

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)

截至二零一九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」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同二零一八年同期之比較數字如下：

**綜合全面收益表**

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	7	<b>28,270</b>	87,228
銷售及服務成本		<b>(18,219)</b>	(59,778)
毛利		<b>10,051</b>	27,450
其他收入及收益	7	<b>235</b>	537
銷售及分銷開支		<b>(2,057)</b>	(3,931)
行政及經營開支		<b>(26,707)</b>	(31,277)
匯兌收益淨額		<b>15,023</b>	51,055
財務費用	8	<b>(200)</b>	(29)
除稅前(虧損)／收益	9	<b>(3,655)</b>	43,805
所得稅抵免／(開支)	10	<b>106</b>	(2,093)
年內(虧損)／收益		<b>(3,549)</b>	41,712

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
附註		
以下人士應佔年內(虧損)／收益：		
—本公司擁有人	(3,549)	41,712
—非控股權益	—	—
	<u>(3,549)</u>	<u>41,712</u>
<b>年內其他全面虧損</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	<u>(32,233)</u>	<u>(113,763)</u>
<b>年內全面虧損總額</b>	<u>(35,782)</u>	<u>(72,051)</u>
以下人士應佔年內全面虧損總額：		
—本公司擁有人	(35,782)	(72,051)
—非控股權益	—	—
	<u>(35,782)</u>	<u>(72,051)</u>
<b>本公司擁有人應佔每股(虧損)／收益</b>		
基本及攤薄	<u>(0.10港仙)</u>	<u>1.26港仙</u>
	12	

## 綜合財務狀況表

二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (重新呈列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		174,742	170,792
使用權資產		3,898	–
投資物業		223,688	227,911
商譽		201,168	204,986
於聯營公司之權益		–	–
應收聯營公司貸款淨額		132,574	135,023
發展中物業		593,190	611,876
		<u>1,329,260</u>	<u>1,350,588</u>
<b>非流動資產總額</b>			
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		743,176	727,797
貿易應收款項	13	355	381
預付款項、按金及其他應收款項		20,190	16,883
按公允價值計入損益之股本投資		–	15
現金及銀行結餘		15,787	12,802
		<u>779,508</u>	<u>757,878</u>
<b>流動資產總額</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	14	24,908	22,734
其他應付款項及應計費用		111,948	108,788
租賃負債		1,158	–
融資租賃承擔之即期部分		–	517
應付關連公司款項		135,770	139,061
應付主要股東款項		724,995	767,495
應付稅項		19	415
		<u>998,798</u>	<u>1,039,010</u>
<b>流動負債總額</b>			
<b>流動負債淨額</b>			
		<u>(219,290)</u>	<u>(281,132)</u>
<b>資產總額減流動負債</b>			
		<u>1,109,970</u>	<u>1,069,456</u>

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (重新呈列)
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		165,434	169,245
租賃負債		2,540	–
融資租賃承擔之非即期部分		–	23
		<u>167,974</u>	<u>169,268</u>
非流動負債總額		<u>167,974</u>	<u>169,268</u>
資產淨額		<u>941,996</u>	<u>900,188</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	15	983,266	905,676
其他虧損		(41,283)	(5,501)
		<u>941,983</u>	<u>900,175</u>
非控股權益		13	13
		<u>13</u>	<u>13</u>
權益總額		<u>941,996</u>	<u>900,188</u>

## 附註：

截至二零一九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

本集團於二零一九年十二月三十一日擁有流動負債淨額219,290,000港元而截至二零一九年十二月三十一日止年度之經營業務所用現金淨額33,179,000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847,060,000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期間而編製。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的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受投資方。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)保留投資之公允價值；及(iii)損益表內任何產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益確認的本集團應佔部分按適用情況，按本集團直接出售相關資產或負債所需的相同基準，重新分類至溢利或虧損或保留溢利。

### 3. 會計政策變動

編製該等綜合財務報表之會計政策與二零一八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二零一九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。

香港財務報告準則之年度改進 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	二零一五年至二零一七年週期 所得稅處理之不確定因素
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利
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
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
香港財務報告準則第16號	租賃

## 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

### 香港會計準則第23號：合資格資本化的借貸成本

有關修訂澄清：(a)倘若在相關合資格資產準備用於其預定用途或出售後，特定借貸仍未償還，則該資產成為主體一般借貸的一部分資金及(b)為獲得合資格資產以外資產而特地借入之資金計入一般借貸的一部分。

採納有關修訂對綜合財務報表並無任何顯著影響。

### 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號：所得稅處理的不確定性

該詮釋通過指定反映所得稅會計中不確定性的影響之方式以支持香港會計準則第12號所得稅的規定。

採納有關詮釋對綜合財務報表並無任何顯著影響。

### 香港會計準則第19號(修訂本)：僱員福利

有關修訂要求使用更新的假設以釐定對計劃進行更改後報告期剩餘時間的當前服務成本和淨利息。

採納有關修訂對綜合財務報表並無任何顯著影響。

### 香港會計準則第28號(修訂本)：於聯營公司及合營企業之投資

有關修訂釐清不採用權益法的於聯營公司或合營企業的長期權益乃採用香港財務報告準則第9號入賬。

採納有關修訂對綜合財務報表並無任何顯著影響。

### 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

有關修訂澄清具負補償之預付金融資產在符合特定條件時可按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益之方式計量，而非按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)。

採納有關修訂對綜合財務報表並無任何顯著影響。

## 香港財務報告準則第16號：租賃

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第17號及相關詮釋。其對(其中包括)承租人的會計方法有重大變動,以單一模型取代香港會計準則第17號的雙重模型。該單一模型規定除非相關資產為低價值資產,否則承租人須就因年期超過12個月的所有租賃而產生的權利及責任確認使用權資產及租賃負債。就出租人會計處理而言,香港財務報告準則第16號大致繼承了香港會計準則第17號有關出租人會計處理的規定。因此,出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃,並且對兩類租賃進行不同之會計處理。香港財務報告準則第16號亦規定承租人及出租人提供更詳盡披露資料。

根據過渡條文,本集團於二零一九年一月一日(即首次應用日期「首次應用日期」)首次採用經修訂追溯調整法應用香港財務報告準則第16號,且並無重列比較資料。而本集團已於首次應用日期將首次應用香港財務報告準則第16號的累計影響確認為累計虧損結餘或其他權益組成部分(如適用)的調整。

本集團亦已選擇採用過渡可行權宜方法,不於首次應用日期重新評估合約是否為或包含一項租賃,且本集團僅將香港財務報告準則第16號應用於先前根據香港會計準則第17號確認為租賃的合約及於首次應用日期或之後訂立或變更並應用香港財務報告準則第16號確認為租賃的合約。

### 作為承租人

於採納香港財務報告準則第16號前,根據首次應用日期前適用的本集團會計政策,租賃合約分類為經營或融資租賃。

於採納香港財務報告準則第16號後,本集團根據香港財務報告準則第16號的過渡條文及自首次應用日期起適用的本集團會計政策對租賃進行入賬。

### 作為承租人—先前分類為經營租賃的租賃

於首次應用日期,本集團就先前分類為經營租賃的租賃確認使用權資產及租賃負債,惟相關資產價值較低的租賃除外。本集團已按逐項租賃基準採用以下可行權宜方法。

- (a) 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一貼現率。
- (b) 不就租期於首次應用日期起12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債。



於首次應用日期，使用權資產乃根據逐項租賃基準按以下計量：

- (a) 其賬面值，猶如香港財務報告準則第16號已自開始日期起應用，惟須使用承租人於首次應用日期的增量借款利率進行貼現；或
- (b) 相等於租賃負債的金額，並經緊接首次應用日期前確認之租賃有關的任何預付或應計租賃付款的金額調整。

於首次應用日期和本年度的財務影響如下：

租賃負債按餘下租賃付款之現值計量，並使用承租人於首次應用日期的增量借款利率貼現。於首次應用日期對租賃負債採用的加權平均增量借款利率為4.70%。

於二零一八年十二月三十一日應用香港會計準則第17號披露之經營租賃承擔與於首次應用日期確認之租賃負債的對賬如下：

	千港元
於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	7,187
減：未來利息開支	(3,668)
減：餘下租期於二零一九年十二月三十一日或之前屆滿的短期租賃	(929)
加：過去分類為融資租賃之租賃的負債	540
於二零一九年一月一日之租賃負債	<u>3,130</u>

#### **作為承租人－先前分類為融資租賃的租賃**

本集團按緊接應用香港會計準則第17號計量之日期的租賃資產和租賃負債的賬面值而計量使用權資產及租賃負債於首次應用日期之賬面值。本集團自首次應用日期起應用香港財務報告準則第16號將該等租賃入賬。

#### **作為承租人**

於首次應用日期，除了無法在土地及樓宇元素之間可靠分配的預付土地租賃付款外，整筆租賃付款均以「物業、廠房及設備」列示，所有其他使用權資產呈列於綜合財務狀況表的「使用權資產」項目內。此外，租賃負債(包括過往於「融資租賃承擔」項下呈列者)於綜合財務狀況表中單獨呈列為「租賃負債」。

因此，已於首次應用日期作出調整以反映呈列之變動：

	於二零一八年 十二月三十一日 根據香港會計 準則第17號之 分類及賬面值 千港元	調整 千港元	於二零一九年 一月一日 根據香港 財務報告準則 第16號之 分類及賬面值 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備(融資租賃項下 之汽車)	808	(808)	-
物業、廠房及設備(在建樓宇)	166,938	-	<b>166,938</b>
使用權資產	-	3,398	<b>3,398</b>
	<u>167,746</u>	<u>2,590</u>	<u><b>170,336</b></u>
<b>流動負債</b>			
租賃負債	-	525	<b>525</b>
融資租賃承擔	517	(517)	-
	<u>517</u>	<u>8</u>	<u><b>525</b></u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	-	2,605	<b>2,605</b>
融資租賃承擔	23	(23)	-
	<u>23</u>	<u>2,582</u>	<u><b>2,605</b></u>

*作為出租人*

本集團無需對其作為出租人的租賃作出任何過渡調整，而該等租賃自首次應用日期起按照香港財務報告準則第16號進行會計處理。

#### 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。

香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重要之定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號、香港財務 報告準則第7號(修訂本)及 香港財務報告準則第9號	利率基準改革 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</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)	投資者及其聯營公司或合營企業出售或 注入資產 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 對二零二一年一月一日或之後開始的首個年度期間開始時或之後發生的收購生效

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 生效日期待定

本公司董事預期於未來期間採納該等新訂／經修訂香港財務報告準則不會對本集團之財務表現及財務狀況造成任何重大影響。

#### 5. 初步全年業績公佈

本二零一九年初步全年業績公佈所載有關截至二零一九年及二零一八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二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表。截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表並未由本公司核數師出具報告，並將於適當時候向公司註冊處處長遞交。

本公司之核數師已就本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表出具報告。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1,457,000港元（二零一八年：1,482,000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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益：		
銷售物業	23,243	83,925
物業管理收入	1,561	994
	<u>24,804</u>	<u>84,919</u>
其他來源之收益：		
租金收入總額	3,466	2,309
	<u>3,466</u>	<u>2,309</u>
收益總額	<u><u>28,270</u></u>	<u><u>87,228</u></u>
其他收入及收益：		
銀行利息收入	64	156
其他	171	381
	<u>235</u>	<u>537</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
截至二零一九年十二月三十一日 止年度			
收益確認之時間：			
—於時間點	23,243	—	23,243
—隨時間推移	—	1,561	1,561
	<u>23,243</u>	<u>1,561</u>	<u>24,804</u>
	物業銷售 千港元	物業管理收入 千港元	總計 千港元
截至二零一八年十二月三十一日 止年度			
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>

## 8. 財務費用

財務費用之分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
租賃負債之財務費用	200	—
融資租賃承擔之財務費用	—	29
	<u>200</u>	<u>29</u>

## 9. 除稅前(虧損)／收益

本集團除稅前(虧損)／收益已扣除／(計入)下列項目：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已出售物業成本	17,311	58,952
物業、廠房及設備折舊	945	3,075
使用權資產折舊	2,361	–
核數師酬金	950	950
員工成本(包括董事薪酬)：		
工資及薪金	16,494	19,077
退休金計劃供款	1,298	1,546
	<u>17,792</u>	<u>20,623</u>
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	434	294
按公允價值計入損益之股本投資之公允價值虧損	15	–
其他應收款項之減值虧損	1,098	–
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)	6	(7)
	<u>6</u>	<u>(7)</u>

## 10. 所得稅抵免／(開支)

由於本集團於截至二零一九年及二零一八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。

本集團於中國成立的實體於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度按25%之法定稅率繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，由於本集團就稅務而言錄得虧損，因此並無作出企業所得稅撥備。

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。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於損益表計入之遞延稅項	684	1,506
中國企業所得稅	-	(1,312)
中國土地增值稅	(578)	(2,287)
	<u>106</u>	<u>(2,093)</u>
稅項抵免／(開支)總額	<u>106</u>	<u>(2,093)</u>

稅項抵免／(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(虧損)／收益之對賬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前(虧損)／收益	(3,655)	43,805
適用於相關國家之溢利按法定稅率計算之稅項	(1,598)	7,247
毋須課稅收入	(2,051)	(7,956)
不可扣稅開支	500	295
暫時差額之稅務影響	(684)	(1,506)
未確認稅項虧損	3,743	3,530
土地增值稅	578	2,287
動用過往未確認之稅項虧損	(29)	(1,240)
其他	(565)	(564)
	<u>(106)</u>	<u>2,093</u>
所得稅(抵免)／開支	<u>(106)</u>	<u>2,093</u>

## 11. 股息

截至二零一九年及二零一八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(虧損)／收益

每股基本及攤薄(虧損)／收益乃根據以下數據計算：

	二零一九年	二零一八年
本公司擁有人應佔年內(虧損)／收益(百萬港元)	(3.55)	41.71
普通股之加權平均數(百萬股)	3,570	3,313
每股基本及攤薄(虧損)／收益(每股港仙)	<u>(0.10)</u>	<u>1.26</u>

由於本公司購股權於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之行使價高於本公司股份於年內之平均市場價，本公司之購股權於有關年度並無攤薄影響，故每股攤薄(虧損)／收益與每股基本(虧損)／收益相同。

## 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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
30天內	25	66
31至60天	22	5
61至90天	26	7
超過90天	<u>282</u>	<u>303</u>
	<u>355</u>	<u>381</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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
30天內	25	25
31至60天	25	581
61至90天	24	1,531
超過90天	24,834	20,597
	<u>24,908</u>	<u>22,734</u>

#### 15. 股本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已發行及繳足：		
3,975,233,406股（二零一八年：3,312,698,406股）普通股	<u>983,266</u>	<u>905,676</u>

本公司已發行股本之變動概述如下：

	股份數目 千股	已發行股本 千港元
於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日	3,312,698	905,676
配售新股份(附註)	662,535	77,590
於二零一九年十二月三十一日	3,975,233	983,266

附註：

於二零一九年八月十二日，本公司以向不少於六名承配人(彼等及彼等的最終實益擁有人為獨立第三方)配售之方式按每股0.122港元之價格發行662,535,000股新股份。配售事項之所得款項淨額(經扣除相關開支後)約為77,590,000港元。所配售之股份在各方面與本公司現有股份享有同等地位。

#### 16. 報告期後事項

全球各地爆發二零一九年新型冠狀病毒(「2019冠狀病毒病」)疫情以及中國政府隨後採取的檢疫措施和其他國家在二零二零年初實施的旅遊限制對本集團的業務造成不利影響，因為本集團的營運大多位於中國。本集團一直密切注視2019冠狀病毒病的發展，並已採取多項成本控制措施以減輕此嚴峻形勢的影響。本集團將密切注視情況變化，並評估其對本集團財務狀況和經營業績的影響。

## 業績

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約28,270,000港元，較去年營業額約87,230,000港元減少約67.6%。營業額減少主要由於物業銷售內交付之面積減少。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔虧損為3,550,000港元，而去年本公司擁有人應佔溢利為約41,710,000港元。本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務狀況扭盈為虧主要由於物業銷售產生之收益減少以及換算本集團金融負債產生之匯兌收益減少所致。

## 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」）。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二零一九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。

金寶城項目為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之預售已開始。銷售金寶城項目所得款項約11,280,000港元於截至二零一九年十二月三十一日止年度確認為收益及於二零一九年十二月三十一日已收取金寶城項目預售約65,950,000港元作為合約負債。

## (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及應收聯營公司貸款。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。

### 完成根據一般授權進行配售事項

於二零一九年七月十九日及二零一九年七月二十二日，本公司與配售代理分別訂立配售協議及補充配售協議，據此，配售代理已有條件地同意（作為本公司之代理）按盡全力基準促成不少於六名承配人（彼等及彼等之最終實益擁有人須為獨立第三方）認購最多662,539,000股配售股份，配售價為每股配售股份0.122港元（「配售事項」）。

配售事項已於二零一九年八月十二日作實。合共662,535,000股配售股份（相當於緊接配售事項完成後之已發行股份總數約16.67%）已透過配售代理成功配售予不少於六名承配人，配售價為每股配售股份0.122港元。

配售事項之所得款項總額及所得款項淨額分別約為80,830,000港元及約77,590,000港元。本公司擬將所得款項淨額用於(i)擴展旗下之證券顧問及資產管理業務；(ii)用作一般營運資金；(iii)於適當機遇出現時用於本集團的任何可能業務發展及投資；及(iv)用於結清股東貸款。

### 業務展望

2019冠狀病毒病的爆發令外部環境變得極為複雜，充滿不確定因素。本公司亦須隨之增強未來戰略規劃。儘管面對種種挑戰，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。本集團將根據市況及整體環境定期審視及調整發展及銷售時間表。有賴穩固基礎，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、財務資源及資本架構

於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金約15,790,000港元(二零一八年十二月三十一日：12,800,000港元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團之流動資產總額約779,510,000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、以及現金及銀行結餘。於二零一九年十二月三十一日，本集團之流動負債總額約998,800,000港元，當中包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、租賃負債、應付關連公司款項、應付主要股東款項及應付稅項。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之資產負債比率(即租賃負債(二零一八年十二月三十一日：融資租賃承擔)除以權益總額)約0.39%(二零一八年十二月三十一日：0.06%)。

於二零一九年八月十二日，合共662,535,000股本公司新股份已發行及配發予不少於六名承配人(彼等及彼等之最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方)，配售價為每股0.122港元。

## 資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，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580,960,000港元，其中包括(i)建設及開發物業約367,520,000港元；及(ii)應付聯營公司之貸款注資約213,440,000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

於二零一九年十二月三十一日，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3,030,000港元(二零一八年十二月三十一日：3,050,000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

於二零一九年十二月三十一日，本集團已抵押價值約160,000港元(二零一八年十二月三十一日：810,000港元)之汽車，作為租賃安排(二零一八年十二月三十一日：融資租賃)之抵押。

## 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。

於二零一九年十二月三十一日，不計及董事，本集團聘用117名僱員(二零一八年十二月三十一日：114名僱員)，相關員工成本約16,190,000港元(二零一八年十二月三十一日：約18,700,000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

截至二零一九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

本公司於截至二零一九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，彼等確認已於截至二零一九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二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績。

本公司之核數師中審眾環（香港）會計師事務所有限公司（「中審眾環」）已認可，初步公佈所載截至二零一九年十二月三十一日止年度本公司綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註所載之數字，與本公司本年度之綜合財務報表草擬本所載之金額相符。由於中審眾環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委聘，故中審眾環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

本公司將由二零二零年五月二十六日（星期二）起至二零二零年五月二十九日（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。為確定出席二零二零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）須最遲於二零二零年五月二十五日（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54樓）。

承董事會命  
大中華地產控股有限公司  
主席  
黃世再

香港，二零二零年三月三十日

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。