

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

截至二零一四年六月三十日止六個月之 中期業績公佈

大中華地產控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零一三年同期之經選定解釋附註及比較資料如下：

簡明綜合全面收益報表

截至二零一四年六月三十日止六個月 – 未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	3	11,755	19,493
銷售成本		<u>(7,200)</u>	<u>(14,600)</u>
毛利		4,555	4,893
持作買賣投資之公平價值虧損		(68)	(41)
投資物業之估值收益		5,080	2,824
出售持作買賣投資之虧損淨額		-	(39)
其他經營收入		395	13
銷售及分銷開支		(2,117)	(2,309)
行政及經營開支		<u>(17,970)</u>	<u>(17,731)</u>
經營虧損		(10,125)	(12,390)
應佔一間聯營公司虧損		<u>(7,799)</u>	<u>-</u>
除稅前虧損	6	(17,924)	(12,390)
稅項	7	<u>(699)</u>	<u>(1,079)</u>
期內虧損		<u><u>(18,623)</u></u>	<u><u>(13,469)</u></u>

簡明綜合全面收益報表(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月 – 未經審核

		截至六月三十日止六個月	
		二零一四年	二零一三年
	附註	千港元	千港元
下列應佔：			
本公司權益股東		(18,623)	(13,469)
非控股權益		—	—
期內虧損		<u>(18,623)</u>	<u>(13,469)</u>
每股虧損—基本及攤薄	9	<u>(0.56) 港仙</u>	<u>(0.85) 港仙</u>
期內虧損		(18,623)	(13,469)
期內其他全面收益：			
因換算海外附屬公司而產生之匯兌差額		<u>(23,134)</u>	<u>7,392</u>
期內全面虧損總額		<u>(41,757)</u>	<u>(6,077)</u>
下列應佔：			
本公司權益股東		(41,757)	(6,077)
非控股權益		—	—
期內全面虧損總額		<u>(41,757)</u>	<u>(6,077)</u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零一四年六月三十日 – 未經審核

		於二零一四年 六月三十日	經審核 於二零一三年 十二月三十一日
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	10,648	3,352
投資物業	11	244,088	244,729
商譽		209,877	209,877
發展中物業	12	591,245	598,313
發展中投資物業之預付款項		–	39,925
於一間聯營公司之權益		149,498	–
預付租金款項		361	36
		<u>1,205,717</u>	<u>1,096,232</u>
流動資產			
持作出售之已落成物業		455,918	464,508
應收貿易賬款	13	2,215	3,393
其他應收款項	14	4,730	15,247
持作買賣投資		115	183
銀行結餘及現金		36,279	15,604
		<u>499,257</u>	<u>498,935</u>
流動負債			
應付貿易賬款	15	23,935	32,002
其他應付款項、已收按金及應計費用		52,371	50,982
應付關連公司款項	19(c)(iii)	65,098	68,198
應付一名董事款項	19(b)	215,887	50,362
		<u>357,291</u>	<u>201,544</u>
流動資產淨值		<u>141,966</u>	<u>297,391</u>
總資產減流動負債		<u>1,347,683</u>	<u>1,393,623</u>

簡明綜合財務狀況報表(續)

於二零一四年六月三十日 - 未經審核

		於二零一四年 六月三十日 千港元	經審核 於二零一三年 十二月三十一日 千港元
資本及儲備			
股本：名義值	16	-	33,127
其他法定資本儲備		-	872,549
		<hr/>	<hr/>
股本及其他法定資本儲備	16	905,676	905,676
其他儲備		212,993	254,204
		<hr/>	<hr/>
本公司權益股東應佔總權益		1,118,669	1,159,880
非控股權益		13	13
		<hr/>	<hr/>
		1,118,682	1,159,893
		<hr/>	<hr/>
非流動負債			
應付關連公司款項	19(c)(iii)	56,655	58,001
遞延稅項負債		172,346	175,729
		<hr/>	<hr/>
		229,001	233,730
		<hr/>	<hr/>
		1,347,683	1,393,623
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合權益變動表

截至二零一四年六月三十日止六個月 – 未經審核

	股本 千港元	股份溢價 千港元	股本削減 儲備 千港元	本公司權益股東應佔		累計虧損 千港元	小計 千港元	非控股 權益 千港元	總計 千港元
				以股份 支付儲備 千港元	匯兌儲備 千港元				
於二零一三年一月一日	15,628	108,857	265,505	-	18,822	(17,727)	391,085	(1)	391,084
因換算海外附屬公司而產生之 匯兌差額	-	-	-	-	7,392	-	7,392	-	7,392
期內虧損	-	-	-	-	-	(13,469)	(13,469)	-	(13,469)
期內全面收益(虧損)總額	-	-	-	-	7,392	(13,469)	(6,077)	-	(6,077)
確認按股權結算以股份支付之 款項	-	-	-	644	-	-	644	-	644
透過收購一間附屬公司而產生 之非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	13	13
發行股份	2,032	59,951	-	-	-	-	61,983	-	61,983
發行股份之成本	-	(9)	-	-	-	-	(9)	-	(9)
於二零一三年六月三十日	17,660	168,799	265,505	644	26,214	(31,196)	447,626	12	447,638

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月 – 未經審核

	股本 千港元	股份溢價 千港元	股本削減 儲備 千港元	本公司權益股東應佔			小計 千港元	非控股 權益 千港元	總計 千港元
				以股份 支付儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元			
於二零一四年一月一日	33,127	872,549	265,505	1,235	34,233	(46,769)	1,159,880	13	1,159,893
因換算海外附屬公司而產生之 匯兌差額	-	-	-	-	(23,134)	-	(23,134)	-	(23,134)
期內虧損	-	-	-	-	-	(18,623)	(18,623)	-	(18,623)
期內全面收益(虧損)總額	-	-	-	-	(23,134)	(18,623)	(41,757)	-	(41,757)
確認按股權結算以股份支付之 款項	-	-	-	639	-	-	639	-	639
解除儲備-購股權取消時	-	-	-	(93)	-	-	(93)	-	(93)
過渡至於二零一四年三月三日 之無票面值制度(附註1及2)	872,549	(872,549)	-	-	-	-	-	-	-
於二零一四年六月三十日	905,676	-	265,505	1,781	11,099	(65,392)	1,118,669	13	1,118,682

附註：

- 於二零一四年三月三日以前，股份溢價賬及股本贖回儲備之採用分別受前香港公司條例(第32章)第48B及49H條之規管。
- 新香港公司條例於二零一四年三月三日生效。於該生效日期，票面值之概念自動廢除。因此，「股份溢價」、「股本贖回儲備」及「法定股本」之概念亦不復存在。股份溢價賬之任何進賬款項成為本公司股本之一部份。
- 自二零一四年三月三日起，股本之使用受新香港公司條例(第622章)之規管。

簡明綜合現金流量表

截至二零一四年六月三十日止六個月 - 未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
	附註	
來自經營業務現金流量		
除稅前虧損	(17,924)	(12,390)
經以下調整：		
利息收入	(44)	(13)
物業、廠房及設備之折舊	1,198	518
以股份支付之款項開支	546	644
持作買賣投資之公平價值虧損	68	41
投資物業之估值收益	(5,080)	(2,824)
應佔一間聯營公司虧損	7,799	-
出售持作買賣投資之虧損	-	39
出售物業、廠房及設備之虧損	62	13
	<hr/>	<hr/>
未計營運資金變動前之經營現金流量	(13,375)	(13,972)
持作銷售之已落成物業(增加)/減少	(1,999)	6,863
應收貿易賬款減少/(增加)	1,126	(240)
其他應收款項減少	10,253	4,438
持作買賣投資減少	-	646
應付貿易賬款減少	(7,512)	(2,163)
其他應付款項增加/(減少)	1,630	(23,352)
應付關連公司款項減少	(1,518)	(390)
	<hr/>	<hr/>
經營所用現金	(11,395)	(28,170)
已收利息	44	13
已付稅項	(45)	-
	<hr/>	<hr/>
經營業務所用現金淨額	(11,396)	(28,157)

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月 - 未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
	附註	
來自投資業務現金流量		
出售廠房及設備所得款項	2	-
購買物業、廠房及設備	(8,439)	(223)
發展中投資物業之付款	(3,722)	(1,948)
發展中物業之付款	-	(6,217)
購買物業、廠房及設備之預付款項	-	(425)
收購一間附屬公司，扣除所收購現金	-	(9,412)
收購一間聯營公司	(1)	-
向一間聯營公司注入營運資金	(157,296)	-
因取消建築合約退還預付款項	36,645	-
投資業務所用現金淨額	(132,811)	(18,225)
來自融資活動現金流量		
股份發行開支	-	(9)
來自一名董事之墊支	166,386	35,115
融資活動所得現金淨額	166,386	35,106
期內現金及現金等價物增加／(減少)淨額	22,179	(11,276)
期初之現金及現金等價物	15,604	22,955
匯率變動之影響	(1,504)	1,256
期末之現金及現金等價物	36,279	12,935
銀行結餘及現金	36,279	12,935

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

1. 編製基準

未經審核簡明綜合財務報表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」)34「中期財務報告」編製。

編製中期財務報表使用之主要會計政策與截至二零一三年十二月三十一日止年度財務報表所使用者一致，惟預期將於二零一四年年度財務報表中反映之會計政策變動除外。

2. 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」)

本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈，並於二零一四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、準則修訂及詮釋(統稱「新訂及經修訂香港財務報告準則」)：

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) (修訂本)	投資實體
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36號(修訂本)	非金融資產之可收回金額披露
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
香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號	徵費

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之中期財務資料並無重大影響。

本集團並未提早採納任何於目前會計期間尚未生效之香港財務報告準則。

3. 營業額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業銷售	7,388	13,180
租金收入	4,025	6,205
物業管理費	342	108
	<u>11,755</u>	<u>19,493</u>

4. 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。本公司首席經營決策者審閱本集團於本期間之整體收益及經營業績，以就資源分配作出決策。由於並未定期向本公司首席經營決策者提供該等資料，故並無呈列任何分部資產或分部負債之分析。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

本集團之客戶基礎極具多元化，僅包括一位與本集團之交易額超過本集團收入總額10%之客戶。期內，約3,090,000港元（二零一三年：5,020,000港元）之收入來自該客戶。

5. 財務工具

(a) 財務風險管理

與本集團財務工具相關的風險包括市場風險（貨幣風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。簡明綜合中期財務資料並不包括年度財務報表須載列的風險管理政策，應與截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報一併閱讀。自二零一三年年底以來，風險管理程序及政策並未產生重大變動。

(b) 公平價值計量

於會計期間結束時按經常性基準計量之財務資產及財務負債之公平價值分類為以下三級公平價值層級：

- 第一級 — 公平價值計量乃活躍市場內相同資產或負債之未經調整市場報價。
- 第二級 — 公平價值計量乃計入第一級別之報價以外可直接（即其價格）或間接（即由價格）就資產或負債觀察的輸入資料。
- 第三級 — 公平價值計量源自並非以可觀察市場數據為基礎之資產或負債輸入資料（不可觀察的資料）的估值方法。

下表提供於初始確認後按公平價值計量之金融工具分析，並根據其公平價值可觀察程度歸類為第一級。於會計期間結束時，概無於初始確認後按公平價值計量之金融工具歸類為第二級及第三級（二零一三年：無）。

於二零一四年六月三十日之公平價值計量

	分類為			總計 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
按經常性基準計量之 公平價值 持作買賣投資 —上市股本工具	<u>115</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>115</u>

於二零一三年十二月三十一日之公平價值計量

	分類為			總計 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
按經常性基準計量之 公平價值 持作買賣投資 —上市股本工具	<u>183</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>183</u>

於二零一四年六月三十日，本集團並無第二及第三級財務資產。

除上文所披露者外，董事會認為於簡明綜合財務狀況報表列報之其他財務資產及負債之公平價值與彼等之賬面值相若。

6. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除(計入)下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
董事酬金	1,030	1,274
股份支付款項(董事除外)	362	322
其他員工成本	7,585	4,167
退休福利計劃供款(董事除外)	<u>727</u>	<u>489</u>
員工成本總額	<u>9,704</u>	<u>6,252</u>
核數師酬金	253	230
已出售物業成本(計入銷售成本)	6,807	13,180
物業、廠房及設備之折舊	1,198	518
持作買賣投資之公平價值虧損	68	41
投資物業估值收益	(5,080)	(2,824)
分佔一間聯營公司之虧損	7,799	-
出售物業、廠房及設備之虧損	62	13
出售持作買賣投資之虧損	-	39
物業之經營租賃租金	2,721	1,752
有關諮詢服務之股份支付款項	72	64
匯兌(收益)/虧損淨額	(2,203)	1,166
租金收入減直接支出	(4,025)	(5,452)
利息收入	<u>(44)</u>	<u>(13)</u>

7. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期稅項—香港利得稅		
—期內撥備	-	373
中國內地所得稅	-	-
遞延稅項	<u>699</u>	<u>706</u>
	<u>699</u>	<u>1,079</u>

香港利得稅乃根據期內之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一三年：16.5%)計算。中國附屬公司按25%(二零一三年：25%)稅率繳付中國企業所得稅。遞延稅項已按適用稅率就暫時性差異計提撥備。

8. 股息

董事會不建議派發截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。

9. 每股虧損

根據以下數據計算每股基本及攤薄虧損：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
就每股基本虧損本公司普通權益股東應佔期內虧損	<u>(18,623)</u>	<u>(13,469)</u>
	千股	千股
就每股基本虧損普通股之加權平均數	<u>3,312,698</u>	<u>1,586,349</u>

由於兩段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段期間均高於股份之平均市價。

10. 物業、廠房及設備

	傢俱及裝置 千港元	電腦設備 千港元	機器 千港元	汽車 千港元	租賃裝修 千港元	總計 千港元
截至二零一四年六月三十日止六個月						
期初賬面淨值						
於二零一四年一月一日	600	512	286	921	1,033	3,352
添置	1,526	390	-	-	7,374	9,290
出售	(9)	-	(8)	-	(45)	(62)
轉出	-	-	-	-	(662)	(662)
折舊	(214)	(154)	(35)	(155)	(640)	(1,198)
兌換調整	(21)	(9)	(9)	(19)	(14)	(72)
期末賬面淨值						
於二零一四年六月三十日	<u>1,882</u>	<u>739</u>	<u>234</u>	<u>747</u>	<u>7,046</u>	<u>10,648</u>

11. 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	
截至二零一四年六月三十日止六個月			
於二零一四年一月一日	228,006	16,723	244,729
添置	-	-	-
兌換調整	(5,333)	(388)	(5,721)
於損益表中確認之估值收益	<u>5,080</u>	<u>-</u>	<u>5,080</u>
於二零一四年六月三十日	<u>227,753</u>	<u>16,335</u>	<u>244,088</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六月三十日仍未動工，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) 於二零一四年六月三十日，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) 期內有關投資物業之估值收益5,080,000港元(二零一三年：6,230,000港元)及其遞延稅項1,270,000港元(二零一三年：1,560,000港元)已於綜合全面收益報表確認。

12. 發展中物業

發展中物業
(按成本值)
千港元

截至二零一四年六月三十日止六個月	
於二零一四年一月一日	598,313
添置	6,812
兌換調整	(13,880)
	<hr/>
於二零一四年六月三十日	<u>591,245</u>

發展中物業乃位於中國及根據中期租約持有。期內產生之開支主要包括建築成本及添置設施及其他固定資產。

13. 應收貿易賬款

	於二零一四年 六月三十日 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 千港元
應收貿易賬款	<u>2,215</u>	<u>3,393</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、(ii)租賃物業，租金乃按租賃協議之條款支付及(iii)建築管理服務，物業管理費乃按服務協議之條款確認。

應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零一四年 六月三十日 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 千港元
0至30日	40	1,082
31至60日	32	51
61至90日	22	-
超過90日	<u>2,121</u>	<u>2,260</u>
	<u>2,215</u>	<u>3,393</u>

信貸期乃由本公司與貿易客戶根據一般商業條款磋商訂立。公司集團根據現行市況及不同商業環境需求採納不同之信貸政策。

逾期但並無減值之應收貿易賬款與多名獨立客戶有關。本公司董事認為毋須就該等賬款作出減值撥備，原因為並無減值跡象及賬款仍被視為可全數收回。本集團並無就該等賬款持有任何抵押品。

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。

14. 其他應收款項

	於二零一四年 六月三十日 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 千港元
已付按金	976	808
其他應收款項	3,206	12,672
其他預付款項	548	4,723
呆壞賬撥備	-	(2,956)
	<u>4,730</u>	<u>15,247</u>

15. 應付貿易賬款

	於二零一四年 六月三十日 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 千港元
應付貿易賬款	<u>23,935</u>	<u>32,002</u>

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零一四年 六月三十日 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 千港元
0至30日	220	285
31至60日	34	-
61至90日	7	64
超過90日	<u>23,674</u>	<u>31,653</u>
	<u>23,935</u>	<u>32,002</u>

16. 股本

於二零一三年十二月三十一日，本公司授權發行20,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股。根據於二零一四年三月三日開始實施之新香港公司條例(第622章)，「法定股本」及「票面值」之概念不復存在。作為向無票面值制度過渡之一部分，根據新香港公司條例(第622章)附表11第37條所載之過渡規定，於二零一四年三月三日股份溢價賬之任何進賬金額構成本公司股本之一部分。該等變動對已發行股份數目或任何權益股東之相關權利概無影響。

本公司普通股之變動載列如下：

	於二零一四年六月三十日		於二零一三年十二月三十一日	
	股份數目 (千股)	千港元	股份數目 (千股)	千港元
已發行及繳足				
於年初	3,312,698	33,127	1,562,770	15,628
就償還貸款發行股份	-	-	203,225	2,032
就收購附屬公司發行股份	-	-	1,546,703	15,467
過渡至於二零一四年三月三日之 無票面值制度	-	872,549	-	-
於六月三十日/十二月三十一日	3,312,698	905,676	3,312,698	33,127

17. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

於報告期末，本集團就不可取消之經營租賃而須於下列期間支付未來最低租金承擔：

	於二零一四年 六月三十日 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 千港元
一年內	4,588	4,371
第二年至第五年(包括首尾兩年)	2,505	4,130
五年後	6,857	7,026
	13,950	15,527

應付租金指若干土地、辦公室物業及宿舍之經營租賃款項。經磋商之租賃為期一年至五十年，租金最初訂為一年至五年固定不變，之後固定每一年至五年調整。本集團並無於租約屆滿時購買所租賃資產之選擇。

本集團作為出租人

於報告期末，本集團已與租戶訂立下列未來最低租金付款合約：

	於二零一四年 六月三十日 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 千港元
一年內	1,920	4,973
第二年至第五年(包括首尾兩年)	7,538	9,434
五年後	6,448	5,686
	15,906	20,093

18. 資本承擔

	於二零一四年 六月三十日 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 千港元
已簽約但未於綜合財務報表撥備之有關購買廠房 及設備之資本開支	<u>-</u>	<u>3,151</u>
已簽約但未於綜合財務報表撥備之有關投資物業 之建築及開發之資本開支	<u>427,118</u>	<u>448,150</u>
已簽約但未於綜合財務報表撥備之有關透過一間 聯營公司收購土地使用權之資本開支	<u>230,321</u>	<u>394,391</u>

19. 關聯人士交易

(a) 主要管理人員之酬金

本集團主要管理人員(包括本公司董事)之薪酬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
袍金、薪金及其他福利	<u>1,030</u>	<u>1,274</u>

董事及主要管理人員薪酬由薪酬委員會按個人表現及市場趨勢釐定。

(b) 應付一名董事款項

於二零一四年六月三十日，本公司主席兼執行董事黃世再先生(「黃先生」)已向本公司提供免息及無抵押貸款合共約222,160,000港元，以撥付附屬公司及聯營公司之營運資金需要(二零一三年：56,640,000港元)。

(c) 其他關聯人士交易

(i) 於二零一三年二月，本集團已開始向大中華國際集團(中國)有限公司(「大中華」)租賃租期為兩年的辦公室物業。大中華由本公司主要股東、主席兼執行董事黃先生間接全資擁有。本公司主要股東、行政總裁兼執行董事黃文稀女士為大中華授權代表及董事會主席。截至二零一四年六月三十日止六個月，已付租金及應付租金總額約1,370,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：490,000港元)。

- (ii) 本集團以每月租金人民幣1,300元向大中華租賃停車場。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團向大中華支付租金總額約10,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：10,000港元)。
- (iii) 應付關連公司款項約121,750,000港元(二零一三年：126,200,000港元)中包括黃先生擁有股本權益及／或出任董事並能夠對其行使控制權之公司之結餘。
- (iv) 根據本公司及其附屬公司與綠地香港控股有限公司及其附屬公司訂立之合作協議及股東貸款轉讓協議，本集團已於二零一四年一月十日完成收購於聯營公司成耀集團有限公司之50%權益。於回顧期間內，本公司已支付股東貸款約80,000,000港元，並向聯營公司注入營運資金約77,300,000港元。

20. 或然負債

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團並無重大或然負債。

21. 呈報期後續事件

於二零一四年六月三十日後概無發生任何重大事件。

管理層討論及分析

業績

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額約11,760,000港元，較去年同期營業額約19,490,000港元減少約39.7%。營業額減少主要歸因於物業銷售減少及二零一四年三月三十一日租賃協議到期後來自金麗灣度假村之租金收入減少。

截至二零一四年六月三十日止六個月，股東應佔虧損約為18,620,000港元，較去年同期之股東應佔虧損約13,470,000港元增加約38.2%。虧損增加主要由應佔本公司一間聯營公司之虧損所致。

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。租賃協議於二零一四年三月三十一日到期。

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(經扣除分包商就中國金麗灣因建設及裝修而產生之若干開支)。預付款項已悉數結清。

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。於本公佈日期，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六月三十日止六個月為本集團帶來營業額約7,390,000港元。本集團於二零一四年六月三十日錄得已簽約物業銷售約人民幣22,630,000元，有關款項須於完成後確認。

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)其中一幅地塊鄰近汕尾大道香洲頭地段西側與紅海大道交界口，及(b)另一地塊位則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。

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

紅海灣項目包括位於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)其中一幅地塊位於遮浪南澳旅遊區「湖仔山」東側，(b)另一幅地塊位於遮浪街道宮前南澳路東；及(c)其他兩幅地塊位於遮浪街道南澳旅遊區灣灘坑。

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建設，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。

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(「該土地」)，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。

截至二零一四年六月三十日止六個月，應佔一間聯營公司虧損約7,800,000港元於本集團之綜合全面收益報表確認。於二零一四年六月三十日，本集團於一間聯營公司之權益約為149,500,000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。

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，大中華為本公司之關聯人士，該項交易構成本公司之持續關連交易。

該項交易已根據上市規則進行年度審核。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一四年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金合共約為36,280,000港元(二零一三年十二月三十一日：15,600,000港元)。於二零一四年六月三十日，本集團之流動資產總值約為499,260,000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。於二零一四年六月三十日，本集團之流動負債總額約為357,290,000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。

資本承擔

於二零一四年六月三十日，本集團有已簽約但未於財務報表撥備之資本承擔總額約657,440,000港元，其中包括(i)興建及發展投資物業約427,120,000港元及(ii)透過一間聯營公司收購土地使用權約230,320,000港元。

資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團並無抵押其任何資產。

僱員

於二零一四年六月三十日，不計及董事，本集團聘用130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8,670,000港元(二零一三年十二月三十一日：約11,410,000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。

購股權計劃

本公司之購股權計劃於二零一一年五月二十三日獲採納(「二零一一年購股權計劃」)。於截至二零一四年六月三十日止六個月的財政期初及期末之二零一一年購股權計劃項下之尚未行使購股權詳情及於有關期間之二零一一年購股權計劃項下已授出、行使、失效或註銷的購股權如下：

詳情	授出日期	購股權之行使期	購股權的 行使價 港元	於	於截至	於截至	於截至	於
				二零一四年 一月一日	二零一四年 六月三十日	二零一四年 六月三十日	二零一四年 六月三十日	二零一四年 六月三十日
				持有購股權 的數目	止六個月期間 已授出	止六個月期間 已行使	二零一四年 六月三十日 止六個月 期間已失效/ 註銷	於 二零一四年 六月三十日 持有購股權 的數目
董事								
黃世再先生	23/1/2013	23/1/2015至22/1/2023	0.440	1,000,000	-	-	-	1,000,000
黃文稀女士	23/1/2013	23/1/2015至22/1/2023	0.440	1,000,000	-	-	-	1,000,000
鄭康棋先生	23/1/2013	23/1/2015至22/1/2023	0.440	1,000,000	-	-	-	1,000,000
梁坤先生	23/1/2013	23/1/2015至22/1/2023	0.440	1,000,000	-	-	-	1,000,000
林栢森先生	23/1/2013	23/1/2015至22/1/2023	0.440	1,000,000	-	-	-	1,000,000
小計				5,000,000	-	-	-	5,000,000
僱員	23/1/2013	23/1/2015至22/1/2023	0.440	3,000,000	-	-	500,000	2,500,000
其他	23/1/2013	23/1/2015至22/1/2023	0.440	1,000,000	-	-	-	1,000,000
總計				9,000,000	-	-	500,000	8,500,000

於二零一四年六月三十日，本公司擁有8,500,000份二零一一年購股權計劃項下的尚未行使購股權。

權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉

於二零一四年六月三十日，董事及本公司行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	持有權益的身份	擁有權益之股份／相關股份數目				佔本公司 已發行股本的 概約百分比 (附註1)	
		個人權益	公司權益	相關權益	總計		
黃世再先生(附註2)	實益擁有人	1,824,672,476	-	24,490,000	1,849,162,476	55.82	
黃文稀女士(附註3)	實益擁有人	353,667,996	282,133,413	1,000,000	636,801,409	19.22	
鄭康棋先生(附註4)	實益擁有人	-	-	1,000,000	1,000,000	0.03	
梁坤先生(附註4)	實益擁有人	-	-	1,000,000	1,000,000	0.03	
林栢森先生(附註4)	實益擁有人	-	-	1,000,000	1,000,000	0.03	

附註：

1. 本公司之持股百分比乃按於二零一四年六月三十日已發行3,312,698,406股股份計算。
2. 所披露之權益指(i)黃先生於1,824,672,476股股份中之個人權益；(ii)餘下23,490,000股相關股份根據黃先生與建銀國際資產管理有限公司所訂立日期為二零零九年八月三十一日之期權契約項下之相關股份之相關權益；及(iii)根據二零一一年購股權計劃授出之1,000,000份非上市實物結算購股權。
3. 所披露權益指由(i)黃女士於353,667,996股股份中之個人權益；(ii)黃女士擁有100%權益之智華集團有限公司所持有之282,133,413股股份；及(iii)根據二零一一年購股權計劃授出之1,000,000份非上市實物結算購股權。
4. 相關權益為根據二零一一年購股權計劃授出之非上市實物結算購股權。

除上文所披露者外，概無董事及本公司行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零一四年六月三十日，據任何董事或本公司行政總裁所知，以下人士(除董事或本公司行政總裁外)於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值中擁有5%或以上之權益。

本公司股份之好倉

股東名稱	權益類別	所持股份總數	所佔已發行 股份總數概 約百分比
智華集團有限公司	公司(附註2)	<u>282,133,413</u>	<u>8.52</u>

附註：

1. 本公司之持股百分比乃按於二零一四年六月三十日已發行3,312,698,406股股份計算。
2. 智華集團有限公司(「智華」)為一間由黃文稀女士擁有100%權益的公司。根據證券及期貨條例，黃女士被視為於智華所持之282,133,413股股份中擁有權益。黃女士為智華之唯一董事。

除上文披露者外，於二零一四年六月三十日，本公司未獲知會有任何其他人士(本公司董事及主要行政人員除外)於股份或本公司相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一四年六月三十日止六個月期間，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

本公司於截至二零一四年六月三十日止六個月期間內已採納並全面遵守上市規則附錄14所載企業管治守則之守則條文。

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六月三十日止六個月內遵守標準守則規定之準則。

董事及高級管理層變更

於截至二零一四年六月三十日止六個月期間，董事會之組成及本公司之高級管理層概無任何變動。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事資料變動載列如下：

1. 林栢森先生獲委任為百德國際有限公司(於聯交所主板上市，股份代號：2668)之獨立非執行董事，自二零一四年六月十六日起生效。

除上述披露者外，概無其他須根據上市規則第13.51B(1)條規定須予以披露的資料。

審核委員會

本公司已根據企業管治守則及上市規則之規定成立審核委員會(「審核委員會」)，由全體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。本公司審核委員會已審閱本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

承董事會命
大中華地產控股有限公司
主席
黃世再

香港，二零一四年八月二十九日

於本公佈日期，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)；及三名獨立非執行董事：鄭康棋先生、梁坤先生及林栢森先生組成。

謹請參閱本公佈於本公司網站<http://www.greatchinaproperties.com>之刊登內容。