



博富臨置業有限公司

Pokfulam Development Company Limited

股票代號: 225



1970-2020

50th 週年



年度報告 2019/2020

靈感源自生活

物業租賃 | 管理 | 發展

關於博富臨

博富臨置業有限公司於1970年註冊成立，在香港及其他地區擁有超過40年物業發展及管理的經驗。本公司物業包括座落於香港傳統尊貴地段的優質豪華住宅，以及位於市內核心地段的商業和工業大廈。物業能夠高效營運，有賴本公司優秀及經驗豐富的物業管理團隊，致力為各租戶提供理想的生活和工作環境，以及最優質的物業管理服務。

願景及總覽

為租戶創造理想的生活及工作環境，並通過融合科技、社會環境及可持續發展的原則，成為香港首屈一指的物業管理公司。

博富臨置業有限公司是一家物業投資和控股投資公司。本公司主要有三大業務：物業投資、發展及管理—包括商業和住宅物業的租賃和管理；商品買賣—主要是音響視聽器材買賣；以及證券投資及控股投資—包括投資上市証券。



目錄

- 2 里程碑及項目摘要
- 8 公司資料
- 9 主席報告書
- 13 財務摘要
- 14 董事及高級管理人員個人資料
- 17 環境、社會及管治報告
- 35 企業管治報告
- 52 董事會報告書
- 66 獨立核數師報告書
- 71 綜合損益及其他全面收益表
- 72 綜合財務狀況表
- 73 綜合權益變動表
- 74 綜合現金流量表
- 76 綜合財務報表附註
- 162 五年財務摘要
- 163 持作投資物業資料



里程碑

1970年至1985年

1970年 註冊成立

1972年 聯交所主板上市

1977年 美景臺發展落成，其中151個住宅單位售出，另外59個住宅單位保留作長線投資

1980年 位於西灣河街的物業取得入伙紙，物業單位售出

1983年 位於駱克道的利臨大廈落成，該商業大廈樓高26層，配備機電泊車設備

1984年 收購大象行有限公司



里程碑

2000年至2020年

2003年 廣州項目一期及二期落成，一期住宅單位大部份售出

2010年 廣州項目三期住宅單位開始預售

2012年 赫蘭道3號開始進行大型翻新工程

2017年 成立易維智有限公司，一間專注於智能家居及建築解決方案的合營公司

2018年 赫蘭道4號開始翻新／投資於TKO基金

2020年 投資於 Adams Street Private Income Fund LP

1985年至2000年

1987年 雅慧苑及雅景臺發展落成

1988年 收購華明行有限公司的少數股東權益

1989年 收購赫蘭道3號及4號

1992年 成立一間合營公司，參與位於廣州的一個綜合商住發展項目

1995年 收購北京朝陽區京達花園16個單位

1997年 收購肇輝臺顯輝豪庭

項目摘要

赫蘭道4號

赫蘭道4號位於港島南區淺水灣及春坎角之間一處寧靜的住宅區，樓高三層，具殖民地風格，由六個豪華住宅單位組成，四周綠樹環繞。每個單位都有一個大陽台，俯瞰整個南灣泳灘，屋內各設有三至四間睡房和三間浴室，實用面積約3400平方呎。鄰近赤柱廣場、海洋公園和南區海灘，為家庭提供了多項戶外休閒的選擇。



項目摘要

赫蘭道3號

赫蘭道3號位於港島南區淺水灣及舂坎角之間一處寧靜的住宅區。四周綠樹環繞，可飽覽南灣及淺水灣一望無際的壯觀景色。整座物業於2014年中完成翻新，樓高三層，具殖民地風格，每層有兩個單位，合共由六個豪華住宅單位組成。每個單位皆配備寬敞的私人室外空間，在香港並不常見。鄰近赤柱廣場、海洋公園和南區海灘，為家庭提供了多項戶外休閒的選擇。



美景臺L14項目

美景臺座落於香港島西薄扶林區。本集團在美景臺共擁有44個出租單位。屋苑配套設施齊全，提供實用四房單位，每單位並設有大陽台，坐享南丫海峽景觀。堅尼地小學、西島中學及數碼港商場近在毗鄰。美景臺的居民可乘搭穿梭巴士往返核心商業區，亦可以乘坐巴士及小巴到達香港多個商業區。



項目摘要

利臨大廈

利臨大廈位於灣仔的商業核心地段，寫字樓樓高24層，提供約400平方呎至6,500平方呎的寫字樓單位，鄰近公共交通選擇多元，主要設施齊全，包括港鐵、公共巴士線路、銀行和政府大樓，非常方便。

物業距離香港會議展覽中心及政府大樓只有七分鐘路程，由灣仔行人天橋連接至駱克道。利臨大廈設有44個可租用泊車位，為租戶提供既方便又安全的停車位置。



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(於二零二零年十二月一日辭任)
李國星
薛海華
司徒振中

董事委員會

審核委員會

李國星(主席)
薛海華
司徒振中

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
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

中倫律師事務所
鍾氏律師事務所
何韋律師行
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54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

全年業績

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年九月三十日止年度除稅及非控制性權益後之綜合虧損淨額約為港幣五千九百五十萬元，比較上年度溢利約為港幣一億三千六百九十萬元。有關業績已計及下列主要非經營性項目：

- 投資物業重估虧損約港幣一億一千四百萬元(二零一九年：盈餘港幣六千五百九十萬元)；
- 證券投資及股本工具重估虧損淨額約港幣一千一百六十萬元(二零一九年：港幣四百九十萬元)；
- 應佔合營公司虧損約港幣四十萬元(二零一九年：港幣三百四十萬元)；
- 應收一間合營公司賬款之兌換收益約港幣三百三十萬元(二零一九年：虧損港幣二百二十萬元)；及
- 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四百九十萬元(二零一九年：港幣三百萬元)。

若撇除上述項目及其稅項開支淨額約港幣三百七十萬元(二零一九年：港幣四十萬元)，年度內除稅後之經營純利為港幣七千一百八十萬元(二零一九年：港幣八千四百九十萬元)。

股息

董事會建議派發截至二零二零年九月三十日止年度之末期股息每股三十四港仙予二零二一年二月八日(星期一)登記於本公司股東名冊內之本公司股東(「股東」)。上述建議派發之股息連同已於二零二零年六月三十日派發之中期股息每股四港仙，全財政年度之股息總額將為每股三十八港仙(二零一九年：三十八港仙)。建議派發之末期股息如在二零二一年一月二十七日(星期三)舉行之本公司股東週年大會上獲股東批准，預期於二零二一年二月二十二日(星期一)派發予股東。

業務回顧

A. 香港

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減少百分之二。本集團住宅物業之收入較去年同期減少百分之一，商業及工業物業之收入則減少百分之四。租金收入減少反映冠狀病毒大流行導致整體經濟放緩。

赫蘭道4號的翻新工程剛竣工。該項目預期於來年會帶來租金收入。

大象行有限公司(「大象行」)-

有關本公司向寶旺基業有限公司收購大象行47.84%股權的決議案已於二零一九年十二月三十一日舉行的股東特別大會上獲本集團獨立股東批准。收購其後已於二零二零年一月二十四日完成。本集團現持有大象行全部股本的99.8%。

大象行提供各種數碼顯示器及標牌、公共廣播系統、閉路電視監視系統、專業視聽系統及高端保真音頻系統等商業及專業用途的視聽解決方案。此外，大象行一直透過分銷商將其Hi-Fi、視聽及音響系統組合擴張至中國市場。本公司認為，中國的高端視聽音響系統及高保真產品市場具有增長潛力。

大象行乃我們主要附屬公司之一，其收入佔本集團於回顧期間的收入約23.7%，為本集團分類業績帶來正面貢獻。

房地產基金投資-

為多元化及擴大房地產領域的投資範疇，本集團於二零一八年十月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。

於二零二零年九月三十日，本集團已向TKO基金出資港幣三千四百八十萬元。同日，我們於該基金的投資估值為港幣三千五百八十萬元。

主席報告書

其他證券投資—

本集團持有產生高收益之股票投資組合及其他投資產品。本集團於釐定是否落實投資及買賣機會時計及下列條件：1.於目標持有期間有關資本升值及股息分派的投資回報潛力；2.與本集團當時的風險承受水平相比所面臨的風險及；3.現有投資組合分散程度。

於回顧期間，本集團已認購投資一私人股本基金，即Adams Street Private Income Fund LP（「基金」），金額為五百萬美元。基金的投資目標是產生當前收入，並在強大的下行保護作用下產生具吸引力並經風險調整的回報。基金主要投資於中型市場公司的私募股權直接發行的第一留置權優先擔保債務。截至目前，本集團已悉數支付其基金承擔之金額。

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)—

去年，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的股權份額（「出售事項」）來變現彼等於該項目產生的累計溢利，而出售股權須透過上海的聯合產權交易所進行公開招標程序。自冠狀病毒大流行爆發以來，中國內地的整體經濟一直受到嚴重影響。由於直至招標期結束並無收到稱意的報價，故出售事項的招標已失效。三名股東將於中國內地的整體經濟條件已恢復時開展另一次出售事項的招標。

北京朝陽區京達花園威爾第閣之住宅單位—

由於爆發冠狀病毒大流行，該等單位之入住率及月租收入較去年同期有所下跌。

主席報告書



展望

自冠狀病毒大流行爆發以來，香港的整體經濟活動受到嚴重影響。為降低此次流感疫情對本集團租金收入的負面影響，管理層已採取多項積極措施，以提高其物業的吸引力及所提供服務的質素。該等措施包括但不限於：1.翻新及提升本公司寫字樓的建築設施；2.將智能建築及智能家居科技融入本集團的住宅物業，為租戶及用戶提供多重便利。該等舉措預計有助本集團物業在充滿挑戰的環境中保持競爭力及吸引潛在承租人。

鑒於上述原因，預期本集團來年的租金收入將有所減少。

本人謹此向董事會同寅及本集團各同事之忠誠服務及辛勤工作敬表謝忱，並感謝股東對本公司之持續支持。近日林謝麗瓊女士自董事會辭任，本人亦謹此向彼於過去47年為本公司作出的貢獻致以特別謝意。

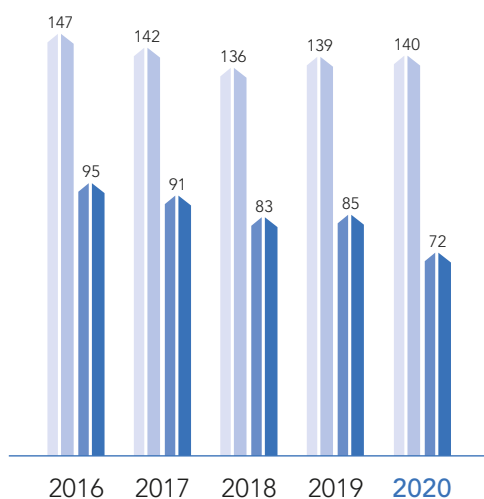
主席、董事總經理兼執行董事
黃達漳

香港，二零二零年十二月七日

財務摘要

收入／經營溢利淨額

港幣百萬元



- ▮ 收入
- ▮ 股東應佔經營溢利淨額*

股東資金／每股資產淨值

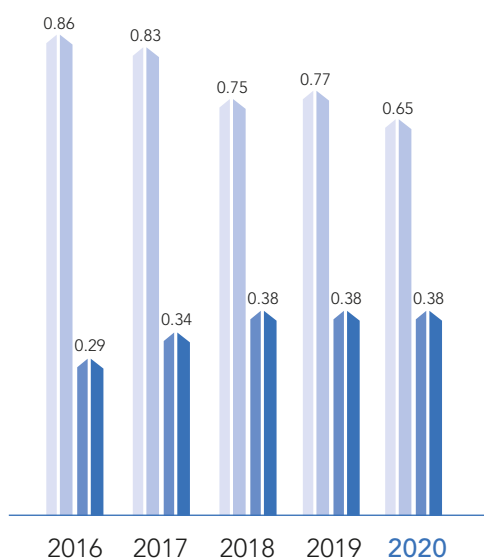
港幣百萬元／港幣元



- ▮ 股東資金
- 每股資產淨值（港幣元）

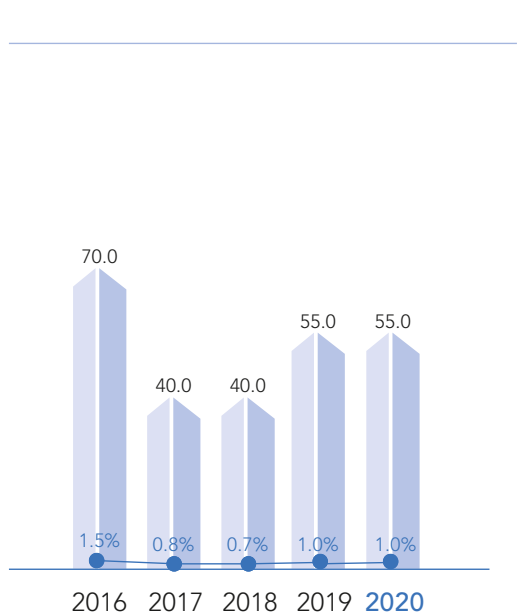
每股經營盈利／股息

港幣元



- ▮ 每股經營盈利*
- ▮ 每股股息

負債比率／借貸



- 負債比率
- ▮ 借貸（港幣百萬元）

* 不包括主要非經營性項目之影響（扣除稅項後）

董事及高級管理人員個人資料



董事

黃達漳

執行董事(主席兼董事總經理)(69歲)

黃先生自一九八一年起加入本集團。黃先生是本公司董事會提名委員會(分別為「董事」、「董事會」及「提名委員會」)主席以及董事會薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員。他畢業於美利堅合眾國(「美國」)康乃爾大學持有機械工程系學士學位，並得到美國伯克來加州大學機械工程系碩士及博士學位。他是本公司若干附屬公司之董事。他是黃達琪先生及黃達琛先生(均為執行董事(「執行董事」))之兄長。

黃達琪

執行董事(68歲)

黃先生自一九八一年起出任董事。他畢業於美國史丹福大學持有機械工程系學士及碩士學位，並得到加拿大西安大略大學工商管理系碩士學位。他在香港從事建築業逾四十年，現為寶旺基業有限公司及多間其他私人公司之董事。他亦為本公司若干附屬公司之董事。他是黃達漳先生(執行董事、董事會主席(「主席」)兼董事總經理)之親弟及黃達琛先生(執行董事)之兄長。

黃達琛

執行董事(65歲)

黃先生自一九八一年起出任董事。他持有美國Tufts University機械工程系理學士及經濟系文學學士學位。他積極從事樓宇建築行業及物業投資、發展及管理。他是寶旺基業有限公司董事。他亦為本公司若干附屬公司之董事。他是黃達漳先生(執行董事、主席兼董事總經理)及黃達琪先生(執行董事)之親弟。

林謝麗瓊

獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)(93歲)

林女士自一九七三年起成為董事，並於二零二零年十二月一日辭任。自二零一九年十一月十八日營業時間結束起(本公司於二零一九年十一月十八日舉行之董事會會議結束後)，林女士已不再擔任董事會審核委員會(「審核委員會」)成員。她於中華人民共和國(「中國」)上海震旦女子文理學院肄業。她是香港九龍塘基督教中華宣道會長老。

董事及高級管理人員個人資料

李國星

獨立非執行董事(70歲)

李先生自二零零四年九月三十日起成為獨立非執行董事。他是審核委員會主席及薪酬委員會以及提名委員會各自之成員。他持有美國哥倫比亞大學商業行政碩士學位及美國布朗大學土木工程理學士學位。他是星安家族辦公室有限公司董事，此為一間以香港為基地之投資公司。他在商人銀行及商業銀行界擁有逾四十年之經驗。他現為東亞銀行有限公司非執行董事、大家樂集團有限公司及九龍建業有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

薛海華

獨立非執行董事(62歲)

薛先生自二零零五年十月十日起成為獨立非執行董事。他是薪酬委員會主席及審核委員會以及提名委員會各自之成員。作為香港大學榮譽法律學士學位之持有人，他為香港執業律師及公證人並於法律專業擁有逾三十年經驗。他為薛海華律師行之一位合夥人。他現為齊家控股有限公司(於聯交所GEM上市之公司)之獨立非執行董事。

司徒振中

獨立非執行董事(72歲)

司徒先生於二零一九年七月一日獲委任為獨立非執行董事及為審核委員會成員。他為九龍建業有限公司、合興集團控股有限公司(「合興集團」)及萬成集團股份有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市。司徒先生於二零一六年三月二十五日不再擔任合興集團之董事會副主席，並獲委任為該集團董事會主席。他於二零零三年四月二十三日至二零一八年五月十七日出任中國光大控股有限公司(一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。司徒先生於二零零零年至二零零三年為香港交易及結算有限公司之非執行董事，並於一九八二年至二零零一年為滙豐金融服務(亞洲)有限公司之行政總裁。他於一九九四年至二零零零年為聯交所之理事會理事，於一九九七年至二零零零年為第一副主席。司徒先生持有美國紐約大學工商管理碩士學位，並在證券及期貨業累積超過四十年經驗。

董事及高級管理人員個人資料



高級管理人員

黃千宜

總經理(38歲)

黃先生於二零一六年一月獲委任為本公司總經理。他亦為本公司若干附屬公司之董事。他持有美國南加州大學城市規劃及公共行政管理碩士學位。他於國際發展、可持續發展及城市規劃方面擁有超過九年經驗，並在回港前於中華人民共和國、越南社會主義共和國、美國等地居住及工作。他是本公司若干附屬公司之董事。他是本公司董事會主席、董事總經理兼執行董事黃達漳先生之子及黃達琪先生及黃達琛先生(均為執行董事)各自之侄子。

許瑞遠

公司秘書及財務總監(41歲)

許先生於二零一二年七月加入本集團，且現為本公司公司秘書及財務總監，負責本集團之公司秘書、財務及會計等事務。他是本公司若干附屬公司之董事。他持有由香港理工大學頒授之會計學文學士學位。他為香港會計師公會之資深會員。他擁有超過十九年之會計及財務工作經驗。

環境、社會及管治報告

關於本報告

博富臨置業有限公司及其附屬公司(統稱「本集團」)欣然提呈其環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「報告」)。報告詳述本集團之環境、社會及管治政策、措施及表現。本環境、社會及管治報告提供本集團重大業務及營運方面可持續性表現之年度最新情況。報告已經更新以反映各持份者的權益。

環境、社會及管治以及報告方針

本集團的環境、社會及管治理念在於秉承及實踐負責任企業公民的社群角色。通過向持份者報告可持續發展的表現，本集團旨在達致透明及負責任的資料披露，從而提高公眾的信心；同時幫助持份者更瞭解本集團的可持續性進展及發展方向。

因此，董事會致力為社會及環境的可持續發展作出貢獻。董事會堅守承諾並承擔責任，於集團層面評估及釐定環境、社會及管治方面的風險。透過調整及界定風險，董事會能夠制定清晰願景及關鍵策略以及監察管理層，確保備有妥善的環境、社會及管治報告措施及系統。

範圍及報告期間

本報告詳述本集團於二零一九年十月一日至二零二零年九月三十日期間(「報告期間」)的環境、社會及管治表現。報告範圍包括對本集團具有財務重要性及營運影響，以及對本集團及其持份者具有環境、社會及管治意義的物業投資及管理業務。

在環境及社會政策方面，本報告涵蓋香港各個物業及灣仔總辦事處。由於總辦事處為本集團制定政策及營運管理的核心機構，故本報告所載關鍵績效指標或其他統計資料將專注於總辦事處。

除另有所指外，本集團應用重要性概念籌劃及制定環境、社會及管治報告，而本報告涵蓋博富臨置業有限公司及其附屬公司。報告期間的報告範圍已自截至二零二零年九月三十日止財政年度作出調整，可涵蓋本集團的主要業務，為全方位管理營運的環境及社會影響提供最大潛力。

物業名稱	物業類型
偉倫中心二期十三樓	工業物業
偉倫中心二期十四樓	工業物業
薄扶林道88號A一樓	住宅物業
顯輝豪庭	住宅物業
利臨大廈	商業物業
美景台K1-K15及L1-L15	住宅物業
美景台D1-D14	住宅物業
美景台A-3及部份車位	住宅物業
赫蘭道3-4號	住宅物業

報告原則

於本報告中，相關資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七所載指引(「指引」)編製及呈列。根據指引，須遵守以下原則：

- 重要性：**我們定期與持份者溝通，以更瞭解他們對影響他們的可持續性問題的關注。我們定期參考同業、當地及地區的可持續性標準，以助改善可持續發展情況、重大性及披露。
- 量化：**本報告的數據收集及分析按相關指引及標準進行，如ISO 14064以量化溫室氣體排放標準。本報告中的數值或因約整而未必等於總計數字。
- 平衡：**本報告向持份者公平地披露本集團環境、社會及管治表現的重要方面。其涵蓋本集團環境、社會及管治的進程、成就及持續挑戰。
- 一致性：**與去年一樣，本報告根據指引編製，以使環境、社會及管治表現可按年作比較。

環境、社會及管治報告

持份者參與

本集團相信持份者的反饋不但令環境、社會及管治表現評估更全面及適切，更有助我們據此改善表現。因此，本集團通過各種渠道，以開放、誠實及正面的態度與持份者溝通，包括業績公告及年度報告。此外，本集團會於網上平台(如本集團網站)與持份者分享有關本集團的最新資訊。

本集團的營運影響眾多持份者，例如投資者、僱員、供應商、住戶及賓客，他們均對本集團抱有不同的期望。本集團將持續與持份者保持溝通，並通過各種渠道向持份者收集意見，改善其環境、社會及管治方針。

本集團透過公告、通告、通函及報告等定期披露其資料。持份者可瀏覽本集團網站(<https://www.pokfulam.com.hk>)或與本集團聯絡，獲取更多資料。

A. 環境

本集團的業務性質為物業投資及管理業務，並無產生大量排放物，如氮氧化物、硫氧化物及可吸入懸浮粒子，或任何大量有害或無害廢物。然而，本集團認為在關愛環境方面承擔責任同樣重要。除遵守所有適用的當地環境法律及法規外，本集團致力在工作場所提高能源效益及減少碳排放。以下為部分環境保育措施。

1. 溫室氣體排放

由於本集團主要從事物業投資及管理業務，故並無產生大量水、土及大氣排放物，如氮氧化物、硫氧化物及可吸入懸浮粒子。此外，本集團業務亦無產生大量有害及無害廢物。

本集團對環境的影響主要源自與業務營運相關的能源使用及有關溫室氣體排放。此外，本集團的影響亦在於用紙及產生無害廢物。本集團致力減少氣體及溫室氣體排放、廢物及污水排放，從而盡量減輕對環境的影響。

(a) 溫室氣體排放

與本集團相關的氣體及溫室氣體排放的主要源於本集團汽車的燃料消耗及日常辦公室運作使用的外購電力。

於報告期間，本集團產生的溫室氣體總量為25.66噸(二零一八/一九年：17.23噸)二氧化碳當量，密度為每個工作日0.10噸(二零一八/一九年：0.07噸)二氧化碳當量，當中包括燃料消耗及電力消耗。

此外，燃料消耗是溫室氣體排放的來源之一。本年度，三輛私家車已計入報告範圍，二零一八/一九年則為兩輛私家車。為盡可能減少氣體及溫室氣體排放，本集團已建立運作程序以確保有效的汽車使用。

氣體排放類型	排放來源	排放量(以千克計)	
		二零一九/二零年	二零一八/一九年
硫氧化物	本集團汽車	0.08	0.03
氮氧化物		1.93	0.94
懸浮粒子		0.14	0.07

表1 - 報告期間的氣體排放量

溫室氣體排放範疇	排放來源	排放量 (以噸二氧化碳當量計)		總排放量 (以百分比計)	
		二零一九 /二零年	二零一八 /一九年	二零一九 /二零年	二零一八 /一九年
		範疇1			
直接排放	本集團汽車	13.48	5.75	52.55	33.36 [#]
範疇2					
間接排放	外購電力	11.18	10.55	43.58	61.24 [#]
範疇3					
其他間接排放	處置廢棄紙張	1.00	0.93 [*]	3.87	5.40 [#]
總計		25.66	17.23 [#]	100%	100%

表2 - 報告期間的總溫室氣體排放量

* 二零一八/一九年的紙張消耗量予以重列，與二零一九/二零年的數據一致。

由於紙張消耗量數據經修訂，故二零一八/一九年的溫室氣體排放及按範疇劃分排放量百分比予以重列。

環境、社會及管治報告

為減少電力消耗產生的二氧化碳及其他氣體排放，本集團提倡能源效益。透過以下途徑，本集團提升電力消耗效益，從而減少溫室氣體排放：

- 於更換電器設備時，優先選購能源效益較高的產品；
- 維持室溫於攝氏25.5度；
- 為部分設備加裝計時裝置以在非辦公時間自動關閉電源，避免不必要的能源消耗；
- 在空調開關附近放置顯眼標誌；
- 提醒僱員在空調開放時關閉門窗；
- 定期清潔空調以提升操作性能；及
- 於日間盡可能利用自然光以減少使用燈光。

本集團亦關注差旅造成的碳排放，並已就此引入多項措施，包括優先選擇當地供應商、中央管理汽車使用及透過現代通訊工具與業務夥伴互動。

(b) 廢物管理

本集團堅持廢物管理原則，致力妥善處理及棄置業務活動所產生的廢物。基於業務性質，於報告期間，本集團並無產生大量有害廢物，而所產生的主要無害廢物為紙張，數量為206.25千克(二零一八/一九年：193.75千克*)，相等於每個工作日0.84千克(二零一八/一九年：0.79千克*)。本集團盡可能減少使用塑膠產品，並回收於集團活動使用的物料。我們持續在旗下所有物業引入回收箱，鼓勵租戶及僱員利用有關設施進行廢物分類。

無害廢物	單位	消耗量		密度(消耗量/工作日)	
		二零一九 /二零年	二零一八 /一九年	二零一九 /二零年	二零一八 /一九年
紙張	千克	206.25	193.75*	0.84	0.79*

表3 – 本集團於報告期間產生的無害廢物總量

* 二零一八/一九年的紙張消耗量予以重列，與二零一九/二零年的數據一致。

2. 資源使用

本集團堅持節能減排的理念，實現綠色生產。為貫徹此環保概念，本集團已實行多項措施，以提高能源效益，以及紙張及水資源消耗。通過積極監察及管理資源使用，本集團旨在提升能源使用效益，同時實程序以降低及減少營運活動的碳排放，均有助節約能源。基於業務性質，包裝物料的使用與本集團業務並不相關。能源及水資源消耗的詳情載於下列章節。

(a) 資源

於報告期間，我們就營運直接消耗的資源如下：

資源	單位	消耗量		密度(消耗量/工作日)	
		二零一九 /二零年	二零一八 /一九年	二零一九 /二零年	二零一八 /一九年
用水	立方米	178.03	200.31	0.73	0.82
電力	千瓦時	13.81	13.19	0.06	0.05

表4 – 本集團於報告期間的資源使用總量

為盡可能減少堆填區的廢物處置，本集團採納及推行下列環保措施：

- 提倡雙面印刷及循環再用辦公用品及紙張；
- 回收及再用印刷及複印類耗材；
- 進行廢物分類後交由環保部門處理；
- 使用可再用的散裝水冷卻器、杯具、器皿及餐具；
- 收集物料作重複使用、回收及/或妥善處置(如鋁罐、玻璃、塑膠、紙張、紡織品、月餅盒及電子廢物)；及
- 使用環保液體清潔劑，並於用完後補充並重複使用空瓶。

為提供員工在最新的行業及政府溫室氣體減排之慣例，本集團於報告期間已提供國際認可的ISO 14064培訓。未來，本集團將考慮實施ISO 14064-1系統及取得認可核證，除了符合本地及國際可持續發展報告的規定，亦證明本集團的環境資質。

環境、社會及管治報告

(b) 用水

可持續及負責任地使用水資源是全球關鍵議題。本集團意識到水資源短缺、過度需求及使用可引致嚴重問題。基於業務性質，本集團並無大量使用或排放用水。

為提高節約用水的意識，本集團於工作間提倡節水行動。例如，本集團會與內部員工分享節約用水小貼士。

(c) 合規情況

於報告期間，本集團並無注意到任何違反與空氣(第311章《空氣污染管制條例》)、溫室氣體排放、廢水及土地排放(第358章《水污染管制條例》)以及有害及無害廢物產生(第354章《廢物處置條例》)相關的當地規則及法規。

3. 環境與自然資源

作為承擔社會責任的企業，本集團深明保護自然及環境是企業價值的一部分。在持續減少資源消耗及環境影響的同時，本集團將尋求方法提高盈利能力，並堅守我們對可持續性的承諾。

除持續識別、評估及管理潛在的不利環境影響外，本集團將繼續致力維持行業與生態之間的平衡，追求長遠可持續發展。在審視營運策略及規劃未來的工業發展時，本集團將考慮環保及珍惜天然資源的因素。

4. 氣候轉變

本集團於香港營運，並已識別颱風為氣候變化加劇的主要威脅。有鑒於此，本集團已制定紓緩措施，減低颱風對僱員及物業造成的不利影響。舉例而言，本集團根據政府的強制驗窗計劃定期檢查窗戶。本集團亦已購買保險，以轉移自然災害造成的潛在損失及減低傷亡及財產損失的風險。

本集團已制定應急指引及措施，盡量減少災害帶來的破壞。本集團將定期審視氣候轉變政策，以確保其有效性。

B. 社會

本集團視僱員為最寶貴的資產，並對本集團產品及服務的質素有重要影響。彼等亦是可持續企業發展的基石。

本集團致力建設安全、健康、公平及無歧視的工作環境，與僱員維持和諧的關係，以凝聚全體僱員，促進本集團的長遠可持續發展。

1. 僱傭及勞工常規

本集團堅信平等就業關係可提高僱員滿意度，從而有助挽留及激勵優秀人才，促進本集團業務發展。因此，不論國籍、種族、宗教、性別、年齡、身體狀況、懷孕或家庭狀況，本集團致力為僱員提供公平及安全的工作環境以及平等機會，接納多元化。作為平等機會原則的一部分，招聘、解僱及晉升過程強調公平、信實及正直。

截至二零二零年九月三十日，本集團的僱員人數為18名(二零一八/一九年：17名)^(附註1)。本集團大部分僱員位於香港，約94%為全職僱員。

(附註1) 僱員總數乃按報告年度首日僱員人數與截至年末新僱員人數的總和減截至年末離開本集團的僱員人數計算所得。

環境、社會及管治報告

僱員分佈及流失率如下：

僱員所在地

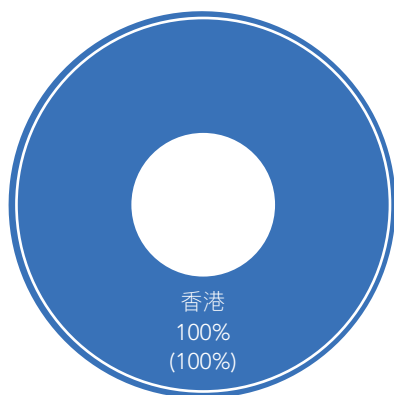


圖1—於報告期間的僱員所在地

僱員性別分佈

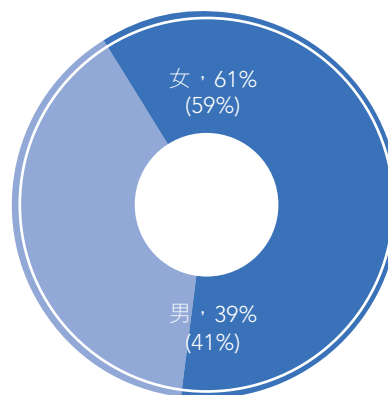


圖2—於報告期間的僱員性別分佈

僱員類別

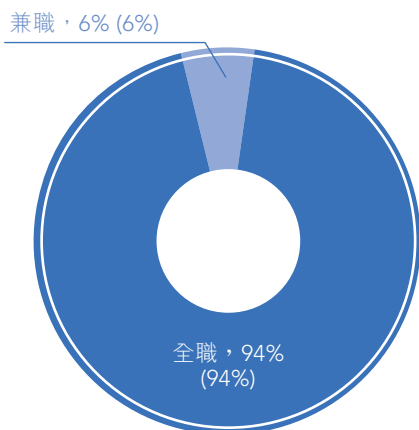


圖3—於報告期間的僱員類別

僱員年齡組別分佈

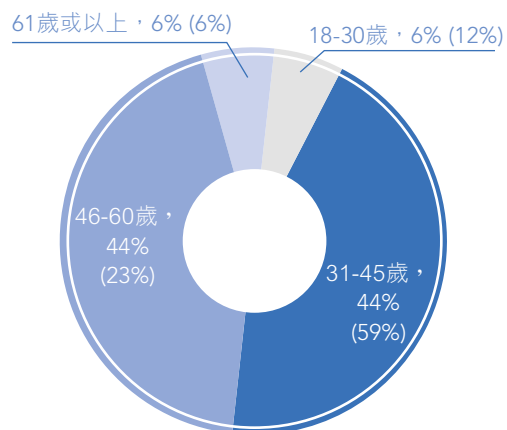


圖4—於報告期間的僱員年齡分佈

附註：（二零一八/一九年數據）

按類別劃分的僱員流失率	佔總數百分比(%)	
	二零一九/二零年	二零一八/一九年
性別		
男	0	15.4
女	100.0 ^(附註1)	0
年齡組別		
18-30歲	0	
31-45歲	100.0 ^(附註2)	0
46-60歲	0	10.5
61歲或以上	0	0
地理區域		
香港	100.0 ^(附註3)	6.1

表5 – 於報告期間按類別劃分的僱員流失率

(附註1、2、3) 於報告期間，本集團更新按類別劃分的僱員流失率的計算方法，計算方法統一為將離開本集團的僱員人數除以特定類別中(性別、年齡組別及地理區域)離開本集團的僱員總數。

(a) 薪酬

本集團實行平等的薪酬政策，對僱員的貢獻予以公正客觀的肯定。因此，本集團已制定相應政策並載入員工手冊，以獎勵僱員。例如，有關政策涵蓋招聘、晉升、紀律、工時、休假及其他福利。薪酬機制定期予以檢討及重新調整，以維持競爭力。

(b) 合規情況

於報告期間，本集團並無注意到任何違反僱傭條例(第57章)、個人資料(私隱)條例(第486章)、性別歧視條例(第480章)及殘疾歧視條例(第487章)等相關僱傭法律及法規的情況。

環境、社會及管治報告

2. 健康及安全

本集團致力營造安全的工作環境，作為全體員工邁向成功的後盾，讓他們盡展潛能。此外，本集團嚴格規定各級管理及監督人員須肩負積極參與及採取一切可行方法建立安全工作環境，以保障僱員免受職業危害的責任。

(a) 健康及安全管理

本集團堅守承諾，提供職業危害方面的安全及健康培訓，確保本集團內外所有人士遵守既定標準。僱員一直定期參與勞工處舉辦的職業健康及安全研討會。

我們已在工作場所設置急救箱以備不時之需。為促進僱員的健康，我們在總辦事處平台設有露天休憩區及綠化區，以便僱員工餘時放鬆一番。我們亦設立流動社交群組溝通渠道，以便僱員交流職業安全及健康資訊。由此可見，我們在職業安全及健康方面成效卓著。

於報告期間，本集團並無發現違反與職業安全及健康相關的法律及法規的情況，亦無接獲任何有關工作環境的投訴。此外，報告期間並無工作相關的死亡(二零一八/一九年：無)或工傷造成的損失日數。

(b) 冠狀病毒大流行

於二零二零年三月十一日，世界衛生組織(世衛)宣佈冠狀病毒爆發為全球大流行。顧客、僱員、及其他持份者的安全及保障最為重要。實際行動方面，本集團根據從政府機構獲得的指引實行措施，以預防冠狀病毒散播及感染。例如本集團於辦公室提供消毒洗手液及口罩，並在有需要時安排彈性上班時間。

(c) 合規情況

於報告期間，本集團並無發現任何與工作場所健康及安全相關的傷亡或事故。此外，本集團亦已遵守所有香港職業安全及健康法例，例如職業安全及健康條例(第509章)及相關規例等。

3. 發展及培訓

本集團堅信發掘人才及培養人才隊伍是企業可持續發展的關鍵。

除物色及挽留最優秀人才外，本集團透過在職培訓、研討會、工作坊、實地視察及正式培訓課程為僱員提供個人知識增長及技能發展以及專業培訓的機會。此外，本集團設立進修基金資助僱員的教育經費。

按僱員類別劃分的僱員培訓百分比如下：

按類別劃分的僱員培訓比率	佔總數百分比(%)	
	二零一九/二零年	二零一八/一九年
性別		
男	100.0	14.3
女	91.0	20.0
僱員類別		
高級管理人員	100.0	25.0
中級管理人員	100.0	0
一般僱員	80.0	33.3

表6 – 於報告期間按僱員類別劃分的受訓情況

按僱員類別劃分的完成培訓平均時數	受訓時數	
	二零一九/二零年	二零一八/一九年
性別		
男	16.7	不適用
女	14.5	不適用
僱員類別		
高級管理人員	16.6	不適用
中級管理人員	16.0	不適用
一般僱員	12.8	不適用

表7 – 於報告期間按僱員類別劃分的完成培訓平均時數

環境、社會及管治報告

4. 勞工準則

本集團的勞工準則主要集中於與地方勞工法律及法規保持一致。本集團各層級均禁止任何童工及強制勞工。本集團已制定嚴謹的招聘政策，申請人必須符合招聘年齡要求方獲聘用。此外，本集團嚴禁通過體罰、虐待、非自願奴役、勞役或拐賣方式強迫勞工工作。僱員不會被強迫加班，並可根據工作情況申請彈性工作時間。

本集團嚴格遵守其經營所在相關司法權區的僱傭法規、相關政策及指引，包括僱傭條例(香港法例第57章)及僱員補償條例(香港法例第282章)。於報告期間，本集團並無注意到與勞工準則法律及法規相關的違規情況。

5. 供應鏈管理

本集團的供應商管理政策涵蓋溝通、合作及共同成長。本集團的供應鏈由多個承包商及供應商組成。透過緊密溝通，本集團得以與供應商鞏固合作關係，從而提高他們供應環保產品的能力。

為實現與供應商及服務供應商建立高效綠色供應鏈的可持續目標，本集團已為承包商及供應商制定營運協定。例如，公眾假期不得進行高噪音工作。為保護環境及保障客戶的健康及安全，我們嚴禁使用危險物料，並要求承包商及供應商採用符合國際環境標準的物料，遵守廢物處理指引。此外，我們指示承包商及供應商提交報價及合約時，一併提供環保相關資料。

此外，本集團定期檢討供應商及服務供應商的表現，並透過多個渠道與他們溝通，如親身出席會議、實地視察、電話會議及電郵等。

活躍承包商及供應商數量

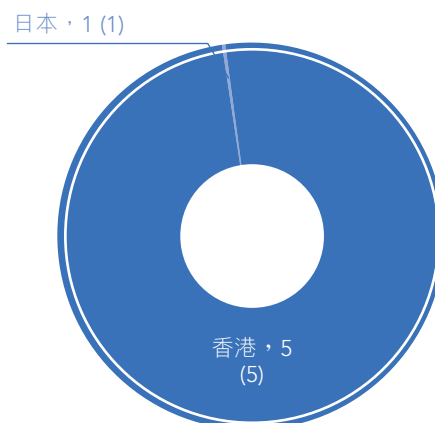


圖5—於報告期間的活躍承包商及供應商數量

附註：（二零一八／一九年數據）

6. 產品／服務責任

本集團關注租戶及客戶物業。除堅守承諾外，本集團亦旨在提供高增值服務如下：

- 空置單位清單提供的實用面積為取自差餉物業估價署的官方資料。
- 準租戶（無論是由地產代理介紹或直接租戶）與我們訂立任何租賃協議／要約前，會參觀物業以便實際瞭解設施及現有內部狀況，避免日後發生任何糾紛。
- 僅會委託持牌地產代理。
- 交付物業時為租戶提供詳盡的聯絡人資料。對於任何關於租賃事宜或維修請求的詢問，租賃經理為主要聯絡人，從各個部門收集必要的資料後回覆租戶。溝通方式包括電郵及電話。

環境、社會及管治報告

- 交付質素和規定將按本集團的預定標準進行。
- 物業管理和技術部門保持高標準的服務，以確保租戶和客戶的健康和安全。

所接獲投訴及撤回個案	佔總數百分比(%)	
	二零一九／二零年	二零一八／一九年
基於安全和健康原因而須撤回的已完工工程總量	0	0
在企業層面收到的與工程和服務相關的投訴數量	0	0

表8 – 於報告期間接獲的投訴及撤回

(a) 質素和合規控制流程

本集團設立質素和合規控制流程，矢志為客戶提供優質服務：

- 在租賃談判階段及租賃報價發出之前，租賃和技術部門對單位情況、約定的工作議程和預期的交付情況達成共識。
- 技術部根據所提供的條款和單位的現有情況制定工作範圍。
- 承包商需要提供隱蔽事項的照片證據。在工作過程中，我們會派代表不時檢查工作情況。
- 工作完成後，在物業交付前，租賃和技術部門將聯合檢查單位情況，確保所有議定的工作項目已按本集團的要求完成。

於報告期間，本集團已實施最先進的客戶關係管理系統「SleekFlow」，集中管理Whatsapp、微信、電子郵件等即時通訊平台。新客戶關係管理系統透過集中平台取得優勢，實現更好的客戶體驗，向用戶提供更快、更準確的回應。

(b) 客戶及租戶投訴

本集團重視持份者的反饋或投訴，持續改善服務。為此，本集團採用名為「Upkeep」的投訴管理工具，以助即時處理查詢及投訴。此外，在資訊科技安全方面，本集團設立全面的投訴處理程序，確保全體僱員遵守協定。

投訴通常涉及維修和保養事宜。收到租戶的投訴後，我們將執行以下程序：

- 先由內部技術人員進行檢查，以評估問題，並確定工作是否可以在內部處理還是需要外判給其他公司。
- 對於緊急情況，技術部門代表將在投訴當天或次日親訪現場，以確定修葺工程的規模和範圍。
- 如有需要，將採取臨時措施防止情況惡化。
- 取得管理層批准的報價單，並在業主和租客雙方同意的日期／時間實施工程。

(c) 客戶資料保護及私隱政策

本集團已就租戶及客戶的資料管理制定嚴謹的標準及規定。透過將收集、管有、使用及處理有關資料的程序標準化，租戶及客戶的資料將按合法、審慎及保密方式處理，確保客戶資料安全。收集客戶資料前，我們會向客戶清晰說明有關收集的目的及用途。

為更好保護客戶資料，本集團已就處理私隱資料制定監控程序。例如，我們提供個人記錄表供訪客填寫個人信息。資料將僅用作記錄及預防罪案。所收集的資料將定期銷毀以確保資料安全。物業管理人負責監察有關措施得到確切執行。此外，我們所有的軟件均經官方供應商購買。

(d) 合規情況

於報告期間，概無發生就所提供工程及服務以及補救方法違反廣告、標籤及私隱事宜相關法律及法規(如個人資料(私隱)條例(第486章)等)的事件。

環境、社會及管治報告

7. 反貪污

信實、正直及公平乃本集團業務的重要資產。本集團絕不容忍賄賂、勒索、欺詐及洗錢。反賄賂及反貪污準則已納入本集團的內部政策及營運慣例，並已向僱員及外部持份者傳達。

(a) 反貪污措施

本集團為僱員制定行為準則，包括財務管理、營運管理、商品採購、禮品上繳及人事管理等紀律規範，並告誡僱員須審慎處理潛在不當行為。

本集團採用各種溝通及培訓方式，讓僱員及董事瞭解行為準則。作為整體道德培訓的一部分，本公司全體僱員及董事於加入本集團後將獲提供有關反賄賂及貪污的培訓。此外，本集團將定期向適用的專業職能部門提供重點道德及反賄賂和貪污培訓。此外，本集團將讓與其開展業務的第三方瞭解此政策，並在適當情況下提供相應培訓。

本集團採納上市規則附錄十四項下企業管治守則所載的守則條文。董事會成員須肩負企業管治責任。董事會已向審核委員會、薪酬委員會及提名委員會等委員會指派若干責任。

僱員須就任何利益衝突作出申報，避免在與住戶、商業租戶或承包商或任何可能與本公司進行業務往來的其他人士處理事宜時，造成任何可能的利益衝突。我們亦訂立對全體僱員具約束力的商業行為守則，以免出現任何不當行為。

(b) 舉報政策

本集團已制定適用於內部及外部知情人士等各方的舉報程序。任何投訴或可能違反此守則的情況可口頭或以保密書面方式向審核委員會呈報；所有事宜將獲及時公平處理。倘發現懷疑貪污或其他刑事犯罪的情況，可向有關機關舉報。

(c) 合規情況

於報告期間，本集團符合所有與賄賂、勒索、欺詐及洗錢相關的當地規則及法規，包括防止賄賂條例(第201章)。概無針對本集團或其僱員有關行賄的已審結法律案件。

8. 社區投資

本集團相信業務成功與否關乎經濟活力及履行社會責任。因此，本集團鼓勵僱員參與義工工作，培育關愛互助文化。

(a) 綠色文化

為支持綠色文化建設及保護自然環境，本集團於本年度繼續支持世界自然基金會，於報告期間捐獻港幣50,000元。此外，本集團第一年取得商業環境委員會成員資格。本集團相信加入該平台可從各界獲得機會，促進香港的可持續發展。

(b) 扶助受益人

本集團致力追求可持續發展並為社會進步作出貢獻。於報告期間，本集團向香港公益金捐出港幣5,000元。

展望

本集團相信現行的環保及社會責任舉措足以符合相關法律及法規的規定。然而，本集團將繼續因應最新相關規定不時進行檢討，加強環保及社會責任舉措。

企業管治報告

博富臨置業有限公司董事會(分別為「本公司」、「董事」及「董事會」)欣然提呈本截至二零二零年九月三十日止年度(「本年度」)之企業管治報告。

企業管治常規

董事會認為，良好之企業管治常規對於提升本公司股東(「股東」)價值及投資者信心至關重要。

董事會已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(分別為「聯交所」及「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「守則」)內之所有守則條文(「守則條文」)，作為本公司之企業管治守則。

於本年度內，本公司已遵守載於守則之所有守則條文，惟守則條文第A.2.1及A.4.1條除外，詳情載述如下。本公司致力於維持高水平之企業管治標準。本公司投入莫大努力確認並規範最符合本公司需要之企業管治常規。此外，本公司定期檢討其組織架構，以確保其營運乃遵照守則所載之良好企業管治常規。

本公司主要之企業管治原則及常規概述如下：

董事會

責任

董事會負責本公司之領導及監控以及監察本公司及其附屬公司(「本集團」)之業務、策略性決定及表現。董事會亦已成立董事委員會及已授權此等董事委員會肩負不同之責任，有關責任分別載於彼等各自之職權範圍內。

董事會保留對本公司所有重大事宜之決定權，包括批准及監控所有政策事項、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易(特別是可能涉及利益衝突之交易)、財務報告、董事任命以及其他重要財務及營運事項。

所有董事均承諾真誠地履行職責，及遵守適用法律及規例，並時刻以本公司及股東之最佳利益為依歸。

本公司之日常管理、行政及營運已授權本公司董事總經理(「董事總經理」)(彼根據上市規則之定義亦為行政總裁)及本公司高級管理人員(「高級管理人員」)負責。本公司已書面制定及採納授出之職能及職責且由董事會定期檢討。董事總經理及高級管理人員須就任何重大交易事先獲得董事會之批准。

董事均可全面及適時獲得所有相關資料以及獲得本公司之公司秘書(「公司秘書」)之意見及服務，以確保董事會之程序及所有適用法律及規例均獲得遵守。每位董事一般可於適當之情況下向董事會合理要求尋求獨立專業意見，而費用由本公司支付。董事均客觀地作出符合本公司利益之決定。

董事會組成

董事會現由六位成員組成，即三位執行董事(「執行董事」)及三位獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。據上市規則第3.10A條所規定，獨立非執行董事的人數須佔董事會一半。

董事會由下列董事組成：

執行董事

黃達漳先生(「黃達漳先生」)(董事會主席(「主席」)、董事總經理、提名委員會主席及薪酬委員會成員)
黃達琪先生(「黃達琪先生」)
黃達琛先生(「黃達琛先生」)

獨立非執行董事

林謝麗瓊女士(「林女士」)(於二零一九年十一月十八日不再擔任審核委員會成員，並於二零二零年十二月一日辭任)
李國星先生(「李先生」)(審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員)
薛海華先生(「薛先生」)(薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員)
司徒振中先生(「司徒先生」)(於二零一九年十一月十八日獲委任為審核委員會成員)

董事名單(按類別)亦已披露於本公司根據上市規則不時刊發之所有公司通訊內，並可於本公司及聯交所各自之網站查閱。

董事之個人資料及彼等之間的關係(如有)載於本年報第14頁至第16頁「董事及高級管理人員個人資料」一節。

企業管治報告

本年度內，董事會一直符合上市規則有關董事會組成及獨立非執行董事人數(通過委任至少三位獨立非執行董事，而其中至少一位獨立非執行董事具備適當之專業資格或會計或相關之財務管理專長)之規定，且佔董事會成員至少三分之一。本公司已接獲每位獨立非執行董事根據上市規則之規定就彼等獨立性發出之年度確認書。根據上市規則第3.13條所載有關獨立性之指引，董事會於董事會提名委員會(「提名委員會」)作出評估後，認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

本公司根據守則之守則條文第A.5.5條所載規定採納一項董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)。本公司確認並深信董事會成員多元化裨益良多，且將董事會層面之多元化視作維持競爭優勢的要素。真正多元化的董事會將羅致擁有廣泛不同之性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識、服務年期及其他資格之董事會成員，並充分加以利用。該等不同之優點及(如適合)獨立性將作為釐定最佳董事會組成之考慮因素，並在可行情況下應適當地加以平衡。董事會成員的所有委任奉行任人唯才的原則，亦參考所選候選人將為董事會帶來之貢獻。

全部董事(包括獨立非執行董事)為董事會帶來廣泛的寶貴營商經驗、知識及專長，令其運作具有效率及有效。獨立非執行董事已獲委任加入提名委員會及董事會審核委員會(「審核委員會」)及薪酬委員會(「薪酬委員會」)，並向董事會提供適當建議。

董事之委任、重選及接任計劃

股東提名個別人士參選董事之程序可於本公司網站<https://www.pokfulam.com.hk>查閱。

董事之委任、重選及罷免程序及步驟載列於本公司之組織章程細則(「組織章程細則」)內。本公司提名委員會旨在通過考慮多元化各方面的裨益，檢討董事會之架構、規模及組成，以保持董事會成員的才能、技能、經驗及背景有恰當的比重及權衡，物色合適的董事會成員候選人，基於客觀的標準來考慮候選人的優勢，及適當考慮董事會成員多元化之裨益後就任何有關委任或重新委任董事會成員的事宜提出建議。新董事之委任須獲得董事會批准。

提名委員會確保董事會成員具備均衡之性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識、服務年期、獨立性，及利用董事會之多元化以監管本集團業務發展、推行策略、經營運作、應對挑戰及把握機會。在向董事會作出有關委任或重新委任董事會成員之任何建議前，提名委員會以客觀標準考慮有關人士之優點，並充分考慮本公司所採納之提名政策(「提名政策」)及董事會多元化政策及適當評估獲提呈之獨立非執行董事之獨立性。

倘董事會因填補臨時空缺或委任新增董事出現空缺，董事會將參考提名委員會提供之意見及提名政策內所列明之甄選標準、本公司之需要及其他相關法定規定及規例進行篩選程序。於有需要時可委任外部招聘代理機構進行招聘及篩選程序。

根據組織章程細則第128條，任何獲董事會委任以填補臨時空缺之董事，任期只至本公司下一屆之股東大會，或任何獲董事會委任為新增之董事，任期則至本公司下一屆之股東週年大會（「股東週年大會」），並將符合資格重選連任。

根據組織章程細則第123條，於每屆股東週年大會上，當時的三分之一董事（或，倘董事人數並非三或三的倍數，則為最接近但不少於三分之一人數的董事），包括獲委任特定任期的董事或主席或董事總經理，須至少每三年輪值退任一次。因此，黃達漳先生及薛先生將於應屆股東週年大會上輪值告退，並符合資格且願重選連任。根據守則之守則條文第A.4.3條，薛先生之重選連任須於應屆股東週年大會經股東以獨立決議案批准，原因為彼已於董事會任職逾九年。

獨立非執行董事並無按照守則之守則條文第A.4.1條之規定以特定任期委任，惟須根據組織章程細則於股東週年大會上輪值告退及重選連任。

林女士、李先生及薛先生均已於本公司出任獨立非執行董事職務逾九年，並無擔當本公司任何行政或管理職責，亦無受聘於本集團任何成員公司。董事會認為，彼等於多年任期內一直運用相關經驗及知識，為本公司作出寶貴貢獻，並持續就本公司事務提供獨立意見。

董事會已接納提名委員會的建議並提議重新委任願意於應屆股東週年大會上重選連任之上述退任董事。

本公司日期為二零二零年十二月十五日之通函載有願意重選連任之退任董事之詳細資料。

企業管治報告

入職計劃及持續專業發展

公司秘書就上市規則之最新發展及變動，以及有關履行董事職責之必需事務之適用法例及條例規定以及營商環境，向所有董事提供最新資料。本公司鼓勵所有董事參加持續專業發展(「持續專業發展」)，以發展並更新彼等之知識及技能。

董事須每年向本公司提供彼等於各財政年度參與培訓環節之詳情，讓本公司能為董事培訓存置記錄。根據本公司所存置之培訓記錄，各董事於本年度所接受之培訓簡述如下：

董事姓名	培訓類別
執行董事	
黃達濶先生	A及B
黃達琪先生	A及B
黃達琛先生	A及B
獨立非執行董事	
林女士(於二零二零年十二月一日辭任)	B
李先生	A及B
薛先生	A及B
司徒先生	A及B

A： 出席研討會／會議／論壇

B： 閱覽有關經濟、一般業務、房地產、企業管治以及董事職責及責任之報章、期刊及更新資料

守則之守則條文第A.6.1條訂明(其中包括)，發行人每名新委任董事在接受委任時應獲得全面、正式且專門的入職計劃。

董事之保險範圍

本年度內，本公司已就其董事所面對之法律行動安排合適之保險範圍，以符合守則之規定。

主席及董事總經理

守則之守則條文第A.2.1條規定主席及行政總裁之職責應加以區分及不應由同一人士兼任。

雖然黃達漳先生兼任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之領導，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(董事會半數以上成員為獨立非執行董事)及本集團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能及考慮是否需要作出任何改變，包括區分主席及董事總經理之職責。

董事委員會

董事會已成立三個委員會，分別為薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，以監督本公司各特定方面之事務。本公司所有董事委員會之職權範圍均以書面界定。董事委員會之職權範圍已刊登於本公司之網站<https://www.pokfulam.com.hk>及聯交所之網站<http://www.hkexnews.hk>，及於股東要求時可供查閱。董事委員會將根據彼等之職權範圍向董事會報告彼等之工作、發現、建議及決定。

董事委員會獲提供充足資源以履行彼等之職責，並能於作出合理要求時在適當情況下尋求獨立專業意見，而費用由本公司支付。

董事委員會會議之會議記錄草稿會向董事委員會各自之成員傳閱以供評註，而已簽署之會議記錄由公司秘書保存。

薪酬委員會

薪酬委員會由三位成員組成，即薛先生(主席)、黃達漳先生及李先生。薪酬委員會大多數成員均為獨立非執行董事。

薪酬委員會之職權範圍可於本公司及聯交所各自之網站上查閱。

企業管治報告

薪酬委員會之主要職責及責任是就執行董事、獨立非執行董事及高級管理人員之薪酬待遇向董事會作出建議，以供董事會批准，向董事會作出建議以改善本公司整體薪酬政策之透明度，並檢討及推薦有關董事及高級管理人員任何失去或終止職務之補償安排。

薪酬委員會之主要職能包括以下各項：

- 建議設立程序以制定全體董事及高級管理人員之薪酬政策及架構，該政策及架構將確保(其中包括)董事或彼之任何聯繫人士(定義見上市規則)不會參與決定彼等本身之薪酬。
- 參考董事會所訂立的企業方針及目標，檢討及建議本公司管理層(「管理層」)之薪酬建議。
- 參考同類公司支付之薪金、彼等所付出之時間及職責以及本集團內之其他成員公司提供之聘用條款及條件，檢討全體董事及高級管理人員之薪酬待遇及就此向董事會作出建議。
- 檢討及建議全體董事及高級管理人員之賠償安排。

本年度，薪酬委員會舉行了一次會議，以檢討本公司之薪酬政策及架構以及本年度全體董事及高級管理人員之薪酬待遇。

審核委員會

審核委員會由三位成員組成，即李先生(主席)、薛先生及司徒先生。審核委員會全體成員均為獨立非執行董事，包括至少一位成員具備適當之專業資格或會計或相關之財務管理專長。審核委員會所有成員均非本公司現任外聘核數師之前任合夥人。

審核委員會之職權範圍可於本公司及聯交所各自之網站上查閱。

本公司已採納舉報政策，以推動建立高企業管治標準並防止犯錯。該政策旨在鼓勵及促使本集團各級員工及其他人士舉報有關本集團之財務申報或其他事宜方面之違規行為或涉嫌違規行為，並對可能不恰當行為提出高度關注。

審核委員會之主要職責包括以下各項：

- 於提交董事會前，審閱財務報表及報告，並考慮任何由管理層或外聘核數師提出之重大或不尋常事項。
- 參考外聘核數師進行之工作、其獨立性、酬金及聘用條款，以審閱與外聘核數師之關係，並向董事會提供有關外聘核數師之委任、重新委任及罷免之建議。
- 審閱本公司之財務申報制度、內部監控制度、風險管理制度及有關程序是否足夠及有效。
- 就委聘外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行。
- 檢討有關安排令本公司僱員可以私密方式關注本集團財務匯報、內部監控或其他方面可能發生之不正當行為(「僱員安排」)，並確保有適當安排對此等事宜作出公平及獨立之調查並採取適當跟進行動。

於本年度，審核委員會已舉行兩次會議，以審閱中期及年度財務業績及報告、財務申報及合規程序、財務監控制度、內部監控制度、風險管理制度、資源充足性、會計人員之資格及經驗、本公司會計及財務申報職能之培訓項目及預算、外聘核數師之重新委任及僱員安排。

於本年度，審核委員會在管理層不在場之情況下會見外聘核數師兩次，以討論任何因核數工作產生之事宜及外聘核數師有意提出之任何其他事項。

審核委員會定期檢討本公司之內部監控制度及風險管理制度，並向董事會匯報任何管理層確定之差別或風險，並就任何行動(如適合)向董事會作出建議。

審核委員會定期審閱與外聘核數師之關係，並向董事會提出有關外聘核數師之委任、重新委任及罷免之建議。

企業管治報告

本公司本年度之全年業績已由審核委員會審閱。

提名委員會

提名委員會已由董事會成立，並按照守則訂立書面職權範圍。提名委員會之職權範圍可於本公司及聯交所各自之網站上查閱。

提名委員會之主要職能包括以下各項：

- 制定提名政策。
- 至少每年檢討董事會之架構、規模及組成(包括董事會成員之性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識、服務年期及其他資格)及就董事會之任何建議變動提出建議，以配合本公司的公司策略及董事會成員多元化要求。
- 物色合適及具備資格可成為董事會成員之人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見。
- 評核獨立非執行董事之獨立性。
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及董事總經理)繼任計劃向董事會提出建議。
- 在適當情況下檢討董事會成員多元化政策，及董事會就實施有關政策所訂立的可計量目標，及實現目標的進度及就任何擬對政策作出的變動向董事會提供建議，及按董事會成員多元化政策所載或董事會不時授權而行使該等其他權力及職權以及履行該等其他職責。

提名委員會包括一位執行董事黃達漳先生(主席)及兩名獨立非執行董事李先生及薛先生。提名委員會大多數成員均為獨立非執行董事。

本年度，提名委員會舉行了一次會議及審閱董事會之多元化程度、架構、規模及組成以及獨立非執行董事之獨立性，考慮退任董事之資格、經驗及表現，並於二零一九年股東週年大會(「二零一九年股東週年大會」)上向董事會建議彼等重選連任。

會議次數及董事出席次數

守則之守則條文第A.1.1條規定，董事會應舉行定期會議，且董事會會議應每年召開至少四次，大約每季一次。本年度，董事會已舉行四次定期會議。於該等會議中，董事已討論及批准本集團之整體策略及方針、審閱及監察財務及營運表現、批准本集團全年及中期業績、批准一項須予披露及關連交易以及修訂本公司組織章程細則。

本年度，董事於各董事會會議、薪酬委員會會議、審核委員會會議、提名委員會會議、二零一九年股東週年大會，以及本公司股東特別大會（「股東特別大會」）之出席記錄如下：

董事姓名	出席次數／有權出席會議次數					
	定期 董事會會議	薪酬 委員會會議	審核 委員會會議	提名 委員會會議	二零一九年 股東週年大會	股東特別大會
執行董事						
黃達漳先生 (主席、董事總經理、提名委員會主席以及薪酬委員會成員)	4/4	1/1	不適用	1/1	1/1	2/2
黃達琪先生	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1	1/2
黃達琛先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	2/2
獨立非執行董事						
林女士 (於二零一九年十一月十八日不再擔任審核委員會成員，並於二零二零年十二月一日辭任)	4/4	不適用	1/1	不適用	0/1	0/2
李先生 (審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員)	4/4	1/1	2/2	1/1	0/1	1/2
薛先生 (薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員)	4/4	1/1	2/2	1/1	1/1	2/2
司徒先生 (審核委員會成員)	4/4	不適用	1/1	不適用	1/1	2/2

企業管治報告

除上述董事會會議外，於本年度，主席與所有獨立非執行董事在其他執行董事不在場之情況下舉行一次會議，以(其中包括)討論董事在履行彼等對本公司之職責時所付出之時間及所作出之貢獻，以及本集團之策略。

會議常規及程序

週年定期舉行之董事會會議之日程及每次會議之草擬議程一般會預早發給董事，從而讓董事能夠將任何須在每次會上討論及決議之其他事宜納入議程。

定期舉行之董事會會議通告乃於會議舉行前至少十四日送達予所有董事。至於其他董事會會議及董事委員會會議，一般會發出合理通知。

根據守則規定之守則條文，董事會文件會寄發予所有董事，以通知董事本公司之最近發展及財政狀況，以使彼等作出知情決定。董事會及各董事亦可於有需要時個別獨立接觸高級管理人員。

管理層已向全體董事會成員提交每月更新匯報，就本公司之表現、狀況及前景作出公平及合情合理之詳盡評估，以使董事會整體及各董事得以履行彼等之職責。

高級管理人員獲邀請出席董事會及董事委員會會議，以就業務發展、財務及會計事宜、遵守法規事宜、企業管治及本公司其他主要方面作出匯報。

公司秘書負責編製及保存所有董事會會議及董事委員會會議之會議記錄。董事會及董事委員會會議之會議記錄合理詳細記錄所考量事宜及已達致之決定，包括董事提出之任何問題或表達之異議。會議記錄初稿一般於各會議舉行後之合理時間內傳閱以供給予意見，而最終版本乃公開供董事查閱。

根據現時之董事會常規，任何涉及主要股東或董事利益衝突之重大交易將由董事會於正式召開之董事會會議上考慮及處理。組織章程細則亦載有條文，規定董事須於批准該等董事或彼等之任何聯繫人士擁有重大利益之交易之會議上放棄投票，且不計入有關會議之法定人數。

進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十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」)，作為其本身董事進行證券交易之行為守則。

就本公司向各董事作出之具體查詢後，全體董事確認彼等已於本年度及其後期間直至本年報日期遵守標準守則所載之規定準則。

對於可能會擁有本公司未公開內幕消息之僱員，本公司亦已就有關僱員買賣證券事宜設定條款之嚴謹程度不遜於標準守則之書面指引(「僱員書面指引」)。

本公司並無發現有任何僱員不遵守僱員書面指引。

有關財務報表之董事及核數師責任

董事確認其負上在本集團財務部門協助下編製本公司本年度財務報表之責任。

董事負責監察本公司財務報表之編製，以確保該等財務報表真實及公平地反映本集團之事務狀況，並符合相關法定及監管規定以及適用財務報告準則。

董事會已收到本公司管理層提供之解釋及有關資料，以使董事會作出知情評估，以供審批財務報表。

本公司外聘核數師就本集團本年度之綜合財務報表(「綜合財務報表」)作出之申報責任聲明載於本年報第六十六頁至第七十頁之「獨立核數師報告書」。

董事及高級管理人員之酬金

董事本年度之酬金詳情載於綜合財務報表附註第十一項內。

根據守則之守則條文第B.1.5條，按範圍劃分之本年度高級管理人員(董事除外)成員之酬金(其詳情載於本年報「董事及高級管理人員個人資料」一節)載列如下：

酬金範圍(港幣元)	人數
零至1,000,000	1
1,000,001至2,000,000	1

企業管治報告

獨立核數師酬金

本年度，支付／應付予本公司之外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司之酬金詳情載列如下：

服務之類別	已付／應付費用
	港幣千元
核數服務	670
非核數服務(包括中期審閱、稅務及其他服務)	162
	<hr/>
	832

風險管理及內部監控

董事會整體職責為評估及釐定其在達成本集團戰略目標過程中願意承擔之風險之性質及範圍，以及就本集團維持合適及有效的風險管理及內部監控制度。制度旨在管理未能實現業務目標之風險，並僅就重大錯誤陳述或損失提供合理而不絕對的保證。

管理層已制定一套完善的政策、標準及程序，範圍包括營運、財務及風險監控，以(i)保障資產免受未經授權的使用或處置；(ii)保持適當的會計紀錄；及(iii)確保財務資料的可靠性，以達致滿意程度的保證，防止欺詐及錯誤的情況出現。

董事會透過審核委員會持續監察本公司的風險管理及內部監控制度。本公司已委聘獨立內部審核顧問(「內部審核顧問」)每年對本集團風險管理及內部監控制度之成效進行年終審閱且認為該等制度屬有效及適當。內部審核顧問亦已履行內部審核職能以對該等制度是否足夠及有效進行分析及獨立評估，且本公司已採用程序保持資料之機密性及管理實際或潛在的利益衝突。嚴謹的內部架構旨在防止內幕消息的濫用及避免利益衝突。

內幕消息政策及程序

本集團知悉其於香港法例第571章證券及期貨條例及上市規則項下的責任，整體原則是內幕消息必須在有所決定後合理盡快公佈。處理及發佈內幕消息的程序及內部監控如下：

- 本集團處理事務時會充分考慮上市規則項下的披露規定以及香港證券及期貨事務監察委員會於二零一二年六月頒佈的「內幕消息披露指引」；
- 本集團透過財務報告、公告及其網站等途徑向公眾廣泛及非獨家披露資料，以實施及披露其公平披露政策；
- 本集團已嚴格禁止未經授權使用機密或內幕消息；及
- 本集團已就外界查詢本集團事務訂立及執行回應程序，據此，只有執行董事及公司秘書方獲授權與本集團外部人士溝通。

與股東及投資者溝通

本公司認為，與股東有效溝通對促進投資者關係及讓投資者瞭解本集團業務表現及策略至關重要。本公司致力保持與股東持續對話，尤其透過股東週年大會及其他股東大會與股東溝通。主席、所有其他執行董事、獨立非執行董事及所有董事委員會主席(或彼等之代表)將出席股東週年大會，與股東會面並回答彼等之提問。主席及其他董事於本公司其他股東大會同樣將如此行事。

本公司之股東溝通政策載列本公司迅速及平等地向股東提供本公司資料之程序，以使股東瞭解本公司整體業績，在知情情況下行使彼等權利以及積極與本公司溝通。

二零一九年股東週年大會已經於二零一九年十二月三十一日舉行。二零一九年股東週年大會通告已於二零一九年股東週年大會舉行前不少於二十個完整營業日通知股東。

股東特別大會已於二零一九年十二月三十一日舉行，以批准須予披露及關連交易。該股東特別大會通告已於該股東特別大會舉行前不少於十個完整營業日寄發予股東。

另一股東特別大會已於二零二零年九月二十九日舉行，以批准修訂組織章程細則。該股東特別大會通告已根據先前的組織章程細則於該股東特別大會舉行前不少於二十一日寄發予股東。

主席以及薪酬委員會、提名委員會及審核委員會之主席或(如彼等未能出席)各委員會之其他成員及本公司獨立核數師均出席二零一九年股東週年大會以回答股東問題。

於股東大會上，每項實際獨立事宜均以獨立決議案提呈，包括選舉個別董事及修訂組織章程細則，投票表決之程序亦會予以清楚解釋。

企業管治報告

為促進有效溝通，本公司設有網站<https://www.pokfulam.com.hk>。該網站刊載本公司財務資料之最新資訊及最新資料、企業管治常規及其他資料。

本公司持續加強與投資者之溝通及關係。高級管理人員負責制定有效之溝通制度。彼等負責不時回應股東／公眾投資者或媒體之查詢。

憲章文件

為更新本公司之憲章文件使其更現代化及與相關法律及法規(尤其是公司條例)保持一致，於二零二零年九月二十九日舉行之股東特別大會(「二零二零年九月股東特別大會」)上，股東批准刪除先前的本公司組織章程大綱及組織章程細則，並採納一套新組織章程細則以取代先前的組織章程大綱及組織章程細則，自相關特別決議案於二零二零年九月股東特別大會上獲通過當日起生效。修訂詳情載於日期為二零二零年九月四日之通函，並已於二零二零年九月股東特別大會前寄發予股東。

股東權利

1. 股東要求召開股東大會

根據香港法例第622章公司條例(「公司條例」)第566條，佔全體股東之投票權總數最少5%並附帶權利於股東大會投票的股東，有權向本公司提出召開股東大會之要求。

有關要求須述明將於大會上處理之事務之一般性質，及可包含可於大會上恰當地動議並擬於大會上動議之決議案之文本。該要求可採用印本形式或電子形式送交本公司，並須經提出該要求之人士認證。

2. 向董事會查詢之程序

股東可將彼等向董事會提出之書面查詢及關注送往本公司之註冊辦事處，並註明公司秘書收，而公司秘書於收到該等書面查詢及關注後須轉交本公司合適之行政人員或董事會成員作進一步處理。

3. 股東於股東週年大會上提出議案之程序

根據公司條例第615條，佔全體股東之投票權總數最少2.5%的股東或最少50名股東(其有權於該要求所涉及之股東週年大會上就決議案投票)，可要求本公司發出可於股東週年大會上恰當地動議並擬於大會上動議之決議案之通知。該要求可採用印本形式或電子形式送交本公司，並須指出有待發出通知所涉及之決議案。該要求須經所有提出該要求之人士認證，須於該要求所涉及之股東週年大會舉行前之六個星期之前；或(如在上述時間之後送抵本公司)該大會之通知發出之時送抵本公司。

企業管治報告



企業管治職能

根據守則之守則條文第D.3.1條列出，董事會負責執行之企業管治職能包括下列各項：

- 制定、檢討及更新本公司之企業管治政策及常規。
- 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展。
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規。
- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守守則及合規手冊。
- 檢討本公司遵守守則之情況及於企業管治報告中作出的披露，以供載入年報。
- 執行載列於守則內董事會負責之該等其他企業管治職責及職能。

董事會已審閱本公司之企業管治政策及常規、董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展、在遵守法律及監管規定方面的政策及常規、遵守標準守則、僱員書面指引及守則的情況以及本企業管治報告內之披露。

公司秘書

公司秘書負責透過主席就管治事宜向董事會提供意見，並協助董事就任及專業發展。公司秘書向主席報告。全體董事均可獲公司秘書提供意見及服務，以確保遵守董事會程序以及所有適用法律、規則及規例。

於本年度，公司秘書許瑞遠先生已遵守上市規則第3.29條接受足夠時間之相關專業培訓。

企業社會責任

本集團重視其擔負社會責任之公司集團之角色。其不時捐款作社會福利用途，並鼓勵其僱員參與慈善活動。

企業管治報告

股息政策

本公司已採納股息政策(「股息政策」)。根據股息政策，董事會於考慮宣派及派付股息時，將考慮以下因素(其中包括)：

- (a) 本集團之業務策略、業務週期、營運、盈利、財務狀況、現金需求及可用資金以及資本開支及未來發展需求及本公司從其附屬公司取得的股息；
- (b) 對本集團信用之潛在影響、本集團須遵守之財務契諾及本集團之貸款人可能施加之任何股息派付限制；
- (c) 股東之利益及稅務因素；
- (d) 整體經濟及政治條件，以及對本集團業務及財務表現可能有影響之其他內部及外部因素；
- (e) 所有適用法律、上市規則、企業管治守則及條例、本集團已採納之香港財務報告準則以及組織章程細則項下之任何限制；及
- (f) 董事會可能認為相關之其他因素。

根據以上載列之條件及因素，董事會或會就本公司已發行普通股按每股基準建議、推薦及／或宣派一個財政年度或期間之股息作為中期股息、末期股息、特別股息及董事會可能認為合適之任何純利之分派。股息須從本公司的可分派儲備中撥付，且支付一個財政年度的任何末期股息須經股東批准。股息或會以現金或以股代息形式支付或以任何形式分派。任何未領取的股息將被沒收及將根據組織章程細則撥歸本公司所有。

董事會報告書



博富臨置業有限公司董事(分別為「本公司」及「董事」)謹將本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年九月三十日止年度(分別為「本年度」及「綜合財務報表」)之年報連同已審核之綜合財務報表呈覽。

主要業務

本公司之主要業務為物業投資及投資控股。本公司之附屬公司及合營公司實體之主要業務則分別詳列於綜合財務報表附註第二十五項及第十五項內。

業績及溢利分配

本集團本年度之業績詳列於本年報第六十三頁之綜合損益及其他全面收益表內。

每股四港仙之中期股息共港幣四百四十萬零七千元已於本年度內派發予本公司股東(「股東」)。董事現建議派發末期股息每股三十四港仙，共港幣三千七百四十六萬一千元予於二零二一年二月八日(星期一)名列本公司股東名冊(「股東名冊」)內之股東。

業務回顧

本集團主要從事專注於香港之物業投資業務。本集團策略之目標有兩部分，在於賺取足夠之經常性租金收入以抵償包括行政費用、財務成本及股息在內之營運開支以及實現資本增值。有關本集團業務回顧之詳情，請參閱本年報之「主席報告書」及「管理層論述及分析」。

本集團面對之其中一項主要風險是其投資物業市值之不利變動。本集團按合理之貸款價值比率維持資產抵押債項，以於經濟逆轉時抗衡困境。有關本集團管理資本及財務風險之詳情，請分別參閱綜合財務報表附註第三十一項及第三十二項內。

展望未來，本集團已準備就緒，靜待時機，透過收購已落成物業，進一步加強投資物業組合，以賺取經常性租金收入。

有關本集團環保政策及表現、與其主要利益相關者之關係及遵守會對本集團造成重大影響之相關法律及法規之討論，載列於本年報之主席報告書、環境、社會及管治報告、企業管治報告及董事會報告書。

有關本集團業務之公平回顧及可能發生未來發展的意向之資料載於本年報「主席報告書」及「管理層論述及分析」。

董事會報告書

遵守法律及規例

在人力資源方面，為保障本集團員工的權益及福利，本集團致力遵守香港法例第486章個人資料(私隱)條例，及有關殘疾、性別、家庭地位及種族歧視的條例，以及香港法例第57章僱傭條例、香港法例第608章最低工資條例及有關本集團員工職業安全的條例的規定。

本集團亦致力保障個人資料安全。在收集及處理該等資料的過程中，本集團遵守上述個人資料(私隱)條例及個人資料私隱專員公署發出的指引，以保障其僱員、租戶及其管理之物業業主之私隱。

本集團遵守地政總署、屋宇署及規劃署所頒佈規管香港物業發展及物業投資之適用規則及規例，並持有提供服務所需之相關牌照。

本集團建立及保護其知識產權，並已註冊域名。本集團採取一切適當行動執行其知識產權。

嚴格禁止賄賂及貪污行為以確保本集團及其僱員之行為符合法律、規則及規例乃本集團之政策。所有員工須嚴格遵守香港法例第201章《防止賄賂條例》之規定，不得為其個人利益索取或接受任何好處(包括來自任何業務夥伴之金錢或任何實物利益)。有關適用法律、規則及規例之任何變動已不時提請有關僱員及有關營運單位注意。

在企業層面上，本集團遵守香港法例第622章公司條例(「公司條例」)、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(分別為「聯交所」及「上市規則」)以及香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)的規定，其中包括資料的披露及企業管治，本集團亦已採納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」)作為其本身董事進行證券交易之行為守則。

環境保護

本集團致力打造一間環保企業，藉以保護自然資源。本集團已採取措施降低能耗及鼓勵辦公用品及其他材料的循環利用。本集團將繼續檢討及推廣其環保政策。

主要風險因素

以下列出本集團面對之主要風險及不明朗因素。

本地及國際規例方面之影響

本集團之業務營運亦須符合政府政策以及法律及監管部門發出之相關規例及指引。未有遵守有關規則及規定可能導致有關部門處以罰款或更改或暫停業務營運。本集團密切監察政府政策、規例、法律及物業開發及投資市場變動，並進行研究，評估有關變動之影響。

第三方風險

本集團業務之若干部分依賴第三方服務供應商改善本集團的表現及效益。得益於外聘服務供應商之同時，本集團管理層（「管理層」）清楚營運方面有所依賴，或會令本集團在服務突然轉差或終止時，容易受到不利影響，包括聲譽受損、業務中斷及金錢損失。針對有關不明朗因素，本集團僅會聘請信譽良好之第三方供應商，並會密切監察其表現。

與香港物業市場有關之風險

本集團之大部分投資物業組合位於香港，賺取租金及管理收入。因此，本集團易受香港經濟狀況、消費者消費及旅遊市場變動之影響。此外，當地政府或會對物業市場採取進一步監管措施，從而對當地營商環境產生不利影響。

於本報告日期，全球疫情大流行嚴重影響經濟活動及業務運作順暢的能力，香港的整體經濟因而舉步維艱。對旅遊業及整體市場環境的影響會給我們物業的財務表現帶來不確定性。我們將繼續密切監控有關形勢，並依據有關形勢制定切實可行的策略及經營決策。

利率風險

本集團之銀行借貸主要以浮動利率計息。本集團之財務及庫務業務受利率及市況變動之影響。為降低因利率波動而面臨之風險，本集團已密切監察利率走勢，並於有利定價機遇出現時為現有銀行融資進行再融資。

董事會報告書

與僱員、客戶及供應商關係密切

本集團提供切合個別僱員需要之全面福利待遇、事業發展機會及內部培訓，表彰僱員成就。本集團為全體僱員提供健康安全之工作場所。於本年度內，並無發生罷工及因職場意外而造成之致命事故。

本集團與供應商維持合作關係，以有效而高效地滿足客戶需要。各個部門緊密合作，確保招標及採購程序公開、公平、公正。本集團於項目開展前，亦會與供應商妥善溝通各項要求及標準。

本集團透過不同途徑及渠道評估所有客戶之見解及意見，包括利用商業智能了解客戶趨勢及需要，並定期分析客戶回應。本集團亦進行全面測試及檢查，確保客戶必然獲得優質產品及服務。

經營分類資料

按主要業務分析之本集團本年度源自業務之收入及溢利貢獻載於綜合財務報表附註第五項。

附屬公司及合營公司

本公司於二零二零年九月三十日之主要附屬公司及合營公司之詳情，分別載於綜合財務報表附註第二十五項及第十五項。

管理層論述及分析

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二零年九月三十日，股東資金為港幣五十四億二千五百一十萬元(二零一九年：港幣五十五億三千六百二十萬元)。

於二零二零年九月三十日，本集團之已抵押銀行存款及銀行結餘及現金總額達港幣一億五千八百二十萬元(二零一九年：港幣一億八千六百萬元)，其中超過百分之五十六(二零一九年：百分之五十六)以港幣(「港幣」)計值，百分之二十四(二零一九年：百分之三十)以美元(「美元」)計值，以及百分之二十(二零一九年：百分之十三)以人民幣計值。於二零二零年九月三十日，本集團之證券投資港幣五千五百六十萬元(二零一九年：港幣三千七百七十萬元)以美元計值。由於本集團有龐大之資產基礎及業務現金流量主要以港幣計值及港元與美元掛鈎，因此本集團之外匯風險並不顯著。

於二零二零年九月三十日，本集團之總債項以港幣計值，金額為港幣五千五百萬元(二零一九年：港幣五千五百萬元)。

董事會報告書



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：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	55.0	55.0
一年以上但兩年內	-	-
兩年以上但五年內	-	-
五年以上	-	-
	<u>55.0</u>	<u>55.0</u>

本集團之銀行貸款港幣一千五百萬元為一個月循環貸款及被分類為流動負債。

本集團之銀行定期貸款港幣四千萬元(須於二零二零年九月三十日後一年內償還，而有關貸款協議包含可隨時要求償還條款)被分類為流動負債。此等銀行借貸之利息按香港銀行同業拆息(香港銀行同業拆息)或銀行成本加一比率計算。

於二零二零年九月三十日，本集團尚未動用之銀行信貸為港幣四億六千六百萬元，此金額將提供足夠資金予本集團之營運及資本開支所需。

金融投資

金融投資主要指本集團持有定期存款、股權及債券投資賺取之回報。有關金融投資表現之進一步資料載於綜合財務報表附註第七項。

負債比率及資產抵押

於二零二零年九月三十日，按本集團總債項港幣五千五百萬元及股東資金港幣五十四億二千五百一十萬元計算，負債對股東權益比率為百分之一點零，比對二零一九年九月三十日為百分之一點零。

於二零二零年九月三十日，(i)本集團賬面值約為港幣四十八億一千萬元(二零一九年：約港幣四十九億零六百萬元)之投資物業；(ii)本集團賬面值約為港幣二百二十萬元(二零一九年：約港幣二百三十萬元)於持作自用租賃土地及樓宇之擁有權權益；及(iii)本集團賬面值約為港幣三千四百九十萬元(二零一九年：無)之定期存款已抵押予銀行作為本集團獲授一般銀行信貸之保證。

庫務政策

本公司的主要投資目標為尋求資本增值，以根據金融投資政策加強本集團的盈餘資金用途及作對沖用途。就為期不多於一年的短期現金投資而言，盈餘現金擬存放於香港持牌銀行作定期存款或投資於具最低預定信貸評級的債務或類似的金融工具。本集團從盈餘資金作出的任何其他較長期投資均屬為期一年以上的金融投資，就股權而言並無固定限期，而就債務工具、私募股權及私人股本基金而言則最多七年。

董事會報告書

承擔

本集團之承擔詳情載列於綜合財務報表附註第二十七項內。

僱員及酬金政策

於二零二零年九月三十日，本集團有一百一十五名(二零一九年：一百零四名)僱員。本年度之僱員酬金包括董事酬金及其他僱員支出為數約港幣二千六百五十萬元(二零一九年：港幣二千四百八十萬元)。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、培訓課程及長期服務獎。

儲備

本年度本集團及本公司之儲備變動分別詳列於本年報第七十三頁及綜合財務報表附註第二十五項內。

於二零二零年九月三十日，本公司可供分派予股東之儲備為保留溢利港幣八億八千六百一十萬元(二零一九年：港幣九億二千一百萬元)。

股本

本公司之股本於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註第二十二項內。

主要物業

本集團於二零二零年九月三十日之主要物業詳情載於本年報第一百六十三頁至一百六十四頁。

投資物業

本集團之投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註第十三項內。

物業、裝置及設備

本集團之物業、裝置及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註第十四項內。

董事會報告書



集團借貸及資本化利息

可隨時要求償還及短期有抵押銀行貸款之詳情載於綜合財務報表附註第二十三項。

本集團於本年度並無將任何利息資本化(二零一九年：無)。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績以及資產和負債之概要載於本年報第一百六十二頁。此概要摘錄自己公佈之已審核財務報表。

主要客戶及供應商

於本年度，本集團五位最大客戶佔本集團之營業額約百分之十九。本集團五位最大供應商則佔本集團本年度之採購總額約百分之七十四，而其中最大一位供應商佔採購總額約百分之四十九。

本年度內，董事、其緊密聯繫人士或就董事所知擁有本公司已發行股本逾百分之五之任何股東概無擁有本集團任何五位最大供應商之權益。

憲章文件

為更新本公司之憲章文件使其更現代化及與相關法律及法規(尤其是公司條例)保持一致，於二零二零年九月二十九日舉行之股東特別大會(「二零二零年九月股東特別大會」)上，股東批准刪除先前的本公司組織章程大綱及組織章程細則，並採納一套新組織章程細則(「組織章程細則」)以取代先前的組織章程大綱及組織章程細則，自相關特別決議案於二零二零年九月股東特別大會上獲通過當日起生效。修訂詳情載於日期為二零二零年九月四日之通函，並已於二零二零年九月股東特別大會前寄發予股東。

董事

本年度及截至此報告書日期止董事為：

執行董事(「執行董事」)

黃達漳先生(「黃達漳先生」)(主席兼董事總經理)

黃達琪先生(「黃達琪先生」)

黃達琛先生(「黃達琛先生」)

獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)

林謝麗瓊女士(「林女士」)(於二零二零年十二月一日辭任)

李國星先生(「李先生」)

薛海華先生(「薛先生」)

司徒振中先生(「司徒先生」)

董事會報告書

根據組織章程細則第123條，黃達漳先生及薛先生將於即將召開之本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上輪流退任及符合資格且願重選連任。

本公司已獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條呈交之年度獨立確認書。儘管林女士、李先生及薛先生已出任獨立非執行董事超過九年，全體獨立非執行董事符合第3.13條所載之獨立指引，並從無參與本公司日常管理，亦無可能影響其行使獨立判斷之任何關係或情況。本公司董事會（「董事會」）提名委員會已評定及信納林女士、李先生、薛先生及司徒先生之獨立性。因此，董事會經參考當中所載之因素後認為，全體獨立非執行董事仍然具上市規則所定義之獨立性。

根據本公司的提名政策，並經計及各種多元化觀點（包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務期限），以及充分考慮到本公司董事會成員多元化政策所載的多元化利益，本公司建議重選薛先生為獨立非執行董事。

此外，董事會已評估薛先生的表現並認為，薛先生為本公司作出寶貴貢獻，展示了其為本公司事務提供獨立及客觀持平觀點的能力。董事會亦認為，誠如載於本年報第十四頁至第十六頁的履歷中所進一步闡述，經考慮薛先生的教育背景及專業經驗，彼將為董事會帶來獨特見解、技能及經驗，並可有助於董事會成員多元化。董事會相信，重選彼為本公司獨立非執行董事符合本公司及其股東的整體最佳利益。

董事及高級管理人員之履歷詳情載於本年報第十四頁至第十六頁。

附屬公司董事

於本年度及截至本報告書日期，出任本公司附屬公司董事會之所有董事的姓名如下：

- 黃達漳先生
- 黃達琪先生
- 黃達琛先生
- 黃千宜先生
- 黃千欣女士
- 黃千尚先生
- 許瑞遠先生
- 宋君玉女士
- 余子恒先生

獲准許之彌償條文

本公司已為董事及高級管理人員安排合適保險，以涵蓋彼等因企業活動而招致法律行動所產生之責任。倘由董事編製之本報告書按照公司條例第391(1)(a)條獲批准，則以董事為受益人獲准許之彌償條文已按照公司條例第470條之規定生效。

董事及行政總裁於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二零年九月三十日，董事及本公司行政總裁於本公司及其相聯法團(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)；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) 於本公司股份(「股份」)之好倉權益

董事／行政總裁姓名	所持普通股數目				總計	佔本公司已發行股份之概約百分比*
	個人權益	家族權益 (附註1)	其他權益 (附註2)			
黃達漳先生	450,800	-	80,633,866	81,084,666	73.6%	
黃達琪先生	-	-	80,633,866	80,633,866	73.2%	
黃達琛先生	556,000	28,800	80,633,866	81,218,666	73.7%	
林女士	104,420	-	-	104,420	0.1%	

董事會報告書

(b) 於本公司之附屬公司大象行有限公司(「大象行」)之股份好倉

董事／行政總裁姓名	所持普通股數目		佔大象行已發行股份權益之概約百分比
	個人權益	總計	
黃達漳先生	10	10	0.1%

附註：

- (1) 執行董事黃達琛先生被視作擁有28,800股普通股之權益，該權益為其妻子實益持有。
- (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等三名執行董事各自所重複之權益。

* 該百分比指於二零二零年九月三十日擁有權益之股份及相關股份(如有)總數除以已發行股份數目110,179,385股。

除上文披露者外，於二零二零年九月三十日，董事及本公司行政總裁並無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)；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權益及淡倉或；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二零年九月三十日，除根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文規定須予披露之本公司董事或行政總裁權益外，根據證券及期貨條例第336條規定須予記錄於登記名冊所載，本公司並無收到任何非本公司董事或行政總裁之人士或實體持有股份及相關股份權益及淡倉之通知。

關連人士交易

關連人士交易之詳情載於綜合財務報表附註第三十三項內。

關連交易

於二零一九年十一月十八日，本公司與三名執行董事各自以等額股份平均擁有的寶旺基業有限公司（「寶旺基業」）訂立協議，據此，本公司同意購買而且寶旺基業同意出售本公司附屬公司大象行有限公司（「大象行」）的4,784股股份，佔大象行全部股本的47.84%，總代價為港幣一千五百四十二萬四千元（「收購事項」）。根據上市規則第14A章，寶旺基業為本公司的關連人士。由於一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）高於5%但低於25%，故收購事項構成本公司的一項須予披露及關連交易，並須遵守上市規則第14及14A章項下向聯交所發出的通知、公告、獨立股東批准及年度申報規定。該交易於二零二零年一月二十四日完成。

董事認為，收購事項符合本集團的長期業務策略，並鞏固本集團於視聽器材買賣行業中的地位。於完成後，本公司於大象行之控股權益進一步增加，使本公司加強其對大象行之控制、發展大象行及其附屬公司之業務並與本集團之現有業務產生協同效應。

除上文所披露者外，於本年度及直至本報告日期，並無上市規則項下須予披露之非豁免關連交易或非豁免持續關連交易。綜合財務報表附註第三十三項內披露之「關連人士交易」概無構成上市規則項下之須予披露非豁免關連交易或非豁免持續關連交易，本公司於本年度已遵守上市規則第14及14A章項下之相關規定。

董事於交易、安排或合約之利益

除綜合財務報表附註第三十三項所披露之「關連人士交易」所披露者外，於本年結日或本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無簽訂致使董事或與其有關連之實體直接或間接享有重大利益之重大交易、安排或合約。

服務及管理合約

各董事須按照組織章程細則於應屆股東週年大會上告退及重選連任。

擬在即將召開之股東週年大會上重選連任之董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立本集團不可以在一年內終止而不作出賠償之未屆滿服務合約，法定之賠償除外。

於本年度內或本年結日時，本公司或其任何附屬公司並無簽訂或存有涉及其全部或任何重大部分業務之管理及行政之重大合約。

董事會報告書

購買股份或債券之安排

本年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，使董事因購買本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益。

董事於競爭業務之權益

本年度，李先生及司徒先生為九龍建業有限公司（「九龍建業」）（一間其已發行股份於聯交所上市及買賣之公司）之獨立非執行董事。九龍建業從物業投資及物業開發業務。因此，李先生及司徒先生被視為於與本集團競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。然而，該業務乃由獨立公眾上市公司進行獨立管理，且其董事會組成有別且獨立於本公司。

股東於重大合約中之權益

概無股東於本公司或其任何附屬公司於本年度所訂立並對本集團業務有重大影響之任何合約中直接或間接擁有重大權益。

買入、出售或贖回本公司上市證券

本年度，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此等證券。

退休金計劃

本集團根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例（「強積金條例」）為所有合資格之僱員設立強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，及由信託人控制之基金管理。

本集團對強積金計劃之供款以僱員每月有關收入百分之五比率計算。任何供款超過強積金條例所須之供款則以自願性供款存入強積金計劃。

於本年度內本集團向強積金計劃供款共約港幣八十四萬五千元（二零一九年：港幣八十一萬八千元）。

除前述者外，本集團概無於本年度支付或應付退休福利。

董事資料變動

李先生於二零二零年五月二十七日退任崑崙能源有限公司（一間於聯交所上市之公司）獨立非執行董事一職。

除前述者外，根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司刊發上份中期報告日期起直至本年報日期止期間，概無於董事任職期限內根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段之規定須予以披露之資料變動。

董事會報告書



重大投資／重大收購及出售

本集團於本年度並無作出任何重大投資或重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營公司。

重大投資或資本資產之未來計劃

除本報告所披露外，於本報告日期，本集團並無已獲董事會批准有關其他重大投資或增添資本資產之計劃。

股本掛鈎協議

本公司於本年度並無訂立任何規定本公司須發行任何證券之股本掛鈎協議。

企業管治

本公司之主要企業管治常規載於本年報第三十五頁至第五十一頁之企業管治報告內。

審閱全年業績

董事會審核委員會(「審核委員會」)由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已與管理層審閱本集團之已審核綜合財務報表及本年報，包括本集團採納之會計原則及常規。審核委員會亦已連同本公司之外聘核數師省覽本集團經選定之會計、風險管理、內部監控及財政報告事項。

酬金政策／培訓

本公司已成立董事會薪酬委員會(「薪酬委員會」)，並根據包含在上市規則附錄十四之企業管治守則所載守則條文書面界定其職權範圍。薪酬委員會主要負責制訂本集團酬金政策下全體董事及高級管理人員之酬金，並向董事會提出建議。

本集團之僱員酬金按僱員之表現、經驗及當時行業慣例等因素釐定。

本公司按董事之時間承擔及職責、市場競爭力、本集團內之就業情況以及本公司之企業目標及宗旨等因素釐定彼等之酬金。

本年度，董事酬金及五名最高薪酬人士之詳情分別載於綜合財務報表附註第十一項及第十二項。

董事會報告書

足夠之公眾持股量

根據本公司公開可得之資料及就董事所知，董事會確認，於本年度及截至本報告日期，本公司一直維持上市規則規定之足夠公眾持股量(即至少百分之二十五之已發行股份由公眾持有)。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

股東週年大會謹訂於二零二一年一月二十七日(星期三)舉行。為確定出席應屆股東週年大會及在會上投票之股東資格，本公司將由二零二一年一月二十二日(星期五)至二零二一年一月二十七日(星期三)(首尾兩天包括在內)關閉本公司股東名冊(「股東名冊」)，期間暫停辦理股份過戶手續。為確保享有出席應屆股東週年大會及在會上投票之資格，未登記股東須將所有填妥之過戶文件連同相關股票於二零二一年一月二十一日(星期四)下午四時三十分前送達本公司之股份過戶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54樓。

就建議派發末期股息(「建議派發末期股息」)暫停辦理股份過戶登記手續

建議派發末期股息須待股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。為確保股東享有收取建議派發末期股息之股東權利，本公司由二零二一年二月四日(星期四)至二零二一年二月八日(星期一)(首尾兩天包括在內)關閉股東名冊，期間暫停辦理股份過戶手續。為確保享有收取建議派發末期股息之權利，未登記股東須將所有填妥之過戶文件連同相關股票於二零二一年二月三日(星期三)下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

慈善捐款

本集團於本年度作出的慈善捐款為港幣五萬五千元。

獨立核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)將於應屆股東週年大會結束後退任，並將符合資格重選連任。於應屆股東週年大會上將向股東提呈決議案以續聘立信德豪為本公司獨立核數師。

承董事會命

黃達濶

主席兼董事總經理

香港，二零二零年十二月七日

獨立核數師報告書



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

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股東
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第七十一頁至第一百六十一頁的博富臨置業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於二零二零年九月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於二零二零年九月三十日的綜合財務狀況，及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下的責任詳述於本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」一節。根據香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告書

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

投資物業估值

(就投資物業公允價值之估計之主要會計政策及披露參閱附註3及4(c)，及參閱綜合財務報表附註13)

管理層估計 貴集團投資物業於二零二零年九月三十日的公允價值約為港幣5,118,941,000元，截至該日止年度於損益確認的公允價值虧損約為港幣114,033,000元。投資物業的公允價值乃基於獨立合資格專業估值師進行的估值得出。 貴集團投資物業的估值視乎管理層使用的估值模式、若干需要作出重大管理層判斷的關鍵假設及估計而定。

我們的回應

我們有關該關鍵審計事項的程序包括：

- 聘請核數師專家協助我們評估估值方法的適當性及對主要投資物業的公允價值進行估值時所採用的關鍵假設及估計的合理性；
- 評估管理層專家和核數師專家的資格、能力及客觀性；及
- 評估管理層專家編製之估值中所使用的輸入數據來源的可靠性。

獨立核數師報告書



年報內的其他資訊

董事須對其他資訊負責。其他資訊包括刊載於 貴公司年報內的資訊，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告書。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資訊，我們不對該等其他資訊發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資訊，在此過程中，考慮其他資訊是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸，或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資訊存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事亦須負責監督 貴集團的財務報告過程。審核委員會協助董事履行就此承擔的責任。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標為合理確定該等綜合財務報表整體而言是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出載有我們意見的核數師報告書。本報告書按照香港公司條例第405條的規定僅向全體董事作出，除此以外，本報告別無其他目的。我們不會就本報告書之內容對任何其他人士承擔或負上任何責任。

合理確定屬高層次的核證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者按此等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

獨立核數師報告書

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告書中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告書日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資訊獲取充足適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審計的方向、監督和執行。我們對審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告書



核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

我們與審核委員會溝通了(其中包括)計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性的相關道德要求，並就所有被合理認為可能影響我們的獨立性的關係和其他事項及相關的防範措施(如適用)與彼等溝通。

從與董事溝通的事項中，我們決定哪些事項對本期綜合財務報表的審計工作最為重要，因而構成關鍵審計事項。除非法律或法規不允許公開披露這些事項，或在極罕有的情況下，我們認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超越公眾知悉此等事項的利益而不應於報告中披露，否則我們會於核數師報告書中描述此等事項。

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，二零二零年十二月七日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年九月三十日止年度

		二零二零年	二零一九年
	附註	港幣千元	港幣千元 經重列
收入	5	140,010	139,223
其他收入及收益	6	27,280	26,429
成本：			
物業及相關成本		(14,430)	(11,321)
—物業投資		(7,839)	(4,945)
—物業管理		(23,659)	(22,415)
貨物買賣成本		(26,479)	(24,843)
僱員開支		(16,867)	(13,087)
其他費用		(89,274)	(76,611)
未計入按公允價值計入損益之金融資產及投資物業之公允價值變動之溢利		78,016	89,041
按公允價值計入損益之金融資產公允價值減少		(11,585)	(4,850)
投資物業公允價值(減少)/增加	13	(114,033)	65,885
銀行借款財務支出		(47,602)	150,076
應佔合營公司虧損		(1,850)	(1,912)
		(393)	(3,386)
除所得稅前(虧損)/溢利	7	(49,845)	144,778
所得稅支出	8	(9,754)	(8,627)
本年度(虧損)/溢利		(59,599)	136,151
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		(8,200)	(38,500)
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		215	1,294
換算海外業務財務報表產生之兌換收益/(虧損)		4,999	(1,769)
一間合營公司借入之長期貸款所產生之兌換收益/(虧損)		1,219	(2,262)
本年度其他全面收益，扣除稅項		(1,767)	(41,237)
本年度之全面收益總額		(61,366)	94,914
應佔本年度(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(59,535)	136,847
非控制性權益		(64)	(696)
		(59,599)	136,151
應佔本年度全面收益總額：			
本公司擁有人		(61,302)	95,610
非控制性權益		(64)	(696)
		(61,366)	94,914
每股(虧損)/盈利	10	港幣元 (0.54)	港幣元 1.24

綜合財務狀況表

於二零二零年九月三十日



		二零二零年	二零一九年
	附註	港幣千元	港幣千元
非流動資產			
投資物業	13	5,118,941	5,213,818
物業、裝置及設備	14	5,335	4,414
合營公司權益	15	31,984	20,744
應收一間合營公司賬款	15	115,831	113,352
按金及預付款		3,176	4,098
按公允價值計入其他全面收益之債務工具	16	36,076	37,720
按公允價值計入損益之金融資產	18	53,712	38,344
指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具	16	18,000	26,200
		5,383,055	5,458,690
流動資產			
存貨	17	16,582	11,822
按公允價值計入損益之金融資產	18	20,690	26,502
按公允價值計入其他全面收益之債務工具	16	1,579	—
應收一間合營公司賬款	15	1,022	—
向一間合營公司貸款	15	—	5,534
業務及其他應收賬款	19	10,785	8,259
按金及預付款		7,176	8,737
可收回稅項		26	—
已抵押銀行存款	20	34,882	—
銀行結餘及現金	20	123,289	185,992
		216,031	246,846
流動負債			
業務及其他應付賬款	21	39,954	33,822
租金及管理費按金		24,474	25,043
稅項準備		7,272	6,934
銀行借款，有抵押	23	55,000	55,000
		126,700	120,799
流動資產淨值		89,331	126,047
資產總額減流動負債		5,472,386	5,584,737
資本及儲備			
股本	22	146,134	146,134
儲備		5,278,939	5,390,101
本公司擁有人應佔權益		5,425,073	5,536,235
非控制性權益		28	6,091
權益總額		5,425,101	5,542,326
非流動負債			
遞延稅項	24	47,285	42,411
		5,472,386	5,584,737

載於第七十一頁至第一百六十一頁之綜合財務報表於二零二零年十二月七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：

黃達濶
董事

黃達琛
董事

綜合權益變動表

截至二零二零年九月三十日止年度

	本公司擁有人應佔							總計
	股本	兌換儲備*	投資重估	投資重估	保留溢利*	小計	非控制性權益	
			儲備*	儲備*				
港幣千元	港幣千元	(可回撥)	(不可回撥)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零一八年十月一日	146,134	5,508	(234)	56,700	5,274,385	5,482,493	6,787	5,489,280
本年度溢利/(虧損)	-	-	-	-	136,847	136,847	(696)	136,151
本年度其他全面收益：								
下列各項公允價值變動：								
一按公允價值計入其他全面收益之債務工具	-	-	1,294	-	-	1,294	-	1,294
一指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具	-	-	-	(38,500)	-	(38,500)	-	(38,500)
換算海外業務產生之兌換虧損	-	(1,769)	-	-	-	(1,769)	-	(1,769)
一間合營公司借入之長期貸款所產生之兌換虧損	-	(2,262)	-	-	-	(2,262)	-	(2,262)
本年度之全面收益總額	-	(4,031)	1,294	(38,500)	136,847	95,610	(696)	94,914
已付二零一八年末期股息(附註9)	-	-	-	-	(37,461)	(37,461)	-	(37,461)
已付二零一九年中期股息(附註9)	-	-	-	-	(4,407)	(4,407)	-	(4,407)
於二零一九年九月三十日及二零一九年十月一日	146,134	1,477	1,060	18,200	5,369,364	5,536,235	6,091	5,542,326
本年度虧損	-	-	-	-	(59,535)	(59,535)	(64)	(59,599)
本年度其他全面收益：								
下列各項公允價值變動：								
一按公允價值計入其他全面收益之債務工具	-	-	215	-	-	215	-	215
一指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具	-	-	-	(8,200)	-	(8,200)	-	(8,200)
換算海外業務產生之兌換收益	-	4,999	-	-	-	4,999	-	4,999
一間合營公司借入之長期貸款所產生之兌換收益	-	1,219	-	-	-	1,219	-	1,219
本年度之全面收益總額	-	6,218	215	(8,200)	(59,535)	(61,302)	(64)	(61,366)
已付二零一九年末期股息(附註9)	-	-	-	-	(37,461)	(37,461)	-	(37,461)
已付二零二零年中期股息(附註9)	-	-	-	-	(4,407)	(4,407)	-	(4,407)
與非控制性權益交易(附註33(d))	-	-	-	-	(7,992)	(7,992)	(5,999)	(13,991)
於二零二零年九月三十日	146,134	7,695	1,275	10,000	5,259,969	5,425,073	28	5,425,101

* 於二零二零年九月三十日，該等儲備賬包括綜合財務狀況表內的綜合儲備約港幣5,278,939,000元(二零一九年：港幣5,390,101,000元)。

綜合現金流量表

截至二零二零年九月三十日止年度



		二零二零年	二零一九年
	附註	港幣千元	港幣千元
經營業務			
除所得稅前(虧損)/溢利		(49,845)	144,778
經下列各項調整：			
投資物業公允價值減少/(增加)	13	114,033	(65,885)
按公允價值計入損益之金融資產公允價值減少		11,585	4,850
物業、裝置及設備之撇銷	7	6	79
自有物業、裝置及設備折舊	7	951	956
使用權資產折舊	7	8	-
指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具之股息收入	6	(10,455)	(13,367)
應收一間合營公司賬款之名義利息收入	6	(6,692)	(6,692)
利息收入		(3,345)	(5,551)
按公允價值計入損益之金融資產之股息收入		(1,653)	(2,008)
銀行借款財務支出		1,850	1,912
應佔合營公司虧損		393	3,386
營運資金變動前之經營現金流量		56,836	62,458
存貨增加		(4,760)	(1,722)
業務及其他應收賬款、按金及預付款增加		(43)	(32)
業務及其他應付賬款增加		7,363	8,545
營業產生之現金		59,396	69,249
已收利息		3,345	3,819
已收股息		1,653	2,008
已付所得稅		(4,568)	(9,977)
經營業務產生之現金淨額		59,826	65,099

綜合現金流量表

截至二零二零年九月三十日止年度

		二零二零年	二零一九年
		港幣千元	港幣千元
	附註		
投資業務			
購買物業、裝置及設備		(1,886)	(1,183)
投資物業之添置		(19,156)	(59,534)
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 市債務證券投資		–	(28,738)
指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具之已收股息		10,455	13,367
投資按公允價值計入損益之金融資產		(21,141)	(34,785)
合營公司還款		2,292	13,594
已抵押銀行存款增加		(34,882)	–
投資業務動用之現金淨額		(64,318)	(97,279)
融資業務			
所籌銀行借款	26	21,004	30,000
償還銀行借款	26	(21,004)	(15,000)
已付股息		(41,868)	(41,868)
已付利息	26	(1,850)	(1,912)
與非控制性權益交易		(15,791)	–
融資業務動用之現金淨額		(59,509)	(28,780)
現金及現金等額淨減少		(64,001)	(60,960)
於財政年度初之現金及現金等額		185,992	247,630
外匯匯率變動之影響		1,298	(678)
於財政年度終之現金及現金等額		123,289	185,992
現金及現金等額結餘分析			
銀行結餘及現金		123,289	185,992

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度



1. 一般資料

博富臨置業有限公司(「本公司」)為一間於香港註冊成立之公眾有限責任公司，其已發行股份(「股份」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市及買賣。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。本集團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。

綜合財務報表以港幣(「港幣」)呈列，港幣亦為本公司之功能貨幣。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈的新訂準則、修訂及詮釋(「新訂香港財務報告準則」)，該等準則與本集團於二零一九年十月一日開始年度期間的綜合財務報表有關並於該等財務報表生效：

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	所得稅處理方式之不確定性
香港財務報告準則第9號(修訂)	具有負補償之提早還款特性
香港會計準則第19號(修訂)	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號(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

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

2. 採納香港財務報告準則(續)

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號－租賃(「香港財務報告準則第16號」)

香港財務報告準則第16號對租賃會計(主要為承租人會計處理)的會計處理方法作出重大更改，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號釐定一項安排是否包括租賃、香港(常務詮釋委員會)－詮釋第15號營業租賃－優惠及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。從承租人角度來看，絕大部分租賃於綜合財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，惟相關資產為低價值或被釐定為短期租賃的租賃屬該原則的少數例外情況除外。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。

有關過往會計政策變動的性質及影響，以及所應用過渡方案的進一步詳情載列如下：

(a) 租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，租賃被定義為一項合約或合約的一部分，其賦予於一段時間內使用資產(相關資產)的權利，以換取代價。當客戶於整段使用期間同時：(a)有權從已識別資產的用途獲取絕大部分經濟利益及(b)有權指示已識別資產的用途時，合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途。

就含有租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分的合約而言，承租人須按租賃部分的相對單獨價格及非租賃部分的單獨價格總額將合約代價分配至各租賃部分，除非承租人應用實際權宜處理，其准許承租人可按相關資產類別選擇不從租賃部分中區分非租賃部分，而是將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列作單一租賃部分。

2. 採納香港財務報告準則(續)

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號(續)

(b) 承租人的會計處理

根據香港會計準則第17號，承租人須根據租賃資產擁有權隨附風險及回報與出租人或承租人的相關程度將租賃分類為營業租賃或融資租賃。倘租賃釐定為營業租賃，承租人將於租賃期內將營業租賃項下的租賃付款確認為開支。租賃項下的資產將不會於承租人的綜合財務狀況表內確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃須於綜合財務狀況表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擇，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產為低價值的租賃進行資本化。本集團已選擇不就於開始日期租賃期少於12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

本集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。

(i) 使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)初步計量租賃負債的金額(見下文有關租賃負債入賬的會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收取的任何租賃優惠；(iii)承租人產生的任何初步直接成本；及(iv)承租人將相關資產拆卸及移除至租賃條款及條件規定的狀況將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則除外。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

2. 採納香港財務報告準則(續)

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號(續)

(b) 承租人的會計處理(續)

(ii) 租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付之租賃付款的現值確認。倘該利率可輕易釐定，租賃付款將使用租賃隱含的利率貼現。倘該利率無法輕易釐定，本集團將使用本集團的增量借款利率。

下列並非於租賃開始日期支付的租賃期內就相關資產使用權支付的款項被視為租賃付款：(i)固定付款減任何應收租賃優惠；(ii)初步使用開始日期之指數或利率計量的浮動租賃付款(取決於指數或利率)；(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期應支付的款項；(iv)倘承租人合理確定行使購買選擇權，則包括該選擇權的行使價；及(v)倘租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃，則包括終止租賃的罰款付款。

租賃負債隨後透過增加賬面值以反映租賃負債利息、減少賬面值以反映已作出之租賃付款及重新計量賬面值以反映任何重新評估或租賃調整計量租賃負債(例如指數或利率變動產生之未來租賃付款變動、租賃期變動、固定租賃付款之實際變化或購買相關資產評估之變動)。

短期租賃存在確認豁免。短期租賃指於開始日期租賃期為12個月或以下的租賃。與短期租賃有關之付款按直線基準於損益中確認為開支。

2. 採納香港財務報告準則(續)

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號(續)

(c) 出租人的會計處理

本集團已向多名租戶出租其投資物業。由於香港財務報告準則第16號項下出租人的會計處理與香港會計準則第17號項下規定大致不變，採納香港財務報告準則第16號對此等綜合財務報表並無重大影響。

(d) 過渡影響及採用之實際權宜處理

本集團已選擇實際權宜處理，就先前根據香港會計準則第17號識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號。因此，本集團將不會重新評估合約是否屬於或包含在首次應用日期(即二零一九年十月一日)前已存在租賃。本集團亦已採用累積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首次應用日期(二零一九年十月一日)期初保留溢利結餘的調整。於二零一九年九月三十日呈列的比較資料並無重列，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號的過渡條文允許的相關詮釋予以呈報。首次應用香港財務報告準則第16號對二零一九年十月一日的期初結餘並無影響。

採納香港財務報告準則第16號後，按折舊成本列賬持作自用的香港租賃土地擁有權權益被視為使用權資產，包括在物業、裝置及設備內。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

2. 採納香港財務報告準則(續)

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號—所得稅處理方式之不確定性

該詮釋乃針對香港會計準則第12號所得稅之規定，就如何反映所得稅會計處理之不確定性的影響提供指引。根據詮釋，實體須釐定是否單獨或一併考慮各個不確定的稅項處理，並以較能預測不確定性的最終結果者為準。實體亦須假設稅務機關將審查其有權審查的金額，並於進行審查時充分掌握所有相關資料。倘實體認為稅務機關可能會接受不確定的稅項處理，則實體須按照其稅務登記文件計量即期及遞延稅項。倘實體認為上述情況不大可能發生，則釐定稅項時的不確定性須透過「最有可能的金額」或「預期價值」方法反映，並以較能預測不確定性的最終結果者為準。

香港財務報告準則第9號(修訂)—具有負補償之提早還款特性

該等修訂澄清，倘符合特定條件，具有負補償之預付金融資產可按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益計量，而非按公允價值計入損益計量。

香港會計準則第19號(修訂)—計劃修訂、縮減或結算

該等修訂澄清，於修訂、縮減或結算界定福利計劃時，公司應使用更新精算假設以釐定其當期服務成本及期內淨利息。此外，於計算計劃的任何結算的收益或虧損時，資產上限的影響不計算在內，並於其他全面收益中單獨處理。

香港會計準則第28號(修訂)—於聯營公司及合營公司之長期權益

該等修訂澄清，香港財務報告準則第9號適用於聯營公司或合營公司的長期權益(「長期權益」)，而該等長期權益構成聯營公司或合營公司淨投資的一部分，並於香港會計準則第28號減值虧損指引前訂明香港財務報告準則第9號適用於該等長期權益。

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號業務合併(修訂)

根據年度改進過程頒佈的修訂對現時並不明確的多項準則作出微細且並不急切的修訂，其中包括對香港財務報告準則第3號的修訂，以澄清當業務的共同經營者獲得對共同經營的控制權時為分階段實現的業務合併，因此先前持有的股權應重新計量至其收購日期公允價值。

2. 採納香港財務報告準則(續)

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

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號合營安排(修訂)

根據年度改進過程頒佈的修訂對現時並不明確的多項準則作出微細且並不急切的修訂，其中包括對香港財務報告準則第11號之修訂，當中闡明，於參與(但並非擁有共同控制權)屬一項業務的共同經營的一方隨後取得共同經營之共同控制權時，先前持有之股權不得重新計量至其收購日期之公允價值。

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號所得稅(修訂)

根據年度改進過程頒佈的修訂對現時並不明確的多項準則作出微細且並不急切的修訂，其中包括對香港會計準則第12號的修訂，以澄清股息的所有所得稅後果均與產生可分配溢利的交易一致的方式確認，於損益、其他全面收益或直接於權益確認。

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23號借貸成本(修訂)

根據年度改進過程頒佈的修訂對現時並不明確的多項準則作出微細且並不急切的修訂，其中包括對香港會計準則第23號的修訂，以澄清在相關合資格資產可作擬定用途或出售後，專門為取得尚未償還合資格資產而進行的借貸將成為實體一般借入資金的一部分，因此包括在一般資金池中。

除上文所披露者外，採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團的財務表現及財務狀況並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

2. 採納香港財務報告準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效且與本集團之財務報表潛在相關之新訂或經修訂香港財務報告準則。本集團目前擬於該等準則生效日期應用該等變動。

香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁶
香港財務報告準則第3號(修訂)	業務之定義 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂)	概念框架之提述 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者及其聯營公司或合營公司之間的資產出售或 注資 ⁵
香港財務報告準則第16號(修訂)	2019冠狀病毒病相關租金優惠 ⁴
香港會計準則第1號(修訂)	負債分類為流動或非流動 ³
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂)	重大之定義 ¹
香港會計準則第16號(修訂)	物業、裝置及設備—於作擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂)	虧損性合約—履行合約之成本 ²
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第16號(修訂)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之 年度改進 ²

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於待定期限或之後開始之年度期間生效

⁶ 該等修訂原擬於二零二一年一月一日或之後開始的期間生效。生效日期現已延後至二零二三年一月一日。

香港財務報告準則第17號—保險合約

香港財務報告準則第17號將取代香港財務報告準則第4號，作為在該等合約發行人的財務報表中確認、計量、呈報及披露保險合約的單一原則標準。

2. 採納香港財務報告準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第3號(修訂)－業務之定義

該等修訂澄清業務必須包括至少一項投入及一個實質工序，而兩者對創造產出之能力有重大貢獻，並對「實質工序」之定義提供廣泛指引。

此外，該等修訂取消市場參與者是否有能力取代任何缺失之投入或工序及持續產出之評估，同時收窄「產出」及「業務」的定義範圍，重點關注向客戶銷售商品及服務所得之回報而非降低成本。

該等修訂亦加入選擇性之集中度測試，允許簡化所收購之一組活動及資產是否並非業務的評估。

香港財務報告準則第3號(修訂)－概念框架之提述

該等修訂更新對於二零一八年三月頒佈之概念框架最新版本之提述，並對實體於釐定甚麼構成資產或負債時提述概念框架之規定加入一個例外情況。該例外情況指明，就將屬於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號範圍內之負債及或然負債而言，倘該等負債乃分開產生而非於業務合併中承擔，則應用香港財務報告準則第3號之實體應分別應用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號之標準(而非概念框架)釐定於收購日期是否存在當前義務。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)－投資者及其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資

該等修訂澄清實體向其聯營公司或合營公司出售或注入資產時，將予確認之收益或虧損程度。當交易涉及一項業務，則須確認全數收益或虧損。反之，當交易涉及不構成一項業務之資產，則僅須就不相關投資者於合營公司或聯營公司之權益確認收益或虧損。

香港財務報告準則第16號(修訂)－2019年冠狀病毒病相關租金優惠

該等修訂給予承租人豁免遵守釐定2019年冠狀病毒病相關租金優惠是否為租賃修改之規定，並要求承租人於將2019年冠狀病毒病相關租金優惠入賬時應用豁免(猶如有關優惠並非租賃修改)。須達至租金優惠之標準以符合實際權宜處理之資格。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

2. 採納香港財務報告準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號(修訂)－負債分類為流動或非流動

香港會計準則第1號的修訂僅影響財務狀況表中負債的呈列，而不影響任何資產、負債收入或開支的確認金額或時間，或實體披露有關該等項目的資料。

其：

- 澄清負債應基於報告期末存在之權利分類為流動或非流動負債，並統一所有受影響段落之措辭為指延後至少十二個月償付之「權利」，並明確訂明僅「於報告期末」存在之權利方會影響負債分類；
- 澄清分類不受對實體會否行使權利延後償付負債之預期所影響；及
- 明確訂明償付指向對手方轉移現金、股本工具、其他資產或服務。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂)－重大之定義

該等修訂澄清「重大」的定義及解釋，與所有香港財務報告準則及概念框架的定義相同，且將香港會計準則第1號的支持性規定納入定義。

香港會計準則第16號(修訂)－物業、裝置及設備－於作擬定用途前之所得款項

該等修訂澄清實體於出售所生產項目所得款項，同時於將所得款項用於擬定用途前對物業、裝置及設備項目進行測試的會計規定。實體於損益中確認出售任何有關項目的所得款項以及該等項目的成本，並應用香港會計準則第2號的計量規定計量該等項目的成本。

2. 採納香港財務報告準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第37號(修訂)－虧損性合約－履行合約之成本

該等修訂澄清就評估合約是否根據香港會計準則第37號屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行合約的增量成本(如直接勞工及材料)，以及與履行合約直接相關的其他成本分配(如用於履行合約的物業、裝置及設備項目的折舊支出分配)。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂)－利率基準改革

該等修訂修改特定對沖會計規定，以減輕利率基準改革引致的不確定性之潛在影響。此外，該等修訂規定公司向投資者提供有關直接受該等不確定性影響的對沖關係之額外資料。

香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進－香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則(修訂)

該修訂允許應用香港財務報告準則第1號第D16(a)段的附屬公司，根據母公司過渡至香港財務報告準則的日期使用母公司呈報的金額計量累計兌換差額。

香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進－香港財務報告準則第9號金融工具(修訂)

該修訂澄清實體於評估是否終止確認金融負債時應用香港財務報告準則第9號第B3.3.6段中「百分之十」測試時計入的費用。實體僅計入實體(借款人)與貸款人之間支付或收取的費用，包括實體或貸款人代表另一方支付或收取的費用。

香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進－香港財務報告準則第16號租賃(修訂)

香港財務報告準則第16號所附用作說明的例子13之修訂，從例子中刪除出租人償還租賃物業裝修的說明，以解決因該例子中如何說明租賃優惠而可能出現與處理租賃優惠有關的任何潛在混淆情況。

本公司董事預計，應用該等新訂或經修訂香港財務報告準則將不會對本集團未來財務報表產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

3. 編製基準及主要會計政策

綜合財務報表乃遵照所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱「香港財務報告準則」)及香港公司條例涉及編製財務報表之條文而編製。此外，財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則所規定之適用披露資料。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具則以公允價值計量(見下文所載會計政策之闡述)。

一般而言，歷史成本以交換貨品及服務所得代價之公允價值為基礎。

公允價值為於計量日市場參與者之間進行有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所付出之價格，而不管該價格能否直接觀察或利用其他估值方法估計。於估計資產或負債之公允價值時，倘市場參與者於計量日釐定資產或負債之價格時考慮資產或負債之特性，則本集團會考慮該等特性。於此等綜合財務報表就計量及／或披露目的而言之公允價值乃按該基準釐定，惟香港財務報告準則第2號以股份支付之款項範圍內以股份付款之交易、根據香港財務報告準則第16號(自二零一九年十月一日)或香港會計準則第17號(於應用香港財務報告準則第16號前)入賬之租賃交易，以及與公允價值相似但並非公允價值之計量(如香港會計準則第2號存貨之可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值之使用價值)除外。

若干比較金額已重新呈列以與當前年度的呈列保持一致，且更能反映本集團之財務表現之性質。

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司及其附屬公司控制之實體之財務報表。當本公司符合以下條件時，即取得控制權：

- 擁有被投資方之權力；
- 自其參與被投資方業務而承擔或享有浮動回報之風險或權利；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上文所列之三項控制權要素其中一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度



3. 編製基準及主要會計政策(續)

綜合賬目之基準(續)

附屬公司於本集團取得該附屬公司之控制權時開始綜合入賬，並於本集團失去對該附屬公司之控制權時終止綜合入賬。特別是，於年內所收購或出售之附屬公司之收入及開支由本集團取得控制權當日直至不再對該附屬公司擁有控制權當日計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及各個其他全面收益項目歸屬於本公司擁有人及非控制性權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控制性權益，即使此舉會導致非控制性權益出現虧絀結餘。

如有需要，本集團會調整附屬公司之財務報表，使其會計政策與本集團之會計政策一致。

有關本集團成員公司間交易之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量已於綜合賬目時全數對銷。

投資合營公司

合營公司指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

合營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入該等綜合財務報表。作權益會計法用途之合營公司之財務報表乃按本集團有關同類交易及同類情況下之事項之統一會計政策編製。根據權益法，於合營公司之投資會於綜合財務狀況表內按成本初步確認，並其後作出調整以確認本集團應佔合營公司之損益及其他全面收益。當本集團應佔合營公司之虧損超出本集團於該合營公司之所佔權益(包括實質上構成本集團於合營公司之淨投資一部份之任何長期權益)，本集團會終止確認進一步之應佔虧損。只有於本集團產生法定或推定責任或代該合營公司付款時，方會確認額外虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

投資合營公司(續)

於合營公司之投資自被投資公司成為合營公司當日起按權益法入賬。於收購合營公司的投資時，投資成本超出本集團應佔被投資公司之可識別資產及負債的公允價值淨值之任何差額，均確認為商譽並計入投資的賬面值。本集團應佔可識別資產及負債的公允價值淨值超出投資成本之任何差額，經重估後，會即時於收購投資期間在損益中確認。

本集團評估是否有客觀證據顯示於合營公司之投資可能出現減值。倘存在任何客觀證據，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號作為單一資產與其可收回金額(即使用價值與公允價值減出售成本之較高者)及其賬面值進行比較，測試是否減值。任何已確認減值虧損未分配至構成該項投資賬面值之一部份的任何資產，包括商譽。有關減值虧損之任何撥回，於該項投資其後可收回金額增加時，根據香港會計準則第36號確認。

當於合營公司之投資成為於聯營公司之投資，本集團繼續使用權益法。本集團不會就有關擁有權權益變動重新計量公允價值。

當本集團削減其於合營公司之擁有權權益但繼續使用權益法，則本集團將先前已就該擁有權權益削減於其他全面收益確認之收益或虧損部分重新分類至損益，惟前提是該收益或虧損於出售相關資產或負債時會重新分類至損益。

倘集團實體與本集團合營公司進行交易，與該合營公司交易所產生之溢利及虧損只以與本集團無關之合營公司權益部分於本集團綜合財務報表中確認。

3. 編製基準及主要會計政策(續)

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或作資本增值之物業。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業按公允價值模式以公允價值計算。投資物業公允價值變動產生之收益或虧損，已包括於其產生期間之損益內。

於投資物業出售或當永久停止使用及預計不會從出售該物業中獲得未來經濟收益時，該投資物業會被取消確認。取消確認某項物業所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產之賬面值之差額計算)於物業被取消確認之期內計入損益內。

物業、裝置及設備

物業、裝置及設備包括持有用於生產或提供貨物或服務，或用於行政用途之土地及樓宇，乃按成本值扣減隨後之累積折舊及往後累積減值虧損(如有)在綜合財務狀況表內列賬。

折舊乃以直線法就資產之估計可使用年期撇銷資產之成本扣除其剩餘價值確認。估計可使用年期及折舊方法於各報告期末作檢討，任何估計變動之影響按預期基準入賬。

物業、裝置及設備乃按下列年利率以直線法折舊：

租賃土地	於租賃年期內
樓宇	土地之租賃年期或50年之較短者
租賃物業裝修	土地之租賃年期或50年之較短者
傢俬、裝修及設備	12%-20%
車輛	15%-25%

於物業、裝置及設備項目出售或當預期持續使用該資產將不會獲得未來經濟收益時，該項目會被取消確認。出售或廢棄物業、裝置及設備項目所產生之任何收益或虧損按出售所得款項及資產賬面值之差額釐定並於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

有形資產之減值

於報告期末，本集團審閱其有形資產之賬面值，以釐定該等資產是否出現減值虧損之跡象。倘存在上述跡象，則估計該等資產的可收回款額，藉以計算減值虧損(如有)金額。可收回金額乃公允價值扣減出售成本及使用價值之較高者。

倘資產之可收回款額估計少於其賬面值，則將該資產之賬面值削減至其可收回款額。有關減值虧損即時確認在損益內。

倘減值虧損其後撥回，有關資產之賬面值會增至其可收回款額之經修訂估計，惟已增加之賬面值不超過假設並無就該項資產於過往年度確認減值虧損而應已釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

存貨

存貨按成本值及可變現淨值之較低者入賬。存貨之成本值以加權平均法確定。可變現淨值為存貨之估計售價減去所有估計完工成本及進行銷售所需之成本。

外幣

於編製每間個別集團實體之財務報表時，以實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易當日適用之匯率確認。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目按該日適用之匯率重新換算。以外幣列值及以公允價值入賬之非貨幣項目則按釐定公允價值當日之適用匯率重新換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目則不予重新換算。

結算及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額於其產生期間在損益內確認，惟尚未計劃結付或不大可能產生之應收或應付海外業務之貨幣項目(故構成該海外業務投資淨額之一部分)所產生之匯兌差額除外，此等匯兌差額則於其他全面收益內初步確認，並於出售或部分出售本集團權益時，由權益重新分類至損益。

3. 編製基準及主要會計政策(續)

外幣(續)

於呈列綜合財務報表時，本集團於海外業務之資產及負債以各報告期末當日之匯率換算為本集團之列報貨幣(即港幣)，而其收入及支出項目以期內之平均匯率換算。除非匯率於期間大幅波動，在該情況下，則使用交易當日之匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益確認並累計於兌換儲備下之權益(如適用，歸屬於非控制性權益)。

所得稅

本年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃根據就所得稅而言毋須課稅或不獲寬減的項目作出調整的日常業務之損益，採用於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就用作財務報告用途的資產與負債的賬面值與用作稅項用途的相應金額之間的暫時差異確認。

除並無影響會計或應課稅溢利的商譽及已確認資產與負債外，會就所有應課稅暫時差異確認遞延稅項負債。遞延稅項資產於可能有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時差異的情況下確認。遞延稅項乃按預期適用於清償負債或變現資產期間的稅率，按於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計量。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

所得稅(續)

遞延稅項負債乃就投資附屬公司、聯營公司及共同控制實體產生的應課稅暫時差異確認，惟倘本集團能夠控制該暫時差異的撥回且暫時差異有可能將不會於可見未來撥回則作別論。

當投資物業根據香港會計準則第40號投資物業按公允價值列賬，即可豁免釐定計量遞延稅項金額所用適當稅率之一般規定。除非假設被駁回，否則該等投資物業之遞延稅項金額採用於報告日期按其賬面金額銷售該等投資物業適用之稅率計量。當投資物業可予折舊，且持有該投資物業是以旨在隨時間消耗該物業絕大部分經濟利益(而非透過銷售)之業務模式為目標，即可駁回上述假設。

所得稅乃於損益內確認，惟所得稅與於其他全面收益中確認的項目有關則除外，在此情況下，所得稅亦於其他全面收益中確認。

金融工具

(i) 金融資產

金融資產(並無重大融資部分的業務應收賬款除外)初步按公允價值加上(就並非按公允價值計入損益的項目而言)其收購或發行直接應佔交易成本計量。並無重大融資部分的業務應收賬款初步按交易價格計量。

所有常規買賣之金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產之日期)確認。常規買賣是指於有關市場規則或慣例通常設定之期間內須交付資產之金融資產買賣。

釐定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為支付本金和利息時，應予以整體考慮。

3. 編製基準及主要會計政策(續)

金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

債務工具

債務工具的后續計量視乎本集團管理該資產之業務模式及該資產之現金流量特徵而定。本集團將其債務工具分類為三個計量類別：

攤銷成本：倘為收回合約現金流量而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。按攤銷成本計量的金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益和虧損及減值於損益確認。終止確認之任何收益於損益確認。

按公允價值計入其他全面收益：持有資產以收回合約現金流量且出售金融資產，且資產的現金流量僅為支付本金及利息時，有關資產乃按公允價值計入其他全面收益計量。按公允價值計入其他全面收益的債務投資其後按公允價值計量。採用實際利率法計算的利息收入、匯兌收益和虧損及減值會於損益確認。其他收益及虧損淨額會於其他全面收益確認。於取消確認時，於其他全面收益累計的收益及虧損乃重新分類至損益。

按公允價值計入損益：按公允價值計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產，於初步確認時指定按公允價值計入損益之金融資產，或強制要求按公允價值計量之金融資產。倘為於近期出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。現金流量並非僅為支付本金及利息之金融資產，不論其業務模式如何，均按公允價值計入損益分類及計量。儘管如上文所述債務工具可按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益分類，但於初步確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為按公允價值計入損益。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

股本工具

於初步確認並非持作買賣的股本投資時，本集團可以不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列投資公允價值的後續變動。該選擇乃按投資逐項作出。按公允價值計入其他全面收益之股本投資按公允價值計量。除非股息收入明確表示收回部分投資成本，否則股息收入於損益確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認，且不會重新分類至損益。所有其他股本工具乃分類為按公允價值計入損益，據此，公允價值變動、股息及利息收入則於損益確認。

(ii) 金融資產之減值虧損

本集團就業務應收賬款、按攤銷成本計量的金融資產及按公允價值計入其他全面收益的債務投資的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。預期信貸虧損採用以下其中一種基準計量：(1)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。於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期限。

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損乃按根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額計量。該差額其後按資產原有實際利率相近的利率貼現。

本集團已選用香港財務報告準則第9號簡化法計量業務應收賬款的虧損撥備，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之撥備矩陣，並按債務人特定之前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損乃根據12個月預期信貸虧損計算。然而，倘信貸風險自產生以來顯著增加，則撥備將根據全期預期信貸虧損計算。

3. 編製基準及主要會計政策(續)

金融工具(續)

(ii) 金融資產之減值虧損(續)

當釐定金融資產之信貸風險自初步確認以來是否有大幅增加及於估計預期信貸虧損時，本集團考慮相關且無需付出過多成本或努力便可取得之合理及有根據資料。此包括根據本集團之過往經驗及已知信貸評估作出的定量及定性資料分析，並包括前瞻性資料。

倘金融資產逾期30日以上，本集團假設金融資產的信貸風險大幅增加。

本集團認為金融資產於下列情況屬信貸減值：(1)在本集團並無追索權採取如變現抵押品(如持有)等行動之情況下，借款人則不大可能向本集團悉數支付其信貸債務；或(2)金融資產逾期超過90日。

信貸減值金融資產的利息收入乃根據金融資產之攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。對於非信貸減值金融資產而言，利息收入乃根據總賬面值計算。

(iii) 金融負債

本集團視乎負債產生之目的將其金融負債分類。按攤銷成本計量的金融負債初步按公允價值扣除所產生之直接應佔成本計量。

按攤銷成本計量之金融負債

按攤銷成本計量之金融負債(包括業務及其他應收賬款及借款)其後採用實際利息法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益中確認。

當負債終止確認時，以及在攤銷過程中，收益或虧損於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

金融工具(續)

(iv) 實際利息法

實際利息法為計算金融資產或金融負債攤銷成本及於有關期間內分配利息收入或利息開支的方法。實際利率為金融資產或負債於預計年期或於較短期間內(如適用)準確貼現估計未來現金收入或付款的利率。

(v) 股本工具

本公司發行的股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)入賬。

(vi) 取消確認

本集團在金融資產的相關未來現金流量的合約權利屆滿或金融資產已轉讓而有關轉讓符合香港財務報告準則第9號的取消確認標準時，會取消確認金融資產。

本集團在有關合約所訂明的責任獲解除、註銷或屆滿時取消確認金融負債。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度



3. 編製基準及主要會計政策(續)

收入確認

客戶合約收入於貨物或服務控制權轉移至客戶時按反映本集團預期交換該等貨物或服務應得代價金額確認，代第三方收取的金額除外。收入不包括增值稅或其他銷售稅，且已扣除任何貿易折扣。

取決於合約條款及適用於該合約之法律規定，貨物或服務的控制權可隨時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，貨物或服務的控制權乃隨時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同時獲得及享用有關利益；
- 隨著本集團履約而創建或提升客戶所控制之資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團具有可強制執行權利收回迄今已完成履約部分之款項。

倘貨物或服務之控制權隨時間轉移，收入乃參考已完成履約責任之進度而在合約期間內確認。否則，收入於客戶獲得貨物或服務的控制權的時間點確認。

倘合約載有向客戶提供超過一年的貨物或服務轉讓的重大融資利益的融資部分，則收入按應收金額的現值計量，並使用反映於本集團與客戶之間在合約開始時的獨立融資交易的貼現率進行貼現。倘合約載有向本集團提供重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認的收入包括根據實際利息法計算合約責任所產生的利息開支。就付款與轉讓承諾貨物或服務之間的期限為一年或更短的合約而言，交易價不會根據香港財務報告準則第15號應用實際權宜處理就重大融資部分的影響作出調整。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

收入確認(續)

(i) 銷售視聽器材

客戶於視聽器材獲交付及接納時取得貨物的控制權。因此，收入於客戶接納視聽器材時確認。履約責任通常僅有一項。發票一般於30天內支付。客戶通常須預付按金。該等已收預付款項確認為合約負債。

通常根據與客戶的議定說明向客戶提供保修，以維持原定合約所述的指定表現，故認為保修屬擔保型。

(ii) 租金收入

營業租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益內確認。

(iii) 樓宇管理費收入

樓宇管理費收入於提供服務期間確認。

(iv) 股息收入

投資之股息收入於股東收取付款之權利確立時確認。

(v) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。倘應收賬款出現減值，本集團會將賬面值減至其可收回金額，即按該工具之原定實際利率貼現之估計未來現金流量，並繼續解除貼現作為利息收入。已減值貸款之利息收入採用原定實際利率確認。

3. 編製基準及主要會計政策(續)

收入確認(續)

(vi) 合約負債

合約負債指本集團就其已向客戶收取的代價(或已到期收取代價金額)而須向該客戶轉移服務的責任。

倘代價(包括收自客戶的墊款)超出目前根據產出法確認的收入，則本集團就該差額確認合約負債。

(vii) 合約成本

當履行合約產生的成本符合以下所有標準時，本集團就該等成本確認資產：

- (a) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期合約有直接關係；
- (b) 有關成本令實體將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源得以產生或有所增加；及
- (c) 有關成本預期可收回。

確認的資產隨後按與向客戶轉讓與成本相關的貨物或服務一致的系統基準於損益內攤銷。該項資產須進行減值審查。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

租賃

(A) 自二零一九年十月一日起應用之會計政策

作為出租人的會計處理

本集團已向多名租戶出租其投資物業。營業租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益內確認。於磋商及安排營業租賃產生之初始直接成本增加至租賃資產之賬面值，並按租賃期以直線法確認為開支。

作為承租人的會計處理

所有租賃須於綜合財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟實體獲提供會計政策選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產為低價值的租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產及於開始日期租賃期少於12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

使用權資產

使用權資產應按成本確認，並包括：(i)初步計量租賃負債的金額(見下文有關租賃負債入賬的會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收取的任何租賃優惠；(iii)承租人產生的任何初步直接成本及(iv)承租人將相關資產拆卸及移除至租賃條款及條件規定的狀況將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則除外。除非使用權資產符合投資物業的定義，否則本集團應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計量使用權資產，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

本集團根據香港會計準則第40號將持有作出租或資本增值用的租賃土地及樓宇入賬，並按公允價值列賬。符合持作自用的租賃土地及樓宇定義之使用權資產乃按成本減累積折舊及任何累積虧損列賬。

3. 編製基準及主要會計政策(續)

租賃(續)

(A) 自二零一九年十月一日起應用之會計政策(續)

租賃負債

租賃負債按並非於租賃開始日期支付之租賃付款的現值確認。倘該利率可輕易釐定，租賃付款使用租賃隱含的利率貼現。倘該利率無法輕易釐定，本集團使用本集團的增量借款利率。

下列並非於租賃開始日期支付的租賃期內就相關資產使用權支付的款項被視為租賃付款：(i) 固定付款減任何應收租賃優惠；(ii) 初步使用開始日期之指數或利率計量的浮動租賃付款(取決於指數或利率)；(iii) 承租人根據剩餘價值擔保預期應支付的款項；(iv) 倘承租人合理確定行使購買選擇權，則包括該選擇權的行使價；及(v) 倘租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃，則包括終止租賃的罰款付款。

於開始日期後，本集團按以下方式計量租賃負債：(i) 增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii) 減少賬面值以反映作出的租賃付款；及(iii) 重新計量賬面值以反映任何重新評估或租賃修改，如指數或利率變動導致未來租賃付款變動、租賃期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變動。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

租賃(續)

(B) 直至二零一九年九月三十日為止應用之會計政策

當租賃之條款將擁有權之絕大部份風險及回報轉移至承租人，該租賃分類為融資租賃。所有其他租賃均列作營業租賃。

本集團作為出租人

營業租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益內確認。於磋商及安排營業租賃產生之初始直接成本增加至租賃資產之賬面值，並按租賃期以直線法確認為開支。

本集團作為承租人

根據營業租賃應付的租金總額於租賃期內以直線法於損益內確認。所收取的租賃優惠會作為總租金開支的不可分割的一部分在租賃年期內確認。

物業租賃之土地及樓宇部分就租賃分類而言視為分開處理。

政府補助

當有合理保證可收取補助而本集團將遵從所有附帶條件時，政府補助會按其公允價值確認。

與成本相關的政府補助會遞延及按擬補償的成本配合所需期間於損益內確認。

退休福利計劃

向定額供款退休福利計劃(即強制性公積金計劃)作出之供款，於僱員提供服務後而享有供款時以開支確認。

3. 編製基準及主要會計政策(續)

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利以預期支付福利之未貼現金額及於僱員提供服務時確認。所有短期僱員福利確認為開支，除非香港財務報告準則另有要求或准許將福利計入資產成本。給予僱員之福利(如薪酬及薪金、年假及病假)於扣除任何已支付金額後確認為負債。

借貸成本

因收購、建造或生產需要長時間籌備方可供其作擬定用途或銷售之合資格資產所產生之直接借貸成本，計入該等資產之成本中，直至該等資產已大致上可供其作擬定用途或銷售。

在特定借貸撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺取之投資收入，須自可予資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間於損益內確認。

撥備及或然負債

倘因過往事件而導致本集團承擔法定或推定義務的不定時或不定額負債，且很可能導致能夠可靠估計的經濟利益流出，則須就此確認撥備。

倘經濟利益不大可能流出，或未能對該數額作出可靠估計，則會將該義務披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極低。倘潛在義務將僅視乎一項或多項未來事件是否發生方能確定是否存在，則亦會披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極低。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

關連人士

- (a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的近親與本集團有關連：
- (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本公司母公司的主要管理層成員。
- (b) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團有關連：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此之間均有關連)。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營公司)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營公司。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一間實體則為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)所識別的人士所控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所識別的人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理層服務。

3. 編製基準及主要會計政策(續)

關連人士(續)

該人士的近親是指與該實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響的家庭成員，包括：

- (i) 該人士的子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該人士配偶或家庭伴侶的子女；及
- (iii) 該人士或其配偶或家庭伴侶的受養人。

4. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用附註3所述之本集團會計政策時，本公司董事須就從其他來源並非顯而易見之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及認為屬相關之其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

以下乃管理層於應用本集團會計政策過程中所作對綜合財務報表確認之數額構成最重大影響之重要判斷，惟涉及估計者除外(另於下文單獨論述)。

估計及相關假設會持續檢討。倘若會計估計修訂只影響修訂估計之期間，則有關修訂會在該期間確認；倘若有關修訂影響當期及未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

4. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

除此等綜合財務報表其他地方披露之資料外，有重大風險可在下個財政期間導致資產及負債賬面值有重大調整之其他估計不明朗因素之主要來源如下：

(a) 投資物業產生之遞延稅項

就計量以公允價值模式計算之投資物業產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，本公司董事已審閱本集團投資物業之組合，並確認本集團位於香港之投資物業並非以商業模式持有，商業模式之目的是隨時間消耗投資物業所包含之絕大部份經濟利益，而非透過出售，而位於中華人民共和國(「中國」)之投資物業正是以此商業模式而持有。因此，就位於中國之物業而言，透過出售全部收回投資物業之賬面值之假定被推翻，但就位於香港之物業而言，假定不被推翻。由於本集團出售位於香港之投資物業時毋須繳納任何所得稅，本集團並無就該等投資物業之公允價值變動確認任何遞延稅項。就本集團位於中國之投資物業而言，透過出售而非使用回收賬面值之假定已被推翻，故已根據相關稅務規則就公允價值之變動確認遞延稅項。

(b) 公允價值計量

計入本集團財務報表之多項資產及負債須按公允價值計量及／或作出公允價值披露。

本集團金融及非金融資產及負債之公允價值計量盡可能使用市場可觀察輸入數據及數值。釐定公允價值計量所使用輸入數據乃基於估值方法中所使用輸入數據之可觀察程度分為不同等級(「公允價值等級」)：

- 第一級：相同項目於活躍市場所報價格(未經調整)；
- 第二級：第一級輸入數據以外直接或間接可觀察輸入數據；
- 第三級：不可觀察輸入數據(即無法自市場數據衍生)。

4. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

(b) 公允價值計量(續)

分類為上述等級之項目乃基於所使用對該項目公允價值計量產生重大影響之最低等級輸入數據確定。等級之間項目轉撥於其產生期間確認。

本集團按公允價值計量若干項目：

- 投資物業(附註13)；
- 按公允價值計入其他全面收益之金融資產(附註16)；及
- 按公允價值計入損益之金融資產(附註18)。

(c) 投資物業之公允價值

投資物業按其公允價值於二零二零年九月三十日之綜合財務狀況表列賬，詳情於附註13披露。投資物業之公允價值乃參考獨立合資格外部估值師採用物業估值法(涉及若干當前市場情況的假設)對該等物業進行之估值而釐定。該等假設的有利或不利變動可能導致本集團投資物業的公允價值出現變動，並對綜合損益及其他全面收益表所呈報之公允價值變動以及綜合財務狀況表所列之該等物業之賬面值作出相應調整。投資物業於二零二零年九月三十日之賬面值約為港幣5,118,941,000元(二零一九年：港幣5,213,818,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

4. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

(d) 業務應收賬款、其他貸款及應收款項之減值

本集團管理層按前瞻基準釐定應收款項減值撥備。於作出判斷時，管理層會考慮可得之合理有據前瞻性資料，如債務人經營業績之實際或預期重大變動、業務及債務人財務狀況之實際或預期重大不利變動。

於各報告日期，歷史觀察所得違約率已重新評估，並已分析前瞻性估計的變動。歷史觀察所得違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的關係評估為重大估計。預期信貸虧損金額對情況及預期經濟狀況變動敏感。本集團的歷史信貸虧損經驗及經濟狀況預測亦未必能反映日後的客戶實際違約事件。有關就預期信貸虧損及本集團業務應收賬款及其他貸款及應收款項之資料於綜合財務報表附註32披露。

(e) 折舊

本集團根據上述附註3所載會計政策折舊物業、裝置及設備。估計使用年期反映董事對本集團擬從使用該等資產獲得未來經濟利益期間的估計。

(f) 所得稅

於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。日常業務過程中存在大量未能釐定其最終稅項的交易及計算。本集團根據估計是否須繳付額外稅項而確認預計稅項負債。倘該等事宜的最終評稅結果有別於最初記錄的數額，則有關差額將必然影響釐定有關數額期間的所得稅及遞延稅項撥備。

(g) 非金融資產減值

本集團於報告期末評估所有非金融資產是否出現任何減值跡象。當有跡象顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘採用使用價值計算法，管理層則對資產或現金產生單位的預期未來現金流量進行估計，並釐定適當的貼現率用以計算該等現金流量的現值。

5. 收入及分類資料

收入分析如下：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
客戶合約收入		
銷售貨物	33,124	29,571
樓宇管理服務	9,158	9,123
	42,282	38,694
來自其他來源之收入		
- 租金收入	96,075	98,521
- 股息收入	1,653	2,008
	97,728	100,529
總收入	140,010	139,223

下表提供有關收入確認時間之資料：

	物業投資及管理		貨物買賣		證券投資		總計	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	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
於某一時點	-	-	33,124	29,571	-	-	33,124	29,571
隨時間	9,158	9,123	-	-	-	-	9,158	9,123
	9,158	9,123	33,124	29,571	-	-	42,282	38,694
來自其他來源之收入	96,075	98,521	-	-	1,653	2,008	97,728	100,529
	105,233	107,644	33,124	29,571	1,653	2,008	140,010	139,223

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

5. 收入及分類資料(續)

下列為本集團基於就資源分配及表現評估而向主要經營決策者(「主要經營決策者」)(即本公司之董事總經理)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	- 證券投資

下列為本集團按經營及可報告分類劃分之收入及業績分析：

截至二零二零年九月三十日止年度

	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	105,233	33,124	1,653	140,010	-	140,010
分類間	1,967	969	-	2,936	(2,936)	-
	107,200	34,093	1,653	142,946	(2,936)	140,010
分類(虧損)/溢利(附註i及ii)	(50,642)	2,386	(10,645)	(58,901)	-	(58,901)
未分配其他收入及收益						27,280
企業開支						(15,981)
銀行借款財務支出						(1,850)
應佔合營公司虧損						(393)
除所得稅前虧損						(49,845)

附註： i. 物業投資及管理業務之分類虧損包括投資物業公允價值減少約港幣114,033,000元。

ii. 證券投資業務之分類虧損包括按公允價值計入損益之金融資產公允價值減少約港幣11,585,000元。

綜合財務報表附註
截至二零二零年九月三十日止年度



5. 收入及分類資料(續)

截至二零一九年九月三十日止年度

	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	107,644	29,571	2,008	139,223	-	139,223
分類間	1,814	1,685	-	3,499	(3,499)	-
	109,458	31,256	2,008	142,722	(3,499)	139,223
分類溢利/(虧損)(附註i及ii)	148,958	584	(3,407)	146,135	-	146,135
未分配其他收入及收益						26,294
企業開支						(22,353)
銀行借款財務支出						(1,912)
應佔合營公司虧損						(3,386)
除所得稅前溢利						144,778

附註： i. 物業投資及管理業務之分類溢利包括投資物業公允價值增加約港幣65,885,000元。

ii. 證券投資業務之分類虧損包括按公允價值計入損益之金融資產公允價值減少約港幣4,850,000元。

分類間之收入已按互相協定之條款扣除。

分類溢利/(虧損)指各分類賺取之溢利/(產生之虧損)，並無分配若干其他收入及收益(主要包括利息收入、按公允價值計入其他全面收益之股本投資、兌換收益及政府補貼)、企業開支、財務支出、應佔合營公司虧損。此乃就資源分配及表現評估而向主要經營決策者報告之基準。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

5. 收入及分類資料(續)

於年內，為更有效評估個別分類的表現，投資於按公允價值計入損益的非上市股本工具所賺取之溢利／(產生之虧損)(以往並未計入可報告分類)現時呈列於證券投資業務下。因此，若干先前年度的資料已重新呈列以與當前年度的呈列保持一致。

由於有關資料並無就資源分配及表現評估過程而向主要經營決策者定期報告，故並無呈列分類資產及負債。

其他分類資料

包括於分類溢利／(虧損)計量之金額：

截至二零二零年九月三十日止年度

	物業投資 及管理	貨物買賣	證券投資
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
業務及其他應收賬款之減值撥備	4,377	163	—
物業、裝置及設備折舊	618	68	—
撇銷物業、裝置及設備虧損	6	—	—

截至二零一九年九月三十日止年度

	物業投資 及管理	貨物買賣	證券投資
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
業務及其他應收賬款之減值撥備	728	—	—
物業、裝置及設備折舊	469	53	—
撇銷物業、裝置及設備虧損	79	—	—

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度



5. 收入及分類資料(續)

地區資料

本集團於兩個年度之絕大部分非流動資產(按資產所在地)及顧客應佔收入(按交付貨物及提供服務之地區)乃位於香港。有關位於中國之投資物業，詳情披露於附註13。

主要顧客之資料

於兩個年度並無主要顧客之貢獻超過本集團收入10%。

6 其他收入及收益

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具之股息收入	10,455	13,367
應收一間合營公司賬款之名義利息收入	6,692	6,692
利息收入		
– 銀行存款	1,782	2,932
– 向一間合營公司貸款	55	1,380
– 按公允價值計入其他全面收益之債務工具	1,508	1,239
兌換收益	3,601	–
雜項收入(附註)	3,187	819
	27,280	26,429

附註： 雜項收入包括從香港特別行政區政府推出的防疫抗疫基金收取的無條件及一次性政府補貼。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

7. 除所得稅前(虧損)/溢利

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列項目：		
核數師酬金	670	641
物業、裝置及設備之撇銷	6	79
維修與保養撥備	4,415	—
物業、裝置及設備之折舊		
—自有物業、裝置及設備	951	956
—使用權資產，包括長期契約項下之香港租賃土地	8	—
僱員開支(包括董事酬金)	26,479	24,843
應收合營公司賬款之減值撥備	1,112	2,755
向一間合營公司貸款之減值撥回	(840)	(490)
撇減存貨撥回	(1,638)	(3,271)
業務及其他應收賬款之減值撥備	4,540	728
按金之減值撥備	38	—
外幣匯兌(收益)/虧損淨額	(3,601)	2,934
投資物業租金總收入	(96,075)	(98,521)
減：從投資物業賺取租金收入所產生之直接經營費用	14,430	11,321
	(81,645)	(87,200)

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度



8. 所得稅支出

於損益內確認的所得稅如下：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
即期稅項		
— 香港利得稅	5,042	6,020
— 中國企業所得稅	129	1,115
過往年度超額撥備	(291)	—
	4,880	7,135
遞延稅項(附註24)	4,874	1,492
	9,754	8,627

香港利得稅乃以於香港產生的估計應課稅溢利按16.5% (二零一九年：16.5%)之稅率計算，除根據兩級制利得稅率，合資格集團實體之首港幣2,000,000元應課稅溢利按8.25%計稅外。

本集團之中國附屬公司須繳納中國企業所得稅。截至二零二零年及二零一九年九月三十日止年度，中國附屬公司適用之中國企業所得稅率為25%(二零一九年：25%)。

所得稅支出可與綜合損益及其他全面收益表之除所得稅前(虧損)/溢利對賬如下：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利	(49,845)	144,778
按有關稅務司法權區之適用損益稅率計算的稅項	(8,224)	23,887
不能扣稅支出之稅務影響	21,204	1,987
毋須課稅收入之稅務影響	(3,700)	(18,151)
應佔合營公司虧損之稅務影響	65	583
未確認稅項虧損之稅務影響	559	249
過往年度超額撥備	(291)	—
其他	141	72
所得稅支出	9,754	8,627

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

9. 股息

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
於本年度已確認為分派之股息：		
截至二零一九年九月三十日止年度之末期股息每股普通股34港仙(二零一九年：截至二零一八年九月三十日止年度每股普通股34港仙)	37,461	37,461
截至二零二零年九月三十日止年度之中期股息每股普通股4港仙(二零一九年：截至二零一九年九月三十日止年度每股普通股4港仙)	4,407	4,407
	41,868	41,868
建議派發股息：		
截至二零二零年九月三十日止年度之末期股息每股普通股34港仙(二零一九年：截至二零一九年九月三十日止年度每股普通股34港仙)	37,461	37,461

本公司董事會建議派發末期股息每股34港仙(二零一九年：34港仙)，須於即將召開之股東週年大會內獲股東批准方可作實。

10. 每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利乃根據本公司擁有人應佔本年度虧損約港幣59,535,000元(二零一九年：本公司擁有人應佔溢利約港幣136,847,000元)，並按年內已發行110,179,385(二零一九年：110,179,385)股普通股計算。

於兩個年度內及於兩個報告期末均無潛在已發行之普通股。

11. 董事及行政總裁酬金

本公司7名(二零一九年:7名)董事之已付或應付酬金如下:

	袍金	底薪、津貼及 實物利益	退休福利計劃 之供款	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零二零年九月三十日止年度				
<i>執行董事:</i>				
黃達璋	110	2,252	–	2,362
黃達琪	110	–	–	110
黃達琛	110	–	–	110
<i>獨立非執行董事:</i>				
林謝麗瓊(於二零二零年十二月一日辭任)	110	–	–	110
李國星	110	150	–	260
薛海華	110	120	–	230
司徒振中	110	60	–	170
	770	2,582	–	3,352
截至二零一九年九月三十日止年度				
<i>執行董事:</i>				
黃達璋	110	2,205	–	2,315
黃達琪	110	–	–	110
黃達琛	110	–	–	110
<i>獨立非執行董事:</i>				
林謝麗瓊	110	45	–	155
李國星	110	130	–	240
薛海華	110	105	–	215
司徒振中(於二零一九年七月一日獲委任)	28	–	–	28
	688	2,485	–	3,173

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

11. 董事及行政總裁酬金(續)

黃達漳先生亦為本公司之主席及董事總經理，彼於上文披露之酬金包括作為主席及董事總經理之服務酬金。

上文所示乃執行董事與管理本公司及本集團事務有關之服務之酬金。

上文所示乃獨立非執行董事作為本公司董事之服務之酬金。

年內並無董事或主席及董事總經理放棄或同意放棄任何酬金之安排。

12. 僱員酬金

截至二零二零年九月三十日止年度，本集團5名薪酬最高之人士包括1名(二零一九年：1名)本公司董事，彼之酬金已列於上文附註11，其餘4名(二零一九年：4名)人士之酬金如下：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
底薪、津貼及實物利益	4,346	4,184
與表現有關之獎金	675	718
退休福利計劃之供款	79	79
	5,100	4,981

彼等之酬金於下列組別之人數如下：

	二零二零年	二零一九年
	僱員人數	僱員人數
零至港幣1,000,000元	2	2
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	1
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	1

13. 投資物業

港幣千元

公允價值	
於二零一八年十月一日	5,087,890
年內添置	60,043
於損益確認之公允價值增加	65,885
	<hr/>
於二零一九年九月三十日及二零一九年十月一日	5,213,818
年內添置	19,156
於損益確認之公允價值減少	(114,033)
	<hr/>
於二零二零年九月三十日	5,118,941

(a) 根據營業租賃持有以賺取租金之本集團所有土地物業權益乃分類及列作投資物業及按公允價值模式計量。

(b) 投資物業之公允價值(減少)/增加分析載列如下：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
位於香港之物業：		
住宅	(34,844)	42,989
商業	(80,312)	14,728
工業	(1,400)	5,900
位於中國之物業：		
住宅(附註)	2,523	2,268
	<hr/>	<hr/>
	(114,033)	65,885

附註：截至二零二零年九月三十日止年度，位於中國之公允價值約港幣90,861,000元(二零一九年：港幣88,338,000元)之投資物業貢獻之收入為約港幣1,408,000元(二零一九年：港幣1,791,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

13. 投資物業(續)

(c) 公允價值計量及估值過程

估計投資物業之公允價值時，本集團政策為委聘獨立合資格外部估值師進行估值。管理層與合資格外部估值師緊密合作，以確立適合該模式之估值技巧及輸入值。

本集團於二零二零年及二零一九年九月三十日之投資物業按公允價值列賬，該等投資物業之公允價值乃根據戴德梁行有限公司於該等日期進行估值達致。該公司為一間與本集團並無關連之獨立合資格外聘估值師公司，為香港測量師學會會員及於評估有關地區之類似物業方面具備合適資格及近期經驗。

估值乃使用直接比較法或收入資本化法(如適用)得出。於估值時，該等物業所有可出租單位之市場租金，乃參考該等可出租單位內已訂租金以及鄰近地區相似物業其他出租單位之租金而作出評估。所採納之資本化比率(即復歸收益率)乃參考估值師就該地區相似物業觀察所得收益率而釐定，並根據估值師對各物業特定因素之瞭解而作出調整。

估計該等物業之公允價值時，物業之最高及最佳用途為其現時用途。

下表列示有關該等投資物業之公允價值如何釐定(尤其是所用估值技巧及輸入值)，以及該等公允價值計量根據公允價值計量輸入值可觀察程度所歸入之公允價值等級(第一至三級)之資料。

13. 投資物業(續)

(c) 公允價值計量及估值過程(續)

於二零二零年九月三十日

綜合財務狀況表內本集團所持

投資物業	公允價值等級	估值技巧及主要輸入值	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公允價值之關係
於香港之投資物業	第三級	直接比較法		
		主要輸入值為		
		(1) 單位售價	單位售價，其中計及可資比較物業與該物業之位置及獨立因素(例如門面及面積)，就停車位而言，介乎每單位港幣500,000元至港幣1,100,000元。	所用單位售價增加將導致投資物業之公允價值計量按相同百分比增加，反之亦然。
於香港之投資物業	第三級	收入資本化法		
		主要輸入值為		
		(1) 復歸收益率	復歸收益率，其中計及潛在租金收入資本化、物業性質及現行市況，介乎1.75%至7.0%。	所用復歸收益率微增將導致投資物業之公允價值計量大幅減少，反之亦然。
		(2) 市場月租金	市場月租金，其中計及可資比較物業與該物業之位置及獨立因素(例如門面及面積)，按可出租面積基準，每月介乎每平方呎港幣11.7元至港幣115.9元。	所用市場月租金增加將導致投資物業之公允價值計量按相同百分比增加，反之亦然。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

13. 投資物業(續)

(c) 公允價值計量及估值過程(續)

於二零二零年九月三十日(續)

綜合財務狀況表內本集團所持

投資物業	公允價值等級	估值技巧及主要輸入值	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公允價值之關係
於中國之投資物業	第三級	收入資本化法		
		主要輸入值為		
		(1) 復歸收益率	復歸收益率，其中計及潛在租金收入資本化、物業性質及現行市況，為1.5%。	所用復歸收益率微增將導致投資物業之公允價值計量大幅減少，反之亦然。
		(2) 市場月租金	市場月租金，其中計及可資比較物業與該物業之時間、位置及獨立因素(例如門面及面積)，按可出租面積基準，每月為每平方米人民幣94元。	所用市場月租金增加將導致投資物業之公允價值計量按相同百分比增加，反之亦然。

13. 投資物業(續)

(c) 公允價值計量及估值過程(續)

於二零一九年九月三十日

綜合財務狀況表內本集團所持

投資物業	公允價值等級	估值技巧及主要輸入值	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公允價值之關係
於香港之投資物業	第三級	直接比較法		
		主要輸入值為		
		(1) 單位售價	單位售價，其中計及可資比較物業與該物業之位置及獨立因素(例如門面及面積)，就停車位而言，介乎每單位港幣500,000元至港幣1,100,000元。	所用單位售價增加將導致投資物業之公允價值計量按相同百分比增加，反之亦然。
於香港之投資物業	第三級	收入資本化法		
		主要輸入值為		
		(1) 復歸收益率	復歸收益率，其中計及潛在租金收入資本化、物業性質及現行市況，介乎1.9%至7.0%。	所用復歸收益率微增將導致投資物業之公允價值計量大幅減少，反之亦然。
		(2) 市場月租金	市場月租金，其中計及可資比較物業與該物業之位置及獨立因素(例如門面及面積)，按可出租面積基準，每月介乎每平方呎港幣11.9元至港幣133.9元。	所用市場月租金增加將導致投資物業之公允價值計量按相同百分比增加，反之亦然。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

13. 投資物業(續)

(c) 公允價值計量及估值過程(續)

於二零一九年九月三十日(續)

綜合財務狀況表內本集團所持

投資物業	公允價值等級	估值技巧及主要輸入值	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公允價值之關係
於中國之投資物業	第三級	收入資本化法		
		主要輸入值為		
		(1) 復歸收益率	復歸收益率，其中計及潛在租金收入資本化、物業性質及現行市況，為1.5%。	所用復歸收益率微增將導致投資物業之公允價值計量大減，反之亦然。
		(2) 市場月租金	市場月租金，其中計及可資比較物業與該物業之位置及獨立因素(例如門面及面積)，按可出租面積基準，每月為每平方米人民幣95元。	所用市場月租金增加將導致投資物業之公允價值計量按相同百分比增加，反之亦然。

所有投資物業全年之公允價值均使用重大不可觀察輸入值之估值技巧計量，因此歸類為公允價值等級之第三級。

在估計本集團投資物業的公允價值時，本集團在可得資料的限制下盡量使用市場上可觀察數據。若第一級輸入值並不可得，本集團會委聘第三方合資格估值師對本集團投資物業作出估值。在各報告期末，本集團與合資格外部估值師緊密合作，以確立及釐定第二級及第三級公允價值計量的合適估值技巧及輸入值。本集團在輸入值可從活躍市場上的可觀察報價中得出時，會首先斟酌採用第二級輸入值。當第二級輸入值並不可得時，本集團會採用包括第三級輸入值的估值技巧。當資產公允價值有重大變動時，將會向本公司董事匯報波動的起因。

13. 投資物業(續)

(d) 投資物業的公允價值為第三級經常性公允價值計量

年初及年末公允價值結餘的對賬如下。

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
年初結餘(第三級經常性公允價值)	5,213,818	5,087,890
年內添置	19,156	60,043
投資物業公允價值(減少)/增加	(114,033)	65,885
年末結餘(第三級經常性公允價值)	5,118,941	5,213,818

(e) 本集團之若干投資物業已抵押作為本集團獲授一般銀行信貸(附註28)及銀行借款(附註23)之保證。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

14. 物業、裝置及設備

	長期契約 項下之 香港租賃土地	樓宇	租賃物業 裝修、傢俬、 裝修及設備	車輛	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
成本值					
於二零一八年十月一日	1,172	5,269	26,755	3,212	36,408
添置	–	–	1,183	–	1,183
出售	–	–	(1,990)	–	(1,990)
於二零一九年九月三十日及 二零一九年十月一日	1,172	5,269	25,948	3,212	35,601
添置	–	–	1,688	198	1,886
出售	–	–	(1,697)	–	(1,697)
於二零二零年九月三十日	1,172	5,269	25,939	3,410	35,790
累積折舊					
於二零一八年十月一日	322	3,694	25,882	2,244	32,142
本年度準備	8	105	558	285	956
於出售時撇除	–	–	(1,911)	–	(1,911)
於二零一九年九月三十日及 二零一九年十月一日	330	3,799	24,529	2,529	31,187
本年度準備	8	105	699	147	959
於出售時撇除	–	–	(1,691)	–	(1,691)
於二零二零年九月三十日	338	3,904	23,537	2,676	30,455
賬面值					
於二零二零年九月三十日	834	1,365	2,402	734	5,335
於二零一九年九月三十日	842	1,470	1,419	683	4,414

本集團之租賃土地及樓宇已抵押作為本集團獲授一般銀行信貸之保證(附註28)。

14. 物業、裝置及設備(續)

本集團已採用經修訂追溯法初步應用香港財務報告準則第16號，並於二零一九年十月一日調整期初結餘以確認與先前根據香港會計準則第17號分類為營業租賃的租賃有關之使用權資產。計入二零一九年十月一日及二零二零年九月三十日之物業、裝置及設備之本集團使用權資產賬面值指長期契約項下之香港租賃土地，並按折舊成本列賬。

使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產賬面值之分析如下：

	於二零二零年 九月三十日	於二零一九年 十月一日
	港幣千元	港幣千元
於持作自用之香港租賃土地之擁有權權益，按折舊成本列賬*	834	842

* 本集團於用作總辦事處之持作自用之香港租賃土地中有擁有權權益。租期為長期租賃。已提前作出一次性付款以租賃土地，而根據土地租賃條款，無須繼續支付任何款項。

與於損益內確認的租賃有關之支出項目分析如下：

	二零二零年 港幣千元
按相關資產類別劃分的使用權資產折舊：	
於租賃土地之擁有權權益	8

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

15. 合營公司權益／應收一間合營公司賬款／向一間合營公司貸款

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
非上市投資成本值(附註i)	2,003	2,003
非流動免息應收一間合營公司賬款之公允價值調整	70,792	64,359
股息宣派	(62,200)	(62,200)
應佔收購後之溢利	13,536	13,929
長期貸款所產生之累計兌換收益	3,528	2,309
兌換調整	4,325	344
	31,984	20,744
應收一間合營公司賬款－非流動(附註ii)	115,831	113,352
應收一間合營公司賬款－流動(附註iii)	1,022	—
向一間合營公司貸款－流動(附註iv)	—	5,534

附註：

- i. 於二零二零年九月三十日，投資成本包括分別於合營公司的兩項投資港幣3,000元及港幣2,000,000元(二零一九年：分別為港幣3,000元及港幣2,000,000元)。

投資一間合營公司港幣3,000元(二零一九年：港幣3,000元)指於香港註冊成立之公司銀利發展有限公司(「銀利」)已發行股本33 $\frac{1}{3}$ %之權益。銀利透過一間於中國成立且名為廣州市東銀房地產有限公司之附屬公司，主要從事發展一項位於中國廣州市之商住中心東銀廣場。

投資一間合營公司港幣2,000,000元(二零一九年：港幣2,000,000元)指於香港註冊成立之公司易維智有限公司(「易維智」)已發行股本50%之權益。易維智主要從事為視聽系統及器材提供諮詢、技術支持及工程服務。

- ii. 應收一間合營公司賬款為無抵押、免息，及預期不會自報告期末起十二個月內還款。於本年度內確認之應收一間合營公司賬款之公允價值調整金額港幣6,433,000元(二零一九年：港幣6,693,000元)按修訂之估計償還日期確認，而該償還日期影響償還賬款之現金流量估計時間。於二零二零年九月三十日之實際年利率為5%(二零一九年：5.125%)。

於截至二零一三年九月三十日止年度，合營公司宣派特別股息。本集團應收股息港幣58,095,000元(二零一九年：港幣54,800,000元)於二零二零年九月三十日尚未結付，故此款項已被列入於二零二零年九月三十日之應收一間合營公司賬款結餘內。與本集團數年前向一間合營公司借出之長期貸款有關之應收一間合營公司之餘額是以港幣計值，此貨幣並非合營公司之功能貨幣。由於此貸款已構成本集團之合營公司投資淨值之一部分，因此其產生之匯兌差額已在其他全面收益內確認。

15. 合營公司權益／應收一間合營公司賬款／向一間合營公司貸款(續)

附註：(續)

- iii. 應收一間合營公司賬款為無抵押、免息，及預期自報告期末起十二個月內還款。
- iv. 於二零一九年九月三十日，向一間合營公司貸款港幣1,425,000元為無抵押，附帶年息22.32%，並以該合營公司之功能貨幣人民幣(「人民幣」)計值。餘下之應收利息總額港幣4,949,000元預期於十二個月內連同該貸款償還。於二零一九年九月三十日，向一間合營公司貸款之減值撥備為港幣840,000元。貸款於本年度悉數償還。
- v. 應收一間合營公司賬款及向一間合營公司貸款之減值撥備變動如下：

應收一間合營公司賬款：

	港幣千元
於二零一八年十月一日	12,291
減值撥備	2,755
於二零一九年九月三十日及二零一九年十月一日	15,046
減值撥備	1,112
於二零二零年九月三十日	16,158

向一間合營公司貸款：

	港幣千元
於二零一八年十月一日	1,330
減值撥回	(490)
於二零一九年九月三十日及二零一九年十月一日	840
減值撥回	(840)
於二零二零年九月三十日	-

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

15. 合營公司權益／應收一間合營公司賬款／向一間合營公司貸款(續)

合營公司於該等綜合財務報表中以權益法入賬。

關於銀利及其附屬公司之綜合財務資料載列如下：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
收入	31,693	30,134
費用	(31,828)	(37,030)
本年度虧損	(135)	(6,896)
財務狀況		
非流動資產	1,705	1,724
流動資產	555,030	512,154
流動負債	(65,615)	(67,404)
非流動負債	(395,561)	(385,688)
資產淨值	95,559	60,786

上文綜合財務資料與於本公司綜合財務報表確認之於銀利及其附屬公司之權益之賬面值之對賬：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
資產淨值	95,559	60,786
本集團於銀利之擁有權權益比例	33 ¹ / ₃ %	33 ¹ / ₃ %
	31,853	20,262

本集團非重大合營公司之財務資料概要：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
本年度虧損及全面收益總額	(696)	(2,174)

16. 按公允價值計入其他全面收益之金融資產

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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	36,076	37,720
— 上市債務證券投資，按公允價值及分類為流動資產	1,579	—
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非流動資產	18,000	26,200

股本投資乃不可撤回地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，本集團將金額自投資重估儲備(不可回撥)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。

17. 存貨

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
買賣存貨	20,237	17,115
減：存貨撇減	(3,655)	(5,293)
	16,582	11,822

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

18. 按公允價值計入損益之金融資產

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
非流動部分(附註)		
—香港非上市股本工具，按公允價值	35,768	38,344
—美國非上市股本工具，按公允價值	17,944	—
	53,712	38,344
流動部分		
—香港上市股本證券，按公允價值	20,690	26,502

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。

非上市被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。年內，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，該等投資於二零二零年及二零一九年九月三十日入賬為按公允價值計入損益之金融資產。

19. 業務及其他應收賬款

對於銷售貨物，本集團向其貿易客戶提供三十日之信貸期。租戶之應收租金須於發票發出時支付。

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
業務應收賬款	8,597	4,697
減：減值撥備	(2,674)	(130)
業務應收賬款，淨額	5,923	4,567
其他應收款項	8,516	5,350
減：減值撥備	(3,654)	(1,658)
其他應收款項，淨額	4,862	3,692
總業務及其他應收賬款	10,785	8,259

19. 業務及其他應收賬款(續)

於報告期末，根據發票日期呈列，業務應收賬款(扣除撥備)之賬齡分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
0-30日	5,065	3,763
31-60日	747	430
61-90日	111	42
超過90日	-	332
	5,923	4,567

於接納任何新客戶前，本集團將評估潛在客戶之信貸質素。給予客戶之信貸上限每年審閱一次。參照相關還款記錄，本集團既未逾期亦未減值之業務應收賬款具有最佳之信貸質素。

業務及其他應收賬款減值撥備變動如下：

	港幣千元
於二零一八年十月一日	1,060
減值撥備	728
於二零一九年九月三十日及二零一九年十月一日	1,788
減值撥備	4,540
於二零二零年九月三十日	6,328

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

20. 銀行結餘及現金及已抵押銀行存款

銀行結餘按當時適用之年利率介乎0.30%至2.47%(二零一九年：0.01%至2.38%)計息。

已抵押銀行存款、銀行結餘及現金計值之貨幣分析如下：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
港幣	88,082	105,266
人民幣	31,859	24,333
美元	38,163	56,090
其他	67	303
	158,171	185,992

本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘約為人民幣14,486,000元(二零一九年：人民幣9,676,000元)，而將該等資金匯出中國須遵守中國政府實施之外匯管制。

本集團之已抵押銀行存款指綜合財務報表附註28所載之已抵押予銀行作為本集團獲授一般銀行信貸之保證之存款，並將於信貸到期時解除。

21. 業務及其他應付賬款

以下為於報告期末根據發票日期呈列業務應付賬款之賬齡分析，及業務及其他應付賬款之總結餘包括：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
0-30日	1,600	1,112
31-60日	450	53
61-90日	165	5
超過90日	352	2
	2,567	1,172
其他應付賬款	18,632	18,955
應付翻新費用及保留款項	3,102	3,080
預收款項	1,982	2,128
合約負債(附註)	8,437	3,626
維修與保養撥備	5,234	4,861
	39,954	33,822

21. 業務及其他應付賬款(續)

附註：

合約負債主要與就銷售貨品向客戶收取的預付款項有關。有關預付款項仍為合約負債，直至其於貨品的控制權轉讓予客戶時確認為收益為止。於二零一九年十月一日之合約負債港幣1,922,000元(二零一九年：港幣3,001,000元)確認為本報告期間之收入。

於二零二零年九月三十日，分配予有關銷售貨物之未履行(或部分未履行)履約責任之交易價格為約港幣15,233,000元(二零一九年：港幣6,551,000元)。董事預計，未履行履約責任將根據合約期確認為1至3年(二零一九年：1至3年)的收入。

22. 股本

	股份數目	股本
		港幣千元
已發行及繳足		
於二零一八年十月一日、二零一九年九月三十日、 二零一九年十月一日及二零二零年九月三十日 — 無面值普通股	110,179,385	146,134

23. 銀行借款，有抵押

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
須根據載於貸款協議之預定還款日償還： — 一年內或應要求	55,000	55,000

本集團銀行借款港幣55,000,000元(二零一九年：港幣55,000,000元)包含可隨時要求償還之條款，因此呈列於流動負債。

銀行借款以香港銀行同業拆息(香港銀行同業拆息)／資金成本加若干基點計算利息及以港幣，即有關集團實體之功能貨幣計值。

銀行借款之實際年利率介乎1.73%至2.05%(二零一九年：3.82%至3.91%)。

銀行借款乃以本集團於二零二零年九月三十日金額約為港幣1,111,000,000元(二零一九年：港幣1,120,000,000元)之若干投資物業作抵押。

於二零二零年九月三十日，本集團未動用之銀行信貸為港幣466,000,000元(二零一九年：港幣436,000,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

24. 遞延稅項

於兩個年度內及於報告期末就暫時差異確認之遞延稅項負債／(資產)分配如下：

	物業、裝置					總計
	投資物業	及設備	買賣證券	稅項虧損	其他	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一八年十月一日	41,963	328	5,381	(6,268)	(485)	40,919
於損益扣除／(計入)	1,832	(188)	(1,401)	1,249	-	1,492
於二零一九年九月三十日及 二零一九年十月一日	43,795	140	3,980	(5,019)	(485)	42,411
於損益扣除／(計入)	4,960	163	(1,268)	1,019	-	4,874
於二零二零年九月三十日	48,755	303	2,712	(4,000)	(485)	47,285

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損港幣29,951,000元(二零一九年：港幣32,739,000元)，可用以抵銷日後溢利。已就有關稅項虧損確認遞延稅項資產港幣24,242,000元(二零一九年：港幣30,418,000元)。由於未來溢利來源難以預測，故並無就稅項虧損港幣5,709,000元(二零一九年：港幣2,321,000元)確認遞延稅項資產。可動用之稅項虧損可能無限期結轉。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度



25. 本公司之財務狀況

下文載列本公司於報告期末之財務狀況：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
非流動資產		
投資物業	4,250,980	4,341,980
物業、裝置及設備	2,985	2,540
於附屬公司之投資	87,414	64,909
應收附屬公司賬款	524,942	485,197
按金及預付款	3,176	4,098
按公允價值計入其他全面收益之債務工具	36,076	37,720
指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具	18,000	26,200
	4,923,573	4,962,644
流動資產		
按公允價值計入其他全面收益之債務工具	1,579	–
業務及其他應收賬款	2,052	2,665
按金及預付款	641	840
已抵押銀行存款	34,882	–
銀行結餘及現金	80,771	170,771
	119,925	174,276
流動負債		
業務及其他應付賬款	17,633	18,527
租金及管理費按金	17,934	17,696
應付附屬公司賬款	7,066	21,296
銀行借款，有抵押	15,000	15,000
稅項準備	4,284	2,762
	61,917	75,281
流動資產淨值	58,008	98,995
資產總額減流動負債	4,981,581	5,061,639
資本及儲備		
股本	146,134	146,134
儲備	4,808,162	4,892,561
	4,954,296	5,038,695
非流動負債		
遞延稅項	27,285	22,944
	4,981,581	5,061,639

財務報表於二零二零年十二月七日獲董事會批准，並由以下董事代表董事會簽署。

黃達漳
董事

黃達琛
董事

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

25. 本公司之財務狀況(續)

下文載列本公司於報告期末之儲備：

	投資重估儲備 (可回撥)	投資重估儲備 (不可回撥)	保留溢利	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一八年十月一日	(234)	56,700	4,776,861	4,833,327
本年度溢利	-	-	138,308	138,308
本年度其他全面收益：				
下列各項公允價值變動：				
—按公允價值計入其他全面收益之債務工具	1,294	-	-	1,294
—指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具	-	(38,500)	-	(38,500)
已付二零一八年末期股息	-	-	(37,461)	(37,461)
已付二零一九年中期股息	-	-	(4,407)	(4,407)
於二零一九年九月三十日及二零一九年十月一日	1,060	18,200	4,873,301	4,892,561
本年度虧損	-	-	(34,546)	(34,546)
本年度其他全面收益：				
下列各項公允價值變動：				
—按公允價值計入其他全面收益之債務工具	215	-	-	215
—指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具	-	(8,200)	-	(8,200)
已付二零一九年末期股息	-	-	(37,461)	(37,461)
已付二零二零年中期股息	-	-	(4,407)	(4,407)
於二零二零年九月三十日	1,275	10,000	4,796,887	4,808,162

綜合財務報表附註
截至二零二零年九月三十日止年度



25. 本公司之財務狀況(續)

於二零二零年及二零一九年九月三十日，附屬公司之資料如下。除另有註明外，以下附屬公司均在香港註冊成立及主要於香港營運：

附屬公司名稱	已發行股本/ 註冊資本	本公司持有實繳已發行股本/註冊資本面值之比例				主要業務
		直接		間接		
		二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
		%	%	%	%	
Avery Limited	港幣10,000元	100	100	-	-	物業投資
峻華有限公司	港幣10,000元	100	100	-	-	投資控股
Beverly Investment Company Limited	港幣3,600,000元	100	100	-	-	物業管理
寰龍有限公司	港幣10,000元	100	100	-	-	投資控股
偉晉企業有限公司(ij)	港幣2元	-	-	100	100	物業投資
Dynabest Development Inc. (j)	10美元	-	-	100	100	投資控股
大象行有限公司(「大象行」)	港幣1,000,000元	99.80	51.96	-	-	視聽器材買賣及投資控股
大象行(中國)有限公司	港幣2元	-	-	99.80	51.96	未有營業
First Madison Holdings Limited (j)	10美元	100	100	-	-	投資控股
康祥投資有限公司(iv)	港幣1元	100	-	-	-	投資控股
Marsbury Base Limited	港幣10元	100	100	-	-	提供信託及代理服務
城富置業有限公司(iv)	港幣10,000元	100	-	-	-	暫無營業
展順集團有限公司	港幣10,000元	100	100	-	-	投資控股
Metrowealth Limited (iv)	港幣10,000元	100	-	-	-	暫無營業

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

25. 本公司之財務狀況(續)

附屬公司名稱	已發行股本/ 註冊資本	本公司持有實繳已發行股本/註冊資本面值之比例				主要業務
		直接		間接		
		二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
		%	%	%	%	
Monte Bella International Holdings Limited (i)	10美元	100	100	-	-	投資控股
Pacific Limited	港幣100,000元	100	100	-	-	物業投資
Patricus Limited	港幣10,000元	100	100	-	-	物業投資及證券買賣
寶富臨物業管理有限公司	港幣10,000元	100	100	-	-	物業管理
Premium Wealth Company Limited	港幣2元	100	100	-	-	投資控股
卓興環球有限公司	港幣2元	-	-	100	100	投資控股
展賜有限公司(ii)	港幣2元	-	-	100	100	物業投資
勝威集團有限公司	港幣10,000元	100	100	-	-	物業投資
Welshston Limited	港幣10,000元	100	100	-	-	物業投資
雍樂有限公司	港幣200,000元	-	-	99.80	51.96	視聽器材買賣
廣州市寶臨置業有限公司(iii)	1,000,000美元	-	-	100	100	物業投資及管理
深圳利臨投資顧問有限公司(iii)	人民幣100,000元	-	-	100	100	未有營業

附註：

- (i) 在英屬處女群島註冊成立
- (ii) 主要在中國營運
- (iii) 在中國註冊之外商獨資企業
- (iv) 本集團於本年度新成立

綜合財務報表附註
截至二零二零年九月三十日止年度



26. 綜合現金流量表附註

融資活動產生的負債之對賬：

	銀行借款 港幣千元
於二零一八年十月一日	40,000
融資現金流量之變動：	
所籌銀行借款	30,000
償還銀行借款	(15,000)
已支付利息	(1,912)
其他變動：	
確認之利息支出	1,912
於二零一九年九月三十日及二零一九年十月一日	55,000
融資現金流量之變動：	
所籌銀行借款	21,004
償還銀行借款	(21,004)
已支付利息	(1,850)
其他變動：	
確認之利息支出	1,850
於二零二零年九月三十日	55,000

27. 承擔

於報告期末，本集團有下列承擔：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已訂約但尚未撥備：		
物業翻新成本	1,186	20,430
非上市股本工具之投資	23,122	3,741
	24,308	24,171
已授權但尚未訂約：		
物業翻新成本	2,242	11,657

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

28. 已抵押資產

於二零二零年九月三十日，(i)賬面值約港幣4,810,000,000元(二零一九年：約港幣4,906,000,000元)之本集團投資物業；(ii)賬面值約港幣2,199,000元(二零一九年：約港幣2,312,000元)之本集團於持作自用的租賃土地及樓宇之擁有權權益；及(iii)約港幣34,882,000元(二零一九年：無)之已抵押銀行存款已抵押予銀行作為本集團獲授一般銀行信貸之保證。

29. 租賃安排

於報告期末，本集團按營業租賃租出總賬面值為港幣3,946,538,000元(二零一九年：港幣4,185,159,000元)之投資物業，租賃期介乎一年至七年(二零一九年：一年至七年)，大部分租賃都沒有給予承租人續租之選擇權。於報告期末，本集團已就下列不可撤銷之營業租賃項下的未來最低租賃付款與租戶訂立合約：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
一年內	62,281	82,615
一年以上但不超過兩年	30,498	49,855
兩年以上但不超過三年	7,401	10,776
三年以上但不超過四年	1,102	4,303
四年以上但不超過五年	-	1,209
	101,282	148,758

30. 退休福利計劃

本集團為於香港所有合資格僱員經營一項強制性公積金計劃。該計劃之資產與本集團之資產分開持有，及由信託人控制之基金管理。

於綜合損益及其他全面收益表內確認之總支出為港幣845,000元(二零一九年：港幣818,000元)，代表本集團按該計劃之規則所定之供款率向該計劃所支付及應付之供款。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度



31. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內之實體將可持續經營，並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。自上年度起，本集團之整體策略維持不變。

本集團之資本架構包括債務，其包括附註23所披露之銀行借款及本公司擁有人應佔權益，涵蓋已發行股本、保留溢利、兌換儲備及投資重估儲備。

本集團管理層定期審閱資本結構。作為此審閱之一部份，本集團管理層考慮資金之成本及與每一股本類別相關之風險，並透過支付股息、發行新股以及發行新債務或償還現有債務(倘需要)，以調整其整體資本結構。

32. 金融工具

a. 金融工具類別

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
金融資產		
按公允價值計量		
— 指定按公允價值計入其他全面收益之債務工具	37,655	37,720
— 指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具	18,000	26,200
— 按公允價值計入損益之金融資產	74,402	64,846
按攤銷成本計量		
— 業務及其他應收賬款	10,785	8,259
— 向一間合營公司貸款	—	5,534
— 按金	1,602	1,771
— 應收合營公司賬款	116,853	113,352
— 已抵押銀行存款	34,882	—
— 銀行結餘及現金	123,289	185,992
	417,468	443,674
金融負債		
按攤銷成本計量		
— 業務及其他應付賬款	24,301	23,207
— 租金及管理費按金	24,474	25,043
— 銀行借款，有抵押	55,000	55,000
	103,775	103,250

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

32. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策

本集團之金融工具包括按公允價值計入其他全面收益之債務工具、按公允價值計入損益之金融資產、指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具、業務及其他應收賬款、銀行結餘及現金、應收合營公司賬款、向一間合營公司貸款、業務及其他應付賬款及銀行借款。金融工具之詳情於相應附註披露。與該等金融工具相關之風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。減低該等風險之政策載述如下。管理層管理及監察該等風險，以確保及時和有效地實施適當之措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

若干貸款及應收款項乃以有關集團實體之外幣計值。此情況令本集團面對外匯風險。本集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理層會監控有關外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

本集團於報告期末按有關集團實體之各功能貨幣以外之貨幣計值之貨幣資產賬面值如下：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
美元	93,762	93,810
人民幣	89,952	68,497

32. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

敏感度分析

本集團主要面對以美元及人民幣計值之貨幣資產所產生之外匯風險。

下表詳列本集團對港幣兌換美元及人民幣升值和貶值5%之敏感度。5% (二零一九年：5%) 為管理層評估外匯匯率可能變動之敏感比率。敏感度分析只包括在報告期末未償還之美元及人民幣計價貨幣項目，其美元及人民幣變化為5% (二零一九年：5%)。下列負數表示港幣兌換美元及人民幣升值5% (二零一九年：5%) 導致除稅後溢利減少。如港幣兌換美元及人民幣貶值5% (二零一九年：5%)，對溢利之影響將是相等及相反。

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
美元	(3,915)	(3,917)
人民幣	(3,755)	(2,860)

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

32. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險

現金流量利率風險乃指由於市場利率變動，導致金融工具之未來現金流量出現波動之風險。公允價值利率風險乃指由於市場利率變動，導致金融工具公允價值出現波動之風險。

本集團承受與向一間合營公司之定息貸款有關之公允價值利率風險(詳情見附註15(iii))。本集團之現金流量利率風險主要是關於浮動利率之銀行借款(附註23)及銀行結餘(附註20)及主要集中於香港銀行同業拆息之波動。本集團現時並無利率對沖政策。然而，管理層會監控利率風險，並將於需要時考慮對沖重大利率風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於非衍生工具(浮息銀行借款)於報告期末所面對之利率風險而釐定。本公司董事認為因利率波動之影響並不重大，故並無編製銀行結餘之敏感度分析。

該分析乃假設於報告期末之未償還銀行借款金額於整個年度尚未支付而編製。50(二零一九年：50)基點增減為內部向主要管理人員報告利率風險時所採用，及其代表管理層對利率合理可能變動之評估。

倘利率上升／下降50基點，而所有其他變數保持不變，則本集團於截至二零二零年九月三十日止年度之虧損將增加／減少約港幣230,000元(二零一九年：年度溢利將減少／增加約港幣230,000元)。此主要由於本集團面對浮息銀行貸款之利率風險所致。

32. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(iii) 其他價格風險

價格風險與市價變動導致金融工具公允價值或未來現金流量出現波動的風險有關。本集團就其分類為按公允價值計入其他全面收益之股本工具、按公允價值計入損益之金融資產及按公允價值計入其他全面收益之債務工具之投資，面對上市股本證券、上市債務投資及非上市股本投資基金市價變動的風險。

為管理該等投資所產生的市價風險，已按照董事會所制訂的限制分散業務組合。本集團自過往年度起採用管理價格風險的政策，並認為有關政策行之有效。

就按公允價值計入損益及按公允價值計入其他全面收益之股本及債務投資，以下敏感度分析乃基於於報告期末所面對之價格風險而釐定。倘價格上升／下跌20%：

- 由於按公允價值計入損益之金融資產之公允價值出現變動，截至二零二零年九月三十日止年度之虧損將減少／增加約港幣14,198,000元(二零一九年：年度溢利增加／減少約港幣12,095,000元)；及
- 由於按公允價值計入其他全面收益之金融資產之公允價值出現變動，截至二零二零年九月三十日止年度之其他全面收益將增加／減少約港幣11,131,000元(二零一九年：增加／減少港幣12,784,000元)。

投資市價增加及減少20%，為管理層於本期間直至下一個年度報告日期止對投資市價合理可能變動所作的評估。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

32. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

本集團信貸風險管理措施的目標在於控制可收回款項的潛在風險。

為盡量降低信貸風險，本集團已制定政策以釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。就此，本公司董事認為信貸風險已大幅降低。

本集團透過比較金融資產於報告日期的違約風險與初步確認日期的違約風險，評估金融資產的信貸風險有否於各報告期內按持續基準大幅增加。本集團考慮可得合理及有理據支持的前瞻性資料，尤其使用下列資料：

- 內部信貸評級；
- 預期導致借款人履行責任能力出現重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；
- 借款人經營業績的實際或預期重大變動；
- 抵押品價值或擔保或信貸提升措施的質素重大變動；及
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括借款人的付款狀況變動。

32. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

本集團大部分銀行結餘乃由管理層認為信貸質素較高之香港及中國大型金融機構持有。上市債務投資、非上市股本投資及非上市股本工具乃由知名銀行或金融機構持有，並不作對沖用途。該等資產主要與信貸評級良好的銀行或金融機構訂立，管理層預期不會有任何投資對手無法履行其責任。就此，本集團預期在管理該等金融資產時將不會產生重大信貸虧損。因此，已抵押銀行存款、銀行結餘及現金以及按公允價值計入其他全面收益之金融資產之預期信貸虧損預期不重大。

計入綜合財務狀況表之業務及其他應收賬款、向一間合營公司貸款及應收合營公司賬款、按公允價值計入損益之金融資產、按公允價值計入其他全面收益之股本工具及按公允價值計入其他全面收益之債務工具之賬面值指本集團有關具有重大信貸風險之金融資產之最大信貸風險。

(i) 業務應收賬款之減值

下表提供有關本集團於二零一九年及二零二零年九月三十日就業務應收賬款所面臨之信貸風險及預期信貸虧損之資料：

	二零二零年			二零一九年		
	預期虧損率	總賬面值	虧損撥備	預期虧損率	總賬面值	虧損撥備
	(%)	港幣千元	港幣千元	(%)	港幣千元	港幣千元
既未逾期亦未減值	3.08%	1,375	26	1.31%	1,386	12
逾期1-30日	3.99%	3,876	160	3.30%	2,453	64
逾期31-60日	5.33%	789	42	5.27%	454	24
逾期61-90日	6.42%	119	8	6.24%	46	4
逾期超過90日	100.00%	2,438	2,438	7.08%	358	26
		<u>8,597</u>	<u>2,674</u>		<u>4,697</u>	<u>130</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

32. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

(i) 業務應收賬款之減值(續)

本集團按等於全期預期信貸虧損之金額計量業務應收賬款之虧損撥備，其基於具有類似損失模式的客戶群分組的逾期天數使用撥備矩陣計算。

預期虧損率以過去三年的實際虧損經驗為基礎。該等虧損率會予以調整，以反映收集歷史數據期間之經濟狀況、當前狀況及本集團對應收款項預期年期內經濟狀況之意見之間的差異。

(ii) 其他應收款項、向一間合營公司貸款及應收合營公司賬款之減值

本集團採用香港財務報告準則第9號的一般方法計量其他應收款項、向一間合營公司貸款及應收合營公司賬款之虧損撥備。本集團根據「三個階段」模型，參考信貸質素自初始確認起之變動就該等應收款項及貸款減值計提撥備。

於初步確認時並無信貸減值的其他應收款項分類為「第一階段」，而本集團持續監控其信貸風險。

倘初步確認後發現信貸風險(定義見附註3會計政策)大幅增加，則金融資產移至「第二階段」，惟尚未被視為信貸減值。預期信貸虧損乃按全期基準計量。於計及交易對手之財務背景及狀況後，董事認為向一間合營公司貸款及應收合營公司賬款之信貸風險顯著增加。

倘金融資產出現信貸減值(定義見附註3會計政策)，則金融資產移至「第三階段」。預期信貸虧損乃按全期基準計量。

32. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

(ii) 其他應收款項、向一間合營公司貸款及應收合營公司賬款之減值(續)

於第一階段及第二階段，利息收入按總賬面值(並無扣除虧損撥備)計量。倘金融資產其後出現信貸減值(第三階段)，本集團須於其後報告期間採用實際利息法按金融資產的攤銷成本(總賬面值減虧損撥備)，而非總賬面值，計算利息收入。

其他應收款項、向一間合營公司貸款及應收合營公司賬款於年內之總賬面值變動並無導致虧損撥備出現重大變動。

下表提供有關本集團於二零一九年及二零二零年九月三十日就其他應收款項所面臨之信貸風險及預期信貸虧損之資料：

	二零二零年			二零一九年		
	預期虧損率	總賬面值	虧損撥備	預期虧損率	總賬面值	虧損撥備
	(%)	港幣千元	港幣千元	(%)	港幣千元	港幣千元
其他應收款項	0.11%-56.26%	8,516	3,654	0.60%-38.51%	5,350	1,658
向一間合營公司貸款	-	-	-	13.17%	6,374	840
應收合營公司賬款	3.24%-14%	133,011	16,158	13.17%	128,398	15,046
		141,527	19,812		140,122	17,544

其他應收款項、向一間合營公司貸款及應收合營公司賬款之總賬面值於年內之變動不會導致虧損撥備出現重大變動。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

32. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團之目標乃透過使用銀行借款，令資金之持續性與靈活性之間維持平衡。本集團亦定期監察現時及預期流動資金需求，並監察其是否遵守借款契約規定，以確保其維持充裕之營運資金及從信譽良好之金融機構獲得充足而穩定之資金來源，以滿足其流動資金需求。

下表詳列本集團金融負債之餘下合約期限。該表乃根據本集團被要求還款之最早日期之金融負債未貼現現金流量而編製。

流動資金表

	加權平均 實際利率	賬面值	未貼現 現金流量總額	一年內 或應要求
		港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零二零年				
業務及其他應付賬款	–	24,301	24,301	24,301
租金及管理費按金	–	24,474	24,474	24,474
浮息銀行借款	1.73% – 2.05%	55,000	55,000	55,000
		103,775	103,775	103,775
二零一九年				
業務及其他應付賬款	–	23,207	23,207	23,207
租金及管理費按金	–	25,043	25,043	25,043
浮息銀行借款	3.82% – 3.91%	55,000	55,000	55,000
		103,250	103,250	103,250

32. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

包含可隨時要求償還條款之銀行借款在上述到期分析計入「一年內或應要求」之時間範圍內。於二零二零年九月三十日，此銀行借款之本金為港幣55,000,000元(二零一九年：港幣55,000,000元)。計及本集團之財務狀況後，本公司董事認為銀行不大可能行使其酌情權要求即時還款。按此基準，銀行借款之本金及利息總額如下：

	加權平均 實際利率	零至三個月	四至十二個月	一至兩年	未貼現 現金流量總額	賬面值
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零二零年 浮息銀行借款	1.73% – 2.05%	15,195	40,059	–	55,254	55,000
二零一九年 浮息銀行借款	3.82% – 3.91%	15,434	40,047	–	55,481	55,000

若浮動利率之變化與報告期末所釐定之該等估計利率有差異，上表所列之浮息銀行借款金額可能有變。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

32. 金融工具(續)

c. 金融工具之公允價值計量

本集團按經常基準以公允價值計量之金融資產及金融負債之公允價值

下表提供按公允價值等級劃分之按公允價值列賬之金融工具分析：

第一級：公允價值計量指以在活躍市場就相同資產或負債取得之報價(未經調整)所進行之計量；

第二級：公允價值計量指以第一級報價以外之資產或負債之可觀察輸入值，無論是直接(即按價格)或間接(即按價格推算)所進行之計量；及

第三級：公允價值計量指透過運用包括並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入值(不可觀察輸入值)之估值技術所進行之計量。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度



32. 金融工具(續)

c. 金融工具之公允價值計量(續)

金融資產	於二零二零年九月三十日分類為以下類別之公允價值計量			
	於二零二零年九月三十日之公允價值	第一級	第二級	第三級
	港幣千元	港幣千元 (附註)	港幣千元	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	20,690	20,690	–	–
– 香港非上市股本工具	35,768	–	–	35,768
– 美國非上市股本工具	17,944	–	–	17,944
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	18,000	–	–	18,000
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	37,655	37,655	–	–

金融資產	於二零一九年九月三十日分類為以下類別之公允價值計量			
	於二零一九年九月三十日之公允價值	第一級	第二級	第三級
	港幣千元	港幣千元 (附註)	港幣千元	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	26,502	26,502	–	–
– 香港非上市股本工具	38,344	–	–	38,344
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	26,200	–	–	26,200
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	37,720	37,720	–	–

附註：

該等投資之公允價值乃經參考彼等於報告期末之掛牌競價而釐定。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

32. 金融工具(續)

c. 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	64,700	–
年內添置	–	34,785
於其他全面收益確認之公允價值變動	(38,500)	–
於損益確認之公允價值變動	–	3,559
於二零一九年九月三十日及二零一九年十月一日	26,200	38,344
年內添置	–	19,255
於其他全面收益確認之公允價值變動	(8,200)	–
於損益確認之公允價值變動	–	(3,887)
於二零二零年九月三十日	18,000	53,712

32. 金融工具(續)

c. 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	於下列日期之公允價值		估值技術	不可觀察輸入值		範圍(加權平均)		不可觀察輸入值與公允價值之關係
	二零二零年 九月三十日	二零一九年 九月三十日		二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
	港幣千元	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	35,768	38,344	經調整資產法	缺乏控制權貼現率	缺乏控制權貼現率	30%	30%	貼現率略增將導致公允價值略減，反之亦然
美國非上市股本工具	17,944	-	市場法	缺乏市場流通性貼現率	缺乏市場流通性貼現率	9.60%	-	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	18,000	26,200	市場法	缺乏市場流通性貼現率	缺乏市場流通性貼現率	20.60%	35%	貼現率略增將導致公允價值略減，反之亦然

於截至二零一九年及二零二零年九月三十日止年度等級之間並無轉撥。

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。

本公司董事認為，於綜合財務報表按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公允價值相若。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

33. 關連人士交易

除於此等綜合財務報表其他部分披露者外，本集團於年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) 與易維智間的重大關連人士交易

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
收取自易維智的會計服務收入	6	24
收取自易維智的特許權收入	287	259
付予／應付易維智的維修及保養開支	696	420
付予易維智的投資物業添置	1,540	1,134

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
付予易維智的按金(計入按金及預付款)	3	103

附註： 本集團持有其合營公司易維智的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易維智的實益擁有人。

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

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
收取自B. L. Wong的租金收入	1,030	1,020
收取自B. L. Wong的物業管理費	235	235

附註： 三名執行董事均於本公司及B. L. Wong持有權益。

33. 關連人士交易(續)

(c) 主要管理層之酬金

於本年度內，董事及本集團其他主要管理層成員之酬金如下：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
短期僱員福利	8,373	8,075
退休計劃供款	79	79
	8,452	8,154

本公司董事及主要行政人員之薪酬由薪酬委員會按個人之表現及市場趨勢釐定。

(d) 與非控制性權益交易

於二零二零年一月二十四日，本公司向大象行有限公司(「大象行」)的其中一名股東寶旺基業有限公司(「寶旺基業」)以現金代價港幣15,424,000元收購大象行47.84%之股權(統稱「收購事項」)。寶旺基業由本公司三名執行董事各自以等額股份平均實益擁有。於收購事項完成後，本公司於大象行之權益由二零一九年九月三十日之51.96%增加至大象行的99.80%。收購事項相關成本約港幣367,000元。於收購事項完成日期，大象行結欠寶旺基業的貸款港幣1,800,000元(一項非現金交易)已獲豁免。

與非控制性權益有關的交易入賬為股權交易，此乃由於本集團擁有權權益的變動不會導致喪失對大象行及其附屬公司的控制權。本集團確認非控制性權益減少約港幣5,999,000元及本公司擁有人應佔權益減少約港幣7,992,000元。

綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止年度

34. 年內重大事項

冠狀病毒自二零二零年年初爆發，導致本集團於多個經營所在地的商業活動大幅減少，對本集團截至二零二零年九月三十日止年度的業務營運造成負面影響。

冠狀病毒的爆發使本集團持續合約的客戶要求延遲工地的安裝工程。冠狀病毒亦對經濟前景帶來額外的不明朗因素，導致對本集團產品及服務的需求減少，以及客戶延遲結算。

擬備該等綜合財務報表時，本集團於評估資產減值時已考慮冠狀病毒對本集團金融及非金融資產減值造成的風險增加。

管理層已密切觀察冠狀病毒爆發的發展，並認為除上文所披露者外，概無其他事宜會因冠狀病毒而對本集團於報告日期的業績及財務狀況造成重大不利影響。

35. 報告期後事項

報告日期後，於二零二零年十二月四日，本公司與一名承包商訂立合約，委聘其為本集團一幢商業大廈進行若干翻新工程，合約金額約為港幣9,214,000元。

五年財務摘要



(A) 綜合業績

	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入	146,515	141,962	135,535	139,223	140,010
本年度溢利／(虧損)	259,690	420,421	480,008	136,151	(59,599)
應佔本年度溢利／(虧損)：					
本公司擁有人	259,012	419,883	480,770	136,847	(59,535)
非控制性權益	678	538	(762)	(696)	(64)
	259,690	420,421	480,008	136,151	(59,599)

(B) 綜合資產淨值

	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
總資產	4,781,392	5,147,246	5,588,661	5,705,536	5,599,086
總負債	(161,914)	(139,442)	(141,400)	(163,210)	(173,985)
資產淨值	4,619,478	5,007,804	5,447,261	5,542,326	5,425,101
本公司擁有人應佔權益	4,610,786	5,000,255	5,440,474	5,536,235	5,425,073
非控制性權益	8,692	7,549	6,787	6,091	28
總值	4,619,478	5,007,804	5,447,261	5,542,326	5,425,101

持作投資物業資料

本集團全資擁有之投資物業之資料如下：

物業	現時用途	租期	車位數目	概約建築面積 (平方米)
於香港				
利臨大廈 香港駱克道 93至107號	商業	長期契約	43	8,347*
美景臺 A-4座K1至K15及L1至L15之單位 香港美景徑 2至28號	住宅	長期契約	30	6,410*
美景臺 B-2座D1至D14之單位 香港美景徑 2至28號	住宅	長期契約	14	2,510*
美景臺 A-3座地下 低層及A-4座部份停車位 香港美景徑 2至28號	住宅	長期契約	25	314*

持作投資物業資料



物業	現時用途	租期	車位數目	概約建築面積 (平方米)
於香港(續)				
香港赫蘭道 3至4號	住宅	長期契約	27	3,391#
偉倫中心II期 13樓及14樓 香港新界 葵涌大連排道 192號至200號	工業	中期契約	5	4,760*
香港薄扶林道 88號A1樓	住宅	長期契約	1	155*
顯輝豪庭 香港堅尼地道 134號至136號 肇輝臺7A號	住宅	中期契約	30	4,102*
於中華人民共和國				
北京朝陽區 京達花園 威爾第閣 一至三層及 五至九層E及F之單位	住宅	長期契約	—	1,987*

* 概約總建築面積(平方米)

概約實用面積(平方米)