



添利工業  
國際(集團)有限公司

股份代號：0093

中期報告

2019/2020



# 目錄

2	公司資料
3	業務回顧
5	流動資金及財務資源
5	訂單
6	員工及薪酬政策
6	前景
7	董事之股份及購股權權益
9	主要股東
10	購買、出售或贖回本公司上市證券
10	企業管治
11	董事之證券交易
11	審核委員會
12	簡明綜合財務報表審閱報告
14	簡明綜合損益及其他全面收益表
15	簡明綜合財務狀況表
16	簡明綜合權益變動表
17	簡明綜合現金流量表
18	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  
(於二零一九年九月十三日辭任)  
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  
(於二零一九年九月十三日退任)

### 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  
(於二零一九年九月十三日退任)  
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54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」)謹向股東提呈截至二零一九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。

截至二零一九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21,885,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：虧損19,696,000港元)。本集團於期內之分部業績分析載於本報告第31至32頁。

董事會議決不派付截至二零一九年九月三十日止六個月之中期股息(截至二零一八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8,457,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：18,955,000港元)，及錄得期內虧損21,885,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：虧損19,696,000港元)。

本回顧期間之虧損乃主要由於確認人民幣於截至二零一九年九月三十日止六個月期間貶值約6%所產生的匯兌虧損及確認一項投資物業公允值虧損約500萬港元。

## 物業投資及發展

於回顧期間內，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海大橋深中通道建設項目，中山的住宅物業銷售市場受到刺激。對比上年同期，本集團於本回顧期間於中山市之物業項目剩餘住宅單位之銷售表現並不令人滿意。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。在中山，於回顧期間訂立的所有買賣協議均須於獲有關政府部門批准後方可在政府的物業銷售系統登記。於回顧期間，本集團已訂立8份買賣協議，其中5項銷售交易已獲批准且於政府之物業銷售系統登記。本集團於回顧期間確認銷售5個住宅單位(截至二零一八年九月三十日止六個月：19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53%。於二零一九年九月三十日，本集團尚有61個住宅單位仍未售出，其中有19個住宅單位已出租。

## 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。於收購後，X8 Finance已開始於香港從事物業按揭之金融借貸業務。於期內，金融借貸業務已達致滿意及良好的增長。管理層將謹慎於香港進行金融借貸業務。當前，X8 Finance將僅考慮於香港為住宅物業提供首筆按揭貸款。管理層將仔細評估借款人之信譽、按揭物業的質素及槓桿率。

我們期待為本集團賺取穩定利息收入。

## 其他

回顧期間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

本集團仍然持有足夠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，於二零一九年九月三十日，本集團並無訂單記錄。本集團並無將推向市場之新產品及服務。

## 員工及薪酬政策

於二零一九年九月三十日，本集團按市場薪金水平僱用39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、個別僱員表現及可資比較市場統計數據而檢討。概無任何董事或其任何聯繫人以及行政人員參與釐定其本身薪酬。

## 前景

中國及美國(「美國」)正面臨全球經濟危機後之各種挑戰。各項因素包括歐債危機、油價及人民幣波動、美國利率變動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商機並在中國開拓新業務。

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，尤其是在廣東省。然而，由於廣東省之物業市場競爭激烈，本集團於回顧期間尚未收購任何土地或物業，但本集團將繼續在物業市場發掘投資機會。

香港近期的政治問題及中美貿易衝突將對香港的經濟及物業市場產生不可預測之影響。本集團將審慎探索香港金融借貸業務，並將強化我們的風險管理政策，積極採取及時措施平衡其風險及長期回報。

本集團將謹慎營運其物業投資及發展業務與金融借貸業務。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、香港政治問題的發展及自然災害等。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

於二零一九年九月三十日，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%
李銘浚先生	-	-	-	1,252,752,780 (附註)	1,252,752,780	63.99%

附註：

李立先生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李立先生之配偶及其若干子女（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)		總計	佔全部已 發行無投 票權遞延 股份之 百分比
		個人 權益	配偶 權益		
李立先生	愛利實業有限公司	1,000	1,500	2,500	100%
	李氏塑膠製造廠 有限公司	250,000	250,000	500,000	100%
	萬力電子有限公司	5,000	-	5,000	100%
	添利電子有限公司	7,000	3,000	10,000	100%

附註：上文所有無投票權遞延股份均由該董事個人或其配偶以實益擁有人身份持有。

除上文所披露者外，於二零一九年九月三十日，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

於二零一九年九月三十日，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李立先生之配偶及其若干子女(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二零一九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

於截至二零一九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，本公司於截至二零一九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，彼等於截至二零一九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，目前成員包括本公司三位獨立非執行董事。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，包括審閱截至二零一九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，二零一九年十一月二十二日

## 簡明綜合財務報表審閱報告

# Deloitte.

致添利工業國際(集團)有限公司董事會  
(在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14至42頁之簡明綜合財務報表，該簡明綜合財務報表包括於二零一九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事務之人員作出查詢，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

基於吾等之審閱，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，二零一九年十一月二十二日

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	截至 二零一九年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一八年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
<b>收益</b>	3A		
-銷售物業		<b>4,264</b>	16,654
-租金收入		<b>1,911</b>	2,178
-來自金融借貸的利息收入		<b>2,282</b>	123
<b>收益總額</b>		<b>8,457</b>	18,955
銷售貨品及提供服務成本		<b>(2,297)</b>	(5,830)
毛利		<b>6,160</b>	13,125
其他收入	4	<b>461</b>	425
其他收益及虧損	5	<b>(17,144)</b>	(19,714)
行政開支		<b>(9,749)</b>	(9,253)
除稅前虧損		<b>(20,272)</b>	(15,417)
稅項	6	<b>(1,613)</b>	(4,279)
<b>期內虧損</b>	7	<b>(21,885)</b>	(19,696)
其他全面(開支)收益：			
將不會重新分類至損益之項目：			
重估租賃土地及樓宇虧損		<b>(9,076)</b>	-
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		<b>2,390</b>	2,767
<b>期內其他全面(開支)收入</b>		<b>(6,686)</b>	2,767
<b>本公司擁有人應佔期內全面開支總額</b>		<b>(28,571)</b>	(16,929)
		港仙 (未經審核)	港仙 (未經審核)
<b>每股虧損</b>	9		
基本		<b>(1.12)</b>	(1.01)
攤薄		不適用	不適用

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一九年九月三十日

	附註	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	10	397,168	409,278
投資物業	11	182,000	187,000
應收貨款	12	56,952	22,892
作抵押銀行存款	14	2,000	2,000
遞延稅項資產		2,730	2,600
使用權資產	2.1	901	-
		<b>641,751</b>	<b>623,770</b>
<b>流動資產</b>			
已竣工待售物業		55,365	60,523
應收貨款	12	22,400	21,612
按金、預付款項及其他應收賬款		1,963	2,190
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		218	374
銀行結存及現金		219,132	262,015
		<b>299,078</b>	<b>346,714</b>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款及應計費用		3,023	4,357
合同負債		769	1,650
已收按金		480	488
應付一間關連公司款項	16(b)	2,258	2,099
應付稅項		17,397	17,326
租賃負債	2.1	466	-
		<b>24,393</b>	<b>25,920</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>274,685</b>	<b>320,794</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>916,436</b>	<b>944,564</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		238	238
租賃負債	2.1	443	-
		<b>681</b>	<b>238</b>
<b>淨資產</b>		<b>915,755</b>	<b>944,326</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	13	156,611	156,611
儲備		758,727	787,298
本公司擁有人應佔權益		915,338	943,909
非控股權益		417	417
<b>總權益</b>		<b>915,755</b>	<b>944,326</b>



## 簡明綜合權益變動表

截至二零一九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	物業重估 儲備 千港元	保留溢利/ 虧損(累計虧損) 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)	<u>156,611</u>	<u>404,370</u>	<u>13,959</u>	<u>375,072</u>	<u>(9,951)</u>	<u>940,061</u>	<u>417</u>	<u>940,478</u>
於二零一九年四月一日(經審核)	<b>156,611</b>	<b>404,370</b>	<b>12,280</b>	<b>380,783</b>	<b>(10,135)</b>	<b>943,909</b>	<b>417</b>	<b>944,326</b>
期內虧損	-	-	-	-	(21,885)	(21,885)	-	(21,885)
換算海外營運所產生之匯兌差額	-	-	2,390	-	-	2,390	-	2,390
重估租賃土地及樓宇虧損	-	-	-	(9,076)	-	(9,076)	-	(9,076)
期內全面收益(開支)總額	-	-	2,390	(9,076)	(21,885)	(28,571)	-	(28,571)
於二零一九年九月三十日 (未經審核)	<u>156,611</u>	<u>404,370</u>	<u>14,670</u>	<u>371,707</u>	<u>(32,020)</u>	<u>915,338</u>	<u>417</u>	<u>915,755</u>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	截至 二零一九年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零一八年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
<b>經營業務</b>		
應收貸款增加	<b>(34,848)</b>	(15,982)
經營業務(所用)所得其他現金	<b>(1,654)</b>	9,694
	<hr/>	<hr/>
<b>經營業務所用現金淨額</b>	<b>(36,502)</b>	(6,288)
<b>投資業務</b>		
已收利息	<b>418</b>	394
經由收購一間附屬公司收購 資產所得之現金流出淨額	-	(159)
購買通過損益按公允值 列賬之金融資產	-	(7)
	<hr/>	<hr/>
<b>投資活動所得現金淨額</b>	<b>418</b>	228
	<hr/>	<hr/>
<b>融資業務</b>		
償還租賃負債	<b>(227)</b>	-
利息支出	<b>(19)</b>	-
	<hr/>	<hr/>
<b>融資業務所用現金淨額</b>	<b>(246)</b>	-
	<hr/>	<hr/>
<b>現金及現金等值項目之減少淨額</b>	<b>(36,330)</b>	(6,060)
	<hr/>	<hr/>
<b>期初之現金及現金等值項目</b>	<b>262,015</b>	302,325
	<hr/>	<hr/>
<b>匯率變動之影響</b>	<b>(6,553)</b>	(9,249)
	<hr/>	<hr/>
<b>期終之現金及現金等值項目， 即銀行結存及現金</b>	<b>219,132</b>	287,016
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 1. 編製基準

添利工業國際(集團)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)的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，截至二零一九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本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之年度財務報表所呈列者一致。

#### 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以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則(其自二零一九年四月一日或之後開始的年度期間強制生效)以編製本集團簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則之年度改進(2015-2017年週期)

除下文所述外，於本期間應用該等新訂香港財務報告準則及修訂對本集團本期間及過往期間財務狀況及表現及／或載於該等簡明綜合財務報表的披露並無重大影響。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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16號租賃對會計政策的影響及變動

本集團已於本中中期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

##### 2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所導致的會計政策的主要變動

本集團已根據香港財務報告準則第16號的過渡條文應用以下會計政策。

#### 租賃的定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

本集團根據香港財務報告準則第16號項下定義於開始或修改日期評估合約是否為租賃或包含租賃。該合約將不會重新評估，除非合約的條款及條件其後變動。

#### (a) 作為承租人

##### 短期租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權的辦公室物業租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃付款按直線基準於租期內確認為開支。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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16號租賃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16號所導致的會計政策的主要變動(續)

###### (a) 作為承租人(續)

###### 使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認使用權資產。除分類為投資物業及按公允值模式計量外，使用權資產均按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收取的租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團拆卸及移除相關資產、恢復所在地點或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態時產生的成本估計。

就本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產而言，有關使用權資產自開始日期起至可使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產按直線基準於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團於簡明綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為單獨項目。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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16號租賃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16號所導致的會計政策的主要變動(續)

###### (a) 作為承租人(續)

###### *可退還租賃按金*

已付可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)入賬並初步按公允值計量。於初步確認時對公允值之調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

###### *租賃負債*

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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16號租賃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16號所導致的會計政策的主要變動(續)

###### (a) 作為承租人(續)

###### 租賃負債(續)

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質性的固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或利率的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的預期應付款項；
- 購買選擇權的行使價格(倘本集團合理確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映本集團行使終止選擇權)。

於開始日期後，租賃負債就利息增長及租賃付款作出調整。

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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16號租賃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16號所導致的會計政策的主要變動(續)

###### (a) 作為承租人(續)

###### 稅項

為計量本集團於其確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易之遞延稅項，本集團會首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸屬於租賃負債之租賃交易而言，本集團將香港會計準則第12號*所得稅*之規定分別應用於使用權資產及租賃負債。由於應用初步確認豁免，故與使用權資產及租賃負債相關之暫時差額不會於初步確認時及於租期內確認。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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16號租賃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16號所導致的會計政策的主要變動(續)

###### (b) 作為出租人

###### *可退還租金按金*

已收可退還租金按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬並初步按公允價值計量。於初始確認時對公允值所作調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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16號租賃對會計政策的影響及變動(續)

##### 2.1.2 初始應用香港財務報告準則第16號所產生之過渡及影響概要

###### 租賃的定義

本集團已選擇實用權宜可行方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包含租賃時識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無就先前並未識別為包含租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於初始應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年四月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時乃根據香港財務報告準則第16號所載規定應用租賃的定義。

###### (a) 作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，並於初始應用日期(二零一九年四月一日)確認累計影響。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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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16號租賃對會計政策的影響及變動(續)

##### 2.1.2 初始應用香港財務報告準則第16號所產生之過渡及影響概要(續)

###### (a) 作為承租人(續)

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下實用權宜可行方法：

- i. 應用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產評估租賃是否繁重，以此作為減值檢討的替代方法；
- ii. 選擇不就租期於初始應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- iii. 於初始應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；及
- iv. 根據於初始應用日期之事實及情況於事後釐定本集團帶有續租及終止選擇權之租賃之租期。

於過渡期間，本集團於採納香港財務報告準則第16號後作出如下調整：

於二零一九年四月一日，本集團採用香港財務報告準則第16 C8(b)(ii)號過渡確認額外租賃負債及使用權資產(金額相等於相關租賃負債)約1,136,000港元。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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16號租賃對會計政策的影響及變動(續)

##### 2.1.2 初始應用香港財務報告準則第16號所產生之過渡及影響概要(續)

###### (a) 作為承租人(續)

於確認先前分類為經營租賃的租賃所產生的租賃負債時，本集團已應用相關集團實體於初始應用日期的增額借款利率。所用加權平均增額借款年利率為3.6%。

	於二零一九年 四月一日 千港元
於二零一九年三月三十一日披露的 經營租賃承擔	1,581
按相關增額借款利率貼現的租賃負債	1,528
減：確認豁免－短期租賃	(392)
於二零一九年四月一日應用香港財務報告 準則第16號後確認的 經營租賃相關的租賃負債	<u>1,136</u>
分析為	
流動	458
非流動	678
	<u>1,136</u>

有關辦公室物業的經營租賃的使用權資產於應用香港財務報告準則第16號後確認。

本公司董事認為截至二零一九年四月一日折讓該等已付可退還租賃按金產生的影響並不重大。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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16號租賃對會計政策的影響及變動(續)

##### 2.1.2 初始應用香港財務報告準則第16號所產生之過渡及影響概要(續)

###### (b) 作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，本集團毋須就本集團作為出租人的租賃作出任何過渡調整，惟須自初始應用日期起根據香港財務報告準則第16號將該等租賃入賬，而比較資料並無重列。

- a) 應用香港財務報告準則第16號後，已訂立但於初始應用日期後開始之涉及現有租賃合約項下相同相關資產的新租賃合約已列賬，猶如現有租賃於二零一九年四月一日已修訂。應用對本集團於二零一九年四月一日之簡明綜合財務狀況表並無影響。然而，自二零一九年四月一日起，有關修訂後的經修訂租期之租賃付款按直線基準於經延長租期確認為收入。
- b) 應用香港財務報告準則第16號前，已收可退回租金按金被視為香港會計準則第17號適用之租賃項下之權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款之定義，該等按金並非與使用權資產有關的付款，並經調整以反映過渡之貼現影響。由於涉及的款項並不重大，故並無作出調整。

董事認為截至二零一九年四月一日折讓該等已收可退還租賃按金產生的影響並不重大。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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16號租賃對會計政策的影響及變動(續)

##### 2.1.2 初始應用香港財務報告準則第16號所產生之過渡及影響概要(續)

下表概述於二零一九年四月一日過渡至應用香港財務報告準則第16號對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 二零一九年 三月三十一日 呈報的賬面值 千港元	調整 千港元	於二零一九年 四月一日 香港財務報告 準則第16號項 下的賬面值 千港元
<b>非流動資產</b>			
使用權資產	-	1,136	1,136
<b>流動負債</b>			
租賃負債	-	458	458
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	-	678	678

附註：就截至二零一九年九月三十日止六個月以間接法呈報經營活動所得現金流量而言，營運資金變動根據上文所披露於二零一九年四月一日的期初財務狀況表計算。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 3A. 收益

#### 客戶合約收益細分

	截至 二零一九年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一八年 九月三十日止 六個月 千港元
銷售於中華人民共和國(「中國」)之物業 租金收入(根據香港財務報告準則第16號/ 香港會計準則第17號)	<b>4,264</b>	16,654
	<b>1,911</b>	2,178
物業開發及投資	<b>6,175</b>	18,832
來自金融借貸業務之利息收入 (根據香港財務報告準則第9號)	<b>2,282</b>	123
	<b>8,457</b>	18,955
收益確認時間(銷售物業) 某個時間點	<b>4,264</b>	16,654

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 3B. 分部資料

#### 源出於經營及可呈報分部收益之服務

本集團之經營及可呈報分部如下：

物業開發及投資 - 銷售中國物業的物業開發以及出租香港及中國物業的物業投資。

金融借貸 - 向客戶提供按揭貸款融資。

經營及可呈報分部所用會計政策與本集團會計政策相同。分部業績指由各分部賺取之除稅前(虧損)溢利而並未分配的未分配其他收入、未分配其他收益及虧損以及未分配開支。此乃就資源分配及表現評估向本集團主要營運決策者(「主要營運決策者」)呈報之量度標準。

本集團按經營及可呈報分部劃分之收益及業績分析如下：



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 3B. 分部資料(續)

源出於經營及可呈報分部收益之服務(續)

截至二零一九年九月三十日止六個月

	物業開發 及投資 千港元	金融借貸 業務 千港元	總計 千港元
分部收益	<u>6,175</u>	<u>2,282</u>	<u>8,457</u>
業績			
分部(虧損)溢利	<u>(10,405)</u>	<u>1,232</u>	<u>(9,173)</u>
未分配其他收入			124
未分配其他收益及虧損			<u>(3,011)</u>
未分配開支			<u>(8,212)</u>
除稅前虧損			<u>(20,272)</u>

截至二零一八年九月三十日止六個月

	物業開發 及投資 千港元	金融借貸 業務 千港元	總計 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>(2,572)</u>	<u>(165)</u>	<u>(2,737)</u>
未分配其他收入			246
未分配其他收益及虧損			<u>(4,292)</u>
未分配開支			<u>(8,634)</u>
除稅前虧損			<u>(15,417)</u>

由於主要營運決策者不會就表現評估及資源分配目的而審閱本集團可呈報分部的資產及負債，因此本集團並未將總資產資料作為分部資料的一部分而載入。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 4. 其他收入

	截至 二零一九年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一八年 九月三十日止 六個月 千港元
來自銀行結存之利息收入	418	394
雜項收入	43	31
	<b>461</b>	<b>425</b>

### 5. 其他收益及虧損

	截至 二零一九年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一八年 九月三十日止 六個月 千港元
匯兌虧損淨額	(11,988)	(19,576)
通過損益按公允值列賬之金融資產的公允值虧損	(156)	(138)
投資物業的公允值虧損	(5,000)	-
	<b>(17,144)</b>	<b>(19,714)</b>

### 6. 稅項

	截至 二零一九年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一八年 九月三十日止 六個月 千港元
即期稅項：		
香港利得稅	227	147
中國企業所得稅	482	1,686
	<b>709</b>	<b>1,833</b>
中國土地增值稅	1,204	3,025
遞延稅項	(300)	(579)
	<b>1,613</b>	<b>4,279</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 7. 期內虧損

	截至 二零一九年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一八年 九月三十日止 六個月 千港元
期內虧損已扣除(計入)下列各項：		
已確認為開支之存貨成本	1,182	4,618
物業、機器及設備之折舊	2,966	2,906
使用權資產之折舊	235	—
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	(69)	(73)
出售物業、機器及設備之虧損	<u>68</u>	<u>—</u>

### 8. 股息

概無就截至二零一九年九月三十日止六個月派付股息(二零一八年九月三十日：無)。

### 9. 每股虧損

本公司擁有人應佔之每股基本虧損乃按下列數據計算：

	截至 二零一九年 九月三十日止 六個月 千港元	截至 二零一八年 九月三十日止 六個月 千港元
計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔期內虧損	<u>(21,885)</u>	<u>(19,696)</u>
	股份數目 千股	千股
計算每股基本虧損之普通股數目	<u>1,957,643</u>	<u>1,957,643</u>

由於並無已發行潛在普通股，兩個中期期間均無呈列每股攤薄虧損。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 10. 物業、機器及設備變動

本集團將租賃土地及樓宇以重估模型入賬。租賃土地及樓宇於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日已進行重估。

於釐定有關物業之公允值時，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，就估值模型建立適當的估值方法和輸入數據。

本集團租賃土地及樓宇由威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日進行估值，威格斯為與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師，擁有合適的專業資格及在相關地點的類似物業的近期估值經驗。

於估計該等物業之公允值時，其最佳用途乃為其現有用途。

租賃土地及樓宇的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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 10. 物業、機器及設備變動(續)

下表提供有關釐定該等租賃土地及樓宇公允值之方法(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  
 租賃土地及樓宇

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,按可銷售樓面面積基準,該等物業之每平方呎單位售價範圍為27,200港元至110,300港元(二零一九年三月三十一日:28,100港元至113,700港元)。

使用之單位售價增加將造成租賃土地及樓宇之公允值計量按相同百分比增加,反之亦然。

於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日之租賃土地及樓宇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。於該等年度並無轉入或轉出第三級之情況。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 10. 物業、機器及設備(續)

截至二零一九年九月三十日止六個月，因重估所產生的虧損9,076,000港元已自物業重估儲備扣除(截至二零一八年九月三十日止六個月：公允值無變動)。並無限制向股東分派物業重估儲備。

倘租賃土地及樓宇未進行重估，則將按歷史成本減累計折舊37,750,000港元(二零一九年三月三十一日：38,007,000港元)計入該等簡明綜合財務報表。

### 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二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日由獨立合資格專業估值師威格斯進行估值，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。

投資物業公允值虧損5,000,000港元已於期內確認。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 11. 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
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, 按可銷售樓面面積基準, 物業之每平方呎單位售價 為56,900港元(二零一九 年三月三十一日:58,400 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。

於二零一九年九月三十日及二零一九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

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 12. 應收貸款

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
有抵押貸款	<b>79,352</b>	44,504
減：於一年內到期並分類為流動資產的款項	<b>(22,400)</b>	(21,612)
於一年後到期的款項	<b><u>56,952</u></b>	<b><u>22,892</u></b>

本集團固定利率應收貸款(扣除信貸虧損撥備)之訂約到期日如下：

	二零一九年 九月三十日 千港元	二零一九年 三月三十一日 千港元
固定利率應收貸款：		
於一年內	<b>22,400</b>	21,612
一年至兩年	<b>1,520</b>	663
兩年至五年	<b>5,387</b>	2,342
五年以上	<b>50,045</b>	19,887
總計	<b><u>79,352</u></b>	<b><u>44,504</u></b>



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 12. 應收貸款(續)

本集團就為數79,352,000港元(二零一九年三月三十一日: 44,504,000港元)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%至10%(二零一九年三月三十一日: 7.5%至9%)計息, 年期日為1年以下至30年(二零一九年三月三十一日: 1年至25年)。所有本金金額預期將於相關到期日收回。

### 13. 股本

	二零一九年九月三十日及 二零一九年三月三十一日	
	股份數目 千股	面值 千港元
每股面值0.08港元之普通股		
法定	<u>2,800,000</u>	<u>224,000</u>
已發行及繳足	<u>1,957,643</u>	<u>156,611</u>

於截至二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日止期間/年度, 股本並無變化。

### 14. 資產抵押

於二零一九年九月三十日已將2,000,000港元(二零一九年三月三十一日: 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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 15. 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;
- 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	二零一九年	二零一九年
		九月三十日	三月三十一日
		千港元	千港元
		(未經審核)	(經審核)
通過損益按公允值列賬之金融資產			
香港上市股本證券(附註)	第一級	<b>218</b>	<b>374</b>

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

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 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(截至二零一八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) 於二零一九年九月三十日，本集團尚欠騰達置業未償還款額約2,258,000港元(二零一九年三月三十一日：2,099,000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，本集團將其投資物業出租予李永強先生，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(截至二零一八年九月三十日止六個月：978,000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4,317,665港元(截至二零一八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。