

中 期 報 告

2019

**WINSHINE**  
**瀛晟科學**

**Winshine Science Company Limited**

**瀛晟科學有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 209

# 目錄

公司資料	3
管理層討論及分析	4
簡明綜合損益表	9
簡明綜合損益及其他全面收益表	10
簡明綜合財務狀況表	11
簡明綜合權益變動表	13
簡明綜合現金流量表	14
簡明綜合中期財務報表附註	15
其他資料	50

# 簡稱

於本中期報告內，除文義另有所指外，下列簡稱具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司之董事會
「本公司」	指	瀛晟科學有限公司*
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本報告而言，不包括香港、澳門及台灣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」及「港仙」	指	港元及港仙
「人民幣」	指	人民幣
「%」	指	百分比

\* 僅供識別

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

趙德永先生(主席)

Liu Michael Xiao Ming先生(行政總裁)

羅聯軍先生

### 非執行董事

林少鵬先生

### 獨立非執行董事

郭劍雄先生

吳偉雄先生

史曉磊女士

### 審核委員會

郭劍雄先生(主席)

吳偉雄先生

史曉磊女士

### 薪酬委員會

史曉磊女士(主席)

郭劍雄先生

吳偉雄先生

### 提名委員會

吳偉雄先生(主席)

郭劍雄先生

史曉磊女士

### 公司秘書

葉振中先生

### 股份買賣

香港聯合交易所有限公司

(股份代號：209)

### 註冊辦事處

Clarendon House 2 Church Street

Hamilton HM 11 Bermuda

### 總辦事處及香港主要營業地點

香港灣仔

港灣道25號

海港中心

22樓2202-2203室

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

交通銀行股份有限公司香港分行

廣東發展銀行中山分行

### 核數師

大華馬施雲會計師事務所有限公司

### 主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

4th floor North, Cedar House,

41 Cedar Avenue, Hamilton HM 12,

Bermuda

### 香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心54樓

### 網站

<http://www.winshine.com>

<http://www.tricor.com.hk/websevice/000209>

## 業務回顧

截至二零一九年六月三十日止中期報告期間，本集團錄得收入165.4百萬港元，較二零一八年六月三十日止中期報告期間之收入286.3百萬港元減少42.2%。收入減少主要是由於二零一九年貿易戰帶來的不確定性，以及與二零一八年上半年的佳績（其時一名主要客戶成功推出產品而令收入增加）相比難免失色所致。

證券投資分部於截至二零一九年六月三十日止中期期間錄得虧損9.9百萬港元，而二零一八年六月三十日止中期期間錄得溢利3.7百萬港元，虧損按年增加369.6%。

於截至二零一九年止期間，本集團之淨虧損由去年同期之12.6百萬港元增加221.4%至40.7百萬港元，虧損增加主要由於收入減少以及毛利隨之減少，加上證券投資部門錄得虧損所致。本集團並無錄得來自醫藥及保健部門之收入，其仍處於研發階段。

## 玩具部門

截至二零一九年六月三十日止中期報告期間，玩具部門收入減少42%至165.4百萬港元。大幅減少的主要原因是與二零一八年期間的佳績相比難免失色以及客戶因貿易戰而押後發出訂單。由於中華人民共和國（「中國」）與美利堅合眾國之間的貿易戰，客戶將部分供應從中國轉移至其他地區。有關衝突對產品利潤率及新訂單帶來壓力，令毛利率由11.0%下降至7.1%及毛利減少19.7百萬港元，因而錄得分部虧損13.1百萬港元而二零一八年同期則錄得溢利4.6百萬港元。然而，誠如下文「前景」一節所論述，直至二零一九年九月底，玩具部門的收入已經回升。

## 證券投資部門

於中期期間，香港股市大幅下滑，中美貿易戰、美國加息及英國脫歐之不確定性等因素均引發市場重大波動。於期內，本集團採取保守策略管理其投資組合。證券投資部門錄得虧損9.9百萬港元，較二零一八年中中期期間減少369.6%。按公允值基準，本集團證券組合於二零一九年六月三十日之價值為7.7百萬港元而於二零一八年末為17.6百萬港元。本集團於兩段中期期間內並無收取任何股息收入。

# 管理層討論及分析

## 本集團於二零一九年六月三十日所持有重大投資明細

股份代號	名稱	主要業務	截至			
			於 二零一九年 六月三十日 之市值 千港元	於 二零一九年 六月三十日 所持股份數目	佔股份 已發行股本 總數之 持股百分比	二零一九年 六月三十日 止期間之 公允值變動 收益/ (虧損) 千港元
928	蓮和醫療健康集團 有限公司 (前稱野馬國際 集團有限公司)	於中國從事保健服務；借貸業務； 於中國從事服裝零售業務； 及於香港從事證券買賣與投資業務	1,893	63,104,000	1.19%	(5,616)
8316	柏榮集團(控股) 有限公司	於香港從事地基業務	352	1,530,000	0.19%	(337)
8356	中國新華電視控股 有限公司	於香港為公營部門提供水務工程服務， 於亞太區(不包括中國)從事電視 廣播業務及於中國從事大型戶外 顯示屏廣告業務	4,872	124,930,000	3.08%	(3,248)
	其他		570	-	-	(692)
總計			7,687			(9,893)

### 醫藥及保健部門

於二零一九年及二零一八年上半年，本集團繼續就癌症標靶治療之基因工程改造細菌之臨床前研究項目進行研發。

期內，醫藥及保健部門錄得研發開支合共約1.2百萬港元(二零一八年：0.9百萬港元)。由於研究尚處於初步階段，此部門並未錄得任何收入。



## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及資本結構

於二零一九年六月三十日，本集團之流動資產為328,440,000港元（二零一八年十二月三十一日：265,840,000港元），包括現金及現金等值物59,919,000港元（二零一八年十二月三十一日：75,489,000港元）。本集團之流動比率，以流動資產除以流動負債438,121,000港元（二零一八年十二月三十一日：336,203,000港元）計算，維持於0.75的水平（二零一八年十二月三十一日：0.79）。

於期末，本集團之持作買賣證券為7,687,000港元，較去年結算日減少56.3%（二零一八年十二月三十一日：17,580,000港元）。本集團於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日之貸款悉數以港元計值。貸款總額為283,819,000港元（二零一八年十二月三十一日：160,442,000港元）。

於二零一九年六月三十日，本公司擁有人應佔權益減少24.1%至124,728,000港元（二零一八年十二月三十一日：164,337,000港元），主要因為於期內錄得之虧損所致。本集團以債務融資加上股東權益應付營運所需資金。本集團的資本負債比率乃以其負債淨額除以權益總額加負債淨額而釐定。負債淨額包括貸款、應付貿易款項及其他應付款項，減現金及現金等值物。本集團於二零一九年六月三十日之資本負債比率約為77.8%（二零一八年十二月三十一日：61.0%）。

儘管本集團產生虧損及於二零一九年中期期間處於淨流動負債狀況，惟本集團的財務狀況仍然穩健，於財政年度結算日後取得貸款延期，本集團持有充足現金支持本集團的持續業務營運。

從迄今為止採取的行動以使本公司達致更佳的內部監控，致力解決過往積存問題和顯著降低管理成本的行動可以看出，新的管理團隊與股東更加緊密地並肩向前邁進。展望未來，本公司的成功關鍵在於不斷提高玩具業務的盈利能力，更重要的是，將人力物力和資產重新部署在高增長和利潤更豐厚的業務。我們相信，以上策略可望創造不俗的前景。

### 外幣管理

本集團的貨幣資產及負債與業務交易主要以港元、人民幣及美元列賬及進行。本集團審慎管理其外幣風險，在很大程度上，透過配對外幣貨幣資產與相關貨幣負債，以及配對外幣收入與相關貨幣開支，以盡量減少外匯風險。

## 管理層討論及分析

於認為合適情況下，本集團會訂立若干金融衍生工具以降低外匯匯率風險。有鑑於此，本集團認為並無重大的匯兌風險。

### 資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團已抵押於中國內地之若干租賃樓宇及預付土地補價，賬面總值為102,930,000港元(二零一八年十二月三十一日：104,872,000港元)，以及銀行存款合共為零港元(二零一八年十二月三十一日：零港元)作為本集團獲授銀行一般信貸之抵押。

### 或然負債

本公司一間附屬公司於香港一宗涉及一名顧問就本集團過去一項投資項目中聲稱索償佣金收入之法律訴訟作為辯方。針對附屬公司之上述索償合共約為1,375,000美元(相等於約10,725,000港元)。根據法律意見，董事相信，該案件有充份的抗辯理據，因此不太可能產生虧損。因此，於報告期末並無就此作出撥備。(二零一八年十二月三十一日：無)。

### 資本承擔

有關資本承擔之詳情載於本報告簡明綜合財務報表附註19。

### 僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團於香港及中國內地之僱員(包括董事)共有約1,800名(二零一八年六月三十日：3,900名)。本集團之員工成本總額(包括董事酬金)以及向董事及其他僱員授出購股權之價值減少38.1%至59,728,000港元(二零一八年：96,488,000港元)。僱員及董事之薪酬待遇乃參照市場情況、個人表現及經驗而制定。

本集團設置之福利計劃包括公積金計劃、退休金計劃、醫療保險、酌情花紅及購股權。本集團亦為員工提供外間培訓津貼。



### 前景

二零一九年公司董事會和財務報表發生重大變化。董事會全部是在二零一九年新任命的，新董事會立即實施政策，使公司朝著正確的方向發展。新董事會正尋求不同商機多元化發展本集團之主要業務活動。本集團實施成本削減措施以降低營運成本。

儘管於截至二零一九年六月三十日止中期期間的收入下跌**42.2%**，但直至二零一九年九月三十日，未經審核收入已回升至**508**百萬港元，使二零一八年與二零一九年之間的收入差距與去年同期相比收窄至**7%**。展望未來，新董事會謹慎樂觀，機遇和挑戰並存，以敬業、創新、合作的企業文化，團結在統一目標和願景下，努力在傳統業務上鞏固提高。積極而有準備的以更低的管理成本探索運作新的商機，在適應未來業務拓展上為全體股東和廣大投資者帶來更好的回報。

# 簡明綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
收入	4	<b>165,402</b>	286,297
銷售成本		<b>(153,688)</b>	(254,915)
毛利		<b>11,714</b>	31,382
其他收入、收益及虧損	5	<b>10,548</b>	5,476
銷售及分銷成本		<b>(2,306)</b>	(3,905)
行政開支		<b>(30,545)</b>	(32,947)
研發開支		<b>(1,185)</b>	(856)
按公允值計入損益之金融資產之公允值變動		<b>(9,893)</b>	3,669
其他經營開支		<b>(9,856)</b>	(9,572)
融資成本	6	<b>(6,843)</b>	(5,218)
除稅前虧損		<b>(38,366)</b>	(11,971)
所得稅開支	7	<b>(2,136)</b>	(630)
本期間虧損	8	<b>(40,502)</b>	(12,601)
本公司擁有人應佔本期間虧損		<b>(40,502)</b>	(12,601)
每股虧損			
基本及攤薄	10	<b>(1.11港仙)</b>	(0.34港仙)

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
本期間虧損	<b>(40,502)</b>	(12,601)
其他全面收益(開支)		
不會轉列入損益之項目：		
物業重估收益	<b>1,870</b>	-
可於其後轉列入損益之項目：		
換算海外業務時產生之匯兌差額	<b>(977)</b>	(3,338)
本期間其他全面收益(開支)	<b>893</b>	(3,338)
本期間全面開支總額	<b>(39,609)</b>	(15,939)
本公司擁有人應佔本期間全面開支總額	<b>(39,609)</b>	(15,939)

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	133,293	126,570
使用權資產	11	10,847	-
預付土地補價		-	3,729
投資物業	12	111,402	105,912
應收貸款	13	-	13,987
遞延稅項資產		8,808	8,808
		<b>264,350</b>	<b>259,006</b>
<b>流動資產</b>			
按公允值計入損益之金融資產		7,687	17,580
存貨		129,158	89,424
預付土地補價		-	143
應收貿易款項	14	88,481	43,245
應收貸款	13	18,497	4,510
應收關聯公司款項		-	228
預付款項、按金及其他應收款項		24,698	35,221
銀行結餘及現金		59,919	75,489
		<b>328,440</b>	<b>265,840</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項	15	116,308	117,862
其他應付款項及應計費用		30,691	54,041
合約負債		1,620	1,745
貸款	16	283,819	160,422
租賃負債		3,540	-
應付稅項		2,143	2,133
		<b>438,121</b>	<b>336,203</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(109,681)</b>	<b>(70,363)</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>154,669</b>	<b>188,643</b>

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		3,572	-
遞延稅項負債		26,369	24,306
		<b>29,941</b>	24,306
資產淨值		<b>124,728</b>	164,337
資本及儲備			
股本	17	366,186	366,186
虧絀		(241,458)	(201,849)
權益總額		<b>124,728</b>	164,337

# 綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							權益總額 千港元
	已發行股本 千港元	股份溢價 千港元	資產重估儲備 千港元	法定儲備基金 千港元 (附註)	購股權儲備 千港元	匯兌波動儲備 千港元	累計虧損 千港元	
於二零一九年一月一日(經審核)	366,186	942,400	53,475	10,930	50,786	24,808	(1,284,248)	164,337
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	(40,502)	(40,502)
本期間其他全面收益(開支)	-	-	1,870	-	-	(977)	-	893
本期間全面收益(開支)總額	-	-	1,870	-	-	(977)	(40,502)	(39,609)
購股權失效(附註18)	-	-	-	-	(2,824)	-	2,824	-
於二零一九年六月三十日(未經審核)	366,186	942,400	55,345	10,930	47,962	23,831	(1,321,926)	124,728
於二零一八年一月一日(經審核)	366,186	942,400	52,886	10,230	58,693	39,234	(1,136,461)	333,168
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	(12,601)	(12,601)
本期間其他全面開支	-	-	-	-	-	(3,338)	-	(3,338)
本期間全面開支總額	-	-	-	-	-	(3,338)	(12,601)	(15,939)
購股權失效(附註18)	-	-	-	-	(5,101)	-	5,101	-
於二零一八年六月三十日(未經審核)	366,186	942,400	52,886	10,230	53,592	35,896	(1,143,961)	317,229

附註：本集團之中華人民共和國(「中國」)附屬公司須至少將其10%純利分配至法定儲備基金，直至該儲備結餘達到附屬公司註冊資本的50%為止。本公司可選擇作出任何額外撥款。法定儲備基金只可用於彌補虧損，或資本化為股本，惟餘額須不少於進行有關資本化後的有關實體註冊資本20%。



# 簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
經營業務所用現金淨額	<b>(102,859)</b>	(46,012)
<b>投資活動</b>		
終止出售一間附屬公司之已退還按金	<b>(21,214)</b>	-
購置物業、廠房及設備	<b>(9,970)</b>	(4,928)
已收利息	<b>1,344</b>	351
墊付應收貸款	-	(16,000)
提取已抵押銀行存款	-	10,799
出售一間附屬公司之已收按金	-	26,908
其他投資現金流量	<b>441</b>	(97)
<b>投資活動(所用)所得現金淨額</b>	<b>(29,399)</b>	17,033
<b>融資活動</b>		
貸款所得款項	<b>298,678</b>	253,914
償還貸款	<b>(173,453)</b>	(245,842)
償還租賃負債	<b>(1,735)</b>	-
已付利息	<b>(6,622)</b>	(5,218)
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>116,868</b>	2,854
現金及現金等值物減少淨額	<b>(15,390)</b>	(26,125)
於一月一日之現金及現金等值物	<b>75,489</b>	131,523
外幣匯率變動之影響	<b>(180)</b>	(3,806)
<b>於六月三十日之現金及現金等值物，代表銀行結餘及現金</b>	<b>59,919</b>	101,592

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 1. 公司資料

瀛晟科學有限公司(「本公司」)為一間於百慕達註冊成立之有限公司。本公司註冊辦事處之地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda而主要營業地點之地址為香港灣仔港灣道25號海港中心22樓2202-2203室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。由於延遲刊發二零一八年全年業績及根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.50條之規定，本公司股份已自二零一九年四月一日起在聯交所暫停買賣。

本公司之主要業務為投資控股，而其主要附屬公司之主要業務為製造玩具作銷售、證券投資以及醫藥及保健。

簡明綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，亦為本公司之功能貨幣。

若干比較數字已重新分類，以符合本年度的呈列。此等重新分類對本集團的財務狀況、期間虧損或現金流量並無影響。

## 2. 簡明綜合財務報表之編製基準

截至二零一九年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表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第34號(「香港會計準則第34號」)「中期財務報告」以及上市規則附錄十六之適用披露規定而編製。

簡明綜合財務報表並不包括根據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」)編製的一套完整財務報表所需的全部資料，並應連同本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表(「二零一八年財務報表」)一併閱讀。

## 2. 簡明綜合財務報表之編製基準(續)

### (a) 董事變動產生之事宜

自二零一九年五月十日之股東特別大會結束後，本公司的兩名執行董事已被罷免而兩名新執行董事已獲委任加入本公司董事會(「新董事會」或「董事」)。本公司董事已審閱本集團的企業管治架構，並確定於以往年度及在新董事會上任之前，本公司附屬公司中有適當的主要管理人員負責相關的經營和財務職能，並可以指導附屬公司的相關活動。本公司董事認為，截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司及其附屬公司的會計賬冊及記錄均已妥善保存。

根據董事的評估，董事認為彼等合資格履行其編製簡明綜合財務報表的責任。

### (b) 有關本集團按持續經營基準繼續營運之能力之重大不確定因素

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團產生虧損約40,502,000港元而截至二零一九年六月三十日止六個月之經營活動所用現金淨額約為102,859,000港元，及於二零一九年六月三十日，本集團有淨流動負債約109,681,000港元。本集團之銀行結餘及現金約為59,919,000港元而相對於其貸款約為283,819,000港元，當中45,000,000港元已逾期，於二零一九年六月三十日須按要求償還(「債券」)，而約238,819,000港元須於未來十二個月內償還(如附註16所披露)。

為改善本集團之財務狀況，本公司董事一直採取各種措施，載列如下：

- (i) 與相關貸款人磋商以於現有貸款到期時重續及延長；及
- (ii) 實施積極節約成本措施，通過多種渠道控制行政成本，以提高經營現金流量至足以應付本集團營運資金需求之水平。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 2. 簡明綜合財務報表之編製基準(續)

### (b) 有關本集團按持續經營基準繼續營運之能力之重大不確定因素(續)

截至批准簡明綜合財務報表日期，就上述逾期貸款而言，已採取下列措施：

- (a) 本公司與債券持有人已就45,000,000港元貸款訂立延期協議，將逾期債券之還款期限延至二零二零年九月三十日，詳情載於簡明綜合財務報表附註16；
- (b) 本公司與本公司主要股東就無抵押貸款約50,000,000港元於二零一九年十月八日訂立延期協議，將還款到期日延至二零二零年九月三十日，詳情載於簡明綜合財務報表附註16；及
- (c) 根據與銀行訂立之貸款循環協議，有抵押銀行貸款168,819,000港元已再循環，還款到期日延至二零二零年六月十九日，詳情載於簡明綜合財務報表附註16。

此等簡明綜合財務報表是按持續經營基準編製，其有效性取決於本集團將採取之上述措施之成功結果和執行情況。本公司董事認為，考慮到上述措施，本集團將有足夠之營運資金以履行其在自此等簡明綜合財務報表發出之日起之未來十二個月內到期之財務責任。因此，本公司董事認為以持續經營為基準編製簡明綜合財務報表為合適。倘若本集團無法繼續持續經營，則必須對簡明綜合財務報表作出調整，以將本集團資產之價值調整至可收回金額，就可能出現之任何進一步負債撥備並將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。

### 3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具乃按各報告期末之重估金額或公允值計量。

除應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本引致之會計政策變動外，截至二零一九年六月三十日止六個月簡明綜合財務報表所採用的會計政策和計算方法與二零一八年財務報表中呈列的相同。

#### 應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本

本集團於本中期期間首次應用下列由香港會計師公會頒佈，並就編製本集團之簡明綜合財務報表而言為於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本：

香港財務報告準則第16號	租賃
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性
香港財務報告準則第9號之 修訂本	具有負補償的預付款項特點
香港會計準則第19號之修訂本	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營公司的長期權益
香港財務報告準則之修訂本	對二零一五年至二零一七年週期香港財務報告 準則之年度改進

除下文所述者外，本期間應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本對本集團於本期間及過往期間之財務表現及狀況及／或於該等簡明綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 3. 主要會計政策 (續)

應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本 (續)

### 3.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動

本集團已於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

#### 3.1.1 應用香港財務報告準則第16號導致之主要會計政策變動

本集團已根據香港財務報告準則16號之過渡性條文應用以下會計政策。

##### 租賃之定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修訂之合約而言，本集團於開始或修改日期按香港財務報告準則第16號項下之定義評估合約是否為或是否包含租賃。除非合約之條款及條件其後變動，否則有關合約將不予重新評估。

##### 作為承租人

###### 分配代價至合約組成部分

對於包含一項租賃組成部分及一項或多項額外的租賃或非租賃組成部分的合約，本集團應用可行權宜方法，並不將非租賃組成部分自租賃組成部分分開，反而將租賃組成部分及任何相關之非租賃組成部分作單一租賃組成部分入賬。

作為可行權宜方法，當本集團合理預期對財務報表的影響與組合中的個別租賃並無重大差異時，具有相似特點之租賃按組合基準入賬。



## 3. 主要會計政策(續)

應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本(續)

### 3.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

#### 3.1.1 應用香港財務報告準則第16號導致之主要會計政策變動(續)

##### 作為承租人(續)

##### 短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於租期自開始日期起為12個月或以下並且不包括購買選擇權之員工宿舍之租賃。其亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

##### 使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何租賃負債之重新計量作出調整。

使用權資產成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減去所收取的任何租賃優惠；
- 本集團產生的任何初步直接成本；及
- 本集團拆除及移除相關資產、恢復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態產生的估計成本。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 3. 主要會計政策 (續)

應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本 (續)

### 3.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動 (續)

#### 3.1.1 應用香港財務報告準則第16號導致之主要會計政策變動 (續)

##### 作為承租人 (續)

##### 使用權資產 (續)

本集團合理確定將於租期結束時取得相關租賃資產之所有權之使用權資產自開始日期起至可使用年期結束折舊。否則，使用權資產於其估計可使用年期及租期之較短者以直線法折舊。

本集團將使用權資產於簡明綜合財務狀況表呈列為獨立項目。

##### 租賃土地及樓宇

就包括租賃土地及樓宇部分之物業權益之付款而言，當付款未能於租賃土地及樓宇部分之間可靠分配時，則整項物業呈列為本集團之物業、廠房及設備。

##### 可退還租賃按金

已付之可退還租賃按金根據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」）入賬及初步按公允值計量。於初步確認時對公允值之調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

##### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按於當日尚未支付之租賃付款之現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款之現值時，倘租賃隱含之利率無法容易釐定，則本集團使用於租賃開始日期之增量借款利率。

## 3. 主要會計政策(續)

應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本(續)

### 3.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

#### 3.1.1 應用香港財務報告準則第16號導致之主要會計政策變動(續)

作為承租人(續)

租賃負債(續)

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或利率的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的預期應付款項；
- 本集團合理確定將予行使之購買選擇權之行使價；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映本集團行使權利終止租賃)。

於開始日期後，租賃負債按應計利息及租賃付款調整。

當以下事件發生時，本集團重新計量租賃負債(及對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租賃期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在該情況下，相關租賃負債透過使用於重新評估日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款於市場租金審查後因市場租金費率變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款重新計量。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 3. 主要會計政策 (續)

應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本 (續)

### 3.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動 (續)

#### 3.1.1 應用香港財務報告準則第16號導致之主要會計政策變動 (續)

##### 作為承租人 (續)

##### 租賃修訂

倘出現以下情況，則本集團將租賃修訂作為一項單獨的租賃入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 增加租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格及對單獨價格進行的任何適當調整以反映特定合約的情況。

就並不以單獨租賃入賬之租賃修訂而言，本集團透過使用於修訂生效日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款按經修訂租賃之租期重新計量租賃負債。

##### 稅項

為就本集團確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易計量遞延稅項，本集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

##### 作為出租人

##### 分配代價至合約組成部分

於二零一九年一月一日生效，本集團應用香港財務報告準則第15號客戶合約收入（「香港財務報告準則第15號」）以分配合約之代價至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分基於其相對單獨售價與租賃組成部分分開。

## 3. 主要會計政策(續)

應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本(續)

### 3.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

#### 3.1.1 應用香港財務報告準則第16號導致之主要會計政策變動(續)

##### 作為出租人(續)

##### 可退還租賃按金

已收取之可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公允值計量。於初步確認時對公允值作出調整被視為承租人之額外租賃付款。

##### 租賃修訂

本集團自修訂生效日期起將經營租賃修訂入賬為新租賃，將任何與原有租賃有關之預付或應計租賃付款視作新租賃之租賃付款之一部分。

#### 3.1.2 過渡及首次應用香港財務報告準則第16號產生之影響概述

##### 租賃之定義

本集團已選擇對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號的可行權宜方法，而並不將該準則應用於先前未識別為包括租賃的合約。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂之合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號所載之規定應用租賃之定義以評估合約是否包括租賃。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 3. 主要會計政策 (續)

應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本 (續)

### 3.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動 (續)

#### 3.1.2 過渡及首次應用香港財務報告準則第16號產生之影響概述 (續)

##### 作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於二零一九年一月一日首次應用日期確認。首次應用日期的任何差額於期初保留溢利確認，及並無重列比較資料。

於過渡應用香港財務報告準則第16號項下之經修訂追溯法時，本集團對先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃按每項租賃就對各份租約之相關程度應用以下可行權宜方法：

- (i) 依賴透過應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」作為減值審閱之替代方法，評估租賃是否屬虧損；
- (ii) 選擇不確認租期於首次應用日期12個月內結束之租賃之使用權資產及租賃負債；
- (iii) 自於首次應用日期對使用權資產之計量中排除初步直接成本；
- (iv) 就類似經濟環境內相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率；及
- (v) 根據於首次應用日期之事實及情況使用事後方式釐定本集團具有延長及終止選擇權之租賃之租期。



## 3. 主要會計政策(續)

應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本(續)

### 3.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

#### 3.1.2 過渡及首次應用香港財務報告準則第16號產生之影響概述(續)

##### 作為承租人(續)

於過渡時，本集團已於應用香港財務報告準則第16號時作出以下調整：

於二零一九年一月一日，本集團透過應用香港財務報告準則第16號第C8(b)(ii)項過渡法確認額外租賃負債及金額與相關租賃負債(經任何預付或應計租賃款項調整)相同之使用權資產。

當就先前分類為經營租賃之租賃確認租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期之相關集團實體之增量借款利率。相關集團實體所應用之加權平均增量借款利率介乎6.0%至10.0%。

	於二零一九年 一月一日 千港元
於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔	8,591
按相關增量借款利率貼現之租賃負債	7,965
減：確認豁免－短期租賃	(774)
於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時 確認之有關經營租賃之租賃負債及租賃負債	7,191
分析為	
流動	2,935
非流動	4,256
	7,191

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 3. 主要會計政策(續)

應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本(續)

### 3.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

#### 3.1.2 過渡及首次應用香港財務報告準則第16號產生之影響概述(續)

##### 作為承租人(續)

於二零一九年一月一日之使用權資產之賬面值包括以下各項：

	使用權資產 千港元
應用香港財務報告準則第16號時確認之有關經營租賃之 使用權資產	7,191
自預付租賃款項重新分類(附註)	<u>3,872</u>
	<u>11,063</u>
按類別：	
土地及樓宇	7,191
租賃土地	<u>3,872</u>
	<u>11,063</u>

附註：就中國租賃土地之首付款項於二零一八年十二月三十一日分類為預付土地補價。於應用香港財務報告準則第16號時，預付租賃款項之流動及非流動部分分別143,000港元及3,729,000港元重新分類為使用權資產。

## 3. 主要會計政策(續)

### 應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本(續)

#### 3.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

##### 3.1.2 過渡及首次應用香港財務報告準則第16號產生之影響概述(續)

###### 作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡性條文，本集團毋須就本集團為出租人之租賃於過渡時作出任何調整，惟須根據香港財務報告準則第16號自首次應用日期起為該等租賃入賬，而比較資料並未經重列。

- 於應用香港財務報告準則第16號時，有關現有租約項下相同相關資產之已訂立但於首次應用日期後開始之新租約以猶如現有租賃於二零一九年一月一日獲修訂之方式入賬。該項應用對本集團於二零一九年一月一日之簡明綜合財務狀況表並無影響。然而，於二零一九年一月一日生效，有關經修訂租期於修訂後之租賃付款按直線法於經延長租期內確認為收入。
- 於應用香港財務報告準則第16號前，所收取的可退回租賃訂金被視為應用香港會計準則第17號的租賃的權利及義務。根據香港財務報告準則第16號租賃付款的定義，該等訂金並非與使用權資產相關的付款，並調整以反映過渡時之貼現影響。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 3. 主要會計政策(續)

應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本(續)

### 3.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

#### 3.1.2 過渡及首次應用香港財務報告準則第16號產生之影響概述(續)

下列為對於二零一九年一月一日之簡明綜合財務狀況表中確認之金額所作出的調整。未受變動影響的項目不計入在內。

	先前於 二零一八年 十二月 三十一日 呈報之賬面值 千港元	調整 千港元	根據 香港財務 報告準則 第16號 於二零一九年 一月一日 之賬面值 千港元
<b>非流動資產</b>			
預付土地補價	3,729	(3,729)	-
使用權資產	-	11,063	11,063
<b>流動資產</b>			
預付土地補價	143	(143)	-
<b>流動負債</b>			
租賃負債	-	2,935	2,935
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	-	4,256	4,256

附註：就呈報截至二零一九年六月三十日止六個月根據間接法來自經營活動的現金流量而言，營運資金變動乃根據上文所披露的二零一九年一月一日期初財務狀況表計算。

## 4. 收入及經營分類

收入指本期間玩具產品銷售產生的收入。收入與香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入有關。所有收入均在將貨品交付予客戶時確認。

本集團按照與客戶簽訂的每份銷售合約所載的履約責任生產玩具產品。銷售合約中履約責任的原始預期期限為一年或以下。本集團已應用香港財務報告準則第15號中的實際權宜方法，因此並無披露有關截至報告期末尚未履行(或部分履行)的本集團剩餘履約責任的資料。本集團將取得合約的增量成本確認為開支，因本集團原應確認的資產攤銷期為一年或以下。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
來自銷售玩具製成品之收入	<b>165,402</b>	<b>286,297</b>

本集團按部門劃分及管理其業務，分類按業務線及地理位置兩方面劃分。對本公司執行董事(即主要營運決策人)作內部報告並用作分配資源及評核表現之資料集中於所交付或提供之貨品或服務類別。本集團已呈列下列三個可呈報分類。得出本集團下列可呈報分類時概無合併經營分類。

1. 證券投資：該分類之收入來自已收取之股本證券投資之股息。
2. 玩具：該分類之收入來自製造玩具以供出售。
3. 醫藥及保健：該分類仍在發展階段，當中已就開發醫藥及保健技術產生研發開支。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 4. 收入及經營分類(續)

主要營運決策人按以下基準監察各個可呈報分類應佔之業績、資產及負債：

所有資產已分配至可呈報分類，惟可退回按金、若干物業、廠房及設備、若干預付款項及若干銀行結餘及現金(歸類為未分配企業資產)除外。

所有負債已分配至可呈報分類，惟若干應計費用(歸類為未分配企業負債)除外。

除稅前分類(虧損)溢利不包括未分配利息收入及不直接歸屬於任何經營分類之業務活動的未分配企業開支。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 4. 收入及經營分類(續)

### (a) 分類收入及業績

以下為按可呈報分類劃分之本集團收入及業績分析：

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月

	證券投資		玩具		醫藥及保健		總計	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
可呈報分類收入								
來自外間客戶之收入	-	-	165,402	286,297	-	-	165,402	286,297
可呈報分類除稅前 (虧損)溢利	(9,894)	3,668	(13,065)	4,623	(1,185)	(856)	(24,144)	7,435
未分配企業收入							10,548	2,382
未分配企業開支							(24,770)	(21,788)
除稅前虧損							(38,366)	(11,971)
其他分類資料(計入 分類損益計量或 定期提供予主要 營運決策人)								
物業、廠房及設備之 折舊	-	-	(4,332)	(4,069)	-	-	(4,332)	(4,069)
使用權資產之折舊	-	-	(433)	-	-	-	(433)	-
預付土地補價攤銷	-	-	-	(72)	-	-	-	(72)
存貨撥回(撇減)，淨額	-	-	828	(1,756)	-	-	828	(1,756)
出售物業、廠房及 設備之收益(虧損) 淨額	-	-	70	(53)	-	-	70	(53)
按公允值計入損益之 金融資產之公允值 變動	(9,893)	3,669	-	-	-	-	(9,893)	3,669
銀行利息收入	-	-	15	239	-	-	15	239
利息開支	-	-	(5,155)	(3,849)	-	-	(5,155)	(3,849)
研發開支	-	-	-	-	(1,185)	(856)	(1,185)	(856)
購買物業、廠房及設備	-	-	9,956	4,465	-	-	9,956	4,465

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 4. 收入及經營分類(續)

### (b) 分類資產及負債

以下為按經營及可呈報分類劃分之本集團資產及負債分析：

於二零一九年六月三十日(未經審核)

	證券投資 千港元	玩具 千港元	醫藥及保健 千港元	總計 千港元
可呈報分類資產	7,692	411,382	-	419,074
未分配企業資產				173,716
資產總值				592,790
可呈報分類負債	-	(394,860)	-	(394,860)
未分配企業負債				(73,202)
負債總額				(468,062)

於二零一八年十二月三十一日(經審核)

	證券投資 千港元	玩具 千港元	醫藥及保健 千港元	總計 千港元
可呈報分類資產	17,580	302,466	-	320,046
未分配企業資產				204,800
資產總值				524,846
可呈報分類負債	-	(283,438)	-	(283,438)
未分配企業負債				(77,071)
負債總額				(360,509)

附註：於兩段期間並無分部間銷售。



# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 5. 其他收入、收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	86	351
貸款利息收入	1,258	1,501
投資物業公允值之變動	6,021	-
匯兌收益淨額	1,279	1,934
租金收入	773	768
模具收入	73	260
出售物業、廠房及設備之收益淨額	70	77
雜項收入	988	585
	<b>10,548</b>	<b>5,476</b>

## 6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
銀行貸款之利息	2,580	2,667
循環貸款之利息	2,212	1,212
公司債券之利息	1,506	1,339
短期貸款之利息	324	-
租賃負債之利息開支	221	-
	<b>6,843</b>	<b>5,218</b>

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
本期間	-	630
遞延稅項開支	2,136	-
所得稅開支	2,136	630

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過《2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「該草案」)，引入兩級利得稅稅率制度。該草案於二零一八年三月二十八日經簽署成為法例，並於翌日刊憲。根據兩級利得稅稅率制度，合資格企業之首2百萬港元溢利將按8.25%之稅率繳納稅項，而超過2百萬港元之溢利將按16.5%之稅率繳納稅項。不符合兩級利得稅稅率制度資格之集團企業之溢利將繼續按16.5%之統一稅率繳納稅項。

本公司董事認為，實施兩級利得稅稅率制度所產生的有關金額對簡明綜合財務報表而言微不足道。兩段期間的香港利得稅乃按估計應課稅溢利的16.5%計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩段期間的稅率均為25%。

若本集團旗下在中國成立之附屬公司就二零零八年一月一日以後賺取之盈利向本集團派付股息，本集團須就此繳納預扣稅。根據中國企業所得稅法，在中國成立之外資企業向外國投資者宣派股息，有關股息須繳納10%之預扣稅。此規定自二零零八年一月一日開始生效並適用於二零零七年十二月三十一日之後的盈利。由於中國與香港訂有避免雙重徵稅安排，而有關香港公司根據指定條件符合資格享有優惠稅率，因此較低之5%預扣稅稅率適用於本集團。

其他司法權區之稅項乃按有關司法權區現行稅率計算。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 8. 本期間虧損

本期間虧損已扣除以下項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	52,154	87,706
其他僱員福利	1,931	2,281
定額供款退休計劃之供款	5,643	6,501
	<b>59,728</b>	<b>96,488</b>
分包勞工成本	8,837	23,905
確認為開支之存貨成本(計入銷售成本)	155,764	249,732
物業、廠房及設備折舊	4,738	4,783
使用權資產折舊	1,650	-
預付土地補價攤銷	-	72
存貨(撥回)撇減，淨額(計入銷售成本)	(828)	1,756
土地及樓宇之經營租賃支出	1,115	2,510

## 9. 股息

於中期期間內並無派付、宣派或建議股息。本公司董事已釐定將不會就中期期間派付股息。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 10. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
<b>虧損</b>		
就計算每股基本及攤薄虧損所用之 本公司擁有人應佔虧損	<b>(40,502)</b>	(12,601)
	千股	千股
<b>股份數目</b>		
就計算每股基本及攤薄虧損所用之加權平均普通股數目	<b>3,661,865</b>	3,661,865

由於假設行使本公司已授出之購股權會導致每股虧損減少，因此於計算截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月期間之每股攤薄虧損時並無假設行使購股權。

## 11. 物業、廠房及設備以及使用權資產變動

於本中期期間，本集團收購總賬面值約9,970,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：4,928,000港元)的若干物業、廠房及設備。本集團已出售總賬面值約1,707,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：306,000港元)的機器及設備。

於本中期期間，本集團就使用工廠訂立為期三年之新租賃協議。本集團於合約期內須作出固定每月付款。於租賃開始時，本集團確認使用權資產1,461,000港元及租賃負債1,461,000港元。

## 12. 投資物業

千港元

### 公允值

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日(經審核)	105,912
於損益確認的公允值增加	6,021
匯兌調整	<u>(531)</u>
於二零一九年六月三十日(未經審核)	<u>111,402</u>
計入損益的物業重估未變現收益 (計入其他收入、收益及虧損)(未經審核)	<u>6,021</u>

本集團所有物業權益均根據經營租賃持有以賺取租金或資本增值，而持有未確定將來用途的土地則被視為持有作資本增值用途，乃按公允值模式計量，並以投資物業列賬。

於二零一九年六月三十日，本集團投資物業之公允值乃基於由與本集團並無關連的獨立合資格估值師廣州第一太平戴維斯房地產與土地評估有限公司(二零一八年十二月三十一日：羅馬國際評估有限公司)(均為具備認可及相關專業資格，且擁有估值投資物業地點及類別近期估值之經驗)於各自日期進行的估值計算。

於釐定相關物業之公允值時，本集團委聘第三方合資格估值師進行估值。本集團管理層與合資格外聘估值師緊密合作，以建立模式適用的估值技術及輸入數據。本集團管理層向本公司董事會報告結果，以解釋投資物業公允值出現波動的原因。

就本中期期間結束時位於海口的投資物業而言，估值乃參考可獲得的可比市場交易，採用直接比較法(二零一八年十二月三十一日：直接比較法)得出。直接比較法是基於類似物業的市場可觀察交易，並進行調整以反映主題物業的狀況和位置。

就本中期期間結束時位於蘇州的投資物業而言，估值乃採用折舊重置成本(「折舊重置成本」)法(二零一八年十二月三十一日：直接比較法)得出。折舊重置成本法是基於其現有用途中的土地價值以及建築物和構築物的新重置成本的估計，包括專業費用和財務費用，然後從中扣除樓齡、實際狀況、功能和環境方面過時因素的備抵。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 13. 應收貸款

	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
定息應收貸款	<b>23,800</b>	23,800
減：預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備	<b>(5,303)</b>	(5,303)
	<b>18,497</b>	18,497
分析為		
即期	<b>18,497</b>	4,510
非即期	-	13,987
	<b>18,497</b>	18,497

於二零一九年六月三十日，有關貸款為無抵押、按固定年利率10%至12%（二零一八年：10%至12%）計息。於二零一九年六月三十日的所有貸款須於一年內償還（二零一八年十二月三十一日：賬面總值16,000,000港元的貸款須於一年後償還，而賬面總值7,800,000港元的貸款須於一年內償還）。於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日的所有貸款為無抵押。於二零一九年六月三十日，賬面總值7,800,000港元的貸款為已逾期而於二零一九年六月三十日的預期信貸虧損累計撥備為3,290,000港元。其他應收貸款並未逾期亦無減值。根據貸款協議，本集團保留酌情權可要求借款人於貸款到期前悉數還款。

本集團之政策為按個別基準評估應收貸款之減值。評估亦包括評價可收回性及賬齡分析以及按管理層之判斷，包括目前信譽度及各借款方之過往收款記錄。於釐定應收貸款之可收回性時，本集團考慮自初步授出信貸之日期起直至報告日期應收貸款之信貸質素之任何變動。這包括評估業務之信貸記錄（如財務困難或拖欠付款）及目前市況。

## 13. 應收貸款(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月，在確定該等資產的預期信貸虧損時，本公司董事考慮了交易對手的財務狀況以及借款人經營行業的未來前景，並考慮了各種外在實際及預測經濟資料來源(如適用)，以估計該等金融資產各自在其虧損評估期間內發生的違約概率以及各情況下的違約虧損。交易對手的預期信貸虧損會個別評估。

於本報告期內，評估應收貸款虧損撥備的估計方法或重大假設並無變動。

並無披露任何賬齡分析，因為本公司董事認為，鑑於放貸業務的性質，賬齡分析並無額外價值。

## 14. 應收貿易款項

本集團與其客戶乃主要按信貸方式訂立貿易條款，當中之信貸期一般介乎30天至180天。本集團致力嚴格控制其未償還之應收款項，以及管理層會定期審視過期之結餘。應收貿易款項均並無計算利息。所有應收貿易款項乃預期於一年內收回。

以下為按發票日期(與收入確認日期相若)呈列並經扣除預期信貸虧損撥備後之應收貿易款項之賬齡分析。

	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30天	<b>49,885</b>	29,817
31至90天	<b>37,598</b>	13,413
90天以上	<b>998</b>	15
	<b>88,481</b>	43,245

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 15. 應付貿易款項

以下為按發票日期呈列之應付貿易款項之賬齡分析：

	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30天	<b>70,840</b>	56,155
31至90天	<b>25,310</b>	38,964
90天以上	<b>20,158</b>	22,743
	<b>116,308</b>	117,862

應付貿易款項預期將於一年內結清。



# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 16. 貸款

	於二零一九年六月三十日 (未經審核) 合約利率		於二零一八年十二月三十一日 (經審核) 合約利率	
	(%)	千港元	(%)	千港元
銀行貸款	固定利率每年3.0厘		固定利率每年2.5厘	
—有抵押(附註a)	至5.65厘	168,819	至4.35厘	90,422
公司債券	固定利率每年6.75厘		固定利率每年6.0厘	
—有抵押(附註b)		45,000		45,000
定期貸款	固定利率每年12.0厘			
—有抵押(附註c)		10,000	不適用	不適用
<b>有抵押貸款小計</b>		<b>223,819</b>		<b>135,422</b>
循環貸款	固定利率每年10.0厘		固定利率每年10.0厘	
—無抵押(附註d)		50,000		25,000
定期貸款	固定利率每年18.0厘			
—無抵押(附註e)		10,000	不適用	不適用
<b>無抵押貸款小計</b>		<b>60,000</b>		<b>25,000</b>
<b>貸款總額</b>		<b>283,819</b>		<b>160,422</b>
分析為				
即期		283,819		160,422
		<b>283,819</b>		<b>160,422</b>

上列貸款乃按攤銷成本計量。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 16. 貸款(續)

附註：

- (a) 銀行貸款由本集團賬面總值分別為約101,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：101,000,000港元)及約3,801,000港元(二零一八年十二月三十一日：3,872,000港元)之租賃樓宇及預付土地補價之按揭作抵押。

本集團獲授之銀行貸款總額為約人民幣150,000,000元(相等於約170,513,000港元)(二零一八年十二月三十一日：人民幣110,000,000元(相等於約125,542,000港元))，截至二零一九年六月三十日已經動用當中約人民幣148,510,000元(相等於約168,819,000港元)(二零一八年十二月三十一日：人民幣79,228,000元(相等於約90,422,000港元))。

於二零一九年六月二十四日，銀行貸款之到期日已隨後延後至二零二零年六月十九日。

- (b) 於二零一六年十二月七日，本公司發行45,000,000港元公司債券，按年利率6.0%計息，須每半年支付前期利息，該債券為期兩年，乃以本公司一間附屬公司之股份作抵押。

公司債券已於其到期日二零一八年十二月六日到期支付。於二零一八年十二月三十一日，本集團拖欠償還公司債券，並與債券持有人進一步磋商延期。於二零一九年八月二十三日，通過本公司成功簽署豁免契據及債券文據的平邊補充契據，本集團已解除及免除因違約而產生的義務及負債，而到期日則延後至二零二零年九月三十日。公司債券於二零一八年十二月七日至二零二零年九月三十日按年利率6.75%計息。

- (c) 於二零一九年五月十日，本集團自本公司一名主要股東取得10,000,000港元定期貸款，該筆貸款按固定年利率12.0%計息，須於六個月內償還。該筆定期貸款由本公司一間附屬公司之股份的按揭作抵押。

- (d) 於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，由本公司主要股東授出及本公司擔保之本集團循環貸款已動用賬面值50,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：25,000,000港元)，須於一年內償還。於二零一八年十二月三十一日，循環貸款之未動用金額為25,000,000港元(二零一九年六月三十日：無)。於該等循環貸款到期日前，本集團訂立延長協議，將到期日進一步延後至二零二零年九月三十日。

- (e) 於二零一九年五月二十五日，本集團自一名第三方取得10,000,000港元定期貸款，該筆貸款按固定年利率18.0%計息。該筆貸款為無抵押及原到期日為二零一九年八月二十九日並已延展至二零一九年九月十六日。該筆貸款已於其後在二零一九年九月悉數償還。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 17. 股本

	股份數目		金額	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
每股面值0.10港元之普通股				
法定：				
於一月一日、六月三十日及 十二月三十一日	<b>7,000,000</b>	7,000,000	<b>7,000,000</b>	7,000,000
已發行及繳足：				
於一月一日、六月三十日及 十二月三十一日	<b>3,661,865</b>	3,661,865	<b>366,186</b>	366,186

## 18. 以權益結算並以股份為基礎之付款交易

於以往年度根據該計劃授出而於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月期間尚未行使之購股權詳情如下：

授出名稱	授出日期	行使期	緊接授出日期前	
			行使價 每股港元	之股份收市價 每股港元
二零一五年授出	二零一五年四月十日	二零一五年四月十日至 二零二零年四月九日	0.465	0.425
二零一四年授出	二零一四年十二月 三十日	二零一四年十二月三十日 至二零一九年十二月 二十九日	0.305	0.270

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 18. 以權益結算並以股份為基礎之付款交易(續)

於截至二零一九年六月三十日止六個月期間之購股權變動呈列如下：

授出名稱	購股權數目			
	於二零一九年 一月一日 千股	期內已失效 千股	於二零一九年 六月三十日 千股	
執行董事				
邢偉先生(附註b)	二零一五年授出	10,000	(10,000)	-
獨立非執行董事				
李方先生(附註c)	二零一四年授出	1,680	(1,680)	-
	二零一五年授出	140	(140)	-
		1,820	(1,820)	-
僱員	二零一四年授出	2,000	-	2,000
	二零一五年授出	1,000	-	1,000
其他參與者	二零一四年授出	63,200	-	63,200
	二零一五年授出	131,300	-	131,300
		197,500	-	197,500
總計		209,320	(11,820)	197,500

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 18. 以權益結算並以股份為基礎之付款交易(續)

於截至二零一八年六月三十日止六個月期間之購股權變動呈列如下：

授出名稱	購股權數目			
	於二零一八年 一月一日 千股	期內已失效 千股	於二零一八年 六月三十日 千股	
<b>執行董事</b>				
邢偉先生(附註b)	二零一五年授出	10,000	-	10,000
<b>獨立非執行董事</b>				
李方先生(附註c)	二零一四年授出	1,680	-	1,680
	二零一五年授出	140	-	140
		1,820	-	1,820
<b>僱員</b>				
	二零一四年授出	7,000	-	7,000
	二零一五年授出	29,200	(20,200)	9,000
<b>其他參與者</b>				
	二零一四年授出	63,200	-	63,200
	二零一五年授出	131,300	-	131,300
		230,700	(20,200)	210,500
<b>總計</b>		<b>242,520</b>	<b>(20,200)</b>	<b>222,320</b>

於兩段期間並無購股權已授出、行使或註銷。

附註：

- (a) 期內並無購股權已授出、行使或註銷。
- (b) 邢偉先生於二零一七年五月八日獲委任為本公司董事前屬於其他參與者。彼於二零一九年五月十日被罷免。
- (c) 李方先生已於二零一九年三月七日辭任獨立非執行董事。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 19. 資本承擔

	於 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未在簡明綜合財務報表中撥備 有關興建物業之資本開支	-	943

## 20. 金融工具之公允值計量

### 公允值計量及估值過程

本公司董事會就公允值計量而釐定適當的估值技術和輸入數據。

在估計資產或負債的公允值時，本集團在可獲得的範圍內使用市場可觀察的數據。在並無第一級輸入數據的情況，本集團委聘第三方合資格估值師進行估值。本公司董事會與合資格外聘估值師緊密合作，以為模型建立適當的估值技術和輸入。

釐定該等金融資產之公允值（特別是所使用的估值技術及輸入數據），及根據公允值計量之輸入數據之可觀察程度劃分之公允值層級水平（一至三級）之資料。

- 第一級公允值計量為基於相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）者；
- 第二級公允值計量為自資產或負債之可直接（即作為價格）或間接（即自價格衍生）觀察之輸入數據（第一級計入之報價除外）得出者；及
- 第三級公允值計量為自估值技術得出者，包括並非以可觀察之市場數據為基礎之資產或負債之輸入數據（不可觀察輸入數據）。

## 20. 金融工具之公允值計量(續)

### 公允值計量及估值過程(續)

#### (i) 以經常基準按公允值計量之本集團金融資產之公允值

本集團之若干金融資產在各報告期末按公允值計量。已對於二零一九年六月三十日約7,687,000港元(二零一八年十二月三十一日：17,580,000港元)之按公允值計入損益之金融資產應用第一級估值方法。在估計公允值時，本集團採用可供使用的市場可觀察數據。

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月期間，第一級與第二級之間並無重大轉移，亦無轉入或轉出第三級。

#### (ii) 並非以經常基準按公允值計量之金融資產及金融負債之公允值

金融資產及金融負債的公允值乃根據基於貼現現金流量分析之公認定價模型而釐定。

本公司董事認為，財務報表中確認的金融資產及金融負債的賬面值，與其公允值相若。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 21. 重大關聯方交易

於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團與關聯方訂立以下交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
已收一間關聯公司(本公司一名主要管理人員對其有重大影響)之租金收入	156	146

### 主要管理人員薪酬

董事及其他主要管理人員於期內之薪酬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
短期福利	3,424	2,689
離職後福利	27	9
	<b>3,451</b>	<b>2,698</b>

董事及主要行政人員的薪酬於考慮個人表現及市場趨勢後釐定。



### 中期股息

董事會議決不宣派截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息(二零一八年六月三十日：無)。

### 董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

#### 於本公司股份及相關股份之好倉

除簡明綜合中期財務報表附註18「以權益結算並以股份為基礎之付款交易」所披露者外，於二零一九年六月三十日，概無本公司董事或最高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352條須記錄，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

#### 購股權計劃

有關本公司購股權計劃之詳情載於簡明綜合中期財務報表附註18。

#### 董事購買股份或債權證之權利

除「董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」及簡明綜合中期財務報表附註18「以權益結算並以股份為基礎之付款交易」章節所披露者外，截至二零一九年六月三十日止六個月內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無作出任何安排，致使董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲取利益，亦無董事或彼等之配偶或未成年子女有權認購本公司證券，或於本期間內行使任何該等權利。

## 其他資料

### 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊所記錄，持有本公司已發行股本5%以上權益之人士如下：

### 於本公司股份之好倉

股東名稱	身份及權益性質	個人權益	公司權益	持有股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註4)
邢偉先生(「邢先生」)	於受控制法團之權益	-	651,995,472	651,995,472 (附註1)	17.81%
趙媛媛女士 (「趙女士」)	實益擁有人	4,996,000	-	4,996,000	0.14%
	配偶權益	3,540,000	-	3,540,000	0.10%
	於受控制法團之權益	-	651,995,472	651,995,472 (附註1)	17.81%
中策集團有限公司 (「中策」)	於受控制法團之權益	-	651,995,472	651,995,472 (附註2)	17.81%
吉祥先生(「吉先生」)	於受控制法團之權益	-	496,976,000	496,976,000 (附註3)	13.57%
沈佳先生(「沈先生」)	實益擁有人	400,000,000	-	400,000,000	10.92%

附註：

- 651,995,472股股份由正美有限公司持有，該公司為晶明環球有限公司(「晶明」)之全資附屬公司。晶明由趙女士持有58%及邢先生持有42%權益。因此，根據證券及期貨條例，邢先生、趙女士及晶明被視為於本公司之651,995,472股股份中擁有權益。
- 中策透過於譽信貸(香港)有限公司之100%間接股權於本公司持有間接權益，該公司持有本公司之651,995,472股股份抵押權益。譽信貸(香港)有限公司於二零一九年七月四日強制執行651,995,472股股份的抵押權益。
- 496,976,000股股份由Excel Jade Limited持有，該公司由吉先生100%持有。因此，根據證券及期貨條例，吉先生被視為於本公司之496,976,000股股份中擁有權益。
- 持股百分比乃根據於二零一九年六月三十日之本公司3,661,864,729股已發行股份計算。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，本公司並無獲知會根據證券及期貨條例第336條須予披露之本公司股份及相關股份之其他相關權益或淡倉。

### 企業管治

於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）之所有適用守則條文，惟下文所指已闡明原因之偏離事項除外。

### 董事之責任

根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任成員的委員會的會議，並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。彼等亦應出席股東大會，以對股東的意見有公正的了解。

本公司兩名執行董事及一名非執行董事因需要處理其他事務而未能出席本公司於二零一九年五月十日舉行之股東特別大會。然而，已有一名獨立非執行董事出席該大會，讓董事會可對本公司股東之意見有公正之了解。

兩名獨立非執行董事分別於二零一九年四月十日及二零一九年四月十一日辭任。兩名獨立非執行董事辭任後，獨立非執行董事人數跌至低於上市規則第3.10(1)及3.10A條所規定之獨立非執行董事最低人數。審核委員會之成員人數亦低於上市規則第3.21條所規定之最低人數。此外，提名委員會及薪酬委員會亦於二零一九年四月十日至二零一九年五月二十一日期間出現空缺。

### 未能遵守上市規則之財務報告條文

於二零一九年三月二十八日，本公司宣佈由於將需要更多時間向本公司核數師提供所需資料，以就本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務資料進行審計，本公司未能依照上市規則規定適時刊發其年度業績及年報。

## 其他資料

於二零一九年五月三日，信永中和(香港)會計師事務所有限公司(「信永中和」)經考慮多項因素後辭任本集團核數師，其中包括：

1. 多項主要未完成審計事項，包括但不限於本集團附屬公司之出售交易，及於編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表時使用持續經營基準；及
2. 於審計過程中，信永中和接獲本集團一名債務人之直接確認，表示已確認之結餘／交易似乎涉及與本公司個別董事訂立之安排，其並未反映於本集團附屬公司之賬簿及記錄中。

信永中和辭任後，栢淳會計師事務所有限公司(「栢淳」)於二零一九年五月八日獲委任為本集團核數師。栢淳將於其客戶接納程序妥當完成後，才接受有關之本集團核數師任命。其後於二零一九年六月六日，栢淳表示由於其未能承諾跟從董事會就完成本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合財務報表審計工作所訂之時間表，故其未能接受有關之本集團核數師任命。隨後，本公司委任大華馬施雲會計師事務所有限公司為本集團核數師，由二零一九年六月六日起生效。

有鑒於此，本公司未能適時遵守上市規則下之財務報告條文，包括(i)公佈截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之年度業績及截至二零一九年六月三十日止六個月期間之中期業績；及(ii)刊發上述年度及期間之相關年報及中期報告。

### 上市發行人董事進行證券交易之標準守則

本公司已就董事買賣本公司證券自行採納一套行為守則(「自訂守則」)，條款並不比上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所規定的準則寬鬆。本公司已向董事作出具體查詢，而彼等已確認於截至二零一九年六月三十日止六個月期間一直遵守自訂守則及標準守則。

### 更新董事資料

並無根據上市規則第13.51B(1)條規定須予披露有關本公司董事之更新資料。

### 審閱中期財務報表

本公司審核委員會已與管理層審閱本公司所採納之會計原則及政策以及截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績。審核委員會認為該等業績已遵照適用會計準則及規定而編製，並已作出充份披露。

### 購買、出售或贖回本公司上市股份

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

代表董事會

執行董事兼主席

趙德永

香港，二零一九年十一月六日