

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## VANTAGE INTERNATIONAL (HOLDINGS) LIMITED

### 盈信控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 15)

## 截至二零一九年九月三十日止六個月之 中期業績

盈信控股有限公司（「本公司」）的董事會提呈本公司及其附屬公司截至二零一九年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務資料，連同於去年同期的比較數字。簡明綜合中期財務資料乃未經審核，惟已經本公司的審核委員會審閱。

### 綜合損益及其他全面收益／（虧損）表

截至二零一九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 二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入			
來自客戶合約的收入	5	644,367	1,618,224
來自應收貸款的利息收入	5	7,097	9,761
來自其他來源的收入	5	41,227	42,621
		<b>692,691</b>	1,670,606
合約工程成本		(499,054)	(1,186,336)
物業成本		( 3,832)	( 150,676)
毛利		<b>189,805</b>	333,594
其他收入及收益，淨額	5	10,753	9,373
銷售及推廣開支		-	( 467)
行政開支		(167,540)	( 102,294)
財務費用		( 22,890)	( 16,054)
應佔合營企業的溢利及虧損		2,902	-
除稅前溢利	6	<b>13,030</b>	224,152
所得稅支出	7	( 6,850)	( 38,644)
期間溢利		<b>6,180</b>	185,508

## 綜合損益及其他全面收益／（虧損）表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>其他全面虧損</b>		
可能在以後期間重新分類至損益的其他全面虧損：		
應佔合營企業的其他全面虧損	( 2,263)	-
<b>期間其他全面虧損</b>	( 2,263)	-
<b>期間全面收益總額</b>	<b>3,917</b>	<b>185,508</b>
<b>應佔期間溢利／（虧損）：</b>		
母公司持有者	(13,709)	165,534
非控制性權益	19,889	19,974
	<b>6,180</b>	<b>185,508</b>
<b>應佔期間全面收益／（虧損）總額：</b>		
母公司持有者	(15,406)	165,534
非控制性權益	19,323	19,974
	<b>3,917</b>	<b>185,508</b>
<b>母公司普通權益持有者應佔每股溢利／（虧損）</b>		
（港仙）	9	
基本－期間溢利／（虧損）	(0.81)	9.84
攤薄－期間溢利／（虧損）	(0.81)	9.82

## 綜合財務狀況表

二零一九年九月三十日

	附註	未經審核 二零一九年 九月三十日 千港元	經審核 二零一九年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		1,160,721	1,160,495
持有作發展的物業		74,362	74,362
投資物業	10	2,329,260	2,138,000
於合營企業的投資		105,601	104,962
遞延稅項資產		14,987	5,867
非流動資產總值		<u>3,684,931</u>	<u>3,483,686</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		827,036	808,215
持有作出售的物業		246,181	246,181
應收賬款	11	162,781	110,382
合約資產		214,953	220,160
應收貸款及利息	12	304,259	389,400
預付款項、其他應收款及其他資產		139,681	147,294
應收合營企業款項		126	114
可收回稅項		723	1,185
已抵押存款		110,000	-
現金及現金等值物		796,225	1,552,123
流動資產總值		<u>2,801,965</u>	<u>3,475,054</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	13	343,480	343,915
應付稅項		37,976	15,664
其他應付款及預提費用		300,692	481,921
應付合營企業款項		801	801
計息銀行貸款		1,310,736	1,570,963
流動負債總值		<u>1,993,685</u>	<u>2,413,264</u>
流動資產淨值		<u>808,280</u>	<u>1,061,790</u>
資產總值減流動負債		<u>4,493,211</u>	<u>4,545,476</u>

## 綜合財務狀況表

二零一九年九月三十日

	<i>附註</i>	未經審核 二零一九年 九月三十日 千港元	經審核 二零一九年 三月三十一日 千港元
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		5,457	11,798
租賃負債		3,727	-
非流動負債總值		<u>9,184</u>	<u>11,798</u>
<b>資產淨值</b>		<u>4,484,027</u>	<u>4,533,678</u>
<b>權益</b>			
母公司持有者應佔權益			
已發行股本	14	42,079	42,074
儲備		4,114,466	4,163,445
非控制性權益		4,156,545	4,205,519
		<u>327,482</u>	<u>328,159</u>
<b>總權益</b>		<u>4,484,027</u>	<u>4,533,678</u>

## 綜合權益變動表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	未經審核										
	母公司持有者應佔										
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	資本 儲備 千港元	繳入 盈餘 千港元	購股權 儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	其他 儲備 千港元	保留 溢利 千港元	合計 千港元	非控制性 權益 千港元	權益 總計 千港元
於二零一九年四月一日	42,074	253,274	299,969	11,421	1,299	204,197	1,324	3,391,961	4,205,519	328,159	4,533,678
期間溢利／（虧損）	-	-	-	-	-	-	-	( 13,709)	( 13,709)	19,889	6,180
期間其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(1,697)	-	( 1,697)	( 566)	( 2,263)
期間全面收益／（虧損） 總額	-	-	-	-	-	-	(1,697)	( 13,709)	( 15,406)	19,323	3,917
二零一八至一九年年度 末期股息（附注8）	-	-	-	-	-	-	-	( 33,663)	( 33,663)	-	( 33,663)
支付非控制性權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 20,000)	( 20,000)
發行股份	5	114	-	-	( 24)	-	-	-	95	-	95
於二零一九年九月三十日	<u>42,079</u>	<u>253,388*</u>	<u>299,969*</u>	<u>11,421*</u>	<u>1,275*</u>	<u>204,197*</u>	<u>( 373)*</u>	<u>3,344,589*</u>	<u>4,156,545</u>	<u>327,482</u>	<u>4,484,027</u>

\* 此等儲備賬目組成於綜合財務狀況表中的綜合儲備4,114,466,000港元（於二零一九年三月三十一日：4,163,445,000港元）。

## 綜合權益變動表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	未經審核											
	母公司持有者應佔										非控制性 權益	權益 總計
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	資本 儲備 千港元	繳入 盈餘 千港元	購股權 儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	其他 儲備 千港元	保留 溢利 千港元	合計 千港元	千港元		
於二零一八年四月一日	42,074	253,274	299,969	11,421	1,314	204,197	-	2,651,865	3,464,114	294,286	3,758,400	
採用香港財務報告準則 第 15 號的影響	-	-	-	-	-	-	-	69,220	69,220	23,073	92,293	
於二零一八年四月一日 經重列的結餘（經審核）	42,074	253,274	299,969	11,421	1,314	204,197	-	2,721,085	3,533,334	317,359	3,850,693	
期間全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	165,534	165,534	19,974	185,508	
二零一七至一八年年度 末期股息（附注 8）	-	-	-	-	-	-	-	( 33,659)	( 33,659)	-	( 33,659)	
支付非控制性權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 25,000)	( 25,000)	
於二零一八年九月三十日	<u>42,074</u>	<u>253,274</u>	<u>299,969</u>	<u>11,421</u>	<u>1,314</u>	<u>204,197</u>	<u>-</u>	<u>2,852,960</u>	<u>3,665,209</u>	<u>312,333</u>	<u>3,977,542</u>	

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一九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 二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經營業務產生／（使用）的現金流量淨額		( 129,028)	465,293
<b>投資業務的現金流量</b>			
增加物業、機器及設備項目		( 9,418)	( 610,537)
增加投資物業		( 191,400)	( 688)
出售物業、機器及設備項目的所得款項		70	162
增加已抵押定期存款		( 110,000)	-
投資業務使用的現金流量淨額		( 310,748)	( 611,063)
<b>融資業務的現金流量</b>			
支付股息	8	( 33,663)	( 33,659)
支付附屬公司非控股股東股息		( 20,000)	( 25,000)
租賃付款的本金部份		( 2,327)	-
新增銀行貸款		292,499	120,315
償還銀行貸款		( 552,726)	( 133,768)
發行股份的所得款項	14	95	-
融資業務使用的現金流量淨額		( 316,122)	( 72,112)
現金及現金等值物減少淨額		( 755,898)	( 217,882)
期初現金及現金等值物		1,552,123	1,480,671
期末現金及現金等值物		796,225	1,262,789
<b>現金及現金等值物結餘之分析：</b>			
現金及銀行結餘		326,225	642,789
無抵押定期存款		470,000	620,000
簡明綜合現金流量表內所述的現金及現金等值物		796,225	1,262,789

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 1. 公司及集團資料

盈信控股有限公司（「本公司」）為一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）公開買賣。本公司的註冊辦事處位於百慕達 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11。本公司的主要營業地點位於香港九龍九龍塘窩打老道155號。

於本期間，本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）從事下列主要業務：

- 於香港承辦各類公營及私營機構的建造、保養及其他合約工程
- 物業投資及發展
- 提供融資

於截至二零一九年九月三十日止六個月（「本期間」）內，本集團的主要業務活動性質並無任何重大變動。本公司的董事（「董事」）會（「董事會」）認為，本公司的母公司及最終控股公司為於英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）註冊成立的 Winhale Ltd.。

### 2. 編製基準

此截至二零一九年九月三十日止六個月的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」）附錄十六載列的適用披露規定而編製。

除於下文未經審核簡明綜合中期財務資料附註3所述的採納新制訂及經修訂香港財務報告準則除外，本集團在編製本未經審核簡明綜合中期財務資料時所採用的會計政策及編製基準，與其於截至二零一九年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所載一致，並按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）及香港公認會計原則而編製。本未經審核簡明綜合中期財務資料乃遵照歷史成本法而編製，惟投資物業按公允價值計量除外。本未經審核簡明綜合中期財務資料以港元（「港元」，本公司的功能及列報貨幣）呈列，除另有說明者外，所有價值均調整至最接近的千位數。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 2. 編製基準（續）

本未經審核簡明綜合中期財務資料並不包括全年財務報表所需披露的全部資料，並應與本集團截至二零一九年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表一併閱讀。此簡明綜合中期財務資料並未經本公司的外聘核數師審核或審閱，但已由本公司的審核委員會審閱。

### 3. 會計政策及披露的變動

本集團於本期間的未經審核簡明綜合中期財務資料首次採用以下新制訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號（修訂）	具有負補償的提前償付特徵
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號（修訂）	計劃修改、縮減或結算
香港會計準則第28號（修訂）	於聯營企業和合營企業中的長期權益
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
二零一五年至二零一七年週期的 年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報 告準則第11號、香港會計準則第12號 及香港會計準則第23號的修訂

除下文所解釋有關香港財務報告準則第16號「租賃」、香港會計準則第28號（修訂）「於聯營企業和合營企業中的長期權益」及香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第23號「所得稅處理的不確定性」外，其他的幾項修訂對本集團的未經審核簡明綜合財務資料並無重大影響。

本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效的任何準則、詮釋或修訂。

新制訂及經修訂香港財務報告準則的性質及應用影響載述如下：

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」、香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港（常務詮釋委員會）- 詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港（常務詮釋委員會）- 詮釋第27號「評估涉及租賃的法律形式的交易內容」。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露的原則，並要求承租人對所有租賃採用單一資產負債表內模型進行會計處理。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 3. 會計政策及披露的變動（續）

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」（續）

香港財務報告準則第16號項下規定的出租人的會計原則與香港會計準則第17號項下規定的並無實質性改變。出租人將繼續採用與香港會計準則第17號相若的原則將租賃分為經營或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號對本集團作為出租人的租賃並無任何財務影響。

本集團已使用經修改追溯性調整法採納香港財務報告準則第16號，首次應用日期為二零一九年四月一日。根據此方法，該準則追溯適用於初次採納的累積影響（如有），會於二零一九年四月一日對保留溢利的期初餘額作出調整，該追溯方法並無重列去年／去年同期之比較資料而繼續根據香港會計準則第17號呈列。

#### 租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部份經濟利益以及擁有指示使用可識別資產的權利時，即有控制權。本集團選擇應用過渡性的實際權宜辦法以允許該準則僅適用於首次應用日期之前已根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）-詮釋第4號確定為租賃的合約。根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）-詮釋第4號未確定為租賃的合約不會重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下的租賃新定義僅適用於在二零一九年四月一日或之後訂立或變更的合約。

當訂立及重新評估包含租賃部份的合約時，承租人需根據獨立價格基準將合約的代價分配至各租賃及非租賃部份。本集團已採納可供承租人採用的實際權宜辦法，不分開非租賃部份，並將租賃及有關非租賃部作為單一租賃部份進行會計處理。

#### 作為承租人 — 先前分類為經營租賃的租賃

##### 採納香港財務報告準則第16號的影響性質

本集團持有若干土地、樓宇及機器的租賃合約。作為承租人，本集團先前按相關租賃是否將資產所有權的絕大部份回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團現採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價租賃值資產（按個別租賃基準選擇）及短期租賃（按相關資產類別選擇）的兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i) 低價值資產租賃（例如筆記型電腦及電話）；及(ii) 於開始日期之租賃期為十二個月或以下之租賃確認使用權資產及租賃負債。相反，本集團將與這些租賃相關的租賃付款在租賃期內按直線法確認為支出。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 3. 會計政策及披露的變動（續）

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」（續）

作為承租人 — 先前分類為經營租賃的租賃（續）  
過渡影響

租賃負債（如有）乃根據餘下租賃付款現值確認，並使用二零一九年四月一日的增量借貸利率折現。

使用權資產按租賃負債的金額計量，並根據緊接二零一九年四月一日在財務狀況表中已確認與租賃有關的任何預付款或應計租賃付款額進行調整。於該日，所有該等資產根據均根據香港會計準則第36號進行減值評估，並包括在「物業、機器及設備」（如適用）。

對於先前包含在「投資物業」中並以公允價值計量的租賃土地和建築物（為賺取租金收入和／或資本增值而持有的租賃土地和建築物），本集團於二零一九年四月一日將繼續將其分類為「投資物業」，採用香港會計準則第40號以公允價值計量。

於二零一九年四月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用以下選擇性實際權宜辦法：

- 對於租期自首次應用日起12個月內終止的租賃應用短期租賃豁免；
- 倘合同包含延長／終止租賃的選擇權，則使用事後方式釐定租期；
- 對具有相似特徵的租賃組合予以單一貼現率；及
- 於初次應用日，計量使用權資產時剔除初步直接成本。

由於本集團選擇把使用權資產歸類於綜合財務狀況表中的「物業、機器及設備」，於二零一九年四月一日採納香港財務報告準則第16號並無產生重大影響。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 3. 會計政策及披露的變動（續）

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」（續）

作為承租人 — 先前分類為經營租賃的租賃（續）  
 過渡影響（續）

本集團於二零一九年四月一日的租賃負債與其於二零一九年三月三十一日的經營租賃承擔的對賬如下：

	未經審核 千港元
於二零一九年三月三十一日的經營租賃承擔	402
於二零一九年四月一日的加權平均遞增借款利率	3.4%
於二零一九年四月一日的貼現經營租賃承擔	397
減：與短期租賃及該等餘下租期於二零二零年三月三十一日 或之前結束的租賃相關的承擔	(397)
於二零一九年四月一日的租賃負債	-

#### 新會計政策概要

於自二零一九年四月一日起採納香港財務報告準則第16號後，截至二零一九年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表中披露的租賃會計政策被以下新會計政策取代：

#### 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已發生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減已收取的任何租賃優惠。除非本集團合理確定在租期屆滿時取得租賃資產的擁有權，否則已確認的使用權資產按直線法根據估計使用年期及租期（以較短者為準）計提折舊。當使用權資產滿足「投資物業」的定義時，其將包括在「投資物業」中。相應的使用權資產最初按成本計量，期後則根據本集團對「投資物業」的政策按公允價值計量。

#### 租賃負債

於租賃開始日期，租賃負債按租賃期內的租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款（包括實物固定付款）減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。若觸發不取決於指數或利率的可變租賃付款的事件或條件發生，於該期間確認相關付款為支出。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 3. 會計政策及披露的變動 (續)

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

##### 新會計政策概要 (續)

##### 租賃負債 (續)

在計算租賃付款的現值時，如果租賃中所隱含的利率難以確定，則本集團應用於租賃開始日的遞增借貸利率作計算。在開始日期之後，租賃負債的金額將會增加以反映利息的增加，並按所支付的租賃付款額減少。此外，如發生修改、因指數或利率變動而產生的未來租賃付款變動、租賃期限改變、固定租賃付款的實質變化或購買相關資產的評估的變更，租賃負債的賬面價值將重新計量。

租賃負債的流動部份包括在「其他應付款及預提費用」中，而租賃負債的非流動部份則在綜合財務狀況表中單獨披露。

##### 於未經審核中期綜合財務狀況表及損益表中確認之金額

本集團的使用權資產（已計入「物業、機器及設備」）及租賃負債的賬面值以及於本期間的變動如下：

	使用權資產				租賃負債 千港元
	租賃土地 千港元	租賃樓宇 千港元	機器 千港元	合計 千港元	
於二零一九年四月一日	1,090,768	-	-	1,090,768	-
添置	-	2,732	6,027	8,759	8,759
折舊	( 15,232)	( 647)	( 670)	( 16,549)	-
利息支出	-	-	-	-	92
付款	-	-	-	-	(2,327)
於二零一九年九月三十日	<u>1,075,536</u>	<u>2,085</u>	<u>5,357</u>	<u>1,082,978</u>	<u>6,524</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 3. 會計政策及披露的變動（續）

#### 香港會計準則第28號（修訂）「於聯營企業和合營企業中的長期權益」

香港會計準則第28號（修訂）釐清香港財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括應用權益法的聯營企業或合營企業的權益，而不包括實質上構成於該聯營企業或合營企業之淨投資的一部份的長期權益（其中並無應用權益法）。因此，就此類長期權益進行會計處理時，實體應採用香港財務報告準則第9號（包括香港財務報告準則第9號的減值要求），而非香港會計準則第28號。只有在確認聯營企業或合營企業的虧損及淨投資減值的情況下，香港會計準則第28號才會應用於淨投資（包括長期權益）。該等修訂對本集團的未經審核簡明綜合中期財務資料並無任何重大影響。

#### 香港（國際財務報告詮釋委員會）-詮釋第23號「所得稅處理的不確定性」

香港（國際財務報告詮釋委員會）-詮釋第23號釐清倘稅項處理涉及影響香港會計準則第12號之應用的不確定性（一般稱為「不確定稅務狀況」）時，所得稅（即期及遞延）的會計處理方法。該詮釋並不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，亦不具體包括與不確定稅項處理相關的利息及處罰。該詮釋具體處理以下事項：(i) 實體是否獨立考慮各不確定稅務處理；(ii) 實體對稅務機關檢查稅務處理所作的假設；(iii) 實體如何釐定應課稅溢利或稅務虧損、稅基、未動用稅務虧損、未動用稅款抵免及稅率；及(iv) 實體如何考慮事實及情況的改變。本集團自二零一九年四月一日起追溯應用該詮釋，該詮釋對本集團的未經審核簡明綜合中期財務資料並無任何重大影響。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 4. 分部資料

出於管理目的，本集團根據產品和服務的性質來劃分業務單元，本集團有以下三個可匯報經營分部：

- (a) 合約工程分部乃擔任總承建商或分判商，主要承接樓宇建築以及維修、保養、改建及加建工程；
- (b) 物業投資及發展分部乃投資於具有租金收入潛力的零售及商用物業，以及從事物業發展以供出租或銷售；及
- (c) 提供融資分部，其從事放債業務。

管理層監察本集團各經營分部的業績以決定如何分配資源及評核表現。分部的表現按可匯報分部的溢利（即經調整除稅前溢利）評核。經調整除稅前溢利的計算與本集團的除稅前溢利一致，惟計算經調整除稅前溢利時不包括銀行利息收入、財務費用、應佔合營企業溢利及虧損，亦不包括總辦事處及企業費用。

分部間的銷售和轉讓，參照向第三方銷售所採用的售價，按照當時的市場價格進行交易。

本集團來自外部客戶的收入完全源自其在香港的業務，而本集團的非流動資產主要位於香港。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 4. 分部資料 (續)

	未經審核											
	截至九月三十日止六個月											
	提供融資		合約工程		物業投資及發展		合計		抵銷		綜合	
二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
分部收入：												
銷售予外來客戶	-	-	644,367	1,333,224	41,227	327,621	685,594	1,660,845	-	-	685,594	1,660,845
來自應收貸款的利息收入	7,097	9,761	-	-	-	-	7,097	9,761	-	-	7,097	9,761
分部間銷售	-	-	-	-	1,376	1,320	1,376	1,320	(1,376)	(1,320)	-	-
總額	<u>7,097</u>	<u>9,761</u>	<u>644,367</u>	<u>1,333,224</u>	<u>42,603</u>	<u>328,941</u>	<u>694,067</u>	<u>1,671,926</u>	<u>(1,376)</u>	<u>(1,320)</u>	<u>692,691</u>	<u>1,670,606</u>
分部業績	<u>7,097</u>	<u>9,761</u>	<u>145,383</u>	<u>146,888</u>	<u>38,669</u>	<u>177,707</u>	<u>191,149</u>	<u>334,356</u>	<u>(1,274)</u>	<u>(1,229)</u>	<u>189,875</u>	<u>333,127</u>
利息及未分配的 收入及收益											10,683	9,373
未分配的開支											(167,540)	(102,294)
財務費用											(22,890)	(16,054)
應佔合營企業的 溢利及虧損	-	-	2,902	-	-	-	2,902	-	-	-	2,902	-
除稅前溢利											13,030	224,152
所得稅支出											(6,850)	(38,644)
期間溢利											<u>6,180</u>	<u>185,508</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 5. 收入、其他收入及收益，淨額

本集團的收入、其他收入及收益，淨額的分析如下：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
來自與客戶之間的合約產生的收入		
合約工程	<b>644,367</b>	1,333,224
物業銷售	-	285,000
利息收入		
來自應收貸款的利息收入	<b>7,097</b>	9,761
來自其他來源的收入		
租金收入總額*	<b>41,227</b>	42,621
	<b>692,691</b>	1,670,606
其他收入及收益，淨額		
利息收入	<b>10,312</b>	4,656
沒收按金及補償金收入	-	4,009
出售物業、機器及設備項目的收益	<b>70</b>	162
雜項收入	<b>371</b>	546
	<b>10,753</b>	9,373

\* 於本期間內，租金收入總額包括根據經營租賃收取的或然租金 84,000 港元（於截至二零一八年九月三十日止六個月：306,000 港元）。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 5. 收入、其他收入及收益，淨額（續）

來自與客戶之間的合約產生的收入

分類收入資料

下文載列本集團與客戶之間的合約所產生的收入分類：

貨品或服務類別	未經審核		
	截至二零一九年九月三十日止六個月		
	合約工程	物業投資 及發展	合計
	千港元	千港元	千港元
合約工程	644,367	-	644,367
與客戶之間的合約產生的收入合計	<u>644,367</u>	<u>-</u>	<u>644,367</u>
<b>確認收入的時間</b>			
在某一時段內轉移服務	644,367	-	644,367
與客戶之間的合約產生的收入合計	<u>644,367</u>	<u>-</u>	<u>644,367</u>
貨品或服務類別	未經審核		
	截至二零一八年九月三十日止六個月		
	合約工程	物業投資 及發展	合計
	千港元	千港元	千港元
合約工程	1,333,224	-	1,333,224
物業銷售	-	285,000	285,000
與客戶之間的合約產生的收入合計	<u>1,333,224</u>	<u>285,000</u>	<u>1,618,224</u>
<b>確認收入的時間</b>			
在某一時點轉讓貨品	-	285,000	285,000
在某一時段內轉移服務	1,333,224	-	1,333,224
與客戶之間的合約產生的收入合計	<u>1,333,224</u>	<u>285,000</u>	<u>1,618,224</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 6. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除下列各項：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月 二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
物業、機器及設備項目的折舊-使用權資產	<b>16,549</b>	-
物業、機器及設備項目的折舊-其他資產	<b>1,402</b>	15,252
合約工程成本	<b>499,054</b>	1,186,336
出售物業成本	-	146,573
僱員福利開支（不包括董事酬金）	<b>92,290</b>	100,132
董事酬金（附註）	<b>115,874</b>	60,335

附註：上文所披露的酬金不包括提供予本公司一名董事的居所的估計貨幣價值。有關提供予該名董事的居所的估計貨幣價值（並無扣自本期間損益）約為958,000港元（於截至二零一八年九月三十日止六個月：958,000港元）。

### 7. 所得稅

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月 二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
當期 — 香港：		
期間費用	<b>22,311</b>	40,495
遞延	<b>(15,461)</b>	( 1,851)
期間稅項支出總額	<b>6,850</b>	38,644

根據百慕達、開曼群島及英屬維爾京群島的法例及法規，本集團毋須在百慕達、開曼群島及英屬維爾京群島繳納任何所得稅。香港利得稅乃根據本期間在香港產生的估計應課稅溢利按稅率16.5%（截至二零一八年九月三十日止六個月：16.5%）作出撥備。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 8. 股息

於截至二零一九年九月三十日止六個月內，本公司已宣派並支付截至二零一九年三月三十一日止年度的末期股息為每股0.02港元，總金額約33,663,000港元（於截至二零一八年九月三十日止六個月：每股0.02港元，總金額約33,659,000港元）。

董事會決議不宣派截至二零一九年九月三十日止六個月的中期股息（於截至二零一八年九月三十日止六個月：無）。

### 9. 母公司普通權益持有者應佔每股溢利／虧損

每股基本溢利／虧損金額乃根據本期間母公司普通股權益持有者應佔溢利／虧損及期間內已發行普通股的加權平均數計算。

計算每股攤薄溢利／虧損金額時，以本期間母公司普通股權益持有者應佔期間溢利／虧損為基礎，計算中所用之普通股的加權平均數為計算每股基本溢利／虧損時所用的本期間已發行的普通股數量，以及假設所有具攤薄潛力購股權在推定行使為普通股時以零代價發行的普通股的加權平均數。

每股基本及攤薄溢利／虧損乃根據以下數據計算：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月 二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
<b>溢利／虧損</b>		
計算每股基本及攤薄溢利／（虧損）時所採用的 母公司普通權益持有者應佔溢利／（虧損）	<b>(13,709)</b>	165,534

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 9. 母公司普通權益持有者應佔每股溢利／虧損（續）

每股基本及攤薄溢利／虧損乃根據以下數據計算：（續）

	未經審核 股份數目	
	截至九月三十日止六個月 二零一九年	二零一八年
<b>股份</b>		
計算每股基本溢利／虧損時所採用的期間內 已發行普通股的加權平均數	<b>1,683,047,056</b>	1,682,966,400
攤薄效應 - 普通股的加權平均數：		
購股權	<b>2,749,798</b>	3,461,234
計算每股攤薄溢利／虧損時所採用的期間內 已發行普通股的加權平均數	<b><u>1,685,796,854</u></b>	<u>1,686,427,634</u>

### 10. 投資物業

本集團的投資物業於二零一九年三月三十一日的賬面值乃根據一獨立專業合資格估值師（戴德梁行有限公司）按市值及現有用途基準進行的估值而釐定。董事會估計，投資物業於二零一九年九月三十日的公允值與於二零一九年三月三十一日釐定的專業估值及於本期間發生的收購所投入的成本並無重大差異，故未有就截至二零一九年九月三十日止六個月為本集團的投資物業的公允值作出調整（於截至二零一八年九月三十日止六個月：無）。

### 11. 應收賬款

應收賬款包括合約工程及經營租賃租金的應收款項。合約工程應收款項的支付條款於有關合約中訂明。租金一般須預先收取。

本集團劃撥其於若干合約工程及租賃安排的財務利益，以作為本集團獲授若干一般銀行融資的擔保。於二零一九年九月三十日，有關該等合約工程及租賃安排以取得有關銀行融資的應收賬款的總額分別為39,693,000港元（於二零一九年三月三十一日：21,963,000港元）及1,232,000港元（於二零一九年三月三十一日：92,000港元）。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 11. 應收賬款（續）

本集團的應收賬款於報告期末（按發票日期而定及扣除減值撥備（如有））的賬齡分析如下：

	未經審核 二零一九年 九月三十日 千港元	經審核 二零一九年 三月三十一日 千港元
即期至三個月	<b>154,556</b>	102,083
四至六個月	-	65
超過六個月	<b>8,225</b>	8,234
	<b><u>162,781</u></b>	<b><u>110,382</u></b>

### 12. 應收貸款及利息

	未經審核 二零一九年 九月三十日 千港元	經審核 二零一九年 三月三十一日 千港元
有抵押	<b>295,053</b>	324,299
無抵押	<b>9,206</b>	65,101
	<b><u>304,259</u></b>	<b><u>389,400</u></b>
減去：減值撥備	-	-
	<b><u>304,259</u></b>	<b><u>389,400</u></b>

於二零一九年九月三十日，本集團的應收貸款承有每年約2%至17%的利率（於二零一九年三月三十一日：每年約2%至30%），並於一至兩年內償還（於二零一九年三月三十一日：於一年內）。這些應收貸款的賬面金額與其公允價值相若。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 13. 應付賬款

於報告期末，本集團按發票日期劃分的應付賬款賬齡分析如下：

	未經審核 二零一九年 九月三十日 千港元	經審核 二零一九年 三月三十一日 千港元
即期至三個月	159,383	134,978
四至六個月	14,168	6,386
超過六個月	169,929	202,551
	<u>343,480</u>	<u>343,915</u>

於二零一九年九月三十日，應付賬款中包括應付保留款項 154,466,000 港元（於二零一九年三月三十一日：174,863,000 港元），一般償還期為一至四年。

應付賬款為免計利息。付款條款於有關合約中訂明。

### 14. 股本 股份

	未經審核 二零一九年 九月三十日 千港元	經審核 二零一九年 三月三十一日 千港元
法定股本：		
4,000,000,000 股（於二零一九年三月三十一日：		
4,000,000,000 股）每股面值 0.025 港元的普通股	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足股本：		
1,683,146,400 股（於二零一九年三月三十一日：		
1,682,966,400 股）每股面值 0.025 港元的普通股	<u>42,079</u>	<u>42,074</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 14. 股本（續）

#### 股份（續）

本公司已發行普通股股本的變動概要如下：

	附註	已發行股份的 數目	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	合計 千港元
於二零一八年四月一日、 於二零一九年三月三十一日及 於二零一九年四月一日		1,682,966,400	42,074	253,274	295,348
已行使的購股權	(a)	180,000	5	90	95
自購股權儲備轉入	(b)	-	-	24	24
於二零一九年九月三十日		<b>1,683,146,400</b>	<b>42,079</b>	<b>253,388</b>	<b>295,467</b>

附註：

- (a) 於截至二零一九年九月三十日止六個月內，附於 180,000 份購股權上的認股權已按照每股 0.526 港元的認購價獲行使，致使本公司發行了 180,000 股每股面值為 0.025 港元的普通股股份，未扣除費用的總現金代價約為 95,000 港元。
- (b) 於截至二零一九年九月三十日止六個月內，於購股權獲行使時，金額約 24,000 港元已由「購股權儲備」轉入「股份溢價賬」。

#### 購股權

有關本公司購股權計劃的詳情載於未經審核簡明綜合中期財務資料附註 15。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 15. 購股權計劃

#### 本公司的購股權計劃

根據於二零一一年九月七日通過的普通決議案，本公司股東批准終止其時存在的購股權計劃（「二零零二年計劃」）及採納新購股權計劃（「二零一一年計劃」）（統稱為「計劃」）。因此，本公司不可再根據二零零二年計劃授予任何進一步購股權。除非另行終止或修改，二零一一年計劃自採納日期起 10 年內有效。

二零一一年計劃的目的，旨在對本集團作出貢獻的合資格參與者給予加許和獎勵。二零一一年計劃的合資格參與者包括本集團任何成員的僱員（包括任何董事）、參事或顧問、分銷商、供應商、戰略合作夥伴、授權人、代理人、客戶、合營夥伴及服務供應商。

根據二零一一年計劃而允許授出的購股權涉及的最高股份數目，為一筆相等於在股東大會上獲本公司股東批准二零一一年計劃當日本公司已發行股份總數 10% 之數目。在任何十二個月期間內，可根據二零一一年計劃向每位合資格參與者授出購股權而可予發行最多股份的數目，以本公司於不時的已發行股份的 1% 為限。任何超逾此限制而再進一步授出的購股權，須獲股東於股東大會上批准。

授予本公司董事、高級行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人士的購股權，須事先獲獨立非執行董事批准。此外，在任何十二個月期間內，授予本公司的主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人士的任何購股權若超逾本公司不時的已發行股份 0.1% 或（以本公司於授出日期的股價計算）總值超逾 5,000,000 港元者，須事先獲股東於股東大會上批准。

授出的購股權可於授出日期起計十四日內獲接納，惟承授人須支付總計 1 港元的名義代價。授出的購股權的行使期間須由董事會釐定，而該期間的終止日期，不得遲於購股權授出日期後起計 10 年。

購股權的行使價由董事會釐定，惟不得低於下列三者的最高者：(i) 本公司股份於購股權授出日期於聯交所每日報價表所列的收市價；(ii) 本公司股份於緊接授出日期前五個交易日於聯交所所報的平均收市價；及 (iii) 本公司股份的面值。

購股權並無賦予持有者享有股息或於股東大會上投票的權利。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 15. 購股權計劃（續）

#### 本公司的購股權計劃（續）

按照二零一一年計劃，本期間已發行而尚未行使的購股權如下：

	未經審核			
	截至九月三十日止六個月			
	二零一九年		二零一八年	
每股行使價	購股權數目	每股行使價	購股權數目	
港元	千份	港元	千份	
於期初	<b>0.526</b>	<b>10,080</b>	0.526	10,200
期間內行使	<b>0.526</b>	<b>( 180)</b>	-	-
於期末	<b>0.526</b>	<b>9,900</b>	0.526	10,200

於報告期末，尚未行使的購股權的行使價及行使期如下：

於二零一九年九月三十日：

購股權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期
<b>9,900</b>	<b>0.526</b>	二零一六年三月十日 至 二零二零年九月九日

於二零一九年三月三十一日：

購股權數目 千份	行使價* 每股港元	行使期
10,080	0.526	二零一六年三月十日 至 二零二零年九月九日

\* 購股權的行使價格需要根據供股或紅股發行或本公司股本的其他類似變動而進行調整。

於報告期末，二零一一年計劃下本公司已發行而尚未行使的購股權為9,900,000份（於二零一九年三月三十一日：10,080,000份）。基於本公司當前資本結構，如果發行在外的購股權完全獲行使，本公司將發行9,900,000股額外普通股，並增加股本約248,000港元（於二零一九年三月三十一日：約252,000港元）及股份溢價約4,959,000港元（於二零一九年三月三十一日：約5,050,000港元）（未扣除發行費用）。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 15. 購股權計劃（續）

#### 本公司的購股權計劃（續）

於批准本未經審核簡明綜合中期財務資料當日，二零一一年計劃下本公司已發行而尚未行使的購股權達 9,900,000份，約為本公司當日所發行股份的0.59%。

#### 附屬公司購股權計劃

於安保工程控股有限公司（「安保控股」，本公司的一間間接非全資附屬公司，其股份於聯交所主板上市；股份代號：1627）及本公司各自於其二零一八年八月三十一日舉行的股東週年大會上，審議並批准採納安保控股的一項購股權計劃（「附屬公司購股權計劃」），此計劃於採納日期起 10 年內有效及生效。在附屬公司購股權計劃下，可發行的安保控股股份合共不得超過 200,000,000 股。

自採納附屬公司購股權計劃當日至批准本未經審核簡明綜合中期財務資料當日，安保控股並無按附屬公司購股權計劃授出購股權，亦無於其損益內扣除任何金額作為以股權結算購股權的開支。有關附屬公司購股權計劃的進一步詳情，請參閱安保控股二零一九至二零年年度的中期報告。

### 16. 或然負債

#### (a) 保證

於二零一九年九月三十日，本集團就給予若干合約工程客戶的履約保證金而給予若干銀行的擔保額為 269,676,000 港元（於二零一九年三月三十一日：278,485,000 港元）。

#### (b) 索償

##### (i) 人身意外

在本集團的日常建造業務過程中，若干本集團或本集團分判商的僱員因受僱期間遭遇意外以致受傷而向本集團索償。董事會認為有關索償屬於保險的受保範圍，故有關索償不會對本集團的財政狀況或業績及經營業務構成任何重大負面影響。

##### (ii) 分判商索償

在本集團的日常建造業務過程中，分判商不時向本集團提出各種索償。當管理層作出評估並能合理估計索償的可能結果時，將預提索償金額。倘無法合理估算索償金額或管理層相信損失的可能性很小，則不會預提索償金額。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 17. 資本承諾

於本報告期末，本集團已作出以下資本承諾：

	未經審核 二零一九年 九月三十日 千港元	經審核 二零一九年 三月三十一日 千港元
已訂約但未撥備：		
物業、機器及設備	9,240	-
投資物業	10,685	11,290
發展中的物業	50,282	47,775
收購附屬公司	105,000	105,000
	<u>175,207</u>	<u>164,065</u>

### 18. 關連方交易

- (a) 除於本未經審核簡明綜合中期財務資料的其他部份所述的交易及結餘外，本集團於報告期內與一關連方進行之交易如下：

	未經審核 截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
從亮雅發展有限公司（「亮雅發展」） 收取的租金收入（附註）	<u>1,190</u>	<u>1,116</u>

附註：魏穎然先生為董事會主席及本公司控股股東魏振雄先生的兒子，其於亮雅發展中擁有控制性權益。租金收入乃經參考其他類似物業及類似交易的租金而釐定。就上述租賃安排而言，關連方交易亦構成上市規則第十四A章定義的最低豁免水平的關連交易。

- (b) 本集團主要管理人員（不包括董事）的補償：

	未經審核 截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
短期僱員福利	10,683	10,726
離職後福利	54	54
支付予主要管理人員的總補償	<u>10,737</u>	<u>10,780</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 19. 財務風險管理

本集團的財務風險管理目標及政策與披露於本集團截至二零一九年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所載者一致。

### 20. 金融工具的公允價值及公允價值層次

管理層已經評估，由於有關工具的短期到期性質，現金及現金等值物、已抵押存款、應收賬款、合約資產、應收貸款及利息、包括在預付款項、其他應收款及其他資產的金融資產、應收合營企業款項、應付賬款、包括在其他應付款及預提費用的金融負債、應付合營企業款項、計息銀行貸款以及租賃負債的公允價值大致上與其賬面金額相若。

金融資產及負債的公允價值以該工具自願交易方（強迫或清盤出售除外）當前交易下的可交易金額入賬。

### 21. 報告期後事項

於二零一九年四月十六日，本公司的一間間接全資附屬公司於其日常業務中（作為貸款人）（「貸款人」）與一名獨立第三方（作為借款人）（「借款人」）訂立一項貸款協議，據此，貸款人向借款人借出一筆 1.20 億港元的貸款（「貸款」）。誠如本公司於二零一九年四月十六日的公告所披露，貸款以及相關利息和成本的償還已受若干押記文件（統一及各自稱為「押記物」）所抵押。

由於借款人未能按照貸款人在此期間發出的提早還款通知書償還貸款和應計利息，貸款人因而行使其權利，處置押記物以收回欠款。因此，截至二零一九年九月三十日，借款人因處置押記物收回約 0.70 億港元的未償還貸款及利息。於二零一九年九月三十日後，因處置剩餘押記物而進一步收回約 0.48 億港元。

### 22. 比較數字

為符合截至二零一九年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，若干比較數字已重新分類並重列。

### 23. 批准未經審核簡明綜合中期財務資料

本未經審核簡明綜合中期財務資料已獲董事會於二零一九年十一月二十七日批准及授權發佈。

## 業績表現

盈信控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）主要於香港經營合約工程業務、物業投資及發展業務及提供融資業務。

於截至二零一九年九月三十日止六個月（「本期」或「本期間」），本集團錄得的綜合營業額約6.93億港元，較去年同期的約16.71億港元下降 59%。本期間的溢利約為6百萬港元（於截至二零一八年九月三十日止六個月：約1.86億港元）。本期淨溢利下降主要源於(i) 本期內並無完成物業銷售交易；(ii) 本期內的僱員及董事總成本、折舊及管理費用的增加；及(iii) 本期內財務費用因平均計息銀行貸款結餘及利率的上升而增加。

每股基本溢利由截至二零一八年九月三十日止六個月的9.84港仙降至本期間的0.81港仙的虧損。

## 股息

於二零一九年八月二十八日舉行的本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上，股東批准為二零一九年三月三十一日止年度派發每股 2港仙的末期股息，共約 0.34億港元。該股息已於二零一九年九月二十日支付。

本公司的董事（「董事」）會（「董事會」）決議不就截至二零一九年九月三十日止六個月宣派中期股息（於截至二零一八年九月三十日止六個月：無）。

## 業務回顧

本集團於本期間的主要業務包括(i) 合約工程業務；(ii) 物業投資及發展業務；及(iii) 提供融資業務。

## 合約工程

本集團現時透過安保工程控股有限公司（「安保控股」，為本公司的一間間接非全資持有附屬公司；其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市；股份代號：1627）及其附屬公司（統稱「安保集團」）進行合約工程業務。合約工程分部按工程類型可再細分為兩項業務，即樓宇建築以及維修、保養、改建及加建工程。於二零一九年三月三十一日及二零一九年九月三十日，本集團手頭上的重大合約均主要為與公營機構有關的樓宇建築工程。

## 業務回顧（續）

### 合約工程（續）

本集團的合約工程分部於本期的營業額約為 6.44 億港元，較截至二零一八年九月三十日止六個月的約 13.33 億港元減少 52%。營業額的減少主要由於本期間的工程為工程的初步發展階段，而去年同期的皆為以達發展成熟階段的工程。

合約工程分部的毛利率自截至二零一八年九月三十日止六個月的約 11%，上升至本期間的約 23%。在採納香港財務報告準則第 15 號下，各合約工程的毛利率將視乎已履行該合約的不同履約義務所產生的經核定實際收益及相關成本而於不同報告期間有所波動。因此，本期間毛利率上升乃主要由於在本期內完成了若干毛利率較高的工序。本期較低的收入甚至加劇了這些較高的毛利率工序對分部業績的影響。

於二零一九年九月三十日，本集團手頭上的重大合約的估計合約總值及相關未完成合約的估計價值分別約 87.87 億港元及約 70.77 億港元（於二零一九年三月三十一日：分別約為 91.08 億港元及約 54.82 億港元）。預期該等合約將於一至四年內完成。

本集團於截至二零一九年九月三十日止六個月已完成以下重大樓宇建築工程合約：

- 荔枝角道東京街第1及2期公共租住房屋發展計劃建築工程。

於截至二零一九年九月三十日止，本集團成功取得以下重大合約，工程估值約 22.69 億港元：

- 屯門第54區第1及1A號公共房屋發展計劃建築工程。

### 物業投資及發展

#### 物業投資

於本期間，本集團來自出租其物業錄得的租金收入總額約 0.41 億港元，較去年同期的約 0.43 億港元減少 3%。租金收入減少主要由於期內來自萬順工業大廈及活道物業的大部份租賃已按計劃終止／完結，導致租金收入減少，抵銷了來自天馬苑及錦英苑之租金收入的增加。

## 業務回顧（續）

### 物業投資及發展（續）

#### 物業投資（續）

投資物業由二零一九年三月三十一日的21.38億港元增加至二零一九年九月三十日的23.29億港元，主要由於在本期內以1.82億港元（包括印花稅）收購了香港九龍九龍塘渭州道12號的一項新投資物業，加上為其他投資物業所作的設計、規劃及改建工程所致。

#### 物業發展

本集團於本期並無確認物業銷售的收入（於截至二零一八年九月三十日止六個月：2.85億港元）。所有「Pokfulam Peak」項目的銷售已於去年完成。

於二零一九年三月三十一日及二零一九年九月三十日，本集團綜合財務狀況表中的「持有作出售的物業」是指「Belfran Peak」項目的物業。「Belfran Peak」項目是座落於香港九龍巴芬道9號的一項高端住宅開發項目。該項目已獲批滿意紙，並可供銷售。「Belfran Peak」項目為一幢20層高的住宅建築，當中包括六伙複式公寓、一伙三層公寓、停車位及康樂設施。本集團的「發展中物業」包括了位於香港灣仔活道1號和1A號及香港山頂盧吉道28號的住宅開發項目，這兩個項目均處於發展初期。

### 提供融資

本集團的一間全資附屬公司自二零一五年九月起根據《放債人條例》獲發牌照，可於香港從事提供融資業務。於本期間，應收貸款向借款人收取每年約2%至30%（於截至二零一八年九月三十日止六個月：每年約4%至30%）的利率，賺取約7百萬港元利息收入（於截至二零一八年九月三十日止六個月：約0.10億港元）。

### 其他收入及收益

其他收入及收益由截至二零一八年九月三十日止六個月的約9百萬港元，增加至本期間的約0.11億港元。本期間的其他收入和收益超過95%是來自銀行利息收入。另一方面，去年同期的其他收入及收益則主要來自為因延長物業銷售的完成日期而已收到或應收的補償金約4百萬港元和銀行利息收入約5百萬港元。

### 行政開支

行政開支由截至二零一八年九月三十日止六個月的約1.02億港元，上升至截至二零一九年九月三十日止六個月的約1.68億港元。本期間開支較高主要歸因於員工及董事開支、折舊、捐款和物業項目初步研究費用的上升。

## 業務回顧（續）

### 財務費用

於截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團確認約0.23億港元的財務費用為支出（於截至二零一八年九月三十日止六個月：約0.16億港元），而本集團未計算資本化至發展中物業以前的銀行貸款利息約為0.25億港元（於截至二零一八年九月三十日止六個月：約0.18億港元）。整體財務費用的上升歸因於本期內平均借款餘額和利率的普遍增加。

### 應佔合營企業之溢利及虧損

為拓展合約工程業務至其他領域，本集團（經安保集團）於二零一八年十一月三十日，通過一收購事項，購入Gold Victory Resources Inc.（「**Gold Victory**」）的50%權益。Gold Victory及其附屬公司於中華人民共和國（「**中國**」）東莞市的租賃廠房從事門、門框、傢俬及其他相關產品的生產；並於香港從事門、門框、傢俬及其他相關產品的安裝及買賣。截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團應佔Gold Victory的淨利潤約2百萬港元。

### 所得稅支出

所得稅支出由截至二零一八年九月三十日止期間的約0.39億港元，減少至本期間的約7百萬港元。減幅與本期間的應課稅溢利的減少一致。

### 母公司持有者應佔溢利／虧損

鑑於上述因素，本集團的期間溢利由截至二零一八年九月三十日止六個月的約1.66億港元，下跌至本期間的約0.14億港元虧損。

## 財務回顧

### 資本架構、流動資金及財務資源

本公司的資本僅由普通股組成。本集團的銀行信貸主要包括銀行貸款、透支及履約擔保，於二零一九年九月三十日的額度共約39.45億港元（於二零一九年三月三十一日：約38.25億港元），其中約23.64億港元（於二零一九年三月三十一日：約19.75億港元）尚未動用。本集團根據槓桿比率及淨槓桿比率來監察資本架構。槓桿比率以銀行借款總額除以母公司權益持有者應佔權益計算；而淨槓桿比率以銀行借款總額減去現金及現金等值物，除以母公司權益持有者應佔權益計算。於二零一九年九月三十日，本集團的槓桿比率及淨槓桿比率分別為31.5%及12.4%（於二零一九年三月三十一日：37.4%及0.4%）。

## 財務回顧（續）

### 資本架構、流動資金及財務資源（續）

本集團於二零一九年九月三十日持有的現金及現金等值物約7.96億港元，較二零一九年三月三十一日的約15.52億港元減少49%。於本期間，下跌主要由於收購該渭州道物業（如本公告所定義）及因為增加已抵押定期存款而令投資業務錄得淨現金流出；淨償還銀行借款；及於本期間經營活動產生的淨現金流出。

本集團於二零一九年九月三十日的流動比率為1.41，而於二零一九年三月三十一日則為1.44。流動比率以流動資產總值除以流動負債總值計算。本集團維持足夠的營運資金，以執行其承包的合約工程、物業投資及發展計劃及提供融資業務。

展望未來，由於本集團的一間附屬公司作為合營方的合營業務之重大醫院項目已於二零一八年年末展開，預計未來十二個月內，合約工程業務將繼續耗用大量資金。本集團將繼續持審慎及謹慎的態度運用資金及作資本承擔。

### 利率及匯率波動風險

本集團主要在香港經營業務，而其一合資企業則有若干業務在中國經營。本集團大部份業務交易均以當地貨幣計值。因此，本集團並無面臨重大外匯風險。

於二零一九年三月三十一日及二零一九年九月三十日，本集團的銀行借款均以港元計值，並按浮動利率計算利息。本集團的銀行賬戶在香港主要銀行開設，相關銀行賬戶的利率由有關銀行拆放利率而釐定。於截至二零一八年九月三十日及二零一九年九月三十日止的六個月內，本集團並無從事任何利率及貨幣對沖或投機活動。

### 應收賬款

於二零一九年九月三十日，本集團的應收賬款中約99%（於二零一九年三月三十一日：約99%）為安保集團的合約工程業務按香港財務報告準則第15號確認之工程應收款。工程應收款指安保集團進行的工程的進度款，金額經由客戶發出及已自其取得的分階段付款證明書核定。工程應收款的水平主要受於報告期末前的工程進度，以及自客戶取得的分階段付款證明書中的數額所影響。於二零一九年九月三十日的工程應收款中，約88%已於二零一九年十一月十五日或以前收回（於二零一九年三月三十一日：約93%已於二零一九年五月三十一日或以前收回）。

## 財務回顧（續）

### 預付款項、其他應收款及其他資產

本集團於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日的結餘皆包括就可能收購RICHREAR事項（如本公告所定義）而支付的0.45億港元可退還保證金、預付合約工程項目的保險費用、應收銀行利息、以及支付樓宇管理服務、處理廢置物及水電的按金等。本期末餘額減少主要是由於本期使用部份預付保險款項所致。

### 合約資產

本期末餘額主要為應收帳款的保留款項及未發出付款證明書的收入，分別約1.65億港元及0.50億港元（於二零一九年三月三十一日：約1.62億港元及0.58億港元），而本集團收取相關款項的權利尚未達至無條件。一般而言，保留款項的一半會在工程實際竣工後發放，而餘下一半則會於保修期屆滿後發放。

### 其他應付款及預提費用

本集團於二零一九年九月三十日的結餘主要為合約工程成本的撥備、應付員工費用、預收租金及已收取租戶的按金等。本期期末的結餘減少主要由於預提合約工程成本的下跌。

### 資產抵押

於二零一九年九月三十日，本集團下列資產已抵押予若干銀行，以取得該等銀行授予本集團若干成員的銀行信貸：

- 賬面總值 2,146,000,000 港元的投資物業（於二零一九年三月三十一日：2,138,000,000 港元）；
- 賬面總值 93,377,000 港元的土地及樓宇（包括已分類為「物業、機器及設備」項下之「使用權資產」的部份）（於二零一九年三月三十一日：95,059,000 港元）；
- 賬面總值 67,949,000 港元的持有作發展的物業（於二零一九年三月三十一日：67,949,000 港元）；
- 賬面總值 458,228,000 港元的發展中物業（於二零一九年三月三十一日：445,846,000 港元）；
- 賬面總值 246,181,000 港元的持有作出售的物業（於二零一九年三月三十一日：246,181,000 港元）；
- 劃撥本集團於若干合約工程及租賃安排的財務利益，有關該等合約工程及租賃安排的應收賬款分別為 39,693,000 港元及 1,232,000 港元（於二零一九年三月三十一日：21,963,000 港元及 92,000 港元）；
- 劃撥本集團於若干合約工程的財務利益，有關該等合約工程的未發出付款證明書的收入及應收保留款項分別為零港元及 60,059,000 港元（於二零一九年三月三十一日：23,255,000 港元及 57,871,000 港元）；及
- 銀行存款為 110,000,000 港元（於二零一九年三月三十一日：無）。

## 財務回顧（續）

### 或然負債

本集團的或然負債的詳情載於本未經審核簡明綜合中期財務資料附註16。

### 資本承諾

本集團的資本承諾的詳情載於本未經審核簡明綜合中期財務資料附註17。

## 收購該渭州道物業

於二零一九年四月十一日，廣裕有限公司（本公司的一間間接全資附屬公司）與The Lutheran Church - Missouri Synod訂立臨時買賣協議，以代價1.40億港元收購（「該渭州道收購事項」）位於香港九龍九龍塘渭州道12號（「該渭州道物業」）。該渭州道收購事項已於二零一九年五月二十一日完成。

該渭州道物業包括一幢樓高4層的住宅物業，連同花園佔地約5,235平方呎。鑑於該渭州道物業位於九龍塘傳統豪華住宅區的黃金地段，董事會認為該物業的資本增值及重建潛力可觀。本集團擬重新開發該渭州道物業作租賃或長期升值用途，以增強本集團的物業組合。於批准本公告當日，有關重建該渭州道物業的規劃正在進行。

根據上市規則第十四章，該渭州道收購事項構成本公司的一項須予披露交易。有關該渭州道收購事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年四月十一日的公告。

## 可能收購事項

誠如本公司與安保控股於日期為二零一九年七月九日的聯合公告所披露，安保控股的一間間接全資附屬公司（作為買方）與一獨立第三方（作為賣方）於二零一九年七月九日就可能收購一間香港公司（「目標公司」）的100%股本權益及賣方向該目標公司提供的100%免息股東貸款（如有）之事項訂立框架協議（「框架協議」），代價1.30億港元（「可能收購事項」）。可能收購事項受限於框架協議的條款及條件及簽訂正式協議。

截至批准本公告當日，並無支付保證金予賣方，而可能收購事項不一定落實進行。如進行可能收購事項，預期該交易將根據上市規則第十四章構成本公司及安保控股各自的一項須予披露交易。本公司及安保控股將適時根據上市規則就可能收購事項刊發進一步公告。

## 可能收購RICHREAR事項

誠如本公司於日期為二零一八年一月八日的公告所披露，Profit Chain Investments Limited（「Profit Chain」，本公司的一間直接全資附屬公司）於二零一八年一月五日與一獨立第三方（「賣方」）訂立有條件股份轉讓協議，據此，Profit Chain有條件同意購買而賣方有條件同意出售Richrear International Limited的全部股權，代價1.50億港元（「收購RICHREAR事項」）。

截至批准本公告當日，共0.45億港元的可退還保證金已支付予賣方，惟收購RICHREAR事項不一定落實進行。如進行收購RICHREAR事項，預期該交易將根據上市規則第十四章構成本公司的一項須予披露交易。本公司將適時根據上市規則就收購RICHREAR事項刊發進一步公告。

## 安保控股於該上市事項的所得款項用途

本集團通過安保控股於二零一七年二月二十日於聯交所主版獨立上市（「該上市事項」），出售25%合約工程業務的權益。經扣除包銷佣金及其他與該上市事項相關的開支後，安保控股成功透過該上市事項集資共約5.24億港元淨現金所得款項，當中約0.82億港元於二零一九年九月三十日尚未動用（於二零一九年三月三十一日：約1.81億港元）。尚未動用所得款項存放於香港持牌銀行。

根據安保控股日期為二零一七年一月二十六日的招股章程「未來計劃及建議所得款項用途」一節，安保集團於截至二零一九年九月三十日止六個月的所得款項淨額動用如下：

	該上市事項 所得款淨額 百萬港元	於二零一九年 四月一日的 未動用金額 百萬港元	於本期間內 動用的金額 百萬港元	於二零一九年 九月三十日的 未動用金額 百萬港元
維持並增加未來／新公營項目的 所需資本及營運資金需求	402	179	(97)	82
支付前期成本	70	-	-	-
一般營運資金	52	2	(2)	-
總額	<u>524</u>	<u>181</u>	<u>(99)</u>	<u>82</u>

## 展望

有關物業投資及發展業務，中美貿易衝突的廣泛影響以及社會和政治的混亂增加了物業市場的不確定性。由於香港的社會矛盾已嚴重影響零售、旅遊及相關經濟領域，董事認為本集團來年的租金收入很可能會受壓。最近的市場數據亦顯示物業成交量下降，而銀行亦調整了主要住宅屋苑物業的估價。在這種背景下，受本地最終用家對住宅的強勁需求以及普遍低按揭利率的支持，物業價格在此期間跌幅輕微。而二零一九年施政報告出乎意料地提高貸款與物業價格的比率上限，更助長了二手住宅市場的需求，使香港的物業市場在短期內保持韌性。誠如本公司二零一八至一九年年度的年報所述，無視市場情況，本集團現時手頭上僅有一個可供出售的物業項目，因此預期可從物業發展業務獲得的收入和利潤在二零一九至二零年年度將大幅下降。

有關合約工程業務，誠如二零一九年施政報告所述，香港政府將繼續努力增加土地供應及住宅單位數目，以回應公眾需求。二零一九年施政報告亦提出多項短期及中期的支援措施，以紓緩房屋供應緊張，例如預留50億港元以增加未來三年合共提供10,000個過渡性房屋單位、加快規劃工作並引用《收回土地條例》收回三種類型的私人土地，用於發展公共房屋及首次置業物業。董事會相信，我們的安保集團已積累豐富的經驗及專業知識，在投標新項目時具競爭力。

展望將來，為增強股東回報，本集團將密切注視市場的投資和發展機會。本集團亦可能會與屬獨立第三方的不同夥伴合作投標項目及擴展業務。

## 僱員及薪酬政策

於二零一九年九月三十日，本集團於香港聘用364名（於二零一九年三月三十一日：369名）全職僱員。本集團根據僱員的表現、工作經驗及參考現行市場狀況以釐定僱員薪酬。除一般薪酬外，本集團因應其業績、個別項目的業績及僱員的個人表現，或會向高級管理層及僱員授出酌情花紅及購股權。僱員福利包括強制性公積金、醫療保險、獎勵旅遊、教育津貼及培訓計劃等。

於本公司二零一一年九月七日舉行的股東週年大會上，本公司採納一項新購股權計劃（「二零一一年計劃」），以取代其於二零零二年八月五日所採納的購股權計劃。二零一一年計劃主要旨在獎勵本集團的僱員及行政人員，確認彼等對本集團發展的貢獻，並使本集團於制訂其薪酬政策時具有更大彈性。於截至二零一九年九月三十日止六個月期間，本公司並無根據二零一一年計劃授出購股權予本集團的僱員（包括董事）（截至二零一八年九月三十日止六個月：無）。於二零一九年九月三十日，本公司尚有9,900,000份（於二零一九年三月三十一日：10,080,000份）據二零一一年計劃授出而尚未被行使的購股權。

## 僱員及薪酬政策（續）

安保控股及本公司各自於其二零一八年八月三十一日舉行的股東週年大會上，審議並批准安保控股採納一項購股權計劃（「**附屬公司購股權計劃**」）。附屬公司購股權計劃旨在鼓勵本集團各成員的董事及全職僱員為安保控股及其股東的整體利益，努力提升安保控股及其股份的價值。附屬公司購股權計劃令安保控股能靈活挽留、激勵、回饋、酬報、補償及／或向計劃參與者提供利益。自採納附屬公司購股權計劃當日至二零一九年九月三十日止，安保控股並無根據附屬公司購股權計劃授出購股權，亦無於損益內扣除任何金額作為權益結算的購股權開支。

## 企業管治

董事會認為，於截至二零一九年九月三十日止六個月內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》的守則條文。

## 董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「**標準守則**」），作為董事進行證券交易的操守準則。經本公司作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於截至二零一九年九月三十日止六個月內一直遵守標準守則所載的規定。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一九年九月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回本公司任何上市證券。

## 由審核委員會審閱

在本公告批准之日，本公司之審批委員會（「**審批委員會**」）包括三名獨立非執行董事：蒙燦先生（主席）、高贊明教授及葉國謙議員（大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士）所組成，而其書面職權範圍符合上市規則的規定，並向董事會匯報。蒙燦先生為專業會計師，並具有合適的會計資格及財務事宜的經驗。審核委員會已與管理層審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並已就財務匯報、風險管理及內部監控事宜進行商討。審核委員會亦已審閱截至二零一九年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務資料。

## 刊載業績公告及寄發中期報告

中期業績之公告已分別刊載於聯交所網站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）及本公司網站（[www.capitalfp.com.hk/chi/index.jsp?co=15](http://www.capitalfp.com.hk/chi/index.jsp?co=15)）。載有上市規則所規定之全部資料之二零一九至二零年年度之中期報告，將於適當時候寄發予本公司股東及於上述網站刊載。

## 鳴謝

本人謹代表董事會對本集團全體管理人員及僱員的努力不懈與貢獻，以及對本公司全體股東的支持，致以衷心感謝。

承董事會命  
盈信控股有限公司  
主席  
魏振雄

香港，二零一九年十一月二十七日

於本公告日期，董事會由以下董事組成：

### 執行董事

魏振雄先生  
游國輝先生

### 獨立非執行董事

高贊明教授  
葉國謙議員（大紫荊勳賢、金紫荊星章、太平紳士）  
蒙燦先生

### 非執行董事

李文彪醫生