



NEW CITY DEVELOPMENT GROUP LIMITED

新城市建設發展集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0456)

中 期 報 告

2015

目 錄

	頁次
簡明綜合損益表	1
簡明綜合全面收益表	2
簡明綜合財務狀況表	3
簡明綜合權益變動表	4
簡明綜合現金流量表	5
未經審核簡明綜合財務報表附註	6-19
管理層討論及分析	20-21
財務回顧	22-24
其他資料	25-29

中期業績

新城市建設發展集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（以下統稱為「本集團」）截至二零一五年六月三十日止六個月（「期間」）之未經審核簡明綜合財務報表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	
		二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
	附註	千港元	千港元
營業額	4	21,033	21,266
服務成本		(1,478)	(1,607)
毛利		19,555	19,659
其他收入及收益	4	198	367
行政費用及其他經營開支		(9,243)	(10,775)
融資成本	6	(5,615)	(6,590)
除稅前溢利	5	4,895	2,661
所得稅開支	7	(18)	(206)
期間溢利		4,877	2,455
歸屬於：			
本公司擁有人		4,877	2,455
每股盈利			
基本	9	0.19 港仙	0.10 港仙
攤薄	9	0.19 港仙	0.10 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 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
期間溢利	<u>4,877</u>	<u>2,455</u>
其他全面收益		
其他全面收益於往後期間將會被重新分類為損益的項目：		
換算海外業務之匯兌差額	483	(9,664)
減：所得稅影響	<u>-</u>	<u>-</u>
期間其他全面收益，扣除稅項	<u>483</u>	<u>(9,664)</u>
期間全面收益總額	<u><u>5,360</u></u>	<u><u>(7,209)</u></u>
歸屬於：		
本公司擁有人	<u><u>5,360</u></u>	<u><u>(7,209)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

		於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、機械及設備	11	2,322	2,534
投資物業	10	738,307	737,508
對一間聯營公司投資		–	–
可供出售投資		–	–
非流動資產總額		740,629	740,042
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	12	8,213	9,413
應收一間聯營公司款項		6	6
應收一間關聯公司款項		5	5
現金及銀行結餘		17,185	25,199
流動資產總額		25,409	34,623
流動負債			
其他應付款項及應計費用		1,844	2,002
已收訂金		8,623	8,007
融資租約應付款項		159	154
計息銀行借貸，有抵押	13	20,538	20,515
應付董事款項		1,260	1,205
應付稅項		194	3,069
流動負債總額		32,618	34,952
流動負債淨額		(7,209)	(329)
資產總額減流動負債		733,420	739,713
非流動負債			
其他應付款項		18,145	19,748
融資租約應付款項		185	266
計息銀行借貸，有抵押	13	103,813	113,959
遞延稅項負債		163,470	163,293
非流動負債總額		285,613	297,266
資產淨額		447,807	442,447
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	14	10,179	10,179
儲備		437,628	432,268
權益總額		447,807	442,447

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

	股本 千港元 (未經審核)	股份溢價 千港元 (未經審核)	繳入盈餘 千港元 (未經審核)	換算儲備 千港元 (未經審核)	認股權證 儲備 千港元 (未經審核)	可換股 債券之 權益部份 千港元 (未經審核)	保留溢利 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於二零一五年一月一日	10,179	253,344	4,755	2,293	-	-	171,876	442,447
期間溢利	-	-	-	-	-	-	4,877	4,877
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	483	-	-	-	483
於二零一五年六月三十日	<u>10,179</u>	<u>253,344</u>	<u>4,755</u>	<u>2,776</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>176,753</u>	<u>447,807</u>
於二零一四年一月一日	10,179	253,344	4,755	12,061	-	-	138,912	419,251
期間溢利	-	-	-	-	-	-	2,455	2,455
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	(9,664)	-	-	-	(9,664)
於二零一四年六月三十日	<u>10,179</u>	<u>253,344</u>	<u>4,755</u>	<u>2,397</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>141,367</u>	<u>412,042</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
來自經營業務之現金流量淨額	6,665	11,459
來自投資業務之現金流量淨額	4,196	269
用於融資業務之現金流量淨額	(17,904)	(16,000)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目減少	(7,043)	(4,272)
期初之現金及現金等值項目	25,199	33,352
外匯匯率變動之淨額影響	(971)	(114)
	<hr/>	<hr/>
期終之現金及現金等值項目	17,185	28,966
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	17,185	28,966
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

1. 公司資料

新城市建設發展集團有限公司(「本公司」)於一九九八年八月十日於開曼群島註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處位於Floor 4, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands及其香港主要營業地點位於香港九龍海濱道133號萬兆豐中心17樓D室。

本公司為一間投資控股公司。本集團之主要業務於期間並無變動，即在中國從事物業發展及投資活動。

本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表(「未經審核簡明綜合中期財務報表」)已於二零一五年七月三十一日由董事會批准刊發。

2.1 編製基準及主要會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號編製。此外，未經審核簡明綜合中期財務報表包括香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露。

未經審核簡明綜合中期財務報表應與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表(「二零一四年年度財務報表」)一併審閱，而二零一四年年度財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「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「香港會計準則」及詮釋)編製。

此等中期業績均以港元呈列，除另有指明外，所有列值均調整至最接近千元為單位。

2.2 會計政策及披露之變動

除採納以下附註之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋外，編製未經審核簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策與截至二零一四年十二月三十一日止年度之集團綜合年度財務報表所採納者貫徹一致。

新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已於本期之中期報告首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團的財務狀況或表現並無任何重大影響。

二零一零年至二零一二年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂
二零一一年至二零一三年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未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14號	監管遞延賬戶 ³
香港財務報告準則第15號	與客戶之間合約產生之收益 ²
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一七年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效

就應用此等準則或詮釋而言，管理層正評估影響或認為並無對本集團之業績及財政狀況造成重大影響。

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團之主要經營分部在中國從事物業發展及投資。由於此分部為本集團僅有之經營分部，故並無進一步呈列有關分析。

地區資料

本集團主要在中國從事經營業務。本集團90%以上之資產位於中國及90%以上之營業額來自中國。因此，並無進一步披露總資產及營業額之地區資料。

有關最大客戶之資料

租金收入及相關管理服務收入

由於租戶多元化，本集團並無重大集中信貸風險。

4. 營業額、其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
營業額		
租金收入及相關管理服務收入	<u>21,033</u>	<u>21,266</u>
	21,033	21,266
其他收入及收益		
利息收入	<u>198</u>	<u>365</u>
其他	<u>-</u>	<u>2</u>
	<u>198</u>	<u>367</u>
營業額、其他收入及收益總額	<u>21,231</u>	<u>21,633</u>

5. 除稅前溢利

截至六月三十日止六個月	
二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
千港元	千港元

本集團除稅前之溢利已扣除／(計入)以下項目：

物業、機械和設備之折舊

－自用資產

187

502

－租賃資產

92

92

利息收入

(198)

(365)

6. 融資成本

截至六月三十日止六個月	
二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
千港元	千港元

融資租賃利息

12

18

銀行貸款利息

5,603

6,572

5,615

6,590

7. 所得稅開支

本集團於截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月並無於香港產生應課稅溢利，故未就香港利得稅計提撥備。

有關本集團成員公司在其他地區經營之利得稅已根據該等公司經營所在稅務國／司法權區的現行稅率按照現有法律、詮釋及有關慣例計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
即期稅項：		
香港	—	—
其他地區	18	206
	<u>18</u>	<u>206</u>
遞延稅項	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
期間扣除稅項總額	<u>18</u>	<u>206</u>

8. 股息

董事不建議派發期間之中期股息(二零一四年：無)。

9. 每股盈利

(i) 每股基本盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
歸屬於本公司普通股股東的期間溢利， 用於計算每股基本盈利(千港元)	<u>4,877</u>	<u>2,455</u>
用於計算每股基本盈利之期間已發行之 普通股的加權平均數(以千股計)	<u>2,544,788</u>	<u>2,544,788</u>

(ii) 每股攤薄盈利

截至二零一五年及二零一四年六月三十日止沒有就攤薄每股盈利作出調整，因無存在潛在攤薄事件。

10. 投資物業

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
於一月一日	737,508	714,240
投資物業公平值變動	–	41,180
匯兌調整	<u>799</u>	<u>(17,912)</u>
於六月三十日之賬面值	<u>738,307</u>	<u>737,508</u>

於截至二零一五年六月三十日止六個月，投資物業被租賃予租戶，以賺取租金收入及相關管理服務收入(附註4)。

投資物業已作抵押，以獲得銀行及其他借貸，有關詳情載於簡明綜合中期財務報表附註13。

投資物業均位於中國廣東省廣州市海珠區赤崗西路20-22號持有中期租賃租約。

11. 物業、機械及設備

	租賃樓宇 千港元	租賃裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本					
於二零一四年十二月三十一日					
及二零一五年一月一日	1,107	1,435	1,603	1,770	5,915
添置	-	-	65	-	65
匯兌調整	1	-	1	-	2
於二零一五年六月三十日	1,108	1,435	1,669	1,770	5,982
折舊總額					
於二零一四年十二月三十一日					
及二零一五年一月一日	(185)	(1,435)	(805)	(956)	(3,381)
本年度折舊撥備	(11)	-	(70)	(198)	(279)
匯兌調整	-	-	-	-	-
於二零一五年六月三十日	(196)	(1,435)	(875)	(1,154)	(3,660)
賬面值					
於二零一五年六月三十日	912	-	794	616	2,322
於二零一四年十二月三十一日	922	-	798	814	2,534

本集團根據融資租賃持有之汽車於二零一五年六月三十日之賬面值為367,256港元已計入汽車總額內。

12. 預付款項、按金及其他應收款項

	於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
預付行政費用(附註13)	3,864	4,445
預付款	3,791	818
按金	274	274
其他應收款項	284	3,876
	<u>8,213</u>	<u>9,413</u>

上述資產概無逾期或減值。上述結餘所列財務資產涉及無近期違約記錄之應收款項。

13. 計息銀行及其他借貸，有抵押

	實際利率 (%)	到期	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
銀行貸款－				
工行貸款(附註a)	8.0%-9.5%	二零二一年	17,415	18,818
其他貸款－				
四川貸款(附註b)	8.0%-9.4%	二零二一年	106,936	115,656
			<u>124,351</u>	<u>134,474</u>
分析為：				
償還期：				
一年內或按要求			20,538	20,515
第二至第五年(包括首尾兩年)			82,151	82,062
五年後			21,662	31,897
			<u>124,351</u>	<u>134,474</u>
總計			124,351	134,474
流動部分			<u>(20,538)</u>	<u>(20,515)</u>
非流動部分			<u>103,813</u>	<u>113,959</u>

附註：

本集團之所有銀行及其他借貸以人民幣計值及以投資物業之法定押記作抵押(附註10)。有抵押計息銀行及其他借貸之詳情如下：

- (a) 於二零一一年六月十五日，本公司之間接附屬公司廣東暢流投資有限公司(「暢流」)與中國工商銀行(「工行」)訂立貸款協議(「工行貸款協議」)，據此，工行同意向暢流授予貸款(「工行貸款」)人民幣140,000,000元，為期十年。於二零一二年十二月三十一日，人民幣19,700,000元(相當於24,546,200港元)之工行貸款已由暢流提取。工行貸款按中國人民銀行之年度存貸款基準利率計息，並須自二零一一年七月起按120個月分期支付。
- (b) 就未提取結餘人民幣120,300,000元，工行已促使四川信托有限公司(「四川信托」)與暢流於二零一一年八月二日訂立貸款協議(「四川信托貸款協議」)，據此，四川信托同意向暢流提供人民幣120,300,000元貸款(「四川信托貸款」)，為期十年。於二零一五年六月三十日，四川信托貸款已由暢流悉數提取。四川信托貸款按中國人民銀行之年度存貸款基準利率之120%計息，並自二零一一年八月起按40個季度分期支付本金及按月基準支付利息。

此外，工行收取(i)工行貸款利息之30%；及(ii)四川信托貸款利息之10%作為工行貸款及四川信托貸款安排之行政費用，合共達人民幣7,543,640元(相當於9,399,000港元)。於二零一二年十二月三十一日，本集團已向工行悉數墊付行政費用，該費用按自二零一一年起10年管理費期間的實際利率計算並已於綜合損益表攤銷。於截至二零一五年六月三十日止，人民幣468,742元(相當於大約586,000港元)(截至二零一四年六月三十日：人民幣536,574元相當於大約673,000港元)已計入綜合損益表，餘下預付行政費用結餘人民幣3,093,178元(相當於大約3,864,000港元)(二零一四年十二月三十一日：人民幣3,561,920元相當於大約4,445,000港元)乃於計入綜合財務狀況表，列作「預付款項」(附註12)。

14. 股本

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
法定：		
10,000,000,000 股每股面值 0.004 港元之普通股	40,000	40,000
已發行及繳足：		
2,544,787,999 股每股面值 0.004 港元之普通股	10,179	10,179

法定股本

	股份數目 千股	千港元
於二零一五年一月一日及 二零一五年六月三十日	10,000,000	40,000

已發行及繳足

	股份數目 千股	股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總額 千港元
於二零一五年一月一日及 二零一五年六月三十日	2,544,788	10,179	253,344	263,523

15. 訴訟

本公司及北京中証房地產開發有限公司（「北京中証」），北京中証是本公司的前附屬公司並於二零一零年出售，收到自北京市高級人民法院日期為二零一四年五月十五日的民事案件傳票，根據該傳票，上海復旦光華信息科技股份有限公司（「原告」）已遞交民事訴訟案件複審申請（「該訴訟」）。該訴訟源於原告自二零零三年以來在中國北京市第一中級人民法院及其他法院提起的一系列民事訴訟，聲稱北京中証未能履行其於北京中証與原告所訂立日期為二零零二年六月七日的銷售合同項目（「物業交易」）下的義務，即按1,755,432美元（約相當於13,605,000港元）之價格向原告出售位於中華人民共和國的若干不動產（「該指控」）。本公司成為其中一名被告，因原告聲稱本公司前董事及前主席梁戈先生（「梁先生」）代表本公司於二零零二年六月二十八日與原告訂立擔保協議（「擔保協議」），就北京中証需履行物業交易下之義務承擔連帶擔保責任。原告於該訴訟中並未對本公司提出具體賠償金額。

鑒於該訴訟，本公司董事已開展深入調查，其中(i)董事已檢查自其註冊成立日期起至二零一三年年底其董事會的所有會議紀錄，以了解董事會有否關注該指控，(ii)董事已聯繫北京中証的主要管理人員以確認該指控的理據，及(iii)董事已於會上商討以確定該訴訟及該指控的財務影響；及(iv)就該訴訟尋求開曼群島律師和中國律師（統稱為「律師」）的法律意見。通過相關調查，本公司發現(i)概無記錄顯示董事曾關注該訴訟，及董事沒有批准和簽署擔保協議，(ii)北京中証知悉該指控及該訴訟，但其並無有關該訴訟中所指稱銷售或銷售所得款項收款記錄。調查結果及律師之法律意見指出原告於該訴訟沒有針對本公司。

於二零一五年七月二十九日，本公司收到北京市高級人民法院（「中國法院」）就該訟案日期為二零一五年五月十四日之裁決（「該裁決」）。

根據該訟案，中國法院推翻了其日期為二零一三年七月二十六日之裁決，並維持由北京市第一中級人民法院就該訟案發出日期為二零一零年十一月十日之裁決。總之，中國法院裁定由北京中証與光華信息就按1,755,432美元（約等值於人民幣14,529,886元，應用匯率1美元兌人民幣8.2271元）之價格向光華信息出售位於中華人民共和國之若干不動產訂立日期為二零零二年六月二十七日的銷售合同，以及由本公司及光華信息之擔保協議具法律效力。中國法院亦下令本公司及北京中証須就償還原告人總額為人民幣14,529,886元連同自二零零二年七月一日至付款日期之應計利息承擔連帶清償責任。就該裁決而言，本公司正向其中國律師尋求法律意見，以判斷本公司應採取之行動。截至二零一五年六月三十日之中期財務報表未有對該索償作出撥備。

16. 或然負債

於截至二零一五年六月三十日止，除訴訟外，本集團並無任何或然負債。

17. 經營租賃承擔

作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業。物業之租賃按一年租期磋商。

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約而須於下列限期支付之未來最低應收款項總額如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	22,420	17,677
第二至第五年，包括首尾兩年	—	—
	<u>22,420</u>	<u>17,677</u>

作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃其若干辦公室。物業之租賃按一至兩年租期磋商。

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約而須於下列限期支付之未來最低租金總額如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	1,413	1,541
第二至第五年，包括首尾兩年	—	642
	<u>1,413</u>	<u>2,183</u>

18. 其他承擔

除於上文附註17所詳述的經營租賃承擔外，於截至二零一五年六月三十日止，本集團有以下承擔。

(a) 建議收購

於二零一三年十一月八日，本集團與一名獨立第三方（「賣方」）及青島成泰房地產開發有限公司（「青島成泰」）訂立合作協議（「該協議」）。據此，本集團將會收購青島成泰全部股權（「青島收購事項」），代價為人民幣200,000,000元（相等於約249,850,000港元），代價分兩期並受限於上調規定。

青島成泰的主要資產為位於中國山東省青島市的租賃土地（「該土地」），並將用作房地產開發（「該項目」）。

在青島收購事項第一階段（「第一期」），除其他事項外，本集團將於該項目取得相關政府部門就該項目之規劃許可時，收購青島成泰65%股權，並應於二零一四年七月八日或之前完成。在青島收購事項第二階段（「第二期」），本集團將於該項目完成時收購青島成泰餘下35%股權。

代價將須以下列方式支付：(i) 人民幣80,000,000元（相當於約99,940,000港元），須於第一期完成時以現金支付；及(ii) 價值人民幣120,000,000元（相當於約149,910,000港元）的房地產，並受限於上調規定，通過轉讓房地產項目的相應部份，價值人民幣120,000,000元（相當於約149,910,000港元）並須於第二期完成時支付。

於二零一五年一月二十九日，本集團與賣方訂立補充協議，延長青島收購事項第一期之最後完成日期至二零一五年六月三十日。於二零一五年六月十九日，本集團再次與賣方訂立第二份補充協議，將青島收購事項第一期完成日期進一步延後至二零一六年六月三十日。於本報告日期，青島收購事項第一期及第二期尚未完成。

(b) 注資

於二零一四年七月十二日，本公司與獨立第三方（「合夥人」）訂立合作意向書，並成立了新城市永幸醫療集團有限公司（「新城市永幸醫療」），本集團持有新城市永幸醫療之34%的股權。新城市永幸醫療將會於上海成立一間全資擁有的附屬公司（「上海附屬公司」）以於中國各城市發展醫療業務。上海附屬公司之註冊資本將為人民幣1,000,000元。於本報告日期，本公司尚未透過新城市永幸醫療向上海附屬公司注入該由本集團注入之資本，金額為人民幣340,000元（相當於約424,000港元）。

19. 報告期後事項

報告期末後於二零一五年七月十三日，本公司建議每持有四股股份獲發一股發售股份（「發售股份」）之基準，按認購價每股發售股份0.28港元向合資格股東發行636,196,999股發售股份。公開發售之所得款項（「公開發售」）扣除所有估計開支後的公開發售所得款項淨額估計約為174,000,000港元。本公司擬使用公開發售的所得款項淨額於出現任何機會時用作可能收購若干投資。於本報告日期公開發售尚未完成。

20. 比較數字

若干比較數字已被重新分類以符合本期的呈列形式。

管理層討論及分析

持續關連交易

結束於二零一四年五月二十四日的集團香港辦公室、員工宿舍及泊車位的舊租賃協議將與各自的協議之相同條款延長，由二零一四年五月二十五日延長至二零一四年五月三十一日。於二零一四年五月三十日，(i)本公司一間全資附屬公司新協服務有限公司，(作為租戶)與永誠信投資有限公司(作為業主)之間；(ii)新協服務有限公司(作為租戶)與永嘉信投資有限公司(作為業主)之間分別就租賃辦公室物業訂立該等新租賃協議(「新租賃協議」)；及(iii)新協服務有限公司(作為租戶)與嘉誠嘉信國際物業管理(香港)有限公司(作為業主)就租賃住宅物業訂立住宅租賃協議。該等租賃協議自二零一四年六月一日起計，為期兩年。永誠信投資有限公司、永嘉信投資有限公司及嘉誠嘉信國際物業管理(香港)有限公司均為由本公司一名關連人士之聯繫人士間接全資擁有之公司，因此，該等新租賃協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章項下之持續關連交易。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一四年五月三十日之公佈。

前景及展望

廣州暢流項目目前是本集團的營運主體。雖然大圍經濟狀況發展不穩定，但本集團擁有相當穩定的收入來源，乃產生自物業項目的租金收入及相關管理服務收入。

此外，本公司擬繼續專注於既定的發展戰略，堅持城市建設發展作為重點，並圍繞著這主題來開展各項業務。本集團積極探索利潤可觀的項目以增加營業額來源，包括但不限於房地產開發。

為配合本公司的長期發展策略，於二零一五年七月十三日本公司刊發通函，當中建議根據公開發售按於記錄日期每持有四股股份獲發一股發售股份之基準，按認購價每股發售股份0.28港元向合資格股東發行636,196,999股發售股份(「發售股份」)，籌集約178,000,000港元(「公開發售」)(扣除開支前)。

扣除所有估計開支後的公開發售所得款項淨額估計約為 174,000,000 港元。本公司擬使用公開發售的所得款項淨額於出現任何機會時用作可能收購若干投資。本集團已認定若干投資商機，現正與有關人士進行初步商談。

倘所有該等可能收購事項無法落實，公開發售所得款項淨額將用作本集團的一般營運資金，以鞏固本公司的財務狀況。本公司認為以長期融資，尤其是透過不會增加本集團融資成本的股權方式為本公司長期增長撥付資金實屬審慎。

再者，本公司相信城鎮化為中國經濟增長的主導方向，並將為本公司提供巨大業務機會。為符合該增長及堅持本公司的策略發展，本公司將繼續與各專業企業建立策略業務聯盟，進行城市建設領域的業務，從而壯大公司的經濟實力，為股東帶來更大的利益。

財務回顧

於回顧期間內，本集團於期間之營業額及純利分別約為21,033,000港元及4,877,000港元，而本集團於二零一四年上半年錄得營業額及純利淨額分別約為21,266,000港元及2,455,000港元。期間每股基本盈利為0.19港仙(截至二零一四年六月三十日止六個月每股基本盈利為0.10港仙)。

股息

董事會不建議派發期間之中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零一五年六月三十日，本集團在租購合約下之責任約為344,000港元(二零一四年：494,000港元)。

於二零一五年六月三十日，本集團之總資產約為766,038,000港元(二零一四年：約737,758,000港元)及總負債約為318,231,000港元(二零一四年：約325,716,000港元)。於二零一五年六月三十日，現金及銀行結餘約為17,185,000港元(二零一四年：約28,966,000港元)，而於二零一五年六月三十日之流動比率(流動資產／流動負債)為0.78(二零一四年：0.81)。

資本負債比率

於二零一五年六月三十日之資本負債比率(淨負債／資本及淨負債)為0.22(二零一四年：0.26)。

訴訟

有關公司的訴訟，請詳閱本報告之附註15。

匯兌風險

本集團之主要業務位於中國及香港，而主要運作貨幣為港元及人民幣。本公司現正定期密切注視人民幣匯率之波動情況，並不斷評估其匯兌風險。

資本架構

期內本公司資本架構之變動詳情載於簡明綜合中期財務報表附註14。

資產抵押

於二零一五年六月三十日，投資物業(附註10)已就銀行借款作抵押及融資租約由租賃汽車作抵押，其租賃汽車的賬面值為367,256港元。

重大投資、主要收購事項及出售事項以及重大投資或資本資產之未來計劃

本公司截至二零一五年六月三十日止六個月內並無任何重大投資或主要收購事項及出售事項。

或然負債

除本報告附註15所詳述訴訟外，本集團於截至二零一五年六月三十日止沒有任何或然負債。

經營租賃承擔

作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業。物業之租賃按一年租期磋商。

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約而須於下列限期支付之未來最低應收款項總額如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	22,420	17,677
第二至第五年，包括首尾兩年	—	—
	<u>22,420</u>	<u>17,677</u>

作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃其若干辦公室。物業之租賃按一至兩年租期磋商。

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約而須於下列限期支付之未來最低租金總額如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	1,413	1,541
第二至第五年，包括首尾兩年	—	642
	<u>1,413</u>	<u>2,183</u>

其他承擔

除上文附註18詳述的其他承擔外，於截至二零一五年六月三十日止，本集團沒有任何承擔。

其他資料

企業管治

本公司於截至二零一五年六月三十日止六個月一直遵守企業管治守則載之守則條文（「守則條文」）包含在聯交所之上市規則附錄 14 企業管治守則（「上市條例」），惟下列偏離守則條文者除外：

- 本公司主席亦為本公司行政總裁，偏離守則條文第 A.2.1 條，該條規定主席與行政總裁之身份應有區分，不應由一名人士同時兼任。鑑於本集團目前之業務並不繁複，故董事會認為現時架構足以監管及控制本集團的營運。本公司將不時檢討其架構，並於適當時作出相應安排以遵守上市規則的規定。
- 根據本公司的組織章程細則，本公司非執行董事並無特定任期。因此，上述各項偏離守則條文第 A.4.1 條以及守則條文第 A.4.2 條，第 A.4.1 條規定非執行董事須按固定年期獲委任並可重選，而第 A.4.2 條規定所有獲委任以填補臨時空缺的董事僅任職至下屆股東大會，且每名董事（包括按固定年期獲委任者）須至少每三年輪值告退。然而，鑒於非執行董事須按本公司的組織章程細則輪值告退，本公司認為已有足夠措施確保本公司的企業管治不遜於守則條文。就企業管治守則守則條文第 A.6.7 條而言，兩名獨立非執行董事未出席本公司於二零一五年六月二十二日舉行之股東週年大會。本公司將不時檢討其公司組織章程細則，並在需要時動議作出任何修訂以確保符合上市規則的規定。

- 根據章程細則第87(1)條，由於董事會主席擔任該職務毋須輪值退任或計入每年須退任董事數目內，偏離守則條文第A.4.2條。主席在本集團成長和發展的過程中扮演著關鍵角色。目前，主席持續在位董事會對本集團持久發展至關重要。鑒於主席所扮演角色的重要性，董事會認為，章程細則中的有關規定整體上不會對本集團的運營造成重大影響。

僱員

於二零一五年六月三十日，本集團在香港及中國僱用約50名員工。本集團向僱員提供具競爭力之薪酬組合。本集團每年參考當時僱用市場慣例及法例檢討薪酬組合。

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一五年六月三十日，董事及本公司行政總裁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須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括根據上述證券及期貨條例之條文董事及本公司行政總裁被視作或當作擁有之權益及淡倉），或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司相關股份之長倉

董事姓名	身份	權益性質	所持相關股份之數目	股權概約百分比
韓軍然	受控制法團權益	—	1,036,200,000 ⁽¹⁾	40.72

附註：

- (1) 君億投資有限公司（為韓軍然先生全資擁有）持有1,036,200,000股股份，佔本公司已發行股本之40.72%。根據證券及期貨條例，君億投資有限公司及韓軍然先生均被視為於1,036,200,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日，概無董事或本公司行政總裁及彼等各自之聯繫人於本公司及其任何相聯法團（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須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據上述證券及期貨條例之條文其被視作或當作擁有之權益及淡倉），或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東權益及其他人士於股份及相關股份之權益

就董事或本公司行政總裁所知，於二零一五年六月三十日，除上文披露董事或本公司行政總裁之權益及淡倉之外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉，或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於本公司股份之長倉

董事名稱	身份	所持有之股份數目	股權概約百分比
君億投資有限公司	實益擁有人	1,036,200,000 ⁽¹⁾	40.72
Trinity Grace Limited	實益擁有人	496,500,000 ⁽²⁾	19.51
周錫權	受控制法團權益	496,500,000 ⁽²⁾	19.51

董事名稱	身份	所持有之股份數目	股權概約百分比
Grandfield Holdings Limited	實益擁有人	198,600,000 ⁽³⁾	7.80
北京誠達順逸商貿有限公司	受控制法團權益	198,600,000 ⁽³⁾	7.80
胥濤	受控制法團權益	198,600,000 ⁽³⁾	7.80
鍾慧英	受控制法團權益	198,600,000 ⁽³⁾	7.80

附註：

- (1) 君億投資有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由執行董事韓軍然先生全資擁有。
- (2) Trinty Grace Limited 持有 496,500,000 股股份，佔本公司已發行股本之 19.51%。周錫權先生持有 Trinty Grace Limited 之 100% 已發行股本。根據證券及期貨條例，Trinty Grace Limited 及周錫權先生均被視為於 496,500,000 股股份中擁有權益。
- (3) Grandfield Holdings Limited (「Grandfield」) 持有 198,600,000 股股份，佔本公司已發行股本之 7.8%。Grandfield Holdings Limited 為北京誠達順逸商貿有限公司 (「北京誠達」) 之全資附屬公司，而鍾慧英女士及胥濤先生分別持有北京誠達已發行股本之 30% 及 70% 權益。根據證券及期貨條例，Grandfield、北京誠達、鍾慧英女士及胥濤先生均被視為於 198,600,000 股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日，概無其他任何人士 (除董事或本公司行政總裁以外) 於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第 336 條存置之登記冊內之權益或淡倉，或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司於截至二零一五年六月三十日止六個月內並無贖回任何股份。截至二零一五年六月三十日止六個月內，本公司及其任何附屬公司概無買賣本公司任何股份。

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十所載的標準守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於截至二零一五年六月三十日止六個月期間內均有遵守守則。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為陳耀東先生、司徒文輝先生及鄭清先生。審核委員會與管理層已審閱本集團採用之會計原則及慣例，並討論內部控制及截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

承董事會命
主席
韓軍然

香港，二零一五年七月三十一日