

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)

## 截至二零二三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」)截至二零二三年六月三十日止年度(「本年度」)的經審核綜合業績，連同截至二零二二年六月三十日止年度的比較數字：

## 綜合收益表

截至二零二三年六月三十日止年度

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元 (經重列)
收入	4	<b>38,029</b>	33,353
銷售成本		<b>(12,551)</b>	(6,749)
<b>毛利</b>		<b>25,478</b>	26,604
其他收入	5	<b>15,919</b>	4,583
出售投資物業的收益		<b>1,376</b>	–
行政開支及其他經營業務開支		<b>(34,350)</b>	(43,203)
投資物業公平值虧損		<b>(11,407)</b>	(110,502)
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的 債務工具公平值收益	10	–	9,475
按公平值計入損益的股本工具公平值虧損	10	<b>(6)</b>	(843)
按公平值計入損益的金融工具公平值虧損	10	<b>(52,225)</b>	(26,240)
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」)的債務工具的收益/ (虧損)		<b>50</b>	(143)
按公平值計入其他全面收入的債務工具 虧損撥備		<b>(2,628)</b>	–
應收貸款虧損撥備		<b>(2,248)</b>	–
持作買賣物業撇減		<b>(282)</b>	(888)
已付訂金撇銷		<b>(2,977)</b>	–
融資成本		<b>(6,052)</b>	(2,360)
<b>除所得稅前虧損</b>	6	<b>(69,352)</b>	(143,517)
所得稅抵免	7	<b>1,853</b>	989
<b>年內虧損</b>		<b>(67,499)</b>	(142,528)
<b>應佔年內(虧損)/溢利：</b>			
本公司擁有人		<b>(67,611)</b>	(144,050)
非控股權益		<b>112</b>	1,522
		<b>(67,499)</b>	(142,528)
<b>每股虧損</b>	9		
— 基本		港幣 <b>(11.93)</b> 仙	港幣(25.69)仙
— 攤薄		港幣 <b>(11.93)</b> 仙	港幣(25.69)仙

## 綜合全面收入報表

截至二零二三年六月三十日止年度

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
年內虧損		(67,499)	(142,528)
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	287	(6,567)
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	(2,628)	(10,485)
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		(50)	143
按公平值計入其他全面收入的債務工具 虧損撥備		2,628	–
換算海外業務產生的匯兌差額		(3,249)	1,111
年內其他全面收入，扣除稅項		(3,012)	(15,798)
年內全面收入總額		(70,511)	(158,326)
應佔年內全面收入總額：			
本公司擁有人		(70,623)	(159,848)
非控股權益		112	1,522
		(70,511)	(158,326)

## 綜合財務狀況報表

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 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		138,467	140,844
投資物業		837,359	865,873
無形資產		1,344	2,393
於聯營公司的權益		-	-
應收貸款		33,507	6,565
按公平值計入其他全面收入的股本工具	10	37,635	33,097
按公平值計入損益的金融工具	10	350,571	402,371
按公平值計入其他全面收入的債務工具	10	74,243	4,507
		<u>1,473,126</u>	<u>1,455,650</u>
<b>流動資產</b>			
持作買賣物業		96,980	106,485
應收賬款	11	1,624	1,603
預付款項、訂金及其他應收款		12,035	8,305
按公平值計入其他全面收入的債務工具	10	7,985	5,194
按攤銷成本計量的債務工具	10	-	4,762
按公平值計入損益的股本工具	10	20	26
現金及銀行結餘		139,260	212,564
已抵押銀行存款		108,205	164,480
		<u>366,109</u>	<u>503,419</u>
<b>流動負債</b>			
預提費用、其他應付款及已收訂金		5,136	20,017
借貸		183,311	219,275
應付非控股股東款項		2,312	2,160
所得稅撥備		23,968	23,569
		<u>214,727</u>	<u>265,021</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>151,382</u>	<u>238,398</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,624,508</u>	<u>1,694,048</u>

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>非流動負債</b>		
已收訂金	3,252	1,929
借貸	939	1,357
遞延稅項負債	3,374	5,175
	<u>7,565</u>	<u>8,461</u>
<b>資產淨值</b>	<b><u>1,616,943</u></b>	<b><u>1,685,587</u></b>
<b>權益</b>		
股本	56,691	56,081
儲備	1,560,678	1,630,044
	<u>1,617,369</u>	<u>1,686,125</u>
本公司擁有人應佔權益	1,617,369	1,686,125
非控股權益	(426)	(538)
	<u>1,616,943</u>	<u>1,685,587</u>
<b>權益總額</b>	<b><u>1,616,943</u></b>	<b><u>1,685,587</u></b>

## 綜合權益變動表

截至二零二三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	港幣千元		
於二零二一年七月一日	56,081	1,570,851	3,644	11,867	6,118	1,380	195,856	1,845,797	(3,328)	1,842,469	
以股權結算的股份支付款項	-	-	-	435	-	-	-	435	-	435	
收購一間附屬公司而控制權不變	-	-	-	-	-	(259)	-	(259)	1,268	1,009	
與擁有人進行的交易及並無導致 失去控制權的附屬公司擁有權 權益變動	-	-	-	435	-	(259)	-	176	1,268	1,444	
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(144,050)	(144,050)	1,522	(142,528)	
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)	-	-	-	-	(6,567)	-	-	(6,567)	-	(6,567)	
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)	-	-	-	-	(10,485)	-	-	(10,485)	-	(10,485)	
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	-	-	-	-	143	-	-	143	-	143	
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	-	-	-	-	(8,174)	-	8,174	-	-	-	
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	1,111	-	-	-	-	1,111	-	1,111	
年內全面收入總額	-	-	1,111	-	(25,083)	-	(135,876)	(159,848)	1,522	(158,326)	
於二零二二年六月三十日	56,081	1,570,851	4,755	12,302	(18,965)	1,121	59,980	1,686,125	(538)	1,685,587	

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 的債務工具時的按公平值計入 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 的股本工具時的按公平值計入 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

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及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

截至二零二三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。本公司董事認為,本公司的最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的Virtue Partner Group Limited。

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。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 採納經修訂香港財務報告準則—二零二二年七月一日生效

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二零二二年七月一日開始的年度期間的財務報表有關,且對其有效:

香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進	香港財務報告準則第9號金融工具的修訂及香港財務報告準則第16號租賃隨附的說明範例
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
香港會計準則第37號修訂本	虧損性合約—履行合約的成本
香港財務報告準則第3號修訂本	對概念框架的索引
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

應用該等經修訂香港財務報告準則對本集團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>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號修訂本	會計估計的定義 <sup>1</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稅項 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號修訂本	缺乏可交換性 <sup>3</sup>
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 (「二零二零年修訂本」) <sup>2,4</sup>
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號修訂本	售後回租中的租賃負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或 注入資產 <sup>5</sup>

- <sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- <sup>2</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- <sup>3</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- <sup>4</sup> 由於發佈二零二二年修訂本，二零二零年修訂本的生效日期推遲至二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- <sup>5</sup> 尚未確定強制生效日期惟可供採納。

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(二零二二年：五個)產品及服務系列識別為經營分部，進一步詳情載於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。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。

為更清晰反映於截至二零二三年六月三十日止年度持續進行證券及其他投資收購後的收入結構及表現評估，並為加強分部業績的可比性，經營分部於截至二零二三年六月三十日止年度獲重新分配。因此，於二零二二年的分部資料已經重列。

年內並無分部間的銷售及轉讓(二零二二年：無)。

	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	<u>8,546</u>	<u>21,727</u>	<u>4,230</u>	<u>3,526</u>	<u>-</u>	<u>38,029</u>
可報告分部溢利/(虧損)	<u>3,711</u>	<u>91</u>	<u>(60,729)</u>	<u>1,265</u>	<u>(7)</u>	<u>(55,669)</u>
銀行利息收入	12	27	10,099	-	-	10,138
折舊	-	(2,959)	(1,352)	-	-	(4,311)
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
持作買賣物業撤減撥回/(撤減)	1,181	(1,463)	-	-	-	(282)
按公平值計入其他全面收入的 債務工具虧損撥備	-	-	(2,628)	-	-	(2,628)
應收貸款虧損撥備	-	-	-	(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	<u>24,238</u>	<u>11,053</u>	<u>358</u>	<u>13</u>	<u>14</u>	<u>35,676</u>

	二零二二年					合計 港幣千元 (經重列)
	物業發展 業務 港幣千元	物業投資及 買賣業務 港幣千元 (經重列)	證券投資及 買賣業務 港幣千元 (經重列)	貸款融資 業務 港幣千元 (經重列)	裝修業務 港幣千元	
可報告分部收入：						
來自外界客戶	-	21,844	10,771	738	-	33,353
可報告分部溢利/(虧損)	7,896	(94,185)	(32,264)	702	(10)	(117,861)
銀行利息收入	-	-	1,729	-	-	1,729
折舊	-	(3,347)	(1,267)	-	-	(4,614)
投資物業公平值虧損	-	(110,502)	-	-	-	(110,502)
按公平值計入損益的債務工具 公平值收益	-	-	9,475	-	-	9,475
按公平值計入損益的股本工具 公平值虧損	-	-	(843)	-	-	(843)
按公平值計入損益的金融工具 公平值收益/(虧損)	10,451	-	(36,691)	-	-	(26,240)
無形資產減值虧損撥備	-	-	(1,431)	-	-	(1,431)
持作買賣物業(撇減)/撇減撥回	(1,181)	293	-	-	-	(888)
所得稅抵免	-	989	-	-	-	989
可報告分部資產	55,847	958,269	495,276	9,574	16	1,518,982
非流動資產添置	-	16,599	2,385	-	-	18,984
可報告分部負債	36,773	11,196	400	45	27	48,441

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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元 (經重列)
<b>收入</b>		
可報告分部收入	<u>38,029</u>	<u>33,353</u>
<b>綜合收入</b>	<u><b>38,029</b></u>	<u><b>33,353</b></u>
<b>除所得稅前虧損</b>		
可報告分部虧損	(55,669)	(117,861)
銀行利息收入	10,138	1,729
匯兌虧損淨額	(505)	(9,655)
以股權結算的股份支付款項開支	-	(435)
公司僱員成本	(17,977)	(18,228)
公司專業費用	(1,700)	(1,674)
銀行借貸利息	(6,052)	(2,360)
未分配公司收入	2,469	4,984
未分配公司開支	(56)	(17)
<b>除所得稅前綜合虧損</b>	<u><b>(69,352)</b></u>	<u><b>(143,517)</b></u>
<b>資產</b>		
可報告分部資產	1,468,002	1,518,982
物業、廠房及設備	138,467	140,844
公司抵押銀行存款	108,205	164,480
公司定期存款	<u>124,561</u>	<u>134,763</u>
<b>綜合資產總值</b>	<u><b>1,839,235</b></u>	<u><b>1,959,069</b></u>
<b>負債</b>		
可報告分部負債	35,676	48,441
公司銀行借貸	184,250	220,632
其他公司負債	<u>2,366</u>	<u>4,409</u>
<b>綜合負債總額</b>	<u><b>222,292</b></u>	<u><b>273,482</b></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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元 (經重列)	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
香港	23,930	29,488	890,711	919,737
英國	11,934	3,093	54,373	58,096
日本	<u>2,165</u>	<u>772</u>	<u>32,086</u>	<u>31,277</u>
	<u><b>38,029</b></u>	<u><b>33,353</b></u>	<u><b>977,170</b></u>	<u><b>1,009,110</b></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)。

於截至二零二三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(二零二二年：無)，亦無位於開曼群島的非流動資產(二零二二年：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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
客戶A(附註i)	4,200	4,200
客戶B(附註ii)	3,015	不適用
客戶C(附註ii)	2,812	不適用
客戶D(附註i)	2,808	3,093
客戶E(附註i)	2,796	2,796
	<u>15,631</u>	<u>10,089</u>

附註：

- (i) 收入源自物業投資及買賣業務。
- (ii) 收入源自物業發展業務。截至二零二二年六月三十日止年度，客戶B及C並不代表本集團的主要客戶。

收入確認如下：

	物業發展業務		物業投資及買賣業務		裝修業務		證券投資及買賣業務		貸款融資業務		合計	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 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	8,546	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,546	-
租賃收入	-	-	21,727	21,844	-	-	-	-	-	-	21,727	21,844
其他來源收入	-	-	-	-	-	-	4,230	10,771	3,526	738	7,756	11,509
	<u>8,546</u>	<u>-</u>	<u>21,727</u>	<u>21,844</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,230</u>	<u>10,771</u>	<u>3,526</u>	<u>738</u>	<u>38,029</u>	<u>33,353</u>

#### 4. 收入

本集團主要業務於附註1披露。本集團主要業務收入確認如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元 (經重列)
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	8,546	–
投資物業租金收入	21,727	21,844
其他來源收入		
–出售證券	–	3,870
–證券股息收入	1,221	917
–證券利息收入	3,009	5,984
–貸款融資利息收入	3,526	738
	<u>38,029</u>	<u>33,353</u>

#### 5. 其他收入

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元 (經重列)
銀行利息收入	10,138	1,729
政府津貼(附註)	272	136
持作買賣物業的租金收入	3,312	2,042
雜項收入	2,197	676
	<u>15,919</u>	<u>4,583</u>

附註：

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(二零二二年：港幣136,000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

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
除所得稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：		
持作買賣物業的銷售成本	8,022	-
持作買賣物業撇減	282	888
核數師薪酬	640	594
物業、廠房及設備折舊		
－自有資產	1,517	1,820
－計入租賃物業的使用權資產	2,794	2,794
	<u>4,311</u>	<u>4,614</u>
僱員成本	17,977	18,663
匯兌虧損淨額	505	9,655
投資物業公平值虧損	11,407	110,502
無形資產(減值撥回)／減值虧損撥備	(556)	1,431
投資物業所產生直接經營開支		
－產生租金收入	3,357	2,013
－並未產生租金收入	416	465

## 7. 所得稅抵免

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抵免如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
即期稅項－香港		
過往年度超額撥備	-	(35)
即期稅項－海外		
過往年度超額撥備	(52)	(954)
遞延稅項	(1,801)	-
所得稅抵免	<u>(1,853)</u>	<u>(989)</u>

## 8. 股息

董事不建議派付截至二零二三年及二零二二年六月三十日止年度的末期股息。

## 9. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(67,611)</u>	<u>(144,050)</u>
	股份數目	
	二零二三年 千股	二零二二年 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>566,812</u>	<u>560,813</u>

由於假設行使該等購股權具有反攤薄影響，故計算截至二零二三年及二零二二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		按公平值計入損益計量		按攤銷成本計量	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>非流動</b>						
股本工具(附註)						
—於香港上市*	1,972	3,684	-	-	-	-
—於香港境外上市*	35,663	29,413	-	-	-	-
	<u>37,635</u>	<u>33,097</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
金融工具						
—於香港非上市^	-	-	-	38,540	-	-
—於香港境外非上市^	-	-	42,968	86,296	-	-
—非上市投資基金#	-	-	307,603	277,535	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>350,571</u>	<u>402,371</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
債務工具						
—於香港上市*	74,243	4,507	-	-	-	-
	<u>74,243</u>	<u>4,507</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>111,878</u>	<u>37,604</u>	<u>350,571</u>	<u>402,371</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>流動</b>						
股本工具						
—於香港上市*	-	-	-	11	-	-
—於香港境外上市*	-	-	20	15	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20</u>	<u>26</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
債務工具						
—於香港上市*	7,985	5,194	-	-	-	-
—於香港境外非上市	-	-	-	-	-	4,762
	<u>7,985</u>	<u>5,194</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,762</u>
	<u>7,985</u>	<u>5,194</u>	<u>20</u>	<u>26</u>	<u>-</u>	<u>4,762</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(二零二二年：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(二零二二年：相同)。
- # 於該等金融資產中，金額港幣63,228,000元(二零二二年：港幣73,547,000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244,375,000元(二零二二年：港幣203,988,000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(二零二二年：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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
年初賬面淨值	33,097	46,535	26	2,282	402,371	366,430	9,701	37,048	-	24,478	4,762	5,373
添置	7,056	36,873	-	1,885	60,640	97,583	85,223	3,364	-	-	-	-
出售	(2,805)	(43,463)	-	(3,294)	(62,530)	(27,204)	(10,068)	(20,226)	-	(33,508)	(4,762)	-
(扣除)/計入損益的												
公平值變動	-	-	(6)	(843)	(52,225)	(26,240)	-	-	-	9,475	-	-
計入/(扣除)其他全面 收入的公平值變動	287	(6,567)	-	-	-	-	(2,628)	(10,485)	-	-	-	-
匯兌差額	-	(281)	-	(4)	2,315	(8,198)	-	-	-	(445)	-	(611)
年終賬面淨值	<u>37,635</u>	<u>33,097</u>	<u>20</u>	<u>26</u>	<u>350,571</u>	<u>402,371</u>	<u>82,228</u>	<u>9,701</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,762</u>

於二零二三年及二零二二年六月三十日，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釐定為當債務工具預計無法收回時出現減值。於二零二三年及二零二二年六月三十日，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(二零二二年：一個月)的信貸期。

根據發票日期，於二零二三年及二零二二年六月三十日，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。截至二零二三年及二零二二年六月三十日止年度，應收賬款減值分別根據會計政策確認。

於二零二三年及二零二二年六月三十日，概無按到期日計算的應收賬款已逾期或信貸減值。

於二零二三年六月三十日，並無以有關實體功能貨幣以外的貨幣計值的款項(二零二二年：無)。

並無逾期或信貸減值的應收款項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。

香港經濟於二零二三年度繼續復甦，但勢頭回軟，實質本地生產總值同比增長1.5%。

本年度最後一季的外圍環境仍然艱難。美國及歐洲央行繼續收緊貨幣政策以壓抑通脹，進一步削弱了需求。同時，內地經濟繼續復甦，但勢頭溫和。政府繼續加強香港與內地及海外經濟體的經濟聯繫。政府與廣東及澳門當局簽署諒解備忘錄，共同提升粵港澳大灣區的發展水平。

於本年度最後一季，由於市場憂慮內地經濟復甦勢頭及預期美國聯邦儲備局（「美聯儲」）進一步加息，本地股票市場受壓。

勞動力市場條件改善及政府多項舉措（如發放消費券）帶來支持，但財務狀況收緊及全球增長前景不明朗導致營商氣氛整體回落的情況下，按本地固定資本形成總額計的整體投資開支略有下滑。過去數月，營商氣氛經先前季度的改善後整體回落。

住宅物業市場於第三季度反彈後，於本年度最後一季整固。在全球經濟前景不明朗、本地利率不斷上升及預期美聯儲進一步加息的情況下，市場氣氛轉趨審慎。於該季度，買賣活動明顯淡靜，單位售價輕微回落。土地註冊處收到的住宅物業買賣協議總數較去年下降18%。整體單位售價於最後一季下跌1%，整體單位租金則上升3%。住宅物業平均租金收益率於六月上升至2.5%。置業購買力指數跟隨按揭利率大幅上升，於最後一季進一步升至75%。未來三至四年，私人單位供應總數將維持在二零二三年六月底所估計105,000個的高位，反映政府對於增加土地及房屋供應的不懈努力。

非住宅物業市場於本年度最後一季大致持穩。儘管買賣活動仍然低迷，不同分部的價格及租金表現不一。辦公室空間的價格於最後一季平均微跌1%，原因是乙級辦公室空間的價格上漲4%，但甲級與丙級辦公室空間的價格分別下跌3%及1%，大於前述升幅。整體辦公室租金於二零二三年基本維持不變。總數範圍內，丙級辦公室空間的租金微升1%，甲級與乙級辦公室空間則變化不大。甲級、乙級及丙級辦公室空間於二零二三年六月的平均租金收益率分別為2.6%、2.6%及3.1%。辦公室空間成交量較去年下降12%，大幅低於二零一八年至二零二二年的季度平均水平。

零售店鋪空間的整體價格及租金於最後一季均上升2%。平均租金收益率於六月保持2.7%不變，成交量較去年下降39%且明顯低於二零一八年至二零二二年的季度平均水平。單位工廠空間的價格亦變化不大，租金則輕微增加。六月價格較二零一九年高峰低7%，而租金則較二零二一年高峰高2%。平均租金收益率於六月微升至3.1%。成交量於最後一季增加至560宗，較去年低10%，遠低於二零一八年至二零二二年的季度平均水平750宗。

## 財務回顧

於本年度，本集團錄得營業額約港幣38,029,000元，較上個財政年度約港幣33,353,000元上升約14.0%。營業額增加主要由於本年度物業發展業務的營業額增加。

於本年度，本集團的除所得稅前虧損約為港幣69,352,000元，較上個財政年度約港幣143,517,000元下降約51.7%。本年度虧損主要由金融工具的公平值虧損所致。

## 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，可發展成總樓面面積約12,000平方呎的住宅樓宇。該宗地塊的收購於二零一八年十月二十六日完成，且發展規劃亦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，於二零二一年十一月竣工。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及我們發展項目的銷售均造成連鎖反應。於二零二三年六月三十日，十個單位已出租予獨立第三方，而於本年度，僅三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發掘潛在物業發展機遇，在克服面前挑戰之餘，亦提升本公司股東（「股東」）利益。

## 物業投資及買賣

於二零二三年六月三十日，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11,407,000元（二零二二年：約港幣110,502,000元）及持作買賣物業撇減約港幣282,000元（二零二二年：約港幣888,000元）。投資物業公平值虧損主要由位於香港健力工業大廈及英國Cardiff（卡地夫）的商業辦公室物業的公平值虧損所致。

### 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。

於二零二三年六月三十日，該投資物業的公平值收益約港幣4,400,000元（二零二二年：公平值虧損約港幣67,100,000元）已確認。該物業以市場法進行估值，有關比較基於可資比較物業的實際銷售變現價格進行。物業的估值方法與往年相同。

### 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。

於二零二三年六月三十日，已確認該投資物業的公平值虧損約港幣7,700,000元(二零二二年：公平值收益約港幣200,000元)。該物業亦以市場法估值，當中基於可資比較物業實際銷售變現的價格進行比較。物業的估值方法與過往年度相同。

### 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。受2019冠狀病毒病影響，翻新工程已被延誤約六個月。本集團已指定一名當地代理負責西翼的租務，於二零二三年六月三十日，已出租樓面面積的30%。

於本年度，Cardiff(卡地夫)的寫字樓市場受市場上較小型寫字樓所帶動。市場總空置率約為14%。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。

該投資物業的公平值虧損約港幣6,230,000元(二零二二年：約港幣38,464,000元)已於二零二三年六月三十日確認。該物業亦以市場法進行估值，有關比較基於在Cardiff(卡地夫)可資比較的全幢辦公室實際銷售變現的價格進行，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，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。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，請參閱日期為二零二二年八月三十一日及二零二三年六月十五日的公佈。

### 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。本集團已聘用一名廣告代理，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。

## 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。

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，物業投資及買賣業務分部錄得租金收入總額約港幣23,679,000元(二零二二年：約港幣23,829,000元)，包括收入約港幣21,727,000元(二零二二年：約港幣21,844,000元)及其他收入的租金收入約港幣1,952,000元(二零二二年：約港幣1,985,000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已考慮下列條件：(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55,428,000元(二零二二年：約港幣46,542,000元)。

本集團於本年度呈報分部虧損約港幣60,729,000元(二零二二年：約港幣32,264,000元)。於本年度，本集團就此分部的投資組合收取利息收入約港幣4,230,000元(二零二二年：約港幣10,771,000元)。於二零二三年六月三十日，此分部投資的賬面值約為港幣471,798,000元(二零二二年：約港幣403,856,000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，於二零二三年六月三十日，該業務持作投資及買賣的重大投資如下：

	於二零二三年 六月三十日的 成本 港幣千元	於二零二三年 六月三十日的 賬面值 港幣千元	本年度的 公平值收益/ (虧損) 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	457,195	350,571	(53,637)	-	771
股本工具	47,020	37,635	287	-	449
債務工具	75,469	74,243	(1,379)	(153)	2,525
無形資產	2,332	1,344	556	-	-
<i>流動</i>					
股本工具	34	20	(6)	-	-
債務工具	18,997	7,985	(1,249)	203	484

## 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3,526,000元(二零二二年：約港幣738,000元)，相等於本集團總收入約9.3%(二零二二年：約2.2%)。本年度來自貸款融資業務的溢利約為港幣1,265,000元(二零二二年：約港幣702,000元)。由於本年度應收貸款增加，本年度來自貸款融資業務的收益及溢利均有所增加。

於二零二三年六月三十日，貸款融資業務的應收貸款賬面值約為港幣33,507,000元(二零二二年：約港幣6,565,000元)，主要以股份按揭及公平值約港幣27,213,000元的借款人於夾層貸款協議項下承擔的轉讓契據作抵押。有關該等交易的詳情，請參閱本公司日期為二零二二年五月三日及二零二二年十二月二十三日的公佈。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二零二三年六月三十日應收貸款約58%(二零二二年：84%)。

於本年度，本集團的固定利率應收貸款年利率介乎3.33%至20%(二零二二年：介乎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。就本年度的新貸款而言，期限為1.5年內(可選擇延期，最長不超過2.25年)及3年。償還條款及條件為於最後還款日期全額清還。

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顯著轉差；
- 信貸風險的外部市場指標顯著轉差，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顯著轉差；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。

於二零二三年六月三十日，於損益中確認貸款融資業務的虧損撥備為港幣2,248,000元(二零二二年：無)。

## 前景

展望未來，全球經濟繼續復甦及適應後疫情時代。本年度，外圍環境仍然艱難。目前，通脹飆升及地緣政治緊張局勢持續仍為環球經濟最大的威脅。通脹飆升的影響尚未完結，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、烏克蘭緊張局勢持續、貿易保護主義抬頭以及地緣政治風險持續，將為經濟復甦構成進一步挑戰及不明朗因素。

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

於二零二三年六月三十日，本集團的流動資產淨值約為港幣151,382,000元(二零二二年：約港幣238,398,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣139,260,000元(二零二二年：約港幣212,564,000元)。

於二零二三年六月三十日，資本負債比率約為10%(二零二二年：約11%)。資本負債比率按借貸總額除以總資產計算。與二零二二年六月三十日相比，本年度的資本負債比率保持穩定。

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。於二零二三年六月三十日，本集團的有抵押銀行借貸約為港幣184,250,000元(二零二二年：約港幣220,632,000元)，當中約港幣147,538,000元(二零二二年：約港幣183,681,000元)須於不超過五年的期限內償還及約港幣36,712,000元須於五年後償還(二零二二年：約港幣36,951,000元)，而於二零二三年六月三十日並無其他借貸(二零二二年：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

於二零二二年七月二十一日至二零二二年十一月十八日期間，August Ally Limited (「August Ally」) (本公司的全資附屬公司) 於公開市場購買由滙豐控股有限公司發行的本金總額1,500,000美元(相等於約港幣11,700,000元)的債券，總代價約為1,512,000美元(相等於約港幣11,793,000元)。

於二零二二年十一月十八日，August Ally於公開市場購買由渣打集團有限公司發行的本金總額1,000,000美元(相等於約港幣7,800,000元)的債券，總代價約為1,036,000美元(相等於約港幣8,081,000元)。

有關該等交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十一月二十一日之公佈。

於二零二三年二月八日，August Ally於公開市場購買由Henderson Land MTN Limited發行的本金總額港幣20,000,000元的債券，總代價約為港幣19,957,000元。

有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年二月九日之公佈。

於二零二三年二月十三日，August Ally於公開市場購買由Lai Sun MTN Limited發行的本金總額1,000,000美元(相等於約港幣7,800,000元)的債券，總代價約為884,000美元(相等於約港幣6,895,000元)。

有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年二月十三日之公佈。

於二零二三年四月二十八日，August Ally認購由宏利人壽保險(國際)有限公司發售的理財產品(即宏利理財產品)，總認購金額為1,840,000美元(相等於約港幣14,352,000元)。

有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年四月二十八日之公佈。

本集團於本年度所持該等證券投資如下：

	於 二零二三年 六月三十日 的成本 港幣千元	於 二零二三年 六月三十日 的賬面值 港幣千元	於 二零二三年 六月三十日 的未履行承擔 港幣千元	於 二零二三年 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	5,646	1,972	-	1,972	(1,712)	-	-	34
於香港境外上市	41,374	35,663	-	35,663	1,999	-	-	415
	<u>47,020</u>	<u>37,635</u>	<u>-</u>	<u>37,635</u>	<u>287</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>449</u>
按公平值計入損益的								
金融工具								
於香港非上市	-	-	-	-	1,412	-	-	-
於香港境外非上市	110,815	42,968	-	42,968	(44,703)	-	1,374	-
非上市投資基金	346,380	307,603	46,511	354,114	(8,934)	-	941	771
	<u>457,195</u>	<u>350,571</u>	<u>46,511</u>	<u>397,082</u>	<u>(52,225)</u>	<u>-</u>	<u>2,315</u>	<u>771</u>
按公平值計入其他全面								
收入的債務工具								
於香港上市	75,469	74,243	-	74,243	(1,379)	(153)	-	2,525
	<u>579,684</u>	<u>462,449</u>	<u>46,511</u>	<u>508,960</u>	<u>(53,317)</u>	<u>(153)</u>	<u>2,315</u>	<u>3,745</u>

	於 二零二三年 六月三十日 的成本 港幣千元	於 二零二三年 六月三十日 的賬面值 港幣千元	於 二零二三年 六月三十日 的未履行承擔 港幣千元	於 二零二三年 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	17	-	-	-	(11)	-	-	-
於香港境外上市	17	20	-	20	5	-	-	-
	<u>34</u>	<u>20</u>	<u>-</u>	<u>20</u>	<u>(6)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
按公平值計入其他全面 收入的債務工具								
於香港上市	18,997	7,985	-	7,985	(1,249)	203	-	484
按攤銷成本計量的 債務工具								
於香港境外非上市	-	-	-	-	-	-	-	307
	<u>19,031</u>	<u>8,005</u>	<u>-</u>	<u>8,005</u>	<u>(1,255)</u>	<u>203</u>	<u>-</u>	<u>791</u>
	<u>598,715</u>	<u>470,454</u>	<u>46,511</u>	<u>516,965</u>	<u>(54,572)</u>	<u>50</u>	<u>2,315</u>	<u>4,536</u>

於二零二三年六月三十日，該等投資各自的賬面值及未履行承擔總額佔本集團於二零二三年六月三十日的總資產約0.0004%至2.31%。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

於二零二三年六月三十日，賬面值分別為約港幣126,062,000元(二零二二年：約港幣128,856,000元)及約港幣415,173,000元(二零二二年：約港幣414,496,000元)的租賃物業及若干投資物業以及銀行存款約港幣108,205,000元(二零二二年：約港幣164,480,000元)已予抵押，以讓本集團獲授銀行借貸。

於二零二三年六月三十日，賬面值為約港幣33,044,000元的按公平值計入損益的金融工具已予抵押，以讓本集團獲授銀行借貸。

## 或然負債

於二零二三年六月三十日，本公司並無或然負債(二零二二年：無)。

## 租賃及已訂約承擔

### 作為出租人

於二零二三年六月三十日，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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
一年內	20,126	18,994
第二年	10,492	10,075
第三年	4,575	4,084
第四年	699	3,125
第五年	921	279
超過五年	4,217	2,848
	<b>41,030</b>	<b>39,405</b>

本集團根據經營租賃安排出租旗下物業，初步為期一至十五年(二零二二年：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

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
按公平值計入損益的金融工具	46,511	57,007
持作買賣物業	-	21,250
	<u>46,511</u>	<u>78,257</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，而於二零二三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，由於美元與港元匯率掛鉤，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

於二零二三年六月三十日，本集團聘用16名(二零二二年：17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17,977,000元，上一年度則約為港幣18,663,000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

Clear Access(作為業主)已與卓智翻譯有限公司(作為租戶)就香港皇后大道西2-12號聯發商業中心9樓8號辦公室訂立租賃協議，自二零二三年七月一日起計為期兩年。月租及年度上限分別為港幣42,000元及港幣504,000元。

有關該交易的進一步詳情，請參閱我們日期為二零二三年六月十五日的公佈。

於二零二三年七月十四日，本公司根據二零二一年十一月二十一日採納的購股權計劃向承授人授出購股權，以認購最多合共1,060,000股本公司股份(「股份」)，惟須待承授人接納後，方可作實。

有關進一步詳情，請參閱我們日期為二零二三年七月十四日的公佈。

於二零二三年九月二十二日，August Ally已接獲贖回確認，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於二零二二年十二月三十一日的公平值相比將就贖回事項變現收益合共港幣2,572,000元(倘與Apeiron Global Opportunities Fund於二零二三年六月三十日的公平值相比，則就贖回事項變現收益合共港幣2,250,000元)。

有關該交易的進一步詳情，請參閱我們日期為二零二三年九月二十二日的公佈。

除上文披露者外，於本年度後及直至本公佈日期，本集團並無任何重大其後事件。

## 股息

董事會不建議派付本年度的末期股息(二零二二年：無)。

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零二三年十一月二十七日(星期一)至二零二三年十一月三十日(星期四)(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二零二三年十一月二十四日(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」)附錄十四所載企業管治守則(「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二零二二年十一月二十五日獲採納。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，其他三名成員均為獨立非執行董事，即顧福身先生(「顧先生」)、龍洪焯先生(「龍先生」)及楊穎欣女士(「楊女士」)，薪酬委員會計劃每年至少開會一次。龍先生為薪酬委員會主席。處理事項所需法定人數為兩人。

薪酬委員會的最新職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

薪酬委員會的角色及職能包括就個別執行董事薪酬組合向董事會提供建議，包括實物利益、退休金權利及補償付款(包括就離職或終止職務或委任應付的任何補償)，並就非執行董事的薪酬向董事會提供建議。

於本年度，薪酬委員會曾舉行兩次會議，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，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，其他三名成員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」）的情況。

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。

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。董事會將確保於性別多元化取得適當平衡，當中參考持份者的預期以及國際及本地的建議最佳常規，以期董事會最終達致性別均衡。董事會亦力求有適當比例的董事於本集團核心市場擁有直接經驗及具備不同種族背景，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。

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二零二二年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表，以及截至二零二二年九月三十日止三個月、截至二零二二年十二月三十一日止六個月及截至二零二三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，包括截至二零二二年六月三十日止年度的綜合財務報表的關鍵審計事項，其載於本公司截至二零二二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(已表示願意繼續留任)為本集團外聘核數師，並於二零二二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，審核委員會曾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。於本公佈日期，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、龍先生及楊女士)，可持續發展委員會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新職權範圍已刊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(如適用)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，二零二三年九月二十六日

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。