

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之內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



VANTAGE INTERNATIONAL (HOLDINGS) LIMITED

盈信控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 15)

截至二零一八年九月三十日止六個月之 中期業績

盈信控股有限公司（「本公司」）之董事（「董事」）會（「董事會」）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（「本期間」）之未經審核簡明綜合中期財務資料，連同於去年同期之比較數字。簡明綜合中期財務資料乃未經審核，惟已經本公司之審核委員會審閱。

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

	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	6	1,670,606	1,710,963
合約工程成本		(1,188,316)	(1,532,452)
物業成本		(150,676)	(4,098)
毛利		331,614	174,413
其他收入及收益	6	9,373	4,034
銷售及推廣開支		(467)	-
行政開支		(102,294)	(79,724)
財務費用		(16,054)	(13,031)
除稅前溢利	7	222,172	85,692
所得稅支出	8	(38,317)	(14,644)
期間溢利及全面收益總額		183,855	71,048

綜合損益及其他全面收益表（續）

截至二零一八年九月三十日止六個月

	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
期間溢利及全面收益總額		183,855	71,048
應佔期間溢利及全面收益總額：			
母公司持有者		164,294	49,535
非控制性權益		19,561	21,513
		183,855	71,048
母公司普通權益持有者應佔每股溢利（港仙）	10		
基本－期間溢利		9.76	2.85
攤薄－期間溢利		9.74	2.84

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
非流動資產			
物業、機器及設備		837,529	127,503
持有作發展之物業		434,393	396,877
投資物業	11	2,039,688	2,039,000
於合營企業的投資		8,800	8,800
預付款項及按金		-	114,741
遞延稅項資產		5,739	3,678
非流動資產總值		3,326,149	2,690,599
流動資產			
應收客戶之合約工程款總額	3	-	17,306
發展中物業		421,577	419,033
持有作出售之物業		549,970	667,226
應收賬款	3, 12	278,340	533,348
應收貸款及利息	13	158,126	106,239
預付款項、按金及其他應收款	3	62,272	70,645
合約資產	3	214,951	-
應收合營企業款項		111	93
可收回稅項		9,715	9,609
現金及現金等值物		1,262,789	1,480,671
流動資產總值		2,957,851	3,304,170
流動負債			
應付賬款	14	432,535	444,366
預提合約工程成本	3	-	224,360
應付稅項	3	88,165	32,076
其他應付款及預提費用	3	232,826	136,914
合約負債	3	167,522	-
應付合營企業款項		8,114	8,114
計息銀行貸款		1,366,708	1,380,161
流動負債總值		2,295,870	2,225,991
流動資產淨值		661,981	1,078,179
資產總值減流動負債		3,988,130	3,768,778

綜合財務狀況表（續）

於二零一八年九月三十日

	<i>附註</i>	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
非流動負債			
遞延稅項負債		10,588	10,378
非流動負債總值		10,588	10,378
資產淨值		3,977,542	3,758,400
權益			
母公司持有者應佔權益			
已發行股本	15	42,074	42,074
儲備		3,623,135	3,422,040
		3,665,209	3,464,114
非控制性權益	3	312,333	294,286
總權益		3,977,542	3,758,400

綜合權益變動表

截至二零一八年九月三十日止六個月

	母公司持有者應佔										
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	資本 儲備 千港元	繳入 盈餘 千港元	其他 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	保留 溢利 千港元	合計 千港元	非控制性 權益 千港元	權益 總計 千港元
於二零一八年四月一日	42,074	253,274*	299,969*	11,421*	-	1,314*	204,197*	2,651,865*	3,464,114	294,286	3,758,400
首次應用香港財務報告準則 第 15 號之影響 (附注 3)	-	-	-	-	-	-	-	70,460	70,460	23,486	93,946
於二零一八年四月一日之 調整後結餘	42,074	253,274	299,969	11,421	-	1,314	204,197	2,722,325	3,534,574	317,772	3,852,346
期間溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	164,294	164,294	19,561	183,855
已付二零一七至一八年年度 之末期股息 (附注 9)	-	-	-	-	-	-	-	(33,659)	(33,659)	-	(33,659)
已付非控制性權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,000)	(25,000)
於二零一八年九月三十日	42,074	253,274*	299,969*	11,421*	-	1,314*	204,197*	2,852,960*	3,665,209	312,333	3,977,542
於二零一七年四月一日	44,042	342,430	299,969	11,421	-	1,368	204,197	2,276,621	3,180,048	250,543	3,430,591
期間溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	49,535	49,535	21,513	71,048
已付二零一六至一七年年 度之末期股息 (附注 9)	-	-	-	-	-	-	-	(33,717)	(33,717)	-	(33,717)
購回及註銷股份 (附注 15)	(1,972)	(89,269)	-	-	-	-	-	-	(91,241)	-	(91,241)
發行股份 (附注 15)	4	90	-	-	-	-	-	-	94	-	94
因購股權獲行使而結轉 (附注 15)	-	23	-	-	-	(23)	-	-	-	-	-
於二零一七年九月三十日	42,074	253,274	299,969	11,421	-	1,345	204,197	2,292,439	3,104,719	272,056	3,376,775

* 此等儲備賬目組成於綜合財務狀況表中之綜合儲備 3,623,135,000 港元 (於二零一八年三月三十一日: 3,422,040,000 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

	附註	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
		千港元	千港元
經營業務產生之現金流量淨額		465,293	334,347
投資業務之現金流量			
增加物業、機器及設備項目		(610,537)	(707)
增加投資物業		(688)	(4,390)
出售物業、機器及設備項目的所得款項		162	-
投資業務使用之現金流量淨額		(611,063)	(5,097)
融資業務之現金流量			
已付普通股股東之股息	9	(33,659)	(33,717)
已付非控制性權益之股息		(25,000)	-
新增銀行貸款		120,315	190,000
償還銀行貸款		(133,768)	(222,599)
發行股份的所得款項	15	-	94
支付購回及註銷股份	15	-	(91,241)
融資業務使用之現金流量淨額		(72,112)	(157,463)
現金及現金等值物增加／(減少)淨額		(217,882)	171,787
現金及現金等值物之期初餘額		1,480,671	1,236,682
現金及現金等值物之期末餘額		1,262,789	1,408,469
現金及現金等值物結餘之分析：			
現金及銀行結餘		642,789	687,677
無抵押定期存款		620,000	720,792
簡明綜合現金流量表內所述之現金及現金等值物		1,262,789	1,408,469

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

1. 公司資料

盈信控股有限公司（「本公司」）為一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）公開買賣。本公司之註冊辦事處位於百慕達 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11。本公司之主要營業地點位於香港九龍九龍塘窩打老道155號。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）的主要業務於未經審核簡明綜合中期財務資料附註5內描述。

本公司之董事（「董事」）認為，本公司之母公司及最終控股公司為於英屬維爾京群島註冊成立之 Winhale Ltd.。

2. 編製基準

此截至二零一八年九月三十日止六個月之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」）頒佈之香港會計準則（「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」）附錄十六載列之適用披露規定而編製。

除於下文未經審核簡明綜合中期財務資料附註3所描述之採納新制訂及經修訂之香港財務報告準則除外，本集團在編製此未經審核簡明綜合中期財務資料時所採用之會計政策及編製基準，與其於截至二零一八年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所載一致，並按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）及香港公認會計原則而編製。本未經審核簡明綜合中期財務資料乃遵照歷史成本法而編製，惟投資物業按公平價值計量除外。本未經審核簡明綜合中期財務資料以港元（「港元」，本公司的功能及列報貨幣）列報，除另有說明者外，所有價值均準確至千位。

此未經審核簡明綜合中期財務資料並不包括全年財務報表所需披露的全部資料，並應與本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表一併閱讀。此簡明綜合中期財務資料並未經本公司之外聘核數師審核或審閱，但已由本公司之審核委員會（「審核委員會」）審閱。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

3. 主要會計政策

本集團於本期間之未經審核簡明綜合中期財務資料首次採用以下新制訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第2號（修訂）	以股份為基礎的支付交易的分類和計量
香港財務報告準則第4號（修訂）	同時實施香港財務報告準則第9號「金融工具」香港財務報告準則第4號「保險合約」
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	來自客戶合約之收入
香港財務報告準則第15號（修訂）	對香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」的澄清
香港會計準則第40號（修訂）	投資物業的轉換
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第22號	外幣交易和預付代價
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號之修訂

本集團首次採用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」及香港財務報告準則第9號「金融工具」需要重述以前的財務報表。相關變化的性質和影響將於下文披露。

若干其他修訂及詮釋亦於本期間首次應用，惟對本集團之未經審核簡明綜合中期財務資料並無重大影響。

本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效之任何準則、詮釋或修訂。

採用香港財務報告準則第15號對會計政策的主要影響

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號「建築合同」、香港會計準則第18號「收益」及相關詮釋，且其應用於客戶合約產生之所有收益，除非該等合約屬於其他準則之範圍。香港財務報告準則第15號確立了一項五步模式，以釐定確認收入的時間及金額之全面框架：(i)辨別與客戶的合約；(ii)辨別合約中之個別履約責任；(iii)釐定交易價格；(iv)將交易價格分配至各履約責任；及(v)於完成履約責任時確認收入。核心原則是公司向客戶轉移的貨物或服務，應按預期實體有權收取的代價金額來確認收入。

該準則要求實體作出判斷，並計及於將該模式之各個步驟應用於其客戶合約時的所有相關事實及情況。該準則亦訂明獲得合約的額外成本與履行合約直接相關的成本的會計處理。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

3. 主要會計政策（續）

採用香港財務報告準則第15號對會計政策的主要影響（續）

本集團根據修正過的追溯方法，對於二零一八年三月三十一日與客戶仍未完成的合約就採納香港財務報告準則第15號的影響，在二零一八年四月一日的期初保留溢利進行調整，而並無重列前期的比較數據。採納香港財務報告準則第15號的影響將於下文披露。

自二零一八年四月一日起，本集團對收入採用下列會計政策：

一般政策

收入於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。貨品或服務的控制權在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合約的約定條款與適用於該合約的法律規定。

倘若本集團在履約過程中滿足下列條件時，貨品或服務的控制權在一段時間內發生轉移：

- 客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的全部利益；
- 本集團於履約時創建或優化由客戶控制的資產；或
- 沒有產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可強制執行其權利以收取累計至今已完履約部份的款項。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，收入會按在整個合約期間已完成履約責任的進度進行確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權的時點才確認。

已完成履約責任的進度的計量基於下列方法中，最能夠描述本集團完成履約責任表現的方法：

- 直接計量本集團已向客戶轉移的價值；或
- 按本集團為完成履約責任而產生的支出或投入（相對於預期總支出或投入）。

合約資產指本集團向客戶收取其已提供予客戶的貨品或服務的代價之權利（而該權利尚未達致無條件）。相反，應收款項指本集團收取代價之權利已達致無條件。

合約負債指本集團因已收取客戶代價而需向該客戶提供相關貨品及服務的責任。

就為獲得合約而產生的額外成本而言，倘若預計為可收回，則資本化為合約資產，然後隨著相關合約確認收入而進行攤銷。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

3. 主要會計政策（續）

採用香港財務報告準則第15號對會計政策的主要影響（續）

物業銷售

採用香港財務報告準則第15號前，本集團於銷售物業的重要風險及回報已於交付物業所有權時全部轉移給客戶，即當銷售合約成為無條件的時點確認銷售物業所產生的收入。

根據香港財務報告準則第15號，就本集團因合約原因而沒有替代用途的物業，且倘本集團可強制執行其權利以收取累計至今已完成履約部份的款項，則本集團將按計量進度投入法隨履約責任的進度在一段時間內確認收入。當向買方累計收取的款項超過計入損益的累計確認的收入，差額會被確認為合約負債。

鑒於合約條款、本集團業務慣例以及香港之法律及監管環境，本集團評估其物業銷售合約並不符合在一段時間內確認收入之標準。因此，本集團繼續在某一特定時點確認出售物業所得收入，即當買方獲得已完工物業的實際控制權或法定所有權，且本集團有權並很可能收回相關代價時確認。因此，採納香港財務報告準則第15號不會對確認收入的時間造成重大影響。

根據香港財務報告準則第15號，所有於確認收入前自客戶收取的按金及預收款會被確認為合約負債。對收取客戶付款的時間與提供相關財產或服務的時間相超過一年的合約，如果融資影響佔交易價格中的顯注部份，則會調整交易價格。

合約工程

於以往報告期間，本集團於建築合約的收入乃按完工百份比方法計算入賬，並會在計量時參考至今已施工之經核定價值佔有關合約總金額之百份比。利潤僅於工程進行至一定程度，於本集團足以可靠地估計完成合約的成本及收入時確認。迄今所產生之合約成本另加已確認溢利減去已確認虧損若超逾已發出付款證書款項，則有關結餘被視為應收客戶之合約工程款項。倘未發出付款證書之款項超逾迄今所產生之合約成本、已確認溢利及減去已確認虧損之和，則有關結餘被視為預提合約工程成本。

根據香港財務報告準則第15號，建築合約的收入繼續於創建或優化由客戶控制的資產時，按照直接衡量本集團向客戶轉移的價值（經參考迄今為止施工進度的核定價值）來確認。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

3. 主要會計政策（續）

採用香港財務報告準則第15號對會計政策的主要影響（續）

合約工程（續）

本集團評估採納香港財務報告準則第15號對確認與本集團合約工程有關的合約成本產生影響，為滿足履約責任而引致的成本將立即確認為損益，而不會再根據項目的整體利潤估算及進度而確認。

綜合影響

除上述對確認物業銷售及合約工程的收入和合約成本的影響外，為符合香港財務報告準則第15號所用的術語，本集團於二零一八年四月一日的財務報表亦為若干項目進行了以下重新分類：

- 與本集團銷售物業有關而自買方預先收取的銷售所得款項自「其他應付款」重新分類為「合約負債」；及
- 建築合約中的未發出付款證書款項和應收保留款項自「應收賬款」重新分類為「合約資產」。

下列表格載列香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年四月一日的財務狀況的影響。

	於二零一八年四月一日		
	如以前所 匯報 千港元	香港財務報告 準則第15號 的影響 千港元	經調整 千港元
資產			
應收客戶之合約工程款總額	17,306	(17,306)	-
應收賬款	533,348	(244,348)	289,000
預付款項、按金及其他應收款	70,645	(50)	70,595
合約資產	-	244,398	244,398
負債			
預提合約工程成本	224,360	(224,360)	-
其他應付款及預提費用	136,914	194	137,108
合約負債	-	94,350	94,350
應付稅項	32,076	18,564	50,640
權益			
保留溢利	2,651,865	70,460	2,722,325
非控制性權益	294,286	23,486	317,772

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

3. 主要會計政策（續）

採用香港財務報告準則第15號對會計政策的主要影響（續）

綜合影響（續）

下列表格載列採用香港財務報告準則第15號對本集團截至二零一八年九月三十日止六個月的財務表現的估計影響。

	截至二零一八年九月三十日止六個月		
	假設採用 香港財務報告 準則第15號 前的數值 千港元	香港財務報告 準則第15號 的估計影響 千港元	採用香港財務 報告準則 第15號後 的滙報數值 千港元
合約工程成本	1,280,498	(92,182)	1,188,316
所得稅支出	23,107	15,210	38,317
本期間溢利	106,883	76,972	183,855
本期間應佔溢利總額：			
母公司持有者	106,565	57,729	164,294
非控制性權益	318	19,243	19,561

採用香港財務報告準則第9號對會計政策的主要影響

就二零一八年一月一日或以後開始的年度期間，香港財務報告準則第9號「金融工具」取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，匯集金融工具會計法的三大方面：分類及計量、減值及對沖會計。本集團已根據香港財務報告準則第9號的過渡要求，對二零一八年四月一日已存在的項目進行追溯應用。本集團已選擇不調整於二零一八年四月一日開始的期間的比較資料，而該等資料繼續根據香港會計準則第39號的分類及計量要求而呈報。於採用香港財務報告準則第9號時，有關分類及計量的影響及減值要求概述如下：

分類及計量

源自與客戶所訂立合約之應收款項在初始確認時按香港財務報告準則第15號計量。除貿易應收款項外，根據香港財務報告準則第9號，本集團初部按公允價值計量金融資產（就為非按公允價值計入損益的金融資產而言，加上交易成本）。

根據香港財務報告準則第9號，債務金融工具隨後按公允價值計入損益（「按公允價值計入損益」）、按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益（「按公允價值計入其他全面收益」）來計量。分類乃基於兩個準則而作出：本集團管理該資產的業務模式；及該工具的合約現金流量是否只代表未償還本金的「純粹支付本金及利息」（「SPPI標準」）。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

3. 主要會計政策（續）

採用香港財務報告準則第9號對會計政策的主要影響（續）

分類及計量（續）

本集團債務金融資產之新分類及計量如下：

- 金融資產按攤銷成本列賬的債務工具－指在業務模式內，持有金融資產以收取符合SPPI標準的合約現金流量為目的之金融資產。此類別包括本集團的應收賬款、應收貸款及利息以及按金及其他應收款。

所有其他金融資產其後當按公允價值計入損益來計量，惟本集團可於初始應用／初始確認並非持有作買賣；亦非於應用香港財務報告準則第3號「業務合併」之業務合併中由收購方確認之或然代價之股本投資的金融資產當日，作出不可撤回地選擇於其他全面收益呈列其公平值其後變動。按公允價值計入其他全面收益的股權工具－於終止確認時概無收益或虧損結轉至損益。按公允價值計入其他全面收益的股權工具毋須遵守香港財務報告準則第9號項下的減值評估規定。本集團於報告期內並無按公允價值計入其他全面收益的股權工具。

評估本集團的業務模式乃於初始應用日期（即二零一八年四月一日）進行，且其後追溯應用於並未於二零一八年四月一日前終止確認的金融資產。債務工具的合約現金流量是否僅包括本金及利息乃根據於初始確認資產時的事實及情況進行評估。

採用香港財務報告準則第9號對於本集團的金融資產的分類及計量並無重大影響，因以前分類為貸款及應收款項的債務工具將繼續按攤銷成本計量。

本集團金融負債的會計處理很大程度上與香港會計準則第39號的規定一致。與香港會計準則第39號的規定相近，香港財務報告準則第9號規定將或然代價負債視作按公允價值計量的金融工具處理，而公允價值的變動於損益表內確認。

減值

香港財務報告準則第9號規定，並非根據該準則按公允價值計入損益列賬的應收賬款、應收貸款及利息、合約資產以及其他應收款的減值，須按十二個月基準或可使用年期基準的預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）模型入賬。現金及現金等值物及按金亦須遵從香港財務報告準則第9號減值規定，惟預期信貸虧損屬不重大。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

3. 主要會計政策（續）

採用香港財務報告準則第9號對會計政策的主要影響（續）

減值（續）

本集團應用簡化方法，並根據所有按金及應收款餘下年期內的所有現金差額現值（如有）而估計的可使用年期之預期虧損入賬。此外，本集團詳細分析，考慮所有合理及有證據支持的資料，包括過往經驗及前瞻性陳述，以估計其應收賬款及其他應收款的預期信貸虧損。

採用香港財務報告準則第9號對本集團的金融資產的減值並無重大影響。

對沖會計

有關對沖會計的規定將令會計處理與風險管理活動更趨一致，令企業的財務報表更能反映其於該等活動的情況。有關規定放寬了對評估對沖有效性的要求，令更多的風險管理策略或可符合使用對沖會計；並放寬了使用非衍生金融工具作對沖工具的要求，並提高可被對沖項目的彈性。財務報表使用者將可獲取更多有關風險管理的資訊，以及對沖會計對財務報表的影響。本集團於整個二零一八年九月三十日止期間及截至二零一八年三月三十一日止年度並無有關對沖會計的任何金融工具。

4. 估計

編製此未經審核簡明綜合中期財務資料要求管理層作出影響會計政策應用及所報告資產及負債、收入及開支數額的判斷、估計及假設。實際結果或有別於有關估計。

編製此未經審核簡明綜合中期財務資料時，由管理層對本集團在會計政策的應用所作出的重要判斷及估計的不確定因素的主要來源，與其為本集團於二零一八年三月三十一日當日及截至該日止年度的經審核綜合財務報表所作出者相同，惟於初始採納香港財務報告準則第9號時金融資產的虧損撥備乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出。於各報告期末，本集團根據過往記錄、現行市場狀況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

5. 分部資料

出於管理目的，本集團根據產品和服務的性質來劃分業務單元，以下為三個可匯報的經營分部：

- (a) 合約工程分部乃擔任總承建商或分判商，主要承接樓宇建築以及維修、保養、改建及加建工程；
- (b) 物業投資及發展分部乃投資於具有租金收入潛力的零售商用及物業，以及從事物業發展以供出租或銷售；及
- (c) 提供融資分部，其從事放債業務。

管理層監察本集團各經營分部之業績以決定如何分配資源及評核表現。分部之表現按可匯報分部之溢利（即經調整的除稅前溢利）評核。經調整除稅前溢利之計算與本集團之除稅前溢利一致，惟計算經調整除稅前溢利時不包括利息收入、財務費用、應佔合營企業溢利及虧損，亦不包括總辦事處及企業費用。

分部間的銷售和轉讓，參照向第三方銷售所採用的售價，按照當時的市場價格進行交易。

收益分拆

下文載列本集團來自客戶合約的收益的分拆：

	未經審核				
	截至二零一八年九月三十日止六個月				
	合約工程	提供 融資的		物業銷售	
	收入	利息收入	租金收入	收入	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益確認的時間：					
在某一時點轉讓的貨品	-	-	-	285,000	285,000
在一段時間內轉移的服務	1,333,224	9,761	42,621	-	1,385,606
收益總額	<u>1,333,224</u>	<u>9,761</u>	<u>42,621</u>	<u>285,000</u>	<u>1,670,606</u>

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

5. 分部資料 (續)

	未經審核											
	截至九月三十日止六個月											
	提供融資		合約工程		物業投資及發展		合計		抵銷		綜合	
二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
分部收入：												
銷售予外來客戶	-	-	1,333,224	1,661,046	327,621	41,202	1,660,845	1,702,248	-	-	1,660,845	1,702,248
來自應收貸款的利息收入	9,761	8,715	-	-	-	-	9,761	8,715	-	-	9,761	8,715
分部間銷售	-	-	-	-	1,320	1,320	1,320	1,320	(1,320)	(1,320)	-	-
總額	9,761	8,715	1,333,224	1,661,046	328,941	42,522	1,671,926	1,712,283	(1,320)	(1,320)	1,670,606	1,710,963
分部業績	9,761	8,715	144,908	128,594	177,707	38,322	332,376	175,631	(1,229)	(1,218)	331,147	174,413
利息及未分配之												
收入及收益											9,373	4,034
未分配之開支											(102,294)	(79,724)
財務費用											(16,054)	(13,031)
應佔合營企業之												
溢利及虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
除稅前溢利											222,172	85,692
所得稅支出											(38,317)	(14,644)
期間溢利											183,855	71,048

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

6. 收入、其他收入及收益

本集團之收入、其他收入及收益之分析如下：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月 二零一八年	截至九月三十日止六個月 二零一七年
	千港元	千港元
收入		
合約工程	1,333,224	1,661,046
物業銷售	285,000	-
租金收入總額*	42,621	41,202
來自應收貸款的利息收入	9,761	8,715
	<u>1,670,606</u>	<u>1,710,963</u>
其他收入及收益		
利息收入	4,656	3,888
沒收按金及補償金收入	4,009	-
出售物業、機器及設備項目之收益	162	-
雜項收入	546	146
	<u>9,373</u>	<u>4,034</u>

* 於本期間內，租金收入總額包括根據經營租賃收取的或然租金306,000港元（於截至二零一七年九月三十日止六個月：181,000港元）。

7. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除下列各項：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月 二零一八年	截至九月三十日止六個月 二零一七年
	千港元	千港元
折舊	15,252	5,144
出售物業之成本	146,573	-
僱員福利開支（不包括董事酬金）	100,132	96,053
董事酬金（附註）	60,335	56,925
	<u>322,292</u>	<u>158,122</u>

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

7. 除稅前溢利（續）

附註：上文所披露的酬金不包括提供予本公司一名董事的居所的估計貨幣價值。有關提供予該名董事的居所的估計貨幣價值（並無扣自本期間損益）約為958,000港元（於截至二零一七年九月三十日止六個月：906,000港元）。

8. 所得稅

	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
	千港元	千港元
當期 — 香港：		
期間費用	40,168	19,123
以前年度超額撥備	-	(18)
遞延	<u>(1,851)</u>	<u>(4,461)</u>
期間稅項支出總額	<u><u>38,317</u></u>	<u><u>14,644</u></u>

香港利得稅乃根據本期間在香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%（於截至二零一七年九月三十日止六個月：16.5%）作出撥備。

9. 股息

於截至二零一八年九月三十日止六個月內，本公司已宣派及已支付截至二零一八年三月三十一日止年度之末期股息每股0.02港元，總金額約33,659,000港元（於截至二零一七年九月三十日止六個月：每股0.02港元，總金額約33,717,000港元）。

董事決議不宣派截至二零一八年九月三十日止六個月之中期股息（於截至二零一七年九月三十日止六個月：無）。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

11. 投資物業

本集團之投資物業於二零一八年三月三十一日之賬面值乃根據一獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司按市值及現有用途基準進行之估值而釐定。董事估計，投資物業於二零一八年九月三十日的公平值與於二零一八年三月三十一日或本期間內釐定的專業估值並無重大差異，故未有就截至二零一八年九月三十日止六個月為本集團的投資物業之公平值作出調整（於截至二零一七年九月三十日止六個月：無）。

12. 應收賬款

應收賬款包括合約工程及經營租賃租金之應收款項。合約工程應收款項之支付條款於有關合約中訂明。租金一般須於期初收取。

於二零一八年三月三十一日，應收賬款中包括應收保留款項 203,219,000 港元，償還年期條款為一至四年不等。

於二零一八年九月三十日，應收保留款項 207,171,000 港元（償還年期條款為一至四年不等）已自採用香港財務報告準則第 15 號起被分類為「合約資產」。

本集團將其於若干合約工程及租賃安排的財務利益轉讓，作為本集團獲授一般銀行融資之擔保。於二零一八年九月三十日，有關該等合約工程及租賃安排用作抵押，以取得有關銀行融資的應收賬款總額分別為 219,551,000 港元及 2,343,000 港元（於二零一八年三月三十一日：220,143,000 港元及 2,689,000 港元）。

於報告期末，本集團之應收賬款按發票日期而定之賬齡分析如下：

	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	270,107	329,494
四至六個月	9	5,473
超過六個月	8,224	198,381
	<u>278,340</u>	<u>533,348</u>

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

12. 應收賬款（續）

並無個別或集體認為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	589	1,493
逾期四至六個月	7	8,736
逾期七至十二個月	-	270
逾期超過一年	<u>8,085</u>	<u>8,085</u>
	8,681	18,584
既無逾期亦無減值	<u>269,659</u>	<u>514,764</u>
	<u>278,340</u>	<u>533,348</u>

本集團採用簡化方法呈列香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損。根據以往經驗，董事認為，該等結餘無須計提減值準備，因有關信用質素並無重大改變，且仍然認為可全數收回有關結餘。於二零一八年九月三十日，並無就應收賬款劃撥預期信貸虧損（二零一八年三月三十一日：無）。

既無逾期亦無減值的應收賬款與為數眾多的獨立客戶相關，彼等並無近期欠繳紀錄。

逾期但並無減值的應收賬款乃有關若干獨立客戶，彼等與本集團交易的記錄良好。除若干租戶提交的租賃按金及／或銀行擔保外，本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用增級。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

13. 應收貸款及利息

	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
有抵押	106,225	106,239
無抵押	51,901	-
	<u>158,126</u>	<u>106,239</u>

於二零一八年九月三十日，本集團之應收貸款承有每年約4%至30%之利率（二零一八年三月三十一日：每年約4%至8%），並於一年內償還。這些應收貸款之賬面金額與其公允價值相若。

於報告期末，根據到付日期劃分之並無個別或集體認定為須減值的應收貸款及利息之賬齡分析如下：

	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
既無逾期亦無減值	<u>158,126</u>	<u>106,239</u>

本集團採用簡化方法呈列香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損。於二零一八年九月三十日，並無就應收貸款及利息劃撥預期信貸虧損（二零一八年三月三十一日：無）。既無逾期亦無減值的應收款之相關借款人並無近期欠繳記錄。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

14. 應付賬款

於報告期末，根據發票日期劃分之應付賬款的賬齡分析如下：

	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	167,292	193,985
四至六個月	19,548	20,916
超過六個月	<u>245,695</u>	<u>229,465</u>
	<u>432,535</u>	<u>444,366</u>

於二零一八年九月三十日，應付賬款中包括應付保留款項28,276,000港元（於二零一八年三月三十一日：197,699,000港元），一般償還期為一至四年。

應付賬款為免計利息。付款條款於有關合約中訂明。

15. 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
法定股本：		
4,000,000,000 股（於二零一八年三月三十一日： 4,000,000,000 股）每股面值 0.025 港元之普通股	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足股本：		
1,682,966,400 股（於二零一八年三月三十一日： 1,682,966,400 股）每股面值 0.025 港元之普通股	<u>42,074</u>	<u>42,074</u>

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

15. 股本（續）

股份（續）

本公司已發行普通股股本的變動概要如下：

	附註	已發行股份的 數目	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	合計 千港元
於二零一七年四月一日		1,761,664,400	44,042	342,430	386,472
股份購回及註銷	(a)	(78,878,000)	(1,972)	(89,269)	(91,241)
已行使的購股權	(b)	180,000	4	90	94
自購股權儲備轉入	(c)	-	-	23	23
於二零一七年九月三十日、 於二零一八年四月一日及 於二零一八年九月三十日		1,682,966,400	42,074	253,274	295,348

附註：

- (a) 於截至二零一七年九月三十日止六個月內，本公司以總代價約91,241,000港元（包括相關直接費用約466,000港元）購回共78,878,000股本公司普通股股份。該等購回股份已全數在該期間內被註銷。
- (b) 於截至二零一七年九月三十日止六個月內，附於180,000份購股權上的認股權已按照每股0.526港元的認購價獲行使，致使本公司發行了180,000股每股面值為0.025港元的普通股股份，未扣除費用的總現金代價約為94,000港元。
- (c) 於截至二零一七年九月三十日止六個月內，於購股權獲行使時，金額約23,000港元已由「購股權儲備」項目轉入「股份溢價賬」項目。

購股權

本公司購股權計劃的詳情見本未經審核簡明綜合中期財務資料附註16。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

16. 購股權計劃

二零一一年計劃

根據於二零一一年九月七日通過之普通決議案，本公司股東批准終止現有購股權計劃（「二零零二年計劃」）及採納新購股權計劃（「二零一一年計劃」）（統稱為「計劃」）。因此，本公司不可再根據二零零二年計劃授予任何進一步購股權。然而，於終止二零零二年計劃前所授予的所有購股權仍然具有十足效力及作用。二零一一年計劃自採納日期起十年內有效，除非另行終止或修改。

二零一一年計劃之目的，旨在對本集團業務運作之成功作出貢獻之合資格參與者給予加許和獎勵。二零一一年計劃之合資格參與者包括本集團之全職僱員，包括任何執行及非執行董事。二零一一年計劃於二零一一年九月七日生效，除另有決定註銷或修訂外，該計劃將自該日起生效，有效期為十年。

根據二零一一年計劃目前允許授出之未行使購股權涉及之最高股份數目，為一筆相等於在股東大會上獲本公司股東批准二零一一年計劃之日本公司已發行股份總數 10% 之款額。在任何十二個月期間內根據購股權，可向二零一一年計劃之每位合資格參與者授出可予發行股份之最高股份數目，以本公司於不時之已發行股份 1% 為限。任何再進一步授出超逾此限制之購股權須獲股東於股東大會上批准。

授予本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士之購股權，須事先獲獨立非執行董事批准。此外，在任何十二個月期間內，授予本公司之主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士之任何購股權，超逾本公司不時之已發行股份 0.1% 或總值超逾 5,000,000 港元（根據本公司於授出日期之股價計算）者，須事先獲股東於股東大會上批准。

授出之購股權可於授出日期起計十四日內獲接納，惟承授人須支付總計 1 港元之名義代價。授出之購股權之行使期間須由董事釐定，而該期間之終止日期，不得遲於購股權授出日期後起計十年。

購股權之行使價由董事釐定，惟不得低於下列三者之最高者：(i) 本公司股份於購股權授出日期於聯交所每日報價表所列之收市價；(ii) 本公司股份緊接授出日期前五個交易日於聯交所所報之平均收市價；及 (iii) 本公司股份面值。

購股權並無賦予持有者享有股息或於股東大會上投票之權利。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

16. 購股權計劃（續）

二零一一年計劃（續）

按照二零一一年計劃，本期發行在外的購股權如下：

	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	
	每股行使價 港元	購股權數目 千份	每股行使價 港元	購股權數目 千份
於期初	0.526	10,200	0.526	10,620
於期內授出（附註）	-	-	-	-
於期內註銷	-	-	-	-
於期內行使	-	-	0.526	(180)
於期末	0.526	10,200	0.526	10,440

附註：於二零一七年九月一日，董事會根據二零一一年計劃向各名董事（「承授人」）授出共 9,760,000 份購股權，行使價每股 1.15 港元，惟須待承授人接納後，方可作實（「該授出」）。然而，誠如本公司日期為二零一七年九月五日之公告所披露，該授出（於其時尚未獲得任何承授人接納）已自二零一七年九月五日起全部被取消。

於報告期末，尚未行使之購股權的行使價及行使期如下：

於二零一八年九月三十日：

購股權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期
10,200	0.526	二零一六年三月十日 至 二零二零年九月九日

於二零一八年三月三十一日：

購股權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期
10,200	0.526	二零一六年三月十日 至 二零二零年九月九日

* 如果有供股或紅股發行，或者本公司之股本發生其他類似變動，購股權的行使價格需要進行調整。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

16. 購股權計劃（續）

二零一一年計劃（續）

於二零一八年九月三十日，本公司根據二零一一年計劃尚未行使的購股權為10,200,000份（於二零一八年三月三十一日：10,200,000份）。根據本公司當前資本結構，如果悉數行使該等尚未行使之購股權，將可導致本公司額外發行10,200,000股普通股（於二零一八年三月三十一日：10,200,000股）、增加股本約255,000港元（於二零一八年三月三十一日：約255,000港元）及增加股份溢價賬約5,110,000港元（於二零一八年三月三十一日：約5,110,000港元）（未扣除發行費用）。

於批准本未經審核簡明綜合中期財務資料之日，本公司根據二零一一年計劃尚未行使購股權為10,200,000份，可認購相當於本公司當日所發行股份的約0.61%。

附屬公司購股權計劃

安保工程控股有限公司（「安保控股」，本公司之一間間接非全資附屬公司；其股份於聯交所主板上市；股份代號：1627）及本公司各自於二零一八年八月三十一日舉行之股東週年大會上，審議並批准採納安保控股的一項購股權計劃（「附屬公司購股權計劃」），於採納日期起十年內有效及生效。附屬公司購股權計劃可發行合共不得超過200,000,000股安保控股的股份。

自採納附屬公司購股權計劃之日起至二零一八年九月三十日止期間，安保控股並無根據附屬公司購股權計劃授出購股權，亦無於損益內扣除任何金額作為股權結算購股權開支。有關附屬公司購股權計劃的進一步詳情，請參閱安保控股二零一八至一九年年度的中期報告。

17. 或然負債

(a) 保證

於二零一八年九月三十日，本集團就給予合約工程客戶之履約保證而給予若干銀行的擔保為數179,443,000港元（二零一八年三月三十一日：179,443,000港元）。

(b) 索償

(i) 人身意外

在本集團之日常建造業務過程中，若干本集團或本集團分判商之僱員因受僱期間遭遇意外以致受傷而向本集團索償。董事認為有關索償屬於保險之受保範圍，故有關索償不會對本集團之財政狀況或業績及經營業務構成任何重大負面影響。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

17. 或然負債 (續)

(b) 索償 (續)

(ii) 分判商索償

在本集團之日常建造業務過程中，分判商不時向本集團提出各種索償。當管理層作出評估並能合理估計索償的可能結果時，將預提索償金額。如果無法合理估算索償金額或管理層相信損失的可能性很小，則不會預提索償金額。

18. 資本承諾

於本報告期末，本集團已作出以下資本承諾：

	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：		
物業、機器及設備	-	556,740
投資物業	1,540	1,960
持有作發展之物業	2,842	-
發展中物業	56,718	57,168
	<u>61,100</u>	<u>615,868</u>

19. 關連方交易

(a) 關連方交易

除於本未經審核簡明綜合中期財務資料之其他部份所述之該等交易及結餘外，本集團於報告期內曾與關連方進行下列交易：

	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
從亮雅發展有限公司（「亮雅發展」） 收取之租金收入（附註）	<u>1,116</u>	<u>1,116</u>

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

19. 關連方交易（續）

(a) 關連方交易（續）

附註：董事會主席及本公司控股股東魏振雄先生的兒子魏穎然先生於亮雅發展中擁有控制性權益。租金收入乃經參考其他類似物業及類似交易的租金而釐定。上述租賃安排之關連方交易亦構成上市規則第十四A章定義的最低豁免水平的關連交易。

(b) 本集團主要管理人員的補償

	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	71,038	65,422
離職後福利	99	99
支付予主要管理人員的總補償	<u>71,137</u>	<u>65,521</u>

20. 財務風險管理及公平價值計量

(a) 財務風險管理

本集團的財務風險管理目標及政策與披露於本集團截至二零一八年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所載者一致。

(b) 公平價值計量

管理層已經評估，由於有關工具的短期到期性質，現金及現金等值物、應收賬款、應收合營企業款項、應收貸款及利息、其他應收款及按金、應付賬款、其他應付款及預提費用、應付合營企業款項以及計息銀行貸款的流動部分的公平價值大致上與其賬面金額相若。

金融資產及負債的公平價值以該工具自願交易方（強迫或清盤出售除外）當前交易下的可交易金額入賬。

21. 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獲董事會於二零一八年十一月二十八日批准及授權發佈。

業績表現

盈信控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）主要於香港經營合約工程業務、物業投資及發展業務及提供融資業務。

於截至二零一八年九月三十日止六個月（「本期」或「本期間」），本集團錄得之綜合營業額約16.71億港元，較去年同期之約17.11億港元下降2%。本期間之溢利約為1.84億港元（於截至二零一七年九月三十日止六個月：約0.71億港元）。溢利上升主要貢獻自物業發展業務已確認的銷售。

每股基本溢利由截至二零一七年九月三十日止六個月的2.85港仙增加至本期間的9.76港仙。

股息

於二零一八年八月三十一日舉行之本公司股東週年大會上，股東批准為二零一八年三月三十一日止年度派發每股2港仙之末期股息，共約33,659,000港元。該股息已於二零一八年九月二十一日支付。

本公司之董事（「董事」）決議不就截至二零一八年九月三十日止六個月宣派中期股息（於截至二零一七年九月三十日止六個月：無）。

業務回顧

本集團於本期間的主要業務包括(i)合約工程業務；(ii)物業投資及發展業務；及(iii)提供融資業務。

合約工程

本集團現時透過安保工程控股有限公司（「安保控股」，本公司之一間間接非全資持有附屬公司；其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市；股份代號：1627）及其附屬公司（統稱「安保集團」）進行合約工程業務。

本集團之合約工程分部於本期的營業額約為13.33億港元，較截至二零一七年九月三十日止六個月的約16.61億港元減少20%。營業額的減少主要由於截至二零一七年九月三十日止六個月及截至二零一八年九月三十日止六個月期間內均完成一項重大樓宇建造工程；以及於本期內並無開展新工程所致。

業務回顧（續）

合約工程（續）

合約工程分部之毛利率自截至二零一七年九月三十日止六個月之約 8%，上升至本期間之約 11%。本期間毛利率的增加主要受已完成或快將完成若干重大項目、於項目中控制成本的有效度、預提合約收入與合約成本之差額，以及採納香港財務報告準則第 15 號而於權益直接確認約 0.94 億港元的合約溢利的聯合影響所致。

根據本集團過往年度採納的香港會計準則第 11 號，合約工程業務的收益及成本乃按完工百分比法確認，而個別合約於其合約期內的毛利率大致保持穩定。於採納香港財務報告準則第 15 號後，與完成一項履約責任有關的合約成本將即時於損益確認，導致每一合約的毛利率在該合約期內的不同報告期間出現變動。因此，本集團合約工程業務的毛利率將於不同報告期間出現波動，幅度視乎每項工程所核實的工程進度收入及所進行相關工程所產生的成本而定。

於二零一八年九月三十日，估計本集團之重大手頭合約總值及相關未完成合約價值分別約 45.49 億港元及約 12.97 億港元。該等合約均來自公營機構，預期將於一至兩年內完成。

本集團於截至二零一八年九月三十日止六個月已完成以下重大樓宇建築工程合約：

- 東涌第 39 區公共租住房屋發展計劃建築工程。

此外，自二零一八年九月三十日止期後至審批本公告之日，本集團成功取得以下兩項重大合約，總工程估值約 31.57 億港元：

- 擴建及改建跑馬地黃泥涌道聖保祿天主教小學；及
- 設計及建造薄扶林道瑪麗醫院重建工程第一期 – 主要工程（附註）。

附註：由保華－安保合營（非法人團體）投得之項目，合約總值 94.50 億港元，本集團佔該合營業務之 30% 權益。

物業投資及發展

物業投資

於本期間，本集團自出租其物業錄得總租金收入約 0.43 億港元，較去年同期的約 0.41 億港元上升 3%。租金收入之增加主要因為於期內暫時出租新購入的萬順工業大廈的若干部份而收取的租金所致。

業務回顧（續）

物業投資及發展（續）

物業發展

根據相關會計準則，本集團於本期確認2.85億港元「Pokfulam Peak」物業的銷售收入（於截至二零一七年九月三十日止六個月：無）。於截至二零一八年九月三十日止之期末後，有關一項出售「Pokfulam Peak」項目若干物業的2.71億港元交易已被取消。根據本集團於該客戶所簽定的協議，本集團有權就該取消交易沒收該客戶已付或需付之若干按金及其他款項。

關於本集團擬於香港灣仔活道1號及1A號（「活道物業」）進行的重建項目，本集團已於二零一八年六月二十九日按《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（香港法例第545章）而舉行的公開拍賣中，成功收購活道物業（「該活道收購事項」）。該活道收購事項已於二零一八年八月完成，收購的進一步詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十九日之公告。於二零一八年九月三十日，本集團正終止活道物業的短期租約並計劃相關重建工作。

於二零一八年九月三十日，本集團有一項住宅項目正在發展，即山頂盧吉道28號的項目。於本期間，該項目正進行地基工程。

於本期間，本集團亦已開始推廣其位於九龍巴芬道9號的已完成住宅發展項目（「Belfran Peak」）。「Belfran Peak」為一幢二十層的住宅大廈，當中包括六個複式單位、一個三層單位、泊車位及康樂設施。

提供融資

本集團的一間全資附屬公司自二零一五年九月起根據《放債人條例》獲發牌照，可於香港從事提供融資業務。於本期間，應收貸款收取每年約4%至30%（於截至二零一七年九月三十日止六個月：每年約4%至41%）之利率，賺取約1千萬港元利息收入（於截至二零一七年九月三十日止六個月：約9百萬港元）。

其他收入及收益

其他收入及收益由截至二零一七年九月三十日止六個月的約4百萬港元，增加至本期間的約9百萬港元。增幅主要來自本期內定期存款之利息收入的上升及延長物業銷售的成交期的已收或應收補償金。

銷售及推廣開支

於截至二零一八年九月三十日止六個月的開支為推出「Belfran Peak」項目的相關市場推廣費用，包括售樓書、項目網站及廣告等支出。

業務回顧（續）

行政開支

行政開支由截至二零一七年九月三十日止六個月的約0.80億港元，上升至截至二零一八年九月三十日止六個月的約1.02億港元。本期間開支較高主要歸因於若干研發項目的投入成本；新購入物業的折舊及保養費用；及本期間員工開支及董事薪酬的上升所致。

財務費用

於截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團確認約0.16億港元的財務費用為支出（於截至二零一七年九月三十日止六個月：約0.13億港元），而本集團未計算資本化至發展中物業以前之銀行貸款利息約為0.18億港元（於截至二零一七年九月三十日止六個月：約0.14億港元）。整體財務費用的上升歸因於本期間內利率普遍上揚所致。

所得稅

所得稅由截至二零一七年九月三十日止期間的約 0.15 億港元，上升至本期間的約 0.38 億港元。升幅與本期間之應課稅溢利的增長一致。

母公司持有者應佔溢利

鑑於上述因素，本集團之期間溢利由截至二零一七年九月三十日止六個月的約 0.50 億港元，上升至本期間之約 1.64 億港元。

財務回顧

資本架構、流動資金及財務資源

本公司的資本僅由普通股組成。本集團的銀行信貸主要包括銀行貸款、透支及履約擔保，於二零一八年九月三十日，額度共約 35.95 億港元（於二零一八年三月三十一日：約 32.02 億港元），其中約 20.49 億港元（於二零一八年三月三十一日：約 16.42 億港元）尚未動用。本集團根據淨槓桿比率來監察資本架構。淨槓桿比率以銀行借款總額減去現金及現金等值物，除以母公司權益持有者應佔權益計算。於二零一八年九月三十日，本集團的淨槓桿比率為 2.8%（於二零一八年三月三十一日：-2.9%）。

本集團於二零一八年九月三十日持有之現金及現金等值物約 12.63 億港元，較二零一八年三月三十一日之約 14.81 億港元減少 15%。於本期間，本集團由於收購萬順（如本公告所定義）及位於元朗錦田的土地作自用，令投資業務錄得重大淨現金流出。另一方面，本集團於本期自合約工程業務及物業投資及發展業務均繼續錄得強勁的經營業務淨現金流入。

本集團於二零一八年九月三十日的流動比率為 1.29，而於二零一八年三月三十一日則為 1.48。流動比率以流動資產總值除以流動負債總值計算。

財務回顧（續）

資本架構、流動資金及財務資源（續）

本集團維持足夠的營運資金，以執行其承包之合約工程、物業投資及發展計劃及提供融資業務。對現金應用申請和資本承擔，本集團一向持審慎和謹慎的態度。展望未來，由於本集團的一間附屬公司作為合營方之合營業務的重大醫院項目將展開，預計未來十二個月內，合約工程業務將耗用大量資金。

利率及匯率波動風險

本集團於香港經營業務，其大部份交易以港元計值，少部份交易以美元計值。由於美元兌港元之匯率相對穩定，故相關匯兌風險甚微。

於二零一八年三月三十一日及二零一八年九月三十日，本集團的銀行借款均以港元計價，並按浮動利率計算利息。本集團的銀行賬戶在香港主要銀行開設，相關銀行賬戶的利率由有關銀行拆放利率而釐定。於截至二零一七年九月三十日及二零一八年九月三十日止之六個月內，本集團並無從事任何利率及貨幣投機活動。

非流動預付款項及按金

於二零一八年三月三十一日，本集團錄有非流動預付款項及按金約1.15億港元，其中約1.14億港元為購入萬順共25/26份額之預付款項及按金，而約1百萬港元為購入位於元朗錦田若干土地的按金。兩項收購皆於本期完成。

應收賬款

於二零一八年九月三十日，本集團之應收賬款中約99%（於二零一八年三月三十一日：約99%）為安保集團的合約工程業務之應收賬款，相關應收賬款按香港財務報告準則第15號只包含工程應收款；而於二零一八年三月三十一日，則亦包含了有關已完成及在建合約工程項目的應收保留款項。工程應收款指安保集團進行的工程的進度款，金額經由客戶發出及已自其取得的分階段付款證明書核定。工程應收款之水平主要受於報告期末前之工程進度，以及自客戶取得的分階段付款證明書中的數額所影響。於二零一八年九月三十日的工程應收款中，約97%已於二零一八年十一月二日或以前收回。

預付款項、按金及其他應收款

本集團於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日的結餘皆包括就可能收購RICHREAR INT'L（如本公告所定義）而支付的0.45億港元可退還保證金、預付合約工程的保險費用、應收銀行利息、以及支付樓宇管理服務、處理廢置物及水電的按金等。

財務回顧（續）

合約資產

期末餘額主要為應收帳款保留款項及未發出付款證書的收入。於二零一八年四月一日採用香港財務報告準則第15號前，相關項目包含在「應收帳款」中。

預提費用及其他應付款

本集團於二零一八年九月三十日的結餘主要為預提合約收入與合約成本之差額、應付員工費用、預收租金及收取租戶的按金等。本期期末的結餘大幅增加主要由於預提合約成本的上升。

合約負債

期末餘額主要為出售「Pokfulam Peak」物業的已收按金及其他預收款項，於二零一八年四月一日採用香港財務報告準則第15號前，相關項目包含在「其他應付款」中。

資產抵押

於二零一八年九月三十日，本集團之下列資產已抵押予若干銀行，以取得該等銀行授予本集團若干成員的銀行信貸：

- 賬面總值 2,039,688,000 港元之投資物業（於二零一八年三月三十一日：2,039,000,000 港元）；
- 賬面總值 96,705,000 港元之土地及樓宇（於二零一八年三月三十一日：85,354,000 港元）；
- 賬面總值 67,949,000 港元之持有作發展之物業（於二零一八年三月三十一日：146,877,000 港元）；
- 賬面總值 421,577,000 港元之發展中物業（於二零一八年三月三十一日：419,033,000 港元）；
- 賬面總值 246,181,000 港元之持有作出售之物業（於二零一八年三月三十一日：246,053,000 港元）；及
- 轉讓本集團於若干合約工程及租賃安排的財務收益，有關該等合約工程及租賃安排之應收賬款分別為 219,551,000 港元及 2,343,000 港元（於二零一八年三月三十一日：220,143,000 港元及 2,689,000 港元）。

或然負債

本集團之或然負債之詳情載於本未經審核簡明綜合中期財務資料附註 17。

資本承諾

本集團之資本承諾之詳情載於本未經審核簡明綜合中期財務資料附註 18。

該收購萬順事項

於二零一八年一月八日，晴風有限公司（「晴風」，為安保控股之間接全資附屬公司）與多名獨立第三方訂立九份臨時買賣協議，以收購位於九龍觀塘勵業街7號的萬順工業大廈（「萬順」）的若干單位（佔21/26份額），總代價為4.386億港元（「該第一輪收購萬順事項」）。

除該第一輪收購萬順事項外，晴風於二零一八年二月九日亦與多名獨立第三方訂立三份臨時買賣協議，以收購位於萬順的若干餘下單位（佔4/26份額），總代價為1.80億港元（「該第二輪收購萬順事項」）；並於二零一八年六月二十八日與一名獨立第三方訂立一份臨時買賣協議，以收購位於萬順的11樓B部份（佔1/26份額），總代價為0.303億港元（「該第三輪收購萬順事項」，連同該第一輪收購萬順事項及該第二輪收購萬順事項，統稱「該收購萬順事項」）。

該第一輪收購萬順事項及該第二輪收購萬順事項於二零一八年四月十二日完成，而該第三輪收購萬順事項則於二零一八年八月三十日完成。該收購萬順事項完成後，本集團通過安保集團擁有萬順整幢大廈。該收購萬順事項會為安保集團的發展提供一個自用的工作空間，作辦公室、項目工作室、新的綠建環評及創新及科技部門的工作室、技術工作坊及培訓中心之用。

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）第十四章，該收購萬順事項分別構成本公司及安保控股之一項主要交易。有關該收購萬順事項的進一步詳情，請參閱本公司及安保控股日期為二零一八年一月八日、二零一八年二月九日、二零一八年四月十二日及二零一八年六月二十八日之聯合公告，以及本公司及安保控股各自日期為二零一八年三月二十八日之通函。

可能收購RICHREAR事項

誠如本公司於日期為二零一八年一月八日的公告所披露，Profit Chain Investments Limited（「Profit Chain」，本公司的一間全資附屬公司）於二零一八年一月五日與一獨立第三方（「賣方」）訂立有條件股份轉讓協議，據此，Profit Chain有條件同意購買而賣方有條件同意出售Richrear International Limited（「RICHREAR INT'L」）之全部股權，代價1.50億港元（「收購RICHREAR事項」）。

RICHREAR INT'L為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其唯一業務為持有富亮塑膠原料（顏料）有限公司（「富亮香港」，一間於香港註冊成立的有限公司）之全部已發行股本。富亮香港主要從事製造和銷售塑膠原料、色料及複合母料，其亦持有該等深圳物業（如下文所定義）。同時，富亮香港亦持有富亮塑膠原料（深圳）有限公司（「富亮深圳」）的全部權益。富亮深圳為一間於中國成立之有限公司，其主要業務為於該等深圳物業內進行加工塑膠原料、色料及複合母料。

可能收購RICHREAR事項（續）

該等深圳物業指位於中國深圳市寶安區松崗街道洪橋頭工業村的工業用地（107國道松崗段608號），佔地約壹萬平方米；及土地上建有的六幢三至六層高的建築物，包括一幢辦公樓、三幢廠房及兩幢員工宿舍。

截至批准本公告之日，共0.45億港元之可退還保證金已支付予賣方，惟收購RICHREAR事項不一定落實進行。如進行收購RICHREAR事項，預期該交易將根據上市規則第十四章構成本公司的一項須予披露交易。

本公司將適時根據上市規則就收購RICHREAR事項刊發進一步公告。

安保控股於二零一六至一七年年進行之該上市事項

本集團通過安保控股於二零一七年二月二十日於聯交所主版獨立上市（「該上市事項」），出售25%合約工程業務的權益。經扣除包銷佣金及其他與該上市事項相關的開支後，安保控股成功透過該上市事項集資共約5.24億港元淨現金所得款項，當中約2.95億港元於二零一八年九月三十日尚未動用（於二零一八年三月三十一日：約3.86億港元）。尚未動用所得款項存放於香港持牌銀行。

該上市事項所得款項用途

根據安保控股日期為二零一七年一月二十六日之招股章程「未來計劃及建議所得款項用途」一節，安保集團於截至二零一八年九月三十日止六個月之所得款項淨額動用如下：

	該上市事項 所得款淨額 百萬港元	於二零一八年 四月一日之 未動用金額 百萬港元	於本期間內 動用之金額 百萬港元	於二零一八年 九月三十日之 未動用金額 百萬港元
維持並增加未來／新公營項目的 所需資本及營運資金需求	402	354	(63)	291
支付前期成本	70	-	-	-
一般營運資金	52	32	(28)	4
總額	<u>524</u>	<u>386</u>	<u>(91)</u>	<u>295</u>

展望

有關物業投資及發展業務，最近的市場數據顯示，香港房地產價格經過多年的穩步增長，隨著利率上升和本地股市下滑而受壓。按香港特別行政區政府差餉物業估價署公佈的物業價格指數顯示，二零一八年八月及九月的二手房價格錄得整體下跌。雖然下跌幅度輕微，但亦顯示市場氣氛正在減弱，及潛在買家採取觀望態度。然而，由於穩健的經濟基本面、業主強勁的持貨能力及香港土地持續短缺，除非宏觀經濟環境出乎意料地惡化，董事認為物業價格在短期內不會大幅調整。本集團將密切留意市場，以靈活調整其物業銷售及補充土地儲備的策略。

有關合約工程業務，由於市場參與者的不斷增加，預計競爭將仍然激烈。董事相信，我們的安保集團已積累豐富的經驗及專業知識，在投標新項目時具競爭力。由於銷售及成本確認的會計政策因採用香港財務報告準則第15號而變動，儘管整體項目利潤不會受香港財務報告準則第15號的影響，惟董事預期本集團往後源自本業務的毛利率將較往年波動。如果不同項目的發展階段較集中或合約規模分別較大，將更加劇毛利率於不同期間的波幅。由於本集團於採用香港財務報告準則第15號時直接於權益中確認約0.94億港元來自合約工程業務的淨利潤，加上因一項合營業務的重大項目於二零一八年十一月開展而將為該項目付出大量前期成本，在新會計準則下，預期本業務在二零一八至一九年年度的下半年或會錄得虧損，令本業務的全年毛利率將較中期的大幅下降。

展望將來，為增強股東回報，本集團將密切注視市場的投資和發展機會。本集團亦可能會與屬獨立第三方之不同夥伴合作投標項目及擴展業務。

僱員及薪酬政策

於二零一八年九月三十日，本集團於香港聘用382名（於二零一八年三月三十一日：404名）全職僱員。本集團根據僱員之表現、工作經驗及參考現行市場狀況以釐定僱員薪酬。除一般薪酬外，本集團因應其業績、個別項目的業績及僱員之個人表現，或會向高級管理層及僱員授出酌情花紅及購股權。僱員福利包括強制性公積金、醫療保險、獎勵旅遊、教育津貼及培訓計劃等。

僱員及薪酬政策（續）

於本公司二零一一年九月七日舉行之股東週年大會上，本公司採納一項新購股權計劃（「二零一一年計劃」），以取代其於二零零二年八月五日所採納之購股權計劃。二零一一年計劃旨在獎勵本集團之僱員及行政人員，確認彼等對本集團發展之貢獻，並使本集團於制訂其薪酬政策時具有更大彈性。於截至二零一八年九月三十日止六個月，本公司並無根據二零一一年計劃授出購股權予本集團之僱員（包括董事）。於二零一八年九月三十日，本公司尚有10,200,000份（於二零一八年三月三十一日：10,200,000份）據二零一一年計劃授出而尚未被行使之購股權。

安保控股及本公司各自於二零一八年八月三十一日舉行之股東週年大會上，審議並批准採納安保控股的一項購股權計劃（「附屬公司購股權計劃」）。附屬公司購股權計劃旨在鼓勵本集團各成員的董事及僱員為安保控股及其股東的整體利益，努力提升安保控股及其股份的價值。附屬公司購股權計劃令安保控股能靈活挽留、激勵、回饋、酬報、補償及／或向計劃參與者提供利益。自採納附屬公司購股權計劃之日起至二零一八年九月三十日止，安保控股並無根據附屬公司購股權計劃授出購股權，亦無於損益內扣除任何金額作為權益結算的購股權開支。

企業管治

董事認為，於截至二零一八年九月三十日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》的守則條文。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄十載列之《上市發行人董事進行證券交易之標準守則》（「標準守則」）作為董事進行有關證券交易之操守守則。經本公司作具體查詢後，全體董事確認，於截至二零一八年九月三十日止六個月內，彼等已遵守標準守則所載列之規定。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一八年九月三十日止六個月期間買賣或贖回本公司任何上市證券。

由審核委員會審閱

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事：馮培漳先生（主席）、高贊明教授及葉國謙議員（大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士）所組成，並向董事會匯報，而其書面職權範圍符合上市規則的規定。馮培漳先生為專業會計師，並具有合適的會計資格及財務事宜的經驗。審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並商討財務匯報、風險管理及內部監控事宜。審核委員會亦已審閱截至二零一八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料。

刊載業績公告及寄發中期報告

中期業績之公告已分別刊載於聯交所網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.capitalfp.com.hk/chi/index.jsp?co=15）。載有上市規則所規定之全部資料之二零一八至一九年年度之中期報告，將於適當時候寄發予本公司股東及於上述網站刊載。

鳴謝

本人謹代表董事對本集團全體管理人員及職員之努力不懈與貢獻，以及對本公司全體股東之支持，致以衷心感謝。

承董事會命
盈信控股有限公司
主席
魏振雄

香港，二零一八年十一月二十八日

於本公告日期，董事會由以下董事組成：

執行董事

魏振雄先生
游國輝先生
劉紫君女士

獨立非執行董事

高贊明教授
葉國謙議員（大紫荊勳賢、金紫荊星章、太平紳士）
馮培漳先生

非執行董事

李文彪醫生