



POKFULAM DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

博富臨置業有限公司

股份代號：二二五



年度報告

二零一四/二零一五

目錄

公司資料	2
主席報告書	3
財務摘要	5
董事及高級管理人員個人資料	6
企業管治報告	8
董事會報告書	26
獨立核數師報告書	36
綜合損益及其他全面收益表	38
綜合財務狀況表	39
綜合權益變動表	40
綜合現金流量表	41
綜合財務報告表附註	43
五年財務概要	99
投資物業資料	100
股東週年大會通告	102



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)

華僑永亨銀行

交通銀行

律師

孖士打律師行

禰氏律師行

簡松年律師行

獨立核數師

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

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

股份資料

上市地點

香港聯合交易所有限公司

股份代號

225

買賣單位

2,000股

主席 報告書

全年溢利

本集團截至二零一五年九月三十日止年度除稅及少數股東權益後之綜合純利為港幣一億七千二百四十萬元，比較上年度純利為港幣一億七千八百萬元。有關溢利已計及下列主要非經營性項目：

- 投資物業重估盈餘港幣一億零一百五十萬元(二零一四年：港幣八千六百四十萬元)；
- 上市證券投資未變現虧損港幣二百萬元(二零一四年：港幣二百二十萬元)；及
- 應佔一間合資公司虧損港幣一千一百七十萬元(二零一四年：溢利港幣四百一十萬元)。

若撇除該等項目及其稅項開支淨額港幣二百一十萬元(二零一四年：港幣三百八十萬元)，年度內除稅後之經營純利為港幣八千六百七十萬元(二零一四年：港幣九千三百五十萬元)，與上年度比較減少百分之七點三。減少主要是由於本集團以人民幣計值之貨幣資產之兌換虧損所致。

股息

董事會現建議派發截至二零一五年九月三十日止年度之末期股息每股二十三港仙予二零一六年一月五日(星期二)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二零一五年七月七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二十七港仙(二零一四年：二十七港仙)。建議派發之末期股息如在二零一五年十二月二十二日(星期二)舉行之本公司股東週年大會上獲股東批准，預期於二零一六年一月十二日(星期二)派發予股東。

業務回顧

A. 香港

本集團大部分經營溢利來自本集團在香港投資物業之租金收入，有關收入較上年度增加2%。其中，本集團住宅物業之租金收入減少1.7%，此反映於過往年度本地經濟放緩及外籍僱員之住房津貼預算緊縮之趨勢，而這些外籍僱員乃本集團住宅物業之主要租客群。然而，來自本集團寫字樓及工廈物業之租金收入增長10%，此升幅與本地市場趨勢一致，亦歸因於本集團於駱克道之辦公室大廈已完成外牆翻新工程。

大象行有限公司於本回顧財政年度之銷售收入錄得下跌，此反映本地經濟零售業整體疲弱。該附屬公司繼續為本集團貢獻溢利。

主席 報告書

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)－監管此發展項目的不同政府部門之政策經常出現不可預見之變更，繼續妨礙發展工程之進度。預期此項目之第三期商業裙樓合格證書將於二零一五年底發出，其後該物業方可推出市場。我們已與有關政府部門持續進行溝通，以取得該項目第二期辦公樓建築計劃之批准。我們希望於二零一六年第一季度獲得有關批准。

北京朝陽區京達花園威爾第閣之住宅單位－本集團已為提升此項目之物業進行室內翻新工程，因此租金收入較上一財政年度有所改善。

展望

近期香港及中國內地股票市場動盪以及入境遊客不斷下降，導致本地消費零售業和旅遊及服務業每況愈下，從而令本地經濟整體放緩及高檔住宅物業租用需求減弱。因此，本集團在此檔次的物業之租金收入受到影響。但從正面來看，本集團辦公室大廈的租金收入仍能受惠於港島區辦公室的供應短缺。

香港經濟展望非常取決於中國的經濟狀況。隨著美國利率即將上調以及香港經濟增長緩慢，住宅物業價格水平勢必下調。儘管如此，除非發生不可預見之情況，本集團之整體租金收入預期於來年將會穩定。

本集團仍會貫徹其持續地提升持有物業質素之政策，以維持在租賃市場上之競爭力。另外，本集團繼續以謹慎態度物色新投資機會。

本人謹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。

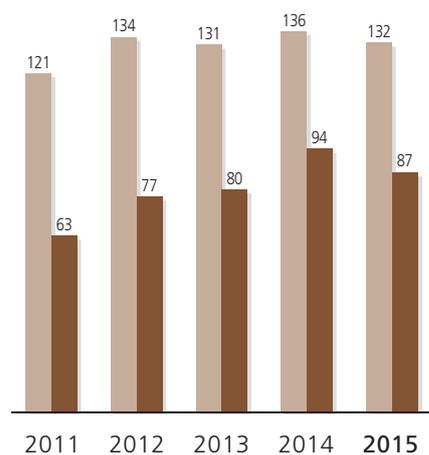
主席兼董事總經理
黃達濶

香港，二零一五年十一月十一日

財務摘要

收入／經營溢利淨額

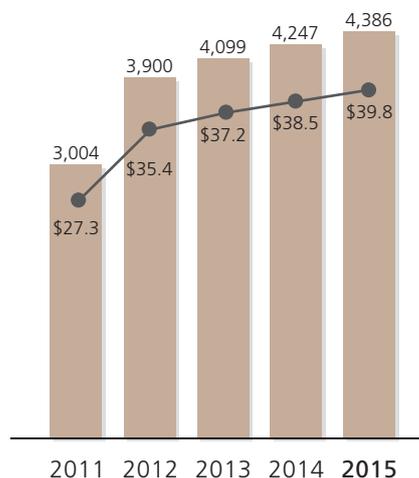
港幣百萬元



■ 收入
■ 股東應佔經營溢利淨額*

股東資金／每股資產淨值

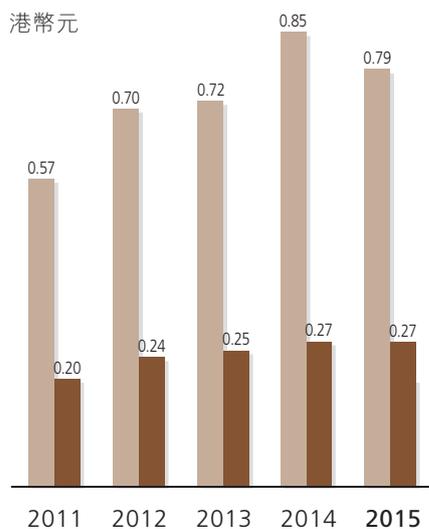
港幣百萬元／港幣元



■ 股東資金
● 每股資產淨值(港幣元)

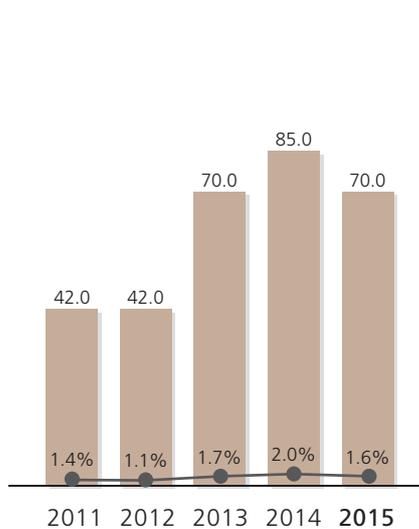
每股經營盈利／股息

港幣元



■ 每股經營盈利*
■ 每股股息

負債比率／借貸



● 負債比率
■ 借貸(港幣百萬元)

* 不包括應佔一間合資公司業績、投資物業及上市證券重估之影響(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)(64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」)主席及薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員。他畢業於加拿大康乃爾大學持有機械工程系學士學位，並得到美利堅合眾國(「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(63歲)

黃先生自一九八一年起出任本集團董事。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，並得加拿大西安大略大學工商管理系碩士學位。在香港從事建築業逾三十年，現為寶旺基業有限公司及香港多間其他私人公司之董事。他是黃達漳先生之親弟及黃達琛先生(均為本公司之執行董事)之兄長。

黃達琛

執行董事(60歲)

黃先生自一九八一年起出任本集團董事。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。他是黃達漳先生及黃達琪先生(均為本公司之執行董事)之親弟。

林謝麗瓊

獨立非執行董事(88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。她於上海震旦女士文理學院肄業。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(65歲)

李先生自二零零四年九月三十日起成為本集團獨立非執行董事。他是本公司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40年之經驗。他現為六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、中國光大國際有限公司、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(57歲)

薛先生自二零零五年十月十日起成為本集團獨立非執行董事。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法律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)之獨立非執行董事。

高級管理人員

許瑞遠

公司秘書及財務總監(36歲)

許先生於二零一二年七月獲委任為本公司之公司秘書及集團會計經理，並於二零一五年九月調任為公司秘書及財務總監。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會員。他擁有超過十年之會計及財務工作經驗。他負責本集團之公司秘書，財務及會計等事務。

企業管治 報告

博富臨置業有限公司董事會(分別為「本公司」及「董事會」)欣然提呈載列於截至二零一五年九月三十日止年度(「本年度」)本公司及其附屬公司(「本集團」)年報內之企業管治報告。

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內所有守則條文，惟守則條文第A.2.1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，以確保業務遵照守則所載之良好企業管治常規經營業務。

有關內部監控及風險管理之新守則條文(「新守則」)將於二零一六年一月一日或之後開始之會計期間生效。管理層已預期採納新守則條文將對將載於本公司二零一六年／二零一七年年報內之企業管治報告造成影響。

於本年度內，本集團已更有系統地檢討其風險管理制度。此外，本集團考慮於本年度採納若干建議最佳常規(例如董事會表現評估)。

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(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，即三位執行董事及三位獨立非執行董事。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(董事會主席、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

黃達琛先生

獨立非執行董事

林謝麗瓊女士(審核委員會成員)

李國星先生(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(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)載於本年報第六頁及第七頁「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之評估後，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。該等不同之優點將作為釐定最佳董事會組成考慮因素，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、知識及專業，令其運作具有效率及有效。獨立非執行董事已被委任加入本公司之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

董事之委任、重選及接任計劃

本公司股東(「股東」)提名個別人士參選董事之程序可於本公司網站<http://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。林謝麗瓊女士、李國星先生及薛海華先生已於本公司出任本公司獨立非執行董事職務逾九年及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。

於二零一五年四月一日，董事(包括本公司獨立非執行董事，惟黃達琛先生除外)各自與本公司訂立委任函件，特定任期於二零一五年四月一日起計為期三年，並須根據組織章程細則至少每三年輪值告退一次。

根據組織章程細則，黃達琛先生及李國星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。根據守則條文第A.4.3條，李國星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應屆股東週年大會上重選連任之董事。

本公司日期為二零一五年十一月十八日之通函載有願意重選連任之董事詳細資料。

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，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	B
黃達琪先生	B
黃達琛先生	A、B
獨立非執行董事	
林謝麗瓊女士	B
李國星先生	A、B
薛海華先生	A、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，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<http://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，即薛海華先生(主席)，黃達漳先生及李國星先生。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，即李國星先生(主席)、薛海華先生及林謝麗瓊女士。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，審閱財務報告表及報告，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，以審閱公司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。
- 就委聘外部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公司及其附屬公司財務匯報、內部監控或其他方面可能發生之不正當行為(「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。另外一次會議舉行時並無執行董事在場。

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。

本公司本年度之全年業績已由審核委員會審閱。

企業管治 報告

董事委員會(續)

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、區內及行內經驗、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(尤其是董事會主席及董事總經理)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權力及職權以及履行該等職責。

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國星先生及薛海華先生。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及考慮退任董事之資格及經驗，並於二零一四年股東週年大會(「二零一四年股東週年大會」)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

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二零一四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				二零一四年 週年 大會 <small>附註</small>
	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	
執行董事					
黃達濶先生 (董事會主席、董事總經理、提名委員會主席 及薪酬委員會成員)	4/4	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	1/1
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					
林謝麗瓊女士 (審核委員會成員)	3/4	不適用	3/3	不適用	1/1
李國星先生 (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	3/3	1/1	1/1
薛海華先生 (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	3/3	1/1	1/1

附註：

除於二零一四年十二月二十二日舉行之二零一四年週年大會外，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，董事會主席與所有獨立非執行董事在執行董事不在場之情況下舉行一次會議，以討論(其中包括)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

週年大會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董事會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層。

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予董事傳閱以供彼等給予意見，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

董事會績效評估

為確保董事會有效運作，本公司考慮自截至二零一六年九月三十日止年度起建立機制，每年對董事會整體、其委員會及個別董事(包括主席)進行績效評估。

評估過程

提名委員會主席與董事會主席將對董事會整體之有效性、其董事委員會之有效性及各個別董事之貢獻進行年度評估。此項評估由下列三個部分組成：

- A. 自我評估；
- B. 董事會評估；及
- C. 互相評估。

下表列示參與各種績效評估之人士：

評估	評估人員		
	董事會主席	提名委員會主席	獨立董事
董事會表現	√	—	√
委員會表現	—	—	個別委員會成員
董事會主席	—	—	√
董事委員會主席	—	—	個別委員會成員
個別董事表現(包括自我評估)	√	√	√

董事會表現標準

董事會評估之表現標準如下：

- 董事會之規模及組成
- 董事會之獨立性
- 董事會之過程
- 董事會之資訊及問責性
- 董事會履行其主要職能之表現
- 董事委員會履行載於各自職權範圍之職能之表現
- 財務目標，包括除稅前溢利、除稅後溢利、派息率及股東回報總額(即股息加年內股價增長)

企業管治 報告

董事會績效評估(續)

個別董事表現標準

個別董事表現標準分為五個部分，即：

- 互動技巧(董事是否與其他董事融洽相處及積極參與)。
- 知識(董事之行業及業務知識、職能專長、董事是否提供寶貴意見、董事分析、溝通及促進會議工作效率的能力以及對財務及會計的理解均在考慮之列)。
- 董事職責(董事於董事委員會之工作貢獻、董事是否認真擔任其作為董事的角色並進一步改善其表現、董事是否客觀地聆聽及討論、作出獨立判斷以及準備會議均在考慮之列)。
- 出勤情況(董事於董事會及董事委員會之出席率、董事於需要時是否能出勤，以及其經電郵、電話及字條等非正式貢獻均在考慮之列)。
- 整體貢獻，緊記各董事因彼等於若干方面之專長而獲委任，為董事會提供所需的技能及能力組合。

董事會主席之評估乃按其領導能力，及其是否已：

- 訂立適當程序以確保董事會有效運作。
- 確保投放於董事會的時間(就年內舉行之會議次數及各董事會議之長短而言)屬恰當，讓董事會有效討論及作出決策。
- 確保向董事會提供之資訊(就充足性和及時性而言)屬足夠，以供董事會作出知情及深思熟慮的決定。
- 有效地引導討論，使問題及時解決。
- 確保會議以促進開放溝通及實際參與之方式進行。
- 確保已組成(如適用)董事委員會，並具有明確的職責範圍，協助董事會履行其義務和責任。

各個別董事之表現將於彼等獲重新委任時考慮。不時產生之特定需要將於委任任何新董事時予以考慮。

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」)，作為其監管董事買賣證券之行為守則。

本公司向所有董事作出具體查詢後，各董事已確認於本年度一直遵守標準守則。

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。

有關財務報告表之董事責任

董事確認負上編製本公司本年度財務報告表之責任。

董事負責監察本公司財務報告表之編製，以確保該等財務報告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，以供審批財務報告表。

獨立核數師酬金

本公司外聘核數師於本公司財務報告表作出之申報責任聲明載於第三十六頁及第三十七頁之「獨立核數師報告書」。

本年度，支付／應付予本公司之外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行之服務酬金詳情載列如下：

服務之類別	已付／應付費用
	港幣千元
核數服務	850
非核數服務	
— 中期審閱	130
— 稅務合規	44
	<hr/>
	1,024

企業管治 報告

內部監控

董事會負責維持足夠之內部監控制度，以保障股東投資及本公司資產，及透過審核委員會每年檢討內部監控制度之成效。

於本年度，董事會已透過審核委員會檢討本集團之內部監控制度效率，包括本集團在會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受之培訓課程及有關預算是否充足。該檢討包括有關財務、業務運作及合規監控以及風險管理功能。審核委員會則向董事會報告任何重大事項並於適當時向董事會提出建議。董事會確定本集團內部監控制度充分並有效地運作。

管理層亦對個別部門之營運進行定期檢討，以識別有否任何違規及風險，制定行動計劃及提出建議以處理所識別之風險，並向審核委員會報告任何主要發現。

內部審核功能

經考慮應用內部監控制度之過往紀錄以及建立內部監控功能之成本效益，本集團對其內部監控功能採納自我評估方法。內部監控報告每年由財務總監編製，並由審計委員會審閱及批准。

管理層已決定定期對本集團之風險管理及內部監控制度是否足夠及有效進行獨立評估。首次獨立評估將於二零一六年九月三十日止年度進行。

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對話，尤其透過股東週年大會或其他股東大會與股東溝通。董事會主席、所有執行董事、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。

二零一四年股東週年大會已經於二零一四年十二月二十二日舉行。二零一四年股東週年大會通告已於二零一四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。

企業管治 報告

與股東及投資者溝通(續)

董事會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，則由各委員會之其他成員及本公司獨立核數師均出席二零一四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<http://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。

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／公眾投資者或傳媒之查詢。

章程文件

於本年度，本公司之章程文件並無變動。

股東權利

為保障股東權益及權利，本公司將就各重大個別事宜(包括選舉個別董事)於股東大會提呈獨立決議案。除上市規則規定者外，於本公司股東大會上提呈之決議案(純屬行政或程序事宜除外)將進行投票表決，且投票表決之結果將於股東大會結束後已分別在本公司及聯交所網站上刊載。

股東召開股東大會

董事可應持有全體股東總投票權不少於二十分之一的股東，或已作出要求的該等股東(「要求人」)(視情況而定)的要求，根據公司條例(「公司條例」)召開股東大會。會議的主旨須於由要求人簽署的要求內列明且存置於本公司註冊辦事處。股東須根據公司條例載列之要求及程序召開股東大會。

於股東大會上提出議案

根據公司條例，持有全體股東之投票權總數不少於四十分之一的股東，或持有本公司股份且每名股東就其所持股份已繳足的平均股款不少於港幣2,000元之不少於五十名股東可於下屆股東大會上就刊登有關建議決議案或將處理的事項的聲明作出書面要求。股東須根據公司條例之要求及程序於股東大會上提出議案。

企業管治 報告

股東權利(續)

向董事會作出查詢

欲查詢召開股東大會或於股東大會上提出議案的程序之股東，可將書面查詢發送至公司秘書。

股東可向公司秘書發送書面查詢，公司秘書會將查詢交給董事會處理。公司秘書之聯絡詳情如下：

聯絡詳情

公司秘書
博富臨置業有限公司
香港
灣仔
駱克道93-107號
利臨大廈23樓
電子郵件：pdcl@pokfulam.com.hk
電話：(852) 2520-1010
傳真：(852) 2865-0804

為免生疑，股東須於上述地址存置及發出正式簽署之書面要求、通知或聲明或查詢(視情況而定)之正本，並提供彼等全名、聯絡詳情及身份，以便本公司回覆。股東資料可能根據法律規定而予披露。

企業管治職能

根據守則之守則條文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。

企業管治 報告

企業管治職能(續)

- 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。
- 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、本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規、遵守標準守則及僱員書面指引的情況及本公司遵守守則的情況以及本企業管治報告內之披露。

公司秘書

公司秘書負責透過董事會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。公司秘書向董事會主席報告。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。

董事會 報告書

博富臨置業有限公司董事(分別稱為「本公司」及「董事」)謹將本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一五年九月三十日止年度(「本年度」)之年報連同已審核之財務報告表呈覽。

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告表附註第二十七項及第十七項內。

業績及溢利分配

本集團本年度之業績詳列於本年報第三十八頁之綜合損益及其他全面收益表內。

每股港幣四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港幣二十三仙，共港幣二千五百三十四萬一千元予於二零一六年一月五日名列本公司股東名冊(「股東名冊」)內之股東。

業務回顧

本集團主要從事物業投資業務，主要專注於香港之物業投資。本集團長期策略之目標，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。有關本集團業務回顧之詳情，請參閱本年報之「主席報告」及「管理層論述及分析」。

物業投資者面對之其中一項主要風險是投資物業價值之不利變動。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。有關本集團管理財務風險及資本之詳情，請參閱綜合財務報告表附註第五項及第六項內。

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。

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、家庭崗位及種族的條例，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集團員工職業安全的條例的要求。

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、租戶及集團旗下管理之物業業主之私隱。

董事會 報告書

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」、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」、以及香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)的要求，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」)。

有關本集團業務之公平審閱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」。

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審慎方針，以制定其財務管理、資金及庫務政策。於二零一五年九月三十日，股東資金為港幣四十三億八千五百六十萬元(二零一四年：港幣四十二億四千七百四十萬元)。

於二零一五年九月三十日，本集團之銀行結餘及現金總額達港幣一億七千三百五十萬元(二零一四年：港幣一億五千一百五十萬元)，其中超過百分之三十八(二零一四年：百分之十)以港幣計值，百分之六十一(二零一四年：百分之八十九)以人民幣計值。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。

於二零一五年九月三十日，本集團之總債項全部均以港幣計值，金額為港幣七千萬元(二零一四年：港幣八千五百萬元)。

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：

	二零一五年	二零一四年
	港幣百萬元	港幣百萬元
償還期為：		
一年內	70.0	15.0
一年後但兩年內	-	70.0
	70.0	85.0

本集團之銀行定期貸款港幣七千萬元(須於二零一五年九月三十日後一年內償還，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加一比率計算。

於二零一五年九月三十日，本集團尚未動用之銀行信貸為港幣三億一千六百萬元，此金額將提供足夠資金予本集團之營運及資本開支所需。

董事會 報告書

負債比率及資產抵押

於二零一五年九月三十日，按本集團總債項港幣七千萬元及股東應佔綜合權益港幣四十三億八千五百六十萬元計算，負債對股東權益比率為百分之一點六，比對二零一四年九月三十日為百分之二。

於二零一五年九月三十日，本集團總賬面值分別為港幣三十八億七千三百九十萬元及港幣二百八十萬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。

承擔

本集團及本公司之承擔詳情載列於綜合財務報告表附註第二十八項內。

僱員及酬金政策

於二零一五年九月三十日，本集團有九十六名(二零一四年：九十五名)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一千七百一十萬元(二零一四年：港幣一千七百八十萬元)。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。

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、醫療補貼以及培訓課程。

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四十頁及綜合財務報告表附註第二十七項內。

本公司於二零一五年九月三十日之可供分派予股東之儲備為保留溢利港幣十二億一千四百萬元(二零一四年：港幣十一億七千二百四十萬元)。

股本

本公司之股本於本年度之變動詳情載於綜合財務報告表附註第二十四項內。

董事會 報告書

投資物業

本集團之投資物業變動詳情列於綜合財務報告表附註第十五項內。

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告表附註第十六項內。

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九十九頁。此概要摘錄自己公佈之已審核財務報告表。

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。

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(主席兼董事總經理)

黃達琪先生

黃達琛先生

獨立非執行董事

林謝麗瓊女士

李國星先生

薛海華先生

董事會 報告書

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

本公司已獲各獨立非執行董事呈交年度獨立確認書，彼等符合上市規則第3.13條所載之獨立身份規定。儘管林謝麗瓊女士、李國星先生及薛海華先生已出任獨立非執行董事超過九年，彼等符合上市規則第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關係或情況。本公司提名委員會已評定及信納林謝麗瓊女士、李國星先生及薛海華先生之獨立性。因此，董事會(「董事會」)經參考上市規則所載之因素後認為，全體獨立非執行董事仍然具上市規則所定義之獨立性。

董事及高級管理層之履歷詳情載於本年報第六頁及第七頁。

附屬公司董事

於本年度及截至本報告日期，出任本公司附屬公司董事會成員之董事的姓名如下：

- 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
- 黃家龍先生
- 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香港條例第470條之規定生效。

董事會 報告書

董事及行政總裁於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一五年九月三十日，本公司董事及行政總裁以及彼等之聯繫人士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或淡倉(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或淡倉)，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或淡倉，或(c)根據上市規則附錄10所載標準守則之權益或淡倉如下：

(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				總計	本公司 已發行股份 權益之概約 百分率
	個人權益	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／行政總裁姓名	所持普通股數目			總計	大象行 已發行股份 權益之概約 百分率
	個人權益	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) 黃達琛先生被視作擁有本公司28,800股普通股之權益，該權益為其妻子實益擁有。
- (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三名執行董事(「執行董事」)每名所重複之權益。

董事會 報告書

除上文披露者外，於二零一五年九月三十日，董事或行政總裁或彼等之聯繫人士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已記錄於按證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊或按標準守則已向本公司及聯交所發出通知之任何權益或淡倉。

關連交易

於二零一二年四月十日，本公司與寶旺有限公司(「承建商」)為本公司擁有之香港赫蘭道3號之一棟3層高住宅樓宇進行若干翻新工程訂立工程批授書，合約總金額約港幣二千八百六十萬零八千元(「工程批授書」)。三名執行董事(彼此屬兄弟關係)各自均擁有承建商之實益權益。因此，根據上市規則，承建商為執行董事之聯繫人士並為本公司之關連人士。因此根據上市規則第14A章，訂立本公司之工程批授書構成本公司一項關連交易。

有關工程批授書之詳情已載於本公司日期為二零一二年四月十日之公告。

上述本年度之關連交易詳情亦已載於綜合財務報告表附註第三十二項「關連人士交易」內。

董事之重大合約利益

除綜合財務報告表附註第三十二項所披露者外，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直接或間接享有重大利益之重大合約。

服務及管理合約

於二零一五年四月一日，惟黃達琛先生除外，各董事與本公司訂立委任函件，特定任期自二零一五年四月一日起計三年，及須按照組織章程細則於本公司股東週年大會上依章告退及重選連任。

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服務合約，法定之賠償除外。

除上文披露者外，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本身全部或重大部分業務之管理及行政之重大合約。

董事會 報告書

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公司之股份或債券而獲益。

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一五年九月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條之規定存置之主要股東登記名冊載列，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，以下股東已通知本公司其於本公司已發行股份之有關權益：

公司名稱	本公司之 普通股數目	本公司 已發行股份權益之 概約百分率
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。陳偉棠先生、莊日杰先生及黃德偉先生，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。

除上文披露者外，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董事之人士或實體持有本公司股份及相關股份權益或淡倉之通知。

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，本公司並無贖回本公司在聯交所主板上市及交易之股份，本公司或其任何附屬公司亦無買入或出售此等股份。

董事會 報告書

退休金計劃

本集團為所有合資格之僱員根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例(「強積金條例」)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六十六萬一千元(二零一四年：港幣六十九萬六千元)。

除前述者外，本集團概無於本年度支付或應付退休福利。

公司管治

本公司之企業管治常規載於本年報第八頁至第二十五頁之企業管治報告內。

審閱全年業績

本公司審核委員會(「審核委員會」)由全體三名獨立非執行董事組成，即李國星先生(主席)、林謝麗瓊女士、薛海華先生。審核委員會已與管理層審閱本集團本年度之綜合財務報告表及本年報，包括本集團採納之會計原則及常規。審核委員會亦已聯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。

酬金政策

本公司已成立薪酬委員會，並根據包含在上市規則附錄十四之企業管治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層之酬金，並向董事會提出建議。

本集團之僱員酬金按僱員之表現，資歷及當時行業慣例等因素確定。

本公司按市場競爭力、時間之承擔、職責、本集團內之就業情況以及董事會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告表附註第十三項及第十四項。

董事會 報告書

足夠之公眾持股量

本年度，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(「股東週年大會」)謹訂於二零一五年十二月二十二日(星期二)舉行。為確定出席股東週年大會及在會上投票之資格，本公司由二零一五年十二月十八日(星期五)至二零一五年十二月二十二日(星期二)(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，為確保享有出席股東週年大會及在會上投票之資格，請將購入股票連同所有過戶之文件於二零一五年十二月十七日(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。

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股東週年大會上批准後，方可作實。為確保享有收取建議派發末期股息之權利，本公司由二零一五年十二月三十一日(星期四)至二零一六年一月五日(星期二)(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，請將購入股票連同所有過戶之文件於二零一五年十二月三十日(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。

董事資料變動

於二零一五年四月一日，董事各自(惟黃達濶先生除外)與本公司訂立委任函件，任期自二零一五年四月一日起計為期三年。

獨立核數師

於即將舉行之股東週年大會上，將會提出繼續委任德勤•關黃陳方會計師行為本公司獨立核數師之決議案。

代表董事會

黃達濶

主席兼董事總經理

香港，二零一五年十一月十一日

獨立核數師 報告書

Deloitte. 德勤

致博富臨置業有限公司股東
(於香港註冊成立之有限公司)

我們已審核列載於第三十八頁至第九十八頁之博富臨置業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司之綜合財務報告表，此綜合財務報告表包括於二零一五年九月三十日之綜合財務狀況表，與截至該日止年度之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，以及主要會計政策概要及其他說明資料。

董事就綜合財務報告表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據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編製反映真實及公平狀況之綜合財務報告表，以及由董事認定就編製綜合財務報告表所需之內部控制，以使綜合財務報告表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們之責任是根據我們之審核對該等綜合財務報告表作出意見，並按照香港公司條例第四百零五條僅向整體股東作出報告，並不作其他任何目的。我們並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。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報告表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報告表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報告表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製反映真實及公平狀況之綜合財務報告表相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部控制之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出之會計估計之合理性，以及評價綜合財務報告表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得之審核憑證是充足和適當地為我們之審核意見提供基礎。

獨立核數師 報告書

意見

我們認為，該等綜合財務報告表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及其附屬公司於二零一五年九月三十日之財務狀況以及其截至該日止年度之財務表現及現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一五年十一月十一日

綜合損益及 其他全面收益表

截至二零一五年九月三十日止年度

		二零一五年	二零一四年
	附註	港幣千元	港幣千元
收入	7	132,473	136,215
銷售貨物成本		(17,762)	(20,774)
租賃及其他業務成本		(31,512)	(28,748)
		83,199	86,693
其他收入		35,789	33,033
其他費用		(8,491)	–
銷售及推銷費用		(1,837)	(2,050)
行政費用		(11,120)	(11,724)
財務支出	8	(2,054)	(1,786)
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		95,486	104,166
持作買賣之投資公允價值減少		(1,950)	(2,165)
投資物業公允價值增加		101,523	86,409
		195,059	188,410
應佔一間合資公司(虧損)溢利		(11,681)	4,077
稅前溢利	9	183,378	192,487
所得稅支出	10	(10,849)	(13,259)
本年度溢利		172,529	179,228
其他全面費用			
其後可重新分類至損益之項目：			
海外業務產生之兌換差額		(1,648)	(222)
一間合資公司借入之長期貸款所產生之兌換虧損		(2,834)	(2,036)
		(4,482)	(2,258)
本年度全面收益總額		168,047	176,970
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		172,434	178,001
非控制性權益		95	1,227
		172,529	179,228
應佔本年度全面收益總額：			
本公司擁有人		167,952	175,743
非控制性權益		95	1,227
		168,047	176,970
		港幣元	港幣元
每股盈利－基本	12	1.57	1.62

綜合 財務狀況表

於二零一五年九月三十日

		二零一五年	二零一四年
	附註	港幣千元	港幣千元
非流動資產			
投資物業	15	4,134,199	4,018,631
物業、裝置及設備	16	4,606	5,130
一間合資公司權益	17	13,834	25,078
應收一間合資公司賬款	17	135,007	138,701
按金及預付款		1,362	–
可供出售投資	18	8,000	8,000
		4,297,008	4,195,540
流動資產			
存貨	19	7,575	7,384
持作買賣之投資	20	44,495	46,445
向一間合資公司貸款	17	10,739	–
業務及其他應收賬款	21	8,685	6,230
按金及預付款		5,895	6,517
銀行結餘及現金	22	173,533	151,508
		250,922	218,084
流動負債			
業務及其他應付賬款	23	21,856	17,362
租金及管理費按金		23,998	21,067
稅項準備		9,189	8,455
銀行貸款，有抵押	25	70,000	85,000
		125,043	131,884
流動資產淨值		125,879	86,200
資產總額減流動負債		4,422,887	4,281,740
資本及儲備			
股本	24	146,134	146,134
儲備		4,239,453	4,101,249
本公司擁有人應佔權益		4,385,587	4,247,383
非控制性權益		8,014	7,919
權益總額		4,393,601	4,255,302
非流動負債			
遞延稅項	26	29,286	26,438
		4,422,887	4,281,740

載於第三十八頁至第九十八頁之綜合財務報告表於二零一五年十一月十一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：

黃達璋
董事

黃達琛
董事

綜合 權益變動表

截至二零一五年九月三十日止年度

	本公司擁有人應佔權益						
	股本	股份溢價	兌換儲備	保留溢利	總額	非控制性	
						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
本集團							
於二零一三年十月一日	110,179	35,955	17,631	3,935,420	4,099,185	8,614	4,107,799
本年度溢利	-	-	-	178,001	178,001	1,227	179,228
換算海外業務產生之兌換差額	-	-	(222)	-	(222)	-	(222)
一間合資公司借入之長期貸款 所產生之兌換虧損	-	-	(2,036)	-	(2,036)	-	(2,036)
本年度之全面收益(費用)總額	-	-	(2,258)	178,001	175,743	1,227	176,970
根據新香港公司條例廢除面值後轉移 (附註24及27)	35,955	(35,955)	-	-	-	-	-
支付二零一三年末期股息	-	-	-	(23,138)	(23,138)	-	(23,138)
支付二零一四年中期股息	-	-	-	(4,407)	(4,407)	-	(4,407)
已付予非控制性權益之股息	-	-	-	-	-	(1,922)	(1,922)
於二零一四年九月三十日	146,134	-	15,373	4,085,876	4,247,383	7,919	4,255,302
本年度溢利	-	-	-	172,434	172,434	95	172,529
換算海外業務產生之兌換差額	-	-	(1,648)	-	(1,648)	-	(1,648)
一間合資公司借入之長期貸款 所產生之兌換虧損	-	-	(2,834)	-	(2,834)	-	(2,834)
本年度之全面收益(費用)總額	-	-	(4,482)	172,434	167,952	95	168,047
支付二零一四年末期股息	-	-	-	(25,341)	(25,341)	-	(25,341)
支付二零一五年中期股息	-	-	-	(4,407)	(4,407)	-	(4,407)
於二零一五年九月三十日	146,134	-	10,891	4,228,562	4,385,587	8,014	4,393,601

附註：自二零一四年三月三日起新香港公司條例(第622章)生效日，本公司並無法定股本及其股份亦無面值。

綜合 現金流量表

截至二零一五年九月三十日止年度

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
經營業務		
稅前溢利	183,378	192,487
經下列各項調整：		
投資物業公允價值增加	(101,523)	(86,409)
持作買賣之投資公允價值減少	1,950	2,165
出售物業、裝置及設備之(收益)虧損	(61)	9
物業、裝置及設備之折舊	1,208	1,185
分類為可供出售投資之所投資公司股息收入	(23,732)	(23,056)
應收一間合資公司賬款之名義利息收入	(4,590)	(4,185)
利息收入	(5,078)	(2,548)
股息收入	(2,913)	(2,983)
財務支出	2,054	1,786
應佔一間合資公司虧損(溢利)	11,681	(4,077)
營運資金變動前之經營現金流量	62,374	74,374
存貨增加	(191)	(1,367)
持作買賣之投資增加	-	(77)
業務及其他應收賬款，按金及預付款增加	(1,833)	(5,704)
業務及其他應付賬款，租金及管理費按金增加	7,735	414
營業產生之現金	68,085	67,640
已收利息	4,011	2,548
已收股息	2,913	2,983
已付香港利得稅，淨值	(7,267)	(9,495)
經營業務產生之現金淨額	67,742	63,676

綜合 現金流量表

截至二零一五年九月三十日止年度

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
投資業務		
購買物業、裝置及設備	(710)	(498)
出售物業、裝置及設備所得款項	87	–
投資物業之添置	(15,943)	(30,172)
分類為可供出售投資之已收所投資公司股息	23,732	23,056
一間合資公司借入款項	(5,991)	(7,157)
投資業務產生(動用)之現金淨額	1,175	(14,771)
融資業務		
新增銀行貸款	20,000	15,000
償還銀行貸款	(35,000)	–
已付予非控股股東之股息	–	(1,922)
已付股息	(29,748)	(27,545)
已付利息	(1,828)	(1,816)
融資業務動用之現金淨額	(46,576)	(16,283)
現金及現金等額淨增加	22,341	32,622
於財政年度初之現金及現金等額	151,508	118,924
兌換外匯匯率轉變之影響	(316)	(38)
於財政年度終之現金及現金等額	173,533	151,508
現金及現金等額結餘分析		
銀行結餘及現金	173,533	151,508

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

1. 一般資料

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、證券投資及投資控股。

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。

綜合財務報告表以港幣（「港幣」）呈列，港幣亦為本公司之功能貨幣。

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，本集團首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則之修訂及一項新詮釋：

香港財務報告準則（修訂）	香港財務報告準則年度改進 （二零一零年至二零一二年循環）
香港財務報告準則（修訂）	香港財務報告準則年度改進 （二零一一年至二零一三年循環）
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（修訂）	投資實體
香港會計準則第19號（修訂）	界定福利計劃：僱員供款
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
香港會計準則第36號（修訂）	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號（修訂）	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費

於本年度應用之香港財務報告準則修訂及一項新詮釋對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或對該等綜合財務報告表內所載披露並無重大影響。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

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」)(續)

已頒佈但尚未生效之新增及經修訂之香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未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(修訂)	香港財務報告準則年度改進 (二零一二年至二零一四年循環) ¹
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資實體：應用綜合例外情況 ¹
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入 ¹
香港財務報告準則第11號(修訂)	收購合資業務權益之會計處理 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14號	監管遞延賬目 ³
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²
香港會計準則第1號(修訂)	披露計劃 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂)	釐清折舊及攤銷之可接納方法 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂)	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號(修訂)	應用於獨立財務報表之權益法 ¹

¹ 適用於二零一六年一月一日或其後開始之年度期間

² 適用於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間

³ 適用於二零一六年一月一日或其後開始之首個年度香港財務報告準則財務報告表

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引進有關金融資產分類和計量之新規定。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年修訂，涵蓋有關金融負債分類和計量以及有關取消確認之規定，並於二零一三年經進一步修訂以包括一般對沖會計法之新規定。於二零一四年所頒佈香港財務報告準則第9號之另一個經修訂版本主要加入a)有關金融資產之減值規定及b)對分類及計量規定作出之有限修訂，為若干簡單債務工具引入「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)之計量類別。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

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」)(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

香港財務報告準則第9號之主要規定闡述如下：

- 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價值計量。特別是，目標為收取合約現金流量之業務模式中所持有及合約現金流量純粹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銷成本計量。目標為同時收取合約現金流量及出售金融資產之業務模式中持有之債務工具，以及其金融資產合約條款於特定日期產生純粹為支付本金及未償還本金利息之現金流量之債務工具，以按公允價值計入其他全面收益之方式計量。所有其他債務投資和股權投資於後續會計期末按公允價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，公司可作出不可撤回選擇，在其他全面收益呈列股權投資(並非持作買賣)之公允價值之隨後變動，且一般只有股息收益會在損益中確認。
- 就金融資產減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。
- 新訂一般對沖會計規定保留三種對沖會計處理類別。然而，新規定為合資格作對沖會計處理之交易類別引入更大靈活性，特別是增加合資格作為對沖工具之工具類別以及合資格作對沖會計處理之非金融項目之風險成分類別。此外，成效測試經全面修訂並以「經濟關係」原則取代。對沖成效亦毋須進行追溯評核。新規定同時引入增加披露有關實體風險管理活動之規定。

本公司董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號將對本集團目前按成本扣除減值計量之可供出售股本投資之分類及計量構成影響。於此等財務報告表刊發日期，本公司董事正評估潛在財務影響。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

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」)(續)

香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用以將客戶合約所產生之收益入賬。香港財務報告準則第15號於生效後將取代現時載於香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋之收益確認指引。

香港財務報告準則第15號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。具體而言，該準則引入確認收益之五個步驟：

- 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：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關貨品或服務之「控制權」轉交客戶之時。香港財務報告準則第15號已就特殊情況之處理方法加入更明確之指引。此外，香港財務報告準則第15號要求作出更詳盡之披露。

本公司董事預期，日後應用香港財務報告準則第15號可能對已於本集團綜合財務報告表報告之金額及作出之披露構成重大影響。然而，於本集團進行詳細審閱前合理估計香港財務報告準則第15號之影響並不切實可行。

除上文披露者外，本公司董事預期應用其他新增及經修訂之香港財務報告準則對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

3. 主要會計政策

本綜合財務報告表乃遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報告表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例(「香港公司條例」)所規定之適用披露資料。香港公司條例第9部「賬目及審計」已於本年度全面實施。香港公司條例規定之經重列呈列及披露於此等綜合財務報告表內加入或修訂。

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(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各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代價，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。於此等綜合財務報告表就計量及／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。

此外，就財務報告而言，公允價值計量按公允價值計量輸入值之可觀察程度及公允價值計量輸入值整體之重要程度分類為公允價值等級第一、二或三級，詳情如下：

- 第一級輸入值乃實體於計量日期可獲得並從同類資產或負債在活躍市場上之報價(未經調整)得出；
- 第二級輸入值乃從資產或負債在第一級之報價以外可直接或間接得出之可觀察輸入值；及
- 第三級輸入值乃資產或負債之不可觀察輸入值。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

3. 主要會計政策(續)

主要會計政策載列於下文。

綜合賬目之基準

綜合財務報告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告表。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告表，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 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

3. 主要會計政策(續)

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動並無導致本集團失去對該等附屬公司之控制權者，將會以股本交易入賬。本集團之權益及非控制性權益之賬面值予以調整，以反映其於附屬公司之相關權益變動。經調整之非控制性權益金額與已支付或已收取代價之公允價值間之任何差額乃直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去對一間附屬公司之控制權，盈虧會於損益中確認，並按(i)已收代價之公允價值及任何保留權益之公允價值之總和，與(ii)附屬公司及任何非控制性權益之資產(包括商譽)及負債之過往賬面值兩者間之差額計算。所有早前就該附屬公司於其他全面收益確認之金額將會以猶如本集團已直接出售附屬公司之相關資產或負債之方式入賬(即按適用香港財務報告準則之規定／允許重新分類至損益或轉撥至另一權益類別)。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司之任何投資公允價值，則根據香港會計準則第39號，於其後入賬時被視作初步確認之公允價值(如適用)於聯營公司或合資公司之投資之初步確認成本。

投資一間合資公司

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告表。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損失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，方會確認該額外虧損。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

3. 主要會計政策(續)

投資一間合資公司(續)

於合營公司之投資自被投資對象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。

本集團自有關投資不再屬於合資公司或當投資(或其中一部分)分類為持作出售當日起不再採用權益法。當本集團於前合資公司保留權益，而所保留之權益為一項金融資產，本集團按保留權益於該日之公允價值計量，而該公允價值根據香港會計準則第39號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部分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。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

3. 主要會計政策(續)

投資一間合資公司(續)

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告表中確認。

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損益，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。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五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告表時，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 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

3. 主要會計政策(續)

外幣(續)

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，並於償還該等貨幣項目時，由權益重新分類至損益。

於呈列綜合財務報告表時，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)。

就出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益，或與海外業務有關並涉及失去對一間附屬公司控制權之出售事項，或部分出售於合營安排或聯營公司之權益，而有關出售事項涉及海外業務，其保留權益會成為金融資產)而言，本公司擁有人應佔之該業務於權益累計之所有匯兌差額，重新分類至損益。

稅項

所得稅支出指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項按本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表所報「稅前溢利」不同，乃由於在其他年度應課稅或可扣減之收入或支出及從未課稅或扣減之項目。本集團之即期稅項負債按報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項以綜合財務報告表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之暫時差異確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異予以確認。遞延稅項資產一般於可能有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時差異時就所有可扣減暫時差異確認入賬。若因商譽或因一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(業務合併除外)而首次確認其他資產及負債而引致暫時差異，則不會確認該等資產及負債。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項負債按投資於附屬公司及合營安排權益有關之應課稅暫時差異而確認，惟倘本集團可控制暫時差異之撥回及暫時差異可能於可見將來未能撥回之情況則除外。因與有關投資及權益有關之可扣減暫時差額而產生之遞延稅項資產，僅於可能產生足夠應課稅溢利以動用暫時差額之利益並且預期可於可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末審閱，並於不再可能有足夠應課稅溢利可動用以收回全部或部分資產時予以扣減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於清償負債或變現資產之期間所適用之稅率(根據報告期末已頒佈或實際上已頒佈之稅率(及稅法)而釐定)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團於報告期末按預期之方式收回或償付其資產及負債之賬面值所產生之稅務結果。

就計量以公允價值模式計算之投資物業遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，該投資物業之賬面值假定可透過出售全部回收，除非假定被推翻。當投資物業為可折舊，並於隨時間消耗該投資物業所包含之絕大部份經濟利益之商業模式內而持有，而並非透過出售回收，假定便會被推翻。

即期及遞延稅項乃於損益內確認，惟與其他全面收益內或直接於權益內確認之相關項目則除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別會在其他全面收益或直接於權益內確認。來自業務合併之初步會計處理所發生之即期或遞延稅項，有關之稅務影響會包括在業務合併之會計處理內。

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。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五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

本集團之金融資產分類為按公允價值計入損益(「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、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。

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。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五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)

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。

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。

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(包括業務及其他應收款項、銀行結餘及現金、應收一間合資公司賬款以及向一間合資公司貸款)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。倘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，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。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五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。

被評估為非個別減值之若干類別金融資產(如業務應收賬款)乃按整體基準進行減值評估。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。

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，惟業務應收賬款及應收附屬公司賬款除外，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。當業務應收賬款或應收一間附屬公司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。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五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)

就可供出售股本投資而言，先前於損益確認之減值虧損不會透過損益撥回。出現減值虧損後之任何公允價值升幅會於其他全面收益中確認，並於投資重估儲備項下累計。

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。

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(如適用)內準確貼現估計未來現金支出(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算。

股本工具

股本工具是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 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

取消確認

當本集團從資產現金流量之合約權利到期時，或本集團轉移該資產擁有權之絕大部分風險及回報予另一個實體時，本集團會終止確認該金融資產。若本集團既無轉移亦並無保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，本集團將按照持續參與程度繼續確認該資產，及確認相應之負債。

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直接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。

收入確認

收入按已收取或應收取代價之公允價值計算，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。

樓宇管理費於提供服務時確認。

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；
- 本集團既無對已售貨物保留繼續參與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。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

3. 主要會計政策(續)

收入確認(續)

投資之股息收入於股東收取股息之權利確立時確認，前提為經濟利益可能流入本集團及收入之金額能夠可靠計量。

當經濟利益可能流入本集團及收入之金額能夠可靠計量時，金融資產之利息收入方可予以確認。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期內準確貼現至資產賬面淨值之利率。

本集團就確認來自營業租賃之收益之會計政策於下文關於租賃之會計政策中披露。

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。而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。

退休福利計劃

向定額福利退休福利計劃(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費用確認。

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 財務報告表附註

截至二零一五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

於應用附註3所述之本集團會計政策時，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。

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；倘若有關修訂既影響當期，亦影響未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策時所作之重要判斷

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告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)。

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，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，而非透過出售回收，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。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五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)

估計不確定因素之主要來源

於呈報期末，對下一財政年度之資產及負債賬面值造成重大調整風險而涉及未來之主要假設及估計不確定因素之其他主要來源論述如下。

投資物業之公允價值

投資物業按其公允價值於二零一五年九月三十日之綜合財務狀況表列賬，詳情於附註15披露。投資物業之公允價值乃參考獨立物業估值公司採用物業估值法(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。該等假設的任何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。投資物業於二零一五年九月三十日之賬面值為港幣4,134,199,000元(二零一四年：港幣4,018,631,000元)。

5. 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25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、保留溢利及其他儲備。

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，並透過支付股息及發行新股，以調整其整體資本結構。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

6. 金融工具

a. 金融工具類別

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等額)	327,964	296,439
可供出售投資	8,000	8,000
持作買賣之投資	44,495	46,445
金融負債		
按攤銷成本	90,699	101,830

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，管理層會密切監控有關外匯波動風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

6. 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：

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
人民幣(「人民幣」)	176,252	197,915

敏感度分析

本集團主要面對以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人民幣升值和貶值5%之敏感度。5%(二零一四年：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人民幣計價貨幣項目，其人民幣變化為5%(二零一四年：5%)。下列負數表示港幣兌換人民幣升值5%(二零一四年：5%)導致除稅後溢利減少。如港幣兌換人民幣貶值5%(二零一四年：5%)對溢利之影響將是相等及相反。

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
人民幣	(7,359)	(8,263)

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

6. 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17)。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，並於有需要時將考慮對沖重大利率風險。

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。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，並於需要時將考慮對沖重大利率風險。

本集團之現金流量利率風險主要集中於來自本集團貸款之香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)利率之波動。

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(二零一四年：50)基點增減為內部向關鍵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，則本集團於截至二零一五年九月三十日止年度之溢利將減少／增加約港幣292,000元(二零一四年：港幣355,000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 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

6. 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

本集團主要因投資於持作買賣之投資而面對股本價格風險。管理層以維持一項風險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%(二零一四年：20%)，本集團截至二零一五年九月三十日止年度溢利將增加／減少約港幣7,431,000元(二零一四年：增加／減少約港幣7,756,000元)，是由於持作買賣投資之公允價值改變。

信貸風險

於二零一五年九月三十日，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管理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，該合資公司從事位於中國之物業發展。

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 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

6. 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及其他借貸，令資金之持續性與靈活性之間維持平衡。本集團亦監察現時及預期流動資金需求，並定期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

二零一五年

非衍生金融負債

業務及其他應付賬款

20,699 20,699 20,699

租金及管理費按金

23,998 23,998 23,998

浮息銀行貸款

70,000 70,000 70,000

114,697 114,697 114,697

1年內 或應要求	未貼現 現金流量總額	賬面值
港幣千元	港幣千元	港幣千元

二零一四年

非衍生金融負債

業務及其他應付賬款

16,830 16,830 16,830

租金及管理費按金

21,067 21,067 21,067

浮息銀行貸款

85,000 85,000 85,000

122,897 122,897 122,897

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

6. 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)

流動資金表(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。於二零一五年九月三十日，此銀行貸款之本金為港幣70,000,000元(二零一四年：港幣70,000,000元)。計及本集團之財務狀況後，董事認為銀行不大可能行使其酌情權要求即時還款。董事認為此銀行貸款預期將按照貸款還款時間表，於二零一六年一月(二零一四年：二零一六年一月)全數償還。按此基準，銀行貸款之本金及利息總額如下：

	零至三個月	四至十二個月	一至兩年	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
二零一五年 浮息銀行貸款	400	70,073	-	70,473	70,000
二零一四年 浮息銀行貸款	15,414	1,160	70,462	87,036	85,000

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。

c. 公允價值

金融資產及負債之公允價值釐定如下：

- 具備標準條款及條件並於活躍流通市場交易之金融資產之公允價值乃參考市場所報之買入價釐定。
- 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告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。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

7. 收入及分類資料

本集團之收入分析如下：

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
物業租金及樓宇管理費	101,089	98,631
貨物銷售	28,471	34,601
持作買賣之證券投資股息收入	2,913	2,983
	132,473	136,215

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(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 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

7. 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：

截至二零一五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	101,089	28,471	2,913	132,473	-	132,473
分類間	1,648	-	-	1,648	(1,648)	-
	102,737	28,471	2,913	134,121	(1,648)	132,473
分類溢利(附註)	179,195	1,912	985	182,092	-	182,092
其他收入						34,246
其他費用						(8,491)
中央行政支出						(10,734)
財務支出						(2,054)
應佔一間合資公司虧損						(11,681)
稅前溢利						183,378

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港幣101,523,000元。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

7. 收入及分類資料(續)

截至二零一四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	98,631	34,601	2,983	136,215	-	136,215
分類間	1,551	-	-	1,551	(1,551)	-
	100,182	34,601	2,983	137,766	(1,551)	136,215
分類溢利(附註)	164,436	4,650	832	169,918	-	169,918
其他收入						31,502
中央行政支出						(11,224)
財務支出						(1,786)
應佔一間合資公司溢利						4,077
稅前溢利						192,487

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港幣86,409,000元。

分類間之收入已按互相協定之條款扣除。

分類溢利指各分類賺取之溢利，不包括若干其他收入(主要包括利息收入及可供出售投資之股息收入)、其他費用、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。此乃向主要經營決策者就資源分配及評估表現而報告之計量方式。

由於有關資料並無就資源分配及評估表現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 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

7. 收入及分類資料(續)

其他分類資料

包括於分類溢利計量之金額：

截至二零一五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
折舊	693	69	—
出售物業、裝置及設備收益	(61)	—	—
持作買賣之投資公允價值減少	—	—	1,950

截至二零一四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
折舊	653	73	—
出售物業、裝置及設備虧損	9	—	—
持作買賣之投資公允價值減少	—	—	2,165

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 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

8. 財務支出

該款項代表銀行貸款之利息。

9. 稅前溢利

稅前溢利已扣除(計入)下列項目：

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
核數師酬金	899	875
出售物業、裝置及設備之(收益)虧損	(61)	9
物業、裝置及設備折舊	1,208	1,185
僱員開支(包括董事酬金)	17,118	17,843
應收一間合資公司賬款之名義利息收入	(4,590)	(4,185)
向一間合資公司貸款之利息收入	(1,294)	–
銀行利息收入	(3,784)	(2,548)
外幣匯兌虧損(收益)，淨值	8,491	(867)
分類為可供出售投資之所投資公司之股息收入	(23,732)	(23,056)
租金總收入	(96,111)	(94,028)
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	11,364	9,777
	(84,747)	(84,251)

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

10. 所得稅支出

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
所得稅支出包括：		
本公司及附屬公司		
香港利得稅：		
— 即期稅項	8,454	8,632
— 往年準備之高估	(453)	(78)
	8,001	8,554
遞延稅項支出(附註26)	2,848	4,705
	10,849	13,259

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。

所得稅支出可與綜合損益及其他全面收益表之稅前溢利對賬如下：

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
稅前溢利	183,378	192,487
以香港利得稅率16.5%計算之稅項	30,257	31,760
不能扣稅支出之稅務影響	1,785	1,383
毋須課稅收入之稅務影響	(22,660)	(19,076)
往年準備之高估	(453)	(78)
應佔一間合資公司虧損(溢利)之影響	1,927	(673)
動用先前未確認稅項虧損之稅務影響	(45)	(45)
未確認稅項虧損之稅務影響	8	—
其他	30	(12)
所得稅支出	10,849	13,259

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

11. 股息

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
於年度已確認為分派之股息：		
截至二零一四年九月三十日止年度之末期股息，每股普通股23港仙(二零一四年：截至二零一三年九月三十日止年度每股普通股21港仙)	25,341	23,138
截至二零一五年九月三十日止年度之中期股息，每股普通股4港仙(二零一四年：截至二零一四年九月三十日止年度每股普通股4港仙)	4,407	4,407
	29,748	27,545
建議派發股息：		
截至二零一五年九月三十日止年度之末期股息，每股普通股23港仙(二零一四年：截至二零一四年九月三十日止年度每股普通股23港仙)	25,341	25,341

本公司之董事會建議派發末期股息每股23港仙(二零一四年：23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。

12. 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172,434,000元(二零一四年：港幣178,001,000元)，並按年內已發行110,179,385(二零一四年：110,179,385)股普通股計算。

於兩個年度內及報告期末均無潛在已發行之普通股。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

13. 董事及行政總裁酬金

本公司6名(二零一四年：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
截至二零一五年九月三十日止年度				
執行董事：				
黃達漳	100	1,914	51	2,065
黃達琪	70	—	—	70
黃達琛	70	—	—	70
獨立非執行董事：				
林謝麗瓊	70	20	—	90
李國星	70	95	—	165
薛海華	70	70	—	140
	450	2,099	51	2,600
截至二零一四年九月三十日止年度				
執行董事：				
黃達漳	100	1,833	50	1,983
黃達琪	60	—	—	60
黃達琛	60	—	—	60
獨立非執行董事：				
林謝麗瓊	60	15	—	75
李國星	60	90	—	150
薛海華	60	60	—	120
	400	1,998	50	2,448

黃達漳先生亦為本公司之行政總裁，彼於上文披露之酬金包括作為行政總裁之服務酬金。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

14. 僱員酬金

本集團5名薪酬最高之僱員包括1名(二零一四年：1名)本公司董事，彼之酬金已列於上文附註13，其餘4名(二零一四年：4名)僱員之酬金如下：

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
底薪、津貼及實物利益	2,851	2,872
與表現有關之獎金	475	560
退休福利計劃之供款	88	82
	3,414	3,514

彼等之酬金於下列組別之人數如下：

	二零一五年	二零一四年
	僱員人數	僱員人數
零至港幣 1,000,000 元	3	3
港幣 1,000,001 元至港幣 1,500,000 元	1	1

15. 投資物業

	港幣千元
公允價值	
於二零一三年十月一日	3,907,100
本年度添置	25,122
於損益確認之公允價值增加	86,409
	4,018,631
於二零一四年九月三十日	
本年度添置	14,045
於損益確認之公允價值增加	101,523
	4,134,199
於二零一五年九月三十日	

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

15. 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(減少)分析載列如下：

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
位於香港之物業：		
住宅	43,829	23,094
商業	36,006	32,934
工業	24,450	11,500
位於中國之物業：		
住宅	(2,762)	18,881
	101,523	86,409

(c) 公允價值計量及估值過程

估計投資物業之公允價值時，本集團政策為委聘第三方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。

本集團於二零一五年九月三十日及二零一四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專業估值師公司，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及收入資本化法(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乃參考估值師就該地區相似物業觀察所得回報率而釐定，並根據估值師對各物業特性之瞭解而作出調整。

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 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

15. 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釐定過程(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。

於二零一五年九月三十日

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時間、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440,000元至港幣800,000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2.3%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減，反之亦然。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

15. 投資物業(續)

(c) 公允價值計量及估值過程(續)

於二零一五年九月三十日(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，每月介乎每平方呎港幣10.5元至港幣131.4元。	所用市場月租金微增將導致投資物業之公允價值計量大幅增加，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2.0%。	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。
		(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82元。	所用市場月租金微增將導致投資物業之公允價值計量大幅增加，反之亦然。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

15. 投資物業(續)

(c) 公允價值計量及估值過程(續)

於二零一四年九月三十日

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時間、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400,000元至港幣750,000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，介於2.3%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 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

15. 投資物業(續)

(c) 公允價值計量及估值過程(續)

於二零一四年九月三十日(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，每月介乎每平方呎港幣9.0元至港幣127.9元。	所用市場月租金微增將導致投資物業之公允價值計量大幅增加，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2.0%。	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。
		(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80元。	所用市場月租金微增將導致投資物業之公允價值計量大幅增加，反之亦然。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

15. 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以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通力合作，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輸入值時，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。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

16. 物業、裝置及設備

	長期契貨 項下之		傢俬、 裝修及設備		車輛	總計
	香港租賃土地	樓宇	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	港幣千元
成本值						
於二零一三年十月一日	1,172	5,269	25,845	2,999		35,285
添置	–	–	498	–		498
出售	–	–	(320)	–		(320)
於二零一四年九月三十日	1,172	5,269	26,023	2,999		35,463
添置	–	–	710	–		710
出售	–	–	(398)	(371)		(769)
於二零一五年九月三十日	1,172	5,269	26,335	2,628		35,404
折舊						
於二零一三年十月一日	282	3,169	24,046	1,962		29,459
本年度準備折舊	8	105	822	250		1,185
於出售時撇除	–	–	(311)	–		(311)
於二零一四年九月三十日	290	3,274	24,557	2,212		30,333
本年度準備折舊	8	105	844	251		1,208
於出售時撇除	–	–	(372)	(371)		(743)
於二零一五年九月三十日	298	3,379	25,029	2,092		30,798
賬面值						
於二零一五年九月三十日	874	1,890	1,306	536		4,606
於二零一四年九月三十日	882	1,995	1,466	787		5,130

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

16. 物業、裝置及設備(續)

上述物業、裝置及設備項目以直線法按下列年率折舊：

租賃土地	租賃年期
樓宇	土地之租賃年期，或50年之較短者
傢俬、裝修及設備	12%–20%
車輛	15%–25%

17. 一間合資公司權益／應收一間合資公司賬款／向一間合資公司貸款

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
非上市投資成本值(附註i)	3	3
非流動免息應收一間合資公司賬款之公允價值調整	39,044	34,441
股息宣派	(62,200)	(62,200)
應佔收購後之溢利	25,972	37,653
長期墊款所產生之累計兌換收益	6,355	9,189
兌換調整	4,660	5,992
	13,834	25,078
應收一間合資公司賬款－非流動(附註ii)	135,007	138,701
向一間合資公司貸款－流動(附註iii)	10,739	—

附註： i. 投資於一間合資公司指於香港註冊之公司銀利發展有限公司(「銀利」)已發行股本33 $\frac{1}{3}$ %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」)。

ii. 應收一間合資公司賬款為無抵押、免息，及預期將不會在於報告期末後十二個月內還款。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4,603,000元(二零一四年：港幣4,590,000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。於二零一五年九月三十日之實際年利率為6.00%(二零一四年：6.00%)。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

17. 一間合資公司權益／應收一間合資公司賬款／向一間合資公司貸款(續)

附註： ii. (續)

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60,450,000元(2014：港幣62,200,000元)於二零一五年九月三十日尚未結付，故此款項已被列入於二零一五年九月三十日之應收一間合資公司賬款內。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. 於二零一五年九月三十日，向一間合資公司貸款港幣9,672,000元為無抵押，附帶年利率22.32%，並以該合資公司之功能貨幣人民幣計值。餘下之應收利息港幣1,067,000元預期於十二個月內連同該貸款償還。

合資公司於該等綜合財務報告表中以權益法入賬。

關於本集團應佔銀利及其附屬公司權益之綜合財務資料載列如下：

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
收入	10,769	10,628
費用	(22,450)	(6,551)
本年度(虧損)溢利	(11,681)	4,077
財務狀況		
非流動資產	158	198
流動資產	194,015	204,247
流動負債	(45,699)	(42,357)
非流動負債	(134,640)	(137,010)
資產淨值	13,834	25,078

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

18. 可供出售投資

於二零一五年及二零一四年九月三十日可供出售投資包括：

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
非上市股本投資，按成本值	8,000	8,000

上述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。該等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。

19. 存貨

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
買賣存貨	7,575	7,384

本年度存貨成本港幣17,762,000元(二零一四年：港幣20,774,000元)確認為支出。

20. 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。

持作買賣之投資於初步確認後按公允價值計量，並歸入第一層公允價值計量。第一層公允價值計量乃來自相同資產於活躍市場之報價(未經調整)。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

21. 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。

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
業務應收賬款	2,749	2,140
其他應收賬款	5,936	4,090
業務及其他應收賬款總額	8,685	6,230

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：

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
0-30 日	2,746	1,697
31-60 日	-	113
61-90 日	-	45
超過 90 日以上	3	285
	2,749	2,140

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量。

包括於本集團業務應收賬款結餘內之應收款項總賬面值為港幣1,426,000元(二零一四年：港幣1,485,000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。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

21. 業務及其他應收賬款(續)

已逾期但並無減值之業務應收賬款之賬齡如下：

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
逾期：		
1-30 日	1,423	1,042
31-60 日	—	113
61-90 日	—	45
超過 90 日以上	3	285
	1,426	1,485

22. 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3.86%(二零一四年：0.01%至3.53%)計息。

現金及現金等額之貨幣計值分析如下：

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
港幣	66,921	15,749
人民幣	106,130	135,715
其他	482	44
	173,533	151,508

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

23. 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：

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
0-30 日	1,357	1,980
31-60 日	436	36
61-90 日	818	741
超過 90 日以上	46	21
	2,657	2,778
其他應付賬款	15,954	11,428
應付翻新費用	77	2,497
應付保留款項	2,011	127
銷售貨物之已收按金	1,157	532
	21,856	17,362

24. 股本

	股份數目	股本 港幣千元
法定		
於二零一三年十月一日		
— 每股面值港幣1元之普通股	200,000,000	200,000
於二零一四年九月三十日及二零一五年九月三十日	附註	附註
已發行及繳足		
於二零一三年十月一日		
— 每股面值港幣1元之普通股	110,179,385	110,179
廢除面值時自股份溢價轉撥	—	35,955
於二零一四年九月三十日及二零一五年九月三十日		
— 無面值普通股	110,179,385	146,134

附註：根據於二零一四年三月三日生效之香港公司條例(第622章)，法定股本之概念不再存在，而本公司之股份不再有面值。是次過渡並未對已發行股份數目或任何股東之相關權利產生影響。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

25. 銀行貸款

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
有抵押銀行貸款乃根據載於貸款協議之 預定還款日期償還		
— 於一年內	70,000	15,000
— 一年後但不超過兩年	—	70,000
	70,000	85,000

本集團銀行貸款港幣70,000,000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2.24%(二零一四年：2.20%至2.21%)。

於二零一五年九月三十日，本集團未提取之銀行信貸為港幣316,000,000元(二零一四年：港幣305,000,000元)。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

26. 遞延稅項

本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				總計
	投資物業	及設備	買賣證券	稅項虧損	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一三年十月一日	24,770	226	7,549	(10,812)	21,733
於損益扣除(計入)	4,191	(146)	(345)	1,005	4,705
於二零一四年九月三十日	28,961	80	7,204	(9,807)	26,438
於損益扣除(計入)	2,441	(22)	(322)	751	2,848
於二零一五年九月三十日	31,402	58	6,882	(9,056)	29,286

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損港幣55,787,000元(二零一四年：港幣60,563,000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54,885,000元(二零一四年：港幣59,436,000元)。由於未來溢利來源難以預測，故並無就稅項虧損港幣902,000元(二零一四年：港幣1,127,000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 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

27. 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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非流動資產		
投資物業	3,365,280	3,268,700
物業、裝置及設備	2,367	2,844
於附屬公司之投資	46,276	41,673
應收附屬公司賬款	455,570	469,618
按金及預付款	1,362	–
可供出售投資	8,000	8,000
	3,878,855	3,790,835
流動資產		
業務及其他應收賬款	1,115	630
按金及預付款	470	543
銀行結餘及現金	166,990	136,652
	168,575	137,825
流動負債		
業務及其他應付賬款	8,552	8,525
租金及管理費按金	17,794	15,297
應付附屬公司賬款	16,283	9,084
稅項準備	6,429	6,560
銀行貸款，有抵押	–	15,000
	49,058	54,466
流動資產淨值	119,517	83,359
資產總額減流動負債	3,998,372	3,874,194
資本及儲備		
股本	146,134	146,134
儲備(附註)	3,838,977	3,716,987
	3,985,111	3,863,121
非流動負債		
遞延稅項	13,261	11,073
	3,998,372	3,874,194

黃達漳
董事

黃達琛
董事

附註：儲備之變動呈列如下。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

27. 本公司之財務狀況(續)

	股份溢價	保留溢利	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一三年十月一日	35,955	3,585,258	3,621,213
本年度溢利	–	159,274	159,274
已付二零一三年末期股息	–	(23,138)	(23,138)
已付二零一四年中期股息	–	(4,407)	(4,407)
於廢除股份面值時轉移至股本	(35,955)	–	(35,955)
於二零一四年九月三十日	–	3,716,987	3,716,987
本年度溢利	–	151,738	151,738
已付二零一四年末期股息	–	(25,341)	(25,341)
已付二零一五年中期股息	–	(4,407)	(4,407)
於二零一五年九月三十日	–	3,838,977	3,838,977

本公司於二零一五年九月三十日可供分派予股東之儲備為保留溢利港幣1,214,090,000元(二零一四年：港幣1,172,448,000元)。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

27. 本公司之財務狀況(續)

於二零一五年九月三十日及二零一四年九月三十日，附屬公司之資料如下。除特別註明外，附屬公司均在香港註冊成立及營運：

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		
		二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	
		%	%	%	%	
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	-	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	-	-	提供代理及信託服務
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 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

27. 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		
		二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	
		%	%	%	%	
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	-	-	-	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(ii)	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	-	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 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

28. 承擔

於報告期末，

- (a) 本集團之未清付承擔為已訂約但尚未於本集團之綜合財務狀況表撥備之物業翻新成本港幣9,468,000元(二零一四年：港幣5,394,000元)。
- (b) 本集團應佔合營公司未清付承擔為已訂約但尚未於本集團之綜合財務報告表撥備之發展商住中心成本港幣6,687,000元(二零一四年：港幣1,189,000元)。

29. 已抵押資產

於報告期末，本集團賬面值分別約港幣3,873,900,000元(二零一四年：港幣3,782,600,000元)及港幣2,764,000元(二零一四年：港幣2,877,000元)之投資物業，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。

30. 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3,557,226,000元(二零一四年：港幣3,188,474,000元)之投資物業，租賃期介乎一年至三年，大部份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，未來最低應收租金收入如下：

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
一年內	65,204	45,677
一年以上但不超過兩年	20,957	13,056
兩年以上但不超過三年	1,161	6,671
	87,322	65,404

31. 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。強積金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661,000元(二零一四年：港幣696,000元)，代表本集團按強積金計劃之規則所定之供款率向強積金計劃所支付及應付之供款。

綜合 財務報告表附註

截至二零一五年九月三十日止年度

32. 關連人士交易

翻新工程

於二零一二年四月十日，本公司與一名承建商(「承建商」)訂立了一工程合約之工程批授書，委托承建商對本公司所擁有位於香港赫蘭道三號一幢三層高之住宅樓執行翻新工程，合同金額為港幣28,608,000元。

於截至二零一五年及二零一四年九月三十日止年度，所有三名執行董事均持有本公司及承建商之權益。因此，承建商為本集團之關連公司。

截至二零一五年九月三十日止年度，港幣2,183,000元(二零一四年：港幣10,194,000元)已支付或應付予承建商，該款項已記入本集團投資物業之添置內。

於二零一五年九月三十日，應付予承建商之保留款項港幣715,000元(二零一四年：港幣1,430,000元)已包括在本集團之業務及其他應付賬款內。

主要管理層之酬金

於本年度內，本集團董事及其他主要管理層成員之酬金如下：

	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
短期福利	5,875	5,830
離職後福利	139	132
	6,014	5,962

董事及主要管理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

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入	120,798	133,525	131,015	136,215	132,473
本年度溢利	471,822	460,821	224,252	179,228	172,529
應佔本年度溢利：					
本公司擁有人	471,409	459,464	223,489	178,001	172,434
非控制性權益	413	1,357	763	1,227	95
	471,822	460,821	224,252	179,228	172,529

(B) 綜合資產淨值

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
總資產	3,563,047	4,018,064	4,252,023	4,413,624	4,547,930
總負債	(552,830)	(110,263)	(144,224)	(158,322)	(154,329)
資產淨值	3,010,217	3,907,801	4,107,799	4,255,302	4,393,601
本公司擁有人應佔權益	3,003,715	3,899,942	4,099,185	4,247,383	4,385,587
非控制性權益	6,502	7,859	8,614	7,919	8,014
總值	3,010,217	3,907,801	4,107,799	4,255,302	4,393,601

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

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

股東 週年大會通告

茲通告博富臨置業有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年十二月二十二日(星期二)下午三時三十分在香港銅鑼灣告士打道280號世界貿易中心三十八樓，香港世界貿易中心會董事廳，召開股東週年大會(「股東週年大會」)，議程如下：-

作為普通事項：

- (一) 省覽及接納本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一五年九月三十日止年度已審核之綜合財務報告表及董事會與本公司獨立核數師之報告。
- (二) 宣佈派發截至二零一五年九月三十日止年度之末期股息。
- (三) 重選黃達琛先生為本公司執行董事。
- (四) 重選李國星先生為本公司獨立非執行董事。
- (五) 授權本公司董事會(「董事會」)釐定截至二零一六年九月三十日止年度(「二零一六年度」)之董事酬金。
- (六) 就本集團二零一六年度之綜合財務報告表續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司獨立核數師及授權董事會釐定其酬金。

作為特別事項：

考慮及酌情通過(不論是否作出修訂)下列第七、八及九項決議案為普通決議案：-

(七) 「動議：-

- (a) 在本決議案下文(b)段規限下，一般及無條件批准本公司董事於有關期間(定義見下文)內行使本公司全部權力回購本公司已發行股份(「股份」)；
- (b) 根據上文(a)段所述批准在香港證券及期貨事務監察委員會(「委員會」)管理之香港股份購回守則規限下，可在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或股份可能上市並獲委員會及聯交所就此認可之任何其他證券交易所回購之股份總數不得超過於通過本決議案當日之已發行股份總數之10%，而上述批准須受相應限制；
- (c) 就本決議案而言：-

「有關期間」指由通過本決議案至下列日期止(以較早者為準)之期間：-

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 組織章程細則法例規定本公司舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；及
- (iii) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案賦予之權力。」

股東 週年大會通告

(八) 「動議」：-

- (a) 在本決議案下文(c)段規限下，一般及無條件批准本公司董事(「董事」)於有關期間(定義見下文)內行使本公司全部權力配發、發行及處置本公司之額外股份(「股份」)或可轉換為股份之證券或可認購任何股份之購股權、認股權證或證券或類似權利，並作出或授予可能需要行使上述權力之售股建議、協議、購股權及認股權證；
- (b) 本決議案上文(a)段所述批准屬於授予董事之任何其他授權以外的額外批准，並將授權董事於有關期間內作出或授予可能需於有關期間終結後始行使上述權力之售股建議、協議、購股權及認股權證；
- (c) 董事依據上文(a)段之批准配發或有條件或無條件同意配發(不論依據購股權或其他事項)之股份總數，並非因：
 - (i) 配售新股(定義見下文)；或
 - (ii) 當時就向本公司及／或其任何附屬公司之行政人員及／或僱員授予或發行股份或購入本公司股份之權利而採納之任何優先認股計劃或類似安排；或
 - (iii) 根據本公司不時生效之組織章程細則(「組織章程細則」)以配發及發行股份代替股份獲派之全部或部份股息之任何以股代息或類似安排；或
 - (iv) 根據本公司任何認股權證或可轉換或交換為股份之任何證券之條款行使認購權、轉換權或交換權後發行之任何股份；

不得超過下列各項之總額：-

- (aa) 於通過本決議案當日之已發行股份總數之20%；另加
- (bb) (倘董事獲本公司股東另行通過一項普通決議案授權)本公司於通過本決議案之後回購之股份數目(最多可達於通過本決議案當日之已發行股本總數10%)，故上述批准須受相應限制；及
- (d) 就本決議案而言：-

「有關期間」指由通過本決議案至下列日期止(以較早者為準)之期間：-

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 組織章程細則或法例規定本公司舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；及

股東 週年大會通告

(iii) 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案賦予之權力；及

「配售新股」指向於指定記錄日期名列股東名冊之各類股份持有人按其當時之持股比例發售股份或發售或發行認股權證、購股權或其他附帶權利可於董事指定的期間認購股份的證券（惟須符合董事可就零碎股份或經考慮任何認可監管機構或任何香港境外地區的證券交易所的規定項下的任何限制或責任，或於釐定上述法例及規定項下的任何限制或責任的行使或範圍時可能涉及的費用或延誤，而作出其認為必要或權宜的例外情況或其他安排）。」

(九) 「動議授權本公司董事就本會議通告所載第八項決議案(c)段(bb)分段所述之本公司股份而行使(a)段所述之本公司權力。」

承董事會命
博富臨置業有限公司
公司秘書
許瑞遠

香港，二零一五年十一月十八日

附註：

- (1) 為確定出席股東週年大會及在會上投票之資格，本公司由二零一五年十二月十八日(星期五)至二零一五年十二月二十二日(星期二)(首尾兩天包括在內)關閉本公司之股東名冊(「股東名冊」)，期間暫停辦理股份過戶登記手續。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，請將購入股票連同所有過戶之文件於二零一五年十二月十七日(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，辦理登記。
- (2) 為確保享有收取建議派發末期股息之權利，本公司由二零一五年十二月三十一日(星期四)至二零一六年一月五日(星期二)(首尾兩天包括在內)關閉股東名冊，期間暫停辦理股份過戶登記手續。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，請將購入股票連同所有過戶之文件於二零一五年十二月三十日(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，辦理登記。
- (3) 任何有權出席上述會議通告召開之股東週年大會及於會上投票之股東均可委派一名或多名(倘其持有或多於一股股份)代表代其出席會議，並於進行表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。所有代表委任表格最遲須於會議指定舉行時間四十八小時前送達本公司註冊辦事處，地址為香港灣仔駱克道93-107號利臨大廈23樓。
- (4) 有關上述第三及四項決議案，黃達琛先生及李國星先生將於股東週年大會上依章輪流退任董事職務及符合資格並願重選連任。上述董事之詳細資料已載於本公司日期為二零一五年十一月十八日之通函附錄二。
- (5) 有關上述第七、八及九項決議案，董事擬聲明彼等暫無計劃根據有關授權購回任何現有股份，或發行任何新股份。
- (6) 遵照聯交所證券上市規則第13.39(4)條，本通告所載所有建議決議案將以投票方式表決。