



中發展控股有限公司

Central Development Holdings Limited

於開曼群島註冊成立的有限公司

股份代號：00475

中 期 報 告

2019/20

目錄

公司資料	2
管理層討論及分析	3
企業管治及其他資料	12
簡明綜合財務報表審閱報告	19
簡明綜合損益及其他全面收益表	20
簡明綜合財務狀況表	22
簡明綜合權益變動表	24
簡明綜合現金流量表	25
簡明綜合財務報表附註	26

董事會

執行董事

吳浩先生(主席)
胡楊俊先生
陳永源先生(行政總裁)

非執行董事

李維棋先生

獨立非執行董事

胡志強先生
靳慶軍先生
孫橦女士

審核委員會

胡志強先生(主席)
靳慶軍先生
孫橦女士

薪酬委員會

胡志強先生(主席)
陳永源先生
靳慶軍先生

提名委員會

胡志強先生(主席)
陳永源先生
孫橦女士

公司秘書

周志成先生

總辦事處及香港主要營業地點

香港
灣仔
告士打道178號
華懋世紀廣場22樓2202室

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

主要股份過戶登記處

SMP Partners (Cayman) Limited
Royal Bank House – 3rd Floor
24 Shedden Road, P.O. Box 1586
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

法律顧問

何文琪律師事務所

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

公司網址

www.475hk.com

股份代號

475

管理層討論及分析

業務回顧

於截至二零一九年九月三十日止六個月（「本期間」），本集團主要從事太陽能業務及珠寶業務。

太陽能業務

本集團於該業務分部的收益主要來自銷售使用太陽能集熱冷藏管的太陽能製冷智能科技產品，以及包括太陽能光伏模組及智能直流逆變器產品在內的太陽能定制化發電部件智能科技產品，並提供太陽能項目能源效率分析及技術改進諮詢服務。

於本期間，太陽能業務分部收益約為45.1百萬港元，較截至二零一八年九月三十日止六個月（「過往期間」）的約11.7百萬港元大幅增加約285%，主要由於我們的產品更為多元、分銷渠道擴大以及全球對太陽能產品的整體需求增加所致。

可再生能源已成為新時代的主導趨勢，許多國家正加速探索開發可再生能源，包括中華人民共和國（「中國」），以回應拯救地球環境、緩解城市空氣污染的呼聲。到二零四零年，太陽能光伏預期將成為首要能源。根據研究機構彭博新能源財經發佈的《2019新能源展望》，到二零五零年，中國的電力預期將有48%由太陽能及風能產生，反映出新能源在未來數十年間的巨大發展及增長潛力。

全球對可再生能源的需求增長，推動了對太陽能光伏產品及解決方案的需求增長。中國的太陽能光伏產業正進入高質量增長，海外市場快速增長的需求使太陽能光伏於全球範圍廣泛應用發展。隨著太陽能光伏電站及發電廠的建設成本下滑，已在多個地區實現平價上電網，太陽能光伏已成為許多國家及地區最為經濟的能源之一。

鑒於全球對可再生能源的需求不斷增長及看準中國太陽能行業的加速發展，本集團已於過往年度積極發展並提高對太陽能業務的戰略投資。本集團於本期間對位於中國江蘇省泰州市及南京市的附屬公司加大資源投入力度，令集團太陽能業務的發展水平整體得以提升，這些都表現在提高了的客戶數量及質量、建立起穩定可靠的供應商群體以及能提供高質量的產品、技術及服務。因此，即使面對激烈的市場競爭令本期間的利潤受壓，仍能於本期間內爭取到較過往期間更佳收益成績。

本集團亦透過利用專利使用權及自主開發的智能技術開拓擴大其市場份額，從而提升市場地位及競爭力。研發成本增加對盈虧底綫略有影響，但有利於本集團長遠發展。隨著推出適用於太陽能電站的太陽能製冷智能科技產品、太陽能定制化發電部件智能科技產品及智能直流逆變器產品，產品及業務組合得到進一步改進。成功收購位於浙江省余姚市中意寧波生態園的廠房(「余姚廠房」)也使本集團得以靈活處理訂單。

根據中國光伏行業協會的數據，二零一九年上半年的全球裝機量為47GW，其中海外市場約佔總量的75%。隨著太陽能光伏成為應對污染及氣候變化最為安全有效的方法，其目前已是各國最具戰略性的首選發電方式。有鑒於此，我們繼續將太陽能光伏模組的銷售擴大至海外市場，同時保持專注於研究、生產及銷售包括用於太陽能發電站的微型逆變器、功率優化器、快速關斷器等產品，從而實現進一步擴張。

我們的產品在多個方面表現優異，吸引有需要的客戶。例如，我們的微型逆變器較傳統組串式逆變器更為有效、安全，且更易安裝及監測。我們的快速關斷器則符合二零一九年一月一日起實施的美國標準。預期上述優勢將於二零一九年下半年進一步推動銷售增長。

我們已於江蘇省泰州市設立研究及測試中心，以推出新的硬件及軟件去滿足市場的多元需求。我們已成功設計一款智慧能源管理平台，通過大數據平台對太陽能光伏電站實時全面掌控，自動化運維，不斷優化，提高發電效率，降低運維成本，提升電站資產價值。同時，我們積極研發並推出儲能微型逆變器。儲能系統是電力生產過程「採—發—輸—配—用—儲」六大環節中一個重要組成部分。儲能系統可以實現能量搬移，促進新能源的應用。儲能系統對太陽能智能電網的建設也具有重大的戰略意義。

隨著本集團位於江蘇省的研究及測試中心的成立並投入使用，以及穩定的供應商網絡，原擬用於研發及測試和生產的余姚廠房部分空間及產能得以釋放。故此，我們將余姚廠房閒置的空間租出，可為本集團帶來穩定租金收入，同時提高余姚廠房的利用率。於本期間，本公司的全資附屬公司寧波升谷節能科技有限公司(「寧波升谷」)與麥格納座椅(台州)有限公司(「承租人」)訂立租賃協議，據此，承租人將向寧波升谷租用位於中國浙江省余姚市中意寧波生態園海潮路61號第2號廠房及職員宿舍二樓(包括西側的樓梯及一樓的保安室)，總樓面面積約7,962.87平方米，租期自二零一九年六月一日起至二零二三年九月三十日，為期五十二個月，第一至第十六個月之含稅月租為人民幣127,405.92元，第十七至第五十二個月之含稅月租為人民幣143,331.66元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月三十一日的公告。收取租金將改善本集團營運資金，相信是符合本公司及股東的整體最佳利益。

此外，本集團於本期間繼續擴大營銷團隊，並積極參與上海、德國、巴西及菲律賓等地國內外的貿易展會及展覽，其中包括於上海舉行的國際太陽能光伏與智慧能源展覽會和於德國慕尼黑舉行的國際Intersolar太陽能展覽會等，以積極提升本集團品牌在國際市場的曝光度及知名度。本集團亦開拓不同銷售渠道，以物色客戶及供應商，從而擴大客戶基礎，實現產品的多元化銷售。

珠寶業務

於本期間，我們繼續向珠寶分銷商及零售客戶提供產品。然而，由於香港及中國內地的銷售均下滑，珠寶業務收益較過往期間下跌11.1%至21.2百萬港元(二零一八年：23.9百萬港元)。香港分部銷售佔總體分部銷售的45.9%(二零一八年：44.7%)，而中國內地佔54.1%(二零一八年：55.3%)。本期間的毛利率由4.1%略有增加至4.2%。

鑒於過去數月間香港社會持續動盪，我們於香港的銷售訂單因客戶的業務受到負面影響而減少。海外珠寶買家亦取消其前來香港的行程，轉為前往其他地方，我們接觸潛在客戶的機會因而顯著減少。儘管如此，本集團將繼續加倍努力維持已有的成熟銷售網絡，並探索電子商務及其他銷售渠道，以尋求新的機會，並將採購成本維持在合理水平。

更改公司名稱

本公司股東於二零一九年九月五日舉行的股東週年大會通過一項特別決議案後，本公司之英文名稱已由「Zhong Fa Zhan Holdings Limited」更改為「Central Development Holdings Limited」，而本公司目前之中文名稱「中發展控股有限公司」則維持不變，同時亦更改公司標誌。我們將繼續專注在中國內地及香港發展業務，並致力將業務擴張至中國境外。更多詳情請參閱本公司日期為二零一九年七月十九日及二零一九年九月五日的公告及日期為二零一九年七月二十九日的通函。香港公司註冊處已於二零一九年九月三十日頒發註冊非香港公司更改名稱註冊證書，證明本公司之新英文名稱及目前之中文名稱已根據香港法例第622章公司條例第16部於香港註冊。本集團相信，更改公司名稱及標誌可清晰反映我們現有業務方向的發展及前景，更有利於提升公司在海外市場的品牌形象。

展望及前景

全球太陽能市場前景依然樂觀，預計全球太陽能光伏發電系統裝機量將於未來五年繼續增長。隨著歐洲光伏市場於去年恢復自由貿易，我們預期太陽能光伏的需求有可觀增長。太陽能歐洲(Solar Energy Europe)預計，歐洲市場二零一九／二零年的太陽能光伏發電系統裝機容量將增長80%至120%，全球市場的新增裝機量規模將於未來五年增長800GW。我們相信太陽能業務將繼續呈現巨大增長潛力及可觀的投資回報。

本集團將繼續增加研發投入，擴大產品技術儲備，以及與戰略夥伴密切合作，開發更適合市場需求的產品並提供先進的技術服務和解決方案。憑藉開拓及研發智能技術的經驗，本集團將積極發掘更多智能產品和新機遇，期望最終為股東締造更多價值。

此外，本集團將增加本地及全球業務渠道，擴大客戶基礎。我們的太陽能銷售團隊將繼續物色潛在的中國客戶，包括與地方政府機關、教育機構、連鎖酒店及醫院以及廣大工商業主等進行磋商，並積極擴充海外客戶基礎與市場渠道。本集團將通過參加更多國際性貿易展會及展覽進一步擴大其市場份額。

同時，就珠寶業務而言，儘管本地經濟及社會的不確定性使得二零一九年下半年以來的香港經濟形勢難以估計，我們將繼續尋求合適的合作夥伴以擴大我們的產品組合，同時認為，倘形勢繼續惡化，珠寶業務將無可避免地受到負面影響。儘管如此，除香港經濟的不確定性外，本集團相信中國內地珠寶市場仍具有較大發展潛力。我們希望進一步打入市場，擴大我們的收入來源，同時繼續鞏固於香港的堅實客戶基礎。

展望未來，市場的激烈競爭將繼續使本集團利潤承壓，本集團將保持審慎態度，持續關注行業最新發展，於必要時對營銷計劃及資源分配及時作出戰略性調整。此外，慮及本公司的財務狀況，本公司可能自融資活動產生更多現金流，以滿足其未來發展需要及為股東創造更大價值。

財務回顧

收益

本集團於本期間的收益為約66.3百萬港元(二零一八年：35.6百萬港元)，較過往期間增加約86.3%。該增長乃為太陽能業務收益增加結合珠寶業務收益下跌的淨影響。

太陽能業務的收益由過往期間約11.7百萬港元增加約284.6%至本期間約45.1百萬港元，乃由於我們致力使產品多元化及擴展分銷渠道所致。銷售太陽能定制化智能科技產品及提供太陽能項目的能源效益分析及技術改進諮詢服務產生的收益於本期間分別達至約43.6百萬港元(二零一八年：11.7百萬港元)及1.5百萬港元(二零一八年：無)。

管理層討論及分析(續)

珠寶業務的收益由過往期間約23.9百萬港元下跌約11.1%至本期間約21.2百萬港元，乃由於本期間香港爆發社會動盪導致客戶的消費意欲疲弱及接觸潛在買家的機會減少，以及中美貿易緊張關係持續。

毛利

毛利由過往期間約1.5百萬港元增加至本期間約3.2百萬港元，升幅約為121.2%。此外，毛利率亦由過往期間之約4.1%上升至本期間之約4.9%，主要由於太陽能業務的新客戶，令本期間錄得較高毛利率以及提供太陽能項目的技術改進諮詢服務的服務收入所致。

其他收入

其他收入由過往期間約0.5百萬港元增加至本期間約1.0百萬港元，升幅約為111.3%，主要由於本期間起出租余姚廠房其中部份所產生的租金收入所致。

其他收益及虧損淨額

本集團於本期間錄得其他虧損淨額約0.2百萬港元(二零一八年：其他收益淨額約0.6百萬港元)，主要由於本期間之外匯虧損淨額所致。

銷售及分銷成本

銷售及分銷成本由過往期間約0.5百萬港元增加至本期間約4.0百萬港元，升幅約為747.0%，主要由於本期間的展覽及市場推廣活動以及銷售及市場推廣僱員數目較過往期間增加所致。

行政開支

行政開支由過往期間約9.7百萬港元增加至本期間約13.1百萬港元，升幅約為35.8%，主要由於本期間錄得於過往期間後收購的余姚廠房及使用權資產所產生之折舊及攤銷支出增加以及於本期間增加人手而導致員工成本增加所致。

其他開支

其他開支主要為研發太陽能智能科技產品於發展階段之開支約1.8百萬港元(二零一八年：無)及本期間於江蘇省常州新成立之附屬公司所產生之營運前開支。

以權益結算以股份為基礎付款

以權益結算以股份為基礎付款由過往期間約4.6百萬港元減少約81.6%至本期間約0.8百萬港元，主要由於本期間與於二零一八年三月九日授出購股權有關的以股份為基礎付款開支的攤銷成本縮減所致。

財務成本

財務成本指於本期間一名控股股東所提供長期貸款所產生之推定利息約2.6百萬港元(二零一八年：0.4百萬港元)、租賃負債所產生之推定利息約0.1百萬港元(二零一八年：無)及長期銀行貸款所產生之利息約0.5百萬港元(二零一八年：無)。

所得稅抵免

於本期間，本集團錄得的所得稅抵免約為1.6百萬港元(二零一八年：無)，主要為於本期間使用公平值模型計量的投資物業所產生的遞延稅項抵免所致。

非控股權益

非控股權益於本期間錄得虧損約2.7百萬港元(二零一八年：0.3百萬港元)。此乃主要由於本期間於泰州及南京的非全資附屬公司錄得的虧損淨額增加。

本公司擁有人應佔期間虧損

由於上文所述，本公司擁有人應佔本期間虧損由過往期間約12.8百萬港元增加至本期間約14.7百萬港元，升幅約為15.1%。每股基本虧損為4.4港仙(二零一八年：3.9港仙)。

流動資金及財務資源

於二零一九年九月三十日，本集團之流動資產淨值及流動比率分別維持於約59.7百萬港元及2.3(二零一九年三月三十一日：分別為58.5百萬港元及2.2)。於二零一九年九月三十日，銀行結餘及現金為約48.3百萬港元(二零一九年三月三十一日：65.5百萬港元)。於二零一九年九月三十日，存貨為約1.6百萬港元(二零一九年三月三十一日：2.3百萬港元)，主要指太陽能集熱冷藏管及太陽能光伏模組的製成品及運輸中的組件。於二零一九年九月三十日，應收賬款及應付賬款分別為約28.4百萬港元及15.0百萬港元(二零一九年三月三十一日：分別為24.7百萬港元及8.3百萬港元)，均主要來自太陽能業務。

於二零一九年九月三十日，本集團之計息銀行借貸約為27.2百萬港元(二零一九年三月三十一日：無)，按固定年利率6.86004%計息，由本集團資產作抵押，將於一年後償還。有關本集團資產抵押的詳情，請參閱本報告「集團資產抵押」一節。除上述所披露者外，本集團概無其他銀行融資(二零一九年三月三十一日：無)。於二零一九年九月三十日，本集團應付一名控股股東之免息貸款約95.1百萬港元(二零一九年三月三十一日：106.7百萬港元)，將於一年後償還，以及應付一名控股股東及一名股東之免息貸款約20.4百萬港元(二零一九年三月三十一日：無)，將於一年內償還。

本集團本期間的營運資金及其他流動資金需求主要乃透過經營現金流量、長期銀行借貸以及一名控股股東及一名股東所提供之免息貸款撥付。

資本架構

於二零一九年九月三十日，本集團的資產總值及負債總值分別為約187.1百萬港元(二零一九年三月三十一日：183.6百萬港元)及約171.5百萬港元(二零一九年三月三十一日：155.7百萬港元)。本集團於二零一九年九月三十日的資產負債比率(以負債總值除以資產總值之百分比表示)約為91.6%(二零一九年三月三十一日：84.8%)。

集團資產抵押

於二零一九年九月三十日，賬面值約34.2百萬港元(二零一九年三月三十一日：52.1百萬港元)之建築物、賬面值約8.7百萬港元(二零一九年三月三十一日：11.1百萬港元)之使用權資產及賬面值約22.4百萬港元(二零一九年三月三十一日：無)之投資物業已就約27.2百萬港元的銀行貸款抵押予一間位於中國的銀行作為擔保。

認購事項所得款項用途

於二零一五年七月一日，本集團與瑞典公司Suncool AB訂立認購協議(「Suncool認購事項」)，以認購價每股2.10港元向Suncool AB配發及發行6,000,000股本公司之新股份，及向Suncool AB授予本公司認股權證，以按行使價每股認股權證股份2.50港元認購合共24,000,000股本公司之新股份。本集團亦分別與六名獨立投資者簽訂認購協議(「投資者認購事項」，連同Suncool認購事項統稱為「認購事項」)，以認購價每股2.10港元向六名獨立投資者配發及發行合共36,000,000股本公司之新股份。於二零一五年十一月二日，本集團完成合共36,000,000股股份的認購事項，總所得款項總額約為75.6百萬港元，而扣除本公司應付之相關開支後，所得款項淨額(即總所得款項總額扣除相關開支，「所得款項淨額」)約為74.7百萬港元。有關認購事項之詳情，請參閱本公司日期為二零一五年七月五日之公告及日期為二零一五年八月十三日之通函。

誠如日期為二零一六年九月十二日之該等公告所披露，本集團獲知會，余姚廠房之興建工程有所延誤，故此本集團太陽能業務之發展亦告延長。因此，本集團認為，由於延遲佔用余姚廠房，故預付開支(包括廠房租金、租賃物業裝修及其他相關一般營運開支)並不如預期般重大。故此，所得款項用途有所變動，而部分擬用作發展太陽能業務的所得款項約10百萬港元已獲分配作本集團一般營運資金。

於該等情況下，所得款項淨額之原定金額分配、經修訂所得款項淨額之金額分配以及於二零一九年九月三十日動用之所得款項淨額之詳情如下：

所得款項淨額之 擬定用途	原定所得 款項淨額 的計劃用途 (概約) 百萬港元	經修訂所得 款項淨額的 計劃用途 (概約) 百萬港元	截至	於二零一九年
			二零一九年 九月三十日 所得款項淨額 的實際用途 (概約) 百萬港元	於二零一九年 九月三十日 未動用所得 款項淨額結餘 (概約) 百萬港元
償還股東貸款	7.6	7.6	7.6	-
發展太陽能業務	50.0	40.0	40.0 ^(附註1)	-
一般營運資金	17.1	27.1	27.1 ^(附註2)	-
	74.7	74.7	74.7	-

附註1：於二零一九年九月三十日，約40.0百萬港元已用於發展太陽能業務，包括約21.0百萬港元用作收購余姚廠房及有關個別地塊、約1.3百萬港元用於購置其他固定資產，包括機械、設備及工具、約5.3百萬港元用於員工培訓成本及支付予Suncool AB的技術知識傳授及支援服務費用、約1.8百萬港元用於研發活動，以及約10.6百萬港元用於太陽能業務之一般營運資金，包括員工成本4.5百萬港元。有關所得款項已按預期使用。

附註2：於二零一九年九月三十日，約27.1百萬港元已用於本集團現有業務之一般營運資金，包括用於員工成本、辦公室租金、法律及專業費用以及其他經常性營運開支。有關所得款項已按預期使用。

資本承擔及或然負債

於二零一九年九月三十日，本集團並無任何資本承擔(二零一九年三月三十一日：無)。

於二零一九年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零一九年三月三十一日：無)。

僱員及薪酬政策

於二零一九年九月三十日，本集團共有約87名僱員(二零一九年三月三十一日：74名)。本集團之薪酬政策乃根據各僱員表現及工作經驗以及當時市場水平制定，每年進行定期審核。僱員薪金維持於具競爭力水平，並會參考本集團及個別僱員之表現而派發花紅。

本集團亦在必要時向僱員提供內部培訓及其他員工福利，包括購股權計劃，以及為其香港僱員向法定強制性公積金計劃供款及為其中國僱員向法定中央退休金計劃供款。

此外，本公司之薪酬委員會將參考可比公司支付的薪資、董事及本集團高級管理層投入的時間與承擔的責任審核董事及本集團高級管理層的薪酬待遇，並就此向董事會提出建議。

外匯波動及對沖

本集團附屬公司主要於中國經營業務，而本集團附屬公司之買賣主要以人民幣及美元(「美元」)計值。本集團之現金及銀行存款以港元、人民幣及美元計值。港元兌人民幣或美元的任何重大匯率波動可能對本集團造成財務影響。本集團將密切監察人民幣匯率之波動情況，董事認為本集團目前所面臨之外幣匯率波動風險維持在極低水平。

於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日，並無指定用作對沖會計關係之遠期外幣合約。

重大投資、重要收購及出售附屬公司及聯屬公司

誠如本報告所披露，本集團於本期間概無任何重大投資、重要收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

重大投資或資本資產之未來計劃

除本報告披露者外，本集團並無重大投資及資本資產之其他計劃。

報告期後事項

於二零一九年十月十七日，承授人行使合共480,000份購股權，可認購最多合共480,000股本公司之普通股。

除上文披露者外，於本期間後直至本報告日期，董事會並不知悉任何與本集團業務或財務表現相關的重大事件。

股息

董事會議決不建議派發截至二零一九年九月三十日止六個月之中期股息(二零一八年：無)。

企業管治及其他資料

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一九年九月三十日，董事及彼等之聯繫人於本公司及其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例第XV部（「證券及期貨條例」）的普通股（「股份」）、相關股份及債券擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文當作或視作擁有之權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指的登記冊內之權益及淡倉；或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

好倉

每股面值0.01港元之普通股

董事姓名	身份	所持股份數目	相關股份數目	佔已發行股份	
				權益總額	總額的概約百分比
胡楊俊先生	受控法團權益及個人權益	207,454,000 ⁽¹⁾	330,000 ⁽²⁾	207,784,000	61.45%
吳浩先生	個人權益	2,736,000	3,300,000 ⁽²⁾	6,036,000	1.78%
陳永源先生	個人權益	-	3,300,000 ⁽²⁾	3,300,000	0.98%
李維祺先生	個人權益	2,736,000	330,000 ⁽²⁾	3,066,000	0.91%
胡志強先生	個人權益	-	330,000 ⁽²⁾	330,000	0.1%
靳慶軍先生	個人權益	-	330,000 ⁽²⁾	330,000	0.1%

附註：

- (1) 胡楊俊先生擁有2,736,000股股份之直接權益以及根據證券及期貨條例第XV部之定義，於胡楊俊先生擁有50%權益之公司豐源資本有限公司（「豐源」）持有之204,718,000股股份中被視為擁有權益。
- (2) 該等權益指根據購股權計劃向董事授出購股權所涉及之本公司相關股份權益。

除上文所披露者外及據董事所知，於二零一九年九月三十日，並無董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份或債券擁有或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文當作或視作擁有之任何權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條登記於該條所指的登記冊內之任何其他權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉。

董事收購股份或債券之權利

除於本報告披露者外，於截至二零一九年九月三十日止六個月之任何時間內，並無本公司或其控股公司、或其任何附屬公司或其同系附屬公司為任何安排之訂約方，而致使本公司董事(包括彼等配偶及未滿18歲子女)於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份或債券持有任何權益或淡倉。

主要股東

於二零一九年九月三十日，據任何董事或本公司行政總裁所知，以下人士(董事或本公司行政總裁除外)於本公司股份或相關股份擁有或視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內之權益或淡倉：

好倉

每股面值0.01港元之普通股

股東名稱	身份	所持股份數目	相關股份數目	佔已發行股份	
				權益總額	總額的概約百分比
豐源	實益權益	204,718,000 ⁽¹⁾	-	204,718,000	60.54%
胡楊俊先生	受控法團權益及個人權益	207,454,000 ⁽²⁾	330,000 ⁽³⁾	207,784,000	61.45%
胡翼時先生	受控法團權益及個人權益	207,454,000 ⁽⁴⁾	-	207,454,000	61.35%
章琦女士	配偶權益	207,454,000 ⁽⁵⁾	330,000 ⁽⁵⁾	207,784,000	61.45%
林敏女士	配偶權益	207,454,000 ⁽⁶⁾	-	207,454,000	61.35%

附註：

- (1) 豐源全部已發行股本之50%權益由胡楊俊先生擁有，而另外50%權益則由胡翼時先生擁有。根據證券及期貨條例，胡楊俊先生及胡翼時先生被視為於豐源所持之全部股份擁有權益。
- (2) 胡楊俊先生擁有2,736,000股股份之直接權益以及根據證券及期貨條例第XV部之定義，於胡楊俊先生擁有50%權益之公司豐源持有之204,718,000股股份中被視為擁有權益。
- (3) 本公司相關股份權益為根據購股權計劃向胡楊俊先生授出的購股權。

- (4) 胡翼時先生擁有2,736,000股股份之直接權益以及根據證券及期貨條例第XV部之定義，於胡翼時先生擁有50%權益之公司豐源持有之204,718,000股股份中被視為擁有權益。
- (5) 章琦女士為胡楊俊先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於胡楊俊先生所擁有的權益中擁有相同股份及相關股份數目的權益。
- (6) 林敏女士為胡翼時先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於胡翼時先生所擁有的權益中擁有相同股份及相關股份數目的權益。

除上文所披露者外，於二零一九年九月三十日，據任何董事或本公司行政總裁所知，並無其他人士(董事或本公司行政總裁除外)於本公司股份或相關股份擁有或視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉、或須記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內之權益或淡倉。

購股權計劃

本公司在本公司於二零一六年九月九日舉行之股東週年大會上採納購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃旨在促使本集團及／或任何本集團持有任何股權之實體(如適用)挽留及招聘優秀人才，以及吸引對本集團或該等被投資實體具有價值及為本公司未來業務發展帶來裨益之資源。

購股權計劃的參與者包括本集團之任何僱員(不論是否為全職或兼職，包括任何執行董事)、職員(包括任何非執行董事及獨立非執行董事)及主要股東、顧問、代理、諮詢師、客戶、業務夥伴、合營公司夥伴、策略夥伴、業主或租戶、或任何貨品或服務供應商或提供者、任何成員或任何投資實體、或全權信託(其一位或以上受益人為上述任何類別之人士)之任何受託人、或董事會全權酌情認為對本集團已作出或將作出貢獻之任何其他人士。

本公司根據購股權計劃可授出而尚未行使之購股權涉及之股份數目上限，連同根據本公司任何其他購股權計劃可授出而尚未行使之購股權涉及之股份數目上限，不得超過本公司不時已發行股本之30%。根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之所有購股權獲行使時可予發行之股份數目上限，合共不得超過於購股權計劃批准日之已發行股份的10%。此10%之上限可隨時由本公司股東批准更新，惟「更新」限額後根據本公司所有計劃將予授出的所有購股權獲行使後可予發行的股份總數不得超過批准限額當日的已發行股份的10%。

因於任何十二個月期間行使根據購股權計劃及本公司所採納任何其他購股權計劃(如有)授予各參與者之購股權(包括已行使及尚未行使購股權)而已發行及將予發行之本公司股份數目上限不得超過本公司已發行股份的1%，惟獲得本公司股東批准者除外。倘向主要股東、獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人(包括以主要股東或獨立非執行董事為受益人之全權信託或本公司任何主要股東或獨立非執行董事實益擁有之公司)授出任何購股權，而導致於截至授出日期(包括該日)止任何十二個月期間因行使該人士已獲授及將獲授之所有購股權而已發行及將予發行之本公司股份：

- (i) 合共佔本公司已發行股份總數超過0.1%；及
- (ii) 根據聯交所刊發之每日報價表所示本公司股份於授出日期之收市價計算之總值超過5百萬港元，

則授出購股權須獲非承授人、其聯繫人或本公司一名核心關連人士(定義見上市規則)之本公司股東事先批准。

已授出購股權須自要約日期起計28日內於支付10港元作為授出代價時接納。在授出購股權的條款及條件之規限下，購股權可自購股權授出日期起至授出日期滿十週年當日止任何時間行使。

行使價由董事會釐定，並將不會低於以下之最高者：(i)本公司股份於授出日期的收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份面值。購股權計劃之有效期為10年，並將於二零二六年九月八日屆滿。

根據於二零一九年九月五日之股東週年大會上通過之決議案，根據購股權計劃授出購股權之限額已更新至最多33,815,400股股份，按338,154,000股已發行股份計算相當於股東週年大會日期已發行股份之10% (不包括先前根據購股權計劃已授出、未行使、已註銷、已失效或已行使之購股權) (「經更新計劃限額」)；及董事獲授權可全權酌情根據購股權計劃授出可認購股份之購股權，以經更新計劃限額為上限；根據行使該等根據購股權計劃授出之購股權而配發、發行及處理股份，以經更新計劃限額為上限；及為或就執行購股權計劃(以經更新計劃限額為上限)採取該等行動及簽署該等文件。

於截至二零一九年九月三十日止六個月，本公司向本公司一名顧問授出480,000份購股權，每份購股權行使價為0.94港元。於二零一九年九月三十日，根據購股權計劃已授出惟仍未行使之購股權涉及之股份數目為38,900,000股(二零一九年三月三十一日：38,420,000股)，佔本公司於該日之已發行股份11.50%(二零一九年三月三十一日：11.36%)，進一步詳情於簡明綜合財務報表附註16披露。

下表載列於本期間授出、行使或註銷/失效之購股權之變動以及於二零一九年九月三十日尚未行使之購股權之詳情：

合資格 參與者類別	購股權數目				於 二零一九年 九月三十日	授出日期 ⁽¹⁾	行使期(包括首尾兩日)	每股 行使價
	於 二零一九年 四月一日	本期間 已授出	本期間 已行使	本期間 已註銷/ 失效				
董事								
胡揚俊先生	330,000	-	-	-	330,000	二零一八年十月十九日	二零一九年一月一日至二零二八年十月十八日	0.636 ⁽²⁾
吳浩先生	3,300,000	-	-	-	3,300,000	二零一八年十月十九日	二零一九年一月一日至二零二八年十月十八日	0.636 ⁽²⁾
陳永源先生	3,300,000	-	-	-	3,300,000	二零一八年十月十九日	二零一九年一月一日至二零二八年十月十八日	0.636 ⁽²⁾
李維祺先生	330,000	-	-	-	330,000	二零一八年十月十九日	二零一九年一月一日至二零二八年十月十八日	0.636 ⁽²⁾
胡志強先生	330,000	-	-	-	330,000	二零一八年十月十九日	二零一九年一月一日至二零二八年十月十八日	0.636 ⁽²⁾
靳慶軍先生	330,000	-	-	-	330,000	二零一八年十月十九日	二零一九年一月一日至二零二八年十月十八日	0.636 ⁽²⁾
	7,920,000	-	-	-	7,920,000			
僱員								
合共	2,800,000	-	-	-	2,800,000	二零一八年三月九日	二零一九年七月一日至二零二八年三月八日	1.148 ⁽²⁾
	22,600,000	-	-	-	22,600,000	二零一八年十月十九日	二零一八年一月一日至二零二八年十月十八日	0.636 ⁽²⁾
	25,400,000	-	-	-	25,400,000			
顧問								
合共	300,000	-	-	-	300,000	二零一八年三月九日	二零一九年一月一日至二零二八年三月八日	1.148 ⁽²⁾
	2,800,000	-	-	-	2,800,000	二零一八年三月九日	二零一九年七月一日至二零二八年三月八日	1.148 ⁽²⁾
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	二零一八年十月十九日	二零一八年一月一日至二零二八年十月十八日	0.636 ⁽²⁾
	-	480,000	-	-	480,000	二零一九年七月十五日	二零一九年七月十五日至二零二九年七月十四日	0.94 ⁽³⁾
	5,100,000	480,000	-	-	5,580,000			
全部類別總數	38,420,000	480,000	-	-	38,900,000			

企業管治及其他資料(續)

附註：

- (1) 購股權之歸屬期為授出日期起至行使期開始。
- (2) 本公司股份之加權平均收市價於緊接購股權授出日期之前為每股1.148港元。本公司股份之收市價於緊接購股權授出日期之前為每股1.14港元。
- (3) 本公司股份之加權平均收市價於緊接購股權授出日期之前為每股0.636港元。本公司股份之收市價於緊接購股權授出日期之前為每股0.610港元。
- (4) 本公司股份之加權平均收市價於緊接購股權授出日期之前為每股0.936港元。本公司股份之收市價於緊接購股權授出日期之前為每股0.94港元。

企業管治常規

本公司董事會及管理層致力制訂良好企業管治常規及程序。本公司之企業管治原則著重有效之內部監控、董事會之問責性及透明度，並以符合本公司及其股東最佳利益之方式執行。

因此，本公司已採納上市規則附錄14所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)之守則條文。

本公司於截至二零一九年九月三十日止六個月一直應用有關原則，並遵守企業管治守則所載之所有適用守則條文，惟如下文所述偏離守則條文第A.6.7及第E.1.2條除外。

守則條文第A.6.7條

根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及非執行董事應出席股東大會，並以公正態度瞭解本公司股東之見解。獨立非執行董事孫瞳女士因病而未能出席股東週年大會。非執行董事李維棋先生及獨立非執行董事靳慶軍先生則因其其他工作承擔而未能出席股東週年大會。

守則條文第E.1.2條

根據守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會。由於董事會主席吳浩先生必須處理其他緊急業務，故此吳先生未有出席股東週年大會。本公司執行董事兼行政總裁陳永源先生擔任該大會之主席，以確保與股東在會上保持有效溝通。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為本身就董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於截至二零一九年九月三十日止六個月一直遵守標準守則所載之規定標準。

董事資料變動

本公司經作出具體查詢後由董事確認，於截至二零一九年九月三十日止六個月及直至本報告日期，概無根據上市規則第13.51(B)(1)條須予披露的董事資料變動。

購買、出售或贖回本公司上市股份

截至二零一九年九月三十日止六個月內，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市股份。

審核委員會及獨立外聘核數師之審閱

本公司已成立本公司之審核委員會(「審核委員會」)，並根據上市規則附錄14所載守則之守則條文制訂書面職權範圍。於本報告日期，審核委員會包括三名獨立非執行董事。審核委員會已審閱本集團所採納的會計準則及慣例，並與管理層討論有關內部監控及財務報告之事宜，包括審閱截至二零一九年九月三十日止六個月未經審核之中期業績。本集團之外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行已獲委任，以審閱中期財務資料。根據彼等之審閱，彼等並不知悉於截至二零一九年九月三十日止六個月之中期財務資料須作出任何重大修改。

足夠公眾持股量

基於本公司公開可得的資料，就董事所知，於本報告日期，本公司已維持上市規則所規定之公眾持股量百分比。

主席兼執行董事

吳浩

香港，二零一九年十一月二十七日

簡明綜合財務報表審閱報告

致中發展控股有限公司董事會

(前英文名稱為「ZHONG FA ZHAN HOLDINGS LIMITED」)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

緒言

吾等已審閱載於第20至第50頁中發展控股有限公司(前英文名稱為「ZHONG FA ZHAN HOLDINGS LIMITED」,「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的簡明綜合財務報表,包括於二零一九年九月三十日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表,以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就中期財務資料編製的報告須符合上述規則的有關條文及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製和呈報該等簡明綜合財務報表。吾等之責任為根據吾等之審閱工作,對該等簡明綜合財務報表作出結論,並按協定之委聘條款僅向董事會整體報告吾等之結論,除此以外,本報告不可作其他用途。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱工作。該等簡明綜合財務報表審閱工作主要包括向負責財務和會計事務的人員作出查詢,及進行分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行審核的範圍,故吾等不能保證吾等將知悉在審計中可能發現的所有重大事項。因此,吾等不會發表審核意見。

結論

基於吾等之審閱工作,吾等並無發現有任何事項導致吾等相信該等簡明綜合財務報表在各重大方面未有按照香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一九年十一月二十七日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
收益	3	66,364	35,613
銷售成本		(63,137)	(34,154)
毛利		3,227	1,459
其他收入		1,025	485
其他收益及虧損淨額		(243)	634
銷售及分銷成本		(3,964)	(468)
行政開支		(13,090)	(9,639)
其他開支		(1,938)	–
就應收賬款確認之減值虧損		–	(561)
以權益結算以股份為基礎付款	16	(845)	(4,601)
財務成本	5	(3,177)	(357)
除稅前虧損		(19,005)	(13,048)
所得稅抵免	6	1,595	–
期間虧損	7	(17,410)	(13,048)
期間其他全面收益(開支)			
不會重新分類至損益的項目：			
換算至呈列貨幣所產生之匯兌差額		(1,117)	(2,621)
重估物業之公平值收益		6,469	–
與重估物業之公平值收益有關的 遞延稅項		(1,617)	–
		3,735	(2,621)
期間全面開支總額		(13,675)	(15,669)

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
以下人士應佔期間虧損：			
— 本公司擁有人		(14,707)	(12,783)
— 非控股權益		(2,703)	(265)
		(17,410)	(13,048)
以下人士應佔全面開支總額：			
— 本公司擁有人		(10,741)	(15,413)
— 非控股權益		(2,934)	(256)
		(13,675)	(15,669)
每股虧損	8		
基本(港仙)		(4.35)	(3.87)

簡明綜合 財務狀況表

於二零一九年九月三十日

	附註	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	22,383	–
物業、廠房及設備	10	45,616	65,009
使用權資產		12,422	–
預付租賃款項		–	10,846
租賃按金		–	237
		80,421	76,092
流動資產			
存貨		1,572	2,267
應收賬款	11	28,417	24,729
其他應收款項、按金及預付款項	11	25,669	11,058
合約資產		2,750	3,704
預付租賃款項		–	245
銀行結餘及現金		48,284	65,467
		106,692	107,470
流動負債			
應付賬款	12	14,966	8,311
其他應付款項及應計費用	12	5,975	39,316
來自一名控股股東及一名股東貸款	14	20,399	–
合約負債		3,995	1,120
租賃負債		1,672	–
所得稅負債		–	177
		47,007	48,924
流動資產淨值		59,685	58,546
資產總值減流動負債		140,106	134,638

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一九年九月三十日

	附註	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
銀行借款	13	27,228	—
租賃負債		2,051	—
來自一名控股股東貸款	14	95,110	106,729
遞延稅項負債		62	26
		124,451	106,755
資產淨值			
		15,655	27,883
資本及儲備			
股本	15	3,382	3,382
儲備		13,164	22,458
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益		16,546	25,840
		(891)	2,043
		15,655	27,883

簡明綜合 權益變動表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	股本	股份溢價	購股權 儲備	認股權證 儲備	股東注資	物業重新 估值儲備	匯兌儲備	累計虧損	總額	非控股權益	總額
	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
於二零一九年四月一日(經審核)	3,382	165,365	12,590	-	10,468	-	5,886	(171,851)	25,840	2,043	27,883
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(14,707)	(14,707)	(2,703)	(17,410)
期內其他全面收益(開支)	-	-	-	-	-	4,852	(886)	-	3,966	(231)	3,735
期內全面收益(開支)總額	-	-	-	-	-	4,852	(886)	(14,707)	(10,741)	(2,934)	(13,675)
視作控股股東注資(附註14)	-	-	-	-	602	-	-	-	602	-	602
確認以權益結算以股份為基礎付款	-	-	845	-	-	-	-	-	845	-	845
於二零一九年九月三十日 (未經審核)	3,382	165,365	13,435	-	11,070	4,852	5,000	(186,558)	16,546	(891)	15,655
於二零一八年四月一日(經審核)	3,301	151,578	820	23,111	-	-	7,759	(159,638)	26,931	-	26,931
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(12,783)	(12,783)	(265)	(13,048)
期內其他全面(開支)收入	-	-	-	-	-	-	(2,630)	-	(2,630)	9	(2,621)
期內全面開支總額	-	-	-	-	-	-	(2,630)	(12,783)	(15,413)	(256)	(15,669)
視作控股股東注資	-	-	-	-	1,654	-	-	-	1,654	-	1,654
確認以權益結算以股份為基礎付款	-	-	4,601	-	-	-	-	-	4,601	-	4,601
認股權證失效	-	-	-	(23,111)	-	-	-	23,111	-	-	-
沒收購股權	-	-	(281)	-	-	-	-	281	-	-	-
於二零一八年九月三十日 (未經審核)	3,301	151,578	5,140	-	1,654	-	5,129	(149,029)	17,773	(256)	17,517

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

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
除稅前虧損	(19,005)	(13,048)
經作出以下調整：		
折舊	2,013	1,069
以權益結算以股份為基礎付款	845	4,601
利息收入	(425)	(483)
財務成本	3,177	357
就應收賬款確認之減值虧損	-	561
營運資金變動前的經營現金流量	(13,395)	(6,943)
其他營運資金項目	7,296	(9,273)
經營活動所用現金淨額	(6,099)	(16,216)
投資活動(所耗)所得現金淨額		
已收利息	425	483
購買物業、廠房及設備	(296)	(194)
償還應付土地及樓宇代價	(32,753)	-
投資項目已付按金	(8,580)	-
購買物業、廠房及設備之已付按金	-	(11,912)
提取結構性存款	-	20,251
	(41,204)	8,628
融資活動所產生現金淨額		
籌集新銀行借款	27,716	-
償還租賃款項	(825)	-
一名控股股東及一名股東的墊款	10,715	16,912
向一名控股股東還款	(3,923)	(11,912)
已付利息	(604)	-
	33,079	5,000
現金及現金等值項目減少淨額	(14,224)	(2,588)
期初現金及現金等值項目	65,467	58,211
匯率變動之影響	(2,959)	(5,036)
期末現金及現金等值項目	48,284	50,587

簡明綜合 財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號(「香港會計準則第34號」)「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，以重估金額計量之若干物業除外。

除如下文所述於本中期適用於本集團之新採納會計政策及應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)導致之會計政策變動外，於編製截至二零一九年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法，與編製本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。

使用公平值模型計量之投資物業

投資物業指持作賺取租金之物業。投資物業初始按成本計量，包括任何直接應佔開支。初始確認後，投資物業乃按其公平值計量，經調整以排除任何預付或應計經營租賃收入。投資物業之公平值變動產生的收益或虧損於產生時計入期間損益。

物業、廠房及設備

自擁有人佔用物業轉撥至按公平值列賬的投資物業

倘物業、廠房及設備項目由於用途變動(按擁有人終止佔用所證明)而成為投資物業，該項目於轉撥日期的賬面值與公平值之間的任何差額(包括有關使用權資產)於其他全面收益內確認，並於物業重估儲備內累計。其後當該資產出售或停用時，有關重估儲備將會直接轉撥至累計虧損。

稅項

為計量使用公平值模型計量的投資物業遞延稅項，除非推翻有關假設，否則假設有關於物業的賬面值可透過銷售全數收回。當投資物業可折舊及於目的為隨時間推移而非通過銷售消耗投資物業的絕大部分經濟利益的商業模式下持有，則推翻假設。

截至二零一九年九月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

研發開支

研究活動產生的開支於產生期間確認為開支。

應用新訂香港財務報告準則及其修訂及詮釋

於本中期期間，本集團為編製本集團簡明綜合財務報表而首次應用由香港會計師公會頒佈於二零一九年四月一日或其後開始之年度期間必須生效之以下新訂香港財務報告準則及其修訂及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃
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因素
香港財務報告準則第9號之修訂	負補償的預付特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進

除以下所述者，於本期間應用新訂香港財務報告準則及其修訂及詮釋對本集團本期間及以往期間的財務狀況及表現及／或載列於該等簡明綜合財務報表的披露概無任何重大影響。

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動

本集團已於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號導致會計政策之主要變動

本集團已根據香港財務報告準則第16號之過渡條文應用以下會計政策。

租賃之定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用之權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就首次應用當日或之後訂立或修訂之合約而言，本集團會於開始或修訂日期根據香港財務報告準則第16號項下之定義評估合約是否為租賃或包含租賃。有關合約將不會被重新評估，除非合約中的條款與條件隨後被改動。

截至二零一九年九月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號導致會計政策之主要變動(續)

作為承租人

分配代價至合約組成部分

就含有租賃成分以及一項或多項額外租賃或非租賃成分的合約而言，本集團將合約代價分配至各租賃組成部分，基準是租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的總獨立價格。

短期租賃

本集團對多項由開始日期起計租期在12個月或以下且不包含購買選擇權之租賃應用短期租賃確認豁免。短期租賃之租賃款項於租期按直線基準確認為開支。

使用權資產

除短期租賃外，本集團於租賃開始之日(即相關資產可供使用之日)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債首次計量之金額；及
- 於開始日期或之前所作出的任何租賃款項減任何已收租賃獎勵。

就本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權之使用權資產而言，有關使用權資產自開始日期起至使用年期結束期間計提折舊。於其他情況下，使用權資產按直線基準於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團於簡明綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為單獨項目。

截至二零一九年九月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號導致會計政策之主要變動(續)

作為承租人(續)

可退回租賃按金

已支付可退回租賃按金乃根據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」)入賬，初始按公平值計量。初始確認時對公平值作出之調整被視為額外租賃款項且計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃款項現值確認及計量租賃負債。於計算租賃款項現值時，倘租賃中隱含的利率難以釐定，則本集團使用於租賃開始日期的增量借款利率計算。

本集團租賃款項包括固定付款(包括實質性的固定付款)減任何應收租賃獎勵。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃款項作出調整。

租賃的修改

倘：

- 該修改加入使用一項或多項相關資產的權利，從而擴大租賃範圍；及
- 租賃代價按範圍擴大對應的單獨價格成比例增加，並對該單獨價格作出任何適當調整以反映個別合約的具體情況，

則本集團將租賃的修改入賬列作單項租賃。

就並未入賬列作單項租賃的租賃修改而言，本集團基於使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項的經修改租期，重新計量租賃負債。

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號導致會計政策之主要變動(續)

作為承租人(續)

稅項

就本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易之遞延稅項計量而言，本集團會首先確定扣稅是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就扣稅歸屬於租賃負債的租賃交易而言，本集團將香港會計準則第12號「所得稅」規定分別應用於使用權資產及租賃負債。由於應用初始確認豁免，與使用權資產及租賃負債有關的暫時性差額不會於初始確認時及租賃期內確認。

作為出租人

可退回租賃按金

已收可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初始按公平值計量。初始確認時之公平值調整被視為承租人之額外租賃款項。

租賃的修改

自修改生效日期起計，本集團將經營租賃的修改入賬列作新租賃，並將任何與原租賃相關的預付或應計租賃款項視為新租賃之租賃款項的一部分。

截至二零一九年九月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號之過渡及所產生之影響概要

租賃之定義

本集團已選擇以可行權宜方法將香港財務報告準則第16號應用於過往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)一詮釋第4號「釐訂一項安排是否包括租賃」識別為租賃的合約，且不會將該等準則應用於過往未有被識別為包含租賃的合約。因此，本集團並無重新評估於首次應用當日前已存在的合約。

就於二零一九年四月一日或之後訂立或修訂之合約而言，本集團於評估合約是否包含一項租賃時根據香港財務報告準則第16號所載之規定應用租賃之定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，而累計影響於首次應用日期二零一九年四月一日確認。於首次應用日期之任何差額(倘有)均會於期初累計虧損中確認，惟並無對比較資料進行重列。

於過渡期間應用香港財務報告準則第16號經修訂之追溯法時，本集團按逐項租賃基準及各有關租賃合約對先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 選擇不就租期於首次應用之日起計12個月內結束之租賃確認使用權資產及租賃負債；及
- ii. 對包含處於相近經濟環境中類別類近且餘下租期相若之相關資產的租賃組合應用單一貼現率。

於過渡時，本集團已於應用香港財務報告準則第16號後作出以下調整：

本集團於二零一九年四月一日通過應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡按相等於相關租賃負債的金額確認使用權資產4,783,000港元。

截至二零一九年九月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號之過渡及所產生之影響概要(續)

作為承租人(續)

於確認先前分類為經營租賃之租賃的租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體之增量借款利率。相關集團實體應用的加權平均增量借款利率介乎3.50%至4.75%。

	於二零一九年 四月一日 千港元
於二零一九年三月三十一日已披露的經營租賃承擔	5,594
減：於首次應用香港財務報告準則第16號日期 使用相關增量借款利率的貼現影響	(338)
減：確認豁免 — 短期租賃	(473)
於二零一九年四月一日的租賃負債	4,783
分析如下：	
流動	1,827
非流動	2,956
	4,783

截至二零一九年九月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號之過渡及所產生之影響概要(續)

作為承租人(續)

於二零一九年四月一日之使用權資產的賬面值包括以下各項：

	使用權 資產 千港元
應用香港財務報告準則第16號時確認的經營租賃相關使用權資產	4,783
由預付租賃款項重新分類(附註)	11,091
	15,874
按類別：	
租賃土地	11,091
辦公處所	4,783
	15,874

附註： 中華人民共和國(「中國」)租賃土地的前期付款於二零一九年三月三十一日分類為預付租賃款項。首次應用香港財務報告準則第16號後，預付租賃款項的流動及非流動部分分別約為245,000港元及10,846,000港元，均重新分類至使用權資產。

於二零一九年四月一日並無對累計虧損作出任何調整。

本集團於二零一九年四月一日並未作為出租人持有任何租賃。因此，對二零一九年四月一日的簡明綜合財務狀況表並無影響。

截至二零一九年九月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號之過渡及所產生之影響概要(續)

於二零一九年四月一日之簡明綜合財務狀況表作出以下調整。概無呈列不受變動影響之項目。

	先前於 二零一九年 三月三十一日 呈報之賬面值 千港元	調整 千港元	於二零一九年 四月一日 香港財務報告 準則第16號 項下之賬面值 千港元
非流動負債			
使用權資產	–	15,874	15,874
預付租賃款項	10,846	(10,846)	–
流動資產			
預付租賃款項	245	(245)	–
非流動負債			
租賃負債	–	2,956	2,956
流動負債			
租賃負債	–	1,827	1,827

附註： 為呈報截至二零一九年九月三十日止六個月以間接方法得出的現金流量，現金流量已根據上文披露之二零一九年四月一日的期初財務狀況表計算。

截至二零一九年九月三十日止六個月

3. 收益

來自客戶合約的收益明細

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
銷售貨品的收益：		
珠寶產品	21,233	23,877
太陽能產品	43,561	11,736
	64,794	35,613
提供服務的收益：		
太陽能項目技術改進服務	1,570	-
總計	66,364	35,613

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
收益確認時間		
於某一時間點	64,794	35,613
一段時間內	1,570	-
	66,364	35,613

截至二零一九年九月三十日止六個月

3. 收益(續)

來自客戶合約之收益與分部資料所披露之款額對賬如下。

截至二零一九年九月三十日止六個月(未經審核)

	珠寶業務 千港元	太陽能業務 千港元	總計 千港元
銷售珠寶產品	21,233	–	21,233
銷售太陽能產品	–	43,561	43,561
就太陽能項目提供技術改進服務	–	1,570	1,570
	21,233	45,131	66,364

截至二零一八年九月三十日止六個月(未經審核)

	珠寶業務 千港元	太陽能業務 千港元	總計 千港元
銷售珠寶產品	23,877	–	23,877
銷售太陽能產品	–	11,736	11,736
	23,877	11,736	35,613

截至二零一九年九月三十日止六個月

4. 分部資料

分部收益及業績

按營運及可報告分部劃分之本集團收益及業績分析載列如下：

截至二零一九年九月三十日止六個月(未經審核)

	珠寶業務 千港元	太陽能業務 千港元	總計 千港元
收益	21,233	45,131	66,364
分部虧損	(229)	(12,515)	(12,744)
未分配企業收入			1,025
未分配企業開支			(4,697)
財務成本			(2,589)
除稅前虧損			(19,005)

截至二零一八年九月三十日止六個月(未經審核)

	珠寶業務 千港元	太陽能業務 千港元	總計 千港元
收益	23,877	11,736	35,613
分部虧損	(4,539)	(4,869)	(9,408)
未分配企業收入			1,119
未分配企業開支			(4,402)
財務成本			(357)
除稅前虧損			(13,048)

上文報告之收益指外部客戶產生之收益。兩段期間均無任何分部間銷售。

截至二零一九年九月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

分部資產及負債

按營運及可報告分部劃分之本集團資產及負債分析載列如下：

	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
珠寶業務	4,355	525
太陽能業務	99,663	115,960
分部資產總值	104,018	116,485
銀行結餘及現金	48,284	65,467
其他未分配資產	34,811	1,610
綜合資產	187,113	183,562
珠寶業務	4,224	558
太陽能業務	50,258	47,698
分部負債總額	54,482	48,256
來自一名控股股東及一名股東貸款	115,509	106,729
其他未分配負債	1,467	694
綜合負債	171,458	155,679

為監察分部表現及於分部間分配資源：

- 所有資產已分配予可報告分部，但若干物業、廠房及設備、若干使用權資產、若干其他應收款項、按金及預付款項、投資物業以及銀行結餘及現金除外。
- 所有負債已分配予可報告分部，但若干其他應付款項及應計費用、若干租賃負債以及來自一名控股股東及一名股東之貸款除外。

截至二零一九年九月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

地區資料

本集團主要於中國、註冊國家及香港經營業務。

本集團收益主要來自位於中國及香港之外部客戶。

按客戶所在地點分析之本集團外部客戶收益載列如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
中國	21,223	20,423
香港	45,110	15,190
其他	31	-
	66,364	35,613

按資產地理位置之本集團非流動資產之資料載列如下：

	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
	中國	80,391
香港	30	26
	80,421	75,855

附註： 非流動資產不包括租賃按金。

截至二零一九年九月三十日止六個月

5. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
銀行借款利息	510	-
租賃負債利息	94	-
來自一名控股股東貸款之利息	2,573	357
	3,177	357

6. 所得稅抵免

簡明綜合損益及其他全面收益表之所得稅抵免指：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
遞延稅項	1,595	-
本期間所得稅抵免	1,595	-

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過《2018年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「條例草案」)，引入利得稅兩級制。條例草案於二零一八年三月二十八日經簽署成為法律，並於翌日刊憲。根據利得稅兩級制，合資格實體之首2,000,000港元溢利將按8.25%之稅率繳稅，超過2,000,000港元之溢利則將按16.5%之稅率繳稅。不符合利得稅兩級制資格之實體則繼續按16.5%之平稅率繳稅。兩段期間之香港利得稅均就估計應課稅溢利按16.5%計算。由於本集團於兩段期間均無任何產生自香港之應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%。由於本集團的中國附屬公司於兩個期間均無估計應課稅溢利，故並無就其作出中國企業所得稅撥備。

截至二零一九年九月三十日止六個月

7. 期間虧損

期間虧損已於扣除(計入)下列各項後達致：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
確認為開支之存貨成本	63,137	34,154
物業、廠房及設備折舊	1,076	1,069
使用權資產折舊	937	-
員工成本(包括董事酬金)	5,990	6,617
銀行存款之利息收入(已計入其他收入)	(425)	(404)
結構性存款之利息收入(已計入其他收入)	-	(79)
研發開支(已計入其他開支)	1,780	-
租賃收入(已計入其他收入)	(531)	-
外匯虧損(收益)淨額(已計入其他收益及虧損淨額)	265	(634)
投資物業的公平值變動(已計入其他收益及虧損淨額)	(22)	-

截至二零一九年九月三十日止六個月

8. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃基於下列數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
用作計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔本集團 之期間虧損	(14,707)	(12,783)
	千股	千股
用作計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	338,154	330,054

計算兩段期間之每股攤薄虧損概無假設購股權獲行使，原因為行使該等工具會導致每股虧損減少。

9. 股息

於中期期間內並無派付、宣派或擬派任何股息。本公司董事已決定將不會就本中期期間派付任何股息(二零一八年：無)。

截至二零一九年九月三十日止六個月

10. 使用權資產、物業、廠房及設備以及投資物業的變動

本集團租賃土地及樓宇的若干部分分類為使用權資產以及物業、廠房及設備，於租賃開始日期二零一九年五月三十一日重新分類至投資物業後由與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師艾華迪評估諮詢有限公司(「艾華迪」)重新估值。於二零一九年五月三十一日租賃的工廠部分公平值為人民幣20,170,000元(相當於約22,943,000港元)，並重新分類為投資物業。於二零一九年五月三十日由物業、廠房及設備以及使用權資產重新分類至投資物業的賬面值分別為人民幣12,952,000元(相當於約14,732,000港元)及人民幣1,531,000元(相當於約1,742,000港元)。由此導致的重新估值盈餘，即該工廠部分(包括相關使用權資產)的賬面值與公平值之差額4,852,000港元已計入物業重新估值儲備。

本集團於二零一九年九月三十日的投資物業公平值為人民幣20,190,000元(相當於約22,383,000港元)。

本集團於二零一九年五月三十一日及二零一九年九月三十日的投資物業公平值乃根據艾華迪所作的估值得出。艾華迪具有適當資歷，並擁有於相關地區對類似物業進行估值的經驗。本集團投資物業乃按市值基準估值，符合香港測量師學會發佈的《香港測量師學會估值準則(二零一七年版)》。公平值乃採用收入法釐定，即將現有租賃產生及/或現有市場可得的租金收入淨額連同租賃潛在復歸收入的適當撥備資本化，有關公平值已就按適當資本化率釐定市值而資本化。本集團管理層與艾華迪緊密合作，透過使用來自市場租金的復歸比率7.5%，制訂及釐定用於公平值計量的適當估值輸入數據。

11. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收賬款	28,417	24,729

本集團向其珠寶業務的客戶提供平均介乎30至120天之信貸期並向其太陽能業務的客戶提供介乎5至180天之信貸期。於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日，概無根據本集團之預期信貸虧損模式就應收賬款確認減值虧損，乃根據本集團就其珠寶業務及太陽能業務客戶之內部信貸評級而制訂。本集團並無就以上應收賬款而持有任何抵押物。直至此等簡明綜合財務報表獲批准刊發之日，應收賬款一直有持續償還。

截至二零一九年九月三十日止六個月

11. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項(續)

於報告期末按發票日期呈列之應收賬款賬齡分析如下：

	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
30天內	2,495	6,961
31至90天	9,930	17,449
91至180天	15,992	319
	28,417	24,729

於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日，本集團並無已逾期應收賬款。

其他應收款項、按金及預付款項

	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
其他應收款項	9,210	9,298
按金(附註)	10,503	407
預付款項	5,956	1,353
	25,669	11,058

附註： 包含於按金之金額8,580,000港元乃就投資項目向獨立第三方預付之可退還按金。

截至二零一九年九月三十日止六個月

12. 應付賬款及其他應付款項以及應計費用

於報告期末按發票日期呈列之應付賬款賬齡分析如下：

	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
30天內	2,636	7,784
31至90天	7,727	5
91至180天	2,605	522
超過180天	1,998	-
	14,966	8,311

採購貨品之平均信貸期為180天。

其他應付款項及應計費用

	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
其他應付款項	3,481	4,329
應付代價(附註)	-	33,641
應計開支	2,494	1,346
	5,975	39,316

附註： 於截至二零一九年九月三十日止六個月，收購地塊及工廠應付的代價33,641,000港元已悉數結清。有關收購地塊及工廠的詳情於本公司二零一九年年報內截至二零一九年三月三十一日止年度的綜合財務報表附註15(ii)披露。

截至二零一九年九月三十日止六個月

13. 銀行借貸

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團獲得新銀行借款人民幣25,000,000元(相當於27,228,000港元)。於二零一九年九月三十日，銀行借款按浮動年利率6.86%計息，並需於二零二九年六月支付。

本集團已向銀行抵押賬面值為65,311,000港元的若干物業作為銀行借款的抵押品。

14. 來自一名控股股東及一名股東貸款

	於 二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
來自一名控股股東及一名股東貸款		
– 流動負債	20,399	–
來自一名控股股東貸款		
– 非流動負債	95,110	106,729
	115,509	106,729

所有來自股東(包括一名控股股東)之貸款均為無抵押及免息。

於截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團自一名本公司股東獲得3,326,000港元的貸款，為免息及無固定還款期；並自一名控股股東獲得7,389,000港元的貸款，須自二零二一年四月起至二零二一年八月止分批償還。於初次確認來自控股股東之新貸款時，該筆貸款採用類似工具的現行市場利率貼現，並將貸款調整602,000港元計入本集團簡明綜合權益變動表「股東注資」項下的儲備。

於二零一九年九月三十日確認為流動負債的來自一名控股股東及一名股東貸款為20,399,000港元，為免息及無固定還款期。

借自一名控股股東的貸款95,110,000港元(二零一九年三月三十一日：106,729,000港元)確認為二零一九年九月三十日的非流動負債，須自提取日期起兩年內償還，第一筆於二零二零年十月償還，最後一筆於二零二一年九月償還(二零一九年三月三十一日：第一筆於二零二零年五月償還，最後一筆於二零二一年三月償還)。

截至二零一九年九月三十日止六個月

15. 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
每股面值0.01 港元之普通股		
法定：		
於二零一八年四月一日、二零一八年九月三十日、 二零一九年三月三十一日及二零一九年九月三十日	10,000,000	100,000
已發行及繳足：		
於二零一八年四月一日及二零一八年九月三十日	330,054	3,301
發行普通股(附註)	8,100	81
於二零一九年三月三十一日及二零一九年九月三十日	338,154	3,382

附註：於二零一九年二月一日，承授人以每股1.148港元的行使價行使8,100,000份購股權，本公司收取代價約9,298,000港元。

16. 購股權計劃

購股權計劃

本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，旨在表揚及肯定參與者對本公司作出之貢獻、激勵參與者提升表現及效率以為本集團締造利益、以及與對本集團發展作出有利貢獻之參與者維持或建立業務關係。

本集團可向為本集團業務作出寶貴貢獻之任何參與者根據彼等之表現及／或服務年期，或被視為屬本集團之寶貴資源之任何參與者根據彼等之工作經驗及行業知識，或預期將能夠為本集團之發展壯大、業務發展或增長作出貢獻之任何參與者根據彼等之業務連繫及網絡授出購股權。

購股權計劃自二零一六年九月九日起生效，由採納日期起有效期為十年，惟計劃被取消或修訂則除外。每位合資格參與者於接受所授出購股權時須向本公司支付10.00港元。

因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但有待行使之全部尚未行使購股權而可予發行之股份數目整體上限合計不得超過本公司不時已發行股份之30%。於任何12個月期間因行使各合資格參與者所獲授購股權而已發行及將予發行之股份總數不得超過本公司已發行股份總數之1%。倘若向合資格參與者再授出購股權將導致截至及包括再次授出當日止之12個月期間因行使向有關合資格參與者所授出及將授出之全部購股權而發行或將予發行之股份總數超過本公司已發行股份1%，則進一步授出必須獲股東於股東大會獨立批准，而有關合資格參與者及其聯繫人須放棄投票。

截至二零一九年九月三十日止六個月

16. 購股權計劃(續)

購股權計劃(續)

購股權行使價由本公司董事會之委員會釐定，惟不得低於下列各項之最高者：(a) 於授出日期香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)發出之每日報價表所示股份收市價；(b) 緊接授出日期前五個交易日聯交所發出之每日報價表所示股份之平均收市價；及(c) 股份面值。

於二零一八年三月九日，本公司向合資格僱員及顧問授出合共16,000,000份購股權，行使價為每股1.148港元。授出之購股權可於二零一八年七月一日至二零二八年三月八日行使，並於各行使期初分三批歸屬，其中(i) 3,200,000份購股權可於二零一八年七月一日至二零二八年三月八日予以行使；(ii) 6,400,000份購股權可於二零一九年一月一日至二零二八年三月八日予以行使；及(iii) 6,400,000份購股權可於二零一九年七月一日至二零二八年三月八日予以行使。

於二零一八年十月十九日，本公司向董事、合資格僱員及顧問授出合共32,520,000份購股權，行使價為每股0.636港元。授出之購股權已於二零一八年十二月三十一日悉數歸屬，並可於二零一九年一月一日至二零二八年十月十八日予以行使。

於二零一九年七月十五日，本公司向合資格顧問授出480,000份購股權，行使價為每股0.94港元。授出之購股權可於二零一九年七月十五日悉數歸屬，並可於二零一九年七月十五日至二零二九年七月十四日期間予以行使。

於二零一八年三月九日、二零一八年十月十九日及二零一九年七月十五日授出之購股權之公平值乃採用二項式模式計算。模式之輸入參數如下：

授出日期	二零一八年三月九日	二零一八年十月十九日	二零一九年七月十五日
股價	每股1.14港元	每股0.61港元	每股0.94港元
行使價	每股1.148港元	每股0.636港元	每股0.94港元
無風險利率	2.09%	2.47%	1.50%
預期股息收益率	0%	0%	0%
預期波幅	56.09%	51.88%	55.56%
到期日	二零二八年三月八日	二零二八年十月十八日	二零二九年七月十四日
距離到期時間	10年	10年	10年

預期波幅乃根據可比較公司於估值日的平均歷史波幅釐定。

下表披露本公司董事和僱員以及其他合資格參與者在此期間持有之購股權以及有關持有之變動的詳情。

截至二零一九年九月三十日止六個月

16. 購股權計劃(續)

購股權計劃

(a) 於二零一八年三月九日授出的購股權

承授人	授出日期	行使價 港元	行使期	購股權數目
				於二零一九年 四月一日及 二零一九年 九月三十日 尚未行使
僱員	二零一八年三月九日	1.148	二零一八年七月一日至二零二八年三月八日	2,800,000
顧問	二零一八年三月九日	1.148	二零一八年七月一日至二零二八年三月八日	3,100,000
				5,900,000
可於期初行使				300,000
可於期末行使				5,900,000
加權平均行使價				1.148港元

於二零一八年三月九日授出之購股權之估計公平值為9,133,000港元。

(b) 於二零一八年十月十九日授出的購股權

承授人	授出日期	行使價 港元	行使期	購股權數目
				於二零一九年 四月一日及 二零一九年 九月三十日 尚未行使
董事	二零一八年十月十九日	0.636	二零一九年一月一日至二零二八年十月十八日	7,920,000
僱員	二零一八年十月十九日	0.636	二零一九年一月一日至二零二八年十月十八日	22,600,000
顧問	二零一八年十月十九日	0.636	二零一九年一月一日至二零二八年十月十八日	2,000,000
				32,520,000
可於期初及期末行使				32,520,000
加權平均行使價				0.636港元

於二零一八年十月十九日授出之購股權之估計公平值為9,793,000港元。

截至二零一九年九月三十日止六個月

16. 購股權計劃(續)

購股權計劃(續)

(c) 於二零一九年七月十五日授出的購股權

承授人	授出日期	行使價 港元	行使期	購股權數目		
				於二零一九年 四月一日 尚未行使	於二零一九年 九月三十日 尚未行使	於期內授出
顧問	二零一九年七月十五日	0.94	二零一九年七月十五日至 二零二九年七月十四日	-	480,000	480,000
				-	480,000	480,000
可於期初行使						-
可於期末行使						480,000
加權平均行使價				不適用	0.94港元	0.94港元

於二零一九年七月十五日授出之購股權之估計公平值為220,000港元。

於截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團就該等購股權確認845,000港元的總開支(截至二零一八年九月三十日止六個月：4,601,000港元)。

17. 關聯方交易

本集團期內已訂立以下關聯方交易：

主要管理人員薪酬

本公司董事及其他主要管理人員期內酬金如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
短期僱員福利	1,044	1,995
離職後福利	60	63
	1,104	2,058

除上文及附註7及14分別披露外，截至二零一九年九月三十日止六個月，並無其他重大關聯方交易，以及於二零一九年九月三十日並無其他重大關聯方結餘。