



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

同一夢想
共創未來

中期報告
2015

大中華地產控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一四年同期之經選定比較資料如下：

簡明綜合損益及其他全面收益報表

截至二零一五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	
		二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益	4	3,486	11,755
銷售成本		(2,347)	(7,200)
毛利		1,139	4,555
其他收入及收益	4	197	327
投資物業之公平價值收益		3,273	5,080
銷售及分銷開支		(611)	(2,117)
行政及經營開支		(10,784)	(16,366)
其他經營開支		(383)	(1,604)
財務費用	5	—	—
應佔一家聯營公司虧損		(543)	(7,799)
除稅前虧損	6	(7,712)	(17,924)
所得稅開支	7	(762)	(699)
本公司擁有人應佔期內虧損		(8,474)	(18,623)
其他全面收益／(虧損)			
於往後期間重新分類至損益之			
其他全面收益／(虧損)：			
因換算海外業務而產生之匯兌差額		(1,589)	(23,134)
應佔一家聯營公司其他全面收益		12	—
於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損淨額以及期內其他全面虧損(扣除稅項)		(1,577)	(23,134)
本公司擁有人應佔期內全面虧損總額		(10,051)	(41,757)
本公司普通權益持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄	9	(0.26港仙)	(0.56港仙)

第8至第21頁隨附附註構成本中期財務報告一部分。

簡明綜合財務狀況報表

於二零一五年六月三十日－未經審核

	附註	未經審核 於二零一五年 六月三十日 千港元	經審核 於二零一四年 十二月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	9,506	10,565
投資物業	11	247,675	244,863
商譽		227,389	227,382
於聯營公司之投資		150,027	150,558
發展中物業	12	587,622	584,476
預付款項		250	301
非流動資產總值		1,222,469	1,218,145
流動資產			
持作出售之物業		553,567	502,726
應收貿易賬款	13	608	382
預付款項、按金及其他應收款項	14	3,437	24,198
可收回稅項		409	409
透過損益按公平價值計算之股本投資		62	47
現金及銀行結餘		5,648	6,549
流動資產總值		563,731	534,311
流動負債			
應付貿易賬款	15	23,932	24,425
其他應付款項及應計費用		40,646	40,534
應付關連公司款項		123,202	122,732
應付主要股東款項		266,736	223,100
應付稅項		512	479
流動負債總額		455,028	411,270
流動資產淨值		108,703	123,041
總資產減流動負債		1,331,172	1,341,186

	附註	未經審核 於二零一五年 六月三十日 千港元	經審核 於二零一四年 十二月三十一日 千港元
非流動負債			
計息借貸		46,642	46,731
遞延稅項負債		192,967	192,606
非流動負債總額		239,609	239,337
資產淨值		1,091,563	1,101,849
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	16	905,676	905,676
其他儲備		185,874	196,160
		1,091,550	1,101,836
非控股權益		13	13
總權益		1,091,563	1,101,849

第8至第21頁隨附附註構成本中期財務報告一部分。

簡明綜合權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月－未經審核

	股本	股份 溢價賬	股本削減 儲備	以股份 支付儲備	匯兌儲備	累計虧損	總計	非控股權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一四年一月一日	33,127	872,549	265,505	1,235	34,233	(46,769)	1,159,880	13	1,159,893
期內虧損	-	-	-	-	-	(18,623)	(18,623)	-	(18,623)
期內其他全面虧損：									
因換算海外業務而產生之 匯兌差額	-	-	-	-	(23,134)	-	(23,134)	-	(23,134)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	(23,134)	(18,623)	(41,757)	-	(41,757)
以股權結算之購股權安排 過渡至無面值制度 (附註1及2)	872,549	(872,549)	-	-	-	-	-	-	-
於二零一四年六月三十日	905,676	-	265,505	1,781	11,099	(65,392)	1,118,669	13	1,118,682
於二零一五年一月一日	905,676	-	265,505	1,842	10,776	(81,963)	1,101,836	13	1,101,849
期內虧損	-	-	-	-	-	(8,474)	(8,474)	-	(8,474)
期內其他全面收益/(虧損)：									
應佔一家聯營公司其他全面 收益	-	-	-	-	12	-	12	-	12
因換算海外業務而產生之 匯兌差額	-	-	-	-	(1,589)	-	(1,589)	-	(1,589)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	(1,577)	(8,474)	(10,051)	-	(10,051)
以股權結算之購股權安排	-	-	-	(235)	-	-	(235)	-	(235)
於二零一五年六月三十日	905,676	-	265,505	1,607	9,199	(90,437)	1,091,550	13	1,091,563

附註：

1. 於二零一四年三月三日以前，股份溢價賬及股本贖回儲備之採用分別受前香港公司條例(第32章)第48B及49H條之規管。
2. 新香港公司條例(第622章)於二零一四年三月三日生效。於該生效日期，票面值之概念自動廢除。因此，「股份溢價」、「股本贖回儲備」及「法定股本」之概念亦不復存在。股份溢價賬之任何進賬款項成為本公司股本之一部份。
3. 自二零一四年三月三日起，股本之使用受新香港公司條例(第622章)之規管。

第8至第21頁隨附附註構成本中期財務報告一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零一五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	
		二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
經營業務現金流量			
除稅前虧損		(7,712)	(17,924)
經以下調整：			
銀行利息收入	4	(14)	(44)
其他應收款項的利息收入	4	(100)	–
應佔一家聯營公司虧損		543	7,799
透過損益按公平價值計算之股本投資之公 平價值(收益)／虧損	4	(15)	68
投資物業之公平價值收益		(3,273)	(5,080)
出售物業、廠房及設備之虧損	6	111	62
折舊	6	1,436	1,198
以股權結算之購股權開支	6	(235)	546
		(9,259)	(13,375)
持作出售之物業增加		(49,099)	(1,999)
應收貿易賬款(增加)／減少		(227)	1,126
按金、預付款項及其他應收款項減少		20,868	10,253
應付貿易賬款減少		(539)	(7,512)
應付關連公司款項增加／(減少)		237	(1,518)
其他應付款項及應計費用增加		52	1,630
經營所用現金		(37,967)	(11,395)
已付稅項		(44)	(45)
經營業務所用現金流量淨額		(38,011)	(11,440)

附註	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
投資業務現金流量		
已收銀行利息	14	44
出售物業、廠房及設備項目所得款項	-	2
購買物業、廠房及設備項目	(509)	(8,439)
發展中物業增加	(4,257)	-
投資物業增加	-	(3,722)
於一家聯營公司之投資	-	(1)
給予一家聯營公司貸款之墊款	-	(157,296)
退還物業開發成本之預付款項	-	36,645
已抵押及受限制銀行結餘減少	165	310
投資業務所用現金流量淨額	(4,587)	(132,457)
融資活動現金流量		
已付利息	(2,708)	-
來自主要股東之墊款	43,429	166,386
融資活動所得現金流量淨額	40,721	166,386
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(1,877)	22,489
期初之現金及現金等價物	1,813	10,824
匯率變動之影響淨額	1,141	(1,504)
期末之現金及現金等價物	1,077	31,809
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	5,648	36,279
減：已抵押及受限制銀行結餘	(4,571)	(4,470)
	1,077	31,809

第8至第21頁隨附附註構成本中期財務報告一部分。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核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附錄16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。

編製中期財務報表使用之主要會計政策及計算方法與本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表所使用者一致，惟採納自二零一五年一月一日起生效之新訂及經修訂之準則及詮釋(詳情載於下文附註2)除外。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本集團已於該等財務報表首次採納以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、準則修訂及詮釋(統稱「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款
二零一零年至二零一二年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂
二零一一年至二零一三年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂

採納以上新訂及經修訂香港財務報告準則對該等中期簡明綜合財務報表並無重大財務影響及於該等中期簡明綜合財務報表應用之會計政策並無重大變動。

本集團並未提早採納已頒佈但尚未生效之任何其他準則、詮釋或修訂。

3. 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」)的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的財務資料可供呈報，故呈報予本集團管理層以分配資源及評估表現的資料旨在縱觀本集團整體的經營業績，因此，概無呈列經營分部資料。

4. 收益、其他收入及收益

收益，即本集團之營業額，代表期內物業銷售收入、租金收入總額及物業管理收入。

收益、其他收入及收益／(虧損)之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益：		
物業銷售	2,062	7,388
租金收入總額	1,067	4,025
物業管理收入	357	342
	3,486	11,755
其他收入及收益／(虧損)：		
銀行利息收入	14	44
其他應收款項的利息收入	100	—
透過損益按公平價值計算之股本投資之公平價值 收益／(虧損)	15	(68)
其他	68	351
	197	327

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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
須於五年內悉數償還之委託貸款之利息	2,693	—
減：持作出售物業之資本化利息	(2,693)	—
	—	—

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
已出售物業成本	1,945	6,807
折舊	1,436	1,198
經營租賃項下之土地及樓宇最低租金	2,076	2,721
核數師酬金	900	253
員工成本(包括董事薪酬)		
工資及薪金	4,072	8,419
以股權結算之購股權開支	(235)	546
退休金計劃供款	559	739
	4,396	9,704
投資物業之租金收入減直接經營開支	(886)	(4,025)
出售物業、廠房及設備項目之虧損	111	62
投資物業之公平價值收益	(3,273)	(5,080)
匯兌收益淨額	(134)	(2,203)

7. 所得稅開支

由於本集團期內並無任何源於香港之應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。本集團於過去期間按16.5%稅率就期內源於香港之估計應課稅溢利進行撥備。其他地區應課稅溢利之稅項已按本集團經營所在國家／管轄區域當時之稅率計算。

土地增值稅乃根據相關中國法律及法規之規定撥備。土地增值稅已按增值額之累進稅率範圍撥備，且有若干可扣減項目。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
遞延	686	699
中國大陸土地增值稅	76	—
期內稅項開支總額	762	699

8. 股息

董事會不建議派發截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

9. 每股虧損

根據以下數據計算每股基本及攤薄虧損：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
本公司普通權益股東應佔期內虧損(百萬港元)	(8.47)	(18.62)
已發行普通股之加權平均數(百萬股)	3,312.7	3,312.7
每股基本虧損(每股港仙)	(0.26)	(0.56)

由於兩段期間均無發行在外之潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

計算每股攤薄虧損並無假設尚未行使購股權之行使，因這將導致兩段期間之每股虧損減少及該等購股權之行使價於兩段期間均高於股份之平均市價。

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	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零一五年六月三十日						
止六個月						
於二零一五年一月一日，						
扣除累計折舊	7,086	183	1,487	1,214	595	10,565
添置	-	-	1	8	500	509
出售	(111)	-	-	-	-	(111)
折舊	(837)	(34)	(166)	(257)	(142)	(1,436)
匯兌調整	(14)	-	(4)	(2)	(1)	(21)
於二零一五年六月三十日，扣除						
累計折舊	6,124	149	1,318	963	952	9,506

11. 投資物業

	已落成之 投資物業的 公平價值 千港元	在建中投資 物業的成本 千港元	總計 千港元
截至二零一五年六月三十日			
止六個月			
於二零一五年一月一日之賬面值	228,476	16,387	244,863
公平價值變動	3,273	-	3,273
匯兌調整	(430)	(31)	(461)
於二零一五年六月三十日之			
賬面值	231,319	16,356	247,675

附註：

- 投資物業指在中國以中期租賃持有之土地權益以及其上已興建或興建中的建築物。
- 由於部分建築項目於二零一五年六月三十日仍未動工，因此董事會認為無法可靠釐定發展中投資物業之公平價值，故發展中投資物業乃按成本值列賬。
- 本集團按經營租賃持有以賺取租金之物業權益按公平價值模式計量，並按投資物業分類及列賬。
- 於二零一五年六月三十日，與本集團並無關連之獨立估值師羅馬國際評估有限公司使用與二零一四年十二月估值所用之相同估值技術對投資物業進行估值。
- 期內有關投資物業之估值收益3,270,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：5,080,000港元)及其遞延稅項820,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：1,270,000港元)已於綜合損益及其他全面收益報表確認。

12. 發展中物業

發展中物業的 成本 千港元	
截至二零一五年六月三十日止六個月	
於二零一五年一月一日之賬面值	584,476
添置	4,257
匯兌調整	(1,111)
於二零一五年六月三十日之賬面值	587,622

發展中物業均位於中國，以中期租賃持有。

13. 應收貿易賬款

應收貿易賬款為出售物業的銷售所得款項及應收租金。出售物業的銷售所得款項由買方根據買賣協議的條款支付。租賃物業的租金由租客根據租賃協議的條款預繳。於一般情況下，本集團不會向客戶授出信貸期。本集團致力就未收取的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。鑑於上述情況且由於本集團的應收貿易賬款乃與多名不同類型的客戶相關，本集團概無重大集中信貸風險。本集團並無就應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或採取其他信貸增強措施。應收貿易賬款為免息及無抵押。應收貿易賬款的賬面值與其公平價值相若。

下表為於報告期末按發票日期呈列之應收貿易賬款(扣除撥備)之賬齡分析：

	於二零一五年 六月三十日 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 千港元
30天內	329	92
31至60天	33	33
61至90天	21	19
超過90天	225	238
	608	382

逾期但未被減值之應收貿易賬款之金額與上述應收貿易賬款賬齡分析所顯示之金額相同。逾期但未被減值之應收款項乃與多名獨立客戶有關。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，原因是信貸質量一直並無重大變動，而該等餘額仍被視為可悉數收回。

14. 預付款項、按金及其他應收款項

	於二零一五年 六月三十日 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 千港元
預付款項	501	961
已付按金	982	3,443
其他應收款項	3,808	21,702
	5,291	26,106
減：其他應收款項減值撥備	(1,604)	(1,607)
	3,687	24,499
減：非流動部分	(250)	(301)
	3,437	24,198

15. 應付貿易賬款

下表為於報告期末按發票日期呈列之應付貿易賬款之賬齡分析：

	於二零一五年 六月三十日 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 千港元
30天內	100	1,924
31至60天	7	7
61至90天	984	7
超過90天	22,841	22,487
	23,932	24,425

16. 股本

股份

	於二零一五年 六月三十日 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 千港元
法定：(附註(i)) 零(二零一四年：零)(附註(ii))	—	—
已發行及繳足： 3,312,698,406股(二零一四年：3,312,698,406股) 普通股	905,676	905,676
	905,676	905,676

附註：

- (i) 根據於二零一四年三月三日生效之香港法例第622章香港公司條例，法定股本之概念不再存在。
- (ii) 根據香港法例第622章香港公司條例第135條，本公司之股份由二零一四年三月三日起不再具有面值，已發行股份數目或本公司任何股東之相關權利概無因此過渡而出現任何影響。

17. 經營租賃安排

(a) 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(財務報表附註11)，議定租約為期一至八年不等。租賃條款亦要求租戶支付保證金，且會定期按當時市況調整租金。

於二零一五年六月三十日，本集團與其租戶就不可取消之經營租賃有須於下列期間支付未來最低租金承擔總額：

	於二零一五年 六月三十日 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 千港元
一年內	1,972	2,616
第二年至第五年(包括首尾兩年)	8,301	1,244
五年後	4,541	6,834
	14,814	10,694

(b) 本集團作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃其若干辦事處、公寓及停車位。議定租約為期一至五十年不等。

於二零一五年六月三十日，本集團就不可取消之經營租賃有須於下列期間支付未來最低租金承擔總額：

	於二零一五年 六月三十日 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 千港元
一年內	5,190	2,058
第二年至第五年(包括首尾兩年)	3,084	8,123
五年後	6,728	5,307
	15,002	15,488

18. 承擔

除上文附註17(b)所詳述之經營租賃承擔外，本集團於報告期末有下列資本承擔：

	於二零一五年 六月三十日 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 千港元
已訂約，但未撥備：		
建設及發展物業開發項目	307,121	146,288
應付一家聯營公司之貸款注資	240,775	241,233
	547,896	387,521

19. 或然負債

於二零一五年六月三十日，本集團已就銀行向本集團物業買家授出的住房貸款約3,795,000港元(二零一四年十二月三十一日：3,873,000港元)向銀行提供擔保，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。

擔保的公平價值並不重大，而本公司董事認為，倘買方拖欠付款，相關物業的可變現淨值將足以償還拖欠的按揭本金及累計利息及罰款，因此概無於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日的財務報表就擔保計提撥備。

20. 關連人士交易

(a) 重大關連人士之交易：

除財務報表其他章節所詳述之交易外，期內本集團與關連人士訂立下列重大交易：

	附註	截至六月三十日至六個月	
		二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
辦公室租金	(i)	736	1,370
停車位租金	(ii)	10	10

(i) 期內，本集團向大中華國際集團(中國)有限公司(「大中華」)租賃辦公室物業，租賃期由二零一三年二月一日起計為期兩年，每月租金為人民幣180,000元(227,340港元)，及本集團於二零一五年四月三十日訂立第二份物業租賃協議，租期自二零一五年五月一日起計為期兩年，每月租金為人民幣202,500元(257,000港元)。大中華由本公司主席兼主要股東黃世再先生間接全資擁有。黃先生亦為大中華之董事。關連人士交易亦構成上市規則第14A章所界定之持續關連交易。

(ii) 期內，本集團以每月租金人民幣1,300元(約1,630港元)向大中華租賃一個停車位。

(b) 關連人士之其他交易

(i) 本集團應付關連公司款項123,202,000港元(二零一四年十二月三十一日：122,732,000港元)為無抵押、免息及須應要求償還。關連公司指黃世再先生擁有股權及／或出任董事且黃世再先生能夠行使控制權之公司。有關款項為滿足本集團營運資金要求而給予本集團之墊款。

(ii) 根據本集團與綠地香港控股有限公司及其附屬公司訂立之合作協議及股東貸款轉讓協議，本集團已於二零一四年一月十日收購於聯營公司成耀集團有限公司之50%權益。截至二零一四年六月三十日止期間，本公司已支付股東貸款約80,000,000港元，並向聯營公司注入營運資金約77,300,000港元。

(c) 應付主要股東款項

本集團應付主要股東款項266,736,000港元(二零一四年十二月三十一日：223,100,000港元)為無抵押、免息及按要求償還。有關款項為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41,429,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：166,386,000港元)，以撥付附屬公司之營運資金需要；本公司行政總裁兼主要股東黃文稀女士向本公司提供免息無抵押貸款合共約2,000,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)，以撥付附屬公司之營運資金需要。

(d) 本集團主要管理人員之酬金

	截至六月三十日至六個月	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
工資及津貼	799	797
以股權結算之購股權開支	18	145
退休金計劃供款	9	8
支付予主要管理人員之酬金總額	826	950

21. 財務風險管理及金融工具**(a) 財務風險管理**

與本集團財務工具相關的風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。簡明綜合中期財務資料並不包括年度財務報表須載列的風險管理資料及披露，應與截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。自二零一四年年底以來，風險管理程序及政策並未產生重大變動。

(b) 公平價值計量

於會計期間結束時按經常性基準計量之金融資產及金融負債之公平價值分類為以下三級公平價值層級：

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－按對公平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－按對公平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

下表呈列本集團金融工具之公平價值層級架構。於會計期間結束時，概無於初始確認後按公平價值計量之金融工具歸類為第二級及第三級(二零一四年：無)。

	採用之公平價值計量			總計 千港元
	活躍 市場報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	

於二零一五年六月三十日

透過損益按公平價值計算之股本投資	62	-	-	62
------------------	----	---	---	----

於二零一四年十二月三十一日

透過損益按公平價值計算之股本投資	47	-	-	47
------------------	----	---	---	----

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何按公平價值計算之金融負債。

除上文所披露者外，董事會認為於簡明綜合財務狀況報表列報之其他金融資產及負債之公平價值與彼等之賬面值相若。

22. 比較金額

截至二零一四年六月三十日止期間的簡明綜合財務報表內若干金額已獲重新分類，以與本期間的呈列一致。有關重新分類對過往期間以往呈報之虧損概無影響。

23. 呈報期後續事件

於二零一五年七月十四日，本公司與黃世再先生(本公司主席兼主要股東)訂立結償協議，據此本公司同意有條件配發及發行結償股份，而黃先生同意有條件透過將黃先生墊付予本集團之貸款中之未償還金額最高200,000,000港元撥充資本按每股結償股份0.28港元之認購價認購最多714,285,714股結償股份，惟須遵守結償協議所載條款及條件。

管理層討論及分析

業績

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額約3,490,000港元，較去年同期營業額約11,760,000港元減少約70.3%。營業額減少主要歸因於物業銷售減少及於二零一四年三月三十一日之租賃協議到期後來自金麗灣度假村之租金收入減少。

截至二零一五年六月三十日止六個月之股東應佔虧損約為8,470,000港元，較去年同期錄得之虧損約18,620,000港元減少約54.5%。虧損減少主要歸因於本集團進行的成本控制更趨高效使得行政及經營開支以及應佔一家聯營公司虧損大幅減少。

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」)。

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的旅遊物業項目。金麗灣度假村已開始動工。

唐海縣項目

本集團已收購於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」)(「唐海收購事項」)之99.99%股權，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(相當於約116,250,000港元)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(相當於約15,083,000港元)。

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的初步階段。

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，總建築面積約為69,171.7平方米，位於中國廣東省惠州市大亞灣澳頭中興中路一號。

東方新天地大廈住宅部份已於二零一三年五月開始銷售，所產生的收益已於截至二零一五年六月三十日止六個月為本集團帶來營業額。

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

金寶城項目包括位於中國廣東省汕尾市區汕尾大道的兩幅地塊(總地塊面積約50,656平方米)及地塊內三幢接近落成的12層住宅樓，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的地塊，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的地塊。

金寶城項目已開始動工，金寶城項目剩餘部份的開發預期於二零一五年下半年竣工。金寶城項目住宅部份預期將於今年年底開始銷售。

(2) 紅海灣項目

紅海灣項目包括鄰近中國廣東省汕尾市S241省道及X141縣級公路交界口的四幅地塊，總地塊面積約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」東側的地塊，(b)一幅位於遮浪街道宮前南澳路東的地塊；及(c)兩幅位於遮浪街道南澳旅遊區灣灘坑的地塊。

董事會正計劃將紅海灣項目發展成一個兼備住宅發展的旅遊及娛樂綜合項目，總樓面面積約720,000平方米。紅海灣項目的開發預期於二零一九年第二個季度前按期完成。

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的地塊(「地塊」)，當中一幅地塊位於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；以及(b)一幅地塊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。該土地擬用作商業及辦公室用途。

於二零一四年一月十日，合作協議項下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一間聯營公司之權益。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。

截至二零一五年六月三十日止六個月，應佔聯營公司虧損約543,000港元於本集團之綜合損益報表確認。於二零一五年六月三十日，本集團於一間聯營公司之權益約為150,000,000港元。

業務展望

宏觀經濟溫和回升、城鎮化發展推進及中國居民人均財富增加，很大可能帶動對中高端商業及旅遊物業發展需求。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。有賴現有項目之穩固基礎，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。

持續關連交易

物業租約

於二零一三年一月三十一日，本公司之全資附屬公司滙通天下控股(中國)有限公司(「滙通中國」)與大中華國際集團(中國)有限公司(「大中華」)訂立物業租約，內容有關向大中華租賃一間辦公室，自二零一三年二月一日起為期兩年，包括三個月免租期。大中華由本公司主要股東、主席兼執行董事黃世再先生間接全資擁有。因此，大中華為本公司關連人士。因此，該項交易構成本公司之持續關連交易。

根據物業租約，滙通中國須每月支付租金人民幣180,000元以及每月管理費、空調運行費及維護費人民幣36,480元。該項交易已根據上市規則進行年度審核。

於物業租約屆滿後，滙通中國與大中華於二零一五年四月三十日訂立第二份物業租約，內容有關自二零一五年五月一日起至二零一七年四月三十日止租賃該辦公室（「第二份物業租約」）。根據第二份物業租約，滙通中國須每月支付租金人民幣202,500元以及每月管理費、空調運行費及維護費人民幣41,040元。該項交易構成本公司之持續關連交易。請參閱本公司日期為二零一五年四月三十日之公佈獲取交易詳情。

流動資金及財務資源

於二零一五年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金合共約為5,650,000港元（二零一四年十二月三十一日：6,550,000港元）。於二零一五年六月三十日，本集團之流動資產總值約為563,730,000港元，當中包括持作出售之物業、應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收款項、透過損益按公平價值計算之股本投資、可收回稅項、現金及銀行結餘。於二零一五年六月三十日，本集團之流動負債總額約為455,030,000港元，包括應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用、應付關連公司款項、應付主要股東款項及應付稅項。

於二零一五年六月三十日，本集團之借貸包括人民幣借貸（相當於46,640,000港元），有關借貸須予一年後償還。尚未償還之借貸為定息計息貸款。

於二零一五年六月三十日，本集團之資產負債比率（即總計息借貸除以總權益）約為4.27%。

於二零一五年七月十四日，本公司與董事會主席兼本公司主要股東黃世再先生（「黃先生」）訂立一份結償協議，據此，本公司同意有條件配發及發行結償股份，而黃先生同意有條件透過將本集團結欠黃先生之貸款中之未償還金額最高200,000,000港元撥充資本按每股結償股份0.28港元之認購價認購最多714,285,714股結償股份，惟須遵守結償協議所載條款及條件。該項交易之進一步詳情將於目前預期將在二零一五年八月二十八日或之前寄發予股東之通函中披露。

資本承擔

於二零一五年六月三十日，本集團有已簽約但未於財務報表撥備之資本承擔總額約547,890,000港元，其中包括(i)興建及發展物業發展項目約307,120,000港元；及(ii)應付一家聯營公司之貸款注資約240,770,000港元。

或然負債

於二零一五年六月三十日，本集團已就銀行向本集團物業買方提供之房屋貸款向銀行提供擔保約3,795,000港元（二零一四年十二月三十一日：3,873,000港元），期限由向該等買方授出貸款當日起至向該等買方發出物業所有權證之日為止。

資產抵押

於二零一五年六月三十日，本集團已抵押價值335,350,000港元(二零一四年十二月三十一日：309,670,000港元)之金寶城項目兩幅地塊作為委託貸款之抵押。

僱員

於二零一五年六月三十日，不計及董事，本集團聘用99名僱員(二零一四年十二月三十一日：111名僱員)，相關員工成本約為3,570,000港元(二零一四年十二月三十一日：約13,170,000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」)。於截至二零一五年六月三十日止六個月的財政期初及期末，二零一一年購股權計劃項下尚未行使購股權及於相關期間二零一一年購股權計劃項下已授出、行使、失效或註銷之購股權之詳情如下：

參與人	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
				二零一五年 一月一日 持有的 購股權數目	二零一五年 六月三十日 止六個月 已授出	二零一五年 六月三十日 止六個月 已行使	二零一五年 六月三十日 止六個月 已失效/ 已註銷	二零一五年 六月三十日 持有的 購股權數目
董事								
黃世再先生	23/1/2013	23/1/2015 to 22/1/2023	0.440	1,000,000	-	-	-	1,000,000
黃文稀女士	23/1/2013	23/1/2015 to 22/1/2023	0.440	1,000,000	-	-	-	1,000,000
鄭康祺先生	23/1/2013	23/1/2015 to 22/1/2023	0.440	1,000,000	-	-	-	1,000,000
梁坤先生	23/1/2013	23/1/2015 to 22/1/2023	0.440	1,000,000	-	-	-	1,000,000
林栢森先生	23/1/2013	23/1/2015 to 22/1/2023	0.440	1,000,000	-	-	-	1,000,000
小計				5,000,000	-	-	-	5,000,000
僱員	23/1/2013	23/1/2015 to 22/1/2023	0.440	500,000	-	-	-	500,000
總計				5,500,000	-	-	-	5,500,000

於二零一五年六月三十日，本公司擁有5,500,000份二零一一年購股權計劃項下的尚未行使購股權。

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

於二零一五年六月三十日，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(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；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	持有權益的身份	擁有權益之股份／相關股份數目				合共	佔本公司 已發行股本的 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	1,834,672,476	-	14,490,000	1,849,162,476	55.82%	
黃文希女士(附註3)	實益擁有人	353,667,996	282,133,413	1,000,000	636,801,409	19.22%	
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：

1. 本公司之持股百分比乃按於二零一五年六月三十日已發行3,312,698,406股股份計算。
2. 所披露權益指(i)黃先生於1,834,672,476股股份中之個人權益；(ii)根據黃先生與建銀國際資產管理有限公司所訂立日期為二零零九年八月三十一日之期權契約，於餘下13,490,000股相關股份之相關權益；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。

3. 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100%股權之智華集團有限公司持有之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。
4. 相關權益為根據二零一一年購股權計劃授出之未上市實物結算購股權。

除上文披露者外，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

於二零一五年六月三十日，就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及第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	所佔已發行股份總數	
		所持股份總數	概約百分比%
智華集團有限公司	公司(附註2)	282,133,413	8.52

附註：

1. 本公司之持股百分比乃按於二零一五年六月三十日已發行3,312,698,406股股份計算。
2. 智華集團有限公司(「智華」)為一間由黃文稀女士擁有100%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，於二零一五年六月三十日，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及第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、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一五年六月三十日止六個月期間，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司於截至二零一五年六月三十日止六個月期間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所載之上市公司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，彼等確認已於截至二零一五年六月三十日止六個月遵守標準守則規定之準則。

董事及高級管理層變更

蘇婕芬女士因其職業發展自二零一五年五月十七日起辭任本公司公司秘書職務。何錦堅先生獲委任為本公司之財務總監及公司秘書，自二零一五年六月二日起生效。

除上文所披露者外，董事會及本公司高級管理層組成於截至二零一五年六月三十日止六個月期間並無任何變動。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事資料變動載列如下：

1. 林栢森先生獲委任為超智能控股有限公司（於聯交所上市，股份代號：8355）之獨立非執行董事，自二零一五年五月十一日起生效。
2. 林栢森先生辭任東方滙財證券國際控股有限公司（於聯交所上市，股份代號：8001）之非執行董事，自二零一五年七月一日起生效。

除上述披露者外，概無其他須根據上市規則第13.51B(1)條規定須予以披露的資料。

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成立審核委員會(「審核委員會」)，由全體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)、梁坤先生和林栢森先生。審核委員會已審閱本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

承董事會命
大中華地產控股有限公司
主席
黃世再

香港，二零一五年八月二十五日

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