

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈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。



# 大中華控股(香港)有限公司

## GREAT CHINA HOLDINGS (HONG KONG) LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：21)

### 截至二零二四年十二月三十一日止年度 全年業績公佈

大中華控股(香港)有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同二零二三年同期之比較數字如下：

#### 綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收益	7	<b>132,584</b>	23,843
銷售及服務成本		<b>(92,367)</b>	(14,458)
毛利		<b>40,217</b>	9,385
其他收入及收益	7	<b>667</b>	611
銷售及分銷開支		<b>(2,631)</b>	(3,302)
行政及經營開支		<b>(30,267)</b>	(33,502)
投資物業的公允價值虧損		<b>(11,602)</b>	-
匯兌收益淨額		<b>26,710</b>	23,579
財務費用	8	<b>(1,166)</b>	(706)
除稅前溢利(虧損)	9	<b>21,928</b>	(3,935)
所得稅開支	10	<b>(4,823)</b>	(106)
年內溢利(虧損)		<b>17,105</b>	(4,041)

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年內其他全面虧損		
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	<u>(55,301)</u>	<u>(49,355)</u>
年內全面虧損總額	<u>(38,196)</u>	<u>(53,396)</u>
以下人士應佔年內溢利(虧損)：		
—本公司擁有人	17,105	(4,041)
—非控股權益	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>17,105</u>	<u>(4,041)</u>
以下人士應佔年內全面虧損總額：		
—本公司擁有人	(38,196)	(53,396)
—非控股權益	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>(38,196)</u>	<u>(53,396)</u>
本公司擁有人應佔每股盈利(虧損)		
基本及攤薄	12 <u>0.43 港仙</u>	<u>(0.10) 港仙</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		188,190	185,262
使用權資產		542	102
投資物業		205,447	224,189
商譽		190,783	197,314
於聯營公司之權益		–	–
應收一間聯營公司貸款淨額		125,767	130,047
發展中物業		573,263	591,925
非流動資產總額		<u>1,283,992</u>	<u>1,328,839</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		753,787	804,789
貿易應收款項	13	2,844	1,049
預付款項、按金及其他應收款項		12,476	37,938
現金及銀行結餘		32,760	46,472
流動資產總額		<u>801,867</u>	<u>890,248</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	14	25,311	45,357
其他應付款項及應計費用		125,745	187,580
承兌票據		16,800	22,300
租賃負債		554	105
應付關連公司款項		232,255	185,239
應付主要股東款項		725,132	775,259
應付稅項		6,529	99
流動負債總額		<u>1,132,326</u>	<u>1,215,939</u>
流動負債淨額		<u>(330,459)</u>	<u>(325,691)</u>
資產總額減流動負債		<u>953,533</u>	<u>1,003,148</u>

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動負債		
遞延稅項負債	<u>149,759</u>	<u>161,178</u>
資產淨額	<u>803,774</u>	<u>841,970</u>
權益		
股本	983,266	983,266
其他儲備	<u>(179,505)</u>	<u>(141,309)</u>
本公司擁有人應佔權益	803,761	841,957
非控股權益	<u>13</u>	<u>13</u>
權益總額	<u>803,774</u>	<u>841,970</u>

附註：

## 1. 公司資料

大中華控股(香港)有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)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。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主營業務為從事物業發展及投資。

## 2. 編製基準

本集團於二零二四年十二月三十一日之流動負債淨額約為330,459,000港元。儘管發生上述情況，本公司董事於考慮下列因素後，認為按持續經營基準編製綜合財務報表實屬恰當：

- (a) 本集團可自未來物業銷售產生經營溢利及現金流入；及
- (b) 一名主要股東已確認，其將於本集團之財務責任到期時，向本集團提供財務支援以應付該等財務責任(如需要)，有關支援包括不就本集團應付彼及彼所控制公司之款項向本集團要求還款合共約930,732,000港元，直至本集團能償還該等款項為止。

倘本集團未能持續經營，則須作出調整以將資產之價值撇減至其可收回款項，並就可能產生之任何額外負債計提撥備；以及分別重新分類非流動資產及非流動負債為流動資產及流動負債。有關調整之影響並未反映於綜合財務報表。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則(包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及公司條例而編製。綜合財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露條文。

該等綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟投資物業按公允價值計量除外。

除另有指明外，綜合財務報表均以港元(「港元」)列示，而所有數值均已約整至最接近之千位數。

## 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司之財務報表。附屬公司之財務報表乃採用貫徹一致之會計政策就與本公司相同之報告期間而編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權之日起綜合計算，並繼續綜合計算至該控制權終止之日。

損益及其他全面收益之各組成部分歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益結餘為負數。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團附屬公司之間交易有關之現金流量均於綜合賬目時悉數抵銷。

如果事實和情況表明下文所述的三個控制權的一個或多個出現變化，則本集團會重新評估其是否控制投資對象。附屬公司的所有者權益的變更，在沒有失去控制權的情況下，作為權益交易入賬。

- 與投資對象之其他投票權持有者之間之合約安排；
- 從其他合約安排中獲取之權利；及
- 本集團之投票權及潛在投票權。

當本集團不再持有附屬公司之控制權，其終止確認(i)附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)權益中記錄的累計匯兌差額；並確認(i)所收代價之公允價值；(ii)任何保留投資之公允價值；及(iii)損益內任何產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益確認的本集團應佔部分按本集團直接出售相關資產或負債所需的相同基準重新分類至損益或保留溢利(如適用)。

### 3. 會計政策變動

編製綜合財務報表之會計政策與二零二三年綜合財務報表所採納者相符，惟採納以下由香港會計師公會頒佈及於本年度生效之新訂／經修訂香港財務報告準則會計準則除外：

香港會計準則第1號(修訂本)	分類負債為流動負債或非流動負債
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契諾的非流動負債
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報告的呈列—借款人對包含按要求償還條款之定期貸款的分類
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債

#### **香港會計準則第1號(修訂本)：分類負債為流動負債或非流動負債**

該等修訂本旨在透過幫助公司釐定財務狀況表中具有不確定結算日期的債務及其他負債是否應分類為流動(於一年內到期或可能到期結算)或非流動，以提高應用有關規定的一致性。對於公司可透過將其轉換為權益進行結算的債務，該等修訂亦澄清了分類規定。

採納該等修訂本對綜合財務報表並無任何重大影響。

#### **香港會計準則第1號(修訂本)：附有契諾的非流動負債**

該等修訂本訂明，於報告日期後應遵守的契諾不會影響在報告日期將債務分類為流動債務或非流動債務。取而代之，該修訂本要求公司須於綜合財務報表附註中披露有關該等契諾的資料。

採納該等修訂本對綜合財務報表並無任何重大影響。

#### **香港詮釋第5號(修訂本)：財務報告的呈列—借款人對包含按要求償還條款之定期貸款的分類**

由於上述香港會計準則第1號之修訂，對本詮釋進行了修訂，以使相應的措詞保持一致且結論不變。

採納該詮釋的修訂本對綜合財務報表並無任何重大影響。

#### **香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)：供應商融資安排**

該等修訂引入了新的披露要求以提高供應商融資安排的透明度，並揭示其對企業負債、現金流量及流動性風險的影響。

採納該等修訂本對綜合財務報表並無任何重大影響。

#### **香港財務報告準則第16號(修訂本)：售後租回的租賃負債**

該等修訂本要求賣方—承租人隨後以不確認與其保留的使用權有關的任何損益金額的方式釐定售後租回產生的租賃付款。新規定不會阻礙賣方—承租人於損益中確認與部分或全部終止租賃有關的任何收益或虧損。

採納該等修訂本對綜合財務報表並無任何重大影響。

#### 4. 尚未採納之新訂及經修訂香港財務報告準則

於授權刊發該等綜合財務報表日期，本集團並無提早採納香港會計師公會已頒佈但於本年度尚未生效之下列新訂／經修訂香港財務報告準則會計準則。

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量的修訂本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則會計準則的 年度改進	第11冊 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及自然依賴型電力之合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第19號	不具公眾問責的附屬公司：披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營企業出售或注入資產 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 對二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 生效日期待定

本公司董事預期於未來期間採納該等新訂／經修訂香港財務報告準則會計準則不會對本集團之財務表現及財務狀況造成任何重大影響。

#### 5. 初步全年業績公佈

本二零二四年初步全年業績公佈所載有關截至二零二四年及二零二三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年度綜合財務報表，惟其乃摘錄自該等財務報表。根據公司條例第436條須披露與該等法定財務報表有關之進一步資料如下：

本公司已根據公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定，向公司註冊處處長遞交截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司之核數師尚未就截至二零二四年十二月三十一日止年度之財務報表出具報告，並將於適當時候遞交至公司註冊處處長。

本公司之核數師已就本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務報表出具報告。核數師報告並無保留意見或另行修改；並無核數師在不出具保留意見報告之情況下強調須予注意事項之提述；及並無載有根據公司條例第406(2)條、407(2)或(3)條所作出之陳述。

## 6. 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」）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運營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。

### 主要客戶之資料

本集團的客群來源廣泛，於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度並無任何個別客戶與本集團的交易佔超本集團收益的10%。

## 7. 收益以及其他收入及收益

收益以及其他收入及收益之分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益：		
銷售物業	122,322	13,018
物業管理收入	<u>8,850</u>	<u>8,339</u>
	131,172	21,357
其他來源之收益：		
租金收入總額	<u>1,412</u>	<u>2,486</u>
收益總額	<u>132,584</u>	<u>23,843</u>
其他收入及收益：		
銀行利息收入	254	282
其他	<u>413</u>	<u>329</u>
	<u>667</u>	<u>611</u>

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益分拆如下：

	物業銷售 千港元	物業管理收入 千港元	總計 千港元
截至二零二四年十二月三十一日止年度			
收益確認之時間：			
—於時間點	122,322	—	122,322
—隨時間推移	—	8,850	8,850
	<u>122,322</u>	<u>8,850</u>	<u>131,172</u>
截至二零二三年十二月三十一日止年度			
收益確認之時間：			
—於時間點	13,018	—	13,018
—隨時間推移	—	8,339	8,339
	<u>13,018</u>	<u>8,339</u>	<u>21,357</u>

## 8. 財務費用

財務費用之分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
租賃負債之利息	69	32
一名主要股東貸款之利息	150	109
承兌票據之利息	947	565
	<u>1,166</u>	<u>706</u>

## 9. 除稅前溢利(虧損)

本集團除稅前溢利(虧損)已扣除下列項目：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
員工成本(包括董事薪酬)		
工資、津貼及實物福利	18,462	15,452
退休金計劃供款	1,811	1,704
	<u>20,273</u>	<u>17,156</u>
已出售物業成本	88,004	9,821
物業、廠房及設備折舊	47	97
使用權資產折舊	2,002	1,725
核數師酬金	930	950
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	400	536
出售一間附屬公司之虧損	833	-
法律申索撥備	-	4,905
短期租賃付款	44	23

附註：

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，並無沒收供款可供本集團使用以降低現有對強積金計劃及中國退休金計劃的供款水平。

## 10. 所得稅開支

根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)的規則及法規，本集團毋須於該司法權區繳納任何稅項。

由於本集團於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度錄得稅項虧損，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二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度按25%之法定稅率繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)。

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。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
中國企業所得稅	6,571	-
中國土地增值稅	4,494	513
於損益表計入之遞延稅項	<u>(6,242)</u>	<u>(407)</u>
年內所得稅開支總額	<u>4,823</u>	<u>106</u>

所得稅開支與按本公司及其大部分附屬公司註冊國家／司法權區法定稅率計算之除稅前溢利(虧損)之對賬如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
除稅前溢利(虧損)	<u>21,928</u>	<u>(3,935)</u>
適用於相關國家之溢利(虧損)按法定稅率計算之稅項	3,874	(2,469)
毋須課稅收入	(4,824)	(4,259)
不可扣稅開支	2,747	3,406
未確認稅項虧損	2,439	3,329
土地增值稅	4,494	513
動用過往未確認之稅項虧損	(3,456)	-
其他	<u>(451)</u>	<u>(414)</u>
所得稅開支	<u>4,823</u>	<u>106</u>

## 11. 股息

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，董事會並不建議派發任何股息。

## 12. 本公司擁有人應佔每股盈利(虧損)

每股基本及攤薄盈利(虧損)乃根據以下數據計算：

	二零二四年	二零二三年
本公司擁有人應佔年內盈利(虧損)(百萬港元)	17.11	(4.04)
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(虧損)(每股港仙)	<u>0.43</u>	<u>(0.10)</u>

由於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度並無任何攤薄潛在普通股，故每股攤薄盈利(虧損)的計算與每股基本盈利(虧損)相同。

## 13. 貿易應收款項

貿易應收款項主要為出售物業之銷售所得款項及應收物業管理費。出售物業之銷售所得款項由買方根據買賣協議之條款支付。租賃物業之租金由租客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。下表為於報告期末按發票日期呈列之貿易應收款項之賬齡分析：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
30天內	1,804	38
31至60天	22	60
61至90天	24	90
超過90天	<u>994</u>	<u>861</u>
	<u>2,844</u>	<u>1,049</u>

逾期但未被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。

逾期但未被減值之應收款項乃與多名不同客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為無需就該等餘額計提減值撥備，原因是信貸質素一直並無重大變動，而該等餘額仍被視為可悉數收回。

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之撥備。

#### 14. 貿易應付款項

下表為於報告期末按發票日期呈列之貿易應付款項之賬齡分析：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
30天內	253	723
31至60天	347	118
61至90天	817	323
超過90天	<u>23,894</u>	<u>44,193</u>
	<u>25,311</u>	<u>45,357</u>

## 管理層討論及分析

### 業績

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約132,580,000港元，較去年營業額約23,840,000港元增加約456%。營業額增加主要由於物業銷售內交付之面積增加所致。

截至二零二四年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔溢利約為17,110,000港元，而去年本公司擁有人應佔虧損約為4,040,000港元。此乃主要由於年內本集團金融負債換算所產生之營業額及匯兌收益增加以及行政及經營開支減少，並部分抵消投資物業公允價值虧損的增加。

### 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鮎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，總建築面積約為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。

於本公佈日期，本公司已獲發第一期物業的預售許可證，並已就第一期物業設立銷售中心及展廳，並即將開幕。深汕特別合作區有關當局正審議第二期物業的建設計劃。計劃獲批後，第二期建設工程將隨即開始。

## 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」)，其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。於本公佈日期，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鎮中興中路一號。截至二零二四年十二月三十一日止年度，來自東方新天地大廈的商場及停車場的租金收入約為1,410,000港元(二零二三年：約2,490,000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(總土地面積約為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。

金寶城項目是住宅及商業綜合項目。金寶城項目住宅部分第一期、第二期和第三期之銷售及預售已開始。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，金寶城項目物業銷售約122,320,000港元(二零二三年：約13,020,000港元)確認為收益，而於二零二四年十二月三十一日已收取金寶城項目預售約52,260,000港元(二零二三年十二月三十一日：約113,550,000港元)作為合約負債。

### (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，總土地面積約為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。目前，紅海灣項目暫停開發。本公司正重新評估紅海灣項目之定位。本公司將視乎市場情況、本集團的資源分配及當地政府的發展指引，在適當時候開展項目發展。

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（「中級法院」）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，汕尾大中華國際實業有限公司仍有權擁有被查封土地的擁有權。儘管如此，經本集團管理層的最佳及保守估計後，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）。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，中級法院就該民事案件作出最終判決，要求本集團向承建商支付合共約人民幣18,500,000元（相當於約20,300,000港元）。隨後，本集團已就判決向廣東省高級人民法院（「高級法院」）提出上訴，並獲高級法院接納。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，高級法院已作出判決，要求本集團向承建商支付合共約人民幣16,700,000元（相當於約18,100,000港元）。本集團其後已向中華人民共和國最高人民法院提出書面再審申請，現正等候聆訊。

## 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；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且完成已於同日發生。完成後，本公司及綠地香港各自持有該項目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。

於二零二五年一月，本公司已接獲上海市第一中級人民法院(「法院」)發出的民事訴狀(「訴狀」)，獲悉法院已接受本公司作為原告人(「原告人」)向綠地香港及上海合茂房地產發展有限公司(本公司一間聯營公司)作為被告人(「被告人」)提起有關合作協議項下股東貸款的訴訟。

根據該訴狀，原告人根據訴狀提出索償(「索償」)要求被告人支付原告人股東貸款約人民幣123,900,000元(相等於約134,200,000港元)、相關利息及由被告人承擔的本案所有訴訟費用。

## 關連交易－物業租賃協議

於二零二四年三月一日，(i)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(「大中華國際」)訂立物業租賃協議一；(ii)大中華實業(惠州)有限公司(「大中華(惠州)」)與大中華國際訂立物業租賃協議二；及(iii)汕尾市大中華實業有限公司(「大中華(汕尾)」)與大中華國際訂立物業租賃協議三。根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團已在其綜合財務狀況表內確認根據物業租賃協議項下租賃物業的使用權資產。

滙通中國、大中華(惠州)及大中華(汕尾)各自為本公司的全資附屬公司。大中華國際由執行董事、控股股東兼本集團主席黃世再先生間接全資擁有。因此，大中華國際為本公司關連人士。根據上市規則第14A章，物業租賃協議項下擬進行的交易構成本公司一次性關連交易。

根據物業租賃協議，(i)滙通中國須支付月租人民幣28,000元；(ii)大中華(惠州)須支付月租人民幣43,600元；及(iii)大中華(汕尾)須支付月租人民幣93,000元。物業租賃協議於二零二五年三月三十一日屆滿。有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零二四年三月一日的公佈。

## 業務展望

中國物業發展行業近年面臨極大的困難和不確定性。本公司亦須隨之增強未來戰略規劃。本集團將根據市況及整體環境審視及調整其發展及銷售時間表。本集團之業務及未來策略將繼續專注於中高端商業以及旅遊物業發展及投資。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

於二零二四年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金約為32,760,000港元(二零二三年十二月三十一日：約46,470,000港元)。於二零二四年十二月三十一日，本集團之流動資產總額約為801,870,000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。於二零二四年十二月三十一日，本集團之流動負債總額約為1,132,330,000港元，當中包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、承兌票據、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。於二零二四年十二月三十一日，本集團之資產負債比率(即計息負債除以權益總額)約為2.5%(二零二三年十二月三十一日：3.0%)。

## 資本承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團已簽約但未於綜合財務報表撥備之資本承擔總額約為398,810,000港元(二零二三年十二月三十一日：約465,950,000港元)，其中包括(i)建設及開發物業約196,330,000港元(二零二三年十二月三十一日：約256,570,000港元)；及(ii)應付一間聯營公司之貸款注資約202,480,000港元(二零二三年十二月三十一日：約209,370,000港元)。

## 匯率風險

本集團錄得之營業額、進行之採購及產生之開支主要以人民幣及港元計值。大部分資產及負債均以人民幣及港元計值，且並無重大資產及負債以其他貨幣計值。本集團目前並無訂立協議或採購工具以對沖本集團之匯率風險。港元或人民幣匯率之任何重大波動或影響本集團之經營業績。人民幣兌港元之匯率受限於中國政府頒佈之外匯管制規則及規例。本集團透過密切監察外幣匯率之變動管理外幣風險。

## 重大投資及重大收購事項和出售事項

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度並無進行任何重大投資及重大收購事項和出售事項。

## 或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有或然負債約人民幣155,630,000元(相當於約164,990,000港元)(二零二三年：約人民幣153,590,000元(相當於約168,370,000港元))，當中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人民幣155,630,000元(相當於約164,990,000港元)(二零二三年：約人民幣153,590,000元(相當於約168,370,000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，倘買方拖欠付款，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，因此該等擔保概無於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中確認。

## 資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團概無抵押其任何資產(二零二三年十二月三十一日：無)。

## 報告期後事件

除本公佈披露者外，報告期後並無發生重大期後事件。

## 薪酬政策

本集團僱員之薪酬乃根據彼等之表現、資歷及工作能力釐定。管理層之薪酬建議經薪酬委員會參考董事會之企業目標及宗旨檢討及批准。本公司董事及高級管理層之薪酬乃由本公司薪酬委員會經參考本公司之經營業績、個人表現及可資比較市場統計後釐定。

於二零二四年十二月三十一日，不計及董事，本集團聘用81名僱員(二零二三年十二月三十一日：62名僱員)，相關員工成本約為18,520,000港元(二零二三年：約15,790,000港元)。每年檢討之員工薪酬待遇包括薪金／工資，以及醫療保險、公積金及購股權等其他福利。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 企業管治

本公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度已一直採納並全面遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則之守則條文。

楊利女士辭任本公司公司秘書(「公司秘書」)並自二零二五年二月十六日起生效後，本公司構成不遵守上市規則第3.28條之情況。本公司將物色合適人選以填補公司秘書之空缺，並將適時另作公佈。

## **董事進行證券交易的標準守則**

本公司已採納上市規則附錄C3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，彼等確認已於截至二零二四年十二月三十一日止年度遵守標準守則規定之準則。

## **審核委員會及審閱全年業績**

本公司已根據上市規則附錄C1所載之規定設立審核委員會，以審閱及監管本集團財務報告過程及內部監控。審核委員會由本公司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二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績。

## **富睿瑪澤會計師事務所有限公司的工作範圍**

本公司之核數師富睿瑪澤會計師事務所有限公司(「富睿瑪澤」)已認可，本公佈所載截至二零二四年十二月三十一日止年度本公司綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註所載之數字，與本公司本年度之綜合財務報表草擬本所載之金額相符。由於富睿瑪澤就此方面之工作並不構成核證結論，故富睿瑪澤於本公佈中並不作出任何意見或核證結論。

## **獨立審核師報告草擬本摘錄**

以下為本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合財務報表草擬本的獨立核數師報告草擬本摘錄。

## **保留意見**

我們認為，除我們報告「保留意見之基礎」一節所述事項之可能影響外，綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則真實而公平地反映 貴集團於二零二四年十二月三十一日之財務狀況及其截至該日止年度之財務表現及現金流量，並已遵照公司條例妥為編製。

## 保留意見之基礎

### 有關於聯營公司之權益及應收一間聯營公司貸款的限制範圍

如綜合財務報表附註18所披露，貴集團持有成耀集團有限公司(「成耀」)及其附屬公司(統稱「該等聯營公司」)的50%股本權益，該等聯營公司於中華人民共和國從事房地產項目的物業發展(「物業發展項目」)。貴集團以權益會計法處理其於該等聯營公司之權益。此外，誠如綜合財務報表附註19所披露，貴集團於二零二四年十二月三十一日錄得應收一間聯營公司貸款約125,767,000港元(已扣除預期信貸虧損之虧損撥備約5,603,000港元)。就應用權益會計法及評估貴集團於該等聯營公司權益及應收一間聯營公司貸款的預期信貸虧損撥備而言，儘管貴集團已採取一切合理步驟及盡最大努力要求該等聯營公司提供有關該等聯營公司的最新財務資料及相關證明文件(包括但不限於該等聯營公司於二零二四年十二月三十一日及截至該日止年度的賬簿及記錄)，惟貴集團僅能獲取有關該等聯營公司截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核財務資料。截至本報告日期為止，尚未收到對貴集團要求的回覆。

因此，我們無法獲得充足適當的審計憑證，亦無其他可實施的替代審計程序足以讓我們釐定是否有必要調整該等金額以及綜合財務報表中的相關要素和披露事項。上述金額如須調整，將會對貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務表現、貴集團於二零二四年十二月三十一日的財務狀況及綜合財務報表的相關披露造成相應影響。

我們根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔之責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔之責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已根據守則履行其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得之審計憑證能充足及適當地為我們之保留意見提供基礎。

## 就公司條例第407(2)及407(3)條項下事項作出報告

如本報告上文「保留意見之基礎」一節所述，我們僅就無法獲取有關於聯營公司之權益及應收一間聯營公司貸款的充足和適當的審計憑證而言：

- 我們無法確定是否已備存充份的會計記錄；及
- 我們未有獲取所有盡我們所知所信對審計工作而言屬必需及事關重要的資料或解釋。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二五年六月三日(星期二)起至二零二五年六月六日(星期五)止(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。暫停期間將不會辦理股份過戶登記手續。為確定出席二零二五年股東週年大會之權利，所有股票及已填妥過戶表格(不論為一併或獨立遞交)須最遲於二零二五年六月二日(星期一)下午四時三十分前送達至本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。

承董事會命  
大中華控股(香港)有限公司  
主席  
黃世再

香港，二零二五年三月三十一日

於本公佈刊發日期，董事會由兩名執行董事：黃世再先生(主席)及黃文稀女士(行政總裁)；一名非執行董事：李知真先生；以及三名獨立非執行董事：鄭康棋先生、梁坤先生及王紅欣先生組成。