

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

# **CENERIC (HOLDINGS) LIMITED**

## **新嶺域(集團)有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：542)

### **二零一七年年度業績公佈**

新嶺域(集團)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零一六年之比較數字如下：

## 綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>			
收益	六	<b>30,785</b>	88,535
銷售成本		<b>(5,488)</b>	(9,093)
毛利		<b>25,297</b>	79,442
其他收入	七	<b>9,038</b>	24,676
銷售開支		<b>(200)</b>	(445)
行政開支		<b>(47,261)</b>	(129,039)
物業、廠房及設備減值		<b>-</b>	(245,062)
授權減值		<b>-</b>	(41,699)
應收貿易賬項減值		<b>(11,772)</b>	(73,135)
應收貸款減值		<b>-</b>	(19,000)
財務費用		<b>(15,340)</b>	(60,655)
應佔一家合營企業溢利		<b>4,472</b>	-
除稅前虧損	八	<b>(35,766)</b>	(464,917)
所得稅(支出)/抵免	九	<b>(331)</b>	70,294
持續經營業務年內虧損		<b>(36,097)</b>	(394,623)
已終止業務			
已終止業務年內收益/(虧損)	十	<b>16,340</b>	(5,782)
年內虧損		<b>(19,757)</b>	(400,405)
以下各項應佔年內虧損：			
本公司擁有人			
持續經營業務年內虧損		<b>(36,110)</b>	(393,116)
已終止業務年內收益/(虧損)		<b>16,340</b>	(5,782)
非控股權益		<b>(19,770)</b>	(398,898)
持續經營業務年內溢利/(虧損)		<b>13</b>	(1,507)
		<b>(19,757)</b>	(400,405)
<b>每股虧損</b>			
持續經營及已終止業務	十一		
— 基本		<b>(0.33) 港仙</b>	(7.27) 港仙
— 攤薄		<b>不適用</b>	不適用
持續經營業務			
— 基本		<b>(0.60) 港仙</b>	(7.16) 港仙
— 攤薄		<b>不適用</b>	不適用

## 綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
年內虧損	<u>(19,757)</u>	<u>(400,405)</u>
<b>其他全面收益</b>		
其後可能重新分類至損益之項目：		
折算海外業務而產生之匯兌差額	<u>(3,824)</u>	<u>5,374</u>
年內其他全面(虧損)/收益，除稅後	<u>(3,824)</u>	<u>5,374</u>
<b>年內全面虧損總額</b>	<u>(23,581)</u>	<u>(395,031)</u>
以下各項應佔年內全面虧損總額：		
本公司擁有人		
持續經營業務全面虧損	(39,934)	(387,742)
已終止業務全面收益/(虧損)	<u>16,340</u>	<u>(5,782)</u>
	(23,594)	(393,524)
非控股權益		
持續經營業務全面收益/(虧損)	<u>13</u>	<u>(1,507)</u>
	<u>(23,581)</u>	<u>(395,031)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		418,360	446,322
預付土地租賃款		57,405	58,545
授權		26,699	29,601
於一家合營企業之權益		32,862	–
已抵押銀行結餘		1,064	1,268
遞延稅項資產	十二	10,056	11,533
<b>非流動資產總值</b>		<b>546,446</b>	<b>547,269</b>
<b>流動資產</b>			
待售發展中物業		69,046	63,735
待售物業		6,539	7,235
存貨		41	47
應收貿易賬項	十三	77	69
預付款項、按金及其他應收賬項		11,464	25,005
應收一家合營企業款項		160,633	–
現金及現金等值項目		70,418	60,123
出售集團分類為待售之資產		318,218	156,214
		–	6,218
<b>流動資產總值</b>		<b>318,218</b>	<b>162,432</b>
<b>資產總值</b>		<b>864,664</b>	<b>709,701</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	十四	18,125	31,443
應付融資租賃款項		–	38
貸款及借貸—於一年內到期	十五	10,807	85,963
		28,932	117,444
與分類為待售之資產直接相關之負債		–	17,839
<b>流動負債總額</b>		<b>28,932</b>	<b>135,283</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>289,286</b>	<b>27,149</b>

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
貸款及借貸—於一年後到期	十五	<b>85,257</b>	—
遞延稅項負債	十二	<b>33,247</b>	35,253
<b>非流動負債總額</b>		<b>118,504</b>	35,253
<b>資產淨值</b>		<b>717,228</b>	539,165
股本	十六	<b>67,816</b>	56,816
儲備		<b>586,579</b>	423,052
本公司擁有人應佔權益		<b>654,395</b>	479,868
非控股權益		<b>62,833</b>	59,297
<b>權益總額</b>		<b>717,228</b>	539,165

## 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有限公司。本公司之註冊辦事處及主要營業地點分別為Whitehall House, 238 North Church Street, George Town, Grand Cayman KY1-1102, Cayman Islands及香港九龍紅磡紅鸞道18號祥祺中心A座11樓1101室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

於本年度，本集團主要於中華人民共和國從事物業發展及酒店業務。

### 二、呈列基準

該等綜合財務報告已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈香港財務報告準則(「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)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。此外，綜合財務報告包括聯交所證券上市規則規定之適用披露。該等綜合財務報告乃按歷史成本法編製，惟若干按公平值計量之金融資產除外。該等綜合財務報告以港幣呈列，除另有列明者外，所有數值已湊整至最接近千位。

### 三、會計政策及披露事項之變動

本集團已於本年度首次採納香港會計師公會所頒佈以下香港財務報告準則之修訂：

香港會計準則第7號修訂	披露計劃
香港會計準則第12號修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號修訂	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進一部分

於本年度應用香港財務報告準則之修訂並未對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或綜合財務報告所披露之資料構成重大影響。

#### 四、已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無提早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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外匯交易及預付代價 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號修訂	以股份為基礎付款交易之分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號修訂	應用香港財務報告準則第9號「金融工具」與 香港財務報告準則第4號「保險合約」 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號修訂	具負補償特性之預付款項 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之銷售或 注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第28號修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號修訂	作為香港財務報告準則二零一四年至 二零一六年週期之年度改進一部份 <sup>1</sup>
香港會計準則第40號修訂	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預期，應用所有其他新訂香港財務報告準則及修訂及詮釋將不會於可預見未來對綜合財務報告構成重大影響。

#### 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，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，以就資源分配作出決定及評估表現。分部業績指持續經營業務在未計及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。

本集團來自持續經營業務之收益及業績按可呈報分部分分析如下：

	截至十二月三十一日止年度									
	物業發展		酒店業務		公司及其他業務		抵銷		總額	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
分部收入：										
來自外部客戶之收益	5,404	2,324	25,381	86,211	-	-	-	-	30,785	88,535
其他收入	1,226	1,599	1,236	1,245	-	4,878	-	-	2,462	7,722
分部總收入	6,630	3,923	26,617	87,456	-	4,878	-	-	33,247	96,257
授權攤銷	-	-	(3,157)	(7,612)	-	-	-	-	(3,157)	(7,612)
物業、廠房及										
設備折舊	(437)	(442)	(39,023)	(67,034)	(116)	(230)	-	-	(39,576)	(67,706)
預付土地租賃款攤銷	(70)	(70)	(1,906)	(1,909)	-	-	-	-	(1,976)	(1,979)
物業、廠房及設備										
減值	-	-	-	(245,062)	-	-	-	-	-	(245,062)
授權減值	-	-	-	(41,699)	-	-	-	-	-	(41,699)
應收貿易賬項減值	-	-	(11,772)	(73,135)	-	-	-	-	(11,772)	(73,135)
應收貸款減值	-	-	-	-	-	(19,000)	-	-	-	(19,000)
分部業績	(3,104)	(3,211)	(15,903)	(365,861)	3,340	(34,057)	-	-	(15,667)	(403,129)
調節：										
未分配開支									(15,807)	(18,087)
利息收入									451	504
貸款利息收入									1,710	1,126
出售可供出售投資										
之收益									4,415	-
轉讓債務之收益									-	8,765
議價購買收益									-	744
出售附屬公司之收益									-	5,815
財務費用(見附註八)									(15,340)	(60,655)
應佔一家合營企業										
溢利									4,472	-
持續經營業務										
除稅前虧損									(35,766)	(464,917)

## 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」)。

	二零一七年	二零一六年
	十二月三十一日 港幣千元	十二月三十一日 港幣千元
持續經營業務		
收益		
— 香港	-	-
— 中國	30,785	88,535
	<u>30,785</u>	<u>88,535</u>
持續經營業務		
非流動資產		
— 香港	717	-
— 中國	534,609	534,429
— 其他國家	-	39
	<u>535,326</u>	<u>534,468</u>



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、已抵押銀行結餘及遞延稅項資產。

#### 有關一名重大客戶之資料

銷售予外界客戶約港幣10,259,000元(二零一六年：港幣63,873,000元)乃來自酒店業務分部之單一客戶。

## 六、收益

經營業務收益指年內來自分授經營權之收益，以及向外界客戶銷售待售物業及提供服務之所得款項。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
授權收入	25,381	86,211
銷售待售物業及提供服務	<u>5,404</u>	<u>2,324</u>
	<u><b>30,785</b></u>	<u><b>88,535</b></u>

## 七、其他收入

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
銀行利息收入	451	504
貸款利息收入	1,710	1,126
出售可供出售投資之收益	4,415	-
轉讓債務之收益	-	8,765
議價購買收益	-	744
出售附屬公司之收益	-	5,815
租金收入	1,236	1,243
其他	<u>1,226</u>	<u>6,479</u>
	<u><b>9,038</b></u>	<u><b>24,676</b></u>

## 八、持續經營業務之除稅前(虧損)/溢利

本集團來自持續經營業務之除稅前虧損已扣除/(計入)：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銷售成本		
出售存貨之成本	1,151	1,070
出售物業之成本	1,180	410
授權攤銷	3,157	7,613
	<b>5,488</b>	<b>9,093</b>
折舊	39,576	67,706
預付土地租賃款攤銷	1,976	1,979
物業、廠房及設備減值	-	245,062
授權減值	-	41,699
應收貿易賬項減值	11,772	73,135
應收貸款減值	-	19,000
土地及樓宇之經營租賃下之最低租賃款	1,428	2,370
核數師酬金	583	526
僱員福利開支(包括董事酬金)		
— 工資及薪金	7,010	13,759
— 退休福利計劃供款	377	663
利息收入		
銀行利息收入	(451)	(504)
其他利息收入	(1,710)	(1,126)
	<b>(2,161)</b>	<b>(1,630)</b>
財務費用		
貸款及借貸利息	15,340	5,608
債券利息	-	621
債券攤銷，按攤銷成本	-	54,426
	<b>15,340</b>	<b>60,655</b>

## 九、所得稅(支出)／抵免

香港利得稅乃根據回顧年度於香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一六年：16.5%)作出撥備。中國附屬公司須按25%(二零一六年：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。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
即期稅項：		
香港	-	-
中國	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
遞延稅項	-	-
	<u>(331)</u>	<u>70,294</u>
所得稅(支出)／抵免	<u><u>(331)</u></u>	<u><u>70,294</u></u>

## 十、已終止業務年內收益／(虧損)

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
已終止業務年內虧損	(2,191)	(5,782)
出售附屬公司包括已終止業務之收益(附註十七)	<u>18,531</u>	<u>-</u>
	<u><u>16,340</u></u>	<u><u>(5,782)</u></u>

## 十一、每股虧損

### (i) 持續經營及已終止業務

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔持續經營及已終止業務年內虧損港幣19,770,000元(二零一六年：港幣398,898,000元)及年內已發行普通股加權平均數6,052,322,972股(二零一六年：5,486,965,909股)計算。

### (ii) 持續經營業務

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔持續經營業務年內虧損港幣36,110,000元(二零一六年：港幣393,116,000元)及年內已發行普通股加權平均數6,052,322,972股(二零一六年：5,486,965,909股)計算。

由於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度均無任何潛在攤薄普通股，故並無顯示每股攤薄虧損。

## 十二、遞延稅項資產及負債

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，綜合財務狀況表所示本集團之遞延稅項資產及負債如下：

	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
遞延稅項資產	<u>10,056</u>	<u>11,533</u>
遞延稅項負債	<u>(33,247)</u>	<u>(35,253)</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度，遞延稅項資產／(負債)之變動如下：

以下項目應佔遞延稅項資產／(負債)：

	稅項虧損 港幣千元	加速 稅項折舊 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一六年一月一日	11,456	(104,745)	(93,289)
(於損益中扣除)／計入損益	802	69,492	70,294
匯兌調整	<u>(725)</u>	<u>-</u>	<u>(725)</u>
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	11,533	(35,253)	(23,720)
(於損益中扣除)／計入損益	(2,337)	2,006	(331)
匯兌調整	<u>860</u>	<u>-</u>	<u>860</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>10,056</u>	<u>(33,247)</u>	<u>(23,191)</u>

遞延稅項資產於有可能透過未來應課稅溢利變現相關利益時確認為結轉稅項虧損。

## 十三、應收貿易賬項

	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬項總額	91,293	73,204
已確認減值虧損	<u>(91,216)</u>	<u>(73,135)</u>
	<u>77</u>	<u>69</u>

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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一個月內	<u>77</u>	<u>69</u>

應收貿易賬項之減值撥備變動如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於一月一日	73,135	-
年內已確認減值虧損	11,772	73,135
匯兌調整	<u>6,309</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	<u>91,216</u>	<u>73,135</u>

附註：於二零一七年，酒店經營權持有人欠付固定月費及特許權費。本集團已多次請求及要求酒店經營權持有人償還所有欠款。於二零一七年三月十四日，本集團向酒店經營權持有人展開法律行動，追討本集團所蒙受損失及其他費用。因此，本集團已就收回索償之不確定性作出應收貿易賬項減值。於二零一八年一月二十四日，本集團與其中一名酒店經營權持有人簽訂及履行一份和解協議，據此，本集團將根據協定之還款時間表分三十(30)個月分期收取約人民幣14,600,000元之應收貿易賬項還款(見附註二十二、一)。由於無法合理肯定查明收回應收貿易賬項，故並無確認減值虧損撥回。

#### 十四、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銷售物業之預收款項	-	1,046
其他應付賬項及應繳費用	<b>18,125</b>	30,397
	<b>18,125</b>	<b>31,443</b>

#### 十五、貸款及借貸

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
貸款及借貸還款期：		
一年內	<b>10,807</b>	85,963
一年後但兩年內	<b>14,410</b>	-
兩年後但五年內	<b>70,847</b>	-
	<b>96,064</b>	85,963
減：須於一年內償還列入流動負債部分	<b>(10,807)</b>	(85,963)
毋須於一年內償還列入非流動負債部分	<b>85,257</b>	-

於二零一七年十二月三十一日，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。

#### 十六、股本

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
法定：		
100,000,000,000股(二零一六年十二月三十一日： 100,000,000,000股)每股面值港幣0.01元 (二零一六年十二月三十一日：港幣0.01元)之普通股	<b>1,000,000</b>	1,000,000
已發行及繳足：		
6,781,638,040股(二零一六年十二月三十一日：5,681,638,040股) 每股面值港幣0.01元(二零一六年十二月三十一日： 港幣0.01元)之普通股	<b>67,816</b>	56,816

本公司於二零一七年八月三十一日完成配售股份。因此，本公司已發行及繳足股份數目已增至6,781,638,040股。

## 十七、出售附屬公司

於二零一六年九月二十七日，本公司一家直接全資附屬公司（「目標公司」）與一名獨立第三方訂立買賣協議（「買賣協議」），以出售(i)其間接全資附屬公司（「出售集團」）已發行股本之90%，部分附屬公司為根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）持牌進行若干受規管活動之公司；及(ii)本集團作出之股東貸款（統稱「出售事項」）。根據買賣協議，出售事項代價包括現金代價港幣26,100,000元及出售之股東貸款不超過港幣20,000,000元。出售事項於二零一七年四月二十一日完成。

失去控制權之資產及負債分析：

	港幣千元
物業、廠房及設備	100
貿易及其他應收賬項	202
現金及現金等值項目	6,521
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	(545)
股東貸款	<u>(20,090)</u>
已出售之可識別淨負債總額	<u>(13,812)</u>
支付方式：	
出售事項之現金代價	26,100
於出售集團保留之投資	(1,381)
出售股東貸款	(20,000)
已出售之負債淨額	<u>13,812</u>
出售附屬公司之收益	<u>18,531</u>
出售時產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	26,100
已出售現金及現金等值項目	<u>(6,521)</u>
	<u>19,579</u>

緊隨出售事項完成後，本集團已失去對出售集團的控制權及確認於目標公司已發行股本中餘下之10%權益為可供出售投資。

## 十八、資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團須就收購一家實體50%股權而承擔代價港幣175,000,000元(見附註二十二、二)(二零一六年：無)。

## 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租約保證金。

於二零一七年十二月三十一日，本集團應收之未來最低租賃款總額之到期情況如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	1,175	384
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	—
	<u>1,175</u>	<u>384</u>

### (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五年。並無租賃包括或然租金。

期內經營租約下之最低租賃款：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
辦公室物業	<u>1,428</u>	<u>2,370</u>



於二零一七年十二月三十一日，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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
一年內	<b>6,059</b>	678
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>5,059</b>	196
	<b>11,118</b>	874
<b>已終止業務</b>		
一年內	-	377
第二至第五年(包括首尾兩年)	-	-
	<b>11,118</b>	1,251

## 二十、或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣2,414,000元(二零一六年：港幣958,000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，故毋須就此於綜合財務報告作出虧損撥備。

## 二十一、股息

截至二零一七年十二月三十一日止年度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(二零一六年十二月三十一日：無)。

## 十二 報告日期後事件

### 十二.1 訴訟最新消息

於二零一七年三月十四日，本集團向酒店經營權持有人發出兩項載有申索註明之傳訊令狀，追討：(i)總金額約人民幣75,900,000元之損失；(ii)任何應付金額或損失之利息；(iii)費用；及(iv)違反酒店經營權協議產生之進一步或其他濟助。

於二零一八年一月二十四日，本集團與其中一名酒店經營權持有人茂名市中譽酒店物業管理有限公司(「中譽」)簽訂及履行一份和解協議(「和解協議」)，據此，中譽願意根據協定之還款時間表分三十(30)個月攤還約人民幣14,600,000元之款項，須就拖欠還款按年息10%繳付利息。第一期還款人民幣500,000元已於二零一八年一月二十五日支付。

### 十二.2 收購一家附屬公司

於二零一七年八月十一日，本公司之全資附屬公司New Stage Holdings Limited(「New Stage」)與一家公司(「目標公司」)訂立認購協議(「認購協議」)，以按代價港幣28,390,000元認購目標公司因配發及發行認購股份而擴大之經擴大已發行股本50%。根據認購協議，New Stage同意向目標公司提供股東貸款港幣146,610,000元(「股東貸款」)，有關貸款為免息及須按要求償還。目標公司於二零一七年八月三十一日交易完成日起被分類為本集團之合營公司。

買方New Stage與賣方劉石源先生(「劉先生」)先後於二零一七年十月三十日訂立買賣協議及分別於二零一七年十一月十四日及二零一七年十二月十三日訂立兩份補充協議，據此，New Stage有條件同意購買而劉先生有條件同意出售(i)目標公司之股份50,000股(相當於目標公司之已發行股本50%)；及(ii)目標公司應付及結欠劉先生款項中之股東貸款，代價為港幣175,000,000元(可予調整)(「代價」)。代價包括現金付款港幣15,000,000元及將由New Stage發行本金額港幣160,000,000元之三年期12厘息率不可兌換票據。收購事項已於二零一八年一月三十一日完成。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團收益達港幣30,800,000元，二零一六年則為港幣88,500,000元。本集團錄得除稅前虧損港幣35,800,000元，二零一六年之虧損則為港幣464,900,000元。有關虧損(其中包括)主要源自(i)租約土地以及物業、廠房及設備之攤銷及折舊，合計佔本集團開支總額之重大部分；及(ii)酒店經營權持有人結欠應收貿易賬項之減值。

本集團於二零一七年之本公司擁有人應佔綜合虧損達港幣19,800,000元，而二零一六年錄得之虧損則為港幣398,900,000元。

### 物業發展分部

於二零一七年，物業發展分部之銷售額達港幣5,400,000元，而二零一六年則為港幣2,300,000元。二零一七年之分部虧損為港幣3,100,000元，而二零一六年則為虧損港幣3,200,000元。

於二零一七年十二月三十一日，星晨花園(「星晨花園」)住宅單位中約99.9%及星晨廣場(「星晨廣場」)全部住宅及商業單位中約98.1%已售出。

本集團繼續專注已竣工未售物業之銷售。

### 酒店業務分部

於二零一七年，酒店業務分部錄得分授經營權收益港幣25,400,000元，而二零一六年則為港幣86,200,000元。二零一七年之分部虧損達港幣15,900,000元，而二零一六年之虧損則為港幣365,900,000元。虧損主要源自物業、廠房及設備折舊及應收貿易賬項減值。

### 區域分部

年內，本集團並無來自香港之收益，而來自中國其他地區之收益主要與酒店業務及物業發展有關。

## 出售附屬公司

於二零一六年九月二十七日，本公司一家直接全資附屬公司(「賣方」)與一名獨立第三方(「投資者」)及其關連人士(「買方」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，以出售(i)其間接全資附屬公司(「目標公司」)已發行股本之90%，該等附屬公司包括若干根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)持牌進行若干受規管活動之公司；及(ii)股東貸款(「出售事項」)，惟須待證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)批准後方可作實。出售事項之代價包括現金付款港幣26,100,000元及出售之股東貸款不超過港幣20,000,000元。出售事項於二零一七年四月二十一日完成。

於二零一七年六月八日，投資者、買方、賣方及目標公司訂立出售協議，據此，買方同意購買而賣方同意出售銷售股份(即目標公司全部已發行股本10%)，代價為港幣3,190,000元。

## 於一家合營企業之投資及收購一家附屬公司

於二零一七年八月十一日，本公司之全資附屬公司New Stage Holdings Limited(「New Stage」)與一家公司(「目標公司」)訂立認購協議(「認購協議」)，以代價港幣28,390,000元認購目標公司因配發及發行認購股份而擴大之已發行股本50%，及向目標公司提供股東貸款港幣146,610,000元(「股東貸款」)。該等交易已於二零一七年八月三十一日完成，目標公司自此被分類為本集團之合營公司。

於二零一七年十月三十日，New Stage進一步收購(i)目標公司50,000股股份；及(ii)目標公司應付及結欠之股東貸款，總金額為港幣175,000,000元，可予調整(「代價」)。代價包括現金付款港幣15,000,000元及New Stage所發行本金額港幣160,000,000元之三年期12厘息率不可兌換票據。年內，收購事項仍未完成，直至二零一八年一月三十一日始完成。

除上述投資、收購或出售外，本集團並無任何重大投資、收購或出售。

## 財務狀況回顧

### 概覽

本集團於二零一七年十二月三十一日之非流動資產(主要包括物業、廠房及設備、預付土地租賃款及授權)為港幣546,400,000元，於二零一六年十二月三十一日則為港幣547,300,000元。於二零一七年十二月三十一日流動資產為港幣318,200,000元，於二零一六年十二月三十一日則為港幣162,400,000元。於二零一七年十二月三十一日流動負債為港幣28,900,000元，於二零一六年十二月三十一日則為港幣135,300,000元。於二零一七年十二月三十一日非流動負債為港幣118,500,000元，於二零一六年十二月三十一日則為港幣35,300,000元。

### 股本結構、流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額為港幣96,100,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣86,000,000元)。借貸主要包括來自一間財務機構之借貸港幣96,100,000元。於二零一七年十二月三十一日，可供本集團使用但尚未動用之銀行信貸為零(二零一六年十二月三十一日：零)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之權益總額為港幣717,200,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣539,200,000元)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為13.4%(二零一六年十二月三十一日：16.0%)。資產負債比率乃按照本集團計息借貸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(來自其酒店業務及銷售於中國中山市之物業單位)。

### 資本承擔

本集團於二零一七年十二月三十一日之資本承擔為港幣175,000,000元，為收購一家附屬公司之應付代價(二零一六年：零)。

### 或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣2,400,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣1,000,000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晨花園及星晨廣場項目之物業買家提供按揭貸款。董事會認為，該等擔保之公平值實屬微不足道。

## 抵押本集團資產

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣459,400,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣478,200,000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1,100,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣1,300,000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。

## 集資活動

於二零一七年八月三十一日，本公司完成配售最多1,100,000,000股本公司新股份(「配售股份」)，配售價為每股配售股份港幣0.185元。配售股份所得款項淨額部份已用作繳足於一家合營企業之投資成本及向該合營企業提供股東貸款(見附註二十二、二)，而剩餘現金則用作本集團一般營運資金。

## 員工分析

於二零一七年十二月三十一日，本集團僱用之員工總數為53人，於二零一六年十二月三十一日則為68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，以讓僱員學習所需知識、技能及經驗，應付現時及未來之要求及挑戰。

## 關連交易

於二零一七年六月八日，本公司全資附屬公司Orient Elite Global Limited就出售其於一家公司(「目標公司」)全部股本之10%投資(「出售事項」)與買方Excel Ally Ventures Limited(「買方」)訂立出售協議(「出售協議」)。目標公司之若干附屬公司為根據證券及期貨條例持牌進行若干受規管活動之公司(見附註十)。買方為鄭暉霖先生(「鄭先生」)全資擁有之公司，彼於過去十二個月曾擔任本公司董事及本公司若干附屬公司之董事。由於買方為鄭先生之聯繫人，故根據上市規則，買方屬本公司關連人士。因此，根據上市規則，出售協議項下擬進行之交易構成本公司一項關連交易。出售事項之總代價為港幣3,190,000元，須於出售事項完成後40個營業日內支付。出售事項須於本集團於目標公司的股份權益轉讓予買方當日完成。鑑於目標公司之股份投資並非本集團核心業務，出售事項將為本集團提供機會以變現其非核心投資。本公司董事相信，出售事項之條款屬公平合理，符合本公司及其股東之整體最佳利益。出售事項於二零一七年七月四日完成。

## 更改公司名稱

於二零一七年十二月二十九日，本公司宣佈建議將本公司英文名稱由「Ceneric (Holdings) Limited」更改為「TFG International Group Limited」及將本公司中文雙重外文名稱由「新嶺域(集團)有限公司」更改為「富元國際集團有限公司」。修訂現有組織章程大綱及細則以及採納經修訂及重列組織章程大綱及細則取代本公司之現有組織章程大綱及細則，須獲本公司股東於股東特別大會(「股東特別大會」)通過特別決議案批准及獲開曼群島公司註冊處處長批准方可作實。批准更改公司名稱之特別決議案已於二零一八年二月五日舉行之股東特別大會獲本公司股東以表決形式正式通過，並於二零一八年二月十二日取得開曼群島公司註冊處處長之批准。

於本公佈日期，本公司仍在向香港公司註冊處辦理所需存檔手續。此外，在獲聯交所確認之前提下，本公司亦將於更改公司名稱生效後更改在聯交所買賣證券所用之英文及中文股份簡稱。

管理層相信，本公司之建議新名稱將更有效反映本公司之現時狀況及其未來發展方向，並為本公司締造新企業形象，有利於本公司未來業務發展。

## 展望

### 展望及計劃

中國之經濟發展持續改善，對商住物業維持穩定需求，但全球經濟仍然充滿挑戰。本集團看好中國房地產市場之前景，將繼續在中國尋求其他物業發展項目及投資機會，並聚焦於華南地區。展望將來，本集團將維持以物業發展作為其核心業務。

### 遵守企業管治守則

董事認為，於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本公司已應用及一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告之原則及適用之守則條文(「企業管治守則」)。

## 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截至二零一七年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載規定標準。

## 購回、出售或贖回股份

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司之任何股份。

## 審核委員會

審核委員會已聯同管理層審閱本集團採納之會計原則及常規，並與本公司核數師討論核數、內部監控及財務報告等事項，其中包括審閱截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核財務報告。審核委員會由三名獨立非執行董事組成。

## 於聯交所網站披露資料

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報載有上市規則規定之相關資料，將於適當時候在聯交所網站登載。

承董事會命  
新嶺域(集團)有限公司  
主席  
楊立君

香港，二零一八年三月十四日

於本公佈日期，董事會由執行董事楊立君先生、萬建軍先生及王鉅成先生；以及獨立非執行董事陳凱寧女士、蘇慧琳女士及宋逸駿先生組成。