



永發置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號: 0287)



中期報告

2019 / 2020

中期財務資料之審閱報告

致永發置業有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第3至23頁的簡明綜合中期財務報表，當中包括永發置業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於二零一九年九月三十日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、簡明綜合損益表及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就簡明綜合中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。 貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報該等簡明綜合中期財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明綜合中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

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

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信簡明綜合中期財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

其他事項

貴集團截至二零一八年九月三十日止六個月期間之簡明綜合中期財務資料乃由另一核數師審閱，其於二零一八年十一月三十日就該等財務資料發表未經修訂意見。

香港德信會計師事務所有限公司

執業會計師

張穎然

執業證書編號P06946

香港，二零一九年十一月二十五日

簡明綜合損益表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一九年 千港元 (未審核)	二零一八年 千港元 (未審核)
營業額	3	12,957	14,059
其他收入	4	2,747	2,676
投資物業之銷售溢利		–	82,320
按公平價值計入損益表的權益工具／買賣證券之 公平價值虧損		(10,208)	(8,126)
投資物業之公平價值虧損		(29,745)	(17,490)
發展中或待發展物業之公平價值溢利		120	40
行政及經營費用		(3,407)	(2,868)
融資成本		(378)	(369)
除稅前(虧損)／溢利	5	(27,914)	70,242
所得稅支出	6	(745)	(968)
本公司擁有人應佔(虧損)／溢利		(28,659)	69,274
每股(虧損)／盈利(基本及攤薄)(港仙)	7	(71.6)	173.2

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未審核)	二零一八年 千港元 (未審核)
期內(虧損)/溢利	(28,659)	69,274
其他全面收益		
<i>其後不能重新分類至損益之項目</i>		
按公平價值計入其他全面收益股權證券投資之 公平價值變動，扣除稅項	(18,281)	(2,594)
期內其他全面收益，扣除稅項	(18,281)	(2,594)
期內本公司擁有人應佔全面收益總額	(46,940)	66,680

簡明綜合財務狀況表

結算至二零一九年九月三十日

	附註	二零一九年	二零一九年
		九月三十日	三月三十一日
		千港元 (未審核)	千港元 (已審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業及設備		1,595	1,634
投資物業	8	986,900	610,800
發展中及待發展物業		5,080	4,960
按公平價值計入其他全面收益股權證券投資			
— 香港上市股票	9	100,334	128,449
		1,093,909	745,843
流動資產			
按公平價值計入損益表的權益工具／買賣證券			
— 香港上市股票		68,292	80,324
貿易及其他應收賬款	10	106,002	2,397
應收稅項		6	52
現金及銀行存款		36,420	518,167
		210,720	600,940
流動負債			
其他應付賬款		14,159	4,690
銀行貸款—有抵押	11	19,943	20,525
應付稅項		775	104
		34,877	25,319
流動資產淨值		175,843	575,621
總資產減流動負債		1,269,752	1,321,464
非流動負債			
長期服務金準備		118	118
遞延稅項負債		894	866
		1,012	984
資產淨值		1,268,740	1,320,480
權益			
股本及儲備			
股本		40,000	40,000
儲備		1,228,740	1,280,480
權益總額		1,268,740	1,320,480

簡明綜合權益變動表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔股本權益					總值 千港元
	股本 千港元	資本儲備 千港元	公平 價值儲備 (可回撥) 千港元	公平 價值儲備 (不能回撥) 千港元	累積盈餘 千港元	
於二零一八年三月三十一日(如過往呈報) (已審核)	40,000	251	46,662	-	1,081,576	1,168,489
更改會計政策－應用香港財務報告準則 第9號	-	-	(46,662)	46,662	-	-
於二零一八年四月一日(重列)	40,000	251	-	46,662	1,081,576	1,168,489
期內溢利	-	-	-	-	69,274	69,274
其他全面收益：						
按公平價值計入其他全面收益 (「按公平價值計入其他全面收益」)						
股權證券投資之公平價值變動	-	-	-	(2,594)	-	(2,594)
其他全面收益總額	-	-	-	(2,594)	-	(2,594)
全面收益總額	-	-	-	(2,594)	69,274	66,680
已派股息(附註12)	-	-	-	-	(12,800)	(12,800)
出售按公平價值計入其他全面收益股權證券 投資時由公平價值儲備轉入累積盈餘	-	-	-	(2,932)	2,932	-
於二零一八年九月三十日(未審核)	40,000	251	-	41,136	1,140,982	1,222,369

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一九年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔股本權益				
	股本 千港元	資本儲備 千港元	公平 價值儲備 千港元	累積盈餘 千港元	總值 千港元
於二零一九年四月一日(已審核)	40,000	251	44,925	1,235,304	1,320,480
期內虧損	-	-	-	(28,659)	(28,659)
其他全面收益：					
按公平價值計入其他全面收益股權證券投資之公平價值變動	-	-	(18,281)	-	(18,281)
其他全面收益總額	-	-	(18,281)	-	(18,281)
全面收益總額	-	-	(18,281)	(28,659)	(46,940)
應付股息(附註12)	-	-	-	(4,800)	(4,800)
出售按公平價值計入其他全面收益股權證券投資時由 公平價值儲備轉入累積盈餘	-	-	(5,964)	5,964	-
於二零一九年九月三十日(未審核)	40,000	251	20,680	1,207,809	1,268,740

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未審核)	二零一八年 千港元 (未審核)
經營活動		
營運支出之現金	(87,458)	(859)
繳納利得稅	-	-
經營活動支出現金淨額	(87,458)	(859)
投資活動		
購入投資物業	(405,845)	(88,690)
購入投資物業按金支出減少	-	27,040
購入按公平價值計入其他全面收益股權證券投資	(1,337)	(7,883)
按公平價值計入其他全面收益股權證券投資之銷售收入	11,171	4,669
投資物業之銷售收入	-	137,920
已收利息	2,682	2,619
投資活動現金(支出)／所得淨額	(393,329)	75,675
融資活動		
新增銀行貸款	20,074	-
償還銀行貸款	(20,656)	(965)
已派股息	-	(12,800)
已付利息	(378)	(369)
融資活動支出淨額	(960)	(14,134)
現金及等同現金資產淨(減少)／增加	(481,747)	60,682
期初之現金及等同現金資產	518,167	462,391
期末之現金及等同現金資產	36,420	523,073

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

1. 編製基準及主要會計政策

截至二零一九年九月三十日止六個月的簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定而編製。

簡明綜合中期財務報表包括簡明綜合財務報表及若干註釋。該等註釋載有若干事項及交易的闡釋，對瞭解本集團自二零一九年三月三十一日止年度的已審核綜合財務報表發出後的財務狀況及業績的轉變極為重要。簡明綜合中期財務報表並未包括年度財務報表的一切所需資料及披露，並應與編製的截至二零一九年三月三十一日止年度之本集團年度財務報表一併閱讀。

簡明綜合中期財務報表乃按歷史成本(除投資物業、發展中或待發展物業及若干財務工具(如適用)則以公平價值列賬外)慣例。歷史成本一般基於對商品和服務的公平價值確定。

中期財務資料所採用之會計政策與本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之財務報表所採用之會計政策一致。惟採納於二零一九年四月一日開始之年度期間首次生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋除外。

此等截至二零一九年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表內所載作為比較資料的截至二零一九年三月三十一日止年度的財務資料並不屬於本公司該年的法定年度綜合財務報表，但資料數據來自該等綜合財務報表。根據《公司條例》第436條規定而披露的關於此等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的規定將截至二零一九年三月三十一日止年度的綜合財務報表送呈公司註冊處。

1. 編製基準及主要會計政策(續)

本公司的核數師已就該等綜合財務報表提交報告。報告中核數師並無保留意見，亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意的事項，也沒有任何根據《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條的述明。

按香港會計準則第34號編製簡明綜合中期財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用及直至目前為止年度之彙報的資產與負債、收入與支出金額，實際業績可能有別於該等估計。本公司管理層在應用本集團會計政策時作出之重大判斷及估計不確定性的主要來源，與二零一九年三月三十一日止年度之已審核財務報表所應用者一致。

除下文所述，本集團應用由香港會計師公會所頒佈之強制性生效新訂或經修訂香港財務報告準則對本中期期間內的簡明綜合財務報表內的報告金額和／或披露並無構成重大影響。

本集團並無提前應用已頒佈但未生效的新訂或經修訂準則、修訂或詮釋。本公司董事預計已頒佈但尚未生效的其他新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋並無對本集團業績及財務狀況構成重大影響。

香港會計師公會已頒佈若干新訂或經修訂香港財務報告準則，並在本集團本會計期間內首次生效：

應用香港財務報告準則第16號「租賃」的影響概述如下，其他於二零一九年四月一日生效的新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團的會計政策並無重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)

本集團於二零一九年四月一日首次採用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關的詮釋、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「決定一項安排是否包含租賃」、香港(常設詮釋委員會)詮釋第15號「經營租賃－獎勵」及香港(常設詮釋委員會)詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易之內容」。該準則就承租人引入單一會計模式，要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，該準則包括承租人的兩個選擇性確認豁免，即低價值資產租賃及短期租賃。

1. 編製基準及主要會計政策(續)

香港財務報告準則第16號(續)

(a) 租賃的新定義

租賃定義的變動主要反映為對於控制權的判斷。香港財務報告準則第16號根據客戶是否於一段時間內控制了已識別資產的使用權從而認定是否屬於租賃業務，該等認定可通過已定義的使用量釐定。在客戶既有權主導已識別資產的用途，亦有權從該用途獲得幾乎所有經濟利益的情況下，則認為客戶擁有該租賃資產的控制權。

因此，先前根據香港會計準則第17號評估為租賃的合約繼續作為香港財務報告準則第16號項下的租賃入賬，而先前評估為非租賃服務安排的合約繼續作為執行合約入賬。

(b) 承租人的會計處理

香港財務報告準則第16號取消了先前承租人須根據香港會計準則第17號將租賃分類為經營租賃或融資租賃的要求。相反，本集團須在身為承租人時將除短期租賃及低價值資產租賃外的所有租賃資本化，包括先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃。

倘若合約包含租賃組成部分及非租賃組成部分，本集團選擇不拆分非租賃組成部分，並將租賃組成部分及相關聯的非租賃組成部分作為單一租賃組成部分進行會計處理。

(i) 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含的利率無法輕易釐定，則本集團會採用租賃開始日期的增量借款利率。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 取決於指數或利率的可變租賃付款；
- 根據剩餘價值擔保預期將支付的金額；
- 本集團合理確定行使購買選擇權的行使價；及
- 終止租賃的罰金付款(倘租賃條款反映本集團行使終止權)。

1. 編製基準及主要會計政策(續)

香港財務報告準則第16號(續)

(b) 承租人的會計處理(續)

(i) 租賃負債(續)

在開始日期後，租賃負債通過利息增加及租賃付款進行調整。

當指數或利率變動引起的未來租賃付款發生變化，或者本集團對剩餘價值擔保所預期的應付金額的估計發生變化，或者因重新評估本集團是否合理地確定行使購買、延期或終止選擇權而產生的變動時，租賃負債會重新計量。當以這種方式重新計量租賃負債時，對使用權資產的賬面值進行相應的調整，或者當使用權資產的賬面值減少到零時，則計入當期損益。

(ii) 使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減去任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初步直接成本；及
- 本集團於拆解及移除相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定狀況而產生的成本估計(惟該等成本乃為生產存貨而產生則除外)。

本集團於租賃期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產，自開始日期起至可使用年期結束期間折舊。在其他情況下，使用權資產按直線法於其估計可使用年期及租賃期(以較短者為準)內折舊。

1. 編製基準及主要會計政策(續)

香港財務報告準則第16號(續)

(b) 承租人的會計處理(續)

(ii) 使用權資產(續)

就包括租賃土地及樓宇要素的物業權益付款，當物業權益付款不能可靠地分類為租賃土地及樓宇要素，整個物業將在本集團的物業及設備內呈報。

(c) 出租人的會計處理

香港財務報告準則第16號大致沿用了被取代的香港會計準則第17號中的出租人會計規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，及以不同方式為該兩類租賃入賬。

已收取的可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號「財務工具」(「香港財務報告準則第9號」)入賬，並按公平價值作初始計量。對初始確認時公平價值的調整，被視為來自承租人的額外租賃款項。應用香港財務報告準則第16號並無對本集團截至二零一九年九月三十日止六個月的簡明綜合損益表及其他全面收益表及於二零一九年四月一日(首次應用香港財務報告準則第16號當日)及二零一九年九月三十日的資產淨值有重大影響。

(d) 過渡影響及首次應用香港財務報告準則第16號的影響概要

以往按照香港會計準則第17號被確定為租賃的合約，本集團已選擇可行權宜方法應用香港財務報告準則第16號。因此，就應用當日前已存在(即二零一九年四月一日)的該等合約是／或是包含租賃，本集團將不會重新評估。本集團已在二零一九年四月一日選擇採用經修訂的追溯法，比較資料未經重述，並繼續按照香港會計準則第17號列報。首次應用香港財務報告準則第16號對本集團的二零一九年四月一日之期初結餘並無影響。

採納香港財務報告準則第16號後，截至二零一九年九月三十日的租賃土地所有權權益的賬面值為1,106,000港元(二零一九年四月一日：1,124,000港元)被認為是使用權資產，並包括在物業及設備內。

2. 分部資料

本集團根據本集團主要決策者執行董事所審閱用於評估經營分部表現及制訂有關營運決策的內部報告釐定營運分部。本集團所有業務均在香港進行。

本集團可報告分部如下：

證券投資	— 證券長期投資及短期買賣
物業租賃	— 出租樓宇
物業發展	— 發展樓宇建設

計量分部業績及分部資產的若干比較數字已與本期呈列方式一致。

本集團於期內之收入及業績按營運劃分分析如下：

	證券投資		物業租賃		物業發展		合併總額	
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
(未審核)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收入								
— 對外收入	4,991	5,267	7,966	8,792	-	-	12,957	14,059
淨溢利或虧損前分部業績	4,452	4,749	5,892	7,153	40	39	10,384	11,941
投資物業之銷售溢利	-	-	-	82,320	-	-	-	82,320
按公平價值計入損益表的權益工具/ 買賣證券之公平價值虧損	(10,208)	(8,126)	-	-	-	-	(10,208)	(8,126)
投資物業之公平價值虧損	-	-	(29,745)	(17,490)	-	-	(29,745)	(17,490)
發展中或待發展物業公平價值溢利	-	-	-	-	120	40	120	40
分部業績	(5,756)	(3,377)	(23,853)	71,983	160	79	(29,449)	68,685
利息收入							2,682	2,619
融資成本							(378)	(369)
未分部之企業開支							(769)	(693)
除稅前(虧損)/溢利							(27,914)	70,242

2. 分部資料(續)

本集團個別分部資產及負債分析如下：

	證券投資		物業租賃		物業發展		合併總額	
	二零一九年 九月三十日	二零一九年 三月三十一日	二零一九年 九月三十日	二零一九年 三月三十一日	二零一九年 九月三十日	二零一九年 三月三十一日	二零一九年 九月三十日	二零一九年 三月三十一日
	千港元 (未審核)	千港元 (已審核)	千港元 (未審核)	千港元 (已審核)	千港元 (未審核)	千港元 (已審核)	千港元 (未審核)	千港元 (已審核)
資產								
分部資產	189,583	227,903	1,097,990	616,789	5,080	4,960	1,292,653	849,652
應收稅項	-	-	6	51	-	1	6	52
	189,583	227,903	1,097,996	616,840	5,080	4,961	1,292,659	849,704
未分部之企業資產							11,970	497,079
資產總額							1,304,629	1,346,783
負債								
分部負債	232	166	27,143	23,606	154	140	27,529	23,912
應付及遞延稅項	-	-	1,663	970	6	-	1,669	970
	232	166	28,806	24,576	160	140	29,198	24,882
未分部之企業負債							6,691	1,421
負債總額							35,889	26,303

分部資產包括全部有形資產及流動資產，惟其他企業資產(包括定期及銀行存款)除外。分部負債包括經營各分部直接管理之負債及借貸，惟其他企業負債除外。

3. 營業額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未審核)	二零一八年 千港元 (未審核)
投資物業之租金收入	7,966	8,792
上市證券之股息收入		
—按公平價值計入損益表的權益工具／買賣證券	2,068	2,148
—按公平價值計入其他全面收益股權證券投資	2,635	2,354
	4,703	4,502
按公平價值計入損益表的權益工具／買賣證券之銷售溢利	288	765
	12,957	14,059

4. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未審核)	二零一八年 千港元 (未審核)
銀行利息收入	2,682	2,619
什項收入	65	57
	2,747	2,676

5. 除稅前(虧損)／溢利

除稅前(虧損)／溢利乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未審核)	二零一八年 千港元 (未審核)
折舊	39	40
發展中或待發展物業之公平價值溢利	(120)	(40)
按公平價值計入損益表的權益工具／ 買賣證券之公平價值虧損	10,208	8,126
投資物業之公平價值虧損	29,745	17,490
投資物業之銷售溢利	—	(82,320)
應收貿易及其他賬款減值撥備	58	—

6. 利得稅支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未審核)	二零一八年 千港元 (未審核)
香港利得稅	717	953
遞延稅項	28	15
	745	968

除根據於二零一八/一九年課稅年度生效的新兩級制度利得稅，合資格實體之首2,000,000港元應課稅溢利以8.25%之稅率計算外，香港利得稅乃根據估計應課稅溢利以16.5%（二零一八年：16.5%）之稅率計提撥備。

7. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據期內除稅後虧損28,659,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：盈利69,274,000港元)及期內已發行股份40,000,000股(截至二零一八年九月三十日止六個月：40,000,000股)計算。

由於在該兩段期間及於二零一九年九月三十日及二零一八年九月三十日均無潛在已發行普通股，因此每股攤薄(虧損)/盈利不作呈列。

8. 投資物業

	二零一九年 九月三十日	二零一九年 三月三十一日
	千港元 (未審核)	千港元 (已審核)
公平價值		
期/年初之結餘	610,800	514,100
增加	405,845	88,690
棄置	-	(55,600)
公平價值(減少)/增加	(29,745)	63,610
期/年末之結餘	986,900	610,800

8. 投資物業(續)

截至二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日止之本集團投資物業已作出重估。期內錄得未變現公平價值虧損約29,745,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：17,490,000港元)，並在本期內的簡明綜合損益表入賬。截至二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日止之本集團投資物業的公平價值已由獨立專業評估顧問永利行評估顧問有限公司以直接比較法作出計算。

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團購入位於九龍福全街31號的重建地盤(「該收購」)，總成本約404,876,000港元(包括代價383,350,000港元、印花稅、專業費用及其他相關成本)。

所有物業均位於香港，其租賃期限如下：

	二零一九年 九月三十日	二零一九年 三月三十一日
	千港元 (未審核)	千港元 (已審核)
短期租賃	31,900	35,000
中期租賃	231,000	225,500
長期租賃	724,000	350,300
	986,900	610,800

截至二零一九年九月三十日止，本集團之投資物業賬面總值317,400,000港元(二零一九年三月三十一日：332,400,000港元)已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。

9. 按公平價值計入其他全面收益股權證券投資

	二零一九年 九月三十日	二零一九年 三月三十一日
	千港元 (未審核)	千港元 (已審核)
香港上市股票，以公平價值	100,334	128,449

股權證券投資為不可撤回的指定按公平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。本集團持有少於每家公司已發行股份的1%權益。

9. 按公平價值計入其他全面收益股權證券投資(續)

上述股權證券的公平價值變動於其他全面收益表確認，並於權益內按公平價值計入其他全面收益表的公平價值儲備中累計。當有關股權證券終止確認時，本集團將金額自該儲備轉撥至累積盈利。

本集團最高五大持有的按公平價值計入其他全面收益股權證券投資如下：

證券代號	證券名稱	主要業務	二零一九年 九月三十日	二零一九年 三月三十一日
			千港元 (未審核)	千港元 (已審核)
2	中電控股有限公司	公用事業	12,353	22,738
5	匯豐控股有限公司	金融業	22,763	22,888
17	新世界發展有限公司	地產建築業	14,504	19,072
388	香港交易及結算所有限公司	金融業	12,824	15,067
1	長江和記實業有限公司	綜合企業	6,933	8,261

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團出售若干上市股權證券，按公平價值計入其他全面收益股權證券投資的累計溢利約5,964,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：2,932,000港元)已轉入累積盈餘。

10. 貿易及其他應收賬款

應收租金應在出示發票時支付。租戶普遍需按各自的租約條款以預繳方式支付每月租金。

於期末，根據發票日期呈列，應收租金之賬齡分析如下：

	二零一九年 九月三十日	二零一九年 三月三十一日
	千港元 (未審核)	千港元 (已審核)
— 30天內	125	143
— 31天至60天內	57	67
— 61天至90天內	23	—
— 超過90天	13	—
應收租金	218	210
應收印花稅(註)	105,575	—
其他應收款項	92	1,936
按金及預付費用	175	251
	106,060	2,397
減：應收租金減值虧損撥備	(58)	—
貿易及其他應收賬款，淨額	106,002	2,397

註：該項乃有關該收購的應收印花稅約105,575,000港元。本集團並無就相關賬款持有任何抵押品。

貿易及其他應收賬款減值撥備變動如下：

	二零一九年 九月三十日	二零一九年 三月三十一日
	千港元 (未審核)	千港元 (已審核)
期／年初之結餘	—	—
增加	58	—
期／年末之結餘	58	—

截至二零一九年九月三十日，所有貿易及其他應收賬款預計在一年內收回。

11. 銀行貸款－有抵押

於報告期末，本集團有抵押銀行貸款須於下列期間償還：

	二零一九年 九月三十日	二零一九年 三月三十一日
	千港元 (未審核)	千港元 (已審核)
一年內償還	811	10,270
超過一年，但不超過兩年	811	10,255
超過兩年，但不超過五年	18,321	–
	19,943	20,525

截至二零一九年九月三十日止，有抵押銀行貸款約19,943,000港元(二零一九年三月三十一日：20,525,000港元)乃分類為流動負債，原因是相關貸款協議賦予授貸人無條件權利隨時酌情決定要求還款的條款。該等銀行貸款須每年更新，並將於二零二零年四月份審閱更新。

截至二零一九年九月三十日止，本集團的有抵押銀行貸款年利率為銀行同業拆息加1.55厘或香港最優惠利率減1.8厘(二零一九年三月三十一日：銀行同業拆息加2厘或香港最優惠利率減1厘)。

截至二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日止，該等銀行貸款已由(i)投資物業公平價值317,400,000港元(二零一九年三月三十一日：332,400,000港元)作抵押；及(ii)本公司就上述給予集團之銀行貸款作出企業擔保總額82,900,000港元(二零一九年三月三十一日：82,900,000港元)。

12. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未審核)	二零一八年 千港元 (未審核)
本期內股息—		
於期內應派發／已派發末期股息每普通股港幣12仙 (二零一八年：港幣12仙)	4,800	4,800
二零一八年派發末期特別股息每普通股港幣20仙	–	8,000

12. 股息(續)

報告期末後，本公司董事宣布派發截至二零一九年九月三十日止六個月的中期股息每普通股港幣2仙，合共800,000港元。於報告期末後建議擬派之中期股息並沒有確認為負債。

截至二零一九年九月三十日止六個月，董事沒有宣布派發中期特別股息(截至二零一八年九月三十日止六個月：每普通股港幣5仙，合共2,000,000港元)。

13. 資本性承擔

	二零一九年 九月三十日	二零一九年 三月三十一日
	千港元 (未審核)	千港元 (已審核)
已訂約但未撥備： 有關投資物業重建的資本性承擔	8,960	-

報告期末後(即二零一九年十一月十六日)，本集團就有關該收購的資本性支出承擔與獨立第三方簽訂合約，代價為50,000,000港元。

14. 以公平價值計量之金融工具

以公平價值列報之財務資產

公平價值等級分類

下表呈列有關財務資產及財務負債經常性公平價值計量之分析。此等公平價值計量根據估值技術內使用之輸入數據而於公平價值等級中分類為不同級別。不同級別定義如下：

- 第一級：以相同資產或負債於活躍市場的報價值(未經調整)計算其公平價值；
- 第二級：於第一級計入之報價值以外可直接(即透過價格)或間接(即透過價格產生者)觀察資產或負債所得輸入項目；及
- 第三級：並非按可觀察市場數據(即並非觀察所得輸入項目)之資產或負債輸入項目。

14. 以公平價值計量之金融工具(續)

以公平價值列報之財務資產(續)

公平價值等級分類(續)

財務資產整體分類為公平價值等級的層次乃基於最低輸入數據水平，此對公平價值計量極為重要。

以公平價值列報之財務資產分組如下：

經常性的公平價值計量 財務資產：	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	賬面值總額 千港元
於二零一九年九月三十日(未審核)				
按公平價值計入其他全面損益股權證券投資				
– 香港上市股票	100,334	–	–	100,334
按公平價值計入損益表的權益工具/買賣證券				
– 香港上市股票	68,292	–	–	68,292
	168,626	–	–	168,626
於二零一九年三月三十一日(已審核)				
按公平價值計入其他全面損益股權證券投資				
– 香港上市股票	128,449	–	–	128,449
按公平價值計入損益表的權益工具/買賣證券				
– 香港上市股票	80,324	–	–	80,324
	208,773	–	–	208,773

該等投資的公平價值已參考報告日當日的買入價而釐訂。

期內並無金融工具之間的公平價值等級轉換。本集團的政策是於轉移的事件或情況轉變發生當日確認公平價值架構級別之間的轉移。

中期股息

董事局議決派發中期股息每股港幣2仙(二零一八年：中期股息每股港幣2仙及中期特別股息每股港幣5仙)，合共股息800,000港元(二零一八年：2,800,000港元)，有關股息將於二零二零年一月九日派發予二零一九年十二月二十日辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零一九年十二月十八日星期三至二零一九年十二月二十日星期五(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記。為確保可獲派中期股息，所有過戶文件連同有關股票須於二零一九年十二月十七日星期二下午四時前送抵本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓。

董事之證券權益

於二零一九年九月三十日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據該等證券及期貨條例條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)或本公司根據證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊所記錄或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	個人權益	家族權益	持股數量			合計	佔本公司 已發行 股本的 大約百分比
			公司權益	其他權益			
執行董事：							
伍大偉先生	3,899,077	-	3,370,500*	-	7,269,577	18.2%	
伍大賢先生	1,886,000	-	-	12,800,423*	14,686,423	36.7%	
非執行董事：							
蘇國樑先生	5,961,077	-	-	-	5,961,077	14.9%	
蘇國偉先生	4,989,923	36,000	-	-	5,025,923	12.6%	
伍國芬女士	105,000	-	-	-	105,000	0.3%	

* 有關伍大偉先生及屬於已故伍時華先生的遺產之3,370,500股公司權益，乃伍大偉先生及已故伍時華先生的遺產實益擁有之公司Rheingold Holdings Limited所持有。

董事之證券權益(續)

- # 有關伍大賢先生其他權益之12,800,423股，乃伍大賢先生作為他的已故父親伍時華先生的遺產的遺產管理人，當中的3,370,500股由公司Rheingold Holdings Limited所持有，該公司乃由執行董事伍大偉先生及已故伍時華先生的遺產實益擁有。

除上文所述外，本公司董事或其聯繫人等並無擁有本公司或任何聯繫公司之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉。

各董事，其配偶或其18歲以下之子女均未給予認購本公司股份之權利。

主要股東

於二零一九年九月三十日，除本公司董事伍大偉先生、伍大賢先生、蘇國樑先生和蘇國偉先生，和Rheingold Holdings Limited (由伍大偉先生及已故伍時華先生的遺產的遺產管理人伍大賢先生共同持有)外，沒有人持有根據證券及期貨條例第336條須記錄於登記冊內的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉。

除上文所披露者外，概無董事為於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的權益或淡倉的公司之董事或僱員。

股本買賣或贖回安排

本公司及其附屬公司於本期內，並無買賣或贖回本公司所發行之股本。

董事進行公司證券交易行為守則

本公司已採納上市規則附錄10「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」(「標準守則」)作為有關董事進行證券交易的守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，獲悉「標準守則」中所要求的標準已在截至二零一九年九月三十日止期內已遵守。

審核委員會

由三位獨立非執行董事及一位非執行董事組成之審核委員會已與管理層審閱及討論本集團所採納之會計原則及慣例，內部監控措施及財務申報事宜，包括審閱未經審核之中期財務報表。

員工及薪酬政策

於二零一九年九月三十日，本集團有四位員工(不包括兩位執行董事)(二零一八年：四)。本公司之薪酬政策確保僱員(包括執行董事及高級管理層)之薪酬乃根據僱員之技能、知識、對本公司事務之責任及投入程度而釐定。本集團按照員工個別表現，定期審閱其薪酬政策及薪酬計劃。截至二零一九年九月三十日止六個月，集團員工薪酬，包括強制性供積金供款約33,000港元(二零一八年：31,000港元)合共約743,000港元(二零一八年：671,000港元)。

公司管治

除下文所述外，本公司董事並無獲悉任何資料足以合理顯示本公司，於截至二零一九年九月三十日止六個月內，並未遵守或曾違反香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14「企業管治守則」所載之全部守則條文：

- 本集團並無特定行政總裁。在一般情況下，所有策略性決定均須各執行董事預先批核，並於正式董事會上，或以書面決議確認。在持續改變的經濟環境下，本集團認為現時架構及決策模式最為恰當；
- 非執行董事及獨立非執行董事並無固定任期，惟須根據本公司之章程輪值告退；
- 所有為填補臨時空缺而被委任的董事並無於委任後的首次股東大會上接受股東選舉，惟須根據本公司之章程，在當年週年股東大會上退任並候選連任；及
- 由於董事會認為董事一直採納保守管理政策，因此本集團現時並無為董事的行為而產生的訴訟行動購買保險，本集團將不時檢討購買該保險之需要。

業務回顧及展望

業務回顧

本集團期內之營業額約12,957,000港元，較去年同期下跌約1,102,000港元(或7.8%)。下跌主要是由於在二零一八年九月份已出售文咸東街96號物業，租金收入因此減少。

本集團由去年同期錄得盈餘69,274,000港元，轉為期內錄得虧損約28,659,000港元，主因是沒有去年同期所錄得的投資物業銷售盈餘82,320,000港元，以及投資物業及按公平價值計入損益表的權益工具／買賣證券的公平價值虧損較去年同期增加。

物業租賃

自本集團於二零一八年九月份完成出售文咸東街96號物業，本集團之租金收入約7,966,000港元(二零一八年：8,792,000港元)，較去年同期下跌大約826,000港元(或9.4%)。

位於九龍馬頭涌道60-66號物業已於二零一九年九月初全面交吉。至今，本公司全資附屬公司興富遠東發展有限公司已獲得由屋宇署發出拆卸圖則之批准。本集團並於二零一九年十一月份開始進行有關拆卸工程。

於二零一九年九月十日，本公司全資附屬公司永大置業有限公司收購福全街31號的重建地盤(「福全街物業」)，總成本大約404,876,000港元(計入日期為二零一九年九月六日的補充協議內所修訂的代價383,350,000港元、印花稅17,425,000港元及其他相關成本)。該地盤面積4,403平方呎，其最高可建築樓面面積約為39,627平方呎。本集團計劃興建24層高的商住樓宇以作投資用途。有關建築圖則已於二零一九年十月份遞交審批。於二零一九年十一月十六日，本集團已與獨立第三方簽訂有關該項目的地基工程合約，代價為50,000,000港元。

自二零一九年六月份起，香港社會動盪不穩，物業市場充斥著挑戰。本集團錄得投資物業公平價值虧損約29,745,000港元(二零一八年：17,490,000港元)。於二零一九年九月三十日止，本集團之投資物業公平價值為986,900,000港元(二零一九年三月三十一日：610,800,000港元)。

業務回顧及展望(續)

物業發展

期內本集團錄得發展中及待發展物業公平價值溢利120,000港元(二零一八年：40,000港元)。

於二零一八年十月份，本集團就新界屯門藍地丈量約130號地段2784號餘段向地政處重新申請及商議由農地改變為商業用途，至今，該申請仍在處理中。

證券投資

股息收入較去年同期上升約201,000港元(或4.5%)至約4,703,000港元。

期內，本集團錄得買賣證券之銷售溢利約288,000港元(二零一八年：765,000港元)。期內，本集團亦錄得按公平價值計入其他全面收益股權證券投資銷售溢利約5,964,000港元(二零一八年：2,932,000港元)，並由公平價值儲備直接轉至累積盈餘。

於回顧期內，證券市場持續波動。另外，隨著香港持續爆發社會衝突，證券市場有下調壓力。本集團期內錄得買賣證券未變現虧損約10,208,000港元(二零一八年：8,126,000港元)和按公平價值計入其他全面收益股權證券投資未變現虧損約18,281,000港元(二零一八年：2,594,000港元)，並分別在損益表和其他全面收益表內反映。截至二零一九年九月三十日止，本集團之上市證券投資組合市值約168,626,000港元(二零一九年三月三十一日：208,773,000港元)。

業務回顧及展望(續)

證券投資(續)

截至二零一九年九月三十日止，本集團的證券投資組合(包括長期持有和買賣用途)的資料分別在以下附表1及附表2刊列：

附表1：本集團的證券長期投資組合的資料

證券代號	證券名稱	主要業務	於二零一九年 九月三十日之		佔本集團總 資產的比例	期內 公平價值 (虧損)	銷售溢利	股息收入
			投資成本 (千港元)	公平價值 (千港元)				
1. 5	匯豐控股有限公司	金融業	26,487	22,763	1.7%	(1,293)	-	581
2. 17	新世界發展有限公司	地產建築業	12,810	14,504	1.1%	(4,045)	274	-
3. 388	香港交易及結算所有限公司	金融業	11,499	12,824	1.0%	(2,412)	-	207
4. 2	中電控股有限公司	公用事業	5,211	12,353	1.0%	(1,667)	5,244	252
5. 1	長江和記實業有限公司	綜合企業	9,479	6,933	0.5%	(1,328)	-	318
6. 1398	中國工商銀行股份有限公司-H股	金融業	6,881	6,306	0.5%	(601)	-	308
7. 1113	長江實業集團有限公司	地產建築業	-	5,321	0.4%	(1,673)	-	195
	其他(註(1))		26,107	19,330	1.5%	(5,262)	446	774
	合共		98,474	100,334	7.7%	(18,281)	5,964	2,635

註(1)： 其他證券包括八隻香港上市證券。當中五隻是恒生指數成份股，該等公司的主要業務主要包括綜合企業、地產建築業、金融業及能源業。每一個別證券的市值不多於本集團證券長期投資組合市值的百分之五。

註(2)： 本集團持有少於每家公司已發行股份的1%權益。

業務回顧及展望(續)

證券投資(續)

附表2: 本集團的買賣證券組合的資料

證券代號	證券名稱	主要業務	於二零一九年 九月三十日之		佔本集團總 資產的比例	期內	銷售溢利 (千港元)	股息收入 (千港元)
			投資成本 (千港元)	公平價值 (千港元)		公平價值 (虧損) (千港元)		
1. 5	匯豐控股有限公司	金融業	29,915	22,202	1.7%	(1,261)	-	567
2. 388	香港交易及結算所有限公司	金融業	4,597	9,935	0.8%	(1,868)	-	161
3. 2628	中國人壽保險股份有限公司-H股	金融業	9,604	8,717	0.7%	(1,387)	-	79
4. 1398	中國工商銀行股份有限公司-H股	金融業	8,388	6,825	0.5%	(650)	-	333
5. 17	新世界發展有限公司	地產建築業	5,702	5,501	0.4%	(1,535)	-	-
6. 3988	中國銀行股份有限公司-H股	金融業	6,556	5,445	0.4%	(849)	-	335
7. 386	中國石油化工股份有限公司-H股	能源業	6,789	4,427	0.3%	(1,454)	-	374
8. 12	恒基兆業地產有限公司	地產建築業	3,085	4,118	0.3%	(1,000)	-	190
	其他(註(1))		5,358	1,122	0.1%	(204)	288	29
	合共		79,994	68,292	5.2%	(10,208)	288	2,068

註(1): 其他證券包括三隻香港上市證券。當中一隻是恒生指數成份股, 該公司的主要業務主要為金融業。每一個別證券的市值不多於本集團買賣證券組合市值的百分之五。

註(2): 本集團持有少於每家公司已發行股份的1%權益。

流動資金及財政來源

截至二零一九年九月三十日止, 本集團銀行貸款總額約19,943,000港元並須於五年內全數償還(二零一九年三月三十一日: 20,525,000港元, 並須於兩年內全數償還)。資產及銀行借貸比率維持1.6%。信貸額度須每年更新, 並將於二零二零年四月份審閱更新。於往年內, 本集團認真地審視有否遵守銀行借貸契約內的借貸抵押比率條款。

業務回顧及展望(續)

流動資金及財政來源(續)

隨著購入福全街物業，截至二零一九年九月三十日止，本集團持有現金結存減少至大約36,420,000港元(二零一九年三月三十一日：518,167,000港元)。截至二零一九年九月三十日止，就有關物業重建項目，本集團的未償付資本性承擔金額為8,960,000港元。如上文所述，於二零一九年十一月十六日，本集團已與獨立第三方簽訂有關地基工程合約，代價為50,000,000港元。預計該等資本性支出部份由內部支付，部份由銀行借貸支付。管理層將貫徹地審慎理財，並確保本集團能保持足夠現金流及所需信貸額度，以應付將來之業務運作及資本開支，及償還貸款之責任。管理層將動用額外銀行信貸(如需要)以助本集團的物業發展。長遠而言，在不時改變的經濟環境下，本集團將繼續致力採納最佳財務結構，為股東帶來最佳利益。

資產抵押

於二零一九年九月三十日，本集團之投資物業賬面總值317,400,000港元(二零一九年三月三十一日：332,400,000港元)已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。

展望

香港最近處於困難時期，中美貿易戰持續膠著，增加全球經濟放緩的可能性。本集團估計為證券市場會帶來更大波動。香港持續的社會政治衝突已對本土的營商環境及消費意欲產生不利的影響。到目前為止，還沒有具體及有效的方案平息社會衝突。由於各行各業的市場氣氛不佳(包括但不限於證券、房地產、零售業、旅遊業、飲食業等)，於回顧期內，本集團已為若干租戶提供一次性的租金特別調整。本集團將密切審視營商環境及市場氣氛的變化，適當地調整租務政策，務求減少空置率。短期內，本集團預期物業租金收入和樓價有下調壓力。

業務回顧及展望(續)

展望(續)

本集團將繼續監察市場變動(不限於社會及政治變動)，及時地為本集團的資產組合進行相應策略調整，保障股東的回報。本集團會維持現有營運策略，尋求較高回報物業投資，同時亦會評估及平衡相關潛在投資的風險及回報。

承董事局命

主席
伍大偉

香港，二零一九年十一月二十五日

於本報告日期，本公司董事會之執行董事為伍大偉先生及伍大賢先生，非執行董事為蘇國樑先生、蘇國偉先生及伍國芬女士，獨立非執行董事為吳志揚博士、陳雪菲女士及邢沛能先生。