



# 金誠控股 有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
股份代號：1462

新城市 新生活 金融服務實體

中期報告  
2018/19



11,493  
794,391  
948,329  
431,392  
27,104  
159,291  
16,481  
493,129  
896,338  
14,392  
645,393  
943,394

## 公司資料

### 註冊辦事處

Clifton House,  
75 Fort Street, P.O. Box 1350,  
Grand Cayman, KY1-1108,  
Cayman Islands

### 總辦事處及主要營業地點

香港中環  
花園道3號冠君大廈  
28樓2806-2807室

### 執行董事

韋杰先生(主席兼行政總裁)  
徐黎雲女士  
黃金定先生, 會計師

### 獨立非執行董事

牛鍾潔先生  
張應坤先生  
陳釗先生

### 審核委員會

張應坤先生(主席)  
牛鍾潔先生  
陳釗先生

### 薪酬委員會

牛鍾潔先生(主席)  
韋杰先生  
張應坤先生

### 提名委員會

韋杰先生(主席)  
牛鍾潔先生  
陳釗先生

### 授權代表

韋杰先生  
黃金定先生, 會計師

### 公司秘書

黃金定先生, 會計師

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 開曼群島主要股份過戶登記處

Estera Trust (Cayman) Limited  
Clifton House,  
75 Fort Street, P.O. Box 1350,  
Grand Cayman, KY1-1108,  
Cayman Islands

### 核數師

安永會計師事務所

### 法律顧問

香港法律：  
何韋鮑律師行

### 股份資料

上市地點：香港聯合交易所有限公司主板  
股份代號：1462  
每手買賣單位：2,000股

### 網站

[www.gold-finance-gp.com.hk](http://www.gold-finance-gp.com.hk)

## 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

金誠控股有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年九月三十日止六個月(「報告期間」)之未經審核簡明綜合財務資料，連同於去年同期之比較數字如下：

	附註	未經審核 截至九月三十日止六個月	
		二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	5	278,115	448,992
所提供服務成本		(203,048)	(406,590)
毛利		75,067	42,402
投資物業公平值收益		6,386	23,440
其他收入、收益及虧損淨額	5	(36)	4,108
行政成本		(30,327)	(16,798)
融資成本	6	(4,168)	(1,576)
除稅前溢利	7	46,922	51,576
所得稅開支	8	(16,901)	(10,384)
期內溢利		30,021	41,192
其他全面收益／(虧損)			
其後期間可能重新分類至損益之項目：			
一項可供出售投資之公平值變動		—	935
換算海外業務之匯兌差額		(65,887)	2,251
期內其他全面收益／(虧損)		(65,887)	3,186
期內全面收益／(虧損)總額		(35,866)	44,378
以下人士應佔期內溢利／(虧損)：			
母公司擁有人		30,051	41,192
非控股權益		(30)	—
		30,021	41,192
以下人士應佔期內全面收益／(虧損)總額：			
母公司擁有人		(35,416)	44,378
非控股權益		(450)	—
		(35,866)	44,378
母公司擁有人應佔每股盈利			
基本	10	0.75港仙	1.03港仙
攤薄	10	0.75港仙	1.01港仙

股息詳情於簡明綜合中期財務資料附註9披露。

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一八年九月三十日

	附註	未經審核 二零一八年 九月三十日 千港元	經審核 二零一八年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	65,546	66,554
投資物業	11	650,368	601,754
按公平值計入損益之金融資產	12	32,530	—
可供出售投資	12	—	37,662
人壽保險產品的已抵押按金		6,671	6,594
電影投資		—	13,844
預付款項、按金及其他應收款項		5,328	5,989
<b>非流動資產總額</b>		<b>760,443</b>	<b>732,397</b>
<b>流動資產</b>			
合約資產		115,480	—
應收客戶的合約工程總額		—	41,223
應收賬款	13	130,503	114,638
預付款項、按金及其他應收款項		105,237	61,387
可收回稅項		188	188
按公平值計入損益之金融資產	12	3,475	15,167
現金及銀行結餘		100,146	327,122
<b>流動資產總額</b>		<b>455,029</b>	<b>559,725</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	15	142,655	63,309
合約工程的應計成本		—	56,641
其他應付款項及應計費用		140,544	257,748
預收款項		10,833	31,117
銀行及其他借貸	16	90,000	90,000
應付稅項		15,495	13,347
<b>流動負債總額</b>		<b>399,527</b>	<b>512,162</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>55,502</b>	<b>47,563</b>
<b>總資產減流動負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸	16	286,153	213,094
可換股債券	14	—	56,193
遞延稅項負債		22,416	22,839
<b>非流動負債總額</b>		<b>308,569</b>	<b>292,126</b>
<b>資產淨值</b>		<b>507,376</b>	<b>487,834</b>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	17	4,038	4,000
儲備		461,748	441,794
<b>非控股權益</b>		<b>465,786</b>	<b>445,794</b>
		41,590	42,040
<b>權益總額</b>		<b>507,376</b>	<b>487,834</b>

# 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

	母公司擁有人應佔												
	已發行 股本 千港元	股份 溢價 千港元	法定盈餘 儲備 千港元	外匯波動 儲備 千港元	可換股債券 的權益部分 千港元	可供出售投 資重估儲備 千港元	資本 儲備 千港元	合併 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	保留 溢利 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一七年四月一日(經審核)	4,000	203,061	—	180	—	—	(109,551)	(1,677)	3,387	156,856	256,256	—	256,256
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	41,192	41,192	—	41,192
期內其他全面收入：													
一項可供出售投資之公平值變動	—	—	—	—	—	935	—	—	—	—	935	—	935
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	2,251	—	—	—	—	—	—	2,251	—	2,251
期內全面收入總額	—	—	—	2,251	—	935	—	—	—	41,192	44,378	—	44,378
共同控制下之業務收購	—	—	—	(129)	—	—	—	(3,602)	—	—	(3,731)	—	(3,731)
於二零一七年九月三十日 (未經審核)	4,000	203,061	—	2,302	—	935	(109,551)	(5,279)	3,387	198,048	296,903	—	296,903
於二零一八年四月一日(經審核)	4,000	203,061*	6,857*	19,503*	384*	662*	(109,551)*	8,138*	3,387*	309,353*	445,794	42,040	487,834
首次應用香港財務報告準則第9號的 影響(附註3)	—	—	—	—	—	(662)	—	—	—	662	—	—	—
於二零一八年四月一日的 經調整結餘	4,000	203,061	6,857	19,503	384	—	(109,551)	8,138	3,387	310,015	445,794	42,040	487,834
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	30,051	30,051	(30)	30,021
期內其他全面虧損：													
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	(65,467)	—	—	—	—	—	—	(65,467)	(420)	(65,887)
期內全面收入/(虧損)總額	—	—	—	(65,467)	—	—	—	—	—	30,051	(35,416)	(450)	(35,866)
可換股債券的轉換(附註14)	38	55,754	—	—	(384)	—	—	—	—	—	55,408	—	55,408
於二零一八年九月三十日 (未經審核)	4,038	258,815*	6,857*	(45,964)*	—*	—*	(109,551)*	8,138*	3,387*	340,066*	465,786	41,590	507,376

\* 該等儲備賬組成簡明綜合財務狀況表內的綜合儲備461,748,000港元(二零一八年三月三十一日：441,794,000港元)。

## 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

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>經營產生(所用)的現金</b>		
經營活動產生(所用)的現金	41,227	(6,289)
已收利息	851	48
已付利息	(3,708)	(395)
已付香港利得稅	—	(469)
已付中國稅項	(11,877)	(246)
<b>經營活動所得/(所用)的現金流量淨額</b>	<b>26,493</b>	<b>(7,351)</b>
<b>投資活動所得的現金流量</b>		
購置物業、廠房及設備項目	(1,985)	(846)
出售物業、廠房及設備項目的所得款項	3	367
購買按公平值計入損益之金融資產	—	(39,408)
同一控制下收購附屬公司	—	(32)
添置投資物業	(101,783)	(146,823)
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項	7,021	50,991
電影投資的所得款項	13,040	—
<b>投資活動所用的現金淨額</b>	<b>(83,704)</b>	<b>(135,751)</b>
<b>融資活動所得的現金流量</b>		
發行可換股債券所得款項	—	57,059
新造銀行及其他借貸	—	220,515
銀行及其他借款的還款	(158,476)	—
<b>融資活動(所用)/所得的現金淨額</b>	<b>(158,476)</b>	<b>277,574</b>
<b>現金及現金等價物的(減少)/增加淨額</b>	<b>(215,687)</b>	<b>134,472</b>
期初現金及現金等價物	327,122	119,109
外幣滙率變動影響淨額	(11,289)	2,439
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>100,146</b>	<b>256,020</b>
<b>現金及現金等價物分析：</b>		
現金及銀行結餘	100,146	256,020

## 1. 公司資料

本公司為一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司的主要營業地點位於香港中環花園道3號冠君大廈28樓2806-2807室。

本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為一間投資控股公司。本集團於截至二零一八年九月三十日止六個月主要從事以下主要活動：

- 於中華人民共和國(「中國」)從事投資及資產管理服務
- 於中國從事物業投資及開發
- 於香港從事樓宇服務

## 2. 編製基準

截至二零一八年九月三十日止六個月之本未經審核簡明綜合中期財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄16所載適用披露規定編製。

編製本簡明綜合財務資料所採納的會計政策及編製基準與編製本集團截至二零一八年三月三十一日止年度的年度財務報表所遵照者一致，惟下列有關採納下文附註3所披露之香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

## 3. 會計政策之變動及披露

本集團之未經審核中期簡明綜合財務報表已於報告期間首次採納以下經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號修訂	以股份為基礎付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號修訂	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號保險合同
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	客戶合約收益
香港財務報告準則第15號修訂	澄清香港財務報告準則第15號客戶合約收益
香港會計準則第40號修訂	轉讓投資物業
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
二零一四年至二零一六年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號修訂

除下文附註外，採納該等經修訂香港財務報告準則並無對該等未經審核中期簡明綜合財務資料產生重大財務影響，而該等未經審核中期簡明綜合財務資料之會計政策亦無重大變動。

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 3. 會計政策之變動及披露 (續)

#### 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號取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，對先前有關金融資產分類及計量之指引作出重大變動，並就金融資產減值引入「預期信貸虧損」(「預期信貸虧損」)模式。

本集團已根據過渡規定前瞻應用香港財務報告準則第9號至於二零一八年四月一日已存在的項目。本集團已將首次應用的累積影響作為二零一八年四月一日的期初權益調整。因此，比較資料繼續根據香港會計準則第39號報告。

採納香港財務報告準則第9號對下列方面具有影響：

#### (a) 分類及計量

根據香港財務報告準則第9號，債務金融工具隨後按公平值計入損益、攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量。分類乃基於兩個準則作出：本集團管理資產之業務模式；及工具的合約現金流量是否為就未償還本金之「純粹支付本金及利息」(「SPPI準則」)。

根據香港財務報告準則第9號，本集團之前分類為可供出售之非上市基金投資現分類為按公平值計入損益之金融資產，原因是該等投資的現金流量特徵不符合SPPI準則。先前入賬可供出售投資重估儲備的公平值變動已轉移至於二零一八年四月一日的保留溢利期初結餘。此外，本集團之前根據香港會計準則第39號類別為貸款及應收款項之電影投資，根據香港財務報告準則第9號，於二零一八年四月一日類別為按公平值計入損益之金融資產。

總括而言，於初始採用日期(即二零一八年四月一日)於簡明綜合財務狀況表內確認的金額已作出下列重新分類：

	根據香港會計準 則第39號 於二零一八年 四月一日 之賬面值 千港元	重新分類 千港元	根據香港財務 報告準則第9號 於二零一八年 四月一日 之賬面值 千港元
<b>非流動資產</b>			
可供出售投資	37,662	(37,662)	—
按公平值計入損益之金融資產	—	37,662	37,662

### 3. 會計政策之變動及披露 (續)

#### 香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

##### (a) 分類及計量 (續)

該等變動對本集團權益的影響如下：

	可供出售投資 重估儲備 千港元	保留溢利 千港元
於二零一八年四月一日的結餘	662	309,353
由可供出售投資重新分類至按公平值計入損益之金融資產	(662)	662
於二零一八年四月一日的結餘	—	310,015

##### (b) 減值

根據預期信貸虧損模式，其將不再需要在確認減值虧損前發生虧損事件。相反，實體需要根據資產及其事實和情況來識別和衡量12個月的預期信貸虧損或終身的預期信貸虧損。

本集團採用簡化方法，將基於所有現金缺額的現值估計之整個期間預期虧損，在其所有應收賬款及合約資產的餘下年期內入賬。此外，本集團採用一般方法，並記錄根據未來十二個月內其他應收賬款可能之違約事件估計十二個月的預期信貸虧損。

於二零一八年四月一日，並未就保留溢利確認額外信貸虧損撥備。

#### 香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收入及相關詮釋，適用於客戶合約產生的所有收入，惟屬於其他準則範圍內的合約除外。香港財務報告準則第15號乃透過以下五個步驟確立釐定確認收入之時間及確認收入金額之綜合框架：(i)界定與客戶的合約；(ii)界定合約內的個別履約責任；(iii)釐定交易價格；(iv)將交易價格分攤至履約責任；及(v)於達成履約責任時確認收入。其核心準則是公司應按反映實體預期就向客戶轉讓商品或服務而有權獲得之代價的金額確認收入。

該準則要求實體作出判斷，並計及將該模式各步驟應用於其客戶合約時的所有相關事實及情況。該準則亦訂明將獲得合約的增量成本及與履行合約直接相關的成本入賬。

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 3. 會計政策之變動及披露 (續)

#### 香港財務報告準則第15號客戶合約收益 (續)

本集團已選擇應用經修訂追溯方法，而對於二零一八年三月三十一日未完成客戶合約，採納香港財務報告準則第15號並將其影響於二零一八年四月一日保留溢利的期初結餘調整，並無重列過往期間的比較資料。採納香港財務報告準則第15號的影響載列如下。

自二零一八年四月一日起，本集團已就收入採納以下會計政策：

#### 一般政策

當商品或服務之控制權轉移予客戶時確認收入。視乎合約條款及適用於合約的法律，商品或服務之控制權可於一段時間或按時間點轉移。

倘本集團在履約過程中滿足下列條件，商品或服務之控制權於一段時間內轉移：

- 所提供的所有利益同時由客戶收取並消耗；
- 於本集團履約時創建及提升由客戶控制的資產；或
- 並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團有可強制執行權利以收回迄今已完成履約部分的款項。

倘資產控制權在一段時間內轉移，則會參照在合約期間已完成履約責任的進度確認收入。否則，收入於客戶取得資產控制權的時點確認。

完成履約責任的進度基於以下最能描述本集團完成履約責任表現的其中一種方法計量：

- 直接計量本集團已轉讓予客戶的價值；或
- 基於本集團為完成履約責任的付出或投入相對於預期的總付出或投入。

合約資產指本集團就已向客戶轉讓的商品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)。相反，應收賬款指本集團收取代價的無條件權利。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價而須向客戶轉讓商品及服務的責任。

就獲得合約而產生的增量成本(如可收回)將資本化為合約資產，其後於相關收入確認時攤銷。

### 3. 會計政策之變動及披露 (續)

#### 香港財務報告準則第15號客戶合約收益 (續) 合約工程

於過往報告期間，本集團按完工百分比方法確認建築合約的收入，並會在計算時參考至今已施工工程的經核定價值佔有關合約的總金額百分比。溢利僅在工程之進度足以可靠地估計竣工成本及收入時確認。倘現時已產生的合約成本加已確認的溢利減已確認的虧損超過進度款項，則有關結餘被視作應收客戶的合約工程款項。倘進度款項超過現時已產生的合約成本加已確認的溢利減已確認的虧損，則有關結餘被視作合約工程的應計成本。

根據香港財務報告準則第15號，當本集團根據創建或改良客戶控制之資產，其建築合約之收入將繼續按時間確認，並參考至今已履行工程的認證價值，直接計量本集團向客戶轉讓之價值。

於香港財務報告準則第15號首次應用日期(二零一八年四月一日)對簡明綜合財務狀況表內確認的數額作出如下重新分類：

	於二零一八年四月一日		
	如先前呈列 千港元	香港財務報告 準則第15號 的影響 千港元	經重列 千港元
應收客戶的合約工程總額	41,223	(41,223)	—
應收賬款	114,638	(44,250)	70,388
合約資產	—	85,473	85,473
合約工程的應計成本	56,641	(56,641)	—
其他應付款項及應計費用	257,748	56,641	314,389

採納香港財務報告準則第15號並無對本集團之簡明綜合損益及其他全面收益表以及簡明綜合現金流量表產生重大影響。

### 4. 分部資料

出於管理目的，本集團根據其產品和服務來劃分業務單元，並有以下三個報告經營分部：

- 投資及資產管理服務分部 — 於中國提供投資及資產管理服務
- 中國物業投資及開發分部
- 樓宇服務分部 — 於香港提供樓宇服務

管理層會獨立監察本集團經營分部之業績而作出資源分配之決定及評定其表現。分部表現乃根據可呈報分部之損益評估，即以經調整稅前損益計量。經調整稅前損益之計量與本集團稅前損益之計量一致，惟自其計量中扣除之利息收入、融資成本及總部及企業開支除外。

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 4. 分部資料(續)

分部資產不包括電影投資、現金及銀行結餘及其他未分配總部及企業資產，因為此等資產乃按集團基準管理。

分部負債不包括銀行及其他借貸、可換股債券及其他未分配總部及企業負債，因為此等負債乃按集團基準管理。

#### 分部收益及業績

	投資及資產管理服務 未經審核		物業投資及開發 未經審核		樓宇服務 未經審核		總計 未經審核	
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分部收入	100,468	30,703	957	—	176,690	418,289	278,115	448,992
分部業績	54,813	28,948	4,389	22,469	296	4,886	59,498	56,303
利息收入							966	158
企業及其他未分配 開支淨額							(9,374)	(3,309)
融資成本							(4,168)	(1,576)
除稅前溢利							46,922	51,576
其他分部之披露								
資本開支#								
經營分部	38	43	103,205	147,292	525	334	103,768	147,669
投資物業公平值收益	—	—	6,386	23,440	—	—	6,386	23,440
折舊								
經營分部	96	87	380	—	2,254	1,775	2,730	1,862
未分配							2	2
折舊總額							2,732	1,864

# 資本開支包括添置物業、廠房及設備及投資物業。

## 4. 分部資料(續)

## 分部資產及負債

	投資及 資產管理服務		物業投資及開發		樓宇服務		總計	
	未經審核 二零一八年 九月三十日 千港元	經審核 二零一八年 三月三十一日 千港元	未經審核 二零一八年 九月三十日 千港元	經審核 二零一八年 三月三十一日 千港元	未經審核 二零一八年 九月三十日 千港元	經審核 二零一八年 三月三十一日 千港元	未經審核 二零一八年 九月三十日 千港元	經審核 二零一八年 三月三十一日 千港元
	資產							
分部資產	133,324	138,731	741,039	617,856	237,987	191,464	1,112,350	948,051
企業及其他未分配 資產							103,122	344,071
資產總值							1,215,472	1,292,122
負債								
分部負債	52,533	53,056	116,313	47,740	99,192	99,261	268,038	200,057
企業及其他未分配 負債							440,058	604,231
負債總額							708,096	804,288

## 地區資料

## (a) 來自外部客戶收入

	未經審核 截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	176,690	418,289
中國	101,425	30,703
	278,115	448,992

收入資料乃基於客戶所在地點。

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 4. 分部資料(續)

#### 地區資料(續)

#### (b) 非流動資產

	未經審核 二零一八年 九月三十日 千港元	經審核 二零一八年 三月三十一日 千港元
香港	73,113	73,204
中國	644,532	595,449
	<b>717,645</b>	668,653

非流動資產資料乃基於該等資產之位置，且不包括按公平值計入損益之金融資產、可供出售投資、電影投資、人壽保險產品的已抵押按金及預付款項、按金及其他應收款項之金融資產。

### 5. 收入、其他收入、收益及虧損

收入、其他收入、收益及虧損的分析如下：

	未經審核 截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入		
合約收入	176,690	418,289
投資及資產管理費收入	100,468	30,703
投資物業租金收入	957	—
	<b>278,115</b>	448,992
收入確認時間		
隨時間性確認	278,115	448,992
其他收入、收益及虧損淨額		
利息收入	966	158
管理費收入	—	1,028
投資顧問收入	680	—
租金收入總額	108	108
重估衍生金融工具的公平值收益	—	1,369
按公平值計入損益之金融資產公平值(虧損)/收益	(5,664)	627
撇銷其他應付款項的收益	—	342
出售按公平值計入損益之金融資產的(虧損)/收益	(632)	228
出售物業、廠房及設備項目的收益	3	187
匯兌差異淨額	4,390	—
雜項收入	113	61
	<b>(36)</b>	4,108

## 6. 融資成本

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
可換股債券利息(附註14)	940	847
銀行及其他借貸利息	3,228	729
	<b>4,168</b>	1,576

## 7. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)下列項目：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
合約成本	167,044	404,451
提供管理服務成本	36,004	2,139
折舊	2,732	1,864
僱員福利開支(不包括董事酬金)	29,866	26,700
董事薪酬	1,519	894
匯兌差異淨額	(4,390)	766

## 8. 所得稅

香港利得稅乃按估計應課稅溢利16.5%(截至二零一七年九月三十日止六個月：16.5%)的稅率計算。其他地方的應繳利得稅已按本集團營運業務所在國家之現行稅率計算。

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
當期 — 香港	—	726
當期 — 中國	15,275	3,798
遞延	1,626	5,860
期內稅項支出總額	<b>16,901</b>	10,384

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 9. 股息

董事會不建議派付截至二零一八年九月三十日止六個月之任何股息(截至二零一七年九月三十日止六個月：無)。

### 10. 母公司擁有人應佔每股盈利

報告期間每股基本盈利乃根據母公司擁有人應佔綜合溢利及報告期間已發行4,022,971,338股普通股(截至二零一七年九月三十日止六個月：4,000,000,000股)之加權平均數計算。

	未經審核 截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本盈利的母公司擁有人應佔溢利：	<b>30,051</b>	41,192
可換股債券利息	—	707
可換股債券的衍生部分之公平值收益	—	(1,369)
用以計算每股攤薄盈利的母公司擁有人應佔溢利	<b>30,051</b>	40,530

	股份數目 未經審核 截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
<b>股份</b>		
用以計算每股基本盈利之期內已發行普通股之加權平均數	<b>4,022,971,338</b>	4,000,000,000
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	<b>960,020</b>	—
可換股債券	—	22,971,338
用以計算每股攤薄盈利之期內已發行普通股之加權平均數	<b>4,023,931,358</b>	4,022,971,338

### 11. 添置物業、廠房及設備以及投資物業

截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團分別耗資約1,985,000港元及101,783,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：約846,000港元及146,823,000港元)分別添置物業、廠房及設備項目以及投資物業。

### 12. 按公平值計入損益之金融資產及可供出售投資

	未經審核 二零一八年 九月三十日 千港元	經審核 二零一八年 三月三十一日 千港元
非上市基金投資，按公平值(附註)	32,530	37,662
已上市權益投資，按市值	3,475	15,167
	<b>36,005</b>	52,829
分析為：		
非流動	32,530	37,662
流動	3,475	15,167
	<b>36,005</b>	52,829

附註：該等非上市基金投資先前於二零一八年三月三十一日被分類為可供出售金融資產。誠如附註3所詳述，本集團採用香港財務報告準則第9號後，已將有關投資重新分類為按公平值計入損益之金融資產。

### 13. 應收賬款

	未經審核 二零一八年 九月三十日 千港元	經審核 二零一八年 三月三十一日 千港元
應收第三方	130,503	114,638

應收賬款主要指投資及資產管理服務以及合約工程應收款項。

投資及資產管理服務應收款項還款期乃於計費後到期。合約工程應收款項的支付條款於有關合約中訂明，而應收款項一般於客戶從其項目僱主收到進度款後三十日內到期結付。

如附註3所載，應收賬款中所包含金額為44,250,000港元的應收保固金，於二零一八年四月一日首次應用香港財務報告準則第15號時被重新分類至合約資產。應收保固金的還款期介乎一至三年內。全部金額預期於報告期後超過十二個月收回。

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 13. 應收賬款 (續)

於報告期間末按發票日期劃分的應收賬款賬齡分析如下：

	未經審核 二零一八年 九月三十日 千港元	經審核 二零一八年 三月三十一日 千港元
一至三個月	129,287	111,249
四至六個月	—	797
六個月以上	1,216	2,592
	<b>130,503</b>	<b>114,638</b>

個別或整體上並不視為已減值的應收賬款賬齡分析如下：

	未經審核 二零一八年 九月三十日 千港元	經審核 二零一八年 三月三十一日 千港元
逾期但並無減值：		
逾期一至三個月	3,921	7,455
逾期四至六個月	—	56
逾期超過六個月	—	2,592
	<b>3,921</b>	<b>10,103</b>
既無逾期亦無減值	<b>126,582</b>	<b>104,535</b>
	<b>130,503</b>	<b>114,638</b>

逾期但並無減值的應收賬款乃與若干獨立客戶有關，彼等與本集團的交易記錄良好。根據以往經驗，董事認為毋須就該等結餘作出減值撥備，因為其信貸質素並無重大改變且仍然認為可全數收回有關結餘。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用提升物。

既無逾期亦無減值的應收賬款乃與若干獨立客戶有關，彼等近期並無欠繳記錄。

### 14. 可換股債券

於二零一七年六月十二日（「發行日期」），本公司發行本金額7,330,000美元之可換股債券（「可換股債券」），以年利率6%計息，須於每個十二月十二日及六月十二日支付前半年利息。可換股債券自發行日期起計滿24個月當日到期（「到期日」），債券持有人可選擇按每股1.5港元之初步換股價，自發行日期起計一年後直至緊接到期日前10個營業日止隨時將可換股債券兌換為本公司普通股。本公司可按可換股債券100%的尚未償還本金額加應計及未付利息於發行日期起計六個月後但於到期日前隨時贖回可換股債券。

## 14. 可換股債券 (續)

可換股債券分為兩個部分：負債部分及衍生金融工具部分。負債部分利用實際利率法以攤銷成本列賬。衍生金融工具部分使用二項期權定價模型法按公平值計算，公平值的任何變動於損益中確認。負債部分之實際利率為4.71%。

於二零一八年二月九日，本集團訂立一項補充協議，以修訂可換股債券之本金額（「經修訂可換股債券」），本金額由7,330,000美元修訂為56,808,000港元，並加入若干反攤薄條款。有關修訂已於補充協議同日完成。經修訂後，經修訂可換股債券分為兩個部分：負債部分及股權部分。負債部分利用實際利率法以攤銷成本列賬。餘下之金額則指定為股權部分，並計入儲備內。經修訂後之負債部分實際利率為8.48%。

於二零一八年六月十二日，債券持有人已行使其換股權，本金總額為56,808,000港元之可換股債券已轉換成37,871,666股本公司普通股。

發行可換股債券及修訂經修訂可換股債券收取之所得款項淨額之變動如下：

	衍生部分 千港元	負債部分 千港元	股權部分 千港元	總計 千港元
於發行日期	(1,360)	58,419	—	57,059
公平值收益	(716)	—	—	(716)
匯兌虧損	—	156	—	156
修訂可換股債券條款				
— 修訂可換股債券之收益	—	684	—	684
— 修訂條款後原有可換股債券之終止	2,076	(59,377)	—	(57,301)
— 修訂條款後確認可換股債券	—	55,548	384	55,932
可換股債券之利息	—	2,492	—	2,492
已付利息	—	(1,729)	—	(1,729)
於二零一八年三月三十一日及 二零一八年四月一日 (經審核)	—	56,193	384	56,577
可換股債券之利息	—	940	—	940
已付利息	—	(1,725)	—	(1,725)
期內兌換	—	(55,408)	(384)	(55,792)
於二零一八年九月三十日 (未經審核)	—	—	—	—

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 15. 應付賬款

於報告日期末按發票日期劃分的應付賬款賬齡分析如下：

	未經審核 二零一八年 九月三十日 千港元	經審核 二零一八年 三月三十一日 千港元
即期至三個月	142,655	63,309

於二零一八年九月三十日，應付賬款中所包含的應付保固金為34,376,000港元(二零一八年三月三十一日：36,583,000港元)，一般於兩至三年的期限內結付。

應付賬款為免息，一般於三個月內結付。支付條款於有關合約中訂明。

### 16. 銀行及其他借貸

	未經審核 二零一八年 九月三十日 千港元	經審核 二零一八年 三月三十一日 千港元
<b>即期</b>		
來自放債人牌照持有人之其他貸款 — 已抵押(附註a)	90,000	90,000
<b>非即期</b>		
銀行貸款 — 已抵押(附註b)	158,590	169,047
來自本公司最終控股公司之其他貸款(附註c)	—	44,047
來自韋先生控制的一間公司的其他貸款(附註d)	127,563	—
	376,153	303,094
按以下分析：		
一年內或按要求償還	90,000	90,000
於第二年至第五年償還(首尾兩年包括在內)	286,153	213,094
	376,153	303,094

## 16. 銀行及其他借貸 (續)

- 附註a：結餘以抵押本集團於二零一八年九月三十日的賬面值分別為55,537,000港元及9,000,000港元(二零一八年三月三十一日：分別為56,496,000港元及9,000,000港元)的若干位於香港的物業、廠房及設備及投資物業取得。該結餘亦由本公司擔保及附帶合約年利率為3.89%。
- 附註b：結餘以本公司最終控股公司的已抵押存款158,158,000港元(二零一八年三月三十一日：201,989,000港元)作抵押，及附帶合約利率為1.7%。
- 附註c：結餘附帶合約利率為1.5%。
- 附註d：韋杰先生(「韋先生」)為本公司執行董事、董事會主席及行政總裁。結餘為無抵押、免息及毋須自報告期間末起計一年內償還。

## 17. 股本 股份

	未經審核 二零一八年 九月三十日 千港元	經審核 二零一八年 三月三十一日 千港元
法定： 100,000,000,000股每股面值0.001港元的普通股 (二零一八年三月三十一日：100,000,000,000股 每股面值0.001港元的普通股)	100,000	100,000
已發行及繳足： 4,037,871,666股每股面值0.001港元的普通股 (二零一八年三月三十一日：4,000,000,000股 每股面值0.001港元的普通股)	4,038	4,000

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 18. 關連方交易

(a) 報告期間本集團與關連方之重大交易如下：

	未經審核 截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
由韋先生控制之公司：		
— 所佔行政開支份額	2,033	1,287
— 銷售及客戶服務費用(附註)	24,093	1,174
— 利息開支	74	—
— 租金收入	957	—

上述交易乃按有關各方互相協定的條款及條件進行。

附註：該等關連方交易亦構成上市規則第14A章所定義的持續關連交易。

(b) 與關連方的結欠餘額：

	未經審核 二零一八年 九月三十日 千港元	經審核 二零一八年 三月三十一日 千港元
	來自以下各方之其他應收款項：	
— 由韋先生控制之一間公司	—	1,554
對以下各方之其他應付款項：		
— 最終控股公司	56,970	67
— 由韋先生控制之公司	3,886	241,992

上述結餘無抵押、免息及無固定還款期限。

除上述與關連方的結餘及簡明綜合中期財務資料其他部分所披露者外，本集團於本報告期間末並無其他重大與關連方的結欠餘額。

(c) 由韋先生控制之若干公司向本集團授出總值683,640,000港元之信貸融資額度，有關融資額度於二零一八年九月三十日尚未動用(二零一八年三月三十一日：755,100,000港元)。

## 18. 關連方交易 (續)

(d) 本集團主要管理人員的酬金：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
短期僱員福利	1,519	894

## 19. 或然負債

在本集團屋宇設備工程服務業務的日常過程中，本集團或本集團分包商的僱員因受僱所引致及在受僱期間發生的意外導致人身傷害而向本集團提出若干索賠。董事認為，有關索賠屬於保險的承保範圍，不會對本集團的財務狀況或業績及經營構成任何重大不利影響。

於二零一八年九月三十日，本集團擁有銀行為若干合約客戶發出的履約保證約14,799,000港元(二零一八年三月三十一日：36,683,000港元)。

## 20. 承擔

於報告期末，本集團有以下重大承擔：

	未經審核 二零一八年 九月三十日 千港元	經審核 二零一八年 三月三十一日 千港元
已訂約但未撥備： 投資物業的興建	738,390	436,235

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 21. 公平值及金融工具的公平值級別

下表呈列於報告期末按公平值計量的金融工具(以香港財務報告準則第7號金融工具：披露所界定的公平值層級適用類別劃分，各金融工具公平值整體所應歸入的公平值內的類別基於對公平值計量具有重大意義的最低層次資料輸入值)的賬面值。

	於活躍市場之 報價 第一級 千港元	重大可觀察 輸入數據 第二級 千港元	重大不可觀察 輸入數據 第三級 千港元	總額 千港元
於二零一八年九月三十日 (未經審核)				
<b>資產</b>				
按公平值計入損益之金融資產	3,475	32,530	—	36,005
人壽保險產品的已抵押按金	—	—	6,671	6,671
於二零一八年三月三十一日 (經審核)				
<b>資產</b>				
可供出售投資	—	37,662	—	37,662
按公平值計入損益之金融資產	15,167	—	—	15,167
人壽保險產品的已抵押按金	—	—	6,594	6,594

本集團按攤銷成本列值的金融工具的賬面值與其公平值合理相若。

人壽保險產品已抵押按金非即期部分的公平值歸入公平值等級的第三級，並按現時適用於信貸風險及餘下年期相若的工具的利率貼現預期未來現金流計算。

管理層已評估即期部分的按金、合約資產、應收賬款及其他應收款項、現金及銀行結餘、應付賬款、其他應付款項及應計費用的公平值，認為與其賬面值相若，此乃主要由於該等工具的到期期限較短。

於報告期間內，第1級及第2級公平值計量之間概無轉移，亦無金融資產及金融負債轉入或轉出第三級的情況。

### 22. 批准未經審核簡明綜合中期財務資料

此未經審核簡明綜合中期財務資料已於二零一八年十一月二十九日獲董事會批准及授權刊發。

### 業務回顧

#### 概況

本集團的主要業務為於中國提供投資及資產管理服務、於中國從事物業投資及開發及於香港提供樓宇服務。自二零一七年下半年以來，本集團已取得中國數幅土地的土地使用權，因為其擬拓展其業務投資組合至物業投資及開發，並主要集中開發中國的特色小鎮。

#### 投資及資產管理服務

自從截至二零一七年三月三十一日止年度開始，本集團已透過附屬公司(主要從事投資管理及諮詢業務(證券及期貨除外)及持有基金管理業務所需牌照)擴充其業務組合，從而進軍投資及資產管理領域，集中於與中國政府合作、與基礎設施建設有關之公私合營(「PPP」)項目。於二零一八年九月三十日，本集團負責管理及營運30隻私募基金(「基金」)，其主要目標為投資PPP項目。於二零一八年九月三十日，基金之目標規模總額約為人民幣255億元，而管理的資產總值約為人民幣97億元。

#### 物業投資及開發

於二零一八年九月三十日，本集團持有江蘇省高郵市的三幅土地及淮安市的一幅土地、浙江省寧波市象山縣的一幅土地、湖南省岳陽市的一幅土地及江蘇省淮安市盱眙縣的一幅土地及建於其上的七幢商業樓宇。

本公司間接全資附屬公司寶明(香港)房地產集團有限公司(「寶明」)為本集團物業投資及開發業務之投資載體，主要專注於開發中國的特色小鎮。董事會認為，專注於中國的特色小鎮項目將為本集團夯實長期發展的基礎提供契機。

鑒於預期中國市場的波動性及不明朗的經濟環境，本集團將維持審慎並繼續尋覓穩健投資良機以鞏固其於中國的物業投資及開發業務，持續為本公司股東帶來穩定回報。

## 管理層討論及分析 (續)

本集團於中國的物業開發摘要披露如下：

城市	岳陽市	寧波市	高郵市	高郵市	淮安市	淮安市
土地／物業	岳陽土地	象山土地	第一幅及第二幅高郵土地	第三幅高郵土地	淮安土地	盱眙物業
省份	湖南省	浙江省	江蘇省	江蘇省	江蘇省	江蘇省
地址	位於岳陽市君山區	位於寧波市象山縣	位於高郵市送橋鎮李古村	位於高郵市送橋鎮李古村	位於淮安市洪澤區	位於淮安市盱眙縣
用途	辦公室、商場、酒店及服務式住宅	辦公室、會議及展覽中心、酒店	研發中心、生產廠房	辦公室、會議及展覽中心、酒店	研發中心、生產廠房	辦公室、酒店
地盤面積(平方米)	138,648	51,222	189,756	32,365	193,016	9,173
最高總樓面面積(平方米)	298,093	112,688	379,512	129,460	308,826	4,913
本集團應佔權益(%)	99.7%	99.7%	98.9%	99.8%	98.9%	100.0%
完工階段	正進行建築	預期於二零一八年第四季度開始建築	正進行建築	正進行建築	正進行建築	不適用
預期建築完工年份	自二零一九年起至二零二零年分階段完工	自二零二零年起至二零二一年分階段完工	自二零一九年起至二零二零年分階段完工	自二零一九年起至二零二零年分階段完工	自二零二零年起分階段完工	不適用

### 樓宇服務

本集團承接的工程項目主要涉及(i)電力安裝工程；(ii)空調安裝工程；及(iii)消防安裝工程。本集團承接的工程項目主要涵蓋公營及私營的樓宇相關項目，包括(i)新樓宇發展；及(ii)現有樓宇翻新。本集團的所有合約收入均來自香港。

於二零一八年九月三十日，本集團擁有47項一次性在建及定期持續項目，涉及估計未付合約總額及工程訂單價值約243,600,000港元。本集團的樓宇服務業務由營運附屬公司馮氏機電工程有限公司承造，而該公司乃於香港公營及私營類別工程的多項建造工程的樓宇服務工程專家。

### 財務回顧

#### 收入

本集團於報告期間之收入約為278,100,000港元，較去年同期的收入約449,000,000港元減少約38.1%。減少主要由於以下各項的共同影響所致：

- (i) 於中國提供投資及資產管理服務的收益取得快速增長，自去年同期約30,700,000港元增長至報告期間約100,500,000港元，原因為本集團所設立的基金數目及其規模較去年同期有所增長。
- (ii) 樓宇服務業務產生的合約收入已由去年同期約418,300,000港元減少至報告期間約176,700,000港元，原因是擁有較大項目金額的若干一次性項目於截至二零一八年三月三十一日止年度已大致完成。

#### 毛利率

於報告期間，本集團錄得毛利約75,100,000港元。毛利率由截至二零一七年九月三十日止六個月的約9.4%上升至報告期間約27.0%。上升主要由於報告期間投資及資產管理業務收入增長所致，導致報告期間的毛利率較高。

#### 投資物業公平值收益

於報告期間，本集團錄得投資物業公平值收益約6,400,000港元，而去年同期則為約23,400,000港元。

#### 其他收入、收益及虧損淨額

其他收入、收益及虧損指報告期間的淨虧損約36,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：淨收益約4,100,000港元)。是項變動主要由於報告期間按公平值計入損益之金融資產公平值虧損約5,700,000港元，而上年度同期錄得按公平值計入損益之金融資產公平值收益約600,000港元。此外，上年度同期錄得重估衍生金融工具的公平值收益約1,400,000港元，而報告期間並無錄得同類收益。

#### 行政成本

本集團於截至二零一八年九月三十日止六個月的行政成本約為30,300,000港元，較去年同期的約16,800,000港元增加80.4%。增加主要由於拓展投資及資產管理服務以及物業投資及開發業務所致。

#### 期內溢利

於報告期間，本集團錄得純利約30,000,000港元，較去年同期的純利約41,200,000港元減少約11,200,000港元。這主要由於與去年同期比較下，投資物業公平值收益減少及行政成本上升所致。

## 管理層討論及分析 (續)

### 流動資金及財務資源

本集團主要透過股東注資、銀行及其他借貸以及經營活動之現金流入撥付其流動資金及資本需求。

於二零一八年九月三十日，本集團的銀行及其他借貸總額約為376,200,000港元(二零一八年三月三十一日：約303,100,000港元)。90,000,000港元之銀行及其他借貸將於報告期間末起一年內或按要求償還，約286,200,000港元之銀行及其他借貸將於報告期間末起第二年至第五年(首尾兩年包括在內)償還。

於二零一八年九月三十日，本集團的銀行融資額度及其他貸款融資額度合共分別約為18,000,000港元及683,600,000港元(二零一八年三月三十一日：約30,000,000港元及755,100,000港元)。

於二零一八年九月三十日，本集團的現金及現金等價物約為100,100,000港元，較截至二零一八年三月三十一日的約327,100,000港元減少69.4%。於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日，本集團擁有賬面值分別為約6,700,000港元及6,600,000港元的人壽保險產品的已抵押按金。於報告期間的現金及現金等價物減少主要是由於以下各項的共同影響所致：(i)償還銀行及其他借貸約158,500,000港元；及(ii)就增加投資物業付款約101,800,000港元。於二零一八年九月三十日，本集團的現金及現金等價物主要以人民幣(「人民幣」)及港元(「港元」)計值。

資產負債比率根據負債淨額除以經調整資本加上負債淨額計算。負債淨額乃按銀行及其他借貸總額及應付由韋先生控制之公司之款項(計入其他應付款項及應計費用)的總和，再減去現金及現金等價物後計算得出。經調整資本乃根據母公司擁有人應佔權益及可換股債券的負債部分的總和計算得出。於二零一八年九月三十日的資產負債比率為42.0%(二零一八年三月三十一日：30.3%)。

於二零一八年六月十二日，本公司接獲可換股債券認購人的轉換通知，內容有關悉數行使可換股債券隨附的換股權，按換股價每股換股股份1.50港元，以本金額7,330,000美元(相等於56,807,500港元)轉換可換股債券(「轉換」)。因此，37,871,666股換股股份(即佔本公司緊接轉換前已發行股份總額約0.95%，以及本公司緊隨轉換後已發行股份總額約0.94%)已於二零一八年六月十二日根據可換股債券的條款及條件配發及發行予認購人。換股股份於所有方面在彼此之間及所有其他已發行現有股份享有同等權益。可換股債券及轉換的進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年六月一日、二零一七年六月十二日及二零一八年六月十二日之公告。

### 資本開支

於報告期間，本集團因添置物業、廠房及設備以及投資物業而分別支出約2,000,000港元及101,800,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：分別約900,000港元及146,800,000港元)。

### 前景

近期美國與中國之間的貿易緊張局勢已令全球經濟及企業陰霾密布。不確定性因素可能阻滯投資者對金融市場的信心及提升中國與香港兩地金融市場的波動。為了穩定經濟及減輕關稅影響，中國政府近期宣佈若干防範措施，例如適度放鬆貨幣政策及實施若干積極主動的財政政策。鑑於充滿挑戰的環境，本集團將對前景持謹慎態度並在其業務活動、物業投資及其他投資方面採取審慎態度。

於報告期間，中國監管機構推出了一系列政策及措施以加強監督，並順利有序地推進金融體系以減低槓桿。本集團預期這將無疑加速中國經濟生態系統調整。考慮到本集團報告期間的經營業績，本集團認為其投資及資產管理業務將繼續實現長期增長，並佔據市場領先地位。本集團期待繼續滿足客戶不斷變化的投資及資產管理需要。

根據相關中國國家政策，鼓勵私募資本參與公營項目，據此，在中國政府帶領下，中國公共基礎設施項目中愈加採用PPP，尤其在特色城鎮倡議中多數被採用。二零一八年上半年，中國經濟維持整體穩定及漸趨改善，國內生產總值同比增長6.8%，該數字好於預期。本集團預計中國政府將對PPP形式的特色城鎮發展持續提供支持。

鑑於上述情況，本集團認為在物業投資及開發業務(重點是發展特色城鎮)方面的持續擴張及發展仍是本集團實現長期可持續增長的絕佳機會。

就香港的樓宇服務業務而言，本集團知悉，香港激烈的行業競爭及經濟不明朗因素或會持續影響本集團的樓宇服務業務營運。本集團將密切監察市場，應對市場狀況之變動，並通過不斷向客戶提供優質工程持續提升市場競爭力。本集團亦將通過對其投標或報價進行具競爭力的定價以維持與現有客戶的業務關係。

### 外幣風險

外幣風險指公平值或財務工具未來現金流量因匯率變動而波動之風險。

於二零一八年九月三十日，本集團的銀行借貸以歐元計值，歐元為相關集團實體功能貨幣以外之貨幣，因此本集團面對外幣風險。本集團並無使用任何金融工具對沖貨幣風險。然而，管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

本集團的樓宇服務業務位於香港，並以港元交易及結算，而本集團的投資及資產管理服務業務及物業投資及開發業務皆位於中國，並以人民幣交易及結算。因此，董事認為本集團的外幣風險並不重大。

## 管理層討論及分析 (續)

### 附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項

本集團於報告期間並無附屬公司、聯營公司及合營公司的重大收購及出售事項。

### 資產抵押

除簡明綜合中期財務資料附註16所披露者外，於二零一八年九月三十日，本集團的銀行融資額度約為18,000,000港元，以下列各項作抵押(i)賬面值約6,700,000港元的人壽保險產品的已抵押按金；(ii) 賬面值約19,400,000港元的銀行結餘。

### 重大投資

除已披露的資料外，於報告期間，本公司並無持有任何重大投資。

### 重大投資或資本資產之未來計劃

為拓展本集團於物業投資及開發領域(主要集中於開發中國特色小鎮)，本集團將進一步投資於開發本集團收購的地塊，並將參與更多位於符合本集團物業投資及開發策略的地塊土地使用權拍賣。本集團的投資預期將以內部資源及銀行及其他借貸撥付。

### 員工及薪酬政策

截至二零一八年九月三十日，本集團聘用122名員工。本集團不時檢討員工薪酬，並通常根據員工表現、工作經驗及現行市況每年作出薪資調整。員工福利包括強制性公積金及培訓計劃。本公司於二零一四年九月二十二日採納一項購股權計劃，據此本公司可向包括員工及董事在內的特定參與人士授出購股權，以作為彼等對本集團作出的貢獻的獎勵或報酬。於二零一八年九月三十日，已根據購股權計劃授出5,000,000份購股權。

於報告期間，本集團產生之總薪酬成本約為31,400,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：約27,600,000港元)。

## 購股權計劃

根據本公司於二零一四年九月二十二日採納的購股權計劃(「該計劃」)，本公司可向董事會全權酌情認為已對或將對本集團作出貢獻的本集團任何成員公司的董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及全職僱員及本集團任何成員公司的任何顧問、諮詢顧問、承包商、分包商、供應商、代理、客戶、業務夥伴、合資企業業務夥伴、服務供應商授出可認購本公司股份的購股權，承授人須就所授出的每份購股權支付1.00港元，並須於授出日期起計14日內接納所授出的購股權。

股份的認購價不得低於下列各項的較高者：(i)聯交所每日報價表所列本公司股份於授出購股權日期的收市價；(ii)聯交所每日報價表所列本公司股份於緊接授出購股權日期前五個交易日的平均收市價；及(iii)本公司股份於授出購股權日期的面值。已授出的購股權可於授出日期起計不超過10年期間內隨時行使，惟須受該計劃所載提早終止條文所規限。因行使根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的所有發行在外購股權而可予發行的股份數目，最高不得超出本公司不時已發行股份數目的30%。因行使根據該計劃及任何其他計劃將予授出的所有購股權而可予發行的股份總數，合共不得超出本公司股份開始在聯交所買賣當日本公司已發行股份數目的10%。因行使於截至授出日期止任何12個月期間內向每位參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)而已發行及將予發行的股份總數不得超出本公司當時已發行股份數目的1%。

購股權並無賦予持有人獲派股息或於股東大會表決之權利。

於二零一七年二月十七日已授出5,000,000份購股權，以下為根據該計劃已授出但於二零一八年九月三十日尚未行使之購股權詳情：

受讓人	授出日期	截至二零一八年					於二零一八年 九月三十日 尚未行使之 購股權數目	行使期
		於二零一八年 四月一日 尚未行使之 購股權數目	行使價 港元 (附註)	於緊接購股權 授出日期前 本公司 股份收市價 港元	九月三十日止 六個月已授出/ 註銷/失效/ 行使之 購股權數目	於二零一八年 九月三十日 尚未行使之 購股權數目		
<b>執行董事</b>								
韋杰先生	二零一七年二月 十七日	2,500,000	2.0	1.29	—	2,500,000	二零一七年二月十七日 至二零二七年二月 十六日	
徐黎雲女士	二零一七年二月 十七日	2,500,000	2.0	1.29	—	2,500,000	二零一七年二月十七日 至二零二七年二月 十六日	
總計		5,000,000			—	5,000,000		

附註：

倘股權或紅股發行發生變動或本公司股本發生其他類似變動，行使價可予調整。

## 其他資料 (續)

### 董事及最高行政人員於股份的權益

於二零一八年九月三十日，董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8條須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據有關證券及期貨條文擁有或被視為擁有的權益及淡倉)，或須記入根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊的權益及淡倉；或根據上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於本公司股份、相關股份及債權證中的好倉

董事	法團名稱	身份及權益性質	所持普通股數目	本公司每股面值 0.001港元之相關 普通股數目(購股 權)(附註2)		佔已發行股本的 總計 概約百分比	
韋杰先生	本公司	受控法團權益	3,025,430,000 (附註1)	—	3,025,430,000	74.93%	
		直接實益權益	500,000	2,500,000	3,000,000	0.07% (附註3)	
徐黎雲女士	本公司	直接實益權益	—	2,500,000	2,500,000	0.06%	
黃金定先生	本公司	直接實益權益	1,868,000	—	1,868,000	0.05%	

附註：

- 3,025,430,000股普通股中，金誠(香港)資產管理有限公司(「金誠(香港)」)，由金誠實業集團有限公司(「金誠實業」)全資擁有，而金誠實業由浙江金誠資產管理有限公司(「浙江金誠」)全資擁有)持有2,200,000,000股普通股。浙江金誠由新余金誠實業集團有限公司(「新余金誠」)全資擁有，而新余金誠由韋杰先生直接控制約93.76%權益及由韋杰先生間接擁有約1.82%權益。25,430,000股普通股由金誠(香港)全資擁有的Gold-Finance Korea Limited(「Gold-Finance Korea」)持有。餘下800,000,000股普通股由金誠財富(控股)集團有限公司(「金誠財富(控股)」)(其由Hengyuan Holdings Group Co. Ltd(「Hengyuan Holdings」)擁有45.51%)持有。Hengyuan Holdings由韋杰先生全資擁有。因此，韋杰先生被視為擁有3,025,430,000股普通股權益。
- 購股權已於二零一七年二月十七日根據該計劃授出。購股權可自授出日期起至二零二七年二月十六日根據該計劃之規則行使，按每股股份2.0港元之初步行使價認購本公司每股面值0.001港元之普通股。於報告期間內，概無任何董事行使購股權。
- 根據授出購股權之條件，倘因行使而令韋杰先生及其聯繫人(定義見上市規則)合共持有的本公司股份可能引致本公司未能維持上市規則所規定的最低公眾持股量，則不得行使任何購股權。

## 於本公司相聯法團股份、相關股份及債權證中的權益

董事	相聯法團名稱	身份及權益性質	所持普通股份／ 註冊股本數目	佔已發行股本的 概約百分比
韋杰先生	金誠(香港)	受控法團權益	10,000(附註)	100%
韋杰先生	Gold-Finance Korea	受控法團權益	8,217,109(附註)	100%
韋杰先生	金誠實業	受控法團權益	10,000(附註)	100%
韋杰先生	浙江金誠	受控法團權益	人民幣50,000,000元(附註)	100%
韋杰先生	新余金誠	直接實益權益	人民幣2,873,362,200元(附註)	93.76%
		受控法團權益	人民幣55,681,500元	1.82%
徐黎雲女士	新余金誠	直接實益權益	人民幣1,000,000元	0.03%
		受控法團權益	人民幣134,494,300元	4.39%

附註：3,025,430,000股普通股中，金誠(香港)(由金誠實業全資擁有，而金誠實業由浙江金誠全資擁有)持有2,200,000,000股普通股。浙江金誠由新余金誠全資擁有，而新余金誠由韋杰先生直接控制約93.76%權益及由韋杰先生間接擁有約1.82%權益。25,430,000股普通股由金誠(香港)全資擁有的Gold-Finance Korea持有。餘下800,000,000股普通股由金誠財富(控股)(其由Hengyuan Holdings擁有45.51%)持有。Hengyuan Holdings由韋杰先生全資擁有。因此，韋杰先生被視為擁有3,025,430,000股普通股權益。

除上文所披露者外，於二零一八年九月三十日，本公司董事或最高行政人員或其任何配偶或未滿十八歲子女概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的相關條文擁有或被視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條的規定須記入該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 其他資料 (續)

### 主要股東於股份的權益

於二零一八年九月三十日，據董事所深知，個人(本公司董事或最高行政人員除外)或公司於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益及淡倉，或須記入根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益及淡倉如下：

#### 於本公司股份及相關股份的好倉

股東名稱／姓名	身份及權益性質	所持普通股數目	佔已發行股本的百分比
金誠(香港)	實益擁有人	2,200,000,000	54.48%
	受控法團權益	25,430,000	0.63%
金誠實業(附註1)	受控法團權益	2,225,430,000	55.11%
浙江金誠(附註1)	受控法團權益	2,225,430,000	55.11%
新余金誠(附註2)	受控法團權益	2,225,430,000	55.11%
金誠財富(控股)	實益擁有人	800,000,000	19.81%
Hengyuan Holdings(附註3)	受控法團權益	800,000,000	19.81%

附註：

1. 金誠(香港)由金誠實業全資擁有。金誠實業由浙江金誠全資擁有。浙江金誠由新余金誠全資擁有。於本報告日期，(i)董事韋杰先生為金誠(香港)及金誠實業之董事；及(ii)董事徐黎雲女士為浙江金誠及新余金誠之董事。
2. 根據證券及期貨條例，新余金誠由韋杰先生直接控制約93.76%權益及由韋杰先生間接擁有約1.82%權益，韋杰先生被視為於由金誠(香港)擁有之2,225,430,000股股份中擁有權益。
3. 金誠財富(控股)由Hengyuan Holdings擁有45.51%權益，而Hengyuan Holdings由韋杰先生全資擁有，根據證券及期貨條例，韋杰先生被視為於金誠財富(控股)所擁有之800,000,000股股份中擁有權益。於本報告日期，(i)董事韋杰先生為金誠財富(控股)及Hengyuan Holdings之董事；及(ii)董事徐黎雲女士為金誠財富(控股)之董事。

除上文所披露者外，於二零一八年九月三十日，據董事所深知，本公司概不知悉有任何人士(擁有上文「董事及最高行政人員於股份的權益」一節所載權益的本公司董事及最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須記入根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊的權益或淡倉。

## 關連方交易

本集團已根據適用會計原則與被視為「關連方」的各方訂立若干交易。進一步詳情載於簡明綜合財務資料附註18。

## 持續關連交易

根據上市規則第14A章項下之申報及公佈規定，本集團已訂立以下非豁免持續關連交易：

關連人士	附註	協議期限	協議日期	交易性質及目的
浙江金觀誠財富管理有限公司 (「金觀誠」)	a	自二零一七年 七月一日起33個月	二零一七年 六月二十日	向杭州金開圓觀投資管理有限 公司(「金開圓觀」)及其附屬 公司提供銷售及客戶服務

附註：

(a) 由於金觀誠由韋杰先生實益持有及控制，因此為本公司的關連人士。

於二零一七年六月二十日，金開圓觀與金觀誠訂立合約框架協議(「金觀誠合約框架協議」)，內容有關金觀誠向金開圓觀及其附屬公司提供銷售及客戶服務，為期33個月，自二零一七年七月一日起至二零二零年三月三十一日為止。根據金觀誠合約框架協議應付予金觀誠的服務費最高金額不得超過截至二零一八年三月三十一日止九個月及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度的年度上限，分別為人民幣28,600,000元(相等於約32,900,000港元)、人民幣62,100,000元(相等於約71,400,000港元)及人民幣65,500,000元(相等於約75,400,000港元)。有關金觀誠合約框架協議的詳情載列於本公司日期為二零一七年八月十一日的通函內。

於報告期間內，向金觀誠支付的服務費約為24,100,000港元，並無超過同期的相關年度上限。

## 購買、出售或贖回股份

於報告期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 其他資料 (續)

### 企業管治

董事明白於管理架構及本集團內部監控程序中融入良好企業管治元素的重要性，以達致有效問責。本報告概述上市規則附錄14所載企業管治常規守則(「守則」)之原則及守則條文。董事認為，於報告期間，本公司已應用及遵守守則所載之原則及所有適用守則條文，惟以下偏離者除外：

#### 守則條文第A.2.1條

本集團主席韋杰先生負責董事會的領導工作及實際運作，確保所有重大事宜均由董事會以可行方式決定。韋杰先生亦負責經營本集團的業務及有效執行本集團的策略。本公司知悉，守則第A.2.1段規定主席與行政總裁的職位必須分開，不應由同一人擔任。儘管如此，由於董事會將定期會晤以考慮影響本集團營運的重大事宜，因此董事會認為將主席與行政總裁的職位合併將不會導致董事會及本公司管理層之間的權力及權限失衡。董事會認為，此結構使本集團具有有力而持續的領導，有利於制定及執行其策略及決定，使本集團能把握業務機會及有效應對變化。因此，董事會相信韋杰先生同時擔任主席及行政總裁雙重角色對本集團業務前景有利。

#### 守則條文第E.1.2條

根據守則條文第E.1.2條，董事會主席須出席股東週年大會。由於主席韋杰先生須處理其他事務，故無法出席於二零一八年九月十四日舉行的股東週年大會(「二零一八年股東週年大會」)。本公司執行董事兼公司秘書黃金定先生擔任二零一八年股東週年大會的主席。

### 本公司董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易的操守守則。經向本公司全體董事作出具體查詢後，所有董事均已確認，彼等於報告期間已遵守標準守則所規定之標準。

### 中期股息

董事會議決不就報告期間宣派任何中期股息。

### 足夠公眾持股量

根據可供本公司查閱的資料及據董事於本報告日期所知，本公司已維持上市規則規定的最低公眾持股量。

### 由審核委員會審閱

本公司已成立由三名獨立非執行董事張應坤先生(主席)、牛鍾潔先生及陳釗先生組成的審核委員會(「審核委員會」)，負責向董事會匯報，並已根據上市規則的規定訂明其書面職權範圍。審核委員會已與本公司管理層審閱本集團截至二零一八年九月三十日止六個月的簡明綜合財務資料(包括本集團所採納的會計原則)。本集團截至二零一八年九月三十日止六個月的簡明綜合財務資料並未經本公司核數師審閱。

### 刊發中期報告

本中期報告將分別於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.gold-finance-gp.com.hk>)刊登。本中期報告亦將寄發予本公司股東，並可於上述網站瀏覽。

承董事會命  
金誠控股有限公司  
主席兼行政總裁  
韋杰

香港，二零一八年十一月二十九日