

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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)

截至二零一六年三月三十一日止六個月 中期業績公告

業務摘要

	六個月止		變幅
	31.3.2016 港幣百萬元	31.3.2015 港幣百萬元	
營業額	<u>66.3</u>	<u>65.3</u>	+2%
經營溢利(除稅及非控制性權益後)	54.7	56.2	-3%
投資物業重估*	48.9	73.6	-34%
上市證券投資重估*	0.1	5.9	-98%
應佔合營公司業績	<u>0.1</u>	<u>(1.3)</u>	不適用
本公司擁有人應佔溢利	<u>103.8</u>	<u>134.4</u>	-23%
	港仙	港仙	
每股盈利	<u>94.2</u>	<u>122.0</u>	-23%
	港仙	港仙	
每股中期股息	<u>4.0</u>	<u>4.0</u>	-

* 包括稅務影響

博富臨置業有限公司董事會(分別為「本公司」及「董事會」)宣佈截至二零一六年三月三十一日止六個月期間本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)未經審核之綜合業績及二零一五年同期相應之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年三月三十一日止六個月

	附註	六個月止	
		31.3.2016 港幣千元 (未經審核)	31.3.2015 港幣千元 (未經審核)
收入		66,294	65,323
銷售貨物成本		(6,838)	(9,717)
租賃及其他業務成本		(14,501)	(14,098)
		44,955	41,508
其他收入		27,565	27,352
其他費用		(4,828)	-
銷售及推銷費用		(718)	(1,024)
行政費用		(6,554)	(6,309)
財務支出	4	(1,045)	(1,006)
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		59,375	60,521
持作買賣之投資公允價值增加		100	7,107
投資物業公允價值之增加	3	51,218	74,820
		110,693	142,448
應佔一間合營公司溢利(虧損)		50	(1,250)
稅前溢利	5	110,743	141,198
所得稅支出	6	(7,383)	(6,799)
期內溢利		103,360	134,399

		六個月止	
		31.3.2016	31.3.2015
		港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
其他全面費用			
其後可重新分類至損益之項目：			
		(924)	(1,258)
	海外業務產生之兌換差額		
	一間合營公司借入之長期貸款所產生之兌換虧損	(716)	(405)
		<u>(1,640)</u>	<u>(1,663)</u>
	期內其他全面費用		
		<u>(1,640)</u>	<u>(1,663)</u>
	期內全面收益總額	<u>101,720</u>	<u>132,736</u>
期內應佔溢利(虧損)：			
	本公司擁有人	103,843	134,415
	非控制性權益	(483)	(16)
		<u>103,360</u>	<u>134,399</u>
應佔期內全面收益(費用)總額：			
	本公司擁有人	102,203	132,752
	非控制性權益	(483)	(16)
		<u>101,720</u>	<u>132,736</u>
		港仙	港仙
	每股盈利—基本	<u>8 94.2</u>	<u>122.0</u>
		港仙	港仙
	每股中期股息	<u>7 4.0</u>	<u>4.0</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一六年三月三十一日

	附註	31.3.2016 港幣千元 (未經審核)	30.9.2015 港幣千元 (已審核)
非流動資產			
投資物業		4,202,880	4,134,199
物業、裝置及設備		4,626	4,606
一間合營公司權益	9	12,398	13,834
應收一間合營公司賬款		150,138	135,007
按金及預付款		-	1,362
可供出售投資		8,000	8,000
		<u>4,378,042</u>	<u>4,297,008</u>
流動資產			
存貨		12,593	7,575
持作買賣之投資		44,595	44,495
向一間合營公司貸款		11,429	10,739
業務及其他應收賬款	10	9,116	8,685
按金及預付款		6,348	5,895
銀行結餘及現金		165,328	173,533
		<u>249,409</u>	<u>250,922</u>
流動負債			
業務及其他應付賬款	11	24,591	21,856
租金及管理費按金		24,612	23,998
稅項準備		6,060	9,189
銀行貸款，有抵押		70,000	70,000
		<u>125,263</u>	<u>125,043</u>
流動資產淨值		<u>124,146</u>	<u>125,879</u>
資產總額減流動負債		<u>4,502,188</u>	<u>4,422,887</u>
資本及儲備			
股本		146,134	146,134
儲備		4,316,315	4,239,453
本公司擁有人應佔權益		<u>4,462,449</u>	<u>4,385,587</u>
非控制性權益		<u>7,531</u>	<u>8,014</u>
權益總額		<u>4,469,980</u>	<u>4,393,601</u>
非流動負債			
遞延稅項		32,208	29,286
		<u>4,502,188</u>	<u>4,422,887</u>

簡明綜合財務報告表附註

截至二零一六年三月三十一日止六個月

1. 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」之規定及聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定編製。

未經審核簡明財務報告表並不包括財務報告表所規定之所有資料及披露事項，並應與本集團截至二零一五年九月三十日止年度之年度財務報告表一併閱讀。

簡明綜合財務報告表所載作為比較資料之截至二零一五年九月三十日止年度財務資料並不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報告表，惟乃摘錄自該等財務報告表。根據香港公司條例（「公司條例」）第436條規定所須披露有關該等法定財務報告表之進一步資料如下：

本公司已根據公司條例第662(3)條及附表6第3部之要求呈交截至二零一五年九月三十日止年度之財務報告表予公司註冊處。

本公司之獨立核數師已就該等財務報告表出具報告。該獨立核數師報告為無保留意見；並無包含獨立核數師在並無對其報告作出保留意見下以強調方式所關注之任何事項之提述；亦未載有根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

簡明綜合財務報告表乃按歷史成本基準編製，惟適當地把投資物業及若干金融工具以公允價值計量。一般而言，歷史成本以貨品及服務之代價之公允價值為基礎。

截至二零一六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二零一五年九月三十日止年度之年度財務報告表所依循者一致。

除本集團截至二零一五年九月三十日止年度之年度財務報告表所披露者外，本公司董事（「董事」）預計，應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團業績及財務狀況造成重大影響。

2. 分類資料

下列為本集團基於就資源分配及表現評估而向主要營運決策者(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

下列為本集團按可呈報及經營分類劃分之收入及業績分析：

截至二零一六年三月三十一日止六個月

	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						
對外	54,887	10,763	644	66,294	-	66,294
分類間	809	145	-	954	(954)	-
	<u>55,696</u>	<u>10,908</u>	<u>644</u>	<u>67,248</u>	<u>(954)</u>	<u>66,294</u>
分類溢利(虧損)	95,265	(324)	763	95,704	-	95,704
	<u>(附註)</u>	<u></u>	<u></u>	<u></u>	<u></u>	
其他收入						27,213
其他費用						(4,828)
中央行政支出						(6,351)
財務支出						(1,045)
應佔一間合營公司溢利						<u>50</u>
稅前溢利						<u>110,743</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之增加港幣51,218,000元。

截至二零一五年三月三十一日止六個月

	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						
對外	49,373	15,306	644	65,323	-	65,323
分類間	825	-	-	825	(825)	-
	<u>50,198</u>	<u>15,306</u>	<u>644</u>	<u>66,148</u>	<u>(825)</u>	<u>65,323</u>
分類溢利	113,761 (附註)	778	7,770	122,309	-	122,309
其他收入						26,919
中央行政支出						(5,774)
財務支出						(1,006)
應佔一間合營公司虧損						(1,250)
稅前溢利						<u>141,198</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之增加港幣74,820,000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(產生)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)、其他費用、中央行政支出、財務支出、應佔一間合營公司溢利(虧損)及所得稅支出。此乃向主要營運決策者就資源分配及評估表現而報告之計量方式。

由於分類資產及負債並無就資源分配及評估表現而向主要經營決策者報告，故有關資料並無呈列。

3. 投資物業公允價值之增加

投資物業之公允價值增加分析載列如下：

	六個月止	
	31.3.2016 港幣千元	31.3.2015 港幣千元
位於香港之物業：		
住宅	41,750	36,389
商業	5,287	11,781
工業	-	26,650
位於中華人民共和國(「中國」)之物業：		
住宅	4,181	-
	<u>51,218</u>	<u>74,820</u>

4. 財務支出

該款項代表銀行貸款之利息。

5. 稅前溢利

	六個月止	
	31.3.2016	31.3.2015
	港幣千元	港幣千元
稅前溢利已計入下列項目：		
應收一間合營公司賬款之名義利息	(2,302)	(2,295)
上市證券股息收入	(644)	(644)
來自可供出售投資公司之股息收入	<u>(22,331)</u>	<u>(23,732)</u>

6. 所得稅支出

	六個月止	
	31.3.2016	31.3.2015
	港幣千元	港幣千元
香港利得稅	4,461	4,018
遞延稅項支出	<u>2,922</u>	<u>2,781</u>
	<u>7,383</u>	<u>6,799</u>

7. 股息

於二零一六年一月，截至二零一五年九月三十日止財政年度之末期股息為每股23港仙(二零一五年：截至二零一四年九月三十日止財政年度為23港仙)，共派發港幣25,341,000元(二零一五年：港幣25,341,000元)予本公司股東(「股東」)。

在中期報告日後，董事已決定派發截至二零一六年九月三十日止財政年度之中期股息每股4港仙(二零一五年：4港仙)，共派發港幣4,407,000元(二零一五年：港幣4,407,000元)予於二零一六年六月二十四日登記於股東名冊內之股東。

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103,843,000元(二零一五年三月三十一日止六個月：約港幣134,415,000元)，並按期內已發行110,179,385(二零一五年三月三十一日止六個月：110,179,385)股計算。

由於在二零一六年三月三十一日及二零一五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。

9. 一間合營公司權益

於二零一六年二月四日，本集團與獨立實體(「買方」)訂立合同及補充合同(「該經修訂及補充的合同」)，據此，本集團有條件同意出售，而買方有條件同意收購銀利發展有限公司(為於香港註冊成立及於中國廣州開發廣州東銀廣場的有限公司，並為本集團間接擁有其已發行股份三分之一的公司)(「合營公司」)之3,330股普通股，並購買及受讓合營公司尚欠本集團之股東貸款，總代價為人民幣100,000,000元(相當於約港幣118,900,000元)，須根據該經修訂及補充的合同之條款及條件進行。

於二零一六年二月十九日及二零一六年三月十五日，本集團與買方分別訂立第二份補充合同及第三份補充合同，據此，訂約方同意對該經修訂及補充的合同作若干修訂(「該經進一步修訂及補充的合同」)，包括達成若干條件之時間。

由於買方未能根據該經進一步修訂及補充的合同之規定提供融資金額(定義見本公司日期為二零一六年三月十五日之公告)，該經進一步修訂及補充的合同已於二零一六年四月三十日自動終止。

10. 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平均三十日之信貸期。租戶之應收租金須於發票發出時支付。

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：

	31.3.2016	30.9.2015
	港幣千元	港幣千元
0-30日	2,030	2,746
31-60日	213	-
61-90日	104	-
超過90日以上	464	3
	<hr/>	<hr/>
其他應收賬款	2,811	2,749
	6,305	5,936
	<hr/>	<hr/>
	9,116	8,685
	<hr/>	<hr/>

11. 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：

	31.3.2016 港幣千元	30.9.2015 港幣千元
0-30日	1,880	1,357
31-60日	21	436
61-90日	60	818
超過90日以上	569	46
	<hr/>	<hr/>
其他應付賬款	2,530	2,657
應付保留款項	15,689	16,031
銷售貨物之已收按金	1,894	2,011
	4,478	1,157
	<hr/>	<hr/>
	24,591	21,856

中期股息

董事會議決宣佈於二零一六年七月四日派發截至二零一六年九月三十日止財政年度首六個月之中期股息每股普通股4港仙(二零一五年：每股普通股4港仙)予在二零一六年六月二十四日登記於本公司股東名冊(「股東名冊」)之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東享有收取上述中期股息之權利，本公司由二零一六年六月二十二日(星期三)至二零一六年六月二十四日(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二零一六年六月二十一日(星期二)下午四時三十分前，將股票連同所有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。

管理層論述及分析

中期溢利

本集團截至二零一六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一億零三百八十萬元，比較上年度同期純利為港幣一億三千四百四十萬元。該溢利計入以下主要非經營性項目：

- 投資物業重估盈餘港幣五千一百二十萬元(二零一五年：港幣七千四百八十萬元)；
- 上市證券投資未實現收益港幣十萬元(二零一五年：港幣七百一十萬元)；及
- 應佔合營公司溢利港幣十萬元(二零一五年：虧損港幣一百三十萬元)。

若撇除以上項目及其稅項淨開支港幣二百三十萬元(二零一五年：港幣二百四十萬元)，期內除稅後之經營純利為港幣五千四百七十萬元(二零一五年：港幣五千六百二十萬元)。

業務回顧

A. 香港

本集團之大部分經營溢利來自在香港投資物業之租金收入，較上年度同期增加百分之十二。

本集團住宅物業之租金收入增加百分之十六。增加主要原因是位於赫蘭道三號已翻新之物業出租單位所產生之租金收入增加。自本集團持有之商業及工業物業之租金收入增長百分之三點五，與本地同業上升趨勢同步，亦與本集團持有之商業大廈位處之灣仔區之商業空間供應有限有關。

大象行有限公司之銷售收入在六個月回顧期內下跌百分之二十九，此反映本地零售業市道疲弱。

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)－監管該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，持續妨礙發展工作的進展。相關政府機構過去一直就該項目之第三期商業群樓授出合格證書(「合格證書」)施加額外規定。該項目已逐步符合該等規定，且預期合格證書將於未來三個月內發出。其後，該物業可推出市場。

於二零一六年二月初，本集團與獨立第三方(「買方」)訂立合同，據此，本集團同意有條件出售，而買方同意有條件收購我們佔該項目之全部股權。然而，由於買方未能於二零一六年四月三十日向中國公司之監管賬戶提供融資金額，該合同已於二零一六年四月三十日終止。

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報告期間有所改善。

展望

中國經濟整體放緩繼續窒礙本地經濟發展，由股市低迷以及服務業及消費零售業之業務量下跌可見一斑。此經濟低迷背景一直為導致住宅市場於過去數個月之物業價格下跌及高檔住宅物業租用需求減弱的主因。儘管市況疲弱對本集團物業於該檔次產生之收入造成負面影響，除非發生不可預見之情況，本集團於財政年度下半年之整體租金收入預期將維持穩定。

自報告期間結束起對本集團造成影響之重要事件

除附註9所披露者外，自報告期間結束起概無發生任何對本集團造成影響之重要事件。

財務回顧

流動資金及財務資源

本集團將繼續維持審慎方針處理其財務管理、資金及庫務政策。於二零一六年三月三十一日，本公司擁有人應佔綜合權益為港幣四十四億六千二百四十萬元(二零一五年九月三十日：港幣四十三億八千五百六十萬元)。

於二零一六年三月三十一日，本集團之銀行結餘及現金總額為港幣一億六千五百三十萬元(二零一五年九月三十日：港幣一億七千三百五十萬元)。其中超過百分之九十一(二零一五年九月三十日：百分之三十八)以港幣計值，而百分之八(二零一五年九月三十日：百分之六十一)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。

於二零一六年三月三十一日，本集團之總債項全部均以港幣計值，金額為港幣七千萬元(二零一五年九月三十日：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：

	31.3.2016	30.9.2015
	港幣百萬元	港幣百萬元
償還期為：		
一年內	<u>70.0</u>	<u>70.0</u>

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內償還，及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。

於二零一六年三月三十一日，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。

負債比率及資產抵押

於二零一六年三月三十一日，按本集團總債項港幣七千萬元及本公司擁有人應佔綜合權益港幣四十四億六千二百四十萬元計算，負債對股東權益比率為百分之一點六，比對二零一五年九月三十日為百分之一點六。

於二零一六年三月三十一日，本集團總賬面值分別為港幣三十八億三千八百四十萬元及港幣二百七十萬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。

僱員及酬金政策

於二零一六年三月三十一日，本集團有一百零一名僱員(二零一五年：九十六名)。截至二零一六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一千零一十萬元(二零一五年：港幣九百一十萬元)。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。

企業管治

截至二零一六年三月三十一日止六個月，本公司一直遵守載於上市規則附錄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，能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(「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。

買入、出售或贖回股份

截至二零一六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。

審閱中期業績

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。審核委員會已審閱本集團截至二零一六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，本集團截至二零一六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。

承董事會命
主席兼董事總經理
黃達漳

香港，二零一六年五月三十日

於本公告日期，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。