



博富臨置業有限公司

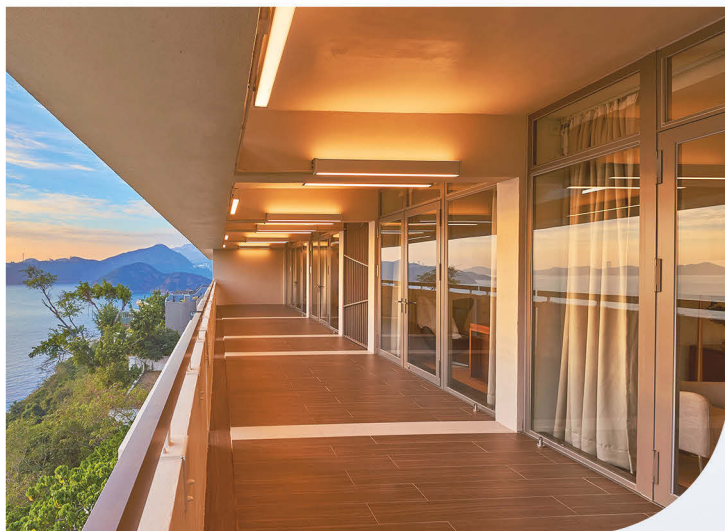
**Pokfulam Development Company Limited**

股票代號: 225

物業租賃 | 管理 | 發展



中期報告  
2020/2021



靈感  
源自生活



## 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

東亞銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

華僑永亨銀行有限公司

交通銀行股份有限公司

### 律師

中倫律師事務所

鍾氏律師事務所

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

### 股份過戶登記處

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

#### 每手買賣單位

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」)截至二零二一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六百五十萬元(二零二零年：虧損港幣四千五百七十萬元)。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七百萬元(二零二零年：港幣七千五百一十萬元)；
- 證券投資及股本工具重估收益淨額約港幣八百萬元(二零二零年：虧損港幣五百一十萬元)；
- 應佔合營公司虧損約港幣一千八百六十萬元(二零二零年：溢利港幣十萬元)；
- 應收一間合營公司賬款之兌換收益約港幣一百七十萬元(二零二零年：虧損港幣十萬元)；及
- 金融資產預期信貸虧損的減值虧損撥備淨額約港幣九百萬元(二零二零年：港幣一百四十萬元)。

若撇除以上項目及其稅項開支淨額約港幣三百七十萬元(二零二零年：港幣二百六十萬元)，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三千五百一十萬元(二零二零年：港幣三千八百五十萬元)。

## 中期股息

本公司董事會(分別為「董事」及「董事會」)議決宣佈於二零二一年七月九日(星期五)宣派截至二零二一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」)(二零二零年：每股股份4港仙)予在二零二一年六月三十日(星期三)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減少百分之七點二。本集團住宅物業之租金收入輕微增加百分之零點五，主要由於來自本集團赫蘭道3號之物業的租金收入改進所致。另一方面，本集團寫字樓及工業物業之租金收入減少百分之十九點八，主要由於(a)本公司寫字樓的零售空間於進行翻新工程期間騰空，以改善樓宇的基礎設施，及(b)冠狀病毒大流行導致整體經濟放緩。

展望未來，隨著赫蘭道4號的翻新工程竣工，於財政年度下半年的租金收入將有所提升。

#### 大象行有限公司(「大象行」)一

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。

大象行乃我們主要附屬公司之一，其收入佔本集團於回顧期間的收入約百分之三十四點六，為本集團分類業績帶來正面貢獻。

#### 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，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。截至二零二一年三月三十一日，本集團已向TKO基金出資港幣三千四百八十萬元。同日，我們於TKO基金的投資估值為港幣三千六百萬元。



## 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。截至二零二一年三月三十一日，本集團已向Adams基金出資五百萬美元，並承諾將進一步向Adams基金出資二百五十萬美元。於二零二一年三月三十一日，本集團於Adams基金的投資估值為四百七十萬美元。截至目前，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主要投資於主要從事與騰訊業務、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。截至二零二一年三月三十一日及目前，本集團已向Hundreds基金出資四十萬美元，而我們於二零二一年三月三十一日於Hundreds基金的投資估值為四十萬美元。

# 主席報告書

## 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，而出售股權將透過上海的聯合產權交易所進行公開招標程序。自冠狀病毒大流行爆發以來，中國內地的整體經濟持續受到不利影響，導致出售事項的招標準備工作受到延誤。隨着經濟逐步從冠狀病毒大流行中復甦，招標程序將於二零二一年下半年進行。

*北京朝陽區京達花園威爾第閣之住宅單位－*

隨着北京有效控制冠狀病毒大流行的傳播，經濟似乎正在復甦。該等單位的入住率及租金收入較去年同期有所上升。

## 展望

本集團預期冠狀病毒大流行會在可預見的將來持續地為香港經濟及物業租賃市場帶來挑戰，尤其寫字樓及零售業市場均備受壓力。於過去一年，本集團目睹經濟下滑，為本地中小企帶來嚴峻的困境。本集團多個租戶經已縮減規模或搬遷至較為經濟的地段以減低成本。由於全球經濟復甦前景仍然不明朗，本集團將積極與租戶合作，採取靈活的定價策略，為求令本集團的寫字樓物業出租率能夠維持較高的水平。同時，利臨大廈地面的兩個舖位很大機會會在平台外牆進行翻新期間維持空置，直至二零二一年年底工程完成為止。

由於香港實施了警戒及針對性的方案來預防疫情擴散，因此儘管國際出行受到限制，猶幸對外籍專才而言，香港仍然是相對具吸引力的地方。透過積極的營銷及審慎的租戶關係管理，在過往一年，本集團的住宅物業能夠維持穩健的出租率。赫蘭道4號之翻新工程完成不久後，本集團亦已經在短時間之內能夠出租所有單位。因此，我們預期住宅物業的租金收入將於財政年度下半年維持穩定。

主席、董事總經理兼執行董事  
**黃達漳**

香港，二零二一年五月三十一日

## 一般資料

### 財務回顧

#### 流動資金及財務資源

於二零二一年三月三十一日，股東資金為港幣五十三億九千九百七十萬元(二零二零年九月三十日：港幣五十四億二千五百一十萬元)。

於二零二一年三月三十一日，本集團之銀行結餘及現金總額為港幣七千四百一十萬元(二零二零年九月三十日：銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款總額為港幣一億五千八百二十萬元)，其中逾百分之七十(二零二零年九月三十日：百分之五十六)以港幣(「港幣」)計值、百分之六(二零二零年九月三十日：百分之二十四)以美元(「美元」)計值及百分之二十三(二零二零年九月三十日：百分之二十)以人民幣計值。於二零二一年三月三十一日，本集團之證券投資港幣七千五百五十萬元(二零二零年九月三十日：港幣五千五百六十萬元)以美元計值。由於本集團有龐大之資產基礎及業務現金流量主要以港幣計值且港幣與美元掛鈎，因此本集團之外匯風險並不顯著。

於二零二一年三月三十一日，本集團之總債項均以港幣計值，金額為港幣六千五百萬元(二零二零年九月三十日：港幣五千五百萬元)。

本集團總債項之還款期組合乃根據載於貸款協議之預定還款日釐定並載列如下：

	31.3.2021 港幣百萬元	30.9.2020 港幣百萬元
償還期為：		
一年內	65.0	55.0
一年以上但兩年內	-	-
兩年以上但五年內	-	-
五年後	-	-
	<hr/>	<hr/>
	65.0	55.0

本集團之銀行貸款港幣二千五百萬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四千萬元(須於報告期末後一年內償還，且包含可隨時要求償還條款)被分類為流動負債。

此銀行借貸之利息按香港銀行同業拆息(香港銀行同業拆息)或銀行成本加一比率計算。

於二零二一年三月三十一日，本集團尚未動用之銀行信貸約為港幣七億七千萬元，此金額將提供足夠資金予本集團之營運及資本開支所需。

於二零二一年三月三十一日，未動用銀行信貸港幣二億五千萬元之抵押品文件尚未簽立。



## 一般資料

### 負債比率及資產抵押

於二零二一年三月三十一日，按本集團總債項港幣六千五百萬元及本公司擁有人應佔綜合權益約港幣五十三億九千九百七十萬元計算，負債對權益比率為百分之一點二，比對二零二零年九月三十日為百分之一點零。

於二零二一年三月三十一日，(i)賬面總值約港幣四十八億零九百萬元(於二零二零年九月三十日：約港幣四十八億一千萬元)之本集團投資物業；及(ii)賬面總值約港幣二百一十萬元(於二零二零年九月三十日：約港幣二百二十萬元)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。於二零二零年九月三十日，本集團的定期存款港幣三千四百九十萬元亦已抵押作銀行信貸之保證。

### 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17。

### 僱員及酬金政策

於二零二一年三月三十一日，本集團有一百二十一名僱員(於二零二零年九月三十日：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)約為港幣一千四百九十萬元(二零二零年：港幣一千三百七十萬元)。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20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

期內，本公司一直遵守載於上市規則附錄14之企業管治守則之所有守則條文，惟下列除外：

守則條文A.2.1規定主席及行政總裁之職責應加以區分及不應由同一人兼任。雖然黃達漳先生同時擔任董事會主席(「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率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10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」)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

於二零二一年三月三十一日，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				佔已發行股份 之概約百分比
	個人權益	家族權益	其他權益	總值	
		(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		佔大象行 已發行股份 權益之 概約百分比
	個人權益	總值	
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，該權益為其妻子所實益擁有。
- (2) 其他權益內之股份為酌情信託實益擁有，黃達漳、黃達琪及黃達琛諸位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位執行董事每位所重複之權益。
- (3) 該百分比指擁有權益之股份總數除以於二零二一年三月三十一日之110,179,385股已發行股份。

除上文披露者外，於二零二一年三月三十一日，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條記入該條所指登記冊之權益及淡倉或；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

於二零二一年三月三十一日，除根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露之董事或行政總裁之權益外，根據證券及期貨條例第336條規定須予記錄之登記名冊所載，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或多於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

林謝麗瓊女士已辭任獨立非執行董事，自二零二零年十二月一日起生效。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

為釐定股東享有收取中期股息之權利，本公司將由二零二一年六月二十八日(星期一)至二零二一年六月三十日(星期三)(首尾兩天包括在內)關閉股東名冊，期間暫停辦理股票過戶手續。為確保享有中期股息權利，非登記股東須於二零二一年六月二十五日(星期五)下午四時三十分前，將股票連同所有已填妥及蓋印之轉讓文件送達本公司股份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

截至二零二一年三月三十一日止六個月

		六個月止	
		31.3.2021	31.3.2020
		港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核及 經重列)
	附註		
收入	4	76,613	72,299
其他收入及收益	5	12,367	16,456
成本：			
物業及相關成本			
— 物業投資		(6,188)	(6,796)
— 物業管理		(2,193)	(2,415)
貨物買賣成本		(18,694)	(12,819)
僱員開支		(14,918)	(13,737)
其他費用		(14,267)	(11,107)
		(56,260)	(46,874)
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		32,720	41,881
按公允價值計入損益之金融資產公允價值增加／(減少)		7,980	(5,138)
投資物業公允價值減少	11	(7,037)	(75,098)
		33,663	(38,355)
銀行借款財務支出	6	(532)	(1,136)
應佔合營公司(虧損)／溢利		(18,576)	79
除所得稅前溢利／(虧損)	7	14,555	(39,412)
所得稅支出	8	(8,017)	(6,335)
期內溢利／(虧損)		6,538	(45,747)

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年三月三十一日止六個月

		六個月止	
		31.3.2021	31.3.2020
附註		港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
<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		(1,000)	1,800
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		(230)	270
出售按公允價值計入其他全面收益之債務工具時撥回換算海外業務產生之兌換收益		(12)	—
一間合營公司借入之長期貸款所產生之兌換收益／(虧損)		3,172	114
		3,615	(482)
期內其他全面收益，扣除稅項		5,545	1,702
期內之全面收益總額		12,083	(44,045)
<b>應佔期內溢利／(虧損)：</b>			
本公司擁有人		6,548	(45,683)
非控制性權益		(10)	(64)
		6,538	(45,747)
<b>應佔期內全面收益總額：</b>			
本公司擁有人		12,093	(43,981)
非控制性權益		(10)	(64)
		12,083	(44,045)
		港幣元	港幣元
每股盈利／(虧損)－基本	10	0.06	(0.41)



# 簡明綜合財務狀況表

於二零二一年三月三十一日

		31.3.2021	30.9.2020
	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	5,122,313	5,118,941
物業、裝置及設備	11	8,850	5,335
合營公司權益		19,591	31,984
應收一間合營公司賬款		152,901	115,831
按金及預付款		2,718	3,176
按公允價值計入其他全面收益之債務工具	12	8,123	36,076
按公允價值計入損益之金融資產	13	75,575	53,712
指定按公允價值計入其他全面收益之股本工具	12	17,000	18,000
		5,407,071	5,383,055
<b>流動資產</b>			
存貨		16,265	16,582
按公允價值計入損益之金融資產	13	29,730	20,690
按公允價值計入其他全面收益之債務工具	12	27,835	1,579
應收一間合營公司賬款		1,327	1,022
業務及其他應收賬款	14	12,985	10,785
按金及預付款		10,075	7,176
可收回稅項		26	26
已抵押銀行存款		-	34,882
銀行結餘及現金		74,125	123,289
		172,368	216,031
<b>流動負債</b>			
業務及其他應付賬款	15	34,145	39,954
租金及管理費按金		24,665	24,474
稅項準備		3,783	7,272
銀行借款，有抵押	16	65,000	55,000
		127,593	126,700
<b>流動資產淨值</b>		44,775	89,331
<b>資產總額減流動負債</b>		5,451,846	5,472,386

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二一年三月三十一日

	31.3.2021	30.9.2020
	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	5,253,571	5,278,939
本公司擁有人應佔權益	5,399,705	5,425,073
非控制性權益	18	28
權益總額	5,399,723	5,425,101
非流動負債		
遞延稅項	52,123	47,285
	5,451,846	5,472,386

載於第12頁至第36頁之簡明綜合中期財務報表於二零二一年五月三十一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

截至二零二一年三月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔							總額
	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	
於二零一九年十月一日 (經審核)	146,134	1,477	1,060	18,200	5,369,364	5,536,235	6,091	5,542,326
期內虧損	-	-	-	-	(45,683)	(45,683)	(64)	(45,747)
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(「按公允價值計入其 他全面收益」)之債務工具	-	-	270	-	-	270	-	270
一指定按公允價值計入其他 全面收益之股本工具	-	-	-	1,800	-	1,800	-	1,800
換算海外業務財務報表產生 之兌換收益	-	114	-	-	-	114	-	114
一間合營公司借入之長期 貸款所產生之兌換虧損	-	(482)	-	-	-	(482)	-	(482)
期內全面收益總額	-	(368)	270	1,800	(45,683)	(43,981)	(64)	(44,045)
股息支出	-	-	-	-	(37,461)	(37,461)	-	(37,461)
與非控制性權益交易 (附註20(d))	-	-	-	-	(7,992)	(7,992)	(5,999)	(13,991)
於二零二零年三月三十一日 (未經審核)	146,134	1,109	1,330	20,000	5,278,228	5,446,801	28	5,446,829

# 簡明綜合權益變動表

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							總額
	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：								
—按公允價值計入其他全面 收益之債務工具	-	-	(230)	-	-	(230)	-	(230)
—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
股息支出	-	-	-	-	(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

\* 該等儲備賬目包括於二零二一年三月三十一日的簡明綜合財務狀況表內綜合儲備約港幣5,253,571,000元(二零二零年九月三十日：港幣5,278,939,000元)。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二一年三月三十一日止六個月

	六個月止	
	31.3.2021	31.3.2020
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
<b>經營業務產生之現金淨額</b>	<b>9,245</b>	<b>23,655</b>
<b>投資業務</b>		
一間合營公司償還貸款	-	6,944
一間合營公司借入款項	(34,159)	(285)
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	4,151	10,455
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	1,574	-
投資按公允價值計入損益之金融資產	(22,923)	(36)
投資物業之添置	(10,409)	(11,872)
已抵押銀行存款減少／(增加)	34,882	(34,599)
其他投資現金流量	(4,029)	(404)
<b>投資業務動用之現金淨額</b>	<b>(30,913)</b>	<b>(29,797)</b>
<b>融資業務</b>		
新銀行借貸	45,000	21,004
償還銀行借貸	(35,000)	(17,613)
股息支出	(37,461)	(37,461)
已支付利息	(532)	(1,136)
與非控制性權益交易	-	(15,791)
<b>融資業務動用之現金淨額</b>	<b>(27,993)</b>	<b>(50,997)</b>
<b>現金及現金等額減少淨額</b>	<b>(49,661)</b>	<b>(57,139)</b>
<b>於期初之現金及現金等額</b>	<b>123,289</b>	<b>185,992</b>
<b>外匯匯率變動之影響</b>	<b>497</b>	<b>528</b>
<b>於期末之現金及現金等額，即銀行結餘及現金</b>	<b>74,125</b>	<b>129,381</b>

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二一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

本集團截至二零二一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截至二零二零年九月三十日止年度之經審核年度綜合財務報表(分別為「二零二零年度」及「二零二零年經審核財務報表」)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，並應與本集團二零二零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二零二零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部之要求呈交二零二零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

截至二零二一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」)已就二零二零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所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，惟按公允價值計量之投資物業及若干金融工具(倘適用)除外。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二零二零年經審核財務報表內所採納之相同會計政策編製，惟與在二零二零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)「冠狀病毒相關租金優惠」之影響概述於附註3。自二零二零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會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，與二零二零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。

若干比較金額已重新呈列以與當前期間的呈列保持一致，且更能反映本集團之財務表現之性質。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止六個月

### 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)「冠狀病毒相關租金優惠」對該等簡明綜合中期財務報表之影響，並披露自二零二零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)「冠狀病毒相關租金優惠」

香港財務報告準則第16號已經修訂，透過在香港財務報告準則第16號加入一項額外實際權宜處理，允許實體選擇不將租金優惠入賬為修改，就因冠狀病毒大流行而產生之租金優惠之會計處理向承租人提供實際權宜處理。實際權宜處理僅適用於因冠狀病毒大流行而直接導致的租金優惠，且僅於以下所有條件均獲達成時：

- (a) 租賃付款變動引致的經修訂租賃代價大致上等同或低於緊接變動前的租賃代價；
- (b) 租賃付款的減少僅影響原定於二零二一年六月三十日或之前到期的付款；及
- (c) 租賃的其他條款及條件並無實質變動。

符合該等標準的租金優惠可根據實際權宜處理入賬，即承租人無需評估租金優惠是否符合租賃修改之定義。承租人應用香港財務報告準則第16號的其他要求將租金優惠入賬。

將租金優惠入賬為租賃修改將導致本集團使用經修訂貼現率重新計量租賃負債以反映經修訂代價，而租賃負債變動之影響則記入使用權資產。透過應用實際權宜處理，本集團無須釐定經修訂貼現率，而租賃負債變動之影響於觸發租金優惠之事件或情況發生期間於損益中反映。

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

截至二零二一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	–	投資證券

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：
- 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。
  - 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之公允價值增加約港幣7,980,000元。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止六個月

### 4. 分類資料(續)

截至二零二零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	53,085	18,692	522	72,299	-	72,299
分類間	967	581	-	1,548	(1,548)	-
	54,052	19,273	522	73,847	(1,548)	72,299
分類(虧損)/溢利(附註(i)及(ii))	(40,535)	1,233	(4,798)	(44,100)	-	(44,100)
未分配其他收入及收益						16,311
企業開支						(10,566)
銀行借款財務支出						(1,136)
應佔合營公司溢利						79
除所得稅前虧損						(39,412)

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75,098,000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之公允價值減少約港幣5,138,000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)，不包括若干其他收入及收益(主要包括利息收入、來自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、匯兌收益及政府補貼)、企業開支、銀行借款財務支出及應佔合營公司(虧損)/溢利。此乃向主要經營決策者就資源分配及表現評估而報告之計量方式。

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

截至二零二一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	
	31.3.2021	31.3.2020
	港幣千元	港幣千元
客戶合約收入：		
– 銷售貨物	26,545	18,692
– 樓宇管理服務	4,269	4,566
	30,814	23,258
來自其他來源之收入：		
– 租金收入	45,209	48,519
– 股息收入	590	522
	45,799	49,041
總收入	76,613	72,299

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		總值	
	六個月止		六個月止		六個月止		六個月止	
	31.3.2021	31.3.2020	31.3.2021	31.3.2020	31.3.2021	31.3.2020	31.3.2021	31.3.2020
	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	-	-	26,545	18,692	-	-	26,545	18,692
隨時間	4,269	4,566	-	-	-	-	4,269	4,566
	4,269	4,566	26,545	18,692	-	-	30,814	23,258
來自其他來源之收入	45,209	48,519	-	-	590	522	45,799	49,041
	49,478	53,085	26,545	18,692	590	522	76,613	72,299

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止六個月

### 5. 其他收入及收益

	六個月止	
	31.3.2021	31.3.2020
	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	4,151	10,455
應收一間合營公司賬款之名義利息收入	3,216	3,346
利息收入		
– 銀行存款	217	918
– 按公允價值計入其他全面收益之債務工具	794	1,255
雜項收入(附註)	1,515	482
兌換收益	2,462	–
出售按公允價值計入其他全面收益之債務工具時 投資重估儲備撥回收益	12	–
	<b>12,367</b>	<b>16,456</b>

附註： 雜項收入主要為從香港特別行政區政府推出的防疫抗疫基金收取的政府補貼。於二零二一年三月三十一日並無未達成條件。

### 6. 銀行借款財務支出

該等款項指截至二零二一年三月三十一日止六個月的銀行貸款之利息(二零二零年：銀行貸款及銀行透支之利息)。

### 7. 除所得稅前溢利／(虧損)

	六個月止	
	31.3.2021	31.3.2020
	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：		
折舊：		
– 自有物業、裝置及設備	459	367
– 使用權資產，包括物業、裝置及設備	4	4
出售物業、裝置及設備虧損	51	4
外幣匯兌(收益)／虧損淨額	(2,462)	1,343
維修與保養撥備	–	4,415
業務及其他應收賬款之減值撥備	790	926
按金之減值撥備	31	22
應收合營公司賬款之減值撥備	8,127	1,281
向一間合營公司貸款之減值撥回	–	(840)
撇減存貨撥回	(216)	(947)



## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止六個月

### 8. 所得稅支出

	六個月止	
	31.3.2021	31.3.2020
	港幣千元	港幣千元
即期稅項		
-香港利得稅	3,177	3,165
-中華人民共和國(「中國」) 企業所得稅(「企業所得稅」)	1	2
遞延稅項	4,839	3,168
	<b>8,017</b>	<b>6,335</b>

香港利得稅乃以於香港產生的估計應課稅溢利按16.5% (二零二零年：16.5%)之稅率計算，除根據兩級制利得稅率，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。截至二零二一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%(二零二零年：25%)。

### 9. 股息

於二零二一年二月，二零二零年度之末期股息為每股普通股34港仙(二零二零年：截至二零一九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(二零二零年：港幣37,461,000元)予本公司股東(「股東」)。

在期內結束後，本公司董事會(「董事」)已決定派發截至二零二一年九月三十日止財政年度之中期股息每股普通股4港仙(二零二零年：每股普通股4港仙)，共派發港幣4,407,000元(二零二零年：港幣4,407,000元)予於二零二一年六月三十日登記於股東名冊內之股東。

### 10. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)之計算法乃根據期內本公司擁有人應佔溢利約港幣6,548,000元(截至二零二零年三月三十一日止六個月：本公司擁有人應佔虧損約港幣45,683,000元)，並按期內已發行110,179,385股(截至二零二零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

截至二零二一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

於二零二一年三月三十一日，本集團之投資物業以直接比較法或收入資本化法(倘適用)而估計之公允價值計算。公允價值減幅約為港幣7,037,000元(截至二零二零年三月三十一日止六個月：港幣75,098,000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10,409,000元及約港幣4,029,000元(截至二零二零年三月三十一日止六個月：分別為約港幣11,872,000元及約港幣404,000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	
	31.3.2021	31.3.2020
	港幣千元	港幣千元
位於香港之物業：		
住宅	(3,549)	(40,019)
商業	(7,460)	(34,853)
工業	500	—
位於中國之物業：		
住宅	3,472	(226)
	(7,037)	(75,098)

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二一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

	31.3.2021	30.9.2020
	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	8,123	36,076
– 上市債務證券投資，按公允價值及分類為流動資產	27,385	1,579
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	17,000	18,000

股本投資為不可撤回的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計值。

### 13. 按公允價值計入損益之金融資產

	31.3.2021	30.9.2020
	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	38,892	35,768
– 於美國	36,683	17,944
	75,575	53,712
流動部分		
按公允價值計值的上市股本證券	29,730	20,690

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。

非上市投資公司於終止營運時具有向其股東分派出售其投資或剩餘資產所得款項之合約責任。期內，非上市股本工具之公允價值變動乃於損益內確認，而根據香港會計準則第32號及香港財務報告準則第9號之相關豁免，該等投資於二零二一年三月三十一日及二零二零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

截至二零二一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。

	31.3.2021	30.9.2020
	港幣千元	港幣千元
業務應收賬款	11,072	8,597
減：減值撥備	(3,577)	(2,674)
業務應收賬款，淨額	7,495	5,923
其他應收款項	9,031	8,516
減：減值撥備	(3,541)	(3,654)
其他應收款項，淨額	5,490	4,862
總業務及其他應收賬款	12,985	10,785

以下為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：

	31.3.2021	30.9.2020
	港幣千元	港幣千元
0-30日	6,570	5,065
31-60日	390	747
61-90日	535	111
	7,495	5,923

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

截至二零二一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
於二零一九年十月一日	1,788
減值撥備	4,540
於二零二零年九月三十日及二零二零年十月一日	<b>6,328</b>
減值撥備	790
於二零二一年三月三十一日	<b>7,118</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：

	31.3.2021	30.9.2020
	港幣千元	港幣千元
0-30日	1,542	1,600
31-60日	635	450
61-90日	1,057	165
超過90日	1,460	352
	4,694	2,567
其他應付款項	18,443	18,632
應付翻新費用及保留款項	3,157	3,102
預收款項	2,206	1,982
合約負債	5,645	8,437
維修與保養撥備	-	5,234
	<b>34,145</b>	<b>39,954</b>

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止六個月

### 16. 銀行借款，有抵押

本集團的銀行借款包括銀行貸款港幣65,000,000元(二零二零年九月三十日：港幣55,000,000元)。銀行貸款包含按要求償還條款，因此於二零二一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。

銀行貸款由本集團於二零二一年三月三十一日金額約港幣1,108,000,000元(二零二零年九月三十日：港幣1,111,000,000元)之投資物業作抵押。

於二零二一年三月三十一日，本集團之未動用銀行信貸港幣770,000,000元(二零二零年九月三十日：港幣466,000,000元)中，未動用銀行信貸港幣250,000,000元(二零二零年九月三十日：零)之抵押品文件尚未簽立。

### 17. 承擔

於報告期末，本集團有下列承擔：

	31.3.2021	30.9.2020
	港幣千元	港幣千元
已訂約但尚未撥備：		
物業翻新成本	13,712	1,186
非上市股本工具之投資	35,123	23,122
	<b>48,835</b>	<b>24,308</b>
已授權但尚未訂約：		
物業翻新成本	-	2,242

### 18. 資產抵押

於二零二一年三月三十一日，(i)賬面總值約港幣4,809,000,000元(二零二零年九月三十日：約港幣4,810,000,000元)之本集團投資物業；及(ii)賬面總值約港幣2,142,000元(二零二零年九月三十日：約港幣2,199,000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。於二零二零年九月三十日，本集團的定期存款港幣34,882,000元亦已抵押作銀行信貸之保證。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止六個月

### 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乃從相同資產或負債在活躍市場上之報價(未經調整)得出之計量；
- 第二級公允價值計量乃從資產或負債在第一級之可觀察報價以外之輸入值直接得出(即價格)或間接得出(即源自價格)之計量；及
- 第三級公允價值計量乃從包括並非以可觀察市場數據為基準之資產或負債輸入值(不可觀察輸入值)的估值技術得出之計量。

金融資產	於二零二一年 三月三十一日 之公允價值	於二零二一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	29,730	29,730	—	—
— 非上市股本工具	75,575	—	—	75,575
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	17,000	—	—	17,000
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	35,958	35,958	—	—

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二一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	於二零二零年 九月三十日之 公允價值	於二零二零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	20,690	20,690	—	—
— 非上市股本工具	53,712	—	—	53,712
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	18,000	—	—	18,000
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	37,655	37,655	—	—

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
於二零一九年十月一日	26,200	38,344
年內添置	—	19,255
於其他全面收益確認之公允價值變動	(8,200)	—
於損益確認之公允價值變動	—	(3,887)
於二零二零年九月三十日及二零二零年十月一日 期內添置	18,000	53,712
於其他全面收益確認之公允價值變動	—	22,923
於損益確認之公允價值變動	(1,000)	—
於二零二一年三月三十一日	17,000	75,575



## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二一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			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
	31.3.2021	30.9.2020	估值技術	31.3.2021	30.9.2020	31.3.2021	30.9.2020	
	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	36,004	35,768	經調整資產法	缺乏市場流通性貼現率	缺乏市場流通性貼現率	30%	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	39,571	17,944	市場法	缺乏市場流通性貼現率	缺乏市場流通性貼現率	9.6%	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	17,000	18,000	市場法	缺乏市場流通性貼現率	缺乏市場流通性貼現率	20.6%	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

截至二零二一年三月三十一日止六個月

### 20. 關連人士交易

除於此等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」)間的重大關連人士交易

	六個月止	
	31.3.2021	31.3.2020
	港幣千元	港幣千元
收取自易維智的會計服務收入	12	12
收取自易維智的特許權收入	144	143
付予／應付易維智的維修及保養開支	312	306
付予／應付易維智的投資物業添置	63	1,185

	六個月止	
	31.3.2021	31.3.2020
	港幣千元	港幣千元
付予易維智的按金(計入按金及預付款項)	198	180

附註：本集團持有其合營公司易維智的50%股權。

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

	六個月止	
	31.3.2021	31.3.2020
	港幣千元	港幣千元
收取自B.L. Wong的租金收入	540	510
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濠先生、黃達琪先生及黃達琛先生於本公司及B.L. Wong持有權益。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二一年三月三十一日止六個月

### 20. 關連人士交易(續)

#### (c) 主要管理人員之酬金

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	
	31.3.2021	31.3.2020
	港幣千元	港幣千元
短期僱員福利	3,852	3,828
退休計劃供款	40	40
	<b>3,892</b>	<b>3,868</b>

#### (d) 與非控制性權益交易

截至二零二零年三月三十一日止六個月

於二零二零年一月二十四日，本公司向大象行有限公司(「大象行」)的其中一名股東寶旺基業有限公司(「寶旺基業」)以現金代價港幣15,424,000元收購大象行47.84%之股權(統稱「收購事項」)。寶旺基業由本公司三名執行董事各自以等額股份平均實益擁有。於收購事項完成後，本公司於大象行之權益由二零一九年九月三十日之51.96%增加至大象行的99.80%。收購事項相關成本約港幣367,000元。於收購事項完成日期，大象行結欠寶旺基業的貸款港幣1,800,000元(一項非現金交易)已獲豁免。

與非控制性權益有關的交易入賬為股權交易，此乃由於本集團擁有權權益的變動不會導致喪失對大象行及其附屬公司的控制權。本集團確認非控制性權益減少約港幣5,999,000元及本公司擁有人應佔權益減少約港幣7,992,000元。