

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，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分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。



大中華實業控股有限公司*
GREATER CHINA HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：431)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/greaterchina/index.htm>

**截至二零一三年十二月三十一日止年度
全年業績公佈**

業績概要

大中華實業控股有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核財務業績，連同截至二零一二年十二月三十一日止年度之數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	4	32,963	118,337
銷售成本		<u>(21,544)</u>	<u>(108,924)</u>
毛利		11,419	9,413
其他收入	5	3,977	1,656
其他收益及虧損		285	(1,649)
銷售及分銷成本		(659)	(106)
行政及其他經營開支		(29,416)	(33,002)
財務成本	6	<u>(15,731)</u>	<u>(20,219)</u>
除稅前虧損		(30,125)	(43,907)
所得稅開支	7	<u>—</u>	<u>—</u>
本年度虧損		<u>(30,125)</u>	<u>(43,907)</u>
其他全面收益，扣除稅項			
其後可能重新分類至損益的項目：			
因換算境外業務而產生的匯兌差額		<u>3,645</u>	<u>1,483</u>
本年度全面開支總額		<u>(26,480)</u>	<u>(42,424)</u>

* 僅供識別

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
攤佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(30,045)	(43,817)
非控股權益		<u>(80)</u>	<u>(90)</u>
		<u>(30,125)</u>	<u>(43,907)</u>
攤佔本年度全面開支總額：			
本公司擁有人		(26,407)	(42,337)
非控股權益		<u>(73)</u>	<u>(87)</u>
		<u>(26,480)</u>	<u>(42,424)</u>
		港仙	港仙
每股虧損	8		
基本及攤薄		<u>(10.02)</u>	<u>(14.61)</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		145,103	152,255
預付租賃款項		97,092	96,616
收購土地使用權的按金		37,015	35,988
		<u>279,210</u>	<u>284,859</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	9	8,327	25,542
預付租賃款項		2,280	2,217
預付款項及按金		811	3,388
已抵押銀行存款		88,765	44,902
銀行結餘及現金		9,106	8,046
		<u>109,289</u>	<u>84,095</u>
流動負債			
應付賬款	10	59	91
其他應付款項及應計費用	10	18,928	10,523
應付票據		–	87,967
銀行貸款		173,092	104,765
應付稅項		8,258	8,029
		<u>200,337</u>	<u>211,375</u>
流動負債淨額		<u>(91,048)</u>	<u>(127,280)</u>
總資產減流動負債		<u>188,162</u>	<u>157,579</u>
非流動負債			
銀行貸款		57,063	–
資產淨值		<u>131,099</u>	<u>157,579</u>
資本及儲備			
股本		1,499	1,499
儲備		129,404	155,811
本公司擁有人應佔權益		130,903	157,310
非控股權益		196	269
權益總計		<u>131,099</u>	<u>157,579</u>

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市。其母公司及其最終控股公司為建領控股有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立的公司）。其最終控股方為馬曉玲（彼亦為本公司主席兼執行董事）。本公司的註冊辦事處為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，其香港主要營業地點為香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心10樓1013及15室。

本集團主要從事投資控股、工業用物業發展以及一般貿易（包括金屬材料貿易）。

綜合財務報表以本公司的功能貨幣港元呈列。此外，若干於香港以外地區經營的集團實體的功能貨幣乃以經營所在主要經濟地區的貨幣列值。

2. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定的適用披露。

於編製綜合財務報表時，儘管有下列各情況，惟本公司董事已審慎考慮本集團之未來流動資金：

- (i) 本集團於二零一三年十二月三十一日的流動負債超過其流動資產91,048,000港元，本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得虧損30,125,000港元，及經營業務錄得淨現金流出82,497,000港元；及
- (ii) 於二零一三年十二月三十一日的銀行借貸總額230,155,000港元中，於二零一三年十二月三十一日的銀行借貸173,092,000港元乃於由二零一三年十二月三十一日起計一年內到期償還。

經考慮下列事項，本公司董事信納於可見將來本集團將具備充裕財務資源應付其到期的財務責任：

- (i) 本公司董事已與中國工商銀行（「工商銀行」）磋商並取得工商銀行向本集團發授新銀行信貸101,446,000港元（相當於人民幣80,000,000元）（以142,475,000港元之倉庫作為抵押）的書面確認，當中72,280,000港元將用於全數清償應付上海浦東發展銀行的現有銀行貸款，其餘29,166,000港元將用作應付本集團營運資金需要；

- (ii) 本集團繼續與中國太倉港口開發區（「太倉港口開發區」）磋商出售經獨立合資格專業估值師評估價值為人民幣66,000,000元的位於太倉市之一幅土地（「該土地」），以及就收購中國太倉另一幅土地已付按金為37,015,000港元（「該按金」）的退款；

於報告日期後，本集團已與一名潛在買方就可能出售一間間接全資附屬公司（乃該土地及該按金的所有者）訂立不具法律約束力的意向函（「該意向函」）。根據該意向函，本集團及潛在買方須盡其所能就可能出售事項之條款及條件進行磋商及於簽訂該意向函之日起計六個月內訂立具法律約束力之協議。本公司董事預期，可能出售事項的代價將不低於人民幣60,000,000元。於二零一四年一月二十一日簽訂該意向函後，本集團已收到人民幣10,000,000元的按金；

- (iii) 於報告日期後，本集團已遵照貸款協議的條款及還款計劃，順利重續銀行貸款53,259,000港元及償還銀行借貸39,944,000港元，維持了良好的信貸記錄。對於二零一四年內到期須償還的未償還銀行貸款，本公司董事有信心本集團將能取得持續融資支持，並將繼續安排額外銀行融資以應付本集團的融資需要；
- (iv) 本公司董事將繼續實行旨在改善本集團營運資金及現金流量的措施，包括密切監控日常營運開支，並盡可能與銀行協商安排將若干短期貸款轉為長期貸款；
- (v) 本集團擬出售位於中國北京西城區新華里16號錦官苑一期2號樓5樓501室及508室的寫字樓（計入物業、廠房及設備以及預付租賃款項的賬面值分別為2,158,000港元及13,952,000港元）作為資金來源。於報告期末，根據獨立合資格專業估值師進行的估值，該等資產的公平值為22,700,000港元；及
- (vi) 最終控股公司建領控股有限公司同意向本集團提供持續的財務支持，以應付其財務責任。

鑒於以上所述及考慮到本集團產生經營溢利及正面現金流量、於其目前銀行信貸到期時延續有關信貸及出售其若干資產的能力，董事相信本集團於往後一年將有足夠財務資源應付其營運資金需要。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

倘本集團無法繼續按持續基準經營業務，則須於綜合財務報表作出調整以將資產價值撇減至其可收回金額，為可能產生之任何進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。此等調整的影響並未於綜合財務報表內反映。

3. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

3.1 影響綜合財務報表內所呈報金額及／或披露的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則的修訂本	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的年度改進
香港財務報告準則第1號的修訂本	政府貸款
香港財務報告準則第7號的修訂本	披露－抵銷財務資產與財務負債
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號的修訂本	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體的權益：過渡性指引
香港會計準則第1號的修訂本	其他全面收益項目的呈列
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營企業的投資
香港（香港財務報告詮釋委員會） －詮釋第20號	露天採礦場生產階段的剝離成本

除下文所述外，於本年度應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或此等綜合財務報表所載列的披露並無重大影響。

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」

香港財務報告準則第10號取代了香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」中處理綜合財務報表之部份及香港（常設詮釋委員會）－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號改變控制權之定義，當投資者a)對被投資方擁有權力；b)因參與被投資方業務而承擔可變回報的風險或享有權利；及c)有能力行使其權力以影響其回報時，則對被投資方擁有控制權。惟須同時符合該三項標準，投資者方擁有對被投資方的控制權。控制權先前乃定義為有權統馭實體的財務及營運政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者何時對被投資方擁有控制權。

董事認為，應用修訂本並無對披露事項或綜合財務報表中所確認的金額產生重大影響。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立對公平值計量及披露公平值計量的單一指引。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛：香港財務報告準則第13號的公平值計量規定，適用於其他香港財務報告準則規定或准許以公平值計量及披露公平值計量的金融工具項目及非金融工具項目，惟屬於香港財務報告準則第2號「以股份支付的款項」範圍內的以股份支付的交易、屬於香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易，以及與公平值存在若干相似之處但並非公平值（例如用於計量存貨的可變現淨值或用於減值評估的使用價值）的計量除外。

香港財務報告準則第13號界定一項資產的公平值為在現時市況下於計量日期在一個主要（或最有利的）市場按有秩序交易出售一項資產將收取的價格（或倘屬釐定負債的公平值，則轉讓負債時將支付的價格）。香港財務報告準則第13號所界定的公平值為脫手價格，不論該價格為直接觀察或使用其他估值技術估計得出。此外，香港財務報告準則第13號包括廣泛的披露規定。

香港財務報告準則第13號要求按未來適用法應用。根據香港財務報告準則第13號的過渡性規定，本集團並無針對二零一二年比較期間提供香港財務報告準則第13號所要求的任何新披露。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號並無對綜合財務報表中所確認的金額構成任何重大影響。

香港會計準則第1號「其他全面收益項目的呈列」的修訂本

本集團已應用香港會計準則第1號「其他全面收益項目的呈列」的修訂本。修訂本引入全面收益表及收益表的新術語。根據香港會計準則第1號的修訂本，「全面收益表」改稱為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則改稱為「損益表」。香港會計準則第1號的修訂本保留以單一或兩份獨立但連續的報表呈報損益及其他全面收益的選擇。然而，香港會計準則第1號的修訂本要求於其他全面收益部份作出額外披露，將其他全面收益項目歸類成兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須根據相同基準分配，而該修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後的方式呈報其他全面收益項目的選擇。由於已追溯應用該修訂本，其他全面收益項目的呈列已作修訂以反映變動。除上述的呈列變動外，應用香港會計準則第1號的修訂本不會對損益、其他全面收益及全面收益總額構成任何影響。

3.2 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ⁵
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂本	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡披露 ³
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號的修訂本	投資實體 ¹
香港會計準則第19號的修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號的修訂本	抵銷財務資產及財務負債 ¹
香港會計準則第36號的修訂本	非財務資產的可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號的修訂本	衍生工具的更替及對沖會計法的延續 ¹
香港財務報告準則的修訂本	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ⁴
香港財務報告準則的修訂本	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ²
香港（香港財務報告詮釋委員會）—詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效惟可提早應用

² 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效惟可提早應用

³ 可供應用—強制性生效日期將於落實香港財務報告準則第9號尚待確實階段後釐定

⁴ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，惟有限例外情況除外

⁵ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

本公司董事預期，應用上述已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

4. 收入及分部資料

收入指銷售貨品所得收入及倉庫存放收入。以下為本集團於本年度收入的分析：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銷售貨品	21,434	108,667
倉庫存放收入	<u>11,529</u>	<u>9,670</u>
	<u>32,963</u>	<u>118,337</u>

業務分部

本集團的業務分為工業用物業發展及一般貿易，亦即向行政總裁、本集團主要營運決策者（「主要營運決策者」）呈報業務資料以供分配資源及評估分部表現的編製基準。本集團的可呈報及經營分部包括工業用物業發展及一般貿易。

- 工業用物業發展分部指在中國太倉市經營倉庫。
- 一般貿易分部包括金屬材料貿易。目前，本集團於中國從事一般貿易活動。

分部收入及業績

以下為本集團按可呈報分部劃分的收入及業績分析。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	工業用 物業發展 千港元	一般貿易 千港元	總計 千港元
分部收入	<u>11,529</u>	<u>21,434</u>	<u>32,963</u>
分部業績	<u>(20,061)</u>	<u>(2,636)</u>	<u>(22,697)</u>
未分配企業開支			<u>(7,428)</u>
除稅前虧損			<u>(30,125)</u>
所得稅			<u>—</u>
本年度虧損			<u>(30,125)</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	工業用 物業發展 千港元	一般貿易 千港元	總計 千港元
分部收入	9,670	108,667	118,337
分部業績	(13,691)	(22,595)	(36,286)
未分配企業收入			4
未分配企業開支			(7,625)
除稅前虧損			(43,907)
所得稅			—
本年度虧損			(43,907)

上文所申報的分部收入均來自外來客戶。

分部業績指於未分配部分雜項收入及中央行政費用（並非由該等附屬公司賺取或產生）前從事相關分部活動的附屬公司之除稅後虧損，乃就資源分配及評估分部表現向本集團主要營運決策者報告之方法。

分部資產與負債

於二零一三年十二月三十一日

	工業用 物業發展 千港元	一般貿易 千港元	總計 千港元
資產			
分部資產	382,600	2,840	385,440
未分配銀行結餘及現金			2,349
未分配物業、廠房及設備			240
未分配其他應收款項、預付款項及按金			470
綜合資產總額			388,499
負債			
分部負債	237,084	19,714	256,798
未分配其他應付款項			602
綜合負債總額			257,400

於二零一二年十二月三十一日

	工業用 物業發展 千港元	一般貿易 千港元	總計 千港元
資產			
分部資產	300,122	61,726	361,848
未分配銀行結餘及現金			6,167
未分配物業、廠房及設備			314
未分配其他應收款項、預付款項及按金			625
綜合資產總額			<u>368,954</u>
負債			
分部負債	59,526	151,244	210,770
未分配其他應付款項			605
綜合負債總額			<u>211,375</u>

其他資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	工業用 物業發展 千港元	一般貿易 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
計入分部業績／分部資產的資料：				
攤銷及折舊	10,961	-	75	11,036
利息收入	(2,913)	(1,057)	-	(3,970)
財務成本	13,623	2,108	-	15,731
出售物業、廠房及設備的收益	(285)	-	-	(285)
	<u>10,961</u>	<u>(1,057)</u>	<u>75</u>	<u>11,036</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	工業用 物業發展 千港元	一般貿易 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
計入分部業績／分部資產的資料：				
物業、廠房及設備添置	63	–	359	422
攤銷及折舊	10,784	–	183	10,967
利息收入	(698)	(954)	–	(1,652)
財務成本	3,492	16,727	–	20,219
應收賬款及其他應收款項的減值虧損	3,691	1,986	–	5,677
預付款項及按金的減值虧損	–	76	–	76
出售物業、廠房及設備的收益	(1,225)	–	–	(1,225)
項目發展成本撥回	(2,879)	–	–	(2,879)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

地區資料

本集團於香港及中華人民共和國（「中國」）經營業務。

以下為本集團根據經營地區來自外來客戶的收入及按資產所在地區劃分的非流動資產之資料：

	來自外來客戶的收入		非流動資產	
	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
香港	–	–	240	314
中國	32,963	118,337	278,970	284,545
	<u>32,963</u>	<u>118,337</u>	<u>279,210</u>	<u>284,859</u>

有關主要客戶的資料

於有關年度來自佔本集團總收入10%以上的客戶之收入如下：

	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
客戶A ¹	-	32,721
客戶B ¹	-	62,199
客戶C ¹	21,434	-
客戶D ²	3,574	3,418
客戶E ²	7,955	5,376
	<u>7,955</u>	<u>5,376</u>

¹ 來自銷售貨品的收入。

² 來自倉庫存放收入的收入。

5. 其他收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行利息收入	3,970	1,652
雜項收入	7	4
	<u>3,977</u>	<u>1,656</u>

6. 財務成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須於五年內全數償還的銀行貸款及其他借貸的利息	<u>15,731</u>	<u>20,219</u>

7. 所得稅開支

於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，香港利得稅按估計應課稅溢利以16.5% (二零一二年：16.5%) 計算。

由於本集團於本年度並無估計應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備 (二零一二年：零)。

中國企業所得稅 (「企業所得稅」) 乃按照其現行法例、詮釋及慣例根據本集團享有若干稅務優惠之中國附屬公司所賺取之估計應課稅收入按適用稅率計算。

根據中國企業所得稅規則及規例，本集團中國附屬公司之適用中國企業所得稅稅率為25%。

由於在中國經營的附屬公司於本年度並無應課稅溢利，故此於年內並無作出中國企業所得稅撥備 (二零一二年：零)。

本年度所得稅開支可與綜合損益及其他全面收益表內的除稅前虧損對賬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前虧損	<u>(30,125)</u>	<u>(43,907)</u>
按國內稅率25% (二零一二年：25%) 計算的稅項抵免	(7,531)	(10,976)
不可扣稅開支的稅務影響	1,232	2,802
毋須課稅收入的稅務影響	(2,187)	(1,662)
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損的稅務影響	7,855	9,188
其他司法權區營運的附屬公司不同稅率的影響	<u>631</u>	<u>648</u>
本年度所得稅開支	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

於報告期末，本集團的可用於抵銷未來溢利的未動用稅項虧損 (有待稅務機關同意) 為193,257,000港元 (二零一二年：187,019,000港元)。由於無法預測未來溢利來源，故並無就稅項虧損確認遞延稅項資產。根據中國相關法律法規，未動用稅項虧損95,794,000港元 (二零一二年：77,383,000港元) 可結轉五年。其他未確認稅項虧損可無限期結轉。

8. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按下列數據計算：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
虧損		
就每股基本虧損而言的本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(30,045)</u>	<u>(43,817)</u>
股份數目		
就每股基本虧損而言的普通股數目	<u>299,847</u>	<u>299,847</u>

由於本公司於兩個期間並無潛在的已發行普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

9. 應收賬款及其他應收款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收賬款	1,349	1,505
減：已確認減值虧損	<u>(179)</u>	<u>(175)</u>
	<u>1,170</u>	<u>1,330</u>
其他應收款項（附註a）	12,829	29,726
減：已確認減值虧損	<u>(5,672)</u>	<u>(5,514)</u>
	<u>7,157</u>	<u>24,212</u>
應收賬款及其他應收款項總額	<u>8,327</u>	<u>25,542</u>

附註：

- (a) 於二零一三年十二月三十一日，其他應收款項結餘（扣除累計減值虧損）主要包括購買存貨款項的退款及本集團倉庫建築成本多付款項的退款分別2,682,000港元（二零一二年：13,845,000港元）及1,523,000港元（二零一二年：6,155,000港元）。

本集團給予其貿易客戶的賒賬期平均為90日。以下乃於報告期末（與各自的收入確認日期相近）按發票日期呈列的應收賬款（扣除減值虧損）的賬齡分析。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
0–30日	1,170	597
31–60日	–	372
61–90日	–	361
90日以上	–	–
	<u>1,170</u>	<u>1,330</u>

接納任何新客戶前，本集團會評估各潛在客戶的信貸素質。此外，本集團亦參考合約所列的付款條款藉此檢討應收各客戶款項的還款記錄，以釐定應收賬款的可收回性。

應收賬款減值虧損的變動如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年初結餘	175	–
年內已確認	–	174
匯兌調整	4	1
	<u>179</u>	<u>175</u>

其他應收款項減值虧損的變動如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年初結餘	5,514	–
年內已確認	–	5,503
匯兌調整	158	11
	<u>5,672</u>	<u>5,514</u>

10. 應付賬款及其他應付款項以及應計費用

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付賬款	<u>59</u>	<u>91</u>
應計費用	2,371	2,165
已收取按金(附註a)	7,945	6,904
其他應付款項(附註a)	<u>8,612</u>	<u>1,454</u>
其他應付款項及應計費用總額	<u>18,928</u>	<u>10,523</u>
應付賬款及其他應付款項以及應計費用總額	<u><u>18,987</u></u>	<u><u>10,614</u></u>

附註：

- (a) 已收取按金包括預收客戶款項及可予退還按金。其他應付款項包括僱員及其他債權人墊付之款項，該等款項為無抵押、免息及預期於一年內償付。

下列乃於報告期末按發票日期呈列的應付賬款的賬齡分析：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
0-30日	-	-
31-60日	-	-
61-90日	-	-
90日以上	<u>59</u>	<u>91</u>
	<u><u>59</u></u>	<u><u>91</u></u>

若干貨品的購貨平均信貸期為三個月。

核數師報告摘錄

以下摘錄自本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度財務報表中之獨立核數師報告：

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於二零一三年十二月三十一日的財政狀況及其截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

重要事項

在不作出保留意見的情況下，我們謹請股東留意綜合財務報表附註2，其中指出截至二零一三年十二月三十一日止年度 貴集團的流動負債較其流動資產超出91,048,000港元及 貴集團錄得虧損30,125,000港元及經營活動現金流出淨額82,497,000港元。該等情況顯示存在重大不明朗因素，可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問。誠如綜合財務報表附註2所解釋，該等綜合財務報表乃根據持續經營基準編製，其有效性取決於 貴集團產生經營溢利及正面現金流量、於其目前銀行信貸到期時延續有關信貸、出售其若干資產、獲得其最終控股公司提供進一步財務支持以讓 貴集團於可見將來應付其到期財務責任的能力。該等綜合財務報表並無包括若未能達致任何該等行動則會導致的任何調整。

末期股息

董事會不建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派付任何末期股息（二零一二年：無）。

業務回顧

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的營業額為32,963,000港元（二零一二年：118,337,000港元），其中包括一般貿易分部的收入21,434,000港元（二零一二年：108,667,000港元）及工業用物業發展分部的收入11,529,000港元（二零一二年：9,670,000港元）。

與此同時，年內虧損由截至二零一二年十二月三十一日止年度的43,907,000港元減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度的30,125,000港元。虧損減少乃由於一般貿易業務的經營虧損減少及本集團整體開支因年內實施成本控制措施而減少所致。

一般貿易分部的收入大幅下降，主要是受電子零件、金屬材料等原材料的需求持續下滑及一般貿易業務於本集團內部的暫時停運之綜合影響。為改善一般貿易業務的經營虧損狀況，管理層已於二零一三年下半年停止該現有業務，並重新調配資源以識別可提高日後盈利能力的解決方案。

另一方面，工業用物業發展業務維持穩定並輕微增長，原因是年內與若干客戶的服務合約獲續期導致費率上調。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團的流動比率約為0.55(二零一二年：0.40)；本集團資本負債比率為1.76(二零一二年：1.23)。資本負債比率乃按借貸總額230,155,000港元(二零一二年：192,732,000港元)及股本持有人應佔權益130,903,000港元(二零一二年：157,310,000港元)計算。

購置及興建物業、廠房及設備的資本承擔為2,893,000港元(二零一二年：2,813,000港元)。

本集團預期不會面對重大匯兌風險，原因是其現金、借貸、收入及開支主要以港元及人民幣計值。

展望

誠如上文所述，一般貿易業務已暫時停運以便重新調配資源以識別可提高來年盈利能力的解決方案，包括但不限於積極與銀行磋商更佳的貿易融資條款，以及擴大現有客戶基礎以改善利潤率。管理層將繼續密切監察業務經營及致力提高未來數年的盈利能力。

同時，管理層對主要涉及倉庫租賃及管理服務的工業用物業發展分部仍持樂觀態度。目前，倉庫利用率達到100%，且客戶十分穩定。

於二零一四年一月，本集團已宣佈與一名投資者簽訂意向書，以出售太倉一間附屬公司之85%股本權益，並收到按金人民幣10,000,000元。是項交易之磋商仍在進行中，管理層預定於今年確定有關條款及訂立正式買賣協議。倘交易完成，本集團之財務狀況將得以改善，而整體債務水平亦將有所下降。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，賬面總值分別為85,420,000港元(二零一二年：85,038,000港元)、142,475,000港元(二零一二年：149,362,000港元)及88,765,000港元(二零一二年：44,902,000港元)的預付租賃款項、倉庫及銀行存款已作為本集團獲批授銀行貸款及應付票據的抵押。

或然負債

本集團於二零一三年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團僱用約40名員工，並參照各員工之資歷和經驗及根據現時行業慣例釐定薪酬。除薪酬外，其他員工福利包括強積金供款、酌情花紅計劃及購股權計劃。

購買、出售及贖回上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

企業管治

於回顧年內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則載列之守則條文，惟以下偏離情況除外：

- 守則第A.2.1條訂明，主席及行政總裁之角色應該分開及不應由同一人兼任。

馬曉玲小姐（「馬小姐」）為本公司主席兼行政總裁。董事會認為此架構將不會損害董事會與本公司管理層間之權力及權責平衡。權利及權責平衡乃通過董事會運作得到保證，董事會由富經驗及能幹之人士組成，並會定期開會討論影響本公司營運之問題。董事會相信，此架構有利於強勢及貫徹之領導，讓本集團可適時有效作出及落實決定。董事會對馬小姐完全信任，並相信由其身兼主席及行政總裁之職務對本公司業務前景大有裨益。

- 守則第A.4.1條訂明，本公司非執行董事應有特定任期及須膺選連任。

本公司之非執行董事及獨立非執行董事並無特定任期，而是根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪流告退。

- 守則第A.5條訂明，提名委員會應予成立，以就董事委任及重新委任向董事會作出建議。

董事會作為整體負責委任其本身成員。董事會並無成立提名委員會，且鑒於董事會規模較小，故並未考慮成立提名委員會。董事會主席負責物色適當人選，並向董事會建議合資格人選以供考慮。董事會將審閱主席所建議的人選，並就董事的委任、重選及退任作出建議。候選人根據彼等能為本公司作出貢獻的技能、勝任程度及經驗獲委任加入董事會。

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所載之標準守則，作為董事進行證券交易之操守守則。本公司已就董事有否遵守標準守則所載有關董事進行證券交易之規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等均有遵守標準守則。

審核委員會

本公司已遵照上市規則規定成立審核委員會，以履行審閱及監察本公司財務申報及內部控制之職能。本公司審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，包括程萬琦先生（「程先生」）、林瑞民先生（「林先生」）及舒華東先生（「舒先生」）。審核委員會與管理層已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並商討核數、內部監控及財務申報事宜，包括審閱本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

薪酬委員會

董事會已設立薪酬委員會。薪酬委員會現由執行董事馬小姐及陳兆敏小姐、非執行董事陳思翰先生，以及獨立非執行董事程先生、林先生及舒先生組成。薪酬委員會負責就本公司董事及高級管理層成員之薪酬政策及綱領向董事會提供意見，以及負責不時參考本公司之目標檢討及釐定全體執行董事及高級管理層成員之薪酬。

恒健會計師行有限公司的工作範疇

恒健會計師行有限公司（本集團的核數師）已同意，本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度初步業績公佈內的數字為本年度本集團經審核綜合財務報表內所載數字。恒健會計師行有限公司就此所進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則進行的核證工作，故此恒健會計師行有限公司並未就初步公佈發表核證意見。

承董事會命
大中華實業控股有限公司
主席
馬曉玲

香港，二零一四年三月二十八日

於本公佈發出之日，董事會由執行董事馬曉玲小姐及陳兆敏小姐、非執行董事陳思翰先生及獨立非執行董事程萬琦先生、林瑞民先生及舒華東先生組成。