u>42,499</u>	<u>100</u>
列為流動資產之部份	<u>(58,474)</u>		<u>(42,499)</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。

計入本集團之貿易應收款項總額之23,053,000港元(二零零九年：22,851,000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報告期完結日之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核)		二零零九年 十二月三十一日 (經審核)	
	千港元	%	千港元	%
6個月內	-	-	-	-
超過6個月但不超過1年內	-	-	-	-
超過1年	26,552	100	26,319	100
	<u>26,552</u>	<u>100</u>	<u>26,319</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16,570,000港元，與去年同期(二零零九年六月三十日：16,430,000港元)相比相差不大。本集團於期間之溢利為4,470,000港元(二零零九年六月三十日：虧損11,150,000港元)，此扭虧為盈之狀況改善主要歸因於省回可換股債券及重大收購之遞延完成所疊加之利息13,200,000港元。權益持有人於期間應佔本集團之溢利為740,000港元(二零零九年六月三十日：虧損14,440,000港元)。

## 業務回顧

本集團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，一項位於重慶市及另一項位於廣州市。

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」)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%之間接權益擬由本集團於不遲於二零一一年六月三十日完成，唯須受有關收購內未完成部份之支付代價及完成時間表之經修訂條款規限。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及二零一零年六月二十二日發表之各公告（主要披露將成交限期從二零零九年三月三十一日遞延至二零一一年六月三十日）。

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二零一零年二月十一日、四月二十二日、六月二十二日及八月十六日發表之各公告中披露。

越秀區之發展地盤現時建有2層高附有停車場之暫建商業群樓，並以鞋類及鞋製品批發分銷商場形式營業。由於該發展地盤周圍地區已有過百年鞋製品貿易集散地之往績，鞋製品分銷商場非常暢旺，並已幾乎全部租出。

## 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。於二零一零年六月三十日，本集團之現金及銀行結存達17,310,000港元(二零零九年十二月三十一日：23,320,000港元)，而並無已抵押存款(二零零九年十二月三十一日：18,080,000港元)。

於二零一零年六月三十日，本集團有未償還貸款約226,670,000港元(二零零九年十二月三十一日：244,960,000港元)，包括計息銀行貸款69,080,000港元(二零零九年十二月三十一日：87,700,000港元)、若干長期其他應付款項84,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：84,000,000港元)、應付融資租賃費650,000港元(二零零九年十二月三十一日：960,000港元)及董事貸款72,940,000港元(二零零九年十二月三十一日：72,300,000港元)。本集團的計息銀行貸款中，其中9%、9%、40%及42%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。

於二零一零年六月三十日，本集團69,080,000港元(二零零九年十二月三十一日：87,700,000港元)有抵押銀行貸款及650,000港元(二零零九年十二月三十一日：960,000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19,500,000港元(二零零九年十二月三十一日：20,600,000港元)有抵押銀行貸款及應付融資租約款項以港元定值。49,580,000港元(二零零九年十二月三十一日：67,100,000港元)有抵押銀行貸款以人民幣定值。

本集團於二零一零年六月三十日之資本負債比率為0.07(二零零九年十二月三十一日：0.08)，乃按本集團貸款226,670,000港元(二零零九年十二月三十一日：244,960,000港元)除以資產總值3,232,380,000港元(二零零九年十二月三十一日：3,210,630,000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

於二零一零年六月三十日，本集團已動用之銀行信貸額約為69,080,000港元(二零零九年十二月三十一日：87,700,000港元)。該貸款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

於二零一零年六月三十日，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(二零零九年十二月三十一日：140,000港元)。

## 僱員及薪酬政策

本期間之員工成本總額為1,400,000港元。於二零一零年六月三十日，本集團在香港、重慶及廣州共僱用約21名全職僱員。本集團根據員工之工作性質及市場趨勢釐定薪金，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

儘管國務院正採取較為嚴厲之措施為大多數城市熾熱之物業市場降溫，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，於期間內，重慶及廣州之投資物業按綜合基準計算分別為本集團總收益貢獻約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，原因為重慶市政府準備於近幾年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被拆除。為結合該城市改造工程，本集團擬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二零一三年完成，惟建築進度受到延遲，以待上訴之裁決結果。現時發展地盤上的暫建商業群樓則繼續以鞋類及鞋製品批發分銷商場形式營業，並已幾乎全部租出。

## 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。

### 刊登截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告

本公司截至二零一零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，二零一零年八月二十四日

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