

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)

截至二零一三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」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零一二年同期之比較數字如下：

綜合全面收益報表
截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	3	35,720	13,008
銷售成本		<u>(24,193)</u>	<u>—</u>
		11,527	13,008
持作買賣投資之公平價值變動產生之收益		6	108
投資物業之公平價值變動收益(虧損)		6,229	(4,598)
出售持作買賣投資之虧損		(39)	(3)
於業務合併中確認之議價購買收益		—	803
其他經營(虧損)收入		(10,078)	45
銷售及分銷開支		(2,359)	(136)
行政及經營開支		<u>(36,187)</u>	<u>(19,309)</u>
除稅前虧損	5	(30,901)	(10,082)
稅項	6	<u>1,859</u>	<u>17</u>
年內虧損		(29,042)	(10,065)
其他全面收益：			
隨後可能重新分類至損益之項目：			
年內因換算海外業務而產生之匯兌差額		<u>15,411</u>	<u>3,215</u>
年內全面虧損總額		<u><u>(13,631)</u></u>	<u><u>(6,850)</u></u>

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
附註		
下列應佔年內虧損：		
本公司擁有人	(29,042)	(10,065)
非控股權益	—	—
	<u>(29,042)</u>	<u>(10,065)</u>
下列應佔年內全面虧損總額：		
本公司擁有人	(13,631)	(6,850)
非控股權益	—	—
	<u>(13,631)</u>	<u>(6,850)</u>
每股虧損—基本及攤薄	8 <u>(1.45)港仙</u>	<u>(0.85)港仙</u>

綜合財務狀況報表
於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,352	3,305
投資物業		244,729	231,822
商譽	9	209,877	–
發展中物業	10	598,313	73,826
收購廠房及設備之預付款項		–	662
發展中投資物業之預付款項		39,925	38,903
收購一家附屬公司之預付款項		–	108,641
預付租金款項		36	84
		<u>1,096,232</u>	<u>457,243</u>
流動資產			
持作出售之已落成物業	11	464,508	195,544
應收貿易賬款	12	3,393	2,009
其他應收款項		15,247	32,387
持作買賣投資		183	768
銀行結餘及現金		15,604	22,955
		<u>498,935</u>	<u>253,663</u>
流動負債			
應付貿易賬款	13	32,002	31,908
其他應付款項、已收按金及應計費用		50,982	57,973
應付關連公司款項		68,198	65,905
應付一名董事款項		50,362	51,237
		<u>201,544</u>	<u>207,023</u>
流動資產淨值		<u>297,391</u>	<u>46,640</u>
總資產減流動負債		<u><u>1,393,623</u></u>	<u><u>503,883</u></u>

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資本及儲備		
股本	33,127	15,628
股份溢價及儲備	<u>1,126,753</u>	<u>375,457</u>
本公司擁有人應佔權益	1,159,880	391,085
非控股權益	<u>13</u>	<u>(1)</u>
總權益	<u>1,159,893</u>	<u>391,084</u>
非流動負債		
應付關連公司款項	58,001	56,515
遞延稅項負債	<u>175,729</u>	<u>56,284</u>
	<u>233,730</u>	<u>112,799</u>
	<u><u>1,393,623</u></u>	<u><u>503,883</u></u>

附註：

截至二零一三年十二月三十一日止年度

1. 綜合財務報表編製基準

此等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括香港會計師公會頒佈的所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之統稱)以及香港公認會計原則編製。此外，此等財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露資料。

除若干投資物業及若干金融工具以公平價值計算外，本綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

綜合財務報表以千港元列示，而港元為本公司之功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈，並於二零一三年一月一日開始之本集團財政年度生效之新訂及經修訂準則及詮釋(統稱「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。由本集團採納之新訂及經修訂香港財務報告準則概要如下：

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列
香港會計準則第19號(經修訂)	員工福利
香港會計準則第27號(經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則(修訂本)	於二零一二年六月頒佈之香港財務報告準則 二零零九年至二零一一年週期之年度改進
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	其他實體權益披露
香港財務報告準則第13號	公平價值計量
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、聯合安排及 其他實體權益披露：過渡指引
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本

香港財務報告準則第7號(修訂本)披露－抵銷金融資產及金融負債

於本年度，本集團首次應用香港財務報告準則第7號(修訂本)披露－抵銷金融資產及金融負債。香港財務報告準則第7號(修訂本)規定實體須披露有關下列各項之資料：

(a) 根據香港會計準則第32號金融工具：呈列抵銷之已確認金融工具；及

- (b) 受限於可執行之總淨額結算協議或同類協議之已確認金融工具，不論有關金融工具是否根據香港會計準則第32號予以抵銷。

由於本集團並無訂立任何抵銷安排或任何總淨額結算協議，應用有關修訂對綜合財務報表中的披露或當中的已確認金額並無重大影響。

綜合、合營安排、聯營公司及披露的新訂及經修訂準則

本集團於本年度首次應用一組共五項有關綜合、合營安排、聯營公司及披露的準則，包括香港財務報告準則第10號*綜合財務報表*、香港財務報告準則第11號*合營安排*、香港財務報告準則第12號*其他實體權益披露*、香港會計準則第27號(於二零一一年修訂)*獨立財務報表*及香港會計準則第28號(於二零一一年修訂)*投資於聯營公司及合營企業*，連同香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號有關過渡指引之修訂。

香港會計準則第27號(於二零一一年修訂)不適用於本集團，因其只針對獨立財務報表。

應用香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第27號(於二零一一年修訂)及香港會計準則第28號(於二零一一年修訂)對綜合財務報表中的披露或當中的已確認金額並無重大影響。

香港財務報告準則第13號公平價值計量

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號為有關公平價值計量及有關公平價值計量之披露之指引提供單一來源。香港財務報告準則第13號範圍廣泛。香港財務報告準則第13號之公平價值計量規定適用於其他香港財務報告準則要求或允許作出公平價值計量及作出有關公平價值計量之披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟香港財務報告準則第2號以股份支付範圍內以股份支付之交易、香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃交易及與公平價值類似但並非公平價值之計量(如就計量存貨而言之可變現淨值或就減值評估而言之使用價值)除外。

香港財務報告準則第13號將一項資產之公平價值界定為於現行市況於計量日期在主要市場(或最有利之市場)進行之有序交易所出售資產可收取之價格(或在釐定負債之公平價值時，則為轉讓負債須支付之價格)。香港財務報告準則第13號項下之公平價值指為平倉價，不論該價格是否直接可觀察或使用另一估值技術估計所得。此外，香港財務報告準則第13號包括作出廣泛披露之規定。

香港財務報告準則第13號規定自二零一三年一月一日起以未來適用法應用。此外，已針對有關實體頒佈特定過渡條文，致使該等實體在首次應用此項準則時毋須應用該項準則所載之披露規定提供前期比較資料。根據過渡規定，本集團並無就二零一二年比較期間作出香港財務報告準則第13號規定之新披露。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號對綜合財務報表內之已確認金額並無任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)其他全面收益項目之呈列

本集團已應用香港會計準則第1號(修訂本)其他全面收益項目之呈列。香港會計準則第1號(修訂本)要求在其他全面收益環節作出額外披露，將其他全面收益項目歸類成兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須根據相同基準分配一該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之選擇。有關修訂已追溯應用，故其他全面收益項目之呈列已為反映有關變更而修訂。除上述呈列上的變動外，應用香港會計準則第1號(修訂本)對綜合全面收益報表並無任何影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計之延續 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	於二零一四年一月頒佈之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 ³
香港財務報告準則(修訂本)	於二零一四年一月頒佈之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 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號(修訂本)	對沖會計及對香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號之修訂 ⁵
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(修訂本)	投資實體 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或以後開始的年度期間生效，允許提早採納。

² 於二零一四年七月一日或以後開始的年度期間生效，允許提早採納。

³ 於二零一四年七月一日或以後開始的年度期間生效，存在有限的例外情況。

⁴ 於二零一六年一月一日或以後開始的年度期間生效，允許提早採納。

⁵ 概無尚未釐定但可供採納的強制生效日期。

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

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包括多項香港財務報告準則之若干修訂本，概述如下。

香港財務報告準則第2號(修訂本)(i)更改「歸屬條件」及「市場條件」之定義；及(ii)加入有關「表現條件」及「服務條件」之定義，該等定義早前已獲納入「歸屬條件」之定義。香港財務報告準則第2號(修訂本)對授出日期為二零一四年七月一日或之後之以股份支付之交易有效。

香港財務報告準則第3號(修訂本)闡明，獲分類為資產或負債之或然代價須於各呈報日期按公平價值計量(不論或然代價屬香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號範圍內之金融工具，或非金融資產或負債)。公平價值之變動(除計量期間之調整外)須於綜合全面收益表中確認。香港財務報告準則第3號(修訂本)對收購日期為二零一四年七月一日或之後之業務合併有效。

香港財務報告準則第8號(修訂本)(i)規定實體須向經營分部應用合計準則時披露管理層作出之判斷，包括在釐定經營分部是否具備「相似之經濟特徵」時所評估已合計經營分部及經濟指標之說明；及(ii)闡明可呈報分部資產總值與實體資產之對賬僅當於定期向主要營運決策者提供分部資產時方會提供。

香港財務報告準則第13號之結論基準(修訂本)闡明，頒佈香港財務報告準則第13號以及香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之後續修訂並無除去計量於發票金額中並無列明利率且並無貼現(倘貼現影響並不重大)之短期應收及應付款項之能力。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)刪除物業、廠房及設備項目或無形資產獲重新估值時累計折舊／攤銷會計賬目中之已知不一致性。經修訂準則闡明賬面總值乃以與重估資產賬面值相符一致之方式予以調整，而該累計折舊／攤銷乃賬面總值與經計及累計減值虧損後賬面值兩者間之差額。

香港會計準則第24號(修訂本)闡明，向呈報實體提供主要管理人員服務之管理實體乃該呈報實體之關連人士。因此，該呈報實體須將就提供主要管理人員服務而已付或應付予該管理實體之服務產生之金額，以關連人士交易作出披露。然而，有關補償部分則毋須披露。

本公司董事預計，應用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所載之修訂將不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

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

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包括對多項香港財務報告準則之若干修訂，概述如下。

香港財務報告準則第3號(修訂本)釐清，準則並不適用於合營安排本身之財務報表中就設立所有類別合營安排之會計處理。

香港財務報告準則第13號(修訂本)釐清，投資組合之範圍(除按淨額基準計量一組金融資產及金融負債之公平價值外)包括屬於香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號之範圍並據此入賬之所有合約，即使該等合約未符合香港會計準則第32號項下金融資產或金融負債之定義。

香港會計準則第40號(修訂本)釐清，香港會計準則第40號與香港財務報告準則第3號並非互不相容，可能需要同時應用兩項準則。因此，收購投資物業之實體必須確認：

- (a) 物業是否符合香港會計準則第40號項下投資物業之定義；及
- (b) 交易是否符合香港財務報告準則第3號項下業務合併之定義。

本公司董事預期，應用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所載修訂將不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號金融工具引入分類及計量金融資產之新規定。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年經修訂，載入分類及計量金融負債以及終止確認之規定，並於二零一三年進一步修訂，載入對沖會計之新規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定概述如下：

- 所有屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範疇之已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公平價值計量。尤其是，按商業模式持有而目的為收取合約現金流量之債務投資，以及僅為支付本金及未償還本金利息之合約現金流量之債務投資，一般均於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期間結束時按公平價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，以於其他全面收入呈報股本投資(並非持作買賣者)公平價值其後變動，只有股息收入一般於綜合全面收益表確認。
- 就計量指定為按公平價值計入損益之金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定，因金融負債信貸風險有變而導致其公平價值變動之金額乃於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入呈報該負債信貸風險變動之影響會產生或增加綜合全面收益表之會計錯配，則作別論。因金融負債信貸風險而導致其公平價值變動其後不會重新分類至綜合全面收益表。根據香港會計準則第39號，指定為按公平價值計入損益之金融負債之全部公平價值變動金額全部於綜合全面收益表中呈列。

新訂一般對沖會計規定保留三種對沖會計處理類別。然而，新規定為合資格作對沖會計處理之各類交易提供更大靈活性，特別是增加合資格作為對沖工具之工具類別以及合資格作對沖會計處理之非金融項目風險成分類別。此外，成效測試經仔細檢討並以「經濟關係」原則取代，對沖成效亦毋須進行追溯評核。新規定同時引入增加披露有關實體風險管理活動之規定。

本公司董事預計，日後採用香港財務報告準則第9號可能會對本集團金融資產及金融負債之呈報金額造成重大影響。然而，在完成詳細檢討之前，就該影響提供合理估計屬不切實際。

香港會計準則第19號(修訂本)界定福利計劃：僱員供款

香港會計準則第19號(修訂本)釐清，實體就僱員或第三方向界定福利計劃所作供款之入賬方式，視乎該等供款是否取決於有關僱員提供服務年期而定。

對於並非取決於服務年期之供款，實體可於提供相關服務期間將供款確認為服務成本扣減，或以預計單位貸記法將供款聯繫至僱員服務年期。對於取決於服務年期之供款，實體須將供款聯繫至僱員服務年期。

由於並無僱員或第三方就界定福利計劃作出供款，故本公司董事預期應用香港會計準則第19號(修訂本)不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第32號(修訂本)抵銷金融資產及金融負債

香港會計準則第32號(修訂本)釐清有關抵銷金融資產及金融負債規定之現有應用事宜。具體而言，修訂明確釐清「目前在法律上可強制執行之抵銷權」及「同時變現及結算」之定義。

本公司董事預計，應用該等香港會計準則第32號(修訂本)可能導致日後作出更多披露。

香港會計準則第36號(修訂本)非金融資產之可收回金額披露

倘獲分配商譽或具有無限使用年期之其他無形資產之現金產生單位並無出現減值或減值撥回，香港會計準則第36號(修訂本)取消就有關現金產生單位之可收回金額作出披露之規定。此外，倘資產或現金產生單位之可收回金額乃按照其公平價值減出售成本釐定，該等修訂引入有關公平價值層級、主要假設及所用估值技巧之額外披露規定。

本公司董事預計，應用香港會計準則第36號之該等修訂可能導致日後作出更多披露。

香港會計準則第39號(修訂本)衍生工具之債務變更及對沖會計法之延續

香港會計準則第39號(修訂本)放寬當衍生對沖工具在若干情況下更替時終止延續對沖會計法之規定。修訂本亦澄清，任何由更替所引起之衍生對沖工具公平價值變動應包括在對沖有效程度評估之內。

本公司董事預期，應用香港會計準則第39號(修訂本)不會對本集團綜合財務報表造成任何影響，原因為本集團並無任何須作更替之衍生工具。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號徵費

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號徵費處理何時將支付徵費之負債確認的問題。該詮釋界定何謂徵費，並訂明產生有關負債之責任事件是指法律所指出觸發支付徵費的活動。該詮釋提供有關不同徵費安排應如何入賬的指引，特別是其澄清了經濟強制或以持續經營基準編製財務報表均不意味著一個實體目前負有支付徵費的責任而有關責任將會因為在未來期間經營而被觸發。

本公司董事預期，應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號不會對本集團之綜合財務報表產生任何影響，因為本集團並無任何徵費安排。

除上述者外，本公司董事預期採納其他已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團將來之財務表現及財務狀況及／或對本集團綜合財務報表所載披露並無重大影響。

3. 營業額

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
租金收入	13,125	13,008
物業銷售	22,097	—
物業管理收入	498	—
	<u>35,720</u>	<u>13,008</u>

4. 分部資料

本集團擁有一個可報告分部，即位於中華人民共和國(「中國」)的物業開發及投資分部。因此，並無呈列額外可報告分部及地理資料。

有關主要客戶的資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度，收入中約12,153,000港元(二零一二年：12,890,000港元)來自本集團之最大客戶。概無其他單一客戶佔本集團兩個年度的收入10%或以上。

5. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除(計入)下列項目：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
董事酬金	2,742	1,192
股份支付款開支(董事除外)	412	–
其他員工成本	9,962	3,981
退休福利計劃供款(董事除外)	1,037	399
員工成本總額	14,153	5,572
核數師酬金	753	551
已出售物業成本(計入銷售成本)	23,756	–
物業、廠房及設備之折舊	1,059	1,117
持作買賣投資之公平價值變動所產生之收益	(6)	(108)
投資物業之公平價值變動(收益)虧損	(6,229)	4,598
出售持作買賣投資之虧損	39	3
持作出售之已落成物業撇減(計入其他經營(虧損)收入)	7,465	–
其他應收款項之已確認減值虧損(計入其他經營(虧損)收入)	2,915	–
出售物業、廠房及設備之虧損	14	–
於業務合併中確認之議價購買收益	–	(803)
物業之經營租賃租金	4,395	2,746
諮詢服務有關之股份支付款開支	137	–
匯兌虧損(收益)淨額	978	(6)
持作買賣投資之股息收入	–	(23)
利息收入(計入其他經營(虧損)收入)	(24)	(16)
來自投資物業之租金收入總額	(13,125)	(13,008)
年內賺取租金收入之投資物業之直接經營支出	2,011	1,974
	<u>(11,114)</u>	<u>(11,034)</u>

6. 稅項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期稅項：		
香港利得稅	<u>623</u>	<u>1,144</u>
過往年度超額撥備：		
香港利得稅	<u>(10)</u>	<u>(12)</u>
遞延稅項	<u>(2,472)</u>	<u>(1,149)</u>
稅項抵免	<u>(1,859)</u>	<u>(17)</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一二年：16.5%)計算。中國附屬公司按25%(二零一二年：25%)稅率繳付中國企業所得稅。

由於本集團並無於中國產生的應課稅溢利，故概無於該兩個年度就中國企業所得稅作出任何撥備。

7. 股息

截至二零一三年十二月三十一日及二零一二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。

8. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
虧損		
計算每股基本及攤薄虧損所用之本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(29,042)</u>	<u>(10,065)</u>
	千股	千股
股份數目		
計算每股基本及攤薄虧損所用之普通股加權平均數	<u>2,003,201</u>	<u>1,179,397</u>

計算兩個年度之每股基本及攤薄虧損所用之分母與上文詳述者相同。

每股攤薄虧損之計算並未假設本公司之購股權獲行使，因為截至二零一三年十二月三十一日止年度，購股權之行使價較本公司股份之平均市價為高。

9. 商譽

千港元

成本值	
於二零一二年一月一日	14,118
兌換調整	107
	<hr/>
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	14,225
來自業務合併	209,877
兌換調整	240
	<hr/>
於二零一三年十二月三十一日	224,342
	<hr/>
累計減值	
於二零一二年一月一日	(14,118)
兌換調整	(107)
	<hr/>
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	(14,225)
兌換調整	(240)
	<hr/>
於二零一三年十二月三十一日	(14,465)
	<hr/>
賬面值	
於二零一三年十二月三十一日	209,877
	<hr/> <hr/>
於二零一二年十二月三十一日	<hr/> <hr/> -

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團完成收購元茂有限公司及其附屬公司（「元茂集團」）。已付代價之公平價值約719,217,000港元，而購入之Prime Rosy Group之資產淨值約509,340,000港元，並導致出現商譽約209,877,000港元。

10. 發展中物業

約316,496,000港元及147,015,000港元之金額分別來自收購元茂集團及唐山市曹妃甸區中泰信和房地產開發有限公司（前稱唐海中泰信和房地產開發有限公司）。

發展中物業乃位於中國並預期將於一年後落成及根據中期租約持有。

11. 持作出售之已落成物業

截至二零一三年十二月三十一日止年度，約282,018,000港元用於收購元茂集團。

截至二零一三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，已就持作出售之已落成物業於綜合全面收益表內撇減7,465,000港元(二零一二年：零)。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，約195,544,000港元用於收購國榮有限公司及其附屬公司。

12. 應收貿易賬款

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收貿易賬款	<u>3,393</u>	<u>2,009</u>

應收貿易賬款來自(i)出售物業，代價乃按買賣協議之條款支付；及(ii)租賃物業，租金乃按租賃協議之條款支付。基本上，銷售物業及租賃物業業務並無信貸條款。

應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
0至30天	1,082	9
31至60天	51	9
61至90天	-	9
超過90天	<u>2,260</u>	<u>1,982</u>
	<u>3,393</u>	<u>2,009</u>

13. 應付貿易賬款

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付貿易賬款	<u>32,002</u>	<u>31,908</u>

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
0至30天	285	-
31至60天	-	-
61至90天	64	-
超過90天	<u>31,653</u>	<u>31,908</u>
	<u>32,002</u>	<u>31,908</u>

管理層討論及分析

業績

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約35,720,000港元，較去年之營業額約13,008,000港元增加約1.75倍。營業額增長主要歸因於自二零一三年五月起，銷售東方新天地大廈（「東方新天地大廈」）住宅部分產生之額外收益。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，股東應佔虧損為約29,042,000港元，較去年之股東應佔虧損約10,065,000港元增加約1.89倍。虧損增加乃主要由於行政及營運開支以及銷售及分銷開支增加所致。

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。

為應付金麗灣度假村位處之鮎門鎮地區之供水及缺水問題，中國金麗灣於二零一零年三月完成建設連接鮎門鎮與梅隴鎮平安洞之供水管道，總成本約為6,934,000港元。本集團將於出現業務機會之時考慮擴展供水管道業務，為金麗灣度假村鄰近之當地村鎮供應食水。

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(約相當於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，承建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)。截至本公佈日期，預付款項已悉數結清。

金麗灣度假村之建設及裝修設計工作即將完成，現時預期金麗灣度假村將於二零一四年第二季度前開工。

唐海縣項目

本集團於二零一零年九月二十七日與一名獨立第三方訂立一份買賣協議(「唐海收購協議」)，內容有關收購於唐山市曹妃甸中泰信和房地產開發有限公司(前稱「唐海中泰信和房地產開發有限公司」)(「唐山曹妃甸」)之99.99%股權(「唐海收購事項」)，有關唐海收購事項進一步詳情載於本公司日期為二零一零年十一月二十五日之通函。

唐海收購事項已於二零一零年十二月十三日舉行之本公司股東特別大會上獲股東批准。於唐海收購協議之全部先決條件獲達成後，唐海收購事項於二零一三年一月二十五日完成。完成後，唐海中泰信和成為本公司之間接附屬公司，而唐海中泰信和之財務業績已於本集團之財務報表內綜合入賬。

本集團已支付合共約人民幣92,490,000元(約相當於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(約相當於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二零一三年十二月三十一日止年度為本集團帶來營業額。

汕尾項目

於二零一三年七月三日，本公司全資附屬公司Stand Gold Limited(「Stand Gold」)與黃世再先生(「黃先生」)訂立一份買賣協議，據此，Stand Gold已有條件同意向黃先生購買而黃先生已有條件同意向Stand Gold出售元茂有限公司(「元茂」)全部已發行股本，代價為人民幣476,900,000元(相當於約572,280,000港元)，代價將通過於收購事項(「汕尾項目收購事項」)完成後向黃先生配發及發行1,546,702,702股新股份全數支付。有關汕尾項目收購事項的詳情載於本公司日期為二零一三年七月三日之公佈及本公司日期為二零一三年七月二十六日之通函內。

汕尾項目收購事項的主要資產為金寶城項目及紅海灣項目(定義分別見下文)。

(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。

金寶城項目的剩餘部份的開發預期於二零一五年第三季度竣工。

(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)一幅地塊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自二零一四年年底至二零一九年第二個季度期間按期完成。

根據上市規則，汕尾項目收購事項構成本公司之主要及關連交易。因此，汕尾項目收購事項須遵守上市規則所載申報、公佈及獨立股東批准之規定。汕尾項目收購事項已於本公司二零一三年八月十二日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。汕尾項目收購事項協議之全部先決條件已達成，汕尾項目收購事項已於二零一三年十月十六日完成。完成後，元茂成為本公司之全資附屬公司。

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，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。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。

更改公司名稱

於二零一三年一月十四日，董事會建議將本公司之英文名稱由「Waytung Global Group Limited」更改為「Great China Properties Holdings Limited」，而本公司之中文名稱由「滙通天下集團有限公司」更改為「大中華地產控股有限公司」(「更改公司名稱」)。董事會認為，更改公司名稱能更準確地反映本集團之主要業務，並為本公司提供全新企業形象與身分。更改公司名稱已在本公司於二零一三年二月七日舉行之股東特別大會上獲股東批准。香港公司註冊處處長已於二零一三年三月五日發出公司更改名稱證書，確認更改公司名稱已生效。

更改公司名稱生效後，本公司之標誌已相應更改。自二零一三年三月六日起，本公司網址已變更為www.greatchinaproperties.com。本公司股份於聯交所買賣之英文股份簡稱由「WAYTUNG GLOBAL」變更為「GREAT CHI PPT」，而中文股份簡稱則由「滙通天下」變更為「大中華地產控股」，自二零一三年三月十二日起生效。本公司於聯交所之股份代號仍為「21」。有關詳情載於本公司日期為二零一三年三月七日之公佈。

持續關連交易－物業租約

於二零一三年一月三十一日，本公司之全資附屬公司滙通天下控股(中國)有限公司(「滙通中國」)與大中華國際集團(中國)有限公司(「大中華」)訂立物業租約，內容有關向大中華租賃一間辦公室，自二零一三年二月一日起為期兩年。滙通中國須每月支付租金人民幣180,000元及每月管理費、空調運行費及維護費人民幣36,480元。免租期自二零一三年二月一日起至二零一三年四月三十日止，為期三個月。大中華由本公司主要股東、主席兼執行董事黃世再先生間接全資擁有。本公司主要股東、行政總裁兼執行董事黃文稀女士亦為大中華的法定代表人及董事長。

因此，大中華為本公司關連人士。因此，交易構成本公司之持續關連交易。

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、財務資源及資本架構

於二零一三年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金合共約為15,604,000港元(二零一二年十二月三十一日：22,955,000港元)。於二零一三年十二月三十一日，本集團之流動資產總值約為498,935,000港元，當中包括持作出售已落成物業、應收貿易賬款、其他應收款項、持作買賣投資、銀行結餘及現金。於二零一三年十二月三十一日，本集團之流動負債總額約為201,544,000港元，包括應付貿易賬款、其他應付款項、已收訂金、應計費用、應付關連公司款項及應付一名董事款項。

於二零一三年六月十日，根據本公司與黃先生簽訂之日期為二零一三年四月二十二日之結償協議，本公司按發行價每股0.305港元發行及配發203,225,000股新股份予黃世再先生，以償付黃先生為本公司墊付之部份股東貸款，為數61,983,625港元。

於二零一三年十月十六日，根據黃先生與配售代理簽訂之配售協議，本公司按發行價每股0.370港元發行及配發1,546,702,702股股份予黃世再先生，作為收購附屬公司之代價，其中354,458,730股獲配售予獨立第三方，配售價為每股0.370港元。

資本承擔

於二零一三年十二月三十一日，本集團有已簽約但未於財務報表撥備之資本承擔總額約845,691,000港元，其中包括(i)購買廠房及設備約3,151,000港元；(ii)興建及發展投資物業約448,150,000港元；及(iii)於一家聯營公司投資約394,390,000港元。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無抵押其任何資產。

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。管理層之薪酬建議已經薪酬委員會參照董事會之公司目的及目標作審核及批准。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。

於二零一三年十二月三十一日，不計及董事，本集團聘用99名僱員(二零一二年十二月三十一日：49名僱員)，相關員工成本約為11,411,000港元(二零一二年十二月三十一日：約4,380,000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。

呈報期後續事件

- (a) 於二零一三年十二月十六日，本公司之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」)簽訂合作協議，據此，合作協議簽約方有條件同意共同開發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之地塊；以及一幅位於上海浦東新區合慶鎮，四至範圍東至14-03地塊，西至上海市淩楊路，南至14-03地塊，北至上海市環慶南路之地塊。該土地擬用作商業及辦公室用途。於二零一四年一月十日，該合作協議之前提條件均獲滿足且於同日完成。完成後，本公司及綠地香港各持有該項目50%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。
- (b) 於二零一零年六月十六日，本公司的附屬公司海豐金麗灣度假村有限公司(「金麗灣中國」)與深圳市焯楠建築裝飾工程有限公司(「分包商」)就興建及翻新金麗灣度假村訂立建築合約，合約款額為人民幣55,000,000元(約相當於70,890,000港元)，首期款項為人民幣22,500,000元(約相當於29,000,000港元)，本集團已於二零一零年支付。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團已再支付分包商預付款項約人民幣8,476,000元(約相當於10,925,000港元)。截至二零一三年十二月三十一日，本集團已向承建商支付約人民幣30,976,000元(約相當於39,925,000港元)作為合約金額之預付款項。

於二零一四年三月，金麗灣中國與分包商訂立解除合約，據此，分包商同意退還本集團所支付的預付款項(經扣除分包商因建設及裝修金麗灣度假村而產生的若干開支)。預付款項已悉數結清。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度內已採納及遵守上市規則附錄14載列之企業管治常規守則之守則條文。

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所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其自身有關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，彼等確認已於截至二零一三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)、梁坤先生及林栢森先生。審核委員會已審閱本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年業績。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一四年五月二十一日(星期三)起至二零一四年五月二十七日(星期二)(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。為確定出席二零一四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)須最遲於二零一四年五月二十日(星期二)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，二零一四年三月二十八日

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。