



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)

二零一三年中期業績報告

目 錄

	頁次
簡明綜合收益表	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	6-21
管理層討論及分析	22
財務回顧	23-25
其他資料	26-31

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」)截至二零一三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二零一二年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

		截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
	附註	千港元	千港元
營業額	4	25,672	18,640
銷售成本		(1,570)	(944)
毛利		24,102	17,696
其他收入及收益	4	539	2,357
一般及行政開支		(10,006)	(7,909)
融資成本	6	(7,234)	(8,970)
除稅前溢利	5	7,401	3,174
所得稅開支	7	(390)	(48)
期間溢利		7,011	3,126
歸屬於：			
本公司擁有人		7,011	3,126
		7,011	3,126
每股盈利			
基本	9	0.28 仙	0.17 仙
攤薄	9	不適用	不適用

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
期間溢利	7,011	3,126
其他全面收益		
換算海外業務之匯兌差額	3,578	—
減：所得稅影響	—	—
期間其他全面收益，扣除稅項	—	—
期間全面收益總額	10,589	3,126
歸屬於：		
本公司擁有人	10,589	3,126
	10,589	3,126

簡明綜合財務狀況表

		於二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
投資物業	10	558,467	550,732
物業、機械和設備	11	4,140	4,780
非流動資產總值		<u>562,607</u>	<u>555,512</u>
流動資產			
貿易應收款項	12	2,000	2,000
預付款項、按金及其他應收款項	13	11,043	10,668
現金及銀行結餘		41,991	46,740
流動資產總值		<u>55,034</u>	<u>59,408</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用		28,287	27,357
已收訂金		5,477	4,519
應付融資租約		134	134
計息銀行及其他借貸，有抵押	14	18,131	12,273
應付董事款項		1,021	1,234
應付稅項		—	1,359
流動負債總額		<u>53,050</u>	<u>46,876</u>
淨流動資產		<u>1,984</u>	<u>12,532</u>
總資產減流動負債		<u>564,591</u>	<u>568,044</u>
非流動負債			
其他應付款項		—	8,307
應付融資租約		497	563
計息銀行及其他借貸，有抵押	14	146,415	153,732
遞延稅項負債		118,975	117,327
非流動負債總額		<u>265,887</u>	<u>279,929</u>
淨資產		<u>298,704</u>	<u>288,115</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	15	10,179	10,179
儲備		288,525	277,936
權益總額		<u>298,704</u>	<u>288,115</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	股本	股份溢價	繳入盈餘	換算儲備	認股權證 儲備	可換股 債券之 權益部份	保留溢利/ (累計虧損)	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
於二零一三年一月一日	10,179	253,344	4,755	3,631	-	-	16,206	288,115
期間全面收益總額	-	-	-	3,578	-	-	7,011	10,589
於二零一三年六月三十日	<u>10,179</u>	<u>253,344</u>	<u>4,755</u>	<u>7,209</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,217</u>	<u>298,704</u>
於二零一二年一月一日	272	20,773	4,755	-	-	25,027	(167,542)	(116,715)
紅股發行	544	(544)	-	-	-	-	-	-
發行股份	6,567	190,437	-	-	-	-	-	197,004
股份發行開支	-	(1,403)	-	-	-	-	-	(1,403)
發行認股權證	-	-	-	-	500	-	-	500
行使認股權證	16	984	-	-	(500)	-	-	500
收購附屬公司	2,780	80,632	-	-	-	-	-	83,412
贖回可換股債券	-	-	-	-	-	(25,027)	19,385	(5,642)
期間全面收益總額	-	-	-	-	-	-	3,126	3,126
於二零一二年六月三十日	<u>10,179</u>	<u>290,879</u>	<u>4,755</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(145,031)</u>	<u>160,782</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
來自經營業務之現金流量淨額	843	12,543
來自／(用於)投資業務之現金流量淨額	325	(24,871)
(用於)／來自融資業務之現金流量淨額	(3,857)	68,642
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目(減少)／增加	(2,689)	56,314
期初之現金及現金等值項目	46,740	393
外匯匯率變動之淨額影響	(2,060)	—
	<hr/>	<hr/>
期終之現金及現金等值項目	41,991	56,707
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	41,991	56,707
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

1. 公司資料

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

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

本集團於截至二零一三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」)已於二零一三年八月二十三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二零一二年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表(「二零一二年年度財務報表」)一併審閱，而二零一二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二零一二年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採納者貫徹一致。

新訂及經修訂香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號－首次採納香港財務報告準則－政府貸款之修訂
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露－抵銷金融資產及金融負債之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
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 (修訂本)	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－過渡性指引之修訂
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(修訂本)	香港會計準則第1號財務報表的呈列－其他全面收益項目的呈列之修訂
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)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司的投資
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本
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多項香港財務報告準則之修訂

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未應用以下已頒佈但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 ²
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)(修訂本)	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 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	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 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零一五年一月一日或以後開始之年度期間生效。

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

3. 經營分部資料

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

地區資料

本集團主要在中國從事經營業務。本集團90%以上之資產位於中國及90%以上之營業額來自中國。因此，並無披露非流動資產及營業額之進一步地區資料。

有關最大客戶之資料

物業管理費收入

本集團於截至二零一三年六月三十日止期末之唯一客戶為同新有限公司（「同新」），一間已於二零一零年十二月三十一日止年度由本集團出售之附屬公司。本集團自二零一一年一月起為同新管理及營運於中國之一項物業，為期三年，每年管理費（「物業管理費收入」）為8,000,000港元按季支付。

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	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
營業額		
物業管理費收入	4,000	4,000
租金收入及相關管理服務收入	21,672	14,640
	<u>25,672</u>	<u>18,640</u>
其他收入及收益		
贖回可換股債券之收益	-	2,259
利息收入	430	93
其他	109	5
	<u>539</u>	<u>2,357</u>
營業額、其他收入及收益總額	<u>26,211</u>	<u>20,997</u>

5. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (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	614	159
－租賃資產	92	-
撇銷物業、機械及設備	17	32
贖回可換股債券之收益	-	(2,259)
利息收入	(430)	(93)
	<u>(430)</u>	<u>(93)</u>

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
可換股債券利息	-	2,353
融資租賃利息	23	5
銀行及其他貸款利息	7,211	6,529
其他	-	83
	<u>7,234</u>	<u>8,970</u>

7. 所得稅開支

本集團於截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月並無於香港產生應課稅溢利，故未就香港利得稅計提撥備。

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
即期稅項：		
香港	-	-
其他地區	390	173
	<u>390</u>	<u>173</u>
遞延稅項	-	(125)
期內扣除稅項總額	<u>390</u>	<u>48</u>

8. 股息

董事不建議派發期間之中期股息(二零一二年：無)。

9. 每股盈利

(i) 每股基本盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
用於計算每股基本盈利之盈利：		
期間盈利淨額(千港元)	<u>7,011</u>	<u>3,126</u>
用於計算每股基本盈利之股份 加權平均數(以千股計)	<u>2,544,787</u>	<u>1,850,048</u>

(ii) 每股攤薄盈利

由於本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月並無存在潛在攤薄事件，故未披露期間每股攤薄盈利。

10. 投資物業

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
於一月一日	550,732	—
收購附屬公司	—	338,494
年內添置	—	438
投資物業公平值變動	—	202,716
匯兌調整	7,735	9,084
	<hr/>	<hr/>
賬面值	558,467	550,732

於截至二零一三年六月三十日止六個月，投資物業被租賃予租戶，以賺取租金收入及相關管理服務收入(附註4)。

投資物業均位於中國，並按中期租約持有。

投資物業已作抵押，以獲得銀行及其他借貸，有關詳情載於簡明綜合中期財務報表附註14。

11. 物業、機械及設備

	租賃樓宇 千港元	租賃裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本					
於二零一二年十二月三十一日					
及二零一三年一月一日	1,106	1,265	1,730	1,855	5,956
添置	-	-	52	-	52
撇銷	-	-	(16)	(6)	(22)
處置	-	(10)	-	-	(10)
匯兌調整	15	(63)	78	-	30
	<u>1,121</u>	<u>1,192</u>	<u>1,844</u>	<u>1,849</u>	<u>6,006</u>
於二零一三年六月三十日					
折舊總額					
於二零一二年十二月三十一日					
及二零一三年一月一日	(141)	(380)	(412)	(243)	(1,176)
本年度折舊撥備	(11)	(299)	(197)	(199)	(706)
撇銷	-	-	3	2	5
處置	-	4	-	-	4
匯兌調整	(2)	19	(10)	-	7
	<u>(154)</u>	<u>(656)</u>	<u>(616)</u>	<u>(440)</u>	<u>(1,866)</u>
於二零一三年六月三十日					
賬面值					
於二零一三年六月三十日	<u>967</u>	<u>536</u>	<u>1,228</u>	<u>1,409</u>	<u>4,140</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>965</u>	<u>885</u>	<u>1,318</u>	<u>1,612</u>	<u>4,780</u>

本集團根據融資租賃持有之汽車於二零一三年六月三十日之賬面值為734,707港元已計入汽車總額內。

12. 貿易應收款項

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應收款項	2,000	2,000
減值	—	—
	<u>2,000</u>	<u>2,000</u>

貿易應收款項指應收同新之物業管理費收入。本集團與同新之服務條款主要為賒賬14日。於二零一三年六月三十日之後，貿易應收款項已於信貸期內悉數支付。

於報告期末，按發票日期之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	<u>2,000</u>	<u>2,000</u>

不視為已減值之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
既未逾期亦未減值	<u>2,000</u>	<u>2,000</u>

貿易應收款項指應收單一客戶款項，本集團因此有高信貸集中風險。貿易應收款項為不計息。

13. 預付款項、按金及其他應收款項

	於二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
預付行政費用(附註14)	6,577	7,220
預付款	686	544
按金	148	148
其他應收款項	3,632	2,756
	11,043	10,668

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。

14. 計息銀行及其他借貸，有抵押

	實際利率 (%)	到期	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
銀行貸款－				
工行貸款(附註a)	8.8%-9.2%	二零二一年	23,072	25,275
其他貸款－				
四川貸款(附註b)	8.8%-9.2%	二零二一年	141,474	142,730
			164,546	166,005
分析為：				
償還期：				
一年內或按要求			18,131	12,273
第二至第五年(包括首尾兩年)			82,835	80,915
五年後			63,580	72,817
總計			164,546	166,005
流動部分			(18,131)	(12,273)
非流動部分			146,415	153,732

附註：

本集團之所有銀行及其他借貸乃因收購暢流集團而承擔，而且以人民幣計值及以投資物業之法定押記作抵押（附註10）。有抵押計息銀行及其他借貸之詳情如下：

- (a) 於二零一一年六月十五日，暢流與中國工商銀行（「工行」）訂立貸款協議（「工行貸款協議」），據此，工行同意向暢流授予貸款（「工行貸款」）人民幣140,000,000元，為期十年。於二零一三年六月三十日，人民幣19,700,000元（相當於24,546,200港元）之工行貸款已由暢流提取。工行貸款按中國人民銀行之年度存貸款基準利率計息，並須自二零一一年七月起按120個月分期支付。
- (b) 就未提取結餘人民幣120,300,000元，工行已促使四川信托有限公司（「四川信托」）與暢流於二零一一年八月二日訂立貸款協議（「四川信托貸款協議」），據此，四川信托同意向暢流提供人民幣120,300,000元貸款（「四川信托貸款」），為期十年。於二零一三年六月三十日，四川信托貸款已由暢流悉數提取。四川信托貸款按中國人民銀行之年度存貸款基準利率之120%計息，並自二零一一年八月起按40個季度分期支付本金及按月基準支付利息。

此外，工行收取(i) 工行貸款利息之30%；及(ii) 四川信托貸款利息之10%作為工行貸款及四川信托貸款安排之行政費用，合共達人民幣7,543,640元（相當於9,399,375港元）。於二零一三年六月三十日，本集團已向工行悉數墊付行政費用，該費用按自二零一一年起10年管理費期間的實際利率計算並已於綜合收益表攤銷。於期間，人民幣589,275元已計入綜合收益表，餘下預付行政費用結餘人民幣5,205,665元（相當於6,577,358港元）乃於計入綜合財務狀況表，列作「預付款」（附註13）。

15. 股本

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 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>10,000</u>		
已發行及繳足：				
2,544,787,999 股每股面值 0.004 港元之普通股	<u>10,179</u>	<u>10,179</u>		
法定股本				
	股份數目 千股	千港元		
於二零一三年一月一日及 二零一三年六月三十日	<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
於二零一三年一月一日及 二零一三年六月三十日	<u>2,544,788</u>	<u>10,179</u>	<u>253,344</u>	<u>263,523</u>

16. 儲備

本集團於本年度及過往年度之儲備金額及其變動於簡明綜合中期財務報表之簡明綜合權益變動表內呈列。股份溢價、繳入盈餘、可換股債券股本儲備及換算儲備之性質及目的於下文附註(a)至(e)說明。

a. 股份溢價

股份溢價乃本公司股份以溢價發行時所得資金，撇除發行股份費用後，與股份面值之差異。

b. 繳入盈餘

繳入盈餘指本公司之已發行普通股面值與根據重組而交換股份所獲得之附屬公司之資產淨值兩者之差額。

c. 可換股債券股本儲備

由二零零五年一月一日起，及按照香港會計準則第32號，可換股債券於首次確認時分為負債及股本部分，按公平值確認負債部分，並以可換股債券於發行日期之所得款項與負債部分公平值之差額計算股本應佔部分。負債部分其後使用實際利息法按攤銷成本列賬。股本部分將一直列於股本內，直至轉換或贖回債券為止。當轉換債券時，於轉換之時之可換股債券股本儲備及負債部分之賬面值已撥入股本賬及股份溢價賬，作為已發行股本之代價。當債券被贖回時，可換股債券股本儲備直接撥回累積虧損賬。

d. 換算儲備

就呈列簡明綜合中期財務報表而言，本集團境外業務之資產及負債使用結算日之匯率以港元列值。收入及開支項目按該期間平均匯率換算，該期間匯率大幅波動除外，在該情況下使用交易日期之匯率換算。因此而產生之匯兌差額(如有)分類為股本並於本集團外幣換算儲備內確認。有關匯兌差額於出售境外業務期間之損益內確認。

e. 認股權證儲備

在二零一二年十二月三十一日的年度，恢復買賣之部份專業服務費為1,500,000港元，其中500,000港元透過發行本公司認股權證（「認股權證」）支付。認股權證由本公司於二零一二年二月二十一日發行。

認股權證之公平值500,000港元已於發行日期計入簡明綜合財務狀況表之認股權證儲備。認股權證持有人有權以認購價每股合併股份0.12港元認購合併股份。於期間，認股權證已獲悉數行使，轉換為4,166,666股合併股份，且本集團已進一步收取現金所得款項總額500,000港元。

17. 訴訟

本集團於二零一三年六月三十日並無任何訴訟。

18. 或然負債

於二零一三年六月三十日，本集團並無任何或然負債。

19. 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。物業之租賃按一至兩年租期磋商。

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，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：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	20,664	27,330
第二至第五年，包括首尾兩年	5,580	13,297
	26,244	40,627

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。

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，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：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	713	794
第二至第五年，包括首尾兩年	-	316
	713	1,110

20. 報告期後事項

於二零一三年八月一日，本公司一間全資附屬公司新協服務有限公司（「新協」）（作為租戶）與嘉誠嘉信國際物業管理（香港）有限公司（「嘉誠嘉信」）（作為業主）訂立住宅租賃協議（「住宅租賃協議」），據此，嘉誠嘉信按月租52,000港元向新協租出其住宅物業及泊車位，自住宅租賃協議日期起計為期九個月零二十四日。嘉誠嘉信為由本公司一名關連人士之聯繫人士間接全資擁有之公司。因此，住宅租賃協議下擬進行之交易構成本集團於上市規則第14A章項下之持續關連交易。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一三年八月一日之公佈。

管理層討論及分析

業務回顧

廣州項目自2012年初收購完成後，租金收入及相關收入已於集團之綜合財務報表入帳。集團的物業租金收入保持穩定，物業出租率維持在高於90%的水平，續租情況理想。集團也對物業進行適當的裝修工程，以提升租金價值。

在從物業現狀收取穩定租金及有關收入的同時，本集團已開展物業重建的初步準備工作，並對物業項目繼續進行密切的監督，以挑選及擬定最適當的重建計劃，為項目的經濟價值爭取利益最大化。

前景

在2013年上半年，世界經濟復蘇緩慢，中國經濟發展也受到一定的影響。在這樣的環境下，集團立足現在，把廣州項目扎實營運，並為該物業項目進行初步密切的監督，以挑選及擬定最適當的重建計劃。同時，本集團繼續圍繞城市建設發展這藍本，通過與其他專業企業建立戰略合作關係，發揮各自優勢，拓展業務範圍，擴大收入來源。集團將在符合總體業務及發展的策略中，積極物色適當的併購項目，締造長中短的多元發展動力。

財務回顧

於回顧期內，本集團之營業額及純利於期間分別約為25,672,000港元及7,011,000港元，而本集團於二零一二年上半年錄得營業額及期間純利淨額分別約為18,640,000港元及3,126,000港元。期間每股基本盈利為0.28港仙（截至二零一二年六月三十日止六個月每股基本盈利為0.17港仙）。

股息

董事會不建議派發期間之中期股息（截至二零一二年六月三十日止六個月：無）。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零一三年六月三十日，本集團的應付融資租約之責任約為631,000港元（二零一二年：零港元）。

於二零一三年六月三十日，本集團之總資產約為617,641,000港元（二零一二年：約443,758,000港元）及總負債約為318,937,000港元（二零一二年：約282,976,000港元）。於二零一三年六月三十日，現金及銀行結餘約為41,991,000港元（二零一二年：約56,707,000港元），而於二零一三年六月三十日之流動比率（流動資產／流動負債）為1.04（二零一二年：1.33）。

資本負債比率

於二零一三年六月三十日之資本負債比率（淨負債／資本及淨負債）為0.35（二零一二年：0.36）。

訴訟

本集團於二零一三年六月三十日並無任何訴訟。

匯兌風險

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

資本架構

期內本公司資本架構之變動詳情載於簡明綜合中期財務報表附註15。

資產抵押

於二零一三年六月三十日，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734,707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

本公司截至二零一三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。

或然負債及承擔

除下文之經營租賃承擔外，於二零一三年六月三十日，本集團並無任何或然負債及承擔。

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。物業之租賃按一至兩年租期磋商。

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，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：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	20,664	27,330
第二至第五年，包括首尾兩年	5,580	13,297
	26,244	40,627

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。

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，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：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	713	794
第二至第五年，包括首尾兩年	—	316
	713	1,110

其他資料

企業管治

本公司於截至二零一三年六月三十日止六個月一直遵守上市規則附錄 14 內企業管治常規守則（「守則」）所載之守則條文，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。就經修訂企業管治守則**守則條文第 A.6.7 條**而言，兩名獨立非執行董事未出席本公司於二零一三年五月二十八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

於二零一三年六月三十日，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

於二零一三年六月三十日，董事及本公司行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括根據上述證券及期貨條例之條文董事及本公司行政總裁被視作或當作擁有之權益及淡倉），或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司相關股份之長倉

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

附註：

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

除上文所披露者外，於二零一三年六月三十日，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，於二零一三年六月三十日，除上文披露董事或本公司行政總裁之權益及淡倉之外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉，或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於本公司股份之長倉

董事名稱	身份	所持有之股份數目	股權概約百分比
君億投資有限公司	實益擁有人	1,036,200,000 ⁽¹⁾	40.72
Trinty Grace Limited	實益擁有人	496,500,000 ⁽²⁾	19.51
周錫權	受控制法團權益	496,500,000 ⁽²⁾	19.51
Grandfield Holdings Limited	實益擁有人	198,600,000 ⁽³⁾	7.80
北京誠達順逸商貿有限公司	受控制法團權益	198,600,000 ⁽³⁾	7.80
胥濤	受控制法團權益	198,600,000 ⁽³⁾	7.80
鍾慧英	受控制法團權益	198,600,000 ⁽³⁾	7.80

附註：

- (1) 君億投資有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由執行董事韓軍然先生全資擁有。

- (2) Trinity Grace Limited 持有 496,500,000 股股份，佔本公司已發行股本之 19.51%。周錫權先生持有 Trinity Grace Limited 之 100% 已發行股本。根據證券及期貨條例，Trinity Grace Limited 及周錫權先生均被視為於 496,500,000 股股份中擁有權益。
- (3) Grandfield Holdings Limited (「Grandfield」) 持有 198,600,000 股股份，佔本公司已發行股本之 7.8%。Grandfield Holdings Limited 為北京誠達順逸商貿有限公司 (「北京誠達」) 之全資附屬公司，而鍾慧英女士及胥濤先生分別持有北京誠達已發行股本之 30% 及 70% 權益。根據證券及期貨條例，Grandfield、北京誠達、鍾慧英女士及胥濤先生均被視為於 198,600,000 股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一三年六月三十日，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

本公司於截至二零一三年六月三十日止六個月內並無贖回任何股份。截至二零一三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上市發行人董事進行證券交易的標準守則。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二零一三年六月三十日止六個月期間內均有遵守守則。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為陳耀東先生、司徒文輝先生及鄭清先生。審核委員會與管理層已審閱本集團採用之會計原則及慣例，並討論內部控制及截至二零一三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，二零一三年八月二十三日