易易壹金融集團有限公司

EASY ONE FINANCIAL GROUP LIMITED

（於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司）

股份代號：221

2018

中期報告

FSC
www.fsc.org
混合產品
源自負責任的
森林資源的紙張
FSC™ C004888

目錄

公司資料 2

中期股息 3

管理層討論及分析 3

權益披露 12

購股權計劃 13

企業管治及其他資料 16

中期業績：

綜合損益及其他全面收益表 19

綜合財務狀況表 21

綜合權益變動報表 23

簡明綜合現金流量表 25

簡明綜合財務報表附註 26

公司資料

董事會

執行董事

陳振康先生*(主席兼董事總經理)*
張偉楷先生
Stephanie小姐

獨立非執行董事

冼家敏先生
張守華先生*PMSM*
王鴻德先生*PMSM*

審核委員會

冼家敏先生*(主席)*
張守華先生*PMSM*
王鴻德先生*PMSM*

薪酬委員會

張守華先生*PMSM (主席)*
冼家敏先生
王鴻德先生*PMSM*
陳振康先生
張偉楷先生

提名委員會

王鴻德先生 *PMSM (主席)*
張守華先生*PMSM*
冼家敏先生
陳振康先生
張偉楷先生

投資委員會

陳振康先生*(主席)*
張偉楷先生
張守華先生*PMSM*

公司秘書

張展華先生

法律顧問

歐華律師事務所

核數師

國衛會計師事務所有限公司
香港執業會計師

主要往來銀行

恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司

香港總辦事處及主要營業地點

香港
九龍
九龍灣
宏光道39號
宏天廣場32樓3202室

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

百慕達股份過戶登記總處

Conyers Corporate Services
(Bermuda) Limited
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
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22樓

網址

www.easyonefg.com

股份代號

221

中期股息

Easy One Financial Group Limited易易壹金融集團有限公司(「**本公司**」,連同其附屬公司統稱「**本集團**」)之董事會(「**董事會**」或「**董事**」)不建議派付截至二零一八年九月三十日止六個月(「**二零一八年上半年**」或「**本期間**」)之任何中期股息(截至二零一七年九月三十日止六個月(「**過往期間**」):無)。

管理層討論及分析

財務業績回顧

於本期間,本集團主要於香港從事提供融資及證券經紀服務業務,以及於中華人民共和國(「**中國**」)從事物業發展業務。於二零一八年上半年,本集團錄得收入約68,400,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月:約114,500,000港元),較過往期間減少約46,100,000港元,其中於香港之提供融資業務錄得收入約50,500,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月:約40,700,000港元),於香港之證券經紀服務錄得收入約11,300,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月:約7,000,000港元)及於中國之物業銷售錄得收入約6,600,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月:約66,800,000港元)。

於本期間,本集團呈報本公司擁有人應佔除税後純利約77,400,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月:本公司擁有人應佔除税後淨虧損約117,100,000港元)。本集團由過往期間之虧損轉為本期間之溢利,主要由於相比過往期間,(i)確認出售附屬公司收益;(ii)按公平值經損益入賬之金融資產之虧損淨額減少;及(iii)視作出售一間聯營公司之虧損減少以及分佔一間聯營公司虧損減少;惟被(iv)非上市債券及可換股票據之利息收入減少抵銷所致。

管理層討論及分析*(續)*

營運及業務回顧

提供融資

儘管市場因美國利率上升及中美貿易戰持續而變得波動，借貸業務於二零一八年上半年仍錄得大幅增長。於本期間，借貸業務的收入達約50,500,000港元，較過往期間約40,700,000港元增加約24%。於二零一八年九月三十日，貸款組合淨餘額約為707,200,000港元，較二零一八年三月三十一日之餘額約433,100,000港元增加約63%。

於二零一八年九月三十日，本集團分別於中環、灣仔、旺角及屯門經營四間分行，專注按揭貸款及個人貸款業務。除傳統分店業務之外，本集團亦開發了一個網上平台，令客戶更容易聯繫我們之餘，更易於使用我們的服務。本集團將透過廣告及推廣活動，繼續專注打造品牌形象，並繼續透過拓展產品組合及客戶基礎，以發展我們「易聯絡」和「易申請」的服務。

儘管本集團之貸款組合於本期間錄得顯著增長，但其增長仍面臨一系列挑戰，包括激烈的市場競爭、嚴峻的息差價格戰、近期香港優惠利率上升及香港物業市場出現下行跡象。上述原因為貸款業務帶來不明朗因素。據此，本集團將繼續採取審慎之信貸政策及風險管理方式，從而實現可持續及穩定的收入增長。

管理層討論及分析*(續)*

營運及業務回顧*(續)*

證券經紀服務

易易壹證券有限公司(「**易易壹證券**」)為本公司之全資附屬公司，獲證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)許可進行證券經紀及相關服務，包括為香港上市公司提供配售及包銷服務。除第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動外，於二零一八年四月，證監會進一步批准易易壹證券進行第2類(期貨合約交易)受規管活動，令易易壹證券邁向一個重要里程牌，令本集團可向其客戶提供一個包括現貨股票、期貨合約交易及孖展融資等的一站式服務。

香港證券經紀市場競爭仍然激烈。美元隨後走強加快東南亞市場及新興市場(包括香港)的資金外流。中美貿易關係緊張及人民幣(「**人民幣**」)貶值使香港股市面臨下行壓力。儘管面臨該等經濟下行形勢，本集團證券經紀業務依然維持增長，總收入上升至約11,300,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：約7,000,000港元)。經紀服務的佣金及費用收入以及經紀融資利息收入分別大幅增加至約3,900,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：約1,900,000港元)及約5,800,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：約1,700,000港元)。配售及包銷佣金減少至約1,700,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：約3,400,000港元)。

營運及業務回顧*(續)*

物業發展

於本期間，本集團已出售於中國江西省撫州之物業發展項目(「**撫州項目**」)，總代價為人民幣1,000,000元。本集團自出售撫州項目於綜合損益表錄得收益約72,800,000港元。於出售後，本集團持有之餘下物業項目為於中國廣東省東莞之商業綜合項目(「**東莞項目**」)，詳情如下：

省／市	所有權／權益百分比	約佔地面積（平方呎）	概約可出售面積（平方呎）	發展計劃
中國廣東省東莞市	100%	200,000	400,000	商業綜合項目

於二零一八年九月三十日，東莞項目超過99%可出租面積已租出。於本期間內，本集團來自物業租賃的收入約為11,000,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：約9,200,000港元)。

流動資金及財務資源

於二零一八年九月三十日，本集團之資產總值約1,800,000,000港元(二零一八年三月三十一日：約1,972,000,000港元)，而負債總額及權益總額分別約662,000,000港元(二零一八年三月三十一日：約809,000,000港元)及約1,139,000,000港元(二零一八年三月三十一日：約1,163,000,000港元)。於二零一八年九月三十日，流動比率約為3.1倍(二零一八年三月三十一日：約1.8倍)。

於二零一八年九月三十日，本集團之借貸總額約491,400,000港元(二零一八年三月三十一日：約343,800,000港元)，以港元及人民幣計值。資本負債比率參考本集團借貸總額，並扣除現金及現金等值項目以及本集團權益總額所計算。於二零一八年九月三十日，資本負債比率約37.9%(二零一八年三月三十一日：約5.3%)。

管理層討論及分析*(續)*

營運及業務回顧*(續)*

匯率波動之風險

本集團之收入、銀行存款及營運成本主要以港元及人民幣列值。於二零一八年九月三十日，本集團並無簽訂或存在任何外匯合約、利息或貨幣掉期或其他金融衍生工具。由於人民幣匯率波動，本集團一直考慮替代風險對沖工具，以減低人民幣匯率風險。

重大出售及其財務影響

於二零一八年四月十九日，本公司之一間間接全資附屬公司愉躍投資有限公司完成出售Strengthen Investments Limited 及珍日投資有限公司(統稱為「**目標集團**」)的全部已發行股本，總代價為人民幣1,000,000元。目標集團之主要資產為包括撫州項目所有未售出單位之物業。緊隨完成出售目標集團後，本公司不再於其持有任何權益。目標集團之財務業績不再綜合至本集團之財務報表。本集團自出售目標集團於綜合損益表錄得收益約72,800,000港元。出售事項之詳情披露於本公司日期為二零一八年二月十五日及二零一八年四月十八日之公佈及本公司日期為二零一八年三月二十八日之通函。

僱員及薪酬政策

本集團力求招聘、挽留及培育致力於其長遠成功及增長的人才。僱員的薪酬及其他福利乃因應市場情況及趨勢，並基於相關僱員的資歷、經驗、責任、能力、技能及表現定期進行檢討。

於二零一八年九月三十日，本集團擁有合共109名僱員(二零一八年三月三十一日：133名)，其中63名僱員駐於香港及46名僱員駐於中國(二零一八年三月三十一日：68名僱員駐於香港及65名僱員駐於中國)。

僱員及薪酬政策*(續)*

本集團為合資格香港僱員提供醫療保險及參與強制性公積金計劃，並根據法定規定為中國僱員提供退休供款。本集團亦採納與表現掛鈎的獎賞制度激勵員工，而該制度會由管理層定期檢討。於二零一二年八月二十一日，本公司終止於二零零二年十月八日採納之舊購股權計劃，並採納符合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17章之新購股權計劃(「**購股權計劃**」)，購股權計劃於二零一二年八月二十一日生效。於本期間內，董事會並無根據購股權計劃，向任何董事或本集團合資格僱員授出任何購股權以認購本公司股份。於二零一八年九月三十日，購股權計劃項下有17,800,000份(二零一八年三月三十一日：17,800,000份)尚未行使之購股權。

或然負債及資產抵押

於二零一八年九月三十日，本集團並無重大或然負債(二零一八年三月三十一日：無)。

於二零一八年九月三十日，(i)賬面值約為261,900,000港元(二零一八年三月三十一日：約292,000,000港元)之物業存貨；及(ii)賬面值約為163,500,000港元之應收貸款(二零一八年三月三十一日：約37,000,000港元)已作抵押，為本集團銀行及其他貸款融資提供擔保。

管理層討論及分析*(續)*

債務狀況及財務規劃

於二零一八年九月三十日，本集團的計息債務狀況分析如下：

	未償還金額 (百萬港元)	概約 實際年利率 (每年)	計息基準	到期日
金融機構貸款	151.0	3.0% - 6.2%	浮動	自二零一九年七月至二零二零年二月
非金融機構貸款	125.4	6.0% - 7.2%	固定／浮動	自二零一八年十月至二零一九年八月
關連公司貸款	215.0	6.5% - 7.0%	固定	自二零二零年四月至二零二一年九月
總計	**491.4**			

為履行借貸責任及滿足業務營運資金需要，本集團一直不時考慮各種替代融資方式，包括但不限於股本集資、金融機構借貸、非金融機構借貸、債券發行、可換股票據、其他債務金融工具及出售物業存貨。

所持金融資產投資

於二零一八年九月三十日，本集團擁有按公平值經損益入賬之金融資產投資約102,600,000港元(二零一八年三月三十一日：約131,800,000港元)，詳情載列如下：

投資性質	於二零一八年九月三十日 所持股份／單位數目 千	金額 (百萬港元)	於該股份之持股百分比 %	佔本集團淨資產之百分比 %	截至二零一八年九月三十日止期間 按公平值經損益入賬之金融資產淨收益 (百萬港元)	公平值／賬面值 於二零一八年九月三十日 (百萬港元)	於二零一八年三月三十一日 (百萬港元)	投資成本 於二零一八年九月三十日 (百萬港元)
A. 非上市可換股票據								
中國農產品交易有限公司 (股份代號：149)	不適用	98.9	不適用	8.680	2.4	98.9	96.5	103.0
B. 互惠基金								
宏利智富國際債券基金	不適用	—	不適用	—	—	—	3.6	—
HongHe Venture Fund I, L.P.	不適用	3.7	不適用	0.329	—	3.7	3.7	3.9
C. 上市投資								
康健國際醫療集團有限公司 (股份代號：3886)*	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	28.0	不適用
其他	125	0.0	0.004	0.001	—	0.0	0.0	1.0
		102.6		9.010	2.4	102.6	131.8	107.9

* 由於過渡至香港財務報告準則第9號之影響，該項目已重新分類至按公平值經其他全面收益入賬之金融資產。

管理層討論及分析*(續)*

資本承擔

於二零一八年九月三十日，本集團並無資本承擔(二零一八年三月三十一日：約27,500,000港元)。

財政政策

本集團之財政政策包括使資金來源多元化。於本期間，本集團之內部產生現金流量及計息銀行及其他貸款提供本集團一般營運所需資金。本集團定期檢討其主要資金狀況，確保有足夠財務資源應付其財務責任。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司以及重大投資或資本資產之未來計劃

除上文「重大出售及其財務影響」一節所披露之出售事項外，於本期間並無持有重大投資，亦無任何重大收購或出售附屬公司。於二零一八年九月三十日，本集團並無有關重大投資或資本資產或收購或出售附屬公司之具體計劃。

未來計劃及前景

香港物業市場正面臨壓力。股市波動、經濟前景疲弱以及利率上升顯然將令香港物業價格受壓。鑒於本地經濟下行壓力不斷增加，本集團已準備定期推行若干措施以審慎管理風險，從而應對物業價格之潛在波幅。此外，預期利率上升亦將對本集團之集資成本構成壓力。本集團將小心監察利率風險，並將對業務及定價策略作出相應調整。中美貿易戰升溫令香港股市於本期間波動，且預期於本財政年度餘下時間內仍然動蕩。儘管該等不明朗因素，本集團對前景仍然審慎樂觀，並預期融資及證券經紀業務長遠將持續增長。

權益披露

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證之權益及淡倉

據董事所深知，於二零一八年九月三十日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「**證券及期貨條例**」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或根據聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）附錄10載列之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）權益及淡倉如下：

董事姓名	**身份**	**持有相關股份總數** *（附註1）*	**佔本公司已發行股份總數之概約百分比** *（附註2）* *%*
陳振康先生	實益擁有人	4,600,000	0.83
張偉楷先生	實益擁有人	4,600,000	0.83
Stephanie小姐	實益擁有人	4,600,000	0.83

附註：

1. 該等股份指於董事持有的購股權獲行使時可能須予發行的股份。購股權之詳情載列於本中期報告「購股權計劃」一節。

2. 所示之百分比指相關披露權益表格所示於本公司已發行股份總數之百分比。

權益披露*(續)*

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證之權益及淡倉*(續)*

除上文所披露者外，於二零一八年九月三十日，概無董事或本公司主要行政人員或彼等各自之任何聯繫人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、相關股份或債權證中，擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條之規定存置之登記冊之任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或標準守則已另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

本公司已採納與表現掛鈎之獎勵制度以激勵其員工，而相關制度會定期進行檢討。於二零一二年八月二十一日，本公司遵照上市規則第17章採納新購股權計劃(「**購股權計劃**」)。購股權計劃於二零一二年八月二十一日生效，且將會自當日起維持生效，期限為十年，惟另行撤銷或修訂則作別論。

權益披露*(續)*

購股權計劃*(續)*

於本期間，購股權計劃項下購股權的變動詳情如下：

參與者類別名稱	於二零一八年四月一日尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	於二零一八年九月三十日尚未行使	授出日期	每股行使價港元	行使期	緊接授出日期前收市價
執行董事										
陳振康先生	4,600,000	–	–	–	–	4,600,000	23.02.2018	0.48	23.02.2018-22.02.2025	0.48
張偉楷先生	4,600,000	–	–	–	–	4,600,000	23.02.2018	0.48	23.02.2018-22.02.2025	0.48
Stephanie小姐	4,600,000	–	–	–	–	4,600,000	23.02.2018	0.48	23.02.2018-22.02.2025	0.48
小計	13,800,000	–	–	–	–	13,800,000				
其他僱員	4,000,000	–	–	–	–	4,000,000	23.02.2018	0.48	23.02.2018-22.02.2025	0.48
總計	17,800,000	–	–	–	–	17,800,000				

於本期間，概無購股權已授出、獲行使、註銷及失效。於二零一八年九月三十日，17,800,000份購股權尚未行使。

於本中期報告日期，於行使購股權計劃項下將予授出之所有購股權後，可供發行之最高股份數目將不超過55,643,250股，佔本公司已發行股份總數之10%。

權益披露*(續)*

董事購入股份或債權證之權利

除「購股權計劃」一節所披露外，於本期間內任何時間，概無授予權利致使任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女可透過購入本公司之股份或相關股份或債權證而獲益，而彼等亦無行使任何該等權利；或本公司或其任何附屬公司並無訂立任何安排，致使董事或本公司主要行政人員可購入任何其他法人團體之該等權利。

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

就董事所深知，於二零一八年九月三十日，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有、或視作或當作擁有須根據證券及期貨條例第336條規定向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或彼等已通知本公司於本公司股份或相關股份中之有關權益或淡倉：

於本公司股份之好倉：

名稱	**身份**	**持有股份總數**	**佔本公司已發行股份總數之概約百分比** *(附註1)* %
鄧清河*(附註2)*	受控制公司之權益	161,718,625	29.06
游育燕*(附註2)*	受控制公司之權益	161,718,625	29.06
宏安集團有限公司(「**宏安**」)*(附註2)*	受控制公司之權益	161,718,625	29.06
位元堂藥業控股有限公司(「**位元堂**」)*(附註2)*	受控制公司之權益	161,718,625	29.06

權益披露*(續)*

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉*(續)*

附註:

(1) 所示之百分比指相關披露權益表格所示於本公司已發行股份總數之百分比。

(2) Hearty Limited 及 Suntech Investments Limited 分別持有160,534,225 股股份及1,184,400股股份。兩家公司均為Total Smart Investments Limited的全資附屬公司。Total Smart Investments Limited為位元堂的全資附屬公司。位元堂由Rich Time Strategy Limited持有56.54%。Rich Time Strategy Limited為宏安的全資附屬公司。宏安由鄧清河及游育燕透過彼等聯繫人的權益持有52.75%。

除上文披露者外，於二零一八年九月三十日，概無任何其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條之規定須予存置之登記冊內之權益或淡倉。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則

董事會認為，本公司於本期間一直遵守上市規則附錄14所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)之守則條文，惟有以下偏離情況：

守則條文A.2.1

根據企業管治守則之守則條文A.2.1，主席及行政總裁之職能應明確區分，不應由同一人擔任。

企業管治及其他資料*(續)*

遵守企業管治守則*(續)*

守則條文A.2.1(續)

陳振康先生現任主席兼董事總經理之職，負責本集團之整體企業規劃、決策制定及日常營運管理。陳先生具有豐富行業經驗，對本公司之整體發展極具價值。董事會由富有經驗之人員組成，具有平衡和適合本集團規定之技能及經驗，故董事會認為權力及職權可透過董事會之運作取得平衡，因此本公司暫時無意遵從企業管治守則之守則條文A.2.1。現行架構亦可使本公司在不斷轉變之競爭環境中靈活應變，及提升決策過程之效率。

本集團將繼續檢討有關偏離情況或其他事宜之有關方案，並會就此作出推薦意見(如適用)，以提高本公司之競爭力及經營效率，確保持續發展，為本公司股東帶來更大回報。

有關董事資料之更新

支付予Stephanie小姐之基本月薪已增加28,000港元至100,000港元，自二零一八年四月一日起生效。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一八年九月三十日止六個月內，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。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載標準守則，作為董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認全體董事於本期間內均一直遵守標準守則所載規定標準。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事冼家敏先生、張守華先生及王鴻德先生組成，並由冼家敏先生擔任主席。審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例並討論審核、內部監控及財務報告事宜(包括審閱本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表及中期報告)。

承董事會命
主席兼董事總經理
陳振康

香港，二零一八年十一月二十日

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

		截至九月三十日止六個月	
	附註	**二零一八年（未經審核）千港元**	二零一七年（未經審核）千港元
收入	*4*	**68,362**	114,533
銷售成本		**(584)**	(29,715)
毛利		**67,778**	84,818
其他收入及收益	*4*	**20,714**	29,299
銷售及分銷開支		**(4,629)**	(9,231)
行政開支		**(46,772)**	(69,083)
經營溢利		**37,091**	35,803
財務成本	*5*	**(13,829)**	(13,494)
出售附屬公司收益淨額		**72,681**	—
按公平值經損益入賬之金融資產淨收益／（虧損）		**2,351**	(90,615)
視作出售於一間聯營公司權益之虧損		**—**	(15,982)
應佔一間聯營公司業績		**(17,595)**	(27,288)
除稅前溢利／（虧損）	*6*	**80,699**	(111,576)
稅項	*7*	**(3,308)**	(5,124)
本期間溢利／（虧損）		**77,391**	(116,700)

綜合損益及其他全面收益表*(續)*

截至二零一八年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核) 千港元	 二零一七年 (未經審核) 千港元
其他全面(虧損)／收益，扣除稅項			
其後可能重新分類至損益之項目：			
於出售附屬公司時重新分類至損益之匯兑波動儲備		**(52,293)**	—
應佔一間聯營公司其他全面(虧損)／收益之變動		**(9,455)**	20,328
換算海外附屬公司財務報表產生之匯兑差異		**(24,244)**	12,363
可供出售金融資產之公平值變動		**—**	959
		(85,992)	33,650
其後可能不會重新分類至損益之項目：			
按公平值經其他全面收益入賬之金融資產變動		**(12,236)**	—
本期間其他全面(虧損)／收益		**(98,228)**	33,650
本期間全面虧損總額		**(20,837)**	(83,050)
本期間溢利／(虧損)歸屬於：			
— 本公司擁有人		**77,391**	(117,147)
— 非控股權益		**—**	447
		77,391	(116,700)
全面虧損總額歸屬於：			
— 本公司擁有人		**(20,837)**	(83,497)
— 非控股權益		**—**	447
		(20,837)	(83,050)
本期間本公司擁有人應佔每股溢利／(虧損)			
— 基本及攤薄	*8*	**13.91港仙**	(25.22港仙)

綜合財務狀況表

於二零一八年九月三十日

	附註	於 二零一八年 九月三十日 （未經審核） 千港元	於 二零一八年 三月三十一日 （經審核） 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	*10*	**3,474**	5,946
於一間聯營公司之權益	*11*	**293,247**	320,362
應收貸款	*12*	**141,986**	143,823
可供出售金融資產		**—**	55,224
按公平值經其他全面收益入賬之金融資產		**49,383**	—
按公平值經損益入賬之金融資產	*13*	**98,848**	96,484
無形資產	*14*	**95**	653
已支付按金		**500**	500
		587,533	622,992
流動資產			
物業存貨	*15*	**362,428**	548,049
應收貸款	*12*	**565,199**	289,274
應收賬款	*16*	**156,887**	114,256
預付款項、按金及其他應收款項		**26,008**	54,523
按公平值經其他全面收益入賬之金融資產		**21,592**	—
按公平值經損益入賬之金融資產	*13*	**3,755**	35,333
於分立賬戶持有之現金及銀行結存		**17,168**	25,294
定期存款		**1,067**	1,024
現金及銀行結存		**58,770**	281,747
		1,212,874	1,349,500
減：流動負債			
應付賬款	*17*	**22,446**	42,291
已收按金、應計費用及其他應付款項		**79,731**	199,276
預收款項		**—**	151,209
應付税項		**68,032**	72,839
銀行及其他貸款	*18*	**227,425**	163,493
關連公司貸款	*19*	**—**	100,000
		397,634	729,108
流動資產淨值		**815,240**	620,392
資產總值減流動負債		**1,402,773**	1,243,384

綜合財務狀況表*(續)*

於二零一八年九月三十日

	附註	於 二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
減：非流動負債			
銀行及其他貸款	*18*	**48,976**	80,343
關連公司貸款	*19*	**215,000**	—
		263,976	80,343
資產淨值		**1,138,797**	1,163,041
資本及儲備			
股本	*20*	**5,564**	5,564
儲備		**1,133,233**	1,157,477
權益總額		**1,138,797**	1,163,041

綜合權益變動報表

截至二零一八年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											
	股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 *(附註i)* 千港元	匯兑波動準備 千港元	其他儲備 *(附註ii)* 千港元	重估儲備 千港元	購股權儲備 千港元	法定準備金 (附註iii) 千港元	保留盈利 千港元	本公司擁有人應佔 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一七年四月一日(經審核)	4,644	–	1,163,292	(47,844)	38,959	725	–	28,430	62,413	1,250,619	4,147	1,254,766
本期間(虧損)/溢利	–	–	–	–	–	–	–	–	(117,147)	(117,147)	447	(116,700)
本期間其他全面虧損	–	–	–	32,677	–	973	–	–	–	33,650	–	33,650
本期間全面(虧損)/收益總額	–	–	–	32,677	–	973	–	–	(117,147)	(83,497)	447	(83,050)
收購一間非全資附屬公司之餘下權益	–	–	–	–	(16,706)	–	–	–	–	(16,706)	(4,594)	(21,300)
應佔一間聯營公司之其他儲備	–	–	–	–	(12,699)	–	–	–	–	(12,699)	–	(12,699)
於二零一七年九月三十日(未經審核)	4,644	–	1,163,292	(15,167)	9,554	1,698	–	28,430	(54,734)	1,137,717	–	1,137,717
於二零一八年四月一日(經審核)	5,564	20,008	1,163,292	33,721	3,961	18,054	3,341	28,430	(113,330)	1,163,041	–	1,163,041
首次應用香港財務報告準則第9號之影響*(附註2)*	–	–	–	–	–	(14,070)	–	–	10,728	(3,342)	–	(3,342)
於二零一八年四月一日之經調整結餘	5,564	20,008	1,163,292	33,721	3,961	3,984	3,341	28,430	(102,602)	1,159,699	–	1,159,699
本期間溢利	–	–	–	–	–	–	–	–	77,391	77,391	–	77,391
本期間其他全面虧損	–	–	–	(85,992)	–	(12,236)	–	–	–	(98,228)	–	(98,228)
本期間全面收益/(虧損)總額	–	–	–	(85,992)	–	(12,236)	–	–	77,391	(20,837)	–	(20,837)
出售附屬公司	–	–	–	–	–	–	–	(19,983)	19,983	–	–	–
應佔一間聯營公司之其他儲備	–	–	–	–	(65)	–	–	–	–	(65)	–	(65)
於二零一八年九月三十日(未經審核)	**5,564**	**20,008**	**1,163,292**	**(52,271)**	**3,896**	**(8,252)**	**3,341**	**8,447**	**(5,228)**	**1,138,797**	**–**	**1,138,797**

綜合權益變動報表*(續)*

截至二零一八年九月三十日止六個月

附註：

(i) 實繳盈餘賬指於遷冊及根據股本重組削減本公司實繳股本前註銷之本公司股份溢價賬。

(ii) 其他儲備指於應佔聯營公司擁有權權益變動及因收購一間非全資附屬公司之餘下權益而產生之金額。

(iii) 根據適用於屬外資企業的中國集團公司的相關中華人民共和國(「**中國**」)法規，該等附屬公司各自須根據中國會計準則所釐定的除税後利潤的若干部分(不少於10%)撥至法定準備金，直至該項準備金達至其註冊資本的50%。

簡明綜合現金流量表

截至二零一八年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年（未經審核）千港元	二零一七年（未經審核）千港元
經營活動所使用之現金淨額	**(347,612)**	(34,709)
投資活動之現金流量		
已收利息	**3,914**	5,946
已收股息收入	**2,655**	2,830
出售物業、廠房及設備所得款項淨額	**—**	9
購買物業、廠房及設備	**(213)**	(1,744)
就發展中物業支付款項	**—**	(61,623)
出售附屬公司	**(29,179)**	—
出售金融資產	**3,605**	—
收購一間非全資附屬公司之餘下權益	**—**	(21,300)
投資活動所使用之現金淨額	**(19,218)**	(75,882)
融資活動之現金流量		
已付利息	**(14,596)**	(5,584)
銀行及其他貸款之所得款項	**95,450**	43,000
關連公司貸款之所得款項	**150,000**	194,000
償還銀行及其他貸款	**(53,024)**	(5,037)
償還關連公司貸款	**(35,000)**	—
償還非控股權益貸款	**—**	(73,500)
融資活動所產生之現金淨額	**142,830**	152,879
現金及現金等值項目（減少）／增加淨額	**(224,000)**	42,288
期初之現金及現金等值項目	**282,771**	253,491
匯率變動對以外幣持有之現金結餘之影響	**1,066**	(435)
期終之現金及現金等值項目	**59,837**	295,344
現金及現金等值項目結存之分析		
現金及銀行結存	**58,770**	294,183
定期存款	**1,067**	1,161
	59,837	295,344

簡明綜合財務報表附註

1. 呈列基準

未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄16之適用披露規定及香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號「中期財務報告」編製。

未經審核簡明綜合中期財務報表應與根據香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)編製之截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合財務報表一併覽閱。

於編製未經審核簡明綜合中期財務報表時，管理層須作出對會計政策之應用、資產及負債、收入及開支之呈報金額造成影響之判斷、估計及假設。實際結果或會有別於該等估計。

於編製該等未經審核簡明綜合中期財務報表時，管理層於應用本集團之會計政策時所作出之重大判斷以及估計不明朗因素之主要來源與截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合財務報表所應用者相同。

2. 會計政策及披露之變動

未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟按公平值計量之按公平值經其他全面收益入賬(「**按公平值經其他全面收益入賬**」)以及按公平值經損益入賬(「**按公平值經損益入賬**」)之金融資產除外。本集團於本中期期間首次採用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「**新訂及經修訂香港財務報告準則**」)，該等準則、修訂及詮釋於本集團自二零一八年四月一日開始之財政年度生效。

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號保險合約
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入
香港財務報告準則第15號(修訂)	國際財務報告準則第15號來自客戶合約之收入之澄清
香港會計準則第40號(修訂)	轉讓投資物業
香港(國際財務報告詮譯委員會)詮譯第22號	外幣交易與墊付代價
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號之修訂

2. 會計政策及披露之變動*(續)*

除如下文闡述有關香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第15號之修訂之影響外，採納上述新訂及經修訂準則將不會對未經審核中期簡明綜合財務報表產生重大財務影響。

下表概述受香港財務報告準則第9號之影響於簡明綜合財務狀況表內就各個項目確認之期初結餘調整。

	於二零一八年三月三十一日 千港元	首次應用香港財務報告準則第9號之影響 千港元	於二零一八年四月一日 千港元
非流動資產			
可供出售金融資產	55,224	(55,224)	—
按公平值經其他全面收益入賬之金融資產	—	55,224	55,224
應收貸款	143,823	(2,319)	141,504
流動資產			
按公平值經其他全面收益入賬之金融資產	—	27,986	27,986
按公平值經損益入賬之金融資產	35,333	(27,986)	7,347
應收貸款	289,274	(1,023)	288,251
流動資產淨值	**620,392**	**(1,023)**	**619,369**
資產總值減流動負債	**1,243,384**	**(3,342)**	**1,240,042**
資產淨值	**1,163,041**	**(3,342)**	**1,159,699**
資本及儲備			
儲備	1,157,477	(3,342)	1,154,135
總權益	**1,163,041**	**(3,342)**	**1,159,699**

2. 會計政策及披露之變動*(續)*

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 。 其載列金融資產、金融負債及部分非金融項目買賣合約之確認及計量要求。

香港財務報告準則第9號通常在毋須重列比較資料之情況下採納。因此重新分類產生之新減值規則調整並未反映於二零一八年三月三十一日之資產負債表，但於二零一八年四月一日之期初資產負債表內確認。

下表概述過渡至香港財務報告準則第9號對於二零一八年四月一日之保留溢利及儲備影響的影響。

	千港元
保留溢利	
轉撥至現按公平值經其他全面收益入賬之金融資產計量之可供出售金融資產有關之重估儲備	22,515
轉撥至現按公平值經其他全面收益入賬之金融資產計量之按公平值經損益入賬之金融資產有關之重估儲備	(8,445)
應收貸款撥備增加	(3,342)
保留溢利增加淨額	10,728

	千港元
重估儲備	
轉撥自現按公平值經其他全面收益入賬之金融資產計量之可供出售金融資產有關之保留溢利	(22,515)
轉撥自現按公平值經其他全面收益入賬之金融資產計量之按公平值經損益入賬之金融資產有關之保留溢利	8,445
重估儲備減少淨額	(14,070)

2. 會計政策及披露之變動*(續)*

香港財務報告準則第9號金融工具*(續)*

有關過往會計政策變動及過渡方法之性質及影響之進一步詳情載列如下：

(i) 金融資產及金融負債分類

香港財務報告準則第9號將金融資產分為三大類別：按攤銷成本、按公平值經其他全面收益入賬及按公平值經損益入賬計量。該等分類取代香港會計準則第39號的類別，分別為持有至到期投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產及按公平值經損益入賬之金融資產。香港財務報告準則第9號項下金融資產分類乃基於管理金融資產之業務模式及其合約現金流量特徵。

本集團持有之非股本投資歸入以下其中一個計量類別：

— 按攤銷成本，倘持有投資之目的為收取合約現金流量，即純粹為獲得本金及利息付款。投資所得利息收入使用實際利率法計算；

— 按公平值經其他全面收益入賬 —可轉回，倘投資之合約現金流量僅包括本金及利息付款，且投資乃於目的為同時收取合約現金流量及出售之業務模式中持有。公平值變動於其他全面收益確認，惟預期信貸虧損、利息收入(使用實際利率法計算)及匯兑盈虧於損益表中確認。當投資被取消確認，於其他全面收益累計的金額從權益轉回至損益；或

— 按公平值經損益入賬，倘投資不符合按攤銷成本計量或按公平值經其他全面收益入賬(可轉回)的標準。投資的公平值變動(包括利息)於損益中確認。

2. 會計政策及披露之變動*(續)*

香港財務報告準則第9號金融工具*(續)*

(i) 金融資產及金融負債分類(續)

於股本證券之投資分類為按公平值經損益入賬，除非股本投資並非持作買賣用途，且於初次確認投資時，本集團選擇指定投資為按公平值經其他全面收益入賬(不可轉回)，以致公平值之後續變動於其他全面收益確認。有關選擇乃按工具個別作出，惟僅當發行人認為投資符合權益定義時方可作出。倘作出有關選擇，於其他全面收益累計之金額繼續保留於公平值儲備(不可轉回)，直至投資被出售為止。出售時，於公平值儲備(不可轉回)累計之金額轉撥至保留盈利，而非透過損益劃轉。來自股本證券(不論分類為按公平值經損益入賬或按公平值經其他全面收益入賬(不可轉回))投資之股息，均於損益中確認為收入。

根據香港會計準則第39號計量之可供出售金融資產，現根據香港財務報告準則第9號，呈報為按公平值經其他全面收益入賬之金融資產。

(ii) 信貸虧損

香港財務報告準則第9號以預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模式取代香港會計準則第39號之「已產生虧損」模式。預期信貸虧損模式要求持續計量金融資產相關之信貸風險，因此確認預期信貸虧損之時間較根據香港會計準則第39號之「已產生虧損」會計模式確認之時間為早。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按所有預期現金缺額(即按照合約應付本集團的現金流量與本集團預計收到的現金流量之間的差額)的現值計量。

預期現金缺額使用首次確認時就固定利率金融資產及貿易及其他應收款項釐定的實際利率或其約數貼現(如貼現影響重大)。

估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

在計量預期信貸虧損時，本集團考慮無需過度成本或努力即可獲得的合理並有支持的資料。這包括有關過往事件、現行狀況及未來經濟狀況預測的資料。

2. 會計政策及披露之變動*(續)*

香港財務報告準則第9號金融工具*(續)*

(ii) 信貸虧損(續)

預期信貸虧損計量*(續)*

預期信貸虧損按以下任一基準計量：

— 12個月預期信貸虧損：為報告日期後12個月內預期因可能違約事件產生的虧損；及

— 終生預期信貸虧損：為預期信貸虧損模型適用的項目的預計年期內預期因所有可能違約事件產生的虧損。

應收賬款的虧損撥備始終按等於終生預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損基於本集團的歷史信貸虧損經驗使用撥備總表估計，並就債務特定因素及對報告日期現行及預測整體經濟狀況的評估作出調整。

就所有其他金融工具而言，本集團確認等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非金融工具的信貸風險自首次確認起大幅增加，在此情況下，虧損撥備按等 於終生預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險大幅增加

在評估自首次確認起金融工具的信貸風險是否大幅增加時，本集團將金融工具 於報告日期評估的發生違約的風險與於首次確認日期評估的發生違約的風險進行比較。在進行該評估時，本集團認為，以下情況下發生違約事件：(i)借款人不大可能向本集團悉數支付信貸義務，而本集團並無採取行動(如變現保證(如持有任何保證))的追索權；或(ii)金融資產逾期90日。本集團考慮合理並有支持的定量及定性資料，包括過往經驗及無需過度成本或努力即可獲得的前瞻性 資料。

2. 會計政策及披露之變動*(續)*

香港財務報告準則第9號金融工具*(續)*

(ii) 信貸虧損(續)

信貸風險大幅增加*(續)*

具體而言，在評估信貸風險自首次確認起是否大幅增加時考慮以下資料：

— 未能於合約到期日支付本金或利息；

— 金融工具的外部或內部信用評級(如有)實際或預計會嚴重惡化；

— 債務人的經營業績實際或預計會嚴重惡化；及

— 技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人履行對本集團的義務之能力具有不利影響的現有或預測變動。

視乎金融工具的性質而定，對信貸風險大幅增加的評估按個別或整體基準進行。當評估按整體基準進行時，金融工具基於共有信貸風險特點(如預期狀況及信貸風險評級)進行。

預期信貸虧損於各報告日期計量，以反映金融工具的信貸風險自首次確認起的變動。預期信貸虧損金額的任何變動於損益確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬相應調整賬面值，惟按公平值經損益入賬之金融資產除外。

信貸減值金融資產利息收入的計算基準

利息收入基於金融資產的總賬面值計算，除非金融資產信貸減值，在此情況下，利息收入基於金融資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。

2. 會計政策及披露之變動*(續)*

香港財務報告準則第9號金融工具*(續)*

(ii) 信貸虧損(續)

信貸減值金融資產利息收入的計算基準*(續)*

於各報告日期，本集團評估金融資產是否已信貸減值。當發生一項或多項事 件，對金融資產的估計未來現金流量具有負面影響時，即金融資產已信貸減值。

金融資產已信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

— 債務人出現嚴重財政困難；

— 違反合約，如未能支付或拖欠利息或本金；

— 借款人很可能破產或進行其他財務重組；

— 技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人具有不利影響的重大變動；或

— 抵押物之活躍市場因發行人的財政困難而消失。

(iii) 撇銷政策

若日後實際上不可回收款項，本集團則會撇銷(部分或全部)金融資產的總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人及借款人沒有資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撇銷的金額。

隨後收回先前撇銷之資產於回收期間在損益中確認為減值撥回。

2. 會計政策及披露之變動*(續)*

香港財務報告準則第9號金融工具*(續)*

(iv) 對沖會計處理

本集團並無應用對沖會計法。就此而言，採納香港財務報告準則第9號對沖會計模型對本集團之財務報表並無重大影響。

(v) 過渡

除下文所述者外，因採納香港財務報告準則第9號而引致之會計政策變更已追溯應用：

— 並無重列有關比較同期之資料。因採納香港財務報告準則第9號而產生之金融資產賬面值差額於二零一八年四月一日之保留盈利及儲備中確認。因此，就截至二零一八年三月三十一日止年度呈列之資料繼續根據香港會計準則第39號呈報，因此未必可與本期間之資料進行比較。

— 釐定所持金融資產之業務模式乃根據於二零一八年四月一日(即本集團初始採納香港財務報告準則第9號當日)已存在之事實及情況作出。

— 在初始採納當日，倘評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加會涉及不必要之成本或資源，則就該金融工具確認整個有效期之預期信貸虧損。

2. 會計政策及披露之變動*(續)*

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入

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，且其應用於客戶合約產生的所有收入，除非該等合約屬於其他準則範圍。新準則建立一個五步模型以對客戶合約產生的收入進行入賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體就向客戶轉讓貨品或服務作交換而預期有權獲得的代價金額予以確認。

該準則要求實體作出判斷，並計及將該模型之各步應用於其客戶合約時的所有相關事實及情況。該準則亦訂明有關獲得合約的額外成本及與履行合約直接相關的成本的會計處理。

本集團已自二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入，導致會計政策變動。本集團使用修正追溯法採納香港財務報告準則第15號，即採納之累計影響(如有)將於截至二零一八年四月一日之保留溢利中確認，且比較資料將不予重列。

因收入確認之時間並未改變，故採納香港財務報告準則第15號不會對財務報表造成任何重大影響。

本集團於本期間並無提早採納已頒佈但尚未生效之任何準則、詮釋或修訂。

3. 分類資料

本集團於截至二零一八年及二零一七年九月三十日止六個月分別按可呈報分類劃分之收入及業績分析如下：

二零一八年

	提供融資業務 千港元	提供證券經紀業務 千港元	物業發展業務 千港元	合計 千港元
分類收入	**50,470**	**11,323**	**6,569**	**68,362**
分類業績	**23,647**	**3,086**	**11,436**	**38,169**
未分配利息收入及收益				**6,595**
出售附屬公司淨收益				**72,681**
按公平值經損益入賬之金融資產淨收益				**2,351**
企業及其他未分配開支				**(7,673)**
財務成本				**(13,829)**
應佔一間聯營公司業績				**(17,595)**
除税前溢利				**80,699**

3. 分類資料*(續)*

二零一七年

	提供融資業務 千港元	提供證券經紀業務 千港元	物業發展業務 千港元	合計 千港元
分類收入	40,696	7,046	66,791	114,533
分類業績	5,717	2,260	23,262	31,239
未分配利息收入及收益				14,099
企業及其他未分配開支				(9,535)
財務成本				(13,494)
按公平值經損益入賬之金融資產淨虧損				(90,615)
視作出售於一間聯營公司權益之虧損				(15,982)
應佔一間聯營公司業績				(27,288)
除税前虧損				(111,576)

上文呈報之分類收入指來自外部客戶之收入。本期間並無分類間之銷售(截至二零一七年九月三十日止六個月：無)。

4. 收入及其他收入及收益

收入指所賺取利息收入、經紀服務之佣金及費用收入以及銷售物業存貨。所有集團內公司間之重大交易已於綜合賬目時對銷。

本集團於本期間之收入及其他收入及收益之分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	（未經審核）	（未經審核）
	千港元	千港元
收入		
借貸融資之利息收入	**50,470**	40,696
證券融資之利息收入	**5,764**	1,738
經紀服務之佣金及費用收入	**3,877**	1,887
配售及包銷佣金	**1,682**	3,421
銷售物業存貨	**6,569**	66,791
	68,362	114,533

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	（未經審核）	（未經審核）
	千港元	千港元
其他收入及收益		
租金收入	**11,020**	9,201
銀行存款利息收入	**62**	632
可換股票據利息收入	**3,873**	5,261
非上市債券利息收入	**—**	6,013
現金客戶利息收入	**1,867**	2,440
上市證券股息收入	**2,655**	2,830
手續費	**163**	176
雜項收入	**1,074**	2,746
	20,714	29,299

5. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
須於五年內悉數償還之計息銀行貸款之利息	**4,792**	4,592
須於五年內悉數償還之計息貸款之利息	**9,037**	8,902
	13,829	13,494

6. 除稅前溢利／(虧損)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
除稅前溢利／(虧損)乃經扣除／(計入)下列各項後列賬：		
出售已竣工物業之成本以及其他稅項及徵費	**584**	25,084
支付予經紀之佣金及其他	**3,530**	2,031
自有物業、廠房及設備之折舊	**2,184**	2,365
匯兑虧損／(收益)	**26**	(707)
應收貸款及應收利息減值虧損	**6,293**	13,408
土地及樓宇經營租約之最低租賃付款	**4,010**	6,020
按公平值經損益入賬之金融資產淨(收益)／虧損	**(2,351)**	90,615
出售物業、廠房及設備之淨虧損	**—**	3

7. 稅項

香港利得稅乃根據本期間在香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%(截至二零一七年九月三十日止六個月:16.5%)作出撥備。中國企業所得稅根據本期間在中國產生之估計應課稅溢利按稅率25%(截至二零一七年九月三十日止六個月:25%)作出撥備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
即期稅項:		
— 香港利得稅	**3,308**	705
— 中國企業所得稅	**—**	4,419
本期間稅項支出總額	**3,308**	5,124

8. 本期間本公司擁有人應佔每股溢利/(虧損)

本公司擁有人應佔之每股基本溢利/(虧損)乃根據下列數據計算:

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
溢利/(虧損)		
用作計算每股基本虧損之溢利/(虧損)		
(本公司擁有人應佔之本期間溢利/(虧損))	**77,391**	(117,147)
股份數目		
用作計算每股基本溢利/(虧損)之普通股加權平均數	**556,432,000**	464,432,500

截至二零一八年及二零一七年九月三十日止期間之每股攤薄虧損與每股基本溢利/(虧損)相同,原因是於兩個期間均無存在攤薄事項。

9. 股息

董事不建議派付截至二零一八年及二零一七年九月三十日止期間之中期股息。

10. 物業、廠房及設備

於截至二零一八年九月三十日止六個月內，本集團已購置物業、廠房及設備約213,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：約1,744,000港元)。

於截至二零一八年九月三十日止六個月內，本集團並無出售物業、廠房及設備(截至二零一七年九月三十日止六個月：約12,000港元)。

11. 於一間聯營公司之權益

	於二零一八年九月三十日(未經審核)千港元	於二零一八年三月三十一日(經審核)千港元
於一間聯營公司之投資成本		
— 於香港上市	**667,958**	667,958
應佔資產淨值	**293,247**	320,362

於二零一七年十二月十九日，中國農產品交易有限公司(「**中國農產品**」)透過供股籌集所得款項總額約730,000,000港元。根據供股，中國農產品按每一股現有股份獲發五股供股股份之基準，以認購價每股供股股份0.088港元發行及配發8,294,223,185股供股股份。詳情請參閱中國農產品日期為二零一七年十一月二十七日的招股章程及二零一七年十二月十八日的公佈。

11. 於一間聯營公司之權益*(續)*

於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日，本公司間接持有之本集團聯營公司之詳情如下：

聯營公司名稱	實體形式	註冊成立地點	主要經營地點	所持股份類別	所持已發行股本面值比例	所持投票權比例	主要業務
中國農產品	有限公司	百慕達	香港及中國	普通	20.17%	20.17%	農產品交易市場管理及物業銷售

就於本期間採用權益會計法而言，已使用中國農產品截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表。

12. 應收貸款

	於二零一八年九月三十日（未經審核）千港元	於二零一八年三月三十一日（經審核）千港元
應收貸款：		
一年內	**566,632**	291,092
兩至五年	**79,514**	90,641
五年以上	**66,701**	57,249
	712,847	438,982
減：應收貸款整體減值評估撥備	**(5,662)**	(5,885)
	707,185	433,097
就報告所分析之賬面值：		
流動資產	**565,199**	289,274
非流動資產	**141,986**	143,823
	707,185	433,097

12. 應收貸款*(續)*

本集團於香港提供物業按揭貸款、個人貸款及企業貸款，源自借貸業務的應收貸款以港元計值。

向新借款人批出任何貸款前，本集團已評估潛在借款人的信貸品質，並界定個別信貸限額。本集團設有呆賬撥備政策，該政策基於賬目的可收回性及賬齡分析的評估以及管理層判斷，包括各名客戶的現時信用可靠程度、抵押品及過往收款記錄。

應收貸款之信貸質素分析如下：

	於二零一八年九月三十日（未經審核）千港元	於二零一八年三月三十一日（經審核）千港元
未逾期且未減值		
有抵押	**551,034**	312,786
無抵押	**158,743**	120,311
已減值	**3,070**	5,885
	712,847	438,982

13. 按公平值經損益入賬之金融資產

	於 二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
在香港上市之股本證券*(附註i)*	**14**	28,013
非上市債券基金*(附註ii)*	**3,741**	7,320
可換股票據*(附註iii)*	**98,848**	96,484
	102,603	131,817
就報告所分析之賬面值：		
流動資產	**3,755**	35,333
非流動資產	**98,848**	96,484
	102,603	131,817

附註：

(i) 上市股本證券之公平值乃參考在香港聯合交易所有限公司網站所得之市場買入報價而釐定，由獨立估值師估值之已暫停買賣上市股本證券除外。

(ii) 非上市債券基金以美元計值。非上市債券基金之公平值乃參考指示性市價而釐定。

(iii) 可換股票據之公平值乃採用二項式模型而釐定。

(iv) 截至二零一八年九月三十日止期間，本集團於未經審核綜合損益及其他全面收益表中確認按公平值經損益入賬之金融資產之收益淨值約2,351,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：虧損淨值約90,615,000港元)。該金額包括上市股本證券虧損約13,000港元及可換股票據收益約2,364,000港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：上市股本證券及可換股票據虧損分別約33,802,000港元及約56,813,000港元)。

14. 無形資產

	放債人牌照 千港元
成本	
於二零一八年三月三十一日及二零一八年四月一日	653
出售附屬公司	(558)
二零一八年九月三十日	95
累計攤銷	
於二零一八年三月三十一日、二零一八年四月一日及二零一八年九月三十日	—
賬面值	
於二零一八年九月三十日(未經審核)	**95**
二零一八年三月三十一日(經審核)	653

放債人牌照指授予本集團的於無限期間經營放債人業務之權利。該無形資產按成本減累計減值虧損入賬。無形資產的可收回金額乃基於使用價值計算而釐定。期內並無確認減值虧損，可收回金額乃按貼現現金流量法釐定。計算使用基於管理層批准的涵蓋5年期間的財務預算之現金流預測。採用的貼現率約19%。本公司董事未得悉牌照續期存在任何預期障礙，並認為牌照無法續期之可能性很低。因此，本公司董事認為，無形資產作為具有無限可使用年期而處理。

15. 物業存貨

	於 二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
發展中物業	—	116,983
已竣工物業	**362,428**	431,066
	362,428	548,049

於二零一八年九月三十日，概無發展中物業及預付租賃款項(二零一八年三月三十一日：分別約93,219,000港元及約20,832,000港元)轉入物業存貨，原因是其計劃於未來十二個月完成。

16. 應收賬款

	於 二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
證券買賣的日常業務所產生之應收賬款：		
— 現金客戶	**21,147**	46,470
— 孖展客戶	**132,452**	65,345
— 結算所	**3,288**	2,056
— 經紀	—	385
	156,887	114,256
減：減值	—	—
	156,887	114,256

16. 應收賬款*(續)*

證券買賣業務所產生之應收賬款之結算期限為交易日後兩日。本集團尋求對其未收取之應收款項保持嚴格控制，務求盡量減低信貸風險。現金客戶逾期結欠由高級管理層定期審閱。本集團並無就該等結欠持有任何抵押品。

孖展客戶的賬齡分析未能作出披露，原因是本公司執行董事認為，鑑於該業務的性質，賬齡分析並無額外價值。

於報告期末，按結算或發票日期計算並扣除減值之餘下應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零一八年九月三十日（未經審核）千港元	於二零一八年三月三十一日（經審核）千港元
即期	**5,378**	12,957
30日內	**4,260**	15,880
31至90日	**174**	18,793
超過90日	**14,623**	1,281
	24,435	48,911

17. 應付賬款

	於 二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
客戶	**21,599**	37,119
經紀、交易商及結算所	**847**	5,172
	22,446	42,291

證券買賣業務所產生之應付賬款之結算期限為交易日後兩日。由於本公司執行董事認為，因該業務性質關係，賬齡分析並無額外價值，故並無披露任何賬齡分析。

於二零一八年九月三十日的應付賬款中，約17,168,000港元(二零一八年三月三十一日：約25,294,000港元)須就進行受規管活動過程中為客戶及其他機構收取及持有之信託及獨立銀行結餘支付予客戶及其他機構。然而，本集團現時並無以所存放之按金抵銷該等應付賬款之強制執行權。

18. 銀行及其他貸款

	於 二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應償還賬面值：		
應要求或一年內	**227,425**	163,493
超過一年，但不超過兩年	**48,976**	80,343
	276,401	243,836
按下列利率計息之銀行及其他貸款：		
浮動利率	**246,401**	243,836
固定利率	**30,000**	—
	276,401	243,836

本集團借貸之實際利率(相等於訂約利率)範圍如下：

	於 二零一八年 九月三十日 (未經審核)	於 二零一八年 三月三十一日 (經審核)
浮動利率貸款	**3.0%-7.2%**	2.8%-8.0%
固定利率貸款	**6.0%**	—

18. 銀行及其他貸款*(續)*

以人民幣計值之銀行貸款按中國人民銀行所報現行市場利率計息。有關貸款約97,951,000港元(二零一八年三月三十一日:約115,158,000港元)以本集團之物業存貨約261,946,000港元(二零一八年三月三十一日:約291,622,000港元)作抵押。貸款約97,951,000港元(二零一八年三月三十一日:約115,158,000港元)由本集團附屬公司及本公司之企業擔保作抵押。

以港元計值之銀行貸款按現行市場利率並參考香港銀行同業拆息加1.5厘(二零一八年三月三十一日:香港銀行同業拆息加2厘)計息。於二零一八年九月三十日,有關貸款約53,000,000港元(二零一八年三月三十一日:約98,678,000港元)以本集團之物業存貨約261,946,000港元(二零一八年三月三十一日:約291,622,000港元)。

以港元計值之其他貸款的利率介乎P加2厘及至6厘(二零一八年三月三十一日:P加3厘)。於二零一八年九月三十日,貸款約125,450,000港元(二零一八年三月三十一日:約30,000,000港元)以本集團的應收貸款約163,532,000港元(二零一八年三月三十一日:約36,800,000港元)作抵押。貸款以本集團的企業擔保作抵押。

19. 關連公司貸款

於二零一八年九月三十日,本金總額65,000,000港元(二零一八年三月三十一日:100,000,000港元)的貸款乃向Able Trend Limited(為位元堂藥業控股有限公司(「**位元堂**」)之間接全資附屬公司)借入以及本金總額150,000,000港元(二零一八年三月三十一日:200,000,000港元)的貸款乃向皇雋投資有限公司(為宏安集團有限公司(「**宏安**」)之間接全資附屬公司)借入。該等貸款為無抵押及分別按固定年利率7.0厘及6.5厘(二零一八年三月三十一日:每年6.5厘)計息。

20. 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
法定		
於二零一八年三月三十一日及二零一八年四月一日		
每股面值0.01港元之普通股(經審核)	20,000,000	200,000
於二零一八年九月三十日每股面值0.01港元之普通股(未經審核)	**20,000,000**	**200,000**
已發行及繳足		
於二零一八年三月三十一日及二零一八年四月一日		
每股面值0.01港元之普通股(經審核)	556,432	5,564
於二零一八年九月三十日每股面值0.01港元之普通股(未經審核)	**556,432**	**5,564**

購股權計劃

本公司購股權計劃之詳情載於簡明綜合財務報表附註21。

21. 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃(「**計劃**」),作為對本集團經營成果有貢獻之合資格參與者之鼓勵及獎賞。計劃之合資格參與者包括本公司董事(包括獨立非執行董事)、本集團其他僱員、本集團之貨品或服務供應商及本集團客戶。計劃於二零零二年十月八日生效,除非經另行註銷或修訂,計劃將於該日起計十年內一直有效。

鑒於計劃終止,本公司於二零一二年八月二十一日批准採納一項新購股權計劃(「**新購股權計劃**」)。

新購股權計劃旨在為本集團發展及增長作出貢獻或可能作出貢獻之合資格人士提供激勵及獎勵。合資格人士包括董事(包括獨立非執行董事)、其他員工、為本集團旗下成員公司工作之個體或任何主要股東或主要股東控制之任何公司、本集團成員公司所發行證券持有人以及向本集團任何成員公司提供研發或其他技術支持或任何意見、諮詢、專業或其他服務之任何人士或實體。

現根據新購股權計劃獲准授出之尚未行使購股權獲行使時最高數目相等於本公司任何時間已發行股份之30%。於任何十二個月期間內,向新購股權計劃之各合資格參與者授出購股權涉及可發行股份數目最多限於本公司任何時間已發行股份之1%。凡進一步授出超出此限額之購股權須經由股東於本公司股東大會上批准。

向本公司董事、主要行政人員或主要股東或向彼等之任何聯繫人士授予購股權,事先須經由本公司獨立非執行董事批准。此外,凡於任何十二個月期間內向本公司任何一位主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人士授予之購股權可超出本公司任何時間已發行股份0.1%或所授購股權之總值(按授出當日本公司股份之價格計算)超出5,000,000港元,惟須事先於本公司股東大會上取得股東批准。

21. 購股權計劃*(續)*

授予購股權之建議可由承授人於建議日期起計30日內於支付象徵式代價合共1港元後接納。已授出購股權之行使期由本公司董事釐定，並於確定歸屬期開始且終止日期不遲於該購股權建議日期後十年或計劃屆滿日期(倘較早)。

購股權行使價由本公司董事決定，惟不可低於(i)本公司股份之每股面值；(ii)授出購股權當日本公司股份於聯交所之收市價；及(iii) 緊接購股權授出日期前五個交易日本公司股份於聯交所之平均收市價，以三者中之最高價格為準。

購股權並無授予持有人獲取股息或於股東大會投票之權利。

於本報告日期，根據新購股權計劃可供發行之股份總數為55,643,250股，相當於本公司於本報告日期之已發行股份總數的10%。

直至本報告日期，本公司已根據新購股權計劃授出17,800,000份購股權，且於報告期間，該計劃及新購股權計劃項下概無購股權獲行使、失效或註銷。

根據新購股權計劃的條款及日期為二零一八年二月二十三日的要約函件，本公司董事會以名義代價1港元向合資格人士授出以0.48港元認購本公司股份的購股權，即不低於以下各項的最高者：(i)緊接該函件日期前5個交易日聯交所所報本公司股份的平均收市價；(ii)於該函件日期聯交所所報本公司股份的收市價；及(iii)本公司股份的面值(即0.01港元)。根據新購股權計劃授出的購股權必須由承授人於作出要約之日起30日內透過交回合資格人士簽署的書面接納並支付名義代價1港元而接納。授出及接納的購股權可於該函件日期起7年內隨時行使。根據新購股權計劃授出的購股權將可於購股權期間行使，儘管新購股權計劃的計劃期限並未規定行使購股權前必須持有購股權的最短期間，亦未指明行使購股權必須達成任何表現目標。

21. 購股權計劃*(續)*

期內購股權變動之詳情如下：

參與者類別名稱	授出日期	行使期	每股行使價	於二零一八年四月一日尚未行使	期內授出	期內失效	於二零一八年九月三十日尚未行使
執行董事							
陳振康先生	二零一八年二月二十三日	*附註*	0.48	4,600,000	—	—	4,600,000
張偉楷先生	二零一八年二月二十三日	*附註*	0.48	4,600,000	—	—	4,600,000
Stephanie小姐	二零一八年二月二十三日	*附註*	0.48	4,600,000	—	—	4,600,000
小計				13,800,000	—	—	13,800,000
其他僱員	二零一八年二月二十三日	*附註*	0.48	4,000,000	—	—	4,000,000
總計				17,800,000	—	—	17,800,000

附註： 購股權可於二零一八年二月二十三日或之後行使。購股權將於授出日期後七年屆滿。

除上文所披露者外，於回顧年度內任何時間，本公司及其附屬公司概無訂立任何安排，令本公司董事可透過收購本公司或任何其他法團的股份或債權證而獲得利益。

22. 經營租賃安排

作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業，經協商之租賃期為一至三年不等。

於二零一八年九月三十日，根據不可撤銷經營租約，本集團須按以下年期支付之未來最低租金總額如下：

	於 二零一八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	**5,962**	9,371
第二至五年(包括首尾兩年)	**—**	2,726
	5,962	12,097

23. 重大有關連人士交易

於本期間，本集團已與有關連人士訂立下列交易，董事認為該等交易乃於本集團日常業務過程中進行。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 **(未經審核)** **千港元**	二零一七年 (未經審核) 千港元
一間聯營公司發行可換股票據之利息收入	**3,872**	5,261
一間聯營公司發行非上市債券之利息收入	**—**	6,013
已向宏安之附屬公司支付之許可費用	**150**	—
已向位元堂之附屬公司支付之租金開支	**—**	150
宏安一間間接全資附屬公司之計息貸款之利息開支	**2,271**	5,415
位元堂一間間接全資附屬公司之計息貸款之利息開支	**3,189**	3,223

23. 重大有關連人士交易*(續)*

主要管理人員之酬金(包括本期間已向本公司董事支付之款項)如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
主要管理人員酬金		
薪金及其他短期僱員福利	**2,074**	1,540
退休福利計劃供款	**24**	22
	2,098	1,562

24. 公平值層級

本集團使用以下層級釐定及披露金融工具之公平值：

- 第一級公平值計量乃按相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未經調整)得出；
- 第二級公平值計量乃除第一級計入之報價外，來自資產或負債可直接(即價格)或間接(即自價格衍生)觀察輸入數據得出；及
- 第三級公平值計量乃計入並非根據可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)之資產或負債之估值方法得出。

24. 公平值層級*(續)*

按公平值計量之資產：

	於二零一八年九月三十日			
	第一級	**第二級**	**第三級**	**總計**
	(未經審核)	**(未經審核)**	**(未經審核)**	**(未經審核)**
	千港元	**千港元**	**千港元**	**千港元**
金融資產				
按公平值經損益入賬				
— 上市股本證券	**14**	**—**	**—**	**14**
— 非上市債券基金	**3,741**	**—**	**—**	**3,741**
— 可換股票據	**—**	**—**	**98,848**	**98,848**
按公平值經其他全面收益入賬				
— 上市股本證券	**49,383**	**—**	**21,592**	**70,975**
總計	**53,138**	**—**	**120,440**	**173,578**

	於二零一八年三月三十一日			
	第一級	第二級	第三級	總計
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
金融資產				
按公平值經損益入賬				
— 上市股本證券	27	—	27,986	28,013
— 非上市債券基金	7,320	—	—	7,320
— 可換股票據	—	—	96,484	96,484
可供出售				
— 上市股本證券	55,224	—	—	55,224
總計	62,571	—	124,470	187,041

於截至二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日止兩個期間／年度，第一級與第二級之間並無轉撥。

25. 資本承擔

於二零一八年九月三十日，本集團有以下資本承擔：

	於二零一八年九月三十日（未經審核）千港元	於二零一八年三月三十一日（經審核）千港元
已訂約但未撥備：		
添置發展中物業	—	27,491

26. 資產抵押

具以下賬面值之資產已就本集團之計息銀行及其他貸款作抵押如下：

	於二零一八年九月三十日（未經審核）千港元	於二零一八年三月三十一日（經審核）千港元
物業存貨	**261,946**	291,622
應收貸款	**163,532**	36,800
	425,478	328,422

於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日，本公司一間全資附屬公司之股份已作質押以擔保本集團之計息銀行貸款。

27. 或然負債

於二零一八年九月三十日，本集團及本公司並無重大或然負債(二零一八年三月三十一日：無)。

28. 批准未經審核簡明綜合財務報表

未經審核簡明綜合財務報表已於二零一八年十一月二十日獲董事會批准。