



博富臨置業有限公司

Pokfulam Development Company Limited

股票代號: 225

物業租賃 | 管理 | 發展

中期報告 2022/2023



靈感
源自生活





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

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

華僑永亨銀行

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

卓佳標準有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17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」)截至二零二三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一千七百三十萬元(二零二二年：港幣一千二百六十萬元)。

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二百三十萬元(二零二二年：港幣一千七百五十萬元)；
- 證券投資及股本工具重估虧損淨額約港幣五百九十萬元(二零二二年：港幣五百九十萬元)；
- 應佔合營公司虧損約港幣三百萬元(二零二二年：港幣一百九十萬元)；
- 應收一間合營公司賬款之兌換收益約港幣五十萬元(二零二二年：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六百一十萬元(二零二二年：港幣六十萬元)；

若撇除上述項目及其稅項開支淨額約港幣五十萬元(二零二二年：港幣一百八十萬元)，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三千四百六十萬元(二零二二年：港幣三千九百五十萬元)。

中期股息

本公司董事會(分別為「董事」及「董事會」)議決宣佈於二零二三年七月四日(星期二)宣派截至二零二三年九月三十日止財政年度(「二零二三年財政年度」)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」)(二零二二年：每股股份4港仙)予在二零二三年六月二十六日(星期一)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

租賃業務一

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零點七。本集團住宅物業之租金收入減少百分之七點四。該減少主要因政府於今年年初2019年新型冠狀病毒病（「冠狀病毒」）封鎖期間實施嚴格的檢疫措施，使得在港的外籍人士人數減少。外籍人士佔本集團住宅物業租戶的很大一部分。另一方面，本集團商業及工業物業之租金收入增加百分之二十點六。該增加乃因計入整個回顧期間旺角工業物業之租金收入所致。

於二零二二年二月，本集團收購旺角一幢樓高9層的工業大廈中華漆廠大廈（「中華漆廠」）。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，該大廈所有樓層及屋頂平台已租回予賣方。該項投資屬長期性質。於回顧期間，本集團與承包商訂立施工合約為該物業進行若干翻新工程，以遵守香港屋宇署發出的消防安全指示。

大象行有限公司（「大象行」）一

大象行幫助公眾用戶及私人用戶創建可靠的音頻及視聽解決方案。大象行提供的產品包括數碼顯示器及標牌、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二零二二年財政年度同期減少百分之三十一。該減少乃主要由於第五波冠狀病毒疫情導致數個主要公眾用戶資本項目的交付日期延遲。

大象行佔本集團於回顧期間的總收入約百分之十九。

房地產基金投資一

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，該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。截至二零二三年三月三十一日，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四千三百八十萬元。

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。截至二零二三年三月三十一日，本集團已向Adams基金出資七百五十萬美元。於二零二三年三月三十一日，本集團於Adams基金的投資估值為五百九十萬美元。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」）專注於新興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。截至二零二三年三月三十一日，本集團已向Hundreds基金出資八十萬美元，而我們於二零二三年三月三十一日於Hundreds基金的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。

招標已於二零二二年年尾進行，招標期將持續至二零二三年年底為止。於招標期內，三名股東將於市場上尋找最佳的報價。

北京朝陽區京達花園威爾第閣之住宅單位－

本項目的入住率及租金收入較二零二二年財政年度同期均維持穩定。

主席報告書

展望

經過三年苦候，香港與中國內地終於對外開放邊境，並於二零二三年一月取消嚴格的入境檢疫要求。香港與中國內地免檢疫通關亦於三月份恢復，為香港一度萎靡不振的商界注入一劑強心針。儘管經濟復蘇慢於最初的預期，但市面上的活動量日漸恢復至疫情前的水平。

本集團於過去三年一直採取積極的措施，以維持入住率，故而，雖然經濟環境充滿挑戰，本集團仍能保持合理穩健的收入水平。隨著更強勁的商業前景隱約可見，我們已開始取消向受冠狀病毒疫情不利影響的租戶而提供的租金優惠。同時，我們及時翻新及升級來持續提升本集團物業品質，以在供應充足的租賃市場中脫穎而出。

香港的經濟復蘇趨勢將取決於以下因素：1)取消通關檢疫要求與遊客數量增加能否轉化為大量且持續的商業活動；2)美國聯儲局及香港金融管理局進一步調整利率的幅度；3)中國與由美國主導的聯盟之間日益加劇的地緣政治緊張局勢對香港造成的經濟及政治影響。

儘管如此，在旅遊業逐步復蘇及中央政府持續支持下，我們仍對香港能夠恢復其作為亞洲首要商業中心的地位持樂觀態度。我們預計，於二零二三年財政年度下半年，本集團物業的出租率將有所提高，租金收入將保持穩定，並將伺機投資於常在高息環境中出現而具有吸引力的高收益金融證券。

最後，本人謹此向董事會同寅及本集團各同事之奉獻及努力敬表謝忱，並感謝股東之持續支持。

黃達漳

主席、董事總經理兼執行董事

香港，二零二三年五月三十日

一般及企業管治資料

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二三年三月三十一日，股東資金為港幣五十四億六千四百五十萬元(二零二二年九月三十日：港幣五十四億八千一百九十萬元)。

於二零二三年三月三十一日，本集團之銀行結餘及現金總額達港幣七千八百一十萬元(二零二二年九月三十日：港幣三千五百八十萬元)，其中超過百分之七十八(二零二二年九月三十日：百分之五十三)以港幣(「港幣」)計值，百分之三(二零二二年九月三十日：百分之一)以美元(「美元」)計值，以及百分之十九(二零二二年九月三十日：百分之四十六)以人民幣計值。於二零二三年三月三十一日，本集團總價值港幣五千九百四十萬元(二零二二年九月三十日：港幣六千五百五十萬元)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。

於二零二三年三月三十一日，本集團之總債項以港幣計值，金額為港幣三億六千一百四十萬元(二零二二年九月三十日：港幣三億一千四百萬元)。

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：

	31.3.2023	30.9.2022
	港幣百萬元	港幣百萬元
償還期為：		
一年內	258.0	208.1
一年以上但兩年內	5.9	5.9
兩年以上但五年內	19.4	19.3
五年以上	78.1	80.7
	<hr/>	<hr/>
	361.4	314.0

本集團之銀行貸款港幣兩億五千二百五十萬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一億零八百九十萬元(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)加一比率計算。

於二零二三年三月三十一日，本集團尚未動用之銀行信貸約為港幣十四億七千二百五十萬元，此金額將提供足夠資金予本集團之營運及資本開支所需。

一般及企業管治資料

負債比率及資產抵押

於二零二三年三月三十一日，按本集團總債項港幣三億六千一百四十萬元及本公司擁有人應佔綜合權益約港幣五十四億六千四百五十萬元計算，負債對股東權益比率為百分之六點六，比對二零二二年九月三十日為百分之五點七。

於二零二三年三月三十一日，(i)本集團賬面總值約為港幣五十一億八千零六十萬元(於二零二二年九月三十日：約港幣三十六億九千七百六十萬元)之投資物業；及(ii)本集團賬面總值約為港幣一百九十萬元(於二零二二年九月三十日：約港幣二百萬元)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」)附註第十六項內。

僱員及酬金政策

於二零二三年三月三十一日，本集團有一百二十四名僱員(於二零二二年九月三十日：一百二十五名)。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一千六百七十萬元(二零二二年：港幣一千五百萬元)。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。

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。

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。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。承包商由三名執行董事等額實益擁有，故根據上市規則第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。

由於施工合約項下擬進行交易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。期內，已就簡明綜合中期財務報表附註第十九項內披露之交易向承包商支付港幣六十萬元。

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十九項內披露之「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十四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。

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

於二零二三年三月三十一日，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			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%

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	
黃達璋	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，黃達璋先生、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) 該百分比指於二零二三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，於二零二三年三月三十一日，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

於二零二三年三月三十一日，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

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。

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(「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兩億元的循環貸款融資(「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兩億三千二百萬元的貸款融資(「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，本公司由二零二三年六月二十一日(星期三)至二零二三年六月二十六日(星期一)(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二零二三年六月二十日(星期二)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

截至二零二三年三月三十一日止六個月

		六個月止	
		31.3.2023	31.3.2022
		港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
收入	3	78,071	82,768
其他收入及收益	4	11,997	10,502
成本：			
物業及相關成本			
— 物業投資		(7,219)	(7,880)
— 物業管理		(3,452)	(2,948)
貨物買賣成本		(11,880)	(17,939)
僱員開支		(16,654)	(14,971)
其他費用		(10,853)	(5,036)
		(50,058)	(48,774)
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		40,010	44,496
按公允價值計入損益之金融資產公允價值減少		(5,924)	(5,862)
投資物業公允價值減少	10	(2,285)	(17,472)
銀行借款財務支出	5	31,801	21,162
應佔合營公司虧損		(7,880)	(1,292)
		(2,976)	(1,874)
除所得稅前溢利	6	20,945	17,996
所得稅支出	7	(4,126)	(6,093)
期內溢利		16,819	11,903

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年三月三十一日止六個月

		六個月止	
		31.3.2023	31.3.2022
		港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
	附註		
其他全面收益			
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		254	(533)
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		35	(473)
出售按公允價值計入其他全面收益之債務工具時撥回		-	(228)
換算海外業務產生之兌換收益／(虧損)		4,359	(887)
一間合營公司借入之長期貸款所產生之兌換收益		1,038	6,690
期內其他全面收益，扣除稅項		5,686	4,569
期內全面收益總額		22,505	16,472
應佔期內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		17,296	12,639
非控制性權益		(477)	(736)
		16,819	11,903
應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		22,982	17,208
非控制性權益		(477)	(736)
		22,505	16,472
		港幣元	港幣元
每股盈利－基本	9	0.16	0.11

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年三月三十一日

		31.3.2023	30.9.2022
	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	5,521,541	5,518,924
物業、裝置及設備	10	12,638	8,172
無形資產		–	300
合營公司權益		25,738	23,914
應收一間合營公司賬款		133,134	135,625
按金及預付款		879	1,338
按公允價值計入損益之金融資產	12	95,350	101,861
指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具	11	12,238	11,984
		5,801,518	5,802,118
流動資產			
存貨		28,134	18,553
按公允價值計入損益之金融資產	12	21,803	20,477
按公允價值計入其他全面收益之債務工具	11	7,827	7,789
業務及其他應收賬款	13	7,020	13,952
按金及預付款		7,744	9,381
到期日超過三個月之定期存款		39,561	7,747
銀行結餘及現金		38,538	28,008
		150,627	105,907
流動負債			
業務及其他應付賬款	14	21,479	22,521
合約負債		18,297	9,124
租金及管理費按金		25,738	25,740
應付非控制性權益賬款		–	650
稅項準備		3,546	1,391
銀行借款，有抵押	15	361,371	313,956
		430,431	373,382
流動負債淨額		(279,804)	(267,475)
資產總額減流動負債		5,521,714	5,534,643

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年三月三十一日

	31.3.2023	30.9.2022
	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	5,318,381	5,335,745
本公司擁有人應佔權益	5,464,515	5,481,879
非控制性權益	15	(2,393)
權益總額	5,464,530	5,479,486
非流動負債		
遞延稅項	57,184	55,157
	5,521,714	5,534,643

載於第13頁至第36頁之簡明綜合中期財務報表於二零二三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
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

截至二零二三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		保留溢利*	小計	非控制性權益	
			重估儲備	投資重估儲備				
			(可回撥)*	(不可回撥)*				
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

簡明綜合權益變動表

截至二零二三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		保留溢利*	小計	非控制性權益	
			重估儲備 (可回撥)*	投資重估儲備 (不可回撥)*				
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	
於二零二二年十月一日(經審核)	146,134	3,738	(126)	3,984	5,328,149	5,481,879	(2,393)	5,479,486
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	17,296	17,296	(477)	16,819
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	-	-	35	-	-	35	-	35
- 指定按公允價值計入其他 全面收益之股本工具	-	-	-	254	-	254	-	254
換算海外業務財務報表產生 之兌換收益	-	4,359	-	-	-	4,359	-	4,359
一間合營公司借入之長期 貸款所產生之兌換收益	-	1,038	-	-	-	1,038	-	1,038
期內全面收益總額	-	5,397	35	254	17,296	22,982	(477)	22,505
股本權益變動但並無失去控制權 已付股息	-	-	-	-	(2,885)	(2,885)	2,885	-
	-	-	-	-	(37,461)	(37,461)	-	(37,461)
於二零二三年三月三十一日 (未經審核)	146,134	9,135	(91)	4,238	5,305,099	5,464,515	15	5,464,530

* 於二零二三年三月三十一日，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5,318,381,000元(二零二二年九月三十日：港幣5,335,745,000元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零二三年三月三十一日止六個月

	六個月止	
	31.3.2023	31.3.2022
	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	45,253	31,591
投資業務		
存放到期日超過三個月之定期存款	(31,520)	–
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	2,099	3,113
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
投資按公允價值計入損益之金融資產	(725)	(2,077)
投資物業之添置	(1,649)	(307,672)
其他投資現金流量	(5,094)	(222)
投資業務動用之現金淨額	(36,889)	(279,568)
融資業務		
新銀行借款	62,000	428,961
償還銀行借款	(14,585)	(145,576)
已付股息	(37,461)	(37,461)
已付利息	(7,880)	(1,292)
融資業務產生之現金淨額	2,074	244,632
現金及現金等額淨增加／(減少)	10,438	(3,345)
於期初之現金及現金等額	28,008	68,383
外匯匯率變動之影響	92	(275)
於期末之現金及現金等額，即銀行結餘及現金	38,538	64,763

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二三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

本集團截至二零二三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二零二二年九月三十日止年度之經審核年度綜合財務報表(分別為「二零二二年度」及「二零二二年經審核財務報表」)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，並應與本集團二零二二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二零二二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部之要求呈交二零二二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」)已就二零二二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陳述；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

截至二零二三年三月三十一日止六個月

2. 編製基準及主要會計政策(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二零二二年經審核財務報表內所採納之相同會計政策編製，惟與在二零二二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。

於二零二三年三月三十一日，本集團的流動負債淨額約為港幣279,804,000元。誠如簡明綜合中期財務報表附註15所載，於二零二三年三月三十一日，本集團之流動負債中，本集團有銀行計息借款港幣361,371,000元，受按要求償還條款所規限。

簡明綜合中期財務報表已按持續經營基準編製，並經計及於二零二三年三月三十一日尚未動用之銀行信貸約港幣1,472,539,000元(附註15)假設本集團於可見未來能夠持續經營。於二零二三年三月三十一日，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。自二零二二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。

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，與二零二二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簡明綜合中期財務報表產生重大影響。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二三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：

截至二零二三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	59,479	15,124	3,468	78,071	—	78,071
分類間	984	57	—	1,041	(1,041)	—
	60,463	15,181	3,468	79,112	(1,041)	78,071
分類溢利／(虧損) (附註(i)及(ii))	40,306	(636)	(2,571)	37,099	—	37,099
未分配其他收入及收益						11,997
企業開支						(17,295)
銀行借款財務支出						(7,880)
應佔合營公司虧損						(2,976)
除所得稅前溢利						20,945

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2,285,000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5,924,000元。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止六個月

3. 分類資料(續)

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。

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

截至二零二三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	
	31.3.2023	31.3.2022
	港幣千元	港幣千元
客戶合約收入：		
— 銷售貨物	15,124	21,964
— 樓宇管理服務	5,697	5,381
	20,821	27,345
來自其他來源之收入：		
— 租金收入	53,782	53,407
— 股息收入	3,468	2,016
	57,250	55,423
總收入	78,071	82,768

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	
	31.3.2023	31.3.2022	31.3.2023	31.3.2022	31.3.2023	31.3.2022	31.3.2023	31.3.2022
	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	-	-	15,124	21,964	-	-	15,124	21,964
隨時間	5,697	5,381	-	-	-	-	5,697	5,381
	5,697	5,381	15,124	21,964	-	-	20,821	27,345
來自其他來源之收入	53,782	53,407	-	-	3,468	2,016	57,250	55,423
	59,479	58,788	15,124	21,964	3,468	2,016	78,071	82,768

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止六個月

4. 其他收入及收益

	六個月止	
	31.3.2023	31.3.2022
	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	2,099	3,113
應收一間合營公司賬款之名義利息收入	4,388	4,510
利息收入		
— 銀行存款	168	124
— 按公允價值計入其他全面收益之債務工具	5	696
雜項收入(附註)	1,336	588
兌換收益	4,001	1,243
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
	11,997	10,502

附註： 雜項收入包括從香港特別行政區政府推出的防疫抗疫基金收取的無條件及一次性政府補貼。於二零二三年及二零二二年三月三十一日，概無未達成條件。

5. 銀行借款財務支出

該等款項指銀行貸款之利息。

6. 除所得稅前溢利

	六個月止	
	31.3.2023	31.3.2022
	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	606	552
— 使用權資產，包括物業、裝置及設備	4	4
無形資產之攤銷	65	130
出售物業、裝置及設備之(收益)／虧損	(46)	2
業務及其他應收賬款之減值撥回	(1,293)	(488)
按金之減值撥備	—	6
應收合營公司賬款之減值撥備	7,384	1,047
撇減存貨撥備	—	340

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止六個月

7. 所得稅支出

	六個月止	
	31.3.2023	31.3.2022
	港幣千元	港幣千元
即期稅項		
— 香港利得稅	1,955	4,213
— 中華人民共和國(「中國」)企業所得稅(「企業所得稅」)	144	80
遞延稅項	2,027	1,800
	4,126	6,093

香港利得稅乃以於香港產生的估計應課稅溢利按16.5% (二零二二年：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。截至二零二三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%(二零二二年：25%)。

8. 股息

於二零二三年三月，二零二二年度之末期股息為每股普通股34港仙(二零二二年：截至二零二一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(二零二二年：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」)會已決定派發截至二零二三年九月三十日止財政年度之中期股息每股普通股4港仙(二零二二年：每股普通股4港仙)，共派發港幣4,407,000元(二零二二年：港幣4,407,000元)予於二零二三年六月二十六日登記於股東名冊內之股東。

9. 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17,296,000元(截至二零二二年三月三十一日止六個月：約港幣12,639,000元)，並按期內已發行110,179,385股(截至二零二二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

截至二零二三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

於二零二三年三月三十一日，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2,285,000元(截至二零二二年三月三十一日止六個月：港幣17,472,000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1,649,000元及約港幣5,095,000元(截至二零二二年三月三十一日止六個月：分別為約港幣307,672,000元及約港幣222,000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增加/(減少)分析載列如下：

	六個月止	
	31.3.2023	31.3.2022
	港幣千元	港幣千元
位於香港之物業：		
住宅	-	(205)
商業	(5,500)	(7,227)
工業	(1,148)	(10,040)
位於中國之物業：		
住宅	4,363	-
	(2,285)	(17,472)

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止六個月

11. 按公允價值計入其他全面收益之金融資產

	31.3.2023	30.9.2022
	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	7,827	7,789
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	12,238	11,984

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。

12. 按公允價值計入損益之金融資產

	31.3.2023	30.9.2022
	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	43,808	44,110
— 香港境外	51,542	57,751
	95,350	101,861
流動部分		
按公允價值計值的香港上市股本證券	21,803	20,477

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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止六個月

13. 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。

	31.3.2023	30.9.2022
	港幣千元	港幣千元
業務應收賬款	2,878	8,388
減：減值撥備	(246)	(357)
業務應收賬款，淨額	2,632	8,031
其他應收賬款	5,612	8,327
減：減值撥備	(1,224)	(2,406)
其他應收賬款，淨額	4,388	5,921
總業務及其他應收賬款	7,020	13,952

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：

	31.3.2023	30.9.2022
	港幣千元	港幣千元
0-30日	2,158	5,061
31-60日	364	1,319
61-90日	70	1,181
超過90日	40	470
	2,632	8,031

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

截至二零二三年三月三十一日止六個月

13. 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
於二零二一年十月一日	4,588
減值撥備撥回	(1,825)
於二零二二年九月三十日及二零二二年十月一日	2,763
減值撥備撥回	(1,293)
於二零二三年三月三十一日	1,470

14. 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：

	31.3.2023	30.9.2022
	港幣千元	港幣千元
0-30日	743	735
31-60日	413	230
61-90日	669	15
超過90日	276	47
	2,101	1,027
其他應付賬款	14,388	17,711
應付翻新費用及保留款項	1,129	1,415
預收款項	3,861	2,368
	21,479	22,521

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止六個月

15. 銀行借款，有抵押

	31.3.2023	30.9.2022
	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	258,031	208,080
— 一年以上但不超過兩年	5,854	5,878
— 兩年以上但不超過五年	19,408	19,309
— 五年以上	78,078	80,689
	361,371	313,956

截至二零二三年三月三十一日止六個月，本集團獲得每月循環貸款約港幣62,000,000元。截至二零二三年三月三十一日止六個月，本集團償還分期貸款約港幣2,585,000元及每月循環貸款港幣12,000,000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361,371,000元(二零二二年九月三十日：港幣313,956,000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)無權於二零二三年三月三十一日延遲償付相關銀行借款。因此，銀行借款於二零二三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)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二零二三年三月三十一日金額約為港幣2,868,100,000元(二零二二年九月三十日：港幣1,988,100,000元)之投資物業作抵押。

於二零二三年三月三十一日，本集團未動用之銀行信貸為港幣1,472,539,000元(二零二二年九月三十日：港幣1,093,668,000元)。

繼報告日期之後於二零二三年四月，本集團獲得新增銀行貸款港幣180,000,000元，並以香港銀行同業拆息加年利1.1%計算利息，到期日為五年。

於二零二三年四月，本集團償還於二零二三年三月三十一日賬面總值為港幣180,000,000元之現有銀行貸款，其中港幣90,000,000元為每月循環貸款還款，所償還之餘下港幣90,000,000元為提前部分償還原到期日為五年以上之銀行定期貸款。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止六個月

16. 承擔

於報告期末，本集團有下列承擔：

	31.3.2023	30.9.2022
	港幣千元	港幣千元
已訂約但尚未撥備：		
物業翻新成本	5,247	—
非上市股本工具之投資	12,832	13,540
	18,079	13,540

17. 資產抵押

於二零二三年三月三十一日，(i)賬面總值約港幣5,180,600,000元(二零二二年九月三十日：約港幣3,697,600,000元)之本集團投資物業；及(ii)賬面總值約港幣1,919,000元(二零二二年九月三十日：約港幣1,975,000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

截至二零二三年三月三十一日止六個月

18. 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	於二零二三年 三月三十一日 之公允價值	於二零二三年三月三十一日 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	21,803	21,803	—	—
— 非上市股本工具	95,350	—	—	95,350
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	12,238	—	—	12,238
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	7,827	7,827	—	—

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止六個月

18. 金融工具之公允價值計量(續)

金融資產	於二零二二年 九月三十日之 公允價值	於二零二二年九月三十日 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	20,477	20,477	—	—
— 非上市股本工具	101,861	—	—	101,861
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	11,984	—	—	11,984
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	7,789	7,789	—	—

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股本工具
	港幣千元	港幣千元
於二零二一年十月一日	16,000	100,803
年內添置	—	1,460
於其他全面收益確認之公允價值變動	(4,016)	—
於損益確認之公允價值變動	—	(402)
於二零二二年九月三十日及二零二二年十月一日	11,984	101,861
期內添置	—	704
於其他全面收益確認之公允價值變動	254	—
於損益確認之公允價值變動	—	(7,215)
於二零二三年三月三十一日	12,238	95,350

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二三年三月三十一日止六個月

18. 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			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
	31.3.2023	30.9.2022	估值技術	31.3.2023	30.9.2022	31.3.2023	30.9.2022	
	港幣千元	港幣千元						
按公允價值計入損益計量之金融資產								
非上市股本工具	43,808	44,110	經調整資產法	缺乏控制權貼現率	缺乏控制權貼現率	25.17%	25.00%	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	51,542	57,751	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 15.70%	11.40%	貼現率略增將導致公允價值略減，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	12,238	11,984	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%	13.30%	貼現率略增將導致公允價值略減，反之亦然

於截至二零二三年三月三十一日及二零二二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

截至二零二三年三月三十一日止六個月

19. 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) 與寶旺有限公司(「B.L. Wong」)的重大關連人士交易

	六個月止	
	31.3.2023	31.3.2022
	港幣千元	港幣千元
付予B.L. Wong的翻新費用	564	—
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」)的重大關連人士交易

	六個月止	
	31.3.2023	31.3.2022
	港幣千元	港幣千元
收取自寶雲的租金收入	480	—
收取自寶雲的物業管理費	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。

(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	
	31.3.2023	31.3.2022
	港幣千元	港幣千元
短期僱員福利	4,032	4,064
退休計劃供款	40	40
	4,072	4,104