



中昌國際

ZHONGCHANG
INTERNATIONAL

Zhongchang International Holdings Group Limited

中昌國際控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

股份代號：859



追求卓越

止于至善

2018 中期報告



公司資料

董事會

執行董事

王俊勇先生(主席)

范雪瑞先生

孫盟先生

孫鋒先生

(於二零一八年十月二十三日辭任)

黎慶國先生

(於二零一八年九月六日獲委任)

李光女士

(於二零一八年十月二十三日獲委任)

獨立非執行董事

洪嘉禧先生

劉懷鏡先生

黃世達先生

委員會

審核委員會

洪嘉禧先生(委員會主席)

劉懷鏡先生

黃世達先生

提名委員會

劉懷鏡先生(委員會主席)

黃世達先生

范雪瑞先生

薪酬委員會

黃世達先生(委員會主席)

洪嘉禧先生

范雪瑞先生

執行委員會

王俊勇先生(委員會主席)

范雪瑞先生

孫盟先生

李光女士

授權代表

范雪瑞先生

李沛霖先生

公司秘書

李沛霖先生

核數師

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

香港主要營業地點

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場2座

1711室

中國主要營業地點

佛山

燈湖東路1號

友邦金融中心一座

22樓5室

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

主要往來銀行

(按英文名稱順序排列)

中國農業銀行股份有限公司

交通銀行股份有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

恒生銀行有限公司

王道商業銀行股份有限公司

法律顧問

香港法律：

張秀儀 唐匯棟 羅凱栢律師行

百慕達法律：

Conyers Dill & Pearman

中國法律：

國浩律師事務所

財務顧問

創越融資有限公司

股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

The Belvedere Building

69 Pitts Bay Road

Pembroke HM08

Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳標準有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心

22樓

公司網站

<http://www.zhongchangintl.hk>

股份代號

859





香港投資物業回顧

截至二零一八年九月三十日止六個月之報告期間（「中期」），本集團收益主要來自其位處香港島黃金地段之零售投資物業所帶來之租金收入。本集團投資物業於二零一八年九月三十日之估值為1,944,500,000港元（二零一八年三月三十一日：1,927,500,000港元）。渣甸中心依然是本集團的核心穩定收入來源，佔本集團中期總收益約77.2%。

鑒於二零一七年出售(i)貝沙灣12號洋房；及(ii)駱克道487至489號駱克駁，本集團之中期收益相較二零一七年同期減少約30%至約19,100,000港元（二零一七年：約27,300,000港元）。儘管如此，受惠零售市場氣氛改善，本集團之投資物業組合（不包括已出售物業）錄得強勁租賃需求及租用率增幅，帶動租金收入較二零一七年同期上升約4%。





管理層討論及分析

下表概述本集團投資物業組合於中期之估值及未經審核收益貢獻。

投資物業 於二零一八年 九月三十日 之估值 千港元	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月之 未經審核收益 千港元	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月之 未經審核收益 千港元	變動 增加/(減少)	
銅鑼灣				
渣甸街50號渣甸中心	1,500,000	14,746	14,126	4.4%
渣甸街38號地下及閣樓	103,000	1,289	1,142	12.9%
渣甸街38及40號1樓	14,500	170	182	(6.6%)
渣甸街41號地下連閣樓	136,000	1,343	1,319	1.8%
渣甸街57號地下	140,000	1,544	1,588	(2.8%)
西半山				
堅道第119、121及125號 金堅大廈地下1號舖	51,000	-	-	-
小計	1,944,500	19,092	18,357	4.0%
已出售物業				
駱克道487及489號駱克 貝沙灣南灣12號洋房	-	-	8,098	(100%)
	-	-	808	(100%)
合計	1,944,500	19,092	27,263	(30%)



受惠香港零售市場復甦支持，加上投資物業位於優質地段（大部分位處銅鑼灣心臟地帶）之先天競爭優勢，以及投資物業在穩固而健康的租戶組合基礎上具備穩定的租金流，投資物業之未變現公平值收益約為17,000,000港元（二零一七年：無）。因此，本公司股東應佔本集團溢利增加至約16,700,000港元（二零一七年：約3,100,000港元）。

建立持續及多元化的商務租戶組合

有賴忠實而具知名度的租戶與我們携手合作，我們的租務於零售、餐飲及美容健康多方面發展獲得巨大成功，當中渣甸中心透過多個網絡平台（如《Openrice香港開飯喇》、《飲食男女》及《eatigo》等）在香港人及旅客心目中的知名度日益提升。本集團致力通過了解，滿足我們的優質租戶之經營需求與消費者需要，藉此完善及整理租戶組合，並在另一方面以容納不同業務經營商為目標而制定相關措施，務求在本城構建一個可持續的社區。我們的租戶組合經過優化，多元化消費行業組成，當中30%提供美容健康服務、50%為著名亞洲美食餐廳及20%為經營中價及實惠商品零售（包括女性時裝、雜貨、藥物、健康及個人護理產品以及化妝品）的零售商。



零售租戶方面，除位於渣甸中心之著名零售店「價真棧」外，本集團成功引入國際知名的一站式個人護理及健康品牌「屈臣氏」加盟，承租我們位於堅道第119、121及125號金堅大廈地下1號舖之投資物業。其已於二零一八年十月底開業。

食肆租戶方面，渣甸中心擁有各式各樣享負盛名的亞洲美食餐廳，包括四川式火鍋店（渝味曉宇重慶老火鍋、傷心酸辣粉•潮州私房菜）、首屈一指的日式Omakase（廚師發辦）餐廳（舞鶴、天膳）、燒肉專門店（肉料理廣）及連鎖式韓國餐廳（Hungry Korean）等。





管理層討論及分析

公眾對自我形象及自身健康之關注度上升，推動香港美容及保健市場迅速擴展。渣甸中心在地上樓層為經營傳統典型中高價美容及健康服務之租戶提供約2,000平方呎樓面面積，讓該等營運商依託市場擴張機遇，滿足市場高需求。於本中期內，本集團亦與數間知名美容及健康營運商訂立租約，包括管式美容、Hygge Spa及維多利亞醫學美容。



多元拓展至中國新項目管理業務

誠如截至二零一八年三月三十一日止年度之年報所述，本集團正於房地產板塊物色新機遇，以提升本集團於中國市場之滲透率，從而擴大其收益來源及盈利基礎。董事會認為，中國房地產項目管理業務之前景良好，而掌握箇中機遇將能令本集團實現更佳的增長潛力及擴大其收益來源。

誠如本公司日期為二零一八年八月二十一日之公佈所披露，佛山銘舟工程管理諮詢有限公司（「銘舟諮詢」）（本公司之間接全資附屬公司）與上海三盛宏業投資（集團）有限公司（「上海三盛」）訂立項目管理主協議（「主協議」），據此，銘舟諮詢及其附屬公司可訂立獨立項目管理協議，以就上海三盛及其附屬公司於中國持有及開發之房地產項目提供項目管理服務。銘舟諮詢已聘請一隊具相關資格及專業知識之專業團隊並於廣州開設辦事處，為拓展中國房地產項目管理業務做好準備。



管理層討論及分析



有關根據主協議提供項目管理服務之決議案已於二零一八年十月十一日獲本公司獨立股東在股東特別大會上批准。

於二零一八年十月下旬，銘舟諮詢與上海三盛之附屬公司成員就其位於中國大陸區（廣東省佛山市、江門市及惠州市）之四項合共總樓面面積約1,160,000平方米之住宅項目訂立獨立個別協議書。

展望

隨著美國政府公佈多項不同刺激政策，美國經濟已於二零一八年下半年逐漸復蘇，此從低失業率及消費者信心上升中得到證實。同時，中國經濟仍有望實現官方制定之6.5%左右增長目標。儘管有上述利好因素，惟近期中國與美國之間的貿易摩擦升溫及美國加息等因素均導致全球經濟出現波動。此外，英國脫歐憂慮亦導致市場對資產價值之信心轉差。儘管如此，受惠本地需求強勁、入境旅客錄得雙位數增長、勞動市場環境向好，以及良好營商氣氛，香港整體經濟保持增長。我們相信，香港在「一帶一路」及大灣區之發展、以及多項策略基建項目之落成中正扮演著更重大之角色，當中尤其重要之港珠澳大橋項目連接珠海、香港及澳門，形成匯集觀光、博彩及主題樂園之旅遊樞紐。本集團將繼續整合及加強其投資物業組合，力求提高集團之盈利能力。





管理層討論及分析

為把握大灣區崛起所帶來之機遇，本集團已拓展至一項新的業務分部，開始於中國提供項目管理服務。憑藉董事們於房地產市場之知識、經驗及專長，董事會相信拓展至項目管理業務將能令本集團實現更佳之增長潛力及擴大其收益來源。據此，本集團已與上海三盛之成員公司訂立若干項目管理服務協議，以就位於大灣區之項目提供項目管理服務。展望將來，本集團將積極推動新業務之發展，就所提供之項目管理服務與其他潛在獨立客戶進行洽商，以擴闊客戶基礎。

本集團亦將繼續於物業投資、物業管理及物業發展業務中探索其他商機，從而為股東帶來最佳回報。

財務回顧

本集團之未經審核收益來自投資物業之總租金收入，於中期約為19,100,000港元，較去年同期減少約30.0%（二零一七年：約27,300,000港元）。收益下跌主要歸因於出售兩項投資物業所造成之不利影響。

中期之其他收入及收益增加約1,700,000港元至約4,100,000港元（二零一七年：約2,400,000港元）。增加主要是由於(i)銀行利息收入增加；及(ii)中期內確認衍生金融工具之公平值收益。

僱員成本包括薪金、董事袍金及退休福利成本。於中期，由於並無執行董事收取薪酬，故僱員成本較去年減少約33.5%。



管理層討論及分析



其他經營開支主要按性質分類如下：

	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 千港元
投資物業經營成本	1,771	2,747
企業合規專業費用	2,386	2,224
一般行政開支	2,355	2,934
總計	6,512	7,905

投資物業經營成本主要包括維修及保養成本、新租約所產生的佣金及物業相關法定費用。有關成本減少是由於截至二零一八年三月三十一日止上個財政年度出售兩項投資物業。

期內產生之企業合規專業費用主要歸因於多項重大企業活動，包括(i)於二零一八年六月二十九日所公佈之更改公司名稱；(ii)於二零一八年六月十五日所公佈之新借銀行借貸；及(iii)於二零一八年八月二十一日所公佈有關項目管理協議之持續關連交易。

於二零一八年九月三十日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,944,500,000港元(二零一八年三月三十一日：1,927,500,000港元)。於本期間，投資物業之公平值收益17,000,000港元於損益表確認。





管理層討論及分析

中期之財務成本減少約31.7%至約11,400,000港元(二零一七年：約16,700,000港元)。減少主要是由於並無(i)於本期間確認衍生金融工具之公平值虧損；及(ii)因出售兩項投資物業而使銀行借貸成本減少。

本公司擁有人應佔純利約為16,700,000港元(二零一七年：約3,100,000港元)，較二零一七年同期增加約4.4倍。純利增加主要是由於投資物業公平值之未實現收益。

流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源及銀行借貸為其業務營運提供資金。於二零一八年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘(包括銀行存款)約1,027,800,000港元(二零一八年三月三十一日：約749,200,000港元)，當中約44.5%存放於香港之銀行及餘下約55.5%存入中國之銀行。現金及銀行結餘增加主要是由於本期間的銀行借貸增加約287,000,000港元所致。本集團之現金及銀行結餘以港元(「港元」)存置並主要為無風險之銀行存款，以維持具有高流動性之可供動用財務資源，方便日後於機會出現時進行投資活動及收購。

於二零一八年九月三十日，本集團擁有銀行借貸約846,300,000港元(二零一八年三月三十一日：約570,000,000港元)，其均以港元計值及按香港銀行同業拆息(HIBOR)加成計息，有關借貸之到期情況如下：



管理層討論及分析



	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
--	-------------------------------	-------------------------------

須於以下日期償還

一年內	25,710	17,100
一年以上但兩年內之期間內	25,710	17,100
兩年以上但五年內之期間內	794,877	535,800
	846,297	570,000

本集團於二零一八年九月三十日之資產負債比率(按總負債除以總資產計算)約29.7%(二零一八年三月三十一日:約22.5%)，而本集團於二零一八年九月三十日之流動比率(以流動資產相對流動負債之比率表示)約28.5(二零一八年三月三十一日:約29.0)。本集團將繼續採取審慎之財務政策，以維持最佳借貸水平並滿足其資金需要。

資本架構

於二零一八年九月三十日，本公司已發行股本為1,125,027,072股股份。於中期期間，本公司已發行股本並無任何變動。

於二零一八年九月三十日，未經審核資產淨值約2,095,900,000港元(二零一八年三月三十一日:經審核資產淨值約2,079,100,000港元)，較於二零一八年三月三十一日之金額增加約0.8%。按於在二零一八年九月三十日之已發行普通股總數1,125,027,072股計算，未經審核每股資產淨值約1.86港元(於二零一八年三月三十一日:約1.85港元)。



管理層討論及分析

財資政策

本集團於香港經營業務，其貨幣資產及負債主要以港元計值。本集團定期審閱其主要資金狀況，確保有足夠財務資源以履行其財務責任。

中期股息

董事不建議就截至二零一八年九月三十日止六個月派付任何中期股息（二零一七年：無）。

企業擔保

於二零一八年九月三十日，本公司向數家銀行提供合共857,000,000港元（二零一八年三月三十一日：570,000,000港元）之企業擔保，作為向其全資附屬公司授出銀行融資之抵押。於二零一八年三月三十一日，本公司作出數項合計656,000,000港元之企業擔保，作為向其附屬公司授出銀行融資之抵押，而有關融資已於二零一七年十二月全數償還。

集團資產抵押

於二零一八年九月三十日，本集團已抵押以下資產：

1. 賬面值合共1,654,000,000港元（二零一八年三月三十一日：1,763,000,000港元）之香港若干投資物業，以擔保其全資附屬公司之若干銀行借貸；
2. 若干附屬公司之股份押記，以擔保該等公司各自之銀行借貸；及
3. 本集團所持投資物業之租金轉讓契據。





或然負債

根據本公司、Rose City Group Limited (「賣方」) 及Prime Magic Holdings Limited (「買方」) 於二零一七年七月十三日所簽訂有關買賣Seedtime International Limited之股份及其所結欠債務之買賣協議，本公司作為擔保人就出售Seedtime International Limited全部已發行股本(有關出售已於二零一七年十二月十三日完成)向買方提供保證。

本公司向買方作出不可撤回及無條件之擔保，保證賣方根據協議及賣方自身所作之保證，切實及如期遵守及履行所有賣方義務；及承諾倘賣方因任何原因未能遵守或履行任何該等義務及／或違背賣方自身所作之任何保證，則本公司須應要求就賣方違反之責任作出有關遵守或履行，或促使賣方作出有關遵守或履行，並向買方作出彌償，以及就因上述不遵守或不履行行為而產生或買方所招致之一切合理損失、損害、訟費及開支，對買方作出彌償保證及使之免受損害。

於二零一八年九月三十日，並無接獲任何相關申索。

除上文披露者外，本集團於二零一八年九月三十日並無任何重大或然負債。





管理層討論及分析

承擔

於二零一八年九月三十日，除於截至二零一八年三月三十一日止年度之年報所披露對中國附屬公司之註冊資本作出資本承擔外，本集團並無重大資本承擔。

僱員及薪酬政策

於二零一八年九月三十日，本集團僱用22名僱員。本集團根據僱員之表現、經驗及工作職責給予僱員具競爭力之薪酬福利。本集團亦提供其他福利，包括(但不限於)醫療保險、酌情花紅、購股權以及強制性公積金計劃。

重大投資、主要收購及出售

本集團於本期間內並無任何重大投資、主要收購或出售。





購股權計劃

當本公司先前於二零零三年九月三日採納之購股權計劃於二零一三年九月二日失效後，本公司已於二零一三年九月三日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。

購股權計劃之主要目的為鼓勵對本集團作出貢獻之參與者（定義包括但不限於(a)任何僱員；(b)本集團任何成員公司之商品或服務供應商；(c)本集團任何客戶；及(d)本公司及／或本集團任何成員公司之任何董事或獨立非執行董事及／或股東），及令本集團能聘請及留聘能幹僱員。

根據上市規則第17.03(3)條附註(2)，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使之所有未行使購股權獲行使而可予發行之股份數目上限，不得超過本公司不時已發行股份數目之30%。倘出現超逾此30%上限之情況，則不得根據本公司任何計劃授出購股權。





上市規則規定之額外資料

於任何12個月期間內可授予任何僱員之購股權所涉及之股份數目，不得超逾本公司已發行股份總數之1%，惟須取得本公司股東之批准。本公司可於股東大會上徵求本公司股東批准更新該10%限額。計劃授權上限透過股東於二零一八年八月二十四日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案更新及重續。本公司於二零一八年八月二十四日之已發行股份總數為1,125,027,072股，因此於行使所有根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可授出之購股權時所允許發行之股份數目上限不得超過112,502,707股股份，相當於本公司於二零一八年八月二十四日之已發行股份總數之10%。

所授出之購股權須於授出日期起計28日或本公司董事會可能認為合適之該等較長或較短期間內獲接納。購股權可由各承授人於董事會所釐定並通知之期間至授出日期起計第十週年期間內隨時行使。行使價由本公司董事會釐定並將不低於下列三者中之最高者：

- (a) 股份於購股權授出日期之收市價；
- (b) 股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及
- (c) 股份之面值。

於二零一八年九月三十日，概無購股權計劃項下的購股權尚未行使。



上市規則規定之額外資料



董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉

於二零一八年九月三十日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉）；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益或淡倉；或根據本公司所採納載於上市規則附錄10之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或淡倉。





上市規則規定之額外資料

主要股東

據任何董事或本公司主要行政人員所知，於二零一八年九月三十日，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分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊內或已知會本公司及聯交所之權益或淡倉之股東如下：

主要股東名稱	身分及權益性質	於二零一八年九月三十日 ⁽¹⁾	
		擁有權益的 普通股及相關 股份數目 L – (好倉) / S – (淡倉)	佔本公司 已發行股本 之概約百分比
三盛宏業(香港)有限公司	實益擁有人	L – 857,301,457 (2) S – 48,770,971 (3)	76.20% 4.34%
上海三盛宏業投資(集團) 有限公司 ⁽⁴⁾	受控法團權益	L – 857,301,457 (2) S – 48,770,971 (3)	76.20% 4.34%
陳建銘 ⁽⁴⁾	受控法團權益	L – 857,301,457 (2) S – 48,770,971 (3)	76.20% 4.34%
陳艷紅 ⁽⁴⁾	配偶權益	L – 857,301,457 (2) S – 48,770,971 (3)	76.20% 4.34%





附註：

- (1) 按於二零一八年九月三十日已發行之1,125,027,072股本公司普通股計算。
- (2) 三盛宏業(香港)有限公司持有843,585,747股本公司普通股以及本金額為11,000,000港元並可轉換為13,715,710股本公司普通股之可換股票據。
- (3) 本公司獲告知，三盛宏業(香港)有限公司曾因三盛宏業(香港)有限公司授出認購期權(以向三盛宏業(香港)有限公司收購48,770,971股本公司股份)，而根據非上市實物結算股本衍生工具於48,770,971股本公司相關股份中擁有淡倉權益。
- (4) 上海三盛宏業投資(集團)有限責任公司(「上海三盛」)控制三盛宏業(香港)有限公司之100%投票權，而陳建銘先生則控制上海三盛之76.93%投票權。因此，上海三盛及陳建銘先生均被視為於三盛宏業(香港)有限公司持有之股份及相關股份中擁有權益。陳艷紅女士作為陳建銘先生之配偶，被視為於陳建銘先生持有之股份及相關股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零一八年九月三十日，概無任何人士知會本公司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記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊內或已知會本公司及聯交所之本公司股份或相關股份之權益或淡倉。





上市規則規定之額外資料

遵守企業管治守則

本公司已採納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14不時所載最新經修訂的企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文(「守則條文」)而編製的企業管治守則作為本公司企業管治之指引，並已於整個中期期間內遵守企業管治守則。

審核委員會之審閱

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為洪嘉禧先生(主席)、劉懷鏡先生及黃世達先生。未經審核中期業績及中期財務報表已由審核委員會審閱。

遵守進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於整段回顧期間一直全面遵守標準守則所載之規定準則。





根據上市規則第13章第13.21條之持續披露規定

於二零一八年三月二十日，本公司之間接全資附屬公司益輝置業有限公司與一間金融機構就本金額570,000,000港元之定期貸款訂立協議。於二零一八年六月十五日，益輝置業有限公司與一間金融機構就本金額212,000,000港元之定期貸款訂立補充協議。

於二零一八年六月十五日，本公司之間接全資附屬公司順龍置業有限公司及峰麗有限公司各自與一間金融機構分別就本金額50,000,000港元及25,000,000港元之定期貸款訂立協議。

根據上述貸款協議之條款，倘陳立軍先生及陳建銘先生（本公司之最終控股股東）未能共同於本公司維持不少於55%之實益持股權益或維持對本集團管理及業務之控制，其將構成違約事件。

報告期後事項

除本公司日期為二零一八年九月十三日之通函所披露經本公司之獨立股東於二零一八年十月十一日舉行之股東特別大會上批准之持續關連交易外，自二零一八年九月三十日起直至本報告日期止並無發生其他影響本集團之重要事件。





上市規則規定之額外資料

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於期內概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

承董事會命
中昌國際控股集團有限公司
執行董事
范雪瑞

香港，二零一八年十一月二十三日

於本報告日期，本公司之董事包括：

執行董事

王俊勇先生(主席)

范雪瑞先生

孫盟先生

黎慶國先生(於二零一八年九月六日獲委任)

李光女士(於二零一八年十月二十三日獲委任)

獨立非執行董事

洪嘉禧先生

劉懷鏡先生

黃世達先生



簡明綜合損益及其他全面收入表

22

截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

	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
收益	3	19,092	27,263
其他收入及收益	4	4,120	2,400
出售投資物業之淨收益	5	–	4,950
投資物業之公平值淨收益	11	17,000	–
僱員成本	6	(3,009)	(4,525)
其他經營開支		(6,512)	(7,905)
經營溢利	6	30,691	22,183
財務成本	7	(11,439)	(16,690)
除稅前溢利		19,252	5,493
稅項	8	(2,506)	(2,414)
期間溢利		16,746	3,079
期間其他全面收入，扣除所得稅 其後可能重新分類至損益之項目 換算海外業務產生之匯兌差額		88	–
期間其他全面收入，扣除稅項		88	–
期間全面收入總額		16,834	3,079



簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

	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
本公司擁有人應佔期間溢利		16,746	3,079
本公司擁有人應佔期間全面收入總額		16,834	3,079
每股盈利	10		
— 基本 (港仙)		1.49	0.29
— 攤薄 (港仙)		1.49	0.28



簡明綜合財務狀況表



於二零一八年九月三十日（未經審核）

	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
附註		

資產及負債

非流動資產

物業、廠房及設備	2,706	2,858
投資物業	11 1,944,500	1,927,500
	1,947,206	1,930,358

流動資產

貿易及其他應收賬款	12 3,860	2,808
衍生金融工具	13 1,537	19
可收回稅項	-	121
現金及銀行結餘	1,027,780	749,153
	1,033,177	752,101

流動負債

其他應付賬款、應計費用及 已收租務按金—即期部分	8,236	8,788
銀行借貸—即期部分（有抵押）	14 25,710	17,100
應付稅項	2,244	79
	36,190	25,967





簡明綜合財務狀況表

於二零一八年九月三十日（未經審核）

		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
流動資產淨值		996,987	726,134
總資產減流動負債		2,944,193	2,656,492
非流動負債			
其他應付賬款及已收租務按金 — 非即期部分		8,801	6,312
銀行借貸—非即期部分（有抵押）	14	820,587	552,900
可換股票據	15	8,510	8,037
遞延稅項負債	16	10,392	10,174
		848,290	577,423
資產淨值		2,095,903	2,079,069
股本及儲備			
股本	17	112,502	112,502
儲備	18	1,983,401	1,966,567
權益總額		2,095,903	2,079,069



簡明綜合權益變動表

26

截至二零一八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	特別儲備	資本儲備	匯兌儲備	股本儲備	股東注資	撥入盈餘	保留溢利	總計	
	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	
			(附註18(a))	(附註18(b))	(附註18(c))	(附註18(e))	(附註18(f))	(附註18(g))			
於二零一八年三月三十一日 (經審核)及二零一八年四月一日 (未經審核)	112,502	168,300	9,628	-	(18)	5,619	233,606	-	1,549,432	2,079,069	
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	16,746	16,746	
其他全面收入，扣除所得稅： 其後可能重新分類至損益之項目： 換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	88	-	-	-	-	88	
期間全面收入總額	-	-	-	-	88	-	-	-	16,746	16,834	
於二零一八年九月三十日 (未經審核)	112,502	168,300	9,628	-	70	5,619	233,606	-	1,566,178	2,095,903	
	本公司擁有人應佔										
	股本	股份溢價	特別儲備	資本儲備	股份付款	可換股票據	股本儲備	股東注資	撥入盈餘	保留溢利	總計
	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
			(附註18(a))	(附註18(b))	(附註18(d))	(附註18(e))	(附註18(f))	(附註18(g))			
於二零一七年三月三十一日 (經審核)及二零一七年四月一日 (未經審核)	102,904	66,446	9,628	780	23,323	36,783	245,461	170,701	1,571,091	2,227,117	
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	3,079	3,079	
期間全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	-	3,079	3,079	
兌換可換股票據後發行股份	6,531	55,768	-	-	-	(34,522)	-	-	-	27,777	
行使購股權後發行股份	51	778	-	-	(241)	-	-	-	-	588	
兌換可換股票據後撥回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
遞延稅項負債	-	-	-	-	-	3,358	-	-	-	3,358	
已派付截至二零一七年三月三十一日 止年度之末期股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	(170,701)	(62,396)	(233,097)	
於二零一七年九月三十日 (未經審核)	109,486	122,992	9,628	780	23,082	5,619	245,461	-	1,511,774	2,028,822	





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）

		未經審核	
		截至九月三十日止六個月	
附註		二零一八年	二零一七年
		千港元	千港元
經營業務所得／(所用)現金淨額		849	(2,540)
來自投資活動之現金流量			
出售投資物業所收取之出售所得款項	5	-	205,000
出售附屬公司所收取之按金		-	193,000
其他投資活動		1,393	1,256
投資業務所得現金淨額		1,393	399,256
來自融資活動之現金流量			
新籌措之銀行貸款		287,000	-
償還銀行貸款		(10,703)	(88,650)
已付股息	9	-	(233,097)
其他融資活動		-	4,873
融資業務所得／(所用)現金淨額		276,297	(316,874)
現金及現金等價物增加淨額		278,539	79,842
期初現金及現金等價物		749,153	400,107
匯率變動影響		88	-
期終現金及現金等價物		1,027,780	479,949



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）

		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

現金及現金等價物結餘分析

即：

現金及現金等價物

1,027,780 477,947

計入分類為持作出售資產之現金

及現金等價物

— 2,002

1,027,780 479,949





簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

1. 編製基準

合規聲明

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報表（「中期財務報表」）乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六的適用披露規定及香港會計師公會（「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」而編製。

編製符合香港會計準則第34號的中期財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策的應用及當年度至今的資產與負債、收入及開支的呈報金額。實際結果或會有別於該等估計。

中期財務報表乃根據二零一八年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期於截至二零一八年十二月三十一日止九個月之財務報表反映的會計政策變動除外。會計政策任何變動的詳情載於附註2。



簡明綜合中期財務報表附註



截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈並於二零一八年四月一日或之後開始之年度期間強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

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	來自合約客戶收益及相關修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第22號	外幣折算及預付代價
香港財務報告準則第2號（修訂本）	分類及計量以股份付款交易
香港財務報告準則第4號（修訂本）	採用香港財務報告準則第9號「金融工具」時一併應用香港財務報告準則第4號「保險合約」
香港會計準則第28號	作為二零一四年至二零一六年週期的香港財務報告準則之年度改進之一部分
香港會計準則第40號（修訂本）	轉撥投資物業

新訂及經修訂香港財務報告準則已按照各自準則及修訂本之相關過渡條文應用。下文說明由此產生之會計政策、呈報金額及／或披露事項變動。





簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續） 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

(a) 應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約收益」對會計政策之影響及變動

本集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建造合約」及相關詮釋。

本集團確認經營租約之租金收入為收益。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則之累計影響已於首次應用日期二零一八年四月一日確認。於首次應用日期確認之差額（如有）已於期初累計虧損中確認，且並無重列有關比較資料。

應用香港財務報告準則第15號導致之會計政策主要變動

香港財務報告準則第15號引入五個步驟以確認收益：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：按合約內之履約責任分配交易價
- 第五步：於（或隨著）本集團完成履約責任時確認收益



簡明綜合中期財務報表附註



截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

應用新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

(a) 應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約收益」對會計政策之影響及變動（續）

應用香港財務報告準則第15號導致之會計政策主要變動（續）

根據香港財務報告準則第15號，本集團於（或隨著）實體完成履約責任時確認收益，即於特定履約責任下之商品或服務之「控制權」轉移予客戶時。

履約責任針對一項特定的商品及服務（或一批捆綁的商品或服務）或一系列大致相同而特定的商品或服務。

控制權隨時間轉移。倘滿足以下其中一項標準，收益將參照相關履約責任之完成進展而隨時間確認：

- 客戶同時取得並耗用因本集團履約所提供之利益；
- 本集團履約產生及提升一項可隨著本集團履約而轉由客戶控制之資產；或
- 本集團履約並未產生對本集團而言有替代用途之資產，但本集團對迄今已完成之履約具有可強制執行收款之權利。

否則，收益於客戶獲得該特定的商品或服務之控制權時確認。

合約負債指本集團就已收取客戶之代價（或已到期之代價款項）而向客戶轉讓商品或服務之責任。





簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續） 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

(b) 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」對會計政策之影響及變動

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及其他相關香港財務報告準則之相應修訂。香港財務報告準則第9號引入有關1) 分類及計量財務資產及財務負債，2) 財務資產之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）及3) 一般對沖會計處理之新規定。

本集團已按照香港財務報告準則第9號所載之過渡條文應用香港財務報告準則第9號，換言之已將分類及計量規定（包括減值）追溯應用於並未於二零一八年四月一日（首次應用日期）終止確認之工具，及並無將該等規定應用於已於二零一八年四月一日終止確認之工具。於二零一八年三月三十一日之賬面值與於二零一八年四月一日之賬面值之間的差額於期初累計虧損及其他權益項目中確認，當中並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必能與根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」所編製之比較資料作比較。



簡明綜合中期財務報表附註



截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續） 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

(b) 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」對會計政策之影響及變動（續）

就財務資產之減值而言，香港財務報告準則第9號規定採用預期信貸虧損模式，而非採用香港會計準則第39號下之已產生信貸虧損模式。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號所訂之簡化方式計量預期信貸虧損，亦即就貿易應收賬款應用存續期預期信貸虧損。為計量有關之預期信貸虧損，貿易應收賬款乃根據共有的信貸風險特性分組。

按攤銷成本計量之其他財務資產（主要包括應收貸款、已抵押銀行存款、銀行信託賬戶結餘及銀行結餘）之虧損撥備乃按12個月預期信貸虧損基準計量，其信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。

於二零一八年四月一日，並無於簡明綜合財務報表內確認額外信貸虧損撥備。



簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

3. 收益及分類資料

分類乃基於管理層用以作出決策及主要經營決策者定期審閱以分配資源予分類及評估其表現之本集團經營資料。截至二零一八年及二零一七年九月三十日止六個月，本集團僅經營物業租賃及發展經營分部。概無呈列本集團其他可報告分部之業績、資產及負債分析。

有關主要客戶之資料

截至二零一八年及二零一七年九月三十日止六個月之未經審核收益指來自香港投資物業之總租金收入。概無客戶為本集團截至二零一八年及二零一七年九月三十日止六個月的收益貢獻10%或以上。

地區資料

由於本集團全部收益均源自香港且本集團大部分可識別資產及負債均位於香港，故概無按照香港財務報告準則第8號「經營分部」呈列地區分部資料。

4. 其他收入及收益

	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
銀行利息收入	1,662	813
可換股票據之衍生財務資產部分之 公平值變動(附註15)	1,518	—
匯兌收益淨額	940	—
沒收可換股票據應付利息	—	1,535
雜項收入	—	52
	4,120	2,400



簡明綜合中期財務報表附註



截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

5. 出售投資物業之淨收益

出售投資物業之淨收益產生自於二零一七年八月完成出售投資物業（香港貝沙灣南灣12號洋房）之代價205,000,000港元。

	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
出售所得款項	-	205,000
減：		
— 投資物業之賬面值	-	(198,000)
— 出售投資物業直接產生之交易成本	-	(2,050)
出售投資物業之淨收益	-	4,950





簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

6. 經營溢利

		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

經營溢利已扣除／（計入）下列各項：

董事酬金	540	2,600
其他僱員成本	2,469	1,925
僱員成本總額	3,009	4,525
撇銷壞賬	-	25
物業、廠房及設備折舊	421	435
撇銷物業、廠房及設備	-	442
投資物業之總租金收入	(19,092)	(27,263)
減：期內產生租金收入之投資物業 之直接經營開支	1,771	2,747
	(17,321)	(24,516)



簡明綜合中期財務報表附註



截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

7. 財務成本

	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
銀行借貸利息	9,916	10,248
可換股票據之衍生財務資產部分 之公平值變動	-	2,282
可換股票據之實際利息開支(附註15)	566	1,500
其他財務成本	957	2,660
	11,439	16,690



簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

8. 稅項

	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
即期稅項－香港		
－期間撥備	2,286	1,253
－往年撥備不足	2	1,363
	2,288	2,616
遞延稅項		
－於綜合損益及其他全面收入表 扣除／（計入）	218	(202)
	2,506	2,414

於兩個期間，香港利得稅乃按本集團香港業務之估計應課稅溢利以稅率16.5%作出撥備。

根據中國企業所得稅法律（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，本集團之中國附屬公司須按稅率25%繳交中國企業所得稅。

9. 中期股息

董事不建議就截至二零一八年九月三十日止六個月派發任何中期股息（二零一七年：無）。

於截至二零一七年九月三十日止六個月，截至二零一七年三月三十一日止年度之末期股息約233,097,000港元已於二零一七年八月派付。



簡明綜合中期財務報表附註



截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

10. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	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
盈利		
用作計算每股基本盈利之盈利	16,746	3,079
普通股潛在攤薄之影響		
可換股票據之實際利息開支，扣除稅項	-	-
因兌換可換股票據而遭沒收	-	-
可換股票據之應付利息	-	-
可換股票據之衍生財務資產部分 之公平值(收益)/虧損	-	-
	16,746	3,079





簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

10. 每股盈利（續）

		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
		普通股數目	普通股數目

股份數目

用作計算每股基本盈利之

普通股加權平均數

1,125,027,072 1,071,246,297

普通股潛在攤薄之影響：

購股權

- 11,887,025

可換股票據

- -

用作計算每股攤薄盈利之

普通股加權平均數

1,125,027,072 1,083,133,322

截至二零一八年及二零一七年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃透過就假設所有潛在攤薄普通股已獲兌換而對發行在外普通股之加權平均數作出調整而計算。截至二零一七年九月三十日止六個月，尚未行使購股權假設已獲兌換為普通股。

截至二零一八年及二零一七年九月三十日止六個月，本公司之尚未行使可換股票據並無計入每股攤薄盈利之計算中，原因是會造成反攤薄影響。



簡明綜合中期財務報表附註



截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

11. 投資物業

位於香港之
已落成
投資物業
千港元

公平值：

於二零一八年三月三十一日（經審核）及 二零一八年四月一日（未經審核）	1,927,500
於綜合損益及其他全面收入表確認之公平值淨收益	17,000

於二零一八年九月三十日（未經審核） **1,944,500**

於二零一八年九月三十日，本集團投資物業之公平值按世邦魏理仕有限公司（二零一八年三月三十一日：第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司）所進行之估值釐定。兩者均為與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師。

世邦魏理仕有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司為香港評價師協會會員，其具備合適資格及擁有近期對相關位置之物業進行估值之經驗。公平值乃根據(i)銷售比較法（涉及對該物業鄰近地區之可資比較物業之銷售交易進行分析）；及(ii)收入資本化法（涉及估計該物業之租金收入及按適當利率將有關款項資本化以得出資本價值）釐定。

於中期期間並無改變估值技術。

於二零一八年九月三十日，賬面總值1,654,000,000港元（二零一八年三月三十一日：1,763,000,000港元）之投資物業已予抵押，以作為本集團取得銀行借貸之擔保。





簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

12. 貿易及其他應收賬款

	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
貿易應收賬款	1,274	1,383
減：貿易應收賬款之減值虧損	-	-
	<hr/>	<hr/>
	1,274	1,383
其他應收賬款、按金及預付款項	2,586	1,425
	<hr/>	<hr/>
	3,860	2,808
	<hr/>	<hr/>

- (i) 根據本集團與所有租戶訂立之租賃協議，租金及按金乃預先向租戶收取。

本集團設有既定及有限制信貸政策以評估各交易對手或租戶之信貸質素。本集團亦密切監察收款情況，以將與該等貿易應收賬款有關之任何信貸風險減至最低。貿易應收賬款主要包括應收租金。應收租金由租戶預先繳付。



簡明綜合中期財務報表附註



截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

12. 貿易及其他應收賬款（續）

(ii) 本集團貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	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
應收實際租金(0日)	1,220	1,220
最多30日	54	163
	1,274	1,383

(iii) 並無個別或整體地被認為出現減值之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	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
並無逾期或減值	1,220	1,220
逾期少於一個月	54	163
	1,274	1,383





簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

12. 貿易及其他應收賬款（續）

並無逾期或減值之貿易應收賬款與多類並無近期違約記錄之客戶有關。

已逾期但並無減值之貿易應收賬款與若干與本集團有良好往績記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動，而結餘仍被視為可全數收回，故管理層認為無須就該等結餘作出任何減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

13. 衍生金融工具

	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
--	-------------------------------	-------------------------------

流動資產：

可換股票據之衍生財務
資產部分（附註15）

1,537

19

於二零一八年九月三十日，尚未償還本金額為11,000,000港元的可換股票據之衍生財務資產部分之公平值由中和邦盟評估有限公司評估。計算公平值所用的主要輸入數據於中期財務報表附註15披露。



簡明綜合中期財務報表附註



截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

14. 銀行借貸－有抵押

	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
銀行貸款	846,297	570,000
減：即期部分	(25,710)	(17,100)
非即期部分	820,587	552,900

上述銀行借貸之賬面值須於下列期間償還：

應要求或一年內	25,710	17,100
一年以上但不超過兩年之期間內	25,710	17,100
兩年以上但不超過五年之期間內	794,877	535,800
	846,297	570,000
減：列示於流動負債項下之 一年內到期款項	(25,710)	(17,100)
列示於非流動負債項下之款項	820,587	552,900

銀行借貸以本集團之資產作為抵押，有關資產載於本中期報告第11頁管理層討論及分析「集團資產抵押」一段。





簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

15. 可換股票據

本公司於二零一五年十二月七日（「發行日期」）發行合共125,000,000港元之1.68%可換股票據，並確認其賬面值為公平值（由獨立財務估值師中和邦盟評估有限公司評估）。可換股票據賦予持有人權利於票據發行日期至其結算日期（為(i)發行日期滿五週年當日或(ii)倘該日並非營業日，則緊隨發行日期滿五週年當日後之首個營業日（「屆滿日期」）之間任何時間按每張可換股票據每股0.934港元之換股價轉換為本公司普通股。自二零一七年八月二十四日起（即緊接釐定獲派截至二零一七年三月三十一日止年度的末期股息之權利之記錄日期後），按照可換股票據所載列之條款及條件，可換股票據之換股價乃調整為每股換股股份0.802港元。票據如未獲轉換，則將由本公司於屆滿日期贖回(i)其於屆滿日期尚未償還之本金額；及(ii)截至及包括屆滿日期應計之所有利息之總和。1.68%之利息將由本公司於屆滿日期支付。

本公司有權透過於提早贖回日期前不少於五個營業日向有關票據持有人發出贖回通知（列明被贖回本金、本公司贖回金額及提早贖回日期），於發行日期起計一個月或之後隨時贖回票據持有人所持之全部或部分可換股票據（惟在部分贖回的情況下，所贖回之可換股票據本金總額至少須為3,000,000港元或以上），金額相等於(a)有關票據持有人所持可換股票據之本金總額，即贖回之目標事項（「被贖回本金」）；及(b)截至及包括該贖回日期應計之所有利息之總和。



簡明綜合中期財務報表附註



截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

15. 可換股票據（續）

可換股票據包含三個部分：負債部分、權益部分及贖回權衍生工具（歸類為衍生財務資產部分）。權益部分於「可換股票據權益儲備」的權益中呈列。負債部分之實際利率為每年13.73%。贖回權衍生工具按公平值計量，公平值變動則於損益確認。

計算可換股票據贖回權衍生工具部分之公平值所使用之主要輸入數據如下：

	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
--	-------------------------------	-------------------------------

無風險利率	2.19%	1.58%
預計年期	2.19年	2.69年
預期波幅	66.58%	64.38%
預期股息收益率	7.06%	零



簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

15. 可換股票據（續）

截至二零一八年九月三十日止六個月，可換股票據之權益部分、負債部分及贖回權衍生工具之變動載列如下：

	負債部分 千港元	權益部分 千港元	贖回權 衍生工具 部分 千港元	總計 千港元
於二零一八年三月三十一日 （經審核）及二零一八年 四月一日（未經審核）	8,037	5,619	(19)	13,637
扣除實際利息（附註7）	566	-	-	566
應付利息	(93)	-	-	(93)
可換股票據之衍生財務資產 部分之公平值變動（附註4）	-	-	(1,518)	(1,518)
於二零一八年九月三十日 （未經審核）	8,510	5,619	(1,537)	12,592

於二零一八年九月三十日，可換股票據之尚未償還本金額約為11,000,000港元（二零一八年三月三十一日：11,000,000港元）。



簡明綜合中期財務報表附註



截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

16. 遞延稅項負債

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債部分及於截至二零一八年九月三十日止六個月內之變動如下：

	折舊撥備 超出相關 折舊之部分 千港元	可換股 票據 千港元	總計 千港元
於二零一八年三月三十一日（經審核）及 二零一八年四月一日（未經審核）	9,685	489	10,174
於綜合損益及其他全面收入表扣除／（計入）	296	(78)	218
於二零一八年九月三十日（未經審核）	9,981	411	10,392



簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

17. 股本

	未經審核		經審核	
	於二零一八年 九月三十日		於二零一八年 三月三十一日	
	股份數目	金額	股份數目	金額
	千股	千港元	千股	千港元
法定：				
每股面值0.10港元之普通股	2,000,000	200,000	2,000,000	200,000
已發行及繳足：				
每股面值0.10港元之普通股				
於四月一日（未經審核）	1,125,027	112,502	1,029,043	102,904
因兌換可換股票據而				
發行股份（附註(a)）	-	-	30,674	3,067
因行使購股權而發行股份（附註(b)）	-	-	65,310	6,531
於二零一八年九月三十日 （未經審核）／二零一八年 三月三十一日（經審核）	1,125,027	112,502	1,125,027	112,502

附註：

- (a) 截至二零一八年三月三十一日止年度，可換股票據之本金額72,000,000港元中部分本金額61,000,000港元已以兌換價每股0.934港元兌換為65,310,492股普通股。
- (b) 截至二零一八年三月三十一日止年度，因根據二零零三年計劃及二零一三年計劃行使購股權而分別發行4,065,756股及26,607,290股每股面值0.1港元之普通股。

本公司於兩個期間發行之所有股份於所有方面與當時之現有普通股享有同等權利。





截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

18. 儲備

儲備特性

(a) 特別儲備

特別儲備指以附屬公司之股份面值超逾於二零零零年四月本集團重組時與本公司已發行之股份面值交換之差額，抵銷所收購之附屬公司之股份溢價。

(b) 資本儲備

資本儲備指一間關連公司、一名股東及一名非控股股東以免息貸款形式作出之注資。該等金額按類似金融工具之現行市場利率折算彼等向本集團作出之不計息貸款之面值作估計。

(c) 匯兌儲備

匯兌儲備指由換算海外業務財務報表產生之匯兌差額。該儲備按所採納之匯兌儲備會計政策處理。

(d) 股份付款儲備

股份付款儲備指就股份付款採納之會計政策所確認之授予本公司董事或僱員之未行使購股權之實際或估計數目之公平值。





簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

18. 儲備（續）

儲備特性（續）

(e) 可換股票據權益儲備

可換股票據權益儲備指本公司發行之可換股票據之權益部分（兌換權利）。倘可換股票據於到期日尚未兌換，可換股票據權益儲備其後將重新分類至損益。

(f) 股東注資

於二零一八年四月一日及二零一八年九月三十日，股東注資指就收購Uptodate Management Limited而從原控股股東吳鎮科先生收取折扣額約233,606,000港元。

於二零一七年四月一日及二零一七年九月三十日，股東注資指就收購兩間間接全資附屬公司Seedtime International Limited及Uptodate Management Limited而從原控股股東吳鎮科先生分別收取折扣額約11,855,000港元及233,606,000港元之總和。

(g) 繳入盈餘

根據本公司於二零一五年五月十三日舉行之特別股東大會上通過之特別決議案，股份溢價進賬款項約720,617,000港元已被削減並撥入繳入盈餘賬。繳入盈餘賬為一項分派儲備，其將用作支付股息及百慕達一九八一年公司法容許的其他用途。



簡明綜合中期財務報表附註

54

截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

19. 財務風險管理

金融工具之公平值計量

(i) 按經常性基準以公平值計量之本集團財務資產及財務負債之公平值

本集團部分財務資產及財務負債於各報告期間結束時按公平值計量。下表提供有關如何釐定該等財務資產及財務負債之公平值（尤其是所使用之估值技術及輸入數據）的資料。

財務資產	公平值		公平值架構	估值技術 及主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據
	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			
可換股票據之衍生財務 資產部分	1,537	19	第三層	二項期權定價模式	所採納之無風險利率為2.19% (二零一八年三月三十一日：1.58%)。預期波幅為 66.58% (二零一八年三月 三十一日：64.38%)

於期內，第一層及第二層之間概無轉移。

有關可換股票據之衍生財務資產部分截至二零一八年九月三十日止六個月的公平值對賬，請參閱附註15。





簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

19. 財務風險管理（續）

金融工具之公平值計量（續）

(ii) 按經常性基準以公平值計量之本集團財務資產及財務負債之公平值（惟須披露公平值）

財務資產及財務負債之公平值釐定如下：

- a) 其他財務資產及財務負債（不包括衍生工具）之公平值按照公認定價模式根據貼現現金流量分析釐定；及
- b) 衍生工具之公平值按報價計算。倘未能獲得有關價格，則以就非期權衍生工具之工具年期之適用收益曲線，以及期權衍生工具之期權定價模式進行貼現現金流量分析。

除下表所詳述外，董事認為，於簡明綜合中期財務報表確認之財務資產及財務負債之賬面值約相當於其公平值。

	未經審核		經審核	
	二零一八年九月三十日		二零一八年三月三十一日	
	賬面值	公平值	賬面值	公平值
	千港元	千港元	千港元	千港元
財務負債				
可換股票據	8,510	9,198	8,037	8,373



簡明綜合中期財務報表附註



截至二零一八年九月三十日止六個月（未經審核）

20. 經營租約

本集團作為承租人

於報告期結束時，本集團就按不可撤銷之經營租約須在下列年期內支付之未來最低租金付款之承擔如下：

	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
一年內	1,368	1,119
第二至第五年（包括首尾兩年在內）	394	573
	1,762	1,692

經營租金付款指本集團就租用若干辦公室及貨倉物業應付之租金。經磋商後之租約平均為期兩年，租金於租期內為固定。

本集團作為出租人

於報告期結束時，本集團與租戶訂立之未來最低應收租金合約如下：

	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
一年內	32,088	24,780
第二至第五年（包括首尾兩年）	34,257	13,799
	66,345	38,579

