

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)

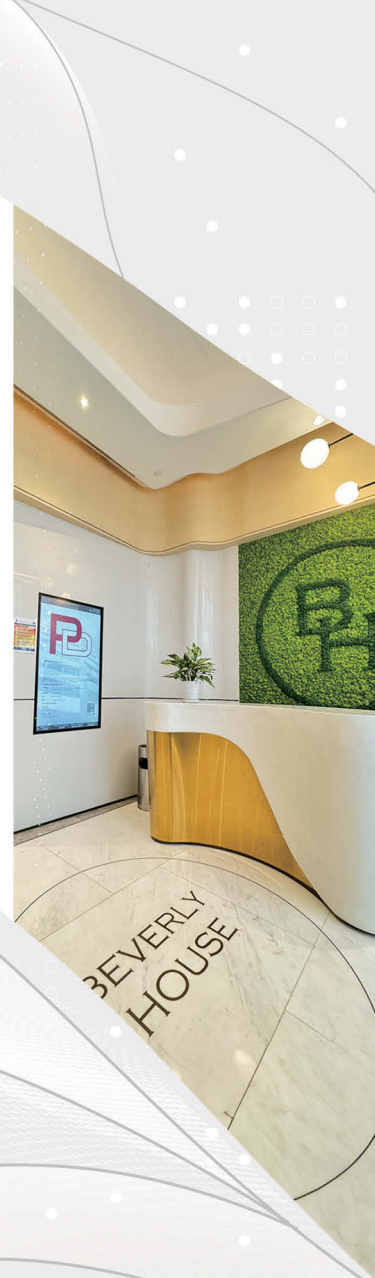
截至二零二五年三月三十一日止六個月之 中期業績公告

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二零二五年三月三十一日止六個月之未經審核中期財務業績。本公告載有本公司二零二四／二零二五中期報告(「**二零二四／二零二五中期報告**」)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。二零二四／二零二五中期報告之印刷版本將寄發予本公司股東，並將於二零二五年五月二十八日或之前在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站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，二零二五年五月二十二日

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、黃達琛先生及宋君玉女士，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
一般及企業管治資料	7
簡明綜合損益及其他全面收益表	13
簡明綜合財務狀況表	15
簡明綜合權益變動表	17
簡明綜合現金流量表	19
簡明綜合中期財務報表附註	20

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

宋君玉

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

註冊辦事處及主要營業地點

香港

灣仔

駱克道93至107號

利臨大廈23樓

電話：(852) 2520 1010

傳真：(852) 2865 0804

電郵：pdcl@pokfulam.com.hk

主要往來銀行

東亞銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

華僑銀行(香港)有限公司

交通銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司

律師

何韋律師行

簡松年律師行

禰氏律師行

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

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

電話：(852) 2980 1333

傳真：(852) 2810 8185

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」)截至二零二五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虧損淨額約為港幣一億三千一百萬元(二零二四年：港幣兩億一千八百四十萬元)。

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一億六千七百九十萬元(二零二四年：港幣兩億三千三百萬元)；
- 證券投資及股本工具重估收益淨額約港幣兩千萬元(二零二四年：虧損港幣一百萬元)；
- 應佔合營公司虧損約港幣六百四十萬元(二零二四年：港幣三百五十萬元)；
- 應收一間合營公司賬款之兌換虧損約港幣兩百七十萬元(二零二四年：收益港幣八十萬元)；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一百二十萬元(二零二四年：港幣六百九十萬元)；

若撇除上述項目及其稅項開支淨額約港幣八十萬元(二零二四年：港幣九十萬元)，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兩千八百萬元(二零二四年：港幣兩千六百一十萬元)。

中期股息

本公司董事會(分別為「董事」及「董事會」)議決宣佈於二零二五年六月二十六日(星期四)宣派截至二零二五年九月三十日止財政年度(「二零二五年財政年度」)首六個月之中期股息每股本公司普通股(「股份」)四港仙(「中期股息」)(二零二四年：每股股份四港仙)予在二零二五年六月十二日(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減少百分之一點三。

本集團住宅物業之租金收入增加百分之三點二，而外籍人士仍佔租戶的很大一部分。入住率保持穩定。

同時，本集團商業及工業物業之租金收入減少百分之十點五，反映香港受租戶主導的市場專注於續租及削減成本。

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解決方案、供應及安裝公共廣播系統、閉路電視監察系統、視聽系統及高端保真音響系統等。繼一個大型政府項目完成後，二零二五年財政年度上半年的銷售額大幅增長。然而，受息口高企及全球經濟發展不確定影響，零售市場形勢嚴峻，導致新的銷售訂單減緩及毛利率收窄。

期內，大象行佔本集團的總收入約百分之二十七點一。

基金投資

本集團持有產生令人滿意的收益之股票投資組合及其他投資產品。本集團於評估投資及買賣機會時採納下列條件：1.於擬定持有期間有關資本升值及股息分派的投資回報潛力；2.計及本集團風險承受水平後所面臨的風險水平；及3.現有投資組合多元化程度。本集團仍然專注於保持平衡且有彈性的投資策略，為持份者創造長遠價值。為開拓多元收入來源及分散本集團投資組合的風險，我們迄今為止投資於一隻房地產投資信託基金及三隻私募資產基金。

i. 房地產基金投資－TKO基金

本集團對TKO基金的投資符合本集團的長期願景，支持共同投資將軍澳的零售商舖及停車場。雖然香港房地產市場因息口高企而面臨挑戰，但預計二零二五年降息或會改善相關物業的租賃及銷售前景。截至二零二五年三月三十一日，本集團已出資港幣三千四百九十萬元，投資估值為港幣三千九百三十萬元。

ii. 優先有抵押貸款基金投資

Adams Street Private Income Fund LP(「Adams Street基金」)

Adams Street基金主要投資於美利堅合眾國(「美國」)中型市場公司發行的優先有抵押貸款，以產生穩定收入，同時提供下行保護。截至二零二五年三月三十一日，本集團已悉數支付承擔之七百五十萬美元，投資估值為六百七十萬美元。

ALPS Private Credit Feeder Fund(「ALPS基金」)

於二零二五年一月，本集團認購該基金之參與股份，總承諾金額為五百萬美元。ALPS基金極具穩定產生收入的潛力，其目標為透過投資全球信貸市場產生流動收入，並主要專注於美國中型市場公司發起附有第一留置權且具有較穩健的維護契諾之優先有抵押貸款。

主席報告書

iii. 中國科技基金－Hundreds SH Fund LP(「Hundreds基金」)

Hundreds基金主要投資於中國專營於科技驅動型業務的企業。本集團投資Hundreds基金，以透過Tencent Plus Partners II Fund獲取股權高增長機會。本集團為此項投資的承諾出資為二百萬美元，禁售期為十年。截至二零二五年三月三十一日，本集團已支付九十萬美元，投資估值為六十萬美元。

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(「出售事項」)來變現彼等於該項目產生的累計溢利，而出售事項須透過上海的聯合產權交易所進行公開招標程序。然而，招標期已於二零二三年截止，於招標程序屆滿但未能與任何買家訂立買賣協議。日後倘出現有利的機會及時機，三名股東將此項目重新招標。

北京朝陽區京達花園威爾第閣之住宅單位－

該項目的租金收入較去年同期減少百分之三點一。

C. 財務成本

總額約為港幣九百八十萬元(二零二四年：港幣一千一百五十萬元)。高財務費用乃因整個期間利率高企所致。

D. 投資物業之公允價值變動

於二零二五年財政年度上半年，主要受市場上可資比較物業之交易價格暴跌及租金收益率上漲影響，本集團之各類投資物業估值減少約港幣一億六千七百九十萬元，較二零二四年九月三十日之經評估價值下跌百分之三點六。

主席報告書

展望

鑑於目前中美貿易關係陷入困境及全球營商環境不明朗，二零二五年上半年香港經濟及房地產市場形勢依然嚴峻：商業發展因持續的利率高企及資金流動降低而持續收縮，辦公大樓仍舊難以提高入住率及租金。同時，由於香港居民及遊客均避免高消費，零售業的復蘇仍因消費疲弱而受阻。雪上加霜的是，香港人紛紛選擇深圳而非香港作為首選美食、休閒及消費目的地，以較低的價格尋求更多的娛樂服務。

儘管面臨上述挑戰，但仍有若干令人鼓舞的跡象表明，香港的經濟前景或會翻開新的一頁。受中國內地緩慢但穩健的經濟復蘇的鼓舞，二零二五年第一季度香港旅遊及跨境商業活動創下疫情後時期的新高。中央政府近期推行貨幣寬鬆措施及中國企業接連實現科技突破，為香港作為主要金融與服務中心的復興提供急需的動力，由過往數月內地與海外投資淨流量日益增長可見一斑。由美國挑起的全球貿易戰不斷演變，亦夯實香港作為中國內地與整個國際社會間主要中介的作用，原因為面對美國反復無常的貿易政策，雙方均在尋求穩定彼此間的經貿關係。令人欣喜的是，本集團於二零二五年財政年度上半年的租金表現可反映該等積極趨勢，原因為我們的辦公及住宅物業的入住率及租金收入能夠保持穩健。

總而言之，我們期待香港與中國內地經濟可持續復蘇，並將於二零二五年財政年度餘下時間不懈努力，為股東創造最佳業績。

主席兼董事總經理
黃達漳

香港，二零二五年五月二十二日

一般及企業管治資料

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二五年三月三十一日，本集團之銀行借款總額以港幣計值，金額為港幣四億一千五百八十萬元(二零二四年九月三十日：港幣三億七千四百萬元)。全部銀行借款均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)無權延遲償付相關銀行借款。因此，全部銀行借款乃分類為流動負債。

本集團之定期存款、銀行結餘及現金總額達港幣七千二百五十萬元(二零二四年九月三十日：港幣八千三百二十萬元)，其中以人民幣計值之款項約為人民幣一千三百一十萬元(二零二四年九月三十日：港幣一千三百萬元)，及將該等資金匯出中國內地將須遵守中國政府實施之外匯管制。於二零二五年三月三十一日，本集團尚未動用之銀行信貸為港幣十一億二千四百五十萬元，此金額將提供足夠資金予本集團之營運及資本開支所需。

股東資金為港幣四十四億五千四百一十萬元(二零二四年九月三十日：港幣四十六億二千三百一十萬元)。負債對股東權益比率為百分之九點三，比對二零二四年九月三十日為百分之八點一。

本集團銀行借款總額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：

	31.3.2025 港幣百萬元	30.9.2024 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	170.8	192.9
一年以上但兩年內	8.4	5.6
兩年以上但五年內	225.7	163.9
五年以上	10.9	11.6
	415.8	374.0

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)加一比率計算。

資產抵押

於二零二五年三月三十一日，(i)本集團賬面總值約為港幣四十二億二千五百五十萬元(於二零二四年九月三十日：約港幣四十三億八千五百五十萬元)之投資物業；及(ii)本集團賬面總值約為港幣一百七十萬元(於二零二四年九月三十日：約港幣一百八十萬元)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。

一般及企業管治資料

庫務政策

期內，本集團庫務政策概無重大變動。

本公司的主要投資目標為尋求資本增值，以根據金融投資政策加強本集團的盈餘資金用途及作對沖用途。就為期不多於一年的短期現金投資而言，盈餘現金擬存放於香港持牌銀行作定期存款或投資於具最低預定信貸評級的債務或類似的金融工具。本集團從盈餘資金作出的任何其他較長期投資均屬為期一年以上的金融投資，就股權而言並無固定限期，而就債務工具、私募股權及私人股本基金而言則最多七年。

為降低與本集團人民幣金融資產相關的外匯風險，並管理與香港銀行同業拆息利率風險相關的融資成本，本集團於期內根據其庫務政策與金融機構訂購適當的對沖產品。

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」)附註第十四項內。

僱員及酬金政策

於二零二五年三月三十一日，本集團有一百一十八名僱員(於二零二四年九月三十日：一百一十五名)。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一千六百二十萬元(二零二四年：港幣一千六百四十萬元)。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(包括董事)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。

一般及企業管治資料

關連交易

於二零二二年十二月十五日，本公司全資附屬公司寶富臨物業管理有限公司與寶旺有限公司(「承包商」)訂立施工合約(「施工合約」)，以委聘承包商對一處工業樓宇(「樓宇」)開展若干翻新工程，合約金額(「合約金額」)為港幣四百六十八萬八千元。施工合約於期內敲定，雙方協定最終合約金額為港幣六百三十八萬一千元。該樓宇座落於香港九龍旺角鴉蘭街5B號廣東道1163號中華漆廠大廈，由本公司另一間全資附屬公司城富置業有限公司部分擁有。承包商由執行董事等額實益擁有，故根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第14A章，承包商為執行董事之聯繫人士及本公司之關連人士。故此，根據上市規則第14A章，施工合約構成本公司之一項關連交易。

由於合約金額之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於百分之零點一但低於百分之五，故施工合約須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。施工合約已獲董事會批准。鑑於彼等於承包商之權益，各執行董事被認為於施工合約中擁有重大權益，故而彼等放棄於為考慮及批准施工合約而召開之董事會會議上投票。有關施工合約之進一步詳情載於本公司日期為二零二二年十二月十五日之公告。

除上述披露者外，於期內及直至本報告日期，本公司並無上市規則項下須予披露之非豁免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十七項內披露之「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。

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C1第二部分之企業管治守則之所有守則條文，惟下列除外：

守則條文第C.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(董事會超過三分之一的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。

一般及企業管治資料

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C3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

於二零二五年三月三十一日，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：

(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				佔已發行 股份之 概約百分比
	個人權益	家族權益	其他權益	總計	
		(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%

一般及企業管治資料

(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		佔大象行 已發行股份 權益之 概約百分比
	個人權益	總計	
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，該權益為其妻子黃益持有。
- (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) 該百分比指於二零二五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，於二零二五年三月三十一日，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

於二零二五年三月三十一日，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。

根據上市規則第13.51B(1)條之董事或行政總裁資料變更

於二零二四年十二月十一日，本集團委任宋君玉女士為本公司執行董事。其根據上市規則第13.51(2)條規定須予披露之資料載於本公司日期為二零二四年十二月十一日之公告。

自二零二五年一月一日起，黃達漳先生及宋君玉女士之月薪（不包括董事袍金及董事委員會薪酬）分別調整至港幣十八萬兩千元及港幣六萬一千元。

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其他變更。

一般及企業管治資料

根據上市規則第13.18條作出之披露

- (a) 根據本公司全資附屬公司Patricus Limited（作為借款人）及本公司（作為擔保人）與香港上海滙豐銀行有限公司（作為貸款人）於二零二二年十一月十五日訂立之貸款融資協議及於二零二四年九月十一日訂立之補充貸款融資協議（「滙豐貸款融資協議」），Patricus Limited可按協議所載條款獲貸款人提供港幣七千萬元的物業抵押貸款融資（「滙豐貸款融資」）。

根據滙豐貸款融資協議之條款，倘黃達漳先生、黃達琪先生及黃達琛先生合共不再直接或間接實益擁有本公司不少於百分之五十一的已發行股本及／或不再有權對本公司行使管理控制權，滙豐貸款融資項下的承諾可予撤銷及滙豐貸款融資項下所有未清償款項連同累計利息及其他應付款項（如有）可即時到期並予以償還。

- (b) 根據本公司及／或Patricus Limited（作為借款人）及本公司（作為擔保人）與中國工商銀行（亞洲）有限公司（作為貸款人）於二零二三年三月十七日訂立之貸款融資協議（「工行貸款融資協議」），本公司及／或Patricus Limited可按協議所載條款獲貸款人提供合共港幣兩億一千九百萬元的貸款融資（「工行貸款融資」）。

根據工行貸款融資協議之條款，倘黃達漳先生、黃達琪先生及黃達琛先生合共直接或間接實益擁有本公司低於百分之五十的已發行股本，工行貸款融資項下的承諾可予撤銷及貸款融資項下所有未清償款項連同累計利息及其他應付款項（如有）可即時到期並予以償還。

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，本公司由二零二五年六月十日（星期二）至二零二五年六月十二日（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二零二五年六月九日（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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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

截至二零二五年三月三十一日止六個月

		六個月止	
		31.3.2025	31.3.2024
		港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
收入	3	85,927	83,355
其他收入及收益	4	8,033	10,440
成本：			
物業及相關成本			
一物業投資		(7,792)	(9,578)
一物業管理		(4,035)	(5,342)
貨物買賣成本		(18,026)	(16,674)
僱員開支		(16,150)	(16,362)
其他費用		(10,870)	(10,905)
		(56,873)	(58,861)
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		37,087	34,934
按公允價值計入損益之金融資產公允價值增加／(減少)		20,090	(1,000)
投資物業公允價值減少	10	(167,948)	(232,988)
銀行借款財務支出	5	(110,771)	(199,054)
應佔合營公司虧損		(9,789)	(11,544)
		(6,449)	(3,529)
除所得稅前虧損	6	(127,009)	(214,127)
所得稅支出	7	(3,964)	(4,323)
期內虧損		(130,973)	(218,450)

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年三月三十一日止六個月

		六個月止	
		31.3.2025	31.3.2024
		港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
附註	其他全面(虧損)/收益		
	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	(2,613)	154
	其後可重新分類至損益之項目：		
	換算海外業務產生之兌換(虧損)/收益	(3,618)	760
	一間合營公司借入之長期貸款所產生之兌換(虧損)/收益	(112)	92
	期內其他全面(虧損)/收益，扣除稅項	(6,343)	1,006
	期內全面虧損總額	(137,316)	(217,444)
	應佔期內虧損：		
	本公司擁有人	(130,974)	(218,444)
	非控制性權益	1	(6)
		(130,973)	(218,450)
	應佔期內全面虧損總額：		
	本公司擁有人	(137,317)	(217,438)
	非控制性權益	1	(6)
		(137,316)	(217,444)
		港幣元	港幣元
每股虧損－基本	9	(1.19)	(1.98)

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

		31.3.2025	30.9.2024
	附註	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	4,517,785	4,685,989
物業、裝置及設備	10	13,550	13,992
合營公司權益		22,764	32,431
應收一間合營公司賬款		116,525	115,580
按公允價值計入損益之金融資產	16	135,683	77,456
指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具	16	14,555	17,168
		4,820,862	4,942,616
流動資產			
存貨		15,852	16,750
按公允價值計入損益之金融資產	16	61,787	55,123
業務及其他應收賬款	11	13,847	11,234
按金及預付款		4,838	7,911
到期日超過三個月之定期存款		35,777	44,827
銀行結餘及現金		36,753	38,373
		168,854	174,218
流動負債			
業務及其他應付賬款	12	17,340	21,877
合約負債		7,068	6,731
租金及管理費按金		25,682	25,308
稅項準備		5,967	2,853
銀行借款，有抵押	13	415,831	374,048
		471,888	430,817
流動負債淨額		(303,034)	(256,599)
資產總額減流動負債		4,517,828	4,686,017

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	31.3.2025	30.9.2024
	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	4,307,961	4,476,965
本公司擁有人應佔權益	4,454,095	4,623,099
非控制性權益	17	16
權益總額	4,454,112	4,623,115
非流動負債		
遞延稅項	63,716	62,902
	4,517,828	4,686,017

載於第13頁至第34頁之簡明綜合中期財務報表於二零二五年五月二十二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：

黃達漳
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

截至二零二五年三月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔						
	股本	兌換儲備*	投資 重估儲備 (不可回撥)*	保留溢利*	小計	非控制 性權益	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二三年十月一日(經審核)	146,134	919	1,075	5,102,126	5,250,254	26	5,250,280
期內虧損	-	-	-	(218,444)	(218,444)	(6)	(218,450)
期內其他全面收益：							
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	-	-	154	-	154	-	154
換算海外業務財務報表產生之兌換收益	-	760	-	-	760	-	760
一間合營公司借入之長期貸款所產生之 兌換收益	-	92	-	-	92	-	92
期內全面收益總額	-	852	154	(218,444)	(217,438)	(6)	(217,444)
已付股息	-	-	-	(37,461)	(37,461)	-	(37,461)
於二零二四年三月三十一日(未經審核)	146,134	1,771	1,229	4,846,221	4,995,355	20	4,995,375

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年三月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔						
	投資 重估儲備					非控制 性權益	總計
	股本	兌換儲備*	(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	港幣千元
於二零二四年十月一日(經審核)	146,134	4,643	9,168	4,463,154	4,623,099	16	4,623,115
期內虧損	-	-	-	(130,974)	(130,974)	1	(130,973)
期內其他全面虧損：							
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	-	-	(2,613)	-	(2,613)	-	(2,613)
換算海外業務財務報表產生之兌換虧損	-	(3,618)	-	-	(3,618)	-	(3,618)
一間合營公司借入之長期貸款所產生之							
兌換虧損	-	(112)	-	-	(112)	-	(112)
期內全面虧損總額	-	(3,730)	(2,613)	(130,974)	(137,317)	1	(137,316)
沒收未認領股息	-	-	-	3,570	3,570	-	3,570
已付股息	-	-	-	(35,257)	(35,257)	-	(35,257)
於二零二五年三月三十一日(未經審核)	146,134	913	6,555	4,300,493	4,454,095	17	4,454,112

* 於二零二五年三月三十一日，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4,307,961,000元(二零二四年九月三十日：港幣4,476,965,000元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年三月三十一日止六個月

	六個月止	
	31.3.2025	31.3.2024
	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	38,340	36,798
投資業務		
存放到期日超過三個月之定期存款	(41,267)	(40,679)
提取到期日超過三個月之定期存款	49,970	39,479
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	2,083	2,091
出售按公允價值計入損益之金融資產之所得款項	28,439	2,859
投資按公允價值計入損益之金融資產	(73,211)	(15,328)
投資物業之添置	(2,470)	(3,046)
出售物業、裝置及設備之所得款項	335	–
其他投資現金流量	(556)	(1,543)
投資業務動用之現金淨額	(36,677)	(16,167)
融資業務		
新銀行借款	115,000	15,000
償還銀行借款	(73,217)	(12,684)
新銀行透支淨額	–	9,536
已付股息	(35,257)	(37,461)
已付利息	(9,789)	(11,544)
融資業務動用之現金淨額	(3,263)	(37,153)
現金及現金等額淨減少	(1,600)	(16,522)
於期初之現金及現金等額	38,373	61,110
外匯匯率變動之影響	(20)	65
於期末之現金及現金等額，即銀行結餘及現金	36,753	44,653
現金及現金等額結餘分析		
銀行結餘及現金	33,741	36,448
原到期日少於三個月之定期存款	3,012	8,205
	36,753	44,653

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二五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. 編製基準及會計政策

本集團截至二零二五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頒佈之香港會計準則第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二零二四年九月三十日止年度之經審核年度綜合財務報表(分別為「二零二四年度」及「二零二四年經審核財務報表」)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(「香港財務報告準則會計準則」)所編製完整財務報表所規定之所有資料及披露事項，並應與二零二四年經審核財務報表一併閱讀。

簡明綜合中期財務報表所載作為比較資料之二零二四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部之要求呈交二零二四年經審核財務報表予公司註冊處處長。

本公司之獨立核數師(「獨立核數師」)已就二零二四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附註

截至二零二五年三月三十一日止六個月

2. 編製基準及會計政策(續)

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二零二四年經審核財務報表內所採納之相同會計政策編製，惟與在二零二四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。

於二零二五年三月三十一日，本集團的流動負債淨額約為港幣303,034,000元。誠如簡明綜合中期財務報表附註13所載，於二零二五年三月三十一日，本集團之流動負債中，本集團有銀行借款港幣415,831,000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，並經計及於二零二五年三月三十一日尚未動用之可用銀行信貸約港幣1,124,533,000元(簡明綜合中期財務報表附註13)假設本集團於可見未來能夠持續經營。於二零二五年三月三十一日，本公司董事(「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會計準則。自二零二四年十月一日起生效之新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則並無對本集團之會計政策產生任何重大影響。

本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則會計準則。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二五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	58,773	23,281	3,873	85,927	—	85,927
分類間	984	115	—	1,099	(1,099)	—
	59,757	23,396	3,873	87,026	(1,099)	85,927
分類(虧損)/溢利(附註(i)及(ii))	(133,518)	1,376	23,868	(108,274)	—	(108,274)
未分配其他收入及收益						8,033
企業開支						(10,530)
銀行借款財務支出						(9,789)
應佔合營公司虧損						(6,449)
除所得稅前虧損						(127,009)

附註： i. 物業投資及管理業務之分類虧損包括投資物業公允價值減少約港幣167,948,000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20,090,000元。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止六個月

3. 分類資料(續)

截至二零二四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	58,875	20,278	4,202	83,355	–	83,355
分類間	984	10	–	994	(994)	–
	59,859	20,288	4,202	84,349	(994)	83,355
分類(虧損)/溢利(附註(i)及(ii))	(193,078)	(1,327)	1,089	(193,316)	–	(193,316)
未分配其他收入及收益						10,440
企業開支						(16,178)
銀行借款財務支出						(11,544)
應佔合營公司虧損						(3,529)
除所得稅前虧損						(214,127)

附註： i. 物業投資及管理業務之分類虧損包括投資物業公允價值減少約港幣232,988,000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減少約港幣1,000,000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定期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

截至二零二五年三月三十一日止六個月

3. 分類資料(續)

收入分析如下：

	六個月止	
	31.3.2025	31.3.2024
	港幣千元	港幣千元
客戶合約收入：		
—銷售貨物	23,281	20,278
—樓宇管理服務	7,007	5,177
	30,288	25,455
來自其他來源之收入：		
—租金收入	51,766	53,698
—股息收入	3,873	4,202
	55,639	57,900
總收入	85,927	83,355

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	
	31.3.2025	31.3.2024	31.3.2025	31.3.2024	31.3.2025	31.3.2024	31.3.2025	31.3.2024
	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	—	—	23,281	20,278	—	—	23,281	20,278
隨時間	7,007	5,177	—	—	—	—	7,007	5,177
	7,007	5,177	23,281	20,278	—	—	30,288	25,455
來自其他來源之收入	51,766	53,698	—	—	3,873	4,202	55,639	57,900
	58,773	58,875	23,281	20,278	3,873	4,202	85,927	83,355

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止六個月

4. 其他收入及收益

	六個月止	
	31.3.2025	31.3.2024
	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	2,083	2,091
應收一間合營公司賬款之名義利息收入	4,595	4,785
利息收入		
— 銀行存款	824	1,722
— 按公允價值計入損益之上市債務證券	50	—
雜項收入	481	422
兌換收益	—	1,420
	8,033	10,440

5. 銀行借款財務支出

該等款項指銀行借款之利息。

6. 除所得稅前虧損

	六個月止	
	31.3.2025	31.3.2024
	港幣千元	港幣千元
除所得稅前虧損已扣除／(計入)下列項目：		
物業、裝置及設備之折舊：		
— 自有物業、裝置及設備	577	669
— 使用權資產，包括長期契約項下之香港租賃土地	4	4
出售物業、裝置及設備之虧損	82	6
業務及其他應收賬款之減值撥備／(撥回)	221	(564)
應收合營公司賬款之減值撥備	937	7,415

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止六個月

7. 所得稅支出

	六個月止	
	31.3.2025	31.3.2024
	港幣千元	港幣千元
即期稅項		
— 香港利得稅	3,080	2,696
— 中華人民共和國(「中國」)企業所得稅(「企業所得稅」)	70	72
遞延稅項	814	1,555
	3,964	4,323

香港利得稅乃以於香港產生的估計應課稅溢利按16.5%(二零二四年：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%(二零二四年：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。截至二零二五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%(二零二四年：25%)。

8. 股息

於二零二五年二月，二零二四年度之末期股息為每股普通股32港仙(二零二四年：截至二零二三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35,257,000元(二零二四年：港幣37,461,000元)予本公司股東(「股東」)。

在期內結束後，董事會已決定派發截至二零二五年九月三十日止財政年度之中期股息每股普通股4港仙(二零二四年：每股普通股4港仙)，共派發港幣4,407,000元(二零二四年：港幣4,407,000元)予於二零二五年六月十二日登記於本公司股東名冊內之股東。

9. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔期內虧損約港幣130,974,000元(截至二零二四年三月三十一日止六個月：約港幣218,444,000元)，並按期內已發行110,179,385股(截至二零二四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

截至二零二五年三月三十一日止六個月

10. 投資物業以及物業、裝置及設備之變動

於二零二五年三月三十一日，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167,948,000元(截至二零二四年三月三十一日止六個月：港幣232,988,000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2,470,000元及約港幣556,000元(截至二零二四年三月三十一日止六個月：分別為約港幣3,046,000元及約港幣1,562,000元)。

11. 業務及其他應收賬款

於二零二五年三月三十一日，業務及其他應收賬款包括業務應收賬款港幣4,547,000元(二零二四年九月三十日：港幣3,630,000元)。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：

	31.3.2025	30.9.2024
	港幣千元	港幣千元
0-30日	1,842	2,758
31-60日	2,594	184
61-90日	75	48
超過90日	36	640
	4,547	3,630

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

截至二零二五年三月三十一日止六個月

12. 業務及其他應付賬款

於二零二五年三月三十一日，業務及其他應付賬款包括業務應付賬款港幣1,303,000元(二零二四年九月三十日：港幣1,506,000元)。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，及業務應付賬款之總結餘包括：

	31.3.2025	30.9.2024
	港幣千元	港幣千元
0-30日	902	532
31-60日	—	241
61-90日	42	292
超過90日	359	441
	1,303	1,506

13. 銀行借款，有抵押

截至二零二五年三月三十一日止六個月，本集團獲得銀行借款約港幣115,000,000元，並償還貸款約港幣73,217,000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)無權於二零二五年三月三十一日延遲償付相關銀行借款。因此，銀行借款於報告期末呈列為流動負債。

銀行借款以香港銀行同業拆息(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。

於二零二五年三月三十一日，銀行借款乃以本集團金額約為港幣3,729,000,000元(二零二四年九月三十日：港幣3,873,500,000元)之若干投資物業及本集團於持作自用租賃土地及樓宇總賬面值約為港幣1,695,000元(二零二四年九月三十日：港幣1,751,000元)之擁有權權益作抵押。

於二零二五年三月三十一日，本集團未動用之銀行信貸為港幣1,124,533,000元(二零二四年九月三十日：港幣1,170,539,000元)。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止六個月

14. 承擔

於報告期末，本集團有下列承擔：

	31.3.2025	30.9.2024
	港幣千元	港幣千元
已訂約但尚未撥備：		
物業翻新成本	1,754	1,934
非上市股本工具之投資	11,068	11,068
	12,822	13,002

15. 資產抵押

於二零二五年三月三十一日，(i)賬面總值約港幣4,225,500,000元(二零二四年九月三十日：約港幣4,385,500,000元)之本集團投資物業；及(ii)賬面總值約港幣1,695,000元(二零二四年九月三十日：約港幣1,751,000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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止六個月

16. 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	於二零二五年 三月三十一日 之公允價值	於二零二五年三月三十一日 分類為以下類別之公允價值計量		
		第一級	第二級	第三級
	港幣千元	港幣千元 (附註)	港幣千元	港幣千元
按公允價值計入損益計量之 金融資產：				
流動部分				
— 上市股本證券(附註)	58,234	58,234	—	—
— 上市債務證券(附註)	3,553	3,553	—	—
非流動部分				
— 非上市基金工具	135,683	—	—	135,683
指定按公允價值計入其他全面收益 之股本工具：				
非流動部分				
— 非上市股本投資	14,555	—	—	14,555

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止六個月

16. 金融工具之公允價值計量(續)

金融資產	於二零二四年 九月三十日 之公允價值	於二零二四年九月三十日 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：				
流動部分				
— 上市股本證券(附註)	52,061	52,061	—	—
— 上市債務證券(附註)	3,062	3,062	—	—
非流動部分				
— 非上市基金工具	77,456	—	—	77,456
指定按公允價值計入其他全面收益				
之股本工具：				
非流動部分				
— 非上市股本投資	17,168	—	—	17,168

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	分類為按公允價值計 入損益之金融資產之 非上市基金工具
	港幣千元	港幣千元
於二零二三年十月一日	9,075	94,805
年內添置	—	941
於其他全面收益確認之公允價值變動	8,093	—
於損益確認之公允價值變動	—	(18,290)
於二零二四年九月三十日及二零二四年十月一日	17,168	77,456
期內添置	—	39,113
於其他全面收益確認之公允價值變動	(2,613)	—
於損益確認之公允價值變動	—	19,114
於二零二五年三月三十一日	14,555	135,683

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止六個月

16. 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
	31.3.2025	30.9.2024		31.3.2025	30.9.2024	31.3.2025	30.9.2024	
	港幣千元	港幣千元						
按公允價值計入損益計量之金融資產								
非上市基金工具	39,269	32,956	經調整資產法	缺乏控制權貼現率	缺乏控制權貼現率	26.09%	26.09%	貼現率略增將導致公允價值略減，反之亦然
非上市基金工具	57,360	44,500	市場法	缺乏市場流通性貼現率	缺乏市場流通性貼現率	11.40%至15.60%	11.40%至15.70%	貼現率略增將導致公允價值略減，反之亦然
非上市基金工具	39,054	-	資產法	資產淨值	不適用	不適用	不適用	相關投資之資產淨值增加將導致公允價值增加，反之亦然
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	14,555	17,168	市場法	缺乏市場流通性貼現率	缺乏市場流通性貼現率	13.20%	13.20%	貼現率略增將導致公允價值略減，反之亦然

於截至二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止六個月內，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

截至二零二五年三月三十一日止六個月

17. 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)、(b)和(c)的條款乃由本集團與關連公司共同協定。

(a) 與寶旺有限公司(「B.L. Wong」)的關連人士交易

	六個月止	
	31.3.2025	31.3.2024
	港幣千元	港幣千元
付予B.L. Wong的翻新費用	1,507	2,083
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： 執行董事黃達漳先生、黃達琪先生及黃達琛先生於本公司及B.L. Wong持有權益。

(b) 與寶雲資本有限公司(「寶雲」)的關連人士交易

	六個月止	
	31.3.2025	31.3.2024
	港幣千元	港幣千元
收取自寶雲的租金收入	486	480
收取自寶雲的物業管理費	101	101

附註： 黃達琛先生為本公司及寶雲的共同董事。寶雲由黃達琛先生的一名近親實益擁有。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止六個月

17. 關連人士交易(續)

(c) 與Bowen Capital (HK) Limited(「Bowen HK」)的關連人士交易

	六個月止	
	31.3.2025	31.3.2024
	港幣千元	港幣千元
付予Bowen HK的投資管理費	269	233

附註： Bowen HK由黃達琛先生的一名近親實益擁有。

(d) 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	
	31.3.2025	31.3.2024
	港幣千元	港幣千元
短期僱員福利	4,306	4,011
退休計劃供款	44	40
	4,350	4,051