

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Thing On Enterprise Limited

晉安實業有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2292)

截至二零一八年六月三十日止六個月之 中期業績公告

財務摘要	截至六月三十日止六個月		變動 %
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)	
收益	21,106	23,696	(10.93)
毛利	18,071	19,812	(8.79)
除所得稅前溢利	83,948	98,089	(14.42)
本公司擁有人應佔溢利及總全面收入	82,176	95,410	(13.87)
每股盈利：			
基本及攤薄 (港仙)			
(二零一七年：未經審核)	11.65	17.67	(34.07)

中期業績

晉安實業有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同截至二零一七年六月三十日止六個月之比較數字如下：

中期簡明綜合全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
收益	3	21,106	23,696
銷售成本	5	(3,035)	(3,884)
毛利		18,071	19,812
其他收入、收益／虧損淨額	4	1,863	11,180
投資物業公允價值變動		78,827	77,863
一般及行政開支	5	(12,073)	(9,209)
經營溢利		86,688	99,646
融資開支		(2,740)	(1,557)
除所得稅前溢利		83,948	98,089
所得稅開支	6	(1,772)	(2,679)
期內溢利		82,176	95,410
其他全面收入		—	—
本公司擁有人應佔溢利及總全面收入		<u>82,176</u>	<u>95,410</u>
每股盈利：			
基本及攤薄(港仙)			
(二零一七年：未經審核)	8	<u>11.65</u>	<u>17.67</u>

中期簡明綜合財務狀況表
於二零一八年六月三十日

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產		
非流動資產		
投資物業	1,744,567	1,665,740
物業、廠房及設備	11,926	12,060
	<u>1,756,493</u>	<u>1,677,800</u>
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	3,371	3,910
稅務預付款項	363	454
銀行存款	215,000	—
現金及銀行結餘	10,695	14,071
	<u>229,429</u>	<u>18,435</u>
總資產	<u><u>1,985,922</u></u>	<u><u>1,696,235</u></u>
權益		
股本	36	—
儲備	1,635,896	1,340,242
本公司擁有人應佔總權益	<u><u>1,635,932</u></u>	<u><u>1,340,242</u></u>

	附註	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		3,175	2,757
借款	9	331,735	330,000
		<u>334,910</u>	<u>332,757</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用		13,229	22,312
應付最終控股公司款項		—	336
應付稅項		1,851	588
		<u>15,080</u>	<u>23,236</u>
總負債		<u>349,990</u>	<u>355,993</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>214,349</u>	<u>(4,801)</u>
權益及負債總額		<u>1,985,922</u>	<u>1,696,235</u>

中期簡明綜合財務資料附註

1 編製基準

本中期簡明綜合財務資料包括晉安實業有限公司(以下簡稱「本公司」)及其附屬公司(以下統稱「本集團」)之財務資料。

本中期簡明綜合財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文而編製，有關條文包括符合香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」。

本中期簡明綜合財務資料乃根據本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(「二零一七年財務報表」)所採納的相同會計政策而編製，惟預期將於截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團之綜合財務報表反映的會計政策變動除外。該等會計政策變動的詳情載於附註2。

編製符合香港會計準則第34號的中期簡明綜合財務資料要求管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響會計政策之應用及本年迄今為止所呈報資產及負債、收入及開支之金額。實際結果可能有異於該等估計。

本中期簡明綜合財務資料載有簡明綜合財務資料及經挑選之附註解釋。附註包括有關若干事件及交易之說明，對於了解本集團自二零一七年財務報表以來之財務狀況及業績變動十分重要。本中期簡明綜合財務資料及相關附註並不包括根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製之完整財務報表所規定之全部資料。

本中期簡明綜合財務資料乃未經審核，惟已由羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)按照香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。羅兵咸永道致董事會的獨立審閱報告已載於中期報告中並將送呈予股東。此外，本中期簡明綜合財務資料已經由本公司的審核委員會審閱。

2 會計政策變動

(a) 本集團已採納之新訂及經修訂準則

本集團在編製中期簡明綜合財務資料時採用之會計準則及修訂與二零一七年財務報表所載者一致，惟不包括本集團已採納之下列修訂及由香港會計師公會頒佈的現行準則：

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	與客戶所訂合約的收益
香港財務報告準則第2號的修訂	以股份為基礎的付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號的修訂	保險合約
香港財務報告準則第1號的修訂	首次採納香港財務報告準則
香港會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營企業的投資
香港會計準則第40號的修訂	投資物業的轉讓
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

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號取代了所有香港會計準則第39號針對金融資產及金融負債的分類、計量及終止確認，並引入對沖會計法的新規則及金融資產的新減值模式。

本集團所有金融資產及金融負債均按攤銷成本入賬，前者並無承受重大減值，實施香港財務報告準則第9號不會對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

香港財務報告準則第15號「與客戶所訂合約的收益」

香港財務報告準則第15號處理收益確認及確立向財務報表使用者報告有用資料之原則，內容關於實體之客戶合約產生之收益及現金流量之性質、金額、時間及不確定性。倘一名客戶取得貨品或服務之控制權及因而有能力直接指引貨品或服務之用途並由此獲取利益，則確認收益。因獲取合約而直接產生之成本（如代理佣金），倘可予收回，則被資本化並於合約資產中入賬。該準則取代香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團有兩大收益來源，即(i) 租金收入及(ii) 物業管理費收入，而當中的物業管理費收入是根據香港財務報告準則第15號隨時間確認。來自租賃協議的租金收入明確地排除於香港財務報告準則第15號的範圍外。管理層已進行評估，實施香港財務報告準則第15號不會對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

除香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號外，採納該等修訂並不會對本集團的中期簡明綜合財務資料造成任何重大影響。

(b) 已頒佈但本集團尚未應用之新訂或經修訂準則及現有準則的修訂之影響

香港會計師公會已頒佈與本集團營運有關但於二零一八年一月一日開始的年度期間尚未生效且並無被本集團提早採納的若干新準則、詮釋及修訂。

		於下列日期或之後 開始的年度期間生效
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)詮釋第23號	所得稅處理的不確定因素	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第9號 的修訂	提早還款特性及負補償	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號 的修訂	投資者與其聯營公司或 合營企業之間的 資產出售或注資	待公佈

3 收益及分部資料

本公司執行董事為本集團的主要經營決策者(「主要經營決策者」)。本集團的管理層已根據主要經營決策者所審閱的資料釐定經營分部，以分配資源及評估表現。

本集團的收益指辦公室物業租金收入、零售物業租金收入、工業物業租金收入及物業管理費收入。本集團的收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
分部收益總額		
租金收入 — 辦公室物業	12,506	12,269
租金收入 — 零售物業	5,624	5,125
租金收入 — 工業物業	623	3,782
物業管理費收入	7,516	5,030
減：分部間收益 物業管理費收入	(5,163)	(2,510)
	21,106	23,696

主要經營決策者從服務角度考慮業務，而本集團按所提供服務性質劃分為租賃及物業管理主要業務分部：辦公室物業租金收入、零售物業租金收入、工業物業租金收入及物業管理費收入。

主要經營決策者以各分部的分部溢利評估經營分部的表現。計量分部溢利採用除所得稅前及除未分配公司收入／開支等並無具體分配至個別可呈報分部的項目的溢利。

未分配公司收入／開支指並非物業投資及管理業務直接應佔的收入／開支。

經營開支分配至屬經營分部所提供服務的主要使用者的有關分部。公司開支計入未分配成本。

截至二零一八年六月三十日止六個月，所扣除的分部間物業管理費收入為5,163,000港元(二零一七年：2,510,000港元)。

分部資產指分部在其經營活動中所使用的該等經營資產。分部資產乃經扣除財務狀況表所呈報可直接沖抵的有關撥備後確定。分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、預付款項、按金及其他應收款項以及現金及銀行結餘。

分部負債指分部因其經營活動所產生的該等經營負債。除非分部從事融資活動，否則分部負債不包括用於融資而非經營的其他負債。

未分配資產指其他公司應收款項及銀行存款。

未分配負債指應付最終控股公司款項、借款及其他公司應付款項。

(a) 截至二零一八年六月三十日止六個月(未經審核)

截至二零一八年六月三十日止六個月的分部業績及計入中期簡明綜合全面收益表的其他分部項目如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益總額	12,506	5,624	623	7,516	26,269
減：分部間收益	—	—	—	(5,163)	(5,163)
收益	12,506	5,624	623	2,353	21,106
分部溢利	66,339	15,874	5,740	2,997	90,950
未分配公司收入及 開支淨額					(7,002)
除所得稅前溢利					83,948
所得稅開支					(1,772)
期內溢利					82,176
其他項目					
折舊	—	—	—	(134)	(134)

於二零一八年六月三十日(未經審核)

於二零一八年六月三十日的分部資產與負債如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部資產	1,085,703	526,057	135,807	12,364	1,759,931
未分配資產					225,991
資產總值					1,985,922
分部負債	(11,780)	(3,524)	(168)	(20)	(15,492)
未分配負債					(334,498)
負債總額					(349,990)

(b) 截至二零一七年六月三十日止六個月

截至二零一七年六月三十日止六個月的分部業績及計入中期簡明綜合全面收益表的其他分部項目如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益總額	12,269	5,125	3,782	5,030	26,206
減：分部間收益	—	—	—	(2,510)	(2,510)
收益	12,269	5,125	3,782	2,520	23,696
分部溢利	77,478	12,146	13,957	1,147	104,728
未分配公司收入及 開支淨額					(6,639)
除所得稅前溢利					98,089
所得稅開支					(2,679)
期內溢利					95,410
其他項目					
折舊	—	—	—	(134)	(134)

於二零一七年十二月三十一日

於二零一七年十二月三十一日的分部資產與負債如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部資產	1,028,951	514,542	129,724	12,634	1,685,851
未分配資產					10,384
資產總值					1,696,235
分部負債	(10,257)	(3,392)	(757)	(6,674)	(21,080)
未分配負債					(334,913)
負債總額					(355,993)

4 其他收入、收益／虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
銀行利息收入	1,861	—
出售附屬公司的收益	—	11,095
雜項	2	85
	<u>1,863</u>	<u>11,180</u>

5 按性質劃分的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
產生租金收入的投資物業所產生的 直接經營開支(附註)	554	1,241
物業管理費開支	1,772	1,808
差餉及地稅	709	835
物業、廠房及設備折舊	134	134
僱員福利開支(包括董事酬金)	4,110	3,429
上市開支	5,772	5,067
核數師薪酬(不包括上市相關服務)		
審計服務	—	85
非審計服務	200	—
法律及專業開支	891	6
其他開支	966	488
	<u>15,108</u>	<u>13,093</u>

附註：

產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支主要包括清潔開支、佣金開支以及修理及維修開支。

6 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
香港利得稅	1,492	2,625
過往年度超額撥備	(138)	—
遞延所得稅開支	418	54
	<u>1,772</u>	<u>2,679</u>

截至二零一八年六月三十日止六個月，香港利得稅乃按16.5%（二零一七年：16.5%）的稅率就估計應課稅溢利撥備。概無計算海外利得稅，原因為集團公司於英屬處女群島或開曼群島註冊成立並獲豁免繳納稅項。

7 股息

截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司並無派付或宣派股息（二零一七年：無）。

8 每股盈利—基本及攤薄

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以於相關期間內已發行普通股的加權平均數計算。就此使用的普通股加權平均數已就於二零一七年十二月十五日完成的重組及於二零一八年一月十六日進行的資本化發行而發行股份的影響作出追溯調整。該等事項之詳情已於二零一七年財務報表中列明。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	82,176	95,410
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>705,083</u>	<u>540,000</u>
每股基本盈利(港仙)	<u>11.65</u>	<u>17.67</u>

(b) 每股攤薄盈利

由於於二零一七年及二零一八年六月三十日概無發行在外的潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

9 借款

於二零一八年六月三十日，借款指來自一間聯屬公司 Good Shot Limited 的長期貸款，該貸款將於二零一九年十月到期及按一個月之香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加年利率 0.4% 計息。於二零一八年六月三十日，該貸款由本公司提供企業擔保作抵押。

於二零一七年十二月三十一日，借款指來自一家金融機構的長期貸款，該貸款將於二零一九年十二月到期及按一個月之香港銀行同業拆息加年利率 0.5% 計息。於二零一七年十二月三十一日，該貸款由本集團最終控股股東王聰德先生（「王先生」）提供無限個人擔保作抵押。無限個人擔保已於本公司上市後解除及由本公司擔保取代。於二零一八年五月七日，該貸款已透過上述新長期貸款提前清償及再融資。

於二零一八年六月三十日，本集團之借款償還期為 1 至 2 年（二零一七年十二月三十一日：1 至 2 年）。

管理層討論及分析

業務回顧

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)在香港從事物業投資業務，主要專注於辦公室、零售及工業物業租賃以及物業管理業務。其投資物業組合涵蓋核心商業區的甲級寫字樓、市區優越地段的零售商舖及發達市區的工業廠房單位。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得溢利約82.2百萬港元，而截至二零一七年六月三十日止六個月的溢利約95.4百萬港元。溢利減少乃主要由於(i)於本期間並無再次發生截至二零一七年六月三十日止六個月出售附屬公司的一次性收益及(ii)一般及行政開支由截至二零一七年六月三十日止六個月的約9.2百萬港元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的約12.1百萬港元。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得租金收入約18.7百萬港元(二零一七年：21.2百萬港元)，其中租金收入之約12.5百萬港元或66.9%(二零一七年：12.3百萬港元或58.0%)來自出租辦公室物業，租金收入之約5.6百萬港元或29.9%(二零一七年：5.1百萬港元或24.1%)來自出租零售物業及租金收入之約0.6百萬港元或3.2%(二零一七年：3.8百萬港元或17.9%)來自出租工業物業。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得物業管理費收入約2.4百萬港元(二零一七年：2.5百萬港元)。物業管理費收入佔本集團截至二零一八年六月三十日止六個月收益總額約11.4%(二零一七年：10.5%)。

截至二零一八年六月三十日止六個月，辦公室物業及零售物業之租金收入保持平穩增長，然而工業物業租金收入則減少，原因為一項位於香港島的工業物業自二零一八年二月起閒置。

為促成本集團在香港以外之其他國家擴展其物業投資業務活動、金融資產投資及提供融資服務進而開拓收益來源，晉安(集團)有限公司(本公司控股股東)一間全資附屬公司 Good Shot Limited 已同意向本集團提供(i)最多為400,000,000港元之無抵押循環貸款融資，及(ii)最多為600,000,000港元之無抵押循環貸款融資，該等貸款融資之期限均為自二零一八年四月二十五日起十八個月，並按較市場利率有利之利率計息。

前景

本集團一直以香港為主要物業投資市場，因此本集團的業績非常依賴本地市場之表現。本集團致力於平穩地改善其於香港的業績，亦開始積極考慮在香港以外其他國際城市尋找優質物業，以降低本集團因依賴單一市場而產生之風險，以及進一步開拓海外市場的收益來源。

同時，本公司亦正積極考慮擴大其業務活動（包括但不限於投資金融資產及提供金融服務）以為其股東帶來更好的回報。

財務回顧

截至二零一八年六月三十日止六個月，收益及銷售成本分別約為21.1百萬港元及3.0百萬港元（二零一七年：23.7百萬港元及3.9百萬港元）。截至二零一八年六月三十日止六個月，毛利約為18.1百萬港元（二零一七年：19.8百萬港元）。

截至二零一八年六月三十日止六個月，每股基本盈利為11.65港仙（二零一七年：17.67港仙）。

流動資金及財務資源

於二零一八年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘金額約為10.7百萬港元（二零一七年十二月三十一日：14.1百萬港元）及本集團的銀行存款金額為215.0百萬港元（二零一七年十二月三十一日：無）。於二零一八年六月三十日，本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）為15.2（二零一七年十二月三十一日：0.8）。

於二零一八年六月三十日，本集團有來自晉安（集團）有限公司（本公司控股股東）一間全資附屬公司 Good Shot Limited 的長期貸款約331.7百萬港元，按一個月之香港銀行同業拆息加年利率0.4%計息並將於二零一九年十月到期。本集團的資本負債比率（按債務淨額（即借款減現金及銀行結餘以及銀行存款）除以權益總額計算）為6.5%（二零一七年十二月三十一日：23.6%）。

庫務政策

本集團繼續就其庫務政策採取審慎的財務管理策略，故於整個回顧期間維持穩健的流動資金狀況。董事會密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團的資產、負債及其他承擔的流動資金架構能滿足其不時的資金需求。

外匯風險

本集團產生收益的活動及借款均以本集團的功能及呈列貨幣港元交易。董事會認為，本集團並無面對重大外匯風險，且並無利用任何金融工具進行對沖。董事會將不時審視本集團的外匯風險及承擔，並將於有需要時採用對沖。

中期股息

董事議決不就截至二零一八年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(二零一七年：無)。

或然負債

於二零一八年六月三十日，本集團並無重大或然負債(二零一七年十二月三十一日：無)。

資本承擔

於二零一八年六月三十日，本集團並無重大資本承擔(二零一七年十二月三十一日：無)。

重大投資

於二零一八年六月三十日，本集團並無持有任何重大投資或任何未來計劃。

回顧期末後重大事項

由回顧期末後直至本公告日期，並無發生重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團有16名僱員(二零一七年十二月三十一日：15名僱員)。本集團與全體僱員訂立僱傭合約。除薪金酬勞及加班工資外，僱員可按本集團參與的強制性公積金計劃獲得醫療保險及退休福利。此外，本公司根據經營業績及個人表現向合資格僱員授予酌情花紅。本公司亦已採納一項購股權計劃。

重大收購及出售事項

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業事項。

上市所得款項用途

本公司股份已於二零一八年一月十六日（「上市日期」）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。按發售價每股發售股份1.24港元計算，經扣除本公司就全球發售承擔的包銷費用與佣金及開支後，本公司自全球發售籌集的所得款項淨額約為194.0百萬港元。自上市日期以來至本公告日期止，本公司尚未動用任何自本公司全球發售籌集的所得款項淨額。該等所得款項淨額擬根據日期為二零一七年十二月二十八日的本公司招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載的擬定用途使用。

企業管治常規

本公司致力維持良好的企業管治標準及程序，以確保資料披露的完整性、透明度及質素，藉以提高股東價值。

本公司已採納上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）所述守則條文作為其企業管治守則。

董事認為，於自上市日期起直至二零一八年六月三十日止期間，本公司已遵守企業管治守則所載的所有相關的守則條文。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於自上市日期起直至二零一八年六月三十日止期間，本公司及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。

審核委員會審閱中期業績

本公司已遵照上市規則第3.21條及企業管治守則於二零一七年十二月十五日設立審核委員會（「審核委員會」）及制定其書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即陳錦萍女士、王經緯先生及聞俊銘先生。陳錦萍女士為審核委員會主席。審核委員會已審閱本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務資料。

核數師審閱中期業績

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核中期業績已由本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

承董事會命
晉安實業有限公司
主席
王聰德

香港，二零一八年八月十五日

於本公告日期，董事會成員包括董事會主席兼非執行董事王聰德先生；執行董事王家揚先生及陳彩雲女士；以及獨立非執行董事陳錦萍女士、王經緯先生及聞俊銘先生。