

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，並明確表示概不就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)

截至二零二四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」)截至二零二四年六月三十日止年度(「本年度」)的經審核綜合業績，連同截至二零二三年六月三十日止年度的比較數字：

綜合收益表

截至二零二四年六月三十日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收入	4	41,118	38,029
其他收入	5	16,884	15,919
已售出持作買賣物業的成本		(8,204)	(8,022)
持作買賣物業撇減		(25,249)	(282)
僱員成本		(17,079)	(17,977)
匯兌虧損淨額		(2,945)	(505)
物業、廠房及設備折舊		(4,219)	(4,311)
專業及諮詢費用		(3,584)	(3,472)
物業管理費		(3,882)	(3,523)
其他開支		(9,207)	(9,647)
出售投資物業的收益		-	1,376
投資物業公平值虧損		(163,552)	(11,407)
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的股本工具公平值虧損	10	(4)	(6)
按公平值計入損益的金融工具公平值虧損	10	(6,460)	(52,225)
出售按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)的債務工具的(虧損)/收益		(1,362)	50
按公平值計入其他全面收入的債務工具的已確認虧損撥備		(3,062)	(2,628)
按應收貸款的已確認虧損撥備		(7,681)	(2,248)
物業、廠房及設備減值虧損		(36,168)	-
無形資產減值撥回		965	556
出售物業、廠房及設備的收益		216	-
已付訂金撇銷		-	(2,977)
融資成本		(8,470)	(6,052)
除所得稅前虧損	6	(241,945)	(69,352)
所得稅(開支)/抵免	7	(216)	1,853
年內虧損		(242,161)	(67,499)
應佔年內(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(241,948)	(67,611)
非控股權益		(213)	112
		(242,161)	(67,499)
每股虧損	9		
— 基本		港幣(42.68)仙	港幣(11.93)仙
— 攤薄		港幣(42.68)仙	港幣(11.93)仙

綜合全面收入報表

截至二零二四年六月三十日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年內虧損		(242,161)	(67,499)
年內其他全面收入			
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	10	7,037	287
其後可重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收入的債務工具 公平值變動	10	(415)	(2,628)
出售按公平值計入其他全面收入的債務工具 時按公平值計入其他全面收入儲備回撥		1,362	(50)
按公平值計入其他全面收入的債務工具的 已確認虧損撥備		3,062	2,628
換算海外業務產生的匯兌差額		8	(3,249)
年內其他全面收入，扣除稅項		11,054	(3,012)
年內全面收入總額		(231,107)	(70,511)
應佔年內全面收入總額：			
本公司擁有人		(230,894)	(70,623)
非控股權益		(213)	112
		(231,107)	(70,511)

綜合財務狀況報表

於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		99,389	138,467
投資物業		670,728	837,359
無形資產		2,309	1,344
於聯營公司的權益		-	-
預付款項		7,775	-
應收貸款		19,691	36,573
按公平值計入其他全面收入的股本工具	10	43,865	37,635
按公平值計入損益的金融工具	10	364,215	350,571
按公平值計入其他全面收入的債務工具	10	63,059	74,243
		<u>1,271,031</u>	<u>1,476,192</u>
流動資產			
持作買賣物業		63,910	96,980
應收賬款	11	2,219	1,624
應收貸款		17,494	-
預付款項、訂金及其他應收款		4,122	3,897
按公平值計入其他全面收入的債務工具	10	22,053	7,985
按公平值計入損益的股本工具	10	16	20
現金及銀行結餘		230,143	144,332
已抵押銀行存款		106,080	108,205
		<u>446,037</u>	<u>363,043</u>
流動負債			
預提費用、其他應付款及已收訂金		7,034	5,136
借貸		292,123	183,311
應付非控股股東款項		2,312	2,312
即期稅項負債		23,968	23,968
		<u>325,437</u>	<u>214,727</u>
流動資產淨值		<u>120,600</u>	<u>148,316</u>
總資產減流動負債		<u>1,391,361</u>	<u>1,624,508</u>

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非流動負債		
已收訂金	1,656	3,252
借貸	470	939
遞延稅項負債	3,590	3,374
	<u>5,716</u>	<u>7,565</u>
資產淨值	<u>1,385,915</u>	<u>1,616,943</u>
權益		
股本	56,691	56,691
儲備	1,329,863	1,560,678
本公司擁有人應佔權益	1,386,554	1,617,369
非控股權益	(639)	(426)
權益總額	<u>1,385,915</u>	<u>1,616,943</u>

綜合權益變動表

截至二零二四年六月三十日止年度

	本公司擁有人應佔權益									
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	換算儲備 港幣千元	股份付款 儲備 港幣千元	按公平值 計入其他 全面收入 儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 港幣千元	總計 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零二二年七月一日	56,081	1,570,851	4,755	12,302	(18,965)	1,121	59,980	1,686,125	(538)	1,685,587
購股權失效後轉撥	-	-	-	(435)	-	-	435	-	-	-
行使購股權後發行的股份	610	1,719	-	(462)	-	-	-	1,867	-	1,867
與擁有人進行的交易	610	1,719	-	(897)	-	-	435	1,867	-	1,867
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(67,611)	(67,611)	112	(67,499)
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)	-	-	-	-	287	-	-	287	-	287
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)	-	-	-	-	(2,628)	-	-	(2,628)	-	(2,628)
出售按公平值計入其他全面收入 的債務工具時按公平值計入 其他全面收入儲備回撥	-	-	-	-	(50)	-	-	(50)	-	(50)
出售按公平值計入其他全面收入 的股本工具時按公平值計入 其他全面收入儲備回撥	-	-	-	-	(280)	-	280	-	-	-
按公平值計入其他全面收入 的債務工具的已確認虧損 撥備	-	-	-	-	2,628	-	-	2,628	-	2,628
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	(3,249)	-	-	-	-	(3,249)	-	(3,249)
年內全面收入總額	-	-	(3,249)	-	(43)	-	(67,331)	(70,623)	112	(70,511)
於二零二三年六月三十日	56,691	1,572,570	1,506	11,405	(19,008)	1,121	(6,916)	1,617,369	(426)	1,616,943

本公司擁有人應佔權益

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	換算儲備 港幣千元	股份付款 儲備 港幣千元	按公平值 計入其他 全面收入 儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 港幣千元	總計 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零二三年七月一日	56,691	1,572,570	1,506	11,405	(19,008)	1,121	(6,916)	1,617,369	(426)	1,616,943
購股權失效後轉撥 以股權結算的股份支付開支	-	-	-	(282)	-	-	282	-	-	-
	-	-	-	79	-	-	-	79	-	79
與擁有人進行的交易	-	-	-	(203)	-	-	282	79	-	79
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(241,948)	(241,948)	(213)	(242,161)
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)	-	-	-	-	7,037	-	-	7,037	-	7,037
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)	-	-	-	-	(415)	-	-	(415)	-	(415)
出售按公平值計入其他全面 收入的債務工具時按公平值 計入其他全面收入儲備回撥	-	-	-	-	1,362	-	-	1,362	-	1,362
出售按公平值計入其他全面 收入的股本工具時按公平值 計入其他全面收入儲備回撥	-	-	-	-	36	-	(36)	-	-	-
按公平值計入其他全面收入的 債務工具的已確認虧損撥備	-	-	-	-	3,062	-	-	3,062	-	3,062
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	(46)	-	54	-	-	8	-	8
年內全面收入總額	-	-	(46)	-	11,136	-	(241,984)	(230,894)	(213)	(231,107)
於二零二四年六月三十日	56,691	1,572,570	1,460	11,202	(7,872)	1,121	(248,618)	1,384,554	(639)	1,385,915

其他儲備為按比例分佔其附屬公司資產淨值或負債淨額的賬面值的變動與就若干附屬公司權益的變動(不會導致失去控制權)已付或已收代價之間的差額。

綜合財務報表附註

截至二零二四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。於本年度,本集團主要從事物業投資、買賣及發展、放債、物業裝修服務以及證券投資及買賣。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,所有價值均約整至最接近千位(「港幣千元」)。

於本年度,本集團將其於綜合收益表的開支呈列方式由按功能分析更改為按開支性質分析,原因為管理層認為此呈列方式能讓綜合財務報表的使用者更好地了解本集團的業務及表現,並與管理層檢討本集團營運的方式一致。綜合財務表已就此項改動作出可追溯變更。

截至二零二三年六月三十日止年度，本集團綜合收益表內相應項目由按功能呈列更改為按性質呈列的影響如下：

	二零二三年 港幣千元 (先前呈列)	二零二三年 港幣千元	二零二三年 港幣千元 (經重列)
銷售成本	(12,551)	12,551	-
行政開支及其他經營業務開支	(34,350)	34,350	-
已售出持作買賣物業的成本	-	(8,022)	(8,022)
僱員成本	-	(17,977)	(17,977)
匯兌虧損淨額	-	(505)	(505)
物業、廠房及設備折舊	-	(4,311)	(4,311)
專業及諮詢費用	-	(3,472)	(3,472)
物業管理費	-	(3,523)	(3,523)
其他開支	-	(9,647)	(9,647)
無形資產減值撥回	-	556	556
	<u>(46,901)</u>	<u>-</u>	<u>(46,901)</u>

2. 會計政策變動

2.1 新訂準則、詮釋及修訂本—二零二三年七月一日生效

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訂準則及修訂本，該等新訂準則及修訂本對本集團於二零二三年七月一日開始的年度期間的綜合財務報表有效：

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告 第2號修訂本	會計政策披露
香港會計準則第8號修訂本	會計估計的定義
香港會計準則第12號修訂本	單一交易產生的資產及負債的相關遞延稅項
香港會計準則第12號修訂本	國際稅收改革—支柱二規則範本

除下文所述香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號修訂本會計政策披露外，該等新訂準則及修訂本並無對本集團本期間或過往期間的業績及財務狀況以及財務報表披露構成重大影響。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號修訂本—會計政策披露

該等修訂本要求實體披露重大會計政策資料，並為如何將重要性概念應用於會計政策披露提供指引。本集團已重新審視經披露的會計政策資料，並認為有關資料與該等修訂本一致。

2.2 已頒佈但尚未生效的新訂準則、詮釋及修訂本

於此等綜合財務報表獲批准日期，若干新訂及經修訂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，本集團將於所頒佈準則生效日期後開始的首個期間的會計政策中採納所有頒佈準則。預期將對本集團會計政策造成影響的新訂及經修訂準則的資料於下文載列。若干新訂準則及修訂本已頒佈，但預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動負債或非流動負債 ¹
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債 ¹
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表的呈列—借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類 ¹
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號修訂本	供應商融資安排 ¹
香港財務報告準則第16號修訂本	售後回租中的租賃負債 ¹
香港會計準則第21號及 香港財務報告準則第1號修訂本	缺乏可交換性 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號修訂本	金融工具分類及計量的修訂 ³
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈報及披露 ⁴
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露 ⁴
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 ³

¹ 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

香港財務報告準則第18號—財務報表的呈報及披露

香港財務報告準則第18號載列財務報表的呈報及披露要求，並將取代香港會計準則第1號*財務報表呈報*。新訂香港財務報告準則會計準則頒佈新規定，要求於損益表呈列指定類別及經界定小計；於財務報表附註中提供有關管理層界定績效指標的披露；並改善財務報表中呈列的匯總及分類數據。香港財務報告準則第18號將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早採納。頒佈新訂準則預期不會對本集團的財務表現及財務狀況造成重大影響，但預期將影響未來財務報表的披露。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本—金融工具分類及計量的修訂

該等修訂本澄清於結算日終止確認金融負債，並引入一項會計政策選項以於結算日前使用電子支付系統終止確認金融負債。該修訂本亦通過對評估或然特徵的額外指引，釐清具ESG掛鈎特徵的金融資產分類，並釐清無追索權貸款及合約掛鈎工具之金融資產的分類。該等修訂本就具備或然特徵的金融工具及分類為按公平值計入其他全面收入的股本工具引入額外披露。該等修訂本於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早採納，可選擇僅提早採納具備或然條件特徵的修訂本。本集團現正評估該等修訂本的影響。

除上文所披露者外，本集團預計未來應用新訂準則及修訂本將不會對本集團的財務表現及財務狀況造成影響。

2.3 香港會計師公會就強積金與長期服務金抵銷機制的會計處理發出的新指引

於二零二二年六月，《2022年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂條例)》(「修訂條例」)獲頒佈。修訂條例取消使用強制性公積金(「強積金」)計劃下僱主強制性供款所產生的累算權益抵銷遣散費(「遣散費」)及長期服務金(「長期服務金」)(「該取消」)。隨後，香港特別行政區(「香港特區」)政府宣佈，該取消將於二零二五年五月一日(「轉制日」)生效。

以下主要變動將自轉制日起生效：

- 僱主強制性強積金供款所產生的累算權益不可用於抵銷轉制日後受僱期的長期服務金／遣散費。
- 轉制前的長期服務金／遣散費以緊接轉制日前最後一個月的薪金計算，而非以終止僱傭日期的最後一個月薪金計算。

由於抵銷僱主強制性強積金供款及其長期服務金責任所產生累算權益的會計處理複雜，以及抵銷機制的會計處理可能因該取消而變得重大，香港會計師公會於二零二三年七月發佈《香港取消強積金與長期服務金抵銷機制的會計影響》(「該指引」)，為抵銷機制及該取消的會計處理提供指引。香港會計師公會總結，抵銷機制有兩種可接受的會計處理方法，即：

- 方法1：根據香港會計準則第19.93(a)條，將預期抵銷的款額入賬列為對僱員長期服務金福利的視作僱員供款
- 方法2：將僱主強積金供款及抵銷機制入賬列為長期服務金責任的資助機制

本集團並無就截至二零二四年六月三十日止年度的服務成本及利息開支於損益中確認任何累計追加調整，原因為在該取消前根據香港會計準則第19.93(b)條計算的長期服務金責任賬面值與在該取消後根據香港會計準則第19.93(a)條計算的長期服務金責任賬面值兩者於頒佈日期(二零二二年六月十六日)的差額並不重大。

3. 分部資料

執行董事已將本集團五個(二零二三年：五個)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監控及作出策略決定。

年內並無分部間的銷售及轉讓(二零二三年：無)。

	二零二四年					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	證券投資 及買賣業務 港幣千元	貸款 融資業務 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>7,662</u>	<u>21,642</u>	<u>6,814</u>	<u>5,000</u>	<u>-</u>	<u>41,118</u>
可報告分部虧損	<u>(693)</u>	<u>(171,030)</u>	<u>(10,345)</u>	<u>(2,696)</u>	<u>(9)</u>	<u>(184,773)</u>
銀行利息收入	15	71	12,527	1	-	12,614
投資物業公平值虧損	-	(163,552)	-	-	-	(163,552)
按公平值計入損益的股本工具 公平值虧損	-	-	(4)	-	-	(4)
按公平值計入損益的金融工具 公平值虧損	-	-	(6,460)	-	-	(6,460)
無形資產減值撥回	-	-	965	-	-	965
持作買賣物業撇減	(1,069)	(24,180)	-	-	-	(25,249)
按公平值計入其他全面收入的 債務工具的已確認虧損撥備	-	-	(3,062)	-	-	(3,062)
按應收貸款的已確認虧損撥備	-	-	-	(7,681)	-	(7,681)
所得稅開支	-	(216)	-	-	-	(216)
可報告分部資產	<u>25,028</u>	<u>733,031</u>	<u>505,963</u>	<u>37,295</u>	<u>13</u>	<u>1,301,330</u>
非流動資產添置	-	-	9,189	-	-	9,189
可報告分部負債	<u>24,232</u>	<u>11,430</u>	<u>491</u>	<u>13</u>	<u>6</u>	<u>36,172</u>

	二零二三年					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	證券投資 及買賣業務 港幣千元	貸款 融資業務 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	8,546	21,727	4,230	3,526	–	38,029
可報告分部溢利／(虧損)	3,711	3,050	(59,377)	1,265	(7)	(51,358)
銀行利息收入	12	27	10,099	–	–	10,138
投資物業公平值虧損	–	(11,407)	–	–	–	(11,407)
按公平值計入損益的股本工具 公平值虧損	–	–	(6)	–	–	(6)
按公平值計入損益的金融工具 公平值收益／(虧損)	1,412	–	(53,637)	–	–	(52,225)
無形資產減值撥回	–	–	556	–	–	556
持作買賣物業撇減撥回／(撇減)	1,181	(1,463)	–	–	–	(282)
按公平值計入其他全面收入的 債務工具的已確認虧損撥備	–	–	(2,628)	–	–	(2,628)
按應收貸款的已確認虧損撥備	–	–	–	(2,248)	–	(2,248)
撇銷已付按金	–	(2,977)	–	–	–	(2,977)
所得稅抵免	–	1,853	–	–	–	1,853
可報告分部資產	31,572	914,264	486,647	35,503	16	1,468,002
非流動資產添置	–	–	1,934	–	–	1,934
可報告分部負債	24,238	11,053	358	13	14	35,676

本集團經營分部與於綜合財務報表呈列的本集團主要財務數據對賬總額如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收入		
可報告分部收入	<u>41,118</u>	38,029
綜合收入	<u>41,118</u>	<u>38,029</u>
除所得稅前虧損		
可報告分部虧損	(184,773)	(51,358)
銀行利息收入	12,614	10,138
匯兌虧損淨額	(2,945)	(505)
物業、廠房及設備折舊	(4,219)	(4,311)
物業、廠房及設備減值虧損	(36,168)	-
公司僱員成本	(17,079)	(17,977)
公司專業費用	(1,895)	(1,700)
銀行借貸利息	(8,470)	(6,052)
未分配公司收入	1,048	2,469
未分配公司開支	(58)	(56)
除所得稅前綜合虧損	<u>(241,945)</u>	<u>(69,352)</u>
資產		
可報告分部資產	1,301,330	1,462,930
物業、廠房及設備	99,389	138,467
公司抵押銀行存款	106,080	108,205
公司定期存款	210,269	129,633
綜合資產總值	<u>1,717,068</u>	<u>1,839,235</u>
負債		
可報告分部負債	36,172	35,676
公司銀行借貸	292,593	184,250
其他公司負債	2,388	2,366
綜合負債總額	<u>331,153</u>	<u>222,292</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	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
香港	27,404	23,930	694,773	890,711
英國	10,535	11,934	54,373	54,373
日本	3,179	2,165	31,055	32,086
	<u>41,118</u>	<u>38,029</u>	<u>780,201</u>	<u>977,170</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(i)資產實質所在地劃分(就物業、廠房及設備以及投資物業而言)；及(ii)資產管理所在地劃分(就無形資產而言)。

截至二零二四年六月三十日止年度，並無來自註冊地開曼群島的外界客戶收入(二零二三年：無)，亦無位於開曼群島的非流動資產(二零二三年：無)。註冊國家為本公司註冊成立所在國家。

來自主要客戶(佔本集團總收入10%或以上)的收入如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
客戶A(附註)	<u>4,436</u>	<u>4,200</u>

附註：

收入源自物業投資及買賣業務。

收入確認如下：

	物業發展業務		物業投資 及買賣業務		證券投資 及買賣業務		貸款融資業務		裝修業務		合計	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元										
於某一時間點確認的與客戶 所訂立合約的收入												
- 銷售持作買賣物業	7,662	8,546	-	-	-	-	-	-	-	-	7,662	8,546
租賃收入	-	-	21,642	21,727	-	-	-	-	-	-	21,642	21,727
其他來源收入	-	-	-	-	6,814	4,230	5,000	3,526	-	-	11,814	7,756
	<u>7,662</u>	<u>8,546</u>	<u>21,642</u>	<u>21,727</u>	<u>6,814</u>	<u>4,230</u>	<u>5,000</u>	<u>3,526</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>41,118</u>	<u>38,029</u>

4. 收入

本集團主要業務於附註1披露。已確認的本集團主要業務收入如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
與客戶所訂立合約的收入		
—銷售持作買賣物業	7,662	8,546
租賃收入		
—投資物業租金收入	21,642	21,727
其他來源收入		
—證券股息收入	2,602	1,221
—證券利息收入	4,212	3,009
—貸款融資利息收入	5,000	3,526
	<u>41,118</u>	<u>38,029</u>

5. 其他收入

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銀行利息收入	12,614	10,138
政府津貼(附註)	—	272
持作買賣物業的租金收入	3,222	3,312
雜項收入	1,048	2,197
	<u>16,884</u>	<u>15,919</u>

附註：

截至二零二三年六月三十日止年度，本集團收取香港特別行政區政府所推出防疫抗疫基金項下的保就業計劃(「保就業計劃」)發放的政府津貼港幣272,000元，用以資助本集團僱員薪酬開支。根據保就業計劃，本集團須承諾將該津貼用於薪酬開支，且於指定期間內不得將員工人數裁減至規定水平以下。該津貼分配至綜合損益以配對所產生的相關成本。本集團並無與該計劃有關之其他未履行責任。

6. 除所得稅前虧損

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
除所得稅前虧損已扣除下列各項：		
核數師薪酬	680	640
物業、廠房及設備折舊		
—自有資產	1,425	1,517
—計入租賃物業的使用權資產	2,794	2,794
	<u>4,219</u>	<u>4,311</u>
投資物業所產生直接經營開支		
—產生租金收入	4,815	4,113
—並未產生租金收入	448	416
	<u>4,815</u>	<u>4,113</u>

7. 所得稅開支／(抵免)

根據利得稅兩級制，香港合資格集團實體首港幣2,000,000元的應課稅溢利按8.25%的稅率繳納稅項，而超過港幣2,000,000元的溢利按16.5%的稅率繳納稅項。不符合利得稅兩級制的香港集團實體的溢利繼續按16.5%的統一稅率繳納稅項。

海外附屬公司的稅項按有關司法權區適用現行稅率徵收。

綜合收益表內的所得稅開支／(抵免)如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
即期稅項—香港	<u>—</u>	<u>—</u>
即期稅項—海外	<u>—</u>	<u>(52)</u>
遞延稅項	<u>216</u>	<u>(1,801)</u>
所得稅開支／(抵免)總額	<u>216</u>	<u>(1,853)</u>

8. 股息

董事不建議派付截至二零二四年及二零二三年六月三十日止年度的股息。

9. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(241,948)</u>	<u>(67,611)</u>
	股份數目	
	二零二四年 千股	二零二三年 千股
用以計算每股基本及攤薄虧損的普通股加權平均數	<u>566,913</u>	<u>566,812</u>

由於假設行使該等購股權具有反攤薄影響，故計算截至二零二四年及二零二三年六月三十日止年度的每股攤薄虧損並無包括該等購股權。

10. 其他金融資產

	按公平值計入其他 全面收入計量(附註)		按公平值計入 損益計量	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非流動				
股本工具				
—於香港上市*	1,536	1,972	—	—
—於香港境外上市*	<u>42,329</u>	<u>35,663</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>43,865</u>	<u>37,635</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
金融工具				
—於香港境外非上市 [^]	—	—	25,189	42,968
—非上市投資基金 [#]	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>339,026</u>	<u>307,603</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>364,215</u>	<u>350,571</u>
債務工具				
—於香港上市*	63,059	74,243	—	—
	<u>63,059</u>	<u>74,243</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>106,924</u>	<u>111,878</u>	<u>364,215</u>	<u>350,571</u>
流動				
股本工具				
—於香港境外上市*	—	—	16	20
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16</u>	<u>20</u>
債務工具				
—於香港上市*	22,053	7,985	—	—
	<u>22,053</u>	<u>7,985</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>22,053</u>	<u>7,985</u>	<u>16</u>	<u>20</u>

* 該等金融資產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(二零二三年：相同)。

^ 該等金融資產按參考各項工具的相關資產及負債的公平值釐定的公平值計量(二零二三年：相同)。

於該等金融資產中，金額港幣155,086,000元(二零二三年：港幣63,228,000元)按參考非活躍市場的公開價格及報價直接釐定的公平值計量，而金額港幣183,940,000元(二零二三年：港幣244,375,000元)按參考各項工具的相關資產及負債的公平值釐定的公平值計量(二零二三年：相同)。

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。

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 損益的金融工具		按公平值計入其他 全面收入的債務工具		按公平值計入 損益的股本工具		按攤銷成本計量 的債務工具	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年初賬面淨值	37,635	33,097	350,571	402,371	82,228	9,701	20	26	-	4,762
添置	-	7,056	126,611	60,640	36,292	85,223	-	-	-	-
出售	(920)	(2,805)	(106,507)	(62,530)	(32,934)	(10,068)	-	-	-	(4,762)
扣除損益的公平值變動	-	-	(6,460)	(52,225)	-	-	(4)	(6)	-	-
計入/(扣除)其他全面收入的 公平值變動	7,037	287	-	-	(415)	(2,628)	-	-	-	-
匯兌差額	113	-	-	2,315	(59)	-	-	-	-	-
年終賬面淨值	<u>43,865</u>	<u>37,635</u>	<u>364,215</u>	<u>350,571</u>	<u>85,112</u>	<u>82,228</u>	<u>16</u>	<u>20</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零二四年及二零二三年六月三十日，當預計債務工具不可收回時，按公平值計入其他全面收入計量的債務工具釐定為出現減值。

11. 應收賬款

本集團一般給予其貿易客戶一個月(二零二三年：一個月)的信貸期。

根據發票日期，於二零二四年及二零二三年六月三十日，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。截至二零二四年及二零二三年六月三十日止年度，應收賬款虧損撥備根據會計政策確認。

於二零二四年及二零二三年六月三十日，概無按到期日計算的應收賬款已逾期或信貸減值。

於二零二四年六月三十日，並無以有關實體功能貨幣以外的貨幣計值的款項(二零二三年：無)。

並無逾期或信貸減值的應收款為應收最近並無欠賬記錄客戶之款項。

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，因此其公平值與賬面值並無重大差異。

管理層討論及分析

概覽

本集團主要從事物業投資、買賣及發展以及證券投資及買賣業務。

於本年度，本集團參與一項位於英國（「英國」）的物業發展項目。本集團亦擁有香港、英國及日本十項工商業物業及住宅物業作投資用途，以及香港兩項商業物業作買賣用途。

香港經濟於二零二四年度錄得輕微增長，實質本地生產總值同比增長3.3%。

於本年度，外圍環境整體情況相若。內地經濟持續穩定增長，美國經濟在強勁內需的驅動下進一步增長，歐元區經濟則繼續錄得溫和增長。同時，政府繼續加強香港與海外經濟體及內地的經濟聯繫。香港與秘魯全面完成自由貿易協定（「自由貿易協定」）談判。商務部與香港政府實質性完成《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》（「CEPA」）下進一步開放服務貿易的磋商。

於本年度最後一季，本地股票市場表現較佳。於宣佈推動內地與香港資本市場互聯互通的措施後，市場情緒有所改善。

於本年度最後一季，消費活動有所減少，主要受到居民消費模式轉變影響。隨著整體經濟增長，按本地固定資本形成總額計的整體投資開支於本年度最後一季輕微上升，而整體營商氣氛於過去數月大致回落。

於調整住宅物業的需求管理措施（需求管理措施）後，本年度第四季度初的住宅物業市場非常活躍，壓抑已久的需求得到釋放，但隨後市場漸歸平靜。由於美國降息前景不明，季內市場氣氛轉趨審慎。第四季度的單位售價整體回落。土地註冊處收到的住宅物業買賣協議總數較去年上升47%。於最後一季，整體單位售價下跌2%，整體單位租金則上升2%。住宅物業平均租金收益率於六月上升至2.9%。置業購買力指數於最後一季維持不變，約為65%，繼續高於二零零四年至二零二三年54%的長期平均值。未來三至四年，私人單位供應總數將維持在二零二四年六月底所估計的高位109,000個，反映政府對於增加土地及房屋供應的不懈努力。

於本年度，非住宅物業市場仍然低迷。儘管於本年度第三季度所有主要市場分部的買賣活動自低位反彈，但整體仍然低迷。價格及租金進一步下跌。辦公室空間的平均價格於最後一季顯著下跌6%。整體辦公室租金於最後一季下跌1%。甲級、乙級及丙級辦公室空間於二零二四年六月的平均租金收益率分別為3.1%、3.3%及3.5%。辦公室空間成交量較去年下降20%，顯著低於二零一九年至二零二三年的季度平均水平。

於本年度第四季度，零售店舖空間價格下跌6%，租金下跌1%。平均租金收益率於六月上升至3.0%，但成交量較去年下降20%，且仍低於二零一九年至二零二三年的季度平均水平。單位工廠空間的價格及租金亦於最後一季輕微下跌。六月的價格及租金較二零一九年及二零二三年高峰分別低22%及3%。平均租金收益率於六月為3.5%，保持不變。成交量於本年度第四季度增加至400宗，較去年低27%，遠低於二零一九年至二零二三年600宗的季度平均水平。

財務回顧

於本年度，本集團錄得營業額約港幣41,118,000元，較上個財政年度約港幣38,029,000元上升約8.1%。營業額上升主要由於本年度證券投資及買賣業務的營業額增加。

於本年度，本集團的除所得稅前虧損約為港幣241,945,000元，較上個財政年度約港幣69,352,000元上升約248.9%。本年度虧損主要由於投資物業的公平值虧損、持作買賣物業撇減以及物業、廠房及設備減值虧損。

業務回顧

物業發展業務

於本年度，本集團參與英國伯明翰一項物業發展項目。

該物業發展項目位於School Road, Moseley, Birmingham, the UK(「英國物業項目」)。該項目的地盤面積為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，且發展規劃已於上個財政年度完成。本集團已指定一名當地代理負責該等住宅的銷售及租賃。

生活成本、本地利息上升以及燃油及能源價格上漲，對伯明翰樓市以至我們發展項目的銷售造成連鎖反應。於二零二四年六月三十日，六個單位已出租予獨立第三方，而直至二零二四年，六個單位已出售予獨立第三方。

本集團認為，英國物業項目為本集團帶來良機，可豐富整體物業組合及汲取更多於英國進行物業發展業務的經驗。本集團將繼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，亦增加本公司股東（「股東」）利益。

物業投資及買賣

於二零二四年六月三十日，本集團擁有十一項工商業及住宅物業作投資及買賣用途，主要位於香港，亦擁有英國Cardiff（卡地夫）一項商業物業及日本北海道的兩間服務式住宅作投資用途。

於本年度，本集團錄得投資物業公平值虧損約港幣163,552,000元（二零二三年：約港幣11,407,000元）及持作買賣物業撇減約港幣25,249,000元（二零二三年：約港幣282,000元）。投資物業公平值虧損主要由位於香港皇后大道中9號及健力工業大廈的商業辦公室物業的公平值虧損所致。持作買賣物業撇減主要由於位於香港形品•星寓的商舖及廣告牌撇減所致。

皇后大道中9號全層

該物業位於香港皇后大道中9號六樓。該商業物業的總樓面面積約為13,700平方呎。該物業的一部分目前為本集團自用辦公室，其餘部分已租予多名獨立第三方以獲取租金收入。本集團相信，該物業可提供穩定收入並長遠升值。

於二零二四年六月三十日，該投資物業的公平值虧損約港幣117,900,000元（二零二三年：公平值收益約港幣4,400,000元）經已確認。該物業使用市場法估值，即根據可比物業實際銷售的已變現價格進行比較。該物業的估值方法與過往年度相同。香港作為一個成熟、透明、信息高度流通的市場，鑒於可比交易可反映估值日的最新市場情緒及狀況，倘有可比銷售證據並足以證明估值工作，則市場法被視為是最佳及最可靠的估值方法。甲級辦公室價值相對更容易受到經濟周期的影響，由於對香港及全球經濟不明朗的憂慮，商業租賃的需求持續減少。估值所採用可比交易的交易日期均於估值日起一年內，且均位於目標物業約一公里半徑範圍內。因此，應優先採用市場法以確保估值的準確性。

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。該物業的總樓面面積合共約為10,300平方呎，以固定三年租期出租予一間教會。本集團相信，該物業可為本集團帶來穩定收入。

九龍灣宏開道19號健力工業大廈全層

該物業位於香港九龍灣宏開道19號健力工業大廈四樓，鄰近九龍灣港鐵站。該物業總樓面面積合共約為16,500平方呎，該物業全部單位均已於本年度出租。本集團相信，該物業可提供穩定收入並長遠升值。

於二零二四年六月三十日，該投資物業的公平值虧損約港幣21,700,000元(二零二三年：約港幣7,700,000元)經已確認。該物業亦使用市場法估值，即根據可比物業實際銷售的已變現價格進行比較。該物業的估值方法與過往年度相同。如同香港的商業物業，鑒於可比交易可反映估值日的最新市場情緒及狀況，倘有可比銷售證據並足以證明估值工作，則市場法被視為是最佳及最可靠的估值方法。單位工廠價值亦相對更容易受到經濟周期的影響，由於對香港及全球經濟不明朗的憂慮，工廠租賃的需求持續減少。估值所採用可比交易的交易日期均於估值日起一年內，且均位於目標物業約一公里半徑範圍內。因此，應優先採用市場法以確保估值的準確性。

英國Cardiff(卡地夫) Atlantic House

該物業位於英國Cardiff(卡地夫)，淨樓面面積合共約為41,000平方呎。該物業涉及兩座寫字樓。東翼現時出租予一間當地律師事務所，租期為十五年，將於二零二六年到期。西翼翻新工程已於二零二二年一月竣工，並設計用作多租用途。本集團已指定一名當地代理負責西翼的租務，於二零二四年六月三十日，已出租樓面面積的30%。

於本年度，儘管存在宏觀不確定性及各種當地問題，在市場加劇兩極化下，Cardiff(卡地夫)的寫字樓市況仍然活躍。租戶正在為員工尋求最優質的空間，提供更多便利設施。未翻新的辦公室或並非位於主要區域的辦公室將無人問津，或將會改作其他用途。本年度的最優惠利率維持不變。然而，由於大量二手空間回流市場，總空置率對來年的租金構成壓力。

部分租戶於選址方面面臨挑戰，而疫情後的環境及對通常較小而精的空間要求，更加突顯該問題，租戶更傾向選擇位處市中心且鄰近交通樞紐的地段。Atlantic House翻新工程提供優越的選擇，能夠滿足此類需求。

於二零二四年六月三十日，該投資物業的公平值虧損約港幣556,000元(二零二三年：約港幣6,230,000元)經已確認。該物業亦以市場法進行估值，即根據在cardiff(卡地夫)可資比較的全幢辦公室實際銷售的已變現價格進行比較，並參考Financial Time stock Exchange UK Office Index(英國富時辦公室指數)就大小、樓齡、地點及交易日期等微觀因素作出適當調整。物業的估值方法與往年相同。

Cardiff(卡地夫)為威爾士的主要寫字樓市場，並為英國其中一個主要地區中心。本集團認為，持有該物業是作長期投資用途及豐富物業組合的良機。

亞畢諾道3號環貿中心辦公室單位及停車位

該三個辦公室單位位於香港中環亞畢諾道3號環貿中心30樓，總樓面面積合共約為4,100平方呎。該三個辦公室單位現正物色新租戶。

皇后大道西2至12號聯發商業中心辦公室單位

該物業位於香港皇后大道西2至12號聯發商業中心，總樓面面積約為1,650平方呎。該辦公室單位已出租予龐維新先生(「龐先生」)全資擁有的一間翻譯公司，月租為港幣42,000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。該物業已出租予龐先生全資擁有的一間財經印刷公司，月租為港幣233,000元。自二零二四年九月二十一日起，月租將調整為港幣224,000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。有關該等交易的進一步詳情，請參閱日期為二零二三年六月十五日及二零二四年八月十六日的公佈。

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，位置矚目。本集團已聘用廣告代理，以物色廣告牌。

大角咀形品•星寓商舖及廣告牌

本集團收購兩間零售商舖及兩塊廣告牌，以作買賣用途。該等商舖位於大角咀形品•星寓地下，富有特色，例如幕牆設計及高樓底，亦鄰近酒店及商場，區內將有重建及住宅項目。大角咀勢將成為本港新一批焦點地區之一，極具升值潛力。有鑒於此，該等物業已收購作短期買賣用途。該等商舖均以合適回報率出租予獨立第三方。然而，由於內地旅客消費習慣及港人的周末活動改變，導致近年個人消費開支及入境旅遊業錄得最大跌幅，零售業於本年度持續疲弱，因此，零售店舖的價格及租金均告下跌。持作買賣物業已確認撇減港幣24,180,000元。

商舖使用市場法估值，即根據可比物業實際銷售的已變現價格進行比較。商舖的估值方法與過往年度相同。香港作為一個成熟、透明、信息高度流通的市場，鑒於可比交易可反映估值日的最新市場情緒及狀況，倘有可比銷售證據並足以證明估值工作，則市場法被視為是最佳及最可靠的估值方法。考慮到零售商舖的價值相對更容易受到經濟周期的影響，並可因地點因素(例如行業組合及人流)而有重大差別，估值所採用可比交易的交易日期均在估值日起一年內，且均為位於目標物業約1公里半徑範圍內的地面零售商舖。因此，應優先採用市場法以確保估值的準確性。

日本北海道服務式住宅

本集團收購位於日本北海道二世古的兩個服務式住宅。其中一個住宅位於比羅夫村上城區的俱知安町，另一個則位於新雪谷花園，兩者均為可滑雪進出的全新滑雪度假村服務式住宅，提供全方位酒店服務。該等住宅由卓越的資產管理公司管理，該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。長遠而言，我們預期日本入境旅遊業正在復甦，而二世古滑雪勝地在日本及國際引發熱潮。本集團相信，投資日本房地產是長期投資及豐富物業組合的良機。

本集團對香港、英國及日本商業、工業及住宅物業市場長遠前景持樂觀態度，並認為該等物業為絕佳投資機會，而本集團將受益於物業價格的長遠升值。

於本年度，本集團錄得物業投資及買賣業務租金收入總額約港幣23,586,000元(二零二三年：約港幣23,679,000元)，包括收入約港幣21,642,000元(二零二三年：約港幣21,727,000元)及其他收入約港幣1,944,000元(二零二三年：約港幣1,952,000元)。該租金收入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

本集團保留能產生穩定收入且具有資本增值潛力的股票組合以及其他投資產品。本集團於決定是否接受投資及買賣機會時會考慮下列條件：(i)於目標持有期間，有關資本增值及派息的投資回報潛力；(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。

於本年度，本集團錄得本分部投資組合的公平值收益淨額約港幣1,123,000元(二零二三年：虧損淨額約港幣55,428,000元)。

本集團於本年度呈報分部虧損約港幣10,345,000元(二零二三年：約港幣59,377,000元)。於本年度，本集團就此分部收取投資組合的投資收入約港幣6,814,000元(二零二三年：約港幣4,230,000元)。於二零二四年六月三十日，此分部投資的賬面值達約港幣495,517,000元(二零二三年：約港幣471,798,000元)。此價值為包含股本工具、債務工具、金融工具及加密貨幣的投資組合。

在該分部下，於二零二四年六月三十日，該業務持作投資及買賣的重大投資如下：

	於二零二四年 六月三十日 的成本 港幣千元	於二零二四年 六月三十日 的賬面值 港幣千元	本年度的 公平值收益／ (虧損)／ 減值撥回 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>					
金融工具	472,245	364,215	(6,460)	-	2,183
股本工具	46,093	43,865	7,037	-	419
債務工具	69,195	63,059	2,023	(1,269)	2,895
無形資產	2,332	2,309	965	-	-
<i>流動</i>					
股本工具	17	16	(4)	-	-
債務工具	27,758	22,053	(2,438)	(93)	1,317

貸款融資

於本年度，本集團錄得貸款融資業務利息收入約港幣5,000,000元(二零二三年：約港幣3,526,000元)，相等於本集團總收入約12.2%(二零二三年：約9.3%)。本年度來自貸款融資業務的虧損約為港幣2,696,000元(二零二三年：溢利約港幣1,265,000元)。由於應收貸款於本年度增加，本年度貸款融資業務的利息收入有所增加。貸款融資業務的虧損主要由於本年度確認應收貸款虧損撥備約港幣7,681,000元。

於二零二四年六月三十日，貸款融資業務的應收貸款賬面值約為港幣37,185,000元(二零二三年：約港幣36,573,000元)，主要以公平值約港幣27,213,000元的借款人於夾層貸款協議項下承擔的股份按揭及轉讓契據作抵押。在借款人並無違約的情況下，本集團不得出售或再質押抵押品(如有)。本集團自身最大借款人佔本集團於二零二四年六月三十日的應收貸款約47%(二零二三年：56%)。

於本年度，本集團的固定利率應收貸款年利率介乎於3.33%至20%(二零二三年：介乎於3.33%至20%)。本年度的所有應收貸款均為固定利率貸款。

本集團一般提供短期至中期貸款。

業務的目標客戶群為有短期至中期資金需求且可就借貸提供足夠抵押品的個人及公司實體。本集團主要通過本公司董事、高級管理層、業務合作夥伴或客戶的業務轉介及介紹獲得客戶。

本集團已制定信貸政策、指引及程序，涵蓋貸款交易的關鍵內部監控，包括盡職審查、信貸評估、妥善簽立文件、持續監控及賬款追收。盡職審查程序包括調查借款人背景、評估其當前業務營運及財務狀況、市場聲譽及信譽，以及進行財務分析及可收回性分析。為盡量降低信貸或投資風險，本集團一般會要求客戶提供擔保，包括一般預期需要擔保的抵押品、預期變現價值超過貸款或投資金額的抵押品、期票以及／或個人擔保及公司擔保。

提取貸款後，貸款協議將連同貸款文件一併妥善存檔。本集團與借款人保持定期聯繫，並根據業務發展、財務狀況、還款能力(包括近期償付記錄以及對借款人提起的任何訴訟及破產令)進行定期審查，以評估貸款的收回情況。本集團將會對相關客戶採取一切必要的法律行動，以跟進未償還貸款的結付。

本集團根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式就須按香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第9號進行減值評估的應收貸款進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。具體而言，在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團會考慮以下資料：

- 應收貸款的外部(如有)或內部信貸評級實際或預期大幅轉差；
- 信貸風險的外部市場指標大幅轉差，例如信貸息差大幅擴大、借款人信貸違約掉期價格大幅上升；
- 業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動，預期導致借款人履行債務責任的能力大幅下降；
- 借款人的經營業績實際或預期大幅轉差；及
- 借款人的監管、經濟或技術環境實際或預期出現重大不利變動，導致借款人履行債務責任的能力大幅下降。

於二零二四年六月三十日，於損益中確認貸款融資業務的虧損撥備為港幣7,681,000元(二零二三年：港幣2,248,000元)。

前景

展望未來，全球經濟繼續復甦，惟本年度的外圍環境仍然艱難。目前，通脹飆升、地緣政治緊張局勢持續及利率持續高企仍為環球經濟最大的威脅。通脹飆升的影響尚未完結，預期中短期的全球經濟活動將仍然疲弱。加上中美兩國關係緊張、烏克蘭緊張局勢持續、貿易保護主義升溫以及地緣政治風險持續，將為經濟復甦帶來進一步挑戰及不確定因素。

儘管香港及全球經濟仍未明朗，惟我們預期本地經濟在疫情後會逐步回穩。鑒於香港的投資環境成熟穩健，加上借助大灣區競爭優勢帶來的潛在機遇，香港憑藉本身的條件及作為中國的一部分，仍佔一席位且舉足輕重。本集團對物業市場仍抱持審慎樂觀的態度，我們有信心能夠迎難而上，克服各種挑戰。

本集團將繼續採取審慎的方針收購及出售物業。此外，本集團將繼續發掘潛在投資物業及發展項目以獲取經常性收入及資本增值，同時擴大其證券投資及買賣業務以及貸款融資業務，實現穩定的經常性收入增長。以上策略旨在維持本集團的競爭力，從而確保本集團可持續發展及保障股東利益。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二四年六月三十日，本集團的流動資產淨值約為港幣120,600,000元(二零二三年：約港幣148,316,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣230,143,000元(二零二三年：約港幣144,332,000元)。

於二零二四年六月三十日，資本負債比率約為17%(二零二三年：約10%)。資本負債比率按借貸總額除以總資產計算。於本年度，本年度的資本負債比率上升，主要由於借貸增加所致。

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。於二零二四年六月三十日，本集團的有抵押銀行借貸約為港幣292,593,000元(二零二三年：約港幣184,250,000元)，當中約港幣257,633,000元(二零二三年：約港幣147,538,000元)須於不超過五年的期限內償還及約港幣34,960,000元須於五年後償還(二零二三年：約港幣36,712,000元)，而於二零二四年六月三十日並無其他借貸(二零二三年：無)。該等數字並無計及按要求償還條款的影響，而是根據銀行貸款協議的計劃還款日期計算。

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

於二零二三年九月二十二日，August Ally Limited(「August Ally」)(本公司的間接全資附屬公司)已接獲贖回確認，已贖回其於Apeiron Global Opportunities Fund的可贖回非上市證券的投資，贖回總值為現金1,671,000美元(相等於約港幣13,034,000元)，並估計與Apeiron Global Opportunities Fund於二零二三年六月三十日的公平值相比將就贖回事項變現收益合共港幣2,556,000元。

有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年九月二十二日之公佈。

於二零二三年十月五日，August Ally於公開市場出售本金額為1,000,000美元(相等於約港幣7,800,000元)由Towngas (Finance) Limited發行的債券，總代價(連同應計利息)約為990,000美元(相等於約港幣7,722,000元)。

有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十月六日之公佈。

於二零二三年十月二十四日，August Ally已接獲贖回確認，已贖回其於Optimas Global Alpha Fund的可贖回非上市證券的部分投資，贖回總值為現金約1,246,000美元(相等於約港幣9,719,000元)，並估計與Optimas Global Alpha Fund的7,572.888股無投票權可贖回參與股份於二零二三年六月三十日的公平值相比將就贖回事項變現收益合共約港幣129,000元。

有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十月二十五日之公佈。

於二零二三年十一月二十三日至二十四日期間，August Ally於公開市場購買由Elect Global Investments Limited發行的本金總額3,500,000美元(相等於約港幣27,300,000元)的債券，總代價約為3,084,000美元(相等於約港幣24,055,000元)。

有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十一月二十四日之公佈。

於二零二四年二月二十一日，本公司已接獲贖回確認，已贖回其於Nomura Funds Ireland Plc的可贖回非上市證券的投資，贖回總值為現金約1,015,000美元(相等於約港幣7,917,000元)，並估計與Nomura Funds Ireland Plc中6,701.7462股無投票權可贖回參與股份於二零二三年六月三十日的公平值相比將就贖回事項變現收益合共約港幣274,000元。

有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零二四年二月二十一日的公佈。

於二零二四年四月十九日，August Ally認購由恒生保險有限公司發售的理財產品，即「愛與承」人壽保險計劃(單筆保費)，總認購金額為9,200,000美元(相等於約港幣71,760,000元)。

有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零二四年四月十九日的公告及本公司日期為二零二四年五月二十三日的通函。

於二零二四年四月十九日，August Ally已接獲贖回確認，已贖回其於Optimas Global Alpha Fund的可贖回非上市證券的投資，贖回總值為現金約1,058,000美元(相等於約港幣8,252,000元)，並估計與留存經贖回投資基金於二零二三年十二月三十一日的公平值相比將就贖回Optimas Global Alpha Fund(「留存經贖回投資基金」)中6,166.746股無投票權可贖回參與股份事項變現收益合共約港幣399,000元。

有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零二四年四月二十二日之公佈。

本集團於本年度所持該等證券投資如下：

	於 二零二四年 六月三十日 的成本 港幣千元	於 二零二四年 六月三十日 的賬面值 港幣千元	於 二零二四年 六月三十日 的未履行承擔 港幣千元	於 二零二四年 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 匯兌差額 港幣千元	本年度的 已收/應收 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								
於香港上市	5,646	1,536	-	1,536	(437)	-	-	42
於香港境外上市	40,447	42,329	-	42,329	7,474	-	113	377
	<u>46,093</u>	<u>43,865</u>	<u>-</u>	<u>43,865</u>	<u>7,037</u>	<u>-</u>	<u>113</u>	<u>419</u>
按公平值計入損益的 金融工具								
於香港境外非上市	110,815	25,189	-	25,189	(17,778)	-	-	-
非上市投資基金	361,430	339,026	35,342	374,368	11,318	-	-	2,183
	<u>472,245</u>	<u>364,215</u>	<u>35,342</u>	<u>399,557</u>	<u>(6,460)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,183</u>
按公平值計入其他全面 收入的債務工具								
於香港上市	69,195	63,059	-	63,059	2,023	(1,269)	(59)	2,895
	<u>587,533</u>	<u>471,139</u>	<u>35,342</u>	<u>506,481</u>	<u>2,600</u>	<u>(1,269)</u>	<u>54</u>	<u>5,497</u>
<i>流動</i>								
按公平值計入損益的 股本工具								
於香港境外上市	17	16	-	16	(4)	-	-	-
按公平值計入其他全面 收入的債務工具								
於香港上市	27,758	22,053	-	22,053	(2,438)	(93)	-	1,317
	<u>27,775</u>	<u>22,069</u>	<u>-</u>	<u>22,069</u>	<u>(2,442)</u>	<u>(93)</u>	<u>-</u>	<u>1,317</u>
	<u>615,308</u>	<u>493,208</u>	<u>35,342</u>	<u>528,550</u>	<u>158</u>	<u>(1,362)</u>	<u>54</u>	<u>6,814</u>

於二零二四年六月三十日，該等投資各自的賬面值及未履行承擔總額佔本集團於二零二四年六月三十日的總資產約0.0004%至3.76%。本集團保留能產生穩定收入且具有資本增值潛力的股權、債券及其他投資產品組合。本集團於決定是否接受投資及買賣機會時會考慮下列條件：(i)於目標持有期間，有關資本增值及派息的投資回報潛力；(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。

除上文及本公佈披露者外，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

於二零二四年六月三十日，賬面值為約港幣87,100,000元(二零二三年：約港幣126,062,000元)及約港幣615,673,000元(二零二三年：約港幣415,173,000元)的租賃物業及若干投資物業以及銀行存款約港幣106,080,000元(二零二三年：約港幣108,205,000元)已予抵押，以讓本集團獲授銀行借貸。

或然負債

於二零二四年六月三十日，本公司並無或然負債(二零二三年：無)。

租賃及已訂約承擔

作為出租人

於二零二四年六月三十日，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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
一年內	17,993	20,126
第二年	13,444	10,492
第三年	2,127	4,575
第四年	2,659	699
第五年	3,928	921
五年後	6,127	4,217
	46,278	41,030

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(二零二三年：一至十五年)，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

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
已訂約但未撥備： 按公平值計入損益的金融工具	<u>35,342</u>	<u>46,511</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，而於二零二四年六月三十日的資產及負債大部分以美元、英鎊、歐元、日圓、人民幣(「人民幣」)、澳元(「澳元」)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匯兌風險。就美元外匯風險而言，董事會相信，由於美元與港幣匯率掛鈎，故風險較微。然而，本集團承受英鎊、歐元、日圓、人民幣及澳元外匯風險，英鎊、歐元、日圓、人民幣及澳元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、日圓及澳元的外匯銀行融資用作收購以該等貨幣計值的物業及投資，以對沖外匯風險。

財務政策

本集團採納審慎財務政策。本集團透過不斷對客戶的財務狀況進行信貸評估，致力減低信貸風險。為管理流動資金風險，董事會密切留意本集團的流動資金狀況，確保本集團資產、負債及承擔的流動資金結構可滿足其資金需求。

分部資料

本集團主要業務及業務所在地區的分析載於本公佈附註3。

僱員及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團聘用14名(二零二三年：16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17,079,000元，上一年度則約為港幣17,977,000元。有關薪酬經參考市場水平以及個別僱員的表現、資歷及經驗而釐定。本集團將按個人表現向僱員發放年終花紅，作為對彼等貢獻的嘉許及獎勵。其他福利包括為香港僱員提供法定強制性公積金計劃供款及購股權計劃。

本年度後事件

於二零二四年七月十五日，根據本公司於二零二一年十一月二十六日採納的購股權計劃，本公司向承授人授出購股權，以供認購最多合共1,060,000股股份，惟須待承授人接納後方可作實。

有關進一步詳情，請參閱日期為二零二四年七月十五日的公佈。

於二零二四年八月一日，August Ally Limited(本公司全資附屬公司)認購BentallGreenOak Asia IV, LP. (「基金」)的參與權，資本承擔為10,000,000美元或等值日圓(相等於約港幣78,000,000元)，佔基金目標資本承擔約0.33%。

有關交易的進一步詳情，請參閱日期分別為二零二四年八月一日及二零二四年八月二十二日的公佈及通函。

於二零二四年八月十六日，Monilea Limited(作為業主)已與卓智財經印刷有限公司(作為租戶)訂立香港德輔道中121號遠東發展大廈15樓的租賃協議，自二零二四年九月二十一日起計為期兩年，月租及年度上限分別為港幣224,000元及港幣2,189,333元。

有關交易的進一步詳情，請參閱日期分別為二零二四年八月十六日的公佈。

除上文所披露者外，於本年度後及直至本公告日期，本集團並無任何重大期後事項。

股息

董事會不建議派付本年度的末期股息(二零二三年：無)。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零二四年十一月二十五日(星期一)至二零二四年十一月二十九日(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二零二四年十一月二十二日(星期五)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

企業管治常規

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載企業管治守則(「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C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則內所規定的買賣準則寬鬆。在向全體董事作出特定查詢後，就本公司所知，於本年度整個期間，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，並於二零二二年十一月二十五日採納最近期書面職權範圍。於本公告日期，薪酬委員會包括四名成員，當中龐先生為執行董事，其他三名成員均為獨立非執行董事，即顧福身先生(「顧先生」)、楊穎欣女士(「楊女士」)及劉紀明先生(「劉先生」)，薪酬委員會計劃每年至少開會一次。劉先生為薪酬委員會主席。處理事項所需法定人數為兩人。

薪酬委員會的最近期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

根據上市規則，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，並於二零一二年三月三十日採納最近期書面職權範圍。於本公告日期，提名委員會包括四名成員，當中龐先生為執行董事，其他三名成員均為獨立非執行董事，分別為顧先生、楊女士及劉先生，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。

提名委員會的最近期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」）的情況。

提名委員會制定董事會多元化政策。本公司認同及接受多元化董事會帶來裨益，可提升表現質素。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、專業經驗、技能、知識及服務年期。

董事會就董事會委任甄選合適候選人及就此提出建議時，將把握機會逐步提高女性成員的比例。董事會將參考持份者的期望以及國際及本地的建議最佳常規，確保於性別多元化取得適當平衡，以期董事會最終實現性別平等。董事會亦力求有適當比例的董事具備本集團核心市場的直接經驗及不同種族背景，從而展示本集團的策略。

為落實董事會多元化政策，以下可計量目標已採納：

- (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。

董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮候選人時以客觀條件充分顧及董事會多元化的裨益。最終結果按已選候選人將為董事會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)以確保其有效性並就任何所需修訂作討論，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。

董事會信納本年度已落實董事會多元化政策且行之有效。

於本年度，提名委員會舉行三次會議，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，其最近期書面職權範圍於二零一九年一月一日生效。於本年度，審核委員會主席為顧先生，於本公告日期，審核委員會全體成員均為獨立非執行董事，即顧先生、楊女士及劉先生。

審核委員會的最近期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，審核委員會舉行四次會議並已執行以下工作：

1. 財務報告

- 與外聘核數師審閱截至二零二三年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表，以及截至二零二三年九月三十日止三個月、截至二零二三年十二月三十一日止六個月及截至二零二四年三月三十一日止九個月的未經審核財務報表；
- 審閱本集團所採納的會計原則及常規；
- 審閱審計及財務報告事項，包括截至二零二三年六月三十日止年度的綜合財務報表的關鍵審計事項，其載於本公司截至二零二三年六月三十日止年度的年報；
- 與外聘核數師審閱截至本年度的審核計劃；

2. 外聘核數師

- 審閱及批准本公司外聘核數師本年度的薪酬；
- 檢討續聘本公司外聘核數師事宜，並信納其工作、獨立性及客觀性，故建議續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司(已表示願意留任)為本集團外聘核數師，並於二零二三年股東週年大會供股東批准；

3. 內部審核

- 審閱設立內部審核部門的必要性；

4. 風險管理及內部監控

- 審閱風險管理政策及內部監控報告；及
- 審閱風險管理及內部監控制度的成效。

於本年度，審核委員會與本公司核數師會面兩次。

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。

可持續發展委員會

本公司可持續發展委員會(「可持續發展委員會」)於二零二三年六月九日成立。於本公告日期，可持續發展委員會由六名成員組成，其中龐先生及李永賢先生(「李先生」)為執行董事，賴顯榮先生(「賴先生」)為非執行董事，而其他三名成員為獨立非執行董事(即顧先生、楊女士及劉先生)，可持續發展委員會計劃每年至少舉行一次會議。可持續發展委員會的主席為李先生，處理事務所需的法定人數為兩人。

可持續發展委員會的最近期職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

可持續發展委員會的角色及職能包括(i)檢討及批准本集團的企業責任及可持續發展計劃、策略、重點項目、政策、實務及框架，並向董事會匯報；(ii)監督、檢討及評估本集團的資源、程序及採取的措施是否足夠及有效，以本集團的企業責任及可持續發展計劃、策略、重點項目、政策及框架作根據，並提出改善建議；及本集團就可持續發展以適當的國際或國家標準(如有)作為指標所取得的表現；(iii)就本集團的可持續發展表現提出建議及改善策略；(iv)評估並管理重大企業責任及可持續發展議題及與之相關的風險；(v)將企業責任及與可持續發展相關的風險納入本集團現行的風險管理及內部監控框架，並向董事會報告相關風險及事宜；(vi)監督本集團的企業責任及可持續發展計劃的執行情況；(vii)監察及檢討與本集團企業責任及可持續發展相關的現行及／或潛在問題、趨勢及投資；(viii)審議本集團企業責任及可持續發展對利益相關者的影響，利益相關者包括僱員、股東、本地社區及環境；(ix)檢討及監督本集團的企業責任及可持續發展政策和實務的執行情況，以確保該等政策和實務仍然適用，並符合法律及監管要求(包括但不限於相關的香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》及《上市規則》)；及(x)檢討並向董事會提供建議，以批准年度企業責任／可持續發展報告並於本公司年報中作出相關披露。

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，二零二四年九月二十七日

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、楊穎欣女士及劉紀明先生。