



cm

年報
2015

CM
中国民生
CHINA MINGSHENG INVESTMENT

中民築友科技集團有限公司

(前稱東南國際集團有限公司)
(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：726

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	4
董事及高級管理人員履歷	18
董事會報告	21
企業管治報告	31
獨立核數師報告	44
綜合財務報表	
• 綜合損益及其他全面收益表	46
• 綜合財務狀況表	47
• 綜合權益變動表	49
• 綜合現金流量表	50
• 綜合財務報表附註	51
五年財務概要	122

董事會：

執行董事：

弭洪軍(主席)

閻軍(副主席兼行政總裁)

陳致澤

非執行董事：

方容

周峰

獨立非執行董事：

李志明

陳志鴻

姜洪慶

審核委員會：

姜洪慶(委員會主席)

李志明

陳志鴻

薪酬委員會：

姜洪慶(委員會主席)

弭洪軍

李志明

提名委員會：

弭洪軍(委員會主席)

李志明

姜洪慶

授權代表：

閻軍

陳致澤

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港

金鐘道88號太古廣場一座

10樓1001-1004室

核數師：

羅兵咸永道會計師事務所

香港

中環

太子大廈22樓

主要過戶及轉讓登記處：

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

The Belvedere Building

69 Pitts Bay Road

Pembroke HM08

Bermuda

香港股份登記及過戶登記處：

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓

1712至1716號舖

主席報告書

各位股東：

本人謹代表中民築友科技集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一五年十二月三十一日止九個月之報告及經審核綜合財務報表。

回顧期內，本公司成功向中民嘉業投資有限公司(「中民嘉業」)之全資附屬公司Jiayao Global Investments Limited發行及配發6,500,000,000股認購股份。隨著股份認購事項完成，中民嘉業已成為本集團的最大及控股股東，董事會亦已進行重組。此外，於回顧期內，本公司亦向鴻鵠資本有限公司發行本金總額200,000,000港元之零票息可換股債券(「可換股債券」)。本集團自認購股份及可換股債券所得之款項將用於物色潛在投資機會、業務發展及用作本集團一般營運資金。在新董事會的領導下，本集團充滿信心將可物色優越的投資機會，提升本集團的財務及營運表現，從而為本公司股東帶來長遠回報。

展望未來，本集團旨在經營與其物業發展及其他投資業務有關的業務，包括投資上游地產開發行業。本集團以創新技術為中心，致力成為工業化建築業中最具競爭力的一員，並以預期約於二零一六年底將有約五個生產基地(即中民築友綠色建築科技園(「科技園」))投產或竣工為短期目標。就此，本集團將繼續加快建設科技園、加大市場開拓、強化研發及設計能力以提高產品質素及生產效率。

本人謹藉此機會代表董事會對所有股東、投資者及其他業務夥伴對本公司一貫的支持與信賴表示衷心的感謝，並對全體員工過去一年的不懈努力及所作的貢獻致謝。

承董事會命
中民築友科技集團有限公司
主席
弭洪軍

香港，二零一六年三月三十日

業務回顧及展望

中國「新經濟」帶來的龐大市場潛力及有利之行業環境

中國過去二十年的經濟依重於大量相對廉價的勞動人口推動資本投資及出口。未來數年，經濟有望轉往由內需推動增長且相對可持續發展之軌跡。中國中央政府不再視達成全年國內生產總值（「國內生產總值」）增長目標為首要任務，並將注意力轉向制定中國「新經濟」下鼓勵可持續發展的政策。另一方面，已發展國家受到政治及經濟方面的挑戰，正在繼續尋求穩定市場的方法；新興市場則繼續因參差的經濟增長模式而面臨重重阻力，導致全球經濟環境存在不明朗因素而國內行業前景向好的分化局面。

本集團深信有能力可在目前的市場環境下轉危為機。於二零一五年，中國全年建築業產值達人民幣18萬億元，意味著中國的建築業仍然擁有龐大的市場空間。雖然大部分建築公司仍然使用傳統建築方法，但政府近年已大力推廣應用預製裝配式及工業化技術進行樓宇建設。除整體建築行業升級外，對環境的關注也是中央政府以多管齊下的政策推動建築業轉型的主要原因。清潔生產、環保樓宇及低碳體系已成為中國十三五規劃的國家級策略的一部份。根據國務院於二零一六年二月發佈之《關於進一步加強城市規劃建設管理工作的若干意見》，政府鼓勵業界採用廢物排放量較低且資源消耗少的建築技術，例如使用預製建築組件及材料，並且將不鼓勵建設不符合經濟、實用、美觀或環保等要求的非常規建築。此外，該意見指出，將力爭用未來10年左右的時間，使由預製組件建成的新建樓宇的比例達到30%。目前，國內近40至50個省市（包括北京、上海、深圳、江蘇省、湖南省及福建省）均已頒佈支持發展預製裝配式建築的優惠政策。

因此，本集團確信其投資上游地產開發行業的擴充策略，即加強其工業化及預製裝配式建築的能力與市場趨勢（包括地產開發商的發展趨勢）及中國國家政策一致。此外，此策略將使本集團得以與建築業同步發展，由目前高成本、低質素、施工時間冗長、高能源消耗及嚴重環境污染的業務模式成功轉型。

業務回顧及展望^(續)

業務發展及擴充取得穩定進展

於回顧期內，本集團持續在中國多個主要城市佈局生產基地(即科技園)以建立其網絡。科技園將提供一站式建築解決方案，包括智能及環保樓宇建築技術及預製建築組件之研發、設計、生產及銷售。

為達致建設五個科技園的短期目標，本集團致力為科技園獲取合適用地。於回顧期內，本集團成功獲得位於廣東、浙江及湖南省的三幅土地，以供建造科技園。最近，本集團亦獲得兩幅位於南京江寧區之土地(詳情請參閱本公司日期為二零一六年三月二十三日之公佈)。

此外，於二零一六年三月三日，中民築友科技投資有限公司(「中民築友科技投資」，一間於中國成立之公司，為本公司間接全資附屬公司)與中民嘉業投資有限公司之非全資附屬公司中民築友有限公司(「合營夥伴」)訂立合營協議，據此，一間合營企業(「合營企業」)將告成立，以持續發展位於湖南省長沙之工業園，惟須待根據適用法律與法規取得所有必要批准及／或進行所需之存檔備案(包括但不限於本公司根據上市規則之規定於股東大會上取得獨立股東之批准)後，方可落實(詳情請參閱日期為二零一六年三月三日之公佈)。目前，長沙工業園(第一期)之建設工程已經竣工，相關設備及設施已就試運行進行測試。

本集團亦分別於二零一五年八月及十二月與南寧及南安的地方政府訂立項目投資協議(詳情請參閱本公司日期為二零一五年八月三十一日及二零一五年十二月十四日之公佈)。根據該等項目投資協議，本集團已同意透過招標、拍賣或掛牌出售之程序向中國有關當局收購數幅土地以發展其科技園。

以創新及提升技術為重心，致力成為工業化建築業中具競爭力的一員

本集團以創新技術為重心，目標是成為工業化建築業中最具競爭力的一員。為達成此目標，本集團將繼續執行相關營運策略，包括加快建設科技園、加大市場開拓、強化研發及設計能力以提高產品質素及生產效率。

業務回顧及展望 (續)

加快建設科技園

本集團短期目標為約於二零一六年底將有最多五個科技園投產或竣工，其中包括上文所述位於廣東、浙江及湖南省的科技園。與此同時，本集團將繼續尋求發展更多科技園的其他機遇。本集團傾向於經濟蓬勃、市場潛力大，對預製裝配式建築接受程度高、地方政府支持力度大、而且具備良好的基建及物流系統的省級城市進行投資。

預期任何一個科技園之生產設施及設備安裝完成後，本集團將隨即能夠生產及銷售預製建築組件、擴闊其收入來源及提升其市場地位。

加強市場開拓

除上述者外，如碰上有利可圖的機會，本集團擬經營與其物業發展及其他投資業務有關的其他業務。本集團亦正在選擇性地探索及將繼續物色涉及公營及私營物業發展項目的商機，包括政府資助住房項目、商品房及農村別墅項目。此外，本集團有意投資於高度標準化及採用預製裝配式建築之城市基建項目，亦正在積極發掘與一些中國知名地產開發商合作業務的可能性。

強化研發和設計能力、提高產品質素及生產效率

由於工業化建築乃以高科技為本的行業，故此本集團將繼續加強有關工業化建築之研發及設計能力，例如開發建築材料、建築設計及製造等的新技术。

鑒於我們的合營夥伴已建立與生產預製組件及建築材料相關的先進技術及知識，若合營企業之成立獲其獨立股東批准，本集團將會從於長沙成立的合營企業直接受惠。本集團相信有關合作將會加強我們於技術及研發方面的能力，並將最終改善各科技園之產品質素及提高生產效率。

此外，本集團亦將尋求機會與著名大學或業內領先的企業結成聯盟合作夥伴，一同研究或合作發展工業化建築技術。

展望未來，董事會認為本集團將致力推動業務增長，達致改善財務及營運表現，從而為本公司股東帶來長遠回報。



財務回顧

收入及毛利分析

於截至二零一五年十二月三十一日止九個月內，本集團主要於中國從事物業投資及預製裝配式建築工程業務。本集團所持有位於中國山東鄒平的商業物業的總樓面面積約為7,845平方米。出租有關商業物業之一部分所產生之租金收入約為347,000港元，而直接開支主要為固定利率流轉稅。

其他收入

於截至二零一五年十二月三十一日止九個月內，其他收入約為3,360,000港元，主要包括現金結餘增加導致來自利息收入的收益。

可供出售金融資產及其他應收款項之減值虧損

於截至二零一五年十二月三十一日止九個月內，減值虧損包括就可供出售金融資產撥備之金額約89,541,000港元，及在經過一段長時間後仍未能成功追討誠意金退款而就有關退款作出約72,000,000港元之全數壞賬撥備，有關金額乃Liu Shu先生就有關建議收購位於深圳之物業而未歸還本集團之誠意金（詳細資料請參閱本公司於二零一六年三月七日作出之公佈）。

財務風險因素

本集團的業務須承受多項財務風險：市場風險（包括外匯風險、價格風險、現金流量及公允價值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃著重金融市場的不可預測性及致力盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。有關詳情請參閱綜合財務報表附註3。

行政開支

於截至二零一五年十二月三十一日止九個月內，行政開支約為27,465,000港元，主要包括僱員薪金、董事酬金、法律及專業費用、辦公室租金及折舊開支。行政開支大幅增加乃由於本集團積極僱用人員以支援本集團擴展中國業務及運營所致。

融資費用

截至二零一五年十二月三十一日止九個月，融資費用主要為就於二零一五年五月二十七日發行之可換股債券之未償還本金額200,000,000港元攤銷之實際利息。負債部分約154,882,000港元應用之實際年利率為8.9%。餘額約45,118,000港元獲分配至可換股債券之權益部分中，且計入股東權益。

財務回顧 (續)

總資產

本集團於二零一五年十二月三十一日之總資產約為1,672,000,000港元，較二零一五年三月三十一日約352,000,000港元增加約1,320,000,000港元或375.0%。增加乃主要由於自二零一五年五月二十七日進行之股份認購事項及發行零票息可換股債券收取之所得款項淨額約1,498,000,000港元所致（詳情可參閱下文「資本結構」一節）。

總負債

本集團於二零一五年十二月三十一日之總負債約為204,000,000港元，較二零一五年三月三十一日約6,000,000港元增加約198,000,000港元或3,518.3%。增加乃主要由於二零一五年五月二十七日發行之零票息可換股債券新增負債部分（詳情可參閱下文「資本結構」一節）及零票息可換股債券之遞延稅項負債所致。

權益總額

本公司股東於二零一五年十二月三十一日所佔權益總額約為1,469,000,000港元，較二零一五年三月三十一日約347,000,000港元增加約1,122,000,000港元或323.8%。增加乃主要由於下列各項之綜合淨影響所致：(i) 於二零一五年五月二十七日完成按每股0.2港元發行6,500,000,000股股份，導致股本及股份溢價增加約1,298,000,000港元；(ii) 分佔於二零一五年五月二十七日發行之零票息可換股債券之權益部分約37,600,000港元；(iii) 於權益重估儲備確認之可供出售投資跌價虧損約9,983,000港元及匯兌儲備減少約10,675,000港元；及(iv) 截至二零一五年十二月三十一日止九個月之虧損約193,209,000港元。

資本結構

誠如本公司日期為二零一五年三月二日及二零一五年三月九日之公佈以及日期為二零一五年四月三十日之通函所披露，於二零一五年二月九日，中民嘉業與本公司訂立一份股份認購協議（「股份認購協議」），據此，中民嘉業同意認購，及本公司同意發行及配發6,500,000,000股本公司之新股份（「股份認購事項」），有關股份數目乃按1,300,000,000港元除以每股認購股份0.20港元釐定。本公司亦於同日與鴻鵠資本訂立一份可換股債券認購協議（「可換股債券認購協議」），據此，本公司同意發行，而鴻鵠資本同意認購本金總額200,000,000港元之零票息可換股債券（「可換股債券認購事項」）。股份認購協議及可換股債券認購協議已於二零一五年五月十八日獲本公司股東批准，並於二零一五年五月二十七日完成。

資本結構(續)

誠如本公司日期為二零一五年三月九日之公告所披露，進行股份認購事項之理由為董事相信，若本公司可引入卓越而具聲譽之策略投資者，可與本公司一同物色發展新業務，並沿著物業發展及投資之供應鏈進行業務分散及擴充之機會，此舉當可建立商業協同性。董事認為，待股份認購事項完成後，本公司將可把握及爭取更多業務及投資機會。除引入策略投資者外，董事認為此舉可算為物色財務投資者提供額外資金，以支持落實本集團商業策略之黃金機會。故此，董事認為股份認購事項及可換股債券認購事項將提供即時資金、藉著擴大其資本基礎使本公司長遠發展得益，並加強本公司之財政狀況。

本集團自股份認購事項及可換股債券認購事項取得之所得款項淨額約為1,498,000,000港元。所得款項之擬定用途及實際用途之詳情於下文「發行新股及零票息可換股債券以及所得款項用途」一節中披露。

於二零一五年十二月三十一日，本公司之已發行股本約為1,020,960,000港元(二零一五年三月三十一日：370,960,000港元)，已發行10,209,602,920股(二零一五年三月三十一日：3,709,602,920股)每股面值0.10港元之普通股(「股份」)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之負債主要為本公司發行到期日為二零一八年五月二十六日(「到期日」)之零票息可換股債券，其未償還之本金額為200,000,000港元。於零票息可換股債券發行當日起計六個月後，零票息可換股債券可按兌換價每股0.2港元兌換最多數目為1,000,000,000股之普通股(將在各方面與現有已發行股份享有同等地位)。於到期日前，本公司並無義務贖回零票息可換股債券，除非零票息可換股債券的條款與條件於到期日前遭違反，並且由債券持有人向本公司發出通知要求贖回零票息可換股債券。

零票息可換股債券之條款及條件規定(其中包括)，倘股份面值因合併、拆細或重新分類而變更，兌換價應按照緊接有關變更前有效之兌換價乘以下列分數予以調整： A/B (其中： A 為緊隨有關變更後一股股份之面值；及 B 為緊接有關變更前一股股份之面值)。

流動資金及財務資源

本集團於二零一五年十二月三十一日之現金及銀行結餘約為1,184,598,000港元，而二零一五年三月三十一日則約為131,695,000港元。本集團於期末之總借貸即零票息可換股債券，其賬面值約為162,776,000港元（二零一五年三月三十一日：無）。

本集團所有借貸均以港元計值，而銀行結餘及現金則主要以港元及人民幣計值。於二零一五年十二月三十一日，本集團概無致使其面臨重大外匯風險之未平倉遠期外匯合約。

於二零一五年五月完成股份認購事項及可換股債券認購事項之後，本集團之財務基礎及流動資金已增強至穩健狀況。本集團已籌集所得款項淨額約1,498,000,000港元，以為未來發展撥付資金，所得款項之實際用途詳情載列於下文「發行新股及零票息可換股債券以及所得款項用途」一節。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之負債權益比率（即本集團之總借貸與其總資產之比率）為9.7%（於二零一五年三月三十一日之負債權益比率：無）。

期後事項

於二零一六年三月八日，本公司已終止與綠地控股集團有限公司（「綠地」）就本公司建議收購金鴻置業有限公司（「建議收購事項」）所訂立之不具約束力之協議。詳情可參閱本公司分別於二零一四年十二月十七日、二零一四年十二月二十四日及二零一六年三月八日作出之公佈。本公司已從多個商業角度考慮建議收購事項，包括（其中包括）上海高級寫字樓之持續供應，近期中國股市和人民幣匯率波動，及中國經濟增長放緩。因此，本公司決定不再繼續進行建議收購事項，而框架協議已根據其條款失效。本公司正與綠地協商關於退還本公司根據框架協議支付之28,000,000港元誠意金。

誠如上文「業務回顧及展望」一節所述，建議中民築友科技投資與合營夥伴成立合營企業，以持續發展位於長沙之工業園，總地盤面積約為235,000平方米，用作生產物業預製組件及建築材料，惟須取得適用法律和法規所規定之所有必要批准及／或存檔備案（包括但不限於本公司已根據上市規則規定於股東大會獲得獨立股東批准）後，方可作實。合營企業（倘成立）將由中民築友科技投資及合營夥伴分別持有51%及49%權益。合營企業將入賬列為本公司之間接附屬公司。預期中民築友科技投資將會注資現金約人民幣476,000,000元，而合營夥伴將注入資產，包括長沙工業園之土地使用權及其現有物業、生產設備、設施及在建工程，總值約人民幣457,000,000元。詳情可參閱日期為二零一六年三月三日之公佈。

期後事項(續)

此外，於二零一六年三月，本集團成功取得兩幅位於南京江寧區之土地，面積約為 100,838 平方米，代價為人民幣 60,520,000 元。詳情可參閱本公司日期為二零一六年三月二十三日之公佈。

重要投資、附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

除上文「業務回顧及展望」一節中之段落所披露者外，於截至二零一五年十二月三十一日止九個月內，本集團並無進行任何重大附屬公司及聯營公司收購及出售。

重大投資或資本資產之未來計劃

本集團將積極物色市場機會，以擴大資本基礎及增加收入來源。因此，在適當籌資機會出現時，本集團可能會進行債務及／或股權籌資計劃，以滿足本集團任何業務發展帶來的融資需要，以及改善其財務狀況。

發行新股及零票息可換股債券以及所得款項用途

發行新股及零票息可換股債券

股份認購事項已於二零一五年五月二十七日完成，並籌得約 1,298,000,000 港元之資金。於扣除股份認購事項之相關開支後，每股認購股份之淨價格約為 0.199 港元。認購股份在股份認購協議日期相當於本公司已發行股本約 1.75 倍以及本公司經股份認購事項擴大後之已發行股本約 63.67%。

根據本公司股份於二零一五年二月六日(即在二零一五年二月九日暫停交易前之最後交易日)之收市價 0.35 港元計算，認購股份之市值約為 2,275,000,000 港元。認購價 0.20 港元較(i)股份於最後交易日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)所報之收市價每股 0.35 港元折讓約 42.86%；及(ii)股份於股份認購協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股 0.308 港元折讓約 35.06%。

可換股債券認購事項已於二零一五年五月二十七日完成。於完成日期，本公司已向鴻鵠資本發行本金總額 200,000,000 港元之零票息可換股債券。

發行新股及零票息可換股債券以及所得款項用途 (續)

供股

本公司於二零一四年十月完成供股，並籌得283,000,000港元之新資金。該等供股股份已自二零一四年十月三十一日起於聯交所上市及買賣。2,919,647,040股供股股份乃按合資格股東每持有一股股份獲發八股供股股份之基準以每股供股股份0.10港元之認購價發行，相當於緊接完成前本公司已發行股本之八倍以及本公司經發行供股股份擴大之已發行股本約88.89%。於扣除相關開支後，每股供股股份之淨價格約為0.097港元。

根據本公司股份於二零一四年八月十一日（即於供股完成後作出收市價調整前之最後交易日）之收市價0.35港元計算，供股股份之市值約為1,021,876,464港元。認購價0.10港元較(i)股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.35港元折讓約71.43%；及(ii)股份於截至及包括最後交易日止最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.359港元折讓約72.14%。

發行新股及零票息可換股債券以及所得款項用途 (續)

所得款項用途

事件	所得款項淨額	所得款項之 擬定用途	於二零一五年 十二月三十一日 所得款項 用途之更新資料	於二零一五年 十二月三十一日 所得款項淨額之 未動用部分
於二零一五年五月 二十七日按每股0.2 港元之認購價配發及 發行6,500,000,000 股本公司之新股份以 及發行200,000,000 港元之零票息可換股 債券	1,498,000,000 港 元	約600,000,000 港元 用於推進建議收購事 項。	本公司決定不再繼續 進行建議收購事項， 而600,000,000 港元 將用於爭取本集團的 其他投資機會，包括 物業相關和預製裝配 式建築業務。 為提高本集團閒置 現金之回報率，約 23,000,000 港元及 193,000,000 港元已 在二零一五年六月分 別用於投資以公允價 值計量且其變動計入 損益之金融資產及可 供出售金融資產。	未動用之所得款項 384,000,000 港元以 銀行存款持有。
		約800,000,000 港元 用作投資或取得中國 上游地產開發行業在 華中、華東及華南之 新商機。	120,000,000 港元已 用於收購土地及設施 升級。	未動用之所得款項 680,000,000 港元以 銀行存款持有。

發行新股及零票息可換股債券以及所得款項用途 (續)

所得款項用途 (續)

事件	所得款項淨額	所得款項之 擬定用途	於二零一五年 十二月三十一日 所得款項 用途之更新資料	於二零一五年 十二月三十一日 所得款項淨額之 未動用部分
		約 98,000,000 港元 用作本集團之一般營 運資金。	20,000,000 港元已用 作本集團之營運資金。	未動用之所得款項 78,000,000 港元以 銀行存款持有。
於二零一四年八月 十一日按每股 0.1 港 元之認購價就本公司 2,919,647,040 股股 份進行供股	283,000,000 港元	用於本集團之未來發 展，包括但不限於支 付建議收購位於深圳 之物業代價之現金部 分，而剩餘所得款項 (倘未動用)將用於本 集團物色的其他投資 機會及／或業務發展 及／或用作本集團之 一般營運資金。	72,000,000 港元已用 於支付有關建議收購 位於深圳之物業之誠 意金。建議收購位於 深圳之物業之框架協 議已失效。本集團已 就誠意金退款作出全 數壞賬撥備(詳情請參 閱日期為二零一六年 三月七日之公佈)。	不適用

發行新股及零票息可換股債券以及所得款項用途(續)

所得款項用途(續)

事件	所得款項淨額	所得款項之 擬定用途	於二零一五年 十二月三十一日 所得款項 用途之更新資料	於二零一五年 十二月三十一日 所得款項淨額之 未動用部分
			28,000,000 港元已用於支付有關建議收購事項之誠意金。本公司已決定不會繼續推進建議收購事項，並正在磋商要求退還誠意金(詳情請參閱日期為二零一六年三月八日之公佈)。	
			23,000,000 港元已用作本集團之營運資金。	
			為提高本集團閒置現金之回報率，60,000,000 港元及 100,000,000 港元已在二零一五年六月分別用於投資以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產及可供出售金融資產。	

董事會、最高行政人員及董事會委員會成員變動

根據上市規則第 13.51B(1) 條，報告期內董事會、最高行政人員及董事會委員會成員變動如下：

自二零一五年七月三日起，陳致澤先生已辭任董事會副主席，惟繼續出任執行董事；李志明先生已分別自提名委員會及薪酬委員會主席調任為提名委員會及薪酬委員會成員；陳志遠先生已辭任執行董事；弭洪軍先生已獲委任為執行董事、董事會主席以及提名委員會及薪酬委員會主席；閻軍先生已獲委任為執行董事、董事會副主席及本公司行政總裁；及方容女士及周峰先生已獲委任為非執行董事。

莫偉賢先生自二零一五年七月三日起已不再擔任本公司授權代表，而本公司公司秘書劉穎鑽先生已填補空缺，自同日起擔任本公司授權代表。劉穎鑽先生已於二零一六年四月十四日辭任公司秘書，並已不再擔任本公司授權代表，而閻軍先生於同日獲委任為本公司授權代表。

楊俊偉先生於二零一五年七月三日分別辭任本公司提名委員會及薪酬委員會成員以及行政總裁職位，並已自董事會主席調任為副主席。楊俊偉先生其後於二零一五年九月八日辭任本公司執行董事、董事會副主席及授權代表。陳致澤先生於同日獲委任為本公司授權代表。

於二零一五年九月八日，弭洪軍先生已自薪酬委員會主席調任為本公司薪酬委員會成員，而姜洪慶先生已獲委任為本公司薪酬委員會主席。

董事及其角色及職能之概要載列於下文：

執行董事：

弭洪軍先生 (主席)

閻軍先生 (副主席、行政總裁)

陳致澤先生

非執行董事：

方容女士

周峰先生

獨立非執行董事：

李志明先生

姜洪慶先生

陳志鴻先生

董事會、最高行政人員及董事會委員會成員變動(續)

董事／董事會委員會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
弭洪軍先生	—	M	C
李志明先生	M	M	M
姜洪慶先生	C	C	M
陳志鴻先生	M	—	—

附註：

C — 有關董事會委員會主席

M — 有關董事會委員會成員

僱員資料

於二零一五年十二月三十一日，本集團之僱員總數為 114 (二零一五年三月三十一日：14) 人 (不包括董事)，其中 109 (二零一五年三月三十一日：8) 人受僱於中國工作，5 (二零一五年三月三十一日：6) 人受僱於香港工作。

僱員薪酬基本上按工作性質、僱員表現及現行市場趨勢而釐定。表現出色之僱員可獲年終酌情花紅以資獎勵及激勵。其他僱員福利包括強積金、醫療保險保障及購股權計劃。

本集團資產之抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無重大資產抵押予銀行作為本集團獲授一般銀行融資及銀行貸款之擔保 (二零一五年三月三十一日：無)。

資本承擔及或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團未清償資本承擔總額約為 104,706,000 港元 (二零一五年三月三十一日：無)，惟並無任何重大或然負債 (二零一五年三月三十一日：無)。

訴訟

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無涉及任何重大訴訟。

購買、出售或贖回自身之股份

於回顧期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

董事及高級管理人員履歷

執行董事

弭洪軍先生(「弭先生」)，45歲，為本公司執行董事兼董事會主席。弭先生現為中國民生投資股份有限公司(「中民投」)財務總監。弭先生在中民投成立時加入公司。在加入中民投之前，彼長期從事財務、審計、投資等工作，有超過20年的財務工作經驗。弭先生曾(i)於二零一二年至二零一四年擔任民生加銀基金管理有限公司財務總監及董事會秘書；(ii)於二零零九年至二零一一年擔任數字博識(北京)信息技術有限公司副總裁及總裁；(iii)於二零零七年至二零零九年擔任和勤軟件技術有限公司首席財務官；(iv)於二零零四年至二零零七年擔任北京中科大洋科技發展股份有限公司財務總監；(v)於二零零一年至二零零四年擔任方正數碼有限公司財務經理及財務總監；(vi)於二零零零年至二零零一年擔任北京凌科電信技術有限公司財務經理；(vii)於一九九八年至二零零零年擔任中國國際貿易中心股份有限公司財務經理以及(viii)於一九九三年至一九九八年先後擔任國家審計署商貿審計司科員及副主任科員。弭先生於一九九三年畢業於南開大學會計系。彼再於二零一二年畢業於清華大學經濟管理學院，獲EMBA碩士學位；並於一九九七年獲得註冊會計師資格。彼於二零零五年獲得高級註冊會計師職稱。

閻軍先生(「閻先生」)，44歲，為本公司執行董事、董事會副主席兼本公司行政總裁。閻先生現為中民嘉業副總裁及中民築友有限公司的董事兼總裁。在加入中民嘉業之前，閻先生擁有超過18年大型國企的建築與房地產行業工作經驗，並擔任重要管理職務。彼曾擔任中建五局第三建設有限公司總經理及董事長。在此之前，閻先生曾擔任中建信和地產公司總經理以及中建五局有限公司副總經理等重要管理職位。閻先生一九九五年大學畢業獲得工學學士學位，於一九九七年獲工學碩士學位，並於二零一四年獲得管理學博士學位。

陳致澤先生(「陳先生」)，61歲，為本公司執行董事。在加入本公司之前，彼任職於一家在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之公司雅居樂地產控股有限公司(股份代號：3383)之資本市場及企業事務部總監，主要負責海外融資業務以及香港區域總部營運管理。在此之前，陳先生曾受聘於多間跨國公司和上市公司，擔任董事或高級管理層職務。彼在中國房地產開發、企業融資、營運管理及投資者關係方面擁有良好的往績記錄及豐富經驗。陳先生於一九九九年獲得芝加哥西北大學凱洛管理學院和香港科技大學聯合授予高級管理人員工商管理碩士學位，並於一九八八年獲得美國波士頓哈佛大學授予管理發展專案文憑。陳先生於二零一五年七月八日獲委任為一家在聯交所主板上市之公司御濠娛樂控股有限公司(股份代號：164)之執行董事，並且自二零一五年五月八日起至二零一五年七月二十四日曾擔任樂遊科技控股有限公司(股份代號：1089)之執行董事。

非執行董事

方容女士(「方女士」)，36歲，為本公司非執行董事。方女士為中民投人力資源總監。方女士於二零零一年開始工作。加入中民投以前，方女士曾擔任中國民生銀行總行人力資源部人事服務處處長、績效與薪酬管理處副處長及處長及總行零售銀行部業務規劃中心職員；以及普華永道中天會計師事務所有限公司(特殊普通合伙)北京分所高級審計師。方女士獲得北京大學金融學碩士學位，現為英國特許公認會計師公會(「英國特許公認會計師公會」)資深會員，亦為中國註冊會計師。

周峰先生(「周先生」)，32歲，為本公司非執行董事。周先生畢業於上海師範大學，本科學歷，擁有房地產項目管理和酒店及旅游管理方面的豐富經驗。彼目前是舟山中聯房地產有限公司副總經理、普陀山國際度假有限公司董事長，彼亦曾於二零零八年至二零一一年擔任上海潤華投資有限公司的房地產項目經理。

獨立非執行董事

李志明先生(「李先生」)，63歲，為本公司獨立非執行董事。李先生為英國特許公認會計師公會(「英國特許公認會計師公會」)及香港會計師公會(「香港會計師公會」)資深會員。彼畢業於香港理工大學。彼亦持有倫敦大學法學學士學位及香港大學工商管理碩士學位。李先生為英國特許公認會計師公會香港分會副會長及香港理工大學專業及持續教育學院(「專業及持續教育學院」)顧問委員會成員。彼曾擔任英國特許公認會計師公會香港分會會長(二零零三/零四年)及香港會計師公會理事會成員(二零零五年)。李先生在會計、法規及資產管理領域具有逾25年經驗。彼自一九九五年起在香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)擔任多個高級職務，包括發牌科總監、機構策劃組總監與財務及行政科總監。李先生於二零一四年七月從證監會退休，加入 Benington Capital Ltd 擔任董事及管理合夥人，該公司為一間資產管理公司，為專業投資者管理專注於大中華地區的多空股票基金。李先生為御濠娛樂控股有限公司(股份代號：164)及华泰證券股份有限公司(股份代號：6886)之獨立非執行董事。

董事及高級管理人員履歷

獨立非執行董事(續)

姜洪慶先生(「姜先生」)，48歲，為本公司獨立非執行董事。姜先生自二零一二年十二月一日獲委任為香港生命科學技術集團有限公司(股份代號：8085)執行董事兼副主席。於二零一四年八月二十二日，彼辭任副主席，惟繼續擔任執行董事。姜先生持有華南理工大學建築設計及其理論專業工學博士學位，彼亦持有重慶建築工程學院風景園林規劃與設計專業工學碩士學位以及城市規劃專業工學學士學位。姜先生亦曾留學於法國巴黎一塞納建築學院。彼為城市規劃高級工程師(教授級)及中華人民共和國註冊城市規劃師。此外，姜先生亦曾任中國城市規劃學會之城市生態規劃建設學術委員會委員及雲南省麗江城市規劃建設及古城保護顧問。彼擁有規劃設計、建築設計、風景園林規劃與設計及專案策劃與管理之豐富經驗。姜先生亦曾於二零一一年八月三十日至二零一二年一月二十日於伯明翰環球控股有限公司(股份代號：2309)任執行董事。

陳志鴻先生(「陳先生」)，42歲，為本公司獨立非執行董事、長盈集團(控股)有限公司(「長盈集團」)執行董事，該公司為國際油氣營運商(股份代號：689)。於二零一三年七月加入長盈集團前，陳先生在其他香港上市公司擔任高級管理職務。於二零零七年四月至二零一三年七月，彼為中國金融租賃集團有限公司(股份代號：2312)執行董事。陳先生自二零零八年十二月起擔任利基控股有限公司(股份代號：240)非執行董事職務。在彼從事管理事業前，陳先生曾於Springfield Financial Advisory Limited擔任投資經理，於四年期間負責私募股權、組合基金及定息投資組合。陳先生之銀行家職業生涯始於覆蓋亞洲(日本除外)地區之J.P. Morgan。陳先生畢業於美國明尼蘇達大學雙城分校及史丹福商學研究院。

高級管理人員

陳東輝先生(「陳先生」)，42歲，於二零一五年九月八日獲委任為本公司首席財務官。陳先生現為中民嘉業行政總裁。陳先生在加入中民嘉業之前，一直在保險行業工作，積逾15年之金融保險行業工作經驗。陳先生曾：(i) 於二零零八年至二零一四年擔任中國出口信用保險公司計劃財務部總經理；(ii) 於二零零四年至二零零七年先後擔任中國人民財產保險股份有限公司財務會計部副總經理及總經理，以及於二零零七年至二零零八年擔任其江蘇省分公司副總經理；(iii) 於二零零一年至二零零三年先後擔任中國人民保險集團股份有限公司研究發展中心戰略研究室副主任及主任；及(iv) 於二零零零年至二零零一年擔任中國銀行財務會計部主任科員。陳先生於二零零零年畢業於中國人民大學會計系，獲博士學位。陳先生亦於一九九七年獲得註冊會計師資格。

董事欣然提呈彼等之報告以及本集團截至二零一五年十二月三十一日止九個月之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。於九個月期間內，本集團主要於中國從事物業投資及預製装配式建築工程業務。本公司各主要附屬公司之主要業務詳載於綜合財務報表附註 19。

對本集團業務的公平回顧及對本集團所面對的主要風險和不明朗因素的描述，載列於本年報的「主席報告書」以及「管理層討論及分析」兩個章節。上述章節亦載有自年末以來發生並對本集團構成影響的重要事項、本集團業務未來的可能發展預示以及運用財務關鍵表現指標對本集團截至二零一五年十二月三十一日止九個月表現作出的分析的詳情。

財務業績

本集團於九個月期間內之虧損及現金流量及本集團與本公司於該日之財務狀況載於第 46 至第 121 頁之綜合財務報表內。

捐款

本集團於九個月期間內已作出之慈善捐款為 128,000 港元（截至二零一五年三月三十一日止年度：800,000 港元）。

股息

董事不建議派發截至二零一五年十二月三十一日止九個月之任何股息（截至二零一五年三月三十一日止年度：無）。

財務摘要

本集團上五個財政期間／年度之綜合業績及綜合資產及負債概要載於第 122 頁。

儲備

本集團與本公司於九個月期間之儲備變動詳情分別載於第 49 頁之權益變動表及綜合財務報表附註 31。

物業、廠房及設備

本集團與本公司於九個月期間之物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註 13。

投資性房地產

於二零一五年十二月三十一日，本集團結合收入資本化方法及直接比較法對其投資性房地產進行重新估值。公允價值增額約453,000港元已於綜合損益及其他全面收益表入賬。

本集團投資性房地產之詳情載於綜合財務報表附註15。

股本

於九個月期間內股本之詳情載於綜合財務報表附註22。有關股份認購事項之詳細資料，請同時參閱上文「資本結構」及「發行新股及零票息可換股債券以及所得款項用途」章節。

訴訟

本集團於九個月期間內並無涉及任何重大訴訟。

可換股債券

本集團於二零一五年十二月三十一日之可換股債券詳情載於綜合財務報表附註24。有關可換股債券認購事項之詳細資料，請同時參閱上文「資本結構」及「發行新股及零票息可換股債券以及所得款項用途」章節。

關連交易

於九個月期間內，本集團並無訂立根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第十四A章屬關連交易的任何交易。

報告期後之事項

本集團之財務狀況表後重大事項之詳情載於綜合財務報表附註30。



董事

於九個月期間內及截至本報告日期止，本公司之董事如下：

執行董事：

弭洪軍先生(主席)(於二零一五年七月三日獲委任)
閻軍先生(副主席，行政總裁)(於二零一五年七月三日獲委任)
陳致澤先生(於二零一四年十二月五日獲委任)
陳志遠先生(於二零一五年七月三日辭任)
楊俊偉先生(副主席)(於二零一五年九月八日辭任)

非執行董事：

方容女士(於二零一五年七月三日獲委任)
周峰先生(於二零一五年七月三日獲委任)

獨立非執行董事：

李志明先生(於二零一四年十二月三十日獲委任)
陳志鴻先生(於二零一四年十二月三十日獲委任)
姜洪慶先生(於二零一五年二月二日獲委任)

本公司已收到每位在任獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性所作的年度確認，並認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事概無與本公司訂立任何尚未屆滿且不可由本公司於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止之服務合約。

董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及／或淡倉

於二零一五年十二月三十一日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有 (i) 依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（包括按照證券及期貨條例之有關規定，他們被當作或被視作持有之權益或淡倉）；或 (ii) 依據證券及期貨條例第 352 條須列入其中所指之登記冊之任何權益或淡倉；或 (iii) 依據標準守則須知會本公司或聯交所之任何權益或淡倉。

董事於合約之權益

於期末及九個月期間內任何時間，概無任何由本公司或其任何附屬公司訂立且任何董事在其中直接或間接擁有重大權益之重要合約、交易或安排。

管理合約

於期間內並無訂立或訂有任何涉及本集團全部或任何重大部份業務之管理及行政工作之合約。

董事及最高行政人員之購買股份權利

除本報告所披露者外，本公司或其任何附屬公司在整個期間內，均沒參與任何安排，以使董事或彼等各自之配偶或未成年子女可藉收購本公司或其他任何公司團體之股份或債券而從中獲取利益。

主要股東

除下文所披露者外，據董事所知，於二零一五年十二月三十一日概無其他人士或法團（董事或最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有或被視作或被當作擁有根據證券及期貨條例第 336 條須予保存之登記冊所記錄或須知會本公司之權益及淡倉。

主要股東(續)

於本公司股份及相關股份中持有之好倉

股東名稱	權益性質	好倉／淡倉	持有股份數目	於二零一五年
				十二月三十一日 佔本公司 已發行股本 百分比 (附註5)
中國開元資產管理有限公司	投資管理人	好倉	826,840,000	8.10%
Jiayao Global Investments Limited (附註1)	實益擁有人	好倉	6,500,000,000	63.67%
中民嘉業投資有限公司 (附註1)	受控公司權益	好倉	6,500,000,000	63.67%
中國民生投資股份有限公司 (附註2)	受控公司權益	好倉	6,500,000,000	63.67%
鴻鵠資本有限公司(附註3)	實益擁有人	好倉	1,000,000,000	9.79%
鄧俊杰(附註4)	受控公司權益	好倉	1,000,000,000	9.79%

主要股東 (續)

於本公司股份及相關股份中持有之好倉 (續)

附註：

1. 於二零一五年二月九日，中民嘉業與本公司訂立股份認購協議，據此，中民嘉業同意認購，及本公司同意發行及配發 6,500,000,000 股本公司之新股份，乃按 1,300,000,000 港元 (即股份認購協議下之總認購代價) 除以 0.20 港元 (即每股認購股份之認購價) 後釐定。有關股份認購事項之詳情載列於本公司日期為二零一五年四月三十日之通函。股份認購事項已於二零一五年五月十八日獲本公司股東批准，並於二零一五年五月二十七日完成，當日，本公司成功向 Jiayao Global Investments Limited (中民嘉業之全資附屬公司) 發行及配發 6,500,000,000 股新股份。
2. 中國民生投資股份有限公司是由中國中華全國工商業聯合會牽頭組織，由全國 59 家知名民營企業發起設立的大型私人投資公司。中民嘉業為中國民生投資股份有限公司之全資附屬公司。
3. 於二零一五年二月九日，鴻鵠資本與本公司訂立可換股債券認購協議，據此，本公司同意發行，而鴻鵠資本同意認購本金總額 200,000,000 港元之零票息可換股債券。假設悉數行使零票息可換股債券附帶之兌換權，本公司將向鴻鵠資本配發及發行 1,000,000,000 股轉換股份。有關可換股債券認購事項之詳情載列於本公司日期為二零一五年四月三十日之通函。可換股債券認購事項已於二零一五年五月十八日獲本公司股東批准，並於二零一五年五月二十七日完成。
4. 鴻鵠資本為鄧俊杰先生擁有 100% 權益之公司。
5. 就本節而言，於本公司之持股百分比乃按於二零一五年十二月三十一日之已發行 10,209,602,920 股股份之基準計算。

購股權計劃

根據本公司股東於二零一三年八月七日通過之一項普通決議案，本公司終止其於二零零三年十一月七日採納之購股權計劃 (「舊購股權計劃」)。根據該決議案，本公司採納一項新購股權計劃 (「新購股權計劃」) 用以取代舊購股權計劃，自二零一三年八月七日起生效，為期十年。自二零一三年八月七日採納新購股權計劃以來，概無購股權據此獲授出、行使、註銷或失效。於二零一五年十二月三十一日並截至本報告之日，並無尚未被行使之購股權根據舊購股權計劃及新購股權計劃獲授出並仍然未被行使及可行使。以下為新購股權計劃之概要：

(a) 目的

旨在讓本公司授出購股權予合資格參與者，作為彼等對本集團之增長及發展所作或可能作出的貢獻之獎勵及／或報酬。

購股權計劃(續)

(b) 合資格參與者

合資格參與者包括本公司之僱員或行政主管(包括執行董事)、非執行董事(包括獨立非執行董事)、供應商、客戶、顧問或專業諮詢人士及證券持有人，按董事會就有關類別全權酌情決定之人士。

(c) 可予發行之股份總數

因悉數行使根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但仍未行使之購股權而可予配發及發行之最高股份數目，合共不得超過不時已發行股份之30%。因悉數行使根據新購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃將予授出之購股權而可予配發及發行之股份總數，合共不得超過於二零零三年十一月七日已發行股份之10%，惟本公司可在股東大會徵求其股東批准更新新購股權計劃下的10%限額。

(d) 各合資格參與者之最高限額

於截至授出日止任何十二個月期間，因行使根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向各合資格參與者授出之購股權而發行及將予發行之股份總數，不得超過授出日已發行股份數目之1%。此外，於截至該授出日止(包括該授出日)任何十二個月期間，向主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人授出之任何購股權，不得超過本公司任何時間已發行股份數目之0.1%或超過按本公司股份於各授出日股份收市價計算之5,000,000港元之總價值。如經股東在股東大會上另行批准，而有關參與者及其聯繫人(定義見上市規則)放棄投票，而本公司在尋求有關批准前向股東發出通函，則本公司可授出超出此限額的購股權予合資格參與者。

(e) 購股權期限

購股權涉及的股份必須獲接納的購股權期限乃由董事會在授出購股權時全權酌情決定，但該期間不得超過有關購股權授出日起計十年。

(f) 購股權行使前必須持有之最短期限

購股權行使前必須持有的最短期限(如有)乃由董事會全權酌情決定，惟新購股權計劃本身並不設任何最短持有期限。

購股權計劃(續)

(g) 接納購股權須付款項

承授人接納購股權要約須向本公司支付 10 港元。要約必須於授出日起計二十八日內被接納。

(h) 行使價之釐定基準

行使價須由董事會在授出有關購股權時全權酌情釐定，惟不得低於下列各項中之較高者：(i) 於授出日的股份收市價；(ii) 在緊接授出日前五個營業日的股份平均收市價；及 (iii) 一股股份的面值。

(i) 新購股權計劃之餘下年期

新購股權計劃自二零一三年八月七日起計為期十年維持有效，除非於股東大會上以股東決議案予以終止外。

與僱員的關係

本公司將其長遠發展前景與其僱員的成長緊密相扣。我們秉承以人為本的理念，通過實行系統化的招聘、培訓與激勵機制，為本公司的增長提供內在驅動力，並藉此為僱員的發展與成長創造理想的工作環境。

主要客戶及供應商

截至二零一五年十二月三十一日止九個月期間內：

- (i) 本集團前五名最大客戶佔本集團總營業額少於 30%。
- (ii) 期間內概無進行重大生產，故並未確認主要供應商。

我們致力提供能夠超越客戶期望的產品及服務。

各董事、彼等之聯繫人及任何股東(就董事所知擁有超過 5% 本公司股本者)在上述主要客戶及供應商概無擁有任何實益權益。

購買股份或債券之安排

除上文所披露之購股權計劃外，本公司或其任何附屬公司概無於期間內任何時間訂立任何安排，以致董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

購買、出售或贖回本公司之股份

於回顧期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

股份優先購買權

百慕達法例概無對有關本公司股份之優先購買權作出任何限制，惟本公司之公司細則亦無任何有關該等權利之規定。

公眾持股量

就本公司所獲公開資料及董事所知悉，本公司於截至二零一五年十二月三十一日止九個月期間內及直至本報告日期一直維持充足之公眾持股量。

審核委員會

本公司已成立審核委員會（「審核委員會」），並有成文權責範圍載列其權力及職責。審核委員會現時由三位成員組成，其包括本公司全體獨立非執行董事，而其中一名成員具備認可的專業會計資格。審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及實務，並討論審計、內部監控及財務匯報等事宜，其中包括審閱截至二零一五年十二月三十一日止九個月之全年業績及綜合財務報表。

環境政策及表現

本集團致力製造優質預製組件及發展高檔物業，非常重視環保、節能及自然環境的可持續發展。本集團致力履行其企業公民責任，持續製造及發展著重節能的預製組件及創新物業，並在製造、建設、設計、發展及管理項目過程中的各個環節實施低碳建築技術。我們亦致力達致標準化及盡量減少浪費資源，為打造綠色社區出一分力。

遵守法律及法規

本集團遵守百慕達相關法律及法規、上市規則以及證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）在（其中包括）披露資料及企業管治方面的規定。本集團亦致力遵守與其於中國的業務活動有關的相關法律及法規。

企業管治

截至二零一五年十二月三十一日止期間內，本公司已應用及遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則之原則及適用守則條文，惟於第31頁之「企業管治報告」所披露之偏離者除外。

董事於競爭性業務之權益

閻軍先生(本公司執行董事兼行政總裁)亦為中民築友有限公司(「合營夥伴」)(其為本公司控股股東中民嘉業之附屬公司)之董事兼總裁。合營夥伴之主要業務包括建築、混凝土預製組件、物業發展、房屋工業化之技術諮詢、用於建築之新材料、工藝、技術及設備之研發、生產及銷售、建築檢驗服務及工程勘測與設計，可能與本公司於預製裝配式建築行業之業務構成競爭。考慮到合營夥伴由於其業務性質而僅於長沙經營其業務以及本集團現時於中國其他主要城市經營其業務，故本公司認為其業務與合營夥伴之業務之間並無直接競爭。此外，除閻軍先生外，其餘董事均獨立於合營夥伴之董事會，且閻軍先生並無控制董事會，故本公司認為本集團能夠獨立於合營夥伴之業務，按公平協商基準經營其業務。

除上述者外，於二零一五年十二月三十一日，本公司並無其他董事持有按上市規則第8.10(2)條要求須予披露之於競爭性業務之權益。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所已於二零一六年二月十六日獲委任為本公司之核數師，以填補國衛會計師事務所有限公司自二零一六年二月四日辭任後之臨時空缺。本公司在即將召開的股東週年大會上將提呈一項決議案，以續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司之核數師。

承董事會命

中民築友科技集團有限公司

主席

弭洪軍

香港，二零一六年三月三十日

本公司確認良好企業管治常規之重要性，相信擁有良好企業管治，不但能提升本公司及其附屬公司效益及表現，亦能保障其股東利益。本公司之主要企業管治原則及常規載列如下。

(A) 企業管治常規

截至二零一五年三月三十一日止年度內，本公司已應用及遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）所載列之原則及適用守則條文（「守則條文」），惟下列各項除外：

根據守則條文 A.1.1，每年應舉行至少四次董事會會議，約每季舉行一次。董事會的目標是每年定期舉行至少四次以親身出席或透過電子通訊方法參與的會議。然而，為維持靈活彈性，董事會或會以少於守則條文 A.1.3 有關定期會議所需的 14 日通知期召開會議，又或以傳閱書面文件之方式在適當情況下通過決議案。本公司將繼續審視上述情況及作出適當修改，以在需要時改善本公司之企業管治常規。

根據守則條文 A.6.7，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，且對股東之意見有公正之了解。非執行董事方容女士及周峰先生，以及獨立非執行董事李志明先生、陳志鴻先生及姜洪慶先生因其他公務而未能出席本公司於二零一五年八月十八日舉行之股東週年大會；陳志鴻先生因其他公務而未能出席本公司於二零一五年五月十八日舉行之股東特別大會。為遵守此項守則條文，本公司將繼續安排向全體董事提供所有股東大會之適用資料，並盡量採取一切合理措施以審慎地安排時間表，以確保所有董事能夠出席股東大會。

根據守則條文 A.7.1，一份會議議程以及隨附董事會文件應當在董事會或董事會委員會會議擬定日期前至少三日全數送達董事。因實際可行原因，會議議程以及隨附董事會文件或未能於有關會議前三日全數送達，特別是臨時召開之會議。本公司將在實際情況許可的前提下，盡量提前三日向董事會及董事會委員會悉數送達會議議程以及隨附董事會文件。

(B) 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易之行為守則。本公司向全體董事作出特定查詢後，彼等確認於截至二零一五年十二月三十一日止九個月內均有遵守標準守則所規定之準則。

(C) 董事會

截至二零一五年十二月三十一日止九個月內及截至本報告日期止，董事會成員包括如下：

執行董事：

弭洪軍先生(主席)(於二零一五年七月三日獲委任)
閻軍先生(副主席，行政總裁)(於二零一五年七月三日獲委任)
陳致澤先生(於二零一四年十二月五日獲委任)
陳志遠先生(於二零一五年七月三日辭任)
楊俊偉先生(副主席)(於二零一五年九月八日辭任)

非執行董事：

方容女士(於二零一五年七月三日獲委任)
周峰先生(於二零一五年七月三日獲委任)

獨立非執行董事：

李志明先生(於二零一四年十二月三十日獲委任)
陳志鴻先生(於二零一四年十二月三十日獲委任)
姜洪慶先生(於二零一五年二月二日獲委任)

董事會成員之間的關係及各現任董事會董事的履歷詳情已載於本報告的第18至20頁內。除因董事各自在本公司及其附屬公司或其他公司的董事職務(於上文提及的董事履歷中披露)而產生的業務關係外，董事會成員之間並無財務、業務、家屬或其他重大或相關的關係。

截至二零一五年十二月三十一日止九個月內，本公司已遵守上市規則有關至少委任三名獨立非執行董事及至少一名獨立非執行董事擁有適當的專業會計或財務管理經驗的要求。

本公司已就委任其獨立非執行董事遵守上市規則第3.13條所載的獨立性評估指引。其已收到各獨立非執行董事於獲委任後作出的獨立確認書，並持續收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度獨立確認書。因此，本公司認為，根據上市規則的獨立性指引，其現任全體獨立非執行董事確屬獨立人士。

(C) 董事會 (續)

董事會欲每年定期舉行至少四次會議，讓董事親身出席或透過電子通訊方式積極參與。除定期會議外，董事會亦會於有需要時舉行會議以維持靈活彈性。於截至二零一五年十二月三十一日止九個月內，董事會舉行了十次要求董事親身出席或透過電子通訊方式參與的會議（不包括委員會會議），藉以商討及批准（其中包括）本集團之全年及中期業績，以及審視本集團之業務運作及發展。

於截至二零一五年十二月三十一日止九個月內，各董事出席董事會會議及股東大會之記錄如下：

董事姓名	董事會會議	股東大會
弭洪軍先生（於二零一五年七月三日獲委任）	3/6	1/1
閻軍先生（於二零一五年七月三日獲委任）	1/6	1/1
陳致澤先生（於二零一四年十二月五日獲委任）	10/10	2/2
陳志遠先生（於二零一五年七月三日辭任）	3/4	1/1
楊俊偉先生（於二零一五年九月八日辭任）	6/8	1/2
方容女士（於二零一五年七月三日獲委任）	4/6	0/1
周峰先生（於二零一五年七月三日獲委任）	1/6	0/1
李志明先生（於二零一四年十二月三十日獲委任）	9/10	1/2
陳志鴻先生（於二零一四年十二月三十日獲委任）	10/10	0/2
姜洪慶先生（於二零一五年二月二日獲委任）	8/10	1/2

董事會已授權執行董事監督本公司業務的日常管理。惟董事集體負責促進本公司之成功發展，共同領導及監管公司以達至其策略目標。董事會的基本功能為集團制定企業政策、整體策略及監督管理層之表現。因此，董事會會審批策略計劃、主要的出售及收購、關連交易及其他重大的營運事宜。此外，董事會亦會就日常營運而須董事會特別批准之事宜召開會議，否則日常營運決策由執行董事負責。

本公司已就董事之企業活動所產生之對第三方之責任為彼等購買適當之責任保險，並每年檢討有關保險範圍。本獲准許彌償條文已於截至二零一五年十二月三十一日止九個月期間就董事之利益生效，並於本企業管治報告日期維持有效。

(D) 董事持續專業發展

新獲委任之董事均獲提供必要的入職培訓及資料，以確保其對本公司之業務及營運以及董事於上市規則及相關監管規定項下之責任及義務有適當程度的瞭解。

根據企業管治守則的守則條文 A.6.5，董事須參加持續專業培訓，以增進及重溫彼等的知識及技能，以確保彼等具備充分資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。董事透過參與培訓或閱讀與本公司業務或董事職務及責任相關資料，致力達致相關的持續專業發展。截至二零一五年十二月三十一日止九個月，當時全體現任董事（即弭洪軍先生，閻軍先生，陳致澤先生，陳志遠先生，楊俊偉先生，方容女士，周峰先生，李志明先生，陳志鴻先生及姜洪慶先生）已獲提供有關本公司業績、狀況及前景之定期最新資料，以便董事會整體及各董事履行其職責。當時全體現任董事亦不時獲提供有關上市規則及其他相關監管規定之發展及變動之最新簡報。現任執行董事（即弭洪軍先生，閻軍先生及陳致澤先生）亦有參與與公共關係，企業管治及管理課題相關的培訓。本公司鼓勵當時全體現任董事參與持續專業發展計劃，以增進及重溫彼等的專業知識及技能。當時全體現任董事均確認，彼等已於期內透過參與培訓課程及研討會，或閱讀材料等方式接受適當董事培訓，藉以更新其知識及技能。

(E) 主席及行政總裁

楊俊偉先生擔任本公司主席及行政總裁，直至其於二零一五年七月三日調任為止，而主席之職務由於同一天獲委任之弭洪軍先生自當日起接替。本公司行政總裁之職務則由於同一天獲委任之閻軍先生自當日起接替。本公司主席及行政總裁之職務已予分開。主席負責領導董事會以確保其有效運作並履行其職責，以及確保董事會適時討論所有重要及適當事宜。行政總裁負責領導管理層實施董事會採納之策略及政策，並集中於本集團之日常運作。

(F) 獨立非執行董事

於二零一四年十二月三十日，李志明先生與陳志鴻先生獲委任為獨立非執行董事，而姜洪慶先生其後於二零一五年二月二日獲委任為獨立非執行董事，彼等均與本公司簽訂委聘書，確定其任期為三年，惟須按本公司之公司細則接受重選。

根據本公司之公司細則，三分之一之董事須於本公司股東週年大會上輪值退任，而每名董事(包括該等有固定任期之獲委任董事)須至少每三年輪值退任一次。因此，董事會認為，已採取足夠措施確保本公司之企業管治常規不遜於企業管治常規守則守則條文 A.4.1 之規定。

(G) 董事委員會

董事會已成立下列委員會，以監察本公司特定範疇的事務及協助董事會執行其職責。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，該委員會具有成文權責範圍載列其權力及職責。於二零一五年七月三日及二零一五年九月八日本公司董事會成員分別發生變動後，薪酬委員會現時由一位執行董事(即弭洪軍先生)；及兩位獨立非執行董事，為姜洪慶先生及李志明先生組成。姜洪慶先生獲委任為薪酬委員會主席。

薪酬委員會之主要職責乃就本公司全體董事及高級管理層的整體薪酬政策及架構，包括非金錢利益、退休金權利及補償金(包括喪失或終止職務或委任的賠償)，向董事會作出推薦建議；並就非執行董事的薪酬向董事會提供建議。薪酬委員會應考慮的因素包括：同類公司支付的薪酬，董事所投放時間及董事職責，並確保董事或其任何聯繫人將不可參與制定其個人薪酬的決定。

(G) 董事委員會 (續)

薪酬委員會 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止九個月內，薪酬委員會舉行了一次會議，以審視執行董事及高級管理層之薪酬綜合方案，審議及批准與執行董事續訂本公司之服務協議，及由於本公司董事會成員變動而需提早終止相關協議之事項。各薪酬委員成員之出席記錄如下：

成員名稱	出席次數
楊俊偉先生 (於二零一五年七月三日起不再擔任成員)	1/1
弭洪軍先生 (於二零一五年七月三日獲委任為主席 並於二零一五年九月八日由主席調任為成員)	不適用
李志明先生 (於二零一五年七月三日由主席調任為成員)	1/1
姜洪慶先生 (於二零一五年九月八日獲委任為主席)	1/1

現任薪酬委員會將繼續就本公司全體董事及本集團高級管理層的薪酬政策及架構，向董事會作出推薦建議，並確保董事或其任何聯繫人將不可參與決定其個人薪酬。

提名委員會

本公司已成立提名委員會，該委員會具有成文權責範圍載列其權力及職責。於二零一五年七月三日及二零一五年九月八日本公司董事會成員發生變動後，提名委員會現時由一位執行董事 (即弭洪軍先生)；及兩位獨立非執行董事，為李志明先生及姜洪慶先生組成。弭洪軍先生獲委任為提名委員會主席。

提名委員會之主要職責乃定期審閱董事會的架構、規模及組成，就甄選合適的董事候選人，及董事繼任計劃等事宜向董事會提供建議。

(G) 董事委員會 (續)

提名委員會 (續)

本公司深知董事會成員多元化之裨益。於釐定董事會構成時，將努力確保董事會成員之間技能及經驗之平衡。董事會之所有委任將按擇優錄用基準，根據客觀標準物色候選人，並妥善考慮其對董事會多元化之裨益。董事會多元化將基於一系列考量因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗，技能與知識，並考慮本公司之自身業務模式及特定需求。本公司的董事會多元化政策已登載於本公司網站(<http://cmdrawin.todayir.com/en/index.php>)，以供公眾查閱。

截至二零一五年十二月三十一日止九個月內，提名委員會舉行了一次會議，以審視董事會的架構、組成及董事繼任計劃，並就各提名董事進行評估及提供建議。各提名委員成員之出席記錄如下：

成員名稱	出席次數
楊俊偉先生 (於二零一五年七月三日起不再擔任成員)	1/1
弭洪軍先生 (於二零一五年七月三日獲委任為主席)	不適用
李志明先生 (於二零一五年七月三日由主席調任為成員)	1/1
姜洪慶先生 (於二零一五年二月二日獲委任為成員)	1/1

根據本公司之公司細則，當時三分之一之董事須於每屆股東週年大會上輪值退任，而新獲委任的董事僅將任職至下屆股東大會結束。根據本公司之公司細則第 99 條，陳致澤先生、李志明先生及陳志鴻先生須於即將舉行之股東週年大會上退任並符合資格膺選連任。現任提名委員會已審閱上述董事之表現並就彼等之重選向董事會提出推薦意見。

(G) 董事委員會 (續)

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並有成文權責範圍明確載列其權力及職責。審核委員會之主要角色及功能為協助董事會就本集團之財務申報程序及內部監控制度，以至內部核數及外聘核數師之職能提供獨立評核。審核委員會現時由全體獨立非執行董事，即姜洪慶先生、李志明先生及陳志鴻先生組成。審核委員會之構成及其成員均符合上市規則第3.21條之要求。李志明先生為具備上市規則第3.10(2)條規定的適當的專業會計資格的獨立非執行董事。

截至二零一五年十二月三十一日止九個月，審核委員會舉行了兩次會議，與管理層及外聘核數師共同審閱本集團所採納之會計原則及實務、內部監控及財務匯報等事宜，其中包括審閱半年度及全年財務業績及報告。審核委員會亦就財務、營運及合規監控作出討論，特別是本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足等作出討論。審核委員會在挑選及續聘外聘核數師方面與董事會並無任何意見分歧。各審核委員會成員之出席記錄如下：

成員名稱	出席次數
姜洪慶先生 (於二零一五年二月二日獲委任為主席)	2/2
陳志鴻先生	2/2
李志明先生	2/2

現任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九個月之綜合財務報表，包括本集團所採用之會計原則及實務。

(H) 企業管治職能

董事會共同負責履行企業管治職能，包括：

- 制訂及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- 檢討及監察本公司董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於本公司僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本公司遵守守則的情況及在企業管治報告內的披露。

本公司已採納舉報政策以鼓勵本集團之僱員向公司提出有可能不當的事宜。於回顧期間內，僱員並無報告對本集團之財務報告及整體營運有重大影響之欺詐或瀆職事件。本公司亦已於公司網站內刊發有關「股東提名候選人士參選董事之程序」。

(I) 核數師酬金

國衛會計師事務所有限公司已辭任本公司之核數師，自二零一六年二月四日起生效，而羅兵咸永道會計師事務所已於二零一六年二月十六日獲委任為本公司之核數師以填補臨時空缺。羅兵咸永道會計師事務所就本公司截至二零一五年十二月三十一日止九個月之綜合財務報表提供核數服務之總費用約為700,000港元。

國衛會計師事務所有限公司於二零一四年十二月十五日獲委任以填補衛亞會計師事務所有限公司辭任後產生之臨時空缺。

截至二零一五年十二月三十一日止九個月，國衛會計師事務所有限公司及羅兵咸永道會計師事務所均無向本集團提供任何非核數服務。

(J) 問責

財務匯報

董事確認其按照上市規則之要求及根據有關適用之法定要求及會計準則編製本集團財務報告之責任。本集團已採納持續經營之基準編製其財務報告。

本公司核數師就其報告責任作出之聲明載於本年報第 44 至 45 頁之「獨立核數師報告」內。

內部監控

董事會負責維持及檢討本集團內部監控制度的功效。董事會已透過審核委員會檢討本集團內部監控制度之功效，包括財務、營運、合規監控及風險管理職能。檢討亦包括本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。董事會認為就履行本集團的會計及財務匯報職能而言，現時的資源、員工資歷與經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算應屬足夠。

(K) 公司秘書

劉穎鑽先生於二零一四年十二月五日至二零一六年四月十三日擔任本公司之公司秘書。彼於任職期間為本公司全職僱員，具備履行公司秘書職能之相關學歷或專業資歷及足夠工作經驗。

本公司已遵守上市規則第 3.28 條項下之規定，物色合適人選以填補公司秘書之空缺，新公司秘書之委任預計將於二零一六年五月十二日或前後確認。

(L) 股東權利

召開股東特別大會之權利

(1) 根據本公司之公司細則

按照本公司之公司細則第 62 條，本公司須就股東（共同及個別均稱為「股東」）根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）（「公司法」）提出召開股東特別大會（「股東特別大會」）的要求，需召開有關大會；如公司沒有因應請求而召開股東特別大會，則可由呈請人召開股東特別大會。

(L) 股東權利 (續)

召開股東特別大會之權利 (續)

(2) 根據公司法

按照公司法第 74 條，一名或多名於送達呈請日期持有不少於本公司於呈請日期已繳足股本十分之一並享有在本公司股東大會之投票權之股東可透過向本公司註冊辦事處遞交書面呈請要求董事就此正式召開股東特別大會。

書面呈請必須列明會議目的 (包括將於大會上考慮的決議案)，並必須由呈請人簽署及遞交至本公司註冊辦事處 (地址為 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda)，並可由一名或多名呈請人簽署同一格式之多份文件組成。

如董事未能於送達呈請日期起計二十一天內正式召開股東特別大會，呈請人或代表全部呈請人總投票權半數以上的任何呈請人，可自行召開股東特別大會，惟任何由此召開的股東特別大會必須於送達呈請日起計三個月內召開，否則限期屆滿後便不能召開。

呈請人就此召開的股東特別大會須盡可能與由董事召開的會議相同的方式召開。

於股東大會提呈議案之權利

股東可根據以下公司法的條款，於本公司之股東大會上提呈議案：

公司法第 79 及第 80 條准許若干股東就任何擬於本公司股東週年大會 (「股東週年大會」) 上動議的決議案要求本公司向股東發出通知，或就任何擬於本公司股東大會上提呈的決議案或考慮的事項要求本公司傳閱陳述書。

根據公司法第 79 條，在呈請人支付費用的情況下 (除非本公司另有決議)，本公司在有關數目的股東提出書面呈請時有責任：

- (a) 向有權接收下屆股東週年大會通告的股東發出通告，以告知可能會在該會議上恰當地動議並擬在會上動議的任何決議案。
- (b) 向有權獲送交任何股東大會通告的股東傳閱任何字數不多於一千字的陳述書，以告知在任何建議決議案內所提述的事宜，或有關將在該會議上處理的事務。

(L) 股東權利^(續)

召開股東特別大會之權利^(續)

(2) 根據公司法^(續)

於股東大會提呈議案之權利^(續)

向本公司提出上述呈請所需的股東人數為：

- (aa) 代表在呈請日期有權在呈請涉及的會議上表決的所有股東總投票權不少於二十分之一的股東人數；或
- (bb) 不少於一百名股東。

任何此等建議決議案的通知及任何此等陳述書，須以准許用於送達會議通告的任何方式，將該決議案或陳述書的副本向有權獲送交會議通告的股東發出或傳閱；至於向任何其他股東發出任何此等決議案的通知，則須以准許用於向其發出本公司會議通告的任何方式，向其發出具該等決議案大意的通知，但該副本的送達方式或該決議案大意通知的發出方式（視屬何情況而定），須與會議通告發出的方式相同，而送達或發出的時間，亦須在實際可行情況下與會議通告發出的時間相同，如當時不能送達或發出，則須於隨後在實際可行情況下盡快送達或發出。

公司法第 80 條載有本公司於承擔發出任何決議案的通知或傳閱任何陳述書前須達致的條件。根據公司法第 80 條，本公司不須根據第 79 條所述發出有關任何決議案的通知或傳閱任何陳述書，除非：

- (a) 於下述時間將一份由呈請人簽署的呈請（或兩份或以上載有全體呈請人簽字的呈請）遞交至本公司的註冊辦事處：
 - (i) 倘屬要求發出決議案通知的呈請，則須於有關會議舉行前不少於六個星期；及
 - (ii) 倘屬任何其他呈請，則須於有關會議舉行前不少於一個星期；及
- (b) 隨該呈請遞交或繳付一筆足夠本公司合理應付因處理有關呈請而產生的開支的款項；

倘若要求發出決議案通知的呈請在遞交至本公司註冊辦事處後，本公司在遞交該呈請後六個星期或較短期間內召開股東週年大會，則該呈請雖然並非在上述時間內遞交，但就呈請遞交而言，亦將被視作已恰當地遞交。

(L) 股東權利 (續)

召開股東特別大會之權利 (續)

(2) 根據公司法 (續)

向董事會作出查詢之權利

股東可隨時向董事會作出查詢。所有查詢，請以書面方式，郵寄至本公司於香港的主要營業地點（地址為香港金鐘道88號太古廣場一座10樓1001室至1004室）。

股東亦可透過出席本公司股東大會，向董事會提出查詢。

(M) 投資者關係

本公司處理與股東及投資界的關係時，主要是透過刊發公告、通函、年報及中期報告進行溝通。有關資料除於聯交所的指定網站(<http://www.hkexnews.hk>)發放外，亦可於本公司網站(<http://cmdrawin.todayir.com>)查閱。董事、公司秘書及其他適當的高級管理層成員亦會就股東及投資界按上文(L)段所述方式向本公司提出的查詢作出回應。

透過於二零一五年五月十八日通過之普通決議案，本公司之法定股本透過新增額外21,000,000,000股新股，由400,000,000港元增加至2,500,000,000港元（分為4,000,000,000股每股面值0.10港元之股份增加至分為25,000,000,000股股份）。

本公司之英文名稱由「South East Group Limited」改為「China Minsheng Drawin Technology Group Limited」，並採用中文名稱「中民築友科技集團有限公司」作為本公司之新第二名稱。本公司之前中文名稱「東南國際集團有限公司」已不再用作識別用途。有關更改本公司名稱之特別決議案已於二零一五年八月十八日舉行之本公司股東週年大會上以投票表決方式獲股東正式通過。百慕達公司註冊處處長已於二零一五年九月十日簽發更改名稱之註冊證書及第二名稱之證書。

除上文所述之更改本公司名稱外，本公司的組織章程文件並無變動。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致中民築友科技集團有限公司(前稱「東南國際集團有限公司」)全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載於第46至121頁中民築友科技集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司之綜合財務報表,當中載有於二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況表、二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日止九個月之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及重要會計政策概要及其他附註說明資料。

董事於編製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及香港公司條例的披露規定編製真實而公平的綜合財務報表,並實施彼等認為必要的內部監控,避免綜合財務報表因欺詐或錯誤而出現重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們的責任是根據我們的審核對此等綜合財務報表作出意見,並按照百慕達一九八一年公司法第90條僅向整體股東報告,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔法律責任。

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。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定此等綜合財務報表是否沒有任何重大錯誤陳述。

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈廿二樓
總機: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, www.pwchk.com

核數師之責任 (續)

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，核數師考慮與該公司編製真實而公平的綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對公司內部監控之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出之會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們已取得充分而恰當之審核憑證，為我們之審核意見提供基礎。

意見

我們認為，有關綜合財務報表已按香港財務報告準則真實公平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政狀況及二零一五年四月一日至二零一五年十二月三十一日止九個月之財務表現和現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一六年三月三十日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

	附註	二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元	二零一四年 四月一日至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元
收入	5	347	455
銷售成本	8	(73)	(80)
毛利		274	375
銷售及分銷開支	8	—	(34)
行政開支	8	(27,465)	(15,841)
其他收入	6	3,360	898
可供出售金融資產之減值虧損	16	(89,541)	(27)
其他應收款項之減值虧損	18	(72,000)	—
其他(虧損)/收益 — 淨額	7	(1,043)	12,088
經營虧損		(186,415)	(2,541)
融資費用	9	(8,340)	(2,254)
除所得稅前虧損		(194,755)	(4,795)
所得稅抵免/(開支)	11	1,546	(417)
均為本公司擁有人所佔之期間/年度虧損		(193,209)	(5,212)
其後可能被重新分類至損益之 其他全面(虧損)/收益：			
— 可供出售金融資產公允價值變動		(9,983)	76
— 外幣折算差額		(10,675)	(33)
期間/年度其他全面(虧損)/ 收益，扣除稅項		(20,658)	43
均為本公司擁有人所佔之期間/ 年度全面虧損總額		(213,867)	(5,169)
本公司擁有人所佔每股虧損 (以每股港仙呈列)			
— 基本	12	(2.18)	(0.26)
— 攤薄	12	(2.18)	(0.26)

第51頁至第121頁之附註乃此等綜合財務報表之組成部份。

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元	於 二零一五年 三月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	81,398	60
無形資產	14	41	—
投資性房地產	15	37,723	39,468
可供出售金融資產	16	102,423	2,131
其他非流動資產	17	48,349	—
		269,934	41,659
流動資產			
貿易及其他應收款項及預付款項	18	35,045	108,414
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	20	90,169	70,384
可供出售金融資產	16	92,820	—
現金及現金等值項目	21	1,184,598	131,695
		1,402,632	310,493
總資產		1,672,566	352,152
權益			
本公司擁有人所佔權益			
股本：面值	22	1,020,960	370,960
儲備	23	447,607	(24,446)
權益總額		1,468,567	346,514

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元	於 二零一五年 三月三十一日 千港元
負債			
非流動負債			
可換股債券	24	162,776	—
遞延所得稅負債	25	10,269	4,251
		173,045	4,251
流動負債			
貿易及其他應付款項	26	30,716	1,222
預收款項		238	—
應付稅項		—	165
		30,954	1,387
總負債		203,999	5,638
權益及負債總額		1,672,566	352,152

第 51 頁至第 121 頁之附註乃此等綜合財務報表之組成部份。

第 46 頁至第 121 頁之綜合財務報表於二零一六年三月三十日經董事會批准，並由以下董事代表董事會簽署其中的綜合財務狀況表：

弭洪軍
董事

閻軍
董事

綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

	附註	股本 千港元	股份溢價 千港元	可供出售 金融資產 重估儲備 千港元	可換股債券 一權益部份 千港元	匯兌儲備 千港元	撥入盈餘 儲備 千港元	僱員 購股權儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一四年四月一日之結餘		36,496	15,641	29	5,888	17,071	131,166	—	(206,113)	178
全面收入										
年度虧損		—	—	—	—	—	—	—	(5,212)	(5,212)
其他全面收入 / (虧損) :										
可供出售金融資產之公允價值變動		—	—	76	—	—	—	—	—	76
外幣折算差額		—	—	—	—	(33)	—	—	—	(33)
年度總全面收入 / (虧損)		—	—	76	—	(33)	—	—	(5,212)	(5,169)
與擁有人(以其擁有人身份)進行之交易										
供股	22	291,964	(6,657)	—	—	—	—	—	—	285,307
轉換可換股債券時發行股份	24	42,500	29,586	—	(5,888)	—	—	—	—	66,198
與擁有人(以其擁有人身份)進行之交易總額		334,464	22,929	—	(5,888)	—	—	—	—	351,505
於二零一五年三月三十一日之結餘		370,960	38,570	105	—	17,038	131,166	—	(211,325)	346,514
全面收入										
期間虧損		—	—	—	—	—	—	—	(193,209)	(193,209)
其他全面收入 / (虧損) :										
可供出售金融資產之公允價值變動	16	—	—	(9,983)	—	—	—	—	—	(9,983)
外幣折算差額		—	—	—	—	(10,675)	—	—	—	(10,675)
期間總全面收入 / (虧損)		—	—	(9,983)	—	(10,675)	—	—	(193,209)	(213,867)
與擁有人(以其擁有人身份)進行之交易										
發行普通股	22	650,000	648,320	—	—	—	—	—	—	1,298,320
發行可換股債券	24	—	—	—	45,118	—	—	—	—	45,118
發行可換股債券產生之遞延稅項負債	25	—	—	—	(7,518)	—	—	—	—	(7,518)
與擁有人(以其擁有人身份)進行之交易總額		650,000	648,320	—	37,600	—	—	—	—	1,335,920
於二零一五年十二月三十一日之結餘		1,020,960	686,890	(9,878)	37,600	6,363	131,166	—	(404,534)	1,468,567

第 51 頁至第 121 頁之附註乃此等綜合財務報表之組成部份。

綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

	附註	二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元	二零一四年 四月一日至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元
經營活動			
經營所用之現金	27	(28,750)	(180,745)
已付中國所得稅		(219)	—
經營活動所用之現金淨額		(28,969)	(180,745)
投資活動			
已收利息	6	2,464	649
已收股息	6	779	30
購買以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		—	780
購買可供出售金融資產	16	(292,820)	—
出售可供出售金融資產之所得款項		1,578	—
租賃土地預付款項	17	(48,197)	—
廠房開發付款		(63,191)	—
購買物業、廠房及設備		(8,245)	(36)
投資活動(所用)/所產生之現金淨額		(407,632)	1,423
融資活動			
已付利息		—	(1,408)
股份發行開支		—	(6,657)
發行普通股之所得款項	22	1,298,320	291,964
發行可換股債券之所得款項	24	199,554	—
融資活動所產生之現金淨額		1,497,874	283,899
現金及現金等值項目增加之淨額		1,061,273	104,577
期初/年初之現金及現金等值項目		131,695	27,151
現金及現金等值項目之匯兌虧損淨額		(8,370)	(33)
期末/年末之現金及現金等值項目		1,184,598	131,695

第 51 頁至第 121 頁之附註乃此等綜合財務報表之組成部份。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

1 一般資料

中民築友科技集團有限公司(前稱「東南國際集團有限公司」,「本公司」)乃於一九九一年二月二十八日按照百慕達一九八一年公司法於百慕達註冊成立為一家獲豁免之有限責任公司,而其已發行股份已自一九九一年七月二十五日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司之註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。本公司之主要營業地點已自二零一五年一月九日起遷往香港金鐘金鐘道88號太古廣場一座10樓1001至1004室。

本公司及其附屬公司(「本集團」)之主要業務為物業投資及預製裝配式建築。

於二零一五年五月二十七日,中民嘉業投資有限公司(中國民生投資股份有限公司之附屬公司)成為本公司之主要股東。中國民生投資股份有限公司為於中華人民共和國(「中國」)成立之大型私人投資公司。

由截至二零一五年十二月三十一日止財政期間起,本公司已將其財政年度結算日由三月三十一日改為十二月三十一日。

除另有所指外,綜合財務報表以港元(港元)呈列,並湊整至最接近之千元(千港元)。

2 重大會計政策概要

除另有所指外,編製此等綜合財務報表時採用之主要會計政策於呈報期間及年度貫徹採用。

2.1 編製基準

本公司之綜合財務報表已根據所有適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。綜合財務報表按歷史成本常規法編製,經重估可供出售金融資產、以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產及金融負債(包括衍生工具)及以公允價值計量之投資性房地產作出修訂。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須應用若干重要會計估計,亦要求管理層在應用本集團會計政策過程中運用其判斷。涉及高度判斷或複雜性的範疇,或涉及對綜合財務報表而言屬重大之假設和估計的範疇,於附註4中披露。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策及披露變動

(a) 本集團於截至二零一五年十二月三十一日止九個月採納之香港財務報告準則新修訂

以下香港財務報告準則現有準則之新修訂於本集團在二零一五年四月一日開始之財政期間首次強制生效。

- 香港會計準則第19號「定額福利計劃：僱員供款」之修訂(於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效)。該修訂區分僅與當期服務相關之供款及與多於一段期間服務相關之供款。該修訂允許與服務相關且不會因僱員服務時間長短而改變之供款，可自提供服務期間賺取之福利成本中扣除。與服務相關並因應僱員服務時間長短而改變之供款必須使用福利適用之相同分配方法在服務期內分攤。
- 二零一零年至二零一二年週期年度改進之修訂，對以下四項準則構成影響：香港財務報告準則第8號「營運分部」、香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」、香港會計準則第24號「關連人士披露」及香港會計準則第38號「無形資產」(於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效)。
- 二零一一年至二零一三年週期年度改進之修訂，對以下三項準則構成影響：香港財務報告準則第3號「業務合併」、香港財務報告準則第13號「公允價值計量」及香港會計準則第40號「投資性房地產」(於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效)。

自二零一五年四月一日起採納上述新修訂並無對本集團截至二零一五年十二月三十一日止九個月之經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策及披露變動(續)

- (b) 尚未生效且本集團並無提早採納之香港財務報告準則之新訂準則及修訂

編製此等綜合財務報表時，本集團並無提早採納於二零一六年一月一日或較後期間開始之年度期間生效之多項新訂準則以及對香港財務報告準則現有準則之修訂。該等與本集團業務有關之新訂準則及修訂載列如下：

香港財務報告準則第9號「金融工具」闡述金融資產及金融負債之分類、計量及確認。香港財務報告準則第9號之完整版本於二零一四年九月頒佈。該準則取代香港會計準則第39號有關金融工具之分類及計量之指引。香港財務報告準則第9號保留但簡化混合計量模式，並確立金融資產之三個主要計量分類：攤銷成本、以公允價值計入其他全面收益及以公允價值計入損益。分類基準視乎實體之業務模式及金融資產之合約現金流量特徵而定。股本工具投資須以公允價值計量且其變動計入損益，而在最初有不可撤銷權於其他全面收益呈列的公允價值變動不會循環入賬。目前的新預期信貸虧損模式將取代香港會計準則第39號所用之已發生虧損減值模式。對金融負債之分類及計量並無作出更改，惟指定以公允價值計量且其變動入損益之負債須於其他全面收益確認本身之信貸風險變動。香港財務報告準則第9號通過取代明確對沖有效性測試放鬆對沖有效性要求。其對對沖項目及對沖工具之間之經濟關係有一定要求，「對沖比率」亦須與管理層在風險管理過程中實際使用者一致。

該準則仍規定須編製同期資料，惟與現時根據香港會計準則第39號所編製者不同。該準則於二零一八年一月一日或之後開始之會計期間生效。容許提早採納。

2 重大會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

2.1.1 會計政策及披露變動 (續)

- (b) 尚未生效且本集團並無提早採納之香港財務報告準則之新訂準則及修訂 (續)

香港財務報告準則第 15 號「來自客戶合約之收入」處理收入確認及確立向財務報表使用者報告有用資料之原則，內容關於一個實體之客戶合約產生之收入及現金流量之性質、金額、時間及不確定性。倘一名客戶取得貨品或服務之控制權並因而有能力指引貨品或服務之用途及由此取得利益，則確認收入。該準則取代香港會計準則第 18 號「收入」及香港會計準則第 11 號「建築合約」以及相關詮釋。香港財務報告準則第 15 號由二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

管理層目前正在評估上述尚未生效之香港財務報告準則新訂準則之全面影響，惟預期有關準則於其各自之生效日期獲本集團採納時將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

2.1.2 會計期間

鑒於本集團透過其已於或將於中華人民共和國成立之附屬公司經營其大部分業務，相關法規規定該等附屬公司之財政年度須以十二月三十一日作為賬目結算日，而中國附屬公司之財務業績將於本公司之綜合財務報表內綜合列賬，故此本公司已決定，由截至二零一五年十二月三十一日止財政期間起，將其財政年度結算日由三月三十一日改為十二月三十一日。

由於財政期間結算日有所更改，故此等綜合財務報表適用於由二零一五年四月一日起至二零一五年十二月三十一日止九個月之期間。然而，比較數字則適用於由二零一四年四月一日起至二零一五年三月三十一日止十二個月，故並不可比較。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 附屬公司

2.2.1 綜合入賬

附屬公司指本集團擁有控制權之實體(包括結構性實體)。倘本集團就參與實體所得之可變回報承受風險或享有權利，並能透過其在該實體之權力影響該等回報，即是本集團對該實體具有控制權。附屬公司由控制權轉移至本集團當日起綜合入賬。彼等由控制權終止當日停止綜合入賬。

(a) 業務合併

本集團採用收購法將業務收購入賬。收購附屬公司之轉讓代價為所轉讓資產、對被收購方之前擁有人產生之負債及本集團所發行股權之公允價值。轉讓代價包括或然代價安排導致之任何資產或負債之公允價值。於收購日期，於業務合併內所收購之可識別資產及所承擔之負債以及或然負債初步按其公允價值計量。

本集團按個別收購基準確認被收購方之任何非控股權益。收購方之任何非控股權益(即賦予其持有人在清盤時按比例應佔該實體資產淨值之現時所有權益)按公允價值或現時所有權益應佔被收購方可識別資產淨值中已確認金額之比例計量。除香港財務報告準則規定之其他計量基準外，非控股權益之所有其他部分按其收購日公允價值計量。

收購相關成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前所持有之被收購方股權於收購日期之賬面值按收購日期之公允價值重新計量；該重新計量所產生之任何收益或虧損於損益確認。

本集團將轉讓之任何或然代價按收購日期之公允價值確認。根據香港會計準則第39號，視作資產或負債之或然代價之公允價值其後變動於損益確認。分類為權益之或然代價不會重新計量，且其隨後結算於權益中入賬。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 綜合入賬(續)

(a) 業務合併(續)

所轉讓之代價、於被收購方之任何非控股權益之金額及任何先前持有於被收購方之股權於收購日期之公允價值，超過所收購可識別資產淨值公允價值之差額入賬為商譽。倘所轉讓之代價、所確認之非控股權益及已計量先前持有之權益之總額低於議價購買情況下而收購之附屬公司之資產淨值之公允價值，差額直接於綜合損益及其他全面收益表確認。

集團內公司間交易、結餘及集團公司間交易之未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，交易可提供證據證明轉移資產之減值則作別論。如必要，附屬公司呈報之金額經已調整以符合本集團之會計政策。

(b) 附屬公司擁有權權益變動而無失去控制權

與非控股權益進行不導致失去控制權之交易以權益交易入賬(即與擁有人以其作為擁有人之身份進行交易)。所支付之任何代價之公允價值，與所收購附屬公司資產淨值賬面值之相關應佔份額兩者之間差額於權益內入賬。向非控股權益進行出售之收益或虧損亦於權益內入賬。

(c) 出售附屬公司

當本集團不再擁有控制權時，任何於實體之保留權益按其於控制權失去當日之公允價值重新計量，而賬面值金額之變化則於損益確認。該公允價值將作為聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益後續入賬之初始賬面值。此外，該實體以往在其他綜合收入中確認之任何金額按猶如本集團已直接出售相關資產或負債而入賬。這可能意味著以往在其他綜合收入中確認之金額將重新分類至損益。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.2 獨立財務報表

於附屬公司之投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資之直接歸屬成本。附屬公司之業績由本公司按已收股息及應收款項基準入賬。

當收到來自該等投資之股息而有關股息超過該附屬公司在股息宣派期間之總全面收入，或倘獨立財務報表之投資賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)之綜合財務報表內之賬面值時，則必須對有關於附屬公司之投資進行減值測試。

根據附註2.8，亦須對於附屬公司之投資進行減值測試。

2.3 分部報告

營運分部之報告方式應與提供予主要營運決策者之內部報告一致。主要營運決策者已被識別為作出策略性決定之本公司董事會(「董事會」)，由其負責營運分部之資源分配及表現評估。

本集團採用集中管理，而各董事將整個集團視為單一業務分部，故此並無呈列分部資料。

2.4 外幣折算

(a) 功能及呈列貨幣

計入本集團各實體財務報表之項目使用該實體營運所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港元呈列，港元分別為本公司之功能貨幣及本集團之呈列貨幣。

2 重大會計政策概要 (續)

2.4 外幣折算 (續)

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日期或項目重新計量時估值當日通行之匯率折算為功能貨幣。因該等交易結算及按期末／年末匯率折算以外幣計值之貨幣資產及負債所產生之外匯收益及虧損在綜合損益及其他全面收益表確認，惟合資格進行現金流量對沖及投資淨額對沖之項目則於其他全面收入內列為遞延項目。

有關借貸以及現金及現金等值項目之外匯收益及虧損於綜合損益及其他全面收益表內之「融資收入或開支」呈列。所有其他外匯收益及虧損於綜合損益及其他全面收益表內之「其他收益／(虧損)－淨額」呈列。

以外幣計值並被分類為可供出售之債務證券之公允價值變動以證券之攤銷成本變動與證券賬面值之其他變動產生之折算差額作出分析。有關攤銷成本變動之折算差額在損益內確認，而賬面值之其他變動則在其他全面收入內確認。

非貨幣金融資產及負債(例如所持有按公允價值計入損益之權益)之折算差額均於損益內確認為公允價值盈虧之一部分。非貨幣金融資產(例如分類為可供出售權益)之折算差額計入其他全面收入內。

2 重大會計政策概要(續)

2.4 外幣折算(續)

(c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同之所有集團實體(均無極高通脹經濟地區之貨幣)之業績及財務狀況，均按下列方式折算為呈列貨幣：

- (a) 各資產負債表內呈列之資產及負債按資產負債表日期之收市匯率折算；
- (b) 各綜合損益及其他全面收益表內之收入及開支按平均匯率折算(除非該平均匯率對交易日現行匯率之累計影響並非是一個合理之接近匯率，在此情況下收入及開支按交易日之匯率折算)；及
- (c) 所有因此而產生之外幣折算差額於其他全面收入確認。

因收購海外實體而產生之商譽及公允價值調整，均作為有關海外實體之資產與負債，並按收市匯率折算。外幣折算差額於其他全面收入內確認。

(d) 出售海外業務及部分出售

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益，或出售涉及喪失對包括海外業務之附屬公司之控制權、出售涉及喪失對包括海外業務之合營企業之聯合控制權或出售涉及喪失對包括海外業務之聯營公司之重大影響力)時，就本公司擁有人所佔該業務之權益內累積之所有外幣折算差額重新分類至損益。

如屬並不引致本集團喪失對包括海外業務之附屬公司之控制權之部分出售，累積外幣折算差額之應佔比例重新歸屬予非控股權益且並不會於損益內確認。就所有其他部分出售(即本集團於聯營公司或合營企業之所有權權益減少，並不引致本集團喪失重大影響力或聯合控制權)而言，累積匯兌差額重新分類至損益。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

2 重大會計政策概要 (續)

2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目之直接應佔開支。成本亦可能包括由權益轉撥之外幣購買物業、廠房及設備合資格作現金流量對沖之任何收益／虧損。

只有在與項目有關之未來經濟利益有可能將流入本集團及項目成本能可靠計量時，其後成本才會計入資產賬面值或確認為一項獨立資產（倘適合）。已更換部分之賬面值則會取消確認。所有其他維修及維護成本則於其產生所在之財政期間自綜合損益及其他全面收益表中扣除。

物業、廠房及設備折舊使用直線法計算，按其估計可使用年期將其成本分配至其剩餘價值，有關估計可使用年期如下：

— 電腦設備	3至6年
— 汽車	5年
— 傢俬及裝置	5至7年
— 設備	10年
— 租賃物業裝修	3年

資產之剩餘價值及可使用年期於各報告期末檢討，並於適當情況下予以調整。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額，其賬面值即時撇減至其可收回金額。

出售之收益及虧損透過比較所得款項與賬面值而釐定，並在綜合損益及其他全面收益表內之「其他收益／（虧損）— 淨額」確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.6 投資性房地產

投資性房地產(主要包括租賃土地及樓宇)持作長期租金收益或資本增值或兩者兼備且並非本集團佔用。此項目亦包括現正興建或發展供未來用作投資性房地產之物業。根據經營租賃持有之土地,如符合投資性房地產之其餘定義,作為投資性房地產入賬。在此等情況下,相關之經營租賃猶如其為融資租賃而入賬。投資性房地產初始按成本(包括相關之交易成本及(倘適用)借貸成本)計量。在初始確認後,投資性房地產按公允價值列賬,公允價值指由外部估值師於每個報告日期釐定之公開市值。公允價值根據活躍市場價格計算,如有需要就個別資產之性質、地點或狀況之任何差異作出調整。如沒有此項資料,本集團利用其他估值方法,例如較不活躍市場之近期價格或貼現現金流量預測。公允價值變動於綜合損益及其他全面收益表內之「其他收益/(虧損) — 淨額」入賬為部分估值收益或虧損。

2.7 無形資產

電腦軟件特許使用權

已購入電腦軟件特許使用權乃根據收購及使用特定軟件時產生之成本將其資本化。該等成本乃按其估計可使用年期三至五年進行攤銷。

2.8 非金融資產減值

無確定可使用年期之無形資產(或尚未能使用之無形資產)毋須攤銷,惟須每年進行減值測試。須攤銷之資產須於發生事情或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之金額確認。可收回金額指資產公允價值減銷售成本及使用價值之較高者。就評估減值而言,資產按獨立可識別現金流量(現金產生單位)之最低水平歸類。已減值之非金融資產(商譽除外)於各報告日期檢討是否可能撥回減值。

2 重大會計政策概要 (續)

2.9 金融資產

2.9.1 分類

本集團將其金融資產分為以下類別：以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類視乎購入金融資產之目的而定。管理層於初始確認時釐定其金融資產之分類。

(a) 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產為持作買賣之金融資產。倘金融資產主要為短期出售而購入，則分類為此類別。衍生工具除非被指定為對沖工具，否則亦分類為持作買賣。此類別內之資產如預期於12個月內結算，則分類為流動資產，否則分類為非流動資產。

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款且並無於活躍市場報價之非衍生金融資產。此等款項包括在流動資產內，惟於報告期末後超過12個月結算或預期結算者，則分類為非流動資產。本集團之貸款及應收款項包括資產負債表內之「貿易及其他應收款項及預計款項」及「現金及現金等值項目」。

(c) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為被指定為此類別或並無分類為任何其他類別之非衍生工具。除非投資到期或管理層有意在報告期末起計12個月內出售該項投資，否則此等資產計入非流動資產。

2 重大會計政策概要(續)

2.9 金融資產(續)

2.9.2 確認及計量

金融資產之經常性買賣在交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日期)確認。所有並非按公允價值計入損益之金融資產之投資初步按公允價值加交易成本確認。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產初步按公允價值及於綜合損益及其他全面收益表支銷之交易成本確認。倘從投資收取現金流量之權利已屆滿或已轉移及本集團已將所有權之絕大部分風險及回報轉移，則會終止確認金融資產。可供出售金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產其後按公允價值列賬。貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本列賬。

「以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產」類別之公允價值變動所產生之收益或虧損，於其產生期間列入綜合損益及其他全面收益表內之「其他收益／(虧損)－淨額」中。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之股息收入在本集團之收款權利建立時於綜合損益及其他全面收益表內確認為其他收入之一部分。

分類為可供出售之貨幣及非貨幣證券之公允價值變動均於其他全面收入中確認。

當分類為可供出售之證券售出或減值時，已於權益確認之累計公允價值調整作為「其他收益／(虧損)－淨額」計入綜合損益及其他全面收益表。

使用實際利率法計算之可供出售證券利息於綜合損益及其他全面收益表內確認為其他收入之一部分。可供出售股本工具之股息在本集團之收款權利建立時於綜合損益及其他全面收益表內確認為其他收入之一部分。

2.9.3 抵銷金融資產及負債

金融資產及負債於擁有法定可強制執行權利以抵銷已確認金額及於擬按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時予以抵銷，並在資產負債表呈報所得淨額。這項可在法律上強制執行之權利不得取決於未來事件，且必須是日常業務過程中以至萬一相關公司或對手方違約、無力償債或破產時均可強制執行之權利。

2 重大會計政策概要 (續)

2.9 金融資產 (續)

2.9.4 金融資產減值

(a) 按攤銷成本列賬之資產

本集團於各報告期末評估是否存在客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。只有於初始確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「虧損事件」)之客觀證據，而該宗或該等虧損事件對該金融資產或該組金融資產之估計未來現金流量已構成可合理估計之影響時，該金融資產或該組金融資產已被減值並產生減值虧損。

減值證據可包括借款人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、彼等有可能將破產或進行其他財務重組，以及可觀察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)。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額乃按資產賬面值與按財務資產原實際利率貼現之估計未來現金流量現值(不包括尚未產生之未來信貸虧損)之間之差額計量。資產賬面值會予以削減，而虧損金額會於綜合損益及其他全面收益表中確認。倘貸款或持有至到期投資存在浮動利率，則計量任何減值虧損之貼現率為根據合約釐定之現行實際利率。在實際運作上，本集團可能採用可觀察之市場價格根據工具之公允價值計量減值。

倘在其後期間，減值虧損之金額減少，而該減少可客觀地與確認減值後發生之事件有關連(例如債務人信貸評級改善)，則之前確認之減值虧損之撥回會於綜合損益及其他全面收益表中確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.9 金融資產(續)

2.9.4 金融資產減值(續)

(b) 分類為可供出售之資產

本集團於各報告期末評估是否存在客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。

就債務證券而言，如存在任何該等證據，其累計虧損(按收購成本與目前公允價值之差額減去該金融資產先前已在損益確認之任何減值虧損計量)會從權益中移除，並於損益內確認。倘於其後期間，被分類為可供出售之債務工具之公允價值增加，而該增加可客觀地與減值虧損於損益確認後發生之事件有關，則減值虧損會於綜合損益及其他全面收益表中撥回。

就股本投資而言，證券之公允價值大幅或長期低於其成本，亦屬資產已出現減值之證據。如存在任何該等證據，其累計虧損(按收購成本與目前公允價值之差額減去該金融資產先前已在損益確認之任何減值虧損計量)會從權益中移除，並於損益內確認。股本工具於綜合損益及其他全面收益表確認為損益之減值虧損不會透過綜合損益及其他全面收益表撥回。

2.10 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為日常業務過程中就所售商品或所提供服務而應收客戶之金額及應收租金。倘貿易及其他應收款項預期於一年或以內(或如屬較長時間，則以一般營運業務週期為準)收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2.11 現金及現金等值項目

於綜合現金流量表內，現金及現金等值項目包括手頭現金、銀行通知存款、其他原到期日為三個月或以內之短期高度流通投資及銀行透支。銀行透支於綜合及本公司之資產負債表中流動負債內之借貸呈列。

2 重大會計政策概要 (續)

2.12 股本

普通股分類為權益。強制性可贖回優先股則分類為負債。

與發行新股份或購股權直接有關之增量成本，均列入權益作為所得款項減值(扣除稅項)。

2.13 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項為於日常業務過程中向供應商購買貨品或服務之應付責任。倘貿易及其他應付款項乃於一年或以內(或如屬較長時間，則以一般營運業務週期為準)到期，則分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

2.14 借貸

借貸初步按公允價值扣除所產生之交易成本確認。借貸隨後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間之任何差額使用實際利率法於借貸期間於綜合損益及其他全面收益表中確認。

在貸款融資可能將部分或全部提取之情況下，就設立貸款融資支付之費用確認為貸款之交易成本。在此情況下，該費用會遞延至提取貸款融資為止。倘並無證據顯示該融資可能將部分或全部提取之情況下，該費用會被資本化作為流動資金服務之預付款項，並於其相關融資期間內攤銷。

強制性須於特定日期贖回或由持有人選擇贖回之優先股被分類為負債。該等優先股之股息於綜合損益及其他全面收益表內確認為利息開支。

除非本集團具有無條件權利將負債之結算遞延至報告期末後最少12個月，否則借貸被分類為流動負債。

2 重大會計政策概要(續)

2.15 借貸成本

借貸成本包括利息開支、有關融資租賃之融資開支以及因外幣借貸所產生之匯兌差額(以被視為利息成本調整之金額為限)。屬利息成本調整之匯兌收益及虧損包括倘實體以其功能貨幣借入資金時借貸成本之間將產生之利率差額，以及就外幣借貸實際產生之借貸成本。該等金額乃根據以該實體功能貨幣進行之類似借貸之利率估計得出。

倘建設合資格資產需時多於一個會計期間，則會就各個年度期間釐定符合資格撥充資本之外匯差額之金額，惟以功能貨幣借貸之假設利息金額與就外幣借貸所產生之實際利息之間之差額為限。於過往年度並未符合資本化標準之外匯差額不應於其後年度撥充資本。

倘建設合資格資產需時多於一個會計期間，則會根據實體以其功能貨幣借入款項之情況下將產生之累計利息開支金額，按累計基準釐定符合資格撥充資本之外匯差額之金額。撥充資本之外匯差額總額不得超過於報告期末按累計基準產生之外匯差額淨值之總額。

2.16 複合金融工具

本集團發行之複合金融工具包括可供持有人選擇轉換為本公司股本之可換股債券，而將予發行股份之數目不會隨其公允價值變動而改變。

複合金融工具之負債部分初步按無股本轉換權之同類負債之公允價值確認。權益部分初步按複合金融工具整體公允價值與其負債部分公允價值間之差額予以確認，並計入其他儲備內之股東權益。任何直接應佔交易成本按其初步賬面值比例分配至負債及權益部分。

2 重大會計政策概要 (續)

2.16 複合金融工具 (續)

經初步確認後，複合金融工具之負債部分使用實際利率法按攤銷成本計量。複合金融工具之權益部分於初步確認後不會重新計量，惟於轉換或到期時則除外。

除非本集團有無條件權利將債務遞延至報告期末後至少 12 個月方始償還，否則可換股工具之負債部分會分類為流動負債。

2.17 即期及遞延所得稅

期內之稅項開支包括即期及遞延所得稅。稅項於綜合損益及其他全面收益表中確認為損益，惟倘稅項與在其他全面收入中確認或直接在權益中確認之項目有關則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收入中確認或直接在權益中確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支按資產負債表日期本公司及其附屬公司經營並產生應課稅收入所在之國家已頒佈或實質頒佈之稅法計算。管理層定期評估報稅表中對有關須詮釋適用稅務規例之情況之立場。亦根據預期須向稅務機關支付之金額確立適當之撥備。

(b) 遞延所得稅

內在差異

遞延所得稅使用負債法按資產及負債之稅基與其於綜合財務報表之賬面值之暫時差額確認。然而，倘遞延稅項負債源自商譽之初始確認，則不會確認遞延稅項負債。此外，倘遞延所得稅源自初步確認交易（業務合併除外）之資產或負債，而交易時並不影響會計及應課稅損益，則不會入賬。遞延所得稅使用資產負債表日期前已頒佈或實質頒佈之稅率（及法例）釐定，預期該等稅率（及法例）在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債獲清償時適用。

僅於未來應課稅利潤將可抵銷可動用暫時差額之情況下，遞延所得稅資產方會被確認。

2 重大會計政策概要 (續)

2.17 即期及遞延所得稅 (續)

(b) 遞延所得稅 (續)

外在差異

遞延所得稅負債按於附屬公司、聯營公司及合營安排之投資所產生之應課稅暫時差額作撥備，惟倘就遞延所得稅負債而言，撥回暫時差額之時間由本集團控制，而在可見將來不大可能撥回暫時差額則除外。本集團通常不能控制聯營公司暫時差額之撥回。只有在訂立協議賦予本集團權利於可見將來控制暫時差額之撥回時，自聯營公司未分配利潤產生之應課稅暫時差額之相關遞延稅項負債方不會予以確認。

遞延所得稅資產僅會於暫時差額將於未來撥回及有充足應課稅利潤可用以抵銷暫時差額時，方會就於附屬公司、聯營公司及合營安排之投資產生之可扣稅暫時差額予以確認。

(c) 抵銷

當有法定可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體所徵收之所得稅，而實體有意以淨額基準結算結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.18 僱員福利

(a) 退休金責任

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為其香港員工參加香港強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃之資產與本集團資產以獨立管理基金分開持有。強積金計劃一般由僱員及本集團之付款撥支。本集團對強積金計劃之供款按照強積金計劃之規則於產生時支銷，並不會於僱員在供款全面歸屬前退出強積金計劃而按沒收供款扣減。

2 重大會計政策概要 (續)

2.18 僱員福利 (續)

(a) 退休金責任 (續)

根據中國法規，本集團須為其中國員工按員工薪金之若干百分比向相關政府機關設立之社會保障計劃(「中國計劃」)作出社會保障供款。

向強積金計劃及中國計劃作出供款後，本集團再無其他付款責任。本集團向強積金計劃及中國計劃作出之供款於應付時在綜合損益及其他全面收益表內確認為僱員福利開支。

(b) 離職福利

離職福利會及只會在本集團已有詳細及正式之離職計劃，並在實際上無撤回可能，明確承諾終止僱用或因自願離職而給予福利時予以確認。

2.19 權益結算購股權計劃

給予僱員及其他提供同類服務之人士之權益結算購股權付款按於授出日之股本工具之公允價值計量。

於授出日釐定之權益結算購股權付款之公允價值於歸屬期內按直線法支銷，基準為本集團估計最終將會歸屬之股本工具，並於權益內作出相應增加(僱員股份支付儲備)。

於各報告期末，本集團修訂其預期予以歸屬之股本工具數目估計。原來估計之修訂之影響(如有)於損益確認，而累計開支將反映經修訂估計，僱員購股權儲備亦作出相應調整。

就於授出日即時歸屬之購股權而言，所授出購股權之公允價值即時支銷至損益。

2 重大會計政策概要(續)

2.19 權益結算購股權計劃(續)

行使購股權時，先前在僱員購股權儲備確認之款項將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後遭沒收或於到期日仍未獲行使，則先前於僱員購股權儲備內確認之金額將轉撥至保留盈利。

2.20 撥備及或然負債

在出現以下情況時，就環境復修、重建成本及法律索償作出撥備：本集團因過往事件而產生現時之法律或推定責任；有可能需要資源流出以履行責任；及金額已獲可靠估計。重組撥備包括租賃終止罰款及僱員離職付款。不就未來營運虧損確認撥備。

如有多項類似責任，需要資源流出以履行責任之可能性乃透過考慮整體責任類別而釐定。即使同類別責任中任何一項可能導致資源流出之機會不大，仍會確認撥備。

撥備乃採用稅前利率按預期履行責任所需開支之現值計量，該稅前利率反映現時市場對貨幣時間價值及該責任特定風險之評估。因時間推移產生之撥備增加乃確認為利息支出。

或然負債指過往事件可能產生之責任，其存在將僅由發生或不發生一項或多項本集團無法全面控制之不確定未來事件而確認。或然負債亦可能是因不太可能需要經濟資源流出，或無法可靠估計責任金額而未有確認之過往事件所產生之現時責任。

或然負債不予確認，但會於綜合財務報表附註作出披露。倘經濟資源流出可能性有變以致可能流出，則或然負債屆時將確認為撥備。

2 重大會計政策概要 (續)

2.21 收入確認

收入指投資性房地產之租金收入。只要經濟利益可能流入本集團及收入能夠可靠地計量，收入會按下列方式於綜合損益及其他全面收益表內確認：

(a) 投資性房地產之租金收入

投資性房地產之租金收入於租賃期內按直線法確認。

(b) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

2.22 股息收入

股息收入於確定有權收取款項時確認。

2.23 租賃

凡擁有權之絕大部份風險及回報仍歸出租人所有之租賃，均分類為經營租賃。經營租賃之付款(扣除自出租人收取之任何優惠)以直線法於租期內在綜合損益及其他全面收益表扣除。

本集團租賃若干物業、廠房及設備。如本集團擁有擁有權之絕大部分風險及回報，則物業、廠房及設備之租賃分類為融資租賃。融資租賃在租賃開始時，按租賃物業之公允價值與最低租賃付款現值兩者之中較低者資本化。

每項租賃付款均分攤為負債及財務支出。相應租金責任在扣除財務支出後計入其他長期應付款項。財務成本之利息部分於租賃期內在綜合損益及其他全面收益表中扣除，以計算出每期剩餘負債之固定週期利率。根據融資租賃而獲得的物業、廠房及設備按資產之使用年期與租期兩者之中較短者進行折舊。

2 重大會計政策概要(續)

2.24 股息分派

分派予本公司股東之股息在獲本公司股東或董事(如適用)批准之期間的本集團及本公司財務報表確認為負債。

2.25 關連人士

倘屬以下情況，則該人士被視為與本集團有關連：

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親家庭成員與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，則該實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員福利設立之離職福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)內所識別人土控制或共同控制。
- (vii) (a)內所識別人土對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)之主要管理層成員。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

2 重大會計政策概要 (續)

2.25 關連人士 (續)

某個別人士之近親家庭成員指預期與該實體進行買賣時可影響該人士或受該人士影響之家庭成員。

關連人士之間轉讓資源或責任之交易，被視為關連人士交易。

2.26 報告期後事項

為本集團於報告期末之狀況提供額外資料之報告期後事項(「調整事項」)於綜合財務報表內反映。並非調整事項之重大報告期後事項於附註中披露。

3 財務風險管理及金融工具

3.1 財務風險因素

本集團之業務須承受多項財務風險：市場風險(包括外匯風險、價格風險、現金流量及公允價值利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團之整體風險管理計劃專注於金融市場之不可預測性，旨在盡可能減低對本集團財務表現構成之潛在不利影響。

3.1.1 市場風險

(a) 外匯風險

外匯風險指金融工具之價值因匯率變動而波動之風險。本集團大部分交易及結餘以港元及人民幣計值，港元及人民幣分別為本公司及其非中國內地附屬公司以及其中國內地附屬公司之功能貨幣。

本公司及其非中國內地附屬公司之資產及負債主要是以港元計值，惟若干銀行結餘以人民幣及美元(「美元」)計值。由於港元與美元掛鉤，故假設兩種貨幣之間並無重大貨幣風險。

3 財務風險管理及金融工具(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 市場風險(續)

(a) 外匯風險(續)

中國內地附屬公司之資產及負債主要是以人民幣計值，惟若干銀行結餘以港元計值。因此，以港元計值之現金須承受外匯風險。港元兌人民幣之匯率波動將影響本集團之經營業績。本集團並無任何正式對沖政策。然而，管理層密切監控外匯風險，並將於必要時採取行動。

於二零一五年十二月三十一日，倘人民幣兌港元升值／貶值5%而所有其他變數維持不變，期內稅後虧損將會增加／減少3,824,000港元(二零一四年：396,000港元)，此乃主要由於折算以港元計值之銀行存款產生之匯兌虧損／收益淨額所致。

(b) 價格風險

由於本集團持有之投資於綜合財務狀況表內分類為可供出售金融資產或以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，故本集團承受公司股票價格風險。本集團並無承受商品價格風險。

董事認為，本集團就其投資所承受之價格風險並不重大，此乃由於本集團之政策為不會作出可能對本集團財務業績造成不利影響之重大金額投資。所有投資在訂立前均須獲授權董事批准。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

3 財務風險管理及金融工具 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.1 市場風險 (續)

(b) 價格風險 (續)

下表概述兩項權益指數上升／下降對本集團期內／年內稅後虧損及權益之影響。下述分析乃假設權益指數上升／下降5%而所有其他變數維持不變以及本集團所有股本工具根據指數之歷史走勢而變動：

指數	對稅後虧損之影響 (千港元)		對其他權益部分之影響 (千港元)	
	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月	截至二零一五年 三月三十一日 止年度	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月	截至二零一五年 三月三十一日 止年度
	可供出售金融資產 以公允價值計量且 其變動計入損益的 金融資產	2,942	—	1,334
	3,765	2,939	—	—

分類為以公允價值計入損益之上市公司股票收益／虧損將導致年內稅後虧損增加／減少。分類為可供出售之上市公司股票收益／虧損將導致其他權益部分增加／減少。

3 財務風險管理及金融工具(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 市場風險(續)

(c) 現金流量及公允價值利率風險

本集團之現金流量利率風險主要與本集團之浮息銀行結餘有關。本集團之利率風險來自其可換股債券。零票息可換股債券令本集團承受公允價值利率風險。本集團並無訂立利率掉調期交易，以對沖其風險。

除存於銀行之現金存款外，本集團並無其他重大計息資產。

管理層預期利率變動將不會對計息資產帶來重大影響，原因為預期銀行存款之利率將不會出現重大變動。

於二零一五年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，倘計息銀行存款之浮動利率上升／下跌50個基點而所有其他變數維持不變，本集團於截至二零一五年十二月三十一日止九個月及截至二零一五年三月三十一日止年度之稅後虧損將出現以下變動：

	於二零一五年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
稅後虧損減少／(增加)		
— 上升50個基點	4,880	550
— 下跌50個基點	(4,880)	(550)

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

3 財務風險管理及金融工具 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.2 信貸風險

於二零一五年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，本集團之最高信貸風險為貿易及其他應收款項及銀行結餘。

本集團並無任何重大信貸集中風險。就貿易應收款項而言，本集團乃根據客戶之財政評估及良好付款記錄而提供信貸。本集團訂有政策可確保產品乃銷售予信貸記錄良好之客戶。所有客戶都設有信貸限額，而超出之信貸限額須經公司高級人員批准。該等信貸評估集中評核客戶支付到期款項之過往記錄，以及目前之支付能力，並考慮客戶特定資料。一般信貸於銷售發生後之下個月份完結時到期。本集團將會為該等不能收回之結餘作出特別撥備。管理層將監控未結清應收款項及跟進收款事宜。本公司董事認為，本集團之信貸違約風險屬較低。

就其他應收款項而言，本公司董事密切監控可收回性並於各資產負債表日期評估可收回程度。

由於交易對手均為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行及中國大型國有銀行，故銀行存款之信貸風險有限。因此，預期銀行存款將不會產生重大信貸風險。

最高信貸風險為綜合財務狀況表內各項金融資產之賬面值。

現金交易僅限於信貸質素良好之金融機構。下表載列於二零一五年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日之銀行存款結餘：

交易對手	於二零一五年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
於中國國有銀行之存款	965,737	123,438
於中國其他上市銀行之存款	217,882	6,785
於其他銀行之存款	979	1,472
	1,184,598	131,695

管理層預期不會因該等交易對手不履約而招致任何損失。

3 財務風險管理及金融工具(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

本集團設有政策確保向具有適當財務實力以及可支付適當百分比首付的買家銷售物業。同時，本集團有權在買方拖欠付款時取消銷售合同，及將相關物業放回市場重售。因此，物業銷售的信貸風險有限。

其他應收款項主要包括應收關連人士款項以及在日常業務過程中支付的按金。本集團會密切監控該等其他應收款項，以確保在出現任何違約風險時採取措施收回此等餘款。

3.1.3 流動資金風險

現金流量預測乃由本公司財務部編製。集團財務總監對本集團之流動資金需求進行滾動預測，以確保其擁有充裕現金應付營運所需。

本集團所持有高於營運資金所需結餘之盈餘現金存放於具有良好信貸評級之銀行。於二零一五年十二月三十一日，本集團持有現金及現金等值項目 1,184,000,000 港元。此外，本集團持有用作買賣之上市公司股票 91,000,000 港元，如有需要，該等證券可於日後隨時變現以提供現金來源。

下表分析本集團之金融負債，並分別根據二零一五年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日至合約到期日餘下期間按有關到期日進行分組。表內所披露之金額為合約未貼現現金流量。

	加權平均 實際利率 %	一年 至兩年 千港元	兩年 至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
於二零一五年十二月三十一日					
貿易及其他應付款項	—	30,716	—	—	30,716
可換股債券(附註24)	—	—	200,000	—	200,000
	—	30,716	200,000	—	230,716
於二零一五年三月三十一日					
貿易及其他應付款項	—	1,222	—	1,222	1,222

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

3 財務風險管理及金融工具 (續)

3.2 資本風險管理

本集團管理資本旨在保障本集團持續經營之能力，為股東提供回報並維持最佳資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整派付予股東之股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

本集團以資產負債比率監察資本。該比率以淨負債除以資本總額計算。淨負債以總借貸減現金及現金等值項目計算。資本總額以綜合財務狀況表所列之權益總額加淨負債計算。

本集團於二零一五年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日之資產負債比率如下：

	於二零一五年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
總借貸 — 可換股債券	162,776	—
減：現金及現金等值項目	(1,184,598)	(131,695)
淨負債	(1,021,822)	(131,695)
權益總額(附註)	1,468,567	346,514
淨負債與權益比率(倍)	不適用	不適用

附註：

權益包括所有本公司擁有人所佔資本及儲備。

3 財務風險管理及金融工具 (續)

3.3 公允價值估計

下表利用估值法分析按公允價值入賬之金融工具。不同層級之定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)(第1級)。
- 除了第1級所包括之報價外，該資產或負債之可觀察輸入數值，可為直接(即價格)或間接(即源自價格)輸入數值(第2級)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據之輸入數值(即非可觀察輸入數值)(第3級)。

本集團之可供出售金融資產使用第3級按公允價值計量。

	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總計 千港元
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	90,169	—	—	90,169
可供出售金融資產	1,253	101,170	92,820	195,243
於二零一五年十二月三十一日	91,422	101,170	92,820	285,412
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	70,384	—	—	70,384
可供出售金融資產	1,947	—	—	1,947
於二零一五年三月三十一日	72,331	—	—	72,331

期內／年內並無第1級與第2級之間之轉移。

於活躍市場買賣之金融工具公允價值乃按資產負債表日期之市場報價計算。倘交易所、交易商、經紀、行業組織、報價公司或監管當局可輕易地及定期提供報價，則有關市場被視為活躍，而有關價格反映按公平基準實際及經常進行之市場交易。該工具計入第1級。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

3 財務風險管理及金融工具 (續)

3.3 公允價值估計 (續)

並非於活躍市場買賣之金融工具(如場外交易衍生工具)公允價值乃使用估值方法釐定。該等估值方法盡量利用可獲得之可觀察市場數據，並盡量減少依賴實體獨有估計。倘釐定工具公允價值所需之所有重大輸入數值均可觀察，該工具則計入第2級。

倘一個或以上重大輸入數值並非根據可觀察市場數據作出，則該工具計入第3級。下表分別列示截至二零一五年十二月三十一日止九個月及二零一五年三月三十一日止年度內第3級工具之變動。

	可供出售金融資產	
	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元
期／年初結餘	—	—
添置	92,820	—
期／年末結餘	92,820	—
期／年終持有之可供出售金融資產於九個月內 之盈虧總額計入損益	—	—

(千港元)	公允價值計量採用之主要不可觀察輸入數據(第3級)之定量資料			
	於二零一五年 十二月三十一日 之公允價值	估值方法	不可觀察輸入數據	範圍(加權平均)
其他上市公司股票：				
結構性存款	92,820	貼現現金流量	貼現率	2.5%-3.2%

4 重要會計估計及判斷

本集團對未來作出估計及假設。所得之會計估計如其定義，甚少與相關實際結果相同。具有導致於下一個財政年度對資產及負債之賬面值作出重大調整之重大風險之估計及假設論述如下。

4.1 重要會計估計及假設

(a) 金融工具之公允價值

並非於活躍市場買賣之金融工具(例如場外交易衍生工具)之公允價值乃利用估值方法釐定。本集團憑藉其判斷選擇不同方法，並主要根據於每個報告期末之現有市場情況作出假設。

(b) 投資性房地產之公允價值

投資性房地產之公允價值乃利用估值方法釐定。判斷及假設之詳情已於附註15中披露。

(c) 應收款項之可收回程度

本集團估計因債務人未能作出所需付款而導致貿易及其他應收款項出現之減值虧損。本集團以貿易及其他應收款項結餘之賬齡、應收款項之信貸可靠程度以及過往撇銷之經驗為估計之基準。倘債務人之財務狀況出現變動，則實際撇銷可能有別於估計結果。

(d) 所得稅

本集團須繳納多個司法權區之稅項。於釐定全球所得稅撥備金額時，需要作出重要判斷。有不少未能確定最終稅項之交易及計算。本集團根據是否須繳付額外稅款之估計就預期稅務審核事宜確認負債。倘該等事宜之最終稅務結果與初步記錄之金額不符，有關差異將影響作出釐定之期間內之即期及遞延所得稅資產及負債。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

4 重要會計估計及判斷(續)

4.2 應用本集團會計政策之重要判斷

(a) 可供出售股本投資之減值

本集團根據香港會計準則第39號之指引釐定可供出售股本投資減值之時間。該項釐定需要重大判斷。在作出此項判斷時，本集團會評估(其中包括)投資之公允價值低於其成本之時間及幅度；及被投資方之財務穩健狀況及短期業務前景，包括行業及分部表現、技術及營運以及融資現金流之變動等因素。

5 收入

本集團截至二零一五年十二月三十一日止九個月及截至二零一五年三月三十一日止年度之收入包括下列各項：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元
來自投資性房地產之租金收入	347	455

6 其他收入

	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元
銀行存款之利息收入	2,464	649
可供出售金融資產之股息收入	779	30
其他收入	117	219
	3,360	898

7 其他(虧損)/收益 — 淨額

	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元
出售以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產之已變現收益/(虧損)淨額	13,427	(207)
以公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產之未變現公允價值(虧損)/收益淨額	(18,338)	10,587
可供出售金融資產之未變現收益/(虧損)淨額	1,394	—
匯兌收益/(虧損)淨額	1,617	(52)
投資性房地產之公允價值收益(附註15)	453	1,668
收回貿易應收款項(附註18)	405	92
其他	(1)	—
	(1,043)	12,088

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

8 按性質劃分的開支

開支包括銷售成本、銷售及市場分銷費用以及行政開支，分析如下：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元
員工福利開支(附註(a))	13,896	6,940
法律及專業費用	3,302	555
寫字樓之經營租賃租金	2,841	4,113
折舊(附註13)	1,022	2
招待費用	783	20
登記費	706	461
核數師酬金		
— 核數服務	700	330
— 中期審閱	—	45
其他	4,288	3,469
銷售成本、銷售及分銷費用 及行政開支總額	27,538	15,955

(a) 員工福利開支(包括董事及最高行政人員酬金)

	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元
工資及薪金	12,936	6,805
退休金	344	111
其他福利津貼開支	616	25
於損益及其他全面收益表內扣除	13,896	6,941
僱員人數	114	27

8 按性質劃分的開支(續)

(a) 員工福利開支(包括董事及最高行政人員酬金)(續)

本集團所有中國內地僱員均參與由政府機構設立及管理之定額供款僱員社會保險計劃，包括退休金、醫療、住房及其他福利。根據相關法規，本集團應承擔之保險費及公積金按僱員工資總額百分比在不超過規定上限之基礎計算，並向勞動和社會保障機構繳納。本集團並無其他重大職工福利承諾。

(b) 五名最高薪酬人士

截至二零一五年十二月三十一日止九個月，本集團五名最高薪酬人士中，包括三名(截至二零一五年三月三十一日止年度：三名)董事，彼等之酬金已於附註10所呈列之分析中反映。截至二零一五年十二月三十一日止九個月，其餘兩名(截至二零一五年三月三十一日止年度：兩名)並非本公司董事或最高行政人員的最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元
薪金及其他短期僱員福利	702	1,176
退休金計劃供款	24	26
	726	1,202

其餘兩名最高薪酬僱員之薪酬屬於下列範圍：

	人數	
	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月	截至二零一五年 三月三十一日 止年度
酬金範圍 零至1,000,000港元	2	2

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

8 按性質劃分的開支 (續)

(c) 本集團高級管理層

除董事及五名最高薪酬人士外，本集團高級管理層其餘成員之薪酬屬於下列範圍：

	人數	
	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月	截至二零一五年 三月三十一日 止年度
酬金範圍 零至 1,000,000 港元	1	3

截至二零一五年十二月三十一日止九個月，高級管理層之其餘成員亦於本公司主要股東中民嘉業投資有限公司擔任職務以及自該公司收取所有薪酬，彼等並無向本集團收取任何款項。截至二零一五年三月三十一日止年度，概無有關情況。

9 融資費用

	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元
可換股債券利息開支(附註24)	(8,340)	(2,254)

10 董事福利及權益

(a) 董事及最高行政人員之酬金

每名董事及最高行政人員之酬金載列如下。所有最高行政人員均為本公司董事。

截至二零一五年十二月三十一日止九個月：

就擔任本公司或其附屬公司董事之個人服務之已付或應付酬金：

姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	房屋津貼 千港元	其他福利 估計貨幣價值 千港元	僱主之退休 福利計劃供款 千港元	就董事有關管理 本公司或其 就接受委任為 附屬公司事務之 其他服務之		合計 千港元
							董事之已付或 應付酬金 千港元	已付或應付酬金 千港元	
執行董事									
陳志遠(於二零一五年七月三日辭任)	-	240	-	-	-	-	-	-	240
楊俊偉(於二零一五年九月八日辭任) (前主席兼行政總裁)	-	1,231	-	-	-	8	-	-	1,239
陳致澤	-	990	-	-	-	14	-	-	1,004
弼洪軍(於二零一五年七月三日獲委任) (主席)	60	-	-	-	-	-	-	-	60
閻軍(於二零一五年七月三日獲委任) (副主席兼行政總裁)	-	849	-	-	-	-	-	-	849
非執行董事									
方容(於二零一五年七月三日獲委任)	60	-	-	-	-	-	-	-	60
周峰(於二零一五年七月三日獲委任)	60	-	-	-	-	-	-	-	60
獨立非執行董事									
李志明	150	-	-	-	-	-	-	-	150
陳志鴻	150	-	-	-	-	-	-	-	150
姜洪慶	150	-	-	-	-	-	-	-	150
	630	3,310	-	-	-	22	-	-	3,962

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

10 董事福利及權益 (續)

(a) 董事及最高行政人員之酬金 (續)

截至二零一五年三月三十一日止年度：

就擔任本公司或其附屬公司董事之個人服務之已付或應付酬金：

姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	房屋津貼 千港元	其他福利 估計貨幣價值 千港元	僱主之退休 福利計劃供款 千港元	就董事有關管理 本公司或其 附屬公司事務之 其他服務之 已付或應付酬金 千港元	就接受委任為 董事之已付或 應付酬金 千港元	合計 千港元
執行董事									
陳志遠	480	-	-	-	-	-	-	-	480
陳致澤 (於二零一四年十二月五日獲委任)	-	480	-	-	-	6	-	-	486
楊俊偉 (於二零一四年十二月五日獲委任) (主席兼行政總裁)	-	1,242	-	-	-	6	-	-	1,248
莫偉賢 (於二零一五年二月二日辭任)	-	520	-	-	-	16	-	-	536
余勝明 (於二零一五年二月二日辭任)	520	-	-	-	-	-	-	-	520
非執行董事									
陳小平 (於二零一四年十二月三十日辭任)	120	-	-	-	-	-	-	-	120
獨立非執行董事									
李志明 (於二零一四年十二月三十日獲委任)	30	-	-	-	-	-	-	-	30
陳志鴻 (於二零一四年十二月三十日獲委任)	30	-	-	-	-	-	-	-	30
姜洪慶 (於二零一五年二月二日辭任)	20	-	-	-	-	-	-	-	20
凌傑華 (於二零一四年十二月三十日辭任)	100	-	-	-	-	-	-	-	100
吳國偉 (於二零一四年十二月三十日辭任)	120	-	-	-	-	-	-	-	120
李智華 (於二零一五年二月二日辭任)	130	-	-	-	-	-	-	-	130
	1,550	2,242	-	-	-	28	-	-	3,820

10 董事福利及權益 (續)

(a) 董事及最高行政人員之酬金 (續)

於截至二零一五年十二月三十一日止九個月及截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團並無為取得董事服務而向第三方提供任何離職福利或支付任何代價。

於截至二零一五年十二月三十一日止九個月及截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團並無擁有任何由本公司或其附屬公司訂立以董事為受益人之尚未償還貸款、準貸款或其他交易。

董事酬金由董事會經考慮本集團之經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據以及董事會薪酬委員會之推薦建議後釐定。

本公司董事概無於本集團成員公司已訂立與本集團業務有關且於期／年末或於截至二零一五年十二月三十一日止九個月及截至二零一五年三月三十一日止年度內任何時間存續之重要交易、安排及合約中擁有任何重大直接或間接權益。

11 所得稅(抵免)／開支

	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元
即期所得稅		
— 中國土地增值稅	(125)	—
— 中國企業所得稅	(158)	—
	(283)	—
遞延所得稅(附註25)	(1,263)	417
期間／年度所得稅(抵免)／開支總額	(1,546)	417

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

11 所得稅(抵免)/開支(續)

本集團除所得稅前利潤之所得稅與使用本集團旗下公司所在國家已頒佈之稅率計算之理論金額有所不同，詳情載列如下：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元
除所得稅前利潤	(194,755)	(4,795)
中國土地增值稅	125	—
	(194,630)	(4,795)
以各自法定稅率計算之所得稅	(32,879)	(684)
不可扣減支出(a)	308	677
毋須課稅收入	(230)	(1,943)
未確認為遞延稅項資產之稅項虧損及暫時性差額	31,380	2,367
中國土地增值稅	(125)	—
期間/年內所得稅(抵免)/開支總額	(1,546)	417

(a) 所得稅之不可扣減支出主要來自可換股債券之利息支出及不可扣減之招待費用。

與其他全面收入部分有關的稅項(開支)/抵免如下：

	截至二零一五年 十二月三十一日止九個月			截至二零一五年 三月三十一日止年度		
	除稅前 千港元	稅項開支 千港元	除稅後 千港元	除稅前 千港元	稅項開支 千港元	除稅後 千港元
可供出售金融資產						
公允價值虧損	(9,983)	—	(9,983)	76	—	76
外幣折算差額	(10,675)	—	(10,675)	(33)	—	(33)
其他全面收入	(20,658)	—	(20,658)	43	—	43
即期稅項		—			—	
遞延稅項		—			—	

11 所得稅(抵免)／開支(續)

香港利得稅

適用之香港利得稅稅率為 16.5%。由於本集團於截至二零一五年十二月三十一日止九個月並無任何估計應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備(截至二零一五年三月三十一日止年度：無)。

中國企業利得稅

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，本集團於中國內地成立之附屬公司之適用企業所得稅率為 25%。

企業所得稅法及其實施細則就中國居民企業向其位於中國境外之直接控股公司於二零零八年一月一日開始產生之盈利所分派之股息徵收 10% 預扣稅，而於二零零八年一月一日前產生之未分派盈利則獲豁免繳納有關預扣稅。根據中國與香港之稅務協定安排，倘直接控股公司於香港成立，則可能適用較低之 5% 預扣稅率。本公司之中國內地附屬公司於截至二零一五年十二月三十一日止九個月內並無產生任何利潤，故並無產生上述預扣稅(截至二零一五年三月三十一日止年度：無)。

土地增值稅

中國土地增值稅按土地增值(即物業銷售所得款項減可扣減支出(包括土地使用權租賃支出及所有物業發展開支))按累進稅率 30% 至 60% 徵收，並於綜合損益及其他全面收益表內入賬列作所得稅開支。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

12 每股虧損

(a) 基本

期間／年度每股基本虧損乃根據本公司擁有人所佔本集團綜合虧損除以期間／年內已發行普通股之加權平均數計算得出。

	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月	截至二零一五年 三月三十一日 止年度
本公司擁有人所佔綜合溢利(千港元)	(193,209)	(5,212)
已發行普通股之加權平均數(千股)	8,862,330	2,032,365
每股基本虧損(港仙)	(2.18)	(0.26)

(b) 攤薄

每股攤薄虧損乃假設所有潛在攤薄之普通股而透過對尚未發行普通股加權平均數作出調整計算。截至二零一五年十二月三十一日止九個月及截至二零一五年三月三十一日止年度，本公司僅有一類潛在攤薄之普通股，即可換股債券(附註24)。可換股債券乃假設為已轉換為普通股，並已就虧損淨額作調整，以消除利息開支(減稅務影響)。截至二零一五年十二月三十一日止九個月及截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團產生虧損，故轉換可換股債券對每股虧損具反攤薄影響。因此，每股攤薄虧損等同於每股基本虧損。

13 物業、廠房及設備

	電腦設備 千港元	汽車 千港元	傢俬及 裝置 千港元	設備 千港元	租賃裝修 千港元	用於預製組 件建築業務之 在建廠房 千港元	總計 千港元
於二零一五年四月一日							
成本	38	349	129	—	—	—	516
累計折舊	(4)	(332)	(120)	—	—	—	(456)
賬面淨值	34	17	9	—	—	—	60
截至二零一五年十二月三十一日							
止九個月							
期初賬面淨值	34	17	9	—	—	—	60
添置	280	—	102	3,964	3,859	74,164	82,369
出售	—	—	(2)	—	—	—	(2)
外幣折算差額	(1)	—	(6)	—	—	—	(7)
折舊費用	(57)	—	—	—	(965)	—	(1,022)
期末賬面淨值	256	17	103	3,964	2,894	74,164	81,398
於二零一五年十二月三十一日							
成本	318	330	180	3,964	3,859	74,164	82,815
累計折舊	(62)	(313)	(77)	—	(965)	—	(1,417)
賬面淨值	256	17	103	3,964	2,894	74,164	81,398

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

13 物業、廠房及設備(續)

	電腦設備 千港元	汽車 千港元	傢俬及 裝置 千港元	總計 千港元
於二零一四年四月一日				
成本	2	349	129	480
累計折舊	(2)	(332)	(120)	(454)
賬面淨值	—	17	9	26
截至二零一五年三月三十一日 止年度				
期初賬面淨值	—	17	9	26
添置	36	—	—	36
出售	—	—	—	—
外幣折算差額	—	—	—	—
折舊費用	(2)	—	—	(2)
期末賬面淨值	34	17	9	60
於二零一五年三月三十一日				
成本	38	349	129	516
累計折舊	(4)	(332)	(120)	(456)
賬面淨值	34	17	9	60

物業、廠房及設備折舊 1,022,000 港元(截至二零一五年三月三十一日止年度：2,000 港元)已全數於綜合損益及其他全面收益表之行政開支中扣除。

於二零一五年十二月三十一日，概無任何物業、廠房及設備已抵押作為本集團取得借貸之抵押品(附註 24)。

截至二零一五年十二月三十一日止九個月，概無在建資產之任何資本化利息(截至二零一五年三月三十一日止年度：無)。

在建工程主要包括位於廣東省用於本集團建築產業化業務之在建廠房。

14 無形資產

	電腦軟件 千港元
於二零一四年四月一日及二零一五年三月三十一日	—
期初賬面淨值	—
添置	41
攤銷費用	—
期末賬面淨值	41
於二零一五年十二月三十一日	
成本	41
累計攤銷	—
賬面淨值	41

截至二零一五年十二月三十一日止九個月，本集團之無形資產攤銷費用已全部納入行政開支內。

15 投資性房地產

	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元
期初結餘	39,468	37,800
公允價值調整收益淨額(附註7)	453	1,668
外幣折算差額	(2,198)	—
期末結餘	37,723	39,468

本集團持有之投資性房地產均為位於中國之商業物業。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

15 投資性房地產 (續)

就投資性房地產於損益確認之金額

	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元
租金收入	347	455
產生租金收入之物業產生 之直接營運開支	(330)	(337)
無產生租金收入之物業產生 之直接營運開支	(213)	(213)
	(196)	(95)

於二零一五年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，本集團概無有關將來維修及保養之未撥備合約責任。

本集團之投資性房地產由估值公司中證評估有限公司進行獨立估值，以分別釐定投資性房地產於二零一五年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日之公允價值。重估收益或虧損已納入綜合損益及其他全面收益表之「其他(虧損)/收益 — 淨額」內(附註7)。下表以估值方法分析按公允價值計價之投資性房地產。

描述	截至二零一五年十二月三十一日止九個月			總額 千港元
	相同資產 於活躍 市場之報價 (第1級) 千港元	其他重大 可觀察 輸入數據 (第2級) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第3級) 千港元	
位於中國山東省之投資性房地產：	—	—	37,723	37,723

描述	截至二零一五年三月三十一日止年度			總額 千港元
	相同資產 於活躍 市場之報價 (第1級) 千港元	其他重大 可觀察 輸入數據 (第2級) 千港元	重大 不可觀察 輸入數據 (第3級) 千港元	
位於中國山東省之投資性房地產：	—	—	39,468	39,468

於本期間/年度內，第1級、第2級與第3級之間概無轉移。

15 投資性房地產(續)

使用重大不可觀察輸入數據之公允價值計量(第3級)

	位於中國山東之辦公室樓宇 千港元
於二零一五年四月一日	39,468
公允價值調整收益淨額	453
外幣折算差額	(2,198)
於二零一五年十二月三十一日	37,723
「投資性房地產之公允價值收益」項下 就於期末持有之資產計入損益之 九個月期間之收益或虧損總額	453
就於期末持有之資產計入損益 之期內未實現收益或虧損變動	453

	位於中國山東之辦公室樓宇 千港元
於二零一四年四月一日	37,800
公允價值調整收益淨額	1,668
於二零一五年三月三十一日	39,468
「投資性房地產之公允價值收益」項下 就於年末持有之資產計入損益之 年度收益或虧損總額	1,668
就於年末持有之資產計入損益 之年度未實現收益或虧損變動	1,668

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

15 投資性房地產(續)

本集團之估值過程

投資性房地產已由獨立估值師進行重估並由本集團之財務團隊審閱。

估值方法

本集團利用收入資本化方法(租期復歸法)就位於中國山東省之辦公室樓宇進行估值。

於九個月期間內，估值方法概無變動。

有關使用重大不可觀察輸入數據之公允價值計量(第3級)之資料：

描述	於二零一五年 十二月三十一日 之公允價值 (人民幣千元)	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據之關係 (就公允價值而言)
於中國山東之 辦公室樓宇	31,700	收入資本化方法	每月之市場租金 (每平方米)	每平方米人民幣19元至 人民幣30元	市場租金越高，公允價值越高
			租期收益	5%	租期收益越高，公允價值越低
			復歸收益	5%	復歸收益越高，公允價值越低
			佔用率	54.7%	佔用率越高，公允價值越高

描述	於二零一五年 三月三十一日 之公允價值 (人民幣千元)	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據之關係 (就公允價值而言)
於中國山東之 辦公室樓宇	31,324	收入資本化方法	每月之市場租金 (每平方米)	每平方米人民幣19元至 人民幣30元	市場租金越高，公允價值越高
			資本化比率 (復歸收益(%))	每年5.5%	復歸收益越高，公允價值越低

於截至二零一五年十二月三十一日止九個月及截至二零一五年三月三十一日止年度內之投資性房地產之資料如下：

項目名稱	概約土地面積 平方米	完成建築面積 平方米	土地用途	發展狀況	本集團持有權益
鄒平縣經濟開發區	10,292	16,558	商業	已完成施工	100%

16 可供出售金融資產

	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元
期初結餘	2,131	2,082
購買	292,820	—
處置	(184)	—
計入其他全面收益之公允價值變動	(9,983)	76
於損益內確認之可供出售金融資產之減值虧損	(89,541)	(27)
期末結餘	195,243	2,131
減：非流動部分	(102,423)	(2,131)
流動部分	92,820	—

可供出售金融資產包括下列各項：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元
私募基金(附註(a))	101,170	—
結構性存款	92,820	—
香港上市公司股票，按公允價值	1,253	1,947
非上市公司股權投資，按成本	—	184
	195,243	2,131

附註(a)：於二零一五年十二月三十一日，本集團投資於以下對沖基金：

基金	於二零一五年 十二月三十一日		減值虧損 千港元	計入其他 全面收入之 公允價值變動 千港元
	投資成本 千港元	之公允價值 千港元		
Taiping Quantum Strategic	40,000	16,413	23,587	—
Quantum Advantage	40,000	18,588	21,412	—
Taiping Quantum China Opportunities	40,000	19,071	20,929	—
Taiping Quantum Property	40,000	16,387	23,613	—
Quantum Enhanced	40,000	30,711	—	9,289
總額	200,000	101,170	89,541	9,289

於二零一五年十二月三十一日止九個月，上表所列四種基金之公允價值減少超過其成本之50%，因此已確認減值虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

16 可供出售金融資產 (續)

上列若干基金持有本公司之股份如下：

基金	百分比
Taiping Quantum Strategic	3.33%
Quantum Advantage	0.79%
Taiping Quantum China Opportunities	0.05%
Taiping Quantum Property	3.92%

由於上述基金所持本公司股份之各自百分比少於5%，故該等基金對本公司並無構成重大影響，亦因此並非本公司之關連人士。

17 其他非流動資產

	於二零一五年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
於杭州之租賃土地預付款項 (a)	36,416	—
於衡陽之租賃土地預付款項 (b)	11,781	—
其他	152	—
總額	48,349	—

附註：

- (a) 本集團已收購一幅位於浙江省杭州的土地作未來發展廠房之用，總代價為36,420,000港元。於二零一五年十二月三十一日，已支付36,420,000港元。其後於二零一六年一月十三日取得土地使用權證。
- (b) 本集團已收購一幅位於湖南省衡陽的土地作未來發展廠房之用，總代價為58,910,000港元。於二零一五年十二月三十一日，已支付11,780,000港元。於此等綜合財務報表獲批准之日，本集團仍未取得土地使用權證。

18 貿易及其他應收款項及預付款項

	於二零一五年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
貿易應收款項	579	984
減：貿易應收款項減值撥備	(579)	(984)
應收款項總額，淨額	—	—
收購若干位於深圳之物業之誠意金 (a)	72,000	72,000
收購一家上海物業公司之誠意金 (b)	28,000	28,000
租金按金	3,516	350
預付款項	2,329	1,131
其他	1,200	6,933
減：其他應收款項及預付款項之非流動部分	—	—
	107,045	108,414
減：其他應收款項及預付款項之減值撥備 (a)	(72,000)	—
流動部分	35,045	108,414

貿易應收款項於二零一五年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日按發票日期之賬齡如下：

	於二零一五年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
超過兩年	579	984

於二零一五年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日所面臨之最高信貸風險為上述各類別應收款項之賬面值。本集團並無就應收款項持有任何抵押品。

於二零一五年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，貿易及其他應收款項之公允價值與其賬面值相若。

於二零一五年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，貿易及其他應收款項及預付款項之賬面值主要以港元計值。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

18 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

- (a) 於二零一四年二月二十六日，本集團(作為買方)與Liu Shu先生(作為賣方)就本集團建議收購於中國深圳之若干物業訂立一份並無法律約束力之框架協議(經日期為二零一四年五月二十三日、二零一四年八月二十二日、二零一四年十一月二十五日及二零一四年十二月三十日之四份補充框架協議補充)，代價將經參考上述物業之最終市值釐定，並將以結合本集團現金、代價股份、承兌票據及／或可換股票據之方式支付；而其中之現金部分將不得少於300,000,000港元。其後，已向賣方支付合共72,000,000港元作為誠意金。由於最後截止日期(二零一五年二月二十五日)前並無訂立任何正式協議，故框架協議(經上述四份補充框架協議補充)已於二零一五年二月二十五日失效。本集團經過一段長時間仍未能成功追討上述Liu Shu先生結欠本集團之誠意金退款，故此已就有關退款作出全數壞賬撥備。
- (b) 於二零一四年十二月二十四日，本集團就其建議收購金鴻置業有限公司全部股權訂立一份並無法律約束力之框架協議。於二零一六年三月八日，本集團已決定不再繼續推進建議收購事項，而框架協議已根據其條款失效。經考慮現時與賣方進行之磋商後，董事認為本集團很可能在適當時候收回誠意金之大部分退款，因此並無作出撥備。

貿易及其他應收款項減值撥備之變動如下：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元
期／年初結餘	984	1,076
應收款項減值之額外撥備	72,000	—
收回貿易應收款項(附註7)	(405)	(92)
期／年末結餘	72,579	984

應收款項減值撥備之增設及撥回已計入綜合損益及其他全面收益表內之「其他(虧損)／收益淨額」。

19 附屬公司之資料

(a) 下表為於二零一五年十二月三十一日之主要附屬公司：

名稱	註冊成立地點及 法人實體類別	主要業務及 營業地點	已發行股本資料	母公司		非控股	
				直接持有之 普通股比例 (百分比)	本集團持有之 普通股比例 (百分比)	權益持有之 普通股比例 (百分比)	本集團持有之 優先股比例 (百分比)
佳利(遠東)有限公司	香港, 有限公司	投資控股	100港元	100%	100%	—	—
佳益置業發展(上海)有限公司	中國, 有限公司	物業發展	5,000,000美元	100%	100%	—	—
Sunshine Universal Dev Ltd	英屬處女群島, 有限公司	暫無營業	1美元	100%	100%	—	—
Happy Universal Investment Ltd	英屬處女群島, 有限公司	投資控股	1美元	100%	100%	—	—
上海佳遠計算機銷售有限公司	中國, 有限公司	暫無營業	人民幣500,000元	—	100%	—	—
易高投資有限公司	香港, 有限公司	暫無營業	2港元	100%	100%	—	—
東南(山東)置業有限公司	中國, 有限公司	物業發展	人民幣15,000,000元	100%	100%	—	—
豐匯礦業投資有限公司	香港, 有限公司	暫無營業	1港元	100%	100%	—	—

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

19 附屬公司之資料(續)

(a) 下表為於二零一五年十二月三十一日之主要附屬公司：(續)

名稱	註冊成立地點及 法人實體類別	主要業務及 營業地點	已發行股本資料	母公司		非控股	
				直接持有之 普通股比例 (百分比)	本集團持有之 普通股比例 (百分比)	權益持有之 普通股比例 (百分比)	本集團持有之 優先股比例 (百分比)
川達投資有限公司	香港，有限公司	物業發展及銷售	1港元	—	100%	—	—
住優建築科技(上海)有限公司	中國，有限公司	建築產業化	200,000,000港元	—	100%	—	—
巨創發展有限公司	香港，有限公司	資產營運及管理	1港元	—	100%	—	—
譽高投資有限公司	香港，有限公司	物業發展及銷售	1美元	—	100%	—	—
NobleWalk Ltd	英屬處女群島，有限公司	物業發展及銷售	1港元	100%	100%	—	—
Shangheng Ltd	英屬處女群島，有限公司	物業管理	1美元	100%	100%	—	—
NobleTide Ltd	英屬處女群島，有限公司	物業發展及銷售	1美元	100%	100%	—	—
廣東中民藥友科技有限公司	中國，有限公司	建築產業化	200,000,000港元	—	100%	—	—

19 附屬公司之資料(續)

(a) 下表為於二零一五年十二月三十一日之主要附屬公司：(續)

名稱	註冊成立地點及 法人實體類別	主要業務及 營業地點	已發行股本資料	母公司		非控股	
				直接持有之 普通股比例 (百分比)	本集團持有之 普通股比例 (百分比)	權益持有之 普通股比例 (百分比)	本集團持有之 優先股比例 (百分比)
浙友投資有限公司	香港，有限公司	物業發展及銷售	10,000港元	100%	100%	—	—
桂友投資有限公司	香港，有限公司	建築設計及諮詢	10,000港元	100%	100%	—	—
中民築友科技(江蘇)有限公司	中國，有限公司	建築產業化	200,000,000港元	—	100%	—	—
浙江中民築友科技有限公司	中國，有限公司	建築產業化	200,000,000港元	—	100%	—	—
中民築友科技(衡陽)有限公司	中國，有限公司	建築產業化	100,000,000港元	—	100%	—	—
湖南中民築友建築科技 有限公司	中國，有限公司	建築產業化	500,000,000港元	—	100%	—	—

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

19 附屬公司之資料(續)

(b) 在綜合賬目內排除之公司

誠如以往年度所提述，一九九八年七月，正進行清盤之佳利精密製造有限公司(「佳利精密」)(本公司直接全資擁有該公司之權益，但該公司不視作附屬公司)遭其次承包商 — 深圳本魯克斯實業股份有限公司(「深本實」)提出索償，指稱佳利精密須負責支付約38,000,000港元之款項，包括由深本實提供加工及裝配工作等所需費用，並指稱有關若干信用證之貸款協議已遭違反。約於一九九九年一月，深本實更指稱本公司就佳利精密被指欠深本實之債項而向深本實作出擔保(「據稱擔保」)。儘管作出有關指稱，但深本實仍未就據稱擔保向本公司提出訴訟。佳利精密於二零零零年四月二十八日被法院勒令清盤。

本公司董事已經過周詳審慎考慮，衡量佳利精密進行清盤對本集團業務及財務狀況之影響，並且認為清盤一事將不會對本集團帶來重大不利影響。由於佳利精密受到嚴格限制，嚴重削弱了本公司對佳利精密旗下資產及業務之控制能力，因此本公司董事決定自二零零零年佳利精密獲委派臨時清盤人當日起，綜合財務報表應將佳利精密及其權益撇除不計。

於二零一五年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，在綜合賬目內排除之公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及 繳足股本/ 出資額	在清盤前 所持有之 實際股本權益	主要業務
直接權益：				
佳利精密製造 有限公司(附註(i))	香港	普通股 100 萬元 無投票權遞延股份 5,000,000 港元	100%	正進行清盤
間接權益：				
正爵有限公司 (附註(ii))	香港	普通股 100,000 港元	90%	已終止業務
P.T. Beneluxindo (附註(iii))	印尼	普通股 10,000,000 美元	100%	已終止業務

19 附屬公司之資料(續)

(b) (續)

附註：

- (i) 因嚴格限制顯著削弱本集團對正進行清盤之佳利精密製造有限公司(「佳利精密」)資產及業務之控制，故佳利精密已在綜合賬目內排除。
- (ii) 隨著佳利精密臨時清盤人獲委任後，本集團對佳利精密之一間附屬公司正爵有限公司(「正爵」)之控制已被顯著削弱，故正爵已在綜合賬目內排除。
- (iii) 隨著佳利精密臨時清盤人獲委任後，本集團對佳利精密之一間全資附屬公司P.T. Beneluxindo(「PTB」)之控制已被顯著削弱，故PTB已在綜合賬目內排除。

20 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	於 二零一五年 十二月三十一日 千港元	於 二零一五年 三月三十一日 千港元
上市公司股票，按公允價值		
— 於香港上市	90,169	70,384

以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產在綜合現金流量表「經營活動」內呈列，作為營運資金變動之一部分(附註27)。

以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產公允價值變動於綜合損益及其他全面收益表「其他(虧損)/收益—淨額」內入賬(附註7)。

所有上市公司股票之公允價值乃根據其於活躍市場之當前買盤價釐定。

21 銀行存款及手頭現金

	於二零一五年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
銀行存款及手頭現金		
— 以港元計值	1,131,354	110,106
— 以人民幣計值	50,323	20,543
— 以美元計值	2,921	1,046
	1,184,598	131,695

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

22 股本

(a) 法定股份

	法定股份數目
於二零一四年四月一日及二零一五年三月三十一日	4,000,000,000
於二零一五年十二月三十一日	25,000,000,000

(b) 已發行股份

	已發行股份數目 (每股面值0.1港元)	普通股 (面值) 千港元
於二零一四年四月一日	364,956,000	36,496
供股 (i)	2,919,647,000	291,964
轉換可換股債券 (ii)	425,000,000	42,500
於二零一五年四月一日	3,709,603,000	370,960
發行普通股 (iii)	6,500,000,000	650,000
於二零一五年 十二月三十一日	10,209,603,000	1,020,960

附註：

- (i) 於二零一四年十月三十日，本集團已按於記錄日期每持有一股股份獲發八股供股股份之基準完成供股。約2,919,647,000股股份已按每股供股股份0.1港元之認購價發行。概無股份溢價已計入股份溢價賬。本公司就供股產生開支6,657,000港元。
- (ii) 於二零一四年十二月十七日，可換股債券之債券持有人已完成可換股債券之轉換，將本金額68,000,000港元按每股股份0.16港元之轉換價悉數轉換為425,000,000股股份。該轉換已導致轉換成約11.46%之普通股或本公司已發行股本。
- (iii) 於二零一五年五月二十七日，6,500,000,000股新股份已按每股股份0.2港元配發及發行予Jiayao Global Investments Limited (其由中民嘉業投資有限公司全資擁有(附註1))。

所有於期內／年內發行之股份均與當時之現有股份在各方面地位相等。

23 本公司擁有人應佔之儲備

	股份溢價 千港元	可供出售 金融資產 重估儲備 千港元	可換股 債券 — 權益部份 千港元	匯兌儲備 千港元	繳入盈餘儲備 千港元	僱員 購股權儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一四年四月一日結餘	15,641	29	5,888	17,071	131,166	—	(206,113)	(36,318)
全面收益								
年度虧損	—	—	—	—	—	—	(5,212)	(5,212)
其他全面收入／(虧損)：								
可供出售金融資產 之公允價值變動	—	76	—	—	—	—	—	76
外幣折算差額	—	—	—	(33)	—	—	—	(33)
年度總全面收入／(虧損)	—	76	—	(33)	—	—	(5,212)	(5,169)
與擁有人(以其擁有人身份) 進行之交易								
供股開支	(6,657)	—	—	—	—	—	—	(6,657)
轉換可換股債券時 發行股份	29,586	—	(5,888)	—	—	—	—	23,698
與擁有人(以其擁有人身份) 進行之交易總額	22,929	—	(5,888)	—	—	—	—	17,041
於二零一五年三月一日結餘	38,570	105	—	17,038	131,166	—	(211,325)	(24,446)
全面收益								
期內虧損	—	—	—	—	—	—	(193,209)	(193,209)
其他全面收入／(虧損)：								
可供出售金融資產 之公允價值變動	—	(9,983)	—	—	—	—	—	(9,983)
外幣折算差額	—	—	—	(10,675)	—	—	—	(10,675)
期內總全面收入／(虧損)	—	(9,983)	—	(10,675)	—	—	(193,209)	(213,867)
與擁有人(以其擁有人身份) 進行之交易								
發行普通股	648,320	—	—	—	—	—	—	648,320
發行可換股債券	—	—	45,118	—	—	—	—	45,118
發行可換股債券產生之 遞延稅項負債	—	—	(7,518)	—	—	—	—	(7,518)
與擁有人(以其擁有人身份) 進行之交易總額	648,320	—	37,600	—	—	—	—	685,920
於二零一五年十二月三十一日結餘	686,890	(9,878)	37,600	6,363	131,166	—	(404,534)	447,607

24 可換股債券

(1) 於二零一五年發行之可換股債券

本公司於二零一五年五月二十七日發行面值200,000,000港元之零票息可換股債券。債券於發行當日起計三週年到期(名義價為200,000,000港元)，或可按持有人之選擇於發行當日起計滿六個月當日至到期日前十個營業日之期間內按兌換價每股兌換股份0.2港元兌換為股份。負債部分及權益轉換部分之價值於發行債券時釐定。

(2) 於二零零八年五月七日發行之可換股債券

本公司於二零零八年五月七日發行面值18,000,000港元之可換股債券，並錄得5,888,000港元之權益部分及按年利率5%計息之負債部分。於二零一四年十二月十二日，可換股債券持有人按每股0.16港元將債券兌換為本公司之股份。因此，5,888,000港元之權益部分及66,198,000港元之負債部分已被取消確認，並相應錄得42,500,000港元之股本及29,586,000港元之股份溢價。

於資產負債表內確認之可換股債券之計算方式如下：

	於二零一五年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
可換股債券之面值	200,000	68,000
減：權益部份	(45,118)	(5,888)
	154,882	62,112
利息開支	8,340	4,086
專業費用	(446)	—
轉換可換股債券	—	(66,198)
負債部分	(162,776)	—
就報告進行之分析如下：		
流動負債	—	—
非流動負債	(162,776)	—
	(162,776)	—

24 可換股債券(續)

(2) 二零零八年五月七日發行之可換股債券(續)

可換股債券負債部分於二零一五年十二月三十一日之公允價值與其賬面值相若。公允價值乃使用根據借款利率8.9%折現之現金流量計算，並屬於公允價值等級架構第2級。

25 遞延所得稅

	於二零一五年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
將予收回之遞延稅項資產		
— 12個月內	—	—
— 12個月後	—	—
	—	—
將予償還之遞延稅項負債		
— 12個月內	(2,359)	—
— 12個月後	(7,910)	(4,251)
	(10,269)	(4,251)
遞延稅項(負債)/資產淨額	(10,269)	(4,251)

遞延所得稅賬目之總額變動如下：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元
於期初/年初	4,251	3,834
收益表支出(附註11)	(1,263)	417
計入權益之稅項支出	7,518	—
外幣折算差額	(237)	—
於期末/年末	10,269	4,251

於截至二零一五年十二月三十一日止九個月及截至二零一五年三月三十一日止年度，遞延所得稅資產及負債之總額變動(並無計及在同一稅務司法權區內抵銷的結餘)如下：

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

25 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債

	投資性房地產 之公允價值收益 千港元	可換股債券 千港元	總額 千港元
於二零一五年四月一日	4,251	—	4,251
於損益扣除／(入賬)	113	(1,376)	(1,263)
發行可換股債券產生之遞延所得稅負債	—	7,518	7,518
外幣折算差額	(237)	—	(237)
於二零一五年十二月三十一日	4,127	6,142	10,269
於二零一四年四月一日	3,834	—	3,834
於損益扣除／(入賬)	417	—	417
於二零一五年三月三十一日	4,251	—	4,251

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損約58,483,613港元(二零一五年三月三十一日：37,489,000港元)，可用以抵銷未來之應課稅利潤。除約9,235,350港元(二零一五年三月三十一日：1,261,000港元)之稅項虧損將於二零二零年(二零一五年三月三十一日：二零一九年)(包括該年)前之不同日期到期外，該等稅項虧損並無到期日。由於董事認為不大可能確定是否將有足夠未來利潤以動用稅項虧損，故未動用稅項虧損產生之遞延稅項資產並未於綜合財務報表內確認。此外，並無於二零一五年十二月三十一日就其他項目(主要包括有關可供出售金融資產之減值撥備89,541,000港元(二零一五年三月三十一日：27,000港元)及有關其他應收款項之減值撥備72,000,000港元(二零一五年三月三十一日：無))確認遞延稅項資產，原因是未能確定是否可收回有關遞延稅項資產。

26 貿易及其他應付款項

	於二零一五年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
貿易應付款項	1,030	334
應付關連人士款項	12,614	—
有關收購廣州廠房之應付款項 (a)	10,974	—
應計工資	5,701	2
其他	397	886
	30,716	1,222

- (a) 截至二零一五年十二月三十一日止九個月，本集團已收購一個位於廣州之廠房以及若干設備。總代價為 75,565,000 港元，其中 10,974,000 港元於二零一五年十二月三十一日尚未支付。

貿易應付款項及應付票據於二零一五年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日之賬齡分析如下：

	於二零一五年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
少於一年	1,030	334

於二零一五年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，貿易及其他應付款項之公允價值與其賬面值相若。

於二零一五年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，貿易及其他應付款項之賬面值主要以人民幣計值。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

27 經營所用之現金

	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元
除所得稅前利潤	(194,755)	(4,795)
調整：		
折舊(附註13)	1,022	2
收回貿易應收款項(附註7)	(405)	(92)
投資性房地產之公允價值收益(附註7)	(453)	(1,668)
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產公允價值 虧損／(收益)(附註7)	18,338	(10,587)
出售按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產 之(收益)／虧損(附註7)	(13,427)	207
出售可供出售金融資產之收益(附註7)	(1,394)	—
出售固定資產之虧損	2	—
利息開支(附註9)	8,340	2,254
銀行存款之利息收入(附註6)	(2,464)	(649)
持至到期投資之利息收入	—	(43)
股息收入(附註6)	(779)	(30)
其他應收款項之減值虧損(附註18)	72,000	—
可供出售金融資產之減值虧損(附註16)	89,541	27
營運資金變動前之經營虧損	(24,434)	(15,374)
營運資金變動：		
貿易及其他應收款項及預付款項減少／(增加)	1,622	(104,730)
貿易及其他應付款項增加／(減少)	18,520	(637)
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產增加	(24,696)	(60,004)
預收款項增加	238	—
經營所用之現金	(28,750)	(180,745)

28 承擔

(a) 資本承擔

於二零一五年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，已訂約但尚未產生之資本開支如下：

	於二零一五年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
物業、廠房及設備	57,582	—
土地使用權	47,124	—
	104,706	—

(b) 經營租賃承擔

於二零一五年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，有關根據不可解除經營租賃持有之若干辦公室樓宇之日後最低租賃開支總額應在下列期間內支付：

	於二零一五年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
於一年內	8,785	10,146
一至五年	9,912	13,085
	18,697	23,231

(c) 應收之經營租賃租金

於二零一五年十二月三十一日及二零一五年三月三十一日，有關土地及樓宇之不可解除經營租賃之日後最低租金收入總額應在下列期間內收取：

	於二零一五年 十二月三十一日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
於一年內	252	—

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

29 關連人士交易

(a) 關連人士之名稱及與其之關係

名稱	關係
中民築友有限公司	受同一間最終控股公司 (中國民生投資股份有限公司)控制

(b) 與關連人士之交易

於截至二零一五年十二月三十一日止九個月期間及截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團有以下關連人士交易：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元
(i) 由中民築友有限公司 代表本集團支付	12,614	—

(c) 關連人士結餘

	於二零一五年 十二月三十一日 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 千港元
應付關連人士款項(附註26) 中民築友有限公司	12,614	—

應付關連人士款項為無抵押、免息及須按要求償還。

29 關連人士交易 (續)

(d) 主要管理人員酬金

主要管理人員包括董事(執行及非執行)、首席財務官以及被視為對本集團業務至為關鍵之其他人士。就僱員服務已付或應付主要管理人員之酬金如下：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元	截至二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元
薪金及其他短期僱員福利	4,642	5,163
僱主之退休金計劃供款	46	60
	4,688	5,223

30 報告期後之事項

於二零一六年三月三日，本集團與中民嘉業投資有限公司一家非全資附屬公司訂立合營協議(「該協議」)。根據該協議，本集團將會注資現金約人民幣476,000,000元，而新成立實體將由本集團持有51%權益。本集團擬以附屬公司之形式持有新成立實體。該實體之主要業務為生產物業預製組件及建築材料。交易須於本公司股東大會上取得股東批准及／或存檔備案後，方可作實。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止九個月

31 本公司之財務狀況表及儲備變動

	於二零一五年 十二月 三十一日 千港元	於二零一五年 三月 三十一日 千港元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	3,096	28
附屬公司之投資	14,271	14,251
可供出售金融資產	102,423	1,947
其他非流動資產	350,104	—
	469,894	16,226
流動資產		
貿易及其他應收款項及 預付款項	34,560	108,181
現金及現金等值項目	1,031,184	120,618
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	90,169	70,384
	1,155,913	299,183
總資產	1,625,807	315,409
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本：面值	1,020,960	370,960
儲備(附註(a))	434,129	(55,907)
權益總額	1,455,089	315,053
非流動負債		
可換股債券	162,776	—
遞延所得稅負債	6,142	—
	168,918	—
流動負債		
貿易及其他應付款項	1,800	356
總負債	170,718	356
權益及負債總額	1,625,807	315,409

本公司之財務狀況表於二零一六年三月三十日經董事會批准，並由以下董事代表董事會簽署：

弭洪軍
董事

閻軍
董事

31 本公司之財務狀況表及儲備變動 (續)

(a) 本公司之儲備變動

	股份 溢價 千港元	可供出售 金融資產 重估儲備 千港元	可換股 債券 — 權益部份 千港元	繳入盈餘 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一四年四月一日(經重列)	15,641	29	5,888	157,955	(259,272)	(79,759)
年度利潤	—	—	—	—	6,735	6,735
其他全面收入：						
可供出售金融資產 之公允價值變動	—	76	—	—	—	76
年度總全面收入	—	76	—	—	6,735	6,811
供股開支	(6,657)	—	—	—	—	(6,657)
轉換可換股債券時 發行股份	29,586	—	(5,888)	—	—	23,698
於二零一五年三月三十一日	38,570	105	—	157,955	(252,537)	(55,907)
本期虧損	—	—	—	—	(185,901)	(185,901)
其他全面收入：						
可供出售金融資產 之公允價值變動	—	(9,983)	—	—	—	(9,983)
本期總全面虧損	—	(9,983)	—	—	(185,901)	(195,884)
發行普通股	648,320	—	—	—	—	648,320
發行可換股債券(附註24)	—	—	45,118	—	—	45,118
發行可換股債券產生之 遞延稅項負債	—	—	(7,518)	—	—	(7,518)
於二零一五年十二月三十一日	686,890	(9,878)	37,600	157,955	(438,438)	434,129

五年財務概要

本集團過去五年／期內之業績、資產及負債概要如下：

截至三月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元 (經重列)	二零一五年 千港元	二零一五年 四月一日至 二零一五年 十二月三十一日 期間 千港元
業績					
收入	940	732	817	455	347
除所得稅前虧損	(16,717)	(16,428)	(3,591)	(4,795)	(194,755)
所得稅	(147)	(429)	(3,804)	(417)	1,546
期間／年度虧損	(16,864)	(16,857)	(7,395)	(5,212)	(193,209)
本公司擁有人所佔虧損	(16,864)	(16,857)	(7,395)	(5,212)	(193,209)

於三月三十一日

	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 千港元
資產及負債					
總資產	86,498	69,826	71,388	352,152	1,672,566
總負債	(66,255)	(67,163)	(71,210)	(5,638)	(203,999)
權益總額	20,243	2,663	178	346,514	1,468,567