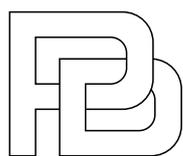


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



博富臨置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：225)

截至二零一二年九月三十日止年度 全年業績公告

董事會宣佈截至二零一二年九月三十日止年度本公司及其附屬公司(「本集團」)已經審核之綜合業績及去年同期之比較數字如下：—

綜合全面收益表

截至二零一二年九月三十日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
營業額	3	133,525	120,798
銷售貨物成本		(19,157)	(17,966)
租賃及其他業務成本		(28,288)	(29,039)
		<u>86,080</u>	<u>73,793</u>
其他收入		14,982	10,616
持作買賣之投資公允價值增加(減少)		10,772	(3,261)
投資物業公允價值變動之收益		321,126	500,290
銷售及推銷費用		(2,240)	(1,460)
行政費用		(9,928)	(8,218)
財務支出	4	(631)	(780)
應佔共同控制公司溢利(虧損)		54,682	(6,392)
		<u>474,843</u>	<u>564,588</u>
稅前溢利	5	474,843	564,588
所得稅支出	6	(66,302)	(92,766)
		<u>408,541</u>	<u>471,822</u>

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
其他全面收益			
海外業務產生之兌換差額		193	1,285
共同控制公司借入之長期貸款所產生之兌換收益		341	2,348
		<u>534</u>	<u>3,633</u>
本年度其他全面收益			
本年度全面收益總額		<u>409,075</u>	<u>475,455</u>
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		407,184	471,409
非控制性權益		1,357	413
		<u>408,541</u>	<u>471,822</u>
應佔本年度全面收益總額：			
本公司擁有人		407,718	475,042
非控制性權益		1,357	413
		<u>409,075</u>	<u>475,455</u>
		港元	港元
每股盈利－基本	8	<u>3.70</u>	<u>4.28</u>
建議派發每股末期股息	7	<u>0.20</u>	<u>0.16</u>

綜合財務狀況表

於二零一二年九月三十日結算

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		3,729,000	3,395,340
物業、裝置及設備		6,452	6,515
共同控制公司權益		72,710	13,318
應收共同控制公司賬款		69,734	70,403
可供出售投資		8,000	8,000
		<u>3,885,896</u>	<u>3,493,576</u>
流動資產			
存貨		6,831	5,921
持作買賣之投資		46,069	35,227
業務及其他應收賬款	9	5,437	3,538
按金及預付款		1,225	1,703
銀行結餘及現金		72,606	23,082
		<u>132,168</u>	<u>69,471</u>
流動負債			
業務及其他應付賬款	10	20,016	9,971
租金及管理費按金		21,474	21,129
稅項準備		9,865	9,539
銀行貸款，有抵押		42,000	42,000
		<u>93,355</u>	<u>82,639</u>
流動資產(負債)淨值		<u>38,813</u>	<u>(13,168)</u>
資產總額減流動負債		<u>3,924,709</u>	<u>3,480,408</u>
資本及儲備			
股本		110,179	110,179
儲備		3,279,218	2,893,536
本公司擁有人應佔權益		3,389,397	3,003,715
非控制性權益		7,859	6,502
權益總額		<u>3,397,256</u>	<u>3,010,217</u>
非流動負債			
遞延稅項		527,453	470,191
		<u>3,924,709</u>	<u>3,480,408</u>

綜合財務報告表附註

截至二零一二年九月三十日止年度

1. 編制基準

本綜合財務報告表乃按香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例而編製。此外，本綜合財務報告表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。

本綜合財務報告表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具則按公允價值計算。歷史成本一般根據貨物交換所得之公允價值釐定。

2. 應用新增及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度內，本集團已採納下列由香港會計師公會頒佈新增及經修訂之準則。

香港財務報告準則（修訂）	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則第7號（修訂）	披露－轉讓金融資產
香港會計準則第24號（二零零九年經修訂）	關聯方披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號（修訂）	預付最低資金要求

於本年度內應用上述新增及經修訂之香港財務報告準則對本綜合財務報告表內所報告之金額及／或本綜合財務報告表內所載之披露資料無重大影響。

本集團並無提早應用下列已發出但尚未生效之新增或經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則（修訂）	香港財務報告準則年度改善（二零零九年至二零一一年循環） ¹
香港財務報告準則第1號（修訂）	政府貸款 ¹
香港財務報告準則第7號（修訂）	披露－金融資產和金融負債之互相抵消 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂）	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡性披露 ²
香港財務報告準則第10號，香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號（修訂）	綜合財務報告表，合營安排及披露於其他實體之權益：過渡指引 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號	綜合財務報告表 ¹
香港財務報告準則第11號	合營安排 ¹
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ¹
香港財務報告準則第13號	公允值計量 ¹
香港會計準則第1號（修訂）	其他全面收益項目之列報 ³
香港會計準則第12號（修訂）	遞延稅項：收回相關資產 ⁴
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報告表 ¹
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	聯營和合營投資 ¹
香港會計準則第32號（修訂）	金融資產和金融負債之互相抵銷 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第20號	露天礦場生產期之剝除成本 ¹

¹ 適用於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間。

² 適用於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間。

³ 適用於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間。

⁴ 適用於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間。

⁵ 適用於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間。

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(於二零零九年頒佈)引進有關金融資產分類和計量之新要求。香港財務報告準則第9號(於二零一零年修訂)載入有關金融負債分類和計量以及有關取消確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定在下文描述：

- 香港財務報告準則第9號要求屬香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」範圍內之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公允值計量。特別是，目標為集合合約現金流量之業務模式中所持有及合約現金流量均為本金及尚未償還本金之利息付款之債務投資，一般按後續會計期末之攤餘成本計量。所有其他債權投資和股權投資於後續會計期末按公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，公司可能選擇在其他全面收益呈列股權投資(即不持作買賣)之公允值之隨後變化，僅只有股息收益會在損益中確認，此為不可撤回之選擇。
- 香港財務報告準則第9號有關金融負債分類和計量最重大之影響為有關(指定為按公允值計入損益)之金融負債因金融負債信貸風險有變而導致之公允值變動之列報。尤其是，根據香港財務報告準則第9號，就指定為按公允值計入損益之金融負債而言，因金融負債信貸風險有變而導致其公允值變動之款額乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益確認該負債信貸風險變動之影響會產生或增加損益之會計錯配，則作別論。因金融負債之信貸風險而導致其公允值變動其後不會重新分類至損益。以往，根據香港會計準則第39號，指定為按公允值計入損益之金融負債之全部公允值變動款額均於損益中呈列。

董事預計，未來採用香港財務報告準則第9號可能會對本集團之金融資產(目前按成本減去減值計量)所報告之金額構成重大影響，惟直至詳細審閱已經完成，提供該影響之合理估計並不可行。

有關綜合、合營安排、聯營及披露之新增和經修訂之準則

於二零一一年六月發出一組五項有關綜合、合營安排、聯營及披露之準則，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。

該五項準則之主要規定在下文描述。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合財務報告表和單獨財務報告表」處理綜合財務報告表之部分，以及香港(常設詮釋委員會)－詮釋第12號「綜合－特殊目的之實體」。香港財務報告準則第10號載有控制之新定義，其包括三個元素：(a)對被投資方之權力；(b)對所參與被投資方之可變動報酬之暴露或權利；以及(c)使用其對被投資方之權力以影響投資方之報酬金額之能力。香港財務報告準則第10號內已經加入廣泛指導，以處理複雜情況。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「合營中之權益」及香港(常設詮釋委員會)－詮釋第13號「共同控制實體－合營者之非貨幣性貢獻」。香港財務報告準則第11號確定兩個或兩個以上當事人具有共同控制應如何分類。根據香港財務報告準則第11號，合營安排根據各方之權利和義務之安排分類成合資行動作業或合資企業。

相反，在香港會計準則第31號中，有三種類型的合營安排：共同控制實體，共同控制資產及共同控制經營。

此外，合資企業需要根據香港財務報告準則第11號採用權益會計法入賬，而共同控制實體需要根據香港會計準則第31號採用權益會計法或比例法入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，其適用於有附屬公司、合營安排、聯營及／或不綜合結構性實體權益之實體。一般而言，香港財務報告準則第12號之披露要求較現有準則廣泛。

該五項準則適用於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間。

本公司董事預計，該五項準則將會於二零一三年十月一日開始之年度期間在本集團之綜合財務報告表內採用。應用該五項準則將會對本集團之綜合財務報告表所報告之金額構成重大影響。

香港財務報告準則第13號「公允值計量」

香港財務報告準則第13號就公允值計量及有關公允值計量之披露設立單一指引來源。準則界定公允值、設立計量公允值之框架，以及要求作出有關公允值計量之披露。香港財務報告準則第13號範圍廣泛；其適用於其他香港財務報告準則要求或允許公允值計量及有關公允值計量之披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟指明情況除外。一般而言，香港財務報告準則第13號之披露要求較現有準則廣泛。例如，目前只有香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」要求金融工具根據三個層次之公允值層次作出之定量及描述性披露，香港財務報告準則第13號會將其擴大至包括其範圍以內之所有資產和負債。

香港財務報告準則第13號適用於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間，亦許可被提早應用。

董事預計，香港財務報告準則第13號將會於二零一三年十月一日開始之年度期間在本集團之綜合財務報告表內採用及應用該項新準則可能會影響到綜合財務報告表內所報告之金額，以及導致綜合財務報告表內載有更廣泛披露。

香港會計準則第1號之修訂「其他全面收益項目之列報」

香港會計準則第1號之修訂保留將利潤或虧損及其他全面收益在一個單一報表或在連續兩個獨立報表呈列之選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂要求在其他全面收益部分額外披露，使其他全面收益之項目分為兩類：(a) 項目將不會隨後重新分類於損益；及(b) 項目在滿足特定條件時隨後可能重新分類至損益。其他全面收益項目之所得稅需要在相同之基礎下分配。

香港會計準則第1號之修訂適用於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間。於未來之會計期間應用修訂時，其他全面收益項目之呈列將會作相應之修改。

香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項－收回相關資產」

香港會計準則第12號之修訂提供了一個在香港會計準則第12號之一般原則之例外，測量遞延稅項資產和遞延稅項負債應當反映遵循實體預期回收資產之賬面值之稅務結果而計量。具體而言，為了測量遞延稅項，根據修正案，除非在某些之情況被推翻之推定，否則根據香港會計準則第40號「投資物業」，採用公允價值模式計量之投資物業會被假定為可透過出售收回。

香港會計準則第12號之修訂適用於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間。董事預期應用香港會計準則第12號之修訂可能導致在二零一二年十月一日開始之年度期間有關本集團投資物業於過往年度確認之遞延稅項負債之金額需要作出調整，而其賬面值被假定為可透過出售收回。

除以上所述外，本公司董事預期，應用其他新增及經修訂之準則、修訂或詮釋對綜合財務報告表無重大影響。

3. 營業額及分類資料

本集團之營業額分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
物業租金及樓宇管理費	97,482	88,808
貨物銷售	33,206	29,071
證券投資股息收入	2,837	2,919
	<u>133,525</u>	<u>120,798</u>

下列為本集團經營分類乃基於就資源分配及表現評估而向主要經營決策者（董事總經理）報告之資料得出：

物業投資及管理	－ 商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

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：

截至二零一二年九月三十日止年度

	物業投資 及管理 港幣千元	貨物買賣 港幣千元	證券投資 港幣千元	分類總計 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收入	97,482	33,206	2,837	133,525	-	133,525
對外 分類間	1,531	-	-	1,531	(1,531)	-
	<u>99,013</u>	<u>33,206</u>	<u>2,837</u>	<u>135,056</u>	<u>(1,531)</u>	<u>133,525</u>
分類溢利	<u>398,155</u> (附註)	<u>4,861</u>	<u>13,580</u>	<u>416,596</u>	-	<u>416,596</u>
其他收入						13,686
中央行政支出						(9,490)
財務支出						(631)
應佔共同控制公司溢利						54,682
稅前溢利						<u>474,843</u>

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變動之收益港幣321,126,000元。

截至二零一一年九月三十日止年度

	物業投資 及管理 港幣千元	貨物買賣 港幣千元	證券投資 港幣千元	分類總計 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收入	88,808	29,071	2,919	120,798	-	120,798
對外 分類間	1,541	-	-	1,541	(1,541)	-
	<u>90,349</u>	<u>29,071</u>	<u>2,919</u>	<u>122,339</u>	<u>(1,541)</u>	<u>120,798</u>
分類溢利(虧損)	<u>569,899</u> (附註)	<u>1,042</u>	<u>(342)</u>	<u>570,599</u>	-	<u>570,599</u>
其他收入						9,501
中央行政支出						(8,340)
財務支出						(780)
應佔共同控制公司虧損						(6,392)
稅前溢利						<u>564,588</u>

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變動之收益港幣500,290,000元。

分類間之收入已計入互相同意之條款。

分類溢利(虧損)指各分類之溢利(虧損)，不包括若干其他收入(主要包括利息收入、自可供出售投資之股息收入及管理服務收入)、中央行政支出、應佔共同控制公司溢利(虧損)、財務支出及所得稅支出。此乃向主要經營決策者就資源分配及評估表現而報告之計量方式。

分類資產及負債並無呈列因該資料並無就資源分配及評核表現過程而向主要經營決策者報告。

其他分類資料

包括於分類溢利(虧損)計量之金額：

截至二零一二年九月三十日止年度

	物業投資 及管理	貨物買賣
	港幣千元	港幣千元
折舊	882	90
出售物業、裝置及設備虧損	12	—

截至二零一一年九月三十日止年度

	物業投資 及管理	貨物買賣
	港幣千元	港幣千元
折舊	850	86
出售物業、裝置及設備虧損	18	—

地區資料

本集團於兩個年度之絕大部分非流動資產(根據資產所在地)及來自顧客之收入(根據交付貨物及提供服務之地區)乃是位於香港及因此並無地區分類資料呈列。

主要顧客之資料

於兩個年度並無主要顧客提供超過本集團百分之十之收入。

4. 財務支出

二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
銀行貸款利息	780
631	780

5. 稅前溢利

二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
---------------	---------------

稅前溢利已扣除(計入)下列項目：

核數師酬金	872	774
出售物業、裝置及設備之虧損	12	18
物業、裝置及設備折舊	1,540	1,496
僱員開支(包括董事酬金)	17,023	16,385
應收共同控制公司賬款之名義利息收入	(4,143)	(4,143)
銀行利息收入	(377)	(25)
外幣匯兌收益，淨值	(32)	(24)
分類為可供出售投資之所投資公司管理服務收入	-	(5,333)
分類為可供出售投資之所投資公司之股息收入	(8,507)	-
租金總收入	(92,812)	(84,240)
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	11,599	11,933
	(81,213)	(72,307)

6. 所得稅支出

二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
---------------	---------------

所得稅支出包括：

本公司及附屬公司		
香港利得稅：		
— 本年度稅項	9,113	9,504
— 往年準備之高估	(73)	-
	9,040	9,504
遞延稅項支出	57,262	83,262
	66,302	92,766

香港利得稅乃以兩個年度之估計應課稅溢利按16.5%之稅率計算撥備。

7. 股息

二零一二年
港幣千元

二零一一年
港幣千元

於本年度已確認為分派之股息：

中期股息

每股普通股4港仙(二零一一年：4港仙)

4,407 4,407

截至二零一一年九月三十日止財政年度末期股息，每股普通股16港仙

17,629 —

截至二零一零年九月三十日止財政年度末期股息，每股普通股16港仙

— 17,629

22,036 22,036

建議派發股息：

末期股息

每股普通股20港仙(二零一一年：16港仙)

22,036 17,629

本公司之董事會建議派發末期股息每股20港仙(二零一一年：16港仙)，及須於即將召開之股東週年大會內獲股東通過才可作實。

8. 每股盈利

每股基本盈利之計算法乃根據本公司擁有人應佔本年度溢利港幣407,184,000元(二零一一年：港幣471,409,000元)，並按年內已發行110,179,385(二零一一年：110,179,385)股普通股計算。

於報告期末及兩個年度內均無潛在已發行之普通股。

9. 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。

二零一二年
港幣千元

二零一一年
港幣千元

業務應收賬款

3,619 2,414

減：累積減值

— (10)

3,619 2,404

其他應收賬款

1,818 1,134

業務及其他應收賬款總額

5,437 3,538

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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
0-30 日	3,355	1,951
31-60 日	99	59
61-90 日	63	36
超過 90 日以上	102	358
	<u>3,619</u>	<u>2,404</u>

10. 業務及其他應付賬款

於報告期末，根據發票日期呈列，業務應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
0-30 日	2,167	574
31-60 日	1,013	189
61-90 日	-	-
超過 90 日以上	93	78
	<u>3,273</u>	<u>841</u>
其他應付賬款	9,539	8,830
應付翻新費用	5,673	-
保留款項	937	-
銷售貨物之已收按金	594	300
	<u>20,016</u>	<u>9,971</u>

主席報告書

全年溢利

本集團截至二零一二年九月三十日止年度除稅及少數股東權益後之綜合溢利為港幣四億零七百二十萬元，比較上年度溢利為港幣四億七千一百四十萬元。若撇除投資物業重估盈餘(扣減遞延稅項)港幣二億六千六百八十萬元(二零一一年：港幣四億一千七百三十萬元)，年度內基本純利為港幣一億四千零四十萬元(二零一一年：港幣五千四百一十萬元)，與上年度同期比較約增加百分之一百六十。

增加主要是來自本集團在回顧財政年度期間應佔共同控制公司(即銀利發展有限公司「銀利」)取得之溢利。銀利已確認從廣州東銀廣場商業／住宅綜合發展項目之住宅單位銷售所產生之溢利。

本集團來自物業租金收入之溢利較去年同期有所改善。此外，於結算日，本集團持有之上市證券之未變現收益(二零一一年：未變現虧損)，也促進了整體利潤增長。

股息

董事會現建議派發末期股息每股二十仙予二零一三年一月十一日登記於本公司股東名冊內之股東。上述建議之派發股息連同於二零一二年七月十二日派發之中期股息每股四仙，全財政年度之股息將為每股二十四仙。建議派發之末期股息如在二零一二年十二月三十一日舉行之股東週年大會上通過，預期於二零一三年一月十七日派發予股東。

業務回顧

A. 香港

本集團在赫蘭道之一幢住宅物業自二零一二年四月起進行一項大型翻新工程，因此該物業之租約有需要被終止。該項翻新工程預計於二零一三年第三季完成。

本集團位於駱克道之辦公室大廈之外牆自二零一二年十月開始進行翻新，這項工程預計需時一年。由於該工程只涉及翻新大廈之外牆，管理層到目前為止已成功將對大廈出租率之負面影響減至最低。

儘管上述干擾情況，本集團在香港投資物業之整體租金收入較去年同期有溫和增長。增長主要是由於本集團在香港其他物業之出租率有所上升，其新簽租約及續租之租金水平亦向上調整。

大象行有限公司之銷售收入在回顧年度內錄得改善，而該附屬公司繼續向本集團提供溢利。

B. 在中國內地之物業發展項目

廣州東銀廣場 (其中本集團擁有三分之一權益) — 於二零一二年九月三十日前，該發展項目第三期之住宅單位經已售出超過百分之九十七，並在回顧財政年度內已確認出售此等住宅所獲之利潤。截至本報告日，第三期餘下之住宅單位已全部售罄。第三期之四層高商業裙樓之內部裝修工程正在進行中。現正向各有關政府部門進行申請商業裙樓所需之各項合格證書。為了更好地運用此發展項目所允許之最大可建樓面面積，本集團經已為第二期之現有商業裙樓上興建辦公室大樓之可行性作出研究。

北京朝陽區京達花園威爾第閣之住宅單位 — 在一些單位經過翻新後，在過去一年，本集團於此項目之物業出租率有所增加，從而導致租金收入得到改善。

展望

歐洲之主權債務危機持續未能獲得解決及美國經濟復甦緩慢及不均衡，上述情況已對中國之經濟增長產生負面影響。最近美國聯邦儲備委員會推行之第三次量化寬鬆政策很可能會導致資產價格上漲，而如果美國國會未能解決「財政懸崖」之問題，將為全球經濟復甦加添更多不明朗因素。在此情況下，在未來一年香港之經濟狀況可能會受到不良影響。

除非經濟出現下調，本集團之租金收入將保持穩定。本集團之兩項香港物業如上所述之翻新工程完成後，本集團之整體租金收入可望有所增長。

本集團之政策是持續地提升持有之物業之質素，以維持其在租賃市場上之競爭力。另外，本集團繼續以謹慎之態度尋求新投資機會。

本人謹在此向董事會同寅及本集團各同事之忠誠服務及貢獻敬表謝忱，並感謝股東對本公司之持續支持。

管理層論述及分析

財務回顧

流動資金及財務資源

本集團將繼續維持以保守之方式處理其財務管理、資金及庫務政策。於二零一二年九月三十日，股東資金為港幣三十三億八千九百四十萬元(二零一一年：港幣三十億零三百七十萬元)。增加主要來自本年度本公司擁有人應佔全面收益總額港幣四億零七百七十萬元扣除股息支出港幣二千二百萬元。本集團之年度溢利主要來自投資物業公允價值變動之收益。

此外，股東資金增長也來自本集團在回顧財政年度期間應佔共同控制公司(即銀利發展有限公司「銀利」)之溢利。銀利已確認從廣州東銀廣場商業/住宅綜合發展項目之住宅單位銷售所產生之溢利。

於二零一二年九月三十日，本集團之總債項，全部均為港幣借款，金額為港幣四千二百萬元(二零一一年：港幣四千二百萬元)。

本集團總債項之還款期組合乃根據載於貸款協議之預定還款日釐定並載列如下：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	42.0	—
一年後但不超過兩年	—	42.0
總債項	<u>42.0</u>	<u>42.0</u>
分類為：		
流動負債	<u>42.0</u>	<u>42.0</u>

本集團之銀行定期貸款利息按本地銀行同業拆息加一比率計算。於二零一二年九月三十日，按本集團總債項港幣四千二百萬元及股東資金港幣三十三億八千九百四十萬元，負債對股東權益比率為百份之一點二，比對二零一一年九月三十日為百份之一點四。減少主要因為上述之本集團之投資物業重估價值上調及應佔一間共同控制公司之溢利。

於二零一二年九月三十日，投資物業及本集團之自用物業總賬面值分別為港幣三十五億六千零八十萬元及港幣三百一十萬元以抵押予銀行，作為給予本集團一般銀行信貸之保證。

於二零一二年九月三十日，本集團尚未動用之銀行信貸為港幣三億二千萬元，此金額將提供足夠資金予本集團之營運及資本開支所需。

僱員

於二零一二年九月三十日，本集團有一百零五名僱員。截至二零一二年九月三十日止全年之僱員酬金包括董事酬金及其他僱員支出約為港幣一千七百萬元（二零一一年：港幣一千六百四十萬元）。本集團之僱傭及酬金政策並無改變，及本集團並無僱員認購股權計劃。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之股東週年大會僅訂於二零一二年十二月三十一日舉行。為確定出席股東週年大會及在會上投票之資格，本公司由二零一二年十二月二十七日（星期四）至二零一二年十二月三十一日（星期一）（首尾兩天包括在內），暫停辦理股票過戶手續。凡已購買本公司股票之人士，為確保享有出席股東週年大會及在會上投票之資格，請將購入股票連同過戶之文件於二零一二年十二月二十四日（星期一）下午四時前送達香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓卓佳標準有限公司辦理登記。

就股息暫停辦理股份過戶登記手續

派發截至二零一二年九月三十日止年度之建議末期股息須待本公司之股東於股東週年大會上批准後，方可作實。為確保享有收取普通股末期股息之權利，本公司由二零一三年一月九日（星期三）至二零一三年一月十一日（星期五）（首尾兩天包括在內），暫停辦理股票過戶手續。凡已購買本公司股票之人士，為確保享有收取普通股末期股息，請將購入股票連同過戶之文件於二零一三年一月八日（星期二）下午四時前送達香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓卓佳標準有限公司辦理登記。

企業管治

董事會已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則（「前守則」）內之所有守則條文（「守則條文」）作為本公司之守則（「公司守則」）。前守則已於二零一二年四月一日作出修訂並更名為企業管治守則（「經修訂守則」）。董事會已於二零一二年三月二十七日採納對本公司守則之若干修訂，以反映及符合於二零一二年四月一日生效之相關上市規則修訂，包括於二零一二年三月二十七日通過以下事項：

- 審核委員會之新職權範圍
- 薪酬委員會之新職權範圍
- 董事會之職權範圍－企業管治功能

- 股東提名個別人士參選本公司之董事之程序
- 股東溝通政策
- 員工對可能之不當行為提出關注之政策

於截至二零一二年九月三十日止年度內，本公司已於二零一一年十月一日至二零一二年三月三十一日期間遵守前守則及於二零一二年四月一日至二零一二年九月三十日期間遵守經修訂守則內所有守則條文，若干偏離載述如下：

前守則及經修訂守則之守則條文第 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兼任。

雖然黃達漳先生擔任本公司之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任何改變，包括區分主席及董事總經理之職責。

前守則及經修訂守則之守則條文第 A.4.1 條規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。雖然本公司獨立非執行董事之委任於二零一二年四月一日前並無特定任期，但彼等須根據本公司章程細則第 119 條，至少每三年輪值告退一次。

於二零一二年四月一日，本公司全部董事（包括獨立非執行董事）與本公司訂立委任函件，特定任期自二零一二年四月一日起為期三年，並須根據本公司章程細則第 119 條至少每三年輪值告退一次。

提名委員會之成立

本公司在二零一二年三月二十七日成立提名委員會並由三名成員組成，分別是黃達漳先生(主席)，李國星先生和薛海華先生。

提名委員會之主要職能是根據技能，知識和經驗向董事會提出董事之委任，或重新委任建議及董事繼任計劃之建議，以配合本公司之策略。

買入、出售或贖回股份

截至二零一二年九月三十日止年度內，本公司或其任何附屬公司並無買入、出售或贖回本公司之股份。

審核委員會

本公司之審核委員會由本公司全部三名獨立非執行董事組成。審核委員會已連同管理層審閱本集團所採納之會計政策及準則，並已討論審計、內部監控、風險管理系統及財務報告，包括與執行董事共同審閱截至二零一二年九月三十日止年度之綜合財務報告表。

承董事會命
主席兼董事總經理
黃達漳

香港，二零一二年十一月二十日

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