



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

2024/25
Interim Report
中期報告



公司資料

董事會

執行董事

龐維新(主席)

李永賢(行政總裁)

非執行董事

賴顯榮

獨立非執行董事

顧福身

楊穎欣

劉紀明

監察主任

李永賢

公司秘書

李永賢

審核委員會

顧福身(主席)

楊穎欣

劉紀明

薪酬委員會

劉紀明(主席)

龐維新

顧福身

楊穎欣

提名委員會

楊穎欣(主席)

龐維新

顧福身

劉紀明

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

劉紀明

法定代表

龐維新

李永賢

總辦事處及主要營業地點

香港

中環

皇后大道中9號

6樓A室

公司網頁

www.winfullgroup.hk

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands



主要股份過戶登記處

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

卓佳證券登記有限公司
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

中期業績

宏輝集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止六個月(「本期間」)的未經審核綜合業績，連同二零二三年同期的未經審核比較數字載列如下：

未經審核簡明綜合收益表

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

	附註	截至十二月三十一日止六個月	
		二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
收入	5	24,002	18,558
其他收入	5	8,099	8,203
已售出持作買賣物業的成本		(8,077)	(2,673)
持作買賣物業撇減撥回/(撇減)		585	(21,743)
僱員成本		(8,495)	(8,064)
匯兌收益淨額		1,214	562
物業、廠房及設備折舊		(1,715)	(2,106)
專業及諮詢費用		(1,656)	(1,130)
物業管理費		(1,539)	(1,542)
其他開支		(4,583)	(4,645)
出售無形資產的虧損		(373)	-
投資物業公平值虧損		(51,809)	(70,639)
按公平值計入損益的股本工具公平值虧損		(1)	(2)
按公平值計入損益的金融工具公平值虧損		(1,937)	(17,120)
出售按公平值計入其他全面收入的債務工具的 (虧損)/收益		(3)	38
按公平值計入其他全面收入的債務工具已確認 虧損撥備撥回		70	181
應收貸款及利息已確認虧損撥備撥回		5,544	-
物業、廠房及設備減值虧損		(7,712)	(10,465)
無形資產減值撥回		-	340
融資成本		(4,758)	(4,268)
除所得稅前虧損	6	(53,144)	(116,515)
所得稅開支	7	-	-
期內虧損		(53,144)	(116,515)
應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(53,088)	(116,463)
非控股權益		(56)	(52)
		(53,144)	(116,515)
期內本公司擁有人應佔虧損的每股虧損 基本及攤薄	9	港幣(9.36)仙	港幣(20.54)仙

未經審核簡明綜合全面收入報表

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
期內虧損	(53,144)	(116,515)
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	2,052	308
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	(742)	(2,770)
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	3	(745)
按公平值計入其他全面收入的債務工具		
已確認虧損撥備撥回	(70)	(181)
換算海外業務產生的匯兌差額	(209)	-
期內其他全面收入，扣除稅項	1,034	(3,388)
期內全面收入總額	(52,110)	(119,903)
應佔期內全面收入總額：		
本公司擁有人	(52,054)	(119,851)
非控股權益	(56)	(52)
	(52,110)	(119,903)

未經審核簡明綜合財務狀況報表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		97,735	99,389
投資物業		619,994	670,728
無形資產		760	2,309
預付款項		-	7,775
應收貸款及利息	12	34,627	19,691
按公平值計入其他全面收入的股本工具	10	45,917	43,865
按公平值計入損益的金融工具	10	352,738	364,215
按公平值計入其他全面收入的債務工具	10	43,864	63,059
		1,195,635	1,271,031
流動資產			
持作買賣物業		56,447	63,910
應收賬款	11	2,269	2,219
應收貸款及利息	12	26	17,494
預付款項、訂金及其他應收款		4,188	4,122
按公平值計入其他全面收入的債務工具	10	29,199	22,053
按公平值計入損益的股本工具	10	15	16
現金及銀行結餘		213,693	230,143
已抵押銀行存款		124,471	106,080
		430,308	446,037

未經審核簡明綜合財務狀況報表(續)

於二零二四年十二月三十一日

附註	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
流動負債		
預提費用、其他應付款及已收訂金	4,615	7,034
借貸	253,642	292,123
應付非控股股東款項	2,312	2,312
所得稅撥備	23,968	23,968
	284,537	325,437
流動資產淨值	145,771	120,600
總資產減流動負債	1,341,406	1,391,631
非流動負債		
已收訂金	3,739	1,656
借貸	235	470
遞延稅項負債	3,590	3,590
	7,564	5,716
資產淨值	1,333,842	1,385,915
權益		
股本	13	56,691
儲備		1,277,846
		1,329,863
本公司擁有人應佔權益		1,386,554
非控股權益		(695)
		(639)
權益總額	1,333,842	1,385,915

未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
來自經營活動的現金淨額	6,748	1,973
來自/(用於)投資活動的現金淨額	137,113	(36,203)
用於融資活動的現金淨額	(39,544)	(11,823)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	104,317	(46,053)
期初的現金及現金等價物	110,589	77,898
外匯匯率變動影響	(1,213)	(849)
期終的現金及現金等價物	213,693	30,996
現金及銀行結餘分析		
現金及銀行結餘	14,179	13,228
短期存款	199,514	17,768
現金及現金等價物	213,693	30,996
原到期日超過三個月的定期存款	-	119,050
	213,693	150,046

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

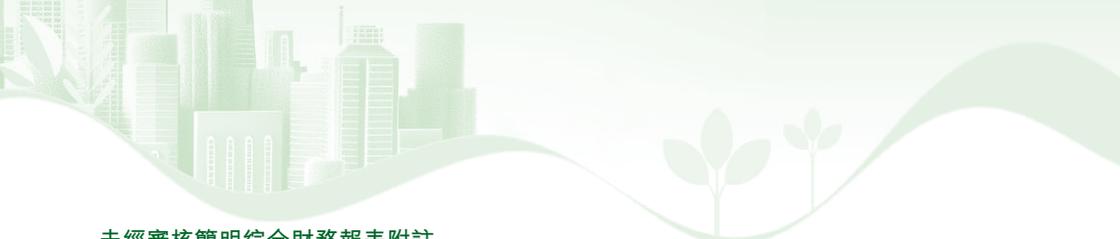
	本公司擁有人應佔權益									
	按公平值計入其他全面收入								非控股權益	
	股本	股份溢價	換算儲備	股份付款儲備	儲備	其他儲備	保留溢利	總計	權益	權益總額
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)						
於二零二三年七月一日	56,691	1,572,570	1,506	11,405	(19,008)	1,121	(6,916)	1,617,369	(426)	1,616,943
以股權結算的股份支付開支	-	-	-	79	-	-	-	79	-	79
與擁有人進行的交易	-	-	-	79	-	-	-	79	-	79
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(116,463)	(116,463)	(52)	(116,515)
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	-	-	-	-	308	-	-	308	-	308
按公平值計入其他全面收入的										
債務工具公平值變動	-	-	-	-	(2,770)	-	-	(2,770)	-	(2,770)
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	-	-	-	-	(745)	-	-	(745)	-	(745)
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	-	-	-	-	35	-	(35)	-	-	-
按公平值計入其他全面收入的										
債務工具虧損撥備撥回	-	-	-	-	(181)	-	-	(181)	-	(181)
期內全面收入總額	-	-	-	-	(3,353)	-	(116,498)	(119,851)	(52)	(119,903)
於二零二三年十二月三十一日	56,691	1,572,570	1,506	11,484	(22,361)	1,121	(123,414)	1,497,597	(478)	1,497,119

未經審核簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔權益									
	按公平值							非控股		
	計入其他							權益		
	股本	股份溢價	換算儲備	股份	全面收入	其他儲備	保留溢利	總計	權益	權益總額
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	
(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
於二零二四年七月一日	56,691	1,572,570	1,460	11,202	(7,872)	1,121	(248,618)	1,386,554	(639)	1,385,915
以股權結算的股份支付開支	-	-	-	37	-	-	-	37	-	37
與擁有人進行的交易	-	-	-	37	-	-	-	37	-	37
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(53,088)	(53,088)	(56)	(53,144)
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	-	-	-	-	2,052	-	-	2,052	-	2,052
按公平值計入其他全面收入的										
債務工具公平值變動	-	-	-	-	(742)	-	-	(742)	-	(742)
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	-	-	-	-	3	-	-	3	-	3
按公平值計入其他全面收入的										
債務工具已確認虧損撥備撥回	-	-	-	-	(70)	-	-	(70)	-	(70)
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(209)	-	-	(209)	-	(209)
期內全面收入總額	-	-	-	-	1,034	-	(53,088)	(52,054)	(56)	(52,110)
於二零二四年十二月三十一日	56,691	1,572,570	1,460	11,239	(6,838)	1,121	(301,706)	1,334,537	(695)	1,333,842

其他儲備為按比例分佔其附屬公司負債淨額的賬面值、債項出讓金額及就出售若干附屬公司權益(不會導致失去控制權)已收代價之間的差額。



未經審核簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料

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

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司的主要業務為投資控股。本集團主要從事物業投資、買賣及發展以及證券投資及買賣業務。本集團業務於期內並無重大變動。

該等簡明綜合中期財務報表未經審核，惟已經本公司審核委員會審閱，並於二零二五年二月二十四日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

2. 編製基準

本集團截至二零二四年十二月三十一日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表(「簡明財務報告」)乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」以及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定編製。

該簡明財務報告並不包括年度財務報表所需的全部資料及披露資料，應與按香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的二零二四年度財務報表一併閱覽。

2. 編製基準 (續)

編製符合香港會計準則第34號的簡明財務報告時，管理層須作出影響政策應用以及年初至今呈報的資產及負債以及收入及開支金額的判斷、估算及假設。實際結果可能有別於此等估算。

在編製簡明財務報告時，管理層就應用本集團的會計政策時作出的重大判斷以及估計不確定因素的主要來源與應用於二零二四年年度財務報表者相同。

除按公平值計入損益(「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(「按公平值計入其他全面收入」)的股本／債務工具及投資物業按公平值列賬外，簡明財務報告已按歷史成本法編製。

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

3. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

香港會計師公會已頒佈若干於本集團本會計期間首次生效的香港財務報告準則修訂本。

本集團已就本會計期間對本中期財務資料應用香港會計師公會頒佈的下列香港財務報告準則修訂本：

香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債
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
香港財務報告準則第16號修訂本	售後回租中的租賃負債
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

於本中中期期間應用該等新訂香港財務報告準則或其修訂本對本簡明財務報告所呈報的金額及／或本簡明財務報告所載的披露並無重大影響。

4. 分部資料

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

本集團已識別以下可報告分部：

物業發展業務：	物業發展
物業投資及買賣業務：	投資物業及物業買賣作牟利用途
證券投資及買賣業務：	證券投資及買賣及其他投資
貸款融資業務：	提供放債服務
裝修業務：	提供裝修服務

由於各產品及服務系列需要不同資源以及市場推廣方法，故該等經營分部各自獨立管理。所有分部間轉讓參考就類似訂單向外來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、以股權結算的股份支付款項、所得稅開支以及公司收入及開支則不予計入。

分部資產包括所有資產，但不包括於金融資產的若干投資。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。

4. 分部資料(續)

期內並無分部間的銷售及轉讓(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：無)。

	截至二零二四年十二月三十一日止六個月 (未經審核)					
	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	8,012	10,670	2,696	2,624	-	24,002
可報告分部溢利/(虧損)	(469)	(54,537)	425	8,159	(1)	(46,423)
可報告分部資產	16,891	674,669	472,749	34,727	12	1,199,048

	截至二零二三年十二月三十一日止六個月 (未經審核)					
	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	2,472	10,672	2,960	2,454	-	18,558
可報告分部溢利/(虧損)	(434)	(97,634)	(13,195)	2,443	(1)	(108,821)
可報告分部資產	28,902	822,620	432,342	37,650	15	1,321,529

4. 分部資料(續)

本集團經營分部與於財務報表呈列的本集團主要財務數據對賬總額如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
收入		
可報告分部收入	24,002	18,558
綜合收入	24,002	18,558
除所得稅前虧損		
可報告分部虧損	(46,423)	(108,821)
利息收入	6,969	5,847
匯兌收益淨額	1,178	416
以股權結算的股份支付開支	(37)	(79)
公司薪金及津貼	(7,540)	(7,067)
公司專業費用	(712)	(332)
公司物業、廠房及設備折舊	(676)	(676)
未分配公司收入	3	23
未分配公司開支	(5,906)	(5,826)
除所得稅前綜合虧損	(53,144)	(116,515)

4. 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 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
香港	13,003	13,031	629,495	694,773
英國	10,281	4,736	54,373	54,373
日本	718	791	34,621	31,055
	24,002	18,558	718,489	780,201

下表的收入按收入確認的時間劃分。表格亦包括已劃分收入與本集團可報告分部的對賬。

	物業發展業務 十二月三十一日		物業投資及買賣業務 十二月三十一日		證券投資及買賣業務 十二月三十一日		貸款融資業務 十二月三十一日		裝修業務 十二月三十一日		總計 十二月三十一日	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
	於某一時間點 確認的與客戶 所訂立合約 的收入	8,012	2,472	-	-	-	-	-	-	-	-	8,012
租賃收入	-	-	10,670	10,672	-	-	-	-	-	-	10,670	10,672
其他來源收入	-	-	-	-	2,696	2,960	2,624	2,454	-	-	5,320	5,414
	8,012	2,472	10,670	10,672	2,696	2,960	2,624	2,454	-	-	24,002	18,558

5. 收入及其他收入

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

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
與客戶所訂立合約的收入		
– 銷售持作買賣物業	8,012	2,472
租賃收入		
– 投資物業租金收入	10,670	10,672
其他來源收入		
– 債券利息收入	2,133	2,142
– 股息收入	563	818
– 貸款融資利息收入	2,624	2,454
	24,002	18,558
其他收入		
利息收入	6,969	5,847
持作買賣物業的租金收入	1,127	1,651
雜項收入	3	705
	8,099	8,203

6. 除所得稅前虧損

本集團除所得稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
折舊	1,715	2,106
董事薪酬	4,504	4,427
匯兌收益淨額	(1,214)	(562)

7. 所得稅開支

本集團已就本期間於香港產生的估計應課稅溢利按照稅率16.5%(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：16.5%)計提香港利得稅撥備。

海外附屬公司的稅項按有關國家適用現行稅率徵收。

8. 股息

董事會不建議派付截至二零二四年十二月三十一日止六個月的中期股息(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：無)。

9. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內虧損(港幣千元)	(53,088)	(116,463)
用以計算每股基本及攤薄虧損的普通股 加權平均數(千股)	566,913	566,913

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止六個月並無潛在攤薄普通股，原因為用以計算每股攤薄虧損的尚未行使購股權屬價外。

10. 其他金融資產

	按公平值計入 其他全面收入計量		按公平值計入 損益計量	
	於二零二四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零二四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零二四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
非流動				
股本工具(附註)				
—於香港上市*	2,009	1,536	-	-
—於香港境外上市*	43,908	42,329	-	-
	45,917	43,865	-	-
金融工具				
—於香港境外非上市^	-	-	25,189	25,189
—非上市投資基金#	-	-	327,549	339,026
	-	-	352,738	364,215
債務工具				
—於香港上市*	43,864	63,059	-	-
	43,864	63,059	-	-
	89,781	106,924	352,738	364,215
流動				
股本工具				
—於香港境外上市*	-	-	15	16
	-	-	15	16
債務工具				
—於香港上市*	29,199	22,053	-	-
	29,199	22,053	-	-
	29,199	22,053	15	16

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。

10. 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(二零二四年六月三十日：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(二零二四年六月三十日：相同)。
- # 於該等金融資產中，金額港幣152,547,000元(二零二四年六月三十日：港幣155,086,000元)按參考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175,002,000元(二零二四年六月三十日：港幣183,940,000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(二零二四年六月三十日：相同)。

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	
	於二零二四年十二月三十一日 (未經審核)	於二零二四年六月三十日 (經審核)	於二零二四年十二月三十一日 (未經審核)	於二零二四年六月三十日 (經審核)	於二零二四年十二月三十一日 (未經審核)	於二零二四年六月三十日 (經審核)	於二零二四年十二月三十一日 (未經審核)	於二零二四年六月三十日 (經審核)
	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
期初賬面淨值	43,865	37,635	16	20	364,215	350,571	85,112	82,228
添置	-	-	-	-	2,724	126,611	-	36,292
出售	-	(920)	-	-	(10,401)	(105,507)	(11,098)	(32,934)
扣除損益的公平值變動計入/(扣除)按公平值計入其他全面收入儲備的公平值變動	2,052	7,037	-	-	-	-	(742)	(415)
匯兌差額	-	113	-	-	(1,863)	-	(209)	(59)
期終賬面淨值	45,917	43,865	15	16	352,758	364,215	73,063	85,112

於二零二四年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，按公平值計入其他全面收入計量的債務工具根據二零二四年年度財務報表附註3.10(ii)所載的會計政策釐定為出現減值。

11. 應收賬款

本集團一般給予其貿易客戶一個月的信貸期。

根據發票日期，於二零二四年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，全部應收賬款的賬齡均為90天內。

12. 應收貸款及利息

	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
應收貸款及利息	39,038	47,114
減：虧損撥備	(4,385)	(9,929)
	34,653	37,185
簡明綜合財務狀況報表的對賬：		
非流動	34,627	19,691
流動	26	17,494
	34,653	37,185

附註：

- (a) 該等結餘按年利率介乎3.33%至22.5%(二零二四年六月三十日：介乎3.33%至20%)計息。
- (b) 該等結餘並無逾期。虧損撥備根據二零二四年度財務報表附註3.10(ii)所載會計政策計提。應收貸款已確認虧損撥備撥回約港幣5,544,000元(二零二三年十二月三十一日：無)於本期間在損益確認。

12. 應收貸款及利息(續)

按類別劃分的應收貸款及利息賬面值明細：

		二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
貸款類型			
公司貸款		34,627	37,138
個人貸款		26	47
總計		34,653	37,185
有抵押或無抵押			
抵押品類型			
有抵押	股份按揭、轉讓契據及擔保	21,462	28,088
無抵押	無	13,191	9,097
總計		34,653	37,185

13. 股本

	二零二四年十二月三十一日		二零二四年六月三十日	
	股份數目	港幣千元 (未經審核)	股份數目	港幣千元 (經審核)
法定：				
每股面值港幣0.01元的普通股	1,000,000,000	100,000	1,000,000,000	100,000
	1,000,000,000	100,000	1,000,000,000	100,000
已發行及繳足：				
每股面值港幣0.01元的普通股 於期／年初及於期／年末	566,912,566	56,691	566,912,566	56,591

14. 重大關連人士交易

於本期間，本集團與其關連人士進行的重大交易如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
已收本公司其中一名主要股東擁有的一間關連公司的投資物業租金收入	1,433	1,650

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

主要管理人員補償

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	4,504	4,427

15. 金融工具公平值計量

下表呈列根據公平值級別於簡明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： 並非以可觀察市場數據為基準的資產或負債輸入數值(不可觀察輸入數值)。

15. 金融工具公平值計量(續)

金融資產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。

於簡明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
二零二四年十二月三十一日(未經審核)					
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)	45,917	-	-	45,917
按公平值計入其他全面收入 的債務工具					
— 上市債務投資	(a)	73,063	-	-	73,063
按公平值計入損益的股本工具					
— 上市股本證券	(a)	15	-	-	15
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)	-	152,547	175,002	327,549
公平值總額及淨額		118,995	152,547	200,191	471,733
二零二四年六月三十日(經審核)					
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

報告期間內，層級之間並無重大轉移。



15. 金融工具公平值計量(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以港幣及美元計值。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

非上市股本工具以美元及英鎊計值。由於主要資產是為賺取租金或資本增值(或兩者)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

非上市投資基金以美元、英鎊、人民幣及歐元計值。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，故第三層包括的非上市投資基金公平值根據資產基礎法釐定。於各報告期末，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。

中期股息

董事會不建議就本期間派付中期股息(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：無)。

管理層討論及分析

本集團主要從物業投資、買賣及發展以及證券投資及買賣業務。

於本期間，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。

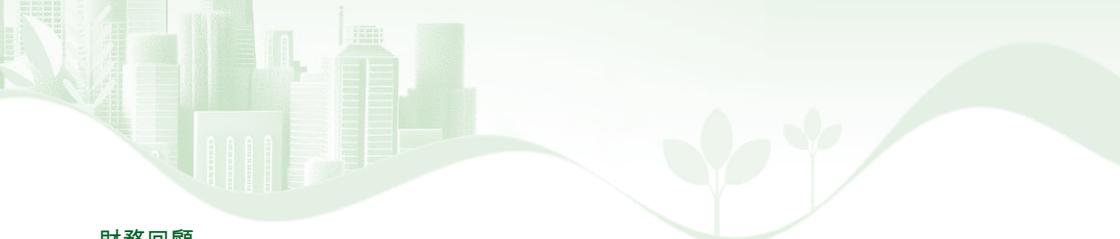
香港經濟在截至二零二五年六月三十日止財政年度(「二零二五年」)第二季度繼續擴張，儘管步伐有所放緩。隨着一些主要市場的經濟增長放緩，整體貨物出口增長減慢。按主要市場及對外商品貿易統計數字分析，輸往內地的出口繼續上升。營商氣氛於本期間普遍仍然低迷，但若干指標近期出現改善跡象。

住宅物業市場在二零二五年第二季度大部分時間淡靜，但自美國在九月減息後，市場氣氛有所改善，發展商加快推出新項目。買賣活動於本期間有所減少，單位價格維持偏軟。成交宗數顯著增加，整體單位價格略有下跌。同時，期內整體單位租金維持穩定。

二零二五年第二季度，非住宅物業市場維持疲弱。所有主要市場分部的買賣活動仍然疏落，價格和租金維持偏軟。

於本期間，辦公室空間的價格進一步下跌。同時，本期間整體辦公室租金亦有所下跌。辦公室空間的交易於本期間大幅下降，較一年前更低。單位工廠空間的價格於本期間亦進一步下跌，但租金變化不大。單位工廠空間的交易較去年亦有所下跌。

二零二五年第二季度，零售店舖空間的價格有所下跌，但租金變化不大。與二零一八年及二零一九年各自的高峰期相比，價格及租金明顯下降。



財務回顧

於本期間，本集團錄得營業額約港幣24,002,000元，較上個財政年度同期約港幣18,558,000元上升約29.3%。營業額上升主要由於物業發展業務營業額增加。

於本期間，本集團的除所得稅前虧損約為港幣53,144,000元，較上個財政年度同期的除所得稅前虧損約港幣116,515,000元下降約54.4%。本期間虧損主要由於投資物業的公平值虧損及物業、廠房及設備減值。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為港幣145,771,000元(二零二四年六月三十日：約港幣120,600,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣213,693,000元(二零二四年六月三十日：約港幣230,143,000元)。

於二零二四年十二月三十一日，資本負債比率約為16%(二零二四年六月三十日：約17%)。資本負債比率按借貸總額除以總資產計算。本期間的資本負債比率與二零二四年六月三十日維持穩定。

於本期間，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。於二零二四年十二月三十一日，本集團的有抵押銀行借貸約為港幣253,877,000元(二零二四年六月三十日：約港幣292,593,000元)，當中約港幣220,273,000元(二零二四年六月三十日：約港幣257,633,000元)須於不超過五年的期限內償還及約港幣33,604,000元(二零二四年六月三十日：約港幣34,960,000元)須於五年後償還。

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

於二零二四年八月一日，本公司全資附屬公司 August Ally Limited (「August Ally」) 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%。

有關交易的詳情，請參閱本公司日期為二零二四年八月一日的公佈及本公司日期為二零二四年八月二十二日的通函。

本集團於本期間所持該等證券投資如下：

	於 二零二四年 十二月 三十一日 的成本 港幣千元	於 二零二四年 十二月 三十一日 的賬面值 港幣千元	於 二零二四年 十二月 三十一日 的未履行 承擔 港幣千元	於 二零二四年 十二月 三十一日 的賬面值及 未履行 承擔總額 港幣千元	本期間的 公平值 收益/ (虧損) 港幣千元	本期間的 出售虧損 港幣千元	本期間的 匯兌差額 港幣千元	本期間的 已收 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	2,009	-	2,009	473	-	-	-
於香港境外上市	40,447	43,908	-	43,908	1,579	-	-	176
	46,093	45,917	-	45,917	2,052	-	-	176
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	-	-	-	-
非上市投資基金	352,407	327,549	41,129	368,678	(1,937)	-	(1,863)	387
	463,222	352,738	41,129	393,867	(1,937)	-	(1,863)	387
按公平值計入其他全面收入的債務工具								
於香港上市	50,391	43,864	-	43,864	(249)	(3)	(209)	1,362
	559,706	442,519	41,129	483,648	(134)	(3)	(2,072)	1,925
<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	15	-	15	(1)	-	-	-
按公平值計入其他全面收入的債務工具								
於香港上市	35,459	29,199	-	29,199	(493)	-	-	771
	35,476	29,214	-	29,214	(494)	-	-	771
	595,182	471,733	41,129	512,862	(628)	(3)	(2,072)	2,696



於二零二四年十二月三十一日，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十二月三十一日的總資產約0.0006%至3.97%。本集團的策略為尋求任何可於中長期提高本集團所持盈餘現金收益的投資機遇。

除上文及本報告披露者外，本期間概無持有重大投資，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

於二零二四年十二月三十一日，賬面值分別為約港幣78,400,000元(二零二四年六月三十日：約港幣87,100,000元)及約港幣561,373,000元(二零二四年六月三十日：約港幣615,673,000元)的租賃物業及若干投資物業以及銀行存款約港幣124,471,000元(二零二四年六月三十日：約港幣106,080,000元)已予抵押，以讓本集團獲授銀行借貸。

或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本公司並無或然負債(二零二四年六月三十日：無)。

租賃及已訂約承擔

作為承租人

於二零二四年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃並無應付的日後最低租金付款(二零二四年六月三十日：無)。

作為出租人

於二零二四年十二月三十一日，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：

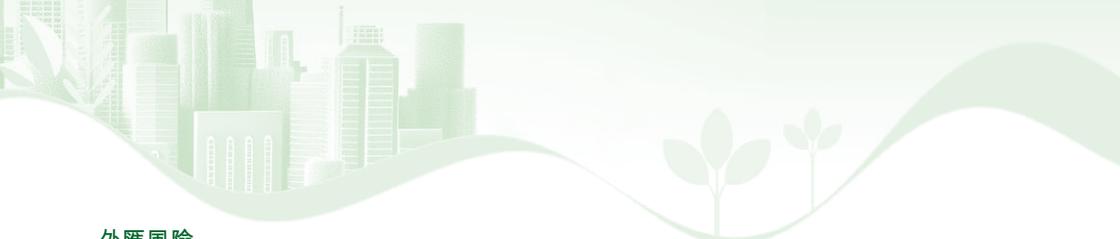
	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
一年內	19,347	17,993
第二年	13,263	13,444
第三年	2,644	2,127
第四年	696	2,659
第五年	696	3,928
五年後	18,408	6,127
	55,054	46,278

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(二零二四年六月三十日：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 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備： 按公平值計入損益的金融工具	41,129	35,342

除上述承擔外，於二零二四年十二月三十一日，本集團及本公司均無任何其他重大承擔。



外匯風險

本集團於本期間的收入及支出以美元(「美元」)、英鎊(「英鎊」)、歐元(「歐元」)、港幣及日圓(「日圓」)計值，而於二零二四年十二月三十一日的資產及負債大部分以美元、英鎊、歐元、人民幣(「人民幣」)、澳元(「澳元」)、港幣及日圓計值。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，由於美元兌港幣的匯率相對穩定，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。於本期間，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

本集團主要業務活動的分析載於未經審核簡明綜合財務報表附註4。

僱員及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團聘用16名(二零二四年六月三十日：14名)僱員，包括董事。本期間的總員工成本(包括董事酬金)約為港幣8,458,000元，截至二零二三年十二月三十一日止六個月則約為港幣7,985,000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。

業務回顧

物業發展業務

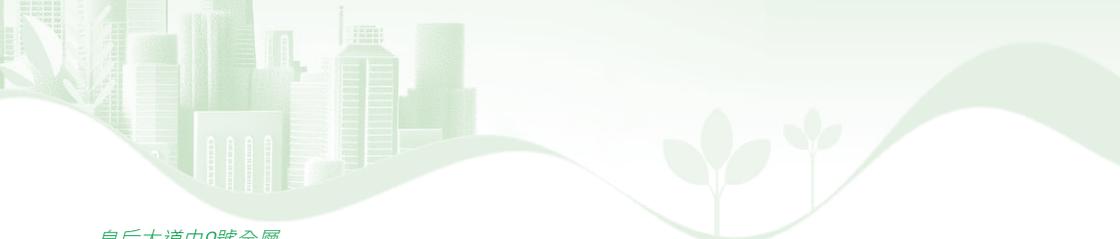
於本期間，本集團參與英國伯明翰一項物業發展項目。

該物業發展項目位於50 School Road, Moseley, Birmingham, the UK(「英國物業項目」)。該英國物業項目的地盤面積為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，且發展規劃已於二零二二年完成。本集團已指定一名當地代理負責該等住宅的銷售及租賃。於二零二四年十二月三十一日，64%及14%的單位已分別出售及出租予獨立第三方。

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

於二零二四年十二月三十一日，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及買賣用途。於本期間，本集團錄得投資物業公平值虧損約港幣51,809,000元(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：約港幣70,839,000元)及持作買賣物業撇減撥回約港幣585,000元(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：持作買賣物業撇減約港幣21,743,000元)。投資物業公平值虧損主要由於香港的皇后大道中9號商業辦公室物業、遠東發展大廈及博仕臺零售商舖的公平值虧損所致。



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。

於二零二四年十二月三十一日，該投資物業的公平值虧損約港幣24,300,000元(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：約港幣42,000,000元)及租賃物業撇減約港幣7,712,000元(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：約港幣10,456,000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約十二個月內，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。

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，以固定兩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。

於二零二四年十二月三十一日，該投資物業的公平值虧損約港幣13,800,000元(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：公平值收益約港幣4,300,000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。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於估值日起約十二個月內，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。

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。該物業總樓面面積共約為16,500平方呎，該物業全部單位均已出租予獨立第三方。本集團相信，該物業可提供穩定收入並長遠升值。

英國Cardiff(卡地夫)Atlantic House

該物業位於英國Cardiff(卡地夫)，淨樓面面積共約為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，並可進一步延期五年，將於二零三一年到期。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，於二零二四年十二月三十一日，已出租樓面面積的30%。

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，總樓面面積共約為4,100平方呎。該等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。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的公佈。



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，請參閱日期為二零二四年八月十六日的公佈。

於二零二四年十二月三十一日，該投資物業的公平值虧損約港幣9,000,000元(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：約港幣3,000,000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。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。與甲級辦公室一樣，乙級辦公室的價值亦受到香港及全球經濟不明朗因素影響，導致商業租賃需求下降。估值所採用可比交易的交易日期均於估值日起約十二個月內，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。

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為廣告牌物色合適的潛在租客。

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。

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。兩個住宅均受惠於日本入境旅遊業的長遠增長及二世古滑雪勝地在日本及國際引發的熱潮。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、英國及日本工商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。

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權及債券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。

於本期間，本集團錄得其組合的公平值虧損淨額約港幣628,000元(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：約港幣19,244,000元)。本集團於本期間呈報分部溢利約港幣425,000元(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：虧損約港幣13,195,000元)。於本期間，本集團就此分部收取投資組合的投資收入約港幣2,696,000元(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：約港幣2,960,000元)。於二零二四年十二月三十一日，此分部投資的賬面值達約港幣472,493,000元(二零二四年六月三十日：約港幣495,517,000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，於二零二四年十二月三十一日，該業務持作投資及買賣的重大投資如下：

	於二零二四年 十二月 三十一日 的成本 港幣千元	於二零二四年 十二月 三十一日 的賬面值 港幣千元	本期間的 公平值收益／ (虧損) 港幣千元	本期間的 出售虧損 港幣千元	本期間的 已收股息／ 利息 港幣千元
<i>非流動</i>					
金融工具	463,222	352,738	(1,937)	-	387
股本工具	46,093	45,917	2,052	-	176
債務工具	50,391	43,864	(249)	(3)	1,362
無形資產	760	760	-	-	-
<i>流動</i>					
股本工具	17	15	(1)	-	-
債務工具	35,459	29,199	(493)	-	771

貸款融資

於本期間，本集團錄得貸款融資業務利息收入約港幣2,624,000元(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：港幣2,454,000元)，相等於本集團總收入約10.9%(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：約13.2%)。於本期間，本集團錄得分部溢利約港幣8,159,000元(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：約港幣2,443,000元)。由於本期間應收貸款增加及確認應收貸款已確認虧損撥回約港幣5,544,000元(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：無)，本期間貸款融資業務的收入及溢利均有所增加。

於二零二四年十二月三十一日，貸款融資業務的應收貸款及利息賬面值約為港幣34,653,000元(二零二四年六月三十日：約港幣37,185,000元)，主要以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)。

於本期間，本集團的固定利率應收貸款年利率介乎於3.33%至22.5%(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：介乎於3.33%至20%)。本期間的所有應收貸款均為固定利率貸款，並由6個(二零二四年六月三十日：5個)貸款賬戶組成，其中5個為公司貸款及1個為私人貸款(二零二四年六月三十日：4個為公司貸款及1個為私人貸款)。

下文載列貸款融資業務於二零二四年十二月三十一日的三大借款人概要，按其各自賬面值由高至低排列：

借款人	類型	貸款期限 月	已到期 <是/否>	利率 每年	抵押品 <有/無>	估本集團應收	
						應收貸款 賬面值 港幣千元	貸款總額的 比例 %
借款人A(附註1)	公司	48	否	8%	有	13,661	39%
借款人B(附註2)	公司	24	否	12%	有	7,775	22%
借款人C(附註3)	公司	(附註3)	否	20%	無	7,149	21%
小計						28,585	82%
其他借款人						6,068	18%
總計						34,653	100%

附註：

1. 借款人A為一間於香港註冊成立的有限公司，而借款人A的主要業務活動為提供放債服務。貸款以股份按揭及轉讓契據作抵押。有關貸款詳情，請參閱本公司日期為二零二二年五月三日、二零二四年十月十六日、二零二四年十一月八日及二零二五年一月十五日的公佈。
2. 借款人B為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。貸款以轉讓契據及擔保作抵押。有關貸款詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十二月十八日的公佈。
3. 借款人C為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其為就一個私募股權基金獲取融資而設立的特殊目的公司。所有向借款人C的墊款應於借款人C收到私募股權基金變現其持有的該等物業應佔權益的相應收益於悉數清償任何外部先前融資後償還。根據私募股權基金的最新消息，預期還款日期為二零二六年第三季度。

賬面值約港幣34,653,000元(二零二四年六月三十日：港幣37,185,000元)的應收貸款及利息於報告期末並無逾期。應收貸款及利息基於到期日(或如無指定，則為預期還款日期)的賬齡分析呈列如下：

	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
一年內	26	17,494
一年至五年	34,627	19,691
	34,653	37,185

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、預期實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」)模式就須根據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；
- 預期業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動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。

於二零二四年十二月三十一日，並無於損益中確認貸款融資業務的虧損撥備(二零二三年十二月三十一日：無)。

前景

展望未來，我們預期香港及全球經濟將繼續復甦，惟外圍環境於二零二五年依然充滿挑戰。目前，通脹飆升及地緣政治緊張局勢持續仍為環球經濟最大的威脅。通脹飆升的影響尚未完結，預期中短期的香港及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，本集團將繼續物色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。

報告期後事件

茲提述(i)本公司日期為二零二二年五月三日的公佈，內容有關一項貸款交易，據此，瑞智投資有限公司(「貸款人」，本公司一家間接全資附屬公司)按日期為二零二二年五月三日的貸款協議(「貸款協議」)的條款及在其條件規限下，向P L Technology Limited(「借款人」)提供限額最多港幣30,000,000元的循環貸款(「循環貸款」)；(ii)本公司日期為二零二四年十月十六日的公佈(「二零二四年公佈」)，內容有關就貸款協議所訂立日期為二零二四年十月十六日的補充貸款協議(「補充貸款協議」)；及(iii)本公司日期為二零二四年十一月八日的補充公佈，對補充貸款協議項下循環貸款所作之修訂提供補充資料。

誠如二零二四年公佈所披露，循環貸款以(其中包括)蘇立行、麥詠恩、應勤民、陳偉明及胡健明(「股份按揭人」，作為按揭人)與貸款人(作為貸款人)就借款人的11,294,080股已發行股份所訂立日期為二零二二年五月三日的股份按揭作抵押，以及於二零二四年七月二十四日，(其中包括)借款人與股份按揭人之一(作為賣方(「出售按揭人」))訂立條款書(「條款書」)，據此，出售按揭人已同意(其中包括)將其於借款人的所有股份出售予買方(為其身份於二零二四年公佈日期仍未能確定的人士或實體(「投資者」))。於刊發二零二四年公佈時，預期根據條款書擬進行的股份轉讓完成日(「完成日」)為二零二四年十二月三十一日或之前的日期。

本公司謹向其股東及投資者提供最新資料，於二零二五年一月七日，出售按揭人向本公司確認，完成日已重定為二零二五年一月十五日，而投資者為登龍有限公司(「登龍」)。因此，於二零二五年一月十五日：

1. 胡健明(為出售按揭人，作為轉讓按揭人)、登龍(作為入股按揭人)、蘇立行、麥詠恩、應勤民及陳偉明(「現有按揭人」，作為現有按揭人)與貸款人(作為貸款人)訂立約務更替契據(股份按揭)(定義見二零二四年公佈)；及
2. 胡健明(作為作出轉讓的轉讓人)、登龍(作為入股轉讓人)、現有按揭人(作為現有轉讓人)、貸款人(作為貸款人)與借款人訂立約務更替契據(轉讓契據)(定義見二零二四年公佈)。

有關交易的詳情，請參閱本公司日期為二零二二年五月三日、二零二四年十月十六日、二零二四年十一月八日及二零二五年一月十五日的公佈。

購股權

於本期間，本公司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」）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 二零二四年 七月一日 的結餘	於本期間 授出	於本期間 行使	於本期間 失效	於本期間 註銷	於 二零二四年 十二月 三十一日 的結餘
董事									
龐維新	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
楊穎欣	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
前董事									
龍洪焯	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				10,788,000	-	-	-	-	10,788,000

附註：所有已授出購股權均無歸屬期或歸屬條件。

於本期間期初及截至本期間期終，舊購股權計劃項下概無可授出的購股權。

於本期間，本公司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」）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)	行使價 (港幣)	購股權數目					於二零二四年 十二月 三十一日 的結餘
					於二零二四年 七月一日 的結餘	於本期間 授出	於本期間 行使	於本期間 註銷	於本期間 失效	
董事										
龐維新	二零二三年 七月十四日	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
					-	560,000	-	-	-	560,000
李永賢	二零二三年 七月十四日	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
					-	500,000	-	-	-	500,000
總計					1,060,000	1,060,000	-	-	-	2,120,000

附註：

1. 所有已授出購股權均無表現目標。
2. 本公司股份（「股份」）於緊接二零二四年七月十五日（於該日授出該等購股權）前的收市價為港幣0.124元。

於本期間期初，根據新購股權計劃可予授出的購股權數目為55,021,256股。於本期間期終，根據新購股權計劃可供授予的購股權數目為53,961,256股。本公司於本期間根據所有購股權計劃所授出的購股權可發行的股份數目除以本期間已發行股份的加權平均數目為0.0226。

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

於二零二四年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)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香港聯合交易所有限公司(「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條規定存置的登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「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	持有普通股數目	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
龐維新	實益擁有人	49,599,600	7,890,000 (附註1)	57,489,600	10.14%
	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	4,218,000 (附註1)	5,218,000	0.92%
賴顯榮	實益擁有人	-	200,000 (附註2)	200,000	0.04%
顧福身	實益擁有人	-	200,000 (附註2)	200,000	0.04%
楊穎欣	實益擁有人	-	200,000 (附註2)	200,000	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及二零二四年七月十五日根據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，於二零二四年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)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、相關股份及債券中的權益

於二零二四年十二月三十一日，於本公司股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉的人士，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本公司已發行股份（「股份」）總數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條規定存置的登記冊的權益或淡倉的主要股東如下：

股東姓名／名稱	持有股份的身份	股份數目	根據購股權		估本公司	
			持有的	相關股份數目	已發行股份	
					總計	總數的 概約百分比
董晶怡(附註1)	家族權益	384,241,566	7,890,000	392,131,566	69.17%	
Virtue Partner Group Limited	實益擁有人	334,641,966 (附註2)	-	334,641,966	59.03%	

附註：

1. 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。
2. 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。



主要股東於股份、相關股份及債券中的權益(續)

上文披露的所有權益均指股份的好倉。

除上文披露者外，於二零二四年十二月三十一日，除董事及本公司主要行政人員外，董事並不知悉有任何其他人士於本公司股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部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總數5%或以上權益，亦無任何其他主要股東擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益或淡倉。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料變動如下：

主席兼執行董事龐先生及行政總裁、公司秘書兼執行董事李永賢先生的委聘書已獲批准重續，重續任期分別為自二零二五年五月十七日及二零二五年六月一日起計為期三年。

非執行董事賴顯榮先生及獨立非執行董事楊穎欣女士的委聘書已獲重續，重續任期為自二零二四年十二月十二日起計為期一年。

獨立非執行董事顧福身先生的委聘書已獲重續，重續任期為自二零二五年三月二十三日起計為期一年。

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」披露者外，於本期間任何時間，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

截至二零二四年十二月三十一日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市股份。

董事進行證券交易的行為守則

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，於截至二零二四年十二月三十一日止六個月內，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。

企業管治常規

本公司一直保持高水平的企業管治常規。董事相信，企業管治目標著眼於長期財務表現而非局限於短期回報。董事會不會冒不必要的風險以獲取短期收益而犧牲遠景規劃。本公司已採納上市規則附錄C1所載企業管治守則（「企業管治守則」）第二部分所列守則條文。於本期間，本公司遵守所有企業管治守則。

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本公司的新股。



審核委員會

本公司於二零零二年五月二日成立審核委員會(「委員會」)，其遵照上市規則以書面列明的最新職權範圍於二零一九年一月十八日獲採納，旨在檢討及監督本集團財務申報程序、風險管理及內部監控制度。委員會由三名獨立非執行董事顧福身先生、楊穎欣女士及劉紀明先生組成。委員會已審閱本集團於本期間的未經審核綜合業績，認為有關報表符合適用會計準則、聯交所及法例規定，且已作出充分披露。

承董事會命
宏輝集團控股有限公司
主席
龐維新

香港，二零二五年二月二十四日

於本報告日期，本公司執行董事為龐維新先生及李永賢先生；本公司非執行董事為賴顯榮先生；而本公司獨立非執行董事為顧福身先生、楊穎欣女士及劉紀明先生。



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