

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)

截至二零二五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」)截至二零二五年六月三十日止年度(「本年度」)的經審核綜合業績，連同截至二零二四年六月三十日止年度的比較數字：

綜合收益表

截至二零二五年六月三十日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收入	4	44,423	41,118
其他收入	5	16,020	16,884
已售出持作買賣物業的成本		(11,602)	(8,204)
持作買賣物業撇減		(5,150)	(25,249)
僱員成本		(18,854)	(17,079)
匯兌收益／(虧損)淨額		7,607	(2,945)
物業、廠房及設備折舊		(3,939)	(4,219)
專業及諮詢費用		(4,060)	(3,584)
物業管理費		(3,944)	(3,882)
其他開支		(11,088)	(9,207)
投資物業公平值虧損		(67,638)	(163,552)
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的 股本工具公平值虧損	10	(1)	(4)
按公平值計入損益的金融工具公平值虧損	10	(5,746)	(6,460)
出售按公平值計入其他全面收入 (「按公平值計入其他全面收入」)的 債務工具的虧損		(393)	(1,362)
按公平值計入其他全面收入的債務工具 已撥回／(已確認)虧損撥備		136	(3,062)
應收貸款及利息虧損撥備		(630)	(7,681)
物業、廠房及設備虧損撥備		(5,025)	(36,168)
無形資產減值撥回		–	965
出售物業、廠房及設備的收益		133	216
出售無形資產的虧損		(374)	–
融資成本		(8,932)	(8,470)
除所得稅前虧損	6	(79,057)	(241,945)
所得稅抵免／(開支)	7	12,317	(216)
年內虧損		(66,740)	(242,161)
應佔年內虧損：			
本公司擁有人		(66,562)	(241,948)
非控股權益		(178)	(213)
		(66,740)	(242,161)
每股虧損	9		
—基本		港幣(11.74)仙	港幣(42.68)仙
—攤薄		港幣(11.74)仙	港幣(42.68)仙

綜合全面收入報表

截至二零二五年六月三十日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年內虧損		(66,740)	(242,161)
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	5,191	7,037
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	(1,779)	(415)
出售按公平值計入其他全面收入的債務工具 時按公平值計入其他全面收入儲備回撥		393	1,362
按公平值計入其他全面收入的債務工具 (已撥回)／已確認虧損撥備		(136)	3,062
換算海外業務產生的匯兌差額		2,922	(46)
按公平值計入其他全面收入的金融資產的 匯兌差額		814	54
年內其他全面收入，扣除稅項		7,405	11,054
年內全面收入總額		(59,335)	(231,107)
應佔年內全面收入總額：			
本公司擁有人		(59,157)	(230,894)
非控股權益		(178)	(213)
		(59,335)	(231,107)

綜合財務狀況報表

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		99,019	99,389
投資物業		613,426	670,728
無形資產		760	2,309
於聯營公司的權益		–	–
預付款項		–	7,775
應收貸款及利息		32,628	19,691
按公平值計入其他全面收入的股本工具	10	49,870	43,865
按公平值計入損益的金融工具	10	448,238	364,215
按公平值計入其他全面收入的債務工具	10	54,900	63,059
		<u>1,298,841</u>	<u>1,271,031</u>
流動資產			
持作買賣物業		49,137	63,910
應收賬款	11	2,922	2,219
應收貸款及利息		3,713	17,494
預付款項、訂金及其他應收款		5,991	4,122
按公平值計入其他全面收入的債務工具	10	36,137	22,053
按公平值計入損益的股本工具	10	15	16
現金及銀行結餘		144,141	230,143
已抵押銀行存款		144,196	106,080
		<u>386,252</u>	<u>446,037</u>
流動負債			
預提費用、其他應付款及已收訂金		7,253	7,034
借貸		330,390	292,123
應付非控股股東款項		2,521	2,312
即期稅項負債		10,743	23,968
		<u>350,907</u>	<u>325,437</u>
流動資產淨值		<u>35,345</u>	<u>120,600</u>
總資產減流動負債		<u>1,334,186</u>	<u>1,391,631</u>

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動負債		
已收訂金	3,106	1,656
借貸	–	470
遞延稅項負債	4,463	3,590
	<u>7,569</u>	<u>5,716</u>
資產淨值	<u>1,326,617</u>	<u>1,385,915</u>
權益		
股本	56,691	56,691
儲備	1,270,743	1,329,863
本公司擁有人應佔權益	1,327,434	1,386,554
非控股權益	(817)	(639)
權益總額	<u>1,326,617</u>	<u>1,385,915</u>

綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止年度

	本公司擁有人應佔權益									
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	換算儲備 港幣千元	股份付款 儲備 港幣千元	按公平值 計入其他 全面收入 儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零二三年七月一日	56,691	1,572,570	1,506	11,405	(19,008)	1,121	(6,916)	1,617,369	(426)	1,616,943
購股權失效後轉撥	-	-	-	(282)	-	-	282	-	-	-
以股權結算的股份支付開支	-	-	-	79	-	-	-	79	-	79
與擁有人進行的交易	-	-	-	(203)	-	-	282	79	-	79
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(241,948)	(241,948)	(213)	(242,161)
其他全面收入：										
按公平值計入其他全面收入的 股本工具公平值變動 (附註10)	-	-	-	-	7,037	-	-	7,037	-	7,037
按公平值計入其他全面收入的 債務工具公平值變動 (附註10)	-	-	-	-	(415)	-	-	(415)	-	(415)
出售按公平值計入其他全面 收入的債務工具時按公平值 計入其他全面收入儲備回撥	-	-	-	-	1,362	-	-	1,362	-	1,362
出售按公平值計入其他全面 收入的股本工具時按公平值 計入其他全面收入儲備回撥	-	-	-	-	36	-	(36)	-	-	-
按公平值計入其他全面收入的 債務工具已確認虧損撥備	-	-	-	-	3,062	-	-	3,062	-	3,062
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	(46)	-	-	-	-	(46)	-	(46)
按公平值計入其他全面收入的 金融資產匯兌差額	-	-	-	-	54	-	-	54	-	54
年內全面收入總額	-	-	(46)	-	11,136	-	(241,984)	(230,894)	(213)	(231,107)
於二零二四年六月三十日	56,691	1,572,570	1,460	11,202	(7,872)	1,121	(248,618)	1,386,554	(639)	1,385,915

	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	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
購股權失效後轉撥	-	-	-	(2,608)	-	-	2,608	-	-	-
以股權結算的股份支付開支	-	-	-	37	-	-	-	37	-	37
與擁有人進行的交易	-	-	-	(2,571)	-	-	2,608	37	-	37
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(66,562)	(66,562)	(178)	(66,740)
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)	-	-	-	-	5,191	-	-	5,191	-	5,191
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)	-	-	-	-	(1,779)	-	-	(1,779)	-	(1,779)
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	-	-	-	-	393	-	-	393	-	393
按公平值計入其他全面收入的 債務工具已撥回虧損撥備	-	-	-	-	(136)	-	-	(136)	-	(136)
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	2,922	-	-	-	-	2,922	-	2,922
按公平值計入其他全面收入的 金融資產匯兌差額	-	-	-	-	814	-	-	814	-	814
年內全面收入總額	-	-	2,922	-	4,483	-	(66,562)	(59,157)	(178)	(59,335)
於二零二五年六月三十日	56,691	1,572,570	4,382	8,631	(3,389)	1,121	(312,572)	1,327,434	(817)	1,326,617

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

綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止年度

1. 一般資料

宏輝集團控股有限公司(「本公司」)根據開曼群島公司法(二零零一年第二修訂本)註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands, 其主要營業地點位於香港皇后大道中9號6樓A室。自二零一零年十二月二日起,本公司的已發行股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司的主要業務為投資控股。於本年度,本集團主要從事物業投資、買賣及發展以及證券投資及買賣。

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(「英屬處女群島」)註冊成立。

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會計準則(包括香港財務報告準則、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. 會計政策變動

2.1 新訂準則、詮釋及修訂本—二零二四年七月一日生效

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈的新訂準則及修訂本，該等新訂準則及修訂本對本集團於二零二四年七月一日開始的年度期間的綜合財務報表有效：

香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表的呈列—借款人對包含按 要求償還條款之定期貸款之分類
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
香港財務報告準則第16號修訂本	售後回租中的租賃負債

2.2 已頒佈但尚未生效的新訂準則、詮釋及修訂本

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

香港會計準則第21號及香港財務報告 準則第1號修訂本	缺乏可交換性 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告 準則第7號修訂本	金融工具分類及計量的修訂 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告 準則第7號修訂本	涉及依賴自然電力的合約 ²
香港財務報告準則第1號、香港財務報告 準則第7號、香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第10號及香港會計 準則第7號修訂本	香港財務報告準則會計準則年度 改進—第二冊 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈報及披露 ³
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露 ³
香港詮釋第5號修訂本	財務報表的呈列—借款人對包含按 要求償還條款之定期貸款之分類 ³
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 ⁴

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

香港財務報告準則第18號－財務報表的呈報及披露

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

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

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

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

3. 分部資料

執行董事已將本集團四個(二零二四年：四個)產品及服務系列識別為經營分部。此等經營分部按經調整分部經營業績基準監控及作出策略決定。

年內並無分部間的銷售及轉讓(二零二四年：無)。

	二零二五年				
	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	合計 港幣千元
可報告分部收入：					
來自外界客戶	<u>11,593</u>	<u>22,607</u>	<u>5,286</u>	<u>4,937</u>	<u>44,423</u>
可報告分部(虧損)/溢利	<u>(1,166)</u>	<u>(55,640)</u>	<u>(8,855)</u>	<u>4,288</u>	<u>(61,373)</u>
投資物業的公平值虧損	-	(67,638)	-	-	(67,638)
按公平值計入損益的股本工具公平值虧損	-	-	(1)	-	(1)
按公平值計入損益的金融工具公平值虧損	-	-	(5,746)	-	(5,746)
持作買賣物業撇減	(763)	(4,387)	-	-	(5,150)
按公平值計入其他全面收入的債務工具					
已撥回虧損撥備	-	-	136	-	136
應收貸款及利息虧損撥備	-	-	-	(630)	(630)
所得稅抵免/(開支)	13,661	(1,344)	-	-	12,317
可報告分部資產	14,642	662,247	602,035	36,434	1,315,358
非流動資產添置	-	-	758	-	758
可報告分部負債	<u>10,508</u>	<u>13,679</u>	<u>801</u>	<u>13</u>	<u>25,001</u>
	二零二四年				
	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	合計 港幣千元
可報告分部收入：					
來自外界客戶	<u>7,662</u>	<u>21,642</u>	<u>6,814</u>	<u>5,000</u>	<u>41,118</u>
可報告分部虧損	<u>(693)</u>	<u>(171,030)</u>	<u>(10,345)</u>	<u>(2,696)</u>	<u>(184,764)</u>
投資物業的公平值虧損	-	(163,552)	-	-	(163,552)
按公平值計入損益的股本工具公平值虧損	-	-	(4)	-	(4)
按公平值計入損益的金融工具公平值虧損	-	-	(6,460)	-	(6,460)
無形資產減值撥回	-	-	965	-	965
持作買賣物業撇減	(1,069)	(24,180)	-	-	(25,249)
按公平值計入其他全面收入的					
債務工具已確認虧損撥備	-	-	(3,062)	-	(3,062)
應收貸款及利息虧損撥備	-	-	-	(7,681)	(7,681)
所得稅開支	-	(216)	-	-	(216)
可報告分部資產	25,028	733,031	505,963	37,295	1,301,317
非流動資產添置	-	-	9,189	-	9,189
可報告分部負債	<u>24,232</u>	<u>11,430</u>	<u>491</u>	<u>13</u>	<u>36,166</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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收入		
可報告分部收入	44,423	41,118
綜合收入	44,423	41,118
除所得稅前虧損		
可報告分部虧損	(61,373)	(184,764)
銀行利息收入	13,168	12,614
匯兌收益／(虧損)淨額	7,607	(2,945)
折舊	(3,939)	(4,219)
物業、廠房及設備減值虧損	(5,025)	(36,168)
公司僱員成本	(18,854)	(17,079)
公司專業及諮詢費用	(2,368)	(1,895)
銀行借貸利息	(8,932)	(8,470)
未分配公司收入	727	1,048
未分配公司開支	(68)	(67)
除所得稅前綜合虧損	(79,057)	(241,945)
資產		
可報告分部資產	1,315,358	1,301,317
物業、廠房及設備	99,019	99,389
公司抵押銀行存款	144,196	106,080
公司定期存款	126,512	210,269
其他公司資產	8	13
綜合資產總值	1,685,093	1,717,068
負債		
可報告分部負債	25,001	36,166
公司銀行借貸	330,390	292,593
其他公司負債	3,085	2,394
綜合負債總額	358,476	331,153

本集團來自外界客戶的可報告分部收入及其非流動資產(不包括金融資產)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 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
香港	25,489	27,404	618,179	694,773
英國	15,749	10,535	57,134	54,373
日本	3,185	3,179	37,892	31,055
	44,423	41,118	713,205	780,201

客戶的地理位置根據所提供服務及所交付貨品的位置劃分。非流動資產的地理位置根據(i)資產實質所在地劃分(就物業、廠房及設備以及投資物業而言)；及(ii)資產管理所在地劃分(就無形資產而言)。

截至二零二五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(二零二四年：無)，亦無位於開曼群島的非流動資產(二零二四年：無)。註冊國家為本公司註冊成立所在國家。截至二零二五年六月三十日止年度，並無客戶貢獻本集團總收入10%或以上。

	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		合計	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	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
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	11,593	7,662	-	-	-	-	-	-	11,593	7,662
租賃收入	-	-	22,607	21,642	-	-	-	-	22,607	21,642
其他來源收入	-	-	-	-	5,286	6,814	4,937	5,000	10,223	11,814
	<u>11,593</u>	<u>7,662</u>	<u>22,607</u>	<u>21,642</u>	<u>5,286</u>	<u>6,814</u>	<u>4,937</u>	<u>5,000</u>	<u>44,423</u>	<u>41,118</u>

4. 收入

本集團主要業務於附註1披露。已確認的本集團主要業務收入如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
與客戶所訂立合約的收入		
—銷售持作買賣物業	11,593	7,662
租賃收入		
—投資物業租金收入	22,607	21,642
其他來源收入		
—證券股息收入	839	2,602
—證券利息收入	4,447	4,212
—貸款融資利息收入	4,937	5,000
	<u>44,423</u>	<u>41,118</u>

5. 其他收入

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銀行利息收入	13,168	12,614
持作買賣物業的租金收入	2,125	3,222
雜項收入	727	1,048
	<u>16,020</u>	<u>16,884</u>

6. 除所得稅前虧損

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
除所得稅前虧損已扣除下列各項：		
核數師薪酬	620	680
物業、廠房及設備折舊		
—自有資產	1,964	1,425
—計入租賃物業的使用權資產	1,975	2,794
	<u>3,939</u>	<u>4,219</u>
投資物業所產生直接經營開支		
—產生租金收入	5,543	4,815
—並未產生租金收入	450	448
	<u>5,993</u>	<u>5,263</u>

7. 所得稅(抵免)／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司法權區適用現行稅率徵收。

綜合收益表內的所得稅(抵免)／開支如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
即期稅項－香港		
過往年度超額撥備	(13,661)	—
即期稅項－海外	471	—
遞延稅項	873	216
所得稅(抵免)／開支總額	<u>(12,317)</u>	<u>216</u>

8. 股息

董事不建議派付截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度的股息。

9. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(66,562)</u>	<u>(241,948)</u>

	股份數目	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
用以計算每股基本及攤薄虧損的普通股加權平均數	<u>566,913</u>	<u>566,913</u>

由於假設行使該等購股權具有反攤薄影響，故計算截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度的每股攤薄虧損並無包括該等購股權。

10. 其他金融資產

	按公平值計入 其他全面收入計量(附註)		按公平值計入損益計量	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動				
股本工具				
—於香港上市*	2,026	1,536	—	—
—於香港境外上市*	<u>47,844</u>	<u>42,329</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>49,870</u>	<u>43,865</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
金融工具				
—非上市投資#	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>448,238</u>	<u>364,215</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>448,238</u>	<u>364,215</u>
債務工具				
—於香港上市*	<u>54,900</u>	<u>63,059</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>54,900</u>	<u>63,059</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>104,770</u>	<u>106,924</u>	<u>448,238</u>	<u>364,215</u>
流動				
股本工具				
—於香港境外上市*	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15</u>	<u>16</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15</u>	<u>16</u>
債務工具				
—於香港上市*	<u>36,137</u>	<u>22,053</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>36,137</u>	<u>22,053</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>36,137</u>	<u>22,053</u>	<u>15</u>	<u>16</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(二零二四年：相同)。

於該等金融資產中，金額港幣227,688,000元(二零二四年：港幣155,086,000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220,550,000元(二零二四年：港幣209,129,000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(二零二四年：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 其他全面收入的債務工具		按公平值計入 損益的股本工具		按公平值計入 損益的金融工具	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	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
年初賬面值	43,865	37,635	85,112	82,228	16	20	364,215	350,571
添置	-	-	38,914	36,292	-	-	101,442	126,611
出售	-	(920)	(32,041)	(32,934)	-	-	(20,772)	(106,507)
扣除自損益的公平值變動	-	-	-	-	(1)	(4)	(5,746)	(6,460)
計入/(扣除自)其他全面收入的公平值變動	5,191	7,037	(1,779)	(415)	-	-	-	-
匯兌差額	814	113	831	(59)	-	-	9,099	-
年終賬面值	49,870	43,865	91,037	85,112	15	16	448,238	364,215

於二零二五年及二零二四年六月三十日，倘債務工具預期無法收回時，按公平值計入其他全面收入計量的債務工具釐定為出現減值。

11. 應收賬款

本集團一般給予其貿易客戶一個月(二零二四年：一個月)的信貸期。

根據發票日期，於二零二五年及二零二四年六月三十日，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。截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度，應收賬款虧損撥備根據會計政策確認。

於二零二五年及二零二四年六月三十日，概無按到期日計算的應收賬款已逾期或信貸減值。

於二零二五年及二零二四年六月三十日，並無以有關實體功能貨幣以外的貨幣計值的款項。

並無逾期或信貸減值的應收款為應收最近並無欠賬記錄客戶之款項。

本公司董事認為，由於該等應收賬款自開始起計至到期日止的期間較短，因此其公平值與賬面值並無重大差異。

管理層討論及分析

概覽

本集團主要從事物業投資、買賣及發展以及證券投資及買賣業務。

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

在出口表現改善及國內需求的支持下，香港經濟於二零二五年繼續溫和擴張，實質本地生產總值（GDP）較去年增長3.1%。在居民消費模式持續轉變帶動下，私人消費在經歷了一年的低迷表現後，於二零二五年第二季略見穩定。儘管美國的貿易政策持續存在不確定性，但全球經濟於二零二五年第二季已展現復蘇跡象。

然而，香港物業市場近年來很大程度上一直受到外圍不確定性的不利影響，當中包括美國的貿易及貨幣政策，以及本地及遊客消費模式的轉變。根據香港土地註冊處的數據，土地註冊處收到的住宅物業買賣合約總數較去年下降7%至約16,574份，反映市場情緒對住宅物業市場仍然審慎。整體樓價維持穩定。住宅物業市場於二零二五年第二季略為企穩。市場情緒繼續逐步向好，尤其是香港銀行同業拆息於五月大幅下調，其後推低了按揭貸款利率。

同時，於二零二五年，非住宅物業市場仍然疲弱。與二零一八年及二零一九年各年的高峰相比，於二零二五年六月，甲級辦公室空間的價格及租金分別平均下降48%及20%，零售店舖空間的價格及租金分別平均下跌39%及18%。整體辦公室空間及甲級辦公室空間的平均租金收益率分別由三月的3.8%及3.5%進一步上升至六月的4.0%及3.6%，主要是由於價格進一步下跌所致。

本年度，零售店舖空間的價格持續下跌，但租金維持穩定。與二零一八年及二零一九年各自的高峰相比，六月的價格及租金分別下跌39%及18%。六月的平均租金收益率約為3.4%。同樣，於本年度，單位工廠空間的價格亦出現下跌，但租金則幾乎維持不變。與二零一九年及二零二三年各年的高峰相比，六月的價格及租金分別下跌32%及5%。六月的平均租金收益率約為4.0%。

在此期間，全球物業市場亦一直低迷。以英國為例，生活成本持續上升及高通脹率導致英國的房價指數於二零二五年五月收報103，較二零一九年五月同期下跌約15%，而英國稅務海關總署公佈的月度物業交易統計數據顯示，二零二五年六月的非住宅物業交易宗數較二零二一年六月下跌約8%。該等數字表明，買家對英國的住宅物業市場及非住宅物業市場仍抱持審慎態度。

儘管挑戰重重，與眾多同業相若，核心物業相關業務的表現亦受到短暫影響。儘管如此，多元化本集團的投資物業組合，一直是本集團整體投資策略的關鍵要素，可靈活地平衡多個投資管道的風險及機會。為減輕直接物業投資帶來的風險，本集團一直透過其於結構化產品的投資(例如私募股權基金及與相關房地產資產(包括日本、英國、德國、中國(商業房地產)、柬埔寨及美國的土地及物業)的共同投資進行物業投資。

儘管本地及外圍環境複雜及不穩定，政府已採取措施刺激物業市場。例如，香港政府在二零二四年的《施政報告》中，將住宅及非住宅物業的標準化按揭成數及供款與入息比率上限分別放寬至七成及五成，目的為穩定香港的物業市場。

財務回顧

於本年度，本集團錄得營業額約港幣44,423,000元，較上個財政年度約港幣41,118,000元上升約8.0%。營業額上升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79,057,000元，較上個財政年度約港幣241,945,000元減少約67.3%。本年度虧損主要由於投資物業的公平值虧損、持作買賣物業撇減以及物業、廠房及設備減值虧損。

業務回顧

物業發展業務

於本年度，本集團參與英國伯明翰一項物業發展項目。

該物業發展項目位於School Road, Moseley, Birmingham, the UK(「英國物業項目」)。該項目的地盤面積為15,800平方呎，可發展成為總樓面面積約為12,000平方呎、設有十四間公寓的住宅樓宇。該宗地塊的收購已於二零一八年十月二十六日完成，由於疫情影響，該開發項目延遲至二零二一年十一月完成。本集團已指定一名當地代理負責該等住宅的銷售及租賃。

生活成本及高企的當地利息對伯明翰樓市以至我們發展項目的銷售造成連鎖反應。租屋者對住屋的選擇更加審慎，通常會選擇更實惠的選項。而人們對居住地的選擇亦出現明顯的改變，現時，不少人選擇居於市中心而非居於郊區。

於二零二五年六月三十日，一個單位已出租予一名獨立第三方，而直至二零二五年六月三十日，十個單位已出售予獨立第三方，而本年度已出售四個單位。本集團正計劃出售英國物業項目的所有單位，並擬於其後在適當時候物色新的物業發展項目。

本集團認為，英國物業項目為本集團帶來良機，可豐富整體物業組合及汲取更多於英國進行物業發展業務的經驗。同時，本集團亦一直與地產代理、土地擁有人及銀行等持續溝通，定期獲取最新資訊。本集團對香港及英國現時的市場將保持審慎樂觀的態度，並採取審慎方針探索香港及海外的潛在物業發展機會，在克服所面臨的挑戰之餘，亦增加本公司股東(「股東」)利益。

物業投資及買賣

於二零二五年六月三十日，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67,638,000元(二零二四年：約港幣163,552,000元)及持作買賣物業撇減約港幣5,150,000元(二零二四年：約港幣25,249,000元)。投資物業公平值虧損主要由位於香港皇后大道西419K號博仕台的零售店舖以及遠東發展大廈及香港皇后大道中9號的商業辦公室物業的公平值虧損所致。持作買賣物業撇減主要由於位於香港形品•星寓的商舖及廣告牌撇減所致。

皇后大道中9號全層

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

於二零二五年六月三十日，該投資物業的公平值虧損約港幣13,000,000元(二零二四年：公平值收益約港幣117,900,000元)經已確認。該物業使用市場法估值，即根據可比物業實際銷售的已變現價格進行比較。該物業的估值方法與過往年度相同。香港作為一個成熟、透明、信息高度流通的市場，鑒於可比交易可反映估值日的最新市場情緒及狀況，倘有可比銷售證據並足以證明估值工作，則市場法被視為是最佳及最可靠的估值方法。甲級辦公室價值相對更容易受到經濟周期的影響，由於對香港及全球經濟不明朗的憂慮，商業租賃的需求持續減少。估值所採用可比交易的交易日期均於估值日起一年內，且均位於目標物業約一公里半徑範圍內。因此，應優先採用市場法以確保估值的準確性。

皇后大道西419K號博仕臺零售商舖

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

於二零二五年六月三十日，該投資物業的公平值虧損約港幣24,200,000元(二零二四年：公平值虧損約港幣400,000元)已確認。該等商舖使用市場法估值，即根據可比物業實際銷售的已變現價格進行比較。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、信息高度流通的市場，鑒於可比交易可反映估值日的最新市場情緒及狀況，倘有可比銷售證據並足以證明估值工作，則市場法被視為是最佳及最可靠的估值方法。考慮到零售商舖價值相對更容易受到經濟周期的影響，以及可能因商戶組合及人流等位置因素而出現大幅差異。估值所採用可比交易的交易日期均於估值日起一年內，且均位於目標物業約一公里半徑範圍內的相若零售商舖。因此，應優先採用市場法以確保估值的準確性。

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。

於二零二五年六月三十日，該投資物業的公平值虧損約港幣4,500,000元(二零二四年：約港幣21,700,000元)經已確認。該物業亦使用市場法估值，即根據可比物業實際銷售的已變現價格進行比較。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，延長租期為二十年，將於二零三一年到期。西翼翻新工程已於二零二二年一月竣工，並設計用作多租用途。本集團已指定一名當地代理負責西翼的租務，於二零二五年六月三十日，已出租樓面面積的40%。

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

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

於二零二五年六月三十日，該投資物業的公平值虧損約港幣3,466,000元(二零二四年：約港幣556,000元)經已確認。該物業亦以市場法進行估值，即根據在Cardiff(卡地夫)可資比較的全幢辦公室實際銷售的已變現價格進行比較，並參考Financial Time Stock Exchange UK Office Index(英國富時辦公室指數)就大小、樓齡、地點及交易日期等微觀因素作出適當調整。物業的估值方法與往年相同。

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

亞畢諾道3號環貿中心辦公室單位及停車位

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

皇后大道西2至12號聯發商業中心辦公室單位

該物業位於香港皇后大道西2至12號聯發商業中心，總樓面面積約為1,650平方呎。該辦公室單位已出租予龐維新先生(「龐先生」)全資擁有的一間翻譯公司，月租為港幣42,000元。月租自二零二五年七月一日起已調整為港幣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，請參閱日期為二零二五年六月十一日的公佈。

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224,000元。該租金是參考香港市場其他類似物業的月租及專業估值報告後經公平磋商釐定。有關該交易的進一步詳情，請參閱日期為二零二四年八月十六日的公佈。

於二零二五年六月三十日，該投資物業的公平值虧損約港幣18,000,000元(二零二四年：約港幣7,000,000元)經已確認。與香港皇后大道中9號的商業辦公室類似，該物業使用市場法估值，即根據可比物業實際銷售的已變現價格進行比較。該物業的估值方法與過往年度相同。商業辦公室價值相對更容易受到經濟周期的影響，由於對香港及全球經濟不明朗的憂慮，商業租賃的需求持續減少。估值所採用可比交易的交易日期均於估值日起一年內，且均位於目標物業約一公里半徑範圍內。因此，應優先採用市場法以確保估值的準確性。

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，其可改建為約300平方米的天台廣告牌，位置矚目。本集團已聘用廣告代理，以物色廣告牌的潛在租戶。

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。該等物業於二零一七年收購作短期買賣用途。該等商舖均以合適回報率出租予獨立第三方。然而，由於內地旅客消費習慣及港人的周末活動改變，導致近年個人消費開支及入境旅遊業錄得最大跌幅，零售業近年持續疲弱，因此，零售店舖的價格及租金均告下跌。於本年度，持作買賣物業已確認撇減約港幣4,388,000元(二零二四年：約港幣24,180,000元)。

於二零二五年七月十六日，本集團與一名獨立第三方(作為買方)訂立臨時買賣協議，以代價港幣38,000,000元出售上述兩間零售店舖及兩塊廣告牌。於本公佈日期，本集團已獲支付港幣3,800,000元的訂金，而未支付餘額港幣34,200,000元將於完成日期(初步為二零二五年十月十日)支付予本集團。

日本北海道服務式住宅

本集團收購位於日本北海道二世古的兩個服務式住宅。其中一個住宅位於比羅夫村上城區的俱知安町，另一個則位於新雪谷花園，兩者均為可滑雪進出的全新滑雪度假村服務式住宅，提供全方位酒店服務。該等住宅由卓越的資產管理公司管理，該公司於有效管理二世古酒店及旅遊方面具備專業知識及經驗。長遠而言，我們預期日本入境旅遊業正在復甦，而二世古滑雪勝地在日本及國際引發熱潮。本集團相信，投資日本房地產是長期投資及豐富物業組合的良機。

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

於本年度，物業投資及買賣業務分部錄得租金收入總額約港幣24,348,000元(二零二四年：約港幣23,586,000元)，包括收入約港幣22,607,000元(二零二四年：約港幣21,642,000元)及其他收入約港幣1,741,000元(二零二四年：約港幣1,944,000元)。該租金收入預期可為本集團提供可觀及穩定收入來源。

證券投資及買賣

本集團保留能產生穩定收入且具有資本增值潛力的股票組合以及其他投資產品。本集團於決定是否接受投資及買賣機會時會考慮下列條件：(i)於目標持有期間，有關資本增值及派息的投資回報潛力；(ii)與本集團當時的風險承受水平相比所面臨的風險；及(iii)現有投資組合分散程度。

於二零二五年六月三十日，其投資中的很大部分(總額約港幣163,276,000元(二零二四年：約港幣160,238,000元)為物業相關金融工具。該等投資主要為非上市結構性產品，包括股票基金及位於日本、英國、德國、中國、柬埔寨及美國等市場的相關房地產資產的共同投資工具，為本集團核心物業投資及買賣業務及物業發展業務不可或缺的一部分。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目睹其增長潛力的地區，並採用無追索權融資結構，以保護股東免受下行風險。此外，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，對本集團整體的財務穩定作出貢獻。

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2,335,000元(二零二四年：收益淨額約港幣1,123,000元)。

本集團於本年度呈報分部虧損約港幣8,855,000元(二零二四年：約港幣10,345,000元)。於本年度，本集團就此分部收取投資組合的投資收入約港幣5,286,000元(二零二四年：約港幣6,814,000元)。於二零二五年六月三十日，此分部投資的賬面值達約港幣589,920,000元(二零二四年：約港幣495,517,000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，於二零二五年六月三十日，該業務持作投資及買賣的重大投資如下－

	於 二零二五年 六月三十日 的成本 港幣千元	於 二零二五年 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 出售虧損 港幣千元	本年度的 已收／應收 股息／利息 港幣千元
<i>非流動</i>					
金融工具	545,105	448,238	(5,746)	－	423
股本工具	46,093	49,870	5,191	－	401
債務工具	64,213	54,900	(2,148)	(436)	3,291
無形資產	760	760	－	(374)	－
<i>流動</i>					
股本工具	17	15	(1)	－	－
債務工具	39,219	36,137	369	43	1,171

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4,937,000元(二零二四年：約港幣5,000,000元)，相等於本集團總收入約11.1%(二零二四年：約12.2%)。本年度來自貸款融資業務的溢利約為港幣4,288,000元(二零二四年：虧損約港幣2,696,000元)。本年度貸款融資業務的利息收入維持穩定。貸款融資業務的溢利主要由於本年度因償還貸款而確認應收貸款及利息虧損撥備撥回約港幣5,544,000元。

於二零二五年六月三十日，貸款融資業務的應收貸款及利息賬面值約為港幣36,341,000元(二零二四年：約港幣37,185,000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)。本集團自身最大借款人佔本集團於二零二五年六月三十日的計提虧損撥備前應收貸款及利息約43%(二零二四年：49%)。

本集團的貸款組合包括貸予五個企業借款人的五筆貸款。其中兩筆為有抵押商業貸款，其餘三筆為向三隻本集團亦是投資者的房地產相關私募股權基金的特殊目的公司提供的無抵押貸款。

尤其是，其中一筆有抵押商業貸款乃貸予一個主要從事透過其線上借貸服務平台提供學生貸款的借款人。根據貸款協議，本集團有權將未償還本金轉換為借款人最多6,000,000股的普通股(相等於最多約25%的借款人全部已發行股本)，為本集團參與學生貸款市場提供潛在機會。有關貸款的詳細條款，請參閱本公司日期分別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。

本年度的所有應收貸款均為固定利率貸款。該等固定利率應收貸款年利率介乎於8%至22.5%(二零二四年：介乎於3.33%至20%)。

下文載列貸款融資業務於二零二五年六月三十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>	應 收 貸 款 及 利 息 賬 面 值 港 幣 千 元	佔 本 集 團 應 收 貸 款 及 利 息 總 額 的 比 例 %
借 款 人 A (附 註 1)	公 司	36	否	8%	有	19,537	54%
借 款 人 B (附 註 2)	公 司	24	否	12%	有	7,056	20%
借 款 人 C (附 註 3)	公 司	(附 註 3)	否	20%	無	4,322	12%
		小 計				30,915	86%
		其 他 借 款 人				5,426	14%
		總 計				36,341	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，請參閱本公司日期分別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一季度。

賬面值約港幣36,341,000元(二零二四年六月三十日：港幣37,185,000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 六月 三十日 港幣千元 (經審核)	二零二四年 六月 三十日 港幣千元 (經審核)
一年內	3,713	17,494
一年至五年	32,628	19,691
	36,341	37,185

本集團一般提供短期至中期貸款，而業務的目標客戶群為有短期至中期資金需求且可就借貸提供足夠抵押品的個人及公司實體。本集團主要通過本公司董事、高級管理層、業務合作夥伴或客戶的業務轉介及介紹獲得客戶。

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

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

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

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

於截至二零二五年六月三十日止年度，於損益中確認貸款融資業務的虧損撥備約為港幣630,000元(二零二四年：約港幣7,681,000元)。

前景

展望未來，全球經濟繼續復甦，於本年度，外圍環境仍然艱難。地緣政治緊張局勢持續及更持久的更高息環境仍然對疫情後的環球經濟構成巨大威脅。地緣政治緊張局勢的持續影響尚未完結，由於圍堵措施可能仍會持續一段時間，預計中短期的全球經濟活動將仍然疲弱。中美兩國關係緊張、烏克蘭緊張局勢持續、貿易保護主義升溫以及地緣政治風險持續，將為經濟復甦帶來進一步挑戰及不確定因素。

儘管香港及全球經濟不明朗，惟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，加上借助大灣區競爭優勢帶來的潛在機遇，香港憑藉本身的條件及作為中國的一部分，仍佔一席位且舉足輕重。本集團對物業市場仍抱持審慎樂觀的態度，我們有信心能夠迎難而上，克服各種挑戰。

因應其他物業公司所面對的市場危機，本集團將繼續採取審慎的方針收購及出售物業，並對維持穩定收入抱持審慎樂觀的態度。儘管當前市場情緒低迷，本集團將繼續積極應對，多元化其物業和投資組合，並透過不同的房地產掛鉤結構性產品積極尋求合適的投資機會，以實現經常性收入及資本增值，同時擴大其證券投資及買賣業務以及貸款融資業務，實現穩定的經常性收入增長。以上策略旨在維持本集團的競爭力，從而確保本集團可持續發展及保障股東利益。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二五年六月三十日，本集團的流動資產淨值約為港幣35,345,000元(二零二四年：約港幣120,600,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣144,141,000元(二零二四年：約港幣230,143,000元)。

於二零二五年六月三十日，資本負債比率約為20%(二零二四年：約17%)。資本負債比率按借貸總額除以總資產計算。於本年度，資本負債比率上升，主要由於借貸增加所致。

於本年度，本集團以其本身的營運資金及銀行借貸撥付其業務所需資金。於二零二五年六月三十日，本集團的有抵押銀行借貸約為港幣330,390,000元(二零二四年：約港幣292,593,000元)，當中約港幣297,480,000元(二零二四年：約港幣257,633,000元)須於不超過五年的期限內償還及約港幣32,910,000元須於五年後償還(二零二四年：約港幣34,960,000元)，而於二零二五年六月三十日並無其他借貸(二零二四年：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

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

有關交易的詳情，請參閱本公司日期為二零二四年八月一日的公佈及本公司日期為二零二四年八月二十二日的通函。

於二零二五年三月五日，August Ally透過發售Elect Global Investments Limited發行的永續債券(「二期EG債券」)的聯席牽頭經辦人進行認購，該等指令已確認且August Ally於二零二五年三月五日獲分配認購總額5,000,000美元(相當於約港幣39,000,000元)的二期EG債券，總代價為5,000,000美元(相當於約港幣39,000,000元)(扣除交易成本)。

有關交易的詳情，請參閱本公司日期為二零二五年三月五日及二零二五年三月二十六日的公佈以及本公司日期為二零二四年四月十五日的通函。

於二零二五年三月十一日，董事會宣佈，August Ally建議認購由恒生保險有限公司發售的理財產品，即「愛與承」人壽保險計劃(單筆保費)，認購總額9,500,000美元(相當於約港幣74,100,000元)。批准認購及其項下擬進行交易的普通決議案，已於本公司於二零二五年五月二日舉行的股東特別大會上獲通過。

有關交易的詳情，請參閱本公司日期分別為二零二五年三月十一日及二零二五年五月二日的公佈以及本公司日期為二零二五年四月十五日的通函。

本集團於本年度所持該等投資如下：

	於 二零二五年 六月三十日 的 成本 港幣千元	於 二零二五年 六月三十日 的賬面值 港幣千元	於 二零二五年 六月三十日 的未履行 承擔 港幣千元	於 二零二五年 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 出售虧損 港幣千元	本年度的 匯兌差額 港幣千元	本年度的 已收/應收 股息/利息 港幣千元
<i>非流動</i>								
按公平值計入其他全面收入 的股本工具								
於香港上市	5,646	2,026	–	2,026	490	–	–	56
於香港境外上市	40,447	47,844	–	47,844	4,701	–	814	345
	<u>46,093</u>	<u>49,870</u>	<u>–</u>	<u>49,870</u>	<u>5,191</u>	<u>–</u>	<u>814</u>	<u>401</u>
按公平值計入損益的 金融工具								
非上市投資基金	545,105	448,238	110,108	558,346	(5,746)	–	9,099	423
按公平值計入其他全面收入 的債務工具								
於香港上市	64,213	54,900	–	54,900	(2,148)	(436)	476	2,251
	<u>655,411</u>	<u>553,008</u>	<u>110,108</u>	<u>663,116</u>	<u>(2,703)</u>	<u>(436)</u>	<u>10,389</u>	<u>3,075</u>
<i>流動</i>								
按公平值計入損益的 股本工具								
於香港境外上市	17	15	–	15	(1)	–	–	–
按公平值計入其他全面收入 的債務工具								
於香港上市	39,219	36,137	–	36,137	369	43	355	2,211
	<u>39,236</u>	<u>36,152</u>	<u>–</u>	<u>36,152</u>	<u>368</u>	<u>43</u>	<u>355</u>	<u>2,211</u>
	<u>694,647</u>	<u>589,160</u>	<u>110,108</u>	<u>699,268</u>	<u>(2,335)</u>	<u>(393)</u>	<u>10,744</u>	<u>5,286</u>

於二零二五年六月三十日，該等投資各自的賬面值及未履行承擔總額佔本集團於二零二五年六月三十日的總資產約0.00098%至4.74%。本集團保留能產生穩定收入且具有資本增值潛力的股權、債券及其他投資產品組合。本集團於決定是否接受投資及買賣機會時會考慮下列條件：(i)於目標持有期間，有關資本增值及派息的投資回報潛力；(ii)與本集團當時的風險承受水平相比所面臨的風險；及(iii)現有投資組合分散程度。

除上文及本公佈披露者外，本年度概無持有重大投資，亦無進行任何附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項，且於本公佈日期並無重大投資或資本資產的計劃。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，賬面值為約港幣80,100,000元(二零二四年：約港幣87,100,000元)及約港幣552,534,000元(二零二四年：約港幣615,673,000元)的租賃物業及若干投資物業以及銀行存款約港幣144,196,000元(二零二四年：約港幣106,080,000元)已予抵押，以讓本集團獲授銀行借貸。

或然負債

於二零二五年六月三十日，本公司並無或然負債(二零二四年：無)。

租賃及已訂約承擔

作為出租人

於二零二五年六月三十日，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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年內	18,261	17,993
第二年	11,447	13,444
第三年	6,208	2,127
第四年	5,552	2,659
第五年	5,162	3,928
五年後	4,436	6,127
	<u>51,066</u>	<u>46,278</u>

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(二零二四年：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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
按公平值計入損益的金融工具	<u>110,108</u>	<u>35,342</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，而於二零二五年六月三十日的資產及負債大部分以美元、英鎊、歐元、日圓、人民幣(「人民幣」)、澳元(「澳元」)及港幣計值。因此，董事會認為，本集團在一定程度上承受外幣匯兌風險。就美元外匯風險而言，董事會相信，由於美元與港幣匯率掛鉤，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

於二零二五年六月三十日，本集團聘用16名(二零二四年：14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18,854,000元，上一年度則約為港幣17,079,000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

茲提述(i)宏輝集團控股有限公司(「本公司」)日期為二零二二年五月三日的公佈(「二零二二年公佈」)，內容有關一項貸款交易，據此，瑞智投資有限公司(「貸款人」，本公司一家間接全資附屬公司)按日期為二零二二年五月三日的貸款協議(「貸款協議」)的條款及在其條件規限下，向P L Technology Limited(「借款人」)提供限額最多港幣30,000,000元的循環貸款(「循環貸款」)；(ii)本公司日期為二零二四年十月十六日的公佈(「二零二四年公佈」)，內容有關就貸款協議所訂立日期為二零二四年十月十六日的補充貸款協議(「補充貸款協議」)；(iii)本公司日期為二零二四年十一月八日的補充公佈(「二零二四年補充公佈」)，對補充貸款協議項下循環貸款所作之修訂提供補充資料；(iv)本公司日期為二零二五年一月十五日的公佈(「二零二五年更新公佈」)，就補充貸款協議項下擬進行之交易向本公司股東及投資者提供最新資料；及(v)本公司日期為二零二五年五月十四日的公佈(「二零二五年補充公佈」)，內容有關就貸款協議所訂立日期為二零二五年五月十四日的第二份補充貸款協議(「第二份補充貸款協議」)。

於二零二五年七月二十四日，貸款人(作為貸款人)與借款人(作為借款人)就貸款協議(經補充貸款協議及第二份補充貸款協議修訂及／或補充)訂立第三份補充貸款協議(「第三份補充貸款協議」)。

根據第三份補充貸款協議，貸款協議(經補充貸款協議及第二份補充貸款協議修訂及／或補充)的以下主要條款根據第三份補充貸款協議的條款及在其條件規限下作出進一步修訂：

循環貸款 ： 限額最多港幣30,000,000元的循環貸款；借款人償還或提前還款的任何款項可根據貸款協議(經補充貸款協議、第二份補充貸款協議及第三份補充貸款協議修訂及／或補充)的條款重新借款

有關循環貸款的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年七月二十四的公佈。

除上文所披露者外，於本年度後及直至本公佈日期，本集團並無任何重大期後事項。

股息

董事會不建議派付本年度的末期股息(二零二四年：無)。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零二五年十一月二十四日(星期一)至二零二五年十一月二十八日(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二零二五年十一月二十一日(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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

企業管治常規

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)所列守則條文。於本年度，本公司遵守所有企業管治守則。

董事進行證券交易的行為守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款不較上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則內所規定的買賣準則寬鬆。在向全體董事作出特定查詢後，就本公司所知，於本年度整個期間，並無董事未有遵守有關規定買賣準則及有關董事進行證券交易的行為守則。

薪酬委員會

根據上市規則，本公司須成立由大部分獨立非執行董事組成的薪酬委員會。本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)於二零零七年三月二十三日成立，並於二零二二年十一月二十五日採納最近期書面職權範圍。於本公佈日期，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」)、楊穎欣女士(「楊女士」)及劉紀明先生(「劉先生」)，薪酬委員會計劃每年至少開會一次。劉先生為薪酬委員會主席。處理事項所需法定人數為兩人。

薪酬委員會的最近期職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

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

於本年度，薪酬委員會舉行三次會議，以檢討全體董事及本公司高級管理層的薪酬組合。

提名委員會

根據上市規則，本公司須成立由大部分獨立非執行董事組成的提名委員會。本公司提名委員會(「提名委員會」)於二零零七年十一月十二日成立，並於二零一二年三月三十日採納最近期書面職權範圍。於本公佈日期，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、楊女士及劉先生，提名委員會計劃每年至少開會一次。楊女士為提名委員會主席。處理事項所需法定人數為兩人。

提名委員會的最近期職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

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

提名委員會制定董事會多元化政策。本公司認同及接受多元化董事會帶來裨益，可提升表現質素。於規劃董事會的組成時，提名委員會將考慮多個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。

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

為落實董事會多元化政策，以下可計量目標已採納：

- (A) 至少三分之一董事會成員須為獨立非執行董事；
- (B) 至少三名董事會成員須為獨立非執行董事；及
- (C) 至少一名董事會成員須取得會計或其他專業資格。

於本年度，董事會已達成董事會多元化政策項下的可計量目標。

董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮候選人時以客觀條件充分顧及董事會多元化的裨益。最終結果按已選候選人將為董事會帶來的裨益及貢獻而決定。

提名委員會將審閱董事會多元化政策(如適用)以確保其有效性並就任何所需修訂作討論，以及向董事會建議任何有關修訂以供考慮及批准。

提名委員會亦會監察董事會多元化政策的實行，以及就董事會多元化政策項下為達成多元化所訂立的可計量目標是否達成向董事會作出匯報。

董事會信納本年度已落實董事會多元化政策且行之有效。

於本年度，提名委員會舉行三次會議，以檢討董事會的結構、規模及組成，評估獨立非執行董事的獨立性，就續聘非執行董事及獨立非執行董事向董事會提供建議以及檢討董事會多元化政策。

審核委員會

根據上市規則，本公司須成立由至少三名成員(必須只有非執行董事)組成的審核委員會，且大部分成員必須為獨立非執行董事，當中至少一名獨立非執行董事必須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。本公司審核委員會(「審核委員會」)於二零零二年五月二日成立，其最近期書面職權範圍於二零一九年一月一日生效。於本年度，審核委員會主席為顧先生，於本公佈日期，審核委員會全體成員均為獨立非執行董事，即顧先生、楊女士及劉先生。

審核委員會的最近期職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

審核委員會的主要職責為檢討及監控本集團的財務控制、風險管理及內部監控制度，並就本公司年報及賬目、半年度報告及(若擬刊發)季度報告草擬本向董事提供建議及意見。

於本年度，審核委員會舉行四次會議並已執行以下工作：

1. 財務報告

- 與外聘核數師審閱截至二零二四年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表，以及截至二零二四年九月三十日止三個月、截至二零二四年十二月三十一日止六個月及截至二零二五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，包括截至二零二四年六月三十日止年度的綜合財務報表的關鍵審計事項，其載於本公司截至二零二四年六月三十日止年度的年報；
- 與外聘核數師審閱截至本年度的審核計劃；

2. 外聘核數師

- 審閱及批准本公司外聘核數師本年度的薪酬；
- 檢討續聘本公司外聘核數師事宜，並信納其工作、獨立性及客觀性，故建議續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司(已表示願意留任)為本集團外聘核數師，並於二零二四年股東週年大會供股東批准；

3. 內部審核

本集團於本年度為其內部審核職能招聘人員。本集團的內部審核部及高級管理層檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性。審核委員會於至少每年舉行一次的會議上審閱內部審核部及高級管理層的結果及建議，並就此向董事會匯報有關審閱。

4. 風險管理及內部監控

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

於本年度，審核委員會與本公司核數師會面三次。

本集團於本年度的未經審核綜合季度業績、未經審核綜合中期業績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、楊女士及劉先生)，可持續發展委員會計劃每年至少舉行一次會議。可持續發展委員會的主席為李先生，處理事務所需的法定人數為兩人。

可持續發展委員會的最近期職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

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

香港立信德豪會計師事務所有限公司工作範圍

本公佈所載本集團本年度綜合財務報表及相關附註涉及的數字已由本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司與本集團本年度經審核綜合財務報表所載金額核對。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此所履行的工作並不構成按香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則所進行的鑒證工作。因此，香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就本公佈發表保證意見。

購買、贖回或出售本公司的上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市股份。

致謝

本人謹藉此機會就股東的鼎力支持、管理層及員工對本集團的竭誠服務以及客戶、顧問及業務夥伴於過去一年給予的寶貴協助致以衷心感謝。

承董事會命
宏輝集團控股有限公司
主席
龐維新

香港，二零二五年九月二十六日

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；而獨立非執行董事為顧福身先生、楊穎欣女士及劉紀明先生。