

CENERIC (HOLDINGS) LIMITED

新嶺域(集團)有限公司

(前稱星晨集團有限公司)

(在開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 542)



2013

中期報告

目錄

| | |
|--------------|----|
| 公司資料 | 2 |
| 未經審核中期業績： | |
| 簡明綜合收益表 | 3 |
| 簡明綜合全面收益表 | 4 |
| 簡明綜合財務狀況表 | 5 |
| 簡明綜合權益變動表 | 6 |
| 簡明綜合現金流量表 | 7 |
| 簡明綜合財務報告附註 | 8 |
| 管理層討論及分析 | 17 |
| 購股權 | 19 |
| 董事之權益 | 20 |
| 主要股東及其他人士之權益 | 20 |
| 企業管治及其他資料 | 20 |
| 購買、出售或贖回股份 | 22 |
| 審核委員會之審閱 | 22 |

公司資料

董事

季志雄 (行政總裁)

何德邦 (執行董事)

楊國良 (執行董事)

李匡宇 (執行董事)

陳凱寧*

蘇慧琳*

宋逸駿*

* 獨立非執行董事

公司秘書

梁麗嫦 *F.C.I.S.*

主要往來銀行

交通銀行股份有限公司

馬來亞銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

暉誼 (香港) 會計師事務所有限公司

香港九龍

彌敦道 625 號

雅蘭中心二期 6 樓

香港股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司

香港灣仔

皇后大道東 28 號

金鐘匯中心 26 樓

註冊辦事處

The Offices of Caledonian Trust (Cayman)
Limited

P.O. Box 1043

Grand Cayman KY1-1102

Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點

香港

皇后大道中 31 號

陸海通大廈 28 樓

未經審核中期業績

新嶺域(集團)有限公司(「本公司」)之董事會欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零一二年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

| | | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------|----|-----------------|----------|
| | | 二零一三年 | 二零一二年 |
| | 附註 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| | | (未經審核) | (重列) |
| 持續經營業務 | | | |
| 收入 | 五 | 1,103 | 1,834 |
| 銷售成本 | | (601) | (1,113) |
| 毛利 | | 502 | 721 |
| 其他收入 | 六 | 858 | 60,738 |
| 銷售開支 | | (241) | (223) |
| 行政開支 | | (20,342) | (7,550) |
| 財務費用 | | (39) | — |
| 除稅前(虧損)/溢利 | | (19,262) | 53,686 |
| 所得稅開支 | 八 | — | — |
| 持續經營業務期內(虧損)/溢利 | | (19,262) | 53,686 |
| 已終止業務 | | | |
| 已終止業務期內虧損 | | — | (54,092) |
| 期內虧損 | | (19,262) | (406) |
| 應佔： | | | |
| 本公司擁有人 | | (18,022) | 727 |
| 非控股權益 | | (1,240) | (1,133) |
| | | (19,262) | (406) |
| 每股盈利(虧損) | | | |
| 基本及攤薄 | 九 | | |
| — 期內(虧損)/溢利 | | (0.93仙) | 0.04仙 |
| — 持續經營業務(虧損)/溢利 | | (0.93仙) | 0.04仙 |

簡明綜合全面收益表

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------|-------------------------|-----------------------|
| | 二零一三年 港幣千元 (未經審核) | 二零一二年 港幣千元 (重列) |
| 期內虧損 | (19,262) | (406) |
| 其他全面收益： | | |
| 可供出售金融資產收益重新分類調整 | - | - |
| 可供出售金融資產公平值變動 | 2,197 | 13,201 |
| | 2,197 | 13,201 |
| 折算海外業務而產生之匯兌差額 | 1,706 | (1,316) |
| 期內其他全面收益，除稅後 | 3,903 | 11,885 |
| 期內全面(開支)／收益總額 | (15,359) | 11,479 |
| 應佔： | | |
| 本公司擁有人 | (14,119) | 12,612 |
| 非控股權益 | (1,240) | (1,133) |
| | (15,359) | 11,479 |

簡明綜合財務狀況表

| | | 於二零一三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核) | 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核) |
|--------------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機器及設備 | 十一 | 21,648 | 22,344 |
| 發展中物業 | | - | - |
| 預付土地租賃款 | | 2,988 | 2,983 |
| 於聯營公司之投資 | | - | - |
| 可供出售金融資產 | 十二 | 23,576 | 21,379 |
| 其他資產 | | 8,042 | 8,492 |
| 已抵押銀行結餘 | | 2,408 | 2,362 |
| 遞延稅項資產 | | - | - |
| | | 58,662 | 57,560 |
| 流動資產 | | | |
| 待售發展中物業 | | 66,930 | 66,816 |
| 待售物業 | | 28,200 | 27,820 |
| 存貨 | | 330 | 224 |
| 應收貿易賬項 | 十三 | 41 | 50 |
| 預付款項、按金及其他應收賬項 | | 154,666 | 51,732 |
| 按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產 | | - | - |
| 關連公司欠款 | | - | - |
| 聯營公司欠款 | | - | - |
| 現金及現金等值項目 | | 349,158 | 477,344 |
| 流動資產總值 | | 599,325 | 623,986 |
| 流動負債 | | | |
| 欠關連公司款項 | | 2,279 | 2,279 |
| 欠聯營公司款項 | | 182 | 182 |
| 融資租賃債務 | 十四 | 386 | - |
| 應付稅項 | | 6,526 | 6,595 |
| 應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用 | 十五 | 34,747 | 43,705 |
| 其他免息借貸 | | 16,710 | 16,710 |
| 流動負債總額 | | 60,830 | 69,471 |
| 流動資產淨值 | | 538,495 | 554,515 |
| 非流動負債 | | | |
| 融資租賃債務 | 十四 | 441 | - |
| 資產淨值 | | 596,716 | 612,075 |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 十六 | 19,316 | 19,316 |
| 儲備 | | 529,167 | 543,286 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 548,483 | 562,602 |
| 非控股權益 | | 48,233 | 49,473 |
| 權益總額 | | 596,716 | 612,075 |

簡明綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

| | 本公司擁有人應佔 | | | | | | | | | |
|----------------|----------|---------|---------|---------|---------|--------------|-----------|----------|---------|----------|
| | 股本 | 股份溢價賬 | 外幣匯兌儲備 | 資本削減儲備 | 其他儲備 | 可供出售金融資產估值儲備 | 累計溢利／(虧損) | 總額 | 非控股權益 | 權益總額 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) |
| 於二零一三年一月一日 | 19,316 | 223,215 | 8,818 | 191,925 | (708) | 15,728 | 104,308 | 562,602 | 49,473 | 612,075 |
| 期內虧損 | - | - | - | - | - | - | (18,022) | (18,022) | (1,240) | (19,262) |
| 期內其他全面收益／(開支) | - | - | 1,706 | - | - | 2,197 | - | 3,903 | - | 3,903 |
| 期內全面收益／(開支) 總額 | - | - | 1,706 | - | - | 2,197 | (18,022) | (14,119) | (1,240) | (15,359) |
| 於二零一三年六月三十日 | 19,316 | 223,215 | 10,524 | 191,925 | (708) | 17,925 | 86,286 | 548,483 | 48,233 | 596,716 |
| 於二零一二年一月一日 | 19,316 | 223,216 | 17,586 | 191,925 | (1,522) | - | 9,381 | 459,902 | 58,884 | 518,786 |
| 期內溢利 | - | - | - | - | - | - | 727 | 727 | (1,133) | (406) |
| 期內其他全面收益／(開支) | - | - | (1,316) | - | - | 13,201 | - | 11,885 | - | 11,885 |
| 期內全面收益／(開支) 總額 | - | - | (1,316) | - | - | 13,201 | 727 | 12,612 | (1,133) | 11,479 |
| 於二零一二年六月三十日 | 19,316 | 223,216 | 16,270 | 191,925 | (1,522) | 13,201 | 10,108 | 472,514 | 57,751 | 530,265 |

簡明綜合現金流量表

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一三年 港幣千元 (未經審核) | 二零一二年 港幣千元 (未經審核) |
| 經營業務產生之現金淨額 | 521 | 1,117 |
| 投資活動所用之現金淨額 | (130,785) | (7,773) |
| 融資活動產生之現金淨額 | 788 | — |
| 現金及現金等值項目減少淨額 | (129,476) | (6,656) |
| 於期初之現金及現金等值項目 | 477,344 | 429,647 |
| 外匯匯率變動影響之淨額 | 1,290 | (1,190) |
| 於期末之現金及現金等值項目 | 349,158 | 421,801 |
| 現金及現金等值項目結餘分析 | | |
| 現金及銀行結餘 | 349,158 | 421,801 |

簡明綜合財務報告附註

一、 編製基準

簡明綜合中期財務報告已按聯交所證券上市規則附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。此等簡明綜合財務報告以港幣呈列，除另有列明者外，所有數額已四捨五入至最接近千位。

二、 主要會計政策

簡明綜合中期財務報告乃根據本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度經審核綜合財務報告所採納會計政策編製。本集團已採納所有由香港會計師公會頒佈，並與其業務有關且於二零一三年一月一日或之後開始會計期間生效之全新及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）：

- 香港會計準則第1號（經修訂）「其他全面收益項目之呈列」之修訂
- 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號「過渡指引」之修訂
- 香港財務報告準則第7號「金融工具：披露—抵銷金融資產及金融負債」之修訂
- 香港財務報告準則二零零九年至二零一一年周期的年度改進
- 香港財務報告準則第10號「綜合財務報告」
- 香港財務報告準則第11號「合營安排」
- 香港財務報告準則第12號「披露其他實體權益」
- 香港財務報告準則第13號「公平值計量」
- 香港會計準則第19號（二零一一年修訂）「僱員福利」
- 香港會計準則第27號（二零一一年修訂）「獨立財務報告」
- 香港會計準則第28號（二零一一年修訂）「於聯營公司及合營公司之投資」

除下文外，採納該等全新／經修訂香港財務報告準則及詮釋，對本集團中期財務報告所應用會計政策並無影響：

香港財務報告準則第10號「綜合財務報告」為釐定控制權提供額外指引。根據香港財務報告準則第10號，本集團對實體有控制權，是指本集團因參與該實體之營運而獲得或有權享有其可變回報，並能夠運用其對實體之權力影響上述回報。本集團已根據準則追溯應用香港財務報告準則第10號，對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」界定公平值，並為香港財務報告準則提供單一公平值計量方法及披露規定。有關規定並無擴大公平值會計之應用範圍。本集團已按照準則以前瞻性基準應用新的公平值計量及披露規定。

本集團並無於此等簡明綜合中期財務報告提早採納已頒佈但尚未生效之全新及經修訂香港財務報告準則。

三、 重大會計判斷及估計

編製中期財務報告需要管理層作出判斷、估計及假設，因而影響會計政策之應用以及呈報資產與負債及收益與支出之金額。實際業績可能有別於此等估計。

管理層就編製此等簡明綜合中期財務報告應用之本集團會計政策所作重大判斷及估計不確定因素的主要來源，與截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合財務報告所用者相同。

四、 經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分可呈報分部，以就本集團之組成部分提交內部報告供主要經營決策者定期審閱，以便分配資源至各分部及評估其表現。現有兩個可呈報經營分部：

- (a) 物業發展分部包括物業發展及銷售；及
- (b) 公司及其他業務分部包括一般公司開支項目。

管理層獨立監察本集團各經營分部之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部業績指在未分配銀行存款之利息收入、未分配其他收入、未分配公司開支(包括中央行政成本及董事薪酬)及財務費用之情況下，持續經營業務所產生之除稅前溢利或虧損。此乃就資源分配及表現評估向主要經營決策者及董事會進行匯報之方式。

本集團之收益及業績按可呈報部分分析如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | | | | | |
|------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 物業發展 | | 公司及其他業務 | | 總額 | |
| | 二零一三年 港幣千元 (未經審核) | 二零一二年 港幣千元 (未經審核) | 二零一三年 港幣千元 (未經審核) | 二零一二年 港幣千元 (未經審核) | 二零一三年 港幣千元 (未經審核) | 二零一二年 港幣千元 (未經審核) |
| 分部收入： | | | | | | |
| 銷售予外部客戶 | 1,103 | 1,834 | - | - | 1,103 | 1,834 |
| 其他收入 | 250 | 262 | - | 175 | 250 | 437 |
| 總收入 | 1,353 | 2,096 | - | 175 | 1,353 | 2,271 |
| 調節： | | | | | | |
| 利息收入 | | | | | 608 | 3,890 |
| 收回已減值之可供出售金融資產 | | | | | - | 1,014 |
| 豁免集團內公司間結餘之收益 | | | | | - | 55,397 |
| 來自持續經營業務之收入 | | | | | 1,961 | 62,572 |
| 分部業績 | (3,085) | (2,875) | (11,836) | 56,242 | (14,921) | 53,367 |
| 調節： | | | | | | |
| 利息收入 | | | | | 608 | 3,890 |
| 未分配開支 | | | | | (4,949) | (3,571) |
| 持續經營業務除稅前(虧損)/溢利 | | | | | (19,262) | 53,686 |

上文呈列之收入乃來自外部客戶之收入。

區域資料

本集團於兩個主要區域地區經營業務 — 香港及中華人民共和國(香港除外)(「中國」)。

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一三年 港幣千元 (未經審核) | 二零一二年 港幣千元 (未經審核) |
| 收入 | | |
| 香港 | - | - |
| 中國 | 1,103 | 1,834 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 1,103 | 1,834 |
| | <hr/> | <hr/> |

五、 收入

收入即本集團之營業額，指期內所提供服務價值及銷售待售物業之所得款項。

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一三年 港幣千元 (未經審核) | 二零一二年 港幣千元 (未經審核) |
| 持續經營業務 | | |
| 銷售待售物業 | 1,103 | 1,834 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 1,103 | 1,834 |
| | <hr/> | <hr/> |

六、 其他收入

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------|-------------------------|-----------------------|
| | 二零一三年 港幣千元 (未經審核) | 二零一二年 港幣千元 (重列) |
| 持續經營業務 | | |
| <u>其他收入</u> | | |
| 銀行利息收入 | 593 | 2,812 |
| 其他利息收入 | 15 | 1,078 |
| | 608 | 3,890 |
| 其他 | 250 | 437 |
| | 858 | 4,327 |
| <u>收益</u> | | |
| 收回已減值之可供出售金融資產 | - | 1,014 |
| 豁免集團內公司間結餘之收益 | - | 55,397 |
| | - | 56,411 |
| | 858 | 60,738 |

七、 除稅前溢利

本集團來自持續經營業務之除稅前溢利已扣除/(計入)：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一三年 港幣千元 (未經審核) | 二零一二年 港幣千元 (未經審核) |
| 出售物業之成本 | 601 | 1,113 |
| 折舊 | 2,116 | 339 |
| 預付土地租賃款攤銷 | 38 | 37 |
| 收回已減值之可供出售金融資產 | - | (1,014) |
| 豁免集團內公司間結餘之收益 | - | (55,397) |
| 銀行利息收入 | (593) | (2,812) |
| 其他利息收入 | (15) | (1,078) |
| | (608) | (3,890) |

八、 所得稅開支

香港利得稅乃根據期內於香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零一二年：16.5%) 作出撥備。中華人民共和國(「中國」)附屬公司須按25% (二零一二年：25%) 之稅率繳納中國企業所得稅。其他地區應課稅溢利之稅項乃根據本集團經營業務所在國家(或司法權區)之適用稅率計算。由於期內本集團在香港並無任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零一二年六月三十日：無)。

截至六月三十日止六個月

| 二零一三年 | 二零一二年 |
|--------|--------|
| 港幣千元 | 港幣千元 |
| (未經審核) | (未經審核) |

持續經營業務

中國稅項

- -

九、 每股盈利(虧損)

每股基本及攤薄盈利乃按本公司普通權益持有人應佔期內溢利及期內已發行普通股加權平均數1,931,638,040股(二零一二年十二月三十一日：1,931,638,040股)計算。

十、 股息

截至二零一三年六月三十日止六個月並無派付或建議派發股息，自報告期間結算日以來亦無建議派發任何股息(二零一二年六月三十日：無)。

十一、 物業、機器及設備

期內，本集團耗資約港幣1,589,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣9,276,000元)添置物業、機器及設備。

十二、 可供出售金融資產

回顧期內，本集團收購一項香港上市股本證券(於二零一三年六月三十日之賬面值為港幣23,576,000元)，並分類為可供出售金融資產。此外，本集團於其他全面收益確認之期內可供出售金融資產公平值變動收益為港幣2,197,000元(二零一二年六月三十日：港幣13,201,000元)。

十三、 應收貿易賬項

於報告期間結算日，根據發票日期計算並扣除撥備之應收貿易賬項賬齡分析如下：

| | 於二零一三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核) | 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核) |
|--------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 一個月以內 | 41 | 50 |
| 一至三個月 | - | - |
| 四至十二個月 | - | - |
| 一年以上 | - | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 41 | 50 |
| | <hr/> | <hr/> |

十四、 融資租賃債務

於二零一三年六月三十日，本集團有以下須予償還融資租賃債務：

| | 最低租賃付款 於二零一三年 六月三十日之 現值 港幣千元 (未經審核) | 最低租賃付款 於二零一二年 十二月三十一日 之現值 港幣千元 (經審核) |
|----------------|--|---|
| 一年內 | 421 | - |
| 須於第二至第五年支付 | 476 | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 897 | - |
| 減：分配至未來期間之融資抵押 | (70) | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| 租賃債務現值 | 827 | - |
| | <hr/> | <hr/> |

本集團融資租賃債務之賬面值與其公平值相若。

十五、 應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

| | 於二零一三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核) | 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核) |
|-------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 應付貿易賬項 | - | - |
| 銷售待售物業之預收款項 | 825 | 367 |
| 其他應付賬項及應繳費用 | 33,922 | 43,338 |
| | 34,747 | 43,705 |

於報告期間結算日，根據發票日期計算之應付貿易賬項賬齡分析如下：

| | 於二零一三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核) | 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核) |
|--------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 一個月以內 | - | - |
| 一至三個月 | - | - |
| 四至十二個月 | - | - |
| 一年以上 | - | - |
| | - | - |

十六、 股本

| | 於二零一三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核) | 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核) |
|--|-----------------------------------|------------------------------------|
| 法定： | | |
| 100,000,000,000股(二零一二年十二月三十一日： 100,000,000,000股)每股面值港幣0.01元 (二零一二年十二月三十一日：港幣0.01元) 之普通股 | 1,000,000 | 1,000,000 |
| 已發行及繳足： | | |
| 1,931,638,040股(二零一二年十二月三十一日： 1,931,638,040股)每股面值港幣0.01元 (二零一二年十二月三十一日：港幣0.01元) 之普通股 | 19,316 | 19,316 |

十七、 資本承擔

於二零一三年六月三十日，本集團並無任何資本承擔(二零一二年十二月三十一日：港幣零元)。

十八、 經營租約承擔

本集團根據經營租約承擔租賃若干辦公室物業。物業租約經協商年期介乎一至三年。

於二零一三年六月三十日，本集團按照不可撤銷經營租約於以下期限應付之未來最低租金總額如下：

| | 於二零一三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核) | 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核) |
|----------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 一年內 | 10,673 | 10,517 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 9,048 | 14,368 |
| | 19,721 | 24,885 |

十九、 或然負債

於二零一三年六月三十日，本集團之或然負債為港幣2,290,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣3,044,000元)。該等或然負債涉及向銀行作出之回購擔保，以獲得該等銀行向本集團之待售物業買家提供按揭貸款。

董事認為，倘出現拖欠支付款項，相關物業之可變現淨值可彌補未償還按揭本金還款及應計利息及罰款。因此，並無於賬目內就擔保作出撥備。

二十、 關連方交易

- (a) 截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月內，除於該等財務報告其他部分詳列之交易外，本集團概無與關連方進行重大交易。
- (b) 本集團主要管理人員薪酬：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一三年 港幣千元 (未經審核) | 二零一二年 港幣千元 (未經審核) |
| 短期僱員福利 | 3,194 | 1,337 |
| 離職後福利 | 34 | 6 |
| | 3,228 | 1,343 |

管理層討論及分析

財務業績回顧

集團概覽

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團收入總額達港幣1,100,000元，二零一二年同期之收入總額則為港幣1,800,000元。本集團錄得期內虧損港幣19,300,000元，二零一二年同期之虧損則為港幣400,000元。本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔綜合虧損達港幣18,000,000元，相比二零一二年同期之溢利為港幣700,000元。

物業發展分部

截至二零一三年六月三十日止六個月，物業發展分部之分部收入達港幣1,100,000元，二零一二年同期則為港幣1,800,000元。截至二零一三年六月三十日止六個月之分部虧損為港幣3,100,000元，而二零一二年同期則錄得分部溢利港幣2,900,000元。

按集團正常銷售額確認方式，來自銷售累計銷售價值港幣800,000元之兩個單位之收入及溢利以及港幣500,000元之溢利，並未於本集團損益表中確認。

於回顧期內，本集團繼續專注於銷售已竣工待售物業。迄今，星辰花園（「星辰花園」）第一至第八期全部已竣工住宅單位中約99.7%已售出，而星辰廣場（「星辰廣場」）第一至第四期全部已竣工住宅及商業單位中約96.0%已售出。

董事會對香港及中國之房地產市場持樂觀態度，並計劃從事與房地產相關之業務。

區域分部

期內，本集團並無來自香港之收入，而來自中國其他地區之收入主要與物業發展有關。

收購酒店

於二零一三年六月二十七日，本公司其中一間全資附屬公司與獨立第三方訂立買賣協議，有條件按代價港幣725,000,000元收購一組公司（「目標集團」）（「收購事項」）。目標集團之主要資產為間接持有位於中國廣東省茂名市之酒店物業之全部權益（「酒店」）。酒店擁有299間客房／套房，現時由酒店管理公司（獨立第三方）根據兩項管理協議經營及管理。由於酒店當前由酒店管理公司經營及管理，故可減少目標集團因維護及經營酒店所產生成本之風險。根據目標集團所提供資料，現時酒店管理公司除向目標集團提供每月固定費用人民幣5,420,000元外，亦同時按照酒店管理公司所產生收益之10%計算支付特許權費。董事會認為，收購事項為本公司提供參與酒店業務投資之良機，並預期於建議收購事項後本公司盈利水平將得到提升。於本報告日期，收購事項仍在進行且尚未完成。收購事項之詳情於本公司網站www.cenericholdings.com可供公眾查閱。

財務狀況回顧

概覽

於二零一三年六月三十日，非流動資產（主要包括物業、機器及設備；發展中物業；可供出售金融資產；已抵押銀行結餘以及遞延稅項資產）為港幣58,700,000元，二零一二年十二月三十一日則為港幣57,600,000元。於二零一三年六月三十日之流動資產為港幣599,300,000元，而於二零一二年十二月三十一日則為港幣624,000,000元。於二零一三年六月三十日之流動負債合共為港幣60,800,000元，而於二零一二年十二月三十一日則為港幣69,500,000元。於二零一三年六月三十日之非流動負債為港幣400,000元，而於二零一二年十二月三十一日則為港幣零元。

股本結構、流動資金及財務資源

於二零一三年六月三十日，本集團之借款總額為港幣17,500,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣16,700,000元）。借款總額主要包括其他免息借款及融資租賃債務。於二零一三年六月三十日，可供本集團使用但尚未動用之銀行信貸額為零（二零一二年十二月三十一日：零）。

於二零一三年六月三十日，本集團之權益總額為港幣596,700,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣612,100,000元）。

於二零一三年六月三十日，本集團之資產負債比率為2.9%（二零一二年十二月三十一日：2.7%）。資產負債比率乃按照本集團之借款總額除以權益總額為基準計算。

作為財政管理之一部分，本集團集中處理本集團所有營運之資金。本集團之外匯風險主要涉及人民幣（來自於中國中山市之物業單位之銷售）。

資本承擔

於二零一三年六月三十日，本集團並無任何資本承擔（二零一二年十二月三十一日：無）。

或然負債

於二零一三年六月三十日，本集團之或然負債為港幣2,300,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣3,000,000元）。該等或然負債主要涉及向銀行作出回購擔保，以獲得該等銀行向星辰花園及星辰廣場項目之物業買家提供按揭貸款。董事認為，該等擔保之公平值實屬微不足道。

抵押本集團資產

於二零一三年六月三十日，為數港幣2,400,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣2,400,000元）之非流動銀行結餘已抵押予若干銀行，以取得該等銀行向中國廣東省中山市星辰花園及星辰廣場項目之物業買家提供按揭貸款。期內，本集團根據融資租賃收購物業、機器及設備。於二零一三年六月三十日，本集團融資租賃債務之賬面值港幣800,000元與其公平值相若。

僱員分析

於二零一三年六月三十日，本集團受僱員工總數為61人，而於二零一二年十二月三十一日則為59人。作為本集團人力資源政策之一部分，僱員是根據本集團之薪酬及花紅計劃一般架構，按本身表現獲得報酬。現時，本集團已為其僱員設立購股權計劃，並繼續推行其整體人力資源培訓及發展計劃，以讓僱員學習所需知識、技能及經驗，應付現有及未來之要求及挑戰。

購股權

本公司已於二零一一年六月八日批准及採納購股權計劃（「購股權計劃」），除非被另行取消或修訂，否則購股權計劃將於該日起計10年內有效。

截至二零一三年六月三十日止六個月，並無根據購股權計劃授出購股權，亦無任何尚未行使之購股權。

董事之權益

於二零一三年六月三十日，本公司各董事及主要行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所之權益（包括董事或主要行政人員按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），以及須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司存置之登記冊，或依據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）規定已知會本公司及聯交所之權益。

主要股東及其他人士之權益

於二零一三年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置之登記冊所載，擁有本公司股份及相關股份權益之股東如下：

| 股東姓名／名稱 | 附註 | 持有股份及 相關股份數目 (好倉) | 佔已發行股本 百分比 |
|--|----|-------------------------|---------------|
| Star Advance International Limited (「Star Advance」) | 1 | 560,000,000 | 28.99% |
| 方承光(「方先生」) | 2 | 560,000,000 | 28.99% |

附註：

- (1) 相當於 Star Advance 所持有 560,000,000 股股份。
- (2) 方先生被視為透過彼於 Star Advance 之 100% 權益而於該等股份中擁有權益。

企業管治及其他資料

遵守企業管治常規守則

本公司致力維持高水準之企業管治及堅守問責及透明度之原則。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本公司已採納上市規則附錄 14 所載企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）之適用守則條文，惟下文概述之若干偏離情況除外：

守則條文 A.2.1 至 A.2.9

守則條文 A.2.1 規定，主席及行政總裁之角色應有區分，不應由同一人兼任。主席與行政總裁間之職責分工應清楚界定並以書面列載。

守則條文 A.2.2 至 A.2.9 列明主席之角色及責任。

本公司目前並無董事會主席。董事會擬在選定適合人選後盡快委任董事會主席。

守則條文 E.1.2

守則條文 E.1.2 規定，董事會主席應出席股東週年大會。彼亦應邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會（如適用）之主席出席大會，或應在彼等缺席時邀請另一名委員會成員（或倘該名委員會成員未能出席，則其正式委任的代表）出席大會。該等人士需在股東週年大會上回答提問。

本公司目前並無董事會主席。董事會擬在選定適合人選後盡快委任董事會主席。因此，於二零一三年四月八日舉行之本公司股東週年大會並無董事會主席出席。然而，本公司執行董事季志雄先生擔任該大會主席，而審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之主席亦有出席大會以回答任何提問，確保與股東保持有效溝通。

守則條文 F.1.1

守則條文 F.1.1 規定，公司秘書應為發行人的僱員，對發行人的日常事務有所認識。發行人若外聘服務機構擔任公司秘書，應披露其一名較高職位人士之身份以與該外聘服務機構聯絡。

自二零一三年一月一日起至二零一三年二月四日期間本公司並無公司秘書。

公司秘書已於二零一三年二月五日獲委任。彼為本公司現任僱員，瞭解本公司之日常運作情況。

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十所載董事進行證券交易的標準守則作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經對董事作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於期內一直遵守標準守則所載之指定標準。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料變更如下：

- 全體獨立非執行董事之董事酬金由每年港幣60,000元增至每年港幣100,000元，自二零一三年一月一日起生效。

購買、出售或贖回股份

於截至二零一三年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何股份。

審核委員會之審閱

審核委員會連同管理層已審閱本集團採納之會計原則及常規，並討論核數、內部監控及財務報告等事項，其中包括審閱截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成。

承董事會命
執行董事
李志雄

香港，二零一三年八月二十八日