



萬邦投資有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份編號: 158)



二零二零年年報

目錄

集團架構	2
公司資料	3
管理層簡介	4
董事會報告	5-13
企業管治報告	14-17
董事業務概述	18
管理層討論及分析	19
環境、社會及管治報告	20-24
獨立核數師報告	25-28
綜合全面收益表	29
綜合資產負債表	30-31
綜合權益變動表	32
綜合現金流量表	33
財務報表附註	34-67
五年財務概要	68

集團架構

2020年9月30日

母公司

萬邦投資有限公司

附屬公司

祐安有限公司

佔股權百分比 主要業務

100% 物業投資

聯營公司

荃景企業有限公司

50% 無業務

公司資料

董事會

執行董事

鍾明輝先生(主席)

鍾賢書先生

曾安業先生

(劉皓之先生為彼之替任董事)

非執行董事

鍾慧書先生

獨立非執行董事

方潤華博士, G.B.S., J.P.

盧伯韶先生

阮錫明先生

公司秘書

鍾賢書先生

審核委員會

阮錫明先生(主席)

鍾慧書先生

方潤華博士, G.B.S., J.P.

盧伯韶先生

薪酬委員會及提名委員會

阮錫明先生(主席)

鍾賢書先生(秘書)

鍾慧書先生

方潤華博士, G.B.S., J.P.

盧伯韶先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

律師

胡、關、李、羅律師行

銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

股票註冊及過戶辦事處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東 183 號合和中心

17樓 1712 至 1716 號舖

註冊辦事處

香港皇后大道中 33 號萬邦行 2102 至 4 室

股份代號

香港聯交所 00158

網址

www.irasia.com/listco/hk/melbournweb

管理層簡介

執行董事

鍾明輝先生，100歲，本公司創辦人之一，並自1967年12月出任執行董事。鍾先生為益新置業有限公司、富合置業有限公司及多盈利置業有限公司董事。鍾先生為鍾賢書先生及鍾慧書先生之父親。

鍾賢書先生，76歲，於1967年12月出任為本公司執行董事。鍾先生為益新置業有限公司、富合置業有限公司及多盈利置業有限公司董事。鍾先生為鍾明輝先生之兒子及鍾慧書先生之兄長。鍾先生亦是本公司之公司秘書。

曾安業先生，49歲，於2015年4月出任為本公司執行董事。曾先生為鄭裕彤慈善基金有限公司、周大福基金有限公司及周大福企業有限公司董事。曾先生亦為聯合醫務集團有限公司執行董事，有線寬頻通訊有限公司、綜合環保集團有限公司及綠心集團有限公司非執行董事。

劉皓之先生，44歲，自2019年5月24日起獲委任為本公司曾安業先生之替任董事。劉先生為周大福企業有限公司高級副總裁。劉先生在企業融資，房地產和私募投資方面擁有20年的經驗。劉先生持有英國牛津大學工程碩士學位。

非執行董事

鍾慧書先生，72歲，於1975年12月出任為本公司執行董事及自1999年6月轉任為非執行董事。鍾先生為益新置業有限公司、富合置業有限公司及多盈利置業有限公司董事。鍾先生為鍾明輝先生之兒子及鍾賢書先生之胞弟。

獨立非執行董事

方潤華博士，G.B.S., J.P.，96歲，自1994年11月起獲委任為本公司非執行董事，現任為本公司獨立非執行董事。方博士為協成行發展有限公司及錦華置業有限公司主席。

盧伯韶先生，66歲，於1989年3月獲委任為本公司執行董事，現任為本公司獨立非執行董事。盧先生同時為富衡珠寶行有限公司董事。

阮錫明先生，63歲，香港執業會計師，同時亦為英國特許公認會計師公會資深會員。阮先生在會計事務及公司財務方面擁有豐富經驗，現任成業會計師有限公司之執業董事。阮先生於2004年9月獲委任為本公司獨立非執行董事。

高級管理層

本公司各項業務及職責分別由執行董事直接負責，彼等被視為本公司之高級管理層。

董事會報告

董事會同寅謹將此報告書連同截至2020年9月30日止年度已審核之財務報表，送呈各股東省覽。

主要業務

本公司之主要業務為在香港經營物業投資及控股投資。附屬公司及聯營公司之主要業務則分別列於財務報表附註15及16。

業績及溢利分配

本集團截至2020年9月30日止年度之業績詳列於第29頁之綜合全面收益表內。本年度之業績評論已包括於第18頁之董事業務概述。

本公司於2020年6月間，曾派發中期股息每股港幣2元3角，總數為港幣57,500,000元。董事會現建議派發末期股息每股港幣2元8角，總額達港幣70,000,000元。

業務回顧

本集團截至2020年9月30日止年度的業務回顧分別載於本年報第18頁之「董事業務概述」及第19頁之「管理層討論及分析」內。

五年財務概要

本集團對上五個財政年度的業績以及資產及負債概要載於第68頁。

董事會報告

可供分派儲備

截至2020年9月30日，根據公司條例(香港法例第622章)第6部計算，本公司之可分派儲備為港幣244,619,000元(2019年：港幣244,369,000元)。

董事

在是年度內任職之董事其芳名為：

鍾明輝先生

方潤華博士, G.B.S., J.P.

鍾賢書先生

鍾慧書先生

盧伯韶先生

阮錫明先生

曾安業先生(劉皓之先生為彼之替任董事)

根據本公司組織章程第103(A)條，鍾慧書先生及曾安業先生依章告退，備聘連任。

於本年度內，鍾明輝先生、鍾賢書先生及鍾慧書先生同時出任本公司附屬公司董事會的董事。其他出任本公司附屬公司董事會的董事為盧家驄先生。

董事於交易、安排或合約的權益

除於綜合財務報表附註25內披露，於年末或年中任何時間本公司董事或其關連實體均無直接或間接於本公司或其任何附屬公司的其他重要交易、安排或合約中擁有重大權益。

董事會報告

董事於交易、安排或合約的權益(續)

本公司或其附屬公司在是年度內並無貸款予本公司董事或高級行政人員或其控制之機構，亦無給予其他人士任何抵押與保證，以使董事或行政人員或其控制之機構獲取任何貸款。

持續關連交易

本集團於年內至本報告日期止曾訂立下列持續關連交易：

- (1) 於2018年7月12日，本公司作為出租方與寶美城置業有限公司(「寶美城置業」)作為承租方重新續訂租賃協議。跟據該項協議，承租方將租賃香港皇后大道中33號萬邦行24樓2401至2411室(「寶美城物業」)，固定租期由2018年8月1日至2020年7月31日，為期兩年。月租港幣334,536元，另加空調費及管理費每月港幣42,920元。

寶美城物業(租賃協議中所指之物業)屬本公司所有。鑒於兩位執行董事鍾明輝先生及鍾賢書先生、一位非執行董事鍾慧書先生及其聯繫人士最終擁有寶美城置業之股份，因此寶美城置業被視為關連人士，而訂立租賃協議及協議下擬進行之所有交易根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)構成本公司之持續關連交易。

根據本公司於2018年7月12日的公告所載，截至2020年9月30日止年度，租賃協議的年度上限金額為港幣3,900,000元。

截至2020年9月30日止年度，根據租賃協議向寶美城置業收取之總金額為港幣3,775,000元。該金額並無超出年度上限港幣3,900,000元。

- (2) 於2020年7月30日，本公司作為出租方與富合置業有限公司(「富合」)作為承租方簽訂租賃協議。根據該項協議，承租方將租賃香港皇后大道中33號萬邦行24樓2401至2411室(「富合物業」)，固定租期由2020年8月1日至2022年7月31日，為期兩年，月租港幣302,976元，另加空調費及管理費每月港幣42,920元。

富合物業(租賃協議中所指之物業)屬本公司所有。鑒於兩位執行董事鍾明輝先生及鍾賢書先生，一位非執行董事鍾慧書先生及其聯繫人士最終擁有富合之股份，因此富合被視為關連人士，而訂立租賃協議及協議下擬進行之所有交易根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)構成本公司之持續關連交易。

根據本公司於2020年7月30日的公告所載，截至2020年、2021年及2022年止三個年度，租賃協議的上限金額分別為港幣695,000元、港幣4,200,000元及港幣3,510,000元。

截至2020年9月30日止年度，根據租賃協議向富合收取之總金額為港幣692,000元。該金額並無超出年度上限港幣695,000元。

持續關連交易(續)

- (3) 於2019年2月26日，本公司作為出租方與富衡珠寶行有限公司(「富衡」)作為承租方重新續訂租賃協議。根據該項協議，承租方將租賃香港皇后大道中33號萬邦行18樓1801至1814室(「富衡物業」)，固定租期由2019年3月1日至2021年2月28日，為期兩年，月租港幣451,820元，另加空調費及管理費每月港幣58,180元。

根據富衡的書面要求，本公司於2019年10月10日、2020年2月28日、2020年5月15日及2020年9月3日透過發出予富衡之信函(該信函亦由富衡副簽)，同意於2019年11月1日至2020年4月30日期間、2020年3月1日至2020年5月31日期間、2020年6月1日至2020年8月31日期間及2020年9月1日至2020年11月30日期間(「該租金修訂」)分別降低富衡根據租賃協議應付之每月總金額至港幣464,818元、港幣419,636元、港幣419,636元及港幣419,636元之租金、空調費及管理費(統稱「每月總金額」)。

富衡物業(租賃協議中所指之物業)屬本公司所有。鑒於獨立非執行董事盧伯韶先生之聯繫人士最終擁有富衡之股份，因此富衡被視為關連人士，而訂立租賃協議及協議下擬進行之所有交易根據上市規則構成本公司之持續關連交易。

根據本公司於2020年9月9日的公告所載，根據該租金修訂，截至2020年及2021年9月30日止兩個年度，租賃協議的經修訂年度上限金額分別為港幣5,310,000元及港幣2,400,000元。

截至2020年9月30日止年度，根據該租金修訂的租賃協議向富衡收取之總金額為港幣5,307,000元。該金額並無超出年度上限港幣5,310,000元。

持續關連交易(續)

本公司之獨立非執行董事經審閱上文所述之持續關連交易後確認此等交易：

- (a) 乃屬本公司之日常業務；
- (b) 乃按照一般商業條款；及
- (c) 根據規管此等交易之有關協議訂立，條款屬公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

本公司之獨立核數師已獲聘根據香港會計師公會頒佈的《香港核證工作準則》第3000號「對過往財務資料進行審核或審閱以外的核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。獨立核數師已根據主板上市規則第14A.56條發出無保留意見函件，而該函件載有核數師對有關本集團披露的持續關連交易的發現及結論。本公司已將獨立核數師函件副本送呈香港聯合交易所有限公司。

集團於截至2020年9月30日止年度訂立之關連人士交易之概要披露於綜合財務報表附註25。與建豐行貿易有限公司及緻仁有限公司進行之有關投資物業租金及相關收入之交易，及與富合置業有限公司進行之有關本集團員工膳食費之交易(如綜合財務報表附註25所概述)亦屬於上市規則定義下的「持續關連交易」。然而，由於該交易在上市規則第14A.76條項下最低限額範圍內，因此獲豁免遵守有關股東批准、年度審閱及所有披露規定。

董事會報告

董事於競爭業務中之權益

於本年度內及截至本報告日期止，除本公司之董事獲委任為有關業務之董事以代表本公司及／或本集團之利益外，根據上市規則，下列董事被視為擁有下列與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務權益，詳情如下：

董事芳名	其業務被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之實體名稱	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之實體之業務	董事於該實體之權益性質
鍾明輝先生	益新置業有限公司集團 富合置業有限公司 多盈利置業有限公司	物業投資 物業投資 物業投資	董事 董事 董事
鍾賢書先生	益新置業有限公司集團 富合置業有限公司 多盈利置業有限公司	物業投資 物業投資 物業投資	董事 董事 董事
鍾慧書先生	益新置業有限公司集團 富合置業有限公司 多盈利置業有限公司	物業投資 物業投資 物業投資	董事 董事 董事
方潤華博士, G.B.S., J.P.	協成行發展有限公司 錦華置業有限公司	物業投資 物業投資	董事 董事
曾安業先生	周大福企業有限公司集團	物業投資	董事

本公司董事會乃獨立於該等實體之董事會，故本集團有能力獨立地按公平基準進行其業務。

董事會報告

董事認購股份或債券之安排

本公司或其附屬公司是年度內並無參與任何安排，使任何董事(包括彼等之配偶或未滿十八歲之子女)藉收購本公司或其他公司之股份或債券而獲益。

董事服務合約

所有董事並沒有與本公司或其附屬公司訂立，僱主若於一年內終止，即須作出賠償之服務合約(法定之賠償除外)。

董事於股份、相關股份及債券之權益

於2020年9月30日，本公司董事於本公司或其任何聯繫法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份及債券中擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司的權益或淡倉如下：

	持有之股份數目		佔股權的 概約百分比
	個人權益	法團權益	
董事			
鍾明輝先生	12,000,500	1,000 ^(附註)	48.01
鍾賢書先生	1,875	—	0.01

附註：

鍾明輝先生擁有富合置業有限公司多於三分之一之投票權，該公司持有本公司股份1,000股。

獲准許的彌償條文

本公司組織章程細則規定，每位董事有權就其任期內或因執行其職務而可能遭致或發生與此相關之損失或責任從本公司資產中獲得賠償。

董事會報告

主要股東於證券之權益

根據本公司按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，主要股東(定義見上市規則)於2020年9月30日持有本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

於股份的好倉

名稱	持有的股份數目			佔股權的 概約百分比
	實益權益	法團權益	總數	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」) ⁽¹⁾	—	6,731,250	6,731,250	26.93
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTF II」) ⁽¹⁾	—	6,731,250	6,731,250	26.93
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) ⁽¹⁾ 周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) (前稱Centennial Success Limited) ⁽¹⁾	—	6,731,250	6,731,250	26.93
周大福企業有限公司(「周大福企業」) ⁽²⁾	2,981,250	3,750,000	6,731,250	26.93
新世界發展有限公司(「新世界發展」) ⁽³⁾	—	3,750,000	3,750,000	15.00
建僑企業有限公司(「建僑」) ⁽³⁾	3,750,000	—	3,750,000	15.00

附註：

- (1) CYTF及CYTF II分別持有CTFC 48.98%及46.65%，而CTFC持有周大福控股81.03%權益。周大福控股則持有周大福企業全部權益，由於如下文附註2所述，周大福企業持有新世界發展之權益，故CYTF、CYTF II、CTFC及周大福控股被視為於周大福企業被視作擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) 周大福企業及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份的權益，因此周大福企業被視為於新世界發展擁有或被視作擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 新世界發展持有建僑100%直接權益，因此被視為於新世界發展擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，本公司於2020年9月30日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內並無記錄其他權益。

董事會報告

購買、出售或贖回股份

年內本公司並無贖回公司之任何股份，本公司及其附屬公司在是年度內亦無購買或出售本公司之任何股份。

管理合約

在是年度內，本公司並無簽訂或存有任何有關本公司全部或大部份業務之管理及行政之合約。

公眾持股量充足水平

根據本公司所獲資料，公眾人士所持本公司股份百分比超過本公司已發行股份總數 25%。

主要顧客及供應商

在是年度內，來自本集團前五名最大客戶之收益合共佔集團總收益 29%，其中 12% 乃來自集團之最大客戶。

在是年度內，購自本集團前五名最大供應商之購貨額合共佔集團營業項目之購貨額 53%，其中 13% 來自集團之最大供應商。

各董事、彼等之聯繫人士或股東(據董事所知，該等人士擁有本公司已發行股本超過 5%)概無於上述客戶或供應商中持有任何股本權益。

審核委員會

本公司已成立一個審核委員會負責審查及監察本公司之財政匯報程序、風險管理(包括但不限於業務、營運以及環境、社會及管治相關風險)以及內部監控運作。本年度業績經由審核委員會審閱。該審核委員會之成員名單刊載於本年報第 3 頁。

核數師

本公司財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核，彼任滿告退，惟符合資格及願意繼續受聘。

承董事會命
公司秘書
鍾賢書

香港，2020年12月10日

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力維持高水平之企業管治常規及程序，以保障股東的利益及提高本集團的表現。於截至2020年9月30日止年度，本公司已依循上市規則附錄14所載企業管治常規守則之所有適用守則條文（「企業管治守則」），惟本報告所披露偏離者除外。

董事進行之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為自身有關證券交易之操守守則。本公司向全體董事作出具體查詢後，本公司董事確認截至2020年9月30日止年度已遵守標準守則及符合所載之規定標準。

董事會

董事會負責監察本集團之管理層、業務、策略方針及財務表現。董事會會定期舉行會議，商討集團之事務及營運，所有重要事項均會適時討論。

董事會由七名董事組成，當中有三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事履歷已載於本年報第4頁管理層簡介內。本公司已按照上市規則條例第3.13條收訖所有獨立非執行董事之年度獨立性確認書。根據上市規則，董事會認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事培訓

董事定期獲提供本公司表現、財務狀況及前景的更新資料，以便董事會整體及各董事履行其職務。此外，本公司亦鼓勵所有董事參與持續專業發展活動，發掘並更新彼等的知識及技能。

非執行董事

非執行董事（包括獨立非執行董事）擔當其有關職能，並就本集團之發展、表現及風險管理給予獨立意見。非執行董事之委任並無如守則條文A.4.1規定設定任期，惟根據本公司之組織章程須輪流退任。本公司之組織章程103(A)條規定，在每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事（或倘董事人數並非三之倍數，則為最接近三分之一之人數）須輪值退任，惟每名董事（包括就特定任期獲委任之董事）須至少每3年輪值退任一次。

企業管治報告

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並以書面訂明其職權範圍，成員包括三名獨立非執行董事及一名非執行董事。審核委員會負責審閱及監管本集團財務申報程序及內部監控事宜。

在本年度，審核委員會已審閱截至2020年9月30日止年度之經審核財務報表及截至2020年3月31日止6個月未經審核之中期財務報表，並提供意見以供董事會批准，以及審閱有關本集團內部監控之報告，並與管理層及外聘核數師商討可能影響本集團之會計政策及常規以及財務報告事宜。

審核委員會之成員包括阮錫明先生(主席)、鍾慧書先生、方潤華博士, G.B.S., J.P. 及盧伯韶先生。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，並以書面訂明其職權範圍，負責就本公司全體董事及高級管理層之薪酬政策及結構以及為薪酬政策的發展制訂正式及透明的程序，提供意見以供董事會批准。薪酬委員會於本年度只召開過一次會議，審閱本公司董事及高級管理層之薪酬政策。

董事及高級管理層之薪酬包括基本薪金、退休福利及酌情花紅。截至2020年9月30日止財政年度所支付之董事酬金詳情載於財務報表附註9。

薪酬委員會之成員包括阮錫明先生(主席)、鍾賢書先生(秘書)、鍾慧書先生、方潤華博士, G.B.S., J.P. 及盧伯韶先生。

提名委員會

提名委員會於2012年3月成立，並以書面訂明其職權範圍，負責就候選人之資格、經驗、品格及對本公司作貢獻之潛力，考慮出任董事之合適人選，以及批准及終止董事之委任。獲委任為獨立非執行董事之候選人須符合上市規則第3.13條之獨立性規定。於回顧年度內，提名委員會只召開過一次會議。

提名委員會之成員包括阮錫明先生(主席)、鍾賢書先生(秘書)、鍾慧書先生、方潤華博士, G.B.S., J.P. 及盧伯韶先生。

企業管治報告

董事會及董事委員會之會議出席記錄

截至2020年9月30日止年度出席／合資格出席會議次數

	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
董事芳名				
執行董事				
鍾明輝先生(主席)	4/12	不適用	不適用	不適用
鍾賢書先生	12/12	不適用	1/1	1/1
曾安業先生	11/12	不適用	不適用	不適用
(由彼之替任董事劉皓之先生出席)	—	不適用	不適用	不適用
非執行董事				
鍾慧書先生	12/12	2/2	1/1	1/1
獨立非執行董事				
方潤華博士, G.B.S., J.P.	10/12	1/2	0/1	1/1
盧伯韶先生	12/12	2/2	1/1	1/1
阮錫明先生	9/12	1/2	1/1	0/1

核數師酬金

截至2020年9月30日止年度，就本集團外聘核數師提供服務之已付／應付酬金總額載列如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
審核及相關審核服務	887	807
非審核服務	100	583
	987	1,390

董事就財務報表所承擔之責任

董事會在財務及會計部門協助下負責編製本公司及本集團之財務報表。於編製財務報表時，已採納香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，並一直貫徹使用及應用合適之會計政策。董事並不知悉任何有關可能對本集團按持續基準繼續經營之能力構成重大疑問之事件或情況之任何重大不明朗因素。

企業管治報告

董事就財務報表所承擔之責任(續)

本公司核數師就彼等對財務報表申報之責任聲明載於本年報第 25 頁至第 28 頁之獨立核數師報告內。

風險管理及內部監控

董事會知悉，其有責任監督並確保維持健全有效之風險管理及內部監控制度，以保障本集團資產及股東利益。董事會負責檢討風險管理及內部監控政策，並將內部監控及營運風險之日常管理交由執行董事負責。

董事對本集團內部監控之效能感到滿意，並認為本集團之內部監控系統在重要範疇上得到合理落實，能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證，保障本集團之資產，保存適當之會計紀錄及財務報告，以及確保有效地遵守上市規則及所有其他適用法例及法規。

董事會將繼續採取步驟，提供健全和有效的風險管理，包括查明和評估重大業務風險，監測和報告此類風險，以及日常運營管理和控制，以減少、減輕或轉移風險。根據潛在影響和發生可能性評估已識別的風險。根據董事會的風險承受能力，已制定程式確定和執行風險緩解行動，持續監測風險，確保風險得到有效管理，並及時上報和報告任何已查明的問題，以便進行有效控制。

董事會定期審查風險管理和內部控制制度的有效性和充分性，並確信集團的關鍵業務流程和運營的內部控制均充分 and 合理地執行。集團每年檢討設立內部審計部門，鑑於集團的運營結構簡單，決定由董事會直接負責對集團風險管理和內部控制系統持續審查和評估，以確保整體有效性。

與股東之溝通

董事會及高級管理層會透過本公司股東週年大會等不同渠道與本公司股東及投資者保持溝通。主席聯同董事會其他成員均會出席股東週年大會。董事將回答股東提出有關本集團表現之問題。本公司於發佈全年業績公佈後舉行記者及分析員招待會，而該等會議每年最少舉行一次，會上執行董事及本集團高級管理層將回答有關本集團表現之提問。

董事業務概述

本人謹向各股東報告，本集團截至2020年9月30日止之財政年度，經審核並已除稅之虧損為港幣11億8,540萬元（2019年為港幣5億4,880萬元）。虧損主要來自年內投資物業公允價值減少港幣13億1,720萬元，相對於2019年港幣7億100萬元公允價值虧損所致。董事會建議派發末期股息，每股2元8角給予2021年2月11日登記在股東名冊之股東。連同2020年6月間派發之中期息，每股2元3角，即全年每股派息5元1角（2019年全年每股派息5元1角）。

本集團之收租物業，中區皇后大道中33號萬邦行舖位商場及寫字樓，出租率達92%，而皇后大道中142-146號金利商業大廈舖位及寫字樓則達81%。

年內，由於新型冠狀病毒疫情的爆發，本集團向部分租戶提供租金減免，以致集團收益較去年下降10.2%。本集團並無向外舉債或借貸，故財政穩健。

本集團一直參與投資之佛山高爾夫球會，當中住宅項目，已售出部份單位，而其他項目仍在處理及推廣。

展望未來，本集團繼續致力保持與租客緊密聯絡，並採取審慎經營方針，盼為各股東帶來理想回報及收益。

在此，本人同時向董事會同人及各級員工忠誠服務與努力，深表謝忱。

鍾賢書先生
董事會執行董事

香港，2020年12月10日

管理層討論及分析

集團業績

由於新型冠狀病毒疫情的爆發，本集團的表現受到本地經濟低迷所致的租客提出租金減免要求及寫字樓及鋪位需求下降所影響。本年度股東應佔虧損為港幣 11 億 8,540 萬元(2019 年：港幣 5 億 4,880 萬元)。虧損主要來自年內投資物業公允價值減少港幣 13 億 1,720 萬元，相對於 2019 年港幣 7 億 100 萬元的公允價值虧損。除去投資物業公允價值變動的影響，來自租賃業務之營業溢利由港幣 1 億 8,150 萬元下跌至港幣 1 億 5,730 萬元，較去年下跌 13.3%。年內收益為港幣 2 億 370 萬元(2019 年：港幣 2 億 2,690 萬元)，較去年下跌 10.2%。

重大投資

本集團之投資物業為中環萬邦行及金利商業大廈，於 2019 年 9 月 30 日之租出率分別為大概 92% 及 81% (2019 年：分別為大概 95% 及 83%)。

流動資金及財政資源

本集團之營運資金乃來自集團之租金收入。本集團於 2020 年 9 月 30 日之現金及銀行存款共為港幣 2 億 9,040 萬元 (2019 年：港幣 3 億 60 萬元)。在本年度內，本集團並無任何借貸或透支。

僱員及薪酬政策

本集團之職員人數為 17 人。本集團之成功全賴員工之卓越質素和支持，所以僱員薪酬會維持在合理水平，而員工之薪酬加幅及晉升皆以工作表現為評估基準。

重大收購、出售及未來發展

在是年度內，本集團並無收購或出售任何附屬公司及按權益法入賬的投資。除此以外，集團並未有訂出任何重大之資本投資或未來發展計劃。

環境、社會及管治報告

關於本報告

萬邦投資有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)欣然呈報我們的全年環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告。本報告涵蓋我們於香港從物業投資的主要業務營運。本報告概述我們於截至2020年9月30日止財政年度內在可持續發展方面的表現。本報告乃根據香港聯合交易所有限公司所頒佈主板上市規則附錄二十七項下的環境、社會及管治報告指引編製。

本集團致力為持份者締造持續增長及長遠價值。作為結構精簡的業務，我們的員工團隊人數有17人，而本集團在投資及管理資產時會考慮環境、社會及管治因素。

董事會監察本集團環境、社會及管治策略的整體方向，並設立環境、社會及管治系統以予其方向一致。環境、社會及管治表現會被量度及檢視，並向管理層定期匯報以達至持續進步。

我們保持與持份者開放及透明的溝通，其持份者包括本集團僱員、客戶、股東、供應商／承包商，以及廣大社區成員。我們持續以會議、見面及問卷等不同平台及渠道與持份者互動交流，以了解其意願，並收集有關回饋意見以作出回應。本報告概述及分析我們的持份者的主要權益及關注重點，有助我們識別出主要的環境、社會及管治項目，有關事項亦於本報告中其他章節的相關披露中反映。

環境保護

本集團承諾抱持環保理念以經營業務。本集團在環境方面的足跡主要包括在使用及佔用旗下投資物業過程中有關樓宇所耗用能源、廢物處理及用水。因此，本集團極為重視有關物業的節約資源及排放管理。

我們透過節約各主要範疇，包括空調、升降機及照明系統所耗用能源，致力減少所排放溫室氣體。我們於冷氣系統安裝高效能的水冷多段速驅動器。我們的樓宇外牆漆上含有緊密聚氨酯樹脂基塗料的特別塗層，以改善隔熱效能及減省空調所耗用能源。我們的升降機亦已裝有可變電壓及頻率的節能設備，以達致更佳能源效益。我們旗下若干物業的走廊照明系統已換上壽命較長且能源效益較高的慳電膽或LED燈。加上，我們已將有關措施推廣至本集團旗下所有物業的照明系統。

環境、社會及管治報告

環境保護(續)

除持續升級若干樓宇設施及裝置外，我們亦鼓勵員工節約用電、用水及其他資源。例如，我們在辦公室推廣雙面影印及廢物循環再用。我們亦鼓勵員工關上閒置的照明及電器。除了為節約能源所作努力外，我們旗下商業樓宇的物業管理員工亦會在晚上八點後關上樓宇的照明及減少使用中的載客升降機服務。我們在可行的情況下與租戶緊密合作，透過預防，重複使用，循環使用及回收再用廢物，把廢物的生產減至最低。

節約用水亦是本集團的關注重點之一。例如，我們的物業管理團隊在洗水間安裝節水龍頭，同時向租戶推廣節約用水的理念，藉此鼓勵智慧用水。

環境表現數據表

環境關鍵績效指標	單位	二零一九	二零一八
		／二零年度	／一九年度
溫室氣體總排放量	噸二氧化碳當量	3,805	3,873
溫室氣體排放量(範疇一)	噸二氧化碳當量	715	715
溫室氣體排放量(範疇二)	噸二氧化碳當量	3,090	3,158
所產生無害廢棄物總量	噸	191	193
能源總耗量	千瓦時	3,814,630	3,997,525
按建築面積計能源總密度	千瓦時／平方英尺	12.46	13.06
總耗水量	立方米	20,187	12,595
按建築面積計總耗水密度	立方米／平方英尺	0.07	0.04

僱傭及勞工慣例

僱傭

本集團致力成為提供多元選擇的僱主。我們以人為本，營運安全、積極及包容的工作環境，務求為員工建立富有成就感及回報的職涯。

我們就僱傭、報酬、其他福利、晉升、工時、休息時間、平等機會、多元化僱傭、反歧視及解僱員工方面訂有符合適用法律及規例的人力資源常規。

環境、社會及管治報告

僱傭(續)

本集團提供具競爭力的薪酬以招攬及留聘人才。我們會客觀地根據員工表現評估加薪幅度。除薪金外，我們亦提供多項福利，包括醫療、交通及進修津貼。我們亦於工作日為員工提供免費午餐及茶點。為提高員工參與度及建立歸屬感，我們亦為員工及家屬舉辦旅行活動，以及在農曆新年及中秋佳節等傳統節日向員工分派紅包及月餅。

本集團著重多元化僱傭，並為員工提供平等機會。我們極度重視為全體員工建立互惠共融的工作環境，而本集團亦嚴格執行對任何形式的騷擾及歧視行為零容忍的政策。我們根據員工的能力而進行評核及招聘，而不論員工的年齡、性別、國籍、文化背景、信仰等。

健康及安全

保障員工的健康、安全及福祉是我們的其中一個關注重點。我們遵循監管規例規定進行維修保養及定期檢查設備。我們亦定期檢查防火設施，例如滅火筒及緊急照明系統，以保障在緊急情況下有關裝置能妥善運作。

我們相信，員工的身心健康對維持高水準的工作表現攸關重要。例如，我們在可行情況下可為員工提供彈性工作安排，支持員工維持工作與生活平衡。

發展及培訓

本集團相信，員工的專業培訓是業務發展的基石，亦是維持集團競爭力的關鍵。我們鼓勵員工投入工作相關進修，以及出席有關研討會及工作坊，以加強有關技能。我們亦為員工提供進修津貼，並在彈性工作時間，為員工提供支持發展專業職涯。與往年相似，我們資助員工參加物業管理培訓工作坊。

勞工準則

本集團嚴禁在業務中聘用童工及強迫勞工，並採取嚴厲措施防止有關行為。我們亦預期供應商與承包商恪守有關標準。本集團除了基本遵守法律及規例，並延伸至提供有質素的工作條件。

環境、社會及管治報告

業務慣例

供應鏈管理

本集團於管理投資物業時須與多家供應商及承包商交流。供應商及承包商是否遵守環境及社會標準，對我們履行可持續採購承諾實屬重要。透過與供應商及承包商合作，我們致力把與供應鏈有關的風險降至最低，包括與環境、社會及管治慣例相關的風險。倘供應商表現未如理想，會被要求及時糾正有關問題。我們亦可能暫停與不符合表現及道德標準的供應商或承包商的業務關係。對於大型外判工程，我們的目標是實施一個公平透明的競標、查察、招標評估及決策過程，以促進承包商的選擇。

產品責任

本集團負責為租賃物業的租戶及訪客提供優質、安全、健康的生活及工作環境。我們歡迎租戶提供意見，其有助引領我們不斷提高服務質素。我們每日進行實地視察，亦與租戶緊密聯繫，以維持高服務質素水平。意見及投訴會按需要而升級處理，並會由指定小組及時跟進。本集團致力於持續提高服務質素。例如，為響應香港特區政府為傷健人士設立無障礙通道實體環境的政策，我們在近期的設施翻新工程中，適當地將現有的設施改建成無障礙入口。我們顧及顧客於我們物業內的體驗。我們裝飾並綠化公用地方，以製造溫暖及好客的環境予租戶及訪客。

在管理與租戶關係方面，客戶資料保密乃重中之重。我們設有嚴格程序保障客戶資料。客戶資料僅可由獲授權人員取閱，並作謹慎處理。

反貪污

本集團竭力以高度誠信及負責任的態度經營。我們絕不容忍欺詐行為、貪污及任何形式的賄賂。對於反貪污、利益衝突及其他不良行為，我們的原則及立場堅定，亦把此訊息清晰無誤地傳遞給員工及與我們合作的各方。

環境、社會及管治報告

社區投資

本集團致力服務社會，並產生積極影響。例如，年內，我們繼續支持由非牟利組織共同舉辦的舊衣回收活動。該活動由我們其中一名高級管理層員工的家屬所帶領，旨在減少浪費，並籌募資金以幫助有需要的人。我們提供空置的店舖作為衣服銷售的場所。於銷售衣服中募集的捐款將用作支援弱勢社群。受益機構為本地及國際機構，包括但不限於惜食堂、成長希望基金會、智行基金會、香港單親協會及香港青年協會。

監管合規

本集團致力確保在營運業務時遵守相關法律、條款及規例。本集團會分析及監察業務營運下的監管框架，並制定及更新相對應的內部政策。有需要的情況下，我們亦會舉辦工作坊或培訓，以加強本集團內部控制及合規程序的意識及理解。

於報告期間內，本集團並不知悉任何與環境保護、僱傭及勞工慣例及營運慣例有關的法律及規例的不合規情況而對本集團產生重大影響。

獨立核數師報告

獨立核數師報告

致萬邦投資有限公司成員
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

萬邦投資有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第29至67頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二零年九月三十日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

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

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

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。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「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。

獨立核數師報告

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。我們在審計中識別的關鍵審計事項為投資物業之估值。

關鍵審計事項

投資物業之估值

請參閱綜合財務報表附註3(f), 5(a)及14。

於二零二零年九月三十日，貴集團之投資物業按公允價值港幣75億1,980萬元列賬，同時於綜合全面收益表錄得港幣13億1,720萬元之公允價值虧損。

管理層已外聘獨立估值師以對投資物業進行估值。估值師使用直接比較法對所有的投資物業作估值。該等投資物業之估值需要管理層及估值師運用重要判斷及估計。

於釐定物業估值時，估值師已考慮類似物業之性質、狀況或地點，並對可比較市場交易作調整達致最終估值。

由於公允價值的改變對綜合財務報表十分重要，及估值過程中涉及重要判斷，故對此方面的審計工作給予特定重視。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們已評估估值師之資歷、專業知識及客觀性。

在我們之內部估值專家協助下，我們進行的審計程序包括：

- 我們已閱讀所有有關物業之估值報告，與估值師討論，以評估其估值方法的適當性及所使用的市場交易(包括對可比較市場交易的調整)是否適用於釐定貴集團財務報表內之公允價值。
- 我們將外聘估值師所用市場交易與我們對物業市場之認知及已發佈之外部數據，如物業代理及土地註冊處的交易記錄作出比較。

我們發現管理層對投資物業的估值有可得的審計證據支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

獨立核數師報告

其他信息(續)

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息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，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會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布的《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。

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

審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照香港《公司條例》第405條向閣下(作為整體)報告我們的意見，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。合理保證是高水平的保證，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，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告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日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信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是吳偉倫先生。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2020年12月10日

綜合全面收益表

截至9月30日止年度

	附註	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
收益	6	203,704	226,921
營運成本		<u>(37,128)</u>	<u>(34,829)</u>
毛利		166,576	192,092
其他收入	7	3,207	2,457
行政費用		(12,474)	(13,032)
投資物業公允價值之減少	14	<u>(1,317,200)</u>	<u>(701,000)</u>
除稅前虧損	8	(1,159,891)	(519,483)
稅項	10	<u>(25,547)</u>	<u>(29,365)</u>
股東應佔本年度虧損		<u>(1,185,438)</u>	<u>(548,848)</u>
其他全面(虧損)/收益			
最終不會重列往損益之項目			
以公允價值計入其他全面收益的金融資產的公允價值(虧損)/收益		<u>(22,794)</u>	<u>59,318</u>
股東應佔本年度全面虧損總額		<u>(1,208,232)</u>	<u>(489,530)</u>
每股虧損			
基本及攤薄	12	<u>(港幣47.42元)</u>	<u>(港幣21.95元)</u>

第34至67頁的附註為本綜合財務報表的一部份。

綜合資產負債表

	附註	2020年 9月30日 港幣千元	2019年 9月30日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	13	616	1,177
投資物業	14	7,519,800	8,837,000
按權益法入賬的投資	16	—	—
以公允價值計入其他全面收益的金融資產	18	86,287	109,081
向被投資公司貸款	18	29,605	29,605
遞延應收租金	19	966	—
		7,637,274	8,976,863
流動資產			
應收賬款、其他應收賬款、已付按金及預付款	19	13,897	7,643
現金及銀行存款	20	290,398	300,581
		304,295	308,224
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金	21	46,045	50,997
即期應付稅項		25,396	28,331
		71,441	79,328
流動資產淨額		232,854	228,896
資產總額減流動負債		7,870,128	9,205,759
非流動負債			
長期服務金撥備		14,195	14,564
遞延稅項負債	22	2,248	1,778
		16,443	16,342
資產淨額		7,853,685	9,189,417

綜合資產負債表(續)

	附註	2020年 9月30日 港幣千元	2019年 9月30日 港幣千元
權益			
股本	23	125,000	125,000
以公允價值計入其他全面收益儲備		86,286	109,080
保留溢利		7,642,399	8,955,337
總權益		7,853,685	9,189,417

鍾明輝
董事

鍾賢書
董事

第34至67頁的附註為本綜合財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至9月30日止年度

	股本 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	以公允價值 計入其他 全面收益儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
原本呈列於2018年9月30日					
結餘	125,000	49,762	—	9,631,685	9,806,447
會計政策的變動—香港財務 報告準則第9號	—	(49,762)	49,762	—	—
重列於2018年10月1日	125,000	—	49,762	9,631,685	9,806,447
股東應佔本年度虧損	—	—	—	(548,848)	(548,848)
以公允價值計入其他全面 收益的金融資產的 公允價值收益	—	—	59,318	—	59,318
全面虧損總額	—	—	59,318	(548,848)	(489,530)
2018年已派末期股息	—	—	—	(70,000)	(70,000)
2019年已派中期股息	—	—	—	(57,500)	(57,500)
於2019年9月30日結餘	125,000	—	109,080	8,955,337	9,189,417
股東應佔本年度虧損	—	—	—	(1,185,438)	(1,185,438)
以公允價值計入其他全面 收益的金融資產的 公允價值虧損	—	—	(22,794)	—	(22,794)
全面虧損總額	—	—	(22,794)	(1,185,438)	(1,208,232)
2019年已派末期股息	—	—	—	(70,000)	(70,000)
2020年已派中期股息	—	—	—	(57,500)	(57,500)
於2020年9月30日結餘	125,000	—	86,286	7,642,399	7,853,685

第34至67頁的附註為本綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至9月30日止年度

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
營業活動之現金流量		
營業虧損	(1,159,891)	(519,483)
調整：		
利息收入	(3,037)	(2,278)
折舊	567	569
貿易應收款之減值虧損	56	145
投資物業公允價值之變動	1,317,200	701,000
營運資本變動前之營業溢利	154,895	179,953
遞延應收租金、應收賬款、其他應收賬款、已付按金及預付款之增加	(7,639)	(484)
應付賬款、應付費用及已收按金之(減少)/增加	(4,952)	1,701
長期服務金撥備之(減少)/增加	(369)	1,073
營業產生之現金淨額	141,935	182,243
已收利息	3,400	1,817
香港利得稅支出	(28,012)	(29,940)
營業活動所得現金淨額	117,323	154,120
投資活動之現金流量		
購入物業、機器及設備	(6)	—
投資活動使耗現金淨額	(6)	—
融資活動之現金流量		
已派股息	(127,500)	(127,500)
融資活動使耗現金淨額	(127,500)	(127,500)
現金及銀行存款之(減少)/增加淨額	(10,183)	26,620
於年初時之現金及銀行存款	300,581	273,961
於年結時之現金及銀行存款	290,398	300,581

第34至67頁的附註為本綜合財務報表的一部分。

財務報表附註

1. 一般資料

萬邦投資有限公司為一家在香港註冊成立之有限公司，註冊地址為香港皇后大道中33號萬邦行2102至4室。本公司之股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在香港經營物業投資及控股投資。

本財務報表已經由董事會在2020年12月10日批准刊發。

2. 編製基準

財務報表已按照歷史成本法編製，並就投資物業及以公允價值計入其他全面收益的金融資產按公允價值列賬之重估而作出修訂，並按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性之範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算之範疇，在以下附註5中披露。

(a) 採納新訂準則、詮釋及對現行準則的修訂及完善

本集團已採納下列與本集團營運相關且須於截至2020年9月30日止財政年度採納之新訂準則、詮釋及對現行準則的修訂及完善：

香港會計準則第19號的修訂	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號的修訂	聯營公司和合營企業的長期權益
香港財務報告準則第9號的修訂	具有負補償的提早還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
年度改進項目	2015-2017年週期的年度改進

採納該等新訂準則、詮釋及對現行準則的修訂及完善對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

本集團根據不可撤銷的經營租賃安排出租各種物業，並將這些租賃分類為經營租賃。本集團作為出租人於比較期間採用之會計政策與香港財務報告準則第16號並無分別。本集團作為租賃之出租人，無須就過渡至香港財務報告準則第16號作出任何調整。

2. 編製基準(續)

(b) 尚未生效的新訂準則及對現行準則的修訂及完善

下列新訂準則及對現行準則的修訂及完善須於2020年10月1日或之後開始的會計期間或較後期間採納，惟本集團並無提早採納：

香港會計準則第1號的修訂	流動和非流動負債的分類
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂	重要的定義
香港會計準則第16號的修訂	物業、機器及設備—達到預定使用狀態前的 價款
香港會計準則第37號的修訂	虧損性合約—履行合約的成本
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號的修訂	利率指標改革
香港財務報告準則第3號的修訂	業務的定義
香港財務報告準則第3號的修訂	對概念框架的引用
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營或合營企業之間之資產出售或 注資
香港財務報告準則第16號的修訂	與新型冠狀病毒相關之租金寬減
香港財務報告準則第17號	保險合同
年度改進項目	2018-2020年週期的年度改進
財務報告概念框架2018年	對財務報告概念框架的修訂

本集團將於該等新訂準則及對現行準則的修訂及完善生效時予以採用。本集團已開始評估其對本集團之有關影響，目前尚未能確定本集團之主要會計政策及財務資料之呈報方式會否因此而產生任何重大變動。

3. 主要會計政策概要

(a) 綜合賬之基本原則

綜合賬乃本公司及其附屬公司截至9月30日止之財務報表及本集團佔其聯營公司本年度之業績及收購後未分配之儲備。

(b) 附屬公司

附屬公司指本集團對其擁有控制權之實體(包括結構性實體)。本集團在具備以下條件時才被視作控制了一個實體：主導實體之權力；通過對實體之參與面臨可變回報之風險或取得可變回報之權利；及利用對實體之權力影響該等回報金額之能力。

附屬公司自控制權轉移至本集團之日起開始合併。附屬公司自控制權終止日起終止合併。

本集團採用會計收購法計算業務合併。收購附屬公司之轉讓代價為被收購方之前權益持有者所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股權之公允價值。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。收購相關成本於產生時列為開支。於業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購日之公允價值計量。按逐項收購基準，本集團以公允價值或非控制性權益按比例應佔被收購方資產淨值，計量被收購方非控制性權益。如業務合併乃分階段達成，收購方以往於被收購方所持之權益於收購日期透過損益按公允價值重新計量。

所轉讓代價、被收購人之任何非控制性權益金額及任何先前於被收購人之股權於收購日期之公允價值超過本集團應佔所收購可識別資產淨值之公允價值之差額入賬列作商譽。倘該數額低於以廉價購入附屬公司之資產淨值之公允價值，則該差額會直接於全面收益表內確認。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產耗蝕之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。

當本集團停止擁有控制權，實體中任何保留權益於失去控制權當日按公允價值重新計量，而賬面值之變動則於損益賬確認。其後聯營公司、合營企業或財務資產的保留權益的賬面值為該公允價值。此外，任何就該實體過往於其他全面收益中確認之數額，均作為本集團直接出售其相關資產或負債列賬。這可能指過往於其他全面收益中確認之數額於損益賬重新分類。

本公司投資之附屬公司乃按照成本值扣除減值虧損準備後入賬，當董事認為其賬面值超過可收回價值，將作減值撥備。附屬公司業績按股息收入入賬。

3. 主要會計政策概要(續)

(c) 聯營公司

聯營公司乃本集團對其有重大影響力但並無控制權之公司，一般佔股比例為20%至50%。

聯營公司之投資在綜合財務報表採用權益會計法入賬，並以成本初始確認。聯營公司之投資乃包括收購時已識辨產生之商譽(扣除任何累積減值虧損)。聯營公司之權益在公司財務報表則以成本減減值虧損準備後入賬。本公司將聯營公司之業績按股息收入入賬。

應佔聯營公司之收購後損益在收益表中確認，而應佔收購後儲備變動則在權益中確認。累計收購後變動對投資的賬面值進行調整。當本集團應佔聯營公司虧損等於或超過於該聯營公司權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，除非本集團已產生義務或已代聯營公司支付款項，否則本集團不會確認進一步虧損。

本集團與其聯營公司之間交易之未變現收益按本集團持有聯營公司權益之數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。就權益會計而言，聯營公司之會計政策已按需要作出變動，以確保與本集團採用之政策符合一致。

(d) 投資及金融資產

(i) 分類

本集團按以下計量類別對金融資產進行分類：

- 後續以公允價值計量(且其變動計入其他全面收益或損益)的金融資產，及
- 以攤餘成本計量的金融資產。

該分類取決於主體管理金融資產的業務模式以及該資產的合同現金流量特徵。

對於以公允價值計量的金融資產，其收益和虧損計入損益或其他全面收益。對於非交易性的權益工具投資，其收益和虧損的計量將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益。

僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團才對債權投資進行重分類。

3. 主要會計政策概要(續)

(d) 投資及金融資產(續)

(ii) 確認和終止確認

常規方式購買及出售的金融資產於交易日確認。交易日是指本集團承諾購買或出售資產的日期。當收取金融資產現金流量的權利已到期或已轉讓，且本集團已經轉移了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，金融資產即終止確認。

(iii) 計量

對於不被分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，本集團以其公允價值加上可直接歸屬於獲得該項金融資產的交易費用進行初始確認。與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關的交易費用計入損益。

對於包含嵌入式衍生工具的金融資產，本集團對整個合同考慮其現金流量是否僅代表對本金和利息的支付。

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理該資產的業務模式以及該資產的現金流量特徵。對於持有以收取合同現金流量的資產，如果合同現金流量僅代表對本金和利息的支付，本集團則以攤餘成本計量該資產。該等金融資產的利息收入以實際利率法計算，計入財務收入。終止確認時產生的收益或虧損直接計入綜合全面收益表，並與匯兌收益和虧損一同列示在其他收益／(虧損)中。

權益工具

本集團以公允價值對所有權益投資進行後續計量。如果本集團管理層選擇將權益投資的公允價值利得和損失計入其他全面收益，則當終止確認該項投資時，不會將公允價值收益和虧損重分類至損益。對於股利，當本集團已確立收取股利的權利時，該等投資的股利才作為其他收益而計入綜合全面收益表。

對於以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，其公允價值變動列示於綜合全面收益表的其他收益／(虧損)(如適用)。對於以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資，其減值損失(以及減值損失轉回)不與其他公允價值變動單獨列示。

3. 主要會計政策概要(續)

(d) 投資及金融資產(續)

(iv) 減值

對於以攤餘成本計量的債務工具，本集團就其預期信貸損失做出前瞻性評估。減值方法取決於其信用風險是否顯著增加。對於應收賬款，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認時計量應收賬款整個存續期的預期信貸損失。對於其他以攤餘成本計量的金融資產，在香港財務報告準則第9號的過渡性條文允許下，這些金融資產的撥備會取決於在每個報告日他們的信用風險是否較低，如是，確認為12個月的預期信用損失。如果金融資產的信貸風險並非較低，相對應的壞賬撥備會以整個存續期的預期信貸損失確認。

(e) 物業、機器及設備

物業、機器及設備乃以歷史成本減累積折舊及累耗蝕後入賬。歷史成本包括收購該項目之直接支出。其後成本只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產之成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於全面收益表(營業溢利)支銷。若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

物業、機器及設備每年以直線法將其成本值或賬面值減累積耗蝕根據其估計可使用年期以每年10%或20%折舊撇銷至其估計殘值。資產之殘值及可使用年期在每個結算日進行檢討，並在適當時予以調整。

出售其他物業、機器及設備之收益或虧損將列算於綜合全面收益表內。出售物業、機器及設備之收益或虧損乃出售所得收入淨額與資產賬面值之差額。

3. 主要會計政策概要(續)

(f) 投資物業

為獲得長期租金或資本增值或兩者兼備持有，且並非由集團佔用的物業列賬為投資物業。

投資物業包括以經營租約持有之土地及以財務租約持有之樓宇。以經營租約持有之土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及入賬。經營租約猶如其為財務租約而入賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本。在初步確認後，投資物業按公平價值列賬。此等估值每年由外聘估值師檢討。公允價值變動在綜合全面收益表列賬。

其後支出只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團。而該資產的成本可靠衡量時，才計入在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於綜合全面收益表支銷。

(g) 於聯營公司、附屬公司之投資以及非財務資產減值

無限定可使用年期(如商譽)或尚未可供使用之非財務資產無需作攤銷，惟須每年測試減值。資產在有跡象顯示賬面值不可能收回之事件或情況或變動下審閱減值。倘資產之賬面值高於其估計可收回價值，則資產之賬面值將即時撇減至其可收回價值。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回價值之差額於收益表內確認。可收回價值以資產之公允值扣除銷售成本或使用價值兩者較高者為準。為評估減值，資產乃分類為具有獨立可識別現金流量的現金產生單位。除商譽外，出現減值之非財務資產於各報告期結束時就可能進行之減值撥回作出審閱。

倘股息超過宣派股息期間的附屬公司或聯營公司全面收益總額或倘於獨立財務報表內的投資賬面值超過獲投資方淨資產(包括商譽)於綜合財務報表內之賬面值，則須於自該等投資收取股息時就於附屬公司或聯營公司之投資進行減值測試。

3. 主要會計政策概要(續)

(h) 現金及銀行存款

於綜合現金流量表之現金及銀行存款包括現金、持有之銀行通知存款、其他短期高流通量之投資為到期日為3個月或以下的現金投資及銀行透支。

(i) 收益確認

收益包括在本集團日常業務過程中銷售貨品及提供服務所收取或應收取之代價之公允價值。收益在扣除退貨、回贈、折扣、優惠及其他收益遞減因素後列示。當本集團可享有未來經濟利益，而該利益金額能可靠地計算，且符合各項活動之特有準則時，則有關之收益確認入賬。估計以歷史業績為基準，並計及客戶類別、交易類別及各項安排之詳情。

(i) 租金

來自根據經營租賃出租之物業之租金按租約年期以直線基準於綜合全面收益表確認。當本集團提供優惠予租戶時，優惠成本將於租期內按直線法確認為租金收入遞減。租金的發票總額與於租期內確認的經營租賃租金之間的差額會確認為遞延應收租金。

(ii) 服務費

物業管理服務費在服務提供後確認。

(iii) 利息

利息收入按實際利率乘以金融資產帳面總額計算，後續會發生信用減值的金融資產除外。發生信貸減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產賬面價值減去損失撥備後的淨額計算。

(iv) 股息

股息在確定收取股息之權利時確認。

3. 主要會計政策概要(續)

(j) 經營租賃

倘本集團為出租人，則來自經營租賃的租賃收入按直線法於租期內確認。為取得經營租賃而產生的初步直接成本加至相關資產的賬面值，並按與租賃收入相同的基準於租期內確認為開支。租賃優惠乃按上述附註(i)(i)入賬。個別租賃資產按其性質計入資產負債表。

(k) 即期及遞延稅項

(a) 即期所得稅

即期稅項根據本公司及其附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入之國家於結算日已頒佈或實質頒佈之稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並在適用情況。下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

內在差異

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在合併財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅負債來自對商譽的初始確認，以及若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或損失，則不作記賬。遞延所得稅採用在資產負債表日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異而確認。

3. 主要會計政策概要(續)

(k) 即期及遞延稅項(續)

(b) 遞延所得稅(續)

外在差異

就子公司、聯營和合營投資產生的應課稅暫時性差異確認遞延所得稅負債，但不包括本集團可以控制暫時性差異的轉回時間以及暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回的遞延所得稅負債。一般而言，本集團無法控制聯營的暫時性差異的撥回。只有當有協議賦予本集團有能力控制暫時性差異的撥回時才不予確認。

就子公司、聯營和合營投資產生的可扣減暫時性差異確認遞延所得稅資產，但只限於暫時性差異很可能在將來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時性差異。

(c) 抵銷

當有法定可執行權力將即期稅項資產與即期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

(l) 僱員福利

(i) 僱員長期服務金

僱員享有之長期服務金於僱員有權享有該等權利時確認。本公司為僱員截至結算日就提供服務所享有之長期服務金而產生之估計負債作出撥備。

(ii) 強制性公積金計劃

本公司根據香港強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃(「強積金」)作出供款。本計劃是一個由獨立受託人管理及提供予全體僱員之界定供款計劃。強積金供款由僱員及本公司支付，並提供與供款及投資回報掛鈎之福利。有關計劃供款於作出供款年度之全面收益表(營業溢利)內作支出確認。

(iii) 獎金計劃

獎金計劃撥備乃於本公司因僱員提供服務而承擔現有之法定或推定責任，且有關責任能夠可靠地估算時確認。

3. 主要會計政策概要(續)

(m) 外幣匯兌

(i) 功能和呈報貨幣

本集團每個實體的財務報表所列交易均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以港元呈報，港元為本公司的功能及呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

以外幣為單位且分類為可供出售的貨幣性證券的公允價值變動，按照證券的攤銷成本變動以及該證券賬面值的其他變動所產生的匯兌差額進行分析。與攤銷成本變動有關的匯兌差額於損益內確認，而賬面值的其他變動於其他全面收益內確認。

(n) 股息分派

向本公司股東分派之股息在股息經本公司股東／董事批准成為本公司之債務之財務期間內於財務報表內列為負債。

(o) 貿易及其他應收款

應收賬款為在日常經營活動中就商品銷售或服務執行而應收客戶的款項。倘貿易及其他應收賬款的收款日期在一年或以內(如仍在正常營運週期中，則可取長)，其被分類為流動資產。否則，分類為非流動資產。

應收賬款按可無條件獲得的對價金額進行初始確認，但當其包含重大融資成分時，按公允價值進行初始確認，並後續使用實際利率法按攤餘成本計量，扣除減值撥備。

倘於訂立經營租賃時給予租賃優惠(包括免租期)，該優惠確認為遞延應收租金。優惠利益總額將按直線法確認為租金收入之減項。

(p) 貿易應付賬款

貿易應付賬款乃就日常業務過程中購買供應商提供的產品或服務而應支付的義務。倘貿易應付賬款的支付日期在一年或以內(如仍在正常營運週期中，則可較長)，其被分類為流動負債。否則，分類為非流動負債。

貿易應付賬款初步以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

3. 主要會計政策概要(續)

(q) 撥備

當本集團因過往事件須承擔現有之法律或推定責任，而有關責任之履行可能需要資源流出，並可對有關金額作可靠估計時確認撥備。

倘存在多項相若責任時，履行該等責任是否需要資源流出須考慮整體責任之類別。即使同一類別之任何一項責任導致資源流出可能性極低，亦須確認撥備。

撥備採用稅前折扣率按照預期需履行有關責任之開支現值計量，該折扣率反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險之評估。隨著時間過去而增加之撥備確認為利息開支。

(r) 股本

普通股被列為權益。

(s) 政府補貼

來自政府的補貼在合理保證將會收到補貼且本集團符合所有附帶條件時按公允價值確認。政府補貼將會遞延至必需與補助擬補償的費用一致的期間在綜合全面收益表中確認。

4. 財務風險管理及公允價值估算

本集團因所從事之活動而承受多種財務風險，而本集團之整體風險管理政策旨在將對本集團之財務表現所承受之潛在不利影響降至最低。本集團採取保守方針持續監控財務風險，藉以保障股東利益。

(a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自銀行存款、被投資公司貸款以及應收賬款、其他應收賬款及按金。倘若交易對手無法履行彼等於結算有關各類已確認財務資產之責任，本集團於結算日所承受之最大信貸風險為資產負債表內所列示該等資產之賬面值。

應收賬款主要包括租金應收款項。由於顧客的基礎廣泛分佈於不同類別及行業，故就應收賬款而言並無重大集中信貸風險。本集團定期進行審閱及跟進任何逾期款項以將信貸風險降至最低及監控其信貸管理之程序及政策。

4. 財務風險管理及公平價值估算(續)

(a) 信貸風險(續)

本集團會考慮資產在初步確認時違約的可能性及在每個報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團將報告日時一般個別評估各資產發生違約的可能性與初步確認時發生違約的可能性進行比較。

對於有關租金收入的貿易應收賬款及遞延應收租金，本集團定期進行審閱及跟進任何逾期款項以將信貸風險降至最低。本集團根據尚未收回的貿易賬款，扣除交易對手交付本集團的按金或交易對手持有將會被法庭凍結沒收的資產，計量整個存續期的預期損失，並以有能力影響交易對手結算賬款的現有及預期經濟狀況調整過去信貸損失經驗。

提供予被投資公司的財務援助，例如應收貸款之耗蝕按12個月的預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，取決於其信貸風險自初始確認有否大幅上升，管理層評估相關資產的可收回金額、過往支付模式、現時及預測經濟狀況以及一般市場違約率。若一應收賬款自初始確認後信貸風險大幅上升，虧損撥備將以全期預期信貸虧損計量。

存款均存放於信貸良好之財務機構。

(b) 流動資金風險

本集團維持充裕現金及現金等值項目以維持審慎流動資金風險管理及資金彈性。本集團之日常營運資金，主要來自租金收入。

應付賬款及已收按金會於一年內到期。

(c) 資本管理

本集團管理資本之宗旨在於維護本集團繼續經營之能力，務求為股東提供回報及為其他權益持有者提供利益，以及維持最理想的資本架構以減低資金成本。

為了維持或調整資本架構，本集團會調整派付予股東之股息金額及發行新股。

本集團於2020年及2019年9月30日並無任何借貸。本集團以權益作為營運資本。

4. 財務風險管理及公平價值估算(續)

(d) 公允價值估算

以公允值於財務狀況表計量之金融工具按以下公允價值計量層級順序披露：

- 同類資產或負債在活躍市場上之報價(未經調整)(第一等級)。
- 直接(即價格數據)或間接(即價格產生數據)使用除第一等級中報價以外之可觀察資產或負債數據(第二等級)。
- 任何非基於可觀察市場數據之資產或負債數據(即不可觀察數據)(第三等級)。

於交投活躍市場買賣的金融工具的公允價值，是按報告期間結束時所報市價計算。只要交易所、買賣商、經紀、業內人士、定價服務或監管機構可隨時及定期獲得報價，而有關價格代表按公平基準進行實際及定時進行的市場交易時，有關市場則被視為活躍。本集團持有的財務資產所用的市場報價是當時的買入價。該等工具包括在第一等級內。於2020年9月30日及2019年9月30日，並無任何工具被列入第一等級。

非於交投活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公允價值，則利用估值技術釐定。該等估值技術最大限度地使用了可獲得的可觀察市場數據，從而最大限度地減輕了對實體特定估計的依賴程度。倘按公允價值計量的一項工具的所有重大輸入數據均可觀察獲得，則該項工具會被列入第二等級。於2020年9月30日及2019年9月30日，並無任何工具被列入第二等級。

倘一個或多個重大輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，則該項工具會被列入第三等級。非觀察輸入數據用於釐定列入第三等級以公允價值計入其他全面收益的金融資產。

截至2020年9月30日止年度，概無金融資產於公允價值等級之間的轉撥。

下表列示本集團於2020年及2019年9月30日按公允價值計量的金融工具：

	2020年 第三層 港幣千元	2019年 第三層 港幣千元
以公允價值計入其他全面收益的金融資產	86,287	109,081

截至2020年及2019年9月30日止，以公允價值計入其他全面收益的金融資產於第三等級金融工具的變動將載於附註18(iii)。

4. 財務風險管理及公允價值估算(續)

(d) 公允價值估算(續)

於2020年9月30日，以公允價值計入其他全面收益的非上市金融資產的公允價值以經調整淨資產方法並參考自獨立專業估值師使用直接比較法、剩餘法及收益資本化法對哥爾夫球場設施及相關之商業及住宅物業之市值的估算釐定，董事認為基於哥爾夫球場設施及相關之商業及住宅物業為該金融資產的主要和重要的資產基礎，這些估值技術更為相關。上述以公允價值計入其他全面收益的金融資產歸類為第三層。

5. 關鍵會計估算及判斷

本集團持續對估算及假設進行評估，並以過往經驗及其他因素為基準，包括預測日後在若干情況下相信會合理發生之事件。

本集團就未來作出估算及假設，而所得出之會計估算難免偏離有關實際結果。對投資物業之賬面值可能構成重大影響之估算及假設如下：

(a) 投資物業之公允價值估算

每一投資物業之公允價值由獨立估值師於結算日按市場價格評估而決定。公允價值乃按直接比較方法參考於活躍市場中類似物業之性質、狀況或地點之現行價格。倘缺乏有關資料，估值師將會把金額釐訂在合理之公允價值估算範圍內。於作出判斷時，估值師將考慮多項資料來源，包括於交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點之物業之現行價格，並作出調整以反映上述不同。

用以釐定投資物業公允價值之主要估值假設當中涉及判斷。

於2020年9月30日，倘投資物業之市場價值上升／下跌10%而所有其他可變因素維持不變，則本集團之投資物業之賬面值會上升／下跌港幣752,000,000元(2019年：港幣883,700,000元)及本集團之除稅前虧損會下跌／上升港幣752,000,000元(2019年：883,700,000元)。

5. 關鍵會計估算及判斷(續)

(b) 以公允價值計入其他全面收益的金融資產

沒有在活躍市場買賣的以公允價值計入其他全面收益的金融資產的公允價值會利用估值技術而釐定。本集團利用判斷選取一種方法(即經調整淨資產方法)，並主要根據每個報告期末當時的市場情況作出假設。

6. 分部資料

董事會已被鑑別為主要營運決策者。董事會透過審閱本集團之內部申報，以評估表現及調配資源。

董事會認為在香港進行物業投資乃集團之單一營運分部。

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
(a) 收益		
物業投資		
租金收入	183,919	205,784
物業管理費收入	19,785	21,137
	<u>203,704</u>	<u>226,921</u>
(b) 對除稅前虧損之貢獻		
物業投資－租賃業務	157,309	181,517
投資物業公允價值之減少	(1,317,200)	(701,000)
	<u>(1,159,891)</u>	<u>(519,483)</u>

收益(即營業額)包括來自香港投資物業之租金及服務費收入。

財務報表附註

7. 其他收入

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
銀行利息收入	3,037	2,278
什項收入	170	179
	<u>3,207</u>	<u>2,457</u>

8. 除稅前虧損

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
除稅前虧損已扣除：		
投資物業之有關支出	35,471	32,836
董事酬金(附註9(a))	2,461	2,421
核數師酬金	887	807
折舊	567	569
貿易應收賬款之減值虧損	56	145
員工費用(不包括董事酬金)		
薪金及其他酬金(附註)	4,870	5,627
長期服務金	938	807
強制性公積金供款	133	131

附註：

截至2020年9月30日止年度，來自香港特區政府防疫抗疫基金項下的「保就業計劃」的港幣540,000元(2019年：無)工資補貼已在薪金及其他酬金中抵銷。自「保就業計劃」的2020年10月及11月的工資補貼港幣270,000元則於截至2021年9月30日止年度抵銷。「保就業計劃」旨在透過向僱主提供有時限的財政支援，協助他們支付員工的薪金，以保留可能會因2019冠狀病毒病疫情被遣散的僱員。

9. 董事及高級行政人員酬金

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
(a) 董事酬金		
袍金	1,050	1,050
薪金及其他酬金	1,152	1,106
長期服務金	259	265
	2,461	2,421

每一名董事每年均收取一筆固定袍金港幣 150,000 元(2019 年：港幣 150,000 元)。本年向非執行董事支付之袍金合共港幣 600,000 元(2019 年：港幣 600,000 元)。年內本集團並無向董事支付任何作為吸引彼等加入或加入集團後之獎金，或離職時之補償。各董事均無放棄收取其酬金。

向董事支付之酬金詳情如下：

截至 2020 年 9 月 30 日止年度

董事芳名	薪金及				總計 港幣千元
	袍金 港幣千元	其他酬金 港幣千元	花紅 港幣千元	長期服務金 港幣千元	
鍾明輝先生	150	—	—	—	150
方潤華博士, G.B.S., J.P.	150	—	—	—	150
鍾賢書先生	150	1,027	125	259	1,561
鍾慧書先生	150	—	—	—	150
盧伯韶先生	150	—	—	—	150
阮錫明先生	150	—	—	—	150
曾安業先生	150	—	—	—	150
	1,050	1,027	125	259	2,461

財務報表附註

9. 董事及高級行政人員酬金(續)

截至2019年9月30日止年度

董事芳名	薪金及				總計 港幣千元
	袍金 港幣千元	其他酬金 港幣千元	花紅 港幣千元	長期服務金 港幣千元	
鍾明輝先生	150	—	—	—	150
方潤華博士, G.B.S., J.P.	150	—	—	—	150
鍾賢書先生	150	986	120	265	1,521
鍾慧書先生	150	—	—	—	150
盧伯韶先生	150	—	—	—	150
阮錫明先生	150	—	—	—	150
曾安業先生	150	—	—	—	150
	<u>1,050</u>	<u>986</u>	<u>120</u>	<u>265</u>	<u>2,421</u>

附註

- i) 本年度內，並無直接或間接就董事的終止福利的付予董事的支付或應付款(2019：無)。
- ii) 本年度內，並無就提供董事服務而向第三方提供的對價的支付或應收款(2019：無)。
- iii) 本年度內，並無向董事、受該等董事控制的法人團體及該董事的關連主體提供的貸款、準貸款和其他交易的資料(2019：無)。
- iv) 除附註25的披露外，本年度內，本公司並無簽訂任何涉及本集團之業務而本公司之董事直接或間接在其中擁有重大權益之重要交易、安排或合同(2019：無)。

9. 董事及高級行政人員酬金(續)

(b) 高級行政人員酬金

本年度集團內5名最高酬金之個別人士包括1名董事(2019年：1名董事)，其酬金已列示於上文附註9(a)。其餘4名(2019年：4名)最高薪人士之酬金詳情如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
薪金及其他酬金	2,386	2,290
長期服務金	455	463
強制性公積金供款	—	1
	2,841	2,754

彼等之個別酬金均少於港幣 1,000,000 元。

10. 稅項

在綜合全面收益表支銷之稅項如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
即期所得稅		
— 香港利得稅	25,157	29,365
— 以往年度之超額撥備	(80)	—
	25,077	29,365
遞延所得稅(附註22)	470	—
	25,547	29,365

財務報表附註

10. 稅項(續)

截至2020及2019年9月30日止年間，香港利得稅乃根據利得稅兩級制計算。根據利得稅兩級制，本集團合資格實體首港幣2,000,000元應評稅溢利的稅率為8.25%，而超過港幣2,000,000元的應評稅溢利之稅率為16.5%。不符合利得稅兩級制資格的香港其他集團實體之應評稅溢利劃一按16.5%稅率計算。

本集團有關除稅前虧損之稅項與假若採用香港稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
除稅前虧損	(1,159,891)	(519,483)
按稅率16.5%(2019年：16.5%)計算	(191,382)	(85,715)
無須課稅之收入	(728)	(514)
不可扣稅之支出	217,432	115,759
確認此前未被確認之暫時差異	470	—
附屬公司不同稅率之影響	(165)	(165)
往年之超額撥備	(80)	—
稅項	25,547	29,365

11. 股息

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
已派發中期股息，每股港幣2元3角 (2019年：每股港幣2元3角)	57,500	57,500
擬派發末期股息，每股港幣2元8角 (2019年：每股港幣2元8角)	70,000	70,000
	127,500	127,500

於2020年12月10日舉行之會議上，董事會建議派發末期股息每股港幣2元8角。此擬派股息將列作截至2020年9月30日止年度之保留溢利分派。

12. 每股虧損

每股基本虧損乃根據股東應佔虧損港幣1,185,438,000元(2019年：港幣548,848,000元)及截至2020及2019年9月30日止兩年間之發行股數即25,000,000股而計算。

由於在截至2020及2019年9月30日止兩年內並無具攤薄潛力之發行在外股份，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

13. 物業、機器及設備

	裝修及設備 港幣千元
原值	
於2018年10月1日及2019年9月30日	8,117
添置	<u>6</u>
於2020年9月30日	----- 8,123
累積折舊	
於2018年10月1日	6,371
本年度折舊	<u>569</u>
於2019年9月30日	6,940
本年度折舊	<u>567</u>
於2020年9月30日	----- 7,507
賬面淨值	
於2020年9月30日	<u>616</u>
於2019年9月30日	<u>1,177</u>

14. 投資物業

	港幣千元
於2018年10月1日之估值	9,538,000
公允價值變動	<u>(701,000)</u>
於2019年9月30日之估值	8,837,000
公允價值變動	<u>(1,317,200)</u>
於2020年9月30日之估值	<u>7,519,800</u>

主要投資物業	用途	樓面面積 (平方呎)	集團權益
萬邦行	商業零售	257,036	100%
金利商業大廈	商業零售	49,003	100%
安興大廈9B舖	零售	270	100%

本集團的估值流程

投資物業已由獨立專業物業估值師忠誠測量行有限公司以於2020年9月30日按公開市值基準重新估值，此估值師持有相關專業資格，並對所估值的投資性房地產的地點和領域有近期經驗。就所有投資性房地產，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向高級管理層和審核委員會匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，管理層與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

在每個財政年度末，財務部會核實對獨立估值報告的所有重大輸入、評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動及與獨立估值師進行討論。

位於香港的商業投資物業之土地租賃期為長期(超過50年)。

投資物業之公允價值乃透過直接比較法產生。在鄰近可比較物業的售價已就主要特點(例如物業面積、地點、樓齡、格局、臨街店舖及設備等)的差異作出調整。

於2020年9月30日，所有投資物業已歸入公平值等級第3等級。

估值方法於年內概無改變及於年內概無公平值等級之間的轉撥。

14. 投資物業(續)

本集團的估值流程(續)

此估值法的最重大輸入為每平方呎的價格。使用重大不可觀察輸入的公平值計量的資料：

完成之投資物業	2020年 公允價值 港幣千元	2019年 公允價值 港幣千元	估值技術	不可觀察 輸入的範圍 港幣每平方呎	不可觀察輸入 對公允價值的關係
萬邦行	6,800,000	8,000,000	直接比較法	根據平方呎的價格，使用相若物業之可觀察及可比較市場價格介乎 20,968 - 338,250 (2019年：介乎 28,454 - 338,250)，並且就有關物業之地點及其他個別因素，如大小、格局、臨街店鋪及狀況作出調整。	價值越高，公允價值越高
金利商業大廈	706,000	820,000	直接比較法	根據平方呎的價格，使用相若物業之可觀察及可比較市場價格介乎 11,019 - 87,719 (2019年：介乎 12,536 - 77,805)，並且就有關物業之地點及其他個別因素，如大小、格局、臨街店鋪及狀況作出調整。	價值越高，公允價值越高
安興大廈9B舖	13,800	17,000	直接比較法	根據平方呎的價格，使用相若物業之可觀察及可比較市場價格介乎 32,880 - 50,000 (2019年：介乎 51,621 - 72,998)，並且就有關物業之地點及其他個別因素，如大小、格局、臨街店鋪及狀況作出調整。	價值越高，公允價值越高

財務報表附註

15. 附屬公司

於2020年及2019年9月30日之附屬公司詳情如下：

在香港註冊成立之私營

有限公司並由本公司直接擁有

已發行及繳足普通股股本

佔股權百分率

祐安有限公司

港幣10,000,000元之100,000股

100%

該附屬公司在香港經營物業投資。

16. 按權益法入賬的投資

本集團所佔按權益法入賬的投資之資產淨值

向按權益法入賬的投資的貸款

減：減值虧損撥備

2020年
港幣千元

2019年
港幣千元

—

—

5,428

5,427

(5,428)

(5,427)

—

—

—

—

向按權益法入賬的投資的貸款並無抵押、不計息及無須於12個月內償還。

本集團並無個別對集團重要的按權益法入賬的投資。本集團所佔按權益法入賬的投資之業績如下：

收益

年度虧損及其他全面收益

2020年
港幣千元

2019年
港幣千元

—

—

—

—

財務報表附註

16. 按權益法入賬的投資(續)

按權益法入賬的投資的詳情如下：

在香港註冊成立之私營有限 公司並由本公司直接擁有	已發行及繳足普通股股本	佔股權百分率		主要業務 (在香港)
		2020年	2019年	
荃景企業有限公司	港幣 100,000 元之 1,000 股	50%	50%	無業務

17. 按類別劃分的金融工具

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
金融資產		
以公允價值計入其他全面收益的金融資產	86,287	109,081
按攤銷成本列賬之金融資產		
長期應收款	29,605	29,605
貿易及其他應收賬	13,376	6,129
現金及銀行存款	290,398	300,581
金融負債		
按攤銷成本列賬之金融負債		
貿易應付賬及已收按金	45,033	49,617

18. 以公允價值計入其他全面收益的金融資產

以公允價值計入其他全面收益的金融資產包括非交易性的權益投資，以及本集團在初始確認時作出不可撤銷的選擇將其歸納於此類別。這些為策略性投資，且本集團認為此分類為更相關。

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
非上市權益投資	86,287	109,081
向被投資公司貸款	29,605	29,605

附註：

- (i) 以公允價值計入其他全面收益的金融資產為在香港註冊成立之私人公司萬苑投資有限公司(「萬苑」)之14.29%權益。萬苑之主要業務是參與在中國成立之合作企業佛山鄉村俱樂部有限公司，在佛山興建高爾夫球場及相關之商業和住宅設施。本集團佔有該合作企業5%實際權益。
- (ii) 於2020年9月30日，非上市以公允價值計入其他全面收益的金融資產的公允價值以經調整淨資產方法並參考自獨立專業估值師使用直接比較法、剩餘值法及收益資本化法對哥爾夫球場設施及相關之商業及住宅物業的市值的估算釐定。
- (iii) 下表顯示年內的變動：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
於10月1日	109,081	49,763
公允價值變動	(22,794)	59,318
於9月30日	86,287	109,081

- (iv) 上述貸款並無抵押、不計息、沒有固定償還條款及無須於12個月內償還。其賬面值與其公允價值並無重大差異。

財務報表附註

19. 應收賬款、其他應收賬款、已付按金及預付款

	2020 港幣千元	2019 港幣千元
貿易應收賬款	4,362	5,062
遞延應收租金(附註)	7,277	—
預付款及已付按金	1,487	1,514
其他應收賬款	771	1,067
	13,897	7,643

附註：

遞延應收租金指有效租金收益與實際租金發票款項的累計差額。預計於資產負債表日十二個月後變現的港幣966,000元的遞延應收租金列作非流動資產。

本集團一般不會給予貿易債務人信貸期。於2020年9月30日，本集團港幣4,362,000元(2019年：港幣5,062,000元)的貿易應收賬款並無減值。此等貿易應收賬款與多名近期並無拖欠記錄之獨立客戶有關。貿易應收賬款之賬齡如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
30天內	2,457	3,501
31至60天	1,260	1,115
61至90天	584	446
90天以上	61	—
	4,362	5,062

於2020及2019年9月30日，貿易應收賬款並無損失撥備。本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法為預期信貸損失撥備。於2020年9月30日，港幣56,274元(2019年：港幣145,312元)貿易應收賬款已撇銷。

其他組別列於貿易應收賬款、其他應收賬款、已付按金及預付款項內並無減值資產。

本集團除持有租戶的租務按金外，並無持有任何抵押品。

應收賬款，其他應收賬款及已付按金(以港幣結算)之賬面值以港幣結算及與其公允價值並無重大差異。

財務報表附註

20. 現金及銀行存款

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
銀行及手頭現金	100,979	139,241
定期存款	189,419	161,340
	290,398	300,581

現金及銀行存款之賬面值以港幣結算。

21. 應付賬款、應付費用及已收按金

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
貿易應付賬款	1,012	1,380
應付費用及已收按金	45,033	49,617
	46,045	50,997

應付賬款、應付費用及已收按金之賬面值以港幣結算及與其公允價值並無重大差異。

根據發票日期，貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
貿易應付賬款		
30天內	1,012	1,098
31至60天	—	48
61至90天	—	—
90天以上	—	234
	1,012	1,380

財務報表附註

22. 遞延稅項負債

遞延稅項採用負債法就暫時差異按稅率 16.5% (2019年：16.5%) 作全數撥備。

遞延稅項負債淨值之變動如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
加速稅項折舊		
於10月1日	1,778	1,778
於綜合全面收益表扣除(附註10)	470	—
於9月30日	<u>2,248</u>	<u>1,778</u>

23. 股本

	2020年		2019年	
	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元
發行及實收股本：				
於年初及年結時	<u>25,000,000</u>	<u>125,000</u>	<u>25,000,000</u>	<u>125,000</u>

24. 未來最低應收租金

依據不能取消之營運租約下未來最低應收租金款項如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
於1年內	128,289	180,843
於1至2年內	44,732	73,648
於2至3年內	5,759	11,381
	178,780	265,872

本集團及公司之營運租約年期一般為一至三年。

25. 有關連人士之交易

年內，本集團以相關之租賃合同條款租出數間投資物業予有關連之公司，而本公司之數位董事及／或其近親成員皆擁有控制權。本年度從此等有關連公司所收取之租金及服務費為港幣 10,917,000 元(2019年：港幣 11,704,000 元)。

年內，本集團按雙方議定條款，支付員工膳食費共港幣 192,000 元(2019年：港幣 192,000 元)予一間有關連之公司—富合置業有限公司，而本公司之數位董事皆擁有控制權。

除於附註9(a)內披露，支付予本公司董事(作為主要管理層員工)之酬金(作為主要管理層員工酬金)外，本公司年內並無與彼等訂立任何重大交易。

向按權益法入賬的投資的貸款於附註 16 內披露。

財務報表附註

26. 公司資產負債表

	附註	2020年 9月30日 港幣千元	2019年 9月30日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		616	1,177
投資物業		6,800,000	8,000,000
附屬公司	15	10,000	10,000
向一聯營公司之投資		50	50
以公允價值計入其他全面收益之金融資產		86,287	109,081
向被投資公司貸款		29,605	29,605
遞延應收租金		938	—
		6,927,496	8,149,913
流動資產			
應收賬款、其他應收賬款、已付按金及預付款		12,812	7,317
現金及銀行存款		289,330	299,460
		302,142	306,777
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金		42,827	47,423
應付附屬公司款項		6,672	4,951
即期應付稅項		23,380	25,114
		72,879	77,488
流動資產淨額		229,263	229,289
資產總額減流動負債		7,156,759	8,379,202
非流動負債			
長期服務金撥備		14,195	14,564
遞延稅項負債		2,248	1,778
		16,443	16,342
資產淨額		7,140,316	8,362,860

財務報表附註

26. 公司資產負債表(續)

	2020年 9月30日 港幣千元	2019年 9月30日 港幣千元
權益		
股本	125,000	125,000
以公允價值計入其他全面收益儲備	86,286	109,080
保留溢利	6,929,030	8,128,780
總權益	7,140,316	8,362,860

鍾明輝
董事

鍾賢書
董事

財務報表附註

26. 公司資產負債表(續)

附註

儲備

本公司儲備之變動如下：

	以公允價值 計入其他全面			總額 港幣千元
	投資重估儲備 港幣千元	收益儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	
公司				
原本呈列於 2018年9月30日 結餘	49,762	—	8,770,040	8,819,802
會計政策的變動－香港財務 報告準則第9號	(49,762)	49,762	—	—
重列於2018年10月1日	—	49,762	8,770,040	8,819,802
本年度虧損	—	—	(513,760)	(513,760)
以公允價值計入其他全面 收益的金融資產的公允價值收益	—	59,318	—	59,318
本年度全面虧損總額	—	59,318	(513,760)	(454,442)
2018年已派末期股息	—	—	(70,000)	(70,000)
2019年已派中期股息	—	—	(57,500)	(57,500)
於2019年9月30日 結餘	—	109,080	8,128,780	8,237,860
本年度虧損	—	—	(1,072,250)	(1,072,250)
以公允價值計入其他全面 收益的金融資產的公允價值虧損	—	(22,794)	—	(22,794)
本年度全面虧損總額	—	(22,794)	(1,072,250)	(1,095,044)
2019年已派末期股息	—	—	(70,000)	(70,000)
2020年已派中期股息	—	—	(57,500)	(57,500)
於2020年9月30日 結餘	—	86,286	6,929,030	7,015,316

五年財務概要

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元	2016年 港幣千元
投資物業、物業、機器及設備	7,520,416	8,838,177	9,539,746	7,390,881	6,030,025
按權益法入賬的投資	—	—	317	321	853
投資及貸款	115,892	138,686	79,368	58,134	87,707
遞延應收租金	966	—	—	—	—
流動資產	304,295	308,224	280,487	253,307	226,305
資產總值	7,941,569	9,285,087	9,899,918	7,702,643	6,344,890
流動負債	(71,441)	(79,328)	(78,202)	(76,560)	(82,854)
非流動負債	(16,443)	(16,342)	(15,269)	(14,452)	(13,759)
資產淨額	7,853,685	9,189,417	9,806,447	7,611,631	6,248,277
股本	125,000	125,000	125,000	125,000	125,000
投資重估儲備	—	—	49,762	28,528	58,101
以公允價值計入其他全面收益儲備	86,286	109,080	—	—	—
保留溢利	7,642,399	8,955,337	9,631,685	7,458,103	6,065,176
總權益	7,853,685	9,189,417	9,806,447	7,611,631	6,248,277
收益	203,704	226,921	220,088	232,319	232,111
營業(虧損)/溢利	(1,159,891)	(519,483)	2,327,556	1,545,712	311,904
應佔按權益法入賬的投資的業績	—	—	(4)	17	(52)
除稅前(虧損)/溢利	(1,159,891)	(519,483)	2,327,552	1,545,729	311,852
稅項	(25,547)	(29,365)	(28,970)	(30,302)	(30,367)
股東應佔(虧損)/溢利	(1,185,438)	(548,848)	2,298,582	1,515,427	281,485
	HK\$	HK\$	HK\$	HK\$	HK\$
每股(虧損)/盈利					
基本及攤薄	(47.42)	(21.95)	91.94	60.62	11.26
每股股息					
中期	2.30	2.30	2.30	2.30	2.20
末期	2.80	2.80	2.80	2.70	2.60
	5.10	5.10	5.10	5.00	4.80