

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)

## 截至二零一八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」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零一七年同期之比較數字如下：

### 綜合全面收益表 截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	7	87,228	34,251
銷售及服務成本		<u>(59,778)</u>	<u>(28,862)</u>
毛利		27,450	5,389
其他收入及收益	7	537	537
銷售及分銷開支		(3,931)	(4,173)
行政及經營開支		(31,277)	(32,032)
匯兌收益／(虧損)淨額		51,055	(45,036)
財務費用	8	(29)	(39)
投資物業之公允價值收益淨額		<u>-</u>	<u>1,092</u>
除稅前收益／(虧損)	9	43,805	(74,262)
所得稅開支	10	<u>(2,093)</u>	<u>(612)</u>
年內收益／(虧損)		<u><b>41,712</b></u>	<u><b>(74,874)</b></u>
以下人士應佔年內收益／(虧損)：			
—本公司擁有人		41,712	(74,874)
—非控股權益		<u>-</u>	<u>-</u>
		<u><b>41,712</b></u>	<u><b>(74,874)</b></u>
本公司擁有人應佔每股收益／(虧損) 基本及攤薄	12	<u><b>1.26 港仙</b></u>	<u><b>(2.26 港仙)</b></u>

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內其他全面(虧損)/收益		
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>(113,763)</u>	<u>116,834</u>
年內全面(虧損)/收益總額	<u><u>(72,051)</u></u>	<u><u>41,960</u></u>
以下人士應佔年內全面(虧損)/收益總額		
—本公司擁有人	(72,051)	41,960
—非控股權益	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><u>(72,051)</u></u>	<u><u>41,960</u></u>

附註

## 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>170,792</b>	167,562
投資物業		<b>227,911</b>	242,911
商譽		<b>204,986</b>	218,470
於聯營公司之權益		<b>135,023</b>	143,905
發展中物業		<b>611,876</b>	645,641
預付款項		<b>–</b>	66
非流動資產總額		<b>1,350,588</b>	1,418,555
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		<b>727,797</b>	753,827
貿易應收款項	13	<b>381</b>	570
預付款項、按金及其他應收款項		<b>16,883</b>	18,974
按公允價值計入損益之股本投資		<b>15</b>	15
現金及銀行結餘		<b>12,802</b>	24,471
流動資產總額		<b>757,878</b>	797,857
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	14	<b>22,734</b>	21,138
其他應付款項及應計費用		<b>108,788</b>	133,209
融資租賃承擔之即期部分		<b>517</b>	521
應付關連公司款項		<b>139,061</b>	146,727
應付主要股東款項		<b>767,495</b>	759,979
應付稅項		<b>415</b>	140
流動負債總額		<b>1,039,010</b>	1,061,714
流動負債淨額		<b>(281,132)</b>	(263,857)
資產總額減流動負債		<b>1,069,456</b>	1,154,698

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
	附註	
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	169,245	181,919
融資租賃承擔之非即期部分	<u>23</u>	<u>540</u>
非流動負債總額	<u>169,268</u>	<u>182,459</u>
資產淨額	<u>900,188</u>	<u>972,239</u>
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔權益		
股本	905,676	905,676
其他(虧損)/儲備	<u>(5,501)</u>	<u>66,550</u>
非控股權益	<u>900,175</u>	<u>972,226</u>
	<u>13</u>	<u>13</u>
權益總額	<u>900,188</u>	<u>972,239</u>

附註：

截至二零一八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

本集團於二零一八年十二月三十一日擁有流動負債淨額281,132,000港元及截至二零一八年十二月三十一日止年度，經營業務所用現金淨額46,425,000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(合共896,856,000港元)，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(「按公允價值計入損益」)之股本投資按下文所載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，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。

如果事實和情況表明下文所述三個控制權的一個或多個出現變化，則本集團會重新評估其是否控制投資對象。附屬公司的所有者權益的變更，在沒有失去控制權的情況下，作為權益交易入賬。

- 與投資對象之其他投票權持有者之間之合約安排；
- 從其他合約安排中獲取之權利；及
- 本集團之投票權和潛在投票權；

當本集團不再持有附屬公司之控制權，其終止確認(i)附屬公司的資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)權益中記錄的累計匯兌差額；並確認(i)所收代價之公允價值；(ii)保留任何投資之公允價值及(iii)因而產生計入損益的任何盈餘或虧損。先前於其他全面收益確認的本集團應佔部分，乃按本集團直接出售相關資產或負債所需的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留溢利。

## 3. 會計政策變動

編製該等綜合財務報表之會計政策與二零一七年綜合財務報表所採納者相符，惟採納以下由香港會計師公會頒佈之與本集團相關且於二零一八年一月一日開始之年度期間生效之新訂／經修訂香港財務報告準則除外：

香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
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分類及計量
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：香港會計準則第28號
香港(國際財務報告詮釋委員會)	外幣交易與預付代價
— 詮釋第22號	
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

#### **香港會計準則第40號(修訂本)：轉讓投資物業**

修訂本澄清，投資物業的轉入或轉出都必須存在用途變更。用途變更將涉及(a)評估物業是否符合或不再符合投資物業之定義；及(b)用途已變更的支持證據。

採納修訂本並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

#### **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分類及計量**

修訂本訂明歸屬及非歸屬條件對現金結算以股份為基礎之付款計量的影響；因預扣稅責任具有淨額結算特徵的以股份為基礎之付款交易；及使交易類別由現金結算變更為以股本結算之以股份為基礎之付款條款及條件的修訂的會計處理規定。

採納修訂本並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

#### **二零一四年至二零一六年週期之年度改進**

##### *香港會計準則第28號：按公允價值計量聯營公司或合營公司或其附屬公司*

修訂本澄清於相關日期各聯營公司或合營企業可選擇按公允價值計量聯營公司或合營企業或保留投資實體聯營公司或合營企業所應用的公允價值計量。

採納修訂本並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

#### **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**

該詮釋澄清，用於確定終止確認與預付代價有關的非貨幣性資產或非貨幣性負債，並初始確認相關資產、費用或收入(或其中一部分)時的即期匯率的交易日為實體初始確認由預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債之日期。

採納修訂本並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

## 香港財務報告準則第9號：金融工具

以下詞彙用於該等綜合財務報表：

- 按公允價值計入損益：按公允價值計入損益。
- 按公允價值計入其他全面收益：按公允價值計入其他全面收益。
- 指定按公允價值計入其他全面收益：按公允價值計入其他全面收益計量的股本投資。
- 強制按公允價值計入其他全面收益：按公允價值計入其他全面收益的債務投資。

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量。其引入金融資產及金融負債分類及計量、金融資產減值及對沖會計的新規定。

根據香港財務報告準則第9號的過渡性條文，比較資料尚未重列，而本集團已追溯應用香港財務報告準則第9號至二零一八年一月一日(即初始應用日期)存在的金融工具，惟下文所述者除外：

- (a) 以下評估乃根據於初始應用日期存在之事實及情況作出：
- (i) 釐定持有金融資產之業務模式；
  - (ii) 指定按公允價值計入損益之金融資產或金融負債，或指定按公允價值計入其他全面收益之金融資產；及
  - (iii) 取消指定按公允價值計入損益之金融資產或金融負債。

上述分類應追溯應用。

- (b) 倘於初始應用日期釐定信貸風險自初始確認起有否大幅增加需耗費龐大人力物力，則按相等於於各報告日期直至終止確認金融工具之期限內預期信貸虧損之金額確認虧損撥備，惟該金融工具於報告日期具有低信貸風險則除外。
- (c) 就根據香港會計準則第39號按成本計量之股本工具投資而言，工具於初始應用日期按公允價值計量。

採納香港財務報告準則第9號對本集團之金融資產及金融負債的分類及計量並無重大影響。所有金融資產及金融負債於二零一八年一月一日的賬面值並未受香港財務報告準則第9號之初始應用所影響。



## 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號取代(其中包括)香港會計準則第18號及香港會計準則第11號,其分別訂明因銷售貨品及提供服務而產生之收益確認及建築合約之會計處理。該準則建立一個就其範圍內與客戶訂立之合約產生之收益確認及若干成本之全面框架。其亦引入一系列緊密相關的披露要求,會因此需要實體為財務報表使用者提供關於其客戶合約所產生之收益及現金流量的性質、金額、時間及不確定性等全面資料。

本集團已選擇採用累積效應過渡法,並於二零一八年一月一日(即初始應用日期)確認首次採用的累積影響作為權益組成部分之年初結餘之調整。因此,比較資料尚未重列有關香港財務報告準則第15號的影響。

此外,本集團僅追溯應用香港財務報告準則第15號至於二零一八年一月一日根據其過渡性條文尚未完成之合約。

採納香港財務報告準則第15號並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

## 4. 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	二零一五年至二零一七年週期 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定因素 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具負補償之預付款項特點 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號及第8號(修訂本)	重大之定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>4</sup>
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 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 業務收購發生於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間或之後生效

<sup>4</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 生效日期有待確定

除下文所披露者外，本公司董事並不預期，採納該等新訂／經修訂香港財務報告準則日後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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之不可撤銷經營租賃之物業未來最低租賃付款為7,187,000港元，須於報告期後一至50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。

#### 5. 初步經審核全年業績公佈

本二零一八年初步全年業績公佈所載有關截至二零一八年及二零一七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二零一七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二零一八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本集團於該兩個年度之財務報表出具報告。截至二零一八年及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或另行修改；並無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；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。

## 6. 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1,482,000港元(二零一七年：1,413,000港元)來自本集團最大客戶。

## 7. 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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港財務報告准則第15號來自客戶合約之收益：		
銷售物業	83,925	31,420
物業管理收入	994	807
	<u>84,919</u>	<u>32,227</u>
其他來源之收益：		
租金收入	2,309	2,024
收益總額	<u><u>87,228</u></u>	<u><u>34,251</u></u>
其他收入及收益：		
銀行利息收入	156	150
按公允價值計入損益之股本投資之公允價值虧損	-	(91)
其他	381	478
	<u><u>537</u></u>	<u><u>537</u></u>

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益按以下方式分拆：

	物業銷售 千港元	物業管理收入 千港元	總計 千港元
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度</b>			
收益確認之時間：			
—於時間點	83,925	—	83,925
—隨時間推移	—	994	994
	<u>83,925</u>	<u>994</u>	<u>84,919</u>
	物業銷售 千港元	物業管理收入 千港元	總計 千港元
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>			
收益確認之時間：			
—於時間點	31,420	—	31,420
—隨時間推移	—	807	807
	<u>31,420</u>	<u>807</u>	<u>32,227</u>

## 8. 財務費用

財務費用之分析如下：

	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	<u>29</u>	<u>39</u>

## 9. 除稅前溢利／(虧損)

本集團除稅前溢利／(虧損)已(計入)／扣除下列項目：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已出售物業成本	58,952	28,281
折舊	3,075	3,081
經營租賃項下之土地及樓宇最低租金	3,329	3,241
核數師酬金	950	947
員工成本(包括董事薪酬)：		
工資及薪金	19,077	17,451
退休金計劃供款	1,546	1,592
	<u>20,623</u>	<u>19,043</u>
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	294	270
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損	(7)	61
	<u><u>294</u></u>	<u><u>61</u></u>

## 10. 所得稅開支

由於本集團於截至二零一八年及二零一七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%(二零一七年：25%)。

中國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。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於損益表計入之遞延稅項	1,506	2,051
中國企業所得稅	(1,312)	(2,035)
中國土地增值稅	(2,287)	(628)
年內稅項開支總額	<u><u>(2,093)</u></u>	<u><u>(612)</u></u>

稅項開支與按本公司及其大部分附屬公司註冊國家／司法權區法定稅率計算之除稅前收益／(虧損)之對賬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前收益／(虧損)	<u>43,805</u>	<u>(74,262)</u>
適用於相關國家之溢利按法定稅率計算之稅項	7,247	(14,196)
毋須課稅收入	(7,956)	(420)
不可扣稅開支	295	8,204
暫時差額之稅務影響	(1,506)	(2,051)
未確認稅項虧損	3,530	8,097
土地增值稅	2,287	628
動用過往未確認之稅項虧損	(1,240)	-
其他	<u>(564)</u>	<u>350</u>
所得稅開支	<u>2,093</u>	<u>612</u>

## 11. 股息

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，董事會並不建議派發任何股息。

## 12. 本公司擁有人應佔每股收益／(虧損)

每股基本及攤薄收益／(虧損)乃根據以下數據計算：

	二零一八年	二零一七年
本公司擁有人應佔年內收益／(虧損)(百萬港元)	41.71	(74.87)
普通股之加權平均數(百萬股)	3,312.7	3,312.7
每股基本及攤薄收益／(虧損)(每股港仙)	<u>1.26</u>	<u>(2.26)</u>

由於截至二零一八年十二月三十一日止年度概無發行之外之潛在攤薄普通股及截至二零一七年十二月三十一日止年度之潛在普通股之影響均為反攤薄，故每股攤薄收益／(虧損)與每股基本虧損相同。

由於本公司購股權於截至二零一八年及二零一七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。

### 13. 貿易應收款項

貿易應收款項主要為出售物業之銷售所得款項及應收物業管理費。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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
30天內	66	26
31至60天	5	22
61至90天	7	17
超過90天	303	505
	<u>381</u>	<u>570</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不同客戶有關。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。

本集團根據香港財務報告準則第9號的規定應用簡易方法為預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)計提撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共享信用風險特徵及逾期日數分類。整體貿易應收款項的預期虧損率評估為0.1%。根據對預期虧損率和賬面總額的評估，本公司董事認為，有關該等結餘的預期信貸虧損屬不重大，因此並無就其進行虧損津貼撥備。

#### 14. 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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
30天內	25	107
31至60天	581	637
61至90天	1,531	6
超過90天	<u>20,597</u>	<u>20,388</u>
	<u><u>22,734</u></u>	<u><u>21,138</u></u>

#### 15. 呈報日期後續事件

於二零一八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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約87,230,000港元，較去年營業額約34,250,000港元增加約155%。營業額增加主要由於物業銷售增加。

截至二零一八年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔溢利為41,710,000港元，而去年本公司擁有人應佔虧損為約74,870,000港元。本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務狀況扭虧為盈主要由於物業銷售產生之收益大幅增加及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銷售及第二期預售已開始。銷售金寶城項目所得款項約60,889,000港元於截至二零一八年十二月三十一日止年度確認為收益及於二零一八年十二月三十一日已收取金寶城項目預售約53,303,000港元作為合約負債。

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年底前完成，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。

## 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。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已自證券及期貨事務監察委員會取得批准，進行證券及期貨條例項下之第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。香港新金融服務業務分部將豐富本集團之收入流，從而有望此提升其財務表現。

## 流動資金及財務資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金約12,800,000港元(二零一七年十二月三十一日：24,470,000港元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團之流動資產總額約757,880,000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。於二零一八年十二月三十一日，本集團之流動負債總額約1,039,010,000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。

於二零一八年十二月三十一日，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0.06%(二零一七年十二月三十一日：0.11%)。

## 資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，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592,770,000港元，其中包括(i)建設及開發物業約375,300,000港元及(ii)應付聯營公司之貸款注資約217,470,000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

於二零一八年十二月三十一日，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3,050,000港元(二零一七年十二月三十一日：3,250,000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

於二零一八年十二月三十一日，本集團已抵押價值約810,000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：1,310,000港元)。

## 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。

於二零一八年十二月三十一日，不計及董事，本集團聘用114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18,700,000港元(二零一七年十二月三十一日：約16,960,000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

截至二零一八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、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 企業管治

本公司於截至二零一八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。

### 審核委員會及審閱全年業績

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二零一八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中審眾環(香港)會計師事務所有限公司已認可，本集團截至二零一八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。由於中審眾環(香港)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，故中審眾環(香港)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

本公司將由二零一九年五月二十八日(星期二)起至二零一九年五月三十一日(星期五)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。為確定出席二零一九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)須最遲於二零一九年五月二十七日(星期一)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，二零一九年三月二十九日

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。