

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



WINFULL GROUP HOLDINGS LIMITED

宏輝集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：183)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月的  
中期業績公佈

中期業績

宏輝集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止六個月(「本期間」)的未經審核綜合業績，連同二零一八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

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

	附註	截至十二月三十一日止六個月 二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
收入	5	<b>18,781</b>	13,103
銷售成本		<b>(5,165)</b>	(527)
<b>毛利</b>		<b>13,616</b>	12,576
其他收入	5	<b>18,731</b>	11,515
行政開支及其他經營業務開支		<b>(12,142)</b>	(19,352)
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		<b>(335)</b>	(2,540)
按公平值計入損益的債務工具公平值虧損		<b>(44)</b>	-
按公平值計入損益的金融工具公平值虧損		<b>(3,862)</b>	-
投資物業公平值(虧損)/收益		<b>(31,201)</b>	12,807
持作買賣物業減值		<b>(25,355)</b>	-
出售一間附屬公司的收益		-	9,055
融資成本		<b>(1,987)</b>	(1,426)
<b>除所得稅前(虧損)/溢利</b>	6	<b>(42,579)</b>	22,635
所得稅開支	7	<b>(1,738)</b>	(797)
<b>期內(虧損)/溢利</b>		<b>(44,317)</b>	21,838
<b>應佔期內(虧損)/溢利：</b>			
本公司擁有人		<b>(43,794)</b>	21,798
非控股權益		<b>(523)</b>	40
		<b>(44,317)</b>	21,838
<b>期內本公司擁有人應佔溢利的每股(虧損)/溢利 基本及攤薄</b>	9	<b>港幣(0.79)仙</b>	港幣0.39仙

## 未經審核簡明綜合全面收入報表

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
期內(虧損)/溢利	(44,317)	21,838
<b>其他全面收入</b>		
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	715	2,400
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	2,604	(829)
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	-	2,540
換算海外業務產生的匯兌差額	51	2,708
<b>期內其他全面收入，扣除稅項</b>	<b>3,370</b>	<b>6,819</b>
<b>期內全面收入總額</b>	<b>(40,947)</b>	<b>28,657</b>
<b>應佔期內全面收入總額：</b>		
本公司擁有人	(40,424)	28,617
非控股權益	(523)	40
	<b>(40,947)</b>	<b>28,657</b>

## 未經審核簡明綜合財務狀況報表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一九年 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		<b>98,942</b>	97,230
投資物業		<b>1,027,577</b>	1,006,668
按公平值計入其他全面收入的股本工具	10	<b>37,072</b>	9,145
按公平值計入損益的金融工具	10	<b>380,392</b>	288,267
按公平值計入其他全面收入的債務工具	10	<b>59,971</b>	71,194
應收貸款	12	<b>50,863</b>	11,922
收購物業、廠房及設備的訂金		-	3,572
收購投資物業的訂金		-	3,482
收購股本工具的訂金		-	20,399
		<b>1,654,817</b>	1,511,879
<b>流動資產</b>			
持作買賣物業		<b>99,700</b>	160,939
發展中物業		<b>20,467</b>	15,406
應收賬款	11	<b>254</b>	1,579
預付款項、訂金及其他應收款		<b>8,947</b>	8,337
應收貸款	12	<b>49,188</b>	31,888
按公平值計入損益的債務工具	10	<b>11,727</b>	15,680
現金及銀行結餘		<b>181,088</b>	314,412
有抵押銀行存款		<b>178,986</b>	126,729
		<b>550,357</b>	674,970
<b>流動負債</b>			
預提費用、其他應付款及已收訂金		<b>14,548</b>	10,095
借貸		<b>211,472</b>	156,658
應付非控股股東款項		<b>17,869</b>	17,869
所得稅撥備		<b>26,531</b>	25,136
		<b>270,420</b>	209,758
<b>流動資產淨值</b>		<b>279,937</b>	465,212
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,934,754</b>	1,977,091
<b>非流動負債</b>			
借貸		<b>15,297</b>	16,687
遞延稅項負債		<b>9,998</b>	9,998
		<b>25,295</b>	26,685
<b>資產淨值</b>		<b>1,909,459</b>	1,950,406
<b>權益</b>			
股本	13	<b>55,481</b>	55,481
儲備		<b>1,855,386</b>	1,895,810
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>1,910,867</b>	1,951,291
<b>非控股權益</b>		<b>(1,408)</b>	(885)
<b>權益總額</b>		<b>1,909,459</b>	1,950,406

## 未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
來自／(用於)經營活動的現金淨額	3,182	(36,626)
來自投資活動的現金淨額	79,164	8,966
來自融資活動的現金淨額	53,423	17,683
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	135,769	(9,977)
期初的現金及現金等價物	45,268	302,291
外匯匯率變動影響	51	2,708
期終的現金及現金等價物	181,088	295,022
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	94,890	37,748
短期存款	86,198	257,274
	181,088	295,022

## 未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔權益										
	股本	股份溢價賬	換算儲備	股份			建議		總計	非控股權益	權益總額
				付款儲備	重估儲備	其他儲備	末期股息	保留溢利			
				港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)			
於二零一八年七月一日	55,481	1,568,267	50	8,728	1,581	1,380	10,000	261,480	1,906,967	(988)	1,905,979
首次應用香港財務報告準則第9號 (附註3)	-	-	-	-	2,125	-	-	-	2,125	-	2,125
於二零一八年七月一日的經重列結餘	55,481	1,568,267	50	8,728	3,706	1,380	10,000	261,480	1,909,092	(988)	1,908,104
以股權結算的股份支付款項	-	-	-	2,961	-	-	-	-	2,961	-	2,961
購股權失效	-	-	-	(444)	-	-	-	444	-	-	-
<b>與擁有人進行的交易</b>	-	-	-	2,517	-	-	-	444	2,961	-	2,961
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	21,798	21,798	40	21,838
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	-	-	-	-	2,400	-	-	-	2,400	-	2,400
按公平值計入其他全面收入的											
債務工具公平值變動	-	-	-	-	(829)	-	-	-	(829)	-	(829)
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	-	-	-	-	2,540	-	-	-	2,540	-	2,540
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	2,708	-	-	-	-	-	2,708	-	2,708
<b>期內全面收入總額</b>	-	-	2,708	-	4,111	-	-	21,798	28,617	40	28,657
於二零一八年十二月三十一日	55,481	1,568,267	2,758	11,245	7,817	1,380	10,000	283,722	1,940,670	(948)	1,939,722

## 未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零一九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	股份 付款儲備	按公平值			建議		總計	非控股權益	權益總額
					重估儲備	全面收入儲備	其他儲備	末期股息	保留溢利			
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	
於二零一九年七月一日	55,481	1,568,267	2,717	11,245	-	174	1,380	-	312,027	1,951,291	(885)	1,950,406
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(43,794)	(43,794)	(523)	(44,317)
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)	-	-	-	-	-	715	-	-	-	715	-	715
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)	-	-	-	-	-	2,604	-	-	-	2,604	-	2,604
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	51	-	-	-	-	-	-	51	-	51
期內全面收入總額	-	-	51	-	-	3,319	-	-	(43,794)	(40,424)	(523)	(40,947)
於二零一九年十二月三十一日	55,481	1,568,267	2,768	11,245	-	3,493	1,380	-	268,233	1,910,867	(1,408)	1,909,459

其他儲備為按比例分佔其附屬公司負債淨額的賬面值、債項出讓金額及出售於附屬公司若干權益(不會導致失去控制權)已收代價間的差額。

## 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, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands, 其主要營業地點位於香港皇后大道中9號6樓A室。

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司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等業務。除設立全新投資及證券買賣主要業務分部外,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,並於二零二零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

本集團截至二零一九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」)編製的二零一九年年度財務報表一併閱覽。

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二零一九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以公平值列賬外,簡明財務報告已按歷史成本慣例編製。

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

### 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。

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號修訂本	具負補償的預付款項特徵
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號修訂本	聯營公司及合營企業的長期權益
香港財務報告準則第3號、 香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及 香港會計準則第23號修訂本	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進

於本中期期間應用該等新訂香港財務報告準則或其修訂本對該等簡明綜合財務報表所呈列的金額及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露並無造成重大影響。

### 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部分及檢討該等部分表現作出決定的定期內部財務資料，識別經營分部及編製分部資料。向執行董事呈報的內部財務資料內業務部分按本集團主要產品及服務系列釐定。

本集團已識別以下可報告分部：

物業發展業務：	物業發展
物業投資及買賣業務：	投資物業及物業買賣作牟利用途
裝修業務：	提供裝修服務
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、若干利息收入、股息收入、應佔聯營公司及一間合營企業的業績、匯兌虧損／收益淨額、以股權結算的股份支付款項、所得稅開支以及並非直接來自任何經營分部商業活動的公司收入及開支則不予計入。

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



#### 4. 分部資料(續)

期內並無分部間的銷售及轉讓(截至二零一八年十二月三十一日止六個月：無)。

	截至二零一九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	-	13,950	-	4,024	807	18,781
可報告分部溢利/(虧損)	(18,159)	(38,626)	(1)	521	595	(55,670)
可報告分部資產	70,825	1,272,559	8	17,500	27,930	1,388,822

	截至二零一八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	-	12,915	-	-	188	13,103
可報告分部溢利/(虧損)	(4)	32,358	(4)	(14)	127	32,463
可報告分部資產	14,389	1,264,436	852	11,640	5,116	1,296,433

#### 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	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
收入		
可報告分部收入	18,781	13,103
綜合收入	18,781	13,103
除所得稅前溢利		
可報告分部溢利	(55,670)	32,463
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	(335)	(2,540)
按公平值計入損益的金融工具公平值虧損	14,137	-
利息收入	9,088	8,895
股息收入	568	520
匯兌虧損淨額	(299)	(2,060)
以股權結算的股份支付款項	-	(2,961)
公司薪金及津貼	(5,749)	(5,082)
公司專業費用	(456)	(3,929)
公司物業、廠房及設備折舊	(741)	(545)
未分配公司收入	338	331
未分配公司開支	(3,460)	(2,457)
除所得稅前綜合(虧損)/溢利	(42,579)	22,635

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	
	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
香港	16,306	10,103	1,532,740	1,411,811
英國	2,101	3,000	85,225	80,954
日本	374	-	36,852	19,114
	18,781	13,103	1,654,817	1,511,879

## 5. 收入及其他收入

本集團主要業務於本公佈附註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	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
<b>收入</b>		
投資物業租金收入	13,950	12,915
出售證券	4,024	–
放債利息收入	807	188
	<b>18,781</b>	13,103
<b>其他收入</b>		
利息收入	9,088	8,898
股息收入	568	520
持作買賣物業及發展中物業的租金收入	1,222	1,694
已收退租補償(附註)	7,341	–
雜項收入	512	403
	<b>18,731</b>	11,515

附註：於本期間，我們於英國一項物業的租戶退租，並就破舊向本集團支付補償。

## 6. 除所得稅前(虧損)/溢利

本集團除所得稅前(虧損)/溢利已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
折舊	1,861	1,668
董事薪酬	4,046	4,183
匯兌虧損淨額	299	2,060

## 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%(截至二零一八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計算。

## 8. 股息

董事會不建議派付截至二零一九年十二月三十一日止六個月的中期股息(截至二零一八年十二月三十一日止六個月：無)。

## 9. 每股(虧損)/溢利

每股基本及攤薄(虧損)/溢利乃根據以下數據計算：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利(港幣千元)	<b>(43,794)</b>	21,798
用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<b>5,548,126</b>	5,548,126

截至二零一九年及二零一八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)/盈利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	
	二零一九年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 六月三十日 (經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動</b>				
股本工具：				
—於香港上市(附註)	<b>9,228</b>	9,145	-	-
—於香港境外上市(附註)	<b>27,844</b>	-	-	-
	<b>37,072</b>	9,145	-	-
<b>金融工具</b>				
—香港非上市	-	-	<b>50,000</b>	-
—香港境外非上市	-	-	<b>89,680</b>	90,055
—非上市投資基金	-	-	<b>240,712</b>	198,212
	-	-	<b>380,392</b>	288,267
<b>債務工具</b>				
—於香港上市	<b>42,086</b>	28,980	-	-
—於香港境外上市	<b>17,885</b>	42,214	-	-
	<b>59,971</b>	71,194	-	-
	<b>97,043</b>	80,339	<b>380,392</b>	288,267
<b>流動</b>				
債務工具：				
—於香港上市	-	-	<b>3,844</b>	7,844
—於香港境外上市	-	-	<b>7,883</b>	7,836
	-	-	<b>11,727</b>	15,680

## 10. 其他金融資產(續)

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 其他全面收入的債務工具		按公平值計入 損益的債務工具		按公平值計入 損益的金融工具	
	於二零一九年 十二月三十一日	於二零一九年 六月三十日	於二零一九年 十二月三十一日	於二零一九年 六月三十日	於二零一九年 十二月三十一日	於二零一九年 六月三十日	於二零一九年 十二月三十一日	於二零一九年 六月三十日
	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(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/年初賬面淨值	9,145	15,430	71,194	104,348	15,680	-	288,267	128,647
添置	27,212	-	15,122	26,933	-	29,454	95,987	168,011
出售	-	(5,390)	(28,949)	(62,142)	(3,909)	(14,362)	-	(10,722)
計入損益的公平值變動 (扣除)/計入按公平值計入其他 全面收入儲備的公平值變動	-	-	-	-	(44)	587	(3,862)	4,083
匯兌差額	-	-	-	-	-	1	-	(1,752)
期終/年終賬面淨值	37,072	9,145	59,971	71,194	11,727	15,680	380,392	288,267

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。

賬面值分別為港幣37,072,000元(二零一九年六月三十日：港幣9,145,000元)、港幣71,698,000元(二零一九年六月三十日：港幣86,874,000元)及港幣98,306,000元(二零一九年六月三十日：港幣74,557,000元)的上市股本工具、上市債務工具及非上市投資基金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(二零一九年六月三十日：相同)。

賬面值分別為港幣139,680,000元(二零一九年六月三十日：港幣90,055,000元)及港幣142,406,000元(二零一九年六月三十日：港幣123,655,000元)的非上市股本工具及非上市投資基金按參考各工具的相關資產及負債的公平值釐定的公平值計量(二零一九年六月三十日：相同)。

於二零一九年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，按公平值計入其他全面收入計量的債務工具釐定為出現減值，與編製本集團截至二零一九年六月三十日止年度的年度綜合財務報表遵循者相同。於本期間，並無就該等投資於損益確認減值。

## 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，於二零一九年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，全部應收賬款的賬齡均為90天內。

## 12. 應收貸款

	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
應收貸款	<b>100,051</b>	43,810
簡明綜合財務狀況報表的對賬：		
非流動	<b>50,863</b>	11,922
流動	<b>49,188</b>	31,888
	<b>100,051</b>	43,810

附註：

- (a) 該等結餘按年利率7.75%至14.5%計息，分別須於二零二零年及二零二一年償還。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。
- (b) 該等結餘並無逾期或減值。經參考借款人信譽及抵押品價值，管理層相信無需作減值撥備。

## 13. 股本

	股份數目	港幣千元 (未經審核)
法定		
每股面值港幣0.01元的普通股	10,000,000,000	100,000
已發行及繳足		
每股面值港幣0.01元的普通股		
於二零一九年七月一日及二零一九年十二月三十一日	5,548,125,668	55,481

## 14. 重大關連人士交易

本集團期內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	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
已付本公司一名董事作為合作夥伴的 一間關連公司的專業費用	-	302
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	276	253

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

### 主要管理人員補償

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	4,046	4,183

## 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)觀察所得輸入數值；及
- 第三層：並非以觀察所得市場數據為準的資產或負債輸入數值(無法觀察所得輸入數值)。

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

## 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 (未經審核)	第二層 港幣千元 (未經審核)	第三層 港幣千元 (未經審核)	總計 港幣千元 (未經審核)
<b>二零一九年十二月三十一日</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)	37,072	—	—	37,072
按公平值計入其他全面收入的債務工具					
— 上市債務投資	(a)	59,971	—	—	59,971
按公平值計入損益的債務工具					
— 上市債務工具	(a)	11,727	—	—	11,727
按公平值計入損益的金融工具					
— 非上市股本工具	(b)	—	—	139,680	139,680
— 非上市投資基金	(c)	—	98,306	142,406	240,712
公平值總額及淨額		108,770	98,306	282,086	489,162

	附註	第一層 港幣千元 (經審核)	第二層 港幣千元 (經審核)	第三層 港幣千元 (經審核)	總計 港幣千元 (經審核)
<b>二零一九年六月三十日</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)	9,145	—	—	9,145
按公平值計入其他全面收入的債務工具					
— 上市債務投資	(a)	71,194	—	—	71,194
按公平值計入損益的債務工具					
— 上市債務工具	(a)	15,680	—	—	15,680
按公平值計入損益的金融工具					
— 非上市股本工具	(b)	—	—	90,055	90,055
— 非上市投資基金	(c)	—	74,557	123,655	198,212
公平值總額及淨額		96,019	74,557	213,710	384,286

報告期間內，第一層及第二層之間並無重大轉移。



## 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及歐元計值。第二層包括的非上市投資基金公平值根據觀察所得市價釐定，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觀察所得市場數據。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。

## 中期股息

董事會不建議就本期間派付中期股息(截至二零一八年十二月三十一日止六個月：無)。

## 管理層討論及分析

本集團主要從事物業投資及買賣、物業發展以及證券投資及買賣的業務。

於本期間，本集團參與一項位於英國(「英國」)的物業發展項目。本集團擁有香港、英國及日本十項具潛力的工商業物業作投資用途以及香港一項商業物業作買賣用途。

香港的經濟於本期間出現收縮。本地社會事件令不同界別蒙受巨大損失，對已因全球經濟同步放緩及中美貿易緊張局勢升溫而受到削弱的經濟造成嚴重打擊。內需大幅減少，而由於經濟狀況轉差，勞動市場亦有放緩跡象，本期間的消費物價則進一步上漲。本地股市於本期間經歷急速調整，而總體投資支出跌幅擴大。

由於本地社會事件持續、中美貿易緊張局勢升溫及全球經濟轉弱使市場氣氛受壓，住宅物業市場於本期間進一步減弱。買賣活動明顯放緩，工商業物業市場於本期間亦更為淡靜。所有主要市場分部的買賣及出租活動均大幅下跌。於本期間，價格下跌，而租金則呈現不同變動。受本期間的零售銷售急速下挫所影響，零售店舖面積的售價及租金亦有所下降。

## 財務回顧

於本期間，本集團錄得營業額約港幣18,781,000元，較上個財政年度同期約港幣13,103,000元增加約43.3%。營業額增加主要由於投資物業租金收入及證券買賣的營業額增加。

於本期間，本集團的除所得稅前虧損約為港幣42,579,000元，而上個財政年度同期則錄得除所得稅前溢利約港幣22,635,000元。本期間錄得虧損主要由於本期間的投資物業公平值虧損及持作買賣物業減值所致。

## 流動資金、財務資源及資本結構

於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為港幣279,937,000元(二零一九年六月三十日：約港幣465,212,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣181,088,000元(二零一九年六月三十日：約港幣314,412,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，資本負債比率約為10.3%(二零一九年六月三十日：約7.9%)。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較二零一九年六月三十日有所上升，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。於二零一九年十二月三十一日，本集團的無抵押及有抵押銀行借貸約為港幣226,769,000元(二零一九年六月三十日：約港幣173,345,000元)，當中約港幣179,278,000元(二零一九年六月三十日：約港幣126,137,000元)須於不超過五年的期限內償還及約港幣47,491,000元(二零一九年六月三十日：約港幣47,208,000元)可於五年後償還，此外概無其他借貸(二零一九年六月三十日：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

本集團於本期間所持該等證券投資如下：

	於二零一九年 十二月三十一日	於二零一九年 十二月三十一日	於二零一九年 十二月三十一日	於二零一九年 十二月三十一日 的賬面值及 尚未償還承擔 總額	本期間的 公平值收益/ (虧損)	本期間的出售 收益/(虧損)	本期間的已收 股息/利息
	的成本	的賬面值	的未履行承擔		(虧損)		
	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
<i>非流動</i>							
按公平值計入其他全面收入的股本工具							
上市股本證券－香港	9,124	9,228	-	9,228	84	-	361
上市股本證券－香港境外	27,213	27,844	-	27,844	631	-	-
	36,337	37,072	-	37,072	715	-	361
非上市股本投資－香港	67,999	50,000	-	50,000	(17,999)	-	-
非上市股本投資－香港境外	94,041	89,680	26,237	115,917	(3,524)	-	-
非上市投資基金	211,668	240,712	81,087	321,799	17,661	-	207
	373,708	380,392	107,324	487,716	(3,862)	-	207
按公平值計入其他全面收入的債務工具							
上市債務投資－香港	40,326	42,086	-	42,086	1,834	39	665
上市債務投資－香港境外	17,941	17,885	-	17,885	255	(374)	571
	58,267	59,971	-	59,971	2,089	(335)	1,236
	468,312	477,435	107,324	584,759	(1,058)	(335)	1,804
<i>流動</i>							
按公平值計入損益的金融資產							
上市債務投資－香港	3,695	3,844	-	3,695	(91)	-	102
上市債務投資－香港境外	7,489	7,883	-	7,489	47	-	237
	11,184	11,727	-	11,727	(44)	-	339
	479,496	489,162	107,324	596,486	(1,102)	(335)	2,143

於二零一九年十二月三十一日，該等投資各自的賬面值及未履行承擔總額佔本集團於二零一九年十二月三十一日的總資產約0.01%至2.27%。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。

除上文及本公佈披露者外，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，且於本公佈日期並無重大投資或資本資產的計劃。

## 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，賬面值分別為約港幣83,220,000元及約港幣955,824,000元(二零一九年六月三十日：約港幣84,096,000元及約港幣548,654,000元)的租賃物業及若干投資物業以及銀行存款約港幣178,986,000元(二零一九年六月三十日：約港幣126,729,000元)已予抵押，以讓本集團獲授銀行借貸。

## 或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本公司並無擔保(二零一九年六月三十日：無)。

## 租賃及已訂約承擔

### 作為承租人

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無不可撤銷經營租賃的日後應付最低租金(二零一九年六月三十日：無)。

### 作為出租人

於二零一九年十二月三十一日，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：

	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
一年內	23,729	23,986
第二至五年	34,553	20,372
	<b>58,282</b>	44,358

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(二零一九年六月三十日：二至十五年)，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

	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	107,324	133,503
股本工具	-	47,600
投資物業	-	13,631
	<b>107,324</b>	194,734

除上述承擔外，於二零一九年十二月三十一日，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，而於二零一九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

於二零一九年十二月三十一日，本集團聘用13名(二零一九年六月三十日：13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5,749,000元，截至二零一八年十二月三十一日止六個月則約為港幣5,567,000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的一項物業發展項目。該住宅物業發展項目位於50 School Road, Moseley, Birmingham, the UK。該項目地盤面積為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經展開，預期該發展項目於二零二零年中竣工。

本集團認為，此次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併積累更多於英國進行物業發展業務的經驗。本集團將持續於香港及海外尋求潛在物業發展項目，在克服所面臨的挑戰之餘，亦提升股東利益。

## 物業投資及買賣

於本期間，本集團擁有香港八項具潛力的工商業物業作投資及買賣用途。本集團亦擁有英國Cardiff(卡地夫)一項具潛力的商業物業及日本二世古的兩間服務式住宅作投資用途。有關該等物業的詳情如下：

### 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。本集團相信該物業長遠升值，可提供穩定收入。

### 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，當中包括一層及地下一層兩個商舖單位。該物業總樓面面積合共約為10,300平方呎，且已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。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)，淨樓面總面積約為42,000平方呎。該物業涉及兩座寫字樓，東翼現時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，預期將於今年底前竣工。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

物業有四個辦公室單位，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。該等辦公室單位已租予獨立第三方。

### 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一間翻譯公司，而該公司由龐維新先生全資擁有，月租為港幣46,000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，總面積約為7,300平方呎。該物業已予出租，以獲取穩定租金收入。

#### 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，位置惹人注目。廣告鋼架及LED燈牌已經建成。本集團已委聘廣告代理為廣告板物色潛在租客。

#### 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，富有特色，例如幕牆設計及樓底甚高，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滑雪度假村的的全新服務式住宅，提供全方位酒店服務。該等住宅由重要資產管理公司管理，有關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。日本入境旅遊數字增加以及日本及國際對二世古滑雪場的興趣，使兩個住宅從中受惠。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、英國及日本的工商業物業市場長遠前景持樂觀態度，並認為該等物業為絕佳投資機會，而本集團將受益於物業價格的長遠升值。

於本期間，物業投資及買賣業務分部錄得租金收入總額約港幣15,172,000元(截至二零一八年十二月三十一日止六個月：約港幣14,609,000元)，包括收入約港幣13,950,000元(截至二零一八年十二月三十一日止六個月：約港幣12,915,000元)及其他收入的租金收入約港幣1,222,000元(截至二零一八年十二月三十一日止六個月：約港幣1,694,000元)。該分部預期可為本集團提供可觀及穩定收入來源。

#### 證券投資及買賣

本集團保留高回報的股票組合及其他投資產品。本集團於決定是否接受投資及買賣機會時已考慮下列條件：(i)於目標持有期間有關資本升值及股息付款的投資回報潛力；(ii)與本集團當時的風險承受水平相比所面臨的風險；(iii)現有投資組合分散程度；及(iv)價格升值潛力。

於二零一九年十二月三十一日，本集團錄得按公平值計入損益的債務工具的公平值虧損約港幣44,000元(截至二零一八年十二月三十一日止六個月：無)。

根據該分部，於二零一九年十二月三十一日，並無持作投資的投資。於二零一九年十二月三十一日，該業務持作買賣的重大投資如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 的成本 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 的賬面值 港幣千元	本期間的 公平值虧損 港幣千元	本期間的 已收股息／利息 港幣千元
<b>流動</b>				
按公平值計入損益的金融資產				
上市債務投資－香港	11,184	11,727	(44)	339

## 前景

於本期間，香港經濟收縮約3%。外圍環境的挑戰日益增加。由於武漢冠狀病毒、本地社會事件及外圍環境挑戰增加，尤其是中美貿易衝突升級及全球金融條件收緊，預期本地營商氣氛每況愈下。然而，政府的優先政策是透過增加土地供應以增加住宅供應，確保房地產市場健康發展。未來三至四年的住宅供應總數將維持高水平，約93,000個單位，反映政府對於增加土地及住宅供應的不懈努力。

儘管香港及全球經濟不明朗，但我們堅信，香港將憑藉自身努力於中國領土上繼續維持舉足輕重的地位。為給股東帶來更豐碩回報，本集團決定專營物業投資及買賣以及發展業務。本集團相信，物業發展、物業投資及買賣業務連同證券投資及買賣新業務分部，可拓寬收入基礎，長遠而言對本公司及股東整體有利。本集團將繼續物色潛在物業以及證券投資及買賣的機遇，以期建立多元化的均衡業務組合，並為本集團帶來穩定的收入來源。本集團專注監察及分析本地及全球經濟影響，據此作出審慎商業決策，並於有需要時調整發展規劃，矢志提高股東回報。

## 購買、贖回或出售本公司的上市證券

截至二零一九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，於截至二零一九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、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  
主席  
龐維新

香港，二零二零年二月二十八日

於本公佈日期，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。