

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)

#### 截至二零一八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」)截至二零一八年六月三十日止六個月未經審核綜合業績(「中期業績」)，連同二零一七年同期之比較數字，如下：

#### 簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
收入	2	24,047	19,323
其他收入		219	182
行政開支		(14,130)	(12,907)
財務費用	3	(3,500)	(3,444)
<b>稅前溢利</b>	4	<b>6,636</b>	3,154
所得稅開支	5	(3,521)	(2,670)
<b>期間溢利</b>		<b>3,115</b>	484
歸屬於：			
本公司普通股權益持有人		(1,172)	(3,142)
非控股權益		4,287	3,626
		<b>3,115</b>	484
本公司普通股權益持有人 應佔每股虧損	7	(0.19)港仙	(0.52)港仙
— 基本		(0.19)港仙	(0.52)港仙
— 攤薄		(0.19)港仙	(0.52)港仙

## 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
期間溢利	3,115	484
其他全面收益／(開支)		
於隨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	<u>(53,293)</u>	<u>101,998</u>
期間全面總收益／(開支)	<u>(50,178)</u>	<u>102,482</u>
全面總收益／(開支) 歸屬於：		
本公司普通股權益持有人	(17,088)	27,104
非控股權益	<u>(33,090)</u>	<u>75,378</u>
	<u>(50,178)</u>	<u>102,482</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		4,811	5,028
投資物業		4,401,400	4,476,000
非流動資產總值		4,406,211	4,481,028
<b>流動資產</b>			
持作待售物業		36,692	37,314
貿易應收款項	8	21,181	1,187
預付款項、按金及其他應收款項		12,771	13,638
現金及銀行結存		69,413	82,084
流動資產總值		140,057	134,223
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	9	(2,103)	(2,129)
其他應付款項及應計負債		(41,669)	(40,992)
應付稅項		(51,271)	(50,173)
計息銀行借貸		(6,960)	(6,874)
流動負債總額		(102,003)	(100,168)
流動資產淨值		38,054	34,055
總資產減流動負債		4,444,265	4,515,083
<b>非流動負債</b>			
董事貸款		(75,496)	(76,776)
應付董事款項		(184,568)	(183,840)
其他長期應付款項		(137,283)	(137,622)
計息銀行借貸		(3,787)	(7,409)
遞延稅項負債		(951,493)	(967,620)
非流動負債總額		(1,352,627)	(1,373,267)
淨資產		3,091,638	3,141,816
<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		878,569	895,657
非控股權益		893,709	910,797
		2,197,929	2,231,019
總權益		3,091,638	3,141,816

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二零一八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二零一七年十二月三十一日止年度的全年財務報表一致：

HKFRS 2 (修訂本)	股份支付款項交易之分類及計量
HKFRS 4 (修訂本)	應用HKFRS 9金融工具與HKFRS 4保險合同
HKFRS 15 (修訂本)	HKFRS 15客戶合同收入之澄清
HKFRS 9	金融工具
HKFRS 15	客戶合同收入
HKAS 40 (修訂本)	轉讓投資物業
HK(IFRIC)-詮釋22	外幣交易及預付代價
二零一四年至二零一六年週期之年度改進	HKFRS 1 及 HKAS 28的修訂

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，就場地使用者產生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二零一七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	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
分類收入：						
銷售予外界客戶	<u>24,047</u>	<u>19,323</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,047</u>	<u>19,323</u>
分類業績	<u>17,475</u>	<u>14,015</u>	<u>(7,558)</u>	<u>(7,599)</u>	<u>9,917</u>	<u>6,416</u>
其他收入					219	182
財務費用					<u>(3,500)</u>	<u>(3,444)</u>
稅前溢利					6,636	3,154
所得稅開支					<u>(3,521)</u>	<u>(2,670)</u>
期間溢利					<u><u>3,115</u></u>	<u><u>484</u></u>

### 有關主要客戶之資料

截至二零一八年六月三十日止六個月(「期間」)，來自四名客戶(二零一七年：四名)之總收入約為24,047,000港元(二零一七年：19,323,000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	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
利息：		
銀行貸款	422	617
董事貸款	<u>3,078</u>	<u>2,827</u>
	<u><u>3,500</u></u>	<u><u>3,444</u></u>

#### 4. 稅前溢利

本集團之稅前溢利乃經扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
折舊	139	127
利息收入	(117)	(85)
場地使用者予投資物業之收入	<u>(24,047)</u>	<u>(19,323)</u>

#### 5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
期內撥備：		
其他地區	<u>3,521</u>	<u>2,670</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%(二零一七年：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1,172,000港元(二零一七年：3,142,000港元)及期間已發行普通股之加權平均數605,616,520股(二零一七年：605,616,520股)計算。

於截至二零一八年及二零一七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：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核)		二零一七年 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	<u>21,181</u>	<u>100</u>	<u>1,187</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收入確認日計算。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：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核)		二零一七年 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	50	2	—	—
超過一年	<u>2,053</u>	<u>98</u>	<u>2,129</u>	<u>100</u>
	<u>2,103</u>	<u>100</u>	<u>2,129</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24,047,000港元，與去年同期的營業額(二零一七年六月三十日：19,323,000港元)相比增加約24%。本集團於期間之溢利為3,115,000港元(二零一七年六月三十日：484,000港元)。權益持有人於期間應佔本集團之虧損為1,172,000港元(二零一七年六月三十日：3,142,000港元)。

## 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發展、投資及管理業務，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士服裝及鞋類批發中心。

廣州市物業權益位於廣州市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，而廣州正大則由正大房地產開發有限公司(「香港正大」，一間於香港成立的私人公司)擁有100%權益。

廣州正大乃由香港正大(外資合作方)與越秀房地產開發經營公司(「越秀國企」，國有企業)作為中方合作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，香港正大取得廣州正大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%之權益擬由本集團於不遲於二零一九年六月三十日完成收購，總代價為人民幣1,361,100,000元(於二零一八年六月三十日約相當於1,606,098,000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隨後公告，最近公告為於二零一八年六月二十七日發表之公告(主要提述將完成收購之最後截止日期從二零一零年三月三十一日遞延至二零一九年六月三十日)。

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暢旺的鞋類批發中心。

該項目原訂於十五年內完成，但由於過去多年越秀區人民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，但越秀國企(中資合作方及為一家國有企業)在多年前已休止業務，因此無法獲得其同意。同時，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)聲稱其已從越秀國企取得廣州正大之部份權益，但這並非實情。有鑑於此，於二零零八年十二月底，廣州正大入稟廣東省廣州市越秀區人民法院(「越秀區法院」)，要求確認取消越房私企在有關合營企業之中方資格(如有)。

有關裁決已於二零零九年七月頒佈，認同廣州正大提出的要求。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(「廣州市中院」)提出上訴(「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市中院根據相關中國法律及正當司法程序發出之有效書面裁決。自當時起，廣州正大及香港正大均不時與相關法院人員對話以及現正等候廣州市中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，但直至本報告日期尚未收到正式的相關判決或指示。考慮到越秀區法院於二零零九年七月作出之裁決、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。有關上訴之進展已於本公司二零一七年度的年報中披露。

## 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。於二零一八年六月三十日，本集團之現金及銀行結存達69,413,000港元(二零一七年十二月三十一日：82,084,000港元)。於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團並沒有已抵押存款。

於二零一八年六月三十日，本集團有未償還借貸約86,243,000港元(二零一七年十二月三十一日：91,059,000港元)，包括計息銀行貸款10,747,000港元(二零一七年十二月三十一日：14,283,000港元)及董事貸款75,496,000港元(二零一七年十二月三十一日：76,776,000港元)。本集團的計息銀行貸款中，其中65%及35%分別須於一年內或按要求以及於第二年內償還。

於二零一八年六月三十日，本集團10,747,000港元(二零一七年十二月三十一日：14,283,000港元)有抵押銀行貸款以浮息計算利息及全數以人民幣定值。

本集團於二零一八年六月三十日之資本負債比率為0.02(二零一七年十二月三十一日：0.02)，乃按本集團計息銀行貸款及其他借款及董事貸款86,243,000港元(二零一七年十二月三十一日：91,059,000港元)除以資產總值4,546,268,000港元(二零一七年十二月三十一日：4,615,251,000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

儘管所有營運附屬公司的財務報表以人民幣呈列，但本公司的綜合財務報表則以港元呈列。當該等營運附屬公司以人民幣記賬的收益、開支、非貨幣項目、資產及負債按本集團綜合會計層面入賬轉換為港元時，可能會產生匯兌風險。鑒於年內人民幣與港元之間的匯率相對穩定，本集團於整段期間的外匯波動風險有限。

### 資產抵押

於二零一八年六月三十日，本集團已動用之銀行信貸額約為10,747,000港元(二零一七年十二月三十一日：14,283,000港元)。本集團若干投資物業及貿易應收款項已作抵押以獲得本集團及一名獨立第三方動用的銀行融資。此外，本公司及其中一名主要股東亦就該等銀行融資提供擔保。

## 或然負債

於二零一八年六月三十日，就銀行向本集團物業若干買家批出之按揭貸款所作出之擔保達139,000港元(二零一七年十二月三十一日：139,000港元)。

## 僱員及薪酬政策

本期間之員工成本總額為4,200,000港元。於二零一八年六月三十日，本集團在香港、重慶及廣州共僱用約30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。

## 展望

展望二零一八年，美國特朗普政府推出的不友善中美貿易政策將對中國出口造成重大影響。美元強勁加上美國聯儲局的加息趨勢亦會加強人民幣貶值壓力，因此可能打擊中國國內經濟。

儘管如此，中國國務院將繼續為穩定中國經濟而努力。為實現財政部設定的年度國內生產總值增長目標約6.5%，財政部可能會利用財政和貨幣兩方面的政策增加國內需求。因此，一線城市的房地產市場理應保持熾熱。

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，在二零一八年及二零一九年發掘新商機。董事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

本期間內，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。

## 刊登截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告

本公司截至二零一八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，二零一八年八月二十七日

於本公告日期，本公司董事會成員包括：(i)執行董事何鑑雄；(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。