

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)

截至二零一六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」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合業績(「年度業績」)，連同比較數字及相關解釋附註如下：

綜合收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	2	35,568	37,392
其他收入及收益		498	21,321
投資物業之公平值變動		341,482	169,433
行政開支		(25,537)	(32,643)
財務費用	3	(7,509)	(8,660)
稅前溢利	4	344,502	186,843
所得稅開支	5	(89,672)	(46,858)
年度溢利		<u>254,830</u>	<u>139,985</u>
歸屬於：			
本公司普通股權益持有人		58,628	28,736
非控股權益		<u>196,202</u>	<u>111,249</u>
		<u>254,830</u>	<u>139,985</u>
本公司普通股權益持有人應佔 每股盈利	7		
基本		<u>0.10港元</u>	<u>0.05港元</u>
攤薄		<u>0.10港元</u>	<u>0.05港元</u>

綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年度溢利	<u>254,830</u>	<u>139,985</u>
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：		
換算海外經營業務產生之匯兌差額	<u>(175,877)</u>	<u>(159,380)</u>
年度全面收益／(開支)總額	<u><u>78,953</u></u>	<u><u>(19,395)</u></u>
歸屬於：		
本公司普通股權益持有人	6,528	(19,407)
非控股權益	<u>72,425</u>	<u>12</u>
	<u><u>78,953</u></u>	<u><u>(19,395)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,912	5,603
投資物業		4,017,248	3,925,860
非流動資產總值		<u>4,022,160</u>	<u>3,931,463</u>
流動資產			
持作銷售物業		34,515	36,692
貿易應收款項	8	1,151	14,211
預付款項、按金及其他應收款項		12,711	13,724
現金及銀行結存		65,169	18,584
流動資產總值		<u>113,546</u>	<u>83,211</u>
流動負債			
貿易應付款項	9	(1,931)	(2,053)
其他應付款項及應計負債		(35,130)	(25,717)
應付稅項		(41,976)	(41,101)
計息銀行借貸		(8,630)	(9,213)
流動負債總額		<u>(87,667)</u>	<u>(78,084)</u>
流動資產淨額		<u>25,879</u>	<u>5,127</u>
總資產減流動負債		<u>4,048,039</u>	<u>3,936,590</u>
非流動負債			
董事貸款		(71,018)	(75,496)
應付董事款項		(160,160)	(133,334)
長期其他應付款項		(128,351)	(140,163)
計息銀行借貸		(13,143)	(22,772)
遞延稅項負債		(864,381)	(832,792)
非流動負債總額		<u>(1,237,053)</u>	<u>(1,204,557)</u>
淨資產		<u>2,810,986</u>	<u>2,732,033</u>
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		15,140	15,140
儲備		807,723	801,195
非控股權益		<u>822,863</u>	<u>816,335</u>
		<u>1,988,123</u>	<u>1,915,698</u>
總權益		<u>2,810,986</u>	<u>2,732,033</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（「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 10、HKFRS 12及 HKAS 28(2011) (修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
HKFRS 11 (修訂本)	收購共同業務之權益的會計法
HKFRS 14	監管遞延賬戶
HKAS 1 (修訂本)	披露計劃
HKAS 16及HKAS 38 (修訂本)	澄清折舊及攤銷之可接受方法
HKAS 16及HKAS 41 (修訂本)	農業：生產性植物
HKAS 27 (2011) (修訂本)	獨立財務報表之權益法
二零一二年至二零一四年 週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂

除有關HKAS 1 (修訂本)、HKAS 16及HKAS 38 (修訂本) 及二零一二年至二零一四年週期之年度改進所包含的若干修訂的影響於下文進一步闡述外，採納上述新訂及經修訂準則對這些財務報表並無重大財務影響。

- (a) HKAS 1 (修訂本) 載有對財務報表的呈列及披露範疇內具針對性的改善。該等修訂釐清：
- (i) HKAS 1 (修訂本) 內的重大規定；
 - (ii) 收益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；
 - (iii) 實體就彼等呈列財務報表附註的順序擁有靈活性；及
 - (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營公司的其他全面收益必須作為單獨項目匯總呈列，並且在將會或不會其後重新分類至收益表的該等項目間進行歸類。

此外，該等修訂釐清於財務狀況表及收益表內呈列額外小計時適用的規定。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何影響。

- (b) HKAS 16及HKAS 38 (修訂本) 澄清HKAS 16及HKAS 38的原則，說明收入反映經營業務(資產屬業務的一部分)而產生經濟利益的模式，而非透過使用資產而消耗經濟利益的模式。因此，以收入為基準的方法不可用於折舊物業、廠房及設備，僅可用於極為有限的情況以攤銷無形資產。該等修訂將於日後應用。由於本集團並無使用以收入為基準的方法計算其非流動資產的折舊，故不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。
- (c) 於二零一四年十月頒佈的HKFRS二零一二年至二零一四年週期之年度改進載列多項HKFRS的修訂。若干修訂詳情如下：
- HKFRS 5持作出售之非流動資產及終止經營業務：釐清向擁有人進行出售或作出分派的計劃的變動不應被視為一項新的出售計劃，而應被視為原計劃的延續。因此，應用HKFRS 5的規定並無變動。該等修訂亦釐清變更處置方式不會改變持作出售之非流動資產或出售組別的分類日期。該等修訂獲提前應用。該等修訂對本集團並無影響。

2. 收入及經營分類資料

收入指來自場地使用者的收入總額(經撇銷所有重大集團內交易減任何適用稅項)。

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計量，惟其他收入及收益及財務成本不包含於該計量。分類資產不包括現金及銀行結存，乃由於其按組合基準管理。分類負債不包括應付稅項、遞延稅項負債、計息銀行借貸及董事貸款，乃由於其按組合基準管理。

	投資物業		公司及其他		總計	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分類收入：						
銷售予外界客戶	<u>35,568</u>	<u>37,392</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,568</u>	<u>37,392</u>
分類業績	<u>365,610</u>	<u>186,994</u>	<u>(14,097)</u>	<u>(12,812)</u>	<u>351,513</u>	<u>174,182</u>
其他收入及收益					498	21,321
財務費用					<u>(7,509)</u>	<u>(8,660)</u>
稅前溢利					<u>344,502</u>	<u>186,843</u>
所得稅開支					<u>(89,672)</u>	<u>(46,858)</u>
年度溢利					<u>254,830</u>	<u>139,985</u>
分類資產	<u>4,069,887</u>	<u>3,995,444</u>	<u>650</u>	<u>646</u>	<u>4,070,537</u>	<u>3,996,090</u>
未分配資產					<u>65,169</u>	<u>18,584</u>
總資產					<u>4,135,706</u>	<u>4,014,674</u>
分類負債	<u>274,241</u>	<u>251,971</u>	<u>51,331</u>	<u>49,296</u>	<u>325,572</u>	<u>301,267</u>
未分配負債					<u>999,148</u>	<u>981,374</u>
總負債					<u>1,324,720</u>	<u>1,282,641</u>
其他分類資料：						
資本開支	324	308	-	-	324	308
折舊	320	330	54	177	374	507
投資物業之公平值變動	341,482	169,433	-	-	341,482	169,433
高賬齡負債之注銷	-	(20,571)	-	-	-	(20,571)
董事貸款之利息					<u>5,855</u>	<u>6,155</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

來自四名(二零一五年：四名)客戶(彼等各自之收入超過本集團總收入之10%)之總收入為35,568,000港元(二零一五年：37,392,000港元)。

3. 財務費用

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
利息：		
銀行貸款	1,654	2,501
融資租賃	-	4
董事貸款	5,855	6,155
	<u>7,509</u>	<u>8,660</u>

4. 稅前溢利

本集團之稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
折舊	374	507
銀行利息收入	(74)	(94)
投資物業之公平值變動	(341,482)	(169,433)
高賬齡負債之註銷*	-	(20,571)
	<u>-</u>	<u>(20,571)</u>

* 該項目已包括於綜合收益表之「其他收入及收益」內。

5. 所得稅開支

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本集團：		
即期－其他地區		
本年度支出	4,301	4,500
遞延稅項	85,371	42,358
	<u>89,672</u>	<u>46,858</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(二零一五年：無)。

在其他地方的應課稅溢利已按本集團經營所在地區現行稅率計算。在中國大陸成立的附屬公司須按稅率25%(二零一五年：25%)繳納所得稅。

6. 末期股息

董事會不建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一五年：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58,628,000港元(二零一五年：28,736,000港元)以及年內已發行普通股加權平均數目605,616,520股(二零一五年：605,616,520股)計算。

本集團於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度並無具攤薄影響之已發行普通股。

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：

	二零一六年		二零一五年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	1,151	100	7,131	50
6至12個月	—	—	7,080	50
	<u>1,151</u>	<u>100</u>	<u>14,211</u>	<u>100</u>

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收入確認日及銷售合同所列分期付款到期日計算。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

本集團於報告期完結日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一六年		二零一五年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
超過一年	<u>1,931</u>	<u>100</u>	<u>2,053</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。

財務回顧

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得之營業額為35,568,000港元(二零一五年：37,392,000港元)。本公司普通股權益持有人應佔之本年度純利為58,628,000港元(二零一五年：28,736,000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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存達65,169,000港元(二零一五年：18,584,000港元)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團有未償還借貸92,791,000港元(二零一五年：107,481,000港元)，包括計息銀行貸款21,773,000港元(二零一五年：31,985,000港元)及董事貸款71,018,000港元(二零一五年：75,496,000港元)。本集團的計息銀行貸款中，其中40%、29%及31%分別須於一年內或按要求、第二年內及第三至五年(包括首尾兩年)內償還。

於二零一六年十二月三十一日，本集團21,773,000港元(二零一五年：31,985,000港元)有抵押銀行貸款以浮息息率計算利息。本集團19,143,000港元(二零一五年：26,340,000港元)及2,630,000港元(二零一五年：5,645,000港元)有抵押銀行貸款分別以人民幣(「人民幣」)及港元定值。

本集團於二零一六年十二月三十一日之資本負債比率為0.02(二零一五年：0.03)，乃按本集團計息銀行借款及董事貸款92,791,000港元(二零一五年：107,481,000港元)除以資產總值4,135,706,000港元(二零一五年：4,014,674,000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裝及鞋類批發中心。

廣州物業位於廣州越秀區黃金商業地區。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，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，而廣州正大則由一家於香港註冊成立之私人公司正大房地產開發有限公司（「香港正大」）擁有100%權益。

廣州正大乃由香港正大（作為外方）及一家第三方國有企業（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，中方同意放棄其於廣州正大之所有權益，因此香港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香港正大25%之間接權益，餘下75%之間接權益擬由本集團於不遲於二零一七年六月三十日完成，總代價為人民幣1,361,100,000元（約1,510,821,000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此後發表之各份公佈，其中最新公佈刊發於二零一六年六月二日（主要披露將成交限期從二零零九年三月三十一日遞延至二零一七年六月三十日）。

此外，本公司日期為二零一六年六月二日之公佈所述，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收購香港正大餘下75%之間接權益、有關代價及將完成時間表延至經修訂最後截止日期（已進一步延至二零一七年六月三十日）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。倘若收購事項於二零一七年六月三十日失效，則任何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香港正大及廣州正大（統稱「正大集團」），並將對本公司截至二零一七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。

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，該商場現是廣州最火紅的鞋類精品展示平台及批發中心。

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，但越秀房地產開發經營公司（「越秀國企」）（其中國合作方，並為一家國有企業），在多年前已休止業務，因此無法獲得其同意。另一方面，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（如有））聲稱其已從越秀國企取得廣州正大之權益（如有），但這並非實情。有鑒於此，於二零零八年十二月下旬，廣州正大入稟廣東省廣州市越秀區人民法院（「越秀法院」），要求確認取消越房私企在有關合作企業之中方資格（如有）。有關裁決已於二零零九年七月公佈，認同越房私企已喪失合營企業中合作資格及法律權利。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。廣州正大及香港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二零一三年三月二十五日之公佈內披露。廣州正大及香港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，本公司對在該上訴案件中獲得有利判決仍然樂觀。

展望

展望二零一七年，全球目光聚焦於美國特朗普新政府的「美國優先」政策及聯儲局加息，可能會影響全球市場。「美國優先」政策可能會改變國際貿易（特別是與中國的貿易）規則。由於美國經濟有復甦跡象，聯儲局加息步伐可能快於預測。儘管如此，美元於來年將繼續走強。

在亞太地區，新任美國總統上台、北韓核武器危機導致地區政治局勢緊張以及在南韓部署終端高空防禦飛彈系統為中美關係增添不確定因素。所有這些因素預示了地區內的投資氣氛暗淡。

二零一七年，中國經濟將有進一步改善的跡象。財政部已將本年度的國內生產總值增長目標定在6.5%至6.8%，對於如此龐大及複雜的經濟體而言，這仍然是不俗的增速。國務院將繼續努力開展供給側結構改革，以及抑制資本外流及過度槓桿化。人民幣於來年將繼續疲弱。然而，一線城市的房地產市場仍然熾熱，以及電子商務在消費市場繼續發揮主要角色。

考慮到以上事項，董事會對其手頭上的物業發展項目採取審慎態度，並重新規劃未來三年之業務方向。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之全球商業新趨勢。

由於本集團之財務狀況擁有優質資產及低負債比率，本集團可善用該等優勢，在二零一七年及二零一八年發掘新商機。董事會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，董事會對本集團前景充滿信心並感樂觀。

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二零一六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，二零一七年三月二十一日

於本公佈日期，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。