



APPLIED DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

實力建業集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：519

美國預托證券：ADHLY

2017 中期報告





目錄

公司資料	2
簡明綜合全面收益表	3
簡明綜合財務狀況表	4
簡明綜合權益變動表	5
簡明綜合現金流量表	6
簡明綜合財務報表附註	7
管理層討論及展望	18
其他資料	24



公司資料

董事會

非執行董事

王波先生 (主席)

執行董事

袁志平先生 (行政總裁)
吳潔玲女士

獨立非執行董事

劉智強先生
余達志先生
趙傑文先生

審核委員會

余達志先生 (主席)
劉智強先生
趙傑文先生

薪酬委員會

劉智強先生 (主席)
趙傑文先生
王波先生

提名委員會

王波先生 (主席)
劉智強先生
趙傑文先生

公司秘書

吳潔玲女士

香港主要營業地點

香港
干諾道中168-200號
信德中心
西座
18樓1801室

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

在香港之股份登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17M樓

在百慕達之股份登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM 08
Bermuda

主要銀行

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
恒生銀行有限公司
交通銀行股份有限公司香港分行
南洋商業銀行有限公司

核數師

瑪澤會計師事務所有限公司
執業會計師

律師

長盛國際律師事務所
禮德齊伯禮律師行
貝克•麥堅時律師事務所

股份代號

香港聯合交易所有限公司：519
美國預托證券：ADHLY

網址

<http://www.applieddev.com>



簡明綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

	附註	截至十二月三十一日止六個月	
		二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
收益	2	7,687	1,735
其他收益	2	2,329	57
其他收入	3	—	6,278
其他費用	4	(154)	—
出售按公允值計入損益之財務資產之收益淨額		1,608	—
按公允值計入損益之財務資產之公允值(減少)			
增加淨額		(104)	1,342
投資物業之公允值增加淨額		41,000	49,000
行政費用		(8,382)	(7,594)
應收一間合營企業承兌票據之利息收入		—	5,713
融資成本	6	—	(824)
應收一間合營企業款項之減值虧損		—	(5,607)
除稅前溢利	7	43,984	50,100
稅項	8	—	—
期內溢利，本公司股權持有人應佔		43,984	50,100
其他全面收入			
將重新分類至損益之項目：			
— 出售一間附屬公司後解除匯兌儲備		—	276
期內其他全面收入，除稅後		—	276
期內全面收入總額，本公司股權持有人應佔		43,984	50,376
每股盈利	9		
基本		2.11港仙	2.86港仙
攤薄		2.11港仙	2.86港仙



簡明綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

		二零一六年 十二月三十一日 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
投資物業	15	481,000	440,000
物業、廠房及設備		33	100
其他資產		–	174
可供銷售投資	10	175	175
		481,208	440,449
流動資產			
按公允值計入損益之財務資產	11	45,158	72,809
其他應收款項	12	75,019	25,770
授予一間聯屬公司之貸款	13	200,000	–
銀行結存及現金		203,781	422,422
		523,958	521,001
流動負債			
其他應付款項		2,673	2,941
		2,673	2,941
流動資產淨值		521,285	518,060
總資產減流動負債		1,002,493	958,509
資本及儲備			
股本	14	20,876	20,876
股份溢價及儲備金		979,281	935,297
權益總額		1,000,157	956,173
非流動負債			
遞延稅項負債		2,336	2,336
		1,002,493	958,509

簡明綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

	本公司股權持有人應佔									
	股本 千港元	股份溢價 千港元	投資重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	資本贖回儲備 千港元	資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元	
於二零一六年七月一日 (經審核)	20,876	244,786	(396)	-	11,931	204,610	-	474,366	956,173	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	43,984	43,984	
其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	43,984	43,984	
於二零一六年十二月三十一日 (未經審核)	20,876	244,786	(396)	-	11,931	204,610	-	518,350	1,000,157	
於二零一五年七月一日 (經審核)	17,397	139,846	(300)	2,606	11,931	204,610	(276)	101,724	477,538	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	50,100	50,100	
其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
重新分類至損益之項目	-	-	-	-	-	-	276	-	276	
— 出售一間附屬公司後解除匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	276	-	276	
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	276	50,100	50,376	
與股權持有人的交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
注資及分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
於配售股份後發行之股份	3,479	104,954	-	-	-	-	-	-	108,433	
股權變動	-	-	-	(2,606)	-	-	-	2,606	-	
於出售一間附屬公司時終止 確認其他收益	-	-	-	(2,606)	-	-	-	-	-	
	3,479	104,954	-	(2,606)	-	-	-	2,606	108,433	
於二零一五年十二月三十一日 (未經審核)	20,876	244,800	(300)	-	11,931	204,610	-	154,430	636,347	



簡明綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
	千港元	千港元
經營活動所用之現金淨額	(6,126)	(10,757)
投資活動		
已收利息	2,329	1,109
由按公允值計入損益之財務資產收取之股息	234	—
出售附屬公司之現金流入淨額	—	260,361
授予一間聯屬公司之貸款	(200,000)	—
授予第三方之貸款	(266,000)	—
償還貸款予第三方	220,000	—
購入按公允值計入損益之財務資產	(44,886)	(40,171)
購入物業、廠房及設備	(15)	(335)
出售按公允值計入損益之財務資產之所得款項	75,803	—
出售其他投資之所得款項	20	—
投資活動(所用)所得之現金淨額	(212,515)	220,964
融資活動		
已付銀行借貸利息	—	(824)
於配售股份後發行股份之所得款項	—	108,433
償還銀行借貸	—	(1,757)
融資活動所得之現金淨額	—	105,852
現金及現金等值物之(減少)增加淨額	(218,641)	316,059
期初現金及現金等值物	422,422	27,394
期末現金及現金等值物，代表		
銀行存款及銀行結存及現金	203,781	343,453



簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

1. 編製基準及基本會計政策

本簡明綜合中期財務報表乃未經審核，惟已由本公司之審核委員會審閱。本未經審核簡明綜合中期財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄16所載之適用披露規定及香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

除投資物業、於香港上市之股本證券（按可供銷售投資入賬）及按公允值計入損益之財務資產按公允值計量外，本簡明綜合中期財務報表乃根據歷史成本基準編製。

本簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零一六年六月三十日止年度之綜合財務報表所應用者一致，惟於本中期期間生效的新訂／經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

採用新訂／經修訂的香港財務報告準則對本集團本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況並沒有重大影響。

本集團並無提早於本期間應用下列已頒佈但未生效之新訂／經修訂的香港財務報告準則。

香港會計準則第7號（修訂）	披露計劃 ¹
香港會計準則第12號（修訂）	就未實現虧損確認遞延稅項資產 ¹
香港財務報告準則第2號（修訂）	股份支付交易之分類及計量 ²
香港財務報告準則第15號及對香港財務報告準則第15號之澄清	與客戶之間之合同產生的收益 ²
香港財務報告準則第9號（二零一四年）	財務工具 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³

1 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

2 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

3 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

董事正在進行評估日後採納新訂／經修訂香港財務報告準則的潛在影響，但現為不適當作合理估計其對本公司簡明綜合中期財務報表的影響。



2. 收益

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
收益		
由投資物業收取總租金收入	5,691	608
按公允值計入損益之財務資產之利息收入	1,762	1,127
由按公允值計入損益之財務資產收取之股息收入	234	-
	7,687	1,735
其他收益		
銀行利息收入	1,075	57
其他利息收入	1,254	-
	2,329	57
總收益	10,016	1,792

3. 其他收入

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
出售附屬公司之收益	-	6,120
雜項收入	-	158
	-	6,278

4. 其他費用

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
出售其他資產之虧損	154	-



5. 分部資料

管理層是基於由主要經營決策者（均為董事）定期覆核用於向各分部分配資源及評估其表現之內部報告以識別經營分部。董事認為度假村及物業發展、物業投資及投資控股乃本集團主要經營分部。

於截至二零一五年十二月三十一日止期間內，本集團已出售從事度假村及物業發展業務之兩間附屬公司**Applied Enterprises Limited**及**Beachside Investments Limited**。度假村及物業發展分部並沒有賺取收益。物業投資分部主要包括為資本增值或賺取租金而持有之住宅及商用物業。投資控股分部包括持有及買賣投資及其他資產。經營分部並無被匯總合計。

截至二零一六年十二月三十一日止六個月之分部收益及業績呈列如下：

	度假村及 物業發展 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	投資控股 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
收益	–	5,691	1,996	7,687
其他收益及收入	–	–	1,254	1,254
	–	5,691	3,250	8,941
業績				
分部業績	–	46,690	4,452	51,142
未分配公司收入				1,075
未分配公司費用				(8,233)
除稅前溢利				43,984
稅項				–
期內溢利				43,984



5. 分部資料 (續)

於二零一六年十二月三十一日分部資產及負債及截至二零一六年十二月三十一日止六個月之其他分部資料呈列如下：

	度假村及 物業發展 (未經審核)	物業投資 (未經審核)	投資控股 (未經審核)	分部總計 (未經審核)	未分配 (未經審核)	總計 (未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產	518	481,250	319,630	801,398	203,768	1,005,166
負債	-	4,625	375	5,000	9	5,009
其他分部資料：						
物業、廠房及設備之增添	-	-	15	15	-	15
物業、廠房及設備之折舊	-	-	13	13	-	13
出售其他資產之虧損	-	-	154	154	-	154
投資物業公允價值之增加	-	41,000	-	41,000	-	41,000
按公允值計入損益之財務資產之公允值減少淨額	-	-	104	104	-	104
出售按公允值計入損益之財務資產之收益淨額	-	-	1,608	1,608	-	1,608

截至二零一五年十二月三十一日止六個月之分部收益及業績呈列如下：

	度假村及 物業發展 (未經審核)	物業投資 (未經審核)	投資控股 (未經審核)	總計 (未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	-	608	1,127	1,735
其他收益及收入	-	116	-	116
	-	724	1,127	1,851
業績				
分部業績	(1,298)	49,251	2,166	50,119
未分配公司收入				99
未分配公司費用				(5,520)
出售附屬公司之收益	4,067	350		4,417
出售附屬公司之收益 - 未分配				1,703
應收一間合營企業承兌票據之利息收入	5,713			5,713
融資成本				(824)
應收一間合營企業款項之減值虧損	(5,607)			(5,607)
除稅前溢利				50,100
稅項				-
期內溢利				50,100

5. 分部資料 (續)

於二零一五年十二月三十一日分部資產及負債及截至二零一五年十二月三十一日止六個月之其他分部資料呈列如下：

	度假村及 物業發展 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	投資控股 (未經審核) 千港元	分部總計 (未經審核) 千港元	未分配 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
資產	88	301,081	65,637	366,806	343,742	710,548
負債	-	349	417	766	73,435	74,201
其他分部資料：						
物業、廠房及設備之增添	-	335	-	335	-	335
物業、廠房及設備之折舊	-	92	61	153	358	511
投資物業公允值之增加	-	49,000	-	49,000	-	49,000
按公允值計入損益之財務資產之公允值增加淨額	-	-	1,342	1,342	-	1,342

於此兩個期間內並沒有由分部間交易所產生之收益。上述所報告來自物業投資分部之收益乃指自外來顧客所賺取之租金收入。分部業績指各分部在未分配企業收入、中央行政管理費用、出售附屬公司之收益、融資成本、應收一間合營企業承兌票據之利息收入、應收一間合營企業款項之減值虧損及所得稅支出前應佔之溢利或虧損。總資產及負債指每個分部之所有資產及負債及未分配企業資產及負債，於綜合賬中已抵銷者除外。

地區資料

本集團之業務主要位於香港及中華人民共和國（「中國」，香港除外）。此外，本集團亦在不同海外市場（「海外」）持有各項投資。

以下列表提供按地區市場劃分本集團源自外來顧客收益之分析，其中按公允值計入損益之財務資產之利息收入乃基於相關投資之市場劃分：

	按地區市場劃分之收益	
	二零一六年 (未經審核) 千港元	二零一五年 (未經審核) 千港元
香港	6,229	949
海外	1,458	786
	7,687	1,735



5. 分部資料 (續)

按資產所在地區劃分之非流動資產賬面值之分析如下：

	非流動資產賬面值	
	二零一六年 十二月三十一日 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 (經審核)
	千港元	千港元
香港	481,033	440,274

上述非流動資產並不包括財務工具。本集團並沒有遞延稅項資產、離職後福利資產及由保險合同產生之權益。

6. 融資成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
	千港元	千港元
借貸之利息開支	-	824

7. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
	千港元	千港元
期內溢利已扣除(計入)下列各項：		
員工成本，包括董事酬金		
薪金及其他福利	3,533	1,813
退休福利計劃供款	42	43
總員工成本	3,575	1,856
其他項目		
物業、廠房及設備之折舊	13	511
應收一間合營企業款項之減值虧損	-	5,607
按公允值計入損益之財務資產之公允值減少(增加)淨額	104	(1,342)
有關產生租金收入之投資物業的直接營運開支	116	127
有關沒有產生租金收入之投資物業的直接營運開支	-	646
樓宇之經營租賃款項	1,121	1,177



8. 稅項

由於截至二零一六年十二月三十一日止期間本集團之估計應課稅溢利已被過往年度結轉之未沖銷稅項虧損完全吸收，因此並無就香港利得稅作出撥備。由於本集團截至二零一五年十二月三十一日止期間就稅務目的而言錄得虧損，故並無就香港利得稅作出撥備。

在其他司法權區（如適用）產生的稅項乃按照有關司法權區根據其現行法例、詮釋及慣例釐定的現行稅率計算。

9. 每股盈利

截至二零一六年十二月三十一日止六個月之每股基本盈利乃根據期內本公司股權持有人應佔溢利**43,984,000**港元（二零一五年：**50,100,000**港元）及本公司已發行普通股之加權平均數**2,087,590,739**股（二零一五年：**1,752,969,537**股）計算。

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止六個月期間，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止六個月期間，本公司並無任何潛在攤薄普通股。

10. 可供銷售投資

	二零一六年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一六年 六月三十日 (經審核) 千港元
於香港上市之股本證券（按公允值計值）	175	175
非上市股份（按成本計值）	-	-
	175	175

附註：

- (i) 於二零一六年十二月三十一日，本集團在Wealth Guide Global Limited（「Wealth Guide」，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司）之普通股本中持有20%權益。董事認為，由於本集團並無在Wealth Guide之董事會中委任任何代表，故本集團對該被投資者並無重大影響，及該股本投資被入賬列作按成本減去減值虧損計量之可供銷售投資。



11. 按公允值計入損益之財務資產

		二零一六年 十二月三十一日 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
於首次確認時指定為按公允值計算			
於海外上市之債務工具	<i>i</i>	30,042	35,661
於香港上市之債務工具	<i>ii</i>	15,116	7,891
於香港上市之股本證券	<i>iii</i>	-	9,470
股票掛鈎票據	<i>iv</i>	-	19,787
		45,158	72,809

附註：

- (i) 本集團於二零一六年十二月三十一日持有本金總額為3,822,000美元(二零一六年六月三十日：4,200,000美元)之海外上市債務工具，按固定年利率0%至7.25%計息(二零一六年六月三十日：年利率8.50%至10.125%)，並將於二零一八年至二零二一年到期(二零一六年六月三十日：於二零一七年至二零二零年到期)。該等債務工具之公允值為30,042,000港元(二零一六年六月三十日：35,661,000港元)乃按報告期末之市場報價釐定。
- (ii) 本集團於二零一六年十二月三十一日持有本金總額為1,919,000美元(二零一六年六月三十日：1,000,000美元)之香港上市債務工具，按固定年利率2.98%至7.25%計息(二零一六年六月三十日：年利率8.75%)並將於二零一八年至二零二一年到期(二零一六年六月三十日：於二零一八年到期)。該等債務工具之公允值15,116,000港元(二零一六年六月三十日：7,891,000港元)乃按報告期末之市場報價釐定。
- (iii) 本集團於二零一六年十二月三十一日並無持有任何股本證券。於二零一六年六月三十日，該等香港上市股本證券之公允值9,470,000港元乃按於二零一六年六月三十日之市場報價釐定。
- (iv) 本集團於二零一六年十二月三十一日並無持有任何股票掛鈎票據。於二零一六年六月三十日，本集團持有本金總額為20,000,000港元之股票掛鈎票據，按固定年利率6%計息，並於二零一六年八月至二零一六年九月到期(可予提前贖回)。該等股票掛鈎票據按不同行使價與不同香港上市證券掛鈎。該等股票掛鈎票據之公允值19,787,000港元乃按於二零一六年六月三十日之市場報價釐定。

上述財務工具由於按公允值管理及評估，故此於首次確認時指定為按公允值計算。



12. 其他應收款項

	二零一六年 十二月三十一日 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 (經審核)
	千港元	千港元
按金、預付款項及其他應收款項	1,032	1,288
應收證券經紀之款項	27,987	24,482
應收貸款	46,000	—
	75,019	25,770

附註：

(i) 授予借款人之貸款為無抵押、按固定年息4.7%計息及須於二零一七年二月二十八日償還。

13. 授予一間聯屬公司之貸款

授予Wealth Guide之貸款乃無抵押、免息及無固定還款期。於報告期末，並無就未償還貸款計提撥備且貸款賬面值與其公允值相若。

14. 股本

	普通股數目	金額 千港元
法定：		
於二零一六年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，每股面值0.01 港元之普通股	6,000,000,000	60,000
已發行及繳足：		
於二零一六年六月三十日及二零一六年十二月三十一日	2,087,590,739	20,876

15. 投資物業

	千港元
公允值	
於二零一六年六月三十日（經審核）	440,000
公允值增加淨額	41,000
於二零一六年十二月三十一日（未經審核）	481,000



16. 關聯者之交易

除簡明綜合中期財務報表其他部分披露之交易／資料外，於期內，本集團與關聯者進行下列交易：

主要管理人員酬金

主要管理人員酬金（包括已付予本公司董事款項）如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
	千港元	千港元
薪金及其他福利	2,638	1,308
退休福利計劃供款	15	18
	2,653	1,326

17. 財務工具之公允值計量

下表呈列於二零一六年十二月三十一日及二零一六年六月三十日以公允值計量的財務工具之賬面值，按香港財務報告準則第13號「公允值計量」所界定的三個公允值等級制度呈列，而公允值計量乃基於對其整體計量有重大影響的最低等級輸入參數作整體分類。有關輸入參數等級之定義如下：

- 第一等級（最高等級）：本集團在計量日可獲得之相同財務工具在活躍市場中的報價（未經調整）；
- 第二等級：除第一等級所包括之報價外，可直接或間接觀察之財務工具的輸入參數；
- 第三等級（最低等級）：財務工具無法觀察的輸入參數。

(i) 以公允值計量之財務資產

	於二零一六年十二月三十一日 (未經審核)	
	總計 千港元	第一等級 千港元
按公允值計入損益之財務資產(附註11)：		
於海外上市之債務工具	30,042	30,042
於香港上市之債務工具	15,116	15,116
	45,158	45,158
可供銷售投資(附註10)：		
於香港上市之股本證券	175	175



17. 財務工具之公允值計量(續)

	於二零一六年六月三十日 (經審核)	
	總額	第一等級
	千港元	千港元
按公允值計入損益之財務資產(附註11):		
於海外上市之債務工具	35,661	35,661
於香港上市之債務工具	7,891	7,891
於香港上市之股本證券	9,470	9,470
股票掛鈎票據	19,787	19,787
	72,809	72,809
可供銷售投資(附註10):		
於香港上市之股本證券	175	175

於截至二零一六年十二月三十一日及二零一六年六月三十日止期間，公允值計量第一等級及第二等級之間並無轉撥及並無轉撥入及轉撥出公允值計量第三等級。

(ii) 並非以公允值計量之財務資產及負債

本集團並非以公允值計量之財務資產及負債之賬面值與其於二零一六年十二月三十一日及二零一六年六月三十日之公允值並無重大差異。

18. 報告期後事項

於二零一七年一月二十三日，本公司與獨立第三方訂立注資協議，據此，本公司有條件同意以現金出资方式向鹽城和融房地產開發有限公司（「鹽城和融」）注資人民幣150,000,000元。於注資完成後，本集團將持有鹽城和融75%股權及鹽城和融之註冊資本將由人民幣50,000,000元增加至人民幣200,000,000元。鹽城和融主要從事物業發展。有關注資之交易詳情載列於本公司日期為二零一七年一月二十三日之公告。



管理層討論及展望

中期股息

董事不建議就截至二零一六年十二月三十一日止六個月派付中期股息（二零一五年十二月三十一日：無）。

業績

本集團截至二零一六年十二月三十一日止六個月錄得股權持有人應佔溢利**43,984,000**港元，而截至二零一五年十二月三十一日止同期則錄得**50,100,000**港元。本集團業績減少乃主要由於投資物業之公允值增幅放緩及其減少增加**8,000,000**港元所致。

本集團截至二零一六年十二月三十一日止六個月亦錄得收益增加**343%**，達**7,687,000**港元（二零一五年：**1,735,000**港元），增加乃主要由於本集團投資物業產生租金收入**5,691,000**港元（二零一五年：**608,000**港元）所致。

業務回顧

本集團主要業務為度假村及物業發展、物業投資及投資控股。

度假村及物業發展

謹此提述本公司日期為二零一七年一月二十三日之公告，本公司已訂立注資協議，據此，本公司（或透過其全資附屬公司間接）已有條件同意以現金出資方式向一家中國物業發展公司注資人民幣**150,000,000**元。於注資完成後，本集團將持有該物業發展公司**75%**股權。董事會認為交易將為本集團貢獻物業發展收益。



管理層討論及展望

物業投資

截至二零一六年十二月三十一日止六個月，本集團投資物業貢獻租金收入合共**5,691,000**港元（二零一五年：**608,000**港元），增加**836%**。截至二零一六年十二月三十一日止六個月之公允值增加為**41,000,000**港元（二零一五年：**49,000,000**港元）。董事會認為本集團之投資物業將為本集團繼續產生租金收入。

投資控股

於截至二零一六年十二月三十一日止六個月，本集團錄得有關企業債券、股本證券及股票掛鈎票據全部投資之利息收入合共**1,762,000**港元（二零一五年：**1,127,000**港元）。此外，本集團於出售企業債券、股本證券及股票掛鈎票據後於二零一六年十一月錄得出售按公允值計入損益之財務資產收益淨額**1,608,000**港元後進一步投資於息率介乎**0%**至**7.25%**之間的各種企業債券。本集團錄得未變現虧損淨值（即各種企業債券公允值減少淨值）**104,000**港元（二零一五年：未變現收益**1,342,000**港元）。於二零一六年十二月三十一日，本集團之投資組合賬面值為**45,158,000**港元（二零一六年六月三十日：**72,809,000**港元）。

謹此提述本公司日期為二零一六年十二月十二日之公告，本公司以面值**20**美元認購一家投資控股公司**Wealth Guide Global Limited**（「Wealth Guide」）之**20%**股權及授予股東貸款**200,000,000**港元。於本公告日期，**Wealth Guide**的主要資產為**49,545,000**股南京三寶科技股份有限公司內資股（「三寶內資股」）。三寶內資股之原投資成本約為人民幣**635,000,000**元。於**Wealth Guide**之投資總額（包括認購代價及股東貸款）約**200,000,000**港元將用於**Wealth Guide**之多樣化投資組合。董事會認為於投資控股公司之投資以及股東貸款將符合本集團整體利益。



管理層討論及展望

財務回顧

流動現金、財務資源及資本結構

於二零一六年十二月三十一日，本集團之流動資產為**523,958,000**港元（二零一六年六月三十日：521,001,000港元）及流動負債為**2,673,000**港元（二零一六年六月三十日：2,941,000港元），屬強勁之流動比率約**196.0**倍（二零一六年六月三十日：177.2倍）。於二零一六年十二月三十一日，本集團之權益總額為**1,000,157,000**港元（二零一六年六月三十日：956,173,000港元）及本集團並無銀行借款（二零一六年六月三十日：無）。

謹此提述本公司日期為二零一七年一月二十三日之公告，本公司已訂立注資協議，據此，本公司（或透過其全資附屬公司間接）已有條件同意以現金出資方式向一家中國物業發展公司注資人民幣**150,000,000**元。注資款項將以本集團內部資源及／或外部借貸撥付。

董事會認為本集團於以上收購事項後擁有充足財務資源。

展望

於收購力寶中心及招商局大廈之辦公室物業後，本集團於截至二零一六年十二月三十一日止六個月之租金收入增至**5,691,000**港元，較截至二零一五年十二月三十一日止同期之**608,000**港元增加**836%**。於截至二零一六年十二月三十一日止六個月，本集團錄得投資物業公允值增加**41,000,000**港元。於二零一六年十二月三十一日，本集團投資物業賬面值為**481,000,000**港元（二零一六年六月三十日：440,000,000港元）。董事會認為本集團的辦公室物業會繼續產生可觀租金收入並升值。

此外，本公司以20美元認購一家投資控股公司Wealth Guide Global Limited之20%股權並向該公司提供貸款**200,000,000**港元。董事會認為，於投資控股公司之投資及股東貸款將符合本集團整體利益。



管理層討論及展望

謹此提述本公司日期為二零一七年一月二十三日之公告，本公司已訂立注資協議，據此，本公司（或透過其全資附屬公司間接）已有條件同意以現金出資方式向一家中國物業發展公司注資人民幣150,000,000元。於注資完成後，本集團將持有該物業發展公司75%股權。董事會有信心物業發展之相關收購事項將為本集團帶來良好業績及利益。董事會將繼續為本集團尋覓投資良機及項目。

主要風險及不確定因素

本集團主要從事度假村及物業發展、物業投資以及投資控股。本集團及其個別業務分部之財務狀況、營運、業務及前景受以下重大風險及不確定因素影響：

業務風險

本集團之物業業務前景取決於香港物業市場之表現。尤其是，本集團投資物業之公允值與香港物業市場之表現有直接關係。本集團物業投資或發展所處地區房地產市場放緩或會對本集團之財務狀況、營運、業務及前景造成重大不利影響，並會導致本集團之投資物業及物業發展出現公允值虧損。本集團投資所在房地產市場受諸多因素影響，包括但不限於相關經濟、政治、社會及法律環境之轉變以及政府財政及貨幣政策的變動，而上述各項因素均並非本集團所能控制。減低是項風險的管理政策旨在於資產構成、收入及盈利能力方面監察及擴闊本集團業務。

市場風險

由於相關地區物業市場同類物業之市價具透明度，故本集團之物業投資及發展業務於頗具競爭性的環境中營運。物業市場之透明度對本集團物業投資及發展業務之收入及盈利能力構成壓力。減低有關風險的管理政策為在可能的情況下，使物業投資組合在物業種類及位置上更多元化。



管理層討論及展望

財務風險

本集團於其日常業務過程中面對有關外幣、股價、信貸及流動資金風險的財務風險。如下文所述，本集團大部份資產及負債均以港元及美元計值，故本集團所承受之外匯風險並不重大。本集團面臨投資控股（包括於按公允值計入損益之財務資產下持有之股本及債務工具、企業債券及股票掛鈎票據）產生之價格風險。信貸風險指債務人未能履行其償還應付本集團款項的責任。本集團的信貸風險主要來自授予一間聯屬公司之貸款、計入其他應收款項之應收證券經紀之款項及銀行結存（管理層認為由於交易對手方於市場上擁有良好信譽，故信貸風險並不重大）。本集團擁有足夠銀行結存及現金水平，以撥付本集團營運及預期擴充。因此，流動性風險極微。

外匯管理

本集團大部份資產及負債均以港元及美元計值，故本集團所承受之外匯風險並不重大。本集團並無進行任何外匯投機活動。本集團之政策為透過配對外匯收入及開支管理外匯風險，並會於預期面臨外匯風險時運用（如有需要）適當之對沖工具。

謹此提述本公司日期為二零一七年一月二十三日之公告，本集團將於中國從物業發展並就物業發展支付相關發展費用。在任何情況下，本集團會制訂政策不時監督本集團投資之外匯風險。



管理層討論及展望

資本承擔

於二零一六年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，本集團並無重大資本承擔。

資產抵押

於二零一六年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，本集團並無以重大資產作出抵押。

訴訟

於二零一六年八月三十日，前董事王家琪女士於二零一一年五月對本公司提出法律訴訟，索償薪金及其他津貼等各類拖欠合共約**3,000,000**港元，已提交並送達且接受附帶條款付款**1,200,000**港元之通知書（詳情載於本公司二零一六年年報附註**37**），進而放棄申索。除上述披露者外，本集團並無重大訴訟。

人力資源及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團聘有合共**4**名（二零一五年：**6**名）全職僱員及執行董事。於截至二零一六年十二月三十一日止六個月，包括董事酬金在內之員工總成本為**3,575,000**港元（二零一五年：**1,856,000**港元）。董事及僱員之薪酬待遇一般會每年檢討，並參考市場條款及個人能力、表現及經驗而制訂。本集團亦為香港僱員提供醫療保險及運作一項公積金計劃。



其他資料

董事於股份、相關股份及債券之權益

於二零一六年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條存置之股東登記冊所載，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉，或根據上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及交易所之權益及淡倉如下：

本公司股份好倉

董事姓名	所持普通股數目	
	實益擁有人	概約持股百分比
吳潔玲	15,000	0.001

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，本公司各董事或主要行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有須依據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及標準守則須知會本公司及交易所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被認為或視作擁有之權益及淡倉）及證券及期貨條例第352條須列入根據該條例所述登記冊之權益或淡倉。



其他資料

更新董事資料

以下為根據上市規則第**13.51B(1)**條須予披露之經更新本公司董事資料：

1. 王波先生（「王先生」，作為非執行董事）與本公司訂立服務合約，自二零一六年九月十四日起為期三年。王先生亦可收取董事袍金每月**40,000**港元。
2. 袁志平先生（「袁先生」，作為執行董事）與本公司訂立服務合約，自二零一六年九月十四日起為期三年，該合約亦屬於本集團行政總裁服務合約。袁先生可分別收取董事袍金及行政總裁薪金每月**20,000**港元及每月**60,000**港元。
3. 劉智強先生（「劉先生」，作為獨立非執行董事）與本公司訂立服務合約，自二零一六年九月十四日起為期三年。劉先生可收取董事袍金每月**20,000**港元。
4. 余達志先生（「余先生」，作為獨立非執行董事）與本公司訂立服務合約，自二零一六年九月十四日起為期三年。余先生可收取董事袍金每月**20,000**港元。
5. 趙傑文先生（「趙先生」，作為獨立非執行董事）與本公司訂立服務合約，自二零一六年九月十四日起為期三年。趙先生可收取董事袍金每月**20,000**港元。

購買股份或債券安排

本公司及其附屬公司之董事及僱員均可參與本公司於二零一二年十一月十五日所採納之本公司購股權計劃。截至二零一六年十二月三十一日，自採納購股權計劃起並沒有授出任何購股權。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本期間內任何時間概無訂立任何安排，致使董事可藉購買本公司或任何其他相聯法團（定義見證券及期貨條例第**XV**部）之股份或債券而獲得利益。各董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女概無任何認購本公司證券之權利，亦無於本期間內行使任何該等權利。



其他資料

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置之權益登記冊載有以下佔本公司已發行股份5%以上之權益：

股份或相關股份之好倉

股東名稱	身份及權益性質	普通股數目	
		所持已發行 股份數目	佔本公司已 發行股本 概約百分比
Rich Unicorn Holdings Limited	實益擁有人	559,865,959	26.82%
豐盛控股有限公司	受控制法團 之權益	559,865,959	26.82%
Magnolia Wealth International Limited	受控制法團 之權益	559,865,959	26.82%
季昌群	受控制法團 之權益	559,865,959	26.82%

附註：該等權益乃由豐盛控股有限公司（「豐盛」）之全資附屬公司Rich Unicorn Holdings Limited擁有。Magnolia Wealth International Limited（由季昌群先生全資擁有）持有9,188,860,454股豐盛股份，佔豐盛已發行股本之46.58%。因此，季先生持有10,126,770,454股豐盛股份（佔豐盛已發行股本之51.33%）之權益。



其他資料

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一六年十二月三十一日止六個月，本公司及其附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司致力於本集團採用最佳企業管治常規及程序。本公司致力於通過使用有效的問責制，以提高透明度和營運的獨立性，使本公司有健全和持續發展。

本公司於截至二零一六年十二月三十一日止六個月期間內一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟有關守則條文第(i)A.4.2條及(ii)A.2.1條除外。有關偏離詳情載列如下：

(i) A.4.2

根據企業管治守則之守則條文第A.4.2條所要求，所有獲委任以填補臨時空缺的董事，均應在獲董事會委任後的首次股東大會上膺選連任，及每位董事（包括有指定任期者）均須最少每三年輪值告退一次。本公司之公司細則（「公司細則」）於以下方面偏離此守則條文：

- (a) 根據公司細則之細則第86(2)條，其中規定董事有權委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或待股東於股東大會上授權後作為現有董事會新增成員。任何就此獲董事會委任之董事須任職至下屆本公司股東週年大會為止。

保留此公司細則之原因是為遵守上市規則附錄3第4(2)段之規定。有關獲委任以填補臨時空缺或作為董事會新增成員之董事於下屆股東週年大會（而非下屆股東大會）方須退任之規定，亦使股東於重選須輪值退任董事的同時，在同一屆股東大會上考慮重選該等新董事。



其他資料

(b) 根據公司細則之細則第87(1)條，於本公司之股東週年大會上，三分之一的在任董事（或倘數量並不是三的倍數，則取最接近但不能超過三分之一之人數）（包括獨立非執行董事）均須輪值告退，但本公司之董事會主席及／或董事總經理，於其任職期間，不須輪值告退或於釐定每年退任董事人數時被考慮在內。儘管公司細則第87(1)條要求，實際上，本公司之董事會主席王波先生將自願讓股東至少每三年一次於本公司之股東週年大會上重選。因此在實際上，本公司全體董事（包括獨立非執行董事）都會至少每三年輪值告退一次。全體獨立非執行董事任期為三年及須按公司細則輪值告退。

(ii) A.2.1

王敬渝女士於二零一五年七月十五日獲委任為本公司之主席兼董事總經理直至二零一六年九月十四日辭任，此舉未能遵守企業管治守則之守則條文第A.2.1條。於其辭任後，本公司將本公司主席及董事總經理之角色區分。

除以上偏離外，本公司一直致力於以良好的企業管治原則和常規保障股東的利益，並維護本公司的問責制、透明度和責任。

本公司定期檢討其企業管治常規，以確保本公司繼續符合企業管治守則的要求。

審核委員會

本公司截至二零一六年十二月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表已由審核委員會審閱，隨後由董事會根據審核委員會之推薦建議正式批准。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。經向本公司各董事作出個別查詢後，各董事已確認彼等於截至二零一六年十二月三十一日止六個月期間一直遵守標準守則所載之要求標準。