



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)

2021 / 2022 中期報告



中期簡明綜合財務報表之審閱報告



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21頁的中期簡明綜合財務報表,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」)於二零二一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,以及主要會計政策概要和其他附註解釋(「中期簡明綜合財務報表」)。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定,就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(「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號編製及列報該中期簡明綜合財務報表。

我們的責任是根據我們的審閱對該中期簡明綜合財務報表作出結論,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，令我們相信中期簡明綜合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。

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，二零二一年十一月二十九日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未審核)	二零二零年 千港元 (未審核)
營業額	3	12,084	11,054
其他收入及溢利	4	252	17,680
按公平價值計入損益的權益工具之公平價值虧損		(18,801)	(3,632)
投資物業之公平價值溢利/(虧損)		19,000	(45,200)
行政及經營費用		(3,134)	(3,051)
融資成本		(152)	(259)
除所得稅前溢利/(虧損)	5	9,249	(23,408)
所得稅開支	6	(597)	(658)
本公司擁有人應佔期內溢利/(虧損)		8,652	(24,066)
每股溢利/(虧損)(基本及攤薄)(港仙)	7	21.6	(60.2)

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二一年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未審核)	二零二零年 千港元 (未審核)
期內溢利／(虧損)	8,652	(24,066)
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之權益工具之公平價值變動	(3,987)	1,540
期內其他全面收益	(3,987)	1,540
本公司擁有人應佔期內全面收益總額	4,665	(22,526)

簡明綜合財務狀況表

結算至二零二一年九月三十日

	附註	二零二一年 九月三十日	二零二一年 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、廠房及設備		1,443	1,481
投資物業	8	937,500	918,500
發展中或待發展物業		5,350	5,110
按公平價值計入其他全面收益之權益工具	9	73,687	95,262
		1,017,980	1,020,353
流動資產			
按公平價值計入損益之權益工具		72,227	88,430
貿易及其他應收賬款	10	1,139	1,171
應收稅項		81	68
現金及銀行存款		125,710	108,290
		199,157	197,959
流動負債			
其他應付賬款		6,724	7,635
銀行貸款－已抵押	11	18,322	18,727
應付稅項		609	350
		25,655	26,712
流動資產淨值		173,502	171,247
總資產減流動負債		1,191,482	1,191,600
非流動負債			
長期服務金撥備		118	118
遞延稅項負債		948	931
		1,066	1,049
資產淨值		1,190,416	1,190,551
權益			
股本及儲備			
股本		40,000	40,000
儲備		1,150,416	1,150,551
權益總額		1,190,416	1,190,551

簡明綜合權益變動表

截至二零二一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
於二零二零年四月一日(已審核)	40,000	251	2,926	1,148,798	1,191,975
期內虧損	-	-	-	(24,066)	(24,066)
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」)之權益工具之公平價值變動	-	-	1,540	-	1,540
其他全面收益總額	-	-	1,540	-	1,540
全面收益總額	-	-	1,540	(24,066)	(22,526)
已付股息(附註12)	-	-	-	(10,800)	(10,800)
出售按公平價值計入其他全面收益之權益工具時由公平價值儲備轉入累積盈餘	-	-	4,063	(4,063)	-
於二零二零年九月三十日(未審核)	40,000	251	8,529	1,109,869	1,158,649

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二一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
於二零二一年四月一日(已審核)	40,000	251	21,991	1,128,309	1,190,551
期內溢利	-	-	-	8,652	8,652
其他全面收益：					
按公平價值計入其他全面收益之權益工具 之公平價值變動	-	-	(3,987)	-	(3,987)
其他全面收益總額	-	-	(3,987)	-	(3,987)
全面收益總額	-	-	(3,987)	8,652	4,665
已付股息(附註12)	-	-	-	(4,800)	(4,800)
出售按公平價值計入其他全面收益之權益 工具時由公平價值儲備轉入累積盈餘	-	-	(8,206)	8,206	-
於二零二一年九月三十日(未審核)	40,000	251	9,798	1,140,367	1,190,416

簡明綜合現金流量表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未審核)	二零二零年 千港元 (未審核)
經營活動現金流量		
營運所得之現金	5,524	136,573
繳納所得稅	(335)	(398)
經營活動現金所得淨額	5,189	136,175
投資活動現金流量		
購入物業、廠房及設備	-	(7)
增加投資物業	-	(600)
購入按公平價值計入其他全面收益之權益工具	-	(12,337)
按公平價值計入其他全面收益之權益工具之銷售收入	17,588	19,243
投資活動現金所得淨額	17,588	6,299
融資活動現金流量		
償還銀行貸款	(405)	(405)
已派股息	(4,800)	(10,800)
已付利息	(152)	(259)
融資活動現金支出淨額	(5,357)	(11,464)
現金及等同現金資產增加淨額	17,420	131,010
期初之現金及等同現金資產	108,290	27,979
期末之現金及等同現金資產	125,710	158,989

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年九月三十日止六個月

1. 編製基準及主要會計政策

此等截至二零二一年九月三十日止六個月的中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「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」(「香港會計準則第34號」)及香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定而編製。

此等中期簡明綜合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，對瞭解本集團自二零二一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。此等中期簡明綜合財務報表及註釋並未包括根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的完整財務報表所需的一切資料，並應與截至二零二一年三月三十一日止年度之本集團年度綜合財務報表一併閱讀。

此等中期簡明綜合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。

此等中期簡明綜合財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零二一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。惟採納於二零二一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，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。

此等未經審核中期簡明綜合財務報表內所載作為比較資料的截至二零二一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。根據香港法例第622章香港公司條例(「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部的規定將截至二零二一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號編製此等中期簡明綜合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，與二零二一年三月三十一日止年度之已審核財務報表所應用者一致。

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中期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，惟另有說明除外。

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。

2. 分部資料

本集團根據本集團主要決策者(即執行董事)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	— 出租投資物業
物業發展	— 發展中或待發展物業

2. 分部資料(續)

本集團於期內之收入及業績按營運部分分析如下：

(未審核)	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	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	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	5,615	4,316	6,469	6,738	-	-	12,084	11,054
淨溢利或虧損前分部業績	4,995	3,817	4,711	22,513	(10)	37	9,696	26,367
按公平價值計入損益(按公平價值計入損益)的權益								
工具之公平價值虧損	(18,801)	(3,632)	-	-	-	-	(18,801)	(3,632)
投資物業公平價值溢利/(虧損)	-	-	19,000	(45,200)	-	-	19,000	(45,200)
發展中或待發展物業公平價值溢利	-	-	-	-	240	-	240	-
分部業績	(13,806)	185	23,711	(22,687)	230	37	10,135	(22,465)
融資成本							(152)	(259)
未分配之企業開支							(734)	(684)
除所得稅前溢利/(虧損)							9,249	(23,408)

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	
	二零二一年 九月三十日	二零二一年 三月三十一日	二零二一年 九月三十日	二零二一年 三月三十一日	二零二一年 九月三十日	二零二一年 三月三十一日	二零二一年 九月三十日	二零二一年 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	236,363	262,927	956,846	933,077	5,350	5,110	1,198,559	1,201,114
應收稅項	-	-	75	67	6	1	81	68
	236,363	262,927	956,921	933,144	5,356	5,111	1,198,640	1,201,182
未分配之企業資產							18,497	17,130
資產總額							1,217,137	1,218,312
負債								
分部負債	180	246	21,484	24,812	119	102	21,783	25,160
應付及遞延稅項負債	-	-	1,557	1,275	-	6	1,557	1,281
	180	246	23,041	26,087	119	108	23,340	26,441
未分配之企業負債							3,381	1,320
負債總額							26,721	27,761

分部資產包括全部有形資產及流動資產，惟其他未分配之總部及企業資產(包括定期及銀行存款)除外，原因為該等資產乃按集團基準管理。分部負債包括經營各分部直接管理之流動負債及借貸，惟其他未分配之總部及企業負債除外，原因為該等負債乃按集團基準管理。

3. 營業額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未審核)	二零二零年 千港元 (未審核)
投資物業租金收入總額	6,469	6,738
上市證券之股息收入		
—按公平價值計入損益之權益工具	3,220	1,418
—按公平價值計入其他全面收益之權益工具	2,344	1,941
	5,564	3,359
按公平價值計入損益的權益工具之銷售溢利	51	957
	12,084	11,054

4. 其他收入及溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未審核)	二零二零年 千港元 (未審核)
發展中或待發展物業公平價值溢利	240	—
政府補貼(附註(i))	—	216
什項收入(附註(ii))	12	17,464
	252	17,680

附註：

- (i) 截至二零二零年九月三十日止六個月的政府補貼是香港特別行政區政府推出的《保就業》計劃下的一次性補貼。該等收款補貼並無附帶未達成條件及其他或然事項。
- (ii) 截至二零二零年九月三十日止六個月的什項收入主要為一次性退還印花稅。

5. 除所得稅前溢利／(虧損)

除所得稅前溢利／(虧損)乃經扣除以下各項後得出：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未審核)	二零二零年 千港元 (未審核)
折舊		
— 自置物業、廠房及設備	3	4
— 包括在租賃土地及樓宇內之使用權資產	35	35
銀行借貸利息	152	259
出售物業、廠房及設備之虧損	—	3
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損撥備	—	49

6. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未審核)	二零二零年 千港元 (未審核)
香港利得稅	580	650
遞延所得稅	17	8
所得稅開支	597	658

除本公司一間附屬公司為兩級制度利得稅之合資格企業外，香港利得稅乃根據估計應課稅溢利以16.5%（截至二零二零年九月三十日止六個月：16.5%）之稅率計算。就該附屬公司而言，首2,000,000港元應課稅溢利以8.25%（截至二零二零年九月三十日止六個月：8.25%）之稅率繳納稅項，餘下應課稅溢利以16.5%（截至二零二零年九月三十日止六個月：16.5%）之稅率繳納稅項。

7. 每股溢利／(虧損)

期內每股基本溢利／(虧損)乃根據本公司擁有人應佔溢利／(虧損)除以期內本集團所持40,000,000股（截至二零二零年九月三十日止六個月：40,000,000股）已發行普通股之加權平均數計算。在二零二一年九月三十日止六個月及二零二零年九月三十日止六個月該兩個期間內概無尚未行使的潛在攤薄普通股。

8. 投資物業

	二零二一年 九月三十日	二零二一年 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	918,500	940,000
增加	-	6,600
於溢利或虧損中確認的公平價值增加／(減少)	19,000	(28,100)
期／年末之結餘	937,500	918,500

本集團所有物業均位於香港，如下列其租賃期限持有：

	二零二一年 九月三十日	二零二一年 三月三十一日
	千港元 (未審核)	千港元 (已審核)
短期租賃	18,000	19,500
中期租賃	225,100	224,600
長期租賃	694,400	674,400
	937,500	918,500

截至二零二一年九月三十日及二零二一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溢利約19,000,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：未變現公平價值虧損約45,200,000港元)，並在本期內的簡明綜合損益表入賬。截至二零二一年九月三十日及二零二一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。

投資物業包括於二零二一年九月三十日賬面值為600,000,000港元(二零二一年三月三十一日：580,000,000港元)在香港的重建中投資物業。

截至二零二一年九月三十日止，本集團之投資物業賬面總值約66,000,000港元(二零二一年三月三十一日：67,500,000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之權益工具

	二零二一年 九月三十日	二零二一年 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	73,687	95,262

由於本集團認為該投資屬長期策略性資本投資，故上市股權證券不可撤銷地指定為按公平價值計入其他全面收益。本集團持有每家相關被投資公司已發行股本少於1%的權益。

本集團最高五大持有的按公平價值計入其他全面收益之權益工具如下：

證券代號	證券名稱	主要業務	二零二一年 九月三十日	二零二一年 三月三十一日
			千港元 (未審核)	千港元 (已審核)
388	香港交易及結算所有限公司	金融業	22,324	25,855
2	中電控股有限公司	公用事業	15,000	15,100
1113	長江實業集團有限公司	地產建築業	6,548	8,741
1	長江和黃實業有限公司	綜合企業	5,205	6,207
1398	中國工商銀行股份有限公司-H股	金融業	5,201	6,703
17	新世界發展有限公司	地產建築業	不適用	11,706

不適用—由於它並不是本集團最高五大持有的按公平價值計入其他全面收益之權益工具，故不適合披露。

上述股權證券之公平價值變動在其他全面收益內確認，並於權益中公平價值儲備內累計。當撤銷相關股權證券時，本集團將金額自公平價值儲備轉入累積盈餘。

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團出售若干股權證券，此乃由於該等投資與本集團的投資策略不再一致，於出售日期的公平價值約17,588,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：19,243,000港元)，該等出售導致權益中的按公平價值計入其他全面收益之權益工具累計收益轉移約8,206,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：公平價值計入其他全面收益之權益工具累計虧損約4,063,000港元)。

上市證券的公平價值乃按報告期末的報價市值釐定。

10. 貿易及其他應收賬款

	二零二一年 九月三十日	二零二一年 三月三十一日
	千港元 (未審核)	千港元 (已審核)
應收租金(附註)		
– 30天內	109	120
– 31天至60天內	93	94
– 61天至90天內	43	43
	245	257
其他應收款項	757	737
按金及預付費用	241	281
	1,243	1,275
減：預期信貸虧損撥備	(104)	(104)
貿易及其他應收賬款總額，淨額	1,139	1,171

附註：

來自租戶的應收租金在出示發票時支付。租戶普遍需按租約條款以預繳方式支付每月租金。截至二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日止，所有貿易及其他應收賬款預期於一年內收回。賬齡分析乃按報告期末的發票日期呈列。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

於釐定應收租金之可收回性時，本集團審視於報告期末各租戶應收租金的可收回價值，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。由於自租戶收取按金，因此面對的信貸風險有限。對逾期90天的結餘而言，於抵銷相關租戶的按金後，將會就有關金額作出全面撥備。

貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零二一年 九月三十日	二零二一年 三月三十一日
	千港元 (未審核)	千港元 (已審核)
期／年初之結餘	104	90
撥備	–	105
註銷	–	(91)
期／年末之結餘	104	104

11. 銀行貸款－已抵押

本集團於報告期末的已抵押銀行貸款須於下列期間償還：

	二零二一年 九月三十日	二零二一年 三月三十一日
	千港元 (未審核)	千港元 (已審核)
流動負債		
－一年內償還	811	811
－超過一年，但不超過兩年	811	811
－超過兩年，但不超過五年	16,700	17,105
	18,322	18,727

附註：

- (a) 截至二零二一年九月三十日止，已抵押銀行貸款約18,322,000港元(二零二一年三月三十一日：18,727,000港元)分類為流動負債，此乃由於有關貸款協議包含賦予授貸人無條件權利隨時酌情決定要求還款的條款。
- (b) 本集團之已抵押銀行貸款年利率為香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1.55厘或香港一間商業銀行港元最優惠利率(「最優惠利率」)減每年1.8厘(二零二一年三月三十一日：香港銀行同業拆息加1.55厘或最優惠利率減1.8厘)。截至二零二一年九月三十日止六個月內，銀行借貸利息約152,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：259,000港元)。
- (c) 截至二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日止，本集團的銀行貸款已由(i)投資物業約66,000,000港元(二零二一年三月三十一日：67,500,000港元)作抵押；及(ii)本公司向銀行提供企業擔保總額32,900,000港元(二零二一年三月三十一日：32,900,000港元)，為上述貸款作出抵押。
- (d) 本集團須遵守若干有關按揭資產貸款比率之契約。倘若本集團違反契約，已動用之信貸融資將須按的要求償還及已抵押之物業所產生的租金將由銀行收取。本集團定期監察該等契約有否被遵守。截至二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日止，本集團並無違反任何銀行融資的契約。
- (e) 本公司董事認為銀行貸款的賬面值與其公平價值相若。

12. 股息

(a) 期內本公司股東應佔應付股息：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未審核)	二零二零年 千港元 (未審核)
於報告期末後建議擬派中期股息		
— 每股普通股港幣2仙(二零二零年：港幣2仙)	800	800
於報告期末後建議擬派中期特別股息		
— 每股普通股港幣零仙(二零二零年：港幣3仙)	—	1,200
	800	2,000

於報告期末後建議擬派之中期股息並無於報告期末確認為負債。

(b) 上一個財政年度應佔並於期內批准及派發之股息：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未審核)	二零二零年 千港元 (未審核)
宣派末期股息		
— 每股普通股港幣12仙(二零二零年：港幣12仙)	4,800	4,800
宣派末期特別股息		
— 每股普通股港幣零仙(二零二零年：港幣15仙)	—	6,000
	4,800	10,800

13. 資本性承擔

	二零二一年 九月三十日	二零二一年 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開支	13,050	13,050
已授權但未訂約： 有關投資物業重建的資本開支	54,000	54,000

14. 關連人士交易

關鍵管理人員的薪酬

主要管理層包括董事會及其他主要人員(截至二零二零年九月三十日止六個月：僅包括董事會)，其薪酬披露如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未審核)	二零二零年 千港元 (未審核)
董事袍金	420	400
薪金及其他福利	872	588
界定供款退休計劃之供款	27	18
	1,319	1,006

15. 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。

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	總額 千港元
於二零二一年九月三十日(未審核)				
按公平價值計入其他全面損益之權益工具				
— 香港上市股票	73,687	—	—	73,687
按公平價值計入損益之權益工具				
— 香港上市股票	72,227	—	—	72,227
	145,914	—	—	145,914
於二零二一年三月三十一日(已審核)				
按公平價值計入其他全面損益之權益工具				
— 香港上市股票	95,262	—	—	95,262
按公平價值計入損益之權益工具				
— 香港上市股票	88,430	—	—	88,430
	183,692	—	—	183,692

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(二零二零年：中期股息每股港幣2仙及中期特別股息每股港幣3仙)，合共股息800,000港元(二零二零年：2,000,000港元)，有關股息將於二零二二年一月七日派發予二零二一年十二月十七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

本公司將於二零二一年十二月十五日星期三至二零二一年十二月十七日星期五(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二零二一年十二月十四日星期四下午四時三十分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

於二零二一年九月三十日，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
			公司權益	其他權益		已發行股本的大約百分比
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

於二零二一年九月三十日，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。

根據上市規則第13.51B(1)條有關董事資料之變更

除如下的董事資料之變更外，自本公司2020/21年度年報審批日起，並無其他董事資料之變更須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露：

吳志揚博士，本公司之獨立非執行董事於二零二一年九月二十九日辭任為世紀睿科控股有限公司之獨立非執行董事，該公司為香港聯交所主板上市公司（證券代號：1450）。

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及任何其附屬公司所發行之股本。

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二零二一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

於二零二一年九月三十日，本集團有四位員工(不包括兩位執行董事)(截至二零二零年九月三十日止六個月：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。截至二零二一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34,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：34,000港元)合共約903,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：775,000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，於截至二零二一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現時採納審慎的管理政策，因此本集團現時並無為董事的行為所引致的訴訟行動購買保險，然而，該保險之需要將不時檢討。

業務回顧及展望

業務回顧

本集團期內之營業額約12,084,000港元，較去年同期上升約1,030,000港元(或9.3%)。

本集團期內錄得溢利約8,652,000港元，較去年同期的虧損24,066,000港元轉虧為盈。主要原因是投資物業期內錄得公平價值溢利，令業績得以改善。

物業租賃

本集團之租金收入約6,469,000港元，較去年同期下跌約269,000港元(或4.0%)。下跌是由於自二零二零年三月份以來，新型冠狀病毒大流行，本集團為按個別租戶持續提供租金優惠，以及投資物業的空置率上升所致。

撇除去年同期什項收入內的一次性印花稅退還17,407,000港元及經常性投資物業估值溢利或虧損，租賃分部業務錄得溢利約4,711,000港元，較去年同期溢利約5,106,000港元下跌約395,000(或7.7%)。

有關福全街31號的重建項目(「福全街項目」)，現正進行地基工程的諮詢服務。

於回顧期內，本集團錄得投資物業公平價值溢利約19,000,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：公平價值虧損約45,200,000港元)。於二零二一年九月三十日止，本集團之投資物業公平價值為937,500,000港元(二零二一年三月三十一日：918,500,000港元)

物業發展

期內本集團錄得發展中或待發展物業公平價值溢利約240,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：無)。

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，並無重大進展。

業務回顧及展望(續)

證券投資

股息收入較去年同期增加約2,205,000港元(或65.6%)至約5,564,000港元。

期內，本集團錄得按公平價值計入損益的權益工具之銷售溢利約51,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：957,000港元)。另外，本集團出售若干按公平價值計入其他全面收益之權益工具，總代價約17,588,000港元，該等出售為集團帶來已變現溢利約8,206,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：已變現虧損約4,063,000港元)，並由公平價值儲備直接轉至累積盈餘。銷售溢利主要來自出售新世界發展有限公司(證券代號：0017)及香港交易及結算所有限公司(證券代號：388)的證券。

於回顧期內，本集團期內錄得按公平價值計入損益的權益工具未變現虧損約18,801,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：3,632,000港元)和按公平價值計入其他全面收益的權益工具未變現虧損約3,987,000港元(截至二零二零年九月三十日止六個月：未變現溢利約1,540,000港元)，並分別在損益表和其他全面收益表內反映。截至二零二一年九月三十日止，本集團之上市證券投資組合市值約145,914,000港元(二零二一年三月三十一日：183,692,000港元)。

業務回顧及展望(續)

證券投資(續)

截至二零二一年九月三十日止，本集團最高五大持有的證券投資(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：本集團最高五大持有的長期證券投資的資料

證券代號	證券名稱	主要業務	投資成本 (千港元)	於 二零二一年 九月三十日 之公平價值 (千港元)	佔本集團總 資產的比例	期內公平 價值溢利/ (虧損) (千港元)	銷售溢利 (千港元)	股息收入 (千港元)
1. 388	香港交易及結算所有限公司	金融業	9,602	22,324	1.9%	1,767	3,406	218
2. 2	中電控股有限公司	公用事業	10,937	15,000	1.3%	(100)	-	252
3. 1113	長江實業集團有限公司	地產建築業	2,821	6,548	0.5%	(63)	1,353	330
4. 1	長江和記實業有限公司	綜合企業	9,479	5,205	0.4%	(1,002)	-	250
5. 1398	中國工商銀行股份有限公司 - H股	金融業	6,881	5,201	0.4%	(1,502)	-	346
	其他證券(註(1))		31,459	19,409	1.6%	(3,087)	3,447	948
	合共		71,179	73,687	6.1%	(3,987)	8,206	2,344

註(1)：其他證券包括十隻香港上市證券。當中六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、金融業、能源業及資訊科技。

已計入「其他證券」的銷售溢利約3,447,000港元乃主要來自出售新世界發展有限公司的證券(證券代號：0017)。

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: 本集團最高五大持有的買賣證券的資料

證券代號	證券名稱	主要業務	於					
			投資成本 (千港元)	二零二一年 九月三十日 之公平價值 (千港元)	佔本集團總 資產的比例	期內公平 價值虧損 (千港元)	銷售溢利/ 【虧損】 (千港元)	股息收入 (千港元)
1.	9988	阿里巴巴集團控股有限公司 - SW	21,342	12,087	1.0%	(6,613)	-	-
2.	2828	中國人壽保險股份有限公司 - H股	15,710	10,735	0.9%	(2,755)	-	581
3.	914	安徽海螺水泥股份有限公司 - H股	12,274	9,240	0.8%	(1,881)	(205)	600
4.	238	中國平安保險(集團)股份有限公司 - H股	6,658	5,858	0.4%	(801)	-	105
5.	1398	中國工商銀行股份有限公司 - H股	8,388	5,629	0.4%	(1,625)	-	374
		其他證券(註(1))	41,120	28,678	2.4%	(5,126)	256	1,560
	合共		105,492	72,227	5.9%	(18,801)	51	3,220

註(1): 其他證券包括十七隻香港上市證券。當中七隻是恒生指數成份股, 該等公司的主要業務主要為地產建築業、金融業、能源業、必需性消費及汽車業。

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)

流動資金及財政來源

截至二零二一年九月三十日止，本集團銀行貸款總額約18,322,000港元並須於五年內全數償還(二零二一年三月三十一日：18,727,000港元)。本集團全部的銀行借貸是按浮動利率所作出的借貸。以銀行貸款佔股東資金比例計算下，本集團的資產及銀行借貸比率為1.5%。本集團的銀行信貸額度隨時可能受到追回，並且還受制於該銀行的最高應要求還款權。

本集團於二零二一年九月三十日止持有現金結存約125,710,000港元(二零二一年三月三十一日：108,290,000港元)。本集團用於物業重建項目的已訂約但未撥備的未償付資本性承擔金額為13,050,000港元。預計重建項目的資本性支出部份由內部支付，部份由建築貸款支付。管理層將繼續按照審慎的財務政策運營，並將採取所有必要措施，以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。必要時，本集團將為本集團的物業發展安排新的信貸額度。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。

本集團截至二零二一年九月三十日止六個月並無使用任何金融工具作對沖用途。

資產抵押

於二零二一年九月三十日止，本集團之投資物業賬面總值66,000,000港元(二零二一年三月三十一日：67,500,000港元)已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。

或然負責

本集團截至二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日止期間並無任何或然負責。

外匯風險

由於本集團之業務活動僅在香港經營，且主要以港元為主，故本集團並無重大外匯風險或匯率波動。

業務回顧及展望(續)

展望

近期宏觀經濟指標顯示全球經濟穩步好轉。許多企業已重新開業並實施政府要求的預防措施。毫無疑問，新型冠狀病毒大流行仍然主導著全球經濟前景，全球物流運輸的不穩定減慢復甦的速度。疫苗對新變種病毒的效用仍然不確定。本集團將密切審視營商環境、市場氣氛和政府實施的防疫措施的变化，適當地調整租務政策，務求減少空置率。短期至中期而言，本集團預期物業租金收入仍面對下調壓力，但幅度應相對溫和。

除新型冠狀病毒大流行外，中美之間的政治緊張局勢亦為全球經濟復甦帶來障礙。內地和香港政府所實行的任何新或修訂的法規或法例對營商環境有著影響，進而可能影響上市證券的價值。管理層預計證券市場仍將依舊波動。儘管如此，由於當前經濟穩步復甦，管理層預計證券投資的股息率可能有所提升。本集團將繼續審視證券投資組合，並進行適當的調整。

為保障本公司股東的回報，本集團將繼續採取穩健政策，尋求較高回報的物業投資，同時亦會評估及平衡每一項投資所帶來的風險及回報。

承董事局命

主席
伍大偉

香港，二零二一年十一月二十九日

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。