

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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)

截至二零一八年六月三十日止年度之  
末期業績公佈

## 末期業績

宏輝集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年六月三十日止年度(「本年度」)之經審核綜合業績，連同截至二零一七年六月三十日止年度之比較數字：

## 綜合收益表

截至二零一八年六月三十日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收入	4	<b>638,065</b>	18,512
銷售成本		<b>(464,260)</b>	(1,868)
<b>毛利</b>		<b>173,805</b>	16,644
其他收入	5	<b>15,329</b>	5,643
行政開支及其他經營業務開支		<b>(30,921)</b>	(22,445)
投資物業公平值收益		<b>23,268</b>	9,077
出售一間聯營公司的收益	11	<b>82,798</b>	–
出售一間附屬公司的虧損		<b>(6,821)</b>	–
融資成本		<b>(2,121)</b>	(801)
<b>除所得稅前溢利</b>	6	<b>255,337</b>	8,118
所得稅開支	7	<b>(45,004)</b>	(1,320)
<b>年內溢利</b>		<b>210,333</b>	6,798
應佔年內溢利：			
本公司擁有人		<b>145,954</b>	7,106
非控股權益		<b>64,379</b>	(308)
		<b>210,333</b>	6,798
<b>每股盈利</b>	9		
基本及攤薄		<b>港幣2.63仙</b>	港幣0.21仙

## 綜合全面收入報表

截至二零一八年六月三十日止年度

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年內溢利	210,333	6,798
其他全面收入		
其後可重新分類至損益的項目：		
可供出售金融資產公平值(虧損)/收益淨額	(5,005)	9,936
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	(184)	(865)
換算海外業務產生的匯兌差額	(41)	315
出售發展中物業時的非控股權益回撥	(63,913)	—
年內其他全面收入，扣除稅項	(69,143)	9,386
年內全面收入總額	<u>141,190</u>	<u>16,184</u>
應佔年內全面收入總額：		
本公司擁有人	140,724	16,492
非控股權益	<u>466</u>	<u>(308)</u>
	<u>141,190</u>	<u>16,184</u>

## 綜合財務狀況報表

於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		87,563	89,109
投資物業		998,852	1,067,594
於聯營公司的權益		–	–
可供出售金融資產		248,053	80,360
收購物業、廠房及設備的訂金		13,023	–
收購投資物業的訂金		9,785	25,419
		<u>1,357,276</u>	<u>1,262,482</u>
<b>流動資產</b>			
應收聯營公司款項		–	–
應收一間合營企業款項		–	11
持作買賣物業		175,883	46,379
發展中物業		–	450,192
應收賬款	10	2,706	3,048
預付款項、訂金及其他應收款		5,177	3,253
現金及銀行結餘		511,508	339,229
有抵押銀行存款		64,599	26,309
		<u>759,873</u>	<u>868,421</u>
分類為持作出售的出售組別資產	11	–	100,399
		<u>759,873</u>	<u>968,820</u>
<b>流動負債</b>			
預提費用、其他應付款及已收訂金		33,281	116,633
借貸		106,139	81,378
應付非控股股東款項		16,009	237,748
所得稅撥備		25,435	1,355
		<u>180,864</u>	<u>437,114</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>579,009</u>	<u>531,706</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,936,285</u>	<u>1,794,188</u>

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
附註		
非流動負債		
借貸	20,308	22,764
遞延稅項負債	9,998	3,638
	<u>30,306</u>	<u>26,402</u>
資產淨值	<u>1,905,979</u>	<u>1,767,786</u>
權益		
股本	55,481	55,481
儲備	1,851,486	1,713,759
	<u>1,906,967</u>	<u>1,769,240</u>
本公司擁有人應佔權益	1,906,967	1,769,240
非控股權益	(988)	(1,454)
	<u>1,905,979</u>	<u>1,767,786</u>
權益總額	<u>1,905,979</u>	<u>1,767,786</u>

## 綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止年度

	本公司擁有人應佔權益									非控股 權益	權益總額
	股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	換算儲備 港幣千元	股份 付款儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	建議 末期股息 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元		
於二零一六年七月一日	31,385	1,108,644	(224)	11,074	(2,301)	4,377	-	116,074	1,269,029	(1,146)	1,267,883
收購一間附屬公司	24,096	459,623	-	-	-	-	-	-	483,719	-	483,719
與擁有人進行的交易	24,096	459,623	-	-	-	-	-	-	483,719	-	483,719
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	7,106	7,106	(308)	6,798
可供出售金融資產公平值收益淨額	-	-	-	-	9,936	-	-	-	9,936	-	9,936
可供出售金融資產出售時 自權益重新分類至損益	-	-	-	-	(865)	-	-	-	(865)	-	(865)
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	315	-	-	-	-	-	315	-	315
年內全面收入總額	-	-	315	-	9,071	-	-	7,106	16,492	(308)	16,184
於二零一七年六月三十日	55,481	1,568,267	91	11,074	6,770	4,377	-	123,180	1,769,240	(1,454)	1,767,786
	本公司擁有人應佔權益									非控股 權益	權益總額
	股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	換算儲備 港幣千元	股份 付款儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	建議 末期股息 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元		
於二零一七年七月一日	55,481	1,568,267	91	11,074	6,770	4,377	-	123,180	1,769,240	(1,454)	1,767,786
購股權失效	-	-	-	(2,346)	-	-	-	2,346	-	-	-
出售發展中物業時的其他 儲備回撥	-	-	-	-	-	(2,997)	-	-	(2,997)	-	(2,997)
與擁有人進行的交易	-	-	-	(2,346)	-	(2,997)	-	2,346	(2,997)	-	(2,997)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	145,954	145,954	64,379	210,333
其他全面收入：											
可供出售金融資產公平值 虧損淨額	-	-	-	-	(5,005)	-	-	-	(5,005)	-	(5,005)
可供出售金融資產出售時自 權益重新分類至損益	-	-	-	-	(184)	-	-	-	(184)	-	(184)
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	(41)	-	-	-	-	-	(41)	-	(41)
出售發展中物業時的非控股 權益回撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(63,913)	(63,913)
年內全面收入總額	-	-	(41)	-	(5,189)	-	-	145,954	140,724	466	141,190
二零一八年建議末期股息	-	-	-	-	-	-	10,000	(10,000)	-	-	-
於二零一八年六月三十日	55,481	1,568,267	50	8,728	1,581	1,380	10,000	261,480	1,906,967	(988)	1,905,979

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。

## 財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止年度

### 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。自二零一零年十二月二日起,本公司的已發行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。年內,本集團主要從事物業投資及買賣、物業發展以及提供裝修服務的業務。本集團業務於年內並無重大變動。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」),包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製。綜合財務報表亦包括香港公司條例及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

除另有註明外,綜合財務報表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」)。

### 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

#### 2.1 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度,本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈的新準則、修訂本及詮釋,該等新準則、修訂本及詮釋與本集團於二零一七年七月一日開始的年度期間的財務報表有關,且於該日生效:

香港會計準則第7號修訂本	披露計劃
香港會計準則第12號修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則二零一四年 至二零一六年週期的年度改進	香港財務報告準則第12號修訂本「披露於其他實體的權益」

除下文所闡述者外,採納該等修訂本對本集團的財務報表並無重大影響。

### **香港會計準則第7號修訂本—披露計劃**

該等修訂引入一項額外披露，使財務報表使用者能夠評估來自融資活動負債的變動。

### **香港會計準則第12號修訂本—就未變現虧損確認遞延稅項資產**

該等修訂與確認遞延稅項資產有關，並就若干必要代價作出澄清，包括將有關按公平值計量的債務工具的遞延稅項資產入賬的方法。

由於所澄清確認遞延稅項資產的方法與本集團過往確認遞延稅項資產的方法一致，採納該等修訂對該等財務報表並無影響。

### **香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進—香港財務報告準則第12號修訂本「披露於其他實體的權益」**

根據年度改進程序發行的修訂對目前尚不明確的準則作出小幅而非緊急的變動。其中包括香港財務報告準則第12號修訂本「披露於其他實體的權益」，澄清除披露財務資料概要的規定外，香港財務報告準則第12號的披露規定亦適用於實體於根據香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及已終止經營業務」被分類為持作出售或已終止經營業務的其他實體的權益。

採納香港財務報告準則第12號修訂本對該等財務報表並無影響，乃由於本集團並無任何於根據香港財務報告準則第5號被分類為持作出售或已終止經營業務的其他實體的權益。



## 2.2 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

於此等財務報表獲批准日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，本集團亦無提早採納。本公司董事預期，本集團會計政策將於所頒佈準則生效日期後開始的首個期間採納所有頒佈準則。預期將對本集團會計政策造成影響的新訂及經修訂香港財務報告準則的資料於下文載列。若干新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈，但預期不會對本集團的財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進	香港財務報告準則第1號修訂本，首次採納香港財務報告準則 <sup>1</sup>
香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進	香港會計準則第28號修訂本，於聯營公司及合營企業的投資 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號修訂本	股份支付交易的分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	與客戶所訂立合約的收入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號修訂本	與客戶所訂立合約的收入(澄清香港財務報告準則第15號) <sup>1</sup>
香港會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預付代價 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 該等修訂本原定於二零一六年一月一日或之後開始的期間生效。生效日期現已遞延/移除。提早應用該等修訂本的修訂仍獲准許。

可能對本集團財務報表造成重大影響的新訂/經修訂香港財務報告準則載列如下：

### **香港財務報告準則第2號修訂本－股份支付交易的分類及計量**

有關修訂本就歸屬及非歸屬條件對以現金結算股份支付計量影響的會計處理；預扣稅責任具有淨額結算特徵的股份支付交易；及交易類別由現金結算變更為股權結算的股份支付的條款及條件的修訂作出規定。

## 香港財務報告準則第9號－金融工具

香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量的新規定。按業務模式持有而目的為持有資產以收取合約現金流的債務工具(業務模式測試)以及具產生現金流的合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息的債務工具(合約現金流特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式的目的為持有及收取合約現金流以及出售金融資產，則符合合約現金流特徵測試的債務工具透過按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)計量。實體可於初步確認時作出不可撤回的選擇，以按公平值計入其他全面收入計量非持作買賣的股本工具。所有其他債務及股本工具乃按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量。

香港財務報告準則第9號就所有並非按公平值計入損益計量的金融資產納入新的預期虧損減值模式以代替香港會計準則第39號內的已產生虧損模式，以及納入新的一般對沖會計規定，讓實體能在財務報表中更好地反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號有關金融負債確認、分類及計量規定，惟指定按公平值計入損益的金融負債除外，除非該負債會導致或擴大會計錯配問題，否則該負債信貸風險變動產生的公平值變動金額於其他全面收入確認。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的終止確認規定。

根據本集團於二零一八年六月三十日的金融工具及風險管理政策，本公司董事預期於首次應用香港財務報告準則第9號時會出現以下潛在影響：

分類及計量：

- 分類為可供出售金融資產的上市股本證券及上市債務投資目前按公平值計入其他全面收入計量，其符合香港財務報告準則第9號項下指定為按公平值計入其他全面收入的資格。因此，該等金融資產於應用香港財務報告準則第9號時將繼續按公平值計入其他全面收入計量。上市股本證券的公平值變動將於其他全面收入中確認，且不會重新分類至損益。而上市債務投資的公平值變動將於其他全面收入中確認並於終止確認時重新分類至損益；
- 分類為可供出售金融資產的非上市股本證券及非上市投資基金目前按成本扣除減值計量，有關投資乃持作買賣，故其後將按公平值計量並於其他全面收入中確認公平值收益或虧損，且不會根據香港財務報告準則第9號重新分類至損益。
- 所有其他財務資產及財務負債將繼續按與香港會計準則第39號下現行計量的相同基準進行計量。

減值：

一般而言，本公司董事預期應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式將導致本集團於應用香港財務報告準則第9號後，就本集團按攤銷成本計量的金融資產及須作出減值撥備的其他項目尚未產生的信貸虧損提前撥備。然而，管理層預期有關影響並不重大。

#### **香港財務報告準則第15號－與客戶所訂立合約的收入**

該新準則設立一個單獨的收入確認框架。框架的核心原則為實體應確認收入，以說明實體按反映交換商品及服務預期所得代價的金額向客戶轉讓所承諾商品或服務。香港財務報告準則第15號取代現行收入確認指引，包括香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號規定收入確認所應用的五個步驟：

第1步：識別與客戶所訂立的合約

第2步：識別有關合約的履約責任

第3步：釐定交易價格

第4步：分配交易價格至各履約責任

第5步：於履行各履約責任時確認收入

香港財務報告準則第15號包括對可能改變目前根據香港財務報告準則採取的方式的特定收入相關事宜的特定指引。有關準則亦顯著加強收入的定性及定量披露。

本公司董事預期，日後應用香港財務報告準則第15號可能導致作出更多披露，然而，本公司董事預期應用香港財務報告準則第15號將不會對各報告期內確認收入的時間及金額造成重大影響。

#### **香港財務報告準則第15號修訂本－與客戶所訂立合約的收入(澄清香港財務報告準則第15號)**

香港財務報告準則第15號修訂本澄清有關識別履約責任、主事人與代理人的應用、知識產權許可及過渡規定。

本公司董事預期應用香港財務報告準則第15號修訂本將不會對本集團經營業績及財務狀況造成重大影響。

#### **香港會計準則第40號修訂本—投資物業—轉讓投資物業**

有關修訂澄清投資物業的轉入或轉出均須涉及用途改變，並就作出有關釐定提供指引。該澄清列明，倘物業符合或不再符合投資物業的定義且存在證據證明用途已改變，即等同用途改變。

有關修訂亦將該準則中的憑證清單重新定性為非詳盡清單，因此，其他形式的憑證亦可作為證明轉讓的憑證。

本公司董事預期應用香港會計準則第40號修訂本將不會對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

#### **香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第22號—外幣交易及預付代價**

該詮釋就釐定涉及以外幣支付或收取預付代價交易所用匯率的交易日期及確認非貨幣資產或非貨幣負債提供指引。該詮釋指明，就初步確認相關資產、開支或收入(或其中部分)而釐定所用匯率而言，交易日期為該實體初步確認支付或收取預付代價所產生的非貨幣資產或非貨幣負債當日。

本公司董事預期，應用該詮釋將不會對本集團經營業績及財務狀況造成重大影響。

#### **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**

該等修訂本澄清，倘符合特定條件，具負補償的預付金融資產可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入計量，而非按公平值計入損益計量。

本公司董事預期，應用香港財務報告準則第9號修訂本將不會對本集團經營業績及財務狀況造成重大影響。

#### **香港財務報告準則第16號—租賃**

香港財務報告準則第16號(將於生效日期起取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋)引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產則另作別論。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，在現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可註銷租賃付款，亦包括在承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃，或行使選擇權而終止租賃的情況下，將於選擇權期間作出的付款。此會計處理方法與承租人就根據原香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃採用的會計處理方法存在明顯差異。

就出租人會計處理方法而言，香港財務報告準則第16號大致轉承香港會計準則第17號的出租人會計處理方法的規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且以不同方式將兩類租賃入賬。

本公司董事預期，應用香港財務報告準則第16號將不會對本集團經營業績及財務狀況造成重大影響。

除上文所述者外，本公司董事預期於日後應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

### 3. 分部資料

執行董事已將本集團三個產品及服務系列識別為經營分部。此等經營分部按經調整分部經營業績基準加以監控及作出策略性決定。

年內並無分部間的銷售及轉讓(二零一七年：無)。

	二零一八年			合計 港幣千元
	物業 發展業務 港幣千元	物業投資 及買賣業務 港幣千元	裝修業務 港幣千元	
可報告分部收入：				
來自外界客戶	<u>609,893</u>	<u>28,172</u>	<u>-</u>	<u>638,065</u>
可報告分部溢利／(虧損)	<u>229,412</u>	<u>32,110</u>	<u>(19)</u>	<u>261,503</u>
銀行利息收入	-	32	-	32
折舊	-	2,114	8	2,122
投資物業公平值收益	-	23,268	-	23,268
出售一間聯營公司收益	82,798	-	-	82,798
出售一間附屬公司虧損	-	(6,821)	-	(6,821)
可報告分部資產	90	1,302,176	856	1,303,122
非流動資產添置	-	117,771	-	117,771
可報告分部負債	<u>44,378</u>	<u>117,037</u>	<u>16</u>	<u>161,431</u>
	二零一七年			
	物業 發展業務 港幣千元	物業投資 及買賣業務 港幣千元	裝修業務 港幣千元	合計 港幣千元
可報告分部收入：				
來自外界客戶	<u>-</u>	<u>17,536</u>	<u>976</u>	<u>18,512</u>
可報告分部溢利／(虧損)	<u>(489)</u>	<u>23,157</u>	<u>7</u>	<u>22,675</u>
銀行利息收入	-	14	-	14
折舊	-	359	8	367
投資物業公平值收益	-	9,077	-	9,077
可報告分部資產	554,478	1,253,423	867	1,808,768
非流動資產添置	-	665,800	-	665,800
可報告分部負債	<u>326,765</u>	<u>112,634</u>	<u>23</u>	<u>439,422</u>

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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>收入</b>		
可報告分部收入	<u>638,065</u>	<u>18,512</u>
<b>綜合收入</b>	<u><b>638,065</b></u>	<u><b>18,512</b></u>
<b>除所得稅前溢利</b>		
可報告分部溢利	261,503	22,675
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	184	865
利息收入	10,941	4,233
股息收入	310	498
匯兌收益／(虧損)淨額	329	(1,422)
公司薪金及津貼	(10,360)	(10,940)
公司專業費用	(4,128)	(3,826)
公司物業、廠房及設備折舊	(12)	(12)
公司租金及稅率	-	(1,695)
未分配公司收入	556	-
未分配公司開支	<u>(3,986)</u>	<u>(2,258)</u>
<b>除所得稅前綜合溢利</b>	<u><b>255,337</b></u>	<u><b>8,118</b></u>
<b>資產</b>		
可報告分部資產	1,303,122	1,808,768
物業、廠房及設備	2	13
可供出售金融資產	248,053	80,360
收購物業、廠房及設備的訂金	13,023	-
公司現金及銀行結餘	484,326	315,114
有抵押銀行存款	64,599	26,309
應收一間合營企業款項	-	11
應收利息	3,977	712
其他公司資產	<u>47</u>	<u>15</u>
<b>綜合資產總值</b>	<u><b>2,117,149</b></u>	<u><b>2,231,302</b></u>
<b>負債</b>		
可報告分部負債	161,431	439,422
公司銀行借貸	49,425	23,276
其他公司負債	<u>314</u>	<u>818</u>
<b>綜合負債總額</b>	<u><b>211,170</b></u>	<u><b>463,516</b></u>

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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
香港	632,632	18,512	1,267,343	1,262,482
英國	5,433	-	81,852	-
日本	-	-	8,081	-
	<u>638,065</u>	<u>18,512</u>	<u>1,357,276</u>	<u>1,262,482</u>

客戶的地理位置根據所提供服務及所交付貨品的地區劃分。非流動資產的地理位置根據資產實質所在地區劃分。

年內，並無來自註冊地開曼群島的外界客戶收入(二零一七年：無)，亦無位於開曼群島的非流動資產(二零一七年：無)。註冊國家為本公司註冊成立所在國家。

來自主要客戶的收入如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
A客戶(附註i)	-	5,808
B客戶(附註i)	-	2,768
C客戶(附註i)	-	2,493
D客戶(附註ii)	<u>609,893</u>	<u>-</u>
	<u>609,893</u>	<u>11,069</u>

附註：

(i) 來自物業投資及買賣業務。

(ii) 來自物業發展業務。

#### 4. 收入

本集團主要業務於財務報表附註1披露。年內確認的本集團主要業務收入如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
出售發展中物業	609,893	–
投資物業租金收入	28,172	17,536
裝修服務收入	–	976
	<u>638,065</u>	<u>18,512</u>

#### 5. 其他收入

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
利息收入	10,973	4,247
股息收入	310	498
匯兌收益淨額	329	–
持作買賣物業的租金收入	1,319	–
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益 雜項收入	184	865
	<u>2,214</u>	<u>33</u>
	<u>15,329</u>	<u>5,643</u>

#### 6. 除所得稅前溢利

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
除所得稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：		
核數師薪酬	480	450
存貨成本確認為支出，包括：		
已售物業成本	463,098	–
折舊	2,134	379
僱員成本	18,320	10,940
匯兌(收益)／虧損淨額	(329)	1,422
投資物業公平值收益	(23,268)	(9,077)
出售一間聯營公司收益	(82,798)	–
出售一間附屬公司虧損	6,821	–
土地及樓宇經營租賃租金的最低租金支出	–	2,210
	<u>–</u>	<u>2,210</u>



## 7. 所得稅開支

年內的估計應課稅溢利按照16.5%的稅率計提香港利得稅。截至二零一七年六月三十日止年度，由於本集團並無任何來自或源自香港的估計應課稅溢利，故並無計提香港利得稅。海外附屬公司的稅項按有關國家適用現行稅率計算。

綜合收益表內的所得稅如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>即期稅項—香港</b>		
年內撥備	37,100	—
過往年度撥備不足	19	562
	<u>37,119</u>	<u>562</u>
<b>即期稅項—海外</b>		
年內撥備	786	758
	<u>37,905</u>	<u>1,320</u>
<b>遞延稅項支出</b>	<u>7,099</u>	<u>—</u>
<b>所得稅開支總額</b>	<u>45,004</u>	<u>1,320</u>

按適用稅率計算的稅項開支與會計溢利對賬如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>除所得稅前溢利</b>	<u>255,337</u>	<u>8,118</u>
除所得稅前溢利或虧損的名義稅項， 按有關國家的溢利的適用稅率計算	42,395	1,687
不可扣減開支的稅務影響	3,451	2,049
毋須課稅收入的稅務影響	(8,127)	(4,428)
未確認暫時差額的稅務影響	6,793	37
未確認未運用稅項虧損的稅務影響	473	1,413
過往年度撥備不足	19	562
<b>所得稅開支</b>	<u>45,004</u>	<u>1,320</u>

## 8. 股息

於二零一八年九月二十七日舉行的會議上，董事建議派發末期股息每股普通股港幣0.18仙。該等建議股息不會於此等財務報表反映為應付股息，但會反映為截至二零一八年六月三十日止年度的保留盈利分配。

## 9. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本公司擁有人應佔年內溢利	<u>145,954</u>	<u>7,106</u>
股份數目	千股	千股
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,548,126	3,395,967
根據本公司購股權計劃潛在攤薄普通股的影響	<u>-</u>	<u>107</u>
用以計算每股攤薄盈利的股份加權平均數	<u>5,548,126</u>	<u>3,396,074</u>

截至二零一八年六月三十日止年度，由於行使購股權具反攤薄影響，故本公司擁有人應佔每股攤薄盈利與每股基本虧損相同。

## 10. 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，於二零一八年六月三十日及二零一七年六月三十日，全部應收賬款的賬齡均為90天內。

所有應收賬款均承受信貸風險。當債務被釐定為不可收回時，會確認應收賬款減值。

於二零一八年六月三十日及二零一七年六月三十日，概無按到期日計算的應收賬款已逾期或減值。

於二零一八年六月三十日，並無以有關實體功能貨幣以外的貨幣計值的金額(二零一七年：無)。

並無逾期或減值的應收款為應收最近並無欠賬記錄客戶的款項。

本公司董事認為，由於該等應收賬款自開始起計至到期日止的期間較短，因此其公平值與其賬面值並無重大差異。

## 11. 分類為持作出售的出售組別資產

於二零一七年五月，本集團、聯營公司夥伴(「聯營公司夥伴」，連同本集團統稱為「賣方」)及買方(「買方」)訂立正式買賣協議(「該協議」)，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售Apex Plan Limited (「Apex Plan」)的銷售股份及銷售貸款，而本集團及聯營公司夥伴分別持有該公司30%及70%股權。因此，應佔聯營公司資產淨值及應收聯營公司款項根據香港財務報告準則第5號呈列為分類為持作出售的出售組別資產。該出售組別從事香港聯合道18至32號的物業重建項目業務。

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於七月一日	100,399	-
轉讓應佔資產淨值	-	-
轉讓應收聯營公司款項	178,029	100,399
出售	(278,428)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
於六月三十日	<u>-</u>	<u>100,399</u>

於二零一八年三月二十八日，本集團出售其全部30%股權予Apex Plan，現金代價約為港幣385,562,000元，導致出售收益約為港幣82,798,000元。於二零一八年三月二十八日，出售事項已告完成。

	二零一八年 港幣千元
30%擁有權權益的已收銷售代價	385,562
30%擁有權權益的賬面值	-
債務出讓－應收聯營公司款項	(278,428)
交易成本	(24,336)
	<u>82,798</u>
出售一間聯營公司的收益	<u>82,798</u>

於出售事項完成後，Apex Plan不再分類為一間聯營公司。

## 12. 重大關連人士交易

### 12.1 以下為與關連人士進行的交易：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
已付本公司其中一名主要股東擁有的一間 關連公司的租金開支	-	1,504
已付本公司一名董事為合作夥伴的一間 關連公司的專業費用	1,117	-
	<u>1,117</u>	<u>1,504</u>
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	<u>506</u>	<u>-</u>

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

### 12.2 主要管理人員補償

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
短期僱員福利	<u>16,406</u>	<u>9,295</u>

## 管理層討論及分析

### 概覽

本集團主要從事物業投資及買賣、物業發展以及提供裝修服務的業務。

截至本年度，本集團參與兩項位於香港的物業發展項目。本集團擁有香港及英國八項具潛力的工商業物業作投資用途及香港兩項商業物業作買賣用途。

於本年度下半年，香港經濟持續強勢，較去年上升3.5%。全球經濟增長維持穩定，為香港經濟提供有力支持。由於美國經濟增長仍高於整體趨勢，而通脹徘徊於聯邦儲備局的目標水平，故市場逐漸趨向認為美國加息步伐會比原先預期快。歐元區經濟繼續溫和增長，中國內地經濟則維持中高速增长。

受到利好的勞動市場狀況及經濟環境改善所支持，本地需求穩健增長。隨著樓宇及建築工程不斷增加，總體投資支出上升，並呈現大幅增長。於本年度，在經濟暢旺的情況下，住宅物業市場仍普遍蓬勃。樓宇單位供需平衡仍然緊張，本地整體息口維持較低水平。交投持續頻仍，單位售價繼續攀升。於本年度，工商業物業市場的大部分市場分部均有復甦跡象，售價及租金錄得進一步上升，整體交易亦變得活躍。就零售店舖面積而言，售價及租金於本年度略有上升，平均租金收益率則保持不變。

### 財務回顧

於本年度，本集團錄得營業額約港幣638,065,000元，較上個財政年度約港幣18,512,000元增加約3,347%。營業額改善乃主要由於出售於Plan Link Limited(其持有香港九龍賈炳達道142至154號的發展項目，「賈炳達道物業項目」)的51%股本權益及所有尚未償還股東貸款使物業發展業務的營業額增加所致。

於本年度，本集團的除所得稅前溢利約為港幣255,337,000元，較上個財政年度約港幣8,118,000元增加約3,045%。本年度錄得溢利乃主要由於(i)誠如本公司日期為二零一七年九月二十八日的通函所披露，出售於賈炳達道物業項目的51%股本權益及所有尚未償還股東貸款所得的一次性收益；(ii)誠如本公司日期為二零一七年六月九日的通函所披露，出售於Apex Plan Limited (其持有香港九龍聯合道18至32號的發展項目，「聯合道物業項目」)的30%股本權益及所有尚未償還股東貸款所得的一次性收益；(iii)投資物業公平值收益增加；及(iv)於截至二零一七年六月三十日止年度及本年度收購多項新投資物業及一項持作買賣物業令來自物業投資及買賣業務的業務收入增加。因此，於本年度的本公司股東(「股東」)應佔溢利約為港幣145,954,000元，而上個財政年度則約為港幣7,106,000元。

## 業務回顧

### 物業發展業務

於本年度，本集團參與兩項位於香港九龍的物業發展項目。本集團與其前客戶Phoenix Asia Real Estate Investment的全資附屬公司所訂立的股東協議已於二零一一年執行，該協議有關就聯合道物業項目成立一間本集團擁有30%股本權益的聯營公司。該項目地盤面積及總樓面面積分別為約10,200平方呎及約84,000平方呎，並將發展為綜合住宅及商業大廈。項目的佔用許可證已於二零一六年五月三十一日獲批准，而發展工程已於二零一七年十月完成。

於二零一七年五月二十六日，本集團及其合營企業夥伴(分別作為賣方及擔保人)與獨立第三方訂立正式買賣協議，以出售聯合道物業項目的全部股本權益及所有尚未償還股東貸款，現金代價為港幣1,300,000,000元。有關交易已於二零一八年三月二十八日完成，本集團於本年度亦已確認約港幣82,798,000元的出售收益。有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零一七年四月三日的公佈及本公司日期為二零一七年六月九日的通函。

就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。該項目地盤面積約為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，本公司出售該等持有賈炳達道物業項目的全資附屬公司的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的良機，同時讓本集團維持其於重建項目的利益。此外，該出售事項所得款項可降低本集團整體負債。

於二零一七年六月一日，本集團及其合營企業夥伴(分別作為賣方及擔保人)與獨立第三方訂立臨時買賣協議，以出售該等持有賈炳達道物業項目的附屬公司的全部股本權益及所有尚未償還股東貸款，現金代價為港幣610,000,000元。有關交易已於二零一七年九月二十一日完成，於本年度亦已確認約港幣146,795,000元的出售收益。有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零一七年六月一日及二零一七年九月二十一日的公佈，以及有關交易日期為二零一七年九月二十八日的通函。

本集團認為，該兩個出售項目為變現本集團物業發展項目的良機。此外，該兩個出售項目的所得款項可進一步加強本集團現金狀況，使本集團可重新分配資源以供其主要業務所用。本集團將繼續物色位於香港及海外的最佳潛在物業發展項目，並於克服未來挑戰同時提升股東利益。

### 物業投資及買賣

於本年度，本集團擁有香港九項具潛力的工商業物業作投資及買賣用途，並擁有英國Cardiff(卡地夫)一項具潛力的商業物業作投資用途。有關該等物業的詳情如下：

#### 尖沙咀金巴利道地面商舖

該物業位於九龍尖沙咀金巴利道23至31C號永利大廈地面樓層，面積約為4,500平方呎。

於二零一七年七月十七日，本集團作為賣方，與獨立第三方訂立正式買賣協議以出售中飛有限公司(持有該物業)的全部股本權益及結欠本集團的全部債項，現金代價為港幣206,000,000元。交易已於二零一七年十月十日完成。本集團認為，出售事項為變現本集團投資物業的良機。此外，出售事項所得款項可進一步加強本集團現金狀況，使本集團可重新分配資源以供其主要業務所用。有關該交易的詳情，請參閱本公司日期為二零一七年六月十三日及二零一七年六月二十六日的公佈及本公司日期為二零一七年七月二十四日的通函。

#### 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燈牌的建設已於本年度第三季度竣工。本集團正為廣告牌物色潛在合適租客。

#### 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。該物業總樓面面積約為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。該物業總樓面面積約為16,500平方呎，全層均已於本年度租出。其中一項租賃(其佔用樓面約30%)已於本年度第四季度屆滿，現時正物色潛在租客。

#### 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，分別出租予兩名租客，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，持有該物業乃作長期投資用途及分散物業組合的良機。

#### 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，是總樓面面積約為11,371平方呎的商業物業。該物業的一部分現由本集團用作其自有辦公室，其餘部分則已租予多名獨立第三方以收取租金收入。本集團相信，該物業有望於未來長期升值，並可於日後為本集團提供穩定收入。

#### 亞畢諾道3號環貿中心辦公室單位及停車位

該六個辦公室單位位於香港中環亞畢諾道3號環貿中心30樓、29樓及13樓。該等辦公室單位總樓面面積約為8,000平方呎。該等辦公室單位已租予獨立第三方。

於二零一八年八月十五日，本集團作為賣方，與獨立第三方訂立正式買賣協議以出售該兩間附屬公司(持有29樓的兩個辦公室單位，總樓面面積約為2,500平方呎)的全部股本權益及結欠本集團的全部債項，現金代價約為港幣52,740,000元。交易將於二零一八年十月十九日完成。本集團認為，出售事項為變現本集團投資物業的良機。

#### *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44,000元。該金額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。該物業約一半已租予一名獨立第三方。

#### *大角咀形品•星寓商舖及廣告牌*

本集團於二零一八年三月五日收購兩間零售商舖及2塊廣告牌。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。兩間商舖均以合適回報率出租予獨立第三方。

本集團對香港工商業物業市場的前景樂觀，並認為該等物業為絕佳投資機會，而本集團將受益於香港及英國物業價格的長期升值。

於本年度，物業投資及買賣業務分部錄得租金收入總額約港幣29,491,000元(二零一七年：約港幣17,536,000元)，包括收入約港幣28,172,000元(二零一七年：約港幣17,536,000元)及其他收入的租金收入約港幣1,319,000元(二零一七年：無)。該分部預期可為本集團提供可觀及穩定收入來源。



## 前景

於本年度，香港經濟維持強勁增長，按年上升3%，而於本年度物業市場的表現活躍。政府的首要政策為通過增加土地供應以提升單位供應，以確保物業市場健康發展。政府於來年將繼續出售合適地皮，以達到年度目標。

儘管全球經濟於本年度暫時保持強勢，但美國與中國內地及其他主要經濟體的貿易衝突升溫，使本年度末的外部不明朗因素明顯增加。此情況可能影響全球經濟氣氛以及往後的買賣及投資活動。此外，由於美國經濟增長仍高於整體趨勢，而通脹徘徊於目標水平，故市場逐漸趨向認為美國加息步伐會比原先預期快。由於美國貨幣政策進一步回歸正軌，香港息口整體將於短期內回升。

為拓寬收入基礎，我們於年結日後已設立全新投資及證券買賣業務分部。本集團將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將考慮下列條件：(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；及(iii)現有投資組合分散程度。

儘管香港及全球經濟不明朗，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，本地及國際的物業發展及物業投資以及買賣業務連同投資及證券買賣新業務分部，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及證券投資及買賣的機遇，以期建立多元化及均衡業務組合以及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的影響，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。

## 流動資金、財務資源及資本結構

於二零一八年六月三十日，本集團的流動資產淨值約為港幣579,009,000元(二零一七年：約港幣531,706,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣511,508,000元(二零一七年：約港幣339,229,000元)。

於二零一八年六月三十日，資本負債比率約為6.0%(二零一七年：約4.7%)。資本負債比率乃按借貸總額除以總資產計算。本年度的資本負債比率較二零一七年六月三十日有所上升，乃由於用於收購可供出售金融資產的額外外幣銀行貸款所致。

於本年度，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。於二零一八年六月三十日，本集團的無抵押及有抵押銀行借貸約為港幣126,447,000元(二零一七年：約港幣104,142,000元)，當中約港幣71,811,000元(二零一七年：約港幣45,278,000元)須於不超過五年的期限內償還，而約港幣54,636,000元可於五年後償還(二零一七年：約港幣58,864,000元)，而於二零一八年六月三十日概無其他借貸(二零一七年：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

於二零一七年十月三日，Ample Cove Limited(「Ample Cove」，本公司的全資附屬公司)訂立日期為二零一七年十月三日的共同投資文件，據此，Ample Cove將與其他共同投資者共同投資中華人民共和國上海靜安中央商務區上海金融街中心2棟，Ample Cove的資本承擔為4,500,000美元。

於二零一七年十二月二十一日：

- (i) 本公司的全資附屬公司August Ally Limited(「August Ally」)與Phoenix Asia Real Estate Investments VI(B), L.P.(「Phoenix Fund VI(B)」)訂立基金認購協議，據此，August Ally將認購Phoenix Fund VI(B)的有限合夥權益，資本承擔為5,000,000美元；及
- (ii) 本公司的全資附屬公司Winter Cherishing Limited(「Winter Cherishing」)訂立共同投資協議，據此，Winter Cherishing將認購Key Reward Holdings Limited的參與權，資本承擔為5,000,000美元，以最後分配者為準。

Key Reward Holdings Limited旨在向第三方投資者提供機會，以與Phoenix Asia Real Estate Investments VI(A), L.P.及Phoenix Fund VI(B)共同投資中華人民共和國上海靜安中央商務區上海金融街中心3棟。

由於上述投資的相關百分比率合共超過5%但均低於25%，故根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第14章，上述投資構成本公司的須予披露交易。

有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零一七年十二月二十一日及二零一八年一月十五日的公佈。

本集團於本年度所持該等投資如下：

	於一八年 六月三十日 的成本 港幣千元	於一八年 六月三十日 的賬面值 港幣千元	於一八年 六月三十日 的未履行 承擔 港幣千元	於一八年 六月三十日 的賬面值及 承擔總額 港幣千元	於本年度的 公平值收益 /(虧損) 港幣千元	於本年度的 出售收益 /(虧損) 港幣千元	於本年度的 已收股息/ 利息 港幣千元
<b>非流動</b>							
上市股本證券-香港	13,638	15,430	-	15,430	1,813	-	543
上市債務投資-香港	48,943	45,831	-	45,831	(3,178)	-	1,385
上市債務投資-香港境外	62,528	58,517	-	58,517	(4,465)	(455)	2,080
非上市股本投資-香港境外	52,624	53,441	83,513	136,954	-	-	-
非上市投資基金	77,641	74,834	84,228	159,062	825	639	324
	<u>255,374</u>	<u>248,053</u>	<u>167,741</u>	<u>415,794</u>	<u>(5,005)</u>	<u>184</u>	<u>4,332</u>

於二零一八年六月三十日，該等投資各自的賬面值及未履行承擔總額佔本集團於二零一八年六月三十日的總資產約0.10%至1.85%。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，於本年度概無持有重大投資，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

於二零一八年六月三十日，賬面值分別為約港幣85,848,000元及約港幣542,852,000元（二零一七年：約港幣87,600,000元及約港幣529,994,000元）的租賃物業及若干投資物業以及銀行存款約港幣64,599,000元（二零一七年：約港幣26,309,000元）已予抵押以讓本集團獲授銀行借貸。

## 或然負債

於二零一八年六月三十日，本公司並無為聯營公司就聯合道物業項目取得銀行融資提供擔保(二零一七年：港幣210,000,000元)。

## 租賃及已訂約承擔

### 作為承租人

於二零一八年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃的日後應付最低租金總額如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	144	—
第二至第五年	132	—
	<u>276</u>	<u>—</u>

本集團根據經營租賃租用一項物業，租期初步為期兩年，可選擇於屆滿日期或本集團與有關出租人共同協定的日期續租及重新磋商條款。於二零一八年六月三十日，該等租賃不包括或然租金。

### 作為出租人

於二零一八年六月三十日，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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	29,189	27,634
第二至第五年	26,559	47,684
超過五年	—	10,141
	<u>55,748</u>	<u>85,459</u>

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(二零一七年：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。該等租賃不包括或然租金。

## 資本承擔

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
可供出售金融資產	167,741	71,906
投資物業	23,415	110,820
物業、廠房及設備	—	517
	<u>191,156</u>	<u>183,243</u>

## 外匯風險

本集團於本年度的收入及支出以美元(「美元」)、英鎊(「英鎊」)、歐元(「歐元」)、日圓(「日圓」)及港幣(「港幣」)計值，而於二零一八年六月三十日的資產及負債大部分以美元、英鎊、歐元、日圓及港幣計值。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。於本年度，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。

## 根據一般授權配售新股份的所得款項用途

於二零一六年五月十三日，本公司訂立配售協議，據此，本公司已有條件同意透過新富證券有限公司按竭盡所能基準，配售最多420,000,000股本公司配售股份予不少於六名承配人，承配人及彼等的實益擁有人須為獨立第三方，配售價為每股本公司配售股份港幣0.15元。本公司新股份已於二零一六年五月二十五日完成配發。配售事項實際所得款項淨額約為港幣62,400,000元，其中港幣50,000,000元擬用於物業發展項目的成本、開支及責任，而餘下港幣12,400,000元則用於本集團的一般營運資金。有關配售事項的詳情載於本公司日期分別為二零一六年五月十五日及二零一六年五月二十五日的公佈及翌日披露報表。於二零一八年六月三十日，港幣42,100,000元及港幣12,400,000元已分別用於本集團的物業發展及行政及其他經營業務開支。

## 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

本集團按主要業務及業務所在地區劃分的分析載於財務報表附註3。

## 僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團聘用13名(二零一七年：12名)僱員(包括董事)。本年度的總員工成本(包括董事酬金)約為港幣18,320,000元，上一年度則約為港幣10,940,000元。有關薪酬乃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員工發放年終花紅，作為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。

## 股息

董事會建議於本年度派付末期股息每股本公司股份(「股份」)港幣0.18仙(二零一七年：無)，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。有關建議股息將於二零一九年一月三日或前後支付予於二零一八年十二月十一日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。本年度的末期股息為每股股份港幣0.18仙(二零一七年：無)，於本公佈日期將承擔約港幣10,000,000元。

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一八年十一月二十七日(星期二)至二零一八年十一月三十日(星期五)(包括首尾兩日)止期間暫停辦理股東登記手續，期間不會進行股份過戶。為出席本公司應屆股東週年大會，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格須於二零一八年十一月二十六日(星期一)下午四時三十分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

本公司將於二零一八年十二月七日(星期五)至二零一八年十二月十一日(星期二)(包括首尾兩日)止期間暫停辦理股東登記手續，期間不會進行股份過戶。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格須於二零一八年十二月六日(星期四)下午四時三十分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

## 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(「企業管治守則」)所列守則條文。於本年度，本公司遵守所有企業管治守則。

## 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(「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，於整個本年度，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的行為守則。

## 薪酬委員會

根據上市規則，本公司須成立由大部分獨立非執行董事組成的薪酬委員會。本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)於二零零七年三月二十三日成立，其以書面列明的最新職權範圍於二零一二年三月三十日獲採納。於本公佈日期，薪酬委員會包括三名成員，當中所有成員均為獨立非執行董事，包括顧福身先生(「顧先生」)、龍洪焯先生(「龍先生」)及楊穎欣女士(「楊女士」)，薪酬委員會計劃每年至少開會一次。龍先生為薪酬委員會主席。處理事項所需法定人數為兩人。

薪酬委員會的最新職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

薪酬委員會的角色及職能包括就個別執行董事薪酬組合向董事會提供建議，包括實物利益、退休金權利及補償(包括離職或終止職務或委任應付的任何補償)，並就非執行董事的薪酬向董事會提供建議。

於本年度，薪酬委員會曾舉行兩次會議，以檢討全體董事及本公司高級管理層的薪酬組合。

## 提名委員會

根據企業管治守則第A.5條守則條文，本公司須成立由大部分獨立非執行董事組成的提名委員會。本公司提名委員會（「提名委員會」）於二零零七年十一月十二日成立，其以書面列明的最新職權範圍於二零一二年三月三十日獲採納。於本公佈日期，提名委員會包括三名成員，當中所有成員均為獨立非執行董事，包括顧先生、龍先生及楊女士，提名委員會計劃每年至少開會一次。楊女士為提名委員會主席。處理事項所需法定人數為兩人。

提名委員會的最新職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

提名委員會的角色及職能包括提名董事候選人、審閱董事提名並向董事會提出建議，以確保各項提名均為公平且具透明度，同時檢討及監察董事會實施多元化政策（「董事會多元化政策」）。

提名委員會制定董事會多元化政策。本公司認可及接受成立多元化董事會所帶來的裨益以加強其表現質素。於規劃董事會的組成時，提名委員會將考慮多個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業人士經驗、技術、知識及服務年期。

為落實董事會多元化政策，以下可計量目標已獲採納：

- (A) 至少三分之一董事會成員須為獨立非執行董事；
- (B) 至少三名董事會成員須為獨立非執行董事；及
- (C) 至少一名董事會成員須取得會計或其他專業資格。

於本年度，董事會已達成董事會多元化政策項下的可計量目標。

董事會的所有委任將按功績體制進行，並在考慮候選人時以客觀條件充分顧及對董事會多元化的裨益。最終結果將按已選候選人將為董事會所帶來的裨益及貢獻而決定。



提名委員會將審閱董事會多元化政策(如適用)，以確保其有效性及按需要就任何修訂作討論，以及向董事會就任何有關修訂作出建議以供考慮及批准。

提名委員會亦會監察董事會多元化政策的實行，以及向董事會就董事會多元化政策項下為達成多元化所訂立的可計量目標是否達成作出匯報。

於本年度，提名委員會曾舉行兩次會議，以檢討董事會的結構、規模及組成，評估獨立非執行董事的獨立性，就續聘非執行董事及獨立非執行董事向董事會提供建議以及檢討董事會多元化政策。

## 審核委員會

根據上市規則，本公司須成立由至少三名成員(必須為非執行董事)組成的審核委員會，且大部分成員必須為獨立非執行董事，而至少一名獨立非執行董事必須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。本公司審核委員會(「審核委員會」)於二零零二年五月二日成立，其以書面列明的最新職權範圍於二零一六年六月三日獲採納。於本年度，審核委員會主席為顧先生，於本公佈日期，審核委員會所有成員均為獨立非執行董事，包括顧先生、龍先生及楊女士。

審核委員會的最新職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

審核委員會的主要職責為檢討及監控本集團的財務控制、風險管理及內部監控制度，並就本公司年報及賬目、半年度報告及(若擬刊發)季度報告初稿向董事提供建議及意見。

於本年度，審核委員會曾舉行四次會議，並審閱截至二零一七年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表，以及分別為截至二零一七年九月三十日止三個月、截至二零一七年十二月三十一日止六個月及截至二零一八年三月三十一日止九個月的未經審核綜合財務報表，連同建議以供董事會批准；以及審閱本集團所採納會計原則及政策、其財務申報職能及風險管理與內部監控制度。於本年度，審核委員會曾與本公司核數師會面三次。

本集團於本年度的未經審核綜合季度及中期業績以及經審核綜合全年業績已由審核委員會審閱。審核委員會認為，該等業績乃按照適用會計準則及規定編製，且已作出充分披露。審核委員會亦已審閱本年度的經審核綜合財務報表。

## 香港立信德豪會計師事務所有限公司工作範圍

本公佈所載本集團本年度綜合財務報表及相關附註涉及的數字已由本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司與本集團本年度經審核綜合財務報表所載金額核對。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此所履行的工作並不構成按香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則所進行的鑒證工作。因此，香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就本公佈發表保證意見。

## 購買、贖回或出售本公司的上市證券

於本年度，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。

## 致謝

本人謹藉此機會就股東之鼎力支持、管理層及員工對本集團之竭誠服務以及客戶、顧問及業務夥伴於過去一年給予之寶貴協助致以衷心感謝。

承董事會命  
宏輝集團控股有限公司  
主席  
龐維新

香港，二零一八年九月二十七日

於本公佈日期，本公司執行董事為龐維新先生、李永賢先生及顏文皓先生；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。