

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)

截至二零一七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」)欣然宣佈本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務業績連同去年之相應比較數字。本集團截至二零一七年十二月三十一日止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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以港幣列示)

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
持續經營業務			
收入	2	22,448	21,336
銷售成本		<u>(2,582)</u>	<u>(3,053)</u>
毛利		19,866	18,283
其他收入	4	1,424	3,781
管理費用		(19,261)	(16,504)
投資性房地產估值淨收益		<u>59,560</u>	<u>12,023</u>
經營利潤		61,589	17,583
財務費用	5(a)	<u>—</u>	<u>(116)</u>
稅前利潤	5	61,589	17,467
所得稅	6	<u>(15,003)</u>	<u>(3,253)</u>
持續經營業務之本年度淨利潤		46,586	14,214
已終止經營業務			
已終止經營業務之本年度淨利潤	7	<u>—</u>	<u>45,476</u>
歸屬於本公司權益股東之本年度淨利潤		<u>46,586</u>	<u>59,690</u>
每股盈利(持續及已終止經營業務)			
— 基本及攤薄(港仙)	8	<u>15.08</u>	<u>22.81</u>
每股盈利(持續經營業務)			
— 基本及攤薄(港仙)	8	<u>15.08</u>	<u>5.43</u>

合併全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(以港幣列示)

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本年度淨利潤	<u>46,586</u>	<u>59,690</u>
本年度其他全面收益的淨額(稅後)		
以後將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	31,335	(27,114)
可供出售證券，公允價值儲備淨變動	—	(80)
於處置子公司時將累積匯兌儲備重分類進損益	—	(8,267)
於處置子公司時將累積公允價值儲備重分類進損益	—	(990)
本年度其他全面收益	<u>31,335</u>	<u>(36,451)</u>
歸屬於本公司權益股東之本年度全面收益總額	<u><u>77,921</u></u>	<u><u>23,239</u></u>

合併財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

(以港幣列示)

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產			
投資性房地產		572,132	465,182
物業、廠房及設備		2,740	2,743
商標		106	—
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	10	5,947	368
遞延所得稅資產		153	—
		581,078	468,293
流動資產			
持有待售房地產		6,718	19,119
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	10	13,633	7,666
可收回稅項		269	269
短期銀行存款		127,232	—
銀行存款及現金		11,931	25,261
		159,783	52,315

合併財務狀況表(續)

於二零一七年十二月三十一日

(以港幣列示)

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
	附註	
流動負債		
其他應付款及預提費用	24,699	22,487
收到的租務按金	238	1,826
應交稅項	34	88
	<u>24,971</u>	<u>24,401</u>
流動資產淨值	<u>134,812</u>	<u>27,914</u>
總資產減流動負債	<u>715,890</u>	<u>496,207</u>
非流動負債		
收到的租務按金	4,264	2,289
遞延所得稅負債	80,847	62,453
	<u>85,111</u>	<u>64,742</u>
資產淨值	<u>630,779</u>	<u>431,465</u>
資本及儲備		
股本	193,246	71,853
儲備	437,533	359,612
權益合計	<u>630,779</u>	<u>431,465</u>

合併權益變動表

截至二零一七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	房地產 重估儲備 港幣千元	公允價值 儲備 港幣千元	未分配 利潤 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一六年一月一日		71,853	96,617	495	1,070	1,365,530	1,535,565
本年度淨利潤		—	—	—	—	59,690	59,690
本年度其他全面收益							
— 海外子公司外幣財務報表折算 差額		—	(27,114)	—	—	—	(27,114)
— 可供出售證券，公允價值儲備 淨變動		—	—	—	(80)	—	(80)
— 於處置子公司時將累積匯兌儲 備重分類進損益		—	(8,267)	—	—	—	(8,267)
— 於處置子公司時將累積公允價 值儲備重分類進損益		—	—	—	(990)	—	(990)
		—	(35,381)	—	(1,070)	—	(36,451)
本年度全面收益總額		—	(35,381)	—	(1,070)	59,690	23,239
於處置子公司時轉撥累積房地產重估 儲備		—	—	(495)	—	495	—
本年度已批准特別股息	9	—	—	—	—	(1,127,339)	(1,127,339)
於二零一六年十二月三十一日		71,853	61,236	—	—	298,376	431,465

合併權益變動表(續)

截至二零一七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
		—	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		—	—	72	(72)	—
配售新股份		121,393	—	—	—	121,393
於二零一七年十二月三十一日		193,246	92,571	72	344,890	630,779

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

1. 編製基準及會計政策

本截至二零一七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二零一七年及二零一六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二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表。截至二零一七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 財務報表會計政策

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。該等香港財務報告準則對本集團之會計政策概無影響。本集團並無應用於本會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。

1.1.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

截至本合併財務報表刊發日期，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，而本合併財務報表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9號「金融工具」

二零一八年一月一日

香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」

二零一八年一月一日

香港財務報告準則第16號「租賃」

二零一九年一月一日

1. 編製基準及會計政策(續)

1.1 財務報表會計政策(續)

1.1.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

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，並認為採納該等修訂及新訂準則不大可能對合併財務報表造成重大影響。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。

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號將取代金融工具會計處理之現行準則：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、金融資產減值計算及套期會計法之新規定。另一方面，香港財務報告準則第9號收納香港會計準則第39號有關確認及終止確認金融工具以及劃分金融負債之規定，並無作出重要修改。

新規定對本集團合併財務報表之預期影響如下：

(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。

(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。

按照初步評估，本集團預期新規定不會對財務報表造成任何重大影響。

1. 編製基準及會計政策(續)

1.1 財務報表會計政策(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15號「客戶合約收入」

根據香港財務報告準則第15號，提供服務之收入於服務之控制權轉移至客戶時確認。管理層已評估採納香港財務報告準則第15號之影響，並認為其目前不會對財務業績造成重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

本集團現時將租賃劃分為融資租賃及經營租賃，並視乎租賃劃分以不同方式對租賃安排進行會計處理。本集團分別作為出租人及承租人訂立不同租賃。

預期香港財務報告準則第16號不會對出租人租賃權利與義務之會計處理造成重大影響。然而，香港財務報告準則第16號一經採納，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。取而代之，除非使用若干權宜實行方法，否則承租人將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，即於租約開始日期，承租人將按未來最低租賃付款額之現值確認及計量租賃負債，及將確認相應的「使用權」資產。初始確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債未付餘額所產生之利息費用及使用權資產折舊，而非根據現有政策於租期內按系統基準確認根據經營租賃所產生之租賃費用。作為權宜實行方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為12個月或以下者)及低價值資產之租賃，於該等情況下，租賃費用將繼續於租期內按系統基準確認。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團經營租賃之會計處理方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，及影響租賃期間於損益表確認費用之時間。於二零一七年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款額須於報告日期後一年內或一至五年內支付。因此，香港財務報告準則第16號一經採納，該等款項部分可能須確認為租賃負債，並附帶相應使用權資產。按照初步評估，除確認租賃負債與相應使用權資產外，本集團預期香港財務報告準則第16號不會對財務報表造成重大影響。

2. 收入

持續經營業務之收入指於本年度賺取之租金收入。

本集團之收入分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
商舖	20,263	19,071
住宅	1,654	1,705
停車場	531	560
	<u>22,448</u>	<u>21,336</u>

截至二零一七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（二零一六年：兩名）客戶之收入分別為港幣12,967,000元及港幣3,559,000元（二零一六年：港幣13,439,000元及港幣3,881,000元），各佔本集團持續經營業務收入之10%以上。

3. 分部資料

就資源分配及分部表現評估而言，向本公司執行董事（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。

持續經營業務

- (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

已終止經營業務

- (1) 一般貿易 — 魚粉貿易
- (2) 於香港之房地產投資 — 位於香港之房地產租賃

本集團於二零一六年六月十五日處置一般貿易及於香港之房地產投資分部業務。因此，一般貿易及於香港之房地產投資分部於二零一六年一月一日至二零一六年六月十五日之業績劃分為已終止經營業務。

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。截至二零一七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(二零一六年：港幣零元)。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、未分配財務費用、未分配所得稅抵免或費用及處置子公司之收入。

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

	持續經營業務		合計 港幣千元
	於中國之 房地產投資 港幣千元	房地產銷售 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>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>

3. 分部資料(續)

分部收入及業績(續)

	持續經營業務			已終止經營業務		
	於中國之 房地產投資 港幣千元	房地產銷售 港幣千元	小計 港幣千元	一般貿易 港幣千元	於香港之 房地產投資 港幣千元	小計 港幣千元
截至二零一六年十二月三十一日止 年度						
報告分部收入	20,522	814	21,336	487,212	6,689	493,901
稅後報告分部淨利潤/(虧損)	26,503	238	26,741	(779)	1,102	323
企業費用淨額			(12,273)			(7,404)
未分配財務費用			(116)			(106)
未分配所得稅費用			(138)			(20)
處置子公司之收入(附註7(a))			—			52,683
本年度淨利潤			14,214			45,476

分部資產及負債

	持續經營業務		合計 港幣千元
	於中國之 房地產投資 港幣千元	房地產銷售 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			148,660
合併總資產			740,861
報告分部負債	91,033	16,375	107,408
未分配企業負債			2,674
合併總負債			110,082

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	持續經營業務 房地產銷售 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一六年十二月三十一日			
報告分部資產	494,470	19,337	513,807
未分配企業資產			<u>6,801</u>
合併總資產			<u><u>520,608</u></u>
報告分部負債	71,476	15,556	87,032
未分配企業負債			<u>2,111</u>
合併總負債			<u><u>89,143</u></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

	持續經營業務			總計 港幣千元
	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	
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	(408)	—	(393)	(801)
其他利息收入	—	—	(613)	(613)
所得稅費用/(抵免)	17,089	(1,786)	(300)	15,003

	持續經營業務				已終止經營業務			
	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	小計 港幣千元	一般貿易 港幣千元	於香港之 房地產投資 港幣千元	企業/未分配 港幣千元	小計 港幣千元
截至二零一六年十二月三十一日止 年度								
購建物業、廠房及設備	886	—	2,222	3,108	—	—	—	—
土地租賃溢價攤銷	4	—	—	4	—	—	—	—
物業、廠房及設備折舊	233	—	199	432	131	197	623	951
投資性房地產之估值(收益)/虧損	(12,023)	—	—	(12,023)	—	2,400	—	2,400
以公允價值計量且其變動計入當期 損益之金融資產公允價值變動	—	—	—	—	—	—	5,829	5,829
存貨跌價準備	—	—	—	—	5,839	—	—	5,839
呆賬準備	103	—	—	103	233	—	199	432
壞賬核銷	8	—	—	8	323	—	—	323
折算淨(收益)/虧損	(1,512)	—	591	(921)	(1,755)	4	(1,018)	(2,769)
利息收入	(56)	—	(187)	(243)	(2,500)	—	(4,135)	(6,635)
財務費用	—	—	116	116	142	491	106	739
所得稅費用	3,115	—	138	3,253	1,009	12	20	1,041

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

持續經營業務

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行利息收入	801	243
其他利息收入	613	—
已處置子公司之管理費收益(附註)	—	3,366
雜項	10	172
	<u>1,424</u>	<u>3,781</u>

附註：於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司就提供管理服務向出售集團之多家子公司收取管理費收益。有關管理服務自二零一六年四月一日起終止。

5. 稅前利潤

持續經營業務

稅前利潤經已扣除／(計入)以下各項：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
(a) 財務費用		
銀行貸款利息	<u>—</u>	<u>116</u>
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他福利(包括董事酬金)	10,078	10,244
設定供款退休計劃供款(附註)	<u>536</u>	<u>195</u>
	<u>10,614</u>	<u>10,439</u>

5. 稅前利潤(續)

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(二零一六年：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。截至二零一七年及二零一六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536,000元(二零一六年：港幣195,000元)指本集團於年內已付／應付上述退休受益計劃之供款。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
(c) 其他項目		
核數師酬金	1,120	1,308
土地租賃溢價攤銷	—	4
商標攤銷	6	—
折舊	761	432
處置物業、廠房及設備損失	48	—
土地及樓宇經營租賃費用	1,785	962
折算淨虧損／(收益)	755	(921)
應收賬款及其他應收款減值損失	—	103
壞賬核銷	—	8
	<u> </u>	<u> </u>
租金收入總額	(22,448)	(21,336)
減：直接營業費用	<u>2,582</u>	<u>3,053</u>
租金收入淨額	<u>(19,866)</u>	<u>(18,283)</u>

6. 合併損益表內之所得稅

持續經營業務

合併損益表內之所得稅指：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
即期所得稅 — 中國企業所得稅	1,423	1,490
遞延所得稅	13,580	1,774
過往年度超額撥備	—	(11)
所得稅費用	<u>15,003</u>	<u>3,253</u>

香港利得稅乃按估計應納稅利潤之16.5% (二零一六年：16.5%) 計算。由於本集團於截至二零一七年及二零一六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% (二零一六年：10%) 計算。

7. 已終止經營業務

根據本公司與Fulcrest Limited(「出售事項買方」)所訂立日期分別為二零一六年一月二十一日及二零一六年四月十八日之出售協議及出售補充協議，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司已向出售事項買方出售其於Datong Global Holdings Limited(「Datong」)及Xingao Limited(「Xingao」)(兩者均曾為本公司之全資子公司)(連同Datong及Xingao之子公司(統稱為「出售集團」))之全部股權(「處置子公司」)以及應收出售集團款項港幣205,000,000元(「處置貸款」)。處置子公司及處置貸款之總對價為港幣797,967,000元，其中處置子公司之對價港幣592,967,000元以現金償付，而處置貸款之對價港幣205,000,000元則以抵銷應付出售事項買方之股息(附註9)之方式償付。

出售集團主要從事以下業務：(i)魚粉產品貿易；(ii)香港房地產投資；(iii)提供代理服務；及(iv)金融資產投資。上述出售事項已於二零一六年六月十五日完成。按照香港財務報告準則第5號「持有待售非流動資產及已終止經營業務」，出售集團於二零一六年一月一日至二零一六年六月十五日之合併業績已於合併財務報表中列為已終止經營業務。

(a) 已終止經營業務業績：

	二零一六年 一月一日至 六月十五日 港幣千元
收入	493,901
銷售成本	(473,728)
投資性房地產估值損失	(2,400)
其他淨費用	(23,200)
財務費用	(739)
經營虧損	(6,166)
所得稅	(1,041)
淨經營虧損(附註)	(7,207)
處置子公司之收益(附註7(c))	52,683
已終止經營業務本年度淨利潤	45,476
每股基本及攤薄盈利(港仙)	17.38

附註： 淨經營虧損包括出售集團向本公司支付之管理費。

7. 已終止經營業務(續)

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，已終止經營業務之每股基本盈利為17.38港仙，乃根據歸屬於本公司權益股東之已終止經營業務本年度淨利潤港幣45,476,000元，以及附註8所披露計算每股基本盈利之普通股加權平均數計算。

由於所呈列之截至二零一六年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄股份，故每股基本及攤薄盈利並無差異。

(b) 已終止經營業務產生之現金流量：

	二零一六年 一月一日至 六月十五日 港幣千元
經營活動使用之現金淨額	(309,884)
投資活動產生之現金淨額	599,384
籌資活動產生之現金淨額	<u>73,463</u>
已終止經營業務產生之本年度現金流量淨額	<u><u>362,963</u></u>

7. 已終止經營業務(續)

(c) 於處置日期處置之資產淨值：

	於處置日期 港幣千元
資產	
非流動資產	
投資性房地產	500,700
物業、廠房及設備	44,939
可供出售金融資產	12,325
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	28,805
	<hr/>
	586,769
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
流動資產	
存貨	33,694
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	101,962
以公允價值計量且其變動計入當期損益之金融資產	37,205
可供出售金融資產	27,300
可收回稅項	406
受限制銀行存款	15,915
銀行存款及現金	149,321
	<hr/>
	365,803
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
負債	
流動負債	
應付賬款及應付票據、其他應付款及預提費用	(42,591)
收到的租務按金	(2,389)
應付本公司款項	(205,000)
借款	(71,196)
應交稅項	(1,035)
	<hr/>
	(322,211)
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
非流動負債	
收到的租務按金	(2,041)
借款	(82,144)
遞延所得稅負債	(2,397)
	<hr/>
	(86,582)
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
已處置資產淨值	543,779
	<hr style="border-top: 3px double black;"/>
現金對價總額	592,967
已處置資產淨值	(543,779)
處置產生之交易成本	(5,762)
於處置時將歸屬於出售集團之儲備重分類進損益	9,257
	<hr/>
處置子公司之收益(附註7(a))	52,683
	<hr style="border-top: 3px double black;"/>
現金流量	
收到的現金對價	592,967
已處置銀行存款及現金	(149,321)
	<hr/>
現金流入淨額	443,646
	<hr style="border-top: 3px double black;"/>

8. 每股盈利

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

	二零一七年			二零一六年		
	持續經營	已終止經營	合計	持續經營	已終止經營	合計
	業務	業務		業務	業務	
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
歸屬於本公司權益股東之本年度						
淨利潤	<u>46,586</u>	<u>—</u>	<u>46,586</u>	<u>14,214</u>	<u>45,476</u>	<u>59,690</u>

	股份數目	
	二零一七年	二零一六年
於本年度已發行普通股之加權平均數	<u>308,913,376</u>	<u>261,684,910</u>

於截至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。

於截至二零一七年及二零一六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，故持續及已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利相同。

9. 股息

董事會並未建議就截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度派付末期股息。

	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
本年度已批准特別股息(附註)	<u>—</u>	<u>1,127,339</u>

附註：首次特別股息每股港幣1.223元(共計約港幣320,041,000元)及第二次特別股息每股港幣3.085元(共計約港幣807,298,000元)已於二零一六年五月三十一日舉行之本公司股東特別大會上獲批准，並已於二零一六年六月十三日以現金派付港幣320,041,000元及於二零一六年六月二十二日以現金派付港幣602,298,000元。港幣205,000,000元已按本公司與出售事項買方所協定，抵銷處置貸款之對價(附註7)。截至二零一七年十二月三十一日止年度概無宣派或派付特別股息。

10. 應收賬款及其他應收款、預付款項及按金

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應收賬款淨額(附註10(a))	189	3,627
預付款項、按金及其他應收款淨額(附註10(d))	19,391	4,407
於十二月三十一日之賬面金額	19,580	8,034
減：流動部分	(13,633)	(7,666)
非流動部分	5,947	368

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

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應收賬款	295	3,726
減：壞賬準備(附註10(b))	(106)	(99)
應收賬款淨額	189	3,627

就應收賬款及其他應收款而言，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(扣除壞賬準備)於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
零至三十日	189	1,750
三十一至六十日	—	1,425
六十一至九十日	—	449
九十一至一百二十日	—	3
	189	3,627

10. 應收賬款及其他應收款、預付款項及按金(續)

(b) 應收賬款及其他應收款之減值

應收賬款之減值損失使用準備賬記錄，除非本集團信納收回款項之機會渺茫，則直接從應收賬款核銷減值損失。

壞賬準備之變動如下：

	應收賬款		其他應收款	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於一月一日之餘額	99	11,206	—	4,171
計提減值損失	—	468	—	67
處置子公司	—	(11,482)	—	(4,205)
折算調整	7	(93)	—	(33)
	<u>106</u>	<u>99</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日之餘額	<u>106</u>	<u>99</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零一七年十二月三十一日，應收賬款及其他應收款港幣106,000元(二零一六年：港幣99,000元)被個別認為已出現減值。個別已出現減值之應收款與有財政困難之客戶有關。因此，應收賬款港幣106,000元(二零一六年：港幣99,000元)已計提個別壞賬準備，概無確認其他應收款準備。

(c) 無減值之應收賬款

無減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
並無逾期或減值	—	—
逾期少於三十日	189	1,750
逾期三十一至六十日	—	1,425
逾期六十一至九十日	—	449
逾期九十一至一百二十日	—	3
	<u>189</u>	<u>3,627</u>

於二零一七年十二月三十一日，已逾期但無減值之應收款主要與與本集團往績良好之租戶有關。基於過往經驗，管理層相信，由於該等餘額之信貸質素並無重大變動，且仍被視為可全數收回，故毋須為此等餘額計提減值準備。

10. 應收賬款及其他應收款、預付款項及按金(續)

(d) 預付款項、按金及其他應收款

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
預付款項及按金	1,085	793
其他應收款(附註)	<u>18,306</u>	<u>3,614</u>
	<u>19,391</u>	<u>4,407</u>

附註：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(二零一六年：港幣零元)，按28厘之年利率計息，於二零一八年一月到期。該貸款其後已於報告期末後悉數清償。

11. 報告日期後事項

於二零一七年十二月三十一日後，本集團並無發生任何重大事件。

管理層討論及分析

集團回顧

於二零一七年，環球經濟穩步發展，表現亮麗，全球經濟實質及預測增長均上揚，已發展經濟體之經濟增長持續，新興市場及發展中經濟體則顯著復蘇。中國經濟亦保持穩定步伐，增長可觀，展現強大韌力。

二零一七年之房地產政策堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」定位。各地由傳統壓抑需求轉向增加供應。與此同時，短期調控和長效機制緊密呼應，大力推動住房租賃市場，持續推進共有產權住房建設，優化多層次房屋供應系統，建立租購並舉的房地產制度，從而完善促進長效機制。市場逐步穩定，房地產行業繼續整合，企業發展模式出現新格局，名牌房地產企業業績創新高，市場佔有率大增，行業規模效應繼續發酵。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度（「本年度」），來自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。本集團來自持續經營業務之收入增長約港幣1.11百萬元至港幣22.45百萬元，主要源自匯兌波動。

本集團已就七項位於中國上海市之物業與一名獨立第三方訂立10年租約，自二零一七年十一月一日起生效。上述七項物業過去以成本及可變現淨值兩者之較低者計量，目前已重分類進投資性房地產，按照香港會計準則以公允價值計量。由持有待售房地產轉入投資性房地產之公允價值變動約為港幣52.08百萬元。因此，持續經營業務之本年度淨利潤較二零一六年同期增長約227.75%至約港幣46.59百萬元。

歸屬於本公司擁有人之本年度淨利潤約為港幣46.59百萬元，較二零一六年同期之港幣59.69百萬元有所減少。利潤大幅減少主要是由於二零一六年同期完成處置已終止經營業務，其相應利潤貢獻達港幣45.48百萬元所致。

持續經營業務之截至二零一七年十二月三十一日止年度每股本公司股份(「股份」)基本及攤薄盈利為港幣15.08仙(二零一六年：港幣5.43仙)。

業務回顧

住宅物業

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團來自住宅物業之收入為約港幣1.65百萬元(二零一六年：港幣1.71百萬元)。該等住宅之建築面積為29,259平方呎。本年度之每單位平均出租率為57.29%(二零一六年：59.38%)，於二零一七年十二月三十一日之每單位出租率為81.25%。於二零一七年十二月三十一日，投資性房地產包括12項住宅物業，於二零一七年經獨立專業估值師進行估值，錄得公允價值收益約港幣55.70百萬元(二零一六年：港幣10.04百萬元)。於二零一七年十二月三十一日，4項住宅物業為持有待售房地產，以成本及可變現淨值兩者之較低者計量。

商舖及停車場

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團來自商舖及停車場之收入約為港幣20.80百萬元(二零一六年：港幣19.63百萬元)。該等商舖及停車場之建築面積為144,099平方呎。本年度之每單位平均出租率為100.00%(二零一六年：100.00%)。於二零一七年十二月三十一日，所有商舖及停車場均屬投資性房地產，於二零一七年經獨立專業估值師進行估值，錄得估值收益約港幣3.86百萬元(二零一六年：港幣1.98百萬元)。

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，中國經濟將繼續增長。去年年底，中央經濟工作會議強調經濟工作穩中求進的總基調，要進一步發揮結構性政策的作用，強化實體經濟吸引力和競爭力，優化存量資源配置，強化創新驅動。增強消費對經濟發展的基礎性作用，發揮投資對優化供給結構的關鍵性作用。

二零一七年，中國國內生產總值增長約6.90%，固定資產投資乃中國主要經濟火車頭之一。董事會對中國整體經濟前景及商業潛力充滿信心。董事將繼續審慎監察營商環境，專注發展本集團現有業務，鞏固本集團業務基礎。本集團目前大部分投資性房地產均位於中國上海市。隨着中國部分一線城市房地產價格急漲，二三線城市房價亦繼續攀升，本集團將繼續尋找一線城市之發展項目，同時考慮增長潛力可觀之二三線城市，從以擴充投資性房地產業務。

董事會致力把握回報優厚之投資機遇，同時將所面對之附帶風險控制於低水平。除房地產投資外，本集團亦將物色其他投資機會，包括但不限於汽車及／或其他行業，讓本集團充實投資組合，拓展發展機會，擴大收入來源，達致未來增長。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團之資本負債比率為零(二零一六年十二月三十一日：零)，乃根據本集團並無銀行借款(二零一六年：無)及總資產約為港幣740.86百萬元(二零一六年：港幣520.61百萬元)計算。於二零一七年十二月三十一日，本集團之流動比率為6.40(二零一六年：2.14)，乃按流動資產約港幣159.78百萬元(二零一六年：港幣52.32百萬元)除以流動負債約港幣24.97百萬元(二零一六年：港幣24.40百萬元)計算。於二零一七年十二月三十一日，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139.16百萬元(二零一六年：約港幣25.26百萬元)。

有關重大投資或資本資產之未來計劃

董事目前並無有關重大投資或資本資產之未來計劃。董事將繼續定期監察行業發展，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。

重大投資

於本年度，本集團並無任何重大投資(二零一六年：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。

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。

資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零一六年：無)。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一六年：無)。

資產押記

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無任何資產押記(二零一六年：無)。

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，以應付短期資金需要。董事會亦會視乎本集團之資金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。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團僱員總數為18人(二零一六年：20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9.40百萬元(二零一六年：港幣9.83百萬元)。本公司之管理層每年檢討薪酬政策。薪酬待遇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，截至本公告日期，概無根據該計劃授出任何購股權。

股息

董事會議決不建議派付本年度之末期股息(二零一六年：無)。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席將於二零一八年六月六日(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，本公司將於二零一八年六月一日(星期五)至二零一八年六月六日(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。於二零一八年六月六日(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，不遲於二零一八年五月三十一日(星期四)下午四時正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。

集資活動

根據一般授權配售新股份(於二零一七年二月二十四日完成)

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於配售期內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)，新股份之市價為港幣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。本公司擬將首次配售事

項之所得款項淨額用作一般營運資金及／或未來出現之投資或新業務發展機會之資金。於二零一七年十二月三十一日，配售事項之所得款項約港幣6.81百萬元已用作本集團之一般營運資金，而餘額尚未動用，並將按計劃使用。

有關首次配售事項之詳情，請參閱本公司日期分別為二零一七年二月十日及於二零一七年二月二十四日之公告。

根據一般授權配售新股份(於二零一七年十一月三十日完成)

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於配售期內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**」)。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)，新股份之市價為港幣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。本公司擬將第二次配售事項之所得款項淨額用作一般營運資金及／或未來出現之投資或新業務發展機會之資金。於二零一七年十二月三十一日，上述所得款項淨額尚未動用，並將按計劃使用。

有關第二次配售事項之詳情，請參閱本公司日期分別為二零一七年十一月三日及於二零一七年十一月三十日之公告。

購買、出售或贖回上市證券

本公司及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。

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之全部守則條文。

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截至二零一七年十二月三十一日止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截至二零一七年十二月三十一日止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

於二零一七年十二月三十一日後，本集團並無發生任何重大事件。

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及本公司網站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
董事會主席
江天先生

香港，二零一八年三月二十六日

於本公告日期，董事會成員包括四名執行董事，為江天先生、賴寒先生、侯瓊萱女士及龔標先生；一名非執行董事，為齊越先生；以及三名獨立非執行董事，為李萍女士、胡堅幸先生及蔣旭熙先生。