

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佈之內容概不負責，
 對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不因本公佈全部或任何部
 份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)

截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期業績公佈

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二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績(「年度業績」)，連同比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入	2	34,200	32,775
其他收入		9,835	626
投資物業之公平值變動		91,440	151,294
行政開支		(20,067)	(16,076)
財務費用	3	(11,022)	(10,515)
稅前溢利	4	104,386	158,104
所得稅開支	5	(13,767)	(42,294)
年度溢利		<u>90,619</u>	<u>115,810</u>
歸屬於：			
本公司普通股權益持有人		32,640	29,956
非控股權益		57,979	85,854
		<u>90,619</u>	<u>115,810</u>
本公司普通股權益持有人應佔 每股盈利	7		
基本		<u>0.22港元</u>	<u>0.20港元</u>
攤薄		<u>0.22港元</u>	<u>0.20港元</u>

綜合全面收益表

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年度溢利	90,619	115,810
其他全面收益		
換算海外經營業務產生之匯兌差額	99,457	98,081
年度全面收益總額	190,076	213,891
歸屬於：		
本公司普通股權益持有人	64,905	63,787
非控股權益	125,171	150,104
	190,076	213,891

綜合財務狀況表

二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,024	7,759
投資物業		3,545,844	3,311,740
於共同控制個體之投資		—	—
非流動資產總值		<u>3,553,868</u>	<u>3,319,499</u>
流動資產			
持作銷售物業		40,702	39,047
貿易應收款項	8	11,544	39,336
按金及其他應收款項		13,794	66,992
現金及現金等值項目		59,148	19,582
流動資產總值		<u>125,188</u>	<u>164,957</u>
流動負債			
貿易應付款項	9	(246)	(24,941)
應付稅項		(28,998)	(36,803)
其他應付款項及應計負債		(85,191)	(82,528)
計息銀行及其他借貸		(6,915)	(6,474)
流動負債總額		<u>(121,350)</u>	<u>(150,746)</u>
流動資產淨額		<u>3,838</u>	<u>14,211</u>
總資產減流動負債		<u>3,557,706</u>	<u>3,333,710</u>
非流動負債			
董事貸款		(78,695)	(75,496)
應付董事款項		(115,599)	(77,904)
其他長期應付款項		(122,814)	(178,476)
計息銀行及其他借貸		(57,466)	(61,677)
遞延稅項負債		(737,430)	(684,531)
非流動負債總額		<u>(1,112,004)</u>	<u>(1,078,084)</u>
淨資產		<u>2,445,702</u>	<u>2,255,626</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		754,994	690,089
非控股權益		770,134	705,229
		<u>1,675,568</u>	<u>1,550,397</u>
總權益		<u>2,445,702</u>	<u>2,255,626</u>

附註：

1.1 編製基準

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「HKFRS」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「HKAS」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除按公平值計量之投資物業外，該等財務報表已按歷史成本法編製。該等財務報表乃以港元呈列，除另有指明外，所有價值已調至最接近之千位數。

1.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂HKFRS：

HKFRS 1 (修訂本)	HKFRS 1「首次採納香港財務報告準則」之修訂—首次採納者就相若HKFRS 7披露資料之有限豁免
HKAS 24 (經修訂)	「關連人士披露」
HKAS 32 (修訂本)	HKAS 32「金融工具：呈列」之修訂—供股之分類
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
HK(IFRIC)-Int 19	「發行權益工具以抵銷金融負債」
二零一零年HKFRS之改進	多項於二零一零年五月頒佈HKFRS之修訂

除下文進一步闡釋有關HKAS 24 (經修訂)、納入二零一零年HKFRS之改進 (包括適用之其他準則) HKAS 1及HKAS 27之修訂之影響外，採納新訂及經修訂HKFRS對該等財務報表並無重大財務影響。

採納該等經修訂HKFRS之主要影響如下：

(a) HKAS 24 (經修訂)「關連人士披露」

HKAS 24 (經修訂)釐清及簡化關連人士之定義。新定義強調關連人士關係的對稱性，並闡明人員及主要管理人員影響一家實體的關連人士關係的情況。經修訂準則亦引入報告實體與政府及受同一政府控制、共同控制或重大影響的實體進行交易的一般有關連人士披露規定的豁免。關於有關連人士的會計政策已修訂，以反映根據經修訂準則的關連人士定義變動。採納該經修訂準則對本集團之財務狀況或業績表現概無構成任何影響。

(b) 於二零一零年五月頒佈之二零一零年HKFRS之改進制定對多項香港財務報告準則之修訂。各項準則均各自設有過渡性條文。採納若干修訂可能導致會計政策變動，惟此等修訂對本集團之財政狀況或業績表現並無重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂之詳情如下：

- HKAS 1「財務報表之呈列」：修訂闡明其他全面收益各成份的分析可於權益變動表或財務報表附註呈列。本集團選擇於權益變動表呈列其他全面收益各成份的分析。
- HKAS 27「綜合及獨立財務報表」：修訂闡明HKAS 27（於二零零八年經修訂）對HKAS 21、HKAS 28及HKAS 31所作出的後續修訂預期將於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間或開始應用HKAS 27時（兩者中以較早者為準）應用。

1.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

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 ¹
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 ⁴
HKFRS 9	「金融工具」 ⁶
HKFRS 10	「綜合財務報表」 ⁴
HKFRS 11	「合營安排」 ⁴
HKFRS 12	「披露於其他實體之權益」 ⁴
HKFRS 13	「公平值計量」 ⁴
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 ³
HKAS 12 (修訂本)	HKAS 12「所得稅」之修訂－遞延稅項：相關資產的收回 ²
HKAS 19 (2011)	「僱員福利」 ⁴
HKAS 27 (2011)	「獨立財務報表」 ⁴
HKAS 28 (2011)	「於聯營公司及合營企業之投資」 ⁴
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 ⁵
HK(IFRIC)-Int 20	「露天礦場生產階段的剝採成本」 ⁴

- 1 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 6 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HKFRS之影響。迄今為止，本集團認為該等新訂及經修訂及HKFRS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. 收入及經營分類資料

收入亦為本集團之營業額，指租金收入總額（經撇銷所有重大集團內交易減任何適用營業稅）。

就管理而言，本集團按所提供之服務劃分業務單位及兩個可作報告的經營分類如下：

- (a) 物業投資分類，就租金收入潛力於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。

本集團管理層（「管理層」）獨立監察其經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分類表現乃根據可報告分類溢利／（虧損）（其為來自經營業務之經調整稅前溢利／（虧損）之計量）予以評估。來自經營業務之經調整稅前溢利／（虧損）乃貫徹以本集團來自經營業務之稅前溢利／（虧損）計量，惟其他收入及財務成本不包含於該計量。分類資產不包括現金及現金等值項目，乃由於其按組合基準管理。分類負債不包括若干其他應付款項、應付稅項、遞延稅項負債、計息銀行及其他借貸及董事貸款，乃由於其按組合基準管理。

	投資物業		公司及其他		總計	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
分類收入：						
銷售予外界客戶	<u>34,200</u>	<u>32,775</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34,200</u>	<u>32,775</u>
分類業績	<u>114,332</u>	<u>176,469</u>	<u>(8,759)</u>	<u>(8,476)</u>	<u>105,573</u>	<u>167,993</u>
其他收入					9,835	626
財務費用					(11,022)	(10,515)
稅前溢利					104,386	158,104
所得稅開支					(13,767)	(42,294)
年度溢利					<u>90,619</u>	<u>115,810</u>
分類資產	3,618,371	3,463,808	1,537	1,066	3,619,908	3,464,874
未分配資產					59,148	19,582
總資產					<u>3,679,056</u>	<u>3,484,456</u>
分類負債	246,918	246,349	34,932	33,500	281,850	279,849
未分配負債					951,504	948,981
總負債					<u>1,233,354</u>	<u>1,228,830</u>
其他分類資料：						
資本開支	-	307	886	-	886	307
折舊	396	352	523	709	919	1,061
其他應收賬款減值	<u>1,901</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,901</u>	<u>-</u>

地區資料

分類收入按客戶所在地劃分，分類資產按資產所在地劃分。由於本集團收入逾90%均來自中國大陸之客戶，且本集團資產逾90%位於中國大陸，因此並無呈列地區分類資料。

有關主要客戶之資料

來自4名(二零一零年：4名)客戶(彼等各自之收入超過本集團總收入之10%)之總收入約為34,200,000港元(二零一零年：32,775,000港元)。

3. 財務費用

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
利息：		
銀行貸款，超出五年悉數償還	4,981	4,678
融資租賃	36	44
董事貸款	6,005	5,758
其他貸款	-	35
	<u>11,022</u>	<u>10,515</u>

4. 稅前溢利

本集團之稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
折舊	919	1,061
銀行利息收入	(32)	(102)
有關投資物業之租金收入，淨額	(43,416)	(32,775)
投資物業之公平值變動	(91,440)	(151,294)
高賬齡負債之註銷*	(9,216)	-
	<u>(91,185)</u>	<u>(183,710)</u>

* 該項目已包括於綜合收益表之「其他收入」內。

5. 所得稅開支

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本集團：		
即期－其他地區		
本年度支出	2,368	4,470
過往年度超額撥備	(11,461)	-
遞延稅項	22,860	37,824
	<u>13,767</u>	<u>42,294</u>
年內稅項開支總額	<u>13,767</u>	<u>42,294</u>

由於本集團於年內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(二零一零年：無)。

其他地區應課稅溢利稅項按本集團經營所在國家之現行稅率計算。於二零零八年一月一日中華人民共和國企業所得稅法之生效日期後，於中國大陸成立之附屬公司須按所得稅稅率25%(二零一零年：25%)繳稅。

6. 末期股息

董事會不建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一零年：無)。

7. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通股權益持有人應佔本年度溢利32,640,000港元(二零一零年：29,956,000港元)以及年內已發行普通股加權平均數151,404,130股(二零一零年：151,404,130股)計算。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團並無具潛在攤薄影響之已發行普通股。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，由於本公司尚未行使購股權之行使價於年內高於本公司普通股份之平均市價，購股權並無攤薄效應，因此並未就攤薄對所呈列之每股基本盈利作出調整。

8. 貿易應收款項

貿易應收款項於報告期完結日之賬齡分析如下：

	二零一一年		二零一零年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	6,004	52	8,872	22
超過6個月但不超過1年	3,690	32	3,540	9
超過1年但不超過2年	1,850	16	3,062	8
超過2年	—	—	23,862	61
	11,544	100	39,336	100

本集團一般授予其客戶3至12個月信貸期。

本集團貿易應收款項之賬齡根據銷售合同所列分期付款到期日營業額確認日計算。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，計入貿易應收款項總額之23,862,000港元乃過往年度出售物業所得。

9. 貿易應付款項

貿易應付款項於報告期完結日之賬齡分析如下：

	二零一一年		二零一零年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
一年內	7	3	-	-
超過一年	239	97	24,941	100
	<u>246</u>	<u>100</u>	<u>24,941</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。

財務回顧

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得之營業額為34,200,000港元(二零一零年：32,775,000港元)。本公司普通股權益持有人應佔之本年度純利為32,640,000港元(二零一零年：29,956,000港元)。

年內，本集團一般以集團內部現金流及銀行信貸支持其營運資金。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目達59,148,000港元(二零一零年：19,582,000港元)。

於二零一一年十二月三十一日，本集團有未償還借貸約185,076,000港元(二零一零年：227,647,000港元)，包括計息銀行貸款63,688,000港元(二零一零年：67,822,000港元)、若干長期其他應付款項42,000,000港元(二零一零年：84,000,000港元)、應付融資租賃費693,000港元(二零一零年：329,000港元)及董事貸款78,695,000港元(二零一零年：75,496,000港元)。本集團的計息銀行貸款中，其中11%、11%、50%及28%分別須於一年內或按要求、第二年、第三至五年(包括首尾兩年)內及五年後償還。

於二零一一年十二月三十一日，本集團63,688,000港元(二零一零年：67,822,000港元)有抵押銀行貸款及693,000港元(二零一零年：329,000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16,095,000港元(二零一零年：18,395,000港元)有抵押銀行貸款及應付融資租約款項以港元定值。47,593,000港元(二零一零年：49,427,000港元)有抵押銀行貸款以人民幣(「人民幣」)定值。

本集團於二零一一年十二月三十一日之資本負債比率為0.04(二零一零年：0.04)，乃按本集團計息銀行借款及其他借款及董事貸款143,076,000港元(二零一零年：143,647,000港元)除以資產總值3,679,056,000港元(二零一零年：3,484,456,000港元)計算。於年內，本集團之資產負債比率維持在相對較低之水平。

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。

港渝廣場為一幢16層連地庫商業樓宇，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類批發中心。本集團於七個樓層擁有100%權益及港渝廣場地庫擁有60%權益，總樓面面積為約26,500平方米及所有物業幾乎已全部租出。本集團已部署購回多年前已分散出售的其他兩個樓層。

廣州物業位於廣州越秀區黃金商業地區，總地盤面積約22,800平方米。該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（「正大」）擁有100%權益。

廣州正大乃由正大（作為外方）及一名第三者（作為中方）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，中方大致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，中方同意放棄其於廣州正大之所有權益，因此正大於廣州正大擁有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二零一二年六月三十日完成，總代價為人民幣1,361,100,000元(約1,674,153,000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、二零一零年六月二十二日及二零一一年六月二十四日發表之公佈(主要披露將成交限期從二零零九年三月三十一日遞延至二零一二年六月三十日)。

在商場落成之前，該地盤目前包括一幢兩層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，該商場現已被視為廣州最火紅的鞋類批發中心。

該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，但廣州正大之國內合作方並不同意延期。有鑑於此，廣州正大於二零零八年十二月下旬入稟越秀區人民法院，要求取消國內合作方在有關合作企業之資格。有關裁決已於二零零九年七月公佈，認同國內合作方已喪失合營企業中合作資格及法律權利。其後，國內合作方於二零零九年八月向廣州市中級人民法院(「廣州法院」)提出上訴。於二零零九年十月進行了一次聆訊後並無進行任何聆訊。廣州正大及正大尚未收到廣州法院根據相關中國法律及正當司法程序發出之書面有效裁決。上訴之進展詳情及後續事件於本公司日期為二零一一年三月二十三日之公佈內披露。廣州正大及正大現正等候廣州法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。考慮到越秀區人民法院於二零零九年七月作出之最新裁決、首次上訴聆訊上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。

業務前景

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%。

誠如本公司日期為二零一一年六月二十四日之公佈所述，買方及賣方簽訂補充協議，以探索機會協定任何經修訂條款以清繳正大餘下75%之間接權益、有關代價及將完成時間表延至修訂最後截止日期(已進一步延至二零一二年六月三十日)之前。倘若經修訂協議敲定，預期收購事項將由債務融資、股權融資、銀行借貸或三種方式合併融資。倘若收購事項於二零一二年六月三十日失效，則一方不必對另一方承擔責任。倘若此事發生，則本集團將不再被視作控制正大集團，並將對本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合賬目作出重大會計調整，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。本公司將於本集團作出決定時進一步發表公佈。

企業管治常規守則

董事認為，本公司於全年符合上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「守則」），惟以下偏離除外：

守則第A.4.2條

守則第A.4.2條之第二部分訂明，每名董事（包括按特定任期委任者）必須最少每三年輪值告退一次。

根據本公司之公司細則，本公司董事總經理毋須輪值告退。然而於過往年度，本公司董事總經理均自願每三年輪值告退一次，並自願在本公司之股東大會上重選連任。董事認為此舉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，本公司確認董事於年報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

年內，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。

審核委員會

本公司之審核委員會已審閱年度業績。

於聯交所網站披露資料

載有上市規則附錄十六所規定所有資料的本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報將於可行時寄發予本公司股東及刊載於聯交所網站。

承董事會命
執行董事
何鑑雄

香港，二零一二年三月二十九日

於本公佈日期，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