



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

2021/22

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

楊穎欣

監察主任

李永賢

公司秘書

李永賢

審核委員會

顧福身(主席)

龍洪焯

楊穎欣

薪酬委員會

龍洪焯(主席)

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

龍洪焯

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

Windward 3

Regatta Office Park

P.O. Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

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

皇后大道東183號

合和中心54樓

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

股份代號

183

中期業績

宏輝集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止六個月(「本期間」)的未經審核綜合業績，連同二零二零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

截至二零二一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	
		二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
收入	5	15,181	15,310
銷售成本		(5,316)	(5,010)
毛利		9,865	10,300
其他收入	5	4,437	16,332
行政開支及其他經營業務開支		(14,619)	(14,138)
出售按公平值計入其他全面收入的債務工具的 (虧損)/收益		(1,436)	96
出售按公平值計入損益的股本工具的虧損		(266)	-
按公平值計入損益的債務工具公平值收益		1,260	2,254
按公平值計入損益的股本工具公平值虧損		(412)	-
按公平值計入損益的金融工具公平值 (虧損)/收益		(6,474)	12,113
投資物業公平值虧損		(57,830)	(46,532)
持作買賣物業(減值)/減值撥回		(1,950)	5,260
融資成本		(1,561)	(1,271)
除所得稅前虧損	6	(68,986)	(15,586)
所得稅開支	7	(103)	(554)
期內虧損		(69,089)	(16,140)
應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(70,859)	(15,004)
非控股權益		1,770	(1,136)
		(69,089)	(16,140)
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(12.64)仙	港幣(2.69)仙



未經審核簡明綜合全面收入報表

截至二零二一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	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
期內虧損	(69,089)	(16,140)
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	(834)	402
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	(5,955)	1,155
出售按公平值計入其他全面收入的債務工具時的 按公平值計入其他全面收入儲備回撥	1,435	(72)
換算海外業務產生的匯兌差額	2,479	3,150
期內其他全面收入，扣除稅項	(2,875)	4,635
期內全面收入總額	(71,964)	(11,505)
應佔期內全面收入總額：		
本公司擁有人	(73,134)	(10,369)
非控股權益	1,170	(1,136)
	(71,964)	(11,505)

未經審核綜合財務狀況報表

於二零二一年十二月三十一日

附註	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二一年 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	143,109	145,458
投資物業	917,273	976,946
無形資產	2,225	1,442
按公平值計入其他全面收入的股本工具	10 81,832	46,535
按公平值計入損益的金融工具	10 368,979	366,430
按公平值計入其他全面收入的債務工具	10 22,927	25,446
按攤銷成本計量的債務工具	10 5,264	5,373
應收貸款	12 2,447	172
租賃物業裝修的訂金	17,533	16,249
	1,561,589	1,584,051
流動資產		
持作買賣物業	65,423	67,373
發展中物業	41,249	37,521
應收賬款	11 1,498	1,121
預付款項、訂金及其他應收款	4,733	6,647
應收貸款	12 2,300	17,315
按公平值計入其他全面收入的債務工具	10 1,069	11,602
按公平值計入損益的債務工具	10 21,407	24,478
按公平值計入損益的股本工具	10 1,719	2,282
現金及銀行結餘	161,850	183,179
已抵押銀行存款	201,889	201,514
	503,137	553,032



未經審核綜合財務狀況報表(續)

於二零二一年十二月三十一日

附註	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二一年 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	9,296	11,660
借貸	226,168	222,671
應付非控股股東款項	18,331	18,231
所得稅撥備	25,349	24,841
	279,144	277,403
流動資產淨值	223,993	275,629
總資產減流動負債	1,785,582	1,859,680
非流動負債		
借貸	10,317	12,036
遞延稅項負債	4,760	5,175
	15,077	17,211
資產淨值	1,770,505	1,842,469
權益		
股本	13 56,081	56,081
儲備	1,715,982	1,789,716
本公司擁有人應佔權益	1,772,063	1,845,797
非控股權益	(1,558)	(3,328)
權益總額	1,770,505	1,842,469



未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零二一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	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
(用於)／來自經營活動的現金淨額	(4,524)	1,235
用於投資活動的現金淨額	(14,797)	(36,353)
來自融資活動的現金淨額	1,878	18,613
現金及現金等價物減少淨額	(17,443)	(16,505)
期初的現金及現金等價物	183,179	123,082
外匯匯率變動影響	(3,886)	(15,359)
期終的現金及現金等價物	161,850	91,218
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	39,313	82,808
短期存款	122,537	8,410
	161,850	91,218



未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零二一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	儲備	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)		
於二零二零年七月一日	55,481	1,568,267	2,242	11,708	(2,281)	1,380	158,963	1,795,760	(3,276)	1,792,484	
行使購股權後發行的股份(附註13)	600	2,281	-	(303)	-	-	303	2,881	-	2,881	
與擁有人進行的交易	600	2,281	-	(303)	-	-	303	2,881	-	2,881	
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(15,004)	(15,004)	(1,136)	(16,140)	
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)	-	-	-	-	402	-	-	402	-	402	
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)	-	-	-	-	1,155	-	-	1,155	-	1,155	
出售按公平值計入其他全面收入的債務											
工具時的按公平值計入其他全面收入											
儲備回撥	-	-	-	-	(72)	-	-	(72)	-	(72)	
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	3,150	-	-	-	-	3,150	-	3,150	
期內全面收入總額	-	-	3,150	-	1,485	-	(15,004)	(10,369)	(1,136)	(11,505)	
於二零二零年十二月三十一日	56,081	1,570,548	5,392	11,405	(796)	1,380	144,262	1,788,272	(4,412)	1,783,860	

未經審核簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二一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		非控股	權益總額
	全面收入							權益	權益總額		
	股本	股份溢價	換算儲備	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)	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)		
於二零二一年七月一日	56,081	1,570,851	3,644	11,867	6,118	1,380	195,856	1,845,797	(3,328)	1,842,469	
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(70,859)	(70,859)	1,770	(69,089)	
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)	-	-	-	-	(834)	-	-	(834)	-	(834)	
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)	-	-	-	-	(5,955)	-	-	(5,955)	-	(5,955)	
出售按公平值計入其他全面收入的債務 工具時的按公平值計入其他全面收入 儲備回撥	-	-	-	-	1,435	-	-	1,435	-	1,435	
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	2,479	-	-	-	-	2,479	-	2,479	
期內全面收入總額	-	-	2,479	-	(5,354)	-	(70,859)	(73,734)	1,770	(71,964)	
於二零二一年十二月三十一日	56,081	1,570,851	6,123	11,867	764	1,380	124,997	1,772,063	(1,558)	1,770,505	

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Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, 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及買賣、物業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，並於二零二二年二月二十五日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

2. 編製基準

本集團截至二零二一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」)編製的二零二二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二零二一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：

香港財務報告準則第16號修訂本	2019冠狀病毒病相關租金優惠
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號修訂本	利率基準改革—第2階段

於本中中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
裝修業務：	提供裝修服務
證券投資及買賣業務：	證券投資及買賣
放債業務：	提供放債服務

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，按公平值計入損益的金融資產公平值大幅變動及按公平值計入其他全面收入的債務工具出售時自權益重新分類至損益、並非任何經營分部業務活動直接應佔的若干利息收入、股息收入、應佔聯營公司及一間合營企業的業績、匯兌虧損／收益淨額、以股權結算的股份支付款項、所得稅開支以及公司收入及開支則不予計入。

分部資產包括所有資產，但不包括於金融資產的投資。此外，並非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(截至二零二零年十二月三十一日止六個月：無)。

	截至二零二零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	裝修業務	證券投資 及買賣業務	放債業務	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	-	10,663	-	3,870	648	15,181
可報告分部溢利/(虧損)	(778)	(53,948)	(1)	(539)	622	(54,644)
可報告分部資產	70,222	1,145,465	17	14,241	3,045	1,232,990

	截至二零二零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	裝修業務	證券投資 及買賣業務	放債業務	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	-	10,573	-	3,510	1,227	15,310
可報告分部溢利/(虧損)	(434)	(34,085)	(1)	154	1,097	(33,269)
可報告分部資產	74,286	1,123,927	17	8,812	17,669	1,224,711



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	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
收入		
可報告分部收入	15,181	15,310
綜合收入	15,181	15,310
除所得稅前溢利		
可報告分部虧損	(54,644)	(33,269)
出售按公平值計入其他全面收入的債務工具的 (虧損)/收益	(1,436)	90
按公平值計入損益的金融工具(虧損)/收益	(6,474)	12,179
按公平值計入其他全面收入的債務工具公平值 收益	-	2,254
利息收入	2,520	5,164
股息收入	456	351
匯兌(虧損)/收益淨額	(469)	7,126
公司薪金及津貼	(7,323)	(5,745)
公司專業費用	(269)	(221)
公司物業、廠房及設備折舊	(676)	(434)
未分配公司收入	339	706
未分配公司開支	(1,010)	(3,787)
除所得稅前綜合虧損	(68,986)	(15,586)

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	
	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
香港	13,380	13,671	936,684	996,000
英國	1,506	1,436	88,427	90,270
日本	295	203	37,645	37,576
	15,181	15,310	1,062,756	1,123,846

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		物業投資及買賣業務		裝修業務		證券投資及買賣業務		放債業務		合計	
	十二月三十一日		十二月三十一日		十二月三十一日		十二月三十一日		十二月三十一日		十二月三十一日	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
租賃收入	-	-	10,663	10,573	-	-	-	-	-	-	10,663	10,573
其他來源收入	-	-	-	-	-	-	3,870	3,510	648	1,227	4,518	4,737
	-	-	10,663	10,573	-	-	3,870	3,510	648	1,227	15,181	15,310



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	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
收入		
投資物業租金收入	10,663	10,573
出售證券	3,870	3,510
放債利息收入	648	1,227
	15,181	15,310
其他收入		
利息收入	2,513	6,758
股息收入	580	351
匯兌收益淨額	—	7,520
持作買賣物業及發展中物業的租金收入	1,002	971
雜項收入	342	732
	4,437	16,332

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	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
折舊	2,349	2,097
董事薪酬	4,064	4,064
匯兌虧損／(收益)淨額	578	(7,520)

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%（截至二零二零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二零二一年十二月三十一日止六個月的中期股息（截至二零二零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	
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內虧損(港幣千元)	(70,859)	(15,004)
用以計算每股基本及攤薄虧損的 普通股加權平均數(千股)	560,813	(經調整) 557,095

於二零二一年五月四日，每十股已發行及未發行普通股合併為一股合併股份，並通過不予處理另外產生的各自及每份零碎合併股份，合併股份數目向下調整至最接近整數。

用於計算每股基本盈利及每股攤薄盈利的股份加權平均數目的比較數據已基於股份合併於先前期間生效的假設作出調整。

截至二零二一年及二零二零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		按攤銷成本計量	
	於二零二一年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 六月三十日 (經審核) 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 六月三十日 (經審核) 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 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*	12,745	12,890	-	-	-	-
— 於香港境外上市*	69,087	33,645	-	-	-	-
	81,832	46,535	-	-	-	-
金融工具						
— 於香港非上市 [△]	-	-	28,088	28,088	-	-
— 於香港境外非上市 [△]	-	-	113,923	112,651	-	-
— 非上市投資基金*	-	-	226,968	225,691	-	-
	-	-	368,979	366,430	-	-
債務工具						
— 於香港上市*	22,927	25,446	-	-	-	-
— 於香港境外非上市 [◎]	-	-	-	-	5,264	5,373
	22,927	25,446	-	-	5,264	5,373
	104,759	71,981	368,979	366,430	5,264	5,373
流動						
股本工具						
— 於香港上市*	-	-	1,702	2,263	-	-
— 於香港境外上市*	-	-	17	19	-	-
	-	-	1,719	2,282	-	-
債務工具						
— 於香港上市*	1,069	11,602	-	-	-	-
— 於香港境外上市*	-	-	-	3,925	-	-
— 於香港境外非上市 [◎]	-	-	21,407	20,553	-	-
	1,069	11,602	21,407	24,478	-	-
	1,069	11,602	23,126	26,760	-	-

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(二零二一年六月三十日：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(二零二一年六月三十日：相同)。
- # 於該等金融資產中，金額港幣107,547,000元(二零二一年六月三十日：港幣82,957,000元)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，而金額港幣142,011,000元(二零二一年六月三十日：港幣142,734,000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(二零二一年六月三十日：相同)。
- ⊙ 金額港幣21,407,000元(二零二一年六月三十日：港幣20,553,000元)按貼現現金流量法釐定的公平值計量，而金額港幣5,264,000元(二零二一年六月三十日：港幣5,373,000元)按攤銷成本計量。

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		按公平值計入權益的 股本工具		按公平值計入權益的 金融工具		按公平值計入其他全面收入的 債務工具		按公平值計入權益的 債務工具		按攤銷成本計量的 債務工具	
	於二零二一年 十二月 三十一日 (未經審核)	於二零二一年 六月 三十日 (經審核)	於二零二一年 十二月 三十一日 (未經審核)	於二零二一年 六月 三十日 (經審核)	於二零二一年 十二月 三十一日 (未經審核)	於二零二一年 六月 三十日 (經審核)	於二零二一年 十二月 三十一日 (未經審核)	於二零二一年 六月 三十日 (經審核)	於二零二一年 十二月 三十一日 (未經審核)	於二零二一年 六月 三十日 (經審核)	於二零二一年 十二月 三十一日 (未經審核)	於二零二一年 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	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
年初賬面淨值	46,535	32,665	2,282	-	366,430	328,559	37,048	70,593	24,478	30,852	5,373	4,768
添置	36,131	13,194	1,363	4,597	9,836	105,191	6,468	24,365	-	2,579	-	-
出售	-	(8,298)	(1,514)	(2,822)	-	(43,845)	(13,564)	(57,691)	(3,870)	(7,299)	-	-
計入/(扣除)權益的公平值變動	-	-	(412)	507	(6,474)	(30,424)	-	-	1,260	(4,115)	-	-
計入/(扣除)按公平值計入其他 全面收入儲備的公平值變動	(834)	8,974	-	-	-	-	(5,956)	(219)	-	-	-	-
匯兌差額	-	-	-	-	(813)	6,949	-	-	(461)	2,461	(109)	605
年終賬面淨值	81,832	46,535	1,719	2,282	368,979	366,430	23,996	37,048	21,407	24,478	5,264	5,373

於二零二一年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，按公平值計入其他全面收入計量的債務工具及按攤銷成本計量的債務工具根據附註3.12(ii)所載的會計政策釐定為出現減值。於二零二一年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，按公平值計入其他全面收入計量的債務工具及按攤銷成本計量的債務工具並無出現減值。



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，於二零二一年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，全部應收賬款的賬齡均為90天內。

12. 應收貸款

	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
應收貸款	4,747	17,487
簡明綜合財務狀況報表的對賬：		
非流動	2,447	172
流動	2,300	17,315
	4,747	17,487

附註：

- 該等結餘按年利率3.33%至8.36%(二零二一年六月三十日：3.33%至9.25%)計息，分別須於二零二二年及二零二五年償還。該等應收貸款以借款人的物業及借款人的其中一間控股公司股份作抵押。
- 該等結餘並無逾期或減值。經考慮借款人信譽及抵押品價值，管理層相信無需作減值撥備。
- 應收貸款約港幣2,300,000元(二零二一年六月三十日：港幣17,315,000元)為於報告日期放債業務下的資產。

13. 股本

	二零二一年十二月三十一日		二零二一年六月三十日	
	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	10,000,000,000	100,000
股份合併(附註ii)	-	-	(9,000,000,000)	-
	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				
於期初	560,812,566	56,081	5,548,125,668	55,481
行使購股權後發行的股份(附註i)	-	-	60,000,000	600
股份合併(附註ii)	-	-	(5,047,313,102)	-
於期終	560,812,566	56,081	560,812,566	56,081

附註：

- (i) 於二零二零年十月，本公司按價格每股港幣0.048元向本公司董事發行合共60,000,000股每股面值港幣0.01元的新普通股。
- (ii) 於二零二一年五月四日，每十股已發行及未發行普通股合併為一股合併股份，並通過不予處理另外產生的各自及每份零碎合併股份，合併股份數目向下調整至最接近整數。

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	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	1,638	1,713

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。



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	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	4,064	4,064

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)。

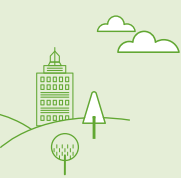
金融資產所屬公平值級別層級完全基於對公平值計量屬重大的最低水平輸入數值分類。

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
二零二一年十二月三十一日(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)	81,832	-	-	81,832
按公平值計入其他全面收入的債務工具 －上市債務投資	(a)	23,996	-	-	23,996
按公平值計入損益的股本工具 －上市股本證券		1,719	-	-	1,719
按公平值計入損益的債務工具 －上市債務工具	(a)	-	-	-	-
－非上市債務工具	(d)	-	-	21,407	21,407
按公平值計入損益的金融工具 －非上市股本工具	(b)	-	-	142,011	142,011
－非上市投資基金	(c)	-	91,281	135,687	226,968
公平值總額及淨額		107,547	91,281	299,105	497,933
二零二一年六月三十日(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)	46,535	-	-	46,535
按公平值計入其他全面收入的債務工具 －上市債務投資	(a)	37,048	-	-	37,048
按公平值計入損益的股本工具 －上市股本證券	(a)	2,282	-	-	2,282
按公平值計入損益的債務工具 －上市債務工具	(a)	3,925	-	-	3,925
－非上市債務工具	(d)	-	-	20,553	20,553
按公平值計入損益的金融工具 －非上市股本工具	(b)	-	-	140,739	140,739
－非上市投資基金	(c)	-	76,408	149,283	225,691
公平值總額及淨額		89,790	76,408	310,575	476,773

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

非上市股本工具以港幣、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賺取租金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增值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。

(d) 非上市債務工具

非上市債務工具以英鎊計值。公平值已根據貼現現金流量法釐定。非上市債務工具的公平值可能基於可能對該金融工具的估值造成重大影響的不可觀察輸入數值而定，因此，本集團已將其分類為第三層。可能影響估值的不可觀察輸入數值包括資本加權平均成本、貼現率、分紅概率等。



中期股息

董事會不建議就本期間派付中期股息(截至二零二零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、英國及日本十三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。

儘管二零二零年一月出現2019冠狀病毒病第五波疫情，隨著全球經濟活動持續復甦及本地疫情穩定，香港經濟復甦於本期間更為穩定。就本地需求而言，由於本地疫情穩定、勞動力市況改善及消費券計劃，私人消費開支明顯增加。隨著業務前景有所改善，整體投資支出繼續顯著回升。於本期間，基本消費物價通脹上漲但保持在中等水平。儘管疫情發展及供應瓶頸繼續為香港及全球經濟前景帶來不確定性，惟營商氣氛大致維持樂觀。

住宅物業市場繼續受低利率環境、終端用戶需求旺盛及本地經濟復甦所支持。買賣活動顯著回升，單位售價亦輕微上升。通過增加土地供應來增加房屋供應為政府的政策重心。於未來三至四年，一手私人單位供應總數將達到94,000個的高位，反映政府對於增加土地及房屋供應的不懈努力。

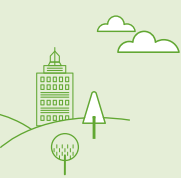
工商業物業市場繼續自二零二零年下半年的疲軟市況改善。儘管所有主要市場分部的買賣活動較上個財政年度最後一季稍為回落，價格及租金於本期間整體保持平穩。辦公室空間的平均價格於本期間輕微上漲，惟被甲級辦公室價格下跌所抵銷。辦公室空間平均租金於本期間的變化不大。

於本期間，零售店舖空間的價格及租金輕微上漲1%。與二零一八年及二零一九年各自的高峰相比，價格及租金輕微下降。平均租金收益率於本期間下降。

財務回顧

於本期間，本集團錄得營業額約港幣15,181,000元，較上個財政年度同期約港幣15,310,000元下降約0.84%。營業額下降主要由於貸款融資業務利息收入的營業額下降。

於本期間，本集團的除所得稅前虧損約為港幣68,986,000元，較上個財政年度同期的除所得稅前虧損約港幣15,586,000元上升約342.62%。本期間虧損主要由於本期間投資物業的公平值虧損。



流動資金、財務資源及資本結構

於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為港幣223,993,000元(二零二一年六月三十日：約港幣275,629,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣161,850,000元(二零二一年六月三十日：約港幣183,179,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，資本負債比率約為11.5%(二零二一年六月三十日：約11.0%)。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二零二一年六月三十日相比微升，是由於新增以外幣計值的銀行貸款以作新的海外投資。

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。於二零二一年十二月三十一日，本集團的有抵押銀行借貸約為港幣236,485,000元(二零二一年六月三十日：約港幣234,707,000元)，當中約港幣198,546,000元(二零二一年六月三十日：約港幣195,826,000元)須於不超過五年的期限內償還及約港幣37,939,000元(二零二一年六月三十日：約港幣38,881,000元)可於五年後償還，而於二零二一年十二月三十一日並無其他借貸(二零二一年六月三十日：無)。

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

於二零二一年十二月二十三日，瑞智投資有限公司(「瑞智」)(本公司之全資附屬公司)簽署出資協議，內容有關瑞智向天津眾為股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「合夥企業」)出資人民幣2,000萬元。瑞智(作為合夥企業之有限合夥人)與蘇州眾亦為私募基金管理合夥企業(有限合夥)(「普通合夥人」)(作為合夥企業之普通合夥人)將訂立有限合夥協議以成立合夥企業。

合夥企業為於中華人民共和國成立之有限合夥企業(而就本報告而言，不包括香港、澳門及台灣)，主要通過股權投資或準股權投資的方式對新興產業領域內的子基金及企業進行投資。根據有限合夥協議，合夥企業之目標規模將為人民幣15億元(相當於約港幣18億元)，及瑞智之總出資額為人民幣2,000萬元(相當於約港幣2,440萬元)。

有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十二月二十三日之公佈。

於二零二一年十二月二十九日，August Ally Limited(本公司之全資附屬公司)認購由中國人壽保險(海外)股份有限公司發售的理財產品，即中國人壽理財產品，總認購金額為4,825,067.51美元。

有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十二月二十九日之公佈。

本集團於本期間所持該等證券投資如下：

	於 二零二一年 十二月 三十一日 的成本 港幣千元	於 二零二一年 十二月 三十一日 的賬面值 港幣千元	於 二零二一年 十二月 三十一日 的未履行 承擔 港幣千元	於 二零二一年 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	16,306	12,745	-	12,745	(775)	-	-	456
於香港境外上市	61,333	69,087	-	69,087	(59)	-	-	-
	77,639	81,832	-	81,832	(834)	-	-	456
按公平值計入損益的金融工具								
於香港非上市	68,000	28,088	-	28,088	-	-	-	-
於香港境外非上市	110,116	113,923	-	113,923	2,205	-	(109)	-
非上市投資基金	253,671	226,968	40,274	267,242	(8,679)	-	(704)	-
	431,787	368,979	40,274	409,253	(6,474)	-	(813)	-
按公平值計入其他全面收入的債務工具								
於香港上市	24,098	22,927	-	22,927	(3,175)	(1,435)	-	1,728
	24,098	22,927	-	22,927	(3,175)	(1,435)	-	1,728
按攤銷成本計量的債務工具								
於香港境外非上市	4,967	5,264	-	5,264	-	-	(109)	-
	538,491	479,002	40,274	519,276	(10,483)	(1,435)	(922)	2,184
<i>流動</i>								
按公平值計入損益的股本工具								
於香港上市	2,196	1,702	-	1,702	(412)	(266)	-	124
於香港境外上市	17	17	-	17	-	-	-	-
	2,213	1,719	-	1,719	(412)	(266)	-	124
按公平值計入損益的債務工具								
於香港境外上市	-	-	-	-	(40)	-	-	-
於香港境外非上市	23,937	21,407	-	21,407	1,300	-	(461)	-
	23,937	21,407	-	21,407	1,260	-	(461)	-



	於 二零二一年 十二月 三十一日 的成本 港幣千元	於 二零二一年 十二月 三十一日 的賬面值 港幣千元	於 二零二一年 十二月 三十一日 的未履行 承擔 港幣千元	於 二零二一年 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	3,903	1,069	-	1,069	(2,781)	-	-	67
	30,053	24,195	-	24,195	(1,933)	(266)	(461)	191
	568,544	503,197	40,274	543,470	(12,416)	(1,701)	(1,383)	2,375

於二零二一年十二月三十一日，該等投資各自的賬面值及未履行承擔總額佔本集團於二零二一年十二月三十一日的總資產約0.001%至1.84%。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

於二零二一年十二月三十一日，賬面值分別為約港幣130,253,000元及約港幣449,027,000元（二零二一年六月三十日：約港幣131,650,000元及約港幣513,771,000元）的租賃物業及若干投資物業以及銀行存款約港幣201,889,000元（二零二一年六月三十日：約港幣201,514,000元）已予抵押，以讓本集團獲授銀行借貸。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本公司並無或然負債（二零二一年六月三十日：無）。

租賃及已訂約承擔

作為承租人

於二零二一年十二月三十一日，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（二零二一年六月三十日：無）。



作為出租人

於二零二一年十二月三十一日，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：

	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
一年內	18,710	23,405
第二年	8,770	14,415
第三年	5,470	6,286
第四年	2,986	3,342
第五年	1,236	2,770
	37,172	50,218

本集團根據經營租賃安排出租旗下物業，初步為期二至十五年(二零二一年六月三十日：一至十年)，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

	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
按攤銷成本計量的債務工具	4,080	6,379
按公平值計入損益的金融工具	40,274	53,935
發展中物業	455	2,203
持作買賣物業	24,869	25,387
	69,678	87,904

除上述承擔外，於二零二一年十二月三十一日，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，而於二零二一年十二月三十一日的資產及負債大部分以美元、英鎊、歐元、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、歐元及日圓外匯風險，英鎊、歐元及日圓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、歐元及日圓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

於二零二一年十二月三十一日，本集團聘用22名(二零二一年六月三十日：24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8,241,000元，截至二零二零年十二月三十一日止六個月則約為港幣6,663,000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。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。受2019冠狀病毒病影響，該發展項目出現延誤，並預期於二零二二年第一季度竣工。

本集團認為，此項位於英國的發展項目為本集團帶來良機，可豐富整體物業組合並積累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，亦提升本公司股東（「股東」）利益。

物業投資及買賣

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有香港十二項商業、工業及住宅物業作投資及買賣用途，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。

於本期間，本集團錄得投資物業公平值虧損約港幣57,830,000元（截至二零二零年十二月三十一日止六個月：約港幣46,532,000元）及持作買賣物業減值約港幣1,950,000元（截至二零二零年十二月三十一日止六個月：減值虧損撥回約港幣5,260,000元）。

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，該物業可長遠升值，並提供穩定收入。

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，該物業可於日後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期間出租。本集團相信，該物業可於日後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)，淨樓面面積合共約為42,000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。西翼現正翻新。受2019冠狀病毒病影響，翻新工程招標有所延誤，預期將於二零二二年初竣工。Cardiff(卡地夫)為威爾士的主要寫字樓物業市場，並為英國其中一個主要地區中心。本集團認為，持有該物業是作長期投資用途及豐富物業組合的良機。

亞畢諾道3號環貿中心辦公室單位及停車位

該四個辦公室單位位於香港中環亞畢諾道3號環貿中心30樓及13樓，總樓面面積合共約為5,600平方呎。13樓辦公室單位已租予一名獨立第三方。30樓單位正在空置，現物色新租戶。

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40,000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。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。有關該交易的進一步詳情，請參閱日期為二零二零年九月二十一日的公佈。



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，本地社會事件及2019冠狀病毒病令私人消費開支及入境旅遊錄得近年來的最大跌幅，使零售買賣由上個財政年度起持續疲軟，零售店舖空間的價格及租金均告下降。於本期間，零售店舖空間的價格及租金已回穩，並已確認持作買賣物業的減值港幣1,950,000元。

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。兩個服務式住宅的營運均受2019冠狀病毒病影響，入住率下跌超過90%。然而，預計租金收入將自二零二一年七月起逐步回升。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11,665,000元(截至二零二零年十二月三十一日止六個月：約港幣11,544,000元)，包括收入約港幣10,663,000元(截至二零二零年十二月三十一日止六個月：約港幣10,573,000元)及其他收入的租金收入約港幣1,002,000元(截至二零二零年十二月三十一日止六個月：約港幣971,000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約港幣452,000元(截至二零二零年十二月三十一日止六個月：收益約港幣148,000元)。本集團於本期間呈報分部虧損約港幣539,000元(截至二零二零年十二月三十一日止六個月：溢利約港幣154,000元)。於本期間，本集團並無就此分部收取該等債券投資的利息收入(截至二零二零年十二月三十一日止六個月：約港幣267,000元)。於二零二一年十二月三十一日，此分部投資的賬面值達約港幣1,702,000元(二零二一年六月三十日：約港幣7,629,000元)。

在該分部下，於二零二一年十二月三十一日，該業務持作投資及買賣的重大投資如下：

	於二零二一年 十二月 三十一日 的成本 港幣千元	於二零二一年 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
流動					
按公平值計入損益的金融資產					
股本工具	2,196	1,702	(412)	266	124
上市債務投資	-	-	(40)	-	-



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648,000元(截至二零二零年十二月三十一日止六個月：約港幣1,227,000元)，相等於本集團總收入約4.3%(截至二零二零年十二月三十一日止六個月：約8.0%)。本期間來自貸款融資業務的溢利約為港幣622,000元(截至二零二零年十二月三十一日止六個月：約港幣1,097,000元)。由於自上一個財政年度相應期間末起全部短期貸款到期，本期間貸款融資業務的收入及溢利均有所減少。於二零二一年十二月三十一日的應收貸款賬面值約為港幣2,300,000元(二零二一年六月三十日：約港幣17,487,000元)。

前景

展望未來，我們預計香港及全球經濟將面臨嚴峻挑戰。2019冠狀病毒病及其變種病毒的爆發持續成為二零二二年香港及環球經濟的最大威脅。疫情的影響尚未完結，而由於各種防疫措施或持續更長時間，預計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、貿易保護主義壁壘以及持續地緣政治風險日趨嚴重，將為經濟復甦帶來進一步挑戰及不確定性。

儘管香港及全球經濟未明，惟我們預期本地經濟在疫情結束後隨即逐步回穩。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。

報告期後事件

於二零二二年一月十七日，Alpha Easy Limited(本公司之全資附屬公司)與Charm Stand Limited訂立有條件買賣協議，據此，Alpha Easy Limited將向Charm Stand Limited收購Brilliant Icon Limited之49股已發行股份，佔Brilliant Icon Limited已發行股本之49%，以及Brilliant Icon Limited結欠Charm Stand Limited及／或其聯繫人所產生之所有義務、負債及債務，總代價為港幣15,000,000元。

有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二二年一月十七日之公佈。

除上述所披露者外，於二零二一年十二月三十一日後及直至本報告日期，本公司或本集團概無進行任何重大後續事件。



購股權

本公司於二零一一年十一月一日經股東採納購股權計劃（「購股權計劃」）。於本期間，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 二零二一年 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 二零二一年 十二月三十日 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 二零一四年六月二日	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 二零一六年五月十六日	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 二零一八年十一月二十五日	4,130,000	-	-	-	-	4,130,000
	二零二一年六月二十五日	0.306	二零二一年六月二十五日至 二零二一年六月二十四日	5,600,000	-	-	-	-	5,600,000
李永賢	二零一四年六月三日	2.210	二零一四年六月三日至 二零一四年六月二日	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 二零一六年五月十六日	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 二零一八年十一月二十五日	500,000	-	-	-	-	500,000
	二零二一年六月二十五日	0.306	二零二一年六月二十五日至 二零二一年六月二十四日	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 二零一八年十一月二十五日	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 二零一八年十一月二十五日	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 二零一八年十一月二十五日	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	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 二零一八年十一月二十五日	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				19,248,000	-	-	-	-	19,248,000

附註：所有已授出購股權均無歸屬期或歸屬條件。



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

於二零二一年十二月三十一日，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十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	根據購股權		本公司已發行	
		持有 普通股數目	持有的相關 股份數目	總計	股份總數的 概約百分比
龐維新	實益擁有人	37,479,600	14,630,000 (附註1)	52,109,600	9.29%
	受控制法團權益	334,641,966 (附註3)	-	334,641,966	59.67%
李永賢	實益擁有人	500,000	3,818,000 (附註1)	4,318,000	0.77%
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	實益擁有人	-	200,000 (附註2)	-	0.04%

附註：

1. 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、二零一八年十一月二十六日及二零二一年六月二十五日根據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。



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，於二零二一年十二月三十一日，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

於二零二一年十二月三十一日，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	372,121,566		14,630,000	386,751,566	68.96%
Virtue Partner Group Limited	實益擁有人	334,641,966 (附註2)		-	334,641,966	59.67%



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，於二零二一年十二月三十一日，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：

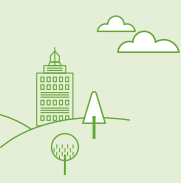
主席兼執行董事龐先生的酬金由每月港幣529,000元調整至每月港幣550,000元(包括薪金及津貼，惟不包括任何董事袍金)，有關金額經參考彼於本公司的角色、經驗及責任後釐定，自二零二二年一月一日起生效。

行政總裁、公司秘書兼執行董事李永賢先生(「李先生」)的酬金由每月港幣105,000元調整至每月港幣110,000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，自二零二二年一月一日起生效。

龐先生以及李先生服務協議的重續已獲批准，分別自二零二二年五月十七日及二零二二年六月一日起計為期三年。

非執行董事賴顯榮先生(「賴先生」)及獨立非執行董事楊穎欣女士的委聘書已獲重續，重續任期為自二零二一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(「顧先生」)及龍洪焯先生的委聘書已獲重續，重續任期為自二零二二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

截至二零二一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十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，於截至二零二一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十四所載企業管治守則及企業管治報告所列守則條文（「企業管治守則」）。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

本公司於二零二零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、龍洪焯先生及楊穎欣女士組成。委員會已審閱本集團於本期間未經審核綜合業績，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，二零二二年二月二十五日

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、楊穎欣女士及龍洪焯先生。



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