



**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**

**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

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

中環

皇后大道中9號

6樓A室

#### 公司網頁

[www.winfullgroup.hk](http://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

## 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」)截至二零二三年十二月三十一日止六個月(「本期間」)的未經審核綜合業績，連同二零二二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

截至二零二三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	
		二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
收入	5	18,558	17,368
銷售成本		(4,800)	(7,208)
<b>毛利</b>		<b>13,758</b>	10,160
其他收入	5	8,203	8,255
行政開支及其他經營業務開支		(14,798)	(15,455)
出售投資物業的收益		-	1,376
出售按公平值計入其他全面收入的債務工具的 收益		38	50
按公平值計入損益的股本工具公平值(虧損)/ 收益		(2)	2
按公平值計入損益的金融工具公平值虧損		(17,120)	(14,098)
投資物業公平值虧損		(70,639)	(6,092)
租賃物業撇減		(10,465)	-
持作買賣物業(撇減)/撇減撥回		(21,743)	1,170
按公平值計入其他全面收入的債務工具虧損撥 備撥回		181	-
已確認無形資產的減值虧損撥回		340	8
撇銷就收購持作買賣物業已付訂金淨額		-	(2,977)
融資成本		(4,268)	(2,858)
<b>除所得稅前虧損</b>	6	<b>(116,515)</b>	(20,459)
所得稅開支	7	-	(192)
<b>期內虧損</b>		<b>(116,515)</b>	(20,651)
<b>應佔期內虧損：</b>			
本公司擁有人		(116,463)	(20,639)
非控股權益		(52)	(12)
		<b>(116,515)</b>	(20,651)
<b>期內本公司擁有人應佔虧損的每股虧損</b>	9		
基本及攤薄		港幣(20.54)仙	港幣(3.64)仙

## 未經審核簡明綜合全面收入報表

截至二零二三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	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
期內虧損	(116,515)	(20,651)
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	308	(315)
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	(2,770)	(1,589)
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)	(126)
按公平值計入其他全面收入的債務工具虧損撥備撥回	(181)	-
期內其他全面收入，扣除稅項	(3,388)	(2,030)
期內全面收入總額	(119,903)	(22,681)
應佔期內全面收入總額：		
本公司擁有人	(119,851)	(22,669)
非控股權益	(52)	(12)
	(119,903)	(22,681)

## 未經審核簡明綜合財務狀況報表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二三年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		125,896	138,467
投資物業		767,508	837,359
無形資產		1,684	1,344
應收貸款	12	37,591	33,507
按公平值計入其他全面收入的股本工具	10	37,250	37,635
按公平值計入損益的金融工具	10	317,186	350,571
按公平值計入其他全面收入的債務工具	10	72,925	74,243
		<b>1,360,040</b>	1,473,126
<b>流動資產</b>			
持作買賣物業		72,642	96,980
應收賬款	11	1,655	1,624
預付款項、訂金及其他應收款		14,100	12,035
按公平值計入其他全面收入的債務工具	10	2,858	7,985
按公平值計入損益的股本工具	10	18	20
現金及銀行結餘		150,046	139,260
已抵押銀行存款		106,079	108,205
		<b>347,398</b>	366,109

## 未經審核簡明綜合財務狀況報表(續)

於二零二三年十二月三十一日

附註	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二三年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>		
預提費用、其他應付款及已收訂金	5,214	5,136
借貸	171,889	183,311
應付非控股股東款項	2,312	2,312
所得稅撥備	23,968	23,968
	<b>203,383</b>	214,727
<b>流動資產淨值</b>	<b>144,015</b>	151,382
<b>總資產減流動負債</b>	<b>1,504,055</b>	1,624,508
<b>非流動負債</b>		
已收訂金	2,858	3,252
借貸	704	939
遞延稅項負債	3,374	3,374
	<b>6,936</b>	7,565
<b>資產淨值</b>	<b>1,497,119</b>	1,616,943
<b>權益</b>		
股本	56,691	56,691
儲備	1,440,906	1,560,678
本公司擁有人應佔權益	1,497,597	1,617,369
非控股權益	(478)	(426)
<b>權益總額</b>	<b>1,497,119</b>	1,616,943

## 未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零二三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	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
來自／(用於)經營活動的現金淨額	1,973	(2,200)
用於投資活動的現金淨額	(36,203)	(3,149)
(用於)／來自融資活動的現金淨額	(11,823)	20,620
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(46,053)	15,271
期初的現金及現金等價物	77,898	77,801
外匯匯率變動影響	(849)	26
期終的現金及現金等價物	30,996	93,098
現金及銀行結餘分析		
現金及銀行結餘	13,228	49,889
短期存款	17,768	43,209
現金及現金等價物	30,996	93,098
原到期日超過三個月的定期存款	119,050	155,646
	150,046	248,744



## 未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔權益										
	股本	股份溢價	換算儲備	付款儲備	按公平值			保留溢利	非控股		
					計入其他				總計	權益	權益總額
					股份	全面收入	其他儲備				
港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	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	
行使購股權後發行的股份 (附註13)	610	1,719	-	(462)	-	-	-	1,867	-	1,867	
<b>與擁有人進行的交易</b>	<b>610</b>	<b>1,719</b>	<b>-</b>	<b>(462)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,867</b>	<b>-</b>	<b>1,867</b>	
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(20,639)	(20,639)	(12)	(20,651)	
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10)	-	-	-	-	(315)	-	-	(315)	-	(315)	
按公平值計入其他全面收入的 債務工具公平值變動 (附註10)	-	-	-	-	(1,589)	-	-	(1,589)	-	(1,589)	
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	-	-	-	-	(126)	-	-	(126)	-	(126)	
<b>期內全面收入總額</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2,030)</b>	<b>-</b>	<b>(20,639)</b>	<b>(22,669)</b>	<b>(12)</b>	<b>(22,681)</b>	
於二零二二年十二月三十一日	56,691	1,572,570	4,755	11,840	(20,995)	1,121	39,341	1,665,323	(550)	1,664,773	

## 未經審核簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔權益									
	股本	股份溢價	換算儲備	付款儲備	按公平值			保留溢利	非控股	
					計入其他		總計		權益	權益總額
					股份	全面收入				
港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	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
<b>與擁有人進行的交易</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>79</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>79</b>	<b>-</b>	<b>79</b>
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)
<b>期內全面收入總額</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3,353)</b>	<b>-</b>	<b>(116,498)</b>	<b>(119,851)</b>	<b>(52)</b>	<b>(119,903)</b>
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

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，並於二零二四年二月二十八日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

### 2. 編製基準

本集團截至二零二三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」)編製的二零二三年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二零二三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」)的金融資產、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新訂香港財務報告準則或其修訂本。

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
香港財務報告準則第17號	保險合約

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(截至二零二二年十二月三十一日止六個月：無)。

	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

	截至二零二二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	5,614	10,796	958	-	-	17,368
可報告分部溢利/(虧損)	1,305	(1,410)	(12,862)	(9)	(1)	(12,977)
可報告分部資產	37,330	1,052,307	415,564	19,562	16	1,524,779

#### 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	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
收入		
可報告分部收入	18,558	17,368
綜合收入	18,558	17,368
除所得稅前虧損		
可報告分部虧損	(108,821)	(12,977)
利息收入	5,847	5,099
匯兌收益淨額	416	229
以股權結算的股份支付開支	(79)	-
公司薪金及津貼	(7,067)	(7,293)
公司專業費用	(332)	(343)
公司物業、廠房及設備折舊	(676)	(676)
未分配公司收入	23	792
未分配公司開支	(5,826)	(5,290)
除所得稅前綜合虧損	(116,515)	(20,459)

#### 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	
	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 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)	二零二三年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
香港	13,031	9,248	811,280	890,711
英國	4,736	7,302	52,396	54,373
日本	791	818	31,412	32,086
	18,558	17,368	895,088	977,170

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於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	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
租賃收入	-	-	10,672	10,796	-	-	-	-	-	-	10,672	10,796
其他來源收入	2,472	5,614	-	-	2,960	958	2,454	-	-	-	7,886	6,572
	2,472	5,614	10,672	10,796	2,960	958	2,454	-	-	-	18,558	17,368



## 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	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
<b>收入</b>		
投資物業租金收入	10,672	10,796
債券利息收入	2,142	958
股息收入	818	—
銷售持作買賣物業	2,472	5,614
放債利息收入	2,454	—
	<b>18,558</b>	17,368
<b>其他收入</b>		
利息收入	5,847	5,835
股息收入	—	218
持作買賣物業的租金收入	1,651	1,574
雜項收入	705	628
	<b>8,203</b>	8,255

## 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	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
折舊	2,106	2,230
董事薪酬	4,427	4,220
匯兌(收益)/虧損淨額	(562)	270

## 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%(截至二零二二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二零二三年十二月三十一日止六個月的中期股息(截至二零二二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	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內虧損(港幣千元)	<b>(116,463)</b>	(20,639)
用以計算每股基本及攤薄虧損的普通股 加權平均數(千股)	<b>566,913</b>	566,714

截至二零二三年及二零二二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	
	於二零二三年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 六月三十日 (經審核) 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動</b>				
股本工具(附註)				
— 於香港上市*	1,673	1,972	-	-
— 於香港境外上市*	35,577	35,663	-	-
	<b>37,250</b>	<b>37,635</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
金融工具				
— 於香港境外非上市^	-	-	26,668	42,968
— 非上市投資基金#	-	-	290,518	307,603
	-	-	<b>317,186</b>	<b>350,571</b>
債務工具				
— 於香港上市*	72,925	74,243	-	-
	<b>72,925</b>	<b>74,243</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>110,175</b>	<b>111,878</b>	<b>317,186</b>	<b>350,571</b>
<b>流動</b>				
股本工具				
— 於香港上市*	-	-	-	-
— 於香港境外上市*	-	-	18	20
	-	-	<b>18</b>	<b>20</b>
債務工具				
— 於香港上市*	2,858	7,985	-	-
	<b>2,858</b>	<b>7,985</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>2,858</b>	<b>7,985</b>	<b>18</b>	<b>20</b>

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(二零二三年六月三十日：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(二零二三年六月三十日：相同)。
- # 於該等金融資產中，金額港幣53,979,000元(二零二三年六月三十日：港幣63,228,000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236,539,000元(二零二三年六月三十日：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	
	於二零二三年十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年六月三十日 (經審核) 港幣千元	於二零二三年十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年六月三十日 (經審核) 港幣千元	於二零二三年十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年六月三十日 (經審核) 港幣千元	於二零二三年十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年六月三十日 (經審核) 港幣千元
	期初賬面淨值	37,635	33,097	20	26	350,571	402,371	82,228
添置	-	7,056	-	-	50,657	60,640	25,867	85,223
出售	(920)	(2,805)	-	-	(66,922)	(62,530)	(29,542)	(10,068)
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	308	287	-	-	-	-	(2,770)	(2,628)
匯兌差額	227	-	-	-	-	2,315	-	-
期終賬面淨值	37,250	37,635	18	20	317,186	350,571	75,783	82,228

於二零二三年十二月三十一日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二零二三年年度財務報表附註3.11(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，於二零二三年十二月三十一日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。

## 12. 應收貸款

	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
應收貸款	39,839	35,755
減：虧損撥備	(2,248)	(2,248)
	37,591	33,507
簡明綜合財務狀況報表的對賬：		
非流動	37,591	33,507

附註：

- (a) 該等結餘按年利率介乎3.33%至20%(二零二三年六月三十日：介乎3.33%至20%)計息，須於二零二五年償還。於二零二三年十二月三十一日，應收貸款港幣30,638,000元(二零二三年六月三十日：港幣26,439,000元)以股份抵押、轉讓契據及擔保作抵押，而餘額港幣9,200,000元(二零二三年六月三十日：港幣9,317,000元)為無抵押。
- (b) 該等結餘並無逾期。虧損撥備根據二零二三年年度財務報表附註3.11(ii)所載會計政策計提。

### 13. 股本

	二零二三年十二月三十一日		二零二三年六月三十日	
	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	566,912,566	56,691	560,812,566	56,081
行使購股權後發行的股份(附註)	-	-	6,100,000	610
於期/年終	566,912,566	56,691	566,912,566	56,691

附註：於二零二二年七月七日，在本公司董事於二零二二年六月二十四日行使購股權後，本公司按價格每股港幣0.306元向本公司董事發行合共6,100,000股每股面值港幣0.01元的新普通股。

### 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	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 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投資物業的租金收入	1,650	1,638

該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。該交易於一般業務過程中進行。

## 14. 重大關連人士交易 (續)

### 主要管理人員補償

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	4,427	4,220

## 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準的資產或負債輸入數值(不可觀察輸入數值)。

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。

## 15. 金融工具公平值計量(續)

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
<b>二零二三年十二月三十一日(未經審核)</b>					
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)	37,250	-	-	37,250
按公平值計入其他全面收入 的債務工具					
— 上市債務投資	(a)	75,783	-	-	75,783
按公平值計入損益的股本工具					
— 上市股本證券	(a)	18	-	-	18
按公平值計入損益的金融工具					
— 非上市股本工具	(b)	-	-	26,668	26,668
— 非上市投資基金	(c)	-	53,979	236,539	290,518
公平值總額及淨額		113,051	53,979	263,207	430,237
<b>二零二三年六月三十日(經審核)</b>					
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。



## 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(截至二零二二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。

香港經濟於二零二四年第二季度持續復甦。外部商品需求疲弱令出口持續受壓。按主要市場及對外商品貿易統計數字分析，本期間對內地的出口進一步下跌。在艱困的外部環境下，在近期出現初步穩定的跡象前，營商氣氛於本期間普遍淡靜。

於二零二四年第二季度，住宅物業市場變得更加低迷。在本地利率上升及外部環境充滿挑戰的情況下，市場情緒保持審慎。期內，交易活動進一步淡靜，單位售價下跌。成交宗數顯著下降，整體單位售價亦進一步下滑。同時，期內整體單位租金進一步上升。

二零二四年第二季度，非住宅物業市場表現淡靜。所有主要市場分部的買賣活動仍然低迷，租金整體亦只出現輕微變動。

於本期間，辦公室空間的價格進一步下跌。同時，辦公室的平均租金基本維持不變，乙級辦公室空間的平均租金微跌。辦公室空間的交易於本期間大幅減少，較一年前更低。單位工廠空間的價格於本期間輕微下跌，但租金則上升2%。本期間單位工廠空間的交易亦有所下跌。

二零二三年第三季度，零售店舖空間的租金基本維持不變，而由於利率上升及消費習慣改變(內地訪客及香港人的周末活動)，價格出現下行風險。與二零一八年及二零一九年各自的高峰期相比，價格及租金均有所下降。

## 財務回顧

於本期間，本集團錄得營業額約港幣18,558,000元，較上個財政年度同期約港幣17,368,000元上升約6.9%。營業額上升主要由於貸款融資業務營業額增加。

於本期間，本集團的除所得稅前虧損約為港幣116,515,000元，較上個財政年度同期的除所得稅前虧損約港幣20,459,000元上升約469.5%。本期間虧損主要由於投資物業的公平值虧損及持作買賣物業撇減。

## 流動資金、財務資源及資本結構

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為港幣144,015,000元(二零二三年六月三十日：約港幣151,382,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣150,046,000元(二零二三年六月三十日：約港幣139,260,000元)。

於二零二三年十二月三十一日，資本負債比率約為10.1%(二零二三年六月三十日：約10%)。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二零二三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。於二零二三年十二月三十一日，本集團的有抵押銀行借貸約為港幣172,593,000元(二零二三年六月三十日：約港幣184,250,000元)，當中約港幣136,631,000元(二零二三年六月三十日：約港幣147,538,000元)須於不超過五年的期限內償還及約港幣35,962,000元(二零二三年六月三十日：約港幣36,712,000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。

本集團於本期間所持該等證券投資如下：

	於 二零二三年 十二月 三十一日 的成本 港幣千元	於 二零二三年 十二月 三十一日 的賬面值 港幣千元	於 二零二三年 十二月 三十一日 的未履行 承擔 港幣千元	於 二零二三年 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 收益/ (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	1,673	-	1,673	(299)	-	-	-
於香港境外上市	40,447	35,577	-	35,577	607	-	227	184
	46,093	37,250	-	37,250	308	-	227	184
按公平值計入損益的金融工具								
於香港境外非上市	110,815	26,668	-	26,668	(16,300)	-	-	-
非上市投資基金	325,230	290,518	38,152	328,670	(820)	-	-	634
	436,045	317,186	38,152	355,338	(17,120)	-	-	634

	於 二零二三年 十二月 三十一日 的成本 港幣千元	於 二零二三年 十二月 三十一日 的賬面值 港幣千元	於 二零二三年 十二月 三十一日 的未履行 承擔 港幣千元	於 二零二三年 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 收益/ (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
按公平值計入其他全面收入的債務工具 於香港上市	75,960	72,925	-	72,925	(1,416)	131	-	2,007
	558,098	427,361	38,152	465,513	(18,228)	131	227	2,825
<i>流動</i>								
按公平值計入損益的股本工具								
於香港上市	-	-	-	-	-	-	-	-
於香港境外上市	17	18	-	18	(2)	-	-	-
	17	18	-	18	(2)	-	-	-
按公平值計入其他全面收入的債務工具 於香港上市	15,576	2,858	-	2,858	(1,354)	(93)	-	135
	15,593	2,876	-	2,876	(1,356)	(93)	-	135
	573,691	430,237	38,152	468,389	(19,584)	38	227	2,960



於二零二三年十二月三十一日，該等投資各自的賬面值及未履行承擔總額佔本集團於二零二三年十二月三十一日的總資產約0.0004%至1.94%。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

於二零二三年十二月三十一日，賬面值分別為約港幣114,200,000元(二零二三年六月三十日：約港幣126,062,000元)、約港幣371,196,000元(二零二三年六月三十日：約港幣415,173,000元)的租賃物業、若干投資物業以及銀行存款約港幣106,079,000元(二零二三年六月三十日：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

於二零二三年十二月三十一日，本公司並無或然負債(二零二三年六月三十日：無)。

### 租賃及已訂約承擔 作為承租人

於二零二三年十二月三十一日，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(二零二三年六月三十日：無)。

## 作為出租人

於二零二三年十二月三十一日，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：

	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
一年內	19,823	20,126
第二年	9,317	10,492
第三年	4,601	4,575
第四年	1,567	699
第五年	696	921
五年後	19,104	4,217
	55,108	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

	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 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	38,152	46,511

除上述承擔外，於二零二三年十二月三十一日，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，而於二零二三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

於二零二三年十二月三十一日，本集團聘用15名(二零二三年六月三十日：16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7,985,000元，截至二零二二年十二月三十一日止六個月則約為港幣8,211,000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，且發展規劃已於二零一九年七月完成。受2019冠狀病毒病影響，該發展項目出現延誤，已於二零二一年十一月竣工。本集團已指定一名當地代理負責該等住宅的銷售及租賃。於二零二三年十二月三十一日，29%及57%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

於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有十二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70,839,000元(截至二零二二年十二月三十一日止六個月：約港幣6,092,000元)及持作買賣物業撇減約港幣21,743,000元(截至二零二二年十二月三十一日止六個月：持作買賣物業撇減撥回約港幣1,170,000元)。投資物業公平值虧損主要由於香港的皇后大道中9號商業辦公室物業及健力工業大廈工業物業的公平值虧損所致。

#### 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。



於二零二三年十二月三十一日，該投資物業的公平值虧損約港幣42,000,000元及租賃物業撇減約港幣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，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，原因為可比交易可反映估值日的最新市場情緒及狀況。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，商業租賃的需求不斷減少。估值所採用的可比交易的交易日期均於估值日起約九個月內，且均位於中環及金鐘商業區內。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。

於二零二三年十二月三十一日，該投資物業的公平值虧損約港幣14,700,000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。香港作為一個成熟、透明、信息高度流通的市場，倘有可比銷售證據並足以證明估值工作，則市場法被認為是最佳及最可靠的估值方法，原因為可比交易可反映估值日的最新市場情緒及狀況。估值所採用的可比交易的交易日期均於估值日期起約六個月內，且均位於九龍灣商業區內。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，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，並設計用作多功能用途。本集團已指定一名當地代理負責西翼的租賃，於二零二三年十二月三十一日，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，總樓面面積合共約為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。

### 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。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。

### 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。



然而，由於利率上升、內地旅客及香港人的消費習慣改變，加上對零售業復甦較預期為慢的警惕，零售業於本期間持續疲弱，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約港幣21,743,000元。

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，倘有可比銷售證據並足以支持估值工作，則市場法被認為是最佳及最可靠的估值方法，原因為可比交易可反映估值日的最新市場情緒及狀況。考慮到零售商舖的價值相對更容易受到經濟周期的影響，並可能因地點因素(例如行業組合及人流)而有重大差別。估值所採用的可比交易的交易日期均在估值日期起約九個月內，且均為位於大角咀區鄰近地區具相同特點的地面零售商舖。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。兩個住宅均受惠於日本入境旅遊業的長遠增長以及二世古滑雪勝地在日本及國際引發的熱度。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。

於本期間，物業投資及買賣業務分部錄得租金收入總額約港幣12,323,000元(截至二零二二年十二月三十一日止六個月：約港幣12,370,000元)，包括收入約港幣10,672,000元(截至二零二二年十二月三十一日止六個月：約港幣10,796,000元)及其他收入的租金收入約港幣1,651,000元(截至二零二二年十二月三十一日止六個月：約港幣1,574,000元)。儘管受2019冠狀病毒病影響，該分部繼續是本集團的穩定收入來源。

### 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19,244,000元(截至二零二二年十二月三十一日止六個月：約港幣16,064,000元)。本集團於本期間呈報分部虧損約港幣13,195,000元(截至二零二二年十二月三十一日止六個月：約港幣12,862,000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2,960,000元(截至二零二二年十二月三十一日止六個月：約港幣1,647,000元)。於二零二三年十二月三十一日，此分部投資的賬面值達約港幣431,921,000元(二零二三年六月三十日：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，於二零二三年十二月三十一日，該業務持作投資及買賣的重大投資如下：

	於二零二三年 十二月 三十一日 的成本 港幣千元	於二零二三年 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 出售收益/ (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	436,045	317,186	(17,120)	-	634
股本工具	46,093	37,250	308	-	184
債務工具	75,960	72,925	(1,416)	131	2,007
無形資產	2,333	1,684	340	-	-
<i>流動</i>					
股本工具	17	18	(2)	-	-
債務工具	15,576	2,858	(1,354)	(93)	135

### 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2,454,000元(截至二零二二年十二月三十一日止六個月：無)，相等於本集團總收入約13.2%(截至二零二二年十二月三十一日止六個月：無)。於本期間，本集團錄得分部溢利約港幣2,443,000元(截至二零二二年十二月三十一日止六個月：虧損約港幣9,000元)。由於應收貸款於本期間增加，本期間貸款融資業務的收入及溢利均有所增加。



於二零二三年十二月三十一日，貸款融資業務的應收貸款賬面值約為港幣37,591,000元(二零二三年六月三十日：約港幣33,507,000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二零二三年十二月三十一日應收貸款約52%(二零二三年六月三十日：58%)。

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20%(截至二零二二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。

本集團一般提供短期貸款。就本集團貸款而言，期限為1.5年內，可選擇延期，最長不超過2.25年及3年。償還條款及條件為於最後還款日期全額清還。

業務的目標客戶群為有短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。

於二零二三年十二月三十一日，並無於損益中確認貸款融資業務的虧損撥備(二零二二年十二月三十一日：無)。

## 前景

展望未來，我們預期香港及全球經濟將繼續復甦及適應後疫情時代。二零二四年，外圍環境仍然艱難。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結束後會隨即逐步回穩。鑒於香港的投資環境成熟穩健，加上借助其於大灣區競爭優勢的潛在機遇，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。

### 報告期後事件

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於二零二三年六月三十日的6,701.7462股無投票權可贖回參與股份的公平值相比將就贖回事項變現收益合共約港幣274,000元。

有關該交易的詳情，請參閱本公司日期為二零二四年二月二十一日的公佈。



## 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 二零二三年 十二月 三十一日 的結餘
				於 二零二三年 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	
<b>董事</b>								
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
蕭福身	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
龍洪焯 (於二零二 三年九月二十七 日辭任)	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	-	-	-	13,148,000

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 二零二三年 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	於 二零二三年 十二月 三十一日 的結餘
<b>董事</b>										
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：

1. 所有已授出購股權均無歸屬條件及表現目標。
2. 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。

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56,081,256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55,021,256股。本公司於本年度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0.0249。

## 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

於二零二三年十二月三十一日，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	本公司已發行 股份總數的 概約百分比
龐維新	實益擁有人	46,175,600	9,590,000 (附註1)	55,765,600	9.84%
	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	3,818,000 (附註1)	4,818,000	0.85%
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%

附註：

- 此等本公司股份即本公司於二零一四年六月三日、二零一六年五月十七日及二零一八年十一月二十六日及二零二二年六月二十九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根據新購股權計劃授出的購股權所涉及的股份。
- 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。
- 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。

## 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)

### 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	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，於二零二三年十二月三十一日，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

於二零二三年十二月三十一日，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		總計	本公司 已發行股份 總數的 概約百分比
			持有的	相關股份數目		
董晶怡(附註1)	家族權益	380,817,566	9,590,000	390,407,566	68.87%	
Virtue Partner Group Limited	實益擁有人	334,641,966 (附註2)	-	334,641,966	59.03%	

## 主要股東於股份、相關股份及債券中的權益(續)

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。

上文披露的所有權益均指股份的好倉。

除上文披露者外，於二零二三年十二月三十一日，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的酬金由每月港幣570,000元調整至每月港幣586,000元(包括薪金及津貼，惟不包括任何董事袍金)，有關金額經參考彼於本公司的角色、經驗及責任後釐定，自二零二四年一月一日起生效。

行政總裁、公司秘書兼執行董事李永賢先生的酬金由每月港幣114,000元調整至每月港幣117,200元(包括薪金及津貼，惟不包括任何董事袍金)，有關金額經參考彼於本公司的角色、經驗及責任後釐定，自二零二四年一月一日起生效。

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，重續任期為自二零二三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，重續任期為自二零二四年三月二十三日起計為期一年。

於二零二三年十月十日，賴顯榮先生辭去中國醫療網絡有限公司(股份代號：383)非執行董事職務，該公司的股份於聯交所主板上市。

### 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

截至二零二三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，於截至二零二三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，二零二四年二月二十八日

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, 6<sup>th</sup> 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](mailto:inquiry@winfullgroup.hk)

[www.winfullgroup.hk](http://www.winfullgroup.hk)