



**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 **2016**

## 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 .....	6-26
管理層討論及分析 .....	27
財務回顧 .....	28-30
其他資料 .....	31-35

## 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」)截至二零一六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二零一五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	
		二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
	附註		
營業額	4	16,874	21,033
服務成本		<u>(1,316)</u>	<u>(1,478)</u>
毛利		15,558	19,555
其他收入及收益	4	5,967	198
行政費用及其他經營開支		<u>(14,214)</u>	<u>(9,243)</u>
融資成本	6	<u>(7,075)</u>	<u>(5,615)</u>
除稅前溢利	5	236	4,895
所得稅開支	7	<u>(508)</u>	<u>(18)</u>
期間(虧損)/溢利		<u><u>(272)</u></u>	<u><u>4,877</u></u>
歸屬於：			
本公司擁有人		(233)	4,877
少數股東權益		<u>(39)</u>	<u>-</u>
		<u><u>(272)</u></u>	<u><u>4,877</u></u>
每股(虧損)/盈利			
基本	9	<u><u>(0.01) 港仙</u></u>	<u><u>0.19 港仙</u></u>
攤薄	9	<u><u>(0.01) 港仙</u></u>	<u><u>0.19 港仙</u></u>

## 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
期間(虧損)/溢利	(272)	4,877
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	(5,257)	483
減：所得稅影響	—	—
期間其他全面收益，扣除稅項	(5,257)	483
期間全面收益總額	<u>(5,529)</u>	<u>5,360</u>
歸屬於：		
本公司擁有人	(5,471)	5,360
非控股股東權益	(58)	—
	<u>(5,529)</u>	<u>5,360</u>

## 簡明綜合財務狀況表

		於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	11	2,262	2,358
投資物業	10	771,664	778,322
對聯營公司投資		—	—
可供出售投資		—	—
預付款項	12	71,909	69,931
<b>非流動資產總額</b>		<b>845,835</b>	<b>850,611</b>
<b>流動資產</b>			
以平值變動計入損益之股票投資	14	33,423	36,976
預付款項、按金及其他應收款項	12	85,118	62,562
應收聯營公司款項		8	8
應收關聯公司款項		8	8
現金及銀行結餘		70,121	164,278
<b>流動資產總額</b>		<b>188,678</b>	<b>263,832</b>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		31,073	99,830
已收訂金		9,095	8,283
融資租約應付款項		170	165
計息銀行貸款，有抵押	13	1,742	—
應付非控股股東		4,580	2,119
應付關連方款項		593	2,799
應付董事款項		1,381	1,320
應付稅項		—	2,611
<b>流動負債總額</b>		<b>48,634</b>	<b>117,127</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>140,044</b>	<b>146,705</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>985,879</b>	<b>997,316</b>
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項		—	—
融資租約應付款項		14	101
計息銀行貸款，有抵押	13	207,274	211,698
遞延稅項負債		154,688	156,085
<b>非流動負債總額</b>		<b>361,976</b>	<b>367,884</b>
<b>淨資產</b>		<b>623,903</b>	<b>629,432</b>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	15	13,268	13,268
儲備		610,140	615,611
<b>非控股股東權益</b>		<b>495</b>	<b>553</b>
<b>權益總額</b>		<b>623,903</b>	<b>629,432</b>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一六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)	保留溢利 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)	非控股 股東權益 千港元 (未經審核)	權益 總額 千港元 (未經審核)
於二零一六年一月一日	13,268	457,758	4,755	(22,493)	175,591	628,879	553	629,432
期間虧損	-	-	-	-	(233)	(233)	(39)	(272)
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	(5,238)	-	(5,238)	(19)	(5,257)
	-	-	-	(5,238)	(233)	(5,471)	(58)	(5,529)
於二零一六年六月三十日	<u>13,268</u>	<u>457,758</u>	<u>4,755</u>	<u>(27,731)</u>	<u>175,358</u>	<u>623,408</u>	<u>495</u>	<u>623,903</u>
於二零一五年一月一日	10,179	253,344	4,755	2,293	171,876	442,447	-	442,447
期間溢利	-	-	-	-	4,877	4,877	-	4,877
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	483	-	483	-	483
	-	-	-	483	4,877	5,360	-	5,360
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>176,753</u>	<u>447,807</u>	<u>-</u>	<u>447,807</u>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
(用於)／來自經營業務之現金流量淨額	<b>(86,438)</b>	6,665
(用於)／來自投資業務之現金流量淨額	<b>(2,965)</b>	4,196
用於融資業務之現金流量淨額	<b>(6,263)</b>	(17,904)
現金及現金等值項目減少	<b>(95,666)</b>	(7,043)
期初之現金及現金等值項目	<b>164,278</b>	25,199
外匯匯率變動之淨額影響	<b>1,509</b>	(971)
期終之現金及現金等值項目	<b>70,121</b>	17,185
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	<b>70,121</b>	17,185

## 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一六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。本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）從物業發展及投資活動。

本集團於截至二零一六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」）已於二零一六年八月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二零一五年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表（「二零一五年年度財務報表」）一併審閱，而二零一五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二零一五年十二月三十一日止年度之集團年度綜合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。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資
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)修訂本	投資實體：應用合併入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號修訂本	收購於共同經營的權益的會計處理
香港會計準則第1號修訂本	財務報表的呈列－披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本	澄清折舊及攤銷的可接受方法
香港會計準則第27號(二零一一年)修訂本	獨立財務報表的權益法
香港財務報告準則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的修訂

## 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未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則於此未經審核簡明綜合中期財務報表。

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14號	監管遞延賬戶 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第15號	與客戶之間合約產生之收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 對於首次應用香港財務報告準則編製二零一六年一月一日或之後開始的年度財務報表的實體有效，因此不適用於本集團

本集團現正評估首次採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。截至目前，本集團認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的營運業績及財務狀況產生重大影響。

## 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	
	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
營業額		
租金收入及相關管理服務收入	16,874	21,033
	<u>16,874</u>	<u>21,033</u>
其他收入及收益		
利息收入	242	198
應收北京中證利息及其他收入(附註12(d))	3,402	-
投資物業之公平值收益	2,323	-
	<u>5,967</u>	<u>198</u>
營業額、其他收入及收益總額	<u><u>22,841</u></u>	<u><u>21,231</u></u>

#### 5. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 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	272	187
－租賃資產	92	92
以公平值變動計入損益之股票投資		
之公平值虧損(附註14)	3,730	-
利息收入	(242)	(198)
應收北京中證利息及其他收入(附註12(d))	(3,402)	-
投資物業之公平值收益(附註10)	(2,323)	-
	<u><u>(2,323)</u></u>	<u><u>-</u></u>

## 6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
融資租賃利息	7	12
銀行貸款利息	<u>7,068</u>	<u>5,603</u>
	<u><b>7,075</b></u>	<u><b>5,615</b></u>

## 7. 所得稅開支

本集團於截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月期間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	
	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
即期稅項：		
香港	-	-
中國	<u>(73)</u>	<u>18</u>
	(73)	18
遞延稅項	<u>581</u>	<u>-</u>
期內扣除稅項總額	<u><b>508</b></u>	<u><b>18</b></u>

## 8. 股息

董事會不建議派發期間之中期股息（二零一五年：無）。

## 9. 每股（虧損）／盈利

### (i) 每股基本（虧損）／盈利

本公司擁有人應佔每股基本（虧損）／盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
歸屬於本公司普通股股東的期間（虧損）／溢利， 用於計算每股基本（虧損）／盈利（千港元）	<u>(233)</u>	<u>4,877</u>
用於計算每股基本（虧損）／盈利之期間已發行 之普通股的加權平均數（以千股計）	<u>3,317,045</u>	<u>2,544,888</u>

### (ii) 每股攤薄（虧損）／盈利

截至二零一六年及二零一五年六月三十日止沒有就攤薄每股（虧損）／盈利作出調整，因無存在潛在攤薄事件。

## 10. 投資物業

	廣州物業 (以公平值計算)		洛陽物業 (以成本計算)		總計	
	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
<b>已完成項目</b>						
於廣州的投資物業 (附註 a)						
於一月一日之賬面值	705,660	737,508	-	-	705,660	737,508
投資物業公平值變動 (附註 5)	2,323	10,585	-	-	2,323	10,585
滙兌調整	(8,941)	(42,433)	-	-	(8,941)	(42,433)
	<u>699,042</u>	<u>705,660</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>699,042</u>	<u>705,660</u>
<b>未完成項目</b>						
於洛陽的投資物業 (附註 b)						
於一月一日之賬面值	-	-	72,662	-	72,662	-
收購附屬公司 - 在建工程 (以成本計算)	-	-	-	72,662	-	72,662
滙兌調整	-	-	(40)	-	(40)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>72,622</u>	<u>72,662</u>	<u>72,622</u>	<u>72,662</u>
於六月三十日/ 十二月三十一日之賬面值	<u>699,042</u>	<u>705,660</u>	<u>72,622</u>	<u>72,662</u>	<u>771,664</u>	<u>778,322</u>

附註：

- (a) 廣州的投資物業(「廣州物業」)位於中國廣東省廣州市海珠區赤崗西路20-22號及持有中期租賃租約。

廣州物業乃以經營租賃予租戶以賺取租金收入及管理服務收入(附註5)，其詳情載於本報告附註18。於報告期末，廣州物業乃按公平值呈列。

於二零一六年六月三十日，本集團賬面值為約699,042,000港元之廣州物業已抵押以獲取銀行借貸，其詳情載於本報告附註13。

於二零一六年六月三十日，廣州物業之公平值已由獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「戴維斯」)使用收益法評估為人民幣602,000,000元(相當於約699,042,000港元)。

廣州物業公平值變動約2,322,000港元(附註4)於簡明綜合損益表「其他收入及收益」確認。本公司的董事會，已審閱戴維斯就財務匯報目的進行的估值董事：

- 與獨立估值師就估值時所用的假設方法及關鍵因素進行討論；
  - 核實獨立估值報告所有主要輸入資料；及
  - 評估與上年度財務報告比較的物業估值變動。
- (b) 洛陽的投資物業位於中國洛陽洛陽新區伊濱區環湖路以東、白塔路以南、開拓大道以西、用地界以北，乃一幅在建工程的土地。洛陽物業乃於二零一五年十二月三十一日期間，透過收購附屬公司而最近獲取的。洛陽物業乃根據中期租賃租約持有，包括佔地面積69,942.185平方米的地塊，可建築總樓面面積173,724.12平方米，其賬面值包括土地使用權及直接應佔成本，以成本扣除減值虧損(如有)人民幣61,782,000列賬(相當於約72,622,000港元)。董事會認為洛陽物業的建築計劃於二零一六年六月三十日尚未釐定，因此未能可靠釐定其公平值。

## 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
<b>成本</b>					
於二零一五年十二月三十一日					
及二零一六年一月一日	1,043	1,800	1,938	1,770	6,551
添置	-	-	16	272	288
匯兌調整	(13)	(7)	(17)	-	(37)
	<u>1,030</u>	<u>1,793</u>	<u>1,937</u>	<u>2,042</u>	<u>6,802</u>
於二零一六年六月三十日	<u>1,030</u>	<u>1,793</u>	<u>1,937</u>	<u>2,042</u>	<u>6,802</u>
<b>折舊總額</b>					
於二零一五年十二月三十一日					
及二零一六年一月一日	(195)	(1,479)	(1,166)	(1,353)	(4,193)
本年度折舊撥備	(11)	(60)	(73)	(220)	(364)
匯兌調整	3	5	7	2	17
	<u>(203)</u>	<u>(1,534)</u>	<u>(1,232)</u>	<u>(1,571)</u>	<u>(4,540)</u>
於二零一六年六月三十日	<u>(203)</u>	<u>(1,534)</u>	<u>(1,232)</u>	<u>(1,571)</u>	<u>(4,540)</u>
<b>賬面值</b>					
於二零一六年六月三十日	<u>827</u>	<u>259</u>	<u>705</u>	<u>471</u>	<u>2,262</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>848</u>	<u>321</u>	<u>772</u>	<u>417</u>	<u>2,358</u>

本集團根據融資租賃持有之汽車於二零一六年六月三十日之賬面值為183,628港元已計入汽車總額內。



## 12. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
預付款		
— 預付洛陽物業設計費用(「預付設計費用」) (附註(a))	1,540	1,482
— 預付廣州物業重建及改善成本(「預付裝修成本」) (附註(b))	70,369	68,449
— 其他	802	926
按金	15,744	274
其他應收款項		
— 應收認購人(附註(c))	14,701	29,003
— 應收北京中証(附註(d))	34,691	31,755
— 其他	19,150	604
	<b>157,027</b>	<b>132,493</b>
減：非流動部份		
分類為非流動部份之預付設計費用 及預付裝修成本	(71,909)	(69,931)
流動部份	<b>85,118</b>	<b>62,562</b>

附註：

- (a) 預付設計費用為向建築顧問(獨立第三方)繳付的有關位洛陽物業設計費用，合約總額為人民幣11,000,000元(相當於約12,773,000港元)。於二零一六年六月三十日，本集團為準備設計工程向顧問預付合共人民幣1,327,000元(相當於約1,540,000港元)。

- (b) 於二零一五年八月二十八日，本集團與北京吉彩裝飾工程有限公司（「北京吉彩」），一家本公司的關聯公司並由本公司董事及主要股東韓軍然先生（「韓先生」）及他關係密切的家庭成員為最終股東）簽訂裝修及設備改造項目工程施工合同（「裝修合同」）以裝修、改進及升級位於廣州的投資物業（「廣州物業」）（「物業改進」），合約總額（「合約金額」）為人民幣133,500,000之（相當於約155,020,000港元）。根據裝修合同，本集團須向北京吉彩繳付預付款項（「預付裝修成本」）人民幣80,100,000元，佔合約金額60%，而合約金額餘下的35%及5%分別於物業改進完成及用家接受後及兩年維修期的十天後償付。裝修期由二零一五年九月十五日起至二零一七年九月十五日止。於二零一六年六月三十日，本集團已向北京吉彩預付合共人民幣60,600,000元（相等於約70,369,000港元），北京吉彩由獨立第三方北京貝盟國際建築裝飾工程有限公司作保證人（「保證人」），根據本集團、北京吉彩及保證人於二零一五年八月二十八日簽訂的協議（「三方協議」），保證人不可撤回地保證及承諾設法使北京吉彩實行及履行其裝修協議項下的義務及責任（「義務」）。倘北京吉彩無法履行其義務，保證人須(i)償還本集團預付裝修成本；及(ii)應本集團要求，代北京吉彩履行義務。於二零一六年三月十五日，本集團與韓先生進一步簽訂協議，據此，韓先生進一步保證三方協議項下保證人的義務及責任。
- (c) 有關上海復旦提出的訴訟，本公司就其承諾償付本公司裁決債務，而以每股認購價0.247港元向認購人發行136,060,042股的股份，本公司視之為應收款項的結餘，估計金額為人民幣27,660,000元（相當於約33,607,000港元）。

根據載於本報告附註16的詳情，裁決債務金額最終同意為人民幣27,000,000元，截至二零一六年六月三十日止，由認購人向上海復旦償付人民幣15,000,000元，而餘款分別於二零一六年九月三十日及十二月三十一日以兩個季度分期償還。

*本段所用詞彙之定義見本報告附註16。*

- (d) 有關上海復旦提出的訴訟，從北京中証收回的裁決債務的金額。

正如於二零一六年三月之本報告附註16所載，北京中証同意悉數向本公司償還裁決債務連同(i) 15%年利率；及(ii)人民幣5,000,000元(相當於約5,806,000港元)的固定金額作為賠償，並於二零一八年三月七日償付，且由獨立第三方北京桑普新源技術有限公司作擔保。因此，董事會認為裁決債務將自北京中証悉數收回，且無需於截至二零一六年六月三十日止年度期間的綜合損益表就該訴訟確認作出進一步撥備。

本段所用詞彙之定義見二零一六年三月之本報告附註16。

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	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
銀行貸款－工行貸款(附註(a)及(c))	8.0%-9.5%	二零二一年	-	-
其他貸款－四川貸款(附註(b)及(c))	8.0%-9.4%	二零二一年	-	-
銀行貸款－廣州貸款(附註(d))	5.9%-6.2%	二零二零年	209,016	211,698
			<b>209,016</b>	<b>211,698</b>
分析為：				
償還期：				
一年內或按要求			1,742	-
第二至第五年(包括首尾兩年)			207,274	211,698
五年後			-	-
總計			<b>209,016</b>	<b>211,698</b>
流動部分			(1,742)	-
非流動部分			<b>207,274</b>	<b>211,698</b>

附註：

本集團之所有銀行及其他借貸乃以人民幣計值及以廣州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，本公司一間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。之前人民幣19,700,000元（相當於約24,546,200港元）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。截至二零一五年十二月三十一日工行貸款已全數提前清還。
- (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。該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。截至二零一五年十二月三十一日四川貸款已全數提前清還。
- (c) 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（相當於約9,399,000港元）。該費用已於之前支付及按自二零一一年起10年期間的實際利率計算並已於綜合損益表攤銷。然而，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，工行貸款及四川信托貸款均提早全數償還及餘下預付行政費用結餘已全數於二零一五年十二月三十一日止的綜合損益表中的財務費用入賬。

- (d) 於二零一五年八月三日，暢流與廣州銀行簽訂貸款協議（以下簡稱「廣州貸款協議」），據此，廣州銀行同意發放貸款總額為人民幣180,000,000（相當於209,016,000港元（二零一五年：211,698,000港元））（以下簡稱「廣州貸款」）予暢流為期五年並已廣州物業作抵押及已被暢流全數提取。廣州貸款按中國人民銀行年度存貸款基準利率125%計算利息，並每季支付，廣州貸款之本金還款如下：(i)分四期，每期人民幣1,500,000元（相當於約1,742,000港元）需於二零一七年二月，二零一七年八月，二零一八年二月及二零一八年八月或以前相應地支付；(ii)分四期，每期人民幣10,000,000元（相當於約11,612,000港元）需於二零一九年二月，二零一九年八月，二零二零年二月及二零二零年八月或以前相應地支付及；(iii)廣州貸款餘額人民幣134,000,000元（相當於約155,600,800港元）需於二零二零年八月或以前支付。

#### 14. 以公平值變動計入損益之股票投資

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
上市公司股票投資，於台灣之市值	<u>33,423</u>	<u>36,976</u>

截至二零一六年六月三十日之股票投資公平值是基於台灣交易所之市場成交價決定的及以公平值變動計入損益之股票投資公平值虧損大約3,730,000港元（附註5）。截至二零一六年六月三十日止上述股票被分類為持作買賣，在初始確認時，本集團指定為以公平值變動計入損益之財務資產。

## 15. 股本

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 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	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>		
已發行及繳足：				
3,317,045,040 股每股面值 0.004 港元之普通股	<u>13,268</u>	<u>13,268</u>		
法定股本				
	股份數目 千股	千港元		
於二零一六年一月一日及 二零一六年六月三十日	<u>10,000,000</u>	<u>40,000</u>		
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
於二零一六年一月一日及 二零一六年六月三十日	<u>3,317,045</u>	<u>13,268</u>	<u>457,758</u>	<u>471,026</u>

## 16. 訴訟

本公司及北京中証房地產開發有限公司（「北京中証」，本公司的前附屬公司並於二零一零年由本公司出售）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上海復旦所訂立日期為二零零二年六月二十七日的銷售合同項目（「物業交易」）下的義務，即按1,755,432美元（相當於約13,605,000港元）之價格向上海復旦出售位於中國的若干不動產（「該指控」）。本公司成為其中一名被告，因上海復旦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上海復旦訂立擔保協議（「擔保協議」），據此，本公司作為擔保人需向上海復旦就北京中証需履行物業交易下之義務承擔連帶擔保責任。

鑒於該訴訟，本公司董事會已開展深入調查，其中(i)董事會已檢查自其註冊成立日期起至二零一三年年底其董事會會議的所有會議紀錄，以了解董事會有否關注該指控，(ii)董事會已聯繫北京中証的主要管理人員以確認該指控的理據，(iii)董事會已於會議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)概無記錄顯示董事會曾關注該指控，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物業交易銷售或銷售所得款項收款記錄。

於二零一五年七月二十九日，本公司透過律師收到北京市高級人民法院（「中國高級法院」）就該訴訟發出日期為二零一五年五月十四日之裁決（「該裁決」）。根據該裁決，中國高級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發出日期為二零一零年十一月十日之裁決。中國高級法院裁決物業交易及擔保協議均具法律效力。中國高級法院亦下令本公司及北京中証須就償還上海復旦總額為人民幣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（統稱「裁決債務」）（根據董事會的初步計算，裁決債務預期約為人民幣27,660,000元（相等於約33,607,000港元）（附註12(c)）。

於二零一五年十一月三十日，本公司與朱亞勇先生（「認購人」）訂立認購協議（「認購協議」），據此，認購人同意與上海復旦磋商，並將會訂立牽涉（其中包括）本公司、上海復旦及認購人的執行和解協議。本意乃於完成執行和解協議後，(i)本公司償還該裁決債務的義務將由認購人承擔或履行；及(ii)本公司將欠付認購人金額33,606,830港元，將以按每股認購價0.247港元發行136,060,042股本公司股份的方式履行。

其後，北京億隆悅泰投資有限公司（「北京億隆」）（認購人的關連公司）獲認購人提名與上海復旦磋商，並與上海復旦協定以總金額人民幣27,000,000元（相等於約31,352,000港元）償付裁決債務。因此，本公司於二零一五年十二月九日訂立牽涉（其中包括）上海復旦及北京億隆的執行和解協議（「執行和解協議」），據此，裁決債務協定為人民幣27,000,000元（相等於約31,352,000港元），該款項不計息並由北京億隆提供的一處物業（「億隆物業」）抵押，當中(i)人民幣3,000,000元（相等於約3,484,000港元）應於執行和解協議當日償還；及(ii)餘額人民幣24,000,000元（相等於約27,868,000港元）應分別於二零一六年三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日當日分四個季度分期償還。在這期間，餘額人民幣12,000,000元（相等於約13,934,400港元）應分別於二零一六年九月三十日及十二月三十一日分期償還。



於二零一五年十二月三十日，本公司與認購人、北京億隆及北京創意金典投資諮詢服務有限公司（「北京創意」，一間由認購人控制的公司）進一步訂立關於執行和解協議之四方協議（「四方協議」），據此，(i) 認購人為本公司承擔裁決債務；(ii) 北京億隆向上海復旦抵押億隆物業作為裁決債務的擔保，及(iii) 北京創意代認購人償付裁決債務人民幣3,000,000元。董事會認為於簽訂四方協議時，本公司償付裁決債務的責任已由認購人承擔或償還，因此本公司欠付認購人金額33,606,830港元，並根據二零一五年十二月三十日的認購協議，透過每股認購價0.247港元發行136,060,042股本公司股份方式償還。

鑒於該訴訟，董事會已採取合適行動向北京中証磋商，以收回裁決債務。於二零一六年三月七日，本公司與北京中証簽訂關於支付承諾款項之三方協議（「債務補償協議」），據此，北京中証同意悉數向本公司償還裁決債務連同(i) 15% 年利率；及(ii) 人民幣5,000,000元（相當於約5,806,000港元）的固定費用作為賠償（統稱「可收回債務」）。可收回債務於二零一八年三月七日償付，並由北京桑普新源技術有限公司（獨立第三方）作擔保。董事會認為裁決債務將由北京中証悉數收回，且無需於截至二零一五年十二月三十一日止及於二零一六年六月三十日止期間的綜合損益表就該訴訟確認作出進一步撥備。

## 17. 或然負債

於二零一三年二月一日，於信誠收購中成為本集團附屬公司之洛陽萬亨置業有限公司（「洛陽萬亨」）與洛陽國土資源局（「國土局」）簽訂國有建設用地使用權出讓合同（該「土地使用權協議」）以收購土地使用權為代價大約人民幣31,270,000元（相當於約36,311,000港元）。根據該土地使用權協議，洛陽萬亨被要求於二零一三年九月一日或以前開始在建工程並於二零一六年九月一日前完工（「施工期」）。如施工期有延期，罰款以國土局收購土地使用權為代價每天0.1%計算（「罰款」）。土地使用權有可能被國土局沒收，假若施工期超出60天。洛陽在建工程於本報告日尚未動工，董事會已尋求中國律師之法律意見，董事認為該延期是由於洛陽政府更改土地政策及被罰款之風險很小。因此，沒有為罰款於截至二零一六年六月三十日止之未經審核財務報表作出撥備。

## 18. 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。物業之租賃按一年至五年租期磋商。

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，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：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	19,124	14,627
第二至第五年，包括首尾兩年	13,757	14,074
	<u>32,881</u>	<u>28,701</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。

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，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：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	1,542	665
第二至第五年，包括首尾兩年	1,413	85
	<u>2,955</u>	<u>750</u>

## 19. 其他承擔

除於上文附註18所詳述的經營租賃承擔外，於截至二零一六年六月三十日止，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232,240,000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92,896,000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139,344,000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139,344,000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。董事會正在考慮是否應該繼續此項目。在適當的時候將作進一步披露。

## (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395,000港元）。

## (c) 資本承擔

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已簽約，但未能提供		
洛陽物業建造設計合同 (附註12(a))	11,233	11,455
廣州物業裝修合同 (附註12(b))	84,651	88,560
	<u>95,884</u>	<u>100,015</u>

## 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

### 業務回顧

本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月期間錄得營業額約16,874,000港元及錄得除稅後虧損約272,000港元。

### 前景及展望

本集團的全資附屬公司廣東暢流為本集團現時之主要營運單位。現時，全球經濟情況整體疲弱，本集團從暢流收取的租金及相關管理服務收入均有所減少。本集團認為，這種形勢有弊也有利，只要措施得當也會為公司發展提供有力機會。為此，本集團已決定對原項目作大型的翻新，以提高租值。本公司將調撥管理資源，以取得更好的回報。

同時，本集團將聯合一些收購事項（包括但不限於房地產發展及與文化教育相關項目）為本公司提供機會以增加其日後的收益來源，減少純粹依賴廣東暢流投資物業的租金收入。

本公司繼續集中於城市發展，並尋找與本集團長期既定發展策略一致的業務機會。展望未來，城鎮化相信是中國經濟發展的重要方向，並將會為本集團帶來龐大的業務機會。因此，本集團將積極拓展有獲利價值的項目，包括房地產發展及與文化教育相關項目、環保城市綜合服務及管理。本集團於二零一三年十一月訂立協議以收購中國青島市中心專門用於科學研究的地塊。本集團已積極申請建築規劃批准。現正與有關政府部門進行溝通，將根據政府對整體規劃的意見作出修改及調整方案。本集團將繼續與多個專業企業建立策略性業務聯盟，使各方在城市發展的業務上盡展所長。同時，亦可改善本公司的財務表現，為股東帶來理想的回報。

## 財務回顧

於回顧期間內，本集團於期間之營業額及虧損分別約為16,874,000港元及272,000港元，而本集團於二零一五年上半年錄得營業額及純利淨額分別約為21,033,000港元及4,877,000港元。期間每股基本虧損為0.01港仙（截至二零一五年六月三十日止六個月每股基本盈利為0.19港仙）。

## 股息

董事會不建議派發期間之中期股息（截至二零一五年六月三十日止六個月：無）。

## 流動資金、財務資源及資金需求

於二零一六年六月三十日，本集團在租購合約下之責任約為184,000港元（二零一五年：344,000港元）。

於二零一六年六月三十日，本集團之總資產約為1,034,513,000港元（二零一五年：約766,038,000港元）及總負債約為410,610,000港元（二零一五年：約318,231,000港元）。於二零一六年六月三十日，現金及銀行結餘約為70,121,000港元（二零一五年：約17,187,000港元），而於二零一六年六月三十日之流動比率（流動資產／流動負債）為3.88（二零一五年：0.78）。

## 資本負債比率

於二零一六年六月三十日之資本負債比率（淨負債／資本及淨負債）為0.23（二零一五年：0.22）。

## 訴訟

有關公司的訴訟，請詳閱本報告之附註16。

## 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本報告附註15。

## 資產抵押

於二零一六年六月三十日，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183,628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

本公司截至二零一六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

或然負債詳情載於本報告附註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。物業之租賃按一年至五年租期磋商。

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，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：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	19,124	14,627
第二至第五年，包括首尾兩年	13,757	14,074
	<b>32,881</b>	<b>28,701</b>

### 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。

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，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：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	1,542	665
第二至第五年，包括首尾兩年	1,413	85
	<b>2,955</b>	<b>750</b>

### 其他承擔

除本報告附註19詳述的其他承擔外，於截至二零一六年六月三十日止，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，三名獨立非執行董事未出席本公司於二零一六年六月三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

於二零一六年六月三十日，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

於二零一六年六月三十日，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	—	1,886,662,752 <sup>(1)</sup>	56.88

附註：

- (1) 君億投資有限公司（為韓軍然先生全資擁有）持有1,886,662,752股股份，佔本公司已發行股本之56.88%。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1,886,662,752股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，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，於二零一六年六月三十日，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	1,886,662,752 <sup>(1)</sup>	56.88

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。

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，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**

本公司於截至二零一六年六月三十日止六個月內並無贖回任何股份。截至二零一六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二零一六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、鄭清先生及梁貴華先生。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二零一六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，二零一六年八月十一日