

PING AN SECURITIES GROUP (HOLDINGS) LIMITED 平安證券集團(控股)有限公司

(以萬安證券集團有限公司之名稱在香港經營業務)
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00231)

中期報告 2016



本報告的中、英文本已登載於本公司網站<http://www.pingansecgp.com>（「本公司網站」）。

已選擇或被視為同意透過本公司網站收取本公司的公司通訊（「公司通訊」）的股東，如因任何理由在收取或下載於本公司網站登載的本報告有任何困難，只要提出要求，均可立刻獲免費發送公司通訊的印刷本。

股東可隨時更改收取公司通訊的方式的選擇（即收取公司通訊的印刷本，或透過本公司網站取得公司通訊），及／或語言版本的選擇（即英文本或中文本或中、英文本）。

股東可於任何時間以書面通知本公司的香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，或以電郵致本公司的香港股份過戶登記分處（電郵地址為is-ecom@hk.tricorglobal.com）提出收取本報告的要求，及／或更改收取公司通訊的方式及／或語言版本的選擇。

公司資料

董事會

執行董事：
張國東先生
梁惠欣女士
張錦輝先生

非執行董事：
葉偉其先生

獨立非執行董事：
董安生博士
黃以信先生
曾華光先生

審核委員會

曾華光先生（委員會主席）
董安生博士
黃以信先生

薪酬委員會

董安生博士（委員會主席）
梁惠欣女士
黃以信先生
曾華光先生

提名委員會

董安生博士（委員會主席）
梁惠欣女士
黃以信先生
曾華光先生

授權代表

張國東先生
陳筠栢先生

公司秘書

陳筠栢先生

核數師

鄭鄭會計師事務所有限公司
香港灣仔告士打道138號
聯合鹿島大廈10樓

主要往來銀行

交通銀行股份有限公司（香港分行）
東亞銀行有限公司

股票登記過戶處主登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
Bermuda

香港股票登記過戶分處

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓

註冊辦事處

The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港干諾道中168-200號
信德中心西座30樓3005室

網址

www.pingansecgp.com

股份編號

00231

平安證券集團(控股)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)之董事(「董事」)謹此公布本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年六月三十日止六個月未經審核之綜合業績連同二零一五年同期比較數字概列如下：

簡明綜合損益表

	附註	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收益	3	8,339	-
銷售成本		-	-
毛利		8,339	-
其他收入		1,084	716
分銷成本		(3,401)	-
行政費用		(28,366)	(15,512)
融資成本	4	(79,393)	(8,471)
投資物業公平值變動之 收益	10	7,865	-
按公平值計入損益之金融資產 公平值變動		1,634	2,800
衍生金融負債之公平值變動	19	93,921	-
或然代價公平值變動	21	72,716	1,206
應佔一家合營企業虧損		-	(1)
稅前溢利(虧損)		74,399	(19,262)
所得稅開支	5	(728)	-
持續經營業務之期內溢利(虧損)	6	73,671	(19,262)
已終止業務			
已終止業務之期內虧損	7	(103,539)	(153,666)
本公司擁有人應佔期內虧損		(29,868)	(172,928)

簡明綜合損益表（續）

	附註	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 (經重列)
每股盈利(虧損)	9		
持續經營業務及已終止業務			
基本		(0.16) 仙	(1.28)仙
攤薄		(0.16) 仙	(1.28)仙
持續經營業務			
基本		0.4 仙	(0.14)仙
攤薄		0.4 仙	(0.14)仙
已終止業務			
基本		(0.56) 仙	(1.14)仙
攤薄		(0.56) 仙	(1.14)仙

簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
期內虧損	(29,868)	(172,928)
其他全面(費用)收益 其後可重新分類至損益之項目 — 換算海外業務財務報表之匯兌差額	(41,066)	11,401
期內全面費用總額	(70,934)	(161,527)
本公司擁有人應佔全面費用總額	(70,934)	(161,527)

簡明綜合財務狀況表

		二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,355	35,663
投資物業	10	635,500	2,389,000
商譽	11	725,330	725,330
無形資產	12	351,935	391,194
於一家合營企業權益		47,090	47,090
其他存款		273	273
		1,762,483	3,588,550
流動資產			
存貨		-	7,053
應收貸款		10,300	354,191
應收賬款及其他應收款項	13	316,974	396,920
按公平值計入損益之金融資產	14	31,736	102
已抵押銀行結餘		-	23,613
銀行結餘及現金—信託賬戶		207,421	144,643
銀行結餘及現金—一般賬戶		80,904	213,214
		647,335	1,139,736
分類為持作出售之資產	15	2,223,490	-
		2,870,825	1,139,736
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	16	313,227	378,549
貸款—即期部份	17	-	16,155
稅項負債		12,864	12,668
應付一位關連人士款項	18	1,562	1,533
應付一位股東款項	18	1,486	75,711
應付一家合營企業款項	18	49,475	49,475
可轉換票據	19	161,415	-
衍生金融負債	19	29,136	125,041
		569,165	659,132
分類為持作出售之資產的相關負債	15	1,445,443	-
		2,014,608	659,132
流動資產淨額		856,217	480,604
資產總值減流動負債		2,618,700	4,069,154

簡明綜合財務狀況表 (續)

	附註	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
資本及儲備			
股本	22	932,452	927,973
儲備		628,626	691,308
權益總額		1,561,078	1,619,281
非流動負債			
貸款—非即期部份	17	77,202	1,196,670
遞延稅項負債		108,806	212,673
可轉換票據	19	60,895	201,859
承兌票據	20	680,783	636,019
或然代價撥備	21	129,936	202,652
		1,057,622	2,449,873
		2,618,700	4,069,154

簡明綜合權益變動表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	股本	股份溢價	股本 贖回儲備	匯兌儲備	累計虧損	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一五年一月一日 (如先前呈報) 重列*	661,253	1,084,365	52	113,351	(901,760)	957,261
	-	-	-	(40,899)	36,236	(4,663)
於二零一五年一月一日 (經重列)(經審核)	661,253	1,084,365	52	72,452	(865,524)	952,598
年度虧損	-	-	-	-	(232,007)	(232,007)
換算海外業務財務報表 之匯兌差額	-	-	-	(76,737)	-	(76,737)
年度全面開支總額	-	-	-	(76,737)	(232,007)	(308,744)
發行股份	205,670	541,814	-	-	-	747,484
股份發行成本	-	(500)	-	-	-	(500)
購回股份	(888)	(1,834)	-	-	-	(2,722)
轉換可轉換票據為股份	61,938	169,227	-	-	-	231,165
於二零一五年 十二月三十一日 及二零一六年一月一日 (經審核)	927,973	1,793,072	52	(4,285)	(1,097,531)	1,619,281
期內虧損	-	-	-	-	(29,868)	(29,868)
換算海外業務財務報表 之匯兌差額	-	-	-	(41,066)	-	(41,066)
期內全面開支總額	-	-	-	(41,066)	(29,868)	(70,934)
轉換可轉換票據為股份	4,479	8,252	-	-	-	12,731
於二零一六年六月三十日 (未經審核)	932,452	1,801,324	52	(45,351)	(1,127,399)	1,561,078

簡明綜合權益變動表 (續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	股本 贖回儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	權益總額 千港元
於二零一五年一月一日 (如先前呈報)	661,253	1,084,365	52	113,351	(901,760)	957,261
重列*	-	-	-	(40,899)	36,236	(4,663)
於二零一五年一月一日 (經重列)(經審核)	661,253	1,084,365	52	72,452	(865,524)	952,598
期內虧損	-	-	-	-	(172,928)	(172,928)
換算海外業務財務報表 之匯兌差額	-	-	-	11,401	-	11,401
期內全面收益(開支)總額	-	-	-	11,401	(172,928)	(161,527)
轉換可轉換票據為股份	21,858	72,677	-	-	-	94,535
於二零一五年六月三十日 (未經審核)	683,111	1,157,042	52	83,853	(1,038,452)	885,606

* 已於二零一五年一月一日之結餘作出糾正往年錯誤之重列。有關重列之詳情載於本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報內。

簡明綜合現金流量表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
經營業務使用之現金淨額	(134,502)	(125,208)
投資活動(使用)產生之現金淨額	(12,789)	145,833
融資活動產生(使用)之現金淨額	31,996	(143,994)
現金及現金等值項目減少淨額	(115,295)	(123,369)
期初之現金及現金等值項目	213,214	149,576
外匯兌換率變動之影響	(13,240)	2,308
期末之現金及現金等值項目	84,679	28,515
現金及現金等值項目之分析		
銀行結餘及現金	80,904	28,515
列入分類為持作出售資產之 銀行結餘及現金	3,775	—
	84,679	28,515

簡明財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16的適用披露規定以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具按公平值計量外，本簡明綜合財務報表是按歷史成本為編製基礎。

除下文所述者外，截至二零一六年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的全年綜合財務報表所依據者一致。

於本中期期間，本集團首次採用下列由香港會計師公會頒佈並對編製本集團簡明綜合財務報表相關的新訂及經修訂詮釋以及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港會計準則第1號（修訂本）	披露計劃
香港會計準則第16號及	釐清折舊及攤銷之可接受方法
香港會計準則第38號（修訂本）	
香港財務報告準則（修訂本）	二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則的年度改進
香港財務報告準則第10號、	投資實體：應用合併的例外情況
香港財務報告準則第12號及	
香港會計準則第28號（修訂本）	

本中期期間應用上述的經修訂香港財務報告準則對此等簡明綜合財務報表所呈報的金額及／或所載的披露並無重大影響。

3. 分類資料

本集團之營運分類乃根據向執行董事（即首席營運決策人）匯報之資料，用於資源分配及評估分類表現。

具體而言，按香港財務報告準則第8號本集團之可報告及營運分類如下：

物業租賃	出租物業以賺取租金收入
收取特許費之權利	出租特許權而產生之特許費
貨品貿易	經營超級市場
金融服務	證券買賣及金融服務

期內，按可報告及營運分類劃分的本集團收入及業績分析如下：

截至二零一六年六月三十日止六個月（未經審核）

	持續經營業務			已終止業務 收取 特許費		總計 千港元
	金融服務 千港元	小計 千港元	物業租賃 千港元	之權利 千港元	貨品貿易 千港元	
收益	8,339	8,339	13,529	-	3,700	25,568
分類溢利(虧損)	700	700	(104,574)	(2,398)	(13,336)	(119,608)
未予分配企業開支		(23,729)			(118)	(23,847)
其他未予分配收益		176,821			20,911	197,732
融資成本		(79,393)			(31,895)	(111,288)
稅前溢利(虧損)		74,399			(131,410)	(57,011)

截至二零一五年六月三十日止六個月（未經審核）

	持續經營業務			已終止業務 收取 特許費		總計 千港元
	金融服務 千港元	小計 千港元	物業租賃 千港元	之權利 千港元	貨品貿易 千港元	
收益	-	-	9,567	-	2,741	12,308
分類虧損	-	-	(157,439)	(3,523)	(838)	(161,800)
未予分配企業開支		(15,512)			(7)	(15,519)
其他未予分配收益		4,722			2,366	7,088
應佔一家合營企業業績		(1)			-	(1)
融資成本		(8,471)			(31,715)	(40,186)
稅前虧損		(19,262)			(191,156)	(210,418)

3. 分類資料(續)
分類資產及負債

下文為本集團按可報告分類劃分之資產及負債分析：

	於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
分類資產		
金融服務	1,411,884	1,303,559
總分類資產	1,411,884	1,303,559
已終止業務相關之資產	2,206,500	2,356,666
未分配企業資產	1,014,924	1,068,061
綜合總資產	4,633,308	4,728,286
分類負債		
金融服務	227,761	221,959
總分類負債	227,761	221,959
已終止業務相關之負債	1,450,800	1,475,976
未分配企業負債	1,393,669	1,411,070
綜合總負債	3,072,230	3,109,005

4. 融資成本

	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 (經重列)
利息支出：		
— 須於五年內全數償還之貸款	2,224	1,962
— 須於五年後全數償還之貸款	1,207	2,177
— 可轉換票據(附註19)	31,198	4,332
— 承兌票據(附註20)	44,764	—
	79,393	8,471

5. 所得稅開支

本集團期內並無在香港賺取任何應課稅溢利，故期內並無就香港利得稅作出撥備（二零一五年一月一日至二零一五年六月三十日：無）。其他地區之應課稅項乃按本集團經營業務所在司法權區之現行稅率、其現行法例、詮釋及慣例而計算。

	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 (經重列)
即期稅項		
中國企業所得稅	—	—
遞延稅項	(728)	—
	(728)	—

6. 持續經營業務之期內溢利(虧損)

持續經營業務之期內溢利(虧損)乃扣除下列各項後得出：

	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 (經重列)
無形資產攤銷	9,141	—
物業、廠房及設備折舊	782	554
折舊及攤銷總額	9,923	554
核數師酬金	300	300
經營租賃之最低租金款項	785	417

7. 已終止業務

珠海市百力行酒店管理有限公司

於二零一六年五月三十日，本集團訂立協議以出售其有關收取特許費之權利之無形資產。於二零一六年五月三十日，有關出售經已完成，而由珠海市百力行酒店管理有限公司(「百力行」)單獨進行之收取特許費之權利之業務已成為本集團之已終止業務。

裕捷集團

於二零一六年四月二十七日，本集團訂立協議以出售裕捷環球企業有限公司(「裕捷集團」)之全部股權。裕捷集團之主要業務為物業租賃及經營超級市場，有關業務分別由重慶帝景摩爾商業管理有限公司(「帝景摩爾」)及重慶盛明滙名品百貨有限公司進行，並已成為本集團之已終止業務。有關出售已於二零一六年八月十八日完成。

已終止業務之期內虧損分析如下：

	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 (經重列)
期內百力行之虧損	(2,403)	(3,521)
期內裕捷集團之虧損	(105,370)	(150,145)
出售無形資產之收益	4,234	—
已終止業務之期內虧損	(103,539)	(153,666)

7. 已終止業務(續)

已於簡明綜合收益表列作已終止業務之百力行及裕捷集團之業績，載列如下：

截至二零一六年六月三十日止六個月(未經審核)

	百力行 千港元	裕捷集團 千港元	總計 千港元
收益	-	17,229	17,229
銷售成本	(1,383)	(5,127)	(6,510)
(毛損)毛利	(1,383)	12,102	10,719
其他收益	-	25,576	25,576
出售無形資產之收益	4,234	-	4,234
投資物業之公平值變動	-	(111,483)	(111,483)
行政開支	(1,020)	(27,541)	(28,561)
融資成本	-	(31,895)	(31,895)
除稅前溢利(虧損)	1,831	(133,241)	(131,410)
所得稅	-	27,871	27,871
期內溢利(虧損)	1,831	(105,370)	(103,539)

截至二零一五年六月三十日止六個月(未經審核)

	百力行 千港元	裕捷集團 千港元	總計 千港元
收益	-	12,308	12,308
銷售成本	(1,753)	(2,113)	(3,866)
(毛損)毛利	(1,753)	10,195	8,442
其他收益	7	2,566	2,573
投資物業之公平值變動	-	(149,958)	(149,958)
行政開支	(1,775)	(18,723)	(20,498)
融資成本	-	(31,715)	(31,715)
除稅前虧損	(3,521)	(187,635)	(191,156)
所得稅	-	37,490	37,490
期內虧損	(3,521)	(150,145)	(153,666)

7. 已終止業務(續)

已終止業務於期內之除所得稅前虧損包括下列各項：

截至二零一六年六月三十日止六個月(未經審核)

	百力行 千港元	裕捷集團 千港元	總計 千港元
除所得稅前虧損已扣除(計入) 下列各項後得出			
其他員工成本	167	6,566	6,733
退休福利計劃供款	—	23	23
總員工成本	167	6,589	6,756
一項無形資產攤銷	1,383	—	1,383
售貨成本	—	2,911	2,911
物業、廠房及設備折舊	40	933	973
存貨之已確認減值虧損	—	50	50
經營租賃之最低租金款項	—	1,337	1,337
投資物業之租金收入	—	(13,529)	(13,529)
期內產生租金收入之投資物業所產生 之直接經營開支	—	4,154	4,154

截至二零一五年六月三十日止六個月(未經審核)

	百力行 千港元	裕捷集團 千港元	總計 千港元
除所得稅前虧損已扣除(計入) 下列各項後得出			
其他員工成本	235	4,077	4,312
退休福利計劃供款	—	427	427
總員工成本	235	4,504	4,739
一項無形資產攤銷	1,753	—	1,753
售貨成本	—	308	308
物業、廠房及設備折舊	51	305	356
經營租賃之最低租金款項	—	419	419
投資物業之租金收入	—	(9,567)	(9,567)
期內產生租金收入之投資物業所產生之 直接經營開支	—	53	53

7. 已終止業務(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月(未經審核)

	百力行 千港元	裕捷集團 千港元	總計 千港元
經營活動產生(使用)之現金淨額	540	(93,043)	(92,503)
投資活動使用之現金淨額	-	(25,745)	(25,745)
融資活動(使用)產生之現金淨額	(697)	33,271	32,574
現金及現金等值項目減少淨額	(157)	(85,517)	(85,674)

截至二零一五年六月三十日止六個月(未經審核)

	百力行 千港元	裕捷集團 千港元	總計 千港元
經營活動產生(使用)之現金淨額	997	(39,627)	(38,630)
投資活動(使用)產生之現金淨額	(8)	142,353	142,345
融資活動使用之現金淨額	(688)	(117,817)	(118,505)
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	301	(15,091)	(14,790)

8. 股息

本公司董事會建議不派發截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息(二零一五年一月一日至二零一五年六月三十日：無)。

9. 每股盈利(虧損)

(a) 每股基本盈利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利/(虧損)乃基於下述數據計算：

	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
持續經營業務之期內溢利(虧損)	73,671	(19,262)
已終止業務之期內虧損	(103,539)	(153,666)
本公司擁有人應佔期內虧損	(29,868)	(172,928)
	二零一六年 六月三十日 千股	二零一五年 六月三十日 千股
普通股加權平均數	18,559,469	13,225,076
於一月一日之已發行普通股	24,837	236,693
於轉換可轉換票據時發行股份之影響		
於六月三十日之普通股加權平均數	18,584,306	13,461,769

9. 每股盈利（虧損）（續）

(b) 每股攤薄盈利（虧損）

截至二零一六年六月三十日及二零一五年六月三十日止六個月期間之每股攤薄盈利（虧損）與該等期間之每股基本盈利／（虧損）相同，此乃由於轉換可轉換票據而產生之潛在股份將增加（減少）本集團於兩個期間之每股盈利（虧損），並且視為具反攤薄影響所致。

10. 投資物業

	中國發展中 之投資物業 千港元	中國已落成 投資物業 千港元	總計 千港元
公平值			
於二零一五年一月一日（經審核）	-	2,090,000	2,090,000
添置	791	151,256	152,047
出售	-	(22,094)	(22,094)
匯兌調整	(13,771)	(96,503)	(110,274)
收購一家附屬公司	445,798	-	445,798
於損益賬確認之公平值增加（減少）	206,182	(372,659)	(166,477)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日（經審核）	639,000	1,750,000	2,389,000
添置	3,791	3,170	6,961
匯兌調整	(15,156)	(40,924)	(56,080)
於損益賬確認之公平值增加（減少）	7,865	(111,483)	(103,618)
出售	-	(8,763)	(8,763)
轉撥至分類為持作出售資產	-	(1,592,000)	(1,592,000)
於二零一六年六月三十日（未經審核）	635,500	-	635,500

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團之投資物業乃位於中國且以中期租約持有。於二零一六年一月一日，本集團所持有已落成投資物業位於重慶（「重慶物業」）。

10. 投資物業(續)

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，重慶物業之公平值以與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師中誠達資產評估顧問有限公司(「中誠達評估」)所進行之估值為基準而計算得出。重慶物業乃採用貼現現金流量法及(如適用)比較法進行估值。貼現現金流量法乃根據預期該等物業產生之未來經濟利益之現值進行。重慶物業之估值乃透過將可供分派予物業持有人之未來無債務現金流量按對有關持有類似資產風險及危機而言屬適當之回報率貼現為現值得出。比較法乃根據可資比較物業的變現價格或市價進行。為達致公平比較其資本值，可資比較物業之相若大小、特徵及位置乃經分析及審慎權衡各物業各自之利弊。

發展中投資物業包括一幅位於廣東省佛山市西樵鎮之土地(「該等物業」)，乃於二零一五年八月二十八日透過收購一間附屬公司所收購。該等物業於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日之公平值乃基於與本集團並無關連之專業獨立估值師中誠達所進行之估值得出。由於該等物業屬發展中，故已參考有關物業市場可得之近期可比銷售交易(即直接比較法)並考慮到為反映已落成發展項目質素將投入之工程成本，採用了餘值估值法。

11. 商譽

就減值測試而言，商譽已分配至個別現金產生單位(包括金融服務分類之一家附屬公司)。截至二零一六年六月三十日止期間，本集團管理層認為載有商譽之現金產生單位並無減值。

此項單位之可收回金額乃根據使用價值計算釐定。現金流量預測基於管理層批准涵蓋五年期間之財務預算使用稅前貼現率25.15%計算。金融服務分類於五年期間後之現金流量採用下降增長率推算。此項增長率是基於經濟狀況、相關行業及本公司之過往表現。計算使用價值之其他主要假設涉及現金流入／流出之估計，包括預算銷售額及毛利率，有關估計乃根據單位之過往表現及管理層對市場發展之預測作出。管理層相信任何該等假設之任何合理可能變動，將不會導致金融服務分類之賬面總值超過金融服務分類之可收回總金額。

12. 無形資產

21

	商標 千港元	牌照 千港元	收取特 許費之權利 千港元	總計 千港元
成本				
於二零一五年一月一日(經審核)	-	-	55,492	55,492
因業務合併而添置	360,646	5,000	-	365,646
匯兌調整	-	-	(2,948)	(2,948)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日(經審核)	360,646	5,000	52,544	418,190
出售	-	-	(51,332)	(51,332)
匯兌調整	-	-	(1,212)	(1,212)
於二零一六年六月三十日(未經審核)	360,646	5,000	-	365,646
攤銷				
於二零一五年一月一日(經審核)	-	-	20,150	20,150
年內攤銷	4,508	62	3,457	8,027
匯兌調整	-	-	(1,181)	(1,181)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日(經審核)	4,508	62	22,426	26,996
期內攤銷	9,016	125	1,383	10,524
出售	-	-	(23,270)	(23,270)
匯兌調整	-	-	(539)	(539)
於二零一六年六月三十日(未經審核)	13,524	187	-	13,711
賬面值				
於二零一六年六月三十日(未經審核)	347,122	4,813	-	351,935
於二零一五年十二月三十一日(經審核)	356,138	4,938	30,118	391,194

13. 應收賬款及其他應收款項

於二零一六年六月三十日，應收賬款及其他應收款項包括應收賬款約27,375,000港元（二零一五年十二月三十一日：約7,018,000港元）。

給予本集團應收賬款之信貸期一般介乎30至120日。於報告日期已扣除壞賬撥備之應收賬款之賬齡分析（按發票日期呈列）如下：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
三個月以下	27,375	5,640
四至六個月	-	-
六個月以上	-	1,378
總計	27,375	7,018

逾期但未減值之應收賬款為多名在本集團內擁有良好往績記錄之獨立客戶。根據過往經驗及該等客戶之財政狀況，管理層相信由於該等結餘並無令信貸質素產生重大變動及仍可悉數收回，故毋須就此作出減值撥備。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

14. 按公平值計入損益之金融資產

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
持作買賣按公平值計入損益之 金融資產分析如下：		
於香港上市之股本證券	106	102
債務證券－非上市	31,630	-
	31,736	102

上市證券於報告日的公平值是按相關交易所報的買價釐定。所有上市股本證券的計算分類屬於公平值等級制度的第一級。第一級的公平值計算方式乃按相同的資產或負債於活躍市場中獲取的報價（未經調整）。

15. 分類為持作出售之資產／分類為持作出售之資產的相關負債

裕捷集團及Fortune House集團

於二零一六年四月二十七日，本集團訂立協議以出售裕捷環球企業有限公司（「裕捷集團」）及Fortune House Worldwide Holdings Limited（「Fortune House集團」）之全部股權。裕捷集團之主要業務為物業租賃及經營超級市場，有關業務分別由重慶帝景摩爾商業管理有限公司（「帝景摩爾」）及重慶盛明滙名品百貨有限公司進行，並已成為本集團之已終止業務。Fortune House集團之主要業務為投資控股。有關出售已於二零一六年八月十八日完成。

裕捷集團及Fortune House集團之資產及負債已分類為持作出售集團，並於簡明綜合財務狀況表獨立呈列。

	裕捷集團	Fortune House集團	總計
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元
物業、廠房及設備	5,721	27,176	32,897
投資物業	1,592,000	-	1,592,000
金融資產	34,602	-	34,602
應收賬款	8,077	-	8,077
其他應收款項	114,807	47	114,854
存貨	6,066	-	6,066
預付款項及按金	61,472	-	61,472
貸款及其他應收款項	346,021	-	346,021
應付關連公司款項	658	-	658
已抵押銀行結餘	23,068	-	23,068
現金	358	-	358
銀行結餘	3,214	203	3,417
應收集團公司款項	1,399	-	1,399
	2,197,463	27,426	2,224,889
減：綜合賬目對銷的應收集團公司款項	(1,399)	-	(1,399)
分類為持作出售之資產總額	2,196,064	27,426	2,223,490

15. 分類為持作出售之資產／分類為持作出售之資產的相關負債(續)

	裕捷集團 (未經審核) 千港元	Fortune House集團 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
應付賬款	893	-	893
應付工程款項、其他應付款項及 應付費用	100,401	7	100,408
已收取之可退還按金	47,093	-	47,093
已收取之預付租金	4,105	-	4,105
有抵押銀行貸款	5,767	-	5,767
應付一家關連公司款項	16	-	16
應付一名股東款項	66,391	-	66,391
有抵押銀行貸款—非即期部份	1,134,275	13,096	1,147,371
遞延稅項	73,399	-	73,399
應付集團公司款項	1,808,603	45,458	1,854,061
	3,240,943	58,561	3,299,504
減：綜合賬目對銷的應付 集團公司款項	(1,808,603)	(45,458)	(1,854,061)
分類為持作出售之負債總額	1,432,340	13,103	1,445,443
分類為持作出售之資產淨額	763,724	14,323	778,047

16. 應付賬款及其他應付款項

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應付賬款		
— 結算所及現金客戶	214,659	149,610
— 其他	-	3,703
應付工程款項、其他應付款項及應付費用 透過收購一家附屬公司收購一項無形資產 之尚未支付代價	67,184	144,827
已收取之可退還按金	10,000	10,000
已收取之預付租金	1,384	66,274
一名董事貸款	-	4,135
	20,000	-
	313,227	378,549

以下為按發票日期呈列之應付賬款之賬齡分析。

25

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
0至60日	214,659	152,377
61至90日	-	-
超過90日	-	936
	214,659	153,313

17. 貸款

本期內，本集團並無獲得新貸款，並已償還約1,850,000港元之銀行貸款（二零一五年一月一日至二零一五年六月三十日：償還銀行貸款約50,626,000港元）。

18. 應付一位關連人士／一位股東／一家合營企業款項

應付一位關連人士／一位股東／一家合營企業款項均為無抵押、免息及按要求償還。

19. 可轉換票據及衍生金融工具

於二零一四年十月二十八日，本公司發行本金總額為261,500,000港元之港元可轉換票據（「二零一四年可轉換票據」）。二零一四年可轉換票據賦予持有人可於發行二零一四年可轉換票據日期後至二零一六年四月二十七日屆滿日期（即其發行日期後十八個月）止，隨時按換股價每股可換股股份0.183港元（或會因若干事件而調整）以100,000港元之倍數轉換為本公司普通股。於轉換時將予發行及配發之股份須在各方面彼此之間及與本公司於該配發及發行日期之所有其他已發行普通股享有同等權益。倘票據尚未轉換，彼等將於二零一六年四月二十七日按相當於未償還可轉換票據本金額100%之贖回金額贖回。按年利率5%計算之利息將於二零一六年四月二十七日之到期日支付。截至二零一五年十二月三十一日止年度期間，二零一四年可轉換票據持有人按換股價每股0.183港元將餘下全部二零一四年可轉換票據轉換為437,158,469股每股面值0.05港元之本公司普通股份。

於二零一五年九月八日，本公司發行本金總額為242,960,000港元之港元可轉換票據（「二零一五年可轉換票據1」）。二零一五年可轉換票據1賦予持有人可於發行二零一五年可轉換票據1日期後至二零一七年三月七日屆滿日期（即其發行日期後十八個月）止，隨時按換股價每股可換股股份0.163港元（或會因若干事件而調整）以100,000港元之倍數轉換為本公司普通股。於轉換時將予發行及配發之股份於各方面彼此之間及與本公司於有關配發及發行日期之所有其他已發行普通股享有同等權益。倘票據尚未轉換，彼等將於二零一七年三月七日按相當於未償還可轉換票據本金額100%之贖回金額贖回。按年利率5%計算之利息將於二零一七年三月七日之到期日支付。截至二零一五年十二月三十一日止年度期間，二零一五年可轉換票據1之票據持有人已按換股價每股0.163港元將部份二零一五年可轉換票據1轉換為695,460,108股每股面值0.05港元之本公司普通股份。

19. 可轉換票據及衍生金融工具（續）

截至二零一六年六月三十日止期間，二零一五年可轉換票據1持有人已按換股價每股0.163港元將部份二零一五年可轉換票據1轉換為27,607,361股每股面值0.05港元之本公司股份。

於二零一五年九月二十五日，本公司發行面值約100,000,000港元之零息可轉換票據（「平安可轉換票據1」），作為向Jayden Wealth Holdings Limited（「Jadyen」）收購Grand Ahead及其附屬公司（「Grand Ahead集團」）之部份代價。平安可轉換票據以港元計值。平安可轉換票據賦予持有人可於此票據日期起至到期日（包括首尾兩天）止期間之任何營業日，隨時及不時按換股價每股可換股股份0.2港元（或會因若干事件而調整）轉換為本公司之普通股份，每次轉換為股份之金額最少須為票據本金額之二十分之一。平安可轉換票據之到期日為二零二零年九月二十四日。

截至二零一六年六月三十日止期間及截至二零一五年十二月三十一日止年度期間，並無票據持有人轉換平安可轉換票據為股份。

於二零一五年十一月二十日，本公司發行本金總額為100,100,000港元之港元可轉換票據（「二零一五年可轉換票據2」）。二零一五年可轉換票據2賦予持有人可於發行二零一五年可轉換票據2日期後至二零一七年五月十九日屆滿日期（即其發行日期後十八個月）止，隨時按換股價每股換股股份0.163港元（或會因若干事件而調整）以100,000港元之倍數轉換為本公司普通股。於轉換時將予發行及配發之股份於各方面彼此之間及與本公司於有關配發及發行日期之所有其他已發行普通股享有同等權益。倘票據尚未轉換，彼等將於二零一七年五月十九日按相當於未償還可轉換票據本金額100%之贖回金額贖回。按年利率5%計算之利息將於二零一七年五月十九日之到期日支付。截至二零一五年十二月三十一日止年度期間，二零一五年可轉換票據2之票據持有人已按換股價每股0.163港元將部份二零一五年可轉換票據2轉換為106,134,945股每股面值0.05港元之本公司普通股份。

截至二零一六年六月三十日止期間，二零一五年可轉換票據2持有人已按換股價每股0.163港元將部份二零一五年可轉換票據2轉換為61,963,189股每股面值0.05港元之本公司股份。

於報告期末，二零一五年可轉換票據1、二零一五年可轉換票據2及平安可轉換票據乃由本公司董事經參考與本集團並無關連之獨立專業估值師中誠達發出之估值報告進行估值。

19. 可轉換票據及衍生金融工具(續)

二零一五年可轉換票據1、二零一五年可轉換票據2及平安可轉換票據之本金額於初步確認時分為純粹債務部分及嵌入式換股權。債務部分於綜合財務狀況表確認為流動及非流動負債(二零一五年可轉換票據1、二零一五年可轉換票據2及平安可轉換票據持有人不得要求本公司於可轉換票據到期前清償可轉換票據)。嵌入式換股權於綜合財務狀況表確認為流動負債。

於初步確認時，可轉換票據之衍生部份按公平值計量。任何超出衍生部份初步確認之金額乃確認為債務部份。其後，債務部份按攤銷成本計量。債務部分之實際利率為12.42%、37.3%及54.99%(二零一五年：12.42%、37.3%及54.99%)。嵌入式換股權按公平值計量，其公平值變動於損益確認。

年/期內債務部分及衍生工具部分之變動載列如下：

	債務部分 千港元	嵌入式 換股權 千港元	提前 贖回權 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日(經審核)	67,013	35,780	(12,590)	90,203
年內發行可轉換票據	274,080	176,627	—	450,707
利息支出	21,546	—	—	21,546
轉換為普通股股份	(160,780)	(82,957)	12,572	(231,165)
公平值變動產生之(收益)虧損	—	(4,409)	18	(4,391)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日 (經審核)	201,859	125,041	—	326,900
利息支出(附註4)	31,198	—	—	31,198
轉換為普通股股份	(10,747)	(1,984)	—	(12,731)
公平值變動所產生之收益	—	(93,921)	—	(93,921)
於二零一六年六月三十日 (未經審核)	222,310	29,136	—	251,446

28

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
可轉換票據之流動部份	161,415	—
可轉換票據之非流動部份	60,895	201,859
	222,310	201,859

19. 可轉換票據及衍生金融工具（續）

衍生金融資產及負債之公平值按二項式模型計算。模型之輸入數據如下：

	平安 可轉換票據	二零一五年 可轉換票據1	二零一五年 可轉換票據2
股價	0.109港元	0.109港元	0.109港元
換股價	0.2港元	0.163港元	0.163港元
預期波幅（附註a）	56.05%	63.4%	63.4%
預計年期（附註b）	4.23年	0.6年	0.89年
無風險利率（附註c）	0.6%	0.25%	0.276%

附註：

- (a) 預期波幅乃計算本公司股價過往波動後釐定。
- (b) 預計年期為可轉換票據之預計餘下年期。
- (c) 無風險利率乃參考香港外匯基金票據及債券孳息率後釐定。

29

20. 承兌票據

於二零一五年八月二十八日，本公司發行本金額為428,000,000港元之承兌票據（「承兌票據1」），作為本集團收購豐隆全部已發行股本之部份代價。承兌票據1自發行日期起計為期36個月，按年利率5%單利計息。承兌票據1於其發行日期之估值乃由與本集團並無關連之專業獨立估值師中誠達透過赫爾懷特模型進行。該貼現率經參照市場資料適用於本公司之風險溢價後計算所得。承兌票據1之公平值根據香港會計準則第39號按攤銷成本入賬列作金融負債。

於二零一五年九月二十五日，本公司發行另一項本金額為400,000,000港元之承兌票據（「承兌票據2」），作為本集團收購Grand Ahead全部已發行股本之部份代價。承兌票據2自發行日期起計為期36個月，按年利率2%單利計息。承兌票據2於其發行日期之估值乃由與本集團並無關連之專業獨立估值師中誠達透過應用償還承兌票據2之估計未來現金流出之適用貼現率，按貼現現金流量方式進行。該貼現率經參照市場資料適用於本公司之市場無風險利率及風險溢價後計算所得。承兌票據2之公平值根據香港會計準則第39號按攤銷成本入賬列作金融負債。

20. 承兌票據 (續)

承兌票據1及承兌票據2之變動載列如下：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
於一月一日	636,019	-
承兌票據1於發行日期 (二零一五年八月二十八日)之公平值	-	331,307
承兌票據2於發行日期 (二零一五年九月二十五日)之公平值	-	285,525
利息開支(附註4)	44,764	26,574
應付利息	-	(7,387)
於期/年末	680,783	636,019

21. 或然代價撥備

就透過收購裕捷集團而收購淨資產而言，或然代價撥備指可轉換票據之或然代價收購日公平值，該等可轉換票據將於二零一一年二月二十七日簽訂收購裕捷集團之收購協議及於二零一一年五月十九日簽訂之補充協議規定達成若干條件後由本公司發行，作為就裕捷集團所轉讓之部份代價。

或然代價撥備被分類為金融負債，原因是其源自一項將會或可能以本公司本身之股本工具結算之合約，並為一項將會或可能以固定金額現金或另一金融資產代替該實體本身固定數目之股本工具以外方式結算之衍生工具。然後該金額將按公平值計量，而其公平值變動於損益賬確認。

或然代價撥備乃由董事會經參考中誠達評估發出之估值報告進行估值。

	千港元
於二零一五年一月一日(經審核)	259,917
公平值變動	(57,265)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日(經審核)	202,652
公平值變動	(72,716)
於二零一六年六月三十日(未經審核)	129,936

21. 或然代價撥備（續）

或然代價撥備之公平值按二項式模型計算。模型之輸入數據如下：

可轉換票據

	於二零一六年 六月三十日	於二零一五年 十二月三十一日
股價	0.109 港元	0.176港元
換股價	0.128 港元	0.128港元
預期波幅（附註a）	59.19%	61.59%
預期年期（附註b）	5.5 年	6年
無風險利率（附註c）	0.682%	1.1768%

附註：

- (a) 預期波幅乃計算本公司股價過往波動後釐定。
- (b) 預計年期為可轉換票據之預計餘下年期。
- (c) 無風險利率乃參考香港外匯基金票據及債券孳息率後釐定。

根據本公司管理層對發行可轉換票據之現時狀況之最佳估計，該等可轉換票據將於二零一六年十二月三十一日發行。

22. 股本

	股份數目	每股 港元	合計 千港元
法定			
於二零一五年一月一日、 二零一五年十二月三十一日 及二零一六年六月三十日			
每股面值0.05港元之普通股	60,000,000,000	0.05	3,000,000
已發行及繳足			
於一月一日	13,225,075,670	0.05	661,253
透過配售發行新股份(附註a)	613,400,000	0.05	30,670
發行代價股份(附註b)	3,500,000,000	0.05	175,000
轉換可轉換票據時發行新股份(附註c)	1,238,753,523	0.05	61,938
購回股份	(17,760,000)	0.05	(888)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日			
轉換可轉換票據時發行新股份(附註c)	18,559,469,193	0.05	927,973
	89,570,550	0.05	4,479
於二零一六年六月三十日			
	18,649,039,743	0.05	932,452

截至二零一五年十二月三十一日止年度及二零一六年六月三十日止期間，本公司法定及已發行股本之變動如下：

- (a) 根據日期為二零一五年九月八日之認購協議，本公司按認購價每股認購股份0.163港元發行613,400,000股新股份。發行股份之詳情載於本公司日期為二零一五年九月八日之公佈。
- (b) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司按每股0.185港元之價格發行3,500,000,000股每股面值0.05港元之股份，總代價為647,500,000港元，作為收購Grand Ahead之部份代價。
- (c) 於截至二零一六年六月三十日止期間，因二零一四年可轉換票據零港元(二零一五年：91,450,000港元)、二零一五年可轉換票據1約4,472,000港元(二零一五年：121,534,000港元)及二零一五年可轉換票據2約8,259,000港元(二零一五年：18,181,000港元)獲轉換而發行89,570,550股普通股(二零一五年：1,238,753,523股)，面值約為4,479,000港元(二零一五年：61,938,000港元)。

22. 股本(續)

新股份與現有股份於各方面享有同等地位。

購買本身股份

截至二零一五年十二月三十一日止年度期間，本公司於香港聯合交易所有限公司購回其本身之普通股份，載列如下：

月份／年度	購回股份數目	購買價格		已付總價格 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一五年七月	17,760,000	0.157	0.137	2,722

購回乃受香港公司條例第257條所監管。購回股份之總額2,722,000港元經已支付。購回有關股份之溢價約1,834,000港元已從股份溢價賬中扣除。

23. 金融工具之公平值計量

本集團部份之金融資產及金融負債於每一個報告期完結時以公平值計量。下表提供於初步確認後按公平值計量之金融工具之分析，按其可觀察公平值程度分類為一至三級。

33

- 第一級公平值計量為自同等資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)得出；
- 第二級公平值計量由第一級所載報價以外之可觀察資產或負債輸入參數直接(即價格)或間接(即源自價格)得出；及
- 第三級公平值計量由包括並非以可觀察市場數據為基礎之資產或負債輸入參數(不可觀察輸入參數)之估值法得出。

於二零一六年六月三十日

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總數 千港元
按公平值計入損益之 金融資產				
於香港上市之股本證券	106	—	—	106
債務證券—非上市	—	—	31,630	31,630
按公平值計入損益之 金融負債				
衍生金融工具	—	—	29,136	29,136
或然代價撥備	—	—	129,936	129,936

23. 金融工具之公平值計量 (續)

	於二零一五年十二月三十一日			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總數 千港元
按公平值計入損益之 金融資產				
於香港上市之股本證券	102	-	-	102
按公平值計入損益之 金融負債：				
衍生金融工具	-	-	125,041	125,041
或然代價撥備	-	-	202,652	202,652

於截至二零一六年六月三十日止期間及截至二零一五年十二月三十一日止年度內，各級別之間並無轉撥。

24. 關連人士交易

除簡明綜合財務報表其他所披露者外，本集團曾與其關連人士訂立下列交易：

- (i) 於二零一六年六月三十日，梁先生為償還銀行貸款約1,153,138,000港元(二零一五年十二月三十一日：約1,136,450,000港元)向銀行作出個人擔保。
- (ii) 截至二零一六年六月三十日止期間，本集團主要管理層之酬金約1,361,000港元(二零一五年一月一日至二零一五年六月三十日：約1,315,000港元)。
- (iii) 根據一份由本公司一家全資擁有之附屬公司新華智青有限公司(「新華」)與麥順興(一名執行董事梁惠欣之母)於二零一六年一月二十六日簽署之租賃協議，新華同意以每月租金50,000港元向麥順興租賃其擁有之一項物業，租期由二零一六年一月一日至二零一七年十二月三十一日。於截至二零一六年六月三十日止期間，已付麥順興之租金總額為300,000港元(二零一五年一月一日至二零一五年六月三十日：300,000港元)。

25. 承擔

(a) 營運租賃承擔

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷土地及樓宇之營運租約而須於下列期限內支付之未來最低租約付款總額如下：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	1,423	1,423
兩年至五年	814	1,525
	2,237	2,948

(b) 資本承擔

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備	746,742	764,978

35

26. 或然負債

於二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日期間，位於重慶之投資物業內的若干單位及店舖已按買賣協議（「買賣協議」）出售予獨立第三者（「買家」）。買家、重慶帝景摩爾商業管理有限公司（「帝景摩爾」，一家從利華投資發展有限公司（「利華」）購入之本公司全資擁有附屬公司）及重慶新佳俊建築裝飾工程有限公司（「新佳俊」）於簽署買賣協議時同時簽訂出租代理協議及抵押合同。根據出租代理協議之條款，新佳俊須向買家支付每年相等於物業購買價格百分之十之租金，為期二十年。

根據本集團法律顧問之法律意見，董事認為對於上述並未簽署退房協議之買家（「有疑問物業」）之潛在訴訟，本公司有強而有力之抗辯理據。董事認為帝景管理並不會因為該等訴訟而需要承受重大之財政虧損，並有權佔用及將該等有疑問物業租予其他租客以產生租金收入。

26. 或然負債 (續)

於二零一一年二月二十七日，根據一份於收購事項完成日由利華及梁先生簽訂之彌償保證契據(受益方為本集團)，利華及梁先生將彌償本集團因透過收購裕捷集團而收購的投資物業而需要承受之所有成本及裕捷集團於收購完成日或之前之營運產生的任何對本集團不利的糾紛及訴訟(無論該等事項是於收購完成前或後發生)(「彌償債務」)。

再者，珠海口岸廣場發展有限公司於二零一一年五月十九日簽訂一項承諾，承諾負責上述之彌償債務(以被收購集團可能因未獲梁先生根據其於彌償保證協議項下責任結付被收購集團之損失、負債及開支為限)。

鑑於上文所述，董事認為可能發生之訴訟(如有)將不會對本公司之財務狀況造成任何重大財務影響。

27. 資產抵押

於二零一六年六月三十日，銀行結餘約23,068,000港元(二零一五年十二月三十一日：約23,613,000港元)、租賃土地及樓宇及投資物業賬面值分別約27,005,000港元(二零一五年十二月三十一日：約27,450,000港元)及約1,592,000,000港元(二零一五年十二月三十一日：約1,750,000,000港元)已抵押，作為本集團取得一般銀行融資或貸款之擔保。

此外，截至二零一六年六月三十日止期間，本集團已抵押新華之全部股權，作為授予本集團之銀行融資約13,096,000港元之擔保。

業務回顧及展望

於回顧期內，本公司的主要業務仍是投資控股，而附屬公司主要在國內從事物業投資與發展及貨品貿易，以及在香港提供金融服務。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團提供金融服務錄得營業額8,339,000港元（二零一五年六月三十日止六個月：無）。本集團在物業投資與發展及貨品貿易方面錄得營業額17,229,000港元，比對去年同期的12,308,000港元，增長約40%。

本集團於回顧期內未經審核綜合虧損為29,868,000港元，與二零一五年六月三十日止六個月虧損172,928,000港元相比，下降約83%。虧損的改進，主要是由於錄得分別約93,921,000港元及72,716,000港元的衍生金融負債和或然代價撥備的公允價值收益。

期內，位於重慶的盛滙廣場（「廣場」）錄得13,529,000港元的租金收入（二零一五年六月三十日止六個月：9,567,000港元），對比去年同期增長約41%。廣場內設的超級市場錄得收入3,700,000港元（二零一五年六月三十日止六個月：2,741,000港元），對比去年同期增長約35%。然而，由於出售持有廣場的投資控股公司，此等業務均被列為已終止業務。

37

鑑於網上購物日漸普及，中國商業地產市場的未來前景並不明朗，本公司在二零一六年四月簽訂出售協議，出售廣場及香港一個寫字樓物業。出售事項之代價完全以本公司未償還本金總額8.28億港元（於二零一六年六月三十日之賬面值為680,783,000港元）的承兌票據作抵。出售事項於二零一六年八月十八日完成。本集團之總負債及利息支之後將會出因而大幅減少。此後，本集團將不再從廣場錄任何租金收入，或從超市錄得任何收入。

作為本集團營運精簡化的一部份，我們在二零一六年五月出售香泉酒店的特許經營權。期內，本集團並無特許經營費收入（二零一五年六月三十日止六個月：無）。

本集團於中國廣東省佛山市的土地，正在開發一個項目，開發總建築面積當中約94,400平方米、92,000平方米及8,800平方米，將會分別發展為商舖、辦公室及酒店。預計該項目將在二零一七年開始預售。

我們的主要附屬公司——平安證券有限公司（「平安證券」）提供廣泛的金融服務，包括於香港提供證券經紀、證券承銷、配售，以及財務諮詢服務，開始為本集團帶來回報。平安證券正透過內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排（CEPA）在內地成立外資參股公司（「外資參股公司」），以捕捉在中國資本市場的蓬勃發展所帶來的機遇。外資參股公司的成立在獲得批准後，集團便可涉足中國內地的證券業。

我們相信，本集團的策略舉措已經精簡了我們的業務，在長遠未來將可提升我們的股東價值。

財務回顧

收入及盈利

於回顧期內，平安證券錄得8,339,000港元（二零一五年六月三十日止六個月：無）的收益，此等收益包含佣金、經紀收入及包銷收入。

於本期內，位於佛山市之發展中投資物業錄得公平值變動收益7,865,000港元（二零一五年六月三十日止六個月：無）。

此外，本集團於本期內同時分別錄得衍生金融負債及或然代價公平值變動收益93,921,000港元及72,716,000港元（二零一五年六月三十日止六個月：或然負債公平值變動收益1,206,000港元）。

行政費用增加12,854,000港元或83%至28,366,000港元，主要是二零一五年下半年新收購附屬公司所產生之行政費用。

與二零一五年六月三十日止六個月相比，融資成本增加70,922,000 港元，主要原因為於二零一五年下半年發行之承兌票據及可轉換票據所產生之利息支出分別為44,764,000港元及31,198,000港元。

本集團於回顧期內訂立協議以出售其於香泉店收取特許費之權利及裕捷環球企業有限公司（「裕捷集團」）之全部股權。裕捷集團之主要業務為出租其位於重慶之已完成投資物業盛滙廣場及於廣場內經營一家超級市場。此等業務於回顧期內已被分類為已終止業務並錄得虧損103,539,000港元（二零一五年六月三十日止六個月：虧損153,666,000港元）

本集團在重慶的盛滙廣場錄得的租金收入總額為13,529,000港元（二零一五年六月三十日止六個月：9,567,000港元），增幅約為41%。本集團於廣場內之超市錄得3,700,000港元（二零一五年六月三十日止六個月：2,741,000港元）的收益，增幅約為35%。

於回顧期內，已終止業務內之銷售成本包括盛滙廣場及超市之銷貨成本共約6,510,000港元（二零一五年六月三十日止六個月：3,886,000港元）。出售於香泉酒店收取特許費之權利錄得4,234,000港元收益（二零一五年六月三十日止六個月：無）。已終止業務內之其他收益25,576,000港元（二零一五年六月三十日止六個月：2,573,000港元）主要包括從應收貸款產生之利息收入約16,000,000港元及政府補貼約4,000,000港元。

39

此外，位於重慶之已完成投資物業於本期內錄公平值變動虧損111,483,000港元（二零一五年六月三十日止六個月：虧損149,958,000港元）。

流動資金、財務資源、資產抵押及資本及負債比率

本集團於二零一六年六月三十日的流動資產及流動負債分別為2,870,825,000港元及2,014,608,000港元。本集團的有抵押銀行貸款總額為1,153,138,000港元。

於二零一六年六月三十日，本集團之主要資產抵押為銀行結餘23,068,000港元、投資物業公平值1,592,000,000港元及租賃土地及物業的賬面值27,005,000港元。

本集團於二零一六年六月三十日之資本與負債比率為66%，該比率乃按本集團之負債總額除以其資產總值計算。

董事會相信本集團手上之現金、流動資產值及日後收益足以支付其資本開支及應付其營運資金之需要。

資本承擔

於二零一六年六月三十日，本集團之資本承擔為746,742,000港元。

外匯風險

由於本集團主要在中國及香港經營業務，而所有資產及負債均以人民幣或港元計算。鑑於目前人民幣匯價波動，本集團將會就此管理匯率風險，在適當時進行定期檢討及採取審慎措施以減低匯率變動風險。

人力資源

期內，本集團共僱用約250名員工，員工薪酬乃按工作性質及市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以推動及獎勵個人工作表現。本集團的香港員工已參加強制性公積金計劃而國內員工則受社保基金保障。

董事資料之變更

根據上市規則第13.51(B)(1)條規定，於回顧期內截至本中期報告日，董事資料之變更披露如下：

- (1) 本公司之執行董事張錦輝先生，於二零一六年八月十七日起獲委兼任董事總經理。
- (2) 梁惠欣女士於二零一六年三月十四日起更改名稱為 Nijssen Victoria。

董事權益

於二零一六年六月三十日止，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、相關股份或債權證中擁有 (a) 根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被認為或視作擁有之權益及淡倉）；或 (b) 根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊內之任何權益或淡倉；或 (c) 根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉載列如下：

於股份之好倉

於股份及相關股份之權益：

董事姓名	權益類別	所持股份數目	相關股份數目	股權
				概約百分比 或應佔百分比
41 張錦輝先生	實益擁有人	2,932,000,000	425,000,000	18.00%
黃以信先生	實益擁有人	-	6,134,969	0.03%

除上述披露者外，於二零一六年六月三十日，本公司董事及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、相關股份或債權證中擁有或視作擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被認為或視作擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊內之任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東股份及債券的權益

於二零一六年六月三十日，本公司按證券及期貨條例第336條存置之登記冊所記錄，以下人士(本公司董事及主要行政人員除外)直接或間接擁有或被視為擁有本公司已發行股本5%或以上之權益：

於股份之好倉

(a) 於股份之權益：

股東名稱	個人權益	公司權益	權益總計	持股百分比
梁文貫先生 (「梁先生」)	2,958,949,292	1,020,549,171 (附註1)	3,979,498,463	21.33%

附註1：該些股份由盛明國際有限公司持有，該公司由梁先生全資擁有。

(b) 於相關股份之權益：

股東名稱	權益性質	證券類別	相關 股份數目	權益概約 百分比
梁先生	實益擁有	可換股票據 (附註2)	1,174,609,375	6.30%

附註2：根據本公司一宗非常重大收購事項及關連交易(詳情見本公司二零一一年五月二十五日通函)，在若干條件獲得履行下，本公司將授出三批可換股票據(「可換股票據」)予利華投資發展有限公司(「利華」)(一家由譚萍歡女士以受託人身份代梁先生100%持有的公司)。隨後第一可換股票據已授出。在二零一四年三月十二日，本公司與利華及梁先生互相完全免除及放棄各自於買賣協議內關於發行第三可換股票據的所有任何權利、義務及責任。於二零一五年六月三十日，未授出的第二可換股票據本金金額150,350,000港元(代表1,174,609,375股轉換股份)，將待利華履行若干條件後授予利華。

購股權計劃

期內，本公司並無根據於二零一一年六月二十三日舉行的股東周年大會上採納之購股權計劃授出任何購股權，亦無任何尚未行使之購股權。

企業管治常規守則

董事會定期監控本集團之企業管治指引及常規守則。於本年度內，本公司已應用及全面遵守聯交所證券上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》（「守則」）之所有相關守則條文，惟下列所述之偏離事項除外：

守則條文第A.2.1條訂明，主席及行政總裁之角色必須分開及不能由同一人出任。於回顧期內，本公司沒有主席及行政總裁，公司的決定乃由執行董事共同作出。董事會認為此安排能讓公司迅速作出決定並付諸實行，並可有效率和有效地達到公司之目標，以適應不斷改變之環境。

守則條文第A.4.1 訂明非執行董事的委任應有指定任期，並須予重選。本公司之非執行董事及獨立非執行董事均無特定任期，惟彼等須根據本公司章程細則（「細則」）及任何其他適用之法律被撤職或輪值告退。

守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。董安生博士由於另有事務在身，沒有參加本公司二零一六年一月十四日的股東特別大會及二零一六年六月一日的股東週年大會（「週年大會」）。黃以信先生亦因另有事務在身沒有出席週年大會。

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所載之上市公司董事進行證券交易之標準守則。本公司已向全體董事特別查詢是否曾出現沒有遵守標準守則之情況，所有董事已確認，彼等於本期內一直全面遵守標準守則所載之規定準則。

審核委員會

審核委員會成員由全部獨立非執行董事組成，負責審閱本集團之財務資料及監察本集團之財務匯報制度和內部監控程序等事宜。審核委員會亦負責評核本集團的中期及全年業績，然後向董事會建議應否接納。審核委員會在履行此等職務時，可不受限制地接觸相關人士、記錄、外聘核數師及高級管理層。

截至二零一六年六月三十日止之未經審核的中期業績在向董事會推薦前已經審核委員會審閱。

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二零一六年六月三十日止六個月並均無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

承董事會命
平安證券集團(控股)有限公司
(以萬安證券集團有限公司之名稱在香港經營業務)
執行董事
張國東