

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佈之內容概不負責，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佈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。



融太集團股份有限公司

MAGNUS CONCORDIA GROUP LTD

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1172)

截至二零一九年九月三十日止六個月 中期業績

融太集團股份有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同同期比較數字如下：

財務摘要			
	截至以下日期止六個月		變動
	二零一九年 九月三十日	二零一八年 九月三十日	
收入	2.31億港元	1.15億港元	+100%
毛利	3,700萬港元	3,400萬港元	+9%
本公司權益持有人應佔溢利	3,100萬港元	400萬港元	+672%
每股盈利	0.87港仙	0.12港仙	+625%
	於		
	二零一九年 九月三十日	二零一九年 三月三十一日	變動
股東資金	7.57億港元	6.27億港元	+21%
每股資產淨值	0.19港元	0.19港元	-

業績

簡明綜合收益表(未經審核)

截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	4	230,985	115,259
銷售成本		<u>(194,295)</u>	<u>(81,553)</u>
毛利		36,690	33,706
其他收入、支出及收益淨額	4	286	2,444
銷售及推廣支出		(12,552)	(7,868)
行政費用及其他經營支出		(34,306)	(29,151)
投資物業之公平值變動		(18,270)	7,416
議價購買物業發展業務之收益	12	<u>61,685</u>	<u>–</u>
經營溢利	5	33,533	6,547
融資費用	6	<u>(3,436)</u>	<u>(2,311)</u>
除稅前溢利		30,097	4,236
稅項	7	<u>657</u>	<u>(250)</u>
期內溢利		<u><u>30,754</u></u>	<u><u>3,986</u></u>
		港仙	港仙
每股基本及攤薄盈利	9	<u><u>0.87</u></u>	<u><u>0.12</u></u>

簡明綜合全面收益表(未經審核)

截至二零一九年九月三十日止六個月

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
期內溢利	30,754	3,986
其他全面虧損		
其後期間可能重新分類至損益之其他全面虧損：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(27,895)</u>	<u>(19,545)</u>
期內全面收入／(虧損)總額	<u>2,859</u>	<u>(15,559)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年九月三十日

	附註	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		45,502	40,891
投資物業		494,818	522,644
預付土地租賃付款		–	3,051
其他非流動資產		37,694	38,493
收購一項物業發展業務之預付款項	12	–	80,000
非流動資產總值		578,014	685,079
流動資產			
存貨		26,454	46,252
開發中物業		2,544,030	–
已完工待售物業		64,606	53,707
應收賬款	10	64,675	58,654
預付款項、其他應收賬款及其他資產		155,281	23,265
公平值反映於損益之金融資產		103,553	31,671
已抵押現金及現金等值物		94,200	–
現金及銀行結存		130,106	67,945
流動資產總值		3,182,905	281,494
流動負債			
應付賬款	11	282,015	45,839
應計費用及其他應付賬款		291,927	44,679
合約負債		1,376,117	6,382
銀行借款		402,466	71,099
應付稅項		83,961	48,428
租賃負債		1,964	–
流動負債總額		2,438,450	216,427

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
流動資產淨值	<u>744,455</u>	<u>65,067</u>
資產總值減流動負債	<u>1,322,469</u>	<u>750,146</u>
非流動負債		
銀行借款	14,000	63,532
遞延稅項負債	549,467	59,981
租賃負債	<u>2,375</u>	<u>–</u>
非流動負債總額	<u>565,842</u>	<u>123,513</u>
資產淨值	<u><u>756,627</u></u>	<u><u>626,633</u></u>
權益		
股本	397,297	331,081
儲備	<u>359,330</u>	<u>295,552</u>
權益總額	<u><u>756,627</u></u>	<u><u>626,633</u></u>

簡明綜合財務資料附註

1. 編製基準

截至二零一九年九月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六的適用披露規定而編製。未經審核中期簡明綜合財務資料並未包括年度綜合財務報表所需之所有資料及披露，並須與本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之年度綜合財務報告一併閱讀。

編製本未經審核中期簡明綜合財務資料時採用之會計政策及編製基準與截至二零一九年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者一致，惟附註2披露之會計政策及披露資料之變動及所採用者除外。本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效之任何其他新訂及修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。

2. 採納會計政策及披露之變動

(a) 採納新訂及修訂之香港財務報告準則

於本中期期間，本集團已就未經審核中期簡明綜合財務資料首次採納以下新訂及修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償之提前還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益
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
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號修訂本

除以下所述有關香港財務報告準則第16號租賃之影響外，採納新訂及修訂之香港財務報告準則對本集團未經審核中期簡明綜合財務資料並無重大影響。

採納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（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號釐定安排是否包含租賃、香港（準則詮釋委員會）－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港（準則詮釋委員會）－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之準則並要求承租人以單一資產負債表模式入賬全部租賃。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號對本集團作為出租人的租賃並無任何財務影響。

本集團已應用經修訂追溯方法採納香港財務報告準則第16號，首次應用日期為二零一九年四月一日。根據此方法，該準則獲追溯應用，而初次採納的累計影響為於二零一九年四月一日的保留溢利期初結餘之調整，二零一九年的比較資料概無予以重列並繼續根據香港會計準則第17號呈報。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，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。倘客戶有權取得來自使用已識別資產的絕大部分經濟利益，並有權指示已識別資產的使用，則控制權獲轉移。本集團選擇採用過渡可行權宜方法，准許該準則僅應用於初次應用日期已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）－詮釋第4號先前識別為租約之合約。並無根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號識別為租賃之合約不會獲重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下租賃之定義僅應用於二零一九年四月一日或之後訂立或變動之合約。

於開始或重新評估包含租賃部分之合約時，本集團按其單獨價格的基準將合約代價分配至各租賃及非租賃部分。本集團已採納一項承租人可用的可行權宜方法，該權宜方法不對非租賃部分進行區分，並將租賃及相關非租賃部分（如物業租賃的物業管理服務）作為單一租賃部分入賬。

作為一個承租人－先前列為經營租賃的租約

採納香港財務報告準則第16號的影響的性質

本集團擁有各類物業及車輛的租賃合約。作為一個承租人，本集團之前根據評估租賃是否轉移本集團的資產所有權的幾乎所有報酬和風險將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團對所有租賃採納一個單一的方法確認和計量使用權資產和租賃負債，除卻低價值資產租賃（按逐項租賃基準選擇）及短期租賃（按相關資產類別選擇）這兩項可選擇的租賃確認豁免。本集團選擇將(i)低價值資產租賃；及(ii)由開始日時計起，租賃期為12個月或以下的租賃不確認為使用權資產和租賃負債。反之，本集團將相關租賃付款額在整個租賃期按直線法確認為費用。

過渡之影響

於二零一九年四月一日之租賃負債乃根據餘下租賃付款現值確認，使用於二零一九年四月一日之增量借款利率貼現並於財務狀況表內單獨呈列。

使用權資產乃以租賃負債金額計量，並按緊接二零一九年四月一日前於財務狀況表確認與租賃有關之任何預付款項或應計租賃付款金額調整。所有該等資產於當日根據香港會計準則第36號就任何減值作出評估並計入物業、廠房及設備。

本集團於二零一九年四月一日應用香港財務報告準則第16號時，採用下述選擇性可行權宜方法：

- 對於租賃期將於首次應用日期起計12個月內結束的租賃應用短期租賃豁免
- 對具有合理類同特徵之租賃組合應用單一折現率
- 對合約中包含續租／終止租賃選擇權的租賃，採用事後確定方法確定租賃期

於二零一九年四月一日採納香港財務報告準則第16號產生之影響如下：

	千港元 (未經審核)
資產	
於物業、廠房及設備錄得使用權資產增加	6,287
預付土地租賃付款減少	<u>(3,051)</u>
資產總值增加	<u><u>3,236</u></u>
負債	
租賃負債增加	<u><u>3,236</u></u>

新會計政策概要

於自二零一九年四月一日起採納香港財務報告準則第16號後，於截至二零一九年三月三十一日止年度之年度財務報表中披露之有關租賃之會計政策被以下新會計政策取代：

使用權資產

使用權資產乃於租賃開始日確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減已收取的任何租賃優惠。除非本集團合理確定於租賃期結束時取得租賃資產的所有權，否則已確認的使用權資產於估計使用年限及租賃期的較短者內按直線法計提折舊。

租賃負債

租賃負債在租賃開始日按整個租賃期應付的租賃付款金額的現值確認。租賃付款金額包括固定付款額（包括實物固定付款）減去任何應收的租賃激勵，取決於一項指數或比率的可變租賃付款額，以及餘值擔保下預計應付的金額。租賃付款金額還包括本集團合理確定將會行使的購買選擇權的行使價以及如果租賃條款允許本集團行使選擇權終止租賃時用於終止租賃而支付的罰款金額。不取決於指數或比率的可變租賃付款額在引發付款的事件或條件發生的期間內確認為費用。

在計算租賃付款金額的現值時，如果不能易於確定租賃中的內含利率，本集團則使用租賃開始日的增量借款利率。開始日之後，租賃負債金額就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。除此之外，如果未來租賃付款額因指數或比率變動而變動，租賃條款有變動，實質上固定的租賃付款額有變動或購買標的資產的評估發生變化，租賃負債的賬面值將重新計量。

(b) 採納有關收購物業發展業務的新會計政策

開發中物業

開發中物業乃按成本或可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得款項減適用的變動銷售費用及預期竣工成本。

房地產開發成本包括土地使用權、開發期間產生的建築成本、合資格資產資本化的借款成本、專業費用及其他應佔成本。於完成時，該等物業會轉列為持作銷售的已完成物業。

除非開發中物業項目的建築期預期於正常營運週期後才完成，否則有關開發中物業在相關的物業建築開始時將列為流動資產。

履行合同的成本包括與現有合同直接相關的開發成本和土地使用權成本，以用於履行未來的履約義務。倘預計可收回履行合同的成本，則該成本記錄於開發中物業中。履行合同的成本基於系統的方法進行攤銷，與該資產相關的合同收入確認方法一致。

收入確認

物業銷售收入於物業已完工並交付予買方且本集團當前有權要求付款及可能收取代價時確認。

於釐定交易價時，本集團就融資部分的影響（倘重大）調整承兌代價金額。作為一種實際權宜辦法，倘實體在合約開始時預計實體轉移承諾貨品或服務予客戶至客戶就該貨品或服務付款之期間將為一年或以內，則實體不需要就重大融資成分的影響而調整承兌代價金額。

中國大陸土地增值稅（「土地增值稅」）

土地增值稅乃就土地價值的增值（即出售物業的所得款項減可扣除成本）按現行累進稅率徵收。

(c) 重大判斷

土地增值稅

本集團於中國大陸從事物業發展業務之附屬公司須繳納土地增值稅。本集團尚未與稅務機關敲定其若干物業發展項目的土地增值稅計算及繳付，且各項目產生的支出減稅仍不確定。因此，釐定土地增值及其相關稅項金額時需作出重大判斷。本集團根據管理層經參考過往經驗、稅務條例及與當地稅務機關的通信而作出的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅務結果與初始入賬的金額存在差異，則有關差異將影響有關釐定作出之期間的綜合財務報告。

3. 分部資料

(a) 按業務呈列之分部資料

本集團經營分部乃根據向本集團主要經營決策者（「主要經營決策者」）（本公司執行董事）之內部呈報釐定，目的為評估表現及分配資源。內部呈報專注於策略經營及各業務單位之發展，其中具有類似經濟特徵的業務單位組成一個經營分部，由本集團主要經營決策者評估表現。

本集團經營及呈報分部如下：

印刷	—	印刷產品生產及銷售
物業投資	—	房地產物業投資及租賃
物業發展	—	房地產物業發展、出售及買賣
證券投資及買賣	—	上市債券及權益工具投資及買賣
其他及行政	—	其他非可呈報業務活動及經營分部及行政

本集團主要營運決策者基於除利息開支及稅項前的盈利或虧損（「EBIT或LBIT」）及除計利息開支、稅項、折舊及攤銷前的盈利或虧損（「EBITDA或LBITDA」）之計量評估經營分部表現。

按業務呈列之分部資料如下：

	印刷 千港元	物業投資 千港元	物業發展 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他及行政 千港元	總計 千港元
截至二零一九年						
九月三十日止六個月						
分部收入						
向外部客戶銷售	138,321	4,852	86,602	—	227	230,002
其他收入	—	—	—	983	—	983
收入總額	<u>138,321</u>	<u>4,852</u>	<u>86,602</u>	<u>983</u>	<u>227</u>	<u>230,985</u>
EBITDA/(LBITDA)	6,007	(14,869)	60,802	1,958	(13,561)	40,337
折舊	<u>(5,812)</u>	<u>(79)</u>	<u>(12)</u>	<u>—</u>	<u>(901)</u>	<u>(6,804)</u>
分部業績 - EBIT/(LBIT)	<u>195</u>	<u>(14,948)</u>	<u>60,790</u>	<u>1,958</u>	<u>(14,462)</u>	33,533
融資費用						<u>(3,436)</u>
除稅前溢利						30,097
稅項抵免						<u>657</u>
期內溢利						<u>30,754</u>

	印刷 千港元	物業投資 千港元	物業發展 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他及行政 千港元	總計 千港元
截至二零一八年						
九月三十日止六個月						
分部收入						
向外部客戶銷售	106,575	6,037	–	–	–	112,612
其他收入	–	–	–	2,647	–	2,647
收入總額	<u>106,575</u>	<u>6,037</u>	<u>–</u>	<u>2,647</u>	<u>–</u>	<u>115,259</u>
EBITDA/(LBITDA)	6,426	12,703	–	1,396	(7,479)	13,046
折舊及攤銷	<u>(6,359)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(140)</u>	<u>(6,499)</u>
分部業績 – EBIT/(LBIT)	<u>67</u>	<u>12,703</u>	<u>–</u>	<u>1,396</u>	<u>(7,619)</u>	<u>6,547</u>
融資費用						<u>(2,311)</u>
除稅前溢利						4,236
稅項						<u>(250)</u>
期內溢利						<u>3,986</u>
於二零一九年九月三十日						
(未經審核)						
資產總值	<u>157,722</u>	<u>536,401</u>	<u>2,785,023</u>	<u>197,873</u>	<u>83,900</u>	<u>3,760,919</u>
負債總額	<u>106,057</u>	<u>71,814</u>	<u>2,306,350</u>	<u>194,310</u>	<u>325,761</u>	<u>3,004,292</u>
於二零一九年三月三十一日						
(經審核)						
資產總值	<u>178,816</u>	<u>562,919</u>	<u>158,085</u>	<u>55,202</u>	<u>11,551</u>	<u>996,573</u>
負債總額	<u>123,605</u>	<u>164,883</u>	<u>7,953</u>	<u>20</u>	<u>43,479</u>	<u>339,940</u>

(b) 地域分部資料

本集團在不同地域經營業務。收入按客戶所在之地區呈列。按地域呈列之分部資料如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
客戶合約的收入		
香港	15,086	6,572
中國大陸	103,779	7,306
美國	61,744	51,931
英國	18,166	14,281
德國	2,659	3,142
法國	8,541	10,154
其他地區	15,175	13,189
	<u>225,150</u>	<u>106,575</u>
其他來源的收入		
香港	2,882	5,687
中國大陸	2,953	2,997
	<u>5,835</u>	<u>8,684</u>
	<u><u>230,985</u></u>	<u><u>115,259</u></u>

4. 收入、其他收入、支出及收益淨額

收入之分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
客戶合約之收入		
銷售印刷產品	138,321	106,575
銷售物業	86,602	–
其他	227	–
其他來源之收入		
租金收入	4,852	6,037
公平值反映於損益之金融資產之利息收入	983	2,647
	<u>230,985</u>	<u>115,259</u>

銷售印刷產品及物業之收入分別於貨品及物業於某一時間點轉移至客戶時確認。

其他收入、支出及收益淨額之分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行存款之利息收入	622	387
出售廢料	1,510	1,287
出售物業、廠房及設備之收益	1	3,102
公平值反映於損益之金融資產收益／(虧損)淨額	938	(1,443)
潛在收購事項所產生的專業費用	(4,000)	(4,859)
匯兌收益淨額	1,776	3,603
雜項	(561)	367
	<u>286</u>	<u>2,444</u>

5. 經營溢利

本集團之經營溢利經(計入)/扣除以下各項後達致:

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
存貨減值撥備之回撥	(526)	(479)
物業、廠房及設備折舊	6,804	6,440
減: 已資本化及已計入印刷業務已售存貨成本之金額	<u>(4,169)</u>	<u>(5,219)</u>
計入銷售及推廣支出以及行政費用及其他經營支出之折舊	<u>2,635</u>	<u>1,221</u>
預付租賃付款攤銷	-	59
已售存貨成本	106,191	80,821
已售物業成本	<u>86,592</u>	<u>-</u>

6. 融資費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行借款之利息開支	5,181	2,311
租賃負債之利息開支	105	-
由收入合約產生之利息開支	<u>8,874</u>	<u>-</u>
利息開支總額	14,160	2,311
減: 開發中物業之資本化金額	<u>(10,724)</u>	<u>-</u>
	<u><u>3,436</u></u>	<u><u>2,311</u></u>

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期稅項－中華人民共和國（「中國」）		
企業所得稅	4,310	175
土地增值稅	3,687	—
過往年度超額撥備	—	(69)
遞延稅項	<u>(8,654)</u>	<u>144</u>
期內稅項（抵免）／扣除	<u>(657)</u>	<u>250</u>

8. 股息

董事會不建議派付截至二零一九年九月三十日止六個月之中期股息（二零一八年：無）。

9. 每股盈利

每股基本盈利金額乃基於期內溢利30,754,000港元（二零一八年：3,986,000港元）及期內已發行普通股加權平均數3,531,533,245股（二零一八年：3,310,812,417股）計算。

由於截至二零一九年及二零一八年九月三十日止期間並無攤薄事件，故於計算每股攤薄盈利時並無對截至二零一九年及二零一八年九月三十日止期間呈列之每股基本盈利金額作出調整。

10. 應收賬款

本集團給予其印刷業務貿易客戶30日至180日之信貸期。租金收入乃預先收取。銷售物業所得款項乃預先收取或於交付已完工物業至客戶時收取。應收賬款扣除呆賬撥備後按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	於 二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
少於30天	16,085	24,513
31至60天	16,005	8,546
61至90天	15,663	12,736
超過90天	16,922	12,859
	<u>64,675</u>	<u>58,654</u>

11. 應付賬款

以下為應付賬款按供應商發票日期呈列之賬齡分析。

	於 二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
少於30天	223,990	20,487
31至60天	16,703	7,070
61至90天	12,179	8,353
超過90天	29,143	9,929
	<u>282,015</u>	<u>45,839</u>

12. 業務合併

收購一項物業發展業務

於二零一九年八月一日，本集團收購金錦投資有限公司及其附屬公司（「金錦集團」之全部股權，其主要於中國四川省從事住宅物業發展及銷售。本集團進行該收購乃旨在擴展其物業發展業務分部。

根據本集團與賣方訂立的買賣協議，收購代價4億港元將以下列方式支付：(i)本公司按發行價0.21港元配發及發行662,162,483股代價股份，金額約達139,054,000港元；及(ii)支付約260,946,000港元。本集團亦同意於有關期間按溢利目標（定義見附註13）或交付目標（定義見附註13）之達成比例（定義見附註13）（以較低者為準）向賣方支付最多2億港元之有條件按比例付款（詳情請參閱附註13）。

收購代價：

	千港元
現金代價（附註i）	260,946
代價股份之公平值（附註ii）	127,135
或然代價之公平值（附註iii）	—
	<hr/>
	388,081

附註：

- (i) 於收購日期及二零一九年九月三十日，本集團代賣方扣款約39,432,000港元作為保留應付稅項。
- (ii) 代價股份之公平值乃經參考本公司股份於收購日期二零一九年八月一日之收市價0.192港元釐定。

- (iii) 本集團並無確認任何或然代價金額。經考慮下列最新資料：(a)預期大量開發中物業於有關期間末（即二零二一年三月三十一日）前無法交付予客戶；及(b)預期於有關期間將物業交付予客戶之貢獻不大可能達成溢利目標（附註13）後，本公司董事認為金錦集團不大可能於有關期間達成溢利目標及交付目標。

於收購日期金錦集團已收購可識別資產及所承擔負債的暫定公平值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	194
開發中物業	2,560,220
已完工待售物業	101,628
應收賬款	545
預付款項、其他應收賬款及其他資產	69,725
受限制銀行結存	10,583
現金及銀行結存	9,505
應付賬款	(264,834)
應計費用及其他應付賬款	(119,982)
合約負債	(1,360,872)
應付稅項	(33,328)
遞延稅項負債	(515,920)
	<u>388,081</u>
可識別淨資產總值*	457,464
收購的議價購買收益	(69,383)
	<u>388,081</u>

收購產生之收益淨額：

	千港元
收購的議價購買收益	69,383
減：交易成本	(7,698)
	<u>61,685</u>

收購產生之現金流出淨額：

	千港元
以現金支付代價	221,514
加：已付交易成本	7,698
減：截至二零一九年三月三十一日止年度的收購預付款項	(80,000)
減：購入現金及銀行結存	(9,505)
	<hr/>
期內現金流出淨額	<u>139,707</u>

* 金錦集團可識別資產及負債之公平值評估仍在進行中，可識別資產及負債之公平值資料為暫時資料。最終資料將於本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合財務報告中披露。

期內確認識價購買收益約61,685,000港元。本集團乃參考獨立專業估值師中證評估有限公司於收購日期按剩餘法進行之估值計量持作待售發展中物業之公平值。本集團管理層認為，議價購買收益乃主要受益於收購日期已配發代價股份之市價與合約價之差額以及本期間內中國大陸現行若干業務優惠扶持措施帶來的估值溢價。

13. 或然代價

誠如附註12所披露有關金錦集團之收購，本集團同意，倘於二零二一年三月三十一日或之前達成若干溢利目標（「溢利目標」）及交付目標（「交付目標」），則分期支付最多2億港元之或然收購代價（「有條件付款」）。

溢利目標涉及金錦集團自完成日期（即二零一九年八月一日）至二零二一年三月三十一日向本公司之綜合財務報告貢獻不少於人民幣2億元之合計綜合純利，而交付目標涉及於同一期間向客戶交付總建築面積不少於550,000平方米之物業。倘溢利目標及交付目標獲達成，則本集團須於以下期間分期支付有條件付款（「按比例付款」）：(i)完成日期至二零一九年九月三十日；(ii)二零一九年十月一日至二零二零年三月三十一日；(iii)二零二零年四月一日至二零二零年九月三十日；及(iv)二零二零年十月一日至二零二一年三月三十一日（統稱「有關期間」）。按比例付款須按(i)有條件付款與溢利目標或交付目標之累計完成百分比（以較低者為準）之乘積；及(ii)扣除適用稅項及本集團先前已支付之按比例付款釐定。倘溢利目標及／或交付目標於二零二一年三月三十一日前未獲達成，則本集團將無義務支付尚未支付之有條件付款餘額。

就釐定溢利目標而言，金錦集團自完成日期至報告期末期間並無向本公司之綜合財務報告貢獻任何累計純利。考慮到可得最新資料：(a)於有關期間結束（即二零二一年三月三十一日）前，預期不會交付大量開發中物業；及(b)預期於有關期間將予交付之物業的貢獻可能未能達成溢利目標，本公司董事認為金錦集團可能將無法於有關期間達成溢利目標及交付目標，因此無需計提有條件付款撥備。因此，本集團無需支付按比例付款。

14. 報告期後之事項

於二零一九年十月二十八日，本公司宣佈建議以股東供股（「供股」）方式籌集所得款項總額最多約2.19億港元（扣除開支前）。供股涉及按認購價每股供股股份0.11港元發行最多1,986,487,450股供股股份，基準為每持有兩股現有普通股獲發一股供股股份。

根據供股包銷協議（「包銷協議」），本公司主要股東匯金鼎盛國際控股有限公司（「匯金」）將包銷數目不超過供股完成時本公司經擴大已發行股本總額28%之供股股份，預期不少於294,294,001股供股股份及不多於675,405,734股供股股份。

包銷協議項下擬進行交易構成上市規則項下本公司之關連交易，而包銷協議須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。供股須待取得獨立股東批准包銷協議且包銷協議成為無條件後，方可作實。匯金及其聯繫人須於將於二零二零年一月六日舉行之本公司股東特別大會上就有關包銷協議之決議案放棄投票。截至本公佈日期，供股尚未完成。

股息

董事會已決定不建議派付截至二零一九年九月三十日止六個月之中期股息（二零一八年：無）。

管理層討論與分析

財務表現審視

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團錄得綜合收入約2.31億港元（二零一八年：1.15億港元），較去年同期大幅增加100%。收入增長主要由於發展及銷售中國四川省自貢市的住宅單位（本集團於二零一九年八月收購的新物業發展業務，其餘下可售總樓面面積約500,000平方米），以及得益於印刷業務於創新設計、質量管理及新生產設施方面的競爭優勢，銷售新海外訂單的印刷產品收入激增。

因此，本集團毛利較去年同期增加9%至約3,700萬港元（二零一八年：3,400萬港元）。本集團綜合收入的毛利率下跌至16%（二零一八年：29%），此乃由於業務收購於二零一九年八月一日完成後，中國四川省自貢市已售住宅單位因物業成本根據業務合併的現行會計處理法以收購時市值作確認而只錄得些微毛利率。為作說明，剔除物業銷售，本集團毛利將為約25%（二零一八年：29%），毛利下降乃受印刷產品採用具競爭力定價策略，以在全球貿易緊張及進口關稅增加導致市場氣氛疲弱的情況下維持擴大市場份額所影響。

本集團之銷售及推廣支出以及行政費用及其他經營支出錄得溫和增長，分別約為1,300萬港元（二零一八年：800萬港元）及3,400萬港元（二零一八年：2,900萬港元）。增長與期內銷售活動激增及收購中國四川省自貢市的新住宅物業發展業務一致。於期內，收購新業務已貢獻議價購買收益約6,200萬港元（二零一八年：無），乃主要受益於收購日期已配發代價股份之市價與合約價之差額以及期內中國大陸現行若干業務優惠扶持措施帶來的估值溢價。

本集團其他收入、支出及收益淨額約30萬港元（二零一八年：200萬港元）。該金額主要包括潛在收購產生的費用約400萬港元（二零一八年：500萬港元）、掛牌債券按市場價值估值之公平值收益約100萬港元（二零一八年：虧損100萬港元）及匯兌收益淨額約200萬港元（二零一八年：400萬港元）。

重估投資物業之公平值虧損約為1,800萬港元（二零一八年：收益700萬港元）。儘管可持續從相關物業取得相對穩定的租金收入，但若干投資物業的公平市值在當前經濟及營商環境不穩定的情況下承受下跌。

本集團的融資費用增加至約300萬港元（二零一八年：200萬港元），乃主要由於期內獲授新銀行融資以為本集團的營運資金撥支。

期內，本集團錄得除稅前溢利約3,000萬港元（二零一八年：400萬港元），乃由下列經營分部及因素貢獻：

- (i) 印刷業務－溢利約20萬港元（二零一八年：10萬港元）；
- (ii) 物業投資－虧損約1,500萬港元（二零一八年：溢利1,300萬港元）；

- (iii) 物業發展－溢利約6,100萬港元（二零一八年：無）；
- (iv) 證券投資及買賣－溢利約200萬港元（二零一八年：100萬港元）；
- (v) 企業支出淨額約1,500萬港元（二零一八年：800萬港元），其中包括匯兌收益淨額約200萬港元（二零一八年：400萬港元）及潛在收購產生的專業費用約400萬港元（二零一八年：500萬港元）；及
- (vi) 融資費用約300萬港元（二零一八年：200萬港元）。

本公司權益持有人應佔期內溢利約為3,100萬港元（二零一八年：400萬港元），每股盈利為0.87港仙（二零一八年：0.12港仙）。溢利增加乃主要由於物業發展業務的較高貢獻，其部分被物業投資業務及本集團業務擴張帶來的其他成本產生的虧損所抵銷。於回顧期內，物業發展業務的較高貢獻乃主要由於於完成收購一項位於中國四川省自貢市之住宅物業發展項目後獲得議價購買收益，該收益部分被若干投資物業於二零一九年九月三十日產生的估值虧損所抵銷。

財務狀況審視

本集團於二零一九年九月三十日之財務狀況方面，資產總值增加289%至約37.61億港元（二零一九年三月三十一日：9.67億港元）。於二零一九年九月三十日，流動資產淨值約為7.44億港元（二零一九年三月三十一日：6500萬港元），而流動資產與流動負債之流動比率為1.31倍（二零一九年三月三十一日：1.30倍）。該財務狀況變動乃主要由於收購一項位於中國四川省自貢市的住宅物業發展業務所致。

經營活動產生現金流出淨額約8,400萬港元（二零一八年：1,300萬港元），主要因期內購買上市公司債券所致。投資活動產生現金流出淨額約1.39億港元（二零一八年：700萬港元），主要因收購位於中國四川省自貢市的住宅物業發展業務所致。計及融資活動產生現金流入淨額約2.78億港元（二零一八年：2,000萬港元），本集團錄得現金及現金等值物淨增加約5,500萬港元（二零一八年：20萬港元）。於回顧期內，將現金及現金等值物之匯兌虧損約200萬港元入賬後，現金及現金等值物（除受限制用途結存約900萬港元外）於二零一九年九月三十日之結存約為1.21億港元（二零一九年三月三十一日：6,800萬港元）。

於二零一九年九月三十日，本公司權益持有人應佔股東資金增加21%至約7.57億港元（二零一九年三月三十一日：6.27億港元），即每股0.19港元（二零一九年三月三十一日：每股0.19港元）。該權益變動乃由於(a)本公司於二零一九年八月一日就收購位於中國四川省自貢市的住宅物業發展業務而配發及發行價值約1.27億港元的662,162,483股代價股份；(b)期內淨溢利約3,100萬港元；及扣除(c)回顧期內換算海外業務產生之人民幣匯兌虧損約2,800萬港元。

營運及業務發展審視

物業發展業務

物業發展業務主要包括於中國大陸房地產物業發展、銷售及買賣。期內，本集團錄得經營溢利約6,100萬港元（二零一八年：10萬港元），主要因回顧期內完成收購一項位於中國四川省自貢市的住宅物業發展業務而取得的議價購買收益約6,200萬港元（經扣除項目支出後）（二零一八年：無）。新項目於回顧期內貢獻收入約8,700萬港元（二零一八年：無），自收購日起至報告期末，向客戶交付總住宅總樓面面積約13,000平方米。

為把握中國大陸物業市場的快速增長機遇，本集團於二零一九年八月一日收購一項位於中國四川省自貢市高新技術產業開發區高新臥龍湖鹽鹵浴片區，屬於中港燊海森林項目一部分的其中三幅地塊之住宅物業發展業務。於相關收購日，該等三幅地塊的總剩餘可售樓面面積約500,000平方米。收購代價為4億港元。此外，根據上述收購事項相關買賣協議的條款及條件，本集團亦同意按溢利目標或交付目標（以較低者為準）的達成比例向賣方支付最多2億港元的有條件付款。於二零一九年九月三十日，已預售住宅單位的總樓面面積約為228,000平方米，並預計將於截至二零二零年三月三十一日止財政年度後交付予客戶。管理層認為收購事項將從整體住宅單位的銷售中為股東帶來可觀回報。於二零一九年九月三十日，持作銷售的已完工物業及發展中物業的賬面總值約為25.58億港元（二零一九年三月三十一日：無）。

於二零一九年九月三十日，本集團亦持有位於中國湖南省長沙市之聚豪山莊（亦稱比華利山）樓盤18個待售住宅別墅單位，總樓面面積約5,600平方米，賬面值約5,100萬港元（二零一九年三月三十一日：5,400萬港元）。當地政府已採取全國性的限購物業措施以冷卻房地產市場，相關物業於回顧期內並無為本集團貢獻經營溢利。經參考長沙市最新區域城市規劃及發展，管理層對該等高端住宅物業的前景保持樂觀態度，預期將為本集團帶來可觀收益。

本集團正在多地日益蓬勃的物業市場探尋其他商機，致力在不久將來拓展我們的物業發展及銷售業務。

印刷業務

印刷業務包括生產及銷售印刷產品，產品包括藝術圖書、包裝盒及兒童圖書，生產設施位於中國廣東省惠州市。期內該項業務錄得經營溢利約20萬港元（二零一八年：10萬港元），此乃受期內收益減少所影響。

經過多年來加強業務上有關創新設計、質量管理及新生產設施的競爭優勢所取得的成果，來自銷售印刷產品的收入飆升，此乃因接獲新海外訂單導致期內的收入增加至約1.38億港元（二零一八年：1.07億港元）。然而，在全球貿易緊張局勢導致市場氣氛低迷及進口關稅提高的影響下，印刷業務透過採取印刷產品的進取定價策略盡力支撐市場份額擴張及維持其競爭優勢。因此，印刷產品的毛利率已遭受影響及印刷業務較去年同期相比錄得類似的盈利能力水平。

面對全球關稅不確定因素帶來的挑戰日益增加，管理層具備採購、製造、分銷、物流及市場多樣性解決方案等多種選擇及力求透過及時執行及作出回應以盡量降低影響。管理層對印刷業務的增長勢頭仍保持審慎樂觀態度，同時實施適當風險管理及業務發展策略，以將風險轉為新的增長機遇。

物業投資業務

物業投資業務包括房地產物業投資及租賃，期內該項業務錄得經營虧損約1,500萬港元（二零一八年：溢利約1,300萬港元）。虧損主要由於受重估投資物業之公平值虧損約1,800萬港元（二零一八年：收益700萬港元）所影響。儘管可持續從相關物業取得相對穩定的租金收入，但若干投資物業的公平市值在當前經濟及營商環境不穩定的情況下仍持續下滑。

於二零一九年九月三十日，本集團持有下列公平市值約4.95億港元（二零一九年三月三十一日：5.23億港元）之投資物業，該等物業貢獻租金收入約500萬港元（二零一八年：600萬港元）：

地點	總樓面面積	用途
香港之投資物業		
九龍紅磡蕪湖街111號 蕪湖居地下B商舖	1,014平方呎	商業
九龍紅磡蕪湖街111號 蕪湖居地下D商舖	1,293平方呎	商業
九龍白加士街101號 珀•軒地下3號、4號及5號商舖	2,090平方呎	商業
中國大陸之投資物業		
中國四川省 成都市武侯區 人民南路四段1號 成都數碼廣場6樓	4,255平方米	商業
中國廣東省 廣州市天河區 華夏路16號富力盈凱廣場 38樓01室、02室、03室、06室及07室	895平方米	寫字樓

投資物業組合乃為長期投資目的而收購，以期為本集團提供穩定的收入來源。本集團正持續監察組合的資本收益及租金收益率，並計劃為該業務物色進一步投資機會。

證券投資及買賣業務

證券投資及買賣業務包括投資及買賣上市債務及股本工具，期內該項業務錄得經營溢利約200萬港元（二零一八年：100萬港元）。期內，高收益公司債券組合產生利息收入約100萬港元（二零一八年：300萬港元），及因按市價進行的估值產生公平值收益約100萬港元（二零一八年：虧損100萬港元）。

於二零一九年九月三十日，本集團持有高收益的掛牌公司債券，按市價進行的估值為約1.04億港元（二零一九年三月三十一日：3,200萬港元），相當於本集團總資產的約3%（二零一九年三月三十一日：3%）。本集團於二零一九年九月三十日持有的公司債券投資組合包括若干香港上市公司（於中國大陸主要從事物業開發相關業務及租賃業務）發行的債券。

作為創造回報收益同時保持資本的一種方式，管理層正尋求全球利率下降帶來的固定收入市場的任何投資機遇。本集團謹慎挑選投資組合，力求整體回報達至最優風險回報平衡，同時密切監控投資組合的相關價格風險及信貸風險。

流動資金及資本資源

於二零一九年九月三十日，本集團的總資產約為37.61億港元（二零一九年三月三十一日：9.67億港元），由股東資金及多項信貸融資提供資金。本集團持有銀行融資以為其營運資金及承諾資本開支提供資金，有關融資按市場利率計息，還款合約年期介乎於一年內至兩年。本集團已採納一項庫務政策使股權回報最大化，該項政策透過考慮所有可得期權（包括債務與股權融資混合的期權）管理新資本項目的資金需求。

本集團產生的收入及成本主要以港元、人民幣及美元計值。於期內，並無使用任何金融工具作對沖用途，亦無外幣投資淨額由外幣借貸或其他對沖工具作對沖。本集團按個別交易基準管理匯率及利率的波動風險。

於二零一九年九月三十日，本集團有銀行借款約4.16億港元（二零一九年三月三十一日：1.35億港元），其中約4.02億港元（二零一九年三月三十一日：7,100萬港元）須於一年內或按要求償還及約1,400萬港元（二零一九年三月三十一日：6,400萬港元）須於一年後償還。銀行借款約4.13億港元（二零一九年三月三十一日：1.32億港元）以港元計值、約200萬港元（二零一九年三月三十一日：無）以人民幣計值及約100萬港元（二零一九年三月三十一日：300萬港元）以美元計值，均按浮動利率計息。本集團的資本負債比率為0.55（二零一九年三月三十一日：0.21），其為銀行借款總額約4.16億港元（二零一九年三月三十一日：1.35億港元）與股東資金約7.57億港元（二零一九年三月三十一日：6.27億港元）的比率。

於二零一九年九月三十日，本集團有現金及現金等值物結存約2.24億港元（二零一九年三月三十一日：6,800萬港元），其中亦包括已抵押現金及現金等值物約9,400萬港元（二零一九年三月三十一日：無）及受限制銀行結存約900萬港元（二零一九年三月三十一日：無）。約1,200萬港元（二零一九年三月三十一日：700萬港元）以港元計值、約1.73億港元（二零一九年三月三十一日：3,500萬港元）以美元計值、約3,900萬港元（二零一九年三月三十一日：2,600萬港元）以人民幣計值及約80萬港元（二零一九年三月三十一日：10萬港元）以其他貨幣計值。於二零一九年九月三十日，本集團債務淨額狀況（即銀行借款扣除現金及現金等值物）為約1.92億港元（二零一九年三月三十一日：6,700萬港元）。

於二零一九年八月一日，本公司就收購中國四川省自貢市之住宅物業發展業務而配發及發行662,162,483股代價股份，面值約1.27億港元。

於報告期末後，於二零一九年十月二十八日，本公司宣佈建議透過向股東供股（「供股」）以籌集最多約2.19億港元之所得款項總額（未扣除開支）。供股包括按每兩股現有普通股獲發一股供股股份之基準以認購價每股供股股份0.11港元發行最多1,986,487,450股供股股份。董事會認為，供股將增強本公司的資本基礎以及將加強流動資金及降低本集團的資本負債水平。供股於本公佈日期尚未完成。

展望

隨著全球利率下降及其他擴張性貨幣政策，全球經濟活動及擴張步伐呈現減速跡象。貿易及地緣政治緊張局勢帶來的挑戰已削弱營商情緒，進而影響製造活動的發展勢頭。本集團已優化其策略發展以應對增長風險，並聚焦於物業發展業務以捕捉房地產市場，尤其是中國大陸二線城市產生之商機。受益於全國範圍內為確保更好的經濟前景而採取的刺激措施，房地產市場的中短期前景持續向好。

憑藉對新出現風險的有效管理及內部控制，本集團管理層一直對投資組合定價的波動尤為警惕。在過去數十年深耕印刷業務累積的豐富經營經驗及專長基礎上，本集團將繼續在市場中尋求各種促進增長的投資機會。

或然負債

於二零一九年九月三十日，本集團就若干銀行向若干中國物業買方作出的抵押貸款提供財務擔保約11.17億港元（二零一九年三月三十一日：無），方式為直接向銀行或向安排銀行抵押之住房公積金管理中心提供。

僱員數目及薪酬政策

於二零一九年九月三十日，本集團（包括其分判加工廠房）聘有569名（二零一九年三月三十一日：618名）職員及工人。本集團為員工提供多種福利，包括績效薪酬、退休福利供款、醫療保險及員工培訓。此外，本公司採納一項購股權計劃，提供更多選擇方案使僱員職業目標與本集團業務策略保持一致。

資產質押

於二零一九年九月三十日，本集團已質押賬面總值約5.14億港元（二零一九年三月三十一日：3.26億港元）的若干資產（包括資產使用權（二零一九年三月三十一日：預付租賃付款）、物業、廠房及設備、投資物業、應收賬款以及現金及現金等值物），以擔保本集團銀行借款。本集團銀行借款亦由本集團若干附屬公司的股權作擔保。

承擔

於二零一九年九月三十日，本集團有關購買物業、廠房及設備之已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備之資本開支約為40萬港元（二零一九年三月三十一日：30萬港元）。

附屬公司及聯屬公司之重大收購及出售事項

除於二零一九年八月一日完成收購位於中國四川省自貢市之物業發展業務外，本集團於截至二零一九年九月三十日止六個月並無重大的附屬公司、聯營公司及合營企業收購及出售事項。

報告期後之事項

於二零一九年十月二十八日，本公司宣佈建議按每兩股現有普通股獲發一股供股股份之基準以每股供股股份0.11港元發行供股股份，以籌集最多約2.19億港元之所得款項總額（經扣除供股所產生的任何開支前）。

本公司將於二零二零年一月六日舉行股東特別大會，以供獨立股東根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第14A章批准構成本公司關連交易之相關包銷協議項下擬進行的交易。

上述供股詳情載於本公佈附註14。

企業管治

本公司於截至二零一九年九月三十日止六個月已應用上市規則附錄十四所載的企業管治守則的原則及其中的所有守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納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」）作為本公司董事進行本公司證券交易的行為守則。就本公司作出之特別查詢，全體董事確認彼等於截至二零一九年九月三十日止六個月內一直遵守標準守則所載規定標準。

賬目審閱

董事會轄下之審核委員會已與管理層及本公司之獨立核數師審閱本集團截至二零一九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、中期報告、本集團所採納之會計原則及慣例，並已就風險管理、內部監控及財務申報事宜作出討論。

該等中期財務業績乃未經審核，惟已經本公司核數師審閱。

足夠之公眾持股量

根據於本公佈日期本公司公開可得之資訊及就董事所知，於截至二零一九年九月三十日止六個月，本公司一直維持上市規則規定的足夠之公眾持股量。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一九年九月三十日止六個月內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司於聯交所上市及買賣的證券（截至二零一八年九月三十日止六個月：無）。

登載中期業績公佈及中期報告

本業績公佈登載於聯交所(www.hkexnews.hk)及本公司(www.mcgroup.hk)之網站。本公司截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告（載有上市規則規定之所有適用資料）將於適當時寄發予本公司股東及登載於上述網站內。

致謝

吾等謹藉此機會感謝股東、客戶及業務夥伴一直以來對本集團之鼎力支持及信心。同時亦衷心感謝我們的管理層及全體員工期內的不懈努力及貢獻。

承董事會命
融太集團股份有限公司
董事
李青

香港，二零一九年十一月二十七日

於本公佈日期，李青先生及區凱莉女士為本公司之執行董事；而林志雄先生、熊健民先生及何敏先生為本公司之獨立非執行董事。