

財 務 資 料

閣下應將本節與本文件附錄一會計師報告所載我們的合併財務資料(包括有關附註)一併閱讀。合併財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

以下討論及分析所載的前瞻性陳述涉及風險及不明朗因素。該等陳述乃基於我們的經驗及對歷史趨勢、現時狀況及預期未來發展的理解以及我們認為在有關情況下屬合適的其他因素所作的假設及分析。然而，我們的實際業績可能與前瞻性陳述中的預測有重大差異。可能令未來業績與前瞻性陳述所作預測有重大差異的因素包括本文件「風險因素」一節所述者。

概覽

我們在香港從事物業投資，主要專注於辦公室、零售及工業物業租賃。我們的辦公室物業包括核心商業區的甲級寫字樓及市區優越地點的零售物業。我們的投資物業組合亦涵蓋已發展市區的工業廠房單位。於最後實際可行日期，我們擁有總實用面積約為92,136平方呎*的投資物業組合，而經物業估值師估值於二零一七年九月三十日的本集團應佔總價值約為1,619.1百萬港元。

我們出租投資物業以賺取經常性租金收入。我們亦為租戶提供相關增值物業管理服務。我們設有專責物業部門，採用本身運營系統管理租賃業務。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得租金收入分別約33.1百萬港元、33.6百萬港元、37.1百萬港元及21.2百萬港元，其中分別約72.3%、69.3%、63.4%及57.9%來自辦公室物業的租金，而分別約13.2%、16.4%、18.4%及24.2%來自零售物業的租金，而分別約14.5%、14.3%、18.2%及17.9%來自工業物業的租金。於最後實際可行日期，我們訂立合共40份租賃協議及／或安排，出租我們投資物業總實用面積的98.3%以上。

為擴充投資物業組合以增加租金收入，我們不斷審視投資物業組合，物色及評估潛在收購或出售機會。在合適機會出現時，我們會收購租用率穩定及較高且具有資本升值潛力的物業。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們收購26項投資物業及出售五項投資物業。

* 該數目包括物業31之全部(我們於其中擁有三分之一股份)。

財 務 資 料

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，我們的總收益分別約為36.8百萬港元、37.5百萬港元及41.3百萬港元，而我們截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的除稅前溢利則分別約為116.3百萬港元、210.7百萬港元及245.9百萬港元。截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，我們的總收益分別約為19.6百萬港元及23.7百萬港元，而我們截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月的除稅前溢利分別約為88.5百萬港元及98.1百萬港元。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年，主要來自投資物業公允價值變動的經營溢利分別約77.6百萬港元、115.5百萬港元及214.3百萬港元，而截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月分別約為72.5百萬港元及77.9百萬港元。

呈列基準

本公司於二零一六年五月十九日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。緊接重組前後，我們的業務由及將繼續由本集團成員公司進行。根據重組，我們的業務轉讓予本公司並由其持有。本公司於重組前並無涉足任何其他業務且不符合業務的定義。重組僅僅是我們業務的重組，該業務的管理層並無變化，我們業務的最終擁有人保持不變。

有關我們的合併財務資料的呈列及編製基準之詳情載於本文件附錄一會計師報告附註1.3及2.1。

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績一直並將繼續受包括下文所載者在內的多項因素影響：

香港的經濟狀況及市場週期

我們的租金收入很大程度上受我們投資物業的市場需求影響，而市場需求直接受香港經濟狀況的影響。於二零一四年、二零一五年及二零一六年，香港的名義本地生產總值分別錄得2.7%、2.4%及2.0%的增幅。這一經濟增長趨勢歸因於我們能透過訂立新租約或重續現有租約增加每月租金收入，提高我們於往績記錄期的租金收入。相反，倘香港的經濟增長下滑，對我們投資物業租賃的市場需求及我們的租金收入可能會受到不利影響。

由於我們的租賃期大部分為2至3年，倘無法訂立新租約或重續現有租約時協定下調租金收入，我們的經營業績可能受到影響。由於租期較短，簽訂新租約或重續現有租約時，我們的租金收入亦較易受頻密的市場性檢討或調整的影響。因此，我們預期對我們投資物業的需求及經營業績將繼續受香港的一般經濟狀況影響。

財 務 資 料

投資物業公允價值變動

於往績記錄期，我們的投資物業按照物業估值師的估值，以於各報告日期的估計公允價值在合併財務狀況表中列為非流動資產。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，本集團應佔我們投資物業的公允價值分別約為1,385.9百萬港元、1,305.0百萬港元、1,639.1百萬港元及1,584.8百萬港元。

我們的投資物業估值以投資法為基準，經計及各項投資物業現行租金及可能獲得的復歸收入進行。由投資物業的估計公允價值變動所產生的收益或虧損於合併全面收益表入賬列為投資物業的公允價值變動。於往績記錄期，我們截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月分別錄得約77.6百萬港元、115.5百萬港元、214.3百萬港元及77.9百萬港元的投資物業公允價值總值增長淨額。我們投資物業的估值已造成，且可能繼續對我們的經營溢利造成重大影響。有關投資物業估值的其他資料，請參閱本節「關鍵會計政策及估計－關鍵會計估計及判斷－投資物業公允價值」分段及「合併財務狀況表若干項目說明－投資物業」一段。

以下敏感度分析展示於往績記錄期，假設所有其他變量維持不變，投資物業公允價值變動所產生的收益的假設性波動對稅前溢利的影響。投資物業公允價值變動產生的收益波動為10%、20%及30%。

	百分比變動		
	+/- 10%	+/- 20%	+/- 30%
	千港元	千港元	千港元
假設性波動			
各年度／期間稅前溢利增加／減少			
截至二零一四年十二月三十一日止年度	+/-7,762	+/-15,524	+/-23,287
截至二零一五年十二月三十一日止年度	+/-11,554	+/-23,108	+/-34,662
截至二零一六年十二月三十一日止年度	+/-21,427	+/-42,853	+/-64,280
截至二零一七年六月三十日止六個月	+/-7,787	+/-15,572	+/-23,359

有意投資者應注意，上述敏感度分析僅供參考，不應視為實際影響。

財務資料

物業的可獲得性及收購能力

我們的財務表現很大程度上受租金收入及投資物業公允價值變動影響，而後者則極有賴我們投資物業組合的數目、質素及租賃需求。為優化我們投資物業組合的構成，潛在物業的可獲得性及收購能力將為主要驅動因素。

於往績記錄期，我們透過收購及出售若干投資物業調整投資物業組合的構成。展望未來，我們擬在合適的投資及出售機會出現時收購及出售投資物業，進一步優化我們的投資物業組合。

儘管不確定市場上是否有潛在物業供應，我們富有遠見且經驗豐富的管理團隊(曾創造卓越增長往績)仍能在合適的投資機會出現時及時把握有利的市場機會。因此，未來我們將藉此提升財務表現及資產價值。

關鍵會計政策及估計

財務資料已根據下文所載由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。財務資料已使用歷史成本法編製，並就按公允價值列賬的投資物業重估而修改。本集團已識別以下相信對編製其合併財務資料至為關鍵的會計政策、估計及判斷。有關本集團會計政策的更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註2及4。

重大會計政策

收益確認

收益按就本集團日常業務過程中產生的服務銷售已收及應收代價的公允價值計量。收益於對銷本集團內銷售後經扣減信貸撥備及其他收益減少因素列賬。

收益於金額能可靠計量、未來經濟利益可能會流入本集團及每項活動均符合特定標準時獲確認。除非所有與活動有關的或然事項均已解決，否則收益的金額不被視為能夠可靠計量。估計乃經考慮客戶類型、交易種類及各項安排細節後根據過往業績作出。

(i) 租金收入

經營租賃租金收入按直線基準於租期內確認。

財 務 資 料

(ii) 物業管理費收入

物業管理費收入於產生服務時確認。

(iii) 利息收入

利息收入按時間比例使用實際利率法確認。

(iv) 股息收入

股息收入於確立收取付款權利時確認。

投資物業

投資物業為持有以賺取租金及／或資本升值的物業(包括以該等為目的的在建物業)。投資物業包括持作未確定未來用途土地，被視為持作資本增值用途。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初次確認後，投資物業乃按公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生的收益及虧損於產生期間計入合併全面收益表。

投資物業於被出售時或於投資物業永久不可使用及預期出售不會產生任何未來經濟利益時予以取消確認。取消確認該物業所產生的任何收益或虧損(計算為出售所得款項淨額與該資產賬面值間的差額)於該物業被取消確認的期間計入合併全面收益表。

非流動資產或持作銷售的出售組別

當非流動資產或出售組別的賬面值將主要透過一項銷售交易收回而該項銷售被視為極可能時，分類為持作銷售。非流動資產或出售組別按賬面值與公允價值減去銷售成本兩者之較低者列賬。投資物業乃分類為持作銷售，將繼續根據本文件附錄一會計師報告附註2其他部分所載的政策計量。

借款

借款初步按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤銷成本入賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借款期間在損益表內確認。

在融資將很有可能部分或全部提取的情況下，所設立貸款融資支付的費用應確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款時。在並無跡象顯示該融資將很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

財 務 資 料

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期結束起計至少12個月，否則借款被分類為流動負債。

即期及遞延所得稅

年內稅務開支包括即期及遞延所得稅。稅項於合併全面收益表確認，惟與在其他全面收入或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

(i) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本集團經營及產生應課稅收入所在國家於財務狀況表日期已頒佈或實質上已頒佈的稅務法律計算。管理層就適用稅務法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(ii) 遞延所得稅

內在基準差異

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其於財務資料中的賬面值之間的暫時差額確認。然而，倘遞延所得稅因交易(業務合併除外)所涉及資產或負債的初步確認而產生，而交易時並不影響會計及應課稅損益，則遞延所得稅不會入賬。遞延所得稅採用財務狀況表日期前已頒佈或實質上已頒佈的稅率及法律釐定，預期該等稅率及法律在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時適用。

僅於未來有應課稅溢利可供暫時差額抵銷的情況下，方會確認遞延所得稅資產。

外在基準差異

遞延所得稅負債按於附屬公司的投資所產生的暫時差額作出撥備，惟倘撥回暫時差額的時間可被控制，而暫時差額在可見未來不大可能撥回則除外。

(iii) 抵銷

當有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，而實體有意以淨額基準結算結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

財 務 資 料

關鍵會計估計及判斷

投資物業公允價值

投資物業按其公允價值於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日的合併財務狀況表列賬。公允價值乃根據物業估值師運用涉及若干市況假設的物業估值技術對該等物業作出的估值而得出。該等假設及輸入資料的利好或不利好變動或將導致本集團投資物業公允價值的變動，並將於合併全面收益表中確認收益或虧損的相應調整金額。

經營業績

下表載列往績記錄期內合併全面收益表，其詳情載於本文件附錄一會計師報告。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一六年		二零一六年		二零一七年	
	金額	佔收益 百分比	金額	佔收益 百分比	金額	佔收益 百分比	金額	佔收益 百分比	金額	佔收益 百分比
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
收益	36,751	100.0	37,478	100.0	41,294	100.0	19,622	100.0	23,696	100.0
銷售成本	(5,610)	(15.3)	(4,636)	(12.4)	(4,305)	(10.4)	(1,961)	(10.0)	(3,884)	(16.4)
毛利	31,141	84.7	32,842	87.6	36,989	89.6	17,661	90.0	19,812	83.6
其他收入、收益 ／虧損淨額	160	0.4	19	0.1	2,297	5.6	2,297	11.7	11,180	47.2
出售投資物業收益	—	—	64,838	173.0	—	—	—	—	—	—
投資物業公允價值 變動	77,622	211.2	115,541	308.3	214,266	518.9	72,500	369.5	77,863	328.6
一般及行政開支	(4,144)	(11.3)	(5,280)	(14.1)	(7,648)	(18.5)	(3,977)	(20.3)	(9,209)	(38.9)
經營溢利	104,779	285.1	207,960	554.9	245,904	595.5	88,481	450.9	99,646	420.5
融資收入／(開支)	11,503	31.3	2,727	7.3	(44)	(0.1)	—	0	(1,557)	(6.6)
除所得稅前溢利	116,282	316.4	210,687	562.2	245,860	595.4	88,481	450.9	98,089	413.9
所得稅開支	(6,972)	(19.0)	(5,180)	(13.8)	(5,015)	(12.1)	(2,352)	(12.0)	(2,679)	(11.3)
年／期內溢利	109,310	297.4	205,507	548.3	240,845	583.2	86,129	438.9	95,410	402.6

財 務 資 料

合併其他全面收益表經選定項目說明

收益

於往績記錄期，本集團的收益指來自租賃辦公物業、零售物業及工業物業的租金收入以及物業管理費收入。下表載列相關期間香港租賃投資物業租金收入及物業管理費收入：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一六年		二零一六年		二零一七年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
租金收入										
—辦公物業	23,956	65.2	23,268	62.1	23,503	56.9	11,530	58.8	12,269	51.8
租金收入										
—零售物業	4,373	11.9	5,524	14.7	6,810	16.5	3,602	18.4	5,125	21.6
租金收入										
—工業物業	4,800	13.1	4,800	12.8	6,758	16.4	2,400	12.2	3,782	16.0
物業管理費收入	3,622	9.8	3,886	10.4	4,223	10.2	2,090	10.7	2,520	10.6
	<u>36,751</u>	<u>100.0</u>	<u>37,478</u>	<u>100.0</u>	<u>41,294</u>	<u>100.0</u>	<u>19,622</u>	<u>100.0</u>	<u>23,696</u>	<u>100.0</u>

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，剔除自關連人士的租金收入分別約1.7百萬港元、3.6百萬港元及4.9百萬港元，本集團分別錄得來自租戶（為獨立第三方）的租金收入約為31.5百萬港元、30.0百萬港元及32.1百萬港元。截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，剔除自關連人士的租金收入分別約2.5百萬港元及2.5百萬港元，本集團分別錄得來自租戶（為獨立第三方）的租金收入分別約為15.0百萬港元及18.7百萬港元。至於本集團與由王聰德先生（太平紳士）共同控制的關聯公司之間訂立的現有租約，本集團將繼續租出相關物業予由王聰德先生（太平紳士）於[編纂]後共同控制的關聯公司，而該等租約將構成本公司的持續關連交易。更多詳情請參閱本文件「持續關連交易」一節。

於往績記錄期，截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的物業管理費收入分別約為3.6百萬港元、3.9百萬港元及4.2百萬港元，而截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月分別約為2.1百萬港元及2.5百萬港元。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，物業管理費收入分別佔我們收益總額約9.8%、10.4%及10.2%，而截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月分別佔我們的收益總額約10.7%及10.6%。

財 務 資 料

銷售成本

下表載列往績記錄期本集團銷售成本明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一六年		二零一六年		二零一七年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
物業管理費開支	2,972	53.0	2,594	56.0	2,526	58.7	1,184	60.4	1,808	46.5
差餉及地租	1,468	26.2	1,405	30.3	1,537	35.7	693	35.3	835	21.5
產生租金收入的 投資物業所產生的 直接經營開支 (附註(a))	1,170	20.8	637	13.7	242	5.6	84	4.3	1,241	32.0
	<u>5,610</u>	<u>100.0</u>	<u>4,636</u>	<u>100.0</u>	<u>4,305</u>	<u>100.0</u>	<u>1,961</u>	<u>100.0</u>	<u>3,884</u>	<u>100.0</u>

附註(a)：產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支主要包括清潔開支、佣金開支以及維修及保養開支。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，銷售成本分別為5.6百萬港元、4.6百萬港元及4.3百萬港元，而截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月分別約為2.0百萬港元及3.9百萬港元。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，我們的銷售成本分別佔總收益的約15.3%、12.4%及10.4%，而截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月分別佔總收益的約10.0%及16.4%。

其他收入、收益／虧損淨額

我們其他收入、收益／虧損淨額主要包括沒收按金及出售一家附屬公司收益。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，其他收入、收益／虧損淨額分別約為0.2百萬港元、19,000港元及2.3百萬港元，而截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月則分別約為2.3百萬港元及11.2百萬港元。

投資物業公允價值變動

於往績記錄期，根據經營租賃安排持作產生租金收入的物業權益採用公允價值模式計量，並作為投資物業入賬。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一六年及二零一七年六月三十日，投資物業公允價值已由物業估值師基於市值進行估值。

財 務 資 料

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，我們的投資物業公允價值變動為未變現收益分別約77.6百萬港元、115.5百萬港元及214.3百萬港元，而截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月分別約為72.5百萬港元及77.9百萬港元。

於往績記錄期，投資物業公允價值增加為非現金及非應課稅收益，對我們的財務業績不構成任何現金或稅務影響。有關我們投資物業公允價值變動的詳情，請參閱本文件「業務－公允價值及公允價值變動百分比」一段及附錄三物業估值報告。

一般及行政開支

一般及行政開支主要包括物業、廠房及設備折舊、僱員福利開支(包括董事薪酬)、[編纂]開支及核數師薪酬。下表載列我們於往績記錄期的一般及行政開支明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一四年		二零一五年		二零一六年		二零一六年		二零一七年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
物業、廠房及設備										
折舊	303	7.3	283	5.4	268	3.5	134	3.4	134	1.5
僱員福利開支										
(包括董事酬金)	3,630	87.6	4,395	83.2	5,504	72.0	3,002	75.5	3,429	37.2
[編纂]開支	—	—	—	—	[編纂]	9.9	[編纂]	13.9	[編纂]	55.0
核數師薪酬	70	1.7	200	3.8	250	3.3	80	2.0	85	0.9
其他開支(附註(a))	141	3.4	402	7.6	866	11.3	207	5.2	494	5.4
	<u>4,144</u>	<u>100.0</u>	<u>5,280</u>	<u>100.0</u>	<u>7,648</u>	<u>100.0</u>	<u>3,977</u>	<u>100.0</u>	<u>9,209</u>	<u>100.0</u>

附註(a)：其他開支包括辦公室相關開支、酬酢開支以及法律及專業費用。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，一般及行政開支分別約為4.1百萬港元、5.3百萬港元及7.6百萬港元，而截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月分別約為4.0百萬港元及9.2百萬港元。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，我們的一般及行政開支分別佔總收益的約11.3%、14.1%及18.5%，而截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月分別佔總收益的約20.3%及38.9%。

財 務 資 料

融資收入及成本

我們的融資收入包括應收關聯方款項的利息收入，而融資開支包括借款的利息開支。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的融資收入分別約為11.5百萬港元、2.7百萬港元及零，而截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月則分別為零及零。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的融資開支分別約為零、零及44,000港元，而截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月則分別約為零及1.6百萬港元。

未來，我們擬使用(其中包括)借款撥付我們的營運及資本開支。我們預期這將會導致融資開支增加。

所得稅開支

本集團須根據產生自或源自本集團旗下公司所在或經營所在的稅務權區的溢利繳納所得稅。

香港利得稅根據截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月的估計應課稅溢利按16.5%稅率作出撥備。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，所得稅開支分別約為7.0百萬港元、5.2百萬港元及5.0百萬港元，而截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月分別約為2.4百萬港元及2.7百萬港元。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的實際稅率分別約為6.0%、2.5%及2.0%，而截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月分別約為2.7%及2.7%。實際稅率低主要是由於出售投資物業及投資物業公允價值變動的非應課稅收益所致。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已履行所有所得稅責任且與相關稅務機構並無未解決所得稅問題或爭議。

財 務 資 料

本公司擁有人應佔年內溢利及總全面收入

下表載列往績記錄期本公司擁有人應佔溢利及總全面收入(不包括投資物業公允價值變動及出售投資物業的收益)：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
本公司擁有人應佔溢利及					
總全面收入	109,310	205,507	240,845	86,129	95,410
減：出售投資物業的收益	—	(64,838)	—	—	—
投資物業公允價值變動	(77,622)	(115,541)	(214,266)	(72,500)	(77,863)
本公司擁有人應佔溢利及					
總全面收入(不包括投資					
物業公允價值變動及出售					
投資物業的收益)	31,688	25,128	26,579	13,629	17,547

於往績記錄期，我們若干投資物業出租予關連人士。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，來自關連人士的租金收入及物業管理費收入分別約為1.7百萬港元、3.6百萬港元及4.9百萬港元，而來自關連人士的利息收入分別約為11.5百萬港元、2.7百萬港元及零。截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，來自關連人士的租金收入及物業管理費收入分別約為2.5百萬港元及2.5百萬港元，而來自關連人士的利息收入分別為零及零。

財 務 資 料

下表載列往績記錄期本公司擁有人應佔溢利及總全面收入(不包括來自關連人士的租金收入、物業管理費收入及利息收入，以及支付予關連人士的物業管理費開支(並無考慮任何稅務影響))：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
本公司擁有人應佔溢利及					
總全面收入	109,310	205,507	240,845	86,129	95,410
減：來自關連人士租金收入及					
物業管理費收入(附註1)	(1,680)	(3,570)	(4,934)	(2,468)	(2,468)
來自關連人士利息收入					
(附註2)	(11,503)	(2,727)	—	—	—
支付予關連人士的管理費					
開支(附註3)	—	90	—	—	—
本公司擁有人應佔溢利及					
總全面收入(不包括已收租金					
收入及物業管理費收入					
以及來自關連人士利息收入)	<u>96,127</u>	<u>199,300</u>	<u>235,911</u>	<u>83,661</u>	<u>92,942</u>

附註：

1. 已收晉安融資有限公司(一家由 Thing On Group Limited 共同控制公司)的租金收入及物業管理費收入。
2. 已收晉發財務有限公司(一家由 Thing On Group Limited 共同控制公司)的利息收入。
3. 支付予晉安融資有限公司(一家由 Thing On Group Limited 共同控制公司)的管理費開支。

過往經營業績回顧

截至二零一七年六月三十日止六個月與截至二零一六年六月三十日止六個月比較

收益

我們的收益由截至二零一六年六月三十日止六個月的約 19.6 百萬港元增加約 4.1 百萬港元或 20.8% 至截至二零一七年六月三十日止六個月的約 23.7 百萬港元。收益增加約 4.1 百萬港元主要歸因於(i)來自辦公室及零售物業的額外租金收入約 2.3 百萬港元，主要是由於二

財務資料

零一六年十一月收購東亞銀行港灣中心的辦公空間(物業2)及二零一六年十二月收購灣仔商業中心(物業4-21及30-32)；(ii)來自工業物業的額外租金收入約1.4百萬港元，主要是由於本集團就已出售物業5訂立租約；及(iii)額外物業管理費收入約0.4百萬港元，並部分被零售物業的租金收入減少約0.8百萬港元所抵銷，主要是由於物業33於相關期間空置。

銷售成本

我們的銷售成本由截至二零一六年六月三十日止六個月的約2.0百萬港元增加約1.9百萬港元或98%至截至二零一七年六月三十日止六個月的約3.9百萬港元。該增加主要歸因於(i)產生租金收入的投資物業產生的直接經營開支增加約0.8百萬港元，主要是由於東亞銀行港灣中心(物業2及3)的一次性維修及保養工作；及(ii)物業管理費開支及其他清潔開支、佣金開支以及維修及保養開支增加約1.1百萬港元，主要是由於二零一六年十一月收購東亞銀行港灣中心的辦公空間(物業2)、二零一六年十二月收購灣仔商業中心的辦公空間(物業4-21及30-32)及二零一六年六月收購工業物業(已出售物業5)(其後於二零一七年五月售出)所致。

其他收入、收益／虧損淨額

其他收入、收益／虧損淨額由截至二零一六年六月三十日止六個月的約2.3百萬港元增加約8.9百萬港元或386.7%至截至二零一七年六月三十日止六個月的約11.2百萬港元。該增加主要歸因於因出售Fession Group令出售一間附屬公司的收益增加約8.2百萬港元。

投資物業公允價值變動

投資物業公允價值變動由截至二零一六年六月三十日止六個月的約72.5百萬港元增加約5.4百萬港元或7.4%至截至二零一七年六月三十日止六個月的約77.9百萬港元。該增加主要歸因於投資物業市值增長所致。

一般及行政開支

一般及行政開支由截至二零一六年六月三十日止六個月的約4.0百萬港元增加約5.2百萬港元或131.6%至截至二零一七年六月三十日止六個月的約9.2百萬港元。該增加主要歸因於[編纂]開支增加約4.5百萬港元。

財 務 資 料

融資收入及成本

融資成本由截至二零一六年六月三十日止六個月的零增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的約1.6百萬港元。該增加主要歸因於借款增加330百萬港元，令利息開支增加約1.6百萬港元所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一六年六月三十日止六個月的約2.4百萬港元增加約0.3百萬港元或13.9%至截至二零一七年六月三十日止六個月的約2.7百萬港元。該增加總體上與相應期間的除稅前溢利增加一致。截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，實際稅率維持不變，為2.7%。

期內溢利

期內溢利由截至二零一六年六月三十日止六個月的約86.1百萬港元增加約9.3百萬港元或10.8%至截至二零一七年六月三十日止六個月的約95.4百萬港元，主要是由於(i)我們的租金收入增加；(ii)投資物業公允價值變動增加；及(iii)其他收入、收益／虧損淨額增加，部分被一般及行政開支增加所抵銷。

截至二零一六年十二月三十一日止年度與截至二零一五年十二月三十一日止年度比較

收益

我們的收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度約37.5百萬港元增加約3.8百萬港元或10.2%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約41.3百萬港元。收益增加約3.8百萬港元主要由於(i)來自工業物業的額外租金收入約2.0百萬港元，此乃主要由於本集團就於二零一六年六月收購的已出售物業5訂立新租約所致；(ii)主要因重續現有租約來自零售物業的額外租金收入約1.3百萬港元；及(iii)額外物業管理費收入約0.3百萬港元。

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本由截至二零一五年十二月三十一日止年度約4.6百萬港元減少0.3百萬港元或7.1%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約4.3百萬港元。該減少主要是由於直接經營開支減少約0.4百萬港元所致，主要歸因於與續訂租約有關的佣金開支減少。

其他收入、收益／虧損淨額

其他收入、收益／虧損淨額由截至二零一五年十二月三十一日止年度約19,000港元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度約2.3百萬港元。截至二零一六年十二月三十一日止年度的其他收入、收益／虧損淨額為出售一家附屬公司收益，而截至二零一五年十二月三十一日止年度的其他收入、收益／虧損淨額主要包括雜項。

投資物業公允價值變動

投資物業公允價值變動由截至二零一五年十二月三十一日止年度的115.5百萬港元增加約98.7百萬港元或85.4%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的214.3百萬港元。該增加主要由於我們投資物業市值上升所致。有關我們的投資物業的公允價值變動詳情，請參閱本文件「業務－投資物業組合表現」一節內「公允價值及公允價值變動百分比」一段。

一般及行政開支

一般及行政開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度約5.3百萬港元增加約2.4百萬港元或44.8%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約7.7百萬港元。該增加主要是由於僱員福利開支(包括董事薪酬)增加約1.1百萬港元及[編纂]開支增加約0.8百萬港元所致。薪金開支(包括董事薪酬)增加主要由於聘用一名高級管理人員及員工的平均薪酬增加所致。

融資收入及成本

融資收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約2.7百萬港元減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度的零。該減少主要歸因於來自關聯公司的利息收入減少所致。融資成本由截至二零一五年十二月三十一日止年度的零增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約44,000港元。該增加歸因於借款的利息開支增加。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度的5.2百萬港元減少約0.2百萬港元或3.2%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的5.0百萬港元。該減少主要是由於

財務資料

遞延所得稅開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約1.0百萬港元減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度的0.1百萬港元，部分由利得稅增加約0.7百萬港元所抵銷。實際稅率由截至二零一五年十二月三十一日止年度的2.5%降至截至二零一六年十二月三十一日止年度約2.0%。實際稅率減少主要是由於投資物業公允價值非課稅變動增加約98.7百萬港元。

年內溢利

年內溢利由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約205.5百萬港元增加約35.3百萬港元或17.2%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約240.8百萬港元，主要是由於投資物業公允價值變動增加及租金收入增加，惟部分被出售投資物業收益減少所抵銷。

截至二零一五年十二月三十一日止年度與截至二零一四年十二月三十一日止年度比較

收益

我們的收益由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約36.8百萬港元增加約0.7百萬港元或2.0%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約37.5百萬港元。收益增加主要由於重續現有租約來自租賃物業的額外投資收入約0.5百萬港元。

銷售成本

我們的銷售成本由截至二零一四年十二月三十一日止年度約5.6百萬港元減少1.0百萬港元或17.4%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約4.6百萬港元。該減少主要是由於(i)二零一五年出售兩項物業使物業管理費開支減少約0.4百萬港元；及(ii)直接經營開支減少約0.5百萬港元，此乃因為若干物業於二零一四年已進行維修及保養，使截至二零一五年十二月三十一日止年度的維修及保養費費用減少。

其他收入、收益／虧損淨額

其他收入、收益／虧損淨額由截至二零一四年十二月三十一日止年度約160,000港元減少約141,000港元或88.1%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約19,000港元。截至二零一五年十二月三十一日止年度的其他收入、收益／虧損淨額指雜項，截至二零一四年十二月三十一日止年度的其他收入、收益／虧損淨額則指沒收按金。

財務資料

投資物業公允價值變動

投資物業公允價值變動由截至二零一四年十二月三十一日止年度的77.6百萬港元增加約37.9百萬港元或48.9%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約115.5百萬港元。該增加主要是由於我們投資物業市值增加。有關我們的投資物業的公允價值變動詳情，請參閱本文件「業務－投資物業組合表現」一節「公允價值及公允價值變動百分比」一段。

一般及行政開支

一般及行政開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度約4.1百萬港元增加約1.1百萬港元或27.4%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約5.3百萬港元。該增加主要是由於僱員福利開支(包括董事薪酬)增加所致。僱員福利開支(包括董事薪酬)增加主要由於員工的平均薪酬增加所致。

融資收入及成本

融資收入由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約11.5百萬港元減少約8.8百萬港元或76.3%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約2.7百萬港元。該減少歸因於來自關聯公司的利息收入減少所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度的7.0百萬港元減少約1.8百萬港元或25.7%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的5.2百萬港元。該減少主要是由於遞延所得稅開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度的6.6百萬港元減少至截至二零一五年十二月三十一日止年度的1.0百萬港元，部分由利得稅開支增加約3.8百萬港元抵銷。實際稅率由截至二零一四年十二月三十一日止年度的6.0%降至截至二零一五年十二月三十一日止年度約2.5%。實際稅率減少主要是由於投資物業公允價值非課稅變動增加約37.9百萬港元。

年內溢利

年內溢利由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約109.3百萬港元增加約96.2百萬港元或88.0%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約205.5百萬港元，主要是由於出售投資物業收益及投資物業公允價值變動增加，惟部分被來自一家關聯公司的利息收入減少所抵銷。

財 務 資 料

合併財務狀況表

下表載列往績記錄期的合併財務狀況表，其詳情載於本文件附錄一會計師報告。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
資產				
非流動資產				
投資物業	1,385,900	1,305,020	1,639,100	1,584,833
物業、廠房及設備	12,879	12,596	12,328	12,194
遞延所得稅資產	1,016	—	—	—
預付款項	—	551	—	—
	<u>1,399,795</u>	<u>1,318,167</u>	<u>1,651,428</u>	<u>1,597,027</u>
流動資產				
貿易應收款項	420	3,593	—	—
預付款項、按金及其他應收款項	753	517	792	2,145
應收關聯公司款項	202,553	22,150	—	—
稅務預付款項	344	1,530	437	27
現金及銀行結餘	2,558	2,207	30,946	2,036
	<u>206,628</u>	<u>29,997</u>	<u>32,175</u>	<u>4,208</u>
分類為持作銷售的出售組別資產	—	—	505,216	—
	<u>206,628</u>	<u>29,997</u>	<u>537,391</u>	<u>4,208</u>
總資產	<u><u>1,606,423</u></u>	<u><u>1,348,164</u></u>	<u><u>2,188,819</u></u>	<u><u>1,601,235</u></u>
權益				
合併股本	—	—	—	—
儲備	558,899	764,406	1,005,251	1,100,661
本公司擁有人應佔總權益	<u><u>558,899</u></u>	<u><u>764,406</u></u>	<u><u>1,005,251</u></u>	<u><u>1,110,661</u></u>
負債				
非流動負債				
遞延所得稅負債	1,029	1,014	1,134	1,188
借款	—	—	330,000	330,000
	<u>1,029</u>	<u>1,014</u>	<u>331,134</u>	<u>331,188</u>
流動負債				
其他應付款項及應計費用	11,690	11,051	64,533	16,219
應付最終控股公司款項	1,034,516	570,330	781,693	150,853
應付稅項	289	1,363	2,202	2,314
	<u>1,046,495</u>	<u>582,744</u>	<u>848,428</u>	<u>169,386</u>
分類為持作銷售的出售組別負債	—	—	4,006	—
	<u>1,046,495</u>	<u>582,744</u>	<u>852,434</u>	<u>169,386</u>
總負債	<u><u>1,047,524</u></u>	<u><u>583,758</u></u>	<u><u>1,183,568</u></u>	<u><u>500,574</u></u>
流動負債淨額	<u><u>(839,867)</u></u>	<u><u>(552,747)</u></u>	<u><u>(315,043)</u></u>	<u><u>(165,178)</u></u>
權益及負債總額	<u><u>1,606,423</u></u>	<u><u>1,348,164</u></u>	<u><u>2,188,819</u></u>	<u><u>1,601,235</u></u>

財 務 資 料

合併財務狀況表若干項目說明

貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要包括應收一間關聯公司的租金收入。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
關聯公司	420	3,593	—	—

貿易應收款項發票日期與發票到期日相同。已逾期但未獲減值貿易應收款項的賬齡分析載列如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
六個月以下	420	2,470	—	—
六個月至一年	—	1,123	—	—
	420	3,593	—	—

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，概無本集團貿易應收款項減值。於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，本集團的貿易應收款項結餘分別為零及零。

財 務 資 料

其他應付款項及應計費用

我們的其他應付款項及應計費用主要指租賃按金、預收租金、應計費用及其他應付款項(如核數費用及其他服務費以及出售附屬公司按金)。下表載列於各報告日期我們的其他應付款項及應計費用明細：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
租賃按金	9,600	8,994	10,619	10,958
預收租金	2,013	1,763	531	816
應計費用及其他應付款項	77	294	2,160	4,445
出售附屬公司按金(附註)	—	—	51,223	—
	<u>11,690</u>	<u>11,051</u>	<u>64,533</u>	<u>16,219</u>

附註： 出售附屬公司按金指就出售 Fession Group Limited 所收取按金。有關交易詳情，請參閱本文件附錄一附註 25。

應收關聯公司款項

於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，我們的應收關聯公司款項分別約為 202.6 百萬港元、22.2 百萬港元、零及零。

應付最終控股公司款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
應付最終控股公司款項	1,034,516	570,330	781,693	150,853

於往績記錄期，應付最終控股公司款項主要為給予本集團用以收購投資物業的融資。應付最終控股公司款項為無擔保、免息及應按需償還。應付最終控股公司款項賬面值以港元計值。

截至二零一七年六月三十日止六個月，630.8 百萬港元的應付最終控股公司款項已償付，而於二零一七年十月三十一日的餘下應付最終控股公司款項結餘約為 154.3 百萬港元，已在[編纂]前於二零一七年十二月十五日資本化。

財 務 資 料

借款

本集團於各報告日期的應償還借款如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
2至5年	—	—	330,000	330,000
總計	—	—	330,000	330,000

本集團借款對利率變動的敞口及於各報告日期合約重新定價日期如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
6個月或以下	—	—	330,000	330,000
	—	—	330,000	330,000

借款指來自一家金融機構的附屬公司的長期貸款，將於二零一九年到期，於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日分別按1.22%及0.97%的年實際利率計息(二零一四年及二零一五年：無)，利率乃按各月末一月期香港銀行同業拆息另加每年半個百分點(0.5%)的利率計算。借款約330.0百萬港元已全數用於在二零一六年第四季收購投資物業。貸款由王聰德先生提供無限個人擔保，而無限個人擔保將於[編纂]後解除及由本公司的公司擔保替代。

我們定期評估我們的物業投資組合，而有關組合包括合適機會出現時帶來的收購及出售。於往績記錄期，我們收購多項投資物業，總代價為641.7百萬港元，並出售多項投資物業，總代價為315.7百萬港元。截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度，我們透過來自最終控股公司的墊款、來自出售的所得款項以及經營產生的現金提供收購投資物業的資金。董事相信，鑒於利率上升，取得成本較低的資金對我們的擴張至為重要。因此，我們於二零一六年取得上述的長期貸款330百萬港元，以把握相對較低利率的融資，該貸款已全數於二零一六年第四季度用作收購投資物業。二零一七年上半年出售兩項投資物業的所得款項已用於償還部份應付予最終控股公司的款項，餘額已在[編纂]前於二零一七年十二月十五日資本化，從而鞏固本公司的資本基礎。有關詳情，請參閱本節「流動負債淨額」。

財 務 資 料

投資物業

投資物業指本集團持作產生租金收入的物業。於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，我們投資物業的公允價值分別為約1,385.9百萬港元、1,305.0百萬港元、1,639.1百萬港元及1,584.9百萬港元。所錄得的金額乃按物業估值師達致的公允價值計算得出，並根據適用會計準則入賬。

我們投資物業的公允價值由二零一四年十二月三十一日的約1,385.9百萬港元減至二零一五年十二月三十一日的約1,305.0百萬港元。減少乃主要由於出售兩項辦公物業扣除收購一項零售物業。

我們投資物業的公允價值增至二零一六年十二月三十一日的約1,639.1百萬港元。增加乃主要由於收購19項辦公物業及三項零售物業以及出售一項工業物業以及投資物業公允價值變動。

我們投資物業的公允價值減至二零一七年六月三十日的約1,584.9百萬港元。該減少乃主要由於出售已出售物業5，惟部分被我們的投資物業的公允價值收益增加所抵銷。

每股資產淨值

假設應付本集團最終控股公司款項已悉數資本化，則於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日本公司擁有人應佔本集團經調整合併有形資產淨值分別約為1,593.4百萬港元、1,334.7百萬港元、1,786.9百萬港元及1,251.5百萬港元，及基於將予發行的[編纂]股股份(即預期緊隨[編纂]完成後將予發行的股份數目，但不計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份)計算，倘參考該經調整資產淨值進行調整，於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，本公司擁有人應佔本集團每股經調整合併有形資產淨值分別約為2.21港元、1.85港元、2.48港元及1.74港元。

流動資金財務及資本資源

於往績記錄期，我們的營運一直由經營所得現金、最終控股公司墊款及債務融資合併撥付資金。於[編纂]完成後，我們的流動資金需求將由[編纂]所得款項結合營運所得現金撥付。

財 務 資 料

流動負債淨額

下表載列我們分別於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日、二零一七年六月三十日及二零一七年十月三十一日的流動負債選定資料：

	於十二月三十一日			於六月三十日	於十月三十一日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)
流動資產					
貿易應收款項	420	3,593	—	—	123
預付款項、按金及 其他應收款項	753	517	792	2,145	2,647
應收關聯公司款項	202,553	22,150	—	—	—
稅務預付款項	344	1,530	437	27	—
現金及銀行結餘	2,558	2,207	30,946	2,036	11,132
	206,628	29,997	32,175	4,208	13,902
分類為持作銷售的 出售組別資產	—	—	505,216	—	—
	206,628	29,997	537,391	4,208	13,902
流動負債					
其他應付款項及應計費用	11,690	11,051	64,533	16,219	14,462
應付最終控股公司款項	1,034,516	570,330	781,693	150,853	154,264
應付稅項	289	1,363	2,202	2,314	2,070
	1,046,495	582,744	848,428	169,386	170,796
分類為持作銷售的 出售組別負債	—	—	4,006	—	—
	1,046,495	582,744	852,434	169,386	170,796
流動負債淨額	(839,867)	(552,747)	(315,043)	(165,178)	(156,894)

我們於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日、二零一七年六月三十日及二零一七年十月三十一日分別錄得流動負債淨額約839.9百萬港元、552.7百萬港元、315.0百萬港元、165.2百萬港元及156.9百萬港元。

於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日、二零一七年六月三十日及二零一七年十月三十一日，我們產生的流動負債淨額主要來自(i)動用最終控股公司墊款為收購投資物業撥付資金；及(ii)因應付最終控股公司款項並無固定還款期限，因此，於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日、二零一七年六月三十日及二零一七年十月三十一日分別約為1,034.5百萬港元、570.3百萬港元、781.7百萬港元、150.9百萬港元及154.3百萬港元的應付最終控股公司款項根據相關會計準則分類至流動負債。

財 務 資 料

於二零一七年十月三十一日(即就我們的債務聲明而言的最後可行日期)，應付最終控股公司款項餘額約為154.3百萬港元，已於[編纂]前資本化，而我們預期我們的流動負債淨額狀況將會有所改善。

本集團的流動負債淨額由二零一七年六月三十日的約165.2百萬港元減至二零一七年十月三十一日的約156.9百萬港元。該減少主要歸因於(i)主要由於所收取的經常性租金收入導致現金及銀行結餘增加約9.1百萬港元；及(ii)主要由於租賃按金減少導致其他應付款項及應計費用減少約1.8百萬港元(部分被為支付[編纂]開支的應付最終控股公司款項增加約3.4百萬港元所抵銷)。

本集團的流動負債淨額由二零一六年十二月三十一日的約315.0百萬港元減至二零一七年六月三十日的約165.2百萬港元。該減少主要歸因於(i)其他應付款項及應計費用減少，主要由於就出售Fession Group所收取的按金減少51.2百萬港元；及(ii)應付我們控股公司款項減少約630.8百萬港元，惟部分被(i)分類為持作銷售的Fession Group的資產減少約505.2百萬港元，原因為完成出售Fession Group；及(ii)現金及銀行結餘減少約28.9百萬港元所抵銷。

本集團的流動負債淨額由二零一五年十二月三十一日約552.7百萬港元減至二零一六年十二月三十一日約315.0百萬港元。減少乃主要由於將Fession Group為505.2百萬港元之資產重新分類為流動資產，因為其乃持作出售而部份由(i)應付控股公司款項增加約211.4百萬港元；及(ii)其他應付款項及應計費用增加約53.5百萬港元所抵銷。

本集團的流動負債淨額由二零一四年十二月三十一日約839.9百萬港元減至二零一五年十二月三十一日約552.7百萬港元。減少乃主要由於償付應付最終控股公司款項約464.2百萬港元，惟部分被收回應收關聯公司款項約180.4百萬港元所抵銷。

我們的流動負債淨額狀況主要反映出物業投資業務的業務性質。於往績記錄期，我們主要以借款及最終控股公司墊款為我們的非流動資產(如投資物業)撥付資金。我們的借款為有特定償還日期的長期貸款，而最終控股公司墊款則並無任何固定的還款期限。由於該條款，我們的最終控股公司墊款獲分類為流動負債。然而，我們並無收到任何來自最終控股公司的要求須提早還款。因此，我們的流動負債淨額在我們的物業獲分類為投資物業(為非流動資產)時產生。

鑒於我們於二零一七年十月三十一日的流動負債淨額為約156.9百萬港元，董事對本集團的持續經營作出了審慎考慮。本集團繼續持續經營的能力須取決於本集團能否持續獲取資金。基於(i)本集團在將融資重續至本文件日期及於銀行融資到期後進行重續上並無遇到

財 務 資 料

困難；(ii) 本集團已就於二零一七年十月三十一日的應付最終控股公司款項約154.3百萬港元於[編纂]前資本化；及(iii) 本集團將根據指示性貸款條款細則取得最多為本集團所持物業的市場價值50%的銀行融資，讓本集團可應付到期負債，故董事認為，我們將有所需資金以撥付我們的營運資金及符合我們的資本開支需要。

現金流量分析

下表概述於往績記錄期間我們的合併現金流量表：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
經營活動所得現金淨額	22,454	19,997	30,355	11,876	8,973
投資活動所得／(所用)					
現金淨額	—	229,567	(527,748)	(1,444)	(1,021)
融資活動(所用)／					
所得現金淨額	(21,485)	(249,915)	527,229	(9,441)	(37,959)
現金及現金等價物增加／					
(減少)淨額	969	(351)	29,836	991	(30,007)
年／期初現金及現金等價物	1,589	2,558	2,207	2,207	32,043
年／期末現金及現金等價物	<u>2,558</u>	<u>2,207</u>	<u>32,043</u>	<u>3,198</u>	<u>2,036</u>

經營活動

於往績記錄期，我們經營活動所得現金流入主要來自己收取的租金收入。我們的經營活動所用現金淨額主要為直接經營開支以及一般及行政開支付款。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團持有的經營活動所得現金淨額約為9.0百萬港元。該現金流入主要來自(i) 營運資金變動前經營活動所得現金流入約10.8百萬港元；及(ii) 其他應付款項及應計費用增加約0.8百萬港元，惟部分被香港利得稅付款約2.0百萬港元所抵銷。

財 務 資 料

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團持有的經營活動所得現金淨額約為30.4百萬港元。該現金流主要來自(i)營運資金變動前經營活動所得現金流入約29.6百萬港元；及(ii)其他應付款項及應計費用增加約3.9百萬港元，惟部分被已付香港利得稅付款約3.1百萬港元所抵銷。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團持有的經營活動所得現金淨額約為20.0百萬港元。該現金流主要來自(i)營運資金變動前經營活動所得現金流入約27.9百萬港元；及(ii)按金及其他應收款項減少約0.2百萬港元，惟部分被(i)貿易應收款項增加約3.2百萬港元；(ii)其他應付款項及應計費用減少約0.6百萬港元；及(iii)香港利得稅付款約4.3百萬港元所抵銷。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團持有的經營活動所得現金淨額約為22.5百萬港元。該現金流主要來自(i)營運資金變動前經營活動所得現金流入約27.5百萬港元，惟部分被(i)貿易應收款項增加約0.4百萬港元；(ii)其他應付款項及應計費用減少約4.0百萬港元；及(iii)香港利得稅付款約0.5百萬港元所抵銷。

投資活動

於往績記錄期，我們投資活動所得現金流入主要為出售投資物業所得款項。我們投資活動所用現金流出主要為(i)支付及購買投資物業及收購附屬公司的按金；及(ii)購買投資物業及收購附屬公司。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團所持投資活動所得現金淨額約為1.0百萬港元，乃主要來自(i)出售Fession Group的現金流出淨額0.1百萬港元；及(ii)出售Pop Act Limited及Fresh One Inc. 0.9百萬港元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團所持投資活動所得現金淨額約為527.7百萬港元，乃來自通過收購附屬公司收購投資物業的現金流出淨額。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團所持投資活動所得現金淨額約為229.6百萬港元，乃主要來自出售投資物業所得款項。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團所持投資活動所得現金淨額為零。

財 務 資 料

融資活動

於往績記錄期，我們融資活動所得現金流入乃主要來自借款所得款項。我們融資活動所用現金流出主要用於償還我們最終控股公司墊款。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團有融資活動所用現金淨額約38.0百萬港元，乃主要來自償還我們最終控股公司墊款約37.2百萬港元及支付[編纂]開支約0.7百萬港元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團持有融資活動所得現金淨額約527.2百萬港元，乃主要來自就收購新投資物業新增的最終控股公司墊款約197.5百萬港元及借款約330.0百萬港元。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團有融資活動所用現金淨額約249.9百萬港元，乃來自動出售投資物業所得款項償還我們最終控股公司墊款。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團有融資活動所用現金淨額約21.5百萬港元，乃主要來自償還我們最終控股公司墊款。

資本支出

於往績記錄期，我們以內部資源、物業出售所得款項、最終控股公司墊款及債務融資為投資物業收購提供資金。

本集團的資本支出主要包括就營運收購投資物業的支出。於往績記錄期，本集團於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度分別產生資本支出約18.4百萬港元、42.7百萬港元及629.8百萬港元，而截至二零一七年六月三十日止六個月為零。自往績記錄期末起直至最後實際可行日期，我們並無任何重大資本支出。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，我們估計資本支出將約為500.5百萬港元，主要用於收購投資物業。

本集團的預計資本支出可基於業務計劃、市場狀況及經濟及監管環境的任何未來變化而予以調整。有關進一步資料請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

財 務 資 料

我們的主要業務為租賃投資物業，於往績記錄期為我們提供穩定的現金流入。[編纂]後，我們預期未來資本開支所需的資金將主要以經營所得現金及借款提供資金，但本集團或會在適當時候考慮籌集額外資金。經計及本集團於二零一七年六月三十日的合併財務狀況報表中約2.0百萬港元的現金及銀行結餘，及本集團於必要時可動用作財務抵押的投資物業，我們董事認為本集團於[編纂]後能夠在合適機會出現時為其物業收購提供資金。

投資物業估值

我們二零一七年六月三十日的經審核合併財務報表中載列的本集團投資物業公允價值為1,584.8百萬港元，而二零一七年九月三十日我們由物業估值師估值的投資物業未經審核公允價值為1,619.1百萬港元。下表載列我們的投資物業於二零一七年六月三十日經審核合併財務報表的公允價值與物業估值師就我們的投資物業於二零一七年九月三十日的未經審核公允價值估值的對賬：

	千港元
投資物業於二零一七年六月三十日的公允價值	1,584,833
二零一七年六月三十日至二零一七年九月三十日三個月的變動	
加：投資物業的公允價值收益	34,244
二零一七年九月三十日的公允價值(未經審核)	1,619,077
根據本文件附錄三所載估值報告的二零一七年九月三十日估值	1,619,077

合約及資本承擔

經營租賃安排－作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃投資物業，租賃按二至三年的租期磋商。

財 務 資 料

未來租金收入

本集團就投資物業於不可撤銷經營租賃項下擁有未來總最低租金收入如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
不超過一年	27,619	31,139	31,468	27,961
超過一年但不超過五年	24,540	14,358	23,947	27,214
	<u>52,159</u>	<u>45,497</u>	<u>55,415</u>	<u>55,175</u>

資本承擔

於往績記錄期，我們就添置投資物業的已訂約但未於合併財務報表內撥備的資本承擔載於下表：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
已訂約但未撥備	<u>—</u>	<u>200</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

債務

下表分別載列我們於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日、二零一七年六月三十日及二零一七年十月三十一日的債務總額：

	於十二月三十一日			於	於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	六月三十日	十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	二零一七年 千港元	二零一七年 千港元 (未經審核)
借款	—	—	330,000	330,000	330,000
應付最終控股公司款項	<u>1,034,516</u>	<u>570,330</u>	<u>781,693</u>	<u>150,853</u>	<u>154,264</u>
	<u>1,034,516</u>	<u>570,330</u>	<u>1,111,693</u>	<u>480,853</u>	<u>484,264</u>

財 務 資 料

於二零一七年十月三十一日(即就債務聲明而言的最後實際可行日期)，除上表所披露者外，按合併基準計，本集團並無任何尚未償還債務證券、借款、債項或按揭。此外，本集團並無任何未動用銀行融資。除已披露者外，我們的債務並無發生重大不利變動。二零一七年十月三十一日的應付最終控股公司款項結餘154.3百萬港元已在[編纂]前於二零一七年十二月十五日資本化。有關債務變動詳情，請參閱本節「合併財務狀況表若干項目說明」一段。

董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，概無與我們的借款有關的重大契諾或違反任何財務契約，且本集團在償還我們的貿易及非貿易應付款項及借款方面亦無重大違約。

或然負債

於二零一七年十月三十一日(即就我們的債務聲明而言的最後實際可行日期)，我們並無任何重大或然負債或擔保。

除上文所述或除本文件另有披露者外，且不計及集團內公司間負債、其他應付款項及應計費用及應付稅項，於二零一七年十月三十一日(即就我們的債務聲明而言的最後可行日期)，我們並無未償還債項或任何已發行及未償還或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保、重大契諾或其他重大或然負債。

營運資金

我們透過密切監控及管理我們的營運及擴展計劃來管理我們的現金流量及營運資金。我們亦盡力審閱未來現金流要求，以及在需要時調整營運及擴展計劃，以確保我們能維持充足的營運資金以支持我們的業務營運及擴展計劃。

營運資金充足性聲明

經考慮到我們目前可用的財務資源(包括現金及銀行結餘及現有借款、預期經營所產生現金、將根據指示性貸款條款細則取得最多為本集團所持物業的市場價值50%的銀行融資及[編纂]估計[編纂])後，經董事作出審慎周詳查詢後確認，我們持有充裕的營運資金滿足自本文件日期起未來至少12個月的現時及未來之需求。

經審慎考慮上述因素及與管理層的討論，獨家保薦人贊同董事的上述意見。

財 務 資 料

資產負債表外安排

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團其無任何重大資產負債表外安排或或然負債。

與關聯方的交易

就本文件附錄一會計師報告中所載的關聯方交易而言，董事確認，有關交易乃按正常商業條款進行，與本集團訂立的該等條款不遜於提供予獨立第三方的條款，屬公平合理並符合股東的整體利益。

主要財務比率

下表載列於往績記錄期我們的主要財務比率：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
股本回報率 ⁽¹⁾	19.6%	26.9%	24.0%	17.5% ⁽⁶⁾
總資產回報率 ⁽²⁾	6.8%	15.2%	11.0%	12.0% ⁽⁶⁾
	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
流動比率 ⁽³⁾	0.2	0.1	0.6	0.02
資產負債比率 ⁽⁴⁾	不適用	不適用	32.8%	30.0%
債務淨額對股本比率 ⁽⁵⁾	不適用	不適用	29.7%	29.8%

附註：

- (1) 截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月的股本回報率乃按相關期間的股權持有人應佔溢利除以相關日期的擁有人應佔總權益再乘以100%計算。
- (2) 截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月的總資產回報率乃按相關期間的股權持有人應佔溢利除以相關期間的總資產再乘以100%計算。
- (3) 於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的各個流動比率乃按相關日期的流動資產總額除以相關日期的流動負債總額計算。

財 務 資 料

- (4) 於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的各個資產負債比率乃按於相關日期的債務總額除以相關日期的擁有人應佔權益再乘以100%計算。
- (5) 於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的債務淨額對股本比率乃按相關日期的債務淨額(即總債務減現金及現金等價物)除以相關日期的擁有人應佔權益計算。
- (6) 截至二零一七年六月三十日止六個月，股本回報率及總資產回報率乃按實際溢利除以181天再乘以365天進行年化。

股本回報率

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，我們的股本回報率分別為19.6%、26.9%及24.0%，而截至二零一七年六月三十日止六個月為17.5%。截至二零一五年十二月三十一日止年度有所增加主要是由於(i)投資物業公允價值變動增加約37.9百萬港元；(ii)出售投資物業收益約64.8百萬港元；及(iii)我們的經營租金收入增加。截至二零一六年十二月三十一日止年度有所下降主要是由於截至二零一六年十二月三十一日止年度已變現溢利應佔儲備增加。截至二零一七年六月三十日止六個月下降主要是由於投資物業公允價值變動減少約136.4百萬港元所致。

總資產回報率

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，我們的總資產回報率分別為6.8%、15.2%及11.0%，而截至二零一七年六月三十日止六個月為12.0%。截至二零一五年十二月三十一日止年度有所增長主要是由於(i)投資物業公允價值變動增加約37.9百萬港元；(ii)出售投資物業收益約64.8百萬港元；及(iii)我們的經營租金收入增加。截至二零一六年十二月三十一日止年度有所下降主要是由於截至二零一六年十二月三十一日止年度收購投資物業約629.8百萬港元。截至二零一七年六月三十日止六個月增長主要是由於(i)投資物業公允價值變動減少約136.4百萬港元；及(ii)完成銷售一間全資附屬公司，其過往於二零一六年十二月三十一日的合併財務狀況表中分類為流動資產下的「持作銷售的出售組別資產」的淨影響所致。

流動比率

於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，我們的流動比率分別為0.2、0.1、0.6及0.02，因為我們的所有應付關聯公司款項獲分類為流動負債，原因為該等款項屬應償還及按需支付。於二零一六年十二月三十一日，原因為與本集團全資附屬公司Fession Group Limited有關的資產及負債已重新分類為流動資產及流動負債，因其將出售予一名獨立第三方。我們的流動比率於二零一七年六月三十日降至

財務資料

0.02，主要是由於流動資產大幅減少，原因是(i) Fession Group出售完成，令分類為持作出售的Fession Group資產減少約505.2百萬港元；及(ii)現金及銀行結餘減少約28.9百萬港元，而部分被(i)就出售Fession Group所收取的按金減少51.2百萬港元，令其他應付款項及應計費用減少；及(ii)應付我們最終控股公司款項減少約630.8百萬港元所抵銷。

資產負債比率

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，我們的資產負債比率分別為32.8%及30.0%。與二零一五年十二月三十一日相比，資產負債比率於二零一六年十二月三十一日有所增加，原因為二零一六年第四季度就收購投資物業的借款增加約330.0百萬港元。資產負債比率於二零一七年六月三十日降低主要是由於溢利及儲備應佔全面收入增加。

未來，我們擬使用(其中包括)借款撥付我們的營運及資本開支。我們預期這將會導致我們的資產負債比率上升。

債務淨額對股本比率

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，我們的債務淨額對股本比率分別為29.7%及29.8%。於二零一六年十二月三十一日的債務淨額對股本比率的升幅較資產負債比率為少，是因為現金及銀行結餘較二零一五年十二月三十一日增加約28.7百萬港元。債務淨額對股本比率於二零一七年六月三十日保持穩定。

有關市場風險的定量及定性披露

我們面臨現金流量利率風險、信貸風險及流動資金風險等各種財務風險。我們的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性及如何盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

利率風險

本集團利率風險來自長期借款。按浮動利率獲得的借款使本集團承擔現金流量利率風險，部分被按浮動利率持有的現金所抵銷。於二零一七年六月三十日，本集團按浮動利率借款以港元列值。

本集團按動態基準分析其利率風險。本集團模擬多個場景，以計入再融資、現有持倉的續訂、替代融資及對沖。根據此等場景，本集團計算界定利率轉移對損益的影響。此等場景只運用於主要計息持倉的負債上。

於二零一七年六月三十日，倘港元計值借款利率提高／降低50個基點而所有其他變數維持不變，年內稅後溢利將會減少／增加1,650,000港元(二零一四年及二零一五年：無，二零一六年：1,650,000港元)，主要由於變動利率借款利息開支增加／減少所致。

財務資料

信貸風險

本集團信貸風險主要來自貿易應收款項、按金及其他應收款項、應收關聯公司款項及於銀行及金融機構存款。

存款主要存放於高信用質素的金融機構。就客戶的信貸風險而言，本集團已制訂政策以評估客戶的信貸記錄，並跟進逾期款項以減低信貸風險。本集團由於擁有大量客戶，故並無重大信貸集中風險。

管理層通過定期檢討關聯公司的財務資料以評估應收關聯公司款項的信貸風險以盡量降低信貸風險。

最高信貸風險為扣除任何減值撥備後財務狀況表中各項應收款項的賬面值。

流動資金風險

審慎流動資金風險管理包括維持充足現金、透過款額充裕的承諾信貸融資提供可用資金及具備平倉能力。本集團政策乃定期監察現時及預期流動資金需要，並確保擁有充裕資金，應付營運、投資及融資業務所需。

下表根據於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日至合約到期日的餘下期間將本集團的負債分類為有關到期組別以進行分析。表中所披露金額為合約未貼現現金流量。於12個月內到期結餘等於其賬面值，因為貼現影響並不重大。對於12個月後到期結餘，管理層認為賬面值與現值相若。貼現影響並不重大及結餘表示我們合約未貼現現金流量。

	不足1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元
於二零一四年十二月三十一日			
其他應付款項及應計費用	5,645	3,194	838
應付最終控股公司款項	1,034,516	—	—
小計	1,040,161	3,194	838

財 務 資 料

	不足1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元
於二零一五年十二月三十一日			
其他應付款項及應計費用	7,462	1,536	290
應付最終控股公司款項	570,330	—	—
小計	577,792	1,536	290
於二零一六年十二月三十一日			
其他應付款項及應計費用	9,850	2,087	798
應付最終控股公司款項	781,693	—	—
借款	4,070	4,026	333,982
小計	795,613	6,113	334,780
於二零一七年六月三十日			
其他應付款項及應計費用	10,327	2,371	1,104
應付最終控股公司款項	150,853	—	—
借款	3,202	3,201	331,587
小計	164,382	5,572	332,691

近期發展

於往績記錄期後及直至最後實際可行日期為止，本集團的租金收入、租金收益率、主要開支及租戶的租金拖欠狀況並無出現重大變動。應付最終控股公司款項約154.3百萬港元已在[編纂]前於二零一七年十二月十五日資本化。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，下列因素可能影響我們的純利及財務狀況：(i) 投資物業公允價值收益減少；(ii) 一次性[編纂]開支增加；及(iii) 借款利息開支增加導致融資成本增加所致。

須根據上市規則作出的披露

董事確認，截至最後實際可行日期，概無須根據上市規則第13.13條至13.19條規定作出披露的情況。

財 務 資 料

[編纂]

我們預期將產生[編纂]合共約[編纂]港元(假設[編纂]為每股[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍每股[編纂]港元至[編纂]港元的中間價，且[編纂]未獲行使)。於往績記錄期，我們已產生約[編纂]港元，當中約[編纂]港元已於我們的合併全面收益表中確認，及預期約[編纂]港元將於[編纂]後於權益扣除。我們估計我們將產生約[編纂]港元，會於[編纂]後自權益扣減及約[編纂]港元將自我們截至二零一七年十二月三十一日止年度的餘下期間及截至二零一八年十二月三十一日止年度的合併全面收益表扣除。

股息

於往績記錄期，本公司及其他附屬公司概無宣派或派付任何股息。宣派股息由董事會酌情決定並須股東批准。於最後實際可行日期，本集團預期於二零一七年及二零一八年將不會宣派任何股息，原因是董事認為，保留本集團的盈利主要用作收購新投資物業加入現有投資物業組合將符合本公司及股東整體利益，因此本集團目前並無任何預設股息分派比率。在任何情況下及由二零一九年起，董事日後可在經考慮我們的營運及盈利、資本需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制、資本開支及未來發展需要、股東權益及彼等屆時可能認為有關的其他因素後建議派付股息。任何宣派及派付以及股息金額將須符合我們的組織章程文件及公司法，包括股東批准。任何未來股息宣派未必會反映過往股息宣派，並將由董事全權酌情決定。

任何股息將就股份按每股股份基準以港元宣派，而本公司將以港元派付有關股息。

於任何特定年度並無分派的任何可分派溢利將會保留，並可供於其後年度作出分派。倘溢利乃用作股息分派，則有關部分溢利將不可重新投資於我們的業務。

可供分派儲備

本公司於二零一六年五月十九日註冊成立且為一間投資控股公司。於最後實際可行日期，概無可供向股東分派的儲備。

財 務 資 料

[編纂] 經調整合併有形資產淨值

[編纂]

財 務 資 料

[編 纂]

無重大不利變動

董事確認，直至本文件日期，自二零一七年六月三十日起本集團的財務或經營狀況或前景並無出現任何重大不利變動，且自二零一七年六月三十日起並無發生可能會對我們載於本文件附錄一會計師報告的合併財務報表的資料產生重大影響的事件，惟在各情況下本文件另行披露者除外。