



添利工業
國際(集團)有限公司

股份代號：0093

中 期 報 告
2017 / 2018

目錄

2	公司資料
3	業務回顧
7	流動資金及財務資源
7	訂單
8	員工及薪酬政策
8	前景
9	董事之股份及購股權權益
11	主要股東
12	購買、出售或贖回本公司上市證券
12	企業管治
13	董事之證券交易
13	審核委員會
14	簡明綜合財務報表審閱報告
16	簡明綜合損益及其他全面收益表
17	簡明綜合財務狀況表
18	簡明綜合權益變動表
20	簡明綜合現金流量表
21	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
程如龍先生

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
李嘉士先生
程如龍先生

薪酬委員會

盧耀熙先生
李立先生
湯顯和先生

提名委員會

李立先生
盧耀熙先生
湯顯和先生

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」）謹向股東提呈截至二零一七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。

截至二零一七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溢利約為66,740,000港元（截至二零一六年九月三十日止六個月（重列）：虧損13,253,000港元）。本集團於期內之分類業績分析載於本報告第23頁。

於二零一七年六月十六日，董事會議決宣派以實物分派方式分派本集團所持有之526,180,335股百勤油田服務有限公司（「百勤」）股份，作為截至二零一八年三月三十一日止年度之特別中期股息，基準為每持有1,000股本公司股份之合資格股東獲派發268股百勤股份，向於記錄日期二零一七年七月六日名列本公司股東名冊內之合資格股東按彼等當時各自於本公司之持股比例作出分派（「實物分派」）。以實物分派方式分派之百勤股份股票已於二零一七年七月十四日寄發予合資格股東。

董事會議決不派付截至二零一七年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零一六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9,722,000港元（截至二零一六年九月三十日止六個月：14,837,000港元），及錄得期內溢利66,740,000港元（截至二零一六年九月三十日止六個月（重列）：虧損13,253,000港元）。

本回顧期間之溢利主要為向本公司股東分派資產之收益約64,000,000港元，其來自完成百勤股份之實物分派，及投資物業公允值收益約18,000,000港元。

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稍有改善。

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。該商場持續空置。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。

由於連接深圳至中山兩大城市的跨江大橋深中通道規劃建設項目，中山的住宅物業銷售市場買氣暢旺。本集團於中山市之物業項目於期內之銷售表現活躍。面對中華人民共和國（「中國」）過熱之房地產市場環境，中央政府已制訂一系列法規及規則以限制住宅物業銷售價格以及購買住宅物業的買家資格。於回顧期內，在中山訂立的所有買賣協議在登錄於政府的銷售系統前，皆須獲有關政府當局批准。於回顧期間，本集團已與41位買家訂立買賣協議，其中13項銷售交易已獲批准且登錄於政府之銷售系統。本集團於回顧期間錄得銷售13個住宅單位（截至二零一六年九月三十日止六個月：21個單位）。隨著住宅單位銷售增加後，可供賺取租金收入的住宅單位數量於期內減少。期內本集團自永勝廣場賺取之租金收入較去年同期下跌37.5%。於二零一七年九月三十日，本集團尚有125個住宅單位仍未售出，其中有85個住宅單位已租出。

油田工程及顧問服務

於二零一七年四月一日及實物分派完成日期，本集團透過添利天然資源有限公司（本集團之全資附屬公司）持有於香港聯合交易所有限公司上市的百勤（股份代號：2178）之30.47%的權益，百勤為本集團之聯營公司。

於回顧期內，本集團已就百勤集團（作為一家聯營公司）於截至二零一七年六月三十日止六個月（「二零一七年上半年」）之業績採用權益會計法入賬。

根據百勤刊發於二零一七年上半年的中期報告，百勤集團錄得收益132,000,000港元，較截至二零一六年六月三十日止六個月（「二零一六年上半年」）之266,000,000港元減少約50%。與二零一六年上半年虧損約57,000,000港元相比，百勤集團於二零一七年上半年錄得擁有人應佔虧損約58,000,000港元。百勤集團大部分客戶的勘探及開採投資持續低迷，導致二零一七年上半年中國內地及海外市場油田服務的工作量偏低。

二零一七年上半年油田服務行業仍然遭遇嚴峻挑戰。項目的盈利能力較低及現金流量的不確定性讓百勤集團在物色及同意承接新項目時持續採取審慎措施，百勤集團經歷了又一個充滿挑戰的半年，其業務量進一步下降，繼續承受來自中國內地及海外市場的價格壓力。期內，百勤集團專注改善管理表現、組織架構、營運表現及提高整體長期發展競爭力。

經考慮下列因素後，董事會認為實物分派符合本公司及其股東之整體利益：

- (1) 誠如百勤二零一六年年報所披露，百勤集團的虧損增加乃主要由於油田服務業務量下降及繼續承受來自中國及海外油田服務市場的不景氣而導致價格下行的壓力。誠如本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之全年業績所示，本集團錄得年內虧損約132,000,000港元，主要由於分佔百勤虧損約136,000,000港元所致。實物分派使本集團免於將百勤的經營虧損作為聯營公司列入本公司綜合財務報表內，並能釋放出百勤股份於本公司賬目的價值，將該價值回饋於本公司股東。
- (2) 實物分派使本集團得以專注於其物業投資及發展的主要業務，從而精簡其業務活動。本集團的業務不會受實物分派影響。誠如本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之全年業績所示，本集團綜合總資產約為1,009,000,000港元，而本集團所持有之百勤股份之賬面值約為115,000,000港元。
- (3) 根據實物分派，合資格股東有權按比例收取彼等於百勤股份中擁有之權益，因此彼等可藉由持有該等股份或於市場變現該等股份之價值，直接參與百勤股份之投資。相較於本公司出售百勤股份後再派發特別現金股息之做法，實物分派使本公司股東能有彈性地自行決定參與投資百勤的程度。

實物分派於二零一七年七月十四日完成後，百勤已不再於本公司簡明綜合財務報表內作為聯營公司入賬。於實物分派完成日期，百勤股份以其市場價值分派。因此，於本回顧期間，本公司簡明綜合財務報表錄得分派資產予本公司股東之收益約64,000,000港元。

於二零一七年九月三十日，因實物分派下之百勤股份之零碎部份不予分派，百勤股份1,532,015股之零碎權利由本公司持有。其於本公司財務報表中分類為持作買賣之投資及來自其後續銷售的任何所得款項淨額將撥歸本公司所有。

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並不重大。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，於二零一七年九月三十日，本集團並無訂單記錄。本集團並無將推出市場之新產品及服務。

員工及薪酬政策

於二零一七年九月三十日，本集團按市場薪金水平僱用40名員工，員工福利包括保險、公積金計劃及酌情花紅。

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、個別僱員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其本身薪酬。

前景

中國及美國（「美國」）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、油價及人民幣波動，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及開拓中國新業務。

物業投資及發展近幾年一直為本集團之主要業務，而本集團正在尋找中國物業市場中的投資機會，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，但本集團將繼續在物業市場物色投資機會。

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，並深信能進一步提升競爭力及為股東創造價值。

董事之股份及購股權權益

於二零一七年九月三十日，本公司各董事、行政總裁及彼等之聯繫人在本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條設存之股東登記名冊或根據證券及期貨條例第XV部第7至9分部須知會之權益如下：

(A) 持有本公司股份之好倉

董事姓名	股份數目				合共	佔全部已發行 股份百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
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。

(B) 持有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，於二零一七年九月三十日，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。

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

於二零一七年九月三十日，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二零一七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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一七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

除下文所披露者外，本公司於截至二零一七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（「企業管治守則」）之守則條文。

根據企業管治守則第A.4.2條守則條文，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，本公司之董事毋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」）作為董事證券交易之行為守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，彼等於截至二零一七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，現在的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，包括審閱截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告。

承董事會命
主席
李立

香港，二零一七年十一月十七日

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16至30頁之簡明綜合財務報表，該簡明綜合財務報表包括於二零一七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，二零一七年十一月十七日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	截至 二零一七年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一六年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核) (重列)
收益	4	9,722	14,837
銷售貨品及提供服務成本		(4,392)	(5,908)
毛利		5,330	8,929
其他收入	5	393	383
其他收益及虧損	6	24,393	2,540
行政開支		(9,243)	(6,454)
分派資產予股東的收益	8	63,866	—
分佔一間聯營公司業績		(17,524)	(18,005)
除稅前溢利(虧損)		67,215	(12,607)
稅項	7	(475)	(646)
期內溢利(虧損)	9	66,740	(13,253)
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		(1,670)	1,250
應佔一間聯營公司其他全面收益(開支)			
— 貨幣換算差額		5,798	(228)
— 一間聯營公司可供出售金融資產重估收益		—	428
分派資產予股東的釋出儲備		2,038	—
期內其他全面收益		6,166	1,450
本公司擁有人應佔期內全面收益(開支)總額		72,906	(11,803)
股息	10	170,511	—
		港仙 (未經審核)	港仙 (未經審核) (重列)
每股盈利(虧損)	11		
基本		3.41	(0.68)
攤薄		3.41	(0.68)

簡明綜合財務狀況表

於二零一七年九月三十日

	附註	二零一七年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備		363,784	366,592
投資物業	12	180,000	162,300
於一間聯營公司之權益	13	-	115,047
作抵押銀行存款	15	2,000	2,000
		545,784	645,939
流動資產			
已竣工待售物業		78,465	79,215
按金、預付款項及其他應收賬款		1,735	1,851
持作買賣之投資	8	728	-
銀行結存及現金		284,728	281,659
		365,656	362,725
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		4,211	5,138
已收按金		8,605	5,064
應付一間關連公司款項	16(b)	1,514	3,885
應付稅項		2,875	2,738
		17,205	16,825
淨流動資產		348,451	345,900
總資產減流動負債		894,235	991,839
非流動負債			
遞延稅項負債		238	237
淨資產		893,997	991,602
資本及儲備			
股本	14	156,611	156,611
儲備		736,969	834,574
本公司擁有人應佔權益		893,580	991,185
非控股權益		417	417
總權益		893,997	991,602

簡明綜合權益變動表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔								
	股本 千港元	股份溢價 千港元	換算儲備 千港元	其他儲備 千港元	物業重估 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	總額 千港元
於二零一六年四月一日 (經審核)	156,611	404,370	14,572	(1,159)	-	229,450	803,844	417	804,261
期內虧損(重列)	-	-	-	-	-	(13,253)	(13,253)	-	(13,253)
換算海外營運所產生之 匯兌差額	-	-	1,250	-	-	-	1,250	-	1,250
應佔一間聯營公司之 其他全面收益(開支)									
— 貨幣換算差額	-	-	(228)	-	-	-	(228)	-	(228)
— 一間聯營公司 可供出售金融資產 重估收益	-	-	-	428	-	-	428	-	428
期內全面收益(開支)總額	-	-	1,022	428	-	(13,253)	(11,803)	-	(11,803)
於二零一六年九月三十日 (未經審核)(重列)	156,611	404,370	15,594	(731)	-	216,197	792,041	417	792,458

本公司擁有人應佔

	股本	股份溢價	換算儲備	其他儲備	物業重估 儲備	保留溢利	總額	非控股權益	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一七年四月一日 (經審核)	156,611	404,370	6,175	-	326,966	97,063	991,185	417	991,602
期內溢利	-	-	-	-	-	66,740	66,740	-	66,740
換算海外營運所產生之 匯兌差額	-	-	(1,670)	-	-	-	(1,670)	-	(1,670)
應佔一間聯營公司之 其他全面收益 - 貨幣換算差額	-	-	5,798	-	-	-	5,798	-	5,798
分派資產予股東的釋出儲備	-	-	2,038	-	-	-	2,038	-	2,038
期內全面收益總額	-	-	6,166	-	-	66,740	72,906	-	72,906
已派付股息(附註10)	-	-	-	-	-	(170,511)	(170,511)	-	(170,511)
於二零一七年九月三十日 (未經審核)	<u>156,611</u>	<u>404,370</u>	<u>12,341</u>	<u>-</u>	<u>326,966</u>	<u>(6,708)</u>	<u>893,580</u>	<u>417</u>	<u>893,997</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一六年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
經營業務所得之現金淨額	<u>310</u>	<u>8,522</u>
投資業務		
已收利息	358	337
認購一間聯營公司之股份	<u>-</u>	<u>(37,642)</u>
投資活動所得(所用)之現金淨額	<u>358</u>	<u>(37,305)</u>
現金及現金等值項目之增加(減少)淨額	<u>668</u>	<u>(28,783)</u>
期初之現金及現金等值項目	281,659	302,771
匯率變動之影響	<u>2,401</u>	<u>(912)</u>
期終之現金及現金等值項目， 即銀行結存及現金	<u><u>284,728</u></u>	<u><u>273,076</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七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，截至二零一七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二零一七年三月三十一日止年度之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香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂：

香港財務報告準則第12號之修訂	作為香港財務報告準則之年度改進之一部份 (2014-2016年週期)
香港會計準則第7號之修訂	主動披露
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產

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。有關因應用香港會計準則第7號之修訂而自融資活動產生之負債變動(包括自現金流量產生之變動以及非現金變動)之額外披露將於截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合財務報表內提供。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年九月三十日止六個月

3. 會計政策變動影響之概述

於過往年度，本集團將投資物業以成本模型入賬。為更準確地反映本集團所持投資物業之價值，並向本集團財務報表之使用者提供更多相關資料，本公司董事已批准本集團對投資物業之會計政策變動由成本模型改為公允值模型，自二零一七年三月三十一日起生效。因此，本集團已採納該投資物業會計政策之變動。

上述本集團的會計政策變動對本期間及過往期間業績之影響按簡明綜合損益表內項目呈列如下：

	截至 二零一七年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一六年 九月三十日止 六個月 千港元
期內對損益的影響		
行政開支減少	166	166
其他收益及虧損增加	17,700	9,200
本公司擁有人應佔期內溢利增加淨額 (截至二零一六年九月三十日止六個月：虧損減少)	17,866	9,366

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年九月三十日止六個月

4. 收益及分部資料

本集團於期內之收益分析如下：

	截至 二零一七年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一六年 九月三十日止 六個月 千港元
銷售物業	7,364	12,098
租金收入	2,358	2,739
	<u>9,722</u>	<u>14,837</u>

本集團來自物業投資及發展分部之業績分析如下：

	截至 二零一七年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一六年 九月三十日止 六個月 千港元 (重列)
分部收益	<u>9,722</u>	<u>14,837</u>
分部溢利	27,158	11,834
未分配其他收入	269	330
未分配其他收益及虧損	1,879	(1,372)
未分配開支	(8,908)	(6,040)
分佔一間聯營公司業績	(17,524)	(18,005)
分派資產予股東的收益	63,866	-
期內溢利(虧損)	<u>66,740</u>	<u>(13,253)</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年九月三十日止六個月

5. 其他收入

	截至 二零一七年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一六年 九月三十日止 六個月 千港元
來自銀行結存之利息收入	358	337
雜項收入	35	46
	<u>393</u>	<u>383</u>

6. 其他收益及虧損

	截至 二零一七年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一六年 九月三十日止 六個月 千港元 (重列)
匯兌收益(虧損)淨額	6,463	(6,660)
持作買賣之投資的公允值變動	230	-
投資物業的公允值收益	17,700	9,200
	<u>24,393</u>	<u>2,540</u>

7. 稅項

	截至 二零一七年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一六年 九月三十日止 六個月 千港元
即期稅項：		
香港利得稅	138	142
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	336	475
	<u>474</u>	<u>617</u>
遞延稅項	1	29
	<u>475</u>	<u>646</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年九月三十日止六個月

8. 分派資產予股東的收益

於二零一七年六月十六日，本公司董事會批准以實物分派方式分派本集團所持有所有本公司聯營公司百勤油田服務有限公司（「百勤」）股份，作為特別中期股息，基準為每持有1,000股本公司股份獲派發268股百勤股份（「實物分派」）。於本集團所持有之所有526,180,335股百勤股份中，合共524,648,320股百勤股份已分派，餘下1,532,015股未分派之百勤股份已於簡明綜合財務狀況表確認為持作買賣之投資。錄得約63,866,000港元之收益乃經參考（其中包括）百勤於二零一七年七月十四日（即分派日期）之每股市價及本集團於百勤作為一間聯營公司所擁有權益之賬面值後釐定。

9. 期內溢利（虧損）

	截至 二零一七年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一六年 九月三十日止 六個月 千港元 (重列)
期內溢利（虧損）已扣除（計入）下列各項：		
已確認為開支之存貨成本	3,142	4,584
物業、機器及設備之折舊	2,808	515
投資物業所得租金收入總額	978	942
減：期間產生租金收入之投資物業之直接經營開支	(129)	(232)
	849	710

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年九月三十日止六個月

10. 股息

如附註8所載詳情，本公司於二零一七年七月十四日將524,648,320股百勤股份作為特別中期股息派發予股東，賬面值為170,511,000港元。

概無就截至二零一六年九月三十日止六個月派付股息。

11. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按下列數據計算：

	截至 二零一七年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一六年 九月三十日止 六個月 千港元 (重列)
計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之本公司擁有人 應佔期內溢利(虧損)	<u>66,740</u>	<u>(13,253)</u>
	股份數目 千股	千股
計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之普通股數目	<u>1,957,643</u>	<u>1,957,643</u>

於本期間及過往中期期間每股攤薄盈利(虧損)之計算方法並不假設聯營公司之購股權及可換股債券獲行使，因為轉換聯營公司與購股權有關的潛在普通股及轉換可換股債券均會對每股基本盈利(截至二零一六年九月三十日止六個月：基本虧損)造成反攤薄影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年九月三十日止六個月

12. 投資物業

本集團根據經營租約持有以賺取租金之物業權益乃採用公允值模式計量，並作為投資物業分類及入賬。

於估計投資物業之公允值時，本集團的政策乃委聘獨立合資格專業估值師進行估值。管理層與估值師密切合作，建立適當的估值方法和估值模型輸入數據。

於二零一七年九月三十日，獨立估值乃由獨立合資格專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司（「威格斯」）進行，彼等與本集團並無關連，且擁有合適專業資格及於近期對有關地區內相似物業進行估值的經驗。

估值乃根據直接比較法並經參考相同地點及條件的相似物業的交易價市場憑證後釐定。

於估計物業之公允值時，其最佳用途乃為其現有用途。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年九月三十日止六個月

12. 投資物業（續）

下表提供有關釐定投資物業公允值之方法（特別是所使用之估值方法及輸入數據），以及根據公允值計量所用輸入數據之可觀察程度以分類公允值計量之公允值層級（第一至第三級）之資料。

於簡明綜合財務 狀況表中本集團 所持投資物業	公允值 層級	估值方法及 關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公允值之關係
香港投資物業	第三級	直接比較法 關鍵輸入數據為 (1) 單位售價	經考慮時間、地點及個別因素例 如可供比較項目及物業的毗鄰 面及大小後，按總樓面面積基 準，物業之每平方呎單位售價為 50,080港元（二零一七年三月三 十一日：45,150港元）。	使用之單位售價增加 將造成投資物業之公 允值計量按相同百分 比增加，反之亦然。

於二零一七年九月三十日之投資物業公允值乃以包括重大不可觀察輸入數據之估值方法計量，因此分類為公允值層級第三級。期內並無轉入或轉出第三級之情況。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年九月三十日止六個月

13. 於一間聯營公司之權益

	二零一七年 九月三十日 千港元	二零一七年 三月三十一日 千港元
於一間在香港上市之聯營公司之投資成本	-	368,847
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	-	18,649
已確認之減值虧損	<u>-</u>	<u>(272,449)</u>
	<u>-</u>	<u>115,047</u>
於一間聯營公司之權益之市值	<u>-</u>	<u>236,781</u>

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二零一七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，此乃由於本集團認為聯營公司另行編製一份截至二零一七年九月三十日之經審核財務報表為不可行。

於載於附錄8的實物分派完成後，本集團所持有之餘下百勤股份已確認為持作買賣之投資，而百勤不再為本集團的聯營公司。因此，已終止確認於聯營公司的相關權益。

14. 股本

(a) 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
於二零一六年四月一日、二零一七年三月三十一日 及二零一七年九月三十日	<u>1,957,643</u>	<u>156,611</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年九月三十日止六個月

15. 資產抵押

於二零一七年九月三十日已將2,000,000港元(二零一七年三月三十一日: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。

16. 關連人士交易

於本中期期間內本集團與關連人士曾進行下列交易:

- (a) 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,本集團於本中期期間內租用騰達置業的若干寫字樓及貨倉並支付租金243,000港元(截至二零一六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的全資附屬公司。
- (b) 於二零一七年九月三十日,本集團尚欠騰達置業未償還款額約1,514,000港元(二零一七年三月三十一日:3,885,000港元)。該款額為無抵押、免息及按要求償還。
- (c) 根據李永強先生(本公司若干董事之子)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,自二零一七年三月十六日起至二零二零年三月十五日止三年期間之月租為163,000港元(截至二零一六年九月三十日止六個月:自二零一四年三月十六日起至二零一七年三月十五日止之月租為157,000港元)(不包括差餉、管理費及公用設施費用)。於本期內已確認之租金收入為978,000港元(截至二零一六年九月三十日止六個月:942,000港元)。
- (d) 本集團本中期期間內已付或應付主要管理人員之薪酬4,663,500港元(截至二零一六年九月三十日止六個月:4,613,500港元),絕大部分由應付本公司董事之短期福利構成。

主要管理人員薪酬乃由薪酬委員會參照個人表現及市場趨勢釐定。