

# CENERIC (HOLDINGS) LIMITED

新領域(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)



年報 2013





## 公司資料

### 執行董事

鄭暉霖(行政總裁)(於二零一三年十一月八日獲委任)

李志雄

黃振達(於二零一三年十一月十九日獲委任)

楊國良

李匡宇

何德邦(於二零一三年九月三十日辭任)

### 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

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

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



# 行政總裁報告書

本人謹代表董事會欣然提呈本公司及本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報。

## 財務業績

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得經營虧損港幣52,200,000元(二零一二年：溢利港幣140,800,000元)。

本集團於二零一三年錄得本公司權益持有人應佔綜合虧損港幣42,600,000元(二零一二年：溢利港幣94,900,000元)。

## 股息

董事不建議就截至二零一三年十二月三十一日止財政年度派發任何股息(二零一二年：無)。

## 業務回顧

### 物業發展部

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團物業發展部錄得收入港幣4,400,000元(二零一二年：港幣8,800,000元)，相關經營虧損為港幣12,900,000元(二零一二年：虧損港幣18,800,000元)。

年內，本集團繼續主力銷售旗下兩個現有項目，即位於中國廣東省中山市之星晨花園(「星晨花園」)及星晨廣場(「星晨廣場」)已竣工待售單位。同時，本集團亦積極開拓於物業發展及相關項目之新投資機遇。

03

於二零一三年十二月三十一日，星晨花園第一至第八期全部已竣工住宅單位中99.7%已售出，而星晨廣場第一至第四期全部已竣工住宅及商業單位中96.2%已售出。

## 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」)全部已發行股本。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。酒店設有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港幣5,420,000元外，亦同時根據酒店入住率按比例支付特許權費。董事會認為，收購酒店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。

預期收購事項將於二零一四年上半年完成。



## 行政總裁報告書

### 展望

展望二零一四年，本集團預期將於完成收購茂名市之酒店後取得穩定收入來源，並將繼續物色新投資項目，特別是中國投資項目，以為本公司股東帶來最大股權回報。與此同時，本集團將繼續致力出售其星晨花園及星晨廣場的已竣工待售單位。

### 致謝

本人謹代表董事會，對本公司之尊貴客戶、業務夥伴、往來銀行及股東一直以來的支持致以衷心謝意，同時對管理層及員工於年內所作寶貴貢獻表示感謝。

行政總裁

**鄭晞霖**

香港，二零一四年三月二十八日





# 管理層討論及分析

## 集團概覽

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團收入總額達港幣4,400,000元，二零一二年之收入總額則為港幣8,800,000元。本集團錄得經營業務虧損港幣52,200,000元，二零一二年則錄得溢利港幣140,800,000元。本集團於二零一三年之本公司擁有人應佔綜合虧損達港幣42,600,000元，而二零一二年同期則錄得溢利港幣94,900,000元。

## 物業發展分部

於二零一三年，物業發展分部之分部收入達港幣4,400,000元，而二零一二年則為港幣8,800,000元。二零一三年之分部虧損為港幣12,900,000元，而二零一二年之分部虧損則為港幣18,800,000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9,300,000元之兩個住宅套房、35個車庫及一個單車車庫之收入及溢利以及港幣3,600,000元之溢利，並未於本集團損益表中確認。

年內，本集團繼續專注於銷售已竣工待售物業。迄今，星晨花園（「星晨花園」）第一至第八期全部已竣工住宅單位中約99.7%已售出，而星晨廣場（「星晨廣場」）第一至第四期全部已竣工住宅及商業單位中約96.2%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。

05

## 區域分部

年內，本集團並無來自香港特別行政區之收入，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，按代價港幣725,000,000元有條件收購一組公司（「目標集團」）之全部已發行股本。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（「酒店」）之全部權益。該酒店設有299間客房／套房，現時由屬獨立第三方之酒店管理公司根據兩項管理協議經營及管理。由於酒店目前由酒店管理公司經營及管理，故可減少本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，亦同時按照入住率支付特許權費。董事會認為，收購酒店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。有關是項收購事項之詳情已上載聯交所網站及本公司網站 [www.cenericholdings.com](http://www.cenericholdings.com)。



# 管理層討論及分析

## 財務狀況回顧

### 概覽

於二零一三年十二月三十一日，非流動資產（主要包括物業、機器及設備；發展中物業；可供出售金融資產以及已抵押銀行結餘）為港幣60,500,000元，二零一二年十二月三十一日則為港幣57,600,000元。於二零一三年十二月三十一日之流動資產為港幣580,100,000元，而於二零一二年十二月三十一日則為港幣624,000,000元。於二零一三年十二月三十一日之流動負債為港幣53,500,000元，而於二零一二年十二月三十一日則為港幣69,500,000元。

### 股本結構、流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團之借款總額為港幣16,700,000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。於二零一三年十二月三十一日，可供本集團使用但尚未動用之銀行信貸總額為零（二零一二年十二月三十一日：零）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之權益總額為港幣587,100,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣612,100,000元）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為2.8%（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

於二零一三年十二月三十一日，本集團之資本承擔為港幣445,000,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣零元），涉及收購酒店之買賣協議項下之代價結餘。

### 或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣1,600,000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晨花園及星晨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

於二零一三年十二月三十一日，為數港幣2,000,000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中山市星晨花園及星晨廣場項目之物業買家提供按揭貸款。

## 僱員分析

於二零一三年十二月三十一日，本集團受僱員工總數為58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。



# 董事會報告書

董事呈報彼等之報告及截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報告。

## 更改公司名稱

本公司之名稱已由「星晨集團有限公司」更改為「Ceneric (Holdings) Limited 新嶺域(集團)有限公司」。開曼群島公司註冊處已於二零一三年四月八日發出更改公司名稱註冊證書及香港公司註冊處已於二零一三年五月三日發出非香港公司更改法人名稱註冊證明書。

## 主要業務

本公司主要業務包括投資控股及提供管理服務。其附屬公司主要從事物業發展及酒店業務投資。主要附屬公司主要業務之詳情載於財務報告附註四十六。

## 業績及股息

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績以及本公司及本集團於該日之財務狀況均載於第27至74頁所列財務報告內。

年度內並無宣派任何股息。

本集團過往五個財政年度之已公佈業績以及資產、負債及非控股權益概要載於第76頁。

07

## 物業、機器及設備

本集團於本年度內之物業、機器及設備變動詳情載於財務報告附註十八。

## 股本

年內，本公司法定或已發行股本概無變動。

## 儲備

本公司及本集團於本年度內之儲備變動詳情分別載於財務報告附註三十八及綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

根據開曼群島公司法(二零零九年修訂本)計算，於二零一三年十二月三十一日，本公司並無儲備可供現金分派及／或實物分派。

## 購股權計劃

本公司購股權計劃詳情載於綜合財務報告附註四十四。

## 主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團五名最大客戶及供應商各佔本集團之銷售及採購總額不足30%。





# 董事會報告書

## 董事

年度內及截至本報告書日期止本公司董事(「董事」)如下：

### 執行董事：

鄭晞霖(行政總裁)(於二零一三年十一月八日獲委任)

李志雄

黃振達(於二零一三年十一月十九日獲委任)

楊國良

李匡宇

何德邦(於二零一三年九月三十日辭任)

### 獨立非執行董事：

陳凱寧

蘇慧琳

宋逸駿

依照本公司章程細則第 112 條，鄭晞霖先生及黃振達先生將於即將召開之股東週年大會上退任，且符合資格並願膺選連任。

依照本公司章程細則第 106 及 107 條，楊國良先生及陳凱寧女士將於即將召開之股東週年大會上退任，且符合資格並願膺選連任。

08

## 董事之服務合約

擬於即將召開之股東週年大會上膺選連任之董事並無與本公司訂立不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

## 董事於合約之權益

年度內概無董事於本公司或其任何附屬公司所訂立並對本集團業務乃屬重大之任何合約中擁有實益權益。

## 董事於競爭業務之權益

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，根據上市規則，並無執行董事被視為於足以或可能對本集團業務構成競爭之業務中擁有權益。

## 董事購買股份或債券之權利

除下文「董事於本公司及其相聯法團之證券及債券之權益」所披露者外，年度內任何時間本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，致使本公司董事或彼等各自之配偶或十八歲以下子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。



# 董事會報告書

## 董事於本公司及其相聯法團之證券及債券之權益

於二零一三年十二月三十一日，各董事及本公司主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(符合《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部之界定)之股份、相關股份及債券中，持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持有之權益及淡倉)，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。

## 董事及高級管理層簡歷

### 鄭璋霖

鄭先生，現年五十三歲，於二零一三年十一月獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。彼於美國三藩市大學取得工商管理碩士學位，及於加拿大西安大略大學取得文學士學位(行政及商業研究)。彼於企業及投資銀行界、金融及證券、企業管理、企業財務及管理方面擁有逾二十五年經驗，其中超過二十年擔任高級管理職位。彼現為本公司一間附屬公司之總經理。鄭先生現時亦為和協海峽金融集團有限公司之獨立非執行董事，該公司之證券於香港聯合交易所有限公司上市。彼於二零一一年七月至二零一三年四月期間曾擔任比優集團控股有限公司之執行董事。

### 季志雄

季先生，現年四十五歲，於二零一零年十月獲委任為本公司之執行董事。彼具備逾二十年會計及財務監控經驗。彼持有香港理工大學之會計學學士學位，並為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、香港特許秘書公會會員以及英國特許秘書及行政人員公會會員。季先生目前為國藏集團有限公司(前稱華藝礦業控股有限公司)、中國三迪控股有限公司及聯夢活力世界有限公司之執行董事。季先生亦為香港生命科學技術集團有限公司、奧栢中國集團有限公司、仁瑞投資控股有限公司、中國天然投資有限公司、必瘦站(中國)控股有限公司及利海資源國際控股有限公司之獨立非執行董事。彼曾任國中控股有限公司之獨立非執行董事。

### 黃振達

黃先生，現年四十歲，於二零一三年十一月獲委任為本公司執行董事。彼於西南政法大學取得本科連讀碩士學位，及於西北大學取得經濟學博士學位。彼亦持有中華人民共和國之執業律師牌照。黃先生於企業及商業方面具備豐富經驗。彼現為本公司其中一間附屬公司之項目總監。於加入本公司前，他曾於海航實業集團有限公司擔任主席及總裁助理，專責處理重大投資、風險管控、重特大法律經濟糾紛及投融資合同談判等。



## 董事會報告書

### 楊國良

楊先生，現年四十歲，於二零一零年十月獲委任為本公司之執行董事。彼持有會計專業學士學位，於核數、財務監控、會計、企業發展及業務策略方面具備逾十七年經驗。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。楊先生現為香港建屋貸款有限公司之執行董事。楊先生曾任中國富強金融集團有限公司之執行董事。

### 李匡宇

李先生，現年七十一歲，於二零一二年十一月獲委任為本公司之執行董事。彼於珠海書院畢業，修讀工商管理。李先生於市場推廣、外匯及貴金屬買賣投資方面具備逾三十五年經驗。彼加入本公司前一直擔任海外顧問，負責開拓海外外匯及貴金屬投資市場。

### 陳凱寧

陳女士，現年四十歲，於二零一零年十月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼畢業於南澳大利亞大學，獲會計學學士學位，並持有香港理工大學頒授之工商管理碩士學位。彼於核數及會計方面擁有豐富經驗。陳女士為香港會計師公會及澳大利亞會計師公會之會員。陳女士於二零一四年二月辭任聯夢活力世界有限公司之獨立非執行董事。

### 蘇慧琳

蘇女士，現年三十三歲，於二零一零年十月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼持有加拿大英屬哥倫比亞大學數學及統計學理學士雙學位及香港大學財務學碩士學位。蘇女士於企業融資界具備逾十年經驗。彼亦是富強金融資本有限公司的負責人員，該公司為可從事《證券及期貨條例》第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團。蘇女士曾任中國東方文化集團有限公司之執行董事。

### 宋逸駿

宋先生，現年三十五歲，於二零一零年十月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼持有澳洲西悉尼大學理學士學位。宋先生擅長產品研究及內部營運，負責投資者顧問之貿易程序。宋先生曾任大華銀行合規經理，並曾任實德證券有限公司營運總監。彼亦為美國全國期貨協會會員。其產品知識及長期創新策略背景使得彼能夠為客戶投資提供獨特及多元化解決方案。宋先生現時為Ayers Alliance Limited及Ayers Alliance Holdings Pty Limited之董事。彼於二零一三年十一月獲委任為澳豐證券香港有限公司之董事，該公司為可進行《證券及期貨條例》第1類及第4類受規管活動之持牌法團。彼過往曾任美國STI財富管理有限公司之營運總裁。

# 董事會報告書

## 主要股東及其他人士之權益

於二零一三年十二月三十一日，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) 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享有權益。

## 購回、出售或贖回股份

年內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回任何本公司股份。

## 優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島法例均無任何有關優先購買權之條文，規定本公司須向現有股東提出按照彼等所持股份比例發售新股之建議。

## 企業管治常規守則

除第13至24頁之企業管治報告披露之偏離情況外，董事認為，於本年報所涵蓋會計期間，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則條文及企業管治報告。

## 公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就董事所知，於本報告書日期，本公司已達上市規則所規定本公司已發行股份不少於25%之足夠公眾持股量。

## 審核委員會

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十二月三十一日止年度之經審核財務報告。審核委員會由本公司之三名獨立非執行董事組成。



## 董事會報告書

### 核數師

本年度之財務報告乃由暉誼(香港)會計師事務所有限公司審核。由於本公司與暉誼(香港)會計師事務所有限公司未能就本公司核數費達成共識，故於其現時任期在本公司應屆股東週年大會結束時屆滿後，其將退任本公司核數師，且不擬續聘連任。

代表董事會

行政總裁

**鄭晞霖**

香港，二零一四年三月二十八日





# 企業管治報告

本公司致力於著重透明度、問責及獨立原則之合理框架內維持高水準之企業管治。本公司董事會(「董事會」)相信，良好企業管治對本公司成功及提升股東價值而言乃屬必要。

## 企業管治守則及企業管治報告

鑑於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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」)，董事會已檢討本公司之企業管治常規，並採納本報告所詳述之多項改善程序。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司已應用及遵守企業管治守則適用守則條文之原則，惟下文所述指定若干偏離情況除外，有關偏離情況的經考慮原因於下文闡釋。董事會將至少每年檢討現行常規一次，並於其認為有需要時作出適當改動。

## 董事會

董事會目前共有八名董事(「董事」)，包括五名執行董事及三名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。年內董事會成員載列如下：

### 執行董事

鄭暉霖(行政總裁)(於二零一三年十一月八日獲委任)

季志雄

黃振達(於二零一三年十一月十九日獲委任)

楊國良

何德邦(於二零一三年九月三十日辭任)

李匡宇

### 獨立非執行董事

陳凱寧

蘇慧琳

宋逸駿

年內，非執行董事(全體均為獨立非執行董事)為本公司貢獻廣泛專業知識及兼顧各方面之技能，並透過在董事會會議及委員會會議所作貢獻，就策略方針、發展、表現及風險管理等事宜作出獨立判斷。

於整個年度內及截至本報告日期止，本公司已遵守上市規則第3.10(1)及第(2)條項下之規定。前一項規則規定上市發行人之董事會必須包括至少三名獨立非執行董事，而後一項規則規定其中最少一名獨立非執行董事必須擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。所有獨立非執行董事亦符合上市規則第3.13條所載有關評估其獨立身分之指引。此外，截至本報告日期止，董事會並不知悉已發生任何可能令其相信彼等之獨立身分已被削弱之事件。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條有關其獨立身份之年度確認或確認函，而本公司仍認為該等董事具獨立身分。在所有公司通訊內，已明確識別獨立非執行董事。本公司日常管理事務交由管理層處理。



# 企業管治報告

董事會定期召開會議，討論本集團之整體策略以及營運及財務表現，並審閱及批准本集團之全年及中期業績。於年內，已舉行了十次董事會會議，各董事出席董事會會議之情況載於本報告「董事委員會」一節內。

留待董事會決定或考慮之事宜主要包括本集團整體策略、全年營運預算、全年及中期業績、董事委任或重新委任之建議、重大合約及交易，以及其他重大政策及財務事宜。董事會已將日常職責轉授予行政管理人員。董事會及本公司管理層之職能已分別確立並以書面列載，並不時由董事會作出檢討，以確保其職能與現行規則及規例一致。

每年董事會定期會議的舉行日期均預先編定，以便更多董事出席會議。召開董事會會議一般會給予全體董事至少十四天通知，以便彼等皆有機會提出商討事項列入會議議程。公司秘書協助主席編製會議議程，以及確保已遵守所有適用規則及規例。議程及隨附之董事會文件一般在舉行定期董事會會議（及就可行情況下，亦適用於其他董事會會議）擬定日期前至少三天呈送予全體董事。每次董事會會議之記錄初稿於提交下一次董事會會議審批前，先供全體董事傳閱並提出意見。所有會議記錄均由公司秘書保存，並供任何董事於發出合理通知時，於任何合理時間內查閱。

根據現行董事會慣例，倘主要股東或董事在董事會將予考慮之事項中存有董事會認為屬重大之利益衝突，則有關事項會於正式召開之董事會會議上由董事會處理。本公司之組織章程細則（「章程細則」）亦規定，除當中所述之例外情況外，董事須就批准該名董事或其任何聯繫人士擁有重大利益之任何合約或安排之會議上放棄投票，彼亦不會被計算於該等會議之法定人數內。

每位董事均有權查閱董事會文件及相關資料，及可向公司秘書尋求意見及服務。董事會及各董事亦可個別及獨立地接觸本公司之高級管理人員。

## 董事之入職及持續專業發展

在獲委任加入董事會時，各董事將收到一份詳盡之入職資料，涵蓋本公司業務營運、政策及程序以及作為董事在一般、法律及監管規定上所須履行責任之資料，以確保其充分瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

董事亦定期獲簡介相關法例、規則及規例之修訂或最新版本。此外，本公司一直鼓勵董事及高級行政人員報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或商會舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之全面專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提升相關知識及技能。董事亦不時獲提供書面培訓材料以發展及重溫專業技能。

# 企業管治報告

根據本公司存置之記錄，為符合企業管治守則關於持續專業發展之規定，現任董事於截至二零一三年十二月三十一日止年度接受以下重點在於上市公司董事之角色、職能及職責之培訓：

董事姓名	閱讀監管規定 最新資訊	出席有關董事職務之 培訓／簡介會／講座／會議
<b>執行董事</b>		
鄭暉霖(於二零一三年十一月八日獲委任)	✓	
季志雄	✓	✓
黃振達(於二零一三年十一月十九日獲委任)	✓	
楊國良	✓	✓
李匡宇	✓	
何德邦(於二零一三年九月三十日辭任)	✓	
<b>獨立非執行董事</b>		
陳凱寧	✓	✓
蘇慧琳	✓	✓
宋逸駿	✓	✓

15

## 主席及行政總裁

行政總裁之職責由季志雄先生履行，直至二零一三年十一月八日，由鄭暉霖先生接任。本公司並無委任主席。根據企業管治守則守則條文A.2.1條，主席與行政總裁之角色分開，由兩位不同人士擔任，彼此之間並無任何關係，以確保權力和職權均衡，不致職責僅集中於任何一人。董事會主席負責領導工作及確保董事會有效運作，而行政總裁則獲授權有效管理本集團各方面業務。企業管治守則守則條文A.2.2條至A.2.9條進一步訂定主席之多種角色及職責。然而，本公司現時並無董事會主席。董事會欲於選出適當人選時盡快委任新主席。

## 非執行董事

根據企業管治守則守則條文A.4.1，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。

所有獨立非執行董事乃按一年之固定任期獲委任，直至二零一四年十二月三十一日為止，惟須根據本公司組織章程細則於股東週年大會輪值退任及重選連任。



# 企業管治報告

## 董事委員會

董事會已成立多個委員會，包括薪酬委員會、審核委員會、提名委員會及執行委員會，各委員會均以書面具體列明其職權範圍。委員會之所有會議記錄及決議案均由公司秘書保存，並供全體董事會成員傳閱，而各委員會須向董事會匯報其決定及建議(倘適用)。董事會會議之程序及安排(於本報告「董事會」一節內提述)亦已於可行情況下獲委員會會議採納。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，各董事於董事會、薪酬委員會、審核委員會、提名委員會會議及股東大會之個別出席記錄載列如下：

董事姓名	出席/舉行會議次數				股東	股東
	董事會	薪酬委員會	審核委員會	提名委員會	週年大會	特別大會
<b>執行董事：</b>						
鄭晔霖(行政總裁)						
(於二零一三年十一月八日獲委任)	2/2	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
季志雄	10/10	-	-	-	1/1	2/2
黃振達(於二零一三年十一月十九日獲委任)	1/1	-	-	-	不適用	0/1
楊國良	10/10	-	-	-	1/1	2/2
李匡宇	7/10	-	-	-	1/1	2/2
何德邦(於二零一三年九月三十日辭任)	8/8	-	-	-	1/1	1/1
<b>獨立非執行董事：</b>						
陳凱寧	10/10	1/1	2/2	1/1	1/1	1/2
蘇慧琳	9/10	1/1	2/2	1/1	1/1	2/2
宋逸駿	10/10	1/1	2/2	1/1	1/1	2/2

## 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年八月成立。此委員會目前由四名成員組成，包括獨立非執行董事陳凱寧女士(委員會主席)、蘇慧琳女士及宋逸駿先生以及執行董事鄭晔霖先生。

董事會採納一套薪酬委員會職權範圍，按當中所載模式，薪酬委員會乃作為董事會顧問，而董事會僅保留最終權力批准個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇。列明其權力、職務及責任之薪酬委員會職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

薪酬委員會負責確保正式及透明之薪酬政策制訂程序以及監管執行董事及高級管理層之薪酬待遇。薪酬委員會考慮之因素包括可比較公司之薪金水平、各董事及高級管理人員所投放之時間及職責。



## 企業管治報告

根據其職權範圍，薪酬委員會每年須至少召開一次會議。於二零一三年已舉行一次委員會會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事委員會」一節內。

除舉行委員會會議外，薪酬委員會亦於二零一三年內透過傳閱文件方式處理事宜。於二零一三年內及截至本報告日期止，薪酬委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 檢討董事薪酬之現時政策及架構；
- (ii) 檢討執行董事及高級管理人員現時之薪酬待遇；
- (iii) 檢討獨立非執行董事現時之薪酬；
- (iv) 檢討及建議董事會批准兩名新任命執行董事之薪酬待遇；及
- (v) 檢討及建議董事會批准獨立非執行董事之薪酬待遇及其續聘任期，自二零一四年一月一日起再續一年。

董事獲發之薪酬乃按彼等各自之僱用合約或服務合約內之條款，在薪酬委員會向董事會提出建議並獲批准後而釐定。董事薪酬之詳情載於綜合財務報告附註十二內。

17

### 審核委員會

審核委員會於一九九九年三月成立。此委員會目前由三名成員組成，包括獨立非執行董事陳凱寧女士（委員會主席）、蘇慧琳女士及宋逸駿先生。

本公司已遵守上市規則第3.21條之規定，即審核委員會（最少須由三名成員組成，且必須由獨立非執行董事擔任主席）中最少一名成員為具有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識之獨立非執行董事。

審核委員會主要職責為審閱財務報告及核數師報告，並監察財務報告之完整性。其他職責包括委任核數師、批准核數師酬金、討論核數程序及上述事項所引致之任何其他事宜。審核委員會亦負責監督財務報告系統以及內部監控程序及其成效。

列明審核委員會之權力、職務及責任之職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

根據其職權範圍，審核委員會每年須至少召開兩次會議。於二零一三年已舉行兩次委員會會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事委員會」一節內。



## 企業管治報告

除舉行委員會會議外，審核委員會亦於二零一三年內透過傳閱文件方式處理事宜。於二零一三年及截至本報告日期止，審核委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 審閱及建議董事會批准二零一二年年度業績、審核結果及年度業績公佈之初稿；
- (ii) 檢討及考慮各項會計事宜、新會計準則及其財務影響；
- (iii) 考慮二零一三年度之核數費用；
- (iv) 審閱及建議董事會批准二零一三年中期業績、審核結果及中期報告內之管理層討論及分析一節之初稿；
- (v) 審閱及建議董事會批准二零一三年年度業績、審核結果及年度業績公佈之初稿；及
- (vi) 檢討及建議董事會批准內部監控報告。

### 提名委員會

提名委員會於二零一二年四月一日成立。此委員會目前由四名成員組成，包括獨立非執行董事陳凱寧女士(委員會主席)、蘇慧琳女士及宋逸駿先生以及執行董事鄭暉霖先生。

提名委員會負責就委任具備相關經驗及能力以維持及加強本公司競爭力之人士，考慮及批准提名、委任及續聘董事及董事會續任向董事會提供推薦意見。提名委員會應制訂政策、檢討董事會規模、架構及組成，並根據上市規則及企業管治守則項下所列準則評估獨立非執行董事之獨立性。

於二零一三年八月二十八日，董事會採納一套經修訂之提名委員會職權範圍，包括自二零一三年九月一日起生效有關董事會多元化政策之上市規則對企業管治守則及企業管治報告之修訂。列明提名委員會之權力、職務及責任之經修訂職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

根據其職權範圍，提名委員會每年須至少召開一次會議。於二零一三年已舉行一次委員會會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事委員會」一節內。



## 企業管治報告

除舉行委員會會議外，提名委員會亦於二零一三年內透過傳閱文件方式處理事宜。於二零一三年及截至本報告日期止，提名委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 檢討及建議董事會批准於二零一三年股東週年大會及二零一四年股東週年大會重選退任董事之建議決議案；
- (ii) 檢討董事會架構、規模及組成並評估各獨立非執行董事之獨立性；
- (iii) 檢討董事會多元化政策及提呈董事會批准提名委員會之經修訂職權範圍；
- (iv) 檢討及建議董事會批准更換行政總裁及委任兩名新任命執行董事；及
- (v) 檢討及建議董事會批准續聘獨立非執行董事之重續任期，任期自二零一四年一月一日起為期一年。

### 執行委員會

執行委員會於二零一三年二月成立。此委員會目前由四名成員組成，包括執行董事季志雄先生(委員會主席)、鄭暉霖先生、楊國良先生及李匡宇先生。

執行委員會獲賦予董事會所獲授關於本集團業務之所有一般管理及控制權，惟根據執行委員會之書面職權範圍須留待董事會決定及批准之事宜除外。執行委員會於需要時召開會議，以討論本集團營運事務，亦可透過傳閱文件方式處理事宜。執行委員會主要負責處理及監察日常管理事宜，並獲授權：

- (i) 制訂及執行本集團業務活動、內部監控及行政政策；及
- (ii) 在董事會決定之本集團整體策略範圍內，規劃及決定就本集團業務活動將採納之策略。



# 企業管治報告

## 企業管治職能

董事會整體負責履行企業管治職責，包括：

- (a) 發展及檢討本公司有關企業管治之政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司政策及慣例遵守法定及監管規定之情況；
- (d) 發展、檢討及監察適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治報告之守則及披露。

## 董事會多元化政策

於二零一三年八月二十八日，董事會採納一項董事會多元化政策(「該政策」)，其中載列本公司達致董事會成員多元化之方法。本公司將基於多項多元化範疇挑選候選人，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技術、知識以及在職年資。最終決定將基於所挑選候選人將為董事會帶來的優勢及貢獻而定。該政策之詳情載於本公司網站[www.cenericholdings.com](http://www.cenericholdings.com)。

本公司認為，董事會八名成員中其中兩名為女性，就性別、專業背景及技術而言，董事會現時成員具多元化特色。

20

## 董事及相關僱員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本年度一直遵守標準守則所載規定標準。

本公司亦已採納標準守則作為相關僱員進行證券交易之守則，藉此規管本公司或其任何附屬公司及控股公司之若干僱員(彼等被視為可能知悉有關本公司或其證券之未公佈價格敏感資料)買賣本公司證券之交易。



# 企業管治報告

## 問責及核數

### 財務報告

董事會確認彼等須負責編製本集團之財務報告，並確保財務報告符合法例規定及適用之會計準則。董事會亦確保適時刊發本集團之財務報告。

本公司之外聘核數師暉誼(香港)會計師事務所有限公司有關本集團財務報告之申報責任聲明載於獨立核數師報告書內。

董事會確認，經作出一切合理查詢後，就彼等所深知、全悉及確信，彼等並不知悉任何可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮之事件或情況之重大不明朗因素。

### 內部監控

董事會負責每年檢討本集團內部監控系統之效能，並確保有效之監控措施，藉以一直保障股東投資及本集團之資產。於二零一三年，董事會已透過審核委員會就本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及有關員工所接受的培訓課程及預算是否足夠作出檢討。

### 外聘核數師之酬金

外聘核數師於截至二零一三年十二月三十一日止年度向本集團提供核數及非核數服務之收費如下：

21

	港幣千元
服務種類	
本集團之核數費用	460
稅務服務及其他	63
總額	523

## 公司秘書

梁麗嫦女士為本公司僱員兼公司秘書。彼瞭解本公司日常事務。所有董事均可獲公司秘書提供意見及服務。公司秘書向行政總裁匯報，負責就企業管治事宜向董事會提供意見，並負責確保董事會程序獲遵從以及促進董事、股東及管理人員間之溝通。於回顧年度內，梁麗嫦女士確認彼已接受不少於十五小時相關專業培訓以更新其技術及知識。



# 企業管治報告

## 與股東溝通

### 股東通訊政策

董事會已採納一項股東通訊政策，主要反映本公司現時與股東溝通之慣例。該政策旨在確保股東及潛在投資者可隨時及適時地獲得本公司中肯及易於理解之資料。然而，本集團將定期檢討該項政策，確保政策具有效力及符合現行之法規及其他規定。

本公司已建立以下若干渠道以維持與股東持續溝通：

- (i) 以印刷本形式刊發並於聯交所網站 [www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk) 及本公司網站 [www.cenericholdings.com](http://www.cenericholdings.com) 可供查閱之公司通訊，如年報、中期報告及通函；
- (ii) 透過聯交所定期作出並分別於聯交所及本公司網站刊發之公佈；
- (iii) 可於本公司網站瀏覽本公司之公司資料以及組織章程大綱及細則；
- (iv) 股東週年大會（「股東週年大會」）及股東特別大會（「股東特別大會」）向股東提供發表意見以及與董事及高層管理人員交換意見之場合；及
- (v) 本公司之股份過戶登記處向股東提供股份登記、股息派付、更改股東資料及相關事宜之服務。

### 最近召開之股東大會詳情

本公司股東週年大會乃董事會直接與股東聯繫之寶貴機會。企業管治守則守則條文第E.1.2條規定董事會主席須出席本公司之股東週年大會。由於董事會尚未委任主席，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，董事會將此項主席職務轉授予本公司執行董事季志雄先生。董事會認為該執行董事是履行該職務的合適人選，因該執行董事已執行同類職務多年，且熟悉本集團每個營運分部。

審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席，或在該等主席缺席時由各自委員會之另一名委員（或如該名委員未能出席，則其正式委任的代表）於股東週年大會上回答提問。任何須予成立或根據上市規則成立之獨立董事委員會之主席（或倘並無委任該主席，則至少一名獨立董事委員會成員）亦會出席任何就批准關連交易或須獲獨立股東批准之任何其他交易而召開之股東大會，以回答提問。

根據企業管治守則守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以均衡瞭解股東之意見。



# 企業管治報告

一名獨立非執行董事由於須處理其他事務，故無法出席本公司於二零一三年十一月二十二日舉行之股東特別大會。然而，執行董事及其他獨立非執行董事已出席是次本公司股東大會，讓董事會得以均衡瞭解本公司股東之意見。

每項重大事項(包括重選退任董事)均於股東大會提呈獨立決議案。

就股東週年大會而言，股東通告將於大會舉行前至少足二十個營業日發送，而就所有其他股東大會而言，股東通告將於大會舉行前至少足十個營業日發送。於大會開始時會向股東解釋以按股數投票方式進行表決之詳細程序。主席會解答股東有關以按股數投票方式表決之任何問題。按股數投票表決結果將根據上市規則規定之方式公佈。

## 股東權利

### 股東召開股東特別大會之程序

根據本公司章程細則，在提出要求當日持有本公司附帶權利可於股東大會投票之繳足股本不少於十分一之股東提出要求時，董事會須立即正式著手召開本公司股東特別大會。

有關要求必須列明召開大會之目的，並經由提出要求之股東簽署及送達本公司在香港之主要營業地點。該要求可由多份格式相若之文件組成，每份均須經一名或以上提出要求之股東簽署。

倘於提交要求當日起計二十一日內，董事會並無著手召開將於大會通告發出當日起計不超過二十八日舉行之大會，則提出要求召開大會之人士(或其中代表全體提出要求人士所持總表決權逾二分之一之任何人士)可自行召開大會，惟按此方式召開之任何大會須於有關日期起計三個月內舉行。

由提出要求人士據此章程細則召開之大會應盡可能以董事會召開大會之形式召開。

提出要求人士因董事會未有正式召開大會而產生之任何合理開支，均由本公司向提出要求人士償付，而任何據此償還的款項，須由本公司從應付或即將應付就失責董事的服務而應向其支付的費用或酬金中扣除。

### 於股東大會上提呈議案之程序

根據本公司章程細則，於細則所列明該數目股東以書面提出請求及(除非本公司另有議決)在請求人支付費用的情況下，本公司有責任：

- (a) 向有權接收下一屆股東週年大會通告之股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議及擬於會上動議之決議案；及
- (b) 向有權獲發送任何股東大會通告之股東傳閱不超過一千字之陳述書，以告知於該大會上提呈之任何決議案所述事宜或將處理之事項。





## 企業管治報告

任何有關決議案之通告及任何有關陳述書，須向有權獲發送大會通告之本公司股東發出及傳閱，而有關任何該等決議案之通告均須根據規程條文透過發出決議案大意的通知，向本公司任何其他股東發出。

### 推選某人參選董事之程序

有關推選某人參選董事之程序，請瀏覽本公司網站 [www.cenericholdings.com](http://www.cenericholdings.com)「企業管治」一節（「選舉董事之程序」分節）登載之程序。

### 股東向董事會查詢之程序

股東向本公司作出查詢，可電郵至 [gary.woo@cenericholdings.com](mailto:gary.woo@cenericholdings.com)（有關財務事宜）及／或 [candy.leung@cenericholdings.com](mailto:candy.leung@cenericholdings.com)（有關公司秘書事宜），或郵寄至本公司主要營業地點，地址為香港上環干諾道西88號粵財大廈7樓。

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

## 投資者關係

本公司認為有效與股東溝通對改善與投資者關係及增進投資者對本集團業務之瞭解而言乃屬必要。本公司致力維持與股東持續對話，特別是透過股東週年大會或其他股東大會與股東溝通。本公司網站 [www.cenericholdings.com](http://www.cenericholdings.com) 已向公眾及股東提供有效的溝通平台。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司之章程文件概無任何變動。本公司章程文件之最新版本可於本公司網站及聯交所網站查閱。

24

## 提升企業管治水平

提升企業管治水平並非單純為應用及遵守企業管治守則，亦為推動及發展合乎道德及健全之企業文化。本公司將憑藉本身之經驗、監管變動及發展，不斷檢討及於適當時改善現行常規。本公司亦歡迎股東提供任何意見及建議，以促進及改善企業管治透明度。

代表董事會

執行董事

季志雄

香港，二零一四年三月二十八日



## 獨立核數師報告書

# 暉誼(香港)會計師事務所有限公司 *PARKER RANDALL CF (H.K.) CPA LIMITED*

致：新嶺域(集團)有限公司  
(前稱星晨集團有限公司)  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
全體股東

本核數師已審核刊於第27至74頁之新嶺域(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報告，當中包括於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明資料。

### 董事就綜合財務報告承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例披露規定，編製真實公平之綜合財務報告，並須負責推行其認為必須之內部監控，以確保編製不存在因欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述之綜合財務報告。

25

### 核數師之責任

本核數師之責任乃根據本核數師所審核之綜合財務報告發表意見，並僅向全體股東報告。除此之外，本報告不可用作其他用途。本核數師不會就本報告內容向任何其他人士負責或承擔責任。

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。該等準則要求本核數師遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報告不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報告所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報告存有重大錯誤陳述之風險。於評估該等風險時，核數師考慮與公司編製及真實公平地呈報綜合財務報告相關之內部監控，以按情況設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部監控之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策之適當性及所作出會計估計之合理性，以及評價綜合財務報告之整體呈報方式。

本核數師相信，本核數師所獲得之審核憑證乃充足及適當地為本核數師之審核意見提供基礎。





# 獨立核數師報告書

## 意見

本核數師認為，綜合財務報告已按照香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日之事務狀況，及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

暉誼(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

司徒文輝

執業證書編號：P05229

香港

二零一四年三月二十八日

# 綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>			
收入	八	<b>4,398</b>	8,754
銷售成本		<b>(1,945)</b>	(8,385)
毛利		<b>2,453</b>	369
其他收入	九	<b>2,444</b>	192,584
銷售開支		<b>(479)</b>	(463)
行政開支		<b>(56,538)</b>	(51,706)
財務費用	十	<b>(59)</b>	-
除稅前(虧損)/溢利	十一	<b>(52,179)</b>	140,784
所得稅開支	十四	-	(2,554)
持續經營業務年內(虧損)/溢利		<b>(52,179)</b>	138,230
<b>已終止業務</b>			
已終止業務年內虧損	十五	-	(52,025)
<b>年內(虧損)/溢利</b>		<b>(52,179)</b>	86,205
應佔：			
本公司擁有人	十六	<b>(42,642)</b>	94,927
非控股權益		<b>(9,537)</b>	(8,722)
		<b>(52,179)</b>	86,205
		二零一三年	二零一二年
<b>每股(虧損)/盈利</b>	十七		
基本及攤薄			
一年內(虧損)/溢利		<b>(2.70)港仙</b>	4.46港仙
— 持續經營業務(虧損)/溢利		<b>(2.70)港仙</b>	7.16港仙

  
**綜合損益及其他全面收益表**  
 截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年內(虧損)/溢利		<b>(52,179)</b>	86,205
<b>其他全面收益：</b>			
將於往後期間重新分類至損益之其他全面收益：			
可供出售金融資產公平值變動		<b>12,987</b>	15,728
折算海外業務而產生之匯兌差額		<b>2,244</b>	(7,775)
出售及取消登記附屬公司		<b>(60)</b>	-
年內其他全面收益，除稅後		<b>15,171</b>	7,953
年內全面(虧損)/收益總額		<b>(37,008)</b>	94,158
應佔：			
本公司擁有人	十六	<b>(27,471)</b>	102,880
非控股權益		<b>(9,537)</b>	(8,722)
		<b>(37,008)</b>	94,158

第33至74頁之附註構成該等財務報告之一部分。

# 綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	十八	13,314	22,344
發展中物業	十九	–	–
預付土地租賃款	二十	2,991	2,983
於聯營公司之投資	二十一	–	–
可供出售金融資產	二十二	34,366	21,379
其他資產	二十三	7,862	8,492
已抵押銀行結餘	二十四	1,950	2,362
		<b>60,483</b>	57,560
<b>流動資產</b>			
待售發展中物業	二十六	70,849	66,816
待售物業	二十七	16,218	27,820
存貨	二十八	338	224
應收貿易賬項	二十九	24	50
預付款項、按金及其他應收賬項	三十	306,208	51,732
現金及現金等值項目	三十三	186,470	477,344
<b>流動資產總額</b>		<b>580,107</b>	623,986
<b>資產總額</b>		<b>640,590</b>	681,546
<b>流動負債</b>			
欠關連公司款項	三十一	–	2,279
欠聯營公司款項	三十二	182	182
應付稅項		521	6,595
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	三十四	36,054	43,705
其他免息借貸	三十五	16,710	16,710
<b>流動負債總額</b>		<b>53,467</b>	69,471
<b>流動資產淨額</b>		<b>526,640</b>	554,515
<b>資產淨額</b>		<b>587,123</b>	612,075
<b>股本及儲備</b>			
股本	三十六	19,316	19,316
儲備	三十八	523,843	543,286
本公司擁有人應佔權益		<b>543,159</b>	562,602
非控股權益		<b>43,964</b>	49,473
<b>權益總額</b>		<b>587,123</b>	612,075

董事  
楊國良

董事  
季志雄

第33至74頁之附註構成該等財務報告之一部分。

新嶺域(集團)有限公司

  
**綜合權益變動表**  
 截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									
	股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	外幣 兌匯儲備 港幣千元	股本削減 儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	可供出售 金融資產 估值儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
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
年度內溢利	-	-	-	-	-	-	94,927	94,927	(8,722)	86,205
年度內其他全面收益/(虧損)	-	-	(7,775)	-	-	15,728	-	7,953	-	7,953
年度內全面收益/(虧損)總額	-	-	(7,775)	-	-	15,728	94,927	102,880	(8,722)	94,158
出售附屬公司	-	(1)	(993)	-	811	-	-	(183)	(689)	(872)
收購一間附屬公司	-	-	-	-	3	-	-	3	-	3
於二零一二年十二月三十一日	19,316	223,215	8,818	191,925	(708)	15,728	104,308	562,602	49,473	612,075
年度內虧損	-	-	-	-	-	-	(42,642)	(42,642)	(9,537)	(52,179)
年度內其他全面收益/(虧損)	-	-	2,244	-	-	12,987	(60)	15,171	-	15,171
年度內全面收益/(虧損)總額	-	-	2,244	-	-	12,987	(42,702)	(27,471)	(9,537)	(37,008)
添置	-	-	-	-	8,028	-	-	8,028	4,028	12,056
於二零一三年十二月三十一日	19,316	223,215	11,062	191,925	7,320	28,715	61,606	543,159	43,964	587,123

第 33 至 74 頁之附註構成該等財務報告之一部分。



## 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>經營業務產生之現金流量</b>			
除稅前(虧損)/溢利：			
來自持續經營業務		<b>(52,179)</b>	140,784
來自已終止業務		-	(51,996)
		<b>(52,179)</b>	88,788
調整：			
財務費用	+	<b>59</b>	-
利息收入		<b>(1,163)</b>	(6,414)
折舊		<b>4,140</b>	3,585
預付土地租賃款攤銷		<b>76</b>	73
撇銷欠關連公司款項		<b>(2,279)</b>	-
出售物業、機器及設備之虧損		<b>296</b>	166
出售附屬公司之虧損/(收益)		<b>3,735</b>	(111,946)
出售可供出售金融資產之收益		-	(12,176)
發展中物業之撥備		-	3,806
		<b>(47,315)</b>	(34,118)
待售物業減少		<b>11,602</b>	7,405
待售發展中物業增加		<b>(4,033)</b>	-
存貨增加		<b>(114)</b>	(111)
應收貿易賬項減少/(增加)		<b>26</b>	(2,911)
預付款項、按金及其他應收賬項增加		<b>(258,457)</b>	(50,418)
關連公司欠款減少		-	8,788
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用增加		<b>14,414</b>	42,236
欠聯營公司款項增加		-	53
聯營公司欠款減少		-	921
		<b>(283,877)</b>	(28,155)
經營業務所用現金		<b>(59)</b>	-
已繳海外稅項		<b>(314)</b>	(492)
		<b>(284,250)</b>	(28,647)

第33至74頁之附註構成該等財務報告之一部分。





## 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	
經營業務所用之現金流量	<b>(284,250)</b>	(28,647)	
<b>投資活動產生之現金流量</b>			
已收利息	<b>1,163</b>	6,414	
出售物業、機器及設備所得款項	<b>1,090</b>	140	
出售可供出售金融資產所得款項	-	16,424	
出售附屬公司之流入淨額	<b>1,844</b>	75,680	
購入物業、機器及設備	<b>(1,651)</b>	(2,518)	
已抵押銀行結餘減少／(增加)	<b>412</b>	(19)	
收購可供出售金融資產	-	(9,899)	
收購一間附屬公司產生之現金增加	-	10	
投資活動產生之現金流量	<b>2,858</b>	86,232	
現金及現金等值項目之(減少)／增加淨額	<b>(281,392)</b>	57,585	
匯率變動影響之淨額	<b>(9,482)</b>	(9,888)	
於一月一日之現金及現金等值項目	<b>(290,874)</b>	47,697	
於一月一日之現金及現金等值項目	<b>477,344</b>	429,647	
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	<b>186,470</b>	477,344	
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	三十三	<b>186,470</b>	477,344
已終止業務應佔現金及銀行結餘	十五	-	-
持續經營業務應佔現金及銀行結餘		<b>186,470</b>	477,344

第33至74頁之附註構成該等財務報告之一部分。



# 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 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。

於本年度，本集團之主要業務為物業發展。

## 二、編製基準

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，所有數額已湊整至最接近千位。

### 綜合賬目基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報告。附屬公司財務報告就與本公司相同之報告期間以一致會計政策編製。附屬公司業績自本集團取得其控制權當日起綜合入賬，並於控制權終止當日起取消綜合入賬。所有集團內公司間結餘、交易以及集團內公司間交易產生未變現盈虧與股息於綜合賬目時予以對銷。

損益及其他全面收入各部分歸屬本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益出現虧絀結餘。與集團內成員公司間交易有關之所有集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合入賬時悉數對銷。

倘事實及情況顯示下文所載附屬公司會計政策所述控制權之一項或以上要素有所變動，本集團將重新評估其是否控制投資對象。不涉及失去控制權之附屬公司所有權權益變動入賬列為權益交易。

倘本集團失去一間附屬公司控制權，則於損益取消確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益所記錄累計匯兌差額，並確認(i)已收代價公平值；(ii)任何保留投資之公平值；及(iii)就此在損益中產生之任何盈餘或虧絀。過往於其他全面收益確認之本集團分佔部分，現按適用情況根據本集團已直接出售有關資產或負債時所規定基準之相同基準分類為溢利或虧損或保留溢利。





## 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 三、採納全新及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本集團本年度之財務報告首次採納以下全新及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號之修訂	香港財務報告準則第1號之修訂首次採納香港財務報告準則 — 政府貸款
香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第7號之修訂金融工具：披露 — 金融資產與 金融負債抵銷
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13號	公平值計量
香港會計準則第1號之修訂	香港會計準則第1號財務報告呈列 — 其他全面收益項目之呈列 之修訂
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報告
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合資公司之投資
香港會計準則第36號之修訂	香港會計準則第36號之修訂資產減值 — 披露非金融資產的 可收回金額
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦生產階段之剝採成本
二零零九年至二零一一年週期之年度改進	於二零一二年六月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂

除下文進一步說明有關香港財務報告準則第13號及香港會計準則第1號之修訂之影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報告並無重大財務影響。

- (a) 香港財務報告準則第13號提供公平值之精確定義、公平值計量之單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。有關準則並無改變本集團須應用公平值之情況，惟提供在根據其他香港財務報告準則已規定或准許應用公平值之情況下如何應用公平值之指引。香港財務報告準則第13號已獲前應應用，而有關應用對本集團之公平值計量並無重大影響。基於香港財務報告準則第13號之指引，計量公平值之政策已作修訂。
- (b) 香港會計準則第1號之修訂改變在其他全面收益(「其他全面收益」)呈列之項目之分組。在未來某個時間(例如換算境外業務的匯兌差額及可供出售金融資產的損益淨額時)可重新分類至損益表(或於損益表重新使用)之項目與不得重新分類之項目分開呈列。該等修訂僅影響呈列方式，並不會對本集團財務狀況或表現構成影響。此外，本集團已選擇在該等財務報告中使用修訂引入之新標題「損益表」。





## 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 四、已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報告應用以下已頒佈但尚未生效之全新及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
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 <sup>4</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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號之修訂	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 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號之修訂	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 — 衍生工具更替及對沖會計之延續之修訂 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>
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之若干香港財務報告準則之修訂 <sup>2</sup>
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之若干香港財務報告準則之修訂 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一六年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期但可提前採用。

本集團正在評估首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，惟無法聲明該等新訂及經修訂香港財務報告準則是否將對本集團經營業績及財務狀況構成重大影響。





## 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 五、主要會計政策概要

#### (a) 附屬公司

附屬公司為直接或間接由本公司控制之實體(包括結構實體)。本集團可自介入投資對象承擔風險或有權享有可變回報及有能力透過其對投資對象之權力(即給予本集團即時能力管理投資對象相關活動之現有權力)影響有關回報時，即取得控制權。

本公司直接或間接擁有少於大多數之投票權或與投資對象擁有相若權力時，本集團於評估其對投資對象是否有控制權時考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他持票人之合約安排；
- (b) 其他合約安排產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之業績按已收及應收股息計入本公司損益表。並無根據香港財務報告準則第5號分類為待售的本公司於附屬公司之投資按成本減任何減值虧損列賬。

#### (b) 共同控制實體

共同控制實體指受共同控制之合營企業，各參與人士因而未能單方面擁有共同控制實體經濟活動之控制權。

本集團於共同控制實體之投資乃以權益會計法，按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損後於綜合財務狀況表列賬。本集團應佔共同控制實體收購後之業績及其他全面收益已分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益內。倘若溢利分佔比率與本集團股權有別，則應佔共同控制實體收購後之業績會按協定溢利分佔比率釐定。本集團與其共同控制實體進行交易產生之未變現收益及虧損，以本集團於共同控制實體之投資為限予以撇銷，惟倘未變現虧損提供已轉讓資產之減值證據則作別論。因收購共同控制實體而產生之商譽計入為本集團於共同控制實體之部分投資。

#### (c) 聯營公司

聯營公司指附屬公司或共同控制實體以外而本集團長期擁有其股本投票權一般不少於20%權益且可對其行使重大影響力之公司。





## 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

本集團於聯營公司之投資乃以權益會計法，按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損後於綜合財務狀況表列賬。本集團應佔聯營公司之收購後業績及其他全面收益，分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益內。本集團與其聯營公司進行交易產生之未變現收益及虧損，以本集團於聯營公司之投資為限予以對銷，惟尚未變現虧損提供已轉讓資產之減值證據則作別論。因收購聯營公司而產生之商譽計入為本集團於聯營公司之部分投資。

### (d) 業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入賬。所轉讓代價乃以收購日期之公平值計量，該公平值為本集團轉讓之資產、本集團對收購對象前擁有人承擔之負債及本集團為換取收購對象控制權所發行股本權益於收購日期之公平值之總和。於各業務合併中，收購方以公平值或應佔收購對象可識別資產淨值之比例，計量於收購對象之非控股權益。收購成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關狀況，評估將承接之金融資產及負債，以作出適當分類及標示，包括分開收購對象所訂主合約中之內含衍生工具。

倘業務合併分階段進行，先前持有之股本權益按其於收購日期之公平值重新計量，而任何所產生收益或虧損於損益中確認。

收購方將轉讓之任何或然代價按於收購日期之公平值確認。分類為資產或負債之或然代價屬金融工具，在香港會計準則第39號範圍內按公平值計量，連同於損益確認或確認為其他全面收益變動之公平值變動。倘或然代價並非屬於香港會計準則第39號範圍內，其將根據適用香港財務報告準則計量。分類為權益之或然代價不會重新計量，其後結算時將計入權益。

商譽初步按成本計量，即已轉讓代價、已確認為非控股權益之金額及本集團過往持有收購對象股本權益之公平值總額，超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。如該代價及其他項目之總和低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，則差額經重新評估後於損益賬確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年進行減值測試，或當有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢測。本集團於十二月三十一日為商譽進行年度減值測試。為進行減值測試，於業務合併中購入之商譽自收購當日被分配至預期可從合併產生之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。



## 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值時，將確認減值虧損。已就商譽確認之減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽構成現金產生單位(或現金產生單位組別)之部分而隸屬該單位之部分業務已被出售，則在釐定出售有關業務所得盈虧時，與所出售業務相關之商譽會計入該業務之賬面值。在該情況下出售之商譽，乃根據所出售業務及所保留現金產生單位部分之相對價值進行計量。

### (e) 非金融資產之減值

除遞延稅項資產、待售物業、待售發展中物業、存貨、金融資產及分類為待售之出售組別項下資產外，倘出現任何減值跡象或須就資產進行年度減值測試時，會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額乃按資產或現金產生單位之使用價值與公平值減銷售成本兩者中之較高者計算，而個別資產須分開計算，惟倘資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別之現金流入，則就資產所屬現金產生單位計算可收回金額。

僅在資產賬面值超出其可收回金額之情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量可按反映貨幣時間價值及資產特定風險的現時市場評估之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與已減值資產之功能一致之開支分類，於產生期間自損益表扣除。

於各報告期間結算日，將評估是否有跡象顯示早前確認之減值虧損可能不再存在或有所減少。倘出現有關跡象，則會估計可收回金額。先前就商譽以外資產確認之減值虧損，僅在用以釐定該資產可收回金額之估計數字出現變動時方會撥回，然而，有關金額將不會高於倘過往年度並無就資產確認減值虧損而應釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損於其產生期間計入損益表。

### (f) 物業、機器及設備及折舊

物業、機器及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、機器及設備項目之成本包括其購買價及任何令資產達致其運作狀況及運往現址作擬定用途之直接應佔成本。

物業、機器及設備項目投入運作後產生之開支，例如維修及保養開支，一般於產生期間自損益表扣除。在符合確認標準之情況下，進行大型查驗之開支將於資產賬面值中資本化作為置換。倘須定期置換大部分物業、機器及設備，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期及折舊之個別資產。



## 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

折舊乃於各項物業、機器及設備之估計可使用年期以直線法撇銷其成本至其剩餘價值。就此所採用之主要年率如下：

樓宇	2%至5%
傢具、裝置及設備	20%至33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%

倘物業、機器及設備項目各部分之可使用年期不同，則該項目成本將合理分配至各部分，而各部分將個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度年結日檢討，並於適當時作出調整。

物業、機器及設備項目以及初步確認之任何重大部分於出售時或預期日後使用或出售該項目不會產生經濟利益時終止確認。於資產終止確認之年度在損益表確認之任何出售或廢棄盈虧，按銷售所得款項淨額與有關資產賬面值間之差額計算。

### (g) 發展中物業

發展中物業指興建中之樓宇，乃按成本減任何減值虧損列賬，且不予折舊。成本包括興建期間所產生之直接建造成本及相關借貸之撥充資本借貸成本(如有)。發展中物業在竣工及可投入使用時重新分類為非流動資產之合適類別。

39

### (h) 其他資產

其他資產主要包括向第三方作出之貸款以供其購買土地，乃按成本減任何減值虧損列賬。

### (i) 待售物業及待售發展中物業

待售物業及待售發展中物業按成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。可變現淨值乃參考年結日後所收取之銷售所得款項減銷售開支釐定，或由管理層根據當時市況作出估計。

物業成本包括收購成本、發展開支、利息及有關物業應佔之其他直接成本。附屬公司所持物業之賬面值會於綜合財務報告作適當調整，以反映本集團之實際收購成本。

### (j) 存貨

存貨包括食物、飲品以及其他消耗品，乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本以先入先出法釐定，包括所有購貨成本及將存貨運至現時之地點及使其達致目前之狀況之其他成本。可變現淨值按估計售價扣減於完成及出售前預期會產生之任何估計成本計算。







## 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### (k) 金融資產

#### 初步確認及計量

金融資產按適用情況分類為按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產、貸款及應收賬項，以及可供出售金融資產或指定為有效對沖之對沖工具之衍生工具。金融資產於初步確認時按公平值計量，另加上與收購金融資產有關之交易成本，惟按公平值透過損益列賬之金融資產則除外。

所有一般買賣之金融資產概於交易日確認，即本集團承諾購買或出售該資產之日期。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期限內交付資產之金融資產買賣。

#### 其後計量

金融資產之其後計量取決於其分類，載列如下：

#### 貸款及應收賬項

貸款及應收賬項為有固定或可確定付款金額惟並無在活躍市場報價之非衍生金融資產。於初次計量後，該等資產其後使用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時考慮任何收購折讓或溢價，並計入組成實際利率一部分之費用或成本。實際利率攤銷計入損益表之其他收入及收益。減值虧損於損益表之貸款之財務費用及應收款項之其他開支中確認。

#### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為上市股本投資之非衍生金融資產。分類為可供出售之股本投資為該等並無分類為持作買賣或指定為按公平值列賬及在損益賬處理者。

於初步確認後，可供出售金融資產其後以公平值計量，未變現盈虧則於可供出售金融資產估值儲備確認為其他全面收益，直至該項資產終止確認為止，累計盈虧屆時會於損益表確認為其他收入；或倘累計盈虧由可供出售金融資產估值儲備重新分類至損益表之其他收益或虧損，則直至該項資產被釐訂為出現減值為止。賺取之利息及股息分別獲呈報為利息收入及股息收入，並根據下文「收入確認」所載政策於損益表確認為其他收入。

在極少數情況下，本集團評估近期出售其可供出售金融資產之能力及意向是否仍屬恰當。倘本集團因市場不活躍而無法買賣該等金融資產，在本集團有意向及能力於可見將來持有該等資產或持有該等資產至到期情況下，本集團可能選擇重新分類該等金融資產。



## 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

對於自可供出售類別重新分類之金融資產，於重新分類當日之賬面值之公平值成為其新攤銷成本，而有關該資產之前已於股本確認之任何盈虧，於該投資之尚餘期限內按實際利率於損益賬攤銷。新攤銷成本與到期金額間之差額亦於資產尚餘年內採用實際利率攤銷。倘有關資產其後釐定為已減值，則於股本記錄之賬項會重新分類至損益表。

### (l) 終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產之一部分或相若金融資產組別之一部分)在下列情況下終止確認：(i) 自資產收取現金流量之權利屆滿；或(ii)本集團已轉讓自資產收取現金流量之權利，或有責任根據「轉付」安排在無重大延誤之情況下向第三方全數支付所收取之現金流；且(a)本集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報；或(b)本集團既無轉讓亦無保留資產之絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

本集團轉讓其權利以自資產收取現金流量或訂立通過安排時，本集團評估其是否保留資產所有權之風險及報酬以及保留範圍。本集團並未實際上轉讓或保留資產之全部風險及報酬或轉讓資產之控制權時，則本集團繼續確認所轉讓資產，惟以本集團持續參與者為限。於該情況下，本集團亦確認有關負債。所轉讓資產及有關負債按反映本集團所保留權利及責任基準計量。

### (m) 金融資產減值

本集團於各報告期間結算日評估是否有任何客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘於初始確認該資產後發生一項或多項事件對該項或該組金融資產之估計未來現金流量所構成影響乃能夠可靠估計，則為存在減值。減值證據可包括一名或一群債務人正面臨重大財政困難、拖欠或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目變動或出現與拖欠相關之經濟狀況。

### 可供出售金融資產

就可供出售金融資產而言，本集團於各報告期間結算日評估是否有客觀證據顯示一項投資或一組投資出現減值。

倘可供出售金融資產出現減值，一筆包括其成本(扣除任何本金付款及攤銷)與其現行公平值之差額減任何過往於損益表確認之減值虧損之款項，將自其他全面收益剔除，並於損益表確認。



## 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先獨立評估個別屬重大之金融資產是否有減值，或一併就個別並非屬重大之金融資產作出評估。倘本集團釐訂個別評估之金融資產（不論是否屬重大）並無客觀減值證據，則會將資產計入一組具備類似信貸風險特徵之金融資產，並一併作減值評估。個別作減值評估且獲確認或繼續獲確認減值虧損之資產，概不會計入作集體減值評估之組別。

任何所識別減值虧損款額按該資產之賬面值與估計未來現金流量之現值（不包括仍未產生之未來信貸虧損）間之差額計算。估計未來現金流量現值以該金融資產之原實際利率（即於首次確認時計算之實際利率）折現。

資產賬面值可透過使用備抵賬調低，虧損金額在損益表確認。利息收入繼續按減少後之賬面值，採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率計算。貸款及應收賬項連同任何相關備抵於日後確切並無機會收回以及所有抵押品已變現或轉讓予本集團時攤銷。

倘估計減值虧損款額於往後期間因確認減值後發生之事件而增加或減少，則過往確認之減值虧損將會藉調整備抵賬而增加或減少。倘撇銷於其後收回，所收回金額將計入損益表。

### (n) 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及一般於購入後三個月內到期可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大之短期高流動性投資，扣除須按要求償還及屬於本集團現金管理不可或缺部分之銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括用途不受限制之手頭及銀行現金（包括定期存款）以及性質與現金類似之資產。



## 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### (o) 金融負債

#### 初步確認及計量

初步確認之金融負債按適用情況分類為按公平值透過損益列賬之金融負債、貸款及借款或指定為有效對沖之對沖工具之衍生工具。

所有金融負債於初步確認時均以公平值計算，倘為貸款及借款，則扣除直接應佔交易成本。

本集團金融負債包括應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用、欠關連公司款項及聯營公司款項，以及其他免息借貸。

#### 其後計量

##### 貸款及借款

於初步確認後，金融負債以實際利率法按攤銷成本計量，但如折現之影響並不重大，則按成本列賬。盈虧乃於負債終止確認時及於按實際利率攤銷之過程中經損益表確認。

計算攤銷成本時會計及收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部分之費用或成本。實際利率攤銷乃計入損益表之財務費用中。

### (p) 終止確認金融負債

金融負債於負債項下責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

當同一貸款人按存有重大差別之條款以另一項金融負債取代現有金融負債，或現有負債之條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而兩者賬面值間之差額在損益表確認。

### (q) 抵銷金融工具

當且僅當具現行可強制執行法定權利抵銷已確認金額且計劃以淨額結算，或同時變賣資產以清償負債，金融資產與金融負債方可互相抵銷，並在財務狀況表內以淨額列示。

### (r) 撥備

倘因過去事件導致目前存在法律或推定責任，且日後有可能須撥出資源解除有關責任，則會確認撥備，惟必須可對有關責任涉及之金額作出可靠估計。

倘貼現影響重大，確認為撥備之金額乃預期日後就解除有關責任所需開支於報告期間結算日之現值。隨時間過去而產生之經貼現現值金額增加，計入損益表之財務費用。





# 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## (s) 收入確認

當經濟利益有可能流入本集團，且收入能可靠計量時，即按下列基準確認收入：

- (i) 物業銷售收入於物業交付予買方，且能合理確定可收回相關應收賬項時確認。於確認收入當日前就已售物業收取之訂金及分期款項於綜合財務狀況表列賬，作為流動負債下來自物業銷售之預收款項；出售發展中物業所得收入乃於完成物業發展並取得當局發出之有關入伙紙，且物業之重大風險及回報已轉移至買方時確認。於本階段前收取之買家款項均列為已收客戶訂金；
- (ii) 利息收入採用實際利率法，以可於金融工具之預計年期或較短期間(視適用情況而定)內將估計未來可收取現金確切折現至金融資產賬面淨值之折現率累計。

## (t) 借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間準備作擬定用途或出售)直接應佔借貸成本乃作為該等資產其中部分撥充資本。有關資產大致可作其擬定用途或出售時，有關借貸成本不再撥充資本。待花費於合資格資產之特定借貸之暫時性投資所賺取投資收入乃自撥充資本之借貸成本扣除。所有其他借貸成本於其產生期間支出。借貸成本包括利息及實體可能就借入資金產生之其他成本。

## (u) 僱員福利

### (i) 僱員應享之假期

僱員應享之年假及長期服務假於僱員享有休假時確認，並已就僱員截至報告日期之服務年期所享有年假及長期服務假估計須承擔之負債作出撥備。

僱員應享之病假及產假於休假時始予確認。

### (ii) 退休福利

本集團根據強制性公積金計劃條例，為全體僱員提供定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃根據僱員基本薪金之某個百分比計算，並於有關款項根據強積金計劃之規則須予支付時計入損益表。強積金計劃之資產與本集團之資產分開處理，並由獨立管理之基金持有。本集團僱主供款於向強積金計劃作出供款時全數歸屬於僱員。



## 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

本集團於中國內地經營之附屬公司之僱員須參加由當地市政府運作之中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪金成本之若干百分比向該中央退休金計劃供款。有關供款於根據該中央退休金計劃之規則須予支付時計入損益表。

### (iii) 終止福利

終止福利僅於本集團具備正式而詳細之計劃及不可能撤回計劃之情況下，明確顯示終止聘用或因採取自願離職措施而提供福利時，方予確認。

### (v) 經營租賃

凡資產擁有權絕大部分回報及風險仍歸出租人所有之租賃，均列作經營租賃。經營租賃項下應付之租金(扣除自出租人收取之任何優惠)乃按租期以直線法自損益表扣除。

經營租賃之預付土地租賃款初步按成本列賬，其後以直線法於租期確認。

### (w) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關之所得稅，於損益以外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。

本期及過往期間之即期稅項資產及負債，乃根據於報告期間結算日已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)，經計及本集團業務所在國家當前之詮釋及慣例後，以預期可自稅務機關收回或向稅務機關支付之金額計量。

於報告期間結算日之資產及負債之稅基與其就財務申報目的而言之賬面值間所有暫時性差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。

除下述者外，所有應課稅暫時性差異均確認為遞延稅項負債：

- 遞延稅項負債因初步確認一項交易(並非業務合併，且於進行交易時對會計溢利或應課稅損益並無影響)所涉及商譽或資產或負債而出現；及
- 與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關之應課稅暫時性差異，倘能控制有關暫時性差異之撥回時間，且於可見將來應不會撥回。





## 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

所有可於稅務上扣除之暫時性差異、承前未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，均確認為遞延稅項資產。除下述者外，如日後有可能出現應課稅溢利，可用作抵銷該等可扣除暫時性差異、承前未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則確認遞延稅項資產：

- 與可抵扣暫時性差異有關之遞延稅項資產因初步確認一項交易(並非業務合併，且於進行交易時對會計溢利或應課稅損益並無影響)所涉及資產或負債而出現；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關之可抵扣暫時性差異而言，僅在有關暫時性差異可能於可見將來撥回，並有應課稅溢利可供抵銷暫時性差異之情況下，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期間結算日予以審閱，倘不再可能有足夠應課稅溢利可供用作抵銷全部或部分相關遞延稅項資產，則減少遞延稅項資產賬面值。於各報告期間結算日重新審閱過往不予確認之遞延稅項資產，於可能有足夠應課稅溢利可供用作撥回全部或部分遞延稅項資產時，則予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期間結算日已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)，按預期變現有相關資產或清償有關負債期間適用之稅率釐定。

倘存在可依法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，而遞延稅項涉及同一課稅實體及同一徵稅機關，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債互相抵銷。

46

### (x) 外幣換算

財務報告乃以港元(本公司之功能及呈報貨幣)呈列。本集團各實體自行釐訂其功能貨幣，載入各實體財務報告內之項目均以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日期當時之功能貨幣匯率入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告日期結算日適用之功能貨幣匯率重新換算。結算或換算貨幣項目產生之差額於損益中確認。

按歷史成本計算之外幣非貨幣項目乃採用首次交易日期之匯率換算。按公平值計算之外幣非貨幣項目則採用計量公平值當日之匯率換算。

換算按公平值計量之非貨幣項目時產生之損益被視作與該項目公平值變動之收益或虧損同步確認，即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益確認之項目之匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益中確認。



## 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣為港元以外之貨幣。於報告期間結算日，該等實體之資產及負債乃按報告期間結算日當時匯率換算為本公司呈報貨幣，而其損益表則按年內加權平均匯率換算為港元。

就此產生之匯兌差額於其他全面收益確認並於外幣兌匯儲備累計。出售海外業務時，與該特定海外業務有關之其他全面收益部分於損益表確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃按現金流量日期之適用匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度不斷出現之現金流量，按年內加權平均匯率換算為港元。

### (y) 關連方

下列人士將被視為本集團之關連方：

(a) 有關人士屬以下人士或其直屬家庭成員，而該人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；

或

(b) 該人士為實體並符合下列任何一項條件，而：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 該實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一家實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 該實體為第三方實體的合營企業，而另一家實體則為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或屬本集團關連方之實體之僱員離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或受共同控制；及
- (vii) 於(a)(i)項所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。







# 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 六、重大會計判斷及估計

編製本集團之財務報告要求管理層作出可能影響於報告期間結算日所呈報收入、開支、資產與負債金額以及或然負債披露之判斷、估計及假設。然而，此等假設及估計之不明朗因素可能會導致日後須對受影響之資產或負債的賬面值作出重大調整。

### 估計之不明朗因素

以下為有極大風險導致下一個財政年度之資產與負債賬面值須作出重大調整之主要未來假設及於報告期間結算日估計不明朗因素之其他主要來源。

### 遞延稅項資產

遞延稅項資產乃於有可能動用應課稅溢利抵銷虧損之情況下就所有未動用稅項虧損確認。釐定可予確認遞延稅項資產之金額時，管理層須按照可能產生未來應課稅溢利之時間及金額，加上未來稅務計劃策略，作出重大判斷。於二零一三年十二月三十一日，尚未確認之稅項虧損為港幣91,401,000元(二零一二年：港幣76,282,000元)。進一步詳情載於財務報告附註二十五。

### 物業、機器及設備之可使用年期

本集團管理層釐定其物業、機器及設備之估計可使用年期及有關折舊開支。該估計乃以性質及功能相似之物業、機器及設備過往實際可使用年期為基準。倘可使用年期與先前所估計者有別，則管理層將修訂折舊開支，或撇銷或撇減已棄置或出售之技術過時或非策略性資產。

### 應收貿易賬項及其他應收賬項減值撥備

本集團根據信貸記錄及現行市況評估應收貿易賬項及其他應收賬項之可收回性，並據此估計減值撥備，過程中須運用估計及判斷。當發生事件或出現狀況變動顯示結餘或未能收回時，則就應收貿易賬項及其他應收賬項計提撥備。倘預期有別於原先估計，該等差額將影響應收貿易賬項及其他應收賬項之賬面值，繼而影響估計變動期間之減值虧損。本集團於各報告期間結算日重新評估減值撥備。

## 七、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。



# 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

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分部分分析如下：

	物業發展		公司及其他業務		總額	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部收入：						
銷售予外界客戶	4,398	8,754	-	-	4,398	8,754
其他收入	595	1,139	449	1,232	1,044	2,371
總收入	4,993	9,893	449	1,232	5,442	11,125
調節：						
利息收入					1,163	6,391
收回已全面減值之可供出售金融資產					-	3,978
出售附屬公司之收益					-	111,946
出售可供出售金融資產之收益					-	12,176
附屬公司清盤之收益					237	-
豁免集團內公司間結餘之收益					-	55,722
來自持續經營業務之收入					6,842	201,338
分部業績	(16,976)	(23,173)	(28,456)	176,163	(45,432)	152,990
調節：						
利息收入					1,163	6,391
未分配開支					(7,851)	(18,597)
經營業務(虧損)/溢利					(52,120)	140,784
財務費用					(59)	-
非經常性開支					-	-
來自持續經營業務之除稅前(虧損)/溢利					(52,179)	140,784

上文呈列之收入乃來自外界客戶之收入。





# 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業發展		公司及其他業務		總額	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部資產：	<b>201,087</b>	206,355	<b>477,303</b>	522,420	<b>678,390</b>	728,775
調節：						
分部間應收賬款抵銷					<b>(72,166)</b>	(68,608)
可供出售金融資產					<b>34,366</b>	21,379
資產總值					<b>640,590</b>	681,546
分部負債	<b>11,813</b>	14,757	<b>97,110</b>	106,612	<b>108,923</b>	121,369
調節：						
分部間應付賬項抵銷					<b>(72,166)</b>	(68,608)
其他免息借貸					<b>16,710</b>	16,710
負債總額					<b>53,467</b>	69,471

為監控分部表現及在分部間分配資源：

- (a) 除可供出售金融資產外，所有資產分配至可呈報分部。
- (b) 除其他免息借貸外，所有負債分配至可呈報分部。

## 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」)。

	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
收入		
香港	—	—
中國	<b>4,398</b>	8,754
	<b>4,398</b>	8,754





## 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 八、收入

收入即本集團之營業額，指年內所提供服務之發票價值及銷售待售物業之所得款項。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
銷售待售物業	<b>4,398</b>	8,754
	<b>4,398</b>	8,754

### 九、其他收入

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
其他收入		
銀行利息收入	<b>1,133</b>	5,298
其他利息收入	<b>30</b>	1,093
收回已全面減值之可供出售金融資產	–	3,978
其他	<b>1,044</b>	2,371
	<b>2,207</b>	12,740
<b>收益</b>		
出售附屬公司之收益	–	111,946
出售可供出售金融資產之收益	–	12,176
附屬公司清盤之收益	<b>237</b>	–
豁免集團內公司間結餘之收益	–	55,722
	<b>237</b>	179,844
	<b>2,444</b>	192,584





# 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 十、財務費用

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
以下項目之利息：		
融資租賃債務	59	-

## 十一、除稅前(虧損)/溢利

本集團來自持續經營業務之除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
出售存貨之成本	654	848
出售物業之成本	1,291	7,537
折舊	4,140	943
預付土地租賃款攤銷	76	74
土地及樓宇之經營租賃下之最低租賃款	10,673	950
核數師酬金		
— 本年度	523	530
— 撥備不足	-	-
	523	530
僱員福利開支(包括董事酬金)		
— 工資及薪金	9,940	8,982
— 退休福利計劃供款	248	241
	10,188	9,223
出售附屬公司之(虧損)/收益	3,735	(111,946)
出售可供出售金融資產之收益	-	(12,176)
出售物業、機器及設備之虧損	296	92
銀行利息收入	(1,133)	(5,298)
其他利息收入	(30)	(1,093)
	(1,163)	(6,391)

52





## 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 十二、董事薪酬

根據聯交所證券上市規則及香港公司條例第161條披露，年度內董事薪酬如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>袍金：</b>		
執行董事	-	-
非執行董事	-	-
	-	-
<b>其他酬金：</b>		
執行董事：		
基本薪金、房屋、其他津貼及實物利益	4,412	4,666
退休福利計劃供款	11	13
非執行董事：		
基本薪金、房屋、其他津貼及實物利益	300	295
	4,723	4,974
	4,723	4,974

53

已付或應付董事之薪酬如下：

二零一三年

董事姓名	董事袍金 港幣千元	基本薪金、 房屋、其他津貼 及實物利益 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
<b>執行董事</b>				
鄭晔霖	-	177	-	177
李志雄	-	120	-	120
楊國良	-	120	-	120
何德邦	-	3,600	11	3,611
李匡宇	-	200	-	200
黃振達	-	195	-	195
<b>獨立非執行董事</b>				
蘇慧琳	-	100	-	100
宋逸駿	-	100	-	100
陳凱寧	-	100	-	100
	-	4,712	11	4,723





# 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

二零一二年

董事姓名	董事袍金 港幣千元	基本薪金、 房屋、其他津貼 及實物利益 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
<b>執行董事</b>				
宋衛民	-	3,273	13	3,286
季志雄	-	500	-	500
楊國良	-	120	-	120
何德邦	-	747	-	747
李匡宇	-	26	-	26
<b>非執行董事</b>				
曹紹基	-	115	-	115
<b>獨立非執行董事</b>				
蘇慧琳	-	60	-	60
宋逸駿	-	60	-	60
陳凱寧	-	60	-	60
	-	4,961	13	4,974

於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度內，並無董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

於本年度內，本集團並無向任何董事支付任何報酬，作為鼓勵其加入本集團或於加入本集團時之獎勵，或作為其失去職位之補償。



  
**財務報告附註**  
 截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 十三、五位最高薪僱員

於本年度內，五位最高薪僱員包括一位(二零一二年：兩位)董事，其薪酬詳情見上文附註十二。其餘四位(二零一二年：三位)非董事最高薪僱員薪酬之詳情如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	5,248	1,829
與表現掛鈎花紅	-	-
退休福利計劃供款	62	61
	<b>5,310</b>	<b>1,890</b>

於下列薪酬組別之非董事最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零一三年	二零一二年
零 — 港幣 1,000,000 元	-	3

55

### 十四、所得稅開支

(a) 由於年內本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。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。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
即期 — 香港	-	521
即期 — 中國		
年內繳付	-	2,033
過往年度之撥備不足	-	-
	-	2,554
即期 — 其他國家		
年內繳付	-	-
過往年度之撥備不足	-	-
	-	-
遞延	-	-
年內繳付稅項總額	-	2,554



# 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

- (b) 按本公司及其大部分附屬公司註冊所在國家(或司法權區)法定稅率計算所得除稅前(虧損)/溢利適用稅項支出，與按實際稅率計算之稅項支出調節如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
來自持續經營業務除稅前(虧損)/溢利	<b>(52,179)</b>	140,784
於有關國家(或司法權區)就所得(虧損)/溢利 按適用法定稅率計算之稅項	<b>(10,393)</b>	18,154
毋須課稅收入	<b>(5,651)</b>	(95,672)
不可扣減稅項之開支	<b>13,832</b>	80,702
動用過往期間之稅項虧損	<b>(613)</b>	(1,163)
未確認之稅項虧損	<b>2,825</b>	552
未確認之暫時差異	-	(19)
按本集團實際稅率繳付稅項	-	2,554

## 十五、已終止業務

於二零一二年六月二十九日，本公司訂立一項買賣協議(「買賣協議」)，出售其於星晨旅遊有限公司、星之旅有限公司、星晨旅遊五星會有限公司及星晨旅遊(澳門)有限公司(「出售集團」，均為旅遊部旗下之間接全資附屬公司)所持全部已發行股份(「出售事項」)。於出售事項完成時，出售集團及本公司之間接附屬公司北京星晨旅遊有限公司將不再為本公司之附屬公司。出售事項已於二零一二年十一月六日完成。

出售集團於出售日期之業績呈列如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收入	-	518,824
銷售成本	-	(456,529)
毛利	-	62,295
其他收入	-	6,456
銷售開支	-	(7,052)
行政開支	-	(113,695)
經營業務溢利/(虧損)	-	(51,996)
所得稅開支	-	(29)
已出售附屬公司之溢利/(虧損)	-	(52,025)



## 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

出售集團於出售日期之資產淨值如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
物業、機器及設備	-	5,743
其他資產	-	2,157
應收貿易賬項	-	8,757
預付款項、按金及其他應收賬項	-	48,535
遞延稅項	-	6,624
現金及現金等值項目	-	42,062
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	-	(112,029)
出售集團於出售日期之資產淨值	-	1,849

已出售附屬公司產生之淨現金流量：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
經營業務產生之現金淨額	-	6,629
投資活動所用之現金淨額	-	(2,296)
現金流入淨額	-	4,333
每股(虧損)/盈利(附註十七)		
來自己終止業務		
基本	-	(2.69港仙)
攤薄	-	(2.69港仙)

### 十六、本公司擁有人應佔(虧損)/溢利

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔綜合(虧損)/溢利包括虧損港幣7,956,000元(二零一二年：港幣30,239,000元)，已撥入本公司財務報告中處理(附註三十八b)。

### 十七、每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按本公司普通權益持有人應佔年內(虧損)/溢利及年內已發行普通股加權平均數1,931,638,040股(二零一二年：1,931,638,040股)計算。





# 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 十八、物業、機器及設備

	樓宇 港幣千元	傢具、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本值：				
於二零一二年一月一日	27,498	12,764	803	41,065
添置	–	30	–	30
出售	–	(6,444)	(300)	(6,744)
收購附屬公司	–	9,246	–	9,246
匯兌調整	5	4	4	13
於二零一二年十二月三十一日	27,503	15,600	507	43,610
添置	–	307	1,589	1,896
出售	(219)	(9,768)	(1,589)	(11,576)
轉撥至待售物業	(448)	–	–	(448)
匯兌調整	18	16	14	48
於二零一三年十二月三十一日	<b>26,854</b>	<b>6,155</b>	<b>521</b>	<b>33,530</b>
累計折舊及減值：				
於二零一二年一月一日	12,859	12,651	563	26,073
本年度之開支	557	331	55	943
出售	–	(6,397)	(115)	(6,512)
收購附屬公司	–	752	–	752
匯兌調整	1	5	4	10
於二零一二年十二月三十一日	13,417	7,342	507	21,266
本年度之開支	509	3,376	255	4,140
出售	(27)	(4,871)	(255)	(5,153)
轉撥至待售物業	(61)	–	–	(61)
匯兌調整	–	10	14	24
於二零一三年十二月三十一日	<b>13,838</b>	<b>5,857</b>	<b>521</b>	<b>20,216</b>
賬面淨值：				
於二零一三年十二月三十一日	<b>13,016</b>	<b>298</b>	–	<b>13,314</b>
於二零一二年十二月三十一日	14,086	8,258	–	22,344

計入物業、機器及設備之本集團樓宇均位於中國。





## 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 十九、發展中物業

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
成本值		
於一月一日及十二月三十一日	<b>32,910</b>	32,910
累計減值		
於一月一日	<b>(32,910)</b>	(29,104)
本年度之減值	-	(3,806)
於十二月三十一日	<b>(32,910)</b>	(32,910)
賬面淨值		
於十二月三十一日	-	-

本集團包括於發展中物業內之土地位於菲律賓及根據一項長期租約持有。

59

### 二十、預付土地租賃款

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
成本值：		
於一月一日	<b>4,163</b>	4,132
匯兌調整	<b>118</b>	31
於十二月三十一日	<b>4,281</b>	4,163
累計攤銷：		
於一月一日	<b>1,180</b>	1,097
本年度之開支	<b>76</b>	74
匯兌調整	<b>34</b>	9
於十二月三十一日	<b>1,290</b>	1,180
賬面淨值		
於十二月三十一日	<b>2,991</b>	2,983

本集團之預付土地租賃款乃就根據中期租約持有之中國土地使用權支付之款項。



# 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 十一、於聯營公司之投資

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非上市投資		
應佔資產淨值	-	-

本集團聯營公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立及 經營地點	持有之已發行 股份詳情	本集團應佔 擁有權權益百分比		主要業務
			二零一三年	二零一二年	
Way Bright Investment Limited	香港	每股港幣1元之 普通股	50	50	提供房地產經紀 服務

有關本集團聯營公司之財務資料概述如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
資產總值	-	-
負債總額	-	27
豁免集團內公司間結餘之收益	-	1,237
年度內溢利／(虧損)	26	1,232

60

本集團已終止確認其分佔聯營公司虧損，此乃由於所分佔聯營公司虧損超出本集團於聯營公司之權益。本集團本年度之未確認分佔聯營公司之溢利約為港幣13,000元(二零一二年：溢利港幣616,000元)，而未確認累計虧損則約為港幣5,000元(二零一二年：港幣19,000元)。

## 十二、可供出售金融資產

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已上市股本投資，按公平值		
香港	34,366	21,379

年內，本集團於其他全面收益確認之可供出售金融資產公平值變動達港幣12,987,000元(二零一二年：港幣15,728,000元)。





## 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 二十三、其他資產

本集團持續經營業務之其他資產包括：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
借予 Land Traders Properties and Development Company, Inc. ([Land Traders])之貸款(附註)	7,862	8,492
	<b>7,862</b>	<b>8,492</b>

附註：Land Traders 將該等貸款用作購買 Enrico Hotel (由本集團擁有 61% 權益之附屬公司 Mansara Holding Company, Inc. 所擁有) 所在之一幅土地。該等免息貸款乃以 Land Traders 發行之承兌票據作抵押，並無固定還款期。

### 二十四、已抵押銀行結餘

已抵押銀行結餘抵押予本集團若干往來銀行，以為購買本集團待售物業之買家取得按揭貸款。

### 二十五、遞延稅項資產

本年度內遞延稅項資產之變動如下：

61

	可供抵銷 未來應課稅 溢利之虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一二年一月一日	3,391	3,391
自損益表扣除	(3,391)	(3,391)
匯兌調整	-	-
於二零一二年十二月三十一日	-	-
自損益表扣除	-	-
匯兌調整	-	-
於二零一三年十二月三十一日	-	-

遞延稅項資產即累計稅項虧損。於二零一三年十二月三十一日，有關累計稅項虧損已逾期，因此不可加以利用及於其後計算減值。

於二零一三年十二月三十一日，本集團於香港產生稅項虧損港幣 73,419,000 元 (二零一二年：港幣 66,240,000 元)，可無限期抵銷產生虧損公司之未來應課稅溢利。本集團亦於中國產生稅項虧損港幣 17,982,000 元 (二零一二年：港幣 10,042,000 元)，可於一至五年內用作抵銷未來應課稅溢利。





## 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

由於不能預期未來溢利趨勢，故並無確認任何遞延稅項資產。

### 二六、待售發展中物業

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
位於中國之物業		
待售發展中物業，按成本值	<b>70,849</b>	66,816

於報告期間結算日，並無待售發展中物業預計於十二個月內竣工。

### 二七、待售物業

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
位於中國之物業		
待售物業，按成本值	<b>16,218</b>	27,820

### 二八、存貨

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
待售貨物，按成本值	<b>338</b>	224





# 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 二十九、應收貿易賬項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收貿易賬項，總額	<b>24</b>	50
減值撥備	-	-
	<b>24</b>	50

除一般要求新客戶預付款項外，本集團與其客戶之貿易條款主要按信貸方式作出。信貸期一般為一個月。逾期結餘由高級管理層定期審閱。有鑑於上述及本集團之應收貿易賬項與大量不同客戶有關，並無重大集中信貸風險。應收貿易賬項不計息。

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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一個月以內	<b>24</b>	50
一至三個月	-	-
四至十二個月	-	-
一年以上	-	-
	<b>24</b>	50

63

已逾期但未減值之應收貿易賬項乃與多個與本集團有良好記錄之獨立客戶有關。基於過往經驗，倘本集團董事認為該等客戶之信貸質素並無重大變動，則毋須作減值撥備。相關客戶所欠結餘仍被視為可全部收回。

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸提升工具。

## 三十、預付款項、按金及其他應收賬項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
按金	<b>52</b>	4,046
預付款項及其他應收賬項	<b>306,156</b>	47,686
	<b>306,208</b>	51,732







## 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 三十一、與關連公司之結餘

根據公司條例第 161B 條披露之關連公司欠款詳情如下：

公司名稱	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	年內最高 未償還金額 港幣千元	於二零一三年 一月一日 港幣千元
星晨花園物業管理有限公司 (「星晨花園管理公司」)	-	30	-
	-	30	-

與關連公司之結餘乃無抵押及無固定還款期。除星晨花園管理公司欠款按香港上海滙豐銀行有限公司之港幣最優惠利率另加 2% 年息計息外，與關連公司之結餘不計息。

本集團與上述關連公司存在共同董事。

### 三十二、與聯營公司之結餘

與聯營公司之結餘乃無抵押、不計息及無固定還款期。

64

### 三十三、現金及現金等值項目

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
定期存款	<b>38,367</b>	40,417
現金及銀行結餘	<b>148,103</b>	436,927
	<b>186,470</b>	477,344

於報告期間結算日，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為港幣 51,269,000 元（二零一二年：港幣 45,959,000 元）。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團將人民幣兌換為其他貨幣須獲得批准。

銀行現金按每日浮動銀行存款利率賺取利息。本集團按即時現金需要，作出一日至三個月期間之短期定期存款，並按各短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及已抵押銀行結餘存放於無近期拖欠記錄之信譽良好銀行。





## 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 三十四、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應付貿易賬項	-	-
銷售待售物業之預收款項	7,947	367
其他應付賬項及應繳費用	28,107	43,338
	<b>36,054</b>	43,705

### 三十五、其他免息借貸

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
附屬公司非控股權益所作墊款	16,710	16,710

其他借貸為無抵押、不計息及無固定還款期。

65

### 三十六、股本

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
法定：		
100,000,000,000股(二零一二年：100,000,000,000股) 每股面值港幣0.01元(二零一二年：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：1,931,638,040股) 每股面值港幣0.01元(二零一二年：港幣0.01元)之普通股	19,316	19,316





# 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 三十七、本公司之財務狀況

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於附屬公司之投資	<b>44,801</b>	44,801
附屬公司欠款	<b>279,159</b>	254,234
欠一間聯營公司款項	<b>(182)</b>	(182)
現金及現金等值項目	<b>132,903</b>	424,637
其他資產	<b>296,300</b>	35,590
欠附屬公司款項	<b>(346,251)</b>	(342,606)
其他流動負債	<b>(5,089)</b>	(6,877)
<b>資產淨值</b>	<b>401,641</b>	409,597
股本	<b>19,316</b>	19,316
儲備	<b>382,325</b>	390,281
<b>權益總額</b>	<b>401,641</b>	409,597

66

## 三十八、儲備

### (a) 本集團

本集團於目前及過往年度之儲備金額及其中變動於綜合財務報告第30頁之綜合權益變動表中呈列。

### (b) 本公司

	股份溢價賬 港幣千元	股本削減 儲備 港幣千元	(累計虧損) / 保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一二年一月一日	223,216	191,925	5,379	420,520
年度內全面虧損總額	-	-	(30,239)	(30,239)
於二零一二年十二月三十一日	223,216	191,925	(24,860)	390,281
年度內全面虧損總額	-	-	<b>(7,956)</b>	<b>(7,956)</b>
於二零一三年十二月三十一日	<b>223,216</b>	<b>191,925</b>	<b>(32,816)</b>	<b>382,325</b>





## 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 三九、出售一間附屬公司

於二零一三年十二月三十一日，本集團出售其於出售公司之全部股權。出售公司於出售日期之資產淨值如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
出售(虧損)/收益呈列如下：		
出售事項之所得款項總額	2,000	145,342
減：豁免出售集團欠款之虧損	-	(24,914)
出售事項之交易成本	-	(6,633)
出售集團於出售日期之資產淨額	(5,735)	(1,849)
	(3,735)	111,946
以下列方式支付：		
現金	2,000	145,342

67

### 四十、或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣1,565,000元(二零一二年：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。

### 四十一、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。物業租賃經協商年期介乎一至三年。並無租賃包括或然租金。

於報告期間結算日，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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	837	10,517
第二至第五年(包括首尾兩年)	365	14,368
	1,202	24,885



  
**財務報告附註**  
 截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 四二、資本承擔

於報告期間結算日，本集團有如下資本承擔：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
收購酒店	<b>445,000</b>	-
	<b>445,000</b>	-

除以上所披露者外，本集團及本公司於報告期間結算日概無任何重大承擔。

## 四三、關連方交易

(a) 年度內，除於該等綜合財務報告詳列之交易外，本集團曾與一名關連方進行下列交易：

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
來自星晨花園管理公司之利息收入	(i)	<b>30</b>	30
支付星晨花園管理公司之物業管理費	(ii)	-	46

附註：

(i) 交易條款詳情載於附註三十一。

(ii) 向星晨花園管理公司支付之物業管理費為星晨花園(「星晨花園」)之發展商 Jubilation Properties Limited 所擁有星晨花園空置單位之物業管理費。未售出單位之物業管理費乃按向星晨花園其他業主所收取之每平方米管理費釐定。

(b) 本集團於報告期間結算日與關連公司、聯營公司之結餘及附屬公司非控股權益所作墊款詳情，分別載於綜合財務報告附註三十一、三十二及三十五。

(c) 主要管理人員薪酬，即本公司董事酬金載於綜合財務報告附註十二及十三。



## 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 十四、採納新購股權計劃

為鼓勵及獎勵合資格參與者對本集團營運成功作出貢獻，本公司設立新購股權計劃（「計劃」）。計劃之合資格參與者包括本公司董事（包括獨立非執行董事）、本集團其他僱員、本集團貨品或服務供應商、本集團客戶、本公司股東及本公司附屬公司任何非控股股東。計劃於二零一一年六月八日生效，除另行註銷或修訂外，將自該日起計十年內維持有效。

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採納日期已發行股份總數之10%。在計算10%限額時，根據計劃及任何其他計劃之條款已告失效之購股權將不會計算在內。

每次根據計劃向身為本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等各自任何聯繫人士之參與者授出購股權，必須獲本公司獨立非執行董事批准（不包括擬承授購股權之獨立非執行董事）。倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人士授出購股權，將導致任何有關人士於截至授出日期（包括該日）止十二個月期間內，因行使根據計劃已授出或將予授出之全部購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）而獲發行及將獲發行之股份：(A) 合共超過已發行股份0.1%；及(B) 按股份於授出日期之收市價計算，總值逾港幣5,000,000元，則董事會進一步授出購股權必須事先獲股東於股東大會以按股數投票表決方式批准。任何身為本公司關連人士之股東必須放棄投票贊成批准進一步授出購股權之決議案。本公司須編製股東通函以說明授出建議，並披露將授出之購股權數目及條款，以及載有獨立非執行董事（不包括身為購股權承授人之任何獨立非執行董事）就投票作出之推薦意見及上市規則規定之任何其他資料。授予主要股東或獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人士之購股權條款有任何變動，均須經股東於股東大會上批准。

參與者一經接納購股權要約，須於要約日後21日內就所獲授之購股權向本公司支付港幣1.00元。購股權價格將由董事會全權酌情釐定並通知購股權持有人。最低購股權價格不得低於下列之最高金額：(A) 聯交所每日報價表所報股份於要約日之收市價；(B) 聯交所每日報價表所報股份於緊接要約日前五個營業日之平均收市價；及(C) 股份面值。

未行使之購股權（包括因本公司進行清盤而產生者）將不獲派發任何股息，亦不得行使任何投票權。在行使購股權時發行之股份將在各方面與配發日期已發行之股份享有同等地位。該等股份將不享有參考配發日期前股份附帶之任何權利（其中包括投票權及獲派發股息之權利）。根據計劃發行之股份概毋須分開處理。

截至二零一三年十二月三十一日止年度概無授出購股權。



# 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 四五、按種類劃分之金融工具

於報告期間結算日，本集團持續經營業務之各類別之金融工具之賬面值如下：

### 金融資產

二零一三年

	按公平值列賬及 在損益賬處理 之金融資產 (持作買賣) 港幣千元	貸款與 應收賬款 港幣千元	可供出售 金融資產 港幣千元	總額 港幣千元
可供出售金融資產	-	-	34,366	34,366
應收貿易賬款	-	24	-	24
預付款項、按金及其他應收賬項	-	306,208	-	306,208
現金及現金等值項目	-	186,470	-	186,470
其他資產	-	7,862	-	7,862
已抵押銀行結餘	-	1,950	-	1,950
	-	502,514	34,366	536,880

二零一二年

	按公平值列賬及 在損益賬處理 之金融資產 (持作買賣) 港幣千元	貸款與 應收賬款 港幣千元	可供出售 金融資產 港幣千元	總額 港幣千元
可供出售金融資產	-	-	21,379	21,379
應收貿易賬款	-	50	-	50
預付款項、按金及其他應收賬項	-	51,732	-	51,732
現金及現金等值項目	-	477,344	-	477,344
其他資產	-	8,492	-	8,492
已抵押銀行結餘	-	2,362	-	2,362
	-	539,980	21,379	561,359

70





# 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 金融負債

按攤銷成本列賬之金融負債	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	<b>36,054</b>	43,705
欠關連公司款項	-	2,279
欠聯營公司款項	<b>182</b>	182
其他免息借貸	<b>16,710</b>	16,710
	<b>52,946</b>	62,876

## 四六、公平值及公平值級別

本集團使用以下級別釐定及披露金融工具公平值：

第一級別：按相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)計算之公平值

第二級別：按所有對所記錄公平值有重大影響之輸入數據均為可直接或間接觀察之估值技術計算之公平值

第三級別：按任何對所記錄公平值有重大影響之輸入數據均非以可觀察市場數據為準(不可觀察輸入數據)之估值技術計算之公平值

於報告期間結算日，所有按公平值計算之資產包括可供出售金融資產以及按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產乃按第一級別釐定公平值。

## 四七、主要附屬公司

於二零一三年十二月三十一日各主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行及繳足 股本之面值	本公司應佔股權百分比		所持股份類別	主要業務
			二零一三年	二零一二年		
Bright Profit Investments Limited	英屬處女群島／ 中華人民共和國	50,000美元	<b>55</b>	55	普通股	物業發展
Generic Finance Limited (前稱 Morning Star Finance Limited)	開曼群島	港幣200元	<b>100</b>	100	普通股	投資控股
新嶺域財務有限公司 (前稱星晨財務有限公司)	香港	港幣42,924,000元	<b>100</b>	100	普通股	投資控股
新嶺域外幣找換有限公司 (前稱星晨外幣找換有限公司)	香港	港幣300,000元	<b>100</b>	100	普通股	借貸
Generic Hotel International Limited (前稱 Morning Star Hotel International Limited)	開曼群島	港幣200元	<b>100</b>	100	普通股	投資控股





# 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

公司名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行及繳足 股本之面值	本公司應佔股權百分比		所持股份類別	主要業務
			二零一三年	二零一二年		
Ceneric Hotel Investments Limited (前稱 Morning Star Hotel Investments Limited)	開曼群島	港幣 200 元	100	100	普通股	投資控股
新嶺域投資管理有限公司 (前稱星晨投資管理有限公司)	香港	港幣 5,000,000 元	100	100	普通股	提供投資顧問服務
Ceneric Properties Limited (前稱 Morning Star Properties Limited)	英屬處女群島	2 美元	100	100	普通股	投資控股
Ceneric Travel International Limited (前稱 Morning Star Travel International Limited)	開曼群島	港幣 200 元	100	100	普通股	投資控股
Ceneric Travel Service Ltd. (前稱 Morning Star Travel Service Ltd.)	加拿大卑斯省	81,000 加元	100	100	普通股	提供旅遊服務
果成投資有限公司	香港	港幣 2 元	100	100	普通股	投資控股
Ever Point Enterprises Limited	英屬處女群島	1 美元	100	100	普通股	投資控股
Jubilant Properties Limited	英屬處女群島／ 中華人民共和國	50,000 美元	55	55	普通股	物業發展
Mansara Holding Company, Inc.	菲律賓	30,000,000 披索	61	61	普通股	酒店投資
Mansara International Limited	英屬處女群島／ 菲律賓	100 美元	61	61	普通股	投資控股
快亮有限公司	香港	港幣 1 元	100	100	普通股	投資控股
Swift Progress Investments Limited	英屬處女群島	1 美元	100	100	普通股	投資控股
景星國際酒店管理有限公司	香港	港幣 10 元 港幣 300,000 元	100 100	100 100	普通股 無投票權遞延股份	投資控股
中山星晨廣場房地產發展有限公司	中華人民共和國	2,100,000 美元	55	55	註冊股本	物業發展
中山市星晨花園會所有限公司	中華人民共和國	1,400,000 美元	55	55	註冊股本	經營星晨花園會所
中山星晨花園房地產發展有限公司	中華人民共和國	4,600,000 美元	55	55	註冊股本	物業發展

上表所列本公司於二零一三年十二月三十一日之附屬公司，乃董事會認為對年度內本集團業績有主要影響或構成本集團資產淨值之重大部分。若列舉其他附屬公司之詳情，董事認為將導致內文過於冗長。



## 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 四八、財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括銀行結餘及現金、股本投資、借貸、關連公司及聯營公司欠款／欠關連公司及聯營公司款項。該等金融工具之目的乃為本集團營運提供資金。本集團有各種其他金融資產及負債，例如直接由營運產生之應收貿易賬項及應付貿易賬項。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、外匯風險、價格風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱並同意管理各該等風險之政策，該等政策概述如下。

#### 利率風險

本集團利率風險主要自本集團之銀行存款產生。所有借貸及存款按浮動利率計息。

本集團並無利用金融衍生產品來對沖利率風險。然而，管理層密切監察本集團存款淨額（即銀行存款減計息金融負債）之利率情況。

於二零一三年十二月三十一日，估計利率普遍上升／下降1%（所有其他變數保持不變），本集團除稅前溢利及權益將增加／減少約港幣1,884,000元（二零一二年：港幣4,797,000元）。

上述敏感度分析乃經假設於報告期間結算日出現利率變動而釐定，且已應用於當日存在之非衍生金融負債之利率風險。利率上升／下降1%代表管理層對期內直至下個年度結算日期間之利率之合理可能變動作出之評估。二零一二年按相同基準進行有關分析。

#### 外幣風險

本集團有若干外幣貨幣資產及負債，因而面對各種貨幣風險產生之外匯風險，主要包括美元、馬來西亞零吉（「零吉」）、菲律賓披索（「披索」）、澳元及人民幣。本集團監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

敏感度分析僅包括以外幣計值之貨幣項目，倘若美元匯率波動1%及其他外幣匯率波動5%，則於年底調整換算。於二零一三年十二月三十一日，港元兌美元及其他外幣分別貶值1%及5%之敏感度分析將令權益分別減少港幣151,000元及增加港幣2,136,000元（二零一二年：減少港幣151,000元及增加港幣3,066,000元）。

#### 價格風險

本集團可供出售金融資產於各結算日按公平值計量。因此，本集團面對股本證券價格風險。董事透過維持具不同風險之投資組合管理此風險。





## 財務報告附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 信貸風險

倘若交易對方無法履行彼等截至二零一三年十二月三十一日有關每類已確認金融資產之債項，本集團承受之最大信貸風險為綜合財務狀況表內所列示之該等資產之賬面值。本集團承受之信貸風險主要來自應收貿易賬項及應收貸款。為盡量降低信貸風險，管理層已設立若干監管程序，確保能採取跟進行動追收逾期債務。此外，於各結算日，本集團定期檢討每宗個別應收貿易賬項之可收回金額，確保就無法收回金額作出足夠之減值虧損。由於交易對方為獲國際信貸評級機構評為高信貸評級之商業銀行，故流動資金之信貸風險有限。本集團並無高度集中之信貸風險，風險分佈於數目眾多之交易對方及客戶。

### 流動資金風險

本集團之政策為定期監控現時及預期流動資金需要，以確保維持充裕現金儲備應付其短期及長期流動資金需要。本集團於報告期間結算日之金融負債於一年內(二零一二年：一年內)屆滿。

### 資本風險管理

本集團管理資本時旨在保障本集團持續經營業務之能力，並維持穩健資本比率，以支持業務及盡可能提升股東價值。

本集團管理其資本架構並根據經濟環境變更及相關資產之風險特點作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或調整支付予股東之股息，向股東退還資本或發行新股。本集團並無受限於任何外界實施之資本規定。截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度，本集團之目標、政策或程序並無改變。

74

## 四十九、比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

## 五十、財務報告之批准

本財務報告已於二零一四年三月二十八日獲董事會批准及授權刊發。



## 主要物業表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 已落成待售物業

名稱／地點	用途	總樓面面積 (平方米)	本集團所佔權益 之百分比
星晨花園 中國 廣東省 中山市港口鎮 木河徑	住宅	1,260	55
星晨廣場 中國 廣東省 中山市 西區 後山管理區 青苗地	住宅／商用	5,951	55

75

### 待售發展中物業

名稱／地點	用途	地盤面積 (平方米)	本集團所佔權益 之百分比
星晨花園 中國 廣東省 中山市 港口鎮 木河徑	住宅／商用	151,675	55
星晨廣場 中國 廣東省 中山市 西區 後山管理區 青苗地	住宅／商用	7,344	55



## 五年財務概要

以下為本集團最近五個財政年度之已刊發業績以及資產與負債概要：

### 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
持續經營業務					
收入	<b>4,398</b>	8,754	33,522	23,379	41,790
除稅前(虧損)/溢利	<b>(52,179)</b>	140,784	3,189	(32,203)	3,112
所得稅開支	-	(2,554)	(28)	(34)	(4,098)
持續經營業務年度內(虧損)/溢利	<b>(52,179)</b>	138,230	3,161	(32,237)	(986)
已終止業務					
已終止業務年度內(虧損)/溢利	-	(52,025)	3,746	9,131	2,289
年度內(虧損)/溢利	<b>(52,179)</b>	86,205	6,907	(23,106)	1,303
應佔：					
本公司權益持有人	<b>(42,642)</b>	94,927	6,891	(11,157)	2,596
非控股權益	<b>(9,537)</b>	(8,722)	16	(11,949)	(1,293)
	<b>(52,179)</b>	86,205	6,907	(23,106)	1,303

76

### 資產、負債及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
資產及負債					
非流動資產	<b>60,483</b>	57,560	35,546	63,982	64,430
流動資產	<b>580,107</b>	623,986	519,391	276,646	290,317
已出售附屬公司應佔資產	-	-	86,920	53,175	54,092
流動負債	<b>(53,467)</b>	(69,471)	(47,287)	(54,130)	(53,320)
已出售附屬公司應佔負債	-	-	(75,784)	(62,878)	(231,596)
資產淨值	<b>587,123</b>	612,075	518,786	276,795	296,026
應佔：					
本公司權益持有人	<b>543,159</b>	562,602	459,902	217,927	227,684
非控股權益	<b>43,964</b>	49,473	58,884	58,868	68,342
權益總額	<b>587,123</b>	612,075	518,786	276,795	296,026