



# 金誠控股 有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：1462

## 中期報告 2017/18



## 公司資料

### 註冊辦事處

Clifton House  
75 Fort Street, P.O. Box 1350  
Grand Cayman KY1-1108  
Cayman Islands

### 總辦事處及主要營業地點

香港中環  
花園道3號冠君大廈  
28樓2806-2807室

### 執行董事

韋杰先生(主席兼行政總裁)  
徐黎雲女士  
黃金定先生，會計師

### 獨立非執行董事

牛鍾潔先生  
張應坤先生  
陳釗先生

### 審核委員會

張應坤先生(主席)  
牛鍾潔先生  
陳釗先生

### 薪酬委員會

牛鍾潔先生(主席)  
韋杰先生  
張應坤先生

### 提名委員會

韋杰先生(主席)  
牛鍾潔先生  
陳釗先生

### 授權代表

韋杰先生  
黃金定先生，會計師

### 公司秘書

黃金定先生，會計師

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 開曼群島主要股份過戶登記處

Estera Trust (Cayman) Limited  
Clifton House  
75 Fort Street, P.O. Box 1350  
Grand Cayman KY1-1108  
Cayman Islands

### 核數師

安永會計師事務所

### 法律顧問

香港法律：  
何韋鮑律師行

### 股份資料

|         |               |
|---------|---------------|
| 上市地點：   | 香港聯合交易所有限公司主板 |
| 股份代號：   | 1462          |
| 每手買賣單位： | 2,000股        |

### 網站

[www.gold-finance-gp.com.hk](http://www.gold-finance-gp.com.hk)

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年九月三十日止六個月

金誠控股有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年九月三十日止六個月(「報告期間」)之未經審核簡明綜合財務資料，連同於去年同期之比較數字如下：

|                    |    | 未經審核<br>截至九月三十日止六個月 |              |
|--------------------|----|---------------------|--------------|
|                    | 附註 | 二零一七年<br>千港元        | 二零一六年<br>千港元 |
| 收入                 | 7  | 448,992             | 313,130      |
| 所提供服務成本            |    | (406,590)           | (297,382)    |
| 毛利                 |    | 42,402              | 15,748       |
| 投資物業公平價收益          |    | 23,440              | —            |
| 其他收入及收益            | 7  | 4,108               | 2,588        |
| 行政成本               |    | (16,798)            | (15,260)     |
| 融資成本               | 8  | (1,576)             | —            |
| 除稅前溢利              | 9  | 51,576              | 3,076        |
| 所得稅開支              | 10 | (10,384)            | (1,320)      |
| 期內溢利               |    | 41,192              | 1,756        |
| 其他全面收益             |    |                     |              |
| 其後將重新分類至損益之其他全面收益： |    |                     |              |
| 一項可供出售投資之公平價變動     |    | 935                 | —            |
| 換算海外業務之匯兌差額        |    | 2,251               | —            |
| 期內其他全面收益           |    | 3,186               | —            |
| 期內全面收益總額           |    | 44,378              | 1,756        |
| 母公司權益持有人應佔每股盈利     |    |                     | (經重列)        |
| 基本                 | 12 | 1.03港仙              | 0.04港仙       |
| 攤薄                 |    | 1.01港仙              | 0.04港仙       |

股息詳情於簡明綜合中期財務資料附註11披露。

# 簡明綜合財務狀況表

二零一七年九月三十日

|                 | 附註 | 未經審核<br>二零一七年<br>九月三十日<br>千港元 | 經審核<br>二零一七年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|-----------------|----|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>非流動資產</b>    |    |                               |                               |
| 物業、廠房及設備        | 13 | 62,991                        | 64,202                        |
| 投資物業            | 13 | 178,563                       | 8,300                         |
| 人壽保險產品的已抵押按金    |    | 6,519                         | 6,445                         |
| 收購可供出售投資股權之已付按金 |    | —                             | 50,509                        |
| 可供出售投資          | 14 | 51,444                        | —                             |
| 非流動資產總值         |    | 299,517                       | 129,456                       |
| <b>流動資產</b>     |    |                               |                               |
| 應收客戶的合約工程總額     |    | 43,138                        | 34,401                        |
| 應收賬款            | 15 | 158,779                       | 136,380                       |
| 預付款項、按金及其他應收款項  |    | 39,549                        | 3,307                         |
| 可收回稅項           |    | 2,864                         | 2,395                         |
| 衍生金融工具          | 16 | 2,739                         | —                             |
| 按公平價計入損益之金融資產   | 17 | 9,222                         | 20,213                        |
| 現金及銀行結餘         |    | 256,020                       | 119,109                       |
| 流動資產總值          |    | 512,311                       | 315,805                       |
| <b>流動負債</b>     |    |                               |                               |
| 應付賬款及票據         | 18 | 57,617                        | 53,697                        |
| 合約工程的應計成本       |    | 78,193                        | 113,898                       |
| 其他應付款項及應計費用     |    | 59,909                        | 4,899                         |
| 預收款項            |    | 28,558                        | 15,264                        |
| 可換股債券           | 16 | 58,653                        | —                             |
| 計息借貸            | 19 | 90,000                        | —                             |
| 應付稅項            |    | 4,877                         | 504                           |
| 流動負債總額          |    | 377,807                       | 188,262                       |
| <b>流動資產淨值</b>   |    | <b>134,504</b>                | <b>127,543</b>                |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <b>434,021</b>                | <b>256,999</b>                |
| <b>非流動負債</b>    |    |                               |                               |
| 計息借貸            | 19 | 130,515                       | —                             |
| 遞延稅項負債          |    | 6,603                         | 743                           |
| 非流動負債總額         |    | 137,118                       | 743                           |
| <b>資產淨值</b>     |    | <b>296,903</b>                | <b>256,256</b>                |
| <b>權益</b>       |    |                               |                               |
| 母公司權益持有人應佔權益    |    |                               |                               |
| 已發行股本           | 20 | 4,000                         | 4,000                         |
| 儲備              |    | 292,903                       | 252,256                       |
| <b>權益總額</b>     |    | <b>296,903</b>                | <b>256,256</b>                |

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一七年九月三十日止六個月

|                 | 未經審核<br>母公司權益持有人應佔 |                 |                   |                           |                 |                 |                  |                 |             |
|-----------------|--------------------|-----------------|-------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|-------------|
|                 | 已發行<br>股本<br>千港元   | 股份<br>溢價<br>千港元 | 外匯波動<br>儲備<br>千港元 | 可供出售<br>投資重估<br>儲備<br>千港元 | 資本<br>儲備<br>千港元 | 合併<br>儲備<br>千港元 | 購股權<br>儲備<br>千港元 | 保留<br>溢利<br>千港元 | 權益總額<br>千港元 |
| 於二零一六年四月一日      | 4,000              | 203,061         | —                 | —                         | (109,551)       | —               | —                | 156,487         | 253,997     |
| 期內溢利及全面收益總額     | —                  | —               | —                 | —                         | —               | —               | —                | 1,756           | 1,756       |
| 於二零一六年九月三十日     | 4,000              | 203,061         | —                 | —                         | (109,551)       | —               | —                | 158,243         | 255,753     |
| 於二零一七年四月一日      | 4,000              | 203,061*        | 180*              | —                         | (109,551)*      | (1,677)*        | 3,387*           | 156,856*        | 256,256     |
| 期內溢利            | —                  | —               | —                 | —                         | —               | —               | —                | 41,192          | 41,192      |
| 期內其他全面收益：       |                    |                 |                   |                           |                 |                 |                  |                 |             |
| 可供出售投資公平價值變動    | —                  | —               | —                 | 935                       | —               | —               | —                | —               | 935         |
| 有關海外業務之匯兌差額     | —                  | —               | 2,251             | —                         | —               | —               | —                | —               | 2,251       |
| 期內全面收益總額：       | —                  | —               | 2,251             | 935                       | —               | —               | —                | 41,192          | 44,378      |
| 共同控制之業務收購(附註22) | —                  | —               | (129)             | —                         | —               | (3,602)         | —                | —               | (3,731)     |
| 於二零一七年九月三十日     | 4,000              | 203,061*        | 2,302*            | 935*                      | (109,551)*      | (5,279)*        | 3,387*           | 198,048*        | 296,903     |

\* 該等儲備賬組成簡明綜合財務狀況表內的綜合儲備292,903,000港元(二零一七年三月三十一日：252,256,000港元)。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一七年九月三十日止六個月

|                     | 未經審核<br>截至九月三十日止六個月 |              |
|---------------------|---------------------|--------------|
|                     | 二零一七年<br>千港元        | 二零一六年<br>千港元 |
| 經營產生(所用)的現金         |                     |              |
| 經營活動產生(所用)的現金       | (6,289)             | 16,190       |
| 已收利息                | 48                  | 9            |
| 已付利息                | (395)               | —            |
| 已付香港利得稅             | (469)               | (2,422)      |
| 已付中國稅項              | (246)               | —            |
| 經營活動所得／(所用)的現金流量淨額  | (7,351)             | 13,777       |
| 投資活動所得的現金流量         |                     |              |
| 購置物業、廠房及設備項目        | (846)               | (4,536)      |
| 出售物業、廠房及設備項目的所得款項   | 367                 | (1)          |
| 收購物業、廠房及設備的預付款項     | —                   | 1,000        |
| 購買按公平價計入損益的金融資產     | (39,408)            | —            |
| 同一控制下收購附屬公司         | (32)                | —            |
| 購買投資物業              | (146,823)           | —            |
| 出售按公平價計入損益的金融資產所得款項 | 50,991              | —            |
| 投資活動所用的現金流量淨額       | (135,751)           | (3,537)      |
| 融資活動所得的現金流量         |                     |              |
| 發行可換股債券所得款項         | 57,059              | —            |
| 新造借貸                | 220,515             | —            |
| 融資活動所得的現金流量淨額       | 277,574             | —            |
| 現金及現金等價物的增加淨額       | 134,472             | 10,240       |
| 期初現金及現金等價物          | 119,109             | 79,175       |
| 外幣滙率變動影響淨額          | 2,439               | —            |
| 期末現金及現金等價物          | 256,020             | 89,415       |
| 現金及現金等價物分析：         |                     |              |
| 現金及銀行結餘             | 256,020             | 89,415       |

### 1. 公司資料

金誠控股有限公司(「本公司」)為一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址位於Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司的主要營業地點位於香港中環花園道3號冠君大廈28樓2806-2807室。

本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司於截至二零一七年九月三十日止六個月主要從事以下主要活動：

- 提供投資及資產管理服務
- 於中華人民共和國(「中國」)物業投資及開發
- 提供屋宇設備樓宇服務

### 2. 編製基準

截至二零一七年九月三十日止六個月之本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」)頒佈的香港會計準則(「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16所載適用披露規定編製。

編製本簡明綜合財務資料所採納的會計政策及編製基準與編製本集團截至二零一七年三月三十一日止年度的年度財務報表所遵照者一致，惟下列有關採納下文附註3所披露之香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及影響本公司及本集團的可換股債券會計政策除外，並已首次採納本期間的財務資料。

### 3. 會計政策之變動及披露

本集團之未經審核中期簡明綜合財務報表已於報告期間首次採納以下經修訂之香港財務報告準則。

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| 香港會計準則第7號修訂            | 現金流量表：披露計劃                   |
| 香港會計準則第12號修訂           | 所得稅：就未變現虧損確認遞延稅項資產           |
| 二零一四年至二零一六年週期之<br>年度改進 | 有關香港財務報告準則第12號修訂 — 其他實體之權益披露 |

採納該等經修訂香港財務報告準則並無對該等未經審核中期簡明綜合財務資料產生重大財務影響，而該等未經審核中期簡明綜合財務資料之會計政策亦無重大變動。

本集團的未經審核中期簡明綜合財務資料亦已於報告期間首次採納以下會計政策。



## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 3. 會計政策之變動及披露 (續)

#### 可換股債券

可換股債券具有負債特徵之部分，於扣除交易成本後在財務狀況表內確認為負債。於發行可換股債券時，負債部分之公平價乃根據同等不可換股債券之市場利率而釐定，而該數額按攤銷成本基準列作負債，直至債券獲兌換或贖回為止。所得款項餘額於扣除交易成本後，分配至已確認並計入股東權益之換股權。換股權之賬面值不會於往後年度重新計量。交易成本根據工具首次確認時所得款項分配至負債與權益部分之比例，分配至可換股債券之負債與權益部分。

倘可換股債券的換股權呈現嵌入式衍生工具的特徵，則與其負債部分分開入賬。於首次確認時，可換股債券的衍生工具部分按公平價計量，並以衍生財務工具的一部分列示。所得款項超出首次確認為衍生工具部分的任何金額，則確認為負債部分。交易成本根據工具初次確認時所得款項分配至負債與衍生工具部分間之比例，分配至可換股債券負債與衍生工具部分。有關負債部分的交易成本部分於初次確認時確認為負債部分。有關衍生工具部分則即時在損益表內確認。

### 4. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並無於該等未經審核中期簡明綜合財務資料內提前採納下列已頒佈但尚未生效之新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  
香港財務報告準則第4號修訂

以股份支付款項交易之分類及計量<sup>1</sup>

與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用之香港財務報告準則第9號金融工具<sup>1</sup>

香港財務報告準則第9號

金融工具<sup>1</sup>

香港財務報告準則第10號及

投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資<sup>3</sup>

香港會計準則第28號(二零一一年)修訂

香港財務報告準則第15號

客戶合約收益<sup>1</sup>

香港財務報告準則第15號修訂

釐清香港財務報告準則第15號客戶合約收益<sup>1</sup>

香港財務報告準則第16號

租賃<sup>2</sup>

香港會計準則第40號修訂

投資物業轉讓<sup>1</sup>

二零一四年至二零一六年週期之年度改進

多項香港財務報告準則之修訂<sup>4</sup>

香港(國際財務報告詮釋委員會)

外匯交易及墊付代價<sup>1</sup>

— 詮釋第22號

香港(國際財務報告詮釋委員會)

所得稅處理的不確定性<sup>2</sup>

— 詮釋第23號

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期，但可提前採納

<sup>4</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，可予提早應用

本集團正在評估初次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。迄今為止，本集團認為採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。



### 5. 估計

編製本簡明綜合中期財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用以及資產、負債、收入及支出的報告數額。實際結果可能有別於該等估計。

編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層於應用本集團的會計政策時作出的重大判斷及估計不明朗因素的主要來源與本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合財務報表所述者相同。

### 6. 分部資料

出於管理目的，本集團根據其產品和服務來劃分業務單元，並有以下三個報告經營分部：

- 投資及資產管理服務分部 — 於中國提供投資及資產管理服務<sup>#</sup>
- 於中國的物業投資及開發分部<sup>\*</sup>
- 樓宇服務分部 — 於香港提供樓宇服務

管理層會獨立監察本集團經營分部之業績，以作出資源分配之決定及評定其表現。

分部表現乃根據可呈報分部之損益評估，即以經調整稅前損益計量。經調整稅前損益之計量與本集團稅前損益一致，惟自其計量中扣除之利息收入、融資成本及總部及企業開支除外。

<sup>#</sup> 於完成收購杭州金仲興投資管理有限公司全部股權後，於二零一六年十二月開始

<sup>\*</sup> 於完成收購寶明(香港)房地產集團有限公司全部股權後，於二零一七年六月開始

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 6. 分部資料 (續)

#### 分部收益及業績

|                  | 投資及資產管理服務<br>未經審核<br>截至九月三十日止<br>六個月 |              | 物業投資及開發<br>未經審核<br>截至九月三十日止<br>六個月 |              | 樓宇服務<br>未經審核<br>截至九月三十日止<br>六個月 |              | 總計<br>未經審核<br>截至九月三十日止<br>六個月 |              |
|------------------|--------------------------------------|--------------|------------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|
|                  | 二零一七年<br>千港元                         | 二零一六年<br>千港元 | 二零一七年<br>千港元                       | 二零一六年<br>千港元 | 二零一七年<br>千港元                    | 二零一六年<br>千港元 | 二零一七年<br>千港元                  | 二零一六年<br>千港元 |
| 分部收入：            | 30,703                               | —            | —                                  | —            | 418,289                         | 313,130      | 448,992                       | 313,130      |
| 分部業績             | 28,948                               | —            | 22,469                             | —            | 4,886                           | 4,568        | 56,303                        | 4,568        |
| 利息收入             |                                      |              |                                    |              |                                 |              | 158                           | 1,668        |
| 企業及其他未分配開支<br>淨額 |                                      |              |                                    |              |                                 |              | (3,309)                       | (3,160)      |
| 融資成本             |                                      |              |                                    |              |                                 |              | (1,576)                       | —            |
| 除稅前溢利            |                                      |              |                                    |              |                                 |              | 51,576                        | 3,076        |
| 其他分部之披露          |                                      |              |                                    |              |                                 |              |                               |              |
| 資本性開支<br>經營分部    | 43                                   | —            | 147,292                            | —            | 334                             | 4,536        | 147,669                       | 4,536        |
| 投資物業公平價收益        | —                                    | —            | 23,440                             | —            | —                               | —            | 23,440                        | —            |
| 折舊<br>經營分部       | 87                                   | —            | —                                  | —            | 1,775                           | 1,787        | 1,862                         | 1,787        |
| 未分配              |                                      |              |                                    |              |                                 |              | 2                             | 2            |
|                  |                                      |              |                                    |              |                                 |              | 1,864                         | 1,789        |

6. 分部資料 (續)

分部資產及負債

|                  | 投資及資產管理服務<br>未經審核     |                        | 物業投資及開發<br>未經審核       |                        | 樓宇服務<br>未經審核          |                        | 總計<br>未經審核            |                        |
|------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                  | 二零一七年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零一七年<br>三月三十一日<br>千港元 | 二零一七年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零一七年<br>三月三十一日<br>千港元 | 二零一七年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零一七年<br>三月三十一日<br>千港元 | 二零一七年<br>九月三十日<br>千港元 | 二零一七年<br>三月三十一日<br>千港元 |
| 資產               |                       |                        |                       |                        |                       |                        |                       |                        |
| 分部資產             | 56,401                | 37,868                 | 373,541               | —                      | 291,197               | 320,610                | 721,139               | 358,478                |
| 未分配              |                       |                        |                       |                        |                       |                        |                       |                        |
| — 物業、廠房及設備       |                       |                        |                       |                        |                       |                        | 15                    | 17                     |
| — 預付款項、按金及其他應收款項 |                       |                        |                       |                        |                       |                        | 12,638                | 253                    |
| — 可供出售投資         |                       |                        |                       |                        |                       |                        | 51,444                | —                      |
| — 衍生金融工具         |                       |                        |                       |                        |                       |                        | 2,739                 | —                      |
| — 收購聯營公司股權之已付按金  |                       |                        |                       |                        |                       |                        | —                     | 50,509                 |
| — 現金及銀行結餘        |                       |                        |                       |                        |                       |                        | 23,853                | 36,004                 |
| 資產總值             |                       |                        |                       |                        |                       |                        | 811,828               | 445,261                |
| 負債               |                       |                        |                       |                        |                       |                        |                       |                        |
| 分部負債             | 54,311                | 15,986                 | 172,361               | —                      | 227,598               | 171,281                | 454,270               | 187,267                |
| 未分配              |                       |                        |                       |                        |                       |                        |                       |                        |
| — 其他應付款項及應計款項    |                       |                        |                       |                        |                       |                        | 2,002                 | 1,738                  |
| — 計息借貸           |                       |                        |                       |                        |                       |                        | 58,653                | —                      |
| 負債總額             |                       |                        |                       |                        |                       |                        | 514,925               | 189,005                |

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 6. 分部資料 (續)

#### 地區資料

#### (a) 來自外部客戶收入

|      | 未經審核<br>截至九月三十日止六個月 |              |
|------|---------------------|--------------|
|      | 二零一七年<br>千港元        | 二零一六年<br>千港元 |
| 香港   | 418,289             | 313,130      |
| 中國內地 | 30,703              | —            |
|      | 448,992             | 313,130      |

收入資料乃基於客戶所在地點。

#### (b) 非流動資產

|     | 未經審核<br>二零一七年<br>九月三十日<br>千港元 | 經審核<br>二零一七年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|-----|-------------------------------|-------------------------------|
| 香港  | 70,823                        | 72,502                        |
| 中國  | 170,731                       | —                             |
| 柬埔寨 | —                             | 50,509                        |
|     | 241,554                       | 123,011                       |

非流動資產資料乃基於該等資產之位置，且不包括金融工具及遞延稅項資產。

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 7. 收入、其他收入及收益

收入、其他收入及收益的分析如下：

|                          | 未經審核<br>截至九月三十日止六個月 |              |
|--------------------------|---------------------|--------------|
|                          | 二零一七年<br>千港元        | 二零一六年<br>千港元 |
| <b>收入</b>                |                     |              |
| 合約收入                     | 418,289             | 313,130      |
| 投資及資產管理費收入               | 30,703              | —            |
|                          | 448,992             | 313,130      |
| <b>其他收入及收益</b>           |                     |              |
| 利息收入                     | 158                 | 1,668        |
| 管理費收入                    | 1,028               | 804          |
| 租金收入總額                   | 108                 | 108          |
| 重估衍生金融工具的公平價收益           | 1,369               | —            |
| 按公平價計入損益之金融資產公平價收益(附註17) | 627                 | —            |
| 撇銷其他應付款項的收益              | 342                 | —            |
| 出售股權投資的收益                | 228                 | —            |
| 出售物業、廠房及設備項目的收益          | 187                 | 1            |
| 雜項收入                     | 61                  | 7            |
|                          | 4,108               | 2,588        |

### 8. 融資成本

|                 | 未經審核<br>截至九月三十日止六個月 |              |
|-----------------|---------------------|--------------|
|                 | 二零一七年<br>千港元        | 二零一六年<br>千港元 |
| 可換股債券估算利息(附註16) | 847                 | —            |
| 借貸利息            | 729                 | —            |
|                 | 1,576               | —            |

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 9. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除下列項目：

|                 | 未經審核<br>截至九月三十日止六個月 |              |
|-----------------|---------------------|--------------|
|                 | 二零一七年<br>千港元        | 二零一六年<br>千港元 |
| 合約成本            | 404,451             | 297,382      |
| 提供管理服務成本        | 2,139               | —            |
| 折舊              | 1,864               | 1,789        |
| 僱員福利開支(不包括董事薪酬) | 26,700              | 22,271       |
| 董事薪酬            | 894                 | 513          |
| 滙兌虧損，淨額         | 766                 | —            |

### 10. 所得稅

香港利得稅乃根據報告期間在香港產生的估計應課稅溢利按16.5%(截至二零一六年九月三十日止六個月：16.5%)的稅率計提撥備。其他地方的應繳利得稅已按本集團營運業務所在國家之現行稅率計算。

|             | 未經審核<br>截至九月三十日止六個月 |              |
|-------------|---------------------|--------------|
|             | 二零一七年<br>千港元        | 二零一六年<br>千港元 |
| 當期 — 香港期內支出 | 726                 | 1,320        |
| 當期 — 中國期內支出 | 3,798               | —            |
| 遞延          | 5,860               | —            |
| 期內稅項支出總額    | 10,384              | 1,320        |

### 11. 股息

董事會不建議派付截至二零一七年九月三十日止六個月之任何股息(截至二零一六年九月三十日止六個月：無)。

## 12. 母公司權益持有人應佔每股盈利

報告期間每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔綜合溢利及報告期間已發行4,000,000,000股普通股(截至二零一六年九月三十日止六個月：4,000,000,000股(經重列))之加權平均數計算，乃經調整以反映截至二零一七年三月三十一日止年度的股份拆細。

|                             | 未經審核<br>截至九月三十日止六個月 |              |
|-----------------------------|---------------------|--------------|
|                             | 二零一七年<br>千港元        | 二零一六年<br>千港元 |
| <b>盈利</b>                   |                     |              |
| 用以計算每股基本盈利的母公司普通股股權持有人應佔溢利： | <b>41,192</b>       | 1,756        |
| 加：可換股債券估算利息，已扣稅             | <b>707</b>          | —            |
| 減：可換股債券之衍生金融工具部分重新估值的公平價收益  | <b>(1,369)</b>      | —            |
| 用以計算每股攤薄盈利的母公司普通股股權持有人應佔溢利： | <b>40,530</b>       | 1,756        |

|                          | 股份數目<br>未經審核<br>截至九月三十日止六個月 |                |
|--------------------------|-----------------------------|----------------|
|                          | 二零一七年                       | 二零一六年<br>(經重列) |
| 用以計算每股基本盈利之期內已發行普通股加權平均數 | <b>4,000,000,000</b>        | 4,000,000,000  |
| 攤薄影響<br>可換股債券            | <b>22,971,338</b>           | —              |
| 用以計算每股攤薄盈利之期內已發行股份加權平均數  | <b>4,022,971,338</b>        | 4,000,000,000  |



## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 13. 添置物業、廠房及設備以及投資物業

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團分別耗資約846,000港元及146,823,000港元(截至二零一六年九月三十日止六個月：約4,536,000港元及零港元)分別添置物業、廠房及設備項目以及投資物業。

### 14. 可供出售投資

|              | 未經審核<br>二零一七年<br>九月三十日<br>千港元 | 經審核<br>二零一七年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|--------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 非上市股權投資，按公平價 | 51,444                        | —                             |

上述投資為於柬埔寨一間非上市公司的股權投資。

### 15. 應收賬款

|         | 未經審核<br>二零一七年<br>九月三十日<br>千港元 | 經審核<br>二零一七年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|---------|-------------------------------|-------------------------------|
| 應收第三方款項 | 158,779                       | 136,380                       |

應收賬款主要指合約工程應收款項。合約工程應收款項的支付條款於有關合約中訂明，應收款項一般於客戶從其項目僱主收到中期款項後30日內到期結付。

於二零一七年九月三十日，應收賬款中包含的應收保固金為50,453,000港元(二零一七年三月三十一日：35,752,000港元)，還款期介乎一至三年。整筆金額預計於報告期間後十二個月後收回。

15. 應收賬款 (續)

個別或整體上並不視為已減值的應收賬款賬齡分析如下：

|           | 未經審核<br>二零一七年<br>九月三十日<br>千港元 | 經審核<br>二零一七年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|-----------|-------------------------------|-------------------------------|
| 逾期但並無減值：  |                               |                               |
| 逾期一至三個月   | —                             | 952                           |
| 逾期四至六個月   | —                             | —                             |
| 逾期超過六個月   | 1,481                         | 1,233                         |
|           | 1,481                         | 2,185                         |
| 既無逾期亦無減值： | 157,298                       | 134,195                       |
|           | 158,779                       | 136,380                       |

逾期但並無減值的應收賬款乃與若干獨立客戶有關，彼等與本集團的交易記錄良好。根據以往經驗，董事認為毋須就該等結餘作出減值撥備，因為其信貸質素並無重大改變且仍然認為可全數收回有關結餘。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用提升物。

既無逾期亦無減值的應收賬款乃與若干獨立客戶有關，彼等近期並無欠繳記錄。

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 16. 可換股債券

於二零一七年六月十二日(「發行日期」)，本公司發行本金額7,330,000美元之可換股債券(「可換股債券」)，以年利率6%計息，須於每個十二月十二日及六月十二日支付前半年利息。可換股債券自發行日期起計滿24個月當日到期(「到期日」)，債券持有人可選擇按每股1.5港元之初步換股價，自發行日期起計一年後直至緊接到期日前10個營業日止隨時將可換股債券兌換為本公司普通股。本公司可按可換股債券100%的尚未償還本金額加應計及未付利息於發行日期起計六個月後但於到期日前隨時贖回可換股債券。

可換股債券分兩個部分：負債部分及衍生金融工具部分。負債部分利用實際利率法以攤銷成本列賬。衍生金融工具部分使用二項期權定價模型法按公平價計算，公平價的任何變動於損益中確認。

發行可換股債券收到的所得款項淨額已分為負債及衍生金融工具部分，其變動如下：

|                   | 負債部分<br>千港元 | 衍生金融<br>資產部分<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|-------------------|-------------|---------------------|-----------|
| 於發行日期             | 58,419      | (1,360)             | 57,059    |
| 估算利息              | 847         | —                   | 847       |
| 應付利息              | (1,047)     | —                   | (1,047)   |
| 公平價收益             | —           | (1,369)             | (1,369)   |
| 匯兌調整              | 434         | (10)                | 424       |
| 於二零一七年九月三十日(未經審核) | 58,653      | (2,739)             | 55,914    |

17. 按公平價計入損益之金融資產

|              | 未經審核<br>二零一七年<br>九月三十日<br>千港元 | 經審核<br>二零一七年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|--------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 上市股權投資，按公平價  | 9,222                         | —                             |
| 非上市股權投資，按公平價 | —                             | 20,213                        |
|              | 9,222                         | 20,213                        |

18. 應付賬款及票據

|      | 未經審核<br>二零一七年<br>九月三十日<br>千港元 | 經審核<br>二零一七年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|------|-------------------------------|-------------------------------|
| 應付賬款 | 57,617                        | 41,597                        |
| 應付票據 | —                             | 12,100                        |
|      | 57,617                        | 53,697                        |

於報告日期末按發票日期劃分的應付賬款及票據賬齡分析如下：

|        | 未經審核<br>二零一七年<br>九月三十日<br>千港元 | 經審核<br>二零一七年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|--------|-------------------------------|-------------------------------|
| 即期至三個月 | 56,542                        | 53,697                        |
| 超過三個月  | 1,075                         | —                             |
|        | 57,617                        | 53,697                        |

於二零一七年九月三十日，應付賬款中包含的應付保固金為43,893,000港元(二零一七年三月三十一日：25,838,000港元)，一般於兩至三年的期限內結付。

於二零一七年九月三十日，計入應付賬款應付同系附屬公司款項為1,198,000港元(二零一七年三月三十一日：無)。

應付賬款為免息，一般於三個月內結付。支付條款於有關合約中訂明。

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 19. 計息借貸

|               | 未經審核<br>二零一七年<br>九月三十日<br>千港元 | 經審核<br>二零一七年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|---------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>即期</b>     |                               |                               |
| 一名第三方貸款(附註a)  | 90,000                        | —                             |
| <b>非即期</b>    |                               |                               |
| 一名關連人士貸款(附註b) | 130,515                       | —                             |
|               | 220,515                       | —                             |
| 按以下分析：        |                               |                               |
| 一年內或按要求償還     | 90,000                        | —                             |
| 第二年償還         | 130,515                       | —                             |
|               | 220,515                       | —                             |

附註a：結餘為以若干物業、廠房及設備及本集團的投資物業作抵押，由本公司擔保及附帶合約年利率3.88889%。

附註b：結餘為無抵押、無擔保及附帶合約年利率6%。

### 20. 本公司股本 股份

|                                 | 未經審核<br>二零一七年<br>九月三十日<br>千港元 | 經審核<br>二零一七年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 法定：                             |                               |                               |
| 100,000,000,000股每股面值0.001港元的普通股 | 100,000                       | 100,000                       |
| 已發行及繳足：                         |                               |                               |
| 4,000,000,000股每股面值0.001港元的普通股   | 4,000                         | 4,000                         |

## 21. 關連人士交易

於本期間內，董事認為本集團的關連人士包括下列公司：

### 關連人士名稱

### 與本集團的關係

裕宏興有限公司(「裕宏興」) 由本公司前主要股東馮志榮先生所控制的實體  
浙江金觀誠基金銷售有限公司(「金觀誠」) 由韋杰先生所控制的實體

(a) 於本期間內，本集團曾與以下關連人士進行交易：

|             | 未經審核<br>截至九月三十日止六個月 |              |
|-------------|---------------------|--------------|
|             | 二零一七年<br>千港元        | 二零一六年<br>千港元 |
| 向裕宏興支付的差旅開支 | —                   | 18           |
| 金觀誠提供的服務的成本 | 1,174               | —            |

有關交易乃按有關各方互相協定的條款及條件進行。

(b) 與關連人士的未清償結餘

除簡明綜合中期財務資料其他部分所披露的與關連人士的結餘外，本集團於各報告期間結束時與關連人士概無未清償結餘。

(c) 本集團主要管理人員的酬金：

|                | 未經審核<br>截至九月三十日止六個月 |              |
|----------------|---------------------|--------------|
|                | 二零一七年<br>千港元        | 二零一六年<br>千港元 |
| 短期僱員福利         | 894                 | 7,877        |
| 退休金計劃供款        | —                   | 27           |
| 支付予主要管理人員的酬金總額 | 894                 | 7,904        |

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 22. 共同控制下的業務合併

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團已自浙江金誠資產管理有限公司(由本公司控股股東韋先生實益擁有)收購新余觀悅投資管理有限公司(「新余觀悅」)100%的股權。由於本集團及新余觀悅於收購事項前後由韋先生控制，收購新余觀悅已使用權益合併法入賬列為共同控制下的業務合併。

於收購日期透過報告期間內共同控制下的業務合併已收購附屬公司之資產及負債的賬面值如下：

|                 | 千港元      |
|-----------------|----------|
| 現金及銀行結餘         | 548      |
| 應收賬款            | 277      |
| 預付款項及其他應收款項     | 30,513   |
| 其他應付款項及應計費用     | (1,117)  |
| 應付賬款            | (16,977) |
| 預收款項            | (607)    |
| 應付稅項            | (15,788) |
| 按公平價計值可識別負債淨值總額 | (3,151)  |
| 匯兌儲備            | 129      |
|                 | (3,022)  |
| 合併儲備            | 3,602    |
| 以現金結算           | 580      |

有關收購附屬公司現金流分析如下：

|                               | 千港元   |
|-------------------------------|-------|
| 現金代價                          | (580) |
| 已收購現金及銀行結餘                    | 548   |
| 現金及現金等價物(包括來自投資業務之現金流)之現金流出淨額 | (32)  |

自收購以來，新余觀悅向本集團收益供款1,072,000港元及向截至二零一七年九月三十日止六個月綜合溢利供款539,000港元。

倘合併於期內進行，本集團之收益及本集團於報告期間之溢利將分別為456,674,000港元及35,494,000港元。

## 23. 或然負債

在本集團屋宇設備工程服務業務的日常過程中，本集團或分包商的僱員因受僱所引致及在受僱期間發生的意外導致人身傷害而向本集團提出若干索賠。董事認為，有關索賠屬於保險的承保範圍，不會對本集團的財務狀況或業績及經營構成任何重大不利影響。

本集團一般銀行融資總金額為30,000,000港元(二零一七年三月三十一日：40,000,000港元)，且概無於報告期末使用，由以下作抵押：

- (i) 本集團賬面值為12,508,000港元及8,300,000港元(二零一七年三月三十一日：37,606,000港元及8,300,000港元)的若干物業、廠房及設備以及一項投資物業的法定抵押；及
- (ii) 賬面值為6,539,000港元(二零一七年三月三十一日：6,465,000港元)的人壽保險產品的已抵押按金。

於二零一七年九月三十日，本集團擁有銀行為若干合約客戶發出的履約保證約36,683,000港元(二零一七年三月三十一日：35,465,000港元)。

## 24. 資本承擔

|                      | 未經審核<br>二零一七年<br>九月三十日<br>千港元 | 經審核<br>二零一七年<br>三月三十一日<br>千港元 |
|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 已訂約但未撥備：<br>於投資基金之投資 | —                             | 225,840                       |

## 25. 公平價及金融工具的公平價級別

本集團金融工具的賬面值及公平價與公平價合理相若。

人壽保險產品已抵押按金非即期部分的公平價歸入公平價等級的第3級，並按現時適用於信貸風險及餘下年期相若的工具的比率貼現預期未來現金流計算。

管理層已評估按金、應收賬款及其他應收款項、應收關連人士款項、現金及銀行結餘、應付賬款及其他應付款項、合約工程的應計成本及計息銀行借貸的即期部分的公平價，認為與其賬面值相若，此乃主要由於該等工具的到期期限較短。

按公平價計入損益之金融資產的公平價乃根據重大可觀察元素(包括一項上市證券的市場價格)釐定。

於本期間內，第1級及第2級公平價計量之間概無轉移，亦無金融資產及金融負債轉入或轉出第3級的情況。



## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 26. 報告期間結束後事項

於二零一七年十一月二日，岳陽寶明置業發展有限公司(「岳陽寶明」)(本公司的間接附屬公司)於岳陽市國土資源局君山區分局(「賣方」)舉行的土地使用權公開拍賣中以總代價人民幣1.58億元，成功投得土地(「該土地」)的土地使用權。該土地位於中國湖南省岳陽市，總淨土地面積約138,648平方米。該土地部分被指定作住宅用途(普通商品住房)，部分則作商業用途(住宿及餐飲)，住宅用途的年期為70年，商業用途的年期為40年。

於二零一七年十一月十四日，岳陽寶明經已與賣方就該土地簽立土地使用權出讓合同。

岳陽寶明已於二零一七年十月二十七日支付一筆人民幣1.099億元的按金。岳陽寶明於二零一七年十一月十七日結付餘額人民幣4,810萬元。

### 27. 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於二零一七年十一月二十七日獲董事會批准及授權刊發。

### 業務回顧

#### 概況

本集團的主要業務為提供投資及資產管理服務及提供屋宇設備工程服務。自二零一七年下半年以來，本集團已取得中國數幅土地的土地使用權，因為其擬拓展其業務投資組合至物業投資及發展，並主要集中開發中國的特色小鎮。

#### 提供投資及資產管理服務

誠如本公司日期為二零一六年十月十六日、二零一六年十月十八日、二零一七年一月十一日及二零一七年六月十三日的公告以及日期為二零一六年十一月十八日及二零一七年八月十日的通函所述，本集團已透過附屬公司（從事投資管理及諮詢業務（證券及期貨除外）及持有基金管理業務所需牌照）擴充其業務組合從而進軍及投資政府相關合作公私合營項目（「PPP」）的資產管理領域。於二零一七年九月三十日，本集團已設立24隻私募股權基金（「基金」，其主要目標為投資地方政府合作的基建項目）。於二零一七年九月三十日，預計基金之目標規模總額約為人民幣198億，而管理項下的資產總值約為人民幣76億元。於二零一七年十月三十一日，預計基金之目標規模總額約為人民幣206億元，管理的資產總值約為人民幣86億元。

#### 提供物業投資及開發

誠如本公司日期為二零一七年七月十九日、二零一七年八月十日、二零一七年八月十七日、二零一七年九月六日、二零一七年九月七日、二零一七年九月二十七日、二零一七年十月三日、二零一七年十月九日、二零一七年十月二十七日、二零一七年十月三十日、二零一七年十月三十一日及二零一七年十一月十七日的公告以及日期為二零一七年十一月二十日的通函所述，除拓展業務進軍投資及資產管理業務外，本集團擬進一步拓展其業務投資組合至物業投資及發展，並主要集中開發中國的特色小鎮。

本公司間接全資附屬公司寶明地產（蘇州）有限公司為本集團之投資工具，以進一步拓展於中國特色小鎮的物業投資及開發業務。董事會認為，此舉將為本集團實現可持續長期發展的契機。

於二零一七年九月三十日，本集團已收購江蘇省高郵市及浙江省寧波市象山縣三幅土地的土地使用權。本集團初步計劃於二零一七年第四季開始發展已收購土地。本公司認為，收購該等地塊符合本集團拓展其業務至物業投資及發展的業務策略，因而能受惠於中國當地經濟的快速增長。

為持續向股東帶來價值，本集團將參與更多中國地方政府機構舉行的土地拍賣，不斷尋找機會鞏固中國物業投資及開發業務。本公司對房地產業的長期前景仍然樂觀，並將嘗試加快發展已收購地塊，實現該等地塊的盈利潛力。

## 管理層討論及分析 (續)

### 提供屋宇設備工程服務

本集團承接的工程項目主要涉及(i)電力安裝工程；(ii)空調安裝工程；及(iii)消防安裝工程。本集團承接的工程項目主要涵蓋公營及私營的樓宇相關項目，包括(i)新樓宇發展；及(ii)現有樓宇翻新。本集團的所有合約收入均來自香港。

於二零一七年九月三十日，本集團擁有54項一次性在建及定期持續項目，涉及估計未付合約總額及工程訂單價值約560,400,000港元。本集團的屋宇設備工程服務業務由營運附屬公司馮氏機電承造，而該公司乃於香港公營及私營類別工程的多項建造工程的屋宇設備工程專家。

### 財務回顧

#### 收入

本集團於報告期間之收入約為449,000,000港元，較去年同期的收入約313,100,000港元增加約43%。增加主要由於以下各項的共同影響所致：

- (i) 於二零一六年十二月開始於中國提供投資及資產管理服務，產生收入約30,700,000港元；及
- (ii) 於報告期間已取得重大進展的一個一次性私營項目確認收入增加約117,100,000港元，而於去年同期，由於該等項目處於初始階段，故僅確認收入約500,000港元。

#### 毛利率

於報告期間，本集團錄得毛利約42,400,000港元。毛利率由截至二零一六年九月三十日止六個月的約5.0%上升至報告期間約9.4%。上升主要由於報告期間投資及資產管理業務擴展所致。

#### 投資物業公平價收益

於報告期間，本集團錄得投資物業公平價收益約23,400,000港元，而去年同期則為零。此乃由於新收購投資物業的公平價收益所致。

#### 其他收入及收益

其他收入及收益由去年同期的約2,600,000港元增加至報告期間的約4,100,000港元，增加約58.7%。增加主要由於重估衍生金融工具價值約1,400,000港元的公平價收益。

#### 行政成本

本集團於截至二零一七年九月三十日止六個月的行政成本約為16,800,000港元，較去年同期的約15,300,000港元增加10.1%。增加主要由於報告期間拓展物業開發業務所致。

### 除稅後純利

於報告期間，本集團錄得純利約41,200,000港元，較去年同期的純利約1,800,000港元增加約39,400,000港元。這主要由於資產管理分部的基金規模增長、開發中投資物業公平價收益及毛利率上升所致。

### 流動資金及財務資源

本集團主要透過股東注資、銀行借貸、經營活動之現金流入以及本公司股份於二零一四年十月十六日於聯交所主板上市(「上市」)收取之所得款項撥付流動資金及資本需要。

於二零一七年九月三十日，本集團尚未動用的銀行融資合共約為30,000,000港元(二零一七年三月三十一日：40,000,000港元)。銀行融資由以下各項作抵押(i)本集團賬面值約12,500,000港元及8,300,000港元的若干物業、廠房及設備以及投資物業之法定抵押；及(ii)賬面值約6,500,000港元的已抵押人壽保險產品存款。

於二零一七年九月三十日，本集團之計息借貸包括(i)一間同系附屬公司貸款約130,000,000港元(二零一七年三月三十一日：無)，按年利率6%計息，須於三年內償還；(ii)一名第三方貸款90,000,000港元(二零一七年三月三十一日：無)，按年利率約3.9%計息，須於一年內償還；及(iii)向一名第三方發行無抵押及無擔保可換股債券，本金額約為58,500,000港元(二零一七年三月三十一日：無)，按年利率6%計息，須於兩年內贖回。

資產負債比率根據計息借貸總額除以總權益計算。於二零一七年九月三十日的資產負債比率為94.0%(二零一七年三月三十一日：0%)。

截至二零一七年九月三十日，本集團的現金及現金等價物約為256,000,000港元，較截至二零一七年三月三十一日的約119,100,000港元增加114.9%。於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日，本集團擁有賬面值分別為約6,500,000港元及6,400,000港元的已抵押人壽保險產品存款。於報告期間的現金及現金等價物增加主要是由於以下各項的共同影響所致：(i)經營活動產生現金流出淨額約7,400,000港元；(ii)發行可換股債券所得款項約57,100,000港元；(iii)借貸所得款項約220,500,000港元；(iv)就收購開發中投資物業付款約146,800,000港元；(v)出售金融資產的銷售所得款項約51,000,000港元；及(vi)收購金融資產付款39,400,000港元。於二零一七年九月三十日，本集團的現金及現金等價物主要以人民幣及港元持有。

### 資本開支

於報告期間，本集團分別購買物業、廠房及設備以及開發中投資物業約900,000港元及146,800,000港元(截至二零一六年九月三十日止六個月：分別約4,500,000港元及零港元)。

## 管理層討論及分析 (續)

### 前景

根據香港二零一七年至二零一八年財政預算，香港政府將為基本建設工程撥款約8,680,000,000港元。由於多個項目處於建設高峰期，預期基建工程年度開支於未來數年將維持較高水平。

此外，香港樓宇服務行業正朝著為建築物設計及安裝更複雜及更具能源效益的系統的方向發展。公眾對能源效益、室內空氣質素及可持續性的意識日漸提高，致使樓宇服務行業的承建商需要建造更佳的暖氣、通風及空調系統。因此，智能大廈屋宇設備工程的設計及安裝工序亦更為複雜。

鑒於上述基本建設工程的公共開支增加及市場發展，本公司董事（「董事」）認為，私營及公營樓宇服務業務未來將會湧現更多發展機遇。

中國政府自二零一三年起通過頒佈一系列政策，如《國務院關於創新重點領域投融資機制鼓勵社會投資的指導意見》（國發[2014]60號）、《中共中央國務院關於深化投融資體制改革的意見》（中發[2016]18號）及《傳統基礎設施領域實施政府和社會資本合作項目工作導則》（發改投資[2016]2231號）以PPP模式大力推進地方基礎設施項目的實施。除頒佈有利的政策外，中國政府亦於近年增加基礎設施項目的數量。於二零一四年年底，中國財政部（「財政部」）公佈第一批PPP示範項目，當中包括合共30個項目，總投資價值約為人民幣1,800億元。於二零一五年九月，財政部公佈第二批PPP示範項目，當中包括合共206個項目，總投資價值約為人民幣6,590億元。於二零一六年十月，財政部公佈第三批PPP示範項目，包括合共516個項目，總投資價值約為人民幣11,708億元。第三批的項目數量及總投資價值遠高於第一批及第二批的項目數量及總投資價值。鑒於上述行業前景／市場趨勢，董事會認為其投資及資產管理業務的未來前景廣闊。

中國政府亦高度重視特色小鎮和小城鎮建設，自二零一六年二月開始，當局積極推進特色小鎮和小城鎮建設。將特色小（城）鎮建設列入國家「十三五」規劃《綱要》和二零一六年推進新型城鎮化工作重點任務、印發實施《關於加快美麗特色小（城）鎮建設的指導意見》，明確特色小（城）鎮概念內涵、建設原則和發展路徑，促進各地特色小（城）鎮建設沿著正確軌道進行。國家同時頒佈了一些促進中國特色小鎮發展的有利政策。特別是根據國務院於二零一六年二月印發《關於深入推進新型城鎮化建設的若干意見》（國發[2016]8號），積極推進加快培育特色小鎮，結合休閒旅遊、貿易、風俗文化遺產、科技和先進製造業的獨特城鎮發展，加快推進農業現代化和新型城鎮化發展。

此外，根據於二零一六年七月，中國發改委印發的《關於開展特色小鎮培育工作的通知》(建村2016(147號))，當中訂立到二零二零年全國將完成發展約1,000個特色小鎮的目標。此外，許多省級政府已實施具體政策，向建設特色小鎮的發展商提供補貼、財務和信貸支援等福利政策。

二零一七年國務院批復同意的《加快推進新型城鎮化建設行動方案》確立了促進了新型城鎮化的步伐，促進農業轉移人口市民化，積極培育發展城市群和新生中小城市，強化基礎設施和公共服務共建共享，以提高三四線城市教育、醫療等公共服務水平。除此之外，提升城市功能和宜居水平亦是方案中的重點，例如：加快綠色城市建設。推進城市生態修復和綠色建築、綠色能源的應用。以及加快新型智慧城市建設，開展新型智慧城市試點示範，出台分享經濟發展指南。

鑒於上述中國政府利好政策以及董事會及母公司若干成員所擁有中國物業投資及開發之能力及經驗，董事相信本集團將業務擴大至物業投資及開發業務為本集團實現可持續長期增長的良機。

### 外幣風險

外幣風險指公平價或財務工具未來現金流量因匯率變動而波動之風險。

本集團的樓宇服務業務位於香港，並以港元交易及結算，而本集團的投資及資產管理服務業務位於中國，並以人民幣(「人民幣」)交易及結算。因此，董事認為本集團的外幣風險並不重大。因此，於報告期間，本集團並無外匯對沖政策，亦並無就對沖採用任何財務工具。

### 附屬公司及聯營公司之重大收購及出售事項

本集團於報告期間並無附屬公司及聯營公司的重大收購及出售事項。

### 資產抵押

於二零一七年九月三十日，本集團的銀行融資約為30,000,000港元(二零一七年三月三十一日：40,000,000港元)，以下列各項作抵押(i)本集團賬面值約12,500,000港元及8,300,000港元(二零一七年三月三十一日：37,600,000港元及8,300,000港元)的若干物業、廠房及設備以及投資物業之法定抵押；及(ii)賬面值約6,500,000港元(二零一七年三月三十一日：6,400,000港元)的已抵押人壽保險產品存款。

### 重大投資

於本期間，本公司並無持有任何重大投資。

## 管理層討論及分析 (續)

### 重大投資或資本資產之未來計劃

為拓展本集團於物業投資及開發領域(主要集中於開發中國獨有新城鎮)，本集團將進一步投資於開發本集團收購的地塊，並將參與更多位於符合本集團物業投資及開發策略的地塊土地使用權拍賣。

### 員工及薪酬政策

截至二零一七年九月三十日，本集團聘用55名員工。本集團不時檢討員工薪酬，並通常根據員工表現、工作經驗及現行市況每年作出薪資調整。員工福利包括強制性公積金及培訓計劃。本公司於二零一四年九月二十二日採納一項購股權計劃，據此本公司可向包括員工及董事在內的特定參與人士授出購股權，以作為彼等對本集團作出的貢獻的獎勵或報酬。於二零一七年九月三十日，購股權計劃已授出5,000,000份購股權。

於報告期間，本集團產生之總薪酬成本約為27,600,000港元(截至二零一六年九月三十日止六個月：約22,800,000港元)。

## 購股權計劃

根據本公司於二零一四年九月二十二日採納的購股權計劃（「該計劃」），本公司可向董事會全權酌情認為已對或將對本集團作出貢獻的本集團任何成員公司的董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）及全職僱員及本集團任何成員公司的任何顧問、諮詢顧問、承包商、分包商、供應商、代理、客戶、業務夥伴、合資企業業務夥伴、服務供應商授出可認購本公司股份的購股權，承授人須就所授出的每份購股權支付1.00港元，並須於授出日期起計14日內接納所授出的購股權。

股份的認購價不得低於下列各項的較高者：(i)聯交所每日報價表所列本公司股份於授出購股權日期的收市價；(ii)聯交所每日報價表所列本公司股份於緊接授出購股權日期前五個交易日的平均收市價；及(iii)本公司股份於授出購股權日期的面值。已授出的購股權可於授出日期起計不超過10年期間內隨時行使，惟須受該計劃所載提早終止條文所規限。因行使根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的所有發行在外購股權而可予發行的股份數目，最高不得超出本公司不時已發行股份數目的30%。因行使根據該計劃及任何其他計劃將予授出的所有購股權而可予發行的股份總數，合共不得超出本公司股份開始在聯交所買賣當日本公司已發行股份數目的10%。因行使於截至授出日期止任何12個月期間內向每位參與者授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）而已發行及將予發行的股份總數不得超出本公司當時已發行股份數目的1%。

於二零一七年二月十七日已授出5,000,000份購股權，以下為根據該計劃已授出但於二零一七年九月三十日尚未行使之購股權詳情：

| 受讓人  | 授出日期       | 於二零一七年<br>四月一日<br>尚未行使<br>之購股權數目 | 行使價<br>港元* | 於購股權<br>授出日期<br>本公司<br>股份價格<br>港元** | 截至二零一七年<br>九月三十日<br>止六個月已授出／<br>註銷／失效／<br>行使之購股權數目 | 於二零一七年<br>九月三十日<br>尚未行使之<br>購股權數目 | 行使期                       |
|------|------------|----------------------------------|------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| 執行董事 |            |                                  |            |                                     |                                                    |                                   |                           |
| 韋杰   | 二零一七年二月十七日 | 2,500,000                        | 2.0        | 1.29                                | —                                                  | 2,500,000                         | 二零一七年二月十七日至<br>二零二七年二月十六日 |
| 徐黎雲  | 二零一七年二月十七日 | 2,500,000                        | 2.0        | 1.29                                | —                                                  | 2,500,000                         | 二零一七年二月十七日至<br>二零二七年二月十六日 |
| 總計   |            | 5,000,000                        |            |                                     | —                                                  | 5,000,000                         |                           |

\* 倘股權或紅股發行發生變動或本公司股本發生其他類似變動，行使價可予調整。

\*\* 於授出購股權日期披露之本公司股份價格為緊接購股權授出日期前之交易日股份於聯交所之收市價。



## 其他資料 (續)

### 董事及最高行政人員於股份的權益

於二零一七年九月三十日，董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8條須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據有關證券及期貨條文擁有或被視為擁有的權益及淡倉），或須記入根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊的權益及淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於本公司／相聯法團股份的好倉

| 董事    | 法團名稱 | 身份及權益性質 | 所持普通股數目        | 本公司每股<br>面值0.001港元之<br>相關普通數目<br>(購股權**) | 總計            | 佔已發行股本<br>的概約百分比 |
|-------|------|---------|----------------|------------------------------------------|---------------|------------------|
| 韋杰先生  | 本公司  | 受控法團權益  | 3,000,000,000* | 2,500,000                                | 3,002,500,000 | 75.06%***        |
| 徐黎云女士 | 本公司  | 直接實益權益  | 0              | 2,500,000                                | 2,500,000     | 0.06%            |

\* 3,000,000,000股普通股中，金誠(香港)資產管理有限公司(由浙江金誠資產管理有限公司全資擁有)持有2,200,000,000股普通股。浙江金誠資產管理有限公司由寧波和澤潤實業投資有限公司全資擁有，而新余金誠實業集團有限公司(前稱寧波和澤潤實業投資有限公司)由韋杰先生持有95.78%。餘下800,000,000股普通股由金誠財富(控股)集團有限公司(其由Hengyuan Holdings Group Co. Ltd擁有45.51%)持有。Hengyuan Holdings Group Co. Ltd由韋杰先生全資擁有。因此，韋杰先生被視為擁有3,000,000,000股普通股權益。

\*\* 購股權已於二零一七年二月十七日根據該計劃授出。購股權可自授出日期起至二零二七年二月十六日根據該計劃之規則按每股份2.0港元之初步行使價認購本公司每股面值0.001港元之普通股。於報告期內，概無董事行使任何購股權。

\*\*\* 根據授出購股權之條件，概無購股權可因韋杰先生及其聯繫人(定義見上市規則)合共持有的本公司股份可能引致本公司未能維持上市規則所規定的最低公眾持股量而行使。

除上文所披露者外，於二零一七年九月三十日，本公司董事或最高行政人員或其任何配偶或未滿十八歲子女概無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)的股份或相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8條須知令本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據有關證券及期貨條文擁有或被視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條的規定須記入該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 主要股東於股份的權益

於二零一七年九月三十日，據董事所深知，個人(本公司董事或最高行政人員除外)或公司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條條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須記入根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益及淡倉如下：

## 於本公司股份的好倉

| 股東名稱／姓名                                | 身份及權益性質 | 所持普通股數目       | 佔已發行股本的百分比 |
|----------------------------------------|---------|---------------|------------|
| 金誠(香港)資產管理有限公司                         | 實益擁有人   | 2,200,000,000 | 55%        |
| 金誠實業集團有限公司(附註1)                        | 受控法團權益  | 2,200,000,000 | 55%        |
| 浙江金誠資產管理有限公司(附註1)                      | 受控法團權益  | 2,200,000,000 | 55%        |
| 新余金誠實業集團有限公司(前稱寧波和澤潤實業投資有限公司)(附註2)     | 受控法團權益  | 2,200,000,000 | 55%        |
| 金誠財富(控股)集團有限公司                         | 實益擁有人   | 800,000,000   | 20%        |
| Hengyuan Holdings Group Co., Ltd.(附註3) | 受控法團權益  | 800,000,000   | 20%        |

附註：

1. 金誠(香港)資產管理有限公司由金誠實業集團有限公司全資擁有。金誠實業集團有限公司由浙江金誠資產管理有限公司全資擁有。浙江金誠資產管理有限公司由新余金誠實業集團有限公司(前稱寧波和澤潤實業投資有限公司)全資擁有。於本報告日期，(i)董事韋杰先生為金誠(香港)資產管理有限公司及金誠實業集團有限公司之董事；及(ii)董事徐黎雲女士為浙江金誠資產管理有限公司及新余金誠實業集團有限公司之董事。
2. 根據證券及期貨條例，新余金誠實業集團有限公司(前稱寧波和澤潤實業投資有限公司)由韋杰先生擁有95.78%，韋杰先生被視為於由金誠(香港)資產管理有限公司之本公司2,200,000,000股股份中擁有權益。
3. 金誠財富(控股)集團有限公司由Hengyuan Holdings Group Co., Ltd.擁有45.51%權益，而Hengyuan Holdings Group Co., Ltd.由韋杰先生全資擁有，根據證券及期貨條例，韋杰先生被視為於金誠財富(控股)集團有限公司所擁有800,000,000股股份中擁有權益。於本報告日期，(i)董事韋杰先生為金誠財富(控股)集團有限公司及Hengyuan Holdings Group Co. Ltd之董事；及(ii)董事徐黎雲女士為金誠財富(控股)集團有限公司之董事。

除上文所披露者外，於二零一七年九月三十日，本公司概不知悉有任何人士(擁有上文「董事及最高行政人員於股份的權益」一節所載權益的本公司董事及最高行政人員除外)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條條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須記入根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊的權益或淡倉。

## 其他資料 (續)

### 關連人士交易

本集團已根據適用會計原則與被視為「關連人士」的各方訂立若干交易。進一步詳情載於簡明綜合財務資料附註17。

### 持續關連交易

根據上市規則第14A章項下之申報及公佈規定，本集團已訂立以下非豁免持續關連交易：

| 關連人士                                                     | 附註 | 協議期限            | 協議日期        | 交易性質及目的                                  |
|----------------------------------------------------------|----|-----------------|-------------|------------------------------------------|
| 盈信控股有限公司(「盈信」)的若干附屬公司                                    | a  | 自上市日期起計三年       | 二零一四年九月二十二日 | 規管盈信的若干附屬公司與馮氏機電之間的現有或未來合約安排             |
| Lanon Holdings Company Limited (「Lanon Holdings」)的若干附屬公司 | b  | 自上市日期起計三年       | 二零一四年九月二十二日 | 規管Lanon Holdings的若干附屬公司與馮氏機電之間的現有或未來合約安排 |
| 浙江金觀誠財富管理有限公司 (「金觀誠」)                                    | c  | 自二零一七年七月一日起33個月 | 二零一七年六月二十日  | 向杭州金開圓觀投資管理有限公司(「金開圓觀」)及其附屬公司提供銷售及客戶服務   |

附註：

- (a) 由於盈信的相關附屬公司安保工程有限公司(「安保工程」)、安保建築有限公司(「安保建築」)、安保建業有限公司(「安保建業」)及怡益工程有限公司(「怡益工程」)(於二零一五年八月十日不再為盈信之附屬公司)為本公司控股股東盈信的附屬公司，因此該等公司為本公司的關連人士，直至二零一五年十二月七日。

馮氏機電於二零一四年九月二十二日與盈信相關附屬公司(包括安保工程、安保建築、安保建業及怡益)(「盈信附屬公司」)訂立合約框架協議(「盈信合約框架協議」)，以規管馮氏機電與盈信附屬公司訂立之11份現有合約的訂約方的整體關係及馮氏機電與盈信附屬公司就馮氏機電提供屋宇設備工程而可能於日後不時訂立的任何有關合約。根據盈信合約框架協議應付馮氏機電的最高合約費用不得超過截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度之年度上限177,000,000港元、200,000,000港元及107,000,000港元。有關盈信合約框架協議的詳情載於招股章程。

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團來自盈信附屬公司的合約收入約為2,060,000港元，並無超過同期相關年度上限。

- (b) 由於Lanon Holdings的相關附屬公司亮雅發展有限公司(「亮雅發展」)及亮雅建設有限公司(「亮雅建設」)由魏穎然先生透過其於Lanon Holdings的間接權益實益擁有78%，因此該等公司為本公司的關連人士。魏穎然先生為魏先生的兒子，而魏先生為本公司控股股東盈信的控股股東，直至二零一五年十二月七日。

於二零一四年九月二十二日，馮氏機電與亮雅發展及亮雅建設訂立合約框架協議(「亮雅合約框架協議」)，以規管馮氏機電與Lanon Holdings的相關附屬公司訂立之5份現有合約的訂約方的整體關係及馮氏機電與Lanon Holdings的相關附屬公司就馮氏機電提供屋宇設備工程而可能於日後不時訂立的任何有關合約。根據亮雅合約框架協議應付馮氏機電的最高合約費用不得超過截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度之年度上限82,000,000港元、92,000,000港元及87,000,000港元。有關亮雅合約框架協議的詳情載於招股章程。

截至二零一七年九月三十日止六個月，來自Lanon Holdings相關附屬公司的合約收入約為9,380,000港元，並無超過同期相關年度上限。

- (c) 由於金觀誠由韋杰先生實益持有及控制，因此為本公司的關連人士。

於二零一七年六月二十日，金開圓觀與金觀誠訂立合約框架協議(「金觀誠合約框架協議」)，內容有關金觀誠向金開圓觀及其附屬公司提供銷售及客戶服務，為期33個月，自二零一七年七月一日起至二零二零年三月三十一日為止。根據金觀誠合約框架協議應付予金觀誠的服務費最多金額不得超過截至二零一八年三月三十一日止九個月及二零一九年及二零二零年止年度的年度上限，分別為人民幣28,600,000元(相等於約32,900,000港元)、人民幣62,100,000元(相等於約71,400,000港元)及人民幣65,500,000元(相等於約75,400,000港元)。有關金觀誠合約框架協議的詳情，載列於日期為二零一七年八月十日的通函內。

截至二零一七年九月三十日止六個月，向金觀誠支付的服務費約為1,200,000港元，並無超過同期的相關年度上限。

獨立非執行董事已審查上文所述之持續關連交易，並確認持續關連交易乃(i)於本集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)按照一般商業條款或更佳條款訂立；及(iii)根據規管該等交易之相關協議按公平合理且符合本公司股東整體利益之條款進行。

## 其他資料 (續)

### 購買、出售或贖回股份

於報告期間，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證券。

### 企業管治

董事明白於管理架構及本集團內部監控程序中融入良好企業管治元素的重要性，以達致有效問責。本中期報告概述上市規則附錄14所載企業管治常規守則(「守則」)之原則及守則條文。董事認為，於報告日期，本公司已應用及遵守守則所載之原則及所有適用守則條文，惟以下偏離者除外：

#### 守則條文第A.2條

本集團主席韋杰先生負責董事會的領導工作及實際運作，確保所有重大事宜均由董事會以可行方式決定。韋杰先生亦負責經營本集團的業務及有效執行本集團的策略。本公司知悉，守則第A.2段規定主席與行政總裁的職位必須分開，不應由同一人擔任。儘管如此，由於董事會將定期會晤以考慮影響本集團營運的重大事宜，因此董事會認為將主席與行政總裁的職位合併將不會導致董事會及本公司管理層之間的權力及權限失衡。董事會認為，此結構使本集團具有有力而持續的領導，有利於制定及執行其策略及決定，使本集團能把握業務機會及有效應對變化。因此，董事會相信韋杰先生同時擔任主席及行政總裁雙重角色對本集團業務前景有利。

#### 守則條文第A.6.7條及第E.1.2條

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須出席股東大會。由於獨立非執行董事張應坤先生及陳釗先生必須出席的公務，彼等無法出席本公司於二零一七年六月九日舉行的股東大會。根據守則條文第E.1.2條，董事會主席須出席股東週年大會。由於主席韋杰先生須處理其他事務，故無法出席於二零一七年九月二十二日舉行的股東週年大會(「二零一七年股東週年大會」)。本公司執行董事兼公司秘書黃金定先生擔任二零一七年股東週年大會的主席。

### 本公司董事進行證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納一套行為守則，其條款不遜於上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)所規定的標準。經向本公司全體董事作出具體查詢後，所有董事均已確認，彼等於報告期間已遵守標準守則所規定之標準。

## 首次公開發售所得款項淨額用途

本公司自其於二零一四年十月十六日在聯交所主板之股份上市進行之股份發售而獲得的所得款項淨額約為92,600,000港元。根據本公司日期為二零一四年九月三十日之招股章程所載「未來計劃及所得款項用途」一節，本集團已將所得款項淨額動用如下：

|           | 實際所得<br>款項淨額<br>百萬港元 | 已動用金額<br>百萬港元 | 未動用金額<br>百萬港元 |
|-----------|----------------------|---------------|---------------|
| 經營未來項目    | 55.5                 | 55.5          | —             |
| 僱用額外員工    | 18.5                 | 3.7           | 14.8          |
| 升級電腦系統及軟件 | 9.3                  | 5.9           | 3.4           |
| 一般營運資金    | 9.3                  | 9.3           | —             |
| 總計        | 92.6                 | 74.4          | 18.2          |

未動用所得款項淨額主要存放於若干持牌金融機構的活期存款賬戶。

## 中期股息

董事會議決不就報告期間宣派任何中期股息。

## 足夠公眾持股量

根據可供本公司查閱的資料及據董事於本中期報告日期所知，本公司已維持上市規則規定的最低公眾持股量。

## 由審核委員會審閱

本公司已成立由三名獨立非執行董事張應坤先生(主席)、牛鍾潔先生及陳釗先生組成的審核委員會(「審核委員會」)，負責向董事會匯報，並已根據上市規則的規定訂明其書面職權範圍。審核委員會已與本公司管理層審閱本集團截至二零一七年九月三十日止六個月的簡明綜合財務資料(包括本集團所採納的會計原則)。本集團截至二零一七年九月三十日止六個月的簡明綜合財務表並未經本公司核數師審閱。

## 刊發中期報告

本中期報告將分別於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.gold-finance-gp.com.hk>)刊登。本中期報告亦將寄發予本公司股東，並可於上述網站瀏覽。

承董事會命  
金誠控股有限公司  
主席兼行政總裁  
韋杰

香港，二零一七年十一月二十七日