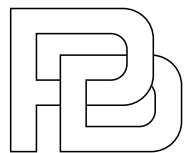


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

內容有關

二零二四／二零二五年度報告內之證券交易及投資活動之補充公告

茲提述博富臨置業有限公司(「**本公司**」，連同其附屬公司統稱「**本集團**」)截至二零二五年九月三十日止年度之年度報告(「**二零二四／二零二五年度報告**」)。

本公司董事會(「**董事會**」)謹此提供補充資料，並應與二零二四／二零二五年度報告第69頁「管理層論述及分析」一節一併閱讀。該節內容有關本集團根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)之相關披露規定載列之金融投資組合、投資政策及風險管理措施。本公告詳述之金融投資政策及風險管理措施反映本集團採用之最新框架，以供說明之用。

除本公告所披露者外，二零二四／二零二五年度報告所載之所有其他資料均保持不變。

主要金融投資組合及表現

於二零二五年九月三十日，本集團持有價值港幣二億四千零五十萬元之按公允價值計入損益之金融資產／金融投資，為涵蓋私募債務、私募信貸、非上市股權、科技私募股權、房地產基金及分離式流動投資組合之關鍵策略性配置。

(a) 投資組合明細

投資類別／證券／ 基金名稱	投資類型／策略	持有期限／ 開始時間	資金來源	公允價值／ 賬面值 (港幣百萬元)	佔投資 組合 百分比	於二零二四／ 二零二五之 股息收益金額 (港幣百萬元)
1. ASP (Feeder) Private Income Fund LP	固定收益基金 (私募債務)	自二零一九年起	內部資源	41.6	17.3%	5.4
2. ALPS Private Credit Feeder Fund	固定收益基金 (私募信貸)	自二零二五年 第一季度起	內部資源	35.3	14.7%	0.2
3. TKO Shops Separate Account Limited	私募房地產基金	自二零一八年起	內部資源	34.8	14.5%	零
4. 華明行有限公司	非上市股權(手錶製造 及零售)	非上市股權	內部資源	20.1	8.4%	2.1
5. 其他基金投資*	科技私募股權／ 組合型基金	有限合夥企業	內部資源	7.5	3.1%	零
6. 分離式投資賬戶	多資產上市投資組合	積極管理	內部資源	46.2	19.2%	1.4
7. 其他上市投資	上市投資	短期	內部資源	29.0	12.0%	1.9
8. 定期存款	資本保全與收益優化	短期	內部資源	26.0	10.8%	零

* 出資金額少於二百萬美元

(b) 投資及基金策略之全面詳情

本集團投資組合中持有之各項金融投資的基礎資產、基金策略、估值方法、賬面值及憑證詳情披露如下：

1. ASP (Feeder) Private Income Fund LP

於二零一九年，本集團向一隻專注於北美私募債務及中型市場融資之固定收益聯接基金注入承諾資金，且資金全部來自內部資源。該聯接基金將全部資產直接投資於一隻主私募收益基金，而該主基金之基礎投資組合包括北美私募股權支持的中型市場公司直接發起之私議債務工具，主要為優先有抵押貸款。此策略旨在透過浮動利率息票及保護性債務契約實現穩定的收入及資本保值。該項投資由Adams Street Partners管理，Adams Street Partners為全球領先的私募市場

投資管理公司，管理價值超過七百五十億美元(於二零二六年三月三十一日，僅供說明)的資產，於私募信貸及股權方面擁有數十年往績記錄。於二零二五年九月三十日，本集團於該基金所佔1.7%股權之公允價值為五百三十萬美元。

2. ALPS Private Credit Feeder Fund

於二零二五年第一季度，本集團動用內部資源投資一隻永久固定收益聯接基金，即ALPS Private Credit Feeder Fund。該基金由ALPS Capital Management Limited管理，主要透過主結構將資本分配予美國私募信貸戰略。基礎投資組合專注於美國中型市場營運公司直接發起附有第一留置權之優先有抵押債務，其B類(分派)股份透過定期分派提供流動性，旨在產生流動收益。於二零二五年九月三十日，本集團持有該基金的B類(分派)股份，賬面值為四百五十萬美元。

3. TKO Shops Separate Account Limited

本集團持有於二零一八年設立的私募房地產投資工具的A類股份，且資金全部來自內部資源。該基金由專為該項目設立的PPI Separate Account TKO Limited管理，該基金持有香港將軍澳三處優質商業零售物業及相關停車設施投資組合50%的間接股權。該投資組合旨在透過其零售及停車設施營運產生穩定的租金收入及潛在的長期資本增值。於二零二五年九月三十日，本集團於該投資工具所佔4.01%股權之公允價值為港幣三千四百八十萬元。

4. 華明行有限公司

本集團持有一家手錶製造及零售業務13.24%的非上市股權，且資金全部來自內部資源。該業務遍及香港、中國內地及國際市場。於二零二五年九月三十日，該項投資之公允價值評估為港幣二千零十萬元。公允價值乃採用指引公眾公司法下的市場法釐定，且已參考可資比較上市同行公司之關鍵財務指標，並納入13.20%的缺乏市場流通性折讓。本公司的持續表現反映國際及地區手錶零售市場整體的消費者需求趨勢。

5. 分離式投資賬戶

於二零二五年九月三十日，分離式投資賬戶(即受積極管理的多資產投資組合)的資產淨值為港幣五千四百四十萬元，其中包括港幣四千六百二十萬元的上市證券及港幣八百二十萬元的銀行餘額，而總出資額為港幣五千萬元。該投資組

合追求實現資本增值，同時控制下行風險，於複雜多變的地緣政治格局及金融市場環境下，該投資組合的期內波幅較低，且於二零二五年一月至九月錄得回報率-2.4%。該賬戶的資產配置包括約68%的股票、17%的固定收益，其餘則為現金和流動資金以及策略性對沖工具。貨幣風險敞口主要為港元及美元。

投資組合在全球主要市場維持多元化策略，除持有精心挑選的股票外，亦搭配長期美國國債、英國主權債券及短期波動性掛鉤對沖工具，以管理更廣泛的市場風險。股票風險敞口主要集中於高收益且財務穩健的企業(尤其是銀行及科技行業)，並搭配以全球製藥產業為投資目標的配置，以降低與整體股市的相關性。展望未來，投資組合仍將以基本面穩健的高收益股票為核心，並因應宏觀經濟環境的發展保持謹慎的策略性調整。

投資政策及目標

根據本集團最新的金融投資政策(董事會於二零二零年十二月七日採納並於二零二六年二月十日修訂)，本集團投資的首要目的為尋求穩定的資本增值，以加強對並非主要營運需求及對沖目的急需的盈餘現金儲備的運用。獲准投資範圍包括高流動性工具(即銀行存款、流通票據、定期存款、獲接納外幣的外匯)、固定收益產品、上市股票、投資基金、長達7年的債務工具、私募股權、私募信貸及私募股權基金。所有投資均為期限超過一年的金融投資(股票並無固定截止期，債務工具、私募股權、私募信貸及私募股權基金的截止期最長為7年)。

本集團政策嚴格禁止投機性質的投資；且僅會簽訂與本集團核心業務或投資組合直接相關並具對沖性質的投資產品衍生合約，惟事先獲董事會批准者除外。總而言之，本集團的金融投資活動仍以資金為導向，並嚴格因應其主要業務營運行事。透過中短期投資產生的穩定流動性緩衝及的穩健收益，本集團尋求提升其整體財務彈性，且於不影響營運流動性的情況下，為核心物業管理及公司活動提供無間斷的資金支持。

風險管控措施

為保護公司資產，本集團根據最新的金融投資政策對所有金融投資活動實施嚴格的風險管理機制。投資組合總額嚴格管控在董事會批准的總投資限額內，該限額每年根據本集團淨總資產的固定百分比進行審查及調整。

本集團的風險控制機制於數個關鍵支柱內運作：

- **投資組合多元化及交易限額：**投資組合集中度乃透過限制對任何單一資產類別的風險敞口，並限制任何單一投資交易相對於整體限額的最大承諾金額予以控制。
- **信用標準及質量監控：**現金管理及短期債務工具僅限於符合基準信用評級標準的高品質發行人。投資組合持有的任何重大評級下調均會立即通知董事會。
- **虧損閾值及糾正措施：**為防止資本侵蝕，本集團對單一投資設定嚴格的賬面值最大虧損門檻。達致此門檻，投資監督委員會需立即審查情況，並向董事會建議糾正措施。
- **財務審慎及公司比率：**為保持整體資產負債表的穩健性，本集團持續監控保守的公司財務比率，包括相對於總資產及權益的槓桿限制，以及基準利息覆蓋率要求。
- **託管及營運控制：**外部投資授權須嚴格通過根據正式授權書於本集團指定託管人處開設的分離式賬戶進行操作。日常現金管理仍處於內部行政控制之下，以確保營運流動性。

批准及監督機制

本集團對所有投資活動設立清晰的治理與監督層級。董事會保留批准金融投資政策、設定及審查投資限額、批准超過投資限額10%或非標準資產類別的外部投資經理任命以及於每個曆年年初進行年度政策審查的最終權力。

在董事會的監督下，投資活動由投資監督委員會開展及執行，該委員會由指定執行官(即總經理，擔任主席)及財務總監組成。投資交易的批准及授權遵循基於交易規模相對於法定披露門檻及總投資組合限額動用率的分層治理層次結構：

常規或較小規模的投資，以及於較低投資組合動用水平內執行的交易，僅需由指定執行官審批。較大規模的投資或導致總投資組合動用率達致更高額度門檻的交易，需由指定執行官與執行董事共同批准。符合法定百分比比率門檻或根據上市規則需獲得股東正式同意的主要交易將會上報，以獲得董事會及股東的全面批准。

投資監督委員會每月向董事會(包括獨立非執行董事)提交投資活動報告，詳細說明投資組合金額、投資限額動用率、成本及市值以及資產類別風險敞口，以確保持續的合規與監督。

補充資料

本公告載述之補充資料不會影響二零二四／二零二五年度報告載述任何其他資料。二零二四／二零二五年度報告所載之所有其他詳情均保持不變。

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，二零二六年九月九日

於本公告日期，本公司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。