

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，且表明不會就因本公佈全部或任何部份內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

INTERNATIONAL BUSINESS SETTLEMENT HOLDINGS LIMITED 國際商業結算控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00147)

截至二零一九年九月三十日止六個月之中期業績公佈

國際商業結算控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年九月三十日止六個月期間(「期內」或「報告期間」)之未經審核簡明綜合業績，連同比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

	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	3	280,550	798,205
銷售及服務成本		<u>(226,336)</u>	<u>(691,195)</u>
毛利		54,214	107,010
其他收入、收益及虧損	5	4,758	714
銷售費用		(3,589)	(1,087)
行政及其他費用		(39,323)	(39,542)
應收保理款項(減值)／減值虧損撥回		(23,634)	22
融資成本	6	<u>(6,159)</u>	<u>(11,712)</u>

	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
除稅前(虧損)/溢利		(13,733)	55,405
所得稅開支	7	<u>(26,014)</u>	<u>(39,598)</u>
期內(虧損)/溢利	8	<u>(39,747)</u>	<u>15,807</u>
期內其他全面收入			
可能於其後重新分類至損益之項目：			
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額		<u>(7,637)</u>	<u>(23,450)</u>
期內全面收入總額		<u><u>(47,384)</u></u>	<u><u>(7,643)</u></u>
應佔期內(虧損)/溢利：			
— 本公司擁有人		(41,459)	2,670
— 非控制權益		<u>1,712</u>	<u>13,137</u>
		<u><u>(39,747)</u></u>	<u><u>15,807</u></u>
應佔全面收入總額：			
— 本公司擁有人		(47,538)	(19,026)
— 非控制權益		<u>154</u>	<u>11,383</u>
		<u><u>(47,384)</u></u>	<u><u>(7,643)</u></u>
每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄(港仙)	10	<u><u>(0.20)</u></u>	<u><u>0.01</u></u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		189,905	199,872
無形資產	11	–	–
於聯營公司之權益		–	–
應收貸款	12	89,021	103,629
遞延稅項資產		32,069	40,884
按金	13	392,805	–
		703,800	344,385
流動資產			
待售物業		1,620,838	1,862,565
應收貿易賬項及其他應收賬項	14	148,914	115,529
應收保理款項	15	12,657	40,174
應收貸款	12	42,057	36,384
受限制銀行存款		3,964	6,479
銀行結存及現金		419,476	911,602
		2,247,906	2,972,733
流動負債			
應付貿易賬項及其他應付賬項	16	352,742	870,257
借款	17	531,837	569,943
應付非控制權益款項		55,846	59,511
應付最終控股公司款項		1,769	1,775
稅項負債		41,092	31,154
合約負債	18	876,014	646,202
租賃負債		4,296	–
		1,863,596	2,178,842

		二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
流動資產淨值		<u>384,310</u>	<u>793,891</u>
總資產減流動負債		<u>1,088,110</u>	<u>1,138,276</u>
非流動負債			
借款	17	33,567	35,974
租賃負債		<u>19</u>	<u>—</u>
		<u>33,586</u>	<u>35,974</u>
資產淨值		<u><u>1,054,524</u></u>	<u><u>1,102,302</u></u>
股本及儲備			
股本		20,319	20,319
儲備		<u>1,011,539</u>	<u>1,059,471</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>1,031,858</u>	<u>1,079,790</u>
非控制權益		<u>22,666</u>	<u>22,512</u>
權益總額		<u><u>1,054,524</u></u>	<u><u>1,102,302</u></u>

附註:

1. 編製基準

本簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會（「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」）及聯交所主板證券上市規則之適用披露條文而編製。

本簡明綜合中期財務報表乃根據二零一八／二零一九年綜合年度財務報表採納之相同會計政策編製，惟開始於二零一九年四月一日或之後期間首次生效的有關新準則或詮釋除外。此乃首份採用香港財務報告準則第16號租賃（「香港財務報告準則第16號」）之本集團財務報表。有關會計政策任何變動之詳情載於附註2。除採納香港財務報告準則第16號外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本簡明綜合中期財務報表並無任何重大影響。本集團並無提早採納任何已頒佈但於當前會計期間尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

編製符合香港會計準則第34號的本簡明綜合中期財務報表需運用會影響政策應用及年內迄今之資產及負債、收入及開支呈報金額的若干判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計有所差異。

除另有指明外，本簡明綜合中期財務報表乃以港元（「港元」）呈列。本簡明綜合中期財務報表載有簡明綜合財務報表及選定說明附註。該等附註包括對理解本集團自二零一八／二零一九年年度財務報表刊發以來財務狀況及績效變動而言屬重大的事件及交易的說明。本簡明綜合中期財務報表及附註並不包括根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製的整套財務報表所需的所有資料，並應與二零一八／二零一九年綜合年度財務報表一併閱讀。

2. 香港財務報告準則之變動

採納新訂或經修訂香港財務報告準則—自二零一九年四月一日起生效

香港會計師公會已頒佈多項於本集團當前會計期間首次生效之新訂或經修訂香港財務報告準則：

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	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號（修訂本）	提早還款特性及負補償
香港財務報告準則第4號（修訂本）	與香港財務報告準則第4號保險合約應用香港財務報告準則 第9號金融工具
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、削減或結算
香港會計準則第28號（修訂本）	聯營公司及合營企業之長期權益
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	香港財務報告準則第3號（修訂本）業務合併
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	香港財務報告準則第11號（修訂本）合營安排
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	香港會計準則第12號（修訂本）所得稅
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	香港財務報告準則第23號（修訂本）借款成本

採納香港財務報告準則第16號租賃之影響已於下文概述。其他自二零一九年四月一日起生效之新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策並無重大影響。

(i) 採納香港財務報告準則第16號之影響

香港財務報告準則第16號對租賃之會計處理作出重大變更，主要在於承租人會計處理方面。其取代香港會計準則第17號租賃（「香港會計準則第17號」）、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（準則詮釋委員會）— 詮釋第15號經營租賃— 優惠及香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之實際內容。從承租人角度來看，絕大部分租賃於簡明綜合財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，惟相關資產價值較低或被釐定為短期租賃之租賃等少數該原則之例外情況除外。從出租人角度來看，會計處理大致與香港會計準則第17號一致。有關香港財務報告準則第16號對租賃之新定義、對本集團會計政策之影響以及根據香港財務報告準則第16號本集團獲准採納之過渡方法之詳情，請參閱本附註第(ii)至(v)條。

本集團已採用累計影響法應用香港財務報告準則第16號並將首次應用香港財務報告準則第16號之全部累計影響確認為對於首次應用日期之累計虧損期初結餘的調整。二零一八年呈列之比較資料概無予以重列，並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文所准許之相關詮釋呈報。

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對截至二零一九年三月三十一日至截至二零一九年四月一日之簡明綜合財務狀況表的影響（增加／（減少））：

	使用權資產 千港元 (未經審核)	租賃負債 千港元 (未經審核)
於二零一九年四月一日之經調整結餘	6,030	6,424
添置	55	55
折舊	(2,118)	-
利息開支	-	268
支付款項	-	(2,420)
匯兌調整	(10)	(12)
	<u>3,957</u>	<u>4,315</u>
於二零一九年九月三十日	<u>3,957</u>	<u>4,315</u>

以下闡述於二零一九年三月三十一日應用香港會計準則第17號披露之經營租賃承擔與二零一九年四月一日於簡明綜合財務狀況表中確認首次應用日期之租賃負債之對賬情況：

	千港元
於二零一九年四月一日之加權平均增量借款利率	10%
於二零一九年三月三十一日披露之經營租賃承擔	9,140
減：確認豁免－短期租賃	(2,237)
減：未來利息開支	(479)
	<u>6,424</u>
於二零一九年四月一日確認之租賃負債	<u>6,424</u>
其中包括：	
流動租賃負債	4,363
非流動租賃負債	2,061
	<u>6,424</u>

(ii) 租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，租賃被定義為以代價換取於一段時間內使用一項資產（相關資產）之權利之合約或合約之一部分。當客戶於整個使用已識別資產期間同時：(a)有權藉使用該項已識別資產以獲取絕大部分經濟利益及(b)有權主導可識別資產的使用，則合約傳遞出於一段時間內對使用一項已識別資產之控制權。

就含有租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分之合約而言，承租人須以租賃組成部分之相對單獨價格及非租賃組成部分之總單獨價格為基礎將合約內之代價分配至各租賃組成部分，除非承租人採用可行權宜方法使承租人可按相關資產類別選擇不從租賃組成部分中分拆非租賃組成部分，而是將各租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分作為單一租賃組成部分入賬。

本集團已選擇不分拆非租賃組成部分，並就所有租賃將所有各租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分入賬列作單一租賃組成部分。

(iii) 作為承租人之會計處理

根據香港會計準則第17號，承租人須根據租賃資產擁有權附帶之風險及回報撥歸出租人或承租人之程度將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃被確定為經營租賃，則承租人於租賃期內將經營租賃項下之租賃款項確認為開支。租賃項下之資產不會於承租人之簡明綜合財務狀況表確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃（不論是經營租賃或融資租賃）均須於簡明綜合財務狀況表內資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號為實體提供會計政策選項，可選擇不將(i)屬短期租賃之租賃及／或(ii)相關資產屬低價值資產之租賃進行資本化。本集團選擇不就低價值資產（本集團已租賃複印機）以及於租賃開始當日租賃期少於12個月之租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關之租賃款項已於租賃期內以直線法支銷。

本集團於租賃開始之日確認使用權資產及租賃負債。

使用權資產

使用權資產應按成本確認，並將包括：(i)初步計量租賃負債之金額（見下文有關租賃負債入賬之會計政策）；(ii)於開始日期或之前支付之任何租賃款項減去任何已收租賃獎勵；(iii)承租人所產生之任何初始直接成本；及(iv)承租人拆分及移除相關資產以符合租賃條款及條件所規定情況時將產生之估計成本，除非該等成本為生產存貨而產生則另當別論。除符合投資物業之定義或本集團應用重估模式之物業、廠房及設備類別之使用權資產外，本集團採用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損的方式計量使用權，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

除上述使用權資產外，本集團亦已根據租約租賃若干物業，本集團判斷並釐定其為持作自用之樓宇外的獨立資產類別。因此，租約項下物業產生的使用權資產按折舊成本列賬。

租賃負債

租賃負債應按於租賃開始日期未支付之租賃款項之現值確認。租賃款項將採用租賃內含之利率貼現（倘該利率可直接釐定）。倘該利率無法直接釐定，則本集團應採用本集團之增量借款利率。

下列就相關資產於租賃期內的使用權而並非於租賃開始日期支付之款項被視為租賃款項：(i)固定付款減任何應收租賃獎勵；(ii)取決於某項指數或利率之可變租賃款項（初步按開始日期之指數或利率計量）；(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期應付之金額；(iv)倘承租人可合理確定將行使購買選擇權，則該選擇權之行使價；及(v)倘租賃期反映承租人將行使選擇權終止租賃，則終止租賃之罰款。

於開始日期後，承租人應通過下列方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債之利息；(ii)減少賬面值以反映已付租賃款項；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，如未來租賃款項因某項指數或利率變動而變更、租賃期變動、實質固定租賃款項變動或對購買相關資產之評估變更。

(iv) 作為出租人之會計處理

香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。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。

(v) 過渡

誠如上文所述，本集團已採用累計影響法應用香港財務報告準則第16號並將首次應用香港財務報告準則第16號之全部累計影響確認為對於首次應用日期（二零一九年四月一日）之累計虧損期初結餘之調整。二零一八年呈列的比較資料概無予以重列，並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文准許的相關詮釋呈報。

本集團已於二零一九年四月一日就先前應用香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃確認租賃負債，並按剩餘租賃款項採用於二零一九年四月一日之承租人增量借款利率貼現之現值計量該等租賃負債。

本集團已選擇於二零一九年四月一日就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃確認所有使用權資產，猶如香港財務報告準則第16號自開始日期起已經應用，惟採用首次應用日期之承租人增量借款利率進行貼現。就所有該等使用權資產而言，本集團已於二零一九年四月一日應用香港會計準則第36號資產減值評估該日是否有任何減值。

本集團亦已應用下列可行權宜方法：(i)就具有合理相似特徵之租賃組合採用單一貼現率；(ii)就租賃期將於自首次應用日期（二零一九年四月一日）起計12個月內結束之租賃應用不確認使用權資產及租賃負債之豁免，並將該等租賃入賬列為短期租賃；(iii)不包括於二零一九年四月一日計量使用權資產所產生之初始直接成本；及(iv)倘合約載有續租或終止租賃之選擇權，則於事後釐定租賃期。

此外，本集團亦已應用可行權宜方法以便：(i)將香港財務報告準則第16號應用於本集團先前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號釐定安排是否包括租賃識別為租賃之所有租賃合約；及(ii)不將香港財務報告準則第16號應用於先前並無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號識別為含有租賃之合約。

3. 收入

本集團的主要業務為(1)物業開發；(2)酒店業務；(3)物業管理業務；(4)國際商業結算及(5)融資業務。進一步詳情披露於附註4。

	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)
客戶合約收入 (附註)		
銷售物業	270,830	791,916
物業管理服務	5,084	—
國際商業結算服務	1,120	25
	<u>277,034</u>	<u>791,941</u>
其他收入來源		
融資服務收入	3,516	6,264
	<u>3,516</u>	<u>6,264</u>
	<u>280,550</u>	<u>798,205</u>

附註：來自客戶合約收入的細分

	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)
確認收入的時間		
於貨品轉讓時間點	270,830	791,916
於轉讓服務的時間內	6,204	25
	<u>277,034</u>	<u>791,941</u>

4. 分類呈報

本集團通過業務分類管理其業務，而業務分類由不同業務綫組成，方式與向本集團執行董事（即主要營運決策者（「主要營運決策者」））內部呈報資料以用於資源分配及表現評估之方法一致。本集團已識別以下可呈報分類。

- 物業開發 – 在中華人民共和國（「中國」）開發及銷售商業及住宅物業、停車位，包括承接一級土地開發業務。
- 酒店業務 – 中國的酒店開發及提供酒店管理服務
- 物業管理業務 – 在中國提供物業管理服務
- 國際商業結算 – 持有電子貨幣機構許可證，為商業及個人客戶提供結算及清算服務。
- 融資業務 – 透過放債服務、融資租賃、租賃、保理及其他相關服務提供融資。

於本報告期間新設立物業管理業務分類後，主要營運決策者認為，物業開發分類、酒店業務分類、物業管理業務分類、國際商業結算分類及融資業務分類為本集團的主要業務綫及可呈報經營分類。除該五個分類以外的業務營運對本集團而言並不重大，故就呈報用途呈列為「其他」。

(a) 分類收入及業績

截至二零一九年九月三十日止六個月（未經審核）

	物業開發 千港元	酒店業務 千港元	物業 管理業務 千港元	國際 商業結算 千港元	融資業務 千港元	其他 千港元	總額 千港元
收入							
對外銷售及分類收入	270,830	-	5,084	1,120	3,516	-	280,550
分類溢利／（虧損）	38,071	(5,058)	(2,411)	(12,532)	(24,489)	(385)	(6,804)
未分配公司費用							(10,981)
銀行利息收入（附註5）							4,052
除稅前虧損							<u>(13,733)</u>

截至二零一八年九月三十日止六個月(未經審核)

	物業開發 千港元	國際 商業結算 千港元	融資業務 千港元	其他 千港元	總額 千港元
收入					
對外銷售及分類收入	791,916	25	6,264	-	798,205
分類溢利/(虧損)	78,051	(13,261)	2,016	(452)	66,354
未分配公司費用					(16,640)
銀行利息收入(附註5)					5,691
除稅前溢利					55,405

分類業績指各分類之業績，並未計及分配中央行政費用(包括董事酬金及銀行利息收入)。此為向主要營運決策者呈報資源分配及表現評估情況之方法。

(b) 分類資產及負債

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資產		
分類資產		
物業開發	1,713,516	1,997,302
酒店業務	197,342	211,492
物業管理業務	314	-
國際商業結算	77,354	10,105
融資業務	144,010	182,458
其他	1,567	1,666
分類資產總額	2,134,103	2,403,023
未分配資產		
銀行結存及現金	419,476	911,602
按金(附註13)	392,805	-
其他公司資產	5,322	2,493
未分配資產總額	817,603	914,095
綜合資產總額	2,951,706	3,317,118

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
負債		
<i>分類負債</i>		
物業開發	(1,670,294)	(1,976,329)
酒店業務	(157,307)	(165,771)
物業管理業務	(2,660)	-
國際商業結算	(56,268)	(62,442)
融資業務	(1,029)	(3,400)
其他	(800)	(655)
分類負債總額	<u>(1,888,358)</u>	<u>(2,208,597)</u>
未分配負債		
其他負債	<u>(8,824)</u>	<u>(6,219)</u>
未分配負債總額	<u>(8,824)</u>	<u>(6,219)</u>
綜合負債總額	<u><u>(1,897,182)</u></u>	<u><u>(2,214,816)</u></u>

就監察分類表現及分類間資源分配而言：

- 所有資產已分配入營運分類（銀行結存及現金以及不屬於各分類之其他資產除外）；及
- 所有負債已分配入營運分類（不屬於各分類之其他應付賬項除外）。

(c) 其他分類資料

下表載列本集團來自外部客戶的收入及非流動資產（金融工具、遞延稅項資產及離職後福利資產除外）（「指定非流動資產」）的分析。

	來自外部客戶的收入 (按客戶位置劃分)		指定非流動資產 (按實際位置劃分)	
	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)	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
香港	-	-	139	161
中國(居住地)	279,430	798,180	188,625	198,419
其他	1,120	25	1,141	1,292
	<u>280,550</u>	<u>798,205</u>	<u>189,905</u>	<u>199,872</u>

5. 其他收入、收益及虧損

	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)
銀行利息收入	4,052	5,691
政府資助	132	-
轉介費收入	-	2,620
匯兌虧損淨額	(59)	(8,600)
應收貿易賬項及其他應收賬項減值虧損撥回	104	437
應收貸款減值虧損(減值)/撥回	(101)	331
其他	630	235
	<u>4,758</u>	<u>714</u>

6. 融資成本

	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
	(未經審核)	(未經審核)
借款之利息		
— 銀行借款	23,674	25,448
— 其他借款	5,869	9,603
租賃負債之利息	268	—
	<u>29,811</u>	<u>35,051</u>
減：待售物業資本化數額	<u>(23,652)</u>	<u>(23,339)</u>
	<u><u>6,159</u></u>	<u><u>11,712</u></u>

兩個中期期間資本化之借款成本乃於特定用作獲取合資格資產之借款中產生。

7. 所得稅開支

	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
	(未經審核)	(未經審核)
中國之即期稅項		
— 企業所得稅(「企業所得稅」)	9,307	21,497
— 土地增值稅(「土地增值稅」)	10,373	15,214
	<u>19,680</u>	<u>36,711</u>
遞延稅項		
— 期內支出	<u>6,334</u>	<u>2,887</u>
稅項開支	<u><u>26,014</u></u>	<u><u>39,598</u></u>

由於本集團於香港並無產生應課稅溢利，故於兩個中期期間內並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅按應課稅溢利之適用稅率計算(如適用)。於兩個中期期間，本公司中國附屬公司之適用企業所得稅稅率為25%。

由於未來利潤流不可預測，因此並無就若干未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。可扣減臨時差額可無限期結轉。由於應課稅溢利可用以抵銷可扣減臨時差額的機會不大，故並無就該可扣減臨時差額確認遞延稅項資產。

本集團須根據中國相關稅務規則，就預售物業開發項目預付土地增值稅及企業所得稅。於二零一九年九月三十日，有關合約負債的預付土地增值稅及企業所得稅金額約為2,465,000港元（二零一九年三月三十一日：8,920,000港元），並扣除各附屬公司於簡明綜合財務狀況表之稅項負債。

8. 期內（虧損）／溢利

期內（虧損）／溢利已扣除／（計入）：

	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)
董事酬金	1,883	1,949
其他員工薪金、工資及津貼	14,906	15,671
其他員工之退休計劃供款	734	1,728
	<u>17,523</u>	<u>19,348</u>
減：待售物業資本化之員工成本	(743)	(1,028)
員工成本總額	<u>16,780</u>	<u>18,320</u>
折舊費用		
—物業、廠房及設備	593	3,445
—使用權資產	2,118	—
	<u>2,711</u>	<u>3,445</u>
應收保理款項之減值虧損／（減值撥回）	23,634	(22)
有關租賃物業之租金開支	3,094	4,387

9. 股息

於報告期間，並無派付、宣派或擬派任何股息。本公司董事議決期內概不宣派任何中期股息（二零一八年：無）。

10. 每股（虧損）／盈利

本公司擁有人應佔每股基本（虧損）／盈利乃按以下數據為基準計算：

	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
	(未經審核)	(未經審核)
溢利及虧損		
用於計算每股基本（虧損）／盈利之本公司擁有人應佔期內（虧損）／溢利	<u>(41,459)</u>	<u>2,670</u>
股份數目		
用於計算每股基本（虧損）／盈利之股份加權平均數	<u>20,319,072,320</u>	<u>20,319,072,320</u>

由於兩個期間並無潛在已發行普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

11. 無形資產

本集團與一家獨立軟件公司訂立協議，以協助本集團開發與「一帶一路」沿線國家央行及商業銀行的系統對接之結算平台。於過往年度，本集團根據該協議已付及應付金額為7,600,000美元（相當於59,186,000港元）。該平台對接銀行系統，本公司董事認為，該平台將於未來產生經濟利益。平台之預期使用年期為10年，當其可供使用時將攤銷無形資產。

截至二零一九年三月三十一日止過往年度，由於過往年度與多家潛在合作銀行及金融機構簽訂的合作備忘錄及框架協議缺乏實質性成果，本集團就結算平台確認全面減值虧損。直至本簡明綜合中期財務報表日期，此結算平台未產生任何收入。

12. 應收貸款

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收貸款	130,912	143,229
應收利息	6,829	3,820
	<u>137,741</u>	<u>147,049</u>
減：虧損撥備（附註(b)）		
一級	(150)	(211)
二級	(6,513)	(6,825)
三級	—	—
	<u> </u>	<u> </u>
應收貸款賬面值	131,078	140,013
計入流動資產之即期部分	<u>(42,057)</u>	<u>(36,384)</u>
計入非流動資產之一年後到期款項	<u>89,021</u>	<u>103,629</u>

於二零一九年九月三十日，所有應收貸款均以抵押品擔保。

客戶須根據相關合約載列的條款結算有關款項。利率乃根據對多項因素的評估釐定，包括借款人的信譽及還款能力、抵押品及整體經濟趨勢。本集團的貸款本金按每年介乎約5%至13%（二零一九年三月三十一日：6%至15%）的合約利率收取利息。

本集團管理層認為，應收貸款的公允值與其賬面淨值並無重大差異。

(a) 賬齡分析

於報告期末基於貸款提取日及虧損撥備前之應收貸款之賬齡分析如下：

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
超過1年	137,741	147,049

於報告期末基於合約到期日及虧損撥備前之應收貸款之賬齡分析如下：

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
未逾期	110,969	138,073
0至30日	9,159	4,523
超過90日	17,613	4,453
	137,741	147,049

(b) 減值虧損變動

期內應收貸款的虧損撥備確認如下：

	一級	二級	三級	
		並無信貸	有信貸	
		減值的	減值的	
	12個月預期	全期預期	全期預期	
	信貸虧損	信貸虧損	信貸虧損	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一九年三月三十一日				
(經審核)	211	6,825	–	7,036
於損益中扣除的減值虧損	(43)	(58)	–	(101)
匯兌調整	(18)	(254)	–	(272)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零一九年九月三十日				
(未經審核)	<u>150</u>	<u>6,513</u>	<u>–</u>	<u>6,663</u>

根據本集團管理層的評估，虧損撥備減少約101,000港元，並於損益作為減值扣除。

應收貸款無任何信用期。本集團已制定正式信用政策，通過定期審查應收賬項並就逾期賬目採取跟進行動監控本集團的信貸風險敞口。本集團對所有要求一定信用數額的客戶進行信用評估。

13. 按金

於二零一九年七月十九日，本集團與獨立第三方訂立認購協議，據此，本集團已有條件同意以50,000,000美元（相當於約392,805,000港元）之認購價認購Bronzelink Holding Limited（「Bronzelink」）之5股新普通股。於完成後，本集團將持有Bronzelink（一間從事提供高功率Ka頻段帶寬衛星互聯網網絡服務之公司）約5.56%股權。

截至二零一九年九月三十日，根據認購協議之條款及條件，本集團已準備應付Bronzelink的銀行本票50,000,000美元。該銀行本票現由本公司保管，直至交易結束。

於二零一九年九月三十日及本公佈日期，本集團尚未取得該交易所需的所有批文，上述按金的付款計入「非流動資產」。更多交易詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月十九日之公佈。

14. 應收貿易賬項及其他應收賬項

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收貿易賬項	282	6,651
減：虧損撥備	(1)	(33)
	281	6,618
其他應收賬項及預付款項：		
其他按金	6,278	6,647
建築工程之預付款項	61,148	71,967
其他稅項預付款項	8,342	18,822
其他應收賬項	68,218	6,516
其他應付賬項	4,647	4,959
應收貿易賬項及其他應收賬項總額	148,914	115,529

物業銷售、債務之應收貿易賬項於物業交付日期到期，但根據協議及時結算，並可通過託收完成。本集團已制定正式信用政策，通過定期審查應收賬項並就逾期賬目採取跟進行動監控本集團的信貸風險敞口。本集團將對所有要求一定信用數額的客戶進行信用評估。

於報告期末，本集團虧損撥備後之應收貿易賬項之賬齡分析（按向客戶交付物業日期）呈列如下：

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
91至180日	281	6,618

本集團於期內應收貿易賬項及其他應收賬項之虧損撥備變動如下：

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
於期初	232	1,086
於損益扣除的減值虧損	-	15
撥回過往確認的減值虧損	(104)	(867)
匯兌調整	(11)	(2)
於期末	117	232

其他按金及其他應收賬項之結餘並未逾期亦無減值。本集團管理層認為有關此等應收賬項之信貸風險不大，但已如上文所述就減值虧損計提一般撥備。

15. 應收保理款項

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收保理款項	121,914	132,062
應收利息	—	4,586
	<u>121,914</u>	<u>136,648</u>
減：虧損撥備 (附註(b))		
一級	—	(28)
二級	—	—
三級	<u>(109,257)</u>	<u>(96,446)</u>
計入流動資產之即期部分	<u><u>12,657</u></u>	<u><u>40,174</u></u>

於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日，所有應收保理款項均以應收債務人賬款作抵押，利率為6.5% (二零一九年三月三十一日：6.5%)。倘出現違約，本集團對債務擁有追索權。然而，抵押品不得由本集團出售或重新抵押。

(a) 賬齡分析

於報告期末基於貸款提取日及虧損撥備前之應收保理款項之賬齡分析如下：

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
91至180日	—	6,566
181至360日	—	130,082
超過360日	<u>121,914</u>	<u>—</u>
	<u><u>121,914</u></u>	<u><u>136,648</u></u>

於報告期末基於合約到期日及虧損撥備前之應收保理款項之賬齡分析如下：

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
未逾期	6,014	132,507
31至90日	115,900	2,123
超過90日	-	2,018
	<u>121,914</u>	<u>136,648</u>

(b) 減值虧損變動

期內應收保理款項之虧損撥備確認如下：

	一級 12個月 預期信貸虧損 千港元	二級 並無信貸 減值的 全期預期 信貸虧損 千港元	三級 有信貸 減值的 全期預期 信貸虧損 千港元	總計 千港元
於二零一九年三月三十一日 (經審核)	28	-	96,446	96,474
減值虧損撇銷	-	-	(4,456)	(4,456)
於損益中扣除的減值虧損	(28)	-	23,662	23,634
匯兌調整	-	-	(6,395)	(6,395)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>109,257</u>	<u>109,257</u>
於二零一九年九月三十日 (未經審核)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>109,257</u>	<u>109,257</u>

應收保理款項無任何信用期。本集團已制定正式信用政策，通過定期審查應收賬項並就逾期賬目採取跟進行動監控本集團的信貸風險敞口。本集團對所有要求一定信用數額的客戶進行信用評估。

16. 應付貿易賬項及其他應付賬項

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應付貿易賬項 (附註)	11,732	15,487
應付承包商之應計建築成本	209,152	754,513
應付利息	27,441	2,635
應付第三方款項	730	782
其他應付賬項	65,975	73,039
其他應付稅項	37,712	23,801
	352,742	870,257

附註：

以下為本集團應付貿易賬項於報告期末根據已收取材料日期的賬齡分析：

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
90至180日	11,732	15,487

17. 借款

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
有抵押銀行借款 (附註(a))	400,638	430,772
有抵押其他借款 (附註(b))	157,112	165,771
無抵押其他借款 (附註(c))	7,654	9,374
	565,404	605,917

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
按下列情況償還的借款賬面值：		
一年內	531,837	569,943
超過一年，但不超過兩年	33,567	35,974
	<u>565,404</u>	<u>605,917</u>
減：流動負債項下所示之款項	<u>(531,837)</u>	<u>(569,943)</u>
非流動負債項下所示之款項	<u>33,567</u>	<u>35,974</u>

於兩個期間內，所有借款均為固定利率借款，且以人民幣計值。

有關本集團固定利率借款之實際利率之範圍如下：

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
實際利率	<u>6% - 18%</u>	<u>6.5% - 18%</u>

附註：

(a) 為本集團之銀行借款作擔保之若干已抵押資產的賬面值載列如下：

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
由下列項目抵押：		
待售物業	<u>616,535</u>	<u>660,742</u>

除本集團自身已抵押之資產外，廣西正和實業集團有限公司（柳州正和樺桂置業集團有限公司（「柳州正和」）之前關聯人士）及柳州正和前股東之其他關聯人士亦向銀行抵押若干資產以為授予本集團之借款作擔保。

- (b) 於二零一九年九月三十日，40,848,000港元（二零一九年三月三十一日：43,777,000港元）之酒店客房抵押作為其他借款的擔保。
- (c) 於二零一九年九月三十日，本集團的其他借款為一名第三方提供的無抵押借款7,654,000港元（二零一九年三月三十一日：9,374,000港元），固定年利率為18%，於二零二零年一月償還。

18. 合約負債

已售物業之代價根據相關買賣協議之條款收取，若干部分於向客戶交付物業日期或之前收取，入賬列作合約負債。

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業開發業務產生之合約負債	<u>876,014</u>	<u>646,202</u>
		千港元
於二零一九年四月一日		646,202
就計入期初合約負債之結餘確認的收入		(270,830)
就期內尚未確認收入之結餘已收取的現金增加		<u>500,642</u>
於二零一九年九月三十日		<u>876,014</u>

於二零一九年九月三十日，預期確認為一年以上收入的所收銷售按金為零（二零一九年三月三十一日：零）。

19. 承擔

(a) 於二零一九年九月三十日在簡明綜合中期財務報表內並未計提撥備的未履約資本承擔

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約承擔：		
— 建造待售物業	91,285	141,523
— 發展結算平台	<u>2,622</u>	<u>2,622</u>
	<u>93,907</u>	<u>144,145</u>

(b) 於二零一九年三月三十一日，就已租賃物業根據不可撤銷經營租約而須於以下期間應付之最低日後租金總額如下（經審核）：

	千港元
一年內	6,483
第二年至第五年（包括首尾兩年）	<u>2,657</u>
	<u>9,140</u>

本集團為根據租賃持有的若干物業的承租人，該等租賃先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃。本集團採用累計影響法應用香港財務報告準則第16號，並將首次應用香港財務報告準則第16號的所有累計影響確認為對於二零一九年四月一日的累計虧損的期初結餘的調整（見附註2）。自二零一九年四月一日起，日後租賃付款根據附註2所載的政策於簡明綜合財務狀況表中確認為租賃負債。

20. 或然負債

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
就授予本集團物業買方之按揭融資向銀行提供之擔保	<u>821,830</u>	<u>880,758</u>

附註：

本集團就若干銀行授出之按揭融資提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團物業買方所訂立之按揭貸款。根據擔保之條款，倘該等買方拖欠按揭款項，本集團須負責向銀行償還買方結欠之按揭貸款連同其應計利息及任何罰款，而本集團屆時有權接管有關物業之法定所有權。擔保期限由相關按揭貸款授出日期起計，並於買方取得個別房產證後結束。

根據當前市場前景的評估，管理層認為購房者於按揭貸款時違約的可能性極低，倘若出現違約，由於出售重置物業的收回所得款項將充分減輕虧損，因此對本集團造成的負債將會微乎其微。因此，擔保賬目中並無計提撥備。

21. 期後事件

於二零一九年十月四日，栢興資本有限公司（「栢興資本」，為本公司之間接全資附屬公司）與優你康光學股份有限公司（「優你康」，一家於台灣註冊成立及在台灣興櫃市場掛牌交易的有限公司（股份代號：4150））訂立合作協議，據此，栢興資本及優你康將聯合成立一家名為香港優你康光學有限公司（「香港優你康」）的公司，以在中國設立外商獨資企業，製造及銷售隱形眼鏡。根據合作協議，香港優你康的註冊資本將為30,000,000美元，其中栢興資本將出資21,000,000美元（佔香港優你康股權的70%）及優你康將出資9,000,000美元（佔香港優你康股權的30%）。於二零一九年十月二十五日，香港優你康在福州成立一家名為福建優你康光學有限公司的外商獨資企業。

管理層討論及分析

整體業績

主要業績指標(財務比率)

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一九年	二零一八年
收入(千港元)		280,550	798,205
毛利率(%)	(i)	19.32%	13.41%
期內(虧損)/溢利(千港元)		(39,747)	15,807
每股(虧損)/盈利(港仙)		(0.20)	0.01
		二零一九年	二零一九年
		九月三十日	三月三十一日
每股資產淨值(港仙)	(ii)	5.19	5.42

附註:

- (i) 毛利率按毛利除以收入再將所得值乘以100%計算。
- (ii) 每股資產淨值乃根據於二零一九年九月三十日已發行20,319,072,320股普通股(二零一九年三月三十一日: 20,319,072,320股普通股)計算。

於報告期內，本集團錄得收入約280,550,000港元，較二零一八年同期明顯減少約64.9%。於報告期內，收入主要來自柳州正和樺桂置業集團有限公司(「柳州正和」)正和城(「正和城」)的物業開發分類。於上一財政年度，正和城C區2幢工作室/辦公大樓、D1區3幢高層公寓及F區2幢住宅及商業綜合樓已竣工並向客戶交付，因而於上一期間錄得可觀收入。然而，於報告期內，概無樓宇已竣工及向市場交付，而收入則僅來自出售C區工作室/辦公大樓及F區商業綜合樓的未出售單元。因此，本集團於報告期內的收入大幅減少。

報告期間錄得整體毛利約54,214,000港元（二零一八年：107,010,000港元）及毛利率19.32%（二零一八年：13.41%）。毛利率略微增加主要是由於相較於二零一八年同期出售的住宅單元，期內出售相對更高加成的店舖及公寓單元所致。

報告期間錄得虧損約39,747,000港元，而二零一八年同期錄得溢利約15,807,000港元。該虧損主要是由於期內未能向市場交付新竣工樓宇而產生充足溢利以彌補本集團的固定成本，以及因就相關保理應收款項評估違約風險後預期虧損增加而就融資分類的保理應收款項計提減值虧損約23,634,000港元。報告期間，每股基本及攤薄虧損約為0.20港仙。

經營業務回顧及前景

國際商業結算

於上一財政年度，鑒於在經營方面就實際經營模式達成共識所面臨的挑戰及與潛在銀行及金融機構進行業務合作以產生本集團未來利益的詳情以及外部因素，如世界貿易環境、金融監管的趨勢變化及政治環境的變化，而該等外部因素引發各國金融監管機構在與本集團合作開發全球清算網絡（Next Generation Settlement Network，「NGSN」）平台時猶豫不決，原因是該平台的開發乃為中國與其他國家之間提供除SWIFT外的其他清結算服務，經參考專業估值師的評估，NGSN悉數減值。

儘管NGSN的開發面臨諸多挑戰，本公司仍未打算就此放棄。董事會認為，倘終止NGSN，則過去幾年付出的所有努力及投入的資金將付諸東流，因此董事會決定繼續開發NGSN並憑藉其於立陶宛的關係初步涉足歐洲地區。目前，本集團於立陶宛持有電子貨幣機構（Electronic Money Institution）（「EMI」）許可證，且於立陶宛的管理團隊已與立陶宛的央行建立良好關係。憑藉該通訊渠道，本公司的目標是於未來幾年為NGSN開發歐洲市場。

於報告期間，本集團重組管理團隊以發展NGSN，並聘用額外專業人士及技術員工以支持該發展。本公司繼續與各現有合作方保持溝通，希望儘快能與潛在合作銀行及金融機構達成更加深入及全面的合作協議，讓NGSN盡快運作起來，為全球跨境貿易企業及個人提供資金清結算服務。預期NGSN的發展將繼續面臨不同的營運及技術挑戰，儘管如此，在外界技術專家及管理團隊的協助下，本公司希望NGSN可於二零二一年提供結算服務。

憑藉於立陶宛的EMI許可證，本集團於歐洲市場及中國均聯繫到了商業及個人客戶，並為商業及個人客戶提供小範圍的資金清結算服務。

截至二零一九年九月，本集團的電子銀行藉由立陶宛的網絡已經為近一百三十家歐洲客戶開立電子銀行戶口，提供了存款、匯款及清算服務，月累計存款約3百萬歐元，累計交易處理量已超過80百萬歐元。

於二零一九年四月，本集團已取得立陶宛央行的批准，拓展EMI許可證服務範圍，可以進行新增卡發行(Issue credit card)、卡收單(Card collection)等其他業務。同時本集團已經與若干國際支付服務提供商開展溝通，如銀聯、支付寶、微信，希望在EMI許可證完成拓展之後，可與以上機構在歐洲的收單業務進行合作。另外本集團亦持續關注Special Bank牌照，希望在將來可以將EMI許可證升級為Special Bank牌照，以期為商業客戶提供更多金融服務。

就於中亞申請電子銀行牌照或支付公司牌照而言，進程並非如預期般順利且遭遇阻礙。本集團將盡最大努力解決所面臨的困難並拓展其網絡，以實現歐洲及國內市場業務的協同發展。

該分類的收入乃由EMI許可證業務所貢獻，該業務處於初步階段且產生相對較低的收入約1,120,000港元（二零一八年：25,000港元）及虧損約12,532,000港元（二零一八年：13,261,000港元）。期內主要開支為員工成本。

柳州正和（物業發展、酒店業務及物業管理業務分類）

正和城為混合多功能綜合項目，位於中國廣西壯族自治區柳州市柳東新區新柳大道102號，提供多種不同類型物業，包括由柳州正和所開發的別墅、聯排屋、商業大樓、辦公大樓、酒店及高層公寓。

正和城由兩期構成，一期提供多幢建築面積約480,000平方米之住宅及商業物業。二期將另外提供多幢住宅及商業物業，總建築面積約為511,000平方米。一期與二期均已開始施工及在開發中。本集團全資擁有一期及二期持作發展物業及待售物業。

(a) 發展中物業及已竣工物業的面積詳情如下：

	地盤面積 (平方米)	概約 建築面積 (平方米)	尚未出售的 可出售面積 (附註2) (平方米)	持作自營/ 自用的 已竣工物業 面積 (平方米)
一期：				
A區	76,000	97,000	21,000	8,000
B區	94,000	128,000	26,000	—
C區	61,000	255,000	129,000	—
	<u>231,000</u>	<u>480,000</u>	<u>176,000</u>	<u>8,000</u>
二期：				
D區	71,000	191,000	48,000	—
E區	30,000	142,000	87,000	31,000
F區	41,000	178,000	110,000	—
	<u>142,000</u>	<u>511,000</u>	<u>245,000</u>	<u>31,000</u>
總計：	<u><u>373,000</u></u>	<u><u>991,000</u></u>	<u><u>421,000</u></u>	<u><u>39,000</u></u>

附註1：平方米（「平方米」）數字乃約整至最接近的千位數，僅作說明用途。

附註2：即發展中建築面積及於二零一九年九月三十日已竣工但尚未出售的物業的可出售建築面積。

(b) 正和城各期項目進程呈列如下：

	物業類型	狀況
一期：		
A區	別墅及高層公寓，以及商舖及停車位	建築工程已於過往財政年度竣工且大部分住宅單位已出售。本區約8,000平方米停車位持作為自營停車位，以產生穩定的經常性租金收入。因此分類為本集團物業、廠房及設備內。
B區	別墅及高層公寓，以及商舖及停車位	建築工程已於過往財政年度竣工且大部分住宅單位已出售。
C區	住宅及商業綜合樓及工作室／辦公大樓，以及商舖及停車位	<p>該區有7幢住宅及商業綜合樓及3幢工作室／辦公大樓。</p> <p>該區7幢住宅及商業綜合樓以及3幢工作室／辦公大樓中的2幢的建築工程已於過往財政年度竣工且大部分單位已出售。</p> <p>餘下1幢工作室／辦公大樓的建築工程仍處於建設中。預售許可證已授出而工程竣工驗收證書預計將於二零二零年上半年授出。</p>

	物業類型	狀況
二期：		
D1區	別墅	別墅的建築工程已竣工。面積約5,000平方米的10幢別墅已售予客戶且收入已於報告期內確認。餘下總可出售面積約為3,000平方米的6幢別墅乃持作出售。
D1區	高層公寓，以及商舖及停車位	本區有5幢高層公寓。 高層公寓中該等5幢的建築工程已竣工且大部分單位已於過往財政年度售出。總可出售面積約為43,000平方米的停車位乃持作出售。
D2區	別墅	別墅的建築工程已竣工。總可出售面積約為5,000平方米的8幢別墅已出售予客戶且收入已於報告期確認。
E區	酒店及高層公寓，以及商舖及停車位	高層公寓的建築工程已於上個財政年度竣工且大部分單位已出售。本公寓之商舖總可出售面積約33,000平方米乃持作出售。

物業類型

狀況

酒店仍處於建設中及預售許可證已授出。工程竣工驗收證書預計將於二零一九年末或二零二零年初取得。於上個財政年度，本集團改變其計劃以根據特許經營安排經營酒店而非持作出售。酒店在建面積約31,000平方米已計入物業、廠房及設備。

F區

住宅及商業綜合樓，以及
商舖及停車位

本區有6幢住宅及商業綜合樓。

3幢住宅及商業綜合體的建築工程已竣工，且大部分單位已於過往財政年度出售。

餘下3幢住宅及商業綜合樓的建築工程仍處於建設中且預售許可證已授出。工程竣工驗收證書預計將於二零二零年上半年取得。1幢樓宇之商舖面積約3,000平方米已售予客戶且收入已於期內確認。

- (i) 柳州正和物業發展分類已售出約25,000平方米（二零一八年：127,000平方米）的面積，並於報告期間產生分類收入約270,830,000港元（二零一八年：791,916,000港元）。於報告期間錄得分類溢利約38,071,000港元（二零一八年：78,051,000港元）。於報告期間的低銷售額主要是由於期間並無樓宇竣工且已向客戶交付。因此，本期間收入僅來自先前已興建尚未出售單位之銷售。

外部專家已獲委任以協助評估物業開發項目於二零一九年九月三十日的公允值。已就已竣工及待售的物業使用市場比較法，參考相關市場上可得的可比較銷售交易。在建物業的價值乃使用市場比較法得出，當中假設物業的建築工程已於估值日期竣工，並計及預計建築成本及為完成開發將支銷的成本。由於可變現淨值高於賬面值，截至二零一九年九月三十日止期間無須作出減值虧損。

柳州正和將繼續開發正和城二期且本集團正於廣西或中國其他省份積極尋找其他物業發展機會。

- (ii) 酒店業務位於正和城E1區總建築面積約為31,000平方米。於上個財政年度，本集團與國際知名酒店特許經營商訂立特許經營協議，根據特許經營規定標準經營酒店。酒店樓宇的建設及裝修工程仍在進行中且並不會產生收入直至酒店於二零二一年開始營運為止且分類虧損5,058,000港元主要指為酒店建設融資之其他借款利息（二零一八年：無）。
- (iii) 為增加收入來源，本集團開始提供物業管理服務予正和城之居民或承租人。於報告期間，物業管理業務產生收入5,084,000港元（二零一八年：無）及分類虧損2,411,000港元（二零一八年：無）。

融資服務

本集團於中國（上海）自由貿易試驗區成立外商獨資企業（「外商獨資企業」），以在中國開展融資業務，註冊資本總額為35,000,000美元（約人民幣225,000,000元）。外商獨資企業經營範圍包括融資租賃；租賃；於國內外市場購買租賃資產；租賃資產之殘值處理及維修；提供租賃交易諮詢和擔保以及從事商業保理業務。

鑒於中國充滿挑戰的營商環境，自上個年度開始金融服務業務受到重大影響。我們保理業務的客戶在中國嚴峻的營商環境下遭受了嚴重打擊，並自上個財政年度未繳全部利息分期付款。於評估債務的可收回性後，已對上個財政年度之該等應收賬項計提重大減值及預期信貸虧損撥備93,909,000港元。

於報告期內，應收保理款項的本金額於二零一九年七月到期，收回該等應收賬項之任何欠款並無進展，於考量借款人的信貸風險及抵押品可變現價值後，已於報告期內就保理應收款項作出進一步減值虧損23,634,000港元。

就報告間，本分類錄得利息收入約3,516,000港元（二零一八年：6,264,000港元）作為收入及分類虧損約24,489,000港元（二零一八年：分類虧損2,016,000港元）。顯著的分類虧損主要原因是經信貸評估後，應收保理款項已作出上述計提的減值虧損23,634,000港元。

經扣除報告期內減值虧損累計撥備109,257,000港元及6,663,000港元後，來自融資分類的應收保理款項及應收貸款的賬面值分別為12,657,000港元及131,078,000港元。

於報告期內，本集團概無提供任何新貸款。本集團堅持審慎的風險管理政策，本分類不斷對所有現有及新融資租賃客戶進行嚴格及定期的信貸風險檢討。本集團將繼續採取仔細而審慎的信貸風險管理策略，並密切監察可收回性，以確保採取迅速的後續行動以收取任何逾期債務。

其他經營業務

本集團的其他經營業務涵蓋提供顧問服務、營運電子商務平台及投資金礦。於報告期間，此等其他經營業務概無產生營業額，惟產生虧損約385,000港元（二零一八年：452,000港元）。本集團管理層將持續定期檢討有關情況，並發掘可行的方案為股東帶來回報。

於位於吉爾吉斯共和國的金礦的27%實際股權在上年悉數減值。採礦場及其他基礎設施的建設工程正在進行中，試採礦已開始。本公司於金礦的股權已獲質押，為礦業公司借入的銀行貸款提供擔保，以為其運營提供資金。

有關重大投資的未來計劃及期後事件

- (a) 於二零一九年七月十九日，本集團與獨立方訂立認購協議，據此，本集團已有條件同意認購5股新普通股，佔Bronzelink Holding Limited（「Bronzelink」）已發行股本約5.56%，認購價為50,000,000美元（相當於約392,805,000港元）。Bronzelink為投資控股公司，持有Global-IP Cayman 75%權益，Global-IP Cayman主要從事提供高功率Ka波段寬帶衛星互聯網網絡服務，供撒哈拉以南非洲的新興市場專用。於完成後，Bronzelink亦將促使向本集團授出獨家權利以出售或再許可不低於50Gbps的帶寬（為通過衛星可獲得的總帶寬的約1/3），且就有關出售或再許可而言，賦予本集團權利收取金額不低於該50Gbps帶寬各名客戶應付售價總額5%的付款。

本公司正在進行盡職審查工作且完成須待若干先決條件達成後方可作實，包括但不限於Global-IP Cayman已與衛星製造商Boeing Satellite Systems International, Inc.重續協議，而我們的盡職審查工作已完成及信納。根據認購協議的條款及條件，應付予Bronzelink的認購款項50,000,000美元現由本公司保管直至交易完成。有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月十九日之公佈。

- (b) 於二零一九年十月四日，栢興資本有限公司（「栢興資本」，為本公司之間接全資附屬公司）與優你康光學股份有限公司（「優你康」，一家於台灣註冊成立及在台灣興櫃市場掛牌交易的有限公司（股份代號：4150））訂立合作協議，據此，栢興資本及優你康將聯合成立一家名為香港優你康光學有限公司（「香港優你康」）的公司，以在中國設立外商獨資企業，製造及銷售隱形眼鏡。根據合作協議，香港優你康的註冊資本將為30,000,000美元，其中栢興資本將出資21,000,000美元（佔香港優你康股權的70%）及優你康將出資9,000,000美元（佔香港優你康股權的30%）。於二零一九年十月二十五日，香港優你康在福州成立一家名為福建優你康光學有限公司的外商獨資企業。有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十月四日之公佈。

財務回顧

財務狀況、流動資金及資產負債比率

於二零一九年九月三十日，本集團之資產總值及負債總額分別約為2,951,706,000港元（二零一九年三月三十一日：3,317,118,000港元）及約1,897,182,000港元（二零一九年三月三十一日：2,214,816,000港元）。於二零一九年九月三十日，本集團錄得權益總額約1,054,524,000港元（二零一九年三月三十一日：1,102,302,000港元）。

於二零一九年九月三十日，本集團錄得流動資產淨值約384,310,000港元（二零一九年三月三十一日：793,891,000港元）。於二零一九年九月三十日，銀行結存及現金約為419,476,000港元（二零一九年三月三十一日：911,602,000港元），其中大部分以港元、人民幣、歐元及美元計值。

本集團的流動比率（界定為流動資產除以流動負債）為1.21（二零一九年三月三十一日：1.36）。

於二零一九年九月三十日，本集團之借款總額約為623,749,000港元（二零一九年三月三十一日：667,985,000港元），均以人民幣計值，明細如下：

- (i) 有抵押銀行及其他借款約為557,750,000港元（二零一九年三月三十一日：596,543,000港元），實際利率介乎6%至12%；
- (ii) 無抵押其他借款約7,654,000港元（二零一九年三月三十一日：9,374,000港元），固定利率為18%；及

(iii) 應付第三方、非控制權益及最終控股公司之免息貸款分別約為730,000港元(二零一九年三月三十一日:782,000港元)、約55,846,000港元(二零一九年三月三十一日:59,511,000港元)及約1,769,000港元(二零一九年三月三十一日:1,775,000港元)。

於二零一九年九月三十日,資產負債比率(即借款總額與權益總額之比例)為0.59(二零一九年三月三十一日:0.61)。

財務資源

期內,本集團主要透過內部資源、借款以及於二零一六年十二月進行股本融資所籌集之所得款項繼續為其營運提供資金。管理層認為,本集團將透過其業務營運產生流動資金,並將於必要時考慮利用進一步股本融資。

資本結構

於二零一九年九月三十日,本公司之已發行股本總額為20,319,072港元,分為20,319,072,320股本公司普通股。

資產抵押

於二零一九年九月三十日,賬面值約為616,535,000港元(二零一九年三月三十一日:660,742,000港元)之若干待售物業及賬面值約為40,848,000港元(二零一九年三月三十一日:43,777,000港元)的若干物業、廠房及設備已予抵押,作為本集團所獲授若干銀行及其他借款之擔保。

或然負債

本集團就若干銀行授出之按揭融資提供擔保,該等按揭融資涉及由本集團物業買家所訂立之按揭貸款。根據擔保之條款,倘該等買家拖欠任何按揭款項,本集團須負責向銀行償還買家結欠之按揭貸款連同其應計利息及任何罰款,而本集團屆時有權接管有關物業之法定所有權。擔保期限由相關按揭貸款授出日期起計,並於買家取得個別房產證後結束。於二零一九年九月三十日,就上述之按揭融資向銀行提供之擔保約為821,830,000港元(二零一九年三月三十一日:880,758,000港元)。

外匯風險

本集團之部分資產與負債乃以人民幣、美元、歐元及港元列值，以將外匯風險降至最低程度，本集團旨在動用以相同貨幣列值之資金進行交易。

中期股息

董事會議決不宣派期內的任何中期股息（二零一八年：無）。

僱員及薪酬政策

於二零一九年九月三十日，本集團僱用約130名僱員。僱員薪金乃根據僱員之表現及經驗每年檢討及調整。本集團之僱員福利包括績效花紅、醫療保險、強制性公積金計劃、地方市政府退休計劃，以及為員工提供教育資助以鼓勵持續專業進修。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載有關上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。經向全體董事作出具體查詢後，本公司接獲全體董事之確認，彼等於整個報告期間已遵守標準守則所載之規定標準及董事進行證券交易之行為守則。

購買、出售或贖回本公司股份

於報告期間內，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證券。

遵守企業管治常規守則

於整個期間內，本公司一直遵守上市規則附錄十四之企業管治常規守則（「企業管治守則」）所載列之守則條文，惟以下指明及解釋偏離原因的若干偏離者除外。

- (a) 根據守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁（「行政總裁」）之職務不應由同一人擔任。然而，本公司於期內並無正式委任主席或行政總裁。主席之職責及本集團業務之日常管理由執行董事集體處理，且由高級管理層團隊支持，而高級管理層團隊由兼備相關專業知識及經驗之員工輔助。

董事會認為，此安排使得擁有不同專業知識之全體執行董事均能作出貢獻，且有利於延續本公司之政策及策略，並符合本公司股東之整體利益。鑑於本公司日後業務之發展，董事會將檢討現有架構並考慮提名合適人選填補主席及行政總裁職務空缺之事宜。

- (b) 守則條文第E.1.2條規定，主席應出席股東週年大會。本公司目前主席一職為空缺。然而，於二零一九年九月十二日舉行之股東週年大會上，其中一名出席的董事獲選為大會主席，以確保於大會上與股東進行有效溝通。

- (c) 守則條文第F.1.3條規定，公司秘書應向主席及／或行政總裁匯報。由於本公司並無正式委任主席或行政總裁，故公司秘書於期內向執行董事匯報。

除上文所述者外，董事認為，本公司於本期間已遵守企業管治守則之守則條文。

審核委員會

期內，陳嵐冉女士獲委任為獨立非執行董事，自二零一九年八月一日起生效。張光生先生退任獨立非執行董事，自二零一九年九月十二日起生效，且不再為（其中包括）審核委員會成員。因此，審核委員會現時由葉勇先生（主席）、陳少達先生及陳嵐冉女士三名獨立非執行董事組成，彼等均具備豐富財務及綜合管理經驗。審核委員會之主要職責是管理本公司與其外聘核數師之關係以及監控審核範圍及流程、檢討及監督財務報告程序、內部控制系統及風險管理以及向董事會提供意見及建議。

審核委員會已審閱本集團於期內之未經審核中期財務資料。根據該審閱及與管理層之討論，審核委員會確信未經審核中期財務資料已按適用之會計準則編製，並公平呈列本集團於期內的財政狀況及業績。

審核中期業績

依審核委員會的要求，本公司的核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱截至期內之未經審核中期財務資料。根據彼等的審閱，我們的核數師確認並無發現任何事項，令彼等相信本中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」的規定編製。

發佈中期業績及中期報告

本中期業績公佈已於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.ibsettlement.com發佈。載有上市規則規定之所有資料的中期報告，將適時寄發予本公司股東並可於上述網站查閱。

致謝

本人謹藉此機會代表董事會對股東持之以恆之支持，以及全體員工於期內所作之努力及貢獻致以衷心謝意。

承董事會命
國際商業結算控股有限公司
執行董事
袁亮

香港，二零一九年十一月二十五日

於本公佈日期，董事會由執行董事袁亮先生、樂利女士及胡建軍先生；及獨立非執行董事葉勇先生、陳少達先生及陳嵐冉女士組成。