

靈感 源自生活

2025/2026 · 中期報告



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



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	14
簡明綜合財務狀況表	16
簡明綜合權益變動表	18
簡明綜合現金流量表	20
簡明綜合中期財務報表附註	21

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)

宋君玉

李國星

薛海華

司徒振中

投資監察委員會

黃千宜(主席)

許瑞遠

授權代表

黃達漳

許瑞遠

公司秘書

許瑞遠

網址

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

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

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」)截至二零二六年三月三十一日止六個月(「期內」)之未經審核綜合業績錄得除稅及非控制性權益後之淨純利約港幣四千三百六十萬元(二零二五年：虧損淨額港幣一億三千一百萬元)。

期內，本集團呈報之業績受物業及金融資產公允價值變動以及其他非現金調整之重大影響，包括下列項目：

- 投資物業重估收益港幣一千七百六十萬元；
- 證券投資及股本工具重估虧損淨額港幣七十萬元；
- 應佔合營公司虧損港幣一百四十萬元；及
- 金融資產之預期信貸虧損撥備撥回港幣二十萬元。

撇除上述項目及其相關稅務影響後，本集團期內除稅及非控制性權益後之未經審核綜合經營淨純利約為港幣兩千六百五十萬元(二零二五年：港幣兩千八百萬元)，反映本集團核心營運業務的相關韌性。

中期股息

本公司董事會(「董事會」)議決宣佈於二零二六年七月二日(星期四)宣派截至二零二六年三月三十一日止六個月之中期股息每股股份四港仙(「中期股息」)(二零二五年：每股股份四港仙)予在二零二六年六月十八日(星期四)名列本公司股東名冊(「股東名冊」)之股東。

業務回顧

香港

於二零二五／二零二六年財政年度上半年，香港物業市場在經歷漫長的調整期後呈現明顯的穩定跡象。借貸成本降低，資本市場情緒改善，政府人才引進計劃下專業人才持續湧入，為逐步復蘇提供支持，豪華住宅租賃分部的表現繼續優於其他市場分部。

住宅投資組合

本集團的住宅資產於整個期間內保持穩健的入住率。受惠於各項人才與教育政策持續吸引專業人才與高端管理人員來港，加上貨幣寬鬆政策提升市場經濟負擔能力，市場對地理位置優越、品質卓越的住宅需求依然強勁。

期內，住宅投資組合的租金收入增長百分之八點零，反映強勁的需求及謹慎的租賃管理。

主席報告書

商業投資組合

作為本集團位於灣仔的旗艦商業物業，利臨大廈繼續在充滿挑戰的辦公大樓租賃環境中持續運作。雖然核心區域甲級寫字樓的租賃情況有所改善，但由於空置率高企及企業租戶持續整合辦公空間所壓制，傳統及非核心辦公大樓市場仍面臨壓力。

在此背景下，本集團專注於留住租戶並採取靈活的租賃策略，以保持入住率及收入穩定性。期內，商業投資組合的租金收入減少百分之十三點五，此主要反映宏觀市場環境的整體逆風，而非單一資產疲弱表現所致。

工業資產

本集團的工業物業包括位於葵湧的偉倫中心及位於旺角的中華漆廠大廈，繼續提供穩定且經常性的現金流。儘管在區域貿易持續不明朗及供應過剩影響，輕工業用戶的租賃需求依然謹慎，但憑藉本集團嚴格的資產管理，本集團旗下工業物業組合能保持令人滿意的出租率。

大象行有限公司(「大象行」)

大象行有限公司提供視聽系統、閉路電視監察系統、數碼標牌解決方案、公共廣播系統、視頻牆解決方案以及高端保真音響系統等，仍然是本集團多元化收入來源的重要貢獻者。期內，憑藉其良好的聲譽以及與政府和機構客戶的長期關係，大象行保持穩定的項目渠道。

期內，大象行佔本集團的總收入約百分之二十一點六。

在中國內地之物業發展項目

廣州東銀廣場

本集團持有東銀廣場所屬合營公司的三分之一權益。就可能出售該項目權益而言，上次招標程序屆滿，期內未收到有效標書。股東持續密切關注市場狀況，並將於定價及需求動態更為有利時重新招標。鑒於內地物業市場目前正因政策驅動而逐步恢復及穩定，此番審慎的做法實屬適宜。

北京威爾第閣

期內，本集團京達花園威爾第閣之住宅單位的租賃活動呈現穩定的跡象。

主席報告書

基金投資

本集團持有多元化的上市證券、基金及結構性投資產品組合，旨在實現穩定的經常收入與長期資本增值。於評估投資機會時，本集團堅持審慎且嚴謹的盡職審查機制，全面評估資產的預期回報、風險敞口、投資組合多元化效益。

- 房地產基金投資－TKO基金：受惠於當區消費韌性及旅遊業的逐步復甦，表現保持穩健。
- 優先有抵押貸款基金投資：儘管全球市場持續波動，但Adams Street及ALPS基金的承擔表現仍符合預期，並持續帶來具吸引力的收益及穩定的現金流。
- 中國科技基金－Hundreds SH Fund LP：此項投資正積極捕捉中國科技行業選擇性反彈帶來的機遇，並受惠於國家致力於推動科技自主及產業提升的長遠政策支持。

本集團採取審慎嚴格的方針，以確保其投資在動盪的市場環境中長期存續且可持續增長。

展望

因地緣政治緊張局勢持續及中東地區動盪持續，二零二五年成為香港經濟的關鍵轉捩點。步入二零二六年，香港經濟實現近五年來最強勁的季度增長。儘管辦公大樓租賃市場因供應累積而持續面臨高空置率，但對中環及金鐘優質甲級寫字樓的需求卻激增。隨著跨國公司希望保留連接中國復蘇經濟與蓬勃科技生態系統的通道，香港已重拾其作為中國門戶的樞紐地位。同時，零售業仍在進行結構性轉型。雖然入境旅遊業強勁反彈，但本地零售商仍在適應新的消費行為，包括居民北上跨境消費的持續趨勢，以及對體驗式餐飲相較於奢侈品的日益偏好。

於二零二六年上半年，住宅物業成為物業租賃市場的主要贏家。受惠於各項政府人才引進計劃下，高素質專業人才及學生持續湧入，推動住宅租金近期創下歷史新高。作為本集團的核心優勢，豪華住宅租賃的表現尤其令人鼓舞，據差餉物業估價署及主流地產代理機構估計，二零二六年的整體租金將增長百分之三至百分之五。

於二零二六年上半年，受惠於市場轉向，本集團的租金表現持續回升。透過採取靈活且積極的租賃策略，本集團住宅物業能夠於期內保持極為穩健的入住率。展望二零二六年下半年，本集團將對地緣政治緊張局勢、貿易供應鏈中斷及能源價格波動等造成的外部波動保持警惕，優先保障本集團核心資產的入住率，同時持續優化本集團的金融投資策略，以可持續發展的方式提升整體收益水平。展望未來，本集團對香港積極的經濟發展軌跡及與中國內地日益緊密的經濟融合持樂觀態度。

主席報告書

本人謹代表董事會向董事會同寅、管理團隊及全體員工期內之奉獻及努力敬表謝忱，並感謝公司股東(「股東」)之持續信任與支持。

主席兼董事總經理
黃達漳

香港，二零二六年五月二十九日

一般及企業管治資料

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二六年三月三十一日，本集團之銀行借款總額以港幣計值，金額為港幣五億零六百四十萬元(二零二五年九月三十日：港幣三億九千六百六十萬元)。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。

於二零二六年三月三十一日，本集團之定期存款、銀行結餘及現金總額達港幣一億一千六百六十萬元(二零二五年九月三十日：港幣六千二百四十萬元)，其中以人民幣計值之款項約為港幣一千四百九十萬元(二零二五年九月三十日：港幣一千四百三十萬元)，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。於二零二六年三月三十一日，本集團尚未動用之銀行信貸為港幣十億八千五百五十萬元，此金額將提供足夠資金予本集團之營運及資本開支所需。

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：

	31.3.2026 港幣百萬元	30.9.2025 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	189.8	155.9
一年以上但兩年內	73.4	8.4
兩年以上但五年內	243.2	222.2
五年以上	—	10.1
	506.4	396.6

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。

負債比率及資產抵押

於二零二六年三月三十一日，股東資金為港幣四十三億八千三百九十萬元(二零二五年九月三十日：港幣四十三億七千三百萬元)。負債對股東權益比率為百分之十一點六，比對二零二五年九月三十日為百分之九點一。

於二零二六年三月三十一日，(i)本集團賬面總值約為港幣四十一億六千五百五十萬元(於二零二五年九月三十日：約港幣四十一億三千八百五十萬元)之投資物業；及(ii)本集團賬面總值約為港幣一百六十萬元(於二零二五年九月三十日：約港幣一百六十萬元)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，董事會於二零二六年二月十日批准本集團經修訂的金融投資政策，以確保其持續的相關性與有效性。

本公司的主要投資目標為尋求非投機性的資本增值，以加強本集團的盈餘資金用途及作對沖用途。就短期現金管理而言，盈餘現金存放於香港持牌銀行作定期存款或投資於具評級門檻的債務工具。從盈餘資金作出的其他金融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，而就債務工具及私募股權而言則最多七年。

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

於二零二六年三月三十一日，本集團有一百一十二名僱員（於二零二五年九月三十日：一百一十四名）。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（二零二五年：港幣一千六百二十萬元）。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住院保險計劃、醫療補貼以及培訓課程。

關連交易

於二零二五年十月十五日，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」）為港幣三百五十六萬元。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。承包商由執行董事黃達琛先生（「黃達琛先生」）的兩個兒子等額實益擁有。

因此，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，承包商為黃達琛先生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。

一般及企業管治資料

由於施工合約項下擬進行交易之合約金額的最高適用百分比率(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(包括獨立非執行董事(「獨立非執行董事」))批准。鑑於其於承包商之權益，黃達琛先生被認為於施工合約中擁有重大權益，故而其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二零二五年十月十五日之公告。

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，惟下述偏離除外：

1. 根據守則條文第C.2.1條，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。本公司之主席及董事總經理職位現由黃達漳先生(「黃達漳先生」)兼任。

鑒於二零二五年七月一日起實施之企業管治守則在董事會領導等方面作出之改進，董事會已對此項安排進行審查。董事會認為，主席及董事總經理之職位繫於同一人士，能為本集團提供強勢而貫徹之領導，能有效地利用資源，並使本集團更有效地規劃及執行長期業務策略。董事會認為，執行董事與獨立非執行董事在董事會的決策中具有重要影響力，彼等的積極參與可充分確保現時之權責平衡。

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。

2. 守則條文第B.2.2條規定，非執行董事須以特定任期委任，且可重選連任。雖然本公司獨立非執行董事並無以特定任期委任，惟須根據本公司組織章程細則至少每三年於股東週年大會上輪值告退及重選連任，董事會認為已實現此項目標。

一般及企業管治資料

風險管理及內部監控

於二零二六年二月，董事會採納經修訂之金融投資政策，以進一步加強本集團的內部監控框架。經修訂之政策正式確立投資監察委員會之監察作用，並引入增強的風險管理參數，包括資產分配限額及完善的債務工具信貸要求。此外，董事會亦制定保守的財務比率，以確保本集團保持良好的信貸狀況及強勁的流動性。該等內部監控制度的有效性仍有待審核委員會定期審查。

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（包括轉售或轉讓庫存股份）。

於二零二六年三月三十一日，本公司概無持有任何庫存股份。

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

於二零二六年三月三十一日，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) 於本公司股份（「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)
黃達濶先生	450,800	—	80,633,866	81,084,666	73.6%
黃達琪先生（「黃達琪先生」）	—	—	80,633,866	80,633,866	73.2%
黃達琛先生	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	
黃達漳先生	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) 該百分比指於二零二六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，於二零二六年三月三十一日，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

於二零二六年三月三十一日，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

自二零二六年一月一日起，執行董事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）分別調整至港幣十八萬六千元及港幣六萬二千八百五十元。

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」）。於二零二六年三月三十一日，尚未償還之物業抵押貸款為港幣六千六百七十萬元。

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於二零二六年三月三十一日可按協議所載條款獲貸款人提供合共港幣兩億一千四百六十萬元的貸款融資（「工行貸款融資」）。於二零二六年三月三十一日，尚未償還之貸款為港幣一億六千二百六十萬元。

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。

- (c) 根據本公司全資附屬公司城富置業有限公司（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）於二零二六年二月二十七日訂立之貸款融資協議（「二零二六年滙豐貸款融資協議」），貸款人可提供港幣一億元的定期貸款融資（「二零二六年滙豐貸款融資」）。根據二零二六年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，二零二六年滙豐貸款融資項下的承諾可予撤銷及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。二零二六年滙豐貸款融資的最後還款日期為二零二九年二月二十七日。於二零二六年三月三十一日，尚未償還之貸款為港幣九千九百六十萬元。

一般及企業管治資料

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，本公司由二零二六年六月十六日(星期二)至二零二六年六月十八日(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二零二六年六月十五日(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。為確保股東享有收取中期股息之權利之記錄日期將為二零二六年六月十八日(星期四)。

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

截至二零二六年三月三十一日止六個月

		六個月止	
		31.3.2026	31.3.2025
		港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
收入	3	84,231	85,927
其他收入及收益	4	5,334	8,033
成本：			
物業及相關成本			
—物業投資		(5,758)	(7,792)
—物業管理		(4,315)	(4,035)
貨物買賣成本		(13,753)	(18,026)
僱員開支		(16,693)	(16,150)
其他費用		(9,066)	(10,870)
		(49,585)	(56,873)
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		39,980	37,087
按公允價值計入損益之金融資產公允價值(減少)／增加		(743)	20,090
投資物業公允價值增加／(減少)	10	17,621	(167,948)
銀行借款財務支出	5	56,858	(110,771)
應佔合營公司虧損		(8,048)	(9,789)
		(1,424)	(6,449)
除所得稅前溢利／(虧損)	6	47,386	(127,009)
所得稅支出	7	(3,757)	(3,964)
期內溢利／(虧損)		43,629	(130,973)

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年三月三十一日止六個月

		六個月止	
		31.3.2026	31.3.2025
		港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
附註	其他全面收益／(虧損)		
	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	(4,268)	(2,613)
	其後可重新分類至損益之項目：		
	換算海外業務產生之兌換收益／(虧損)	5,340	(3,618)
	一間合營公司借入之長期貸款所產生之兌換收益／(虧損)	1,160	(112)
	期內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	2,232	(6,343)
	期內全面收益／(虧損)總額	45,861	(137,316)
應佔期內溢利／(虧損)：			
	本公司擁有人	43,630	(130,974)
	非控制性權益	(1)	1
		43,629	(130,973)
應佔期內全面收益／(虧損)總額：			
	本公司擁有人	45,862	(137,317)
	非控制性權益	(1)	1
		45,861	(137,316)
		港幣元	港幣元
每股盈利／(虧損)－基本	9	0.40	(1.19)

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年三月三十一日

		31.3.2026	30.9.2025
	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	4,447,925	4,424,355
物業、裝置及設備	10	13,500	13,789
合營公司權益		150,341	29,647
應收一間合營公司賬款		—	114,315
按公允價值計入損益之金融資產	16	128,590	119,207
指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具	16	15,866	20,134
		4,756,222	4,721,447
流動資產			
存貨		15,387	14,942
按公允價值計入損益之金融資產	16	70,178	75,135
業務及其他應收賬款	11	8,499	9,696
按金及預付款		44,617	3,483
到期日超過三個月之定期存款		11,458	10,970
銀行結餘及現金		105,143	51,474
		255,282	165,700
流動負債			
業務及其他應付賬款	12	18,391	20,374
合約負債		4,437	3,162
租金及管理費按金		27,164	26,445
稅項準備		5,863	2,288
銀行借款，有抵押	13	506,403	396,628
		562,258	448,897
流動負債淨額		(306,976)	(283,197)
資產總額減流動負債		4,449,246	4,438,250

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年三月三十一日

	31.3.2026	30.9.2025
	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	4,237,722	4,226,907
本公司擁有人應佔權益	4,383,856	4,373,041
非控制性權益	16	17
權益總額	4,383,872	4,373,058
非流動負債		
遞延稅項	65,374	65,192
	4,449,246	4,438,250

載於第14頁至第34頁之簡明綜合中期財務報表於二零二六年五月二十九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
董事

黃達琛
董事

簡明綜合權益變動表

截至二零二六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						
	股本	兌換儲備*	(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股本工具							
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

簡明綜合權益變動表

截至二零二六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		
於二零二五年十月一日(經審核)	146,134	3,360	12,134	4,211,413	4,373,041	17	4,373,058
期內溢利	-	-	-	43,630	43,630	(1)	43,629
期內其他全面收益：							
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	-	-	(4,268)	-	(4,268)	-	(4,268)
換算海外業務財務報表產生之兌換收益	-	5,340	-	-	5,340	-	5,340
一間合營公司借入之長期貸款所產生之 兌換收益	-	1,160	-	-	1,160	-	1,160
期內全面收益總額	-	6,500	(4,268)	43,630	45,862	(1)	45,861
沒收未認領股息	-	-	-	210	210	-	210
已付股息	-	-	-	(35,257)	(35,257)	-	(35,257)
於二零二六年三月三十一日(未經審核)	146,134	9,860	7,866	4,219,996	4,383,856	16	4,383,872

* 於二零二六年三月三十一日，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4,237,722,000元(二零二五年九月三十日：港幣4,226,907,000元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零二六年三月三十一日止六個月

	六個月止	
	31.3.2026	31.3.2025
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
經營業務(動用)/產生之現金淨額	(9)	38,340
投資業務		
存放到期日超過三個月之定期存款	—	(41,267)
提取到期日超過三個月之定期存款	—	49,970
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	2,293	2,083
出售按公允價值計入損益之金融資產之所得款項	32,484	28,439
投資按公允價值計入損益之金融資產	(36,641)	(73,211)
投資物業之添置	(3,279)	(2,470)
出售物業、裝置及設備之所得款項	(371)	335
其他投資現金流量	(7,668)	(556)
投資業務動用之現金淨額	(13,182)	(36,677)
融資業務		
新銀行借款	130,000	115,000
償還銀行借款	(20,225)	(73,217)
已付股息	(35,257)	(35,257)
已付利息	(8,048)	(9,789)
融資業務產生/(動用)之現金淨額	66,470	(3,263)
現金及現金等額淨增加/(減少)	53,279	(1,600)
於期初之現金及現金等額	51,474	38,373
外匯匯率變動之影響	390	(20)
於期末之現金及現金等額，即銀行結餘及現金	105,143	36,753
現金及現金等額結餘分析		
銀行結餘及現金	62,143	33,741
原到期日少於三個月之定期存款	43,000	3,012
	105,143	36,753

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六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

本集團截至二零二六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二零二五年九月三十日止年度之經審核年度綜合財務報表(分別為「二零二五年度」及「二零二五年經審核財務報表」)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，並應與二零二五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二零二五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部之要求呈交二零二五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」)已就二零二五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

截至二零二六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二零二五年經審核財務報表內所採納之相同會計政策編製，惟與在二零二五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。

於二零二六年三月三十一日，本集團的流動負債淨額約為港幣306,976,000元。誠如簡明綜合中期財務報表附註13所載，於二零二六年三月三十一日，本集團之流動負債中，計息銀行借款港幣506,403,000元受相關銀行酌情決定的按要求償還條款所規限。

簡明綜合中期財務報表乃按持續經營基準編製，假設本集團於可見未來能夠持續經營，此乃經計及於二零二六年三月三十一日尚未動用之銀行信貸約港幣1,085,539,000元(附註13)。本公司董事認為，本集團擁有充足資源，足以於報告期末起計不少於十二個月內的可見未來持續經營。董事並不認為銀行借款極有可能於未來十二個月內被要求悉數償還，並預計該等借款將按相關信貸函件所載之計劃還款日期償還。在作出此項評估時，董事已考慮本集團於簡明綜合中期財務報表批准日之財務狀況、其遵守貸款契諾之情況，以及貸款本金及利息之按時償還紀錄。因此，董事認為以持續經營基準編製簡明綜合中期財務報表乃屬適宜。

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。自二零二五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

截至二零二六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：

截至二零二六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	60,452	18,225	5,554	84,231	—	84,231
分類間	788	361	—	1,149	(1,149)	—
	61,240	18,586	5,554	85,380	(1,149)	84,231
分類溢利／(虧損)(附註(i)及(ii))	62,605	4	(2,898)	59,711	—	59,711
未分配其他收入及收益						9,188
企業開支						(12,041)
銀行借款財務支出						(8,048)
應佔合營公司虧損						(1,424)
除所得稅前溢利						47,386

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增加約港幣17,621,000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743,000元。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止六個月

3. 分類資料(續)

截至二零二五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	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。

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

截至二零二六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	
		31.3.2026	31.3.2025
		港幣千元	港幣千元
客戶合約收入：			
— 銷售貨物		18,225	23,281
— 樓宇管理服務		6,201	7,007
		24,426	30,288
來自其他來源之收入：			
— 租金收入		54,251	51,766
— 股息收入		5,554	3,873
		59,805	55,639
總收入		84,231	85,927

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	
	31.3.2026	31.3.2025	31.3.2026	31.3.2025	31.3.2026	31.3.2025	31.3.2026	31.3.2025
	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 隨時間	—	—	18,225	23,281	—	—	18,225	23,281
	6,201	7,007	—	—	—	—	6,201	7,007
	6,201	7,007	18,225	23,281	—	—	24,426	30,288
來自其他來源之收入	54,251	51,766	—	—	5,554	3,873	59,805	55,639
	60,452	58,773	18,225	23,281	5,554	3,873	84,231	85,927

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止六個月

4. 其他收入及收益

	六個月止	
	31.3.2026	31.3.2025
	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	2,293	2,083
應收一間合營公司賬款之名義利息收入	2,009	4,595
利息收入		
— 銀行存款	386	824
— 按公允價值計入損益之上市債務證券	81	50
雜項收入	392	481
業務及其他應收賬款之減值撥回	173	—
	5,334	8,033

5. 銀行借款財務支出

該等款項指銀行借款之利息。

6. 除所得稅前溢利／(虧損)

	六個月止	
	31.3.2026	31.3.2025
	港幣千元	港幣千元
除所得稅前溢利／(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	649	577
— 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	7	82
業務及其他應收賬款之減值(撥回)／撥備	(173)	221
應收合營公司賬款之減值撥備	—	937

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止六個月

7. 所得稅支出

	六個月止	
	31.3.2026	31.3.2025
	港幣千元	港幣千元
即期稅項		
— 香港利得稅	3,520	3,080
— 中華人民共和國(「中國」)企業所得稅(「企業所得稅」)	55	70
遞延稅項	182	814
	3,757	3,964

香港利得稅乃以於香港產生的估計應課稅溢利按16.5%(二零二五年：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%(二零二五年：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。截至二零二六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%(二零二五年：25%)。

8. 股息

於二零二六年三月，二零二五年度之末期股息為每股普通股32港仙(二零二五年：截至二零二四年九月三十日止財政年度為每股普通股32港仙)，共派發港幣35,257,000元(二零二五年：港幣35,257,000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二零二六年九月三十日止財政年度之中期股息每股普通股4港仙(二零二五年：每股普通股4港仙)，共派發港幣4,407,000元(二零二五年：港幣4,407,000元)予於二零二六年六月十八日登記於本公司股東名冊內之股東。

9. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔期內溢利約港幣43,630,000元(截至二零二五年三月三十一日止六個月：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)，並按期內已發行110,179,385股(截至二零二五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

截至二零二六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

於二零二六年三月三十一日，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。公允價值增幅約為港幣17,621,000元(截至二零二五年三月三十一日止六個月：公允價值減幅約為港幣167,948,000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3,279,000元及約港幣371,000元(截至二零二五年三月三十一日止六個月：分別為約港幣2,470,000元及約港幣556,000元)。

11. 業務及其他應收賬款

於二零二六年三月三十一日，業務及其他應收賬款包括業務應收賬款港幣4,897,000元(二零二五年九月三十日：港幣5,864,000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：

	31.3.2026	30.9.2025
	港幣千元	港幣千元
0-30日	4,252	4,671
31-60日	318	646
61-90日	93	153
超過90日	234	394
	4,897	5,864

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

截至二零二六年三月三十一日止六個月

12. 業務及其他應付賬款

於二零二六年三月三十一日，業務及其他應付賬款包括業務應付賬款港幣1,886,000元(二零二五年九月三十日：港幣301,000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：

	31.3.2026	30.9.2025
	港幣千元	港幣千元
0-30日	306	122
31-60日	154	65
61-90日	643	28
超過90日	783	86
	1,886	301

13. 銀行借款，有抵押

截至二零二六年三月三十一日止六個月，本集團獲得新銀行借款港幣130,000,000元，並償還貸款約港幣20,225,000元。根據銀行信貸函件所規定之相關條款及條文，本集團的所有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)無權於二零二六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列值，即有關集團實體之功能貨幣列值。

於二零二六年三月三十一日，銀行借款乃以本集團金額約為港幣3,657,500,000元(二零二五年九月三十日：港幣3,642,000,000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1,583,000元(二零二五年九月三十日：港幣1,639,000元)之擁有權權益作抵押。

於二零二六年三月三十一日，本集團未動用之銀行信貸為港幣1,085,539,000元(二零二五年九月三十日：港幣1,140,539,000元)。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六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：

	31.3.2026	30.9.2025
	港幣千元	港幣千元
已訂約但尚未撥備：		
物業翻新成本	1,485	996
非上市股本工具之投資	15,909	10,883
	17,394	11,879

15. 資產抵押

於二零二六年三月三十一日，(i)賬面總值約港幣4,165,500,000元(二零二五年九月三十日：約港幣4,138,500,000元)之本集團投資物業；及(ii)賬面總值約港幣1,583,000元(二零二五年九月三十日：約港幣1,639,000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。

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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六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	於二零二六年 三月三十一日 之公允價值	於二零二六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：				
流動部分				
— 上市股本證券(附註)	66,085	66,085	—	—
— 上市債務證券(附註)	4,093	4,093	—	—
非流動部分				
— 非上市基金工具	128,590	—	—	128,590
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	15,866	—	—	15,866
金融資產	於二零二五年 九月三十日之 公允價值	於二零二五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)	69,562	69,562	—	—
— 上市債務證券(附註)	5,573	5,573	—	—
非流動部分				
— 非上市基金工具	119,207	—	—	119,207
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	20,134	—	—	20,134

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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六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
於二零二四年十月一日	17,168	77,456
年內添置	—	39,161
於其他全面收益確認之公允價值變動	2,966	—
於損益確認之公允價值變動	—	2,590
於二零二五年九月三十日及二零二五年十月一日	20,134	119,207
期內添置	—	4,098
兌換收益	—	820
於其他全面收益確認之公允價值變動	(4,268)	—
於損益確認之公允價值變動	—	4,465
於二零二六年三月三十一日	15,866	128,590

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
	31.3.2026	30.9.2025	估值技術	31.3.2026	30.9.2025	31.3.2026	30.9.2025	
	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	37,193	34,787	經調整資產法	缺乏控制權貼現率	缺乏控制權貼現率	23.37%	25.65%	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	88,563	84,420	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15.60%	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	2,834	—	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

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止六個月

16. 金融工具之公允價值計量(續)

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
	31.3.2026	30.9.2025		31.3.2026	30.9.2025	31.3.2026	30.9.2025	
	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								
非上市股本投資	15,866	20,134	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

於截至二零二六年三月三十一日及二零二五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。

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(「寶旺」)的關連人士交易

	六個月止	
	31.3.2026	31.3.2025
	港幣千元	港幣千元
付予寶旺的翻新費用	2,360	1,507
收取自寶旺的租金收入	540	540
收取自寶旺的物業管理費	117	117

附註：寶旺由黃達琛先生(「黃達琛先生」)的兩個兒子等額實益擁有。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止六個月

17. 關連人士交易(續)

(b) 與寶雲資本有限公司(「寶雲」)的關連人士交易

	六個月止	
	31.3.2026	31.3.2025
	港幣千元	港幣千元
收取自寶雲的租金收入	405	486
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。

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

	六個月止	
	31.3.2026	31.3.2025
	港幣千元	港幣千元
付予Bowen HK的投資管理費	321	269

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	
	31.3.2026	31.3.2025
	港幣千元	港幣千元
短期僱員福利	4,600	4,306
退休計劃供款	53	44
	4,653	4,350