



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

2023/24
Annual Report 年報



目錄

- 2 公司資料
- 3 主席報告書
- 4 管理層討論及分析
- 16 董事及高級管理層
- 18 企業管治報告
- 36 董事會報告
- 47 環境、社會及管治報告
- 61 獨立核數師報告
 - 經審核財務報表：
- 67 綜合收益表
- 68 綜合全面收入報表
- 69 綜合財務狀況報表
- 71 綜合現金流量表
- 73 綜合權益變動表
- 75 綜合財務報表附註
- 135 於二零二四年六月三十日的主要持作買賣物業
- 136 於二零二四年六月三十日的主要投資物業



公司資料

董事會

執行董事

龐維新(主席)
李永賢(行政總裁)

非執行董事

賴顯榮

獨立非執行董事

顧福身
龍洪焯(於二零二三年九月二十七日辭任)
楊穎欣
劉紀明(於二零二三年九月二十七日獲委任)

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(於二零二三年九月二十七日辭任)
楊穎欣
劉紀明(於二零二三年九月二十七日獲委任)

薪酬委員會

劉紀明(主席)
(於二零二三年九月二十七日獲委任)
龐維新
顧福身
楊穎欣
龍洪焯(主席)
(於二零二三年九月二十七日辭任)

提名委員會

楊穎欣(主席)
龐維新
顧福身
龍洪焯(於二零二三年九月二十七日辭任)
劉紀明(於二零二三年九月二十七日獲委任)

可持續發展委員會

李永賢(主席)
龐維新
賴顯榮
顧福身
楊穎欣
龍洪焯(於二零二三年九月二十七日辭任)
劉紀明(於二零二三年九月二十七日獲委任)

法定代表

龐維新
李永賢

總辦事處及主要營業地點

香港
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

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3
Regatta Office Park
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
夏慤道16號
遠東金融中心17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
註冊公眾利益實體核數師

股份代號

183

主席報告書

我們謹代表宏輝集團控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年六月三十日止年度(「本年度」)的年報，並欣然提供我們於本年度的最新業務發展情況。

市場概覽

香港經濟於本年度繼續錄得溫和增長，實質本地生產總值有所上升。

踏入本年度第四季度，於住宅物業市場的需求管理措施(「需求管理措施」)取消後，住宅物業市場非常活躍，但隨著被壓抑的需求逐漸減退，市場隨後漸趨淡靜。由於美國減息前景黯淡，上一季度的市場氣氛日趨審慎。於上一季度，單位價格下跌，而單位租金則輕微上升。於本年度，工商物業市場仍然疲弱。買賣活動自本年度第三季度的低位反彈，但大致上淡靜。辦公室空間的價格及租金進一步走弱，零售店舖空間的價格及租金持續下降，而單位工廠空間則保持穩定。

財務概覽

於本年度，本集團錄得營業額約港幣41,118,000元，較上個財政年度約港幣38,029,000元上升約8.1%。營業額增加主要由於本年度證券投資及買賣業務的營業額增加。

於本年度，本集團的除所得稅前虧損約為港幣241,945,000元，較上個財政年度約港幣69,352,000元上升約248.9%。本年度虧損主要由投資物業的公平值虧損、持作買賣物業撇減以及物業、廠房及設備減值虧損所致。

前景與致謝

展望未來，全球經濟繼續復甦，於本財政年度，外圍環境仍然艱難。目前，通脹飆升、地緣政治緊張局勢持續及更持久的更高息環境仍然對環球經濟構成威脅。通脹飆升的影響尚未完結，預計中短期的全球經濟活動將仍然疲弱。加上中美兩國關係緊張、烏克蘭緊張局勢持續、貿易保護主義抬頭及地緣政治風險持續，將為經濟復甦構成進一步挑戰及不明朗因素。儘管香港及全球經濟未明，惟我們預期本地經濟將逐步回穩，而作為中國的一部分，香港憑藉本身成熟穩健的投資環境特質，加上借助大灣區競爭優勢的潛在機遇，定必能於中國領土上繼續穩佔舉足輕重的地位。本集團對物業市場仍然抱持審慎樂觀態度，我們有信心能夠迎難而上，克服各種挑戰。

本集團將繼續採取審慎的方針收購及出售物業，亦會不斷發掘潛在投資物業及發展項目以增加經常性收入及作資本增值，同時擴大證券投資及買賣業務以及貸款融資業務，實現穩定經常性收入增長。以上策略旨在維持本集團的競爭力，從而確保本集團可持續發展及保障股東利益。

最後，本人謹代表董事會，藉此機會就股東的鼎力支持、管理層及員工對本集團的竭誠服務、董事會成員的努力及建議，以及客戶、顧問及業務夥伴於過去一年給予的寶貴協助致以衷心感謝。

主席

龐維新

香港

二零二四年九月二十七日

管理層討論及分析

概覽

本集團主要從物業投資、買賣及發展以及證券投資及買賣業務。

於本年度，本集團參與一項位於英國（「英國」）的物業發展項目。本集團亦擁有香港、英國及日本十項工商業物業及住宅物業作投資用途，以及香港兩項商業物業作買賣用途。

香港經濟於二零二四年度錄得輕微增長，實質本地生產總值同比增長3.3%。

於本年度，外圍環境整體情況相若。內地經濟持續穩定增長，美國經濟在強勁內需的驅動下進一步增長，歐元區經濟則繼續錄得溫和增長。同時，政府繼續加強香港與海外經濟體及內地的經濟聯繫。香港與秘魯全面完成自由貿易協定（「自由貿易協定」）談判。商務部與香港政府實質性完成《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》（「CEPA」）下進一步開放服務貿易的磋商。

於本年度最後一季，本地股票市場表現較佳。於宣佈推動內地與香港資本市場互聯互通的措施後，市場情緒有所改善。

於本年度最後一季，消費活動有所減少，主要受到居民消費模式轉變影響。隨著整體經濟增長，按本地固定資本形成總額計的整體投資開支於本年度最後一季輕微上升，而整體營商氣氛於過去數月大致回落。

於調整住宅物業的需求管理措施後，本年度第四季度初的住宅物業市場非常活躍，壓抑已久的需求得到釋放，但隨後市場漸歸平靜。由於美國降息前景不明，季內市場氣氛轉趨審慎。第四季度的單位售價整體回落。土地註冊處收到的住宅物業買賣協議總數較去年上升47%。於最後一季，整體單位售價下跌2%，整體單位租金則上升2%。住宅物業平均租金收益率於六月上升至2.9%。置業購買力指數於最後一季維持不變，約為65%，繼續高於二零零四年至二零二三年54%的長期平均值。未來三至四年，私人單位供應總數將維持在二零二四年六月底所估計的高位109,000個，反映政府對於增加土地及房屋供應的不懈努力。

於本年度，非住宅物業市場仍然低迷。儘管於本年度第三季度所有主要市場分部的買賣活動自低位反彈，但整體仍然低迷。價格及租金進一步下跌。辦公室空間的平均價格於最後一季顯著下跌6%。整體辦公室租金於最後一季下跌1%。甲級、乙級及丙級辦公室空間於二零二四年六月的平均租金收益率分別為3.1%、3.3%及3.5%。辦公室空間成交量較去年下降20%，顯著低於二零一九年至二零二三年的季度平均水平。

於本年度第四季度，零售店舖空間價格下跌6%，租金下跌1%。平均租金收益率於六月上升至3.0%，但成交量較去年下降20%，且仍低於二零一九年至二零二三年的季度平均水平。單位工廠空間的價格及租金亦於最後一季輕微下跌。六月的價格及租金較二零一九年及二零二三年高峰分別低22%及3%。平均租金收益率於六月為3.5%，保持不變。成交量於本年度第四季度增加至400宗，較去年低27%，遠低於二零一九年至二零二三年600宗的季度平均水平。

財務回顧

於本年度，本集團錄得營業額約港幣41,118,000元，較上個財政年度約港幣38,029,000元上升約8.1%。營業額上升主要由於本年度證券投資及買賣業務的營業額增加。

於本年度，本集團的除所得稅前虧損約為港幣241,945,000元，較上個財政年度約港幣69,352,000元上升約248.9%。本年度虧損主要由於投資物業的公平值虧損、持作買賣物業撇減以及物業、廠房及設備減值虧損。

業務回顧

物業發展業務

於本年度，本集團參與英國伯明翰一項物業發展項目。

該物業發展項目位於School Road, Moseley, Birmingham, the UK(「英國物業項目」)。該項目的地盤面積為15,800平方呎，可發展成為總樓面面積約為12,000平方呎的住宅樓宇。該宗地塊的收購已於二零一八年十月二十六日完成，且發展規劃已於上個財政年度完成。本集團已指定一名當地代理負責該等住宅的銷售及租賃。

生活成本、本地利息上升以及燃油及能源價格上漲，對伯明翰樓市以至我們發展項目的銷售造成連鎖反應。於二零二四年六月三十日，六個單位已出租予獨立第三方，而直至二零二四年，六個單位已出售予獨立第三方。

本集團認為，英國物業項目為本集團帶來良機，可豐富整體物業組合及汲取更多於英國進行物業發展業務的經驗。本集團將繼續於香港及海外尋求潛在物業發展機遇，在克服所面臨的挑戰之餘，亦增加本公司股東(「股東」)利益。

物業投資及買賣

於二零二四年六月三十日，本集團擁有十一項工商業及住宅物業作投資及買賣用途，主要位於香港，亦擁有英國Cardiff(卡地夫)一項商業物業及日本北海道的兩間服務式住宅作投資用途。

於本年度，本集團錄得投資物業公平值虧損約港幣163,552,000元(二零二三年：約港幣11,407,000元)及持作買賣物業撇減約港幣25,249,000元(二零二三年：約港幣282,000元)。投資物業公平值虧損主要由位於香港皇后大道中9號及健力工業大廈的商業辦公室物業的公平值虧損所致。持作買賣物業撇減主要由於位於香港形品•星寓的商舖及廣告牌撇減所致。

皇后大道中9號全層

該物業位於香港皇后大道中9號六樓。該商業物業的總樓面面積約為13,700平方呎。該物業的一部分目前為本集團自用辦公室，其餘部分已租予多名獨立第三方以獲取租金收入。本集團相信，該物業可提供穩定收入並長遠升值。

於二零二四年六月三十日，該投資物業的公平值虧損約港幣117,900,000元(二零二三年：公平值收益約港幣4,400,000元)經已確認。該物業使用市場法估值，即根據可比物業實際銷售的已變現價格進行比較。該物業的估值方法與過往年度相同。香港作為一個成熟、透明、信息高度流通的市場，鑒於可比交易可反映估值日的最新市場情緒及狀況，倘有可比銷售證據並足以證明估值工作，則市場法被視為是最佳及最可靠的估值方法。甲級辦公室價值相對更容易受到經濟周期的影響，由於對香港及全球經濟不明朗的憂慮，商業租賃的需求持續減少。估值所採用可比交易的交易日期均於估值日起一年內，且均位於目標物業約一公里半徑範圍內。因此，應優先採用市場法以確保估值的準確性。

業務回顧(續)

物業投資及買賣(續)

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。該物業的總樓面面積合共約為10,300平方呎，以固定三年租期出租予一間教會。本集團相信，該物業可為本集團帶來穩定收入。

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。該物業總樓面面積合共約為16,500平方呎，該物業全部單位均已於本年度出租。本集團相信，該物業可提供穩定收入並長遠升值。

於二零二四年六月三十日，該投資物業的公平值虧損約港幣21,700,000元(二零二三年：約港幣7,700,000元)經已確認。該物業亦使用市場法估值，即根據可比物業實際銷售的已變現價格進行比較。該物業的估值方法與過往年度相同。如同香港的商業物業，鑒於可比交易可反映估值日的最新市場情緒及狀況，倘有可比銷售證據並足以證明估值工作，則市場法被視為是最佳及最可靠的估值方法。單位工廠價值亦相對更容易受到經濟周期的影響，由於對香港及全球經濟不明朗的憂慮，工廠租賃的需求持續減少。估值所採用可比交易的交易日期均於估值日起一年內，且均位於目標物業約一公里半徑範圍內。因此，應優先採用市場法以確保估值的準確性。

英國Cardiff(卡地夫)Atlantic House

該物業位於英國Cardiff(卡地夫)，淨樓面面積合共約為41,000平方呎。該物業涉及兩座寫字樓。東翼現時出租予一間當地律師事務所，租期為十五年，將於二零二六年到期。西翼翻新工程已於二零二二年一月竣工，並設計用作多租用途。本集團已指定一名當地代理負責西翼的租務，於二零二四年六月三十日，已出租樓面面積的30%。

於本年度，儘管存在宏觀不確定性及各種當地問題，在市場加劇兩極化下，Cardiff(卡地夫)的寫字樓市況仍然活躍。租戶正在為員工尋求最優質的空間，提供更多便利設施。未翻新的辦公室或並非位於主要區域的辦公室將無人問津，或將會改作其他用途。本年度的最優惠利率維持不變。然而，由於大量二手空間回流市場，總空置率對來年的租金構成壓力。

部分租戶於選址方面面臨挑戰，而疫情後的環境及對通常較小而精的空間要求，更加突顯該問題，租戶更傾向選擇位處市中心且鄰近交通樞紐的地段。Atlantic House翻新工程提供優越的選擇，能夠滿足此類需求。

於二零二四年六月三十日，該投資物業的公平值虧損約港幣556,000元(二零二三年：約港幣6,230,000元)經已確認。該物業亦以市場法進行估值，即根據在Cardiff(卡地夫)可資比較的全幢辦公室實際銷售的已變現價格進行比較，並參考Financial Time stock Exchange UK Office Index(英國富時辦公室指數)就大小、樓齡、地點及交易日期等微觀因素作出適當調整。物業的估值方法與往年相同。

Cardiff(卡地夫)為威爾士的主要寫字樓市場，並為英國其中一個主要地區中心。本集團認為，持有該物業是作長期投資用途及豐富物業組合的良機。

業務回顧(續)

物業投資及買賣(續)

亞畢諾道3號環貿中心辦公室單位及停車位

該三個辦公室單位位於香港中環亞畢諾道3號環貿中心30樓，總樓面面積合共約為4,100平方呎。該三個辦公室單位現正物色新租戶。

皇后大道西2至12號聯發商業中心辦公室單位

該物業位於香港皇后大道西2至12號聯發商業中心，總樓面面積約為1,650平方呎。該辦公室單位已出租予龐維新先生(「龐先生」)全資擁有的一間翻譯公司，月租為港幣42,000元。該租金是參考香港市場其他類似物業的月租及專業估值報告後經公平磋商釐定。

德輔道中121號遠東發展大廈全層辦公室

該物業為位於香港德輔道中121號遠東發展大廈15樓全層的辦公室單位，亦為位於中環區的寫字樓，總樓面面積約為7,300平方呎。該物業已出租予龐先生全資擁有的一間財經印刷公司，月租為港幣233,000元。自二零二四年九月二十一日起，月租將調整為港幣224,000元。該租金是參考香港市場其他類似物業的月租及專業估值報告後經公平磋商釐定。有關該等交易的進一步詳情，請參閱日期為二零二三年六月十五日及二零二四年八月十六日的公佈。

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平方米的天台廣告牌，位置矚目。本集團已聘用廣告代理，以物色廣告牌。

大角咀形品•星寓商舖及廣告牌

本集團收購兩間零售商舖及兩塊廣告牌，以作買賣用途。該等商舖位於大角咀形品•星寓地下，富有特色，例如幕牆設計及高樓底，亦鄰近酒店及商場，區內將有重建及住宅項目。大角咀勢將成為本港新一批焦點地區之一，極具升值潛力。有鑒於此，該等物業已收購作短期買賣用途。該等商舖均以合適回報率出租予獨立第三方。然而，由於內地旅客消費習慣及港人的周末活動改變，導致近年個人消費開支及入境旅遊業錄得最大跌幅，零售業於本年度持續疲弱，因此，零售店舖的價格及租金均告下跌。持作買賣物業已確認撇減港幣24,180,000元。

業務回顧(續)

物業投資及買賣(續)

大角咀形品 • 星寓商舖及廣告牌(續)

商舖使用市場法估值，即根據可比物業實際銷售的已變現價格進行比較。商舖的估值方法與過往年度相同。香港作為一個成熟、透明、信息高度流通的市場，鑒於可比交易可反映估值日的最新市場情緒及狀況，倘有可比銷售證據並足以證明估值工作，則市場法被視為是最佳及最可靠的估值方法。考慮到零售商舖的價值相對更容易受到經濟周期的影響，並可因地點因素(例如行業組合及人流)而有重大差別，估值所採用可比交易的交易日期均在估值日起一年內，且均為位於目標物業約1公里半徑範圍內的地面零售商舖。因此，應優先採用市場法以確保估值的準確性。

日本北海道服務式住宅

本集團收購位於日本北海道二世古的兩個服務式住宅。其中一個住宅位於比羅夫村上城區的俱知安町，另一個則位於新雪谷花園，兩者均為可滑雪進出的全新滑雪度假村服務式住宅，提供全方位酒店服務。該等住宅由卓越的資產管理公司管理，該公司於有效管理二世古酒店及旅遊方面具備專業知識及經驗。長遠而言，我們預期日本入境旅遊業正在復甦，而二世古滑雪勝地在日本及國際引發熱潮。本集團相信，投資日本房地產是長期投資及豐富物業組合的良機。

本集團對香港、英國及日本商業、工業及住宅物業市場長遠前景持樂觀態度，並認為該等物業為絕佳投資機會，而本集團將受益於物業價格的長遠升值。

於本年度，本集團錄得物業投資及買賣業務租金收入總額約港幣23,586,000元(二零二三年：約港幣23,679,000元)，包括收入約港幣21,642,000元(二零二三年：約港幣21,727,000元)及其他收入約港幣1,944,000元(二零二三年：約港幣1,952,000元)。該租金收入預期可為本集團提供可觀及穩定收入來源。

業務回顧(續)

證券投資及買賣

本集團保留能產生穩定收入且具有資本增值潛力的股票組合以及其他投資產品。本集團於決定是否接受投資及買賣機會時會考慮下列條件：(i)於目標持有期間，有關資本增值及派息的投資回報潛力；(ii)與本集團當時的風險承受水平相比所面臨的風險；及(iii)現有投資組合分散程度。

於本年度，本集團錄得本分部投資組合的公平值收益淨額約港幣1,123,000元(二零二三年：虧損淨額約港幣55,428,000元)。

本集團於本年度呈報分部虧損約港幣10,345,000元(二零二三年：約港幣59,377,000元)。於本年度，本集團就此分部收取投資組合的投資收入約港幣6,814,000元(二零二三年：約港幣4,230,000元)。於二零二四年六月三十日，此分部投資的賬面值達約港幣495,517,000元(二零二三年：約港幣471,798,000元)。此價值為包含股本工具、債務工具、金融工具及加密貨幣的投資組合。

在該分部下，於二零二四年六月三十日，該業務持作投資及買賣的重大投資如下：

	於二零二四年 六月三十日 的成本 港幣千元	於二零二四年 六月三十日 的賬面值 港幣千元	本年度的 公平值收益/ (虧損)/ 減值撥回 港幣千元	本年度的 出售收益/ (虧損) 港幣千元	本年度的 已收股息/ 利息 港幣千元
<i>非流動</i>					
金融工具	472,245	364,215	(6,460)	-	2,183
股本工具	46,093	43,865	7,037	-	419
債務工具	69,195	63,059	2,023	(1,269)	2,895
無形資產	2,332	2,309	965	-	-
<i>流動</i>					
股本工具	17	16	(4)	-	-
債務工具	27,758	22,053	(2,438)	(93)	1,317

貸款融資

於本年度，本集團錄得貸款融資業務利息收入約港幣5,000,000元(二零二三年：約港幣3,526,000元)，相等於本集團總收入約12.2%(二零二三年：約9.3%)。本年度來自貸款融資業務的虧損約為港幣2,696,000元(二零二三年：溢利約港幣1,265,000元)。由於應收貸款於本年度增加，本年度貸款融資業務的利息收入有所增加。貸款融資業務的虧損主要由於本年度確認應收貸款虧損撥備約港幣7,681,000元。

於二零二四年六月三十日，貸款融資業務的應收貸款賬面值約為港幣37,185,000元(二零二三年：約港幣36,573,000元)，主要以公平值約港幣27,213,000元的借款人於夾層貸款協議項下承擔的股份按揭及轉讓契據作抵押。在借款人並無違約的情況下，本集團不得出售或再質押抵押品(如有)。本集團自身最大借款人佔本集團於二零二四年六月三十日的應收貸款約47%(二零二三年：56%)。

業務回顧(續)

貸款融資(續)

於本年度，本集團的固定利率應收貸款年利率介乎於3.33%至20%(二零二三年：介乎於3.33%至20%)。本年度的所有應收貸款均為固定利率貸款。

本集團一般提供短期至中期貸款。

業務的目標客戶群為有短期至中期資金需求且可就借貸提供足夠抵押品的個人及公司實體。本集團主要通過本公司董事、高級管理層、業務合作夥伴或客戶的業務轉介及介紹獲得客戶。

本集團已制定信貸政策、指引及程序，涵蓋貸款交易的關鍵內部監控，包括盡職審查、信貸評估、妥善簽立文件、持續監控及賬款追收。盡職審查程序包括調查借款人背景、評估其當前業務營運及財務狀況、市場聲譽及信譽，以及進行財務分析及可收回性分析。為盡量降低信貸或投資風險，本集團一般會要求客戶提供擔保，包括一般預期需要擔保的抵押品、預期變現價值超過貸款或投資金額的抵押品、期票以及／或個人擔保及公司擔保。

提取貸款後，貸款協議將連同貸款文件一併妥善存檔。本集團與借款人保持定期聯繫，並根據業務發展、財務狀況、還款能力(包括近期償付記錄以及對借款人提起的任何訴訟及破產令)進行定期審查，以評估貸款的收回情況。本集團將會對相關客戶採取一切必要的法律行動，以跟進未償還貸款的結付。

本集團根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式就須按香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第9號進行減值評估的應收貸款進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。具體而言，在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團會考慮以下資料：

- 應收貸款的外部(如有)或內部信貸評級實際或預期大幅轉差；
- 信貸風險的外部市場指標大幅轉差，例如信貸息差大幅擴大、借款人信貸違約掉期價格大幅上升；
- 業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動，預期導致借款人履行債務責任的能力大幅下降；
- 借款人的經營業績實際或預期大幅轉差；及
- 借款人的監管、經濟或技術環境實際或預期出現重大不利變動，導致借款人履行債務責任的能力大幅下降。

於二零二四年六月三十日，於損益中確認貸款融資業務的虧損撥備為港幣7,681,000元(二零二三年：港幣2,248,000元)。

前景

展望未來，全球經濟繼續復甦，惟本年度的外圍環境仍然艱難。目前，通脹飆升、地緣政治緊張局勢持續及利率持續高企仍為環球經濟最大的威脅。通脹飆升的影響尚未完結，預期中短期的全球經濟活動將仍然疲弱。加上中美兩國關係緊張、烏克蘭緊張局勢持續、貿易保護主義升溫以及地緣政治風險持續，將為經濟復甦帶來進一步挑戰及不確定因素。

儘管香港及全球經濟仍未明朗，惟我們預期本地經濟在疫情後會逐步回穩。鑒於香港的投資環境成熟穩健，加上借助大灣區競爭優勢帶來的潛在機遇，香港憑藉本身的條件及作為中國的一部分，仍佔一席位且舉足輕重。本集團對物業市場仍抱持審慎樂觀的態度，我們有信心能夠迎難而上，克服各種挑戰。

本集團將繼續採取審慎的方針收購及出售物業。此外，本集團將繼續發掘潛在投資物業及發展項目以獲取經常性收入及資本增值，同時擴大其證券投資及買賣業務以及貸款融資業務，實現穩定的經常性收入增長。以上策略旨在維持本集團的競爭力，從而確保本集團可持續發展及保障股東利益。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二四年六月三十日，本集團的流動資產淨值約為港幣120,600,000元（二零二三年：約港幣148,316,000元），當中包括現金及銀行結餘約港幣230,143,000元（二零二三年：約港幣144,332,000元）。

於二零二四年六月三十日，資本負債比率約為17%（二零二三年：約10%）。資本負債比率按借貸總額除以總資產計算。於本年度，本年度的資本負債比率上升，主要由於借貸增加所致。

於本年度，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。於二零二四年六月三十日，本集團的有抵押銀行借貸約為港幣292,593,000元（二零二三年：約港幣184,250,000元），當中約港幣257,633,000元（二零二三年：約港幣147,538,000元）須於不超過五年的期限內償還及約港幣34,960,000元須於五年後償還（二零二三年：約港幣36,712,000元），而於二零二四年六月三十日並無其他借貸（二零二三年：無）。該等數字並無計及按要求償還條款的影響，而是根據銀行貸款協議的計劃還款日期計算。

所持重大投資、附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項以及重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二三年九月二十二日，August Ally Limited（「August Ally」）（本公司的間接全資附屬公司）已接獲贖回確認，已贖回其於Apeiron Global Opportunities Fund的可贖回非上市證券的投資，贖回總值為現金1,671,000美元（相等於約港幣13,034,000元），並估計與Apeiron Global Opportunities Fund於二零二三年六月三十日的公平值相比將就贖回事項變現收益合共港幣2,556,000元。

有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年九月二十二日之公佈。

於二零二三年十月五日，August Ally於公開市場出售本金額為1,000,000美元（相等於約港幣7,800,000元）由Towngas (Finance) Limited發行的債券，總代價（連同應計利息）約為990,000美元（相等於約港幣7,722,000元）。

有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十月六日之公佈。

於二零二三年十月二十四日，August Ally已接獲贖回確認，已贖回其於Optimas Global Alpha Fund的可贖回非上市證券的部分投資，贖回總值為現金約1,246,000美元（相等於約港幣9,719,000元），並估計與Optimas Global Alpha Fund的7,572.888股無投票權可贖回參與股份於二零二三年六月三十日的公平值相比將就贖回事項變現收益合共約港幣129,000元。

有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十月二十五日之公佈。

於二零二三年十一月二十三日至二十四日期間，August Ally於公開市場購買由Elect Global Investments Limited發行的本金總額3,500,000美元（相等於約港幣27,300,000元）的債券，總代價約為3,084,000美元（相等於約港幣24,055,000元）。

有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十一月二十四日之公佈。

於二零二四年二月二十一日，本公司已接獲贖回確認，已贖回其於Nomura Funds Ireland Plc的可贖回非上市證券的投資，贖回總值為現金約1,015,000美元（相等於約港幣7,917,000元），並估計與Nomura Funds Ireland Plc中6,701.7462股無投票權可贖回參與股份於二零二三年六月三十日的公平值相比將就贖回事項變現收益合共約港幣274,000元。

有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零二四年二月二十一日的公佈。

於二零二四年四月十九日，August Ally認購由恒生保險有限公司發售的理財產品，即「愛與承」人壽保險計劃（單筆保費），總認購金額為9,200,000美元（相等於約港幣71,760,000元）。

有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零二四年四月十九日的公告及本公司日期為二零二四年五月二十三日的通函。

於二零二四年四月十九日，August Ally已接獲贖回確認，已贖回其於Optimas Global Alpha Fund的可贖回非上市證券的投資，贖回總值為現金約1,058,000美元（相等於約港幣8,252,000元），並估計與留存經贖回投資基金於二零二三年十二月三十一日的公平值相比將就贖回Optimas Global Alpha Fund（「留存經贖回投資基金」）中6,166.746股無投票權可贖回參與股份事項變現收益合共約港幣399,000元。

所持重大投資、附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項以及重大投資或資本資產的未來計劃(續)

有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零二四年四月二十二日之公佈。

本集團於本年度所持該等證券投資如下：

	於二零二四年							
	於二零二四年 六月三十日 的成本 港幣千元	於二零二四年 六月三十日 的賬面值 港幣千元	於二零二四年 六月三十日 的未履承擔 港幣千元	於二零二四年 六月三十日 的賬面值及 承擔總額 港幣千元	本年度的 公平值收益/ (虧損) 港幣千元	本年度的 出售虧損 港幣千元	本年度的 匯兌差額 港幣千元	本年度的 已收/應收 股息/利息 港幣千元
<i>非流動</i>								
按公平值計入其他全面收入的股本工具								
於香港上市	5,646	1,536	-	1,536	(437)	-	-	42
於香港境外上市	40,447	42,329	-	42,329	7,474	-	113	377
	46,093	43,865	-	43,865	7,037	-	113	419
按公平值計入損益的金融工具								
於香港境外非上市	110,815	25,189	-	25,189	(17,778)	-	-	-
非上市投資基金	361,430	339,026	35,342	374,368	11,318	-	-	2,183
	472,245	364,215	35,342	399,557	(6,460)	-	-	2,183
按公平值計入其他全面收入的債務工具								
於香港上市	69,195	63,059	-	63,059	2,023	(1,269)	(59)	2,895
	587,533	471,139	35,342	506,481	2,600	(1,269)	54	5,497
<i>流動</i>								
按公平值計入損益的股本工具								
於香港境外上市	17	16	-	16	(4)	-	-	-
按公平值計入其他全面收入的債務工具								
於香港上市	27,758	22,053	-	22,053	(2,438)	(93)	-	1,317
	27,775	22,069	-	22,069	(2,442)	(93)	-	1,317
	615,308	493,208	35,342	528,550	158	(1,362)	54	6,814

所持重大投資、附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項以及重大投資或資本資產的未來計劃(續)

於二零二四年六月三十日，該等投資各自的賬面值及未履行承擔總額佔本集團於二零二四年六月三十日的總資產約0.0004%至3.76%。本集團保留能產生穩定收入且具有資本增值潛力的股權、債券及其他投資產品組合。本集團於決定是否接受投資及買賣機會時會考慮下列條件：(i)於目標

持有期間，有關資本增值及派息的投資回報潛力；(ii)與本集團當時的風險承受水平相比所面臨的風險；及(iii)現有投資組合分散程度。

除上文及本報告披露者外，本年度概無持有重大投資，亦無進行任何附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項，且於本報告日期並無重大投資或資本資產的計劃。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，賬面值為約港幣87,100,000元(二零二三年：約港幣126,062,000元)及約港幣615,673,000元(二零二三年：約港幣415,173,000元)的租賃物業及若干投資物業以及銀行存款約港幣106,080,000元(二零二三年：約港幣108,205,000元)已予抵押，以讓本集團獲授銀行借貸。

或然負債

於二零二四年六月三十日，本公司並無或然負債(二零二三年：無)。

租賃承擔

作為出租人

於二零二四年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃的日後最低租金收入總額如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
一年內	17,993	20,126
第二年	13,444	10,492
第三年	2,127	4,575
第四年	2,659	699
第五年	3,928	921
五年後	6,127	4,217
	46,278	41,030

本集團根據經營租賃安排出租旗下物業，初步為期一至十五年(二零二三年：一至十五年)，可選擇於屆滿日期或本集團與有關租客共同協定的日期續租。概無租賃包括或然租金。

資本承擔

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
已訂約但未撥備： 按公平值計入損益的金融工具	35,342	46,511

外匯風險

本集團於本年度的收入及支出以美元(「美元」)、英鎊(「英鎊」)、歐元(「歐元」)、日圓(「日圓」)及港幣(「港幣」)計值，而於二零二四年六月三十日的資產及負債大部分以美元、英鎊、歐元、日圓、人民幣(「人民幣」)、澳元(「澳元」)及港幣計值。因此，董事會認為，本集團在一定程度上承受外幣匯兌風險。就美元外匯風險而言，董事會相信，由於美元與港幣匯率掛鈎，故風險較微。然而，本集團承受英鎊、歐元、日圓、人民幣及澳元外匯風險，英鎊、歐元、日圓、人民幣及澳元兌港幣的匯率一旦出現波動，足以影響本集團的經營業績。於本年度，本集團已安排英鎊、歐元、日圓及澳元的外匯銀行融資用作收購以該等貨幣計值的物業及投資，以對沖外匯風險。

財務政策

本集團採納審慎財務政策。本集團透過不斷對客戶的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的流動資金狀況，確保本集團資產、負債及承擔的流動資金結構可滿足其資金需求。

分部資料

本集團主要業務及業務所在地區的分析載於綜合財務報表附註5。

僱員及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團聘用14名(二零二三年：16名)僱員，包括董事。本年度的總員工成本(包括董事酬金)約為港幣17,079,000元，上一年度則約為港幣17,977,000元。有關薪酬經參考市場水平以及個別僱員的表現、資歷及經驗而釐定。本集團將按個人表現向僱員發放年終花紅，作為對彼等貢獻的嘉許及獎勵。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。

董事及高級管理層

執行董事

龐維新先生(「龐先生」)，55歲，自二零一六年五月十七日起獲委任為本公司主席(「主席」)兼執行董事。龐先生亦為本公司法定代表兼薪酬委員會、提名委員會及可持續發展委員會各自的成員。龐先生曾於二零零七年三月二十三日至二零一一年十二月十二日期間出任本公司董事，並於二零一一年十二月十二日至二零一六年五月十六日期間擔任本集團顧問。龐先生亦為本公司多間附屬公司的董事。龐先生為本公司主要股東兼控股股東Virtue Partner Group Limited的唯一董事兼唯一股東。龐先生負責本集團整體策略規劃及投資策略事務。彼持有英屬哥倫比亞大學應用科學學士學位。彼曾於香港多間慈善機構擔任不同職務，亦曾於多間本地及國際證券行及一間跨國公司出任多個高級管理層要職。

龐先生為多間公司的唯一股東，而李永賢先生為該等公司的董事。

李永賢先生(「李先生」)，54歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為本公司法定代表兼公司秘書(「公司秘書」)；於二零一零年六月一日獲委任為執行董事；於二零一一年十一月四日獲委任為本公司行政總裁(「行政總裁」)及於二零一一年十二月十二日獲委任為本公司監察主任。彼亦為本公司可持續發展委員會主席。彼亦為本公司多間附屬公司及聯營公司的董事，負責就本集團整體管理、策略發展及監督事宜提供意見。李先生為香港會計師公會(「香港會計師公會」)會員及英國特許公認會計師公會資深會員，於審計及業務顧問服務方面積逾十年工作經驗，並曾於多間國際會計師行工作六年。於加盟本公司前，彼曾於多間本地公司擔任高級財務管理職位。

李先生為多間公司的董事，而龐維新先生為該等公司的唯一股東。

非執行董事

賴顯榮先生(「賴先生」)，67歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為獨立非執行董事及於二零一一年十二月十二日調任為非執行董事。彼亦為本公司可持續發展委員會成員。賴先生為香港律師兼法律公證人事務所胡百全律師事務所的合夥人兼聯席主席，於法律界執業逾三十年。賴先生畢業於香港大學，持有法律學士學位，為香港、英格蘭及威爾斯與澳洲維多利亞州認可律師。賴先生為香港法律公證人及中國委託公證人。彼現時亦擔任華潤啤酒(控股)有限公司(股份代號：291)及安踏體育用品有限公司(股份代號：2020)的獨立非執行董事，該等公司股份均於聯交所主板上市。彼於二零二零年十一月十一日至二零二三年十月十日期間擔任中國醫療網絡有限公司(現稱天卓健有限公司)(股份代號：383)的非執行董事，該公司股份於聯交所主板上市。

獨立非執行董事

顧福身先生(「顧先生」)，68歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席兼薪酬委員會、提名委員會及可持續發展委員會成員。顧先生於投資銀行及專業會計方面擁有多年經驗，曾任一間主要國際銀行的董事總經理及企業融資部主管。顧先生畢業於加州柏克萊大學(University of California at Berkeley)，持工商管理學士學位。彼現於另外兩間股份在聯交所主板上市的公司擔任獨立非執行董事，分別為李寧有限公司(股份代號：2331)及興達國際控股有限公司(股份代號：1899)。彼於二零零五年十二月十四日至二零二一年十二月十四日期間曾任友佳國際控股有限公司(股份代號：2398，其股份於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。

楊穎欣女士（「楊女士」），62歲，於二零一一年十二月十二日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司提名委員會主席兼審核委員會、薪酬委員會及可持續發展委員會成員。彼持有香港大學法律學院頒發的人權法法學碩士學位、香港中文大學法律學院頒發的法律博士碩士學位及夏威夷檀香山夏威夷大學馬諾阿分校頒發的企業管理學士學位。楊女士為香港執業大律師。彼於企業傳訊及財經公關方面累積超過二十年經驗。楊女士於一九九三年至二零零七年為天機企業及財經公關有限公司的創辦人兼董事總經理，並於二零零七年至二零一零年擔任富迪訊董事總經理。

劉紀明先生（「劉先生」），48歲，於二零二三年九月二十七日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席兼審核委員會、提名委員會及可持續發展委員會成員。彼持有倫斯勒理工學院(Rensselaer Polytechnic Institute)工商管理學士學位。畢業後，彼曾在大型會計師事務所德勤•關黃陳方會計師行的企業財政部工作。自二零零零年以來，彼一直擔任億利達工業發展集團有限公司的執行董事及自二零一四年以來兼任主席，該公司是一家以香港及中國為基地的房地產及工業企業集團。劉先生在房地產及工業領域的整體戰略規劃及管理方面具備多年經驗。

劉先生為全國政協委員會委員（第十四屆）及上海市政協委員會常務委員（第十三屆及第十四屆）。彼在香港及中國多個社團及慈善機構擔任高級職務，包括滬港社團總會常務副會長、上海海外聯誼會理事、滬港青年會副會長、東莞市外商投資企業協會副會長、離島婦聯首席會長、醫院管理局新界區諮詢委員會委員及香港海關人員子女教育信託基金投資顧問委員會委員等。彼亦是香港浸會大學諮議會榮譽委員、深圳大學客座教授及浙江大學教育基金會理事。

企業管治常規

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載企業管治守則第二部分(「企業管治守則」)所列守則條文。於本年度，本公司已遵守所有企業管治守則。

主席及行政總裁

企業管治守則第C.2.1條守則條文訂明，主席及行政總裁(企業管治守則所指行政總裁)的職能應有所區別及不應由同一人履行。主席及行政總裁(企業管治守則所指行政總裁)職責的區分應清楚訂明並以書面列出。於本年度，本公司主席及行政總裁職務已予區分並分別由龐維新先生及李永賢先生履行。

董事進行證券交易的行為守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款不較上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則內所規定的買賣準則寬鬆。在向全體董事作出特定查詢後，就本公司所知，於本年度整個期間，並無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的行為守則。

董事會及董事會會議

於本年度，董事會成員有：

執行董事

龐維新(主席)

李永賢(行政總裁)

非執行董事

賴顯榮

獨立非執行董事

顧福身

龍洪焯(於二零二三年九月二十七日辭任)

楊穎欣

劉紀明(於二零二三年九月二十七日獲委任)

董事會負責本集團的企業政策制訂、業務策略規劃、業務發展、風險管理、主要收購、出售及資本交易以及其他重大營運及財務事宜。董事會特別指派管理層負責的主要公司事宜包括：編製年度及中期賬目以供董事會審批後向公眾公佈、執行董事會採納的業務策略及措施、推行足夠內部監控制度及風險管理程序以及遵守相關法定要求、規則及規例。

各董事履歷詳情載於本報告第16至17頁。全體執行董事均已就本集團事務付出充足時間及心力，而各董事均具備其職位所需的充足經驗，以有效執行其職務。除本報告披露者外，董事會成員之間並無關係。

董事會及董事會會議(續)

本公司委任三名獨立非執行董事，皆具備適當充足經驗及合資格執行彼等職務，以保障股東利益。最少一名獨立非執行董事具備合適的專業資格，或擁有會計或相關財務管理的專業知識。顧先生、楊女士及劉先生已各自與本公司簽訂任期一年的委聘書，其中顧先生的任期自二零二四年三月二十三日起至二零二五年三月二十二日止，楊女士的任期自二零二三年十二月十二日起至二零二四年十二月十一日止，而劉先生的任期則自二零二四年九月二十七日起至二零二五年九月二十六日止。

非執行董事賴先生與本公司簽訂委聘書，自二零二三年十二月十二日起至二零二四年十二月十一日止，為期一年。

執行董事龐先生已與本公司訂立服務協議，自二零二二年五月十七日起計初步為期36個月，或其後任何時間由任何一方送達不少於三個月的書面通知予以終止。龐先生可獲發每月港幣586,000元的董事酬金，另加由董事會全權酌情釐定的酌情花紅，有關金額參照現行市況、彼於本公司的職位、經驗及職責釐定。

執行董事李先生已與本公司訂立服務協議，自二零二二年六月一日起計為期36個月，或其後任何時間由任何一方送達不少於三個月的書面通知予以終止。李先生可獲發每月港幣117,200元的董事酬金，另加由董事會全權酌情釐定的酌情花紅，有關金額參照現行市況及彼於本公司的職位、經驗及職責釐定。

根據本公司的組織章程細則第84(1)條，全體董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)須最少每三年輪值告退一次。龐先生及楊女士將於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)輪值退任董事，惟彼等符合資格並願意於股東週年大會重選連任。

根據上市規則第3.13條的規定，本公司已接獲各獨立非執行董事就其獨立身份發出的確認書。基於此等獨立身份確認書，本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事會於本年度舉行四次會議及一次股東大會。

董事會及董事會會議(續)

董事會會議的出席記錄詳情如下：

	出席次數／ 有權出席的 股東大會次數	出席次數／ 有權出席的 董事會會議次數
執行董事		
龐維新	1/1	4/4
李永賢	1/1	4/4
非執行董事		
賴顯榮	1/1	4/4
獨立非執行董事		
顧福身	1/1	4/4
楊穎欣	1/1	4/4
劉紀明(於二零二三年九月二十七日獲委任)	1/1	3/3
龍洪焯(於二零二三年九月二十七日辭任)	不適用	1/1

於本年度，管理層根據企業管治守則第D.1.2條守則條文向董事會全體成員提供每月最新資訊。

董事確認，彼等已遵守企業管治守則第C.1.4條守則條文內有關董事培訓的規定。

持續專業發展

根據企業管治守則第C.1.4條守則條文，全體董事應參加持續專業發展，發展及更新知識及技能，以確保彼等繼續向董事會作出知情及恰當的貢獻。本公司將為董事安排及／或引入若干董事培訓課程，以發展及開拓彼等的知識及技能。

於本年度，全體董事已透過出席研討會或閱讀下列課題的材料參與持續專業發展，以發展及更新知識及技能，並向本公司提供培訓記錄。

董事會及董事會會議(續)

董事	培訓所涵蓋的課題 (附註)
執行董事	
龐維新	(a)、(b)
李永賢	(a)、(b)、(c)
非執行董事	
賴顯榮	(a)、(b)
獨立非執行董事	
顧福身	(a)、(b)
楊穎欣	(a)、(b)
劉紀明	(a)、(b)

附註：

- (a) 企業管治
- (b) 監管
- (c) 財務／會計

董事及高級職員責任

本公司已安排適當保險，承保董事因企業活動可能產生的責任，此舉遵照企業管治守則而作出。承保範圍每年修訂一次。

薪酬委員會

根據上市規則，本公司須成立由大部分獨立非執行董事組成的薪酬委員會。本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)於二零零七年三月二十三日成立，並於二零二二年十一月

二十五日採納最近期書面職權範圍。於本報告日期，薪酬委員會包括四名成員，當中龐先生為執行董事，其他三名成員均為獨立非執行董事，即顧先生、楊女士及劉先生，薪酬委員會計劃每年至少開會一次。劉先生為薪酬委員會主席。處理事項所需法定人數為兩人。

薪酬委員會的最近期職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

薪酬委員會的角色及職能包括就個別執行董事薪酬組合向董事會提供建議，包括實物利益、退休金權利及補償付款(包括就離職或終止職務或委任應付的任何補償)，並就非執行董事的薪酬向董事會提供建議。

於本年度，薪酬委員會舉行三次會議，以檢討全體董事及本公司高級管理層的薪酬組合。

薪酬委員會(續)

薪酬委員會會議的出席記錄詳情如下：

成員	出席次數
劉紀明(委員會主席)(於二零二三年九月二十七日獲委任)	2/2
龐維新	3/3
顧福身	3/3
楊穎欣	3/3
龍洪焯(委員會主席)(於二零二三年九月二十七日辭任)	1/1

薪酬政策

本公司的薪酬政策(「薪酬政策」)旨在透過一套正式及透明的程序，提供充足薪酬水平，以激勵、吸引及挽留董事及高級管理層，從而令股東價值最大化。

根據薪酬政策，董事及高級管理層或彼等的聯繫人士不得參與決定其個人薪酬。

本公司已就執行董事的薪酬制訂以下原則：

- (a) 薪酬委員會應每年審閱執行董事的薪金；
- (b) 對執行董事薪金的修訂應反映各執行董事的表現、貢獻及責任以及／或參照市場趨勢作出；及
- (c) 經計及市場狀況以及公司及個人表現等因素，執行董事有權收取酌情花紅。

本公司已就非執行董事的袍金制訂以下原則：

- (a) 董事會應每年審閱非執行董事的袍金。

本公司已就其高級管理層的薪酬制訂以下原則：

- (a) 薪酬委員會應每年審閱及知悉高級管理層薪金；
- (b) 對高級管理層薪金的修訂應反映各高級管理人員的表現、貢獻及責任以及／或參照市場趨勢作出；及
- (c) 經計及市場狀況以及公司及個人表現等因素，高級管理層有權收取酌情花紅、保證花紅及／或股票期權。

董事會將於本公司年報中披露薪酬政策、有關董事酬金的詳情及其他薪酬相關事宜。薪酬委員會負責監督及定期審閱薪酬政策，以確保其切合實際及有效。薪酬政策的任何後續修訂均須經薪酬委員會審閱並獲董事會批准。

提名委員會

根據上市規則，本公司須成立由大部分獨立非執行董事組成的提名委員會。本公司提名委員會（「提名委員會」）於二零零七年十一月十二日成立，並於二零一二年三月三十日採納最近期書面職權範圍。於本報告日期，提名委員會包括四名成員，當中龐先生為執行董事，其他三名成員均為獨立非執行董事，分別為顧先生、楊女士及劉先生，提名委員會計劃每年至少開會一次。楊女士為提名委員會主席。處理事項所需法定人數為兩人。

提名委員會的最近期職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

提名委員會的角色及職能包括提名董事候選人、審閱董事提名並向董事會提出建議，以確保各項提名均為公平且具

透明度，同時檢討及監察董事會實施多元化政策（「董事會多元化政策」）的情況。

提名委員會制定董事會多元化政策。本公司認同及接受多元化董事會帶來裨益，可提升表現質素。於規劃董事會的組成時，提名委員會將考慮多個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。

董事會就董事會委任甄選合適候選人及就此提出建議時，將把握機會逐步提高女性成員的比例。董事會將參考持份者的期望以及國際及本地的建議最佳常規，確保於性別多元化取得適當平衡，以期董事會最終實現性別平等。董事會亦力求有適當比例的董事具備本集團核心市場的直接經驗及不同種族背景，從而展示本集團的策略。

截至本報告日期從多個角度的董事會組成概述如下：

		董事人數
性別：	男性	5
	女性	1
種族：	華人	6
年齡組別：	41-50歲	1
	51-60歲	2
	≥61歲	3
服務年期(年)：	1-10	2
	≥11	4

為落實董事會多元化政策，以下可計量目標已採納：

- (A) 至少三分之一董事會成員須為獨立非執行董事；
- (B) 至少三名董事會成員須為獨立非執行董事；及

(C) 至少一名董事會成員須取得會計或其他專業資格。

於本年度，董事會已達成董事會多元化政策項下的可計量目標。

提名委員會(續)

董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮候選人時以客觀條件充分顧及董事會多元化的裨益。最終結果按已選候選人將為董事會帶來的裨益及貢獻而決定。

提名委員會將審閱董事會多元化政策(如適用)以確保其有效性並就任何所需修訂作討論，以及向董事會建議任何有關修訂以供考慮及批准。

提名委員會亦會監察董事會多元化政策的實行，以及就董事會多元化政策項下為達成多元化所訂立的可計量目標是否達成向董事會作出匯報。

董事會信納本年度已落實董事會多元化政策且行之有效。

於本報告日期，董事會由五名男性董事及一名女性董事組成。提名委員會認為，董事會已實現性別多元化，且擁有適合本公司業務的技能及專業知識以及多元化組合，並將

每年審閱董事會的組成及多元化程度，以確保其持續有效。

為實現性別多元化而培養潛在繼任者的措施：

- 董事會將根據員工的行業專長、領導技巧、決策能力、溝通技巧及專業資格，於公司內部物色潛在繼任者。
- 董事會亦將考慮獵頭及引薦等外部來源。

有關僱員組成的詳情於本報告環境、社會及管治報告中披露。

董事會並不知悉任何因素或情況令實現本集團僱員(包括高級管理層)性別多元化更具挑戰或不切實際。

於本年度，提名委員會舉行三次會議，以檢討董事會的結構、規模及組成，評估獨立非執行董事的獨立性，就續聘非執行董事及獨立非執行董事向董事會提供建議以及檢討董事會多元化政策。提名委員會會議的出席記錄詳情如下：

成員	出席次數
楊穎欣(委員會主席)	3/3
龐維新	3/3
顧福身	3/3
劉紀明(於二零二三年九月二十七日獲委任)	2/2
龍洪焯(於二零二三年九月二十七日辭任)	1/1

提名政策 政策聲明

本公司的提名政策(「提名政策」)載列甄選董事會成員的主要甄選準則及提名程序，以確保董事會具備均衡的技能、經驗及多元觀點，配合本公司業務所需。

於就提名董事會候選人、甄選、重選、調職及重新委任現有董事會成員提出建議以供考慮時，提供委員會應以提名政策、董事會成員多元化政策及提名委員會的職權範圍作為指引。

提名政策(續)

甄選準則

提名委員會在物色候選人出任為董事會成員時，將考慮以下因素：

- 候選人可以為董事會帶來的觀點與角度、技能及經驗；
- 預期候選人可以為董事會帶來之益處及貢獻；
- 候選人在本公司同業中的成就及經驗；
- 預期候選人可投入的時間；
- 候選人如何促進董事會成員多元化；
- 董事會成員多元化的各方面因素(載列於董事會成員多元化政策)，包括但不限於候選人的性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期等；及
- 任何董事會認為相關之其他因素。

提名委員會可自行決定提名任何其認為適合的候選人，供董事會考慮及批准。

獲提名為獨立非執行董事的候選人，必須符合上市規則不時所載之法定資格條件。

提名程序

當董事會舉行會議或傳閱書面決議案予董事會成員以批准委任、調職、甄選或重選候選人成為董事會成員前，提名委員會將先舉行會議或傳閱書面決議案予提名委員會成員，以考慮將獲提名的候選人。

提名委員會將根據上述的因素評估、評核及／或考慮每次有關新委任、調職、甄選或重選本公司董事之建議。提名委員會亦將會就此提出其建議，以供董事會及／或本公司股東考慮及決定。

董事會經考慮提名委員會的建議後，對於委任、調職、甄選或重選董事會成員的事宜上有最終決定權。

匯報

提名委員會將每年於本公司年報的企業管治報告內披露提名政策。

提名政策的檢討

提名委員會負責監察和定期檢討提名政策，以確保其相關性和有效性。提名政策的任何後續修訂將由提名委員會審閱，並經由董事會批准。

核數師酬金

本公司已委任香港立信德豪會計師事務所有限公司擔任本公司核數師(「核數師」)。董事會於股東週年大會獲授權釐定核數師酬金。於本年度，核數師就本年度進行法定審核，而核數師本年度的酬金約為港幣680,000元。於本年度，核數師提供有關審閱持續關連交易、中期財務資料及主要交易的非審核服務，而本年度的服務費約為港幣220,000元。

審核委員會

根據上市規則，本公司須成立由至少三名成員(必須只有非執行董事)組成的審核委員會，且大部分成員必須為獨立非執行董事，當中至少一名獨立非執行董事必須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。本公司審核委員會(「審核委員會」)於二零零二年五月二日成立，其最近期書面職權範圍於二零一九年一月一日生效。於本年度，審核委員會主席為顧先生，於本報告日期，審核委員會全體成員均為獨立非執行董事，即顧先生、楊女士及劉先生。

審核委員會的最近期職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

審核委員會的主要職責為檢討及監控本集團的財務控制、風險管理及內部監控制度，並就本公司年報及賬目、半年度報告及(若擬刊發)季度報告草擬本向董事提供建議及意見。

於本年度，審核委員會舉行四次會議並已執行以下工作：

1. 財務報告

- 與外聘核數師審閱截至二零二三年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表，以及截至二零二三年九月三十日止三個月、截至二零二三年十二月三十一日止六個月及截至二零二四年三月三十一日止九個月的未經審核財務報表；
- 審閱本集團所採納的會計原則及常規；
- 審閱審計及財務報告事項，包括截至二零二三年六月三十日止年度的綜合財務報表的關鍵審計事項，其載於本公司截至二零二三年六月三十日止年度的年報；
- 與外聘核數師審閱截至本年度的審核計劃；

2. 外聘核數師

- 審閱及批准本公司外聘核數師本年度的薪酬；
- 檢討續聘本公司外聘核數師事宜，並信納其工作、獨立性及客觀性，故建議續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司(已表示願意留任)為本集團外聘核數師，並於二零二三年股東週年大會供股東批准；

3. 內部審核

- 審閱設立內部審核部門的必要性；

4. 風險管理及內部監控

- 審閱風險管理政策及內部監控報告；及
- 審閱風險管理及內部監控制度的成效。

審核委員會(續)

於本年度，審核委員會與本公司核數師會面兩次。審核委員會會議的出席記錄詳情如下：

成員	出席次數
顧福身(委員會主席)	4/4
楊穎欣	4/4
劉紀明(於二零二三年九月二十七日獲委任)	3/3
龍洪焯(於二零二三年九月二十七日辭任)	1/1

本集團於本年度的未經審核綜合季度及中期業績以及經審核綜合全年業績已由審核委員會審閱。審核委員會認為，該等業績按照適用會計準則及規定編製，且已作出充分披露。審核委員會亦已審閱本年度的經審核綜合財務報表。

可持續發展委員會

本公司可持續發展委員會(「可持續發展委員會」)於二零二三年六月九日成立。於本報告日期，可持續發展委員會由六名成員組成，其中龐先生及李先生為執行董事，賴先生為非執行董事，而其他三名成員為獨立非執行董事(即顧先生、楊女士及劉先生)，可持續發展委員會計劃每年至少舉行一次會議。可持續發展委員會的主席為李先生，處理事務所需的法定人數為兩人。

可持續發展委員會的最近期職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

可持續發展委員會的角色及職能包括(i)檢討及批准本集團的企業責任及可持續發展計劃、策略、重點項目、政策、實務及框架，並向董事會匯報；(ii)監督、檢討及評估本集團的資源、程序及採取的措施是否足夠及有效，以本集團

的企業責任及可持續發展計劃、策略、重點項目、政策及框架作根據，並提出改善建議；及本集團就可持續發展以適當的國際或國家標準(如有)作為指標所取得的表現；(iii)就本集團的可持續發展表現提出建議及改善策略；(iv)評估並管理重大企業責任及可持續發展議題及與之相關的風險；(v)將企業責任及與可持續發展相關的風險納入本集團現行的風險管理及內部監控框架，並向董事會報告相關風險及事宜；(vi)監督本集團的企業責任及可持續發展計劃的執行情況；(vii)監察及檢討與本集團企業責任及可持續發展相關的現行及/或潛在問題、趨勢及投資；(viii)審議本集團企業責任及可持續發展對利益相關者的影響，利益相關者包括僱員、股東、本地社區及環境；(ix)檢討及監督本集團的企業責任及可持續發展政策和實務的執行情況，以確保該等政策和實務仍然適用，並符合法律及監管要求(包括但不限於相關的香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》及《上市規則》)；及(x)檢討並向董事會提供建議，以批准年度企業責任/可持續發展報告並於本公司年報中作出相關披露。可持續發展委員會於年內舉行1次會議，以審閱截至二零二三年六月三十日止年度的可持續發展政策和實務以及環境、社會及管治報告。

董事及核數師各自的責任

董事確認彼等須負責編製本集團的財務報表。於編製財務報表時，董事已採用香港公認會計準則、貫徹採用合適會計政策及作出合理審慎的判斷及估計。

董事會並不知悉有任何可能導致本集團持續經營能力嚴重存疑的事件或情況相關的重大不明朗因素。因此，董事會繼續採用持續經營基準編製財務報表。

核數師的責任載於獨立核數師報告。

企業管治職能

根據企業管治守則第A.2條守則條文，董事會負責按照董事會於二零一二年三月三十日採納的書面職權範圍，履行本公司企業管治職責。董事會肩負以下職責及責任，履行本公司企業管治職責：

- 制定及檢討本集團企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本集團在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本集團是否遵守上市規則所列企業管治守則及審閱本公司年報內企業管治報告的披露。

於本年度，董事會舉行兩次會議，以檢討本公司與企業管治守則有關的政策及常規。董事會相關會議的出席記錄詳情如下：

	出席次數
執行董事	
龐維新	2/2
李永賢	2/2
非執行董事	
賴顯榮	2/2
獨立非執行董事	
顧福身	2/2
楊穎欣	2/2
劉紀明(於二零二三年九月二十七日獲委任)	1/1
龍洪焯(於二零二三年九月二十七日辭任)	1/1

風險管理及內部監控

董事會負責為本集團維持適當而有效的風險管理及內部監控制度，並透過審核委員會評價及釐定本集團為達致其策略目標而願意承擔的風險性質及程度，檢討該等制度的成效。董事會亦負責監督風險管理及內部監控制度的設計、執行及監察情況。風險管理及內部監控制度旨在對免於出現重大錯誤陳述或虧損提供合理保證，以及管理(而非消除)營運制度失效或達致本集團業務目標時產生的風險。

董事會透過審核委員會要求所有管理人員採用共同的風險管理框架，每半年進行自身風險評估程序，以檢討本集團風險管理及內部監控制度的成效。涵蓋範圍遍及每年所有重大監控措施，包括財務、營運及合規監控措施。其亦會考慮本集團會計及財務申報部門的資源是否充足以及員工資歷及經驗。

根據企業風險管理框架，現時設有識別、評估、管理、監控及報告風險的政策及程序。有關風險包括策略、營運(行政制度、項目及租賃管理、合約及施工管理、資訊技術安全)、市場、報告及合規風險。董事會透過審核委員會持續監察該等風險。

內部監控制度包括以特定權限範圍界定的管理架構。董事會已清晰界定各部門的權限及主要職責，確保有足夠的制衡。內部監控制度旨在保障本集團的資產免遭未經授權使用或棄置，確保存置恰當的會計記錄以供編製可靠的財務資料，以及確保遵守適用法律、法規及行業標準。

本集團並無內部審核部門。於本年度，董事會已檢討本集團內部監控制度的成效，概無發現重大問題，惟審核委員會識別出有待改善的範疇並已採取適當措施。此外，董事會現時認為，鑒於本集團業務的規模、性質及複雜程度，本集團毋須即時設立內部審核部門。有關情況將不時檢討。

於檢討風險管理及內部監控制度後，管理層提供行動計劃，以及時減低所識別缺陷的影響。所有內部監控調查結果將予以密切跟進，以確保行動計劃獲相應落實。

於本年度，董事會信納本集團的風險管理及內部監控流程足以符合本集團於其現時營商環境中的需求，且概無任何事項引起董事會垂注，使其認為本集團的風險管理及內部監控制度不足。另外，現有的風險管理及內部監控制度屬有效及充足，並將持續檢討、增補或更新，以應對營運環境的變化。

本公司已採納一項政策，訂明適用於本集團董事、高級職員及所有相關僱員的指引，以確保根據適用法律及法規(包括但不限於上市規則以及香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XIVA部的內幕消息條文)及時向公眾發放本公司的內幕消息。

倘董事、高級職員或僱員發現任何非公開價格敏感資料外洩，而有關資料可能屬有關政策所界定的內幕消息類別，彼等應立即向本公司行政總裁／公司秘書呈報。

風險管理及內部監控(續)

根據上市規則及證券及期貨條例第XIVA部的規定，本公司必須在合理切實可行的情況下儘快向公眾披露內幕消息(除非屬證券及期貨條例第XIVA部項下的其中一項安全港條文，則另作別論)。董事會、本公司高級職員及／或僱員應採取合理預防措施，在刊發相關公佈(倘適用)前確保內幕消息保密。所有內幕消息必須視為高度機密。作出披露的方式必須使公眾能公平、適時及有效地查閱有關資料(例如透過聯交所營運的電子登載系統)。

財務報告

董事確認彼等有責任存置恰當的會計記錄及編製每個財政年度的財務報表，以真實及公平地反映本集團於有關財政年度結束時的事務狀況及於該年度的損益。於編製財務報表時，董事已於所有重大方面採納所有適用的香港財務報告準則、選用及其後貫徹應用適當的會計政策，並作出公平合理的判斷及估計。除非不適合使用持續經營基準，否則董事按該基準編製財務報表。

本公司深信，清晰、公正且適時呈列財務報告，對保持持份者信心尤其重要。報告對本公司的財務狀況及前景提供合理披露。本公司將分別於相關財政期間結束後三個月及兩個月內刊發年度業績及中期業績。

本公司外聘核數師就其申報責任作出的聲明載於本報告第61至66頁的獨立核數師報告。

投資者關係及股東權利

本公司重視與股東及投資者的溝通。本公司利用雙向通訊渠道，就本公司表現向股東及投資者提供資料。歡迎股東或投資者作出諮詢及給予建議，股東可透過以下渠道向本公司秘書提出查詢，以便向董事會反映：

1. 郵寄至本公司主要營業地點香港皇后大道中9號6樓A室；
2. 致電(852) 3183 0727；
3. 傳真至(852) 2111 9303；或
4. 電郵至inquiry@winfullgroup.hk。

本公司利用多個正規通訊渠道，就本公司表現向股東及投資者提供資料，包括(i)刊發中期及年度報告；(ii)舉行股東週年大會或股東特別大會，為股東提供平台以便向董事會提出及交換意見；(iii)於聯交所及本公司網站刊登本集團最新及重要資訊；(iv)於本公司網站提供本公司與其股東及投資者之間的通訊渠道；及(v)本公司香港股份過戶登記處，就所有股份過戶登記事宜服務股東。

本公司旨在向其股東及投資者提供高水準的披露及財務透明度。董事會致力透過刊發中期及年度報告及／或寄發通函、通告及其他公佈，定期向股東提供有關本集團明確詳盡的及時資訊。

投資者關係及股東權利(續)

本公司致力考慮其股東觀點及意見並回應彼等關注的事項。本公司鼓勵股東出席股東週年大會，並會就該大會發出至少21個整日的通知。審核委員會、提名委員會及薪酬委員會的主席或(倘彼等缺席，則)董事會於大會回答股東有關本集團業務的提問。為遵照企業管治守則第E.1.2條守則條文，管理層將確保外聘核數師出席股東週年大會，以就核數操守、核數師報告編製及內容、會計政策及核數師獨立性回答提問。

所有股東均有法定權利召開股東特別大會及提出議程事項以供股東考慮。根據本公司組織章程細則第58條，於遞交要求之日持有不少於本公司實繳股本十分之一並附帶權利於本公司股東大會投票的任何一名或多名本公司股東，於任何時間均有權透過向董事會或本公司秘書送呈書面要求的方式，要求董事會召開股東特別大會，以審議該書面要求內所述任何事項。

股東如欲於股東大會提名某人士(「候選人士」)參選董事，則須遞交書面通知(「通知」)至本公司於香港的總辦事處，地址為香港皇后大道中9號6樓A室。通知(i)須包括上市規則第13.51(2)條所規定候選人士的個人資料及其聯絡資料；及(ii)須由有關股東簽署(包括證明股東身份的資料／文件)，並須由候選人士簽署表明其有意參選及同意公開其個人資料。通知須在不早於指定舉行相關選舉的股東大會通告寄發後至不遲於該大會舉行日期前七日期間遞交。為確保股東有充足時間省覽及考慮候選人士參選董事的建議而毋須續會，務請股東在可行情況下儘快(指定舉行相關選舉的股東大會日期前至少15個營業日)遞交通知。

為促進有效溝通，本公司亦設有網站(www.winfullgroup.hk)，當中載有與本集團及其業務相關的最新資訊。

股東通訊政策

本公司的股東通訊政策(「股東通訊政策」)乃根據董事會於二零二二年九月二十九日通過的決議案而更新。

本公司旨在推動及促進與股東有效溝通，選擇以本政策以確保本公司提供及時、明確、可靠及實質的資訊予股東，令股東在知情的情況下行使權利。董事會應負責與股東持續保持對話。董事會應藉股東大會(包括股東週年大會)及其他公司通訊與股東溝通。

股東通訊政策(續)

本公司的網站設有專頁(<https://www.winfullgroup.hk>)。本公司於其網站及聯交所網站刊發公司通訊。

股東大會

董事會應鼓勵股東參與股東大會。董事會主席應出席股東週年大會。主席應邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席股東週年大會。若有關委員會主席未能出席，主席應邀請另一名委員或其正式委任的代表出席股東週年大會。該等人士須在股東週年大會上回答提問。獨立董事委員會主席(如有)亦應在批准關連交易或任何其他須經獨立股東批准的交易股東大會上回答問題。本公司的管理層應確保外聘核數師出席股東週年大會，回答有關審計工作、核數師報告及其內容編製、會計政策以及核數師的獨立性等問題。

公司通訊

通知

就召開股東週年大會而言，本公司應安排在大會舉行前至少21個整日向股東發送通知，而就所有其他股東大會(不包括股東週年大會)而言，則須在大會舉行前至少14個整日發送通知。本公司發出的任何通知須為書面通知。不論本公司股東的註冊地址是否在香港，本公司均須將通知送交全部股東。本公司應確保股東大會通告刊載於本公司及聯交所的網站內。

通函

本公司向股東發出召開股東大會以批准相關通函所述交易的通知時，相關的通函也須同時(或在發出通知之前)寄發給股東。如董事在通函發出後才知悉涉及股東大會上將考慮主題事項的任何重要資料，本公司亦須向股東提供該等資料；有關資料必須在考慮該主題事項的股東大會舉行日期前不少於10個營業日，以補充通函或公佈的形式提供。大會主席必須在考慮有關決議案之前將會議押後(若本公司的組織章程文件不許可，則以通過決議案方式將會議押後)，以確保符合上述的10個營業日規定。

年度報告及中期報告

本公司須於股東週年大會召開日期至少21天前及有關財政年度結束後(無論如何不得超過)四個月內向股東送交本公司年度報告，包括年度賬目、集團賬目及就該等賬目而作出的核數師報告(或財務報告概要)。

本公司須分別就每個財政年度的首六個月編製中期報告(或中期報告概要)，並在該六個月期間結束後的三個月內刊發。本公司可向股東送交中期報告或中期報告概要。

股東通訊政策(續)

公司通訊(續)

代表委任表格

本公司向所有有權在會議上投票的人士送交召開股東會議的通知時，須同時送交代表委任表格。該表格須就擬在會議上提呈的全部決議案，提供正反表決(「贊成」或「反對」)選擇。

股東查詢

股東如對名下持有任何問題，應向本公司的股份過戶登記處提出。股東及投資人士可隨時要求索取本公司的公開資料。

本公司之組織章程細則

股東溝通政策不應凌駕於本公司之組織章程細則。本公司組織章程細則對股東權利及股東大會議事程序作出之規範，只要同樣適用於此等政策，且並非與此等政策的條文不一致，則將適用於股東溝通政策。

選舉董事的程序

如有任何人士獲提名重選連任董事或參選新董事而有關選舉或委任須於股東大會(包括但不限於股東週年大會)上經由股東批准，本公司須於召開該股東大會的通告或隨附的致股東通函內披露該等人士的有關資料。

檢討

董事會應定期或有需要時檢討及重新評估股東溝通政策及其成效。

股東私隱

本公司明白保障股東私隱的重要性，除法例規定者外，不會在獲得股東同意前披露股東資料。

董事會已於本年度檢討股東溝通政策及其成效。本公司已根據股東溝通政策向股東提供適當的溝通渠道，因此現行股東溝通政策適合本公司。

獨立意見機制

本公司採納獨立意見機制，該機制概述獨立評估的主要原則，並載列相關條文，旨在確保向董事會提供獨立意見及建議。獨立意見機制概述如下：

董事會致力確保委任至少三名獨立非執行董事，以及至少三分之一的成員為獨立非執行董事(或《上市規則》可能不時規定的更高門檻)。董事會應盡可能委任獨立非執行董事加入其他董事委員會，以確保能獲得獨立意見。

提名委員會於提名及委任獨立非執行董事時，必須嚴格遵守《上市規則》所載的提名政策及獨立性評估標準。倘獨立非執行董事的個人資料有任何變動而可能對其獨立性造成重大影響，則每名獨立非執行董事亦須於切實可行的情況下儘快知會本公司。提名委員會獲授權每年參照《上市規則》所載的獨立性標準，評估所有獨立非執行董事的獨立性，以確保彼等能持續作出獨立判斷。

獨立意見機制(續)

獨立非執行董事有權就將於董事會會議上討論的事項向管理層尋求進一步的資料及文件。彼等亦可向本公司的公司秘書尋求協助，以及於必要時尋求外部專業顧問的獨立意見，費用由本公司承擔。

獨立非執行董事不得就批准該董事或其任何緊密聯繫人士於當中擁有重大權益的任何合約或安排的任何董事會決議案投票或計入法定人數。

董事會主席應至少每年一次於其他董事並無出席的情況下與獨立非執行董事舉行會議，以討論重大事宜及任何關注事項。

董事會應定期檢討獨立意見機制，以確保其持續行之有效。

股息政策

董事會已於二零一九年二月二十二日批准及採納一項股息政策(「股息政策」)。根據股息政策，宣派及派付股息須由董事會全權酌情釐定。

本公司能否分派股息將取決於(其中包括)本公司溢利、經營業績、現金流量、財務狀況、合約限制、資本需求及董事認為相關的其他因素，以及本公司股東的利益。餘下溢利將用於本集團發展及營運。

本公司分派股息亦須遵守開曼群島適用法律、香港法例、上市規則及本公司組織章程細則下的任何限制，且須獲本公司股東批准後方可進行。

本公司將繼續不時檢討股息政策。概不保證將就任何特定期間分派任何特定金額的股息。

修訂組織章程文件

於二零二三年九月二十六日，董事會建議對本公司經修訂及重列組織章程細則作出修訂，以使(其中包括)：(i)本公司的經修訂及重列組織章程細則符合上市規則附錄三(現為附錄A1)中所載核心的股東保障水平及開曼群島適用法例；(ii)允許股東大會於一個或以上會議地點以現場會議、僅以電子會議的形式或以混合會議的形式舉行，在此情況下，股東除可親身出席外，亦可透過電子方式出席，並賦予董事會及會議主席於當中的若干權力；及(iii)作出其他輕微修訂，包括與本公司經修訂及重列組織章程細則的上述修訂一致的相應修訂。

建議修訂及建議採納第二份經修訂及重列組織章程細則在本公司於二零二三年十一月三十日舉行的股東週年大會上以特別決議案的方式批准。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二三年九月二十六日、二零二三年十月二十六日及二零二三年十一月三十日的公佈以及本公司日期為二零二三年十月二十六日的通函。

董事會報告

截至二零二四年六月三十日止年度

董事謹此提呈本集團於本年度的年度報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。有關本公司附屬公司主要業務的詳情載於綜合財務報表附註18。

業務回顧

本集團於本年度的業務回顧及本集團未來業務發展的討論已於本報告第3至15頁的主席報告書以及管理層討論及分析提供。本集團可能面臨的潛在風險及不確定因素載於本報告第29至30頁的企業管治報告。

環保政策及表現

本集團於本年度的環保政策及表現詳情載於第47至60頁的環境、社會及管治報告。

遵守相關法律及法規

就董事會所知悉，本集團已在重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響的相關法律及法規。於本年度，本集團概無嚴重違反或未有遵守適用法律及法規。

與供應商、客戶及其他持份者的關係

本集團深明與其供應商、客戶及其他持份者維持良好關係，對達致其現時及長遠目標尤為重要。

於本年度，本集團與其供應商、客戶及／或其他持份者並無發生重大及嚴重糾紛。

業績及分配

本集團於本年度的業績及本集團於二零二四年六月三十日的事務狀況載於本報告第67至134頁的財務報表。

股息

董事會不建議派付本年度的末期股息(二零二三年：無)。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零二四年十一月二十五日(星期一)至二零二四年十一月二十九日(星期五)(包括首尾兩日)止期間暫停辦理股東登記手續，期間不會進行股份過戶。為出席本公司應屆股東週年大會，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格須於二零二四年十一月二十二日(星期五)下午四時三十分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

慈善捐獻

於本年度，本集團作出慈善捐獻約港幣1,374,000元(二零二三年：約港幣1,755,000元)。

財務資料概要

以下為本集團過去五個財政年度的綜合業績及綜合資產與負債概要：

綜合業績

	截至 二零二四年 六月三十日 止年度 港幣千元	截至 二零二三年 六月三十日 止年度 港幣千元	截至 二零二二年 六月三十日 止年度 港幣千元	截至 二零二一年 六月三十日 止年度 港幣千元	截至 二零二零年 六月三十日 止年度 港幣千元
收入	41,118	38,029	33,353	26,759	33,730
除所得稅前溢利／(虧損)	(241,945)	(69,352)	(143,517)	31,985	(154,350)
所得稅抵免／(開支)	(216)	1,853	989	4,102	(1,416)
除所得稅後溢利／(虧損)	(242,161)	(67,499)	(142,528)	36,087	(155,766)
以下人士應佔： 本公司擁有人	(241,948)	(67,611)	(144,050)	36,139	(153,375)

綜合資產與負債

	於二零二四年 六月三十日 港幣千元	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 六月三十日 港幣千元	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 六月三十日 港幣千元
總資產	1,717,068	1,839,235	1,959,069	2,137,083	2,065,212
總負債	(331,153)	(222,292)	(273,482)	(294,614)	(272,728)
資產淨值	1,385,915	1,616,943	1,685,587	1,842,469	1,792,484

物業、廠房及設備

於本年度，本集團的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

股本

於二零二四年六月三十日，本公司已發行股本為港幣56,691,256.6元，而已發行普通股總數為566,912,566股每股面值港幣0.10元的已發行股份。

於本年度，本公司的股本變動詳情載於綜合財務報表附註30。

與權益掛鈎的協議

除本報告「購股權計劃」一節所披露者外，本公司於本年度概無訂立與權益掛鈎的協議。

儲備

於本年度，本集團及本公司的儲備變動詳情分別載於本報告第73至74頁的本集團綜合權益變動表及綜合財務報表附註38。

可供分派儲備

本公司可向股東分派的儲備約為港幣1,323,835,000元(二零二三年：約港幣1,448,885,000元)。根據開曼群島法例第二十二章公司法(一九六一年第三號法例，經綜合及修訂)，本公司的儲備可用作向股東派付分派或股息，惟須遵守其組織章程大綱及細則的規定。此外，經股東的普通決議案批准，股息或分派可從本公司股份溢價賬宣派及派付，惟本公司須於緊隨派付分派或股息後有能力償付其於一般業務過程中到期的債務。

主要客戶及供應商

於本年度，來自本集團五大客戶的收入佔本集團本年度總收入約36.2%(二零二三年：約41.1%)，而來自本集團最大客戶的收入則佔本集團本年度總收入約10.8%(二零二三年：約11.0%)。

本集團五大供應商佔本集團採購總額約94.6%(二零二三年：約93.7%)，而最大供應商則佔本集團採購總額約64.7%(二零二三年：約25.0%)。

除卓智財經印刷有限公司(本公司五大客戶之一)由龐先生全資擁有外，董事、彼等的緊密聯繫人士或據董事所深知擁有本公司已發行股份5%以上的任何股東，於本年度任何時間概無於上述主要客戶及供應商擁有任何權益。

董事

於本年度及直至本報告日期止，董事名單如下：

執行董事

龐維新(主席)
李永賢(行政總裁)

非執行董事

賴顯榮

獨立非執行董事

顧福身
楊穎欣
劉紀明(於二零二三年九月二十七日獲委任)
龍洪焯(於二零二三年九月二十七日辭任)

根據本公司的組織章程細則第84(1)條，龐先生及楊女士將於股東週年大會上輪值退任董事，惟彼等符合資格並願意於股東週年大會重選連任。

董事及高級管理層履歷詳情

董事及本集團高級管理層的履歷詳情載於本報告第16至17頁。

董事於合約的權益

除本報告披露者外，概無本公司或其任何附屬公司所訂立而各董事於當中直接或間接擁有重大權益的重大合約於本年度年結日或於本年度任何時間仍然生效。

董事的服務合約

董事的服務合約及委聘書詳情於第19頁的「企業管治報告」闡述。

除上述者外，擬於股東週年大會重選連任的董事概無與本公司訂有本公司須作賠償(法定賠償除外)方可於一年內終止的服務合約。

董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於二零二四年六月三十日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、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的權益及淡倉(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的權益或淡倉)，或已記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊的權益及淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	持有		總計	佔本公司 已發行股份 總數的概約 百分比
		普通股數目	根據購股權 持有的相關 股份數目		
龐維新	實益擁有人	49,407,600	7,330,000 (附註1)	56,737,600	10.01%
	受控制法團權益	334,641,966 (附註3)	-	334,641,966	59.03%
李永賢	實益擁有人	1,000,000	3,718,000 (附註1)	4,718,000	0.83%
賴顯榮	實益擁有人	-	200,000 (附註2)	-	0.04%
顧福身	實益擁有人	-	200,000 (附註2)	-	0.04%
楊穎欣	實益擁有人	-	200,000 (附註2)	-	0.04%
龍洪焯(於二零二三年 九月二十七日辭任)	實益擁有人	-	200,000 (附註2)	-	0.04%

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

附註：

1. 此等本公司股份即本公司於二零一六年五月十七日及二零一八年十一月二十六日根據於二零一一年十一月一日採納的購股權計劃(「舊購股權計劃」)授出的購股權以及本公司於二零二三年七月十四日根據於二零二一年十一月二十六日採納的購股權計劃(「新購股權計劃」)授出的購股權所涉及的股份。

2. 此等本公司股份即本公司於二零一八年十一月二十六日及二零二零年四月二十八日根據舊購股權計劃授出的購股權所涉及的股份。
3. 此等本公司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本公司股份中擁有權益。

於相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	持有 普通股數目	佔相聯法團 已發行股份總數 的概約百分比
龐維新	Virtue Partner Group Limited	實益擁有人	1股	100%

上文披露的所有權益均指股份的好倉。

除上文披露者外，於二零二四年六月三十日，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)的任何股份、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8分部須知會本公司及聯交所的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的權益或淡倉)，或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的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的任何其他權益或淡倉。

主要股東於股份的權益

於二零二四年六月三十日，除上文「董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉」一節披露的若干董事及本公司主要行政人員權益外，於本公司股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，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的股東大會上表決的股份5%或以上權益的人士，或任何其他擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊的權益或淡倉的主要股東如下：

主要股東於股份的權益(續)

股東姓名／名稱	持有股份的身份	股份數目	根據購股權持有 的相關股份數目	總計	佔本公司 已發行股份總數 的概約百分比
董晶怡(附註1)	家族權益	384,049,566	7,330,000	391,379,566	69.04%
Virtue Partner Group Limited	實益擁有人	334,641,966	-	334,641,966	59.03%

(附註2)

附註：

- 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。
- 334,641,966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，龐先生被視為於此等股份中擁有權益。

上文披露的所有權益均指股份的好倉。

除上文披露者外，於二零二四年六月三十日，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或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，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的股東大會上表決的已發行股份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條規定須存置的登記冊的權益或淡倉。

購股權計劃

舊購股權計劃：

股東於二零一一年十一月一日採納的舊購股權計劃已於二零二一年十月三十一日屆滿。舊購股權計劃旨在讓本公司向獲選定人士授予購股權，作為彼等為本公司及其附屬公司作出貢獻的獎勵或回報。

就根據舊購股權計劃授出的任何指定購股權而言，股份認購價將為董事會釐定並知會參與人士的價格，惟最少為以下各項的最高者：

- 於董事會通過決議案批准向參與人士授出購股權要約日期(「要約日」)，聯交所發出的每日報價表所列的股份收市價；
- 於緊接要約日前5個營業日，聯交所發出的每日報價表所列的股份平均收市價；及
- 於要約日股份的面值。

所有根據舊購股權計劃授出但尚未行使的尚未行使購股權將繼續有效，並可根據舊購股權計劃的規則行使。

購股權計劃(續)**舊購股權計劃：(續)**

於本年度，舊購股權計劃項下的購股權變動詳情如下：

承授人姓名或類別	授出購股權日期	行使價(港幣)	行使期(附註)	購股權數目					
				於二零二三年 七月一日 的結餘	於本年度 授出	於本年度 行使	於本年度 失效	於本年度 註銷	於二零二四年 六月三十日 的結餘
董事									
龐維新	二零一四年 六月三日	2.210	二零一四年六月三日至 二零二四年六月二日	2,260,000	-	-	2,260,000	-	-
	二零一六年 五月十七日	1.890	二零一六年五月十七日至 二零二六年五月十六日	2,640,000	-	-	-	-	2,640,000
	二零一八年 十一月二十六日	1.210	二零一八年十一月二十六日至 二零二八年十一月二十五日	4,130,000	-	-	-	-	4,130,000
李永賢	二零一四年 六月三日	2.210	二零一四年六月三日至 二零二四年六月二日	100,000	-	-	100,000	-	-
	二零一六年 五月十七日	1.890	二零一六年五月十七日至 二零二六年五月十六日	2,718,000	-	-	-	-	2,718,000
	二零一八年 十一月二十六日	1.210	二零一八年十一月二十六日至 二零二八年十一月二十五日	500,000	-	-	-	-	500,000
賴顯榮	二零一八年 十一月二十六日	1.210	二零一八年十一月二十六日至 二零二八年十一月二十五日	100,000	-	-	-	-	100,000
	二零二零年 四月二十八日	0.480	二零二零年四月二十八日至 二零二五年四月二十七日	100,000	-	-	-	-	100,000
顧福身	二零一八年 十一月二十六日	1.210	二零一八年十一月二十六日至 二零二八年十一月二十五日	100,000	-	-	-	-	100,000
	二零二零年 四月二十八日	0.480	二零二零年四月二十八日至 二零二五年四月二十七日	100,000	-	-	-	-	100,000
楊顯欣	二零一八年 十一月二十六日	1.210	二零一八年十一月二十六日至 二零二八年十一月二十五日	100,000	-	-	-	-	100,000
	二零二零年 四月二十八日	0.480	二零二零年四月二十八日至 二零二五年四月二十七日	100,000	-	-	-	-	100,000
龍洪焯(於二零二三年 九月二十七日起辭任)	二零一八年 十一月二十六日	1.210	二零一八年十一月二十六日至 二零二八年十一月二十五日	100,000	-	-	-	-	100,000
	二零二零年 四月二十八日	0.480	二零二零年四月二十八日至 二零二五年四月二十七日	100,000	-	-	-	-	100,000
總計				13,148,000	-	-	2,360,000	-	10,788,000

附註： 所有已授出購股權均無歸屬期或歸屬條件。

新購股權計劃：

新購股權計劃於二零二一年十一月二十六日獲採納。以下為股東於二零二一年十一月二十六日通過普通決議案採納的新購股權計劃主要條款概要。新購股權計劃的條款符合上市規則第17章條文的規定。

(a) 新購股權計劃的目的

新購股權計劃旨在讓本公司向獲選定人士授予購股權，作為彼等為本公司及其附屬公司作出貢獻的獎勵或回報。

(b) 新購股權計劃的參與人士

董事會可全權酌情向全體董事(包括執行、非執行或獨立非執行董事)以及本公司或其任何附屬公司任何僱員(全職或兼職)授出購股權，以按下段計算的價格認購其根據新購股權計劃條款可能釐定的有關數目股份。

購股權計劃(續)

舊購股權計劃：(續)

(c) 根據新購股權計劃可供發行的股份總數

除非已獲得股東批准，否則根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權可供發行的股份最高數目，不得超過於二零二一年十一月二十六日已發行股份的10%，就此而言，因根據新購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃條款已授出但失效的購股權獲行使而可發行的股份除外。

於本報告日期，於尚未行使購股權及根據計劃將予授出購股權獲行使後，可供發行的股份數目為56,081,256股，相當於已發行股份約9.89%。

(d) 根據新購股權計劃各參與人士的最高認購數量

於任何截至授出日期(包括該日)止12個月期間，因根據新購股權計劃授予及將授予各參與人士或承授人的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份的1%。

(e) 行使購股權的時間

購股權可按照新購股權計劃的條款，在董事會可能釐定不超過自授出日期起計十年的期間內隨時行使，惟須受計劃的提前終止條文所限。

(f) 接納購股權的付款

購股權承授人須於接納授出購股權要約時向本公司支付港幣1元。

(g) 接納購股權的期間

授出購股權要約須自購股權授出日期起計21日內獲接納。

(h) 釐定購股權行使價的基準

就根據新購股權計劃授出的任何指定購股權而言，股份認購價將為董事會釐定並知會參與人士的價格，惟最少為以下各項的最高者：

- (i) 於要約日，聯交所發出的每日報價表所列的股份收市價；
- (ii) 於緊接要約日前5個營業日，聯交所發出的每日報價表所列的股份平均收市價；及
- (iii) 於要約日股份的面值。

(i) 新購股權計劃的有效期

新購股權計劃將自二零二一年十一月二十六日起計10年期間維持有效。

(j) 向關連人士授予購股權

向關連人士(定義見上市規則)授予任何購股權，必須獲得獨立非執行董事(不包括身為建議承授人的任何獨立非執行董事)批准。倘建議向本公司主要股東(定義見上市規則)、獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人士授予購股權，而建議授予購股權將導致於截至購股權要約日(包括該日)止12個月期間內因所有已授予或將授予該人士的購股權獲行使而已發行及將予發行股份，賦予該人士權利收取當時已發行股份總數超過0.1%，且有關價值超逾港幣5,000,000元，則該次建議授出購股權須在股東大會上獲得股東批准。除任何有意投票反對建議授出購股權的關連人士(備註)外，本公司的所有關連人士必須於該股東大會上放棄投票。

購股權計劃(續)

舊購股權計劃：(續)

於本年度，新購股權計劃項下的購股權變動詳情如下：

承授人姓名或類別	授出購股權日期	歸屬期	行使期(附註1)	購股權數目						
				行使價 (港幣)	於二零二三年 七月一日的結餘	於本年度 授出	於本年度 行使	於本年度 註銷	於本年度 失效	於二零二四年 六月三十日的結餘
董事										
龐維新	二零二三年七月十四日(附註2)	二零二三年七月十四日至二零二四年七月十三日	二零二四年七月十四日至二零二六年七月十三日	0.213	-	560,000	-	-	-	560,000
李永賢	二零二三年七月十四日(附註2)	二零二三年七月十四日至二零二四年七月十三日	二零二四年七月十四日至二零二六年七月十三日	0.213	-	500,000	-	-	-	500,000
總計					-	1,060,000	-	-	-	1,060,000

附註：

- 所有已授出購股權均無歸屬條件及表現目標。
- 授出該等購股權的本公司股份(「股份」)於緊接二零二三年七月十四日前的收市價為港幣0.211元。

有關授出購股權的會計政策及其價值的資料分別於綜合財務報表附註3.16及31提供。

於本年度年初，根據新購股權計劃可予授出的購股權數目涉及56,081,256股。於本年度年終，根據新購股權計劃可供授予的購股權數目為55,021,256股。根據本公司於本年度所有購股權計劃授出的購股權而可予發行的股份數目除以本期間已發行股份加權平均數為0.0247。

備註：

- 根據上市規則第17.03F條，購股權的歸屬期不得少於12個月。
- 根據上市規則第17.04(3)條，倘向上市發行人的獨立非執行董事或主要股東或彼等各自的任何聯繫人士授出任何購股權或獎勵，將導致於截至有關授出日期(包括該日)止12個月期間向有關人士授出的所有購股權及獎勵(不包括根據計劃條款已失效的任何購股權及獎勵)涉及的已發行及將予發行股份合共超過該類別已發行股份的0.1%，則進一步授出購股權或獎勵須經上市發行人的股東按第17.04(4)條所載方式於股東大會上批准。根據上市規則第17.04(4)條，上市發行人須向股東寄發通函。承授人、其聯繫人士及上市發行人的所有核心關連人士須於該股東大會上放棄投贊成票。上市發行人須遵守上市規則第13.40、13.41及13.42條的規定。

董事購買股份或債券的權利

除上文「董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉」一節披露者外，於本年度任何時間，概無任何董事或彼等各自的配偶或未滿18歲的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的股份或債券而獲益的權利；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、彼等各自的配偶或未滿18歲的子女可於本公司或任何其他法人團體取得有關權利。

購買、贖回或出售本公司的上市證券

於本年度，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。

於附屬公司的投資

本公司附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註18。

企業管治

本公司一直保持高水平的企業管治常規。本公司採納的企業管治常規詳情載於第18至35頁的企業管治報告。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長遠目標。

管理合約

於本年度，本公司並無訂立或存在有關本公司全部或任何重大部分業務管理及行政的合約。

公眾持股量

根據本公司自公開途徑所取得資料及就董事所深知，於本報告日期，本公司已發行股份最少25%由公眾股東持有。

董事的競爭性權益

於本報告日期，董事概無在現時或可能與本集團業務構成重大競爭的業務中擁有任何權益，任何有關人士亦無在現時或可能與本集團存在任何其他利益衝突。

關連人士交易／關連交易

除下文「持續關連交易」一節所披露者外，董事認為綜合財務報表附註35中所披露的該等重大關連人士交易不屬於上市規則第14A章界定的「關連交易」或「持續關連交易」(視乎情況而定)，其毋須遵守上市規則項下任何申報、公佈或獨立股東批准規定。董事確認本公司已遵守上市規則第14A章項下的披露規定。

優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島法例均無任何關於優先購買權的規定使本公司有責任向現有股東按比例發售新股。

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司將退任，惟其符合資格並願意獲續聘。有關續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師的決議案將於股東週年大會上提呈。

持續關連交易

本公司全資附屬公司Monilea Limited(「Monilea」，作為業主)已與卓智財經印刷有限公司(「卓智」，由龐先生全資及實益擁有，作為租戶)訂立香港德輔道中121號遠東發展大廈15樓的租賃協議，自二零二二年九月二十一日起計為期兩年(「租賃協議」)，月租及年度上限分別為港幣233,000元及港幣2,796,000元。

除租賃協議外，本公司另一間全資附屬公司Clear Access Global Limited(作為業主)已與卓智同系附屬公司且同樣由龐先生全資及實益擁有的卓智翻譯有限公司(作為租戶)訂立香港皇后大道西2-12號聯發商業中心9樓8號辦公室的租賃協議，自二零二三年七月一日起計為期兩年，月租及年度上限分別為港幣42,000元及港幣504,000元(「卓智翻譯租賃協議」)。

根據上市規則第14A章，租賃協議及卓智翻譯租賃協議(統稱「該等租賃協議」)項下擬進行的交易合併計算構成本公司的持續關連交易。鑒於有關該等租賃協議年度上限總額的各項適用百分比率均低於25%及年度代價低於港幣10,000,000元，故根據上市規則第14A章，該等租賃協議項下擬進行的交易須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

持續關連交易(續)

本集團主要從物業投資、買賣及發展以及證券投資及買賣業務。董事認為其符合本公司的商業利益。該等租賃協議的月租是參考香港市場其他類似物業的月租及艾升評估諮詢有限公司出具的日期分別為二零二三年六月九日及二零二二年八月二十二日的專業估值報告後經公平磋商釐定。

有關該等交易的進一步詳情，請參閱日期為二零二二年八月三十一日及二零二三年六月十五日的公佈。

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱持續關連交易，並確認該等持續關連交易：

- (1) 在本集團的日常及一般業務過程中進行；
- (2) 按照一般商業條款或更佳條款進行；及
- (3) 根據有關交易的協議進行，條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益。

根據上市規則第14A.56條，本公司外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已獲委聘按照香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3000號(經修訂)「財務報表審核或審閱之外的鑒證工作」，並參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，香港立信德豪會計師事務所有限公司已就本集團披露的持續關連交易出具載有其發現及結論的無保留意見函件。

除上文所披露者外，本公司概無根據上市規則第14A章項下有關關連交易及持續關連交易披露的條文而須予披露的關連交易或持續關連交易。

本年度後事件

於二零二四年七月十五日，根據本公司於二零二一年十一月二十六日採納的購股權計劃，本公司向承授人授出購股權，以供認購最多合共1,060,000股股份，惟須待承授人接納後方可作實。

有關進一步詳情，請參閱日期為二零二四年七月十五日的公佈。

於二零二四年八月一日，August Ally Limited(本公司全資附屬公司)認購BentallGreenOak Asia IV, LP.(「基金」)的參與權，資本承擔為10,000,000美元或等值日圓(相等於約港幣78,000,000元)，佔基金目標資本承擔約0.33%。

有關交易的進一步詳情，請參閱日期分別為二零二四年八月一日及二零二四年八月二十二日的公佈及通函。

於二零二四年八月十六日，Monilea(作為業主)已與卓智(作為租戶)訂立香港德輔道中121號遠東發展大廈15樓的租賃協議，自二零二四年九月二十一日起計為期兩年，月租及年度上限分別為港幣224,000元及港幣2,189,333元。

有關交易的進一步詳情，請參閱日期為二零二四年八月十六日的公佈。

除上文所披露者外，於本年度後及直至本報告日期，本集團並無任何重大年後事項。

代表董事會

主席

龐維新

香港

二零二四年九月二十七日

環境、社會及管治報告

關於本報告

宏輝集團控股有限公司(「本公司」)連同其附屬公司(「本集團」)致力以負責任及可持續的方式營運。本環境、社會及管治報告(「本報告」)闡述我們於本年度的可持續發展表現、政策及策略概覽。本報告根據重要性原則，重點呈述我們於香港的物業投資及買賣業務以及證券投資及買賣業務在可持續發展方面的表現。

本集團深明應對環境、社會及管治事宜的重要性，故

此已實施一系列措施以促進可持續發展的實踐。本報告概述於節能、廢棄物管理、社區參與及人權等領域的努力及成就，並已上傳至聯交所網站及本公司網站(www.winfullgroup.hk)。

報告原則

本報告根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七所載《環境、社會及管治報告指引》(「環境、社會及管治指引」)編製。報告原則(即重要性、量化、平衡及一致性)組成本報告的依據。下表概述本集團於編製本報告時如何應用該等原則。

報告原則	本集團的應用
重要性	本集團邀請董事會及管理層識別本年度的重要環境、社會及管治事宜，並根據已識別重要事宜提供重要披露資料。
量化	本集團於可行情況下記錄、計算及披露量化數據，並於情況適用時比較過往表現。本報告納入的所有量化數據均以本集團的官方文件及相關部門的統計記錄為依據。
平衡	本報告以客觀、無偏頗的方式編製，確保所披露的資料準確反映本集團於環境、社會及管治方面的整體表現。
一致性	本集團於可行情況下使用貫徹一致的統計方法。倘出現任何可能影響與過往報告比較的變動，本集團將於本報告的適當章節標明。

確認及批准

本報告披露的所有資料源自官方文件、本集團的統計數據

以及根據本集團規例收集的管理及營運數據。本報告於二零二四年九月二十七日獲董事會確認及批准。

可持續發展事宜的管治

本集團致力以負責任及可持續的方式營運。為實現此目標，本集團已制定可持續發展事宜管治框架，旨在將環境、社會及管治考慮因素納入其營運及決策流程。本集團可持續發展策略建基於其策略及政策，且會定期作出審閱及更新。此外，本集團與持份者保持積極持續的溝通，確保其計及彼等的需求及關注事宜。

管治架構

本集團可持續發展事宜管治框架的核心為董事會（「董事會」），其負責監督策略及發展，包括可持續發展策略。董事會負責監察及檢討公司的表現，以維持高水平的管治並確保遵守相關規例。執行董事負責管理日常營運中的可持續發展事宜、審閱持份者的意見及更新相關政策，並定期向董事會匯報，以供決策之用。可持續發展委員會透過提供建議、管理風險及審閱政策，協助董事會監督可持續發展事宜。該委員會透過檢視政策及應對可持續發展風險，

向董事會提出建議，協助董事會作出知情決策。該等積極措施可將風險降至最低，並為組織的可持續營運物色機遇。此外，審核委員會及高級管理層協助審閱及維持風險管理及內部監控制度。

本集團亦深知評估及監察環境、社會及管治相關風險以及確保於決策過程中考慮該等風險的重要性。這有助於識別與可持續發展相關的潛在風險及機遇，繼而通過制定適當的政策及策略作出應對。

為確保透明度及問責性，可持續發展委員會的最新職權範圍可於本集團及香港聯交所網站查閱。有關企業管治架構及常規的進一步詳情載於本報告企業管治一節。

可持續發展策略

本集團已制定全面的可持續發展策略，重點關注四個核心範疇：環境、員工、供應鏈及社區。根據聯合國成員國的全球號召，本集團已識別七個最為相關的可持續發展目標，並以此作為可持續發展工作的指引。

可持續發展策略以負責任及可持續方式營運這一承諾作為支撐基礎。本集團深明可持續發展需持之以恆，因此將繼續通過與持份者保持積極溝通以及對其可持續發展實踐的持續評估及改進，努力實現其可持續發展目標。

核心範疇	可持續發展目標	涵義
環境	目標7、11、12及13	本集團旨在不斷改善物業及營運的環境表現，包括在營運中採用環保設備及技術。通過優化資源效率、應對氣候變化及運用創新解決方案，本集團務求為建設可持續發展城市及社區作出貢獻。
員工	目標3、4及8	通過提倡多元化以及重視健康及安全，本集團旨在營造以人為本的工作環境。本集團悉心栽培員工，提供平等機會及充足支援，協助彼等發展成為優秀的團隊，例如教育同事有關可持續發展及氣候變化的知識。
供應鏈	目標3、11及12	本集團旨在建立在環境、社會及管治方面均可持續發展的供應鏈，並透過評估管理供應鏈的環境及社會風險。透過積極溝通及管理，與供應商及承包商建立長遠互惠關係。
社區	目標3、4及11	本集團將其用心建設經營所在城市的理念付諸實行。本集團於推廣教育及慈善事業以及扶持弱勢群體方面進行投資，以產生長遠正面影響。本集團亦透過多項獲撥款慈善活動推廣社區健康生活。

環境、社會及管治風險管理

本集團已透過可持續發展策略將環境、社會及管治風險納入風險管理。以下說明一些主要的環境、社會及管治風險以及我們對這些風險的回應。

氣候變化

潛在影響：—

- 極端天氣造成營運中斷，導致維護成本增加

我們的回應

- 制定適應計劃，以應對實體風險

環境合規性

潛在影響

- 違規會導致罰款及處罰以及聲譽損害。若有爭議，亦可能產生訴訟風險
- 更嚴格的環保法規可能會影響業務營運並累計額外成本

我們的回應

- 更新環境政策，以符合最新的標準和法規

健康與安全

潛在影響

- 因健康與安全管理不善而發生工傷或死亡事故
- 僱員及員工受傷導致延遲項目交付，並對聲譽造成負面影響

我們的回應

- 監督健康與安全措施、目標和績效
- 識別、評估及管理供應鏈中的健康與安全風險

供應鏈

潛在影響

- 由於社會或環境因素導致供應鏈中斷，造成供應不穩定以及原材料及服務價格上漲

我們的回應

- 進行檢查並評估供應商的可持續發展績效

道德與誠信

潛在影響

- 違反誠信及洗錢會對聲譽造成負面影響，並導致罰款及處罰
- 網絡攻擊及數據違規造成罰款或賠償方面的財務影響

我們的回應

- 提供道德標準及反貪污實務的培訓
- 進行評估和提供網絡安全培訓

持份者參與

本集團重視持份者參與，視其為可持續發展策略不可或缺的一部分。本集團定期與投資者及股東、公司及行業團體、租戶及僱員等持份者溝通，以得悉彼等的意見及觀點，從而改進本集團的可持續發展實踐。本集團致力透過積極參與及管理與持份者建立長遠互惠的關係。本集團鼓勵持份者就其可持續發展表現提出意見及建議，且將於日後考慮該等意見以制定更詳細的可持續發展策略。

重要性評估

重要性評估過程是編製任何環境、社會及管治報告的關鍵步驟，其涉及確定與本公司營運及持份者最為相關的環境、社會及管治事宜並決定其先後次序。重要性評估確保本公司的可持續發展報告重點關注對持份者最重要的事宜，同時與本公司策略保持一致。

根據環境、社會及管治指引的報告原則，本集團的重要性評估過程包括三個步驟。

第一步：進行確定

- 審視物業行業，以識別常見的重要事宜
- 確定一系列可能與本集團業務相關的潛在環境、社會及管治事宜

第二步：確定先後次序

- 透過同業基準評價確定已識別環境、社會及管治事宜的先後次序
- 邀請董事會及高級管理層確定已識別環境、社會及管治事宜的先後次序
- 建立清單，列出對本集團及其持份者至關重要的環境、社會及管治重要事宜

第三步：通過驗證

- 驗證環境、社會及管治重要事宜清單

根據上述流程，本集團已確定下表所示7項重要事宜，作為本報告的重點披露範疇。

環境、社會及管治重要事宜

- 僱傭制度
- 職業健康及安全
- 培訓及發展
- 童工及強制勞工
- 反貪污
- 能源
- 廢棄物

環境、社會及管治一般事宜

- 水資源
- 產品責任
- 供應鏈
- 綠色採購
- 社區投資
- 氣候變化
- 溫室氣體及氣體污染物

企業社會責任

本集團深明我們的業務在締造更可持續發展的未來方面擔當重要角色。在推動業務增長的同時，我們致力將企業社會責任融入日常營運中。我們不斷努力管理環境足跡，保留健全的人才儲備，並滿足弱勢族群的需求。

我們的環境

本公司致力於我們環境足跡的可持續管理，並持續改善我們的績效。為了貫徹我們的環境管理，我們專注於能源效率、資源管理和培養員工的環保意識。

本集團嚴格遵守適用的環保法律及法規，包括但不限於香港法例第311章《空氣污染管制條例》、第354章《廢物處置條例》及第358章《水污染管制條例》。於本年度，本集團並無發現任何嚴重違反相關環保法律及法規的情況。

重要披露範疇

僱傭制度

本集團致力於提供安全、平等及互助的工作環境，促進僱員的個人及職業發展，其僱傭制度的積極管理方針建基於透明、公平及尊重的核心價值觀。本集團對所有形式的歧視、不公平、童工及強制勞工以及違反僱傭相關活動的行為採取零容忍態度。所有與僱傭相關的程序均由本集團及相關部門監控，例如檢查求職者的工作資格及僱員的工作時數。一旦發現童工及強制勞工等違規個案，本集團將按照既定措施或程序處理，包括但不限於立即終止招聘程序或解除與童工的僱傭關係，以待進一步調查或處理，並對強制勞工的負責人員進行調查。本集團確保其僱員享有尊嚴及得到尊重，並保護彼等的權利及福祉。

本集團相信，其已為僱員提供公平且有競爭力的薪酬組合及福利。為確保其政策符合行業標準及市場趨勢，本集團定期將有關政策與行業標準及市場趨勢進行比較。本集團進行年度表現評核，以評估僱員的表現、資質及發展潛力，並以此作出有關晉升、加薪及獎勵的決定。本集團對在維護僱員權利方面的良好往績記錄引以為豪，其於本年度並無任何有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視、福利及相關法例(包括香港法例第608章《最低工資條例》及香港法例第57章《僱傭條例》)的違規個案。本集團深信僱員是最寶貴資產，致力於確保彼等在公司內持續成長及成功。

職業健康及安全

本集團深明安全及健康的工作環境對任何業務的成功至關重要，而僱員福祉更屬重中之重。

為保障僱員免受危害，本集團實施安全指引及健康與安全政策，概述其確保為全體僱員提供安全健康的工作環境的承諾。本集團已遵守香港法例第509章《職業安全及健康條例》，該條例列明有關工作場所安全及健康的法律規定。本集團已實施相關措施，確保為僱員提供安全工作場所。本集團亦已制定颱風及暴雨警告等緊急狀況下的安全安排，以確保僱員於極端天氣狀況及其他緊急狀況下的安全。

本集團過去一年的工作表現盡顯其對工作場所安全與健康的承諾。於過往三年(包括本年度)，本集團概無因工死亡或受傷的個案，足證其在工作場所安全及健康方面採取的積極舉措有效。於本年度，本集團概無發生任何違反職業健康與安全的個案。

培訓及發展

本集團致力於確保其僱員獲得必要的培訓及發展機會，以提升彼等的工作表現及加強其職業發展。其深明栽培僱員對推動持續發展及成功至關重要，可使集團在瞬息萬變的營商環境中更具競爭力及靈活性。

本集團相信，為僱員提供培訓及發展機會是人才管理策略的重要一環。其目標是通過為僱員提供所需資源及支持，吸引及留聘頂尖人才，從而打造出色的團隊。本集團深知僱員為其最寶貴資產，栽培僱員對於確保彼等於組織內的持續成長及成功至關重要。通過提供一系列培訓機會，包括旨在為僱員提供所需知識及技能的外部培訓課程及研討會，本集團可提升彼等的工作表現及加強其職業發展。

本集團深明培訓及發展於人才管理及組織發展策略中的重要性，致力於為僱員提供必要的資源及支持，以提升彼等的工作表現、加強其職業發展並增進其技能及知識。本集團將繼續吸引及留聘頂尖人才，確保僱員於組織內的持續成長及成功，並適時制定培訓及發展相關政策。

反貪污

本集團致力於在其所有營運中維持高水平的道德規範及誠信。其深明打擊貪污對實現可持續發展及促進社會責任至關重要。因此，本集團已制定全面的反貪污管理制度及常規，以確保其營運符合最高水平的道德規範。

本集團的政策及常規由董事會監督，並於員工手冊內概述，全體僱員均須遵守。員工手冊涵蓋的主題有商業道德、專業操守以及禁止接受業務夥伴的利益、饋贈或任何形式的腐敗利益等。該等政策根據香港法例第201章《防止賄賂條例》、香港法例第163章《放債人條例》及香港法例第615章《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》制定。

本集團要求全體員工申報任何潛在或明顯利益衝突。此申報有助於確保僱員以本集團及其持份者的最佳利益行事。其已採取措施監察本政策的遵守情況及調查任何已上報的違規個案。倘供應商因任何賄賂行為而停業，本集團會將其從供應商名單或競標人名單中剔除。

除該等措施外，本集團亦已制定舉報政策，以鼓勵僱員報告任何貪污或賄賂事件。舉報政策適用於所有僱員，且任何報告均會保密處理。舉報政策是本集團偵查及防止貪污行為的重要手段。其明白，對於發現潛在問題及防止貪污而言，僱員是否願意直言不諱至關重要。

於本年度，本集團概無違反法律及法規的行為，亦無針對其本身及其僱員的不道德商業行為(包括但不限於賄賂、勒索、欺詐及洗錢)的相關法律案件。本集團對任何形式的不道德行為採取零容忍態度，盡顯其對維持高水平道德規範及誠信的承諾。反貪污及反洗錢政策及常規乃本集團可持續發展策略的重要一環，本集團將不斷完善及更新該等政策及常規，確保以負責任及可持續的方式營運。此外，本集團將適時為其僱員提供反貪污及反洗錢相關培訓，以確保遵守商業道德規範。

能源

本集團致力於以負責任及可持續的方式營運，並將能源管理視為其環境策略的重要組成部分。本集團明白，有系統地管理其能源使用對減少其環境影響及促進其營運所在社區的可持續發展至關重要。

為此，本集團已實施一項概述其能源管理方法的環保政策。此政策的基礎為以負責任及可持續方式營運的承諾，並深知可持續發展需持之以恆。本集團已將其照明系統更換為節能照明系統，所採用的大部分設備貼有一級能源標籤。此舉有助於確保本集團使用節能設備及系統，減少其整體能源消耗及環境影響。室內溫度維持在攝氏25度，有助於將加熱及冷卻所需的能源減至最少。本集團亦實施預設系統，於晚上11時至早上7時關閉天台指示牌，亮度則設為正常水平。此系統有助減少非辦公時段的能源消耗，久而久之可節省大量能源。

為確保本集團有效管理能源消耗，管理層定期監察其能源使用情況，並會收集相關數據，以檢討表現及制定相應措施。本集團利用該數據識別可進一步改善能源管理常規的範疇，並制定策略以進一步減少能源消耗。

本集團已設定能源消耗目標，將耗電量強度維持在現有水平，直至二零二五／二六年財政年度為止，以減少能源消耗及相應的溫室氣體排放。為實現此目標，本集團已制定相應措施，包括推行節能系統及設備、透過定期監察管理能源消耗及提高僱員的節能意識。於本年度，耗電量及其強度分別較二零二三／二四年財政年度的基線下降21%及上升10%。耗電量下降的原因為推行節能系統及設備，而強度上升則由於本年度僱用的僱員減少所致。

本集團正在探究促進可再生能源使用的計劃，如於天台安裝太陽能電池板。該等計劃目前仍在審議中，一旦實施，將進一步減少本集團對不可再生能源的依賴，為建設更可持續的未來出一分力。

本集團致力於以負責任及可持續的方式管理能源使用。透過執行環保政策，本集團實施一系列旨在減少能源消耗及盡量減低環境影響的能源管理措施。本集團持續投資節能系統及探討促進可再生能源的各種創新方式，履行其致力為所有人締造更可持續未來的承諾。

廢棄物

本集團致力於透過實施有效的廢棄物管理常規減少環境影響。本集團已制定環保政策，概述其廢棄物管理方法，同時推行一系列減少產生廢棄物的措施，如於可行情況下使用電子通訊及文件。本集團亦鼓勵僱員採取雙面打印及減少用紙等環保措施。

本集團已建立回收制度，以管理營運產生的廢棄物。該制度包括對廢紙、塑膠及金屬等廢棄材料進行分類，並利用回收渠道加以適當處置。本集團確保其廢棄物管理常規符合相關法規及標準，並致力於不斷完善廢棄物管理常規。本集團深明提高環保意識對促進可持續性常規至關重要。為此，本集團定期與持份者溝通，以教育彼等有關減廢及回收使用的重要性。本集團亦鼓勵僱員養成環保習慣及做法。

廢棄物管理常規的實行彰顯本集團致力於減輕環境影響及推動可持續常規的承諾。基於重要性考量，本集團並無制定任何減廢相關目標。其將繼續評估及完善廢棄物管理常規以達致環境可持續發展目標，並會適時制定相關目標。於本年度，本集團概無違反廢棄物相關法律及法規的個案。

一般披露範圍

水資源

本集團致力於減少耗水量及於所有業務中推廣節約用水慣例。本集團深知負責任管理用水的重要性，並已實施一系列舉措推廣高效用水。

本集團已張貼關於使用後關掉水龍頭的提示，盡量減少浪費水資源，並向租戶及訪客推廣負責任用水。此外，本集團會定期檢查水管及水龍頭，以儘快發現任何漏水情況並進行維修。此舉有助防止浪費水資源，確保本集團的耗水量降至最低。

本集團深知負責任水資源管理對於建設可持續發展社區至關重要，因此致力於在業務營運及持份者中推廣節約用水慣例。本集團通過繼續投資節水設備及系統，以及探討減少耗水量的創新方法，表明其為所有人構建更加可持續未來的承諾。

於本年度，本集團不存在水源不足的問題。考慮到重要性，本集團並未訂立任何與用水效益相關的目標。本集團將繼續評估用水效益，制定相關目標，並適時制定相關內部政策。

產品責任

本集團致力提供符合國內及國際標準的優質產品及服務。為確保本集團的產品和服務符合最高質量標準，本集團已實施質量保證流程，包括監察供應商表現、質量控制、僱員培訓及發展，以及糾正及預防措施。本集團致力遵守根據香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》制定的內部私隱政策。

本集團將所有個人資料保密，確保客戶私隱得到保護。其深知及時有效處理客戶投訴的重要性。所有投訴均獲徹底處理及調查，並會採取適當措施防止日後發生類似問題。此外，每當涉及知識產權，相關部門或僱員均會認真確保遵守有關權利及法規，例如產品的使用須獲得知識產權所有者的許可。於本年度，並無有關所提供產品及服務的健康及安全、廣告、標籤及私隱事宜與賠償方式的投訴個案，且無已售或已運送產品因安全與健康理由而須召回。

本集團致力促進產品責任，並確保產品及服務安全可靠、質量上乘。本集團將繼續審閱及更新其質量保證程序以及私隱政策，以確保達到甚或超出客戶及持份者的期望。於本年度，並未發生違反產品責任相關法律及法規的情況。

供應鏈

本集團致力在整個供應鏈中推廣可持續發展的實踐。其已實施可持續發展採購政策及可持續發展政策，確保其供應商、承包商及賣方符合其對可持續發展供應鏈的期望。

為管理供應鏈風險，本集團已建立針對供應商及承包商的批核程序。本集團會定期進行評估，確保其供應商及承包商遵守相關環境及社會法律法規，包括《廢物處置條例》、《僱傭條例》及《職業安全及健康條例》以及環保政策。其載列本集團維持可持續發展業務營運的環保標準及慣例。本集團亦與其供應商及承包商合作，以物色可改善其環境及社會表現的機遇。

本集團與其供應商及承包商緊密溝通其期望，並列明有關環境及社會表現的要求。其將企業社會責任常規融入供應鏈管理過程，確保供應商及承包商均符合其可持續發展目標。本集團亦鼓勵於供應鏈中使用環保產品以保護環境及自然資源。

本集團深知供應鏈管理常規對其可持續發展表現有重大影響。其致力於確保將可持續發展納入供應鏈管理流程的各方面，以促進可持續發展實踐及減少其對環境的影響。

社區投資

本集團認為，其成功與經營所在社區的福祉息息相關。因此，本集團有責任為社區出一分力，同時為社會帶來正面影響。本集團認為應回饋曾為其提供支持的社區，並致力做負責任的企業公民。

本集團慈善工作的重心為保良局宏輝慈善基金會，其於二零一一年成立，提供的初步捐款超過港幣10,000,000元。慈善基金旨在為有財務需求的貧困低收入家庭提供幫助並改善其家居安全條件。其亦為附屬學校提供緊急補貼並為就讀大學教育資助委員會(教資會)資助課程的學生提供高等教育補貼。慈善基金亦為附屬中、小學的創新科技及STEAM提供資金。

本集團旨在透過其慈善工作為社會帶來正面影響，同時為社區福祉出一分力。本集團相信，支援貧困人士並為其提供改善生活機會尤為重要。本集團為與保良局宏輝慈善基金會合作深感自豪，並致力支持其工作，為有需要人士的生活帶來改變。

除慈善工作外，本集團亦提供慈善贊助、活動及社區項目。該等項目主要涉及保良局及公益金的捐款及活動。本集團相信，該等工作對建設強大堅韌的社區至關重要。本集團旨在通過向該等組織提供支援及資源，為社會帶來正面影響，同時為社區福祉出一分力。

本集團深知僱員為最寶貴資產，鼓勵其僱員積極參加義工活動，例如慈善活動、社區服務及環境保護活動。透過該

活動，僱員能獲得滿足感並能為社區福祉出一分力。本集團向其僱員提供能為社會帶來正面影響，同時為社區福祉出一分力的機會。

本集團相信，做負責任的企業公民對長遠成功至關重要。本集團致力於為社會帶來正面影響，同時為社區福祉出一分力。本集團將繼續支持慈善機構、贊助社區項目及向其僱員提供成為義工並為其他人的生活帶來改變的機會，同時將在未來制定相關內部政策(倘適用)。於本年度，本集團共捐款約港幣1,374,000元支持社區發展。

氣候變化

本集團深知應對氣候變化的重要性，致力於透過其氣候變化政策減少碳足跡。本集團已進行內部審閱，以識別及評估氣候變化對其業務的潛在影響。據此，本集團已實施減輕氣候相關風險(如惡劣天氣事件)的預防措施。本集團亦已為其僱員制定有關超強颱風及暴雨等情況的應急指引，確保其安全與福祉。

除該等措施外，本集團亦繼續改善其減少碳足跡的制度、策略及措施。本集團正探討新方法，以提高其物業及營運的能效，如優化資源效率及使用創新解決方案應對氣候變化。

本集團致力於成為負責任及可持續發展的企業，且深明應對氣候變化對實現其目標而言至關重要。本集團將繼續識別、監察及評估氣候相關風險及機遇，及制定減少碳足跡的新策略及措施，為構建更可持續的未來盡一份力。

溫室氣體排放

本集團致力於減少其碳足跡及盡量減低對環境的影響。本集團深知應對氣候變化的重要性，正積極採取措施減少其溫室氣體排放。為此，本集團已實施一系列措施及常規，以透過其環境政策監控及管理碳足跡。

為減少碳足跡，本集團正於其物業及辦公室實施一系列節能措施，包括安裝高能效照明系統及實施節能措施。本集團亦正在探究新計劃以促進可再生能源的使用，例如，於其物業天台安裝太陽能電池板。有關碳排放相關措施及目標的詳情，請參閱「能源」章節。

本集團致力於提高僱員及持份者的可持續發展及環保意識。為此，本集團定期就環境問題與僱員及持份者溝通，鼓勵彼等參與本集團的可持續發展方案。本集團亦鼓勵其租戶推行可持續發展慣例及方案以減少其碳足跡。

本集團深知減少碳足跡需持之以恆，並將繼續監察及管理其溫室氣體排放以實現可持續發展目標。憑藉對可持續發展及環保責任的承諾，本集團正致力於為全人類構建更可持續的未來。

環境及天然資源

本集團致力於其所有業務中盡量減輕對環境及自然資源的影響。本集團深知物業建設及營運會對環境產生重大影響，因此致力於實施可持續慣例以減輕該等影響。

本集團已將可持續慣例納入其採購流程，盡可能優先使用可持續材料。本集團亦尋求通過推行節能系統及設備、透過定期監測管理能源消耗，以及提高員工節能意識，將其業務營運對環境的影響減至最低。

本集團正在積極通過可持續採購慣例、節能系統、廢物管理措施及可再生能源的探討，努力管理及盡量減低其對環境及自然資源的影響。本集團將繼續評估其對環境的影響，並將於未來適時制定相關政策。

附錄

關鍵績效指標

關鍵績效指標	單位	本年度
A. 環境¹²		
A1.2³	溫室氣體排放量	
範圍1 ⁴	二氧化碳當量噸數	0.00
範圍2 ^{5、6}	二氧化碳當量噸數	98.11
範圍3 ⁷	二氧化碳當量噸數	未提供
—總計	二氧化碳當量噸數	98.11
—按密度計	二氧化碳當量噸數／全時等量	4.74
A2.1	能源耗量	
直接能源耗量		
—總計	千個千瓦時	未提供
—按密度計	千個千瓦時／全時等量	未提供
間接能源耗量 ⁶		
—總計	千個千瓦時	148.65
—按密度計	千個千瓦時／全時等量	7.19
能源總耗量		
—總計	千個千瓦時	148.65
—按密度計	千個千瓦時／全時等量	7.19
A2.2	耗水量⁸	
—總計	立方米	236
—按密度計	立方米／全時等量	11.41
B. 社會		
B1.1⁹	按性別劃分的僱員總數	
男性	人數	12
女性	人數	6
按年齡組別劃分的僱員總數		
30歲至40歲	人數	3
41歲至50歲	人數	4
51歲至60歲	人數	6
60歲以上	人數	5
B1.2	按性別劃分的僱員流失比率	
男性	%	20
女性	%	0
按年齡組別劃分的僱員流失比率		
30歲至40歲	%	25
41歲至50歲	%	0
51歲至60歲	%	0
60歲以上	%	29
按地區劃分的僱員流失比率		
香港	%	14

關鍵績效指標	單位	本年度
B. 社會		
B2.1	因工亡故的人數及比率(截至二零二四年六月三十日止三個年度)	
	—按人數計	人數
	—按比率計	%
B2.2	因工傷損失工作日數	
	員工	日數
B3.1	按性別劃分的受訓僱員	
	男性	人數
	女性	人數
	按僱員類別劃分的受訓僱員	
	董事	人數
	高級管理層	人數
	基層員工	人數
B3.2	按性別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	
	男性	時數
	女性	時數
	按僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	
	董事	時數
	高級管理層	時數
	基層員工	時數
B5.1	按地區劃分的供應商數目	
	英國	供應商數目
	參與實務的供應商數目	
	供應商數量	
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目	
	投訴數目	
B7.1	對本集團提出並已審結的貪污訴訟案件的數目	
	案件數目	

¹ 由於本公司擁有的汽車為燃燒化石燃料型汽車，因此無法披露空氣污染物排放量及直接能源消耗量。

² 由於業務性質，本年度並無產生重大包裝材料、有害及無害廢棄物。

³ 參考香港聯合交易所有限公司刊發的《附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》、政府間氣候變化專門委員會刊發的《2006年IPCC國家溫室氣體清單指南第3卷第7章：臭氧損耗物質氟化替代物排放》及《第六次評估報告(AR6)》。

⁴ 包括冷藏庫不穩定污染源的排放量。

⁵ 包括購買電力的排放量。

⁶ 由於業務性質，部分耗電量由租戶承擔。所披露數據亦僅限於總部辦事處以及位於皇后大道中、屈臣道及亞畢諾道的營運地點的耗電量。

⁷ 於本年度，並無記錄或產生與範圍3有關的排放量。

⁸ 由於缺乏獨立水錶且部分水費由租戶承擔，所披露數據亦僅限於在九龍灣宏開道的營運地點的耗水量。

⁹ 於本年度，所有僱員均為常駐香港的全職僱員。

獨立核數師報告



Tel: +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港
干諾道中111號
永安中心25樓

致：宏輝集團控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第67至134頁宏輝集團控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二四年六月三十日的綜合財務狀況報表及截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收入報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括重要會計政策資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴集團於二零二四年六月三十日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們根據該等準則承擔的責任於本報告「核數師就審計綜合財務報表的責任」一節中詳述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴集團並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信所獲得的審計憑證充足和適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項是在我們審計整體綜合財務報表及達致相關意見時處理。我們不會對該等事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項(續)

投資物業估值

茲提述綜合財務報表附註4及16

貴集團於二零二四年六月三十日的投資物業賬面值為港幣670,728,000元，投資物業按照收購時的成本計量，其後以公平值列賬，其中任何變動於損益確認。於截至二零二四年六月三十日止年度，貴集團確認其投資物業公平值虧損港幣163,552,000元。

投資物業的公平值採用直接比較法釐定，當中分析面積、特徵及位置相若的可資比較物業並審慎權衡各物業的所有相關利弊，以公平比較市值。為協助管理層於此範疇作出判斷，貴集團聘請專業合資格獨立估值師進行物業估值。

我們將投資物業估值識別為關鍵審計事項，原因為投資物業估值對於綜合財務報表整體的潛在重大影響及管理層就釐定公平值須作出估算。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們有關投資物業估值的程序包括：

- 評估獨立估值師的資格及能力，當中會考慮彼等的經驗及資歷；
- 與管理層及獨立估值師深入討論關鍵假設及行業慣例以及評估估值方法；
- 評估獨立估值師及管理層在釐定投資物業公平值時所用的方法及所用主要假設是否適當；及
- 抽樣檢查獨立估值師及管理層所提供數據是否準確及相關。

關鍵審計事項(續)

按公平值計量的金融工具估值

茲提述綜合財務報表附註4、21及36.8

於二零二四年六月三十日，貴集團按公平值計量的無報價金融工具為港幣364,215,000元。於估值中採用重大不可觀察輸入數值而歸入公平值級別第三層的金融工具為港幣209,129,000元，在估值中涉及較高不確定性。本集團根據資產基礎法釐定該等金融工具的公平值，該方法代表本集團應估的經調整資產淨值及投資公平值。

我們將金融工具估值識別為關鍵審計事項，原因為金融工具估值所涉及的複雜程度，加上管理層在釐定估值模式的輸入數值時運用了判斷。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們有關金融工具估值的程序包括：

- 向管理層(包括基金經理)查詢，評估公平值計量中使用的方法以及所用關鍵假設的恰當性；
- 抽樣檢查使用的數據是否準確及相關，如將關鍵相關財務數據輸入數值與外部來源及被投資公司的經審核財務報表及管理資料(如適用)作比較；
- 委聘核數師專家協助我們評估估值方法的恰當性，以及所使用的輸入數值及假設的合理性和一致性；及
- 檢查估值的算術準確性。

年報內的其他資料

董事對其他資料承擔責任。其他資料包括 貴公司年報所載資料，但不包括綜合財務報表及我們的相關核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對其他資料發表任何形式的鑒證結論。

就審計綜合財務報表而言，我們的責任為閱讀其他資料，於此過程中，我們考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們於審計過程中所瞭解的情況有重大不符，或者似乎有重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們須報告該事實。於此方面，我們並無任何報告。

董事對綜合財務報表的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製真實而公平反映的綜合財務報表，亦負責進行董事視為必要的內部監控，以確保綜合財務報表的編製不會因欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述。

編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營或別無其他實際的替代方案則另作別論。

董事亦負責監督 貴集團財務報告過程。審核委員會協助董事履行該項職責。

核數師就審計綜合財務報表的責任

我們的目標為就綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述獲得合理鑒證，並發出載有我們意見的核數師報告。本報告按照委聘條款僅向整體股東提呈，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理鑒證屬高水平鑒證，但不能擔保根據香港審計準則進行的審計工作總能發現所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

核數師就審計綜合財務報表的責任(續)

作為根據香港審計準則進行審計的一部分，我們運用專業判斷，於整個審計過程中抱持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，並因應此等風險設計及執行審計程序，以及獲得充足及適當審計憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐可能涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控，因此未能發現由欺詐造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險為高。
- 瞭解與審計有關的內部監控，以設計在各種情況下屬恰當的審計程序，但並非旨在對 貴集團內部監控的成效發表意見。
- 評估所用會計政策是否恰當，以及董事所作會計估算及相關披露是否合理。
- 總結董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審計憑證，確定是否存在與可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮的事項或情況有關的重大不確定因素。倘我們總結認為存在重大不確定因素，我們須於核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關披露，或如果相關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論乃根據截至核數師報告日期所獲得的審計憑證為基礎，惟未來事件或情況可能導致 貴集團不再具有持續經營的能力。
- 評估綜合財務報表(包括披露資料)的整體列報方式、架構及內容，以及綜合財務報表是否已公平列報相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足適當的審計憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行集團的審計工作，並為我們的審計意見承擔全部責任。

我們與審核委員會溝通，內容有關(其中包括)審計工作的計劃範圍及時間安排及重大審計發現，包括我們於審計期間所識別內部監控的任何重大缺陷。

核數師就審計綜合財務報表的責任(續)

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性的道德要求，並就所有被合理認為可能影響我們的獨立性的關係及其他事宜以及為消除威脅所採取的行動或所應用的防範措施(如適用)與審核委員會溝通。

我們從與董事溝通的事項中，決定哪些事項對本期綜合財務報表的審計工作最為重要，因而構成關鍵審計事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項，或於極罕見的情況下，我們認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超越公眾知悉此等事項的利益而不應於報告中披露，否則我們會於核數師報告中描述此等事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

柯瀛瀛

執業證書編號：P07424

香港，二零二四年九月二十七日

綜合收益表

截至二零二四年六月三十日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收入	6	41,118	38,029
其他收入	7	16,884	15,919
已售出持作買賣物業的成本		(8,204)	(8,022)
持作買賣物業撇減		(25,249)	(282)
僱員成本	13	(17,079)	(17,977)
匯兌虧損淨額		(2,945)	(505)
物業、廠房及設備折舊		(4,219)	(4,311)
專業及諮詢費用		(3,584)	(3,472)
物業管理費		(3,882)	(3,523)
其他開支		(9,207)	(9,647)
出售投資物業的收益		-	1,376
投資物業公平值虧損	16	(163,552)	(11,407)
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的			
股本工具公平值虧損	21	(4)	(6)
按公平值計入損益的金融工具公平值虧損	21	(6,460)	(52,225)
出售按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入			
其他全面收入」)的債務工具的(虧損)/收益		(1,362)	50
按公平值計入其他全面收入的債務工具的已確認虧損撥備		(3,062)	(2,628)
按應收貸款的已確認虧損撥備		(7,681)	(2,248)
物業、廠房及設備減值虧損	15	(36,168)	-
無形資產減值撥回	17	965	556
出售物業、廠房及設備的收益		216	-
已付訂金撇銷		-	(2,977)
融資成本	9	(8,470)	(6,052)
除所得稅前虧損	8	(241,945)	(69,352)
所得稅(開支)/抵免	10	(216)	1,853
年內虧損		(242,161)	(67,499)
應佔年內(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(241,948)	(67,611)
非控股權益		(213)	112
		(242,161)	(67,499)
每股虧損	12		
— 基本		港幣(42.68)仙	港幣(11.93)仙
— 攤薄		港幣(42.68)仙	港幣(11.93)仙

綜合全面收入報表

截至二零二四年六月三十日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年內虧損		(242,161)	(67,499)
年內其他全面收入			
不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收入的股本工具公平值變動	21	7,037	287
其後可重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收入的債務工具公平值變動	21	(415)	(2,628)
出售按公平值計入其他全面收入的債務工具時按公平值計入 其他全面收入儲備回撥		1,362	(50)
按公平值計入其他全面收入的債務工具的已確認虧損撥備		3,062	2,628
換算海外業務產生的匯兌差額		8	(3,249)
年內其他全面收入，扣除稅項		11,054	(3,012)
年內全面收入總額		(231,107)	(70,511)
應佔年內全面收入總額：			
本公司擁有人		(230,894)	(70,623)
非控股權益		(213)	112
		(231,107)	(70,511)

綜合財務狀況報表

於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	99,389	138,467
投資物業	16	670,728	837,359
無形資產	17	2,309	1,344
於聯營公司的權益	19	–	–
預付款項		7,775	–
應收貸款	20	19,691	36,573
按公平值計入其他全面收入的股本工具	21	43,865	37,635
按公平值計入損益的金融工具	21	364,215	350,571
按公平值計入其他全面收入的債務工具	21	63,059	74,243
		1,271,031	1,476,192
流動資產			
持作買賣物業	22	63,910	96,980
應收賬款	23	2,219	1,624
應收貸款	20	17,494	–
預付款項、訂金及其他應收款		4,122	3,897
按公平值計入其他全面收入的債務工具	21	22,053	7,985
按公平值計入損益的股本工具	21	16	20
現金及銀行結餘	24	230,143	144,332
已抵押銀行存款	25	106,080	108,205
		446,037	363,043
流動負債			
預提費用、其他應付款及已收訂金	26	7,034	5,136
借貸	27	292,123	183,311
應付非控股股東款項	28	2,312	2,312
即期稅項負債		23,968	23,968
		325,437	214,727
流動資產淨值		120,600	148,316
總資產減流動負債		1,391,631	1,624,508
非流動負債			
已收訂金	26	1,656	3,252
借貸	27	470	939
遞延稅項負債	29	3,590	3,374
		5,716	7,565
資產淨值		1,385,915	1,616,943

綜合財務狀況報表
於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
權益			
股本	30	56,691	56,691
儲備		1,329,863	1,560,678
本公司擁有人應佔權益		1,386,554	1,617,369
非控股權益		(639)	(426)
權益總額		1,385,915	1,616,943

代表董事

董事
龐維新

董事
李永賢

綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
經營活動現金流量			
除所得稅前虧損		(241,945)	(69,352)
就下列事項作出調整：			
利息收入		(21,826)	(16,673)
股息收入	6	(2,602)	(1,221)
折舊	8	4,219	4,311
以股權結算的股份支付	13	79	–
匯兌虧損淨額		2,945	505
出售投資物業的收益		–	(1,376)
出售物業、廠房及設備的收益		(216)	–
物業、廠房及設備減值虧損	15	36,168	–
投資物業公平值變動	16	163,552	11,407
按公平值計入損益的股本工具公平值變動	21	4	6
按公平值計入損益的金融工具公平值變動	21	6,460	52,225
出售按公平值計入其他全面收入的債務工具的虧損／(收益)		1,362	(50)
按公平值計入其他全面收入的債務工具的已確認虧損撥備		3,062	2,628
應收貸款虧損撥備		7,681	2,248
無形資產減值撥回	17	(965)	(556)
持作買賣物業撇減		25,249	282
已付訂金撇銷		–	2,977
融資成本	9	8,470	6,052
營運資金變動前的經營業務虧損			
持作買賣物業減少		7,821	7,573
應收賬款增加		(595)	(21)
預付款項、訂金及其他應收款(增加)／減少		(564)	1,891
應收貸款增加		(3,952)	(29,190)
預提費用、其他應付款及已收訂金增加／(減少)		302	(1,690)
用於經營活動的現金			
已收利息		17,268	13,147
已付利息	34	(2,134)	(3,263)
退還所得稅		–	482
來自／(用於)經營活動的現金淨額			
		9,843	(17,658)

綜合現金流量表
截至二零二四年六月三十日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
投資活動現金流量			
已收股息		2,602	1,221
投資物業的租賃物業裝修訂金		–	(298)
(存入)／提取原到期日超過三個月的定期存款		(58,192)	73,401
解除已抵押銀行存款		2,125	56,275
購買物業、廠房及設備的預付款項		(7,775)	–
購買物業、廠房及設備		(1,414)	(1,934)
購買無形資產		–	(34)
購買按公平值計入其他全面收入的股本工具		–	(7,056)
購買按公平值計入損益的金融工具		(126,611)	(60,640)
購買按公平值計入其他全面收入的債務工具		(36,292)	(82,755)
出售物業、廠房及設備所得款項		321	–
出售投資物業所得款項		–	18,976
出售無形資產所得款項		–	1,639
出售按公平值計入其他全面收入的股本工具所得款項		920	2,805
出售按公平值計入損益的金融工具所得款項		106,507	52,530
出售按公平值計入其他全面收入的債務工具所得款項		32,934	7,600
出售按攤銷成本計量的債務工具所得款項		–	4,762
<i>(用於)／來自投資活動的現金淨額</i>		(84,875)	66,492
融資活動現金流量			
來自銀行借貸的所得款項	34	169,703	194,004
銀行借貸還款	34	(67,034)	(236,963)
非控股股東的墊款	34	–	70
<i>來自／(用於)融資活動的現金淨額</i>		102,669	(42,889)
現金及現金等價物增加淨額			
年初的現金及現金等價物		82,970	77,801
現金及現金等價物的外匯匯率變動影響		(18)	(776)
年終的現金及現金等價物		110,589	82,970
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	24	19,874	14,699
原到期日不超過三個月的定期存款		90,715	68,271
		110,589	82,970

綜合權益變動表

截至二零二四年六月三十日止年度

	本公司擁有人應佔權益										
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	換算儲備 港幣千元	股份付款 儲備 港幣千元	按公平值 計入其他			保留溢利/ (累計虧損) 港幣千元	總計 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
					全面收入 儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元					
於二零二二年七月一日	56,081	1,570,851	4,755	12,302	(18,965)	1,121	59,980	1,686,125	(538)	1,685,587	
購股權失效後轉撥	-	-	-	(435)	-	-	435	-	-	-	
行使購股權後發行的股份(附註31)	610	1,719	-	(462)	-	-	-	1,867	-	1,867	
與擁有人進行的交易	610	1,719	-	(897)	-	-	435	1,867	-	1,867	
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(67,611)	(67,611)	112	(67,499)	
其他全面收入：											
按公平值計入其他全面收入的 股本工具公平值變動(附註21)	-	-	-	-	287	-	-	287	-	287	
按公平值計入其他全面收入的 債務工具公平值變動(附註21)	-	-	-	-	(2,628)	-	-	(2,628)	-	(2,628)	
出售按公平值計入其他全面收入 的債務工具時按公平值計入 其他全面收入儲備回撥	-	-	-	-	(50)	-	-	(50)	-	(50)	
出售按公平值計入其他全面收入 的股本工具時按公平值計入 其他全面收入儲備回撥	-	-	-	-	(280)	-	280	-	-	-	
按公平值計入其他全面收入的 債務工具的已確認虧損撥備	-	-	-	-	2,628	-	-	2,628	-	2,628	
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	(3,249)	-	-	-	-	(3,249)	-	(3,249)	
年內全面收入總額	-	-	(3,249)	-	(43)	-	(67,331)	(70,623)	112	(70,511)	
於二零二三年六月三十日	56,691	1,572,570	1,506	11,405	(19,008)	1,121	(6,916)	1,617,369	(426)	1,616,943	

綜合權益變動表
截至二零二四年六月三十日止年度

	本公司擁有人應佔權益										
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	換算儲備 港幣千元	股份付款 儲備 港幣千元	按公平值 計入其他			保留溢利/ (累計虧損) 港幣千元	總計 港幣千元	非控股	
					全面收入 儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	權益			權益總額 港幣千元	
於二零二三年七月一日	56,691	1,572,570	1,506	11,405	(19,008)	1,121	(6,916)	1,617,369	(426)	1,616,943	
購股權失效後轉撥 以股權結算的股份 支付開支(附註31)	-	-	-	(282)	-	-	282	-	-	-	
與擁有人進行的交易	-	-	-	(203)	-	-	282	79	-	79	
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(241,948)	(241,948)	(213)	(242,161)	
其他全面收入：											
按公平值計入其他全面收入的 股本工具公平值變動(附註21)	-	-	-	-	7,037	-	-	7,037	-	7,037	
按公平值計入其他全面收入的 債務工具公平值變動(附註21)	-	-	-	-	(415)	-	-	(415)	-	(415)	
出售按公平值計入其他全面收入 的債務工具時按公平值計入 其他全面收入儲備回撥	-	-	-	-	1,362	-	-	1,362	-	1,362	
出售按公平值計入其他全面收入 的股本工具時按公平值計入 其他全面收入儲備回撥	-	-	-	-	36	-	(36)	-	-	-	
按公平值計入其他全面收入的 債務工具的已確認虧損撥備	-	-	-	-	3,062	-	-	3,062	-	3,062	
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	(46)	-	54	-	-	8	-	8	
年內全面收入總額	-	-	(46)	-	11,136	-	(241,984)	(230,894)	(213)	(231,107)	
於二零二四年六月三十日	56,691	1,572,570	1,460	11,202	(7,872)	1,121	(248,618)	1,386,554	(639)	1,385,915	

其他儲備為按比例分佔其附屬公司資產淨值或負債淨額的賬面值的變動與就若干附屬公司權益的變動(不會導致失去控制權)已付或已收代價之間的差額。

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

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。自二零一零年十二月二日起, 本公司的已發行股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司的主要業務為投資控股。於本年度, 本集團主要從事物業投資、買賣及發展、放債、物業裝修服務以及證券投資及買賣。本集團業務於年內並無重大變動。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」, 包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製。綜合財務報表亦包括香港公司條例及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

除另有註明外, 綜合財務報表以本公司功能貨幣港幣(「港幣」)呈列, 所有價值均約整至最接近千位(「港幣千元」)。

於本年度, 本集團將其於綜合收益表的開支呈列方式由按功能分析更改為按開支性質分析, 原因為管理層認為此呈列方式能讓綜合財務報表的使用者更好地了解本集團的業務及表現, 並與管理層檢討本集團營運的方式一致。綜合財務報表已就此項改動作出可追溯變更。

1. 一般資料(續)

截至二零二三年六月三十日止年度，本集團綜合收益表內相應項目由按功能呈列更改為按性質呈列的影響如下：

	二零二三年 港幣千元 (先前呈列)	二零二三年 港幣千元	二零二三年 港幣千元 (經重列)
銷售成本	(12,551)	12,551	-
行政開支及其他經營業務開支	(34,350)	34,350	-
已售出持作買賣物業的成本	-	(8,022)	(8,022)
僱員成本	-	(17,977)	(17,977)
匯兌虧損淨額	-	(505)	(505)
物業、廠房及設備折舊	-	(4,311)	(4,311)
專業及諮詢費用	-	(3,472)	(3,472)
物業管理費	-	(3,523)	(3,523)
其他開支	-	(9,647)	(9,647)
無形資產減值撥回	-	556	556
	(46,901)	-	(46,901)

2. 會計政策變動

2.1 新訂準則、詮釋及修訂本—二零二三年七月一日生效

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈的新訂準則及修訂本，該等新訂準則及修訂本對本集團於二零二三年七月一日開始的年度期間的綜合財務報表有效：

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務報告第2號修訂本	會計政策披露
香港會計準則第8號修訂本	會計估計的定義
香港會計準則第12號修訂本	單一交易產生的資產及負債的相關遞延稅項
香港會計準則第12號修訂本	國際稅收改革—支柱二規則範本

除下文所述香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號修訂本會計政策披露外，該等新訂準則及修訂本並無對本集團本期間或過往期間的業績及財務狀況以及財務報表披露構成重大影響。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號修訂本—會計政策披露

該等修訂本要求實體披露重大會計政策資料，並為如何將重要性概念應用於會計政策披露提供指引。本集團已重新審視經披露的會計政策資料，並認為有關資料與該等修訂本一致。

2. 會計政策變動(續)

2.2 已頒佈但尚未生效的新訂準則、詮釋及修訂本

於此等綜合財務報表獲批准日期，若干新訂及經修訂準則已頒佈但尚未生效，亦無獲本集團提早採納。本公司董事預期，本集團將於所頒佈準則生效日期後開始的首個期間的會計政策中採納所有頒佈準則。預期將對本集團會計政策造成影響的新訂及經修訂準則的資料於下文載列。若干新訂準則及修訂本已頒佈，但預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動負債或非流動負債 ¹
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債 ¹
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表的呈列－借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類 ¹
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號修訂本	供應商融資安排 ¹
香港財務報告準則第16號修訂本	售後回租中的租賃負債 ¹
香港會計準則第21號及 香港財務報告準則第1號修訂本	缺乏可交換性 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號修訂本	金融工具分類及計量的修訂 ³
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈報及披露 ⁴
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露 ⁴
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 ³

¹ 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於待定期限或之後開始的年度期間生效。

香港財務報告準則第18號－財務報表的呈報及披露

香港財務報告準則第18號載列財務報表的呈報及披露要求，並將取代香港會計準則第1號財務報表呈報。新訂香港財務報告準則會計準則頒佈新規定，要求於損益表呈列指定類別及經界定小計；於財務報表附註中提供有關管理層界定績效指標的披露；並改善財務報表中呈列的匯總及分類數據。香港財務報告準則第18號將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早採納。頒佈新訂準則預期不會對本集團的財務表現及財務狀況造成重大影響，但預期將影響未來財務報表的披露。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本－金融工具分類及計量的修訂

該等修訂本澄清於結算日終止確認金融負債，並引入一項會計政策選項以於結算日前使用電子支付系統終止確認金融負債。該修訂本亦通過對評估或然特徵的額外指引，釐清具ESG掛鉤特徵的金融資產分類，並釐清無追索權貸款及合約掛鉤工具之金融資產的分類。該等修訂本就具備或然特徵的金融工具及分類為按公平值計入其他全面收入的股本工具引入額外披露。該等修訂本於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早採納，可選擇僅提早採納具備或然條件特徵的修訂本。本集團現正評估該等修訂本的影響。

除上文所披露者外，本集團預計未來應用新訂準則及修訂本將不會對本集團的財務表現及財務狀況造成影響。

2. 會計政策變動(續)

2.3 香港會計師公會就強積金與長期服務金抵銷機制的會計處理發出的新指引

於二零二二年六月，《2022年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)獲頒佈。修訂條例取消使用強制性公積金(「強積金」)計劃下僱主強制性供款所產生的累算權益抵銷遣散費(「遣散費」)及長期服務金(「長期服務金」)(「該取消」)。隨後，香港特別行政區(「香港特區」)政府宣佈，該取消將於二零二五年五月一日(「轉制日」)生效。

以下主要變動將自轉制日起生效：

- 僱主強制性強積金供款所產生的累算權益不可用於抵銷轉制日後受僱期的長期服務金／遣散費。
- 轉制前的長期服務金／遣散費以緊接轉制日前最後一個月的薪金計算，而非以終止僱傭日期的最後一個月薪金計算。

由於抵銷僱主強制性強積金供款及其長期服務金責任所產生累算權益的會計處理複雜，以及抵銷機制的會計處理可能因該取消而變得重大，香港會計師公會於二零二三年七月發佈《香港取消強積金與長期服務金抵銷機制的會計影響》(「該指引」)，為抵銷機制及該取消的會計處理提供指引。香港會計師公會總結，抵銷機制有兩種可接受的會計處理方法，即：

- 方法1：根據香港會計準則第19.93(a)條，將預期抵銷的款額入賬列為對僱員長期服務金福利的視作僱員供款
- 方法2：將僱主強積金供款及抵銷機制入賬列為長期服務金責任的資助機制

本集團並無就截至二零二四年六月三十日止年度的服務成本及利息開支於損益中確認任何累計追加調整，原因為在該取消前根據香港會計準則第19.93(b)條計算的長期服務金責任賬面值與在該取消後根據香港會計準則第19.93(a)條計算的長期服務金責任賬面值兩者於頒佈日期(二零二二年六月十六日)的差額並不重大。

3. 會計政策概要

3.1 編製及綜合基準

編製該等綜合財務報表時採用的主要會計政策概述如下。除另有指明外，該等政策已於所有呈報年度貫徹應用。

除若干金融工具及投資物業按公平值計量外，綜合財務報表已按歷史成本法編製。計量基準於下文會計政策詳述。

務請注意，編製綜合財務報表時須採用會計估算及假設。儘管此等估算按管理層對當前事件及行動的最佳了解及判斷作出，但實際結果最終可能有別於該等估算。涉及高度判斷或複雜性的範疇或假設及估算對綜合財務報表關係重大的範疇，於附註4披露。

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至六月三十日止的財務報表。

附屬公司於控制權轉移至本集團當日起綜合入賬，並自控制權終止當日起停止綜合入賬。

編製綜合財務報表時，集團內公司間交易、集團公司之間的交易結餘以及未變現收益及虧損均予以對銷。倘集團內公司間資產銷售所產生未變現虧損於綜合入賬時撥回，相關資產亦從本集團角度進行減值測試。附屬公司綜合財務報表所呈報的金額已於必要時作出調整，以確保與本集團所採納會計政策一致。

收購後，相當於目前於附屬公司擁有權益的非控股權益賬面值為初步確認時的該等權益金額，另加有關非控股權益應佔其後權益變動。全面收入總額歸屬於非控股權益，即使此舉導致該等非控股權益出現虧絀結餘。

3. 會計政策概要(續)

3.2 附屬公司

附屬公司指本公司可直接或間接對其行使控制權的被投資方。倘本公司符合下列所有三項因素，則本公司控制被投資方：有權控制被投資方、承擔被投資方浮動回報的風險或享有當中權利以及能夠運用其權力影響該等浮動回報。倘事實及情況顯示任何該等控制權因素可能有變，則須重新評估控制權。

於本公司的財務狀況報表中，於附屬公司的投資按成本減減值虧損(如有)列賬。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息基準入賬。

3.3 外幣換算

於綜合實體的單獨財務報表內，外幣交易按交易當日的通行匯率換算為個別實體的功能貨幣。於報告日期，以外幣列值的貨幣資產及負債按該日的外匯匯率換算。因結算該等交易及於報告日期重新換算貨幣資產及負債(按報告日期的通行匯率以外幣列值)所產生的匯兌收益及虧損，均於損益確認。

按公平值列賬以外幣列值的非貨幣項目按釐定公平值當日的通行匯率重新換算，並呈報為公平值收益或虧損的一部分，而按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目不予重新換算。

於綜合財務報表內，原本以有別於本集團呈報貨幣的貨幣呈列的所有海外業務單獨財務報表已換算為港幣。資產及負債已按報告日期的收市匯率換算為港幣。收入及開支已按交易當日的匯率或在匯率並無大幅波動時按報告期間的平均匯率換算為港幣。自此步驟產生的任何差額已於其他全面收入確認，並分別於權益內的換算儲備累計。

當出售海外業務時，有關匯兌差額將由權益重新分類至損益，作為出售收益或虧損的一部分。

3. 會計政策概要(續)

3.4 物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備(下文所述的藝術品除外)按成本減累計折舊及減值虧損(如有)入賬。

藝術品按成本減其後累計減值虧損(如有)入賬。

折舊按下列年率以直線法，於其估計可使用年期撇銷成本減其估計剩餘價值計算：

租賃物業	2%或按租期，以較短者為準
傢俬、裝置及設備	10%至30%
汽車	20%
租賃物業裝修	10%或按租期，以較短者為準

資產的估計剩餘價值(如有)、折舊方法及估計可使用年期於各報告日期審閱，並在適當時予以調整。

廢棄或出售產生的收益或虧損按銷售所得款項與資產賬面值的差額釐定，並於損益確認。

其後成本僅於與項目相關的日後經濟利益有可能流入本集團，且項目成本能可靠計量時，方計入資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用情況)。所有其他成本(如維修及保養成本)均於產生的財政期間自損益扣除。

3.5 資產減值(金融資產除外)

於各報告期末，本集團審閱下列資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損，或過往確認的減值虧損不再存在或可能已經減少：

- 物業、廠房及設備；及
- 於附屬公司的投資

倘資產的可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值中的較高者)估計少於其賬面值，該資產的賬面值將減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

使用價值乃根據預期自資產或現金產生單位產生的估計未來現金流量，並使用反映當前市場對金錢時間價值的評估及該資產或現金產生單位特定的風險的稅前貼現率將其貼現至現值。

3. 會計政策概要(續)

3.6 投資物業

投資物業為持作賺取租金或作資本增值或兩者兼有而並非持作在一般業務過程中出售、用作生產或供應貨品或服務或作行政用途的物業。投資物業於初步確認時按成本及其後按公平值計量，而其任何變動會於損益內確認。

3.7 無形資產

無形資產指加密貨幣。

加密貨幣是一種以軟件為基礎的開源網絡支付系統，其付款利用技術本身的記賬單位於公共賬簿記錄。本集團認為加密貨幣為一種無形資產，按成本減減值計量本集團持有的加密貨幣。於報告期末會進行減值評估，以釐定加密貨幣的可收回金額是否高於其賬面值。當可收回金額低於賬面值時，減值虧損會即時確認為開支。加密貨幣的可收回金額按其公平值減出售成本與使用價值中的較高者釐定。公平值採用市場參與者於為加密貨幣定價時使用的假設估計，當中假設市場參與者按照彼等經濟最佳利益行事。

3.8 租賃

作為出租人的會計處理

本集團已向多名租客出租投資物業。經營租賃的租金收入乃於相關租期內以直線法於損益確認。

3.9 持作買賣物業

持作買賣物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括所有購買成本。可變現淨值指估計售價減出售物業所產生成本。

3.10 金融工具

(i) 金融資產

應收賬款於產生時初步確認。金融資產的所有常規買賣於交易日期(即本集團承諾買賣資產日期)確認。所有其他金融資產於本集團成為工具合約條款的訂約方時初步確認。

金融資產(並無重大融資部分的應收賬款除外)初步按公平值加(就並非按公平值計入損益的項目而言)收購或發行金融資產直接應佔的交易成本計量。並無重大融資部分的應收賬款初步按交易價格計量。

3. 會計政策概要(續)

3.10 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

債務工具

債務工具其後計量視乎本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵而定。本集團將其債務工具分類為三個計量類別：

攤銷成本：持作收取合約現金流量的資產(如當中的現金流量僅為支付本金及利息)按攤銷成本計量。於釐定附有嵌入式衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為支付本金及利息時，會整體考慮該等金融資產。按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認的任何收益或虧損於損益確認。

按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)：持作收取合約現金流量及出售金融資產的資產(如其現金流量僅為支付本金及利息)按公平值計入其他全面收入計量。按公平值計入其他全面收入的債務投資其後按公平值計量。採用實際利率法計算的利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收入確認。於其他全面收入累計的收益及虧損在終止確認時重新分類至損益。

按公平值計入損益：按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產、於初步確認時指定按公平值計入損益的金融資產或強制要求按公平值計量的金融資產。倘收購金融資產的目的為於短期內出售或購回，則分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，除非該等衍生工具被指定為有效對沖工具。現金流量並非僅為支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公平值計入損益分類及計量。儘管上文列出債務工具按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入分類的標準，債務工具於初步確認時仍可指定為按公平值計入損益，前提是有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

股本工具

於初步確認並非持作買賣的股本投資時，本集團能不可撤回地選擇於其他全面收入中呈列投資公平值的其後變動。該選擇按投資逐項作出。按公平值計入其他全面收入的股本投資按公平值計量。股息收入於損益內確認，除非股息收入明確反映部分投資成本的收回。其他收益及虧損淨額於其他全面收入確認且不會重新分類至損益。所有其他股本工具均分類為按公平值計入損益，而其公平值變動、股息及利息收入於損益確認。

3. 會計政策概要(續)

3.10 金融工具(續)

(ii) 金融資產的減值虧損

本集團就應收賬款、按攤銷成本計量的金融資產及按公平值計入其他全面收入計量的債務工具的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。預期信貸虧損將按以下其中一項基準計量：(1) 12個月預期信貸虧損：其為於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的預期信貸虧損；及(2)全期預期信貸虧損：此為於金融工具預計年期內所有可能發生的違約事件導致的預期信貸虧損。估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預計收取的所有現金流量之間的差額計量。該差額其後按與資產原實際利率相近的利率貼現。

本集團採用香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)簡化方法計量應收賬款的虧損撥備，並已根據全期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已根據其過往信貸虧損經驗制定撥備矩陣，有關矩陣已就應收賬款特定的前瞻性因素及經濟環境予以調整。

就其他金融資產而言，預期信貸虧損以12個月預期信貸虧損為基準。然而，信貸風險自產生起顯著增加時，撥備將以全期預期信貸虧損為基準。

當釐定金融資產的信貸風險自初步確認後是否顯著增加及於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及毋須付出過多成本或努力即可獲得的合理及有理據的資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出並包含前瞻性資料的定量及定性資料分析。

本集團假定，金融資產如逾期超過30日，其信貸風險會顯著增加。

本集團認為金融資產於下列情況下發生信貸減值：(1) 借款人不太可能在本集團無追索權採取行動(例如變現抵押品(如持有))的情況下向本集團悉數履行其信貸責任；或(2) 該金融資產逾期超過90日。

3. 會計政策概要(續)

3.10 金融工具(續)

(ii) 金融資產的減值虧損(續)

信貸減值金融資產的利息收入基於金融資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。非信貸減值金融資產的利息收入根據賬面總值計算。

金融資產的賬面總值在無法合理預期收回的情況下予以撇銷。當本集團釐定債務人並無資產或能夠產生足夠現金流的收入來源以償還須予撇銷的金額時，一般即屬此情況。撇銷構成終止確認事件。後續收回的任何款項於損益確認。

(iii) 金融負債

本集團按攤銷成本對其金融負債進行分類。按攤銷成本計量的金融負債初步按公平值(經扣除產生的直接應佔成本)計量，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關利息開支於經更新並修訂為「於產生時計入損益」的附註3.15中確認。

當負債終止確認時以及在整個攤銷過程中，收益或虧損於損益中確認。

(iv) 終止確認及修訂

本集團在與金融資產有關的未來現金流量合約權利屆滿時，終止確認金融資產。當有關合約指定的責任獲解除、註銷或到期，則終止確認金融負債。

除因利率基準改革而導致釐定合約現金流量的基準變動(在該情況下，本集團採用可行權宜方法)外，當按攤銷成本計量的金融資產或金融負債的合約條款被修改時，本集團將考慮所有相關事實及情況(包括定性因素)，評估經修訂條款會否導致對原條款的實質性修訂。若無具決定性的定性評估，且新條款下現金流量的貼現現值(包括按原實際利率貼現的任何已付費用(扣除已收費用))與原金融工具剩餘現金流量的貼現現值至少存在10%的差額，則本集團認為條款較之前產生重大變動。

就不會導致終止確認的按攤銷成本計量的金融資產的非重大修訂而言，有關金融工具的賬面值將按金融工具原實際利率貼現的經修訂合約現金流量的現值計算。所產生的交易成本或費用調整至經修訂金融工具的賬面值，並於剩餘年期內攤銷。對金融工具賬面值的任何調整均於修訂當日於損益內確認。重大修訂將入賬列為終止確認原金融工具及確認新金融工具。終止確認金融工具的賬面值與已收或已付代價(包括任何已獲取或已轉讓非現金資產及所承擔負債以及最新經修訂金融工具)公平值之間的差額於損益中確認。

3. 會計政策概要(續)

3.10 金融工具(續)

(iv) 終止確認及修訂(續)

就因利率基準改革而導致釐定按攤銷成本計量的金融資產或金融負債的合約現金流量的基準變動而言，本集團更新金融資產或金融負債的實際利率，以反映改革所要求的變動。因應利率基準改革要求而改變釐定合約現金流量的基準必須符合以下條件：

- 該變動必須是改革直接導致的結果；及
- 釐定合約現金流量的新基準與先前的基準(即緊接變動前的基準)在經濟上相等

倘利率基準改革除了導致釐定合約現金流量的基準發生變化外，亦令金融資產或金融負債發生出現變動，則本集團首先更新該金融資產或金融負債的實際利率，以反映利率基準改革所要求的變動。隨後，本集團對額外變動應用上文所載關於修訂會計處理的政策。

3.11 現金及現金等價物

就呈列現金流量表而言，現金及現金等價物包括銀行活期存款及原到期日為三個月或以內而流通性極高、可隨時兌換為已知金額現金且價值變動風險極低並構成本集團現金管理一部分的短期投資。

3.12 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時有可能需要流失體現經濟利益的資源，並能可靠估計責任涉及金額，則確認有關撥備。若貨幣的時間價值屬重大，則撥備按履行該責任預期所需開支的現值列賬。

所有撥備於各報告日期作出檢討及調整，以反映當時最佳估計。

倘需要經濟利益流失的可能性不大，或未能可靠估計金額，該責任會披露為或然負債，除非體現經濟利益的資源流失的可能性極低，則作別論。倘潛在責任是否存在需視乎日後是否發生一宗或多宗並非本集團可全面控制的事件方可確定，有關責任亦會披露為或然負債，除非體現經濟利益的資源流失的可能性極低，則作別論。

3. 會計政策概要(續)

3.13 股本

普通股分類為權益。股本按已發行股份的面值釐定。

任何有關發行股份的交易成本，以權益交易直接應佔遞增成本為限，自股份溢價中扣減。

3.14 收入確認

銷售持作買賣物業的收入

銷售持作買賣物業所產生的收入於物業擁有權的控制權轉移至買家時確認，即買家能夠直接使用該物業及獲取該物業絕大部分利益的時間點。於其餘確認日期前出售物業所收取的訂金及付款計入綜合財務狀況報表下的合約負債。代價通常須於物業擁有權轉移至買家時支付。

3.15 所得稅

本年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項。所得稅於損益確認，惟當其與於其他全面收入確認的項目相關(於該情況下，稅項亦於其他全面收入確認)，或當其與直接於權益確認的項目相關(於該情況下，稅項亦直接於權益確認)時除外。

即期所得稅資產及／或負債包括就當前或過往報告期間須向稅務機構承擔或由稅務機構提出而於報告日期尚未支付的責任或申索。該等金額乃根據年內應課稅溢利按相關財政期間適用的稅率及稅法計算。

遞延稅項乃按於報告日期的暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可運用的可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

倘商譽或初步確認(業務合併除外)交易的資產及負債產生不影響應課稅及會計損益的暫時差額，亦不會導致同額應課稅及可扣稅暫時差額，則不會確認遞延稅項資產及負債。

除非本集團可以控制暫時差額的撥回，且有關暫時差額不太可能在可見將來撥回，否則會就於附屬公司及聯營公司的投資所產生應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作貼現)，惟有關稅率必須為於報告日期已頒佈或實質上頒佈的稅率。

3. 會計政策概要(續)

3.15 所得稅(續)

即期稅項資產及即期稅項負債會且只會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 本集團有權依法強制抵銷已確認金額；及
- (b) 本集團計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

本集團會且只會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 該實體有權依法強制以即期稅項資產抵銷即期稅項負債；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對以下實體徵收的所得稅有關：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 計劃於各段未來期間(預期在有關期間內將結清或收回大部分遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

3.16 股份支付僱員薪酬

所有為換取授予的任何股份支付薪酬而獲提供的僱員服務按其公平值計量。此乃參考所獲股本工具而間接釐定，其價值於授出日期評估，且不計及任何非市場歸屬條件影響。

除非合資格確認為資產，否則所有股份支付薪酬均於歸屬期(如歸屬條件適用)在損益確認為開支，或有關薪酬於所授出股本工具即時歸屬時在授出日期悉數確認為開支，權益內的股份付款儲備亦相應增加。如歸屬條件適用，則按對預期歸屬的股本工具數目的最佳估計於歸屬期確認開支。於假設預期歸屬的股本工具數目時，會考慮非市場歸屬條件。如有任何跡象顯示預期歸屬的股本工具數目與先前估計者有所出入，則於其後修訂估計。

購股權獲行使時，過往於股份付款儲備確認的金額將轉撥至股份溢價。於歸屬日期後，倘已歸屬的購股權其後被沒收或於屆滿日期仍未行使，則過往於股份付款儲備確認的金額將轉撥至保留溢利或累計虧損。

4. 關鍵會計估計及判斷

本集團根據過往經驗及其他因素不斷評估估計及判斷，包括於不同情況下認為屬合理的預期未來事件。

本集團就日後情況作出估計及假設，顧名思義，由此作出的會計估計大多有別於相關實際結果。構成重大風險而須於下一個財政年度內對資產及負債的賬面值作出重大調整的有關估計及假設論述如下：

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

4.1 持作買賣物業的可變現淨值

持作買賣物業的可變現淨值為於一般業務過程中的估計售價，減估計銷售開支。該等估計乃根據現行市況作出。撥備乃於若干情況下發生事件或出現變動顯示賬面值可能無法變現時作出。管理層於報告日期重新評估該等估計，確保持作買賣物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。

4.2 按攤銷成本列賬及按公平值計入其他全面收入的債務工具減值

本集團於各報告期末審閱其組合以評估減值。於釐定應計入損益的減值金額時，本集團會在可識別某一組合中個別項目出現減幅前，就是否存在任何可觀察數據顯示該組合的估計未來現金流量出現可計量減幅作出判斷。有關證據可能包括顯示債務人付款狀況或當前及預測整體經濟狀況出現不利變動的可觀察數據。當估計未來現金流量時，管理層使用根據與組合內資產具有類似信貸風險特徵及減值客觀證據的資產的過往虧損經驗作出的估計。本公司定期審閱估計未來現金流量的金額及時間所用的方法及假設，以減少虧損估計與實際虧損經驗之間的任何差異。

4.3 所得稅

本集團須繳納香港、英國(「英國」)及日本各類稅項。於一般業務過程中，本集團存在若干交易及計算無法確定最終稅款。本集團根據即將到期稅項金額的估計而確認預計稅項的負債。倘此等事宜的最終稅務結果有別於初步入賬的金額，則有關差額將對決定有關最終稅務負債期間的所得稅撥備造成影響。

4.4 投資物業公平值

投資物業按公平值列賬。投資物業公平值乃參考獨立專業估值師以涉及若干假設的物業估值技術對該等物業所進行估值釐定。該等假設的有利或不利變動或會引致本集團的投資物業公平值變動及對於損益呈報的公平值變動作出相應調整，而該等物業的賬面值則計入綜合財務狀況報表。

4.5 按公平值計入損益及按公平值計入其他全面收入的金融工具公平值

對於沒有活躍市場報價的金融工具，其公平值根據金融工具的性质使用若干估值技術釐定。該等技術包括第三方報價，並由知名系統供應商建立且於市場廣泛採用。選取適當的估值參數、假設及模型技術需要管理層作出判斷及估計。

4.6 物業、廠房及設備減值

於各報告期末，本集團透過評估可能導致物業、廠房及設備減值的情況進行減值評估。倘存在減值情況，則會釐定資產的可收回金額。評估可收回金額涉及多項關鍵估計及假設，而該等估計及假設受不確定因素影響，並可能與實際結果大不相同。在作出該等關鍵估計及判斷時，本公司董事考慮基於報告期末現有市況的假設。有關物業、廠房及設備減值的詳情，請參閱附註15。

5. 分部資料

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
證券投資及買賣業務：	證券投資及買賣
貸款融資業務：	提供放債服務
裝修業務：	提供物業裝修服務

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各方收取的價格定價。

本集團按照香港財務報告準則第8號經營分部就可報告分部業績使用的計量政策與其按照香港財務報告準則編製的綜合財務報表所用者相同，惟計算經營分部的經營業績時，並非任何經營分部業務活動直接應佔的匯兌虧損／收益淨額、所得稅開支／(抵免)以及公司收入及開支則不予計入。

分部資產包括所有資產，惟物業、機器及設備、公司抵押銀行存款及公司定期存款除外。此外，並非任何經營分部業務活動直接應佔的公司資產不會分配至某分部，此主要適用於本集團總部。

分部負債不包括並非任何經營分部業務活動直接應佔且不會分配至某分部的公司負債。

本公司並無對可報告分部採用非對稱分配。

5. 分部資料(續)

執行董事已將本集團五個(二零二三年：五個)產品及服務系列識別為經營分部。此等經營分部按經調整分部經營業績基準監控及作出策略決定。

年內並無分部間的銷售及轉讓(二零二三年：無)。

	二零二四年					合計 港幣千元
	物業 發展業務 港幣千元	物業投資 及買賣業務 港幣千元	證券投資 及買賣業務 港幣千元	貸款 融資業務 港幣千元	裝修業務 港幣千元	
可報告分部收入：						
來自外界客戶	7,662	21,642	6,814	5,000	-	41,118
可報告分部虧損	(693)	(171,030)	(10,345)	(2,696)	(9)	(184,773)
銀行利息收入	15	71	12,527	1	-	12,614
投資物業公平值虧損	-	(163,552)	-	-	-	(163,552)
按公平值計入損益的股本工具						
公平值虧損	-	-	(4)	-	-	(4)
按公平值計入損益的金融工具						
公平值虧損	-	-	(6,460)	-	-	(6,460)
無形資產減值撥回	-	-	965	-	-	965
持作買賣物業撇減	(1,069)	(24,180)	-	-	-	(25,249)
按公平值計入其他全面收入的						
債務工具的已確認虧損撥備	-	-	(3,062)	-	-	(3,062)
按應收貸款的已確認虧損撥備	-	-	-	(7,681)	-	(7,681)
所得稅開支	-	(216)	-	-	-	(216)
可報告分部資產	25,028	733,031	505,963	37,295	13	1,301,330
非流動資產添置	-	-	9,189	-	-	9,189
可報告分部負債	24,232	11,430	491	13	6	36,172

5. 分部資料(續)

	二零二三年					
	物業 發展業務	物業投資 及買賣業務	證券投資 及買賣業務	貸款 融資業務	裝修業務	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
可報告分部收入：						
來自外界客戶	8,546	21,727	4,230	3,526	-	38,029
可報告分部溢利／(虧損)	3,711	3,050	(59,377)	1,265	(7)	(51,358)
銀行利息收入	12	27	10,099	-	-	10,138
投資物業公平值虧損	-	(11,407)	-	-	-	(11,407)
按公平值計入損益的股本工具 公平值虧損	-	-	(6)	-	-	(6)
按公平值計入損益的金融工具 公平值收益／(虧損)	1,412	-	(53,637)	-	-	(52,225)
無形資產減值撥回	-	-	556	-	-	556
持作買賣物業撇減撥回／(撇減)	1,181	(1,463)	-	-	-	(282)
按公平值計入其他全面收入的 債務工具的已確認虧損撥備	-	-	(2,628)	-	-	(2,628)
按應收貸款的已確認虧損撥備	-	-	-	(2,248)	-	(2,248)
撇銷已付按金	-	(2,977)	-	-	-	(2,977)
所得稅抵免	-	1,853	-	-	-	1,853
可報告分部資產	31,572	914,264	486,647	35,503	16	1,468,002
非流動資產添置	-	-	1,934	-	-	1,934
可報告分部負債	24,238	11,053	358	13	14	35,676

5. 分部資料(續)

本集團經營分部與於綜合財務報表呈列的本集團主要財務數據對賬總額如下：

	2024 HK\$' 000	2023 HK\$' 000
收入		
可報告分部收入	41,118	38,029
綜合收入	41,118	38,029
除所得稅前虧損		
可報告分部虧損	(184,773)	(51,358)
銀行利息收入	12,614	10,138
匯兌虧損淨額	(2,945)	(505)
物業、廠房及設備折舊	(4,219)	(4,311)
物業、廠房及設備減值虧損	(36,168)	–
公司僱員成本	(17,079)	(17,977)
公司專業費用	(1,895)	(1,700)
銀行借貸利息	(8,470)	(6,052)
未分配公司收入	1,048	2,469
未分配公司開支	(58)	(56)
除所得稅前綜合虧損	(241,945)	(69,352)
資產		
可報告分部資產	1,301,330	1,468,002
物業、廠房及設備	99,389	138,467
公司抵押銀行存款	106,080	108,205
公司定期存款	210,269	124,561
綜合資產總值	1,717,068	1,839,235
負債		
可報告分部負債	36,172	35,676
公司銀行借貸	292,593	184,250
其他公司負債	2,388	2,366
綜合負債總額	331,153	222,292

5. 分部資料(續)

本集團來自外界客戶的可報告分部收入及其非流動資產分為下列地理位置：

	來自外界客戶的收入		非流動資產	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
香港	27,404	23,930	694,773	890,711
英國	10,535	11,934	54,373	54,373
日本	3,179	2,165	31,055	32,086
	41,118	38,029	780,201	977,170

客戶的地理位置根據所提供服務及所交付貨品的位置劃分。非流動資產的地理位置根據(i)資產實質所在地劃分(就物業、廠房及設備以及投資物業而言)；及(ii)資產管理所在地劃分(就無形資產而言)。

截至二零二四年六月三十日止年度，並無來自註冊地開曼群島的外界客戶收入(二零二三年：無)，亦無位於開曼群島的非流動資產(二零二三年：無)。註冊國家為本公司註冊成立所在國家。

來自主要客戶(佔本集團總收入10%或以上)的收入如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
客戶A(附註)	4,436	4,200

附註：

收入源自物業投資及買賣業務。

已確認收入如下：

	物業發展業務		物業投資及買賣業務		證券投資及買賣業務		貸款融資業務		裝修業務		合計	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元										
於某一時間點確認的 與客戶所訂立合約的收入												
—銷售持作買賣物業	7,662	8,546	-	-	-	-	-	-	-	-	7,662	8,546
租賃收入	-	-	21,642	21,727	-	-	-	-	-	-	21,642	21,727
其他來源收入	-	-	-	-	6,814	4,230	5,000	3,526	-	-	11,814	7,756
	7,662	8,546	21,642	21,727	6,814	4,230	5,000	3,526	-	-	41,118	38,029

6. 收入

本集團主要業務於附註1披露。已確認的本集團主要業務收入如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
與客戶所訂立合約的收入		
— 銷售持作買賣物業	7,662	8,546
租賃收入		
— 投資物業租金收入	21,642	21,727
其他來源收入		
— 證券股息收入	2,602	1,221
— 證券利息收入	4,212	3,009
— 貸款融資利息收入	5,000	3,526
	41,118	38,029

7. 其他收入

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銀行利息收入	12,614	10,138
政府津貼(附註)	—	272
持作買賣物業的租金收入	3,222	3,312
雜項收入	1,048	2,197
	16,884	15,919

附註：

截至二零二三年六月三十日止年度，本集團收取香港特別行政區政府所推出防疫抗疫基金項下的保就業計劃(「保就業計劃」)發放的政府津貼港幣272,000元，用以資助本集團僱員薪酬開支。根據保就業計劃，本集團須承諾將該津貼用於薪酬開支，且於指定期間內不得將員工人數裁減至規定水平以下。該津貼分配至綜合損益以配對所產生的相關成本。本集團並無與該計劃有關之其他未履行責任。

8. 除所得稅前虧損

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
除所得稅前虧損已扣除下列各項：		
核數師薪酬	680	640
物業、廠房及設備折舊(附註15)		
— 自有資產	1,425	1,517
— 計入租賃物業的使用權資產	2,794	2,794
	4,219	4,311
投資物業所產生直接經營開支		
— 產生租金收入	4,815	4,113
— 並未產生租金收入	448	416

9. 融資成本

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銀行借貸利息	8,470	6,052

10. 所得稅開支／(抵免)

根據利得稅兩級制，香港合資格集團實體首港幣2,000,000元的應課稅溢利按8.25%的稅率繳納稅項，而超過港幣2,000,000元的溢利按16.5%的稅率繳納稅項。不符合利得稅兩級制的香港集團實體的溢利繼續按16.5%的統一稅率繳納稅項。

海外附屬公司的稅項按有關司法權區適用現行稅率徵收。

綜合收益表內的所得稅開支／(抵免)如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
即期稅項－香港	－	－
即期稅項－海外	－	(52)
遞延稅項	216	(1,801)
所得稅開支／(抵免)總額	216	(1,853)

按適用稅率計算的所得稅開支／(抵免)與會計虧損對賬如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
除所得稅前虧損	(241,945)	(69,352)
除所得稅前虧損的名義稅項，按有關司法權區的適用稅率計算	(39,980)	(11,552)
不可扣稅開支的稅務影響	36,799	13,360
毋須課稅收入的稅務影響	(4,457)	(5,022)
未確認可扣減暫時差額的稅務影響	4,162	(3,123)
未確認未動用稅項虧損的稅務影響	3,809	4,536
動用過往未確認稅項虧損的稅務影響	(117)	－
過往年度超額撥備	－	(52)
所得稅開支／(抵免)	216	(1,853)

11. 股息

董事不建議派付截至二零二四年及二零二三年六月三十日止年度的股息。

12. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
本公司擁有人應佔年內虧損	(241,948)	(67,611)

	股份數目	
	二零二四年 千股	二零二三年 千股
用以計算每股基本及攤薄虧損的普通股加權平均數	566,913	566,812

由於假設行使該等購股權具有反攤薄影響，故計算截至二零二四年及二零二三年六月三十日止年度的每股攤薄虧損並無包括該等購股權。

13. 僱員成本(包括董事酬金)

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
薪金及津貼	16,175	16,996
員工花紅	570	700
以股權結算的股份支付開支(附註31)	79	–
定額供款退休計劃供款(附註)	255	281
	17,079	17,977

附註：

定額供款計劃

本集團於香港運行多項定額供款退休計劃。供款金額按僱員相關薪資成本的若干百分比計算。

於年內，供款於僱員提供服務時在損益中確認為開支。本集團於該等計劃項下的責任僅限於應付的固定百分比供款。

本集團參與根據香港職業退休計劃條例註冊的定額供款計劃(「職業退休計劃」)及於二零二零年十二月根據強制性公積金計劃條例(「強制性公積金計劃條例」)設立的強積金計劃。該等計劃的資產與本集團資產分開持有，存放於由獨立受託人控制的基金內。於強積金計劃設立前已參與職業退休計劃的僱員可選擇繼續參與職業退休計劃或轉為參與強積金計劃，惟自二零二零年十二月一日或之後加入本集團的所有新僱員須參與強積金計劃。自綜合損益及其他全面收入表扣除的定額供款退休計劃的退休金成本指本集團按計劃規則指定比率已付／應付基金的供款。就強積金計劃成員而言，本集團按相關薪資成本的5%(二零二三年：5%)向強積金計劃供款，該筆供款與僱員的供款額一致。每名僱員的每月最高供款額為港幣1,500元(二零二三年：港幣1,500元)

強積金計劃

本集團已自二零二零年十二月起參與一項集成信託強積金計劃，並按照強制性公積金計劃條例的法定要求向強積金計劃供款。

14. 董事薪酬及五名最高薪僱員酬金

(a) 董事酬金

已付／應付董事酬金如下：

	袍金 港幣千元	薪金、津貼及 實物利益 港幣千元	花紅 港幣千元	以股權結算的 股份支付 港幣千元	定額供款 退休計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零二四年六月三十日止年度						
執行董事						
龐維新先生	6,936	-	570	42	18	7,566
李永賢先生	1,387	-	-	37	18	1,442
非執行董事						
賴顯榮先生	121	-	-	-	-	121
獨立非執行董事						
顧福身先生	121	-	-	-	-	121
龍洪焯先生(附註i)	63	-	-	-	-	63
楊穎欣女士	121	-	-	-	-	121
劉紀明先生(附註ii)	75	-	-	-	-	75
	8,824	-	570	79	36	9,509
截至二零二三年六月三十日止年度						
執行董事						
龐維新先生	6,720	-	700	-	18	7,438
李永賢先生	1,344	-	-	-	18	1,362
非執行董事						
賴顯榮先生	121	-	-	-	-	121
獨立非執行董事						
顧福身先生	121	-	-	-	-	121
龍洪焯先生	121	-	-	-	-	121
楊穎欣女士	121	-	-	-	-	121
	8,548	-	700	-	36	9,284

截至二零二四年六月三十日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零二三年：無)。

附註：

- (i) 自二零二三年九月二十七日起辭任獨立非執行董事。
- (ii) 自二零二三年九月二十七日起獲委任為獨立非執行董事。

14. 董事薪酬及五名最高薪僱員酬金(續)

(b) 五名最高薪僱員

截至二零二四年六月三十日止年度，本集團五名最高薪僱員包括兩名(二零二三年：兩名)董事，彼等的酬金已於上文呈列的分析中反映。截至二零二四年及二零二三年六月三十日止年度已付／應付餘下三名(二零二三年：三名)僱員的酬金總和如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	3,135	3,059
定額供款退休計劃供款	54	54
	3,189	3,113

三名(二零二三年：三名)最高薪僱員的酬金介乎以下範圍：

酬金範圍	人數	
	二零二四年	二零二三年
零元至港幣1,000,000元	1	1
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	2	2
	3	3

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止年度，本集團概無向任何本公司董事或五名最高薪僱員支付任何酬金，作為招攬彼等加入本集團或於加盟時的獎金或作為離職補償。

截至二零二四年六月三十日止年度，概無任何五名最高薪僱員放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零二三年：無)。

15. 物業、廠房及設備

	傢俬、裝置及 設備			租賃物業		合計 港幣千元
	租賃物業 港幣千元	港幣千元	汽車 港幣千元	裝修 港幣千元	藝術品 港幣千元	
於二零二二年七月一日						
成本	139,700	694	3,612	15,691	3,572	163,269
累計折舊	(10,844)	(509)	(3,305)	(7,767)	-	(22,425)
賬面淨值	128,856	185	307	7,924	3,572	140,844
截至二零二三年六月三十日止年度						
年初賬面淨值	128,856	185	307	7,924	3,572	140,844
添置	-	-	-	-	1,934	1,934
折舊	(2,794)	(49)	(166)	(1,302)	-	(4,311)
年終賬面淨值	126,062	136	141	6,622	5,506	138,467
於二零二三年六月三十日及 二零二三年七月一日						
成本	139,700	694	3,612	15,691	5,506	165,203
累計折舊	(13,638)	(558)	(3,471)	(9,069)	-	(26,736)
賬面淨值	126,062	136	141	6,622	5,506	138,467
截至二零二四年六月三十日止年度						
年初賬面淨值	126,062	136	141	6,622	5,506	138,467
添置	-	-	518	-	896	1,414
出售	-	-	(105)	-	-	(105)
減值	(36,168)	-	-	-	-	(36,168)
折舊	(2,794)	(49)	(74)	(1,302)	-	(4,219)
年終賬面淨值	87,100	87	480	5,320	6,402	99,389
於二零二四年六月三十日						
成本	103,532	694	3,529	15,691	6,402	129,848
累計折舊及減值	(16,432)	(607)	(3,049)	(10,371)	-	(30,459)
賬面淨值	87,100	87	480	5,320	6,402	99,389

於二零二四年六月三十日，本集團賬面淨值分別為港幣87,100,000元(二零二三年：港幣126,062,000元)及港幣615,673,000元(二零二三年：港幣415,173,000元)的租賃物業及若干投資物業(附註16)已予抵押，以讓本集團獲授銀行借貸港幣165,131,000元(二零二三年：港幣46,744,000元)(附註27)。

15. 物業、廠房及設備(續)

使用權資產

使用權資產按相關資產類別劃分的賬面淨值分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
餘下租期為50年或以上且按折舊成本列賬的香港持作自用租賃物業擁有權權益	87,100	126,062

與租賃有關的開支項目分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
租賃物業的折舊費用	2,794	2,794

本集團持有一項商業樓宇作為總部。本集團為物業權益(包括相關土地全部或部分不可分割份額)的登記擁有人。本集團已預先作出一筆過付款，以向前登記擁有人收購該項物業權益，而除根據有關政府部門設定的應課差餉租值付款外，根據地契條款無需持續付款。該等付款不時變動，並應付予有關政府部門。

年內，香港辦公室空間的價格進一步下跌，被視為減值指標。本集團已根據香港會計準則第36號資產減值對物業、廠房及設備(附註15)進行減值評估。根據評估，確認租賃物業減值虧損港幣36,168,000元(二零二三年：無)(附註15)，並計入綜合收益表。在各報告期末，經參考外部估值師艾升評值諮詢有限公司進行的估值後，會使用公平值減出售成本對可收回金額進行評估，且確定為高於使用價值。公平值採用直接比較法釐定。有關比較根據可資比較物業的實際銷售價格進行。估值師透過對面積、特徵及地點相若的可資比較物業進行分析及審慎權衡各項物業的所有相關利弊，以對其市值進行公平比較。租賃物業的公平值為第三層的經常性公平值計量。

15. 物業、廠房及設備(續)
使用權資產(續)

重大無法觀察所得輸入數值	範圍
物業質量	-2%至34% (二零二三年：-2%至9%)

本集團物業與可資比較物業的質量差異越大，公平值相應越高或越低。

16. 投資物業

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
公平值：		
於年初	837,359	865,873
添置	556	298
出售	-	(17,600)
公平值變動	(163,552)	(11,407)
匯兌差額	(3,635)	195
於年終	670,728	837,359

16. 投資物業(續)

投資物業的賬面值分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於香港		
– 10至50年(中期租約)	100,900	138,300
– 50年以上(長期租約)	484,400	612,600
	585,300	750,900
於日本		
– 永久業權	31,055	32,086
於英國		
– 永久業權	54,373	54,373
	670,728	837,359

本集團持有根據經營租賃出租的投資物業(附註32)。本集團為該等投資物業的物業權益登記擁有人。除根據有關政府部門設定的應課差餉租值作出的付款外，概無根據地契條款作出持續付款。該等付款不時變動，並應付予有關政府部門。

本集團投資物業於二零二四年六月三十日的公平值由獨立專業估值師艾升評值諮詢有限公司按市值基準得出，有關獨立專業估值師持有獲認可的相關專業資格，並對被估值的投資物業所在地點及所屬類別有近期經驗。於二零二四年六月三十日的公平值採用直接比較法釐定。有關比較根據可資比較物業的實際銷售價格進行。估值師透過對面積、特徵及地點相若的可資比較物業進行分析及審慎權衡各項物業的所有相關利弊，以對其市值進行公平比較。

重大無法觀察所得輸入數值	範圍
物業質量	-60%至22% (二零二三年：-55%至10%)

本集團物業與可資比較物業的質量差異越大，公平值相應越高或越低。

所有投資物業的公平值為第三層的經常性公平值計量。截至二零二四年六月三十日止年度，第一層與第二層之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三層。

截至二零二四年六月三十日止年度，估值技術概無變動。

公平值計量乃基於上述物業得到完全充分使用，且不偏離其實際用途。

17. 無形資產

	加密貨幣	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於七月一日		
成本	2,332	3,937
累計減值	(988)	(1,544)
賬面淨值	1,344	2,393
截至六月三十日止年度		
年初賬面淨值	1,344	2,393
添置	–	34
出售	–	(1,639)
減值撥回	965	556
年終賬面淨值	2,309	1,344
於六月三十日		
成本	2,332	2,332
累計減值	(23)	(988)
賬面淨值	2,309	1,344
相當於：		
比特幣(「比特幣」)	760	474
以太幣(「以太幣」)	1,549	870
	2,309	1,344

於二零二四年六月三十日，本集團估計其以加密貨幣形式所持有無形資產的可收回金額，有關金額基於使用自相關加密貨幣市場參考價格的可得資料得出的估計公平值釐定。可收回金額分類為第一層公平值層級之下，原因為公平值按相同資產在活躍市場的所報市場價格(未經調整)計算。於二零二四年六月三十日，無形資產的可收回金額為港幣2,309,000元(二零二三年：港幣1,344,000元)。無形資產減值虧損撥回港幣965,000元(二零二三年：港幣556,000元)於年內損益確認。

18. 附屬公司

本公司董事認為將所有附屬公司的資料全部列出會使篇幅過於冗長，故下表只載列對本集團業績或資產有重大影響的附屬公司資料。於二零二四年六月三十日，主要附屬公司的詳情如下：

	註冊成立/ 註冊地點	經營地點	已發行普通股 股本面值	擁有權權益/投票權/ 應佔溢利百分比				主要業務
				直接		間接		
				二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	
世博環球有限公司	英屬處女群島 (英屬處女群島)	英屬處女群島	普通股1美元(「美元」)	100	100	-	-	投資控股
Alpha Easy Limited	英屬處女群島	英屬處女群島	普通股1美元	100	100	-	-	投資控股
Achiever Connect Limited	英屬處女群島	香港	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
Baronesa Limited	英屬處女群島	香港	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
Brilliant Icon Limited	英屬處女群島	香港	普通股100美元	-	-	100	100	物業投資
Celestial Tower Limited	英屬處女群島	香港	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
Clear Access Global Limited	英屬處女群島	香港	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
Costal Talent Limited	英屬處女群島	香港	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
Double Achiever Limited	英屬處女群島	香港	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
Flexwood Limited	英屬處女群島	香港	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
Formal Focus Limited	英屬處女群島	香港	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
Just Central Limited	英屬處女群島	香港	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
Monilea Limited	英屬處女群島	香港	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
Next Excel Limited	英屬處女群島	香港	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
Wealth Tool Limited	英屬處女群島	香港	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
Time Traveller Limited	英屬處女群島	香港	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
Record Champion Limited	英屬處女群島	香港	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
明德建築設計有限公司	香港	香港	普通股港幣1元	-	-	100	100	提供裝修服務
Moseley No50 Ltd	英國	香港	普通股1英鎊(「英鎊」)	-	-	87.5	87.5	物業發展
August Ally Limited	英屬處女群島	英屬處女群島	普通股港幣1元	-	-	100	100	投資控股
瑞智投資有限公司	香港	香港	普通股港幣1元	-	-	100	100	證券投資及買賣
迅福財務有限公司	香港	香港	普通股港幣1元	-	-	100	100	貸款融資

19. 於聯營公司的權益

於二零二四年及二零二三年六月三十日，聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	已發行及實繳股本詳情	註冊成立及 經營地點	業務架構形式	擁有權益/ 投票權/應佔 溢利百分比	主要業務
Gora Holdings Limited	10股每股面值1美元的普通股 (二零二三年：10股普通股)	英屬處女群島	法團	30%	投資控股

該聯營公司採納十二月三十一日為其財政年度年結日。

摘錄自該聯營公司截至二零二四年及二零二三年六月三十日止年度財務報表的財務資料總金額如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
流動資產	-	-
非流動資產	-	-
流動負債	509	489
收入	-	-
年內虧損	(20)	-

19. 於聯營公司的權益(續)

本集團已終止確認其應佔該聯營公司虧損，原因為應佔該聯營公司虧損超過本集團於該聯營公司的權益且本集團概無產生法定或推定責任或代表該聯營公司付款。未確認應佔該聯營公司截至二零二四年及二零二三年六月三十日止年度以及累計金額(摘錄自該聯營公司的財務報表)如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
未確認應佔聯營公司的年內虧損	(6)	(3)
未確認應佔聯營公司的累計虧損	(51)	(45)

20. 應收貸款

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應收貸款	47,114	38,821
減：虧損撥備	(9,929)	(2,248)
	37,185	36,573
綜合財務狀況報表的對賬：		
非流動	19,691	36,573
流動	17,494	—
	37,185	36,573

附註：

- (a) 該等結餘按年利率介乎3.33%至20.00%(二零二三年：介乎3.33%至20.00%)計息，須於二零二五年或按要求償還。於二零二四年六月三十日，應收貸款港幣30,438,000元以股份抵押、轉讓契據及擔保作抵押(二零二三年：港幣26,438,000元以股份抵押及轉讓契據作抵押)，而餘額港幣9,176,000元(二零二三年：港幣9,223,000元)為無抵押。
- (b) 該等結餘並無逾期。虧損撥備根據附註3.10(ii)所載政策計提，虧損撥備詳情載於附註36.4。

21. 其他金融資產

	按公平值計入			
	其他全面收入計量(附註)		按公平值計入損益計量	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非流動				
股本工具				
— 於香港上市*	1,536	1,972	—	—
— 於香港境外上市*	42,329	35,663	—	—
	43,865	37,635	—	—
金融工具				
— 於香港境外非上市^	—	—	25,189	42,968
— 非上市投資基金#	—	—	339,026	307,603
	—	—	364,215	350,571
債務工具				
— 於香港上市*	63,059	74,243	—	—
	63,059	74,243	—	—
	106,924	111,878	364,215	350,571
流動				
股本工具				
— 於香港境外上市*	—	—	16	20
	—	—	16	20
債務工具				
— 於香港上市*	22,053	7,985	—	—
	22,053	7,985	—	—
	22,053	7,985	16	20

21. 其他金融資產(續)

- * 該等金融資產按參考活躍市場的公開價格及報價直接釐定的公平值計量(二零二三年：相同)。
- ^ 該等金融資產按參考各項工具的相關資產及負債的公平值釐定的公平值計量(二零二三年：相同)。
- # 於該等金融資產中，金額港幣155,086,000元(二零二三年：港幣63,228,000元)按參考非活躍市場的公開價格及報價直接釐定的公平值計量，而金額港幣183,940,000元(二零二三年：港幣244,375,000元)按參考各項工具的相關資產及負債的公平值釐定的公平值計量(二零二三年：相同)。

附註：該等股本工具不可撤回地指定為按公平值計入其他全面收入，原因是本公司董事認為該等投資屬策略性質。

其他金融資產的變動概述如下：

	按公平值計入 其他全面收入的股本工具		按公平值計入 損益的金融工具		按公平值計入其他 全面收入的債務工具		按公平值計入 損益的股本工具		按攤銷成本計量 的債務工具	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	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	港幣千元	港幣千元
年初賬面淨值	37,635	33,097	350,571	402,371	82,228	9,701	20	26	-	4,762
添置	-	7,056	126,611	60,640	36,292	85,223	-	-	-	-
出售	(920)	(2,805)	(106,507)	(62,530)	(32,934)	(10,068)	-	-	-	(4,762)
扣除損益的公平值變動	-	-	(6,460)	(52,225)	-	-	(4)	(6)	-	-
計入/(扣除)其他全面收入 的公平值變動	7,037	287	-	-	(415)	(2,628)	-	-	-	-
匯兌差額	113	-	-	2,315	(59)	-	-	-	-	-
年終賬面淨值	43,865	37,635	364,215	350,571	85,112	82,228	16	20	-	-

於二零二四年及二零二三年六月三十日，按公平值計入其他全面收入計量的債務工具根據附註3.10(ii)所載政策釐定為出現減值。

22. 持作買賣物業

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於香港 — 10至50年(中期租約)	42,022	66,202
於英國 — 永久業權	21,888	30,778
	63,910	96,980

在各報告期末，經參考外部估值師艾升評值諮詢有限公司進行的估值後，物業的可收回金額會獲評估。該等估值評估各資產的可變現淨值。於二零二四年六月三十日，持作買賣物業的可變現淨值為港幣63,910,000元(二零二三年：港幣96,980,000元)。港幣25,249,000元(二零二三年：港幣282,000元)的持作買賣物業撇減已於年內損益確認。產生該撇減是由於市價改變令持作買賣物業的估計可變現淨值下降。

23. 應收賬款

本集團一般給予其貿易客戶一個月(二零二三年：一個月)的信貸期。

根據發票日期，於二零二四年及二零二三年六月三十日，全部應收賬款的賬齡均為90天內。

所有應收賬款均承受信貸風險。截至二零二四年及二零二三年六月三十日止年度，應收賬款虧損撥備根據會計政策確認。

於二零二四年及二零二三年六月三十日，概無按到期日計算的應收賬款已逾期或信貸減值。

於二零二四年六月三十日，並無以有關實體功能貨幣以外的貨幣計值的款項(二零二三年：無)。

並無逾期或信貸減值的應收款為應收最近並無欠賬記錄客戶之款項。

本公司董事認為，由於該等應收賬款自開始起計至到期日止的期間較短，因此其公平值與賬面值並無重大差異。

24. 現金及銀行結餘

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
現金及銀行結餘	19,874	14,699
定期存款	210,269	129,633
於綜合財務狀況報表所示的現金及銀行結餘總額	230,143	144,332
原到期日超過三個月的定期存款	(119,554)	(61,362)
於綜合現金流量表呈列的現金及現金等價物	110,589	82,970

銀行現金按基於每日銀行存款利率的年利率最多4.74厘(二零二三年：4.84厘)賺取利息。定期存款按年利率介乎4.16厘至6.15厘(二零二三年：介乎2.45厘至5.55厘)賺取利息，可於放棄收取最後存款期任何利息的情況下即時取消賬戶。

計入現金及銀行結餘的銀行結餘合共港幣1,000元(二零二三年：港幣48,000元)以人民幣(「人民幣」)計值，乃存放於香港銀行。人民幣為不可自由兌換的貨幣。

本公司董事認為，由於現金及現金結餘自開始起計至到期日止的期間較短，因此其公平值與賬面值並無重大差異。

25. 已抵押銀行存款

該等銀行存款已予抵押，以獲授銀行借貸港幣89,230,000元(二零二三年：港幣78,094,000元)(附註27)。

26. 預提費用、其他應付款及已收訂金

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
流動負債		
預提費用及其他應付款	2,282	2,062
已收租金訂金	3,240	1,783
預先收取的租金	1,512	1,291
	7,034	5,136
非流動負債		
已收租金訂金	1,656	3,252

27. 借貸

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
流動		
銀行借貸，有抵押	292,123	183,311
非流動		
銀行借貸，有抵押	470	939
	292,593	184,250

於報告日期，本集團根據銀行貸款協議所載既定還款日期且不計及任何按要求償還條款影響的銀行借貸如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
一年內	249,997	139,594
第二年	2,158	2,139
第三至五年(包括首尾兩年)	5,478	5,805
五年後	34,960	36,712
	292,593	184,250

於二零二四年六月三十日，所有銀行借貸以1)本公司提供的擔保；2)質押賬面淨值為港幣87,100,000元(二零二三年：港幣126,062,000元)的租賃物業(附註15)；3)賬面淨值為港幣615,673,000元(二零二三年：港幣415,173,000元)的若干投資物業(附註16)及4)本集團港幣106,080,000元(二零二三年：港幣108,205,000元)的已抵押銀行存款(附註25)作抵押。

截至二零二四年六月三十日止年度，本集團借貸的實際年利率介乎0.45厘至7.84厘(二零二三年：介乎0.60厘至6.51厘)。

28. 應付非控股股東款項

應付非控股股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

29. 遞延稅項

已確認的遞延稅項負債及(資產)詳情如下：

	加速折舊 稅項抵免 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二二年七月一日	6,282	(1,107)	5,175
扣除/(計入)損益(附註10)	1,289	(3,090)	(1,801)
於二零二三年六月三十日及二零二三年七月一日	7,571	(4,197)	3,374
扣除/(計入)損益(附註10)	801	(585)	216
於二零二四年六月三十日	8,372	(4,782)	3,590

就於綜合財務狀況報表呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為用作財務報告的遞延稅項結餘分析：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
遞延稅項負債	3,590	3,374

於報告期末，由於稅項虧損須待與香港及英國的稅務局最終協定後方可作實，且可能並無可使用稅項虧損的未來溢利來源，故並無就該等稅項虧損港幣182,768,000元(二零二三年：港幣160,301,000元)確認遞延稅項撥備。根據現行稅務法例，稅項虧損不會屆滿。此外，由於可能並無可使用此等暫時性差額的未來溢利來源，於二零二四年六月三十日，並無確認從綜合財務報表扣除的折舊超出就稅務目的所獲折舊免稅額、應收貸款虧損撥備及持作買賣物業撇減產生的暫時性差額港幣256,220,000元(二零二三年：港幣230,998,000元)。

30. 股本

	股份數目 千股	金額 港幣千元
每股港幣0.10元的普通股 法定：		
於二零二二年七月一日、二零二三年六月三十日、 二零二三年七月一日及二零二四年六月三十日	1,000,000	100,000
已發行及繳足：		
於二零二二年七月一日	560,813	56,081
行使購股權後發行的股份(附註)	6,100	610
於二零二三年六月三十日、二零二三年七月一日及 二零二四年六月三十日	566,913	56,691

附註：

於二零二二年六月二十九日，本公司董事已行使6,100,000份購股權(附註31)，以按每股港幣0.306元的價格認購每股面值港幣0.10元的普通股。股份已於二零二二年七月七日發行，總代價為港幣1,867,000元，已分別於股本及股份溢價確認港幣610,000元及港幣1,257,000元。此外，港幣462,000元已於發行股份時由股份付款儲備轉撥至股份溢價。

31. 股份付款

本公司於二零二一年十一月二十六日舉行的股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)上採納一項新購股權計劃(「二零二一年購股權計劃」)。

二零二一年購股權計劃的主要條款載列如下：

二零二一年購股權計劃自二零二一年十一月二十六日起有效及生效，為期十年。二零二一年購股權計劃旨在讓本公司向經選定人士授出購股權，以作為彼等對本公司及其附屬公司所作貢獻的激勵或獎勵。

二零二一年購股權計劃的合資格參與人士包括本公司及其任何附屬公司的任何僱員、非執行董事(包括任何獨立非執行董事)。

31. 股份付款(續)

有關根據二零二一年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可授出購股權的股份總數不得超過於二零二一年十一月二十六日已發行股份總數的10%，或更新的限額。根據二零二一年購股權計劃，本公司可自其股東獲取批准，以更新上述10%的限額。

儘管受上文所載的任何事項及下文所述各參與人士的最大權利所規限，惟於根據二零二一年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的所有尚未行使購股權獲行使時可發行的股份數目整體上限，不得超過不時的已發行股份的30%。於任何截至相關要約日期(包括該日)止12個月期間，已授予及將授予各參與人士或承授人的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將予發行的股份總數不得超過當時已發行股份的1%(「個別上限」)。進一步授出超出個別上限的任何購股權必須於股東大會上獲得股東批准，而有關參與人士或承授人及其緊密聯繫人士(或倘參與人士為關連人士，則其聯繫人士)須放棄投票。

如本公司接獲一份由承授人妥為簽署的接納要約函件複本，當中明確載列有關接納要約的股份數目，連同向本公司支付港幣1.00元作為獲授購股權代價的匯款，則要約將會視為已獲接納，而要約涉及的購股權將視為已授出並已生效。已授出購股權的行使期將由董事會釐定並通知各承授人，且於任何情況下，該期限不得超過開始日期起計十年。購股權行使價將由董事會全權酌情釐定並通知參與人士，惟不得低於下列各項的最高者：(i)聯交所公佈於要約日的每日報價表所報本公司股份收市價；(ii)聯交所公佈緊接要約日前五個營業日的每日報價表所報本公司股份平均收市價；及(iii)本公司股份於要約日的面值。

31. 股份付款(續)

下表顯示於二零二四年六月三十日，根據購股權計劃所授出購股權的尚未行使狀況：

承授人姓名或類別	購股權數目				於 二零二四年 六月三十日	購股權授出日期	行使期 (附註a)	行使價 (港幣元) (附註b)	經調整 行使價 (港幣元) (附註b)
	於 二零二三年 七月一日	年內行使	年內授出	年內失效					
董事									
龐維新	2,260,000	-	-	(2,260,000)	-	二零一四年六月三日	期間一	0.221	2.21
	2,640,000	-	-	-	2,640,000	二零一六年五月十七日	期間二	0.189	1.89
	4,130,000	-	-	-	4,130,000	二零一八年十一月二十六日	期間三	0.121	1.21
	-	-	560,000	-	560,000	二零二三年七月十四日	期間六	0.213	不適用
李永賢	100,000	-	-	(100,000)	-	二零一四年六月三日	期間一	0.221	2.21
	2,718,000	-	-	-	2,718,000	二零一六年五月十七日	期間二	0.189	1.89
	500,000	-	-	-	500,000	二零一八年十一月二十六日	期間三	0.121	1.21
	-	-	500,000	-	500,000	二零二三年七月十四日	期間六	0.213	不適用
顧福身	100,000	-	-	-	100,000	二零一八年十一月二十六日	期間三	0.121	1.21
	100,000	-	-	-	100,000	二零二零年四月二十八日	期間四	0.048	0.48
楊穎欣	100,000	-	-	-	100,000	二零一八年十一月二十六日	期間三	0.121	1.21
	100,000	-	-	-	100,000	二零二零年四月二十八日	期間四	0.048	0.48
顧顯榮	100,000	-	-	-	100,000	二零一八年十一月二十六日	期間三	0.121	1.21
	100,000	-	-	-	100,000	二零二零年四月二十八日	期間四	0.048	0.48
前任董事									
龍洪焯	100,000	-	-	-	100,000	二零一八年十一月二十六日	期間三	0.121	1.21
	100,000	-	-	-	100,000	二零二零年四月二十八日	期間四	0.048	0.48
	13,148,000	-	1,060,000	(2,360,000)	11,848,000				

31. 股份付款(續)

下表顯示於二零二三年六月三十日，根據購股權計劃所授出購股權的尚未行使狀況：

承授人姓名或類別	購股權數目				於 二零二三年 六月三十日	購股權授出日期	行使期 (附註a)	行使價 (港幣元) (附註b)	經調整 行使價 (港幣元) (附註b)
	於 二零二二年 七月一日	年內行使	年內授出	年內失效					
董事									
龐維新	2,260,000	-	-	-	2,260,000	二零一四年六月三日	期間一	0.221	2.21
	2,640,000	-	-	-	2,640,000	二零一六年五月十七日	期間二	0.189	1.89
	4,130,000	-	-	-	4,130,000	二零一八年十一月二十六日	期間三	0.121	1.21
	5,600,000	-	-	(5,600,000)	-	二零二二年六月二十九日	期間五	0.330	不適用
李永賢	100,000	-	-	-	100,000	二零一四年六月三日	期間一	0.221	2.21
	2,718,000	-	-	-	2,718,000	二零一六年五月十七日	期間二	0.189	1.89
	500,000	-	-	-	500,000	二零一八年十一月二十六日	期間三	0.121	1.21
	500,000	-	-	(500,000)	-	二零二二年六月二十九日	期間五	0.330	不適用
嚴福身	100,000	-	-	-	100,000	二零一八年十一月二十六日	期間三	0.121	1.21
	100,000	-	-	-	100,000	二零二零年四月二十八日	期間四	0.048	0.48
龍洪焯	100,000	-	-	-	100,000	二零一八年十一月二十六日	期間三	0.121	1.21
	100,000	-	-	-	100,000	二零二零年四月二十八日	期間四	0.048	0.48
楊穎欣	100,000	-	-	-	100,000	二零一八年十一月二十六日	期間三	0.121	1.21
	100,000	-	-	-	100,000	二零二零年四月二十八日	期間四	0.048	0.48
賴顯榮	100,000	-	-	-	100,000	二零一八年十一月二十六日	期間三	0.121	1.21
	100,000	-	-	-	100,000	二零二零年四月二十八日	期間四	0.048	0.48
	19,248,000	-	-	(6,100,000)	13,148,000				

附註：

(a) 期間一、期間二、期間三、期間四、期間五及期間六的購股權歸屬日期為授出日期。

行使期間一：二零一四年六月三日至二零二四年六月二日
 行使期間二：二零一六年五月十七日至二零二六年五月十六日
 行使期間三：二零一八年十一月二十六日至二零二八年十一月二十五日
 行使期間四：二零二零年四月二十八日至二零二五年四月二十七日
 行使期間五：二零二二年六月二十九日至二零二三年六月二十八日
 行使期間六：二零二三年七月十四日至二零二七年七月十三日

31. 股份付款(續)

附註：(續)

(b) 如出現供股或紅股發行或本公司股本出現其他類似變動，購股權行使價可予調整。

(c) 購股權的加權平均行使價(調整前)載列如下：

	港幣元	二零二四年 股份數目	港幣元	二零二三年 股份數目
於年初	0.898	13,148,000	1.228	19,248,000
年內授出	0.213	1,060,000	-	-
年內失效	(0.221)	(2,360,000)	(0.330)	(6,100,000)
於年終	0.890	11,848,000	0.898	13,148,000

(d) 於二零二四年六月三十日尚未行使購股權的加權平均剩餘合約年期約為5.76年(二零二三年：5.47年)。

年內授出購股權的公平值採用二項式購股權定價模式釐定，該模式已考慮股份獎勵計劃的具體因素。以下主要假設用於估值：

	於二零二三年 七月十四日 授出的購股權
於授出日期的股價	港幣 0.213 元
預期波幅*	54.12%
無風險利率	3.55%
平均股息收益率	0.25%
購股權預期年期	3 年
於授出日期的公平值	港幣 0.074 元
行使價	港幣 0.213 元

* 相關預期波幅反映出未來趨勢參考過往波幅的假設，同時未必為實際結果。概無與授出購股權相關的特徵被納入公平值計量。

截至二零二四年六月三十日止年度，2,360,000份(二零二三年：6,100,000份)購股權已失效，先前確認為股份付款儲備的金額港幣282,000元(二零二三年：港幣435,000元)已轉撥至累計虧損。截至二零二四年六月三十日止年度已授出購股權的公平值為港幣79,000元(二零二三年：零)，於損益內確認為以股權結算的股份付款。相應金額已計入股份付款儲備。

於二零二四年六月三十日，本公司購股權計劃項下有11,848,000份(二零二三年：13,148,000份)尚未行使購股權，佔本公司於當日已發行股份約2.09%(二零二三年：2.32%)。於二零二四年及二零二三年六月三十日，所有該等購股權可予行使。

32. 經營租賃承擔

作為出租人

於二零二四年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃的日後最低租金收入總額如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
一年內	17,993	20,126
第二年	13,444	10,492
第三年	2,127	4,575
第四年	2,659	699
第五年	3,928	921
五年後	6,127	4,217
	46,278	41,030

本集團根據經營租賃安排出租旗下物業，初步為期一至十五年(二零二三年：一至十五年)，可選擇於屆滿日期或本集團與有關租客共同協定的日期續租。概無租賃包括或然租金。

33. 資本承擔

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
已訂約但未撥備： 按公平值計入損益的金融工具	35,342	46,511

34. 綜合現金流量表附註

融資活動產生的負債對賬：

	借貸 (附註27) 港幣千元	應付非控股 股東款項 (附註28) 港幣千元
於二零二二年七月一日	220,632	2,160
融資現金流量變動：		
來自銀行借貸的所得款項	194,004	—
銀行借貸還款	(236,963)	—
非控股股東的墊款	—	70
融資現金流量總變動	(42,959)	70
匯兌調整	3,788	82
其他變動：		
利息開支	6,052	—
已付利息	(3,263)	—
其他總變動	2,789	—
於二零二三年六月三十日及二零二三年七月一日	184,250	2,312
融資現金流量變動：		
來自銀行借貸的所得款項	169,703	—
銀行借貸還款	(67,034)	—
融資現金流量總變動	102,669	—
匯兌調整	(662)	—
其他變動：		
利息開支	8,470	—
已付利息	(2,134)	—
其他總變動	6,336	—
於二零二四年六月三十日	292,593	2,312

35. 重大關連人士交易

除綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團亦有以下與關連人士的重大交易。

35.1 以下為與關連人士進行的交易：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
已付／應付本公司其中一名主要股東擁有的一間關連公司的專業費用	435	204
已收本公司其中一名主要股東擁有的關連公司的投資物業租金收入	3,300	3,276

該等交易根據本集團與該等關連人士相互協定的條款而預先釐定的價格進行。該等交易於一般業務過程中進行。

35.2 主要管理人員補償

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
薪金及津貼	8,824	8,548
員工花紅	570	700
以股權結算的股份支付開支	79	–
定額供款退休計劃供款	36	36
	9,509	9,284

36. 財務風險管理目標及政策

本集團就其經營、投資及融資活動承受多種財務風險。本集團擁有各種直接自日常業務產生的金融資產及負債，例如應收賬款、訂金及其他應收款、應收貸款、現金及銀行結餘、其他應付款、借貸以及應付非控股股東款項。

本集團金融工具產生的主要風險為市場風險(包括利率風險、外匯風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於金融市場難以預測的因素，並盡量減輕對本集團財務表現造成的潛在不利影響。本集團並無使用任何衍生工具或其他工具作對沖用途。本集團並無持有或發行用作買賣的衍生金融工具。

36.1 利率風險

利率風險與市場利率變動導致金融工具公平值或現金流量出現波動的風險有關。除按定息賺取利息的定期存款外，銀行現金按浮息賺取利息，年利率高達6.15厘(二零二三年：5.55厘)，利息乃按年內每日銀行存款利率計算。銀行不時所頒佈利率的任何變動並不視為對本集團產生重大影響。除存放於銀行的存款外，本集團持有使其承受現金流量及利率風險的債務工具及應收貸款組合。

於二零二四年六月三十日，本集團因浮息金融負債所面臨的利率風險主要來自自有抵押銀行借貸。本集團借貸的利率及償還條款於附註27披露。本集團目前並無利率對沖政策。然而，董事監察利率風險，並於需要時考慮對沖重大利率風險。

倘估計利率上升或下降5%，而所有其他變數維持不變，則年內虧損及保留溢利將減少或增加約港幣354,000元(二零二三年：港幣253,000元)。

本集團自過往年度起採用管理利率風險的政策，並認為有關政策行之有效。

36. 財務風險管理目標及政策(續)

36.2 外匯風險

貨幣風險指外幣匯率變動導致金融工具公平值或未來現金流量出現波動的风险。下表概括本集團於報告期末以相關實體的功能貨幣以外貨幣計值的主要金融資產及負債。

	加拿大元(「加元」)		歐元(「歐元」)		英鎊		日圓(「日圓」)		人民幣		澳元(「澳元」)		新加坡元(「新加坡元」)	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	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	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
外幣金融資產/ (負債)淨額	43	46	(13,205)	(12,683)	4,375	10,932	(3,828)	(6,994)	6,880	34,193	2,877	2,700	(1,500)	(1,219)

除此以外，本集團絕大部分交易以與交易有關的本集團實體的功能貨幣港幣及英鎊進行。

為減輕匯率波動的影響，本集團持續評估及監控外匯風險。年內，由於大部分以相關實體的功能貨幣以外貨幣計值的金融資產及金融負債均為於6個月內到期的短期外匯現金流量，故管理層認為毋須使用外匯遠期合約對沖外匯風險。

就美元外匯風險而言，董事相信，由於美元兌港幣的匯率相對穩定，故風險有限。

下表詳述本集團港幣兌加元、歐元、英鎊、日圓、人民幣、澳元及新加坡元升值及貶值5%的敏感度。該百分比為管理層對外匯匯率於本期間直至下一個年度報告日期止的合理可能變動所作的評估。該敏感度分析僅包括以外幣計值的未結算貨幣項目，並按5%外幣匯率變動調整該等項目於報告期末的換算。下表正數顯示在港幣兌外幣貶值下年內虧損減少及累計虧損減少的情況。對於港幣兌相關貨幣升值的情況，對年內虧損及累計虧損將有相反的等值影響，而下文結餘將為負數。

	加拿大元(「加元」)		歐元(「歐元」)		英鎊		日圓(「日圓」)		人民幣		澳元(「澳元」)		新加坡元(「新加坡元」)	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	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	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
影響	2	2	(660)	(634)	219	547	(191)	(351)	344	1,710	144	135	(75)	(61)

本集團自去年起採用管理外匯風險的政策，並認為有關政策行之有效。

36. 財務風險管理目標及政策(續)

36.3 價格風險

價格風險與市價變動導致金融工具公平值或未來現金流量出現波動的風險有關。本集團面臨按公平值計入其他全面收入的上市股本及債務工具、金融工具及按公平值計入損益的股本工具的市價變動風險。

為管理該等投資所產生的市價風險，本集團分散其投資組合。分散投資組合按照董事會所制訂的限制進行。本集團自過往年度起採用管理價格風險的政策，並認為有關政策行之有效。

就其他金融資產中有報價的上市股本證券、上市債務投資及非上市投資基金而言，倘該等證券的報價上升或下降5%，則年內虧損及累計虧損將會分別減少或增加港幣18,212,000元(二零二三年：港幣17,530,000元)及權益的其他部分將分別增加或減少港幣6,449,000元(二零二三年：港幣5,993,000元)。

投資市價上升及下降5%，為管理層對投資市價於本期間直至下一個年度報告日期止的合理可能變動所作的評估。

36.4 信貸風險

信貸風險指金融工具的交易對方未能履行其於金融工具條款項下的責任，並導致本集團產生財務虧損的風險。本集團的信貸風險管理措施旨在控制可收回程度問題的潛在風險。本集團大部分銀行結餘存放於香港及英國主要金融機構，管理層相信該等金融機構具備良好信貸質素。

本集團積極監控應收賬款及其他應收款，以避免信貸風險高度集中。一般而言，本集團並無自客戶收取抵押品。本集團已採取政策，不會與欠缺適當信貸記錄且未能提供信貸記錄的客戶進行業務往來。

由著名銀行或金融機構持有的上市股本證券、上市債務投資、非上市股本工具及非上市投資基金，並不作對沖用途。該等資產主要與良好信貸評級的銀行或金融機構訂立，管理層預期不會有任何投資交易對手無法履行其責任。就此，本集團預期在管理該等金融資產時將不會產生重大信貸虧損。

就自初始確認以來信貸風險並無顯著增加的應收貸款港幣34,257,000元(二零二三年：港幣38,821,000元)而言，本集團按12個月預期信貸虧損金額計量虧損撥備。就自初始確認以來信貸風險顯著增加的應收貸款港幣12,857,000元(二零二三年：無)而言，本集團按全期預期信貸虧損金額計量虧損撥備，而預期信貸虧損參考過往違約經驗以及有關各債務人風險的當前市況及貨幣的時間價值(如適當)計算。預期信貸虧損亦納入前瞻性資料，當中參考可能影響債務人結清應收貸款的能力的整體宏觀經濟狀況。因此，於二零二四年六月三十日確認虧損撥備港幣9,929,000元(二零二三年：港幣2,248,000元)。

本集團自去年起採用信貸及投資政策，並認為有關政策行之有效，將本集團所面對的信貸風險限制於適當水平。

36. 財務風險管理目標及政策(續)

36.5 流動資金風險

流動資金風險與本集團未能履行其有關以提供現金或另一金融資產方式清償的金融負債責任風險有關。本集團旗下個別營運實體負責本身的現金管理，包括現金盈餘短期投資及為應付預期現金需求籌措貸款。本集團的政策為定期監察流動資金需要及遵守借貸契諾，以確保預留充足現金儲備，應付短期及長期流動資金需要。

下表詳列金融負債於各報告日期的餘下合約到期日(根據本集團可能須付款的最早日期釐定)。具體而言，就附帶按要求償還條款(可由銀行全權酌情行使)的銀行借貸而言，分析顯示根據實體可能須付款的最早期間(即倘貸款人行使其無條件權利立即收回貸款)而釐定的現金流出。其他銀行借貸的到期日分析根據計劃還款日期編製。

於報告日期，本集團有合約到期日的金融負債下的未貼現現金流量概述如下：

	賬面值 港幣千元	合約未貼現現金流量		
		總計 港幣千元	一年內或 按要求 港幣千元	兩至五年 港幣千元
二零二四年六月三十日				
預提費用、其他應付款及				
已收租金訂金	7,178	7,178	5,522	1,656
借貸	292,593	292,663	292,174	489
應付非控股股東款項	2,312	2,312	2,312	-
	302,083	302,153	300,008	2,145
二零二三年六月三十日				
預提費用、其他應付款及				
已收租金訂金	7,097	7,097	3,845	3,252
借貸	184,250	184,400	183,392	1,008
應付非控股股東款項	2,312	2,312	2,312	-
	193,659	193,809	189,549	4,260

36. 財務風險管理目標及政策(續)

36.5 流動資金風險(續)

下表概述基於貸款協議載列的經協定既定還款日期對附帶按要求償還條款的定期貸款所作出的到期日分析。有關款項包括採用合約利率計算的利息付款。因此，該等款項高於上述到期日分析內「一年內或按要求」期限下所披露的款項。經計及本集團的財務狀況後，董事認為銀行不大可能行使其酌情權要求即時還款，董事相信，有關定期貸款將按照貸款協議所載的既定還款日期償還。

	賬面值 港幣千元	合約未貼現現金流量			
		總計 港幣千元	一年內 港幣千元	兩至五年 港幣千元	超過五年 港幣千元
基於既定還款受按要求償還條款所規限 的定期貸款：					
二零二四年六月三十日	43,760	59,059	3,085	12,258	43,716
二零二三年六月三十日	45,336	62,016	3,050	12,200	46,766

36. 財務風險管理目標及政策(續)

36.6 金融資產及金融負債類別

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
金融資產		
按攤銷成本：		
— 應收賬款	2,219	1,624
— 訂金及其他應收款	3,854	2,726
— 應收貸款	37,185	36,573
— 現金及銀行結餘	230,143	144,332
— 已抵押銀行存款	106,080	108,205
按公平值計入其他全面收入：		
— 股本工具	43,865	37,635
— 債務工具	85,112	82,228
按公平值計入損益		
— 股本工具	16	20
— 金融工具	364,215	350,571
	872,689	763,914
金融負債		
按攤銷成本：		
預提費用、其他應付款及已收租金訂金	7,178	7,097
借貸	292,593	184,250
應付非控股股東款項	2,312	2,312
	302,083	193,659

36.7 公平值

由於本集團的流動金融資產及負債即時或於短期內到期，故該等金融工具的公平值與其賬面值並無重大差異。

36.8 於綜合財務狀況報表確認的公平值計量

下表呈列根據公平值級別於綜合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(即價格)或間接(即源自價格)可觀察輸入數值；及
- 第三層：並非基於可觀察市場數據的資產或負債輸入數值(不可觀察輸入數值)。

36. 財務風險管理目標及政策(續)

36.8 於綜合財務狀況報表確認的公平值計量(續)

金融工具所屬公平值級別層級完全基於對公平值計量屬重大的最低水平輸入數值分類。

於綜合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：

	附註	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	總計 港幣千元
二零二四年六月三十日					
資產：					
按公平值計入其他全面收入的股本工具					
— 上市股本證券	(a)	43,865	—	—	43,865
按公平值計入其他全面收入的債務工具					
— 上市債務投資	(a)	85,112	—	—	85,112
按公平值計入損益的股本工具					
— 上市股本證券	(a)	16	—	—	16
按公平值計入損益的金融工具					
— 非上市股本工具	(b)	—	—	25,189	25,189
— 非上市投資基金	(c)	—	155,086	183,940	339,026
公平值總額及淨額		128,993	155,086	209,129	493,208
二零二三年六月三十日					
資產：					
按公平值計入其他全面收入的股本工具					
— 上市股本證券	(a)	37,635	—	—	37,635
按公平值計入其他全面收入的債務工具					
— 上市債務投資	(a)	82,228	—	—	82,228
按公平值計入損益的股本工具					
— 上市股本證券	(a)	20	—	—	20
按公平值計入損益的金融工具					
— 非上市股本工具	(b)	—	—	42,968	42,968
— 非上市投資基金	(c)	—	63,228	244,375	307,603
公平值總額及淨額		119,883	63,228	287,343	470,454

報告期間內，層級之間並無重大轉移。

36. 財務風險管理目標及政策(續)

36.8 於綜合財務狀況報表確認的公平值計量(續)

計量公平值所用方法及估值技術與以往報告期間相同。

(a) 上市股本證券及上市債務投資

上市股本證券及上市債務投資的公平值經參考報告日期的買入報價釐定。

(b) 非上市股本工具

由於計入第三層的非上市股本工具的主要資產是為賺取租金或資本增值(或兩者兼顧)而持有的物業，而被投資方並無充足盈利記錄以支持使用其他方法，故該等工具的公平值根據資產基礎法釐定。於各報告期末，該等物業的價值調整至其公平值，以釐定本集團應佔的經調整資產淨值及投資公平值。

(c) 非上市投資基金

第二層包括的非上市投資基金公平值根據可觀察市價釐定，有關市價源自金融機構提供的經紀報價。大部分重大輸入數值為過往買賣價等可觀察市場數據。由於計入第三層的非上市投資基金的主要資產為資本增值而持有，而被投資方並無充足盈利記錄以支持使用其他方法，故該等基金的公平值根據資產基礎法釐定。於各報告期末，該等資產的價值調整至其公平值，以釐定本集團應佔的經調整資產淨值及投資公平值。

36. 財務風險管理目標及政策(續)

36.8 於綜合財務狀況報表確認的公平值計量(續)

下表概括第三層公平值計量所用重大不可觀察輸入數據的量化資料：

描述	公平值		重大不可觀察 輸入數據	重大不可觀察 輸入數據範圍	不可觀察輸入數據 與公平值的關係	公平值對輸入數據的敏感度	
	於 二零二四年 港幣千元	於 二零二三年 港幣千元		二零二四年 二零二三年			
非上市股本工具	25,189	42,968	不適用	不適用	不適用	相關投資的公平值越高，非上市股本工具公平值越高，反之亦然	相關投資的公平值增加/(減少)5%將導致公平值增加/(減少)約港幣1,260,000元(二零二三年：港幣2,148,000元)
			缺乏市場流通性折讓	-15.80%	-15.80%	缺乏市場流通性折讓率越高，公平值越低，反之亦然	缺乏市場流通性折讓率增加/(減少)5%將導致公平值(減少)/增加約港幣1,260,000元(二零二三年：港幣2,148,000元)
非上市投資基金	183,940	244,375	不適用	不適用	不適用	相關投資的公平值越高，非上市投資基金公平值越高，反之亦然	相關投資的公平值增加/(減少)5%將導致公平值增加/(減少)約港幣9,197,000元(二零二三年：港幣12,219,000元)
			缺乏市場流通性折讓	-15.80%	-15.80%	缺乏市場流通性折讓率越高，公平值越低，反之亦然	缺乏市場流通性折讓率上升/(下降)5%將導致公平值(減少)/增加約港幣9,197,000元(二零二三年：港幣12,219,000元)

37. 資本風險管理

本集團的資本管理目標旨在：

- (a) 確保本集團有能力持續經營；
- (b) 給予股東充足回報；
- (c) 支持本集團持續增長；及
- (d) 就可能進行的併購活動提供資金。

本集團根據資本負債比率監察資本。此比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借貸總額(即綜合財務狀況報表所列負債總額減即期稅項及遞延稅項負債)減去現金及銀行結餘以及已抵押銀行存款計算。資本總額按綜合財務狀況報表所示權益計算。本集團因應經濟環境變動及相關資產的風險特性，管理及調整其資本結構。為維持或調整資本結構，本集團或會調整向股東派付的股息、向股東退還資本、發行新股份或出售資產的數額，以減輕債務。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
借貸總額	303,595	194,950
減：現金及銀行結餘以及已抵押銀行存款	(336,223)	(252,537)
現金淨額	(32,628)	(57,587)
資本總額	1,385,915	1,616,943
資本負債比率	不適用	不適用

38. 控股公司的財務狀況報表

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司的權益	18	-	-
物業、廠房及設備		10,910	12,261
按公平值計入其他全面收入的股本工具		4,103	4,373
按公平值計入損益的金融工具		20,332	31,842
按公平值計入其他全面收入的債務工具		21,316	3,499
應收附屬公司款項		1,295,831	1,461,983
應收貸款		-	19,514
		1,352,492	1,533,472
流動資產			
預付款項、訂金及其他應收款		280	1,239
應收貸款		17,494	-
按公平值計入損益的股本工具		16	20
現金及銀行結餘		179,231	61,629
已抵押銀行存款		106,079	108,205
		303,100	171,093
流動負債			
預提費用及其他應付款		394	290
應付附屬公司款項		82,565	82,565
借貸		181,476	105,994
		264,435	188,849
流動資產／(負債)淨值		38,665	(17,756)
總資產減流動負債		1,391,157	1,515,716
資產淨值		1,391,157	1,515,716
權益			
股本	30	56,691	56,691
儲備		1,334,466	1,459,025
權益總額		1,391,157	1,515,716

代表董事

董事
龐維新

董事
李永賢

38. 控股公司的財務狀況報表(續)

本公司的儲備變動如下：

	股份溢價 港幣千元	股份付款儲備 港幣千元	按公平值計入 其他全面 收入儲備 港幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二二年七月一日	1,570,851	12,302	(1,149)	3,644	1,585,648
購股權失效後轉撥	-	(435)	-	435	-
行使購股權後發行的股份(附註30)	1,719	(462)	-	-	1,257
與擁有人進行的交易	1,719	(897)	-	435	1,257
年內虧損	-	-	-	(127,764)	(127,764)
其他全面收入：					
按公平值計入其他全面收入的股本工具公平值變動	-	-	(138)	-	(138)
按公平值計入其他全面收入的債務工具的虧損撥備	-	-	22	-	22
年內全面收入總額	-	-	(116)	(127,764)	(127,880)
於二零二三年六月三十日及二零二三年七月一日	1,572,570	11,405	(1,265)	(123,685)	1,459,025
購股權失效後轉撥	-	(282)	-	282	-
以股權結算的股份支付開支	-	79	-	-	79
與擁有人進行的交易	-	(203)	-	282	79
年內虧損	-	-	-	(125,332)	(125,332)
其他全面收入：					
按公平值計入其他全面收入的股本工具公平值變動	-	-	(269)	-	(269)
按公平值計入其他全面收入的債務工具公平值	-	-	856	-	856
按公平值計入其他全面收入的債務工具的虧損撥備	-	-	107	-	107
年內全面收入總額	-	-	694	(125,332)	(124,638)
於二零二四年六月三十日	1,572,570	11,202	(571)	(248,735)	1,334,466

股份溢價來自按溢價發行的股份。根據開曼群島公司法，股份溢價可向股東分派或派付股息，惟須遵守其組織章程大綱或細則的規定，且本公司於緊隨分派股息後須仍有能力償付其於一般業務過程中到期的債務。根據本公司的組織章程細則，經普通決議案批准，股息可從股份溢價宣派及派付。

39. 報告日期後事件

- (a) 本公司全資附屬公司Monilea Limited(作為業主)已與卓智財經印刷有限公司(作為租戶)訂立租賃協議，自二零二四年九月二十一日起計為期兩年(「租賃協議」)。

除租賃協議外，本公司另一間全資附屬公司Clear Access Global Limited(作為業主)已與卓智財經印刷有限公司同系附屬公司卓智翻譯有限公司(作為租戶)訂立租賃協議，自二零二三年七月一日起計為期兩年(「卓智翻譯租賃協議」)。

根據上市規則第14A章，租賃協議及卓智翻譯租賃協議(統稱「該等租賃協議」)項下擬進行的交易合併計算構成本公司的持續關連交易。鑒於有關該等租賃協議年度上限總額的各項適用百分比率均低於25%及年度代價低於港幣10,000,000元，故根據上市規則第14A章，該等租賃協議項下擬進行的交易須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

有關該持續關連交易的進一步詳情可參閱本公司日期為二零二四年八月十六日的公佈。

- (b) 於二零二四年八月一日，August Ally Limited認購基金的參與權，資本承擔為10,000,000美元或等值日圓(相等於約港幣78,000,000元)，佔基金目標資本承擔約0.33%。

有關該認購事項的進一步詳情可參閱本公司日期分別為二零二四年八月一日及二零二四年八月二十一日的公佈及通函。

- (c) 於二零二四年七月十五日，根據本公司於二零二一年十一月二十六日採納的購股權計劃，本公司向承授人授出購股權，以供認購最多合共1,060,000股股份，惟須待承授人接納後方可作實。有關授出購股權的詳情可參閱本公司日期為二零二四年七月十五日的公佈。

40. 批准財務報表

截至二零二四年六月三十日止年度的綜合財務報表已於二零二四年九月二十七日經董事會批准及授權刊發。

於二零二四年六月三十日的主要持作買賣物業

位置	總樓面面積 (平方呎)	本集團應佔權益	現有用途
香港 九龍松樹街18號及 洋松街3號及19號 形品•星寓 地下1及2號舖 以及戶外廣告牌A及C區	4,877	100%	店舖
Unit 1, 2 & 11 on Ground Floor, Unit 4, 6 & 13 on First Floor and Unit 8 & 14 on Second Floor, No. 50, School Road, Moseley Birmingham, B13 9TG, United Kingdom	6,532	87.5%	住宅

於二零二四年六月三十日的主要投資物業

位置	本集團應佔權益	用途	租期
香港 屈臣道8號 海景大廈 C座天台	100%	商業	中期租賃
香港 皇后大道西419K號 博仕臺 開放式側院、廣告板II及III區 地下2號舖 及地下一層3號舖	100%	商業	長期租賃
香港 九龍宏開道19號 健力工業大廈4樓	100%	工業	中期租賃
香港 皇后大道中9號6樓	100%	商業	長期租賃
香港 亞畢諾道3號 環貿中心 2樓6號停車位及 30樓辦公室1至3號	100%	商業	長期租賃
香港 德輔道中121號 遠東發展大廈 15樓	100%	商業	長期租賃
英國 Cardiff(卡地夫), CF10 4PP Atlantic House, Tyndall Street	100%	商業	永久業權
香港 上環皇后大道西2-12號 聯發商業中心 9樓8號辦公室	100%	商業	中期租賃
日本北海道 虻田郡俱知安町字山田204番7 Skye Niseko 5樓707-708室	100%	住宅	永久業權
日本北海道 虻田郡俱知安町字岩尾別 Park Hyatt Niseko Hanazono Residences A座3樓309-310室	100%	住宅	永久業權



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