



Thing On Enterprise Limited
晉安實業有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 2292

2018
中期報告

目錄

公司資料	2
中期簡明綜合全面收益表	3
中期簡明綜合財務狀況表	4
中期簡明綜合權益變動表	6
中期簡明綜合現金流量表	7
中期簡明綜合財務資料附註	8
中期財務資料的審閱報告	23
管理層討論及分析	24
其他資料	28

董事會

執行董事

王家揚先生
陳彩雲女士

非執行董事

王聰德先生(太平紳士)
(董事會主席)

獨立非執行董事

陳錦萍女士
王經緯先生
聞俊銘先生

行政總裁

王逢興先生

審核委員會

陳錦萍女士(主席)
王經緯先生
聞俊銘先生

薪酬委員會

聞俊銘先生(主席)
王經緯先生
陳錦萍女士

提名委員會

王經緯先生(主席)
陳錦萍女士
聞俊銘先生

公司秘書

陳婉縈女士

授權代表

陳婉縈女士
王家揚先生

香港法律的法律顧問

金杜律師事務所

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

合規顧問

凱基金融亞洲有限公司

註冊辦事處

190 Elgin Avenue
George Town
Grand Cayman KY1-9005
Cayman Islands

總部及香港主要營業地點

香港
灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心
17樓

開曼群島主要股份過戶登記處

Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited
190 Elgin Avenue, George Town
Grand Cayman KY1-9005
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
22樓

主要往來銀行

恒生銀行

股份代號

2292

網站

<http://www.toenterprise.com/>

中期簡明綜合全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
收益	4	21,106	23,696
銷售成本	6	(3,035)	(3,884)
毛利		18,071	19,812
其他收入、收益／虧損淨額	5	1,863	11,180
投資物業公允價值變動	10	78,827	77,863
一般及行政開支	6	(12,073)	(9,209)
經營溢利		86,688	99,646
融資開支		(2,740)	(1,557)
除所得稅前溢利		83,948	98,089
所得稅開支	7	(1,772)	(2,679)
期內溢利		82,176	95,410
其他全面收入		—	—
本公司擁有人應佔溢利及總全面收入		82,176	95,410
每股盈利：			
基本及攤薄(港仙)(二零一七年：未經審核)	9	11.65	17.67

第8至22頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的一部分。

中期簡明綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
投資物業	10	1,744,567	1,665,740
物業、廠房及設備	11	11,926	12,060
		1,756,493	1,677,800
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項		3,371	3,910
稅務預付款項		363	454
銀行存款		215,000	—
現金及銀行結餘		10,695	14,071
		229,429	18,435
總資產		1,985,922	1,696,235
權益			
股本	13	36	—
儲備		1,635,896	1,340,242
本公司擁有人應佔總權益		1,635,932	1,340,242

第8至22頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的一部分。

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		3,175	2,757
借款	14	331,735	330,000
		334,910	332,757
流動負債			
其他應付款項及應計費用	12	13,229	22,312
應付最終控股公司款項		—	336
應付稅項		1,851	588
		15,080	23,236
總負債		349,990	355,993
流動資產/(負債)淨額		214,349	(4,801)
權益及負債總額		1,985,922	1,696,235

第3至22頁的未經審核中期簡明綜合財務資料已於二零一八年八月十五日獲董事會批准及由下列人士代表簽署。

王家揚
董事

陳彩雲
董事

第8至22頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的一部分。

中期簡明綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔				總計
	股本	股份溢價	重估儲備 (附註)	保留盈利	
	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一七年一月一日	—	—	3,990	1,001,261	1,005,251
期內溢利及總全面收入	—	—	—	95,410	95,410
於二零一七年六月三十日(經審核)	—	—	3,990	1,096,671	1,100,661
於二零一八年一月一日	—	154,264	3,990	1,181,988	1,340,242
期內溢利及總全面收入	—	—	—	82,176	82,176
發行股份	36	223,164	—	—	223,200
股份發行成本	—	(9,686)	—	—	(9,686)
於二零一八年六月三十日(未經審核)	36	367,742	3,990	1,264,164	1,635,932

附註：

本集團之重估儲備指轉撥業主自用物業至按公允價值列賬之投資物業時產生的重估盈餘。

第8至22頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的一部分。

中期簡明綜合現金流量表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
經營活動現金流量		
經營所得現金	1,236	10,991
已付香港利得稅	—	(2,018)
經營活動所得現金淨額	1,236	8,973
投資活動現金流量		
出售附屬公司現金流出淨額	—	(1,021)
存放銀行存款	(215,000)	—
已收銀行利息	734	—
投資活動所用現金淨額	(214,266)	(1,021)
融資活動現金流量		
發行普通股所得款項	223,200	—
償還最終控股公司的墊款	(336)	(37,234)
已付上市開支	(8,052)	(725)
已付借款利息	(3,658)	—
其他已付融資開支	(1,500)	—
融資活動所得／(所用)現金淨額	209,654	(37,959)
期內現金及現金等價物減少淨額	(3,376)	(30,007)
期初現金及現金等價物	14,071	32,043
期末現金及現金等價物	10,695	2,036
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	10,695	2,036

第8至22頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的一部分。

中期簡明綜合財務資料附註

1 編製基準

本中期簡明綜合財務資料包括晉安實業有限公司(以下簡稱「本公司」)及其附屬公司(以下統稱「本集團」)之財務資料。

本中期簡明綜合財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文而編製，有關條文包括符合香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」。

本中期簡明綜合財務資料乃根據本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(「二零一七年財務報表」)所採納的相同會計政策而編製，惟預期將於截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團之綜合財務報表反映的會計政策變動除外。該等會計政策變動的詳情載於附註2。

編製符合香港會計準則第34號的中期簡明綜合財務資料要求管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響會計政策之應用及本年迄今為止所呈報資產及負債、收入及開支之金額。實際結果可能有異於該等估計。

本中期簡明綜合財務資料載有簡明綜合財務資料及經挑選之附註解釋。附註包括有關若干事件及交易之說明，對於了解本集團自二零一七年財務報表以來之財務狀況及業績變動十分重要。本中期簡明綜合財務資料及相關附註並不包括根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製之完整財務報表所規定之全部資料。

本中期簡明綜合財務資料乃未經審核，惟已由羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)按照香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。羅兵咸永道致董事會的獨立審閱報告已載於本報告第23頁。此外，本中期簡明綜合財務資料已經本公司的審核委員會審閱。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

2 會計政策變動

(a) 本集團已採納之新訂及經修訂準則

本集團在編製中期簡明綜合財務資料時採用之會計準則及修訂與二零一七年財務報表所載者一致，惟不包括本集團已採納之下列修訂及由香港會計師公會頒佈的現行準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	與客戶所訂合約的收益
香港財務報告準則第2號的修訂	以股份為基礎的付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號的修訂	保險合約
香港財務報告準則第1號的修訂	首次採納香港財務報告準則
香港會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營企業的投資
香港會計準則第40號的修訂	投資物業的轉讓
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號	外幣交易及預付代價

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號取代了所有香港會計準則第39號針對金融資產及金融負債的分類、計量及終止確認，並引入對沖會計法的新規則及金融資產的新減值模式。

本集團所有金融資產及金融負債均按攤銷成本入賬，前者並無承受重大減值，實施香港財務報告準則第9號不會對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

香港財務報告準則第15號「與客戶所訂合約的收益」

香港財務報告準則第15號處理收益確認及確立向財務報表使用者報告有用資料之原則，內容關於實體之客戶合約產生之收益及現金流量之性質、金額、時間及不確定性。倘一名客戶取得貨品或服務之控制權及因而有能力直接指引貨品或服務之用途並由此獲取利益，則確認收益。因獲取合約而直接產生之成本(如代理佣金)，倘可予收回，則被資本化並於合約資產中入賬。該準則取代香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團有兩大收益來源，即(i)租金收入及(ii)物業管理費收入，而當中的物業管理費收入是根據香港財務報告準則第15號隨時間確認。來自租賃協議的租金收入明確地排除於香港財務報告準則第15號的範圍外。管理層已進行評估，實施香港財務報告準則第15號不會對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

除香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號外，採納該等修訂並不會對本集團的中期簡明綜合財務資料造成任何重大影響。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

2 會計政策變動(續)

(b) 已頒佈但本集團尚未應用之新訂或經修訂準則及現有準則的修訂之影響

香港會計師公會已頒佈與本集團營運有關但於二零一八年一月一日開始的年度期間尚未生效且並無被本集團提早採納的若干新準則、詮釋及修訂。

		於下列日期 或之後開始 的年度期間生效
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
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	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第9號的修訂	提早還款特性及負補償	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則 第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或注資	待公佈

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號闡述租賃的定義以及其確認及計量，並設立對財務報表使用者報告關於承租人及出租人租賃活動的有用資訊的原則。香港財務報告準則第16號帶來的一個重要變化是要求承租人在財務狀況表確認大多數經營租賃。該準則取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

採納香港財務報告準則第16號主要對承租人造成影響，其就租賃的會計處理訂明新條文，且日後不再容許承租人於財務狀況表外確認若干租賃。取而代之，所有長期租賃必須以資產(就使用權而言)及租賃負債(就付款責任而言)形式於財務狀況表確認。租期為十二個月或更短的短期租賃及低值資產租賃獲豁免有關列報責任。因此，新準則將致使需於財務狀況表確認使用權資產及租賃負債增加。在損益中，租賃開支將以折舊及利息開支代替。

本集團的主要業務為物業投資及管理業務。本集團擔當多項辦公室物業、零售物業及工業物業的出租人。本集團並無以承租人身份訂立任何經營租賃承擔。管理層已進行初步評估，預期實施香港財務報告準則第16號不會對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

除香港財務報告準則第16號外，本集團正評估首次應用上述其他新準則及準則的修訂後的潛在影響。根據本公司董事的初步評估，管理層預期，採納上述其他現有準則的修訂不會對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

3 關鍵會計估計及判斷

編製中期簡明綜合財務資料時，管理層對影響會計政策之應用以及本年迄今為止所呈報資產與負債、收入與開支之金額作出判斷、估計及假設。實際結果或會與該等估計不同。

於編製本中期簡明綜合財務資料時，管理層就應用本集團之會計政策所作出之重大判斷，以及估計不確定性之主要來源，與二零一七年財務報表所採用者相同。

4 收益及分部資料

本公司執行董事為本集團的主要經營決策者(「主要經營決策者」)。本集團的管理層已根據主要經營決策者所審閱的資料釐定經營分部，以分配資源及評估表現。

本集團的收益指辦公室物業租金收入、零售物業租金收入、工業物業租金收入及物業管理費收入。本集團的收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
分部收益總額		
租金收入 — 辦公室物業	12,506	12,269
租金收入 — 零售物業	5,624	5,125
租金收入 — 工業物業	623	3,782
物業管理費收入	7,516	5,030
減：分部間收益		
物業管理費收入	(5,163)	(2,510)
	21,106	23,696

中期簡明綜合財務資料附註(續)

4 收益及分部資料(續)

主要經營決策者從服務角度考慮業務，而本集團按所提供服務性質劃分為租賃及物業管理主要業務分部：辦公室物業租金收入、零售物業租金收入、工業物業租金收入及物業管理費收入。

主要經營決策者以各分部的分部溢利評估經營分部的表現。計量分部溢利採用除所得稅前及除未分配公司收入／開支等並無具體分配至個別可呈報分部的項目的溢利。

未分配公司收入／開支指並非物業投資及管理業務直接應佔的收入／開支。

經營開支分配至屬經營分部所提供服務的主要使用者的有關分部。公司開支計入未分配成本。

截至二零一八年六月三十日止六個月，所扣除的分部間物業管理費收入為5,163,000港元(二零一七年：2,510,000港元)。

分部資產指分部在其經營活動中所使用的該等經營資產。分部資產乃經扣除財務狀況表所呈報可直接沖抵的有關撥備後確定。分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、預付款項、按金及其他應收款項以及現金及銀行結餘。

分部負債指分部因其經營活動所產生的該等經營負債。除非分部從事融資活動，否則分部負債不包括用於融資而非經營的其他負債。

未分配資產指其他公司應收款項及銀行存款。

未分配負債指應付最終控股公司款項、借款及其他公司應付款項。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

4 收益及分部資料(續)

(a) 截至二零一八年六月三十日止六個月(未經審核)

截至二零一八年六月三十日止六個月的分部業績及計入中期簡明綜合全面收益表的其他分部項目如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益總額	12,506	5,624	623	7,516	26,269
減：分部間收益	—	—	—	(5,163)	(5,163)
收益	12,506	5,624	623	2,353	21,106
分部溢利	66,339	15,874	5,740	2,997	90,950
未分配公司收入及開支淨額					(7,002)
除所得稅前溢利					83,948
所得稅開支					(1,772)
期內溢利					82,176
其他項目					
折舊(附註11)	—	—	—	(134)	(134)

於二零一八年六月三十日(未經審核)

於二零一八年六月三十日的分部資產與負債如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部資產	1,085,703	526,057	135,807	12,364	1,759,931
未分配資產					225,991
資產總值					1,985,922
分部負債	(11,780)	(3,524)	(168)	(20)	(15,492)
未分配負債					(334,498)
負債總額					(349,990)

中期簡明綜合財務資料附註(續)

4 收益及分部資料(續)

(b) 截至二零一七年六月三十日止六個月

截至二零一七年六月三十日止六個月的分部業績及計入中期簡明綜合全面收益表的其他分部項目如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益總額	12,269	5,125	3,782	5,030	26,206
減：分部間收益	—	—	—	(2,510)	(2,510)
收益	12,269	5,125	3,782	2,520	23,696
分部溢利	77,478	12,146	13,957	1,147	104,728
未分配公司收入及開支淨額					(6,639)
除所得稅前溢利					98,089
所得稅開支					(2,679)
期內溢利					95,410
其他項目					
折舊	—	—	—	(134)	(134)

於二零一七年十二月三十一日

於二零一七年十二月三十一日的分部資產與負債如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部資產	1,028,951	514,542	129,724	12,634	1,685,851
未分配資產					10,384
資產總值					1,696,235
分部負債	(10,257)	(3,392)	(757)	(6,674)	(21,080)
未分配負債					(334,913)
負債總額					(355,993)

中期簡明綜合財務資料附註(續)

5 其他收入、收益／虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
銀行利息收入	1,861	—
出售附屬公司的收益	—	11,095
雜項	2	85
	1,863	11,180

6 按性質劃分的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支(附註)	554	1,241
物業管理費開支	1,772	1,808
差餉及地稅	709	835
物業、廠房及設備折舊(附註11)	134	134
僱員福利開支(包括董事酬金)	4,110	3,429
上市開支	5,772	5,067
核數師薪酬(不包括上市相關服務)		
審計服務	—	85
非審計服務	200	—
法律及專業開支	891	6
其他開支	966	488
銷售成本與一般及行政開支總額	15,108	13,093

附註：

產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支主要包括清潔開支、佣金開支以及修理及維修開支。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

7 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
香港利得稅	1,492	2,625
過往年度超額撥備	(138)	—
遞延所得稅開支	418	54
	1,772	2,679

截至二零一八年六月三十日止六個月，香港利得稅乃按16.5%（二零一七年：16.5%）的稅率就估計應課稅溢利撥備。概無計算海外利得稅，原因為集團公司於英屬處女群島或開曼群島註冊成立並獲豁免繳納稅項。

8 股息

截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司並無派付或宣派股息（二零一七年：無）。

9 每股盈利 — 基本及攤薄

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以於相關期間內已發行普通股的加權平均數計算。就此使用的普通股加權平均數已就於二零一七年十二月十五日完成的重組及於二零一八年一月十六日進行的資本化股份而發行股份的影響作出追溯調整。該等事項之詳情已於二零一七年財務報表中列明。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	82,176	95,410
已發行普通股加權平均數(千股)	705,083	540,000
每股基本盈利(港仙)	11.65	17.67

(b) 每股攤薄盈利

由於於二零一七年及二零一八年六月三十日概無發行在外的潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

10 投資物業

	千港元
公允價值	
於二零一八年一月一日(經審核)	1,665,740
投資物業公允價值變動	78,827
於二零一八年六月三十日(未經審核)	1,744,567

附註：

(a) 於二零一八年六月三十日，上述投資物業概無抵押作擔保(二零一七年十二月三十一日：無)。

(b) 本集團估值程序

本集團於報告期末所持投資物業(包括土地及樓宇)的公允價值已由仲量聯行有限公司按當日的估值基準釐定。仲量聯行有限公司是與本集團並無關連的獨立專業估值師行，具備對有關地點投資物業估值的適合資格及經驗。

本集團所持投資物業的估值乃按市值基準作出，符合香港測量師學會發佈的《香港測量師學會估值準則(二零一七年版本)》的規定。

本集團的財務團隊審核獨立估值師所作估值，作財務申報之用。此團隊直接向財務總監(「財務總監」)報告。財務總監與財務團隊之間定期會就估值程序及結果進行討論。於報告期末，本集團：

- (i) 核實獨立估值報告的所有重要輸入數據；
- (ii) 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；及
- (iii) 與獨立估值師進行討論。

投資物業計入公允價值等級第三級(二零一七年十二月三十一日：第三級)。

(c) 估值技術及輸入數據

香港投資物業的公允價值通常使用直接比較法得出。截至二零一八年六月三十日止六個月，估值技術概無發生任何變動(二零一七年十二月三十一日：無)。直接比較法乃基於假設物業按其現狀出售及參考相關市場可得的可靠比較市場交易進行。然而，鑒於房地產物業的多樣化性質，通常須就任何可能影響相關物業可取得的價格的質素差異作出適當調整。

估值會考慮物業的特點，其中包括位置、大小、形狀、視野、樓層、落成年份及其他整體因素等，以達致市價。

關鍵輸入數據為市價單價，市價單價的大幅上升/下跌會導致物業的公允價值大幅上升/下跌。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

11 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 千港元	傢俱、裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本			
於二零一八年一月一日(經審核)			
及二零一八年六月三十日(未經審核)	13,400	3,169	16,569
折舊			
於二零一八年一月一日(經審核)	1,340	3,169	4,509
期內開支	134	—	134
於二零一八年六月三十日(未經審核)	1,474	3,169	4,643
賬面值			
於二零一八年一月一日(經審核)	12,060	—	12,060
於二零一八年六月三十日(未經審核)	11,926	—	11,926

物業、廠房及設備的折舊開支於中期簡明綜合全面收益表內的一般及行政開支支銷。

12 其他應付款項及應計費用

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
租賃按金	9,918	9,967
預收租金	332	968
應計費用及其他應付款項	2,979	11,377
	13,229	22,312

中期簡明綜合財務資料附註(續)

13 股本

法定股份：

	股份數目 (千股)	千港元
於二零一八年一月一日(經審核)及 二零一八年六月三十日(未經審核)	7,600,000	380
已發行及繳足普通股：		
於二零一八年一月一日(經審核) 發行股份(附註)	— 720,000	— 36
於二零一八年六月三十日(未經審核)	720,000	36

附註：

於二零一八年一月十六日，本公司於香港聯合交易所有限公司上市，並全球發售本公司每股面值0.00005港元之普通股，包括按每股1.24港元之價格於香港公开发售54,000,000股股份及國際配售126,000,000股股份。藉日期為二零一七年十二月十五日的股東決議及本公司股份的成功發售，本公司已向本公司當時股東發行額外539,999,997股股份入賬列作繳足股款股份。

14 借款

於二零一八年六月三十日，借款指來自一間聯屬公司Good Shot Limited的長期貸款，該貸款將於二零一九年十月到期及按一個月之香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加年利率0.4%計息。於二零一八年六月三十日，該貸款由本公司提供企業擔保作抵押。

於二零一七年十二月三十一日，借款指來自一家金融機構的長期貸款，該貸款將於二零一九年十二月到期及按一個月之香港銀行同業拆息加年利率0.5%計息。於二零一七年十二月三十一日，該貸款由本集團最終控股股東王聰德先生(「王先生」)提供無限個人擔保作抵押。無限個人擔保已於本公司上市後解除及由本公司擔保取代。於二零一八年五月七日，該貸款已透過上述新長期貸款提前清償及再融資。

於二零一八年六月三十日，本集團之借款償還期為1至2年(二零一七年十二月三十一日：1至2年)。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

15 承擔

本集團就投資物業於不可撤銷經營租賃項下擁有未來總最低租金收入如下：

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
不超過一年	28,038	28,839
超過一年但不超過五年	21,375	25,731
	49,413	54,570

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團經營租賃的期限為1至3年。

16 關聯方交易

除中期簡明綜合財務資料其他各處所披露者外，本集團與關聯公司進行以下交易，本公司董事認為，截至二零一八年六月三十日止六個月，有關交易乃於日常業務過程中進行。

(a) 本公司董事認為，與本集團進行交易的主要關聯公司載列如下：

名稱	關係
晉安融資有限公司	附註
Good Shot Limited	附註

附註：

該等關聯公司由王先生共同控制。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

16 關聯方交易(續)

(b) 與關聯公司的交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
租金收入及物業管理費收入(附註i) 由王先生共同控制的關聯公司	2,714	2,468
融資開支(附註ii) 由王先生共同控制的關聯公司	1,004	—

附註：

- i. 租金收入及物業管理費收入按各方協定的固定款項收取。
- ii. 融資開支指附註14中所披露按一個月之香港銀行同業拆息加年利率0.4%計算的利息及其按各方協定的固定利率所收取的貸款手續費。
- iii. 於二零一八年五月十六日，本集團已向晉安(集團)有限公司(為本集團最終控股公司)出售其於Thing On Investment (China) Limited(為本集團全資附屬公司)的全部權益，代價為7.8港元。本集團確認截至二零一八年六月三十日止六個月的出售一間附屬公司產生的收益為7.8港元。

(c) 與關聯公司的結餘

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付最終控股公司款項	—	336
來自一間關聯公司的借款(附註14)	331,735	—
預付一間關聯公司貸款手續費	1,317	—

中期簡明綜合財務資料附註(續)

16 關聯方交易(續)

(d) 主要管理層薪酬

主要管理層包括本集團的董事及高級管理層。就僱員服務已付或應付主要管理層的薪酬載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
袍金	180	—
薪金及其他薪酬	2,345	900
向界定供款計劃供款	51	18
	2,576	918

中期財務資料的審閱報告

致晉安實業有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第3至22頁的中期財務資料，此中期財務資料包括晉安實業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二零一八年六月三十日的中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表及中期簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及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」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們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

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一八年八月十五日

管理層討論及分析

業務回顧

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)在香港從事物業投資業務，主要專注於辦公室、零售及工業物業租賃以及物業管理業務。其投資物業組合涵蓋核心商業區的甲級寫字樓、市區優越地段的零售商舖及發達市區的工業廠房單位。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得溢利約82.2百萬港元，而截至二零一七年六月三十日止六個月的溢利約95.4百萬港元。溢利減少乃主要由於(i)於本期間並無再次發生截至二零一七年六月三十日止六個月出售附屬公司的一次性收益及(ii)一般及行政開支由截至二零一七年六月三十日止六個月的約9.2百萬港元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的約12.1百萬港元。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得租金收入約18.7百萬港元(二零一七年：21.2百萬港元)，其中租金收入之約12.5百萬港元或66.9%(二零一七年：12.3百萬港元或58.0%)來自出租辦公室物業，租金收入之約5.6百萬港元或29.9%(二零一七年：5.1百萬港元或24.1%)來自出租零售物業及租金收入之約0.6百萬港元或3.2%(二零一七年：3.8百萬港元或17.9%)來自出租工業物業。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得物業管理費收入約2.4百萬港元(二零一七年：2.5百萬港元)。物業管理費收入佔本集團截至二零一八年六月三十日止六個月收益總額約11.4%(二零一七年：10.5%)。

截至二零一八年六月三十日止六個月，辦公室物業及零售物業之租金收入保持平穩增長，然而工業物業租金收入則減少，原因為一項位於香港島的工業物業自二零一八年二月起閒置。

為促成本集團在香港以外之其他國家擴展其物業投資業務活動、金融資產投資及提供融資服務進而開拓收益來源，晉安(集團)有限公司(本公司控股股東)一間全資附屬公司Good Shot Limited已同意向本集團提供(i)最多為400,000,000港元之無抵押循環貸款融資，及(ii)最多為600,000,000港元之無抵押循環貸款融資，該等貸款融資之期限均為自二零一八年四月二十五日起十八個月，並按較市場利率有利之利率計息。

管理層討論及分析(續)

前景

本集團一直以香港為主要物業投資市場，因此本集團的業績非常依賴本地市場之表現。本集團致力於平穩地改善其於香港的業績，亦開始積極考慮在香港以外其他國際城市尋找優質物業，以降低本集團因依賴單一市場而產生之風險，以及進一步開拓海外市場的收益來源。

同時，本公司亦正積極考慮擴大其業務活動(包括但不限於投資金融資產及提供金融服務)以為其股東帶來更好的回報。

財務回顧

截至二零一八年六月三十日止六個月，收益及銷售成本分別約為21.1百萬港元及3.0百萬港元(二零一七年：23.7百萬港元及3.9百萬港元)。截至二零一八年六月三十日止六個月，毛利約為18.1百萬港元(二零一七年：19.8百萬港元)。

截至二零一八年六月三十日止六個月，每股基本盈利為11.65港仙(二零一七年：17.67港仙)。

流動資金及財務資源

於二零一八年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘金額約為10.7百萬港元(二零一七年十二月三十一日：14.1百萬港元)及本集團的銀行存款金額為215.0百萬港元(二零一七年十二月三十一日：無)。於二零一八年六月三十日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)為15.2(二零一七年十二月三十一日：0.8)。

於二零一八年六月三十日，本集團有來自晉安(集團)有限公司(本公司控股股東)一間全資附屬公司Good Shot Limited的長期貸款約331.7百萬港元，按一個月之香港銀行同業拆息加年利率0.4%計息並將於二零一九年十月到期。本集團的資本負債比率(按債務淨額(即借款減現金及銀行結餘以及銀行存款)除以權益總額計算)為6.5%(二零一七年十二月三十一日：23.6%)。

庫務政策

本集團繼續就其庫務政策採取審慎的財務管理策略，故於整個回顧期間維持穩健的流動資金狀況。董事會密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團的資產、負債及其他承擔的流動資金架構能滿足其不時的資金需求。

管理層討論及分析(續)

外匯風險

本集團產生收益的活動及借款均以本集團的功能及呈列貨幣港元交易。董事會認為，本集團並無面對重大外匯風險，且並無利用任何金融工具進行對沖。董事會將不時審視本集團的外匯風險及承擔，並將於有需要時採用對沖。

中期股息

董事議決不就截至二零一八年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(二零一七年：無)。

或然負債

於二零一八年六月三十日，本集團並無重大或然負債(二零一七年十二月三十一日：無)。

資本承擔

於二零一八年六月三十日，本集團並無重大資本承擔(二零一七年十二月三十一日：無)。

重大投資

於二零一八年六月三十日，本集團並無持有任何重大投資或任何未來計劃。

回顧期末後重大事項

由回顧期末後直至本報告日期，並無發生重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團有 16 名僱員(二零一七年十二月三十一日：15 名僱員)。本集團與全體僱員訂立僱傭合約。除薪金酬勞及加班工資外，僱員可按本集團參與的強制性公積金計劃獲得醫療保險及退休福利。此外，本公司根據經營業績及個人表現向合資格僱員授予酌情花紅。本公司亦已採納一項購股權計劃。

管理層討論及分析(續)

重大收購及出售事項

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業事項。

上市所得款項用途

本公司股份已於二零一八年一月十六日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。按發售價每股發售股份1.24港元計算，經扣除本公司就全球發售承擔的包銷費用與佣金及開支後，本公司自全球發售籌集的所得款項淨額約為194.0百萬港元。自上市日期以來至本報告日期止，本公司尚未動用任何自本公司全球發售籌集的所得款項淨額。該等所得款項淨額擬根據日期為二零一七年十二月二十八日的本公司招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載的擬定用途使用。

其他資料

董事及行政總裁於股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零一八年六月三十日，下表載列董事及本公司高級行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊的權益或淡倉，或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）要求的權益或淡倉：

董事姓名	身份	好倉／淡倉	所持股份／ 相關股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
王聰德先生	於受控法團的權益 (附註)	好倉	540,000,000	75.0%

附註：王聰德先生（*太平紳士*）擁有晉安（集團）有限公司的全部已發行股本。根據證券及期貨條例，王聰德先生（*太平紳士*）被視為於晉安（集團）有限公司持有的該等股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，董事、本公司行政總裁或彼等之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債權證中擁有須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

其他資料(續)

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零一八年六月三十日，按照本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之主要股東名冊所示，除董事及本公司行政總裁之權益外，下列股東已知會本公司有關於本公司股份及相關股份中的權益或淡倉如下：

名稱／姓名	身份	好倉／淡倉	所持股份／ 相關股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
晉安(集團)有限公司	實益擁有人(附註1)	好倉	540,000,000	75.0%
吳嘉芳	配偶權益(附註2)	好倉	540,000,000	75.0%

附註：

1. 王聰德先生(太平紳士)擁有晉安(集團)有限公司的全部已發行股本。
2. 吳嘉芳女士為王聰德先生(太平紳士)之配偶。因此，吳嘉芳女士被視為為王聰德先生(太平紳士)擁有權益的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條須保存之登記冊中概無記錄其他人士擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

購股權計劃

本公司已根據當時股東於二零一七年十二月十五日(「採納日期」)通過的書面決議案採納一份購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃的目的為確保本集團向選定參與人提供額外激勵或獎勵以認可彼等對本集團作出的貢獻，並促進本集團業務創出佳績。購股權計劃將有助於激勵參與者優化其表現及效率並吸引及挽留對本集團長期增長及盈利能力貢獻重要的參與者。

自本公司股份於上市日期起直至本報告日期，本公司概無根據購股權計劃授出購股權。

其他資料(續)

購買、出售或贖回本公司上市證券

於自上市日期起直至二零一八年六月三十日止期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規

本公司致力維持良好的企業管治標準及程序，以確保資料披露的完整性、透明度及質素，藉以提高股東價值。

本公司已採納上市規則附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)所述守則條文作為其企業管治守則。

董事認為，自上市日期起直至二零一八年六月三十日止期間，本公司已遵守企業管治守則所載的所有相關的守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載列於標準守則作為董事進行證券交易之行為守則。經向所有董事作出特定查詢後，本公司確認所有董事自上市日期起及直至二零一八年六月三十日均已遵守標準守則所載之規定標準。

審核委員會審閱中期業績

本公司已遵照上市規則第3.21條及企業管治守則於二零一七年十二月十五日設立審核委員會(「審核委員會」)及制定其書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即陳錦萍女士、王經緯先生及聞俊銘先生。陳錦萍女士為審核委員會主席。審核委員會已審閱本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務資料。

承董事會命
晉安實業有限公司
主席
王聰德

香港，二零一八年八月十五日