

CENERIC (HOLDINGS) LIMITED

新嶺域(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)

中期報告
2014



目錄

公司資料	2
未經審核中期業績：	
簡明綜合損益表	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	21
購股權	24
董事之權益	24
主要股東及其他人士之權益	24
企業管治及其他資料	25
購買、出售或贖回股份	26
審閱中期業績	26

公司資料

執行董事

鄭偉霖 (行政總裁)

季志雄

黃振達

馬爾強

(於二零一四年五月一日獲委任)

楊國良

李匡宇

(於二零一四年五月一日辭任)

獨立非執行董事

陳凱寧

蘇慧琳

宋逸駿

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

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

長青暉勝會計師事務所有限公司

香港九龍尖沙咀

科學館道1號康宏廣場

南座15樓1507室

香港股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

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

香港上環

干諾道西88號

粵財大廈7樓

未經審核中期業績

新嶺域(集團)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零一三年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
營業額	六	29,039	1,103
銷售成本	八	(8,164)	(601)
毛利		20,875	502
其他收入	七	17,700	858
銷售開支		(236)	(241)
行政開支		(37,130)	(20,342)
財務費用	八	(5,486)	(39)
除稅前虧損	八	(4,277)	(19,262)
所得稅抵免	九	436	—
期內虧損		(3,841)	(19,262)
應佔：			
本公司擁有人		(4,163)	(18,022)
非控股權益		322	(1,240)
		(3,841)	(19,262)
每股虧損	十		
— 基本		(0.22 港仙)	(0.93 港仙)
— 攤薄		(0.22 港仙)	(0.93 港仙)

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
期內虧損	<u>(3,841)</u>	<u>(19,262)</u>
其他全面收益：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
可供出售金融資產公平值變動	(6,394)	2,197
折算海外業務而產生之匯兌差額	<u>(6,787)</u>	<u>1,706</u>
期內其他全面(虧損)/收益，除稅後	<u>(13,181)</u>	<u>3,903</u>
期內全面虧損總額	<u>(17,022)</u>	<u>(15,359)</u>
應佔：		
本公司擁有人	(17,344)	(14,119)
非控股權益	<u>322</u>	<u>(1,240)</u>
	<u>(17,022)</u>	<u>(15,359)</u>

簡明綜合財務狀況表

		於二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
物業、機器及設備		874,209	13,314
預付土地租賃款		64,857	2,991
授權		91,493	–
於聯營公司之投資		–	–
可供出售金融資產	十一	27,972	34,366
其他資產		7,978	7,862
已抵押銀行結餘	十二	2,268	1,950
遞延稅項資產	十三	9,724	–
		1,078,501	60,483
流動資產			
待售發展中物業		69,242	70,849
待售物業		9,543	16,218
存貨		356	338
應收貿易賬項	十四	13,600	24
預付款項、按金及其他應收賬項		27,377	306,208
現金及現金等值項目		62,143	186,470
		182,261	580,107
資產總值		1,260,762	640,590
流動負債			
欠聯營公司款項		182	182
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	十五	40,759	36,054
應付稅項		7,893	521
貸款及借貸 — 於一年內到期	十六	31,162	–
其他借貸	十七	8,000	–
其他免息借貸		16,710	16,710
		104,706	53,467
流動負債總額		104,706	53,467
流動資產淨值		77,555	526,640
非流動負債			
貸款及借貸 — 於一年後到期	十六	142,724	–
債券	十八	325,000	–
遞延稅項負債	十三	118,192	–
		585,916	–
資產淨值		570,140	587,123
資本及儲備			
股本	二十	19,316	19,316
儲備		506,500	523,843
本公司擁有人應佔權益		525,816	543,159
非控股權益		44,324	43,964
權益總額		570,140	587,123

簡明綜合權益變動表

截至二零一四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	保留溢利	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)
於二零一四年一月一日	19,316	223,215	11,062	191,925	7,320	28,715	61,606	543,159	43,964	587,123
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(4,163)	(4,163)	322	(3,841)
期內其他全面收益／(開支)	-	-	(6,787)	-	-	(6,394)	-	(13,181)	-	(13,181)
期內全面收益／(開支) 總額	-	-	(6,787)	-	-	(6,394)	(4,163)	(17,344)	322	(17,022)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	39	39
於二零一四年六月三十日	19,316	223,215	4,275	191,925	7,320	22,321	57,443	525,815	44,325	570,140
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

簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
經營業務產生之現金淨額	298,366	521
投資活動所用之現金淨額	(729,407)	(130,785)
融資活動產生之現金淨額	311,658	788
現金及現金等值項目減少淨額	(119,383)	(129,476)
於期初之現金及現金等值項目	186,470	477,344
外匯匯率變動之影響淨額	(4,944)	1,290
於期末之現金及現金等值項目	62,143	349,158
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	62,143	349,158

簡明綜合財務報告附註

一、 公司資料

新嶺域(集團)有限公司(「本公司」)乃根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為一間獲豁免之有限公司。本公司之註冊辦事處及主要營業地點分別為P.O. Box 1043, George Town, Grand Cayman KY1-1102, Cayman Islands及香港上環干諾道西88號粵財大廈7樓。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

期內，本集團之業務活動為於中華人民共和國從事物業發展及酒店業務投資。

二、 編製基準

簡明綜合中期財務報告乃根據聯交所證券上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計師公會(香港會計師公會)所頒佈香港會計準則第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，除另有指明者外，所有數額已四捨五入至最接近千位。

三、 會計政策及披露之變動

本集團已於本期間之簡明綜合財務報告首次應用以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則 第12號及香港會計準則第27號(二零一一年) — 投資實體之修訂
香港會計準則第32號之修訂	香港會計準則第32號金融工具：呈列 — 抵銷金融資產及金融負債之修訂
香港會計準則第36號之修訂	香港會計準則第36號資產減值 — 非金融資產之 可收回金額披露之修訂
香港會計準則第39號之修訂	香港會計準則第39號 — 衍生工具之更替及 對沖會計之延續之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

於本期間應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團目前及過往年度之財務表現及狀況及／或此等簡明綜合財務報告所載披露資料並無重大影響。

四、 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於此等簡明綜合財務報告應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號之修訂	對沖會計以及香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號之修訂 ³
香港財務報告準則第14號 香港會計準則第19號之修訂	監管遞延賬目 ² 香港會計準則第19號僱員福利— 界定福利計劃：僱員供款之修訂 ¹
二零一零年至二零一二年週期之年度改進	於二零一三年十二月頒佈若干 香港財務報告準則之修訂 ¹
二零一一年至二零一三年週期之年度改進	於二零一三年十二月頒佈若干 香港財務報告準則之修訂 ¹

¹ 於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或其後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期但可供採納

五、 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，旨在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。現有以下三個可呈報經營分部：

- (a) 物業發展分部包括物業發展及銷售；
- (b) 酒店業務分部包括向酒店營運商分授特許權及若干酒店管理活動；及
- (c) 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。分部業績指未計銀行存款利息收入、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)及財務費用前所賺取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。

本集團收入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		酒店業務		公司及其他業務		抵銷		總額	
	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (重列)								
分部收入：										
銷售予外部客戶	10,378	1,103	18,661	-	-	-	-	-	29,039	1,103
其他收入	833	250	269	-	-	-	-	-	1,102	250
分部總收入	11,211	1,353	18,930	-	-	-	-	-	30,141	1,353
分部業績	455	(3,085)	289	(317)	(1,714)	(2,498)	-	-	(970)	(5,900)
調節：										
利息收入									577	608
減價購買收益(見附註19)									16,021	0
收購相關成本(見附註19)									(7,375)	-
財務費用									(5,486)	(39)
未分配開支									(7,044)	(13,931)
除稅前虧損									(4,277)	(19,262)

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(「中國」，不包括香港)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (重列)
分部收入		
— 香港	-	-
— 中國	30,141	1,353
	30,141	1,353

六、 營業額

營業額指期內來自分授經營權及提供服務之收入以及向外部客戶銷售待售物業之所得款項。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
銷售待售物業	10,378	1,103
授權收入	18,661	—
	<hr/>	<hr/>
	29,039	1,103
	<hr/>	<hr/>

七、 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	577	593
其他利息收入	—	15
議價購買收益(見附註19)	16,021	—
其他	1,102	250
	<hr/>	<hr/>
	17,700	858
	<hr/>	<hr/>

八、 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
銷售成本		
出售存貨之成本	308	-
出售物業之成本	6,236	601
授權攤銷	1,620	-
	8,164	601
折舊	15,235	2,116
預付土地租賃款攤銷	445	38
收購相關成本(見附註19)	7,375	-
利息收入		
銀行利息收入	(577)	(593)
其他利息收入	-	(15)
	(577)	(608)
財務費用		
貸款及借貸利息	3,662	-
其他借貸利息	14	39
債券利息	1,810	-
	5,486	39
議價購買收益(見附註19)	(16,021)	-

九、 所得稅

香港利得稅乃根據回顧期間內於香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零一三年：16.5%）作出撥備。中華人民共和國（「中國」）附屬公司須按25%（二零一三年：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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
香港	-	-
中國	1,442	-
	<hr/>	<hr/>
	1,442	-
遞延稅項	(1,878)	-
	<hr/>	<hr/>
所得稅抵免	(436)	-
	<hr/>	<hr/>

十、 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按本公司普通權益持有人應佔期內虧損及期內已發行普通股加權平均數1,931,638,040股（二零一三年十二月三十一日：1,931,638,040股）計算。

十一、 可供出售金融資產

	於	於
	二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
上市股本投資，按公平值		
香港	27,972	34,366
	<hr/>	<hr/>

十二、已抵押銀行結餘

	於 二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一三年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
就本集團待售物業買家所獲授按揭融資抵押予 銀行之款項	1,903	1,950
就經營租約業主所獲授銀行擔保抵押予銀行之款項	365	-
	<u>2,268</u>	<u>1,950</u>

十三、遞延稅項資產及負債

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，簡明綜合財務狀況表所示本集團之遞延稅項資產及負債如下：

	二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
遞延稅項資產	<u>9,724</u>	-
遞延稅項(負債)	<u>(118,192)</u>	-

截至二零一四年六月三十日止六個月，遞延稅項資產／(負債)之變動如下：

	遞延稅項 資產一 稅項虧損 港幣千元 (未經審核)	遞延稅項 負債一 物業公平值 超出稅基 部分 港幣千元 (未經審核)	總額 港幣千元 (未經審核)
於二零一四年一月一日	-	-	-
添置一收購附屬公司	9,752	(120,084)	(110,332)
計入損益／(於損益中扣除)	(14)	1,892	1,878
匯兌調整	(14)	-	(14)
於二零一四年六月三十日	9,724	(118,192)	(108,468)

遞延稅項資產於相關利益可透過未來應課稅溢利變現時確認為結轉稅項虧損。

十四、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 二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一三年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
一個月內	7,878	24
一至三個月	5,722	-
四至十二個月	-	-
一年以上	-	-
	13,600	24

十五、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

	於 二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一三年 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	47	7,947
其他應付賬項及應繳費用	40,712	28,107
	40,759	36,054

十六、貸款及借貸

	於 二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一三年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	31,162	-
一年後但兩年內	31,162	-
兩年後但五年內	111,562	-
	173,886	-

於二零一四年六月三十日，一間財務機構向本集團一間附屬公司借出之貸款及借貸以位於中國茂名市之租賃土地及樓宇作抵押。

十七、其他借貸

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團一間附屬公司(為持牌放債人)向一名獨立第三方借入按年利率5%計息之無抵押貸款港幣8,000,000元，作為本集團營運資金。

	二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	8,000	-
一年後但兩年內	-	-
兩年後但五年內	-	-
五年後	-	-
	8,000	-

十八、債券

	二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
無抵押債券		
第一批，於二零一四年四月十四日發行	150,000	-
第二批，於二零一四年五月二十一日發行	175,000	-
	<u>325,000</u>	-

此兩批債券乃由本集團發行作為收購酒店之部分應付代價，有關收購已於二零一四年四月十四日完成。債券按年利率3.50%計息，並為無抵押及將於發行日期第四週年到期（見附註19）。

十九、收購附屬公司

於二零一四年四月十四日，本集團已完成收購保皇投資控股有限公司及First Max International Limited 以及其各自之附屬公司之全部股權，代價為港幣725,000,000元，該等公司為專門經營酒店業務之公司。收購事項中所收購淨資產之公平值如下：

	所收購 淨資產之 公平值 港幣千元 (未經審核)
所收購淨資產之公平值：	
物業、廠房及設備	876,307
授權	93,131
預付土地租賃款	62,415
遞延稅項資產	9,752
應收貿易賬項及其他應收賬項	19,819
現金及現金等值項目	2,709
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	(7,354)
應付稅項	(5,932)
貸款及借貸	(189,742)
遞延稅項負債	(120,084)
議價購買收益	(16,021)
總代價	<u>725,000</u>
按以下方式支付：	
代價	
現金	400,000
債券	<u>325,000</u>
	<u>725,000</u>

有關此收購事項之成本港幣7,375,000元已於完成時計入損益。

二十、股本

	於 二零一三年 十二月 三十一日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)
法定：		
100,000,000,000股(二零一三年十二月三十一日： 100,000,000,000股)每股面值港幣0.01元 (二零一三年十二月三十一日：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(二零一三年十二月三十一日： 1,931,638,040股)每股面值港幣0.01元 (二零一三年十二月三十一日：港幣0.01元) 之普通股	19,316	19,316

二十一、資本承擔

於二零一四年六月三十日，本集團有以下資本承擔：

	於 二零一三年 十二月 三十一日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)
已訂約但未撥備	7,751	445,000
	7,751	445,000

二十二、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及設備。租約經協商年期介乎一至五年。概無租約包括或然租金。

於二零一四年六月三十日，本集團按照不可撤銷經營租約應付之未來最低租金總額如下：

	於 二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一三年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	2,917	837
第二至第五年(包括首尾兩年)	5,425	365
	8,342	1,202

二十三、或然負債

於二零一四年六月三十日，本集團有或然負債港幣2,064,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣1,565,000元)，涉及向銀行作出回購擔保以取得本集團待售物業買家所獲授之按揭貸款。

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以及應計利息及罰款。因此，並無於賬目內就擔保作出撥備。

二十四、關連方交易

- (a) 截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月內，除於此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	
	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	2,041	3,194
離職後福利	30	34
	<hr/>	<hr/>
	2,071	3,228
	<hr/>	<hr/>

二十五、股息

截至二零一四年六月三十日止六個月並無派付或建議派付任何股息，自報告期間結束以來亦無建議派付任何股息(二零一三年六月三十日：無)。

管理層討論及分析

財務業績回顧

業務回顧

於二零一四年上半年，全球經濟狀況裹足不前，而中國經濟增長速度亦受中央政府所頒佈連串經濟改革影響而放緩。然而，中國政府推出旅業扶助政策將吸引更多旅客到訪中國，帶動款待服務需求與日俱增。有鑑於此，本集團跨出重大一步，透過於二零一四年四月收購一間位於中國茂名市的酒店（「收購事項」）多元化擴展業務範圍至酒店市場。自收購事項日期以來，本集團酒店業務已開始貢獻收入及溢利。同時，中國政府為冷卻物業市場而實施的收緊政策令整體樓價持續受壓。隨著中國政府近期放寬物業市場調控措施，本集團於中國中山之物業銷售按年顯著增長。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額港幣29,000,000元（二零一三年六月三十日：港幣1,100,000元）。本公司擁有人應佔本集團虧損為港幣4,200,000元（二零一三年六月三十日：虧損港幣18,000,000元）。本集團虧損收窄，歸功於新收購酒店業務及物業發展業務帶來之毛利增長。

物業發展分部

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團物業發展業務錄得分部收入及溢利分別港幣11,200,000元（二零一三年六月三十日：港幣1,400,000元）及港幣500,000元（二零一三年六月三十日：虧損港幣3,100,000元）。由於銷售若干住宅單位令利潤率改善，物業發展分部得以轉虧為盈。

於回顧期間，本集團致力出售已竣工物業。於二零一四年六月三十日，星晨花園（「星晨花園」）住宅單位約99.8%以及星晨廣場（「星晨廣場」）所有住宅及商業單位約96.2%已售出。

董事會對香港及中國物業市場前景抱審慎樂觀態度，故本集團將繼續從事物業發展業務。

酒店業務分部

於二零一四年四月十四日，本集團完成收購事項。酒店業務自此透過向酒店營運商分授經營權而開始貢獻收入及溢利。自分授經營權賺取之收入包括固定費用每月人民幣5,420,000元及相當於酒店營運商所產生每月總收入10%之特許權費。自收購事項日期起至二零一四年六月三十日，酒店業務已產生分部收入及溢利分別為港幣18,900,000元及港幣300,000元。由於收購事項剛剛完成，故二零一四年上半年其為本集團貢獻之溢利相對較小。董事會預期，酒店業務可於下半年締造穩定收入來源。

收購事項符合本集團多元化發展業務之策略，並提供進軍中國酒店市場之良機。董事會預期，新收購之酒店業務未來將成為本集團增長動力，有助提升整體表現。我們將繼續發掘酒店業商機。

區域分部

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團並無來自香港之收入，而來自中國之收入主要與物業發展及酒店業務有關。

財務狀況回顧

概覽

於二零一四年六月三十日，本集團之非流動資產為港幣1,078,500,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣60,500,000元)。流動資產為港幣182,300,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣580,100,000元)。流動負債為港幣104,700,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣53,500,000元)。非流動負債為港幣585,900,000元(二零一三年十二月三十一日：零)。

股本結構、流動資金及財務資源

本集團致力維持股本結構，以審慎態度處理項目撥款。本集團視保持動力為主要目標，務求為股東締造價值及以合理成本取得融資。本集團採納多項指標(如資產負債比率)以監察股本結構。

於二零一四年六月三十日，本集團借貸總額合共為港幣523,600,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣16,700,000元)，主要包括計息借貸港幣506,900,000元及其他免息借貸港幣16,700,000元，並無未動用銀行融資(二零一三年十二月三十一日：無)。

於回顧期間，本集團借貸增加是由於收購事項後綜合計入結轉貸款及借貸以及發行兩批債券(作為收購事項部分應付代價)所致。

於二零一四年六月三十日，本集團之權益總額為港幣570,100,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣587,100,000元)。

於二零一四年六月三十日，本集團之資產負債比率為80.5%(二零一三年十二月三十一日：零)。資產負債比率乃按本集團借貸淨額(借貸總額減現金及現金等值項目與受限制現金總額)除權益總額計算。

作為財政管理之一部分，本集團集中處理旗下所有業務之資金。本集團之外匯風險主要涉及人民幣(源自中國中山市之物業單位銷售以及中國茂名市酒店業務之授權及特許權收入)。

資本承擔

於二零一四年六月三十日，本集團之資本承擔為港幣7,800,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣445,000,000元)，主要包括本集團酒店業務對租賃裝修、傢具及設備之額外投資。

或然負債

於二零一四年六月三十日，本集團之或然負債為港幣2,100,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣1,600,000元)。或然負債主要與向銀行作出回購擔保以取得星辰花園及星辰廣場物業買家所獲授之按揭貸款有關。董事會認為，有關擔保之公平值微不足道。

集團資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團透過收購事項收購面值為港幣849,900,000元(二零一三年十二月三十一日：零)之租賃土地及樓宇其中部分已抵押予一間財務機構，作為按揭貸款之抵押品。此外，非流動銀行結餘港幣2,300,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣2,000,000元)已抵押予多間銀行，作為本集團待售物業買家所獲授按揭貸款之抵押品。有關結餘亦為經營租約業主所獲授銀行擔保之抵押品。

員工分析

於二零一四年六月三十日，本集團受僱員工總數為76人，而於二零一三年十二月三十一日則為58人。根據本集團人力資源政策，僱員根據本集團薪酬及花紅計劃一般架構，按本身表現獲得報酬。本集團致力維持及推廣多項人力資源培訓及發展計劃，讓僱員學習最新知識、技能及經驗以應付現有及未來要求及挑戰。

未來展望

展望未來，本集團將加大力度銷售星辰花園及星辰廣場之已竣工及待售物業。於未來半年，中國放寬物業市場限制將改善整體經濟氣氛，對物業發展分部有利。考慮到多個城市愈來愈重視旅遊業及旅遊相關業務之增長趨勢，本集團將抓緊酒店業之黃金投資機遇。完成收購事項後，本集團將鞏固其酒店業務經驗及知識，力求於此範疇大展拳腳。我們正積極物色有利可圖之新投資項目(尤其於中國境內)，務求多元化發展業務，為投資者帶來最大回報。憑藉強調誠信及卓越品質之經營概念，本集團日後將繼續參與款待業務，致力發揮管理團隊最佳表現。

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自該日起計10年內有效。

截至二零一四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

於二零一四年六月三十日，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）、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之權益，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

於二零一四年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置之登記冊所載，以下股東於本公司股份及相關股份擁有權益：

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) 指Star Advance所持有之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，並堅守問責及透明度之原則。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司已應用並遵守上市規則附錄14所載企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)之原則及適用守則條文，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。主席與行政總裁之間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進一步闡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並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(如適用)之主席列席，如彼等缺席，則應邀請另一名委員會成員或(如該成員未能出席)其正式委任代表出席大會。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，本公司於二零一四年五月三十日舉行之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已擔任該大會之主席，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。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10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，全體董事確認彼等於期內一直遵守標準守則所載之規定標準。

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載列如下：

- 季志雄先生於二零一四年六月四日退任聯夢活力世界有限公司之執行董事職務。
- 楊國良先生於二零一四年六月二十六日退任香港建屋貸款有限公司之執行董事職務。

購買、出售或贖回股份

於截至二零一四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、出售或贖回本公司任何股份。

審閱中期業績

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核中期業績已由審核委員會審閱，並由本公司核數師根據香港會計師公會所頒佈香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審核委員會由本公司之三名獨立非執行董事組成。

承董事會命
執行董事
季志雄

香港，二零一四年八月二十八日