

# 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

# 2015

# 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	22
購股權計劃	25
董事之權益	26
主要股東及其他人士之權益	26
企業管治及其他資料	27
購回、出售或贖回股份	28
審閱中期業績	28

## 公司資料

### 執行董事

鄭偉霖 (行政總裁)

季志雄

馬爾強

王鉅成

(於二零一五年八月二十一日獲委任)

### 非執行董事

黃振達

楊國良

(於二零一五年六月四日調任)

### 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 Sterling Trust (Cayman) Limited

Caledonian House, 69 Dr. Roy's Drive

P.O. Box 1043, George Town

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」)截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零一四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	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
收益	五	46,728	29,039
銷售成本	七	(4,168)	(8,164)
毛利		42,560	20,875
其他收入	六	18,337	17,700
銷售開支		(221)	(236)
行政開支		(53,692)	(37,130)
財務費用	七	(20,896)	(5,486)
除稅前虧損	七	(13,912)	(4,277)
所得稅(開支)／抵免	八	(4,437)	436
期內虧損		(18,349)	(3,841)
應佔：			
本公司擁有人		(16,992)	(4,163)
非控股權益		(1,357)	322
		(18,349)	(3,841)
每股虧損			
— 基本	九	(0.88 港仙)	(0.22 港仙)
— 攤薄		(0.88 港仙)	(0.22 港仙)

## 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
期內虧損	<u>(18,349)</u>	(3,841)
<b>其他全面收益：</b>		
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>		
可供出售金融資產公平值變動	(11,532)	(6,394)
折算海外業務而產生之匯兌差額	<u>(64)</u>	(6,787)
期內其他全面虧損，除稅後	<u>(11,596)</u>	(13,181)
期內全面虧損總額	<u>(29,945)</u>	(17,022)
應佔：		
本公司擁有人	(28,588)	(17,344)
非控股權益	<u>(1,357)</u>	322
	<u>(29,945)</u>	(17,022)

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零一五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		815,749	853,755
預付土地租賃款		62,883	63,910
授權		83,831	87,691
可供出售金融資產	十	-	17,183
已抵押銀行結餘		1,440	1,845
遞延稅項資產	十一	6,026	14,972
<b>非流動資產總值</b>		<b>969,929</b>	1,039,356
<b>流動資產</b>			
待售發展中物業		70,954	70,201
待售物業		8,527	9,083
存貨		354	364
應收貿易賬項	十二	1,474	6,813
預付款項、按金及其他應收賬項		26,764	5,163
現金及現金等值項目		76,770	67,454
<b>流動資產總值</b>		<b>184,843</b>	159,078
<b>資產總值</b>		<b>1,154,772</b>	1,198,434
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	十三	26,131	21,403
應付融資租賃款項		54	65
貸款及借貸 — 於一年內到期	十四	43,066	39,078
其他借貸	十五	4,000	4,000
<b>流動負債總額</b>		<b>73,251</b>	64,546
<b>流動資產淨值</b>		<b>111,592</b>	94,532
<b>非流動負債</b>			
貸款及借貸 — 於一年後到期	十四	99,864	127,551
債券	十六	260,961	251,505
遞延稅項負債	十一	109,227	113,709
<b>非流動負債總額</b>		<b>470,052</b>	492,765
<b>資產淨值</b>		<b>611,469</b>	641,123
<b>股本</b>			
股本	十七	19,316	19,316
儲備		523,604	552,101
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
非控股權益		542,920	571,417
		68,549	69,706
<b>權益總額</b>		<b>611,469</b>	641,123

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										
	股本	股份	外幣匯兌	資本削減	其他儲備	可供出售		總額	非控股	權益總額	
		溢價賬	儲備	儲備		金融資產	保留溢利				權益
		港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)		港幣千元 (未經審核)	估值儲備				港幣千元 (未經審核)
於二零一五年一月一日	19,316	223,215	(208)	191,925	19,053	11,532	106,584	571,417	69,706	641,123	
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(16,992)	(16,992)	(1,357)	(18,349)	
期內其他全面收益/(開支)	-	-	(64)	-	-	(11,532)	-	(11,596)	-	(11,596)	
期內全面收益/(開支) 總額	-	-	(64)	-	-	(11,532)	(16,992)	(28,588)	(1,357)	(29,945)	
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	200	200	
添置	-	-	-	-	91	-	-	91	-	91	
於二零一五年六月三十日	19,316	223,215	(272)	191,925	19,144	-	89,592	542,920	68,549	611,469	
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	

## 簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
經營業務產生之現金淨額	14,903	298,366
投資活動產生／(所用)之現金淨額	22,806	(729,407)
融資活動(所用)／產生之現金淨額	(29,161)	311,658
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	8,548	(119,383)
於期初之現金及現金等值項目	67,454	186,470
外匯匯率變動之影響淨額	768	(4,944)
於期末之現金及現金等值項目	76,770	62,143
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	76,770	62,143



## 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 Caledonian House, 69 Dr. Roy's Drive, 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，本集團之業務活動主要包括於中華人民共和國從事物業發展及酒店業務。

### 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

除採用於二零一五年一月一日起生效之新訂準則及註釋外，編製中期簡明綜合財務報告所採用之會計政策與編製本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報告所用者一致。本集團並無提早採用任何其他已頒佈但尚未生效之準則、註釋或修訂。

各項新訂準則或修訂之性質及影響載述如下。

香港會計準則第 19 號之修訂	定額福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之 年度改進
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之 年度改進

此外，新香港公司條例(第 622 章)第 9 部「賬目及審核」之規定已根據該條例第 358 條於本中中期間生效。

應用上述新訂或經修訂香港財務報告準則及新香港公司條例對本集團業績及財務狀況並無任何重大影響。

本集團並無提早採用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	澄清折舊及攤銷之可接受方法 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報告之權益法 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營或合營企業間之資產出售或注資 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(二零一一年) 之修訂	投資實體：應用綜合賬目之例外情況 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營業務權益之會計方法 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號 年度改進計劃	客戶合約收益 <sup>2</sup> 二零一二年至二零一四年週期之年度改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

#### 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，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	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
分部收入：										
銷售予外部客戶	567	10,378	46,161	18,661	-	-	-	-	46,728	29,039
其他收入	452	833	642	269	2	-	-	-	1,096	1,102
分部總收入	1,019	11,211	46,803	18,930	2	-	-	-	47,824	30,141
授權攤銷	-	-	(3,839)	(1,620)	-	-	-	-	(3,839)	(1,620)
物業、機器及設備折舊	(253)	(314)	(37,221)	(14,815)	(233)	(106)	-	-	(37,707)	(15,235)
預付土地租賃款攤銷	(38)	(38)	(965)	(407)	-	-	-	-	(1,003)	(445)
分部業績	(3,042)	455	4,382	289	14,984	(1,714)	-	-	16,324	(970)
調節：										
未分配開支									(9,911)	(7,044)
利息收入									571	577
議價購買收益									-	16,021
收購相關成本(見附註七)									-	(7,375)
財務費用(見附註七)									(20,896)	(5,486)
除稅前虧損									(13,912)	(4,277)

## 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	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
收入		
— 香港	-	-
— 中國	47,824	30,141
	<b>47,824</b>	<b>30,141</b>

	於 二零一五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
— 香港	108	134
— 中國	962,004	1,005,157
— 其他國家	351	65
	<hr/>	
	962,463	1,005,356
	<hr/>	

上述非流動資產之資料按資產所在地劃分，不包括金融工具及遞延稅項資產。

#### 有關一名重大客戶之資料

銷售予外部客戶約港幣34,216,000元乃來自酒店業務分部之單一客戶。

#### 五、 收益

收益指期內來自分授經營權之收入及向外部客戶銷售待售物業以及提供服務之所得款項。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
授權收入	46,161	18,661
銷售待售物業及提供服務	567	10,378
	<hr/>	
	46,728	29,039
	<hr/>	

六、 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行利息收入	571	577
議價購買收益	-	16,021
出售可供出售金融資產之收益	16,327	-
出售附屬公司之收益	343	-
租金收入	642	269
其他	454	833
	<hr/>	<hr/>
	18,337	17,700
	<hr/>	<hr/>

七、 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	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銷售成本		
出售存貨之成本	289	308
出售物業之成本	40	6,236
授權攤銷	3,839	1,620
	<b>4,168</b>	<b>8,164</b>
折舊	37,707	15,235
預付土地租賃款攤銷	1,003	445
土地及樓宇之經營租賃下之最低租賃款	1,617	834
僱員福利開支(包括董事酬金)		
— 工資及薪金	6,836	4,940
— 退休福利計劃供款	470	166
收購相關成本	—	7,375
利息收入		
銀行利息收入	(571)	(577)
其他利息收入	—	—
	<b>(571)</b>	<b>(577)</b>
財務費用		
貸款及借貸利息	5,707	3,662
其他借貸利息	92	14
債券利息	5,641	1,810
債券攤銷，按攤銷成本	9,456	—
	<b>20,896</b>	<b>5,486</b>
出售可供出售金融資產之收益	<b>16,327</b>	—

## 八、 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%(二零一四年:16.5%)作出撥備。中華人民共和國(「中國」)附屬公司須按25%(二零一四年: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)之當前稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 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	4,437	(1,878)
	<hr/>	<hr/>
所得稅開支／(抵免)	4,437	(436)
	<hr/>	<hr/>

## 九、 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(二零一四年六月三十日:1,931,638,040股)計算。

## 十、 可供出售金融資產

	於	於
	二零一五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 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	-	17,183
	<hr/>	<hr/>

十一、 遞延稅項資產及負債

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，綜合財務狀況表所示本集團之遞延稅項資產及負債如下：

	於 二零一五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
遞延稅項資產	<b>6,026</b>	14,972
遞延稅項(負債)	<b>(109,227)</b>	(113,709)

截至二零一五年六月三十日止六個月，遞延稅項資產／(負債)之變動如下：

遞延稅項資產及負債

	遞延稅項 資產 — 壞賬 撥備 港幣千元 (未經審核)	遞延稅項 資產 — 稅項虧損 港幣千元 (未經審核)	遞延稅項 負債 — 加速稅項 折舊 港幣千元 (未經審核)	總額 港幣千元 (未經審核)
於二零一五年一月一日	5,657	9,315	(113,709)	(98,737)
(於損益中扣除)／計入損益	(5,657)	(3,262)	4,482	(4,437)
匯兌調整	0	(27)	0	(27)
於二零一五年六月三十日	<b>0</b>	<b>6,026</b>	<b>(109,227)</b>	<b>(103,201)</b>

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。



十二、 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 二零一五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
一個月內	1,474	6,813
一至三個月	-	-
四至十二個月	-	-
一年以上	-	-
	<hr/>	<hr/>
	<b>1,474</b>	<b>6,813</b>

十三、 應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

	於 二零一五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一四年 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	-	48
其他應付賬項及應繳費用	26,131	21,355
	<hr/>	<hr/>
	<b>26,131</b>	<b>21,403</b>

十四、 貸款及借貸

	於 二零一五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	43,066	39,078
一年後但兩年內	99,864	31,262
兩年後但五年內	-	96,289
	<hr/>	<hr/>
	<b>142,930</b>	<b>166,629</b>

於二零一五年六月三十日，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。

十五、 其他借貸

借貸為來自一名獨立第三方之無抵押貸款，按年利率五厘計息。

	於 二零一五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	4,000	4,000
一年後但兩年內	-	-
兩年後但五年內	-	-
五年後	-	-
	<hr/>	<hr/>
	<b>4,000</b>	<b>4,000</b>

十六、 債券

	於 二零一五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
無抵押債券，按攤銷成本		
第一批，於二零一四年四月十四日發行	121,739	117,451
第二批，於二零一四年五月二十一日發行	139,222	134,054
	<b>260,961</b>	<b>251,505</b>

十七、 股本

	於 二零一五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
法定：		
100,000,000,000股(二零一四年十二月三十一日： 100,000,000,000股)每股面值港幣0.01元 (二零一四年十二月三十一日：港幣0.01元)之 普通股	<b>1,000,000</b>	<b>1,000,000</b>
已發行及繳足：		
1,931,638,040股(二零一四年十二月三十一日： 1,931,638,040股)每股面值港幣0.01元 (二零一四年十二月三十一日：港幣0.01元)之 普通股(見附註)	<b>19,316</b>	<b>19,316</b>

十八、 資本承擔

本集團有以下資本承擔：

	於 二零一五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備	-	-
	<hr/>	<hr/>
	-	-

十九、 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議將其於中國茂名市之物業其中一部分出租，租期為五年。租賃協議規定租戶須支付保證金，並規定可於租約第三年起至第五年期間作出租金調整。

於二零一五年六月三十日，本集團之未來最低應收到期租賃款總額如下：

	於 二零一五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	1,192	1,143
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,025	1,624
	<hr/>	<hr/>
	2,217	2,767

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約承擔租用若干辦公室物業。物業租賃經協商年期介乎一至四年。並無租賃包括或然租金。

期內經營租約下之最低租賃款：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
辦公室物業	<b>1,617</b>	834

於二零一五年六月三十日，本集團按照不可撤銷經營租約應付之未來最低租賃款總額之到期情況如下：

	於	於
	二零一五年	二零一四年
	六月三十日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
一年內	<b>3,674</b>	837
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>4,268</b>	365
	<b>7,942</b>	1,202

二十、 或然負債

於二零一五年六月三十日，本集團有或然負債港幣1,668,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣1,710,000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。

## 二十一、 關連方交易

- (a) 除於此等財務報告其他部分詳列之交易外，截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月，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	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	1,767	2,041
離職後福利	37	30
	<hr/>	<hr/>
	<b>1,804</b>	<b>2,071</b>

## 二十二、 股息

截至二零一五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(二零一四年六月三十日：無)。

## 管理層討論及分析

### 財務業績回顧

#### 業務回顧

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團營業額達港幣46,700,000元，二零一四年同期則為港幣29,000,000元。本集團錄得除稅前虧損港幣13,900,000元，二零一四年同期則錄得虧損港幣4,300,000元。本集團於截至二零一五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17,000,000元，而二零一四年同期則錄得虧損港幣4,200,000元。虧損主要源自(其中包括)(1)與按攤銷成本計量之債券攤銷所衍生之財務費用有所增加；及(2)本集團物業、機器及設備折舊較截至二零一四年六月三十日止六個月有所增加。

#### 物業發展分部

截至二零一五年六月三十日止六個月，物業發展分部之銷售額達港幣600,000元，而二零一四年同期則為港幣10,400,000元。期內分部虧損為港幣3,000,000元，而二零一四年同期則為溢利港幣500,000元。

於二零一五年六月三十日，星辰花園(「星辰花園」)住宅單位中約99.9%及星辰廣場(「星辰廣場」)全部住宅及商業單位中約98.1%已售出。

董事會對香港及中國之房地產市場持樂觀態度。本集團將繼續專注銷售已竣工之未售物業。

#### 酒店業務分部

截至二零一五年六月三十日止六個月，酒店業務分部錄得分授經營權收入港幣46,200,000元，二零一四年同期則錄得港幣18,700,000元。分部虧損達港幣4,400,000元，二零一四年同期則錄得溢利港幣300,000元。

#### 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酒店業務及物業發展有關。

## 財務狀況回顧

### 概覽

於二零一五年六月三十日，非流動資產（主要包括物業、機器及設備、預付土地租賃款及授權）為港幣969,900,000元，二零一四年十二月三十一日則為港幣1,039,400,000元。於二零一五年六月三十日之流動資產為港幣184,800,000元，而於二零一四年十二月三十一日則為港幣159,100,000元。於二零一五年六月三十日之流動負債為港幣73,300,000元，而於二零一四年十二月三十一日則為港幣64,500,000元。於二零一五年六月三十日之非流動負債為港幣470,100,000元，而於二零一四年十二月三十一日則為港幣492,800,000元。

### 股本結構、流動資金及財務資源

於二零一五年六月三十日，本集團借貸總額合共為港幣407,900,000元（二零一四年十二月三十一日：港幣422,100,000元）。借貸主要包括來自一間財務機構之借貸港幣142,900,000元及按攤銷成本計量之債券港幣261,000,000元。於二零一五年六月三十日，可供本集團使用但尚未動用之銀行信貸總額為零（二零一四年十二月三十一日：零）。

於二零一五年六月三十日，本集團之權益總額為港幣611,500,000元（二零一四年十二月三十一日：港幣641,100,000元）。

於二零一五年六月三十日，本集團之資產負債比率為53.9%（二零一四年十二月三十一日：55.0%）。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（源自其中國茂名市之酒店業務及中國中山市之物業單位銷售）。

### 資本承擔

於二零一五年六月三十日，本集團並無任何資本承擔（二零一四年十二月三十一日：無）。

### 或然負債

於二零一五年六月三十日，本集團有或然負債港幣1,700,000元（二零一四年十二月三十一日：港幣1,700,000元）。或然負債主要與向銀行作出回購擔保以取得星晨花園及星晨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

於二零一五年六月三十日，本集團賬面值為港幣803,800,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣827,300,000元)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1,400,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣1,800,000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融資之抵押品。有關結餘亦為經營租約業主所獲授銀行擔保之抵押品。

## 集資活動

於二零一五年六月十八日，本公司與兩名配售代理訂立配售協議(「配售協議」)，據此，本公司已有條件同意透過配售代理以盡力基準按每股配售股份港幣0.15元之價格配售最多2,500,000,000股配售股份，有關配售事項根據已於二零一五年七月三十日舉行之本公司股東特別大會上獲股東授出之特別授權進行。

鑒於近期市況，於二零一五年八月三十一日，本公司與配售代理訂立終止協議(「終止協議」)，即時終止建議股份配售。根據終止協議，配售協議將在各方面完全終止，配售協議之訂約方彼此間概無有關配售協議之任何進一步權利或責任，且各方獲解除配售協議下之所有責任及負債。董事認為，終止建議股份配售不會對本集團財務及營運狀況產生任何重大不利影響。

有關建議股份配售及終止之詳情分別於本公司日期為二零一五年六月十八日及二零一五年八月三十一日之公佈及日期為二零一五年七月十五日之通函內披露。

## 員工分析

於二零一五年六月三十日，本集團受僱員工總數為83人，而於二零一四年六月三十日則為58人。作為本集團人力資源政策之一部分，僱員根據本集團薪酬及花紅等級一般架構，按本身表現獲得報酬。現時，本集團會繼續推行其整體人力資源培訓及發展計劃，讓僱員具備所需知識、技能及經驗以應付現有及未來要求及挑戰。

## 未來展望

二零一五年下半年全球經濟增長放緩，特別是中國經濟情況將對本集團款待及物業發展業務帶來不明朗因素。

即使近期中國國內消費疲弱，董事會預測二零一五年下半年本集團授出酒店經營權所得收入仍然穩定。

鑒於中國內地放寬貨幣政策，本集團預期中國物業市場將獲得溫和改善。如此形勢將令本集團有更大機會於二零一五年下半年銷售已竣工待售物業。

作為擴大收入基礎策略之一，本集團擬擴大主要業務範疇至提供各類受證券及期貨條例規管之金融服務。本集團所指定之附屬公司正向證券及期貨事務監察委員會申請有關牌照／註冊。預期申請程序將於二零一五年下半年完成，並預料金融服務業務將成為本集團新收入來源。

本集團將繼續物色有利可圖之新投資項目，為本公司及其股東爭取最大回報。

## 購股權計劃

新購股權計劃（「計劃」）乃根據本公司股東於二零一一年六月八日舉行之股東特別大會上通過普通決議案而採納。計劃旨在為本公司提供靈活及有效之途徑，以向合資格參與者作出鼓勵、獎勵、酬謝、報酬及／或提供福利。

根據計劃將授出之所有購股權及根據任何其他計劃將授出之購股權獲行使時可發行之股份總數，合共不得超過本公司於二零一一年六月十日（「採納日期」）之已發行股份總數10%。

在獲得股東於股東大會批准之情況下，在「經更新」限額規限下，根據計劃及任何其他計劃將授出之所有購股權獲行使而可予發行之股份總數，不得超過於股東批准「經更新」限額當日本公司已發行股份之10%。

在根據計劃已授出但尚未行使之所有未行使購股權及根據任何其他計劃已授出但尚未行使之所有未行使購股權獲行使時可予發行之股份總數，不得超過不時已發行股份之30%。倘授出購股權將導致超出有關限額，則不得根據計劃及任何其他計劃授出購股權。

計劃於採納日期生效，可由董事會決定之任何時間提前終止，惟須由本公司股東於股東大會以普通決議案事先批准方可作實。計劃之有效期將由採納日期起計為期十年，期限屆滿後將不再授出購股權。截至本報告日期，計劃之餘下期限為約69個月。

截至二零一五年六月三十日止六個月，並無根據計劃授出購股權，亦無任何尚未行使之購股權。截至本報告日期，根據計劃可予發行之股份總數不得超過193,163,804股股份，即本公司已發行股份10%。

## 董事之權益

於二零一五年六月三十日，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之標準守則（「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

於二零一五年六月三十日，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。

截至二零一五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十四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A.6.7

守則條文A.6.7規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，並對股東之意見有衡平了解。

若干非執行董事(包括獨立非執行董事)因其他公事而未能出席於二零一五年五月二十九日舉行之本公司股東週年大會以及於二零一五年七月三十日舉行之本公司股東特別大會。然而，於本公司相關股東大會上，多名執行董事與若干非執行董事及獨立非執行董事出席大會，令董事會得以對股東之意見有衡平瞭解。

#### 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。該等人士須在股東週年大會上回答提問。

本公司目前並無董事會主席。董事會擬在選定合適人選後盡快委任董事會主席。因此，本公司於二零一五年五月二十九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之標準守則，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：

- 鄭晞霖先生已辭任和協海峽金融集團有限公司之獨立非執行董事、審核委員會成員、提名委員會成員及薪酬委員會成員，自二零一五年七月十日起生效。
- 季志雄先生已於二零一五年七月三十一日辭任 e-Kong Group Limited 之執行董事及購股權委員會主席。彼於二零一五年八月七日亦退任香港生命科學技術集團有限公司之獨立非執行董事且不再擔任審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席。

## 購回、出售或贖回股份

截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司任何股份。

## 審閱中期業績

本集團截至二零一五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及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三名獨立非執行董事組成。

承董事會命  
新嶺域(集團)有限公司  
執行董事  
季志雄

香港，二零一五年八月二十八日