

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)

**截至二零一九年六月三十日止年度的  
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」)截至二零一九年六月三十日止年度(「本年度」)的經審核綜合業績，連同截至二零一八年六月三十日止年度的比較數字：

## 綜合收益表

截至二零一九年六月三十日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收入	4	<b>42,944</b>	638,065
銷售成本		<b>(16,008)</b>	(464,260)
<b>毛利</b>		<b>26,936</b>	173,805
其他收入	5	<b>22,840</b>	15,329
行政開支及其他經營業務開支		<b>(31,650)</b>	(30,921)
投資物業公平值收益		<b>18,968</b>	23,268
按公平值計入損益的債務工具公平值收益		<b>587</b>	–
按公平值計入損益的金融工具公平值收益		<b>4,083</b>	–
出售按公平值計入其他 全面收入的債務工具的虧損		<b>(3,870)</b>	–
出售一間聯營公司的收益		–	82,798
出售附屬公司的收益／(虧損)		<b>9,055</b>	(6,821)
融資成本		<b>(2,787)</b>	(2,121)
<b>除所得稅前溢利</b>	6	<b>44,162</b>	255,337
所得稅開支	7	<b>(1,062)</b>	(45,004)
<b>年內溢利</b>		<b>43,100</b>	210,333
應佔年內溢利：			
本公司擁有人		<b>42,997</b>	145,954
非控股權益		<b>103</b>	64,379
		<b>43,100</b>	210,333
<b>每股盈利</b>	9		
基本及攤薄		<b>港幣0.77仙</b>	港幣2.63仙

## 綜合全面收入報表

截至二零一九年六月三十日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
年內溢利		<b>43,100</b>	210,333
<b>其他全面收入</b>			
<i>不會重新分類至損益的項目：</i>			
按公平值計入其他全面收入的 股本工具公平值變動		<b>(895)</b>	-
<i>其後可重新分類至損益的項目：</i>			
按公平值計入其他全面收入的 債務工具公平值變動	10	<b>2,055</b>	-
可供出售金融資產公平值虧損淨額		-	(5,005)
可供出售金融資產出售時自權益 重新分類至損益		-	(184)
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		<b>4,167</b>	-
換算海外業務產生的匯兌差額		<b>2,667</b>	(41)
出售發展中物業時的非控股權益回撥		-	(63,913)
<b>年內其他全面收入，扣除稅項</b>		<b>7,994</b>	(69,143)
<b>年內全面收入總額</b>		<b>51,094</b>	141,190
<b>應佔年內全面收入總額：</b>			
本公司擁有人		<b>50,991</b>	140,724
非控股權益		<b>103</b>	466
		<b>51,094</b>	141,190

綜合財務狀況報表  
於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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		97,230	87,563
投資物業		1,006,668	998,852
可供出售金融資產	10	–	248,053
按公平值計入其他全面收入的股本工具	10	9,145	–
按公平值計入損益的金融工具	10	288,267	–
按公平值計入其他全面收入的債務工具	10	71,194	–
應收貸款		11,922	–
收購物業、廠房及設備的訂金		3,572	13,023
收購投資物業的訂金		3,482	9,785
收購股本工具的訂金		20,399	–
		<u>1,511,879</u>	<u>1,357,276</u>
<b>流動資產</b>			
持作買賣物業		160,939	175,883
發展中物業		15,406	–
應收賬款	11	1,579	2,706
預付款項、訂金及其他應收款		8,337	5,177
應收貸款		31,888	–
按公平值計入損益的債務工具	10	15,680	–
現金及銀行結餘		314,412	511,508
有抵押銀行存款		126,729	64,599
		<u>674,970</u>	<u>759,873</u>
<b>流動負債</b>			
預提費用、其他應付款及已收訂金		10,095	33,281
借貸		156,658	106,139
應付非控股股東款項		17,869	16,009
所得稅撥備		25,136	25,435
		<u>209,758</u>	<u>180,864</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>465,212</u>	<u>579,009</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,977,091</u>	<u>1,936,285</u>

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
附註		
非流動負債		
借貸	16,687	20,308
遞延稅項負債	9,998	9,998
	<u>26,685</u>	<u>30,306</u>
資產淨值	<u>1,950,406</u>	<u>1,905,979</u>
權益		
股本	55,481	55,481
儲備	1,895,810	1,851,486
	<u>1,951,291</u>	<u>1,906,967</u>
本公司擁有人應佔權益	1,951,291	1,906,967
非控股權益	(885)	(988)
	<u>1,950,406</u>	<u>1,905,979</u>
權益總額	<u>1,950,406</u>	<u>1,905,979</u>

## 綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止年度

	本公司擁有人應佔權益										非控股	
	股本	股份溢價	換算儲備	股份			建議		總計	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	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(附註10)	-	-	-	-	(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(附註5)	-	-	-	-	(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	

本公司擁有人應佔權益

	股本		換算儲備	股份付款		按公平值計入其他全面收入		建議		總計	非控股權益	
	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
於二零一八年七月一日(按原先呈列)	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2)	-	-	-	-	(1,581)	(4,277)	-	-	6,230	372	-	372
於二零一八年七月一日(經重列)	55,481	1,568,267	50	8,728	-	(4,277)	1,380	10,000	267,710	1,907,339	(988)	1,906,351
已付二零一八年末期股息(附註8)	-	-	-	-	-	-	-	(10,000)	-	(10,000)	-	(10,000)
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	-	-	-
與擁有人進行的交易	-	-	-	2,517	-	-	-	(10,000)	444	(7,039)	-	(7,039)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	42,997	42,997	103	43,100
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)	-	-	-	-	-	(895)	-	-	-	(895)	-	(895)
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)	-	-	-	-	-	2,055	-	-	-	2,055	-	2,055
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	-	-	-	-	-	4,167	-	-	-	4,167	-	4,167
出售按公平值計入其他全面收入的股本工具時的按公平值計入其他全面收入儲備回撥	-	-	-	-	-	(876)	-	-	876	-	-	-
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	2,667	-	-	-	-	-	-	2,667	-	2,667
年內全面收入總額	-	-	2,667	-	-	4,451	-	-	43,873	50,991	103	51,094
於二零一九年六月三十日	55,481	1,568,267	2,717	11,245	-	174	1,380	-	312,027	1,951,291	(885)	1,950,406

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

截至二零一九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、物業發展及提供裝修服務。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二零一八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號於聯營公司及 合營企業的投資的修訂本
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
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	與客戶所訂立合約的收入
香港會計準則第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)
香港會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業
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

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。



## A. 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」）

### (i) 金融工具的分類及計量

香港財務報告準則第9號於二零一八年七月一日或之後開始的年度期間取代了香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，合併金融工具會計處理的所有三個方面：(1)分類及計量；(2)減值及(3)對沖會計處理。自二零一八年七月一日起採納香港財務報告準則第9號已導致本集團的會計政策及於綜合財務報表中確認的金額發生變動。

下表概述過渡至香港財務報告準則第9號對於二零一八年七月一日的儲備及保留溢利年初結餘的影響(扣除稅項)(增加／(減少))：

	重估儲備 港幣千元	按公平值 計入其他 全面收入 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元
於二零一八年六月三十日	1,581	-	261,480
將投資自按公平值計量的可供出售 重新分類至按公平值計入其他 全面收入(下文附註2.1A (i))	4,277	(4,277)	-
將投資自按公平值計量的可供出售 重新分類至按公平值計入損益 (下文附註2.1A (i))	(5,858)	-	5,858
按公平值計入損益的金融工具公平值 增加(下文附註2.1A (i))	-	-	372
於二零一八年七月一日經重列	-	(4,277)	267,710

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，除非負債信貸風險變動產生的公平值變動金額會導致或擴大會計錯配問題，否則該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。然而，其取消先前就持有至到期金融資產、貸款及應收款以及可供出售金融資產的香港會計準則第39號金融資產類別。採納香港財務報告準則第9號對本集團有關金融負債及衍生金融工具的會計政策並無重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團金融資產分類及計量的影響載列如下。

根據香港財務報告準則第9號，除若干應收賬款(應收賬款根據香港財務報告準則第15號不包括重大融資部分)外，實體於初步確認時須按公平值加交易成本(倘為並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產)計量金融資產。金融資產分類為：(i)按攤銷成本(「攤銷成本」)計量的金融資產；(ii)按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)的金融資產；或(iii)按公平值計入損益(定義見上文)。根據香港財務報告準則第9號，金融資產的分類一般基於兩個準則：(i)金融資產受管理的業務模式及(ii)其合約現金流量特徵(「僅為支付本金及利息」準則)。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具不再須與主體金融資產分開列示。取而代之，混合式金融工具須整體評估分類。

當金融資產同時符合以下條件，且並無指定為按公平值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 該金融資產由一個旨在通過持有金融資產收取合約現金流量的業務模式所持有；及
- 該金融資產的合約條款使於特定日期產生符合僅為支付本金及利息準則的現金流量。

倘債務投資同時符合以下條件，且並非指定為按公平值計入損益，則該債務投資按公平值計入其他全面收入計量：

- 該債務投資由一個旨在通過收取合約現金流量及銷售金融資產的業務模式所持有；及
- 該金融資產的合約條款使於特定日期產生符合僅為支付本金及利息準則的現金流量。

於初步確認並非持作買賣的股本投資時，本集團能不可撤回地選擇於其他全面收入中呈列投資公平值的其後變動。該選擇按投資逐項作出。所有其他上述並非分類為按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收入的金融資產，均分類為按公平值計入損益。此包括所有衍生金融資產。於初步確認時，本集團或會不可撤回地指定金融資產(於其他方面符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收入的規定)為按公平值計入損益，前提是有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

以下會計政策將適用於本集團的金融資產，詳情如下：

按公平值計入損益	其後按公平值計量。公平值、股息及利息收入的變動均於損益確認。
攤銷成本	其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值均於損益確認。終止確認時的任何收益於損益確認。
按公平值計入其他全面收入 (債務工具)	其後按公平值計量。採用實際利率法計算的利息收入、匯兌收益及虧損以及減值均於損益確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收入確認。於其他全面收入累計的收益及虧損在終止確認時重新分類至損益。
按公平值計入其他全面收入 (股本工具)	其後按公平值計入其他全面收入計量的按公平值計量。股息收入於損益內確認，除非股息收入明確表示收回部分投資成本。其他收益及虧損淨額於其他全面收入確認且不會重新分類至損益。

- (a) 截至二零一八年七月一日，於上市股本投資的若干投資自可供出售金融資產重新分類至按公平值計入其他全面收入。本集團擬持有該等股本投資以配合長期策略目標。根據香港財務報告準則第9號，本集團於首次應用日期已指定該等股本投資按公平值計入其他全面收入計量。因此，公平值為港幣15,430,000元的金融資產自按公平值計量的可供出售金融資產重新分類至按公平值計入其他全面收入的股本投資。
- (b) 除上文(a)項外，上市債務投資自可供出售重新分類至按公平值計入其他全面收入，原因為本集團的業務模式為收取合約現金流量及出售該等金融資產。該等上市債務投資符合僅為支付本金及利息準則。因此，公平值為港幣104,348,000元的上市債務投資自可供出售投資重新分類至按公平值計入其他全面收入的債務投資。
- (c) 截至二零一八年七月一日，若干無報價股本投資自按成本計量的可供出售金融資產重新分類至按公平值計入損益。該等無報價股本投資於活躍市場上並無報價。
- (d) 截至二零一八年七月一日，若干無報價投資基金自按公平值計量的可供出售重新分類至按公平值計入損益。因此，公平值為港幣30,804,000元的該等無報價投資基金自可供出售投資重新分類至按公平值計入損益的金融工具。
- (e) 除上文(d)項外，若干無報價投資基金自按成本計量的可供出售金融資產重新分類至按公平值計入損益。於二零一八年七月一日，先前賬面值與公平值之間的差額港幣372,000元已計入年初保留溢利。此外，公平值為港幣44,403,000元的該等無報價投資基金自可供出售投資重新分類至按公平值計入損益的金融工具。

下表概述本集團於二零一八年七月一日各類金融資產根據香港會計準則第39號的原有計量類別及根據香港財務報告準則第9號的新計量類別：

金融資產	根據香港會計準則第39號的原有類別	根據香港財務報告準則第9號的新類別	根據香港會計準則第39號	根據香港財務報告準則第9號
			於二零一八年七月一日的賬面值 港幣千元	於二零一八年七月一日的賬面值 港幣千元
上市股本證券	可供出售(按公平值)(附註2.1A(i)(a))	按公平值計入其他全面收入	15,430	15,430
上市債務投資	可供出售(按公平值)(附註2.1A(i)(b))	按公平值計入其他全面收入	104,348	104,348
非上市股本證券	可供出售(按成本)(附註2.1A(i)(c))	按公平值計入損益	53,441	53,441
非上市投資基金	可供出售(按公平值)(附註2.1A(i)(d))	按公平值計入損益	30,804	30,804
非上市投資基金	可供出售(按成本)(附註2.1A(i)(e))	按公平值計入損益	44,030	44,402
應收賬款	貸款及應收款	攤銷成本	2,706	2,706
其他應收款	貸款及應收款	攤銷成本	4,868	4,868
現金及銀行結餘	貸款及應收款	攤銷成本	511,508	511,508
已抵押銀行存款	貸款及應收款	攤銷成本	64,599	64,599

(ii) 金融資產減值

採納香港財務報告準則第9號改變了本集團的減值模式，由香港會計準則第39號「已產生虧損模式」改為「預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式」。香港財務報告準則第9號規定本集團早於香港會計準則第39號規定的時間就應收賬款、按攤銷成本計量的金融資產及按公平值計入其他全面收入的債務投資確認預期信貸虧損。現金及現金等價物受預期信貸虧損模式規限，惟本期間的減值並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：(1) 12個月預期信貸虧損：其為於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的預期信貸虧損；及(2)全期預期信貸虧損：此為於金融工具預計年內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額。該差額其後按資產原實際利率相近的比率貼現。

本集團選擇採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量應收賬款的虧損撥備，並已根據全期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已根據其過往信貸虧損經驗制定撥備矩陣，有關矩陣已就應收賬款特定的前瞻性因素及經濟環境予以調整。

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損以12個月預期信貸虧損為基準。12個月預期信貸虧損為全期預期信貸虧損的一部分，其因在報告日期後12個月內可能發生的金融工具違約事件而產生。然而，信貸風險自產生起顯著增加時，撥備將以全期預期信貸虧損為基準。當釐定金融資產的信貸風險自初步確認後是否顯著增加及於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及毋須付出過多成本或努力即可獲得的合理及有理據的資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出的定量及定性資料及分析，並包括前瞻性資料。由於發行人信貸評級高，本集團按公平值計入其他全面收入的債務投資被視為具有低信貸風險。

本集團假定，金融資產如逾期超過30日，其信貸風險會顯著增加。

本集團認為金融資產於下列情況下屬違約：(1) 借款人不太可能在本集團無追索權採取行動(如變現抵押品(如持有))的情況下向本集團悉數履行其信貸義務；或(2) 該金融資產逾期超過90日。

於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

## 預期信貸虧損的呈列

以攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產賬面總額中扣除。就按公平值計入其他全面收入的債務投資而言，虧損撥備乃於其他全面收入確認，而非從資產賬面值扣除。

## 預期信貸虧損模式的影響

本集團已根據香港財務報告準則第9號的規定採用毋須付出過多成本或努力即可獲得的合理及有理據的資料，審核並評估其應收賬款、按攤銷成本計量的金融資產及按公平值計入其他全面收入的債務投資的減值，且認為應用預期信貸虧損模式不會對本集團於二零一八年七月一日的綜合財務報表造成重大影響。

### (iii) 對沖會計處理

由於本集團並無在其對沖關係中應用對沖會計處理，故香港財務報告準則第9號項下的對沖會計處理不會對本集團造成影響。

### (iv) 過渡

本集團已應用香港財務報告準則第9號的過渡性條文，以使香港財務報告準則第9號全面獲採納而毋須重列比較資料。因此，新預期信貸虧損規則產生的重新分類及調整並無於二零一八年六月三十日的財務狀況報表中反映，惟於二零一八年七月一日的財務狀況報表中確認。其指採納香港財務報告準則第9號產生的金融資產與金融負債賬面值的差額於二零一八年七月一日的保留溢利及儲備中確認。因此，二零一八年呈列的資料並不反映香港財務報告準則第9號的規定，惟反映香港會計準則第39號的規定。

以下評估根據香港財務報告準則第9號首次應用日期（「首次應用日期」）存在的事實及情況而作出：

- 釐定持有金融資產的業務模型；
- 指定及撤銷原來指定的若干金融資產及金融負債為按公平值計入損益計量；及
- 指定並非持作買賣的股本投資的若干投資為按公平值計入其他全面收入。

倘於債務投資的投資在首次應用日期具有低信貸風險，則本集團假設該資產的信貸風險自其初步確認起並無顯著增加。



## B. 香港財務報告準則第15號與客戶所訂立合約的收入(「香港財務報告準則第15號」)

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收入及相關詮釋。香港財務報告準則第15號建立一個五步模型，以將與客戶所訂立合約的收入列賬。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務作交換而有權獲得的代價的金額確認。

本集團已採用累計影響法採納香港財務報告準則第15號(無可行權宜方法)。本集團已將首次應用香港財務報告準則第15號的累計影響確認為於首次應用日期(即二零一八年七月一日)對保留盈利年初結餘的調整。因此，並未重列二零一八年呈列的財務資料。

本集團已重新評估其業務模式及合約條款，以評估應用新準則對本集團財務報表的影響。本公司董事認為，香港財務報告準則第15號並不會對本集團的會計政策造成重大影響。

## 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，亦無獲本集團提早採納。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。

香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</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>1</sup>
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	香港財務報告準則第3號業務合併、香港財務報告準則第11號合營安排、香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第23號借貸成本的修訂本 <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>1</sup>
香港財務報告準則第28號修訂本	聯營公司及合資企業的長期權益 <sup>1</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>
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本	重大的定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 該等修訂本原定於二零一七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16號－租賃(「香港財務報告準則第16號」)**

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準則香港會計準則第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。

本集團將自二零一九年七月一日起採納香港財務報告準則第16號。本集團計劃採納香港財務報告準則第16號的過渡規定，將首次採納的累計影響確認為對於二零一九年七月一日保留溢利年初結餘的調整，以及不會重列比較數字。此外，本集團計劃將新規定應用於先前已應用香港會計準則第17號而識別為租賃的合約，並按剩餘租賃付款的現值計量租賃負債，以及使用本集團於首次應用日期的增量借貸利率貼現。使用權資產將按租賃負債金額計量，並按緊接首次應用日期前在綜合財務狀況報表中確認與租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。

本集團評估採納香港財務報告準則第16號對其綜合財務報表的影響並不重大，原因是於二零一九年六月三十日，本集團並無有關物業不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款(附註35)。

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五個(二零一八年：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(二零一八年：無)。

	二零一九年					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	證券投資及 買賣業務 港幣千元	放債業務 港幣千元	
可報告分部收入：						
來自外界客戶	-	27,841	-	14,565	538	42,944
可報告分部溢利／(虧損)	(123)	48,425	(17)	1,198	407	49,890
銀行利息收入	-	15	1	30	1	47
折舊	-	2,154	5	-	-	2,159
投資物業公平值收益	-	18,968	-	-	-	18,968
出售附屬公司收益	-	9,055	-	-	-	9,055
可報告分部資產	36,742	1,306,045	9	16,912	10,034	1,369,742
非流動資產添置	-	483,289	-	-	-	483,289
可報告分部負債	26,597	108,088	17	6	9	134,717
	二零一八年					合計 港幣千元 (經重列)
	物業發展 業務 港幣千元 (經重列)	物業投資及 買賣業務 港幣千元 (經重列)	裝修業務 港幣千元 (經重列)	證券投資及 買賣業務 港幣千元 (經重列)	放債業務 港幣千元 (經重列)	
可報告分部收入：						
來自外界客戶	609,893	28,172	-	-	-	638,065
可報告分部溢利／(虧損)	229,412	32,110	(19)	-	(12)	261,491
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	-	1,990	1,305,112
非流動資產添置	-	117,771	-	-	-	117,771
可報告分部負債	44,378	117,037	16	8	-	161,439



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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (經重列)
<b>收入</b>		
可報告分部收入	<u>42,944</u>	<u>638,065</u>
<b>綜合收入</b>	<u>42,944</u>	<u>638,065</u>
<b>除所得稅前溢利</b>		
可報告分部溢利	49,890	261,491
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	-	184
按公平值計入損益的金融工具公平值收益	4,083	-
出售按公平值計入其他全面收入的債務工具的虧損	(3,870)	-
利息收入	17,961	10,941
股息收入	535	310
匯兌(虧損)/收益淨額	(2,572)	329
以股權結算的股份支付款項	(2,961)	-
公司薪金及津貼	(9,955)	(10,360)
公司專業費用	(4,474)	(4,128)
公司物業、廠房及設備折舊	(1,197)	(12)
未分配公司收入	675	556
未分配公司開支	(3,953)	(3,974)
<b>除所得稅前綜合溢利</b>	<u>44,162</u>	<u>255,337</u>
<b>資產</b>		
可報告分部資產	1,369,742	1,305,112
物業、廠房及設備	11,829	2
可供出售金融資產	-	248,053
按公平值計入其他全面收入的股本工具	9,145	-
按公平值計入損益的金融工具	263,491	-
按公平值計入其他全面收入的債務工具	71,194	-
應收貸款	21,888	-
收購物業、廠房及設備的訂金	3,572	13,023
公司現金及銀行結餘	303,549	482,336
已抵押銀行存款	126,729	64,599
應收利息	5,548	3,977
其他公司資產	162	47
<b>綜合資產總值</b>	<u>2,186,849</u>	<u>2,117,149</u>
<b>負債</b>		
可報告分部負債	134,717	161,439
公司銀行借貸	101,461	49,425
其他公司負債	265	306
<b>綜合負債總額</b>	<u>236,443</u>	<u>211,170</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	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港	36,223	632,632	1,411,811	1,267,343
英國	5,983	5,433	80,954	81,852
日本	738	-	19,114	8,081
	<u>42,944</u>	<u>638,065</u>	<u>1,511,879</u>	<u>1,357,276</u>

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

年內，並無來自註冊地開曼群島的外界客戶收入(二零一八年：無)，亦無位於開曼群島的非流動資產(二零一八年：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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
A客戶(附註)	<u>-</u>	<u>609,893</u>

附註：來自物業發展業務。

確認收入的時間如下：

	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	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於某一時間點 來自其他 來源的收入	-	609,893	-	-	-	-	-	-	-	-	-	609,893
	-	-	27,841	28,172	-	-	14,565	-	538	-	42,944	28,172
	<u>-</u>	<u>609,893</u>	<u>27,841</u>	<u>28,172</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,565</u>	<u>-</u>	<u>538</u>	<u>-</u>	<u>42,944</u>	<u>638,065</u>

#### 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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
與客戶所訂立合約的收入		
銷售發展中物業	-	609,893
其他來源收入		
投資物業租金收入	27,841	28,172
出售證券	14,565	-
放債利息收入	538	-
	<u>42,944</u>	<u>638,065</u>

#### 5. 其他收入

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
利息收入	18,546	10,973
股息收入	535	310
匯兌收益淨額	-	329
持作買賣物業的租金收入	3,018	1,319
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	-	184
雜項收入	741	2,214
	<u>22,840</u>	<u>15,329</u>

#### 6. 除所得稅前溢利

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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	520	480
存貨成本確認為支出，包括：		
已售物業成本	-	463,098
折舊	3,356	2,134
僱員成本	15,090	18,320
匯兌虧損／(收益)淨額	2,572	(329)
投資物業公平值收益	(18,968)	(23,268)
出售一間聯營公司收益	-	(82,798)
出售附屬公司(收益)／虧損	(9,055)	6,821
樓宇經營租賃租金的最低租金支出	262	-
	<u>262</u>	<u>-</u>

## 7. 所得稅開支

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，條例草案引入利得稅兩級制。條例草案於二零一八年三月二十八日獲簽署成為法律，並於翌日刊憲。根據利得稅兩級制，香港合資格集團實體首港幣2,000,000元利潤按8.25%課稅，而港幣2,000,000元以上利潤按16.5%課稅。不符合利得稅兩級制的香港集團實體的利潤將繼續以劃一稅率16.5%課稅。

因此，自本財政年度開始，估計應課稅溢利首港幣2,000,000元將按8.25%計算香港利得稅，而港幣2,000,000元以上的估計應課稅溢利將按16.5%計算香港利得稅。於二零一八年，本集團就估計應課稅溢利按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。

綜合收益表內的所得稅如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>即期稅項—香港</b>		
年內撥備	43	37,100
過往年度撥備不足	—	19
	<u>43</u>	<u>37,119</u>
<b>即期稅項—海外</b>		
年內撥備	1,019	786
	<u>1,062</u>	<u>37,905</u>
<b>遞延稅項</b>	—	7,099
	<u>—</u>	<u>7,099</u>
<b>所得稅開支總額</b>	<u>1,062</u>	<u>45,004</u>

按適用稅率計算的稅項開支與會計溢利對賬如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
除所得稅前溢利	<u>44,162</u>	<u>255,337</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	7,429	42,395
不可扣減開支的稅務影響	1,704	3,451
毋須課稅收入的稅務影響	(7,987)	(8,127)
未確認暫時差額的稅務影響	363	6,793
本年度動用的去年未確認稅項虧損的稅項影響	(547)	—
未確認未動用稅項虧損的稅務影響	100	473
過往年度撥備不足	—	19
	<u>—</u>	<u>19</u>
<b>所得稅開支</b>	<u>1,062</u>	<u>45,004</u>

## 8. 股息

(a) 本年度應佔股息：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
年內並無建議末期股息 (二零一八年：每股港幣0.18仙)	-	10,000

(b) 年內批准及支付的去去年應佔股息：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
去年已付末期股息每股港幣0.18仙 (二零一八年：無)	10,000	-

## 9. 每股盈利

截至二零一九年六月三十日止年度的每股基本及攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔年內溢利港幣42,997,000元計算(二零一八年：港幣145,954,000元)。

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止年度，由於本公司購股權的行使價高於本公司股份的平均市價，故於計算每股攤薄盈利時假設並無該等購股權獲行使。

## 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		可供出售	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>非流動</b>						
股本工具：						
—於香港上市(附註)	9,145	-	-	-	-	15,430
<b>金融工具</b>						
—於香港境外的非上市股本投資	-	-	90,055	-	-	53,441
—非上市投資基金	-	-	198,212	-	-	74,834
	-	-	288,267	-	-	128,275
<b>債務工具</b>						
—於香港上市	28,980	-	-	-	-	45,831
—於香港境外上市	42,214	-	-	-	-	58,517
	71,194	-	-	-	-	104,348
	80,339	-	288,267	-	-	248,053
<b>流動</b>						
債務工具：						
—於香港上市	-	-	7,844	-	-	-
—於香港境外上市	-	-	7,836	-	-	-
	-	-	15,680	-	-	-

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		可供出售金融資產	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
年初賬面淨值	-	-	-	-	-	-	-	-	248,053	80,360
採納香港財務報告準則第9號 的影響(附註2.1A(i))	-	-	-	-	-	-	372	-	-	-
重新分類(附註2.1A(i))	15,430	-	104,348	-	-	-	128,275	-	(248,053)	-
採納香港財務報告準則第9號 後的年初賬面淨值	15,430	-	104,348	-	-	-	128,647	-	-	80,360
添置	-	-	26,933	-	29,454	-	168,011	-	-	196,937
出售	(5,390)	-	(62,142)	-	(14,362)	-	(10,722)	-	-	(24,239)
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(二零一八年：重估儲備)	(895)	-	2,055	-	-	-	-	-	-	(5,005)
匯兌差額	-	-	-	-	1	-	(1,752)	-	-	-
年終賬面淨值	9,145	-	71,194	-	15,680	-	288,267	-	-	248,053

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9,145,000元(二零一八年：港幣15,430,000元)、港幣86,874,000元(二零一八年：港幣104,348,000元)及港幣74,557,000元(二零一八年：30,804,000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(二零一八年：相同)。

賬面值分別為港幣90,055,000元(二零一八年：港幣53,441,000元)及港幣123,655,000元(二零一八年：港幣36,316,000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(二零一八年：按成本扣除減值虧損計量)。

於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於工具預期不可收回時釐定為出現減值。於二零一九年，並無就該等投資於損益確認減值。於二零一九年六月三十日，並無按公平值計入其他全面收入計量的債務工具出現減值。

於二零一八年六月三十日，可供出售金融資產於工具確定不可收回時個別釐定為出現減值。於二零一八年，並無就該等投資於損益確認減值。於二零一八年六月三十日，個別已減值可供出售資產的公平值為港幣2,635,000元。

## 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，於二零一九年六月三十日及二零一八年六月三十日，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。截至二零一九年六月三十日止年度，應收賬款減值於債務預期不可收回時(二零一八年：於債務被釐定為不可收回時)確認。

於二零一九年六月三十日及二零一八年六月三十日，概無按到期日計算的應收賬款已逾期或減值。

於二零一九年六月三十日，並無以有關實體功能貨幣以外的貨幣計值的款項(二零一八年：無)。

並無逾期或減值的應收款項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屬短，因此其公平值與其賬面值並無重大差異。

## 12. 重大關連人士交易

### 12.1 與關連人士進行的交易如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
已付本公司其中一名董事作為合作夥伴的 一間關連公司的專業費用	302	1,117
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	262	—
	<u>564</u>	<u>1,117</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>509</u>	<u>506</u>

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。

### 12.2 主要管理人員補償

	港幣千元	港幣千元
短期僱員福利	<u>12,239</u>	<u>16,406</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。

於本年度，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。

於本財政年度下半年，香港經濟溫和增長，較去年上升約0.6%。全球經濟表現疲軟及多項外在挑戰持續對香港經濟施壓。本地需求亦未見增長。面對嚴峻的經濟環境，私人消費開支僅輕微上升。隨著營商氣氛轉趨審慎，總體投資支出持續下降。此外，多項外在挑戰仍然持續，包括美國貿易政策、脫歐及地緣政治緊張局勢產生的不明朗因素仍然持續。尤其是，中美貿易關係緊張引致實施額外關稅，加上相關的不明朗因素，仍然阻礙全球貿易增長。

在二零一八年下半年進行整合後，住宅物業市場於二零一九年回升。於二零一九年，買賣活動顯著增加，單位售價大幅回升。未來三至四年的私人單位供應將維持高水平，共93,000個單位，反映政府對於增加土地及樓宇供應的不懈努力。於二零一九年上半年，工商業物業市場普遍淡靜，本年度的交投淡薄，價格進一步下跌，而不同市場分部的租金各有變動。零售店舖面積的售價及租金於本年度下跌。因此，平均租金收益率由2.4%微升至2.5%。

### 財務回顧

於本年度，本集團錄得營業額約港幣42,944,000元，較上個財政年度約港幣638,065,000元減少約93.3%。營業額減少主要由於上個財政年度出售於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。



於本年度，本集團的除所得稅前溢利約為港幣44,162,000元，較上個財政年度約港幣255,337,000元減少約82.7%。本年度錄得溢利減少主要由於(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；(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，而於上個財政年度產生兩項一次性收益；因此，本年度本公司股東(「股東」)應佔溢利約為港幣42,997,000元，而上個財政年度則約為港幣145,954,000元。

## 業務回顧

### 物業發展業務

於本年度，本集團參與一項位於英國伯明翰的物業發展項目。

該物業發展項目位於50 School Road, Moseley, Birmingham, the UK(「英國物業項目」)。該項目地盤面積為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，此次於英國的新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。本集團將持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，亦提升股東利益。

### 物業投資及買賣

於本年度，本集團擁有香港十項具潛力的工商業物業作投資及買賣用途、英國Cardiff(卡地夫)一項具潛力的商業物業及日本二世谷一間服務式住宅作投資用途。有關該等物業的詳情如下：

#### 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燈牌的建設已於上個財政年度竣工。本集團已聘用廣告代理為廣告牌物色合適的潛在租客。

### *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。其中一個單位(佔用樓面約30%)現時正物色潛在租客。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，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，持有該物業是作長期投資用途及豐富物業組合的良機。

### *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，該物業有望於未來長期升值，並可於日後提供穩定收入。

### *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，總樓面面積約為7,300平方呎。該物業已出租予一名獨立第三方，為本集團帶來穩定收入。

### 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。

### 日本北海道二世古俱知安町服務式住宅

俱知安町位於日本二世古比羅夫村上城區最高處，為可滑雪進出滑雪度假村的全新服務式住宅，提供全方位酒店服務。該住宅由HTM KK管理，HTM KK是二世古區內一間重要資產管理公司，於有效管理二世古酒店及旅遊方面具備專業知識及經驗。本集團所收購住宅單位的總樓面面積約為1,400平方呎。該等服務式住宅於二零一八年八月竣工，並於二零一八年十二月投入營運。本集團認為，投資日本房地產是長期投資及分散物業組合的良機。

本集團對香港及英國工商業物業市場的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30,859,000元(二零一八年：約港幣29,491,000元)，包括收入約港幣27,841,000元(二零一八年：約港幣28,172,000元)及其他收入的租金收入約港幣3,018,000元(二零一八年：約港幣1,319,000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；及(iii)現有投資組合分散程度。

於二零一九年六月三十日，本集團錄得按公平值計入損益的金融資產的公平值收益約為港幣587,000元(二零一八年：無)。

因此，本集團於本年度呈報分部溢利約港幣1,198,000元(二零一八年：無)。於回顧年度，本集團就此分部收取該等債券投資的利息收入約港幣449,000元。於二零一九年六月三十日，此分部投資的賬面值達港幣15,680,000元(二零一八年：無)。此價值為包含4項債券投資的投資組合。

## 貸款融資

於本年度，本集團錄得貸款融資業務的利息收入約港幣538,000元(二零一八年：無)，相等於本集團總收入約1%。本年度來自貸款融資業務的溢利約為港幣407,000元(二零一八年：無)。於二零一九年六月三十日的應收貸款賬面值約為港幣10,000,000元(二零一八年：無)。

## 前景

於本年度，香港經濟維持溫和增長，按年上升超過1.2%，而本年度的物業市場較為淡靜。政府的首要政策為通過增加土地供應以供應更多單位，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。

本年度至今的全球經濟表現持續疲軟，而美國與中國內地的貿易衝突及脫歐升溫，使本年度下半年的外部不明朗因素顯著增加。上述情況可能影響全球經濟氣氛以及往後的買賣及投資活動。鑒於經濟前景疲弱及通脹受壓，各大央行已採取較寬鬆的貨幣政策立場。各大央行不再殷切期望進行進一步的貨幣正常化，有助帶動市場氣氛，香港息口可能於短期內大致遵循相同政策。

為拓寬收入基礎，我們於本年度已設立證券買賣及投資以及放債兩項全新業務分部。本集團已保留高回報的組合債券投資及貸款。本集團於決定是否接受投資及買賣機會時已考慮既定條件，尤其與本集團當時的風險承受水平相比所面臨的風險。

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以及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，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

於二零一九年六月三十日，本集團的流動資產淨值約為港幣465,212,000元(二零一八年：約港幣579,009,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣314,412,000元(二零一八年：約港幣511,508,000元)。

於二零一九年六月三十日，資本負債比率約為8%(二零一八年：約6%)。資本負債比率按借貸總額除以總資產計算。本年度的資本負債比率較二零一八年六月三十日有所上升，是由於本年度借入更多境外貸款以作海外投資。

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。於二零一九年六月三十日，本集團的有抵押銀行借貸約為港幣173,345,000元(二零一八年：約港幣126,447,000元)，當中約港幣126,137,000元(二零一八年：約港幣71,811,000元)須於不超過五年的期限內償還及約港幣47,208,000元可於五年後償還(二零一八年：約港幣54,636,000元)，而於二零一九年六月三十日並無其他借貸(二零一八年：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

於二零一八年七月十三日，Alpha Easy Limited（「Alpha Easy」，本公司的全資附屬公司，作為賣方）、韓靜蘭女士（「韓女士」，作為買方）及本公司（作為Alpha Easy的擔保人）訂立臨時協議，據此(i) Alpha Easy已同意出售而韓女士已同意購買Enviro Global Limited（本公司的全資附屬公司）全部已發行股本及結欠Alpha Easy的全部債項，代價為港幣19,070,500元；及(ii) Alpha Easy已同意出售而韓女士已同意購買Sonic Returns Limited（本公司的全資附屬公司）全部已發行股本及結欠Alpha Easy的全部債項，代價為港幣33,669,000元。該等交易已於二零一八年十月十九日完成。

有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零一八年七月十三日及二零一八年十月十九日的公佈。

於二零一八年十月五日，本公司的全資附屬公司Winter Cherishing Limited（「Winter Cherishing」）訂立認購協議，據此，Winter Cherishing將認購TKO Shops Separate Account Limited的參與權，資本承擔為港幣30,000,000元。

有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十月五日的公佈。

於二零一九年三月十三日，世博環球有限公司（「世博環球」）（本公司的全資附屬公司）與區永華先生及江碧芬女士訂立日期為二零一九年三月十三日的有條件買賣協議，據此，世博環球將收購Universal Honor Holdings Limited（「Universal Honor」）的20股已發行股份（佔Universal Honor已發行股本的20%）以及Universal Honor結欠區永華先生及江碧芬女士或對其所產生的全部義務、負債及債務的20%，總代價為港幣67,999,960元。

有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零一九年三月十三日及二零一九年三月十九日的公佈。

由於上述交易的相關百分比率超過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，上述交易構成本公司的須予披露交易。

本集團於本年度所持該等證券投資如下：

	於二零一九年 六月三十日的 成本 港幣千元	於二零一九年 六月三十日的 賬面值 港幣千元	於二零一九年 六月三十日的 未履行承擔 港幣千元	於二零一九年 六月三十日 的賬面值及 承擔總額 港幣千元	本年度的 公平值收益/ (虧損) 港幣千元	本年度的 出售收益/ (虧損) 港幣千元	本年度的 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							
上市股本證券-香港	9,124	9,145	-	9,145	(895)	-	535
按公平值計入損益的金融工具							
非上市股本投資-香港境外	91,300	90,055	29,385	119,440	-	-	-
非上市投資基金	186,828	198,212	104,118	302,330	4,083	-	421
	278,128	288,267	133,503	421,770	4,083	-	421
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	29,052	28,980	-	28,980	904	(1,926)	1,598
上市債務投資-香港境外	43,043	42,214	-	42,214	1,151	(1,944)	2,481
	72,095	71,194	-	71,194	2,055	(3,870)	4,079
	359,347	368,606	133,503	502,109	5,243	(3,870)	5,035
<i>流動</i>							
按公平值計入損益的債務工具							
上市債務投資-香港	7,603	7,844	-	7,844	241	-	227
上市債務工具-香港境外	7,489	7,836	-	7,836	346	-	222
	15,092	15,680	-	15,680	587	-	449
	374,439	384,286	133,503	517,789	5,830	(3,870)	5,484

於二零一九年六月三十日，該等投資各自的賬面值及未履行承擔總額佔本集團於二零一九年六月三十日的總資產約0.01%至1.78%。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

於二零一九年六月三十日，賬面值分別為約港幣84,096,000元及約港幣548,654,000元(二零一八年：約港幣85,848,000元及約港幣542,852,000元)的租賃物業及若干投資物業以及銀行存款約港幣126,729,000元(二零一八年：約港幣64,599,000元)已予抵押以讓本集團獲授銀行借貸。

## 或然負債

於二零一九年六月三十日，本公司並無擔保(二零一八年：無)。

## 租賃及已訂約承擔

### 作為承租人

於二零一九年六月三十日，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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一年內	-	144
第二至五年	-	132
	<u>-</u>	<u>276</u>

於二零一八年，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。概無租賃包括或然租金。

### 作為出租人

於二零一九年六月三十日，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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一年內	23,986	29,189
第二至五年	20,372	26,559
	<u>44,358</u>	<u>55,748</u>

本集團根據經營租賃安排出租旗下物業，初步為期一至十五年(二零一八年：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。概無租賃包括或然租金。



## 資本承擔

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
可供出售金融資產	-	167,741
按公平值計入損益的金融工具	133,503	-
股本工具	47,600	-
投資物業	13,631	23,415
	<u>194,734</u>	<u>191,156</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，而於二零一九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幣風險。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，可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。於二零一九年六月三十日，分別有港幣50,000,000元及港幣12,400,000元已用於本集團的物業發展以及行政及其他經營業務開支。截至二零一八年六月三十日止年度，港幣2,600,000元用作賈炳達道物業項目的建築拆卸成本，而港幣35,000,000元則用作償還部分聯合道物業項目的建築貸款、融資成本以及法律及專業費用。於本年度，港幣7,900,000元用作收購英國物業項目的部分代價。

## 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

本集團主要業務及業務所在地區的分析載於財務報表附註3。

## 僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團聘用13名(二零一八年：13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15,090,000元，上一年度則約為港幣18,320,000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

董事會不建議派付本年度的末期股息(二零一八年：港幣0.18仙)。

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一九年十一月二十六日(星期二)至二零一九年十一月二十九日(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二零一九年十一月二十五日(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54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，於本年度整個期間，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。

## 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，薪酬委員會包括四名成員，當中龐先生為執行董事，而其餘三名成員為獨立非執行董事，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、退休金權利及補償付款（包括就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，薪酬委員會曾舉行三次會議，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，提名委員會包括四名成員，當中龐先生為執行董事，而其餘三名成員為獨立非執行董事，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以加強表現質素所帶來的裨益。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，並按需要就任何修訂作討論，以及向董事會建議任何有關修訂以供考慮及批准。

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向董事會作出匯報。

於本年度，提名委員會曾舉行四次會議，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(必須只有非執行董事)組成的審核委員會，且大部分成員必須為獨立非執行董事，當中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自二零一九年一月一日起生效。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)季度報告草擬本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，並審閱截至二零一八年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表，以及分別為截至二零一八年九月三十日止三個月、截至二零一八年十二月三十一日止六個月及截至二零一九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的鼎力支持、管理層及員工對本集團的竭誠服務以及客戶、顧問及業務夥伴於過去一年給予的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，二零一九年九月二十七日

於本公佈日期，執行董事為龐維新先生及李永賢先生；非執行董事為賴顯榮先生；而獨立非執行董事為顧福身先生、楊穎欣女士及龍洪焯先生。