



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)

**截至二零零八年六月三十日止六個月之
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」)宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績(「中期業績」)，連同二零零七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	
		二零零八年	二零零七年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	千港元	千港元
持續經營業務			
收益	2	16,134	4,603
其他收入		4,239	2,087
行政開支		(5,720)	(6,238)
其他經營開支淨額		(3,736)	(1,875)
財務費用	3	(4,945)	(1,211)
稅前溢利／(虧損)	4	5,972	(2,634)
稅項	5	(3,946)	(933)
持續經營業務之期間溢利／(虧損)		2,026	(3,567)
終止經營業務			
終止經營業務之期間虧損	2	—	(1,335)
期間溢利／(虧損)		2,026	(4,902)

		截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)
		千港元	千港元
歸屬於：			
本公司權益持有人		(3,021)	(4,902)
少數股東權益		5,047	—
		<u>2,026</u>	<u>(4,902)</u>
本公司普通股權益持有人應佔每股虧損			
基本	7		
— 期間虧損		<u>(0.26)港仙</u>	<u>(0.80)港仙</u>
— 持續經營業務之期間虧損		<u>(0.26)港仙</u>	<u>(0.58)港仙</u>
攤薄			
— 期間虧損		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
— 持續經營業務之期間虧損		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合資產負債表

		二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		9,739	9,795
投資物業		3,285,800	3,088,413
已抵押存款		3,689	1,676
非流動資產總額		<u>3,299,228</u>	<u>3,099,884</u>
流動資產			
持作銷售物業		37,724	35,407
貿易應收款項	8	31,292	32,434
預付款項、按金及其他應收款項		62,753	22,713
現金及現金等值項目		3,036	100,527
流動資產總額		<u>134,805</u>	<u>191,081</u>
流動負債			
貿易應付款項	9	(26,597)	(25,015)
應付稅項		(24,305)	(19,161)
其他應付款項及應計負債		(43,761)	(46,341)
應付董事款項		-	(11,403)
計息銀行貸款及其他借款		(14,815)	(10,910)
流動負債總額		<u>(109,478)</u>	<u>(112,830)</u>
流動資產淨額		<u>25,327</u>	<u>78,251</u>
總資產減流動負債		3,324,555	3,178,135
非流動負債			
董事貸款		(72,937)	(68,459)
應付董事款項		(64,946)	(63,542)
其他長期應付款		(109,142)	(106,956)
可換股債券	10	(48,118)	(41,492)
承兌票據		(21,545)	(100,000)
計息銀行貸款及其他借款		(53,216)	(24,318)
遞延稅項負債		(687,282)	(646,545)
非流動負債總額		<u>(1,057,186)</u>	<u>(1,051,312)</u>
淨資產		<u><u>2,267,369</u></u>	<u><u>2,126,823</u></u>
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本		232,808	232,808
儲備		485,121	444,650
		717,929	677,458
少數股東權益		<u>1,549,440</u>	<u>1,449,365</u>
總權益		<u><u>2,267,369</u></u>	<u><u>2,126,823</u></u>

附註：

1. 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在二零零八年一月一日或以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（「HKFRS」，也包括HKAS和詮釋），本中期財務報表中採用的會計政策和編製基礎均與截至二零零七年十二月三十一日止年度的全年財務報表一致：

HK(IFRIC)-Int 11	HKFRS 2—集團及庫存股份交易
HK(IFRIC)-Int 12	服務經營權安排
HK(IFRIC)-Int 14	HKAS 19—界定利益資產之限額、最低資金規定及相互之間關係

採納上述新訂及經修訂HKFRS對本集團簡明綜合中期財務報表的會計政策並無產生重大影響。

本集團並未於本財務報表應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂HKFRS：

HKAS 1（經修訂）	財務報表之呈列 ¹
HKAS 23（經修訂）	借貸成本 ¹
HKAS 27（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ²
HKAS 32及1（修訂本）	清盤時產生之可沽售金融工具及承擔 ¹
HKFRS 2（修訂本）	歸屬條件及註銷 ¹
HKFRS 3（經修訂）	業務合併 ²
HKFRS 8	營運分類 ¹
HK(IFRIC)-Int 13	客戶忠誠計劃 ³

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

若收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間開始之時或其後，則採納HKFRS 3（經修訂）可能影響有關業務合併之會計處理。若母公司於附屬公司之擁有權變動並無導致失去控制權，則HKAS 27（經修訂）將影響有關擁有權變動之會計處理並將之以股權交易入賬。

本公司董事預期應用其他新訂或經修訂準則或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

2. 分類資料

下表為本集團按業務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
(未經審核)

	持續經營業務				終止經營業務					
	物業投資		公司及其他		總計		租賃設備		綜合	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
分類收入：										
銷售予外界客戶	16,134	4,603	-	-	16,134	4,603	-	1,974	16,134	6,577
其他收入及收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
共計	<u>16,134</u>	<u>4,603</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,134</u>	<u>4,603</u>	<u>-</u>	<u>1,974</u>	<u>16,134</u>	<u>6,577</u>
分類業績	<u>14,734</u>	<u>1,842</u>	<u>(8,056)</u>	<u>(5,352)</u>	<u>6,678</u>	<u>(3,510)</u>	<u>-</u>	<u>(1,343)</u>	<u>6,678</u>	<u>(4,853)</u>
其他收入					4,239	2,087	-	8	4,239	2,095
財務費用					(4,945)	(1,211)	-	-	(4,945)	(1,211)
稅前溢利/(虧損)					5,972	(2,634)	-	(1,335)	5,972	(3,969)
稅項					(3,946)	(933)	-	-	(3,946)	(933)
期間溢利/(虧損)					<u>2,026</u>	<u>(3,567)</u>	<u>-</u>	<u>(1,335)</u>	<u>2,026</u>	<u>(4,902)</u>

由於本集團之收入逾90%均來自中華人民共和國內陸(「中國大陸」)之客戶，因此並無呈列地區分類資料。

3. 財務費用

	截至六月三十日 止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
利息：		
銀行貸款	758	1,129
融資租賃	139	82
可換股債券	2,890	-
承兌票據	1,158	-
	<u>4,945</u>	<u>1,211</u>
應佔持續經營業務	4,945	1,211
應佔終止經營業務	-	-
	<u>4,945</u>	<u>1,211</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	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
折舊	529	1,628
無形資產攤銷	-	2,157
利息收入	(834)	(2,050)
租金收入淨額	<u>(16,134)</u>	<u>(4,603)</u>

此附註之披露項目均已包括終止經營業務之相關扣除／計入之金額。

5. 稅項

	截至六月三十日 止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
期內撥備：		
香港	-	-
其他地區	3,946	933
遞延稅項	-	-
	<u>3,946</u>	<u>933</u>
應佔持續經營業務	3,946	933
應佔終止經營業務	-	-
	<u>3,946</u>	<u>933</u>

由於本集團於截至二零零八年六月三十日止六個月(「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(二零零七年：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所得稅稅率25%(二零零七年：33%)繳稅。

6. 中期股息

董事不建議派付期間之中期股息(二零零七年：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3,021,000港元(二零零七年：4,902,000港元)及期間已發行普通股之加權平均數1,164,041,300股(二零零七年：613,241,300股)計算。

由於截至二零零七年及二零零八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，故並無呈列此等期間每股攤薄虧損金額。

來自持續經營業務之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3,021,000港元(二零零七年：3,567,000港元)及期間已發行普通股之加權平均數1,164,041,300股(二零零七年：613,241,300股)計算。

由於截至二零零七年及二零零八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，故並無呈列此等期間持續經營業務之每股攤薄虧損金額。

8. 貿易應收款項

本集團貿易應收款項於結算日之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核)		二零零七年 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	6,796	22	7,284	22
超過6個月但不超過1年內	1,443	5	3,512	11
超過1年但不超過2年內	-	-	4,511	14
超過2年	23,053	73	17,127	53
	<u>31,292</u>	<u>100</u>	32,434	<u>100</u>
列為流動資產之部份	<u>(31,292)</u>		<u>(32,434)</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。

計入貿易應收款項總額之23,053,000港元(二零零七年：21,638,000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結算日之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核)		二零零七年 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	-	-	-	-
超過6個月但不超過1年內	-	-	8	1
超過1年但不超過2年內	-	-	2,305	8
超過2年但不超過3年內	2,455	9	-	-
超過3年	24,142	91	22,702	91
	<u>26,597</u>	<u>100</u>	<u>25,015</u>	<u>100</u>

本集團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。

10. 可換股債券

於二零零七年十二月十七日，本公司發行面值84,000,000港元於二零零九年十二月十六日到期之零息可換股債券(「債券」)。債券可於二零零七年十二月十七日至債券到期日二零零九年十二月十六日前七天之期間內隨時按換股價每股0.28港元轉換為合共300,000,000股本公司普通股每股面值0.20港元之股份。於二零零九年十二月十六日任何未轉換之可換股債券將按債券面值被贖回。債券可由本公司選擇按相等於發出日期起至到期日止被贖回之債券本金額之105%贖回。有關債券之其他條款及條件載於本公司日期為二零零七年十一月二十六日之通函內。

於二零零七年十二月十七日發行債券84,000,000港元乃分為負債、權益及衍生工具部份。於債券發行時，債券之負債部份之公平值乃使用無換股權之類似債項之現行市場利率釐定，並作為非流動負債列賬。於債券發行日期、二零零七年十二月三十一日及二零零八年六月三十日，債券之衍生工具部份之公平值乃使用二項式模式釐定，並列作負債部份。由於權益部份乃於股東權益確認，餘額會撥入換股權。衍生工具部份以發行日之公平值計量，其後於結算日之任何衍生工具部份之公平值變動乃於綜合收益表確認。

期內，債券之負債部份及衍生工具部份之變動詳情載列如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
負債部份		
於二零零八年一月一日／發行日	72,254	72,017
利息支出	<u>2,890</u>	<u>237</u>
於二零零八年六月三十日／二零零七年十二月三十一日	<u><u>75,144</u></u>	<u><u>72,254</u></u>
衍生工具部份 – 資產		
於二零零八年一月一日／發行日	(30,762)	(32,754)
公平值調整	<u>3,736</u>	<u>1,992</u>
於二零零八年六月三十日／二零零七年十二月三十一日	<u><u>(27,026)</u></u>	<u><u>(30,762)</u></u>
於資產負債表內確認之淨負債	<u><u>48,118</u></u>	<u><u>41,492</u></u>

11. 比較數字

於二零零七年終止租賃銷售點設備後，本集團之主要業務現主要包括物業發展及管理，因此財務報表之呈列方式已作出相應修訂。

業績回顧

董事會宣佈，本集團於截至二零零八年六月三十日止六個月（「期間」）錄得營業額16,134,000港元（二零零七年六月三十日：6,577,000港元），與上一年同期比較上升145%。本期間本公司普通股權益持有人應佔虧損為3,021,000港元（二零零七年六月三十日：4,902,000港元）。

業務回顧

本集團於期間之營業額主要包括位於中華人民共和國（「中國」）重慶及廣州之商場所帶來之租金收入。

房地產投資

重慶

期間租賃中國重慶港渝廣場之商業單位之租金收入較二零零七年同期有所增加。期內，港渝廣場之出租率維持理想。預期此項物業將繼續為本集團帶來穩定之經常收入來源。

廣州

於二零零七年十二月，本集團收購廣州正大房地產開發有限公司（「廣州正大」）之25%應佔權益。廣州正大持有物業權益包括三塊位於廣州越秀區的毗鄰地塊（「廣州物業」）。

廣州物業位於廣州越秀區黃金商業地區。目前，廣州物業部份用作露天停車場，其餘部份被一幢舊樓宇及一幢兩層非永久性商業樓宇佔據。該兩層非永久性商業樓宇主要由承租人用於從事鞋類批發業務。

期內，出租商業樓宇之租金收入較去年同期有所增加。預期市場對位處黃金地段之商用單位之強勁需求將推高來年之租金收入。

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流動現金及銀行信貸作為其運作所需資金。於二零零八年六月三十日，本集團之現金及銀行結存達3,036,000港元（二零零七年十二月三十一日：100,527,000港元），及已抵押存款3,689,000港元（二零零七年十二月三十一日：1,676,000港元）。

於二零零八年六月三十日，本集團有未償還貸款約210,631,000港元(二零零七年十二月三十一日：245,179,000港元)，包括計息銀行貸款66,208,000港元(二零零七年十二月三十一日：33,134,000港元)、應付可換股債券48,118,000港元(二零零七年十二月三十一日：41,492,000港元)、應付融資租賃費1,823,000港元(二零零七年十二月三十一日：2,094,000港元)、應付承兌票據21,545,000港元(二零零七年十二月三十一日：100,000,000港元)及董事貸款72,937,000港元(二零零七年十二月三十一日：68,459,000港元)。本集團的計息銀行貸款中，其中22%、8%、29%及41%分別須於一年內或按要求、第二年及第三至五年(包括首尾兩年)內及五年後償還。於二零零八年六月三十日之9,120,000港元銀行貸款按固定利率計算(二零零七年十二月三十一日：8,560,000港元)。

本集團於二零零八年六月三十日之資本負債比率為0.06(二零零七年十二月三十一日：0.07)，乃按本集團計息銀行貸款及其他借款210,631,000港元(二零零七年十二月三十一日：245,179,000港元)除以資產總值3,434,033,000港元(二零零七年十二月三十一日：3,290,965,000港元)計算。

貨幣結構

由於本集團絕大部份交易(包括借款)主要以港元及人民幣進行，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

截至二零零八年六月三十日，本集團已動用之銀行信貸額約為66,208,000港元(二零零七年十二月三十一日：33,134,000港元)。有抵押銀行貸款57,088,000港元(二零零七年十二月三十一日：24,574,000港元)以本集團若干投資物業及銀行存款、本公司所作之企業擔保作為支持。

或然負債

於二零零八年六月三十日，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125,000港元(二零零七年十二月三十一日：4,131,000港元)。

重大收購

於二零零七年十月九日，本集團宣佈與由何鑑雄、何湛雄及何伯雄(統稱「賣方」)全資擁有之私人公司訂立有條件買賣協議(於二零零七年十月二十六日修訂)。據此，其中包括，賣方同意出售及本公司間接全資附屬公司(「買方」)同意收購正大房地產開發有限公司(「正大」)100%股權，代價為人民幣1,814,800,000元(「收購事項」)。正大持有之主要資產為廣州正大之全部股權，而廣州正大持有廣州物業。收購事項之詳情載於二零零七年十一月二十六日之通函。

收購事項將分四部份完成。第一部份以收購正大25%股權之代價為人民幣453,700,000元(於二零零七年十二月十七日相當於約480,468,000港元)，已於二零零七年十二月十七日以下列方式支付：

- (i) 按每股代價股份0.25港元之發行價向賣方(或彼等之指定代名人)發行243,800,000股本公司股本中之新股(「代價股份」)，總代價為60,950,000港元；
- (ii) 向賣方(或彼等之指定代名人)發行總本金額為84,000,000港元之可換股債券；
- (iii) 現金支付約235,518,000港元(或人民幣之相等金額)；及
- (iv) 向賣方(或彼等之指定代名人)發行以獲取合共100,000,000港元之承兌票據。

第二部份以進一步收購正大26%股權之代價為人民幣471,848,000元，將於二零零八年五月三十一日或之前以下列方式支付：

- (i) 發行本金額合共244,440,000港元之可換股債券；及
- (ii) 餘額按議定方式以現金及／或承兌票據支付。

第三部份以再進一步收購正大24%股權之代價為人民幣435,552,000元，將於二零零八年十月三十一日或之前以下列方式支付：

- (i) 發行本金額合共225,680,000港元之可換股債券；及
- (ii) 餘額按議定方式以現金及／或承兌票據支付。

第四部份以收購正大剩餘25%股權之代價為人民幣453,700,000元，將於二零零九年三月三十一日或之前以下列方式支付：

- (i) 發行本金額合共235,200,000港元之可換股債券；及
- (ii) 餘額按議定方式以現金及／或承兌票據支付。

第一部份於二零零七年十二月十七日完成。第二部份於二零零八年六月三十日尚未完成。

配售新股份

於二零零八年六月十七日，本公司與配售代理道亨證券有限公司訂立配售協議，以每股0.23港元之配售價配售100,000,000股新股份。於二零零八年七月八日，配售事項完成及配售代理已按每股0.23港元之價格向不少於六位獨立承配人配售100,000,000股新股份，籌得所得款項淨額22,700,000港元，已用作一般營運資金。

僱員及薪酬政策

本期間之員工成本總額約為2,000,000港元。於二零零八年六月三十日，本集團在香港、重慶及廣州共僱用約26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福利。

前景

期內，本集團主要在中國大陸從事物業投資及發展。於二零零七年收購廣州物業擴充本集團在中國大陸的物業投資組合。董事相信廣州物業為黃金物業發展項目，可為本集團於中長期在資本增值及未來經常收入兩方面帶來可觀回報。就此而言，董事樂觀認為，物業市場具發展潛力及前景，而中國大陸經濟持續增長將有利於本集團之業務增長。

企業管治常規守則

董事認為，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。

然而，董事會主席及／或本公司董事總經理於過往年度均在股東大會上辭任並自願重選。董事認為此慣例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。

刊登截至二零零八年六月三十日止六個月期間之中期報告

截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告將寄發予股東及將於適當時候在香港交易及結算所有限公司網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.zhonghuagroup.com)刊登。

承董事會命
執行董事
何鑑雄

香港，二零零八年九月十八日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括(i)執行董事何鑑雄先生；(ii)非執行董事林戈女士及楊國瑞先生；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