



# Great China Properties Holdings Limited 大中華地產控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

股份代號：00021

中期報告

## 2018



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」)截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一七年同期之選定比較資料如下：

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一八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 二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>收益</b>	4	<b>19,306</b>	17,068
銷售及服務成本		<b>(15,939)</b>	(15,002)
<b>毛利</b>		<b>3,367</b>	2,066
其他收入及收益	4	<b>327</b>	206
銷售及分銷開支		<b>(2,919)</b>	(1,784)
行政及經營開支		<b>(16,248)</b>	(17,818)
匯兌收益／(虧損)淨額		<b>21,767</b>	(16,386)
財務費用	5	<b>(17)</b>	(17)
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>	6	<b>6,277</b>	(33,733)
所得稅抵免	7	<b>788</b>	740
<b>期內溢利／(虧損)</b>		<b>7,065</b>	(32,993)
<b>以下人士應佔期內溢利／(虧損)：</b>			
－本公司擁有人		<b>7,065</b>	(32,993)
－非控股權益		－	－
		<b>7,065</b>	(32,993)
<b>本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)</b>			
基本及攤薄	9	<b>0.21 港仙</b>	(1.00 港仙)
<b>期內其他全面(開支)／收益</b>			
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		<b>(47,560)</b>	45,182
<b>期內全面(開支)／收益總額</b>		<b>(40,495)</b>	12,189
<b>以下人士應佔期內全面(開支)／收益總額：</b>			
－本公司擁有人		<b>(40,495)</b>	12,189
－非控股權益		－	－
		<b>(40,495)</b>	12,189

第7頁至第18頁隨附附註構成本中期財務報告一部分。

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日－未經審核

	附註	未經審核 於二零一八年 六月三十日 千港元	經審核 於二零一七年 十二月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	172,561	167,562
投資物業	11	236,638	242,911
商譽		212,835	218,470
於聯營公司之權益		140,194	143,905
發展中物業	12	633,663	645,641
預付款項	14	64	66
<b>非流動資產總額</b>		<b>1,395,955</b>	1,418,555
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		767,289	753,827
貿易應收款項	13	650	570
預付款項、按金及其他應收款項	14	20,551	18,974
可收回稅項		2,450	–
按公允價值計入損益之股本投資		15	15
現金及銀行結餘		18,217	24,471
<b>流動資產總額</b>		<b>809,172</b>	797,857
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	15	22,400	21,138
其他應付款項及應計費用		142,267	133,209
融資租賃承擔之即期部分		530	521
應付關連公司款項		143,407	146,727
應付主要股東款項		788,377	759,979
應付稅項		–	140
<b>流動負債總額</b>		<b>1,096,981</b>	1,061,714
<b>流動負債淨額</b>		<b>(287,809)</b>	(263,857)
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>1,108,146</b>	1,154,698

	附註	未經審核 於二零一八年 六月三十日 千港元	經審核 於二零一七年 十二月三十一日 千港元
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		<b>176,130</b>	181,919
融資租賃承擔之非即期部分		<b>272</b>	540
非流動負債總額		<b>176,402</b>	182,459
資產淨額		<b>931,744</b>	972,239
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	16	<b>905,676</b>	905,676
其他儲備		<b>26,055</b>	66,550
		<b>931,731</b>	972,226
非控股權益		<b>13</b>	13
權益總額		<b>931,744</b>	972,239

第7頁至第18頁隨附附註構成本中期財務報告一部分。

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月－未經審核

	股本 千港元	股本削減 儲備 千港元	以股份 為基礎之		累計虧損* 千港元	總計 千港元	非控股 權益 千港元	總計 千港元
			付款儲備 千港元	匯兌儲備 千港元				
於二零一七年一月一日	905,676	265,505	1,607	(150,118)	(92,404)	930,266	13	930,279
期內虧損	-	-	-	-	(32,993)	(32,993)	-	(32,993)
期內其他全面收益：								
因換算海外業務而產生之匯兌差額	-	-	-	45,182	-	45,182	-	45,182
期內全面收益／(開支)總額	-	-	-	45,182	(32,993)	12,189	-	12,189
於二零一七年六月三十日	905,676	265,505	1,607	(104,936)	(125,397)	942,455	13	942,468
於二零一八年一月一日	<b>905,676</b>	<b>265,505</b>	<b>1,607</b>	<b>(33,284)</b>	<b>(167,278)</b>	<b>972,226</b>	<b>13</b>	<b>972,239</b>
期內溢利	-	-	-	-	7,065	7,065	-	7,065
期內其他全面開支：								
因換算海外業務而產生之匯兌差額	-	-	-	(47,560)	-	(47,560)	-	(47,560)
期內全面收益／(開支)總額	-	-	-	(47,560)	7,065	(40,495)	-	(40,495)
於二零一八年六月三十日	<b>905,676</b>	<b>265,505</b>	<b>1,607</b>	<b>(80,844)</b>	<b>(160,213)</b>	<b>931,731</b>	<b>13</b>	<b>931,744</b>

\* 該等儲備包括簡明綜合財務狀況表之綜合儲備26,055,000港元(二零一七年十二月三十一日：66,550,000港元)。

第7頁至第18頁隨附附註構成本中期財務報告一部分。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一八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	
		二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>經營業務所用現金流量</b>			
除稅前溢利／(虧損)		<b>6,277</b>	(33,733)
經以下調整：			
銀行利息收入	4	<b>(99)</b>	(12)
財務費用	5	<b>17</b>	17
按公允價值計入損益之股本投資之 公允價值虧損	4	<b>-</b>	91
出售物業、廠房及設備虧損	6	<b>21</b>	29
折舊	6	<b>1,602</b>	1,507
匯兌差額淨額		<b>(21,935)</b>	16,283
		<b>(14,117)</b>	(15,818)
持作出售物業增加		<b>(32,286)</b>	(48,766)
貿易應收款項(增加)／減少		<b>(95)</b>	769
預付款項、按金及其他應收款項增加		<b>(2,055)</b>	(4,399)
貿易應付款項增加		<b>1,807</b>	17,521
應付關連公司款項增加		<b>465</b>	1,316
其他應付款項及應計費用增加		<b>12,435</b>	12,554
經營所用現金		<b>(33,846)</b>	(36,823)
已付中國稅項		<b>(2,940)</b>	(976)
經營業務所用現金流量淨額		<b>(36,786)</b>	(37,799)
<b>投資業務所用現金流量</b>			
已收銀行利息		<b>99</b>	12
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>-</b>	6
購買物業、廠房及設備		<b>(10,858)</b>	(19,431)
發展中物業增加		<b>(4,675)</b>	(16,539)
已抵押及受限制銀行結餘減少／(增加)		<b>4,343</b>	(15,606)
投資業務所用現金流量淨額		<b>(11,091)</b>	(51,558)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
	附註	
<b>融資活動所得現金流量</b>		
已付利息	(17)	(17)
來自主要股東之墊款	46,868	93,984
償還融資租賃承擔	(259)	(258)
融資活動所得現金流量淨額	46,592	93,709
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>	<b>(1,285)</b>	4,352
期初之現金及現金等價物	8,704	3,416
匯率變動之影響淨額	(219)	90
<b>期末之現金及現金等價物</b>	<b>7,200</b>	7,858
<b>現金及現金等價物之結餘分析</b>		
現金及銀行結餘	18,217	27,375
減：已抵押及受限制銀行結餘	(11,017)	(19,517)
	7,200	7,858

第7頁至第18頁隨附附註構成本中期財務報告一部分。

## 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表乃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」)第34號「中期財務報告」編製。

編製中期財務報表所用之主要會計政策及計算方法與本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表所用者一致，惟採納自二零一八年一月一日起生效之新訂及經修訂之準則及詮釋(詳情載於下文附註2)除外。

未經審核中期業績所載有關截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之財務資料(作為比較資料)並不構成本公司於該財政年度之法定年度財務報表，惟該等財務資料均取自有關賬項。須按照香港公司條例(第622章)第436條予以披露有關該等法定財務報表之其他資料如下：

本公司已按照公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定向公司註冊處處長送呈截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司獨立核數師已對該等財務報表作出匯報。該核數師報告並無保留意見或另行修改；亦無提述核數師在不出具保留意見報告之情況下強調須予注意之事項；以及並無載有按照公司條例第406(2)、407(2)或(3)條所指之陳述。

### 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」)

本集團已於該等財務報表首次採納以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、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2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易之澄清及計量
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」
香港財務報告準則第9號	金融工具
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(修訂本)	香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」之 澄清
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
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



該等新訂及經修訂準則及新訂詮釋概無對本集團之財務報表或會計政策造成重大影響，惟下文所載者除外：

### 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號規管收益確認之處理方法，並就收益之性質、金額、時間及不確定因素，以及因實體與客戶之合約而產生之現金流量制訂的原則向財務報表使用者呈報資料。當客戶取得商品或服務之控制權，並因此能指揮有關商品或服務之使用及取得有關商品或服務之利益時，收益方獲確認。有關採納並無對本集團之主要收益流之確認造成影響。新準則之範圍特別剔除租賃協議之租金收入。本集團僅於中華人民共和國銷售已落成物業，相關合約之條款及相關法例表示自該等銷售之收益繼續於轉讓實際擁有權之特定時間獲確認。因此，本集團毋須調整期初保留盈利以反映其採納香港財務報告準則第15號。本集團二零一七年綜合財務報表中披露之會計政策毋須變更。

本集團並未提早採納已頒佈但尚未生效之任何其他準則、詮釋或修訂。

## 3. 經營分部資料

本集團根據經營業務地點擁有一個單一可報告分部，即位於中華人民共和國（「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營運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。



#### 4. 收益及其他收入及收益

收益指期內物業銷售收入、租金收入總額及物業管理收入。

收益及其他收入及收益之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益：		
物業銷售	17,703	15,708
租金收入總額	1,135	975
物業管理收入	468	385
	<b>19,306</b>	<b>17,068</b>
其他收入及收益：		
銀行利息收入	99	12
按公允價值計入損益之股本投資之公允價值虧損	-	(91)
其他	228	285
	<b>327</b>	<b>206</b>

#### 5. 財務費用

財務費用之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
融資租賃承擔之財務費用	17	17
	<b>17</b>	<b>17</b>

## 6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除以下項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已出售物業成本	15,555	14,727
折舊	1,602	1,507
經營租賃項下之土地及樓宇最低租金	1,568	1,654
核數師酬金	460	450
員工成本(包括董事薪酬)		
薪金及工資	9,235	8,244
退休金計劃供款	796	786
	10,031	9,030
捐款	369	3,431
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	146	124
出售物業、廠房及設備虧損	21	29

## 7. 所得稅抵免

由於本集團截至二零一八年及二零一七年六月三十日止期間錄得稅項虧損，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。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)乃根據相關中國法律及規例之規定計提撥備。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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
計入損益之遞延稅項	1,142	1,054
中國土地增值稅	(354)	(314)
期內稅項抵免總額	788	740

## 8. 股息

董事會並不建議派發截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

## 9. 每股盈利／(虧損)

根據以下數據計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損)(百萬港元)	<b>7.07</b>	(32.99)
已發行普通股之加權平均數(百萬股)	<b>3,312.7</b>	3,312.7
每股基本及攤薄盈利／(虧損)(每股港仙)	<b>0.21</b>	(1.00)

由於兩段期間並無尚未發行的潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

由於本公司購股權於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止期間之行使價高於本公司股份之平均市價，故本公司之購股權於該兩段期間並無攤薄影響。

## 10. 物業、廠房及設備

	租賃裝修 千港元	機器 千港元	傢具 及裝置 千港元	電腦設備 千港元	汽車 千港元	在建樓宇 千港元	總計 千港元
<b>截至二零一八年六月三十日止六個月</b>							
於二零一八年一月一日，扣除累計折舊	2,403	65	707	1,854	1,543	160,990	167,562
添置	-	-	30	557	-	10,271	10,858
折舊	(753)	(3)	(177)	(345)	(324)	-	(1,602)
出售	-	-	(19)	(2)	-	-	(21)
匯兌調整	(32)	(1)	(13)	(35)	(3)	(4,152)	(4,236)
<b>於二零一八年六月三十日， 扣除累計折舊</b>	<b>1,618</b>	<b>61</b>	<b>528</b>	<b>2,029</b>	<b>1,216</b>	<b>167,109</b>	<b>172,561</b>

本集團之在建樓宇位於中國，以介乎40年至70年之租賃持有。

## 11. 投資物業

	已落成 投資物業之 公允價值 千港元	在建 投資物業之 成本 千港元	總計 千港元
截至二零一八年 六月三十日止六個月			
於二零一八年 一月一日之賬面值	227,166	15,745	242,911
匯兌調整	(5,867)	(406)	(6,273)
於二零一八年 六月三十日之賬面值	221,299	15,339	236,638

附註：

- 投資物業指位於中國以中期租賃持有之土地權益，以及於其上已興建或興建中之樓宇。
- 由於部分建築項目於二零一八年六月三十日仍未動工，董事會認為無法可靠釐定發展中投資物業之公允價值，故發展中投資物業乃按成本列賬。
- 本集團根據經營租賃持有以賺取租金之物業權益按公允價值模式計量，並按投資物業分類及列賬。
- 於二零一八年六月三十日，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二零一七年十二月三十一日估值所用之相同估值技術對投資物業進行估值。

## 12. 發展中物業

	發展中物業 之成本 千港元
截至二零一八年六月三十日止六個月	
於二零一八年一月一日之賬面值	645,641
添置	4,675
匯兌調整	(16,653)
於二零一八年六月三十日之賬面值	633,663

發展中物業均位於中國，並以中期租賃持有。

### 13. 貿易應收款項

貿易應收款項指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戶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。本集團致力就尚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。

於報告期末按發票日期呈列之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	於二零一八年 六月三十日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
30天內	36	26
31至60天	26	22
61至90天	35	17
超過90天	553	505
	<b>650</b>	<b>570</b>

逾期惟未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所示者相同。逾期惟未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，由於信貸質素並無重大變動，而該等結餘仍被視為可悉數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。

## 14. 預付款項、按金及其他應收款項

	於二零一八年 六月三十日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
預付款項	12,273	9,356
已付按金	114	323
其他應收款項	9,732	10,905
	<b>22,119</b>	20,584
減：其他應收款項減值撥備	(1,504)	(1,544)
	<b>20,615</b>	19,040
減：非即期部分	(64)	(66)
	<b>20,551</b>	18,974

## 15. 貿易應付款項

於報告期末按發票日期呈列之貿易債權人之賬齡分析如下：

	於二零一八年 六月三十日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
30天內	697	107
31至60天	26	637
61至90天	26	6
超過90天	21,651	20,388
	<b>22,400</b>	21,138

## 16. 股本

	於二零一八年 六月三十日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
已發行及繳足：		
3,312,698,406股(二零一七年十二月三十一日： 3,312,698,406股)普通股	905,676	905,676
	<b>905,676</b>	905,676

## 17. 經營租賃安排

### (a) 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註11)，租賃平均為期三年至十年不等。租賃條款亦規定租戶支付保證按金，並按當時市況定期調整租金。

於二零一八年六月三十日，本集團與其租戶就不可取消之經營租賃有須於以下期間支付未來最低租金承擔總額：

	於二零一八年 六月三十日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
一年內	2,123	2,185
第二年至第五年(包括首尾兩年)	7,219	7,612
五年後	141	1,012
	<b>9,483</b>	10,809

### (b) 本集團作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃其若干辦公室、海灣及綠化地帶。議定租期介乎一至五十年不等。

於二零一八年六月三十日，本集團就不可取消之經營租賃有須於以下期間支付未來最低租金承擔總額：

	於二零一八年 六月三十日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
一年內	2,529	3,091
第二年至第五年(包括首尾兩年)	509	1,505
五年後	5,951	6,154
	<b>8,989</b>	10,750



## 18. 承擔

除上文附註17(b)所詳述之經營租賃承擔外，本集團於報告期末有以下資本承擔：

	於二零一八年 六月三十日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
已訂約，惟未撥備：		
建設及發展物業	<b>393,440</b>	390,888
應付一間聯營公司之貸款注資	<b>225,800</b>	231,779
	<b>619,240</b>	622,667

## 19. 或然負債

於二零一八年六月三十日，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3,167,000港元(二零一七年十二月三十一日：3,251,000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。

擔保之公允價值並不重大，而本公司董事認為，倘買家拖欠付款，相關物業之可變現淨值亦足以償還拖欠之按揭本金及累計利息及罰款，因此概無就該等擔保於截至二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日止期間之財務報表中確認。

## 20. 關連方交易

### (a) 重大關連方之交易

除該等財務報表所詳述之交易外，本集團於期內與關連方訂立以下重大交易：

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
辦公室租金及管理費	(i)	<b>1,779</b>	1,477
停車位租金	(ii)	-	9

- (i) 期內，本集團向大中華國際集團(中國)有限公司(「大中華國際」)租賃辦公室物業，租期自二零一七年五月一日起計為期兩年，每月租金及管理費為人民幣240,780元。大中華國際由本公司主席兼主要股東黃世再先生間接全資擁有。黃先生亦為大中華國際之董事。上述關連方交易亦構成上市規則第14A章所界定之持續關連交易。
- (ii) 截至二零一七年六月三十日止期間，本集團以每月租金人民幣1,300元向大中華國際租賃一個停車位。

#### (b) 與關連方之其他交易

本集團之應付關連公司款項143,407,000港元(二零一七年十二月三十一日：146,727,000港元)為無抵押、免息及須應要求償還。關連公司指黃世再先生擁有股權及／或出任董事職務且黃世再先生能夠行使控制權之公司。有關款項指滿足本集團營運資金要求而給予本集團之墊款。

#### (c) 應付主要股東款項

本集團之應付主要股東款項788,377,000港元(二零一七年十二月三十一日：759,979,000港元)為無抵押、免息及須應要求償還。有關款項指滿足本集團營運資金要求而給予本集團之墊款。

期內，本公司主席兼主要股東黃世再先生向本公司提供免息無抵押貸款合共約47,050,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：91,899,600港元)，以撥付附屬公司之營運資金需要；本公司行政總裁兼主要股東黃文稀女士向本公司提供免息無抵押貸款合共1,610,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：553,000港元)，以撥付附屬公司之營運資金需要。

#### (d) 本集團主要管理人員之酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金及津貼	807	807
退休金計劃供款	9	9
支付予主要管理人員之酬金總額	816	816

## 21. 財務風險管理及金融工具

### (a) 財務風險管理

本集團金融工具之風險包括外幣風險、信貸風險及流動資金風險。簡明綜合中期財務資料並不包含年度財務報表須載列之所有財務風險管理資料及披露事項，應與本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。自二零一七年年底以來，風險管理程序及政策並未出現重大變動。

### (b) 公允價值計量

於會計期末按經常性基準計量之金融資產及金融負債之公允價值分類為以下三級公允價值層級：

第一級—按本集團於計量日可得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計量

第二級—按對公允價值計量而言屬重大之最低級別輸入值直接或間接根據可觀察市場數據得出之估值方法計量

第三級—按對公允價值計量而言屬重大之最低級別輸入值並非根據可觀察市場數據得出之估值方法計量

下表呈列本集團金融工具之公允價值計量層級架構。於會計期末，概無於初始確認後按公允價值計量之金融工具歸類為第二級及第三級(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

	採用之公允價值計量			總計 千港元
	活躍 市場報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
於二零一八年六月三十日				
按公允價值計入損益之股本投資	15	-	-	15
於二零一七年十二月三十一日				
按公允價值計入損益之股本投資	15	-	-	15

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團並無任何按公允價值計算之金融負債。

除上文所披露者外，董事會認為，於簡明綜合財務狀況表列報之其他金融資產及負債之公允價值與彼等之賬面值相若。

## 22. 呈報期後續事件

於二零一八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

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額約19.31百萬港元，較去年同期營業額約17.07百萬港元增加約13%。營業額增加主要歸因於期內物業銷售增加。

截至二零一八年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔溢利約7.1百萬港元，較去年同期錄得之虧損約32.99百萬港元增加約121%。溢利增加主要由於換算本集團之金融負債產生匯兌收益。

### 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(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13,950,000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。於本報告日期，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二零一八年六月三十日止六個月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去年開始。於二零一八年六月三十日，自預售金寶城項目住宅部分所收取按金總額約人民幣70,949,000元(相當於約83,876,000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二零一七年年底完成，其開業日期估計為二零二零年年初。

### (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。

## 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(「大中華國際」)訂立物業租約(「物業租約」)，內容有關向大中華國際租用辦公室，租賃自二零一三年二月一日起為期兩年，免租期為三個月。大中華國際由本公司主要股東、主席兼執行董事黃世再先生間接全資擁有，故大中華國際為本公司之關連人士。因此，該項交易構成本公司之持續關連交易。

根據物業租約，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。本公司將根據上市規則每年檢討有關交易。

於物業租約屆滿後，滙通中國與大中華國際於二零一五年四月三十日訂立第二份物業租約，內容有關自二零一五年五月一日起至二零一七年四月三十日止租賃該辦公室（「第二份物業租約」）。根據第二份物業租約，滙通中國須每月支付租金人民幣202,500元及每月管理費、空調運行費及維護費人民幣41,040元。該項交易構成本公司之持續關連交易。有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為二零一五年四月三十日之公佈。

於二零一七年四月二十八日，(i)滙通中國與大中華國際訂立第一份二零一七年物業租約，(ii)大中華實業(惠州)有限公司（「大中華(惠州)」）與大中華國際訂立第二份二零一七年物業租約，以及(iii)汕尾市大中華實業有限公司（「大中華(汕尾)」）與大中華國際訂立第三份二零一七年物業租約。大中華(惠州)及大中華(汕尾)均為本公司之全資附屬公司。根據該等二零一七年物業租約，(i)滙通中國須每月支付租金人民幣68,000元及每月管理費、空調運行費及維護費人民幣12,260元；(ii)大中華(惠州)須每月支付租金人民幣85,000元及每月管理費、空調運行費及維護費人民幣15,325元；以及(iii)大中華(汕尾)須每月支付租金人民幣51,000元及每月管理費、空調運行費及維護費人民幣9,195元。有關該等交易之詳情，請參閱本公司日期為二零一七年四月二十八日之公佈。

## 流動資金及財務資源

於二零一八年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金約18.22百萬港元（二零一七年十二月三十一日：24.47百萬港元）。於二零一八年六月三十日，本集團之流動資產總額約809.17百萬港元，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、可收回稅項、股本投資，以及現金及銀行結餘。於二零一八年六月三十日，本集團之流動負債總額約1,096.98百萬港元，當中包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、應付關連公司款項、應付主要股東款項、融資租賃承擔之即期部分及應付稅項。

於二零一八年六月三十日，本集團之資產負債比率（即計息借款總額除以權益總額）為0.09%（二零一七年十二月三十一日：0.11%）。

## 資本承擔

於二零一八年六月三十日，本集團已訂約惟未於財務報表內撥備之資本承擔總額約619.24百萬港元，其中包括(i)建設及發展物業約393.44百萬港元；及(ii)應付一間聯營公司之貸款注資約225.80百萬港元。

## 或然負債

於二零一八年六月三十日，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3.17百萬港元（二零一七年十二月三十一日：3.25百萬港元），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

於二零一八年六月三十日，本集團已抵押賬面淨值約1.09百萬港元之汽車，作為融資租賃之抵押(二零一七年十二月三十一日：1.31百萬港元)。

## 捐款

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團已捐款人民幣300,000元(相當於約369,000港元)，以支援幼兒教育。

## 僱員

於二零一八年六月三十日，不計及董事，本集團聘用127名僱員(二零一七年十二月三十一日：146名僱員)，相關員工成本約9.22百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約16.96百萬港元)。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

本公司於二零一一年五月二十三日採納購股權計劃(「二零一一年購股權計劃」)。於截至二零一八年六月三十日止六個月之財政期初及期末，根據二零一一年購股權計劃尚未行使之購股權及於有關期間根據二零一一年購股權計劃已授出、行使、失效或註銷之購股權之詳情如下：

參與者	授出日期	購股權行使期	購股權行使價 港元	於 二零一八年 一月一日 所持之 購股權數目	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 已授出	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 已行使	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 已失效/ 已註銷	於 二零一八年 六月三十日 所持之 購股權數目
<b>董事</b>								
黃世再先生	二零一三年 一月二十三日	二零一五年一月二十三日至 二零一三年一月二十二日	0.440	1,000,000	-	-	-	1,000,000
黃文綺女士	二零一三年 一月二十三日	二零一五年一月二十三日至 二零一三年一月二十二日	0.440	1,000,000	-	-	-	1,000,000
鄭康祺先生	二零一三年 一月二十三日	二零一五年一月二十三日至 二零一三年一月二十二日	0.440	1,000,000	-	-	-	1,000,000
梁坤先生	二零一三年 一月二十三日	二零一五年一月二十三日至 二零一三年一月二十二日	0.440	1,000,000	-	-	-	1,000,000
林裕森先生	二零一三年 一月二十三日	二零一五年一月二十三日至 二零一三年一月二十二日	0.440	1,000,000	-	-	-	1,000,000
<b>小計</b>				<b>5,000,000</b>	-	-	-	<b>5,000,000</b>
<b>僱員</b>	二零一三年 一月二十三日	二零一五年一月二十三日至 二零一三年一月二十二日	0.440	500,000	-	-	-	500,000
<b>總計</b>				<b>5,500,000</b>	-	-	-	<b>5,500,000</b>

於二零一八年六月三十日，本公司擁有5,500,000份根據二零一一年購股權計劃尚未行使之購股權。



## 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

於二零一八年六月三十日，本公司董事及主要行政人員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之權益及淡倉（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之權益及淡倉；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

董事名稱	持有權益之身分	擁有權益之股份／相關股份數目				總計	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註1)
		個人權益	法團權益	相關權益			
黃世再先生(附註2)	實益擁有人	1,848,162,476	-	1,000,000	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%	
鄭康祺先生(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：

- 於本公司中擁有之持股百分比乃按於二零一八年六月三十日之已發行3,312,698,406股股份計算。
- 所披露權益指(i)黃先生於1,848,162,476股股份中之個人權益；及(ii)根據二零一一年購股權計劃授出之1,000,000股非上市實物結算購股權。
- 所披露權益指(i)黃女士於353,667,996股股份中之個人權益；(ii)黃女士擁有全部股權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股非上市實物結算購股權。
- 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，概無本公司董事及主要行政人員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之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例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內之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司發行人進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零一八年六月三十日，據本公司任何董事及主要行政人員所知，下列人士(除本公司董事或主要行政人員外)於本公司股份或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，或直接或間接擁有附有權利在所有情況下可於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%或以上之權益。

於本公司股份之好倉

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

附註：

- 於本公司中擁有之持股百分比乃按於二零一八年六月三十日之已發行3,312,698,406股股份計算。
- 智華集團有限公司(「智華」)為一間由黃文稀女士擁有全部股權之公司。根據證券及期貨條例，黃女士被視為於智華所持有之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，於二零一八年六月三十日，本公司並不知悉有任何其他人士(除本公司董事或主要行政人員外)於本公司股份或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，或直接或間接擁有附有權利在所有情況下可於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%或以上之權益。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 企業管治

本公司於截至二零一八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所載之上市發行人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，彼等確認已於截至二零一八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

截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司之董事會及高級管理層組成並無任何變動。

## 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設立審核委員會(「審核委員會」)，由全體三名獨立非執行董事，即鄭康棋先生(審核委員會主席)、梁坤先生及林栢森先生組成。審核委員會已審閱本集團截至二零一八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，二零一八年八月十日

於本報告日期，本公司董事如下：

執行董事

黃世再先生(主席)  
黃文稀女士(行政總裁)

獨立非執行董事

鄭康棋先生  
梁坤先生  
林栢森先生