

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)

## 截至二零二一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」)截至二零二一年六月三十日止年度(「本年度」)的經審核綜合業績，連同截至二零二零年六月三十日止年度的比較數字：

## 綜合收益表

截至二零二一年六月三十日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收入	4	<b>26,759</b>	33,730
銷售成本		<b>(6,260)</b>	(7,045)
<b>毛利</b>		<b>20,499</b>	26,685
其他收入	5	<b>23,901</b>	36,446
行政開支及其他經營業務開支		<b>(33,514)</b>	(25,942)
投資物業公平值收益／(虧損)		<b>55,133</b>	(91,085)
按公平值計入損益的債務工具公平值虧損	10	<b>(4,115)</b>	(2,278)
按公平值計入損益的股本工具公平值收益	10	<b>507</b>	–
按公平值計入損益的金融工具公平值虧損	10	<b>(30,424)</b>	(33,642)
出售按公平值計入其他全面收入的 債務工具的收益／(虧損)		<b>194</b>	(460)
持作買賣物業撤減撥回／(撤減)		<b>2,633</b>	(60,315)
融資成本		<b>(2,829)</b>	(3,759)
<b>除所得稅前溢利／(虧損)</b>	6	<b>31,985</b>	(154,350)
所得稅抵免／(開支)	7	<b>4,102</b>	(1,416)
<b>年內溢利／(虧損)</b>		<b>36,087</b>	(155,766)
<b>應佔年內溢利／(虧損)：</b>			
本公司擁有人		<b>36,139</b>	(153,375)
非控股權益		<b>(52)</b>	(2,391)
		<b>36,087</b>	(155,766)
<b>每股盈利／(虧損)</b>	9		(經調整)
—基本		<b>港幣6.46仙</b>	(港幣27.64仙)
—攤薄		<b>港幣6.44仙</b>	(港幣27.64仙)

## 綜合全面收入報表

截至二零二一年六月三十日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年內溢利／(虧損)		<b>36,087</b>	(155,766)
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	<b>8,974</b>	(3,382)
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	<b>(219)</b>	702
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>398</b>	536
換算海外業務產生的匯兌差額		<b>1,402</b>	(475)
年內其他全面收入，扣除稅項		<b>10,555</b>	(2,619)
年內全面收入總額		<b>46,642</b>	(158,385)
應佔年內全面收入總額：			
本公司擁有人		<b>46,694</b>	(155,994)
非控股權益		<b>(52)</b>	(2,391)
		<b>46,642</b>	(158,385)

## 綜合財務狀況報表

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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		145,458	97,346
投資物業		976,946	964,449
無形資產		1,442	–
按公平值計入其他全面收入的股本工具	10	46,535	32,665
按公平值計入損益的金融工具	10	366,430	328,559
按公平值計入其他全面收入的債務工具	10	25,446	70,593
按公平值計入損益的債務工具	10	–	19,370
按攤銷成本計量的債務工具	10	5,373	4,768
應收貸款		172	13,626
租賃物業裝修的訂金		16,249	–
		<u>1,584,051</u>	<u>1,531,376</u>
<b>流動資產</b>			
持作買賣物業		67,373	64,740
發展中物業		37,521	24,420
應收賬款	11	1,121	1,306
預付款項、訂金及其他應收款		6,647	9,281
應收貸款		17,315	64,364
按公平值計入其他全面收入的債務工具	10	11,602	–
按公平值計入損益的債務工具	10	24,478	11,482
按公平值計入損益的股本工具	10	2,282	–
現金及銀行結餘		183,179	132,957
已抵押銀行存款		201,514	225,286
		<u>553,032</u>	<u>533,836</u>
<b>流動負債</b>			
預提費用、其他應付款及已收訂金		11,660	10,246
借貸		222,671	195,270
應付非控股股東款項		18,231	17,795
所得稅撥備		24,841	26,070
		<u>277,403</u>	<u>249,381</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>275,629</u>	<u>284,455</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,859,680</u>	<u>1,815,831</u>

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動負債		
借貸	12,036	13,349
遞延稅項負債	5,175	9,998
	<u>17,211</u>	<u>23,347</u>
資產淨值	<u>1,842,469</u>	<u>1,792,484</u>
權益		
股本	56,081	55,481
儲備	1,789,716	1,740,279
	<u>1,845,797</u>	<u>1,795,760</u>
本公司擁有人應佔權益	1,845,797	1,795,760
非控股權益	(3,328)	(3,276)
	<u>1,842,469</u>	<u>1,792,484</u>
權益總額	<u>1,842,469</u>	<u>1,792,484</u>

## 綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止年度

	本公司擁有人應佔權益									非控股 權益	權益總額 港幣千元
	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 港幣千元	總計 港幣千元	總計 港幣千元		
於二零一九年七月一日	55,481	1,568,267	2,717	11,245	174	1,380	312,027	1,951,291	(885)	1,950,406	
以股權結算的股份支付款項	-	-	-	463	-	-	-	463	-	463	
與擁有人進行的交易	-	-	-	463	-	-	-	463	-	463	
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(153,375)	(153,375)	(2,391)	(155,766)	
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)	-	-	-	-	(3,382)	-	-	(3,382)	-	(3,382)	
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)	-	-	-	-	702	-	-	702	-	702	
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	-	-	-	-	536	-	-	536	-	536	
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	-	-	-	-	(311)	-	311	-	-	-	
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	(475)	-	-	-	-	(475)	-	(475)	
年內全面收入總額	-	-	(475)	-	(2,455)	-	(153,064)	(155,994)	(2,391)	(158,385)	
於二零二零年六月三十日	55,481	1,568,267	2,242	11,708	(2,281)	1,380	158,963	1,795,760	(3,276)	1,792,484	

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 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
於二零二零年七月一日	55,481	1,568,267	2,242	11,708	(2,281)	1,380	158,963	1,795,760	(3,276)	1,792,484
以股權結算的股份支付款項	-	-	-	462	-	-	-	462	-	462
行使購股權後發行的股份	600	2,584	-	(303)	-	-	-	2,881	-	2,881
與擁有人進行的交易	600	2,584	-	159	-	-	-	3,343	-	3,343
年內溢利	-	-	-	-	-	-	36,139	36,139	(52)	36,087
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)	-	-	-	-	8,974	-	-	8,974	-	8,974
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)	-	-	-	-	(219)	-	-	(219)	-	(219)
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	-	-	-	-	398	-	-	398	-	398
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	-	-	-	-	(754)	-	754	-	-	-
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	1,402	-	-	-	-	1,402	-	1,402
年內全面收入總額	-	-	1,402	-	8,399	-	36,893	46,694	(52)	46,642
於二零二一年六月三十日	56,081	1,570,851	3,644	11,867	6,118	1,380	195,856	1,845,797	(3,328)	1,842,469

其他儲備為按比例分佔其附屬公司負債淨額的賬面值、債項出讓金額及就出售若干附屬公司權益(不會導致失去控制權)已收代價之間的差額。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一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,本公司附屬公司(連同本公司統稱「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。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」)。

## 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—二零二零年七月一日生效

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二零二零年七月一日開始的年度期間的綜合財務報表有關,且對其有效:

香港財務報告準則第3號 修訂本	業務的定義
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
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號 修訂本	利率基準改革
香港財務報告準則第16號 修訂本	2019冠狀病毒病相關租金優惠

應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團已編製或呈列的本期間及過往期間業績及財務狀況並無重大影響。

## 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

於此等綜合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 <sup>5</sup>
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 <sup>5</sup>
香港會計準則第8號修訂本	會計估計的定義 <sup>5</sup>
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所得稅 <sup>5</sup>
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項 <sup>3</sup>
香港會計準則第28號及 香港財務報告準則第10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>6</sup>
香港會計準則第37號修訂本	虧損性合約—履行合約的成本 <sup>3</sup>
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第16號 修訂本	利率基準改革—第二階段 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號 修訂本	對概念框架的索引 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第16號 修訂本	2019冠狀病毒病相關租金優惠 <sup>2</sup>
香港財務報告準則 二零一八年至二零二零年 週期的年度改進	香港財務報告準則第1號修訂本首次採納國際財務報 告準則、香港財務報告準則第9號修訂本金融 工具、香港財務報告準則第16號租賃隨附示例的 修訂、香港會計準則第41號修訂本農業 <sup>3</sup>
香港詮釋第5號(二零二零年)	財務報表的呈列—借款人對包含按要求償還條款的 定期貸款的分類 <sup>5</sup>

- 1 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 2 於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效。
- 3 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 4 對收購日期為二零二二年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後的業務合併生效。
- 5 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 6 該等修訂本前瞻性地應用於待定日期或以後開始的年度期間發生的資產出售或注資。

本集團現正評估該等修訂本預期於首次應用期間的影響。迄今為止得出的結論為應用該等修訂本不太可能對綜合財務報表構成重大影響。

### 3. 分部資料

執行董事已將本集團五個(二零二零年：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(二零二零年：無)。

	二零二一年					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	放債業務 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	-	21,201	3,549	2,009	-	26,759
可報告分部溢利／(虧損)	(11,897)	67,832	187	1,853	(10)	57,965
銀行利息收入	-	1	3	-	-	4
折舊	-	3,251	-	-	-	3,251
投資物業公平值收益	-	55,133	-	-	-	55,133
按公平值計入損益的債務 工具公平值虧損	-	-	(258)	-	-	(258)
按公平值計入損益的股本 工具公平值收益	-	-	13	-	-	13
按公平值計入損益的金融 工具公平值虧損	(10,109)	-	-	-	-	(10,109)
無形資產減值	-	-	(113)	-	-	(113)
持作買賣物業撤減撥回	-	2,633	-	-	-	2,633
所得稅抵免	297	3,805	-	-	-	4,102
可報告分部資產	67,770	1,216,479	8,170	18,425	17	1,310,861
非流動資產添置	-	446	1,555	-	-	2,001
可報告分部負債	27,363	96,463	14	9	17	123,866

	二零二零年					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	放債業務 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>-</u>	<u>27,149</u>	<u>4,024</u>	<u>2,557</u>	<u>-</u>	<u>33,730</u>
可報告分部溢利／(虧損)	<u>(30,293)</u>	<u>(118,949)</u>	<u>608</u>	<u>2,234</u>	<u>(10)</u>	<u>(146,410)</u>
銀行利息收入	1	22	6	-	-	29
折舊	-	2,154	-	-	-	2,154
投資物業公平值虧損	-	(91,085)	-	-	-	(91,085)
按公平值計入損益的債務 工具公平值虧損	-	-	(289)	-	-	(289)
按公平值計入損益的金融 工具公平值虧損	(29,804)	-	-	-	-	(29,804)
持作買賣物業撇減	-	(60,315)	-	-	-	(60,315)
所得稅開支	-	(1,416)	-	-	-	(1,416)
可報告分部資產	63,193	1,161,510	11,918	28,972	8	1,265,601
非流動資產添置	-	17,455	-	-	-	17,455
可報告分部負債	<u>27,241</u>	<u>103,107</u>	<u>14</u>	<u>9</u>	<u>17</u>	<u>130,388</u>

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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>收入</b>		
可報告分部收入	<u>26,759</u>	<u>33,730</u>
<b>綜合收入</b>	<u>26,759</u>	<u>33,730</u>
<b>除所得稅前溢利／(虧損)</b>		
可報告分部溢利／(虧損)	57,965	(146,410)
按公平值計入損益的債務工具公平值虧損	(3,857)	(1,989)
按公平值計入損益的股本工具公平值收益	494	-
按公平值計入損益的金融工具公平值虧損	(20,315)	(3,838)
出售按公平值計入其他全面收入的債務工具的收益／ (虧損)	194	(460)
利息收入	10,235	17,339
股息收入	364	370
匯兌收益／(虧損)淨額	7,621	(2,780)
以股權結算的股份支付款項	(462)	(463)
公司薪金及津貼	(13,722)	(11,413)
公司專業費用	(606)	(709)
公司物業、廠房及設備折舊	(1,315)	(1,302)
未分配公司收入	1,107	750
未分配公司開支	(5,718)	(3,445)
<b>除所得稅前綜合虧損</b>	<u>31,985</u>	<u>(154,350)</u>
<b>資產</b>		
可報告分部資產	1,310,861	1,265,601
物業、廠房及設備	13,030	14,099
按公平值計入其他全面收入的股本工具	46,537	32,665
按公平值計入損益的股本工具	19	-
按公平值計入損益的金融工具	338,342	290,362
按公平值計入其他全面收入的債務工具	37,048	70,591
按公平值計入損益的債務工具	20,553	19,370
按攤銷成本計量的債務工具	5,373	4,768
應收貸款	172	21,242
公司現金及銀行結餘	162,829	115,274
已抵押銀行存款	201,514	225,286
應收利息	745	5,708
其他公司資產	60	246
<b>綜合資產總值</b>	<u>2,137,083</u>	<u>2,065,212</u>
<b>負債</b>		
可報告分部負債	123,866	130,388
公司銀行借貸	170,748	141,775
其他公司負債	-	565
<b>綜合負債總額</b>	<u>294,614</u>	<u>272,728</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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
香港	23,283	29,096	996,000	944,246
英國	2,962	3,471	90,270	82,000
日本	514	1,163	37,576	35,549
	<u>26,759</u>	<u>33,730</u>	<u>1,123,846</u>	<u>1,061,795</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)營運所在地劃分(就無形資產而言)。

年內，並無來自註冊地開曼群島的外界客戶收入(二零二零年：無)，亦無位於開曼群島的非流動資產(二零二零年：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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
客戶A(附註)	3,266	6,104
客戶B(附註)	<u>4,200</u>	<u>4,204</u>
	<u>7,466</u>	<u>10,308</u>

附註：

全部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		放債業務		裝修業務		合計	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元										
租賃收入	-	-	21,201	27,149	-	-	-	-	-	-	21,201	27,149
其他來源收入	-	-	-	-	3,549	4,024	2,009	2,557	-	-	5,558	6,581
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,201</u>	<u>27,149</u>	<u>3,549</u>	<u>4,024</u>	<u>2,009</u>	<u>2,557</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26,759</u>	<u>33,730</u>

#### 4. 收入

本集團主要業務於綜合財務報表附註1披露。年內確認的本集團主要業務收入如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
其他來源收入		
投資物業租金收入	21,201	27,149
出售證券	3,549	4,024
放債利息收入	2,009	2,557
	<u>26,759</u>	<u>33,730</u>

#### 5. 其他收入

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
利息收入		
—銀行存款	1,753	8,182
—按公平值計入其他全面收入的債務工具	4,017	3,488
—按公平值計入損益的債務工具	2,993	3,076
—按公平值計入損益的金融工具	303	418
—應收貸款	3,337	5,495
退租補償(附註i)	—	12,280
股息收入	364	370
匯兌收益淨額	7,990	—
政府津貼(附註ii)	405	—
持作買賣物業的租金收入	1,966	2,147
雜項收入	773	990
	<u>23,901</u>	<u>36,446</u>

附註：

- (i) 於二零一九年九月十六日，本集團與一名前租客訂立退租契諾，就提早終止租約獲補償港幣12,300,000元(相當於1,300,000英鎊)。於二零二零年六月三十日，本集團已悉數收取該筆補償。
- (ii) 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405,000元(二零二零年：無)，用以資助本集團僱員薪酬。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。本集團並無與該計劃有關之其他未履行責任。

## 6. 除所得稅前溢利／(虧損)

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
除所得稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：		
核數師薪酬	550	510
折舊		
-物業、廠房及設備	1,772	1,704
-計入租賃物業的使用權資產	2,794	1,752
僱員成本	19,661	12,405
匯兌(收益)／虧損淨額	(7,990)	2,824
投資物業公平值(收益)／虧損	(55,133)	91,085
持作買賣物業(撇減撥回)／撇減	(2,633)	60,315
投資物業所得直接經營開支		
-年內產生租金收入	2,077	2,823
-年內並未產生租金收入	410	56

## 7. 所得稅(抵免)／開支

於本年度，香港利得稅按估計應課稅溢利16.5%(二零二零年：16.5%)計算。

海外附屬公司的稅項按有關國家適用現行稅率徵收。

綜合收益表內的所得稅如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
即期稅項－香港		
過往年度超額撥備	—	(556)
即期稅項－海外		
年內撥備	1,018	1,972
過往年度超額撥備	(297)	—
	721	1,972
遞延稅項	(4,823)	—
所得稅(抵免)／開支總額	(4,102)	1,416

按適用稅率計算的稅項(抵免)/開支與會計溢利/(虧損)對賬如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
除所得稅前溢利/(虧損)	<u>31,985</u>	<u>(154,350)</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	5,227	(24,846)
不可扣減開支的稅務影響	2,042	26,606
毋須課稅收入的稅務影響	(15,437)	(4,024)
未確認可扣減暫時差額的稅務影響	1,956	215
本年度動用的去年未確認稅項虧損的稅務影響	-	(2,025)
未確認未動用稅項虧損的稅務影響	2,407	6,046
過往年度超額撥備	<u>(297)</u>	<u>(556)</u>
所得稅(抵免)/開支	<u>(4,102)</u>	<u>1,416</u>

## 8. 股息

董事不建議派付截至二零二一年及二零二零年六月三十日止年度的末期股息。

## 9. 每股溢利/(虧損)

每股基本及攤薄溢利/(虧損)乃根據以下數據計算：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本公司擁有人應佔年內溢利/(虧損)	<u>36,139</u>	<u>(153,375)</u>
	股份數目	
	二零二一年 千股	二零二零年 千股 (經調整)
用以計算每股基本虧損的普通股加權平均數	559,300	554,813
潛在攤薄普通股對本公司所發行購股權的影響	<u>1,902</u>	<u>-</u>
用以計算每股攤薄虧損的普通股加權平均數	<u>561,202</u>	<u>554,813</u>

於二零二一年五月四日，每十股已發行及未發行的普通股合併為本公司一股股份(「合併股份」)，並透過不處理原將由此產生的每股零碎合併股份，將合併股份數目下調至最接近的整數(「股份合併」)。

用於計算每股基本虧損及每股攤薄虧損的股份加權平均數的比較數據基於股份合併已於去年生效的假設作出調整。

於二零二零年，本公司擁有人應佔每股攤薄虧損的計算與每股基本虧損相同，原因為行使購股權具反攤薄作用。

## 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		按攤銷成本計量	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>非流動</b>						
股本工具(附註)						
—於香港上市*	12,890	7,995	-	-	-	-
—於香港境外上市*	33,645	24,670	-	-	-	-
	<u>46,535</u>	<u>32,665</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>金融工具</b>						
—於香港非上市^	-	-	28,088	38,197	-	-
—於香港境外非上市^	-	-	112,651	77,564	-	-
—非上市投資基金#	-	-	225,691	212,798	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>366,430</u>	<u>328,559</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>債務工具</b>						
—於香港上市*	25,446	56,699	-	-	-	-
—於香港境外上市*	-	13,894	-	-	-	-
—於香港境外非上市@	-	-	-	19,370	5,373	4,768
	<u>25,446</u>	<u>70,593</u>	<u>-</u>	<u>19,370</u>	<u>5,373</u>	<u>4,768</u>
	<u>71,981</u>	<u>103,258</u>	<u>366,430</u>	<u>347,929</u>	<u>5,373</u>	<u>4,768</u>
<b>流動</b>						
股本工具						
—於香港上市*	-	-	2,263	-	-	-
—於香港境外上市*	-	-	19	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,282</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
債務工具						
—於香港上市*	11,602	-	-	3,878	-	-
—於香港境外上市*	-	-	3,925	7,604	-	-
—於香港境外非上市@	-	-	20,553	-	-	-
	<u>11,602</u>	<u>-</u>	<u>24,478</u>	<u>11,482</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>11,602</u>	<u>-</u>	<u>26,760</u>	<u>11,482</u>	<u>-</u>	<u>-</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(二零二零年：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(二零二零年：相同)。
- # 於該等金融資產中，金額港幣82,957,000元(二零二零年：港幣73,199,000元)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，而金額港幣142,734,000元(二零二零年：港幣139,599,000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(二零二零年：相同)。
- ⊙ 金額港幣20,553,000元(二零二零年：港幣19,370,000元)按貼現現金流量法釐定的公平值計量，而金額港幣5,373,000元(二零二零年：港幣4,768,000元)按攤銷成本計量。

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 損益的債務工具		按攤銷成本計量的 債務工具	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	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
年初賬面淨值	32,665	9,145	-	-	328,559	288,267	70,593	71,194	30,852	15,680	4,768	-
添置	13,194	33,442	4,597	-	105,191	164,731	24,365	41,077	2,579	21,358	-	4,967
出售	(8,298)	(6,540)	(2,822)	-	(43,845)	(87,672)	(57,691)	(42,380)	(7,299)	(3,908)	-	-
計入/(扣除)損益的公平值變動	-	-	507	-	(30,424)	(33,642)	-	-	(4,115)	(2,278)	-	-
計入/(扣除)按公平值計入 其他全面收入儲備的公平值變動	8,974	(3,382)	-	-	-	-	(219)	702	-	-	-	-
匯兌差額	-	-	-	-	6,949	(3,125)	-	-	2,461	-	605	(199)
年終賬面淨值	<b>46,535</b>	<b>32,665</b>	<b>2,282</b>	<b>-</b>	<b>366,430</b>	<b>328,559</b>	<b>37,048</b>	<b>70,593</b>	<b>24,478</b>	<b>30,852</b>	<b>5,373</b>	<b>4,768</b>

於二零二一年及二零二零年六月三十日，按公平值計入其他全面收入計量的債務工具及按攤銷成本計量的債務工具於債務工具預期不可收回時釐定為出現減值。於二零二一年及二零二零年六月三十日，按公平值計入其他全面收入計量的債務工具及按攤銷成本計量的債務工具並無出現減值。

## 11. 應收賬款

本集團一般給予其貿易客戶一個月(二零二零年：一個月)的信貸期。

根據發票日期，於二零二一年及二零二零年六月三十日，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。截至二零二一年及二零二零年六月三十日止年度，應收賬款減值分別於預期債務不可收回時確認。

於二零二一年及二零二零年六月三十日，概無按到期日計算的應收賬款已逾期或減值。

於二零二一年六月三十日，並無以有關實體功能貨幣以外的貨幣計值的款項(二零二零年：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。

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。

隨著全球經濟狀況改善及本地疫情消退，香港經濟於本年度第四季度持續復甦。然而，經濟復甦仍然失衡。就本地需求而言，由於本地疫情消退及勞動力市況改善，私人消費開支增長較快。在營商氣氛改善的情況下，整體投資開支加速增長。儘管失業率明顯下降，惟基本消費物價通脹輕微上漲。大型企業的營商氣氛亦有所改善。於第四季度，全球經濟復甦動力加強。隨著疫情好轉，儘管在第四季度較後時間出現更具傳染性的2019冠狀病毒病變種威脅，惟許多主要發達經濟體已放寬社交距離限制。強勁的財政及貨幣支持進一步推動經濟復甦。

於第四季度，在低利率環境、終端用戶需求旺盛及經濟前景好轉支持下，住宅物業市場暢旺。買賣活動大幅回升，單位售價維持穩定增長。通過增加土地供應來增加房屋供應為政府的政策重心。於未來三至四年，一手私人單位供應總數將達到96,000個的高位，反映政府對於增加土地及房屋供應的不懈努力。

於第四季度，工商業物業市場亦保持平穩。於本年度下半年，所有主要市場分部的買賣活動均錄得溫和增長。大部分主要市場分部的價格及租金轉趨穩定。辦公室空間的平均價格於本年度最後一季大致上維持不變，甲級辦公室空間的價格上漲12%，惟被乙級及丙級辦公室空間價格分別下降1%及8%所抵銷。於二零二一年六月，甲級、乙級及丙級辦公室空間的平均租金收益率分別為2.3%、2.6%及2.9%。

於本年度第四季度，零售店舖空間的價格及租金分別輕微上漲1%及3%。與二零一八年及二零一九年各自的高峰相比，二零二一年六月的價格及租金分別仍錄得10%及9%的減幅。平均租金收益率由三月的2.4%小幅上升至二零二一年六月的2.5%。

## 財務回顧

於本年度，本集團錄得營業額約港幣26,759,000元，較上個財政年度約港幣33,730,000元下降約21%。營業額減少主要由於本年度投資物業租金收入及證券買賣業務的營業額減少。

於本年度，本集團的除所得稅前溢利約為港幣31,985,000元，而上個財政年度的除所得稅前虧損約為港幣154,350,000元。本年度溢利主要由於投資物業的公平值收益及持作買賣物業撇減撥回。

## 業務回顧

### 物業發展業務

於本年度，本集團參與英國伯明翰的一項物業發展項目。

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。受2019冠狀病毒病影響，該發展項目出現延誤，並預期於二零二一年第四季度竣工。

本集團認為，此次於英國的發展項目為本集團帶來良機，可豐富整體物業組合及汲取於英國進行物業發展業務的更多經驗。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，亦提升本公司股東(「股東」)利益。

### 物業投資及買賣

於二零二一年六月三十日，本集團擁有十二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收益約港幣55,133,000元(二零二零年：公平值虧損約港幣91,085,000元)及持作買賣物業撇減撥回約港幣2,633,000元(二零二零年：撇減港幣60,315,000元)。

### 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，該物業可長遠升值，並提供穩定收入。

### 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。

### 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42,000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。西翼現正翻新。受2019冠狀病毒病影響，翻新工程有所延誤，預期將於二零二一年第四季度竣工。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。

### 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，總樓面面積合共約為5,600平方呎。該等辦公室單位已全部租予獨立第三方。部分辦公室單位的租賃已於本年度到期，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40,000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。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。有關該交易的進一步詳情，請參閱日期為二零二零年九月二十日的公佈。

### 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出租及管理廣告牌。

### 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。

### 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。兩個住宅均受惠於日本入境旅遊業的長遠增長以及二世古滑雪勝地在日本及國際引發的熱度。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。

儘管受2019冠狀病毒病影響，本集團仍對香港、英國及日本商業、工業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，物業投資及買賣業務分部錄得租金收入總額約港幣23,167,000元(二零二零年：約港幣29,296,000元)，包括收入約港幣21,201,000元(二零二零年：約港幣27,149,000元)及其他收入的租金收入約港幣1,966,000元(二零二零年：約港幣2,147,000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

本集團保留能產生穩定收入且具有資本增值潛力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虧損淨額約港幣358,000元(二零二零年：港幣289,000元)。

本集團於本年度呈報分部溢利約港幣187,000元(二零二零年：約港幣608,000元)。於本年度，本集團就此分部收取該等債務工具的利息收入約港幣414,000元(二零二零年：約港幣788,000元)。於二零二一年六月三十日，此分部投資的賬面值約為港幣7,629,000元(二零二零年：約港幣11,482,000元)。此價值為包含股本及債務工具以及加密貨幣的投資組合。

### 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2,009,000元(二零二零年：約港幣2,557,000元)，相等於本集團總收入約8%(二零二零年：約8%)。本年度來自貸款融資業務的溢利約為港幣1,853,000元(二零二零年：約港幣2,234,000元)。於二零二一年六月三十日的應收貸款賬面值約為港幣17,315,000元(二零二零年：約港幣27,300,000元)。

## 前景

展望未來，我們預計全球經濟將面臨嚴峻挑戰。2019冠狀病毒病爆發已成為二零二一年環球經濟的最大威脅。疫情的影響尚未完結，而由於各種防疫措施或持續更長時間，預計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、貿易保護主義壁壘以及持續地緣政治風險日趨嚴重，將為經濟復甦帶來進一步挑戰及不確定性。

儘管香港及全球經濟未明，惟我們預期本地經濟在疫情結束後隨即逐步回穩。作為中國的一部分，香港憑藉本身成熟穩健的投資環境特質，加上借助大灣區競爭優勢的潛在機遇，定必於中國領土上繼續穩佔舉足輕重的地位。本集團對物業市場仍然抱持審慎樂觀態度，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，亦會不斷發掘潛在投資物業及發展項目以增加經常性收入及作資本增值，同時擴大證券投資及買賣業務以及貸款融資業務，實現穩定經常性收入增長。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

於二零二一年六月三十日，本集團的流動資產淨值約為港幣275,629,000元(二零二零年：約港幣284,455,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣183,179,000元(二零二零年：約港幣132,957,000元)。

於二零二一年六月三十日，資本負債比率約為11%(二零二零年：約10%)。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二零二零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以及物業發展及翻新。

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。於二零二一年六月三十日，本集團的有抵押銀行借貸約為港幣234,707,000元(二零二零年：約港幣208,619,000元)，當中約港幣195,826,000元(二零二零年：約港幣165,040,000元)須於不超過五年的期限內償還及約港幣38,881,000元須於五年後償還(二零二零年：約港幣43,579,000元)，而於二零二一年六月三十日並無其他借貸(二零二零年：無)。該等數字並無計入按要求償還條款的影響，並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

本集團於本年度所持該等證券投資如下：

	於二零二一年 六月三十日的 成本 港幣千元	於二零二一年 六月三十日的 賬面值 港幣千元	於二零二一年 六月三十日的 未履行承擔 港幣千元	於二零二一年 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	13,720	12,890	-	12,890	-	-	-	364
於香港境外上市	27,213	33,645	-	33,645	8,974	-	-	-
	<u>40,933</u>	<u>46,535</u>	<u>-</u>	<u>46,535</u>	<u>8,974</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>364</u>
按公平值計入損益的 金融工具								
於香港非上市	68,000	28,088	-	28,088	(10,109)	-	-	-
於香港境外非上市	110,802	112,651	-	112,651	13,605	-	3,898	-
非上市投資基金	242,443	225,691	53,935	279,626	(33,920)	-	3,051	303
	<u>421,245</u>	<u>366,430</u>	<u>53,935</u>	<u>420,365</u>	<u>(30,424)</u>	<u>-</u>	<u>6,949</u>	<u>303</u>
按公平值計入其他全面 收入的債務工具								
於香港上市	25,069	25,446	-	25,446	542	443	-	1,405
於香港境外上市	-	-	-	-	(81)	(249)	-	780
	<u>25,069</u>	<u>25,446</u>	<u>-</u>	<u>25,446</u>	<u>461</u>	<u>194</u>	<u>-</u>	<u>2,185</u>
按攤銷成本計量的 債務工具								
香港境外非上市	4,967	5,373	6,379	11,752	-	-	605	-
	<u>492,214</u>	<u>443,784</u>	<u>60,314</u>	<u>504,098</u>	<u>(20,989)</u>	<u>194</u>	<u>7,554</u>	<u>2,852</u>

	於二零二一年 六月三十日的 成本 港幣千元	於二零二一年 六月三十日的 賬面值 港幣千元	於二零二一年 六月三十日的 未履行承擔 港幣千元	於二零二一年 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 已收股息/ 利息 港幣千元
<i>流動</i>								
按公平值計入損益的 股本工具								
於香港上市	2,263	2,263	-	2,263	505	-	-	-
於香港境外上市	17	19	-	19	2	-	-	-
	<u>2,280</u>	<u>2,282</u>	<u>-</u>	<u>2,282</u>	<u>507</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
按公平值計入損益的 債務工具								
於香港上市	-	-	-	-	(183)	-	-	126
於香港境外上市	3,885	3,925	-	3,925	(75)	-	-	288
於香港境外非上市	23,937	20,553	-	20,553	(3,857)	-	2,461	2,579
	<u>27,822</u>	<u>24,478</u>	<u>-</u>	<u>24,478</u>	<u>(4,115)</u>	<u>-</u>	<u>2,461</u>	<u>2,993</u>
按公平值計入其他全面 收入的債務工具								
於香港上市	11,464	11,602	-	11,602	(680)	-	-	1,832
	<u>11,464</u>	<u>11,602</u>	<u>-</u>	<u>11,602</u>	<u>(680)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,832</u>
	<u>41,566</u>	<u>38,362</u>	<u>-</u>	<u>38,362</u>	<u>(4,288)</u>	<u>-</u>	<u>2,461</u>	<u>4,825</u>
	<u>533,780</u>	<u>482,146</u>	<u>60,314</u>	<u>542,460</u>	<u>(25,277)</u>	<u>194</u>	<u>10,015</u>	<u>7,677</u>

於二零二一年六月三十日，該等投資各自的賬面值及未履行承擔總額佔本集團於二零二一年六月三十日的總資產約0.001%至1.31%。本集團保留能產生穩定的收入且具有資本增值潛力的股權及債券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已考慮下列條件：(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。

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

於二零二一年六月三十日，賬面值分別為約港幣131,650,000元(二零二零年：約港幣82,344,000元)及約港幣513,771,000元(二零二零年：約港幣505,001,000元)的租賃物業及若干投資物業以及銀行存款約港幣201,514,000元(二零二零年：約港幣225,286,000元)已予抵押，以讓本集團獲授銀行借貸。

## 或然負債

於二零二一年六月三十日，本公司並無或然負債(二零二零年：無)。

## 租賃及已訂約承擔

### 作為出租人

於二零二一年六月三十日，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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年內	23,405	23,305
第二年	14,415	15,398
第三年	6,286	3,817
第四年	3,342	320
第五年	2,770	—
	<b>50,218</b>	<b>42,840</b>

本集團根據經營租賃安排出租旗下物業，初步為期一至十年(二零二零年：一至十年)，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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
按攤銷成本計量的債務工具	6,379	—
按公平值計入損益的金融工具	53,935	83,895
發展中物業	2,203	11,163
持作買賣物業	25,387	—
	<u>87,904</u>	<u>95,058</u>

## 外匯風險

本集團於本年度的收入及支出以美元、英鎊、歐元、日圓及港幣計值，而於二零二一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匯兌風險。就美元外匯風險而言，董事會相信，由於美元兌港幣的匯率相對穩定，故風險較微。然而，本集團承受英鎊、歐元及日圓外匯風險，英鎊、歐元及日圓兌港幣的匯率一旦出現波動，足以影響本集團的經營業績。於本年度，本集團已安排英鎊、歐元及日圓的外匯銀行融資用作收購以該等貨幣計值的物業及投資，以對沖外匯風險。

## 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綜合財務報表附註3。

## 僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團聘用24名(二零二零年：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19,661,000元，上一年度則約為港幣12,405,000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。

## 股息

董事會不建議派付本年度的末期股息(二零二零年：無)。

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零二一年十一月二十三日(星期二)至二零二一年十一月二十六日(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二零二一年十一月二十二日(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，其他三名均為獨立非執行董事，分別顧先生、龍先生及楊女士，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，薪酬委員會曾舉行兩次會議，以檢討全體董事及本公司高級管理層的薪酬組合。

## 提名委員會

根據企業管治守則第A.5條守則條文，本公司須成立由大部分獨立非執行董事組成的提名委員會。本公司提名委員會（「提名委員會」）於二零零七年十一月十二日成立，其以書面列明的最新職權範圍於二零一二年三月三十日獲採納。於本公佈日期，提名委員會包括四名成員，當中龐先生為執行董事，其他三名均為獨立非執行董事，分別為顧先生、龍先生及楊女士，提名委員會計劃每年至少開會一次。楊女士為提名委員會主席。處理事項所需法定人數為兩人。

提名委員會的最新職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

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

提名委員會制定董事會多元化政策。本公司認可及接受成立多元化董事會所帶來的裨益，以加強表現質素。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。

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。

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

## 審核委員會

根據上市規則，本公司須成立由至少三名成員(必須只有非執行董事)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，於本公佈日期，審核委員會全體成員均為獨立非執行董事，即顧先生、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，並審閱截至二零二零年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表，以及分別為截至二零二零年九月三十日止三個月、截至二零二零年十二月三十一日止六個月及截至二零二一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，亦會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，二零二一年九月二十九日

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；而獨立非執行董事分別為顧福身先生、楊穎欣女士及龍洪焯先生。