

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GOLD-FINANCE HOLDINGS LIMITED

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)

截至二零一八年九月三十日止六個月之中期業績公告

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」)截至二零一八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：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年九月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至九月三十日止六個月 二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	5	278,115	448,992
所提供服務成本		<u>(203,048)</u>	<u>(406,590)</u>
毛利		75,067	42,402
投資物業公平值收益		6,386	23,440
其他收入、收益及虧損淨額	5	(36)	4,108
行政成本		(30,327)	(16,798)
融資成本	6	<u>(4,168)</u>	<u>(1,576)</u>
除稅前溢利	7	46,922	51,576
所得稅開支	8	<u>(16,901)</u>	<u>(10,384)</u>
期內溢利		<u><u>30,021</u></u>	<u><u>41,192</u></u>

		未經審核	
		截至九月三十日止六個月	
		二零一八年	二零一七年
		千港元	千港元
	附註		
期內溢利		<u>30,021</u>	<u>41,192</u>
其他全面收益／(虧損)			
其後期間可能重新分類至損益之項目：			
一項可供出售投資之公平值變動		—	935
換算海外業務之匯兌差額		<u>(65,887)</u>	<u>2,251</u>
期內其他全面收益／(虧損)		<u>(65,887)</u>	<u>3,186</u>
期內全面收益／(虧損)總額		<u>(35,866)</u>	<u>44,378</u>
以下人士應佔期內溢利／(虧損)：			
母公司擁有人		30,051	41,192
非控股權益		<u>(30)</u>	<u>—</u>
		<u>30,021</u>	<u>41,192</u>
以下人士應佔期內全面收益／(虧損)總額：			
母公司擁有人		(35,416)	44,378
非控股權益		<u>(450)</u>	<u>—</u>
		<u>(35,866)</u>	<u>44,378</u>
母公司擁有人應佔每股盈利			
基本	10	<u>0.75港仙</u>	<u>1.03港仙</u>
攤薄	10	<u>0.75港仙</u>	<u>1.01港仙</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年九月三十日

	附註	未經審核 二零一八年 九月三十日 千港元	經審核 二零一八年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	65,546	66,554
投資物業	11	650,368	601,754
按公平值計入損益之金融資產	12	32,530	—
可供出售投資	12	—	37,662
人壽保險產品的已抵押按金		6,671	6,594
電影投資		—	13,844
預付款項、按金及其他應收款項		5,328	5,989
非流動資產總額		<u>760,443</u>	<u>732,397</u>
流動資產			
合約資產		115,480	—
應收客戶的合約工程總額		—	41,223
應收賬款	13	130,503	114,638
預付款項、按金及其他應收款項		105,237	61,387
可收回稅項		188	188
按公平值計入損益之金融資產	12	3,475	15,167
現金及銀行結餘		100,146	327,122
流動資產總額		<u>455,029</u>	<u>559,725</u>
流動負債			
應付賬款	15	142,655	63,309
合約工程的應計成本		—	56,641
其他應付款項及應計費用		140,544	257,748
預收款項		10,833	31,117
銀行及其他借貸	16	90,000	90,000
應付稅項		15,495	13,347
流動負債總額		<u>399,527</u>	<u>512,162</u>
流動資產淨值		<u>55,502</u>	<u>47,563</u>
總資產減流動負債		<u>815,945</u>	<u>779,960</u>

	附註	未經審核 二零一八年 九月三十日 千港元	經審核 二零一八年 三月三十一日 千港元
非流動負債			
銀行及其他借貸	16	286,153	213,094
可換股債券	14	—	56,193
遞延稅項負債		22,416	22,839
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		308,569	292,126
		<hr/>	<hr/>
資產淨值		507,376	487,834
		<hr/>	<hr/>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	17	4,038	4,000
儲備		461,748	441,794
		<hr/>	<hr/>
		465,786	445,794
非控股權益		41,590	42,040
		<hr/>	<hr/>
權益總額		507,376	487,834
		<hr/>	<hr/>

簡明綜合中期財務資料附註

1. 公司資料

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為Clifton House, 75 Fort Street, P.O. 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。

本公司為一間投資控股公司。本集團於截至二零一八年九月三十日止六個月主要從事以下主要活動：

- 於中華人民共和國(「中國」)從事投資及資產管理服務
- 於中國從事物業投資及開發
- 於香港從事樓宇服務

2. 編製基準

截至二零一八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二零一八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」)除外。

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。

香港財務報告準則第2號修訂	以股份為基礎付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號修訂	應用香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第4號保險合同
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港財務報告準則第15號修訂	澄清香港財務報告準則第15號客戶合約收益
香港會計準則第40號修訂	轉讓投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
二零一四年至二零一六年週期之 年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號修訂

除下文附註外，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。

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號取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，對先前有關金融資產分類及計量之指引作出重大變動，並就金融資產減值引入「預期信貸虧損」(「預期信貸虧損」)模式。

本集團已根據過渡規定前瞻應用香港財務報告準則第9號至於二零一八年四月一日已存在的項目。本集團已將首次應用的累積影響作為二零一八年四月一日的期初權益調整。因此，比較資料繼續根據香港會計準則第39號報告。

採納香港財務報告準則第9號對下列方面具有影響：

(a) 分類及計量

根據香港財務報告準則第9號，債務金融工具隨後按公平值計入損益、攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量。分類乃基於兩個準則作出：本集團管理資產之業務模式；及工具的合約現金流量是否為就未償還本金之「純粹支付本金及利息」(「SPPI準則」)。

根據香港財務報告準則第9號，本集團之前分類為可供出售之非上市基金投資現分類為按公平值計入損益之金融資產，原因是該等投資的現金流量特徵不符合SPPI準則。先前入賬可供出售投資重估儲備的公平值變動已轉移至於二零一八年四月一日的保留溢利期初結餘。此外，本集團之前根據香港會計準則第39號類別為貸款及應收款項之電影投資，根據香港財務報告準則第9號，於二零一八年四月一日類別為按公平值計入損益之金融資產。

總括而言，於初始採用日期(即二零一八年四月一日)於簡明綜合財務狀況表內確認的金額已作出下列重新分類：

	根據香港會計 準則第39號 於二零一八年 四月一日 之賬面值 千港元	重新分類 千港元	根據香港財務 報告準則第9號 於二零一八年 四月一日 之賬面值 千港元
非流動資產			
可供出售投資	37,662	(37,662)	—
按公平值計入損益之金融資產	—	37,662	37,662
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

該等變動對本集團權益的影響如下：

	可供出售投資 重估儲備 千港元	保留溢利 千港元
於二零一八年四月一日的結餘	662	309,353
由可供出售投資重新分類至按公平值計入 損益之金融資產	<u>(662)</u>	<u>662</u>
於二零一八年四月一日的結餘	<u> </u>	<u>310,015</u>

(b) 減值

根據預期信貸虧損模式，其將不再需要在確認減值虧損前發生虧損事件。相反，實體需要根據資產及其事實和情況來識別和衡量12個月的預期信貸虧損或終身的預期信貸虧損。

本集團採用簡化方法，將基於所有現金缺額的現值估計之整個期間預期虧損，在其所有應收賬款及合約資產的餘下年期內入賬。此外，本集團採用一般方法，並記錄根據未來十二個月內其他應收賬款可能之違約事件估計十二個月的預期信貸虧損。

於二零一八年四月一日，並未就保留溢利確認額外信貸虧損撥備。

香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收入及相關詮釋，適用於客戶合約產生的所有收入，惟屬於其他準則範圍內的合約除外。香港財務報告準則第15號乃透過以下五個步驟釐定確認收入之時間及確認收入金額之綜合框架：(i)界定與客戶的合約；(ii)界定合約內的個別履約責任；(iii)釐定交易價格；(iv)將交易價格分攤至履約責任；及(v)於達成履約責任時確認收入。其核心準則是公司應按反映實體預期就向客戶轉讓商品或服務而有權獲得之代價的金額確認收入。

該準則要求實體作出判斷，並計及將該模式各步驟應用於其客戶合約時的所有相關事實及情況。該準則亦訂明將獲得合約的增量成本及與履行合約直接相關的成本入賬。

本集團已選擇應用經修訂追溯方法，而對於二零一八年三月三十一日未完成客戶合約，採納香港財務報告準則第15號並將其影響於二零一八年四月一日保留溢利的期初結餘調整，並無重列過往期間的比較資料。採納香港財務報告準則第15號的影響載列如下。

自二零一八年四月一日起，本集團已就收入採納以下會計政策：

一般政策

當商品或服務之控制權轉移予客戶時確認收入。視乎合約條款及適用於合約的法律，商品或服務之控制權可於一段時間或按時間點轉移。

倘本集團在履約過程中滿足下列條件，商品或服務之控制權於一段時間內轉移：

- 所提供的所有利益同時由客戶收取並消耗；
- 於本集團履約時創建及提升由客戶控制的資產；或
- 並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團有可強制執行權利以收回迄今已完成履約部分的款項。

倘資產控制權在一段時間內轉移，則會參照在合約期間已完成履約責任的進度確認收入。否則，收入於客戶取得資產控制權的時點確認。

完成履約責任的進度基於以下最能描述本集團完成履約責任表現的其中一種方法計量：

- 直接計量本集團已轉讓予客戶的價值；或
- 基於本集團為完成履約責任的付出或投入相對於預期的總付出或投入。

合約資產指本集團就已向客戶轉讓的商品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)。相反，應收賬款指本集團收取代價的無條件權利。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價而須向客戶轉讓商品及服務的責任。

就獲得合約而產生的增量成本(如可收回)將資本化為合約資產，其後於相關收入確認時攤銷。

合約工程

於過往報告期間，本集團按完工百分比方法確認建築合約的收入，並會在計算時參考至今已施工工程的經核定價值佔有關合約的總金額百分比。溢利僅在工程之進度足以可靠地估計竣工成本及收入時確認。倘現時已產生的合約成本加已確認的溢利減已確認的虧損超過進度款項，則有關結餘被視作應收客戶的合約工程款項。倘進度款項超過現時已產生的合約成本加已確認的溢利減已確認的虧損，則有關結餘被視作合約工程的應計成本。

根據香港財務報告準則第15號，當本集團根據創建或改良客戶控制之資產，其建築合約之收入將繼續按時間確認，並參考至今已履行工程的認證價值，直接計量本集團向客戶轉讓之價值。

於香港財務報告準則第15號首次應用日期(二零一八年四月一日)對簡明綜合財務狀況表內確認的數額作出如下重新分類：

	於二零一八年四月一日		
	香港財務		
	報告準則第		
	如先前呈列	15號的影響	經重列
	千港元	千港元	千港元
應收客戶的合約工程總額	41,223	(41,223)	—
應收賬款	114,638	(44,250)	70,388
合約資產	—	85,473	85,473
合約工程的應計成本	56,641	(56,641)	—
其他應付款項及應計費用	257,748	56,641	314,389

採納香港財務報告準則第15號並無對本集團之簡明綜合損益及其他全面收益表以及簡明綜合現金流量表產生重大影響。

4. 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

- 中國物業投資及開發分部
- 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而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之計量一致，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。

分部資產不包括電影投資、現金及銀行結餘及其他未分配總部及企業資產，因為此等資產乃按集團基準管理。

分部負債不包括銀行及其他借貸、可換股債券及其他未分配總部及企業負債，因為此等負債乃按集團基準管理。

分部收益及業績

	投資及資產管理服務 未經審核		物業投資及開發 未經審核		樓宇服務 未經審核		總計 未經審核	
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收入	<u>100,468</u>	<u>30,703</u>	<u>957</u>	<u>—</u>	<u>176,690</u>	<u>418,289</u>	<u>278,115</u>	<u>448,992</u>
分部業績	<u>54,813</u>	<u>28,948</u>	<u>4,389</u>	<u>22,469</u>	<u>296</u>	<u>4,886</u>	<u>59,498</u>	<u>56,303</u>
利息收入							966	158
企業及其他未分配開支淨額							(9,374)	(3,309)
融資成本							(4,168)	(1,576)
除稅前溢利							<u>46,922</u>	<u>51,576</u>
其他分部之披露								
資本開支#								
經營分部	<u>38</u>	<u>43</u>	<u>103,205</u>	<u>147,292</u>	<u>525</u>	<u>334</u>	<u>103,768</u>	<u>147,669</u>
投資物業公平值收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,386</u>	<u>23,440</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,386</u>	<u>23,440</u>
折舊								
經營分部	<u>96</u>	<u>87</u>	<u>380</u>	<u>—</u>	<u>2,254</u>	<u>1,775</u>	<u>2,730</u>	<u>1,862</u>
未分配							<u>2</u>	<u>2</u>
折舊總額							<u>2,732</u>	<u>1,864</u>

資本開支包括添置物業、廠房及設備及投資物業。

分部資產及負債

	投資及		物業投資及開發		樓宇服務		總計	
	資產管理服務		未經審核	經審核	未經審核	經審核	未經審核	經審核
	未經審核	經審核						
	二零一八年	二零一八年						
九月三十日	三月三十一日	九月三十日	三月三十一日	九月三十日	三月三十一日	九月三十日	三月三十一日	
	千港元	千港元						
資產								
分部資產	133,324	138,731	741,039	617,856	237,987	191,464	1,112,350	948,051
企業及其他未分配資產							103,122	344,071
資產總值							<u>1,215,472</u>	<u>1,292,122</u>
負債								
分部負債	52,533	53,056	116,313	47,740	99,192	99,261	268,038	200,057
企業及其他未分配負債							440,058	604,231
負債總額							<u>708,096</u>	<u>804,288</u>

地區資料

(a) 來自外部客戶收入

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
香港	176,690	418,289
中國	101,425	30,703
	<u>278,115</u>	<u>448,992</u>

收入資料乃基於客戶所在地點。

(b) 非流動資產

	未經審核 二零一八年 九月三十日 千港元	經審核 二零一八年 三月三十一日 千港元
香港	73,113	73,204
中國	644,532	595,449
	<u>717,645</u>	<u>668,653</u>

非流動資產資料乃基於該等資產之位置，且不包括按公平值計入損益之金融資產、可供出售投資、電影投資、人壽保險產品的已抵押按金及預付款項、按金及其他應收款項之金融資產。

5. 收入、其他收入、收益及虧損

收入、其他收入、收益及虧損的分析如下：

	未經審核 截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入		
合約收入	176,690	418,289
投資及資產管理費收入	100,468	30,703
投資物業租金收入	957	—
	<u>278,115</u>	<u>448,992</u>
收入確認時間		
隨時間性確認	<u>278,115</u>	<u>448,992</u>
其他收入、收益及虧損淨額		
利息收入	966	158
管理費收入	—	1,028
投資顧問收入	680	—
租金收入總額	108	108
重估衍生金融工具的公平值收益	—	1,369
按公平值計入損益之金融資產公平值(虧損)/收益	(5,664)	627
撇銷其他應付款項的收益	—	342
出售按公平值計入損益之金融資產的(虧損)/收益	(632)	228
出售物業、廠房及設備項目的收益	3	187
匯兌差異淨額	4,390	—
雜項收入	113	61
	<u>(36)</u>	<u>4,108</u>

6. 融資成本

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
可換股債券利息 (附註14)	940	847
銀行及其他借貸利息	3,228	729
	<u>4,168</u>	<u>1,576</u>

7. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)下列項目：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
合約成本	167,044	404,451
提供管理服務成本	36,004	2,139
折舊	2,732	1,864
僱員福利開支(不包括董事酬金)	29,866	26,700
董事薪酬	1,519	894
匯兌差異淨額	(4,390)	766
	<u>(4,390)</u>	<u>766</u>

8. 所得稅

香港利得稅乃按估計應課稅溢利16.5%(截至二零一七年九月三十日止六個月：16.5%)的稅率計算。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	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
當期 — 香港	—	726
當期 — 中國	15,275	3,798
遞延	1,626	5,860
	<u>16,901</u>	<u>10,384</u>

11. 添置物業、廠房及設備以及投資物業

截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團分別耗資約1,985,000港元及101,783,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：約846,000港元及146,823,000港元)分別添置物業、廠房及設備項目以及投資物業。

12. 按公平值計入損益之金融資產及可供出售投資

	未經審核 二零一八年 九月三十日 千港元	經審核 二零一八年 三月三十一日 千港元
非上市基金投資，按公平值(附註)	32,530	37,662
已上市權益投資，按市值	3,475	15,167
	<u>36,005</u>	<u>52,829</u>
分析為：		
非流動	32,530	37,662
流動	3,475	15,167
	<u>36,005</u>	<u>52,829</u>

附註：該等非上市基金投資先前於二零一八年三月三十一日被分類為可供出售金融資產。誠如附註3所詳述，本集團採用香港財務報告準則第9號後，已將有關投資重新分類為按公平值計入損益之金融資產。

13. 應收賬款

	未經審核 二零一八年 九月三十日 千港元	經審核 二零一八年 三月三十一日 千港元
應收第三方	<u>130,503</u>	<u>114,638</u>

應收賬款主要指投資及資產管理服務以及合約工程應收款項。

投資及資產管理服務應收款項還款期乃於計費後到期。合約工程應收款項的支付條款於有關合約中訂明，而應收款項一般於客戶從其項目僱主收到進度款後三十日內到期結付。

如附註3所載，應收賬款中所包含金額為44,250,000港元的應收保固金，於二零一八年四月一日首次應用香港財務報告準則第15號時被重新分類至合約資產。應收保固金的還款期介乎一至三年內。全部金額預期於報告期後超過十二個月收回。

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 二零一八年 九月三十日 千港元	經審核 二零一八年 三月三十一日 千港元
逾期但並無減值：		
逾期一至三個月	3,921	7,455
逾期四至六個月	—	56
逾期超過六個月	—	2,592
	<u>3,921</u>	<u>10,103</u>
既無逾期亦無減值	<u>126,582</u>	<u>104,535</u>
	<u><u>130,503</u></u>	<u><u>114,638</u></u>

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。

14. 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。

可換股債券分為兩個部分：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值計算，公平值的任何變動於損益中確認。負債部分之實際利率為4.71%。

於二零一八年二月九日，本集團訂立一項補充協議，以修訂可換股債券之本金額（「經修訂可換股債券」），本金額由7,330,000美元修訂為56,808,000港元，並加入若干反攤薄條款。有關修訂已於補充協議同日完成。經修訂後，經修訂可換股債券分為兩個部分：負債部分及股權部分。負債部分利用實際利率法以攤銷成本列賬。餘下之金額則指定為股權部分，並計入儲備內。經修訂後之負債部分實際利率為8.48%。

於二零一八年六月十二日，債券持有人已行使其換股權，本金總額為56,808,000港元之可換股債券已轉換成37,871,666股本公司普通股。

發行可換股債券及修訂經修訂可換股債券收取之所得款項淨額之變動如下：

	衍生部分 千港元	負債部分 千港元	股權部分 千港元	總計 千港元
於發行日期	(1,360)	58,419	—	57,059
公平值收益	(716)	—	—	(716)
匯兌虧損	—	156	—	156
修訂可換股債券條款				
— 修訂可換股債券之收益	—	684	—	684
— 修訂條款後原有可換股債券之 終止	2,076	(59,377)	—	(57,301)
— 修訂條款後確認可換股債券	—	55,548	384	55,932
可換股債券之利息	—	2,492	—	2,492
已付利息	—	(1,729)	—	(1,729)
於二零一八年三月三十一日及 二零一八年四月一日（經審核）	—	56,193	384	56,577
可換股債券之利息	—	940	—	940
已付利息	—	(1,725)	—	(1,725)
期內兌換	—	(55,408)	(384)	(55,792)
於二零一八年九月三十日（未經審核）	—	—	—	—

15. 應付賬款

於報告日期末按發票日期劃分的應付賬款賬齡分析如下：

	未經審核 二零一八年 九月三十日 千港元	經審核 二零一八年 三月三十一日 千港元
即期至三個月	<u>142,655</u>	<u>63,309</u>

於二零一八年九月三十日，應付賬款中所包含的應付保固金為34,376,000港元(二零一八年三月三十一日：36,583,000港元)，一般於兩至三年的期限內結付。

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。

16. 銀行及其他借貸

	未經審核 二零一八年 九月三十日 千港元	經審核 二零一八年 三月三十一日 千港元
即期		
來自放債人牌照持有人的其他貸款 — 已抵押(附註a)	90,000	90,000
非即期		
銀行貸款 — 已抵押(附註b)	158,590	169,047
來自本公司最終控股公司之其他貸款(附註c)	—	44,047
來自韋先生控制的一間公司的其他貸款(附註d)	<u>127,563</u>	<u>—</u>
	<u>376,153</u>	<u>303,094</u>
 按以下分析：		
一年內或按要求償還	90,000	90,000
於第二年至第五年償還(首尾兩年包括在內)	<u>286,153</u>	<u>213,094</u>
	<u>376,153</u>	<u>303,094</u>

附註a：結餘以抵押本集團於二零一八年九月三十日的賬面值分別為55,537,000港元及9,000,000港元(二零一八年三月三十一日：分別為56,496,000港元及9,000,000港元)的若干位於香港的物業、廠房及設備及投資物業取得。該結餘亦由本公司擔保及附帶合約年利率為3.89%。

附註b：結餘以本公司最終控股公司的已抵押存款158,158,000港元(二零一八年三月三十一日：201,989,000港元)作抵押，及附帶合約利率為1.7%。

附註c：結餘附帶合約利率為1.5%。

附註d：韋杰先生(「韋先生」)為本公司執行董事、董事會主席及行政總裁。結餘為無抵押、免息及毋須自報告期間末起計一年內償還。

17. 股本

股份

	未經審核 二零一八年 九月三十日 千港元	經審核 二零一八年 三月三十一日 千港元
法定：		
100,000,000,000股每股面值0.001港元的普通股 (二零一八年三月三十一日：100,000,000,000股 每股面值0.001港元的普通股)	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足：		
4,037,871,666股每股面值0.001港元的普通股 (二零一八年三月三十一日：4,000,000,000股 每股面值0.001港元的普通股)	<u>4,038</u>	<u>4,000</u>

管理層討論及分析

業務回顧

概況

本集團的主要業務為於中國提供投資及資產管理服務、於中國從事物業投資及開發及於香港提供樓宇服務。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開發，並主要集中在開發中國的特色小鎮。

投資及資產管理服務

自從截至二零一七年三月三十一日止年度開始，本集團已透過附屬公司(主要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，從而進軍投資及資產管理領域，集中於與中國政府合作、與基礎設施建設有關之公私合營(「PPP」)項目。於二零一八年九月三十日，本集團負責管理及營運30隻私募股權基金(「基金」)，其主要目標為投資PPP項目。於二零一八年九月三十日，基金之目標規模總額約為人民幣255億元，而管理的資產總值約為人民幣97億元。

物業投資及開發

於二零一八年九月三十日，本集團持有江蘇省高郵市的三幅土地及淮安市的一幅土地、浙江省寧波市象山縣的一幅土地、湖南省岳陽市的一幅土地及江蘇省淮安市盱眙縣的一幅土地及建於其上的七幢商業樓宇。

本公司間接全資附屬公司寶明(香港)房地產集團有限公司(「寶明」)為本集團物業投資及開發業務之投資載體，主要專注於開發中國的特色小鎮。董事會認為，專注於中國的特色小鎮項目將為本集團夯實長期發展的基礎提供契機。

鑒於預期中國市場的波動性及不明朗的經濟環境，本集團將維持審慎並繼續尋覓穩健投資良機以鞏固其於中國的物業投資及開發業務，持續為本公司股東帶來穩定回報。

本集團於中國的物業開發摘要披露如下：

城市	岳陽市	寧波市	高郵市	高郵市	淮安市	淮安市
土地／物業	岳陽土地	象山土地	第一幅及第二幅高郵土地	第三幅高郵土地	淮安土地	盱眙物業
省份	湖南省	浙江省	江蘇省	江蘇省	江蘇省	江蘇省
地址	位於岳陽市君山區	位於寧波市象山縣	位於高郵市送橋鎮李古村	位於高郵市送橋鎮李古村	位於淮安市洪澤區	位於淮安市盱眙縣
用途	辦公室、商場、酒店及服務式住宅	辦公室、會議及展覽中心、酒店	研發中心、生產廠房	辦公室、會議及展覽中心、酒店	研發中心、生產廠房	辦公室、酒店
地盤面積(平方米)	138,648	51,222	189,756	32,365	193,016	9,173
最高總樓面面積(平方米)	298,093	112,688	379,512	129,460	308,826	4,913
本集團應佔權益(%)	99.7%	99.7%	98.9%	99.8%	98.9%	100.0%
完工階段	正進行建築	預期於二零一八年第四季度開始建築	正進行建築	正進行建築	正進行建築	不適用
預期建築完工年份	自二零一九年起至二零二零年分階段完工	自二零二零年起至二零二一年分階段完工	自二零一九年起至二零二零年分階段完工	自二零一九年起至二零二零年分階段完工	自二零二零年起分階段完工	不適用

樓宇服務

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。

於二零一八年九月三十日，本集團擁有47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243,600,000港元。本集團的樓宇服務業務由營運附屬公司馮氏機電工程有限公司承造，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樓宇服務工程專家。

財務回顧

收入

本集團於報告期間之收入約為278,100,000港元，較去年同期的收入約449,000,000港元減少約38.1%。減少主要由於以下各項的共同影響所致：

- (i) 於中國提供投資及資產管理服務的收益取得快速增長，自去年同期約30,700,000港元增長至報告期間約100,500,000港元，原因為本集團所設立的基金數目及其規模較去年同期有所增長。
- (ii) 樓宇服務業務產生的合約收入已由去年同期約418,300,000港元減少至報告期間約176,700,000港元，原因是擁有較大項目金額的若干一次性項目於截至二零一八年三月三十一日止年度已大致完成。

毛利率

於報告期間，本集團錄得毛利約75,100,000港元。毛利率由截至二零一七年九月三十日止六個月的約9.4%上升至報告期間約27.0%。上升主要由於報告期間投資及資產管理業務收入增長所致，導致報告期間的毛利率較高。

投資物業公平值收益

於報告期間，本集團錄得投資物業公平值收益約6,400,000港元，而去年同期則為約23,400,000港元。

其他收入、收益及虧損淨額

其他收入、收益及虧損指報告期間的淨虧損約36,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：淨收益約4,100,000港元)。是項變動主要由於報告期間按公平值計入損益之金融資產公平值虧損約5,700,000港元，而上年度同期錄得按公平值計入損益之金融資產公平值收益約600,000港元。此外，上年度同期錄得重估衍生金融工具的公平值收益約1,400,000港元，而報告期間並無錄得同類收益。

行政成本

本集團於截至二零一八年九月三十日止六個月的行政成本約為30,300,000港元，較去年同期的約16,800,000港元增加80.4%。增加主要由於拓展投資及資產管理服務以及物業投資及開發業務所致。

期內溢利

於報告期間，本集團錄得純利約30,000,000港元，較去年同期的純利約41,200,000港元減少約11,200,000港元。這主要由於與去年同期比較下，投資物業公平值收益減少及行政成本上升所致。

流動資金及財務資源

本集團主要透過股東注資、銀行及其他借貸以及經營活動之現金流入撥付其流動資金及資本需求。

於二零一八年九月三十日，本集團的銀行及其他借貸約為376,200,000港元(二零一八年三月三十一日：約303,100,000港元)。90,000,000港元之銀行及其他借貸將於報告期間末起一年內或按要求償還，約286,200,000港元之銀行及其他借貸將於報告期間末起第二年至第五年(首尾兩年包括在內)償還。

於二零一八年九月三十日，本集團的銀行融資額度及其他貸款融資額度合共分別約為18,000,000港元及683,600,000港元(二零一八年三月三十一日：約30,000,000港元及755,100,000港元)。

於二零一八年九月三十日，本集團的現金及現金等價物約為100,100,000港元，較截至二零一八年三月三十一日的約327,100,000港元減少69.4%。於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日，本集團擁有賬面值分別為約6,700,000港元及6,600,000港元的人壽保險產品的已抵押按金。於報告期間的現金及現金等價物減少主要是由於以下各項的共同影響所致：(i)償還銀行及其他借貸約158,500,000港元；及(ii)就增加投資物業付款約101,800,000港元。於二零一八年九月三十日，本集團的現金及現金等價物主要以人民幣(「人民幣」)及港元(「港元」)計值。

資產負債比率根據負債淨額除以經調整資本加上負債淨額計算。負債淨額乃按銀行及其他借貸總額及應付由韋先生控制之公司之款項(計入其他應付款項及應計費用)的總和，再減去現金及現金等價物後計算得出。經調整資本乃根據母公司擁有人應佔權益及可換股債券的負債部分的總和計算得出。於二零一八年九月三十日的資產負債比率為42.0%(二零一八年三月三十一日：30.3%)。

於二零一八年六月十二日，本公司接獲可換股債券認購人的轉換通知，內容有關悉數行使可換股債券隨附的換股權，按換股價每股換股股份1.50港元，以本金額7,330,000美元(相等於56,807,500港元)轉換可換股債券(「轉換」)。因此，37,871,666股換股股份(即佔本公司緊接轉換前已發行股份總額約0.95%，以及本公司緊隨轉換後已發行股份總額約0.94%)已於二零一八年六月十二日根據可換股債券的條款及條件配發及發行予認購人。換股股份於所有方面在彼此之間及所有其他已發行現有股份享有同等權益。可換股債券及轉換的進一步詳情請參閱本公司日期為二零一七年六月一日、二零一七年六月十二日及二零一八年六月十二日之公告。

資本開支

於報告期間，本集團因添置物業、廠房及設備以及投資物業而分別支出約2,000,000港元及101,800,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：分別約900,000港元及146,800,000港元)。

前景

近期美國與中國之間的貿易緊張局勢已令全球經濟及企業陰霾密佈。不確定性因素可能阻滯投資者對金融市場的信心及提升中國與香港兩地金融市場的波動。為了穩定經濟及減輕關稅影響，中國政府近期宣佈若干防範措施，例如適度放鬆貨幣政策及實施若干積極主動的財政政策。鑑於充滿挑戰的環境，本集團將對前景持謹慎態度並在其業務活動、物業投資及其他投資方面採取審慎態度。

於報告期間，中國監管機構推出了一系列政策及措施以加強監督，並順利有序地推進金融體系以減低槓桿。本集團預期這將無疑加速中國經濟生態系統調整。考慮到本集團報告期間的經營業績，本集團認為其投資及資產管理業務將繼續實現長期增長，並佔據市場領先地位。本集團期待繼續滿足客戶不斷變化的投資及資產管理需要。

根據相關中國國家政策，鼓勵私募資本參與公營項目，據此，在中國政府帶領下，中國公共基礎設施項目中愈加採用PPP，尤其在特色城鎮倡議中多數被採用。二零一八年上半年，中國經濟維持整體穩定及漸趨改善，國內生產總值同比增長6.8%，該數字好於預期。本集團預計中國政府將對PPP形式的特色城鎮發展持續提供支持。

鑑於上述情況，本集團認為在物業投資及開發業務(重點是發展特色城鎮)方面的持續擴張及發展仍是本集團實現長期可持續增長的絕佳機會。

就香港的樓宇服務業務而言，本集團知悉，香港激烈的行業競爭及經濟不明朗因素或會持續影響本集團的樓宇服務業務營運。本集團將密切監察市場，應對市場狀況之變動，並通過不斷向客戶提供優質工程持續提升市場競爭力。本集團亦將通過對其投標或報價進行具競爭力的定價以維持與現有客戶的業務關係。

外幣風險

外幣風險指公平值或財務工具未來現金流量因匯率變動而波動之風險。

於二零一八年九月三十日，本集團的銀行借貸以歐元計值，歐元為相關集團實體功能貨幣以外之貨幣，因此本集團面對外幣風險。本集團並無使用任何金融工具對沖貨幣風險。然而，管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

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及物業投資及開發業務皆位於中國，並以人民幣交易及結算。因此，董事認為本集團的外幣風險並不重大。

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

除簡明綜合中期財務資料附註16所披露者外，於二零一八年九月三十日，本集團的銀行融資額度約為18,000,000港元，以下列各項作抵押(i)賬面值約6,700,000港元的人壽保險產品的已抵押按金；(ii) 賬面值約19,400,000港元的銀行結餘。

重大投資

除已披露的資料外，於報告期間，本公司並無持有任何重大投資。

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特色小鎮)，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

截至二零一八年九月三十日，本集團聘用122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。於二零一八年九月三十日，已根據購股權計劃授出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31,400,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：約27,600,000港元)。

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。本公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，自上市日期起，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.2.1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.2.1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E.1.2條

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，故無法出席於二零一八年九月十四日舉行的股東週年大會（「二零一八年股東週年大會」）。本公司執行董事兼公司秘書黃金定先生擔任二零一八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。

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公告日期所知，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二零一八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)。本集團截至二零一八年九月三十日止六個月的簡明綜合財務資料並未經本公司核數師審閱。

刊發中期業績公告及中期報告

本中期業績公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。本公司於本報告期間之中期報告亦將寄發予本公司股東，並於適當的時候可於上述網站瀏覽。

承董事會命
金誠控股有限公司
主席兼行政總裁
韋杰

香港，二零一八年十一月二十九日

於本公告日期，董事會由執行董事，即韋杰先生、徐黎雲女士及黃金定先生；以及獨立非執行董事牛鍾潔先生、張應坤先生及陳釗先生組成。