

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



博富臨置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：225)

截至二零一九年三月三十一日止六個月中期業績公告

博富臨置業有限公司董事會(分別為「本公司」、「董事」及「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司截至二零一九年三月三十一日止六個月之未經審核中期財務業績。本公告載有本公司二零一八／二零一九中期報告(「二零一八／二零一九中期報告」)全文，符合聯交所證券上市規則有關中期業績初步公佈之資料之相關規定。二零一八／二零一九中期報告之印刷版本將提交予本公司股東，並可於二零一九年六月十三日或之前於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.pokfulam.com.hk查閱。

承董事會命
博富臨置業有限公司
主席、董事總經理兼執行董事
黃達漳

香港，二零一九年五月三十日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事黃達漳先生(主席兼董事總經理)、黃達琪先生及黃達琛先生，以及獨立非執行董事林謝麗瓊女士、李國星先生及薛海華先生。



目錄

公司資料	2
主席報告書	3
獨立審閱報告	6
簡明綜合損益及其他全面收益表	8
簡明綜合財務狀況表	9
簡明綜合權益變動表	10
簡明綜合現金流量表	11
簡明綜合中期財務報表附註	12
一般資料	40



公司資料

董事

執行董事

黃達漳(主席兼董事總經理)

黃達琪

黃達琛

獨立非執行董事

林謝麗瓊女士

李國星

薛海華

董事委員會

審核委員會

李國星(主席)

林謝麗瓊女士

薛海華

薪酬委員會

薛海華(主席)

黃達漳

李國星

提名委員會

黃達漳(主席)

李國星

薛海華

授權代表

黃達漳

許瑞遠

公司秘書

許瑞遠

註冊辦事處

香港

灣仔

駱克道93至107號

利臨大廈23樓

主要往來銀行

東亞銀行

星展銀行(香港)

香港上海滙豐銀行有限公司

中國銀行(香港)

華僑永亨銀行

交通銀行

律師

胡關李羅律師行

中倫律師事務所

簡松年律師行

禰氏律師行

獨立核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

干諾道中111號

永安中心25樓

股份過戶及登記處

卓佳標準有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

網址

<https://www.pokfulam.com.hk>

股份資料

上市地點

香港聯合交易所有限公司主板

股份代號

225

買賣單位

2,000股

主席報告書

中期溢利

博富臨置業有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年三月三十一日止六個月(「期間」)除稅及非控制性權益後之未經審核綜合純利約為港幣七千三百四十萬元(二零一八年：港幣三億九千五百五十萬元)。該溢利計入以下主要非經營性項目：

- 投資物業重估盈餘約港幣二千七百三十萬元(二零一八年：港幣三億五千五百二十萬元)；
- 證券投資及股本工具重估虧損淨額約港幣十萬元(二零一八年：港幣五百六十萬元)；
- 應佔合營公司虧損約港幣一百萬元(二零一八年：港幣一百五十萬元)；
- 並無維修與保養撥備(二零一八年：撥備港幣四百七十萬元)；
- 應收一間合營公司賬款之兌換收益約港幣一百五十萬元(二零一八年：港幣三百七十萬元)；及
- 由於採納於二零一八年十月一日起生效之新訂及經修訂香港財務報告準則，故有關金融資產之預期信貸虧損之減值虧損撥備淨額約港幣三百萬元(二零一八年：無)。

若撇除以上項目及其稅項淨開支約港幣一百六十萬元(二零一八年：港幣一百三十萬元)，期內除稅及非控制性權益後之經營純利約為港幣五千零三十萬元(二零一八年：港幣四千九百七十萬元)。

中期股息

本公司董事會(分別為「董事」及「董事會」)議決宣佈於二零一九年七月五日派發截至二零一九年九月三十日止財政年度首六個月之中期股息每股本公司普通股4港仙(二零一八年：每股普通股4港仙)予在二零一九年六月二十六日登記於本公司股東(「股東」)名冊(「股東名冊」)之股東。

主席報告書

業務回顧

A. 香港

租賃業務－本集團大部分之經營溢利來自在香港投資物業之租金收入，有關收入較去年同期增加百分之二點七。本集團住宅物業之租金收入輕微減少百分之零點三。該減少乃歸因於本集團騰空赫蘭道4號之物業，以便進行其重大翻新工程。本集團辦公及工業物業之收入較去年增長百分之八，與本地同類型物業趨勢同步。

大象行有限公司(「大象行」)－雖然於回顧六個月期間錄得銷售收入增幅約百分之八，但由於大象行專門領域(其中包括公共廣播／閉路電視監控系統／視聽系統工程)競爭激烈，故該附屬公司經營取得收支平衡。該附屬公司將繼續作出投資，用以增強其資訊科技基礎設施及工程技能，以便在競投大型透過網際網路協定的視聽項目時更具競爭力。

房地產投資基金－就投資多元化及擴大至不同房地產領域而言，本集團於二零一八年十月二日認購參與第三方房地產投資基金「TKO基金」，資本承擔為港幣三千九百萬元。TKO基金的目標是與一間機構投資者共同投資三項位於將軍澳的物業，包括總建築面積約三十萬平方呎的零售商舖及停車場。

視乎屆時市場情況，預期由TKO基金持有的物業投資持有期為自其於二零一九年三月底收購起約五年。本集團認為投資於TKO基金相比直接投資於該物業市場領域為更佳選項。

B. 在中國內地之物業發展項目

廣州東銀廣場(本集團擁有其中三分之一權益)－於回顧期間，銀利發展有限公司(「合營公司」)的三名股東已同意透過出售彼等於合營公司擁有的權益份額來變現彼等於該項目的累計溢利。由於其中一名股東Million Global Limited為中糧集團有限公司(為由中華人民共和國中央人民政府持有的國有企業)的全資附屬公司，故出售彼等資產需經該最終國有控股公司批准。最近此資產之出售已獲批准，出售該合營公司三名股東的權益須透過上海的聯合產權交易所進行公開招標程序。截至本報告書日期，招標正在進行中。當接獲任何合理報價時，本集團將認真考慮出售集團分佔該項目的全部股益。

北京朝陽區京達花園威爾第閣之住宅單位－租金收入較去年同期增加百分之二點六。

主席報告書

展望

中美貿易衝突之持續，不僅殃及貿易領域，亦已擴大至技術及地緣政治領域。這已導致香港於不久將來的經濟狀況存在不確定性。鑒於上述因素，預計本集團於本財政年度下半年的租金收入將不會增加。

儘管如此，本集團將繼續提升所持有的物業的質素，以提高其於租賃市場的競爭力。本集團將於住宅物業之租賃期滿後的空置期間為此等物業裝備智能家居設備及其他現代化設施。

主席兼董事總經理

黃達漳

香港，二零一九年五月三十日

獨立審閱報告



電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港
干諾道中111號
永安中心25樓

致博富臨置業有限公司董事會
(於香港註冊成立之有限公司)

緒言

本核數師已審閱載列於第8頁至第39頁的簡明綜合中期財務報表，當中包括博富臨置業有限公司及其附屬公司截至二零一九年三月三十一日的簡明綜合財務狀況表，以及截至該日止六個月期間的有關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表及其他解釋附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，簡明綜合中期財務報表報告的編製必須符合上市規則的相關規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）所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號編製及呈列此等簡明綜合中期財務報表。

本核數師的責任是根據本核數師的審閱對此等簡明綜合中期財務報表發表結論。按照雙方所協定的聘用條款，本報告僅向全體董事作出，除此以外不可作其他用途。本核數師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

本核數師已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第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。此等簡明綜合中期財務報表的審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人員作出查詢，並運用分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審核準則進行的審核為小，故不能保證本核數師會知悉在審核中可能會發現的所有重大事宜。因此，本核數師不會發表審核意見。

獨立審閱報告

結論

根據本核數師的審閱工作，本核數師並無發現任何事宜，致使本核數師相信簡明綜合中期財務報表在所有重大方面並無根據香港會計準則第34號的規定編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

張穎然

執業證書編號P06946

香港，二零一九年五月三十日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止六個月

		六個月止	
		31.3.2019	31.3.2018
		港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
收入	4	70,224	67,661
銷售貨物成本		(10,502)	(10,314)
租賃及其他業務成本		(16,703)	(17,475)
其他收入及收益		43,019	39,872
其他費用		21,563	24,994
銷售及推銷費用		(3,007)	(4,655)
行政費用		(441)	(705)
財務支出	5	(7,967)	(6,674)
		(731)	(424)
未計入按公允價值計入損益之金融資產／持作買賣之投資及 投資物業之公允價值變動之溢利		52,436	52,408
按公允價值計入損益之金融資產／持作買賣之投資公允價值減少		(78)	(5,592)
投資物業公允價值之增加	10	27,285	355,201
應佔合營公司虧損		79,643	402,017
		(1,048)	(1,538)
除所得稅前溢利	6	78,595	400,479
所得稅支出	7	(5,568)	(5,090)
期內溢利		73,027	395,389
其他全面收益			
其後將不會重新分類至損益之項目：			
指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具之 公允價值變動，扣除稅項		(16,200)	—
其後可重新分類至損益之項目：			
按公允價值計入其他全面收益之債務工具之 公允價值變動，扣除稅項		718	—
換算海外業務產生之兌換差額		1,135	4,184
一間合營公司借入之長期貸款所產生之兌換收益		1,649	2,272
期內其他全面收益，扣除稅項		(12,698)	6,456
期內全面收益總額		60,329	401,845
應佔期內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		73,445	395,476
非控制性權益		(418)	(87)
		73,027	395,389
應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		60,747	401,932
非控制性權益		(418)	(87)
		60,329	401,845
		港幣元	港幣元
每股盈利－基本	9	0.67	3.59

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

		31.3.2019	30.9.2018
	附註	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (已審核)
非流動資產			
投資物業	10	5,131,082	5,087,890
物業、裝置及設備	10	4,165	4,266
合營公司權益		22,131	20,787
應收一間合營公司賬款		121,268	130,590
按金及預付款		4,559	4,992
可供出售投資	11(A)	—	15,691
按公允價值計入其他全面收益之債務工具	11(B)	37,343	—
按公允價值計入損益之金融資產	11(C)	38,419	—
指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具	11(B)	48,500	—
		5,407,467	5,264,216
流動資產			
存貨		10,471	10,100
持作買賣之投資	11(D)	—	34,911
按公允價值計入損益之金融資產	11(C)	31,181	—
向一間合營公司貸款		12,064	14,132
業務及其他應收賬款	12	7,460	8,795
按金及預付款		10,353	8,877
可收回稅項		2,180	—
銀行結餘及現金		189,498	247,630
		263,207	324,445
流動負債			
業務應付賬款、其他應付賬款及已收按金	13	30,548	26,690
租金及管理費按金		24,284	24,015
稅項準備		6,020	9,776
銀行貸款，有抵押	14	55,000	40,000
		115,852	100,481
流動資產淨值		147,355	223,964
資產總額減流動負債		5,554,822	5,488,180
資本及儲備			
股本		146,134	146,134
儲備		5,359,645	5,294,340
本公司擁有人應佔權益		5,505,779	5,440,474
非控制性權益		6,369	6,787
權益總額		5,512,148	5,447,261
非流動負債			
遞延稅項		42,674	40,919
		5,554,822	5,488,180

載於第8頁至第39頁之簡明綜合中期財務報表於二零一九年五月三十日獲董事會批准並授權刊發，並由以下董事代表董事會簽署：

黃達漳
董事

黃達琛
董事

簡明綜合權益變動表

截至二零一九年三月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔權益						非控制性 權益	總額
	股本	兌換儲備*	投資 重估儲備 (可回撥)*	投資 重估儲備 (不可回撥)*	保留溢利*	小計		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一七年十月一日(已審核)	146,134	8,364	–	–	4,845,757	5,000,255	7,549	5,007,804
期內溢利/(虧損)	–	–	–	–	395,476	395,476	(87)	395,389
期內其他全面收益：								
換算海外業務產生之兌換差額	–	4,184	–	–	–	4,184	–	4,184
一間合營公司借入之長期貸款 所產生之兌換收益	–	2,272	–	–	–	2,272	–	2,272
期內全面收益總額	–	6,456	–	–	395,476	401,932	(87)	401,845
股息支出	–	–	–	–	(33,054)	(33,054)	–	(33,054)
於二零一八年三月三十一日 (未經審核)	146,134	14,820	–	–	5,208,179	5,369,133	7,462	5,376,595
於二零一八年九月三十日按原先呈列 (經審核)	146,134	5,508	(234)	–	5,289,066	5,440,474	6,787	5,447,261
會計政策變動 採納香港財務報告準則第9號 (附註3B)	–	–	–	56,700	(14,681)	42,019	–	42,019
於二零一八年十月一日之 經重列結餘	146,134	5,508	(234)	56,700	5,274,385	5,482,493	6,787	5,489,280
期內溢利/(虧損)	–	–	–	–	73,445	73,445	(418)	73,027
期內其他全面收益：								
公允價值變動：								
一按公允價值計入其他全面 收益之債務工具	–	–	718	–	–	718	–	718
一指定按公允價值計入其他全面 收益之股本工具	–	–	–	(16,200)	–	(16,200)	–	(16,200)
換算海外業務產生之兌換差額	–	1,135	–	–	–	1,135	–	1,135
一間合營公司借入之長期貸款 所產生之兌換收益	–	1,649	–	–	–	1,649	–	1,649
期內全面收益總額	–	2,784	718	(16,200)	73,445	60,747	(418)	60,329
股息支出	–	–	–	–	(37,461)	(37,461)	–	(37,461)
於二零一九年三月三十一日 (未經審核)	146,134	8,292	484	40,500	5,310,369	5,505,779	6,369	5,512,148

* 該等儲備賬目包括二零一九年三月三十一日簡明綜合財務狀況表綜合儲備約港幣5,359,645,000元(二零一八年九月三十日：港幣5,294,340,000元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年三月三十一日止六個月

	六個月止	
	31.3.2019	31.3.2018
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
經營業務產生之現金淨額	30,300	24,572
投資業務		
於一間合營公司之投資	–	(1,000)
合營公司借入款項	(187)	(2,966)
來自分類為指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具／ 可供出售投資之投資公司之股息收入	13,367	13,333
投資分類為按公允價值計入其他全面收益之債務工具之上市債務證券	(28,738)	–
投資按公允價值計入損益之金融資產	(34,767)	–
投資物業之添置	(15,213)	(13,412)
其他投資現金流量	(94)	(86)
投資業務動用之現金淨額	(65,632)	(4,131)
融資業務		
新銀行借貸	15,000	–
股息支出	(37,461)	(33,054)
利息支出	(731)	(424)
融資業務動用之現金淨額	(23,192)	(33,478)
現金及現金等額減少淨額	(58,524)	(13,037)
於期初之現金及現金等額	247,630	245,093
兌換外匯匯率轉變之影響	392	818
於期末之現金及現金等額，即銀行結餘及現金	189,498	232,874

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

1. 一般資料

本公司為一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其已發行股份（「股份」）於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司及其附屬公司統稱為本集團。

本公司之主要業務為物業投資及投資控股。本公司附屬公司之主要業務為物業投資及管理、視聽器材買賣及證券投資。

本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點為香港灣仔駱克道93至107號利臨大廈23樓。

2. 編製基準及主要會計政策

本集團期內之簡明綜合中期財務報表（「簡明綜合中期財務報表」）乃遵照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告之規定及聯交所證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定編製。

簡明綜合中期財務報表包括簡明綜合財務報表及經選定解釋附註。附註包括對了解本集團自截至二零一八年九月三十日止年度之經審核年度綜合財務報表（分別為「二零一八年度」及「二零一八年經審核財務報表」）起之財務狀況及表現變動而言屬重大之事件及交易說明。簡明綜合中期財務報表並不包括財務報表所規定之所有資料及披露事項，並應與二零一八年之經審核財務報表一併閱讀。

簡明綜合中期財務報表所載作為比較資料之二零一八年度財務資料並不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。根據香港法例第622章香港公司條例（「公司條例」）第436條規定所須披露有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已根據公司條例第662(3)條及附表6第3部之要求呈交二零一八年經審核財務報表予公司註冊處處長。

本公司之獨立核數師（「獨立核數師」）已就二零一八年經審核財務報表出具報告。該獨立核數師報告為無保留意見，並無包含獨立核數師在並無對其報告作出保留意見下以強調方式所關注之任何事項之提述；亦未載有根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

2. 編製基準及主要會計政策(續)

簡明綜合中期財務報表乃按歷史成本基準編製，惟按公允價值計量之投資物業及附註3所述若干金融工具(倘適用)除外。一般而言，歷史成本以貨品及服務之代價之公允價值為基礎。

該等簡明綜合中期財務報表乃根據與二零一八年經審核財務報表內所採納之相同會計政策編製，惟採納於二零一八年十月一日開始之年度期間首次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」)，包括香港會計師公會頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)除外。

於期內，本集團已採納於報告期間首次生效及與本集團相關之所有新訂及經修訂香港財務報告準則。香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約收益」之影響概述於附註3。自二零一八年十月一日起生效之其他新訂或經修訂香港財務報告準則並無對本集團之會計政策產生重大影響。

編製符合香港會計準則第34號之簡明綜合中期財務報表需要使用會影響政策應用以及按本年度截至報告當日為止資產、負債、收入及開支之呈報金額之若干判斷、估計及假設。實際結果可能有別於此等估計。本公司管理層(「管理層」)在應用本集團會計政策時作出之重大判斷及估計不確定性的主要來源，與二零一八年經審核財務報表所應用者一致，惟附註3所載預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)估計除外。

本集團現正對採納已頒佈但尚未生效且本集團並無提早採納之新訂／經修訂香港財務報告準則之潛在影響進行評估。本公司董事(「董事」)迄今為止認為，應用該等新訂準則將不會對本集團之財務報表產生重大影響。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

3. 會計政策變動影響之概述

本附註闡釋採納香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號來自客戶合約收益對該等簡明綜合中期財務報表之影響，並披露自二零一八年十月一日起已採用並與過往期間所採用者不同之新會計政策。

A. 香港財務報告準則第15號－來自客戶合約收益

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋。香港財務報告準則第15號確立一個五步模式，以將客戶合約產生之收益入賬：(i)識別與客戶訂立之合約；(ii)識別合約中之獨立履約責任；(iii)釐定交易價；(iv)按履約責任分配交易價；及(v)於履行各履約責任時確認收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權在交換中獲取之代價金額進行確認。

本集團透過採用經修改追溯採納法採納香港財務報告準則第15號。本集團選擇對已完成合約應用實際權宜處理，並無重列於二零一八年一月一日前完成之合約，因此，比較數字並無重列。

收益確認時間

根據香港財務報告準則第15號，當(或於)滿足履約責任時，本集團確認收益，即於特定履約責任的相關貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時確認。

履約責任指一項明確貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

3. 會計政策變動影響之概述(續)

A. 香港財務報告準則第15號－來自客戶合約收益(續)

收益確認時間(續)

控制權隨時間轉移，而倘符合下列其中一項標準，收益則參照完全滿足相關履約責任的進度而隨時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創建及增加客戶於本集團履約時控制的資產；
- 本集團的履約並未創建對本集團有替代用途的資產，且本集團有強制執行權以收取迄今已履約的款項。

倘合約條款及實體活動並不屬於任何該等三種情況，則根據香港財務報告準則第15號，實體於某一時間點(即控制權轉移時)確認收益。

本集團已重新評估其業務模式及合約條款，以評估採用新準則對簡明綜合中期財務報表之影響，而首次應用香港財務報告準則第15號並無對本集團有關該等主要收益來源之會計政策產生重大影響：

- 營業租賃之租金收入將繼續於相關租賃年期以直線法按香港會計準則第17號租賃入賬。
- 客戶於貨品予以交付及已獲接納時取得貨品的控制權。因此，收益於客戶接納貨品時確認。一般而言，此僅為一項履約義務。發票通常應於30日內結付。
- 樓宇管理費收入於提供服務時於期內確認。
- 投資之股息收入於股東收取付款之權利確立時確認。

本期間採納香港財務報告準則第15號對本集團於本會計期間及過往會計期間之財務表現及狀況並無重大影響，惟導致作出更多披露(載於該等簡明綜合中期財務報表)。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

3. 會計政策變動影響之概述(續)

A. 香港財務報告準則第15號－來自客戶合約收益(續)

呈列合約負債

根據香港財務報告準則第15號，於本集團確認相關收益前，當客戶支付代價或按合約規定支付代價且款項已到期時，合約負債而非應付款項予以確認。就與客戶訂立之單一合約而言，僅呈列淨合約資產或淨合約負債。就多份合約而言，無關合約之合約資產及合約負債不會以淨額為基礎呈列。

過往，與「已收客戶按金」相關之合約結餘於綜合財務狀況表呈列為「業務應付賬款、其他應付款項及已收按金」。

為反映該等呈列變動，本集團於二零一八年十月一日作出重新分類調整。由於採納香港財務報告準則第15號，金額約港幣3,401,000元現分類為於二零一八年十月一日之「業務應付賬款、其他應付款項及已收按金」項下之合約負債。

B. 香港財務報告準則第9號－金融工具

(i) 金融工具之分類及計量

香港財務報告準則第9號於二零一八年十月一日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」(「香港會計準則第39號」)，匯集金融工具會計處理的所有三個方面：(1)分類及計量；(2)減值；及(3)對沖會計處理。

自二零一八年十月一日起採納香港財務報告準則第9號金融工具已導致會計政策變動及於財務報表確認之金額調整。新會計政策載列如下。根據香港財務報告準則第9號之過渡條款，比較數字並無重列。除對沖會計之若干範疇外，一般採納香港財務報告準則第9號毋須重列比較財務資料。因此，新會計政策所產生之重新分類及調整並未於二零一八年九月三十日之綜合財務狀況表中反映，惟於二零一八年十月一日之期初結餘確認。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

3. 會計政策變動影響之概述(續)

B. 香港財務報告準則第9號－金融工具(續)

(i) 金融工具之分類及計量(續)

於二零一八年十月一日(首次應用香港財務報告準則第9號日期)，管理層已評估應用於本集團所持有金融資產之業務模式及已分類其金融工具至適當香港財務報告準則第9號類別。

香港財務報告準則第9號基本上保留香港會計準則第39號有關金融負債分類及計量之現有規定。然而，其取代先前香港會計準則第39號持有至到期投資之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產類別。採納香港財務報告準則第9號對本集團有關金融負債之會計政策並無重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團金融資產分類及計量之影響載列如下。

根據香港財務報告準則第9號，除若干業務應收賬款(根據香港財務報告準則第15號，業務應收賬款不包括重大融資部分)外，實體於初步確認時須按公允價值加交易成本(倘為並非按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)之金融資產)計量金融資產。金融資產分類為：(i)按攤銷成本計量之金融資產；(ii)按公允價值計入其他全面收益(「按公允價值計入其他全面收益」)之金融資產；或(iii)按公允價值計入損益(如上文定義)之金融資產。根據香港財務報告準則第9號，金融資產之分類一般基於兩個準則：(i)金融資產受管理的業務模式及(ii)其合約現金流量特徵(「僅為支付本金及利息」準則，亦稱為「SPPI準則」)。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具不再須與主體金融資產分開列示。取而代之，混合式金融工具須整體評估分類。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

3. 會計政策變動影響之概述(續)

B. 香港財務報告準則第9號－金融工具(續)

(i) 金融工具之分類及計量(續)

僅當金融資產同時符合以下條件，且並無指定按公允價值計入損益，該金融資產方會按攤銷成本計量：

- 該金融資產由一個旨在通過持有金融資產收取合約現金流量之業務模式所持有；及
- 該金融資產之合約條款使於特定日期產生僅為支付本金及尚未償還本金之利息之現金流量。

倘債務投資同時符合以下條件，且並非指定按公允價值計入損益，則該債務投資按公允價值計入其他全面收益計量：

- 該金融資產由一個旨在通過收取合約現金流量及銷售金融資產之業務模式所持有；及
- 該金融資產之合約條款使於特定日期產生僅為支付本金及尚未償還本金之利息之現金流量。

初步確認並非持作買賣之股本投資時，本集團可不可撤銷地選擇於其他綜合收益中呈列該投資之公允價值後續變動。該選擇乃按投資逐項作出。所有上述非分類為按攤銷成本計量或按公允價值計入其他全面收益計量之其他金融資產，均分類為按公允價值計入損益。此包括所有衍生金融資產。於初步確認時，本集團可不可撤回地指定債務投資(於其他方面符合按攤銷成本計量或按公允價值計入其他全面收益計量規定)為按公允價值計入損益，前提是有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

3. 會計政策變動影響之概述(續)

B. 香港財務報告準則第9號－金融工具(續)

(i) 金融工具之分類及計量(續)

以下會計政策將適用於本集團之金融資產如下：

按攤銷成本計量之金融資產

按攤銷成本計量之金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、外匯收益及虧損及減值於損益中確認。終止確認之任何收益於損益確認。

按公允價值計入損益之金融資產

不符合按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益或指定為按公允價值計入其他全面收益計量準則之金融資產乃按公允價值計入損益計量。按公允價值計入損益之金融資產按於各報告期末之公允價值計量，而任何公允價值收益或虧損均於損益內確認。於損益內確認之淨收益或虧損不包括就金融資產賺取之任何股息或利息。

按公允價值計入其他全面收益(債務工具)

分類為按公允價值計入其他全面收益之債務工具之賬面值因採用實際利率法計算之利息收入之後續變動及外匯收益及虧損會於損益中確認。該等債務工具賬面值之所有其他變動均於其他全面收益(「其他全面收益」)中確認，並於投資重估儲備(可回撥)項下累計。於損益中確認之減值撥備連同其他全面收益之相應調整並無減少該等債務工具之賬面值。於損益確認之金額與債務工具按攤銷成本計量並已於損益中確認之金額相符。如該等債務工具被終止確認，則先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損會重新分類至損益。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

3. 會計政策變動影響之概述(續)

B. 香港財務報告準則第9號－金融工具(續)

(i) 金融工具之分類及計量(續)

按公允價值計入其他全面收益(股本工具)

按公允價值計入其他全面收益之股本投資乃按公允價值計量。除非股息收入清楚表示為收回部分投資成本，否則於損益中確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收益中確認並於投資重估儲備(不可回撥)項下累計，且不會重新分類至損益。

下表概述本集團於二零一八年十月一日各項金融資產(包括減值)根據香港會計準則第39號原有計量類別及根據香港財務報告準則第9號新計量類別。並未計入不受變動影響之各項。因此，所披露之小計及總計無法根據提供之數字重新計算。

金融資產	根據香港會計準則 第39號之原有分類	根據香港財務報告準則 第9號之新分類	於二零一八年 十月一日	重新計量	預期信貸 虧損項下之減值	於二零一八年 十月一日
			根據香港會計準則 第39號之賬面值			根據香港財務報告 準則第9號之 賬面值
			港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
上市股本證券	持作買賣之投資	按公允價值計入損益(附註a)	34,911	-	-	34,911
非上市股本投資	可供出售(按成本)	按公允價值計入其他全面收益 之股本工具(附註b)	8,000	56,700	-	64,700
上市債務證券投資	可供出售(按公允價值)	按公允價值計入其他全面收益 之債務工具(附註c)	7,691	-	-	7,691
業務及其他應收賬款	貸款及應收款項	攤銷成本	8,795	-	(1,060)	7,735
應收一間合營公司賬款	貸款及應收款項	攤銷成本	130,590	-	(12,291)	118,299
向一間合營公司貸款	貸款及應收款項	攤銷成本	14,132	-	(1,330)	12,802
按金	貸款及應收款項	攤銷成本	2,003	-	-	2,003
銀行結餘及現金	貸款及應收款項	攤銷成本	247,630	-	-	247,630
			453,752	56,700	(14,681)*	495,771

* 預期信貸虧損率介乎2.12%至23%。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

3. 會計政策變動影響之概述(續)

B. 香港財務報告準則第9號－金融工具(續)

(i) 金融工具之分類及計量(續)

附註：

- (a) 本集團持有之上市股本證券根據香港會計準則第39號按公允價值計入損益分類為金融資產。該等證券繼續根據香港財務報告準則第9號按公允價值計入損益計量。
- (b) 截至二零一八年十月一日，非上市股本投資由可供出售資產(按成本)重新分類至按公允價值計入其他全面收益。非上市股本工具於活躍市場並無報價。本集團計劃持有該非上市股本投資作長期戰略資本投資用途。此外，本集團已於首次應用日期將有關非上市股本工具指定為按公允價值計入其他全面收益計量。於二零一八年十月一日，過往賬面值與公允價值之差額約港幣56,700,000元已計入期初投資重估儲備(不可回撥)。
- (c) 上市債務證券投資乃由可供出售金融資產(按公允價值)重新分類至按公允價值計入其他全面收益，原因為本集團之業務模式旨在收取合約現金流量及出售該等金融資產。上市債務證券投資符合SPPI準則。因此，公允價值為港幣7,691,000元之上市債務證券投資由可供出售投資重新分類至按公允價值計入其他全面收益之債務工具，而截至二零一八年十月一日，公允價值虧損約港幣234,000元仍於投資重估儲備(不可回撥)。

下表概述過渡至香港財務報告準則第9號對截至二零一八年十月一日保留盈利及儲備之期初結餘之影響：

	港幣千元
保留溢利	
於二零一八年九月三十日之保留溢利	5,289,066
確認額外預期信貸虧損(本公司擁有人應佔)	(14,681)
於二零一八年十月一日之經重列保留溢利	5,274,385
投資重估儲備(不可回撥)	
於二零一八年九月三十日之儲備結餘	—
重新計量現按公允價值計入其他全面收益之金融資產	56,700
於二零一八年十月一日之經重列儲備結餘	56,700

董事根據於二零一八年十月一日存在之事實及情況審閱及評估本集團於該日之金融資產。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

3. 會計政策變動影響之概述(續)

B. 香港財務報告準則第9號－金融工具(續)

(i) 金融工具之分類及計量(續)

除上述者外，採納香港財務報告準則第9號並無對本集團其他金融資產之分類及計量產生重大影響。持有業務及其他應收賬款、按金、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司賬款以收取合約現金流量，並預期產生僅為支付本金及利息之現金流量。本集團分析該等工具之合約現金流量特徵，並認為該等工具符合香港財務報告準則第9號項下之攤銷成本計量標準。因此，毋須重新分類該等工具。該等金融資產繼續按攤銷成本計量，且其後採用實際利率法計量。

由於香港財務報告準則第9號項下之新規定僅影響被指定為按公允價值計入損益之金融負債之會計處理，而本集團並無任何該類金融負債，因此香港財務報告準則第9號項下之新規定對本集團之金融負債會計處理並無影響。

於二零一八年十月一日，董事密切監察業務應收賬款之信貸質素及可收回性。彼等已根據香港財務報告準則第9號之規定，使用毋須付出不必要成本或努力而可獲得之合理且有理據之資料，審閱及評估本集團之其他現有金融資產是否存在減值。

(ii) 金融資產之減值

香港財務報告準則第9號以預期信貸虧損模式取代香港會計準則第39號之「已產生虧損」模式。預期信貸虧損模式要求對金融資產的相關信貸風險持續計量，故在此模式下信貸虧損的確認會較香港會計準則第39號之「已產生虧損」會計模式為早。

香港財務報告準則第9號規定本集團以較香港會計準則第39號為早就業務應收賬款、按攤銷成本計量之金融資產、合約資產及按公允價值計入其他全面收益之債務投資確認預期信貸虧損。現金及現金等額須受預期信貸虧損模式所限，惟本期間之減值並不重大。預期信貸虧損金額於各報告日期更新以反映自初步確認起之信貸風險變動。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：(1)12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)：其為於報告日期後12個月內發生的潛在違約事件導致的預期信貸虧損；及(2)全期預期信貸虧損：其為於金融工具預計年期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗作出，並就債務人特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對現況作出的評估以及未來狀況預測而作出調整。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

3. 會計政策變動影響之概述(續)

B. 香港財務報告準則第9號－金融工具(續)

(iii) 金融資產之減值(續)

本集團已選用香港財務報告準則第9號簡化方法計量業務應收賬款虧損撥備，並已根據全期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按債務人特定的前瞻性因素及經濟環境調整。

就所有其他工具而言，本集團計量之虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非信貸風險自初步確認以來顯著增加，撥備將根據全期預期信貸虧損計量。評估是否應確認全期預期信貸虧損乃基於自初步確認以來發生違約的可能性或風險顯著增加。

信貸風險顯著增加

評估信貸風險自初步確認以來有否顯著增加時，本集團將金融工具於報告日期發生違約之風險與金融工具於初步確認日期發生違約之風險進行比較。進行是項評估時，本集團會考慮合理且有理據之定量及定性資料，包括毋須付出不必要成本或努力而可獲得之過往經驗、已知信貸評估及前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險有否顯著增加時會考慮以下資料：

- 金融工具之外部或內部信貸評級實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險之外部市場指標顯著惡化，例如債務人之信貸息差、信用違約掉期價格顯著上升；
- 預計會導致債務人償債能力大幅下降之商業、金融或經濟狀況之現有或預期不利變化；
- 債務人之經營業績實際或預期顯著惡化；
- 導致債務人償債能力大幅下降之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預期重大不利變化。

不論上述評估結果如何，當合約付款逾期超過30日，本集團即假定信貸風險自初步確認以來已顯著增加，除非本集團另有合理且有理據之資料證明並未出現此情況。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

3. 會計政策變動影響之概述(續)

B. 香港財務報告準則第9號－金融工具(續)

(ii) 金融資產之減值(續)

信貸風險顯著增加(續)

儘管有上述規定，若於報告日期金融工具被認定為具有較低信貸風險，本集團會假設金融工具的信貸風險自初步確認以來並未顯著增加。在以下情況下，金融工具會被認定為具有較低信貸風險：(i)金融工具具有較低違約風險；(ii)借款人有很強的能力履行近期合約現金流量義務；及(iii)經濟及商業環境的長期不利變動有可能但未必會降低借款人履行合約現金流量義務的能力。本集團認為，若根據眾所周知的定義，金融工具的內部或外部信貸測評為「投資級」，則該金融工具具有較低信貸風險。

本集團認為金融資產於下列情況下為違約：(1)借款人不可能在本集團無追索權(例如：變現擔保)(如持有)下向本集團悉數支付其信貸義務；或(2)該金融資產逾期超過90日，除非本集團具有合理及有理據之資料顯示更為滯後之違約準則更為合適。

於估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為本集團面臨信貸風險之最長合約期間。

預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率的評估乃依據經前瞻性資料調整後的歷史數據作出。

一般而言，預期信貸虧損為本集團根據合約應收的所有合約現金流量與本集團預計收取的所有現金流量之間的差額，並按初步確認時釐定的實際利率貼現。

利息收入根據金融資產的賬面總值計算，惟金融資產存在信貸減值除外，在此情況下，利息收入乃按金融資產的攤銷成本計算。

除按公允價值計入其他全面收益計量之債務工具投資外，本集團透過調整所有金融工具之賬面值於損益確認其減值收益或虧損，惟業務及其他應收賬款透過虧損撥備賬確認相應調整除外。就按公允價值計入其他全面收益之債務工具投資而言，虧損撥備於其他全面收益確認並於投資重估儲備累計(並未減去該等債務工具之賬面值)。

就業務應收賬款而言，本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，該規定允許對所有業務應收賬款採用全期預期虧損。為計量預期信貸虧損，業務應收賬款已根據共同信貸風險特徵分類。各組應收款項的未來現金流量根據過往虧損經驗估計，並作調整以反映當前狀況的影響及前瞻性資料。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

4. 分類資料

下列為本集團基於就資源分配及表現評估而向主要營運決策者(「主要營運決策者」)(即本公司董事總經理(「董事總經理」))報告之資料劃分之經營分類：

物業投資及管理	– 商業、工業及住宅物業租賃及管理
貨物買賣	– 視聽器材買賣
證券投資	– 上市證券(包括上市債務證券)買賣

下列為本集團按可呈報及經營分類劃分之收入及業績分析：

截至二零一九年三月三十一日止六個月

	物業投資及 管理	貨物買賣	證券投資	分類總計	對銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入						
對外	53,296	16,409	519	70,224	–	70,224
分類間	912	125	–	1,037	(1,037)	–
	54,208	16,534	519	71,261	(1,037)	70,224
分類溢利／(虧損)(附註)	67,504	226	(2,796)	64,934	–	64,934
未分配其他收入及收益						24,751
其他費用						(1,828)
中央行政支出						(7,483)
財務支出						(731)
應佔合營公司虧損						(1,048)
除所得稅前溢利						78,595

附註：物業投資及管理組別之分類溢利包括投資物業公允價值之增加約港幣27,285,000元。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

4. 分類資料(續)

截至二零一八年三月三十一日止六個月

	物業投資及 管理	貨物買賣	證券投資	分類總計	對銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入						
對外	51,902	15,241	518	67,661	–	67,661
分類間	908	501	–	1,409	(1,409)	–
	52,810	15,742	518	69,070	(1,409)	67,661
分類溢利／(虧損)(附註)	389,013	540	(5,054)	384,499	–	384,499
未分配其他收入及收益						24,392
中央行政支出						(6,450)
財務支出						(424)
應佔合營公司虧損						(1,538)
除所得稅前溢利						400,479

附註：物業投資及管理組別之分類溢利包括投資物業公允價值之增加約港幣355,201,000元。

分類間之收入已計入互相同意之條款。

分類溢利／(虧損)指各分類賺取之溢利／(產生之虧損)，不包括若干其他收入及收益(主要包括利息收入、來自按公允價值計入其他全面收益之股本工具／可供出售投資之股息收入、按公允價值計入損益之金融資產之公允價值增加及匯兌收益)、其他費用(應收一間合營公司賬款及向一間合營公司貸款之減值虧損)、中央行政支出、財務支出及應佔合營公司虧損。此乃向主要營運決策者就資源分配及表現評估而報告之計量方式。

由於分類資產及負債並無就資源分配及表現評估而向主要營運決策者報告，故有關資料並無呈列。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

4. 分類資料(續)

(a) 已確認香港財務報告準則第15號範圍內之來自客戶合約收益如下：

六個月止	
31.3.2019	31.3.2018
港幣千元	港幣千元
銷售貨物	15,241
樓宇管理服務	2,490
	17,731
來自其他來源之收益	49,930
	67,661

下表提供有關劃分來自客戶合約收益之資料：

六個月止	
31.3.2019	31.3.2018
港幣千元	港幣千元
收益確認時間	
於某一時點	15,241
隨時間	2,490
	17,731

5. 財務支出

該款項主要指銀行貸款之利息。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

6. 除所得稅前溢利

	六個月止	
	31.3.2019	31.3.2018
	港幣千元	港幣千元
除所得稅前溢利已扣除／(計入)下列項目：		
物業、裝置及設備折舊	413	414
出售物業、裝置及設備之收益	—	(6)
維修與保養撥備	—	4,655
業務及其他應收賬款之減值虧損撥備	1,179	—
應收一間合營公司賬款之減值虧損	1,887	—
向一間合營公司貸款之減值虧損撥回	(59)	—
應收一間合營公司賬款之名義利息收入	(3,346)	(3,309)
上市證券股息收入	(519)	(518)
來自分類為指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具／ 可供出售投資之所投資公司之股息收入	(13,367)	(13,333)

7. 所得稅支出

		六個月止	
		31.3.2019	31.3.2018
		港幣千元	港幣千元
香港利得稅		3,682	3,337
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅		131	457
遞延稅項支出		1,755	1,296
		5,568	5,090

8. 股息

於二零一九年一月，二零一八年度之末期股息為每股普通股34港仙(二零一八年：截至二零一七年九月三十日止財政年度為每股普通股30港仙)，共派發港幣37,461,000元(二零一八年：港幣33,054,000元)予本公司股東(「股東」)。

在期末後，董事已決定派發截至二零一九年九月三十日止財政年度之中期股息每股普通股4港仙(二零一八年：每股普通股4港仙)，共派發港幣4,407,000元(二零一八年：港幣4,407,000元)予於二零一九年六月二十六日登記於股東名冊內之股東。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

9. 每股盈利

每股基本盈利之計算法乃根據期內本公司擁有人應佔溢利約港幣73,445,000元(截至二零一八年三月三十一日止六個月：港幣395,476,000元)，並按期內已發行110,179,385(截至二零一八年三月三十一日止六個月：110,179,385)股計算。

由於在該兩段期間及於二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日均無潛在已發行普通股，因此每股攤薄盈利不作呈列。

10. 投資物業及物業、裝置及設備之變動

於二零一九年三月三十一日，本集團之投資物業以直接比較法或收入資本化法(倘適用)而估計之公允價值計算。公允價值增幅約為港幣27,285,000元(二零一八年三月三十一日止六個月：港幣355,201,000元)已直接於期內損益中確認。

期內，本集團就投資物業及物業、裝置及設備產生之額外成本分別為約港幣15,907,000元及約港幣312,000元(二零一八年三月三十一日止六個月：分別為港幣11,473,000元及港幣96,000元)。

投資物業之公允價值增加分析載列如下：

	六個月止	
	31.3.2019	31.3.2018
	港幣千元	港幣千元
位於香港之物業：		
住宅	(2,552)	207,493
商業	15,705	136,734
工業	5,900	5,250
位於中國之物業：		
住宅	8,232	5,724
	27,285	355,201

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

11(A). 可供出售投資

	31.3.2019	30.9.2018
	港幣千元	港幣千元
上市債務證券投資，按公允價值	–	7,691
非上市股本投資，按成本	–	8,000
	–	15,691

於二零一八年十月一日採納香港財務報告準則第9號後，可供出售金融資產之金融工具類別不再可用。管理層已評估適用於金融工具之業務模式及現金流量合約條款，並將該等金融工具重新分類為香港財務報告準則第9號下之適當類別(附註3B)。

11(B). 按公允價值計入其他全面收益之金融資產

	31.3.2019	30.9.2018
	港幣千元	港幣千元
按公允價值計入其他全面收益之債務工具		
上市債務證券投資，按公允價值及分類為非流動資產	37,343	–
指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具		
非上市股本投資，按公允價值及分類為流動資產	48,500	–

股本投資為不可撤回的指定按公允價值計入其他全面收益，原因是本集團認為投資屬長期戰略資本投資性質。

上述股本工具之公允價值變動於其他全面收益確認並於權益內按公允價值計入其他全面收益之金融資產儲備中累計。當有關工具終止確認時，本集團將金額自該儲備轉撥至保留盈利。

債務證券投資於香港上市及以美元(「美元」)計值。於二零一九年三月三十一日，上市債務證券之到期日為報告期末後一年以上。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

11(C).按公允價值計入損益之金融資產

	31.3.2019	30.9.2018
	港幣千元	港幣千元
香港非上市股本工具，按公允價值及分類為非流動資產(附註)	38,419	—
香港上市股本證券，按公允價值及分類為流動資產	31,181	—

附註：

本集團計劃持有該非上市股本工具作長期戰略資本投資用途。

非上市投資公司於終止營運時具有向其股東分派出售其投資或剩餘資產所得款項之合約責任。期內，非上市股本工具之公允價值變動乃於損益內確認，而根據香港會計準則第32號及香港財務報告準則第9號之相關豁免，該投資於二零一九年三月三十一日入賬為按公允價值計入損益之金融資產。

11(D).持作買賣之投資

	31.3.2019	30.9.2018
	港幣千元	港幣千元
香港上市股本證券，按公允價值及分類為流動資產	—	34,911
	—	34,911

於二零一八年十月一日採納香港財務報告準則第9號後，持作買賣之投資的金融工具類別不再可用。管理層已評估適用於金融工具的業務模式及現金流量合約條款，並將該等金融工具重新分類為香港財務報告準則第9號下的適當類別(附註3B)。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

12. 業務及其他應收賬款

租戶之應收租金須於發票發出時支付。對於銷售貨物，本集團向其貿易客戶提供平均三十日之信貸期。

於期末，根據發票日期呈列，業務應收賬款之賬齡分析如下：

	31.3.2019	30.9.2018
	港幣千元	港幣千元
0–30 日	2,632	2,877
31–60 日	100	160
61–90 日	39	20
超過 90 日	786	731
業務應收賬款	3,557	3,788
其他應收款項	6,142	5,007
減：減值虧損撥備 [#]	(2,239)	–
總業務及其他應收賬款，淨額	7,460	8,795

業務及其他應收賬款減值撥備變動如下：

	31.3.2019	30.9.2018
	港幣千元	港幣千元
於二零一八年十月一日	–	–
採納香港財務報告準則第9號之影響(附註3(B))	1,060	–
於二零一八年十月一日之經重列結餘	1,060	–
業務及其他應收賬款之減值撥備	1,179	–
總計	2,239	–

[#] 預期信貸虧損率介乎1.27%至38%。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

13. 業務應付賬款、其他應付賬款及已收按金

於期末，根據發票日期呈列，業務應付賬款之賬齡分析如下：

	31.3.2019	30.9.2018
	港幣千元	港幣千元
0-30日	2,008	500
31-60日	353	28
61-90日	591	5
超過90日	274	1,894
	3,226	2,427
其他應付款項	17,106	14,725
應付翻新費用及保留款項	1,731	1,037
預收款項	—	1,850
合約負債(附註)	3,385	—
維修與保養撥備	5,100	5,100
銷售貨物之已收按金	—	1,551
	30,548	26,690
業務應付賬款、其他應付款項及已收按金總額		

附註：

香港會計準則第18號項下之預收租金及已收客戶貿易按金港幣3,401,000元已於首次應用日期(二零一八年十月一日)在簡明綜合財務狀況表內重新分類為合約負債。比較資料未予重列。

14. 有抵押銀行貸款

於二零一九年三月三十一日，銀行貸款由本集團之投資物業約港幣2,592,000,000元(於二零一八年九月三十日：港幣666,000,000元)作抵押。於期內，本集團提取按浮動利率計息之銀行貸款港幣15,000,000元。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

15. 承擔

於期末，本集團有下列承擔：

	31.3.2019	30.9.2018
	港幣千元	港幣千元
已訂約但尚未撥備：		
物業翻新成本	60,000	70,145
應佔其合營公司有關發展商住中心成本的承擔	—	135
非上市股本工具之投資	3,947	—
	63,947	70,280
已授權但尚未訂約：		
物業翻新成本	14,406	7,211

16. 資產抵押

於二零一九年三月三十一日，本集團賬面值分別約港幣4,817,300,000元(於二零一八年九月三十日：港幣4,788,900,000元)及港幣2,369,000元(於二零一八年九月三十日：港幣2,425,000元)之投資物業、租賃土地及樓宇已抵押予銀行作為本集團獲授一般銀行信貸之保證。

17. 金融工具之公允價值計量

本集團之若干金融資產於報告期末按公允價值計量。以下報表闡述有關釐定該等金融資產公允價值之方法(尤其是所用之估值技術及輸入值)以及按公允價值計量輸入值之可觀察程度將公允價值計量分類為公允價值等級(第一至第三級)之資料。

- 第一級公允價值計量乃從同類資產或負債在活躍市場上之報價(未經調整)得出之計量；
- 第二級公允價值計量乃從資產或負債在第一級之可觀察報價以外之輸入值直接得出(即價格)或間接得出(即源自價格)之計量；及
- 第三級公允價值計量乃從包括並非以可觀察市場數據為基準之資產或負債輸入值(不可觀察輸入值)的估值技術得出之計量。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

17. 金融工具之公允價值計量(續)

金融資產	於二零一九年 三月三十一日 之公允價值	於二零一九年三月三十一日分類為 以下類別之公允價值計量		
	港幣千元	第一級 港幣千元 (附註i)	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元
按公允價值計入損益計量之金融資產：				
－香港上市股本證券	31,181	31,181	－	－
－香港非上市股本工具	38,419	－	－	38,419
指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具：				
－香港非上市股本投資	48,500	－	－	48,500
按公允價值計入其他全面收益之債務工具：				
－上市債務證券投資	37,343	37,343	－	－
金融資產	於二零一八年 九月三十日 之公允價值	於二零一八年九月三十日分類為 以下類別之公允價值計量		
	港幣千元	第一級 港幣千元 (附註i)	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元
按公允價值計入損益計量之金融資產：				
－香港上市股本證券	34,911	34,911	－	－
可供出售資產：				
－上市債務證券投資	7,691	7,691	－	－

附註：

(i) 該等投資之公允價值乃經參考彼等於報告日期之掛牌競價而釐定。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

17. 金融工具之公允價值計量(續)

第三級金融資產之公允價值計量之對賬

	分類為指定按公允 價值計入其他全面 收益之股本工具之 非上市股本證券	分類為按公允 價值計入損益 之金融資產之 非上市股本工具
	港幣千元	港幣千元
於二零一八年十月一日之期初結餘	8,000	—
採納香港財務報告準則第9號(附註3(B))	56,700	—
期內添置	—	34,767
於其他全面收益確認之公允價值變動	(16,200)	—
於損益確認之公允價值變動	—	3,652
於二零一九年三月三十一日之期末結餘	48,500	38,419

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

17. 金融工具之公允價值計量(續)

下表載列有關使用重大不可觀察輸入值之公允價值計量之量化資料(第三級)。

描述	於二零一九年 三月三十一日 之公允價值	估值技術及 關鍵輸入數據	不可觀察輸入值	敏感度分析
港幣千元				
按公允價值計入損益計量之金融資產				
香港非上市股本工具	38,419	經調整資產法及估值是根據相關股本工具之資產淨值公允價值計算。	缺乏控制權貼現率 30%	貼現率略增將導致公允價值略減，反之亦然
指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具				
香港非上市股本投資	48,500	市場法及估值是根據投資擁有人應佔盈利、可資比較公司的市盈率倍數及就市場流通性進行的貼現得出。	缺乏市場流通性貼現率35%	貼現率略增將導致公允價值略減，反之亦然

於期內層級之間並無轉撥。

其他金融資產及金融負債之公允價值乃根據普遍採納之定價模式，按貼現現金流量分析釐定。

董事認為，於簡明綜合中期財務報表按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面金額與其公允價值相若。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

18. 關連人士交易

除於此等簡明綜合中期財務報表其他部分披露者外，本集團於期內與關連人士進行以下交易。下列交易(a)和(b)的條款乃由本集團與關連公司共同協定。

(a) 期內與Elevant-Garde Limited (「EVG」)間的重大關連人士交易

	六個月止	
	31.3.2019	31.3.2018
	港幣千元	港幣千元
收取自EVG的會計服務收入	12	—
收取自EVG的特許權收入	116	77
付予／應付EVG的維修及保養開支	371	—
付予／應付EVG的投資物業添置	65	—

	六個月止	
	31.3.2019	31.3.2018
	港幣千元	港幣千元
付予EVG的按金(計入按金及預付款項)	570	310

附註： 本集團持有其合營公司EVG的50%權益。本公司執行董事(「執行董事」)黃達漳先生、黃達琪先生及黃達琛先生為EVG的實益擁有人。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止六個月

18. 關連人士交易(續)

(b) 期內與B.L. Wong & Company Limited(「B.L. Wong」)的重大關連人士交易

	六個月止	
	31.3.2019	31.3.2018
	港幣千元	港幣千元
自B.L. Wong收取之租金收入	510	510
自B.L. Wong收取之物業管理費	117	115

附註： 三名執行董事均於本公司及B.L. Wong持有權益。

(c) 主要管理人員薪酬

期內本集團董事及其他主要管理人員的薪酬總額如下：

	六個月止	
	31.3.2019	31.3.2018
	港幣千元	港幣千元
短期僱員福利	3,692	3,309
退休計劃供款	40	40
	3,732	3,349

一般資料

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一九年三月三十一日，股東資金為港幣五十五億零五百八十萬元(二零一八年九月三十日：港幣五十四億四千零五十萬元)。

於二零一九年三月三十一日，本集團之銀行結餘及現金總額為港幣一億八千九百五十萬元(二零一八年九月三十日：港幣二億四千七百六十萬元)，其中逾百分之六十一(二零一八年九月三十日：百分之九十三)以港幣(「港幣」)計值、百分之二十九(二零一八年九月三十日：百分之一)以美元計值及百分之九(二零一八年九月三十日：百分之六)以人民幣計值。由於本集團之最大資產及業務現金流量主要以港幣計值且港幣與美元掛鈎，因此本集團之外匯風險並不顯著。

於二零一九年三月三十一日，本集團之總債項均以港幣計值，金額為港幣五千五百萬元(二零一八年九月三十日：港幣四千萬元)。

本集團總債項之還款期組合乃根據載於貸款協議之預定還款日釐定並載列如下：

	31.3.2019	30.9.2018
	港幣百萬元	港幣百萬元
償還期為：		
一年內	55.0	—
一年後但兩年內	—	40.0
兩年後但五年內	—	—
	55.0	40.0

本集團於二零一九年三月提取銀行貸款港幣一千五百萬元為三個月循環貸款並分類至流動負債。

本集團之銀行定期貸款港幣四千萬元(須於報告期末後一年內償還，且包含可隨時要求償還條款)被分類為流動負債。此銀行貸款之利息按香港銀行同業拆息(香港銀行同業拆息)加一比率計算。

於二零一九年三月三十一日，本集團尚未動用之銀行信貸約為港幣四億三千六百萬元，此金額將提供足夠資金予本集團之營運及資本開支所需。

負債比率及資產抵押

於二零一九年三月三十一日，按本集團總債項港幣五千五百萬元及本公司擁有人應佔綜合權益約港幣五十五億零五百八十萬元計算，負債對股東權益比率為百分之一，比對二零一八年九月三十日為百分之零點七。

於二零一九年三月三十一日，本集團總賬面值分別為約港幣四十八億一千七百三十萬元及約港幣二百四十萬元之投資物業及自用物業已抵押予銀行，作為給予本集團一般銀行信貸之保證。

承擔

本集團之承擔詳情載列於簡明綜合中期財務報表附註15。

一般資料

僱員及酬金政策

於二零一九年三月三十一日，本集團有一百零七名僱員(二零一八年：一百零三名)。期內之僱員酬金(包括董事酬金及其他僱員支出)約為港幣一千三百三十萬元(二零一八年：港幣一千一百四十萬元)。本集團之僱傭及酬金政策並無改變，及本集團並無任何僱員認購股權計劃。

本集團深知維持穩定的僱員團隊對其持續成功的重要性。根據本集團現有政策，僱員薪酬乃維持於具競爭力之水平，而升職及加薪則按表現基準予以評估。僱員乃基於表現並按行業常規獲發酌情花紅。為合資格僱員而設的其他福利包括免費住院保險計劃、醫療補貼以及培訓課程。

企業管治及其他資料

企業管治

期內，本公司一直遵守載於上市規則附錄14之企業管治守則之所有守則條文，惟下列除外：

守則條文A.2.1規定主席及行政總裁之職責應加以區分及不應由同一人兼任。雖然黃達漳先生擔任董事會主席(「主席」)及董事總經理之職位，但董事會認為主席及董事總經理之職位繫於同一人士，能為本公司提供強勢而貫徹領導，令本公司有效及高效地制定並執行業務決策及策略。董事會亦認為現時之董事會組成(董事會半數成員為獨立非執行董事(「獨立非執行董事」))及企業管治架構可確保有效監管管理層。

董事會將持續審閱本集團之企業管治架構效率及考慮是否需要任何改變，包括區分主席及董事總經理之職責。

股息政策

本公司於二零一九年三月二十七日採納股息政策，以向股東提供定期股息(「股息政策」)。股息政策旨在載列本公司就宣派、派付或分派其溢利(已變現或未變現)或由董事決定再無需要留存的任何溢利儲備中撥款予股東作為股息時擬應用的原則及指引。有關詳情，請參閱本公司於二零一九年三月二十七日刊發之公告。

一般資料

董事進行證券交易之標準守則

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的標準守則(「標準守則」)為董事進行本公司之證券交易之守則。經本公司向所有董事作出具體查詢後，全體董事均確認，彼等於整個期內已遵守標準守則所規定之準則。

買入、出售或贖回本公司上市證券

期內，本公司並無贖回其任何上市證券，本公司或其任何附屬公司亦無買入或出售任何此等證券。

董事及行政總裁於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一九年三月三十一日，董事及本公司行政總裁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(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有：(a)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聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊之權益及淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司之好倉權益

董事／ 行政總裁姓名	擁有權益之股份／相關股份數量				佔本公司已 發行股份之 概約百分率
	個人權益	家族權益	其他權益	總計	
		(附註1)	(附註2)		(附註3)
黃達漳	450,800	—	80,633,866	81,084,666	73.6%
黃達琪	—	—	80,633,866	80,633,866	73.2%
黃達琛	556,000	28,800	80,633,866	81,218,666	73.7%
林謝麗瓊女士	104,420	—	—	104,420	0.1%

一般資料

(b) 於本公司之附屬公司大象行有限公司(「大象行」)之好倉權益

董事／ 行政總裁姓名	持有普通股數量			佔大象行 已發行股份之
	個人權益	其他權益	總計	概約權益百分率
		(附註2)		
黃達漳	10	4,784	4,794	47.9%
黃達琪	—	4,784	4,784	47.8%
黃達琛	—	4,784	4,784	47.8%

附註：

- (1) 執行董事黃達琛先生被視作擁有28,800股股份之權益，該權益為其妻子所實益擁有。
- (2) 其他權益內之股份為酌情信託實益擁有，黃達漳、黃達琪及黃達琛諸位先生為該等酌情信託之受益人，而上述每間公司股份數目均為該三位執行董事每位所重複之權益。
- (3) 百分率指擁有權益之股份總數除以於二零一九年三月三十一日之110,179,385股已發行股份。

除以上所披露者外，於二零一九年三月三十一日，董事或本公司行政總裁於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中並無擁有：(a)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聯交所之任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊之任何權益及淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

主要股東之股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一九年三月三十一日，除根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露之董事或行政總裁之權益外，根據證券及期貨條例第336條規定須予記錄之登記名冊所載，本公司並無收到任何非董事或本公司行政總裁之實體或人士持有股份及相關股份權益或淡倉之通知。

一般資料

根據上市規則第13.51B(1)條之董事或行政總裁資料變更

以下為根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事或行政總裁資料變更：

經本公司薪酬委員會作出推薦建議(如適用)後，董事會釐定截至二零一九年九月三十日止年度之各董事會及董事委員會之主席及其他成員之年度酬金如下：

	主席酬金 港幣元	其他成員酬金 港幣元
董事會	110,000	110,000
董事委員會：		
審核委員會	100,000	45,000
薪酬委員會	60,000	30,000
提名委員會	無	無

由二零一九年一月一日起，主席兼董事總經理黃達漳先生之每月薪酬(不包括董事袍金及董事委員會酬金)由港幣176,800元增加至港幣182,758元。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東享有收取中期股息之權利，股東名冊由二零一九年六月二十四日(星期一)至二零一九年六月二十六日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停登記，期間暫停辦理股票過戶手續。為確保享有中期股息權利，非登記股東須於二零一九年六月二十一日(星期五)下午四時三十分前，將股票連同所有轉讓文件送達本公司股份登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

審閱中期業績及中期報告

本公司審核委員會(「審核委員會」)由全體三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團期內之業績(包括簡明綜合中期財務報表)及本中期報告。

再者，簡明綜合中期財務報表已由香港立信德豪會計師事務所有限公司根據由香港會計師公會所頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱，其審閱報告列載於本中期報告第6頁及第7頁。