

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



VONGROUP LIMITED

黃河實業有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：318)

截至二零一九年十月三十一日止六個月之中期業績公佈

黃河實業有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)謹此呈報本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一九年十月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績及去年同期之比較數字如下：

簡明綜合全面收益表

截至二零一九年十月三十一日止六個月

	附註	截至十月三十一日止六個月(未經審核)	
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
營業額	4	17,227	20,568
其他收益及盈利淨值	4	527	545
員工成本		(3,545)	(3,777)
經營租約租金		(311)	(324)
折舊及攤銷		(385)	(387)
經營開支		(5,981)	(8,525)
行政開支		(2,179)	(5,120)
投資物業之公平值變動		(2,381)	6,200
經營溢利	5	2,972	9,180
財務成本	6	(368)	(336)
除稅前溢利		2,604	8,844
所得稅	7	47	—
本期間溢利		2,651	8,844
其他全面開支			
換算海外業務產生之匯兌差額		(971)	(2,040)
本期間全面收益總額		1,680	6,804
本期間溢利			
本公司擁有人		2,651	8,844
下列者應佔本期間全面收益總額：			
本公司擁有人		1,680	6,804
每股盈利			
基本及攤薄	9	0.014港元	0.046港元

簡明綜合財務狀況表
於二零一九年十月三十一日

	附註	二零一九年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一九年 四月三十日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		12,706	13,092
投資物業		243,928	246,697
就購買物業、廠房及設備支付之按金		364	364
按公平值計入其他全面收入之金融資產		24,139	24,139
按公平值計入損益之金融資產		1,650	1,650
		<u>282,787</u>	<u>285,942</u>
流動資產			
待售被沒收抵押品		795	723
應收賬款	10	46,959	33,641
貸款及墊款		9,803	9,957
按金、預付賬款及其他應收款項		45,084	45,200
按公平值計量之金融資產		15,600	8,274
現金及銀行結餘		19,703	34,434
		<u>137,944</u>	<u>132,229</u>
流動負債			
應計款項及已收按金		9,039	7,075
銀行借貸		25,258	26,295
應付稅項		829	829
		<u>35,126</u>	<u>34,199</u>
流動資產淨值		<u>102,818</u>	<u>98,030</u>
總資產減流動負債		<u>385,605</u>	<u>383,972</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		849	896
資產淨值		<u>384,756</u>	<u>383,076</u>
股本及儲備			
股本		7,688	7,688
儲備		377,068	375,388
總權益		<u>384,756</u>	<u>383,076</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年十月三十一日止六個月

1. 編製基準

本未經審核簡明綜合中期財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定而編撰。

2. 主要會計政策概要

本未經審核簡明綜合中期財務報表乃按歷史成本慣例而編製，並已就按公平值計量之投資物業重估及按公平值以損益列賬之財務資產(如適用)作出修訂。

本未經審核簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一九年四月三十日止年度之年度財務報表所採納者一致，惟本集團就本期間之未經審核簡明綜合中期財務報表首次採納以下由香港會計師公會頒佈之於二零一九年五月一日開始之會計期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則及詮釋(於下文內統稱「新香港財務報告準則」)除外：

香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號之修訂	計劃修正、縮減或清償
香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益
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
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、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂

除下文所述有關香港財務報告準則第16號租賃之影響外，上述新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本未經審核簡明綜合中期財務報表構成重大財務影響及對本未經審核簡明綜合中期財務報表所應用之會計政策並無產生重大變動。

應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)之影響及會計政策變動

本集團已於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

應用香港財務報告準則第16號引致之會計政策主要變動

本集團已根據香港財務報告準則第16號之過渡條文應用以下會計政策。

租賃之定義

倘合約賦予於一段時間內控制可識別資產之使用權以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

就首次應用當日或之後訂立或修訂之合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號項下的定義，於開始或修訂日期評估合約是否為租賃或包含租賃。有關合約不會被重新評估，除非合約中之條款與條件隨後被改動。

作為承租人

將代價分配至合約組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分之合約而言，本集團根據租賃組成部分之相對獨立價格及非租賃組成部分之合計獨立價格基準將合約代價分配至各項租賃組成部分。

短期租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於自初始應用香港財務報告準則第16號日期起租期為12個月或以下之物業租賃。短期租賃之租賃付款按直線基準於租賃期內確認為開支。

使用權資產

除短期租賃外，本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認使用權資產。使用權資產按成本計量，減任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債之初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生之任何初步直接成本；及
- 本集團拆卸及移除相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃條款及條件所規定之狀況之過程中所產生的估計成本。

倘本集團可合理確定於租期結束時獲得使用權資產項下相關租用資產之擁有權，使用權資產將自開始日期起至可使用年期結束為止計提折舊。否則，使用權資產按直線基準於估計可使用年期與租期之間之較短者計提折舊。

本集團於簡明綜合財務狀況表內呈列使用權資產(包括物業、廠房及設備)。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按當日未付之租賃付款之現值確認及計量租賃負債。在計算租賃付款之現值時，倘租賃中隱含之利率不易確定，則本集團在租賃開始日期使用遞增借款利率。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質上是固定之付款)減任何應收租賃優惠；
- 取決於一項指數或比率之可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下預期支付之金額；
- 本集團可合理確定將予行使的購買選擇權之行使價；及
- 倘租期反映本集團會行使終止選擇權，則為終止租賃而支付之罰款。

反映市場租金變化之可變租賃付款於開始日期使用市場租金初始計量。並不取決於指數或比率而定之可變租賃付款並不計入租賃負債及使用權資產之計量，而於觸發付款之事件或條件發生期間確認為開支。

於開始日期後，租賃負債乃透過增計利息及租賃付款進行調整。

倘出現以下情況，本集團會重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買選擇權之評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金費率變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

租賃修改

倘出現以下情況，本集團將租賃修改作為獨立租賃入賬：

- 修改透過加入使用一項或以上相關資產之權利擴大租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加之金額相當於範圍擴大對應之單獨價格及為反映特定合約之實際情況而對該單獨價格進行之任何適當調整。

就未作為單獨租賃入賬之租賃修改而言，本集團按透過使用修改生效日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款之經修改租賃之租期重新計量租賃負債。

稅項

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易之遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣除是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

因首次應用香港財務報告準則第16號而進行的過渡及產生的影響概要

租賃之定義

本集團已選擇採用可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)–第4號「釐定安排是否包括租賃」而識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而先前並未識別為包括租賃之合約則不應用此準則。因此，本集團並未重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修改之合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載之規定應用租賃的定義。作為承租人，本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期(二零一九年五月一日)確認。於首次應用日期之任何差額於期初保留溢利確認且比較資料不予重列。

如本公司截至二零一九年四月三十日止年度之年報所披露，本集團於二零一九年四月三十日之不可撤銷經營租賃承擔為484,000港元，與短期租賃或剩餘租期於二零二零年四月三十日或之前結束之該等租賃有關。因此，就該等經營租賃安排並無於二零一九年五月一日確認使用權資產及租賃負債。

本集團租賃與短期租賃或剩餘租期於二零二零年四月三十日或之前結束之該等租賃有關。因此，截至二零一九年十月三十一日，並未確認使用權資產及租賃負債。本集團確認截至二零一九年十月三十日止六個月的短期租賃約311,000港元之租金支出。

本集團並未應用已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，惟此階段尚未能評定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況構成重大影響。

3. 分類資料

本集團按分部管理其業務，而分部則以業務線(產品及服務)分類。本集團已按以下六項須予申報分類呈列，與向本集團之執行董事，即本集團之主要經營決策者(「主要經營決策者」)作出內部呈報資料之方式一致，以作分配資源及表現評估之用途。概無合併計算經營分類以組成以下可呈報分類。

- | | |
|------------|--------------------|
| 1. 金融及管理： | 金融及管理相關活動 |
| 2. 證券： | 證券及相關活動 |
| 3. 物業： | 房地產及相關活動 |
| 4. 技術及媒體： | 技術及媒體以及相關活動 |
| 5. 餐飲： | 提供膳食服務、其他餐飲業務及相關活動 |
| 6. 企業財務管理： | 管理本集團之財務活動及相關活動 |

(a) 分類收益及業績

就評估分類表現及在分類間分配資源而言，本集團之主要經營決策者乃按以下基準監察各項須予申報分類之收益及業績：

收益及開支乃參照該等分類所產生之銷售額或融資活動及該等分類所產生之開支或因該等分類之資產折舊或攤銷而產生之其他開支分配予各須予申報分類。

分類收益及業績

下表按須予申報分類分析本集團之收益及經營業績：

	分類收益(未經審核)		分類溢利/(虧損)(未經審核)	
	截至十月三十一日止六個月 二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	截至十月三十一日止六個月 二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
金融及管理	2,878	2,635	2,430	1,207
證券	(858)	(2,029)	(1,025)	(2,073)
物業	2,479	2,590	(297)	8,421
技術及媒體	10,298	13,022	6,675	6,044
餐飲	2,430	4,350	1,452	3,013
企業財務管理	3,580	3,490	-	-
分類總計	<u>20,807</u>	<u>24,058</u>	<u>9,235</u>	<u>16,612</u>
對銷	(3,580)	(3,490)	-	-
總計	<u>17,227</u>	<u>20,568</u>	<u>9,235</u>	<u>16,612</u>
未分配項目：				
其他收益			506	483
行政及其他經營開支			(6,769)	(7,915)
財務成本			(368)	(336)
除稅前溢利			2,604	8,844
所得稅			47	-
本期間溢利			<u>2,651</u>	<u>8,844</u>

(b) 地域分類

下表載列按地域市場劃分之本集團分類收益分析。

	截至十月三十一日止六個月(未經審核)	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	16,810	20,173
中國大陸	249	263
澳門	168	132
總計	<u>17,227</u>	<u>20,568</u>

(c) 有關主要客戶之資料

本集團擁有廣泛之客戶基礎，於截至二零一九年十月三十一日止六個月並無單一客戶佔本集團收益超過10%(二零一八年：無)。

4. 營業額、其他收益及盈利淨值

本集團本期間之營業額、其他收益及其他盈利淨值乃源自以下業務活動：

	截至十月三十一日止六個月(未經審核)	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
營業額		
金融及管理業務之收入	2,878	2,635
按公平值以損益列賬(「按公平值以損益列賬」)之證券投資 之已實現收益*	949	40
按公平值以損益列賬之證券投資之未實現虧損	(2,248)	(2,532)
物業業務之租金收入	2,479	2,590
技術及媒體業務之收入	10,298	13,022
餐飲業務之收入	2,430	4,350
證券投資之股息收入	441	463
	<u>17,227</u>	<u>20,568</u>

* 本期間出售按公平值以損益列賬之證券投資之所得款項總額約為30,994,000港元(二零一八年：約12,599,000港元)。

截至十月三十一日止六個月(未經審核)
 二零一九年 二零一八年
 千港元 千港元

其他收益及盈利淨值

銀行利息收入	40	62
其他利息收入	375	375
管理費收入	108	108
匯兌收益淨額	4	-
	<u>527</u>	<u>545</u>

5. 經營溢利

經營溢利乃經扣除/(計入)下列各項：

截至十月三十一日止六個月(未經審核)
 二零一九年 二零一八年
 千港元 千港元

員工成本	3,545	3,777
投資物業之租金收入總額扣除直接支出約74,000港元 (二零一八年：約57,000港元)	(2,405)	(2,533)
	<u>(2,405)</u>	<u>(2,533)</u>

6. 財務成本

截至十月三十一日止六個月(未經審核)
 二零一九年 二零一八年
 千港元 千港元

銀行借貸利息	<u>368</u>	<u>336</u>
--------	------------	------------

7. 所得稅

截至十月三十一日止六個月(未經審核)
 二零一九年 二零一八年
 千港元 千港元

利得稅：		
中國企業所得稅	-	-
撥回遞延稅項	(47)	-
本期間所得稅抵免	(47)	-
	<u>(47)</u>	<u>-</u>

本集團於本期間內並無在開曼群島、英屬處女群島及香港賺取任何應課稅收入，因此並無就該等司法權區之利得稅作出撥備(二零一八年：無)。

中國企業所得稅乃根據中國相關所得稅規則及法規所釐定之標準稅率25%，按本期間內之估計應課稅收入計算撥備。

8. 股息

董事會決議不宣派截至二零一九年十月三十一日止六個月之任何中期股息(二零一八年：無)。

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下資料計算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
期內盈利		
就計算每股基本及攤薄盈利之盈利	2,651	8,844
股份數目		
就計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>192,189,833</u>	<u>192,189,833</u>

10. 應收賬款

	二零一九年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一九年 四月三十日 千港元 (經審核)
應收賬款	51,737	38,419
減：應收賬款減值虧損淨額	(4,778)	(4,778)
	<u>46,959</u>	<u>33,641</u>

基於發票日期之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 十月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一九年 四月三十日 千港元 (經審核)
30日內	3,239	3,242
31日至60日	2,587	2,100
61日至90日	2,589	3,213
91日至180日	11,542	8,031
超過180日	31,780	21,833
	<u>51,737</u>	<u>38,419</u>

本集團通常向其客戶授出之平均信貸期介乎30日至180日。並無逾期或減值之應收款項與概無違約記錄之客戶有關。已逾期但並無減值之應收款項與信譽良好之客戶有關。根據過往經驗，管理層認為毋須作出減值，原因為該等結餘之信貸質素並未發生重大變動，且仍被視為可悉數收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

本集團設有明確之信貸政策，其中含有嚴謹之信貸評估。本集團定期審閱其應收賬款，並密切監控，藉以將任何相關之信貸風險減至最低。

11. 批准中期財務報表

本未經審核簡明綜合中期財務報表已經由本公司之審核委員會審閱，成員對此並無分歧，本中期財務報表亦已於二零一九年十二月三十日經董事會批准及授權刊發。

管理層討論與分析

整體表現

儘管我們按分部呈報，但我們仍繼續從事整個業務活動，我們力求在彼此之間實現協同價值，以產生更高的回報及更多的商機。該業務策略以及我們在技術及媒體領域(尤其在金融科技領域)的較早舉措於回顧期間內繼續成功地創造了溢利，保持了我們於截至二零一八年四月三十日止年度開始的扭虧為盈的態勢，並於截至二零一九年四月三十日止年度持續盈利，倘並非由於受到不可預見且頻繁暴力的社會動盪的影響，我們原本望於回顧期間內獲得更高的溢利。

因此，雖然我們的分部乃根據適用的會計原則單獨呈報，但我們的管理層及營運部門經常將其整體審閱及評估。因此，我們分部的許多部分被管理層作為綜合協同業務的子部分審閱及營運。

於回顧期間內，本集團錄得收益約17,200,000港元(二零一八年：約20,600,000港元)及期內溢利約2,700,000港元(二零一八年：約8,800,000港元)，本集團繼續了於截至二零一八年四月三十日止年度的扭虧為盈後成功錄得溢利。

此外，回顧期間內溢利減少反映了於本期間錄得的非現金項目投資物業的公平值減少。並且截至二零一八年十月三十一日止六個月期間的此較高溢利反映了該期間錄得的投資物業公平值增加。

於排除非現金項目的投資物業公平值變動後，我們欣然知悉本集團於回顧期內錄得溢利約5,000,000港元，較截至二零一八年十月三十一日止六個月期間(二零一八年：約2,600,000港元)約高出2倍，本集團仍繼續扭虧為盈，儘管受到近幾個月香港出現不可預見的持續大規模暴力及激烈抗議活動的嚴重不利影響。本集團於回顧期內仍已成功實現溢利，排除非現金項目後，較截至二零一八年十月三十一日止六個月期間溢利更高。

為與此增長保持一致，我們致力提高技術及媒體以及我們的餐飲業務來增加收入及溢利的數額及比重。

除收益之外，本集團亦錄得證券交易所款項總額約31,000,000港元(二零一八年：約12,600,000港元)。我們的收入及所得款項總額合共約47,300,000港元(二零一八年：約33,200,000港元)。

近幾個月來，在香港發生的持續大規模的暴力及激烈抗議活動期間，恰逢回顧期間的大部分時間，這不可避免地對市場及商業氣氛產生了重大影響，導致總體經濟下滑。本期間的社會動盪自二零一九年六月以來、社會動盪期的長短以及暴力的不斷升級及加劇都是無法預料的。

這社會動盪抑制了房地產交易及房地產價值，亦削弱了租金價值。暴力事件趕走了購物者、食客、遊客及商務旅客，極大地影響了餐飲消費，嚴重影響了香港企業，並大大減少了互動。一些海外及香港業務夥伴對香港採取了「觀望態度」，因此影響了我們原本望於回顧期內錄得的收入及溢利。許多國家已經發布了旅遊警示，並敦促其國民前往香港旅行時要加倍謹慎。

面對市場的下行壓力，儘管我們於回顧期間繼續創造了溢利，但我們已為自身設定了一個任務，即要保持警惕，並準備在當前財政年度的剩餘時間裡應對商業環境的進一步惡化，並製定新舉措以應對經濟下滑帶來進一步增長。

我們一直在密切審視我們的業務及營運，並已採取措施抵抗社會動盪的潛在影響。特別是，本集團業務地理位置的多樣化，遠離了許多社會動盪頻繁發生的熱點，從而削弱了此類社會動盪的影響。

業務回顧

儘管我們的呈報乃按部門劃分的，但我們將本集團業務作為一個協同整體進行管理，以產生最大價值。因此，以下各項為有助於本集團營運的要素。其中，於回顧期間內，重點領域為技術及媒體。

我們的技術及媒體業務專注於為媒體、金融科技、娛樂、教育、體育以及相關技術服務及產品，為客戶提供全方位一站式服務，為不同的業務模式及行業分析、設計、開發、營運及維護的完整電子商務及其他在線商業及教育平台及產品。隨著先進金融科技技術的突破以及我們持續致力產品開發及相關業務發展，特別是關於多語言、多貨幣金融科技系統，我們的技術及媒體業務現時仍錄得盈利。

儘管發生了不可預見的及劇烈的社會動盪，許多公司持「觀望態度」，令我們欣然的是我們的技術及媒體業務仍錄得約10,300,000港元的收入(二零一八年：約13,000,000港元)，期內收益約6,700,000港元(二零一八年：溢利約6,000,000港元)。由於本集團在最近的社會動盪之後已採取新舉措尋求探索及擴展該業務，我們預計該業務於明年將繼續增長，特別是與金融科技、體育、電子商務及教育相關的業務以及亦與我們的金融及管理業務協同增長。

我們的餐飲業務專注於(i)相對較小規模經營的休閒餐飲業務及相關業務，當中包括我們於香港一家餐飲經營者的少數股本權益，我們亦為該經營者投入經營及管理方面的經驗，(ii)分銷及買賣；及(iii)為餐飲客戶提供管理服務。儘管這不是本集團在回顧期內的重點，但我們力求在來年擴大該等業務，並增加其在本集團業務中的比重。於回顧期內，我們錄得餐飲收益約2,400,000港元(二零一八年：約4,300,000港元)，收益約1,400,000港元(二零一八年：約3,000,000港元)。餐飲業務為我們積極尋求在來年通過有機增長或併購進行擴展的一個領域。

我們的物業業務在雙管齊下同時著重增值收益與租金收入的管理下，為我們股東優化了價值創造。我們繼續透過把握最佳機會管理我們的業務以收購、管理及經營被低估之物業，包括(i)商業物業(零售及辦公室)，尤其是位於九龍東CBD，這與政府加快九龍東轉型的CBD 2.0政策相符，(ii)住宅物業，尤其是位於優質地段，及(iii)停車場物業，尤其是位於停車場密度較低的地方。該等物業處於我們認為對物業質素需求較高的區域，主要位於香港，同時亦有位於中國及澳門的。我們擬增加我們商業物業的比重，原因是我們相信在那裡我們會看到更大的增值機會。收購、管理、經營及出售該等物業的策略旨在為增值以及租金收入。因此，(a)我們的物業收入可來自出售所得款項以及租金收入，以及(b)我們物業的公平值收益入賬並為期內溢利作出貢獻。

回顧期間的租金收入一直相當穩定，約2,500,000港元(二零一八年：約2,600,000港元)。由於香港的許多物業價值都受到近期社會動盪的嚴重影響，我們欣然錄得投資物業於回顧期間內的未實現公平值僅略減少，即減少約2,400,000港元(二零一八年：收益約6,200,000港元)。該輕微減少約為於二零一九年四月三十日投資物業公平值246,700,000港元的1.1%。我們的物業業務於回顧期內錄得虧損約300,000港元(二零一八年：收益約8,400,000港元)，其中包括投資物業公平值的非現金減少額。倘撇除投資物業的公平值變動後，我們的物業業務於回顧期內錄得穩定溢利：溢利2,100,000港元(二零一八年：約2,200,000港元)。

鑒於市場條件，我們認為來年可能是出售選定物業的最佳時機。

我們的金融及管理業務為客戶提供金融及管理相關服務，包括在香港、中國及韓國開展跨境擴張或業務的客戶。於回顧期內，我們欣喜錄得收益增長約9.2%至約2,900,000港元(二零一八年：約2,600,000港元)，使約2,400,000港元(二零一八年：約1,200,000港元)收益增長約100%。目前，我們正在尋找機會增加該業務的比重，特別是將促進結合我們的金融及管理及技術及媒體服務的客戶。

我們的證券業務投資於獲認可的證券交易所上市的多元化證券組合，以實現潛在的收益增長和資本增值。我們的策略是創造並保持股東價值，且我們透過採取審慎的投資政策來投資具有長期增長潛力的證券。我們錄得該業務收益，包括證券已變現及未變現淨虧損約900,000港元(二零一八年：虧損約2,000,000港元)。我們擬於來年減少證券業務的比重，同時尋求增加技術及媒體、餐飲以及金融及管理業務的比重。

未來展望

於截至二零一八年四月三十日止年度我們扭虧為盈後，我們在回顧期間內繼續成功地創造了溢利，令我們倍感欣慰，倘並非由於不可預見及劇烈的社會動盪導致的經濟衰退，雖然我們原本希望利潤將大幅度增長，但我們相信我們已準備就緒實現持續的未來增長。

我們認為，這在很大程度上要歸功於我們經營協同跨分部業務的方式，以及複合型業務管理及營運(尤其是跨境業務)方面擁有豐富的經驗的管理層及營運人員。特別是，我們的員工在分析及執行對相關業務的投資方面具有豐富的經驗，此將對我們的營運產生倍數效應。

中美貿易戰可能不會很快結束，我們亦無法確定香港當前社會動盪的終結。我們認為經濟將不可避免地惡化。

儘管從中期來看，香港地緣政治風險加劇，並且潛在的社會動盪持續加劇，但本集團正在推行一項戰略，以推行一些資產價值有利及我們的經驗及專業知識能夠帶來增值的項目，而且這將使我們能夠在未來的不明朗時期合適地發展及增長我們的業務。

儘管全球及本地營商環境存在不明朗因素(包括現時的貿易戰及香港社會動盪)，我們仍相信正是在這些困難時期，我們管理層的經驗及專業知識將得以展示，並且我們已準備就緒實現持續的未來增長。我們相信現在恐怕已經不是傳統的單一產品業務可專注於一種產品，而不進行多樣化以對沖波動及潛在暴力社會動盪的時候。我們此想法在很大程度上歸因於我們經營協同跨分類業務的方式，以及管理層及經營員工於複合型商業管理及經營(尤其是跨境業務)領域具有豐富的經驗。

第一，在我們的技術及媒體業務中，能夠繼續我們已經實現的增長令我們倍感欣喜，原因是我們已經從暫時的投資階段發展到最終突破，並成功地自截至二零一八年四月三十日止年度開始創造溢利。於回顧期間，我們已繼續盈利，我們將積極尋求繼續投入資源至該等業務，旨在於來年產生更高的收入及溢利。我們認為，金融科技、媒體、教育及文化產業的融合是一項重大突破。我們的協同運作及管理模式已成功地透過複合型業務開發工作而產生了客戶及業務。隨著客戶對先進金融科技及區塊鏈技術的需求增加，以及對本集團在金融科技方面的產品和服務的市場認可，我們目前目睹對金融科技服務及產品的需求顯著增加，這將提高我們的收入及溢利，我們樂觀的是，由於我們於截至二零一八年四月三十日止年度中取得了成功的扭虧為盈並持續到回顧年度，我們將有能力在來年獲得該領域客戶的業務增長。倘並非由於不可預見及劇烈的社會動盪造成的經濟衰退，我們原本希望於回顧期間獲得更高的收入及溢利。除了當地市場，我們將積極尋求與主要海外公司合作並結成聯盟，以擴大我們的國際業務。隨著暴力及社會動盪公然持續，以及經濟不景氣的到來，我們認為許多公司將開始比以往更多地使用先進技術，以降低經商成本並遠程接觸更多客戶。

第二，在我們的餐飲業務中，我們相信我們現時的經營及管理專長將是繼續透過擴大我們的產品線尋求業務增長的深厚基礎，包括可能尋求合適的餐飲業務以進行收購或合作、擴大我們採購及分銷業務及通過與我們的金融服務部門協同合作提高餐飲公司的業務/管理服務。通過與我們的技術及媒體部門協同合作，我們亦將繼續提高我們的電子商務能力。此外，隨著我們於韓國的業務網絡不斷發展，我們擬將我們的產品線擴大至其他餐飲產品以及潛在類似的業務，包括時尚生活產品及服務，從而為本集團創造新的收益來源。

第三，在我們的物業業務中，我們擬繼續管理並經營物業組合，特別是高需求區域(例如九龍東CBD)的商業物業，這與加快轉型及建立香港CBD 2.0的政府政策相符。隨著技術應用日益增加以及佔用人分散策略，我們相信九龍東CBD具備一切有利條件持續發展及勝過眾多其他新興商業分區，並會將自身打造成為香港的一個新CBD。我們將繼續密切監控市場，並會確定減少我們於住宅物業比重及提高於九龍東CBD商業物業比重的最佳時間。我們的物業通常不位於社會動盪的熱點或附近，因此其價值並未受到重大影響。我們目前所有物業的資產負債比率相對較低且高度保守，且銀行借貸與物業價值比率僅約10.4%(二零一九年四月三十日：約10.7%)，僅相當於銀行借貸約25,200,000港元(二零一九年四月三十日：約26,300,000港元)，而投資物業價值及自用物業的總額約為243,900,000港元(二零一九年四月三十日：約246,700,000港元)。我們總權益的資產負債比率約為7%(二零一九年四月三十日：約7%)。因此，我們擬於來年利用當前的低利率謹慎地將我們的資產負債比率提高到審慎的水平。

總體而言，我們對我們於香港及海外的業務發展審慎但亦備受鼓舞，並且將繼續以複合型及協同方式擴展，即謹慎地迅速及靈活地應對香港暴力的社會動盪頻繁暴動及無法預測的性質帶來的變動。鑑於社會動盪，我們正在採取新的舉措，並努力在未來幾個月內取得成果。我們展望於我們具有實力的方向上持續增長，同時投入大量精力在本集團的經驗及專長上。這要求展示本集團於艱難的經濟下行時期的競爭優勢以把握湧現的商機，並獲得新的收益來源，提高現有收益來源以及為我們的股東提供更大回報。

風險及不明朗因素

本集團面臨負面、波動及不明朗發展的風險，包括但不限於全球及地區經濟體以及金融及物業市場之負面、波動及不明朗發展，以及消費模式的轉變。該等發展可能減少收益或導致本集團投資物業之估值下降或本集團不能達成其策略目標或對其財務狀況產生負面影響。本公司將繼續採取審慎的財務政策以應對不明朗因素的影響。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一九年十月三十一日，本集團維持現金及銀行結餘約19,700,000港元(二零一九年四月三十日：約34,400,000港元)。本集團於二零一九年十月三十一日之流動比率為3.9(二零一九年四月三十日：3.9)。本集團於二零一九年十月三十一日之總權益約為384,800,000港元(二零一九年四月三十日：約383,100,000港元)。

負債比率

於二零一九年十月三十一日之負債比率(作為銀行借貸對總權益之比率)為0.07(二零一九年四月三十日：0.07)。

匯率風險

本集團之資產、負債及經營現金流主要以人民幣、美元及港元列值。本集團現時並無任何相關外匯對沖，然而，本公司監控其外匯風險並將於需要時考慮對沖。

庫務政策

本集團一般依靠內部產生資源及銀行貸款為其經營業務提供所需資金。借貸之利率(如適用)乃一般參照現行市場利率計算。

承擔

截至二零一九年十月三十一日，本集團並無任何資本承擔(二零一九年四月三十日：無)。

僱員及酬金政策

於二零一九年十月三十一日，本集團於香港及中國共聘用19名(二零一九年四月三十日：19名)僱員。本集團從未與其僱員發生任何重大問題或因勞工糾紛而令營運受阻延，亦從未於聘請富經驗員工及人才流失問題上遇到困難。本集團乃根據業內慣例向僱員發放酬金。本集團之員工利益、福利、購股權及法定供款(如有)乃根據個人表現及經營實體之現行勞工法例而作出。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則，作為董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認全體董事於截至二零一九年十月三十一日止六個月均已遵守標準守則所載之規定標準。

中期股息

董事會決議不宣派截至二零一九年十月三十一日止六個月之任何中期股息(二零一八年十月三十一日：無)。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一九年十月三十一日止期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

於本期間，本公司審核委員會(「審核委員會」)包括三名獨立非執行董事：馮嘉強、林家禮及王文雅。審核委員會與管理層已審閱本集團所採納之會計原則及常規，並商討審核、內部監控及財務申報事宜(包括審閱本集團截至二零一九年十月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表)。

遵守企業管治常規守則

於回顧期內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)及定期檢討其企業管治常規，以確保其持續符合企業管治守則之規定，惟就以下所述之企業管治守則之守則條文A.2.1、A.4.1及A.6.7有所偏離。

根據守則條文A.2.1，主席與行政總裁(「行政總裁」)之職務應由不同人士擔任。自二零零五年九月起，黃達揚(本公司之董事兼行政總裁)亦已一直履行本公司主席之職責。董事會認為目前之架構較適合本公司，因為此架構可提供強勢而貫徹之領導，並可讓本公司更有效制訂及落實發展策略。

根據守則條文A.4.1，非執行董事須有特定任期並應接受重選。本公司的非執行董事(包括獨立非執行董事)並無特定任期，須按本公司之組織章程細則之條文所列明最少每三年一次於本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。因此，董事會認為已採取足夠措施以確保本公司之企業管治常規之嚴謹程度不遜於企業管治守則之有關規定。

根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事應出席股東大會，對股東之意見有均衡之了解。本公司有三位獨立非執行董事，彼等因處理彼等之其他公務而未能出席於二零一九年九月三十日舉行之本公司二零一九年股東週年大會。

承董事會命
執行董事
黃達揚

香港，二零一九年十二月三十日

於本報告日期，本公司董事會成員包括兩名執行董事，為黃達揚及徐斯平；以及三名獨立非執行董事，為馮嘉強、林家禮及王文雅。

* 僅供識別