

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)

#### 截至二零一三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」）截至二零一三年六月三十日止六個月未經審核綜合業績（「中期業績」），連同二零一二年同期之比較數字，如下：

#### 簡明綜合收益表

		截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
	附註		
收益	2	19,000	17,528
額外收入		144	207
行政開支		(10,252)	(12,503)
財務費用	3	(4,914)	(5,555)
<b>稅前溢利／(虧損)</b>	4	<b>3,978</b>	<b>(323)</b>
利得稅開支	5	(2,380)	(1,370)
<b>期間溢利／(虧損)</b>		<b>1,598</b>	<b>(1,693)</b>
歸屬於：			
本公司普通股權益持有人		(1,303)	(4,774)
非控股權益		2,901	3,081
		<b>1,598</b>	<b>(1,693)</b>
本公司普通股權益持有人 應佔每股虧損	7		
— 基本		<b>(0.86)港仙</b>	<b>(3.15)港仙</b>
— 攤薄		<b>(0.86)港仙</b>	<b>(3.15)港仙</b>

## 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
期間溢利／(虧損)	1,598	(1,693)
額外全面收益／(開支)		
可能於其後期間重新分類至收益表之 其他全面收益／(開支)		
換算海外業務時計出的匯兌差額	20,366	(1,050)
期間全面總收益／(開支)	<u>21,964</u>	<u>(2,743)</u>
全面總收益／(開支) 歸屬於：		
本公司普通股權益持有人	5,022	(5,824)
非控股權益	16,942	3,081
	<u>21,964</u>	<u>(2,743)</u>

## 簡明綜合財務狀況表

		二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 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		7,299	7,515
投資物業		3,729,879	3,700,000
於共同控制個體之投資		—	—
非流動資產總值		<u>3,737,178</u>	<u>3,707,515</u>
<b>流動資產</b>			
持作待售物業		41,695	41,364
貿易應收款項	8	14,577	12,482
預付款項、按金及其他應收款項		18,939	18,218
現金及銀行結存		26,800	24,782
流動資產總值		<u>102,011</u>	<u>96,846</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	9	(2,624)	(3,429)
應付稅項		(36,000)	(33,335)
其他應付款項及應計負債		(51,973)	(41,590)
計息銀行貸款及其他借貸		(7,909)	(7,698)
流動負債總額		<u>(98,506)</u>	<u>(86,052)</u>
流動資產淨值		<u>3,505</u>	<u>10,794</u>
總資產減流動負債		<u>3,740,683</u>	<u>3,718,309</u>
<b>非流動負債</b>			
董事貸款		(80,615)	(79,975)
應付董事款項		(143,582)	(147,959)
其他長期應付款項		(124,717)	(123,607)
計息銀行貸款及其他借貸		(47,447)	(50,569)
遞延稅項負債		(775,992)	(769,833)
非流動負債總額		<u>(1,172,353)</u>	<u>(1,171,943)</u>
淨資產		<u>2,568,330</u>	<u>2,546,366</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		785,236	780,214
		<u>800,376</u>	<u>795,354</u>
非控股權益		1,767,954	1,751,012
總權益		<u>2,568,330</u>	<u>2,546,366</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二零一三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二零一二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－政府貸款
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
HKFRS 10	「綜合財務報表」
HKFRS 11	「合營安排」
HKFRS 12	「披露於其他實體之權益」
HKFRS 10、HKFRS 11 及HKFRS 12 (修訂本)	HKFRS 10、HKFRS 11及HKFRS 12之修訂－過渡指引
HKFRS 13	「公平值計量」
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
HKAS 19 (2011)	「僱員福利」
HKAS 27 (2011)	「獨立財務報表」
HKAS 28 (2011)	「於聯營公司及合營企業之投資」
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」 於二零一二年六月頒佈之多項HKFRS之修訂

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。

## 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二零一二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	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
分類收入：						
銷售予外界客戶	19,000	17,528	-	-	19,000	17,528
分類業績	14,290	10,435	(5,542)	(5,410)	8,748	5,025
額外收入					144	207
財務費用					(4,914)	(5,555)
稅前溢利／(虧損)					3,978	(323)
利得稅開支					(2,380)	(1,370)
期間溢利／(虧損)					1,598	(1,693)

### 有關主要客戶之資料

截至二零一三年六月三十日止六個月（「期間」），來自四名客戶（二零一二年：四名）之總收入約為19,000,000港元（二零一二年：17,528,000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	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
利息：		
銀行貸款	1,773	2,459
融資租賃	14	19
董事貸款	3,127	3,077
	<u>4,914</u>	<u>5,555</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	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
折舊	271	305
利息收入	(35)	(16)
租金收入淨額	<u>(19,000)</u>	<u>(17,528)</u>

### 5. 利得稅開

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
期內撥備：		
其他地區	<u>2,380</u>	<u>1,370</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(二零一二年：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%(二零一二年：25%)繳稅。

## 6. 中期股息

董事會不建議派付期間之中期股息(二零一二年：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1,303,000港元(二零一二年：4,774,000港元)及期間已發行普通股之加權平均數151,404,130股(二零一二年：151,404,130股)計算。

於截至二零一三年及二零一二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：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核)		二零一二年 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	<u>14,577</u>	<u>100</u>	<u>12,482</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

本集團之貿易應付款項於報告期完結日之賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核)		二零一二年 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	<u>2,380</u>	<u>91</u>	<u>3,187</u>	<u>93</u>
超過1年	<u>244</u>	<u>9</u>	<u>242</u>	<u>7</u>
	<u>2,624</u>	<u>100</u>	<u>3,429</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。

## 業績回顧

本集團期間之綜合營業額為19,000,000港元，與去年同期（二零一二年六月三十日：17,530,000港元）相比相差不大。本集團於期間之溢利為1,600,000港元（二零一二年六月三十日：虧損1,690,000港元），此主要歸因於期內收入由17,530,000港元增加至19,000,000港元及行政費用由12,500,000港元減少至10,250,000港元。權益持有人於期間應佔本集團之虧損為1,300,000港元（二零一二年六月三十日：4,770,000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二零一四年六月三十日完成，總代價為人民幣1,361,100,000元(約1,714,986,000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、二零一二年六月二十八日及二零一三年六月二十六日發表之各公告(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二零一四年六月三十日)。

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，但越秀房地產開發經營公司(「越房國企」)，(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(「越房私企」)之企業(該公司為私營公司，多年前曾向越房國企購入若干資產(但不包括廣州正大之任何權益(如有))聲稱其已從越房國企取得廣州正大之權益(如有)，但這並非實情。有鑑於此，於二零零八年十二月底，廣州正大入稟越秀區人民法院，要求確認取消越房私企在有關中外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法院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。有關上訴之發展詳情於本公司於二零一三年六月二十六日發表之公告及本公司二零一二年度年度年報中披露。

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。於二零一三年六月三十日，本集團之現金及銀行結存達26,800,000港元(二零一二年十二月三十一日：24,780,000港元)。於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，本集團並沒有已抵押存款。

於二零一三年六月三十日，本集團有未償還貸款約135,970,000港元(二零一二年十二月三十一日：138,240,000港元)，包括計息銀行貸款54,920,000港元(二零一二年十二月三十一日：57,740,000港元)、應付融資租賃費440,000港元(二零一二年十二月三十一日：530,000港元)及董事貸款80,610,000港元(二零一二年十二月三十一日：79,970,000港元)。本集團的計息銀行貸款中，其中14%、15%、49%及22%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。

於二零一三年六月三十日，本集團54,920,000港元(二零一二年十二月三十一日：57,740,000港元)有抵押銀行貸款及440,000港元(二零一二年十二月三十一日：530,000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12,670,000港元(二零一二年十二月三十一日：13,860,000港元)有抵押銀行貸款及應付融資租約款項以港元定值。42,250,000港元(二零一二年十二月三十一日：43,880,000港元)有抵押銀行貸款以人民幣定值。

本集團於二零一三年六月三十日之資本負債比率為0.04 (二零一二年十二月三十一日：0.04)，乃按本集團計息銀行貸款及其他借款及董事貸款135,970,000港元 (二零一二年十二月三十一日：138,240,000港元) 除以資產總值3,839,190,000港元 (二零一二年十二月三十一日：3,804,360,000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

於二零一三年六月三十日，本集團已動用之銀行信貸額約為54,920,000港元 (二零一二年十二月三十一日：57,740,000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

於二零一三年六月三十日，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 (二零一二年十二月三十一日：140,000港元)。

### 僱員及薪酬政策

本期間之員工成本總額為2,270,000港元。於二零一三年六月三十日，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44%及56%。

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二零一五年完成，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56%。

於二零一三年初中國主席及國務院成員改組後，預計中國大陸來年將會實施一系列財政貨幣政策以保持經濟增長在可接受之水平。此舉或有助於舒緩市場極度緊張之貨幣流，然而政府就對抗樓價升勢之決定不變。

然而，隨著市場預期美國的量化寬鬆政策在短時間內退出，未來幾年利率趨勢將很可能向上，而物業市場將可能受到負面影響。

考慮到以上事項，董事會對其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，在二零一三年及二零一四年發掘新商機。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。

### **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。

### **刊登截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告**

本公司截至二零一三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，二零一三年八月二十六日

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。