

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)

#### 截至二零一二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」)截至二零一二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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入	2	35,055	34,200
其他收入		403	9,835
投資物業之公平值變動		80,342	91,440
行政開支		(19,906)	(20,067)
財務費用	3	(10,865)	(11,022)
稅前溢利	4	85,029	104,386
所得稅開支	5	(23,890)	(13,767)
年度溢利		<u>61,139</u>	<u>90,619</u>
歸屬於：			
本公司普通股權益持有人		13,729	32,640
非控股權益		47,410	57,979
		<u>61,139</u>	<u>90,619</u>
本公司普通股權益持有人應佔 每股盈利	7		
基本		<u>0.09港元</u>	<u>0.22港元</u>
攤薄		<u>0.09港元</u>	<u>0.22港元</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年度溢利	<b>61,139</b>	90,619
其他全面收益		
換算海外經營業務產生之匯兌差額	<b>39,525</b>	99,457
年度全面收益總額	<b>100,664</b>	190,076
歸屬於：		
本公司普通股權益持有人	<b>25,220</b>	64,905
非控股權益	<b>75,444</b>	125,171
	<b>100,664</b>	190,076

## 綜合財務狀況表

二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		7,515	8,024
投資物業		3,700,000	3,545,844
於共同控制個體之投資		—	—
非流動資產總值		<u>3,707,515</u>	<u>3,553,868</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售物業		41,364	40,702
貿易應收款項	8	12,482	11,544
預付款項、按金及其他應收款項		18,218	13,794
現金及銀行結存		24,782	59,148
流動資產總值		<u>96,846</u>	<u>125,188</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	9	(3,429)	(246)
應付稅項		(33,335)	(28,998)
其他應付款項及應計負債		(41,590)	(85,191)
計息銀行及其他借貸		(7,698)	(6,915)
流動負債總額		<u>(86,052)</u>	<u>(121,350)</u>
流動資產淨額		<u>10,794</u>	<u>3,838</u>
總資產減流動負債		<u>3,718,309</u>	<u>3,557,706</u>
<b>非流動負債</b>			
董事貸款		(79,975)	(78,695)
應付董事款項		(147,959)	(115,599)
其他長期應付款項		(123,607)	(122,814)
計息銀行及其他借貸		(50,569)	(57,466)
遞延稅項負債		(769,833)	(737,430)
非流動負債總額		<u>(1,171,943)</u>	<u>(1,112,004)</u>
淨資產		<u>2,546,366</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		780,214	754,994
非控股權益		795,354	770,134
		<u>1,751,012</u>	<u>1,675,568</u>
總權益		<u>2,546,366</u>	<u>2,445,702</u>

附註：

## 1.1 編製基準

本財務報表乃按照香港會計師公會（「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—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

除下文所進一步解釋有關HKAS 12之修訂之影響外，採納該等經修訂HKFRS對本財務報表並無重大影響。

HKAS 12 (修訂本) 澄清當投資物業按公平值計算時所產生的遞延稅項的計算，並在計算該遞延稅項時，加入該物業賬面值將會從銷售而收回之可被推翻的假設。再者，此修訂將於以前的HK(SIC)-Int 21 所得稅—收回經重新估值之非折舊資產，對以HKAS 16估值模式計算之非折舊資產需按銷售基準計算遞延稅項的要求併入。在採納此修訂本前，有關本集團的投資物業的遞延稅項之撥備是基於物業賬面值將從自用而收回。因此，於本集團重估投資物業時，利得稅率將用於計算其遞延稅項。

本集團已推翻以公平值計量的投資物業遞延稅項應基於其賬面值可透過出售回收的假定，因本集團持有之投資物業採取享用其幾乎全部經濟利益為目的之商業模式，而非透過出售投資物業。據此，遞延稅項基於使用回收判定。採納本修訂對本集團之財務狀況或表現無任何影響。

### 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—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 10、HKFRS 11 及HKFRS 12 (修訂本)	HKFRS 10、HKFRS 11及HKFRS 12之修訂 —過渡指引 <sup>2</sup>
HKFRS 10、HKFRS 12及 HKAS 27 (2011) (修訂本)	HKFRS 10、HKFRS 12及HKAS 27 (2011)之修訂 —投資實體 <sup>3</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 (2009-2011週期)	「露天礦場生產階段的剝採成本」 <sup>2</sup> 於二零一二年六月頒佈之多項HKFRS之修訂 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團正在評估該等新訂及經修訂HKFRS首次應用後之影響，惟尚未能確定該等新訂及經修訂HKFRS會否對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

## 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銀行結存，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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
分類收入：						
銷售予外界客戶	<u>35,055</u>	<u>34,200</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,055</u>	<u>34,200</u>
分類業績	<u>105,989</u>	<u>114,332</u>	<u>(10,498)</u>	<u>(8,759)</u>	<u>95,491</u>	<u>105,573</u>
其他收入					403	9,835
財務費用					(10,865)	(11,022)
稅前溢利					85,029	104,386
所得稅開支					(23,890)	(13,767)
年度溢利					<u>61,139</u>	<u>90,619</u>
分類資產	3,778,266	3,618,371	1,313	1,537	3,779,579	3,619,908
未分配資產					24,782	59,148
總資產					<u>3,804,361</u>	<u>3,679,056</u>
分類負債	281,512	246,918	35,073	34,932	316,585	281,850
未分配負債					941,410	951,504
總負債					<u>1,257,995</u>	<u>1,233,354</u>
其他分類資料：						
資本開支	14,614	-	-	886	14,614	886
折舊	398	396	221	523	619	919
其他應收賬款減值	-	1,901	-	-	-	1,901

#### 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(二零一一年：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35,055,000港元(二零一一年：34,200,000港元)。

### 3. 財務費用

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息：		
銀行貸款，於五年內悉數償還	903	—
銀行貸款，超出五年悉數償還	3,771	4,981
融資租賃	36	36
董事貸款	6,155	6,005
	<u>10,865</u>	<u>11,022</u>

### 4. 稅前溢利

本集團之稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
折舊	619	919
銀行利息收入	(66)	(32)
有關投資物業之租金收入，淨額	(35,055)	(34,200)
投資物業之公平值變動	(80,342)	(91,440)
高賬齡負債之註銷*	—	(9,216)
	<u>—</u>	<u>(9,216)</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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本集團：		
即期—其他地區		
本年度支出	3,804	2,368
過往年度超額撥備	—	(11,461)
遞延稅項	20,086	22,860
	<u>23,890</u>	<u>13,767</u>
年內稅項開支總額	<u>23,890</u>	<u>13,767</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(二零一一年：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%(二零一一年：25%)繳稅。



## 6. 末期股息

董事會不建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息(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13,729,000港元(二零一一年：32,640,000港元)以及年內已發行普通股數目為151,404,130股(二零一一年：151,404,130股)計算。

本集團於該些年內並無具潛在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：

	二零一二年		二零一一年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	12,482	100	6,004	52
超過6個月但不超過1年	—	—	3,690	32
超過1年但不超過2年	—	—	1,850	16
	<u>12,482</u>	<u>100</u>	<u>11,544</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營業額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

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		二零一一年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
一年內	3,187	93	7	3
超過一年	242	7	239	97
	<u>3,429</u>	<u>100</u>	<u>246</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

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得之營業額為35,055,000港元(二零一一年：34,200,000港元)。本公司普通股權益持有人應佔之本年度純利為13,729,000港元(二零一一年：32,640,000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。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存達24,782,000港元(二零一一年：59,148,000港元)。

於二零一二年十二月三十一日，本集團有未償還借貸約138,242,000港元(二零一一年：185,076,000港元)，包括計息銀行貸款57,740,000港元(二零一一年：63,688,000港元)、應付融資租賃費527,000港元(二零一一年：693,000港元)及董事貸款79,975,000港元(二零一一年：78,695,000港元)。於二零一一年十二月三十一日的未償還借貸亦包括若干其他應付款項42,000,000港元。本集團的計息銀行貸款中，其中13%、14%、47%及26%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。

於二零一二年十二月三十一日，本集團57,740,000港元(二零一一年：63,688,000港元)有抵押銀行貸款及527,000港元(二零一一年：693,000港元)應付融資租賃費分別以浮息及固定息率計算利息。本集團13,865,000港元(二零一一年：16,095,000港元)有抵押銀行貸款及應付融資租賃費以港元定值。43,875,000港元(二零一一年：47,593,000港元)有抵押銀行貸款以人民幣(「人民幣」)定值。

本集團於二零一二年十二月三十一日之資本負債比率為0.04(二零一一年：0.04)，乃按本集團計息銀行借款及其他借款及董事貸款138,242,000港元(二零一一年：143,076,000港元)除以資產總值3,804,361,000港元(二零一一年：3,679,056,000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）及越秀房地產開發經營公司（「越秀國企」（該公司為國營企業及第三方））（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，越秀國企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，越秀國企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二零一三年六月三十日完成，總代價為人民幣1,361,100,000元（約1,701,375,000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、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二零一三年六月三十日）。

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，但越秀國企，(中方)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(「越房有限公司」)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(但不包括正大之任何權益(如有))聲稱其已從越秀國企取得正大之權益(如有)，但這並非實情。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，要求確認取消越房有限公司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，認同越房有限公司已喪失合營企業中合作資格及法律權利。其後，越房有限公司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二零一三年三月二十五日之公佈內披露。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%。

誠如本公司日期為二零一二年六月二十八日之公佈所述，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(已進一步延至二零一三年六月三十日)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。倘若收購事項於二零一三年六月三十日失效，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二零一二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，二零一三年三月二十八日

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。