

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，並明確表示概不會就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。

 **大中華地產控股有限公司**
GREAT CHINA PROPERTIES HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：21)

截至二零一四年十二月三十一日止年度
全年業績公佈

大中華地產控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然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綜合業績，連同二零一三年同期之經選定比較資料如下：

綜合損益及其他全面收益報表

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 (經重列)
收益	4	26,127	35,720
銷售成本		<u>(20,729)</u>	<u>(23,851)</u>
毛利		5,398	11,869
其他收入及收益／(虧損)	4	8,346	269
投資物業之公平價值收益		4,561	6,229
銷售及分銷開支		(2,914)	(2,359)
行政及經營開支		(31,212)	(36,187)
其他經營開支		(12,058)	(10,380)
財務費用	5	—	—
應佔一家聯營公司虧損		<u>(6,756)</u>	<u>—</u>
除稅前虧損	6	(34,635)	(30,559)
所得稅抵免／(開支)	7	<u>(559)</u>	<u>1,517</u>
本公司擁有人應佔年內虧損		<u>(35,194)</u>	<u>(29,042)</u>

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
其他全面收益／(虧損)		
於往後期間重新分類至損益之		
其他全面收益／(虧損)：		
因換算海外業務而產生之匯兌差額	(23,474)	15,411
應佔一家聯營公司其他全面收益	<u>17</u>	<u>-</u>
於往後期間重新分類至損益之		
其他全面收益／(虧損)淨額以及		
年內其他全面收益／(虧損)(扣除稅項)	<u>(23,457)</u>	<u>15,411</u>
本公司擁有人應佔年內全面虧損總額	<u>(58,651)</u>	<u>(13,631)</u>
本公司普通權益持有人應佔每股虧損		
基本及攤薄	9 <u>1.06 港仙</u>	<u>1.45 港仙</u>

綜合財務狀況報表
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 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		10,565	3,352
投資物業	10	244,863	244,729
於一家聯營公司之權益		150,558	–
預付土地租賃款項		301	36
商譽		227,382	209,877
發展中物業	11	584,476	598,313
發展中投資物業之預付款項		–	39,925
非流動資產總值		<u>1,218,145</u>	<u>1,096,232</u>
流動資產			
持作出售之物業	12	502,726	464,508
應收貿易賬款	13	382	3,393
預付款項、按金及其他應收款項		24,198	15,247
可收回稅項		409	–
透過損益按公平價值計算之股本投資		47	183
現金及銀行結餘		6,549	15,604
流動資產總值		<u>534,311</u>	<u>498,935</u>
流動負債			
應付貿易賬款	14	24,425	32,002
其他應付款項及應計費用		40,534	50,982
應付關連公司款項		122,732	126,199
應付一名主要股東款項		223,100	50,362
應付稅項		479	–
流動負債總額		<u>411,270</u>	<u>259,545</u>
流動資產淨值		<u>123,041</u>	<u>239,390</u>
總資產減流動負債		<u>1,341,186</u>	<u>1,335,622</u>

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
非流動負債			
計息借貸		46,731	–
遞延稅項負債		192,606	175,729
		<u>239,337</u>	<u>175,729</u>
非流動負債總額			
資產淨值		<u>1,101,849</u>	<u>1,159,893</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	15	905,676	33,127
其他法定資本儲備		–	872,549
		<u>905,676</u>	<u>905,676</u>
股本及其他法定資本儲備		905,676	905,676
其他儲備		196,160	254,204
		<u>1,101,836</u>	<u>1,159,880</u>
非控股權益		13	13
		<u>13</u>	<u>13</u>
總權益		<u>1,101,849</u>	<u>1,159,893</u>

附註：

截至二零一四年十二月三十一日止年度

1. 公司資料

大中華地產控股有限公司為一家於香港註冊成立之有限公司。其註冊辦事處位於香港灣仔港灣道18號中環廣場63樓6308室。

年內，本集團主要從事物業發展及投資以及投資控股。

2. 編製基準

本集團於年內錄得綜合虧損淨額為35,194,000港元(二零一三年：29,042,000港元)及來自經營業務的現金流出淨額為70,632,000港元(二零一三年：56,425,000港元)，以及於二零一四年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘6,549,000港元。

董事於考慮下列因素後，認為按持續經營基準編製財務報表實屬恰當：

- (a) 本集團可自未來物業銷售產生經營溢利及現金流入；
- (b) 於二零一四年十二月三十一日，本集團擁有包括投資物業、發展中物業及持作出售之物業在內的物業，而本集團可將其用作未來借貸的抵押；
- (c) 主要股東已確認，其將於本集團的財務責任到期時，向本集團提供財務支援以應付該等財務責任(如需要)，有關支援包括不就本集團應付其及其所控制公司的款項向本集團要求還款，直至本集團能償還該等款項為止。

倘本集團未能持續經營，則須作出調整以將資產的價值撇減至其可收回金額，並就可能產生之任何額外負債計提撥備。有關調整的影響並未反映於綜合財務報表。

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則而編製。該等財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟若干投資物業及股本投資按公平價值計量。除另有指明外，該等財務報表以港元列示，而所有數值已約整至最接近之千位數。

應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本集團已於本年度之財務報表首次採納以下經修訂準則及一項新詮釋：

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(二零一一年)之修訂	投資實體
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號 載於二零一零年至二零一二年週期之年度改進 之香港財務報告準則第2號之修訂	徵稅 歸屬條件的定義 ¹
載於二零一零年至二零一二年週期之年度改進 之香港財務報告準則第3號之修訂	業務合併中或然代價之入賬 ¹
載於二零一零年至二零一二年週期之年度改進 之香港財務報告準則第13號之修訂	短期應收款項及應付款項
載於二零一一年至二零一三年週期之年度改進 之香港財務報告準則第1號之修訂	有效香港財務報告準則之涵義

¹ 自二零一四年七月一日起生效

採納經修訂準則及一項新詮釋對本集團之財務資料並無造成重大財務影響。

3. 經營分部資料

本集團根據經營業務地點擁有一個可報告分部，即位於中華人民共和國(「中國」)的物業發展及投資分部。由於本集團已經整合資源，亦概無獨立經營分部的財務資料可供呈報，故呈報予本集團管理層以分配資源及評估表現的資料旨在縱觀本集團整體的經營業績，因此，概無呈列經營分部資料。

有關一名主要客戶的資料

收益中約3,087,000港元(二零一三年：12,153,000港元)來自本集團最大客戶之租金收入。

4. 收益、其他收入及收益／(虧損)

收益，即本集團之營業額，代表年內物業銷售收入、租金收入總額及物業管理收入。

收益、其他收入及收益／(虧損)之分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益：		
物業銷售	20,409	22,097
租金收入總額	5,018	13,125
物業管理收入	700	498
	<u>26,127</u>	<u>35,720</u>
其他收入及收益／(虧損)：		
銀行利息收入	94	24
其他應收款項的利息收入	1,590	—
透過損益按公平價值計算之股本投資公平價值收益／(虧損)	(36)	6
出售透過損益按公平價值計算之股本投資收益／(虧損)	234	(39)
撥回早前撥備的土地使用稅	5,483	—
其他	981	278
	<u>8,346</u>	<u>269</u>

5. 財務費用

財務費用之分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
須於五年內悉數償還之委託貸款之利息	4,367	—
減：物業開發之資本化利息	<u>(4,367)</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)下列項目：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已出售物業成本	20,061	23,414
折舊	2,663	1,059
經營租賃項下之土地及樓宇最低租金	5,895	4,395
核數師酬金	1,424	753
員工成本(包括董事薪酬)：		
工資及薪金	13,902	12,003
以股權結算之購股權開支	607	1,098
退休金計劃供款	1,460	1,052
	<u>15,969</u>	<u>14,153</u>
投資物業之租金收入減直接經營開支340,000港元 (二零一三年：2,011,000港元)	(4,678)	(11,144)
出售物業、廠房及設備項目之虧損	94	14
投資物業之公平價值收益	(4,561)	(6,229)
其他應收款項減值虧損	1,607	2,915
持作出售之物業減值虧損	8,000	7,465
匯兌虧損／(收益)	<u>(1,965)</u>	<u>978</u>

7. 所得稅抵免／(開支)

由於本集團年內並無任何源於香港之應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。本集團於過去年度按16.5%稅率就年內源於香港之估計應課稅溢利進行撥備。其他地區應課稅溢利之稅項已按本集團經營所在國家／管轄區域當時之稅率計算。

土地增值稅乃根據相關中國法律及法規之規定撥備。土地增值稅已按增值額之累進稅率範圍撥備，且有若干可扣減項目。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
本集團：		
即期－香港		
本年度支出	-	623
過去年度超額撥備	(10)	(10)
遞延	(192)	(2,472)
中國大陸土地增值稅	761	342
	<u>761</u>	<u>342</u>
年內稅項開支／(抵免)總額	<u>559</u>	<u>(1,517)</u>

8. 股息

截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度內並無派付或擬派股息，而董事會亦無擬於報告期間結束後派付任何股息。

9. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零一四年	二零一三年
就每股基本虧損本公司普通權益股東應佔年內虧損(百萬港元)	(35.19)	(29.04)
就每股基本虧損普通股之加權平均數(百萬)	3,312.7	2,003.2
每股基本盈利(每股港仙)	<u>(1.06)</u>	<u>(1.45)</u>

由於兩年期間均無發行在外之潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

計算每股攤薄虧損並無假設尚未行使購股權之行使，因這將導致兩段期間之每股虧損減少及該等購股權之行使價於兩年期間均高於股份之平均市價。

10. 投資物業

	投資物業		總計 千港元
	已竣工 (按公平價值) 千港元	在建中 (按成本值) 千港元	
截至二零一四年十二月三十一日止年度			
於二零一四年一月一日	228,006	16,723	244,729
添置	809	–	809
出售	(285)	–	(285)
於損益表中確認之估值收益	4,561	–	4,561
兌換調整	(4,615)	(336)	(4,951)
	<u>228,476</u>	<u>16,387</u>	<u>244,863</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>228,476</u>	<u>16,387</u>	<u>244,863</u>

- (a) 投資物業指在中國以中期租賃持有之土地權益以及其上已興建或興建中的建築物。
- (b) 由於部分建築項目於二零一四年十二月三十一日仍未動工，因此董事會認為無法可靠釐定發展中投資物業之公平價值，故發展中投資物業乃按成本值列賬。
- (c) 本集團按經營租賃持有以賺取租金之物業權益按公平價值模式計量，並按投資物業分類及列賬。
- (d) 於二零一四年十二月三十一日，與本集團並無關連之獨立估值師羅馬國際評估有限公司使用與二零一三年十二月估值所用之相同估值技術對投資物業進行估值。
- (e) 年內有關投資物業之估值收益4,560,000港元(二零一三年：6,230,000港元)及其遞延稅項1,140,000港元(二零一三年：1,560,000港元)已於損益確認。

11. 發展中物業

預期發展中物業將於一年後收回。紅海灣項目、唐海縣項目及金麗灣項目的金額分別為363,112,000港元(二零一三年：363,470,000港元)、153,067,000港元(二零一三年：153,084,000港元)及68,297,000港元(二零一三年：81,759,000港元)。

12. 持作出售之物業

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
持作出售之已落成物業	155,402	180,794
持作出售之發展中物業	<u>347,324</u>	<u>283,714</u>
	<u>502,726</u>	<u>464,508</u>
持作出售之發展中物業		
— 預期將收回：		
一年後	<u>347,324</u>	<u>283,714</u>

於報告期末賬面總值309,666,000港元(二零一三年：無)之若干本集團持作出售之物業已作為擔保本集團獲授之委託貸款之抵押物。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於若干已落成物業之可變現淨值下跌，持作出售之已落成物業已減值8,000,000港元(二零一三年：7,465,000港元)。

13. 應收貿易賬款

應收貿易賬款為出售物業的銷售所得款項及應收租金。出售物業的銷售所得款項由買方根據買賣協議的條款支付。租賃物業的租金由租客根據租賃協議的條款預繳。於一般情況下，本集團不會向客戶授出信貸期。本集團致力就未收取的應收款項維持嚴格監控，同時降低信貸風險。管理層定期審閱逾期結餘。鑑於上述情況且由於本集團的應收貿易賬款乃與多名不同類型的客戶相關，本集團概無重大集中信貸風險。本集團並無就應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或採取其他信貸增強措施。應收貿易賬款為免息及無抵押。應收貿易賬款的賬面值與其公平價值相若。

下表為於報告期末按發票日期呈列之應收貿易賬款(扣除撥備)之賬齡分析：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
30天內	92	1,082
31至60天	33	51
61至90天	19	-
超過90天	238	2,260
	<u>382</u>	<u>3,393</u>

當出現顯示賬款可能未能收回或情況有變時，將就應收賬款作出撥備。本公司董事將持續密切檢討應收貿易賬款結餘及任何逾期賬款，並就能否收回逾期款項作出評估。

逾期但未被減值之應收款項乃與多名獨立客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為無需就該等餘額作出減值撥備，原因是信貸質量一直並無重大變動，而該等餘額仍被視為可悉數收回。

14. 應付貿易賬款

下表為於報告期末按發票日期呈列之應付貿易賬款之賬齡分析：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
30天內	1,924	285
31至60天	7	-
61至90天	7	64
超過90天	22,487	31,653
	<u>24,425</u>	<u>32,002</u>

應付貿易賬款為免息，一般於30天內償付。

15. 股本

股份

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
法定：(附註(i))		
零(二零一三年：20,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股)		
(附註(ii))	<u>-</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足：		
3,312,698,406股(二零一三年：3,312,698,406股)普通股	<u>905,676</u>	<u>33,127</u>

附註：

- (i) 根據於二零一四年三月三日生效之香港法例第622章香港公司條例，法定股本之概念不再存在。
- (ii) 根據香港法例第622章香港公司條例第135條，本公司之股份由二零一四年三月三日起不再具有面值，已發行股份數目或本公司任何股東之相關權利概無因此過渡而出現任何影響。

16. 比較金額

截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表內若干金額已獲重新分類，以與本年度的呈列一致。有關重新分類對過去年度以往呈報之虧損概無影響。

17. 呈報期後續事件

於二零一四年十二月三十一日後概無發生任何重大事件。

管理層討論及分析

業績

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約26,127,000港元，較去年營業額約35,720,000港元減少約26.9%。營業額減少主要歸因於物業銷售減少及自金麗灣度假村訂立於二零一四年三月三十一日之租賃協議到期後租金收入減少。

截至二零一四年十二月三十一日止年度之股東應佔虧損約為35,194,000港元，較去年之股東應佔虧損約29,042,000港元增加21.2%。虧損增加主要歸因於應佔本公司一家聯營公司之虧損。

業務回顧

物業發展及投資業務

金麗灣項目

本公司透過其間接全資中國附屬公司擁有一所位於中國廣東省汕尾市海豐縣鮎門鎮百安半島之度假村(「金麗灣度假村」)。

當本集團與一名獨立第三方所訂立日期為二零零八年十月十日之租賃協議以及日期為二零零八年十二月二十九日及二零零九年三月九日之兩份補充租賃協議到期後，本集團已訂立日期為二零一二年三月二十九日之協議，延長金麗灣度假村租賃期，自二零一二年四月一日起為期兩年，固定每月租金收入為人民幣800,000元。租賃協議已於二零一四年三月三十一日屆滿。

於二零一零年六月十六日，中國金麗灣就金麗灣度假村之建築及裝修事宜與獨立第三方深圳市焯楠建築裝飾工程有限公司(「分包商」)訂立建築合約，並分別於二零一零年十二月十日及二零一一年一月十三日簽訂兩份補充協議，合約金額為人民幣55,000,000元(相當於約70,890,000港元)。截至二零一三年十二月三十一日，中國金麗灣已向分包商支付約人民幣30,976,000元(相當於約39,925,000港元)作為合約金額之預付款項。

於二零一四年三月，中國金麗灣與分包商訂立解約合約，據此，分包商同意退還本集團所支付的預付款項(經扣除分包商就中國金麗灣因建設及裝修而產生之若干開支)。預付款項(扣除分包商產生之若干開支)已悉數結清。

本公司於二零一四年四月舉行隆重的中國金麗灣奠基典禮。預期中國金麗灣將開發為集各類單層別墅、五星級酒店及海濱俱樂部設施為一體的旅遊物業項目。

唐海縣項目

本集團已收購於唐山市曹妃甸區中泰信和房地產開發有限公司(「唐山曹妃甸」)(前稱唐海中泰信和房地產開發有限公司)之99.99%股權，唐山曹妃甸之主要資產包括唐海縣七農場通港水庫內側2號及3號島之土地使用權。

本集團已支付合共約人民幣92,490,000元(相當於約116,250,000港元)作為唐海收購事項之代價。唐山曹妃甸之賣方須支付因轉讓唐山曹妃甸股權而產生之中國個人所得稅。於唐海收購事項完成日期，有關中國個人所得稅尚未繳納。賣方同意於彼等繳清有關尚未繳納之中國個人所得稅前，彼等將不會要求本公司支付代價餘額人民幣12,000,000元(相當於約15,083,000港元)。

本集團已委託多家外部公司進行勘查並且開始設計工作。截至本公佈日期，本集團處於規劃及設計生態悠閒區或度假村的初步階段。

大亞灣項目

本公司透過其間接全資中國附屬公司擁有東方新天地大廈，其為一個綜合物業開發項目，總建築面積約為69,171.7平方米，位於中國廣東省惠州市大亞灣澳頭中興中路一號。

東方新天地大廈住宅部份已於二零一三年五月開始銷售，所產生的收益已於截至二零一四年十二月三十一日止年度為本集團帶來營業額約20,409,000港元。

汕尾項目

於二零一三年十月十六日，本集團透過本公司之全資附屬公司完成向本公司主席兼執行董事黃世再先生收購金寶城項目及紅海灣項目。有關金寶城項目及紅海灣項目之詳情載列如下：

(1) 金寶城項目

金寶城項目包括位於中國廣東省汕尾市區汕尾大道的兩幅地塊(總地塊面積約50,656平方米)及地塊內三幢接近落成的12層住宅樓，其中包括，(a)一幅鄰近汕尾大道香洲頭地段西側與紅海大道交界口的地塊，及(b)一幅位於鄰近汕尾大道荷包嶺段西側實力汽車修配廠後面與紅海大道交界口的地塊。

金寶城項目已開始動工。金寶城項目的剩餘部份的開發預期於二零一五年第三個季度竣工。

(2) 紅海灣項目

紅海灣項目包括鄰近中國廣東省汕尾市S241省道及X141縣級公路交界口的四幅地塊，總地塊面積約273,534.2平方米，其中包括，(a)一幅位於遮浪南澳旅遊區「湖仔山」東側的地塊，(b)一幅位於遮浪街道宮前南澳路東的地塊；及(c)位於遮浪街道南澳旅遊區灣灘坑的兩幅地塊。

董事會正計劃將紅海灣項目發展成一個兼備住宅發展的旅遊及娛樂綜合項目，總樓面面積約720,000平方米。紅海灣項目的開發預期於二零一九年第二個季度前按期完成。

合慶項目

於二零一三年十二月十六日，本公司及其全資附屬公司大中華地產(上海)有限公司與綠地香港控股有限公司(「綠地香港」)及其附屬公司訂立合作協議，據此，合作協議之訂約方有條件同意聯合發展兩幅位於中國上海的地塊(「地塊」)，當中一幅地塊位於上海浦東新區合慶鎮，四至範圍東至13-02地塊，西至上海市慶利路，南至13-02地塊，北至上海市環慶南路；以及(b)一幅地塊位於中國上海浦東新區合慶鎮，四至範圍東至14-03地塊，西至上海市凌楊路，南至14-03地塊，北至上海市環慶南路。該土地擬用作商業及辦公室用途。

於二零一四年一月十日，合作協議項下所有先決條件已告達成及完成已於同日發生。完成後，本公司及綠地香港分別持有該項目50%權益。該項投資已自完成之日起使用權益會計法入賬列作於一間聯營公司之權益。有關詳情請參閱本公司日期為二零一三年十二月十六日之公佈及本公司日期為二零一四年一月三十日之通函。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，應佔一間聯營公司虧損約6,756,000港元於本集團之綜合損益確認。於二零一四年十二月三十一日，本集團於一間聯營公司之權益約為150,558,000港元。

業務展望

宏觀經濟溫和回升、城鎮化發展推進及中國居民人均財富增加，很大可能帶動對中高端商業及旅遊物業發展需求。本集團之業務及未來策略將繼續專注於中高端商業及旅遊物業發展及投資。有賴現有項目之穩固基礎，本集團將繼續致力尋求高質素及符合成本效益之投資機會，以提高投資回報，並逐步分散其收入來源。

流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金合共約為6,549,000港元(二零一三年十二月三十一日：15,604,000港元)。於二零一四年十二月三十一日，本集團之流動資產總值約為534,311,000港元，當中包括持作出售之物業、應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收款項、股本投資、銀行結餘及現金。於二零一四年十二月三十一日，本集團之流動負債總額約為411,270,000港元，包括應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用、應付關連公司款項及應付一名主要股東款項。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之借貸包括人民幣借貸(相當於46,731,000港元)，有關借貸須予一年後償還。尚未償還之借貸為定息計息貸款。

於資產負債表日期，本集團之資產負債比率(即總借貸除以總權益)約為4.24%。

資本承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團有已簽約但未於財務報表撥備之資本承擔總額約377,341,000港元，其中包括(i)興建及發展投資物業約146,288,000港元；及(ii)於一家聯營公司投資約231,053,000港元。

或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團向本集團物業買方在授出貸款當日至向該等買方發出物業所有權證當日止期間，就銀行向該等買方提供之房屋貸款向銀行提供擔保約3,873,000港元。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團已抵押兩幅地塊作為委託貸款之抵押(二零一三年：無)。

薪酬政策

本集團僱員之薪酬乃根據彼等之表現、資歷及工作能力釐定。管理層之薪酬建議經薪酬委員會參考董事會之企業目標及宗旨檢討及批准。

本公司董事及高級管理層之薪酬乃由本公司薪酬委員會經參考本公司之經營業績、個人表現及可資比較市場統計後釐定。

於二零一四年十二月三十一日，不計及董事，本集團聘用111名僱員(二零一三年十二月三十一日：99名僱員)，相關員工成本約為13,170,000港元(二零一三年十二月三十一日：約11,411,000港元)。每年檢討之員工薪酬福利包括薪金／工資以及如醫療保險、公積金及購股權等其他福利。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司年內並無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

企業管治

本公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度一直應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治常規守則(「企業管治守則」)之原則及遵守其規定。

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所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出具體查詢後，彼等確認已於截至二零一四年十二月三十一日止年度遵守標準守則規定之準則。

審核委員會

本公司已根據上市規則附錄14載列之規定成立審核委員會，以審閱及監管本集團財務匯報過程及內部監控。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，分別為鄭康棋先生(審核委員會主席)、梁坤先生和林栢森先生。審核委員會已審閱本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之全年業績。

強調事項

在不作出保留意見之情況下，核數師報告有可能加入段落，敦請本公司股東垂注綜合財務報表附註，當中表明本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度產生綜合虧損淨額為35,194,000港元及來自經營業務的現金流出淨值為70,632,000港元；以及於二零一四年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘6,549,000港元。該等情況顯示存有重大不明朗因素，將可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問。本集團之財務報表已按持續經營基準編製，其有效性取決於未來物業銷售、有否可用的額外債務融資，以及於本集團之財務責任在可預見將來到期時，來自其主要股東的財務支援是否能應付該等責任。

安永會計師事務所於初步公佈之工作範圍

本集團之獨立核數師安永會計師事務所已認可本集團於初步公佈所載本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度業績之數字，與本集團本年度之綜合財務報表所載列之金額相符。由於安永會計師事務所在這方面之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，因此安永會計師事務所在初步公佈中並不作出任何保證。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一五年五月二十五日(星期一)起至二零一五年五月二十九日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。暫停期間將不會辦理股份過戶登記手續。為確定出席二零一五年股東週年大會之權利，所有股票及已填妥之過戶表格(不論為一併或獨立遞交)須最遲於二零一五年五月二十二日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

承董事會命
大中華地產控股有限公司
主席
黃世再

香港，二零一五年三月三十一日

於本公佈刊發日期，董事會由兩名執行董事：黃世再先生(主席)及黃文稀女士(行政總裁)；以及三名獨立非執行董事：鄭康棋先生、梁坤先生和林栢森先生組成。

請同時參閱本公司於本公司網頁<http://www.greatchinaproperties.com>刊登的內容。