



添利工業
國際(集團)有限公司

股份代號：0093

2013/2014
中期報告

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
7	員工及薪酬政策
7	前景
9	董事之股份權益
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
蕭肇秋先生

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
蕭肇秋先生
李嘉士先生

薪酬委員會

盧耀熙先生
李立先生
蕭肇秋先生

提名委員會

李立先生
盧耀熙先生
蕭肇秋先生

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
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26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」）謹向股東提呈截至二零一三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。

截至二零一三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19,911,000港元（截至二零一二年九月三十日止六個月：38,670,000港元）。本集團於期內之分類業績分析載於本報告第25頁。

董事會議決不派發截至二零一三年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零一二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2,714,000港元（截至二零一二年九月三十日止六個月：5,143,000港元），及期內溢利19,911,000港元（截至二零一二年九月三十日止六個月：38,670,000港元）。

期內溢利減少乃主要由於(i)本集團於其聯營公司添利百勤油田服務有限公司（「添利百勤」）的股權已於添利百勤股份成功於二零一三年三月在香港聯合交易所有限公司主板上市後，由二零一二年三月三十一日的約45.9%減至二零一三年三月三十一日的約32.9%及(ii)與截至二零一二年六月三十日止同期相比，添利百勤擁有人於截至二零一三年六月三十日止六個月，於添利百勤的應佔溢利下降，從而降低了本集團於當前六個月回顧期間分享添利百勤集團的經營業績。

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仍然競爭激烈。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落成待售物業－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點，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仍與去年同期相若。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與去年同期相比微升11.8%。於回顧期內，本集團並無出售任何住宅單位。於二零一三年九月三十日，本集團尚有217個住宅單位仍未售出，其中有138個住宅單位已租出。

有關於從化白天鵝寶源房地產開發有限公司（「從化寶源」）之投資，本集團過往年度之財務報表已就從化寶源所持有之物業作出全數減值虧損撥備。於上一個財政年度，從化寶源與中國地方部門就土地徵用補償訂立補償協議。根據補償協議，本集團已於本期間收到補償金當中之90%，約為3,702,000港元。

油田工程及顧問服務

添利百勤（股份代號：2178）於二零一三年三月六日在香港聯合交易所有限公司成功上市後，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），以聯營公司身份，於添利百勤持有32.85%（二零一二年九月三十日：45.4%）權益。

於回顧期內，本集團已就添利百勤集團（作為一家聯營公司）於二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日止六個月期間（「二零一三年上半年」）之業績採用權益會計法入賬。

於二零一三年上半年，添利百勤集團錄得期內收入496百萬港元及溢利77百萬港元。本期間之經營溢利率有所改善，抵銷了於上一個回顧期間錄得之一次性收益（來自出售共同控制實體）之部份影響。

於二零一三年上半年，添利百勤集團在中國與海外市場取得平衡發展。添利百勤集團在中國市場之收入放緩。在中國，添利百勤集團除與現有客戶維持良好關係外，亦贏得若干新客戶之中標及雙邊合約。非常規油氣（包括致密氣、致密油及頁岩氣）部分仍然是本集團於中國的重點。然而，於中國之大部分新項目仍處於籌備階段。因此，於未來期間，大量工程尚待開始及尚待產生大量收入。

海外市場方面，南美洲及中東為添利百勤集團的主要重點。除繼續完井服務外，添利百勤集團亦開始委內瑞拉的油田增產服務。考慮到制裁問題所涉及的風險，添利百勤集團於二零一二年終止其於伊朗及敘利亞的業務。然而，由於添利百勤集團擁有的良好往績記錄及經驗豐富的工程團隊，添利百勤集團成功爭取中東新客戶及新項目，例如，阿聯酋及伊拉克。此外，添利百勤集團一直在中亞、澳洲及加拿大積極推廣其油田項目服務。

作為高端綜合油田服務供應商，添利百勤集團致力提升及擴大其內部開發及製造若干關鍵油田服務工具及設備的能力。添利百勤集團成功發展其渦輪鑽具，並將自行研發的定向渦輪鑽井技術運用至商業化操作。此外，添利百勤集團於二零一三年率先採用新壓裂技術，以助致密氣／致密油增產。

中國廣東惠州研發與生產基地（「惠州基地」）的建築工程已於二零一三年上半年開始，並計劃於二零一四年上半年開始試運行。添利百勤集團相信惠州基地新生產設施將大力提升油田服務主要工具及設備的製造分部產能，同時減少依賴主要供應商，優化主要業務的成本結構，提升產品及服務質量。

董事認為添利百勤集團在回顧期內之整體表現令人滿意。

財務投資活動

本集團仍持有大量資金約3.62億港元，並已存入香港大型財務機構主要作短期銀行存款。

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，於二零一三年九月三十日，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

於二零一三年九月三十日，本集團按市場薪金水平共僱用41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十二頁至第十三頁。

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。歐債危機以及美國政府停止購買國債的進程均對經濟復甦構成難以預料的影響。在中國，中央政府已出台多項緊縮貨幣政策以冷卻其經濟，尤其是過熱之房地產市場及高通脹率。我們相信中國將繼續在未來全球經濟復甦中扮演重要角色。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。

添利百勤集團之策略是維持於中國國內市場及海外市場中長期之業務平衡發展。

中國國內市場方面，中國的天然氣發展將為具備實力和經驗的中國高端油田服務供應商的發展重點。近期政府出台天然氣發展方面的利好政策，將加快中國國有石油公司及其他投資者在非常規燃氣如致密氣和頁岩氣方面的投資步伐，從而為擁有知名技術能力的高端油田服務供應商創造更多商機。於二零一三年下半年，添利百勤集團相信致密氣將繼續為其來自中國國內市場的收入的主要來源。

海外市場方面，於二零一三年上半年，中國國有石油公司於海外的投資仍然活躍，而添利百勤集團參與中東及中亞的多項項目的投標，積極跟進客戶在澳洲及加拿大的新項目的業務發展。管理層預期於委內瑞拉的業務發展將於來年進一步取得成功。

下半年通常是一年內最活躍的季節。預期二零一三年下半年將加快項目進度，再加上進行致密氣計劃項目，添利百勤集團相信來自水平井增產的收入將繼續為二零一三年下半年的收入主要來源。添利百勤集團管理層對於二零一三年下半年取得穩定的業務發展充滿信心。

添利百勤集團將繼續憑藉其在市場的技術領先地位、公認的高端油田服務能力、在海內外營運方面的經證實經驗、擁有國際項目管理經驗的專業工程師、強大的內部研發及工具生產能力以及穩健的財務狀況將讓添利百勤集團處於更明顯的優勢地位，以把握海內外的新商機，並從該等增長中受益。

我們對添利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，並透過其於添利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。

董事之股份權益

於二零一三年九月三十日，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) 持有本公司股份之好倉

董事姓名	股份數量					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	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First Trend Management (PTC) Limited（作為Lee & Leung家族單位信託之受託人）全資擁有。Lee & Leung家族單位信託之所有單位均由滙豐國際信託有限公司（作為Lee & Leung家族信託之受託人）持有。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子女（包括李銘浚先生）及該等子女之後代。

(B) 持有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，於二零一三年九月三十日，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

於二零一三年九月三十日，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%
First Trend Management (PTC) Limited (附註1)	由彼控制之公司 (作為Lee & Leung家族單位 信託之受託人) 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股股份指Lee & Leung (B.V.I.) Limited持有之股份，Lee & Leung (B.V.I.) Limited由First Trend Management (PTC) Limited（作為Lee & Leung家族單位信託之受託人）全資擁有。Lee & Leung家族單位信託之所有單位均由滙豐國際信託有限公司（作為Lee & Leung家族信託之受託人）持有。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二零一三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。

於截至二零一三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。於二零一三年九月三十日，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

於截至二零一三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，本公司於截至二零一三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，彼等於截至二零一三年九月三十日止六個月已遵守標準守則。

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，包括審閱截至二零一三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2013年年報日期以來之本公司董事資料變動如下：

李嘉士先生已獲委任為思捷環球控股有限公司（於香港聯合交易所有限公司上市而上市代號為330）之獨立非執行董事，由二零一三年七月二十五日起生效。

承董事會命
主席
李立

香港，二零一三年十一月二十二日

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二零一三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，二零一三年十一月二十二日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	附註	截至 二零一三年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一二年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
收益	3	2,714	5,143
銷售貨品及提供服務成本		(1,191)	(2,451)
其他收入	4	1,523	2,692
其他收益及虧損	5	419	664
行政開支		2,787	(247)
分佔一間聯營公司業績		(7,442)	(7,064)
		22,790	42,806
除稅前溢利		20,077	38,851
稅項	6	(166)	(181)
本公司擁有人應佔期內溢利	7	19,911	38,670
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		(610)	102
應佔一間聯營公司其他全面收益（開支）		3,475	(510)
視作出售一間聯營公司之權益後 分類調整轉撥至溢利或虧損之 匯兌儲備		-	(36)
期內其他全面收益（開支）		2,865	(444)
本公司擁有人應佔期內全面收益總額		22,776	38,226
		港仙 (未經審核)	港仙 (未經審核)
每股基本盈利	9	1.02	1.98

簡明綜合財務狀況表

於二零一三年九月三十日

	附註	二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備		43,710	44,435
投資物業		29,673	29,839
於一間聯營公司之權益	10	685,527	659,262
作抵押銀行存款	12(a)	2,000	2,000
		<u>760,910</u>	<u>735,536</u>
流動資產			
已竣工待售物業		124,517	122,634
其他應收賬款		479	4,148
按金及預付款項		1,982	2,065
可退回稅項		464	429
銀行結存及現金		361,737	361,259
		<u>489,179</u>	<u>490,535</u>
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		3,029	3,030
應派付股息		12,505	12,505
已收按金		752	710
應付一間關連公司款項	13(b)	3,640	2,589
應付稅項		3,889	3,767
		<u>23,815</u>	<u>22,601</u>
淨流動資產		<u>465,364</u>	<u>467,934</u>
總資產減流動負債		<u>1,226,274</u>	<u>1,203,470</u>

	附註	二零一三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
遞延稅項負債		<u>1,091</u>	<u>1,063</u>
淨資產		<u>1,225,183</u>	<u>1,202,407</u>
資本及儲備			
股本	11	156,611	156,611
儲備		<u>1,068,155</u>	<u>1,045,379</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>1,224,766</u>	<u>1,201,990</u>
非控股權益		<u>417</u>	<u>417</u>
總權益		<u>1,225,183</u>	<u>1,202,407</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔				總額 千港元	非控股 權益 千港元	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			
於二零一二年四月一日 (經審核)	156,611	404,370	14,625	558,896	1,134,502	417	1,134,919
期內溢利	-	-	-	38,670	38,670	-	38,670
因換算海外營運所產生之 匯兌差額	-	-	102	-	102	-	102
應佔一間聯營公司之 其他全面開支	-	-	(510)	-	(510)	-	(510)
視作出售於一間 聯營公司之權益	-	-	(36)	-	(36)	-	(36)
期內全面(開支)收益總額	-	-	(444)	38,670	38,226	-	38,226
確認為分派之股息(附註8)	-	-	-	(176,188)	(176,188)	-	(176,188)
於二零一二年九月三十日 (未經審核)	<u>156,611</u>	<u>404,370</u>	<u>14,181</u>	<u>421,378</u>	<u>996,540</u>	<u>417</u>	<u>996,957</u>
於二零一三年四月一日 (經審核)	156,611	404,370	13,307	627,702	1,201,990	417	1,202,407
期內溢利	-	-	-	19,911	19,911	-	19,911
因換算海外營運所產生之 匯兌差額	-	-	(610)	-	(610)	-	(610)
應佔一間聯營公司之 其他全面收益	-	-	3,475	-	3,475	-	3,475
期內全面收益總額	-	-	2,865	19,911	22,776	-	22,776
於二零一三年九月三十日 (未經審核)	<u>156,611</u>	<u>404,370</u>	<u>16,172</u>	<u>647,613</u>	<u>1,224,766</u>	<u>417</u>	<u>1,225,183</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	截至 二零一三年 九月三十日 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一二年 九月三十日 六個月 千港元 (未經審核)
經營業務所用之現金淨額	<u>(147)</u>	<u>(2,991)</u>
來自投資業務之現金		
已收利息	<u>366</u>	<u>628</u>
現金及現金等值項目之增加(減少)淨額	219	(2,363)
期初之現金及現金等值項目	361,259	473,155
匯率變動之影響	<u>259</u>	<u>56</u>
期終之現金及現金等值項目， 即銀行結存及現金	<u>361,737</u>	<u>470,848</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三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第34號（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。

除下文所述者外，截至二零一三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二零一三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以下新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），以編製本集團之簡明綜合財務報表。

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	共同安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
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	綜合財務報表、共同安排及於其他實體權益的披露：過渡性指引
香港財務報告準則第13號	公允值計量
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第7號之修訂	披露一抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第1號之修訂	呈列其他全面收益項目
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則之年度改進（2009-2011）
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 第20號詮釋	露天礦場生產階段之剝採成本

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

香港會計準則第1號之修訂 呈列其他全面收益項目

香港會計準則第1號之修訂於全面收益表引入新術語。根據香港會計準則第1號之修訂，本集團之全面收益表改名為損益及其他全面收益表。香港會計準則第1號之修訂亦保留以單一報表或兩個分開但連續之報表之方式以呈列損益表及其他全面收益之選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂要求其他全面收益內之項目分為兩類：(a)不會於其後重新分類至損益表之項目；及(b)於符合特定條件時可能於其後重新分類至損益表之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配。該等修訂並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收入項目之選擇權。該等修訂已予追溯應用，因此其他全面收益項目之呈列已予調整，以反映變動。

有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，一系列有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露之五項準則獲頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）及香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

應用香港財務報告準則第10號之影響

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」中有關綜合財務報表的部份及香港（常務詮釋委員會）— 詮釋第12號「綜合—特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號更改了控制的定義，據此，當a) 可對被投資方行使權力；b) 自參與被投資方業務所得之可變回報面對風險或擁有權利；及c) 有能力運用權力影響回報，則投資者對被投資方具有控制。投資者對被投資方具有控制，必須符合上述全部三項準則。過去，控制之定義為有權力規管實體之財務及經營政策以從其活動中獲取利益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以說明投資者在何時視為控制被投資方。

董事認為應用香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港會計準則第28號（二零一一年經修訂），連同有關應用該等香港財務報告準則之過渡性指引，對綜合財務報表呈報之金額並無影響。

董事預期應用香港財務報告準則第12號（適用於在附屬公司、合營安排、聯營公司及／或非綜合結構性實體擁有權益之實體之披露準則）將令截至二零一四年三月三十一日止年度之財務報表出現更多廣泛披露。

除以上所述外，於本中期間採納上述其他新訂或經修訂香港財務報告準則對該等簡明綜合財務報表呈報之金額及／或載列之披露並無重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三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 二零一三年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一二年 九月三十日止 六個月 千港元
銷售物業	—	2,546
租金收入	2,714	2,597
	2,714	5,143

就資源分配及表現評估而向本公司主要營運決策者（「主要營運決策者」）執行董事呈報之分部資料主要集中於本集團的一個主要經營分部，即物業投資及發展分部，該分部從事物業租賃及物業銷售。

有關物業投資及發展分部之資料呈報如下：

	截至 二零一三年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一二年 九月三十日止 六個月 千港元
分部收益	2,714	5,143
分部溢利	3,580	1,894
未分配其他收入	338	607
未分配其他收益及虧損	4	(296)
未分配開支	(6,801)	(6,341)
分佔一間聯營公司業績	22,790	42,806
期內溢利	19,911	38,670

各經營分部所用會計政策與本集團之會計政策相同。分部溢利指由物業投資及發展分部賺取之溢利而並未分配其他收入、未分配其他收益及虧損、未分配開支及分佔一間聯營公司業績。此乃就資源分配及表現評估向本集團主要營運決策者呈報之量度標準。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

4. 其他收入

	截至 二零一三年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一二年 九月三十日止 六個月 千港元
銀行結存之利息收入	366	628
雜項收入	53	36
	419	664

5. 其他收益及虧損

	截至 二零一三年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一二年 九月三十日止 六個月 千港元
匯兌收益（虧損）淨額	2,787	(69)
視作出售一間聯營公司權益之虧損	-	(178)
	2,787	(247)

6. 稅項

	截至 二零一三年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一二年 九月三十日止 六個月 千港元
即期稅項：		
香港利得稅	122	123
中華人民共和國（「中國」）企業所得稅	16	15
	138	138
遞延稅項	28	43
	166	181

香港利得稅及中國企業所得稅乃根據管理層對整個財政年度之預期加權平均年度所得稅稅率之最佳估計予以確認。截至二零一三年九月三十日止六個月，香港利得稅及中國企業所得稅之預期平均年度稅率分別為16.5%（二零一二年：16.5%）及25%（二零一二年：25%）。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

7. 期內溢利

	截至 二零一三年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一二年 九月三十日止 六個月 千港元
期內溢利已扣除下列各項：		
已確認為開支之存貨成本	-	1,195
折舊：		
— 物業、機器及設備	725	755
— 投資物業	166	167
	<u>166</u>	<u>167</u>

8. 股息

於本中期期間，概無支付、宣派或建議派付股息。董事已議決不派發截至二零一三年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零一二年九月三十日止六個月：無）。

截至二零一二年九月三十日止六個月，本公司已就截至二零一二年三月三十一日止年度向本公司股東宣派每股9港仙之末期股息。於上一個中期期間宣派及於上一個中期期間結束後派付之末期股息總額為176,188,000港元。

9. 每股基本盈利

本公司擁有人應佔之每股基本盈利乃按下列數據計算：

	截至 二零一三年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一二年 九月三十日止 六個月 千港元
計算每股基本盈利之本公司擁有人 應佔期內盈利	<u>19,911</u>	<u>38,670</u>
	股份數目 千股	千股
計算每股基本盈利之普通股數目	<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，故無呈列每股攤薄盈利。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

10. 於一間聯營公司之權益

	二零一三年 九月三十日 千港元	二零一三年 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	295,311	295,311
應佔收購後溢利及其他全面收益	390,216	363,951
	685,527	659,262
於一間聯營公司之權益之市值	1,267,680	1,516,445

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二零一三年六月三十日止六個月期間之管理賬目。

於截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團於聯營公司之股權由45.90%攤薄至32.85%，因為聯營公司於二零一二年六月發行102股股份以收購一間附屬公司以及於二零一三年三月透過全球發售發行287,500,000股股份。

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
於二零一二年四月一日、 二零一三年三月三十一日及九月三十日	1,957,643	156,611

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

12. 資產抵押及或然負債

本集團於報告期末之資產抵押及或然負債詳情載列如下：

- (a) 已將2,000,000港元（二零一三年三月三十一日：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。
- (b) 截至二零一三年三月三十一日，本集團就授予一間聯營公司之銀行信貸向銀行作出財務擔保。倘擔保獲悉數提取而可能支付之總額為37,038,000港元，其中32,705,000港元已由聯營公司動用。期內，貸款已予以取消，該擔保亦於其後被解除。

13. 關連人士交易

期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，本集團於本期間內向騰達置業租用若干寫字樓及貨倉並支付租金156,000港元（截至二零一二年九月三十日止六個月：132,000港元）。騰達置業為本公司最終母公司First Trend Management (PTC) Limited之全資附屬公司。
- (b) 於二零一三年九月三十日，本集團應付騰達置業款項約達3,640,000港元（二零一三年三月三十一日：2,589,000港元）。該款額為無抵押、免息及按要求償還。
- (c) 根據本公司董事李立先生與梁麗萍女士之兒子李永強先生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，自二零一一年三月十六日起計為期三年，月租為200,000港元。本期間內已確認之租金收入為1,200,000港元（截至二零一二年九月三十日止六個月：1,200,000港元）。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

- (d) 於二零一三年三月三十一日，本集團就授予一間聯營公司之銀行信貸向銀行作出財務擔保。倘擔保獲悉數提取而可能支付之總額約為37,038,000港元，其中32,705,000港元已由聯營公司動用。期內，貸款已予以取消，該擔保亦於其後被解除。
- (e) 本集團於本期間已付或應付本公司董事之薪酬（絕大部分為應付本公司董事短期福利）為4,671,000港元（截至二零一二年九月三十日止六個月：4,670,500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。