



添利工業
國際(集團)有限公司

股份代號：0093

中 期 報 告

2018/2019



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	董事之股份及購股權權益
10	主要股東
11	購買、出售或贖回本公司上市證券
11	企業管治
12	董事之證券交易
12	審核委員會
13	簡明綜合財務報表審閱報告
15	簡明綜合損益及其他全面收益表
16	簡明綜合財務狀況表
17	簡明綜合權益變動表
18	簡明綜合現金流量表
19	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」）謹向股東提呈截至二零一八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。

截至二零一八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19,696,000港元（截至二零一七年九月三十日止六個月：溢利66,740,000港元）。本集團於期內之分部業績分析載於本報告第32至33頁。

董事會議決不派付截至二零一八年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零一七年九月三十日止六個月：無）。

於二零一七年六月十六日，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」）。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。

業務回顧

於本回顧期間六個月內，本集團錄得營業額18,955,000港元（截至二零一七年九月三十日止六個月：9,722,000港元），及錄得期內虧損19,696,000港元（截至二零一七年九月三十日止六個月：溢利66,740,000港元）。

於本回顧期間，本集團已開始於香港提供按揭貸款之金融借貸業務為主營業務。

較二零一七年同期之溢利相比，本回顧期間之虧損乃主要由於：

(a) 截至二零一七年九月三十日止六個月錄得非經常性項目如下：

(i) 確認一項投資物業公允值收益約1,800萬港元；

- (ii) 確認一項向本公司股東分派資產之收益約6,400萬港元，其來自以實物分派方式宣派本集團所持有之526,180,335股百勤股份作為特別中期股息；及
- (b) 確認人民幣於截至二零一八年九月三十日止六個月期間貶值約9%所產生的匯兌虧損。

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仍然穩定。

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物業銷售系統前，皆須獲有關政府當局批准。於回顧期間，本集團已訂立32筆買賣協議，其中19項銷售交易已獲批准且登錄於政府之物業銷售系統。本集團於回顧期間錄得銷售19個住宅單位（截至二零一七年九月三十日止六個月：13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減少約42%。於二零一八年九月三十日，本集團尚有75個住宅單位仍未售出，其中有37個住宅單位已租出。

油田工程及顧問服務

於二零一七年六月十六日，董事會議決以實物分派方式派付特別中期股息。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。

於實物分派完成日期，百勤集團股份以其市場價值分派。因此，於截至二零一七年九月三十日止期間，本公司綜合財務報表錄得分派資產予本公司股東之收益約6,400萬港元。

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，其於本公司於二零一八年三月三十一日的財務報表中錄得為持作買賣之投資所有。相關百勤股份已於本公司於二零一八年九月三十日的財務報表內重新分類為通過損益按公允值列賬（「通過損益按公允值列賬」）之金融資產。

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綜合財務報表內作為聯營公司入賬。

金融借貸業務

於二零一八年八月一日，本公司向本公司董事及Lee & Leung家族信託之財產託管人李立先生收購X8 Finance Limited（「X8 Finance」）100%股權，按其資產淨值193,443港元。X8 Finance於香港持有放債人牌照，但尚未開始從事任何業務。

於收購後，X8 Finance已於回顧期內開始於香港從事物業按揭之金融借貸業務。管理層將謹慎進行金融借貸業務，旨在為本集團賺取穩定利息收入。

其他

除上文所披露者外，回顧期內並無收購其他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為可控制。就利率及貨幣而言，並無安排作對沖用途之金融工具。

訂單

因本集團業務性質關係，於二零一八年九月三十日，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，除於回顧期於香港開始從事金融借貸業務外。

員工及薪酬政策

於二零一八年九月三十日，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、美國加息之進程以及中美貿易衝突，均對全球經濟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。

本集團將謹慎營運其物業投資及發展業務與旨在為本集團賺取穩定利息收入之金融借貸業務。本集團將持續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

於二零一八年九月三十日，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，於二零一八年九月三十日，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

於二零一八年九月三十日，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二零一八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

於截至二零一八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，本公司於截至二零一八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，彼等於截至二零一八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，包括審閱截至二零一八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，二零一八年十一月十六日

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

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15至42頁之簡明綜合財務報表，該簡明綜合財務報表包括於二零一八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，二零一八年十一月十六日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年九月三十日止六個月

	截至 二零一八年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一七年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
	附註	
收益	3A	
— 銷售物業	16,654	7,364
— 租金收入	2,178	2,358
— 來自金融借貸的利息收入	123	—
收益總額	18,955	9,722
銷售貨品及提供服務成本	(5,830)	(4,392)
毛利	13,125	5,330
其他收入	4	425
其他收益及虧損	5	(19,714)
行政開支	(9,253)	(9,243)
分派資產予股東的收益	7	—
分佔一間聯營公司業績	—	63,866
	—	(17,524)
除稅前（虧損）溢利	(15,417)	67,215
稅項	6	(4,279)
期內（虧損）溢利	8	(19,696)
其他全面（開支）收益：		
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	2,767	(1,670)
應佔一間聯營公司其他全面收益		
— 貨幣換算差額	—	5,798
分派資產予股東的釋出儲備	—	2,038
期內其他全面收益	2,767	6,166
本公司擁有人應佔期內全面（開支）收益總額	(16,929)	72,906
股息	9	—
	港仙	港仙
	(未經審核)	(未經審核)
每股（虧損）盈利	10	
基本	(1.01)	3.41
攤薄	不適用	3.41

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年九月三十日

	附註	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備		406,304	409,114
投資物業	11	187,000	187,000
應收貸款	12	15,754	-
作抵押銀行存款	14	2,000	2,000
遞延稅項資產		3,295	2,716
		614,353	600,830
流動資產			
已竣工待售物業		61,262	73,442
應收貸款	12	228	-
應收利息		23	-
按金、預付款項及其他應收賬款		1,945	1,882
持作買賣之投資	2.2.1	-	720
通過損益按公允值列賬(「通過損益按公允值列賬」) 之金融資產	2.2.1	589	-
銀行結存及現金		287,016	302,325
		351,063	378,369
流動負債			
其他應付賬款及應計費用		4,367	4,462
合同負債	2.1.2	3,641	-
已收按金	2.1.2	550	4,152
應付一間關連公司款項	17(b)	1,959	1,700
應付稅項		14,183	11,240
		24,700	21,554
淨流動資產		326,363	356,815
總資產減流動負債		940,716	957,645
非流動負債			
遞延稅項負債		238	238
淨資產		940,478	957,407
資本及儲備			
股本	13	156,611	156,611
儲備		783,450	800,379
本公司擁有人應佔權益		940,061	956,990
非控股權益		417	417
總權益		940,478	957,407

簡明綜合權益變動表

截至二零一八年九月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	本公司擁有人應佔		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
			換算儲備 千港元	物業重估 儲備 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	-	-	5,798	-	-	5,798	-	5,798
— 貨幣換算差額	-	-	2,038	-	-	2,038	-	2,038
分派資產予股東的釋出儲備	-	-	-	-	-	-	-	-
期內全面收益總額	-	-	6,166	-	66,740	72,906	-	72,906
已派付股息(附註9)	-	-	-	-	(170,511)	(170,511)	-	(170,511)
於二零一七年九月三十日 (未經審核)	156,611	404,370	12,341	326,966	(6,708)	893,580	417	893,997
於二零一八年四月一日 (經審核)	156,611	404,370	11,192	375,072	9,745	956,990	417	957,407
期內虧損	-	-	-	-	(19,696)	(19,696)	-	(19,696)
換算海外營運所產生之匯兌差額	-	-	2,767	-	-	2,767	-	2,767
期內全面收益(開支)總額	-	-	2,767	-	(19,696)	(16,929)	-	(16,929)
於二零一八年九月三十日 (未經審核)	156,611	404,370	13,959	375,072	(9,951)	940,061	417	940,478

簡明綜合現金流量表

截至二零一八年九月三十日止六個月

	截至 二零一八年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一七年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
經營業務(所用)所得之現金淨額	(6,288)	310
投資業務		
已收利息	394	358
經由收購一間附屬公司收購資產所得之 現金流出淨額	15 (159)	-
購買通過損益按公允值列賬之金融資產	(7)	-
投資活動所得之現金淨額	228	358
現金及現金等值項目之(減少)增加淨額	(6,060)	668
期初之現金及現金等值項目	302,325	281,659
匯率變動之影響	(9,249)	2,401
期終之現金及現金等值項目， 即銀行結存及現金	287,016	284,728

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八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，惟按重估金額或報告期末之公允值計量之租賃土地及樓宇、投資物業及金融工具除外。

除應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）導致的會計政策變動外，截至二零一八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二零一八年三月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

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新訂及經修訂之香港財務報告準則（其自二零一八年一月一日或之後開始的年度期間強制生效）之修訂：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合同收益及其相關修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份支付交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及 香港財務報告準則第4號「保險合約」
香港會計準則第28號之修訂	作為香港財務報告準則之年度改進 （2014-2016年週期）的一部分
香港會計準則第40號之修訂	投資物業轉讓

新訂及經修訂香港財務報告準則已根據個別準則及修訂的相關過渡條文應用，造成下文所述的會計政策、申報金額及／或披露變動。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第15號「客戶合同收益」對會計政策的影響及變動

於本中期期間，本集團已首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合同」及相關詮釋。香港財務報告準則第15號應用於所有的客戶合同，惟屬於香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃除外。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累積影響已於首次應用日期二零一八年四月一日確認。初始應用日期的任何差額於期初保留溢利確認，及並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團選擇僅就於二零一八年四月一日尚未完成的合約追溯應用該準則。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號「收益」以及相關詮釋編製，因此，若干比較資料可能無法比較。

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號對會計政策造成的主要變動

香港財務報告準則第15號引入確認收益之5個步驟：

- 第1步：識別與一個客戶之合同
- 第2步：識別合同內之履約義務
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分配至合同內之履約義務
- 第5步：當本集團完成履約義務時(或就此)確認收益。

根據香港財務報告準則第15號，本集團於完成履約義務時(或就此)(即於與特定履約義務相關之貨品或服務之控制權轉讓予客戶時)確認收益。

履約義務指一項明確的貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

2. 主要會計政策（續）

2.1 應用香港財務報告準則第15號「客戶合同收益」對會計政策的影響及變動（續）

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號對會計政策造成的主要變動（續）

倘符合以下其中一項條件，則控制權為隨時間轉移，而收益則參考相關履約義務的完成進度隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創建及增強客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團的履約未創建對本集團具有替代用途的資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

否則，收益於客戶獲得明確商品或服務控制權時確認。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價，而須向客戶轉讓貨品或服務之責任。

本集團確認來自以下之收益：

- (i) 中華人民共和國（「中國」）的銷售物業；
- (ii) 香港會計準則第17號項下列報的租金收入；及
- (iii) 香港財務報告準則第9號項下列報的來自金融借貸業務之利息收入。

於一般營業過程中產生之銷售物業收入於相關物業竣工並交付予買方時確認，且通常於控制權轉讓予買方之時間點完成。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第15號「客戶合同收益」對會計政策的影響及變動(續)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號產生的影響概述

就受影響的各個項目而言，下表概述了應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年四月一日簡明綜合財務狀況表的影響。概無呈列不受變動影響之項目。

	先前於 二零一八年 三月三十一日 呈報的賬面值 千港元	重新分類 千港元	根據香港 財務報告準則 第15號於 二零一八年 四月一日 的賬面值 千港元
流動負債			
已收按金(附註)	4,152	(3,560)	592
合同負債(附註)	—	3,560	3,560

附註：

- 於二零一八年四月一日，來自物業買家之已收按金3,560,000港元已重新分類為合同負債。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

2. 主要會計政策（續）

2.1 應用香港財務報告準則第15號「客戶合同收益」對會計政策的影響及變動（續）

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號產生的影響概述（續）

下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年九月三十日的簡明綜合財務狀況表中各受影響項目的影響。概無呈列不受變動影響之項目。

	呈報金額 千港元	重新分類 千港元	未應用香港 財務報告準則 第15號的金額 千港元
流動負債			
已收按金	550	3,641	4,191
合同負債	3,641	(3,641)	—

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」對會計政策的影響及變動

於本中期期間，本集團應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及因此對其他香港財務報告準則做出的相關修訂。香港財務報告準則第9號引入(1)就金融資產及金融負債之分類及計量(2)金融資產之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及(3)一般對沖會計法要求的新規定。

本集團已按香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對並無於二零一八年四月一日(首次應用日期)終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括減值)，而並無對已於二零一八年四月一日終止確認的工具應用有關規定。於二零一八年三月三十一日的賬面金額與於二零一八年四月一日的賬面金額之間的差額(如有)於期初累計虧損及權益的其他部分確認，毋須重列比較資料。

由於比較資料乃按照香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，因此，若干比較資料可能無法比較。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

2. 主要會計政策（續）

2.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」對會計政策的影響及變動（續）

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號引致的會計政策主要變動

金融資產的分類及計量

因客戶合約而產生的貿易應收賬款初步按香港財務報告準則第15號計量。

所有符合香港財務報告準則第9號範圍的已確認金融資產其後按攤銷成本或公允值計量。

達成以下條件的債務工具其後乃按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有金融資產的經營模式下持有的金融資產；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息。

通過損益按公允值列賬（「通過損益按公允值列賬」）之金融資產

不符合按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益或指定為按公允值計入其他全面收益（「按公允值計入其他全面收益」）計量的準則的金融資產按通過損益按公允值列賬計量。

通過損益按公允值列賬之金融資產，在各報告期末以公允值計量，如有任何公允值收益或虧損，則在損益中確認。在損益中確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產獲得的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項下。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.2 採用香港財務報告準則第9號「金融工具」對會計政策的影響和變動(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號引致的會計政策主要變動(續)

通過損益按公允值列賬(「通過損益按公允值列賬」)之金融資產(續)

本公司董事根據於二零一八年四月一日已存在的事實和情況，審閱及評估了本集團於該日的金融資產。

下表顯示金融資產於首次應用日期(二零一八年四月一日)根據香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第39號進行的分類。概無呈列不受變動影響之項目。

	香港會計準則 第39號項下 先前於 二零一八年 三月三十一日 呈報的賬面值 千港元	重新分類 千港元	香港財務 報告準則 第9號項下 於二零一八年 四月一日 的賬面值 千港元
持作買賣之投資			
— 香港會計準則 第39號(附註)	720	(720)	—
通過損益按公允值列賬 之金融資產			
— 香港財務報告準則 第9號(附註)	—	720	720

附註：於初步應用日期，過往分類為持作買賣之投資已重新分類為按公允值計入損益之金融資產。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

2. 主要會計政策（續）

2.2 採用香港財務報告準則第9號「金融工具」對會計政策的影響和變動（續）

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號引致的會計政策主要變動（續）

預期信貸虧損模型下的減值

本集團就須根據香港財務報告準則第9號計提減值的金融資產（包括其他應收賬款、應收貸款、作抵押銀行存款及銀行結存及現金）的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期年期內發生的所有可能違約事件所導致的預期信貸虧損。相對地，12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件所導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特定因素、整體經濟狀況以及於報告日期的現況及未來狀況預測的評估而作出調整。

就所有工具而言，本集團計量虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認以來信貸風險已有顯著增加，本集團則會確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損乃基於自初始確認以來發生違約之可能性或風險的顯著增加而定。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.2 採用香港財務報告準則第9號「金融工具」對會計政策的影響和變動(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號引致的會計政策主要變動(續)

信貸風險顯著增加

於評估自初步確認以來信用風險是否大幅增加時，本集團將於報告日期金融工具發生的違約風險與初始確認日期金融工具發生的違約風險進行比較。於進行該評估時，本集團考慮合理且有理據的定量和定性資料，包括毋須付出不必要的成本或努力即可獲得的歷史經驗及前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 預計會造成債務人償還債務能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預期不利變化；
- 債務人營運業績的實際或預期大幅惡化；及
- 導致債務人償還債務能力大幅下降的債務人監管、經濟或科技環境的實際或預期重大不利變化。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

2. 主要會計政策（續）

2.2 採用香港財務報告準則第9號「金融工具」對會計政策的影響和變動（續）

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號引致的會計政策主要變動（續）

信貸風險顯著增加（續）

不論上述評估的結果如何，當合約付款逾期超過30天，本集團則假定自初始確認以來信貸風險已大幅增加，除非本集團有合理及有理據的資料證明則另作別論。

本集團認為，當工具逾期超過90日時即已發生違約，除非本集團有合理及有理據的資料顯示更滯後之違約準則更為適合則作別論。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.2 採用香港財務報告準則第9號「金融工具」對會計政策的影響和變動(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號引致的會計政策主要變動(續)

計量及確認預期信貸虧損

計量預期信貸虧損為違約概率、違約損失率程度(即倘發生違約之損失幅度)及違約風險之函數。違約概率及違約損失率程度之評估乃根據經前瞻性資料調整的歷史數據作出。

一般而言，預期信貸虧損估計為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期將收取之所有現金流量間之差額，並按初始確認時釐定之實際利率貼現。

利息收入乃按金融資產之賬面總值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產之攤銷成本計算。

本集團透過調整所有金融工具的賬面值於損益中確認其減值收益或減值虧損。

於二零一八年四月一日，本公司董事按照香港財務報告準則第9號的規定使用毋須花費不必要成本或努力即可獲取的合理及有理據的資料審閱及評估本集團現有金融資產減值。於二零一八年四月一日，概無確認減值撥備。

除上述者外，於本中期間應用香港財務報告準則之其他修訂對載列於該等簡明綜合財務報表之申報金額及／或披露概無重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

3A. 收益

本集團於期內之收益分析如下：

截至二零一八年九月三十日止六個月

	千港元
銷售於中國之物業	16,654
租金收入	2,178
來自金融借貸業務之利息收入	123
	<hr/>
	18,955
	<hr/> <hr/>
收益確認之時間（銷售物業）	
某個時間點	16,654
	<hr/> <hr/>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

3B. 分部資料

於本中期期間，本集團已開始於香港從事金融借貸業務。其詳情載列於附註15。

截至二零一八年九月三十日止六個月

	物業投資及 發展 千港元	金融借貸 業務 千港元	總額 千港元
分部收益	<u>18,832</u>	<u>123</u>	<u>18,955</u>
業績 分部虧損	<u>(6,704)</u>	<u>(165)</u>	<u>(6,869)</u>
未分配其他收入			246
未分配其他收益及虧損			(4,430)
未分配開支			<u>(8,643)</u>
除稅前虧損			<u>(19,696)</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

3B. 分部資料（續）

截至二零一七年九月三十日止六個月

	物業投資及 發展 千港元	金融 借貸業務 千港元	總額 千港元
分部收益	9,722	-	9,722
業績 分部溢利	27,158	-	27,158
未分配其他收入			269
未分配其他收益及虧損			1,879
未分配開支			(8,908)
分佔一間聯營公司業績			20,398
分派資產予股東的收益			(17,524)
			63,866
除稅前溢利			66,740

4. 其他收入

	截至 二零一八年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一七年 九月三十日止 六個月 千港元
來自銀行結存之利息收入	394	358
雜項收入	31	35
	425	393

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

5. 其他收益及虧損

	截至 二零一八年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一七年 九月三十日止 六個月 千港元
匯兌(虧損)收益淨額	(19,576)	6,463
通過損益按公允值列賬之金融資產的公允值虧損	(138)	-
持作買賣之投資的公允值收益	-	230
投資物業的公允值收益	-	17,700
	<u>(19,714)</u>	<u>24,393</u>

6. 稅項

	截至 二零一八年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一七年 九月三十日止 六個月 千港元
即期稅項：		
香港利得稅	147	138
中國企業所得稅	1,686	336
	1,833	474
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	3,025	-
遞延稅項	(579)	1
	<u>4,279</u>	<u>475</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

7. 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（其公允值約為170,511,000港元）已分派，餘下1,532,015股未分派之百勤股份（其公允值約為498,000港元）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。

8. 期內（虧損）溢利

	截至 二零一八年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一七年 九月三十日止 六個月 千港元
--	-------------------------------------	-------------------------------------

期內（虧損）溢利已扣除（計入）下列各項：

已確認為開支之存貨成本	4,618	3,142
物業、機器及設備之折舊	2,906	2,808
投資物業所得租金收入總額	978	978
減：期間產生租金收入之投資物業之直接經營開支	(73)	(129)

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

9. 股息

概無就截至二零一八年九月三十日止六個月派付股息。

如附註7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。

10. 每股（虧損）盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄（虧損）盈利乃按下列數據計算：

	截至 二零一八年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一七年 九月三十日止 六個月 千港元
計算每股基本及攤薄（虧損）盈利之本公司擁有人 應佔期內（虧損）溢利	<u>(19,696)</u>	<u>66,740</u>
	股份數目 千股	千股
計算每股基本及攤薄（虧損）盈利之普通股數目	<u>1,957,643</u>	<u>1,957,643</u>

由於並無已發行潛在普通股，本中期間概無呈列每股攤薄虧損。於過往中期間每股攤薄盈利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造成反攤薄影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

11. 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。

於釐定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。

本集團的投資物業於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日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」）進行估值，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。

於估計物業之公允值時，其最佳用途乃為其現有用途。

投資物業之公允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。

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
住宅	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，物業之每平方米單位售價為52,000港元（二零一八年三月三十一日：52,000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。

於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一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。於本中中期期間並無轉入或轉出第三級之情況。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

12. 應收貸款

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
有抵押貸款	15,982	-
減：於一年內到期並分類為流動資產的款項	(228)	-
	<u>15,754</u>	<u>-</u>
於一年後到期的款項	<u>15,754</u>	<u>-</u>

本集團定息應收貸款之約定到期日期如下：

	二零一八年 九月三十日 千港元	二零一八年 三月三十一日 千港元
定息應收貸款		
於一年內	228	-
二至五年	1,103	-
超過五年	14,651	-
合共	<u>15,982</u>	<u>-</u>

本集團就為數15,982,000港元(二零一八年三月三十一日：無)之有抵押應收貸款持有若干位於香港之物業權益抵押品。本公司董事經計及抵押品之價值後認為，有抵押應收貸款所面對之信貸風險並不重大，原因為於報告期末之抵押品(即：物業權益)公允值高於該等未償還應收貸款之金額。

有抵押應收貸款按固定年利率7.5%(二零一八年三月三十一日：無)計息，到期日為25年(二零一八年三月三十一日：無)。所有本金金額預期將於相關到期日收回。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

13. 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
於二零一七年四月一日、二零一八年三月三十一日 及二零一八年九月三十日	<u>1,957,643</u>	<u>156,611</u>

14. 資產抵押

於二零一八年九月三十日已將2,000,000港元(二零一八年三月三十一日：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。

15. 透過收購一間附屬公司收購資產

於二零一八年八月一日，本集團向一間關連公司(一名董事擁有其實益權益)收購X8 Finance Limited (「X8」)全部已發行股本，現金代價為193,443港元。X8持有於香港之放債業務牌照。於收購日期，X8尚未開展任何業務。

於收購後，X8已於本中期期間開始於香港從事物業按揭之金融借貸業務。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

15. 透過收購一間附屬公司收購資產(續)

於收購日期所收購之資產及所確認之負債如下：

	千港元
銀行結存及現金	34
物業、機器及設備	96
按金、預付款項及其他應收賬款	79
貿易及其他應付賬款	<u>(16)</u>
可識別淨資產總值	<u><u>193</u></u>

收購X8產生之現金流出淨額

	千港元
已付現金代價	193
減：已收購現金及現金等值項目	<u>(34)</u>
	<u><u>159</u></u>

16. 金融工具公允值計量

部分本集團金融資產於各報告期末按公允值計量。下表提供有關釐定該等金融資產公允值之方法(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。

- 第一級公允值計量乃自同類資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)得出之公允值計量；

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

16. 金融工具公允值計量（續）

- 第二級公允值計量乃除第一級所包括之報價外，可直接（即價格）或間接（即自價格得出）自資產或負債之可觀察輸入數據得出之公允值計量；及
- 第三級公允值計量乃自包括並非根據可觀察市場數據之資產或負債輸入數據（不可觀察輸入數據）之估值方法得出之公允值計量。

	公允值級別	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
通過損益按公允值列賬之金融資產／ 持作買賣之投資			
香港上市股本證券（附註）	第一級	<u>589</u>	<u>720</u>

附註：上市股本證券之公允值乃參考聯交所所報之市場買入價釐定。

本公司董事認為，以攤銷成本記錄於簡明綜合財務報表之金融資產及金融負債之賬面值與其公允值相若。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

17. 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(截至二零一七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) 於二零一八年九月三十日，本集團尚欠騰達置業未償還款額約1,959,000港元(二零一八年三月三十一日：1,700,000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(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(截至二零一七年九月三十日止六個月：978,000港元)。
- (d) 於本中期期間，本集團向一間關連公司(一名董事擁有其實益權益)收購100%X8已發行股本，代價為193,443港元。該交易之詳情披露於附註15。
- (e) 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(截至二零一七年九月三十日止六個月：4,663,500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。