

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之內容概不負責，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之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之有限公司)

(股份代號：183)

**截至二零一五年十二月三十一日止六個月之
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」)截至二零一五年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零一四年同期之未經審核比較數字載列如下：

未經審核簡明綜合收益表

截至二零一五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	
		二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (重列) (未經審核)
持續經營業務			
收入	4	6,393	4,465
銷售成本		(2,144)	(1,202)
毛利		4,249	3,263
其他收入	4	3,991	12,217
銷售及分銷開支		–	(120)
行政開支及其他經營業務開支		(8,920)	(18,725)
融資成本		–	(5)
除所得稅前虧損	6	(680)	(3,370)
所得稅開支	7	(51)	(439)
期內持續經營業務虧損		(731)	(3,809)
已終止業務			
期內已終止業務溢利	5	–	14,478
期內(虧損)/溢利		(731)	10,669

未經審核簡明綜合收益表(續)

截至二零一五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	
		二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (重列) (未經審核)
應佔期內(虧損)/溢利：			
本公司擁有人			
期內持續經營業務虧損		(882)	(3,759)
期內已終止業務溢利		-	14,478
期內本公司擁有人應佔(虧損)/溢利		(882)	10,719
非控股權益			
期內持續經營業務溢利/(虧損)		151	(50)
期內已終止業務虧損		-	-
期內非控股權益應佔溢利/(虧損)		151	(50)
		(731)	10,669
持續經營業務及			
已終止業務的每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄	9	港幣 (0.03) 仙	港幣0.31仙
就持續經營業務溢利的每股虧損			
基本及攤薄	9	港幣 (0.03) 仙	港幣(0.11)仙
就已終止業務溢利的每股盈利			
基本及攤薄	9	無	港幣0.42仙

未經審核簡明綜合全面收入報表

截至二零一五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	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
期內(虧損)/溢利	(731)	10,669
其他全面收入		
可重新分類至損益之項目：		
可供出售金融資產公平值(虧損)/收益淨額	(5,125)	736
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	303	(7,545)
換算海外業務產生之匯兌差額	(7,262)	(11,583)
期內其他全面收入，扣除稅項	(12,084)	(18,392)
期內全面收入總額	(12,815)	(7,723)
應佔期內全面收入總額：		
本公司擁有人	(12,966)	(7,673)
非控股權益	151	(50)
	(12,815)	(7,723)

未經審核簡明綜合財務狀況報表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一五年 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		1,388	1,915
物業投資		425,710	228,800
可供出售金融資產	10	50,048	57,188
		477,146	287,903
流動資產			
應收聯營公司款項		116,614	125,613
應收一間合營企業款項		20	20
持作買賣物業		117,368	32,450
發展中物業		444,775	444,705
應收賬款	11	1,286	1,011
預付款項、訂金及其他應收款		5,039	5,279
按公平值計入損益的金融資產		21,065	1,626
現金及銀行結餘		319,805	589,283
		1,025,972	1,199,987
流動負債			
應付賬款	12	300	–
預提費用及其他應付款		6,236	4,444
應付控股股東款項		32,882	–
應付非控股股東款項		234,812	234,122
所得稅撥備		27	7,648
		274,257	246,214
流動資產淨值		751,715	953,773
總資產減流動負債		1,228,861	1,241,676

未經審核簡明綜合財務狀況報表(續)

於二零一五年十二月三十一日

	附註	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
遞延稅項負債		325	325
		325	325
資產淨值			
		1,228,536	1,241,351
權益			
股本	13	27,185	27,185
儲備		1,201,757	1,214,723
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益		1,228,942	1,241,908
		(406)	(557)
權益總額			
		1,228,536	1,241,351

未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零一五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	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
用於經營活動之現金淨額	(78,704)	(27,866)
(用於)/來自投資活動之現金淨額	(61,449)	102,715
用於融資活動之現金淨額	-	(87,548)
現金及現金等價物減少淨額	(140,153)	(12,699)
期初之現金及現金等價物	467,220	442,846
外匯匯率變動影響	(7,262)	(11,583)
期終之現金及現金等價物	319,805	418,564
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	19,810	56,825
短期存款	299,995	361,739
	319,805	418,564

未經審核簡明綜合權益變動表
截至二零一五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 付款儲備	重估儲備	其他儲備	保留溢利	總計	非控股 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)
於二零一四年七月一日	34,785	1,274,759	6,159	9,241	8,490	2,997	181,956	1,518,387	(59)	1,518,328
期內溢利	-	-	-	-	-	-	10,719	10,719	(50)	10,669
其他全面收入：										
可供出售金融資產之 公平值收益淨額	-	-	-	-	736	-	-	736	-	736
可供出售金融資產出售時 自權益重新分類至損益	-	-	-	-	(7,545)	-	-	(7,545)	-	(7,545)
換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	(11,583)	-	-	-	-	(11,583)	-	(11,583)
期內全面收入總額	-	-	(11,583)	-	(6,809)	-	10,719	(7,673)	(50)	(7,723)
於二零一四年 十二月三十一日	34,785	1,274,759	(5,424)	9,241	1,681	2,997	192,675	1,510,714	(109)	1,510,605

本公司擁有人應佔權益

	股本	股份溢價賬	換算儲備	股份 付款儲備	重估儲備	其他儲備	保留溢利	總計	非控股 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)
於二零一五年七月一日	27,185	1,050,559	(4,064)	8,082	1,234	4,377	154,535	1,241,908	(557)	1,241,351
期內溢利	-	-	-	-	-	-	(882)	(882)	151	(731)
其他全面收入：										
可供出售金融資產之 公平值虧損淨額	-	-	-	-	(5,125)	-	-	(5,125)	-	(5,125)
可供出售金融資產出售時自 權益重新 分類至損益	-	-	-	-	303	-	-	303	-	303
換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	(7,262)	-	-	-	-	(7,262)	-	(7,262)
期內全面收入總額	-	-	(7,262)	-	(4,822)	-	(882)	(12,966)	151	(12,815)
於二零一五年十二月三十一日	27,185	1,050,559	(11,326)	8,082	(3,588)	4,377	153,653	1,228,942	(406)	1,228,536

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。

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要從事提供物業投資及買賣及物業發展業務。本集團業務於期內並無重大變動。

本集團於二零一五年二月完成出售Vastwood Limited及其附屬公司(「Vastwood集團」)、聯營公司及合營企業。Vastwood集團之財務業績根據香港財務報告準則第5號呈列為已終止業務。已終止業務詳情載於附註5。未經審核簡明綜合收益表及有關附註之若干比較數字已重列，以反映持續經營業務及已終止業務的業績，猶如業務於比較期間初終止。

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，並於二零一六年二月二十六日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

2. 編製基準及主要會計政策

編製基準

本集團截至二零一五年十二月三十一日止六個月之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」)頒佈之香港會計準則(「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」)之適用披露規定編製。

該等簡明財務報告並不包括年度財務報表所需之全部資料及披露資料，應與本集團截至二零一五年六月三十日止年度之年度財務報表(「二零一五年年度財務報表」)一併閱覽，該等報表乃按香港財務報告準則編製。

2. 編製基準及主要會計政策(續)

編製基準(續)

編製符合香港會計準則第34號之簡明財務報告時，管理層須作出影響政策應用以及按截至本日止年度基準所呈報資產及負債以及收入及開支金額之判斷、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之會計政策時作出之重大判斷以及估計不確定因素之主要來源與應用於二零一五年年度財務報表者相同。

除按公平值計入損益之金融資產、可供出售金融資產及投資物業以公平值列值外，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」)。

主要會計政策

編製簡明財務報告時所用的會計政策與二零一五年年度財務報表所載者一致。

本集團尚未應用任何由香港會計師公會所頒佈於本會計期間尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋(新訂及經修訂香港財務報告準則)。

本公司董事現正對該等新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響進行評估，惟目前仍未能指出該等準則會否對本集團之業績及財務狀況造成重大財務影響。

3. 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：

物業併購及經紀業務： 提供物業經紀服務、進行物業整合、併購及重建計劃以及買賣物業作併購項目用途

物業發展業務： 本集團物業發展業務根據地理基礎進一步分拆成為兩個可報告分部－香港及英國

物業投資及買賣業務： 投資物業及物業買賣作牟利用途

其他： 其他業務，例如裝修

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第三方收取的價格定價。

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按照香港財務報告準則編製其財務報表所用者相同，惟計算經營分部的經營業績時的可供出售金融資產公平值大幅下調及出售可供出售金融資產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分類。

3. 分部資料(續)

期內並無分部間的銷售及轉讓(截至二零一四年十二月三十一日止六個月：無)。

	截至二零一五年十二月三十一日止六個月						
	(未經審核)						
	物業發展 業務—香港 港幣千元	物業發展 業務—英國 港幣千元	持續經營業務 物業投資 及買賣業務 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元	已終止業務 物業併購 及經紀業務 港幣千元	合計 港幣千元
可報告分部收入：							
來自外界客戶	-	-	3,971	2,422	6,393	-	6,393
可報告分部溢利/(虧損)	(256)	(32)	3,523	277	3,512	-	3,512
可報告分部資產	226,413	32	557,451	1,205	785,101	-	785,101

	截至二零一四年十二月三十一日止六個月(重列)						
	(未經審核)						
	物業發展 業務—香港 港幣千元	物業發展 業務—英國 港幣千元	持續經營業務 物業投資 及買賣業務 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元	已終止業務 物業併購 及經紀業務 港幣千元	合計 港幣千元
可報告分部收入：							
來自外界客戶	-	-	3,129	1,336	4,465	48,086	52,551
可報告分部溢利/(虧損)	(220)	(116)	1,770	120	1,554	18,931	20,485
可報告分部資產	446,746	1,657	262,532	627	711,562	430,718	1,142,280

3. 分部資料(續)

本集團經營分部與於財務報表呈列之本集團主要財務數據之對賬總額如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (重列) (未經審核)
收入		
可報告分部收入	6,393	52,551
綜合收入	6,393	52,551
除所得稅及已終止業務前溢利		
可報告分部溢利	3,512	20,485
可報告分部溢利－已終止業務	–	(18,931)
出售可供出售金融資產時自權益重新分類至損益	(303)	7,545
按公平值計入損益之金融資產公平值收益淨額	–	254
利息收入	1,926	1,766
股息收入	1,415	2,361
匯兌(虧損)/收益淨額	(2,569)	(9,966)
公司薪金及津貼	(1,629)	(1,833)
公司物業、廠房及設備折舊	(356)	(365)
公司租金及稅率	(2,018)	(2,361)
未分配公司開支	(658)	(2,325)
持續經營業務的除所得稅前綜合虧損	(680)	(3,370)

4. 收入及其他收入

本集團主要業務於本報告附註1披露。期內確認之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	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (重列) (未經審核)
收入		
持續經營業務		
投資物業租金收入	3,971	3,129
裝修服務收入	2,422	1,336
	6,393	4,465
已終止業務		
佣金收入	–	46,768
租賃管理服務收入	–	1,318
	–	48,086
	6,393	52,551
其他收入		
持續經營業務		
利息收入	1,926	1,766
股息收入	1,415	2,361
持作買賣物業及發展中物業的租金收入	–	246
出售可供出售金融資產時自權益重新分類至損益	–	7,545
按公平值計入損益之金融資產公平值收益淨額	–	254
雜項收入	650	45
	3,991	12,217

5. 已終止業務

於二零一四年十二月十一日，本公司與Richfield (Holdings) Limited(「RHL」，於馬紹爾群島註冊成立的有限公司，本公司主要股東區永華先生為RHL唯一實益股東)訂立有條件買賣協議，據此，(i)本公司有條件同意出售及RHL有條件同意購買Vastwood Limited全部已發行股本以及Vastwood集團於出售完成時或之前任何時間結欠本集團或對本集團產生的所有責任、債務及債項(「銷售貸款」)；及(ii)本公司有條件同意購回及RHL有條件同意出售本公司760,000,000股股份。因此，該出售於二零一五年二月二十七日(即Vastwood集團的控制權轉交RHL之日)完成。出售代價由RHL於完成日期以760,000,000股本公司股份償付。

由於進行出售事項，本公司實際出售(i) Vastwood集團的100%權益，(ii) Brilliant Icon Limited的49%權益，(iii)一間聯營公司(即於Corporate Icon Limited的20%權益)；及(iv)一間合營企業(即於宇達有限公司的10%權益)。

Vastwood集團主要從事提供物業經紀服務、進行物業整合、併購與重建計劃業務。由於Vastwood集團為本集團業務的獨立組成部分，其營運及現金流量可清晰地與本集團其餘業務分開，並代表業務的一項獨立主要項目，故本集團根據香港財務報告準則第5號的規定，將出售集團的業務在財務報表呈列為已終止業務。

6. 除所得稅前虧損

本集團除所得稅前虧損已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
折舊	552	561
董事薪酬	1,055	1,000
匯兌虧損淨額	2,569	9,966

7. 所得稅開支

本集團已就本期間於香港產生之估計應課稅溢利按照稅率16.5%(截至二零一四年十二月三十一日止六個月：16.5%)計提香港利得稅撥備。

海外附屬公司之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二零一五年十二月三十一日止六個月之中期股息(截至二零一四年十二月三十一日止六個月：無)。

9. 每股(虧損)/盈利

(a) 來自持續經營及已終止業務

持續經營及已終止業務的每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利 (港幣千元)	(882)	10,719
以計算每股基本及攤薄盈利之 普通股加權平均數(千股)	2,718,500	3,478,500

(b) 來自持續經營業務

本公司擁有人應佔持續經營業務的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	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (重列) (未經審核)
持續經營業務的期內虧損(港幣千元)	(882)	(3,759)

所用的分母與上述計算持續經營及已終止業務的每股基本及攤薄(虧損)/盈利所用者相同。

9. 每股(虧損)/盈利(續)

(c) 來自已終止業務

本公司擁有人應佔已終止業務的每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (重列) (未經審核)
已終止業務的期內溢利(港幣千元)	-	14,478

所用的分母與上述計算持續經營及已終止業務的每股基本及攤薄(虧損)/盈利所用者相同。

截至二零一五年及二零一四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盈利之尚未行使購股權屬價外。

10. 可供出售金融資產

	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
非流動		
上市股本證券－香港	12,228	15,635
上市債務投資－香港	17,601	25,346
上市債務投資－香港境外	-	5,053
非上市投資基金	20,219	11,154
	50,048	57,188

10. 可供出售金融資產(續)

	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
年初賬面淨值	57,188	100,753
添置	9,036	1,466
出售	(11,439)	(49,142)
(扣除)／計入權益項下重估儲備的公平值變動	(4,737)	4,111
期／年終賬面淨值	50,048	57,188

賬面值分別為港幣12,228,000元(二零一五年六月三十日：港幣15,635,000元)及港幣17,601,000元(二零一五年六月三十日：港幣30,399,000元)的上市股本證券及上市債務投資按公平值列賬。公平值直接參考活躍市場的公開價格及報價釐定。

由於合理公平值估計範圍易變，加上該範圍內多項估計的可能性不能合理評估並用於估計公平值，故賬面值為港幣20,219,000元(二零一五年六月三十日：港幣11,154,000元)的非上市投資基金按成本扣除減值虧損計量。本公司董事認為，公平值無法可靠計量。

於二零一五年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，基於公平值大幅下跌至低於成本，顯示投資成本可能無法收回，可供出售金融資產個別被釐定減值。截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止六個月，並無於損益就該等投資確認減值。於二零一五年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，個別已減值可供出售股本證券的公平值為零。

11. 應收賬款

本集團一般給予其貿易客戶一個月之信貸期。

按發票日期計算之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
90天內	1,286	1,011

12. 應付賬款

本集團獲其供應商授予1個月之信貸期。

根據發票日期，應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
90天內	300	-

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元之普通股	10,000,000,000	100,000
已發行及繳足		
每股面值港幣0.01元之普通股		
於二零一五年七月一日及		
二零一五年十二月三十一日	2,718,500,000	27,185

14. 重大關連人士交易

本集團期內與其關連人士進行之重大交易如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
來自由本公司其中一名主要股東控制之 有關連公司之裝修服務收入	2,406	300
已付本公司一間附屬公司一名董事擁有之 有關連公司租金開支	-	397
已付本公司一名主要股東擁有之有關連公司 租金開支	840	1,920
已付本公司一名董事為合作夥伴之有關連公司之 專業費用	150	-
	3,396	2,617

該等交易根據本集團與該等關連人士相互協定之條款預先訂立之價格進行。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	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	1,055	6,640

15. 金融工具公平值計量

下表呈列根據公平值級別於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(如價格)或間接(如源自價格)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。

於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：

		第一層	第二層	第三層	總計
	附註	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)
二零一五年十二月					
三十一日					
資產：					
可供出售金融資產					
— 上市股本證券	(a)	12,228	—	—	12,228
— 上市債務投資	(b)	17,601	—	—	17,601
按公平值計入損益的金融					
資產					
— 非上市投資基金	(c)	21,065	—	—	21,065
公平值總額及淨額		50,894	—	—	50,894

15. 金融工具公平值計量(續)

	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)
二零一五年六月三十日					
資產：					
可供出售金融資產					
— 上市股本證券	(a)	15,635	—	—	15,635
— 上市債務投資	(b)	30,399	—	—	30,399
按公平值計入損益的金融資產					
— 非上市投資基金	(c)	1,626	—	—	1,626
公平值總額及淨額		47,660	—	—	47,660

報告期間內，第一層及第二層之間並無重大轉撥。

計量公平值所用方法及估值方式與以往報告期間相同。

(a) 上市股本證券

上市股本證券以港幣計值。公平值參考報告日期買入報價釐定。

(b) 上市債務投資

上市債務投資以人民幣計值。公平值參考報告日期買入報價釐定。

(c) 非上市投資基金

非上市投資基金以美元計值。公平值參考報告日期於活躍市場的報價釐定，並已於適用情況下應用報告期末即期外匯匯率換算。

中期股息

董事會不建議就截至二零一五年十二月三十一日止六個月派付中期股息(截至二零一四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以及物業發展之業務。於二零一五年二月二十七日完成出售其全資附屬公司Vastwood Limited及其附屬公司之全部權益及其結欠或招致之所有責任、負債及債務前，本集團之主要業務為提供物業經紀服務、進行物業整合、併購與重建計劃、物業買賣、物業發展及物業投資。

於回顧期內，本集團參與兩項位於香港之物業發展項目。本集團亦已收購兩項位於香港及英國之商業物業及一項位於香港之工業物業，用作投資及買賣。

於二零一五年下半年，香港經濟錄得溫和增幅。通脹進一步緩和。儘管外部需求疲弱，本地需求仍是經濟增長主要來源，並於期內進一步擴大。於二零一五年下半年，住宅物業市場轉淡。期內，住宅價格微升，成交量下降，自美國於二零一五年十二月上調息率後，情況尤甚。鑒於市場預期美國息率將進一步上升且愈來愈憂慮中國經濟放緩，香港及全球經濟環境極不明朗。

財務回顧

截至二零一五年十二月三十一日止六個月，本集團錄得來自持續經營業務之營業額約為港幣6,393,000元，較上個財政年度同期約港幣4,465,000元上升約43%。營業額改善，主要由於物業投資及買賣業務及裝修業務之營業額有所增加所致。

於截至二零一五年十二月三十一日止六個月，本集團來自持續經營業務之除所得稅前虧損約為港幣680,000元，而較上個財政年度同期之除所得稅前虧損約港幣3,370,000元減少約80%。有關減少主要因來自持續經營業務之收入上升及英鎊(「英鎊」)於回顧期內出現貶值而導致所確認之匯兌虧損減少所致。因此，期內錄得本公司擁有人應佔期內虧損約港幣882,000元，較上個財政年度同期之本公司擁有人應佔虧損約港幣3,759,000元減少約77%。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零一五年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約為港幣751,715,000元(二零一五年六月三十日：約港幣953,773,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣319,805,000元(二零一五年六月三十日：約港幣589,283,000元)。

於二零一五年十二月三十一日，資本負債比率為22%(二零一五年六月三十日：19%)。資本負債比率指借貸總額(包括應付控股股東及非控股股東款項)除以權益總額之百分比。與二零一五年六月三十日相比，資本負債比率於回顧財政期間維持相對平穩。

截至二零一五年十二月三十一日止六個月，本集團以其本身之營運資金及借貸撥付其業務。於二零一五年十二月三十一日，本集團概無無抵押及有抵押銀行借貸(二零一五年六月三十日：無)。本集團其他借貸(包括應付非控股股東款項)總額為港幣267,694,000元(二零一五年六月三十日：港幣234,122,000元)，須於五年內償還。

所持重大投資、附屬公司及聯屬公司之重大收購或出售以及重大投資或資本資產之未來計劃

除本中期報告披露者外，截至二零一五年十二月三十一日止六個月，概無持有重大投資，亦無進行任何附屬公司及聯屬公司之重大收購或出售，且於本中期報告日期並無重大投資或資本資產之計劃。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團概無資產已就本集團獲授銀行融資作抵押(二零一五年六月三十日：無)。

或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本公司與本公司其中一間附屬公司為聯營公司各自就香港九龍聯合道18至32號之物業發展項目所取得之銀行融資簽立擔保港幣144,000,000元(二零一五年六月三十日：港幣144,000,000元)。

租賃及已訂約承擔

本集團根據經營租賃租用若干物業，租期初步為兩年，可選擇於屆滿日期或本集團與有關業主／出租人共同協定之日期續租及重新磋商條款。該等租賃概不包括或然租金。

於二零一五年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃日後應付最低租金支出總額如下：

作為承租人

	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
一年內	1,323	2,515
第二至五年	-	483
	1,323	2,998

本集團根據經營租賃安排出租旗下物業，初步為期兩年，可選擇於屆滿日期或本集團與有關租客共同協定之日期續租。該等租賃不包括或然租金。

於二零一五年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃之日後最低租金收入總額如下：

作為出租人

	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
一年內	15,131	5,576
第二至五年	50,644	7,202
	65,775	12,778

除上述承擔外，於二零一五年十二月三十一日，本集團及本公司均無任何其他重大承擔。

外匯風險

本集團於截至二零一五年十二月三十一日止六個月之收入及支出主要以美元(「美元」)、英鎊、港幣及人民幣(「人民幣」)計值，而於二零一五年十二月三十一日之資產及負債大部分以美元、英鎊、港幣及人民幣計值。因此，董事會認為，本集團在一定程度上承受外匯風險。就美元匯兌風險而言，董事會相信，由於美元兌港幣之匯率相對穩定，故風險較微。然而，本集團承受人民幣及英鎊外匯風險，人民幣及英鎊兌港幣之匯率一旦出現波動，足以影響本集團之經營業績。於期內，由於人民幣及英鎊兌港幣之匯率亦屬可容許範圍內波動，故本集團並無進行任何對沖交易或安排。

財務政策

本集團一向採納審慎財務政策。本集團透過不斷對客戶之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之流動資金狀況，確保本集團資產、負債及財務承擔之流動資金結構可滿足其資金需求。

分部資料

本集團主要營運業務之分析載於簡明財務報告附註3。

僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團聘用10名(二零一五年六月三十日：10名)僱員(包括董事)。截至二零一五年十二月三十一日止六個月之總員工成本(包括董事酬金)約為港幣1,758,000元，而截至二零一四年十二月三十一日止六個月則約為港幣24,430,000元。有關薪酬乃經參考市場水平以及個別僱員之表現、資歷及經驗後釐定。本集團將按個人表現向員工發放年終花紅，作為彼等貢獻之嘉許及獎勵。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

回顧期內，本集團參與兩項位於九龍之物業發展項目。本集團與其前客戶Phoenix Asia Real Estate Investment全資附屬公司訂立之股東協議已於二零一一年執行，該協議乃關於就香港九龍聯合道18至32號之物業重建項目(「聯合道物業項目」)成立一間本集團擁有30%股本權益之聯營公司。該項目地盤面積及總樓面面積分別約為10,200平方呎及約84,000平方呎，將發展為綜合住宅及商業大廈。

就位於香港九龍賈炳達道142至154號之重建項目(「賈炳達道物業項目」)而言，本集團於截至二零一二年六月三十日止年度收購該項目所有物業單位。該項目地盤面積約9,100平方呎。本集團持有該項目100%股本權益。於二零一四年三月十七日，本公司出售持有賈炳達道物業項目之全資附屬公司之49%股本權益予獨立第三方。此項出售為變現本集團賈炳達道物業項目投資之良機，同時讓本集團維持其重建項目之利益。此外，出售事項所得款項可降低本集團整體負債，進一步加強本集團現金狀況，使本集團可以重新分配資源以供日後發展。

由於香港終審法院於二零一三年五月對「房屋」(House)定義作出一項指標性判決，於相關租約下該兩項項目之發展受到限制。於二零一四年六月二十五日，地政總署轄下的地政處就終審法院作出的指標性判決發出新作業備考，在政府租契下設立「房屋」限制。

經日期為二零一五年十二月十六日之公佈更新，地政專員／東九龍地政署已根據地契條款發出有關重建聯合道物業項目之批准函件，而該函件內並無提及任何地價。本集團正與其合營企業夥伴合作，以評估重啟發展項目之成本及時間表。發展工程預期於二零一六年竣工。賈炳達道物業項目之重建申請仍有待相關政府部門審批。本集團與其合營企業夥伴將繼續評估該項新作業備考及終審法院判決可能帶來之影響，然後方決定採取相應行動。

業務回顧(續)

物業投資及買賣

除本集團持有之兩項商業物業(包括位於尖沙咀永利大廈之商舖及北角海景大廈天台前向部分)外，其於回顧期內收購位於香港及英國之兩項新商業物業及一項工業物業。該三項已收購之新物業詳情如下：

皇后大道西419K號博仕臺兩個相連零售商舖

本集團以代價港幣105,000,000元收購該物業。該交易於二零一五年九月三十日完成。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。物業總樓面面積約為10,300平方呎，出租予一間知名幼稚園－蒙特梭利幼稚園。

九龍灣宏開道19號健力工業大廈全層

本集團於二零一五年九月十五日收購另一項工業物業，代價為港幣76,000,000元。收購事項於二零一五年十一月十六日完成。該物業位於香港九龍灣宏開道19號健力工業大廈四樓，鄰近九龍灣地鐵站。該物業總樓面面積約為16,500平方呎，超過60%之樓面面積已出租。

英國Cardiff(卡地夫)Atlantic House

本集團於二零一五年十二月十八日收購另一項位於英國之永久業權商業物業，代價約為港幣80,000,000元。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，分別出租予兩名租戶，當中包括律師事務所及大學。該物業現時租金總收益超過7%。Cardiff(卡地夫)為威爾士之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，收購該物業乃作短期買賣用途之良機。

於回顧期內，物業投資及買賣業務分部錄得收入約港幣3,971,000元，佔本集團期內收入之62%。該分部預期可為本集團帶來可觀及穩定收入來源。

前景

本年度香港經濟保持溫和增長。香港政府繼續致力通過賣地計劃及土地供應來源其他條款增加住宅供應。連同各類土地供應來源，估計房屋土地供應於可見將來將有所增加。

回顧期內，本集團於香港參與兩項本地物業發展項目。本集團從該等項目汲取之經驗將能應用於未來物業發展項目。本集團將繼續擴充其物業發展業務。然而，鑒於本地及全球陰霾滿佈，本集團將於投資新項目時繼續採取審慎策略。

本集團將繼續物色具潛力之物業投資及買賣機遇，旨在為本公司帶來穩定收入來源。本集團致力監察及分析本地及全球經濟造成之影響，據此審慎作出商業決定，並於有需要時調整發展計劃，矢志提高本公司股東之回報。

持續關連交易

於二零一四年九月二十三日，董事會批准重續本公司與Flexwood Limited(「Flexwood」)(作為業主)之兩份租賃協議(「該等租賃協議」)，並於二零一四年九月二十三日簽訂，據此，本公司將繼續分別以月租港幣140,000元及港幣180,000元租用Flexwood所擁有之兩項現有物業，由二零一四年十月十五日起為期兩年。董事認為，由於物色其他合適物業並非易事，加上遷往其他物業將令本公司須承擔不必要之搬遷費用及開支，故本公司繼續租用現有辦公室物業實符合本公司之商業利益。Flexwood為由龐先生(彼為本公司顧問兼主要股東)全資實益擁有之物業控股公司。Flexwood因而屬於本公司之關連人士(定義見上市規則)，而租賃協議項下之交易根據上市規則第14A章構成本公司方面之持續關連交易。上述持續關連交易之詳情載列於本公司日期為二零一四年九月二十三日之公佈。

於二零一五年五月二十日，本公司與Flexwood簽署退租協議(「退租協議」)，放棄其中一份月租為港幣180,000元之租賃協議，自二零一五年六月一日(「退租日」)生效。根據退租協議，自退租日起，本公司就任何違反該租賃協議所載任何契諾或其他方式所產生者有關的所有未來責任、索賠和要求已獲解除。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

截至二零一五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。

董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納有關董事進行證券交易之行為守則，其條款不較上市規則附錄十所載標準守則內所規定之買賣準則寬鬆。經向全體董事作出特定查詢後，就本公司所知，於截至二零一五年十二月三十一日止六個月內，並無任何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之行為守則。

企業管治常規

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(「守則」)所列守則條文。除主席職位自龐先生於二零零八年二月五日辭任起一直懸空之偏離情況外，於截至二零一五年十二月三十一日止六個月內，本公司一直遵守守則所載守則條文。倘於本集團內或外界物色到兼備合適才能及經驗之人選，本公司將於適當時候就新任命作出所需安排。

優先購買權

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

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」)，並遵照上市規則之規定訂明其書面職權範圍，並分別於二零一一年二月二十八日及二零一二年三月三十日予以修訂，旨在檢討及監督本集團財務申報程序及內部監控制度。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截至二零一五年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，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
執行董事
李永賢

香港，二零一六年二月二十六日

於本公佈日期，執行董事為李永賢先生及顏文皓先生；非執行董事為賴顯榮先生；而獨立非執行董事分別為顧福身先生、龍洪焯先生及楊穎欣女士。