

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)

截至二零一七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」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零一六年同期之比較數字如下：

綜合全面收益表
截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	6	34,251	33,096
銷售及服務成本		<u>(28,862)</u>	<u>(28,779)</u>
毛利		5,389	4,317
其他收入及收益	6	537	2,407
銷售及分銷開支		(4,173)	(13,784)
行政及經營開支		(32,032)	(26,174)
匯兌(虧損)/收益淨額		(45,036)	28,762
財務費用	7	(39)	—
投資物業之公允價值收益淨額		<u>1,092</u>	<u>—</u>
除稅前虧損	8	(74,262)	(4,472)
所得稅(開支)/抵免	9	<u>(612)</u>	<u>980</u>
年內虧損		<u><u>(74,874)</u></u>	<u><u>(3,492)</u></u>
以下人士應佔年內虧損：			
- 本公司擁有人		(74,874)	(3,492)
- 非控股權益		<u>—</u>	<u>—</u>
		<u><u>(74,874)</u></u>	<u><u>(3,492)</u></u>
本公司擁有人應佔每股虧損 基本及攤薄	11	<u>2.26 港仙</u>	<u>0.11 港仙</u>

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年內虧損	<u>(74,874)</u>	<u>(3,492)</u>
年內其他全面收益／(開支) 可能於往後重新分類至損益之項目： 因換算海外業務而產生之匯兌差額	<u>116,834</u>	<u>(95,926)</u>
年內全面收益／(開支)總額	<u>41,960</u>	<u>(99,418)</u>
以下人士應佔年內全面收益／(開支)總額		
- 本公司擁有人	<u>41,960</u>	<u>(99,418)</u>
- 非控股權益	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>41,960</u>	<u>(99,418)</u>

附註

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		167,562	93,709
投資物業		242,911	224,921
商譽		218,470	203,203
於聯營公司之權益		143,905	133,849
發展中物業		645,641	563,186
預付款項		66	102
非流動資產總額		<u>1,418,555</u>	<u>1,218,970</u>
流動資產			
持作出售物業		753,827	580,551
貿易應收款項	12	570	1,245
預付款項、按金及其他應收款項		18,974	10,299
可收回稅項		-	39
按公允價值計入損益之股本投資		15	106
現金及銀行結餘		24,471	7,212
流動資產總額		<u>797,857</u>	<u>599,452</u>
流動負債			
貿易應付款項	13	21,138	20,294
其他應付款項及應計費用		133,209	76,346
融資租賃承擔之即期部分		521	-
應付關連公司款項		146,727	137,363
應付主要股東款項		759,979	482,900
應付稅項		140	48
流動負債總額		<u>1,061,714</u>	<u>716,951</u>
流動負債淨額		<u>(263,857)</u>	<u>(117,499)</u>
資產總額減流動負債		<u>1,154,698</u>	<u>1,101,471</u>

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動負債		
遞延稅項負債	181,919	171,192
融資租賃承擔之非即期部分	<u>540</u>	<u>-</u>
非流動負債總額	<u>182,459</u>	<u>171,192</u>
資產淨額	<u>972,239</u>	<u>930,279</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	905,676	905,676
其他儲備	<u>66,550</u>	<u>24,590</u>
非控股權益	<u>972,226</u> <u>13</u>	<u>930,266</u> <u>13</u>
權益總額	<u>972,239</u>	<u>930,279</u>

附註

附註：

截至二零一七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(「本公司」)為一間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6403A-4室。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業發展及投資。

2. 編製基準

本集團於年內錄得綜合虧損淨額74,874,000港元及經營業務所得現金流出淨額117,673,000港元。此外，本集團於二零一七年十二月三十一日擁有流動負債淨額263,857,000港元及現金及銀行結餘24,471,000港元。儘管發生上述情況，董事於考慮下列因素後，認為按持續經營基準編製綜合財務報表實屬恰當：

- (a) 本集團可自未來物業銷售產生經營溢利及現金流入；及
- (b) 主要股東已確認，其將於本集團之財務責任到期時，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之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之價值撇減至其可收回款項，並就可能產生之任何額外負債計提撥備，以及分別重新分類非流動資產及非流動負債為流動資產及流動負債。有關調整之影響並未反映於綜合財務報表。

該等綜合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」)(包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例而編製。該等綜合財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露條文，該等綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟若干投資物業及按公允價值計入損益之股本投資按會計政策所述之公允價值計量。除另有指明外，該等綜合財務報表均以港元(「港元」)列示，而所有數值均已約整至最接近之千位數。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司之財務報表。附屬公司之財務報表乃採用貫徹一致之會計政策就與本公司相同之報告年度而編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權之日起綜合計算，並繼續綜合計算至該控制權終止之日。

損益及其他全面收益之各組成部分歸屬於本公司擁有人及非控股權益。全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益結餘為負數。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團附屬公司之間交易有關之現金流量均於綜合賬目時悉數抵銷。

非控股權益乃獨立於本公司擁有人，於綜合全面收益表及綜合財務狀況表之權益中呈列。於被收購方屬於現時擁有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔被收購方資產淨額之非控股權益乃按公允價值或現時擁有權權益應佔被收購方資產淨額中已確認款項之比例初步計量。此計量決定以逐項收購為基礎。除香港財務報告準則規定另一種計量方法外，其他非控股權益均按公允價值初步計量。

擁有權權益變動

本集團於附屬公司之擁有權權益變動(並不導致失去控制權)列作權益交易入賬。控股及非控股權益之賬面值將予調整，以反映其於附屬公司之相對權益變動。非控股權益之調整金額與所付或所收代價之公允價值之間之任何差額直接於權益中確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團不再持有附屬公司之控制權，出售之損益乃按(i)所收代價之公允價值總額及於失去控制權當日釐定之任何保留權益之公允價值與(ii)資產(包括商譽)之賬面值及於失去控制權當日附屬公司之負債及任何非控股權益之間之差額計算。倘母公司已直接出售附屬公司之相關資產或負債，則有關該出售附屬公司之前於其他全面收入中確認之金額按規定以相同基準入賬。保留於前附屬公司之任何投資及前附屬公司結欠或結欠前附屬公司之任何金額自失去控制權當日起列作金融資產、聯營公司、合營公司或其他適用者入賬。

3. 會計政策變動

該等綜合財務報表之編製基準與二零一六年綜合財務報表所採納會計政策一致，惟採納與本集團相關且自本年度起生效之新訂／經修訂香港財務報告準則除外。

香港會計師公會已頒佈多項於本集團本會計期間首次生效之新訂／經修訂香港財務報告準則。當中與綜合財務報表有關之會計政策變動如下：

香港會計準則第7號(修訂本)：披露計劃

該等修訂規定實體所作出披露須可讓財務報表使用者評估融資活動所產生負債之變動(包括因現金流量及非現金變動而產生之變動)。

採納該等修訂導致須於綜合財務報表中作出額外披露。

年度改進二零一四年至二零一六年週期：香港財務報告準則第12號-澄清範圍

該等修訂澄清，除附屬公司、聯營公司及合營公司之簡要財務資料中權益根據香港財務報告準則第5號分類為或納入於分類為持作出售之出售類別外，香港財務報告準則第12號之規定均適用於香港財務報告準則第5號範圍中於實體擁有之權益。

採納該等修訂並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

尚未採納之新訂及經修訂香港財務報告準則

於授權刊發此等綜合財務報表日期，本集團並無提早採納香港會計師公會已頒佈但於本年度尚未生效之下列新訂／經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則之年度改進	二零一四年至二零一六年週期：香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號 ¹
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易之澄清及計量 ¹
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第9號「金融工具」， 連同香港財務報告準則第4號「保險合約」 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第22號	外幣交易與預付代價 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第23號	稅項處理之不確定因素 ²
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司之投資 ²
香港財務報告準則第9號(修訂本)	提前還款特性及負補償 ²
香港財務報告準則之年度改進	二零一五年至二零一七年週期：香港財務報告準則 第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則 第12號及香港會計準則第23號 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之 間資產出售或注資 ⁴

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 生效日期有待確定

除下文所述者外，本公司董事並不預期，於未來期間採納該等新訂／經修訂香港財務報告準則將對本集團之財務表現及財務狀況造成任何重大影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號將取代金融工具之目前會計準則，即香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。

香港財務報告準則第9號為金融資產之分類及計量制定新規定，包括金融資產之減值計量及對沖會計。另一方面，香港財務報告準則第9號在並無實質變動之情況下加入香港會計準則第39號有關金融工具之確認及終止確認，以及金融負債之分類及計量之規定。

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後之年度期間按追溯基準生效。本集團擬利用豁免重列可供比較資料，並將確認於二零一八年一月一日之期初權益之任何過渡調整。

目前，本集團大部分金融資產(包括貿易及其他應收款項，以及現金及銀行結餘)乃按攤銷成本分類及計量。因此，本集團並不預期，採納香港財務報告準則第9號將其金融資產之分類及計量造成重大影響。

由於新規定僅影響按指定公允價值計入損益之金融負債之會計處理方式，而本集團並無任何有關負債，故本集團金融負債之會計處理方式將不受影響。終止確認規則已從香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」中轉移，且並無作出變動。

新減值模式規定須根據預期信貸虧損(而非香港會計準則第39號所規定僅根據已產生之信貸虧損)確認減值撥備。此適用於按攤銷成本分類之金融資產、香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」之合約資產、租賃應收款項、貸款承擔，以及若干財務擔保合約。本集團預期，應用預期信貸虧損模式將導致提早確認信貸虧損，惟將需進行更詳細分析，以確定對本集團之綜合財務報表之影響。

新準則亦引入擴大披露規定及呈列方式變動。預期該等事項將變更本集團有關金融工具(尤其於採納新準則之年)之披露之性質及範圍。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」

香港財務報告準則第15號建立單一全面模式，以供實體進行因客戶合約而產生之收益入賬所使用。香港財務報告準則第15號將於其生效時取代目前收益確認指引，包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號之核心原則乃實體應確認之收益，須展示足以反映向客戶轉移承諾商品或服務而有關實體預期有權就換取該等商品或服務而獲取之代價之金額。尤其，香港財務報告準則第15號就收益確認制定五步方案：

- 第一步： 識別客戶合約
- 第二步： 識別合約之履約責任
- 第三步： 釐定交易價
- 第四步： 分配交易價至合約之履約責任
- 第五步： 於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於實體完成履約責任時(或就此)確認收益，即特定履約責任相關商品或服務之「控制權」轉移至客戶之時。香港財務報告準則第15號已就特殊情況之處理方法加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號規定須作出詳盡披露。

根據目前業務模式，本公司董事並不預期，採納香港財務報告準則第15號日後將對本集團之綜合財務報表將匯報之金額造成任何重大影響。然而，採納香港財務報告準則第15號後將須作出更多描述性及量化之披露。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號大幅變更(其中包括)對承租人會計處理方式,以單一模式取代香港會計準則第17號所指定之雙重模式,規定除相關資產價值極低外,承租人須就因租期逾12個月之所有租賃而產生的權利及責任確認資產使用權及租賃負債。就出租人之會計處理方式而言,香港財務報告準則第16號主要延續香港會計準則第17號中出租人之會計處理方式規定。因此,出租人繼續分類其租賃為經營租賃或融資租賃,並為該兩類租賃作出不同解釋。香港財務報告準則第16號亦規定承租人及出租人須提供更詳盡披露。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為目前分類為經營租賃之物業、廠房及設備租賃承租人之會計處理方式。預期應用新會計模式將導致資產及負債增加,並影響租期內於損益表中開支確認之時間。

於二零一七年十二月三十一日,本集團之不可撤銷經營租賃之物業未來最低租賃付款為10,750,000港元,須於報告期後一至五年內支付。初步評估顯示,該等安排將符合香港財務報告準則第16號之定義,因此,本集團將就所有該等租賃確認資產使用權及相應負債,除非該等項目於應用香港財務報告準則第16號後為低價值或短期租賃。資產使用權之直線折舊及適用於租賃負債之實際利率將導致租賃初期數年於損益中支銷之總額較高,而租期後期之開支將遞減,惟並不影響租期內確認之開支總額。本公司董事預期,相比本集團目前採納之香港會計準則第17號,應用香港財務報告準則第16號將不會對本集團之財務狀況及表現造成重大影響。此外,應用新規定可能導致上文所示之計量、呈列方式及披露變動。

香港財務報告準則第16號將於二零一九年一月一日或之後開始之財政年度強制生效。本集團現階段不擬於生效日期前採納此準則。

4. 初步經審核全年業績公佈

本二零一七年初步全年業績公佈所載有關截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司該等年度之法定年度綜合財務報表,惟其乃摘錄自該等財務報表。根據香港公司條例(第622章)第436條須披露與該等法定財務報表有關之進一步資料如下:

本公司已根據香港公司條例(第622章)第662(3)條及附表6第3部之規定,向公司註冊處處長遞交截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表,並將於適當時候遞交截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就該兩個年度之財務報表出具報告。截至二零一七年十二月三十一日止年度，核數師報告並無保留意見，亦無載有核數師在不出具保留意見報告之情況下強調須予注意事項之提述，以及並無載有根據香港公司條例(第622章)第406(2)條、407(2)或(3)條所作出之陳述。截至二零一六年十二月三十一日止年度，核數師報告並無保留意見，載有核數師在不出具保留意見報告之情況下強調須予注意事項之提述，以及並無載有根據香港公司條例(第622章)第406(2)條、407(2)或(3)條所作出之陳述。

5. 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，即位於中國之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之財務資料可供呈報，故呈報予本集團主要運營決策者以分配資源及評估表現之資料旨在縱觀本集團整體之經營業績，因此，概無呈列經營分部資料。

一名主要客戶之資料

租金收入約1,413,000港元(二零一六年：1,420,000港元)來自本集團最大客戶。

6. 收益以及其他收入及收益

收益以及其他收入及收益之分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益：		
銷售物業	31,420	30,453
租金收入總額	2,024	1,910
物業管理收入	807	733
	<u>34,251</u>	<u>33,096</u>
其他收入及收益：		
銀行利息收入	150	27
按公允價值計入損益之股本投資之公允價值(虧損)/收益	(91)	1
其他	478	2,379
	<u>537</u>	<u>2,407</u>

7. 財務費用

財務費用之分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
融資租賃承擔之財務費用	39	-
委託貸款之利息	-	3,389
減：持作出售發展中物業之資本化利息	-	(3,389)
	<u>39</u>	<u>-</u>

8. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除下列項目：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已出售物業成本	28,281	28,060
折舊	3,081	2,602
經營租賃項下之土地及樓宇最低租金	3,241	3,854
核數師酬金	947	912
員工成本(包括董事薪酬)：		
工資及薪金	17,451	15,459
退休金計劃供款	1,592	1,671
	<u>19,043</u>	<u>17,130</u>
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	270	275
出售物業、廠房及設備之虧損	<u>61</u>	<u>59</u>

9. 稅項

由於本集團於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度錄得稅項虧損，故並無就香港利得稅計提撥備。其他地區應課稅溢利之稅項已按本集團經營所在國家／司法權區當時之稅率計算。

年內，中國企業所得稅（「企業所得稅」）已根據於中國適用於本集團之相關稅收法例按估計應課稅溢利計提撥備。年內，法定企業所得稅稅率為25%（二零一六年：25%）。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）乃根據相關中國法律及法規之規定計提撥備。土地增值稅已按增值額之累進稅率範圍計提撥備，且有若干可扣減項目。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於損益表計入之遞延稅項	2,051	1,965
中國企業所得稅	(2,035)	(371)
中國土地增值稅	(628)	(614)
年內稅項（開支）／抵免總額	<u>(612)</u>	<u>980</u>

10. 股息

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，董事會並不建議派發任何股息。

11. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零一七年	二零一六年
本公司擁有人應佔年內虧損（百萬港元）	74.87	3.49
普通股之加權平均數（百萬股）	3,312.7	3,312.7
每股基本及攤薄虧損（每股港仙）	<u>2.26</u>	<u>0.11</u>

由於兩個年度之潛在普通股之影響均為反攤薄，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

由於本公司購股權於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度之行使價高於本公司股份之平均市場價，本公司之購股權於該兩個年度並無攤薄影響。

12. 貿易應收款項

貿易應收款項為出售物業之銷售所得款項及應收租金。出售物業之銷售所得款項由買方根據買賣協議之條款支付。租賃物業之租金由租客根據租賃協議之條款預繳。在一般情況下，本集團不會向客戶授出信貸期。本集團致力就未收取之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。鑒於上述情況且由於本集團之貿易應收款項乃與多名不同類型之客戶相關，本集團概無重大集中信貸風險。本集團並無就貿易應收款項結餘持有任何抵押品或採取其他信貸增強措施。貿易應收款項為免息及無抵押。貿易應收款項之賬面值與其公允價值相若。

下表為於報告期末按發票日期呈列之貿易應收款項之賬齡分析：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
30天內	26	1,034
31至60天	22	17
61至90天	17	12
超過90天	505	182
	<u>570</u>	<u>1,245</u>

逾期但未被減值之貿易應收款項之金額與上述貿易應收款項賬齡分析相同。

逾期但未被減值之應收款項乃與多名與本集團有良好往績記錄之獨立客戶有關。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，原因是信貸質素一直並無重大變動，而該等餘額仍被視為可悉數收回。

13. 貿易應付款項

下表為於報告期末按發票日期呈列之貿易應付款項之賬齡分析：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
30天內	107	462
31至60天	637	314
61至90天	6	25
超過90天	<u>20,388</u>	<u>19,493</u>
	<u><u>21,138</u></u>	<u><u>20,294</u></u>

14. 呈報日期後續事件

於二零一七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

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約34,250,000港元，較去年營業額約33,100,000港元增加約3.47%。營業額增加主要由於物業銷售增加。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，股東應佔虧損約74,870,000港元，較去年虧損約3,490,000港元增加約21.5倍。虧損增加主要由於換算本集團之金融負債產生匯兌虧損。

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」)。預期金麗灣度假村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之旅遊物業項目。金麗灣度假村已開始動工。

唐海縣項目

本集團已於二零一三年一月收購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」)之99.99%股權(「唐海收購事項」)，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。

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之初步階段。

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69,171.7平方米，位於中國廣東省惠州市大亞灣澳頭鎮中興中路一號。東方新天地大廈住宅部分已於二零一三年五月開始銷售，所產生之收益已於截至二零一七年十二月三十一日止年度為本集團貢獻營業額。

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

金寶城項目包括兩幅位於中國廣東省汕尾市區汕尾大道之土地(總土地面積約50,656平方米)及土地內三幢接近落成之12層住宅樓宇，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之土地，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之土地。

董事會正計劃將金寶城項目發展成一個住宅及商業綜合項目。金寶城項目住宅部分第一期及第二期之預售已於截至二零一七年十二月三十一日止年度內開始。於二零一七年十二月三十一日，自預售金寶城項目住宅部分所收取按金總額人民幣59,524,000（相當於約72,233,000港元）。

本集團就金寶城項目中一間五星級酒店之開發及營運與Starwood Asia Pacific Hotels & Resorts Pte. Ltd. 訂立（其中包括）營運服務協議。該酒店主體建設已於截至二零一七年十二月三十一日止年度內完成，其開業日期估計為二零二零年初。

(2) 紅海灣項目

紅海灣項目包括四幅鄰近中國廣東省汕尾市S241省道及X141縣級公路交界口之土地，總土地面積約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」東側之土地，(b)一幅位於遮浪街道宮前南澳路東之土地；及(c)兩幅位於遮浪街道南澳旅遊區灣灘坑之土地。

董事會正計劃將紅海灣項目發展成一個兼備住宅發展之旅遊及娛樂綜合項目，總建築面積約720,000平方米。預期紅海灣項目之開發將於二零一九年第二季度前按期完成。

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之土地（「土地」），其中包括(a)一幅位於中國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土地；以及(b)一幅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之土地。該土地擬作商業及辦公室用途。

於二零一四年一月十日，根據合作協議之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。

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

於二零一七年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金約24,470,000港元(二零一六年十二月三十一日：7,210,000港元)。於二零一七年十二月三十一日，本集團之流動資產總額約797,860,000港元，當中包括持作出售物業、貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項、按公允價值計入損益之股本投資，以及現金及銀行結餘。於二零一七年十二月三十一日，本集團之流動負債總額約1,061,710,000港元，當中包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、融資租賃承擔之即期部分、應付關連公司款項、應付主要股東款項及應付稅項。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之資產負債比率(即融資租賃承擔總額除以權益總額)約0.11%(二零一六年十二月三十一日：0%)。

資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團已簽約但未於綜合財務報表撥備之資本承擔總額約622,670,000港元，其中包括(i)建設及開發物業發展項目約390,890,000港元；及(ii)應付聯營公司之貸款注資約231,780,000港元。

匯率風險

本集團錄得之營業額、進行之採購及產生之開支主要以人民幣及港元計值。大部分資產及負債均以人民幣及港元計值，且並無重大資產及負債以其他貨幣計值。本集團目前並無訂立協議或採購工具以對沖本集團之匯率風險。港元或人民幣匯率之任何重大波動或影響本集團之經營業績。人民幣兌港元之匯率受限於中國政府頒佈之外匯管制規則及規例。本集團透過密切監察外幣匯率之變動管理外幣風險。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團已就銀行向本集團物業買家提供之住房貸款向銀行提供擔保約3,250,000港元(二零一六年十二月三十一日：4,000,000港元)，期限由向買家授出貸款之日起至向買家發出物業所有權證之日為止。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團已抵押價值約1,310,000港元之汽車，作為融資租賃之抵押(二零一六年十二月三十一日：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。

於二零一七年十二月三十一日，不計及董事，本集團聘用146名僱員(二零一六年十二月三十一日：157名僱員)，相關員工成本約16,960,000港元(二零一六年十二月三十一日：約15,240,000港元)。每年檢討之員工薪酬福利包括薪金／工資，以及醫療保險、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

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

企業管治

本公司於截至二零一七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，彼等確認已於截至二零一七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所載之規定成立審核委員會，以審閱及監管本集團財務報告過程及內部監控。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二零一七年十二月三十一日止年度之全年業績。

本集團之獨立核數師瑪澤會計師事務所有限公司已認可，本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度初步業績公佈所載之數字，與本集團本年度之綜合財務報表所載之金額相符。由於瑪澤會計師事務所有限公司就此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保證協定，故瑪澤會計師事務所有限公司於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

本公司將由二零一八年五月十四日(星期一)起至二零一八年五月十七日(星期四)止(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。為確定出席二零一八年股東週年大會之權利，所有股票及已填妥過戶表格(不論為一併或獨立遞交)須最遲於二零一八年五月十一日(星期五)下午四時三十分前送達至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，二零一八年三月二十三日

於本公佈日期，董事會由兩名執行董事，即黃世再先生(主席)及黃文稀女士(行政總裁)；以及三名獨立非執行董事，即鄭康棋先生、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>刊登本公佈內容。