

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。

 **大中華地產控股有限公司**  
**GREAT CHINA PROPERTIES HOLDINGS LIMITED**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：21)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

全年業績公佈

大中華地產控股有限公司(「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」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同二零二零年同期之比較數字如下：

**綜合全面收益表**

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	7	10,018	47,316
銷售及服務成本		<u>(4,890)</u>	<u>(32,609)</u>
毛利		5,128	14,707
其他收入及收益	7	507	830
銷售及分銷開支		(2,737)	(1,409)
行政及經營開支		(22,916)	(37,278)
匯兌虧損淨額		(27,800)	(62,258)
財務費用	8	(64)	(141)
投資物業之公允價值收益淨額		<u>-</u>	<u>4,394</u>
除稅前虧損	9	(47,882)	(81,155)
所得稅抵免(開支)	10	<u>209</u>	<u>(1,324)</u>
年內虧損		<u>(47,673)</u>	<u>(82,479)</u>

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年內其他全面收益		
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>54,631</u>	<u>124,548</u>
年內全面收益總額	<u><u>6,958</u></u>	<u><u>42,069</u></u>
以下人士應佔年內虧損：		
— 本公司擁有人	(47,673)	(82,479)
— 非控股權益	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><u>(47,673)</u></u>	<u><u>(82,479)</u></u>
以下人士應佔年內全面收益總額：		
— 本公司擁有人	6,958	42,069
— 非控股權益	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><u>6,958</u></u>	<u><u>42,069</u></u>
本公司擁有人應佔每股虧損		
基本及攤薄	12 <u><u>(1.20港仙)</u></u>	<u><u>(2.07港仙)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		197,729	190,184
使用權資產		1,373	1,420
投資物業		250,428	243,236
商譽		220,528	214,629
於聯營公司之權益		—	—
應收一間聯營公司貸款淨額		145,262	141,397
發展中物業		657,289	635,514
非流動資產總額		<u>1,472,609</u>	<u>1,426,380</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		843,907	791,632
貿易應收款項	13	773	500
預付款項、按金及其他應收款項		23,138	22,247
現金及銀行結餘		22,271	19,174
流動資產總額		<u>890,089</u>	<u>833,553</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	14	48,382	23,850
其他應付款項及應計費用		119,693	113,698
租賃負債		1,389	1,439
應付關連公司款項		158,107	148,061
應付主要股東款項		862,696	812,035
應付稅項		614	598
流動負債總額		<u>1,190,881</u>	<u>1,099,681</u>
流動負債淨額		<u>(300,792)</u>	<u>(266,128)</u>
資產總額減流動負債		<u>1,171,817</u>	<u>1,160,252</u>

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	<u>180,794</u>	<u>176,187</u>
<b>資產淨額</b>	<u><b>991,023</b></u>	<u><b>984,065</b></u>
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔權益		
股本	983,266	983,266
其他儲備	<u>7,744</u>	<u>786</u>
	<b>991,010</b>	984,052
非控股權益	<u>13</u>	<u>13</u>
<b>權益總額</b>	<u><b>991,023</b></u>	<u><b>984,065</b></u>

## 附註：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 1. 公司資料

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皇后大道中99號中環中心66樓6668室。

年內，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。

### 2. 編製基準

本集團於二零二一年十二月三十一日之流動負債淨額為300,792,000港元及截至二零二一年十二月三十一日止年度，經營業務所用現金淨額為26,387,000港元。儘管發生上述情況，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) 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其及其所控制公司之款項向本集團要求還款（合共1,002,778,000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（「香港財務報告準則」）（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，惟投資物業按下文所載會計政策所述之公允價值計量。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
- 本集團之投票權和潛在投票權。

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)保留投資之公允價值；及(iii)損益表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適用情況，按本集團直接出售相關資產或負債所需的相同基準，重新分類至溢利或虧損或保留溢利。

### 3. 會計政策變動

編製該等綜合財務報表之會計政策與二零二零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之與本集團相關且於二零二一年一月一日開始之年度期間生效，並由本集團選擇於本年度提早採納之新訂／經修訂香港財務報告準則除外：

香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革－第二階段
香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日後的2019冠狀 病毒病相關租金寬減

**香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號(修訂本)：利率基準改革－第二階段**

該等修訂本解決公司因利率基準改革(「改革」)而以替代基準利率取代舊利率基準時可能對財務報告造成影響的問題。該等修訂本對於二零一九年十一月頒佈的修訂本作出補充，並與以下各項有關：

- 合約現金流量的變動－公司毋須就改革規定的變動終止確認或調整金融工具的賬面值，但須對實際利率作出更新以反映替代基準利率的變動；
- 對沖會計處理－倘對沖符合其他對沖會計標準，則公司毋須僅因其作出改革所規定的變動而終止其對沖會計處理；及
- 披露－公司須披露有關改革所產生的新風險及其過渡至替代基準利率的應對方法資料。

採納有關修訂對綜合財務報表並無任何顯著影響。

**香港財務報告準則第16號(修訂本)：二零二一年六月三十日後的2019冠狀病毒病相關租金寬減**

根據該等修訂，承租人於釐定直接因2019冠狀病毒病疫情而產生的租金寬減是否租賃修訂時，可免於逐張租約考慮，且獲准將有關寬減當成非租賃修訂入賬。該等修訂適用於導致二零二二年六月三十日之前到期的租賃付款減少的2019冠狀病毒病相關租金寬減。出租人並不受該等修訂影響。

該等修訂本須於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間採納，並允許提前採納。本集團已選擇於本年度提前採納該等修訂本。根據其中的過渡條文，本集團已追溯應用該等修訂本，將首次應用該等修訂本的累計影響確認為對累計虧損(或其他權益組成部分，如適用)期初結餘的調整，因此並無重列比較資料。

採納有關修訂對綜合財務報表並無任何顯著影響。

#### 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。

香港會計準則第16號(修訂本)	擬定用途前之所得款項 <sup>1</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	履行合約之成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架的提述 <sup>1</sup>
香港財務報告準則之年度改進	二零一八年至二零二零年週期 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	會計政策披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號(修訂本)	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號－比較資料 <sup>2</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>3</sup>

<sup>1</sup> 對二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</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

本二零二一年初步全年業績公佈所載有關截至二零二一年及二零二零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二零二零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二零二一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二零二零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

租金收入2,966,000港元（二零二零年：3,134,000港元）來自本集團的兩大客戶。

## 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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 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	4,733	41,707
物業管理收入	<u>1,574</u>	<u>1,574</u>
	<b>6,307</b>	43,281
其他來源之收益：		
租金收入總額	<u>3,711</u>	<u>4,035</u>
收益總額	<b><u>10,018</u></b>	<b><u>47,316</u></b>
其他收入及收益：		
銀行利息收入	133	91
其他	<u>374</u>	<u>739</u>
	<b><u>507</u></b>	<b><u>830</u></b>

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益按以下方式分拆：

	物業銷售 千港元	物業管理收入 千港元	總計 千港元
截至二零二一年十二月三十一日 止年度			
收益確認之時間：			
— 於時間點	4,733	—	4,733
— 隨時間推移	<u>—</u>	<u>1,574</u>	<u>1,574</u>
	<b><u>4,733</u></b>	<b><u>1,574</u></b>	<b><u>6,307</u></b>
截至二零二零年十二月三十一日 止年度			
收益確認之時間：			
— 於時間點	41,707	—	41,707
— 隨時間推移	<u>—</u>	<u>1,574</u>	<u>1,574</u>
	<b><u>41,707</u></b>	<b><u>1,574</u></b>	<b><u>43,281</u></b>

## 8. 財務費用

財務費用之分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
租賃負債之財務費用	<u>64</u>	<u>141</u>

## 9. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除(計入)下列項目：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
員工成本(包括董事薪酬)		
工資及薪金	12,516	13,864
退休金計劃供款	<u>1,082</u>	<u>626</u>
	<u>13,598</u>	<u>14,490</u>
已出售物業成本	3,869	31,656
物業、廠房及設備折舊	467	663
使用權資產折舊	2,432	3,021
核數師酬金	850	850
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	563	513
法律申索撥備(包括在「行政及經營開支」內)(附註9(a))	–	15,788
投資物業之公允價值收益淨額	–	(4,394)
出售物業、廠房及設備之虧損	–	12
終止租賃之收益	–	(106)

### 9(a) 法律申索撥備

於二零二零年，本公司附屬公司汕尾大中華國際實業有限公司(「汕尾大中華」)的一間承建商向汕尾市中級人民法院(「法院」)提出民事訴訟申請，要求終止施工協議(「施工協議」)，並根據施工協議就尚未支付的建築成本及應計利息(「尚未支付建築成本」)、因停止施工造成的損失及餘下工程的潛在溢利申索約人民幣48,457,000元(相當於約59,336,000港元)。法院因應訴訟而查封汕尾大中華持有的一幅土地。根據本集團中國律師的法律意見，本公司董事認為可能只需就尚未支付建築成本流出經濟利益。因此，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已於損益中就相應的申索計提撥備約人民幣14,036,000元(相當於約15,788,000港元)。由於法律申索並無重大最新消息，故於截至二零二一年十二月三十一日止年度概無確認撥備。

## 10. 所得稅(抵免)開支

由於本集團於截至二零二一年及二零二零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二零二一年及二零二零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」)。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，由於本集團就稅務而言錄得虧損，因此並無計提企業所得稅撥備。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本年度的企業所得稅已根據估計應課稅溢利計提撥備。

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。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於損益表計入之遞延稅項	(209)	(247)
中國企業所得稅	-	319
中國土地增值稅	-	1,252
年內稅項(抵免)開支總額	<u>(209)</u>	<u>1,324</u>

稅項(抵免)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虧損之對賬如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前虧損	<u>(47,882)</u>	<u>(81,155)</u>
適用於相關國家之溢利按法定稅率計算之稅項	(9,236)	(14,549)
毋須課稅收入	(929)	(1,468)
不可扣稅開支	6,205	16,566
未確認稅項虧損	3,003	1,867
土地增值稅	-	1,252
動用過往未確認之稅項虧損	(102)	(2,194)
其他	<u>850</u>	<u>(150)</u>
所得稅(抵免)開支	<u>(209)</u>	<u>1,324</u>

## 11. 股息

截至二零二一年及二零二零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虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零二一年	二零二零年
本公司擁有人應佔年內虧損 (百萬港元)	(47.67)	(82.48)
普通股之加權平均數 (百萬股)	3,975	3,975
每股基本及攤薄虧損 (每股港仙)	<u>(1.20)</u>	<u>(2.07)</u>

由於本公司購股權於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之行使價高於本公司股份於有關年度之平均市場價，本公司之購股權於有關年度並無攤薄影響，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
30天內	133	57
31至60天	61	27
61至90天	61	64
超過90天	<u>518</u>	<u>352</u>
	<u>773</u>	<u>500</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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
30天內	25,720	2,313
31至60天	–	622
61至90天	23	25
超過90天	22,639	20,890
	<u>48,382</u>	<u>23,850</u>

## 業績

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約10,020,000港元，較去年營業額約47,320,000港元減少約78.83%。營業額減少主要由於物業銷售內交付之面積增減少所致。

截至二零二一年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔虧損為47,670,000港元，而去年本公司擁有人應佔虧損約為82,480,000港元。此乃主要由於本集團金融負債換算所產生之匯兌虧損減少所致。

## 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」）。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察並且開始設計工作。於本公佈刊發日期，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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，東方新天地大廈商場及停車場的租金收入約3,710,000港元（二零二零年：約4,040,000港元），以及出售東方新天地大廈所得款項約400,000港元（二零二零年：無）確認為收益。

### 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。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，銷售金寶城項目所得款項約4,240,000港元（二零二零年：約41,710,000港元）確認為收益，及於二零二一年十二月三十一日已收取金寶城項目預售約53,130,000港元（二零二零年十二月三十一日：約48,570,000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。

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（「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，汕尾大中華仍有權擁有被查封土地的擁有權。儘管如此，經管理層的最佳和保守估計後，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）。截至二零二一年十二月三十一日止年度概無確認額外撥備，乃由於年內概無有關法律申索的重大更新。由於該訴訟程序處於早期階段，董事會認為，除尚未支付的已產生建築成本外，現時評估其對本公司的潛在影響並不實際。在任何情況下，該訴訟程序並不會影響本集團正常運作。本公司將於適當時候向股東通報有關該訴訟程序的最新情況。

## 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。

## 業務展望

近年爆發的疫情令外部環境變得極為複雜，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

於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金約為22,270,000港元（二零二零年十二月三十一日：19,170,000港元）。於二零二一年十二月三十一日，本集團之流動資產總額約為890,090,000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。於二零二一年十二月三十一日，本集團之流動負債總額約為1,190,880,000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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之資產負債比率（即租賃負債除以權益總額）約為0.14%（二零二零年十二月三十一日：0.15%）。

## 資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，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407,560,000港元，其中包括(i)建設及開發物業約173,680,000港元；及(ii)應付一間聯營公司之貸款注資約233,880,000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。

## 或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團的或然負債約為1,530,000港元（二零二零年十二月三十一日：2,310,000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1,530,000港元（二零二零年十二月三十一日：1,490,000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。

## 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團概無抵押其任何資產（二零二零年十二月三十一日：無）。

## 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。

於二零二一年十二月三十一日，不計及董事，本集團聘用80名僱員（二零二零年十二月三十一日：86名僱員），相關員工成本約為12,430,000港元（二零二零年：約13,200,000港元）。每年檢討之員工薪酬福利包括薪金／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

截至二零二一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

本公司於截至二零二一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14所載企業管治守則之守則條文。

## 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，彼等確認已於截至二零二一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14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）、梁坤先生及林栢森先生組成。審核委員會已審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績。

本公司之核數師中審眾環（香港）會計師事務所有限公司（「中審眾環」）已認可，初步公佈所載截至二零二一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。由於中審眾環就此方面之工作並不構成保證委聘，故中審眾環於初步公佈中並不作出任何意見或保證結論。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二二年五月二十四日（星期二）起至二零二二年五月二十七日（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。為確定出席二零二二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）須最遲於二零二二年五月二十三日（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登捷時有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）。

承董事會命  
大中華地產控股有限公司  
主席  
黃世再

香港，二零二二年三月二十八日

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）；以及三名獨立非執行董事：鄭康棋先生、梁坤先生和林栢森先生組成。

請同時參閱本公司於本公司網頁<http://www.greatchinaproperties.com>刊登本公佈內容。