



Great China Holdings (Hong Kong) Limited

大中華控股(香港)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

2023



中期簡明綜合全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
收益	4	18,725	6,367
銷售及服務成本		(11,993)	(3,989)
毛利		6,732	2,378
其他收入及收益	4	144	232
銷售及分銷開支		(1,918)	(1,174)
行政及經營開支		(10,388)	(9,041)
匯兌收益淨額		33,627	44,279
財務費用	5	(27)	(36)
除稅前溢利	6	28,170	36,638
所得稅(開支)抵免	7	(110)	138
期內溢利		28,060	36,776
期內其他全面虧損			
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		(76,802)	(87,812)
期內全面虧損總額		(48,742)	(51,036)
以下人士應佔期內溢利：			
— 本公司擁有人		28,060	36,776
— 非控股權益		—	—
		28,060	36,776
以下人士應佔期內全面虧損總額：			
— 本公司擁有人		(48,742)	(51,036)
— 非控股權益		—	—
		(48,742)	(51,036)
本公司擁有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	9	0.71港仙	0.93港仙

第7頁至第18頁之隨附附註構成本中期財務報表一部分。

中期簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	175,732	182,935
使用權資產	11	603	1,857
投資物業	12	220,549	230,713
商譽		194,094	203,086
於聯營公司之權益		–	–
應收聯營公司之貸款淨額		127,936	133,830
發展中物業	13	581,731	607,386
非流動資產總額		1,300,645	1,389,807
流動資產			
持作出售物業		767,654	803,985
貿易應收款項	14	1,863	1,762
預付款項、按金及其他應收款項	15	30,991	22,863
現金及銀行結餘		34,518	19,741
流動資產總額		835,026	848,351
流動負債			
貿易應付款項	16	43,661	45,071
其他應付款項及應計費用		142,003	125,494
租賃負債	11	605	1,773
承兌票據	17	22,300	–
應付關連公司款項		174,290	173,751
應付主要股東款項		747,521	799,748
應付稅項		97	566
流動負債總額		1,130,477	1,146,403
流動負債淨額		(295,451)	(298,052)
資產總額減流動負債		1,005,194	1,061,755

	附註	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
遞延稅項負債		158,560	166,284
租賃負債	11	10	105
非流動負債總額		158,570	166,389
資產淨額		846,624	895,366
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18	983,266	983,266
其他虧絀		(136,655)	(87,913)
非控股權益		846,611	895,353
		13	13
權益總額		846,624	895,366

第7頁至第18頁之隨附附註構成本中期財務報表一部分。

中期簡明綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	股本 千港元	股本削減 儲備*	以股份為 基礎之		累計虧損*	總計	非控股權益	總計
			付款儲備*	匯兌儲備*				
於二零二二年一月一日(經審核)	983,266	265,505	1,607	(101)	(259,267)	991,010	13	991,023
期內溢利	-	-	-	-	36,776	36,776	-	36,776
期內其他全面虧損：								
因換算海外業務而產生之匯兌差額	-	-	-	(87,812)	-	(87,812)	-	(87,812)
期內全面虧損總額	-	-	-	(87,812)	36,776	(51,036)	-	(51,036)
於二零二二年六月三十日(未經審核)	983,266	265,505	1,607	(87,913)	(222,491)	939,974	13	939,987
於二零二三年一月一日(經審核)	983,266	265,505	1,607	(148,779)	(206,246)	895,353	13	895,366
期內溢利	-	-	-	-	28,060	28,060	-	28,060
期內其他全面虧損：								
因換算海外業務而產生之匯兌差額	-	-	-	(76,802)	-	(76,802)	-	(76,802)
期內全面虧損總額	-	-	-	(76,802)	28,060	(48,742)	-	(48,742)
已失效之購股權	-	-	(1,607)	-	1,607	-	-	-
於二零二三年六月三十日(未經審核)	983,266	265,505	-	(225,581)	(176,579)	846,611	13	846,624

* 該等儲備賬指未經審核中期簡明綜合財務狀況表之綜合虧絀合共約136,655,000港元(二零二二年十二月三十一日：綜合虧絀約87,913,000港元)。

第7頁至第18頁之隨附附註構成中期財務報表一部分。

中期簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
經營業務所得(所用)現金流量			
除稅前溢利		28,170	36,638
經以下調整：			
銀行利息收入	4	(92)	(79)
財務費用	5	27	36
物業、廠房及設備之折舊	6	49	118
使用權資產之折舊	6	1,252	1,160
匯兌差額淨額		(26,380)	(44,587)
		3,026	(6,714)
持作出售物業增加		(9,058)	(1,162)
發展中物業增加		(1,104)	-
貿易應收款項增加		(179)	(128)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)減少		(9,603)	3,154
貿易應付款項增加(減少)		576	(1,024)
其他應付款項及應計費用增加		21,775	1,319
		5,433	(4,555)
經營所得(所用)現金		(469)	-
已付中國稅項			
經營業務所得(所用)現金流量淨額		4,964	(4,555)
投資業務所得(所用)現金流量			
已收銀行利息		92	79
購買物業、廠房及設備		(906)	(1,021)
已抵押及受限制銀行結餘(增加)減少		(14,494)	4,916
投資業務(所用)所得現金流量淨額		(15,308)	3,974

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
融資活動所得現金流量		
已付利息	(27)	(36)
(向主要股東還款)來自主要股東之墊款	(17,688)	3,404
來自關連公司之墊款	8,194	2,218
發行承兌票據之所得款項	22,300	–
償還租賃負債	(1,288)	(1,121)
融資活動所得現金流量淨額	11,491	4,465
現金及現金等價物增加淨額	1,147	3,884
期初之現金及現金等價物	589	1,080
匯率變動之影響淨額	(20)	(47)
期末之現金及現金等價物	1,716	4,917
現金及現金等價物之結餘分析		
現金及銀行結餘	34,518	20,273
減：已抵押及受限制銀行結餘	(32,802)	(15,356)
	1,716	4,917

第7頁至第18頁之隨附附註構成本中期財務報表一部分。

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

1. 公司資料及編製基準

大中華控股(香港)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皇后大道中99號中環中心66樓6668室。

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。

截至二零二三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(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)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。

未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製(惟若干投資物業按公允價值計量)，並以港元(「港元」，亦為本公司之功能貨幣)列示，除非另有指明，所有數值均已約整至最接近之千位數。

未經審核中期簡明綜合財務報表包括對了解本集團自二零二二年十二月三十一日起的財務狀況及表現變化非常重要的事件及交易的解釋，因此不包括根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括香港會計師公會頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)編製整份財務報表所需的所有資料。其應與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

編製符合香港會計準則第34號的未經審核中期簡明綜合財務報表需要本公司董事對未能即時從其他來源獲得的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為相關的其他因素。實際結果可能有別於該等估計。

未經審核中期簡明綜合財務報表未經本公司獨立核數師審核，惟已獲本公司的審核委員會審閱。

未經審核中期業績所載有關截至二零二二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目。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二零二二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任何事項；以及並無載有按照香港公司條例(第622章)第406(2)、407(2)或(3)條所指之陳述。

2. 會計政策之變動

除本期間之未經審核中期簡明綜合財務報表首次採納以下由香港會計師公會頒佈的經修訂香港財務報告準則外，編製未經審核的中期簡明綜合財務報表所採納的會計政策與編製本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所應用的會計政策一致。

香港會計準則第1號(修訂本)	會計政策之披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革一支柱二立法模板
香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號(修訂本)	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號—比較資料

採納與本集團相關並於期內生效的新訂／經修訂香港財務報告準則對本集團本期間及過往會計期間的業績及財務狀況概無重大影響。於獲授權編製未經審核中期簡明綜合財務報表日期，香港會計師公會已經發佈若干於本期間尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則，而本集團概無提前採納。本公司董事預計，在未來期間採納新訂／經修訂香港財務報告準則不會對本集團的業績及財務狀況產生任何重大影響。

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. 收益以及其他收入及收益

收益指截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月之物業銷售收入、物業管理收入及租金收入總額。

收益以及其他收入及收益之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
香港財務報告準則第15號之範圍內 來自客戶合約之收益：		
物業銷售	13,470	4,474
物業管理收入	3,775	786
	17,245	5,260
其他來源之收益：		
租金收入總額	1,480	1,107
收益總額	18,725	6,367
其他收入及收益：		
銀行利息收入	92	79
其他	52	153
	144	232

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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
租賃負債之財務支出	27	36

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除以下項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
員工成本(包括董事薪酬)		
薪金、津貼及實物福利	7,351	7,664
退休金計劃供款	852	741
	8,203	8,405
已出售物業成本	10,023	3,290
物業、廠房及設備之折舊	49	118
使用權資產之折舊	1,252	1,160
核數師酬金	455	425
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	195	295

7. 所得稅(開支)抵免

由於本集團截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月錄得稅項虧損，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二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月按25%之法定稅率繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)。截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，企業所得稅並無計提撥備，因本集團產生稅務虧損。

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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
計入損益之遞延稅項	421	138
中國土地增值稅	(531)	—
期內所得稅(開支)抵免總額	(110)	138

8. 股息

董事會並不建議派發截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月之中期股息。

9. 本公司擁有人應佔每股盈利

根據以下數據計算每股基本及攤薄盈利：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內溢利(百萬港元)	28.1	36.8
已發行普通股之加權平均數(百萬股)	3,975	3,975
每股基本及攤薄盈利(每股港仙)	0.71	0.93

由於並無已發行潛在攤薄普通股，故並無呈列截至二零二三年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利。

由於本公司之購股權對截至二零二二年六月三十日止六個月並無攤薄影響，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，乃由於本公司購股權之行使價高於本公司股份之平均市價。

10. 物業、廠房及設備

	租賃裝修	機器	傢具及裝置	電腦設備	汽車	在建樓宇	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零二三年六月三十日止六個月							
於二零二三年一月一日，扣除累計折舊(經審核)	502	48	303	37	116	181,929	182,935
添置	-	-	59	-	-	847	906
折舊	-	-	(46)	(3)	-	-	(49)
匯兌調整	(22)	(2)	(15)	(1)	(5)	(8,015)	(8,060)
於二零二三年六月三十日，扣除累計折舊(未經審核)	480	46	301	33	111	174,761	175,732

於二零二三年六月三十日，本集團之在建樓宇包括租賃中國土地之預付土地租賃款項，餘下租期為24年(二零二二年十二月三十一日：25年)。

11. 使用權資產及租賃負債

使用權資產

	辦公物業 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
截至二零二三年六月三十日止六個月 於二零二三年一月一日，扣除累計 折舊(經審核)	1,857	–	1,857
折舊	(1,252)	–	1,252
匯兌調整	(2)	–	(2)
於二零二三年六月三十日，扣除累計 折舊(未經審核)	603	–	603

	辦公物業 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
於二零二三年六月三十日 成本	10,681	808	11,489
累計折舊	(10,078)	(808)	(10,886)
賬面淨值(未經審核)	603	–	603

本集團租賃多個辦公物業及汽車供其日常營運之用。租期介乎13個月至兩年。

租賃負債

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
租賃負債		
即期	605	1,773
非即期	10	105
	615	1,878

12. 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
截至二零二三年六月三十日止六個月			
於二零二三年一月一日之賬面值(經審核)	215,579	15,134	230,713
匯兌調整	(9,497)	(667)	(10,164)
於二零二三年六月三十日之賬面值 (未經審核)	206,082	14,467	220,549

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。
- 本公司董事已確定，持有已落成投資物業是為賺取租金收入及／或資本增值，並使用公平值模型計量。本集團已落成投資物業於二零二三年六月三十日由獨立專業合資格估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司進行估價，所使用的估值技術與二零二二年十二月三十一日進行估價時使用的技術相同。
- 在建投資物業按成本計量，直至其公允價值能可靠地釐定或建設完成。本集團已確定該等在建投資物業之公允價值不能可靠地釐定，故於綜合財務狀況表中按成本列賬。

13. 發展中物業

	按成本計之 發展中物業 千港元
截至二零二三年六月三十日止六個月	
於二零二三年一月一日之賬面值(經審核)	607,386
添置	1,104
匯兌調整	(26,759)
於二零二三年六月三十日之賬面值(未經審核)	581,731

發展中物業均位於中國，並以中期租賃持有。

14. 貿易應收款項

貿易應收款項主要指售出物業的銷售所得款項及應收物業管理費。售出物業的銷售所得款項由買方根據買賣協議支付。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：

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30天內	108	63
31至60天	29	26
61至90天	29	32
超過90天	1,697	1,641
	1,863	1,762

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相同。

逾期惟未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，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。

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貸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備抵撥備。

15. 預付款項、按金及其他應收款項

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
預付款項	20,538	12,964
已付按金	183	186
其他應收款項	11,642	11,148
	32,363	24,298
減：其他應收款項之虧損撥備	(1,372)	(1,435)
	30,991	22,863

16. 貿易應付款項

於報告期末按發票日期呈列之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30天內	490	1,832
31至60天	750	27
61至90天	1,945	25
超過90天	40,470	43,187
	43,661	45,071

17. 承兌票據

截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司向一名獨立第三方發行本金額約為22,300,000港元之承兌票據。承兌票據以5%之年利率計息及將於二零二四年六月三十日到期。

18. 股本

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已發行及繳足：		
3,975,233,406股(二零二二年十二月三十一日： 3,975,233,406股)普通股	983,266	983,266

19. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約惟未撥備：		
建設及發展物業	259,180	245,114
應付一間聯營公司之貸款注資	205,974	215,467
	465,154	460,581

20. 或然負債

於二零二三年六月三十日，本集團的或然負債約為121,117,000港元(二零二二年十二月三十一日：約80,639,000港元)，當中，本集團已就銀行向本集團物業的買家提供的住屋貸款向銀行提供約121,117,000港元(二零二二年十二月三十一日：約80,639,000港元)的擔保，年期由向買家授出貸款當日直至向買家發出不動產權證當日為止。

本公司董事認為，擔保之公允價值並不重大，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，因此概無於截至二零二三年及二零二二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中確認擔保。

21. 關連方交易

(a) 應付關連公司款項

應付關連公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。關連公司指本公司主要股東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。

(b) 應付主要股東款項

應付主要股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。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。

(c) 本集團主要管理人員之酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
薪金、津貼及實物利益	659	584
退休金計劃供款	9	9
已付／應付予主要管理人員之酬金總額	668	593

22. 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。未經審核中期簡明綜合財務報表並不包含年度綜合財務報表須載列之所有財務風險管理資料及披露事項，應與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。自二零二三年一月一日以來，風險管理程序及政策並未出現重大變動。

(b) 公允價值層級

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

本公司董事認為，於未經審核中期簡明綜合財務狀況表列報之金融資產及負債之公允價值與彼等之賬面值相若。

23. 批准未經審核中期簡明綜合財務報表

截至二零二三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已於二零二三年八月三十日獲董事會批准及授權刊發。

管理層討論及分析

業績

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額約18,730,000港元，較去年同期營業額約6,370,000港元增加約194%。營業額增加主要歸因於期內物業銷售之交付面積及在管面積增加所致。

截至二零二三年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔溢利約28,060,000港元，相比去年同期則錄得本公司擁有人應佔溢利約36,780,000港元。此主要由於期內換算本集團之金融負債產生之匯兌收益減少及營業額如上文所述增加導致毛利增加之淨影響所致。

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鮑門鎮百安半島之度假村(「金麗灣度假村」)。金麗灣項目將分兩期開發，總建築面積約430,000平方米。第一期項目包括提供停車場的高層住宅，而第二期項目包括高層住宅、別墅及酒店式公寓等。

第一期住宅主體工程已竣工。現已申請第一期物業的預售許可證。目前預計可在二零二二年底前取得預售許可證。本公司目前正在籌建第一期銷售中心及展廳，預計於二零二二年第三季度前竣工。

第二期的建設工程預計將於二零二三年下半年展開。預計主樓將於二零二四年下半年竣工。金麗灣項目的第二期預售預計於二零二四年展開。

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。於本中期報告日期，城鎮住宅的打樁及會所建設工程分期進行，而第二期別墅的基本建設工程均已竣工。值得注意的是，唐海縣項目所在地的地方政府已將唐海縣項目所在地的區域列為自然保護區，故本公司可能需要根據地方政府的指導方針修改項目的原規劃。本公司正積極與地方政府商討項目的整體規劃。

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，其為一個擁有住宅單位、商場及停車場的綜合物業開發項目，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。截至二零二三年六月三十日止六個月，來自東方新天地廣場、商場及停車場的租金收入約1,480,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約1,110,000港元)已確認為收益。

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。

金寶城項目為一個住宅及商業綜合項目。金寶城項目住宅部分第一期、第二期及第三期之銷售自銷售金寶城項目所得款項約13,470,000港元已確認為截至二零二三年六月三十日止六個月的收益(截至二零二二年六月三十日止六個月：約4,470,000港元)，而於二零二三年六月三十日，自預售金寶城項目所收取約73,200,000港元已確認為合約負債(二零二二年十二月三十一日：約59,610,000港元)。

(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。

於二零二零年，紅海灣項目承建商中建二局第三建築工程有限公司(「承建商」)向汕尾市中級人民法院(「法院」)提出民事訴訟，向本集團提出終止與本集團訂立的施工協議，並申索總額約人民幣48,500,000元，包括聲稱已產生的建築成本及相關利息約人民幣15,800,000元、施工協議項下餘下工程的潛在溢利約人民幣12,700,000元及閒置時間成本約人民幣20,000,000元。紅海灣項目的其中一幅地塊被法院查封。經參照中國律師的法律意見，本集團可能須負責支付實際產生但尚未支付的建築成本，而該成本須由法院根據雙方提交的證據釐定，而非承建商所提出缺乏合理理據的申索金額。另外，汕尾大中華仍有權擁有被查封土地的擁有權。儘管如此，經管理層的最佳和保守估計後，本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度在損益中就承建商申索的聲稱尚未支付建築成本計提撥備約人民幣14,000,000元(相當於約15,800,000港元)。截至二零二三年六月三十日止六個月概無確認額外撥備，乃由於期內概無有關法律申索的重大更新。由於該訴訟程序處於早期階段，董事會認為，除尚未支付的已產生建築成本外，現時評估其對本公司的潛在影響並不實際。在任何情況下，該訴訟程序並不會影響本集團正常運作。本公司將於適當時候向股東通報有關該訴訟程序的最新情況。

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市之土地(「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以及應收一間聯營公司貸款。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。合慶項目的發展項目已完成。

採納新組織章程細則

透過於本公司在二零二三年六月二日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上通過特別決議案，本公司已採納新組織章程細則(「新組織章程細則」)。新組織章程細則於股東週年大會結束後起生效。新組織章程細則全文刊載於聯交所網站及本公司網站。

業務展望

近年爆發的疫情令外部環境變得極為複雜及充滿不確定因素。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。

流動資金及財務資源

於二零二三年六月三十日，本集團的銀行結餘及現金為約34,520,000港元(二零二二年十二月三十一日：約19,740,000港元)。於二零二三年六月三十日，本集團的流動資產總額為約835,030,000港元(二零二二年十二月三十一日：約848,350,000港元)，其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。於二零二三年六月三十日，本集團的流動負債總額為約1,130,480,000港元(二零二二年十二月三十一日：約1,146,400,000港元)，其中包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、租賃負債、承兌票據、應付關連公司款項、應付主要股東款項及應付稅項。於二零二三年六月三十日，本集團的資產負債比率(即承兌票據及租賃負債除以權益總額)約為2.71%(二零二二年十二月三十一日：約0.21%)。

資本承擔

於二零二三年六月三十日，本集團已訂約惟未於綜合財務報表內撥備之資本承擔總額約465,150,000港元(二零二二年十二月三十一日：約460,580,000港元)，其中包括(i)建設及發展物業約259,180,000港元(二零二二年十二月三十一日：約245,110,000港元)；及(ii)應付一間聯營公司之貸款注資約205,970,000港元(二零二二年十二月三十一日：約215,470,000港元)。

或然負債

於二零二三年六月三十日，本集團已就向本集團買家提供的若干物業的按揭貸款向銀行提供約121,120,000港元(二零二二年十二月三十一日：約80,640,000港元)的擔保。根據擔保的條款，倘該等買家拖欠按揭貸款，本集團有責任償還未償還的按揭貸款及其應計利息以及違約買家欠銀行的任何罰款。其後，本集團有權接管相關物業的合法業權。該等擔保將在物業交付予買家並完成相關抵押物業登記後由銀行解除。

資產抵押

於二零二三年六月三十日，本集團概無抵押其任何資產(二零二二年十二月三十一日：無)。

僱員

於二零二三年六月三十日，不計及董事，本集團聘用102名僱員(二零二二年十二月三十一日：94名僱員)，相關員工成本於截至二零二三年六月三十日止六個月約7,540,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約7,810,000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」）。於截至二零二三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	截至	截至	截至	於二零二三年 六月三十日 所持之 購股權數目
				二零二三年 一月一日	二零二三年 六月三十日	二零二三年 六月三十日	二零二三年 六月三十日 止六個月 已失效/ 已註銷	
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 二零二三年一月二十二日	0.440	1,000,000	-	-	(1,000,000)	-
黃文稀女士	二零一三年一月二十三日	二零一五年一月二十三日至 二零二三年一月二十二日	0.440	1,000,000	-	-	(1,000,000)	-
鄭康棋先生	二零一三年一月二十三日	二零一五年一月二十三日至 二零二三年一月二十二日	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 二零二三年一月二十二日	0.440	1,000,000	-	-	(1,000,000)	-
林栢森先生	二零一三年一月二十三日	二零一五年一月二十三日至 二零二三年一月二十二日	0.440	1,000,000	-	-	(1,000,000)	-
小計				5,000,000	-	-	(5,000,000)	-
僱員	二零一三年一月二十三日	二零一五年一月二十三日至 二零二三年一月二十二日	0.440	500,000	-	-	(500,000)	-
總計				5,500,000	-	-	(5,500,000)	-

於二零二三年六月三十日，本公司並無尚未行使之購股權。

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

於二零二三年六月三十日，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(「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

董事姓名	持有權益之身分	擁有權益之股份／相關股份數目			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	總計	
黃世再先生(附註2)	實益擁有人	1,848,162,476	-	1,848,162,476	46.49%
黃文稀女士(附註3)	實益擁有人	353,667,996	282,133,413	635,801,409	15.99%

附註：

1. 於本公司中擁有之持股百分比乃按於二零二三年六月三十日之已發行3,975,233,406股股份計算。
2. 所披露權益指黃先生於1,848,162,476股股份中之個人權益。
3. 所披露權益指(i)黃女士於353,667,996股股份中之個人權益；及(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。

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董事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

於二零二三年六月三十日，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	所持股份總數	所佔 已發行股份 總數概約 百分比%
智華集團有限公司	公司(附註2)	282,133,413	7.10

附註：

- 於本公司中擁有之持股百分比乃按於二零二三年六月三十日之已發行3,975,233,406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，於二零二三年六月三十日，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

截至二零二三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

本公司於截至二零二三年六月三十日止六個月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，彼等確認已於截至二零二三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

截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司之董事會組成出現以下變動：

- (i) 於本公司在二零二三年六月二日舉行之股東週年大會結束後，林栢森先生已退任獨立非執行董事，並不再擔任本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自之成員。
- (ii) 王紅欣先生獲委任為獨立非執行董事以及本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自之成員，自二零二三年六月二日起生效。

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)、梁坤先生及王紅欣先生組成。審核委員會已審閱本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。

承董事會命
大中華控股(香港)有限公司
主席
黃世再

香港，二零二三年八月三十日

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)

非執行董事

李曉華先生

獨立非執行董事

鄭康棋先生
梁坤先生
王紅欣先生