

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佈之內容概不負責，
 對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不因本公佈全部或任何部
 份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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期業績公佈

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」)截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合業績(「年度業
 績」)，連同比較數字及相關解釋附註如下：

綜合收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收入	2	37,392	38,304
其他收入		21,321	804
投資物業之公平值變動		169,433	124,897
行政開支		(32,643)	(27,407)
財務費用	3	(8,660)	(9,847)
稅前溢利	4	186,843	126,751
所得稅開支	5	(46,858)	(34,886)
年度溢利		<u>139,985</u>	<u>91,865</u>
歸屬於：			
本公司普通股權益持有人		28,736	16,438
非控股權益		111,249	75,427
		<u>139,985</u>	<u>91,865</u>
本公司普通股權益持有人應佔 每股盈利	7		(經重列)
基本		<u>0.05港元</u>	<u>0.03港元</u>
攤薄		<u>0.05港元</u>	<u>0.03港元</u>

綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年度溢利	<u>139,985</u>	<u>91,865</u>
其他全面開支		
於隨後期間重新分類至收益表之		
其他全面開支：		
換算海外經營業務產生之匯兌差額	<u>(159,380)</u>	<u>(64,896)</u>
年度全面收益／(開支)總額	<u><u>(19,395)</u></u>	<u><u>26,969</u></u>
歸屬於：		
本公司普通股權益持有人	(19,407)	(3,653)
非控股權益	<u>12</u>	<u>30,622</u>
	<u><u>(19,395)</u></u>	<u><u>26,969</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,603	6,445
投資物業		<u>3,925,860</u>	<u>3,986,250</u>
非流動資產總值		<u>3,931,463</u>	<u>3,992,695</u>
流動資產			
持作銷售物業		36,692	38,869
貿易應收款項	8	14,211	13,680
預付款項、按金及其他應收款項		13,724	14,406
現金及銀行結存		<u>18,584</u>	<u>44,412</u>
流動資產總值		<u>83,211</u>	<u>111,367</u>
流動負債			
貿易應付款項	9	(2,053)	(2,174)
其他應付款項及應計負債		(25,717)	(50,601)
應付稅項		(41,101)	(40,483)
計息銀行及其他借貸		<u>(9,213)</u>	<u>(8,934)</u>
流動負債總額		<u>(78,084)</u>	<u>(102,192)</u>
流動資產淨額		<u>5,127</u>	<u>9,175</u>
總資產減流動負債		<u>3,936,590</u>	<u>4,001,870</u>
非流動負債			
董事貸款		(75,496)	(79,975)
應付董事款項		(133,334)	(166,163)
長期其他應付款項		(140,163)	(131,710)
計息銀行及其他借貸		(22,772)	(33,446)
遞延稅項負債		<u>(832,792)</u>	<u>(839,148)</u>
非流動負債總額		<u>(1,204,557)</u>	<u>(1,250,442)</u>
淨資產		<u>2,732,033</u>	<u>2,751,428</u>
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		15,140	15,140
儲備		<u>801,195</u>	<u>820,602</u>
非控股權益		816,335	835,742
		<u>1,915,698</u>	<u>1,915,686</u>
總權益		<u>2,732,033</u>	<u>2,751,428</u>

附註：

1.1 編製基準

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「HKFRS」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「HKAS」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之適用披露規定而編製。除按公平值計量之投資物業外，該等財務報表已按歷史成本法編製。該等財務報表乃以港元（「港元」）呈列，除另有指明外，所有價值已調至最接近之千位數。

1.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂準則。

HKAS第19號（修訂本）定額福利計劃：僱員供款
二零一零年至二零一二年週期之年度改進
二零一一年至二零一三年週期之年度改進

除下文有關二零一零年至二零一二年週期之年度改進及二零一一年至二零一三年週期之年度改進之影響之闡釋外，採納上述經修訂準則對該等綜合財務報表並無重大財務影響。

(a) 於二零一四年一月頒佈之HKFRS二零一零年至二零一二年週期之年度改進載列多項HKFRS之修訂。於本年度生效之修訂詳情如下：

- HKFRS第8號經營分類：釐清實體於應用HKFRS第8號內之綜合標準時必須披露管理層作出之判斷，包括所綜合經營分類之概況及評估分類是否類似時所用之經濟特徵。該等修訂亦釐清分類資產與總資產之對賬僅在該對賬報告予主要營運決策人之情況方須披露。該等修訂對本集團並無影響。
- HKFRS第24號相關人士披露：釐清管理實體（即提供主要管理人員服務的實體）為相關人士，須遵守相關人士披露規定。此外，使用管理實體的實體須披露就管理服務產生的開支。由於本集團並無接受其他實體之任何管理服務，因此該修訂對本集團並無影響。

(b) 於二零一四年一月頒佈之HKFRS二零一一年至二零一三年週期之年度改進載列多項HKFRS之修訂。於本年度生效之修訂詳情如下：

- HKFRS第13號公平值計量：釐清HKFRS第13號的組合豁免不僅可應用於金融資產及金融負債，亦可應用於HKFRS第9號或HKAS第39號範圍內的其他合約。該修訂自HKFRS第13號初次應用的年度期間開始時起預期應用。該修訂對本集團並無任何影響，原因為本集團並無採用HKFRS第13號之組合豁免。
- HKAS第40號投資物業：釐清須使用HKFRS第3號以釐定交易為購買資產或業務合併，而非使用將投資物業與自用物業加以區分的HKAS第40號的配套服務說明作釐定。該修訂預期應用於收購投資物業。由於年內添置投資物業並非業務合併，該修訂並不適用，故該修訂對本集團並無任何影響。

此外，本公司已於本財政年度採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）頒佈之聯交所證券上市規則（「上市規則」）中參照香港公司條例（第622章）所作有關披露財務資料的修訂，其主要影響財務報告中若干資料的呈報及披露。

2. 收入及經營分類資料

收入指來自場地使用者的收入總額（經撇銷所有重大集團內交易減任何適用營業稅）。

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。

本集團管理層獨立監察其經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分類表現乃根據可報告分類溢利／（虧損）（其為來自經營業務之經調整稅前溢利／（虧損）之計量）予以評估。來自經營業務之經調整稅前溢利／（虧損）乃貫徹以本集團來自經營業務之稅前溢利／（虧損）計量，惟其他收入及財務成本不包含於該計量。分類資產不包括現金及銀行結存，乃由於其按組合基準管理。分類負債不包括應付稅項、遞延稅項負債、計息銀行及其他借貸及董事貸款，乃由於其按組合基準管理。

	投資物業		公司及其他		總計	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
分類收入：						
銷售予外界客戶	<u>37,392</u>	<u>38,304</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37,392</u>	<u>38,304</u>
分類業績	<u>186,994</u>	<u>148,702</u>	<u>(12,812)</u>	<u>(12,908)</u>	<u>174,182</u>	<u>135,794</u>
其他收入					<u>21,321</u>	<u>804</u>
財務費用					<u>(8,660)</u>	<u>(9,847)</u>
稅前溢利					<u>186,843</u>	<u>126,751</u>
所得稅開支					<u>(46,858)</u>	<u>(34,886)</u>
年度溢利					<u>139,985</u>	<u>91,865</u>
分類資產	<u>3,995,444</u>	<u>4,058,811</u>	<u>646</u>	<u>839</u>	<u>3,996,090</u>	<u>4,059,650</u>
未分配資產					<u>18,584</u>	<u>44,412</u>
總資產					<u>4,014,674</u>	<u>4,104,062</u>
分類負債	<u>251,971</u>	<u>299,473</u>	<u>49,296</u>	<u>51,175</u>	<u>301,267</u>	<u>350,648</u>
未分配負債					<u>981,374</u>	<u>1,001,986</u>
總負債					<u>1,282,641</u>	<u>1,352,634</u>
其他分類資料：						
資本開支	<u>308</u>	<u>3,623</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>308</u>	<u>3,623</u>
折舊	<u>330</u>	<u>343</u>	<u>177</u>	<u>189</u>	<u>507</u>	<u>532</u>
出售物業、廠房及 設備項目之收益	<u>-</u>	<u>52</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>52</u>
投資物業之公平值變動	<u>169,433</u>	<u>124,897</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>169,433</u>	<u>124,897</u>
董事貸款之利息	<u>6,155</u>	<u>6,305</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,155</u>	<u>6,305</u>
高賬齡負債之注銷	<u>(20,571)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20,571)</u>	<u>-</u>

地區資料

分類收入按客戶所在地劃分，分類資產按資產所在地劃分。由於本集團收入逾90%均來自中國大陸之客戶，且本集團資產逾90%位於中國大陸，因此並無呈列地區分類資料。

有關主要客戶之資料

來自四名(二零一四年：四名)客戶(彼等各自之收入超過本集團總收入之10%)之總收入約為37,392,000港元(二零一四年：38,304,000港元)。

3. 財務費用

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
利息：		
銀行貸款	2,501	3,527
融資租賃	4	15
董事貸款	6,155	6,305
	<u>8,660</u>	<u>9,847</u>

4. 稅前溢利

本集團之稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
折舊	507	532
銀行利息收入	(94)	(169)
投資物業之公平值變動	(169,433)	(124,897)
高賬齡負債之註銷*	(20,571)	—
	<u>(20,571)</u>	<u>—</u>

* 該項目已包括於綜合收益表之「其他收入」內。

5. 所得稅開支

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本集團：		
即期－其他地區		
本年度支出	4,500	3,661
遞延稅項	42,358	31,225
	<u>46,858</u>	<u>34,886</u>

由於本集團於年內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(二零一四年：無)。

6. 末期股息

董事會不建議派發截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一四年：無)。

7. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通股權益持有人應佔本年度溢利28,736,000港元(二零一四年：16,438,000港元)以及年內已發行普通股加權平均數目605,616,520股(二零一四年：605,616,520股(經重列))計算。

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度就計算每股基本及攤薄盈利而言普通股加權平均數已作出調整以反映年內落實之股份拆細的影響。

本集團於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度並無具攤薄影響之已發行普通股。

8. 貿易應收款項

貿易應收款項於報告期完結日之賬齡分析如下：

	二零一五年		二零一四年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	7,131	50	7,486	55
6至12個月	7,080	50	6,194	45
	<u>14,211</u>	<u>100</u>	<u>13,680</u>	<u>100</u>

本集團一般授予其客戶3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及銷售合同所列分期付款到期日計算。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

本集團於報告期完結日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一五年		二零一四年	
	千港元	百分比	千港元	百分比
超過一年	<u>2,053</u>	<u>100</u>	<u>2,174</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。

財務回顧

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得之營業額為37,392,000港元(二零一四年：38,304,000港元)。本公司普通股權益持有人應佔之本年度純利為28,736,000港元(二零一四年：16,438,000港元)。

年內，本集團一般以集團內部現金流及銀行信貸支持其營運資金。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存達18,584,000港元(二零一四年：44,412,000港元)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團有未償還借貸約107,481,000港元(二零一四年：122,355,000港元)，包括計息銀行貸款31,985,000港元(二零一四年：42,216,000港元)及董事貸款75,496,000港元(二零一四年：79,975,000港元)。於二零一四年十二月三十一日之未尚償還借貸亦包含應付融資租賃費164,000港元。本集團的計息銀行貸款中，其中29%、28%及43%分別須於一年內或按要求、第二年內及第三至五年(包括首尾兩年)內償還。

於二零一五年十二月三十一日，本集團31,985,000港元(二零一四年：42,216,000港元)有抵押銀行貸款以浮息率計算利息。本集團5,645,000港元(二零一四年：8,433,000港元)有抵押銀行貸款以港元定值。26,340,000港元(二零一四年：33,783,000港元)有抵押銀行貸款以人民幣(「人民幣」)定值。

本集團於二零一五年十二月三十一日之資本負債比率為0.03(二零一四年：0.03)，乃按本集團計息銀行借款及其他借款及董事貸款107,481,000港元(二零一四年：122,355,000港元)除以資產總值4,104,674,000港元(二零一四年：4,104,062,000港元)計算。於年內，本集團之資產負債比率維持在相對較低之水平。

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投資及發展，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16層連地庫商業樓宇，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裝及鞋類批發中心。

廣州物業位於廣州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，而廣州正大則由一家於香港註冊成立之私人公司正大房地產開發有限公司（「香港正大」）擁有100%權益。

廣州正大乃由香港正大（作為外方）及一家第三方國有企業（作為中方）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，中方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，中方同意放棄其於廣州正大之所有權益，因此香港正大於廣州正大擁有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%之間接權益擬由本集團於不遲於二零一六年六月三十日完成，總代價為人民幣1,361,100,000元（約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有關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於二零零九年三月三十一日、二零零九年六月二十九日、二零零九年十二月十七日、二零一零年六月二十二日、二零一一年六月二十四日、二零一二年六月二十八日、二零一三年六月二十六日、二零一四年六月二十三日及二零一五年六月二日發表之公佈（主要披露將成交限期從二零零九年三月三十一日遞延至二零一六年六月三十日）。

在商場落成之前，該地盤目前包括一幢兩層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，該商場現是廣州最火紅的鞋類精品展示平台及批發中心。

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，但越秀房地產開發經營公司（「越秀國企」）（其中國

合作方，並為一家國有企業)，在多年前已休止業務，因此無法獲得其同意。另一方面，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(如有))聲稱其已從越秀國企取得廣州正大之權益(如有)，但這並非實情。有鑒於此，於二零零八年十二月下旬，廣州正大入稟廣東省廣州市越秀區人民法院(「越秀法院」)，要求確認取消越房私企在有關合作企業之中方資格(如有)。有關裁決已於二零零九年七月公佈，認同越房私企已喪失合營企業中合作資格及法律權利。其後，越房私企於二零零九年八月向廣州市中級人民法院(「廣州法院」)提出上訴。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法院根據相關中國法律及正當司法程序發出之書面有效裁決。上訴之進展詳情及後續事件於本公司日期為二零一三年三月二十五日之公佈內披露。廣州正大及香港正大現正等候廣州法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。考慮到越秀法院於二零零九年七月作出之最新裁決、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，本公司對在該上訴案件中獲得有利判決仍然樂觀。

企業前景

據預測，全球貨幣、商品及期貨市場於二零一六年將遇到相對衝擊，加上不可預測的全球經濟增長，儘管美國已於二零一五年中停止對貨幣供應量的量化寬鬆政策，並已於二零一五年十二月提高聯邦基金利率，以冷卻其國內通脹的威脅，在西方世界大多數央行，包括歐洲經濟共同體和日本，正在發起新一輪的量化寬鬆政策以提振其疲弱的國內經濟。匯率波動的不確定性及投機買賣活動(主要為歐元及日元)，以及原油價格的波動將不可避免地觸碰中國內地於二零一六年的出口。

與此同時，中國內地在一二零一六年將會是艱難的一年。中國財政部長最近於全國人大會議上發表意見，二零一六年經濟增長率預期將進一步下降。自二零一四年底起，中國人民銀行已經降低了商業銀行基準貸款利率和存款準備金率，目的藉以提升中國內地的國內貨幣市場流動性。於二零一六年，中國內地大多數主要城市的房地產市場將保持相對穩定。隨著未來中國內地主要城市的經濟和人口的持續增長，本集團仍然對中國內地房地產市場中長期的前景表示樂觀。此外，本集團考慮到，其投資物業項目地理分佈於中國西部主要城市重慶和中國南部主要城市廣州，此兩地不同的經濟增長傾向，將有助於本集團分攤在這兩個地區經營所面臨的風險。

本集團預期，港渝廣場之投資潛力將於中期內獲得進一步改善，原因為重慶市政府已在朝天門進行城市改造工程，港渝廣場四周大部分老舊樓宇將於來年被拆除以及建設新的基礎設施。為結合該城市改造工程，本集團已開始整修港渝廣場以更新其設施及外部設計，此後，預計來自物業之收入將產生較高收益。

有關廣州市的投資項目，按計劃發展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。於該項目竣工後，預計可為本集團產生重大收益，更重要的是，其可為越秀區創造更多就業機會及經濟利益。然而，發展地盤的建築進度已延遲，以待訴訟之裁決。因此，發展地盤目前以鞋類精品展示平台及批發中心的非永久性商業平台繼續經營，以期於二零一六年維持本集團的穩定收入。

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，在二零一六年及二零一七年發掘新商機。董事會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。

此外，本公司日期為二零一五年六月二日之公佈所述，買方及賣方簽訂補充協議，以探索機會協定任何經修訂條款以清繳收購香港正大餘下75%之間接權益、有關代價及將完成時間表延至經修訂最後截止日期(已進一步延至二零一六年六月三十日)之前。倘若經修訂協議敲定，預期收購事項將由債務融資、股權融資、銀行借貸或三種方式合併融資。倘若收購事項於二零一六年六月三十日失效，則任何一方不必對另一方承擔責任。倘若此事發生，則本集團將不再被視作控制正大集團，並將對本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合賬目作出重大會計調整，致使正大集團將被視作由本公司擁有25%股權之聯營公司，而非擁有25%股權之附屬公司。本公司將於本集團作出決定時進一步發表公佈。

企業管治常規守則

董事認為，本公司於全年符合上市規則附錄十四所載企業管治常規守則(「守則」)，惟以下偏離除外：

守則第A.4.2條

守則第A.4.2條之第二部分訂明，每名董事(包括按特定任期委任者)必須最少每三年輪值告退一次。

根據本公司之公司細則，本公司董事總經理毋須輪值告退。然而於過往年度，本公司董事總經理均自願每三年輪值告退一次，並自願在本公司之股東大會上重選連任。董事認為此舉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，本公司確認董事於年報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

年內，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。

審核委員會

本公司之審核委員會已審閱年度業績。

於聯交所網站披露資料

載有上市規則附錄十六所規定所有資料的本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報將於可行時寄發予本公司股東及刊載於聯交所網站。

承董事會命
執行董事
何鑑雄

香港，二零一六年三月二十二日

於本公佈日期，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。