



# 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

中期報告 | 2014



## 目錄

	頁次
公司資料	2
簡明綜合財務報表審閱報告	3
簡明綜合損益及其他全面收益表	5
簡明綜合財務狀況表	7
簡明綜合權益變動表	9
簡明綜合現金流量表	10
簡明綜合財務報表附註	11
中期股息	27
管理層討論及分析	27
展望	29
董事於股份之權益	30
購股權	31
主要股東之權益	31
購買、出售及贖回本公司之上市證券	32
企業管治	32
董事進行證券交易之標準守則	33
審核委員會	34
薪酬委員會	34
致謝	34



## 公司資料

### 執行董事

馬曉玲小姐(主席)  
陳兆敏小姐

### 非執行董事

陳思翰先生

### 獨立非執行董事及審核委員會

程萬琦先生  
林瑞民先生  
舒華東先生

### 公司秘書

陳兆敏小姐

### 核數師

恒健會計師行有限公司  
執業會計師

### 主要往來銀行

中國銀行  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
太倉農村商業銀行

### 法律顧問

薛馮鄭岑律師行  
卓黃紀律師事務所

### 總辦事處及主要營業地點

香港  
銅鑼灣  
禮頓道77號  
禮頓中心  
10樓1013及15室

### 註冊辦事處

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM12  
Bermuda

### 股份過戶及登記總處

MUFG Fund Services  
(Bermuda) Limited  
The Belvedere Building  
69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08  
Bermuda

### 股份過戶及登記香港分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 股份代號

431

### 網址

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

## 簡明綜合財務報表審閱報告

恒健會計師行有限公司  
**HLM CPA LIMITED**  
Certified Public Accountants

Room 305, Arion Commercial Centre  
2-12 Queen's Road West, Hong Kong.  
香港皇后大道西2-12號聯發商業中心305室  
Tel 電話: (852) 3103 6980  
Fax 傳真: (852) 3104 0170  
E-mail 電郵: info@hlm.com.hk

致大中華實業控股有限公司董事會  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

### 引言

本核數師已審閱第5至26頁列載的大中華實業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)簡明綜合財務報表。此簡明綜合財務報表包括於二零一四年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表和現金流量表及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，編製中期財務資料之報告必須符合香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)之有關條文。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報該等簡明綜合財務報表。本核數師之責任是根據本核數師之審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照吾等雙方所協議之應聘條款，僅向閣下報告對該等簡明綜合財務報表之結論。除此以外，本核數師之報告不可用作其他用途。本核數師概不就本報告之內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。



## 審閱範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。該等簡明綜合財務報表審閱工作包括主要向負責財務和會計事項人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較按照香港審計準則進行審核之範圍為小，故不能保證本核數師會注意到在審核中可能會被發現之所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

## 結論

根據本核數師之審閱工作，本核數師並沒有注意到任何事項，令本核數師相信簡明綜合財務報表在所有重大方面並無按照香港會計準則第34號編製。

在不作出保留結論的情況下，本核數師謹請閣下留意簡明綜合財務報表附註1，其中指出 貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月產生淨虧損12,284,000港元及 貴集團於該日的流動負債較其流動資產超出86,112,000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。

恒健會計師行有限公司

執業會計師

何伯達

執業證書編號：P05215

香港

二零一四年八月二十九日



## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
收入	3	<b>6,342</b>	26,809
銷售成本		-	(21,400)
毛利		<b>6,342</b>	5,409
其他收入、收益及虧損	5	<b>1,138</b>	2,311
銷售及分銷成本		-	(654)
行政及其他經營開支		<b>(12,924)</b>	(15,560)
財務成本	6	<b>(6,840)</b>	(7,292)
期內虧損	8	<b>(12,284)</b>	(15,786)
其他全面(開支)收益：			
因換算境外業務而產生的匯兌差額 (其後可能重新分類作損益)		<b>(1,148)</b>	2,478
期內全面開支總額		<b>(13,432)</b>	(13,308)
攤佔期內虧損：			
本公司擁有人		<b>(12,254)</b>	(15,746)
非控股權益		<b>(30)</b>	(40)
		<b>(12,284)</b>	(15,786)

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
<b>攤佔期內全面開支總額：</b>			
本公司擁有人		<b>(13,401)</b>	(13,272)
非控股權益		<b>(31)</b>	(36)
		<b>(13,432)</b>	(13,308)
<b>每股虧損</b>			
	10	港仙	港仙
— 基本		<b>(4.09)</b>	(5.25)
— 攤薄		<b>(4.09)</b>	(5.25)

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	139,734	145,103
預付租賃款項	12	95,288	97,092
已抵押銀行存款	16	37,779	-
收購土地使用權的按金	13	17,869	37,015
		<b>290,670</b>	279,210
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	14	8,928	8,327
預付租賃款項	12	2,264	2,280
預付款項及按金	15	772	811
已抵押銀行存款	16	12,592	88,765
銀行結餘及現金		46,760	9,106
		<b>71,316</b>	109,289
<b>流動負債</b>			
應付賬款	17	58	59
其他應付款項及應計費用	18	23,870	18,928
銀行貸款	19	125,299	173,092
應付稅項		8,201	8,258
		<b>157,428</b>	200,337
<b>流動負債淨額</b>		<b>(86,112)</b>	(91,048)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>204,558</b>	188,162





## 簡明綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	19	<b>86,891</b>	57,063
<b>資產淨值</b>		<b>117,667</b>	131,099
<b>資本及儲備</b>			
股本	20	<b>1,499</b>	1,499
儲備		<b>116,003</b>	129,404
本公司擁有人應佔權益		<b>117,502</b>	130,903
非控股權益		<b>165</b>	196
<b>權益總計</b>		<b>117,667</b>	131,099

## 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

	本公司擁有人應佔					非控股權益 千港元	總計 千港元
	已發行股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	小計 千港元		
於二零一三年一月一日 (經審核)	1,499	379,281	33,583	(257,053)	157,310	269	157,579
期內虧損	-	-	-	(15,746)	(15,746)	(40)	(15,786)
因換算境外業務而產生的匯兌差額	-	-	2,474	-	2,474	4	2,478
期內全面開支總額	-	-	2,474	(15,746)	(13,272)	(36)	(13,308)
於二零一三年六月三十日 (未經審核)	1,499	379,281	36,057	(272,799)	144,038	233	144,271
期內虧損	-	-	-	(14,299)	(14,299)	(40)	(14,339)
因換算境外業務而產生的匯兌差額	-	-	1,164	-	1,164	3	1,167
期內全面開支總額	-	-	1,164	(14,299)	(13,135)	(37)	(13,172)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日 (經審核)	1,499	379,281	37,221	(287,098)	130,903	196	131,099
期內虧損	-	-	-	(12,254)	(12,254)	(30)	(12,284)
因換算境外業務而產生的匯兌差額	-	-	(1,147)	-	(1,147)	(1)	(1,148)
期內全面開支總額	-	-	(1,147)	(12,254)	(13,401)	(31)	(13,432)
於二零一四年六月三十日 (未經審核)	1,499	379,281	36,074	(299,352)	117,502	165	117,667

## 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

	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
經營業務所得(所用)現金淨額	15,265	(78,180)
投資活動		
提取(置存)已抵押銀行存款	38,394	(61,706)
購置物業、廠房及設備	(7)	-
其他投資活動	1,311	458
投資活動所得(所用)現金淨額	39,698	(61,248)
融資活動		
借貸所得款項	154,118	235,726
償還借貸	(170,541)	(94,197)
融資活動(所用)所得現金淨額	(16,423)	141,529
現金及現金等值物增加淨額	38,540	2,101
於一月一日現金及現金等值物	9,106	8,046
匯率變動的影響	(886)	1,887
於六月三十日現金及現金等值物， 即銀行結餘及現金	46,760	12,034

## 簡明綜合財務報表附註

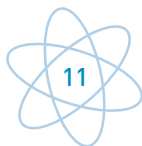
截至二零一四年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16的適用披露規定而編製。

於編製簡明綜合財務報表時，有鑒於本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的虧損約為12,284,000港元及於二零一四年六月三十日的流動負債淨額約為86,112,000港元，本公司董事已評估本集團的流動資金及持續經營狀況。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) 本公司董事已與中國工商銀行（「工商銀行」）磋商並取得工商銀行向本集團發授新銀行信貸100,743,000港元（相當於人民幣80,000,000元）（以137,244,000港元之倉庫作為抵押）的書面確認，當中64,224,000港元將用於全數清償應付上海浦東發展銀行的現有銀行貸款，其餘36,519,000港元將用作應付本集團營運資金需要；
- (ii) 於本期間內，本集團與中國太倉港口開發區（「太倉港口開發區」）就退還已就收購中華人民共和國（「中國」）太倉市另一幅土地而支付的按金37,015,000港元（相當於人民幣29,190,000元）（「該按金」）訂立協議。太倉港口開發區已退還部分按金人民幣15,000,000元。本集團與太倉港口開發區現正就退還該按金餘款17,869,000港元（相當於人民幣14,190,000元）的方式進行磋商；



本集團於二零一四年一月二十一日與一名潛在買方就可能出售一間間接全資附屬公司（其擁有一幅位於太倉市的土地及該按金）訂立不具法律約束力的意向函（「該意向函」）。經過六個月後，本集團與潛在買方仍在盡其所能就可能出售事項之條款及條件進行磋商及訂立具法律約束力之協議。本公司董事預期，可能出售事項的代價將不低於人民幣60,000,000元。於簽訂意向函後，本集團已收到人民幣10,000,000元的按金：

- (iii) 於報告日期後，本集團已遵照各項貸款協議的條款及還款計劃，順利重續銀行貸款15,159,000港元及償還銀行借貸42,319,000港元，維持了良好的信貸記錄。對於往後一年內到期須償還的未償還銀行貸款，本公司董事有信心本集團將能取得持續融資支持，並將繼續安排額外銀行融資以應付本集團的融資需要；
- (iv) 本公司董事將繼續實行旨在改善本集團營運資金及現金流量的措施，包括密切監控日常營運開支，並盡可能與銀行協商安排將若干短期貸款轉為長期貸款；
- (v) 本集團擬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樓501室及508室的樓宇（計入物業、廠房及設備以及預付租賃款項的賬面值分別為2,079,000港元及13,738,000港元）。根據獨立合資格專業估值師於二零一三年十二月三十一日進行的估值，有關物業的市值約為22,700,000港元；及
- (vi) 最終控股公司及主要股東建領控股有限公司同意向本集團提供持續的財務支持，以應付其財務責任。

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、於其目前銀行信貸到期時延續有關信貸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，簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製。

倘本集團無法繼續按持續基準經營業務，則須於簡明綜合財務報表內作出調整以將資產價值撇減至其可收回金額，為可能產生之任何進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。此等調整的影響並未於簡明綜合財務報表內反映。

## 2. 重大會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

除下文所述者外，截至二零一四年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團編製截至二零一三年十二月三十一日止年度的全年財務報表相同。

### 採用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的新詮釋及修訂

於本中期期間，本集團已首次採用下列由香港會計師公會頒佈的新詮釋和香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的修訂，該等新詮釋和修訂與本集團編製簡明綜合財務報表具有關連：

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	抵銷財務資產及財務負債
香港會計準則第36號的修訂本	非財務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

於本中期應用該等新詮釋及香港財務報告準則的修訂對該等簡明綜合財務報表及／或該等簡明綜合財務報表所載披露概無任何重大影響。

## 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效的新訂或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的年度改進 <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的年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號的修訂本	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</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>5</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 <sup>6</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>5</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>5</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>

<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。

<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，惟少數例外情況除外。

<sup>3</sup> 可供應用—強制性生效日期將於落實香港財務報告準則第9號尚待確實階段後釐定。

<sup>4</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。

<sup>5</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期，應用該等新訂及經修訂準則，以及已頒佈但尚未生效的修訂本不會對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

### 3. 收入

收入指銷售貨品所得收入及倉庫存放收入。

#### 4. 分部資料

本集團的營運分為工業用物業發展業務及一般貿易，亦即向主要營運決策者（「公司決策者」）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國太倉經營倉庫。
- 一般貿易分部包括金屬材料貿易。目前，本集團於中國境內從事一般貿易活動。

##### 分部收益及業績

以下為本集團按可呈報分部劃分的收益及業績分析。

截至二零一四年六月三十日止六個月（未經審核）

	工業用物業發展 千港元	一般貿易 千港元	總計 千港元
分部收益	6,342	—	6,342
分部業績	(8,280)	(530)	(8,810)
未分配企業收入			—
未分配企業開支			(3,474)
除稅前虧損			(12,284)
所得稅			—
期內虧損			(12,284)



截至二零一三年六月三十日止六個月(未經審核)

	工業用物業發展 千港元	一般貿易 千港元	總計 千港元
分部收益	5,530	21,279	26,809
分部業績	(10,216)	(2,098)	(12,314)
未分配企業收入			-
未分配企業開支			(3,472)
除稅前虧損			(15,786)
所得稅			-
期內虧損			(15,786)

上文所申報的分部收益均來自外來客戶。

## 分部資產與負債

以下是本集團資產及負債按可呈報分部劃分的分析。

於二零一四年六月三十日（未經審核）

	工業用物業發展 千港元	一般貿易 千港元	總計 千港元
<b>資產</b>			
分部資產	356,134	4,155	360,289
未分配銀行結餘及現金			1,032
未分配物業、廠房及設備			210
未分配其他應收款項、 預付款項及按金			455
<b>綜合資產總額</b>			<b>361,986</b>
<b>負債</b>			
分部負債	224,679	19,578	244,257
未分配其他應付款項			62
<b>綜合負債總額</b>			<b>244,319</b>

於二零一三年十二月三十一日(經審核)

	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			388,499
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			257,400

## 5. 其他收入、收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
出售物業、廠房及設備的收益	-	283
利息收入	1,138	1,998
雜項收入	-	30
	1,138	2,311

## 6. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
須於五年內全數償還的銀行貸款及 其他借貸的利息	6,840	7,292

## 7. 所得稅開支

由於在香港營運的附屬公司於兩個期間均產生稅項虧損，故此並無作出香港利得稅撥備。

由於所有中國附屬公司於兩個期間均無賺取利潤，故此並無作出中國企業所得稅撥備。

## 8. 期內虧損

期內虧損已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
預付租賃款項的攤銷	1,136	1,118
物業、廠房及設備的折舊	4,386	4,393
員工成本(包括董事酬金)	3,543	3,575

## 9. 股息

中期期間內概無派付、宣派或建議宣派任何股息。董事已決定不會就中期期間派付股息。

## 10. 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
<b>虧損</b>		
就每股基本虧損而言的本公司擁有人 應佔期內虧損	<b>(12,254)</b>	(15,746)
<b>股份數目</b>	千股	千股
就每股基本虧損而言的普通股數目	<b>299,847</b>	299,847

由於本集團在截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月並無已發行的潛在可攤薄普通股，故該等期間所呈列之每股基本虧損金額未予調整。

## 11. 物業、廠房及設備的變動

於本中期期間，並無出售物業、廠房及設備（截至二零一三年六月三十日止六個月：賬面總值約2,551,000港元，所得款項約2,834,000港元，產生出售收益約283,000港元）。

此外，於本中期期間，本集團動用約7,000港元（截至二零一三年十二月三十一日止年度：零港元）購置物業、廠房及設備。

## 12. 預付租賃款項

本集團的預付租賃款項指就中國的土地使用權所支付的款項，並就租期按直線基準在簡明綜合損益及其他全面收益表中的損益攤銷和扣除。

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>成本</b>		
期初／年初結餘	113,300	110,157
匯兌調整	(784)	3,143
期末／年末結餘	112,516	113,300
<b>累計攤銷</b>		
期初／年初結餘	13,928	11,324
匯兌調整	(100)	351
期內／年內攤銷	1,136	2,253
期末／年末結餘	14,964	13,928
<b>賬面值</b>		
期末／年末結餘	97,552	99,372
就報告而言分析如下：		
流動資產	2,264	2,280
非流動資產	95,288	97,092
	97,552	99,372

### 13. 購置土地使用權的按金

於本期間內，本集團與太倉港口開發區就退還已就收購中國太倉另一幅土地而支付的按金37,015,000港元（相當於人民幣29,190,000元）（「該按金」）訂立協議。太倉港口開發區已退還部分該按金人民幣15,000,000元。本集團與太倉港口開發區現正就退還該按金餘款17,869,000港元（相當於人民幣14,190,000元）的方式進行磋商。

### 14. 應收賬款及其他應收款項

該結餘包括應收賬款約2,067,000港元（截至二零一三年十二月三十一日止年度：約1,170,000港元）。本集團給予貿易客戶的賒賬期平均為90日。

以下乃於報告期末本集團按發票日期呈列的應收賬款的賬齡分析：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	2,067	1,170
31至60日	-	-
61至90日	-	-
90日以上	-	-
	<b>2,067</b>	1,170

該結餘包括其他應收款項約6,861,000港元（截至二零一三年十二月三十一日止年度：7,157,000港元），主要包括購買存貨款項的退款及本集團倉庫建築成本多付款項的退款分別2,663,000港元及1,512,000港元（截至二零一三年十二月三十一日止年度：約2,682,000港元及1,523,000港元）。

## 15. 預付款項及按金

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
預付款項	163	187
減：已確認減值虧損	-	-
	163	187
租金及公用設施按金	609	624
預付款項及按金總額	772	811

## 16. 已抵押銀行存款

已抵押銀行存款按3.30厘至4.25厘的固定年利率計息(截至二零一三年十二月三十一日止年度：3.08厘至4.25厘)。已抵押銀行存款將於清償相關短期及長期銀行借款時獲解除。

## 17. 應付賬款

若干貨品的購貨平均信貸期為三個月。

下列為應付賬款根據發票日期之賬齡分析。

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	-	-
31至60日	-	-
61至90日	-	-
90日以上	58	59
	58	59



## 18. 其他應付款項及應計費用

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應計費用	1,655	2,371
已收取按金	8,091	7,945
其他應付款項	14,124	8,612
	<b>23,870</b>	18,928

## 19. 銀行貸款

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應於下列期間償還的銀行貸款賬面值：		
一年內	125,299	173,092
一年以上但兩年以內	52,890	15,217
兩年以上但五年以內	34,001	41,846
五年以上	-	-
	<b>212,190</b>	230,155
減：於流動負債列示之金額	(125,299)	(173,092)
	<b>86,891</b>	57,063

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團償還約170,541,000港元（相當於人民幣135,000,000元）的銀行貸款及籌措銀行借款約154,118,000港元（相當於人民幣122,000,000元）。全部銀行貸款均以人民幣為單位，並透過抵押賬面總值約為137,243,000港元的倉庫、賬面總值約為83,814,000港元的預付租賃款項及約50,371,000港元的銀行存款而獲得。該等貸款以6.00厘至11.20厘的固定年利率為實際利率計息。

## 20. 股本

	股份數目 千股	面額 千港元
法定：		
每股面值0.005港元的普通股		
於二零一三年一月一日、二零一三年 十二月三十一日、二零一四年 一月一日及二零一四年六月三十日	421,978,000	2,109,890
每股面值0.005港元的優先股		
於二零一三年一月一日、二零一三年 十二月三十一日、二零一四年一月一日及 二零一四年六月三十日	22,000	110
已發行及繳足：		
每股面值0.005港元的普通股		
於二零一三年一月一日、二零一三年 十二月三十一日、二零一四年一月一日及 二零一四年六月三十日	299,847	1,499

## 21. 資本承擔

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
有關購置及建設物業、廠房及設備的 已訂約但未撥備的承擔	2,873	2,893

## 22. 公平值計量

本公司董事認為，簡明綜合財務報表內按攤銷成本列賬的財務資產及財務負債與彼等的公平值相若。

## 23. 有關連人士披露

### 主要管理人員的報酬

期內，董事及其他主要管理層成員的薪酬約為1,956,000港元（截至二零一三年六月三十日止六個月：約1,957,000港元）。

## 中期股息

董事不建議派付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：零）。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團之營業額為6,342,000港元（二零一三年：26,809,000港元，其中分別包括一般貿易分部之收入21,279,000港元及工業用物業發展分部之收入5,530,000港元）。由於一般貿易分部於本期間並無進行交易，故營業額全部來自工業用物業發展分部之收入。期內虧損由截至二零一三年六月三十日止六個月之15,786,000港元減少至於回顧期內之12,284,000港元。

工業用物業發展業務於整個期間平穩發展，並且由於向客戶徵收的租金水平有所提高，故持續錄得穩步增長。

就一般貿易業務而言，管理層致力改善現有業務和投放更多資源以認清未來發展方向。有關業務已於二零一四年下半年逐漸恢復，預料收入於二零一四年年底將有所提振。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零一四年六月三十日，本集團之流動比率約為0.45(二零一三年十二月三十一日：0.55)，本集團之資本負債比率則為1.81(二零一三年十二月三十一日：1.76)。資本負債比率乃以借貸總額212,190,000港元(二零一三年十二月三十一日：230,155,000港元)及股權持有人應佔權益117,502,000港元(二零一三年十二月三十一日：130,903,000港元)計算。

於二零一四年六月三十日，購置及興建物業、廠房及設備之資本承擔為2,873,000港元(二零一三年十二月三十一日：2,893,000港元)。

本集團預期不會面對重大匯兌風險，原因是其手持現金、借貸、收入及開支均以港元及人民幣(「人民幣」)計值。

### 抵押資產

於二零一四年六月三十日，賬面總值分別為83,814,000港元(二零一三年十二月三十一日：85,420,000港元)、137,243,000港元(二零一三年十二月三十一日：142,475,000港元)及50,371,000港元(二零一三年十二月三十一日：88,765,000港元)之預付租賃款項、倉庫及銀行存款已抵押予銀行，以獲銀行批授銀行貸款予本集團。

### 或然負債

本集團於二零一四年六月三十日並無任何重大或然負債。

### 僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團僱用約40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、酌定花紅計劃及購股權計劃。

## 展望

就工業用物業發展分部而言，預期有關業務將保持平穩並錄得穩步增長。倉庫目前的使用率達100%，惟管理層將繼續尋求為客戶提供更多額外增值服務的機會，以擴闊來自有關業務的收入來源。

由於一般貿易業務正處於逐步恢復階段，故有關業務將持續獲得若干收入。電子零件及金屬材料等原材料方面，鑒於面對激烈競爭及需求增長有所放緩，故一般貿易的經營環境仍然艱辛。然而，管理層將繼續努力發展該分部的業務，以改善本集團整體盈利能力。

與此同時，管理層正積極地與多名潛在買家進行磋商，包括但不限於在二零一四年一月二十一日與潛在投資者訂立不具法律約束力的意向書，內容有關可能出售在中國江蘇省太倉市擁有一幅佔地總面積約200,000平方米土地的間接全資附屬公司。儘管迄今尚未締結具體條款和條件，但管理層將繼續有關商談，倘有任何重大進展，將就可能出售一事披露更多資料。

為改善整體財務狀況，本集團亦有意出售位於中國北京的物業，並會就任何進展作出進一步披露。

同時，本集團將繼續尋覓擴大收入來源的機會，以及探討對本集團而言誠屬合適的各類投資機遇，藉以達到盡量提高股東回報的目標。

## 董事於股份之權益

於二零一四年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」））之股本或債務證券及相關股份中擁有(a)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香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指之登記冊之權益；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司與聯交所之權益如下：

### 好倉

姓名	權益性質	所持股份數目	佔已發行股本百分比
馬曉玲小姐 （「馬小姐」）	公司權益（附註）	120,212,256	40.09%

附註：馬小姐為Keenlead Holdings Limited（建領控股有限公司）全部已發行股本之實益擁有人，其於二零一四年六月三十日擁有本公司120,212,256股股份。

除上文披露者外，於二零一四年六月三十日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）任何股本或債務證券及相關股份中擁有權益或淡倉而(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）（包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(c)須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所。

## 購股權

根據本公司採納之購股權計劃之條款，董事會可酌情向本集團之僱員（包括本公司之執行董事）授出購股權以認購本公司之股份。

於回顧期內，概無未行使購股權，亦無授出或行使購股權。

## 主要股東之權益

於二零一四年六月三十日，據董事所知，以下股東持有本公司股份及相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊；而該股東乃直接或間接擁有附帶投票權可在一切情況於本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：

姓名／名稱	附註	所持股份數目	佔已發行股本百分比
Keenlead Holdings Limited (建領控股有限公司)	1	120,212,256	40.09%
馬小姐	1	120,212,256	40.09%
閔少安先生	1	16,500,000	5.50%

附註：

1. Keenlead Holdings Limited (建領控股有限公司)之全部已發行股本乃由馬小姐全資實益擁有。

除上文披露者外，於二零一四年六月三十日，本公司並無獲知會任何其他股東於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶投票權可在一切情況下於本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、出售及贖回本公司之上市證券

於回顧期內，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

本集團一直致力維持高水平企業管治，以保證本公司管理層之操守及保障其股東之權益。本公司深知透明度及問責性對股東之重要性。董事會相信，股東可以從良好企業管治中獲得最大利益。

期內，本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）所載之守則條文，惟以下偏離情況除外：

- 一 守則第A.2.1條訂明，主席及行政總裁的角色應該分開及不應由同一人兼任。

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的權力及權責平衡。權力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的人士組成，並會定期開會討論影響本公司營運的問題。董事會相信，此架構有利於強勢及貫注的領導，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.4.1條訂明，非執行董事應有特定任期及須膺選連任。

本公司的非執行董事及獨立非執行董事並無特定任期，而是根據本公司的公司細則於本公司股東週年大會上輪流告退。

- 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，作為有關董事進行證券交易之操守守則。本公司曾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已由本公司核數師恒健會計師行有限公司及本公司審核委員會審閱。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」）。

## 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、非執行董事陳思翰先生，以及獨立非執行董事程先生、林先生及舒先生組成，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。

## 致謝

本人謹代表董事會，藉此機會感謝本集團全體員工對本集團一直竭誠奉獻、忠誠正直。本人亦對各股東、客戶、銀行及其他業務夥伴對本集團之信任和支持表示謝意。

承董事會命  
大中華實業控股有限公司  
主席  
馬曉玲

香港，二零一四年八月二十九日