



WINFULL GROUP
HOLDINGS LIMITED
宏輝集團控股有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號: 00183

2016/17
INTERIM REPORT
中期報告

公司資料

董事會

執行董事

龐維新(主席)
李永賢(行政總裁)
顏文皓

非執行董事

賴顯榮

獨立非執行董事

顧福身
龍洪焯
楊穎欣

監察主任

李永賢

公司秘書

李永賢

審核委員會

顧福身(主席)
龍洪焯
楊穎欣

薪酬委員會

龍洪焯(主席)
顧福身
楊穎欣

提名委員會

楊穎欣(主席)
顧福身
龍洪焯

法定代表

李永賢
顏文皓

總辦事處及主要營業地點

香港
中環
皇后大道中9號
6樓A室

公司網頁

www.winfullgroup.hk

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

主要股份過戶登記處

Estera Trust (Cayman) Limited
Clifton House
75 Fort Street
P.O. Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

股份代號

183

中期業績

宏輝集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零一五年同期之未經審核比較數字載列如下：

未經審核簡明綜合收益表

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

	附註	截至十二月三十一日止六個月	
		二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
收入	4	6,492	6,393
銷售成本		(1,475)	(2,144)
毛利		5,017	4,249
其他收入	4	6,048	3,991
行政開支及其他經營業務開支		(12,595)	(8,920)
投資物業公平值收益		4,348	-
融資成本		(454)	-
除所得稅前溢利／(虧損)	5	2,364	(680)
所得稅開支	6	(1,301)	(51)
期內溢利／(虧損)		1,063	(731)
應佔期內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		1,164	(882)
非控股權益		(101)	151
		1,063	(731)
期內本公司擁有人應佔溢利／(虧損)的 每股溢利／(虧損)	8		
基本及攤薄		港幣0.04仙	港幣(0.03)仙

未經審核簡明綜合全面收入報表

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
期內溢利／(虧損)	1,063	(731)
其他全面收入		
其後可重新分類至損益之項目：		
可供出售金融資產公平值收益／(虧損)淨額	5,991	(5,125)
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	(865)	303
換算海外業務產生之匯兌差額	28	(7,262)
期內其他全面收入，扣除稅項	5,154	(12,084)
期內全面收入總額	6,217	(12,815)
應佔期內全面收入總額：		
本公司擁有人	6,318	(12,966)
非控股權益	(101)	151
	6,217	(12,815)

未經審核簡明綜合財務狀況報表

於二零一六年十二月三十一日

附註	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一六年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
資產及負債		
非流動資產		
物業、廠房及設備	951	1,157
投資物業	413,200	408,852
於聯營公司的權益	-	-
於合營企業的權益	-	-
可供出售金融資產	45,502	44,982
9	3,023	-
	462,676	454,991
流動資產		
應收聯營公司款項	82,414	86,914
應收一間合營企業款項	11	20
可供出售金融資產	-	5,982
9	99,199	105,157
持作買賣物業	444,884	444,775
發展中物業	3,530	3,384
10	5,316	1,758
預付款項、訂金及其他應收款	26,824	26,824
按公平值計入損益的金融資產	418,881	410,936
現金及銀行結餘		
	1,081,059	1,085,750
流動負債		
預提費用及其他應付款	6,629	7,642
借貸	2,679	2,915
應付非控股股東款項	235,053	234,813
所得稅撥備	1,761	516
	246,122	245,886
流動資產淨值	834,937	839,864
總資產減流動負債	1,297,613	1,294,855

未經審核簡明綜合財務狀況報表(續)

於二零一六年十二月三十一日

	附註	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一六年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
借貸		22,774	26,233
遞延稅項負債		739	739
		23,513	26,972
資產淨值			
		1,274,100	1,267,883
權益			
股本	11	31,385	31,385
儲備		1,243,962	1,237,644
本公司擁有人應佔權益		1,275,347	1,269,029
非控股權益		(1,247)	(1,146)
權益總額		1,274,100	1,267,883

未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
來自/(用於)經營活動之現金淨額	960	(78,704)
來自/(用於)投資活動之現金淨額	10,410	(61,449)
用於融資活動之現金淨額	(3,453)	-
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	7,917	(140,153)
期初之現金及現金等價物	410,936	467,220
外匯匯率變動影響	28	(7,262)
期終之現金及現金等價物	418,881	319,805
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	32,992	19,810
短期存款	385,889	299,995
	418,881	319,805

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔權益							總計 港幣千元 (未經審核)	非控股 權益 港幣千元 (未經審核)	權益總額 港幣千元 (未經審核)
	股本	股份溢價賬	換算儲備	股份 付款儲備	重估儲備	其他儲備	保留溢利			
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)			
於二零一五年七月一日	27,185	1,050,559	(4,064)	8,082	1,234	4,377	154,535	1,241,908	(557)	1,241,351
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	(882)	(882)	151	(731)
其他全面收入：										
可供出售金融資產之 公平值虧損淨額	-	-	-	-	(5,125)	-	-	(5,125)	-	(5,125)
可供出售金融資產出售時 自權益重新分類至損益	-	-	-	-	303	-	-	303	-	303
換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	(7,262)	-	-	-	-	(7,262)	-	(7,262)
期內全面收入總額	-	-	(7,262)	-	(4,822)	-	(882)	(12,966)	151	(12,815)
於二零一五年十二月三十一日	27,185	1,050,559	(11,326)	8,082	(3,588)	4,377	153,653	1,228,942	(406)	1,228,536

	本公司擁有人應佔權益							總計 港幣千元 (未經審核)	非控股 權益 港幣千元 (未經審核)	權益總額 港幣千元 (未經審核)
	股本	股份溢價賬	換算儲備	股份 付款儲備	重估儲備	其他儲備	保留溢利			
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)			
於二零一六年七月一日	31,385	1,108,644	(224)	11,074	(2,301)	4,377	116,074	1,269,029	(1,146)	1,267,883
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	1,164	1,164	(101)	1,063
其他全面收入：										
可供出售金融資產之 公平值收益淨額	-	-	-	-	5,991	-	-	5,991	-	5,991
可供出售金融資產出售時 自權益重新分類至損益	-	-	-	-	(865)	-	-	(865)	-	(865)
換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	28	-	-	-	-	28	-	28
期內全面收入總額	-	-	28	-	5,126	-	1,164	6,318	(101)	6,217
於二零一六年 十二月三十一日	31,385	1,108,644	(196)	11,074	2,825	4,377	117,238	1,275,347	(1,247)	1,274,100

未經審核簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料

宏輝集團控股有限公司(「本公司」)根據開曼群島公司法(二零零一年第二修訂本)註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，其主要營業地點位於香港皇后大道中9號6樓A室。

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要從事物業投資及買賣、物業發展以及提供裝修服務之業務。本集團業務於期內並無重大變動。

該等簡明綜合中期財務報表未經審核，惟已經本公司審核委員會審閱，並於二零一七年二月二十四日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

2. 編製基準及主要會計政策

編製基準

本集團截至二零一六年十二月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表(「簡明財務報告」)乃根據香港會計師公會(「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」以及聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定編製。

該等簡明財務報告並不包括年度財務報表所需之全部資料及披露資料，應與本集團截至二零一六年六月三十日止年度之年度財務報表(「二零一六年度財務報表」)一併閱覽，該等報表乃按香港財務報告準則編製。

2. 編製基準及主要會計政策(續)

編製基準(續)

編製符合香港會計準則第34號之簡明財務報告時，管理層須作出影響政策應用以及按截至本日止年度基準所呈報資產及負債以及收入及開支金額之判斷、估算及假設。實際結果可能有別於此等估算。

在編製簡明財務報告時，管理層就應用本集團之會計政策時作出之重大判斷以及估計不確定因素之主要來源與應用於二零一六年年末財務報表者相同。

除按公平值計入損益之金融資產、可供出售金融資產及投資物業以公平值列值外，簡明財務報告已按歷史成本慣例編製。

除另有註明外，簡明財務報告以本公司功能貨幣港幣(「港幣」)呈列，所有價值均調整至最接近千位(「港幣千元」)。

主要會計政策

編製簡明財務報告時所用的會計政策與二零一六年年末財務報表所載者一致。

本集團尚未應用任何由香港會計師公會所頒佈於本會計期間尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋(新訂及經修訂香港財務報告準則)。

本公司董事現正對該等新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響進行評估，惟目前仍未能指出該等準則會否對本集團之業績及財務狀況造成重大財務影響。

3. 分部資料

本集團根據向執行董事呈報以供彼等就分配資源至本集團業務部分及檢討該等部分表現作出決定的定期內部財務資料識別經營分部及編製分部資料。向執行董事呈報的內部財務資料內業務部分按本集團主要產品及服務系列釐定。

本集團已識別以下可報告分部：

物業發展業務： 物業發展

物業投資及買賣業務： 投資物業及物業買賣作牟利用途

裝修業務： 提供裝修服務

由於各產品及服務系列需要不同資源以及市場推廣方法，故該等經營分部各自獨立管理。所有分部間轉讓參考就類似訂單向外來第三方收取的價格定價。

本集團按照香港財務報告準則第8號就可報告分部業績使用的計量政策與按照香港財務報告準則編製其財務報表所用者相同，惟計算經營分部的經營業績時的可供出售金融資產公平值大幅下調及出售可供出售金融資產時自權益重新分類至損益、若干利息收入、股息收入、應佔聯營公司及一間合營企業的業績、匯兌虧損／收益淨額、以股權結算的股份支付款項、所得稅開支以及並非直接來自任何經營分部商業活動的公司收入及開支則不予計入。

分部資產包括所有資產，但不包括於金融資產的投資。此外，並非直接來自任何經營分部商業活動的公司資產不會分配至主要適用於本集團總部的分類。

3. 分部資料(續)

期內並無分部間的銷售及轉讓(截至二零一五年十二月三十一日止六個月：無)。

	截至二零一六年十二月三十一日止六個月 (未經審核)			
	物業發展 業務 港幣千元	物業投資 及買賣業務 港幣千元	裝修業務 港幣千元	合計 港幣千元
可報告分部收入： 來自外界客戶	-	5,516	976	6,492
可報告分部溢利/(虧損)	(161)	11,115	85	11,039
可報告分部資產	308,497	519,649	930	829,076

	截至二零一五年十二月三十一日止六個月 (未經審核)			
	物業發展 業務 港幣千元	物業投資 及買賣業務 港幣千元	裝修業務 港幣千元	合計 港幣千元
可報告分部收入： 來自外界客戶	-	3,971	2,422	6,393
可報告分部溢利/(虧損)	(288)	3,523	277	3,512
可報告分部資產	226,445	557,451	1,205	785,101

3. 分部資料(續)

本集團經營分部與於財務報表呈列之本集團主要財務數據之對賬總額如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
收入		
可報告分部收入	6,492	6,393
綜合收入	6,492	6,393
除所得稅前溢利		
可報告分部溢利	11,039	3,512
出售可供出售金融資產時自權益重新分類至損益	865	(303)
利息收入	1,831	1,926
股息收入	453	1,415
匯兌虧損淨額	(4,335)	(2,569)
公司薪金及津貼	(4,636)	(1,629)
公司物業、廠房及設備折舊	(6)	(356)
公司租金及稅率	(945)	(2,018)
未分配公司開支	(1,902)	(658)
除所得稅前綜合溢利／(虧損)	2,364	(680)

本集團來自外界客戶之收入均來自香港。

下表提供本集團金融工具及遞延稅項資產以外之非流動資產(「指定非流動資產」)之分析。

	指定非流動資產	
	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一六年 六月三十日 港幣千元
香港	414,151	410,009
日本	3,023	-
	417,174	410,009

4. 收入及其他收入

本集團主要業務於本報告附註1披露。期內確認之本集團主要業務收入及其他收入如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
收入		
投資物業租金收入	5,516	3,971
裝修服務收入	976	2,422
	6,492	6,393
其他收入		
利息收入	1,835	1,926
股息收入	453	1,415
持作買賣物業及發展中物業的租金收入	2,895	-
出售可供出售金融資產時自權益重新分類至損益	865	-
雜項收入	-	650
	6,048	3,991

5. 除所得稅前虧損

本集團除所得稅前虧損已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
折舊	206	552
董事薪酬	4,034	1,055
匯兌虧損淨額	4,335	2,569

6. 所得稅開支

本集團已就本期間於香港產生之估計應課稅溢利按照稅率16.5%(截至二零一五年十二月三十一日止六個月：16.5%)計提香港利得稅撥備。

海外附屬公司之稅項按有關國家適用現行稅率計算。

7. 股息

董事會不建議派付截至二零一六年十二月三十一日止六個月之中期股息(截至二零一五年十二月三十一日止六個月：無)。

8. 每股溢利／(虧損)

每股基本及攤薄溢利／(虧損)乃根據以下數據計算：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損)(港幣千元)	1,164	(882)
以計算每股基本及攤薄溢利之 普通股加權平均數(千股)	3,138,500	2,718,500

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止六個月並無潛在攤薄普通股，原因為用以計算每股攤薄溢利之尚未行使購股權屬價外。

9. 可供出售金融資產

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
非流動		
上市股本證券－香港	11,940	11,789
非上市投資基金	33,562	33,193
	45,502	44,982
流動		
非上市投資基金	-	5,982
	45,502	50,964

9. 可供出售金融資產(續)

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
年初賬面淨值	50,964	57,188
添置	319	28,689
出售	(11,772)	(28,713)
(扣除)／計入權益項下重估儲備的公平值變動	5,991	(6,200)
期／年終賬面淨值	45,502	50,964

賬面值分別為港幣11,940,000元(二零一六年六月三十日：港幣11,789,000元)及港幣21,367,000元(二零一六年六月三十日：港幣19,909,000元)的上市股本證券及非上市投資基金按公平值列賬。公平值直接參考活躍市場的公開價格及報價釐定。

由於合理公平值估計範圍易變，加上該範圍內多項估計的可能性不能合理評估並用於估計公平值，故賬面值為港幣12,195,000元(二零一六年六月三十日：港幣19,266,000元)的非上市投資基金按成本扣除減值虧損計量。本公司董事認為，公平值無法可靠計量。

於二零一六年六月三十日，基於公平值大幅下跌至低於成本，顯示投資成本可能無法收回，可供出售金融資產個別被釐定減值。截至二零一六年十二月三十一日止六個月，並無於損益就該等投資確認減值(二零一五年：無)。

10. 應收賬款

本集團一般給予其貿易客戶一個月之信貸期。

根據發票日期，於二零一六年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，全部應收賬款之賬齡均為90天內。

11. 股本

	股份數目	港幣千元 (未經審核)
法定		
每股面值港幣0.01元之普通股	10,000,000,000	100,000
已發行及繳足		
每股面值港幣0.01元之普通股		
於二零一六年七月一日及		
二零一六年十二月三十一日	3,138,500,000	31,385

12. 重大關連人士交易

本集團期內與其關連人士進行之重大交易如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
來自由本公司其中一名主要股東控制之 有關連公司之裝修服務收入	-	2,406
已付本公司一名主要股東及董事擁有之有關連公司 租金開支	840	840
已付本公司一名董事為合作夥伴之有關連公司之 專業費用	-	150
	840	3,396

該等交易根據本集團與該等關連人士相互協定之條款預先訂立之價格進行。該等交易於一般業務過程中進行。

主要管理人員補償

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	4,034	1,055

13. 金融工具公平值計量

下表呈列根據公平值級別於財務狀況報表按公平值計量的金融資產。金融資產及負債根據計量該等金融資產及負債公平值所用重大輸入數值的相對可靠程度按級別分為三層。公平值級別包括以下各層：

- 第一層：相同資產及負債的活躍市場報價(未經調整)；
- 第二層：第一層所包括報價以外就資產或負債直接(如價格)或間接(如源自價格)觀察所得輸入數值；及
- 第三層：並非以觀察所得市場數據為準的資產或負債輸入數值(無法觀察所得輸入數值)。

金融資產所屬公平值級別層次完全基於對公平值計量屬重大的最低水平輸入數值分類。

於財務狀況報表按公平值計量的金融資產分為以下公平值級別：

		第一層	第二層	第三層	總計
	附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
二零一六年十二月					
三十一日					
資產：					
可供出售金融資產					
— 上市股本證券	(a)	11,940	-	-	11,940
— 非上市投資基金	(b)	-	21,367	-	21,367
按公平值計入損益的金					
融資產					
— 非上市投資基金	(b)	-	26,824	-	26,824
公平值總額及淨額		11,940	48,191	-	60,131

13. 金融工具公平值計量(續)

	附註	第一層 港幣千元 (經審核)	第二層 港幣千元 (經審核)	第三層 港幣千元 (經審核)	總計 港幣千元 (經審核)
二零一六年六月三十日					
資產：					
可供出售金融資產					
— 上市股本證券	(a)	11,789	-	-	11,789
— 非上市投資基金	(b)	-	19,909	-	19,909
按公平值計入損益的金 融資產					
— 非上市投資基金	(b)	-	26,824	-	26,824
公平值總額及淨額		11,789	46,733	-	58,522

報告期間內，第一層及第二層之間並無重大轉撥。

計量公平值所用方法及估值方式與以往報告期間相同。

(a) 上市股本證券

上市股本證券以港幣計值。公平值參考報告日期買入報價釐定。

(b) 非上市投資基金

非上市投資基金以美元計值。第二層所包括的非上市投資基金公平值根據源自金融機構提供的經紀報價的可觀察市價釐定。大部分重要輸入數據為可觀察市場數據，包括所報市價。

中期股息

董事會不建議就截至二零一六年十二月三十一日止六個月派付中期股息(截至二零一五年十二月三十一日止六個月：無)。

管理層討論及分析

本集團主要從物業投資及買賣、物業發展以及提供裝修服務之業務。

截至二零一六年十二月三十一日止六個月內，本集團參與兩項位於香港之物業發展項目。本集團擁有位於香港四項具潛力之商業及工業物業作投資用途及位於英國Cardiff(卡地夫)一項具潛力之商業物業作物業買賣用途。

受惠於國內需求增加及外部需求相對提升，香港經濟自上一個財政年度起錄得溫和增幅。在回顧期內，住宅物業市場表現活躍。隨著交易活動激增加上供需依然緊張以及美國進一步推遲加息，樓價錄得快速增長。全球經濟增長保持溫和，而全球需求自二零一六年初起略有溫和復蘇。鑒於英國脫歐造成之連鎖效應至今已大致穩定且明年英國能否啟動正式脫歐程序仍屬未知之數，故英國之增幅走勢維持溫和。美國利率正常化、主要央行貨幣政策迥異、世界各地地緣局勢緊張及英國脫歐等不明朗因素揮之不去。該等突發事件持續為香港及全球經濟蒙上陰影。

財務回顧

截至二零一六年十二月三十一日止六個月，本集團錄得營業額約港幣6,492,000元，較上個財政年度同期約港幣6,393,000元上升約2%。營業額改善乃主要由於物業投資及買賣業務之營業額增加所致。

截至二零一六年十二月三十一日止六個月，本集團之除所得稅前溢利約為港幣2,364,000元，而上個財政年度同期所確認之除所得稅前虧損則約為港幣680,000元。本期間溢利乃主要由於回顧期內之投資物業公平值收益所致。因此，截至二零一六年十二月三十一日止六個月之本公司股東(「股東」)應佔溢利約為港幣1,164,000元，較上個財政年度同期之股東應佔虧損約港幣882,000元錄得轉虧為盈之表現。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零一六年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約為港幣834,937,000元(二零一六年六月三十日：約港幣839,864,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣418,881,000元(二零一六年六月三十日：約港幣410,936,000元)。

於二零一六年十二月三十一日，資本負債比率為1.6%(二零一六年六月三十日：1.9%)。資本負債比率乃按借貸總額除以總資產計算。償還收購英國Cardiff(卡地夫)Atlantic House的部分按揭貸款令截至二零一六年十二月三十一日止六個月的資本負債比率較二零一六年六月三十日有所下降。

截至二零一六年十二月三十一日止六個月，本集團以其本身的營運資金及銀行借貸撥付其業務所需資金。於二零一六年十二月三十一日，本集團的無抵押及有抵押銀行借貸約為港幣25,453,000元(二零一六年六月三十日：港幣29,148,000元)，當中約港幣12,056,000元須於不超過五年內償還(二零一六年六月三十日：港幣14,574,000元)，而約港幣13,397,000元可於五年後償還(二零一六年六月三十日：港幣14,574,000元)，此外概無其他借貸(二零一六年六月三十日：無)。

所持重大投資、附屬公司及聯屬公司之重大收購或出售以及重大投資或資本資產之未來計劃

除本中期報告披露者外，截至二零一六年十二月三十一日止六個月，概無持有重大投資，亦無進行任何附屬公司及聯屬公司之重大收購或出售，且於本中期報告日期並無重大投資或資本資產之計劃。

資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，賬面值為港幣67,796,000元的持作買賣物業已予抵押以為本集團獲授銀行借貸(二零一六年六月三十日：港幣73,755,000元)。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本公司與本公司其中一間附屬公司為聯營公司各自就香港九龍聯合道18至32號之物業發展項目所取得之銀行融資簽立擔保港幣210,000,000元(二零一六年六月三十日：港幣210,000,000元)。

租賃及已訂約承擔

本集團根據經營租賃租用若干物業，租期初步為兩年，可選擇於屆滿日期或本集團與有關業主／出租人共同協定之日期續租及重新磋商條款。該等租賃概不包括或然租金。

於二零一六年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃日後應付最低租金支出總額如下：

作為承租人

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
一年內	1,680	560
第二至五年	1,470	-
	3,150	560

本集團根據經營租賃安排出租旗下物業，初步為期兩年，可選擇於屆滿日期或本集團與有關租客共同協定之日期續租。該等租賃不包括或然租金。

於二零一六年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃之日後最低租金收入總額如下：

作為出租人

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
一年內	14,936	15,600
第二至五年	29,580	25,570
五年後	11,348	14,604
	55,864	55,774

租賃及已訂約承擔(續)

資本承擔

	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
收購於日本之投資物業承擔	12,093	-
收購可供出售金融資產承擔	62,608	2,517
	74,701	2,517

除上述承擔外，於二零一六年十二月三十一日，本集團及本公司均無任何其他重大承擔。

根據一般授權配售新股份之所得款項用途

於二零一六年五月十三日，本公司訂立配售協議，據此，本公司已有條件同意透過新富證券有限公司按竭盡所能基準，配售最多420,000,000股本公司配售股份予不少於六名承配人，承配人及彼等之實益擁有人須為獨立第三方，配售價為每股本公司配售股份港幣0.15元。本公司新股份已於二零一六年五月二十五日完成配發。配售事項實際所得款項淨額約為港幣62,400,000元，其中港幣50,000,000元擬用於物業發展項目之成本、開支及責任，而餘下港幣12,400,000元則用於本集團之一般營運資金。截至二零一六年十二月三十一日止，港幣8,600,000元已用於本集團之一般營運資金。

外匯風險

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止六個月之收入及支出主要以美元(「美元」)、英鎊、港幣及日元(「日元」)計值，而於二零一六年十二月三十一日之資產及負債大部分以美元、英鎊、港幣及日元計值。因此，董事會認為，本集團在一定程度上承受外匯風險。就美元匯兌風險而言，董事會相信，由於美元兌港幣之匯率相對穩定，故風險較微。然而，本集團承受英鎊及日元外匯風險，英鎊及日元兌港幣之匯率一旦出現波動，足以影響本集團之經營業績。於期內，為對沖英鎊及日元之外匯風險，英鎊及日元之外匯銀行融資已安排作收購位於英國及日本之物業。

財務政策

本集團一向採納審慎財務政策。本集團透過不斷對客戶之財務狀況進行信貸評估，致力減低信貸風險。為管理流動資金風險，董事會密切留意本集團之流動資金狀況，確保本集團資產、負債及財務承擔之流動資金結構可滿足其資金需求。

分部資料

本集團主要營運業務之分析載於簡明財務報告附註3。

僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團聘用11名(二零一六年六月三十日：12名)僱員(包括董事)。截至二零一六年十二月三十一日止六個月之總員工成本(包括董事酬金)約為港幣4,774,000元，而截至二零一五年十二月三十一日止六個月則約為港幣1,758,000元。有關薪酬乃經參考市場水平以及個別僱員之表現、資歷及經驗後釐定。本集團將按個人表現向員工發放年終花紅，作為彼等貢獻之嘉許及獎勵。其他福利包括為香港僱員提供法定強制性公積金計劃供款及購股權計劃。

業務回顧

物業發展業務

於回顧期內，本集團參與兩項位於香港九龍之物業發展項目。本集團與其前客戶Phoenix Asia Real Estate Investment之全資附屬公司所訂立之股東協議已於二零一一年執行，該協議有關就香港九龍聯合道18至32號之物業重建項目(「聯合道物業項目」)成立一間本集團擁有30%股本權益之聯營公司。該項目地盤面積及總樓面面積分別約為10,200平方呎及約84,000平方呎，並將發展為綜合住宅及商業大廈。

就位於香港九龍賈炳達道142至154號之重建項目(「賈炳達道物業項目」)而言，本集團於截至二零一二年六月三十日止年度收購該項目所有物業單位。該項目地盤面積約9,100平方呎。本集團持有該項目100%股本權益。於二零一四年三月十七日，本公司出售持有賈炳達道物業項目之全資附屬公司之49%股本權益予獨立第三方。此項出售為變現本集團賈炳達道物業項目投資之良機，同時讓本集團維持其重建項目之利益。此外，出售事項所得款項可降低本集團整體負債，進一步加強本集團現金狀況，使本集團可重新分配資源以供日後發展。

業務回顧(續)

物業發展業務(續)

由於香港終審法院(「終審法院」)於二零一三年五月對「房屋」(House)定義作出一項指標性判決，於相關租約下該兩項項目之發展受到限制。於二零一四年六月二十五日，地政總署轄下之地政處就終審法院作出之指標性判決發出新作業備考，在政府租契下設立「房屋」限制。

誠如日期為二零一五年十二月十六日之公佈所更新，地政專員／東九龍地政署已根據地契條款發出有關重建聯合道物業項目之批准函件，而該函件內並無提及任何地價。然而，由於地政專員延遲批准項目以致建築工程暫停，故預期重啟項目之額外成本將需要額外承擔。誠如日期為二零一六年六月十五日之公佈進一步更新，本集團及其合營企業夥伴各自為取得項目融資簽立進一步擔保，而本集團作出之額外承擔將約為港幣66,000,000元，佔本集團於該項目之30%權益。項目之佔用許可證已於二零一六年五月三十一日獲批准，而發展工程預期於二零一七年第一季度完成。

賈炳達道物業項目之重建申請仍有待相關政府部門審批。本集團與其合營企業夥伴將繼續評估該項新作業備考及終審法院判決可能帶來之影響，然後方決定採取相應行動。

物業投資及買賣

本集團已收購位於香港之四項具潛力之商業及工業物業作投資用途，並收購位於英國Cardiff(卡地夫)一項具潛力之商業物業作物業買賣用途。有關該等物業之詳情如下：

尖沙咀金巴利道地面商舖

該物業位於九龍尖沙咀金巴利道23至31C號永利大廈地面樓層，面積約為4,500平方呎，現由一間本地餐廳租用。受惠於穩定入境旅遊發展及本地需求，本集團相信該物業可為本集團帶來穩定租金收入。

業務回顧(續)

物業投資及買賣(續)

北角海景大廈C座天台

該物業位於北角海景大廈天台前向部分，面向香港島維多利亞港南面。本集團相信，其可重建為約300平方米之天台廣告板，位置惹人注目。廣告板已改造及強化為LED燈牌，本集團現正為廣告板物色潛在租客。

皇后大道西419K號博仕臺零售商舖

該物業位於香港皇后大道西419K號博仕臺，當中包括地下及地下一層兩個商舖單位。物業總樓面面積約為10,300平方呎，出租予一間教會以帶來穩定租金收入。

九龍灣宏開道19號健力工業大廈全層

該物業位於香港九龍灣宏開道19號健力工業大廈四樓，鄰近九龍灣港鐵站。該物業總樓面面積約為16,500平方呎，超過60%之樓面面積已出租。

英國Cardiff(卡地夫)Atlantic House

該物業位於英國Cardiff(卡地夫)，淨樓面總面積約為42,000平方呎。該物業涉及兩座寫字樓，分別出租予兩名租戶，當中包括律師事務所及大學。該物業現時租金總收益超過7%。Cardiff(卡地夫)為威爾士之主要寫字樓物業市場，並為英國其中一個主要地區中心。本集團認為，收購該物業乃作短期買賣用途之良機，亦有助擴展投資於具穩定海外需求且具備買家為其資金尋找安全港之另一潛在物業市場。

於回顧期內，物業投資及買賣業務分部錄得租金收入總額約港幣8,411,000元(截至二零一五年十二月三十一日止六個月：約港幣3,971,000元)，包括收入約港幣5,516,000元(截至二零一五年十二月三十一日止六個月：約港幣3,971,000元)及來自其他收入之租金收入約港幣2,895,000元(截至二零一五年十二月三十一日止六個月：無)。該分部預期可為本集團帶來可觀及穩定收入來源。

前景

於回顧期內，香港經濟保持溫和增長，而物業市場於二零一六年底之表現亦見活躍。香港政府(「政府」)繼續付出極大努力管理需求及減少因物業市場熾熱而可能對財政穩定帶來之風險。政府亦繼續致力透過賣地計劃及土地供應來源其他條款增加住宅供應。展望未來，市場氣氛於不久將來仍可能受美國聯邦儲備局最近對加息猶豫不決所影響，這意味加息趨勢將比早前所預期更緩慢。

為給股東帶來更豐碩回報，本集團決定專營物業投資及買賣以及發展業務。本集團相信，本地及國際之物業發展以及物業投資及買賣業務均可拓寬收入基礎，長遠而言對本公司及股東整體有利。

儘管香港及全球經濟不明朗，我們堅信，香港將憑藉自身努力於中國領土上繼續維持舉足輕重之地位。本集團將繼續物色潛在物業投資及買賣之機遇，以期建立多元化及平衡業務組合以及為本集團帶來穩定之收入來源。本集團專注監察及分析本地及全球經濟之影響，據此作出審慎商業決策，並於有需要時調整發展規劃，矢志提高股東回報。

持續關連交易

於二零一六年九月三十日，董事會批准重續本公司與Flexwood Limited(「Flexwood」)(作為業主)之租賃協議(「租賃協議」)，並於二零一六年九月三十日簽訂，據此，本公司繼續以月租港幣140,000元租用Flexwood所擁有之現有物業，由二零一六年十月十五日起為期兩年。董事認為，由於物色其他合適物業並非易事，加上遷往其他物業將令本公司須承擔不必要之搬遷費用及開支，故本公司繼續租用現有辦公室物業實符合本公司之商業利益。Flexwood為由龐維新先生(「龐先生」)(彼為本公司董事兼主要股東)全資實益擁有之物業控股公司。Flexwood因而屬於本公司之關連人士(定義見上市規則)，而租賃協議項下之交易根據上市規則第14A章構成本公司方面之持續關連交易。上述持續關連交易之詳情載列於本公司日期為二零一六年九月三十日之公佈。

購股權

本公司於二零零二年五月二日根據本公司之書面決議案採納購股權計劃(「舊計劃」)，舊計劃已經終止，而股東於二零一一年十一月一日採納新購股權計劃(「新計劃」)。下表顯示於二零一六年十二月三十一日董事於舊計劃及新計劃項下所獲授購股權涉及之未行使倉盤。

承授人 姓名或類別	授出購股權日期	行使價 (港幣)	行使期	購股權數目				於 二零一六年 十二月 三十一日 之結餘
				於 二零一六年 七月一日 之結餘	於本期間 授出	於本期間 行使	於本期間 失效	
董事								
龐維新	二零一二年十月二十六日(附註1)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	11,000,000	-	-	-	11,000,000
	二零一四年六月三日(附註2)	0.221	二零一四年六月三日至 二零一四年六月二日	22,600,000	-	-	-	22,600,000
	二零一六年五月十七日(附註3)	0.189	二零一六年五月十七日至 二零一六年五月十六日	26,400,000	-	-	-	26,400,000
李永賢	二零一二年十月二十六日(附註1)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
	二零一四年六月三日(附註2)	0.221	二零一四年六月三日至 二零一四年六月二日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
	二零一六年五月十七日(附註3)	0.189	二零一六年五月十七日至 二零一六年五月十六日	27,180,000	-	-	-	27,180,000
顏文皓	二零一二年十月二十六日(附註1)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
	二零一四年六月三日(附註2)	0.221	二零一四年六月三日至 二零一四年六月二日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
	二零一六年五月十七日(附註3)	0.189	二零一六年五月十七日至 二零一六年五月十六日	3,180,000	-	-	-	3,180,000
賴顯榮	二零一二年十月二十六日(附註1)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
龐福身	二零一二年十月二十六日(附註1)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
楊顯欣	二零一二年十月二十六日(附註1)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
龍洪焯	二零一二年十月二十六日(附註1)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	1,000,000	-	-	-	1,000,000
總計				98,360,000	-	-	-	98,360,000

附註1： 本公司股份(「股份」)緊接該等購股權授出日期二零一二年十月二十六日前的收市價為港幣0.395元。

附註2： 股份緊接該等購股權授出日期二零一四年六月三日前的收市價為港幣0.221元。

附註3： 股份緊接該等購股權授出日期二零一六年五月十七日前的收市價為港幣0.189元。

董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(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(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)，或已記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	股份數目		股權概約百分比
	個人權益	總計	
龐維新	60,000,000	60,000,000 (附註1)	1.91%
	7,328,000	7,328,000	0.23%
	936,794,000	936,794,000 (附註3)	29.85%
李永賢	29,180,000	29,180,000 (附註1)	0.93%
顏文皓	248,000	248,000	0.01%
	5,180,000	5,180,000 (附註1)	0.17%
賴顯榮	1,000,000	1,000,000 (附註2)	0.03%
顧福身	1,000,000	1,000,000 (附註2)	0.03%
龍洪焯	1,000,000	1,000,000 (附註2)	0.03%
楊穎欣	1,000,000	1,000,000 (附註2)	0.03%

附註：

1. 此等股份即本公司於二零一二年十月二十六日、二零一四年六月三日及二零一六年五月十七日根據新計劃授出的購股權所涉及股份。
2. 此等股份即本公司於二零一二年十月二十六日根據新計劃授出的購股權所涉及股份。
3. 此等股份由龐先生全資擁有的公司Virtue Partner Group Limited實益擁有，因此，根據證券及期貨條例，龐先生被視為於此等股份中擁有權益。

上文披露之所有權益均指股份之好倉。

董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉(續)

除上文披露者外，於二零一六年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)，或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之任何其他權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉。

主要股東於股份、相關股份及債券之權益

於二零一六年十二月三十一日，於本公司股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上表決之任何類別股本面值5%或以上權益之人士，或任何其他擁有本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊所記錄之權益或淡倉之主要股東載列如下：

股東姓名／名稱	持有股份之身份	股份數目	股權概約百分比
龐維新(附註1)	實益擁有人	67,328,000	2.14%
	受控制公司的權益	936,794,000	29.85%
董晶怡(附註2)	家族權益	1,004,122,000	31.99%
Virtue Partner Group Limited (附註1)	實益擁有人	936,794,000	29.85%

附註：

1. 936,794,000股股份由龐先生全資擁有的公司Virtue Partner Group Limited實益擁有，因此，根據證券及期貨條例，龐先生被視作於此等股份中擁有權益。67,328,000股股份由龐先生個人擁有，其中11,000,000股股份、22,600,000股股份及26,400,000股股份即本公司根據新計劃分別於二零一二年十月二十六日、二零一四年六月三日及二零一六年五月十七日授予彼的購股權所涉及股份。
2. 董晶怡女士為龐先生的妻子，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於龐先生以本身身份及透過彼控制的公司Virtue Partner Group Limited實益擁有的股份中擁有權益。

主要股東於股份、相關股份及債券之權益(續)

上文披露之所有權益均指股份之好倉。

除上文披露者外，於二零一六年十二月三十一日，除董事及本公司主要行政人員外，董事並不知悉有任何其他人士於本公司股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會表決之任何類別股本面值5%或以上權益，亦無任何其他主要股東擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊之權益或淡倉。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B (1)條，董事之資料變動如下：

行政總裁、公司秘書兼執行董事李永賢先生(「李先生」)之酬金(包括薪酬及津貼，惟不包括任何董事袍金)由每月港幣85,000元調整至每月港幣90,000元，並經參考彼於本公司之職務、經驗及職責而釐定，自二零一七年一月一日起生效。

顏文皓先生(「顏先生」)之酬金(包括薪酬及津貼，惟不包括任何董事袍金)由每月港幣67,080元調整至每月港幣70,000元。該酬金乃經參考彼於本公司之職務、經驗及職責而釐定，自二零一七年一月一日起生效。

非執行董事賴顯榮先生(「賴先生」)及獨立非執行董事楊穎欣女士(「楊女士」)之委聘書已獲重續，重續任期為自二零一六年十二月十二日起計為期一年。

獨立非執行董事顧福身先生及龍洪焯先生之委聘書已獲重續，重續任期為自二零一七年三月二十三日起計為期一年。

賴先生於二零一六年十月十五日辭任伯明翰環球控股有限公司(股份代號：2309)之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所主板上市。

楊女士於二零一六年十月二十二日停止擔任嶺南大學校董會成員。

董事購買股份或債券之權利

除上文「董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉」披露者外，於報告期間任何時間，概無董事或彼等各自之配偶或未滿18歲之子女獲授或行使任何可透過購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益之權利；本公司、其控股公司或其任何附屬公司亦無參與訂立任何安排，致使董事、彼等各自之配偶或未滿18歲之子女可於本公司或任何其他法人團體取得有關權利。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

截至二零一六年十二月三十一日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市股份。

董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納有關董事進行證券交易之行為守則，其條款不較上市規則附錄十所載標準守則內所規定之買賣準則寬鬆。經向全體董事作出特定查詢後，就本公司所知，於截至二零一六年十二月三十一日止六個月內，並無任何董事未有遵守有關規定買賣準則及有關董事進行證券交易之行為守則。

企業管治常規

本公司一直保持高水平的企業管治常規。董事相信，企業管治目標著眼於長期財務表現而非局限於短期回報。董事會不會冒不必要的風險以獲取短期收益而犧牲遠景規劃。

優先購買權

本公司之組織章程細則或開曼群島法例均無任何關於優先購買權之規定，使本公司有責任向現有股東按比例發售本公司之新股。

審核委員會

本公司於二零零二年五月二日成立審核委員會(「委員會」)，並遵照上市規則之規定於二零一六年六月三日訂明其最新書面職權範圍，旨在檢討及監督本集團財務申報程序、風險管理及內部監控制度。委員會由三名獨立非執行董事顧福身先生、龍洪焯先生及楊穎欣女士組成。委員會已審閱本集團截至二零一六年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，認為有關報表符合適用會計準則、聯交所及法例規定，且已作出充分披露。

承董事會命
主席
龐維新

香港，二零一七年二月二十四日

於本報告日期，執行董事為龐維新先生、李永賢先生及顏文皓先生；非執行董事為賴顯榮先生；而獨立非執行董事分別為顧福身先生、龍洪焯先生及楊穎欣女士。



WINFULL GROUP
HOLDINGS LIMITED
宏輝集團控股有限公司

Unit A, 6th Floor, 9 Queen's Road Central, Hong Kong

香港中環皇后大道中9號6樓A室

Tel 電話: (852) 3183 0727 Fax 傳真: (852) 2111 9303

Email 電郵: inquiry@winfullgroup.hk

www.winfullgroup.hk