

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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之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之有限公司)

(股份代號：183)

**截至二零一七年十二月三十一日止六個月之
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」)截至二零一七年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零一六年同期之未經審核比較數字載列如下：

未經審核簡明綜合收益表

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

	附註	截至十二月三十一日止六個月	
		二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
收入	4	624,587	6,492
銷售成本		(463,731)	(1,475)
毛利		160,856	5,017
其他收入	4	6,828	6,048
行政開支及其他經營業務開支		(14,917)	(12,595)
投資物業公平值收益		5,808	4,348
出售一間附屬公司虧損		(6,804)	–
融資成本		(942)	(454)
除所得稅前溢利	5	150,829	2,364
所得稅開支	6	(658)	(1,301)
期內溢利		150,171	1,063
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		72,871	1,164
非控股權益		77,300	(101)
		150,171	1,063
期內本公司擁有人應佔溢利的每股溢利	8		
基本及攤薄		港幣1.31仙	港幣0.04仙

未經審核簡明綜合全面收入報表

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
期內溢利	150,171	1,063
其他全面收入		
其後可重新分類至損益的項目：		
可供出售金融資產公平值收益淨額	2,697	5,991
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	-	(865)
換算海外業務產生的匯兌差額	136	28
出售發展中物業時的其他儲備回撥	(2,997)	-
期內其他全面收入，扣除稅項	(164)	5,154
期內全面收入總額	150,007	6,217
應佔期內全面收入總額：		
本公司擁有人	72,707	6,318
非控股權益	77,300	(101)
	150,007	6,217

未經審核簡明綜合財務狀況報表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 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		88,607	89,109
投資物業		982,724	1,067,594
於聯營公司的權益		–	–
於合營企業的權益		–	–
可供出售金融資產	9	244,536	80,360
投資物業的訂金		9,567	25,419
		1,325,434	1,262,482
流動資產			
應收一間合營企業款項		–	11
持作買賣物業		46,123	46,379
發展中物業		–	450,192
應收賬款	10	2,898	3,048
預付款項、訂金及其他應收款		8,096	3,253
現金及銀行結餘		581,746	339,229
有抵押銀行存款		64,598	26,309
		703,461	868,421
分類為持作出售的出售組別資產		100,399	100,399
		803,860	968,820
流動負債			
預提費用及其他應付款		130,992	116,633
借貸		114,295	81,378
應付非控股股東款項		16,009	237,748
所得稅撥備		1,876	1,355
		263,172	437,114
流動資產淨值		540,688	531,706
總資產減流動負債		1,866,122	1,794,188

未經審核簡明綜合財務狀況報表(續)

於二零一七年十二月三十一日

	附註	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
借貸		22,153	22,764
遞延稅項負債		2,899	3,638
		25,052	26,402
資產淨值			
1,841,070			
權益			
股本	11	55,481	55,481
儲備		1,786,466	1,713,759
本公司擁有人應佔權益			
1,841,947			
非控股權益		(877)	(1,454)
權益總額			
1,841,070			

未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
來自經營活動的現金淨額	603,353	960
(用於)／來自投資活動的現金淨額	(86,187)	10,410
用於融資活動的現金淨額	(268,371)	(3,453)
現金及現金等價物增加淨額	248,795	7,917
期初的現金及現金等價物	178,136	410,936
外匯匯率變動影響	(364)	28
期終的現金及現金等價物	426,567	418,881
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	72,024	32,992
短期存款	354,543	385,889
	426,567	418,881

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔權益									非控股 權益 港幣千元 (未經審核)	權益總額 港幣千元 (未經審核)
	股本 港幣千元 (未經審核)	股份 溢價賬 港幣千元 (未經審核)	換算儲備 港幣千元 (未經審核)	股份 付款儲備 港幣千元 (未經審核)	重估儲備 港幣千元 (未經審核)	其他儲備 港幣千元 (未經審核)	保留溢利 港幣千元 (未經審核)	總計 港幣千元 (未經審核)			
於二零一六年七月一日	31,385	1,108,644	(224)	11,074	(2,301)	4,377	116,074	1,269,029	(1,146)	1,267,883	
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	1,164	1,164	(101)	1,063	
其他全面收入：											
可供出售金融資產的 公平值收益淨額	-	-	-	-	5,991	-	-	5,991	-	5,991	
可供出售金融資產出售時 自權益重新分類至損益	-	-	-	-	(865)	-	-	(865)	-	(865)	
換算海外業務產生的 匯兌差額	-	-	28	-	-	-	-	28	-	28	
期內全面收入總額	-	-	28	-	5,126	-	1,164	6,318	(101)	6,217	
於二零一六年十二月三十一日	31,385	1,108,644	(196)	11,074	2,825	4,377	117,238	1,275,347	(1,247)	1,274,100	

	本公司擁有人應佔權益									非控股 權益 港幣千元 (未經審核)	權益總額 港幣千元 (未經審核)
	股本 港幣千元 (未經審核)	股份 溢價賬 港幣千元 (未經審核)	換算儲備 港幣千元 (未經審核)	股份 付款儲備 港幣千元 (未經審核)	重估儲備 港幣千元 (未經審核)	其他儲備 港幣千元 (未經審核)	保留溢利 港幣千元 (未經審核)	總計 港幣千元 (未經審核)			
於二零一七年七月一日	55,481	1,568,267	91	11,074	6,770	4,377	123,180	1,769,240	(1,454)	1,767,786	
購股權失效	-	-	-	(2,346)	-	-	2,346	-	-	-	
與擁有人進行的交易	-	-	-	(2,346)	-	-	2,346	-	-	-	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	72,871	72,871	77,300	150,171	
出售發展中物業時的 非控股權益回撥	-	-	-	-	-	-	-	-	(76,723)	(76,723)	
其他全面收入：											
可供出售金融資產的 公平值收益淨額	-	-	-	-	2,697	-	-	2,697	-	2,697	
換算海外業務產生的 匯兌差額	-	-	136	-	-	-	-	136	-	136	
出售發展中物業時的 其他儲備回撥	-	-	-	-	-	(2,997)	-	(2,997)	-	(2,997)	
期內全面收入總額	-	-	136	-	2,697	(2,997)	72,871	72,707	577	73,284	
於二零一七年十二月三十一日	55,481	1,568,267	227	8,728	9,467	1,380	198,397	1,841,947	(877)	1,841,070	

未經審核簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料

宏輝集團控股有限公司(「本公司」)根據開曼群島公司法(二零零一年第二修訂本)註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，其主要營業地點位於香港皇后大道中9號6樓A室。

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司的主要業務為投資控股。本集團主要從事物業投資及買賣、物業發展以及提供裝修服務的業務。本集團業務於期內並無重大變動。

該等簡明綜合中期財務報表未經審核，惟已經本公司審核委員會審閱，並於二零一八年二月十二日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

2. 編製基準及主要會計政策

編製基準

本集團截至二零一七年十二月三十一日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表(「簡明財務報告」)乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」以及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定編製。

該等簡明財務報告並不包括年度財務報表所需的全部資料及披露資料，應與本集團截至二零一七年六月三十日止年度的年度財務報表(「二零一七年年報」)一併閱覽，該等報表乃按香港財務報告準則編製。

2. 編製基準及主要會計政策(續)

編製基準(續)

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按截至本日止年度基準所呈報資產及負債以及收入及開支金額的判斷、估算及假設。實際結果可能有別於此等估算。

在編製簡明財務報告時，管理層就應用本集團的會計政策時作出的重大判斷以及估計不確定因素的主要來源與應用於二零一七年年度財務報表者相同。

除按公平值計入損益的金融資產、可供出售金融資產及投資物業以公平值列值外，簡明財務報告已按歷史成本慣例編製。

除另有註明外，簡明財務報告以本公司功能貨幣港幣(「港幣」)呈列，所有價值均調整至最接近千位(「港幣千元」)。

主要會計政策

編製該等簡明財務報告時所用的會計政策與二零一七年年度財務報表所載者一致。

本集團尚未應用任何由香港會計師公會所頒佈於本會計期間尚未生效的新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋(新訂及經修訂香港財務報告準則)。

本公司董事現正對該等新訂及經修訂香港財務報告準則的潛在影響進行評估，惟目前仍未能指出該等準則會否對本集團的業績及財務狀況造成重大財務影響。

3. 分部資料

本集團根據向執行董事呈報以供彼等就分配資源至本集團業務部分及檢討該等部分表現作出決定的定期內部財務資料，識別經營分部及編製分部資料。向執行董事呈報的內部財務資料內業務部分按本集團主要產品及服務系列釐定。

本集團已識別以下可報告分部：

物業發展業務：	物業發展
物業投資及買賣業務：	投資物業及物業買賣作牟利用途
裝修業務：	提供裝修服務

由於各產品及服務系列需要不同資源以及市場推廣方法，故該等經營分部各自獨立管理。所有分部間轉讓參考就類似訂單向外來各方收取的價格定價。

本集團按照香港財務報告準則第8號就可報告分部業績使用的計量政策與按照香港財務報告準則編製其財務報表所用者相同，惟計算經營分部的經營業績時，可供出售金融資產公平值大幅下調及可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益、若干利息收入、股息收入、應佔聯營公司及一間合營企業的業績、匯兌虧損／收益淨額、以股權結算的股份支付款項、所得稅開支以及並非直接來自任何經營分部商業活動的公司收入及開支則不予計入。

分部資產包括所有資產，但不包括於金融資產的投資。此外，並非直接來自任何經營分部商業活動的公司資產不會分配至主要適用於本集團總部的某分部。

3. 分部資料(續)

期內並無分部間的銷售及轉讓(截至二零一六年十二月三十一日止六個月：無)。

截至二零一七年十二月三十一日止六個月
(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	裝修業務 港幣千元	合計 港幣千元
可報告分部收入：				
來自外界客戶	609,943	14,644	-	624,587
可報告分部溢利／(虧損)	146,511	6,576	(5)	153,082
可報告分部資產	100,489	1,137,032	862	1,238,383

截至二零一六年十二月三十一日止六個月
(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	裝修業務 港幣千元	合計 港幣千元
可報告分部收入：				
來自外界客戶	-	5,516	976	6,492
可報告分部溢利／(虧損)	(161)	11,115	85	11,039
可報告分部資產	308,497	519,649	930	829,076

3. 分部資料(續)

本集團經營分部與於財務報表呈列的本集團主要財務數據對賬總額如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
收入		
可報告分部收入	624,587	6,492
綜合收入	624,587	6,492
除所得稅前溢利		
可報告分部溢利	153,082	11,039
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	29	865
利息收入	3,060	1,831
股息收入	610	453
匯兌收益／(虧損)淨額	1,286	(4,335)
公司薪金及津貼	(4,654)	(4,636)
公司物業、廠房及設備折舊	(6)	(6)
公司租金及稅率	-	(945)
未分配公司開支	(2,578)	(1,902)
除所得稅前綜合溢利	150,829	2,364

本集團來自外界客戶的收入均來自香港。

下表提供本集團金融工具及遞延稅項資產以外的非流動資產(「指定非流動資產」)的分析。

	指定非流動資產	
	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元	二零一七年 六月三十日 港幣千元
香港	991,065	1,098,140
英國	81,924	78,394
日本	7,901	5,562
	1,080,890	1,182,096

4. 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	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
收入		
投資物業租金收入	14,644	5,516
裝修服務收入	–	976
出售發展中物業	609,943	–
	624,587	6,492
其他收入		
利息收入	3,060	1,835
股息收入	610	453
持作買賣物業及發展中物業的租金收入	–	2,895
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	29	865
雜項收入	1,843	–
匯兌收益淨額	1,286	–
	6,828	6,048

5. 除所得稅前溢利

本集團除所得稅前溢利已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
折舊	1,090	206
董事薪酬	7,582	4,034
匯兌虧損淨額	–	4,335

6. 所得稅開支

本集團已就本期間於香港產生的估計應課稅溢利按照稅率16.5%(截至二零一六年十二月三十一日止六個月：16.5%)計提香港利得稅撥備。

海外附屬公司的稅項按有關國家適用現行稅率計算。

7. 股息

董事會不建議派付截至二零一七年十二月三十一日止六個月的中期股息(截至二零一六年十二月三十一日止六個月：無)。

8. 每股溢利

每股基本及攤薄溢利乃根據以下數據計算：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內溢利(港幣千元)	72,871	1,164
用以計算每股基本及攤薄盈利的 普通股加權平均數(千股)	5,548,126	3,138,500

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止六個月並無潛在攤薄普通股，原因為用以計算每股攤薄盈利的尚未行使購股權屬價外。

9. 可供出售金融資產

	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
非流動		
上市股本證券－香港	15,826	13,535
上市債務投資－香港	48,443	2,243
上市債務投資－香港境外	69,767	-
非上市股本證券－香港境外	3,165	3,049
非上市投資基金	107,335	61,533
	244,536	80,360
<hr/>		
	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
年初賬面淨值	80,360	50,964
添置	161,479	31,874
出售	-	(12,414)
計入權益項下重估儲備的公平值變動	2,697	9,936
	244,536	80,360

賬面值分別為港幣15,826,000元(二零一七年六月三十日：港幣13,535,000元)、港幣118,210,000元(二零一七年六月三十日：港幣2,243,000元)及港幣56,567,000元(二零一七年六月三十日：港幣30,370,000元)的上市股本證券、上市債務投資及非上市投資基金按公平值列賬。公平值參考活躍市場的公開價格及報價直接釐定。

由於合理公平值估計範圍的變化重大，加上該範圍內多項估計的可能性不能合理評估並用於估計公平值，故賬面值分別為港幣3,165,000元(二零一七年六月三十日：港幣3,049,000元)及港幣50,768,000元(二零一七年六月三十日：港幣31,163,000元)的非上市股本證券及非上市投資基金按成本扣除減值虧損計量。本公司董事認為，公平值無法可靠計量。

於二零一七年六月三十日，基於公平值大幅下調至低於成本，顯示投資成本可能無法收回，可供出售金融資產個別被釐定減值。截至二零一七年十二月三十一日止六個月，並無於損益就該等投資確認減值(二零一六年：無)。

10. 應收賬款

本集團一般給予其貿易客戶一個月的信貸期。

根據發票日期，於二零一七年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，全部應收賬款的賬齡均為90天內。

11. 股本

	股份數目	港幣千元 (未經審核)
法定		
每股港幣0.01元的普通股	10,000,000,000	100,000
已發行及繳足		
每股港幣0.01元的普通股		
於二零一七年七月一日及 二零一七年十二月三十一日	5,548,125,668	55,481

12. 重大關連人士交易

本集團期內與其關連人士進行的重大交易如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
已付本公司一名主要股東及董事擁有的 有關連公司租金開支	-	840
已付本公司一名董事為合作夥伴的 有關連公司的專業費用	1,017	-
	1,017	840

該等交易根據本集團與該等關連人士相互協定的條款而預先釐定的價格進行。該等交易於一般業務過程中進行。

12. 重大關連人士交易(續)

主要管理人員補償

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	7,582	4,034

13. 金融工具公平值計量

下表呈列根據公平值級別於財務狀況報表按公平值計量的金融資產。金融資產及負債根據計量該等金融資產及負債公平值所用重大輸入數值的相對可靠程度按級別分為三層。公平值級別包括以下各層：

- 第一層： 相同資產及負債的活躍市場報價(未經調整)；
- 第二層： 第一層所包括報價以外就資產或負債直接(如價格)或間接(如源自價格)觀察所得輸入數值；及
- 第三層： 並非以觀察所得市場數據為準的資產或負債輸入數值(無法觀察所得輸入數值)。

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

13. 金融工具公平值計量(續)

於財務狀況報表按公平值計量的金融資產分為以下公平值級別：

	附註	第一層 港幣千元 (未經審核)	第二層 港幣千元 (未經審核)	第三層 港幣千元 (未經審核)	總計 港幣千元 (未經審核)
二零一七年					
十二月三十一日					
資產：					
可供出售金融資產					
— 上市股本證券	(a)	15,826	—	—	15,826
— 上市債務投資	(a)	118,210	—	—	118,210
— 非上市投資基金	(b)	—	56,567	—	56,567
公平值總額及淨額		134,036	56,567	—	190,603

13. 金融工具公平值計量(續)

	附註	第一層 港幣千元 (經審核)	第二層 港幣千元 (經審核)	第三層 港幣千元 (經審核)	總計 港幣千元 (經審核)
二零一七年六月三十日					
資產：					
可供出售金融資產					
— 上市股本證券	(a)	13,535	—	—	13,535
— 上市債務投資	(a)	2,243	—	—	2,243
— 非上市投資基金	(b)	—	30,370	—	30,370
公平值總額及淨額		15,778	30,370	—	46,148

報告期間內，第一層及第二層之間並無重大轉撥。

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以港幣計值。公平值參考報告日期買入報價釐定。

(b) 非上市投資基金

非上市投資基金以美元及歐元計值。第二層所包括的非上市投資基金公平值根據源自金融機構提供的經紀報價的可觀察市價釐定。大部分重要輸入數據為可觀察市場數據，包括所報市價。

14. 報告日期後的事項

於二零一八年一月五日，本集團訂立買賣協議，以按代價港幣125,000,000元收購於香港的持作買賣物業。

中期股息

董事會不建議就截至二零一七年十二月三十一日止六個月(「本期間」)派付中期股息(截至二零一六年十二月三十一日止六個月：無)。

管理層討論及分析

本集團主要從事物業投資及買賣、物業發展以及提供裝修服務的業務。

於本期間，本集團參與兩項位於香港的物業發展項目。本集團擁有位於香港及英國八項具潛力的工商業物業作投資用途及位於香港一項商業物業作買賣用途。

於本期間，香港經濟增長仍高於整體趨勢。全球經濟前景受惠於下行風險消退，令外部需求進一步改善。美國(「美國」)經濟持續溫和增長，有助加強聯邦儲備局於二零一七年十二月中旬再次加息的信心，並顯示其對開始縮減資產負債表的意向更為堅定。受到利好的勞動市場狀況及經濟環境改善所支持，本地需求穩健增長。隨著樓宇及建築工程不斷增加，總體投資支出上升，並呈現大幅增長。由於供需依然緊張，故住宅物業市場於本期間仍普遍蓬勃。總體而言，工商業物業市場於本期間普遍向好，交投頻仍，市場上大部分物業的價格及租金進一步上升。

財務回顧

於本期間，本集團錄得營業額約港幣624,587,000元，較上個財政年度同期約港幣6,492,000元增加約9,521%。營業額改善乃主要由於物業投資及買賣業務的營業額以及出售於香港九龍賈炳達道142至154號的發展中物業所得收入增加所致。

於本期間，本集團的除所得稅前溢利約為港幣150,829,000元，較上個財政年度同期所確認的除所得稅前溢利約港幣2,364,000元增加約6,280%。本期間錄得溢利乃主要由於(i)於截至二零一七年六月三十日止年度及於本期間收購多項新投資物業及一項持作買賣物業令來自物業投資及買賣業務的業務收入增加；及(ii)誠如本公司日期為二零一七年九月二十八日的通函所披露，出售於Plan Link Limited(其持有香港九龍賈炳達道142至154號的發展項目)的51%股本權益及所有尚未償還股東貸款所得的一次性收益。因此，於本期間的本公司股東(「股東」)應佔溢利約為港幣72,871,000元，而上個財政年度同期的股東應佔溢利則約為港幣1,164,000元，增加約6,160%。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零一七年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為港幣540,688,000元(二零一七年六月三十日：約港幣531,706,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣581,746,000元(二零一七年六月三十日：約港幣339,229,000元)。

於二零一七年十二月三十一日，資本負債比率約為6.4%(二零一七年六月三十日：約4.7%)。資本負債比率乃按借貸總額除以總資產計算。本期間的資本負債比率較二零一七年六月三十日有所上升，乃由於就新海外投資新增以外幣計值的銀行貸款所致。

於本期間，本集團以其本身的營運資金及銀行借貸撥付其業務所需資金。於二零一七年十二月三十一日，本集團的無抵押及有抵押銀行借貸約為港幣136,448,000元(二零一七年六月三十日：約港幣104,142,000元)，當中約港幣78,357,000元須於不超過五年的期限內償還(二零一七年六月三十日：約港幣45,278,000元)，而約港幣58,091,000元可於五年後償還(二零一七年六月三十日：約港幣58,864,000元)，此外概無其他借貸(二零一七年六月三十日：無)。

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

於二零一七年十月三日，Ample Cove Limited(「Ample Cove」，本公司的全資附屬公司)訂立日期為二零一七年十月三日的共同投資文件，據此，Ample Cove將與其他共同投資者共同投資中華人民共和國上海靜安中央商務區上海金融街中心2棟，Ample Cove的資本承擔為4,500,000美元。

於二零一七年十二月二十一日：

- (i) 本公司的全資附屬公司August Ally Limited(「August Ally」)與Phoenix Asia Real Estate Investments VI(B), L.P.(「Phoenix Fund VI(B)」)訂立基金認購協議，據此，August Ally將認購Phoenix Fund VI(B)的有限合夥權益，資本承擔為5,000,000美元；及
- (ii) 本公司的全資附屬公司Winter Cherishing Limited(「Winter Cherishing」)訂立共同投資協議，據此，Winter Cherishing將認購Key Reward Holdings Limited的參與權，資本承擔為5,000,000美元，以最後分配者為準。

Key Reward Holdings Limited旨在向第三方投資者提供機會，以與Phoenix Asia Real Estate Investments VI(A), L.P.及Phoenix Fund VI(B)共同投資中華人民共和國上海靜安中央商務區上海金融街中心3棟。

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(續)

由於上述投資的相關百分比率合共超過5%但均低於25%，故根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第十四章，上述投資構成本公司的須予披露交易。

有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零一七年十二月二十一日及二零一八年一月十五日的公佈。

本集團於本期間所持該等證券投資如下：

	於二零一七年 十二月三十一日 的成本 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 的賬面值 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 的未履行承擔 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 的賬面值總額 及承擔 港幣千元	於本期間的 公平值收益/ (虧損) 港幣千元	於本期間的 出售收益 港幣千元	於本期間的 已收股息/ 利息 港幣千元
<i>非流動</i>							
上市股本證券—香港	13,638	15,826	-	15,826	2,209	-	496
上市債務投資—香港	48,943	48,443	-	48,443	(566)	-	148
上市債務投資—香港境外	70,522	69,767	-	69,767	(755)	-	101
非上市股本投資—香港境外	2,904	3,165	12,659	15,824	-	-	-
非上市投資基金	107,052	107,335	158,404	265,739	1,809	29	115
	243,059	244,536	171,063	415,599	2,697	29	860

於二零一七年十二月三十一日，該等投資各自的賬面值及未履行承擔總額佔本集團於二零一七年十二月三十一日的總資產約0.01%至1.83%。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，本期間概無所持重大投資，亦無進行任何附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項，且於本公佈日期並無重大投資或資本資產的計劃。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，賬面值分別為港幣86,724,000元及港幣536,224,000元的租賃物業及若干投資物業(二零一七年六月三十日：港幣87,600,000元及港幣529,994,000元)以及銀行存款港幣64,598,000元(二零一七年六月三十日：港幣26,309,000元)已予抵押以為本集團獲授銀行借貸。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本公司與本公司其中一間附屬公司各自為聯營公司就香港九龍聯合道18至32號的物業發展項目所取得的銀行融資簽立擔保港幣210,000,000元(二零一七年六月三十日：港幣210,000,000元)。

租賃及已訂約承擔

作為出租人

於二零一七年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃日後應收最低租金收入總額如下：

	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
一年內	26,672	27,634
第二至五年	35,414	47,684
超過五年	-	10,141
	62,086	85,459

本集團根據經營租賃安排出租旗下物業，初步為期二至十五年，可選擇於屆滿日期或本集團與有關租客共同協定的日期續租。該等租賃不包括或然租金。

租賃及已訂約承擔(續)

資本承擔

	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
可供出售金融資產	171,063	71,906
投資物業	-	110,820
物業、廠房及設備	-	517
	171,063	183,243

除上述承擔外，於二零一七年十二月三十一日，本集團及本公司均無任何其他重大承擔。

根據一般授權配售新股份的所得款項用途

於二零一六年五月十三日，本公司訂立配售協議，據此，本公司已有條件同意透過新富證券有限公司按竭盡所能基準，配售最多420,000,000股本公司配售股份予不少於六名承配人，承配人及彼等的實益擁有人須為獨立第三方，配售價為每股本公司配售股份港幣0.15元。本公司新股份已於二零一六年五月二十五日完成配發。配售事項實際所得款項淨額約為港幣62,400,000元，其中港幣50,000,000元擬用於物業發展項目的成本、開支及責任，而餘下港幣12,400,000元則用於本集團的一般營運資金。有關配售事項的詳情載於本公司日期分別為二零一六年五月十五日及二零一六年五月二十五日的公佈及翌日披露報表。於二零一七年十二月三十一日，港幣45,500,000元尚未動用，擬用於物業發展。

外匯風險

本集團於本期間的收入及支出以美元(「美元」)、英鎊、歐元(「歐元」)、港幣及日圓(「日圓」)計值，而於二零一七年十二月三十一日的資產及負債大部分以美元、英鎊、歐元、港幣及日圓計值。因此，董事會認為，本集團在一定程度上承受外匯風險。就美元匯兌風險而言，董事會相信，由於美元兌港幣的匯率相對穩定，故風險較微。然而，本集團承受英鎊、歐元及日圓外匯風險，英鎊、歐元及日圓兌港幣的匯率一旦出現波動，足以影響本集團的經營業績。於本期間，本集團已安排英鎊、歐元及日圓的外匯銀行融資用作收購以該等貨幣計值的物業及投資，以對沖外匯風險。

財務政策

本集團一向採納審慎財務政策。本集團透過不斷對客戶的財務狀況進行信貸評估，致力減低信貸風險。為管理流動資金風險，董事會密切留意本集團的流動資金狀況，確保本集團資產、負債及承擔的流動資金結構可滿足其資金需求。

分部資料

本集團主要營運業務的分析載於簡明財務報告附註3。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團聘用12名(二零一七年六月三十日：12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8,383,000元，截至二零一六年十二月三十一日止六個月則約為港幣4,774,000元。有關薪酬乃經參考市場水平以及個別僱員的表現、資歷及經驗而釐定。本集團將按個人表現向員工發放年終花紅，作為彼等貢獻的嘉許及獎勵。其他福利包括為香港僱員提供法定強制性公積金計劃供款及購股權計劃。

業務回顧

物業發展業務

於本期間，本集團參與兩項位於香港九龍的物業發展項目。本集團與其前客戶Phoenix Asia Real Estate Investment的全資附屬公司所訂立的股東協議已於二零一一年執行，該協議有關就香港九龍聯合道18至32號的物業重建項目(「聯合道物業項目」)成立一間本集團擁有30%股本權益的聯營公司。該項目地盤面積及總樓面面積分別約為10,200平方呎及約84,000平方呎，並將發展為綜合住宅及商業大廈。

於二零一七年五月二十六日，本集團及其合營企業夥伴(分別作為賣方及擔保人)與獨立第三方訂立正式買賣協議，以出售聯合道物業項目的全部股本權益及所有尚未償還股東貸款，現金代價為港幣1,300,000,000元。有關交易將於二零一八年三月二十八日完成。有關交易詳情，請參閱本公司日期分別為二零一七年四月三日及二零一七年六月九日的公佈及通函。

業務回顧(續)

物業發展業務(續)

就位於香港九龍賈炳達道142至154號的重建項目(「賈炳達道物業項目」)而言，本集團於截至二零一二年六月三十日止年度收購該項目所有物業單位。該項目地盤面積約為9,100平方呎。本集團持有該項目100%股本權益。於二零一四年三月十七日，本公司出售持有賈炳達道物業項目的全資附屬公司的49%股本權益予獨立第三方。此項出售為變現本集團賈炳達道物業項目投資的良機，同時讓本集團維持其於重建項目的利益。此外，出售事項所得款項可降低本集團整體負債，進一步加強本集團現金狀況，使本集團可重新分配資源以供日後發展。

由於香港終審法院(「終審法院」)於二零一三年五月對「房屋」(House)定義作出一項指標性判決，於相關租約下該兩項項目的發展受到限制。於二零一四年六月二十五日，地政總署轄下的地政處就終審法院作出的指標性判決發出新作業備考，在政府租契下設立「房屋」限制。

誠如本公司日期為二零一五年十二月十六日的公佈所更新，地政專員／東九龍地政署已根據地契條款發出有關重建聯合道物業項目的批准函件，而該函件內並無提及任何地價。然而，由於地政專員延遲批准項目以致建築工程暫停，故預期重啟項目的額外成本將需要額外承擔。誠如本公司日期為二零一六年六月十五日的公佈進一步更新，本集團及其合營企業夥伴各自為取得項目融資簽立進一步擔保，而本集團作出的額外承擔將約為港幣66,000,000元，佔本集團於該項目的30%權益。項目的佔用許可證已於二零一六年五月三十一日獲批准，而發展工程已於二零一七年十月完成。

本公司已於二零一五年向地政專員呈交重建賈炳達道物業項目的改變土地發展用途申請。於二零一五年十一月五日，本公司接納由東九龍地政署發出日期為二零一五年十月二十三日的臨時基本條款。本公司已於二零一七年六月八日完成拆卸現有樓宇，而現有的尚未完成樓宇訂單則相應解除。

於二零一七年六月一日，本集團及其合營企業夥伴(分別作為賣方及擔保人)與獨立第三方訂立臨時買賣協議，以出售持有賈炳達道物業項目附屬公司的全部股本權益及所有尚未償還股東貸款，現金代價為港幣610,000,000元。有關交易已於二零一七年九月二十一日完成。有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零一七年六月一日及二零一七年九月二十一日的公佈以及日期為二零一七年九月二十八日有關交易的通函。

業務回顧(續)

物業投資及買賣

於本期間，本集團擁有位於香港的八項具潛力的工商業物業作投資及買賣用途，並擁有位於英國 Cardiff(卡地夫)一項具潛力的商業物業作投資用途。有關該等物業的詳情如下：

尖沙咀金巴利道地面商舖

該物業位於九龍尖沙咀金巴利道23至31C號永利大廈地面樓層，面積約為4,500平方呎。

於二零一七年七月十七日，本集團作為賣方，與獨立第三方訂立正式買賣協議以出售中飛有限公司(持有上述物業)的全部股權及結欠本集團的全部債項，現金代價為港幣206,000,000元。交易已於二零一七年十月十日完成。本集團認為，出售事項為變現本集團投資物業的良機。此外，出售事項所得款項可進一步加強本集團現金狀況，使本集團可重新分配資源以供其主要業務所用。有關該交易的詳情，請參閱本公司日期為二零一七年六月十三日、二零一七年六月二十六日及二零一七年十月十日的公佈及本公司日期為二零一七年七月二十四日的通函。

北角海景大廈C座天台

該物業位於北角海景大廈天台前向部分，面向香港島維多利亞港南面。本集團相信，其可重建為約300平方米的天台廣告板，位置惹人注目。廣告鋼架已改造及強化為LED燈牌。本集團已與承包商就於鋼架上加建LED燈牌訂立建設工程協議。該建設工程預計於二零一八年第一季竣工。本集團亦正為廣告板物色潛在合適租客。

皇后大道西419K號博仕臺零售商舖

該物業位於香港皇后大道西419K號博仕臺，當中包括地下及地下一層兩個商舖單位。該物業總樓面面積約為10,300平方呎，且已以固定三年租期出租予一間教會。本集團相信該物業可於日後為本集團帶來穩定收入。

九龍灣宏開道19號健力工業大廈全層

該物業位於香港九龍灣宏開道19號健力工業大廈四樓，鄰近九龍灣港鐵站。該物業總樓面面積約為16,500平方呎，全層均已於本期間租出。

業務回顧(續)

物業投資及買賣(續)

英國Cardiff(卡地夫)Atlantic House

該物業位於英國Cardiff(卡地夫)，淨樓面總面積約為42,000平方呎。該物業涉及兩座寫字樓，分別出租予兩名租戶，當中包括律師事務所及大學。該物業現時租金總收益超過7%。Cardiff(卡地夫)為威爾士的主要寫字樓物業市場，並為英國其中一個主要地區中心。本集團認為，持有該物業乃作長期投資用途的良機。

皇后大道中9號全層

本集團於二零一七年五月收購該物業。該物業位於香港皇后大道中9號六樓，是總樓面面積約為11,371平方呎的商業物業。該物業目前作為商業用途且已租予多名租戶。本集團相信，該物業有望於未來長期升值，並可於日後為本集團提供穩定收入。

亞畢諾道3號環貿中心辦公室單位及停車位

本集團分別於二零一七年五月三十一日及六月三十日收購六個辦公室單位及一個停車位。該六個辦公室單位位於香港中環亞畢諾道3號環貿中心30樓、29樓及13樓。該等辦公室單位總樓面面積約為8,000平方呎。其中29樓及13樓的辦公室單位收購作租賃的用，而於30樓的辦公室單位已於二零一七年八月租予一名獨立第三方。

皇后大道西2至12號聯發商業中心辦公室單位

本集團於二零一七年五月九日收購該辦公室單位。該辦公室單位位於香港皇后大道西2至12號聯發商業中心，總樓面面積約1,650平方呎。該辦公室單位已於二零一七年六月出租予一間翻譯公司，而該公司由龐維新先生全資擁有，月租為港幣44,000元。該金額是參考香港市場其他類似物業的月租及專業估值報告後經公平磋商釐定。

業務回顧(續)

物業投資及買賣(續)

德輔道中121號遠東發展大廈全層辦公室

本集團於二零一七年七月三十一日收購此物業。此物業為位於香港德輔道中121號遠東發展大廈15樓全層的辦公室單位，亦為位於香港高級商業區的寫字樓，總面積約為7,300平方呎。該物業約50%已出租予一名獨立第三方。

本集團對香港辦公室市場的前景樂觀，並認為該等物業為於香港辦公室市場的絕佳投資機會，而本集團將受益於香港商業辦公室價格的長期升值。

於本期間，物業投資及買賣業務分部錄得收入約港幣14,644,000元，佔本集團本期間收入約2.3%，較上個財政年度同期約港幣8,411,000元(包括收入當中約港幣5,516,000元的租金收入及其他收入當中約港幣2,895,000元的租金收入)增加約74.1%。此分部預期可為本集團提供可觀及穩定收入來源。

前景

於本期間，香港經濟保持溫和增長，而物業市場則表現活躍。香港政府(「政府」)繼續付出極大努力管理需求及減少因物業市場熾熱而可能對財政穩定帶來的風險。政府亦繼續致力透過賣地計劃及土地供應來源的其他條款增加住宅供應。展望未來，市場氣氛於不久將來仍可能受美國聯邦儲備局最近對加息猶豫不決及資產負債表正常化所影響。

儘管香港及全球經濟不明朗，我們堅信，香港將憑藉自身努力於中國領土上繼續維持舉足輕重的地位。為給股東帶來更豐碩回報，本集團決定專營物業投資及買賣以及發展業務。本集團相信，本地及國際的物業發展、物業投資及買賣業務均可拓寬收入基礎，長遠而言對本公司及股東整體有利。本集團將繼續物色潛在物業投資及買賣的機遇，以期建立多元化及均衡業務組合以及為本集團帶來穩定的收入來源。本集團專注監察及分析本地及全球經濟的影響，據此作出審慎商業決策，並於有需要時調整發展規劃，矢志提高股東回報。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

截至二零一七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。

董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納有關董事進行證券交易之行為守則，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之標準守則內所規定之買賣準則寬鬆。經向全體董事作出特定查詢後，就本公司所知，於截至二零一七年十二月三十一日止六個月內，並無任何董事未有遵守有關規定買賣準則及有關董事進行證券交易之行為守則。

企業管治常規

本公司一直保持高水平的企業管治常規。董事相信，企業管治目標著眼於長期財務表現而非局限於短期回報。董事會不會冒不必要的風險以獲取短期收益而犧牲遠景規劃。本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告所列守則條文(「企業管治守則」)。於本期間，本公司遵守所有企業管治守則。

優先購買權

本公司之組織章程細則或開曼群島法例均無任何關於優先購買權之規定，使本公司有責任向現有股東按比例發售本公司之新股。

審核委員會

本公司於二零零二年五月二日成立審核委員會(「委員會」)，並遵照上市規則的規定於二零一六年六月三日訂明其最新書面職權範圍，旨在檢討及監督本集團財務申報程序、風險管理及內部監控制度。委員會由三名獨立非執行董事顧福身先生、龍洪焯先生及楊穎欣女士組成。委員會已審閱本集團截至二零一七年十二月三十一日止六個月的未經審核綜合業績，認為有關報表符合適用會計準則、聯交所及法例規定，且已作出充分披露。

承董事會命
主席
龐維新

香港，二零一八年二月十二日

於本公佈日期，執行董事為龐維新先生、李永賢先生及顏文皓先生；非執行董事為賴顯榮先生；而獨立非執行董事為顧福身先生、龍洪焯先生及楊穎欣女士。