



# 大中華實業控股有限公司\*

## GREATER CHINA HOLDINGS LIMITED

(incorporated in Bermuda with limited liability)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：431)

網站：<http://www.irasia.com/listco/hk/greaterchina/index.htm>

### 截至二零零六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」)截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同截至二零零五年六月三十日止六個月之數字如下：

#### 簡明綜合收益表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
收益	3	6,224	31,134
銷售成本		(1,983)	(22,348)
毛利		4,241	8,786
其他收入		137	53
投資物業之公平值轉變	9	5,070	37,380
銷售及分銷開支		(385)	-
行政費用		(5,272)	(5,300)
財務成本	4	(4,344)	(2,226)
除稅前(虧損)溢利		(553)	38,693
所得稅開支	5	(819)	-
期內(虧損)溢利	6	(1,372)	38,693
攤佔：			
母公司之股本持有人		(1,372)	38,877
少數股東權益		-	(184)
		(1,372)	38,693
		港仙	港仙
每股(虧損)盈利－基本	8	(0.48)	16.31

簡明綜合資產負債表  
於二零零六年六月三十日

	附註	二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	6,664	5,447
預付土地租賃款項		3,196	3,232
投資物業	9	323,670	318,600
可供出售投資		3,000	3,000
收購附屬公司已付按金	10	40,645	11,590
		<u>377,175</u>	<u>341,869</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		549	533
持作買賣投資		-	48
應收賬款	11	611	953
預付土地租賃款項		72	72
預付款項及按金		1,694	1,142
銀行結餘及現金		24,987	24,192
		<u>27,913</u>	<u>26,940</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	12	7,680	8,012
應付附屬公司一名少數股東之款項		6,709	6,258
租賃按金		3,467	3,107
稅項		14,687	14,687
銀行貸款	13	9,435	6,362
		<u>41,978</u>	<u>38,426</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(14,065)</u>	<u>(11,486)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>363,110</u>	<u>330,383</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	13	156,630	123,350
遞延稅項		7,528	6,709
		<u>164,158</u>	<u>130,059</u>
		<u>198,952</u>	<u>200,324</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		1,430	1,430
儲備		197,522	198,894
本公司股本持有人應佔股本		<u>198,952</u>	<u>200,324</u>

### 1. 編製基準

簡明綜合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（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

編製簡明綜合財務報表時，鑑於本公司及其附屬公司（「本集團」）於二零零六年六月三十日之流動負債淨額達14,065,000港元，董事已審慎考慮本集團未來之資金流動性。董事認為，經考慮現存之銀行融資，本集團將可悉數償還可見將來之到期財務承擔。因此，簡明綜合財務報表乃以持續經營基準編製。

簡明綜合財務報表以港元呈列，與本公司之功能貨幣相同。

### 2. 主要會計政策

除投資物業及若干財務工具以公平值計算之外，簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

在簡明綜合財務報表所採用之會計政策與本集團編製截至二零零五年十二月三十一日止之全年財務報表時所用者一致。

於本期間，本集團已首次應用香港會計師公會所頒佈並適用於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或之後開始之會計期間的多項新訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。採納新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之業績編製及呈報方式並無重大影響。因此，毋須作出前期調整。

本集團並無提早應用已頒佈但尚未生效之所有新訂準則、修訂或詮釋。本公司董事預計，應用該等準則、修訂或詮釋對本集團之業績及財政狀況並無重大影響。

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第7號	應用香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟之財務報告下之重列方法 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號	重估隱含之衍生工具 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 對二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 對二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 對二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 對二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

### 3. 收入及分類資料

本集團按業務分部之收入及除稅前（虧損）溢利貢獻分析如下：

業務分部

截至二零零六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>1,287</u>	<u>4,937</u>	<u>-</u>	<u>6,224</u>
分類業績	(526)	9,035	(24)	8,485
未分配其他收入				82
未分配企業間接成本				(4,776)
財務成本				(4,344)
除稅前虧損				<u>(553)</u>

	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
未分配其他收入				13
未分配企業間接成本				(3,652)
財務成本				<u>(2,226)</u>
除稅前溢利				<u>38,693</u>

#### 4. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
利息：		
銀行借貸	4,217	2,147
須於五年內全數償還之其他貸款	-	5
其他	127	74
	<u>4,344</u>	<u>2,226</u>

#### 5. 所得稅開支

本年度之所得稅支出指遞延稅項之確認。

由於本集團旗下各公司於兩個期間內並無應課稅溢利或彼等之應課稅溢利已全數由承前稅務虧損所抵銷，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據中國有關法規，中國一家附屬公司可由首個經營獲利年度起計兩年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。由於該附屬公司於兩個期間內並無任何應課稅溢利，故並無就中國所得稅進行撥備。

#### 6. 期內(虧損)溢利

本期間業績已扣除物業、廠房及設備以及預付土地租賃款項之折舊及攤銷290,000港元(截至二零零五年六月三十日止六個月：286,000港元)。

#### 7. 股息

期內概無派付股息。董事不建議派付中期股息。

#### 8. 每股(虧損)盈利－基本

母公司普通股股本持有人應佔每股基本(虧損)盈利乃按下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
盈利		
計算每股基本(虧損)盈利所用之(虧損)盈利	<u>(1,372)</u>	<u>38,877</u>
	千股	千股
股份數目		
股份數目	<u>285,989</u>	<u>238,389</u>

本公司於兩個期間均無潛在普通股。

## 9. 物業、廠房及設備和投資物業之變動

期內本集團動用約1,471,000港元購買物業、廠房及設備。

於二零零六年六月三十日，本集團的投資物業乃由獨立專業估值師利駿行測量師有限公司以公平值評估。該估值產生的投資物業公平值增加數額5,070,000港元已直接於簡明綜合收益表中確認。

## 10. 收購附屬公司已付按金

該按金乃為收購Keycharm Investments Limited (基創投資有限公司) 之51%權益所支付之款項。於簽訂日期為二零零六年二月二十七日之收購協議後，期內已支付額外人民幣30,000,000元 (約29,055,000港元) 之款項。

## 11. 應收賬款

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。

以下乃於結算日應收賬款之賬齡分析：

	二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0-60 天	611	298
61-90 天	-	647
90 天以上	-	8
	<u>611</u>	<u>953</u>

## 12. 應付賬款及其他應付款項

以下乃於結算日應付賬款及其他應付款項之賬齡分析：

	二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
賬齡不多於60日之應付賬款	59	59
其他應付款項	7,621	7,953
	<u>7,680</u>	<u>8,012</u>

## 13. 銀行貸款

期內本集團取得達56,000,000港元之新銀行貸款，並已償還約19,647,000港元之銀行借款。貸款之年利率為香港銀行同業拆息加1.05厘，並按一至十年分期攤還。該款項乃撥作日常營運及收購附屬公司。

## 中期股息

董事不建議派發截至二零零六年六月三十日止六個月之中期股息 (截至二零零五年六月三十日止六個月：無)。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零零六年六月三十日止六個月，集團營業額為6,224,000港元 (二零零五年六月三十日：31,134,000港元)。期內虧損淨額為1,372,000港元 (二零零五年六月三十日：溢利淨額38,877,000港元)；而每股虧損為0.48港仙 (二零零五年六月三十日：每股盈利16.3港仙)。

一號廣場物業之租金收入為4,937,000港元，佔本集團總收益約79.3%。緊隨令人振奮之二零零五年，物業市場於二零零六年上半年持續暢旺，而租金收入亦大致上顯示此穩步上揚之勢頭。本集團之投資物業一號廣場物業亦受惠於租金增長，而其估值亦帶來溢利5,070,000港元，其總估值增長接近1.6%，逾80%建築樓面面積已經出租。與此同時，本集團投資物業之若干租賃協議已獲續期，相關租賃收入達致雙位數增長。儘管利率持續高企，集團相信此利好環境將持續至二零零六年下半年。

另一方面，於報告期內，生產及銷售肥料為本集團帶來之收益為1,287,000港元，佔本集團總收益約20.7%。由於競爭激烈，經營業績並未如預期理想，管理層正於中華人民共和國 (「中國」) 積極開發其他新市場，以擴闊其客戶層面。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

截至二零零六年六月三十日止，本集團之流動比率約為0.66，而二零零五年十二月三十一日則為0.70。資本負債比率為0.87，二零零五年十二月三十一日為0.68。資本負債比率乃以應付借貸總額172,774,000港元(二零零五年十二月三十一日：135,970,000港元)及截至二零零六年六月三十日之淨資產198,952,000港元(二零零五年十二月三十一日：200,324,000港元)計算。期內已獲批一筆40,000,000港元之銀行貸款，已撥作收購於英屬處女群島註冊成立之一間公司(「英屬處女群島公司」)之已發行股本之資金(「該投資」)，該公司之唯一資產為一間於中國註冊成立之中外合資公司。

除該投資外，於二零零六年六月三十日概無任何其他重大資本承擔須動用本集團大量現有現金資源或外來資金。

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

於二零零六年六月三十日，本集團之所有投資物業及本公司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。

### 或然負債

本集團於二零零六年六月三十日並無任何重大或然負債。

### 僱員及薪酬政策

於二零零六年六月三十日，本集團僱用約46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

於二零零六年二月二十七日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議(「正式協議」)，據此，本集團同意向賣方收購英屬處女群島公司之51%已發行股本以及其中一名獨立第三方(「賣方」)應收英屬處女群島公司之貸款人民幣61,200,000元，所涉及之現金總代價為人民幣61,200,001元。集團認為，該投資讓本集團可藉此擴大其業務範圍，並擴展至以港口基建設施為重點之工業物業發展。正式協議之所有條件均已於期末後達成，並於二零零六年九月二十日成交。

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

本集團一直致力維持高水平企業管治，以開明和開放的理念維護本集團的發展及保障股東們的權益。

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。

為完全符合守則第A.4.2條之規定，本公司已於二零零六年六月二日舉行之本公司股東大會上通過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二零零六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。

### **致謝**

本人謹代表董事會，藉此機會感謝本集團全體員工在期內一直努力不懈及竭誠奉獻。本人亦對各股東、客戶、銀行及其他業務夥伴之信任及支持表示謝意。

承董事會命  
大中華實業控股有限公司  
主席  
馬曉玲

香港，二零零六年九月二十二日

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香港經濟日報刊登的內容。