



添利工業
國際(集團)有限公司

股份代號：0093

中期報告
2015/2016

目錄

2	公司資料
3	業務回顧
6	流動資金及財務資源
6	訂單
6	員工及薪酬政策
7	前景
8	董事之股份及相關股份權益
11	主要股東
12	購股權計劃
13	購買、出售或贖回本公司上市證券
13	企業管治
14	董事之證券交易
14	審核委員會
14	根據上市規則第13.51B(1)條披露之董事資料變動
15	簡明綜合財務報表審閱報告
17	簡明綜合損益及其他全面收益表
18	簡明綜合財務狀況表
20	簡明綜合權益變動表
21	簡明綜合現金流量表
22	簡明綜合財務報表附註

公司資料

執行董事

李立先生，主席
李銘浚先生，副主席兼行政總裁
梁麗萍女士
黃紹基先生

獨立非執行董事

盧耀熙先生
湯顯和先生
蕭榮秋先生

非執行董事

李嘉士先生

公司秘書

羅泰安先生

審核委員會

盧耀熙先生
湯顯和先生
蕭榮秋先生
李嘉士先生

薪酬委員會

盧耀熙先生
李立先生
蕭榮秋先生

提名委員會

李立先生
盧耀熙先生
蕭榮秋先生

註冊辦事處

Clarendon House, Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港新界荃灣
荃景圍30-38號
匯利工業中心8樓B座
電話號碼：(852) 2487 5211
傳真號碼：(852) 2480 4214
電郵：group@termbray.com.hk
網址：www.termbray.com.hk

香港股份過戶登記處

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓
電話號碼：(852) 2980 1768
傳真號碼：(852) 2528 3158

上市資料

本公司股份於
香港聯合交易所有限公司
之上市代號 0093

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司

香港法律顧問

胡關李羅律師行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

添利工業國際（集團）有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）謹向股東提呈截至二零一五年九月三十日止六個月之中期報告，連同期內本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）之未經審核簡明綜合財務報表。

截至二零一五年九月三十日止六個月之本公司擁有人應佔未經審核綜合虧損約為10,307,000港元（截至二零一四年九月三十日止六個月：溢利1,141,000港元）。本集團於期內之分類業績分析載於本報告第23頁。

董事會議決不派發截至二零一五年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零一四年九月三十日止六個月：無）。

業務回顧

於本回顧期間六個月內，本集團錄得營業額3,374,000港元（截至二零一四年九月三十日止六個月：2,786,000港元），及期內虧損10,307,000港元（截至二零一四年九月三十日止六個月：溢利1,141,000港元）。

本回顧期間虧損乃由於本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月（「二零一五年上半年」）所佔百勤油田服務有限公司（「百勤」）及其附屬公司（統稱「百勤集團」）（股份代號：2178）的經營業績減少及人民幣貨幣項目帶來之匯兌虧損。根據百勤刊發的二零一五年中期報告，百勤集團之本期內擁有人應佔純利由去年同期之約13,500,000港元降至約8,200,000港元，下降約39%。

物業投資及發展

於回顧期內，本集團物業投資及發展業務之營商環境依然困難。中國內地（「中國」）廣東省物業市場整體表現仍然呆滯。本集團之物業項目發展主要在廣東省，期內業務並不活躍。

本集團位於廣東省中山市之已竣工待售物業－永勝廣場擁有超過440個住宅單位，座落於一幢三層高之商場及停車場上。該物業地處交通便利之黃金地段，兼有高尚河畔景觀。中山市物業市場競爭激烈。現代化設計之物業供應充足。商場持續空置及住宅單位之入住率低於去年同期水平。管理層致力於該等物業之市場推廣活動及竭力改善該商場之經營。期內本集團於永勝廣場之租金收入較去年同期減少約6%。於回顧期內，本集團出售1個住宅單位。於二零一五年九月三十日，本集團尚有213個住宅單位仍未售出，其中有131個住宅單位已租出。

油田工程及顧問服務

於二零一五年四月一日及二零一五年九月三十日，本集團透過本集團之全資附屬公司添利天然資源有限公司持有聯營公司百勤的30.47%權益。

於回顧期內，本集團已就百勤集團（作為一家聯營公司）於截至二零一五年六月三十日止六個月之業績採用權益會計法入賬。

根據百勤刊發的中期報告，於二零一五年上半年，百勤集團錄得收入416,000,000港元，較截至二零一四年六月三十日止六個月（「二零一四年上半年」）之353,000,000港元增加約18%。收入增加部分乃主要由於百勤集團於海外的業績增長。由於財務成本淨額增加，百勤集團二零一五年上半年期內擁有人應佔純利由二零一四年上半年之約13,500,000港元下降至約8,200,000港元，下降約39%。

於二零一五年九月二十四日，本集團與百勤簽訂認購協議，以現金約22,499,000港元之代價認購28,480,000股新股份。認購事項之完成須待若干條件於最後截止日期（即二零一五年十一月三十日）或之前達成方可作實，包括認購協議於百勤股東特別大會（「股東特別大會」）上獲得批准。於二零一五年十一月十六日，認購協議於股東特別大會上未獲獨立股東批准。百勤正與本集團就訂立補充協議以（其中包括）延長最後截止日期進行磋商。

二零一五年上半年為百勤集團於過去十年中挑戰最為嚴峻的時期。中國經濟增長放緩及國際油價疲軟導致百勤集團大多數中國客戶實行嚴格的成本削減計劃，致使中國市場整體勘探及開採活動減少。儘管百勤集團於二零一五年上半年自海外市場（主要為中東地區）之業務發展取得重大進展並錄得收益增長，疲弱的國際原油價格仍為大部分國際石油公司（「國際石油公司」）所考慮之主要不確定因素。百勤集團管理層預計，大部分國際石油公司將繼續實行成本節省措施，以應對油價疲軟。

為渡過油田服務行業不景氣期間的艱難時刻，百勤集團已於二零一五年上半年實施若干風險緩解措施，包括精簡所有主要服務線的成本架構及削減整體人手。

作為高端綜合油田服務供應商，百勤集團高度重視技術並以其在多個油田服務領域推出創新產品及服務為傲。於二零一五年上半年，百勤集團繼續尋求提升技術及向市場推出新產品。

其他

回顧期內並無收購主要附屬公司或聯營公司。

流動資金及財務資源

本集團仍然持有充裕資金及並無重大資本開支承擔。所有營運資金均來自資本及儲備。

基於本集團之資產主要為以港元計值之現金，因此本集團之匯兌風險很低。就利率及貨幣而言，並沒有需要作對沖用途之財務工具。

訂單

因本集團業務性質關係，於二零一五年九月三十日，本集團並無訂單記錄。本集團並無新產品及服務將推出市場。

員工及薪酬政策

於二零一五年九月三十日，本集團按市場薪金水平共僱用40名員工，員工福利包括保險、公積金計劃、酌情花紅及購股權計劃。

本集團僱員之薪酬政策乃基於僱員之表現、資歷及能力。董事之酬金由薪酬委員會參照本公司之營運業績、個人表現及可比市場統計數據而釐定。概無任何董事或其任何聯繫人以及高層僱員參與釐定本身薪酬。本公司設有購股權計劃，作為對董事及合資格僱員之獎勵，計劃詳情載於本報告第12頁。

前景

全球經濟正從二零零八年爆發之全球金融危機中逐漸復甦。美國及中國正面臨全球金融危機後之各種挑戰。各項因素包括歐債危機、美國政府停止購買國債，以及美國加息之進程，均對全球經濟復甦構成難以預測的影響。在中國，中央政府已出台多項緊縮貨幣政策以冷卻其過熱之房地產市場。我們相信中國將繼續在未來全球經濟復甦中扮演關鍵角色。本集團有信心可把握該等良機，抓緊各種可建立本身獨有優勢之機遇，開拓中國新業務。

物業投資及發展近幾年一直為本集團之主要業務，而本集團已投入大量資源在中國物業市場物色投資機會，尤其是廣東省。然而，由於廣東省之物業市場競爭激烈，本集團於回顧期間並無收購任何土地或物業，但本集團將繼續在中國物業市場物色投資機會。

展望二零一五年下半年，百勤集團管理層相信油田服務行業的整體營商環境仍將充滿挑戰。國際石油價格於年初反彈後進一步下挫，令市場對石油價格的預期整體下調。顯然，市場仍然看淡油價，並認為石油公司將繼續審慎進行資本投資。

由於油田服務現時的營商環境仍存在多種不明朗因素，如石油價格疲軟及中國經濟增長放緩，百勤管理層於二零一五年下半年將繼續審慎行事，以尋求業務發展。

我們對百勤集團之未來表現保持審慎樂觀。

本集團將繼續經營其物業投資及發展業務，並透過其於百勤集團之權益從事油田工程及顧問服務。本集團將謹慎探索各種投資機會以使本集團之長期表現保持穩定增長。另一方面，本集團不能忽視目前存在之若干潛在風險因素，例如油價及商品價格波動、利率走勢、全球經濟復甦進程及自然災害等。本集團對來年業務持審慎樂觀態度，並深信能提升其競爭力及為其股東創造價值。

董事之股份及相關股份權益

於二零一五年九月三十日，本公司董事、行政總裁及彼等之聯繫人於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有任何本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條設存之股東名冊所登記或須根據證券及期貨條例第XV部第7至第9分部須知會之權益如下：

(A) 本公司股份之好倉

董事姓名	股份數目					佔已發行 股份百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	合共	
李立先生	-	-	-	1,252,752,780 (附註)	1,252,752,780	63.99%
梁麗萍女士	-	-	-	1,252,752,780 (附註)	1,252,752,780	63.99%
李銘浚先生	-	-	-	1,252,752,780 (附註)	1,252,752,780	63.99%

附註：

李立先生、梁麗萍女士及李銘浚先生於其他權益項下所持1,252,752,780股股份由Lee & Leung (B.V.I.) Limited持有。Lee & Leung (B.V.I.) Limited由Lee & Leung Family Investment Limited全資擁有，後者由滙豐國際信託有限公司（作為Lee & Leung家族信託之受託人）全資擁有。李立先生為Lee & Leung家族信託之財產託管人。Lee & Leung家族信託之全權受益人為梁麗萍女士、李立先生及梁麗萍女士之若干子女（包括李銘浚先生）及該等子女之後代。

(B) 相聯法團百勤油田服務有限公司股份之好倉

董事姓名	擁有權益之 股份數目	佔已發行 股份百分比
李立先生	404,754,104 (見附註1)	32.78%
李銘浚先生	404,754,104 (見附註1)	32.78%

附註：

- (1) 上文404,754,104股股份包括由本公司全資附屬公司以實益擁有人身份持有之376,274,104股股份；及根據日期為二零一五年九月二十四日之認購協議將向本公司全資附屬公司發行之28,480,000股新股份。
- (2) 1,252,752,780股本公司股份由Lee & Leung (B.V.I.) Limited持有，佔本公司全部已發行股份約63.99%。Lee & Leung (B.V.I.) Limited由Lee & Leung Family Investment Limited全資擁有，後者由滙豐國際信託有限公司（作為Lee & Leung家族信託之受託人）全資擁有。李立先生為Lee & Leung家族信託之財產託管人。Lee & Leung家族信託之全權受益人為梁麗萍女士、李立先生及梁麗萍女士之若干子女（包括李銘浚先生）及該等子女之後代。

(C) 相聯法團百勤油田服務有限公司購股權之相關股份之好倉

董事姓名	相關股份數目	佔已發行 股份百分比
李銘浚先生	102,173	0.0083%
湯顯和先生	102,173	0.0083%

(D) 其他相聯法團股份之好倉

董事姓名	附屬公司名稱	持有無投票權 遞延股份數目 (附註)	佔全部已發行 無投票權遞延 股份之百分比
李立先生	愛利實業有限公司	1,000	40%
	李氏塑膠製造廠有限公司	250,000	50%
	萬力電子有限公司	5,000	100%
	添利電子有限公司	7,000	70%
梁麗萍女士	愛利實業有限公司	1,500	60%
	李氏塑膠製造廠有限公司	250,000	50%
	添利電子有限公司	3,000	30%

附註：上文所有無投票權遞延股份均由以上董事個人以實益擁有人身份持有。

除上文所披露者外，於二零一五年九月三十日，本公司董事或行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例之定義）之任何股份、相關股份或債券中擁有任何須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定設存之股東登記名冊之權益或淡倉。

除本公司之購股權計劃外，本公司或其任何附屬公司於期內任何時間概無訂立任何安排致使本公司董事藉收購本公司或任何其他法團之股份或債券而獲利。

主要股東

於二零一五年九月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定須由本公司設存之股東登記名冊顯示，持有本公司已發行股本5%或以上之人士（「董事之股份及購股權權益」所披露之董事除外）如下：

本公司之普通股

股東名稱	身份	持有每股面值 0.08港元之 已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本 之百分比
Lee & Leung (B.V.I.) Limited (附註1)	實益擁有人	1,252,752,780	63.99%
Lee & Leung Family Investment Limited (附註1)	由彼控制之公司持有	1,252,752,780	63.99%
滙豐國際信託有限公司 (附註1)	由彼控制之公司 (作為Lee & Leung家族信託之 受託人) 持有	1,252,752,780	63.99%
Cosmo Telecommunication Inc. (附註2)	實益擁有人	151,202,960	7.72%
Jing Xiao Ju女士	由彼控制之公司持有	151,202,960	7.72%
East Glory Trading Limited (附註3)	實益擁有人	103,397,540	5.28%
Master Winner Limited (附註3)	由彼控制之公司持有	103,397,540	5.28%
Yuan Qinghua先生	由彼控制之公司持有	103,397,540	5.28%

附註：

- (1) 1,252,752,780股股份由Lee & Leung (B.V.I.) Limited持有。Lee & Leung (B.V.I.) Limited由Lee & Leung Family Investment Limited全資擁有，後者則由滙豐國際信託有限公司(作為Lee & Leung家族信託之受託人)全資擁有。李立先生為Lee & Leung家族信託之財產託管人。Lee & Leung家族信託之全權受益人為梁麗萍女士、李立先生及梁麗萍女士之若干子女(包括李銘浚先生)及該等子女之後代。
- (2) Cosmo Telecommunication Inc. 由Jing Xiao Ju女士全資擁有。
- (3) East Glory Trading Limited由Master Winner Limited全資擁有，而Master Winner Limited則由Yuan Qinghua先生全資擁有。

除上文所披露者外，本公司並未獲知會有任何人士於本公司股份或相關股份中擁有佔本公司於二零一五年九月三十日之已發行股本5%或以上之任何其他權益或淡倉。

購股權計劃

本公司之現有購股權計劃(「計劃」)乃於二零零六年八月十八日獲採納，旨在令本公司吸納、挽留及激勵優秀之參與者致力為本集團未來業務發展及擴充而努力，並為本公司提供一個靈活方法，藉以獎勵、回報、酬謝、補償及／或提供福利予參與者。計劃自二零零六年八月十八日採納當日起為期十年。董事可酌情邀請任何參與者接納購股權。承授人於簽署有關接納購股權之複印函件，並支付代價1港元後，有關之購股權即被視為已授出及獲承授人接納。

根據計劃認購本公司股份之認購價將為下列三者中較高者：(i)本公司股份於授出日期(該日必須為營業日)在聯交所每日報價表所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報收市價之平均價；及(iii)本公司股份面值。

因行使根據計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之所有購股權而可能發行之本公司股份總數，合共不得超過批准計劃當日本公司已發行股份總數之10%。購股權可於董事全權酌情釐定之期間內行使，惟於任何情況下，該期間由購股權授出之日期起計不得長於十年。

於任何十二個月期間內，每名參與者根據計劃獲授之購股權在行使時發行及將發行之股份總數，不得超過本公司已發行股份總數之1%。進一步授出超過1%上限之購股權，均須另外得到股東於股東大會上之批准，而該名參與者及其聯繫人須就此放棄其投票權。

於截至二零一五年九月三十日止六個月概無購股權獲授出、行使、失效或註銷。於二零一五年九月三十日，概無任何尚未行使購股權。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一五年九月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司均無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

除下文披露外，本公司於截至二零一五年九月三十日止六個月內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四載列之企業管治守則之守則條文。

根據守則條文A.4.2，每名董事（包括有指定任期之董事）應至少每三年輪值退任一次。本公司受制於名為「一九九一年添利工業國際（集團）有限公司法令」之私人法令。該法令第4(g)條訂明：「即使公司法或法律規定內載有任何相反內容，本公司之董事無須於每屆股東週年大會上膺選，惟須（任何主席或董事總經理除外）輪值退任」。本公司已修訂其現有公司細則，以訂明本公司每名董事（擔任主席或董事總經理職務之董事除外）均須每三年至少輪值退任一次，而擔任主席或董事總經理職務之董事須每三年膺選連任一次。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易之行為守則。本公司已向全體董事具體查詢，彼等於截至二零一五年九月三十日止六個月期間已遵守標準守則。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，成員包括本公司三位獨立非執行董事及一位非執行董事。本公司審核委員會已審閱本集團採納之會計原則及慣例，以及商討審核、內部監控及財務呈報之事宜，包括審閱截至二零一五年九月三十日止六個月之中期報告。

根據上市規則第13.51B(1)條披露之董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司二零一四年／二零一五年年報日期起，本公司董事資料變動如下：

李嘉士先生於二零一五年六月三十日辭任中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事，另亦已於二零一五年七月十日不再擔任香港聯合交易所有限公司上市委員會主席。

承董事會命

主席

李立

香港，二零一五年十一月二十日

簡明綜合財務報表審閱報告

Deloitte. 德勤

致添利工業國際（集團）有限公司董事會
（於百慕達註冊成立之有限公司）

引言

吾等已審閱添利工業國際（集團）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）載於第17至30頁之簡明綜合財務報表，該簡明綜合財務報表包括於二零一五年九月三十日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，中期財務資料之報告須根據其相關條文及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）編製。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈報該等簡明綜合財務報表。吾等之責任是根據吾等之審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並依據吾等協定之聘任條款，僅向閣下（作為一個實體）呈報吾等之結論，除此之外別無其他目的。吾等並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。

審閱範圍

吾等依據香港會計師公會頒佈之香港審閱項目準則第2410號「由實體之獨立核數師執行之中期財務資料審閱」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表主要包括向負責財務和會計之人員作出查詢，及進行分析性和其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港核數準則進行審核範圍為小，故吾等不能保證吾等知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等並不發表審核意見。

結論

按照吾等之審閱結果，吾等並無察覺任何事項，令吾等相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號而編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零一五年十一月二十日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年九月三十日止六個月

	附註	截至二零一五年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零一四年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
收益	3	3,374	2,786
銷售貨品及提供服務成本		(1,433)	(1,225)
毛利		1,941	1,561
其他收入	4	439	505
其他收益及虧損	5	(4,421)	2,078
行政開支		(9,417)	(6,881)
分佔一間聯營公司業績		1,478	4,148
除稅前（虧損）溢利		(9,980)	1,411
稅項	6	(327)	(270)
本公司擁有人應佔期內（虧損）溢利	7	(10,307)	1,141
其他全面收益（開支）			
其後可重新分類至損益之項目：			
換算海外營運所產生之匯兌差額		1,112	(557)
應佔一間聯營公司之其他全面收益		965	4,088
視作出售一間聯營公司之權益後重新 分類調整轉撥至損益之換算儲備		-	(197)
期內其他全面收益		2,077	3,334
本公司擁有人應佔期內全面（開支）收益 總額		(8,230)	4,475
		港仙 (未經審核)	港仙 (未經審核)
每股基本（虧損）盈利	9	(0.53)	0.06

簡明綜合財務狀況表

於二零一五年九月三十日

	附註	二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備		41,169	41,691
投資物業		29,007	29,173
於一間聯營公司之權益	10	611,446	609,003
預付款項	10	22,499	—
作抵押銀行存款	12	2,000	2,000
		706,121	681,867
流動資產			
已竣工待售物業		118,563	121,629
其他應收賬款		40	43
按金及預付款項		1,701	2,240
銀行結餘及現金		300,869	330,334
		421,173	454,246
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		3,473	3,241
應派付股息		12,505	12,505
已收按金		711	721
應付一間關連公司款項	13(b)	2,358	2,190
應付稅項		3,170	4,151
		22,217	22,808
淨流動資產		398,956	431,438
總資產減流動負債		1,105,077	1,113,305

	附註	二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
遞延稅項負債		236	234
淨資產		1,104,841	1,113,071
資本及儲備			
股本	11	156,611	156,611
儲備		947,813	956,043
本公司擁有人應佔權益		1,104,424	1,112,654
非控股權益		417	417
總權益		1,104,841	1,113,071

簡明綜合權益變動表

截至二零一五年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔						總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌換算 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	
於二零一四年四月一日 (經審核)	156,611	404,370	24,958	671,252	1,257,191	417	1,257,608
期內溢利	-	-	-	1,141	1,141	-	1,141
因換算海外營運 所產生之匯兌差額	-	-	(557)	-	(557)	-	(557)
應佔一間聯營公司之 其他全面收益	-	-	4,088	-	4,088	-	4,088
視作出售一間聯營 公司之權益後重新分類 調整至損益	-	-	(197)	-	(197)	-	(197)
期內全面收益總額	-	-	3,334	1,141	4,475	-	4,475
於二零一四年九月三十日 (未經審核)	156,611	404,370	28,292	672,393	1,261,666	417	1,262,083
於二零一五年四月一日 (經審核)	156,611	404,370	29,969	521,704	1,112,654	417	1,113,071
期內虧損	-	-	-	(10,307)	(10,307)	-	(10,307)
因換算海外營運 所產生之匯兌差額	-	-	1,112	-	1,112	-	1,112
應佔一間聯營公司之 其他全面收益	-	-	965	-	965	-	965
期內全面收益(開支)總額	-	-	2,077	(10,307)	(8,230)	-	(8,230)
於二零一五年九月三十日 (未經審核)	156,611	404,370	32,046	511,397	1,104,424	417	1,104,841

簡明綜合現金流量表

截至二零一五年九月三十日止六個月

	截至 二零一五年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一四年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
經營業務所用之現金淨額	<u>(6,916)</u>	<u>(4,452)</u>
投資活動		
已收利息	388	433
來自聯營公司之股息	—	17,039
認購一間聯營公司新股之預付款	<u>(22,499)</u>	<u>—</u>
投資活動（所用）所得現金淨額	<u>(22,111)</u>	<u>17,472</u>
現金及現金等值項目（減少）之增加淨額	<u>(29,027)</u>	<u>13,020</u>
期初之現金及現金等值項目	330,334	354,739
匯率變動之影響	<u>(438)</u>	<u>233</u>
期終之現金及現金等值項目， 即銀行結存及現金	<u><u>300,869</u></u>	<u><u>367,992</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年九月三十日止六個月

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃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「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定編製。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

除下文載述者外，截至二零一五年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之綜合年度財務報表所採納者一致。

本集團於本中期期間首次應用香港會計師公會頒佈之與編製本集團簡明綜合財務報表相關之以下經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)：

香港會計準則第19號之修訂	界定利益計劃：僱員供款
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則之年度改進(2010-2012年週期)
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則之年度改進(2011-2013年週期)

於本中期期間採納上述經修訂之香港財務報告準則對本簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或本簡明綜合財務報表所載之披露資料概無重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年九月三十日止六個月

3. 收益及分部資料

本集團於期內之收益分析如下：

	截至 二零一五年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一四年 九月三十日止 六個月 千港元
銷售物業	674	-
租金收入	<u>2,700</u>	<u>2,786</u>
	<u>3,374</u>	<u>2,786</u>

本集團來自物業投資及發展分部之業績分析如下：

	截至 二零一五年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一四年 九月三十日止 六個月 千港元
分部收益	<u>3,374</u>	<u>2,786</u>
分部（虧損）溢利	(2,279)	3,129
未分配其他收入	392	404
未分配其他收益及虧損	(1,023)	(255)
未分配開支	(8,875)	(6,285)
分佔一間聯營公司業績	<u>1,478</u>	<u>4,148</u>
期內（虧損）溢利	<u>(10,307)</u>	<u>1,141</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年九月三十日止六個月

4. 其他收入

	截至 二零一五年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一四年 九月三十日止 六個月 千港元
銀行結存之利息收入	388	433
雜項收入	51	72
	439	505

5. 其他收益及虧損

	截至 二零一五年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一四年 九月三十日止 六個月 千港元
匯兌(虧損)收益淨額	(4,421)	2,327
視作出售一間聯營公司權益之虧損	-	(249)
	(4,421)	2,078

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年九月三十日止六個月

6. 稅項

	截至 二零一五年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一四年 九月三十日止 六個月 千港元
即期稅項：		
香港利得稅	141	91
中華人民共和國（「中國」）企業所得稅	<u>184</u>	<u>142</u>
	325	233
遞延稅項	<u>2</u>	<u>37</u>
	<u>327</u>	<u>270</u>

7. 期內（虧損）溢利

	截至 二零一五年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一四年 九月三十日止 六個月 千港元
期內（虧損）溢利已扣除下列各項：		
已確認為開支之存貨成本	238	-
折舊：		
— 物業、機器及設備	522	716
— 投資物業	<u>166</u>	<u>166</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年九月三十日止六個月

8. 股息

於本中期期間，概無支付、宣派或建議派付股息。本公司董事已決定不就截至二零一五年九月三十日止六個月派付股息（截至二零一四年九月三十日止六個月：無）。

9. 每股基本（虧損）盈利

本公司擁有人應佔之每股基本（虧損）盈利乃按下列數據計算：

	截至 二零一五年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一四年 九月三十日止 六個月 千港元
計算每股基本（虧損）盈利之本公司擁有人 應佔期內（虧損）盈利	<u>(10,307)</u>	<u>1,141</u>
	股份數目 千股	千股
計算每股基本（虧損）盈利之普通股數目	<u>1,957,643</u>	<u>1,957,643</u>

由於期內及去年同期並無潛在已發行普通股，故無呈列每股攤薄（虧損）盈利。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年九月三十日止六個月

10. 於一間聯營公司之權益

	二零一五年 九月三十日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元
一間於香港上市之聯營公司之投資成本	308,706	308,706
應佔收購後溢利及其他全面收益及對視作出售一間 聯營公司之權益之影響，扣除已收股息	302,740	300,297
	611,446	609,003
於一間聯營公司之權益之市值	267,155	413,902
認購一間聯營公司新股之預付款	22,499	-

該聯營公司之財政年度結算日為十二月三十一日。就採用權益會計法而言，已使用該聯營公司截至二零一五年六月三十日止六個月期間之管理賬目。

於一間聯營公司之投資成本內包含商譽167,088,000港元（二零一五年三月三十一日：167,088,000港元），即於收購聯營公司日期初始投資成本與本集團應佔聯營公司之可識別資產及負債之淨值之差額。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年九月三十日止六個月

10. 於一間聯營公司之權益(續)

於截至二零一五年九月三十日止期間，本集團於聯營公司之股權仍為30.47%。於二零一五年九月二十四日，本集團已就認購28,480,000股新股份與聯營公司訂立認購協議，代價約為22,499,000港元。於二零一五年九月三十日，該付款已被分類為非流動預付款項。認購事項須待若干條件於最後截止日期(即二零一五年十一月三十日)或之前達成方可作實，包括認購協議於聯營公司股東特別大會(「股東特別大會」)上獲得批准。倘該等條件於最後截止日期或之前未達成，認購協議將告失效及無效，預付款項將予退還。

於二零一五年十一月十六日，認購協議於股東特別大會上未獲獨立股東(即認購方以外之股東)批准。聯營公司正與本集團就訂立補充協議以(其中包括)延長最後截止日期進行磋商。

於截至二零一四年九月三十日止期間，本集團於聯營公司之股權由31.73%攤薄至31.54%，因為聯營公司就行使購股權發行約12,289,000股股份。因此，視作出售一間聯營公司權益之淨虧損249,000港元已於損益中確認，有關累計換算儲備197,000港元重新分類至損益。

根據該聯營公司於二零一五年九月三十日之股份所報市價，該聯營公司之賬面值高於市值，該現象構成減值跡象。本集團已對該聯營公司進行減值評估。該聯營公司之可收回金額乃根據管理層對使用價值作出之估計釐定。於釐定聯營公司權益之使用價值時，董事使用貼現率將現金流量預測貼現為現值淨額，對估計未來現金流量(包括預期來自聯營公司之股息收入及預期最終出售)作出現值估計。預期最終出售之未來現金流量乃根據聯營公司之預期回報計算。根據上述評估，本集團於聯營公司之權益之可收回金額被估計為高於賬面值，因而並無確認任何減值虧損。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年九月三十日止六個月

11. 股本

每股面值0.08港元之普通股，已發行及繳足

	股份數目 千股	股本 千港元
於二零一四年四月一日、 二零一五年三月三十一日及 二零一五年九月三十日	<u>1,957,643</u>	<u>156,611</u>

12. 資產抵押

於二零一五年九月三十日已將2,000,000港元（二零一五年三月三十一日：2,000,000港元）之銀行存款抵押予銀行作為銀行授予物業買方按揭貸款之抵押品。

13. 關連人士交易

期內本集團與關連人士曾進行下列交易：

- 根據騰達置業有限公司（「騰達置業」）與本集團訂立之租賃協議，本集團於本期間內自騰達置業租用若干寫字樓及貨倉並支付租金243,000港元（截至二零一四年九月三十日止六個月：243,000港元）。騰達置業為本公司最終母公司Lee & Leung Family Investment Limited之全資附屬公司。
- 於二零一五年九月三十日，本集團應付騰達置業款項約達2,358,000港元（二零一五年三月三十一日：2,190,000港元）。該款額為無抵押、免息及按要求償還。
- 根據李永強先生（本公司董事李立先生及梁麗萍女士之子）與本集團訂立之租賃協議，本集團將其土地及樓宇出租予李永強先生，月租為157,000港元（不包括差餉、管理費及設施費用）（自二零一四年三月十六日起計至二零一七年三月十五日止為期三年）。本期間內已確認之租金收入為942,000港元（截至二零一四年九月三十日止六個月：942,000港元）。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年九月三十日止六個月

13. 關連人士交易(續)

- (d) 本集團於本期間已付或應付主要管理人員之薪酬(絕大部分為應付本公司董事短期福利)為4,663,500港元(截至二零一四年九月三十日止六個月:4,663,500港元)。

主要管理人員酬金乃由薪酬委員會參照個人表現及市場狀況而釐定。

14. 報告期後事項

於二零一五年九月二十四日,本集團與聯營公司簽訂認購協議,以現金約22,499,000港元之代價認購28,480,000股新股。認購事項須待若干條件於最後截止日期(即二零一五年十一月三十日)或之前達成方可作實,包括認購協議於聯營公司股東特別大會(「股東特別大會」)上獲得批准。

於二零一五年十一月十六日,認購協議於股東特別大會上未獲獨立股東(即認購方以外之股東)批准。聯營公司正與本集團就訂立補充協議以(其中包括)延長最後截止日期進行磋商。