

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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)

### 截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期業績公告

大中華集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合財務業績連同去年之相應比較數字。本集團本年度之經審核綜合財務報表已由本公司之審核委員會(「審核委員會」)審閱。

## 合併損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以港幣列示)

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收入	2	24,349	22,448
銷售成本		<u>(2,486)</u>	<u>(2,582)</u>
<b>毛利</b>		<b>21,863</b>	19,866
其他收入	4	1,751	1,424
管理費用		(24,208)	(19,261)
投資性房地產估值淨(虧損)/收益		<u>(3,824)</u>	<u>59,560</u>
<b>經營(虧損)/利潤</b>		<b>(4,418)</b>	61,589
財務費用		<u>—</u>	<u>—</u>
<b>稅前(虧損)/利潤</b>	5	<b>(4,418)</b>	61,589
所得稅	6	<u>(2,278)</u>	<u>(15,003)</u>
<b>歸屬於本公司權益股東之本年度淨(虧損)/利潤</b>		<b><u>(6,696)</u></b>	<b><u>46,586</u></b>
<b>每股(虧損)/盈利</b>	7		
— 基本及攤薄(港仙)		<u><b>(1.94)</b></u>	<u>15.08</u>

## 合併全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以港幣列示)

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本年度淨(虧損)／利潤	<u>(6,696)</u>	<u>46,586</u>
本年度其他全面收益的淨額(稅後)		
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	<u>(22,356)</u>	<u>31,335</u>
本年度其他全面收益	<u>(22,356)</u>	<u>31,335</u>
歸屬於本公司權益股東之本年度全面收益總額	<u>(29,052)</u>	<u>77,921</u>

## 合併財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

(以港幣列示)

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資性房地產		<b>544,491</b>	572,132
物業、廠房及設備		<b>9,390</b>	2,740
商標		<b>108</b>	106
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	9	<b>6,678</b>	5,947
遞延所得稅資產		<b>87</b>	153
		<b>560,754</b>	581,078
<b>流動資產</b>			
持有待售房地產		<b>6,437</b>	6,718
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	9	<b>3,357</b>	13,633
可收回稅項		<b>269</b>	269
短期銀行存款		<b>81,722</b>	127,232
銀行存款及現金		<b>59,038</b>	11,931
		<b>150,823</b>	159,783

## 合併財務狀況表(續)

於二零一八年十二月三十一日

(以港幣列示)

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
	附註	
<b>流動負債</b>		
其他應付款及預提費用	25,987	24,699
收到的租務按金	265	238
應交稅項	207	34
	<u>26,459</u>	<u>24,971</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>124,364</u>	<u>134,812</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>685,118</u>	<u>715,890</u>
<b>非流動負債</b>		
其他應付款及預提費用	1,403	—
收到的租務按金	4,050	4,264
遞延所得稅負債	77,938	80,847
	<u>83,391</u>	<u>85,111</u>
<b>資產淨值</b>	<u>601,727</u>	<u>630,779</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	193,246	193,246
儲備	408,481	437,533
<b>權益合計</b>	<u>601,727</u>	<u>630,779</u>

## 合併權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以港幣列示)

	附註	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	合計 港幣千元
於二零一七年一月一日		71,853	61,236	—	298,376	431,465
本年度淨利潤		—	—	—	46,586	46,586
本年度其他全面收益		—	—	—	—	—
— 海外子公司外幣財務報表折算差額		—	31,335	—	—	31,335
本年度全面收益總額		—	31,335	—	46,586	77,921
轉撥自未分配利潤 配售新股份		— 121,393	— —	72 —	(72) —	— 121,393
於二零一七年十二月三十一日		193,246	92,571	72	344,890	630,779

## 合併權益變動表(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以港幣列示)

	附註	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	合計 港幣千元
於二零一八年一月一日		<u>193,246</u>	<u>92,571</u>	<u>72</u>	<u>344,890</u>	<u>630,779</u>
本年度淨虧損		—	—	—	(6,696)	(6,696)
本年度其他全面收益		—	—	—	—	—
— 海外子公司外幣財務報表折算差額		<u>—</u>	<u>(22,356)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(22,356)</u>
本年度全面收益總額		<u>—</u>	<u>(22,356)</u>	<u>—</u>	<u>(6,696)</u>	<u>(29,052)</u>
轉撥自未分配利潤		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>61</u>	<u>(61)</u>	<u>—</u>
於二零一八年十二月三十一日		<u>193,246</u>	<u>70,215</u>	<u>133</u>	<u>338,133</u>	<u>601,727</u>

## 附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 1. 編製基準及會計政策

本截至二零一八年十二月三十一日止年度全年業績之初步公告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全年合併財務報表，惟源自該等財務報表。按照公司條例第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。截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表尚未但將會於適當時候按公司條例第662(3)條及附表6第3部規定交付予公司註冊處處長。

本公司核數師已就本集團兩個年度之財務報表發出報告。獨立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。

#### 1.1 會計政策

##### 1.1.1 會計政策變動

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」

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號取代香港會計準則第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，以及取代香港會計準則第39號下已產生損失模式之新預期信貸損失模式的新規定，以致毋須再待發生損失事件後方確認損失準備。

採納香港財務報告準則第9號不會對本財務資料產生重大影響。



## 1. 編製基準及會計政策(續)

### 1.1 會計政策(續)

#### 1.1.1 會計政策變動(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

新規定對本集團財務資料之預期影響如下：

##### (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)以攤銷成本計量、(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。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確認及計量預期信貸損失為十二個月預期信貸損失或永久預期信貸損失。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。

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。擁有權之重大風險及回報轉移僅為判斷轉移控制權發生時間的其中一項考慮指標。

由於本集團根據香港會計準則第17號「租賃」確認來自租金收入之收益，故採納香港財務報告準則第15號不會對本財務資料產生重大影響。

## 1. 編製基準及會計政策(續)

### 1.1 會計政策(續)

#### 1.1.1 會計政策變動(續)

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。

#### 1.1.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

截至本財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈若干於本集團本會計期間尚未生效，而本財務資料亦尚未採納之香港財務報告準則之修訂及新訂準則。

當中可能與本集團有關者如下。

	於以下日期或之後 開始之會計期間生效
香港財務報告準則第16號「租賃」	二零一九年一月一日
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」	二零一九年一月一日
2015年至2017年週期香港財務報告準則之年度改進：香港財務報告準則第3號「業務合併」、香港財務報告準則第11號「合營安排」、香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第23號「借貸成本」之修訂本	二零一九年一月一日
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企業之間的資產出售或注資」	待定

本集團現正評估該等修訂及新訂準則於首次應用期間之預期影響。本集團迄今已確定新訂準則之部分範疇，並已考慮採納該等修訂及新訂準則的影響。該等預期影響之進一步詳情於下文論述。本集團無意提早採納任何該等修訂或新訂準則。

## 1. 編製基準及會計政策(續)

### 1.1 會計政策(續)

#### 1.1.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」

誠如二零一七年年報所討論，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，即於租賃開始日期，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。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，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年報時所預期者更大。

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，租賃承擔的若干部分將確認為租賃負債，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。

## 2. 收入

收入指於本年度賺取之租金收入。

本集團之收入分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
商舖	21,377	20,263
住宅	2,430	1,654
停車場	542	531
	<u>24,349</u>	<u>22,448</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團於中華人民共和國（「中國」）之房地產投資分部來自兩名（二零一七年：兩名）客戶之收入分別為港幣14,058,000元及港幣3,599,000元（二零一七年：港幣12,967,000元及港幣3,559,000元），各佔本集團收入之10%以上。

## 3. 分部資料

就資源分配及分部表現評估而言，向執行董事（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。由於各業務提供之產品及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）之房地產租賃
- (2) 房地產銷售 — 位於中國之房地產銷售
- (3) 汽車業務 — 位於中國之汽車銷售及提供第三產業服務

### 3. 分部資料(續)

報告分部之會計政策與本集團之會計政策相同。截至二零一八年十二月三十一日止年度，不同經營分部之間並無進行分部間銷售(二零一七年：無)。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支、企業收入及費用以及未分配所得稅抵免或費用。

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	汽車業務 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度				
報告分部收入	<u>23,819</u>	<u>530</u>	<u>—</u>	<u>24,349</u>
稅後報告分部淨利潤／(虧損)	11,559	(206)	(2,782)	8,571
企業費用淨額				(15,201)
未分配所得稅費用				<u>(66)</u>
本年度淨虧損				<u><u>(6,696)</u></u>

### 3. 分部資料(續)

#### 分部收入及業績(續)

	於中國之 房地產投資 港幣千元	房地產銷售 港幣千元	汽車業務 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零一七年十二月三十一日止年度 報告分部收入	<u>21,796</u>	<u>652</u>	<u>—</u>	<u>22,448</u>
稅後報告分部淨利潤	58,359	1,843	—	60,202
企業費用淨額				(13,916)
未分配所得稅抵免				<u>300</u>
本年度淨利潤				<u><u>46,586</u></u>

#### 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	汽車業務 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日 報告分部資產	<u>590,688</u>	<u>6,470</u>	<u>14,699</u>	<u>611,857</u>
未分配企業資產				<u>99,720</u>
合併總資產				<u><u>711,577</u></u>
報告分部負債	<u>87,779</u>	<u>15,816</u>	<u>3,568</u>	<u>107,163</u>
未分配企業負債				<u>2,687</u>
合併總負債				<u><u>109,850</u></u>

### 3. 分部資料(續)

#### 分部資產及負債(續)

	於中國之 房地產投資 港幣千元	房地產銷售 港幣千元	汽車業務 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				<u>148,660</u>
合併總資產				<u>740,861</u>
報告分部負債	91,033	16,375	—	107,408
未分配企業負債				<u>2,674</u>
合併總負債				<u>110,082</u>

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、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整體之其他應付款及預提費用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負債。

### 3. 分部資料(續)

#### 其他分部資料

	於中國之 房地產投資 港幣千元	房地產銷售 港幣千元	汽車業務 港幣千元	企業／未分配 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零一八年十二月三十一日					
止年度					
購建物業、廠房及設備	36	—	7,642	209	7,887
商標攤銷	—	—	—	13	13
物業、廠房及設備折舊	282	—	1	665	948
處置物業、廠房及設備之虧損	1	—	—	—	1
投資性房地產估值淨虧損	3,824	—	—	—	3,824
折算淨虧損	1	—	—	778	779
銀行利息收入(附註4)	(352)	—	(13)	(1,208)	(1,573)
其他利息收入(附註4)	—	—	—	(163)	(163)
所得稅費用(附註6)	2,102	110	—	66	2,278

	於中國之 房地產投資 港幣千元	房地產銷售 港幣千元	企業／ 未分配 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零一七年十二月三十一日止年度				
購建物業、廠房及設備	32	—	731	763
商標攤銷	—	—	6	6
物業、廠房及設備折舊	260	—	501	761
處置物業、廠房及設備之虧損	48	—	—	48
投資性房地產估值淨收益	(59,560)	—	—	(59,560)
折算淨收益	(1)	—	(754)	(755)
銀行利息收入(附註4)	(408)	—	(393)	(801)
其他利息收入(附註4)	—	—	(613)	(613)
所得稅費用／(抵免)(附註6)	17,089	(1,786)	(300)	15,003

#### 地區資料

由於本集團之持續經營業務在中國境外並無重大營運，故並無呈列地區分部資料。



#### 4. 其他收入

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行利息收入	1,573	801
其他利息收入	163	613
雜項	15	10
	<u>1,751</u>	<u>1,424</u>

#### 5. 稅前(虧損)/利潤

稅前(虧損)/利潤經已扣除/(計入)以下各項：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>(a) 員工成本</b>		
薪金、工資及其他福利(包括董事酬金)	12,277	10,078
設定供款退休計劃供款(附註)	838	536
	<u>13,115</u>	<u>10,614</u>

附註：

本集團於二零零零年十二月參與根據強制性公積金條例在香港設立之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃之資產於受託人控制之基金與本集團之資產分開持有。

作為強積金計劃成員，本集團及僱員均按僱員月薪5%或每月港幣1,500元(二零一七年：港幣1,500元)(以較低者為準)向該計劃供款。向該計劃作出的供款立即歸屬。截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，概無可供扣減應付供款的已沒收供款。

本集團於中國經營之子公司之僱員須參與當地市政府營運之中央退休金計劃。該等中國子公司須按其工資成本之若干百分比向中央退休金計劃供款。供款將根據中央退休金計劃之規則應付時於損益扣除。

於損益扣除之總成本港幣838,000元(二零一七年：港幣536,000元)指本集團於年內已付/應付上述退休受益計劃之供款。

## 5. 稅前(虧損)/利潤(續)

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
(b) 其他項目		
核數師酬金	1,350	1,120
商標攤銷	13	6
折舊	948	761
處置物業、廠房及設備損失	1	48
土地及樓宇經營租賃費用	3,531	1,785
折算淨虧損	<u>779</u>	<u>755</u>
租金收入總額	(24,349)	(22,448)
減：直接營業費用	<u>2,486</u>	<u>2,582</u>
租金收入淨額	<u>(21,863)</u>	<u>(19,866)</u>

## 6. 所得稅

所得稅指：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
即期所得稅 — 中國企業所得稅	1,690	1,423
遞延所得稅	558	13,580
過往年度撥備不足	<u>30</u>	<u>—</u>
所得稅費用	<u>2,278</u>	<u>15,003</u>

於二零一八年三月，香港政府通過制訂2018年稅務(修訂)(第3號)條例，引進一項兩級制利得稅率制度。於兩級制利得稅率制度下，合資格公司首港幣2,000,000元應納稅利潤按8.25%繳納稅款，而餘下之應納稅利潤則按16.5%繳納稅款。

## 6. 所得稅(續)

因此，截至二零一八年十二月三十一日止年度，香港利得稅乃按兩級制利得稅率制度(二零一七年：應用單一稅率16.5%)計算。遞延所得稅亦已重新估計。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並無於香港產生任何應納稅利潤，故並無計提香港利得稅。

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營運產生之企業所得稅根據該等香港子公司本年度賺取之租金收入按稅率10%(二零一七年：10%)計算。

## 7. 每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利乃根據以下歸屬於本公司普通股權益股東之(虧損)／利潤以及於本年度已發行普通股之加權平均數計算。

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
歸屬於本公司權益股東之本年度(虧損)／利潤	<u>(6,696)</u>	<u>46,586</u>
	股份數目	
	二零一八年	二零一七年
於本年度已發行普通股之加權平均數	<u>345,374,910</u>	<u>308,913,376</u>

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，由於並無已發行潛在攤薄普通股，故每股基本及攤薄盈利相同。

於二零一七年十二月三十一日止年度，計算每股基本及攤薄盈利所用之股份加權平均數已就於本年度配售新股份作出調整。

## 8. 股息

董事會並未建議就截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度派付末期股息。

## 9. 應收賬款及其他應收款、預付款項及按金

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應收賬款淨額(附註(a))	1,430	189
預付款項、按金及其他應收款淨額(附註(b))	<u>8,605</u>	<u>19,391</u>
於十二月三十一日之賬面金額	10,035	19,580
減：流動部分	<u>(3,357)</u>	<u>(13,633)</u>
非流動部分	<u><u>6,678</u></u>	<u><u>5,947</u></u>

除預期於一年後收回或確認為費用之非流動部分餘額外，所有其他應收賬款及其他應收款、預付款項及按金預期於一年內收回或確認為費用。

### (a) 應收賬款

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應收賬款	1,532	295
減：損失準備	<u>(102)</u>	<u>(106)</u>
應收賬款淨額	<u><u>1,430</u></u>	<u><u>189</u></u>

應收賬款指應收租戶租務款項。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。接納任何新客戶前，本集團會對新客戶進行信用調查以及評估該潛在客戶之信貸質素，並釐定該客戶之信貸限額。客戶之信貸限額每年審查一次。

應收賬款(扣除損失準備)於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
零至三十日	<u><u>1,430</u></u>	<u><u>189</u></u>

## 9. 應收賬款及其他應收款、預付款項及按金(續)

### (b) 預付款項、按金及其他應收款

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
預付款項及按金	1,728	1,085
其他應收款(附註i)	6,877	18,306
	<u>8,605</u>	<u>19,391</u>

附註：

- (i) 於二零一七年十二月三十一日，其他應收款包括應收第三方之有抵押三個月短期貸款港幣12,012,000元(相當於約人民幣10,000,000元)，按28厘之年利率計息，於二零一八年一月到期。該貸款已於二零一八年一月清償。

## 10. 報告日期後事項

於二零一九年三月二十六日，本集團訂立買賣協議，以現金代價約人民幣20.4百萬元(相當於港幣23.5百萬元)收購位於中國遼寧省一個私人屋苑的兩層高零售物業中11個相鄰的雙層商舖。

## 管理層討論及分析

### 集團回顧

於本年度，來自中華人民共和國（「中國」）房地產之租金收入依然為本集團總收入之主要核心來源。本集團之收入增長約港幣1.90百萬元至約港幣24.35百萬元。

由於按揭貸款之政策管制及行政措施所致，本年度中國房地產市場已呈現輕微下降趨勢，導致本集團錄得投資性房地產的公允價值虧損約為港幣3.82百萬元。

由於本年度上述投資性房地產的公允價值虧損及缺乏由持有待售房地產轉入投資性房地產之房地產公允價值之上升，本集團錄得歸屬於本公司擁有人之虧損約為港幣6.70百萬元。

本年度，每股本公司股份（「股份」）基本及攤薄虧損為港幣1.94仙（二零一七年：每股盈利為港幣15.08仙）。

### 業務回顧

#### 房地產業務

##### 住宅物業

於本年度，本集團來自住宅物業租賃之收入約為港幣2.43百萬元（二零一七年：約港幣1.65百萬元）。本年度之每單位平均出租率約為85.42%（二零一七年：約57.29%）。於二零一八年十二月三十一日之每單位出租率約為81.25%。於二零一八年十二月三十一日，12項住宅物業（於二零一七年十二月三十一日：12項住宅物業）劃分為投資性房地產。本年度該等住宅物業之投資性房地產公允價值錄得虧損約為港幣8.00百萬元（二零一七年：投資性房地產公允價值收益約港幣55.70百萬元）。於二零一八年十二月三十一日，4項住宅物業（於二零一七年十二月三十一日：4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

於本年度，本集團來自商舖及停車場租賃之收入約為港幣21.92百萬元(二零一七年：約港幣20.80百萬元)。本年度之每單位平均出租率為100.00%(二零一七年：100.00%)。於二零一八年十二月三十一日，所有商舖及停車場均劃分為投資性房地產，本年度錄得投資性房地產公允價值收益約港幣4.18百萬元(二零一七年：約港幣3.86百萬元)。

## 汽車業務

本集團已於本年度採取措施，通過開始建設及翻新天禧駿馳進口車城(「車城」)進入汽車業。通過以品牌建設為主的營銷活動，本集團亦已開展部分發展車城品牌的初步工作。由於已較預期花費更多時間進行翻新工作，車城預期將於二零一九年而非二零一八年正式開業。因此，本年度，此業務分部並無產生任何收入，並錄得稅後虧損約港幣2.78百萬元，主要由於租賃費用及員工成本所致。

## 地區資料

由於本集團於本年度在中國境外並無重大業務，故並無呈列地區分部資料。

## 前景

二零一八年十二月十九日至二十一日，中央政府舉行中央經濟工作會議，重申住宅單位乃為居住所需而非用作投資投機之信息，並希望建立長期房地產機制，以達致房地產市場於中長期健康持續發展。董事將繼續密切監察市場狀況及檢討其租賃策略，並會不時尋求優質物業以擴展其物業組合。

由於市場存在各種不確定因素，包括但不限於貨幣匯率波動、按揭貸款之政策管制及行政措施以及中美貿易衝突，本年度中國房地產市場已呈現輕微下降趨勢。全球市場將繼續迎接挑戰並採取調整，新機遇或將出現，而本集團將繼續發掘更多商機，包括但不限於汽車業及／或其他行業，以提升股東價值。

受到中國新能源政策驅動，新能源電動汽車需求預期將持續增長。我們期待車城即將於二零一九年正式開業，讓本集團抓緊此商機。本集團之汽車業務預期通過以下方式擴張：發展分銷渠道、擴大用戶群及將更多資源分配予新能源汽車組合。

展望二零一九年，董事會仍致力於良好企業管治，以促進持份者長期利益，加強董事會及管理層之間責，並有助建立公眾信任。董事會嚴格遵從企業操守及管治標準之最新發展及趨勢。此外，本集團亦履行企業社會責任，回應員工需要，回饋社會。管理層與僱員於本年度均踴躍投入公益及其他社區活動。

最後，鑑於本集團之經營業績，董事會不建議就本年度派付末期股息。

儘管如此，本公司將努力進一步提升本公司之表現，提高股東回報。

## 財務回顧

本集團於本年度之收入增長約港幣1.90百萬元至約港幣24.35百萬元，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。

本年度之毛利約為港幣21.86百萬元，而毛利率約為89.79%，截至二零一七年十二月三十一日止年度之毛利及毛利率則分別約為港幣19.87百萬元及88.50%，毛利率增幅約為1.29%，此乃由於出租率增加及租金上調所致，符合管理層預期。

本年度之其他淨收入約為港幣1.75百萬元(二零一七年：約港幣1.42百萬元)。有關增長主要源自中港兩地銀行存款之利息收入增加，與本年度利率上升一致。



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。管理費用上升25.68%至約港幣24.21百萬元，乃主要由於(i)平均工資及薪金上升；及(ii)因新汽車業務以致費用上升。

與去年錄得約港幣46.59百萬元利潤相比，本集團於本年度錄得約港幣6.70百萬元之虧損。由盈轉虧主要是由於(其中包括)：(i)缺乏由持有待售房地產轉入投資性房地產之公允價值之上升約港幣52.08百萬元；及(ii)與二零一七年同期錄得約港幣7.48百萬元的投資性房地產公允價值上升相比，本年度則錄得約港幣3.82百萬元之投資性房地產公允價值下跌。

## **流動資金及財務資源**

於二零一八年十二月三十一日，本集團之流動比率約為5.70(二零一七年：約6.40)，乃按流動資產約港幣150.82百萬元(二零一七年：約港幣159.78百萬元)除以流動負債約港幣26.46百萬元(二零一七年：約港幣24.97百萬元)計算。

於二零一八年十二月三十一日，主要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140.76百萬元(二零一七年：約港幣139.16百萬元)。

## **資本負債比率**

於二零一八年十二月三十一日，本集團之資本負債比率為零(二零一七年：零)，乃根據本集團並無銀行借款(二零一七年：無)及總資產約為港幣711.58百萬元(二零一七年：約港幣740.86百萬元)計算。

## **資本承擔**

於二零一八年十二月三十一日，本集團就租賃物業裝修之資本承擔約為港幣1.52百萬元(二零一七年：無)。

## **資產押記**

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何資產押記(二零一七年：無)。

## **有關重大投資或資本資產之未來計劃**

如本公司日期為二零一八年八月十七日之業務更新公告所披露，本集團建設車城，為汽車零售商提供一個新零售平台。由於已較預期花費更多時間進行翻新工作，車城預

期將於二零一九年而非二零一八年正式開業。本集團亦計劃未來於中國建設類似車城。

於二零一九年三月二十六日，本集團訂立買賣協議，以現金代價約人民幣20.4百萬元（相當於港幣23.5百萬元）收購位於中國遼寧省一個私人屋苑的兩層高零售物業中11個相鄰的雙層商舖（「收購事項」）。收購事項將有助本集團擴展其房地產相關業務、產生更多租金收入及強化本集團之物業組合。

除上文所披露者外，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。

### 主要風險及不明朗因素

本集團之財務狀況、經營業績及業務前景或會受多項與本集團業務有關之風險及不明朗因素直接或間接影響。本集團已識別之主要風險及不明朗因素如下。除下文所列者外，尚可能存在本集團未知，或目前可能並不重大，惟未來可能屬重大之其他風險及不明朗因素。

#### 外匯風險

於本年度，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。於本年度，本集團預期匯率波動風險並不重大，故並無進行任何對沖活動。

#### 流動資金風險

流動資金風險是本集團因未能取得足夠資金或變現資產而無法履行到期責任之潛在風險。本集團通過監控現金流量，維持充足現金及現金等價物水平，確保本集團能夠為營運提供資金，減輕現金流量波動之影響，從而管理流動資金風險。

## **營運風險**

營運風險為因內部程序、人事及制度不足或失效，或者因外部事件而招致損失之風險。初期部門均須負責管理營運風險。本集團管理團隊將定期識別及評估關鍵營運風險，以便採取適當回應行動。

## **政府政策及規例之影響**

本集團之業務營運亦須符合監管機關發出之政府政策、相關規例及指引。未有遵守有關規則及規定可能導致有關機關勒令罰款或更改或暫停業務營運。本集團密切監察政府政策、規例及市場變動，並進行研究，評估有關變動之影響。

## **人才及挽留風險**

本集團可能未能吸引及挽留具備充分技能、經驗及才能之主要人員及人才，因而未能達成其業務目標之風險。本集團向合適人選及人員提供具吸引力之薪酬待遇。

## **第三方風險**

本集團業務部分環節依賴第三方服務供應商改善本集團表現及效益。得益於外聘服務供應商之同時，管理團隊清楚營運方面有所依賴，或會令本集團在服務突然轉差或出現真空期時，容易受到不利影響，包括聲譽受損、業務中斷及金錢損失。針對有關不明朗因素，本集團僅會聘請信譽良好之第三方服務供應商，並會密切監察彼等之表現。

## **業務風險**

本集團核心業務之表現受多種因素影響，包括但不限於投資所在地區之經濟環境及房地產市場表現，即使投資策略小心審慎及監控程序嚴緊，亦未必一定能規避。

## **重大投資**

於本年度，本集團並無任何重大投資(二零一七年：無)。

## 重大收購或出售子公司、聯營公司及合營企業

於本年度，並無重大收購或出售子公司、聯營公司及合營企業。

## 遵守法律及法規

於本年度，就董事會所知，本集團並無嚴重違反或不符合適用法律及法規，對本集團業務及營運造成嚴重影響。

## 與持份者之關係

本公司深知僱員乃寶貴資產。因此，本集團提供切合個別僱員需要之全面福利待遇、事業發展機會及內部培訓，表彰僱員成就。本集團定期檢討僱員薪酬待遇，按照市場水平作出所需調整。此外，本集團為全體僱員提供健康安全之工作場所，於本年度內並無發生罷工及因職場意外而造成之致命事故。

本集團亦瞭解與業務夥伴及銀行企業維持良好關係對達成長遠目標之重要性。於本年度，本集團與其業務夥伴或銀行企業之間概無出現嚴重或重大糾紛。

## 僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團僱員總數為21人(二零一七年：18人)，本年度之員工(不包括非執行董事及獨立非執行董事)成本約為港幣11.93百萬元(二零一七年：約港幣9.40百萬元)。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，概無根據該計劃授出任何購股權。

## 或有負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大或有負債(二零一七年：無)。

## 環境政策

本集團清楚在業務營運中保護環境之責任。本集團不斷力求識別並管理經營活動對環境之影響，從而盡可能減輕有關影響。本集團致力提倡善用資源及採用綠色科技，於辦公室節能。

## 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水平，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。

## 股息

董事會議決不建議派付本年度之末期股息(二零一七年：無)。

## 就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席將於二零一九年六月五日(星期三)舉行之本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票之資格，本公司將於二零一九年五月三十日(星期四)至二零一九年六月五日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何本公司之股份過戶登記。於二零一九年六月五日(星期三)名列本公司股東名冊之本公司股東將有權出席股東週年大會並於會上投票。為符合出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司股份之未登記持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票，不遲於二零一九年五月二十九日(星期三)下午四時正前送交本公司之股份過戶登記處聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室)，以辦理登記手續。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何子公司於本年度內並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 集資活動

### 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**」)，連同首次配售事項統稱為「**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日之公告。

截至二零一八年十二月三十一日，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	截至二零一八年十二月三十一日所得款項		已動用所得款項淨額的 預期時限
			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21.94百萬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52.78百萬元，其中 (i) 約港幣12.81百萬元將用作本集團二零 一九年之一般營運資金；及  (ii) (a) 約港幣28.00百萬元將於二零一九 年上半年之前用於結付上文披露 之收購事項之代價以及其相關稅 款及費用；及  (b) 約港幣11.97百萬元將按計劃於二 零一九年動用	二零一九年之前
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) 約港幣7.43百萬元已用作建造及發展 車城；及  (ii) 無	約港幣39.24百萬元將於二零一九年至二零 二零年用於建設及發展車城及其後續 擴充	二零二零年之前

## 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。本公司於本年度已遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企管守則」)之全部守則條文，惟下述偏離守則條文第A.2.1條情況除外。



企管守則之守則條文A.2.1條規定，主席及行政總裁之角色應予區分，不應由同一人擔任。在公司秘書協助下，主席致力確保全體董事知悉於董事會會議發生之事項，並適時獲得充分及可靠之資料。

賴寒先生於二零一八年八月三十一日辭任後，江天先生現同時兼任主席及行政總裁，此舉偏離企管守則守則條文A.2.1條。董事會相信，由同一人兼任主席及行政總裁之架構可有效執行本集團之業務策略和營運。此外，本集團擁有眾多饒富經驗之人員負責日常業務營運，且董事會由四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，擁有本集團進一步發展所需之均衡技能及經驗。董事會將不時檢討此偏離情況，以提升本集團之整體最佳利益。

### **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年度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。本公司於本年度並無得悉任何違反該等指引之事件。

### **畢馬威會計師事務所有關本末期業績公告之工作範圍**

本集團的核數師，執業會計師畢馬威會計師事務所，已就本末期業績公告中披露之本集團本年度合併財務狀況表、合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表以及相關附註的財務數據與本集團該年度之經審計合併財務報表內之數據進行了核對，兩者數字相符。畢馬威會計師事務所在這方面進行之工作並不構成按照香港會計師公會頒布之《香港審計準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證業務準則》進行之審計、審閱或其他鑒證工作，所以核數師沒有提出任何鑒證結論。



## 審核委員會

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年度之經審核合併財務報表，並與本公司管理層就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及內部監控系統以及財務匯報相關事宜進行討論。

## 報告期後事項

誠如上文所披露，於二零一九年三月二十六日，本集團訂立買賣協議，以現金代價約人民幣20.4百萬元（相當於港幣23.5百萬元）收購位於中國遼寧省一個私人屋苑的兩層高零售物業中11個相鄰的雙層商舖。

## 於聯交所及本公司之網站登載末期業績及年報

本公告於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.greatchina-holdings.com](http://www.greatchina-holdings.com)登載。載有上市規則所規定之資料之本公司年報，將於適當時候寄發予本公司股東以及於聯交所及本公司之網站登載。

## 鳴謝

本人謹代表董事會感謝全體同寅勤勉工作、盡忠職守、忠誠効力及誠信操守。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。

代表董事會  
大中華集團有限公司  
主席及行政總裁  
江天先生

香港，二零一九年三月二十六日

於本公告日期，董事會成員包括四名執行董事，為江天先生、侯瓊萱女士、龔標先生及高克勤先生；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。