



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)

截至二零零二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」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零二年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零零一年同期之比較數字如下：

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 二零零二年 (未經審核) 千港元 | 二零零一年 (未經審核) 千港元 |
|-----------------|----|---------------------------------------|------------------------|
| 營業額 | 2 | 103,418 | 129,339 |
| 銷售成本 | | <u>(41,673)</u> | <u>(67,185)</u> |
| 毛利 | | 61,745 | 62,154 |
| 其他收益 | | 718 | 16,734 |
| 銷售及經銷費用 | | (5,058) | (7,613) |
| 行政開支 | | (13,189) | (16,273) |
| 其他經營開支 | | <u>(10,830)</u> | <u>—</u> |
| 經營溢利 | 4 | 33,386 | 55,002 |
| 財務費用 | 5 | (1,415) | (1,315) |
| 攤佔共同控制 企業虧損 | | <u>(215)</u> | <u>—</u> |
| 除稅前溢利 | | 31,756 | 53,687 |
| 稅項 | 6 | <u>(2,862)</u> | <u>(15,610)</u> |
| 未計少數股東 權益前溢利 | | 28,894 | 38,077 |
| 少數股東權益 | | <u>(19,400)</u> | <u>(75)</u> |
| 股東應佔日常 業務純利 | | <u>9,494</u> | <u>38,002</u> |

| | | | |
|--------|---|---------------|---------------|
| 每股中期股息 | 7 | <u>—</u> | <u>0.2港仙</u> |
| 每股盈利 | 8 | | |
| — 基本 | | <u>0.32港仙</u> | <u>1.28港仙</u> |
| — 攤薄 | | <u>0.31港仙</u> | <u>不適用</u> |

附註：

1. 業績審閱

本集團之中期業績乃未經審核，惟已由本公司之審核委員會審閱。

2. 營業額

營業額指經撇銷集團內公司間之一切重大交易後之銷售及預售物業所得款項總額、租金收入總額及銷售網上英語課程收入總額減任何適用營業稅。銷售及預售物業所得款項總額已為反映建築工程之竣工階段作出調整，以過往並未入賬確認之收入為限。

3. 分類資料

下表為本集團按業務分類呈列之有關收入及溢利之資料。

| | 銷售及預售物業 | | 物業投資 | | 公司及其他 | | 綜合 | |
|--------|----------------|----------------|--------------|--------------|-----------------|---------------|----------------|----------------|
| | 截至六月三十日 | | 截至六月三十日 | | 截至六月三十日 | | 截至六月三十日 | |
| | 止六個月 | | 止六個月 | | 止六個月 | | 止六個月 | |
| | 二零零二年 | 二零零一年 | 二零零二年 | 二零零一年 | 二零零二年 | 二零零一年 | 二零零二年 | 二零零一年 |
| | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 分類收入： | | | | | | | | |
| 銷售予 | | | | | | | | |
| 外界客戶 | 100,468 | 127,523 | 2,763 | 1,816 | 187 | — | 103,418 | 129,339 |
| 未分配收入 | — | — | — | — | — | 15,752 | — | 15,752 |
| 總額 | <u>100,468</u> | <u>127,523</u> | <u>2,763</u> | <u>1,816</u> | <u>187</u> | <u>15,752</u> | <u>103,418</u> | <u>145,091</u> |
| 分類業績 | <u>44,182</u> | <u>45,089</u> | <u>1,057</u> | <u>1,112</u> | <u>(11,890)</u> | <u>8,770</u> | <u>33,349</u> | <u>54,971</u> |
| 利息收入 | | | | | | | <u>37</u> | <u>31</u> |
| 經營溢利 | | | | | | | <u>33,386</u> | <u>55,002</u> |
| 財務費用 | | | | | | | <u>(1,415)</u> | <u>(1,315)</u> |
| 應佔共同控制 | | | | | | | | |
| 個體虧損 | | | | | | | <u>(215)</u> | <u>—</u> |

| | | |
|-----------------|---------------------|----------------------|
| 除稅前溢利 | 31,756 | 53,687 |
| 稅項 | <u>(2,862)</u> | <u>(15,610)</u> |
| 未計少數股東 權益前溢利 | 28,894 | 38,077 |
| 少數股東權益 | <u>(19,400)</u> | <u>(75)</u> |
| 股東應佔日 常業務純利 | <u>9,494</u> | <u>38,002</u> |

由於本集團之收入及業績逾90%均來自中國大陸之客戶，因此並無呈列地區分類資料。

4. 經營溢利

經營溢利乃經扣除／(計入) 下列各項：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------|------------------------|------------------------|
| | 二零零二年 (未經審核) 千港元 | 二零零一年 (未經審核) 千港元 |
| 已售存貨成本 | 41,673 | 67,185 |
| 折舊 | 684 | 1,558 |
| 商譽攤銷 | 10,675 | — |
| 利息收入 | (37) | (31) |
| 出售附屬公司收益 | — | (15,752) |
| 租金收入淨額 | (2,763) | (1,816) |
| 物業銷售及預售溢利 | <u>(44,182)</u> | <u>(45,089)</u> |

5. 財務費用

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零二年 (未經審核) 千港元 | 二零零一年 (未經審核) 千港元 |
| 須於五年內悉數償還之 銀行貸款利息開支 | 5,310 | 5,815 |
| 減：撥作發展中物業資本 之利息 | <u>(3,895)</u> | <u>(4,500)</u> |
| | <u>1,415</u> | <u>1,315</u> |

6. 稅項

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------|------------------------|------------------------|
| | 二零零二年 (未經審核) 千港元 | 二零零一年 (未經審核) 千港元 |
| 期內撥備： | | |
| 香港 | — | — |
| 其他地區 | <u>2,862</u> | <u>15,610</u> |
| | <u><u>2,862</u></u> | <u><u>15,610</u></u> |

由於本集團於截至二零零二年六月三十日止六個月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(二零零一年：無)。

中國大陸稅項乃按於中國大陸營運之附屬公司之應課稅收入以適用稅率計算。由於董事認為負債不會於可見將來變現，故未就加速資本免稅額作出遞延稅項撥備。

7. 中期股息

董事不建議派付截至二零零二年六月三十日止六個月之中期股息(二零零一年：每股0.2港仙)。

8. 每股盈利

基本及攤薄每股盈利乃根據下列數據計算：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--|-----------------------------|----------------------|
| | 二零零二年 (未經審核) | 二零零一年 (未經審核) |
| 盈利： | | |
| 股東應佔純利(用以計算 每股基本盈利及攤薄盈利) | 9,494,000 港元 | 38,002,000 港元 |
| 股份： | | |
| 用以計算每股基本盈利之 期間已發行普通股 加權平均數 | <u>2,980,016,725</u> | <u>2,980,016,725</u> |
| 年內尚未行使之購股權 視為全部獲行使而假定 以無代價發行之普通股 股份之加權平均數 | <u>66,472,651</u> | 不適用 |
| 用於計算每股攤薄盈利之 年內已發行普通股 加權平均數 | <u>3,046,489,376</u> | 不適用 |

管理層討論及分析

業績回顧

董事會欣然公佈，本集團於截至二零零二年六月三十日止六個月（「期間」）錄得營業額103,418,000港元，股東應佔日常業務純利9,494,000港元及每股基本盈利為0.32港仙，比較截至二零零一年六月三十日止六個月之營業額129,339,000港元、股東應佔日常業務純利38,002,000港元及每股基本盈利1.28港仙，分別下跌約20%、75%及75%。

業務回顧

期間，本集團之營業額主要包括預售中華人民共和國（「中國」）廣州海珠半島花園施工中之第三期住宅單位及銷售其商場，以及來自中國重慶港渝廣場之商場租金收益及位於廣州之商場租金收入。

物業發展及投資業務

海珠半島花園第三期之上蓋施工工程已於二零零一年年底竣工，預期第三期之住宅單位將於二零零二年年底入伙。直至二零零二年六月三十日，已售出逾55%之住宅單位。

提供網上英語學習課程

本集團已於二零零二年初開始出售「Global English」學習課程，成績十分理想。期內，本集團已於中國及香港成功奪得數個大型公司及分銷商客戶，亦預期將繼續出售網上英語學習課程並於日後為本集團締造額外收益。

提供獨家科技顧問服務

本集團已於二零零一年年底及二零零二年年初在廣州進行大型推廣活動以宣傳電話銀行服務，成績十分理想。期內，於廣東省（深圳除外）奪得大型電訊公司、媒體及其他公司之服務合約並成為彼等之電話銀行付費服務供應商，預期科技顧問費收入將於日後持續增加。

財務回顧

流動資金及財務資源

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。於二零零二年六月三十日，本集團之現金及銀行結存達33,605,000港元（二零零一年十二月三十一日：55,174,000港元），及已抵押存款2,857,000港元（二零零一年十二月三十一日：4,071,000港元）而計息之銀行貸款及借款為216,498,000港元（二零零一年十二月三十

一日：193,451,000港元)，其中97%、2%及1%分別於一年內或按要求、第二年及第三至五年(包括首尾兩年)內償還。為數204,798,000港元之銀行貸款及借款乃按固定息率計息。

本集團於二零零二年六月三十日之資本負債比率為0.34(二零零一年十二月三十一日：0.33)，乃按本集團債務總額600,202,000港元(二零零一年十二月三十一日：574,620,000港元)除以資產總值1,746,013,000港元(二零零一年十二月三十一日：1,719,354,000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結算，而該等貨幣匯率在本期內相對穩定，故本集團於期間內所面對之外幣匯率波動不大。

資產抵押

於二零零二年六月三十日，本集團經已使用216,498,000港元之銀行信貸額(二零零一年十二月三十一日：193,451,000港元)。銀行貸款以本集團若干投資物業、發展中物業、供出售之已落成物業及由本公司簽立之公司擔保作為支持。

或然負債

於二零零二年六月三十日，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355,204,000港元(二零零一年十二月三十一日：353,791,000港元)。

僱員及薪酬政策

於二零零二年六月三十日，本集團在香港及中國共僱用約93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。就國內而言，本集團按現行勞工法例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。

展望

董事對於廣州市區之豪華洋房回報下降採審慎態度，惟將繼續評估中國其他城市之投資機會。

然而，董事對中國加入世界貿易組織及二零零八年舉行北京奧運會所締造之重大經濟增長樂觀，並將因此而創造多項投資機會。本集團將繼續評估有利之投資機會以期擴展股東回報。

最佳應用守則

董事會認為，本公司於期內一直遵守香港聯合交易所有限公司之上市規則附錄14所載之最佳應用守則。本公司已委任三位非執行董事出任審核委員會成員。審核委員會乃於一九九九年五月十一日成立，負責協助董事會檢討及監管本公司之財務申報過程及內部控制。

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。

於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）網頁上的資料披露

一份根據聯交所上市規則附錄16第46(1)至46(6)段規定而列載有關資料之詳盡中期業績公佈，將於其後適當時間在聯交所的網頁上登載。

代表董事會
何湛雄
主席

香港，二零零二年九月二十四日

* 僅供識別

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」