

An impressionistic oil painting of a bowl filled with yellow and orange flowers. The brushstrokes are thick and textured, with a palette of warm yellows, oranges, and reds, accented with cool blues and greys. The composition is dynamic, with the bowl curving from the bottom right towards the top left. The background is a mix of light and dark tones, suggesting a bright, sunlit environment.

ALTUS.

Altus Holdings Limited
浩德控股有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司
股份代號：8149

2025 財政年度中期報告



香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）GEM特色

GEM之定位乃為較其他於聯交所上市的公司帶有較高投資風險的中小型公司提供一個上市市場。有意投資者應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司一般為中小型公司，於GEM買賣的證券可能會較於主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證於GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

本報告（浩德控股有限公司（「本公司」）各董事（「董事」）共同及個別對此負全責）乃遵照聯交所GEM證券上市規則（「GEM上市規則」）的規定而提供有關本公司的資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本報告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分；及並無遺漏任何其他事項致使本報告或其所載任何陳述產生誤導。



財務摘要

- 本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）於截至二零二四年九月三十日止六個月（「二零二五年財政年度上半年」）錄得未經審核收入22,200,000港元，較截至二零二三年九月三十日止六個月（「二零二四年財政年度上半年」）的25,400,000港元減少12.6%。

- 於二零二五年財政年度上半年，本集團錄得本公司擁有人應佔期間呈報虧損及基礎利潤^(附註)分別為5,400,000港元及1,600,000港元，而二零二四年財政年度上半年則錄得期間呈報及基礎利潤均為5,300,000港元。

與二零二四年財政年度上半年相比，二零二五年財政年度上半年出現呈報虧損及基礎利潤減少，主要由於與二零二四年財政年度上半年相比，二零二五年財政年度上半年投資物業公允值減少及日圓疲弱。

- 雖然與二零二四年財政年度上半年相比，於二零二五年財政年度上半年日圓兌港元相對疲弱，但與二零二四年三月三十一日的匯率相比，於二零二四年九月三十日日圓兌港元的匯率較高。因此，本集團於二零二四年九月三十日因換算日本海外業務而錄得正匯兌差額16,400,000港元，導致二零二五年財政年度上半年的全面收入總額為11,600,000港元。

- 於二零二五年財政年度上半年，本公司擁有人應佔每股基礎基本及攤薄盈利均為0.19港仙^(附註)，而本公司擁有人應佔每股呈報基本及攤薄虧損均為0.66港仙。於二零二四年財政年度上半年，本公司擁有人應佔每股基礎及呈報的基本及攤薄盈利為0.66港仙^(附註)。

- 董事建議派付二零二五年財政年度上半年之中期股息每股本公司普通股0.08港仙（二零二四年財政年度上半年：無）。

附註： 本公司擁有人應佔期間基礎利潤不包括投資物業公允值變動及扣除已繳納遞延稅項的淨影響。

未經審核簡明綜合中期業績

董事會（「董事會」）宣佈本集團二零二五年財政年度上半年的未經審核簡明綜合業績，連同二零二四年財政年度上半年的未經審核比較數字如下：

二零二四年財政年度上半年及二零二五年財政年度上半年之簡明綜合損益及其他全面收入表

	附註	二零二五年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元	二零二四年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元
收入	3	22,198	25,409
其他收入	5	200	147
投資物業公允值減少	11	(7,000)	-
衍生金融負債公允值變動		-	(1)
物業開支		(4,862)	(5,017)
行政及經營開支		(12,019)	(10,325)
分佔聯營公司業績		41	39
財務成本	6	(2,134)	(2,554)
稅前(虧損)/利潤		(3,576)	7,698
所得稅開支	7	(1,486)	(2,238)
期間(虧損)/利潤	8	(5,062)	5,460



	二零二五年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元	二零二四年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元
附註		
期間其他全面收入／(開支)		
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算海外業務所產生的匯兌差額	16,388	(38,919)
分佔聯營公司匯兌儲備	156	(41)
其後將不會重新分類至損益的項目：		
按公允值透過其他全面收入(「按公允值 透過其他全面收入」)列賬的金融資產 公允值變動	93	(322)
期間其他全面收入／(開支)	16,637	(39,282)
期間全面收入／(開支)總額	11,575	(33,822)

	二零二五年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元	二零二四年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元
<i>附註</i>		
以下人士應佔期間(虧損)/利潤：		
本公司擁有人	(5,404)	5,334
非控股權益	342	126
	(5,062)	5,460
以下人士應佔期間全面收入／ (開支)總額：		
本公司擁有人	10,530	(32,630)
非控股權益	1,045	(1,192)
	11,575	(33,822)
基於本公司擁有人應佔利潤／(虧損) 的每股(虧損)/盈利(每股呈報 (虧損)/盈利)	港仙	港仙
— 基本 <i>10</i>	(0.66)	0.66
— 攤薄	(0.66)	0.66

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年三月三十一日及二零二四年九月三十日

	附註	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	36,915	37,413
投資物業	11	500,750	485,805
於聯營公司的權益		604	407
按公允值透過其他全面收入列賬 的金融資產	12	819	727
會籍		1,701	1,699
遞延稅項資產		1	189
收購投資物業支付的按金		979	931
預付款項	13	107	122
		541,876	527,293
流動資產			
貿易及其他應收款項	13	5,854	4,543
存放於財務機構的存款		88	164
銀行結餘及現金		61,738	45,387
分類為持作出售的資產		–	8,913
		67,680	59,007
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	9,479	11,339
應付稅項		7,767	6,848
有抵押銀行借款	15	58,137	56,176
		75,383	74,363
流動負債淨額		(7,703)	(15,356)
總資產減流動負債		534,173	511,937

	附註	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債			
有抵押銀行借款	15	100,292	90,524
其他應付款項－租戶按金－一年以上	14	827	835
遞延稅項負債		29,423	27,609
		130,542	118,968
		403,631	392,969
資本及儲備			
股本	17	8,206	8,193
儲備		382,205	371,843
本公司擁有人應佔權益		390,411	380,036
非控股權益		13,220	12,933
		403,631	392,969

二零二五年財政年度上半年之簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔								總計 千港元	
	股本 千港元	股份溢價 (附註(i)) 千港元	其他儲備 (附註(ii)) 千港元	投資重估儲備 (附註(iii)) 千港元	股東出資 (附註(iv)) 千港元	股份獎勵儲備 (附註(v)) 千港元	匯兌儲備 千港元	保留利潤 千港元		總計 千港元
於二零二四年四月一日 (經審核)	8,193	75,222	-	98,819	11,319	504	(122,302)	309,670	380,036	391,969
期間(虧損)/利潤	-	-	-	-	-	-	-	(5,404)	(5,404)	342
期間其他全面(開支)收入：										
按允值透過其他全面收入列賬 的金融資產公允值變動	-	-	-	93	-	-	-	-	93	-
分佔聯營公司匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	156	-	156	-
換算海外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	15,685	-	15,685	703
	-	-	-	93	-	-	15,841	-	15,934	703
期間全面(開支)收入總額	-	-	-	93	-	-	15,841	(5,404)	10,530	1,045
回購股份(附註17)	-	(111)	-	-	-	-	-	-	(111)	(111)
就股份獎勵歸屬股份(附註18)	13	150	-	-	-	(163)	-	-	-	-
以股份為基礎之付款	-	-	-	-	-	613	-	-	613	613
附屬公司已付非控股股東股息(附註9(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(758)
就過往年度已批准及派付股息(附註9(b))	-	-	-	-	-	-	-	(657)	(657)	-
於二零二四年九月三十日 (未經審核)	8,206	75,372	(111)	98,819	11,319	954	(106,461)	303,609	390,411	403,631

二零二四年財政年度上半年之簡明綜合權益變動表

本公司擁有人應佔

	股本 千港元	股份溢價 (附註(i)) 千港元	其他儲備 (附註(ii)) 千港元	投資重估 儲備 千港元	股東出資 (附註(iii)) 千港元	股份獎勵儲備 (附註(iv)) 千港元	匯兌儲備 千港元	保留利潤 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
於二零二三年四月一日(經審核)	8,125	74,302	98,819	(957)	11,319	151	(80,670)	297,044	408,133	14,172	422,305
期間利潤	-	-	-	-	-	-	-	5,334	5,334	126	5,460
期間其他全面(開支)收入：											
按公允值透過其他全面收入列賬 的金融資產公允值變動	-	-	-	(322)	-	-	-	-	(322)	-	(322)
分佔聯營公司匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(41)	-	(41)	-	(41)
換算海外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(37,601)	-	(37,601)	(1,318)	(38,919)
	-	-	-	(322)	-	-	(37,642)	-	(37,964)	(1,318)	(39,282)
期間全面(開支)收入總額 以股份為基礎之付款	-	-	-	(322)	-	-	(37,642)	5,334	(32,630)	(1,192)	(33,822)
附屬公司已付非控股股東股息(附註(a))	-	-	-	-	-	563	-	-	563	-	563
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(107)	(107)
於二零二三年九月三十日(未經審核)	8,125	74,302	98,819	(1,279)	11,319	714	(118,312)	302,378	376,066	12,873	388,939

附註：

- (i) 股份溢價指(i)股東出資與已發行股本之間的差額；(ii)回購本公司股份所支付的代價與股本減少金額之間的差額及(iii)於股份歸屬日期，股本增加金額與股份獎勵儲備扣除額之間的差額。股份溢價可予分派。
- (ii) 其他儲備主要包括(i)於二零一六年九月二十六日集團重組完成後，本公司及其附屬公司已發行股本的面值與本集團附屬公司資產淨值之間的差額；及(ii)非控股權益所調整金額與本集團於現有附屬公司的擁有權權益變動(惟不會導致失去或取得控制權)所產生的已付或已收代價的公允值之間的差額，兩者均作為權益交易入賬。
- (iii) 該金額指由最終控股公司Kinley-Hecico Holdings Limited(「KHHL」)承擔的僱員福利，該最終控股公司於二零一六年三月四日與本公司兩名執行董事(作為承授人(「承授人」))訂立期權契據。根據期權契據，各承授人支付代價1.00港元，最終控股公司向承授人授出購股權，賦予承授人權利購買最終控股公司持有之合共37,800,000股本公司股份。已授出購股權於授出當日之估計公允值為11,319,000港元。於二零二零年三月三十一日，所有購股權已獲行使。
- (iv) 該金額指由本公司承擔的表彰及獎勵僱員之貢獻的僱員福利。

二零二四年財政年度上半年及二零二五年財政年度上半年之簡明綜合現金流動表

	二零二五年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元	二零二四年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元
經營活動		
經營活動產生的現金	3,264	9,666
已付所得稅	(12)	(258)
經營活動產生的現金淨額	3,252	9,408
投資活動		
自按公允值透過其他全面收入列賬 的金融資產收取的股息	36	40
出售投資物業所得款項	9,195	-
收購投資物業已付按金	-	590
添置投資物業	(167)	(11,223)
添置物業、廠房及設備	(6)	(33)
已收利息	124	31
投資活動產生／(所用)的現金淨額	9,182	(10,595)
融資活動		
已付利息	(2,329)	(2,282)
所籌措新借款	43,045	14,412
償還借款	(37,731)	(9,726)
回購股份付款	(111)	-
已付股息	(1,415)	(107)
融資活動產生的現金淨額	1,459	2,297
現金及現金等價物增加淨額	13,893	1,110
於期初的現金及現金等價物	45,551	35,774
匯率變動的影響	2,382	(2,815)
於期末的現金及現金等價物	61,826	34,069
現金及現金等價物組成部分的分析：		
存放於財務機構的存款	88	156
銀行結餘及現金	61,738	33,913
	61,826	34,069

1. 一般資料

本公司於二零一五年十一月十一日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章（一九六一年第3號法例，經合併及修訂）註冊成立為一間獲豁免有限公司。本公司股份已於二零一六年十月十七日在聯交所GEM上市。其註冊辦事處地址為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中環永和街21號。

本公司從事投資控股，而其主要營運附屬公司主要從事提供企業融資、資產管理及其他諮詢服務以及自營物業及證券投資。其附屬公司作為tokumei kumiai投資者與稱為tokumei kumiai營運商的日本有限公司（為物業持有公司）訂立日本tokumei kumiai安排（「TK協議」），以投資日本物業。

最終控股公司為一間在英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司KHHL。KHHL被視為透過其全資附屬公司Flying Castle Limited於本公司擁有權益。KHHL由兩名人士（即陳潔麗女士（「陳女士」）及Landmark Trust Switzerland SA（「受託人」））最終控制，信託受益人為葉天賜先生（「葉先生」）及林葉天慧女士（「葉女士」）。

本集團二零二五年財政年度上半年的簡明綜合財務報表（「未經審核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（「審核委員會」）審閱。未經審核簡明綜合中期財務報表於二零二四年十一月二十一日獲董事批准及授權刊發。

未經審核簡明綜合中期財務報表乃以港元（「港元」，與本公司的功能貨幣相同）呈列。除該等在日本註冊成立的附屬公司（其功能貨幣為日圓（「日圓」））外，本公司及其他附屬公司的功能貨幣為港元。

2. 呈列基準及會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製。此外，未經審核簡明綜合中期財務報表包括GEM上市規則規定的適用披露。未經審核簡明綜合中期財務報表不包括年度財務報表規定的所有資料及披露，因而應與截至二零二四年三月三十一日止年度（「二零二四年財政年度」）的年度財務資料（「二零二四年財務資料」）一併閱讀。除應用香港會計師公會所頒佈的於本集團自二零二四年四月一日開始的財政年度生效的新訂或經修訂香港財務報告準則外，未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據本集團於二零二四年財務資料中所採納的相同會計政策編製。

未經審核簡明綜合中期財務報表已經按歷史成本基準編製，惟按公允值計量的若干金融工具及投資物業除外。

(i) 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本

於二零二五年財政年度上半年，本集團首次應用香港會計師公會所頒佈於本集團自二零二四年四月一日開始的財政年度生效的以下新訂香港財務報告準則及其修訂本。

香港財務報告準則第16號（修訂本）	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號（二零二零年）「財務報表的呈列－借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類」相關修訂
香港會計準則第1號（修訂本）	附帶契諾的非流動負債
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

於二零二五年財政年度上半年應用新訂香港財務報告準則及其修訂本對本集團於本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或未經審核簡明綜合中期財務報表所載披露並無重大影響。

(ii) 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則修訂本

本集團並無於生效日期前提早應用由香港會計師公會頒佈的任何新訂及經修訂香港財務報告準則。

3. 收入

收入指就於期內提供企業融資及其他諮詢服務及出租投資物業所得的收入。本集團的期間收入分析如下：

	二零二五年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元	二零二四年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元
屬於香港財務報告準則第15號範疇內 來自客戶合約的收入		
按主要服務項目劃分：		
企業融資、資產管理及 其他諮詢服務收入	8,884	10,018
其他來源的收入：		
經營租賃項下投資物業的租金收入 — 固定租賃款項(附註)	13,314	15,391
	22,198	25,409

於二零二五年財政年度上半年及二零二四年財政年度上半年，提供企業融資、資產管理及其他諮詢服務產生的收入於一段時間內確認。

附註：本集團的淨租金收入分析如下：

	二零二五年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元	二零二四年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元
投資物業的總租金收入	13,314	15,391
就於期內產生租金收入的投資物業所 產生的直接經營開支(計入物業開支)	(4,862)	(5,017)
淨租金收入	8,452	10,374

3. 收入 (續)

分配至餘下履約責任的交易價格

於二零二四年九月三十日，分配至未達成 (或部分達成) 的履約責任的交易價格總額為 5,800,000 港元 (二零二三年九月三十日：4,800,000 港元)。該金額指預期於未來將自各種授權項下提供企業融資、資產管理及其他諮詢服務予以確認的收入。誠如管理層所評估，預期收入 5,200,000 港元及 600,000 港元 (二零二三年九月三十日：4,800,000 港元及零) 將分別於一年內及超過一年確認。

4. 分部資料

就資源分配及評估分部表現目的而向主要經營決策人 (「主要經營決策人」)，即董事匯報的資料專注於所提供服務的類別。主要經營決策人所識別的經營分部概無在達致本集團的可申報分部時匯總。於二零二四年財政年度，「顧問及諮詢」之可申報分部已修訂為「顧問、諮詢及資產管理」，以配合本集團的業務發展。

具體而言，本集團的可申報及經營分部如下：

- (i) 顧問、諮詢及資產管理 – 提供(i)企業融資項下監管驅動的服務，包括保薦、財務顧問、合規顧問及股權資本市場諮詢；(ii)特殊情況諮詢；及(iii)資產管理以及其他投資諮詢服務；及
- (ii) 自營投資 – 出租投資物業作住宅及商業用途及由此取得租金收入，以及持有證券組合以取得股息收入及旨在賺取資本收益。

4. 分部資料(續)

分部收入及業績

以下為本集團按可申報及經營分部劃分的收入及業績分析。

	二零二五年財政年度上半年			二零二四年財政年度上半年		
	顧問、諮詢及 資產管理 (未經審核) 千港元	自營投資 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元	顧問、諮詢及 資產管理 (未經審核) 千港元	自營投資 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
收入						
外部收入及 分部收入	8,884	13,314	22,198	10,018	15,391	25,409
業績						
分部利潤／(虧損)	4,933	(598)	4,335	5,775	8,501	14,276
其他收入及 開支淨額			(6,827)			(5,199)
分佔聯營公司業績			41			39
財務成本			(1,125)			(1,418)
稅前(虧損)／利潤			(3,576)			7,698

經營分部的會計政策與本集團的會計政策相同。分部利潤指各分部所賺取的利潤，惟並無分配中央行政成本、董事酬金、若干其他收入、分佔聯營公司業績及若干財務成本。此乃就資源分配及表現評估而匯報予主要經營決策人的計量。

4. 分部資料 (續)

分部資產及負債

以下為本集團按可申報及經營分部劃分的資產及負債分析：

	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
分部資產		
顧問、諮詢及資產管理	2,763	3,292
自營投資	505,515	497,531
總分部資產	508,278	500,823
未分配	101,278	85,477
總資產	609,556	586,300

	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
分部負債		
顧問、諮詢及資產管理	1,356	1,193
自營投資	139,810	115,305
總分部負債	141,166	116,498
未分配	64,759	76,833
總負債	205,925	193,331

就監管分部表現及在分部之間分配資源而言：

- 所有資產均分配至經營分部，惟物業、廠房及設備、遞延稅項資產、按公允值透過其他全面收入列賬的非上市股權投資、會籍、若干其他應收款項、於聯營公司的權益、存放於財務機構的存款、銀行結餘及現金以及其他公司資產則除外；及
- 所有負債均分配至經營分部，惟若干其他應付款項、應付稅項、若干有抵押銀行借款、衍生金融工具、遞延稅項負債及其他公司負債則除外。

4. 分部資料(續)

按服務劃分的收入明細

本集團按顧問、諮詢及資產管理以及自營投資分部下的服務劃分的收入明細如下：

	二零二五年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元	二零二四年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元
顧問、諮詢及資產管理		
監管驅動	7,338	9,282
特殊情況諮詢	1,302	703
資產管理及其他	244	33
	8,884	10,018
自營投資		
租金收入	13,314	15,391
	22,198	25,409

4. 分部資料(續)

地理資料

本集團業務主要位於香港及日本。

有關本集團來自外部客戶收入的資料乃按業務地點呈列。

	二零二五年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元	二零二四年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元
香港	9,244	10,738
日本	12,954	14,671
	22,198	25,409

於二零二五年財政年度上半年及二零二四年財政年度上半年，概無單一客戶貢獻超過本集團總收入10%。

5. 其他收入

	二零二五年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元	二零二四年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元
銀行利息收入	131	106
按公允值透過其他全面收入列賬的 金融資產的股息收入	36	40
貿易應收款項減值虧損撥回	33	1
	200	147

6. 財務成本

	二零二五年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元	二零二四年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元
有抵押銀行借款的利息	2,134	2,554

7. 所得稅開支

	二零二五年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元	二零二四年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元
即期稅項：		
日本企業所得稅	56	116
日本預扣稅	875	847
	931	963
遞延稅項	555	1,275
	1,486	2,238

根據香港利得稅的利得稅兩級制，合資格法團首2,000,000港元利潤的稅率為8.25%，而超過2,000,000港元的利潤稅率為16.5%。本集團合資格實體的香港利得稅根據利得稅兩級制計算。不符合利得稅兩級制資格的本集團其他香港實體的利潤將繼續按16.5%的劃一稅率繳納稅項。

由於經抵銷稅務虧損，本集團並無任何須在二零二五年財政年度上半年及二零二四年財政年度上半年繳納香港利得稅之應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據日本企業所得稅法，於二零二五年財政年度上半年，日本企業所得稅乃按估計應課稅利潤的33.58%（二零二四年財政年度上半年：33.58%）計算。然而，就TK協議項下的若干日本附屬公司而言，於二零二五年財政年度上半年及二零二四年財政年度上半年，該等日本附屬公司的適用日本預扣稅稅率為20.42%。

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團在開曼群島及英屬處女群島均毋須繳納任何所得稅。

8. 期間利潤／(虧損)

	二零二五年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元	二零二四年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元
期間利潤／(虧損)已於扣除(計入) 下列各項後達致：		
員工成本，不包括董事酬金：		
— 薪金、花紅及其他福利	4,425	4,331
— 退休福利計劃供款	103	96
— 以股份為基礎之付款－ 股份獎勵	613	563
總員工成本，不包括董事酬金	5,141	4,990
董事酬金	1,661	996
核數師薪酬	330	330
物業、廠房及設備折舊	503	513
貿易應收款項減值虧損撥回淨額	(32)	(1)
匯兌虧損／(收益)淨額	1,057	(220)

9. 股息

(a) 附屬公司已付非控股股東股息

	二零二五年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元	二零二四年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元
Smart Tact Property Investment Limited (「Smart Tact」)		
二零二三年中期，已派付－每股820日圓 (相等於每股45港元)	—	41
I Corporation		
二零二四年中期，已派付－每股17,614日圓 (相等於每股904港元)	13	—
二零二三年中期，已派付－每股23,800日圓 (相等於每股1,304港元)	—	18
EXE Rise Shimodori Investor Limited (「EXE」)		
二零二四年中期，已派付－每股27,727日圓 (相等於每股1,422港元)	17	—
二零二三年中期，已派付－每股26,406日圓 (相等於每股1,447港元)	—	17
Lynton Gate Limited (「Lynton」)		
二零二四年中期，已派付－每股397,900日圓 (相等於每股20,412港元)	20	—
Residence Motoki Investment Limited (「Residence」)		
二零二四年中期，已派付－每股10,800日圓 (相等於每股554港元)	708	—
二零二三年中期，已派付－每股450日圓 (相等於每股25港元)	—	31
	758	107

9. 股息 (續)

(b) 就過往年度已批准及派付股息

	二零二五年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元	二零二四年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元
於二零二五年財政年度上半年已批准及 派付的過往財政年度末期股息每股0.08仙 (二零二四年財政年度上半年：無)	657	-

(c) 歸屬於中期期間的應付股息

董事建議派付二零二五年財政年度上半年之中期股息每股本公司普通股0.08港仙
(二零二四年財政年度上半年：無)。

10. 每股 (虧損) / 盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利 / (虧損) 乃按下列數據計算：

(a) 呈報 (虧損) / 盈利

	二零二五年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元	二零二四年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元
計算每股基本及攤薄 (虧損) / 盈利時 採用的 (虧損) / 盈利 (本公司擁有人應佔期間 (虧損) / 利潤)	(5,404)	5,334

10. 每股(虧損)/盈利(續)

(b) 股份數目

	二零二五年 財政年度 上半年 千股	二零二四年 財政年度 上半年 千股
計算每股基本(虧損)/盈利時採用的 普通股加權平均數(附註)	819,611	812,500
攤薄潛在普通股的影響： 股份獎勵	4,621	—
計算每股攤薄(虧損)/盈利時採用的 普通股加權平均數	824,232	812,500

附註：

- (i) 於二零二五年財政年度上半年，本公司回購1,020,000股普通股，並於二零二四年九月三十日計入股份回購儲備。有關詳情載於下文附註17。
- (ii) 於二零二五年財政年度上半年，本公司於股份獎勵歸屬時向有關僱員發行1,320,000股普通股。有關詳情載於下文附註18。



11. 物業、廠房及設備以及投資物業

物業、廠房及設備

於二零二五年財政年度上半年，本集團花費6,000港元（二零二四年財政年度上半年：33,000港元）以添置物業、廠房及設備。

於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日，本集團已分別質押其賬面值36,882,000港元及37,374,000港元的土地及樓宇，作為本集團銀行借款的擔保。

投資物業

於二零二五年財政年度上半年，本集團花費167,000港元（二零二四年財政年度上半年：11,223,000港元）以添置投資物業。

於二零二五年財政年度上半年，本集團以現金代價178,000,000日圓（相當於9,200,000港元）（二零二四年財政年度上半年：無）出售一項投資物業。於二零二四年三月三十一日，該投資物業已分類為持作出售的資產，並按其公允值約172,400,000日圓（相當於8,900,000港元）於綜合財務狀況表的流動資產項下披露。

於二零二五年財政年度上半年，本集團於綜合損益表內確認投資物業公允值減少7,000,000港元（二零二四年財政年度上半年：無）。

於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日，本集團已分別質押其賬面值471,810,000港元及467,214,000港元的投資物業，作為本集團銀行借款的擔保。

就位於日本的投資物業而言，於二零二五年財政年度上半年及二零二四年財政年度上半年均無第三等級經常性公允值計量的變動。

位於香港的投資物業於二零二四年三月三十一日根據第二等級經常性公允值計量的賬面值為69,000,000港元，於二零二五年財政年度上半年從第二等級經常性公允值計量轉撥至第三等級經常性公允值計量，所產生的賬面值為62,000,000港元（二零二四年財政年度上半年：無轉撥）。

於前期間，香港投資物業的公允值乃參考在相若地點及狀況下同類物業交易價格的市場證據，採用市場法來釐定。由於觀察到的交易價格市場證據不足，因此考慮到第三等級計量的合適性及使用應收租金資本化方法的重要性後，採用了上述第三等級計量。

11. 物業、廠房及設備以及投資物業(續)

應收租金資本化方法透過考慮物業的應收租金來計量物業的公允值，然後將其資本化為適當市場收益率的價值。物業的市場收益率大幅上升／(下跌)，及／或物業的市場單位租金大幅(下跌)／上升，將導致投資物業公允值大幅(下跌)／上升。

下表載列有關如何釐定投資物業於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日的公允值之資料(具體而言，所使用的估值技巧及輸入數據)。

	公允值 層級	於二零二四年 九月三十日 的公允值 千港元	於二零二四年 三月三十一日 的公允值 千港元	估值技巧及 主要輸入數據	重大不可 觀察輸入 數據	重大不可 觀察 範圍	主要輸入數據及 重大不可觀察 輸入數據與 公允值的關係
位於香港的投資 物業	第二等級	-	69,000	市場比較法－ 使用公開的市場 數據，參考可比較 物業每平方呎價格 的近期售價	不適用	不適用	不適用
	第三等級	62,000	-	收入法－ 參考應收租金 資本化方法	(i) 市場收益 率 (ii) 每月市場 單位租金 (港元/ 平方呎)	3.2%	市場收益率 越高及/ 或每月市場 單位租金越低， 公允值越低
位於日本的投資 物業	第三等級	438,750	416,805	收入法－參考現有 租約所產生的資本 化收入及物業的 復歸潛力	資本化率	介乎3.3%至 7.0%(二零 二四年： 3.3%至 7.0%)	資本化率越高， 公允值越低

11. 物業、廠房及設備以及投資物業(續)

經常性的投資物業第三等級公允值計量的對賬如下：

	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
期初結餘	416,805	474,567
添置	167	12,526
出售	–	(12,356)
重新分類為持作出售的資產	–	(8,193)
自第二等級經常性公允值轉撥	69,000	–
匯兌調整	21,778	(59,112)
已於損益確認的公允值淨 (減少)／增加額	(7,000)	10,093
期末結餘	500,750	416,805

12. 按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產

	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
指定按公允值透過其他全面收入列賬的 股本工具		
– 上市	651	727
– 非上市	168	–
總計	819	727

上述非上市股本投資指於日本註冊成立的私人實體所發行的非上市股本證券投資。上市股本證券投資指本集團於香港上市公司的投資。該等股本工具投資並非持作買賣。相反，彼等乃持作中長期策略用途。因此，董事已選擇將該等股本工具投資指定為按公允值透過其他全面收入列賬，原因為彼等認為，於損益確認該等投資公允值的短期波動與本集團為長期目的持有該等投資及實現其長遠表現潛力的策略不符。

於二零二五年財政年度上半年及二零二四年財政年度上半年，二零二四年財務資料內所使用及描述的有關按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產的估值技術概無任何變動。於兩個期間內，公允值架構各等級之間均無任何轉移。

13. 貿易及其他應收款項及預付款項

	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
按攤銷成本列賬的應收款項包括：		
貿易應收款項 (附註)	2,652	3,174
減：貿易應收款項減值撥備	(9)	(41)
	2,643	3,133
其他應收款項及預付款項	3,318	1,532
	5,961	4,665

附註：於二零二四年九月三十日，租賃應收款項43,000港元（於二零二四年三月三十一日：101,000港元）計入貿易應收款項。餘下結餘2,609,000港元（於二零二四年三月三十一日：3,073,000港元）為自客戶合約產生的貿易應收款項。

	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
就申報目的分析為：		
即期部分	5,854	4,543
非即期部分	107	122
	5,961	4,665

13. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

貿易應收款項於開具發票時到期。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。以下為於報告期末貿易應收款項(扣除貿易應收款項減值撥備)的賬齡分析,其乃按與相關收入確認日期相若之發票日期呈列。其亦代表於報告期末的已逾期但未減值的貿易應收款項的賬齡分析。

	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
— 30日內	1,836	1,374
— 超過30日但60日內	147	45
— 超過60日但90日內	230	1,614
— 超過90日但180日內	430	100
	2,643	3,133

貿易應收款項減值撥備的變動載列如下。

	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
於期初的結餘	41	3
已確認減值虧損	1	41
減值虧損撥回	(33)	—
匯兌調整	—	(3)
於期末的結餘	9	41

本集團已應用香港財務報告準則第9號的經簡化方式計量全期預期信貸損失的虧損撥備。貿易應收款項及租賃應收款項的預期信貸損失乃參考債務人的過往違約記錄及債務人目前財務狀況的分析進行個別估計,並根據於報告日期債務人特定的因素、債務人營運所在行業的整體經濟狀況以及目前及預測狀況方向的評估作出調整。

13. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

於本報告期間的估計技術或所作出的重大假設並無變動。

以下為於報告期末的其他應收款項及預付款項分析：

	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
按金	77	77
預付款項	1,576	1,273
其他應收款項	1,665	182
	3,318	1,532

其他應收款項的預期信貸損失乃參考過往違約記錄及其於報告日期的財務狀況及行業整體經濟狀況而個別估計。由於自初始確認以來信貸風險並無發生重大變化，於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日，其他應收款項的內部信貸評級被認為良好。

14. 貿易及其他應付款項

	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應付款項	77	87
其他應付款項 (附註)	10,229	12,087
	10,306	12,174
就申報目的分析為：		
即期部分	9,479	11,339
非即期部分	827	835
總計	10,306	12,174

貿易應付款項於收到發票時到期。根據於各報告期末的發票日期，所有貿易應付款項的賬齡為30日內。本集團已就確保所有應付款項於信貸期間內結算制訂財務風險管理政策。

附註：於二零二五年財政年度上半年，租金按金約5,582,000港元(二零二四年財政年度上半年：約5,875,000港元)及預收租金約1,741,000港元(二零二四年財政年度上半年：約1,743,000港元)計入其他應付款項。

15. 有抵押銀行借款

	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應償還賬面值(按貸款協議所載的 計劃還款日期)：		
按要求或一年內	44,509	42,369
一年後但兩年內	13,956	14,100
兩年後但五年內	22,654	21,157
五年後	77,310	69,074
	158,429	146,700
毋須按要求或於報告期末起計一年內 償還但包含按要求償還條款的有抵押 銀行借款賬面值	13,628	13,807
須按要求或於一年內償還的賬面值	44,509	42,369
流動負債所示金額	58,137	56,176
非流動負債所示金額	100,292	90,524
	158,429	146,700

本集團有抵押銀行借款按實際利率(其亦相等於已訂約利率)以每年1.4%至2.85%(二零二四年財政年度上半年：1.11%至2.85%)的固定利率及每年1.18%至6.80%(二零二四年財政年度上半年：1.09%至7.60%)的浮動利率計息。

誠如上文附註11所披露，本集團的銀行借款以本集團的土地及樓宇以及若干投資物業作抵押。

16. 股本

本公司	普通股數目	股本 千港元
每股面值0.01港元的普通股		
法定：		
於二零二三年三月三十一日(經審核)、 二零二三年九月三十日(未經審核)、 二零二四年三月三十一日(經審核)及 二零二四年九月三十日(未經審核)	5,000,000,000	50,000
已發行及繳足：		
於二零二三年三月三十一日(經審核)及 二零二三年九月三十日(未經審核)	812,500,000	8,125
於二零二四年三月三十一日(經審核)	819,300,000	8,193
已配發股份(附註 <i>i</i>)(附註18)	1,320,000	13
於二零二四年九月三十日(未經審核)	820,620,000	8,206

附註：

- (i) 該等新股份在各方面與現有股份具有同等地位。
- (ii) 於二零二五年財政年度上半年，本公司回購1,020,000股普通股，並於二零二四年九月三十日計入股份回購儲備。有關詳情載於下文附註17。

17. 回購股份

於二零二五年財政年度上半年，本公司在聯交所回購1,020,000股普通股，有關詳情如下：

月份	回購的 普通股數目	每股已付 最高價格 港元	每股已付 最低價格 港元	已付代價總額 千港元
二零二四年八月	390,000	0.11	0.105	42
二零二四年九月	630,000	0.11	0.106	69
	1,020,000			111

上述於二零二五年財政年度上半年的股份回購，是由董事根據股東於二零二四年八月八日舉行的本公司股東週年大會上授予的股份回購授權進行，旨在藉此提高每股資產淨值及／或每股盈利而使本公司及股東整體獲益。就回購股份支付的代價總額111,000港元乃全數從本公司儲備中支付。該等回購的股份已於二零二四年九月三十日計入股份回購儲備，其後由本公司於二零二四年十月三十一日註銷。

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司於二零二五年財政年度上半年概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。



18. 股份計劃

本公司於二零二三年八月八日（「採納日期」）舉行的股東特別大會上批准及採納一項股份計劃（「二零二三年股份計劃」）。二零二三年股份計劃旨在嘉許及獎勵本集團的任何執行或非執行董事（不包括任何獨立非執行董事）或任何僱員（「僱員參與者」）過往所作貢獻，以及吸引、挽留及激勵僱員參與者，以為本集團的增長及發展作出持續貢獻，從而加強僱員參與者可能與本集團建立的多種長期關係。

根據二零二三年股份計劃之條款及GEM上市規則，董事會將有權（但不一定須）於自採納日期起十(10)年期間內的任何營業日隨時及不時：(a)向選定僱員參與者授出入賬列作繳足的新股份獎勵，作為激勵性花紅；或(b)在董事會認為適合的有關條件下，按其全權酌情選擇向選定僱員參與者提呈要約，以按購股權行使價認購董事會可能釐定的有關股份數目（即股份於GEM買賣的每手買賣單位或其完整倍數）。二零二三年股份計劃有效及生效至採納日期（即二零二三年八月八日）起計十(10)年之日為止。

購股權

於二零二五年財政年度上半年，本公司概無授出購股權，且於二零二四年四月一日及二零二四年九月三十日概無根據二零二三年股份計劃尚未行使的購股權。

18. 股份計劃(續)

股份獎勵

於二零二五年財政年度上半年，本公司根據二零二三年股份計劃授出及於二零二四年四月一日及二零二四年九月三十日尚未行使的股份獎勵載列如下：

授出日期	承授人	冊註	歸屬日期	購買價及 表現目標	獎勵的相關股份數目					
					於	於	於	於	於	於
					二零二四年 四月一日 尚未歸屬	二零二五年 財政年度 上半年授出	二零二五年 財政年度 上半年歸屬	二零二五年 財政年度 上半年註銷	二零二五年 財政年度 上半年失效	二零二四年 九月三十日 尚未歸屬
二零二三年 八月八日	七名僱員 參與者	1、2 及3	將於二零二三年 九月三十日、 二零二三年 十二月三十一日及 二零二四年 十二月三十一日 分批歸屬	-	5,480,000	-	-	-	-	5,480,000
(「二零二三年八月選定僱員授出」)										
二零二三年 十二月二十二日	八名僱員 參與者	1、2、3 及4	將於二零二四年 六月三十日及 二零二四年 十二月三十一日 分批歸屬	-	3,160,000	-	1,320,000	-	-	1,840,000
(「二零二三年十二月選定僱員授出」)										
二零二四年 八月八日	四名僱員 參與者	1、2 及3	將於二零二四年 十月三十一日、 二零二四年 十二月三十一日 及二零二五年 十二月三十一日 分批歸屬	-	-	5,160,000	-	-	-	5,160,000
(「二零二四年八月選定僱員授出」)										
					8,640,000	5,160,000	1,320,000	-	-	12,480,000

18. 股份計劃 (續)

附註：

1. 承授人為本集團僱員。概無承授人為(i)本公司董事、最高行政人員或主要股東，或彼等任何人士的聯繫人(定義見GEM上市規則)；(ii)根據GEM上市規則已獲授及將獲授的購股權及獎勵超過1%個別限額的參與者；或(iii)本公司的關聯實體參與者或服務供應商。
2. 緊接二零二三年八月選定僱員授出、二零二三年十二月選定僱員授出及二零二四年八月選定僱員授出的授出日期前的股份收市價分別為0.141港元、0.123港元及0.102港元。
3. 於二零二三年八月選定僱員授出、二零二三年十二月選定僱員授出及二零二四年八月選定僱員授出的授出日期的股份獎勵公允值分別為1,461,000港元、389,000港元及526,320港元。就公允值採納的會計準則及政策乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」作出。
4. 就二零二三年十二月選定僱員授出而言，股份於緊接歸屬日期二零二四年九月三十日前的加權平均收市價為0.107港元。

於二零二五年財政年度上半年初及二零二五年財政年度上半年末，根據二零二三年股份計劃可供授出的購股權及獎勵數目分別為67,730,000股及62,570,000股。

於二零二五年財政年度上半年，根據本公司所有計劃授出的購股權及獎勵而可能發行的股份數目為5,160,000股，相當於二零二五年財政年度上半年已發行相關股份類別的加權平均數819,611,000股的約0.6%。

19. 或然負債

於二零二四年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債（於二零二四年三月三十一日：無）。

20. 關連方交易

(a) 交易

於二零二五年財政年度上半年及二零二四年財政年度上半年，除未經審核簡明綜合中期財務報表其他部份所披露者外，本集團與關連方訂立下列交易：

關連方名稱	關係	交易性質	二零二五年	二零二四年
			財政年度	財政年度
			上半年	上半年
			(未經審核)	(未經審核)
			千港元	千港元
KK Ascent Plus	聯營公司	已付資產管理費	264	335
		已付擔保費	143	139

以上交易乃按本集團與相關關連方之間釐定及協定的條款進行。

(b) 有抵押銀行借款

於二零二四年九月三十日，銀行借款43,124,000港元（二零二四年三月三十一日：34,618,000港元）由本集團聯營公司KK Ascent Plus擔保。

20. 關連方交易 (續)

(c) 主要管理人員薪酬

期內，董事及主要管理層的其他成員的薪酬如下：

	二零二五年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元	二零二四年 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元
短期福利	3,081	2,326
以股份為基礎之付款	407	335
退休福利	57	46
	3,545	2,707

本公司董事及主要管理層的薪酬由本公司薪酬委員會經考慮個人表現及本公司之表現及盈利能力以及現行市況後釐定。

21. 資本承擔

本集團有以下已訂約但未於未經審核簡明綜合中期財務報表內撥備之資本承擔。

	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
(a) 有關收購投資物業之資本開支	8,813	8,375
(b) 有關認購基金股份之已承擔資本	7,600	—

22. 報告期後事項

(a) 完成收購投資物業

誠如本公司日期為二零二三年十二月二十日、二零二四年三月一日及二零二四年十一月一日的公告所載，本集團已透過Godok Kaisha Bohol (Smart Tact Property Investment Limited) 旗下的TK安排的TK營運商，由本公司間接擁有90%的股權) 於二零二四年十一月一日完成收購位於日本札幌市的一項投資物業，現金代價為180,000,000日圓(相當於9,800,000港元)。

(b) 認購基金股份

於二零二四年九月三十日，本集團透過Starich Resources Limited (「投資者」，由本公司間接全資擁有) 訂立一項認購協議，承諾於Nippon Fudosan Fund (「該基金」) 投資140,000,000日圓(相當於7,600,000港元)(「承諾」)。該基金為Altus Zephyr Multi-Asset OFC新成立的子基金，其投資目標為透過投資及出售日本的商業及住宅房地產達致中期資本增值及收益。浩德融資有限公司為本公司之間接全資附屬公司，為該基金的基金經理。根據承諾，投資者已於二零二四年十月十日首次支付70,000,000日圓(相當於約3,800,000港元)。餘下承諾的付款將根據基金經理發出的資本繳付通知支付。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年九月三十日的公告。

(c) 回購股份及股份註銷

於報告期間後，本公司在聯交所回購230,000股普通股，並支付總代價25,000港元。連同於二零二四年九月三十日計入股份回購儲備的1,020,000股已回購股份，本公司合共1,250,000股已回購股份已於二零二四年十月三十一日註銷，並相應從股本及股份溢價中扣除。因此，於二零二四年十月三十一日，本公司的已發行及繳足普通股數目已減少至819,370,000股。



管理層討論及分析

本集團專注於企業融資、資產管理及其他諮詢服務以及自營投資。

就企業融資、資產管理及其他諮詢服務而言，本集團主要向其客戶提供保薦、財務顧問、合規顧問、股權資本市場諮詢、特殊情況諮詢、資產管理及投資諮詢服務。就自營投資而言，本集團投資於日本及香港的房地產及由此取得租金收入，以及投資於證券以由此取得股息收入並旨在賺取資本收益。

業務回顧

於二零二五年財政年度上半年，本集團錄得未經審核收入22,200,000港元，較二零二四年財政年度上半年下跌12.6%。自營投資活動為本集團於二零二五年財政年度上半年的總收入貢獻60.2%，其餘的收入來自企業融資、資產管理及其他諮詢服務。

本集團在日本的自營投資受到日圓匯率波動的影響。於二零二三年四月一日至二零二四年九月三十日，日圓兌港元匯率反覆波動。與二零二四年財政年度上半年相比，二零二五年財政年度上半年日圓兌港元平均匯率相對較疲弱。同時間，與二零二四年三月三十一日相比，二零二四年九月三十日日圓兌港元匯率較高。

企業融資、資產管理及其他諮詢服務

與二零二四年財政年度上半年相比，於二零二五年財政年度上半年來自企業融資、資產管理及其他諮詢服務的收入下跌11.3%，主要由於二零二四年四月至六月市場氣氛相對疲弱及服務的競爭激烈，因而導致有關活動放緩。

董事謹此提醒，企業融資、資產管理及其他諮詢服務收入於根據服務協議條款提供相關服務時及／或完成相關重大行動時確認，從而達成協定的賬單里程碑；因此各期間收入可能因應該期間內達成的賬單里程碑而波動。



自營投資

於二零二五年財政年度上半年，自營投資的收入下跌13.5%至13,300,000港元（二零二四年財政年度上半年：15,400,000港元），此乃主要由於與二零二四年財政年度上半年相比，於二零二五年財政年度上半年日圓兌港元匯率相對疲弱。按日圓計算，本集團來自日本的租金收入亦由二零二四年財政年度上半年的267,700,000日圓下跌至二零二五年財政年度上半年的252,500,000日圓。收入下跌，可歸因於(i)本集團於二零二四年四月出售位於日本札幌市的投資物業Wisteria-S；(ii)為了潛在重建位於日本札幌市的投資物業Tommy House Hiragishi，租戶從該物業遷出；及(iii)香港投資物業的租約於二零二四年七月屆滿，而本集團正物色合適租戶，因而導致租金收入損失。

於二零二五年財政年度上半年，日本物業組合的出租率為93.5%（二零二四年財政年度上半年：95.1%）。同時，香港投資物業於二零二四年四月至六月由租戶佔用，自此一直空置。

於二零二五年財政年度上半年底，本集團的物業投資組合包括日本的26處樓宇及香港的一個商業單位（二零二四年財政年度上半年：日本的27處樓宇以及香港的一個商業單位）。

以日圓計值的自營投資所產生匯兌差額之影響

由於與二零二四年三月三十一日相比，於期末（即二零二四年九月三十日）日圓兌港元匯率較高，於二零二四年九月三十日錄得換算以日圓計值的海外業務產生的正匯兌差額16,400,000港元（二零二三年九月三十日：負匯兌差額38,900,000港元）。

一般而言，為降低此類貨幣風險，我們已採取就我們的日本物業投資組合主要借入日圓計值貸款之策略；而我們以日圓計值的租金收入亦與日圓計值物業的開支相匹配。此等措施在一定程度上提供自然的貨幣對沖。

期間利潤

於二零二五年財政年度上半年，本集團錄得本公司擁有人應佔期間基礎利潤1,600,000港元；而於二零二四年財政年度上半年則錄得本公司擁有人應佔期間基礎利潤5,300,000港元。期間基礎利潤不包括投資物業公允值變動及相關已入賬遞延稅項的影響。於二零二五年財政年度上半年，本集團錄得本公司擁有人應佔期間呈報虧損5,400,000港元，而投資物業公允值變動之虧損為7,000,000港元。於二零二四年財政年度上半年，本集團錄得本公司擁有人應佔呈報收益5,300,000港元；而並無錄得投資物業公允值變動。

由於上述正匯兌差額，於二零二五年財政年度上半年錄得全面收入總額11,600,000港元（二零二四年財政年度上半年：全面開支總額33,800,000港元）。

財務回顧

收入

根據監管驅動諮詢、特殊情況諮詢或資產管理等服務性質編製的二零二五年財政年度上半年及二零二四年財政年度上半年的收入明細，載列如下：

	二零二五年 財政年度上半年		二零二四年 財政年度上半年	
	有效委聘 項目(附註)/ 投資物業數量		有效委聘 項目(附註)/ 投資物業數量	
	千港元 (未經審核)		千港元 (未經審核)	
<i>顧問、諮詢及資產管理</i>				
監管驅動	7,338	60	9,282	53
特殊情況諮詢	1,302	5	703	2
資產管理及其他	244	2	33	1
小計	8,884		10,018	
<i>自營投資</i>				
來自日本物業之租金收入	12,954	27	14,671	27
來自香港物業之租金收入	360	1	720	1
小計	13,314		15,391	
總計	22,198		25,409	



儘管委聘數量有所增加，但來自監管驅動及特殊情況諮詢活動的收入總體下降13.5%。這可歸因於期內承接的企業顧問工作性質，使每次委聘的貨幣價值較低。於二零二五年財政年度上半年，價格競爭激烈的情況仍持續。

日本的租金收入由二零二四年財政年度上半年的14,700,000港元減少至二零二五年財政年度上半年的13,000,000港元，乃由於日圓兌港元的平均匯率下跌，加上出售Wisteria-S後錄得租金收入損失，以及逐步騰空Tommy House Hiragishi的單位以進行潛在的重建，令其出租率下跌。

其他收入

於二零二四年財政年度上半年及二零二五年財政年度上半年的其他收入均微不足道。

物業開支

與二零二四年財政年度上半年的5,000,000港元相比，二零二五年財政年度上半年的物業開支減少3.1%至4,900,000港元，乃由於日圓貶值，而物業開支主要與日本物業投資組合有關。

行政及經營開支

行政及經營開支由二零二四年財政年度上半年的10,300,000港元增加至二零二五年財政年度上半年的12,000,000港元。該增加乃主要由於與二零二四年三月三十一日每100日圓兌5.17港元相比，二零二四年九月三十日日圓兌港元的匯率處於5.44港元的較高水平，因此於二零二五年財政年度上半年錄得匯兌虧損1,100,000港元（二零二四年財政年度上半年：收益200,000港元）。錄得匯兌虧損是由於本集團的香港業務持有的日圓計值債務金額高於其日圓銀行結餘金額。

分估聯營公司業績

本集團於二零二五年財政年度上半年分估聯營公司KK Ascent Plus收益41,000港元（二零二四年財政年度上半年：39,000港元）。

期間基礎利潤

下表載列本公司擁有人應佔的本集團盈利能力，撇除投資物業估值公允值變動並扣除已繳納遞延稅項的淨影響。二零二五年財政年度上半年本公司擁有人應佔期間基礎利潤較二零二四年財政年度上半年下跌，乃由於(i)收入下跌；及(ii)行政及經營開支上升(如上文所述)的綜合影響。

	二零二五年 財政年度 上半年 千港元	二零二四年 財政年度 上半年 千港元
本公司擁有人應佔期間(虧損)/利潤	(5,404)	5,334
撇除：		
投資物業公允值減少額	7,000	—
扣除已繳納遞延稅項	—	—
本公司擁有人應佔期間經調整利潤	1,596	5,334

流動資金、財務資源及資本架構

本集團的經營主要由股東的股權、銀行貸款及營運產生的現金提供資金。

	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動資產	67,680	59,007
流動負債	75,383	74,363
流動比率(倍) ^(附註1)	0.9	0.8
債務總額	158,429	146,700
總權益	403,631	392,969
資本負債比率(%) ^(附註2)	39.3	37.3

附註：

- (1) 流動比率按各期末的流動資產除以流動負債計算。
- (2) 資本負債比率按各期末的總債務除以總權益計算。



於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日，本集團錄得流動負債淨額分別為7,700,000港元及15,400,000港元。

流動負債淨額狀況主要歸因於35,600,000港元的貸款根據香港財務報告準則分類為流動負債，有關貸款附有按要求還款條款。有關為何本集團可能不時錄得流動負債淨額的解釋，請參閱本公司於二零一六年九月三十日刊發的招股章程「風險因素」一節「本集團錄得流動負債淨額」一段。

於二零二四年九月三十日的資本負債比率較二零二四年三月三十一日的37.3%略增至39.3%，乃主要由於日本的兩筆銀行貸款再融資所致。

現金及銀行結餘

於二零二四年九月三十日，本集團的現金及銀行結餘為61,700,000港元（於二零二四年三月三十一日：45,400,000港元），其中51,800,000港元（於二零二四年三月三十一日：37,900,000港元）以日圓持有，存放於香港及日本的持牌銀行。現金及銀行結餘增加，主要由於貸款再融資的所得款項淨額所致。

外匯及利率風險

本集團的呈報貨幣為港元。雖然本集團的企業融資業務主要以港元進行，但本集團位於日本的絕大部分投資組合面臨外幣風險，包括自該等投資物業收取的租金收入。本集團的財務表現及狀況因此面臨日圓兌港元價值的波動風險。由於與二零二四年三月三十一日相比，於二零二四年九月三十日日圓兌港元的匯率較高，因此於二零二四年九月三十日錄得換算日本海外業務產生的正匯兌差額16,400,000港元（二零二三年九月三十日：負38,900,000港元），導致二零二五年財政年度上半年產生全面收入總額11,600,000港元（二零二四年財政年度上半年：全面開支總額33,800,000港元）。

由於與二零二四年三月三十一日相比，於期末（即二零二四年九月三十日）日圓兌港元匯率轉強，於二零二五年財政年度上半年錄得換算海外業務產生的正匯兌差額16,400,000港元（二零二四年財政年度上半年：負匯兌差額38,900,000港元）。

為應對外匯匯率風險，本集團監督其債務貨幣與(i)抵押資產；及(ii)其業務活動所得償債收入貨幣的匹配。於二零二五年財政年度上半年，以日本物業產生的租金收入償還或以該等物業為抵押的貸款以日圓計值；同時，以香港物業（作投資及自用）為抵押的貸款乃以源自香港的收入償還並以港元計值。

為緩解與日本部份浮息貸款有關的利率波動風險，本集團訂立衍生金融工具作為有效固定利率之手段。於二零二三年九月三十日，與該等借款有關的未償還款項總額為6,900,000港元。該等衍生金融工具已於二零二四年財政年度屆滿，而於二零二四年九月三十日並無未到期的利率掉期。

銀行借款

於二零二四年九月三十日，本集團的計息貸款為97,600,000港元（於二零二四年三月三十一日：78,600,000港元），按浮動利率計息。二零二四年九月三十日的基礎利息覆蓋率（即稅前利潤加財務成本，減去投資物業公允值淨增加額，除以財務成本）為2.6倍（於二零二四年三月三十一日：3.7倍）。基礎利息覆蓋率下跌與二零二五年財政年度上半年本集團基礎利潤下跌一致。

本集團資產的抵押

於二零二四年九月三十日，(i)本集團的兩處香港物業；及(ii)本集團的所有日本物業（Kitano Machikado GH、Liberty Hills GH、Rakuyukan 36、Relife GH、Shinoro House GH及Yuinioi Shinkawanishi除外）已抵押予香港及日本的銀行及財務機構，以獲授貸款融資。

資本承擔

本集團於二零二四年九月三十日的資本承擔詳情載於未經審核簡明綜合中期財務報表附註21。

或然負債

於二零二四年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債（於二零二四年三月三十一日：無）。

收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司重大事項

於二零二五年財政年度上半年，本公司並無進行任何收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司的重大事項。

股息及暫停辦理股份過戶登記

董事會建議派發二零二五年財政年度上半年的中期股息每股本公司普通股0.08港仙（二零二四年財政年度上半年：無）。本公司將於二零二四年十二月十七日至二零二四年十二月十八日（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記。

中期股息將於二零二五年一月十七日派付予於二零二四年十二月十八日名列本公司股東名冊的股東。為獲發中期股息，所有正式填妥的股份過戶表格連同相關股票須不遲於二零二四年十二月十六日下午四時三十分送交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。

重大投資及資本資產的未來計劃

於二零二四年九月三十日，除本未經審核簡明綜合中期財務報表其他部分所披露者外，本集團並無任何重大投資及資本資產的未來計劃。

報告期後事項

本集團報告期後事項的詳情載於未經審核簡明綜合中期財務報表附註22。



展望及戰略

顧問、資產管理及諮詢

當接近二零二五年財政年度上半年末時，香港整體股市氣氛改善，期間恒生指數由二零二四年八月約16,500點低位大幅上升至二零二四年十月約23,400點，自此於19,500點至20,000點水平徘徊。首次公開發售、合併及收購（「併購」）及私有化活動均見到回升跡象。

本集團一直以財務顧問及獨立財務顧問的角色，參與多項併購及私有化活動，包括參與在香港首宗成功進行的De-SPAC交易，以及本年度其中一宗最大的合併交易。本集團管理的日本房地產基金Nippon Fudosan Fund於二零二四年九月完成首次募集資金。我們同時擔任一項基金的投資管理人，該基金專注於中醫藥相關業務的投資，正在募集資金過程中。

本集團將繼續加強上述範疇的能力，包括將併購服務延伸至上市及非上市實體，並致力擴大資產管理服務的所管理資產（「所管理資產」）規模。整體上，雖然在市場競爭下此業務分部的收入仍然反覆不定，但收入基礎已趨更多元化。

自營投資

香港

中環區辦公室市場繼續受到供應過剩的困擾，使租金及出租率均受到影響。本集團將調整租賃策略以應對疲弱的市場，包括調整租金叫價及免租期等，並將專注於為我們中環區現有的空置投資物業物色合適租戶。

日本

本集團一直實行投資組合優化計劃，其中(i)於二零二四年四月出售土地面積非最佳的Wisteria-S物業；(ii)重新開發Tommy House Hiragishi物業的計劃已取得進展，而該物業所有租戶均已遷出；(iii)於二零二四年十一月收購位於札幌市北鄉的「kaigo」物業。該等計劃將於財政年度餘下時間繼續進行。

與大致穩定的住宅物業租賃不同，商業物業的租賃市場一直波動較大，而我們預期本集團投資組合內的部分商業單位將會出現租戶流失。

在資本架構方面，在過去十二個月期間，本集團已成功為日本的兩筆銀行貸款以相對於未償還貸款結餘較高的貸款價值比率進行再融資，使本集團的銀行結餘及現金有所提升。本集團將繼續為其自營投資組合優化其貸款狀況。

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於二零二四年九月三十日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或登記於根據證券及期貨條例第352條由本公司存置的登記冊中的權益及淡倉，或根據GEM上市規則第5.46條至5.67條已知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份的權益或淡倉：

董事姓名	身份及權益性質	擁有權益的股份數目 <small>(附註2)</small>	佔本公司已發行股本總額的概約百分比 (%)
葉先生 <small>(附註1)</small>	信託受益人	557,200,000 (L)	67.90
	實益擁有人	1,250,000 (L)	0.15
	配偶權益	1,250,000 (L)	0.15
曾憲沛先生（「曾先生」）	實益擁有人	22,400,000 (L)	2.73
梁綽然女士（「梁女士」）	實益擁有人	9,400,000 (L)	1.15

附註：

- (1) KHHL被視為透過其全資附屬公司Flying Castle Limited擁有557,200,000股本公司股份的好倉權益。KHHL由陳女士擁有20.0%及受託人代表The Hecico 1985 Trust擁有80.0%，其中陳女士為創辦人而葉先生及葉女士為受益人。根據證券及期貨條例，受託人、陳女士、葉先生及葉女士被視為於KHHL持有的全部本公司股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，何淑懿女士（「何女士」）的配偶葉先生被視為於何女士持有的1,250,000股本公司股份中擁有權益。
- (2) 字母「L」指於本公司股份的好倉。

於本公司相聯法團的權益：

姓名	相聯法團名稱	身份及權益性質	擁有權益的 股份數目 <small>(附註1)</small>	股權概約 百分比 <small>(%)</small>
葉先生	KHHL <small>(附註2)</small>	信託受益人	204 (L)	80.0
	I Corporation <small>(附註3)</small>	配偶權益	14 (L)	20.0
	Residence <small>(附註4)</small>	配偶權益	648 (L)	10.8
梁女士	Residence	實益擁有人	20 (L)	0.33
曾先生	Residence	實益擁有人	10 (L)	0.17

附註：

- (1) 字母「L」指於本公司該等相聯法團股份的好倉。
- (2) KHHL被視為透過其全資附屬公司Flying Castle Limited於本公司的好倉中擁有權益。KHHL由陳女士擁有20.0%及受託人代表The Hecico 1985 Trust擁有80.0%，其中葉先生為受益人之一。根據證券及期貨條例，葉先生被視為於由受託人持有的KHHL股份中擁有權益。
- (3) 根據證券及期貨條例，何女士的配偶葉先生被視為於由何女士持有的I Corporation股份中擁有權益。
- (4) 根據證券及期貨條例，何女士的配偶葉先生被視為於由何女士持有的Residence股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二四年九月三十日，概無董事及本公司最高行政人員及／或任何彼等各自的聯繫人於本公司及／或任何其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有登記於根據證券及期貨條例第352條須由本公司存置的登記冊的任何權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或GEM上市規則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

董事購買股份或債權證的權利

除上文「董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉」及下文「股份計劃」兩節所披露者外，於二零二五年財政年度上半年期間任何時間，本公司或任何其附屬公司或相聯法團概無參與訂立任何安排，以使董事及本公司最高行政人員（包括彼等各自的配偶及未滿18歲的子女）可藉購入本公司或任何其相聯法團的股份或相關股份或債權證而獲得利益。

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及淡倉及於本集團其他成員公司的權益

於二零二四年九月三十日，主要股東（並非董事或本公司最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉，或登記於根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊的權益或淡倉；及其他人士於本集團其他成員公司的權益如下：

(a) 於本公司股份的權益或淡倉

股東姓名／名稱	身份及權益性質	擁有權益的股份數目 ^(附註1)	佔本公司已發行股本總額的概約百分比 (%)
Flying Castle Limited ^(附註2)	實益擁有人	557,200,000 (L)	67.90
KHHL ^(附註2)	受控制法團權益	557,200,000 (L)	67.90
受託人 ^(附註2)	受託人	557,200,000 (L)	67.90
陳女士 ^(附註2)	全權信託創辦人	557,200,000 (L)	67.90
	實益擁有人	1,250,000 (L)	0.15
葉先生 ^(附註2)	信託受益人	557,200,000 (L)	67.90
	實益擁有人	1,250,000 (L)	0.15
	配偶權益	1,250,000 (L)	0.15
葉女士 ^(附註2)	信託受益人	557,200,000 (L)	67.90
	實益擁有人	1,250,000 (L)	0.15
何女士 ^(附註3)	配偶權益	558,450,000 (L)	68.05
	實益擁有人	1,250,000 (L)	0.15
Yuanta Asia Investment Limited	實益擁有人	44,250,000 (L)	5.39

附註：

- (1) 字母「L」指於本公司股份的好倉。
- (2) KHHL被視為透過其全資附屬公司Flying Castle Limited於本公司的好倉中擁有權益。KHHL由陳女士擁有20.0%及受託人代表The Hecico 1985 Trust擁有80.0%，其中陳女士為創辦人而葉先生及葉女士為受益人。根據證券及期貨條例，受託人、陳女士、葉先生及葉女士被視為於KHHL持有的全部本公司股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，何女士的配偶葉先生被視為於何女士持有的1,250,000股本公司股份中擁有權益。
- (3) 根據證券及期貨條例，葉先生的配偶何女士被視為於葉先生被視為擁有權益的全部本公司股份中擁有權益。

(b) 於本集團其他成員公司的權益或淡倉

股東姓名	本集團成員 公司名稱	身份及 權益性質	擁有權益的 股份數目 ^(附註)	股權百分比 (%)
何女士	I Corporation	實益擁有人	14 (L)	20.0
	Residence	實益擁有人	648 (L)	10.8
Henry Shih先生	Smart Tact	實益擁有人	922 (L)	10.0
	Residence	實益擁有人	600 (L)	10.0
	Lynton Gate Limited	實益擁有人	1 (L)	10.0
	EXE	實益擁有人	12 (L)	10.0

附註：字母「L」指於股份的好倉。

除上文所披露者外，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何人士於二零二四年九月三十日於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉，或登記於根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊的權益或淡倉。



充足的公眾持股量

基於本報告日期本公司可公開獲得的資料及就董事所深知，二零二五年財政年度上半年內本公司一直維持GEM上市規則所規定的公眾持股量。

購買、出售或贖回本公司上市股份

本集團回購股份的詳情載於未經審核簡明綜合中期財務報表附註17及22(c)。

除未經審核簡明綜合中期財務報表其他部分所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

僱員及薪酬政策

於二零二四年九月三十日，本集團有19名員工(二零二三年九月三十日：15名)。本集團薪酬政策已考慮有關董事或高級管理層成員的職責、責任、經驗、技能、付出的時間及本集團業績，並參照可資比較公司所支付的薪酬而制定。其僱員依據各自的表現、市場狀況、本集團的整體利潤及可資比較市場水平，收取月薪及酌情花紅。除薪金外，其他員工福利包括股份獎勵、公積金供款、醫療保險、其他津貼及福利。

股份計劃

本集團股份計劃的詳情載於二零二五年財政年度上半年的未經審核簡明綜合中期財務報表附註18。

企業管治常規

於二零二五年財政年度上半年，本公司已採納GEM上市規則附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文。於二零二五年財政年度上半年，本公司已遵守企業管治守則所載適用且生效之守則條文(倘適用)。

董事證券交易的行為守則

本公司已採納GEM上市規則第5.48條至5.67條所載的交易標準要求作為董事就本公司股份進行證券交易的行為守則(「行為守則」)。本公司已向董事作出特定查詢，所有董事均確認，於二零二五年財政年度上半年直至本報告日期，其已完全遵守行為守則所載的所需交易標準，且並無違規事項。



競爭權益

於二零二五年財政年度上半年，概無董事、本公司主要股東及彼等各自之聯繫人（定義見GEM上市規則）於與或有可能與本集團業務構成直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

附有與控股股東特定履約相關契約的貸款協議

於二零一九年七月二日，本集團訂立一份銀行融資函件（「**大新融資函件**」），據此，大新銀行有限公司同意向Starich提供金額為60,000,000港元之循環貸款融資，作投資及營運資金用途。

根據大新融資函件，本公司已承諾(i)葉先生將留任為董事會主席並繼續控制本公司管理層及業務；及(ii)如GEM上市規則及證券及期貨條例之披露規定所須披露，葉先生於本公司之實益權益應維持不少於60.0%。

審核委員會

本公司已根據企業管治守則及GEM上市規則第5.28條設立審核委員會並訂明其書面職權範圍。審核委員會目前由全體三名獨立非執行董事組成，即趙天岳先生、陳晨光先生及李樹賢先生，陳晨光先生為主席，彼持有GEM上市規則第5.05(2)條及5.28條所規定的合適專業資格。審核委員會的主要職責為檢討本公司之財務申報程序、本集團之風險管理及內部監控系統以及監控持續關連交易。審核委員會已根據企業管治守則審閱本集團於二零二五年財政年度上半年之未經審核簡明綜合業績並確認有關業績之編製已遵守本集團採納之適用會計原則及慣例及GEM上市規則之規定，並已作出充分披露。



董事會

於本報告日期，董事為：

執行董事：

葉天賜先生

曾憲沛先生

梁綽然女士

獨立非執行董事：

趙天岳先生

陳晨光先生

李樹賢先生

承董事會命
浩德控股有限公司
主席兼執行董事
葉天賜

香港，二零二四年十一月二十一日

本報告將於刊登日期後起計最少七日在聯交所網站www.hkexnews.hk內「最新上市公司公告」網頁及於本公司網站www.altus.com.hk刊登。