



博富臨置業有限公司

Pokfulam Development Company Limited

股份代號：225

締造明天的尖端物業

物業租賃 | 管理 | 發展

年度報告 2017 / 2018

目錄

2	公司資料
3	主席報告書
7	財務摘要
8	董事及高級管理人員個人資料
10	環境、社會及管治報告
24	企業管治報告
40	董事會報告書
54	獨立核數師報告書
59	綜合損益及其他全面收益表
60	綜合財務狀況表
61	綜合權益變動表
62	綜合現金流量表
64	綜合財務報表附註
130	五年財務摘要
131	持作投資物業資料

公司資料

董事

執行董事

黃達漳(主席兼董事總經理)

黃達琪

黃達琛

獨立非執行董事

林謝麗瓊女士

李國星

薛海華

董事委員會

審核委員會

李國星(主席)

林謝麗瓊女士

薛海華

薪酬委員會

薛海華(主席)

黃達漳

李國星

提名委員會

黃達漳(主席)

李國星

薛海華

授權代表

黃達漳

許瑞遠

公司秘書

許瑞遠

註冊辦事處

香港

灣仔

駱克道93至107號

利臨大廈23樓

主要往來銀行

東亞銀行

星展銀行(香港)

香港上海滙豐銀行有限公司

中國銀行(香港)

華僑永亨銀行

交通銀行

律師

胡關李羅律師行

中倫律師事務所

簡松年律師行

禰氏律師行

獨立核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

干諾道中111號

永安中心25樓

股份過戶及登記處

卓佳標準有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

網址

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

股份資料

上市地點

香港聯合交易所有限公司主板

股份代號

225

買賣單位

2,000股

主席報告書

全年溢利

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年九月三十日止年度除稅及非控制性權益後之綜合純利約為港幣四億八千零八十萬元，比較上年度純利約為港幣四億一千九百九十萬元。有關溢利已計及下列主要非經營性項目：

- 投資物業重估盈餘約港幣四億二千零九十萬元(二零一七年：港幣三億二千三百九十萬元)；
- 上市證券投資重估虧損約港幣八百九十萬元(二零一七年：收益港幣一千萬元)；
- 應佔合資公司虧損約港幣五百八十萬元(二零一七年：港幣二百萬元)；
- 維修與保養撥備約港幣五百一十萬元(二零一七年：無)；及
- 應收一間合資公司賬款之兌換虧損約港幣一百七十萬元(二零一七年：收益港幣九十萬元)。

若撇除該等項目及其稅項開支淨額約港幣一百六十萬元(二零一七年：港幣四百一十萬元)，年度內除稅後之經營純利為港幣八千三百萬元(二零一七年：港幣九千一百二十萬元)，與上年度比較減少百分之九。

股息

董事會建議派發截至二零一八年九月三十日止年度之末期股息每股三十四港仙予二零一九年一月七日(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二零一八年七月六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(二零一七年：三十四港仙)。建議派發之末期股息如在二零一八年十二月二十七日(星期四)舉行之本公司股東週年大會上獲股東批准，預期於二零一九年一月十六日(星期三)派發予股東。

主席報告書

業務回顧

A. 香港

本集團大部分之經營溢利來自香港投資物業之租金收入，年內有關收入較上個財政年度減少百分之七。

減少主要由於本集團之住宅物業收入減少百分之十二。該減少的主要原因來自赫蘭道4號須空置以進行一項重大翻新工程而導致租金收入下跌。而本集團位於赫蘭道3號之物業之租金收入卻受毗鄰物業的建築工程帶來的不利影響。

本集團辦公及工業物業之收入較去年增長3%，與本地同形物業趨勢同步。

大象行有限公司（「大象行」）－該附屬公司的銷售收入與去年相若。大象行專門從事公共廣播／閉路電視監控系統／視聽系統的設計、供應及安裝以及銷售高端Hi-Fi系統及設備。於過往年度，該公司已作出投資，用以增強其資訊科技基礎設施及工程能力，以便在競投大型透過網際網路協定的視聽項目時更具競爭力。

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）－本集團於該項目的投資乃透過合營公司銀利發展有限公司（「合營公司」）進行。合營公司的三名股東為Dynabest Development Inc.（本集團其中一間全資擁有之附屬公司）、Property Trust Guangzhou Investments Limited及Million Global Limited，各持有合營公司三分之一已發行的股份。合營公司為廣州市東銀房地產有限公司（「中國公司」）的唯一外方投資者。中國公司為於中國註冊成立的中外合作項目公司，而廣州市東建實業集團有限公司為中方夥伴，為該項目貢獻該土地。合營公司主要業務是透過中國公司發展位於廣州該土地的商業／住宅綜合項目（「東銀廣場」）。該發展項目第三期（最後階段）商業裙樓的建設已於二零一七年完成。

主席報告書

於回顧期間，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益份額來變現彼等於該項目的累計溢利。由於其中一名股東Million Global Limited為中糧集團有限公司（為由中華人民共和國中央政府持有的國有企業）的全資附屬公司，故出售彼等資產需最終經國有控股公司批准。經批准後，出售彼等股益須根據中華人民共和國法律規定透過政府批准的中國境內的聯合產權交易所（「交易所」）進行公開招標程序以轉讓國有資產。於本年度且直至本報告書日期為止，該三名股東已在準備透過在上海的交易所為彼等於合營公司擁有的股益進行聯合公開招標。招標過程將於本過程的文件資料備妥後立即開始。當接獲任何合理報價時，本集團將認真考慮出售集團分佔該項目的全部股益。

北京朝陽區京達花園威爾第閣之住宅單位一來自該項目的租金收入與去年相比保持穩定。

展望

過去六個月的中美貿易衝突加上美國利率可能上調已對經濟狀況構成不穩定因素，這已反映在股市下調及近期房地產價格回落中。香港的經濟前景很大程度上取決於中國與美國解決彼等分歧。鑒於上述，本集團的整體租金收入預期於未來年份將不期待有所增長。

儘管如此，本集團繼續尋找新的投資機會，矢志於提升所持有物業的質素，以提高其於租賃市場的競爭力。本集團將於經選擇之住宅物業於租賃期滿後的空置期間為此等物業裝備智能家居設備及其他現代化設施。

主席報告書

就投資多元化及擴大至不同房地產領域而言，本集團於二零一八年十月二日已認購參與第三方物業投資基金「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知名機構投資者同等地共同投資於位於將軍澳的三項物業（「該等物業」），包括總建築面積約三十萬平方呎的零售鋪位及停車位。該等物業全部投資的股權投資總金額約為港幣十九億五千萬元，而機構投資者與TKO基金之間的分攤目標分別各自約為港幣九億七千五百萬元（50%）及港幣九億七千五百萬元（50%）。視乎屆時市場情況，預期該等物業的投資持有期為自其收購日期起約五年。本集團認為投資於TKO基金相比向該等物業進行直接投資乃屬更佳選項。

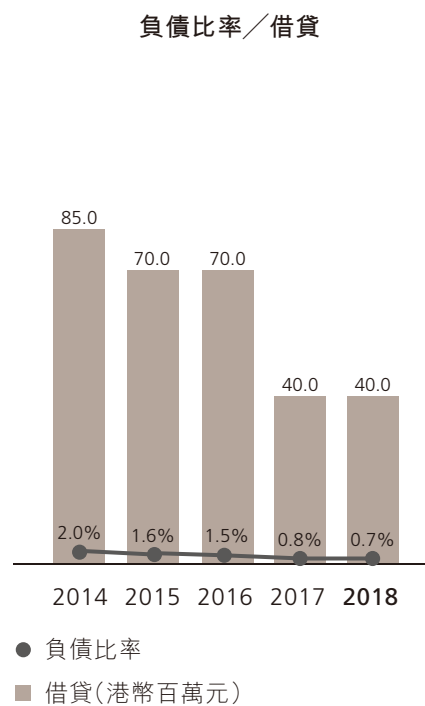
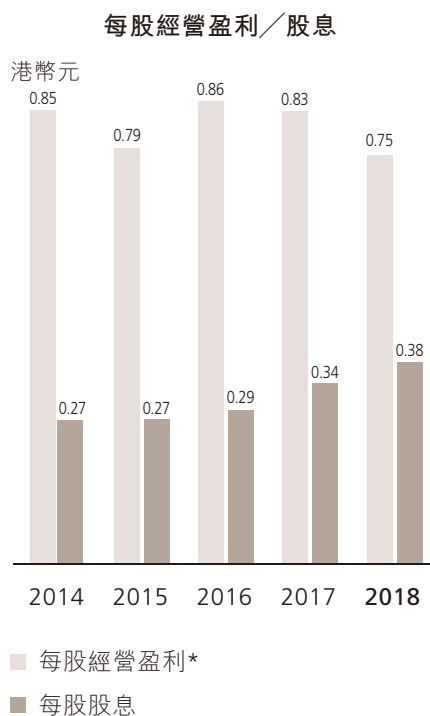
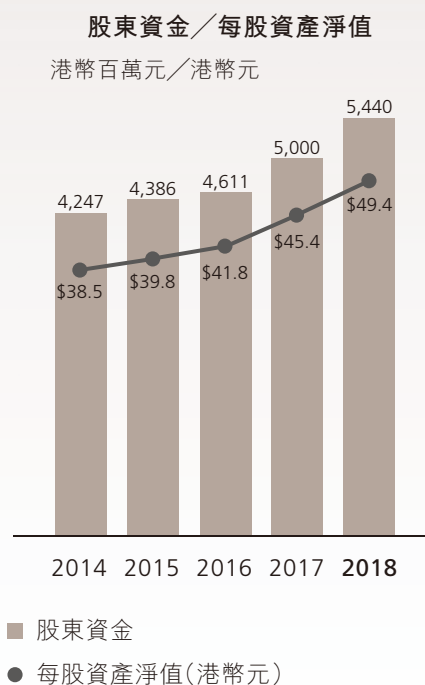
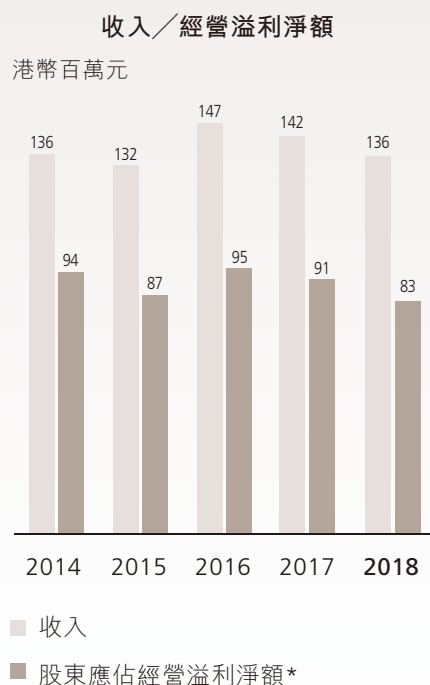
本人謹此向董事會同寅及本集團各同事之忠誠服務及辛勤工作敬表謝忱，並感謝股東對本公司之持續支持。

主席兼董事總經理

黃達漳

香港，二零一八年十一月十九日

財務摘要



* 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)(67歲)

黃先生自一九八一年起加入本集團。黃先生是本公司提名委員會(「提名委員會」)主席及本公司薪酬委員會(「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。他是本公司所有附屬公司之董事。他是黃達琪先生及黃達琛先生(均為本公司之執行董事(「執行董事」))之兄長。

黃達琪

執行董事(66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三十年，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。他是黃達漳先生之親弟及黃達琛先生(均為執行董事)之兄長。

黃達琛

執行董事(63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。他是黃達漳先生及黃達琪先生(均為執行董事)之親弟。

林謝麗瓊

獨立非執行董事(91歲)

林女士自一九七三年起成為本集團董事。她是本公司審核委員會(「審核委員會」)成員。她於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(68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。他是星安控股有限公司主席，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。他現為五間其他香港上市公司包括東亞銀行有限公司、大家樂集團有限公司、昆侖能源有限公司、九龍建業有限公司及太平地氈國際有限公司之非執行董事。

薛海華

獨立非執行董事(60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。他現為紫金礦業集團股份有限公司(於香港及上海上市之公司)及齊家控股有限公司(於GEM上市之公司)之獨立非執行董事。

高級管理人員

黃千宜

總經理(36歲)

黃先生於二零一六年一月獲委任為總經理。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八年經驗，並在回港前於中華人民共和國、越南、美國等地居住及工作。他是本公司主席兼董事總經理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)之侄子。

許瑞遠

公司秘書及財務總監(39歲)

許先生於二零一二年七月加入本集團，且現為公司秘書及財務總監。他亦為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。他擁有超過十七年之會計及財務工作經驗。他現負責本集團之公司秘書、財務及會計等事務。

環境、社會及管治報告

關於本報告

緒言

博富臨置業有限公司及其附屬公司(統稱「本公司」及「本集團」)一向致力實踐其作為負責任企業公民的集體角色。董事會關心業務對環境和社會的影響，緊貼環境、社會及管治風險進行評估及作出決定。本集團已指派若干業務單位負責實施及確保環境、社會及管治風險管理機制及內部監控系統有效運作。

作為一家房地產投資和投資控股公司，我們把集團內外的持份者放在首位。我們除了勤懇而專業地進行物業投資及管理業務外，亦致力盡量減低旗下物業對附近公眾造成的負面環境影響。駐場管理也受到嚴格監控，以確保客戶和員工的利益得到最大保障。

本集團重視持份者的利益及期望，力求改善生活，創造美好未來。

報告編製依據

本報告乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄二十七的「環境、社會及管治報告指引」編製而成。報告披露的資料來自內部統計數據及本集團內部管理體系的分析結果。

本報告依據「環境、社會及管治報告指引」所載報告原則妥為編製。透過持份者的參與及經高級管理層作出重要性評估及驗證，識別出所有重要層面。我們利用社交媒體渠道向持份者及委聘獨立專業第三方顧問取得業務中有關環境、社會及管治層面的意見，以就重要層面按其對環境、經濟及社會以及對利益相關者的影響程度排定匯報優先次序。

我們務求於本報告中提供客觀、準確及持平的資料。

環境、社會及管治報告

關於本報告(續)

報告範疇

這是我們第二份年度環境、社會及管治報告，當中涵蓋本集團於二零一七年十月一日至二零一八年九月三十日期間就環境、社會及管治方面所採取的舉措及其進展。

由於對本公司的業務貢獻重大，足以代表本集團的物業投資及管理業務，總部及下列旗下管理物業均被列入本報告中：

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	商業物業
赫蘭道3-4號	住宅物業

數據收集和分析採用一致且量化的原則以及按相關的指引或標準進行，如ISO 14064溫室氣體排放標準。所有資料的數值均以絕對數字呈列，除非另有指明，所有財務資料均以港元為單位。對於本公司沒有直接責任的承包商和分包商的員工，並未有包括在員工數目內。在整個報告中，「股東」指本公司股份持有人。

本報告文末列出了詳細的環境、社會及管治內容索引，以方便讀者查閱相關內容，並提高透明度。其他環境、社會及管治表現資料，包括財務數據和公司管治資料，均載於年度報告。

我們衷心感謝所有對本報告有所貢獻的人士，並為我們有出色的環境、社會及管治表現感到鼓舞。

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治表現概覽

我們在2017-2018年度安排了以下計劃，以配合本集團定立的環境、社會及管治目標。

主題範疇	重要層面	政策／ 法律合規	管理方法
環境	排放物	✓	減少商務差旅
	資源使用	✓	資源的可持續利用以減少採購
	環境與天然資源	✓	鼓勵租戶使用自動轉賬付款
社會－僱傭及勞工常規	僱用	✓	我們不會因性別、年齡及種族等因素拒絕求職者
	健康與安全	✓	提供職安健培訓以介紹工作場所危險區域
	發展及培訓	✓	向員工提供培訓津貼
	勞工準則	✓	絕不允許強制勞工
社會－營運慣例	供應鏈管理	✓	每次項目完成後即審視承包商的表現以減少浪費，並在工作中不使用任何有害物質
	產品責任	✓	確保向客戶交付物業的質素符合公司一貫設定的標準
	反貪腐	✓	所有員工均須遵循反貪污政策
社會－社區	社區投資	✓	支持促進健康的公益活動

環境、社會及管治報告

環境

排放控制管理

本集團致力落實有關空氣、溫室氣體排放、水及土地的排污、有害及無害廢物產生的管理措施：

- 遵守有關環境法例及協議規定的環境要求；
- 促進及實施環境管理工作，包括溫室氣體排放、水及土地的排污，以及有害和無害廢物產生的管理等，以減輕對環境的影響；
- 為實施污染減排、廢物管理和生態彌償提供充足的資源。

為了控制廢氣排放，所有僱員均須遵守商務差旅政策，以減少公司車輛的使用，盡量減少車輛排放的廢氣。我們已就減排取得重大進展。車輛的硫氧化物年度排放較2016／17年度減少59.6%。溫室氣體排放總密度較2016／17年度減少30.8%。

車輛年排放數據

污染物	硫氧化物(SO _x)	
	2016／17年	2017／18年
克	53.17	21.47

溫室氣體排放總量

排放	範圍一		範圍二		總計		密度	
							(每工作日噸數)	
	2016／17年	2017／18年	2016／17年	2017／18年	2016／17年	2017／18年	2016／17年	2017／18年
二氧化碳當量(噸)	9.46	6.27	22.96	15.54	32.42	21.82	0.13	0.09

註：計算範圍僅限於總部業務營運。範圍一包括移動燃燒排放；範圍二包括能源間接排放；範圍三包括用於污水處理和僱員商務航空旅行的電力。計算過程撇除不重要的排放量。

環境、社會及管治報告

環境(續)

溫室氣體排放總量(續)

至於有害廢物，集團旗下物業均遵守《廢物處置條例》及相關規例的指引，對有害廢物進行分類，確立指定的存放區域，並委派專責物業管理人員共同管理。我們聘用取得相關牌照的當地回收承包商，專責處理有害廢物的運送、處理和棄置工作。我們亦聘請一家指定的紙張回收公司，專門負責紙張回收工作。作為減廢行動之一，本集團盡量減少使用塑膠產品，並回收公司活動中使用過的材料。我們持續在旗下所有物業推行回收計劃，除設置回收箱外，亦鼓勵住戶及僱員使用這些設施進行廢物分類。我們希望這些舉措能有助紓緩堆填區的壓力，並協助改善環境。

產生廢物總量

廢物	有害廢物		無害廢物	
	2016／17年	2017／18年	2016／17年	2017／18年
噸	0	0	0	0
強度(每工作日噸數)	0	0	0	0

註： 有害廢物定義為化學廢物(香港法例第354C章)、醫療廢物(香港法例第354章，第354O章和各種附加法律條款)以及危險化學品(香港法例第595章)。

截至二零一八年九月三十日，本集團並無違反任何與空氣(香港法例第311章《空氣污染管制條例》)、溫室氣體排放、廢水及土地排放(香港法例第358章《水污染管制條例》)以及有害及無害廢物產生(香港法例第354章《廢物處置條例》)有關的當地法規。

善用資源

本集團的資源使用管理策略以綠色檔案管理為重點，以電腦存檔方式取代正式紙本存檔。本年，我們引入電子小額現金系統，以減少紙張消耗。為節約物料的使用，我們鼓勵源頭減廢及資源的可持續利用以減少採購，亦鼓勵總公司和旗下物業於公司活動中盡量少用塑膠產品。

在能源策略方面，本集團致力持續改善能源表現；並遵守所有適用的法律和其他要求；支持辦公室購買LED照明等高效產品，並安裝定時器，以確保某些設備在停用時和下班後自動關閉。本年，為進一步提升能源效益，我們安裝全新的中央閉路電視保安系統。能源總密度較2016／17年減少33.3%。

環境、社會及管治報告

環境(續)

能源消耗總數

電力(千個千瓦時)		再生能源(千個千瓦時)		總數(千個千瓦時)		密度(千個千瓦時／ 工作日)	
2016／ 17年	2017／ 18年	2016／ 17年	2017／ 18年	2016／ 17年	2017／ 18年	2016／ 17年	2017／ 18年
29.06	19.68	0	0	29.06	19.68	0.117	0.078

根據水務署的建議，我們採取各種節約用水措施，以保證水資源的有效利用，包括在水龍頭安裝流量控制器，雙沖水馬桶蓄水池，以及使用自動傳感器更換環保小便器。因此，我們大幅提高水資源利用效率，用水密度較2016／17年減少28.8%。

總耗水量

總數(升)		密度(升／工作日)	
2016／17年	2017／18年 (10月至6月)	2016／17年	2017／18年 (10月至6月)
83,000	44,838	333.3	237.2

註：由於正待水務署提供資料，故尚未知2018年7月至9月期間的耗水量。預期有關資料將用於下次報告數據統計。

環境與天然資源

本集團的業務營運追求及致力達到最佳環保實務。我們視紙張消耗、廢物產生、用電等環境問題為業務中的重要環境問題。我們量化此等重要問題對環境和自然資源的影響水平，並採取措施以盡量減少負面影響。例如，租務部已就此為租戶提供綠色服務，包括實施自動轉帳和電子支付，以減少紙張消耗。對於廢物管理，每個物業的專責人員對廢物處理的數量進行密切監測，以盡量減少對環境的影響。此外，本集團的節能實踐亦顯示本集團承諾以負責任的方式使用能源，並支持購買有助降低能源消耗的能源服務、節能產品及設備。

環境、社會及管治報告

人力

尊重勞工權益

本集團堅持「員工是寶貴的資產和尊重人權」的政策，並針對員工的招聘、聘用、晉升及留用制定了全面的管理計劃。

本集團在所有業務中，均承諾提供和諧的工作環境，以及員工不受任何形式的歧視。無論種族、社會階層、年齡、國籍、宗教、殘疾、性別或性取向均一視同仁，我們在招聘和晉升員工時都尊重多元化和公平性。在作出相關決定前，我們僅會參考員工表現、經驗及個人能力。

本集團致力為僱員提供合理的工作時間及休息時間，以維持良好的工作與生活平衡。我們定期舉辦娛樂活動，以減輕員工壓力。此外，我們為員工提供醫療保險。

所有工作均不得涉及強制勞工。所有員工可以在發出合理通知的情況下辭職。本集團禁止在任何工作地點使用童工，強制勞工和非法勞工，並採取全面措施審查僱傭員工的實際情況，一經發現任何不當行為會立即糾正。

所有人力資源政策均遵守僱傭條例(第57章)、僱員補償條例(第282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)。

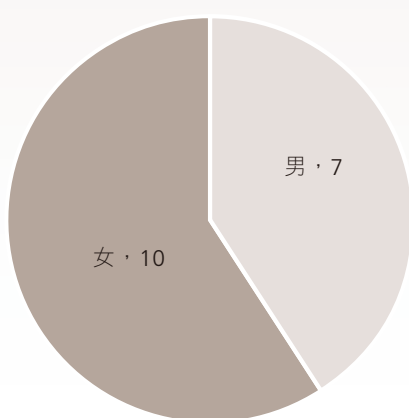
環境、社會及管治報告

人力(續)

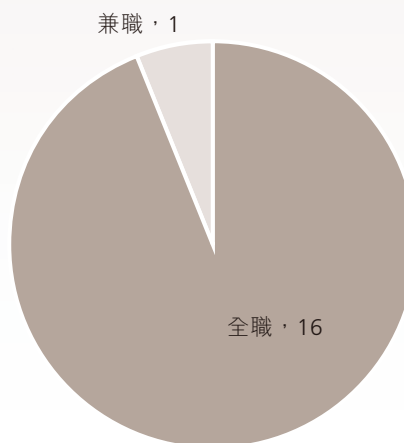
尊重勞工權益(續)

香港總部員工總人數截至二零一八年九月三十日

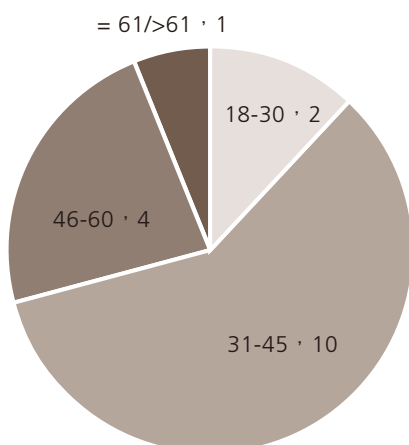
性別



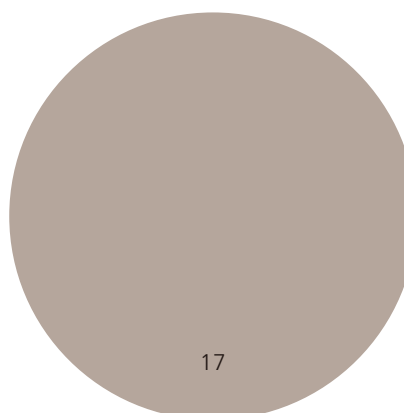
僱傭類型



年齡組別



員工總人數(香港)



環境、社會及管治報告

人力(續)

員工流失率

	百分比(%)
性別	
男	15.4
女	0
年齡組別	
18 – 30	0
31 – 45	10.5
46 – 60	0
= 61 / >61	0
地理區域	
香港	6.1

安全與健康

本集團致力維持高標準的職業安全及健康實務，並遵守所有職業安全及健康法例、客戶要求及內部安全規定。本集團要求各級管理和監督人員，都要負責積極地參與和採取一切可行的方法創造安全的工作環境，保護員工免受職業危害。

員工接受職業危害方面的安全與健康培訓，確保集團內外各方遵守規定的標準。我們的員工參加勞工處舉辦的職業健康與安全講座；主題包括：

1. 辦公室僱員：預防筋肌勞損
2. 工作壓力
3. 工作場所急救常識

我們的辦公地點設有急救箱以備不時之需。為促進僱員健康，我們已在總部平台設立戶外休閒區及綠化空間以供工作之餘放鬆身心。我們亦建立社交群組流動溝通渠道，讓員工交流職業安全及健康信息。因此，我們在職業安全及健康方面取得卓越成效。

環境、社會及管治報告

人力(續)

工傷統計數字

成效

工作相關的死亡

數目 0

比率(%) 0

工傷

損失的人工日 0

截至二零一八年九月三十日，我們遵守香港所有職業安全及健康法例，例如第509章《職業安全及健康條例》及相關規例。在職業安全及健康方面，沒有依法定罪或起訴記錄。

教育、培訓及事業發展

員工的培訓和員工的能力是集團業務持續增長的關鍵。透過全面的員工發展和本公司的進修基金，拓闊員工的專業知識、技能和資歷，為本集團可持續發展奠定堅實基礎。

我們致力為員工提供足夠的機會和津貼來支持員工取得與工作相關的培訓和發展，主要透過在職培訓、研討會、工作坊、實地考察和正式培訓計劃等方式進行。

接受培訓的全職員工

百分比(%)

性別

男性 14.3

女性 10.0

員工類別

高級管理人員 25.0

中層管理人員 0

初級人員 14.3

環境、社會及管治報告

營運慣例

質素與合規管理

本集團的宗旨是讓租戶及客戶可以無憂地享受符合以下承諾的物業管理服務：

- 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直接回覆租戶。溝通方式包括電子郵件及電話。
- 交付質素和規定按公司的預定標準進行。
- 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。

我們旗下的所有物業，在質素和合規控制流程中均實施四個主要步驟：

- 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，我們會派代表不定期檢查工作情況。
- 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客戶的要求完成。

環境、社會及管治報告

營運慣例(續)

質素與合規管理(續)

我們高度重視持份者的反饋或申訴，以達致持續改進業務的目標。本公司採用名為「Upkeep」的平台管理投訴，各營運部門的全體員工均可透過該平台提出投訴。每項投訴均可得到及時處理。此外，辦公室還建立全面的投訴處理程序，以及時有效解決投訴。

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及時間實施工程。

結果

基於安全和健康原因而需撤回的全部已完工工程	0%
在企業層面收到的與工程和服務相關的投訴數量	0

我們提供個人記錄表供訪客填寫個人信息，以保障客人的私隱，資料只用作記錄及預防罪案。收集的資料將定期銷毀以確保資料安全，物業管理人員會確保這些措施得到妥善執行。此外，我們的所有軟件均購自官方供應商。

截至二零一八年九月三十日，本集團在健康與安全、廣告、標籤及與提供的工作及服務相關的私隱事宜以及相關的補救方法方面，遵守所有當地的規章制度(如第486章《個人資料(私隱)條例》)。

環境、社會及管治報告

營運慣例(續)

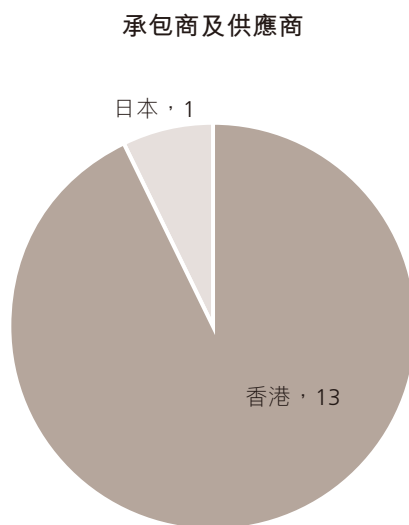
供應鏈管理

承包商和供應商是我們重要的業務合作夥伴；因此，讓他們積極參與，對於確保各項營運業務的效益，以及管理供應鏈的環境及社會風險非常重要。

對於任何指定的項目，我們都會根據一系列環境和社會風險因素來選擇承包商和供應商，包括每次供應商完成工作時，都會就減少廢物和材料使用情況作出檢討。我們還會在工程期間，為承包商和供應商提供所有相關規則。例如，公眾假期不允許進行發出噪音的工作。為保護環境和客戶的健康和安全，我們禁止使用有害物質，並要求承包商和供應商採用符合國際環境標準的材料，並遵循廢物處理指引。我們亦指示承包商及供應商，在提供報價及合約時須一併提交有關環保的資料。

除在項目執行過程中向承包商提供工作建議和方法外，我們還通過會面、實地考察、電話會議及電子郵件等多種渠道，與承包商和供應商保持緊密溝通。我們會參考承包商及供應商的工作以進行評估。我們相信與承包商和供應商均保持良好的關係，這種長期合作關係使我們能夠連續多年對承包商進行全面評估，確保長遠的工程質素。

截至二零一八年九月三十日的承包商及供應商數量



環境、社會及管治報告

營運慣例(續)

道德操守及反貪污

本集團採納上市規則附錄十四「企業管治守則」所載的守則條文。董事會成員負責公司管治。董事會已授予轄下審核委員會、薪酬委員會及提名委員會等委員會若干職責。

我們嚴守道德承諾，並建議僱員切勿向承包商或供應商收受任何利益或賄賂。我們還要求僱員申報利益衝突，以避免在與住戶、商業租戶或承包商或可能與本公司進行業務往來的任何其他人士處理事宜時，造成任何可能的利益衝突。我們亦訂立全體僱員須遵守的具約束力商業行為守則，以免出現任何不當行為。全體僱員在進行本集團一切業務和事務時，均須遵守香港法例第201章《防止賄賂條例》。

舉報程序適用於所有當事人，包括內部和外部舉報人。任何投訴或可能違反守則的行為，均可以口頭或保密的書面形式向審核委員會報告，所有問題均會及時公正處理。倘所報告事件涉及貪污或其他刑事罪行，我們可能會向適當機關舉報。

截至二零一八年九月三十日，本集團遵循所有與賄賂、勒索、欺詐和洗錢有關的當地規章制度，包括香港法例第201章《防止賄賂條例》。目前並無任何針對本集團及其僱員貪污行為的定罪案件。

社區

社區參與

作為優秀的企業公民，本集團支持各項社區活動，為租戶營造良好的環境及社會影響。我們積極留意各界舉辦的社區活動，透過各種途徑予以支持。例如，本集團已參與政府發起的綠色回收活動，以向租戶宣揚環保的重要性。透過利用海報、Facebook、電子郵件及告示板等各種溝通平台，我們相信能有效向租戶推廣社區活動資訊。

專注範疇

為培養租戶的環境保護意識，本集團已參與獲香港公益金支持的公益行善「折」食日，並與一間藝術中心合辦繪畫活動，讓租戶免費參與。此外，為促進公眾健康，我們不但捐款贊助世界心臟組織聯會籌辦的「世界心臟日」慈善活動，而且身體力行參與慈善健步行。此外，我們積極募捐，支持香港心臟專科學院的籌款活動。

企業管治報告

博富臨置業有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然提呈本截至二零一八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，以確保遵照守則所載之良好企業管治常規經營業務。

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。

企業管治報告

董事會(續)

責任(續)

所有本公司董事(「董事」)均承諾真誠地履行職責，及遵守適用法律及規例，並一直符合本公司及其股東之最佳利益。

本公司之日常管理、行政及營運已授權董事總經理(「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。

董事會成員

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需佔董事會三分之一以上。

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」)(審核委員會成員)

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)

企業管治報告

董事會(續)

董事會成員(續)

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)載於本年報第八頁及第九頁「董事及高級管理人員個人資料」一節。

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。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.5.6條所載規定採納一項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才能、技能、區內及業內經驗、背景、性別及其他優點之董事會成員，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，以董事會整體運作所需之才能、技能及經驗為依歸。

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。獨立非執行董事已被委任加入董事會之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

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益處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。

企業管治報告

董事會(續)

董事之委任、重選及接任計劃(續)

提名委員會確保董事會成員具備均衡之才能、技能、經驗、獨立性及知識，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，並充分考慮董事會多元化之利益。林女士、李先生及薛先生均已於本公司出任本公司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。

倘董事會出現空缺，董事會將參考提名委員會提供之意見及建議候選人之技能、經驗、專業知識、個人操守及付出時間、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，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。

獨立非執行董事並無按照守則條文第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。

根據組織章程細則，黃達琛先生及李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，李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通過批准，原因為彼已於董事會任職逾九年。

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。

本公司日期為二零一八年十一月二十六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

董事會(續)

入職簡介及持續專業發展

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，讓本公司能為董事存置培訓記錄。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	
黃達漳先生	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	B
李先生	A及B
薛先生	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

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。

企業管治報告

主席及董事總經理

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。

雖然黃達漳先生擔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。

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，以監督本公司事務之各特定方面。本公司之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。

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

董事委員會(續)

薪酬委員會(續)

薪酬委員會之主要職責及責任是就執行董事、獨立非執行董事及本公司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)、薛先生及林女士。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。

企業管治報告

董事委員會(續)

審核委員會(續)

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，審核委員會已舉行三次會議，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。

審核委員會至少每年在管理層不在場之情況下會見外聘核數師一次，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。本年度，審核委員會會見外聘核數師兩次。

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。於本年度內，由於前任外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)未能就本年度之審核費用達成共識，審核委員會建議董事會接受德勤之辭任並委任香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)為本公司之新外聘核數師，自二零一八年三月二十八日起生效，以填補德勤辭任後之臨時空缺。

企業管治報告

董事委員會(續)

審核委員會(續)

本公司本年度之全年業績已由審核委員會審閱。

審核委員會會議之會議記錄草稿會向審核委員會成員傳閱以供評註，而已簽署之會議記錄由公司秘書保存。

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：

- 制定提名董事之政策。
- 至少每年檢討董事會之架構、規模及組成(包括董事會成員之才能、技能、區內及業內經驗、背景、性別及其他質素)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，及按該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，並於二零一七年股東週年大會(「二零一七年股東週年大會」)上向董事會建議彼等重選連任。

企業管治報告

董事委員會(續)

會議次數及董事出席次數

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，大約每季度一次。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、審閱及監察財務及運營表現以及批准本集團全年及中期業績。

本年度，董事於各董事會會議、薪酬委員會會議、審核委員會會議及提名委員會會議以及二零一七年股東週年大會之出席記錄如下：

董事姓名	出席次數／會議次數				二零一七年
	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	股東週年 大會 附註
執行董事					
黃達漳先生 (主席、董事總經理、提名委員會主席 及薪酬委員會成員)	3/4	1/1	不適用	1/1	1/1
黃達琪先生	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1
黃達琛先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
林女士 (審核委員會成員)	4/4	不適用	1/2	不適用	1/1
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
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

附註：

除於二零一七年十二月二十九日舉行之二零一七年股東週年大會外，本年度概無舉行其他股東大會。

企業管治報告

董事委員會(續)

會議次數及董事出席次數(續)

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。

企業管治報告

進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市公司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遵守標準守則所載之規定准則。

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

董事確認負上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五十四頁至第五十八頁之「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立信德豪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	550
非核數服務	
— 中期審閱	100
— 稅務合規	40
	690

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。

本公司管理層已制定一套完善的政策、標準及程序，範圍包括營運監控、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權益之實際或潛在衝突。嚴謹的內部結構旨在防止內幕消息的濫用及避免權益衝突。

企業管治報告

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盡快公佈。處理及發佈內幕消息的程序及內部控制如下：

- 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、公司秘書及投資者關係負責人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。

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。

二零一七年股東週年大會已經於二零一七年十二月二十九日舉行。二零一七年股東週年大會通告已於二零一七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。

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二零一七年股東週年大會以回答股東問題。

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。

企業管治報告

本公司持續加強與投資者之溝通及關係。本公司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。

章程文件

於本年度，本公司之章程文件並無變動。

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6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定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。

董事會報告書

博富臨置業有限公司(「本公司」)董事(「董事」)謹將本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一八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控股投資。本公司之附屬公司及合營公司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五十九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二零一九年一月七日(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。本集團長期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旗下公司及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」)、聯交所證券上市規則(「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。

董事會報告書

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環節依賴第三方服務供應商改善本集團表現及效益。得益於外聘服務供應商之同時，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。

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。

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，包括利用商業情報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。

董事會報告書

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。

附屬公司及合資公司

本公司於二零一八年九月三十日之主要附屬公司及合資公司之詳情，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

於二零一八年九月三十日，股東資金為港幣五十四億四千零五十萬元(二零一七年：港幣五十億零三十萬元)。

於二零一八年九月三十日，本集團之銀行結餘及現金總額達港幣二億四千七百六十萬元(二零一七年：港幣二億四千五百一十萬元)，其中超過百分之九十三(二零一七年：百分之九十三)以港幣計值，百分之六(二零一七年：百分之六)以人民幣計值。於二零一八年九月三十日，本集團之可供出售投資為港幣一千五百七十萬元(二零一七年：港幣八百萬元)。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，因此本集團之外匯風險並不顯著。

於二零一八年九月三十日，本集團之總債項以港幣計值，金額為港幣四千萬元(二零一七年：港幣四千萬元)。

本集團總債項之還款期組合乃根據載於貸款協議之預定還款日釐定並載列如下：

	二零一八年	二零一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元
償還期為：		
一年內	—	—
一年以上但兩年內	40.0	—
兩年以上但五年內	—	40.0
	40.0	40.0

董事會報告書

本集團之銀行定期貸款港幣四千萬元(須於二零一八年九月三十日後一年以後但兩年內償還，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。此銀行貸款之利息按香港銀行同業拆息(香港銀行同業拆息)加一比率計算。

於二零一八年九月三十日，本集團尚未動用之銀行信貸為港幣四億五千一百萬元，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

於二零一八年九月三十日，按本集團總債項港幣四千萬元及股東資金港幣五十四億四千零五十萬元計算，負債對股東權益比率為百分之零點七，比對二零一七年九月三十日為百分之零點八。

於二零一八年九月三十日，本集團總賬面值分別為港幣四十七億八千八百九十萬元及港幣二百四十萬元之投資物業及自用物業已抵押予銀行，作為給予本集團一般銀行信貸之保證。

庫務政策

本集團秉持保守之庫務政策。於二零一八年九月三十日，本集團之所有借貸乃按無追索權基準透過其全資附屬公司籌集。本集團之金融投資政策旨在提升庫務管理回報。本集團旨在建立多元化之投資組合，其中包括具有良好信貸評級之高流通性投資。本集團將繼續密切監察金融投資之表現以維持良好之資本架構及穩健之財務狀況。

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

於二零一八年九月三十日，本集團有一百零六名(二零一七年：一百零一名)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二千二百八十萬元(二零一七年：港幣二千萬元)。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。

董事會報告書

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六十一頁及綜合財務報表附註第二十五項內。

本公司於二零一八年九月三十日之可供分派予股東之儲備為保留溢利港幣八億八千七百二十萬元(二零一七年：港幣八億三千八百四十萬元)。

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

本集團於二零一八年九月三十日之主要物業詳情載於本年報第一百三十一頁至一百三十二頁。

投資物業

本集團之投資物業變動詳情列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列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

可隨時要求償還及長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(二零一七年：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一百三十頁。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合共佔本集團之營業額少於百分之三十。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八十五，而其中最大一位供應商佔採購額約百分之六十八。

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。

董事

本年度及截至此報告書日期止董事為：

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」)

李國星先生(「李先生」)

薛海華先生(「薛先生」)

根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)第119條，黃達琛先生及李先生將於即將召開之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上輪流告退及符合資格且願重選連任。

董事會報告書

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，彼等符合第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。本公司提名委員會已評定及信納林女士、李先生及薛先生之獨立性。因此，董事會（「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。

董事及高級管理人員之履歷詳情載於本年報第八頁及第九頁。

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
- 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。

董事會報告書

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

於二零一八年九月三十日，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)根據上市規則附錄10所載標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司之好倉權益

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

(b) 於本公司之附屬公司大象行有限公司（「大象行」）之好倉權益

董事／行政總裁姓名	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	其他權益 (附註2)	總計	
黃達漳	10	4,784	4,794	47.9%
黃達琪	—	4,784	4,784	47.8%
黃達琛	—	4,784	4,784	47.8%

附註：

- (1) 黃達琛先生為執行董事（「執行董事」），被視作擁有本公司28,800股普通股（「股份」）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。

董事會報告書

除上文披露者外，於二零一八年九月三十日，董事或本公司行政總裁並無於本公司或其任何相聯法團（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(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

於二零一八年九月三十日，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

本年度及直至本報告書日期，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。

董事會報告書

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。

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，使董事因取得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。九龍建業從事物業投資及物業開發業務。因此，李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、出售或贖回股份

本年度，本公司並無贖回任何其上市證券，本公司或其任何附屬公司亦無買入或出售此等證券。

董事會報告書

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七十二萬七千元(二零一七年：港幣六十六萬七千元)。

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

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。

股本掛鈎協議

本公司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二十四頁至第三十九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」)由全體三名獨立非執行董事組成，即李先生(主席)、林女士及薛先生。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。

董事會報告書

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確定。

本公司按彼等之時間承擔及職責、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確定董事酬金。

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。

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，於本年度及截至本報告日期，本公司一直維持足夠公眾持股量(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二零一八年十二月二十七日(星期四)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，本公司將由二零一八年十二月二十日(星期四)至二零一八年十二月二十七日(星期四)(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。凡已購買本公司股票之人士，為確保享有出席應屆股東週年大會及在會上投票之資格，未登記股東須將相關股票連同所有過戶之文件於二零一八年十二月十九日(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22樓。

就股息暫停辦理股份過戶登記手續

派發本年度之建議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，本公司由二零一九年一月四日(星期五)至二零一九年一月七日(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。凡已購買本公司股票之人士，為確保享有收取末期股息之權利，未登記股東須將相關股票連同所有過戶之文件於二零一九年一月三日(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辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

董事會報告書

獨立核數師

於二零一八年三月二十八日，德勤•關黃陳方會計師行已辭任本公司獨立核數師(「獨立核數師」)，而香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)已獲委任為新獨立核數師以填補臨時空缺，任期直至應屆股東週年大會結束為止。

於應屆股東週年大會上將提呈重新委任立信德豪為獨立核數師之決議案。

代表董事會

黃達漳

主席兼董事總經理

香港，二零一八年十一月十九日

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」)已審計列載於第五十九頁至第一百二十九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，此綜合財務報表包括於二零一八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注，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 貴集團於二零一八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書「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專業道德責任。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

（參閱有關投資物業公允價值之估計之主要會計政策及披露附註第三及四項，及綜合財務報表附註第十三項）

管理層估計 貴集團投資物業於二零一八年九月三十日的公允價值約為港幣5,087,890,000元，截至該日止年度於損益確認的公允價值收益約為港幣420,936,000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
- 評估估值中所使用的輸入數據來源的可靠性。

其他事宜

貴集團截至二零一七年九月三十日止年度之綜合財務報表乃由另一核數師審計，其於二零一七年十一月二十三日就該等報表發表未經修訂意見。

獨立核數師報告書

年報內的其他資訊

貴公司董事需對其他資訊負責。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

貴公司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， 貴公司董事須負責評估 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 貴公司董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

貴公司董事亦須負責監督 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式，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價 貴公司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)

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、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，與負責管治的人員溝通。

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

林鴻恩

執業證書編號P04092

香港，二零一八年十一月十九日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年九月三十日止年度

		二零一八年	二零一七年
	附註	港幣千元	港幣千元
收入	5	135,535	141,962
銷售貨物成本		(19,100)	(17,234)
租賃及其他業務成本		(36,732)	(30,838)
		79,703	93,890
其他收入及收益		26,990	25,797
其他費用及虧損		(7,498)	—
銷售及推銷費用		(1,292)	(1,588)
行政費用		(13,791)	(12,493)
財務支出	6	(1,339)	(1,706)
未計入持作買賣之投資及投資物業之 公允價值變動之溢利		82,773	103,900
持作買賣之投資公允價值(減少)/增加		(8,926)	10,033
投資物業公允價值增加	13	420,936	323,934
		494,783	437,867
應佔合資公司虧損		(5,833)	(1,963)
除所得稅前溢利	7	488,950	435,904
所得稅支出	8	(8,942)	(15,483)
本年度溢利		480,008	420,421
其他全面收益			
其後可重新分類至損益之項目：			
可供出售投資之公允價值變動		(234)	—
換算海外業務財務報表產生之兌換差額		(2,747)	1,022
一間合資公司借入之長期貸款所產生之兌換 (虧損)/收益		(109)	516
本年度其他全面收益，扣除稅項		(3,090)	1,538
本年度全面收益總額		476,918	421,959
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		480,770	419,883
非控制性權益		(762)	538
		480,008	420,421
應佔本年度全面收益總額：			
本公司擁有人		477,680	421,421
非控制性權益		(762)	538
		476,918	421,959
		港幣元	港幣元
每股盈利－基本	10	4.36	3.81

綜合財務狀況表

於二零一八年九月三十日

		二零一八年	二零一七年
	附註	港幣千元	港幣千元
非流動資產			
投資物業	13	5,087,890	4,651,170
物業、裝置及設備	14	4,266	4,801
合資公司權益	15	20,787	21,018
應收一間合資公司賬款	15	130,590	132,364
按金及預付款		4,992	1,944
可供出售投資	16	15,691	8,000
		5,264,216	4,819,297
流動資產			
存貨	17	10,100	5,415
持作買賣之投資	18	34,911	43,814
向一間合資公司貸款	15	14,132	14,422
業務及其他應收賬款	19	8,795	8,192
按金及預付款		8,877	11,013
銀行結餘及現金	20	247,630	245,093
		324,445	327,949
流動負債			
業務及其他應付賬款	21	26,690	22,175
應付一間合資公司賬款	15	–	206
租金及管理費按金		24,015	25,302
稅項準備		9,776	12,978
銀行貸款	23	40,000	40,000
		100,481	100,661
流動資產淨值		223,964	227,288
資產總額減流動負債		5,488,180	5,046,585
資本及儲備			
股本	22	146,134	146,134
儲備		5,294,340	4,854,121
本公司擁有人應佔權益		5,440,474	5,000,255
非控制性權益		6,787	7,549
權益總額		5,447,261	5,007,804
非流動負債			
遞延稅項	24	40,919	38,781
		5,488,180	5,046,585

載於第五十九頁至第一百二十九頁之綜合財務報表於二零一八年十一月十九日獲董事會批准並授權刊發，並由以下董事代表董事會簽署：

黃達漳
董事

黃達琛
董事

綜合權益變動表

截至二零一八年九月三十日止年度

	本公司擁有人應佔權益						總額
	股本	兌換儲備*	投資重估		小計	非控制性	
			儲備*	保留溢利*		權益	
						港幣千元	
於二零一六年十月一日	146,134	6,826	–	4,457,826	4,610,786	8,692	4,619,478
本年度溢利	–	–	–	419,883	419,883	538	420,421
本年度其他全面收益：							
換算海外業務財務報表產生之							
兌換差額	–	1,022	–	–	1,022	–	1,022
一間合資公司借入之長期貸款							
所產生之兌換收益	–	516	–	–	516	–	516
本年度之全面收益總額	–	1,538	–	419,883	421,421	538	421,959
支付二零一六年末期股息(附註9)	–	–	–	(27,545)	(27,545)	–	(27,545)
支付二零一七年中期股息(附註9)	–	–	–	(4,407)	(4,407)	–	(4,407)
支付予非控制性權益之股息	–	–	–	–	–	(1,681)	(1,681)
於二零一七年九月三十日	146,134	8,364	–	4,845,757	5,000,255	7,549	5,007,804
本年度溢利	–	–	–	480,770	480,770	(762)	480,008
本年度其他全面收益：							
可供出售投資之公允價值變動	–	–	(234)	–	(234)	–	(234)
換算海外業務財務報表產生之							
兌換差額	–	(2,747)	–	–	(2,747)	–	(2,747)
一間合資公司借入之長期貸款							
所產生之兌換虧損	–	(109)	–	–	(109)	–	(109)
本年度之全面收益總額	–	(2,856)	(234)	480,770	477,680	(762)	476,918
支付二零一七年末期股息(附註9)	–	–	–	(33,054)	(33,054)	–	(33,054)
支付二零一八年中期股息(附註9)	–	–	–	(4,407)	(4,407)	–	(4,407)
於二零一八年九月三十日	146,134	5,508	(234)	5,289,066	5,440,474	6,787	5,447,261

* 於二零一八年九月三十日，該等儲備賬包括綜合財務狀況表內的綜合儲備約港幣5,294,340,000元(二零一七年：港幣4,854,121,000元)

綜合現金流量表

截至二零一八年九月三十日止年度

		二零一八年	二零一七年
	附註	港幣千元	港幣千元
經營業務			
除所得稅前溢利		488,950	435,904
經下列各項調整：			
投資物業公允價值增加	13	(420,936)	(323,934)
持作買賣之投資公允價值減少／(增加)		8,926	(10,033)
出售物業、裝置及設備之虧損	7	8	5
物業、裝置及設備之折舊	7	862	790
分類為可供出售投資之所投資公司股息收入	7	(13,333)	(13,333)
應收一間合資公司賬款之名義利息收入	7	(6,618)	(5,312)
利息收入		(4,626)	(3,613)
持作買賣之投資股息收入		(2,401)	(2,089)
財務支出		1,339	1,706
應佔合資公司虧損		5,833	1,963
營運資金變動前之經營現金流量		58,004	82,054
存貨(增加)／減少		(4,685)	2,674
持作買賣之投資(增加)／減少		(23)	9,200
業務及其他應收賬款、按金及預付款增加		(686)	(6,370)
業務及其他應付賬款、租金及管理費按金增加		4,639	4,649
營業產生之現金		57,249	92,207
已收利息		2,697	1,517
已收股息		2,401	2,089
已付所得稅		(10,006)	(7,808)
經營業務產生之現金淨額		52,341	88,005

綜合現金流量表

截至二零一八年九月三十日止年度

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
投資業務		
購買物業、裝置及設備	(344)	(685)
出售物業、裝置及設備所得款項	9	—
投資物業之添置	(18,024)	(2,560)
投資分類為可供出售投資之上市債務證券投資	(7,868)	—
分類為可供出售投資之已收所投資公司股息	13,333	13,333
投資一間合資公司	(1,500)	(500)
合資公司還款	3,656	12,739
投資業務(動用)／產生之現金淨額	(10,738)	22,327
融資業務		
所籌銀行貸款	—	40,000
償還銀行貸款	—	(70,000)
已付股息	(37,461)	(31,952)
已付利息	(1,339)	(1,706)
支付予非控股股東之股息	—	(1,681)
融資業務動用之現金淨額	(38,800)	(65,339)
現金及現金等額淨增加	2,803	44,993
於財政年度初之現金及現金等額	245,093	199,873
外匯匯率變動之影響	(266)	227
於財政年度終之現金及現金等額	247,630	245,093
現金及現金等額結餘分析		
銀行結餘及現金	247,630	245,093

綜合財務報表附註

截至二零一八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，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司及其附屬公司統稱為本集團。

本公司之主要業務為物業投資及投資控股。本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」)

2.1 於本年度採納新增／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(「香港會計師公會」)頒佈的經修訂香港財務報告準則，該等準則與本集團於二零一七年十月一日開始的年度期間的財務報表有關並於該等財務報表生效。

香港會計準則第7號(修訂)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂)	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則二零一四年至 二零一六年週期之年度改進中包括 之香港財務報告準則第12號(修訂)	披露於其他實體之權益：澄清香港財務報告準則 第12號之範疇

香港會計準則第7號(修訂)－披露計劃

該等修訂引入額外披露，將令財務報表使用者可評估融資活動產生之負債變動。採納該等修訂已導致綜合財務報表附註第二十六項呈列額外披露。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.2 已頒佈但尚未生效之新增／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增／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有關變動。

香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進	香港會計準則第28號(修訂)「於聯營公司及合資公司之投資」 ¹
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」、香港財務報告準則第11號「合資安排」、香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第23號「借貸成本」之修訂 ²
香港會計準則第19號(修訂)	計劃修訂、縮減或結清 ²
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司及合資公司之長期權益 ²
香港會計準則第40號(修訂)	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份為基礎的付款交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
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 ²
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第15號(修訂)	客戶合約收益(香港財務報告準則第15號之澄清) ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 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資公司之間的資產出售或注資 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
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 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 該等修訂原定於二零一六年一月一日或之後開始之期間生效。生效日期現已延遲／取消，惟仍允許提早應用該等修訂。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.2 已頒佈但尚未生效之新增／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號－金融工具

香港財務報告準則第9號引進金融資產分類及計量之新規定。目標為持有資產以收取合約現金流量之業務模式中所持有之債務工具(業務模式測試)以及其合約條款產生純粹為支付本金及尚未償還本金利息之現金流量之債務工具(合約現金流量特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式之目標為同時持有及收取合約現金流量以及出售金融資產，則符合合約現金流量特徵測試之債務工具以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」)之方式計量。實體可於初步確認時作出不可撤回選擇，以按公允價值計入其他全面收益之方式計量並非持作買賣之股本工具。所有其他債務及股本工具按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)計量。

(i) 分類及計量

本公司董事就採納香港財務報告準則第9號對本集團之財務報表產生之財務影響作出評估。本公司董事預期採納香港財務報告準則第9號將不會對本集團金融資產及金融負債之分類及計量產生重大影響，惟現時持作可供出售投資之投資除外。

本集團目前被列為可供出售負債及股本證券的若干金融資產於新標準下將被歸類為按公允價值計入其他全面收益計量。於現行會計政策下，可供出售金融資產的公允價值變動於入其他全面收益內確認，於出售後，累計公允價值調整計入綜合收益表。採用香港財務報告準則第9號後，對於按公允價值計入損益計量的投資，公允價值的變動已計入綜合收益表內；而對於按公允價值計入其他全面收益計量的投資，公允價值的變動計入綜合全面收益表內，於出售時累計公允價值調整不會轉移到綜合收益表。因此，根據投資的分類及出售時間，可能會對本集團的損益產生影響。

所有其他金融資產及金融負債將繼續按與目前根據香港會計準則第39號所計量者相同的基準計量。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.2 已頒佈但尚未生效之新增／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號－金融工具(續)

(ii) 減值

香港財務報告準則第9號之新減值模式以「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則第39號之「已產生虧損」模式。根據預期信貸虧損模式，毋須再待發生虧損事件即可確認減值虧損。相反，視乎資產及事實及狀況而定，實體須確認及計量12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損。

整體而言，董事預計應用香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損模式將導致於本集團應用香港財務報告準則第9號後就本集團按攤銷成本計量之金融資產及須作出減值撥備之其他項目提早撥備尚未產生之信貸虧損。根據董事之評估，倘本集團應用預期信貸虧損模式，本集團於二零一八年十月一日將確認之減值虧損累計金額將較根據香港會計準則第39號確認之累計金額並無重大變動，主要由於貸款及其他應收賬款之預期信貸虧損撥備所致。根據預期信貸虧損模式確認之進一步減值將不會調整於二零一八年十月一日之期初保留溢利。

香港財務報告準則第9號引入新一般對沖會計要求以令實體於財務報表中更能反映其風險管理活動。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關取消確認金融資產及金融負債之規定。該新增準則亦引入延伸之披露要求及呈列方式變動。該等要求及變動預期將改變本集團有關其金融工具披露之性質及程度(尤其是於採納新增準則之年度)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.2 已頒佈但尚未生效之新增／經修訂香港財務報告準則(續)

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。

香港財務報告準則第15號－來自客戶合約收益

新增準則設立一個單獨之收益確認框架。該框架之核心原則為實體於確認收益以描述向客戶轉讓承諾貨品或服務時，有關金額應能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。香港財務報告準則第15號取代現行收益確認指引，包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號規定收益確認所應用之五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至各履約責任
- 第五步：於完成各履約責任時確認收益

香港財務報告準則第15號包括對可能改變目前根據香港財務報告準則採取之步驟之特定收益相關事宜之特定指引。該準則亦大幅加強有關收益之定性及定量披露。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.2 已頒佈但尚未生效之新增／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號(修訂)－客戶合約收益(香港財務報告準則第15號之澄清)

香港財務報告準則第15號(修訂)包括澄清有關識別履約責任、委託人與代理方之應用、知識產權許可及過渡規定。

本集團已就採納香港財務報告準則第15號對本集團產生之潛在影響進行初步評估。根據初步評估，本公司董事預計採納香港財務報告準則第15號不大可能對報告之金額產生重大影響，但可能導致對有關收益之財務報表作出更多披露。

香港財務報告準則第16號－租賃

香港財務報告準則第16號將於生效日期起取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月之所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產則另作別論。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(即使用相關租賃資產之權利)及租賃負債(即支付租賃款項之責任)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債之現金還款分類為本金部分及利息部分，在現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可註銷租賃付款，亦包括在承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃，或沒有行使選擇權而終止租賃之情況下，將於選擇權期間作出之付款。此會計處理方法與就根據原準則香港會計準則第17號分類為營業租賃之租賃採用之承租人會計處理存在顯著差異。

就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致轉承香港會計準則第17號之出租人會計處理之規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為營業租賃或融資租賃，並以不同方式將兩類租賃入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.2 已頒佈但尚未生效之新增／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進－香港會計準則第28號(修訂)於聯營公司及合資公司之投資

根據年度改進程序發佈之修訂對目前尚不明確之準則作出輕微及非緊急之修訂。其包括香港會計準則第28號(修訂)於聯營公司及合資公司之投資，澄清風險資本機構可就每間聯營公司或合資公司分別選擇按公允價值計量其聯營公司或合資公司。

香港會計準則第40號(修訂)投資物業－轉讓投資物業

該等修訂澄清，投資物業須出現用途之變更，方可自或向其作出轉撥，並就作出此決定提供指引。澄清表明，倘物業符合或不再符合投資物業之定義且有支持證據顯示已出現變動，則物業之用途將出現變更。

該等修訂亦重新將準則內之證據清單表述為不完整清單，因而允許以其他形式之證據支持轉撥。

香港財務報告準則第2號(修訂)－以股份為基礎的付款交易的分類及計量

該等修訂規定歸屬及非歸屬條件對以現金結算以股份為基礎的付款計量的影響之會計處理；具有淨額結算特徵之以股份為基礎的付款交易的預扣稅責任；及使交易類別由以現金結算變更為以股本結算之以股份為基礎的付款之條款及條件之修訂。

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號－外幣交易及預付代價

該詮釋對為了確定涉及以外幣支付或收取預付代價及確認非貨幣資產或非貨幣負債的交易之匯率而釐定交易日期提供指引。該詮釋訂明，用於確定初步確認相關資產、開支或收入(或當中一部分)的匯率的交易日期，是實體初步確認因支付或收取預付代價而產生的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

2.2 已頒佈但尚未生效之新增／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資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資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資公司或聯營公司之權益確認收益或虧損。

除上述者外，本公司董事預期，應用其他新增香港財務報告準則及其修訂以及詮釋將不會對本集團之綜合財務報表中確認之數額構成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

3. 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、香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃交易，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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

3. 主要會計政策(續)

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。

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止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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

3. 主要會計政策(續)

投資合資公司

合資公司指一項合資安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合資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。

合資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資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，於合資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資公司之損益及其他全面收益。當本集團應佔合資公司之虧損超出本集團於該合資公司之所佔權益(包括實質上構成本集團於合資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資公司付款時，方會確認額外虧損。

於合資公司之投資自被投資公司成為合資公司當日起按權益法入賬。於收購合資公司的投資時，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。

本集團採納香港會計準則第39號之規定，以釐定是否需要就本集團於合資公司之投資確認任何減值虧損。倘需要，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號資產減值作為單一資產與可收回金額(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構成該項投資賬面值之一部份。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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

3. 主要會計政策(續)

投資合資公司(續)

當本集團不再對合資公司具有共同控制權時，則入賬列作出售所投資公司之全部權益，而所得收益或虧損於損益內確認。當本集團於前合資公司保留權益，而所保留之權益為香港會計準則第39號範圍內之一項金融資產，本集團按於該日之公允價值計量保留權益，而該公允價值視作其於初步確認之公允價值。合資公司於不再採用權益法當日之賬面值與任何保留權益之公允價值及出售合資公司有關權益任何所得款項兩者間之差額，在釐定出售合資公司所產生之損益時加入考慮。此外，本集團按與倘該合資公司已直接出售相關資產或負債之情況下所規定之相同基準，為過往就該合資公司於其他全面收益確認之所有款項入賬。因此，倘該合資公司過往在其他全面收益中確認之損益將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，本集團須於不再採用權益法時將有關損益自權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當於合資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資公司之擁有權權益但繼續使用權益法，則本集團於損益重新分類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，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資公司進行交易(例如出售資產或注資)，與該合資公司交易所產生之溢利及虧損只以與本集團無關之合資公司權益部分於本集團綜合財務報表中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

3. 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。

投資物業於初步確認時按成本計算，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剩餘價值確認。估計可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列賬。

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
傢俬、裝置及設備	12%-20%
車輛	15%-25%

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

3. 主要會計政策(續)

物業、裝置及設備(續)

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。

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。減值虧損撥回將即時於損益中確認。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

3. 主要會計政策(續)

外幣(續)

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。

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

3. 主要會計政策(續)

所得稅(續)

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

金融資產及金融負債於一個集團實體成為該金融工具合約之訂約方時確認。

金融資產及金融負債初步按公允價值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(按公允價值計入損益之金融資產除外)之直接應佔交易成本，於初步確認時將視乎情況計入或扣除自該項金融資產或金融負債之公允價值內。收購按公允價值計入損益之金融資產之直接應佔交易成本，即時於損益內確認。

金融資產

本集團之金融資產分類為按公允價值計入損益之金融資產、可供出售(「可供出售」)金融資產以及貸款及應收款項。分類取決於金融資產之性質和目的，並在初步確認時決定。所有金融資產之常規買賣以交易日為基準確認及取消確認。常規買賣指購買或出售須根據有關市場規則或慣例設定之時限內交付之金融資產。

實際利息法

實際利息法乃計算債務工具之攤銷成本以及分配相關期間之利息收入之方法。實際利率乃於初步確認時，將債務工具之預計年期或較短期間(如適用)內準確貼現估計未來現金收入(包括所有已支付或已收取能構成整體實際利率之費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入按實際利息基準確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

按公允價值計入損益之金融資產

本集團按公允價值計入損益之金融資產為持作買賣之金融資產。倘屬下列情況，金融資產乃分類為持作買賣：

- 收購該金融資產之目的主要是在不久將來出售；或
- 於初步確認時，該金融資產為本集團共同管理之金融工具已識別組合之一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或
- 該金融資產為非指定之衍生工具及可有效作為對沖工具。

按公允價值計入損益之金融資產按公允價值列賬，而重新計量產生之任何收益或虧損則於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括於金融資產賺取之任何股息或利息。公允價值乃按附註第三十一(c)項所述方式釐定。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定作可供出售或並非分類作(a)貸款及應收款項；(b)持至到期投資；或(c)按公允價值計入損益之金融資產之非衍生工具。

本集團持有的債務證券分類為可供出售金融資產且於活躍市場上交易，於各報告期末按公允價值計量。可供出售金融資產賬面值的變動於其他全面收益確認並於投資重估儲備項下累計。當投資被出售或被釐定為減值時，先前於投資重估儲備中累計的累計收益或損失將重新歸類為損益(有關金融資產減值虧損的會計政策見下文)。

在活躍市場並無市場報價且其公允價值未能可靠計量之可供出售股本投資，以及與有關無報價股本投資有關連且必須藉由交付有關無報價股本投資作結算之衍生工具按成本減各報告期末任何已識別減值虧損計量(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

來自可供出售股本工具之股息乃於本集團收取股息之權利確立時於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款額之非衍生金融資產，且於活躍市場並無報價。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收一間合資公司賬款、向一間合資公司貸款、業務及其他應收賬款及銀行結餘及現金)採用實際利息法按攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

利息收入透過採用實際利率確認，惟短期應收款項除外，因確認短期應收款項之利息屬微不足道。

金融資產之減值

於報告期末，金融資產(按公允價值計入損益之金融資產除外)均就減值跡象予以評估。當有客觀證據顯示因於初步確認金融資產後發生之一項或多項事件而令金融資產之估計未來現金流量受到影響時，則金融資產會被視為予以減值。

就可供出售股本投資而言，該投資之公允價值大幅或長期下降至低於其成本，乃被視為減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易對手出現重大財務困難；或
- 違約，如未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

應收賬款組合減值之客觀證據可包括本集團收回款項之過往經驗、組合中超逾平均信貸期之延期還款數目上升、以及與拖欠應收賬款有關之國家或地區經濟狀況之可觀察轉變。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損之金額是按資產之賬面值與根據金融資產之原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額計算。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之減值(續)

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損之金額乃按資產賬面值與類似金融資產按現行市場回報率貼現之估計未來現金流量現值間之差額計算。該項減值虧損將不會於往後期間撥回(見以下會計政策)。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值直接按減值虧損減少，惟業務應收賬款除外，其賬面值會透過使用撥備賬而減少。撥備賬內之賬面值變動會於損益內確認。當業務應收賬款被視為無法收回時，其則於撥備賬內撇銷。其後收回之過往已撇銷之款項，均計入損益內。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，如在往後之期間減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值，不得超過假設並無確認減值而應有之已攤銷成本。

金融負債及股本工具

集團實體發行之債務及股本工具乃根據合約安排之性質與金融負債及股本工具之定義分類成金融負債或權益。

股本工具

股本工具是指表明本集團資產之剩餘權益(已扣除其所有負債)之任何合同。本集團發行之股本工具按所收取所得款項扣除直接發行成本確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

實際利息法

實際利息法乃計算金融負債之攤銷成本以及就相關期間分配利息支出之方法。實際利率乃於初步確認時，將金融負債之預計年期或較短期間(如適用)內準確貼現估計未來現金付款(包括所有已支付或已收能構成整體實際利率之費用和點子、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值之利率。

利息支出按實際利息基準確認。

金融負債

本集團之金融負債包括業務及其他應付賬款、應付一間合資公司及附屬公司賬款及銀行貸款，乃於其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

取消確認

僅當本集團從資產獲取現金流量之合約權利到期時，本集團方會取消確認該金融資產。

於取消確認金融資產時，資產賬面值與所收取及應收取之代價及已於其他全面收益確認及於權益累計之累計收益或虧損總和之間的差額於損益內確認。

當且僅當本集團之責任已解除、註銷或屆滿時，則本集團取消確認金融負債。取消確認之金融負債之賬面值與所支付及應支付代價之差額於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

3. 主要會計政策(續)

收入確認

收入按已收取或應收取代價之公允價值計量，及代表於日常業務過程中就銷售貨物及提供服務應收取之款項。

收入於收入金額可可靠計量、未來經濟利益可能將流入本集團且當本集團各業務達至特定標準時確認(如下文所述)。

營業租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法確認。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。

銷售貨物之收入按貨物付運及已將貨物擁有權轉至客戶時確認，確認時以下條件全部符合：

- 本集團已轉移貨物擁有權之重大風險及回報予購貨方；
- 本集團並無對已售貨物保留繼續參與一般與擁有權相關程度之管理權或實際控制權；
- 收入之金額能夠可靠地計量；
- 與交易相關之經濟利益可能會流入本集團；及
- 已產生或將產生之交易成本能夠可靠地計量。

樓宇管理費於提供服務時確認。

投資之股息收入於股東收取付款之權利確立時確認。

利息收入乃參考未償還本金及適用之實際利率，按時間基準計算。有關利率指於初步確認時，將金融資產之估計未來所收現金於估計可使用年內準確貼現至資產賬面淨值之利率。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃

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，並按租賃年期以直線法確認為開支。

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。

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折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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

3. 主要會計政策(續)

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。

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資公司(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資公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合資公司。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合資公司，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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

3. 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

於應用附註第三項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

截至二零一八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，透過出售全部回收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)。

綜合財務報表附註

截至二零一八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)

(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(附註第十三項)；
- 可供出售投資(附註第十六項)；及
- 持作買賣之投資(附註第十八項)。

(c) 投資物業之公允價值

投資物業按其公允價值於二零一八年九月三十日之綜合財務狀況表列賬，詳情於附註第十三項披露。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。投資物業於二零一八年九月三十日之賬面值約為港幣5,087,890,000元(二零一七年：港幣4,651,170,000元)。

(d) 業務應收賬款之減值

本集團管理層定期評估業務應收賬款的可收回性，以釐定是否需要作出任何減值撥備。該項估計是基於(倘適當)對應收賬款可收回性的評估及其賬齡分析，並基於管理層的判斷得出。評估該等未償還款項最終實現與否時須作出大量判斷，包括各債務人過往收款記錄。倘本集團債務人之財務狀況轉差，以致其還款能力減弱，則可能需要就減值作出撥備。管理層於報告日期重新評估減值撥備。業務應收賬款之賬面值乃披露於附註第十九項。

綜合財務報表附註

截至二零一八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)

(e) 折舊

本集團根據上述附註第三項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，並釐定適當的折現率用以計算該等現金流量的現值。

(h) 金融資產之減值

按攤銷成本計量的金融資產

當有貸款及應收款項以及銀行結餘及現金減值的客觀證據時，本集團評估各項目的風險程度及收回的可能性，詳述於附註第三項「金融資產之減值」。倘預期未來現金流量的現值低於按攤銷成本計量的金融資產的賬面值，本集團需於收益表確認減值虧損。本集團於估算未來現金流量時主要考慮債務人之財務狀況、信貸評級及抵押物。

按攤銷成本計量的金融資產包括業務及其他應收賬款、銀行結餘及現金、應收一間合營公司賬款及向一間合營公司貸款。

該等資產的賬面值披露於綜合財務狀況表及相關附註。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

5. 收入及分類資料

本集團之收入分析如下：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
物業租金及樓宇管理費	104,840	111,332
貨物銷售	28,294	28,541
持作買賣之投資股息收入	2,401	2,089
	135,535	141,962

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	—	上市證券買賣

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

5. 收入及分類資料(續)

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：

截至二零一八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	104,840	28,294	2,401	135,535	–	135,535
分類間	1,820	890	–	2,710	(2,710)	–
	106,660	29,184	2,401	138,245	(2,710)	135,535
分類溢利／(虧損)(附註i)	491,828	580	(6,533)	485,875	–	485,875
其他收入及收益						25,441
其他虧損(附註ii)						(2,398)
中央行政支出						(12,796)
財務支出						(1,339)
應佔合資公司虧損						(5,833)
除所得稅前溢利						488,950

附註：

i. 物業投資及管理組別之分類溢利包括投資物業公允價值增加約港幣420,936,000元。

ii. 其他虧損指外幣匯兌虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

5. 收入及分類資料(續)

截至二零一七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	111,332	28,541	2,089	141,962	–	141,962
分類間	1,674	113	–	1,787	(1,787)	–
	113,006	28,654	2,089	143,749	(1,787)	141,962
分類溢利(附註)	412,085	3,090	12,112	427,287	–	427,287
其他收入及收益						24,153
中央行政支出						(11,867)
財務支出						(1,706)
應佔合資公司虧損						(1,963)
除所得稅前溢利						435,904

附註：物業投資及管理組別之分類溢利包括投資物業公允價值增加約港幣323,934,000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(主要包括利息收入及自可供出售投資之股息收入)、其他虧損、中央行政支出、財務支出、應佔合資公司虧損及所得稅支出。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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

5. 收入及分類資料(續)

其他分類資料

包括於分類溢利／(虧損)計量之金額：

截至二零一八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
物業、裝置及設備折舊	422	42	—
出售物業、裝置及設備虧損	8	—	—
持作買賣之投資公允價值減少	—	—	8,926

截至二零一七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
物業、裝置及設備折舊	443	47	—
出售物業、裝置及設備虧損	5	—	—
持作買賣之投資公允價值增加	—	—	(10,033)

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，因此並無呈列地區分類資料。

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%。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

6. 財務支出

該款項主要指兩個年度銀行貸款之利息。

7. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利已扣除／(計入)下列項目：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
核數師酬金	604	948
出售物業、裝置及設備之虧損	8	5
維修與保養撥備	5,100	—
物業、裝置及設備折舊	862	790
僱員開支(包括董事酬金)	22,837	19,925
應收一間合資公司賬款之名義利息收入	(6,618)	(5,312)
向一間合資公司貸款之利息收入	(1,872)	(2,096)
可供出售投資之利息收入	(57)	—
銀行利息收入	(2,698)	(1,517)
外幣匯兌虧損／(收益)，淨值	2,398	(1,049)
分類為可供出售投資之所投資公司之股息收入	(13,333)	(13,333)
租金總收入	(95,549)	(102,754)
減：本年度從投資物業賺取租金收入所產生之直接經營費用	15,502	10,235
	(80,047)	(92,519)

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

8. 所得稅支出

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
所得稅支出包括：		
即期稅項		
— 香港利得稅	6,111	10,212
— 中國企業所得稅	732	393
過往年度香港利得稅超額撥備	(39)	(205)
	6,804	10,400
遞延稅項支出(附註第二十四項)	2,138	5,083
	8,942	15,483

香港利得稅乃以於香港產生的估計應課稅溢利按16.5%(二零一七年：16.5%)之稅率計算，除根據於二零一八／一九課稅年度生效之新兩級制利得稅率，合資格實體之首港幣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。截至二零一八年及二零一七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%(二零一七年：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溢利對賬如下：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
除所得稅前溢利	488,950	435,904
按有關稅務司法權區之適用損益稅率計算的稅項	80,968	71,924
不能扣稅支出之稅務影響	1,153	2,824
毋須課稅收入之稅務影響	(74,369)	(59,134)
過往年度超額撥備	(39)	(205)
應佔合資公司虧損之影響	963	324
未確認稅項虧損之稅務影響	25	5
其他	241	(255)
所得稅支出	8,942	15,483

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

9. 股息

於本年度已確認為分派之股息：

截至二零一七年九月三十日止年度之末期股息，
每股普通股30港仙(二零一七年：截至二零一六年
九月三十日止年度每股普通股25港仙)
截至二零一八年九月三十日止年度之中期股息，
每股普通股4港仙(二零一七年：截至二零一七年
九月三十日止年度每股普通股4港仙)

二零一八年	二零一七年
港幣千元	港幣千元
33,054	27,545
4,407	4,407
37,461	31,952
37,461	33,054

建議派發股息：

截至二零一八年九月三十日止年度之末期股息，
每股普通股34港仙(二零一七年：截至二零一七年
九月三十日止年度每股普通股30港仙)

本公司董事會建議派發末期股息每股34港仙(二零一七年：30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. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔本年度溢利約港幣480,770,000元(二零一七年：港幣419,883,000元)，並按年內已發行110,179,385(二零一七年：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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

11. 董事及行政總裁酬金

本公司6名(二零一七年：6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
截至二零一八年九月三十日止年度				
執行董事：				
黃達漳	110	2,128	—	2,238
黃達琪	100	—	—	100
黃達琛	100	—	—	100
獨立非執行董事：				
林謝麗瓊	100	35	—	135
李國星	100	120	—	220
薛海華	100	95	—	195
	610	2,378	—	2,988
截至二零一七年九月三十日止年度				
執行董事：				
黃達漳	100	2,031	—	2,131
黃達琪	80	—	—	80
黃達琛	80	—	—	80
獨立非執行董事：				
林謝麗瓊	80	25	—	105
李國星	80	100	—	180
薛海華	80	75	—	155
	500	2,231	—	2,731

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

12. 僱員酬金

截至二零一八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(二零一七年：1名)本公司董事，彼之酬金已列於上文附註第十一項，其餘4名(二零一七年：4名)人士之酬金如下：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
底薪、津貼及實物利益	3,648	2,985
與表現有關之獎金	638	400
退休福利計劃之供款	79	88
	4,365	3,473

彼等之酬金於下列組別之人數如下：

	二零一八年	二零一七年
	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	2	2

13. 投資物業

	港幣千元
公允價值	
於二零一六年十月一日	4,327,154
本年度添置	82
於損益確認之公允價值增加	323,934
	4,651,170
於二零一七年九月三十日	15,784
本年度添置	420,936
於損益確認之公允價值增加	
	5,087,890
於二零一八年九月三十日	

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

13. 投資物業(續)

- (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增加分析載列如下：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
位於香港之物業：		
住宅	261,043	226,000
商業	152,273	81,638
工業	10,050	10,450
位於中國之物業：		
住宅	(2,430)	5,846
	420,936	323,934

(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。

本集團於二零一八年及二零一七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。

綜合財務報表附註

截至二零一八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)

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層級(第一至三級)之資料。

於二零一八年九月三十日

綜合財務狀況表

內本集團所持 投資物業	公允價值 層級	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480,000元至港幣1,000,000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。

綜合財務報表附註

截至二零一八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)

於二零一八年九月三十日(續)

綜合財務狀況表

內本集團所持 投資物業	公允價值 層級	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
		(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136.9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。
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88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

截至二零一八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)

於二零一七年九月三十日

綜合財務狀況表

內本集團所持 投資物業	公允價值 層級	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480,000元至港幣950,000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2.0%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。

綜合財務報表附註

截至二零一八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)

於二零一七年九月三十日(續)

綜合財務狀況表

內本集團所持 投資物業	公允價值 層級	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	(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11.8元至港幣136.9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。
		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86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

截至二零一八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)

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層級之第三級。

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。

(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。

	二零一八年
	港幣千元
年初結餘（第三級經常性公允價值）	4,651,170
本年度添置	15,784
投資物業公允價值增加	420,936
年末結餘（第三級經常性公允價值）	5,087,890

(e) 於二零一八年九月三十日，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之保證(附註第二十八項)。

綜合財務報表附註

截至二零一八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	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					
於二零一六年十月一日	1,172	5,269	26,559	2,824	35,824
添置	–	–	297	388	685
出售	–	–	(182)	–	(182)
於二零一七年九月三十日	1,172	5,269	26,674	3,212	36,327
添置	–	–	344	–	344
出售	–	–	(263)	–	(263)
於二零一八年九月三十日	1,172	5,269	26,755	3,212	36,408
累積折舊					
於二零一六年十月一日	306	3,484	25,352	1,771	30,913
本年度準備	8	105	489	188	790
於出售時撇除	–	–	(177)	–	(177)
於二零一七年九月三十日	314	3,589	25,664	1,959	31,526
本年度準備	8	105	464	285	862
於出售時撇除	–	–	(246)	–	(246)
於二零一八年九月三十日	322	3,694	25,882	2,244	32,142
賬面值					
於二零一八年九月三十日	850	1,575	873	968	4,266
於二零一七年九月三十日	858	1,680	1,010	1,253	4,801

於二零一八年九月三十日，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(附註第二十八項)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

15. 合資公司權益／應收／應付一間合資公司賬款／向一間合資公司貸款

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
非上市投資成本值(附註i)	2,003	503
非流動免息應收一間合資公司賬款之公允價值調整	57,666	50,974
股息宣派	(62,200)	(62,200)
應佔收購後之溢利	17,315	23,148
長期貸款所產生之累計兌換收益	4,571	4,680
兌換調整	1,432	3,913
	20,787	21,018
應收一間合資公司賬款－非流動(附註ii)	130,590	132,364
向一間合資公司貸款－流動(附註iii)	14,132	14,422
應付一間合資公司賬款－流動	—	(206)

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

15. 合資公司權益／應收／應付一間合資公司賬款／向一間合資公司貸款(續)

附註：

- i. 於二零一八年九月三十日，投資成本包括分別於合資公司的兩項投資港幣3,000元及港幣2,000,000元(二零一七年：分別為港幣3,000元及港幣500,000元)。

投資一間合資公司港幣3,000元(二零一七年：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33¹/₃%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」)。

投資一間合資公司港幣2,000,000元(二零一七年：港幣500,000元)指於香港註冊成立之公司Elevant – Garde Limited(「Elevant – Garde」)已發行股本50%之權益。Elevant – Garde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。年內，本集團向Elevant – Garde作出額外投資港幣1,500,000元。

- ii. 應收一間合資公司賬款為無抵押、免息，及預期將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資公司賬款之公允價值調整金額港幣6,692,000元(二零一七年：港幣6,618,000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。於二零一八年九月三十日之實際年利率為5.125%(二零一七年：5.00%)。

於截至二零一三年九月三十日止年度，合資公司宣派特別股息。本集團應收股息港幣57,000,000元(二零一七年：港幣58,700,000元)於二零一八年九月三十日尚未結付，故此款項已被列入於二零一八年九月三十日之應收一間合資公司賬款結餘內。與本集團向一間合資公司借出之長期貸款有關之應收一間合資公司之餘額是以港幣計值，此貨幣並非合資公司之功能貨幣。由於此貸款已構成本集團之合資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。

- iii. 於二零一八年九月三十日，向一間合資公司貸款港幣9,120,000元(二零一七年：港幣9,392,000元)為無抵押，附帶年息22.32%，並以該合資公司之功能貨幣人民幣(「人民幣」)計值。餘下之應收利息港幣5,012,000元(二零一七年：港幣5,030,000元)預期於十二個月內連同該貸款償還。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

15. 合資公司權益／應收／應付一間合資公司賬款／向一間合資公司貸款(續)

合資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：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
收入	30,655	32,943
費用	(47,206)	(38,484)
本年度虧損	(16,551)	(5,541)
財務狀況		
非流動資產	1,709	1,896
流動資產	532,753	589,350
流動負債	(84,833)	(119,913)
非流動負債	(391,966)	(409,428)
資產淨值	57,663	61,905

上文綜合財務資料與於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：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
資產淨值	57,663	61,905
本集團於銀利之擁有權權益比例	33⅓%	33⅓%
	19,221	20,635

本集團非重大合資公司之財務資料概要：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
本年度虧損及全面收益總額	(632)	(234)

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

16. 可供出售投資

可供出售投資包括：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
非上市股本投資，按成本值(附註i)	8,000	8,000
上市債務證券投資，按公允價值(附註ii)	7,691	—
	15,691	8,000

附註：

- 非上市投資為投資於香港註冊成立之私人實體所發行之非上市股本證券。該投資於各報告期末按成本扣除減值計算，因合理之公允價值估計範圍甚廣，本公司董事認為其公允價值不能可靠計算。
- 上市債務證券投資的本金額為1,000,000美元，將於二零二三年七月到期，固定年利率為4.125%。於二零一八年九月三十日，該投資按公允價值計量，並經參考活躍市場所報之買入價釐定。

17. 存貨

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
買賣存貨	10,100	5,415

本年度存貨成本約港幣19,100,000元(二零一七年：港幣17,234,000元)確認為支出。

18. 持作買賣之投資

該款項指投資於香港上市之股本證券，其於報告期末以公允價值按市場所報之買入價釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

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。

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
業務應收賬款	3,788	4,300
其他應收賬款	5,007	3,892
業務及其他應收賬款總額	8,795	8,192

於報告期末，根據發票日期呈列，業務應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
0-30 日	2,877	2,513
31-60 日	160	300
61-90 日	20	246
超過 90 日	731	1,241
	3,788	4,300

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

19. 業務及其他應收賬款(續)

並無減值之業務應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
既未逾期亦未減值	416	446
逾期 1-30 日	2,461	2,067
逾期 31-60 日	160	300
逾期 61-90 日	20	246
逾期超過 90 日	731	1,241
	3,788	4,300

包括於本集團業務應收賬款結餘內之應收款項總賬面值約為港幣3,372,000元(二零一七年：港幣3,854,000元)，其已於報告期末逾期，惟由於該等債務人有良好還款記錄，因此本集團並無就此作出減值虧損撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

20. 銀行結餘及現金

銀行結餘按當時適用之年利率介乎0.01%至4.08%(二零一七年：0.01%至3.47%)計息。

銀行結餘及現金之貨幣計值分析如下：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
港幣	230,191	230,363
人民幣	15,230	14,017
美元	2,136	23
其他	73	690
	247,630	245,093

本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘約為人民幣1,242,000元(二零一七年：人民幣1,658,000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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

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：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
0-30 日	500	759
31-60 日	28	1,998
61-90 日	5	71
超過 90 日	1,894	223
	2,427	3,051
其他應付賬款	14,725	15,424
應付翻新費用及保留款項	1,037	229
預收款項	1,850	2,414
維修與保養撥備	5,100	—
銷售貨物之已收按金	1,551	1,057
	26,690	22,175

22. 股本

	股份數目	股本
		港幣千元
已發行及繳足		
於二零一六年十月一日、二零一七年九月三十日及 二零一八年九月三十日		
— 無面值普通股	110,179,385	146,134

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

23. 銀行貸款

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
有抵押銀行貸款		
須根據載於貸款協議之預定還款日償還：		
— 一年內	—	—
— 一年以上但兩年內	40,000	—
— 兩年以上但不超過五年	—	40,000
	40,000	40,000

本集團銀行貸款港幣40,000,000元(二零一七年：港幣40,000,000元)包含可隨時要求償還之條款，因此呈列於流動負債。

銀行貸款以香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)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列值。

銀行貸款之實際年利率為4.02%(二零一七年：2.42%)。

銀行貸款乃以本集團於二零一八年九月三十日金額約為港幣666,000,000元(二零一七年：港幣630,000,000元)之投資物業作抵押。

於二零一八年九月三十日，本集團未提取之銀行信貸為港幣451,000,000元(二零一七年：港幣451,000,000元)。

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 投資物業 及設備 買賣證券 稅項虧損 其他 總計					
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一六年十月一日	35,009	164	6,632	(8,107)	–	33,698
於損益扣除	3,896	197	218	772	–	5,083
於二零一七年九月三十日	38,905	361	6,850	(7,335)	–	38,781
於損益扣除／(計入)	3,058	(33)	(1,469)	1,067	(485)	2,138
於二零一八年九月三十日	41,963	328	5,381	(6,268)	(485)	40,919

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損港幣38,801,000元(二零一七年：港幣45,419,000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37,988,000元(二零一七年：港幣44,454,000元)。由於未來溢利來源難以預測，故並無就稅項虧損港幣813,000元(二零一七年：港幣965,000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

截至二零一八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：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
非流動資產		
投資物業	4,217,920	3,815,220
物業、裝置及設備	2,367	2,813
於附屬公司之投資	58,207	58,207
應收附屬公司賬款	465,432	449,018
按金及預付款	4,992	1,944
可供出售投資	15,691	8,000
	4,764,609	4,335,202
流動資產		
業務及其他應收賬款	2,647	1,243
按金及預付款	853	1,078
銀行結餘及現金	241,796	236,002
	245,296	238,323
流動負債		
業務及其他應付賬款	14,542	7,740
租金及管理費按金	17,340	18,525
應付附屬公司賬款	16,420	17,967
稅項準備	4,524	7,708
	52,826	51,940
流動資產淨值	192,470	186,383
資產總額減流動負債	4,957,079	4,521,585
資本及儲備		
股本	146,134	146,134
儲備	4,788,918	4,356,190
	4,935,052	4,502,324
非流動負債		
遞延稅項	22,027	19,261
	4,957,079	4,521,585

黃達漳
董事

黃達琛
董事

附註：儲備之變動呈列如下。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

25. 本公司之財務狀況(續)

	投資重估儲備	保留溢利	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一六年十月一日	—	4,056,467	4,056,467
本年度溢利	—	331,675	331,675
已付二零一六年末期股息	—	(27,545)	(27,545)
已付二零一七年年中期股息	—	(4,407)	(4,407)
於二零一七年九月三十日	—	4,356,190	4,356,190
可供出售投資之公允價值變動	(234)	—	(234)
本年度溢利	—	470,423	470,423
已付二零一七年年末期股息	—	(33,054)	(33,054)
已付二零一八年年中期股息	—	(4,407)	(4,407)
於二零一八年九月三十日	(234)	4,789,152	4,788,918

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

25. 本公司之財務狀況(續)

於二零一八年及二零一七年九月三十日，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		
		二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	
		%	%	%	%	
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	—	—	控股投資
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	控股投資
偉晉企業有限公司(ii)	港幣2元	—	—	100	100	物業投資
Dynabest Development Inc. (i)	10美元	—	—	100	100	控股投資
大象行有限公司	港幣1,000,000元	51.96	51.96	—	—	視聽器材買賣及 控股投資
大象行(中國)有限公司	港幣2元	—	—	51.96	51.96	暫無營業
First Madison Holdings Limited (i)	10美元	100	100	—	—	控股投資
Marsbury Base Limited	港幣10元	100	100	—	—	提供信託及 代理服務
展順集團有限公司	港幣10,000元	100	100	—	—	控股投資
Monte Bella International Holdings Limited (i)	10美元	100	100	—	—	控股投資

綜合財務報表附註

截至二零一八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		
		二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	
		%	%	%	%	
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	—	—	暫無營業
Regent Creation Investment Limited (i)	10美元	100	100	—	—	控股投資
卓興環球有限公司	港幣2元	—	—	100	100	控股投資
展賜有限公司(iii)	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	—	—	51.96	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	暫無業務

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

綜合財務報表附註

截至二零一八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：

	銀行貸款
	港幣千元
於二零一七年十月一日	40,000
融資現金流量之變動：	
已支付利息	(1,339)
其他變動：	
確認之利息支出	1,339
於二零一八年九月三十日	40,000

27. 承擔

於報告期末，本集團有下列承擔：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
已訂約但尚未撥備：		
物業翻新成本	70,145	12,298
應佔其合資公司有關發展商住中心成本的承擔	135	450
投資一間合資公司	—	1,500
	70,280	14,248
已授權但尚未訂約：		
物業翻新成本	7,211	—

28. 已抵押資產

於報告期末，本集團賬面值分別約港幣4,788,900,000元(二零一七年：港幣4,360,800,000元)及港幣2,425,000元(二零一七年：港幣2,538,000元)之投資物業以及租賃土地及樓宇已抵押予銀行作為本集團獲授一般銀行信貸之保證。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

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4,019,264,000元（二零一七年：港幣3,864,308,000元）之投資物業，租賃期介乎一年至七年，大部分租賃都沒有給予承租人續租之選擇權。於報告期末，本集團已與租戶訂立合約，根據不可撤銷之營業租賃，未來最低租賃付款如下：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
一年內	59,218	55,058
一年以上但不超過兩年	28,643	17,128
兩年以上但不超過五年	18,737	17,251
超過五年	2,178	7,159
	108,776	96,596

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727,000元（二零一七年：港幣667,000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。

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，其包括附註第二十三項所披露之銀行貸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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

32. 金融工具

a. 金融工具類別

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
金融資產		
貸款及應收款項		
業務及其他應收賬款	8,795	8,192
向一間合資公司貸款	14,132	14,422
按金	2,003	711
應收一間合資公司賬款	130,590	132,364
銀行結餘及現金	247,630	245,093
可供出售投資	15,691	8,000
持作買賣之投資	34,911	43,814
	453,752	452,596
金融負債		
按攤銷成本	58,191	58,910

b. 財務風險管理目標及政策

本集團之金融工具包括可供出售投資、持作買賣之投資、業務及其他應收賬款、銀行結餘及現金、應收一間合資公司賬款、向一間合資公司貸款、業務及其他應付賬款、應付一間合資公司賬款及銀行貸款。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、現金流量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。

綜合財務報表附註

截至二零一八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)

(i) 貨幣風險(續)

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：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
美元	9,827	—
人民幣	70,802	72,386

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%(二零一七年：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%(二零一七年：5%)。下列負數表示港幣兌換美元及人民幣升值5%(二零一七年：5%)導致除稅後溢利減少。如港幣兌換美元及人民幣貶值5%(二零一七年：5%)，對溢利之影響將是相等及相反。

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
美元	(491)	—
人民幣	(3,540)	(3,619)

綜合財務報表附註

截至二零一八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資公司之定息貸款有關之公允價值利率風險(詳情見附註第十五項)。本集團之現金流量利率風險主要是關於浮動利率之銀行貸款及銀行結餘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(浮息銀行貸款)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貸款金額於整個年度尚未支付而編製。50(二零一七年：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，則本集團於截至二零一八年九月三十日止年度之溢利將減少／增加約港幣167,000元(二零一七年：港幣167,000元)。此主要由於本集團面對浮息銀行貸款之利率風險所致。

綜合財務報表附註

截至二零一八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)

(iii) 其他價格風險

本集團主要因持作買賣之投資而面對股本價格風險。管理層藉維持一項不同風險之投資組合以管理此項風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於報告日持作買賣之投資所面對之股本價格風險而釐定。

倘若相關股本工具價格上升／下降20%(二零一七年：20%)，本集團截至二零一八年九月三十日止年度之溢利將增加／減少約港幣5,830,000元(二零一七年：增加／減少約港幣7,317,000元)，是由於持作買賣之投資之公允價值改變。

信貸風險

於二零一八年九月三十日，因交易對手未能履行責任而令本集團蒙受財務損失，本集團所承擔之最高信貸風險乃產生自綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值。

為將信貸風險減至最低，本集團之管理層已委任了一隊負責釐定信貸額度、信貸審批及其他監察程序之團隊，以確保能跟進追收逾期債款。

此外，本集團於報告期末審閱各項業務應收款項之可收回數額，以確保為不可收回數額作出足夠之減值虧損。與銀行之交易只限於高信貸評級之財務機構。本集團監控應收一間合資公司賬款之信貸風險是透過共同控制其財務及營運政策決定以及審閱其財務狀況進行。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已明顯減少。

本集團之信貸風險集中於應收一間合資公司賬款，該合資公司於中國從事物業發展。

除於應收一間合資公司賬款有集中之信貸風險外，本集團之業務及其他應收賬款並無重大集中之信貸風險，且風險分散於多名交易對手及客戶。

綜合財務報表附註

截至二零一八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貸款，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
二零一八年				
業務及其他應付賬款	—	18,190	18,190	18,190
租金及管理費按金	—	24,015	24,015	24,015
浮息銀行貸款	4.02%	40,000	40,000	40,000
		82,205	82,205	82,205
二零一七年				
業務及其他應付賬款	—	18,704	18,704	18,704
應付一間合資公司賬款	—	206	206	206
租金及管理費按金	—	25,302	25,302	25,302
浮息銀行貸款	2.42%	40,000	40,000	40,000
		84,212	84,212	84,212

綜合財務報表附註

截至二零一八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(續)

包含可隨時要求償還條款之銀行貸款在上述到期分析計入「一年內或應要求」之時間範圍內。於二零一八年九月三十日，此銀行貸款之本金為港幣40,000,000元(二零一七年：港幣40,000,000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。本公司董事認為此銀行貸款預期將按照貸款還款時間表，於二零二零年一月(二零一七年：二零二零年一月)全數償還。按此基準，銀行貸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	兩至五年	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	港幣千元
二零一八年							
浮息銀行貸款	4.02%	402	1,206	40,454	—	42,062	40,000
二零一七年							
浮息銀行貸款	2.42%	247	741	988	40,279	42,255	40,000

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

綜合財務報表附註

截至二零一八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層級劃分之按公允價值列賬之金融工具分析：

第一級：同類資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；

第二級：資產或負債之直接(即價格)或間接(即源自價格)可觀察輸入值(第一級所包括之報價除外)；及

第三級：並非基於可觀察市場數據之資產或負債之輸入值(不可觀察輸入值)。

金融資產	於下列年度之公允價值		公允價值 層級	估值技巧及 主要輸入值
	二零一八年	二零一七年		
	港幣千元	港幣千元		
分類為持作買賣之投資之 上市股本證券	34,911	43,814	第一級	於活躍市場之報價
分類為按可供出售投資 計量之債務工具之上市 債務證券	7,691	—	第一級	於活躍市場之報價

綜合財務報表附註

截至二零一八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)

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(續)

年內並無自第一級轉出。

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。

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

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Elevant-Garde間的重大關連人士交易

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
收取自 Elevant-Garde 的會計服務收入	8	—
收取自 Elevant-Garde 的特許權收入	154	19
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
付予／應付 Elevant-Garde 的維修及保養開支	95	—
付予 Elevant-Garde 的投資物業添置	500	—
付予Elevant-Garde的按金(計入按金及預付款)	107	—

附註： 本集團持有其合營公司Elevant-Garde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Elevant-Garde的實益擁有人。

綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止年度

33. 關連人士交易(續)

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

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
收取自B. L. Wong的租金收入	1,020	920
收取自B. L. Wong的物業管理費	233	210

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

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：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
短期僱員福利	7,274	6,116
退休計劃供款	79	88
	7,353	6,204

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。

五年財務摘要

(A) 綜合業績

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入	136,215	132,473	146,515	141,962	135,535
本年度溢利	179,228	172,529	259,690	420,421	480,008
應佔本年度溢利：					
本公司擁有人	178,001	172,434	259,012	419,883	480,770
非控制性權益	1,227	95	678	538	(762)
	179,228	172,529	259,690	420,421	480,008

(B) 綜合資產淨值

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
總資產	4,413,624	4,547,930	4,781,392	5,147,246	5,588,661
總負債	(158,322)	(154,329)	(161,914)	(139,442)	(141,400)
資產淨值	4,255,302	4,393,601	4,619,478	5,007,804	5,447,261
本公司擁有人應佔權益	4,247,383	4,385,587	4,610,786	5,000,255	5,440,474
非控制性權益	7,919	8,014	8,692	7,549	6,787
總值	4,255,302	4,393,601	4,619,478	5,007,804	5,447,261

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 (內地段3517號至 3519號、2785號及 3222號之餘段)	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 (內地段2596號餘段之630/4,490份)	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 (內地段2596號餘段之294/4,490份)	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 (內地段2596號餘段之若干部份)	商業	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 (市郊地段681號至682號)	住宅	長期契約	18	3,556
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 (葵涌市地段130號 餘段之364/11,152份)	工業	中期契約	5	4,760
香港薄扶林道 88號A1樓 (內地段2580號餘段 之1/8份)	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 (內地段2071號之B段)	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