



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：00021

**同一夢想
共創未來**

中期報告 2016



大中華地產控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一五年同期之經選定比較資料如下：

簡明綜合全面收益報表

截至二零一六年六月三十日止六個月－未經審核

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------------|----|-----------------|--------------|
| | | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
| 收益 | | 20,007 | 3,486 |
| 銷售成本 | 4 | (17,521) | (2,347) |
| 毛利 | | 2,486 | 1,139 |
| 其他收入及收益 | 4 | 8,218 | 197 |
| 投資物業之公平價值收益 | | – | 3,273 |
| 銷售及分銷開支 | | (6,893) | (611) |
| 行政及經營開支 | | (12,141) | (10,784) |
| 其他經營開支 | | – | (926) |
| 財務費用 | 5 | – | – |
| 除稅前虧損 | 6 | (8,330) | (7,712) |
| 所得稅抵免／(開支) | 7 | 496 | (762) |
| 期內虧損 | | (7,834) | (8,474) |
| 以下人士應佔期內虧損： | | | |
| －本公司擁有人 | | (7,834) | (8,474) |
| －非控股權益 | | – | – |
| | | (7,834) | (8,474) |
| 期內其他全面虧損(扣除稅項) | | | |
| 可能於往後期間重新分類至損益之 | | | |
| 其他全面虧損： | | | |
| 因換算海外業務而產生之匯兌差額 | | (30,157) | (1,577) |
| 期內全面虧損總額 | | (37,991) | (10,051) |
| 以下人士應佔期內全面虧損總額： | | | |
| －本公司擁有人 | | (37,991) | (10,051) |
| －非控股權益 | | – | – |
| | | (37,991) | (10,051) |
| 本公司擁有人應佔每股虧損 | | | |
| 基本及攤薄 | 9 | (0.24港仙) | (0.26港仙) |

第7至第18頁隨附註構成本中期財務報告一部分。

簡明綜合財務狀況報表

於二零一六年六月三十日－未經審核

| | 附註 | 未經審核 於二零一六年 六月三十日 千港元 | 經審核 於二零一五年 十二月三十一日 千港元 |
|------------------|----|--------------------------------|---------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 10 | 7,308 | 8,202 |
| 投資物業 | 11 | 235,383 | 240,384 |
| 商譽 | | 212,655 | 217,174 |
| 於聯營公司之權益 | | 139,941 | 143,051 |
| 發展中物業 | 12 | 559,158 | 566,282 |
| 預付款項 | 14 | 149 | 195 |
| 非流動資產總值 | | 1,154,594 | 1,175,288 |
| 流動資產 | | | |
| 持作出售之物業 | | 623,411 | 586,074 |
| 應收貿易賬款 | 13 | 1,732 | 778 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 14 | 11,380 | 4,337 |
| 可收回稅項 | | 395 | 399 |
| 透過損益按公平價值計算之股本投資 | | 111 | 105 |
| 現金及銀行結餘 | | 4,868 | 6,171 |
| 流動資產總值 | | 641,897 | 597,864 |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬款 | 15 | 22,680 | 23,447 |
| 其他應付款項及應計費用 | | 76,761 | 52,318 |
| 計息借貸 | | 43,704 | 44,633 |
| 應付關連公司款項 | | 114,095 | 118,253 |
| 應付主要股東款項 | | 367,247 | 319,342 |
| 應付稅項 | | 347 | 492 |
| 流動負債總額 | | 624,834 | 558,485 |
| 流動資產淨值 | | 17,063 | 39,379 |
| 總資產減流動負債 | | 1,171,657 | 1,214,667 |

| | 附註 | 未經審核 於二零一六年 六月三十日 千港元 | 經審核 於二零一五年 十二月三十一日 千港元 |
|--------------|----|--------------------------------|---------------------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | | 179,951 | 184,970 |
| 非流動負債總額 | | 179,951 | 184,970 |
| 資產淨值 | | 991,706 | 1,029,697 |
| 權益 | | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | | | |
| 股本 | 16 | 905,676 | 905,676 |
| 其他儲備 | | 86,017 | 124,008 |
| | | 991,693 | 1,029,684 |
| 非控股權益 | | 13 | 13 |
| 總權益 | | 991,706 | 1,029,697 |

第7至第18頁隨附附註構成本中期財務報告一部分。

簡明綜合權益變動表

截至二零一六年六月三十日止六個月－未經審核

| | 股本 | 股本削減 儲備 | 以股份 支付儲備 | 匯兌儲備 | 累計虧損 | 總計 | 非控股權益 | 總計 |
|-----------------|---------|------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-------|-----------|
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 於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 |
| 期內虧損 | - | - | - | - | (8,474) | (8,474) | - | (8,474) |
| 期內其他全面虧損： | | | | | | | | |
| 因換算海外業務而產生之匯兌差額 | - | - | - | (1,577) | - | (1,577) | - | (1,577) |
| 期內全面虧損總額 | - | - | - | (1,577) | (8,474) | (10,051) | - | (10,051) |
| 擁有人之交易： | | | | | | | | |
| 以股權結算之購股權安排 | - | - | (235) | - | - | (235) | - | (235) |
| 於二零一五年六月三十日 | 905,676 | 265,505 | 1,607 | 9,199 | (90,437) | 1,091,550 | 13 | 1,091,563 |
| 於二零一六年一月一日 | 905,676 | 265,505* | 1,607* | (54,192)* | (88,912)* | 1,029,684 | 13 | 1,029,697 |
| 期內虧損 | - | - | - | - | (7,834) | (7,834) | - | (7,834) |
| 期內其他全面虧損： | | | | | | | | |
| 因換算海外業務而產生之匯兌差額 | - | - | - | (30,157) | - | (30,157) | - | (30,157) |
| 期內全面虧損總額 | - | - | - | (30,157) | (7,834) | (37,991) | - | (37,991) |
| 擁有人之交易： | | | | | | | | |
| 以股權結算之購股權安排 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 於二零一六年六月三十日 | 905,676 | 265,505* | 1,607* | (84,349)* | (96,746)* | 991,693 | 13 | 991,706 |

* 該等儲備包括簡明綜合財務狀況表之綜合儲備86,017,000港元(二零一五年十二月：124,008,000港元)。

第7至第18頁隨附附註構成本中期財務報告一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零一六年六月三十日止六個月－未經審核

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------------------|----|-----------------|--------------|
| | | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
| 經營業務現金流量 | | | |
| 除稅前虧損 | | (8,330) | (7,712) |
| 經以下調整： | | | |
| 銀行利息收入 | 4 | (14) | (14) |
| 其他應收款項的利息收入 | 4 | – | (100) |
| 貸款予聯營公司減值虧損 | | – | 543 |
| 透過損益按公平價值計算之股本投資之 公平價值收益 | 4 | (7) | (15) |
| 投資物業之公平價值收益 | | – | (3,273) |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | 6 | 75 | 111 |
| 折舊 | 6 | 1,295 | 1,436 |
| 以股權結算之購股權開支 | 6 | – | (235) |
| 因換算海外業務而產生之匯兌差額 | | (6,443) | – |
| | | (13,424) | (9,259) |
| 持作出售之物業增加 | | (49,133) | (49,099) |
| 應收貿易賬款增加 | | (970) | (227) |
| 按金、預付款項及其他應收款項 (增加)／減少 | | (7,092) | 20,868 |
| 應付貿易賬款減少 | | (279) | (539) |
| 應付關連公司款項(減少)／增加 | | (1,697) | 237 |
| 其他應付款項及應計費用增加 | | 25,529 | 52 |
| | | (47,066) | (37,967) |
| 經營所用現金 | | (827) | (44) |
| 經營業務所用現金流量淨額 | | (47,893) | (38,011) |

| 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------|----------------|----------------|
| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
| 投資業務現金流量 | | |
| 已收銀行利息 | 14 | 14 |
| 購買物業、廠房及設備 | (645) | (509) |
| 發展中物業增加 | (4,659) | (4,257) |
| 已抵押及受限制銀行結餘減少 | 82 | 165 |
| 投資業務所用現金流量淨額 | (5,208) | (4,587) |
| 融資活動現金流量 | | |
| 已付利息 | (2,541) | (2,708) |
| 來自主要股東之墊款 | 54,550 | 43,429 |
| 融資活動所得現金流量淨額 | 52,009 | 40,721 |
| 現金及現金等價物減少淨額 | (1,092) | (1,877) |
| 期初之現金及現金等價物 | 1,927 | 1,813 |
| 匯率變動之影響淨額 | (41) | 1,141 |
| 期末之現金及現金等價物 | 794 | 1,077 |
| 現金及現金等價物結餘分析 | | |
| 現金及銀行結餘 | 4,868 | 5,648 |
| 減：已抵押及受限制銀行結餘 | (4,074) | (4,571) |
| | 794 | 1,077 |

第7至第18頁隨附附註構成本中期財務報告一部分。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

編製中期財務報表使用之主要會計政策及計算方法與本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表所使用者一致，惟採納自二零一六年一月一日起生效之新訂及經修訂之準則及詮釋(詳情載於下文附註2)除外。

雖然未經審核中期業績所載有關截至二零一五年十二月三十一日止財政年度的財務資料(作為比較資料)，並不構成本公司在該財政年度之法定年度財務報表，但該等財務資料均取自有關的賬項。其他與該等法定財務報表有關並須按照香港公司條例(第622章)第436條披露之資料如下：

按照公司條例第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向公司註冊處處長遞交截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務報表。本公司獨立核數師已對該財務報表作出匯報。該核數師報告並無保留意見；已包含該核數師在其報告不作保留意見之情況下，以強調的方式促請有關人士注意的事宜之提述；亦未載有按公司條例第406(2)、407(2)或(3)條所指的陳述。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本集團已於該等財務報表首次採納以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(統稱「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

| | |
|---|----------------------------------|
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 披露計劃 |
| 香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本) | 澄清折舊及攤銷之可接受方法 |
| 香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本) | 農業：生產性植物 |
| 香港會計準則第27號(修訂本) | 獨立財務報表中使用權益法 |
| 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(修訂本) | 投資實體：應用合併豁免 |
| 香港財務報告準則第11號(修訂本) | 收購於合營業務權益之會計法 |
| 香港財務報告準則第14號 | 管制遞延賬戶 |
| 年度改進計劃 | 香港財務報告準則的年度改進 (二零一二年至二零一四年週期) |

採納以上新訂及經修訂香港財務報告準則對該等中期簡明綜合財務報表並無重大財務影響及於該等中期簡明綜合財務報表應用之會計政策並無重大變動。

本集團並未提早採納已頒佈但尚未生效之任何其他準則、詮釋或修訂。

3. 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。

4. 收益及其他收入及收益

收益代表期內物業銷售收入、租金收入總額及物業管理收入。

收益、其他收入及收益之分析如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
| 收益： | | |
| 物業銷售 | 18,726 | 2,062 |
| 租金收入總額 | 915 | 1,067 |
| 物業管理收入 | 366 | 357 |
| | 20,007 | 3,486 |
| 其他收入及收益： | | |
| 銀行利息收入 | 14 | 14 |
| 其他應收款項的利息收入 | — | 100 |
| 透過損益按公平價值計算之股本投資之 公平價值收益 | 7 | 15 |
| 匯兌收益淨額 | 8,120 | — |
| 其他 | 77 | 68 |
| | 8,218 | 197 |

5. 財務費用

財務費用之分析如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|--------------|--------------|
| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
| 委託貸款之利息 | 2,541 | 2,693 |
| 減：持作出售發展中物業之資本化利息 | (2,541) | (2,693) |
| | - | - |

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)下列項目：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------|--------------|--------------|
| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
| 已出售物業成本 | 17,301 | 1,945 |
| 折舊 | 1,295 | 1,436 |
| 經營租賃項下之土地及樓宇最低租金 | 2,482 | 2,076 |
| 核數師酬金 | 466 | 900 |
| 員工成本(包括董事薪酬) | | |
| 工資及薪金 | 6,328 | 4,072 |
| 以股權結算之購股權開支 | - | (235) |
| 退休金計劃供款 | 771 | 559 |
| | 7,099 | 4,396 |
| 產生租金收入之投資物業之直接經營開支 | 54 | 181 |
| 出售物業、廠房及設備項目之虧損 | 75 | 111 |
| 貸款予聯營公司之減值虧損 | - | 543 |
| 投資物業之公平價值收益 | - | (3,273) |
| 匯兌收益淨額 | (8,120) | (134) |

7. 所得稅抵免／(開支)

由於本集團截至二零一六年及二零一五年六月三十日止期間錄得稅項虧損，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。

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------|--------------|--------------|
| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
| 於損益表(計入)／扣除的遞延稅項 | 1,189 | (686) |
| 中國土地增值稅 | (693) | (76) |
| 期內稅項抵免／(扣除)總額 | 496 | (762) |

8. 股息

董事會不建議派發截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

9. 本公司擁有人應佔每股虧損

根據以下數據計算每股基本及攤薄虧損：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------|-------------|---------|
| | 二零一六年 | 二零一五年 |
| 本公司擁有人應佔期內虧損(百萬港元) | (7.83) | (8.47) |
| 已發行普通股之加權平均數(百萬股) | 3,312.7 | 3,312.7 |
| 每股基本及攤薄虧損(每股港仙) | (0.24) | (0.26) |

由於兩段期間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二零一六年及二零一五年六月三十日止期間的行使價高於本公司股份的平均市價，本公司的購股權於該兩段期間無攤薄影響。

10. 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 |
|---------------------|--------------|-----------|--------------|--------------|------------|--------------|
| 截至二零一六年六月三十日 | | | | | | |
| 止六個月 | | | | | | |
| 於二零一六年一月一日， | | | | | | |
| 扣除累計折舊 | 5,118 | 113 | 1,234 | 961 | 776 | 8,202 |
| 添置 | - | 18 | 62 | 565 | - | 645 |
| 出售 | (61) | (2) | (22) | (7) | (9) | (101) |
| 折舊 | (724) | (29) | (161) | (238) | (143) | (1,295) |
| 匯兌調整 | (94) | (2) | (24) | (17) | (6) | (143) |
| 於二零一六年六月三十日， | | | | | | |
| 扣除累計折舊 | 4,239 | 98 | 1,089 | 1,264 | 618 | 7,308 |

11. 投資物業

| | 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 | 總計 千港元 |
|---------------------|------------------------------|-----------------------|----------------|
| 截至二零一六年六月三十日 | | | |
| 止六個月 | | | |
| 於二零一六年一月一日之賬面值 | 224,733 | 15,651 | 240,384 |
| 匯兌調整 | (4,675) | (326) | (5,001) |
| 於二零一六年六月三十日 之賬面值 | 220,058 | 15,325 | 235,383 |

附註：

- 投資物業指在中國以中期租賃持有之土地權益以及其上已興建或興建中的建築物。
- 由於部分建築項目於二零一六年六月三十日仍未動工，因此董事會認為無法可靠釐定發展中投資物業之公平價值，故發展中投資物業乃按成本值列賬。
- 本集團按經營租賃持有以賺取租金之物業權益按公平價值模式計量，並按投資物業分類及列賬。
- 於二零一六年六月三十日，與本集團並無關連之獨立估值師羅馬國際評估有限公司使用與二零一五年十二月估值所用之相同估值技術對投資物業進行估值。
- 期內有關投資物業之估值收益為零港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：3,270,000港元)及其遞延稅項為零港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：820,000港元)已於綜合全面收益報表確認。

12. 發展中物業

發展中物業的成本
千港元

截至二零一六年六月三十日止六個月

| | |
|------------------------|----------------|
| 於二零一六年一月一日之賬面值 | 566,282 |
| 添置 | 4,659 |
| 匯兌調整 | (11,783) |
| 於二零一六年六月三十日之賬面值 | 559,158 |

發展中物業均位於中國，以中期租賃持有。

13. 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。

下表為於報告期末按發票日期呈列之應收貿易賬款(扣除撥備)之賬齡分析：

| | 於二零一六年 六月三十日 千港元 | 於二零一五年 十二月三十一日 千港元 |
|--------|------------------------|--------------------------|
| 30天內 | 503 | 494 |
| 31至60天 | 23 | 20 |
| 61至90天 | 654 | 16 |
| 超過90天 | 552 | 248 |
| | 1,732 | 778 |

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所顯示之金額相同。逾期但未被減值之應收款項乃與多名獨立客戶有關。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。

14. 預付款項、按金及其他應收款項

| | 於二零一六年 六月三十日 千港元 | 於二零一五年 十二月三十一日 千港元 |
|--------------|------------------------|--------------------------|
| 預付款項 | 3,112 | 995 |
| 已付按金 | 356 | 975 |
| 其他應收款項 | 9,564 | 4,097 |
| 減：其他應收款項減值撥備 | 13,032 (1,503) | 6,067 (1,535) |
| 減：非流動部分 | 11,529 (149) | 4,532 (195) |
| | 11,380 | 4,337 |

15. 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：

| | 於二零一六年 六月三十日 千港元 | 於二零一五年 十二月三十一日 千港元 |
|--------|------------------------|--------------------------|
| 30天內 | 95 | 78 |
| 31至60天 | 285 | 7 |
| 61至90天 | 6 | 7 |
| 超過90天 | 22,294 | 23,355 |
| | 22,680 | 23,447 |

16. 股本

| | 於二零一六年 六月三十日 千港元 | 於二零一五年 十二月三十一日 千港元 |
|---|------------------------|--------------------------|
| 已發行及繳足： | | |
| 3,312,698,406股(二零一五年： 3,312,698,406股)普通股 | 905,676 | 905,676 |

17. 經營租賃安排

(a) 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(財務報表附註11)，議定租約為期一至八年不等。租賃條款亦要求租戶支付保證金，且會定期按當時市況調整租金。

於二零一六年六月三十日，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：

| | 於二零一六年 六月三十日 千港元 | 於二零一五年 十二月三十一日 千港元 |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 一年內 | 1,866 | 1,880 |
| 第二年至第五年(包括首尾兩年) | 7,661 | 7,901 |
| 五年後 | 3,634 | 4,593 |
| | 13,161 | 14,374 |

(b) 本集團作為承租人

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。

於二零一六年六月三十日，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：

| | 於二零一六年 六月三十日 千港元 | 於二零一五年 十二月三十一日 千港元 |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 一年內 | 2,157 | 3,853 |
| 第二年至第五年(包括首尾兩年) | 1,935 | 1,471 |
| 五年後 | 6,188 | 6,385 |
| | 10,280 | 11,709 |

18. 承擔

除上文附註17(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：

| | 於二零一六年 六月三十日 千港元 | 於二零一五年 十二月三十一日 千港元 |
|---------------|------------------------|--------------------------|
| 已訂約，但未撥備： | | |
| 建設及發展物業 | 42,065 | 33,196 |
| 應付一家聯營公司之貸款注資 | 225,609 | 230,403 |
| | 267,674 | 263,599 |

19. 或然負債

於二零一六年六月三十日，本集團已就銀行向本集團物業買家授出的住房貸款約4,287,000港元(二零一五年十二月三十一日：4,695,000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將足以償還拖欠的按揭本金及累計利息及罰款，因此概無於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日的財務報表就擔保計提撥備。

20. 關連人士交易

(a) 重大關連人士之交易

除財務報表其他章節所詳述之交易外，期內本集團與關連人士訂立下列重大交易：

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-------|------|-----------------------------|--------------|
| 辦公室租金 | (i) | 1,458 | 736 |
| 停車位租金 | (ii) | 9 | 10 |

- (i) 期內，本集團向大中華國際集團(中國)有限公司(「大中華」)租賃辦公室物業，租期自二零一五年五月一日起計為期兩年，每月租金為人民幣202,500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) 期內，本集團以每月租金人民幣1,300元向大中華租賃一個停車位。

(b) 關連人士之其他交易

本集團應付關連公司款項114,095,000港元(二零一五年十二月三十一日：118,253,000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。

(c) 應付主要股東款項

本集團應付主要股東款項367,247,000港元(二零一五年十二月三十一日：319,342,000港元)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。

期內，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合共約53,915,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：41,429,000港元)，以撥付附屬公司之營運資金需要；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零港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：2,000,000港元)，以撥付附屬公司之營運資金需要。

(d) 本集團主要管理人員之酬金

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------|--------------|--------------|
| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
| 工資及津貼 | 721 | 799 |
| 以股權結算之購股權開支 | - | 18 |
| 退休金計劃供款 | 9 | 9 |
| 支付予主要管理人員之酬金總額 | 730 | 826 |

21. 財務風險管理及金融工具

(a) 財務風險管理

與本集團財務工具相關的風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。簡明綜合中期財務資料並不包括年度財務報表須載列的風險管理資料及披露，應與截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。自二零一五年年底以來，風險管理程序及政策並未產生重大變動。

(b) 公平價值計量

於會計期間結束時按經常性基準計量之金融資產及金融負債之公平價值分類為以下三級公平價值層級：

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

下表呈列本集團金融工具之公平價值層級架構。於會計期間結束時，概無於初始確認後按公平價值計量之金融工具歸類為第二級及第三級(二零一五年：無)。

| | 採用之公平價值計量 | | | 總計 |
|--|---------------------|------------------------|-----------------------------|-----|
| | 活躍 市場報價 (第一級) | 重大可觀察 輸入數據 (第二級) | 重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) | |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |

於二零一六年六月三十日

| | | | | |
|------------------|-----|---|---|-----|
| 透過損益按公平價值計算之股本投資 | 111 | - | - | 111 |
|------------------|-----|---|---|-----|

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 |
|------------------|-----|---|---|-----|

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何按公平價值計算之金融負債。

除上文所披露者外，董事會認為於簡明綜合財務狀況報表列報之其他金融資產及負債之公平價值與彼等之賬面值相若。

22. 比較金額

截至二零一五年六月三十日止期間的簡明綜合財務報表內若干金額已獲重新分類，以與本期間的呈列一致。有關重新分類對過往期間以往呈報之虧損概無影響。

23. 呈報期後續事件

於二零一六年六月三十日後概無發生任何重大事件。

管理層討論及分析

業績

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團錄得收益約20,000,000港元，較去年同期收益約3,490,000港元增加約474%。收益增加主要歸因於期內物業銷售增加。

截至二零一六年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔虧損約為7,830,000港元，較去年同期錄得之虧損約8,470,000港元減少約7.55%。減幅主要由於本集團財務負債所產生的匯兌收益。

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鮎門鎮百安半島之度假村(「金麗灣度假村」)。預期金麗灣度假村將開發為集各類單層別墅、五星級酒店及海濱俱樂部設施為一體的旅遊物業項目。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」)(「唐海收購事項」)之99.99%股權，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號島之使用權。

本集團已支付合共約人民幣92,490,000元作為唐海收購事項之代價。唐山曹妃甸之賣方須支付因轉讓唐山曹妃甸股權而產生之中國個人所得稅。於唐海收購事項完成日期，有關中國個人所得稅尚未繳納。賣方同意於彼等繳清有關尚未繳納之中國個人所得稅前，彼等將不會要求本公司支付代價餘額人民幣12,000,000元。

本集團已委託多家外部公司進行勘查並且開始設計工作。於本報告日期，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二零一六年六月三十日止六個月為本集團帶來收益。

汕尾項目

於二零一三年十月十六日，本集團透過本公司之全資附屬公司向本公司主席兼執行董事黃世再先生完成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今年年底開始銷售。

(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。預期紅海灣項目的開發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」)，當中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。該土地擬用作商業及辦公室用途。

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法入賬列作於一間聯營公司之權益。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。

持續關連交易－物業租約

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，內容有關向大中華租賃一間辦公室，自二零一三年二月一日起為期兩年，包括三個月免租期。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。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。

根據物業租約，滙通中國須每月支付租金人民幣180,000元以及每月管理費、空調運費及維護費人民幣36,480元。該項交易已根據上市規則進行年度審核。

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。

流動資金及財務資源

於二零一六年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金合共約為4,870,000港元（二零一五年十二月三十一日：6,170,000港元）。於二零一六年六月三十日，本集團之流動資產總值約為641,900,000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、股本投資、可收回稅項、現金及銀行結餘。於二零一六年六月三十日，本集團之流動負債總額約為624,830,000港元，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。

於二零一六年六月三十日，本集團之借貸包括人民幣借貸（相當於43,700,000港元），有關借貸須於一年內償還。尚未償還之借貸為定息計息貸款。於二零一六年六月三十日，本集團之資產負債比率（即總計息借貸除以總權益）約為4.41%。

資本承擔

於二零一六年六月三十日，本集團有已簽約但未於財務報表撥備之資本承擔總額約267,670,000港元，其中包括(i)興建及發展物業發展項目約42,060,000港元；及(ii)應付一家聯營公司之貸款注資約225,610,000港元。

或然負債

於二零一六年六月三十日，本集團已就銀行向本集團物業買方提供之房屋貸款向銀行提供擔保約4,290,000港元（二零一五年十二月三十一日：4,700,000港元），期限由向該等買方授出貸款當日起至向該等買方發出物業所有權證之日為止。

資產抵押

於二零一六年六月三十日，本集團已抵押價值416,770,000港元（二零一五年十二月三十一日：364,350,000港元）之金寶城項目兩幅地塊作為委託貸款之抵押。

僱員

於二零一六年六月三十日，不計及董事，本集團聘用152名僱員（二零一五年十二月三十一日：123名僱員），相關員工成本約為6,140,000港元（二零一五年十二月三十一日：約9,990,000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。

購股權計劃

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」)。於截至二零一六年六月三十日止六個月的財政期初及期末，二零一一年購股權計劃項下尚未行使購股權及於相關期間二零一一年購股權計劃項下已授出、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 | 購股權 行使價 港元 | 於 | 截至 | 截至 | 截至 | 於 |
|-----------|-----------|---------------------|------------------|---------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| | | | | 二零一六年 一月一日 | 二零一六年 六月三十日 | 二零一六年 六月三十日 | 二零一六年 六月三十日 | 二零一六年 六月三十日 |
| | | | | 購股權 持有的 購股權數目 | 止六個月 已授出 | 止六個月 已行使 | 已失效/ 已註銷 | 購股權數目 |
| 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 | 500,000 | - | - | - | 500,000 |
| 總計 | | | | 5,500,000 | - | - | - | 5,500,000 |

於二零一六年六月三十日，本公司擁有5,500,000份二零一一年購股權計劃項下的尚未行使購股權。

權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉

於二零一六年六月三十日，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8分部須知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例之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條須記入該條所述登記冊；或(iii)根據上市規則所載上市公司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：

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 股本的概約 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 | 1,848,162,476 | - | 1,000,000 | 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二零一六年六月三十日已發行3,312,698,406股股份計算。
2. 所披露權益指(i)黃先生於1,848,162,476股股份中之個人權益及(ii)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。

除上文披露者外，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任何權益或淡倉(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條須記入該條所述登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司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或淡倉。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零一六年六月三十日，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(附註2) | 282,133,413 | 8.52 |

附註：

1. 本公司之持股百分比乃按於二零一六年六月三十日已發行3,312,698,406股股份計算。
2. 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。

除上文披露者外，於二零一六年六月三十日，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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一六年六月三十日止六個月期間，本公司及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。

企業管治

本公司於截至二零一六年六月三十日止六個月期間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。

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所載之上市公司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，彼等確認已於截至二零一六年六月三十日止六個月遵守標準守則規定之準則。

董事及高級管理層變更

於截至二零一六年六月三十日止六個月期間，董事會及本公司高級管理層組成並無任何變動。

審核委員會

本公司已根據企業管治守則及上市規則之規定成立審核委員會(「審核委員會」)，由全體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二零一六年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

承董事會命
大中華地產控股有限公司
主席
黃世再

香港，二零一六年八月十九日

於本報告日期，本公司董事如下：

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

鄭康棋先生
梁坤先生
林栢森先生