



大中華集團有限公司

GREAT CHINA HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

■ 股份代號：141

中期報告 2018

目錄

公司資料	02
管理層討論及分析	03
補充資料	09
審閱報告	15
合併損益表	16
合併全面收益表	17
合併財務狀況表	18
合併權益變動表	20
簡明合併現金流量表	21
未經審核中期財務資料附註	22

公司資料

董事會

執行董事

江天先生(主席)
賴寒先生(行政總裁)
侯瓊萱女士(副總裁)
龔標先生(副總裁)

非執行董事

齊越先生

獨立非執行董事

胡堅幸先生
蔣旭熙先生
季青先生

公司秘書

何詠欣女士

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師

法律顧問

陳馮吳律師事務所
(與世澤律師事務所聯營)

股份過戶登記處

聯合證券登記有限公司
香港
北角
英皇道338號
華懋交易廣場二期
33樓3301-04室

註冊辦事處

香港
皇后大道中16-18號
新世界大廈1座
15樓1512室

審核委員會

蔣旭熙先生(主席)
胡堅幸先生
季青先生

薪酬委員會

胡堅幸先生(主席)
賴寒先生
季青先生

提名委員會

江天先生(主席)
胡堅幸先生
季青先生

股份代號

141(香港聯合交易所有限公司主板)

網址

www.greatchina-holdings.com

聯絡

香港
皇后大道中16-18號
新世界大廈1座
15樓1512室
電話：(852) 2167 3333
傳真：(852) 2167 6333
電郵：info@greatchina-holdings.com

管理層討論及分析

市場概覽

於截至二零一八年六月三十日止六個月（「**本期間**」），中華人民共和國（「**中國**」）之國內生產總值於二零一八年首季增長6.80%，並於第二季增長6.70%。中國市況大致保持穩定。大中華集團有限公司（「**本公司**」，連同其子公司統稱「**本集團**」）繼續專注於執行既定業務策略，以確保本集團擁有穩定收入來源，及保持業務之長遠可持續發展。

財務回顧

本集團於本期間之收入增長約港幣1.97百萬元至約港幣12.54百萬元，乃源於重續現有合約而租金有所上調以及本集團就中國上海市七項房地產與一名獨立第三方訂立一份由二零一七年十一月一日起為期十年之新租約。

本期間之毛利約為港幣11.22百萬元，而毛利率約為89.49%，維持於與二零一七年同期相同之水平。

本期間之其他淨收入約為港幣0.97百萬元，而二零一七年同期則約為港幣0.35百萬元。有關增長主要源自中港兩地銀行存款之利息收入增加。

管理費用主要指薪金及福利（包括董事酬金）、物業、廠房及設備折舊、租金費用、法律及專業費用以及其他辦公室費用。截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月之管理費用分別約為港幣10.53百萬元及港幣8.07百萬元，於本期間上升約港幣2.46百萬元，乃主要由於(i)平均工資及薪金上升；及(ii)租金費用因經營新汽車業務之場地增加而上升所致。

歸屬於本公司擁有人之本期間淨利潤約為港幣1.52百萬元，較二零一七年同期下跌67.79%。淨利潤大跌乃主要由於投資性房地產公允價值收益減少約港幣2.98百萬元所致。本集團之投資性房地產於本期間之公允價值淨增長約為港幣1.61百萬元，而二零一七年同期之公允價值淨增長則約為港幣4.59百萬元。

本公司每股股份基本及攤薄盈利為港幣0.44仙（截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣1.58仙）。

業務回顧

住宅物業

於本期間，本集團來自住宅物業租賃之收入約為港幣1.21百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約港幣0.76百萬元)。本期間之平均每單位出租率約為82.29%(截至二零一七年六月三十日止六個月：約53.13%)。於二零一八年六月三十日之每單位出租率約為87.50%。於二零一八年六月三十日，12項住宅物業(於二零一七年六月三十日：5項住宅物業)劃分為投資性房地產，經獨立專業估值師進行估值。本期間之投資性房地產公允價值收益約為港幣1.49百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約港幣2.41百萬元)。於二零一八年六月三十日，4項住宅物業(於二零一七年六月三十日：11項住宅物業)劃分為持有待售房地產，以成本及可變現淨值兩者之較低者計量。

商舖及停車場

於本期間，本集團來自商舖及停車場租賃之收入約為港幣11.33百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約港幣9.81百萬元)。本期間之平均每單位出租率為100.00%(截至二零一七年六月三十日止六個月：100.00%)。於二零一八年六月三十日，所有商舖及停車場均屬投資性房地產，經獨立專業估值師進行估值。本期間錄得投資性房地產公允價值收益約港幣0.12百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約港幣2.18百萬元)。

地區資料

由於本集團於本期間在中國境外並無重大業務，故並無呈列地區分部資料。

前景

目前，環球經濟發展面對中美貿易衝突，增添不明朗因素。貨幣(尤其是人民幣)匯率波動以及加息趨勢預計將延續至二零一八年下半年。鑑於全球多處市場反覆不定，房價預計將會受壓。本集團將繼續密切監察市況，採取適當租務策略，亦會於機會湧現時在中國搜求優質物業，以擴充其物業組合。

本集團有意運用穩固的業務及財務基礎，擴大收入來源，達致未來增長。本集團已採取措施，通過建設天禧駿馳進口車城(「**進口車城**」)進入汽車業。進口車城預期於二零一八年年末前正式開業。本集團堅信，進口車城開業將產生協同效益，長遠為本集團貢獻可持續盈利。本集團深信已準備就緒，迎接下一階段之增長。

流動資金及財務資源

於二零一八年六月三十日，本集團之流動比率約為6.11(二零一七年十二月三十一日：約6.40)，乃按流動資產約港幣158.84百萬元(二零一七年十二月三十一日：約港幣159.78百萬元)除以流動負債約港幣25.98百萬元(二零一七年十二月三十一日：約港幣24.97百萬元)計算。

於二零一八年六月三十日，以港幣及人民幣計值之短期銀行存款、銀行存款及庫存現金總額約為港幣149.93百萬元(二零一七年十二月三十一日：約港幣139.16百萬元)。

資本負債比率

於二零一八年六月三十日，本集團之資本負債比率為零(二零一七年十二月三十一日：零)，乃根據本集團並無銀行借款(二零一七年十二月三十一日：港幣零元)及總資產約為港幣741.48百萬元(二零一七年十二月三十一日：約港幣740.86百萬元)計算。

有關重大投資或資本資產之未來計劃

誠如本公司日期為二零一八年八月十七日之業務發展更新公告(「**業務發展更新公告**」)所披露，本集團正在建設進口車城，進口車城預期於二零一八年年末前正式開業。本集團亦計劃未來於中國成立類似的進口車城，並於二零一九年上半年或之前在中國物色可行之優質物業以進行收購，以擴充其房地產相關業務。

除上文所披露者外，本公司董事(「**董事**」)目前並無有關重大投資或資本資產之未來計劃。董事將繼續監察行業發展，定期檢討其業務擴充計劃，以採取符合本集團最佳利益之必要措施。

重大投資

於本期間，本集團並無任何重大投資(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

重大收購或出售子公司、聯營公司及合營企業

於本期間，並無重大收購或出售子公司、聯營公司及合營企業。

外匯風險

於本期間，本集團之業務交易主要以港幣及人民幣進行。本集團定期檢討外匯風險承擔。於本期間，預期匯率波動風險並不重大，故本集團並無進行任何對沖活動。

資本承擔

於二零一八年六月三十日，本集團有關於翻新之資本承擔約港幣3.80百萬元(二零一七年十二月三十一日：港幣零元)。

或然負債

於二零一八年六月三十日，本集團並無重大或然負債(二零一七年十二月三十一日：無)。

資產押記

於二零一八年六月三十日，本集團並無任何資產押記(二零一七年十二月三十一日：無)。

庫務政策

本集團所採納之庫務政策旨在加強管理庫務運作並降低借貸成本。因此，本集團致力維持充足現金及現金等價物，以應付短期資金需要。董事會亦會視乎本集團之需要考慮各種資金來源，確保以最具成本效益及效率之方式運用財政資源，以應付本集團之財務責任。本集團已經並將繼續根據其庫務政策於多間持牌銀行存置定期存款。董事會不時檢討並評估本集團之庫務政策，確保有關政策足夠且行之有效。

僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團僱員總數為17人(二零一七年六月三十日：19人)，本期間之員工(不包括非執行董事及獨立非執行董事)成本約為港幣5.29百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約港幣3.26百萬元)。本公司之管理層每年檢討薪酬政策。薪酬待遇是基於市場上可供比較之薪金水平，以及本集團當前之業務規模制定。本公司亦設有一項購股權計劃(「該計劃」)，以向對本集團業務之成功有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎勵。該計劃由本公司之股東於二零一零年五月十四日採納及批准，且(除另行取消或修訂外)將自該日期起計有效十年。

採納該計劃後，截至二零一八年六月三十日，概無根據該計劃授出任何購股權。

中期股息

董事會議決不宣派本期間之任何中期股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

購買、出售或贖回上市證券

本公司及其任何子公司於本期間內並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

集資活動 — 配售事項

首次配售事項

於二零一七年二月十日，本公司與一名配售經辦人訂立一份配售協議，據此，該名配售經辦人已有條件同意按盡力基準安排向不少於六名獨立承配人(承配人為專業、機構及／或其他投資者，亦為獨立於本公司及其關連人士及與該等人士概無關連之第三方)按配售價每股配售股份港幣1.44元配售52,300,000股新股份(「**首次配售事項**」)。本公司收取之每股配售股份淨價約為港幣1.43元。於釐定發行條款當日(即二零一七年二月十日)，股份之市價為港幣1.75元。

首次配售事項已於二零一七年二月二十四日完成，首次配售事項之所得款項總額及所得款項淨額分別約為港幣75.31百萬元及港幣74.72百萬元。

第二次配售事項

於二零一七年十一月三日，本公司與一名配售經辦人訂立一份配售協議，據此，該名配售經辦人已有條件同意按盡力基準安排向不少於六名獨立承配人(承配人為專業、機構及／或其他投資者，亦為獨立於本公司及其關連人士及與該等人士概無關連之第三方)按配售價每股配售股份港幣1.50元配售31,390,000股新股份(「**第二次配售事項**」)。本公司收取之每股配售股份淨價約為港幣1.49元。於釐定發行條款當日(即二零一七年十一月三日)，股份之市價為港幣1.78元。

第二次配售事項已於二零一七年十一月三十日完成，第二次配售事項之所得款項總額及所得款項淨額分別約為港幣47.09百萬元及港幣46.67百萬元。

有關配售事項之詳情，請參閱本公司日期分別為二零一七年二月十日、二零一七年二月二十四日、二零一七年十一月三日及二零一七年十一月三十之公告。

截至二零一八年六月三十日，配售事項所得款項之建議及實際用途載列如下：

集資活動	籌集所得 款項淨額	所得款項建議用途	截至二零一八年 六月三十日所得 款項的實際用途	未動用所得款項
第一次配售 事項	約港幣74.72百萬元	用作 (i) 一般營運資金及／或 (ii) 當機會出現時撥資 進行未來投資或 新業務發展	(i) 約港幣14.75百萬元已 用作本集團之一般營 運資金(即租金費 用、董事及僱員薪 酬、法律及專業費用 及其他管理費用)；及 (ii) 無	約港幣59.97百萬元，其中 (i) 約港幣20.00百萬元將 用作本集團二零一八年 及二零一九年之一般營 運資金；及 (ii) (a) 約港幣28.00百萬元 將用於在二零一九 年上半年可能收購 中國之合適物業， 以擴充本集團之房 地產相關業務；及 (b) 約港幣11.97百萬元 將按計劃於 二零一八年及 二零一九年動用
第二次配售 事項	約港幣46.67百萬元	用作 (i) 一般營運資金及／或 (ii) 當機會出現時撥資 進行未來投資或 新業務發展	(i) 無；及 (ii) 無	約港幣46.67百萬元將於 二零一八年下半年至 二零二零年用於建設 及發展進口車城及 其後續擴充

補充資料

董事及行政總裁於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉

於二零一八年六月三十日，下列本公司董事或行政總裁在本公司或其任何相聯法團(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(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所指之登記名冊之權益或淡倉；或(c)根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十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」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於本公司股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	擁有權益之股份數目			佔本公司 已發行股份之 百分比*
		直接權益	視為擁有之 權益	總權益	
江天先生	實益擁有人 受控制法團權益	4,880,000	187,022,577 (附註1)	191,902,577	55.56%

於相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	持有之 股份數目	佔相聯法團 已發行股份之 百分比*
江天先生	希景集團有限公司 (附註2)	受控制法團權益	1	100%
	香港希景國際有限公司	受控制法團權益	1	100%
	上海翀盛投資管理 有限公司(附註2)	實益擁有人	不適用	99%
龔標先生	上海翀盛投資管理 有限公司(附註2)	實益擁有人	不適用	1%

附註：

1. 江天先生被視為於191,902,577股本公司股份中擁有權益，其中187,022,577股本公司股份由希景集團有限公司持有，4,880,000股本公司股份由彼本身持有。
 2. 希景集團有限公司由上海翀盛投資管理有限公司間接全資擁有，而上海翀盛投資管理有限公司之註冊資本為人民幣50,000,000元，分別由江天先生及龔標先生擁有99%及1%。
- * 該百分比指擁有權益之股份數目除以本公司於二零一八年六月三十日之已發行股份數目。

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，本公司董事或行政總裁在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中，概無擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第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該等條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所指之登記名冊之任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於本期間，本公司董事或行政總裁(包括彼等之配偶及18歲以下子女)並無擁有、獲授或行使任何權利，以認購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。

主要股東於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉

本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記名冊顯示，下列人士於二零一八年六月三十日擁有本公司5%以上已發行股份之權益：

於本公司股份之好倉

主要股東名稱／姓名	身份／權益性質	擁有權益之股份數目			佔本公司 已發行股份之 百分比*
		直接權益	視為擁有之 權益	總權益	
希景集團有限公司	實益擁有人	187,022,577	—	187,022,577	54.15%
上海翀盛投資管理有限公司	受控制法團權益	—	187,022,577 (附註1)	187,022,577	54.15%
駿皇環球有限公司	實益擁有人	20,930,000	—	20,930,000	6.06%
蘇珊女士	受控制法團權益	—	20,930,000 (附註2)	20,930,000	6.06%

附註：

- 希景集團有限公司之股本由香港希景國際有限公司全資擁有，而香港希景國際有限公司由上海翀盛投資管理有限公司全資擁有，而上海翀盛投資管理有限公司由江天先生擁有99%權益。因此，江天先生及上海翀盛投資管理有限公司被視為於希景集團有限公司所持有之187,022,577股本公司股份中擁有權益。
 - 駿皇環球有限公司之股本由蘇珊女士全資擁有。因此，蘇珊女士被視為於駿皇環球有限公司所持有之20,930,000股本公司股份中擁有權益。
- * 該百分比指擁有權益之股份數目除以本公司於二零一八年六月三十日之已發行股份數目。

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，董事並不知悉有任何人士（權益載於上文「董事及行政總裁於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉」一節之董事除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司存置之登記名冊內之權益或淡倉。

企業管治

本公司意識到良好之企業管治對加強本公司管理及保障股東整體利益方面至為重要。本公司於本期間已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則之全部守則條文。

董事之最新資料

以下為須根據上市規則第13.51(B)條披露之最新董事資料。

- 賴寒先生於二零一八年六月一日獲委任為鞍山建新物業管理有限公司之監事，並於二零一八年六月十二日獲委任為上海誠致汽車銷售有限公司之董事。上述公司均為本公司之子公司。
- 侯瓊萱女士分別於二零一八年四月二十日及二零一八年五月二十三日獲委任為本公司子公司錦楓投資有限公司及華季投資有限公司之董事。
- 龔標先生於二零一八年六月一日獲委任為鞍山建新物業管理有限公司之執行董事兼法定代表人，並於二零一八年六月十二日獲委任為上海誠致汽車銷售有限公司之主席兼法定代表人。上述公司均為本公司之子公司。

董事及相關僱員進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則，作為其董事進行本公司證券交易之自訂行為守則。經向全體董事進行具體查詢後，各董事已確認彼於本期間一直遵守標準守則所規定之準則。

董事會亦已採納標準守則作為相關僱員買賣本公司證券之指引。本公司於本期間並無得悉任何違反該等指引之事件。

審核委員會及核數師審閱中期業績

本公司由全體三名獨立非執行董事組成之審核委員會已審閱本集團本期間之未經審核簡明合併財務報表，並與本公司管理層討論本集團所採納之會計原則及會計準則，以及本集團之風險管理與內部監控制度及財務匯報相關事宜。

本公司之外聘核數師已按照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「*實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱*」審閱本集團本期間之未經審核中期財務報告。

報告期後事項

誠如業務發展更新公告所披露，本集團正在建設進口車城，進口車城將於二零一八年年末前開業。本集團亦將繼續探索汽車業其他投資機遇，並於中國建設類似進口車城。

於聯交所及本公司之網站登載中期報告

本中期報告於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.greatchina-holdings.com登載。

鳴謝

本人謹代表董事會感謝全體同寅勤勉工作、盡忠職守、忠誠効力及恪守誠信。本人亦感謝各位股東、客戶、往來銀行及其他商界友好給予信任及支持。

董事會

於本報告日期，董事會成員包括四名執行董事，為江天先生、賴寒先生、侯瓊萱女士及龔標先生；一名非執行董事，為齊越先生；以及三名獨立非執行董事，為胡堅幸先生、蔣旭熙先生及季青先生。

代表董事會
大中華集團有限公司
董事會主席
江天

香港，二零一八年八月二十八日

致大中華集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

董事會之審閱報告

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱第16至34頁所載之中期財務報告,此財務報告包括大中華集團有限公司(「貴公司」)於二零一八年六月三十日的合併財務狀況表與截至該日止六個月的相關合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表和簡明合併現金流量表以及附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,擬備中期財務報告時必須符合上市規則之相關條文及由香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「*中期財務報告*」。董事負責按照香港會計準則第34號擬備及呈列中期財務報告。

我們的責任是基於審閱的結果對中期財務報告作出結論,並按照協定的委聘條款僅向整體董事會報告。除此之外,本報告不可作其他用途。我們概不就本報告之內容,對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已按照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「*實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱*」進行審閱工作。審閱中期財務報告包括主要向負責財務及會計事宜之人員作出查詢,並進行分析及其他審閱工作程序。由於審閱之範圍遠較按照香港審計準則進行之審計範圍為小,故無法讓我們確信我們知悉在審計中可能識別之所有重大事項。故此,我們不會發表審計意見。

結論

基於我們的審閱,我們並無注意到任何事宜,使我們相信於二零一八年六月三十日之中期財務報告在各重大方面並無按照香港會計準則第34號「*中期財務報告*」擬備。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二零一八年八月二十八日

合併損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

(以港幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
收入	5	12,538	10,567
銷售成本		(1,318)	(1,115)
毛利		11,220	9,452
其他淨收入		965	351
投資性房地產估值收益		1,613	4,593
管理費用		(10,528)	(8,071)
稅前利潤	6	3,270	6,325
所得稅	7	(1,747)	(1,596)
歸屬於本公司權益股東之本期間淨利潤		1,523	4,729
每股盈利			
— 基本及攤薄(港仙)	8	0.44	1.58

合併全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

(以港幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
本期間淨利潤	1,523	4,729
本期間其他全面收益(稅後及重新分類調整後)：		
以後可重分類進損益的其他全面收益：		
— 海外子公司外幣財務報表折算差額	(2,747)	14,699
歸屬於本公司權益股東之本期間全面收益總額	(1,224)	19,428

合併財務狀況表

於二零一八年六月三十日

(以港幣列示)

	附註	於 二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資性房地產	9	571,019	572,132
物業、廠房及設備	10	2,480	2,740
商標		99	106
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	11	8,744	5,947
遞延所得稅資產		293	153
		582,635	581,078
流動資產			
持有待售房地產		6,687	6,718
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	11	1,956	13,633
可收回稅項		269	269
短期銀行存款		130,149	127,232
銀行存款及現金		19,781	11,931
		158,842	159,783

合併財務狀況表(續)

於二零一八年六月三十日

(以港幣列示)

	附註	於 二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動負債			
其他應付款及預提費用		25,635	24,699
收到的租務按金		313	238
應交稅項		31	34
		25,979	24,971
流動資產淨值			
		132,863	134,812
總資產減流動負債			
		715,498	715,890
非流動負債			
其他應付款及預提費用		296	—
收到的租務按金		4,175	4,264
遞延所得稅負債		81,472	80,847
		85,943	85,111
資產淨值			
		629,555	630,779
資本及儲備			
股本	12	193,246	193,246
儲備		436,309	437,533
權益合計			
		629,555	630,779

合併權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

	本公司權益股東應佔			合計 港幣千元	
	股本 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	未分配利潤 港幣千元		
於二零一七年一月一日之結餘	71,853	61,236	298,376	431,465	
截至二零一七年六月三十日止六個月之					
權益變動：					
本期間淨利潤	—	—	4,729	4,729	
其他全面收益	—	14,699	—	14,699	
全面收益總額	—	14,699	4,729	19,428	
配售新股份	74,723	—	—	74,723	
於二零一七年六月三十日之結餘	146,576	75,935	303,105	525,616	
	本公司權益股東應佔				合計 港幣千元
	股本 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	法定公積金 港幣千元	未分配利潤 港幣千元	
於二零一八年一月一日之結餘	193,246	92,571	72	344,890	630,779
截至二零一八年六月三十日止六個月之權益變動：					
本期間淨利潤	—	—	—	1,523	1,523
其他全面收益	—	(2,747)	—	—	(2,747)
全面收益總額	—	(2,747)	—	1,523	(1,224)
於二零一八年六月三十日之結餘	193,246	89,824	72	346,413	629,555

簡明合併現金流量表

截至二零一八年六月三十日止六個月

(以港幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
經營活動		
經營活動產生之現金淨額	1,219	3,447
投資活動產生之現金淨額	10,660	282
籌資活動		
發行新股所得款項淨額	—	74,723
籌資活動產生之現金淨額	—	74,723
現金及現金等價物淨增加額	11,879	78,452
於一月一日之現金及現金等價物	139,163	25,261
外幣匯率變動之影響	(1,112)	752
於六月三十日之現金及現金等價物	149,930	104,465
現金及現金等價物餘額分析		
銀行存款及現金	19,781	31,375
短期銀行存款	130,149	73,090
	149,930	104,465

未經審核中期財務資料附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

1 一般資料

大中華集團有限公司(「本公司」)為一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處地址及主要經營地點為香港皇后大道中16-18號新世界大廈1座15樓1512室。

本公司為投資控股公司，其子公司之主要業務為於中華人民共和國(「中國」)之房地產投資。本公司及其子公司統稱為「本集團」。

本公司之本位貨幣為港幣，而其於中國經營之業務之本位貨幣則為人民幣。合併財務報表以港幣呈列。

2 編製基準

此中期財務報告乃根據聯交所證券上市規則之適用披露條文編製，包括遵守香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」。本中期財務報告已於二零一八年八月二十八日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據與於二零一七年度財務報表所採納者相同之會計政策編製，惟預期於二零一八年度財務報表反映之會計政策變動除外。任何會計政策變動之詳情載於附註3。

編製符合香港會計準則第34號之中期財務報告須管理層作出影響政策應用及截至報告日期止年度所呈報資產、負債、收入及費用金額之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務報告載有簡明合併財務報表及經選定解釋附註。該等附註載有若干事件及交易之解釋，對理解本集團由二零一七年度財務報表起之財務狀況及表現變動起重要作用。簡明合併中期財務報表及其附註並無載列根據香港財務報告準則編製完整財務報表所規定之所有資料。

本中期財務報告未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於第15頁。

2 編製基準(續)

與截至二零一七年十二月三十一日止財政年度有關之財務資料乃作為比較資料而載入本中期財務報告，並不構成本公司於該財政年度之法定全年合併財務報表，惟源自該等財務報表。按照公司條例(香港法例第622章)(「**公司條例**」)第436條須披露有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部規定，向公司註冊處處長交付截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已就該等財務報表發出報告。核數師報告並無保留意見；在並無於報告提出保留意見下，亦無提述核數師強調注意之任何事宜；亦無載有根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條所作之聲明。

3 會計政策變動

(a) 概覽

香港會計師公會已頒佈若干於本集團本會計期間首次生效之香港財務報告準則之修訂，當中與本集團財務報表有關之變化如下：

- 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「**客戶合約收入**」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號「**外幣交易及預收預付代價**」

該等變動對本中期財務報告內本集團本期間或過往期間業績及財務狀況的編製方式概無重大影響。本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效之新準則或詮釋。附註3(b)、3(c)及3(d)分別披露香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號之會計政策變動詳情。

(b) 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號將取代金融工具會計處理之現行準則：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號引入金融資產劃分及計量、金融資產減值計算及套期會計法之新規定。另一方面，香港財務報告準則第9號收納香港會計準則第39號有關確認及終止確認金融工具以及劃分金融負債之規定，並無作出重要修改。

3 會計政策變動(續)

(b) 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

新規定對本集團合併財務報表之預期影響如下：

(i) 劃分及計量

香港財務報告準則第9號載有三個主要金融資產類別，分別為(1)以攤銷成本、(2)以公允價值計量且其變動計入當期損益及(3)以公允價值計量且其變動計入當期其他全面收益計量。劃分取決於公司管理金融資產之業務模式以及金融資產之合約現金流量特徵。

本集團並無指定或重新指定任何金融資產或金融負債為以公允價值計量且其變動計入當期損益。

(ii) 減值

香港財務報告準則第9號中之新減值模式以「預期信貸損失」模式取代香港會計準則第39號之「已產生損失」模式。根據預期信貸損失模式，毋須再待發生損失事件後方確認減值損失。取而代之，公司需根據資產及事實情況以十二個月預期信貸損失或全期預期信貸損失確認及計量預期信貸損失。新減值模式可能導致本集團提早就應收賬款及其他金融資產確認信貸損失。

根據香港財務報告準則第9號採納預期信貸損失模式對本集團金融資產之賬面金額並無重大影響。

(c) 香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」

香港財務報告準則第15號建立確認來自客戶合約之收益及部分成本之全面框架。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收益」(包括銷售貨品及提供服務所產生之收益)及香港會計準則第11號「工程合約」(訂明工程合約之會計處理方法)。

(i) 收益確認之時間

根據香港財務報告準則第15號，當客戶取得合約中已承諾貨品或服務之控制權時，即可確認收益。收益可於某一時間點或隨時間確認。香港財務報告準則第15號確定已承諾貨品或服務之控制權被視為隨時間轉移之三種情況：

- 當客戶於實體履約時同時接收及耗用實體履約所提供之利益時；
- 當實體履約創造或增強一項於資產被創造或增強時由客戶控制之資產(如在建工程)時；

3 會計政策變動(續)

(c) 香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(續)

(i) 收益確認之時間(續)

- 當實體履約並無創造供實體有替代用途之一項資產，且該實體對於迄今已完成之履約付款具有可強制執行權時。倘合約條款及實體活動並不屬於該三種情況中任何一種，則根據香港財務報告準則第15號，實體於某一時間點(即控制權已轉移時)就銷售貨品或服務確認收益。

倘合約條款及實體活動並不屬於該三種情況中任何一種，則根據香港財務報告準則第15號，實體於某一時間點(即控制權已轉移時)就銷售貨品或服務確認收益。

由於本集團根據香港會計準則第17號確認來自租金收入之收益，故採納香港財務報告準則第15號不會對財務報表產生重大影響。

(d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第22號「外幣交易及預收預付代價」

該詮釋為確定「交易日期」提供了指引，以確定實體以外幣預先支付或收取代價之交易中初步確認相關資產、支出或收入(或其中一部分)時使用之匯率。

該詮釋釐清「交易日期」是因預先支付或收取代價而產生之非貨幣性資產或負債之初步確認日期。如果在確認相關項目前有多筆預先支付或收取之款項，則應以該種方式確定支付或收取每筆款項之交易日期。採納香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第22號並無對本集團之財務狀況及財務業績造成重大影響。

4 分部資料

就資源分配及分部表現評估而言，向本公司執行董事(即主要營運決策者)報告之資料乃集中於本集團之經營部門。

執行董事已就本集團之經營分部識別下列報告分部。由於各業務提供之服務不同且需要不同之業務策略，故該等分部乃分開管理。

(1) 於中國之房地產投資 — 位於中國(香港除外)之投資性房地產租賃

(2) 房地產銷售 — 位於中國之房地產銷售，包括持有待售房地產之短期租賃

報告分部之會計政策與本集團之會計政策相同。截至二零一八年六月三十日止六個月，不同經營分部之間並無進行分部間銷售(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣零元)。分部收入指來自外部客戶之銷售收入。稅後分部淨利潤或虧損指各報告分部賺取之淨利潤或產生之淨虧損，且未分配本集團總部之收入及費用、企業收入及費用、未分配財務費用及未分配所得稅抵免或費用。

4

分部資料(續)

就監察分部表現及於分部間分配資源而言：

- 除本集團總部之企業資產外，所有資產均分配至報告分部；及
- 除本集團總部之企業負債外，所有負債均分配至報告分部。

有關上述分部之資料呈報如下。

分部收入及業績

	於中國之 房地產投資 港幣千元	房地產銷售 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零一八年六月三十日止六個月			
報告分部收入	12,264	274	12,538
稅後報告分部淨利潤	8,313	144	8,457
企業費用淨額			(7,088)
未分配所得稅抵免			154
本期間淨利潤			1,523

	於中國之 房地產投資 港幣千元	房地產銷售 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零一七年六月三十日止六個月			
報告分部收入	10,220	347	10,567
稅後報告分部淨利潤	10,922	3	10,925
企業費用淨額			(6,216)
未分配所得稅抵免			20
本期間淨利潤			4,729

4 分部資料(續)
分部資產及負債

	於中國之 房地產投資 港幣千元	房地產銷售 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一八年六月三十日 報告分部資產	586,933	6,711	593,644
未分配企業資產			147,833
合併總資產			741,477
報告分部負債	91,306	16,355	107,661
未分配企業負債			4,261
合併總負債			111,922

	於中國之 房地產投資 港幣千元	房地產銷售 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一七年十二月三十一日 報告分部資產	585,458	6,743	592,201
未分配企業資產			148,660
合併總資產			740,861
報告分部負債	91,033	16,375	107,408
未分配企業負債			2,674
合併總負債			110,082

未分配企業資產主要包括本集團總部所使用之物業、廠房及設備、商標、作為本集團整體一般營運資金而持有之若干銀行存款及現金以及短期銀行存款，以及本集團總部並無直接分配至任何經營分部業務活動之其他企業資產。

未分配企業負債主要包括本集團總部並無直接分配至任何經營分部業務活動之企業負債。

4 分部資料(續)

由於本集團於中國境外並無重大營運，故並無呈列地區分部資料。

5 收入

收入指自房地產賺取之租金收入。

本集團之收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
商舖	11,048	9,546
住宅	1,209	760
停車場	281	261
	12,538	10,567

本集團之客戶群中兩名(截至二零一七年六月三十日止六個月：兩名)客戶之交易額佔本集團收入之10%以上。於截至二零一八年六月三十日止六個月，來自從該兩名(截至二零一七年六月三十日止六個月：兩名)客戶收到的租金收入之收入分別約為港幣7,258,000元及港幣1,868,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：分別為港幣5,924,000元及港幣1,759,000元)。

6 稅前利潤

稅前利潤經已扣除／(計入)以下各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
商標攤銷	6	—
折舊	471	372
利息收入	(957)	(388)
折算淨虧損	433	337
員工成本(包括董事酬金)	5,878	3,838
物業、廠房及設備核銷損失	—	37
土地及樓宇經營租賃費用	1,355	889
租金收入總額	(12,538)	(10,567)
減：直接營業費用	1,318	1,115
租金收入淨額	(11,220)	(9,452)

7 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
即期所得稅 — 中國所得稅	852	773
遞延所得稅	895	823
	1,747	1,596

香港利得稅乃按估計應納稅利潤之16.5% (截至二零一七年六月三十日止六個月：16.5%) 計算。由於本集團於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月並無於香港產生任何應納稅利潤，故並無計提香港利得稅。

本集團於中國成立之子公司須按稅率25% (截至二零一七年六月三十日止六個月：25%) 繳納中國企業所得稅。

根據中國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法實施條例，中國子公司須按稅率25% 繳納企業所得稅。

若干香港子公司於中國之企業營運產生之所得稅根據該等香港子公司截至二零一八年六月三十日止六個月賺取之租金收入按稅率10% (截至二零一七年六月三十日止六個月：10%) 計算。

8 每股盈利

每股基本盈利乃根據歸屬於本公司普通股權益股東之淨利潤港幣1,523,000元 (截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣4,729,000元)，以及於中期期間已發行普通股之加權平均數345,374,910股 (二零一七年：298,381,595股) 計算。

由於所呈列之期間並無已發行潛在攤薄股份，故每股基本及攤薄盈利並無差異。

9 投資性房地產

按公允價值列賬之投資性房地產估值由本集團之獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司進行，所採用之估值技術與同一估值師於二零一七年十二月三十一日進行估值時所採用者相同。本期間已就投資性房地產於損益確認淨收益港幣1,613,000元 (截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣4,593,000元)。

10 物業、廠房及設備

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團按成本約港幣216,000元 (截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣35,000元) 購買物業、廠房及設備。

11 應收賬款及其他應收款、預付款項及按金

應收賬款(扣除壞賬準備)(計入應收賬款及其他應收款)於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	於 二零一八年 六月三十日 港幣千元	於 二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	171	189
應收賬款，扣除壞賬準備後	171	189
預付款項、按金及其他應收款項，扣除壞賬準備後	10,529	19,391
賬面金額	10,700	19,580
減：流動部分	(1,956)	(13,633)
非流動部分	8,744	5,947

租賃投資性房地產之租金一般預先收取，不會向租戶提供任何信用期。於二零一八年六月三十日，港幣171,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣189,000元)之應收賬款已逾期。

12 資本、儲備及股息

(a) 股息

中期股息

截至二零一八年六月三十日止六個月概無宣派及派付中期股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣零元)。

12 資本、儲備及股息(續)
(b) 股本

	於二零一八年六月三十日		於二零一七年十二月三十一日	
	股份數目	金額 港幣千元	股份數目	金額 港幣千元
已發行及繳足普通股				
於期／年初	345,374,910	193,246	261,684,910	71,853
配售新股份	—	—	83,690,000	121,393
於期／年末	345,374,910	193,246	345,374,910	193,246

於二零一七年二月十日及二零一七年十一月三日，本公司訂立配售協議，據此分別按每股港幣1.44元及每股港幣1.50元發行最多52,300,000股及31,390,000股股份(「配售事項」)。配售事項於二零一七年二月二十四日及二零一七年十一月三十日完成，所得款項淨額分別為港幣74,723,000元及港幣46,670,000元。本集團擬將配售事項之所得款項淨額用作一般營運資金及／或未來出現之投資或新業務發展機會之資金。

13 金融工具之公允價值計量

(a) 以公允價值計量之金融資產及負債

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量之金融資產或負債。

(b) 按公允價值以外列賬之金融工具公允價值

於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，本集團按成本或攤銷成本列賬之金融工具之賬面金額與其公允價值並無重大差異。

14 未支付但未於中期財務報告中撥備之資本承擔

	於 二零一八年 六月三十日 港幣千元	於 二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
就物業、廠房及設備已訂約但未撥備	3,800	—

15 關聯人士交易

(a) 主要管理層薪酬

本集團之主要管理層薪酬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
袍金、薪金、其他福利及退休福利成本	3,876	1,912

薪酬總額計入「員工成本」(見附註6)。

(b) 其他關聯人士交易

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團曾與以下關聯人士進行交易。

名稱	關係
上海天禧嘉福璞緹客酒店有限公司	本集團之最終控股方為該公司之 主要管理人員*

* 於二零一七年十二月三十一日，該公司由本集團之最終控股方控制。本集團之最終控股方於二零一八年三月向一名第三方出售其於該公司之全部權益。

(i) 重大關聯人士交易

本集團與上述關聯人士進行之重大交易詳情如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
辦公室租金費用	638	172
員工膳食及住宿費用	131	83

15 關聯人士交易(續)

(b) 其他關聯人士交易(續)

(ii) 關聯人士餘額

於報告期末，本集團與關聯人士有以下餘額：

	於 二零一八年 六月三十日 港幣千元	於 二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
應收一名關聯人士款項(附註)	532	123

附註：於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，該款項計入應收賬款及其他應收款、預付款項及按金。

16 直接及最終控股方

於二零一八年六月三十日，本公司董事認為，本集團之直接母公司為希景集團有限公司(於塞舌爾註冊成立)，而本集團之最終控股方為江天先生。

17 已頒佈但於截至二零一八年六月三十日止六個月尚未生效之修訂本、新訂準則及詮釋可能產生之影響

若干修訂本及新訂準則於二零一八年一月一日後開始之會計期間生效，並可提早應用。於編製本中期財務報告時，本集團並無提早採納任何新訂或經修訂準則。

本集團就於上一份年度財務報表中有關香港財務報告準則第16號「租賃」之資料提供以下最新資料，或會對本集團之合併財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

誠如二零一七年度財務報表所討論，本集團現時將租賃劃分為融資租賃及經營租賃，並視乎租賃分類以不同方式對租賃安排進行會計處理。香港財務報告準則第16號一經採納，倘本集團為租賃承租人，除非使用若干權宜實行方法，否則本集團須按與現有融資租賃會計處理方法類似之方式對所有租賃進行會計處理，即於租約開始日期，按未來最低租賃付款額之現值確認及計量租賃負債，並確認相應的「使用權」資產。香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為承租人之物業、廠房及設備項目租賃(目前劃分為經營租賃)之會計處理方法。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團就其位於上海之物業訂立新租賃協議，租期為七年。該項租賃目前劃分為經營租賃。由於訂立新租賃協議，目前估計首次採納香港財務報告準則第16號之影響較本集團於編製二零一七年度財務報表時所預期者更大。

- 17 已頒佈但於截至二零一八年六月三十日止六個月尚未生效之修訂本、新訂準則及詮釋可能產生之影響(續)
有關本集團截至二零一八年六月三十日止訂立之不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款額之最新資料如下：

	物業 港幣千元	其他 港幣千元
應付金額：		
六個月內	891	4
六個月後但一年內	1,672	3
一年後但五年內	11,478	13
五年後	5,261	—
	19,302	20

於二零一九年一月一日首次採納香港財務報告準則第16號後，大部分於六個月後應付之未來最低租賃付款額現值將確認為租賃負債，而相應的使用權資產則確認為非流動資產。本集團將需進行更詳細之分析，方能釐定於採納香港財務報告準則第16號時，經考慮適用權宜實行方法，並就由目前起至採納香港財務報告準則第16號為止訂立或終止之租賃作出調整後，因經營租賃承擔而產生之新資產與負債之金額。

18 報告期後事項

本集團已採取措施，通過其中國上海全資子公司上海誠致汽車銷售有限公司建設天禧駿馳進口車城(「進口車城」)多元化進入汽車業。本集團預期進口車城將於二零一八年年末前開幕。本集團亦將繼續探索汽車業其他投資機遇，並於中國建設類似進口車城。