

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，  
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何  
部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## STYLAND HOLDINGS LIMITED

### 大凌集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：211)

(認股權證代號：1435)

### 截至二零一九年九月三十日止六個月 業績公佈

大凌集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事」或「董事會」)欣然宣佈，本公司及其  
附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一九年九月三十日止六個月(「回顧期間」)之  
未經審核綜合業績，連同比較數字載列如下：

#### 簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
營業額	<b>98,098</b>	108,013
收入	<b>31,772</b>	41,357
經紀服務成本	<b>(2,045)</b>	(3,960)
其他收入	<b>21,920</b>	8,577
行政開支	<b>(61,856)</b>	(50,745)
銷售及分銷開支	<b>(2,489)</b>	(2,838)
以公平價值計量且變動計入損益 (「以公平價值計量且變動計入損益」)之 金融資產之公平價值變動	<b>(8,773)</b>	(30,256)

\* 僅供識別

		截至九月三十日止六個月	
		二零一九年	二零一八年
		(未經審核)	(未經審核)
		千港元	千港元
	附註		
出售以公平價值計量且變動計入損益之金融資產之(虧損)/收益		(652)	3,552
就應收貸款確認之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)		(226)	(2,803)
就應收賬款確認之預期信貸虧損		(87)	(2,661)
撥回就應收貸款確認之預期信貸虧損		1,555	2,135
撥回就應收賬款確認之預期信貸虧損		4,417	503
撇銷壞賬		(1,951)	(1,111)
出售附屬公司之收益	12	1,255	–
融資成本		(9,803)	(7,707)
		<u>(26,963)</u>	<u>(45,957)</u>
除所得稅前虧損	3	(26,963)	(45,957)
所得稅開支	4	(24)	–
		<u>(26,987)</u>	<u>(45,957)</u>
期內虧損及全面開支總額			
應佔期內虧損及全面開支總額			
– 本公司擁有人		(29,611)	(39,154)
– 非控股權益		2,624	(6,803)
		<u>(26,987)</u>	<u>(45,957)</u>
期內本公司擁有人應佔每股虧損	6		
– 基本		(0.56港仙)	(0.79港仙)
– 攤薄		(0.56港仙)	(0.79港仙)

## 簡明綜合財務狀況表

		於二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		14,408	7,478
投資物業		367,825	347,800
應收貸款	7	65,375	46,127
		<u>447,608</u>	<u>401,405</u>
<b>流動資產</b>			
應收貸款	7	154,459	177,245
應收賬款	8	10,259	30,457
應收承兌票據	9	9,300	18,600
合約資產		2,712	997
其他應收款項、按金及預付款		15,691	16,262
以公平價值計量且變動計入其他全面收益 (「以公平價值計量且變動計入 其他全面收益」)之金融資產	10	-	-
以公平價值計量且變動計入損益 之金融資產		28,510	27,721
客戶信託資金		73,527	90,781
已抵押之銀行存款		-	5,000
現金及現金等值項目		67,192	112,372
		<u>361,650</u>	<u>479,435</u>
分類為持作待售的集合出售項目資產	11	-	210,304
		<u>361,650</u>	<u>689,739</u>
<b>總資產</b>		<u>809,258</u>	<u>1,091,144</u>

		於二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<b>流動負債</b>			
應付賬款	13	72,721	106,438
合約負債		3,396	1,721
其他應付款項及應計費用		9,756	12,819
應付承兌票據		23,840	63,840
稅項負債		24	–
租賃負債		5,723	–
借款		150,160	134,228
		<u>265,620</u>	<u>319,046</u>
分類為持作待售的集合出售項目負債	11	–	221,588
		<u>265,620</u>	<u>540,634</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>96,030</u>	<u>149,105</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>543,638</u>	<u>550,510</u>
<b>非流動負債</b>			
應付債券		2,000	2,000
租賃負債		5,371	–
		<u>7,371</u>	<u>2,000</u>
<b>淨資產</b>		<u>536,267</u>	<u>548,510</u>
<b>權益</b>			
股本		53,817	50,951
儲備		482,450	500,761
本公司擁有人應佔權益		536,267	551,712
非控股權益		–	(3,202)
<b>總權益</b>		<u>536,267</u>	<u>548,510</u>

## 簡明綜合中期財務報表附註

### 1. 編製基準及主要會計政策

#### 編製基準

本集團之簡明綜合中期財務報表已根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）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」）所頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

#### 重大會計政策變動

回顧期間之簡明綜合中期財務報表已根據本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之最近期年度綜合財務報表所採用之會計政策編製，惟採納下列於二零一九年四月一日起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」）除外。本集團並無提早採納任何其他已頒佈但未生效之準則、詮釋或修訂本。

香港財務報告準則第16號	租賃
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償之提前還款特點
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港財務報告準則（修訂本）	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則之年度改進
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性

除下文所提述採納香港財務報告準則第16號之影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對如何編製及呈列於本期間及過往期間之業績及財務狀況並無重大影響。

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號「租賃」取代香港會計準則第17號「租賃」及三項詮釋（即香港（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「評估涉及租賃法律形式交易之內容」）。應用香港財務報告準則第16號時已使用經修訂追溯法，採納香港財務報告準則第16號產生之累計影響於權益內確認為本期間累積虧損之期初結餘調整。過往期間不予重列。

對於在香港財務報告準則第16號首次應用日期（即二零一九年四月一日）已訂立的合約而言，本集團已選擇應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號的租賃定義及並無就先前並未根據香港會計準則第17號確認為租賃的該等安排應用香港財務報告準則第16號。

就於香港財務報告準則第16號首次應用日期已存續之經營租賃而言，本集團已選擇於計量使用權資產時不計入初始直接成本。於當日，本集團亦選擇按相等於租賃負債的金額計量使用權資產，並就於首次應用日期存在之任何預付或應計租賃付款予以調整。

本集團依賴其於緊接首次應用香港財務報告準則第16號日期前所作有關租賃是否虧損性的過往評估，而非於首次應用日期對使用權資產進行減值審查。

於過渡時，就先前入賬列作經營租賃且剩餘租期少於12個月之租賃，以及就低價值資產租賃而言，本集團已應用選擇性豁免而不予確認使用權資產，惟於剩餘租期以直線法處理租賃開支。

於過渡至香港財務報告準則第16號時，根據香港財務報告準則第16號確認之租賃負債適用之加權平均遞增借款利率為5.84%。

於考慮續租及終止租賃的選擇權時，本集團利用事後分析法釐定租賃年期。

下表載列於二零一九年三月三十一日的經營租賃承擔總額與於二零一九年四月一日確認的租賃負債之對賬：

	千港元
於二零一九年三月三十一日所披露之經營租賃承擔總額	18,346
確認豁免：	
• 剩餘租期低於十二個月之租賃	<u>(477)</u>
折現前之經營租賃負債	17,869
使用於二零一九年四月一日之遞增借款利率折現	<u>(1,262)</u>
於二零一九年四月一日根據香港財務報告準則 第16號確認之租賃負債總額	<u><u>16,607</u></u>
分類為：	
流動租賃負債	6,721
非流動租賃負債	<u>9,886</u>
	<u><u>16,607</u></u>

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對本集團於二零一九年四月一日之簡明綜合財務狀況表的影響：

	千港元
使用權資產(呈列於物業、廠房及設備)增加	16,607
租賃負債(非流動負債)增加	9,886
租賃負債(流動負債)增加	<u>6,721</u>

於二零一九年四月一日確認之使用權資產及租賃負債代表本集團租用四項辦公室物業，初步租期為二至三年。

採納香港財務報告準則第16號導致租賃會計政策有以下變動：

**(a) 本集團作為承租人**

*自二零一九年四月一日起適用*

就於二零一九年四月一日或之後訂立之任何新合約，本集團考慮有關合約是否屬於租賃或包含租賃。租賃的定義為「以代價獲得已識別資產（相關資產）於一段時間內的使用權的一項合約或合約的一部分」。

為應用該定義，本集團評估有關合約是否符合三個關鍵評估項，即：

- 合約是否包含已識別資產，其於合約中明確識別或透過於資產可供本集團使用時識別以隱含方式指定；
- 經考慮其於合約界定範圍內的權利後，本集團是否有權於整段使用期間因使用已識別資產而獲得絕大部分經濟利益；及
- 本集團於整段使用期間是否有權指示已識別資產的使用。本集團會評估其於整段使用期間是否有權指示資產的「使用方式及用途」。

就含有租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分的合約而言，本集團將合約代價分配至各租賃部分及非租賃部分，以相對獨立價格為基準。然而，就本集團為承租人之辦公室物業租賃而言，本集團選擇不會分開非租賃部份，而將會視租賃與非租賃部份為單一租賃部份入賬。

*作為承租人之租賃的計量及確認*

於租賃開始日期，本集團於簡明綜合財務狀況表內確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，其包括租賃負債的初步計量金額、本集團產生之任何初步直接成本、於租賃結束時拆除及移除相關資產產生之任何估計成本，及於租賃開始日期前預付之任何租金（扣除任何已收租賃優惠）。

本集團於租賃開始日期起至使用權資產的可使用年期結束或租期結束止（以較早者為準）使用直線法對使用權資產進行折舊。本集團亦於出現減值跡象時評估使用權資產之減值。

於開始日期，倘能夠即時釐定該利率，則本集團按當日未支付租賃付款之現值計量租賃負債，並使用租賃中隱含之利率予以折現，又或採用本集團之遞增借款利率予以折現。

計量租賃負債時計入的租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)取決於一項指數或利率之可變付款、預期在剩餘價值擔保下支付之金額及合理確定將行使之選擇權產生之付款。

於初始計量後，租賃負債將因已付款項而減少，並因利息而增加。負債將予重新計量以反映任何重估或租賃修訂，或於實質固定付款出現變動時予以重新計量。

倘重新計量租賃，則相應調整須於使用權資產內反映，或倘使用權資產已減至零，則於損益內反映。

本集團選擇實際權宜方式，對短期租賃及低價值資產租賃進行會計處理。與該等租賃相關之付款於租期內按直線法於損益內確認為開支，而非確認使用權資產及租賃負債。

於簡明綜合財務狀況表中，使用權資產已計入物業、廠房及設備而租賃負債已獨立呈列。

*於二零一九年四月一日前適用*

倘本集團釐定一項安排(不論由一項交易或多項交易組成)附有權利可於協定期間內使用一項特定資產或多項資產以換取一項或多項付款，則該安排為屬於或包含一項租約。該釐定乃根據對該安排之內容評估而作出，而不論該安排是否採取租約之法律形式。

*i) 出租予本集團資產之分類*

對於本集團以租賃持有之資產，倘所有權之絕大部分風險及回報轉移至本集團，則有關資產分類為以融資租賃持有。倘所有權之絕大部分風險及回報並無轉移至本集團，則分類為經營租賃，惟以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義之物業，會按每項物業之基準分類為投資物業，而倘分類為投資物業，則猶如以融資租賃持有入賬。



ii) 根據經營租賃以出租人身份出租之資產

根據經營租賃出租之資產根據資產之性質計量及呈列。於磋商及安排經營租賃時產生之初步直接成本加入租賃資產之賬面值，並按與租金收入相同之基準於租賃期內確認為開支。

來自經營租賃之應收租金收入於租期橫跨之期間內以直線法在損益內確認，倘若有其他基準更清楚反映使用租賃資產而產生利益之時間模式，則屬例外。所授出之租賃優惠於損益內確認為合計應收租賃付款淨額之組成部份。或然租金於賺取之會計期間內確認為收入。

iii) 以承租人身份之經營租賃支出

倘本集團是以經營租賃獲得資產之使用權，則根據租賃作出之付款以直線法於租賃期內自損益賬中扣除，惟若有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生收益之時間模式則除外。

已收租賃優惠於損益賬中確認為租賃淨付款總額之組成部分。優惠總收益按直線法確認為租金開支之減少。

## 2. 分部資料

為進行資源分配及分部表現評估而呈報予董事會(即主要營運決策人)之資料主要有關所提供服務或所買賣產品之類別。根據香港財務報告準則第8號，本集團之可報告分部如下：

- 提供經紀、經紀融資、企業融資、資產管理及其他融資服務之金融服務分部；
- 主要從事有房地產物業抵押之企業及個人貸款之按揭融資分部；
- 從事物業重建及物業出租之物業發展及投資分部；及
- 從事證券及衍生產品買賣之證券買賣分部。

## 分部收入及業績

下表呈報本集團截至二零一九年九月三十日止六個月及二零一八年同期按可報告分部劃分之收入及業績分析：

### 截至二零一九年九月三十日止六個月

	金融服務 千港元	按揭融資 千港元	物業發展 及投資 千港元	證券買賣 千港元	抵銷 千港元	總計 千港元
分部收入：						
向外部客戶銷售	19,868	11,382	-	522	-	31,772
分部間銷售	218	-	-	-	(218)	-
	<u>20,086</u>	<u>11,382</u>	<u>-</u>	<u>522</u>	<u>(218)</u>	<u>31,772</u>
分部業績	4,894	7,400	(469)	(9,294)	-	2,531
未分配收入						115
未分配開支						(29,609)
除所得稅前虧損						<u>(26,963)</u>

### 截至二零一八年九月三十日止六個月

	金融服務 千港元	按揭融資 千港元	物業發展 及投資 千港元	證券買賣 千港元	抵銷 千港元	總計 千港元
分部收入：						
向外部客戶銷售	28,151	12,975	-	231	-	41,357
分部間銷售	177	-	-	-	(177)	-
	<u>28,328</u>	<u>12,975</u>	<u>-</u>	<u>231</u>	<u>(177)</u>	<u>41,357</u>
分部業績	(13,876)	11,379	(238)	(26,774)	-	(29,509)
未分配收入						65
未分配開支						(16,513)
除所得稅前虧損						<u>(45,957)</u>

## 其他分部資料

截至二零一九年九月三十日止六個月

	金融服務 千港元	按揭融資 千港元	物業發展 及投資 千港元	證券買賣 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計入分部損益或分部資產						
計量之數額：						
以公平價值計量且變動計入損益						
之金融資產之公平價值變動	-	-	-	(8,773)	-	(8,773)
出售以公平價值計量且變動						
計入損益之金融資產之虧損	-	-	-	(652)	-	(652)
就應收貸款確認之預期信貸虧損	(226)	-	-	-	-	(226)
就應收賬款確認之預期信貸虧損	(87)	-	-	-	-	(87)
撥回就應收貸款確認之預期信貸						
虧損	1,089	466	-	-	-	1,555
撥回就應收賬款確認之						
預期信貸虧損	4,417	-	-	-	-	4,417
撥回就其他應收款項確認之						
預期信貸虧損	-	22	-	-	-	22
撇銷壞賬	(1,951)	-	-	-	-	(1,951)
出售附屬公司之收益	1,255	-	-	-	-	1,255
折舊－自有資產	(824)	(19)	(90)	-	(256)	(1,189)
折舊－使用權資產	(2,752)	-	-	-	(560)	(3,312)
添置非流動資產 (附註)	203	-	16,835	-	10	17,048
定期提供予主要營運決策人						
但並不納入分部損益或						
分部資產評估之數額：						
利息收入	-	-	-	-	115	115
融資成本	(382)	-	-	-	(9,421)	(9,803)

附註： 該金額不包括新增應收貸款及使用權資產。

截至二零一八年九月三十日止六個月

	金融服務 千港元	按揭融資 千港元	物業發展 及投資 千港元	證券買賣 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計入分部損益或分部資產計量 之數額：						
以公平價值計量且變動計入損益之						
金融資產之公平價值變動	-	-	-	(30,256)	-	(30,256)
出售以公平價值計量且						
變動計入損益之金融資產之收益	-	-	-	3,552	-	3,552
就應收貸款確認之預期信貸虧損	(2,700)	(103)	-	-	-	(2,803)
就應收賬款確認之預期信貸虧損	(2,661)	-	-	-	-	(2,661)
撥回就應收貸款確認之						
預期信貸虧損	344	1,791	-	-	-	2,135
撥回就應收賬款確認之						
預期信貸虧損	503	-	-	-	-	503
收回壞賬	-	2,982	-	-	-	2,982
撤銷壞賬	(62)	(1,049)	-	-	-	(1,111)
折舊	(428)	(24)	(31)	-	(219)	(702)
添置非流動資產(附註)	306	6	10,994	-	15	11,321
定期提供予主要營運決策人 但並不納入分部損益或 分部資產評估之數額：						
利息收入	-	-	-	-	65	65
融資成本	-	-	-	-	(7,707)	(7,707)

附註： 該金額不包括新增應收貸款及無形資產。

### 3. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損已扣除下列項目：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
折舊		
—自有資產	1,189	702
—使用權資產	3,312	—
經營租約之租金付款	—	4,409
短期租約及於首次應用香港財務報告準則 第16號時餘下租期少於12個月之租約的租賃支出	329	—
員工成本		
—薪金、津貼及其他福利(包括退休福利計劃供款)	26,999	28,312
—以股份為基礎之付款開支	10,332	—
	<u>10,332</u>	<u>—</u>

### 4. 所得稅開支

香港利得稅按回顧期間於香港產生之估計應課稅溢利按適用稅率撥備(二零一八年：由於本公司及其附屬公司於先前期間結轉之虧損可供抵銷所產生之應課稅溢利或並無在香港產生任何應課稅溢利，故簡明綜合中期財務報表並無就香港利得稅作出撥備)。

### 5. 股息

董事會不建議就回顧期間派付中期股息(二零一八年：無)。

## 6. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔期內虧損29,611,000港元(二零一八年：本公司擁有人應佔期內虧損39,154,000港元)及於回顧期間已發行普通股加權平均數5,290,320,343股普通股(二零一八年：4,946,132,082股普通股)計算。

於回顧期間每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。每股攤薄虧損之計算並無假設本公司尚未行使之認股權證獲轉換或行使購股權，原因是有關轉換或行使將導致每股虧損減少。

截至二零一八年九月三十日止六個月每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因是期內並無潛在具攤薄影響之普通股。

## 7. 應收貸款

	於二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
證券交易及經紀服務：		
— 有抵押孖展貸款	25,778	69,212
減：預期信貸虧損撥備	(2,368)	(15,302)
	<u>23,410</u>	<u>53,910</u>
融資業務：		
— 無抵押貸款	28,091	14,504
— 有抵押貸款	33,911	23,857
— 有抵押按揭貸款	143,601	141,413
減：預期信貸虧損撥備	(9,179)	(10,312)
	<u>196,424</u>	<u>169,462</u>
	<u><b>219,834</b></u>	<u><b>223,372</b></u>
本集團應收貸款(扣除預期信貸虧損撥備)分析：		
— 非流動資產	65,375	46,127
— 流動資產	154,459	177,245
	<u><b>219,834</b></u>	<u><b>223,372</b></u>

於回顧期間，應收貸款減值並無顯着變動。就按揭融資業務而言，於二零一九年九月三十日之有抵押貸款淨結餘(扣除減值)為136,339,000港元(二零一九年三月三十一日：133,138,000港元)。

鑑於證券孖展融資之業務性質，董事認為進行賬齡分析並無額外價值，因此並無披露有抵押孖展貸款之賬齡分析。本集團根據合約到期日的融資業務應收貸款（已扣除預期信貸虧損）之賬齡分析載列如下：

	於二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應要求或於一年內	131,049	123,335
一年以上至五年	27,358	7,201
五年以上	38,017	38,926
	<u>196,424</u>	<u>169,462</u>

#### 8. 應收賬款

	於二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收賬款	15,169	39,696
減：預期信貸虧損撥備	(4,910)	(9,239)
	<u>10,259</u>	<u>30,457</u>

有關下列各項之結餘：

— 證券交易及經紀服務	9,626	30,307
— 其他	633	150
	<u>10,259</u>	<u>30,457</u>

按發票日期所呈列的本集團應收賬款（已扣除預期信貸虧損撥備）之賬齡分析如下：

六個月內	6,284	22,352
六個月以上至一年	769	3,402
一年以上	3,206	4,703
	<u>10,259</u>	<u>30,457</u>

## 9. 應收承兌票據

	於二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收承兌票據	<u>9,300</u>	<u>18,600</u>

於二零一九年九月三十日，應收承兌票據按年利率8%（二零一九年三月三十一日：8%）計息，並須於一年內償還。

## 10. 以公平價值計量且變動計入其他全面收益之金融資產

於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日，非上市股本證券投資指一間私人機構之股權，為本集團提供透過分派獲得回報之機會，並以公平價值計量。

非上市股權投資之公平價值按該機構之資產淨值方法計量。不可觀察輸入數據的影響不大。

## 11. 分類為持作待售之集合出售項目資產及負債

於二零一九年二月二十日，本公司之全資附屬公司，長雄集團有限公司（「授予人」），訂立一份協議（「該協議」），內容有關向一名獨立第三方（「首名買方」）授出認購期權（「認購期權」）以收購由授予人所持有之55%創輝國際控股有限公司（「創輝國際」）之已發行股份（「銷售股份」），現金代價為550,000港元。認購期權之行使期為該協議日期起至二零一九年七月三十一日。創輝國際為創輝管理有限公司（「創輝管理」）之控股公司。



根據該協議，授予人向創輝管理收購本金額為20,000,000港元之若干承付票據，代價為39,000,000港元並由創輝國際及其附屬公司（「創輝集團」）結欠授予人之結餘39,000,000港元結算。承付票據之本金額與代價之差額為19,000,000港元，創輝國際之非控股權益在當中所佔的8,550,000港元權益，已當作視為分派予該等非控股權益。該協議之詳情載於本公司日期為二零一九年二月二十日之公佈。

於二零一九年三月二十七日，本集團進一步與另一名獨立第三方（「第二名買方」）訂立有條件買賣協議（「買賣協議」）。根據進一步買賣協議，於認購期權失效後本集團將向第二名買方出售銷售股份，現金代價為440,000港元。買賣協議之詳情載於本公司日期為二零一九年三月二十七日之公佈。

基於上文所述，創輝集團之資產及負債各自於本集團於二零一九年三月三十一日之綜合財務狀況表中呈列為持作待售。

創輝集團經營金融服務及證券買賣分部。

於二零一九年三月三十一日分類為持作待售之創輝集團資產及負債之主要類別如下：

	於二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
傢具及設備	1,224
應收承兌票據	128,897
以公平價值計量且變動計入損益之金融資產	20,860
以公平價值計量且變動計入其他全面收益之金融資產	766
其他應收款項、按金及預付款	45,200
現金及現金等值項目	13,357
	<hr/>
持作待售的集合出售項目資產	210,304
	<hr/>
其他應付款項及應計費用	9,381
借款	11,200
應付承兌票據	201,007
	<hr/>
持作待售的集合出售項目負債	221,588
	<hr/>
持作待售的集合出售項目負債淨額	11,284
	<hr/> <hr/>

## 12. 出售附屬公司之收益

謹此提述附註11，首名買方已於二零一九年七月二十九日行使認購期權，而該協議已於二零一九年七月三十一日完成（「完成日期」）。因此，買賣協議於二零一九年七月三十一日失效。

於完成日期創輝集團資產及負債之主要類別如下：

	於二零一九年 七月三十一日 (未經審核) 千港元
<b>已出售負債淨額：</b>	
物業、廠房及設備	3,831
應收承兌票據	151,179
以公平價值計量且變動計入損益之金融資產	18,654
以公平價值計量且變動計入其他全面收益之金融資產	766
應收同系附屬公司款項	715
其他應收款項、按金及預付款	40,923
現金及現金等值項目	5,028
應付承兌票據	(197,389)
借款	(11,200)
租賃負債	(2,782)
應付直接控股公司款項	(632)
其他應付款項及應計費用	(10,375)
	<u>(1,282)</u>
<b>出售附屬公司之收益：</b>	
已收現金代價	550
已出售負債淨額(本公司擁有人應佔)	705
	<u>1,255</u>
<b>出售事項之現金流量淨額分析：</b>	
已收現金代價淨額	550
已出售現金及現金等值項目	(5,028)
	<u>(4,478)</u>

### 13. 應付賬款

就證券交易及經紀服務的應付賬款為按要求償還。董事認為，鑑於證券交易及經紀服務的業務性質，賬齡分析並無額外價值，因此並無披露賬齡分析。

於二零一九年九月三十日，應付賬款按銀行存款息率(二零一九年三月三十一日：銀行存款息率)每年計息。

本集團已實施財務風險管理政策，以確保所有應付款項均於信貸期限內結清。

並非以有關附屬公司功能貨幣結算之本集團應付賬款如下：

	於二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
美元(「美元」)	5,654	32,013
新台幣(「新台幣」)	5,090	3,496
人民幣(「人民幣」)	461	531

### 14. 經營租約

#### 本集團作為承租人

於回顧期間末，就辦公室物業而言，本集團之短期租賃承擔(二零一九年三月三十一日：不可撤銷經營租約項下之未來最低租賃付款總額)於以下年度到期：

	於二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
第一年	139	7,990
第二年至第五年(包括首尾兩年)	-	10,356

於二零一九年九月三十日，本集團的辦公室物業租約中租期為一年或於首次應用香港財務報告準則第16號時餘下租期少於12個月之租約符合條件根據香港財務報告準則第16號之短期租賃豁免規定入賬。

## 15. 以股份為基礎之付款交易

本公司於二零一二年九月二十一日採納一項購股權計劃並於二零一七年九月十五日作出更新(「購股權計劃」)。於二零一九年五月十六日，本公司根據購股權計劃向本集團若干僱員及一名顧問(「承授人」)授出購股權(「購股權」)。購股權於授出日期立即歸屬，其後於三年內可供行使。每份購股權賦予持有人權利認購本公司一股普通股。

所有以股份為基礎的補償將於行使時以權益結算。除發行本公司之普通股外，本集團並無法律或推定責任購回或償付購股權。各承授人在接納購股權時均須支付1.00港元之款項。購股權不附帶收取股息之權利及投票權。

於回顧期間，購股權之變動如下：

	截至二零一九年 九月三十日 止六個月 數目 千份
於四月一日未行使	-
已授出	455,000
已失效	<u>(1,450)</u>
於九月三十日未行使	<u>453,550</u>
於九月三十日可予行使	<u>453,550</u>

購股權之公平價值以二項式期權定價模式釐定，其中考慮到股份獎勵計劃特有之因素。估值時使用以下主要假設：

	截至 二零一九年 九月三十日 止六個月
於授出日期之股價	0.083港元
預期波幅	53%至68%
預期購股權年期	0.9至3年
股息率	1.7%
無風險利率	1.65%至1.8%
於授出日期之行使價	0.083港元

相關預期波幅乃參考過往數據釐定，根據購股權之預期年期計算所得。二項式期權定價模式已納入提早行使之預測。計量公平價值時並無計入與所授出之購股權相關的特徵。

截至二零一九年九月三十日止六個月，以股份為基礎之付款合共11,300,000港元已於損益確認，其相應金額已計入購股權儲備。概無因以股份為基礎之付款交易而確認負債。

#### **16. 或然負債**

於二零一九年九月三十日，本集團並無重大或然負債。

## 管理層討論及分析

### 業績

於回顧期間，本集團的營業額為98,098,000港元，二零一八年同期為108,013,000港元，而本公司擁有人應佔虧損為29,611,000港元，二零一八年同期為虧損39,154,000港元。

### 業務回顧

#### • 金融服務

作為金融服務提供者，本集團致力為其客戶提供全面的金融服務。本集團透過其全資附屬公司長雄證券有限公司、長雄期貨有限公司、長雄資料研究有限公司及長雄資本管理有限公司，為其客戶提供第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)等一系列受規管活動。

本集團合資格為買賣滬港通及深港通股份提供經紀服務。隨着香港股市與內地股市互相影響，我們預期香港股市將來會繼續波動。為迎合客戶的需要，我們已推出期貨經紀服務，為客戶提供有用的對沖股市風險工具，從而減輕他們面對的市場風險。此外，就我們的期貨經紀服務而言，除了能夠為客戶認購澳洲、加拿大、泛歐交易所、德國、英國、美國及大部分其他亞洲市場上市的股份提供股票經紀服務外，為配合客戶對投資全球金融產品的興趣漸增，我們亦已擴闊期貨經紀服務，讓客戶能夠投資主要海外市場的期貨產品。全靠我們的增值服務不斷精益求精，於回顧期間，我們的金融服務業務成功吸納新客戶。

鑑於香港近期的社會動盪以及中美貿易緊張局勢懸而未決，兩者均影響市場氣氛，因此我們已改變營運方式，就經紀融資業務採取防守策略。此外，為減低本集團面對的市場風險，本集團已加強對經紀貸款保證金比率的信貸控制，此舉有助維持健康的貸款組合。由於本集團已採取嚴格信貸政策，於回顧期間，經紀融資業務的整體貸款結餘有所減少。於二零一九年九月三十日，經紀業務項下的應收賬款及貸款總額為33,036,000港元。

- **按揭融資**

於回顧期間，對按揭貸款的需求仍然強勁，為貸款組合增長帶來新的商機。然而，本地爆發社會動蕩令房地產市場出現經濟不確定性，對我們的按揭融資業務構成挑戰。因此，於回顧期間，我們經營按揭融資業務時繼續採取步步為營的態度。於二零一九年九月三十日，本集團按揭融資分部項下的綜合貸款組合約為136,339,000港元，較二零一九年三月三十一日微升。於回顧期間，按揭融資業務的收入為11,382,000港元。

繼放債業務指引於二零一六年十一月頒佈後，特區政府於二零一八年九月施加額外發牌條件，要求放債人遵守《持牌放債人遵從打擊洗錢及恐怖分子資金籌集規定的指引》。我們已遵守適用指引。有賴我們嚴格遵守相關條例及準則，以及有效的內部控制措施，我們於回顧期間繼續保持低壞賬撥備的良好記錄。

- **物業發展及投資**

本集團位於飛鵝山道的重建項目（「飛鵝山物業」）總地盤面積超過16,000平方呎，上蓋建築工程已完成並已於二零一九年四月取得佔用許可證。該物業正進行內部裝修工程。此外，本集團持有一項位於西貢的住宅物業。於二零一九年九月三十日，本集團投資物業的合併賬面值約為367,825,000港元。

- **證券買賣**

於二零一九年九月三十日，本集團的上市證券投資組合由16項證券組成，行業涉及(i)天然資源；(ii)消費者產品；(iii)銀行；(iv)資訊科技；(v)消費者服務；及(vi)其他。於回顧期間，投資組合錄得未變現虧損淨額約8,773,000港元。在該等未變現虧損淨額當中，約66%來自本集團於一間天然資源公司（「資源公司」）的投資。

資源公司於聯交所主板上市。資源公司主要從事煤層氣勘探開發業務、電子零件銷售及庫務業務。資源公司的股價於回顧期間下跌是由多個市場因素所致。惟長遠而言，基於對環境保護的重視及日後對天然資源的需求，我們相信資源公司主要從事之業務在全球市場會有正面前景。

## **前景**

香港經濟前景受到中美貿易糾紛持續以及香港近期的政治及社會動盪所左右。然而，為應對全球經濟下行的可能性，全球多間央行已開始減息，而香港有機會在此低息環境中得益。在中國，中央政府已祭出一連串措施支持經濟發展，包括放寬存款準備金率。此外，由於中央政府為刺激中國經濟活動而實施減稅降費，中國內地的國內生產總值保持穩定增長。我們相信，與中國內地毗鄰的香港將會得益於中國內地的經濟增長。另外，我們預期一旦香港的社會動盪消散，香港將能夠快速復甦。再者，中美的首階段貿易磋商已達成初步協議，此舉有助緩解兩國的貿易緊張關係，亦被視為香港經濟的正面信號。



明晟(MSCI)開始增加中國A股佔MSCI指數的比重，將納入系數由初始水平5%分三次逐步增加至新的20%水平，而預期透過滬港通及深港通流入中國A股的國際資金將會增加。本集團是該等互通股票市場的合資格參與者，因此客戶能夠使用我們的股票經紀服務投資上海及深圳股票交易所的股份。納入系數增加預期將會有利本集團的股票經紀及孖展融資業務。此外，鑒於中國股票市場的波動，買賣中國A股的投資者需要對沖工具去管理相關風險。為方便客戶作出投資決定，本集團現已準備就緒，讓客戶有機會購買符合彼等對沖需要的指數期貨產品。

至於本集團的經紀業務，我們會繼續為客戶提供具吸引力的孖展利率及不同海外股票市場的金融產品，使客戶能夠靈活作出股票投資。就我們的企業融資服務而言，我們已獲證監會批准就收購及合併交易提供財務諮詢。憑藉我們的專業團隊提供的企業融資服務，我們相信，就收購及合併交易提供財務諮詢服務將與我們現有的財務諮詢服務、合規顧問及保薦服務產生協同效應。

隨着美國加息周期可能告一段落，預期香港的低息環境將會持續一段時間，此有利於本集團的投資物業評值。此外，我們認為如我們一樣的金機機構提供的按揭融資服務仍有龐大的市場空間。為應付有關需求，除動用內部資源外，我們將繼續利用其他可用融資以支持我們的按揭融資業務，並有效地運用財務資源以維持盈利能力。然而，有見市場日漸關注樓價高企，我們將繼續加強信貸政策以維持合理的貸款與估值比率來控制市場風險，亦會不時優化我們的業務策略以應付市場變化。

## 流動資金、財務資源及資本架構之財務回顧

於二零一九年九月三十日，本集團之資產淨值約為536,267,000港元（二零一九年三月三十一日：約548,510,000港元），而銀行結存及現金合共達約67,192,000港元（二零一九年三月三十一日：112,372,000港元），其中約85.64%以港元持有、約7.43%以美元持有、約4.68%以人民幣持有，以及約2.25%以新台幣持有。

於二零一九年九月三十日，本集團的外部融資（包括借款、應付承兌票據及應付債券）約為176,000,000港元（二零一九年三月三十一日：200,068,000港元），其中約160,743,000港元（二零一九年三月三十一日：184,412,000港元）須於一年內償還。本集團所有借款均以港元計值。於回顧期間，銀行貸款利率為(i)銀行所報的港元最優惠年利率減2.75%，按月計息；及(ii)三個月香港銀行同業拆息分別加年利率2.875%及年利率3.05%，按季度計息。其他貸款按固定年利率10%計息。本集團發行之承兌票據按年利率8%計息。應付債券按固定年利率8%計息。資產負債比率（即外部融資總額對股東資金之比率）約為0.33（二零一九年三月三十一日：0.36）。

於二零一九年九月三十日，作為本集團獲授銀行融資之擔保，總市值約367,825,000港元之投資物業已抵押予銀行。

## 信貸風險

金融服務業務方面，本集團嚴格遵守證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）的規定。本集團會於獨立評估客戶的財務狀況、還款紀錄及所提供的抵押品的流動性後，向彼等批出孖展貸款，而向客戶收取之適用利率亦據此等因素釐定。在一般情況下，倘客戶未能維持保證金下限或未能償還孖展貸款或應付予本集團的其他款項，本集團將會要求償還孖展貸款。

就按揭融資業務而言，按揭貸款根據已抵押物業之總市值向客戶借出，而市值由獨立估值師確認。為減輕本集團之按揭融資業務風險，在一般情況下，向客戶借出之按揭金額不得超過已抵押物業總市值之80%。

## 經營風險

本集團已就經營業務實施有效之內部監控程序。在金融服務業務方面，已組成相關監察隊伍，監察各項受規管活動的營運。該等監察隊伍由根據證券及期貨條例註冊的持牌負責人及高級管理層組成，彼等已遵從證券及期貨條例行事，並負責監控營運、金融產品買賣及現金交收事宜，以及向客戶提供受規管活動之服務。下表列載本集團專責各項受規管活動之負責人員數目之資料：

牌照類別	受規管活動	負責人員數目
第1類	證券交易	9
第2類	期貨合約交易	4
第4類	就證券提供意見	5
第6類	就機構融資提供意見	6
第9類	提供資產管理	2

為保障客戶利益及符合證券及期貨條例之規定，監察隊伍持續作出審查及核定，以達到客戶滿意之服務水平。於回顧期間，我們的證券經紀業務妥為經辦的證券買賣總成交額約為12億港元。

為保持董事會之專業性，三名董事會成員為執業會計師，彼等監管本集團之內部監控事宜或就此提供意見。在按揭融資業務方面，於二零一九年九月三十日，我們手上有綜合按揭貸款淨額約136,339,000港元，且我們的經營符合放債人條例及適用指引。

## 利率風險

於回顧期間，本集團全部借款均按固定利率或浮動利率計息。其風險來自按浮息計算之利息付款。本集團定期監察其利率風險，確保相關風險在可接納範圍內。

## 流動資金風險

本集團政策為定期評估其現時與預期流動資金需求，並確保預留現金儲備、可隨時變現具市場價值之證券及來自大型金融機構之足夠承擔資金，以應付其流動資金需求。於二零一九年九月三十日，本集團未動用銀行融資金額約為777,000港元。

## 價格風險

本集團因分類為以公平價值計量且變動計入損益之金融資產之個別權益性投資而面對上市權益價格風險。該風險由權益指數水平及個別證券價值下跌所產生。本集團於上市股份之投資按市場報價計值。本集團將繼續監察權益價格變動，並會在有需要時考慮對沖風險。

## 外匯風險

於回顧期間，本集團的業務活動及其資產及負債均主要以港元、美元、新台幣及人民幣計值。由於港元與美元之間實行聯繫匯率，而且以新台幣或人民幣計值的資產或負債結餘相對本集團總資產或負債而言並不重大，故本集團認為回顧期間之外匯風險不大。本集團的庫務政策是管理外匯風險，務求盡量將本集團蒙受的任何重大財務影響減至最小。

## 員工

於二零一九年九月三十日，本集團有89名員工。於回顧期間，本集團薪酬組合的架構乃參考當前市場慣例及個人表現制訂。薪酬按僱員績效考核及其他相關因素定期檢討。本集團亦推行若干僱員福利計劃，包括醫療保險、住院計劃、強積金及購股權計劃。

## 企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治常規，並認為有效企業管治乃本集團成功發展之重要元素。為堅持理念，本公司不斷提升企業管治。

於回顧期間內，除有兩位獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）（其中一人亦為本公司主席）因需處理個人事務而未能出席回顧期間內舉行之股東週年大會及股東特別大會外，本公司已遵守上市規則附錄14所載企業管治守則之守則條文。

### **董事進行證券交易之標準守則**

董事會已採納上市規則附錄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」），作為其本身董事進行證券交易之守則。經由本公司作出特定查詢後，董事會之所有董事確認，彼等於回顧期間均已遵守標準守則所載之規定準則。

### **購買、出售或贖回本公司之上市證券**

於回顧期間，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

### **審核委員會之審閱工作**

本公司之審核委員會由五名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱回顧期間之未經審核中期財務報表，並與管理層共同商討了財務相關事宜。

代表董事會

主席

趙慶吉

香港，二零一九年十一月二十五日

於本公佈日期，執行董事為張浩宏先生、伍耀泉先生、麥潔萍女士、張宇燕女士及陳麗麗女士，而獨立非執行董事為趙慶吉先生、楊純基先生、李漢成先生、盧梓峯先生及李國賢先生。