

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，並明確表示概不就因本公佈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。



**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)

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

**截至二零一四年十二月三十一日止年度  
全年業績公佈**

**業績概要**

大中華實業控股有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核財務業績，連同截至二零一三年十二月三十一日止年度之數字如下：

**綜合損益及其他全面收益表**

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入	4	55,133	32,963
銷售成本		<u>(42,090)</u>	<u>(21,544)</u>
毛利		13,043	11,419
其他收入	5	2,582	3,977
其他收益及虧損		1,516	285
銷售及分銷成本		-	(659)
行政及其他經營開支		(31,391)	(29,416)
財務成本	6	<u>(13,365)</u>	<u>(15,731)</u>
除稅前虧損		(27,615)	(30,125)
所得稅抵免	7	<u>8,221</u>	<u>-</u>
本年度虧損		<u><u>(19,394)</u></u>	<u><u>(30,125)</u></u>
其他全面（開支）收益，扣除稅項 其後可能重新分類至損益的項目：			
因換算境外業務而產生的匯兌差額		(904)	3,645
出售一間附屬公司後解除匯兌儲備		<u>(960)</u>	<u>-</u>
		<u>(1,864)</u>	<u>3,645</u>
本年度全面開支總額		<u><u>(21,258)</u></u>	<u><u>(26,480)</u></u>

\* 僅供識別

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>攤佔本年度虧損：</b>			
本公司擁有人		(19,575)	(30,045)
非控股權益		<u>181</u>	<u>(80)</u>
		<b><u>(19,394)</u></b>	<b><u>(30,125)</u></b>
<b>攤佔本年度全面開支總額：</b>			
本公司擁有人		(21,438)	(26,407)
非控股權益		<u>180</u>	<u>(73)</u>
		<b><u>(21,258)</u></b>	<b><u>(26,480)</u></b>
		港仙	港仙
<b>每股虧損</b>			
基本及攤薄	8	<b><u>(6.53)</u></b>	<b><u>(10.02)</u></b>

# 綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		133,775	145,103
預付租賃款項		27,952	97,092
收購土地使用權的按金		–	37,015
		<u>161,727</u>	<u>279,210</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	9	2,803	8,327
預付租賃款項		799	2,280
預付款項及按金		672	811
已抵押銀行存款		–	88,765
銀行結餘及現金		12,753	9,106
		<u>17,027</u>	<u>109,289</u>
列為持作出售的資產	10	<u>130,906</u>	<u>–</u>
		<u>147,933</u>	<u>109,289</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11	–	59
其他應付款項及應計費用	11	19,026	18,928
銀行貸款		30,330	173,092
應付稅項		–	8,258
		<u>49,356</u>	<u>200,337</u>
與列為持作出售的資產直接關聯的負債	10	<u>109,135</u>	<u>–</u>
		<u>158,491</u>	<u>200,337</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(10,558)</u>	<u>(91,048)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>151,169</u>	<u>188,162</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		<u>41,704</u>	<u>57,063</u>
<b>資產淨值</b>		<u>109,465</u>	<u>131,099</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		1,499	1,499
儲備		107,966	129,404
本公司擁有人應佔權益		109,465	130,903
非控股權益		–	196
<b>權益總計</b>		<u>109,465</u>	<u>131,099</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市。其母公司及最終控股公司為建領控股有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立的公司）。其最終控股方為馬曉玲女士（彼亦為本公司主席兼執行董事）。本公司的註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，其香港主要營業地點為香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心10樓1013及15室。

本集團主要從事投資控股、工業用物業發展以及一般貿易（包括金屬材料、電子產品等的貿易）。

綜合財務報表以本公司的功能貨幣港元（「港元」）呈列。此外，若干於香港以外地區經營的集團實體的功能貨幣乃以集團實體經營所在主要經濟地區的貨幣列值。

## 2. 編製基準

於編製綜合財務報表時，儘管有下列各情況，惟本公司董事已審慎考慮本集團之未來流動資金：

- 本集團於二零一四年十二月三十一日的流動負債超過其流動資產10,558,000港元，本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得虧損19,394,000港元，及經營業務錄得淨現金流出5,315,000港元；及
- 於二零一四年十二月三十一日的銀行借貸總額72,034,000港元中，於二零一四年十二月三十一日的銀行借貸30,330,000港元須於二零一四年十二月三十一日起計一年內到期償還。

經考慮下列事項，本公司董事信納於可見將來本集團將具備充裕財務資源應付其到期的財務責任：

- (i) 於二零一五年一月六日，本集團訂立買賣協議，分別以現金代價人民幣117,423,000元（約146,778,000港元）及人民幣19,577,000元（約24,472,000港元）出售基創投資有限公司（「基創」）及圖輝有限公司（「圖輝」）的全部權益。代價總額已於二零一五年三月初悉數收取；及

- (ii) 於二零一五年一月九日，本公司與配售代理訂立一項配售協議，內容有關促使不少於六名承配人（為獨立第三方）按每股配售股份2.00港元的價格認購最多59,969,422股配售股份。有關認購已於二零一五年一月二十七日完成，並已配發及發行59,600,000股配售股份。配售經扣除配售所產生開支後的總所得款項淨額約為116,816,000港元，並已於二零一五年一月收取。

鑒於以上所述及考慮到本集團產生經營溢利及正數現金流量及出售其若干資產的能力，董事相信本集團於往後一年將有足夠財務資源應付其營運資金需要。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

### 3. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

#### 3.1 影響綜合財務報表內所呈報金額及／或披露的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則的修訂本及一項新訂詮釋。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號的修訂本	投資實體
香港會計準則第32號的修訂本	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號的修訂本	非金融資產的可收回金額披露
香港會計準則第39號的修訂本	衍生工具的更替及對沖會計法的延續
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費

於本年度應用上述香港財務報告準則之修訂本及新訂詮釋則對本集團於本年度及過往年度之財務表現和狀況及／或於該等綜合財務報表所載列之披露資料並無重大影響。

### 3.2 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則的修訂本	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則的修訂本	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則的修訂本	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂本	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(二零一一年)的修訂本	投資實體：應用綜合入賬的豁免 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第11號的修訂本	收購於共同經營的權益的會計法 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 <sup>5</sup>
香港會計準則第1號的修訂本	披露計劃 <sup>4</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂本	釐清折舊及攤銷的可接受方法 <sup>4</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號的修訂本	農業：生產性植物 <sup>4</sup>
香港會計準則第19號的修訂本	界定福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號的修訂本	獨立財務報表中的權益法 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用。

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效（具有限豁免），允許提早應用。

<sup>3</sup> 對於二零一六年一月一日或之後開始的首份全年香港財務報告準則財務報表生效，允許提早應用。

<sup>4</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用。

<sup>5</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用。

<sup>6</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用。

本公司董事預期，應用該等新訂及經修訂準則及修訂本將不會對綜合財務報表產生重大影響。

#### 新公司條例

此外，根據香港公司條例（第622章）第358段，新香港公司條例（第622章）第9部「賬目及審計」的規定根據該條例第358條於二零一四年三月三日或之後開始的本集團首個財政年度（即本集團於二零一五年一月一日開始的財政年度）開始運作。本集團正就公司條例變動於首次應用第9部的期間對綜合財務報表的預期影響進行評估。至今之結論為應不會造成重大影響及主要只會影響綜合財務報表資料的呈列及披露方式。

#### 4. 收入及分部資料

收入指銷售貨品所得收入及倉庫存放收入。以下為本集團於本年度收入的分析：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銷售貨品	42,158	21,434
倉庫存放收入	12,975	11,529
	<u>55,133</u>	<u>32,963</u>

#### 業務分部

本集團的業務分為工業用物業發展及一般貿易，亦即向行政總裁、本集團主要營運決策者（「主要營運決策者」）呈報業務資料以供分配資源及評估分部表現的編製基準。本集團的可呈報及經營分部包括工業用物業發展及一般貿易。

- 工業用物業發展分部指在中華人民共和國（「中國」）太倉市經營倉庫存放。
- 一般貿易分部包括金屬材料、電子產品等的貿易。目前，本集團於中國從事一般貿易活動。

#### 分部收入及業績

以下為本集團按可呈報分部劃分的收入及業績分析：

#### 截至二零一四年十二月三十一日止年度

	工業用 物業發展 千港元	一般貿易 千港元	總計 千港元
分部收入	<u>12,975</u>	<u>42,158</u>	<u>55,133</u>
分部業績	<u>(17,766)</u>	<u>(3,679)</u>	<u>(21,445)</u>
未分配企業開支			(10,357)
未分配企業收入			<u>4,187</u>
除稅前虧損			(27,615)
所得稅抵免			<u>8,221</u>
本年度虧損			<u>(19,394)</u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	工業用 物業發展 千港元	一般貿易 千港元	總計 千港元
分部收入	11,529	21,434	32,963
分部業績	(20,061)	(2,636)	(22,697)
未分配企業開支			(7,428)
除稅前虧損			(30,125)
所得稅抵免			—
本年度虧損			<u>(30,125)</u>

上文所申報的分部收入均來自外來客戶。

分部業績指於未分配部分雜項收入及中央行政費用（並非由該等附屬公司賺取或產生）前從事相關分部活動的附屬公司之除稅後虧損，乃就資源分配及評估分部表現向本集團主要營運決策者報告之方法。

#### 分部資產與負債

於二零一四年十二月三十一日

	工業用 物業發展 千港元	一般貿易 千港元	總計 千港元
資產			
分部資產	176,227	933	177,160
未分配銀行結餘及現金			985
未分配物業、廠房及設備			172
未分配其他應收款項、預付款項及按金			437
列為持作出售的資產			<u>130,906</u>
綜合資產總額			<u><u>309,660</u></u>
負債			
分部負債	66,507	17,692	84,199
未分配其他應付款項			6,861
與列為持作出售的資產直接關聯的負債			<u>109,135</u>
綜合負債總額			<u><u>200,195</u></u>



於二零一三年十二月三十一日

	工業用 物業發展 千港元	一般貿易 千港元	總計 千港元
資產			
分部資產	382,600	2,840	385,440
未分配銀行結餘及現金			2,349
未分配物業、廠房及設備			240
未分配其他應收款項、預付款項及按金			470
綜合資產總額			<u>388,499</u>
負債			
分部負債	237,084	19,714	256,798
未分配其他應付款項			602
綜合負債總額			<u>257,400</u>

#### 其他資料

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	工業用 物業發展 千港元	一般貿易 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
計入分部業績／分部資產的資料：				
攤銷及折舊	10,942	-	75	11,017
財務成本	12,312	1,053	-	13,365
其他應收款項的減值虧損	-	2,670	-	2,670
出售一間附屬公司的收益	(3,932)	-	-	(3,932)
利息收入	(2,195)	(7)	-	(2,202)
撥回其他應付款項	-	(59)	-	(59)
	<u>-</u>	<u>(59)</u>	<u>-</u>	<u>(59)</u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	工業用 物業發展 千港元	一般貿易 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
計入分部業績／分部資產的資料：				
攤銷及折舊	10,961	–	75	11,036
財務成本	13,623	2,108	–	15,731
出售物業、廠房及設備的收益	(285)	–	–	(285)
利息收入	(2,913)	(1,057)	–	(3,970)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

#### 地區資料

本集團於香港及中國經營業務。

以下為本集團根據經營地區來自外來客戶的收入及按資產所在地區劃分的非流動資產之資料：

	來自外來客戶的收入		非流動資產	
	二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (附註a)	二零一三年 十二月三十一日 千港元
香港	–	–	172	240
中國	55,133	32,963	161,555	278,970
	<u>55,133</u>	<u>32,963</u>	<u>161,727</u>	<u>279,210</u>

附註：

(a) 非流動資產不包括列為與持作出售及出售一間附屬公司有關的資產。

## 有關主要客戶的資料

於有關年度來自佔本集團總收入10%以上的客戶之收入如下：

	二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
客戶A <sup>1</sup>	42,158	–
客戶B <sup>1</sup>	–	21,434
客戶C <sup>2</sup>	–	3,574
客戶D <sup>2</sup>	10,562	7,955

<sup>1</sup> 來自銷售貨品的收入。

<sup>2</sup> 來自倉庫存放的收入。

## 5. 其他收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息收入	2,202	3,970
雜項收入	380	7
	<u>2,582</u>	<u>3,977</u>

## 6. 財務成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
須於五年內全數償還的銀行貸款及其他借貸的利息	<u>13,365</u>	<u>15,731</u>

## 7. 所得稅抵免

於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，香港利得稅按估計應課稅溢利以16.5% (二零一三年：16.5%) 計算。

由於本集團於本年度並無估計應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備 (二零一三年：無)。

中國企業所得稅 (「企業所得稅」) 乃按照其現行法例、詮釋及慣例根據本集團享有若干稅務優惠之中國附屬公司所賺取的估計應課稅收入按適用稅率計算。

根據中國企業所得稅規則及規例，本集團中國附屬公司之適用中國企業所得稅稅率為25%。

由於本公司及其附屬公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度並無產生任何應課稅溢利，或有結轉自以往年度的稅項虧損可供抵銷有關年度所產生的應課稅溢利，故並無就該年度的中國企業所得稅作出撥備。截至二零一三年十二月三十一日止年度並無作出中國企業所得稅撥備，原因是在中國營運的附屬公司並無應課稅溢利。

本公司董事認為，過往年度作出的稅項撥備8,221,000港元應不會成為應付款項。因此，該金額於截至二零一四年十二月三十一日止年度內被撥回。

本年度所得稅抵免可與綜合損益及其他全面收益表內的除稅前虧損對賬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前虧損	<u>(27,615)</u>	<u>(30,125)</u>
按中國企業所得稅稅率25% (二零一三年：25%) 計算的稅項 (附註a)	(6,904)	(7,531)
不可扣稅開支的稅務影響	1,614	1,232
毋須課稅收入的稅務影響	(7,910)	(2,187)
過往年度超額撥備	(8,221)	—
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損的稅務影響	10,144	7,855
動用過往未確認的稅項虧損	(11)	—
其他司法權區營運的附屬公司不同稅率的影響	<u>3,067</u>	<u>631</u>
本年度所得稅抵免	<u><u>(8,221)</u></u>	<u><u>—</u></u>

附註：

(a) 採用中國企業所得稅稅率是由於該稅率為本集團主要業務所在司法權區的當地稅率。

於報告期末，本集團可用於抵銷未來溢利的未動用稅項虧損（有待稅務機關同意）為364,827,000港元（二零一三年：193,257,000港元）。由於無法預測未來溢利來源，故並無就稅項虧損確認遞延稅項資產。根據中國相關法律法規，未動用稅項虧損73,398,000元（二零一三年：95,794,000港港元）可結轉五年。其他未確認稅項虧損可無限期結轉。

## 8. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按下列數據計算：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>虧損</b>		
就每股基本虧損而言的本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(19,575)</u>	<u>(30,045)</u>
<b>股份數目</b>		
就每股基本虧損而言的普通股數目	<u>299,847</u>	<u>299,847</u>

由於本公司於兩個期間並無潛在的已發行普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 9. 應收賬款及其他應收款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收賬款	1,203	1,349
減：已確認減值虧損	<u>—</u>	<u>(179)</u>
	<u>1,203</u>	<u>1,170</u>
其他應收款項	5,464	12,829
減：已確認減值虧損	<u>(3,864)</u>	<u>(5,672)</u>
	<u>1,600</u>	<u>7,157</u>
應收賬款及其他應收款項總額	<u><u>2,803</u></u>	<u><u>8,327</u></u>

本集團給予其貿易客戶的賒賬期平均為90日，而給予其倉庫租戶的賒賬期平均為30日。以下乃於報告期末（與各自的收入確認日期相近）按發票日期呈列的應收賬款（扣除減值虧損）的賬齡分析。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0—30日	1,203	1,170
31—60日	—	—
61—90日	—	—
90日以上	—	—
	<u>1,203</u>	<u>1,170</u>

接納任何新客戶前，本集團會評估各潛在客戶的信貸素質。此外，本集團亦參考合約所列的付款條款藉此檢討應收各客戶款項的還款記錄，以釐定應收賬款的可收回性。

本集團的應收賬款存在若干集中風險，原因是於二零一四年十二月三十一日其兩名（二零一三年：兩名）客戶的未償還結餘約為1,203,000港元（二零一三年：1,170,000港元）。

本公司董事認為預期將於三十日內收回的應收賬款的公平值與其賬面值並無重大差異，原因是該等結餘自開始起計到期時限較短。

應收賬款減值虧損的變動如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年初結餘	179	175
年內撇銷為不可收回之款項	(179)	—
匯兌調整	—	4
年末結餘	<u>—</u>	<u>179</u>

其他應收款項減值虧損的變動如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年初結餘	5,672	5,514
年內確認	2,670	—
年內撇銷為不可收回之款項	(4,456)	—
匯兌調整	(22)	158
年末結餘	<u>3,864</u>	<u>5,672</u>

## 10. 列為持作出售的資產

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業、廠房及設備 (附註a)	1,128	—
預付租賃款項 (附註a)	6,905	—
與工業用物業發展業務有關的資產 (附註b)	122,873	—
	<b>130,906</b>	<b>—</b>
預收款項 (附註a)	10,110	—
與工業用物業發展業務有關的負債 (附註b)	99,025	—
	<b>109,135</b>	<b>—</b>

### 附註：

- (a) 於二零一四年十月二十九日，本集團與一名獨立第三方訂立房產買賣協議，出售位於中國北京西城區新華里16號錦官苑一期2號樓5層508室的寫字樓連同土地部分。於報告期末，已預收現金代價為人民幣8,000,000元（約10,110,000港元）。於二零一四年十二月三十一日，並無就預付租賃款項及持作出售的物業、廠房及設備的重新分類而確認減值虧損，原因是本公司董事預期公平值減去出售成本後高於賬面值。
- (b) 於二零一五年一月十四日，(i)本公司全資附屬公司Profit Capital Limited（作為賣方）、平安不動產（香港）有限公司（「買方A」）（作為買方）及本公司訂立買賣協議，內容有關以現金代價人民幣117,423,000元（約146,778,000港元）出售本公司間接全資附屬公司基創的100%股本（「基創協議」）；及(ii)本公司（作為賣方）、泉康投資有限公司（「買方B」）（作為買方）及買方A訂立買賣協議，內容有關以現金代價人民幣19,577,000元（約24,472,000港元）出售本公司全資附屬公司圖輝的100%股本（「圖輝協議」）。

基創及圖輝以及彼等的附屬公司從事港口基礎設施建設、石化產業項目開發，石化產品之生產及相關產品之銷售。其後，於二零一五年二月二十五日，基創協議及圖輝協議的所有先決條件已獲達成，有關出售予以完成。

於二零一四年十二月三十一日，基創及圖輝以及彼等的附屬公司列為持作出售的主要資產和負債類別如下：

	二零一四年 千港元
物業、廠房及設備	47
預付租賃款項	78,301
其他應收款項	3,185
預付款項及按金	1
已抵押銀行存款	37,912
銀行結餘及現金	3,427
<b>列為持作出售的資產</b>	<b>122,873</b>
其他應付款項	4,244
銀行貸款	94,781
<b>與列為持作出售的資產直接關聯的負債</b>	<b>99,025</b>
<b>與出售組別直接關聯的淨資產</b>	<b>23,848</b>

#### 11. 應付賬款及其他應付款項以及應計費用

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付賬款	—	59
應計費用	2,320	2,371
已收取按金 (附註a)	11,183	7,945
其他應付款項 (附註a)	5,523	8,612
其他應付款項及應計費用總額	19,026	18,928
應付賬款及其他應付款項以及應計費用總額	19,026	18,987

附註：

(a) 已收按金包括預收客戶款項及可予退還按金。其他應付款項包括其他債權人墊付之款項，該等款項為無抵押、免息及預期於一年內償付。

下列乃於報告期末按發票日期呈列的應付賬款的賬齡分析：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0—30日	—	—
31—60日	—	—
61—90日	—	—
90日以上	—	59
	—	59

若干貨品的購貨平均信貸期為90日。



## 12. 報告期後事項

- (i) 於二零一四年十月二十九日，本集團與一名獨立第三方訂立房產買賣協議，以代價人民幣8,000,000元（約10,110,000港元）出售其於北京的寫字樓連同土地部分。於二零一四年十二月，已悉數收取代價。於此等綜合財務報表刊發之日，該項交易尚未完成。
- (ii) 根據本公司、啟茂投資有限公司（「啟茂」）、Equity Partner Holdings Limited（「Equity Partner」）、世佳控股有限公司（「世佳」）及Asiabiz Capital Investment Limited（「賣方」）與郎世杰先生（為啟茂、Equity Partner及世佳全部已發行股本的唯一法定及實益擁有人）就收購東方信貸控股有限公司（「目標公司」）全部已發行股本訂立日期為二零一四年十一月二十日的有條件買賣協議。

目標公司為上海佑勝投資諮詢有限公司（「上海佑勝」）全部註冊資本的法定及實益擁有人，而於二零一四年九月、十一月及十二月，上海佑勝與（其中包括）上海新盛典當有限公司（「上海新盛典當」）、上海佑勝，以及上海置鋒實業有限公司及上海快鹿投資（集團）有限公司（上海新盛典當的註冊股東）訂立一系列合約安排。透過合約安排，上海佑勝對上海新盛典當的財務及業務經營擁有實際控制權，並有權享有上海新盛典當之經濟利益及惠利。上海新盛典當於中國上海從事典當行業務。

目前生效的合約安排包括下列協議，即(a)獨家管理顧問服務協議（經獨家管理顧問服務協議的補充協議及獨家管理顧問服務協議的第二份補充協議所補充）、(b)股權質押合同（經股權質押合同的補充協議所補充）、(c)獨家購買期權協議（經獨家購買期權協議的補充協議及獨家購買期權協議的第二份補充協議所補充）、及(d)授權委託協議。

根據有條件買賣協議，本公司已有條件同意以總代價150,000,000港元（或調整後最高180,000,000港元）收購目標公司的全部股權。總代價150,000,000港元將根據賣方持股比例透過發行可換股票據方式向賣方支付。於目標公司截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之經審核賬目刊發後第60個營業日，將透過向賣方發行可換股票據以支付合共80,000,000港元。於目標公司截至二零一五年十二月三十一日止財政年度之經審核賬目刊發後第60個營業日，將透過向賣方發行可換股票據以支付合共35,000,000港元。於目標公司截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之經審核賬目刊發後第60個營業日，將透過向賣方發行可換股票據以支付合共35,000,000港元。初步代價可按照目標公司及其附屬公司以及受到合約安排所規限之實體的綜合稅後淨利潤而根據二零一四年、二零一五年及二零一六年的表現目標進行調整。

買賣協議所載的全部條件已於二零一五年一月二十一日達成，而有關收購已於同日完成（「完成」）。於完成後，目標公司成為本公司的直接全資附屬公司。

- (iii) 於二零一五年一月九日，本公司與配售代理訂立一項配售協議，內容有關促使不少於六名承配人（為獨立第三方）按每股配售股份2.00港元的價格認購最多59,969,422股配售股份。有關認購已於二零一五年一月二十七日完成，並已配發及發行59,600,000股配售股份。配售（經扣除配售所產生開支後）的總所得款項淨額約為116,816,000港元，相當於每股配售股份的淨發行價約為1.96港元。
- (iv) 於二零一五年一月十四日，(i)本公司全資附屬公司Profit Capital Limited（作為賣方）、買方A（作為買方）及本公司訂立基創協議，涉及現金代價人民幣117,423,000元（約146,778,000港元）；及(ii)本公司（作為賣方）、買方B（作為買方）及買方A訂立圖輝協議，涉及現金代價人民幣19,577,000元（約24,472,000港元）。其後，於二零一五年二月二十五日，基創協議及圖輝協議的所有先決條件已獲達成，有關出售予以完成。
- (v) 於二零一五年三月三日，本公司的間接全資附屬公司冠勤有限公司（「冠勤」）（作為買方）與香港澳班國際貿易有限公司（「香港澳班」）（作為賣方）訂立買賣協議，據此，冠勤已有條件同意以代價人民幣100,000元（約125,000港元）收購上海融鈺融資租賃有限公司（「合營公司」）的25%股權。合營公司乃為提供金融租賃服務、經營租賃服務、自中國及海外收購租賃資產、拯救和維持融資資產以及提供諮詢和擔保租賃交易而成立的中外有限責任合營公司。於此項交易完成時，冠勤將持有合營公司的25%股權。

冠勤、香港澳班及上海尤龍實業有限公司（「上海尤龍」）於同日訂立的三方協議確認其同意此項收購及無條件和不可撤回地同意放棄合營公司的優先權利。

冠勤與上海尤龍於同日就修訂合營公司的組織章程細則而訂立修訂契據。冠勤須於相關中國政府當局發出合營公司的新營業執照當日起計的一年內，就其於合營公司的25%股權出資人民幣52,500,000元（約65,625,000港元）。

於此等綜合財務報表刊發之日，該項交易尚未完成。

## 核數師報告摘錄

以下摘錄自本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度全年財務報表中的獨立核數師報告：

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於二零一四年十二月三十一日的財政狀況及其截至該日止年度的虧損和現金流量，並且已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

### 重要事項

在不作出保留意見的情況下，我們謹請股東留意綜合財務報表附註2，其中指出截至二零一四年十二月三十一日止年度 貴集團的流動負債較其流動資產超出10,558,000港元及 貴集團錄得虧損19,394,000港元及經營活動現金流出淨額5,315,000港元。該等情況顯示存在重大不明朗因素，可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問。誠如綜合財務報表附註2所解釋，該等綜合財務報表乃根據持續經營基準編製。

### 末期股息

董事會不建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派付任何末期股息（二零一三年：無）。

### 業務回顧

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的營業額為55,133,000港元（二零一三年：32,963,000港元），其中包括一般貿易分部的收入42,158,000港元（二零一三年：21,434,000港元）及工業用物業發展分部的收入12,975,000港元（二零一三年：11,529,000港元）。

一般貿易業務於二零一四年下半年逐漸復蘇。然而，由於中國經濟持續放緩導致原材料需求疲弱，故此本集團已開始買賣投影機等產品，惟有關業務尚須刻苦經營才有望改善整體利潤。因此，本年度錄得分部虧損3,679,000港元（二零一三年：2,636,000港元）。

另一方面，工業用物業發展業務維持穩定並輕微增長，原因是年內上調年度費率所致。於調高倉庫的租金後，有關業務的整體利潤有所改善，加上年內財務成本下降，致使分部虧損由截至二零一三年十二月三十一日止年度的20,061,000港元減少至截至二零一四年十二月三十一日止年度的17,766,000港元。

本集團年內虧損由截至二零一三年十二月三十一日止年度的30,125,000港元減少至截至二零一四年十二月三十一日止年度的19,394,000港元。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團的流動比率約為0.93(二零一三年：0.55)；本集團資本負債比率為0.66(二零一三年：1.76)。資本負債比率乃按借貸總額72,034,000港元(二零一三年：230,155,000港元)及擁有人應佔權益109,465,000港元(二零一三年：130,903,000港元)計算。

年內，本集團已出售位於中國北京的寫字樓，所得款項已用於償還部分銀行借貸。此外，本集團亦積極與銀行磋商，以修訂銀行借貸的條款。上述種種舉措致使本集團的財務狀況有所改善。

年內，並無有關購置及興建物業、廠房及設備的資本承擔(二零一三年：2,893,000港元)。

本集團預期不會面對重大匯兌風險，原因是其現金、借貸、收入及開支主要以港元及人民幣計值。

### 前景

工業用物業發展分部方面，預期有關業務將維持穩步上揚的平穩步伐，管理層將繼續尋覓機會以為客戶提供增值服務，以擴闊有關業務所能獲取的收入。

一般貿易的營商環境仍然呆滯，並且面對激烈競爭。管理層將密切留意市場環境的發展形勢，務求提升有關分部的盈利能力。

本集團於二零一五年一月訂立協議，以總額人民幣137,000,000元(約171,250,000港元)出售兩間附屬公司的全部股權。該兩間公司在中國江蘇省太倉市擁有一幅總佔地面積約為200,000平方米的土地。該項出售的詳情已於本公司日期為二零一五年一月二十六日的通函內披露。有關出售已於二零一五年二月底完成。

本公司於二零一五年一月亦完成以每股2.00港元配售59,600,000股配售股份，為本集團帶來所得款項淨額約116,816,000港元。

於完成出售土地及配售股份後，本集團的財務狀況持續改善，致使本集團的負債水平進一步下降至較為穩健的水平，同時亦使得本集團擁有相當充裕的財務資源，以能於將來當潛在投資項目出現時拓展業務。

年內，本公司已訂立協議，以發行可換股票據支付代價150,000,000港元的方式收購中國上海一組透過可變動權益實體合約主要從事典當行業的集團公司的全部權益。有關交易詳情已於本公司日期為二零一四年十二月二十四日的通函內披露。該項交易已於二零一五年一月完成，為本集團進軍處於高速增長期的類金融行業邁出了重要一步。

於二零一五年三月，本公司之間接全資附屬公司冠勤訂立協議，以現金代價人民幣100,000元（125,000港元）收購中國上海一間合營公司（「合營公司」）的25%股權，並且須於相關中國政府當局發出新營業執照當日起計的一年內出資人民幣52,500,000元（約65,625,000港元）。合營公司主要經營融資租賃業務及租賃交易諮詢和擔保業務。完成該項收購將為本公司進一步打造中國領先的多元化綜合性類金融平臺打下堅實的基礎。

過去融資渠道單一是中國中小企業發展的主要瓶頸。近年來，類金融機構組成的融資新行業拓寬了中小企業的融資渠道，中國類金融行業正處於上升發展階段，市場需求巨大。二零一三年，中國融資租賃業在經濟領域的深化度僅有4%左右，發達國家的深化度達到了30%至40%；典當行業務方面，二零一四年全國典當企業累計發放當金人民幣3,692.1億元，同比增長16.6%。我們相信，未來類金融行業在中國融資市場的重要性將日漸增強。

二零一五年是充滿機遇與挑戰的一年，我們將繼續優化業務結構，加強運營管控體系，積極探索類金融服務模式創新，穩步增強本集團競爭力和發展後勁，實現長期持續增長。

## 資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，賬面總值分別為107,052,000港元（二零一三年：85,420,000港元）、133,469,000港元（二零一三年：142,475,000港元）及37,912,000港元（二零一三年：88,765,000港元）的預付租賃款項、倉庫及銀行存款已作為獲批授銀行貸款的抵押。

## 或然負債

本集團於二零一四年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

## 僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團僱用約30名員工，並參照各員工之資歷和經驗及根據現時行業慣例釐定薪酬。除薪酬外，其他員工福利包括強積金供款、酌情花紅計劃及購股權計劃。

## 購買、出售及贖回上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

## 企業管治

於回顧年內，本公司已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所載之企業管治常規守則載列之守則條文，惟以下偏離情況除外：

- 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（「馬小姐」）為本公司主席兼行政總裁。董事會認為此架構將不會損害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，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徹之領導，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務對本公司業務前景大有裨益。

- 守則第A.5條訂明，提名委員會應予成立，以就董事委任及重新委任向董事會作出建議。

董事會作為整體負責委任其本身成員。董事會並無成立提名委員會，且鑒於董事會規模較小，故並未考慮成立提名委員會。董事會主席負責物色適當人選，並向董事會建議合資格人選以供考慮。董事會將審閱主席所建議的人選，並就董事的委任、重選及退任作出建議。候選人根據彼等能為本公司作出貢獻的技能、勝任程度及經驗獲委任加入董事會。

## 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，作為董事進行證券交易之操守守則。本公司已就董事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申報及內部控制之職能。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（「程先生」）、林瑞民先生（「林先生」）及舒華東先生（「舒先生」）。審核委員會與管理層已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並商討核數、內部監控及財務申報事宜，包括審閱本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

## 薪酬委員會

董事會已成立薪酬委員會。薪酬委員會現由執行董事馬小姐及陳兆敏小姐以及獨立非執行董事程先生、林先生及舒先生組成。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向董事會提供意見，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。

## 恒健會計師行有限公司的工作範疇

恒健會計師行有限公司（本集團的核數師）已同意，本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度初步業績公佈內的數字為本年度本集團經審核綜合財務報表內所載數字。恒健會計師行有限公司就此所進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則進行的核證工作，故此恒健會計師行有限公司並未就初步公佈發表核證意見。

承董事會命  
大中華實業控股有限公司  
主席  
馬曉玲

香港，二零一五年三月十九日

於本公佈發出之日，董事會由執行董事馬曉玲小姐及陳兆敏小姐、非執行董事郎世杰先生及陳寧迪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。