



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：21



同一夢想

共創未來

2015 年報

目錄

2	公司資料
3	董事及高級管理層簡歷
5	主席報告
6	管理層討論及分析
10	企業管治報告
17	董事會報告
26	獨立核數師報告
28	綜合全面收益報表
29	綜合財務狀況報表
30	綜合權益變動表
31	綜合現金流量表
32	綜合財務報表附註
94	五年財務摘要
95	主要物業之詳情



公司資料

董事

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

鄭康祺先生

梁坤先生

林栢森先生

審核委員會

鄭康祺先生(主席)

梁坤先生

林栢森先生

薪酬委員會

鄭康祺先生(主席)

黃世再先生

梁坤先生

林栢森先生

提名委員會

黃世再先生(主席)

鄭康祺先生

林栢森先生

公司秘書

何錦堅先生

核數師

瑪澤會計師事務所有限公司

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

法律顧問

盛德律師事務所

主要往來銀行

香港上海匯豐銀行有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

註冊辦事處

香港灣仔

港灣道18號

中環廣場

63樓6308室

網站

www.greatchinaproperties.com

董事及高級管理層簡歷

執行董事

黃世再先生，64歲，自二零零七年六月二十九日起出任非執行董事並於二零一三年四月五日調任為執行董事。彼為本集團兼本公司提名委員會主席及本公司薪酬委員會成員。黃先生為大中華國際投資集團有限公司(「大中華集團」)創辦人兼董事會主席，目前該集團涉足房地產開發、財務顧問、基金管理、貿易、百貨、港口、物流等行業，大中華集團之業務覆蓋全國重點城市。

黃先生在龍珠花園項目中首創「購房入戶」概念而被譽為農村城市化第一人；彼在滙展閣項目中發展「深港一體化」概念及發展口岸物業，被稱為「外銷概念」第一人和酒店式公寓第一人；彼憑藉大中華國際交易廣場，被稱為「進軍深圳中心商業區第一人」。黃先生為深圳改革開放建設做出重大貢獻。

黃先生曾作為唯一的華人企業傑出代表參加聯合國60周年慶典，任世界華人協會常務副會長、中國企業家協會(深圳)常務副會長、廣東省文化學會副會長、深圳工業總會副會長、世界傑出華人基金會常務理事以及炎黃海峽兩岸三地企業家交流協會會長。

黃先生為本公司執行董事兼行政總裁黃文稀女士的父親。

黃文稀女士，31歲，自二零零七年六月二十九日起出任執行董事，並兼任本公司行政總裁。黃女士持有Wisconsin-Madison大學工商管理學士學位及紐約大學環球金融碩士學位。彼於二零零五年至二零零八年曾任中國深圳福田喜來登酒店副總經理。彼具有建立及營運中國深圳中心商業區其中一間五星級國際酒店的經驗。黃女士為本集團執行董事兼主席黃世再先生的女兒。

董事及高級管理層簡歷

獨立非執行董事

鄭康祺先生，61歲，自二零零六年六月八日起出任獨立非執行董事，並為本公司審核委員會及薪酬委員會主席，以及本公司提名委員會成員。鄭先生於香港理工學院(現稱香港理工大學)修讀會計學。彼為香港會計師公會資深執業會計師，並為英國特許公認會計師公會及香港稅務學會的資深會員。彼為鄭鄭會計師事務所有限公司的合夥創辦董事，並曾任香港稅務局評稅主任達十二年。彼於會計業界及稅務業界已積逾三十年經驗。

梁坤先生，54歲，自二零零六年六月八日起出任獨立非執行董事，並為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。梁先生持有香港大學社會科學學士學位。彼為香港特別行政區律師，並為張岱樞律師事務所合夥人。彼亦為中國委託公証人。梁先生於民事訴訟、商業訴訟、版權及業權轉移方面的法律工作已累積約二十一年經驗。

林栢森先生，55歲，自二零零七年八月二十一日起出任獨立非執行董事，並為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。林先生持有英國華威大學工商管理碩士學位及英國Wolverhampton大學法律榮譽學位。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。林先生於財經界、貨幣市場及資本市場擁有超過二十年豐富經驗。林先生現亦為美麗中國控股有限公司、超智能控股有限公司及裕華能源控股有限公司(該等公司均為香港上市公司)的獨立非執行董事。

財務總監及公司秘書

何錦堅先生，38歲，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。何先生為香港會計師公會會員，並為英國特許公認會計師公會資深會員，彼於香港理工大學取得會計學文學士學位及企業金融學碩士學位。於加盟本公司之前，何先生曾於多家於香港聯合交易所有限公司上市之公司擔任高級會計職位。何先生在會計及財務管理方面積逾十三年經驗。

主席報告

各位股東：

本人欣然呈報大中華地產控股有限公司(「本公司」或「大中華地產」，連同其附屬公司「本集團」)截至二零一五年十二月三十一日止年度之全年業績。

財務回顧摘要

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約12,363,000港元(二零一四年：26,127,000港元)，較去年減少約52.7%。本年度股東應佔虧損為約7,241,000港元(二零一四年：35,194,000港元)，較去年減少約79.4%，虧損減少有賴於本集團進行之成本控制更趨高效使得行政及經營開支大幅減少以及本集團的金融負債產生之匯兌收益。董事會並不建議派發截至二零一五年十二月三十一日止年度的任何股息(二零一四年：無)。

業務回顧

於二零一五年，本集團旗下位於中國廣東省汕尾市的金麗灣項目和金寶城項目已全面動工，預計金麗灣項目將開發為集各類單層別墅、五星級酒店及海濱俱樂部等設施為一體的旅遊物業項目，而金寶城項目將發展為一個住宅物業發展項目。該等項目的第一期銷售相信可於二零一六年開展。

業務展望

內地房地產市場在二零一五年以「市場化」為主導，釋放有效需求，房地產成交行情回暖，為本集團整體業務在二零一六年帶來積極之展望。本集團將繼續秉承量入為出、合法合規的原則，打造高質高效之工程和銷售團隊，在把握宏觀節奏的基礎上進一步強化供銷存管理和建安成本的競爭力。同時，本集團亦積極謹慎地尋找其他投資機會，抓緊行業調整的新機遇，在確保本集團財務穩健的基礎上，把握房地產行業的低潮時期，以低成本取得高質素及有潛力的投資項目，提高回報水平。我們相信依託超大規模的人口遷徙與城市發展以及財富增長將繼續帶動房地產市場的剛性需求，中國的房地產行業仍有巨大的發展空間。

展望未來，本集團將一如以往，完善成本控制，加緊人才儲備，打造優質品牌，提高本集團整體經營規模和經濟效益。

致謝

本人謹此向本集團全體董事以及員工致以衷心的謝意，感謝他們於過去一年為大中華地產的發展所付出的努力。本人亦藉此機會感謝各位股東及投資者對本集團的支持及信賴。大中華地產將堅守「建立大中華華人世界：框架亞洲，建設世界，建立美好的家園」的願景，致力把大中華地產發展成為國內領先的商住及旅遊項目地產發展商，以出色的業績為股東及投資者創造持續的投資回報。

主席

黃世再

香港，二零一六年三月三十日

管理層討論及分析

業績

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約12,360,000港元，較去年收益約26,130,000港元減少約52.7%。收益減少主要歸因於年內之物業銷售及租金收入減少。

截至二零一五年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔虧損約7,240,000港元，較去年之本公司擁有人應佔虧損約35,190,000港元減少79.4%。虧損減少主要歸因於本集團進行之成本控制更趨高效使得行政及經營開支減少及本集團的金融負債產生之匯兌收益。

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

本集團已於二零一三年一月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」)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(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。

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，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十二月三十一日止年度為本集團帶來收益。

管理層討論及分析

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。金寶城項目住宅部份預期將於二零一六年開始銷售。

(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」)，其中包括，(a)一幅地塊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；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。該地塊擬用作商業及辦公室用途。

管理層討論及分析

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。

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。

流動資金及財務資源

於二零一五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為6,170,000港元(二零一四年十二月三十一日：6,550,000港元)。於二零一五年十二月三十一日，本集團之流動資產總值約為597,860,000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。於二零一五年十二月三十一日，本集團之流動負債總額約為558,490,000港元，當中包括應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用、計息借貸、應付關連公司款項、應付主要股東款項及應付稅項。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之借貸包括人民幣借貸(相當於44,630,000港元)，有關借貸須予一年內償還。尚未償還之借貸為定息計息貸款。於二零一五年十二月三十一日，本集團之資產負債比率(即總計息借貸除以總權益)約為4.33%。

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(「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(「貸款資本化」)，惟須遵守結償協議所載條款及條件。根據結償協議，倘結償協議之先決條件(「先決條件」)未能於最後完成日期(即二零一五年十二月三十一日)或之前達成，結償協議將隨即終止，而任何訂約方不可向另一方提出申索，亦毋須向另一方承擔責任或義務，惟先前違反協議者除外。

於二零一五年十二月三十一日，由於若干先決條件未獲達成，結償協議於二零一五年十二月三十一日已告失效及作廢，而貸款資本化並無進行。

管理層討論及分析

資本承擔

於二零一五年十二月三十一日，本集團有已簽約但未於綜合財務報表撥備之資本承擔總額約263,600,000港元，其中包括(i)建設及開發物業發展項目約33,200,000港元；及(ii)應付聯營公司之貸款注資約230,400,000港元。

或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團向本集團物業買方在授出貸款當日至向該等買方發出物業所有權證當日止期間，就銀行向該等買方提供之房屋貸款向銀行提供擔保約4,700,000港元(二零一四年十二月三十一日：3,870,000港元)。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團已抵押金寶城項目價值364,350,000港元(二零一四年十二月三十一日：309,670,000港元)之兩幅地塊作為委託貸款之抵押。

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。

於二零一五年十二月三十一日，不計及董事，本集團聘用123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9,990,000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。

企業管治報告

企業管治常規

大中華地產控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)致力於本公司及其附屬公司(「本集團」)內維持高水平之企業管治，以提高披露重要資料之透明度。董事會認為此舉對內部管理、財務管理及保障股東權益實屬必要，並相信維持高水平之企業管治對全體股東、投資者及整體業務有利。本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度一直應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治常規守則(「企業管治守則」)之原則及遵守其規定。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載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，彼等確認已於截至二零一五年十二月三十一日止年度遵守標準守則規定之準則。

董事會

董事會負責審閱、評估及落實本公司之策略及政策、年度預算案、業務計劃及表現，並可全面取得有關本集團之足夠而可靠之最新資料，以便彼等作出適時決策。董事會亦透過對本集團事務作出指示及監督，共同負責領導及監控本集團，並促進本集團之成功。

董事會其中一項角色為保障及提升股東價值。董事會秉承忠誠謹慎之態度，並以本公司及股東最佳利益為依歸。董事會以盡責之態度和有效之方式領導本集團，採納正式職權範圍並細列其職能及責任。其職能及責任包括但不限於確保管理層有足夠能力進行管理以審批目標、策略及業務計劃，並監察本公司道德操守之事宜。管理層有責任及時向董事會提供足夠資料，以便成員作出知情決定以及履行其職務及職責。各董事可個別地及獨立地與本集團之高級管理層人員接觸，以於有需要時取得更多資料及作出進一步查詢。

董事會亦負責履行本公司之企業管治職責。董事會之企業管治職責包括發展及檢討本集團之企業管治政策及慣例，檢討及監察董事及高級管理層成員之培訓及持續專業發展，審查本集團之企業管治守則合規情況及本企業管治報告內之披露事項。

董事會目前包括兩名執行董事黃世再先生及黃文稀女士；及三名獨立非執行董事鄭康棋先生、梁坤先生及林栢森先生。黃世再先生為黃文稀女士之父親。本公司將繼續物色合適人選出任董事會成員，以令董事會的架構達致平衡及多元化，以便董事會能有效行使獨立判斷。

各董事具備不同專業及行業經驗，可為本集團業務及發展帶來寶貴貢獻及提供不同意見與指引。本公司之董事背景及資歷詳情載於本年報第3至4頁。本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性作出之年度確認。本公司認為，所有獨立非執行董事均有足夠獨立性。

獲提名為董事之候選人為經驗豐富及能幹之人才。根據本公司之公司章程細則，任何由董事會委任以填補臨時空缺之董事任期僅至其獲委任後之首次股東週年大會為止，並須獲股東重選方可連任。除此之外，所有董事(包括非執行董事)必須每三年至少輪席告退一次。

截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，董事會曾舉行合共4次董事會會議，包括根據企業管治守則舉行之每季常規會議。各董事之出席率載於第13頁。

主席及行政總裁

於二零零七年八月二十三日，黃文稀女士調任本公司行政總裁，而黃世再先生於二零零七年六月二十九日獲委任為本公司主席。黃世再先生為黃文稀女士之父親。由二零零七年八月二十三日起，主席及行政總裁之職責有清晰劃分。主席之主要角色為肩負領導董事會之責任以及確保其有效履行職責。行政總裁則負責本集團業務之日常管理。

董事會委員會

董事會已根據企業管治守則設立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。委員會會獲提供充足資源以履行彼等之職責，並可於適當時及按要求而尋求獨立專業意見。有關該等董事會委員會之詳情(包括其組成、主要職責及職能以及其於截至二零一五年十二月三十一日止年度履行之職務)載列如下：

薪酬委員會

薪酬委員會目前由一名執行董事黃世再先生及三名獨立非執行董事鄭康祺先生(薪酬委員會主席)、梁坤先生及林栢森先生組成。薪酬委員會負責檢討並釐定本公司董事及高級管理層之薪酬政策。

薪酬委員會主要負責：

- (i) 定期檢討本集團董事及高級管理層之薪酬政策；
- (ii) 就本公司所有董事及高級管理層薪酬之政策及架構以及就發展薪酬政策制訂正規及透明程序向董事會提出建議；
- (iii) 就本公司董事之薪酬方案向董事會提出建議；
- (iv) 釐定由本公司董事提呈可吸引、激勵及留聘能幹員工之高級管理層薪酬方案；

企業管治報告

- (v) 參照董事會不時議決之公司指標及目標，檢討及批准與業績掛鈎之薪酬；
- (vi) 檢討及批准有關執行董事及高級管理層免職或離職或獲委任時應付予彼等之酬金，或有關董事失責被罷免或撤職的任何賠償安排；及
- (vii) 就執行董事及若干高級管理層之長期激勵計劃之架構向董事會提出建議。

截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，薪酬委員會曾舉行2次會議，以審閱及批准本公司董事之薪酬，及本公司高級管理層之酌情獎金。各委員會成員之出席率載於第13頁。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為鄭康祺先生(審核委員會主席)、梁坤先生及林栢森先生。審核委員會定期與本集團高級管理人員開會，檢討本集團內部監控制度之成效以及中期及年度報告。

審核委員會主要負責：

- (i) 向董事會作出委任、續聘及罷免外聘核數師之建議，以及批准外聘核數師之薪酬和委任條款，並處理任何有關該核數師辭任及辭退該核數師之事宜；
- (ii) 檢討及監督外聘核數師之獨立性及是否客觀，並根據適用的準則檢討核數程序之成效；
- (iii) 與董事會、高級管理層及核數師聯繫，以監察財務報表、中期及年度報告之真確性，特別是其會計政策與慣例及遵守會計準則、上市規則與其他有關財務報告的法律規定之詳情；
- (iv) 檢討財務監控、內部監控及風險管理制度，以確保本公司管理層履行其職務，建立有效之內部監控制度；及
- (v) 審閱外聘核數師呈交之報告及管理函件；及考慮董事會委派或其自發進行之內部監控事務任何重要調查結果，以及管理層之回應。

截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，審核委員會曾舉行4次會議，以審閱本集團本年度之財務業績和所採納之會計原則及慣例；有關本公司更換外聘核數師之事宜。

企業管治報告

提名委員會

本集團於二零一二年三月六日設立提名委員會，其由一名執行董事(即黃世再先生，提名委員會主席)及兩名獨立非執行董事(即鄭康棋先生及林栢森先生)組成。提名委員會主要負責：

- (a) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並按本公司的企業策略向董事會提出任何修改建議；
- (b) 物色及提名合資格成為董事會新增成員或填補董事會空缺的人選，供董事會批准；
- (c) 就股東根據本公司組織章程細則的有關條文重選任何董事向董事會作出推薦建議；
- (d) 如屬獨立非執行董事的委任及重新委任，參考上市規則不時生效的有關指引或規定評核候選人的獨立性；及
- (e) 經參考上市規則不時生效的有關指引或規定每年評核獨立非執行董事的獨立性。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，提名委員會曾舉行1次會議，以就重選董事向董事會作出建議。

董事出席董事會及委員會會議之情況

下表列示截至二零一五年十二月三十一日止年度董事出席股東大會、董事會及委員會會議之情況：

	股東大會	董事會會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議
執行董事					
黃世再	1/1	4/4	不適用	2/2	1/1
黃文稀	1/1	4/4	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事					
鄭康棋	1/1	4/4	4/4	2/2	1/1
梁坤	1/1	4/4	4/4	2/2	不適用
林栢森	1/1	4/4	4/4	2/2	1/1

企業管治報告

董事會之授權

董事會負責釐定整體策略和企業發展方向，確保業務營運妥為受到監察。董事會保留關於本集團所有政策事宜及重要交易之決策權。董事會將日常營運事宜委以負責本集團營運不同方面之高級職員。

董事及高級職員之責任

本公司已遵照企業管治守則就對董事提呈之法律行動投購適當保險。保險保障範圍會每年檢討。

對董事之培訓及支持

每名新董事最初獲委任時均獲發就職指引，以確保彼充分瞭解本公司業務及營運。本公司亦將安排培訓及提供培訓資助，適當地著重董事的角色、職能及責任。

本集團鼓勵全體董事參與持續專業發展以發展及更新其知識及技能。本公司以研討會及提供培訓教材之形式為董事安排適當培訓。根據董事所提供的記錄，董事於截至二零一五年十二月三十一日止年度所接受培訓概述如下：

董事姓名	企業管治，內幕消息及 其他相關题目的培訓
執行董事	
黃世再先生	✓
黃文稀女士	✓
獨立非執行董事	
鄭康棋先生	✓
梁坤先生	✓
林栢森先生	✓

問責性及審核

董事會負責確保根據有關法定規定及適用會計準則編製本公司及本集團之財務報表，並確保適時刊發財務報表，且就本集團業務及財務資料提供真實公平之意見。在編製財務報表時，董事會採納香港會計師公會頒佈與其業務有關之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋以及香港公認會計準則及香港公司條例披露規定。

企業管治報告

董事會並不知悉有任何重大不明朗因素，乃有關於對本集團按持續基準經營之能力上可能產生之重大疑問之事件或狀況。董事會已按持續經營基準編製財務報表。

外聘核數師對財務申報之責任載於本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表隨附之獨立核數師報告。

董事會已遵照企業管治守則之條文，檢討本集團內部監控制度之效益，以保障股東之投資及本公司之資產。該項檢討旨在為重大錯誤陳述、錯誤、損失或欺詐提供合理但非絕對之保障，並在實現本集團之業務目標時控制而非撇除失敗之風險。

核數師酬金

截至二零一五年十二月三十一日止年度，就核數師服務本公司已付及應付核數師酬金如下：

所提供服務	千港元
有關核數服務	900

核數師

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由瑪澤會計師事務所有限公司審核，其於二零一六年二月二十九日獲委任為本公司核數師，以填補安永會計師事務所於二零一六年二月二十九日辭任產生之臨時空缺。

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由安永會計師事務所審核，其於二零一四年十一月十八日獲委任為本公司核數師，以填補國衛會計師事務所有限公司於二零一四年十月十五日辭任產生之臨時空缺。

本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由國衛會計師事務所有限公司審核，其於二零一二年一月二十日以國衛會計師事務所名義獲委任為本公司核數師，以填補京都天華(香港)會計師事務所於二零一二年一月十七日辭任產生之臨時空缺。

除上文披露者外，過往三年內核數師並無任何其他變動。

風險管理及內部監控

董事會負責維持健全有效之風險管理及內部監控制度，以保障本集團資產及股東利益，並定期檢討及監控本公司內部監控及風險管理系統之效率，以確保足夠內部監控及風險管理系統。本公司已制定書面政策及程序，以確保內部監控之效率。本公司亦有識別、評估及管理重大風險之程序以達成其經營目標。本公司不時進行風險管理及內部監控系統效率之審閱，確保其能夠符合及應對靈活及不時轉變之經營環境。

企業管治報告

董事會已透過審核委員會檢討本集團風險管理及內部監控制度之成效。在檢討過程中並無識別任何重大問題。

公司秘書

何錦堅先生於二零一五年六月二日獲委任為本公司之公司秘書。何先生確認彼於截至二零一五年十二月三十一日止年度期間已接受不少於十五小時之相關專業培訓。其履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層簡歷」一節。

股東權利

股東召開股東特別大會及於股東大會上提呈建議程序

任何一名或多名於提交要求當日持有不少於附帶權利於本公司股東大會上投票之本公司實繳股本二十分之一之股東，可隨時致函本公司董事會，地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場63樓6308室，提出書面要求就處理該要求內指明之任何事務由董事會召開股東特別大會。倘董事會未能於送達要求後二十一天內召開有關大會（大會日期為發出召開大會通知當日起計不超過二十八天），則提出要求之股東可以同樣方式自行召開大會，而因董事會未能召開會議致使提出要求股東就此產生之所有合理費用將由本公司支付。

向董事會提問程序

股東可致函本公司之公司秘書，地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場63樓6308室，向董事會提問及表達意見。本公司之公司秘書負責將屬於其直接職責範圍內事宜之通訊轉交董事會，並將有關一般業務事宜之通訊（例如建議及查詢）轉交本公司之行政總裁。

投資者關係

組織章程文件

於截至二零一五年十二月三十一日止年度期間，本公司組織章程文件概無任何變動。

與股東之溝通

本公司相信定期和及時與股東溝通，有助股東更了解本公司業務及本公司之經營方式。為促進與公眾之有效溝通，本公司設立網站(www.greatchinaproperties.com)，提供有關本公司主要業務之全面資訊，並刊載財務資料及公佈、年報及中期報告以及股東通函。

董事會致力維持與股東持續對話。董事會主席及董事會委員會成員須出席股東週年大會，以回答股東提問。

根據上市規則，於本公司股東大會進行之表決須以投票表決方式進行。投票結果將於股東大會宣佈，並刊載於聯交所和本公司網頁。

董事會報告

董事會(「董事會」)欣然提呈其年度報告連同截至二零一五年十二月三十一日止年度本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。有關附屬公司主要業務之詳情載於綜合財務報表附註15。本集團主要業務之性質於年內概無出現任何重大變動。

業績及股息

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績載於第28頁之綜合全面收益報表。

董事會不建議就本年度派發任何股息。

業務回顧

本集團年內的業務回顧以及本集團未來業務發展之討論載於本報告管理層討論與分析中「業務回顧」一節。本集團可能面對的潛在風險及不確定因素的描述載於綜合財務報表附註37。

五年財務摘要

本集團截至二零一一年、二零一二年、二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止五個年度之已公佈業績以及資產及負債摘要(摘錄自己公佈經審核綜合財務報表)載於第94頁。此概要並不構成經審核綜合財務報表之一部分。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團物業、廠房及設備以及投資物業於年內之變動詳情分別載於綜合財務報表附註12及13。有關本集團投資物業之進一步詳情載於第95頁。

股本及購股權

本公司股本及購股權於年內之變動詳情分別載於綜合財務報表附註29及30。

儲備

本公司及本集團之儲備於年內之變動詳情分別載於綜合財務報表附註39(a)及綜合權益變動表。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一五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、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會報告

董事

本公司於年內或自年底至本報告日期期間之董事如下：

執行董事

黃世再

黃文稀

獨立非執行董事

鄭康棋

梁坤

林栢森

於本年內或於年末至本報告日期期間，本公司附屬公司之董事為黃文稀女士及楊利女士。

根據本公司之公司章程細則第103(A)條，黃文稀女士、鄭康棋先生及梁坤先生將輪席告退。全體退任董事將合資格於股東週年大會膺選連任。

鄭康棋先生及梁坤先生自二零零六年六月起擔任獨立非執行董事逾九年。根據上市規則附錄十四第A.4.3段所載守則條文，超任職過九年之獨立非執行董事之任何續任須經股東以獨立決議案批准。

儘管鄭康棋先生及梁坤先生已擔任獨立非執行董事超過九年，(i)董事會已根據上市規則第3.13條所載標準評估及審閱年度獨立性確認書並確認鄭康棋先生及梁坤先生仍屬獨立人士；(ii)本公司提名委員會已評估及信納鄭康棋先生及梁坤先生之獨立性；及(iii)董事會認為鄭康棋先生及梁坤先生仍獨立於管理層，且亦無可能會嚴重影響彼等作出獨立判斷之任何關係。鑒於上述因素及有關人士於本公司經營所載業務行業之經驗及知識，董事會將建議於下屆股東週年大會上重選鄭康棋先生及梁坤先生。

除上市規則及相關服務合約規定者外，各獨立非執行董事的任期均為委任日期起直至下屆股東週年大會，屆時須按照本公司之公司章程細則輪席告退。

董事及高級管理層履歷

有關本公司董事及本集團高級管理層之履歷詳情載於本年報第3至4頁。

管理合同

於本年內，本公司並無就整體業務或任何重要業務之管理或行政工作簽訂或存有任何合同。

董事會報告

於交易、安排或合約之重大權益

董事經考慮後認為，於年末或年內任何時間，本公司董事或董事關連實體概無於其附屬公司已訂立與本公司業務有關之重要交易、安排及合約中擁有任何重大直接或間接權益。

董事及主要行政人員於證券中之權益

於二零一五年十二月三十一日，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(「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權益及淡倉(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條須記錄於本公司存置之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人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 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
黃文稀女士(附註3)	實益擁有人	353,667,996	282,133,413	1,000,000	636,801,409	19.22
鄭康棋先生(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十二月三十一日已發行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。

董事會報告

除上文披露者外，截至二零一五年十二月三十一日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權益及淡倉(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條須記錄於本公司存置之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司發行人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。

收購股份或債券之安排

根據本公司於二零一三年一月二十三日之購股權計劃，本公司董事黃世再先生、黃文稀女士、鄭康棋先生、梁坤先生及林栢森先生獲授出購股權按0.44港元的行使價認購本公司合共5,000,000股普通股。於年末，5,000,000份購股權仍然未行使。如綜合財務報表附註30所披露，該安排按以股份為基礎之付款交易在綜合財務報表內入賬。於年內任何時間任職並持有或由其代名人持有根據有關安排收購的股份的董事包括黃世再先生、黃文稀女士、鄭康棋先生、梁坤先生及林栢森先生。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零一五年十二月三十一日，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	所持股份總數	所佔已發行股份總數概約百分比
智華集團有限公司	公司	282,133,413	8.52

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，黃文稀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。

董事會報告

除上文披露者外，於二零一五年十二月三十一日，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。

獲准許的彌償保證條文

於本財政年度內及截至本報告日期為止，本公司按有關法規的允許，備有以本公司及其附屬公司董事為受益人的彌償條文。獲准許彌償條文的規定載於本公司組織章程細則，以及於本集團為董事及高級行政人員購買的責任保險內，有關保險就董事的責任和他們可能面對法律訴訟而產生相關費用而作出賠償。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出之年度確認書。提名委員會亦已評估獨立非執行董事之獨立性，並信納彼等具有足夠獨立性。因此，本公司認為所有獨立非執行董事均有足夠獨立性。

關連交易及持續關連交易

本集團於年內已進行下列持續關連交易，若干有關詳情已遵照聯交所證券上市規則（「上市規則」）第14A章予以披露。有關該等交易之進一步詳情載於綜合財務報表附註34。

物業租賃協議

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（「物業租約」），內容有關租用辦公室，租期自二零一三年二月一日起為期兩年。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。免租期自二零一三年二月一日起至二零一三年四月三十日止為期三個月。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。黃先生亦為大中華之董事。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。

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。

董事會報告

上述持續關連交易並未超過相關年度上限金額。獨立非執行董事已審閱本公司之持續關連交易並確認有關交易為：

- i. 於本集團普通及日常業務過程中訂立；
- ii. 按照普通商業條款；及
- iii. 根據監管該等交易之相關協議訂立，條款屬合理公平且符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師瑪澤會計師事務所有限公司已獲委聘，以根據香港核證委聘準則第3000號審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘，並參照香港會計師公會頒佈之實務說明第740號關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件就本集團之持續關連交易作出報告。瑪澤會計師事務所有限公司已發出一封無保留意見函件，當中載有彼等對本集團根據上市規則第14A.56條所披露持續關連交易之審核結果及結論。本公司已向香港聯交所提供核數師函件之副本。

董事於競爭業務之權益

於二零一五年十二月三十一日，董事及彼等各自之聯繫人士於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭業務之權益載列如下：

董事姓名	被視為擁有與本集團業務構成或可能構成競爭之業務之實體名稱	有關被視為與本集團業務構成競爭之實體之業務說明	董事於實體之權益性質
黃世再先生	大中華 [#]	物業發展及投資	最終實益擁有人及董事

[#] 有關業務可能透過其附屬公司或所涉及實體之聯營公司或以其他形式之投資進行。由於董事會乃獨立於上述公司之董事會且並無本公司董事對董事會有控制權，故此本集團有能力經營獨立於有關公司業務且按公平磋商原則進行之業務。

於二零一五年十二月三十一日，除上文所披露者外，概無董事或彼等各自之聯繫人士於任何與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

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，彼等確認已於截至二零一五年十二月三十一日止年度遵守標準守則規定之準則。

董事會報告

企業管治

本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度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。本公司企業管治報告詳情載於第10至16頁。

股票掛鈎協議

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」)。於截至二零一五年十二月三十一日止年度年初及年末，二零一一年購股權計劃下尚未行使購股權及於相關期間二零一一年購股權計劃下已授出、行使、失效或註銷之購股權之詳情如下：

參與人	授出日期	購股權行使期間	購股權行使價格 港元	於二零一五年	截至	截至	截至	於二零一五年
				一月一日持有之 購股權數目	二零一五年 十二月三十一日 止年度已授出	二零一五年 十二月三十一日 止年度已行使	二零一五年 十二月三十一日 止年度已失效/ 已註銷	十二月三十一日 持有之 購股權數目
董事								
黃世再先生	23/1/2013	23/1/2015至 22/1/2023	0.440	1,000,000	-	-	-	1,000,000
黃文稀女士	23/1/2013	23/1/2015至 22/1/2023	0.440	1,000,000	-	-	-	1,000,000
鄭康祺先生	23/1/2013	23/1/2015至 22/1/2023	0.440	1,000,000	-	-	-	1,000,000
梁坤先生	23/1/2013	23/1/2015至 22/1/2023	0.440	1,000,000	-	-	-	1,000,000
林栢森先生	23/1/2013	23/1/2015至 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至 22/1/2023	0.440	1,500,000	-	-	(1,000,000)	500,000
總計				6,500,000	-	-	(1,000,000)	5,500,000

根據二零一一年購股權計劃，於二零一五年十二月三十一日，本公司擁有5,500,000股尚未行使購股權。

董事會報告

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。董事於截至二零一五年十二月三十一日止年度之薪酬詳情載於綜合財務報表附註8。

於二零一五年十二月三十一日，不計及董事，本集團聘用123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9,989,000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。

退休福利計劃

本集團退休福利計劃於截至二零一五年十二月三十一日止年度之詳情載於第49頁之「其他僱員福利」分節。

主要客戶及供應商

截至二零一五年十二月三十一日止年度，來自本集團最大客戶的收益約為1,495,000港元(二零一四年：3,087,000港元)。

本集團並無主要供應商(定義見上市規則)。

於年內任何時間，概無董事、董事之聯繫人士或據董事所知擁有本公司股本5%以上之本公司股東，擁有本集團任何主要客戶的權益。

優先購股權

本公司之公司章程細則並無關於優先購股權的規定，致使本公司須按比例向現有股東發售新股份。

充足公眾持股量

根據本公司所得公開資料及據董事所知，於本報告日期，本公司已維持足夠公眾持股量，符合上市規則不少於本公司已發行股份25%之規定。

審核委員會

本公司已根據上市規則附錄14載列之規定成立審核委員會，以審閱及監管本集團財務匯報過程及內部監控。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十二月三十一日止年度之全年業績。

核數師

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由瑪澤會計師事務所有限公司審核，其於二零一六年二月二十九日獲委任為本公司核數師，以填補安永會計師事務所於二零一六年二月二十九日辭任產生之臨時空缺。

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由安永會計師事務所審核，其於二零一四年十一月十八日獲委任為本公司核數師，以填補國衛會計師事務所有限公司於二零一四年十月十五日辭任產生之臨時空缺。

本公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由國衛會計師事務所有限公司審核，其於二零一二年一月二十日獲委任為本公司核數師，以填補京都天華(香港)會計師事務所於二零一二年一月十七日辭任產生之臨時空缺。

除上文披露者外，過往三年內核數師概無其他變動。

代表董事會

主席

黃世再

香港，二零一六年三月三十日

獨立核數師報告



MAZARS CPA LIMITED
瑪澤會計師事務所有限公司
42nd Floor, Central Plaza,
18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道18號中環廣場42樓
Tel電話: (852) 2909 5555
Fax傳真: (852) 2810 0032
Email電郵: info@mazars.hk
Website網址: www.mazars.cn

致大中華地產控股有限公司全體股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載於第28至93頁大中華地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司之綜合財務報表，其中包括於二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況報表、截至該日止年度之綜合全面收益報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則和香港公司條例編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映及落實董事認為必要的內部監控，以確保編製綜合財務報表時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們之責任為根據我們之審核對綜合財務報表發表意見，並根據香港公司條例第405條僅向全體股東報告，而不作其他用途。我們不會就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，藉此合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估有否由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與實體編製真實而公平之綜合財務報表相關的內部監控，以設計有關情況下適當之審核程序，但並非對實體之內部監控效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策是否恰當及所作出會計估計是否合理，以及評估綜合財務報表之整體呈列方式。

我們相信，我們獲得之審核憑證充足及適當地為我們之審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映貴公司及其附屬公司於二零一五年十二月三十一日之財務狀況，以及其截至該日止年度之財務表現和現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

強調事項

我們敦請閣下垂注綜合財務報表附註2.1，當中表明貴集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度產生綜合虧損淨額為7,241,000港元及來自經營業務的現金流出淨值為91,284,000港元；以及於二零一五年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘6,171,000港元。該等情況顯示存有重大不明朗因素，將可能對貴集團持續經營之能力構成重大疑問。誠如綜合財務報表附註2.1所述，該等綜合財務報表已按持續經營基準編製，其有效性取決於未來物業銷售、有否可用的額外債務融資，以及於貴集團之財務責任在可預見將來到期時，來自其主要股東的財務支援是否能應付該等責任。綜合財務報表並不包括未能取得必要融資而導致之任何調整。我們認為，在這方面已經作出適當披露。我們在這方面並沒有保留意見。

瑪澤會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零一六年三月三十日

黎漢威

執業證書編號：P06342

綜合全面收益報表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
收益	5	12,363	26,127
銷售成本		(10,141)	(20,729)
毛利		2,222	5,398
其他收入及收益	5	14,467	8,346
投資物業之公平價值收益		6,728	4,561
銷售及分銷開支		(4,816)	(2,914)
行政及經營開支		(24,443)	(31,212)
其他經營開支		-	(18,814)
財務費用	6	-	-
除稅前虧損	7	(5,842)	(34,635)
所得稅開支	10	(1,399)	(559)
年內虧損		(7,241)	(35,194)
以下人士應佔年內虧損：			
— 本公司擁有人		(7,241)	(35,194)
— 非控股權益		-	-
		(7,241)	(35,194)
年內其他全面虧損(扣除稅項) 於往後期間可能重新分類至損益之其他全面虧損： 因換算海外業務而產生之匯兌差額		(64,968)	(23,457)
年內全面虧損總額		(72,209)	(58,651)
以下人士應佔年內全面虧損總額：			
— 本公司擁有人		(72,209)	(58,651)
— 非控股權益		-	-
		(72,209)	(58,651)
本公司擁有人應佔每股虧損 基本及攤薄	11	0.22港仙	1.06港仙

綜合財務狀況報表

二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	8,202	10,565
投資物業	13	240,384	244,863
商譽	14	217,174	227,382
於聯營公司之權益	16	143,051	150,558
發展中物業	17	566,282	584,476
預付款項	20	195	301
非流動資產總值		1,175,288	1,218,145
流動資產			
持作出售之物業	18	586,074	502,726
應收貿易賬款	19	778	382
預付款項、按金及其他應收款項	20	4,337	24,198
可收回稅項		399	409
透過損益按公平價值計算之股本投資	21	105	47
現金及銀行結餘	22	6,171	6,549
流動資產總值		597,864	534,311
流動負債			
應付貿易賬款	23	23,447	24,425
其他應付款項及應計費用	24	52,318	40,534
計息借貸	27	44,633	-
應付關連公司款項	25	118,253	122,732
應付主要股東款項	26	319,342	223,100
應付稅項		492	479
流動負債總額		558,485	411,270
流動資產淨值		39,379	123,041
總資產減流動負債		1,214,667	1,341,186
非流動負債			
計息借貸	27	-	46,731
遞延稅項負債	28	184,970	192,606
非流動負債總額		184,970	239,337
資產淨值		1,029,697	1,101,849
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	29	905,676	905,676
其他儲備		124,008	196,160
非控股權益		1,029,684	1,101,836
		13	13
總權益		1,029,697	1,101,849

董事會於二零一六年三月三十日批准及授權發行，並由以下董事代表簽署

黃世再
董事

黃文稀
董事

綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價賬 千港元	股本 削減儲備 千港元	以股份 支付儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	總計 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
年內虧損	-	-	-	-	-	(35,194)	(35,194)	-	(35,194)
年內其他全面虧損：									
因換算海外業務而產生之匯兌差額	-	-	-	-	(23,457)	-	(23,457)	-	(23,457)
年內全面虧損總額	-	-	-	-	(23,457)	(35,194)	(58,651)	-	(58,651)
與擁有人之間的交易：									
以股權結算之購股權安排	-	-	-	607	-	-	607	-	607
過渡至無面值制度	872,549	(872,549)	-	-	-	-	-	-	-
於二零一四年十二月三十一日及 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
年內虧損	-	-	-	-	-	(7,241)	(7,241)	-	(7,241)
年內其他全面虧損：									
因換算海外業務而產生之匯兌差額	-	-	-	-	(64,968)	-	(64,968)	-	(64,968)
年內全面虧損總額	-	-	-	-	(64,968)	(7,241)	(72,209)	-	(72,209)
與擁有人之間的交易：									
以股權結算之購股權安排	-	-	-	(235)	-	292	57	-	57
於二零一五年十二月三十一日	905,676	-	265,505*	1,607*	(54,192)*	(88,912)*	1,029,684	13	1,029,697

* 該等儲備賬包括載於綜合財務狀況報表之綜合儲備124,008,000港元(二零一四年：196,160,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	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		(5,842)	(34,635)
經以下調整：			
銀行利息收入	5	(28)	(94)
其他應收款項的利息收入	5	(99)	(1,590)
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	5	(57)	36
投資物業之公平價值收益	7	(6,728)	(4,561)
撥回先前撥備的土地使用稅	7	-	(5,483)
貸款予聯營公司減值虧損	7	-	6,756
其他應收款項減值虧損	7	-	1,607
持作出售之已竣工物業減值虧損	7	-	8,000
預付物業開發成本減值	7	-	2,451
投資物業撤銷	7	-	285
按公平值計入損益的出售股本投資收益	5	-	(234)
出售物業、廠房及設備之虧損	7	110	94
折舊	7	2,705	2,663
以股權結算之購股權開支淨額	7	57	607
因換算海外業務而產生之匯兌差額		(13,879)	-
		(23,761)	(24,098)
持作出售之物業增加		(100,431)	(26,691)
應收貿易賬款(增加)/減少		(414)	2,964
按金、預付款項及其他應收款項減少/(增加)		19,019	(9,830)
應付貿易賬款增加/(減少)		119	(6,934)
應付關連公司款項增加/(減少)		1,031	(930)
其他應付款項及應計費用增加/(減少)		13,473	(4,214)
經營所用現金		(90,964)	(69,733)
已付香港利得稅		-	(200)
已付海外稅項		(320)	(699)
經營業務所用現金流量淨額		(91,284)	(70,632)
投資業務現金流量			
已收銀行利息		28	94
股本投資所收的股息		1	-
出售透過損益按公平價值計算之股本投資所得款項		-	333
出售物業、廠房及設備項目所得款項		-	16
購買物業、廠房及設備	12	(835)	(10,031)
發展中物業增加		(8,045)	(23,620)
投資物業增加	13	-	(809)
於一家聯營公司之投資		-	(1)
貸款予聯營公司		-	(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		279	44
投資業務所用現金流量淨額		(8,572)	(154,625)
融資活動現金流量			
已付利息		(5,204)	(3,697)
來自主要股東之墊款		105,255	173,483
新計息借貸		-	46,731
融資活動所得現金流量淨額		100,051	216,517
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		195	(8,740)
於年初之現金及現金等價物		1,813	10,824
匯率變動之影響淨額		(81)	(271)
於年末之現金及現金等價物	22	1,927	1,813

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

1. 公司資料

大中華地產控股有限公司(「本公司」)為一家於香港註冊成立之有限公司。其註冊辦事處位於香港灣仔港灣道18號中環廣場6308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。

2.1 編製基準

本集團於年內錄得綜合虧損淨額為7,241,000港元及來自經營業務的現金流出淨額為91,284,000港元，以及於二零一五年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘6,171,000港元。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；
- (b) 於二零一五年十二月三十一日，本集團擁有包括投資物業、發展中物業及持作出售之物業在內的物業，而本集團可將其用作未來借貸的抵押；及
- (c) 主要股東已確認，其將於本集團的財務責任到期時，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的款項向本集團要求還款，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的價值撇減至其可收回金額，並就可能產生之任何額外負債計提撥備。有關調整的影響並未反映於綜合財務報表。

該等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」)(包括所有適用的香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則而編製。該等綜合財務報表亦符合香港公司條例有關編製財務報表之適用規定，該等綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟若干投資物業及透過損益按公平價值計算之股本投資按公平價值計量。除另有指明外，該等綜合財務報表以港元列示，而所有數值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截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表。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。

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

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。

倘事實及情況反映下文附屬公司會計政策所述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重估是否仍然控制投資對象。附屬公司擁有權權益之變動(並無失去控制權)，入賬為股本交易。

倘本集團失去對一家附屬公司之控制權，則其終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於股本內記錄之累計匯兌差異；及於損益確認(i)所收代價之公平價值、(ii)任何保留投資之公平價值及(iii)任何產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部分會視乎情況按倘本集團直接出售相關資產或負債所要求之相同基準重新分類為損益或保留溢利。

2.2 會計政策變動

該等綜合財務報表的編製基準與二零一四年綜合財務報表所採納會計政策一致，惟採納與本集團相關且自本年度起生效的新訂／經修訂香港財務報告準則除外。本集團所採納主要會計政策概要載於綜合財務報表附註2.4。

香港會計師公會已頒佈多項於本集團本會計期間首次生效的新訂／經修訂香港財務報告準則。當中與綜合財務報表有關的會計政策變動如下：

二零一零年至二零一二年週期的年度改進

與本集團有關的修訂包括以下各項。

(1) 香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」

該等修訂加入先前屬「歸屬條件」定義組成部分的「表現條件」及「服務條件」的定義，並更新「歸屬條件」及「市場條件」的定義。其於表現條件定義內訂明，歸屬條件規定須達致所訂明的表現目標。界定表現目標可參考實體的業務(或活動)或其股本工具的價格(或價值)，亦可參考同一集團內另一實體的業務(活動)或該實體的股本工具的價格(或價值)。此外，表現目標亦可與實體(作為其或集團整體或部分，包括分部或個別僱員)的表現有關。達致表現目標的期限不得延長超逾服務期限結束時，惟可於服務期間前(惟不得大幅早於服務期間的開始)開始。應用該等修訂對綜合財務報表並無影響，因為已授出的購股權並無設定表現條件。

2.2 會計政策變動(續)

二零一零年至二零一二年週期的年度改進(續)

(2) 香港財務報告準則第8號「經營分部」

香港財務報告準則第8號更新如下。

- (a) 須披露管理層於彙總兩個或以上顯示類似長期財務表現及經濟特點的經營分部時所作出的判斷，當中包括簡述已彙總經營分部以及於釐定彙總經營分部是否具有類似經濟特點時所評估的經濟指標。
- (b) 釐清倘分部資產乃定期呈報予主要經營決策者，則僅須披露可呈報分部資產總值與實體資產的對賬。

應用該等修訂對綜合財務報表並無影響。

(3) 香港財務報告準則第13號「公平值計量」

修訂結論的基準以釐清頒佈香港財務報告準則第13號及對香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號的隨後修訂並無刪除實體按其發票金額計量並無指定利率及並無貼現(當不貼現影響不大時)的短期應收款項及應付款項的能力。應用該等修訂對已確認金額並無影響。

(4) 香港會計準則第24號「關連人士披露」

修訂香港會計準則第24號以釐清向報告實體或向報告實體的母公司提供主要管理人員服務的實體或其所屬集團旗下任何成員公司(「管理實體」)乃報告實體的關連人士。報告實體應披露因管理實體提供主要管理人員服務而產生的款項。然而，毋須披露管理實體向其僱員或董事所支付或須予支付的賠償。由於本集團並無自管理實體獲取主要管理人員服務，故該等修訂對本集團的關連人士披露並無影響。

二零一一年至二零一三年週期的年度改進

與本集團有關的修訂包括以下各項。

(1) 香港財務報告準則第13號「公平值計量」

該等修訂釐清，香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號範圍內的所有合約均納入香港財務報告準則第13號所載有關按淨額基準計量一組金融資產及金融負債公平值的例外情況範圍內，即使該等合約並不符合香港會計準則第32號內金融資產或金融負債的定義。該等修訂對該等綜合財務報表並無影響。

2.2 會計政策變動(續)

二零一一年至二零一三年週期的年度改進(續)

(2) 香港會計準則第40號「投資物業」

這些修訂闡明了釐定一項交易屬收購一項資產或一組資產或屬香港財務報告準則第3號範疇內的業務合併需要進行之判斷。此判斷並非基於香港會計準則第40號，而是基於香港財務報告準則第3號的指引。此外，香港財務報告準則第3號及香港會計準則第40號並不相互排斥。釐定一項具體交易是否符合香港財務報告準則第3號所界定的業務合併定義並包括香港會計準則第40號所界定的投資物業，需要分開應用這兩項準則。該等修訂對該等綜合財務報表並無影響。

香港公司條例(第622章)之影響

該條例第9部「賬目及審計」的財務呈報規定乃就編製該等綜合財務報表而實施，因此，若干資料的呈列及披露與二零一四年綜合財務報表相比存在變動。本公司已在適當情況下修訂比較資料，以實現一致的呈列方式。

2.3 尚未採納之新訂及經修訂香港財務報告準則

於授權刊發此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1號之修訂	披露計劃 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	可接受之折舊及攤銷方法的澄清 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	生產性植物 ¹
香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂	獨立財務報表之權益法 ¹
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28號(二零一一年)之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營業務的權益會計方法 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ¹
年度改進項目	二零一二年至二零一四年週期 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (二零一一年)之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之資產出售或投入 ³

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 原本擬於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效之修訂之生效日期經已推遲／刪除

董事預期在未來期間採納上述新訂／經修訂香港財務報告準則不會對本集團之業績造成任何重大影響。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司乃指受本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團擁有參與投資對象業務面對可變回報之風險或有權獲得之可變回報以及能夠對投資對象行使其權力以影響其回報(即現有權利賦予本集團目前指示投資對象相關活動之能力)時，即屬於擁有控制權。

當本公司並未直接或間接擁有投資對象大多數投票權或類似之權力時，本集團會考慮所有相關因素及情況以評估其是否對投資對象具有權力，包括：

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

於附屬公司的投資在本公司財務狀況報表(於該等附註呈列)中按成本值扣除減值虧損列賬。倘各項投資之賬面值高於可收回款項，則個別削減至其可收回數額。至於附屬公司之業績，本公司按已收及應收股息入賬。

聯營公司

聯營公司乃指本集團對其行使重大影響力之實體。重大影響力指有權參與投資對象之財務及經營決策，但對該等政策並無控制權或共同控制權。

本集團於聯營公司之投資乃採用權益會計法按本集團應佔的資產淨值減任何減值虧損後，於綜合綜合財務狀況報表中列賬。

已對任何可能存在的相異會計政策進行調整，以使之貫徹一致。本集團應佔收購後聯營公司之業績及其他全面收益分別計入綜合損益及綜合其他全面收益表。此外，倘直接於聯營公司之權益確認一項變動，則本集團會於綜合權益變動表確認應佔任何變動(如適用)。本集團及其聯營公司之間交易所產生之未實現收益及虧損，均按本集團於聯營公司之投資數額抵銷，惟假如未實現虧損顯示已轉讓資產出現減值則除外。倘若本集團應佔被投資公司之虧損相等於或超過其於該被投資公司之權益(其包括實質上構成本集團於被投資公司投資淨額一部分之任何長期權益)，除以本集團已產生法定性或推定責任或代表被投資公司作出付款為限外，本集團不再確認其應佔進一步虧損。收購聯營公司所產生之商譽入賬列為本集團於聯營公司之投資的一部分。

2.4 主要會計政策概要(續)

聯營公司(續)

倘於一家聯營公司之投資變為於一家合營企業之投資或相反情況出現時，則毋須重新計量保留權益。而該投資須繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，於失去對聯營公司之重大影響力之情況下，本集團按其公平價值計量及確認其任何保留投資。聯營公司於失去重大影響力時之賬面值與保留投資及出售所得款項之公平價值之間之任何差額乃於損益內確認。

業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入賬。轉讓之代價乃以收購日之公平價值計量。該公平價值為於收購日本集團轉讓之資產之公平價值、本集團承擔被收購方之前度擁有人之負債，及本集團發行以換取被收購方控制權之股本權益之總和。於每項業務合併中，本集團選擇是否以公平價值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計量於被收購方之非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值之現有所有權權益。非控股權益之所有其他組成部分乃按公平價值計量。收購相關成本於產生時列為支出。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件，評估將承接之金融資產及負債，以作出適合之分類及標示，其中包括將被收購方主合約中之嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併為分階段進行，之前所持有之股權按收購日之公平價值計量，所產生之任何收益或虧損於損益中確認。

由收購方將予轉讓之任何或然代價須於收購日按公平價值確認。倘或然代價歸類為資產或負債，並屬於一項金融工具且符合香港會計準則第39號之範圍，則按公平價值計量而公平價值變動確認為損益或其他全面收益之變動。倘或然代價並不符合香港會計準則第39號之範圍，則按適當之香港財務報告準則計量。倘或然代價歸類為權益，則毋須重新計量，而其後結算在權益中入賬。

商譽最初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益金額及本集團已持有之被收購方股權之公平價值三者之總和，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。倘該代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平價值，於評估後其差額將於損益中確認為議價收購收益。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

於最初確認後，商譽乃按成本值減任何累計減值虧損計算。商譽每年須進行減值測試，或若有事件或情況變化顯示賬面值可能出現減值時，則會進行更頻密測試。本集團於十二月三十一日就商譽進行年度減值測試。就減值測試而言，因業務合併而產生之商譽自收購日期起分配至預期可自合併之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或各現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債有否指派至該等單位或單位組別。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位內部分業務被出售時，與售出業務有關之商譽將計入業務之賬面值以釐定出售業務之盈虧。於該情況售出之商譽，按售出業務及保留之現金產生單位部分之相對價值基準計算。

公平價值計量

本集團於各報告期末以公平價值計量其投資物業及透過損益按公平價值計算之股本投資。公平價值為於計量日期市場參與者之間進行之有序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格。公平價值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於該資產或負債的主要市場進行，或在無主要市場之情況下，則於對該資產或負債最有利之市場進行。本集團必須可於該主要市場或最有利市場進行交易。資產或負債之公平價值乃採用市場參與者為資產或負債定價時所用之假設計量，即假設市場參與者按其最佳經濟利益行事。

非金融資產之公平價值計量乃考慮市場參與者通過使用其資產之最高及最佳用途或將其出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者，而能夠產生經濟利益之能力。

本集團採用在各情況下適當之估值技術，而其有足夠資料以計量公平價值，以盡量使用相關可觀察輸入值及盡量避免使用不可觀察輸入值。

2.4 主要會計政策概要(續)

公平價值計量(續)

所有於綜合財務報表中計量或披露公平價值之資產及負債，乃按對整體公平價值計量而言屬重大之最低級別輸入值分類至下述公平價值等級：

- 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

就於綜合財務報表按經常基準確認之資產及負債而言，本集團於各報告期末按對整體公平價值計量而言屬重大之最低級別輸入值重新評估分類，釐定各公平價值等級之間有否出現轉撥。

非金融資產之減值

倘有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值測試(不包括商譽、發展中物業、持作出售之物業、金融資產及投資物業)，則會估計資產可收回金額。資產可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值和公平價值減出售成本兩者中之較高者，並就個別資產釐定，除非有關資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別之現金流入。在此情況下，可收回金額乃就資產所屬現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超逾可收回金額時入賬。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映現時市場評估之貨幣時間價值及資產特定風險之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間自損益中在與減值資產之功能一致的開支類別扣除。

資產乃於各報告期末進行評估，以決定之前已入賬之減值虧損是否有不再存在或可能已經減少之跡象。倘出現該等跡象，會對該可收回金額作出估計。過往已入賬之資產(商譽除外)減值虧損僅會於用以釐定資產可收回金額之估計改變時撥回，惟撥回後之數額不得高於假設過去年度並無就資產確認減值虧損而應有之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損之撥回於產生期間計入損益。

2.4 主要會計政策概要(續)

關連人士

倘若符合下列條件，則視為本集團之關連人士：

- (a) 該方為一名人士或該人士之直系親屬，而該名人士
 - (i) 對本集團擁有控制或共同控制權；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理要員；
- (b) 該方為符合下列任何情況之實體：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
 - (ii) 一家實體為另一家實體(或另一家實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業；
 - (iv) 一家實體為第三方實體之合營企業而另一家實體為第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為就本集團或與本集團有關連之實體僱員福利設立之離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)定義之人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)定義之人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)之主要管理要員；
 - (viii) 向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務的實體或集團的成員。

某一人士之近親家屬成員指預期可影響該人士與實體進行買賣或於買賣時受該人士影響的有關家屬成員，並包括：

- (a) 該名人士之子女及配偶或家庭夥伴；
- (b) 該名人士之配偶或家庭夥伴之子女；及
- (c) 該名人士或該名人士之配偶或家庭夥伴之受養人。

於界定關連人士時，聯營公司包括該聯營公司之附屬公司，而合營公司包括該合營公司之附屬公司。

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備乃按成本值減累計折舊及減值虧損列值。物業、廠房及設備項目之成本包括其購入價及任何令資產達至原定用途之營運狀況及地點之直接應佔成本。

所有於物業、廠房及設備項目投入運作後所產生之支出，如維修及保養費等，一般均會於支出該費用期間在損益扣除。倘符合入賬標準，主要檢查之開支於資產賬面值中資本化為重置成本。倘物業、廠房及設備之重要部分須不時更換，則本集團將該等部分入賬為具有特定可使用年期之個別資產並對其作出折舊。

物業、廠房及設備各項目之折舊乃按其估計可使用年期以直線法撇銷其成本值至剩餘價值。就此所採用之主要折舊年率如下：

租賃裝修	20%
機器	10%
傢具及裝置	20%
汽車	20%至30%
電腦設備	33.33%

倘物業、廠房及設備項目各部分之可使用年期不同，則該項目之成本乃合理地分配至各部分，而各部分須分開計提折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度結算日予以檢討一次，在適當時作出調整。

一項物業、廠房及設備(包括已作首次入賬之任何重要部分)於出售或估計其使用或出售不再產生未來經濟利益時，將終止確認。資產出售或報廢之損益於資產終止確認年度之損益入賬，即有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

投資物業

投資物業乃指持作賺取租金收入及／或作資本增值(非作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或於日常業務中出售)之土地及樓宇權益。此類物業初步以成本計量，包括交易成本。於初步確認後，投資物業乃以反映報告期末當時之市場情況按公平價值列賬。

因公平價值變動產生之投資物業盈虧，乃計入所產生年度之損益表內。

報廢或出售投資物業之任何收益或虧損，乃於報廢或出售年度之損益予以確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

在建投資物業

在建投資物業初步按成本計量，其後以公平價值以公平價值模型計量。如無法可靠地釐定公平價值，將按成本減減值計量在建投資物業，直至可釐定公平價值或建築工程完成為止，屆時公平價值與之前的賬面值之間的任何差額將在該期間的損益內確認。

就在建投資物業產生的建築成本乃資本化作在建投資物業賬面值的一部分。

發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值(兩者較低者)入賬。有關成本包括土地成本、建築成本、資本化借貸成本及於建築期間直接因該等物業產生之其他成本。

發展中物業初步分類為非流動資產，並於有關物業動工時轉為流動資產中的在建投資物業或持作出售之物業類別，預計有關物業開發項目之動工期將於正常營運期間內完成。

持作出售之物業

持作出售之已落成物業

持作出售之已落成物業按成本值與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本乃按未出售物業應佔土地及樓宇成本總值之分配比例而釐定。可變現淨值由董事基於現行市價，就個別物業作出估計而釐定。

持作出售之發展中物業

持作出售之發展中物業乃於完成後擬持作出售之物業。持作出售之發展中物業按成本值與可變現淨值兩者之較低者列賬，其中包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期間直接因該等物業產生之其他成本。

於建築完成時，該等物業撥歸持作出售之已落成物業。持作出售之發展中物業歸類為流動資產。

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃

資產擁有權之絕大部分回報與風險仍歸於出租人之租賃列作經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃所出租之資產計入非流動資產，而經營租賃之應收租金則按照租期以直線法計入損益。倘本集團為承租人，則經營租賃之應付租金扣除任何已收出租人獎勵後按照租期以直線法在損益中扣除。

經營租賃下之預付土地租賃款首次按成本入賬，而隨後於租期內按直線法確認。當租賃款項不能夠在土地和樓宇間可靠分配時，整項租賃款計入土地及樓宇成本，作為物業、廠房及設備的融資租賃列賬。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於首次確認時歸類為按公平價值列賬並在損益表內處理之金融資產、貸款與應收款項及可供出售金融投資，或於實際對沖時指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。除按公平價值列賬並在損益表內處理之金融資產外，金融資產於首次確認時以公平價值加收購金融資產應佔之交易成本計量。

所有循正常途徑買賣之金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產當日)確認。循正常途徑買賣指須於按市場規定或慣例一般既定期間內交付資產之金融資產買賣。

其後計量

金融資產之其後計量乃根據其分類而決定，詳情如下：

透過損益按公平價值計算之金融資產

透過損益按公平價值計算之金融資產包括持有作買賣之金融資產以及於首次入賬時指定為透過損益按公平價值計算之金融資產。金融資產如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作買賣之金融資產。衍生工具(包括個別的嵌入衍生工具)亦分類為持作買賣，惟指定作為有效對沖工具(定義見香港會計準則第39號)者除外。

按公平價值計入損益之金融資產於綜合財務狀況報表以公平價值列示，公平價值之有利淨變動於損益呈列為其他收入及收益，而公平價值之不利淨變動呈列為財務費用。此等公平價值變動淨額並不包括有關金融資產所賺取之任何股息或利息，有關利息乃根據下文「收益確認」所載之政策予以確認。

於首次入賬時指定為透過損益按公平價值計算之金融資產，乃於首次入賬日期以及只會在符合香港會計準則第39號之準則時作此指定。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

借款及應收款項

借款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中無報價之非衍生金融資產。於首次計量後，該等資產其後運用實際利率方法計算攤銷成本減去任何減值備抵計量。攤銷成本計及收購之任何折讓或溢價，並包括屬於實際利率組成部分之費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中之其他收入及收益內。就借款而言，減值所產生之虧損於損益之財務費用確認，就應收款項而言，則在其他開支內確認。

終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)在下列情況將首先終止確認(即自本集團之綜合財務狀況表中剔除)：

- 收取該項資產所得現金流量之權利已經屆滿；或
- 本集團已轉讓收取該項資產所得現金流量之權利，或須根據一項「轉付」安排，在未有對第三者造成嚴重延緩之情況，已承擔悉數支付所得現金流量之責任；及(a)本集團已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

當本集團轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利或已訂立一項轉付安排，其會評估本身是否保留資產擁有權之風險及回報以及保留之程度。倘其並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，本集團繼續將按本集團繼續參與之程度而確認轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認一項相關負債。所轉讓之資產及相關負債之計量基準，須反映本集團所保留之權利和義務。

以擔保方式繼續參與已轉讓資產之程度，乃按該資產之原賬面值及本集團可被要求償還之代價最高金額兩者中之較低者計量。

金融資產之減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘因首次確認資產後發生之一宗或多宗事件對該項金融資產或該組金融資產之估計未來現金流量造成影響且能可靠地估計，則存在減值。減值憑證可包括一名或一組借款人正面臨重大財務困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到之數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產之減值(續)

按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大之金融資產個別評估是否存在減值，或按組合基準就個別不屬重大之金融資產評估是否存在客觀減值憑證。倘本集團釐定按個別基準經評估之金融資產(無論具重要性與否)並無客觀憑證顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特點之金融資產內，並共同評估減值。經個別評估減值之資產，其減值虧損會予以確認或繼續確認入賬，而不會納入共同減值評估之內。

按資產的賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸損失)之現值之間差額計算任何經確認減值虧損金額。估計未來現金流量之現值以該金融資產原來之實際利率(即首次入賬時計算的實際利率)折現。

有關資產的賬面值透過使用備抵賬目作出抵減，而虧損在損益確認。利息收入在削減之賬面值上持續累計，並採用計算減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累計。如預期應收款項實際上無法收回而所有抵押品已經實現或已轉移至本集團，則借款及應收款項連同任何相關備抵一併撇銷。

於往後期間，若估計減值虧損金額因確認減值後發生的事件而增加或減少，則透過調整備抵賬增加或減少先前確認的減值虧損。若撇銷在其後收回，則該項收回計入損益之其他開支。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為按公平價值列賬並在損益表內處理之金融負債、貸款及借貸，或於有效對沖內指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。

所有金融負債均初步按公平價值確認，而倘屬貸款及借貸，則按公平價值扣除直接應佔交易成本確認。

本集團之金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項、應付關連公司款項、應付主要股東款項、計息借貸及若干應計費用。

其後計量

金融負債之其後計量視乎其分類如下：

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸其後採用實際利率法，按攤銷成本計量；除非貼現影響輕微則作別論，在此情況下，乃按成本列賬。倘負債終止確認，並經過實際利率攤銷程序，有關損益於損益表確認。

攤銷成本乃計及收購折讓或溢價以及屬實際利率組成部分之費用或成本後計算得出。實際利率攤銷乃於損益表計入財務費用。

財務擔保合同

本集團作出之財務擔保合同即要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合同。財務擔保合同初始按其公平價值確認為負債(就發出該擔保直接應佔之交易成本進行調整)。初步確認後，本集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合同：(i)對用於報告期末清償現有負債所需開支之最佳估計金額；及(ii)初步確認之金額減(倘適用)累計攤銷。

終止確認金融負債

倘負債下之責任獲履行或註銷或屆滿，金融負債終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同之條款提供之另一金融負債取代，或現有負債之條款大幅修訂，該等交換或修訂則被視為終止確認原負債而確認新負債，而相關之賬面金額之差額，在損益中確認。

金融工具之抵銷

倘目前在可行使合法權利將確認之金額互相抵銷，並有意按淨額基準結算，或同時實現該資產和清償該負債，則金融資產及金融負債會互相抵銷，在綜合財務狀況表報告淨額。

現金及現金等價物

就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金及一般於購入後三個月內到期且無重大價值變動風險影響之短期及高度流通投資，再扣除須按要求償還並構成本集團之現金管理一部分之銀行透支。

2.4 主要會計政策概要(續)

撥備

倘因為過去事件導致目前存在責任(法律或推斷責任)，且日後很可能須付出資源解除有關責任，則確認撥備，條件為可對有關責任涉及的金額作出可靠的估計。

倘貼現的影響重大，確認為撥備的金額則為預期日後就解除有關責任所須的開支於報告期末的現值。隨著時間過去而產生的經貼現現值增加數額，計入財務費用。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關之所得稅在損益以外確認，即在其他全面收益確認或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債，乃按預期可獲稅務當局退回或付予稅務當局之金額計算，根據於報告期末已實施或大致實施之稅率(及稅法)，並考慮及本集團經營所在國家當時之詮釋及慣例計算。

遞延稅項按於報告期末資產與負債之稅基與彼等出於財務報告目的之賬面值之所有暫時差額，利用負債法作出撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項負債是由商譽或資產或負債於非業務合併交易的首次確認所產生，而在交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之應課稅暫時差額而言，可以控制撥回暫時差額之時間及可能不會在可見將來撥回暫時差額。

所有可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅項虧損均會確認遞延稅項資產。於可能獲得應課稅溢利作為抵銷，以動用該等可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損之情況，均確認為遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 有關可扣稅暫時差額之遞延稅項資產是由資產或負債於非業務合併交易的首次確認所產生，而在交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之可予扣減暫時差額而言，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將有應課稅溢利作為抵銷，以動用暫時差額時，才確認遞延稅項資產。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行審閱，如果不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產，應予以相應扣減。未確認之遞延稅項資產乃於各報告期末重新評估，並於可能獲得足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末前已實施或已大致實施之稅率(及稅法)，按實現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以計量。

當存在可依法執行之權利，可將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，而遞延稅項涉及同一應課稅實體及同一稅務機關時，遞延稅項資產及遞延稅項負債方可互相抵銷。

收益確認

倘本集團可能獲得經濟利益並能可靠計算時，收益將按下列情況確認：

- (a) 出售物業收入乃於擁有權之重大風險及回報已轉予買方，而本集團並無保留擁有權有關之管理或對售出物業之有效控制時入賬；
- (b) 租金收入乃依其租賃年期按時間比例入賬；
- (c) 物業管理收入於提供服務期間以應計方式確認入賬；及
- (d) 利息收入以應計方式按金融工具之估計年期(或在適當情況下的較短期間)用實際利率法將未來估計之現金收入折現至金融資產之賬面淨值入賬。

以股份為基礎之付款

本公司設有購股權計劃，旨在給予為本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者鼓勵及獎勵。本集團僱員(包括董事)按以股份為基礎之付款形式收取酬金，而僱員則提供服務作為股本工具之代價(「按股權結算交易」)。

於二零一二年十一月七日後與僱員之按股權結算交易之成本，按授出當日之公平價值計算。公平價值由外聘估值師根據柏力克－舒爾斯期權定價模式確定，有關進一步詳情見綜合財務報表附註30。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份為基礎之付款(續)

按股權結算交易之成本在表現及／或服務條件獲達成之期間，連同股本之相應升幅一併於僱員福利開支中確認。在按股權結算交易於各報告期末至歸屬日期間確認之累計開支，反映過去歸屬期屆滿以及本集團就最後歸屬之股本工具之數目之最佳估計。期內在損益扣除或計入損益之金額，指於該段期初及期終所確認之累計開支變動。

並無最終歸屬之獎勵，不會確認開支，除按股權結算交易涉及按市場或不歸屬條件而歸屬者外，而在此情況下，該等獎勵不論市場或不歸屬條件是否獲達成，仍被視為歸屬，但必須符合所有其他表現及／或服務條件。

倘股權結算獎勵之條款被修訂，則確認最低開支，猶如條款未被修改及給予的原條款獲履行。此外，任何增加以股份為基礎之付款之公平價值總額的修改，或在修訂日期計算對僱員有利的變更，均會確認費用。

倘股權結算獎勵被註銷，則被視為已於註銷日期歸屬，而未就獎勵確認之開支則即時確認。這包括在本集團或僱員控制範圍以內之不歸屬條件未能獲履行之情況下之任何獎勵。然而，倘被註銷獎勵被新獎勵所取代，並於授出之日期指定為替代獎勵，則所註銷及新獎勵則被視為前段所述原獎勵之修訂。

在計算每股盈利／虧損時，未行使購股權之攤薄影響會反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團依據強制性公積金計劃條例為本集團之全體僱員設有一項定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃根據僱員基本薪金之百分比計算，並在根據強積金計劃之規則到期應付供款時在損益扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立管理之基金管理。本集團之僱主供款於投入強積金計劃時即全屬僱員所有。

本集團於中國營運之附屬公司所聘僱員，須參與由當地市政府籌辦之中央退休金計劃。該等附屬公司須將彼等薪金成本之若干百分比作為中央退休金計劃供款。供款根據中央退休金計劃規定成為須付款項時在損益表內扣除。

2.4 主要會計政策概要(續)

借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(須一段長時間後方可達致擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本，乃作為有關資產成本一部分撥充資本。該等借貸成本於資產大致達到其擬定用途或出售時不再撥充資本。特定借貸撥作合資格資產之支出前，其暫時性投資所賺取之投資收入乃自己資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借入資金而產生的利息及其他費用。

外幣

本集團各實體之財務報表所列項目，乃按該實體經營所在之主要經濟環境貨幣(「功能貨幣」)計量。本公司之功能貨幣為港元(「港元」)，其大部分附屬公司之功能貨幣則為人民幣(「人民幣」)。綜合財務報表以港元呈報，亦即本公司之功能及呈列貨幣。本集團內各實體錄得之外幣交易初步按各自功能貨幣於交易日之現行各自匯率換算入賬。以外幣列值之貨幣資產及負債乃按報告期末功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算所產生之差額均於損益確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目使用首次交易日期的匯率換算。以外幣按公平價值計量的非貨幣項目按釐定公平價值當日之匯率計量。換算按公平價值計量的非貨幣項目所產生之收益或虧損按與確認項目公平價值變動之收益或虧損一致的方式處理(即項目公平價值收益或虧損在其他全面收益或損益確認的匯兌差異亦分別在其他全面收益或損益中確認)。

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣為港元以外貨幣。於報告期末，有關實體之資產與負債，按報告期末的現行匯率換算為本公司之呈報貨幣，其損益則按本年度之加權平均匯率換算為港元。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量產生當日之匯率折算為港元。海外附屬公司於整年內經常產生之現金流量按該年之加權平均匯率折算為港元。

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團的綜合財務報表時，管理層須作出會影響所呈報之收入、開支、資產及負債之金額及附加之披露以及或然負債披露之判斷、估計及假設。由於該等假設及估計之不確定因素，可導致須就未來受影響的資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團的會計政策的過程中，除涉及對綜合財務報表內已確認金額構成最重大影響的該等估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

租賃—本集團作為出租人

本集團已於其投資物業組合上訂立商業物業租賃協議。本集團已基於對有關安排之條款及條件所作之評估，確定持有此等出租作經營租賃之物業的重大風險及回報。

在建投資物業

發展中物業或未來用作投資物業之發展中物業分類為在建中投資物業。倘公平價值未能可靠地釐定，在建中投資物業將按成本計量，直至公平價值可釐定之時或建築已告完成為止。董事推斷，在建中投資物業之公平價值未能可靠地計量，因此，在建中投資物業繼續按成本計量，直至建築已大致完成及餘下建築成本能可靠地估計為止。

投資物業之遞延稅項

為計算以公平價值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項，本公司董事認為本集團位於中華人民共和國（「中國」）之投資物業乃根據一商業模式持有，而該商業模式之目標乃隨著時間過去（而非透過出售）消耗包含在該等投資物業內之絕大部分經濟利益。因此，於計算本集團位於中國之投資物業之遞延稅項時，本公司董事已斷定透過出售全部收回以公平價值模式計量之投資物業之賬面值此假設已被駁回。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計之不確定性

於報告期末估計不明朗因素對下一個財政年度之資產及負債賬面值所造成之重大調整，及重大風險帶來有關未來之主要假設，以及估計不明朗因素之主要來源說明如下。

商譽減值

本集團最少每年一次決定商譽會否減值，因此需估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。本集團估計現值，需要預測現金產生單位之預期未來現金流量，以及需要選出合適之貼現率，以計算現金流量之使用價值。商譽於二零一五年十二月三十一日之賬面值為217,174,000港元(二零一四年：227,382,000港元)。進一步詳情載於綜合財務報表附註14。

估計持作出售之發展中物業及持作出售之物業之可變現淨值

本集團考慮來自各項來源之資料，包括於相同地點及狀況之同類物業之現行價格，並按自該等價格進行交易當日以來經濟狀況出現之任何變動作出調整。有關本集團之持作出售之發展中物業及持作出售之物業之詳情分別載於綜合財務報表附註17及18。

估計持作出售之發展中物業及發展中物業之預算成本總額及完成物業之成本

持作出售之發展中物業及發展中物業之預算成本總額包括(i)預付土地租賃款項；(ii)樓宇成本；及(iii)發展物業應佔之任何其他直接成本。於估計之預算成本總額時，管理層參考資料如(i)承包商及供應商之現時出價；(ii)與承包商及供應商協定之最新出價；及(iii)建築及材料成本之專業估計。

估計投資物業之公平價值

倘若類似物業並無活躍市場之現行價格之用作參考，本集團會考慮來自不同來源之資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點之物業在活躍市場上之現行價格，並作出調整以反映上述差異；
- (b) 類似物業於活躍程度稍遜市場之最近期價格，並作出調整以反映自交易按有關價格進行之日期起出現之任何經濟狀況變動；及
- (c) 根據對未來現金流量所作之可靠估計而得出之折現現金流量預測，以任何現有租約及其他合約之條款及(在可能情況下)外在證據(例如地點及狀況相同之類似物業之現行市場租金)作為支持理據，並採用足以反映當時市場對現金流量之金額及時機之不確定因素所作評估之折讓率。

投資物業於二零一五年十二月三十一日之賬面值為240,384,000港元(二零一四年：244,863,000港元)。進一步詳情(包括用作公平價值計量及敏感度分析之主要假設)載於綜合財務報表附註13。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計之不確定性(續)

遞延稅項資產

遞延稅項資產按可能擁有可動用虧損以抵銷之應課稅溢利而確認為未動用稅項資產。管理層需要根據未來應課稅溢利之可能時間及程度及未來稅務計劃之策略作重要判斷以決定遞延稅項資產能獲確認。本集團之未確認稅項虧損於二零一五年十二月三十一日之賬面值為82,600,000港元(二零一四年：77,928,000港元)。進一步詳情載於綜合財務報表附註28。

土地增值稅

根據於一九九五年一月二十七日頒佈中國暫行條例所實施之土地增值稅(「土地增值稅」)暫行條例，所有因轉讓中國房地產物業所得收益，由一九九四年一月一日起，須按土地增值介乎30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權之攤銷、借貸成本及所有物業發展開支)。

於中國從事物業發展業務之本集團旗下各附屬公司須繳納土地增值稅，當中已計入所得稅。然而，多個中國城市所實施之土地增值稅均有所不同，本集團尚未就土地增值稅向多個稅務機關報稅。因此，本集團須作出重大判斷，以釐定土地增值額及其相關稅項。於正常業務過程中，本集團尚未釐定最終稅項。本集團根據管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事項之最終稅務結果與初始記錄之款項有所不同，有關差額將對所得稅及釐定期間土地增值稅之撥備造成影響。

其他應收款項減值

本集團會對金融資產進行減值審閱，以了解是否有事件或情況變動顯示金融資產之賬面值按照相關會計準則為不可收回。釐定資產有否減值，需要對未來現金流量作出估計並使用適當貼現率以計算現值。倘實際未來現金流量少於預期，本集團將須修改撥備基準，而其未來業績亦會受到影響。於二零一五年十二月三十一日，其他應收款項已作出減值撥備1,535,000港元(二零一四年：1,607,000港元)，而其他應收款項之賬面值為2,562,000港元(二零一四年：20,095,000港元)。

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

4. 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。

有關一名主要客戶的資料

收益中約1,495,000港元(二零一四年：3,087,000港元)來自本集團最大客戶之租金收入。

5. 收益及其他收入及收益

收益代表年內物業銷售收入、租金收入總額及物業管理收入。

收益及其他收入以及收益／(虧損)之分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益：		
物業銷售	9,590	20,409
租金收入總額	2,055	5,018
物業管理收入	718	700
	12,363	26,127
其他收入及收益／(虧損)：		
銀行利息收入	28	94
其他應收款項的利息收入	99	1,590
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)	57	(36)
出售透過損益按公平價值計算之股本投資之收益	—	234
撥回早前撥備的土地使用稅	—	5,483
匯兌收益淨額	14,150	—
其他	133	981
	14,467	8,346

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

6. 財務費用

財務費用之分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
委託貸款之利息	5,204	4,367
減：持作出售發展中物業之資本化利息	(5,204)	(4,367)
	-	-

7. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)下列項目：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)
已出售物業成本	9,392	20,061
折舊(附註12)	2,705	2,663
經營租賃項下之土地及樓宇最低租金	4,913	5,895
核數師酬金	1,106	1,424
員工成本(包括董事薪酬-附註8)：		
工資及薪金	10,755	13,902
以股權結算之購股權開支淨額	57	607
退休金計劃供款	1,247	1,460
	12,059	15,969
產生租金收入之投資物業產生之直接經營開支	355	340
出售物業、廠房及設備之虧損	110	94
投資物業之公平價值收益	(6,728)	(4,561)
貸款予聯營公司之減值虧損*	-	6,756
其他應收款項減值虧損*	-	1,607
持作出售之已落成物業減值虧損*	-	8,000
預付物業開發成本減值*	-	2,451
撥回早前撥備的土地使用稅	-	(5,483)
投資物業撇銷	-	285
匯兌收益淨額	(14,150)	(1,965)

* 計入綜合全面收益表之其他經營開支內。

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

8. 有關董事福利之資料

以下披露乃根據香港公司條例第383條作出。

i) 董事酬金

根據香港公司條例第383條披露之董事酬金如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
袍金	750	750
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	1,258	1,302
以股權結算之購股權開支	44	730
退休金計劃供款	18	17
	1,320	2,049
	2,070	2,799

於過去年度，若干董事根據本公司之購股權計劃就彼等向本集團提供服務獲授購股權，有關進一步詳情載於綜合財務報表附註30。該等購股權已於歸屬期於損益確認，並於授出日期釐定公平價值，有關金額已計入本年度綜合財務報表上文披露之董事及主要行政人員酬金。

(a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事之已付／應付薪酬如下：

	袍金 千港元	以股權結算之 購股權開支 千港元	酬金總額 千港元
二零一五年			
鄭康棋先生	150	9	159
梁坤先生	150	9	159
林栢森先生	150	9	159
	450	27	477

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

8. 有關董事福利之資料(續)

i) 董事酬金(續)

(a) 獨立非執行董事(續)

	袍金 千港元	以股權結算之 購股權開支 千港元	酬金總額 千港元
二零一四年			
鄭康棋先生	150	146	296
梁坤先生	150	146	296
林栢森先生	150	146	296
	450	438	888

(b) 執行董事及行政總裁

	袍金 千港元	薪金、津貼及 實物福利 千港元	以股權結算之 購股權開支 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一五年					
執行董事：					
黃文稀女士(行政總裁)	150	1,258	9	18	1,435
黃世再先生(主席)	150	-	8	-	158
	300	1,258	17	18	1,593
二零一四年					
執行董事：					
黃文稀女士(行政總裁)	150	1,302	146	17	1,615
黃世再先生(主席)	150	-	146	-	296
	300	1,302	292	17	1,911

8. 有關董事福利之資料(續)

ii) 以董事的利益訂立之貸款、類貸款及其他交易

年內並無訂立或有任何以本公司董事之利益訂立之貸款、類貸款及其他交易仍然生效(二零一四年：無)。

iii) 董事於交易、安排或合約中之重大權益

經考慮後，董事認為，以下本公司所訂立並且本公司董事或與董事有關連之實體不論直接或間接在當中擁有重大權益之交易、安排及合約，對本公司之業務而言屬重大及於年末時或於本年度內任何時候仍然生效。

二零一五年

本公司以外之訂約方	董事之姓名及 重大權益之性質	主要條款
大中華國際集團(中國)有限公司(「大中華」)	黃世再先生	辦公室租金2,243,000港元 附註(i)
大中華	黃世再先生	停車位租金19,000港元 附註(ii)

二零一四年

本公司以外之訂約方	董事之姓名及 重大權益之性質	主要條款
大中華	黃世再先生	辦公室租金2,746,000港元
大中華	黃世再先生	停車位租金20,000港元

(i) 年內，本集團向大中華租賃辦公室物業，租賃期為期兩年，每月租金為人民幣180,000元(224,262港元)。於原物業租賃協議屆滿時，本集團訂立第二份物業租賃協議，租期自二零一五年四月三十日起計為期兩年，每月租金為人民幣202,500元(252,290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) 年內，本集團以每月租金人民幣1,300元(1,620港元)向大中華租賃一個停車位。

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

9. 五名最高薪僱員

年內，五名最高薪僱員中，包括一名(二零一四年：一名)董事，彼等之薪酬詳情載於上文附註8。其餘四名(二零一四年：四名)非本公司董事之最高薪僱員之薪酬詳情如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
薪金、津貼及實物福利	1,623	3,388
以股權結算之購股權開支	-	(64)
退休金計劃供款	70	97
	1,693	3,421

薪酬介於以下範圍之非董事最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零一五年	二零一四年
零至1,000,000港元	4	3
1,000,001港元至1,500,000港元	-	-
1,500,001港元至2,000,000港元	-	1
	4	4

10. 所得稅開支

由於本集團截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度錄得稅項虧損，故並無作出香港利得稅撥備。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。

中國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。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
即期－香港		
過去年度超額撥備	-	(10)
於損益表扣除／(計入)的遞延稅項(附註28)	1,044	(192)
中國土地增值稅	355	761
年內稅項開支總額	1,399	559

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

10. 所得稅開支(續)

適用於除稅前虧損並以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稅項開支與以實際稅率計算之稅項開支對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬如下：

	二零一五年		二零一四年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	(5,842)		(34,635)	
按法定稅率計算之稅項	(1,139)	(19.5)	(7,125)	(20.6)
就過往期間之即期稅項所作調整	-	-	(10)	-
毋須課稅收入	(6,324)	(108.3)	(1,608)	(4.6)
不可扣稅開支	1,611	27.6	5,255	15.2
暫時差額之稅務影響	1,036	17.7	(192)	(0.5)
運用早前年度之稅項虧損	-	-	(694)	(2.0)
未確認稅項虧損	5,860	100.3	4,172	12.0
土地增值稅	355	6.1	761	2.1
本集團按實際稅率計算之稅項開支	1,399	23.9	559	1.6

11. 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：

	二零一五年	二零一四年
本公司擁有人應佔年內虧損(百萬港元)	(7.24)	(35.19)
普通股之加權平均數(百萬)	3,312.7	3,312.7
每股基本及攤薄虧損(每股港仙)	(0.22)	(1.06)

由於兩個年度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。

由於本公司購股權於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度的行使價高於本公司股份的平均市場價，本公司的購股權於該兩個年度無攤薄影響。

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

12. 物業、廠房及設備

	租賃裝修 千港元	機器 千港元	傢具及裝置 千港元	電腦設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
二零一五年						
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	-	-	132	203	500	835
折舊	(1,598)	(64)	(330)	(414)	(299)	(2,705)
出售	(106)	-	-	-	-	(106)
匯兌調整	(264)	(6)	(55)	(42)	(20)	(387)
於二零一五年十二月三十一日， 扣除累計折舊	5,118	113	1,234	961	776	8,202
於二零一五年十二月三十一日： 成本	8,595	523	2,388	3,171	2,647	17,324
累計折舊	(3,477)	(410)	(1,154)	(2,210)	(1,871)	(9,122)
賬面淨值	5,118	113	1,234	961	776	8,202

	租賃裝修 千港元	機器 千港元	傢具及裝置 千港元	電腦設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
二零一四年						
於二零一四年一月一日， 扣除累計折舊及減值	1,033	286	600	512	921	3,352
添置	7,587	1	1,549	894	-	10,031
撥入／(出)	-	-	(338)	338	-	-
折舊	(1,481)	(70)	(291)	(512)	(309)	(2,663)
出售	(45)	(29)	(24)	(12)	-	(110)
匯兌調整	(8)	(5)	(9)	(6)	(17)	(45)
於二零一四年十二月三十一日， 扣除累計折舊	7,086	183	1,487	1,214	595	10,565
於二零一四年十二月三十一日： 成本	9,071	555	2,373	3,101	2,221	17,321
累計折舊	(1,985)	(372)	(886)	(1,887)	(1,626)	(6,756)
賬面淨值	7,086	183	1,487	1,214	595	10,565

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

13. 投資物業

	二零一五年		總計 千港元
	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	
於一月一日之賬面值	228,476	16,387	244,863
公平價值變動	6,728	-	6,728
匯兌調整	(10,471)	(736)	(11,207)
於十二月三十一日之賬面值	224,733	15,651	240,384

	二零一四年		總計 千港元
	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	
於一月一日之賬面值	228,006	16,723	244,729
添置	809	-	809
撇銷	(285)	-	(285)
公平價值變動	4,561	-	4,561
匯兌調整	(4,615)	(336)	(4,951)
於十二月三十一日之賬面值	228,476	16,387	244,863

本集團之投資物業位於中國，以介乎40年至70年的租賃持有。

根據物業之性質、特點及風險，本公司董事釐定已落成投資物業為商業物業。本集團已落成之投資物業由獨立專業合資格估值師羅馬國際評估有限公司於報告期末之估值為224,733,000港元(二零一四年：228,476,000港元)。執行董事決定於每年委任外聘估值師，負責對本集團物業進行外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業水準。本集團之管理層每年於年度財務報告進行估值時就估值假設及估值結果與估值師進行一次討論。

13. 投資物業(續)

在建中投資物業按成本計量，直至其公平價值能可靠釐定或建設完成。本集團已確定該等在建中投資物業的公平價值不能可靠地釐定，故於綜合財務狀況報表中按成本列賬。

投資物業乃根據經營租賃租予第三方，有關進一步概要資料載於綜合財務報表附註31(a)。

有關本集團投資物業之進一步詳情載於第95頁。

公平價值層級架構

下表說明本集團已落成之投資物業之公平價值計量架構：

	於二零一五年十二月三十一日採用之公平價值計量			
	活躍市場報價	重大可觀察 輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	總計
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	千港元	千港元	千港元	
經常性公平價值計量：				
商業物業	-	-	224,733	224,733

	於二零一四年十二月三十一日採用之公平價值計量			
	活躍市場報價	重大可觀察 輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	總計
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	千港元	千港元	千港元	
經常性公平價值計量：				
商業物業	-	-	228,476	228,476

於年內，第一級與第二級之間並無公平價值計量之轉撥，亦無轉入或轉出第三級之情況。

公平價值乃使用直接比較法估計。根據直接比較法，公平價值乃以直接比較法，假設物業權益可交吉出售並經參考有關市場之可比較銷售交易而作估計。

進行估值時會考慮投資物業之特性，包括位置、大小、形狀、景觀、樓層、落成年份及其他因素，以得出單位市場價格。公平價值計量是按照上述物業與實際用途無異的最高及最佳用途得出。

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

13. 投資物業(續)

公平價值層級架構(續)

下表提供如何釐定已落成投資物業的公平價值(尤其是所採用的估值技術及輸入數據)之資料, 以及根據公平價值計量的輸入數據的可觀察程度對公平價值計量進行分類的公平價值等級(第一級至第三級)。所用之估值技術與上年度相同。

	於十二月三十一日之公平價值		公平價值等級	估值技術及重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平價值之關係
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元			
於惠州之投資物業	140,698	140,895	第三級	直接比較法—根據每平方米的價格, 使用類似物業之市場可觀察可比較價格(介乎每平方米13,269港元至每平方米15,681港元(二零一四年: 介乎每平方米12,375港元至每平方米13,893港元)), 並就地點及其他個別因素, 如物業大小及價格狀況作出調整。	價格越高, 公平價值越高。
於海豐縣之投資物業	87,778	83,838	第三級	直接比較法—根據每平方米的價格, 採用類似物業之市場可觀察可比較價格(介乎每平方米16,888港元至每平方米21,713港元(二零一四年: 介乎每平方米16,774港元至每平方米19,500港元)), 並就地點及其他個別因素, 如臨街道路、物業大小及價格狀況作出調整。	價格越高, 公平價值越高。

主要輸入數據為單位市場價格。當市場價格大幅上升/下跌時, 會導致已落成投資物業公平價值大幅上升/下跌。

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

14. 商譽

	千港元
二零一五年	
於二零一五年一月一日之成本，扣除累計減值	227,382
匯兌調整	(10,208)
於二零一五年十二月三十一日之賬面淨值	217,174
於二零一五年十二月三十一日	
成本	231,639
累計減值	(14,465)
賬面淨值	217,174
二零一四年	
於二零一四年一月一日之成本，扣除累計減值	209,877
撥備調整	20,734
匯兌調整	(3,229)
二零一四年十二月三十一日	227,382
於二零一四年十二月三十一日	
成本	241,847
累計減值	(14,465)
賬面淨值	227,382

14. 商譽(續)

商譽減值測試

透過業務合併收購之商譽已分配至物業發展及投資之個別現金產生單位(涉及汕尾大中華國際實業有限公司)。

物業開發及投資之現金產生單位(涉及汕尾大中華國際實業有限公司)之可收回款項乃根據使用價值之計算釐定。使用價值按基於管理層批准之五年期財政預算之現金流量預測計算。現金流量預測使用之貼現率為每年30.77%(二零一四年:29.26%)。增長率假設不變。高級管理層認為,計算可收回金額之該等假設所出現之任何合理變動將不會導致銷售物業現金產生單位之賬面總值超出物業開發及投資現金產生單位之可收回款項總額。

進行商譽減值測試之現金流量預測所使用之假設如下:

預算毛利率 — 預算毛利率28%乃基於過去年度表現實現之平均毛利率。

折現率 — 所採用之折現率乃於稅前並反映有關個別單元之特定風險。

分配予主要假設之價值符合外部資訊來源。

15. 於附屬公司之投資

主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營業務地點	已發行及 已繳足資本/ 註冊資本	本公司所持已發行 股本/繳足/註冊 資本面值之比例		主要業務
			直接 %	間接 %	
大通資本有限公司	香港	1港元	100	-	物業投資
中國滙通集團有限公司	香港	1港元	100	-	投資控股
金麗灣旅遊發展有限公司	香港	10,000港元	-	100	投資控股
海豐金麗灣度假村有限公司 [#] (附註(i))	中國	10,549,929美元	-	100	經營度假村業務/ 物業發展
大中華金融控股(香港)有限公司	香港	10,000,000港元	100	-	暫無營業
匯通基金有限公司	香港	10,000,000港元	-	100	暫無營業
中國滙通證券有限公司	香港	10,000,000港元	-	100	暫無營業
滙通天下控股(中國)有限公司 [#] (附註(i))	中國	人民幣50,000,000元	100	-	投資控股
Asiatic Talent Limited [#]	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	1美元	100	-	投資控股
國榮有限公司 [#]	英屬處女群島	1美元	-	100	投資控股
大中華地產集團有限公司	香港	1港元	-	100	投資控股
大中華實業(惠州)有限公司 [#] (附註(i))	中國	人民幣45,000,000元	-	100	物業發展
大中華酒店管理有限公司	香港	1港元	100	-	暫無營業

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

15. 於附屬公司之投資(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營業務地點	已發行及 已繳足資本/ 註冊資本	本公司所持已發行 股本/繳足/註冊 資本面值之比例		主要業務
			直接 %	間接 %	
大中華地產(上海)有限公司	香港	1港元	100	-	投資控股
大中華地產實業有限公司	香港	1港元	100	-	暫無營業
Stand Gold Limited [#]	英屬處女群島	1美元	100	-	投資控股
元茂有限公司 [#]	英屬處女群島	1美元	-	100	投資控股
大中華國際控股集團有限公司	香港	30,000,000港元	-	100	投資控股
汕尾大中華國際實業有限公司 [#] (附註(i))	中國	人民幣50,000,000元	-	100	投資控股
汕尾市大中華實業有限公司 [#] (附註(ii))	中國	人民幣10,000,000元	-	100	物業發展
唐山市曹妃甸區中泰信和房地產 開發有限公司 [#] (附註(ii))	中國	人民幣10,000,000元	-	99.99	投資控股
惠州喜悅生活物業管理有限公司 [#] (附註(ii))	中國	人民幣500,000元	-	100	提供物業管理服務

[#] 並非由瑪澤會計師事務所有限公司或其全球網絡的另一成員公司發出核數師報告。

附註：

(i) 根據中國法律登記為外資企業。

(ii) 根據中國法律登記為內資企業。

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

16. 於聯營公司之權益

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應佔資產淨值	-	-
給予一家聯營公司之貸款，淨額	143,051	150,558
	143,051	150,558

聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立／註冊地點 及業務	已發行及已 繳足資本／註冊資本	本公司所持已 發行股本／已繳足／ 註冊資本之百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
成耀集團有限公司(「成耀」) [#]	英屬處女群島	200美元	50	-	投資控股
鑫茂控股有限公司(「鑫茂」) ^{#^}	香港	1港元	-	50	投資控股
上海合茂房地產發展有限公司 (「上海合茂」) ^{#^}	中國	人民幣630,000,000元	-	50	物業發展

[#] 並非由瑪澤會計師事務所有限公司或其全球網絡的另一成員公司發出核數師報告

[^] 為成耀集團有限公司之全資附屬公司

投資之公平價值

所有上述聯營公司為私人公司，該等投資並無市場報價。

16. 於聯營公司之權益(續)

根據本集團與綠地香港控股有限公司(「綠地」)於二零一三年十二月十六日訂立之合作協議(「該協議」)，本集團與綠地乃各自向成耀之全資附屬公司鑫茂提供股東貸款，以共同開發上海合茂(由鑫茂全資擁有)之房地產項目。本集團及綠地分別擁有成耀50%股權。

根據該協議所載之注資安排，本集團應於二零一四年四月前向鑫茂提供股東貸款。然而，由於就房地產項目之執行及營運出現爭拗，本集團宣稱綠地已違反該協議，故此截至二零一五年十二月三十一日僅合共提供人民幣123,922,000元(相當於149,487,000港元)之貸款，並於上年度內作出減值虧損6,436,000港元。鑑於本公司並無根據該協議所訂明之安排提供貸款，故此綠地亦宣稱本集團已違反該協議。

於二零一五年十二月三十一日，綠地已單方面提供額外貸款人民幣191,000,000元(相當於230,403,000港元)(有關貸款原應由本集團支付予鑫茂)，並宣稱其有權根據該協議按照所支付之貸款結餘攤薄本集團於成耀之股權。然而，直至本報告日期，綠地並無就攤薄本集團於成耀之股權採取任何行動。

董事認為，在解決先前所述之分歧前，現階段本集團無責任根據該協議向鑫茂提供進一步貸款。因此，尚未支付之貸款承擔人民幣191,000,000元(相當於230,403,000港元)乃披露為本集團之承擔(附註32)，而本集團將本集團於成耀之50%股權入賬列作於聯營公司之投資。

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

16. 於聯營公司之權益(續)

下表闡述成耀及其附屬公司(統稱「成耀集團」)之財務資料概要，已就會計政策之任何差異作出調整以及對賬至綜合財務報表之賬面值：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
流動資產	834,023	815,573
非流動資產	42	55
流動負債	(850,387)	(829,105)
負債淨值	(16,322)	(13,477)

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
負債淨值	(16,322)	(13,477)
收益	-	-
年內虧損	(3,563)	(13,512)
其他全面收入	716	33
年內全面虧損總額	(2,847)	(13,479)

未確認應佔聯營公司虧損

本年度內及截至本報告期末為止累計未確認應佔聯營公司虧損分別為1,423,000港元(二零一四年：6,739,000港元)及8,162,000港元(二零一四年：6,739,000港元)。

17. 發展中物業

發展中物業乃位於中國及根據介乎40年至70年之租約持有。本集團發展中物業詳情載於第95至96頁之「主要物業之詳情」。

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

18. 持作出售之物業

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
持作出售之已落成物業	139,851	155,402
持作出售之發展中物業	446,223	347,324
	586,074	502,726
持作出售之發展中物業 — 預期將收回： — 一年後	446,223	347,324

於報告期末賬面總值364,351,000港元(二零一四年：309,666,000港元)之若干本集團持作出售之物業已作為擔保本集團獲授之委託貸款之抵押物，詳情載於綜合財務報表附註27。

19. 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。

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

19. 應收貿易賬款(續)

下表為於報告期末按發票日期呈列之應收貿易賬款之賬齡分析：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
30天內	494	92
31至60天	20	33
61至90天	16	19
超過90天	248	238
	778	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相同。

逾期但未被減值之應收款項乃與多名與本集團有良好往績記錄的獨立客戶有關。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。

20. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
預付款項	995	961
已付按金	975	3,443
其他應收款項	4,097	21,702
	6,067	26,106
減：其他應收款項減值撥備	(1,535)	(1,607)
	4,532	24,499
減：非流動部分	(195)	(301)
	4,337	24,198

預付款項、按金及其他應收款項為免息及無抵押，惟計入其他應收款項之結餘零港元(二零一四年：18,113,000港元)為按年利率20%計息並須於一年內償還。

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

20. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

下表為其他應收款項減值撥備之變動：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於年初	1,607	2,956
已確認減值虧損	-	1,607
撇銷為不可收回之款項	-	(2,956)
匯兌調整	(72)	-
於年末	1,535	1,607

於上述其他應收款項減值撥備包括個別減值其他應收款項1,535,000港元(二零一四年：1,607,000港元)之撥備，賬面總值為1,535,000港元(二零一四年：1,607,000港元)。個別減值之其他應收款項與預期不可收回之第三方未償還結餘有關。

21. 透過損益按公平價值計算之股本投資

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
香港上市股本投資，按市值	105	47

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，上述股本投資於初始確認時，本集團將其指定為透過損益按公平價值計算之金融資產。

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

22. 現金及現金等價物

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
現金及銀行結餘		6,171	6,549
減：已抵押銀行存款	(i)	(1,582)	(1,827)
受限制銀行存款	(ii)	(2,662)	(2,909)
現金及現金等價物總額(如綜合現金流量表中所列)		1,927	1,813

附註：

- (i) 於二零一五年十二月三十一日，銀行向本集團物業買家授出住房貸款的擔保乃以若干銀行結餘作抵押，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。
- (ii) 受限制銀行存款主要包括支付予建築項目之保證金，以符合當地機關之規定。

於報告期末，本集團以人民幣定值之現金及銀行結餘為5,956,000港元(二零一四年：5,449,000港元)。人民幣不能自由兌換其他貨幣，惟根據中國外匯管制法條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權經營外匯業務之銀行將人民幣兌換為外幣。

銀行存款每日按銀行存款利率釐定之浮動利率計息。

現金及銀行結餘已存放於近期並無違約記錄而具信譽之銀行。

23. 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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
30天內	78	1,924
31至60天	7	7
61至90天	7	7
超過90天	23,355	22,487
	23,447	24,425

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

24. 其他應付款項及應計費用

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
已收按金	1,484	1,446
預收款項	15,385	4,941
其他應付款項及應計費用	35,449	34,147
	52,318	40,534

其他應付款項為免息，平均有三個月期限。

25. 應付關連公司款項

應付關連公司款項118,253,000港元(二零一四年：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。

26. 應付主要股東款項

應付主要股東款項為無抵押、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。

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

27. 計息借貸

	二零一五年			二零一四年		
	實際 年利率(%)	到期	千港元	實際 年利率(%)	到期	千港元
即期						
委託貸款						
— 有抵押	11.5	二零一六年	44,633	—	—	—
非即期						
委託貸款						
— 有抵押	—	—	—	11.5	二零一六年	46,731

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一年內應償還的委託貸款	44,633	—
於第二年應償還的委託貸款	—	46,731
	44,633	46,731

於二零一五年十二月三十一日，本集團的委託貸款達180,945,000港元(二零一四年：189,450,000港元)，於報告期末，已動用當中的44,633,100港元(二零一四年：46,731,000港元)。貸款年利率為11.5%，毋須於一年內償還，並以於報告期末賬面總值約達364,351,000港元(二零一四年：309,666,000港元)的本集團若干持作出售物業作抵押(附註18)。此外，於報告期末，本公司的關連公司大中華已為本集團最高達約180,945,000港元(二零一四年：189,450,000港元)的委託貸款提供擔保。本集團所有借貸均以人民幣計值。

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

28. 遞延稅項負債

年內之遞延稅項負債變動如下：

遞延稅項負債

	持作出售之			總計 千港元
	投資物業 千港元	物業 千港元	發展中物業 千港元	
於二零一四年一月一日	39,036	60,420	76,273	175,729
調整*	–	20,734	–	20,734
年內計入損益之遞延稅項支出／(抵免) (附註10)	1,140	(1,332)	–	(192)
匯兌調整	(792)	(1,340)	(1,533)	(3,665)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	39,384	78,482	74,740	192,606
年內計入損益之遞延稅項支出／(抵免) (附註10)	1,682	(638)	–	1,044
匯兌調整	(1,822)	(3,503)	(3,355)	(8,680)
於二零一五年十二月三十一日	39,244	74,341	71,385	184,970

* 有關調整乃因取得有關於收購日期已存在之遞延稅項負債之額外資料，導致商譽較早前確定之暫定金額增加20,734,000港元所致。

於報告期末，本集團未確認稅項虧損為82,600,000港元(二零一四年：77,928,000港元)，可無限期用作抵銷產生虧損公司日後之應課稅溢利。在該等稅項虧損中，中國內地附屬公司可供動用之稅項虧損之使用期根據中國稅務法釐定為期五年。於報告期末，本集團有未確認稅項虧損69,245,000港元(二零一四年：59,108,000港元)，該等稅項虧損乃來自中國，可用於抵銷各附屬公司之未來應課稅利潤，由產生該等稅項虧損之年度起最多可用五年。

28. 遞延稅項負債(續)

由於該等虧損來自已頗長時間處於虧損之附屬公司，且考慮到不大可能會出現可用稅項虧損抵銷之應課稅溢利，因此未就該等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，應對於中國成立之外商投資企業宣派至外國投資者之股息徵收10%預扣稅。該條款要求自二零零八年一月一日起生效，適用於自二零零七年十二月三十一日後獲得之盈利。如中國與外國投資者所在司法管轄區訂有稅收協定，則可適用較低預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為10%。因此，本集團須就其於中國成立之附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利分派之股息繳納預扣稅。

於二零一五年十二月三十一日，本集團於中國成立之附屬公司概無任何未匯出盈利(二零一四年：無)。

本公司向其股東派付股息並無附帶所得稅稅務後果。

29. 股本

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
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

本公司之已發行股本變動概述如下：

	已發行股份 千股	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	股本削減儲備 千港元	總計 千港元
於二零一四年一月一日	3,312,698	33,127	872,549	265,505	1,171,181
於二零一四年三月三日過渡至無面值制度 (附註i)	-	872,549	(872,549)	-	-
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年十二月三十一日	3,312,698	905,676	-	265,505	1,171,181

附註：

- (i) 根據於二零一四年三月三日生效的香港公司條例(第622章)，法定股本及股本面值的概念不再存在。於二零一四年三月三日，本公司股份溢價賬內的進賬金額成為本公司股本一部分，並已據此轉撥至股本。

30. 購股權計劃

本公司於二零一一年五月二十三日採納一項購股權計劃(「二零一一年購股權計劃」)。

二零一一年購股權計劃旨在獎勵對本集團有所貢獻的參與人士，並鼓勵參與人士為本公司及其股東整體利益，致力提升本公司及其股份價值。本公司之董事會可全權酌情邀請董事及本集團僱員以及本集團任何成員公司之任何顧問、諮詢顧問、分銷商、承辦商、供應商、代理、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人、服務供應商承購購股權以認購本公司股份。參與人士須支付1港元作為獲授購股權之代價。

已採納之二零一一年購股權計劃由二零一一年五月二十三日起為期十年。購股權期限自購股權授出日期起計不得超過十年。

根據二零一一年購股權計劃可發行之股份數目上限，合共不得超過二零一一年購股權計劃採納日期或股東於股東大會批准新限額當日已發行股份之10%。行使於截至授出日期(包括該日)起任何12個月期間，向各個別人士已授出及將授出購股權時已經發行及將發行股份之數目上限，不得超過授出當日已發行股份之1%，惟已取得本公司股東批准者除外。向主要股東或本公司獨立非執行董事授出購股權超過已發行股份總數的0.1%或價值超過5,000,000港元均須獲本公司股東事先批准。

購股權可於指定購股權期限內隨時行使。行使價須由本公司董事會釐定，及至少須為以下三者之最高者：(i)授出日期本公司股份之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日本公司股份之平均收市價；及(iii)本公司股份面值。因行使根據二零一一年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使之購股權而可發行之最高股份數目，不得超過本公司不時已發行股份之30%。

30. 購股權計劃(續)

本公司根據二零一一年購股權計劃授出的購股權有關詳情如下：

授出日期	行使期間	授出之 購股權數目	行使價 港元	授出日期之 公平價值 港元
二零一三年一月二十三日	二零一五年一月二十三日至 二零二三年一月二十二日	10,000,000	0.44	0.292

年內所授出購股權之公平價值為每份購股權0.292港元，本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度確認之股份基礎支付開支約為57,000港元(二零一四年：607,000港元)。

於授出日期授出之購股權公平價值以柏力克－舒爾斯期權定價模式計算。該模式入數據如下：

預計股價波動	:	58.690%
無風險息率	:	0.975%
購股權預計年期	:	8年

預計股價波動反映假設歷史波動為未來趨勢的指標，但該未來趨勢不一定為實際結果。授出之購股權並無其他特質計入公平價值之計算中。

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

30. 購股權計劃(續)

本公司之購股權變動詳情如下：

參與者姓名	授出日期	每股行使價 港元	行使期間	涉及購股權之股份數目				
				二零一五年 一月一日 尚未行使	年內授出	年內已行使	年內失效	二零一五年 十二月三十一日 尚未行使
二零一五年								
董事：								
黃世再	23/1/2013	0.44	23/1/2015 – 22/1/2023	1,000,000	-	-	-	1,000,000
黃文稀	23/1/2013	0.44	23/1/2015 – 22/1/2023	1,000,000	-	-	-	1,000,000
鄭康棋	23/1/2013	0.44	23/1/2015 – 22/1/2023	1,000,000	-	-	-	1,000,000
梁坤	23/1/2013	0.44	23/1/2015 – 22/1/2023	1,000,000	-	-	-	1,000,000
林栢森	23/1/2013	0.44	23/1/2015 – 22/1/2023	1,000,000	-	-	-	1,000,000
			小計	5,000,000	-	-	-	5,000,000
僱員：								
合共	23/1/2013	0.44	23/1/2015 – 22/1/2023	1,500,000	-	-	(1,000,000)	500,000
			總計	6,500,000	-	-	(1,000,000)	5,500,000

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

30. 購股權計劃(續)

參與者姓名	授出日期	每股行使價 港元	行使期間	涉及購股權之股份數目				
				二零一四年 一月一日 尚未行使	年內授出	年內已行使	年內失效	二零一四年 十二月三十一日 尚未行使
二零一四年								
董事：								
黃世再	23/1/2013	0.44	23/1/2015 – 22/1/2023	1,000,000	-	-	-	1,000,000
黃文稀	23/1/2013	0.44	23/1/2015 – 22/1/2023	1,000,000	-	-	-	1,000,000
鄭康棋	23/1/2013	0.44	23/1/2015 – 22/1/2023	1,000,000	-	-	-	1,000,000
梁坤	23/1/2013	0.44	23/1/2015 – 22/1/2023	1,000,000	-	-	-	1,000,000
林栢森	23/1/2013	0.44	23/1/2015 – 22/1/2023	1,000,000	-	-	-	1,000,000
			小計	5,000,000	-	-	-	5,000,000
僱員：								
合共	23/1/2013	0.44	23/1/2015 – 22/1/2023	3,000,000	-	-	(1,500,000)	1,500,000
顧問：								
合共	23/1/2013	0.44	23/1/2015 – 22/1/2023	1,000,000	-	-	(1,000,000)	-
			小計	9,000,000	-	-	(2,500,000)	6,500,000

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

31. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業，議定租約為期一至八年不等。租賃條款一般亦要求租戶支付保證金，且會定期按當時市況調整租金。

於二零一五年十二月三十一日，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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一年內	1,880	2,058
第二年至第五年(包括首尾兩年)	7,901	8,123
五年後	4,593	5,307
	14,374	15,488

(b) 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。

於二零一五年十二月三十一日，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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一年內	3,853	2,616
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,471	1,244
五年後	6,385	6,834
	11,709	10,694

32. 承擔

除上文附註31(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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
已訂約，但未撥備：		
建設及發展物業	33,196	29,587
應付聯營公司之貸款注資	230,403	241,233
	263,599	270,820

33. 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團已就銀行向本集團物業買家授出的住房貸款約4,695,000港元(二零一四年：港元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亦足以償還拖欠的按揭本金及累計利息及罰款，因此概無於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表就擔保計提撥備。

34. 關連人士交易

(a) 重大關連人士之交易：

年內本集團與關連人士訂立之交易之詳情，載於綜合財務報表附註8。

(b) 應付關連公司款項：

本集團與關連公司於報告期末的結餘詳情載於綜合財務報表附註25。

(c) 應付主要股東款項

與主要股東之間的未償還結餘詳情載於綜合財務報表附註26。

年內，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約103,143,000港元(二零一四年：173,483,000港元)，以撥付附屬公司之營運資金需要及聯營公司之投資需要。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2,112,000港元(二零一四年：零港元)，以撥付附屬公司之營運資金需要。

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

34. 關連人士交易(續)

(d) 本集團主要管理人員之酬金：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
工資及津貼	1,558	1,602
以股權結算之購股權開支	17	292
退休金計劃供款	18	17
支付予主要管理人員之酬金總額	1,593	1,911

董事酬金之進一步詳情載於綜合財務報表附註8。

35. 金融工具分類

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

	透過損益 按公平價值計算 之金融資產 千港元	貸款及 應收賬款 千港元	總計 千港元
二零一五年			
金融資產			
應收貿易賬款	-	778	778
計入預付款項、按金及其他應收款項之 金融資產*(附註20)	-	3,537	3,537
透過損益按公平價值計算之股本投資	105	-	105
現金及銀行結餘	-	6,171	6,171
	105	10,486	10,591

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

35. 金融工具分類(續)

	透過損益 按公平價值計算 之金融資產 千港元	貸款及 應收賬款 千港元	總計 千港元
二零一四年			
金融資產			
應收貿易賬款	–	382	382
計入預付款項、按金及其他應收款項之 金融資產* (附註20)	–	23,538	23,538
透過損益按公平價值計算之股本投資	47	–	47
現金及銀行結餘	–	6,549	6,549
	47	30,469	30,516

* 不包括預付款項。

	按攤銷成本列值之金融負債	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
金融負債		
應付貿易賬款	23,447	24,425
計入其他應付款項及應計費用之金融負債* (附註24)	36,933	36,072
計息借貸	44,633	46,731
應付關連公司款項	118,253	122,732
應付主要股東款項	319,342	223,100
	542,608	453,060

* 不包括預收款項。

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

36. 金融工具之公平價值及公平價值層級架構

本集團金融工具之賬面值及公平價值如下，惟賬面值與公平價值合理相若者除外：

	賬面值		公平價值	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
金融資產				
透過損益按公平價值計算之股本投資	105	47	105	47

管理層已評估應收貿易賬款、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、現金及現金等價物、應付貿易賬款、應付關連公司款項及應付主要股東款項、計入其他應付款項及應計費用之金融負債，以及計息借貸之公平價值與彼等之賬面值大致相若，主要由於該等工具乃於短期內到期。

金融資產及負債之公平價值，除強迫或清盤出售外，乃以各方自願的當前交易中該工具可交換之金額入賬。

上市股本投資之公平價值乃按所報市價計算。

下表呈列本集團金融工具之公平價值層級架構：

按公平價值計算之資產：

	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	
於二零一五年十二月三十一日				
透過損益按公平價值計算之股本投資	105	-	-	105
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。

年內，並無金融資產及金融負債於第一級及第二級間轉換公平價值之計量方式，亦無於第三級轉入或轉出公平價值之計量方式(二零一四年：無)。

37. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括計息借貸、應付關連公司以及主要股東款項、現金及短期存款。該等金融工具之主要目的為本集團之經營籌集資金。本集團有其他不同金融資產及負債，例如應收貿易賬款及應付貿易賬款，均直接來自其經營業務。

本集團金融工具之主要風險為外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及協定管理各該等風險之政策，並概述如下。

外幣風險

本集團大部分附屬公司在中國經營業務，其大部分交易以人民幣計值。人民幣兌港元的匯率受中國政府頒行的外匯控制規則及規例規管。本集團所承受的外幣風險主要透過以本公司功能貨幣以外的貨幣計值的應付關連公司款項及應付主要股東款項而來。本集團並無因附屬公司之日常業務活動而承擔重大外匯風險，因該等附屬公司之主要業務營運以其功能貨幣進行。

於報告期末，如人民幣兌港元的匯率升值／貶值5%（二零一四年：5%），而所有其他變數維持不變，本集團的年內虧損將減少／增加17,718,000港元（二零一四年：12,965,000港元）。

敏感程度分析乃假設外匯匯率變動已於報告期終發生，並已應用至在該日存在的所有金融工具的貨幣風險，同時假設所有其他變數（特別是利率）維持不變。上述的外幣變動為管理層對直至下個報告期末為止期間外匯匯率的合理可能變動的評估。

信貸風險

本集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行交易。本集團之政策為期望按信貸條款交易之所有客戶均須通過信用查核程序。此外，亦持續監察應收貿易賬款結餘，且本集團所面臨之壞賬風險並不重大。

本集團其他金融資產（包括現金及現金等價物、按金及其他應收款項）之信貸風險來自對手方違約，而最大之風險相等於該等工具之賬面值。

由於本集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行交易，故無需收取抵押品。由於本集團應收貿易賬項之客戶基礎廣泛分佈於不同領域及行業，故本集團內並無重大信貸集中風險。

有關本集團所承擔來自應收貿易賬款之信貸風險之更多量化數據於綜合財務報表附註19披露。

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

37. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團利用經常性流動規劃工具監控資金短缺風險。該工具衡量金融工具及金融資產(如應收貿易賬款)之到期日期及預測營運產生之現金流。

本集團之目標為在集資之持續性與透過使用委託貸款之靈活度兩者取得平衡。本集團之政策為盡量減低借貸。於二零一五年十二月三十一日，本集團來自委託貸款之信貸額為180,945,000港元(二零一四年：189,450,000港元)，其中約44,633,000港元(二零一四年：46,731,000港元)已獲動用。

本集團之金融負債於報告期末之到期款項，根據未貼現合約款項組合呈列如下：

	二零一五年			
	按要求支付 千港元	一年內 千港元	第二至 第五年內 千港元	總計 千港元
應付貿易賬款	-	23,447	-	23,447
其他應付款項及應計費用	-	36,933	-	36,933
應付關連公司款項	118,253	-	-	118,253
應付主要股東款項	319,342	-	-	319,342
計息借貸	-	48,269	-	48,269
向銀行授予有關授予本集團物業若干買家之 按揭融資之擔保	4,695	-	-	4,695
	442,290	108,649	-	550,939

	二零一四年			
	按要求支付 千港元	一年內 千港元	第二年至 第五年 千港元	總計 千港元
應付貿易賬款	-	24,425	-	24,425
其他應付款項及應計費用	-	36,072	-	36,072
應付關連公司款項	122,732	-	-	122,732
應付主要股東款項	223,100	-	-	223,100
計息借貸	-	-	52,105	52,105
向銀行授予有關授予本集團物業若干買家之 按揭融資之擔保	3,873	-	-	3,873
	349,705	60,497	52,105	462,307

37. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資本管理之首要目標為確保本集團具備持續發展之能力，且維持穩健之資本比率，以支持其業務運作，爭取最大股東價值。

本集團根據經濟情況變動及相關資產之風險特徵，管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會向股東派發股息、向股東退還資本或發行新股。截至二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度，並無更改管理資本之目標、政策或程序。

本集團採用計息銀行貸款除總權益計算之資產負債比率監控資本狀況。本集團之目標是維持資產負債比率為70%或以下。

高級管理層定期審閱資產負債比率。於報告期末之資產負債比率如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
計息借貸	44,633	46,731
總權益	1,029,697	1,101,849
資產負債比率	4.33%	4.24%

38. 比較金額

截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表內若干金額已獲重新分類，以與本年度的呈列一致。有關重新分類對過去年度以往呈報之虧損概無影響。

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

39. 本公司財務狀況報表

根據香港公司條例，本公司財務狀況表及其儲備之變動呈列如下：

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資		1,366,731	1,397,156
		1,366,731	1,397,156
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項		124	446
透過損益按公平價值計算之股本投資		105	47
現金及銀行結餘		7	813
流動資產總值		236	1,306
流動負債			
其他應付款項及應計費用		2,117	1,289
應付一家附屬公司款項		9,535	9,542
應付主要股東款項		325,618	229,376
流動負債總額		337,270	240,207
流動負債淨值		(337,034)	(238,901)
資產淨值		1,029,697	1,158,255
權益			
股本	29	905,676	905,676
儲備	39(a)	124,021	252,579
總權益		1,029,697	1,158,255

董事會於二零一六年三月三十日批准及授權發行，並由以下董事代表簽署：

黃世再
董事

黃文稀
董事

綜合財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

39. 本公司財務狀況報表(續)

(a) 儲備變動

	股份溢價賬 千港元	股本削減儲備 千港元	以股份支付 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一四年一月一日	872,549	265,505	1,235	(9,002)	1,130,287
以股權結算之購股權安排	-	-	607	-	607
於二零一四年三月三日過渡至無面值制度	(872,549)	-	-	-	(872,549)
年內虧損	-	-	-	(5,766)	(5,766)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	-	265,505	1,842	(14,768)	252,579
以股權結算之購股權安排	-	-	(235)	292	57
年內虧損	-	-	-	(128,615)	(128,615)
於二零一五年十二月三十一日	-	265,505	1,607	(143,091)	124,021

五年財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
業績					
收益	12,363	26,127	35,720	13,008	15,671
年內虧損	(7,241)	(35,194)	(29,042)	(10,065)	(23,191)

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資產與負債					
資產總值	1,773,152	1,752,456	1,595,167	710,906	320,890
負債總額	(743,455)	(650,607)	(435,274)	(319,822)	(35,845)
資產淨值	1,029,697	1,101,849	1,159,893	391,084	285,045

根據香港公司條例第436條作出的披露

上述與截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度有關之財務資料並不構成香港公司條例第436條之定義指定之本公司該等年度之特定財務報表，但乃摘錄自該等財務報表。

本公司已向公司註冊處處長遞交截至二零一四年十二月三十一日止年度之特定財務報表，並將於適當時候遞交截至二零一五年十二月三十一日止年度之特定財務報表。

核數師已就該等年度編製特定財務報表。

就二零一五及二零一四年十二月三十一日，核數師報告：

- 並無保留意見或以其他方式修訂；
- 提述核數師在不發出保留意見報告下，強調須予注意事宜；及
- 並未載有香港公司條例第406(2)或407(2)或(3)條所指之聲明。

主要物業之詳情

投資物業

地點	擬定用途	租期類別	本集團權益(%)
中國 廣東省 汕尾市 海豐縣 鮎門鎮 百安半島 金麗灣度假村	商業用途	中期	100%
中國 廣東省 惠州市 大亞灣 澳頭鎮 中興中路1號 東方新天地大廈	商業用途	中期	100%

持作出售之物業

地點	擬定用途	租期類別	本集團權益(%)
中國 廣東省 惠州市 大亞灣 澳頭鎮 中興中路1號 東方新天地大廈 1棟及2棟住宅單位	住宅用途	中期	100%
於中國廣東省汕尾市紅海大道之 三幢已竣工之住宅樓及各類在建中住宅樓	住宅用途	長期	100%
於中國廣東省汕尾市海豐縣鮎門鎮百安半島 之五幢在建中住宅樓	住宅用途	長期	100%

主要物業之詳情

發展中物業

地點	樓面面積 (平方米)	竣工階段	租賃期限	本集團權益	預計完成日期
位於中國 廣東省 汕尾市 海豐縣 鮎門鎮 百安半島之 金麗灣度假村外之 兩塊地塊	87,444	開發階段	作商業用途 直至二零五二年 作住宅用途 直至二零八二年	100%	二零一八年
中國河北省唐山市 唐海縣七農場 通港水庫內側2及3號島	189,661	待發展	作商業用途 直至二零四八年	99.99%	
中國廣東省汕尾市 遮浪南澳旅遊區湖仔 山東側的一幅土地： 遮浪街道宮前南澳路東 的一幅土地及遮浪街道 南澳旅遊區灣灘坑的 兩幅土地	273,534	發展階段	直至二零五四年	100%	二零一九年