

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之任何損失承擔任何責任。



## STYLAND HOLDINGS LIMITED

### 大凌集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：211)

(認股權證證券代號：2403)

### 截至二零二三年九月三十日止六個月之 業績公佈

大凌集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事」或「董事會」)欣然宣佈，本公司及其  
 附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二三年九月三十日止六個月(「回顧期間」)之  
 未經審核綜合業績，連同比較數字載列如下：

#### 簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
營業額		<b>120,962</b>	<b>136,054</b>
收入	3	11,337	12,409
經紀服務成本		(1,044)	(1,232)
其他收入		1,599	2,051
行政開支		(25,743)	(28,066)
銷售及分銷開支		(2,628)	(2,081)
以公平價值計量且變動計入損益(「以公平價 值計量且變動計入損益」)之金融資產之公 平價值變動		(2,895)	(699)
出售以公平價值計量且變動計入損益之金融 資產虧損		(248)	(1,144)
出售附屬公司之虧損	13	(783)	-

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
就應收貸款確認之預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)		(121)	(230)
就應收賬款確認之預期信貸虧損		(118)	(136)
就其他應收款項確認之預期信貸虧損		(269)	(521)
撥回就應收貸款確認之預期信貸虧損		2,905	179
撥回就應收賬款確認之預期信貸虧損		18	293
撥回就其他應收款項確認之預期信貸虧損		36	9
融資成本		(8,704)	(5,622)
<b>除稅前虧損</b>	4	<b>(26,658)</b>	<b>(24,790)</b>
所得稅開支	5	—	—
<b>期內虧損及全面開支總額</b>		<b>(26,658)</b>	<b>(24,790)</b>
<b>每股虧損</b>			
— 每股基本及攤薄虧損	7	<b>(0.038港元)</b>	<b>(0.035港元)</b>

## 簡明綜合財務狀況表

		於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		5,263	5,979
投資物業		441,500	441,500
無形資產		–	–
以公平價值計量且變動計入損益之			
金融資產	12	6,907	6,845
應收貸款	8	22,103	30,693
購買物業、廠房及設備已付按金		–	105
		<u>475,773</u>	<u>485,122</u>
<b>流動資產</b>			
應收貸款	8	95,739	80,910
應收賬款	9	29,730	26,519
合約資產		–	471
其他應收款項、按金及預付款		9,653	8,296
以公平價值計量且變動計入損益之			
金融資產	12	9,522	9,097
以公平價值計量且變動計入其他全面收益			
(「以公平價值計量且變動計入其他全面			
收益」)之金融資產	12	–	–
客戶信託資金		75,796	87,032
現金及現金等值項目		34,984	62,568
		<u>255,424</u>	<u>274,893</u>
持作待售資產	13	–	30,000
		<u>255,424</u>	<u>304,893</u>
<b>總資產</b>		<u>731,197</u>	<u>790,015</u>

		於二零二三年 九月三十日 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
<b>流動負債</b>			
應付賬款	10	92,224	107,029
可換股債券	11	–	22,854
其他應付款項及應計費用		7,785	11,485
應付承兌票據	14	10,000	20,000
貸款		176,859	180,705
租賃負債		4,471	4,447
		<u>291,339</u>	<u>346,520</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(35,915)</u>	<u>(41,627)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>439,858</u>	<u>443,495</u>
<b>非流動負債</b>			
應付承兌票據	14	55,000	30,000
租賃負債		384	2,363
		<u>55,384</u>	<u>32,363</u>
<b>淨資產</b>		<u>384,474</u>	<u>411,132</u>
<b>權益</b>			
股本		70,932	70,932
儲備		313,542	340,200
<b>總權益</b>		<u>384,474</u>	<u>411,132</u>

## 簡明綜合中期財務報表附註

### 1. 編製基準

本集團之簡明綜合中期財務報表已根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

### 2. 採納新訂或經修訂之香港財務報告準則

截至二零二三年九月三十日止六個月之簡明綜合中期財務報表已根據本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表採納之會計政策編製，惟採納於二零二三年四月一日生效之下列新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未生效之準則、詮釋或修訂本。

香港財務報告準則第17號	保險合約與相關修訂
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）	會計政策之披露
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計之定義
香港會計準則第12號（修訂本）	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第12號（修訂本）	國際稅務改革—支柱二示範規則

除下文披露者外，採納該等經修訂之香港財務報告準則對如何編製及呈列本期間及過往期間之本集團業績及財務狀況並無重大影響。

#### 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）「會計政策之披露」

香港會計準則第1號（修訂本）要求實體於其財務報表中披露重大會計政策資料而非其重要的會計政策。該等修訂亦就如何識別重大政策資料提供指引，並舉例說明會計政策資料何時可能屬重大。

於二零二一年三月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則實務報告第2號「作出重大性判斷」，為實體在根據香港財務報告準則編製通用財務報表時如何作出重大性判斷提供非強制性指引。香港財務報告準則實務報告第2號隨後作出修訂，以提供有關如何將重大性的概念應用於會計政策披露的指引及示例。

香港會計準則第1號（修訂本）於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效並於未來應用。除可能需要修訂會計政策披露以符合上述變更外，董事認為該等修訂將不會對簡明綜合中期財務報表造成其他重大影響。

## 香港會計準則第8號(修訂本)「會計估計之定義」

該等修訂釐清實體應如何區分會計政策變動與會計估計變動，就此引入對會計估計的定義。現將會計估計定義為「財務報表中具有計量不確定性的貨幣金額」。

另外，該等修訂亦釐清會計政策與會計估計的關係，說明實體作出會計估計乃為了實現會計政策所制定的目標。作出會計估計時一般涉及依賴最新可得且可靠的資訊以進行判斷或假設。因有任何新資訊或新發展而造成的會計估計變動並不屬於差錯更正。因此，用以建立會計估計的輸入值或計量技術如有變動，且該變動並非前期差錯的更正，該變動即屬會計估計變動。此外亦新增了兩項釋例，以說明如何應用會計估計新定義。

該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效並於未來應用。董事認為該等修訂將不會對簡明綜合中期財務報表造成重大影響。

## 已頒佈但未生效之香港財務報告準則

於授權刊發本簡明綜合中期財務報表當日，若干新訂及經修訂之香港財務報告準則已頒佈但未生效且並無被本集團提早採納。

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營公司出售或注入資產 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	售後租回交易中之租賃負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為即期或非即期及香港詮釋第5號之相關修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約條件之非流動負債 <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>1</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 <sup>2</sup>
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表之呈列—借款人對載有按要求償還條款之有期貸款之分類 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定生效日期

董事預計，所有規定將於規定生效日期或之後開始之首個期間之本集團會計政策中獲採納。採納該等新訂及經修訂之香港財務報告準則預期不會對本集團的簡明綜合中期財務報表構成重大影響。

### 3. 收入及分部資料

為進行資源分配及分部表現評估而呈報予執行董事(即主要營運決策人)之資料主要有關所提供服務或所買賣產品之類別。根據香港財務報告準則第8號，本集團之可報告分部如下：

- 從事證券及期貨買賣、經紀融資、企業融資、資產管理及其他融資服務之金融服務分部；
- 從事房地產抵押之企業及個人融資之按揭融資分部；
- 從事保險經紀服務及擔任強制性公積金(「強積金」)中介機構之保險經紀分部；
- 從事物業發展及物業出租之物業發展及投資分部；及
- 從事證券及衍生產品買賣之證券買賣分部。

本集團的營業額及收入分析詳情如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
<b>金融服務</b>		
費用及佣金收入：		
經紀收入	1,913	2,384
企業融資		
－ 保薦費收入	204	－
－ 配售及包銷服務收入	－	511
經紀融資及其他借貸之利息收入	1,831	2,233
	<u>3,948</u>	<u>5,128</u>
<b>按揭融資</b>		
按揭融資之利息收入	6,664	6,950
<b>保險經紀</b>		
佣金收入	208	209
<b>證券買賣</b>		
股息收入	517	122
	<u>11,337</u>	<u>12,409</u>
期內收入	11,337	12,409
證券買賣之所得款項	109,625	123,645
	<u>120,962</u>	<u>136,054</u>
<b>期內營業額</b>	<u>120,962</u>	<u>136,054</u>

於回顧期間，本集團隨時間及於某一時間點確認來自證券及期貨經紀、保險經紀、資產管理及企業融資所得費用及佣金收入如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
<b>收入確認時間</b>		
－ 於某一時間點	2,121	3,104
－ 隨時間	204	－
	<u>2,325</u>	<u>3,104</u>
	<u>2,325</u>	<u>3,104</u>



## 分部收入及業績

下表呈報本集團按可報告分部劃分之收入及業績分析：

### 截至二零二三年九月三十日止六個月

	金融服務 千港元	按揭融資 千港元	保險經紀 千港元	物業發展及 投資 千港元	證券買賣 千港元	抵銷 千港元	總計 千港元
分部收入：							
來自外部客戶之收入	3,948	6,664	208	-	517	-	11,337
分部間收入	235	-	-	-	-	(235)	-
	<u>4,183</u>	<u>6,664</u>	<u>208</u>	<u>-</u>	<u>517</u>	<u>(235)</u>	<u>11,337</u>
分部業績	(7,994)	4,581	(365)	(2,294)	(3,092)	-	(9,164)
未分配收入							15
未分配開支							(17,509)
除稅前虧損							<u>(26,658)</u>

### 截至二零二二年九月三十日止六個月

	金融服務 千港元	按揭融資 千港元	保險經紀 千港元	物業發展及 投資 千港元	證券買賣 千港元	抵銷 千港元	總計 千港元
分部收入：							
來自外部客戶之收入	5,128	6,950	209	-	122	-	12,409
分部間收入	164	-	-	-	-	(164)	-
	<u>5,292</u>	<u>6,950</u>	<u>209</u>	<u>-</u>	<u>122</u>	<u>(164)</u>	<u>12,409</u>
分部業績	(9,057)	2,938	(523)	(1,698)	(2,282)	-	(10,622)
未分配收入							6
未分配開支							(14,174)
除稅前虧損							<u>(24,790)</u>

## 其他分部資料

截至二零二三年九月三十日止六個月

	金融服務 千港元	按揭融資 千港元	保險經紀 千港元	物業發展及 投資 千港元	證券買賣 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計入分部損益或							
分部資產計量之數額：							
以公平價值計量且變動計入							
損益之金融資產之							
公平價值變動	-	-	-	-	(2,973)	78	(2,895)
出售以公平價值計量且							
變動計入損益之金融資產虧損	-	-	-	-	(248)	-	(248)
就應收貸款確認之預期信貸虧損	(121)	-	-	-	-	-	(121)
就應收賬款確認之預期信貸虧損	(118)	-	-	-	-	-	(118)
就其他應收款項確認之							
預期信貸虧損	(269)	-	-	-	-	-	(269)
撥回就應收貸款確認之							
預期信貸虧損	505	2,400	-	-	-	-	2,905
撥回就應收賬款確認之							
預期信貸虧損	18	-	-	-	-	-	18
撥回就其他應收款項確認之							
預期信貸虧損	-	36	-	-	-	-	36
收回應收貸款壞賬	-	356	-	-	-	-	356
折舊—自有資產	(95)	(4)	(2)	(198)	-	(321)	(620)
折舊—使用權資產	(457)	(140)	-	-	-	(104)	(701)
出售物業、廠房及設備之虧損	-	-	(3)	-	-	-	(3)
出售附屬公司之虧損	-	-	-	(783)	-	-	(783)
匯兌差額(虧損)/收益淨額	(84)	-	-	-	1	(6)	(89)
添置非流動資產(附註)	-	-	-	211	-	399	610
定期提供予主要營運決策人							
但並不納入分部損益或							
分部資產評估之數額：							
利息收入	-	-	-	-	-	15	15
融資成本	(80)	(3)	-	-	-	(8,621)	(8,704)

附註： 該等金額不包括新增應收貸款及以公平價值計量且變動計入損益之金融資產。

截至二零二二年九月三十日止六個月

	金融服務 千港元	按揭融資 千港元	保險經紀 千港元	物業發展及 投資 千港元	證券買賣 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
<b>計入分部損益或</b>							
<b>分部資產計量之數額：</b>							
以公平價值計量且變動計入							
損益之金融資產之							
公平價值變動	-	-	-	-	(768)	69	(699)
出售以公平價值計量且							
變動計入損益之金融資產虧損							
就應收貸款確認之預期信貸虧損	(230)	-	-	-	(1,144)	-	(1,144)
就應收賬款確認之預期信貸虧損	(136)	-	-	-	-	-	(136)
就其他應收款項確認之							
預期信貸虧損	(521)	-	-	-	-	-	(521)
撥回就應收貸款確認之							
預期信貸虧損	179	-	-	-	-	-	179
撥回就應收賬款確認之							
預期信貸虧損	293	-	-	-	-	-	293
撥回就其他應收款項確認之							
預期信貸虧損	9	-	-	-	-	-	9
收回應收貸款壞賬	21	-	-	-	-	-	21
折舊－自有資產	(182)	(4)	(2)	(161)	-	(279)	(628)
折舊－使用權資產	(1,222)	(140)	-	-	-	(462)	(1,824)
出售物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	-	-	(4)	(4)
匯兌差額(虧損)/收益淨額	(171)	-	-	-	-	5	(166)
添置非流動資產(附註)	245	-	-	1,834	-	1,059	3,138
<b>定期提供予主要營運決策人</b>							
<b>但並不納入分部損益或</b>							
<b>分部資產評估之數額：</b>							
利息收入	-	-	-	-	-	6	6
融資成本	(130)	(7)	-	-	-	(5,485)	(5,622)

附註： 該等金額不包括新增應收貸款及以公平價值計量且變動計入損益之金融資產。

#### 4. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除下列項目：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
物業、廠房及設備之折舊		
— 自有資產	620	628
— 使用權資產	701	1,824
出售物業、廠房及設備之虧損	3	4
短期租約的租賃支出	87	127
薪金、津貼及其他福利(包括退休福利計劃供款)	15,071	14,745
	<u>15,071</u>	<u>14,745</u>

#### 5. 所得稅開支

由於本公司及其附屬公司擁有於先前年度結轉之虧損可供抵銷於回顧期間及截至二零二二年九月三十日止六個月期間內產生之應課稅溢利，或並無於相關期間內在香​​港產生任何應課稅溢利，故此簡明綜合中期財務報表均並無就香港利得稅計提撥備。

#### 6. 股息

董事會並不建議就回顧期間派付中期股息(二零二二年：無)。

#### 7. 每股虧損

回顧期間的每股基本虧損乃根據回顧期內虧損26,658,000港元(二零二二年：24,790,000港元)及於回顧期間已發行普通股加權平均數709,315,013股普通股(二零二二年：709,315,013股普通股)計算。

於回顧期間每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。每股攤薄虧損之計算並無假設可換股債券獲轉換，原因是有關轉換將導致每股虧損減少。

截至二零二二年九月三十日止六個月的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。每股攤薄虧損之計算並無假設可換股債券獲轉換或購股權獲行使，原因是可換股債券的轉換價及購股權的行使價高於回顧期間股份的平均市價。

## 8. 應收貸款

	於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
證券買賣及經紀服務：		
－ 有抵押孖展貸款	14,144	14,031
－ 無抵押孖展貸款	1,942	1,930
減：預期信貸虧損撥備	(1,951)	(2,334)
	<u>14,135</u>	<u>13,627</u>
融資業務：		
－ 有抵押按揭貸款	99,081	96,980
－ 有抵押貸款	2,922	2,922
－ 無抵押貸款	14,104	12,875
減：預期信貸虧損撥備	(12,400)	(14,801)
	<u>103,707</u>	<u>97,976</u>
	<u>117,842</u>	<u>111,603</u>
本集團應收貸款(扣除預期信貸虧損撥備)分析：		
－ 非流動資產	22,103	30,693
－ 流動資產	95,739	80,910
	<u>117,842</u>	<u>111,603</u>

於回顧期間，應收貸款預期信貸虧損撥備並無顯著變動。

於二零二三年九月三十日，按揭融資及其他借貸服務之貸款結餘(扣除預期信貸虧損撥備)分別為98,622,000港元(二零二三年三月三十一日：94,164,000港元)及5,085,000港元(二零二三年三月三十一日：3,812,000港元)。

鑑於證券買賣及經紀服務之業務性質，董事認為進行賬齡分析並無額外價值，因此並無披露有關證券買賣及經紀服務之賬齡分析。

融資業務之應收貸款之賬面值(扣除預期信貸虧損撥備)根據合約到期日之到期分析如下：

	於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應要求或一年內	81,604	67,283
一年以上及最多五年	9,000	8,220
五年以上	13,103	22,473
	<u>103,707</u>	<u>97,976</u>

#### 9. 應收賬款

	於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收賬款	32,517	29,206
減：預期信貸虧損撥備	(2,787)	(2,687)
	<u>29,730</u>	<u>26,519</u>
有關下列各項之結餘：		
— 證券及期貨買賣及經紀服務	29,602	26,230
— 其他	128	289
	<u>29,730</u>	<u>26,519</u>

按交易日期／發票日期所呈列的本集團應收賬款(扣除預期信貸虧損撥備)之賬齡分析如下：

	於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
六個月內	27,090	24,204
六個月以上及最多一年	1,545	1,613
一年以上	1,095	702
	<u>29,730</u>	<u>26,519</u>

## 10. 應付賬款

應付賬款主要涉及證券及期貨買賣及經紀服務。計入應付賬款之款項中有91,628,000港元(二零二三年三月三十一日：106,657,000港元)按銀行存款息率每年計息並須按要求償還。其餘款項為不計息並須按要求償還。董事認為，鑑於證券及期貨買賣及經紀服務的業務性質，賬齡分析並無額外價值，因此並無披露賬齡分析。

並非以有關集團實體功能貨幣結算之本集團應付賬款如下：

	於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
美元(「美元」)	17,060	9,661
新台幣	29,945	31,109
人民幣	345	471
加拿大元	-	25
英鎊	158	160

## 11. 可換股債券

	負債部分 千港元	權益部分 千港元	總計 千港元
於二零二三年四月一日(經審核)	22,854	2,433	25,287
按實際利率計算之利息(未經審核)	830	-	830
已付利息(未經審核)	(684)	-	(684)
已到期及已贖回	(23,000)	(2,433)	(25,433)
於二零二三年九月三十日(未經審核)	-	-	-

有關可換股債券之更多詳情，請參閱本公司二零二二／二三年年度報告所載本公司截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合財務報表附註29。

## 12. 公平價值計量

下表提供於報告日期按經常性基準計量，並按照香港財務報告準則第13號「公平價值計量」界定之公平價值三級架構分類之金融工具之分析。公平價值計量所歸類之層級乃經參考以下估值技術所用之輸入數據之可觀察性及重要性而釐定：

第一級 公平價值計量由相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）得出。

第二級 公平價值計量由資產或負債於第一級之可觀察報價以外之輸入數據直接得出（即價格）或間接得出（即自價格得出）。

第三級 公平價值計量由包括並非以可觀察市場數據為基準之資產或負債輸入數據（不可觀察輸入數據）的估值技術得出之計量。

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
--	------------	------------	------------	-----------

於二零二三年九月三十日（未經審核）

### 金融資產

以公平價值計量且變動計入損益之金融資產

— 上市證券 (附註a) 9,522 — — 9,522

— 於人壽保險保單的投資 (附註b) — 6,907 — 6,907

以公平價值計量且變動計入其他全面收益之  
金融資產

— 非上市股本證券 (附註c) — — — —

	<u>9,522</u>	<u>6,907</u>	<u>—</u>	<u>16,429</u>
--	--------------	--------------	----------	---------------

於二零二三年三月三十一日（經審核）

### 金融資產

以公平價值計量且變動計入損益之金融資產

— 上市證券 (附註a) 9,097 — — 9,097

— 於人壽保險保單的投資 (附註b) — 6,845 — 6,845

以公平價值計量且變動計入其他全面收益之  
金融資產

— 非上市股本證券 (附註c) — — — —

	<u>9,097</u>	<u>6,845</u>	<u>—</u>	<u>15,942</u>
--	--------------	--------------	----------	---------------



附註a：上市證券之公平價值乃根據有關交易所可得之所報市場買入價釐定。

附註b：本集團可隨時終止保單，並基於保單於終止日期的現金價值收回現金（「現金價值」）。現金價值乃按已付保費加已賺取累計利息減累計保險費用及任何適用退保手續費釐定。於人壽保險保單的投資之公平價值乃參考保險公司提供於報告日期的現金價值釐定。

附註c：於二零二三年九月三十日，非上市股本證券投資指一間私人實體之股權，為本集團提供透過分派獲得回報之機會，並以公平價值計量。非上市股權投資之公平價值按該實體之資產淨值方法計量。不可觀察輸入數據的影響不大。

於回顧期間，第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。

董事認為，於簡明綜合中期財務報表按攤銷成本計量之一年內到期其他金融資產及金融負債賬面值與其公平價值相若，而作出該決定之原因主要乃鑑於該等項目屬短期或即期。就一年後到期之金融資產及金融負債而言，董事認為其折現率之變動不大，令到其賬面值與其公平價值相若。

### 13. 分類為持作待售資產以及出售附屬公司

截至二零二三年三月三十一日止年度，董事擬出售本公司在香港從事物業投資業務之間接全資附屬公司Ocean View Villa Limited（前稱浩宏創業有限公司）（「Ocean View」）之全部股權，並已與有興趣之買家進行磋商。董事預計，Ocean View業務應佔之資產極可能於十二個月內售出，並將其分類為持作待售資產及於綜合財務狀況表中單獨列示。

於二零二三年三月三十一日之後，本集團與一名獨立第三方訂立有條件臨時協議，以出售Ocean View之全部股權（「出售事項」）。出售事項之詳情載於本公司日期為二零二三年四月三日及二零二三年七月三日的公佈及日期為二零二三年五月二十五日的通函。

於二零二三年三月三十一日獲分類為持作待售之Ocean View資產如下：

	二零二三年 千港元
投資物業	30,000
物業、廠房及設備	207
撇減至公平價值減出售成本	(207)
	<hr/>
分類為持作待售之資產總值	<b>30,000</b>
	<hr/> <hr/>

於二零二三年三月三十一日，投資物業已抵押作為11,162,000港元貸款之擔保。

於二零二三年六月三十日，本集團以代價30,000,000港元完成出售事項。Ocean View於出售日期之資產淨值如下：

	二零二三年 千港元
已收代價：	
已收代價總額	<u>30,000</u>
已售資產淨值：	
投資物業	<u>30,000</u>
出售附屬公司之虧損：	
已收代價	30,000
已售資產淨值	(30,000)
交易成本	(783)
	<u>(783)</u>
因出售而產生之虧損	<u>(783)</u>
出售產生之現金流入淨額：	
已收代價	30,000
交易成本	(783)
	<u>29,217</u>

#### 14. 應付承兌票據

於二零二三年九月三十日，承兌票據按年利率8%（二零二三年三月三十一日：介乎5%至8%）計息，並須予償還如下：

	於二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	10,000	20,000
一年後但兩年內	<u>55,000</u>	<u>30,000</u>
	65,000	50,000
減：須於一年內償還	<u>(10,000)</u>	<u>(20,000)</u>
非流動負債項下列示的賬面值	<u>55,000</u>	<u>30,000</u>

#### 15. 或然負債

於二零二三年九月三十日，本集團並無重大或然負債。

## 管理層討論及分析

### 業績

於回顧期間，本集團的營業額約為120,962,000港元，而二零二二年同期約為136,054,000港元；本公司擁有人應佔虧損約為26,658,000港元，而二零二二年同期為虧損約24,790,000港元。

### 業務回顧

#### • 金融服務

本集團為信譽良好的金融服務提供者。為了給客戶提供廣泛系列的金融產品及服務，我們現時合共持有五種由證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）發出的牌照，即第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）。

#### • 經紀

於回顧期間，有兩個主要因素削弱了投資者的情緒。其中一個因素是地緣政治局勢緊張，特別是俄烏衝突的爆發。另一個因素是美國加息。美國聯邦儲備局於回顧期間將利率保持於5%以上。在香港，香港上海滙豐銀行有限公司於回顧期間已兩度上調最優惠利率。這些加息行為對香港股票市場造成影響。恒生指數於回顧期間經歷大幅波動，整體下跌超過2,500點。截至二零二三年九月三十日止九個月的證券市場平均每日成交金額約為1,100億港元，與截至二零二二年九月三十日止九個月約1,240億港元相比減少約11%。

我們在股票投資以及認購首次公開發行新股（「首次公開招股」）方面為客戶提供經紀服務。為迎合客戶對投資全球市場的需求增長，我們為客戶提供經紀服務，讓客戶能夠投資於中國內地及海外市場（包括澳洲、加拿大、泛歐、德國、瑞士、英國、美國及大多數亞洲市場）的上市股份。

為方便客戶對沖其於股市的投資風險，我們於回顧期間為期貨投資產品提供經紀服務。我們所提供的經紀服務除了讓客戶經互聯互通機制投資於中國A股，亦同時讓客戶投資於MSCI中國A50互聯互通指數的期貨合約，為投資者提供有效的風險管理工具，以協助其管理於互聯互通機制下投資中國A股的風險。

於回顧期間，我們在構建客戶基礎上加大力度。與二零二二年同期相比，我們的活躍客戶數量增加約22%。然而，由於首次公開招股市場活動減少，以及香港股市每日平均成交量下跌，我們的經紀業務於回顧期間的表現低於預期。

於回顧期間，我們的證券交易成交額約為8.6億港元。

- **經紀融資及其他融資**

我們為客戶提供投資股票以及認購首次公開招股的經紀融資服務。為方便客戶透過我們的網上交易平台下單，我們的經紀融資服務已擴展至我們所選的網上孖展及現金客戶。我們致力實施有效的信貸控制程序，並遵守證監會規定的收緊孖展融資規則。

於二零二三年九月三十日，經紀融資貸款結餘淨額約為32,936,000港元。由於香港首次公開招股市場於二零二三年的滯後表現，本集團並無就首次公開招股融資錄得顯著的利息收入。於回顧期間，我們成功維持穩健的經紀貸款組合。透過行之有效的信貸政策，我們的經紀融資業務的壞賬撥備維持在低水平。

除經紀融資服務外，我們的金融服務分部亦包括根據放債人條例向客戶提供其他融資服務。於二零二三年九月三十日，其他融資服務的應收貸款結餘淨額約為5,085,000港元。5,085,000港元中，約3,812,000港元涉及兩名客戶，所涉貸款均於截至二零二零年三月三十一日止財政年度授出。該兩筆貸款由上市證券及／或以第三方提供的個人擔保作抵押或支持。由於貸款長期逾期未還，本集團正透過法律程序控告該等客戶及／或擔保人，以期收回有關債務。截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止財政年度以及於回顧期間，並無於其他融資服務項下授出新貸款。

5,085,000港元中，約1,227,000港元涉及一名客戶，所涉貸款為兩筆按揭貸款3,520,000港元及3,530,000港元，以及一筆於按揭融資業務下的無抵押貸款125,000港元，其均於截至二零二三年三月三十一日止財政年度授出。該兩筆按揭貸款以兩項住宅物業作抵押。於回顧期間，該客戶陷入財務困境並出售該兩項住宅物業以還款予本集團。於二零二三年九月三十日的尚未償還金額約1,227,000港元已重新分類至其他融資服務下。本集團仍在向該客戶追討有關欠款。

- **企業融資**

本集團的企業融資服務包括擔任首次公開招股的保薦人、擔任上市公司的財務顧問及合規顧問，以及協助客戶在股權及債務資本市場集資。

於回顧期間，全球首次公開招股活動受到市場波動加劇及其他負面市場因素的影響，同時亦受到高利息環境所影響。本集團曾為一間有意由創業板轉往主板上市的創業板公司擔任財務顧問，以就有關的上市規則要求提供建議。本集團亦為該創業板公司擔任保薦人，負責處理轉板事宜。

除提供保薦及財務顧問服務外，本集團亦有參與客戶於股權資本市場進行的若干配售、包銷及分包銷活動。於中港兩地通關後，我們的企業融資團隊已重新開始對中國內地的潛在客戶進行業務拜訪，以開拓業務商機。

- **資產管理**

長久以來，香港憑藉其與中國內地相鄰的優勢、以及其為基金管理公司實施的稅務優惠政策，一直是資產管理的首選地區中心。香港本身亦是粵港澳大灣區（「大灣區」）的一部分，此項規劃乃為香港發展財富管理服務提供巨大機遇。透過「跨境理財通」，大灣區的內地投資者及／或香港投資者均可投資對方市場的各種投資產品。

本集團作為獲證監會發牌的資產管理服務供應商，可依據每名客戶自身獨特的投資需求及目標，設立專門投資於客戶指定市場或行業的基金。作為基金經理，本集團亦可為客戶提供具吸引力的度身定制投資解決方案，使客戶能夠分散投資，盡量減低投資風險，並獲得具競爭力的投資回報。

- **按揭融資**

除了於金融服務分部下提供的其他融資服務外，本集團亦自二零一一年起從事放債人條例下的按揭融資業務。

為提高我們在市場上的競爭優勢，並為客戶提供更大彈性，我們提供三類貸款，分別為第一、第二及第三按揭貸款。一般情況下，客戶需要提供其在香港的住宅物業作為按揭貸款的抵押品。於二零二三年九月三十日，本集團經由其註冊轉介代理人獲轉介的個人貸款有46宗。該等客戶來自不同背景及教育水平，並均為香港居民。

於回顧期間，地緣政治緊張局勢及加息繼續對全球經濟及香港市場氣氛構成障礙並帶來不確定因素。面對此等市場波動，本集團繼續以維持穩健貸款組合為首要策略，以保持其財務實力，爭取在經濟復蘇時實現長期盈利。於二零二三年九月三十日，本集團的貸款組合規模雖維持在約98,622,000港元的相對較低水平，但並無放鬆對相關條例及指引的遵守。

於二零二三年九月三十日，貸款組合中的貸款規模介乎約100,000港元至約5,683,000港元，而單一最大應付貸款金額及五大應付貸款金額分別約為9,333,000港元及27,733,000港元，約佔有關結餘的9.3%及27.8%。

於二零二三年九月三十日，於我們的按揭貸款組合中為客戶提供的年利率介乎6.0%至26.4%，乃根據按揭貸款的類別及期限、客戶的背景、財務狀況、收入來源及穩定性而確定。於回顧期間，利息收入為6,664,000港元。

- **保險經紀**

本集團向公司及個人客戶分銷保險產品，並擔任強積金中介人。

於回顧期間，即使中港兩地已恢復通關，我們的保險經紀業務的盈利能力仍未改善。本集團將繼續檢討其保險經紀業務的發展方向，包括變賣此投資的可行性，從而讓本集團調配資源至其他業務發展。

- **物業發展及投資**

於二零二三年三月三十一日，本集團持有兩項投資物業，其中一項位於香港西貢（「西貢物業」），另一項則位於香港飛鵝山道（「飛鵝山物業」）。

於二零二三年四月三日，本集團訂立一份有條件臨時協議，以買賣擁有西貢物業的Ocean View Villa Limited（前稱浩宏創業有限公司）（「Ocean View」）的全部股權，涉及代價30,000,000港元（「出售事項」）。於二零二三年六月三十日，本集團完成出售事項並由此錄得出售虧損約783,000港元。出售事項的所得款項已按擬定用途使用。有關出售事項的詳情載於本公司日期為二零二三年四月三日及二零二三年七月三日的公佈及日期為二零二三年五月二十五日的通函。

飛鵝山物業的總地盤面積超過16,000平方呎，並座落低密度豪宅地段。於二零二三年九月三十日，飛鵝山物業的市值約為441,500,000港元。本集團預計，飛鵝山物業於可見未來將為本集團貢獻穩定的租金收入。

- **證券買賣**

於二零二三年九月三十日，本集團的上市證券投資組合由34項證券組成，行業涉及(i)金融；(ii)資訊科技；(iii)非必需消費品；(iv)醫療保健；(v)地產建築；及(vi)其他。於回顧期間，已變現及未變現的淨虧損分別約為248,000港元及2,973,000港元。

## 前景

鑑於地緣政治局勢緊張、高利率及投資意願薄弱，預期整體經濟狀況將充滿挑戰及變數。

就地緣政治緊張局勢而言，俄烏衝突仍然持續，我們尚未看到任何停戰的跡象，亦未看到任何讓步或可能達成停火協議的跡象。全球市場近期亦受以色列與加沙爆發的衝突所衝擊。儘管目前為止市場對此反應溫和，但目前無法預料該衝突是否會升級為更廣泛的地區衝突，從而可能引發嚴重效應。

針對高利率問題，儘管聯邦儲備局於二零二三年七月加息25個基點，但其已於二零二三年九月的會議上決定將利率目標區間維持在5.25%至5.5%，為22年來最高水平。雖然此項決定屬市場預期之內，市場普遍預期二零二三年可能會再次加息。由於港元與美元掛鈎，香港的利率可能會受到影響。

近期地緣政治緊張局勢及高利率的發展使前景維持不明朗，而我們預期短期內香港的投資意願仍趨於保守，香港的經濟增長亦可能仍受到限制。本集團將堅持實施審慎措施，以應對可能出現的市場變化，並尋找潛在投資機會，以提升股東的價值。

#### 流動資金、財務資源、資本架構及資產抵押之財務回顧

於二零二三年九月三十日，本集團之資產淨值約為384,474,000港元（二零二三年三月三十一日：約411,132,000港元），而銀行及手頭現金約為34,984,000港元（二零二三年三月三十一日：62,568,000港元），其中約91%以港元持有、約6%以美元持有、約1%以新台幣持有及約2%以人民幣持有。

於二零二三年九月三十日，本集團的銀行透支約為7,820,000港元（二零二三年三月三十一日：無）、銀行貸款約為142,190,000港元（二零二三年三月三十一日：154,555,000港元）、其他貸款約為26,849,000港元（二零二三年三月三十一日：26,150,000港元）、應付承兌票據約為65,000,000港元（二零二三年三月三十一日：50,000,000港元）及租賃負債約為4,855,000港元（二零二三年三月三十一日：6,810,000港元）。於二零二三年三月三十一日，本集團的可換股債券約為22,854,000港元，其按年利率6%計息，並已於二零二三年八月到期並悉數贖回。資產負債比率（按本集團的借款總額對股東資金計算）為0.64（二零二三年三月三十一日：0.63）。

於二零二三年九月三十日：

- (i) 為數約137,764,000港元（二零二三年三月三十一日：138,888,000港元）之銀行貸款按香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加1.9%（二零二三年三月三十一日：1.9%）之年利率計息，並以賬面值約441,500,000港元（二零二三年三月三十一日：441,500,000港元）之飛鵝山物業作抵押；
- (ii) 為數約4,426,000港元（二零二三年三月三十一日：4,505,000港元）之銀行貸款按擔保隔夜融資利率加1%之年利率（二零二三年三月三十一日：倫敦銀行同業拆息加1%之年利率）計息，並以賬面值約441,500,000港元（二零二三年三月三十一日：441,500,000港元）之飛鵝山物業、飛鵝山物業租金所得及本集團賬面值約6,907,000港元（二零二三年三月三十一日：6,845,000港元）於人壽保險保單的投資作抵押，以及由本公司作擔保；
- (iii) 其他貸款按港元最優惠利率加2.75%（二零二三年三月三十一日：2.75%）之年利率計息，並以抵押／按揭予本集團應收貸款之賬面值約32,249,000港元（二零二三年三月三十一日：32,438,000港元）之物業的第一法定押記／按揭之次押記／次按揭作抵押，以及由本公司及本集團旗下一間實體作共同擔保；



- (iv) 應付承兌票據按年利率8% (二零二三年三月三十一日：介乎5%至8%) 計息；  
及
- (v) 租賃負債按適用年利率介乎2.80%至6.89% (二零二三年三月三十一日：1.65%至6.89%) 計息。

於二零二三年三月三十一日，為數約11,162,000港元之銀行貸款按銀行釐定之港元最優惠利率減2.75%之年利率計息，並以賬面值為30,000,000港元之西貢物業及本公司之公司擔保作抵押。於回顧期間，該等銀行貸款已於其後出售事項中悉數償還。

### 信貸風險

金融服務業務方面，本集團嚴格遵守證券及期貨條例（「**證券及期貨條例**」）的規定。經獨立評估客戶的財務狀況、還款紀錄及提供的抵押品的流動性後，我們才會向彼等批出孖展融資貸款。向客戶收取的利率乃根據該等因素釐定。一般而言，倘客戶未能保持某個水平的維持保證金、未能償還貸款或結欠本集團的其他款項，則本集團會立刻要求償還孖展貸款。

本集團的金融服務分部下的其他融資服務方面，貸款可由上市證券或以第三方提供的個人擔保作抵押。用作抵押品的客戶上市證券的市值或擔保人的財務能力將於發放貸款前予以評估。

在本集團的按揭融資業務中，貸款通常以香港住宅物業作抵押。為降低本集團的信貸風險，一般而言，新按揭放款的貸款與估值比率（「**按揭成數**」）將為80%以內。為對客戶的物業掌握更可靠的市場估值，本集團將會從兩名信譽良好的估值師獲得兩份口頭估值，並於按揭放款前取得當中估值較低者的書面估值報告，並會採用該項較低的估值作為計算按揭成數的當前市值。倘按揭成數超過80%，行政總裁須作出額外批准。倘信貸經理認為有必要於發放貸款前現場視察擬作按揭的物業，我們的貸款經理將會進行有關視察。

本集團的融資業務方面，管理層將不時評估應收貸款的信貸風險自首次確認以來有否顯著增加。除了新型冠狀病毒病對經濟環境所產生的不利影響外，另須考慮的貸款減值因素包括客戶的還款紀錄及最新財務狀況，客戶抵押品的市值變化、及擔保人的財務能力。放款後，管理團隊將密切注視客戶的還款情況。倘出現任何拖欠還款的情況，本集團將以電話聯絡該客戶，敦促其盡快結清逾期款項。倘

欠款情況持續，我們將通過律師向客戶發出法律催繳函。倘客戶對還款計劃或方案（例如貸款重組或提供額外抵押品）並無積極回應，相關賬戶將轉交予債務追收公司。然後，本集團將對客戶或其擔保人採取法律行動以收回債務。倘貸款有物業抵押，本集團亦將採取法律行動，強制收回違約客戶的物業進行拍賣。

保險經紀業務方面，客戶須向保險公司直接支付保費或費用，而本集團的業務代表將會跟進付款狀況，確保有關款項按時支付予保險公司。

## 合規及經營風險

本集團已就經營業務設定有效的內部監控程序。金融服務業務方面，由根據證券及期貨條例註冊的持牌負責人員及管理人員組成監察隊伍，遵照證券及期貨條例辦事，並負責監控營運及金融產品買賣及現金交收事宜，以及向客戶提供受規管活動的服務。於二零二三年九月三十日，從事證券及期貨條例項下各項受規管活動的本集團負責人員的人數如下：

牌照類別	受規管活動	負責人員人數
第1類	證券交易	4
第2類	期貨合約交易	1
第4類	就證券提供意見	4
第6類	就機構融資提供意見	3
第9類	提供資產管理	3

為保障客戶利益及符合證券及期貨條例的規定，監察隊伍持續作出審查及核定，令本集團可維持理想的服務水準。於回顧期間，本集團的金融服務營運已遵守證券及期貨條例。客戶滿意本集團的服務。

本集團的金融服務分部下的其他融資服務方面，除審查客戶的個人資料（如身份證及住址副本）外，用作抵押品的客戶上市證券必須由本集團託管。就提供個人擔保而言，本集團亦將審查擔保人的財務狀況。倘擔保人擁有物業，有關物業的擁有權證明將會以土地查冊的方式取得。

本集團訂有發放按揭貸款的內部評估及工作程序。當本集團經由其註冊轉介代理人獲轉介客戶時，負責按揭融資業務的總監將會接收有關的貸款申請表格以作審批，當中載列潛在客戶的個人資料及財務狀況（包括其收入來源及金額）、用作抵押品的物業市值、以及於銀行或其他財務公司的未償還按揭貸款（如有）的詳細資料。以下文件將連同貸款申請表格一併核實或審查：(i)身份證或護照副本；(ii)收入證明的副本，如繳稅單、薪金收據、僱傭合約或租約；(iii)最近三個月的住址證明副本，如水電煤賬單、報稅表或銀行結單；(iv)訴訟查冊（用作信用評估）；及(v)用於證明物業擁有權的土地查冊報告。

除進行「認識你的客戶」程序外，本集團亦將遵守其融資業務中有關打擊洗錢及恐怖分子資金籌集的規例。按揭融資業務方面，為提高客戶對放債人條例要求的認識，在本集團與客戶訂立的貸款協議中會附上放債人條例的條文撮要，以供客戶參考。於回顧期間，我們的經營符合放債人條例及適用指引。

保險經紀業務的負責人員及業務代表已根據保險業條例進行登記，並須根據該條例行事。

### **利率風險**

於回顧期間，本集團全部借款均按固定利率或浮動利率計息。風險源於借款按浮動利率計算收取的利息。本集團定期監控利率風險，以確保有關風險控制於可接受範圍內。

### **流動資金風險**

本集團政策為定期評估本集團的現時與預期流動資金需求，並確保有一定現金儲備、可隨時變現具市場價值的證券及來自主要財務機構的足夠承諾資金，以應付其流動資金需求。於二零二三年九月三十日，本集團有未動用銀行融資約18,753,000港元。

### **價格風險**

本集團因持有分類為以公平價值計量且變動計入損益之金融資產的個別股本投資而面對上市股本價格風險。該風險由股本指數水平及個別證券價值下跌所產生。本集團於上市股份的投資按市場報價估值。本集團將繼續監察股本價格變動，並會在有需要時考慮對沖風險。

## 外匯風險

於回顧期間，本集團的業務活動及其資產及負債主要以港元、美元、新台幣及人民幣計值。由於(i)港元與美元之間實行聯繫匯率；(ii)以新台幣計值之資產及負債相互抵銷；及(iii)本集團以人民幣計值的資產或負債相對本集團總資產或負債而言並不重大，故本集團認為回顧期間的外匯風險不大。

## 網絡安全風險

本集團將其網絡安全風險界定為因發生潛在且未經授權的進入、使用、干擾、修改或破壞作業系統的事件而對本集團的資產及營運造成的風險。

除負責監督本集團伺服器及網上交易系統運行的指定資訊科技(「IT」)員工外，本集團亦聘請了一間外部IT顧問公司，為本集團在網絡安全風險方面保持高水平的風險控制提供建議。該外部IT顧問公司亦為我們提供高端IT支援及實用建議，旨在改進或優化我們的內部電腦系統，以降低網絡安全風險的發生機率。

本集團向外部系統服務供應商訂購交易作業系統，並每天對交易記錄及客戶資料進行備份。管理層將不時決定是否執行備份恢復測試。此外，我們將定期評估管理層對作業系統的訪問權，以防止未經授權進入或使用作業系統。

IT員工會進行網絡安全風險評估，並將評估結果向管理層匯報，以便審查。為提高員工對作業系統的網絡安全風險意識，我們會不定期地向員工提供最新的網絡安全風險資訊及相關培訓。

## 員工

於二零二三年九月三十日，本集團有63名員工。於回顧期間，本集團薪酬組合的架構乃參考現行市場常規及個人表現而釐定。本集團已根據僱員表現評核及其他相關因素定期審閱薪金。本集團亦設有若干員工福利計劃，包括醫療保險、住院計劃及強制性公積金。

## 企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治常規，並認為有效企業管治乃本集團成功發展之重要元素。為堅持理念，本公司不斷提升企業管治。

除下文所披露者外，董事認為本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則之守則條文，且於回顧期間並無任何顯著偏離企業管治守則之情況：

守則條文第C.1.6條 — 一名獨立非執行董事因有其他要事在身而未能出席於二零二三年九月十五日舉行之股東特別大會。

### 董事進行證券交易之標準守則

董事會已採納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（「標準守則」）作為其本身董事進行證券交易之守則。經由本公司作出特定查詢後，董事會之所有董事確認，彼等於回顧期間均已遵守標準守則所載之必守準則。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於回顧期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

### 審核委員會之審閱工作

本公司之審核委員會由三位獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）組成。審核委員會已審閱回顧期間之未經審核中期財務報表，並與管理層共同商討了財務相關事宜。

代表董事會  
非執行主席  
李漢成

香港，二零二三年十一月二十四日

於本公佈日期，執行董事為張浩宏先生及伍耀泉先生，而獨立非執行董事為李漢成先生、盧梓峯先生及凌瑞娥女士。

\* 僅供識別