



**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  
2020

## 中期簡明綜合全面收益表

截至二零二零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	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>收益</b>	4	<b>3,791</b>	12,755
銷售及服務成本		(1,706)	(7,793)
<b>毛利</b>		<b>2,085</b>	4,962
其他收入及收益	4	184	110
銷售及分銷開支		(641)	(1,307)
行政及經營開支		(10,580)	(13,796)
匯兌收益淨額		17,503	6,137
財務費用	5	(90)	(68)
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>	6	<b>8,461</b>	(3,962)
所得稅(開支)／抵免	7	(361)	387
<b>期內溢利／(虧損)</b>		<b>8,100</b>	(3,575)
<b>以下人士應佔期內溢利／(虧損)：</b>			
－本公司擁有人		8,100	(3,575)
－非控股權益		－	－
		<b>8,100</b>	(3,575)
<b>期內其他全面虧損</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		(35,556)	(7,698)
<b>期內全面虧損總額</b>		<b>(27,456)</b>	(11,273)
<b>以下人士應佔期內全面虧損總額：</b>			
－本公司擁有人		(27,456)	(11,273)
－非控股權益		－	－
		<b>(27,456)</b>	(11,273)
<b>本公司擁有人應佔每股收益／(虧損)</b>			
基本及攤薄	9	<b>0.20 港仙</b>	(0.11 港仙)

第7頁至第18頁隨附附註構成本中期財務報告一部分。



## 中期簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日－未經審核

	附註	未經審核 於二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 於二零一九年 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	173,191	174,742
使用權資產	11	5,073	3,898
投資物業	12	219,424	223,688
商譽		197,314	201,168
於聯營公司之權益		–	–
應收聯營公司之貸款淨額		130,047	132,574
發展中物業	13	583,350	593,190
非流動資產總額		1,308,399	1,329,260
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		739,911	743,176
貿易應收款項	14	570	355
預付款項、按金及其他應收款項	15	20,775	20,190
現金及銀行結餘		13,257	15,787
流動資產總額		774,513	779,508
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	16	24,439	24,908
其他應付款項及應計費用		117,712	111,948
租賃負債	11	2,625	1,158
應付關連公司款項		134,567	135,770
應付主要股東款項		723,924	724,995
應付稅項		330	19
流動負債總額		1,003,597	998,798
<b>流動負債淨額</b>		<b>(229,084)</b>	<b>(219,290)</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>1,079,315</b>	<b>1,109,970</b>



		未經審核 於二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 於二零一九年 十二月三十一日 千港元
	附註		
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		<b>162,280</b>	165,434
租賃負債		<b>2,495</b>	2,540
非流動負債總額		<b>164,775</b>	167,974
資產淨額		<b>914,540</b>	941,996
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	17	<b>983,266</b>	983,266
其他虧絀		<b>(68,739)</b>	(41,283)
		<b>914,527</b>	941,983
非控股權益		<b>13</b>	13
權益總額		<b>914,540</b>	941,996

第7頁至第18頁隨附附註構成本中期財務報告一部分。



## 中期簡明綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月－未經審核

	以股份為 基礎之					總計	非控股權益	總計
	股本	削減儲備*	付款儲備*	匯兌儲備*	累計虧損*			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一九年一月一日	905,676	265,505	1,607	(147,047)	(125,566)	900,175	13	900,188
期內虧損	-	-	-	-	(3,575)	(3,575)	-	(3,575)
期內其他全面虧損：								
因換算海外業務而產生之匯兌差額	-	-	-	(7,698)	-	(7,698)	-	(7,698)
期內全面虧損總額	-	-	-	(7,698)	(3,575)	(11,273)	-	(11,273)
於二零一九年六月三十日	905,676	265,505	1,607	(154,745)	(129,141)	888,902	13	888,915
於二零二零年一月一日	<b>983,266</b>	<b>265,505</b>	<b>1,607</b>	<b>(179,280)</b>	<b>(129,115)</b>	<b>941,983</b>	<b>13</b>	<b>941,996</b>
期內溢利	-	-	-	-	8,100	8,100	-	8,100
期內其他全面虧損：								
因換算海外業務而產生之匯兌差額	-	-	-	(35,556)	-	(35,556)	-	(35,556)
期內全面虧損總額	-	-	-	(35,556)	8,100	(27,456)	-	(27,456)
於二零二零年六月三十日	<b>983,266</b>	<b>265,505</b>	<b>1,607</b>	<b>(214,836)</b>	<b>(121,015)</b>	<b>914,527</b>	<b>13</b>	<b>914,540</b>

\* 該等儲備賬指中期簡明綜合財務狀況表之綜合虧損合共68,739,000港元(二零一九年十二月三十一日：綜合虧損41,283,000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。

## 中期簡明綜合現金流量表

截至二零二零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	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>經營業務所用現金流量</b>			
除稅前溢利／(虧損)		<b>8,461</b>	(3,962)
經以下調整：			
銀行利息收入	4	<b>(32)</b>	(23)
財務費用	5	<b>90</b>	68
出售物業、廠房及設備虧損	6	<b>12</b>	4
物業、廠房及設備之折舊	6	<b>334</b>	584
使用權資產之折舊	6	<b>1,593</b>	281
匯兌差額淨額		<b>(17,469)</b>	(6,165)
		<b>(7,011)</b>	(9,213)
持作出售物業增加		<b>(10,900)</b>	(7,913)
發展中物業增加		<b>(1,466)</b>	(9,935)
貿易應收款項增加		<b>(221)</b>	(23)
預付款項、按金及其他應收款項增加		<b>(970)</b>	(3,454)
貿易應付款項增加		<b>6</b>	2,655
其他應付款項及應計費用增加		<b>7,848</b>	5,453
經營所用現金		<b>(12,714)</b>	(22,430)
租賃付款之利息部份		<b>(90)</b>	(68)
已付中國稅項		<b>(48)</b>	(625)
經營業務所用現金流量淨額		<b>(12,852)</b>	(23,123)
<b>投資業務所用現金流量</b>			
已收銀行利息		<b>32</b>	23
購買物業、廠房及設備		<b>(2,124)</b>	(4,454)
已抵押及受限制銀行結餘(增加)／減少		<b>(855)</b>	1,197
投資業務所用現金流量淨額		<b>(2,947)</b>	(3,234)



	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
	附註	
<b>融資活動所得現金流量</b>		
來自主要股東之墊款	12,606	26,795
向主要股東還款	–	(1,705)
來自關連公司之墊款	1,385	1,043
向關連公司還款	–	(80)
租賃付款之本金部份	(1,336)	(268)
融資活動所得現金流量淨額	12,655	25,785
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	(3,144)	(572)
期初之現金及現金等價物	4,670	3,779
匯率變動之影響淨額	(29)	(5)
<b>期末之現金及現金等價物</b>	1,497	3,202
<b>現金及現金等價物之結餘分析</b>		
現金及銀行結餘	13,257	11,013
減：已抵押及受限制銀行結餘	(11,760)	(7,811)
	1,497	3,202

第7頁至第18頁隨附附註構成本中期財務報告一部分。



## 未經審核中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

### 1. 公司資料及編製基準

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。

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。

截至二零二零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。

中期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，而所有數值均已約整至最接近之千位數。

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二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表所用者一致，惟採納自二零二零年一月一日起生效之經修訂準則(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二零一九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二零一九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

除本期間之財務資料首次採納以下經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)外，編制未經審核的中期簡明綜合財務資料所採納的會計政策與編制本集團截至二零一九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。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	對「業務」的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	對「重大」的定義

採納上述經修訂準則對本集團的未經審核中期簡明綜合財務資料並無重大財務影響。本集團並無提早採納任何其他已頒佈但尚未生效之準則、詮釋或修訂本。

## 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、物業管理收入及租金收入總額。

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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益：		
物業銷售	1,584	10,541
物業管理收入	768	771
	<b>2,352</b>	11,312
其他來源之收益：		
租金收入總額	1,439	1,443
收益總額	<b>3,791</b>	12,755
其他收入及收益：		
銀行利息收入	32	23
其他	152	87
	<b>184</b>	110

#### 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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租賃負債之財務支出	90	68
	<b>90</b>	68



## 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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已出售物業成本	1,279	7,386
物業、廠房及設備之折舊	334	584
使用權資產之折舊	1,593	281
土地及樓宇經營租賃項下之最低租金	-	1,073
核數師酬金	482	475
員工成本(包括董事薪酬)		
薪金及工資	9,293	11,241
退休金計劃供款	472	1,002
	<b>9,765</b>	<b>12,243</b>
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	196	223
出售物業、廠房及設備虧損	12	4

## 7. 所得稅(開支)／抵免

由於本集團截至二零二零年及二零一九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。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。

本集團於中國成立的實體於截至二零二零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」)(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
計入損益之遞延稅項	-	598
中國企業所得稅	(313)	-
中國土地增值稅	(48)	(211)
期內稅項(開支)／抵免總額	<b>(361)</b>	<b>387</b>

## 8. 股息

董事會並不建議派發截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

## 9. 本公司擁有人應佔每股收益／(虧損)

根據以下數據計算每股基本及攤薄收益／(虧損)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損)(百萬港元)	<b>8.10</b>	(3.58)
已發行普通股之加權平均數(百萬股)	<b>3,975.2</b>	3,312.7
每股基本及攤薄收益／(虧損)(每股港仙)	<b>0.20</b>	(0.11)

由於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月內本公司購股權之行使價高於本公司股份之平均市價，本公司之購股權對兩段期間均無攤薄影響，因此每股攤薄收益／(虧損)與每股基本收益／(虧損)相同。

## 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
截至二零二零年六月三十日 止六個月							
於二零二零年一月一日， 扣除累計折舊	599	48	265	1,023	115	172,692	174,742
添置	-	-	-	-	-	2,124	2,124
折舊	(41)	-	(35)	(256)	-	-	(334)
出售	-	-	(9)	(3)	-	-	(12)
匯兌調整	(10)	(1)	(6)	(19)	(2)	(3,291)	(3,329)
於二零二零年六月三十日， 扣除累計折舊	548	47	215	743	113	171,525	173,191

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. 使用權資產及租賃負債

	綠化地帶 千港元	辦公室 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日， 扣除累計折舊	2,479	1,109	310	3,898
添置	–	2,829	–	2,829
折舊	(31)	(1,313)	(249)	(1,593)
匯兌差額	(47)	(14)	–	(61)
於二零二零年六月三十日， 扣除累計折舊	2,401	2,611	61	5,073

	綠化地帶 千港元	辦公室 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
於二零二零年六月三十日 成本	2,493	2,829	2,160	7,482
累計折舊	(92)	(218)	(2,099)	(2,409)
賬面淨值	2,401	2,611	61	5,073

本集團租用多個綠化地帶、辦公室及汽車作日常營運之用。租期由13個月至40年不等。

### 租賃負債

	於二零二零年 六月三十日 千港元	於二零一九年 十二月三十一日 千港元
租賃負債		
即期	2,625	1,158
非即期	2,495	2,540
	5,120	3,698

## 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
截至二零二零年 六月三十日止六個月			
於二零二零年 一月一日之賬面值	209,189	14,499	223,688
匯兌調整	(3,987)	(277)	(4,264)
於二零二零年 六月三十日之賬面值	205,202	14,222	219,424

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二零二零年六月三十日仍未動工，董事會認為無法可靠釐定在建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。
- 於二零二零年六月三十日，獨立合資格估值師羅馬國際評估有限公司使用與二零一九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。

## 13. 發展中物業

	發展中 物業之成本 千港元
截至二零二零年六月三十日止六個月	
於二零二零年一月一日之賬面值	593,190
添置	1,466
匯兌調整	(11,306)
於二零二零年六月三十日之賬面值	583,350

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應收物業管理費。租賃物業之物業管理費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：

	於二零二零年 六月三十日 千港元	於二零一九年 十二月三十一日 千港元
30天內	67	25
31至60天	58	22
61至90天	58	26
超過90天	387	282
	<b>570</b>	<b>355</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備抵撥備。

## 15. 預付款項、按金及其他應收款項

	於二零二零年 六月三十日 千港元	於二零一九年 十二月三十一日 千港元
預付款項	12,834	12,600
已付按金	108	109
其他應收款項	9,228	8,903
	<b>22,170</b>	21,612
減：其他應收款項虧損撥備	(1,395)	(1,422)
	<b>20,775</b>	20,190

## 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：

	於二零二零年 六月三十日 千港元	於二零一九年 十二月三十一日 千港元
30天內	24	25
31至60天	24	25
61至90天	24	24
超過90天	24,367	24,834
	<b>24,439</b>	24,908

## 17. 股本

	於二零二零年 六月三十日 千港元	於二零一九年 十二月三十一日 千港元
已發行及繳足：		
3,975,233,406股(二零一九年十二月三十一日： 3,975,233,406股)普通股	983,266	983,266



## 18. 承擔

除上文附註11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：

	於二零二零年 六月三十日 千港元	於二零一九年 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>392,160</b>	367,517
應付一間聯營公司之貸款注資	<b>209,374</b>	213,443
	<b>601,534</b>	580,960

## 19. 或然負債

於二零二零年六月三十日，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5,018,000港元(二零一九年十二月三十一日：約3,031,000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二零二零年六月三十日止期間及截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中確認。

## 20. 關連方交易

### (a) 應付關連公司款項

本集團之應付關連公司款項134,567,000港元(二零一九年十二月三十一日：135,770,000港元)為無抵押、免息及須應要求償還。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

本集團之應付主要股東款項723,924,000港元(二零一九年十二月三十一日：724,995,000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12,606,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：21,085,000港元)，以撥付附屬公司及營運資金需要；本公司行政總裁兼主要股東黃文稀女士概無向本公司提供免息無抵押貸款(截至二零一九年六月三十日止六個月：4,005,000港元)，以撥付附屬公司及營運資金需要。

### (c) 本集團主要管理人員之酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪金及津貼	463	642
退休金計劃供款	9	9
支付予主要管理人員之酬金總額	472	651



## 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，應與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。自截至二零一九年十二月三十一日止年度以來，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

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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，於未經審核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. 批准中期簡明綜合財務報表

截至二零二零年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表已於二零二零年八月三十一日獲董事會批准及授權刊發。



## 管理層討論及分析

### 業績

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額約3.79百萬港元，較去年同期營業額約12.76百萬港元減少約70%。營業額減少主要歸因於期內物業銷售減少。

截至二零二零年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔溢利約8.10百萬港元，相比去年同期則錄得本公司擁有人應佔虧損約3.58百萬港元。此主要由於換算本集團之金融負債產生之匯兌收益增加。

### 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。截至二零二零年六月三十日止六個月，從東方新天地大廈的商場及停車場所得的租金收入並確認為收益約為1.44百萬港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約1.44百萬港元)。

## 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及第二期之銷售已開始。自銷售金寶城項目所得款項約1.58百萬港元已確認為截至二零二零年六月三十日止六個月的收益(截至二零一九年六月三十日止六個月：零)，而於二零二零年六月三十日，自預售金寶城項目所收取約71.15百萬港元已確認為合約負債(二零一九年十二月三十一日：約65.95百萬港元)。



## (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。

### 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。



## 根據一般授權配售新股份之所得款項用途

本公司於二零一九年八月十二日完成配售新股份，據此已發行合共662,535,000股本公司新股份（「配售事項」）。配售事項之所得款項淨額（經扣除有關配售事項之佣金以及其他費用及開支）約為77.59百萬港元。於二零二零年六月三十日，本集團已動用所得款項淨額之情況如下：

所得款項淨額用途	於截至	於截至	於截至	於截至	於截至
	二零一九年 十二月 三十一日止 年度之所得 款項用途變更 百萬港元	二零一九年 十二月 三十一日止 年度之所得 款項實際用途 百萬港元	於二零一九年 十二月 三十一日之 未動用 所得款項 百萬港元	二零二零年 六月三十日 止六個月之 所得款項 實際用途 百萬港元	二零二零年 六月三十日 之未動用 所得款項 百萬港元
拓展本集團之證券顧問及資產					
管理業務	20.00	(20.00)	-	-	-
償還股東貸款	21.29	37.21	58.50	-	-
一般營運資金	30.00	(10.91)	16.50	2.06	0.53
本集團之未來業務發展及投資	6.30	(6.30)	-	-	-
<b>總計</b>	<b>77.59</b>	<b>-</b>	<b>75.00</b>	<b>2.06</b>	<b>0.53</b>

預期已分配作一般營運資金用途之未動用所得款項將於二零二零年十二月三十一日或之前悉數用於相同的指定用途。



## 業務展望

2019冠狀病毒的爆發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

於二零二零年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金約13.26百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約15.79百萬港元)。於二零二零年六月三十日，本集團之流動資產總額約774.5百萬港元，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以及現金及銀行結餘。於二零二零年六月三十日，本集團之流動負債總額約1,003.6百萬港元，當中包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、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。

於二零二零年六月三十日，本集團之資產負債比率(即租賃負債除以權益總額)為0.56%(二零一九年十二月三十一日：0.39%)。

## 資本承擔

於二零二零年六月三十日，本集團已訂約惟未於財務報表內撥備之資本承擔總額約601.6百萬港元，其中包括(i)建設及發展物業約392.2百萬港元；及(ii)應付一間聯營公司之貸款注資約209.4百萬港元。

## 或然負債

於二零二零年六月三十日，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5.02百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約3.03百萬港元)，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

於二零二零年六月三十日，本集團概無抵押其任何資產(二零一九年十二月三十一日：0.16百萬港元)。



## 僱員

於二零二零年六月三十日，不計及董事，本集團聘用97名僱員(二零一九年十二月三十一日：117名僱員)，相關員工成本於截至二零二零年六月三十日止六個月約9.07百萬港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約11.59百萬港元)。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」)。於截至二零二零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
				二零二零年 一月一日所持 之購股權數目	二零二零年 六月三十日止 六個月已授出	二零二零年 六月三十日止 六個月已行使	二零二零年 六月三十日 止六個月 已失效/已註銷	二零二零年 六月三十日 所持之 購股權數目
董事								
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
<b>小計</b>				<b>5,000,000</b>	-	-	-	<b>5,000,000</b>
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
<b>總計</b>				<b>5,500,000</b>	-	-	-	<b>5,500,000</b>

於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，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

董事姓名	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	46.52%	
黃文雅女士(附註3)	實益擁有人	353,667,996	282,133,413	1,000,000	636,801,409	16.02%	
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二零二零年六月三十日之已發行3,975,233,406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

於二零二零年六月三十日，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二零二零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，於二零二零年六月三十日，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

截至二零二零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

本公司於截至二零二零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，彼等確認已於截至二零二零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

截至二零二零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二零二零年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。

承董事會命  
大中華地產控股有限公司  
主席  
黃世再

香港，二零二零年八月三十一日

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