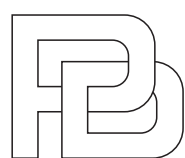


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



博富臨置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：225)

截至二零二零年三月三十一日止六個月 中期業績公告

業務摘要

	六個月止	
	31.3.2020 港幣百萬元	31.3.2019 港幣百萬元
營業額	<u>72.2</u>	<u>70.2</u>
經營溢利(除稅及非控制性權益後)	38.5	50.3
投資物業重估*	(78.5)	25.0
上市證券投資重估*	(4.3)	0.6
應佔合營公司業績	0.1	(1.0)
應收一間合營公司賬款之兌換差額	(0.1)	1.5
金融資產之減值虧損淨額	(1.4)	(3.0)
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	<u>(45.7)</u>	<u>73.4</u>
	港幣元	港幣元
每股(虧損)/盈利	<u>(0.41)</u>	<u>0.67</u>
	港幣元	港幣元
每股中期股息	<u>0.04</u>	<u>0.04</u>

* 包括稅務影響

博富臨置業有限公司董事會(分別為「本公司」及「董事會」)欣然宣佈截至二零二零年三月三十一日止六個月本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)之未經審核綜合中期業績及二零一九年同期相應之有關比較數字載列如下。截至二零二零年三月三十一日止六個月之中期業績為未經審核，但已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年三月三十一日止六個月

	附註	六個月止	
		31.3.2020 港幣千元 (未經審核)	31.3.2019 港幣千元 (未經審核)
收入	3	72,299	70,224
銷售貨物成本		(11,542)	(10,502)
租賃及其他業務成本		<u>(18,517)</u>	<u>(16,703)</u>
		42,240	43,019
其他收入及收益		16,456	21,563
其他費用及虧損		(7,152)	(3,007)
銷售及推銷費用		(506)	(441)
行政費用		(9,157)	(7,967)
財務支出	4	<u>(1,136)</u>	<u>(731)</u>
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		40,745	52,436
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值減少		(5,138)	(78)
投資物業公允價值(減少)/增加	9	<u>(75,098)</u>	<u>27,285</u>
		(39,491)	79,643
應佔合營公司溢利/(虧損)		<u>79</u>	<u>(1,048)</u>
除所得稅前(虧損)/溢利	5	(39,412)	78,595
所得稅支出	6	<u>(6,335)</u>	<u>(5,568)</u>
期內(虧損)/溢利		<u>(45,747)</u>	<u>73,027</u>

		六個月止	
		31.3.2020	31.3.2019
		港幣千元	港幣千元
附註		(未經審核)	(未經審核)
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	1,800	(16,200)
其後可重新分類至損益之項目：			
	按公允價值計入其他全面收益之債務工具之公允價值變動，扣除稅項	270	718
	換算海外業務產生之兌換收益	114	1,135
	一間合營公司借入之長期貸款所產生之兌換(虧損)/收益	(482)	1,649
	期內其他全面收益，扣除稅項	1,702	(12,698)
	期內全面收益總額	(44,045)	60,329
應佔期內(虧損)/溢利：			
	本公司擁有人	(45,683)	73,445
	非控制性權益	(64)	(418)
		(45,747)	73,027
應佔期內全面收益總額：			
	本公司擁有人	(43,981)	60,747
	非控制性權益	(64)	(418)
		(44,045)	60,329
		港幣元	港幣元
	每股(虧損)/盈利—基本	8 (0.41)	0.67
		港幣元	港幣元
	每股中期股息	7 0.04	0.04

簡明綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

	附註	31.3.2020 港幣千元 (未經審核)	30.9.2019 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		5,150,592	5,213,818
物業、裝置及設備		4,443	4,414
合營公司權益		20,341	20,744
應收一間合營公司賬款		115,288	113,352
按金及預付款		3,638	4,098
按公允價值計入其他全面收益之債務工具		37,576	37,720
按公允價值計入損益之金融資產		38,017	38,344
指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具		28,000	26,200
		<u>5,397,895</u>	<u>5,458,690</u>
流動資產			
存貨		15,176	11,822
按公允價值計入損益之金融資產		21,727	26,502
向一間合營公司貸款		-	5,534
應收一間合營公司賬款		285	-
業務及其他應收賬款	10	10,181	8,259
按金及預付款		6,383	8,737
已抵押銀行存款		34,599	-
銀行結餘及現金		129,381	185,992
		<u>217,732</u>	<u>246,846</u>
流動負債			
業務應付賬款、其他應付賬款及已收按金	11	34,200	33,822
租金及管理費按金		25,113	25,043
稅項準備		5,515	6,934
銀行借款，有抵押		58,391	55,000
		<u>123,219</u>	<u>120,799</u>
流動資產淨值		<u>94,513</u>	<u>126,047</u>

	31.3.2020 港幣千元 (未經審核)	30.9.2019 港幣千元 (經審核)
資產總額減流動負債	<u>5,492,408</u>	<u>5,584,737</u>
資本及儲備		
股本	146,134	146,134
儲備	<u>5,300,667</u>	<u>5,390,101</u>
本公司擁有人應佔權益	5,446,801	5,536,235
非控制性權益	<u>28</u>	<u>6,091</u>
權益總額	<u>5,446,829</u>	<u>5,542,326</u>
非流動負債		
遞延稅項	<u>45,579</u>	<u>42,411</u>
	<u>5,492,408</u>	<u>5,584,737</u>

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止六個月

1. 編製基準及主要會計政策

本集團截至二零二零年三月三十一日止六個月(「期內」)之簡明綜合中期財務報表(「簡明綜合中期財務報表」)乃遵照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告之規定及聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定編製。

簡明綜合中期財務報表包括簡明綜合財務報表及經選定解釋附註。附註包括對了解本集團自截至二零一九年九月三十日止年度之經審核年度綜合財務報表(分別為「二零一九年度」及「二零一九年經審核財務報表」)起之財務狀況及表現變動而言屬重大之事件及交易說明。簡明綜合中期財務報表並不包括根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所編製完整財務報表所規定之所有資料及披露事項，並應與本集團二零一九年度經審核年度財務報表一併閱讀。

簡明綜合中期財務報表所載作為比較資料之二零一九年度財務資料並不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。根據香港法例第622章香港公司條例(「公司條例」)第436條規定所須披露有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已根據公司條例第662(3)條及附表6第3部之要求呈交二零一九年經審核財務報表予公司註冊處處長。

本公司之獨立核數師(「獨立核數師」)已就二零一九年經審核財務報表出具報告。該獨立核數師報告為無保留意見，並無包含獨立核數師在並無對其報告作出保留意見下以強調方式所關注之任何事項之提述；亦未載有根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

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

該等簡明綜合中期財務報表乃根據與二零一九年經審核財務報表內所採納之相同會計政策編製，惟採納於二零一九年十月一日開始之年度期間首次生效之新訂及經修訂香港財務報告準則，包括香港會計師公會頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)除外。

於期內，本集團已採納於報告期間首次生效及與本集團相關之所有新訂及經修訂香港財務報告準則。香港財務報告準則第16號「租賃」之影響概述於附註2。自二零一九年十月一日起生效之其他新訂或經修訂香港財務報告準則並無對本集團之會計政策產生重大影響。

編製符合香港會計準則第34號之簡明綜合中期財務報表需要使用會影響政策應用以及按本年度截至報告當日為止資產、負債、收入及開支之呈報金額之若干判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。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，與二零一九年經審核財務報表所應用者一致。

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

2. 會計政策變動影響之概述

本附註闡釋採納香港財務報告準則第16號租賃對該等簡明綜合中期財務報表之影響，並披露自二零一九年十月一日起已採用並與過往期間所採用者不同之新會計政策。

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（主要為承租人的會計處理）的會計處理方法帶來重大變動，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含租賃、香港（常設詮釋委員會）詮釋第15號營業租賃－優惠及香港（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。從承租人角度來看，絕大部分租賃於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資產或被釐定為短期租賃的租賃等少數該原則例外情況除外。從出租人角度來看，會計處理與香港會計準則第17號項下的會計處理大致相同。有關香港財務報告準則第16號之其對租賃之新定義、其對本集團之會計政策的影響及香港財務報告準則第16號項下所允許本集團採納的過渡方法之詳情，請參閱本附註第(a)至(d)節。

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) 租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，租賃被定義為於一段時間內以資產(相關資產)的使用權換取代價的一項合約或合約的一部分。當客戶於整個使用期內均：(a)有權從已識別資產之用途獲得絕大部分經濟利益及(b)有權指示已識別資產之用途，則該合約轉讓於一段時間內控制該已識別資產用途之權力。

就包含一項租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分之合約而言，承租人須按租賃組成部分之相對單獨價格及非租賃組成部分之單獨價格總額將合約內之代價分配至各租賃組成部分，除非承租人應用實際權宜處理，容許承租人按相關資產之類別選擇不將非租賃組成部分自租賃組成部分分開，反而將各租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分入賬為單一租賃組成部分。

(b) 承租人會計處理

根據香港會計準則第17號，承租人須根據出租人或承租人所承擔附帶於租賃資產擁有權之風險及回報之程度，將租賃分類為營業租賃或融資租賃。倘租賃確定為營業租賃，則承租人按租賃年期確認營業租賃項下之租賃付款為開支。租賃項下之資產將不會於承租人之簡明綜合財務狀況表內確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃均須於簡明綜合財務狀況表內資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號為一間實體提供會計政策選擇，以選擇不資本化(i)為短期租賃之租賃及／或(ii)相關資產為低價值資產之租賃。本集團已選擇不就於開始日期租期為少於12個月之租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃有關之租賃付款已按租期內以直線法支銷。

本集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。

(i) 租賃負債

租賃負債應以於租賃開始日期尚未支付之租賃付款現值確認。倘利率可容易釐定，則租賃付款須使用租賃隱含之利率貼現。倘利率無法容易釐定，則本集團將使用本集團之增量借款利率。

於租期內，以下在租賃開始日期尚未支付之相關資產使用權之付款均被視為租賃付款：(i)固定付款減任何應收租賃優惠；(ii)基於指數或利率之可變租賃付款(初步使用於開始日期之指數或利率計量)；(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期支付之金額；(iv)購股權的行使價(倘承租人合理地肯定會行使購股權)；及(v)終止租賃支付之罰款(倘租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃)。

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。

(ii) 使用權資產

使用權資產應按成本確認，並包括：(i)租賃負債之初始計量金額(有關租賃負債入賬之會計政策見下文)；(ii)在租賃開始日或之前支付的租賃付款額，扣除已收到的租賃優惠；(iii)承租人產生的任何初始直接成本及(iv)承租人為拆卸和移除相關資產至租賃條款和條件約定狀態預計將產生的成本(不包括屬於為生產存貨而產生的成本)。

(c) 出租人會計

本集團已將其投資物業出租予多名租戶。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號項下的會計處理大致相同，故採納香港財務報告準則第16號對此等財務報表並無重大影響。

(d) 過渡影響及採用之實際權宜

先前根據香港會計準則第17號識別為租賃之合約，本集團已選擇實際權宜處理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。

3. 分類資料

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

物業投資及管理	—	商業、工業及住宅物業租賃及管理
貨物買賣	—	視聽器材買賣
證券投資	—	投資證券

下列為本集團按可呈報及經營分類劃分之收入及業績分析：

截至二零二零年三月三十一日止六個月

	物業投資 及管理 港幣千元	貨物買賣 港幣千元	證券投資 港幣千元	分類總計 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收入						
對外	53,085	18,692	522	72,299	-	72,299
分類間	967	581	-	1,548	(1,548)	-
	<u>54,052</u>	<u>19,273</u>	<u>522</u>	<u>73,847</u>	<u>(1,548)</u>	<u>72,299</u>
分類(虧損)/溢利(附註i及ii)	<u>(40,535)</u>	<u>1,233</u>	<u>(4,798)</u>	<u>(44,100)</u>	<u>-</u>	<u>(44,100)</u>
未分配其他收入及收益						16,311
未分配其他費用及虧損(附註iii)						(1,785)
中央行政支出						(8,781)
財務支出						(1,136)
應佔合營公司溢利						<u>79</u>
除所得稅前虧損						<u>(39,412)</u>

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75,098,000元。

ii. 證券投資之分類虧損包括按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)之金融資產之公允價值減少約港幣5,138,000元。

iii. 其他費用及虧損指外幣匯兌虧損及應收一間合營公司賬款及向一間合營公司貸款之減值虧損淨額。

截至二零一九年三月三十一日止六個月

	物業投資 及管理 港幣千元	貨物買賣 港幣千元	證券投資 港幣千元	分類總計 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收入						
對外	53,296	16,409	519	70,224	-	70,224
分類間	912	125	-	1,037	(1,037)	-
	<u>54,208</u>	<u>16,534</u>	<u>519</u>	<u>71,261</u>	<u>(1,037)</u>	<u>70,224</u>
分類溢利(附註i及ii)	<u>68,328</u>	<u>226</u>	<u>32</u>	<u>68,586</u>	<u>-</u>	<u>68,586</u>
未分配其他收入及收益						21,099
未分配其他費用及虧損(附註iii)						(1,828)
中央行政支出						(7,483)
財務支出						(731)
應佔合營公司溢利						<u>(1,048)</u>
除所得稅前虧損						<u>78,595</u>

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27,285,000元。

ii. 證券投資之分類溢利包括按公允價值計入損益之金融資產之公允價值減少約港幣78,000元。

iii. 其他費用及虧損指應收一間合營公司賬款及向一間合營公司貸款之減值虧損淨額。

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)，不包括若干其他收入及收益(主要包括利息收入、來自按公允價值計入其他全面收益(「按公允價值計入其他全面收益」)之股本工具之股息收入及匯兌收益)、其他費用及虧損(包括外幣匯兌虧損及應收一間合營公司賬款及向一間合營公司貸款之減值虧損淨額)、中央行政支出、財務支出及應佔合營公司溢利／(虧損)。此乃向主要營運決策者就資源分配及表現評估而報告之計量方式。

於期內，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，若干先前期間的資料已重新呈列以與當前期間的呈列保持一致。

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

收入分析如下：

	六個月止	
	31.3.2020 港幣千元	31.3.2019 港幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合約收入：		
— 銷售貨物	18,692	16,409
— 樓宇管理服務	4,566	4,660
	<u>23,258</u>	<u>21,069</u>
來自其他來源之收入：		
— 租金收入	48,519	48,636
— 股息收入	522	519
	<u>49,041</u>	<u>49,155</u>
總收入	<u><u>72,299</u></u>	<u><u>70,224</u></u>

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		總值	
	六個月止		六個月止		六個月止		六個月止	
	31.3.2020 港幣千元	31.3.2019 港幣千元	31.3.2020 港幣千元	31.3.2019 港幣千元	31.3.2020 港幣千元	31.3.2019 港幣千元	31.3.2020 港幣千元	31.3.2019 港幣千元
於某一時點	-	-	18,692	16,409	-	-	18,692	16,409
隨時間	4,566	4,660	-	-	-	-	4,566	4,660
	<u>4,566</u>	<u>4,660</u>	<u>18,692</u>	<u>16,409</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,258</u>	<u>21,069</u>
來自其他來源之收入	48,519	48,636	-	-	522	519	49,041	49,155
	<u>53,085</u>	<u>53,296</u>	<u>18,692</u>	<u>16,409</u>	<u>522</u>	<u>519</u>	<u>72,299</u>	<u>70,224</u>

4. 財務支出

該款項主要指截至二零二零年三月三十一日止六個月期間的銀行貸款及銀行透支之利息(二零一九年：銀行貸款之利息)。

5. 除所得稅前(虧損)/溢利

	六個月止	
	31.3.2020	31.3.2019
	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：		
折舊：		
– 自置物業、裝置及設備	367	413
– 使用權資產，包括物業、裝置及設備	4	–
出售物業、裝置及設備虧損	4	–
外幣匯兌虧損/(收益)淨額	1,343	(2,062)
維修與保養撥備	4,415	–
業務及其他應收賬款之減值撥備	926	1,188
按金之減值撥備/(撥回)	22	(9)
應收合營公司賬款之減值撥備	1,281	1,887
向一間合營公司貸款之減值撥回	(840)	(59)
撇減存貨撥回	(947)	(220)
應收一間合營公司賬款之名義利息收入	(3,346)	(3,346)
上市證券股息收入	(522)	(519)
分類為指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具之 所投資公司之股息收入	(10,455)	(13,367)

6. 所得稅支出

	六個月止	
	31.3.2020 港幣千元	31.3.2019 港幣千元
香港利得稅	3,165	3,682
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	2	131
遞延稅項支出	3,168	1,755
	<u>6,335</u>	<u>5,568</u>

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。截至二零二零年三月三十一日止六個月，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%)。

7. 股息

於二零二零年一月，二零一九年度之末期股息為每股普通股34港仙(二零一九年：截至二零一八年九月三十日止財政年度為每股普通股34港仙)，共派發港幣37,461,000元(二零一九年：港幣37,461,000元)予本公司股東(「股東」)。

在期末後，董事已決定派發截至二零二零年九月三十日止財政年度之中期股息每股普通股4港仙(二零一九年：每股普通股4港仙)，共派發港幣4,407,000元(二零一九年：港幣4,407,000元)予於二零二零年六月十九日登記於股東名冊內之股東。

8. 每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利之計算法乃根據期內本公司擁有人應佔虧損約港幣45,683,000元(截至二零一九年三月三十一日止六個月：本公司擁有人應佔溢利約港幣73,445,000元)，並按期內已發行110,179,385(截至二零一九年三月三十一日止六個月：110,179,385)股計算。

由於截至二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日止六個月均無潛在已發行普通股，因此每股攤薄(虧損)／盈利不作呈列。

9. 投資物業公允價值(減少)/增加

投資物業之公允價值(減少)/增加分析載列如下：

	六個月止	
	31.3.2020 港幣千元	31.3.2019 港幣千元
位於香港之物業：		
住宅	(40,019)	(2,552)
商業	(34,853)	15,705
工業	-	5,900
位於中國之物業：		
住宅	(226)	8,232
	<u>(75,098)</u>	<u>27,285</u>

10. 業務及其他應收賬款

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

於期末，根據發票日期呈列，業務應收賬款(扣除撥備)之賬齡分析如下：

	31.3.2020 港幣千元	30.9.2019 港幣千元
0-30日	3,464	3,763
31-60日	1,225	430
61-90日	1,282	42
超過90日	925	332
業務應收賬款，淨額	<u>6,896</u>	<u>4,567</u>
其他應收款項	5,800	5,350
減：其他應收款項減值撥備	(2,515)	(1,658)
其他應收款項，淨額	<u>3,285</u>	<u>3,692</u>
總業務及其他應收賬款，淨額	<u>10,181</u>	<u>8,259</u>

11. 業務應付賬款、其他應付賬款及已收按金

於期末，根據發票日期呈列，業務應付賬款之賬齡分析如下：

	31.3.2020 港幣千元	30.9.2019 港幣千元
0-30日	602	1,112
31-60日	76	53
61-90日	53	5
超過90日	2	2
	<u>733</u>	<u>1,172</u>
其他應付賬款	15,124	18,955
應付翻新費用及保留款項	3,085	3,080
預收款項	1,523	2,128
合約負債	5,593	3,626
維修與保養撥備	8,142	4,861
	<u>8,142</u>	<u>4,861</u>
業務應付賬款、其他應付款項及已收按金總額	<u><u>34,200</u></u>	<u><u>33,822</u></u>

12. 承擔

於期末，本集團有下列承擔：

	31.3.2020 港幣千元	30.9.2019 港幣千元
已訂約但尚未撥備：		
物業翻新成本	8,554	20,430
非上市投資基金之投資	42,295	3,741
	<u>50,849</u>	<u>24,171</u>
已授權但尚未訂約：		
物業翻新成本	11,640	11,657
	<u>11,640</u>	<u>11,657</u>

13. 關連人士交易

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

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

	六個月止	
	31.3.2020 港幣千元	31.3.2019 港幣千元
收取自EVG的會計服務收入	12	12
收取自EVG的特許權收入	143	116
付予／應付EVG的維修及保養開支	306	371
付予／應付EVG的投資物業添置	1,185	65
	<u>1,185</u>	<u>65</u>

	六個月止	
	31.3.2020 港幣千元	31.3.2019 港幣千元
付予EVG的按金(計入按金及預付款項)	180	570
	<u>180</u>	<u>570</u>

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

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

	六個月止	
	31.3.2020 港幣千元	31.3.2019 港幣千元
收取自B. L. Wong的租金收入	510	510
收取自B. L. Wong的物業管理費	117	117
	<u>117</u>	<u>117</u>

附註：三名執行董事均於本公司及B. L. Wong持有權益。

(c) 主要管理層之酬金

期內本集團董事及其他主要管理人員的薪酬總額如下：

	六個月止	
	31.3.2020 港幣千元	31.3.2019 港幣千元
短期僱員福利	3,828	3,692
退休計劃供款	40	40
	<u>3,868</u>	<u>3,732</u>

(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。

中期股息

董事會議決宣佈於二零二零年六月三十日派發截至二零二零年九月三十日止財政年度首六個月之中期股息每股本公司普通股(「股份」) 4港仙(二零一九年：每股普通股4港仙)予在二零二零年六月十九日登記於本公司股東(「股東」)名冊(「股東名冊」)之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東享有收取中期股息之權利，股東名冊由二零二零年六月十七日(星期三)至二零二零年六月十九日(星期五)(首尾兩天包括在內)關閉股東名冊，期間暫停辦理股票過戶手續。為確保享有中期股息權利，非登記股東須於二零二零年六月十六日(星期二)下午四時三十分前，將股票連同所有已填妥及蓋印之轉讓文件送達本公司股份登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

管理層論述及分析

中期業績

本集團期內除稅及非控制性權益後之未經審核綜合虧損淨額約為港幣四千五百七十萬元(二零一九年：溢利港幣七千三百四十萬元)。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七千五百一十萬元(二零一九年：盈餘港幣二千七百三十萬元)；
- 證券投資及股本工具重估虧損淨額約港幣五百一十萬元(二零一九年：港幣十萬元)；
- 應佔合營公司溢利約港幣十萬元(二零一九年：虧損港幣一百萬元)；
- 應收一間合營公司賬款之兌換虧損約港幣十萬元(二零一九年：收益港幣一百五十萬元)；及
- 金融資產預期信貸虧損的減值虧損撥備淨額約港幣一百四十萬元(二零一九年：港幣三百萬元)。

若撇除以上項目及其稅項淨開支約港幣二百六十萬元(二零一九年：港幣一百六十萬元)，期內除稅及非控制性權益後之經營純利約為港幣三千八百五十萬元(二零一九年：港幣五千零三十萬元)。

業務回顧

A. 香港

租賃業務－

本集團大部分之經營溢利來自在香港投資物業之租金收入，有關收入較去年同期增加百分之零點五。本集團住宅物業之租金收入輕微增加百分之零點八。該增加乃主要由於來自本集團於美景臺及肇輝臺顯輝豪庭的物業之租金收入增加，而於赫蘭道的物業之收入受赫蘭道4號的翻新工程(須騰空以便進行翻新)及位於本集團位於3號物業毗鄰的2號物業重建工程所影響。本集團辦公及工業物業之收入與去年同期相若。

大象行－

有關本公司向寶旺基業收購大象行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Hi-Fi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六個月期間的收入約26%，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。

截至二零二零年三月三十一日，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三千八百萬元。

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：i.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；ii.與本集團當時的風險承受水平相比所面臨的風險；及iii.現有投資組合分散程度。

於回顧六個月期間，本集團已認購投資私人股本基金，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。截至二零二零年三月三十一日，本集團並未支付其承擔之金額。

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擁有的股權份額來變現彼等於該項目產生的累計溢利。由於其中一名股東Million Global Limited為中糧集團有限公司（由中華人民共和國（「中國」）中央人民政府持有的國有企業）的全資附屬公司，故出售其資產須經國務院國有資產監督管理委員會批准。出售該等資產之批准於去年內已授出，出售該合營公司三名股東的股權須透過上海的聯合產權交易所進行公開招標程序。

由於直至招標期結束並無收到稱意的報價，故首次招標及重新招標已失效。由於冠狀病毒大流行，另一項重新招標的準備工作一直延遲至最近。當接獲任何合理報價時，本集團將認真考慮出售本集團分佔該項目的全部股權。

北京朝陽區京達花園威爾第閣之住宅單位一

由於爆發冠狀病毒疫情，該等單位之入住率及月租較去年同期有所下跌。

展望

冠狀病毒疫情爆發令全球措手不及。為遏制冠狀病毒蔓延，許多國家制定不同法規，以盡量減少人們接觸及流動，但不少經濟活動因而停頓。中國及香港為最先實施此類政策的地區之一。經過大概一個多月，此等措施成功達成減緩疫情擴散的預期效果，令中國及香港有關當局可以逐步減少限制，並開放若干經濟活動。然而，與香港有長期密切經濟聯繫的國家，如北美及歐洲控制疫情的成效並不理想。該等地區將需要長時間才能恢復正常生活，恢復經濟。在二零二零年剩餘的時間，香港整體經濟狀況及增長大有可能會停留在負面。鑒於以上所述，預期本集團於本財政年度下半年的租金收入將會減少。

儘管如此，本集團將透過積極融入新技術以及改善所提供的服務，繼續提升所持有物業的質素。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二零年三月三十一日，股東權益為港幣五十四億四千六百八十萬元(二零一九年九月三十日：港幣五十五億三千六百二十萬元)。

於二零二零年三月三十一日，本集團之已抵押銀行存款及銀行結餘及現金總額為港幣一億六千四百萬元(二零一九年九月三十日：港幣一億八千六百萬元)，其中逾百分之四十七(二零一九年九月三十日：百分之五十六)以港幣(「港幣」)計值、百分之三十四(二零一九年九月三十日：百分之三十)以美元(「美元」)計值及百分之十八(二零一九年九月三十日：百分之十三)以人民幣計值。於二零二零年三月三十一日，本集團之債務證券投資港幣三千七百六十萬元(二零一九年九月三十日：港幣三千七百七十萬元)以美元計值。由於本集團之最大資產及業務現金流量主要以港幣計值且港幣與美元掛鈎，因此本集團之外匯風險並不顯著。

於二零二零年三月三十一日，本集團之總債項均以港幣計值，金額為港幣五千八百四十萬元(二零一九年九月三十日：港幣五千五百萬元)。

本集團總債項之還款期組合乃根據載於貸款協議之預定還款日釐定並載列如下：

	31.3.2020 港幣百萬元	30.9.2019 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	58.4	55.0
一年以上但兩年內	-	-
兩年以上但五年內	-	-
五年以上	-	-
	<hr/> 58.4	<hr/> 55.0

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。

本集團之銀行透支港幣三百四十萬元被分類為流動負債。本集團之銀行定期貸款港幣四千萬元(須於報告期末後一年內償還，且包含可隨時要求償還條款)被分類為流動負債。

此銀行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。

於二零二零年三月三十一日，本集團尚未動用之銀行信貸約為港幣四億六千二百六十萬元，此金額將提供足夠資金予本集團之營運及資本開支所需。

負債比率及資產抵押

於二零二零年三月三十一日，按本集團總債項港幣五千八百四十萬元及本公司擁有人應佔綜合權益約港幣五十四億四千六百八十萬元計算，負債對股東權益比率為百分之一點一，比對二零一九年九月三十日為百分之一。

於二零二零年三月三十一日，(i)賬面值約港幣四十八億四千三百萬元(於二零一九年九月三十日：約港幣四十九億六百萬)之本集團投資物業；(ii)賬面值約港幣二百三十萬元(於二零一九年九月三十日：約港幣二百三十萬元)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)賬面值約港幣三千四百六十萬元(於二零一九年九月三十日：無)之本集團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。

承擔

本集團之承擔詳情載列於本公司期內簡明綜合中期財務報表附註12。

僱員及酬金政策

於二零二零年三月三十一日，本集團有一百一十名僱員(二零一九年：一百零七名)。期內之僱員酬金(包括董事酬金及其他僱員支出)約為港幣一千五百二十萬元(二零一九年：港幣一千三百三十萬元)。本集團之僱傭及酬金政策並無改變，及本集團並無任何僱員認購股權計劃。

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

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，於期內及直至本公告日期，並無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。簡明綜合中期財務報表附註13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，本公司於期內已遵守上市規則第14及14A章項下之相關規定。

企業管治

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

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

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

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，惟須根據本公司之組織章程細則於股東週年大會上輪值告退及重選連任。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）為董事進行本公司之證券交易之守則。經本公司向所有董事作出具體查詢後，全體董事均確認，彼等於整個期內已遵守標準守則所規定之準則。

買入、出售或贖回股份

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

審閱中期業績

審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團期內之業績(包括簡明綜合中期財務報表)及本公告。

刊登中期業績公告及中期報告

本公告於本公司網站 (<https://www.pokfulam.com.hk>) 及聯交所網站 (<https://www.hkexnews.hk>) 內刊登。二零一九／二零二零年中期報告載有上市規則規定之所有資料，將於適當時候寄發予股東及在上述網站刊登。

承董事會命
主席、董事總經理
兼執行董事
黃達漳

香港，二零二零年五月二十二日

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