

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份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)

### 截至二零二二年三月三十一日止六個月之 中期業績公告

博富臨置業有限公司董事會(分別為「**本公司**」、「**董事**」及「**董事會**」)欣然宣佈本公司及其附屬公司截至二零二二年三月三十一日止六個月之未經審核中期財務業績。本公告載有本公司二零二一／二零二二中期報告(「**二零二一／二零二二中期報告**」)全文，符合聯交所證券上市規則有關中期業績初步公告附載資料之相關規定。二零二一／二零二二中期報告之印刷版本將寄發予本公司股東，並將於二零二二年六月八日或之前在聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.pokfulam.com.hk](http://www.pokfulam.com.hk) 可供查閱。

承董事會命  
博富臨置業有限公司  
主席、董事總經理兼執行董事  
黃達漳

香港，二零二二年五月二十四日

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李國星先生、薛海華先生及司徒振中先生。

## 目錄

公司資料	2
主席報告書	3
一般資料	7
簡明綜合損益及其他全面收益表	12
簡明綜合財務狀況表	14
簡明綜合權益變動表	16
簡明綜合現金流量表	18
簡明綜合中期財務報表附註	19



## 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

李國星

薛海華

司徒振中

### 董事委員會

#### 審核委員會

李國星(主席)

薛海華

司徒振中

#### 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

香港上海滙豐銀行有限公司

中國銀行(香港)

華僑永亨銀行

交通銀行

### 律師

何韋律師行

簡松年律師行

禰氏律師行

中倫律師事務所

### 獨立核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

### 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54樓

### 網址

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

### 股份資料

#### 上市地點

香港聯合交易所有限公司主板

#### 股份代號

225

#### 買賣單位

2,000股

# 主席報告書

## 中期業績

博富臨置業有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年三月三十一日止六個月(「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一千二百六十萬元(二零二一年：港幣六百五十萬元)。有關業績已計及下列主要非經營性項目：

- 投資物業重估虧損約港幣一千七百五十萬元(二零二一年：港幣七百萬元)；
- 證券投資及股本工具重估虧損淨額約港幣五百九十萬元(二零二一年：收益港幣八百萬元)；
- 出售債務證券投資時撥回投資重估儲備之收益約港幣二十萬元(二零二一年：無)。
- 應佔合營公司虧損約港幣一百九十萬元(二零二一年：港幣一千八百六十萬元)；
- 應收一間合營公司賬款之兌換收益約港幣八十萬元(二零二一年：港幣一百七十萬元)；及
- 有關金融資產之預期信貸虧損之減值虧損撥備淨額約港幣六十萬元(二零二一年：港幣九百萬元)；

若撇除上述項目及其稅項開支淨額約港幣一百八十萬元(二零二一年：港幣三百七十萬元)，本集團期內除稅及非控制性權益後之未經審核綜合經營純利約為港幣三千九百三十萬元(二零二一年：港幣三千五百一十萬元)。

## 中期股息

本公司董事會(分別為「董事」及「董事會」)議決宣佈於二零二二年七月四日(星期一)宣派截至二零二二年九月三十日止財政年度首六個月之中期股息每股本公司普通股(「股份」)4港仙(「中期股息」)(二零二一年：每股股份4港仙)予在二零二二年六月二十三日(星期四)名列本公司股東名冊(「股東名冊」)之本公司股東(「股東」)。

# 主席報告書

## 業務回顧

### A. 香港

#### 租賃業務－

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，有關收入較去年同期增加百分之十八點八。本集團住宅物業之租金收入增加百分之二十五點五。該增加主要因赫蘭道4號於二零二零年第四季度翻新工程竣工後產生的租金收入所致。另一方面，本集團商業及工業物業之租金收入增加百分之五。該增加乃因計入本集團於回顧期間所收購旺角工業物業之租金收入所致。

#### 收購旺角中華漆廠大廈(「中華漆廠」)1樓至9樓及屋頂平台物業－

中華漆廠為一幢樓高9層的工業大廈。該大廈九層及屋頂平台的收購事項已於二零二二年二月二十八日完成。所收購物業的有蓋總建築面積約為五萬九千九百平方呎。除1樓外，該大廈其餘八層及屋頂平台已租回予賣方。該項投資屬長期性質。

#### 大象行有限公司(「大象行」)－

大象行為政府及私人用戶提供數碼顯示器及標牌、公共廣播系統、閉路電視監察系統、視聽系統及高端保真音頻系統解決方案。

大象行的銷售收入較去年同期減少百分之十七點三。該減少乃主要由於冠狀病毒(COVID-19)大流行導致經濟活動放緩。大象行佔本集團於回顧期間的總收入約百分之二十六點五。

#### 房地產基金投資－

為拓展及擴大房地產領域的投資範疇，本集團於二零一八年十月認購參與第三方房地產投資基金「TKO基金」，資本承擔為港幣三千九百萬元。TKO基金的目標是與一間機構投資者共同投資三項位於將軍澳的物業，包括總建築面積約三十萬平方呎的零售商舖及停車場。視乎屆時市場情況，物業投資基金持有期將為自其於二零一九年三月底收購起約五年。截至二零二二年三月三十一日，本集團已向TKO基金出資港幣三千四百九十萬元。同日，我們於TKO基金的投資估值為港幣四千五百二十萬元。

## 主席報告書

### 其他證券投資－

本集團持有產生高收益之股票投資組合及其他投資產品。本集團於釐定是否落實投資及買賣機會時採納下列條件：1.於目標持有期間有關資本升值及股息分派的投資回報潛力；2.與本集團當時的風險承受水平相比所面臨的風險；及3.現有投資組合分散程度。

### 其他基金投資－

#### Adams Street Private Income Fund LP

本集團已認購投資一項私募股權基金，即Adams Street Private Income Fund LP（「Adams基金」）。Adams基金的投資目標是產生當前收入，並在強大的下行保護作用下產生具吸引力並經風險調整的回報。Adams基金主要投資於私募股權投資的中型市場公司直接發行的第一留置權優先有抵押債務工具。截至二零二二年三月三十一日，本集團已向Adams基金出資七百五十萬美元。於二零二二年三月三十一日，本集團於Adams基金的投資估值為六百一十萬美元。本集團已悉數支付對Adams基金承擔之金額。

#### Hundreds SH Fund LP

Hundreds SH Fund LP（「Hundreds基金」）為於開曼群島註冊成立的有限合夥企業，其主要從事基金管理。Hundreds基金的投資目標是透過投資於中華人民共和國（「中國」）專注於技術或網上業務的私營或公眾公司，以實現長期資本收益。Hundreds基金的主要投資策略是主要透過投資於Tencent Plus Partners II Fund（「TPP II」）以獲取對這些公司的投資。TPP II主要投資於從事與騰訊業務、技術、媒體及電信以及企業對企業電子商務相關的消費互聯網垂直行業的後期增長公司。本集團已認購投資於Hundreds基金，金額為二百萬美元。截至二零二二年三月三十一日，本集團已向Hundreds基金出資六十萬美元，而我們於二零二二年三月三十一日於Hundreds基金的投資估值為四十萬美元。

## 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)－

銀利發展有限公司（「合營公司」）的三名股東已同意透過出售彼等於合營公司的股權份額（「出售事項」）來變現彼等於該項目產生的累計溢利，而出售事項將透過上海的聯合產權交易所進行公開招標程序。由於在招標期結束前並無收到任何報價，招標已於二零二一年年底失效。現計劃於二零二二年年中左右進行重新招標，招標期將持續一個月。同時，三名股東將繼續於市場上尋找最佳的報價。當收到合理報價時，本集團將認真考慮出售其於該項目中的全部股權份額。

### 北京朝陽區京達花園威爾第閣之住宅單位－

於回顧期間，本項目的入住率及每月租金收入較去年同期均有所上升。

# 主席報告書

## 展望

於過去數月爆發第五波冠狀病毒大流行期間，香港實施了若干全世界最嚴格的封鎖及隔離措施；學校長期停課及回港居民須進行長時間隔離的規定，迫使許多外籍家庭及高收入專業人士（均為我們客戶群的主要組成）只能遷離香港或完全避免移居香港。所幸，集團上下齊心維持本集團物業高入住率及提升物業吸引力的努力已取得正面成果。本集團至今已能夠產生穩健而可持續的現金流量，同時仍準備繼續提升所持有物業的質素及租賃服務組合。

我們認為香港的宏觀經濟狀況在中短期內將仍然不明朗，並將主要取決於以下因素：1.放寬中港跨境交通，並對進入香港的遊客及居民採取較寬鬆的隔離要求；2.通脹的趨勢，以及美國聯儲局及隨後香港金融管理局將決定的利率調整幅度及次數；3.美國政府對中國實施各種制裁對香港造成的經濟及政治影響；及4.俄烏衝突持續不休對全球經濟的影響。

有鑑於此，本集團將繼續採取靈活的方式維持其所持有物業穩健的入住率，並經進行嚴格風險評估後方會實施發展計劃。同時，我們也將繼續在金融領域尋找具吸引力的投資機會—例如上市證券及私募基金—旨在：1.將本集團持股分散於不同資產類別；2.保存資本；及3.產生高於市場水平的回報。

總括而言，我們持審慎樂觀態度，預期本集團於二零二二年財政年度下半年將維持穩定的收入。

## 黃達漳

主席、董事總經理兼執行董事

香港，二零二二年五月二十四日

# 一般資料

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零二二年三月三十一日，股東資金為港幣五十五億零三百七十萬元(二零二一年九月三十日：港幣五十五億二千三百九十萬元)。

於二零二二年三月三十一日，本集團之銀行結餘及現金總額達港幣六千四百八十萬元(二零二一年九月三十日：港幣六千八百四十萬元)，其中超過百分之七十一(二零二一年九月三十日：百分之六十九)以港幣(「港幣」)計值，百分之一(二零二一年九月三十日：百分之五)以美元(「美元」)計值，以及百分之二十八(二零二一年九月三十日：百分之二十六)以人民幣計值。於二零二二年三月三十一日，本集團價值港幣五千八百八十萬元(二零二一年九月三十日：港幣九千八百九十萬元)之部分證券投資以美元計值。由於本集團有龐大的資產基礎及業務現金流量主要以港幣計值及港幣與美元掛鈎，故本集團之外匯風險並不顯著。

於二零二二年三月三十一日，本集團之總債項以港幣計值，金額為港幣三億四千八百四十萬元(二零二一年九月三十日：港幣六千五百萬元)。

本集團總債項之還款期組合乃根據載於各貸款協議之預定還款日釐定並載列如下：

	31.3.2022	30.9.2021
	港幣百萬元	港幣百萬元
償還期為：		
一年內	240.5	65.0
一年以上但兩年內	6.8	—
兩年以上但五年內	21.3	—
五年以上	79.8	—
	<hr/>	<hr/>
	348.4	65.0

本集團之銀行貸款港幣一億九千三百八十萬元為一個月循環貸款及被分類為流動負債。

本集團之銀行定期貸款港幣四千六百七十萬元(須於報告期末後一年內償還及包含按要求償還條款)被分類為流動負債。本集團之銀行定期貸款港幣一億零七百九十萬元(須於一年以後償還及包含按要求償還條款)被分類為流動負債。

此等銀行借款之利息按香港銀行同業拆息(香港銀行同業拆息)／銀行成本加一比率計算。

於二零二二年三月三十一日，本集團尚未動用之銀行信貸約為港幣十二億一千四百二十萬元，此金額將提供足夠資金予本集團之營運及資本開支所需。



## 一般資料

### 負債比率及資產抵押

於二零二二年三月三十一日，按本集團總債項港幣三億四千八百四十萬元及本公司擁有人應佔綜合權益約港幣五十五億零三百七十萬元計算，負債對股東權益比率為百分之六點三，比對二零二一年九月三十日為百分之一點二。

於二零二二年三月三十一日，(i)本集團賬面總值約為港幣五十一億八千四百六十萬元(於二零二一年九月三十日：約港幣四十八億六千三百萬元)之投資物業；及(ii)本集團賬面總值約為港幣二百萬元(於二零二一年九月三十日：約港幣二百一十萬元)於持作自用租賃土地及樓宇之擁有權權益已抵押予銀行作為本集團獲授一般銀行信貸之保證。

### 承擔

本集團之承擔詳情載列於本公司期內簡明綜合中期財務報表(「簡明綜合中期財務報表」)附註第十七項內。

### 僱員及酬金政策

於二零二二年三月三十一日，本集團有一百二十名僱員(於二零二一年九月三十日：一百一十七名)。期內之僱員酬金包括董事酬金及其他僱員支出為數約港幣一千五百萬元(二零二一年：港幣一千四百九十萬元)。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。

### 庫務政策

期內，本集團庫務政策概無重大變動。

### 關連交易

於期內及直至本報告日期，並無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」)項下之須予披露非豁免一次性關連交易或非豁免持續關連交易。簡明綜合中期財務報表附註第二十項內披露之「關連人士交易」概無構成上市規則項下之須予披露非豁免一次性關連交易或非豁免持續關連交易，本公司於期內已遵守上市規則第14及14A章項下之相關規定。

# 一般資料

## 企業管治及其他資料

### 企業管治

於整個期內，本公司一直遵守載於上市規則附錄十四之企業管治守則(於二零二一年十二月三十一日生效)之所有守則條文，惟下列除外：

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士兼任。雖然黃達漳先生兼任董事會主席(「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(「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能及考慮是否需要作出任何改變，包括區分主席及董事總經理之職責。

獨立非執行董事並無按照守則之守則條文第A.4.1條之規定以特定任期委任，惟須根據本公司之組織章程細則於股東週年大會上輪值告退及重選連任。

### 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十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」)，作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，彼等於整個期內已遵守標準守則所規定之準則。

### 買入、出售或贖回本公司上市證券

期內，本公司並無贖回其任何上市證券，本公司或其任何附屬公司亦無買入或出售任何此等證券。

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

於二零二二年三月三十一日，董事及本公司行政總裁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：(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及淡倉(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及淡倉)；(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及淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

## 一般資料

### (a) 於股份之好倉權益

董事／行政總裁姓名	擁有權益之股份／相關股份數目			總計	佔已發行股份之概約百分比
	個人權益	家族權益	其他權益		
		(附註1)	(附註2)		(附註3)
黃達漳	450,800	-	80,633,866	81,084,666	73.6%
黃達琪	-	-	80,633,866	80,633,866	73.2%
黃達琛	556,000	28,800	80,633,866	81,218,666	73.7%

### (b) 於本公司附屬公司大象行之股份之好倉權益

董事／行政總裁姓名	所持普通股數目		總計	佔大象行已發行股份權益之概約百分比
	個人權益			
黃達漳		10	10	0.1%

附註：

- (1) 執行董事黃達琛先生被視作擁有28,800股股份之權益，該權益為其妻子實益持有。
- (2) 其他權益內之股份為酌情信託實益擁有，黃達漳先生、黃達琪先生及黃達琛先生為該等酌情信託之受益人，而上述每間信託公司股份數目均為該三名執行董事各自所重複之權益。
- (3) 該百分比指於二零二二年三月三十一日擁有權益之股份總數除以已發行股份數目110,179,385股。

除上文披露者外，於二零二二年三月三十一日，董事及本公司行政總裁並無於本公司及其任何相聯法團(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：(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及淡倉(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及淡倉)；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及淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

### 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二二年三月三十一日，除根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文規定須予披露之董事或行政總裁權益外，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本公司行政總裁之實體或人士持有5%或以上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

司徒振中先生已辭任合興集團控股有限公司(「合興」)獨立非執行董事，自二零二二年二月十五日起生效。合興已被私有化並不再為公眾上市公司，自二零二二年一月二十七日起生效。除此以外，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概無變更。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為確保股東享有收取中期股息之權利，本公司由二零二二年六月二十一日(星期二)至二零二二年六月二十三日(星期四)(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。為確保享有收取中期股息之權利，未登記股東須將所有已填妥及蓋印之過戶文件連同相關股票於二零二二年六月二十日(星期一)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54樓。

### 審閱中期業績及中期報告

董事會審核委員會(「審核委員會」)由全體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表)及本中期報告。

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年三月三十一日止六個月

		六個月止	
		31.3.2022	31.3.2021
		港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
	附註		
收入	4	82,768	76,613
其他收入及收益	5	10,502	12,367
成本：			
物業及相關成本			
— 物業投資		(7,880)	(6,188)
— 物業管理		(2,948)	(2,193)
貨物買賣成本		(17,939)	(18,694)
僱員開支		(14,971)	(14,918)
其他費用		(5,036)	(14,267)
		(48,774)	(56,260)
未計入按公允價值計入損益之金融資產及投資物業之公允價值變動之溢利		44,496	32,720
按公允價值計入損益之金融資產公允價值(減少)/增加		(5,862)	7,980
投資物業公允價值減少	11	(17,472)	(7,037)
銀行借款財務支出	6	21,162	33,663
應佔合營公司虧損		(1,292)	(532)
		(1,874)	(18,576)
除所得稅前溢利	7	17,996	14,555
所得稅支出	8	(6,093)	(8,017)
期內溢利		11,903	6,538

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年三月三十一日止六個月

		六個月止	
		31.3.2022	31.3.2021
		港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
	附註		
<b>其他全面收益</b>			
其後將不會重新分類至損益之項目：			
指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具之公允價值變動，扣除稅項		(533)	(1,000)
其後可重新分類至損益之項目：			
按公允價值計入其他全面收益之債務工具之公允價值變動，扣除稅項		(473)	(230)
出售按公允價值計入其他全面收益之債務工具時撥回		(228)	(12)
換算海外業務產生之兌換(虧損)/收益		(887)	3,172
一間合營公司借入之長期貸款所產生之兌換收益		6,690	3,615
期內其他全面收益，扣除稅項		4,569	5,545
期內全面收益總額		16,472	12,083
<b>應佔期內溢利/(虧損)：</b>			
本公司擁有人		12,639	6,548
非控制性權益		(736)	(10)
		11,903	6,538
<b>應佔期內全面收益總額：</b>			
本公司擁有人		17,208	12,093
非控制性權益		(736)	(10)
		16,472	12,083
		港幣元	港幣元
每股盈利－基本	10	0.11	0.06

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二二年三月三十一日

		31.3.2022	30.9.2021
	附註	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	5,526,158	5,235,958
物業、裝置及設備	11	8,572	8,908
無形資產		1,588	1,718
合營公司權益		30,939	27,523
應收一間合營公司賬款		153,095	148,878
按金及預付款		1,798	2,257
按公允價值計入其他全面收益之債務工具	12	7,898	8,180
按公允價值計入損益之金融資產	13	96,125	100,803
指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具	12	15,467	16,000
		<b>5,841,640</b>	<b>5,550,225</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		17,544	15,866
按公允價值計入損益之金融資產	13	26,071	25,178
按公允價值計入其他全面收益之債務工具	12	–	27,436
業務及其他應收賬款	14	10,570	8,662
按金及預付款		7,775	8,708
銀行結餘及現金		64,763	68,383
		<b>126,723</b>	<b>154,233</b>
<b>流動負債</b>			
業務及其他應付賬款	15	30,683	36,136
租金及管理費按金		27,166	26,286
應付非控制性權益賬款		650	650
稅項準備		5,797	1,515
銀行借款，有抵押	16	348,385	65,000
		<b>412,681</b>	<b>129,587</b>
<b>流動(負債)/資產淨值</b>		<b>(285,958)</b>	<b>24,646</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>5,555,682</b>	<b>5,574,871</b>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二二年三月三十一日

	31.3.2022	30.9.2021
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
資本及儲備		
股本	146,134	146,134
儲備	5,357,545	5,377,798
本公司擁有人應佔權益	5,503,679	5,523,932
非控制性權益	(1,728)	(992)
權益總額	5,501,951	5,522,940
非流動負債		
遞延稅項	53,731	51,931
	5,555,682	5,574,871

載於第12頁至第36頁之簡明綜合中期財務報表於二零二二年五月二十四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：

黃達濶  
主席、董事總經理兼執行董事

黃達琛  
執行董事



## 簡明綜合權益變動表

截至二零二二年三月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔							非控制性權益	總計
	股本	兌換儲備*	投資重估儲備(可回撥)*	投資重估儲備(不可回撥)*	保留溢利*	小計			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元			
於二零二零年十月一日(經審核)	146,134	7,695	1,275	10,000	5,259,969	5,425,073	28	5,425,101	
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	6,548	6,548	(10)	6,538	
期內其他全面收益：									
下列各項公允價值變動：									
一按公允價值計入其他全面收益之債務工具	-	-	(230)	-	-	(230)	-	(230)	
一指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具	-	-	-	(1,000)	-	(1,000)	-	(1,000)	
出售按公允價值計入其他全面收益之債務工具時撥回	-	-	(12)	-	-	(12)	-	(12)	
換算海外業務財務報表產生之兌換收益	-	3,172	-	-	-	3,172	-	3,172	
一間合營公司借入之長期貸款所產生之兌換收益	-	3,615	-	-	-	3,615	-	3,615	
期內全面收益總額	-	6,787	(242)	(1,000)	6,548	12,093	(10)	12,083	
已付股息	-	-	-	-	(37,461)	(37,461)	-	(37,461)	
於二零二一年三月三十一日(未經審核)	146,134	14,482	1,033	9,000	5,229,056	5,399,705	18	5,399,723	

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二二年三月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔							總計
	股本	兌換儲備*	投資重估儲備(可回撥)*	投資重估儲備(不可回撥)*	保留溢利*	小計	非控制性權益	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零二一年十月一日(經審核)	146,134	13,903	673	8,000	5,355,222	5,523,932	(992)	5,522,940
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	12,639	12,639	(736)	11,903
期內其他全面收益：								
下列各項公允價值變動：								
—按公允價值計入其他全面收益之債務工具	-	-	(473)	-	-	(473)	-	(473)
—指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具	-	-	-	(533)	-	(533)	-	(533)
出售按公允價值計入其他全面收益之債務工具時撥回	-	-	(228)	-	-	(228)	-	(228)
換算海外業務財務報表產生之兌換虧損	-	(887)	-	-	-	(887)	-	(887)
一間合營公司借入之長期貸款所產生之兌換收益	-	6,690	-	-	-	6,690	-	6,690
期內全面收益總額	-	5,803	(701)	(533)	12,639	17,208	(736)	16,472
已付股息	-	-	-	-	(37,461)	(37,461)	-	(37,461)
於二零二二年三月三十一日(未經審核)	146,134	19,706	(28)	7,467	5,330,400	5,503,679	(1,728)	5,501,951

\* 於二零二二年三月三十一日，該等儲備賬包括簡明綜合財務狀況表內的綜合儲備約港幣5,357,545,000元(二零二一年九月三十日：港幣5,377,798,000元)。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二二年三月三十一日止六個月

	六個月止	
	31.3.2022	31.3.2021
	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	31,591	9,245
<b>投資業務</b>		
一間合營公司借入之貸款	-	(34,159)
指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具之已收股息	3,113	4,151
出售按公允價值計入其他全面收益之債務工具之所得款項	27,290	1,574
投資按公允價值計入損益之金融資產	(2,077)	(22,923)
投資物業之添置	(307,672)	(10,409)
已抵押銀行存款減少	-	34,882
其他投資現金流量	(222)	(4,029)
<b>投資業務動用之現金淨額</b>	<b>(279,568)</b>	<b>(30,913)</b>
<b>融資業務</b>		
新銀行借款	428,961	45,000
償還銀行借款	(145,576)	(35,000)
已付股息	(37,461)	(37,461)
已付利息	(1,292)	(532)
<b>融資業務產生／(動用)之現金淨額</b>	<b>244,632</b>	<b>(27,993)</b>
現金及現金等額淨減少	(3,345)	(49,661)
於期初之現金及現金等額	68,383	123,289
外匯匯率變動之影響	(275)	497
<b>於期末之現金及現金等額，即銀行結餘及現金</b>	<b>64,763</b>	<b>74,125</b>

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止六個月

## 1. 一般資料

博富臨置業有限公司(「本公司」)為一間於香港註冊成立之公眾有限責任公司，其已發行股份(「股份」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市及買賣。本公司及其附屬公司統稱為本集團。

本公司之主要業務為物業投資及投資控股。本集團之主要業務為物業投資及管理、視聽器材及家電買賣以及證券投資。

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。

## 2. 編製基準及主要會計政策

本集團截至二零二二年三月三十一日止六個月(「期內」)之簡明綜合中期財務報表(「簡明綜合中期財務報表」)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號中期財務報告及聯交所證券上市規則之適用披露規定編製。

除另有註明外，簡明綜合中期財務報表以港幣(「港幣」)呈列。簡明綜合中期財務報表包括簡明綜合財務報表及經選定解釋附註。附註包括對了解本集團自其截至二零二一年九月三十日止年度之經審核年度綜合財務報表(分別為「二零二一年度」及「二零二一年經審核財務報表」)起之財務狀況及表現變動而言屬重大之事件及交易說明。簡明綜合中期財務報表並不包括根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所編製完整財務報表所規定之所有資料及披露事項，並應與本集團二零二一年度經審核年度財務報表一併閱讀。

簡明綜合中期財務報表所載作為比較資料之二零二一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表，惟乃摘錄自該等財務報表。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部之要求呈交二零二一年經審核財務報表予公司註冊處處長。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止六個月

### 2. 編製基準及主要會計政策(續)

本公司之獨立核數師(「獨立核數師」)已就二零二一年經審核財務報表出具報告。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提請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。

簡明綜合中期財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具則按公允價值計量(倘適用)。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。

簡明綜合中期財務報表乃根據與二零二一年經審核財務報表內所採納之相同會計政策編製，惟與在二零二一年十月一日或之後開始之期間首次生效之新訂準則或詮釋相關者除外。

於二零二二年三月三十一日，本集團的流動負債淨額約為港幣285,958,000元。誠如簡明綜合中期財務報表附註16所載，於二零二二年三月三十一日，本集團之流動負債中，本集團有銀行計息借款港幣348,385,000元，受按要償還條款所規限。

簡明綜合中期財務報表已按持續經營基準編製，並經計及於二零二二年三月三十一日尚未動用之銀行信貸約港幣1,214,239,000元(附註16)假設本集團於可見未來能夠持續經營。於二零二二年三月三十一日，本公司董事認為本集團有充足資源能夠於報告期末起計不少於十二個月內的可見未來持續經營，且彼等認為該等貸款不會於12個月內要求悉數收回，並認為該等貸款將根據銀行信貸函件所載之到期日償還。所作評估乃經考慮：本集團於簡明綜合中期財務報表批准日期之財務狀況；本集團遵守貸款契諾之情況；並無違約事件；及本集團已就所有先前計劃按時還款。因此，彼等認為於編製簡明綜合中期財務報表時採用持續經營基準乃屬適宜。

於期內，本集團已採納於報告期間首次生效及與本集團相關之所有新訂及經修訂香港財務報告準則。香港財務報告準則第16號(修訂)「於二零二一年六月三十日後之2019冠狀病毒病相關租金優惠」之影響概述於附註3。自二零二一年十月一日起生效之其他新訂或經修訂香港財務報告準則並無對本集團之會計政策產生重大影響。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止六個月

### 2. 編製基準及主要會計政策(續)

編製符合香港會計準則第34號之簡明綜合中期財務報表需要使用影響政策應用以及按本年度截至報告當日為止資產、負債、收入及開支的呈報金額之若干判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。管理層在應用本集團會計政策時作出之重大判斷及估計不確定性的主要來源，與二零二一年經審核財務報表所應用者一致。

本集團現正對採納已頒佈但尚未生效且本集團並無提早採納之新訂／經修訂香港財務報告準則之潛在影響進行評估。董事迄今為止認為，應用該等新訂準則將不會對本集團之財務報表產生重大影響。

### 3. 會計政策變動影響之概述

本附註闡釋採納香港財務報告準則第16號(修訂)「於二零二一年六月三十日後之2019冠狀病毒病相關租金優惠」對該等簡明綜合中期財務報表之影響，並披露自二零二一年十月一日起已採用並與過往期間所採用者不同之新會計政策。

#### 香港財務報告準則第16號(修訂)「於二零二一年六月三十日後之2019冠狀病毒病相關租金優惠」

於二零二一年四月，香港會計師公會修訂香港財務報告準則第16號租賃，延長實際權宜處理之使用期限以允許承租人將其應用於租賃付款之減少影響原定於二零二二年六月三十日或之前到期之付款之租金優惠。有關修訂適用於二零二一年四月一日或之後開始之年度報告期間並可提早應用，包括應用於二零二一年四月九日未獲授權刊發之財務報表。

延長實際權宜處理之過渡規定要求追溯應用，並將首次應用該修訂之累計影響確認為實體首次應用該修訂之年度報告期間開始時保留盈利(或權益之其他組成部分(如適用))之期初結餘調整。

採納香港財務報告準則第16號(修訂)對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止六個月

### 4. 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經營決策者(「主要經營決策者」)(即本公司之董事總經理)報告的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	-	視聽器材及家電買賣
證券投資	-	證券投資

下列為本集團按可報告及經營分類劃分之收入及業績分析：

截至二零二二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	58,788	21,964	2,016	82,768	-	82,768
分類間	914	90	-	1,004	(1,004)	-
	59,702	22,054	2,016	83,772	(1,004)	82,768
分類溢利/(虧損)(附註(i)及(ii))	24,320	(1,217)	(3,430)	19,673	-	19,673
未分配其他收入及收益						11,699
企業開支						(10,210)
銀行借款財務支出						(1,292)
應佔合營公司虧損						(1,874)
除所得稅前溢利						17,996

附註： i. 物業投資及管理業務之分類溢利包括投資物業公允價值減少約港幣17,472,000元。

ii. 證券投資業務之分類虧損包括按公允價值計入損益之金融資產公允價值減少約港幣5,862,000元。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止六個月

### 4. 分類資料(續)

截至二零二一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	49,478	26,545	590	76,613	-	76,613
分類間	1,428	1,660	-	3,088	(3,088)	-
	50,906	28,205	590	79,701	(3,088)	76,613
分類溢利(附註(i)及(ii))	26,933	3,105	8,107	38,145	-	38,145
未分配其他收入及收益						12,367
企業開支						(16,849)
銀行借款財務支出						(532)
應佔合營公司虧損						(18,576)
除所得稅前溢利						14,555

附註： i. 物業投資及管理業務之分類溢利包括投資物業公允價值減少約港幣7,037,000元。

ii. 證券投資業務之分類溢利包括按公允價值計入損益之金融資產公允價值增加約港幣7,980,000元。

分類間之收入已按互相協定之條款扣除。

分類溢利／(虧損)指各分類賺取之溢利／(產生之虧損)，並無分配若干其他收入及收益(主要包括利息收入、指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具之股息收入及兌換收益)、企業開支、財務支出及應佔合營公司虧損。此乃就資源分配及表現評估而向主要經營決策者報告之基準。

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經營決策者報告，故並無呈列有關資料。



## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止六個月

### 4. 分類資料(續)

收入分析如下：

	六個月止	
	31.3.2022	31.3.2021
	港幣千元	港幣千元
客戶合約收入：		
– 銷售貨物	21,964	26,545
– 樓宇管理服務	5,381	4,269
	27,345	30,814
來自其他來源之收入：		
– 租金收入	53,407	45,209
– 股息收入	2,016	590
	55,423	45,799
總收入	82,768	76,613

下表提供有關收入確認時間的資料：

	物業投資及管理		貨物買賣		證券投資		總計	
	六個月止		六個月止		六個月止		六個月止	
	31.3.2022	31.3.2021	31.3.2022	31.3.2021	31.3.2022	31.3.2021	31.3.2022	31.3.2021
	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
於某一時點	-	-	21,964	26,545	-	-	21,964	26,545
隨時間	5,381	4,269	-	-	-	-	5,381	4,269
	5,381	4,269	21,964	26,545	-	-	27,345	30,814
來自其他來源之收入	53,407	45,209	-	-	2,016	590	55,423	45,799
	58,788	49,478	21,964	26,545	2,016	590	82,768	76,613

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止六個月

### 5. 其他收入及收益

	六個月止	
	31.3.2022	31.3.2021
	港幣千元	港幣千元
指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具之股息收入	3,113	4,151
應收一間合營公司賬款之名義利息收入	4,510	3,216
利息收入		
– 銀行存款	124	217
– 按公允價值計入其他全面收益之債務工具	696	794
雜項收入	588	1,515
兌換收益	1,243	2,462
出售按公允價值計入其他全面收益之債務工具時撥回投資重估儲備之收益	228	12
	10,502	12,367

### 6. 銀行借款財務支出

該等款項指銀行貸款之利息。

### 7. 除所得稅前溢利

	六個月止	
	31.3.2022	31.3.2021
	港幣千元	港幣千元
除所得稅前溢利已扣除／(計入)下列項目：		
折舊：		
– 自有物業、裝置及設備	552	459
– 使用權資產，包括物業、裝置及設備	4	4
無形資產之攤銷	130	–
出售物業、裝置及設備之虧損	2	51
業務及其他應收賬款之減值(撥回)／撥備	(488)	790
按金之減值撥備	6	31
應收合營公司賬款之減值撥備	1,047	8,127
撇減存貨撥備／(撥回)	340	(216)

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止六個月

### 8. 所得稅支出

	六個月止	
	31.3.2022	31.3.2021
	港幣千元	港幣千元
即期稅項		
-香港利得稅	4,213	3,177
-中華人民共和國(「中國」) 企業所得稅(「企業所得稅」)	80	1
遞延稅項	1,800	4,839
	<b>6,093</b>	<b>8,017</b>

香港利得稅乃以於香港產生的估計應課稅溢利按16.5% (二零二一年：16.5%)之稅率計算，除根據利得稅兩級制合資格集團實體之首港幣2,000,000元應課稅溢利按8.25%計稅外。

本公司之中國附屬公司須繳納中國企業所得稅。截至二零二二年三月三十一日止六個月，中國附屬公司適用之中國企業所得稅率為25%(二零二一年：25%)。

### 9. 股息

於二零二二年二月，二零二一年度之末期股息為每股普通股34港仙(二零二一年：截至二零二零年九月三十日止財政年度為每股普通股34港仙)，共派發港幣37,461,000元(二零二一年：港幣37,461,000元)予本公司股東(「股東」)。

在期內結束後，本公司董事(「董事」)會已決定派發截至二零二二年九月三十日止財政年度之中期股息每股普通股4港仙(二零二一年：每股普通股4港仙)，共派發港幣4,407,000元(二零二一年：港幣4,407,000元)予於二零二二年六月二十三日登記於股東名冊內之股東。

### 10. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔期內溢利約港幣12,639,000元(截至二零二一年三月三十一日止六個月：本公司擁有人應佔溢利約港幣6,548,000元)，並按期內已發行110,179,385股(截至二零二一年三月三十一日止六個月：110,179,385股)股份計算。

於兩個六個月期間及兩個報告期末均無潛在已發行普通股。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止六個月

### 11. 投資物業以及物業、裝置及設備之變動

於二零二二年三月三十一日，本集團之投資物業以直接比較法或收入資本化法(倘適用)而估計之公允價值列賬。公允價值減幅約為港幣17,472,000元(截至二零二一年三月三十一日止六個月：港幣7,037,000元)已直接於期內損益中確認。

期內，本集團就投資物業以及物業、裝置及設備產生額外成本，總成本分別為約港幣307,672,000元及約港幣222,000元(截至二零二一年三月三十一日止六個月：分別為約港幣10,409,000元及約港幣4,029,000元)。

按折舊成本列賬持作自用的香港租賃土地擁有權權益被視為使用權資產，已計入物業、裝置及設備內。

本集團持作出租或資本增值用途的租賃土地將繼續根據香港會計準則第40號入賬，並按公允價值列賬。

投資物業之公允價值減少分析載列如下：

	六個月止	
	31.3.2022	31.3.2021
	港幣千元	港幣千元
位於香港之物業：		
住宅	(205)	(3,549)
商業	(7,227)	(7,460)
工業	(10,040)	500
位於中國之物業：		
住宅	-	3,472
	(17,472)	(7,037)

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止六個月

### 12. 按公允價值計入其他全面收益之金融資產

	31.3.2022	30.9.2021
	港幣千元	港幣千元
按公允價值計入其他全面收益之債務工具		
– 上市債務證券投資，按公允價值及分類為非流動資產	7,898	8,180
– 上市債務證券投資，按公允價值及分類為流動資產	–	27,436
指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具		
– 非上市股本投資，按公允價值及分類為非流動資產	15,467	16,000

股本投資乃不可撤回地指定按公允價值計入其他全面收益，原因是本集團認為投資屬長期戰略資本投資性質。

上述股本工具之公允價值變動於其他全面收益確認並於權益內按公允價值計入其他全面收益之金融資產儲備中累計。當有關工具終止確認時，本集團將金額自投資重估儲備(不可回撥)轉撥至保留溢利。

債務證券投資於香港上市及以美元(「美元」)計值。

### 13. 按公允價值計入損益之金融資產

	31.3.2022	30.9.2021
	港幣千元	港幣千元
非流動部分(附註)		
按公允價值計值的非上市股本工具		
– 於香港	45,220	37,559
– 香港境外	50,905	63,244
	96,125	100,803
流動部分		
按公允價值計值的香港上市股本證券	26,071	25,178

附註：

本集團計劃持有該非上市股本工具作長期戰略資本投資用途。

非上市被投資公司於終止營運時具有向其股東分派出其投資或剩餘資產所得款項之合約責任。因此，該等投資已根據香港會計準則第32號之相關豁免分類為股本工具。期內，非上市股本工具之公允價值變動乃於損益內確認，該等投資於二零二二年三月三十一日及二零二一年九月三十日入賬為按公允價值計入損益之金融資產。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止六個月

### 14. 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。

	31.3.2022	30.9.2021
	港幣千元	港幣千元
業務應收賬款	9,419	7,802
減：減值撥備	(2,008)	(3,129)
業務應收賬款，淨額	7,411	4,673
其他應收賬款	5,251	5,448
減：減值撥備	(2,092)	(1,459)
其他應收賬款，淨額	3,159	3,989
總業務及其他應收賬款	10,570	8,662

於報告期末，根據發票日期呈列，業務應收賬款(扣除撥備)之賬齡分析如下：

	31.3.2022	30.9.2021
	港幣千元	港幣千元
0-30日	5,408	3,360
31-60日	1,281	1,087
61-90日	703	226
超過90日	19	—
	7,411	4,673

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素。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止六個月

### 14. 業務及其他應收賬款(續)

業務及其他應收賬款減值撥備變動如下：

	港幣千元
於二零二零年十月一日	6,328
減值撥備撥回	(1,740)
於二零二一年九月三十日及二零二一年十月一日	<b>4,588</b>
減值撥備撥回	(488)
於二零二二年三月三十一日	<b>4,100</b>

### 15. 業務及其他應付賬款

以下為於報告期末根據發票日期呈列業務應付賬款之賬齡分析，及業務及其他應付賬款之總結餘包括：

	31.3.2022	30.9.2021
	港幣千元	港幣千元
0-30日	610	1,683
31-60日	136	-
61-90日	90	540
超過90日	1,600	1,382
	2,436	3,605
其他應付賬款	14,220	19,581
應付翻新費用及保留款項	4,694	3,654
預收款項	2,926	2,501
合約負債	6,407	6,795
	<b>30,683</b>	<b>36,136</b>

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止六個月

### 16. 銀行借款，有抵押

	31.3.2022	30.9.2021
	港幣千元	港幣千元
須根據載於貸款協議之預定還款日償還之有抵押銀行貸款		
– 一年內	240,462	65,000
– 一年以上但不超過兩年	6,831	–
– 兩年以上但不超過五年	21,297	–
– 五年以上	79,795	–
	<b>348,385</b>	<b>65,000</b>

截至二零二二年三月三十一日止六個月，本集團獲得物業按揭分期貸款(「分期貸款」)港幣115,200,000元及每月循環貸款約港幣313,761,000元。截至二零二二年三月三十一日止六個月，本集團償還分期貸款約港幣576,000元及每月循環貸款港幣145,000,000元。根據銀行信貸函件所規定之相關條款及條文，本集團的銀行借款港幣348,385,000元(二零二一年九月三十日：港幣65,000,000元)包含相關銀行酌情決定按要求償還條款，而本集團(作為借款人)無權於二零二二年三月三十一日延遲償付相關銀行借款。因此，銀行借款於二零二二年三月三十一日呈列為流動負債。

銀行貸款以香港銀行同業拆息(香港銀行同業拆息)／銀行資金成本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。

銀行貸款乃以本集團於二零二二年三月三十一日金額約為港幣1,988,100,000元(二零二一年九月三十日：港幣1,133,000,000元)之投資物業作抵押。

於二零二二年三月三十一日，本集團未動用之銀行信貸為港幣1,214,239,000元(二零二一年九月三十日：港幣1,078,000,000元)。

### 17. 承擔

於報告期末，本集團有下列承擔：

	31.3.2022	30.9.2021
	港幣千元	港幣千元
已訂約但尚未撥備：		
物業翻新成本	2,216	7,600
非上市股本工具之投資	14,514	14,772
	<b>16,730</b>	<b>22,372</b>



## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止六個月

### 18. 資產抵押

於二零二二年三月三十一日，(i)賬面總值約港幣5,184,600,000元(二零二一年九月三十日：約港幣4,863,000,000元)之本集團投資物業；及(ii)賬面總值約港幣2,030,000元(二零二一年九月三十日：約港幣2,087,000元)之本集團於持作自用的租賃土地及樓宇之擁有權權益已抵押予銀行作為本集團獲授一般銀行信貸之保證。

### 19. 金融工具之公允價值計量

下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指在活躍市場就相同資產或負債取得之報價(未經調整)；
- 第二級公允價值計量指以第一級報價以外之資產或負債之可觀察輸入值，無論是直接(即按價格)或間接(即按價格推算)所進行之計量；及
- 第三級公允價值計量指透過運用包括並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入值(不可觀察輸入值)之估值技術所進行之計量。

金融資產	於二零二二年 三月三十一日 之公允價值	於二零二二年三月三十一日 分類為以下類別之公允價值計量		
	港幣千元	第一級 港幣千元 (附註)	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元
按公允價值計入損益計量之金融資產：				
– 上市股本證券	26,071	26,071	–	–
– 非上市股本工具	96,125	–	–	96,125
指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具：				
– 非上市股本投資	15,467	–	–	15,467
按公允價值計入其他全面收益之債務工具：				
– 上市債務證券投資	7,898	7,898	–	–

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止六個月

### 19. 金融工具之公允價值計量(續)

金融資產	於二零二一年 九月三十日之 公允價值	於二零二一年九月三十日 分類為以下類別之公允價值計量		
	港幣千元	第一級 港幣千元 (附註)	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元
按公允價值計入損益計量之金融資產：				
– 上市股本證券	25,178	25,178	–	–
– 非上市股本工具	100,803	–	–	100,803
指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具：				
– 非上市股本投資	16,000	–	–	16,000
按公允價值計入其他全面收益之債務工具：				
– 上市債務證券投資	35,616	35,616	–	–

附註：

該等投資之公允價值乃經參考彼等於報告期末之掛牌競價而釐定。

金融資產之第三級公允價值計量之對賬：

	分類為指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具之非上市股本投資 港幣千元	分類為按公允價值計入損益之金融資產之非上市股本工具 港幣千元
於二零二零年十月一日	18,000	53,712
年內添置	–	43,223
於其他全面收益確認之公允價值變動	(2,000)	–
於損益確認之公允價值變動	–	3,868
於二零二一年九月三十日及二零二一年十月一日	16,000	100,803
期內添置	–	1,184
於其他全面收益確認之公允價值變動	(533)	–
於損益確認之公允價值變動	–	(5,862)
於二零二二年三月三十一日	15,467	96,125

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止六個月

### 19. 金融工具之公允價值計量(續)

下表載列有關使用重大不可觀察輸入值之公允價值計量之量化資料(第三級)。

描述	於下列日期之公允價值		估值技術	不可觀察輸入值		範圍 (加權平均)		不可觀察輸入值與公允價值之 關係
	31.3.2022	30.9.2021		31.3.2022	30.9.2021	31.3.2022	30.9.2021	
	港幣千元	港幣千元						
<b>按公允價值計入損益計量之金融資產</b>								
非上市股本工具	45,220	37,559	經調整資產法	缺乏控制權貼現率	缺乏控制權貼現率	29.35%	30%	貼現率略增將導致公允價值略減，反之亦然
非上市股本工具	50,905	63,244	市場法	缺乏市場流通性貼現率	缺乏市場流通性貼現率	11.28%	9.6%	貼現率略增將導致公允價值略減，反之亦然
<b>指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具</b>								
非上市股本投資	15,467	16,000	市場法	缺乏市場流通性貼現率	缺乏市場流通性貼現率	13.30%	20.6%	貼現率略增將導致公允價值略減，反之亦然

於期內層級之間並無轉撥。

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。

董事認為，於簡明綜合中期財務報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。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止六個月

### 20. 關連人士交易

除於簡明綜合中期財務報表其他部分披露者外，本集團於期內與關連人士進行以下交易。下列交易(a)和(b)的條款乃由本集團與關連公司共同協定。

#### (a) 與易維智有限公司(「易維智」)的重大關連人士交易

	六個月止 31.3.2021
	港幣千元
收取自易維智的會計服務收入	12
收取自易維智的特許權收入	144
付予／應付易維智的維修及保養開支	312
付予／應付易維智的投資物業添置	63
	<hr/>
	六個月止 31.3.2021
	港幣千元
付予易維智的按金(計入按金及預付款)	198
	<hr/>

附註： 於分步收購(定義見二零二零／二零二一年度報告)前，本集團持有其合營公司易維智的49.9%股權。本公司執行董事(「執行董事」)黃達璋先生、黃達琪先生及黃達琛先生為易維智的實益擁有人。於分步收購後，易維智成為本公司的附屬公司。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止六個月

### 20. 關連人士交易(續)

#### (b) 與B.L. Wong & Company Limited(「B.L. Wong」)的重大關連人士交易

	六個月止	
	31.3.2022	31.3.2021
	港幣千元	港幣千元
收取自B.L. Wong的租金收入	540	540
收取自B.L. Wong的物業管理費	117	117

附註： 本公司執行董事黃達璋先生、黃達琪先生及黃達琛先生於本公司及B.L. Wong持有權益。

#### (c) 主要管理層之酬金

期內董事及本集團其他主要管理人員的薪酬總額如下：

	六個月止	
	31.3.2022	31.3.2021
	港幣千元	港幣千元
短期僱員福利	4,064	3,852
退休計劃供款	40	40
	4,104	3,892