



**POKFULAM DEVELOPMENT COMPANY LIMITED**

博富臨置業有限公司

股份代號：二二五



中期報告

二零一三 / 二零一四

# 目錄

公司資料	2
主席報告書	3
簡明綜合財務報告表之審閱報告	5
簡明綜合損益及其他全面收益表	6
簡明綜合財務狀況表	7
簡明綜合權益變動表	8
簡明綜合現金流量表	9
簡明綜合財務報告表附註	10
一般資料	18

## 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)

中國銀行(香港)

永亨銀行

交通銀行

### 律師

孖士打律師行

禰氏律師行

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

金鐘道88號

太古廣場一座35樓

### 股份登記處

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

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

### 股份代號

225

### 買賣單位

2,000股

# 主席報告書

## 中期溢利

本集團截至二零一四年三月三十一日止六個月除稅及少數股東權益後之未經審核綜合純利為港幣一千四百五十萬元，比較上年度同期純利為港幣二百三十萬元。

包括在上述溢利之主要非經營性項目如下：

- 投資物業重估虧損港幣三千九百二十萬元(二零一三年：港幣四千六百三十萬元)；
- 上市證券投資未實現虧損港幣四十萬元(二零一三年：港幣十萬元)；及
- 應佔合資公司虧損港幣一百一十萬元(二零一三年：溢利港幣一百一十萬元)。

若撇除以上項目及其稅項淨開支港幣一百萬元(二零一三年：港幣六十萬元)，期內除稅後之經營純利為港幣五千六百二十萬元(二零一三年：港幣四千八百二十萬元)，與上年度期內比較增加百分之十六點六。增加主要是來自本集團之非上市投資獲得更高股息收入所致。

## 中期股息

董事會議決宣佈於二零一四年七月七日派發截至二零一四年九月三十日止財政年度之中期股息每股普通股四港仙(二零一三年：每股普通股四港仙)予在二零一四年六月二十七日登記於股東名冊之股東。

## 業務回顧

### A. 香港

截至二零一四年三月三十一日止六個月，本集團之大部分經營溢利來自本集團在香港投資物業之租金收入。該租金收入與上年度同期相若。另一方面，本集團住宅物業之租金收入較上年度同期略為減少，此乃反映到外籍僱員之住房津貼有減少之趨勢，而本集團住宅物業之租戶大部份為外籍僱員。然而，自本集團辦公樓及工業物業之租金收入有溫和增長，與本地通脹同步上升。

本集團在赫蘭道之一幢住宅物業之翻新工程已實際完成。室內裝修仍有小量修繕，以符合市場需求。此物業近期已於租賃市場推出，市場反應良好。

## 主席報告書

本集團位於駱克道之辦公室大廈之外牆翻新工程接近完成。外牆工程對大廈出租率之負面影響已減至最低。

大象行有限公司之銷售收入在六個月回顧期內錄得溫和改善，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(本集團擁有其中三分之一權益)－於本項目的合營發展公司(「合營公司」)的營業執照續期受到當地合作伙伴長期延誤後，合營公司的營業執照終於二零一四年三月獲續期十年。營業執照續期後，已就申領第三期之商業裙樓所需之各項合格證書項目向有關政府部門取得聯繫。待發出證書後，商業裙樓隨即將於租賃市場中推出。

北京朝陽區京達花園威爾第閣之住宅單位－提升此項目之物業的小型翻新工程完成後，租金收入已有所改善。

### 展望

中國中央政府推行嚴厲的反腐敗政策重挫了消費市場。加上持續推行的緊縮貨幣政策，減慢中國經濟的增長步伐，為香港的經濟帶來不利影響，高端住宅物業的租住需求放緩。據此，本集團住宅物業之租金收入預計於本財政年度下半年會有溫和減少。

主席兼董事總經理

黃達漳先生

香港，二零一四年五月二十九日

## 簡明綜合財務報告表之審閱報告



致博富臨置業有限公司董事會  
(於香港註冊成立之有限公司)

### 引言

我們已審閱列載於第六頁至第十七頁博富臨置業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之簡明綜合財務報告表，其中包括於二零一四年三月三十一日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之有關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及若干賬項說明。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製之報告須遵守其相關規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報簡明綜合財務報告表。我們之責任是根據我們之審閱對簡明綜合財務報告表作出結論，並按照我們雙方所協定之應聘條款，僅向閣下(作為一個團體)報告。除此以外，我們之報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。

### 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱。簡明綜合財務報告表審閱工作包括向主要負責財務會計事項之人員詢問，並進行分析和其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較按照香港審計準則進行審核之範圍為小，所以未能保證我們會注意到在審核中可能會被發現之所有重大事項。因此我們不會發表審核意見。

### 結論

根據我們之審閱工作，我們並無察覺到任何事項，使我們相信簡明綜合財務報告表在重大方面沒有按照香港會計準則第34號之規定編製。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
二零一四年五月二十九日

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止六個月

		六個月止	
		31.3.2014	31.3.2013
附註		港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
	營業額	68,164	67,429
	銷售貨物成本	(10,592)	(9,774)
	租賃及其他業務成本	(13,647)	(14,079)
	其他收入	43,925	43,576
	銷售及推銷費用	25,394	17,500
	行政費用	(1,076)	(1,104)
	財務支出	(5,979)	(5,679)
4		(852)	(488)
	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	61,412	53,805
	持作買賣之投資公允價值減少	(378)	(143)
	投資物業公允價值之減少	(39,198)	(46,345)
9			
	應佔一間合資公司(虧損)溢利	21,836	7,317
		(1,109)	1,141
	稅前溢利	20,727	8,458
5	所得稅支出	(5,735)	(5,547)
6			
	期內溢利	14,992	2,911
	<b>其他全面(費用)收益</b>		
	其後可重新分類至損益之項目：		
	海外業務產生之兌換差額	(349)	437
	一間合資公司借入之長期貸款所產生之兌換(虧損)收益	(1,803)	620
	期內其他全面(費用)收益	(2,152)	1,057
	<b>期內全面收益總額</b>	<b>12,840</b>	<b>3,968</b>
	<b>期內應佔溢利：</b>		
	本公司擁有人	14,500	2,263
	非控制性權益	492	648
		14,992	2,911
	<b>應佔期內全面收益總額：</b>		
	本公司擁有人	12,348	3,320
	非控制性權益	492	648
		12,840	3,968
		港仙	港仙
	每股盈利—基本	13.2	2.1
8			

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

		<b>31.3.2014</b>	30.9.2013
	附註	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (已審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	<b>3,885,404</b>	3,907,100
物業、裝置及設備	9	<b>5,334</b>	5,826
一間合資公司權益	15(b)	<b>15,490</b>	18,631
應收一間合資公司賬款	15(b)	<b>139,439</b>	131,949
可供出售投資		<b>8,000</b>	8,000
		<b>4,053,667</b>	4,071,506
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>5,885</b>	6,017
持作買賣之投資		<b>48,155</b>	48,533
業務及其他應收賬款	10	<b>6,162</b>	5,438
按金及預付款		<b>8,120</b>	1,605
銀行結餘及現金		<b>126,888</b>	118,924
		<b>195,210</b>	180,517
<b>流動負債</b>			
業務及其他應付賬款	11	<b>17,998</b>	21,363
租金及管理費按金		<b>21,054</b>	21,732
稅項準備		<b>4,140</b>	9,396
銀行貸款，有抵押	12	<b>85,000</b>	70,000
		<b>128,192</b>	122,491
<b>流動資產淨值</b>		<b>67,018</b>	58,026
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>4,120,685</b>	4,129,532
<b>資本及儲備</b>			
股本		<b>146,134</b>	110,179
儲備		<b>3,942,261</b>	3,989,006
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>4,088,395</b>	4,099,185
<b>非控制性權益</b>		<b>9,106</b>	8,614
<b>權益總額</b>		<b>4,097,501</b>	4,107,799
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項		<b>23,184</b>	21,733
		<b>4,120,685</b>	4,129,532

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一四年三月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔權益					非控制性	
	股本	股份溢價	兌換儲備	保留溢利	總額	權益	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一二年十月一日(已審核)	110,179	35,955	15,434	3,738,374	3,899,942	7,859	3,907,801
期內溢利	-	-	-	2,263	2,263	648	2,911
海外業務產生之兌換差額	-	-	437	-	437	-	437
一間合資公司借入之 長期貸款所產生之兌換收益	-	-	620	-	620	-	620
期內全面收益總額	-	-	1,057	2,263	3,320	648	3,968
股息支出	-	-	-	(22,036)	(22,036)	-	(22,036)
於二零一三年三月三十一日 (未經審核)	110,179	35,955	16,491	3,718,601	3,881,226	8,507	3,889,733
於二零一三年十月一日(已審核)	<b>110,179</b>	<b>35,955</b>	<b>17,631</b>	<b>3,935,420</b>	<b>4,099,185</b>	<b>8,614</b>	<b>4,107,799</b>
期內溢利	-	-	-	14,500	14,500	492	14,992
海外業務產生之兌換差額	-	-	(349)	-	(349)	-	(349)
一間合資公司借入之 長期貸款所產生之兌換虧損	-	-	(1,803)	-	(1,803)	-	(1,803)
期內全面收益總額	-	-	(2,152)	14,500	12,348	492	12,840
根據新香港公司條例廢除面值後之 轉移(附註)	<b>35,955</b>	<b>(35,955)</b>	-	-	-	-	-
股息支出	-	-	-	(23,138)	(23,138)	-	(23,138)
於二零一四年三月三十一日 (未經審核)	<b>146,134</b>	<b>-</b>	<b>15,479</b>	<b>3,926,782</b>	<b>4,088,395</b>	<b>9,106</b>	<b>4,097,501</b>

附註：自新香港公司條例生效日起(即二零一四年三月三日)，本公司已無法定股本及其股份亦無面值。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止六個月

	六個月止	
	31.3.2014	31.3.2013
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
經營業務產生之現金淨額	20,400	26,776
<b>投資業務</b>		
一間合資公司借入款項	(5,398)	(2)
來自可供出售投資公司之股息收入	23,056	14,022
投資物業之添置	(20,911)	(17,878)
其他投資現金流量	(73)	(598)
投資業務動用之現金淨額	(3,326)	(4,456)
<b>融資業務</b>		
新增銀行貸款	15,000	70,000
償還銀行貸款	-	(42,000)
已付股息	(23,138)	(22,036)
利息支出	(852)	(412)
融資業務(動用)產生之現金淨額	(8,990)	5,552
現金及現金等額增加	8,084	27,872
於期初之現金及現金等額	118,924	72,606
兌換外匯匯率轉變之影響	(120)	88
於期末之現金及現金等額為銀行結餘及現金	126,888	100,566

# 簡明綜合財務報告表附註

截至二零一四年三月三十一日止六個月

## 1. 一般資料

本公司為一間於香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

本集團之主要業務為物業投資及管理、視聽器材買賣、證券投資及控股投資。

## 2. 編製基準及主要會計政策

本簡明綜合財務報告表乃遵照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」之規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定編製。

簡明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以公允價值計量。

除下列所述外，截至二零一四年三月三十一日止六個月之簡明綜合財務報告表所採用之會計政策及計算方式與編製本集團截至二零一三年九月三十日止年度之財務報告表所依循者一致。

於本中期期間，本集團首次採用香港會計師公會頒佈之下列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進(二零零九年至二零一一年循環)；
香港財務報告準則第1號(修訂)	政府貸款；
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露一金融資產和金融負債之互相抵消；
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；
香港財務報告準則第10號	綜合財務報告表；
香港財務報告準則第11號	合營安排；
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益；
香港財務報告準則第13號	公允價值計量；
香港會計準則第19號 (二零一一年經修訂)	僱員福利；
香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報告表；
香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	聯營和合營投資；及
香港(國際財務報告詮釋委員會) 一詮釋第20號	露天礦場生產期之剝除成本

## 簡明綜合財務報告表附註

截至二零一四年三月三十一日止六個月

### 2. 編製基準及主要會計政策(續)

#### 香港財務報告準則第11號「合營安排」

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」，而相關詮釋所載之指引，即香港(常設詮釋委員會)－詮釋第13號「共同控制實體－合營方的非貨幣出資」所載之指引，已被納入香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。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之合營安排應如何分類及入賬。根據香港財務報告準則第11號，合營安排乃經考慮該等安排之結構、法律形式、安排訂約方協定之合約條款及其他相關事實及情況後，根據安排的各方之權利和義務之分類為合作營運或合資企業。相反，根據香港會計準則第31號，共有三類的合營安排：共同控制實體、共同控制資產及共同控制經營。此外，香港財務報告準則第11號所指的合資企業須採用權益會計法入賬，而香港會計準則第31號所指的共同控制實體則可採用權益會計法或比例綜合賬會計法入賬。

本公司董事已根據香港財務報告準則第11號之規定審閱及評估本集團於合營安排中之投資分類。董事認為本集團之合營安排(根據香港會計準則第31號被應分類為共同控制實體及以權益法入賬)應根據香港財務報告準則第11號分類為合資企業，繼續以權益法入賬直至合營安排分類為持作出售資產之日期止。

#### 香港財務報告準則第13號「公允值計量」

於本中期期間，本集團首次採用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立有關公允值計量及公允值計量之披露之單一指引，並取代過往刊載於香港財務報告準則內之規定。香港會計準則第34號已作出相應修訂，規定在中期簡明綜合財務報告表作出若干披露。

香港財務報告準則第13號範圍廣泛，且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，惟若干例外情況除外。香港財務報告準則第13號載有「公允值」之新定義，並界定公允值為在主要(或在最有利)市場中根據計量日之現行市況在有秩序交易中出售資產所收取或轉讓負債所付之價格。香港財務報告準則第13號下之公允值是一個出售價格，不管該價格是否以直接觀察或利用其他評估方法而估計出來。此外，香港財務報告準則第13號包含廣泛之披露規定。

根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團已於往後應用新公允值計量及披露規定。公允值資料之披露載於附註16。

## 簡明綜合財務報告表附註

截至二零一四年三月三十一日止六個月

### 2. 編製基準及主要會計政策(續)

香港會計準則第34號(修訂)「中期財務報告」(作為對香港財務報告準則之年度改進(二零零九年至二零一一年循環)一部分)

於本中期期間，本集團已首次應用香港會計準則第34號(修訂)「中期財務報告」(作為對香港財務報告準則之年度改進(二零零九年至二零一一年循環)一部分)。香港會計準則第34號(修訂)釐清當某一可呈報分類之總資產及總負債定期被呈報給主要營運決策者，此等金額可於中期財務報告表獨立披露。

由於主要營運決策者並無就表現評估及資源分配而審閱本集團可呈報分類之資產及負債，因此，本集團並無呈列分類資產及負債。

除上文所述者外，於本中期期間應用其他新訂或經修訂香港財務報告準則對簡明綜合財務報告表所報金額及／或所載披露並無重大影響。

### 3. 分類資料

下列為本集團就資源分配及評核表現向主要營運決策者(董事總經理)報告資料時所定之經營分類：

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

下列為本集團按可呈報及經營分類劃分之收益及業績分析：

截至二零一四年三月三十一日止六個月

	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	50,116	17,444	604	68,164	-	68,164
分類間	765	-	-	765	(765)	-
	50,881	17,444	604	68,929	(765)	68,164
分類溢利	1,749 (附註)	2,041	226	4,016	-	4,016
其他收入						24,529
中央行政支出						(5,857)
財務支出						(852)
應佔一間合資公司虧損						(1,109)
稅前溢利						20,727

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之減少港幣39,198,000元。

## 簡明綜合財務報告表附註

截至二零一四年三月三十一日止六個月

### 3. 分類資料(續)

截至二零一三年三月三十一日止六個月

	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	49,814	16,993	622	67,429	-	67,429
分類間	765	-	-	765	(765)	-
	50,579	16,993	622	68,194	(765)	67,429
分類溢利(虧損)	(6,414) (附註)	2,375	474	(3,565)	-	(3,565)
其他收入						16,808
中央行政支出						(5,438)
財務支出						(488)
應佔一間合資公司溢利						1,141
稅前溢利						8,458

附註：物業投資及管理組別之分類虧損包括投資物業公允價值之減少港幣46,345,000元。

分類間之收入已計入互相同意之條款。

分類溢利(虧損)指各分類賺取/損失之溢利(虧損)，不包括若干其他收入(主要包括利息收入及來自可供出售投資之股息收入)、中央行政支出、財務支出、應佔一間合資公司(虧損)溢利及所得稅支出。此乃向主要營運決策者就資源分配及評核表現而報告之計量方式。

分類資產及分類負債並無呈列因該資料無須就資源分配及評核表現而向主要營運決策者報告。

### 4. 財務支出

該款項代表須於五年內全數償還之銀行貸款之利息。

## 簡明綜合財務報告表附註

截至二零一四年三月三十一日止六個月

### 5. 稅前溢利

	六個月止	
	31.3.2014	31.3.2013
	港幣千元	港幣千元
稅前溢利已扣除(計入)下列項目：		
物業、裝置及設備折舊	562	740
出售物業、裝置及設備之虧損	3	2
應收一間合資公司賬款之名義利息	(2,092)	(2,092)
上市證券股息收入	(604)	(622)
來自可供出售投資公司之股息收入	(23,056)	(14,022)

### 6. 所得稅支出

	六個月止	
	31.3.2014	31.3.2013
	港幣千元	港幣千元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	4,284	4,757
遞延稅項支出	1,451	790
	5,735	5,547

### 7. 股息

於二零一四年一月，截至二零一三年九月三十日止財政年度之末期股息為每股21港仙(二零一三年：截至二零一二年九月三十日止財政年度為20港仙)，共派發港幣23,138,000元(二零一三年：港幣22,036,000元)予股東。

在中期報告日後，董事已決定派發截至二零一四年九月三十日止財政年度之中期股息每股4港仙(二零一三年：4港仙)，共派發港幣4,407,000元(二零一三年：港幣4,407,000元)予於二零一四年六月二十七日登記於本公司股東名冊內之股東。

### 8. 每股盈利

每股基本盈利之計算法乃根據期內本公司擁有人應佔溢利約港幣14,500,000元(二零一三年三月三十一日止六個月：約港幣2,263,000元)，並按期內已發行110,179,385(二零一三年三月三十一日止六個月：110,179,385)股計算。

由於在二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日，及該兩段期間均無潛在已發行普通股，因此每股攤薄盈利不作呈列。

## 簡明綜合財務報告表附註

截至二零一四年三月三十一日止六個月

### 9. 投資物業及物業、裝置及設備之變動

於二零一四年三月三十一日，本集團之投資物業以董事參考同類物業之最近銷售交易而估計之公允價值計算。公允價值變動所導致之虧損為港幣39,198,000元(二零一三年三月三十一日止六個月：港幣46,345,000元)已直接於期內損益中確認。

於截至二零一四年三月三十一日止六個月內，本集團添置之投資物業及物業、裝置及設備之總成本分別為港幣17,502,000元及港幣73,000元(二零一三年三月三十一日止六個月：分別為港幣14,875,000元及港幣598,000元)。

投資物業之公允價值增加(減少)分析載列如下：

	六個月止	
	31.3.2014	31.3.2013
	港幣千元	港幣千元
位於香港之物業：		
住宅	(56,500)	(88,373)
商業	20,252	32,840
工業	(2,950)	9,188
	<b>(39,198)</b>	<b>(46,345)</b>

### 10. 業務及其他應收賬款

對於貨物銷售，本集團向其貿易客戶提供平均30日之信貸期。應收租戶租金於出示發票時支付。

下列為於報告日按發票日期為基準呈列之業務應收賬款之賬齡分析：

	31.3.2014	30.9.2013
	港幣千元	港幣千元
0-30日	2,247	1,889
31-60日	133	53
61-90日	39	170
超過90日以上	81	55
	<b>2,500</b>	<b>2,167</b>
其他應收賬款	<b>3,662</b>	<b>3,271</b>
	<b>6,162</b>	<b>5,438</b>

## 簡明綜合財務報告表附註

截至二零一四年三月三十一日止六個月

### 11. 業務及其他應付賬款

下列為於報告日按發票日期為基準呈列之業務應付賬款之賬齡分析：

	31.3.2014	30.9.2013
	港幣千元	港幣千元
0-30日	2,589	1,235
31-60日	20	44
61-90日	175	149
超過90日以上	143	607
	2,927	2,035
其他應付賬款	9,522	11,095
應付翻新費用	1,921	5,330
應付保留款項	2,746	2,344
銷售貨物之已收按金	882	559
	17,998	21,363

### 12. 抵押銀行貸款

於截至二零一四年三月三十一日止六個月內，本集團獲得銀行新貸款為港幣15,000,000元(二零一三年三月三十一日止六個月：港幣70,000,000元)。於截至二零一三年三月三十一日止六個月內，本集團償還銀行貸款港幣42,000,000元。

### 13. 承擔

於報告日，

- (a) 本集團之未清付承擔為已訂約但尚未有於簡明綜合財務報告表撥備之物業翻新成本港幣7,061,000元(於二零一三年九月三十日：港幣17,523,000元)；及
- (b) 本集團應佔合資公司未清付承擔為已訂約但尚未有於簡明綜合財務報告表撥備之發展商住中心成本港幣484,000元(於二零一三年九月三十日：港幣1,340,000元)。

### 14. 資產抵押

於報告日，本集團之投資物業、租賃土地及樓宇賬面值分別約為港幣3,686,054,000元(於二零一三年九月三十日：港幣3,704,300,000元)及港幣2,935,000元(於二零一三年九月三十日：港幣2,990,000元)已抵押予銀行作為給予本集團一般銀行信貸之保證。

## 簡明綜合財務報告表附註

截至二零一四年三月三十一日止六個月

### 15. 關連人士交易

- (a) 截至二零一四年三月三十一日止六個月期間，港幣9,589,000元(二零一三年三月三十一日止六個月：港幣6,770,000元)已支付或應付給一間承建商。截至二零一四年三月三十一日內六個月，所有三名執行董事均持有本公司及此承建商之權益。因此，此承建商乃本集團之關連公司。款項已記入期內本集團之投資物業之添置內。
- (b) 截至二零一三年三月三十一日止六個月期間，合資公司宣派特別股息。由於本集團應收股息港幣62,200,000元於二零一四年三月三十一日尚未獲取，故此款項已被列入於二零一四年三月三十一日之應收合資公司賬款內。此股息亦於二零一四年三月三十一日呈列之合資公司權益賬面值港幣15,490,000元中被扣除。

### 16. 金融工具之公允值計量

本集團之若干金融資產於報告日按公允值計量。以下報表闡述有關釐定該等金融資產公允值之方法(尤其是所用之估值技術及輸入值)以及按公允值計量輸入值之可觀察程度將公允值計量分類為公允值等級(第一至第三級)之資料。

- 第一級公允值計量乃從同類資產或負債在活躍市場上之報價(未經調整)得出之計量；
- 第二級公允值計量乃從資產或負債在第一級之可觀察報價以外之輸入值直接得出(即價格)或間接得出(即源自價格)之計量；及
- 第三級公允值計量乃從估值技術包括並非以可觀察市場數據為基準之資產或負債輸入值(不可觀察輸入值)得出之計量。

金融資產	於二零一四年 三月三十一日 之公允值	公允值等級	估值技術及 主要輸入值
	港幣千元		
分類為持作買賣之 投資之上市股本證券	48,155	第一級	於活躍市場 所報之買入價

本公司董事認為，於簡明綜合財務報告表按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面金額與其公允值相若。

## 一般資料

### 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。於二零一四年三月三十一日，本公司擁有人應佔綜合權益為港幣四十億八千八百四十萬元(二零一三年九月三十日：港幣四十億九千九百二十萬元)。

於二零一四年三月三十一日，本集團之銀行結餘及現金總額為港幣一億二千六百九十萬元(二零一三年九月三十日：港幣一億一千八百九十萬元)。其中超過百分之十(二零一三年九月三十日：百分之二十二)以港幣計值，及百分之八十九(二零一三年九月三十日：百分之六十九)以人民幣計值。由於本集團擁有龐大之資產基礎及本集團之業務現金流主要以港幣計值，因此本集團之外匯風險並不顯著。

於二零一四年三月三十一日，本集團之總債項，全部均為港幣借款，金額為港幣八千五百萬元(二零一三年九月三十日：港幣七千萬元)。

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：

	31.3.2014	30.9.2013
	港幣百萬元	港幣百萬元
償還期為：		
一年內	15.0	-
一年後但兩年內	70.0	-
兩年後但五年內	-	70.0
	85.0	70.0

本集團之新增港幣一千五百萬元之銀行貸款為每月循環貸款及被分類為流動負債。本集團之銀行定期貸款港幣七千萬元(須於報告日後之一年後但兩年內償還，但包含可隨時要求償還條款)也被分類為流動負債。這兩銀行貸款之利息均按本地銀行同業拆息加一比率計算。

於二零一四年三月三十一日，本集團尚未動用之銀行信貸為港幣三億零五百萬元，此金額將提供足夠資金予本集團之營運及資本開支所需。

#### 負債比率及資產抵押

於二零一四年三月三十一日，按本集團總債項港幣八千五百萬元及本公司擁有人應佔綜合權益為港幣四十億八千八百四十萬元，負債對股東權益比率為百分之二點一，比對二零一三年九月三十日為百分之一點七。

於二零一四年三月三十一日，本集團之投資物業及自用物業總賬面值分別為港幣三十六億八千六百萬元及港幣二百九十萬元以抵押予銀行，作為給予本集團一般銀行信貸之保證。

## 一般資料

### 承擔

本集團之承擔詳情載列於簡明中期綜合財務報告表附註13。

### 僱員及酬金政策

於二零一四年三月三十一日，本集團有一百零二名僱員。截至二零一四年三月三十一日止六個月之僱員酬金包括董事酬金及其他僱員支出約為港幣九百二十萬元(二零一三年：港幣九百三十萬元)。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。

### 企業管治及其他資料

#### 企業管治

截至二零一四年三月三十一日止六個月，本公司一直遵守載於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14之企業管治守則之所有守則條文，惟下列除外：

守則條文A.2.1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將為本公司提供強勢而貫徹領導，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。

#### 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10所載之上市公司董事進行證券交易之標準守則為其董事進行本公司之證券交易之守則(「標準守則」)。經向本公司所有董事作出查詢後，本公司確認本公司所有董事於回顧期內已遵守標準守則所規定之準則。

#### 買入、出售或贖回股份

截至二零一四年三月三十一日止六個月，本公司並無贖回本公司在聯交所上市及交易之股份，或本公司或其任何附屬公司並無買入或出售此等股份。

## 一般資料

### 董事及最高行政人員之股份權益

於二零一四年三月三十一日，本公司董事及最高行政人員及彼等聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)，或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之權益或淡倉，或根據本公司已採納載於上市規則附錄十之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

#### (a) 於本公司之好倉權益

董事及最高 行政人員姓名	個人權益	普通股數量			本公司已發行 總計 股本之約百分率
		家族權益 (附註1)	其他權益 (附註2)		
黃達漳	450,800	—	56,806,234	57,257,034	52.0%
黃達琪	—	—	56,806,234	56,806,234	51.6%
黃達琛	556,000	28,800	56,806,234	57,391,034	52.1%
林謝麗瓊	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

董事及最高 行政人員姓名	個人權益	普通股數量		總計	大象行已發行 股本之約百分率
		其他權益 (附註2)			
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) 黃達琛先生視作擁有本公司28,800股普通股之權益，該權益為其配偶所擁有。
- (2) 其他權益內之股份為酌情信託擁有，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三位董事每位所重複之權益。

## 一般資料

除以上所披露外，於二零一四年三月三十一日，董事或最高行政人員或彼等聯繫人士，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部，並無擁有本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券之任何權益或淡倉，而須記錄在根據證券及期貨條例第352條規定須予備存之登記冊或須根據標準守則而須知會本公司及聯交所。

### 主要股東之股份權益

於二零一四年三月三十一日，根據證券及期貨條例第336條之規定而保存之主要股東登記名冊所載，除以上「董事及最高行政人員之股份權益」所披露之權益外，以下股東已通知本公司其於本公司已發行股本之有關權益：

公司名稱	本公司之 普通股數量	本公司已發行 股本約百分率
Madison Profits Limited	22,827,632 (附註)	20.7%

附註：根據證券及期貨條例，這些由Madison Profits Limited持有之22,827,632股股份是龔如心女士(已逝世)之企業利益。林學冲先生、莊日杰先生及余世雄先生，作為龔如心女士(已逝世)之遺產之共同及各別管理人，被視為以受託人之身份擁有上述22,827,632股股份權益。

除以上所披露及就本公司董事所知外，於二零一四年三月三十一日，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董事或最高行政人員之人士或法團持有本公司股份及相關股份權益或淡倉之通知。

### 根據上市規則第13.51B(1)條之董事資料變更

以下為根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料變更。

(a) 董事會釐定截至二零一四年九月三十日止年度之主席及各董事委員會之其他成員之年度酬金如下：

董事委員會	主席酬金	其他成員酬金
審核委員會	港幣75,000元	港幣15,000元
薪酬委員會	港幣45,000元	港幣15,000元
提名委員會	無	無

## 一般資料

由二零一四年一月一日起，董事會主席兼董事總經理黃達漳先生之每月酬金(不包括董事袍金及董事委員會酬金)由港幣150,615元增加至港幣157,293元。

- (b) i. 薛海華先生已獲委任為紫金礦業集團股份有限公司(一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事，並於其二零一三年十月二十五日舉行之臨時股東大會之日起生效。
- ii. 一間由李國星先生任主席之香港投資公司，其名稱已於二零一四年四月一日由偉業資本有限公司變更為星安控股有限公司。

## 截止過戶日期

本公司由二零一四年六月二十五日(星期三)至二零一四年六月二十七日(星期五)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股票過戶手續。為確保享有中期股息權利，持有本公司股票之人士請於二零一四年六月二十四日(星期二)，下午四時三十分前，將股票連同轉讓文件送達本公司股份登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 審閱中期業績

審核委員會已審閱本集團截至二零一四年三月三十一日止六個月之業績(包括未經審核簡明綜合財務報告表)。

再者，本集團截至二零一四年三月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合財務報告表已由本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行根據由香港會計師公會所頒佈之香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱，其審閱報告列載本報告第五頁。