



博富臨置業有限公司  
**Pokfulam Development  
Company Limited**

股份代號：225

中期報告 | 2015 - 2016



# 目錄

公司資料	2
主席報告書	3-4
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	10-18
一般資料	19-24



## 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

胡關李羅律師行

簡松年律師行

禰氏律師行

### 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

## 中期溢利

本公司及其附屬公司(統稱「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)。

## 中期股息

本公司董事會(「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。

## 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為百分之三點五，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。

# 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我們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。

主席兼董事總經理  
黃達漳

香港，二零一六年五月三十日

## 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十八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，其中包括於二零一六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  
二零一六年五月三十日

## 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	31.3.2015
		港幣千元 (未經審核)	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)
其他收入		44,955	41,508
其他費用		27,565	27,352
銷售及推銷費用		(4,828)	–
行政費用		(718)	(1,024)
財務支出	4	(6,554)	(6,309)
		(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	9	51,218	74,820
應佔一間合營公司溢利(虧損)		110,693	142,448
		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
<b>其他全面費用</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		(924)	(1,258)
一間合營公司借入之長期貸款所產生之兌換虧損		(716)	(405)
期內其他全面費用		(1,640)	(1,663)
<b>期內全面收益總額</b>		<b>101,720</b>	<b>132,736</b>
<b>期內應佔溢利(虧損)：</b>			
本公司擁有人		103,843	134,415
非控制性權益		(483)	(16)
		103,360	134,399
<b>應佔期內全面收益(費用)總額：</b>			
本公司擁有人		102,203	132,752
非控制性權益		(483)	(16)
		101,720	132,736
		港仙	港仙
每股盈利－基本	8	94.2	122.0

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一六年三月三十一日

		31.3.2016	30.9.2015
	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	4,202,880	4,134,199
物業、裝置及設備	9	4,626	4,606
一間合營公司權益	10	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
		<b>4,378,042</b>	<b>4,297,008</b>
<b>流動資產</b>			
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	11	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
		<b>249,409</b>	<b>250,922</b>
<b>流動負債</b>			
業務及其他應付賬款	12	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	13	70,000	70,000
		<b>125,263</b>	<b>125,043</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>124,146</b>	<b>125,879</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>4,502,188</b>	<b>4,422,887</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		146,134	146,134
儲備		4,316,315	4,239,453
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>4,462,449</b>	<b>4,385,587</b>
<b>非控制性權益</b>		<b>7,531</b>	<b>8,014</b>
<b>權益總額</b>		<b>4,469,980</b>	<b>4,393,601</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項		32,208	29,286
		<b>4,502,188</b>	<b>4,422,887</b>

載於第六頁至第十八頁之簡明綜合財務報告表於二零一六年五月三十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



## 簡明綜合權益變動表

截至二零一六年三月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔權益				非控制性權益	
	股本	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
於二零一四年十月一日(已審核)	146,134	15,373	4,085,876	4,247,383	7,919	4,255,302
期內溢利(虧損)	-	-	134,415	134,415	(16)	134,399
海外業務產生之兌換差額	-	(1,258)	-	(1,258)	-	(1,258)
一間合營公司借入之 長期貸款所產生之兌換虧損	-	(405)	-	(405)	-	(405)
期內全面(費用)收益總額	-	(1,663)	134,415	132,752	(16)	132,736
股息支出	-	-	(25,341)	(25,341)	-	(25,341)
於二零一五年三月三十一日(未經審核)	146,134	13,710	4,194,950	4,354,794	7,903	4,362,697
於二零一五年十月一日(已審核)	146,134	10,891	4,228,562	4,385,587	8,014	4,393,601
期內溢利(虧損)	-	-	103,843	103,843	(483)	103,360
海外業務產生之兌換差額	-	(924)	-	(924)	-	(924)
一間合營公司借入之 長期貸款所產生之兌換虧損	-	(716)	-	(716)	-	(716)
期內全面(費用)收益總額	-	(1,640)	103,843	102,203	(483)	101,720
股息支出	-	-	(25,341)	(25,341)	-	(25,341)
於二零一六年三月三十一日(未經審核)	146,134	9,251	4,307,064	4,462,449	7,531	4,469,980

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一六年三月三十一日止六個月

	六個月止	
	31.3.2016	31.3.2015
	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	26,406	30,017
<b>投資業務</b>		
一間合營公司借入款項	(14,000)	(3,792)
來自可供出售投資公司之股息收入	22,331	23,732
投資物業之添置	(16,218)	(8,458)
其他投資現金流量	(449)	(122)
投資業務(動用)產生之現金淨額	(8,336)	11,360
<b>融資業務</b>		
新增銀行貸款	–	20,000
償還銀行貸款	–	(35,000)
已付股息	(25,341)	(25,341)
利息支出	(780)	(1,027)
融資業務動用之現金淨額	(26,121)	(41,368)
現金及現金等額(減少)增加	(8,051)	9
於期初之現金及現金等額	173,533	151,508
兌換外匯匯率轉變之影響	(154)	(88)
於期末之現金及現金等額，即銀行結餘及現金	165,328	151,429

# 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. 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（「聯交所」）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、證券投資及投資控股。

## 2. 編製基準及主要會計政策

本未經審核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。

未經審核簡明綜合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經審核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。根據香港法例第622章公司條例（「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團財務狀況造成重大影響。

## 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

### 3. 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	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	54,887	10,763	644	66,294	-	66,294
分類間	809	145	-	954	(954)	-
	55,696	10,908	644	67,248	(954)	66,294
分類溢利(虧損)	95,265 (附註)	(324)	763	95,704	-	95,704
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						50
稅前溢利						110,743

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。

## 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

### 3. 分類資料(續)

截至二零一五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	49,373	15,306	644	65,323	-	65,323
分類間	825	-	-	825	(825)	-
	50,198	15,306	644	66,148	(825)	65,323
分類溢利	113,761	778	7,770	122,309	-	122,309
	(附註)					
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						141,198

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報告，故並無呈列分類資產及負債。

## 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

### 4. 財務支出

該款項代表銀行貸款之利息。

### 5. 稅前溢利

稅前溢利已扣除(計入)下列項目：

物業、裝置及設備折舊  
出售物業、裝置及設備之虧損(收益)  
應收一間合營公司賬款之名義利息  
上市證券股息收入  
來自可供出售投資公司之股息收入

六個月止	
31.3.2016	31.3.2015
港幣千元	港幣千元
428	565
1	(79)
(2,302)	(2,295)
(644)	(644)
(22,331)	(23,732)

### 6. 所得稅支出

香港利得稅  
遞延稅項支出

六個月止	
31.3.2016	31.3.2015
港幣千元	港幣千元
4,461	4,018
2,922	2,781
7,383	6,799

### 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。

## 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

### 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. 投資物業及物業、裝置及設備之變動

於二零一六年三月三十一日，本集團之投資物業以董事採用直接比較法及收入還原法(如適當)而估計之公允價值計算。所導致之公允價值增幅為港幣51,218,000元(二零一五年三月三十一日止六個月：港幣74,820,000元)已直接於期內損益中確認。

於截至二零一六年三月三十一日止六個月內，本集團就投資物業及物業、裝置及設備額外產生之成本分別為港幣17,463,000元及港幣450,000元(二零一五年三月三十一日止六個月：分別為港幣8,692,000元及港幣210,000元)。

投資物業之公允價值增加分析載列如下：

	六個月止	
	31.3.2016	31.3.2015
	港幣千元	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	—
	<b>51,218</b>	<b>74,820</b>

## 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

### 10. 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。

### 11. 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
	2,811	2,749
其他應收賬款	6,305	5,936
	9,116	8,685



## 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

### 12. 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	30.9.2015
	港幣千元	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
	2,530	2,657
其他應付賬款	15,689	16,031
應付保留款項	1,894	2,011
銷售貨物之已收按金	4,478	1,157
	24,591	21,856

### 13. 抵押銀行貸款

於截至二零一五年三月三十一日止六個月內，本集團獲得新銀行貸款港幣20,000,000元，並償還銀行貸款港幣35,000,000元。

### 14. 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簡明綜合財務報告表撥備之物業翻新成本港幣2,410,000元(於二零一五年九月三十日：港幣9,648,000元)；及
- (b) 本集團應佔合營公司未清付承擔為已訂約但尚未於簡明綜合財務報告表撥備之發展商住中心成本港幣7,983,000元(於二零一五年九月三十日：6,687,000元)。

## 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

### 15. 資產抵押

於報告期末，本集團賬面值分別約港幣3,938,400,000元（於二零一五年九月三十日：港幣3,873,900,000元）及港幣2,709,000元（於二零一五年九月三十日：港幣2,764,000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。

### 16. 關連人士交易

於二零一二年四月十日，本集團與一名承建商（「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。

於截至二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止六個月，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。

截至二零一五年三月三十一日止六個月，港幣2,183,000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。

於二零一六年三月三十一日，應付予承建商之保留款項港幣715,000元（二零一五年九月三十日：港幣715,000元）已包括在本集團之業務及其他應付賬款內。

## 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

### 17. 金融工具之公允價值計量

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

- 第一級公允價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；
- 第二級公允價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
- 第三級公允價值計量乃從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)的估值技術得出之計量。

金融資產	於下列日期之公允價值		估值技術及 主要輸入值
	31.3.2016	30.9.2015	
	港幣千元	港幣千元	
公允價值等級：第一級			
分類為持作買賣之 投資之上市股本證券	44,595	44,495	於活躍市場 所報之買入價

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價值相若。

# 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	70.0	70.0

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為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。

### 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14。

## 一般資料

### 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。

### 企業管治及其他資料

#### 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。

## 一般資料

### 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所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為董事進行本公司之證券交易之守則。經本公司向所有董事作出具體查詢後，全體董事均確認彼等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。

### 董事及行政總裁於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一六年三月三十一日，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須：(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	持有普通股數量				總計	佔本公司 已發行股份 之概約權益 百分率
	個人權益	家族權益 (附註1)	其他權益 (附註2)			
黃達璋	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%	

## 一般資料

(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	持有普通股數量			總計	佔大象行 已發行股份之 概約權益百分率
	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) 黃達琛先生視作擁有本公司28,800股普通股之權益，該權益為其妻子所擁有。
- (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。

除以上所披露外，於二零一六年三月三十一日，董事或行政總裁或彼等之聯繫人士並無擁有須記錄於按證券及期貨條例第352條存置之登記冊或按標準守則須向本公司及聯交所發出通知之本公司或其任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券之任何權益或淡倉。

## 一般資料

### 主要股東之股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一六年三月三十一日，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：

股東公司名稱	持有本公司之 普通股數量	佔本公司 已發行股份之 概約權益百分率
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。

除以上所披露外，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或行政總裁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。



## 一般資料

### 根據上市規則第13.51B(1)條之董事或行政總裁資料變更

以下為根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事或行政總裁資料變更。

經本公司薪酬委員會作出推薦建議(如適用)後，董事會釐定截至二零一六年九月三十日止年度之各董事會及董事委員會之主席及其他成員之年度酬金如下：

	主席酬金 港幣	其他成員酬金 港幣
<b>董事會</b>	100,000元	80,000元
<b>董事委員會：</b>		
審核委員會	75,000元	20,000元
薪酬委員會	50,000元	20,000元
提名委員會	無	無

由二零一六年一月一日起，董事會主席兼董事總經理黃達漳先生之每月薪酬(不包括強制性公積金供款、董事袍金及董事委員會酬金)由港幣159,358元增加至港幣164,017元。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東享有收取中期股息之權利，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。

### 審閱中期業績及中期報告

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之業績(包括未經審核簡明綜合財務報告表)及本中期報告。

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，其審閱報告列載本報告第五頁。