

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司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)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月的中期業績公佈

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」)截至二零二五年十二月三十一日止六個月(「本期間」)的未經審核綜合業績，連同二零二四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

截至二零二五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	
		二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
收入	5	54,438	24,002
其他收入	5	6,880	8,099
已售出持作買賣物業的成本		(37,635)	(8,077)
持作買賣物業撇減撥回		-	585
僱員成本		(7,843)	(8,495)
匯兌收益淨額		352	1,214
物業、廠房及設備折舊		(2,986)	(1,715)
專業及諮詢費用		(3,900)	(1,656)
物業管理費		(1,667)	(1,539)
其他開支		(6,295)	(4,583)
出售無形資產的虧損		-	(373)
投資物業公平值虧損		(29,472)	(51,809)
按公平值計入損益的股本工具公平值收益/(虧損)		1	(1)
按公平值計入損益的金融工具公平值虧損		(2,868)	(1,937)
出售按公平值計入其他全面收入的債務工具的收益/(虧損)		3,604	(3)
按公平值計入其他全面收入的債務工具已確認虧損撥備撥回		239	70
應收貸款及利息已確認虧損撥備撥回		-	5,544
物業、廠房及設備減值虧損		(4,271)	(7,712)
融資成本		(4,514)	(4,758)
除所得稅前虧損	6	(35,937)	(53,144)
所得稅抵免	7	437	-
期內虧損		(35,500)	(53,144)
應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(35,485)	(53,088)
非控股權益		(15)	(56)
		(35,500)	(53,144)
期內本公司擁有人應佔虧損的每股虧損 基本及攤薄	9	港幣(6.26)仙	港幣(9.36)仙

未經審核簡明綜合全面收入報表

截至二零二五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	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
期內虧損	(35,500)	(53,144)
期內其他全面收入		
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	3,691	2,052
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	4,956	(742)
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	(3,604)	3
按公平值計入其他全面收入的債務工具已確認虧損撥備撥回	(239)	(70)
換算海外業務產生的匯兌差額	(3,714)	(209)
期內其他全面收入，扣除稅項	1,090	1,034
期內全面收入總額	(34,410)	(52,110)
應佔期內全面收入總額：		
本公司擁有人	(34,395)	(52,054)
非控股權益	(15)	(56)
	(34,410)	(52,110)

未經審核簡明綜合財務狀況報表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 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		97,624	99,019
投資物業		580,251	613,426
無形資產		760	760
預付款項		4,889	–
應收貸款及利息	12	31,613	32,628
按公平值計入其他全面收入的股本工具	10	53,468	49,870
按公平值計入損益的金融工具	10	429,637	448,238
按公平值計入其他全面收入的債務工具	10	60,589	54,900
		1,258,831	1,298,841
流動資產			
持作買賣物業		11,502	49,137
應收賬款	11	2,600	2,922
應收貸款及利息	12	11,115	3,713
預付款項、訂金及其他應收款		8,501	5,991
按公平值計入其他全面收入的債務工具	10	69	36,137
按公平值計入損益的股本工具	10	15	15
現金及銀行結餘		190,716	144,141
已抵押銀行存款		142,871	144,196
		367,389	386,252
流動負債			
預提費用、其他應付款及已收訂金		8,252	7,253
借貸		307,580	330,390
應付非控股股東款項		2,386	2,521
所得稅撥備		10,743	10,743
		328,961	350,907
流動資產淨值		38,428	35,345
總資產減流動負債		1,297,259	1,334,186
非流動負債			
已收訂金		1,026	3,106
遞延稅項負債		4,026	4,463
		5,052	7,569
資產淨值		1,292,207	1,326,617
權益			
股本	13	56,691	56,691
儲備		1,236,348	1,270,743
本公司擁有人應佔權益		1,293,039	1,327,434
非控股權益		(832)	(817)
權益總額		1,292,207	1,326,617

未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零二五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	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
(用於)／來自經營活動的現金淨額	(9,241)	6,748
來自投資活動的現金淨額	127,599	137,113
用於融資活動的現金淨額	(24,292)	(39,544)
現金及現金等價物增加淨額	94,066	104,317
期初的現金及現金等價物	94,526	110,589
外匯匯率變動影響	(527)	(1,213)
期終的現金及現金等價物	188,065	213,693
現金及銀行結餘的結餘分析		
現金及銀行結餘	26,809	14,179
短期存款	161,256	199,514
現金及現金等價物	188,065	213,693
原到期日超過三個月的定期存款	2,651	-
	190,716	213,693

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零二五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	換算儲備	股份 付款儲備	按公平值 計入其他 全面收入			保留溢利	總計	非控股 權益	權益總額
					儲備	其他儲備	其他				
					港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)				
於二零二四年七月一日	56,691	1,572,570	1,460	11,202	(7,872)	1,121	(248,618)	1,386,554	(639)	1,385,915	
以股權結算的股份支付開支	-	-	-	37	-	-	-	37	-	37	
與擁有人進行的交易	-	-	-	37	-	-	-	37	-	37	
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(53,088)	(53,088)	(56)	(53,144)	
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	-	-	-	-	2,052	-	-	2,052	-	2,052	
按公平值計入其他全面收入的											
債務工具公平值變動	-	-	-	-	(742)	-	-	(742)	-	(742)	
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	-	-	-	-	3	-	-	3	-	3	
按公平值計入其他全面收入的債務工具											
已確認虧損撥備撥回	-	-	-	-	(70)	-	-	(70)	-	(70)	
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(209)	-	-	(209)	-	(209)	
期內全面收入總額	-	-	-	-	1,034	-	(53,088)	(52,054)	(56)	(52,110)	
於二零二四年十二月三十一日	56,691	1,572,570	1,460	11,239	(6,838)	1,121	(301,706)	1,334,537	(695)	1,333,842	

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔權益									
	按公平值計入其他全面收入							總計	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	換算儲備	股份付款儲備	儲備	其他儲備	保留溢利			
	港幣千元 (未經審核)									
於二零二五年七月一日	56,691	1,572,570	4,382	8,631	(3,389)	1,121	(312,572)	1,327,434	(817)	1,326,617
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(35,485)	(35,485)	(15)	(35,500)
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	-	-	-	-	3,691	-	-	3,691	-	3,691
按公平值計入其他全面收入的										
債務工具公平值變動	-	-	-	-	4,956	-	-	4,956	-	4,956
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	-	-	-	-	(3,604)	-	-	(3,604)	-	(3,604)
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	-	-	-	-	3,375	-	(3,375)	-	-	-
按公平值計入其他全面收入的										
債務工具已確認虧損撥備撥回	-	-	-	-	(239)	-	-	(239)	-	(239)
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	(3,714)	-	-	-	-	(3,714)	-	(3,714)
期內全面收入總額	-	-	(3,714)	-	8,179	-	(38,860)	(34,395)	(15)	(34,410)
於二零二五年十二月三十一日	56,691	1,572,570	668	8,631	4,790	1,121	(351,432)	1,293,039	(832)	1,292,207

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。

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, PO 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、買賣及發展以及證券投資及買賣業務。本集團業務於期內並無重大變動。

董事認為其最終控股公司為Virtue Partner Group Limited，該公司於英屬處女群島註冊成立。

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，並於二零二六年二月二十七日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

2. 編製基準

本集團截至二零二五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，應與按香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的二零二五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二零二五年年度財務報表者相同。

除按公平值計入損益(「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(「按公平值計入其他全面收入」)的股本／債務工具及投資物業按公平值列賬外，簡明財務報告已按歷史成本法編製。

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，所有價值均約整至最接近千位(「港幣千元」)。

3. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

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香港財務報告準則修訂本。

本集團已就本會計期間對本中期財務資料應用香港會計師公會頒佈的下列香港財務報告準則修訂本：

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
-------------------------------	--------

於本中期期間應用該等香港財務報告準則修訂本對本簡明財務報告所呈報的金額及／或本簡明財務報告所載的披露並無重大影響。

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組成部分及檢討該等組成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的業務組成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
證券投資及買賣業務：	證券投資及買賣及其他投資
貸款融資業務：	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號經營分部就報告分部業績使用的計量政策與其按照香港財務報告準則編製的財務報表所用者相同，惟計算經營分部的經營業績時，並非任何經營分部業務活動直接應佔的匯兌虧損／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，但不包括若干物業、廠房及設備、公司已抵押銀行存款及定期存款。此外，並非任何經營分部業務活動直接應佔的公司資產不會分配至某分部，此主要適用於本集團總部。

4. 分部資料(續)

期內並無分部間的銷售及轉讓(截至二零二四年十二月三十一日止六個月：無)。

	截至二零二五年十二月三十一日止六個月				合計 港幣千元
	(未經審核)				
	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	
可報告分部收入：					
來自外界客戶	-	48,769	3,185	2,484	54,438
可報告分部溢利／(虧損)	(135)	(28,132)	4,436	2,475	(21,356)
可報告分部資產	11,922	612,473	544,750	42,814	1,211,959

	截至二零二四年十二月三十一日止六個月				合計 港幣千元
	(未經審核)				
	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	
可報告分部收入：					
來自外界客戶	8,012	10,670	2,696	2,624	24,002
可報告分部溢利／(虧損)	(469)	(54,537)	425	8,159	(46,422)
可報告分部資產	16,891	674,669	472,749	34,727	1,199,036

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	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
收入		
可報告分部收入	54,438	24,002
綜合收入	54,438	24,002
除所得稅前虧損		
可報告分部虧損	(21,356)	(46,422)
利息收入	6,140	6,969
匯兌(虧損)/收益淨額	(2,012)	1,178
以股權結算的股份支付開支	-	(37)
公司薪金及津貼	(6,925)	(7,540)
公司專業費用	(2,865)	(712)
公司物業、廠房及設備折舊	(1,358)	(676)
未分配公司收入	-	3
未分配公司開支	(7,561)	(5,907)
除所得稅前綜合虧損	(35,937)	(53,144)

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	
	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
香港	50,471	13,003	585,984	618,179
英國	2,868	10,281	54,978	57,134
日本	1,099	718	37,673	37,892
	54,438	24,002	678,635	713,205

4. 分部資料(續)

下表的收入按收入確認的時間劃分。表格亦包括已劃分收入與本集團可報告分部的對賬。

	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		總計	
	十二月三十一日		十二月三十一日		十二月三十一日		十二月三十一日		十二月三十一日	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)								
於某一時間點確認的與客戶所訂立合約的收入	-	8,012	38,000	-	-	-	-	-	38,000	8,012
租賃收入	-	-	10,769	10,670	-	-	-	-	10,769	10,670
其他來源收入	-	-	-	-	3,185	2,696	2,484	2,624	5,669	5,320
	-	8,012	48,769	10,670	3,185	2,696	2,484	2,624	54,438	24,002

5. 收入及其他收入

本集團主要業務於本公佈附註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	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
與客戶所訂立合約的收入		
— 銷售持作買賣物業	38,000	8,012
租賃收入		
— 投資物業租金收入	10,769	10,670
其他來源收入		
— 債券利息收入	2,005	2,133
— 股息收入	1,180	563
— 貸款融資利息收入	2,484	2,624
	54,438	24,002
其他收入		
— 利息收入	6,140	6,969
— 持作買賣物業的租金收入	516	1,127
— 雜項收入	224	3
	6,880	8,099

6. 除所得稅前虧損

本集團除所得稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
折舊	2,986	1,715
董事薪酬	3,568	4,504
匯兌收益淨額	(352)	(1,214)

7. 所得稅開支

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國家適用現行稅率徵收。

8. 股息

董事會不建議派付截至二零二五年十二月三十一日止六個月的中期股息(截至二零二四年十二月三十一日止六個月：無)。

9. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內虧損(港幣千元)	(35,485)	(53,088)
用以計算每股基本及攤薄虧損的普通股加權平均數(千股)	566,913	566,913

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止六個月的每股攤薄虧損計算不包括購股權，因為假設行使該等購股權具有反攤薄影響。

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	
	於二零二五年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 六月三十日 (經審核) 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
	非流動			
股本工具(附註)				
—於香港上市*	2,060	2,026	-	-
—於香港境外上市*	51,408	47,844	-	-
	53,468	49,870	-	-
金融工具				
—非上市投資#	-	-	429,637	448,238
債務工具				
—於香港上市*	60,589	54,900	-	-
	114,057	104,770	429,637	448,238
流動				
股本工具				
—於香港境外上市*	-	-	15	15
債務工具				
—於香港上市*	69	36,137	-	-
	69	36,137	15	15

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。

10. 其他金融資產(續)

* 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(二零二五年六月三十日：相同)。

於該等金融資產中，金額港幣229,166,000元(二零二五年六月三十日：港幣227,688,000元)按參考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200,471,000元(二零二五年六月三十日：港幣220,550,000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(二零二五年六月三十日：相同)。

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	
	於二零二五年		於二零二五年		於二零二五年		於二零二五年	
	十二月 三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 六月三十日 (經審核) 港幣千元	十二月 三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 六月三十日 (經審核) 港幣千元	十二月 三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 六月三十日 (經審核) 港幣千元	十二月 三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
期初賬面淨值	49,870	43,865	15	16	448,238	364,215	91,037	85,112
添置	1,761	-	-	-	1,945	101,442	-	38,914
出售	(1,854)	-	-	-	(17,520)	(20,772)	(35,335)	(32,041)
計入/(扣除)損益的 公平值變動	-	-	1	(1)	(2,868)	(5,746)	-	-
計入/(扣除)按公平值 計入其他全面收入儲備的 公平值變動	3,691	5,191	-	-	-	-	4,956	(1,779)
匯兌差額	-	814	(1)	-	(158)	9,099	-	831
期終賬面淨值	53,468	49,870	15	15	429,637	448,238	60,658	91,037

於二零二五年十二月三十一日及二零二五年六月三十日，按公平值計入其他全面收入計量的債務工具根據二零二五年度財務報表附註3.10(ii)所載的會計政策釐定為出現減值。

11. 應收賬款

本集團一般給予其貿易客戶一個月的信貸期。

根據發票日期，於二零二五年十二月三十一日及二零二五年六月三十日，全部應收賬款的賬齡均為90天內。

12. 應收貸款及利息

	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
應收貸款及利息	53,325	46,938
減：虧損撥備	(10,597)	(10,597)
	42,728	36,341

簡明綜合財務狀況報表的對賬：

非流動	31,613	32,628
流動	11,115	3,713
	42,728	36,341

附註：

- (a) 該等結餘按年利率介乎8%至22.5%(二零二五年六月三十日：介乎8%至20%)計息。
- (b) 該等結餘並無逾期。虧損撥備根據二零二五年度財務報表附註3.10(ii)所載會計政策計提。概無應收貸款已確認虧損撥備撥回(截至二零二四年十二月三十一日止六個月：港幣5,544,000元)於本期間在損益確認。

按類別劃分的應收貸款及利息賬面值明細：

貸款類型		二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
公司貸款		42,728	36,341
有抵押或無抵押	抵押品類型		
有抵押	股份按揭、轉讓契據及擔保	31,682	26,596
無抵押	無	11,046	9,745
總計		42,728	36,341

13. 股本

	二零二五年十二月三十一日		二零二五年六月三十日	
	股份數目	港幣千元 (未經審核)	股份數目	港幣千元 (經審核)
法定：				
每股面值港幣0.01元的普通股	1,000,000,000	100,000	1,000,000,000	100,000
	1,000,000,000	100,000	1,000,000,000	100,000
已發行及繳足：				
每股面值港幣0.01元的普通股				
於期／年初及於期／年末	566,912,566	56,691	566,912,566	56,591

14. 重大關連人士交易

於本期間，本集團與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	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
已收本公司其中一名主要股東擁有的關連公司的 投資物業租金收入	1,227	1,433
已付本公司其中一名主要股東擁有的一間關連公司的專業費用	936	-

該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	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	3,568	4,504

15. 金融工具公平值計量

下表呈列根據公平值級別於簡明綜合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(即價格)或間接(即源自價格)可觀察輸入數值；及
- 第三層： 並非以可觀察市場數據為基準的資產或負債輸入數值(不可觀察輸入數值)。

金融資產所屬公平值級別層級完全基於對公平值計量屬重大的最低水平輸入數值分類。

於簡明綜合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：

	附註	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	總計 港幣千元
二零二五年十二月三十一日(未經審核)					
資產：					
按公平值計入其他全面收入的股本工具					
— 上市股本證券	(a)	53,468	—	—	53,468
按公平值計入其他全面收入的債務工具					
— 上市債務投資	(a)	60,658	—	—	60,658
按公平值計入損益的股本工具					
— 上市股本證券	(a)	15	—	—	15
按公平值計入損益的金融工具					
— 非上市股本工具	(b)	—	—	17,336	17,336
— 非上市投資基金	(c)	—	229,166	183,135	412,301
公平值總額及淨額		114,141	229,166	200,471	543,778
二零二五年六月三十日(經審核)					
資產：					
按公平值計入其他全面收入的股本工具					
— 上市股本證券	(a)	49,870	—	—	49,870
按公平值計入其他全面收入的債務工具					
— 上市債務投資	(a)	91,037	—	—	91,037
按公平值計入損益的股本工具					
— 上市股本證券	(a)	15	—	—	15
按公平值計入損益的金融工具					
— 非上市股本工具	(b)	—	—	24,090	24,090
— 非上市投資基金	(c)	—	227,688	196,460	424,148
公平值總額及淨額		140,922	227,688	220,550	589,160

報告期間內，層級之間並無重大轉移。

15. 金融工具公平值計量(續)

計量公平值所用方法及估值技術與以往報告期間相同。

(a) 上市股本證券及上市債務投資

上市股本證券及上市債務投資的公平值經參考報告日期的買入報價釐定。

(b) 非上市股本工具

由於主要資產是為賺取租金或資本增值(或兩者)而持有的物業，而被投資方並無充足盈利記錄以支持使用其他方法，故第三層包括的非上市股本工具公平值根據資產基礎法釐定。於各報告期末，該等物業的價值調整至其公平值，以釐定本集團應佔的經調整資產淨值及投資公平值。

(c) 非上市投資基金

第二層包括的非上市投資基金公平值根據可觀察市價釐定，有關市價源自金融機構提供的經紀報價。大部分重大輸入數值為過往買賣價等可觀察市場數據。由於主要資產為資本增值而持有，而被投資方並無充足盈利記錄以支持使用其他方法，故第三層包括的非上市投資基金公平值根據資產基礎法釐定。於各報告期末，資產的價值調整至其公平值，以釐定本集團應佔的經調整資產淨值及投資公平值。

中期股息

董事會不建議就本期間派付中期股息(截至二零二四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、買賣以及證券投資及買賣業務。

於本期間，本集團參與一項位於英國(「英國」)的物業發展項目。本集團亦擁有香港、英國及日本十項工商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。

環球經濟於本期間保持穩定增長。貿易政策的短期不確定性一定程度上有所下降，而美國聯邦儲備局連續減息亦已改善整體貨幣環境的流動資金狀況。受出口持續急增及內需逐步改善帶動，香港經濟於本期間表現強勁。整體投資支出隨經濟擴張及住宅物業市場趨穩而加速增長。

住宅物業市場於二零二五年下半年進一步趨穩。於本期間，在美國開始減息及本地金融市場表現強勁支持下，市場情緒普遍轉趨正面。成交活動持續活躍，而單位價格回升更加明顯，租金則保持穩健。

非住宅物業市場於本期間持續疲弱。所有三個主要市場分部(辦公室空間、零售店舖空間及單位工廠空間)的價格及租金進一步回軟。同時，本期間辦公室空間的交易有所上升，但零售店舖空間及單位工廠空間的交易則有所回落。三個主要分部的平均租金收益率大致保持穩定。

財務回顧

於本期間，本集團錄得營業額約港幣54,438,000元，較上個財政年度同期約港幣24,002,000元上升約126.8%。營業額上升主要由於物業投資及買賣業務的營業額增加。

於本期間，本集團的除所得稅前虧損約為港幣35,937,000元，較上個財政年度同期的除所得稅前虧損約港幣53,144,000元減少約32.4%。除所得稅前虧損主要由於投資物業的公平值虧損以及物業、廠房及設備減值虧損。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為港幣38,428,000元(二零二五年六月三十日：約港幣35,345,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣190,716,000元(二零二五年六月三十日：約港幣144,141,000元)。

於二零二五年十二月三十一日，資本負債比率約為19%(二零二五年六月三十日：約20%)。資本負債比率按借貸總額除以總資產計算。本期間的資本負債比率與二零二五年六月三十日相比維持穩定。

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。於二零二五年十二月三十一日，本集團的有抵押銀行借貸約為港幣307,580,000元(二零二五年六月三十日：約港幣330,390,000元)，當中約港幣276,841,000元(二零二五年六月三十日：約港幣297,480,000元)須於不超過五年的期限內償還及約港幣30,739,000元(二零二五年六月三十日：約港幣32,910,000元)須於五年後償還。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

於二零二五年七月二十四日，本公司間接全資附屬公司瑞智投資有限公司與P L Technology Limited就原日期為二零二二年五月三日及先前已補充的循環貸款融資訂立第三份補充貸款協議，維持貸款限額最多港幣30,000,000元。有關交易的詳情，請參閱本公司日期為二零二五年七月二十四日的公佈。

於二零二五年十月二日，本公司間接全資附屬公司August Ally Limited已贖回其於滙豐環球投資基金—超短期債券的可贖回非上市證券的投資，收取現金所得款項約港幣6,747,000元，與於二零二五年六月三十日的公平值相比，變現估計虧損約港幣53,000元。有關交易的詳情，請參閱本公司日期為二零二五年十月二日的公佈。

本集團於本期間所持該等證券投資如下：

	於 二零二五年 十二月 三十一日 的成本 港幣千元	於 二零二五年 十二月 三十一日 的賬面值 港幣千元	於 二零二五年 十二月 三十一日 的未履行 承擔 港幣千元	於 二零二五年 十二月 三十一日 的賬面值及 未履行 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 出售虧損 港幣千元	本期間的 匯兌差額 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								
於香港上市	2,178	2,060	-	2,060	147	-	-	-
於香港境外上市	40,447	51,408	-	51,408	3,544	-	-	173
	42,625	53,468	-	53,468	3,691	-	-	173
按公平值計入損益的金融工具								
非上市投資基金								
	529,476	429,637	101,817	531,454	(2,868)	-	(158)	846
按公平值計入其他全面收入的債務工具								
於香港上市								
	68,076	60,589	-	60,589	5,689	-	-	1,880
	640,177	543,694	101,817	645,511	6,512	-	-	2,899
<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	15	-	15	1	-	(1)	-
按公平值計入其他全面收入的債務工具								
於香港上市								
	3,903	69	-	69	(733)	3,604	-	286
	3,920	84	-	84	(732)	3,604	(1)	286
	644,097	543,778	101,817	645,595	5,780	3,604	(159)	3,185

於二零二五年十二月三十一日，該等投資各自的賬面值及未履行承擔總額佔本集團於二零二五年十二月三十一日的總資產約0.0009%至4.48%。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，本期間概無持有重大投資，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

於二零二五年十二月三十一日，賬面值分別為約港幣74,900,000元(二零二五年六月三十日：約港幣80,100,000元)及約港幣519,578,000元(二零二五年六月三十日：約港幣552,534,000元)的租賃物業及若干投資物業以及銀行存款約港幣142,871,000元(二零二五年六月三十日：約港幣144,196,000元)已予抵押，以令本集團獲授銀行借貸。

或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本公司並無或然負債(二零二五年六月三十日：無)。

租賃及已訂約承擔

作為承租人

於二零二五年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃並無應付的未來最低租金付款(二零二五年六月三十日：無)。

作為出租人

於二零二五年十二月三十一日，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：

	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
一年內	18,347	18,261
第二年	7,858	11,447
第三年	5,424	6,208
第四年	5,329	5,552
第五年	3,100	5,162
五年後	1,775	4,436
	41,833	51,066

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(二零二五年六月三十日：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

	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備： 按公平值計入損益的金融工具	101,817	110,108

除上述承擔外，於二零二五年十二月三十一日，本集團及本公司均無任何其他重大承擔。

外匯風險

本集團於本期間的收入及支出以美元(「美元」)、英鎊(「英鎊」)、歐元(「歐元」)、港幣及日圓(「日圓」)計值，而於二零二五年十二月三十一日的資產及負債大部分以美元、英鎊、歐元、人民幣(「人民幣」)、澳元(「澳元」)、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幣匯兌風險。就美元外匯風險而言，董事會相信，由於在聯繫匯率制度下，港幣與美元掛鈎，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。於本期間，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

本集團主要業務活動及地理位置的分析載於本公佈附註4。

僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團聘用16名(二零二五年六月三十日：16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7,680,000元，截至二零二四年十二月三十一日止六個月則約為港幣8,458,000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。

業務回顧

物業投資及買賣業務

物業投資及買賣業務性質

於二零二五年十二月三十一日，本集團持有多項工商業物業作投資及買賣用途，主要位於香港，亦持有英國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(「該等物業」)。於本期間，本集團錄得物業投資及買賣業務租金收入總額約港幣10,769,000元(截至二零二四年十二月三十一日止六個月：港幣10,670,000元)。本集團亦於二零二五年十月完成出售一項持作買賣物業，包括位於香港大角咀形品•星寓的兩間零售商舖及兩個廣告牌，代價為港幣38,000,000元。於本期間，本集團錄得投資物業公平值虧損約港幣29,472,000元(截至二零二四年十二月三十一日止六個月：約港幣51,809,000元)。投資物業公平值虧損主要由於位於香港的皇后大道中9號商業辦公室物業、遠東發展大廈及博仕臺零售商舖的公平值虧損所致。

該等物業概述如下：

編號	投資物業	描述	於二零二五年十二月三十一日的佔用率
(1)	皇后大道中9號六樓	總樓面面積約為13,700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。(附註1)	自用：不適用 租賃：~71.8%
(2)	香港皇后大道西419K號博仕臺	包括兩個零售商舖的商業物業，總樓面面積合共約10,300平方呎。(附註2)	100%
(3)	香港九龍灣宏開道19號健力工業大廈四樓	鄰近九龍灣港鐵站的工業物業，總樓面面積合共約為16,500平方呎，涉及三個單位，於二零二五年十二月三十一日，已出租總樓面面積合共約為10,700平方呎的其中兩個單位。	~65%
(4)	英國(「英國」)Cardiff(卡地夫)Atlantic House	淨樓面面積合共約為41,000平方呎的辦公室物業，涉及兩座寫字樓。東翼現時出租予一間當地律師事務所，延長租期為二十年，於二零三一年到期。西翼翻新工程已竣工，並設計用作多租用途，於二零二五年十二月三十一日，已出租其中約40%的樓面面積。	~68%
(5)	香港亞畢諾道3號環貿中心辦公室單位(30樓)及停車位	總樓面面積合共約為4,100平方呎的辦公室物業，涉及三個正在物色新租戶的辦公室單位及目前已出租的停車位。	辦公室： 正在物色租戶 停車位：100%

編號	投資物業	描述	於二零二五年 十二月三十一日的 佔用率
(6)	香港皇后大道西2至12號聯發商業中心辦公室單位	總樓面面積約為1,650平方呎的辦公室物業，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38,800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。有關該交易的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年六月十一日的公佈。	100%
(7)	香港德輔道中121號遠東發展大廈15樓全層辦公室	總樓面面積約為7,300平方呎的寫字樓。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224,000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，請參閱本公司日期為二零二四年八月十六日的公佈。(附註3)	100%
(8)	香港北角海景大廈C座天台	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的廣告牌。	100%
(9)	日本北海道二世古的兩個服務式住宅	<p>分別位於比羅夫村上城區的俱知安町及新雪谷花園Park Hyatt Niseko的服務式住宅。兩者均為可滑雪進出的滑雪度假村，提供全方位酒店服務。該等住宅由卓越的資產管理公司進行專業管理，該等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。</p> <p>於二零二六年二月四日，已訂立買賣協議將位於俱知安町的服務式住宅出售予一名獨立第三方。該交易將於二零二六年三月三十一日完成。有關該交易的進一步詳情可參閱我們於二零二六年二月四日的公佈。</p>	二零二五年 的佔用率：~35%

附註：

- (1) 截至二零二五年十二月三十一日止六個月，該投資物業的公平值虧損約港幣14,800,000元(截至二零二四年十二月三十一日止六個月：約港幣24,300,000元)及租賃物業撇減約港幣4,271,000元(截至二零二四年十二月三十一日止六個月：約港幣7,712,000元)已經確認。該物業使用市場法估值，即根據可資比較物業實際銷售額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、資訊高度流通的市場，鑒於可資比較交易可反映估值日的最新市場情緒及狀況，倘有可資比較銷售證據並足以支持估值工作，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週期影響，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。估值所採用可資比較交易的交易日期均於估值日起約十二個月內，且均位於目標物業方圓約一公里內。就此而言，應優先採用市場法以確保估值的準確性。
- (2) 截至二零二五年十二月三十一日止六個月，該投資物業的公平值虧損約港幣5,000,000元(截至二零二四年十二月三十一日止六個月：約港幣13,800,000元)已經確認。該等商舖使用市場法估值，即根據可資比較物業實際銷售額的已變現價格進行比較。該等商舖的估值方法與過往年度相同。香港作為一個成熟、透明、資訊高度流通的市場，鑒於可資比較交易可反映估值日的最新市場情緒及狀況，倘有可資比較銷售證據並足以支持估值工作，則市場法被視為是最佳及最可靠的估值方法。考慮到零售商舖價值相對更容易受到經濟週期影響，以及可能因商戶組合及人流等位置因素而出現大幅差異。估值所採用可資比較交易的交易日期均於估值日起一年內，且均為位於目標物業方圓約一公里內的相若零售商舖。就此而言，應優先採用市場法以確保估值的準確性。
- (3) 截至二零二五年十二月三十一日止六個月，該投資物業的公平值虧損約港幣8,000,000元(截至二零二四年十二月三十一日止六個月：約港幣9,000,000元)已經確認。該物業亦使用市場法估值，即根據可資比較物業實際銷售額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、資訊高度流通的市場，鑒於可資比較交易可反映估值日的最新市場情緒及狀況，倘有可資比較銷售證據並足以支持估值工作，則市場法被視為是最佳及最可靠的估值方法。與甲級辦公室一樣，乙級辦公室的價值亦受到香港及全球經濟不明朗因素影響，導致商業租賃需求下降。估值所採用可資比較交易的交易日期均於估值日起約十二個月內，且均位於目標物業方圓約一公里內。就此而言，應優先採用市場法以確保估值的準確性。

本集團一直努力確保該等物業處於良好狀況，以作租賃及銷售。近年，已對位於英國Cardiff(卡地夫)的投資物業進行翻新，耗資約港幣20,000,000元，以提升其租賃價值。此外，位於香港皇后大道中9號六樓及香港健力工業大廈四樓空置單位的翻新工作已完成，並已進行修繕，以提升其各自的租賃價值。

潛在物業的篩選準則及基準

潛在物業的篩選標準參照其基本投資理由進行評估，大致可分為：(i)收入及現金流量創造能力；(ii)長期資本增值潛力；及(iii)把握市場錯配的機遇型交易。

於評估投資機會時，本公司同時應用定量及定性基準。本集團不採納「一刀切」方針，而對各基準的相對重視程度可能因相關投資的具體投資目標而異。

定量基準及準則

就定量評估而言，本公司投資團隊評估潛在投資是否滿足定量要求，包括租金收益率、淨經營收入(「淨經營收入」)、資本化率、預期內部回報率(「內部回報率」)、與另類投資方案(例如銀行存款利率及美國國債收益率)的收益率比較，以及貸款價值比率。對各基準的相對重視程度可能因相關投資的具體投資目標而異。一般而言，本公司投資團隊通過考慮以下因素評估潛在投資是否符合定量基準：估計資本化率是否高於近期市場交易或與之相若、估計穩定淨經營收入及經常性現金流量是否為正數、估計預測內部回報率是否至少能夠支付相關融資成本及高於相對低風險替代方案的收益率。

定性因素

本公司投資團隊亦基於其豐富經驗以及對目標物業可行性及商業效益的見解，評估物業的特定定性因素，包括但不限於：(a)位置及便利性；(b)物理特性及狀況(如樓齡、質素、設計及佈局)；(c)租戶概況與收入穩定性；(d)分區規劃、准許用途的靈活性及替代用途潛力；(e)本地配套與周邊環境；及(f)本地及全球房地產市場前景。

總體而言，董事會認為，穩健的投資方針(包括決定放棄不符合本集團準則的機遇)為保障股東價值的基礎。物業投資決策建基於通過數十年管理經驗的商業判斷，並非所有考慮因素均可或應被簡化為機械化程序。董事認為，此方針確保在機遇真正符合本集團投資準則時方部署資金。

本集團的物業投資及買賣業務計劃

隨著疫情大致結束，且二零二四年末開始減息，投資環境漸趨穩定。本集團認為，目前營商環境日益有利於物色可行機遇。

香港住宅物業市場似乎正在趨穩，二手住宅價格從二零二五年的初的低位反彈，顯現出復甦跡象。儘管本集團因應地緣政治局勢持續不明朗保持審慎態度，但對香港物業市場的長遠前景仍然保持正面，並相信鑒於香港的投資環境成熟穩健，香港憑藉本身的條件及作為中國的一部分，仍佔舉足輕重的地位。

截至二零二五年十二月三十一日止六個月，本集團一直評估香港的多個住宅物業機遇(「候選物業」)，包括位於香港島及九龍的住宅物業與發展項目，以及山頂及半山等優質地段的項目。該等機遇兼具投資與買賣用途。投資團隊應用本集團的既定篩選準則，僅在定量指標及定性因素證明投資方案具吸引力時，方會進行收購。不符合本集團標準的機遇(包括收益率相對資金成本不足或風險狀況不佳者)將不予考慮。

投資團隊正積極評估候選物業，同時密切關注市場動態及不同物業類型及地理位置的潛在物業投資機會。本公司投資團隊隨時因應最新發展而改變投資重點，通過持續評估市場數據、行業表現及對資金部署的影響而定。本公司已恢復正常業務模式運作，預期直接物業投資的業務規模將隨時間逐步擴大。本公司將遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，適時向本公司股東(「股東」)更新物業投資及買賣業務的最新進展。

本集團如何監察物業投資及買賣業務

本集團透過以下主要活動監察物業投資及買賣業務：

- (i) 市場監測與研究：本集團持續進行市場研究，以識別房地產行業的新興趨勢及機遇，並分析市場數據以理解及監測需求、供應、價格走勢、該等物業的表現以及潛在投資領域；
- (ii) 網絡拓展與關係建立：本集團與房地產代理、投資銀行家、基金經理保持關係以獲取場外交易機會，並參加房地產會議、社交活動以緊貼行業發展及探索新的投資機遇；

- (iii) 表現監控：本集團參考定量及定性基準監控該等物業的表現，依據既定標準篩選潛在物業項目，並定期與銀行、代理及物業基金專家舉行會議，以獲取項目最新情況、表現指標及潛在物業的最新交易資訊；
- (iv) 持續盡職審查：就該等物業及入圍潛在物業項目而言，本集團定期審閱來自代理及銀行家的資料，包括項目小冊子、法律、財務、技術及環境評估，評估物業目前及預期狀況、市場表現及潛力、分區規劃法規、各項目相關的任何潛在風險，並進行網上研究以獲取有關項目及市場可資比較項目(及其市場估值)的最新或額外資料；
- (v) 實地視察：本集團計劃及進行實地考察，以視察該等物業及潛在物業，評估其狀況、位置、周邊配套、基礎設施、環境以及其他可能影響投資決策的因素；
- (vi) 法律審閱與財務分析：本集團收集及審閱與該等物業或潛在項目有關的文件，例如業權文件、測量報告、許可證及租賃協議等。本集團亦委聘法律顧問審閱合約及確保持續合規，並進行財務分析，包括現金流量預測、投資回報等，以評估投資的財務可行性；及
- (vii) 審閱與決策：本集團與本公司董事(「董事」)審閱調查結果及建議並供其批准，確保持續符合上市規則，並委聘律師擬備所需的任何相關法律及合規文件。

本集團對香港、英國及日本工商業及住宅物業市場長遠前景持樂觀態度，並認為該等物業為投資良機，本集團將受益於物業價格的長遠升值。

物業發展業務

物業發展業務性質

本集團從事物業發展業務逾15年，專注於通過收購土地儲備及／或市區重建項目，主要在香港及英國的城市區域開發優質住宅物業發展項目。本集團目前參與英國伯明翰一項物業發展項目，即位於School Road, Moseley, Birmingham, the UK的物業發展項目(「英國物業項目」)。英國物業項目的地盤面積為15,800平方呎，包括14個住宅單位，截至本公佈日期，其中十個單位已出售予獨立第三方，其餘四個單位待售。

英國物業項目透過其非全資附屬公司(即Moseley No50 Ltd)營運，該公司由本集團擁有87.5%權益及Long Vere Property Group Limited擁有12.5%權益。據本公司所深知及可得資料，Long Vere Property Group Limited為一間於英格蘭註冊成立的有限公司，隸屬於一間總部設於日內瓦及倫敦的家族辦公室，該家族辦公室於歐洲各地擁有物業、土地及科技資產。

於截至二零二五年十二月三十一日止六個月，並無錄得物業銷售收入(截至二零二五年十二月三十一日止六個月：港幣8,012,000元)。本集團正就出售英國物業項目餘下單位與數名潛在買家進行磋商。

潛在物業的篩選準則及基準、本集團所從事的活動以及本集團如何監察物業發展業務

就潛在物業的篩選準則及基準、本集團所從事的活動以及對物業發展業務的持續監察而言，本集團採用與物業投資及買賣業務相同的方法。有關詳情，請參閱上文所述相關章節。

本集團的物業發展業務計劃

除上文詳述的本集團物業投資及買賣業務計劃外，本集團亦與物業代理、業主及銀行等持續進行討論並接收定期更新，並不時參加實地視察以檢查潛在物業。本集團將繼續物色潛在發展項目以獲取經常性收入及資本增值。本集團認為，英國物業項目為本集團提供良機，多元化發展整體物業組合並汲取更多於英國進行物業發展業務的經驗。本集團擬完成出售英國物業項目的餘下單位，並將適時繼續物色新的物業發展機遇。

證券投資及買賣業務

證券投資及買賣業務的性質

本集團保留能產生穩定收入且具有資本增值潛力的投資組合。其證券投資中的很大部分為物業相關金融工具。於二零二五年十二月三十一日，本集團證券投資及買賣業務的投資賬面值約為港幣544,538,000元，其中約港幣144,977,000元包括物業相關金融工具。於本期間，本集團自該分部的投資組合收取投資收入約港幣3,185,000元。於二零二五年十二月三十一日，本集團未償還資本承擔約為港幣101,817,000元，預期有關基金管理人將根據各基金協議的條款逐步收回。

本集團透過非上市結構性產品(包括股票基金，以及於日本、英國、德國、中國、柬埔寨及美國等市場有相關房地產資產的共同投資工具)策略性地投資物業相關投資組合，以分散風險及提高回報。該等投資為本集團間接參與物業市場的策略性長期舉措，特別是在本集團缺乏直接營運專業知識但預見其增長潛力的地區，並採用無追索權融資結構，以保護股東免受下行風險。本集團亦已認購若干條款優惠的投資儲蓄計劃，有助於產生穩定及保證回報，使本集團整體財務穩定。

本公司的物業相關投資並非投機取巧，而是一項審慎策略，旨在：(1)使本公司得以涉足其可能缺乏直接營運專業知識或既有網絡的司法權區的物業市場，同時從基金經理的本地知識與關係中獲益；(2)將物業相關風險分散至不同地區、物業類型及投資階段(成長、穩定收益及增值)；(3)透過基金層面的無追索權融資結構限制下行風險，從而保護本公司股東免於承擔因在不熟悉市場直接擁有物業而可能產生的無限責任；(4)與基金經理建立關係，構建平台以發掘及促使獲取場外直接投資及共同投資機遇；及(5)累積市場情報及行業專業知識，使本公司能夠在香港及海外進行直接物業知情投資決策。

本公司的基金投資屬貫徹一致的長遠物業投資策略一部分，藉此支持本公司的直接物業活動，相輔相成。近年來，該策略行之有效，本公司所承受的風險僅限於其對基金承諾的股權，而並無面臨追加股權以實現物業層面貸款去槓桿化的壓力。

物業相關投資的甄選準則及基準

在評估潛在物業相關投資時，除與上述物業投資及買賣業務大致相同的定量及定性基準及準則外，本集團於決定是否進行物業相關投資時亦會考慮其他準則，包括：潛在投資的投資策略是否與本公司及其主要業務的投資策略相符；基金經理所管理其他基金的目標內部回報率及過往內部回報率是否高於基準內部回報率；管理團隊是否具備良好往績記錄；基金經理在業內是否享有良好聲譽；基金是否展現穩健的風險管理慣例；是否具備符合行業慣例的透明合理收費結構；是否設有包含明確禁售期的合理流動性條款及清晰界定的贖回／分紅政策；基金經理會否將其自身利益與投資者的利益對準相同的投資目標；有否共同投資機會；及所投資領域的前景。

本集團所進行的積極管理及投資活動

本集團於證券投資及買賣業務下的物業相關投資，包括於學生宿舍(美國及英國)、土地儲備及發展項目(德國及英國)、商業物業(上海、格拉斯哥、香港)、綜合發展項目(柬埔寨、三藩市)、旅舍(美國及歐洲)以及亞洲各地(日本、南韓、澳洲、香港及新加坡)房地產資產的投資。

本集團於該等投資的角色並非被動金融投資者。本集團積極與基金經理溝通，並行使基金結構中包含的管治權。

例如，於若干投資中，本集團持有董事會代表權，或擁有對出售、收購及額外注資等重大事項的同意權。本集團實際上已行使該等權利，包括對資本催繳的批准或拒絕，以及對退出策略決策的影響。在部分共同投資中，本集團的同意權行使與否對塑造項目方向具決定性。

通過基金進行投資亦有助持續溝通及分享場外投資機遇。本集團的基金關係有利於獲取共同投資機遇，使本集團能夠與基金共同直接投資特定項目，並借助基金經理的專業知識進入本集團可能無法直接涉足的市場。

本集團的證券投資及買賣業務計劃

本集團將持續監察現有投資，並評估符合其物業為重投資策略的新機遇。本集團擬維持一個遍及不同地區及資產類別的多元化物業相關投資組合，例如本集團缺乏直接營運專業知識但洞察具增長潛力的地區，同時實施審慎的風險管理，並與基金經理保持積極溝通。

本集團如何監察證券投資及買賣業務下的物業相關投資

本集團透過以下主要活動監察其物業相關投資：

- (i) 透過多個渠道獲取其投資的全面及最新資訊：本集團每月與多間國際銀行及投資顧問舉行會議，以檢視分佈於所投資基金的全部投資。本集團亦定期親身或以虛擬方式與基金的高級管理團隊進行直接對話，以討論基金表現、策略更新，並處理本公司的任何查詢或關注事項。本集團按基金指定報告週期獲取其定期報告，當中載有詳細的基金表現指標，分享獨到見解，並回應本公司的針對性查詢，使本公司能夠持續進行監督。本集團可登入網上投資者門戶網站，獲取實時基金資訊，從而能夠不時瀏覽儀錶板、下載更新報告、審閱資本賬戶對賬單，以及查閱有關資本催繳及分紅的通知。本公司亦就若干投資持有董事會代表權或對重大事項享有同意權；

- (ii) 審閱及分析：本集團的投資團隊審閱基金提供的資料，評估投資是否按照預先協定策略部署，分析關鍵基金指標（包括資本催繳、未履行承諾、按地區及物業類型進行的分配、內部回報率及槓桿水平），核對資本賬戶對賬單與內部記錄，並審查資產層面的表現指標；及
- (iii) 持續溝通及監督：投資團隊與基金經理保持積極溝通，以處理持續分析中出現的關注事項。基金經理定期提供影響基金相關物業部門的市場動態更新資料。本集團可要求基金經理對受詳細審查的項目進行壓力測試，要求對特定物業進行實地考察，以親身檢查現場狀況，從而評估策略執行計劃的實施進度及成效，並要求針對已識別風險及預警提供緩解計劃。

此外，在評估是否對現有基金作出進一步投資、監察或退出時，本集團考慮多項因素，包括基金表現、經理質素、利益一致性、可否獲得適當管治保護措施，以及退出方案的可行性。具體因素可能因各基金及各進一步投資機會的性質和情況而有所不同。

在該分部下，於二零二五年十二月三十一日，該業務持作投資及買賣的重大投資如下：

	於二零二五年 十二月 三十一日 的成本 港幣千元	於二零二五年 十二月 三十一日 的賬面值 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 港幣千元	本期間的 已收股息／ 利息 港幣千元
<i>非流動</i>					
金融工具(「金融工具」)	529,476	429,637	(2,868)	–	846
房地產相關金融工具	248,799	144,977	(8,497)	–	267
投資儲備計劃	190,429	177,745	1,781	–	–
其他金融工具	90,248	106,915	3,848	–	579
股本工具	42,625	53,468	3,691	–	173
債務工具	68,076	60,589	5,689	–	1,880
無形資產	760	760	–	–	–
<i>流動</i>					
股本工具	17	15	1	–	–
債務工具	3,903	69	(733)	3,604	286

貸款融資

於本期間，本集團錄得貸款融資業務利息收入約港幣2,484,000元(截至二零二四年十二月三十一日止六個月：約港幣2,624,000元)，相等於本集團總收入約4.6%(截至二零二四年十二月三十一日止六個月：約10.9%)。於本期間，本集團錄得分部溢利約港幣2,475,000元(截至二零二四年十二月三十一日止六個月：約港幣8,159,000元)。由於本期間概無就應收貸款確認虧損撥備撥回(截至二零二四年十二月三十一日止六個月：港幣5,544,000元)，本期間貸款融資業務的收入維持穩定，溢利有所減少。

於二零二五年十二月三十一日，貸款融資業務的應收貸款及利息賬面值約為港幣42,728,000元(二零二五年六月三十日：約港幣36,341,000元)，主要以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)。

於本期間，本集團的固定利率應收貸款年利率介乎於8%至22.5%(截至二零二四年十二月三十一日止六個月：介乎於3.33%至22.5%)。本期間的所有應收貸款均為固定利率貸款，並由6個(二零二五年六月三十日：6個)貸款賬戶組成，其中6個為公司貸款(二零二五年六月三十日：6個為公司貸款)。

下文載列貸款融資業務於二零二五年十二月三十一日的三大借款人概要，按其各自賬面值由高至低排列：

借款人	類型	貸款期限 月	已到期 <是/否>	利率 每年	抵押品 <有/無>	佔本集團	
						應收貸款 賬面值 港幣千元	應收貸款總額 的比例 %
借款人A(附註1)	公司	48	否	8%	有	24,647	58%
借款人B(附註2)	公司	24	否	12%	有	7,036	16%
借款人C(附註3)	公司	(附註3)	否	20%	無	4,972	12%
小計						36,655	86%
其他借款人						6,073	14%
總計						42,728	100%

附註：

1. 借款人A為一間於香港註冊成立的有限公司，而借款人A的主要業務活動為提供放債服務。貸款以股份按揭及轉讓契據作抵押。有關貸款詳情，請參閱本公司日期為二零二二年五月三日、二零二四年十月十六日、二零二四年十一月八日、二零二五年一月十五日、二零二五年五月十四日及二零二五年七月二十四日的公佈。
2. 借款人B為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。貸款以轉讓契據及擔保作抵押。有關貸款詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十二月十八日的公佈。
3. 借款人C為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其為就一個私募股權基金獲取融資而設立的特殊目的公司。所有向借款人C的墊款應於借款人C收到私募股權基金變現其持有的該等物業應佔權益的相應收益於悉數清償任何外部先前融資後償還。根據私募股權基金的最新消息，預期還款日期為二零二六年第三季度。

賬面值約港幣42,728,000元(二零二五年六月三十日：港幣36,341,000元)的應收貸款及利息於報告期末並無逾期。應收貸款及利息基於到期日(或如無指定，則為預期還款日期)的賬齡分析呈列如下：

	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
一年內	11,115	3,713
一年至五年	31,613	32,628
	42,728	36,341

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、預期實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」)模式就須根據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；
- 預期業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動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。

於二零二五年十二月三十一日，並無於損益中確認貸款融資業務的虧損撥備(二零二四年十二月三十一日：無)。

前景

展望未來，我們預期二零二六年香港及全球經濟將繼續逐步復甦，外圍環境則依然嚴峻。地緣政治緊張局勢持續，仍為現時環球經濟的最大威脅。鑒於遏制措施可能會持續一段時間，預期香港及全球經濟活動於短期至中期內仍然疲弱。貿易保護主義加劇及地緣政治風險持續，將使經濟復甦更添挑戰及不確定性。

儘管香港及全球經濟前景未明，我們預期本地經濟於疫情後將逐步回穩。鑒於香港的投資環境成熟穩健，以及在大灣區可充分釋放的競爭優勢，香港憑藉本身的條件及作為中國的一部分，仍佔舉足輕重的地位。本集團對物業市場保持審慎樂觀，我們深信能夠迎難而上，克服各種挑戰。

本集團將維持其以物業為核心的業務模式，並對收購及處置物業繼續採取審慎方針。本集團將繼續物色潛在的投資物業及發展項目，同時擴展其證券投資及買賣業務以及貸款融資業務，以促進穩定經常性收入及資本增值增長。該等策略旨在使本集團保持競爭力，從而確保本集團實現可持續發展並保障股東利益。

報告期後事件

於二零二六年二月四日，本公司間接全資附屬公司Wealth Tool Limited與獨立第三方訂立買賣協議，以出售位於Skye Niseko A707-708, 204-7 Aza-Yamada, Kutchan-cho, Abuta-gun, Hokkaido, Japan的物業，總建築面積約127.56平方米，代價為280,000,000日圓(相當於約港幣14,140,000元)。有關交易的詳情，請參閱本公司日期為二零二六年二月四日的公佈。

購股權

於本期間，本公司於二零一一年十一月一日採納的購股權計劃(「舊購股權計劃」)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)	購股權數目					於 二零二五年 十二月 三十一日 的結餘
				於 二零二五年 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	二零一六年五月十七日	1.890	二零一六年五月十七日至 二零二六年五月十六日	2,640,000	-	-	-	-	2,640,000
	二零一八年十一月二十六日	1.210	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	4,130,000	-	-	-	-	4,130,000
李永賢	二零一六年五月十七日	1.890	二零一六年五月十七日至 二零二六年五月十六日	2,718,000	-	-	-	-	2,718,000
	二零一八年十一月二十六日	1.210	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	500,000	-	-	-	-	500,000
顧福身	二零一八年十一月二十六日	1.210	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	100,000	-	-	-	-	100,000
楊穎欣	二零一八年十一月二十六日	1.210	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	100,000	-	-	-	-	100,000
前董事									
龍洪焯	二零一八年十一月二十六日	1.210	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	100,000	-	-	-	-	100,000
賴顯榮	二零一八年十一月二十六日	1.210	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	100,000	-	-	-	-	100,000
總計				10,388,000	-	-	-	-	10,388,000

附註：所有已授出購股權均無歸屬期或歸屬條件。

於本期間期初及截至本期間期終，舊購股權計劃項下概無可授出的購股權。

於本期間，本公司於二零二一年十一月二十六日採納的購股權計劃（「新購股權計劃」）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	歸屬期	行使期 (附註1)	行使價 (港幣)	購股權數目					於二零二五年 十二月 三十一日 的結餘
					於二零二五年 七月一日 的結餘	於本期間 授出	於本期間 行使	於本期間 註銷	於本期間 失效	
董事										
龐維新	二零二三年 七月十四日	二零二三年七月十四日 至二零二四年 七月十三日	二零二四年七月十四日 至二零二六年 七月十三日	0.213	560,000	-	-	-	-	560,000
	二零二四年 七月十五日 (附註2)	二零二四年七月十五日 至二零二五年 七月十四日	二零二五年七月十五日 至二零二七年 七月十四日	0.139	560,000	-	-	-	-	560,000
李永賢	二零二三年 七月十四日	二零二三年七月十四日 至二零二四年 七月十三日	二零二四年七月十四日 至二零二六年 七月十三日	0.213	500,000	-	-	-	-	500,000
	二零二四年 七月十五日 (附註2)	二零二四年七月十五日 至二零二五年 七月十四日	二零二五年七月十五日 至二零二七年 七月十四日	0.139	500,000	-	-	-	-	500,000
總計					1,060,000	1,060,000	-	-	-	2,120,000

附註：

1. 所有已授出購股權均無表現目標。
2. 本公司股份（「股份」）於緊接二零二四年七月十五日（於該日授出該等購股權）前的收市價為港幣0.124元。

於本期間期初及期末，根據新購股權計劃可予授出的購股權數目為53,961,256股。本公司於本期間根據所有購股權計劃所授出的購股權可發行的股份數目除以本期間已發行股份的加權平均數目為0.0221。

購買、贖回或出售本公司的上市證券

截至二零二五年十二月三十一日止六個月，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。

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，於截至二零二五年十二月三十一日止六個月內，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。

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C1所載企業管治守則（「企業管治守則」）第二部分所列守則條文。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的新股。

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」)，其遵照上市規則以書面列明的最新職權範圍於二零一九年一月十八日獲採納，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、楊穎欣女士及劉紀明先生組成。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
宏輝集團控股有限公司
主席
龐維新

香港，二零二六年二月二十七日

於本公佈日期，本公司執行董事為龐維新先生及李永賢先生；而本公司獨立非執行董事為顧福身先生、楊穎欣女士及劉紀明先生。