



大中華實業控股有限公司*

GREATER CHINA HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：431)

截至二零零五年六月三十日止六個月 中期業績

業績概要

大中華實業控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至二零零四年六月三十日止六個月之數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零零五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (未經審核)
收益	4	31,134	6,888
銷售成本		(22,348)	(3,261)
毛利		8,786	3,627
其他經營收入		53	–
投資物業之公平值收益	10	37,380	–
持有其他投資之未變現虧損淨額		–	(181)
銷售及分銷開支		–	(6)
行政費用		(5,300)	(2,763)
商譽攤銷		–	(645)
經營溢利	5	40,919	32
財務成本	6	(2,226)	(1,382)
除稅前溢利(虧損)		38,693	(1,350)
所得稅開支	7	–	–
期間溢利(虧損)		<u>38,693</u>	<u>(1,350)</u>
攤佔：			
母公司之股本持有人		38,877	(1,447)
少數股東權益		(184)	97
		<u>38,693</u>	<u>(1,350)</u>
		港仙	港仙
每股盈利(虧損)－基本	8	<u>16.3</u>	<u>(0.7)</u>

簡明綜合資產負債表

於二零零五年六月三十日

	附註	二零零五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零四年 十二月三十一日 千港元 (經審核及重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,731	4,796
預付土地租賃款項		3,473	3,510
投資物業	10	303,380	266,000
投資證券		–	3,000
可供出售投資		3,000	–
		<u>314,584</u>	<u>277,306</u>
流動資產			
存貨		316	227
證券投資		–	19,214
透過損益按公平價值計算之財務資產		48	–
應收賬款及其他應收款項	11	3,447	1,342
預付款項及按金		1,132	1,389
銀行結餘及現金		11,221	4,080
		<u>16,164</u>	<u>26,252</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	12	7,741	9,986
收購附屬公司應付代價	13	–	4,000
應付董事款項		–	3,268
應付少數股東款項		6,548	3,583
租賃按金		3,286	3,241
稅項		14,687	14,687
銀行及其他借款		125,443	130,443
		<u>157,705</u>	<u>169,208</u>
流動負債淨值		<u>(141,541)</u>	<u>(142,956)</u>
總資產減流動負債		173,043	134,350
非流動負債			
遞延稅項負債		657	657
		<u>172,386</u>	<u>133,693</u>
資本及儲備			
股本		1,192	1,192
儲備		171,194	132,317
母公司之股本持有人應佔股本		172,386	133,509
少數股東權益		–	184
總股本		<u>172,386</u>	<u>133,693</u>

簡明財務報表附註

截至二零零五年六月三十日止六個月

1. 財務報表之編製基準

簡明財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

編製簡明財務報表時，鑑於本公司及其附屬公司（「本集團」）於二零零五年六月三十日之流動負債淨額達141,541,000港元，董事已審慎考慮本集團未來之資金流動性。董事信納在結算日後已取得長期融資貸款之情況下，本集團將可悉數償還可見將來之到期財務承擔。因此，財務報表乃以持續經營基準編製。

2. 主要會計政策

簡明財務報表乃根據歷史成本慣例法編製，並已就投資物業及以透過損益按公平價值計算之財務資產之重估作出修訂。除下述者外，本簡明財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度財務報表所採用者一致。

於本期間，本集團已首次採用由香港會計師公會頒佈，並於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間生效的若干新訂香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（統稱「新香港財務報告準則」）。採納新香港財務報告準則導致收益表、資產負債表及權益變動表的呈報方式出現變動，其中已更改少數股東權益的呈報方式。此等呈報的變動已追溯採用。採納新香港財務報告準則導致本集團涉及以下範疇的會計政策出現變動，影響本會計期間或過往會計期間業績的編製及呈報方式：

呈列財務報表

採納香港會計準則第1號影響少數股東權益之呈列，現時列作股本。此項變動已追溯應用（財務影響見附註3）。

業務合併

於本期間，本集團已採用香港財務報告準則第3號「業務合併」，而採納香港財務報告準則第3號對本集團的主要影響概述如下：

商譽

於過往期間，收購產生的商譽於其估計可使用年期予以資本化及攤銷。本集團已應用香港財務報告準則第3號之相關過渡條文。就過往於資產負債表資本化的商譽而言，本集團自二零零五年一月一日起已不再攤銷有關商譽，而商譽將最少按年/於進行收購之財務期間進行減值測試。於二零零五年一月一日後因收購產生的商譽於初步確認後按成本減累計減值虧損（如有）計算。根據香港財務報告準則第3號之過渡安排本集團撤銷有關累計攤銷數額之商譽之賬面值820,000港元。此項變動對二零零五年一月一日本集團之虧損並無影響。

業主自用土地租賃權益

於過往期間，業主自用租賃土地及樓宇乃以成本值模式計算並列入物業、廠房及設備內。於本期間，本集團已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，就租賃分類而言，租賃土地及樓宇之土地與樓宇部分乃分開計算，除非租賃款項無法可靠地在土地及樓宇部分之間作出分配，則在該情況下，整份租賃一般會被作為融資租賃處理。倘租賃款項能夠可靠地在土地及樓宇部分之間作出分配，則土地租賃權益將重新分類為經營租賃項下之土地租賃預付款項，該租賃款項乃按成本列賬，並於租賃期內以直線法攤銷。此項會計政策變動已追溯應用（財務影響見附註3）。

金融工具

於本期間，本集團已應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定須予追溯應用。應用香港會計準則第32號對本集團財務報表內金融工具之呈列方式並無重大影響。香港會計準則第39號一般而言並不容許財務資產及負債作追溯性之確認、取消確認或計量。實施香港會計準則第32號及香港會計準則第39號所構成之主要影響概述如下：

財務資產及財務負債分類及計量

本集團已應用香港會計準則第39號之相關過渡性條文，藉此就香港會計準則第39號範疇內之財務資產及財務負債分類及計量。

截至二零零四年十二月三十一日，本集團根據會計實務準則第24號之處理指標分類及計量其債務及股本證券。根據會計實務準則第24號，債務或股本證券之投資分類為「投資證券」、「其他投資」或「持至到期日投資」（如適用）。「投資證券」按成本減以減值虧損（如有）列賬，而「其他投資」則按公平價值計量，未兌現盈虧計入收益表內。持至到期日投資按攤銷成本減以減值虧損（如有）列賬。從二零零五年一月一日起，本集團根據香港會計準則第39號分類及計量其債務及股本證券。根據香港會計準則第39號，財務資產分類為「透過損益按公平值計算之財務資產」、「可供出售財務資產」、「貸款及應收款項」，或「持至到期日財務資產」。分類取決於購入資產之目的。「透過損益按公平值計算之財務資產」及「可供出售財務資產」按公平價值列賬，公平價值之改變分別在收益表及股本中確認。未有於活躍市場上之市價及公平價值未能可靠計量之可供銷售財務資產按成本減以減值列賬。「貸款及應收款項」及「持至到期日財務資產」採用實際利率法按攤銷成本計量。

此項改變已予追溯應用，對本集團於二零零五年一月一日之虧損並無影響（財務影響見附註3）。

投資物業

於本期內，本集團已應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇運用公平值模式對投資物業列賬，該模式規定由投資物業之公平值變動所產生之收益或虧損直接於其產生期間之損益賬內確認。於過往期間，根據原先準則，投資物業乃按公開市值計量，而重估盈餘或虧損則計入投資物業重估儲備或於投資物業重估儲備扣除，除非該儲備之結餘不足以抵銷重估減值（在該情況下，重估減值超出投資物業重估儲備結餘之部份將於收益表扣除）。倘減值之前已於損益表扣除而後產生重估增值，則相等於過往已扣除減值之增值部份將計入損益表。由二零零五年一月一日起，本集團已採納香港會計準則第40號之相關過渡性條文及選擇採納香港會計準則第40號。此項改變對本集團於二零零五年一月一日之虧損並無影響，蓋因本集團於二零零五年一月一日並無投資物業重估儲備。

與投資物業有關之遞延稅項

於過往期間，根據原先之詮釋，有關重估投資物業之遞延稅項影響乃按透過出售而收回有關物業之賬面值所引致之稅務影響之基礎而作出評估。於本期間，本集團已採納香港會計準則詮釋第21號「所得稅－收回經重估非折舊之資產」，該詮釋排除透過出售而收回投資物業賬面值之假設。因此，投資物業之遞延稅項影響現時乃按反映本集團預期於各個結算日收回有關物業之方式所引致之稅務影響之基礎而作出評估。基於香港會計準則詮釋第21號缺乏任何特定過渡性條文，該等會計政策之變動已追溯應用（財務影響見附註3）。

3. 會計政策變動之影響概要

採納新訂香港財務報告準則於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日之累計影響概述如下：

	於二零零四年 十二月 三十一日 (原先呈列) 千港元	香港 會計準則 第1號 千港元 (附註2)	香港 會計準則 第17號 千港元 (附註2)	香港 會計準則 詮釋第21號 千港元 (附註2)	於二零零四年 十二月 三十一日 (重列) 千港元 (附註2)	香港 會計準則 第32號 及香港 會計準則 第39號 千港元	於二零零五年 一月一日 (重列) 千港元
資產負債表							
物業、廠房及設備	8,306	-	(3,510)	-	4,796	-	4,796
土地租賃款項	-	-	3,510	-	3,510	-	3,510
投資證券	22,214	-	-	-	22,214	(22,214)	-
可供出售投資	-	-	-	-	-	3,000	3,000
透過損益按公平價 值計算之財務資產	-	-	-	-	-	19,214	19,214
遞延稅項負債	(1,104)	-	-	447	(657)	-	(657)
少數股東權益	(184)	184	-	-	-	-	-
其他資產與負債	103,830	-	-	-	103,830	-	103,830
對資產與負債之總影響	133,062	184	-	447	133,693	-	133,693
股本	1,192	-	-	-	1,192	-	1,192
股份溢價	348,091	-	-	-	348,091	-	348,091
虧損	(216,221)	-	-	447	(215,774)	-	(215,774)
對股本之總影響							
母公司之股本持有人	133,062	-	-	447	133,509	-	133,509
少數股東權益	-	184	-	-	184	-	184
	133,062	184	-	447	133,693	-	133,693

香港會計師公會頒佈下列準則及詮釋(「詮釋」)而尚未生效。本集團已考慮下列準則及詮釋，惟並不預期彼會對本集團之經營業績及財務狀況之編製有重大影響。

香港會計準則第19號經修訂	精算收益及虧損、集團計劃及披露
香港會計準則第39號經修訂	財務資產及財務負債之過渡及初步確認 預測集團內交易之現金流量對沖會計處理方法 公平價值選項
香港財務報告準則第6號	開拓及評估礦物資源
香港財務報告準則－詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃
香港財務報告準則－詮釋第5號	於解除運作與再造及環保修復基金產生之權益之權利

4. 收入及分類資料

本集團按業務分部之收入及除稅前溢利(虧損)貢獻分析如下：

業務分部

截至二零零五年六月三十日止六個月

	肥料生產 及銷售 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	綜合總額 千港元
收入	<u>2,851</u>	<u>4,958</u>	<u>23,325</u>	<u>31,134</u>
分類業績	(645)	42,038	3,165	44,558
未分配其他經營收入				13
未分配企業間接成本				<u>(3,652)</u>
經營溢利				40,919
財務成本				<u>(2,226)</u>
除稅前溢利				<u>38,693</u>

截至二零零四年六月三十日止六個月

	肥料生產 及銷售 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	綜合總額 千港元
收入	<u>2,292</u>	<u>4,044</u>	<u>552</u>	<u>6,888</u>
分類業績	215	3,162	(303)	3,074
商譽攤銷	(645)	-	-	(645)
未分配企業間接成本				<u>(2,397)</u>
經營溢利				32
財務成本				<u>(1,382)</u>
除稅前虧損				<u>(1,350)</u>

5. 經營溢利

經營溢利已扣除物業、廠房及設備之折舊250,000港元(截至二零零四年六月三十日止六個月：107,000港元)。

6. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
利息：		
銀行借貸	2,147	1,199
須於五年內全數償還之其他貸款	5	110
其他	74	73
	<u>2,226</u>	<u>1,382</u>

7. 所得稅開支

由於本集團旗下公司並無應課稅溢利或彼等之應課稅溢利已全數由兩個期間之承前稅務虧損所抵銷，故並無應付香港利得稅作出撥備。

根據中國有關法規，一家位於中國之附屬公司於首兩個經營獲利年度獲豁免繳付中國企業所得稅，而其後三年則獲寬減50%中國企業所得稅。

8. 每股盈利(虧損)－基本

母公司普通股股本持有人應佔每股基本盈利(虧損)乃按下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
盈利		
計算每股基本盈利(虧損)所用之盈利(虧損)	<u>38,877</u>	<u>(1,447)</u>
	千股	千股
股份數目		
股份數目(加權平均數)	<u>238,389</u>	<u>203,451</u>

本公司於兩個期間均無潛在普通股。

9. 股息

期內概無派付股息。董事不建議派付中期股息。

10. 投資物業

本集團之投資物業已由董事於二零零五年六月三十日按公平值估值。由此得出之投資物業公平值增加37,380,000港元已直接記入收益表中。

11. 應收賬款及其他應收款項

應收租戶之租金須於發出發票後由租戶支付。本集團給予其他貿易客戶之賒賬期平均為30天。

以下乃於結算日本集團之應收賬款及其他應收款項之賬齡分析：

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
	0 – 60 天	2,518
61 – 90 天	576	262
90 天以上	353	144
	<u>3,447</u>	<u>1,342</u>

12. 應付賬項及其他應付款項

以下乃於結算日本集團之應付賬款及其他應付款項之賬齡分析：

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
0 – 60 天	550	1,480
61 – 90 天	238	102
90 天以上	6,953	8,404
	<u>7,741</u>	<u>9,986</u>

13. 收購附屬公司應付代價

於二零零四年十二月三十一日，就收購Lucky Green Limited 及其附屬公司51% 權益尚有未付代價，該未付代價以年息1%計息，並已於本期間內結清。

中期股息

董事不建議派發截至二零零五年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零零四年六月三十日止六個月：無）。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零零五年六月三十日止六個月，集團營業額為31,134,000港元（二零零四年六月三十日：6,888,000港元）。期間溢利淨額為38,877,000港元（二零零四年六月三十日：虧損淨額1,447,000港元）；而每股盈利為16.3港仙（二零零四年六月三十日：每股虧損0.7港仙）。

於報告期內，生產及銷售肥料為本集團帶來之收益為2,851,000港元，佔本集團總收益約9.16%。因本公司出售全部手持之香港上市股票投資，證券投資因而佔本集團總收益約74.92%。一號廣場物業之租金收入為4,958,000港元，佔本集團總收益約15.92%，逾90%樓面面積已經出租。

隨著物業市道暢旺，重估投資物業帶來溢利37,380,000港元，而物業投資業務仍為本集團最大利潤來源。

財務回顧

流動資金及財務資源

截至二零零五年六月三十日止，本集團之流動比率約為0.10，而二零零四年十二月三十一日則為0.16。資本負債比率為0.77，二零零四年十二月三十一日為1.01。資本負債比率乃以一年內之應付借貸總額131,991,000港元及截至二零零五年六月三十日之淨資產172,386,000港元計算。繼結算日後，銀行貸款經重組而重續五年。

本集團預期並不會面對重大匯兌風險，蓋因手持現金、借貸、收益及開支均以港元及人民幣計價。

抵押資產

於二零零五年六月三十日，本集團之所有投資物業及本集團一全資附屬公司之已發行股份已全數予以抵押，而投資物業在經營租約項下之租金收入亦已轉讓予銀行以獲銀行貸款。

7,044,000港元之物業、廠房及設備及預付土地租賃款項已抵押予銀行以獲銀行貸款。

或然負債

本集團於二零零五年六月三十日並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零零五年六月三十日，本集團僱用約26名員工，並根據員工之資歷、經驗及現時行業情況釐定薪酬。除薪酬外，其他員工福利包括強積金供款、酌定花紅計劃及購股權計劃。

展望

二零零五年七月十五日，馬曉玲小姐全資實益擁有，於英屬處女群島註冊成立之有限公司Keenlead Holdings Limited（建領控股有限公司）（「Keenlead」）所提出有關強制性無條件現金收購建議之綜合收購文件已由Keenlead與本公司共同向本公司全體股東（不包括Keenlead之一致行動人士）刊發。收購建議已於二零零五年八月五日完結，而Keenlead及其一致行動人士於本公司股份之權益於緊隨收購建議完結後已增至63.85%，並由Keenlead掌管管理控制權。

掌管管理權後，本公司便貫徹其投身物業投資業務之策略，積極發掘新商機。

於二零零五年八月三十日，本集團與獨立第三方就收購某英屬處女群島註冊成立之公司部分或全部已發行股本之意向（「投資建議」）訂立一項具法律約束力之諒解備忘錄。該公司之唯一資產為一家中華人民共和國（「中國」）註冊成立之中外合資合營企業，其業務範圍包括港口基建建造及石油化工項目開發（惟須待授予相關經營許可）。吾等認為，投資建議讓本集團可藉此機會擴大其業務範圍，並擴展至工業物業發展。二零零五年九月五日，本公司與一名配售代理訂立配售協議，為本集團集資以投資於該項目（如該項目落實），同時亦可擴闊本公司之股東基礎及資本基礎。

董事會將繼續通過投資於中港兩地之優質物業項目，尋求具合理回報之投資，亦將繼續努力實現目標，並樂觀其成。

購買、出售及贖回本公司之上市證券

於回顧期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售及贖回任何本公司上市證券。

公司管治

於回顧期間內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之公司管治常規守則，惟以下偏差除外：

- 守則第A.2.1條訂明，主席及行政總裁之角色應該分開及不應由同一人兼任。

馬曉玲小姐為本公司主席兼行政總裁。董事會認為此架構將不損董事會與本公司管理層間之權力及權責平衡。權利及權責平衡乃通過董事會運作得到保證，蓋董事會由富經驗及能幹之人士組成，並會定期開會討論影響本公司營運之問題。董事會相信，此架構有利於強勢及貫注之領導，讓本集團可適時有效作出及落實決定。董事會對馬小姐完全信任，並相信由其身兼主席及行政總裁之職對本公司業務前景大有裨益。

- 守則第A.4.1條訂明，非執行董事應有特定任期及須膺選連任。

本公司之獨立非執行董事並無特定任期，而是根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪流告退。

- 守則第A.4.2條訂明，每名董事（包括有特定任期者）應至少每三年輪值告退一次。

根據本公司之公司細則，於每次股東週年大會上，將有三分之一的董事（若董事數目並非三或三的倍數，則以最接近三分一但不超過三分一的董事數目為準）須告退，儘管公司細則有任何規定，董事會主席及本公司董事總經理在職期間毋須輪值告退或在釐定各年退任董事的人數時計算在內。

為完全符合守則第A.4.2條之規定，本公司將於二零零六年舉行之下屆本公司股東大會上提呈建議修訂公司細則相關條文之特別決議案，致使每名董事至少須每三年輪值告退一次。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之標準守則為本公司董事進行證券交易之操守守則。本公司曾就有否遵守標準守則所載有關董事進行證券交易之規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等均有遵守標準守則。

審核委員會

本公司已遵照上市規則規定成立審核委員會以履行審閱及監察本公司財務報告及內部控制之職能。核數師德勤•關黃陳方會計師行及審核委員會已審閱本集團截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。本公司審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，包括程萬琦先生、林瑞民先生及舒華東先生。

薪酬委員會

董事會已設立薪酬委員會。薪酬委員會現由執行董事馬曉玲小姐及陳思翰先生；以及獨立非執行董事程萬琦先生、林瑞民先生及舒華東先生組成。薪酬委員會負責就本公司董事及高級管理層成員之薪酬政策及綱領提供意見，以及負責不時參考本公司之目標檢討及釐定全體執行董事及高級管理層成員之薪酬。

承董事會命
大中華實業控股有限公司
主席
馬曉玲

香港，二零零五年九月二十二日

於本公布日期，董事會成員計有執行董事馬曉玲小姐及陳思翰先生；以及獨立非執行董事程萬琦先生、林瑞民先生及舒華東先生。

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。