



華銀控股有限公司

SINO CREDIT HOLDINGS LIMITED

股份代號：00628



目錄

2	公司資料
3	簡明綜合損益表及其他全面收入表
4	簡明綜合財務狀況表
5	簡明綜合權益變動表
6	簡明綜合現金流量表
7-18	簡明綜合中期財務報表附註
19-23	管理層討論及分析
24-34	其他資料

公司資料

董事會

執行董事

鍾達歡先生(主席)

鍾浩俊先生

扶而立先生

黃偉波先生

(於二零一五年六月二十四日獲調任)

非執行董事

蘇澤輝先生

王綺鏞女士

(於二零一五年八月一日獲調任)

獨立非執行董事

李秀玉女士

潘偉開先生

鄧志豪先生

公司秘書

傅曼儀女士

審核委員會

潘偉開先生(主席)

李秀玉女士

鄧志豪先生

薪酬委員會

李秀玉女士(主席)

鄧志豪先生

鍾達歡先生

提名委員會

李秀玉女士(主席)

鄧志豪先生

鍾達歡先生

核數師

國衛會計師事務所有限公司

香港執業會計師

香港中環

畢打街11號置地廣場

告羅士打大廈31樓

銀行

中國工商銀行

交通銀行

法律顧問

香港法律

高贏國際律師事務所

李智聰律師事務所

百慕達法律

Conyers Dill & Pearman

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港金鐘

夏慤道16號

遠東金融中心

15樓1502室

股份登記處

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

The Belvedere Building

69 Pitts Bay Road

Pembroke HM08

Bermuda

股份過戶登記處香港分處

聯合證券登記有限公司

香港

灣仔

駱克道33號

中央廣場

滙漢大廈A18樓

股份代碼

628

投資者關係

網站：www.sinocreditgp.com

電郵：ir@sinocreditgp.com

簡明綜合損益表及其他全面收入表

截至二零一五年九月三十日止六個月－未經審核

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收入	4	27,003	31,215
其他收入	4	47	116
其他收益及虧損，淨額	4	1,358	11,158
行政開支		(14,233)	(25,343)
貸款減值準備	10	(1,734)	–
融資成本	5	(11,228)	(2,808)
除所得稅前溢利		1,213	14,338
所得稅開支	6	(15)	(7,514)
本期間溢利	7	1,198	6,824
其他全面收入：			
可於其後重新分類至損益之項目			
外幣兌換差額		(15,427)	2,011
本期間全面(虧損)／收入總額		(14,229)	8,835
本公司擁有人應佔本期間溢利		1,198	6,824
本公司擁有人應佔本期間全面(虧損)／收入總額		(14,229)	8,835
本公司擁有人應佔每股盈利	8		
— 基本		0.19港仙	1.16港仙
— 攤薄		0.19港仙	1.16港仙

簡明綜合財務狀況表

於二零一五年九月三十日－未經審核

	附註	於 二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一五年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		6,157	6,269
無形資產		5,878	5,878
商譽		53,646	53,646
投資性物業		606,961	627,328
遞延稅項資產		1,979	1,804
		674,621	694,925
流動資產			
按公平值計入損益之金融資產		32,234	30,559
應收貿易款和應收貸款	10	167,960	177,669
預付款、按金及其他應收款項		7,919	2,551
現金及現金等價物		16,112	26,426
		224,225	237,205
負債			
流動負債			
應付貿易賬款		4,343	511
預提費用及其他應付款項		5,305	10,767
借款		99,645	100,720
		109,293	111,998
流動資產淨值		114,932	125,207
資產總值減流動負債		789,553	820,132
非流動負債			
借款		165,519	186,881
債券		30,875	21,945
遞延稅項負債		107,910	111,828
		304,304	320,654
淨資產		485,249	499,478
股本及儲備			
股本	11	63,478	63,478
儲備		421,771	436,000
權益總額		485,249	499,478

簡明綜合權益變動表

截至二零一五年九月三十日止六個月－未經審核

	本公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	實繳盈餘	資本儲備	重估儲備	購股權儲備	匯兌儲備	累計虧損	儲備總額	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一四年四月一日	55,857	802,210	569,044	85,889	638	-	(1,171)	(1,108,344)	348,266	404,123
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	6,824	6,824	6,824
其他全面收入	-	-	-	-	-	-	2,011	-	2,011	2,011
全面收入總額	-	-	-	-	-	-	2,011	6,824	8,835	8,835
配售股份	4,300	48,375	-	-	-	-	-	-	48,375	52,675
以股份為基準之付款	-	-	-	-	-	12,762	-	-	12,762	12,762
於二零一四年九月三十日	60,157	850,585	569,044	85,889	638	12,762	840	(1,101,520)	418,238	478,395
於二零一五年四月一日	63,478	908,038	569,044	85,889	638	23,357	(839)	(1,150,127)	436,000	499,478
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,198	1,198	1,198
其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(15,427)	-	(15,427)	(15,427)
全面(虧損)/收入總額	-	-	-	-	-	-	(15,427)	1,198	(14,229)	(14,229)
以股份為基準之付款	-	-	-	-	-	(2,273)	-	2,273	-	-
於二零一五年九月三十日	63,478	908,038	569,044	85,889	638	21,084	(16,266)	(1,146,656)	421,771	485,249

簡明綜合現金流量表

截至二零一五年九月三十日止六個月－未經審核

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
經營業務所產生／(所耗)之現金淨額	378	(119,210)
投資活動所耗之現金淨額	(18,982)	(1,554)
融資活動所產生之現金淨額	10,000	52,675
現金及現金等價物減少淨額	(8,604)	(68,089)
期初之現金及現金等價物	26,426	98,553
外匯匯率變動之影響	(1,710)	2,041
期末之現金及現金等價物	16,112	32,505

簡明綜合中期財務報表附註

1 編製基準

該等未經審核之簡明綜合中期財務報表乃遵照香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）34「中期財務報告」和香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄16之適用披露要求編製。簡明綜合中期財務報表應與根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製之截至二零一五年三月三十一日止年度之本公司財務報表一併閱覽，本簡明綜合中期財務報表資料已於二零一五年十一月二十六日批准刊發。

2 主要會計政策概要

本集團於本期間首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之多項新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），其於本集團自二零一五年四月一日開始之財政期間生效。應用新香港財務報告準則不會對簡明綜合財務報表構成重大影響。

頒佈但尚未生效之新香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表中採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（二零一一年）修訂本	投資者及其聯營公司或合營公司之間之資產出售或投入 ¹
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號（二零一一年）修訂本	投資實體：應用綜合入帳之例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號（修訂本）	收購合營業務之權益之會計法 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延帳目 ³
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ²
香港會計準則第1號修訂本	披露措施 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本	釐清折舊及攤銷之可接納方法 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號修訂本	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號（二零一一年）修訂本	獨立財務報表之權益法 ¹
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂 ¹

¹ 於二零一六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 適用於二零一六年一月一日或之後開始之年度財務報表首次採納香港財務報告準則之實體

本集團正評估首次採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。本集團尚無法確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

3 分部資料

管理層已根據執行董事所審閱及於作出策略性決定時採用之內部報告作營運分類。執行董事從產品及服務角度分析業務。營運分類之詳情概述如下：

- **融資服務**

在中華人民共和國（「中國」）從事典當服務，提供房地產抵押貸款，融資租賃服務，商業保理服務，其他貸款服務，財務諮詢服務，及在香港從事借貸服務。

- **物業租賃服務**

在中國境內從事商業物業出租之溢利流。

(a) 業務分類

本集團截至二零一五年九月三十日止六個月及二零一四年同期之收入、業績、資產總額、負債總額及開支按營運分類分析如下：

	融資服務		物業租賃		合計	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收入(來自外界客戶)	12,253	31,215	14,750	-	27,003	31,215
分類業績	375	28,341	5,161	-	5,536	28,341
按公平值計入損益之						
金融資產公平值變動					1,675	1,057
銀行利息收入					31	116
財務成本					(1,303)	-
不予分配開支					(4,726)	(15,176)
除所得稅前溢利					1,213	14,338
所得稅開支					(15)	(7,514)
本期間溢利					1,198	6,824

3 分部資料(續)

(a) 業務分類(續)

分類業績表述溢利來自於每個業務分類，但不包含按公平值計入損益之金融資產公平值變動、財務收入、財務成本及總部開支。執行董事按分類業績評估營運分類之表現從而有效資源配置。

	融資服務		物業租賃		合計	
	於	於	於	於	於	於
	二零一五年 九月三十日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元	二零一五年 九月三十日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元	二零一五年 九月三十日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元
分類資產	217,983	213,476	647,803	687,936	865,786	901,412
按公平值計入損益 之金融資產					32,234	30,559
不予分配資產					826	159
總資產					898,846	932,130
分類負債	(78,373)	(94,544)	(332,972)	(335,294)	(411,345)	(429,838)
不予分配負債					(2,252)	(2,814)
總負債					(413,597)	(432,652)

其他分類資料：

	融資服務		物業租賃		不予分配項目		合計	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
折舊	1,238	465	-	-	4	3	1,242	468
應收貸款撥備/(轉回)	1,026	(10,068)	-	-	-	-	1,026	(10,068)
投資物業公平價值變動	-	-	1,025	-	-	-	1,025	-
公司總部開支	1,601	1,618	1,189	-	1,099	-	3,889	1,618

3 分部資料(續)

(a) 業務分類(續)

為監察各分類表現及資源配置予各分類：

- 所有資產除集團金融資產及按公平值計入損益之金融資產公平值變動外按歸屬業務分類；及
- 所有負債除集團其他財務負債外按歸屬業務分類。

(b) 地區資料

本集團主要運營在兩個地區－中國和香港。收入及非流動資產按地域分類明細如下：

	來自外界客戶收入		非流動資產	
	截至九月三十日 止六個月		於 二零一五年 九月三十日	於 二零一五年 三月三十一日
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 千港元
香港	3,252	4,085	2,371	2,673
中國	23,751	27,130	672,250	692,252
	27,003	31,215	674,621	694,925

4 收入、其他收入、其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收入		
房地產抵押貸款利息收入	2,053	7,859
個人財產質押品典當利息收入	1,789	6,865
其他貸款利息收入	3,440	12,348
財務諮詢服務收入	241	2,208
商業保理利息收入	3,804	1,516
融資租賃利息收入	926	419
租金收入	14,750	–
	27,003	31,215
其他收入		
銀行利息收入	31	116
其他	16	–
	47	116
其他收益及虧損，淨額		
應收貸款減值準備撥回	708	10,068
投資物業公平價值變動	(1,025)	–
按公平值計入損益之金融資產公平價值變動	1,675	1,057
匯兌損益	–	33
	1,358	11,158

5 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
以下利息：		
無須於五年內悉數償還之銀行貸款	6,916	—
須於五年內悉數償還之借款	3,009	2,808
無須於五年內悉數償還之債券	1,303	—
	11,228	2,808

6 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
當期所得稅：		
香港以外	4,107	4,997
遞延稅項	(4,092)	2,517
	15	7,514

本期間中國企業所得之溢利按稅率25%計算，其溢利已根據中國企業所得稅調整不可徵收及遞減項目以符合中國法定財務報告。

香港利得稅已按本期間於香港產生之估計應課稅溢利以16.5%（二零一四年：16.5%）之稅率作出撥備。截至二零一五年及二零一四年九月三十日止期間，本集團概無錄得應課香港利得稅之溢利。

7 本期間溢利

本集團期間內溢利已扣除下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
營業稅及其他稅費	1,332	1,433
折舊	1,242	468
法律及專業費用	2,026	710
土地及樓宇經營租約之最低租金	2,048	1,990
員工成本(包括董事酬金)	4,762	5,889
以股份為基準之付款	-	12,762

8 每股盈利

基本

本期間每股基本盈利之計算乃根據歸屬於本公司權益擁有人之溢利1,198,000港元(二零一四年：6,824,000港元)，及已發行之普通股634,781,000(二零一四年：590,057,000)加權平均數為基礎。

攤薄

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
溢利用以計算每股盈利(千港元)	1,198	6,824
<i>股份數目</i>		
已發行普通股加權平均數(千股)	634,781	590,057
<i>調整：</i>		
依據本公司之尚未行使購股權可發行之 攤薄潛在股份之影響(千股)	6,367	-
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	641,148	590,057

8 每股盈利(續)

攤薄(續)

每股攤薄盈利乃經調整已發行普通股之加權平均數至假設兌換所有攤薄潛在普通股計算。

本公司有一類攤薄潛在普通股：購股權。購股權乃根據尚未行使購股權所附帶認購權之貨幣價值計算，以釐定可按公允價值(按本公司股份之期間平均股份市場價格釐定)認購之股份數目。計算所得之普通股加權平均數會與假設購股權獲行使而發行之股份數目作出比較。

9 股息

董事並不建議就截至二零一五年及二零一四年九月三十日止六個月派發中期股息。

10 應收貿易款及應收貸款

	於 二零一五年 九月三十日 千港元	於 二零一五年 三月三十一日 千港元
應收貿易款		
應收租金	5,765	2,305
應收貸款		
房地產抵押貸款應收款	6,701	6,962
個人財產典當貸款應收款	15,080	20,036
商業保理的應收款	19,846	48,026
融資租賃應收款	15,094	48,492
其他應收貸款	113,598	59,066
	170,319	182,582
減：減值撥備	(8,124)	(7,218)
	162,195	175,364
	167,960	177,669

10 應收貿易款及應收貸款(續)

各報告期末本集團之應收貸款按照貸款品質分類如下：

	於 二零一五年 九月三十日 千港元	於 二零一五年 三月三十一日 千港元
正常	151,765	169,438
關注	7,524	3,525
次級	1,746	884
可疑	5,258	5,827
損失	4,026	2,908
貸款結餘總額	170,319	182,582
減：減值撥備	(8,124)	(7,218)
應收貸款淨值	162,195	175,364

根據載於有關合同之貸款開始日期，本集團應收貿易款及貸款於各報告日期之賬齡分析如下：

	於 二零一五年 九月三十日 千港元	於 二零一五年 三月三十一日 千港元
三個月以內	21,979	45,335
三至六個月	46,707	58,200
六至十二個月	40,542	22,286
超過十二個月	66,856	59,066
	176,084	184,887
減：減值撥備	(8,124)	(7,218)
	167,960	177,669

10 應收貿易款及應收貸款(續)

期間內應收貸款的減值虧損變動如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於四月一日	(7,218)	(10,088)
應收貸款計提減值撥備	(1,734)	–
減值撥備轉回	708	10,068
匯兌調整	120	20
於九月三十日	(8,124)	–

11 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
法定：		
於二零一四年四月一日，二零一四年九月三十日， 二零一五年四月一日及二零一五年九月三十日 每股面值0.1港元之普通股	6,000,000	600,000
已發行及繳足：		
於二零一四年四月一日每股面值0.1港元之普通股	558,570	55,857
發行新普通股：		
配售新普通股	43,000	4,300
於二零一四年九月三十日每股面值為0.1港元之普通股	601,570	60,157
於二零一五年四月一日及二零一五年九月三十日 每股面值為0.1港元之普通股	634,780	63,478

12 承擔及或然負債

(a) 資本承擔

於二零一五年九月三十日，本集團資本開支承擔約為20.9百萬港元(二零一五年三月三十一日：1.9百萬港元)。

	於 二零一五年 九月三十日 千港元	於 二零一五年 三月三十一日 千港元
不超過1年	11,634	1,890
超過1年但不超過5年	9,248	-
	20,882	1,890

(b) 經營租賃承擔

本集團作為承租人

本集團根據經營租賃安排承租若干辦公室，議定期間為一至五年。

於二零一五年九月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款總額如下：

	於 二零一五年 九月三十日 千港元	於 二零一五年 三月三十一日 千港元
不超過1年	5,042	2,849
超過1年但不超過5年	2,731	2,308
	7,773	5,157

(c) 或然負債

於二零一五年九月三十日，本集團並無重大或然負債(二零一五年三月三十一日：無)。

13 重大有關連人士交易

截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團已與有關連人士進行以下交易。董事認為，該等交易乃於本集團日常業務過程中進行。

主要管理人員酬金

主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事及本公司高級管理人員金額如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
薪金及津貼	3,030	2,839
以股份為基準之付款	-	8,792
養老金計劃	24	30
	3,054	11,661

14 比較數字

若干比較數字經已重新分類，以符合本期間之呈列。

管理層討論及分析

財務回顧

截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團產生之綜合收入約27.0百萬港元（二零一四年：31.2百萬港元），較去年同期減少13.5%。截至二零一五年九月三十日止六個月，本公司擁有人應佔溢利約1.2百萬港元（二零一四年：6.8百萬港元）。每股基本盈利為0.19港仙（二零一四年：1.16港仙）。

融資業務

截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團於融資業務錄得12.3百萬港元之收入（二零一四年：31.2百萬港元），較去年同期減少60.7%，主要原因是減少來自於中國房地產抵押貸款、個人財產典當貸款及其他貸款服務之利息收入。期內，本集團融資業務持續實行嚴謹政策，通過收縮貸款規模，以應對中國房地產市場增長放緩而引致的信用風險。

經營盈利（在除稅及減值撥備前）1.4百萬港元（二零一四年：18.3百萬港元）。貸款結餘總額（在減值撥備前）170.3百萬港元，較二零一四年九月三十日結餘減少64.1%。

(千港元)	30.9.2015	30.9.2014	變動
收入	12,253	31,215	-60.7%
經營費用	(7,843)	(10,134)	-22.6%
財務成本	(3,009)	(2,808)	7.2%
除所得稅前經營盈利	1,401	18,273	-92.3%
呆壞賬(提撥)/回撥	(1,026)	10,068	-110.2%
除稅前經營盈利	375	28,341	-98.7%

融資業務收入

下表列出本集團融資業務收入構成情況。

(千港元)	30.9.2015	30.9.2014	變動
房地產抵押貸款服務收入	2,053	7,859	-73.9%
個人財產典當貸款服務收入	1,789	6,865	-73.9%
融資租賃服務收入	926	419	121.0%
商業保理服務收入	3,804	1,516	150.9%
其他貸款服務收入	3,440	12,348	-72.1%
財務諮詢服務收入	241	2,208	-89.1%
	<hr/>	<hr/>	
合計	12,253	31,215	-60.7%

主要經營資料

(千港元)	30.9.2015	30.9.2014	31.3.2015
貸款結餘淨額	162,195	474,313	175,364
貸款結餘總額	170,319	474,313	182,582
— 香港	69,059	70,059	59,066
— 中國	101,260	404,254	123,516
貸款總回報(收入／平均貸款結餘總額)			
— 香港	10.15%	10.67%	10.34%
— 中國	16.02%	15.84%	20.57%

呆壞帳及減值撥備

期內，減值撥備提撥數額1.7百萬港元，扣除回撥數額後，呆壞帳提撥淨額1.0百萬港元(二零一四年：回撥10.1百萬港元)。

(千港元)	30.9.2015	30.9.2014
減值撥備提撥數額	1,734	—
撇銷數額	—	—
回撥數額	(708)	(10,068)
	<hr/>	<hr/>
呆壞帳提撥／(回撥)淨額	1,026	(10,068)

貸款質量分析與減值撥備

下表列出本集團貸款按五級分類的分佈情況，其中劃分為次級、可疑及損失的貸款已相應計提減值撥備約8.1百萬港元(二零一五年三月三十一日：7.2百萬港元)。減值撥備佔貸款結餘總額約4.77%(二零一五年三月三十一日：3.95%)。

(千港元)	30.9.2015	31.3.2015
正常	151,765	169,438
關注	7,524	3,525
次級	1,746	884
可疑	5,258	5,827
損失	4,026	2,908
貸款結餘總額	170,319	182,582
減：減值撥備	(8,124)	(7,218)
貸款結餘淨額	162,195	175,364
減值撥備佔貸款結餘總額的%	4.77%	3.95%

投資物業業務

本公司於二零一四年十月三十一日收購該項投資物業，截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團錄得來自於商業物業租金收入約14.8百萬港元，物業抵押予銀行貸款的利息支出約6.9百萬港元，經營盈利5.2百萬港元。

二零一五年九月七日，本公司(「賣方」)與Golden Stone Management Limited(「買方」)簽訂買賣合約，賣方同意出售且買方同意購買Best Volume Investments Limited(「Best Volume」)及其子公司(統稱為「Best Volume Group」)全部已發行之股份，總代價為400,000,000港元。Best Volume Group為本公司之全資子公司，旗下擁有位於廣州之商業物業。

本交易於二零一五年十一月十二日完成，Best Volume不再是本公司之子公司。本交易獲取之收益將於二零一五年下半年度入帳。本次出售之細節披露於本公司日期為二零一五年九月七日，二零一五年九月二十五日，二零一五年十一月十二日之公告及二零一五年十月十五日之公司通函內。

金融資產公平值變動

截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團因投資之上市股票公平值上升而產生約1.7百萬港元之收益(二零一四年：1.1百萬港元)。

展望

出售投資物業的收益400百萬港元將重新部署用於融資業務，包括香港從事借貸服務，個人財產典當貸款，商業保理服務及其他貸款服務，此外，本集團將投入更大資源，發掘消費及商業金融市場之新機遇，擴展多元化業務，打開長遠增長之大門。尤其，本集團將通過互聯網平台發掘多樣化的客戶基礎及擴大收入來源。

流動資金及財務資源

期內，本集團之財務狀況仍然穩健。於二零一五年九月三十日，本集團之資產總值約為898.8百萬港元(二零一五年三月三十一日：932.1百萬港元)，總負債約為413.6百萬港元(二零一五年三月三十一日：432.7百萬港元)。本公司擁有人應佔權益約為485.2百萬港元(二零一五年三月三十一日：499.5百萬港元)，本集團之淨資產負債比率(以負債總額減遞延稅項負債除以擁有人權益總額之百分比表示)為63.0%(二零一五年三月三十一日：64.2%)。

於二零一五年九月三十日，本集團之現金及現金等價物約為16.1百萬港元(二零一五年三月三十一日：26.4百萬港元)，而借貸則約為265.2百萬港元(二零一五年三月三十一日：287.6百萬港元)。本集團之流動比率為2.05(二零一五年三月三十一日：2.12)。

於二零一五年九月三十日，本集團已發行本金總額為35.0百萬港元(二零一五年三月三十一日：25.0百萬港元)之八年期公司債券，並於二零二二年十二月到期，按每年7.0%之固定利率計息，每半年付息，公司債券為無抵押。款項已用作本公司之一般營運資金。

資本結構

截至二零一五年九月三十日止六個月內，本公司之股本並無變動。於二零一五年九月三十日，本公司之已發行股本為63,478,078港元，分為634,780,780股每股面值0.1港元之股份。

附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

除上文投資物業業務內披露外，本集團於截至二零一五年九月三十日止六個月內並無任何其他附屬公司及聯營公司之重大收購及出售事項。

資產抵押

本集團投資性物業抵押予銀行，作為給予該物業貸款的抵押。於二零一五年九月三十日，該貸款的未償還結餘約為160.2百萬人民幣。

或然負債

於二零一五年九月三十日，本集團並無重大或然負債。

承擔

於二零一五年九月三十日，本集團資本開支承擔約為20.9百萬港元，本集團根據不可取消經營租賃安排承租之租金款項約為7.8百萬港元。

外匯風險

由於本集團之申報貨幣為港元，而港元並非本集團業務經營之功能貨幣，故本集團主要承受港元兌人民幣之匯率波動風險。本集團並無採納任何對沖政策或訂立任何衍生產品。然而，董事會及管理層將監察外匯風險，並考慮在必要時以一些對沖措施對沖貨幣風險。

庫務政策

本集團持續採納穩健庫務政策，所有銀行存款均為港元或人民幣存款。董事會及管理層一直密切監察本集團之流動資金狀況，持續對客戶財務狀況進行信貸評估，以確保本集團具有穩健之現金水準。

員工及薪酬

於二零一五年九月三十日，本集團共有35名員工（二零一五年三月三十一日：39名）。期內，員工成本總額包含以股份為基準值開支約達4.8百萬港元（二零一四年：5.9百萬港元）。僱員乃依據彼等之表現、經驗及適用行業慣例獲發酬金。本集團之酬金政策及待遇由薪酬委員會及董事會定期檢討。作為僱員獎勵，本集團或會按個別表現評估，向僱員發放花紅及購股權。

報告期後事項

於報告期後，本集團並無任何重大事項。

其他資料

中期股息

董事並不建議就截至二零一五年九月三十日止六個月派發中期股息(二零一四年：無)。

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一五年九月三十日，本公司董事及最高行政人員及其聯繫人士於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券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，或根據證券及期貨條例第352條記錄於須予存置之登記冊內，或根據上市規則附錄十所載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之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份中的好倉

本公司每股面值0.1港元之普通股

董事姓名	持有本公司股份／相關股份數目					佔本公司 已發行股本 百分比 (附註6)	附註
	個人權益	公司權益	股票 衍生產品 (購股權)	配偶權益	權益總數		
鍾達歡先生	-	60,000,000	6,000,000	-	66,000,000	10.39%	1
王綺鏞女士	-	54,000,000	6,000,000	6,000,000	66,000,000	10.39%	2
鍾浩俊先生	-	-	6,000,000	-	6,000,000	0.94%	3
黃偉波先生	-	60,000,000	6,000,000	-	66,000,000	10.39%	4
蘇澤輝先生	11,096,000	-	-	-	11,096,000	1.74%	
扶而立先生	30,000,000	-	-	-	30,000,000	4.72%	

附註：

1. Light Tower Holding Limited (「Light Tower」) 持有60,000,000股股份。Light Tower由本公司主席兼執行董事鍾達歡先生全資及實益擁有。鍾先生獲本公司授予6,000,000份購股權。根據證券及期貨條例，鍾先生被視作合共於66,000,000股股份中擁有權益。
2. Regal Peak Development Limited (「Regal Peak」) 持有54,000,000股股份。Regal Peak由本公司非執行董事王綺錠女士全資及實益擁有。王女士獲本公司授予6,000,000份購股權。王女士之配偶林子聰先生獲本公司授予6,000,000份購股權。根據證券及期貨條例，王女士被視作合共於66,000,000股股份中擁有權益。
3. 本公司執行董事鍾浩俊先生獲本公司授予6,000,000份購股權。
4. Flame Global Holding Limited (「Flame Global」) 持有60,000,000股股份。Flame Global由本公司執行董事黃偉波先生全資及實益擁有。黃先生獲本公司授予6,000,000份購股權。根據證券及期貨條例，黃先生被視作合共於66,000,000股股份中擁有權益。
5. 董事於本公司授出的購股權擁有的權益詳情載於下文「購股權計劃」一節。
6. 於二零一五年九月三十日，本公司已發行股本為634,780,780股。

除上文所披露者外，於二零一五年九月三十日，本公司董事或最高行政人員或其聯繫人士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）之股份、相關股份或債券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，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所述之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於二零一五年九月三十日，就本公司董事所知，下列人士或實體（並非本公司董事或最高行政人員）於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置之登記冊內之權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份中的好倉

本公司每股面值0.1港元之普通股

股東姓名／名稱	權益性質	持有本公司 股份數目	股票		佔本公司 已發行股本		附註
			衍生產品 (購股權)	總數	百分比		
Light Tower Holding Limited	實益擁有人	60,000,000	無	60,000,000	9.45%	1	
鍾達歡先生	公司權益	60,000,000	無	66,000,000	10.39%	1	
	個人權益	無	6,000,000				
Regal Peak Development Limited	實益擁有人	54,000,000	無	54,000,000	8.50%	2	
王綺鏞女士	公司權益	54,000,000	無	66,000,000	10.39%	2	
	個人權益	無	6,000,000				
	配偶權益	無	6,000,000				
Flame Global Holding Limited	實益擁有人	60,000,000	無	60,000,000	9.45%	3	
黃偉波先生	公司權益	60,000,000	無	66,000,000	10.39%	3	
	個人權益	無	6,000,000				
SUR Limited	實益擁有人	34,900,000	無	34,900,000	5.49%	4	
楊向陽先生	公司權益	34,900,000	無	34,900,000	5.49%	4	
吳卓徽先生	實益擁有人	35,294,117	無	35,294,117	5.56%		
Ma Siu Chung先生	實益擁有人	44,648,000	無	44,648,000	7.03%		

附註：

1. Light Tower Holding Limited (「Light Tower」) 持有60,000,000股股份。Light Tower由本公司主席兼執行董事鍾達歡先生全資及實益擁有。鍾先生獲本公司授予6,000,000份購股權。根據證券及期貨條例，鍾先生被視作合共於66,000,000股股份中擁有權益。
2. Regal Peak Development Limited (「Regal Peak」) 持有54,000,000股股份。Regal Peak由本公司非執行董事王綺錠女士全資及實益擁有。王女士獲本公司授予6,000,000份購股權。王女士之配偶林子聰先生獲本公司授予6,000,000份購股權。根據證券及期貨條例，王女士被視作合共於66,000,000股股份中擁有權益。
3. Flame Global Holding Limited (「Flame Global」) 持有60,000,000股股份。Flame Global由本公司執行董事黃偉波先生全資及實益擁有。黃先生獲本公司授予6,000,000份購股權。根據證券及期貨條例，黃先生被視作合共於66,000,000股股份中擁有權益。
4. SUR Limited持有34,900,000股股份。由於SUR Limited由楊向陽先生全資及實益擁有，彼被視作於34,900,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一五年九月三十日，本公司董事或最高行政人員或其聯繫人士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)之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於該條例所述之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

本公司之購股權計劃於二零一二年九月二十八日獲採納，作為給予本集團僱員及業務聯繫人士之獎勵(「計劃」)。此計劃之有效期為十年。

有關根據本公司之計劃可予授出購股權涉及之最高股份數目不得超過本公司於計劃之採納日已發行股本之10%。各合資格參與者於任何12個月期間內行使根據本公司計劃授出之購股權而獲發行及將予發行之股份總數不得超過已發行股份總數之1%。

二零一四年九月二日，本公司根據計劃向數位合資格參與者(「承授人」)授出合共21,000,000股購股權，以認購每股面值0.1港元之普通股。每股購股權賦予承授人權利，在行使後可按每股股份1.25港元之行使價認購股份。

於二零一四年九月二日授出之購股權之條款及條件規定如下：

承授人	董事	顧問
開始日期	二零一四年九月二日	二零一四年九月二日
屆滿日期	二零一七年九月一日	二零一七年九月一日
行使價	每股1.25港元	每股1.25港元
最早行使日期	第一批：二零一四年九月二日 第二批：二零一五年三月二日	第一批：二零一四年九月二日 第二批：二零一五年三月二日
授出之購股權數目	第一批：9,000,000 第二批：9,000,000	第一批：1,500,000 第二批：1,500,000

二零一四年九月三十日，本公司根據計劃向數位承授人授出合共39,000,000股購股權，以認購每股面值0.1港元之普通股。每股購股權賦予承授人權利，可在行使後按每股股份1.23港元之行使價認購股份。

於二零一四年九月三十日授出之購股權之條款及條件規定如下：

承授人	董事	顧問／僱員
開始日期	二零一四年九月三十日	二零一四年九月三十日
屆滿日期	二零一七年九月二十九日	二零一七年九月二十九日
行使價	每股1.23港元	每股1.23港元
最早行使日期	第一批：二零一四年九月三十日 第二批：二零一五年三月三十日	第一批：二零一四年九月三十日 第二批：二零一五年三月三十日
授出之購股權數目	第一批：3,000,000 第二批：3,000,000	第一批：16,500,000 第二批：16,500,000

於二零一五年九月三十日，就根據計劃已授出而尚未行使之購股權而言之股份數目為54,000,000股，佔當日已發行股份8.5%。

於二零一四年九月二日已授出之購股權之公允價值為8,336,000港元。該等期權是以二項期權定價模式定價。

模式之輸入數據

承授人	董事	顧問
期權有效期	3年	3年
歸屬期(按年計算)	第一批：不適用 第二批：0.5	第一批：不適用 第二批：0.5
無風險利率	0.709%	0.709%
授出日期股價	每股1.25港元	每股1.25港元
行使價	每股1.25港元	每股1.25港元
預期行使倍數	行使價之2.8倍	行使價之2.2倍
預期股息率	0%	0%
預期股價波幅	46.72%	46.72%

於二零一四年九月三十日授出之購股權之公允價值為15,021,000港元。該等期權是以二項期權定價模式定價。

模式之輸入數據

承授人	董事	顧問／僱員
期權有效期	3年	3年
歸屬期(按年計算)	第一批：不適用 第二批：0.5	第一批：不適用 第二批：0.5
無風險利率	0.925%	0.925%
授出日期股價	每股1.23港元	每股1.23港元
行使價	每股1.23港元	每股1.23港元
預期行使倍數	行使價之2.8倍	行使價之2.2倍
預期股息率	0%	0%
預期股價波幅	45.72%	45.72%

股價預期波幅是參考可比較之上市公司股價過往之年度化每週波幅釐定。

購股權之公允價值是使用二項期權定價模式作估計。計算購股權公允價值所用之變量及假設是以董事之最佳估計為依據。購股權之價值將按若干主觀假設之不同變量而改變。

下表披露董事、高管、顧問及僱員所持本公司購股權於截至二零一五年九月三十日止六個月期間之變動：

	購股權數目						於 二零一五年 九月三十日 尚未行使	股份之加權 平均收市價 (港元)	每股行使價 (港元)	授出日期	行使期
	於 二零一五年 四月一日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	期內 重新分類	期內調整					
董事											
王綺璇	3,000,000	-	-	-	-	-	3,000,000	-	1.25	二零一四年 九月二日	二零一四年 九月二日至 二零一七年 九月一日
	3,000,000	-	-	-	-	-	3,000,000	-	1.25	二零一四年 九月二日	二零一五年 三月二日至 二零一七年 九月一日
鍾浩俊	3,000,000	-	-	-	-	-	3,000,000	-	1.25	二零一四年 九月二日	二零一四年 九月二日至 二零一七年 九月一日
	3,000,000	-	-	-	-	-	3,000,000	-	1.25	二零一四年 九月二日	二零一五年 三月二日至 二零一七年 九月一日
黃偉波	3,000,000	-	-	-	-	-	3,000,000	-	1.25	二零一四年 九月二日	二零一四年 九月二日至 二零一七年 九月一日
	3,000,000	-	-	-	-	-	3,000,000	-	1.25	二零一四年 九月二日	二零一五年 三月二日至 二零一七年 九月一日
鍾達歡	3,000,000	-	-	-	-	-	3,000,000	-	1.23	二零一四年 九月三十日	二零一四年 九月三十日至 二零一七年 九月二十九日
	3,000,000	-	-	-	-	-	3,000,000	-	1.23	二零一四年 九月三十日	二零一五年 三月三十日至 二零一七年 九月二十九日
	24,000,000	-	-	-	-	-	24,000,000				
僱員											
	15,000,000	-	-	(3,000,000)	(3,000,000)	-	9,000,000	-	1.23	二零一四年 九月三十日	二零一四年 九月三十日至 二零一七年 九月二十九日
	15,000,000	-	-	(3,000,000)	(3,000,000)	-	9,000,000	-	1.23	二零一四年 九月三十日	二零一五年 三月三十日至 二零一七年 九月二十九日
	30,000,000	-	-	(6,000,000)	(6,000,000)	-	18,000,000				

購股權數目												
	於 二零一五年 四月一日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	期內 重新分派	期內調整	於 二零一五年 九月三十日 尚未行使	股份之加權 平均收市價 (港元)	每股行使價 (港元)	授出日期	行使期	
顧問	1,500,000	-	-	-	-	-	1,500,000	-	1.25	二零一四年 九月二日	二零一四年 九月二日至 二零一七年 九月一日	
顧問	1,500,000	-	-	-	-	-	1,500,000	-	1.25	二零一四年 九月二日	二零一五年 三月二日至 二零一七年 九月一日	
顧問	1,500,000	-	-	-	3,000,000	-	4,500,000	-	1.23	二零一四年 九月三十日	二零一四年 九月三十日至 二零一七年 九月二十九日	
	1,500,000	-	-	-	3,000,000	-	4,500,000	-	1.23	二零一四年 九月三十日	二零一五年 三月三十日至 二零一七年 九月二十九日	
	6,000,000	-	-	-	6,000,000	-	12,000,000	-				
合計	60,000,000	-	-	(6,000,000)	-	-	54,000,000					
加權平均行使價	-	-	-	-	-	-	1.24港元					

遵守企業管治守則

董事會認為，本公司於截至二零一五年九月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄十四之企業管治守則(「企業管治守則」)所載之所有守則條文，惟守則條文第A.2.1及A.4.1條偏離事項除外。

i. 守則條文第A.2.1條

根據企業管治守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有區分。

本公司主席鍾達歡先生自二零一五年八月一日起兼任行政總裁(「行政總裁」)職務。董事會認為由一人兼任主席及行政總裁兩個角色有助執行本集團的業務策略，令營運達致最高效益。董事會亦認為，權責經已有足夠的均衡和分工。

ii. 守則條文第A.4.1條

根據企業管治守則條文第A.4.1條規定，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。

獨立非執行董事李秀玉女士、潘偉開先生及鄧志豪先生之委任均無指定任期，惟須根據本公司之公司細則至少每三年於本公司股東週年大會上輪值退任及重選連任，而彼等之委任將於彼等任期屆滿重選時作出檢討。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則，為其本身有關董事進行證券交易之操守守則。經向所有董事作出具體查詢後，董事確認，彼等於截至二零一五年九月三十日止六個月內一直遵守標準守則所載規定標準。

重大訴訟及仲裁法律程式

廣州市迎瑞房地產開發有限公司(「迎瑞」)，本公司之全資子公司現時涉及一宗與湛江市第四建築工程有限公司(「承包商」)有關之民事訴訟。二零一五年四月一日，承包商就其與迎瑞有關建造該等投資物業之建設工程施工合同下尚未支付之若干款項約人民幣一千一百四十萬元(未包括應計利息)在廣州市越秀區人民法院向迎瑞提起訴訟(「訴訟」)。訴訟爭議之款項包括約人民幣一百四十萬元之在建工程費用、人民幣一百萬元之按金和人民幣九百萬元之建造費。二零一五年四月七日，廣州市越秀區人民法院按承包商申請，對該投資物業內數個單位發出查封令，以保存承包商價值達一千五百萬人民幣之權益。訴訟現正等待廣州市越秀區人民法院進一步覆議。

就此訴訟而言，迎瑞的中間控股公司Best Volume已從迎瑞原先之持有人Ace Guide Holdings Limited(「Ace Guide」)取得無條件承諾，據此，Ace Guide同意向Best Volume或其承讓人以損害賠償之方式支付相等於任何及全部迎瑞及／或Best Volume因為、源於或有關訴訟所產生之損失，包括但不限於根據最終有效判決或和解所支付之款項，以及所有其他就訴訟所產生之成本及開支。於二零一五年十一月十二日，Best Volume不再是本公司之子公司。除上述披露外，本集團於截至二零一五年九月三十日止六個月內並無重大訴訟或仲裁。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一五年九月三十日止六個月內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

董事資料變動

按照上市規則第13.51B條，董事資料變動詳情如下：

1. 黃偉波先生，非執行董事，已調任為執行董事，於二零一五年六月二十四日起生效。
2. 王綺錠女士(「王女士」)，執行董事兼行政總裁，已調任為非執行董事及停止擔任行政總裁，於二零一五年八月一日起生效。
3. 鍾達歡先生已兼任行政總裁之職務，於二零一五年八月一日起生效。
4. 王女士辭任為授權代表及鍾浩俊先生獲委任為本公司授權代表，於二零一五年六月二十四日起生效。

審核委員會

本公司已按照上市規則第3.21條成立審核委員會，其主要責任為檢討及監督本集團之財務匯報程式及內部監控。本公司之審核委員會由三名獨立非執行董事，即潘偉開先生(主席)、李秀玉女士及鄧志豪先生組成。

本公司之審核委員會已審閱截至二零一五年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績及中期報告，並同意本公司採納之會計原則及慣例。

董事會

於本報告日期，執行董事為鍾達歡先生、鍾浩俊先生、扶而立先生及黃偉波先生；非執行董事為蘇澤輝先生及王綺鏞女士；以及獨立非執行董事為潘偉開先生、鄧志豪先生及李秀玉女士。

致謝

本人謹代表董事會感謝本公司股東之鼎力支持，並向所有管理層及員工就彼等之不懈努力、承擔及貢獻表示衷心致謝。

承董事會命
華銀控股有限公司
主席
鍾達歡

香港，二零一五年十一月二十六日