

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)

截至二零一八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
	31.3.2018 港幣百萬元	31.3.2017 港幣百萬元	
營業額	<u>67.7</u>	<u>70.1</u>	-3%
經營溢利(除稅及非控制性權益後)	49.7	51.1	-3%
投資物業重估*	353.0	25.3	+1,295%
上市證券投資重估*	(4.7)	3.1	不適用
應佔合營公司業績	(1.5)	(1.4)	+7%
維修與保養撥備	(4.7)	-	+100%
應收一間合營公司賬款之兌換差額	<u>3.7</u>	<u>(2.0)</u>	不適用
本公司擁有人應佔溢利	<u>395.5</u>	<u>76.1</u>	+420%
	港幣元	港幣元	
每股盈利	<u>3.59</u>	<u>0.69</u>	+420%
	港幣元	港幣元	
每股中期股息	<u>0.04</u>	<u>0.04</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」)欣然宣佈截至二零一八年三月三十一日止六個月本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)之未經審核綜合中期業績及二零一七年同期相應之有關比較數字載列如下。截至二零一八年三月三十一日止六個月之中期業績為未經審核，但已經本公司審核委員會(「審核委員會」)及本公司獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司審閱。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年三月三十一日止六個月

	附註	六個月止	
		31.3.2018 港幣千元 (未經審核)	31.3.2017 港幣千元 (未經審核)
收入		67,661	70,149
銷售貨物成本		(10,314)	(7,440)
租賃及其他業務成本		(17,475)	(14,800)
		39,872	47,909
其他收入及收益		24,994	18,750
其他費用		(4,655)	(2,601)
銷售及推銷費用		(705)	(786)
行政費用		(6,674)	(8,082)
財務支出	4	(424)	(846)
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		52,408	54,344
持作買賣之投資公允價值(減少)/增加		(5,592)	2,011
投資物業公允價值之增加	3	355,201	26,696
		402,017	83,051
應佔合營公司虧損		(1,538)	(1,358)
除所得稅前溢利	5	400,479	81,693
所得稅支出	6	(5,090)	(5,495)
期內溢利		395,389	76,198

		六個月止	
		31.3.2018	31.3.2017
		港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
其他全面收益			
<i>其後可重新分類至損益之項目：</i>			
換算海外業務產生之兌換差額		4,184	(2,727)
一間合營公司借入之長期貸款所產生之兌換 收益／(虧損)		<u>2,272</u>	<u>(1,130)</u>
期內其他全面收益		<u>6,456</u>	<u>(3,857)</u>
期內全面收益總額		<u>401,845</u>	<u>72,341</u>
期內應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		395,476	76,084
非控制性權益		<u>(87)</u>	<u>114</u>
		<u>395,389</u>	<u>76,198</u>
應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		401,932	72,227
非控制性權益		<u>(87)</u>	<u>114</u>
		<u>401,845</u>	<u>72,341</u>
		港幣元	港幣元
每股盈利－基本	8	<u>3.59</u>	<u>0.69</u>
		港幣元	港幣元
每股中期股息	7	<u>0.04</u>	<u>0.04</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一八年三月三十一日

	附註	31.3.2018 港幣千元 (未經審核)	30.9.2017 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		5,017,844	4,651,170
物業、裝置及設備		4,479	4,801
合營公司權益		26,118	21,018
應收一間合營公司賬款		139,373	132,364
按金及預付款		5,424	1,944
可供出售投資		8,000	8,000
		<u>5,201,238</u>	<u>4,819,297</u>
流動資產			
存貨		11,808	5,415
持作買賣之投資		38,238	43,814
向一間合營公司貸款		14,931	14,422
業務及其他應收賬款	9	7,473	8,192
按金及預付款		9,152	11,013
銀行結餘及現金		232,874	245,093
		<u>314,476</u>	<u>327,949</u>
流動負債			
業務應付賬款、其他應付賬款及已收按金	10	28,152	22,175
應付一間合營公司賬款		-	206
租金及管理費按金		23,690	25,302
稅項準備		7,200	12,978
銀行貸款，有抵押		40,000	40,000
		<u>99,042</u>	<u>100,661</u>
流動資產淨值		<u>215,434</u>	<u>227,288</u>
資產總額減流動負債		<u>5,416,672</u>	<u>5,046,585</u>
資本及儲備			
股本		146,134	146,134
儲備		5,222,999	4,854,121
本公司擁有人應佔權益		<u>5,369,133</u>	<u>5,000,255</u>
非控制性權益		<u>7,462</u>	<u>7,549</u>
權益總額		<u>5,376,595</u>	<u>5,007,804</u>
非流動負債			
遞延稅項		40,077	38,781
		<u>40,077</u>	<u>38,781</u>
		<u>5,416,672</u>	<u>5,046,585</u>

簡明綜合財務報告表附註

截至二零一八年三月三十一日止六個月

1. 編製基準及主要會計政策

本集團截至二零一八年三月三十一日止六個月之簡明綜合中期財務報告表(分別為「期間」及「簡明綜合中期財務報告表」)乃遵照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「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」)之適用披露規定編製。

簡明綜合中期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，並應與本集團截至二零一七年九月三十日止年度(「二零一七年度」)之經審核年度財務報告表一併閱讀。

簡明綜合中期財務報告表所載作為比較資料之二零一七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部之要求呈交二零一七年度之財務報告表予公司註冊處處長。

本公司之獨立核數師已就二零一七年度之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。

該等簡明綜合中期財務報告表未經審核，但已由香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」予以審閱。

簡明綜合中期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。

編製未經審核簡明綜合中期財務報告表所採用的會計政策與編製本集團二零一七年度之年度綜合財務報告表所遵循者一致。本集團已採納以下於本集團於二零一七年十月一日開始之年度期間生效之經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。

香港會計準則第7號之修訂

披露計劃

香港會計準則第12號之修訂

就未變現虧損確認遞延稅項資產

香港財務報告準則
二零一四年至二零一六年
週期之年度改進中包括之
香港財務報告準則
第12號之修訂

披露於其他實體之權益：澄清香港財務報告準則第12號之
範疇

採納以上經修訂準則並無對未經審核簡明綜合中期財務報告表造成重大財務影響。

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(「主要營運決策者」)(即本公司董事總經理(「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、工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：

截至二零一八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	51,902	15,241	518	67,661	-	67,661
分類間	908	501	-	1,409	(1,409)	-
	<u>52,810</u>	<u>15,742</u>	<u>518</u>	<u>69,070</u>	<u>(1,409)</u>	<u>67,661</u>
分類溢利/(虧損)	389,013 (附註)	540	(5,054)	384,499	-	384,499
其他收入及收益						24,392
中央行政支出						(6,450)
財務支出						(424)
應佔合營公司虧損						<u>(1,538)</u>
除所得稅前溢利						<u>400,479</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約港幣355,201,000元。

截至二零一七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	56,670	12,966	513	70,149	-	70,149
分類間	<u>826</u>	<u>27</u>	<u>-</u>	<u>853</u>	<u>(853)</u>	<u>-</u>
	<u>57,496</u>	<u>12,993</u>	<u>513</u>	<u>71,002</u>	<u>(853)</u>	<u>70,149</u>
分類溢利	<u>72,636</u>	<u>1,118</u>	<u>2,512</u>	<u>76,266</u>	<u>-</u>	<u>76,266</u>
	<i>(附註)</i>					
其他收入						18,088
其他費用						(2,601)
中央行政支出						(7,856)
財務支出						(846)
應佔一間合營公司虧損						<u>(1,358)</u>
除所得稅前溢利						<u>81,693</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約港幣26,696,000元。

分類間之收入已計入互相同意之條款。

分類溢利／(虧損)指各分類賺取之溢利／(產生之虧損)，不包括若干其他收入及收益(主要包括利息收入、來自可供出售投資之股息收入及匯兌收益)、其他費用(匯兌虧損)、中央行政支出、財務支出、應佔合營公司虧損及所得稅支出。此乃向主要營運決策者就資源分配及表現評估而報告之計量方式。

由於分類資產及負債並無就資源分配及表現評估而向主要營運決策者報告，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	
	31.3.2018 港幣千元	31.3.2017 港幣千元
位於香港之物業：		
住宅	207,493	29,420
商業	136,734	-
工業	5,250	-
位於中華人民共和國(「中國」)之物業：		
住宅	5,724	(2,724)
	<u>355,201</u>	<u>26,696</u>

4. 財務支出

該款項主要指銀行貸款之利息。

5. 除所得稅前溢利

	六個月止	
	31.3.2018 港幣千元	31.3.2017 港幣千元
除所得稅前溢利已扣除／(計入)下列項目：		
物業、裝置及設備折舊	414	387
出售物業、裝置及設備之(收益)／虧損	(6)	1
維修與保養撥備	4,655	-
應收一間合營公司賬款之名義利息收入	(3,309)	(2,656)
上市證券股息收入	(518)	(513)
來自分類為可供出售投資之被投資公司之股息收入	<u>(13,333)</u>	<u>(13,333)</u>

6. 所得稅支出

	六個月止	
	31.3.2018 港幣千元	31.3.2017 港幣千元
香港利得稅	3,337	4,685
中國企業所得稅	457	211
遞延稅項支出	1,296	599
	<u>5,090</u>	<u>5,495</u>

7. 股息

於二零一八年一月，二零一七年度之末期股息為每股普通股30港仙(二零一七年：截至二零一六年九月三十日止財政年度為每股普通股25港仙)，共派發港幣33,054,000元(二零一七年：港幣27,545,000元)予本公司股東(「股東」)。

在期末後，董事已決定派發截至二零一八年九月三十日止財政年度之中期股息每股普通股4港仙(二零一七年：每股普通股4港仙)，共派發港幣4,407,000元(二零一七年：港幣4,407,000元)予於二零一八年六月二十八日登記於本公司股東名冊(「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395,476,000元(截至二零一七年三月三十一日止六個月：約港幣76,084,000元)，並按期內已發行110,179,385(截至二零一七年三月三十一日止六個月：110,179,385)股計算。

由於在該兩段期間及於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日均無潛在已發行普通股，因此每股攤薄盈利不作呈列。

9. 業務及其他應收賬款

租戶之應收租金須於發票發出時支付。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。

於期末，根據發票日期呈列，業務應收賬款之賬齡分析如下：

	31.3.2018 港幣千元	30.9.2017 港幣千元
0-30日	2,669	2,513
31-60日	56	300
61-90日	348	246
超過90日	230	1,241
	3,303	4,300
其他應收賬款	4,170	3,892
業務及其他應收賬款總額	7,473	8,192

10. 業務應付賬款、其他應付賬款及已收按金

於期末，根據發票日期呈列，業務應付賬款之賬齡分析如下：

	31.3.2018 港幣千元	30.9.2017 港幣千元
0-30日	4,071	2,949
31-60日	1,450	1,998
61-90日	106	71
超過90日	1,362	447
	6,989	5,465
其他應付賬款	13,561	15,424
應付翻新費用及保留款項	1,770	229
維修與保養撥備	4,655	-
銷售貨物之已收按金	1,177	1,057
業務應付賬款、其他應付賬款及已收按金總額	28,152	22,175

中期股息

董事會議決宣佈於二零一八年七月六日派發截至二零一八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(二零一七年：每股普通股4港仙)予在二零一八年六月二十八日登記於股東名冊之股東。

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，股東名冊由二零一八年六月二十六日(星期二)至二零一八年六月二十八日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停登記，期間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二零一八年六月二十五日(星期一)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

本集團期內除稅及非控制性權益後之未經審核綜合純利約為港幣三億九千五百五十萬元，比較上年度同期純利為港幣七千六百一十萬元。該溢利計入以下主要非經營性項目：

- 投資物業重估盈餘約港幣三億五千五百二十萬元(二零一七年：港幣二千六百七十萬元)；
- 上市證券投資未變現虧損約港幣五百六十萬元(二零一七年：收益港幣二百萬元)；
- 應佔合營公司虧損約港幣一百五十萬元(二零一七年：港幣一百四十萬元)；
- 維修與保養撥備約港幣四百七十萬元(二零一七年：無)；及
- 應收一間合營公司賬款之兌換收益約港幣三百七十萬元(二零一七年：虧損港幣二百萬元)。

若撇除以上項目及其稅項淨開支約港幣一百三十萬元(二零一七年：港幣三十萬元)，期內除稅及非控制性權益後之經營純利約為港幣四千九百七十萬元(二零一七年：港幣五千一百一十萬元)。

業務回顧

A. 香港

本集團大部分之經營溢利來自在香港投資物業之租金收入，期內有關收入較去年同期減少百分之九點四。本集團住宅物業之租金收入減少百分之十四點三。減少之主要原因是本集團開始騰空赫蘭道4號之物業，以便進行其重大翻新工程。租金收入減少之部分原因亦是由於本集團位於香港其他地區之住宅物業空置率上升所致。此大體反映出本地之經濟狀況從而導致外籍僱員減少，而我們大部份租戶為此等外籍人士。本集團辦公及工業物業之租金收入維持穩定，與本地同形物業趨勢同步。

大象行有限公司(「大象行」)－雖然於回顧六個月期間錄得銷售收入增幅百分之十七點五，但由於大象行專長領域(其中包括公共廣播／閉路電視監控系統／視聽系統工程)競爭激烈，故該附屬公司經營取得收支平衡。

B. 在中國內地之物業項目

廣州東銀廣場(本集團擁有其中三分之一權益) – 本集團於該項目的投資乃透過合營公司銀利發展有限公司(「合營公司」)進行。合營公司的三名股東為Dynabest Development Inc. (本集團其中一間全資擁有之附屬公司)、Property Trust Guangzhou Investments Limited及Million Global Limited，各持有合營公司三分之一已發行的股份。合營公司為廣州市東銀房地產有限公司(「中國公司」)的唯一外方投資者。中國公司為於中國註冊成立的中外合作項目公司，而廣州市東建實業集團有限公司為中方夥伴，為該項目貢獻該土地。合營公司主要業務是透過中國公司發展位於廣州該土地的商業／住宅綜合項目(「東銀廣場」)。該發展項目第三期(最後階段)商業裙樓的建設已於近期完成。因當地政府政策出現不可預見之變更，要求於合格證書簽發前就此階段地下建築物支付額外地價。

由於整個發展項目已基本完成，合營公司的三名股東認為現時為透過出售彼等於合營公司擁有的股益份額來變現彼等於該項目的累計溢利的最佳時刻。

於回顧期內，該項目已推出市場。然而，於回顧期內且直至本公告日期為止，本集團並無訂立任何出售協議。當接獲任何合理報價時，本集團將認真考慮出售集團分佔該項目的全部股益。

北京朝陽區京達花園威爾第閣之住宅單位 – 租金收入較去年同期增加百分之十五。

展望

過往一年，香港住宅物業價格持續上漲，但本集團高端住宅物業的租金收益率並無體現此趨勢。赫蘭道3號毗鄰之施工地盤對本集團赫蘭道3號物業的租金收入造成不利影響。近期中美貿易衝突，加上利率可能上調，對不久將來的經濟狀況造成不確定性。預計本集團於本財政年度下半年的整體租金收入將低於上半年。

儘管如此，本集團矢志於提升所持有的物業的質素，以提高其於租賃市場的競爭力。本集團將於住宅物業之租賃期滿後的空置期間為此等物業裝備智能家居設備及其他現代化設施。

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。於二零一八年三月三十一日，本公司擁有人應佔綜合權益約為港幣五十三億六千九百一十萬元(二零一七年九月三十日：港幣五十億零三十萬元)。

於二零一八年三月三十一日，本集團之銀行結餘及現金總額約為港幣二億三千二百九十萬元(二零一七年九月三十日：港幣二億四千五百一十萬元)。其中約百分之九十二(二零一七年九月三十日：百分之九十三)以港幣計值，而百分之七(二零一七年九月三十日：百分之六)以人民幣計值。由於本集團之最大資產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。

於二零一八年三月三十一日，本集團之總債項均以港幣計值，金額為港幣四千萬(二零一七年九月三十日：港幣四千萬)。

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：

	31.3.2018	30.9.2017
	港幣百萬元	港幣百萬元
償還期為：		
一年內	-	-
一年後但兩年內	40.0	-
兩年後但五年內	-	40.0
	<hr/>	<hr/>
	40.0	40.0
	<hr/>	<hr/>

本集團之銀行定期貸款港幣四千萬元(須於報告期末後之一年後但兩年內償還，且包含按要求償還條款)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(香港銀行同業拆息)加一比率計算。

於二零一八年三月三十一日，本集團尚未動用之銀行信貸約為港幣四億五千一百萬元，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

於二零一八年三月三十一日，按本集團總債項港幣四千萬元及本公司擁有人應佔綜合權益約港幣五十三億六千九百一十萬元計算，負債對股東權益比率為百分之零點七，比對二零一七年九月三十日為百分之零點八。

於二零一八年三月三十一日，本集團總賬面值分別為約港幣四十七億一千五百九十萬元及約港幣二百五十萬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

於二零一八年三月三十一日，本集團有一百零三名僱員(二零一七年：一百零一名)。期內之僱員酬金(包括董事酬金及其他僱員支出)約為港幣一千一百四十萬元(二零一七年：約港幣一千零三十萬元)。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。

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

期內，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董事會主席(「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

期內，本公司並無贖回任何本公司在聯交所上市及交易之股份，且本公司或其任何附屬公司並無買入或出售任何此等股份。

審閱中期業績

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期內之業績(包括簡明綜合中期財務報告表)。

執業會計師德勤•關黃陳方會計師行已辭任本集團獨立核數師，香港立信德豪會計師事務所有限公司則已獲委任為本集團獨立核數師，自二零一八年三月二十八日起生效。

再者，簡明綜合中期財務報告表已由香港立信德豪會計師事務所有限公司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「實體獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱。

承董事會命
公司秘書
許瑞遠

香港，二零一八年五月三十一日

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。