



WINFULL GROUP HOLDINGS LIMITED

宏輝集團控股有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號: 00183

INTERIM REPORT

中期
報告 2018/19



公司資料

董事會

執行董事

龐維新(主席)
李永賢(行政總裁)

非執行董事

賴顯榮

獨立非執行董事

顧福身
龍洪焯
楊穎欣

監察主任

李永賢

公司秘書

李永賢

審核委員會

顧福身(主席)
龍洪焯
楊穎欣

薪酬委員會

龍洪焯(主席)
顧福身
楊穎欣
龐維新

提名委員會

楊穎欣(主席)
顧福身
龍洪焯
龐維新

法定代表

李永賢
龐維新

總辦事處及主要營業地點

香港
中環
皇后大道中9號
6樓A室

公司網頁

www.winfullgroup.hk

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

主要股份過戶登記處

Estera Trust (Cayman) Limited
Clifton House
75 Fort Street
P.O. Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

股份代號

183

中期業績

宏輝集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止六個月(「本期間」)的未經審核綜合業績，連同二零一七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

截至二零一八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	
		二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
收入	5	13,103	624,587
銷售成本		(527)	(463,731)
毛利		12,576	160,856
其他收入	5	11,515	6,828
行政開支及其他經營業務開支		(19,352)	(14,917)
出售按公平值計入其他全面收入的 債務工具時自權益重新分類至損益		(2,540)	-
投資物業公平值收益		12,807	5,808
出售一間附屬公司收益／(虧損)		9,055	(6,804)
融資成本		(1,426)	(942)
除所得稅前溢利	6	22,635	150,829
所得稅開支	7	(797)	(658)
期內溢利		21,838	150,171
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		21,798	72,871
非控股權益		40	77,300
		21,838	150,171
期內本公司擁有人應佔溢利的每股溢利 基本及攤薄	9	港幣0.39仙	港幣1.31仙

未經審核簡明綜合全面收入報表

截至二零一八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	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
期內溢利	21,838	150,171
其他全面收入		
不會重新分類至損益的項目：		
按公平值計入其他全面收入的股本工具公平值變動	2,400	-
其後可重新分類至損益的項目：		
可供出售金融資產公平值收益淨額	-	2,697
按公平值計入其他全面收入的債務工具公平值變動	(829)	-
出售按公平值計入其他全面收入的 債務工具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	2,708	136
出售發展中物業時的其他儲備回撥	-	(2,997)
期內其他全面收入，扣除稅項	6,819	(164)
期內全面收入總額	28,657	150,007
應佔期內全面收入總額：		
本公司擁有人	28,617	72,707
非控股權益	40	77,300
	28,657	150,007

未經審核簡明綜合財務狀況報表

於二零一八年十二月三十一日

附註	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一八年 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	98,918	87,563
投資物業	986,610	998,852
於聯營公司的權益	-	-
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	210,488	-
按公平值計入其他全面收入的債務工具	74,565	-
收購物業、廠房及設備的訂金	-	13,023
收購投資物業的訂金	3,408	9,785
	1,373,989	1,357,276
流動資產		
應收聯營公司款項	-	-
持作買賣物業	175,883	175,883
發展中物業	14,298	-
應收賬款	4,109	2,706
預付款項、訂金及其他應收款	4,531	5,177
按公平值計入損益的金融資產	3,873	-
現金及銀行結餘	485,519	511,508
已抵押銀行存款	82,051	64,599
	770,264	759,873
流動負債		
預提費用、其他應付款及已收訂金	9,640	33,281
借貸	126,052	106,139
應付非控股股東款項	16,009	16,009
所得稅撥備	24,754	25,435
	176,455	180,864
流動資產淨值	593,809	579,009
總資產減流動負債	1,967,798	1,936,285

未經審核簡明綜合財務狀況報表(續)

於二零一八年十二月三十一日

附註	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一八年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
非流動負債		
借貸	18,078	20,308
遞延稅項負債	9,998	9,998
	28,076	30,306
資產淨值	1,939,722	1,905,979
權益		
股本	55,481	55,481
儲備	1,885,189	1,851,486
本公司擁有人應佔權益	1,940,670	1,906,967
非控股權益	(948)	(988)
權益總額	1,939,722	1,905,979

未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零一八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	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
(用於)／來自經營活動的現金淨額	(36,626)	603,353
來自／(用於)投資活動的現金淨額	8,966	(86,187)
來自／(用於)融資活動的現金淨額	17,683	(268,371)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(9,977)	248,795
期初的現金及現金等價物	302,291	178,136
外匯匯率變動影響	2,708	(364)
期終的現金及現金等價物	295,022	426,567
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	37,748	72,024
短期存款	257,274	354,543
	295,022	426,567

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零一八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	重估儲備	其他儲備	建議	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)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
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	-	-	-	
與擁有人進行的交易	-	-	-	(2,346)	-	-	-	2,346	-	-	-	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	72,871	72,871	77,300	150,171	
出售發展中物業時的 非控股權益回撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(76,723)	(76,723)	
其他全面收入：												
可供出售金融資產的 公平值收益淨額	-	-	-	-	2,697	-	-	-	2,697	-	2,697	
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	136	-	-	-	-	-	136	-	136	
出售發展中物業時的 其他儲備回撥	-	-	-	-	-	(2,997)	-	-	(2,997)	-	(2,997)	
期內全面收入總額	-	-	136	-	2,697	(2,997)	-	72,871	72,707	577	73,284	
於二零一七年十二月三十一日	55,481	1,568,267	227	8,728	9,467	1,380	-	198,397	1,841,947	(877)	1,841,070	

未經審核簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔權益											
	股份							建議		總計	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	換算儲備	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)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(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 購股權失效	-	-	-	2,961	-	-	-	-	2,961	-	2,961	
	-	-	-	(444)	-	-	-	444	-	-	-	
與擁有人進行的交易	-	-	-	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)	
出售按公平值計入其他全面 收入的債務工具時自權益重新 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	
期內全面收入總額	-	-	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、物業發展以及投資及證券買賣等業務。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,並於二零一九年二月二十二日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

2. 編製基準

本集團截至二零一八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。

該等簡明財務報告乃根據本集團截至二零一八年六月三十日止年度的年度財務報表(「二零一八年年度財務報表」)採納的相同會計政策編製,惟與二零一八年一月一日或之後開始的期間首次生效的新訂準則或詮釋有關者除外。此乃本集團首份採用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的財務報表。會計政策任何變動的詳情載於附註3。

該等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,應與本集團按香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的二零一八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二零一八年年度財務報表者相同。

除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. 香港財務報告準則的變動

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或經修訂香港財務報告準則：

- 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(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
- 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
- 香港會計準則第28號修訂本(列入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)，於聯營公司及合營企業的投資
- 香港會計準則第40號修訂本，轉讓投資物業
- 香港財務報告準則第1號修訂本(列入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)，首次採納香港財務報告準則

採納香港財務報告準則第9號金融工具(見下文附註3A)及香港財務報告準則第15號與客戶所訂立合約的收入(見下文附註3B)的影響概述如下。其他於二零一八年一月一日生效的新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團的會計政策概無任何重大影響。

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號於二零一八年一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。自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號已導致本集團會計政策及中期簡明綜合財務報表內確認的金額產生變動。

下表概述過渡至香港財務報告準則第9號對截至二零一八年一月一日的儲備期初結餘稅後的影響(增加/減少)：

港幣千元	
重估儲備	
於二零一八年六月三十日的儲備結餘	1,581
將投資自按成本計量的可供出售重新分類至按公平值計入其他全面 收入計量(見下文附註3A(i))	2,125
<hr/>	
於二零一八年七月一日的經重列儲備結餘	3,706

3. 香港財務報告準則的變動(續)

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」)(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

香港財務報告準則第9號基本上保留香港會計準則第39號有關金融負債分類及計量的現有規定。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(根據香港財務報告準則第15號，應收賬款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股本投資時，本集團可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，本集團可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。

3. 香港財務報告準則的變動(續)

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」)(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

以下會計政策將適用於本集團的金融資產：

按公平值計入損益	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	按攤銷成本計量的金融資產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於損益確認。終止確認的任何收益於損益確認。
按公平值計入其他全面收入 (債務投資)	按公平值計入其他全面收入的債務投資其後按公平值計量。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 (股本投資)	按公平值計入其他全面收入的股本投資按公平值計量。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，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其他全面收入。該等無報價股本工具於活躍市場上並無報價。本集團擬持有該等無報價股本投資以配合長期策略目標。此外，本集團於首次應用日期已指定該等無報價股本工具按公平值計入其他全面收入計量。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1,831,000元已計入按公平值計入其他全面收入的儲備。

3. 香港財務報告準則的變動(續)

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」)(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

- (d) 截至二零一八年七月一日，若干無報價投資基金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及出售該等金融資產。該等無報價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30,804,000元的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其他全面收入的股本投資。
- (e) 除上文(d)所述者外，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及出售該等金融資產。該等無報價債務投資符合僅為支付本金及利息準則。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294,000元已計入按公平值計入其他全面收入的儲備。

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號於二零一八年七月一日的賬面值 港幣千元	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
上市股本投資	可供出售(按公平值) (附註3A(i)(a))	按公平值計入 損益	15,430	15,430
上市債務投資	可供出售(按公平值) (附註3A(i)(b))	按公平值計入 其他全面收入	104,348	104,348
非上市股本投資	可供出售(按成本) (附註3A(i)(c))	按公平值計入 其他全面收入	61,155	62,986
非上市投資基金	可供出售(按公平值) (附註3A(i)(d))	按公平值計入 其他全面收入	30,804	30,804
非上市投資基金	可供出售(按成本) (附註3A(i)(e))	按公平值計入 其他全面收入	36,316	36,610
應收聯營公司款項	貸款及應收款	攤銷成本	—	—
應收一間合營 企業款項	貸款及應收款	攤銷成本	—	—
應收賬款	貸款及應收款	攤銷成本	2,706	2,706

3. 香港財務報告準則的變動(續)

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」)(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

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	於二零一八年七月一日的賬面值
			港幣千元	港幣千元
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及按公平值計入其他全面收入的股本／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個月內發生的可能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及其他應收款的虧損撥備，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。

3. 香港財務報告準則的變動(續)

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」)(續)

(ii) 金融資產減值(續)

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)借款人不可能在本集團無追索權採取行動(例如：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

本集團斷定，於二零一八年七月一日金融資產預期信貸虧損的影響屬不重大。

(iii) 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，重新分類及新預期信貸虧損規則產生的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差異於二零一八年七月一日的保留盈利及儲備中確認。因此，就截至二零一七年六月三十日止年度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。

3. 香港財務報告準則的變動(續)

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」)(續)

(iii) 過渡(續)

以下評估乃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)對保留盈利期初結餘的調整。因此，並未重列就截至二零一八年六月三十日止年度呈列的財務資料。

本集團已評估採納國際財務報告準則第15號對其財務報表的影響。根據該評估，採納國際財務報告準則第15號對本集團的收入確認並無重大影響。投資物業的租金收入被明確排除於該新準則範圍之外。

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，可供出售金融資產公平值大幅下調及可供出售金融資產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(截至二零一七年十二月三十一日止六個月：無)。

	截至二零一八年十二月三十一日止六個月 (未經審核)					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	-	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

	截至二零一七年十二月三十一日止六個月 (未經審核)					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	609,943	14,644	-	-	-	624,587
可報告分部溢利/(虧損)	146,511	6,576	(5)	-	-	153,082
可報告分部資產	100,489	1,137,032	862	-	-	1,238,383

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	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
收入		
可報告分部收入	13,103	624,587
綜合收入	13,103	624,587
除所得稅前溢利		
可報告分部溢利	32,463	153,082
出售按公平值計入其他全面收入的債務工具時自權益重新分類至損益	(2,540)	-
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	-	29
利息收入	8,895	3,060
股息收入	520	610
匯兌(虧損)/收益淨額	(2,060)	1,286
以股權結算的股份支付款項	(2,961)	-
公司薪金及津貼	(5,082)	(4,654)
公司專業費用	(3,929)	(754)
公司物業、廠房及設備折舊	(545)	(6)
未分配公司收入	331	-
未分配公司開支	(2,457)	(1,824)
除所得稅前綜合溢利	22,635	150,829

本集團來自外界客戶的可報告分部收入及其非流動資產按以下地區劃分：

	來自外界客戶的收入		非流動資產	
	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	二零一八年 六月三十日 港幣千元
香港	10,103	622,291	1,276,178	1,267,343
英國	3,000	2,296	80,259	81,852
日本	-	-	17,552	8,081
	13,103	624,587	1,373,989	1,357,276

5. 收入及其他收入

本集團主要業務於本報告附註1披露。期內確認的本集團主要業務收入及其他收入如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
收入		
投資物業租金收入	12,915	14,644
出售發展中物業	-	609,943
放債利息收入	188	-
	13,103	624,587
其他收入		
利息收入	8,898	3,060
股息收入	520	610
持作買賣物業及發展中物業的租金收入	1,694	-
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	-	29
雜項收入	403	1,843
匯兌收益淨額	-	1,286
	11,515	6,828

6. 除所得稅前溢利

本集團除所得稅前溢利已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
折舊	1,668	1,090
董事薪酬	4,183	7,582
匯兌虧損淨額	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%(截至二零一七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二零一八年十二月三十一日止六個月的中期股息(截至二零一七年十二月三十一日止六個月：無)。

9. 每股溢利

每股基本及攤薄溢利乃根據以下數據計算：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內溢利(港幣千元)	21,798	72,871
用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	5,548,126	5,548,126

截至二零一八年及二零一七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的尚未行使購股權屬價外。

10. 可供出售金融資產

	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
	非流動	
上市股本證券－香港	—	15,430
上市債務投資－香港	—	45,831
上市債務投資－香港境外	—	58,517
非上市股本證券－香港境外	—	53,441
非上市投資基金	—	74,834
	—	248,053

10. 可供出售金融資產(續)

	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
期初／年初賬面淨值	248,053	80,360
添置	-	196,937
出售	-	(24,239)
計入權益項下重估儲備的公平值變動	-	(5,005)
將投資自可供出售金融資產重新分類至：－		
－根據香港財務報告準則第9號按公平值計入 其他全面收入的股本工具	(143,705)	-
－根據香港財務報告準則第9號按公平值計入 其他全面收入的債務工具	(104,348)	-
期終／年終賬面淨值	-	248,053

於二零一八年六月三十日，賬面值分別為港幣15,430,000元、港幣104,348,000元及港幣30,804,000元的上市股本證券、上市債務投資及非上市投資基金按公平值列賬。公平值參考活躍市場的公開價格及報價直接釐定。

由於合理公平值估計範圍的變化重大，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，故於二零一八年六月三十日的賬面值分別為港幣61,155,000元及港幣36,316,000元的非上市股本證券及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。

於二零一八年六月三十日，基於公平值大幅下調至低於成本，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。截至二零一七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。

11. 按公平值計入其他全面收入的股本工具

	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)
非流動	
上市股本證券－香港	13,858
非上市股本證券－香港境外	107,579
非上市投資基金	89,051
	210,488

11. 按公平值計入其他全面收入的股本工具(續)

	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)
期初賬面淨值／自可供出售金融資產重新分類	143,705
將投資自按成本計量的可供出售重新分類至按公平值計入其他全面收入計量 (附註3A(i))	2,125
添置	62,258
計入權益項下重估儲備的公平值變動	2,400
期終賬面淨值	210,488

股本投資不可撤回地指定為按公平值計入其他全面收益，原因是本集團認為該等投資屬策略性質。

於二零一八年十二月三十一日，賬面值分別為港幣13,858,000元及港幣30,536,000元的上市股本證券及非上市投資基金按公平值列賬。公平值參考活躍市場的公開價格及報價直接釐定。

於二零一八年十二月三十一日，賬面值分別為港幣107,579,000元及港幣58,515,000元的非上市股本證券及非上市投資基金按公平值列賬。公平值參考各項工具的相關資產及負債公平值釐定。

12. 按公平值計入其他全面收入的債務工具

	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)
非流動	
上市債務投資－香港	23,088
上市債務投資－香港境外	51,477
	74,565

12. 按公平值計入其他全面收入的債務工具(續)

	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)
期初賬面淨值／自可供出售金融資產重新分類 添置 出售 計入權益項下重估儲備的公平值變動	104,348 15,237 (44,191) (829)
期終賬面淨值	74,565

於二零一八年十二月三十一日，所有上市債務工具按公平值減減值虧損列賬。公平值參考活躍市場的公開價格及報價直接釐定。

13. 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，於二零一八年十二月三十一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。

14. 按公平值計入損益的金融資產

	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)
流動 上市債務投資－香港	3,873
	3,873

	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)
期初賬面淨值 添置 自損益扣除的公平值變動	- 3,886 (13)
期終賬面淨值	3,873

於二零一八年十二月三十一日，所有上市債務投資按公平值列賬。公平值參考活躍市場的公開價格及報價直接釐定。

15. 股本

	股份數目	港幣千元 (未經審核)
法定 每股港幣0.01元的普通股	10,000,000,000	100,000
已發行及繳足 每股港幣0.01元的普通股 於二零一八年七月一日及二零一八年十二月三十一日	5,548,125,668	55,481

16. 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	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
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	302	1,017
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	253	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	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	4,183	7,582

17. 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 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)
二零一八年十二月三十一日 按公平值計量的金融資產				
— 上市股本投資	13,858	—	—	13,858
— 上市債務投資	78,438	—	—	78,438
— 非上市股本投資	—	107,579	—	107,579
— 非上市投資基金	—	—	89,051	89,051
	92,296	107,579	89,051	288,926

17. 金融工具公平值計量(續)

	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)
二零一八年六月三十日				
可供出售金融資產				
– 上市股本證券	15,430	–	–	15,430
– 上市債務投資	104,348	–	–	104,348
– 非上市投資基金	–	30,804	–	30,804
公平值總額及淨額	119,778	30,804	–	150,582

報告期間內，第一層及第二層之間並無重大轉撥或轉入或轉出第三層。

18. 報告日期後的事項

於二零一九年二月十三日視作出售於其全資附屬公司(持有英國一項物業發展項目)的12.5%股本權益及股東貸款予該附屬公司的一名董事。

中期股息

董事會不建議就本期間派付中期股息(截至二零一七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。為擴大收入基礎，於本期間設立新主要業務分部，即證券投資及買賣。

於本期間，本集團參與一項位於英國(「英國」)的物業發展項目。本集團擁有位於香港、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。

於本期間，香港經濟穩步增長。儘管外部環境日益嚴峻，但大多數主要市場仍以不同程度增長。於香港，隨着全球經濟進一步發展，外部需求而言於本期間持續錄得明顯增長。內需企穩。勞動市場狀況良好，消費通貨膨脹略微上升。總體投資支出明顯上升。然而，外部環境不利因素增加，尤其是中美貿易矛盾加劇及全球金融狀況收緊，本地商業情緒更加謹慎。

由於中美貿易矛盾加劇、全球股市回檔修正及地方利率提高，住宅物業市場於本期間有所降溫。於本期間，整體統一價格略微降低，交易明顯平靜。工商業物業市場於本期間更加活躍。價格及租金進一步上升，而交易活動走軟。

財務回顧

於本期間，本集團錄得營業額約港幣13,103,000元，較上個財政年度同期約港幣624,587,000元減少約98%。營業額減少乃主要由於上個財政年度同期出售位於香港九龍賈炳達道142至154號的發展中物業所得收入所致。

於本期間，本集團的除所得稅前溢利約為港幣22,635,000元，較上個財政年度同期約港幣150,829,000元減少約85%。上個財政年度同期錄得溢利乃主要由於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Plan Link Limited(其持有香港九龍賈炳達道142至154號的發展項目)的51%股本權益及應收Plan Link Limited的所有尚未償還股東貸款所得的一次性收益。因此，於本期間的本公司股東(「股東」)應佔溢利約為港幣21,798,000元，較上個財政年度同期的股東應佔溢利約港幣72,871,000元減少約70%。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為港幣593,809,000元(二零一八年六月三十日：約港幣579,009,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣485,519,000元(二零一八年六月三十日：約港幣511,508,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，資本負債比率約為6.7%(二零一八年六月三十日：約6.0%)。資本負債比率乃按借貸總額除以總資產計算。本期間的資本負債比率較二零一八年六月三十日有所上升，乃由於就新海外投資新增以外幣計值的銀行貸款所致。

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。於二零一八年十二月三十一日，本集團的無抵押及有抵押銀行借貸約為港幣144,130,000元(二零一八年六月三十日：約港幣126,447,000元)，當中約港幣90,546,000元須於不超過五年的期限內償還(二零一八年六月三十日：約港幣71,811,000元)，而約港幣53,584,000元可於五年後償還(二零一八年六月三十日：約港幣54,636,000元)，此外概無其他借貸(二零一八年六月三十日：無)。

所持重大投資、附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項以及重大投資或資本資產的未來計劃

於二零一八年七月十三日，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之全部債項，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。

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。

本集團於本期間所持該等證券投資如下：

	於二零一八年 十二月三十一日 的成本 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 的賬面值 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 的未履行承擔 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 的賬面值及 承擔總額 港幣千元	本期間的 公平值 收益/(虧損) 港幣千元	本期間的 出售收益/ (虧損) 港幣千元	本期間的 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	13,638	13,858	-	13,858	(1,571)	-	520
非上市股本投資－香港境外	103,248	107,579	108,925	216,504	3,133	-	-
非上市投資基金	91,029	89,051	45,334	134,385	838	-	207
	207,915	210,488	154,259	364,747	2,400	-	727
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	25,520	23,088	-	23,088	680	-	728
上市債務投資－香港境外	54,456	51,477	-	51,477	(1,509)	(2,540)	1,613
	79,976	74,565	-	74,565	(829)	(2,540)	2,341
<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	3,886	3,873	-	3,873	(13)	-	3
	291,777	288,926	154,259	443,185	1,558	(2,540)	3,071

於二零一八年十二月三十一日，該等投資各自的賬面值及未履行承擔總額佔本集團於二零一八年十二月三十一日的總資產約0.01%至1.93%。本集團的策略為尋求任何可於中長期提高本集團所持盈餘現金收益的投資機遇。

除上文及本報告披露者外，本期間概無所持重大投資，亦無進行任何附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項，且於本報告日期並無重大投資或資本資產的計劃。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，賬面值分別約為港幣84,972,000元及約港幣969,058,000元(二零一八年六月三十日：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82,051,000元(二零一八年六月三十日：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

於二零一八年十二月三十一日，本公司概無擔保(二零一八年六月三十日：無)。

租賃及已訂約承擔

作為承租人

於二零一八年十二月三十一日，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 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
一年內	288	144
第二至五年	120	132
	408	276

本集團根據經營租賃租用一項物業，租期初步為期兩年(二零一八年六月三十日：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並重新磋商條款。於二零一八年十二月三十一日，該等租賃不包括或然租金。

作為出租人

於二零一八年十二月三十一日，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：

	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
一年內	26,373	29,189
第二至五年	17,115	26,559
	43,488	55,748

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(二零一八年六月三十日：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。該等租賃不包括或然租金。

資本承擔

	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
可供出售金融資產	154,259	167,741
投資物業	13,631	23,415
	167,890	191,156

除上述承擔外，於二零一八年十二月三十一日，本集團及本公司均無任何其他重大承擔。

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。於二零一八年十二月三十一日，分別有港幣50,000,000元及港幣12,400,000元已用於物業發展以及本集團行政及其他經營開支。

外匯風險

本集團於本期間的收入及支出以美元(「美元」)、英鎊、歐元(「歐元」)、港幣及日圓(「日圓」)計值，而於二零一八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

本集團主要營運業務的分析載於簡明財務報告附註4。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團聘用13名(二零一八年六月三十日：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5,567,000元，截至二零一七年十二月三十一日止六個月則約為港幣8,383,000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僱員發放年終花紅，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。

業務回顧

物業發展業務

於本期間，本集團參與一項位於英國伯明翰的物業發展項目，該項目位於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平方呎的綜合住宅。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初竣工。

於二零一八年二月十三日視作出售於其全資附屬公司(持有英國物業項目)的12.5%股本權益予該附屬公司的一名董事。出售事項為本集團帶來良機，使本集團為該發展項目獲得於伯明翰擁有豐富物業發展經驗的當地合作夥伴及工作團隊。

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，本集團擁有一位於香港的八項具潛力的工商物業作投資及買賣用途，位於日本北海道的一項具潛力的商業物業作投資用途，及位於英國Cardiff(卡地夫)的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：

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平方米的天台廣告板，位置惹人注目。新廣告鋼架及LED燈牌已於二零一八年建成。本集團已委聘廣告代理為廣告板物色潛在租客。

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，當中包括一層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。已租出的約70%總樓面面積為本集團帶來穩定收入。

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11,400平方呎的優質商業物業。該物業的一部分(約佔總樓面面積的15%)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

該六個辦公室單位及一個停車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。該等辦公室單位及停車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等附屬公司(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，總現金代價約為港幣52,740,000元。交易已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

此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，亦為位於香港高級商業區的寫字樓，總面積約為7,300平方呎。該物業已以固定兩年租期出租予獨立第三方。

大角咀形品 • 星寓商舖及廣告牌

該兩間零售商舖及2塊廣告牌位於大角咀形品 • 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。

日本北海道服務式住宅

本集團以預售形式收購位於日本北海道二世古滑雪場的兩個服務式住宅單位。一個單位於二零一八年八月竣工，而度假村於二零一八年十二月開始投入營運。另一個單位預期於二零一九年十一月三十日之前竣工。受益於日本境內旅遊業的發展以及日本及全球對二世古滑雪場愈發高漲的興致，本集團相信，兩間服務式住宅均有望於未來長期升值，並可帶來潛在投資機遇。

本集團對香港工商業物業市場以及英國及日本商業物業市場的前景持樂觀態度，並認為該等物業為絕佳投資機會，而本集團將受益於香港、英國及日本物業價格的長期升值。

於本期間，物業投資及買賣業務分部錄得租金總收入約港幣14,609,000元(截至二零一七年十二月三十一日止六個月：約港幣14,644,000元)，包括約港幣12,915,000元(截至二零一七年十二月三十一日止六個月：約港幣14,644,000元)的收益及其他收入當中約港幣1,694,000元(截至二零一七年十二月三十一日止六個月：無)的租金收入。此分部預期可為本集團提供可觀及穩定收入來源。

證券投資

於本期間，本集團設立全新證券投資及買賣主要業務分部。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增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。

根據該分部，於二零一八年十二月三十一日，並無持作投資的投資。於二零一八年十二月三十一日，持作買賣項下的業務重大投資如下：

	於二零一八年 十二月三十一日 的成本 港幣千元	於二零一八年 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
流動				
按公平值計入損益的金融資產				
上市債務投資－香港	3,886	3,873	(13)	3

前景

於本期間，香港經濟穩健增長約3%。外部環境越來越具有挑戰性。由於外部環境障礙增加，尤其是美國與內地的貿易衝突升級，全球金融狀況繃緊，促使本地加息，致使本地業務態度愈發謹慎。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，確保房地產市場的健康發展，此反映了政府將繼續致力於增加土地及住宅供應，未來三至四年住宅供應總量將維持在約93,000套的高水平。

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，物業發展、物業投資及買賣業務，連同證券投資及買賣的新主要業務分部，均可拓寬收入基礎，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。

購股權

本公司於二零一一年十一月一日由股東採納購股權計劃(「購股權計劃」)。於本期間，購股權計劃項下的購股權變動詳情如下：

承授人姓名 或類別	授出購股權日期	行使價 (港幣)	行使期 (附註1)	購股權數目				於二零一八年 十二月 三十一日 的結餘	
				於二零一八年 七月一日 的結餘	於本期間 授出	於本期間 行使	於本期間 失效		於本期間 註銷
董事									
龐維新	二零一四年六月三日	0.221	二零一四年六月三日至 二零二四年六月二日	22,600,000	-	-	-	-	22,600,000
	二零一六年五月十七日	0.169	二零一六年五月十七日至 二零二六年五月十六日	26,400,000	-	-	-	-	26,400,000
	二零一八年十一月二十六日 (附註2)	0.121	二零一八年十一月 二十六日至二零二八年 十一月二十五日	-	41,300,000	-	-	-	41,300,000
李永賢	二零一四年六月三日	0.221	二零一四年六月三日至 二零二四年六月二日	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
	二零一六年五月十七日	0.169	二零一六年五月十七日至 二零二六年五月十六日	27,180,000	-	-	-	-	27,180,000
	二零一八年十一月二十六日 (附註2)	0.121	二零一八年十一月二十六日至 二零二八年十一月二十五日	-	5,000,000	-	-	-	5,000,000
顧顯榮	二零一八年十一月二十六日 (附註2)	0.121	二零一八年十一月二十六日至 二零二八年十一月二十五日	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000
龐福身	二零一八年十一月二十六日 (附註2)	0.121	二零一八年十一月二十六日至 二零二八年十一月二十五日	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000
楊顯欣	二零一八年十一月二十六日 (附註2)	0.121	二零一八年十一月二十六日至 二零二八年十一月二十五日	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000
龍洪焯	二零一八年十一月二十六日 (附註2)	0.121	二零一八年十一月二十六日至 二零二八年十一月二十五日	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000
前董事									
顏文皓	二零一四年六月三日	0.221	二零一四年六月三日至 二零二四年六月二日	1,000,000	-	-	1,000,000	-	-
	二零一六年五月十七日	0.169	二零一六年五月十七日至 二零二六年五月十六日	3,180,000	-	-	3,180,000	-	-
總計				81,360,000	50,300,000	-	4,180,000	-	127,480,000

附註：

1. 所有已授出購股權均無歸屬期或歸屬條件。
2. 本公司股份(「股份」)緊接該等購股權授出日期二零一八年十一月二十六日前的收市價為港幣0.117元。

董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉），或已記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份/ 權益性質	持有普通股股份數目	根據購股權持有的		總計	本公司已發行股份總額的概約百分比
			相關股份數目			
龐維新	實益擁有人	67,328,000	90,300,000		157,628,000	2.84%
			(附註1)			
	受控制法團權益	3,346,419,668	-		3,346,419,668	60.32%
		(附註3)				
李永賢	實益擁有人	107,500,000	33,180,000		140,680,000	2.54%
			(附註1)			
賴顯榮	實益擁有人	-	1,000,000		1,000,000	0.02%
			(附註2)			
顧福身	實益擁有人	-	1,000,000		1,000,000	0.02%
			(附註2)			
楊穎欣	實益擁有人	-	1,000,000		1,000,000	0.02%
			(附註2)			
龍洪焯	實益擁有人	-	1,000,000		1,000,000	0.02%
			(附註2)			

附註：

1. 此等股份即本公司於二零一四年六月三日、二零一六年五月十七日及二零一八年十一月二十六日根據購股權計劃授出的購股權所涉及股份。
2. 此等股份即本公司於二零一八年十一月二十六日根據購股權計劃授出的購股權所涉及股份。
3. 此等股份由龐先生全資擁有的公司Virtue Partner Group Limited實益擁有，因此，根據證券及期貨條例，龐先生被視為為此等股份中擁有權益。

董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉(續) 於相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份/ 權益性質	相聯法團	
			持有普通股 股份數目	已發行股份總額 的概約百分比
龐維新	Virtue Partner Group Limited	實益擁有人	1股	100%

上文披露的所有權益均指股份的好倉。

除上文披露者外，於二零一八年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉），或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的任何其他權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉。

主要股東於股份、相關股份及債券的權益

於二零一八年十二月三十一日，於本公司股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉的人士，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上表決的已發行股份總數5%或以上權益的人士，或任何其他擁有本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄的權益或淡倉的主要股東如下：

股東姓名/名稱	持有股份的身份	股份數目	股權概約百分比
董晶怡 (附註1)	家族權益	3,504,047,668	63.16%
Virtue Partner Group Limited	實益擁有人	3,346,419,668 (附註2)	60.32%

主要股東於股份、相關股份及債券的權益(續)

附註：

1. 董晶怡女士為龐先生的妻子，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於龐先生以本身身份及透過彼控制的公司Virtue Partner Group Limited實益擁有的股份中擁有權益。
2. 3,346,419,668股股份由龐先生全資擁有的公司Virtue Partner Group Limited實益擁有，因此，根據證券及期貨條例，龐先生被視作於此等股份中擁有權益。

上文披露的所有權益均指股份的好倉。

除上文披露者外，於二零一八年十二月三十一日，除董事及本公司主要行政人員外，董事並不知悉有任何其他人士於本公司股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會表決的已發行股份總數5%或以上權益，亦無任何其他主要股東擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益或淡倉。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料變動如下：

主席兼執行董事龐先生的酬金(包括薪金及津貼，惟不包括任何董事袍金)由每月港幣504,000元調整至每月港幣529,000元，乃經參考彼於本公司的職務、經驗及職責而釐定，自二零一九年一月一日起生效。

行政總裁、公司秘書兼執行董事李永賢先生(「李先生」)的酬金(包括薪金及津貼，惟不包括任何董事袍金)由每月港幣100,000元調整至每月港幣105,000元，乃經參考彼於本公司的職務、經驗及職責而釐定，自二零一九年一月一日起生效。

龐先生及李先生的服務協議已獲重續，重續任期分別為自二零一九年五月十七日及二零一九年六月一日起計為期三年。

非執行董事賴顯榮先生及獨立非執行董事楊穎欣女士的委聘書已獲重續，重續任期為自二零一八年十二月十二日起計為期一年。

獨立非執行董事顧福身先生及龍洪焯先生的委聘書已獲重續，重續任期為自二零一九年三月二十三日起計為期一年。

董事購買股份或債券的權利

除上文「董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉」披露者外，於本期間任何時間，概無董事或彼等各自的配偶或未滿18歲的子女獲授或行使任何可透過購買本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益的權利；本公司、其控股公司或其任何附屬公司亦無參與訂立任何安排，致使董事、彼等各自的配偶或未滿18歲的子女可於本公司或任何其他法人團體取得有關權利。

購買、贖回或出售本公司的上市證券

於本期間，本公司及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，於整個本期間，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。

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」），並遵照上市規則的規定於二零一九年一月十八日採納最新書面職權範圍，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的未經審核綜合業績，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，二零一九年二月二十二日

於本報告日期，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、龍洪焯先生及楊穎欣女士。



WINFULL GROUP
HOLDINGS LIMITED
宏輝集團控股有限公司

Unit A, 6th Floor, 9 Queen's Road Central, Hong Kong

香港中環皇后大道中9號6樓A室

Tel 電話: (852) 3183 0727 Fax 傳真: (852) 2111 9303

Email 電郵: inquiry@winfullgroup.hk

www.winfullgroup.hk