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。

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本報告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本報告之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。

*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。*

目錄

公司資料	3
主席報告	5
財務摘要	6
營運回顧及財務回顧	7
企業管治報告	20
董事及高級管理層履歷詳情	32
董事會報告	37
獨立核數師報告	54
綜合損益及其他全面收入表	58
綜合財務狀況表	59
綜合權益變動表	61
綜合現金流動表	63
綜合財務報表附註	65
本集團持有物業詳情	141

公司資料

董事會

執行董事

葉天賜先生 *(主席)*
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

審核委員會

陳晨光先生 *(主席)*
趙天岳先生
李樹賢先生

薪酬委員會

李樹賢先生 *(主席)*
趙天岳先生
陳晨光先生
葉天賜先生

提名委員會

趙天岳先生 *(主席)*
陳晨光先生
李樹賢先生
葉天賜先生

公司秘書

譚浩基先生

授權代表

葉天賜先生
曾憲沛先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港總部及主要營業地點

香港中環
永和街21號

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
香港
銅鑼灣
告士打道311號
皇室大廈安達人壽大樓17樓

主要往來銀行

大新銀行有限公司
香港
告士打道108號
光大中心

中國銀行（香港）有限公司
香港
中環花園道1號
中銀大廈

瑞穗銀行
日本
東京都
千代田區
內幸町1-1-5

熊本第一信用金庫
日本
熊本縣
熊本市
中央區花畑町10-29

福崗銀行
日本
福岡縣
福岡市
中央區黑門5-28

公司網站

www.altus.com.hk

股份代號

8149

主席報告

尊敬的各位持份者：

過去一年，本集團在邁向更廣泛、更具韌性的基礎上取得了重要進展。儘管部分房地產資產的重估對整體財務表現產生了一定影響，但我們戰略發展的基礎軌跡依然穩健向好。

我們的顧問和諮詢業務持續展現出韌性，特別是受監管驅動的項目，在整體市場疲軟的情況下仍保持了活躍水平。我們也看到對特殊情況諮詢服務的需求持續增長，尤其是在處理複雜或跨境事務方面。今年，我們成功推出了十多年來首個自主管理的基金，這是在重振資產管理平台方面邁出的重要一步。雖然對收入的貢獻仍然有限，但我們視此為一項基礎性舉措，將為長期的增長和更深入的客戶參與奠定基礎。

本集團的自營投資組合作為長期的穩定支柱，依然受到穩健的基本面支撐，儘管市場估值有所波動。札幌Tommy House Hiragishi的重建項目正按計劃推進，預計完工後將提升未來的收入流。儘管該項目及其他資產的重估調整影響了報告中的業績，但我們認為這些調整是過渡性的，且源於謹慎的評估標準，而非結構性缺陷。

我們始終以長遠的眼光持有香港的商業資產。目前的空置率反映了本地商業租賃市場的整體趨勢，但我們相信該物業的優越位置將支持未來租戶需求的最終回升。

展望未來，我們正在探索如何擴大資產管理服務。我們相信，隨著以家族辦公室為代表的世代財富開始轉移，長期資本將尋求清晰、信念堅定和值得信賴的管理。我們的角色已不再局限於單一功能。無論是作為主要投資者、共同投資者、管理者還是顧問，我們都致力於成為客戶在應對這一不斷變化的金融格局時深思熟慮且靈活的合作夥伴。

面對波動，我們的戰略依然簡明如一：保持靈活性，與長期基本面保持一致，並與客戶和合作夥伴保持緊密聯繫。

我對團隊持續所做的工作感到特別自豪，他們常常默默付出，但始終堅持不懈。同時，我也感謝各位持份者長期以來的支持。

主席
葉天賜
謹啟

香港，二零二五年六月二十七日

摘錄自截至二零二五年三月三十一日止年度(「**二零二五財政年度**」)的本年度報告(「**年報**」)內的經審核綜合財務報表及截至二零二四年三月三十一日止年度(「**二零二四財政年度**」)的年度報告,本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)於過往五個財政年度的業績、資產及負債的概要如下:

	截至三月三十一日止年度				
	二零二五年	二零二四年	二零二三年	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入	**48,314**	51,983	47,791	55,709	59,266
稅前(虧損)利潤	**(5,893)**	19,782	15,524	12,148	11,790
本公司擁有人應佔年度(虧損)利潤					
— 呈報	**(8,474)**	12,626	9,878	6,980	6,294
— 基礎 *(附註1)*	**5,892**	8,978	7,001	9,829	12,686

附註:

1. 本公司擁有人應佔年度基礎利潤不包括投資物業公允值變動扣除已繳納遞延稅項的淨影響。

	於三月三十一日				
	二零二五年	二零二四年	二零二三年	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
總資產	**586,267**	586,300	630,020	663,240	713,478
總負債	**202,277**	193,331	207,715	222,630	249,315
資產淨值	**383,990**	392,969	422,305	440,610	464,163

營運回顧及財務回顧

營運回顧

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財務顧問、合規顧問、股權資本市場諮詢、首次公開發售保薦、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。本集團的房地產投資主要透過直接投資或自行管理的投資基金進行。

本公司擁有人應佔基礎利潤

二零二五財政年度本集團的基礎利潤（不包括投資物業公允值變動）較二零二四財政年度的9,000,000港元減少至5,900,000港元。這主要反映以下因素的綜合影響：

- 正面貢獻：儘管整體市場疲軟，本集團的顧問、企業融資、資產管理及諮詢服務的費用收入維持穩健。此外，本集團收購位於日本札幌的一項新投資組合物業－Rakuyukan Kitago，有助增加租金收入。此物業可迎合需要護理及支援服務的租戶，提供穩定的收入來源。

- 空置的影響：本集團的香港投資物業自二零二四年七月起一直空置，令租金收入減少。

- 貨幣影響：日圓兑本集團的呈報貨幣港元持續疲弱，進一步令基礎利潤受壓。於二零二五財政年度日圓兑港元匯率較二零二四財政年度下跌約5%，使來自日本投資的收入價值下跌。

- 重建的影響：位於日本札幌的Tommy House Hiragishi於二零二四年中開始重建，導致期內損失租金收入。雖然預期新大廈落成後可提高租金，但項目相關成本，包括專業費用、拆卸成本以及重建期內暫時損失租金收入，均對基礎利潤造成負面影響。

本公司擁有人應佔呈報虧損

本集團於二零二五財政年度錄得虧損淨額8,500,000港元，而二零二四財政年度則錄得純利12,600,000港元。虧損主要由於本集團的投資物業錄得重大公允值虧損合共15,100,000港元。這情況主要反映香港商業物業市場疲弱，導致我們的商業單位錄得重大重估虧損11,000,000港元。日本物業組合整體估值維持穩定，其中個別物業的估值調整與當前市場收益率及租金相符。然而，該物業組合整體錄得少於1%的公允值跌幅，主要歸因於正在重建的Tommy House Hiragishi。由於建設仍在進行中，市場狀況在租賃進行時可能會有所改變，管理層在估算未來租金和完成項目所需的建築成本時採取了謹慎的態度。此方法導致確認公允值虧損。

在上述因素互相衝擊下，加上影響到基礎利潤的各項因素，導致本集團於二零二五財政年度錄得整體淨虧損。

企業融資、資產管理及其他諮詢服務

本集團的企業融資服務通常包括向在聯交所上市或尋求上市的公司及基金提供財務或獨立財務建議、保薦及合規諮詢服務以及擔任上市代理。該等服務通常涉及受《聯交所證券上市規則》(「**上市規則**」)及《公司收購、合併及股份回購守則》(「**收購守則**」)等法規要求推動的交易。本集團的其他諮詢服務通常包括與訴訟支持、財務盡職調查及估值或併購諮詢相關的特殊情形工作。資產管理服務涉及投資於日本房地產及傳統中醫藥相關業務的基金管理。

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財政年度及二零二四財政年度的收入明細，載列如下：

	截至三月三十一日止年度					
	二零二五年			二零二四年		
	收入 千港元	**%**	**有效委聘項目數量**	收入 千港元	%	有效委聘項目數量
監管驅動	**19,402**	**89%**	**99**	16,882	77%	85
特殊情況諮詢	**1,692**	**8%**	**7**	4,748	22%	4
資產管理及其他	**781**	**3%**	**3**	246	1%	2
總計	**21,875**	**100%**	**109**	21,876	100%	91

營運回顧及財務回顧

與上一財政年度相比，企業融資、資產管理及其他諮詢服務的收入於二零二五財政年度維持穩定。本集團能夠將特殊情況諮詢收入的下跌與被監管驅動的財務顧問工作活動增加相抵消。資產管理收入增加，是由於本集團擔任二零二五財政年度設立的兩隻基金的投資經理，其中包括下文進一步闡述自行管理的Nippon Fudosan Fund（「**NFF**」）。本公司的間接全資附屬公司浩德融資有限公司（「**浩德融資**」）擔任NFF的基金經理，並向NFF收取管理費及績效費（如有）。

總體而言，根據服務協議條款，本集團的服務收入於提供相關服務及／或完成相關重大工作活動時予以確認。因此，相關服務的收入貢獻或會於不同期間出現波動。

自營投資

於二零二五財政年度，本集團

(i) 於二零二四年四月出售位於札幌市的住宅物業Wisteria-S，

(ii) 自二零二四年八月起開始重建位於札幌市的住宅物業Tommy House Hiragishi，預計於二零二五年底竣工，及

(iii) 於二零二四年十一月收購位於札幌市的住宅物業Rakuyukan Kitago。

於二零二五年三月三十一日，本集團的物業投資組合為日本的27處投資物業及香港的一處投資物業，於二零二五財政年度貢獻26,400,000港元的租金收入。同樣，本集團於二零二四年三月三十一日的物業投資組合為日本的27處投資物業及香港的一處投資物業，於二零二四財政年度貢獻30,100,000港元的租金收入。

二零二五財政年度的收入較二零二四財政年度有所下跌，主要是由於(i)香港投資物業自二零二四年七月起空置；(ii)於Tommy House Hiragishi重建期間損失了該物業的租金收入；(iii)於二零二五財政年度開始時，於二零二四年四月出售Wisteria-S，而Rakuyukan Kitago僅於二零二四年十一月收購及(iv)期內日圓兑港元匯率輕微走弱。

日本物業

於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日，在日本的投資物業概況如下所示：

	物業名稱	地區	可出租淨面積（平方呎）	單位數目	二零二五年三月三十一日的估值 百萬日圓	二零二四年三月三十一日的估值 百萬日圓	二零二五財政年度平均入住率（按收入）
1.	Ark Palace Hiragishi	札幌	14,485	54	439	436	97%
2.	Kitano Machikado GH	札幌	1,572	8	43	43	100%
3.	LC One	札幌	6,582	26	145	144	85%
4.	Liberty Hills GH	札幌	926	8	42	42	100%
5.	Libress Hiragishi	札幌	11,554	36	185	187	92%
6.	Rakuyukan 36	札幌	18,046	38	326	320	100%
7.	Relife GH	札幌	750	6	34	34	100%
8.	Shinoro House GH	札幌	918	6	48	38	100%
9.	South 1 West 18 Building	札幌	15,529	37	344	344	92%
10.	T House	札幌	6,751	24	154	151	92%
11.	Tommy House Hiragishi *(附註4)*	札幌	不適用	不適用	151	163	不適用
12.	Uruoi Kawanone	札幌	15,930	65	680	680	94%
13.	White Building A & B	札幌	13,523	55	247	244	94%
14.	Wisteria-S *(附註1)*	札幌	5,997	19	不適用	172	不適用
15.	City Court Suginami	函館	13,640	44	209	209	89%
16.	Azabu Sendaizaka Hills	東京	12,046	7	1,531	1,530	100%
17.	Azabu Juban Crown Building	東京	2,248	5	258	254	100%
18.	Residence Motoki	福岡	11,992	12	341	341	99%
19.	Wealth Fujisaki	福岡	7,390	10	200	198	98%
20.	KD Shinshigai Building	熊本	4,463	3	236	283	65%
21.	Rise Shimodori EXE	熊本	14,159	35	531	531	94%
22.	Rise Fujisakidai	熊本	13,891	36	406	405	98%
23.	Rise Kumamoto Station South	熊本	10,116	20	214	214	93%
24.	Rise Shimodori	熊本	13,619	36	461	460	95%
25.	Kagoshima Tenmonkan Building	鹿兒島	6,541	1	565	565	100%
26.	Base 1st	鹿兒島	4,762	19	192	191	98%
27.	Yuinoie Shinkawanishi *(附註3)*	札幌	2,248	10	56	56	100%
28.	Rakuyukan Kitago *(附註2)*	札幌	1,996	33	242	不適用	100%

附註：

1. 該物業於二零二四年四月售出。
2. 該物業於二零二四年十一月收購。
3. 該物業於二零二四年二月收購，租賃活動於二零二四年四月開始。
4. 作為本集團組合優化計劃的一部分，該物業整個建築物已於二零二五財政年度下半年騰空及拆卸，以重建為新大廈。重建工程預計將於二零二五年底完成，其後將進行招租活動。

除了Kagoshima Tenmonkan Building及KD Shinshigai Building只作零售用途外，本集團在日本的投資物業一般用作住宅用途。

不計已騰空重建的Tommy House Hiragishi，本集團在日本的房地產組合的平均出租率於二零二五財政年度維持於94.9%之穩定水平，而二零二四財政年度為95.4%。儘管熊本市的KD Shinshigai Building面臨租賃困難而導致該物業於二零二五財政年度下半年空置率偏高，但仍取得上述成績。

繼二零二四年四月出售Wisteria-S後，二零二五財政年度的投資組合的租金收入有所下降，且由於Tommy House Hiragishi於二零二四年八月因重建而全部騰空，亦導致租金收入損失。本集團於二零二四年十一月收購的Rakuyukan Kitago的租金貢獻舒緩了上述影響。

於二零二五財政年度，本集團的投資物業並無進行重大改善工程。

香港物業

在香港的投資物業是位於中環都爹利街的一個辦公單位，其可出售面積約為2,267平方呎。自租約於二零二四年七月屆滿後，該物業一直空置，而本集團正在物色合適的租戶。該物業於二零二五年三月三十一日的估值為58,000,000港元。

香港上市證券

於二零二五年三月三十一日，本集團的投資組合包括市值為700,000港元的香港上市證券及200,000港元的非上市證券。於二零二五財政年度從該投資組合收取46,000港元的股息收入。

Nippon Fudosan Fund（「NFF」）

NFF是一家成立於二零二四年九月的投資基金，其投資目標是透過投資及出售日本的商業及住宅房地產實現中期資本增值。NFF尋求收購能提供穩定租金收入及資本增值潛力的物業，而不會從事物業開發活動。NFF已於二零二五年四月二日完成認購付款。因此，截至本報告日期，NFF的總認購額為818,200,000日圓（43,400,000港元），其中本集團已認購140,000,000日圓（7,400,000港元），佔NFF參與股份的17.11%。本集團對NFF的投資在綜合財務狀況表中確認為按公允值透過損益列賬的於聯營公司的權益，於二零二五年三月三十一日的公允值為7,100,000港元，佔本集團總資產586,000,000港元的1.2%。於二零二五財政年度，於NFF的投資錄得公允值虧損100,000港元及匯兑虧損200,000港元。浩德融資是本公司的間接全資附屬公司，擔任NFF的基金經理。

財務回顧

營運業績回顧

本集團營運業績的若干項目回顧載列如下。

收入

本集團於二零二五財政年度錄得收入48,300,000港元，較二零二四財政年度減少7.0%，主要由於自營投資分部的收入下跌，其中租金收入由二零二四財政年度的30,100,000港元減少12.2%至二零二五財政年度的26,400,000港元。企業融資、資產管理及其他諮詢服務業務分部的收入維持於相若水平。

企業融資、資產管理及其他諮詢服務

二零二五財政年度的企業融資、資產管理及其他諮詢服務的收入與上一財政年度相比保持穩定。特殊情況諮詢收入的下降，被監管驅動的財務諮詢工作的活動增加所抵消，其交易數量由二零二四財政年度的85宗增加至二零二五財政年度的99宗，而每宗交易的費用保持穩定。二零二五財政年度進行的特殊情況諮詢工作因其複雜性較低及項目為期較短，故價值較低。

向其他金融服務領域（例如基金管理）拓展的努力於二零二五財政年度取得了成果。隨著NFF（投資日本房地產的基金）成立，而本集團擔任NFF的投資經理，資產管理收入亦得以提升。

自營投資

由於香港及日本的租金收入均下跌，自營投資的收入由二零二四財政年度的30,100,000港元減少至二零二五財政年度的26,400,000港元。

香港辦公室單位的租金收入由二零二四財政年度的1,500,000港元減少至二零二五財政年度的400,000港元，是由於舊租約於二零二四年七月屆滿後單位一直空置所致。以日圓計算，日本租金收入由二零二四財政年度的533,000,000日圓減少4.2%至二零二五財政年度的510,000,000日圓，而以港元計算則由二零二四財政年度的28,700,000港元減少9.4%至二零二五財政年度的26,000,000港元，此乃由於日圓兌港元匯價走弱的影響。日圓於二零二五財政年度兌港元貶值了5.0%，平均匯率為100日圓兌5.11港元，而二零二四財政年度則為100日圓兌5.38港元。

其他收入

由於不再有先前為設立香港開放型基金公司(OFC)而獲償付的政府補助，其他收入由二零二四財政年度的600,000港元減少至二零二五財政年度的300,000港元。

投資物業公允值淨減少額

於二零二五財政年度，本集團錄得投資物業公允值整體淨減少15,100,000港元，主要由於香港辦公室市場疲弱，導致香港中環都爹利街的辦公室單位錄得公允值減少11,000,000港元。

本集團的日本房地產投資組合的公允值錄得淨減少82,000,000日圓（或4,100,000港元），主要如本年報第7頁所論述與兩項物業有關，即KD Shinshigai Building及Tommy House Hiragishi。

於重建期間以及竣工後等待實際租賃活動期間，Tommy House Hiragishi的估值較為謹慎。因此，在計及預期建築成本後，待建築的樓宇估值較已拆卸的舊物業的原有賬面值低12,000,000日圓，導致二零二五財政年度出現估價虧損。

物業開支

於二零二五財政年度，儘管租金收入下跌，以港元計算物業開支增加2.3%。這主要由於重建Tommy House Hiragishi產生的開支，包括為騰空物業向租戶支付的補償以及樓宇拆卸費用。倘撇除該等一次性費用，日本的物業開支應減少11.0%，與日本投資物業的租金收入減少9.0%相符。

行政及經營開支

於二零二五財政年度，本集團錄得行政及經營開支24,900,000港元，較二零二四財政年度的24,000,000港元增加3.9%，乃由於以下原因所致：

(i) 由於企業融資、資產管理及其他諮詢服務收入增加導致與收入掛鈎的薪酬付款增加，因此員工相關薪金開支增加；

(ii) 雜項及差旅開支減少；及

(iii) 於二零二五財政年度產生匯兑虧損600,000港元，而於二零二四財政年度則錄得匯兑收益300,000港元。

財務成本

財務成本由二零二四財政年度的5,100,000港元減少至二零二五財政年度的4,400,000港元，部分原因在於本集團策略性將香港的港元銀行借款約16,000,000港元轉至利率較低的日圓計值銀行借款。

就本集團在日本的日圓銀行借款而言，二零二五財政年度日圓貶值導致以日圓計值的財務成本於換算為港元呈報貨幣時降低。這符合本集團的自然外幣對沖策略，即將產生日圓租金收入的物業資產與為該等資產提供資金的以日圓計值的借款相匹配。

年度虧損

主要由於收入減少、行政及經營開支上升以及投資物業的重估虧損，本集團於二零二五財政年度錄得除稅後虧損7,800,000港元，而於二零二四財政年度則為利潤13,500,000港元。於二零二四財政年度，本集團就其投資物業錄得公允值收益淨額。

年度基礎利潤

下表載列本集團的盈利能力，撇除投資物業估值公允值變動扣除已繳納遞延稅項的淨影響。二零二五財政年度基礎純利較二零二四財政年度下跌，乃主要由於自營投資分部的租金收入減少以及行政及經營開支增加。

	二零二五財政年度 千港元	二零二四財政年度 千港元
本公司擁有人應佔年度（虧損）利潤	**(8,474)**	12,626
不包括：		
投資物業公允值減少（增加）淨額	**15,182**	(5,627)
扣除已繳納遞延稅項	**(816)**	1,979
本公司擁有人應佔年度經調整利潤	**5,892**	8,978

營運回顧及財務回顧

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。

	於二零二五年三月三十一日 千港元	於二零二四年三月三十一日 千港元
流動資產	**54,752**	59,007
流動負債	**75,745**	74,363
流動比率（倍）*(附註1)*	**0.7**	0.8
債務總額	**157,192**	146,700
總權益	**383,990**	392,969
資本負債比率(%)*(附註2)*	**40.9**	37.3

附註：

1. 流動比率按各財政年度末的流動資產除以流動負債計算。

2. 資本負債比率按各財政年度末的債務總額除以總權益計算。

本集團於二零二五年三月三十一日錄得流動負債淨額21,000,000港元，而於二零二四年三月三十一日則錄得15,400,000港元。於二零二五年三月三十一日的流動資產有所減少，此乃由於二零二四年三月三十一日的一項資產（即Wisteria-S）在簽訂買賣協議後分類為持作出售的資產以待完成該物業的銷售。這被銀行結餘增加及出售Wisteria-S的所得款項以及貿易應收款項增加所抵銷，而貿易應收款項增加則與業務量增加一致。同時，於二零二五年三月三十一日的流動負債輕微上升，是由於銀行借款略為增加所致。

務請注意，儘管本集團若干銀行借款（尤其是香港的銀行借款）於二零二四年及二零二五年三月三十一日的合約期限超過12個月，但由於其協議載有按要求償還條款，該等銀行借款分類為流動負債。

董事注意到，於二零二五年三月三十一日，本集團的銀行結餘及現金以及貿易應收款項總額超過51,200,000港元（二零二四年：48,500,000港元），足以彌補其於香港的銀行借款總額48,300,000港元（二零二四年：48,000,000港元）。同時，本集團持續進行的日本租賃業務產生的現金流量足以彌補其目前日本銀行借款的即期部分。

董事信納本集團的流動資金充足。詳情載於本年報之綜合財務報表附註2。

本集團於二零二四年及二零二五年三月三十一日的債務總額及總權益如上所示，資本負債比率由二零二四年三月三十一日的37.3%上升至二零二五年三月三十一日的40.9%。

日圓匯率由二零二四年三月三十一日的5.17港元兑100日圓貶值至二零二五年三月三十一日的5.16港元兑100日圓，導致本集團以日圓計值的資產及負債（包括債務）乃至權益於二零二五年三月三十一日換算為港元後較微減少。具體而言，債務減少亦由於於二零二五財政年度定期償還貸款本金所致。

現金結餘

於二零二五年三月三十一日，本集團的現金及銀行結餘為47,500,000港元（二零二四年三月三十一日：45,400,000港元），其中40,000,000港元（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。

外匯匯率及利率風險

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的匹配情況。於二零二五財政年度，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乃以日圓計值，並以日圓計值的源自日本的收入償還；與此同時，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（以港元計值）償還。由於二零二五財政年度內日圓兑港元相對持續疲弱，於二零二五財政年度錄得換算海外業務產生的負匯兑差額500,000港元（二零二四財政年度：負匯兑差額43,500,000港元）。

銀行借款

本集團計息貸款總額由二零二四年三月三十一日146,700,000港元增加至二零二五年三月三十一日157,200,000港元，主要由於在日本支取新造貸款合共200,500,000日圓，其中140,000,000日圓用於收購Rakuyukan Kitago，而60,500,000日圓則用作正在進行中的Tommy House Hiragishi的重建的部分融資。銀行借款包括香港借款48,200,000港元（二零二四年三月三十一日：48,000,000港元）及日本借款109,000,000港元（二零二四年三月三十一日：98,700,000港元）。除上述新造貸款外，本集團的借款維持穩定。

於二零二五財政年度，該等貸款按介乎每年0.93%至6.75%（二零二四財政年度：介乎每年1.09%至7.60%）的固定及浮動利率計息，當中包括按介乎每年1.85%至6.75%（二零二四財政年度：每年1.80%至7.60%）的浮動利率計息的香港借款及按介乎每年0.93%至2.55%（二零二四財政年度：每年1.09%至2.85%）的固定及浮動利率計息的日本借款。於二零二五年三月三十一日，本集團的計息貸款為86,900,000港元（二零二四年三月三十一日：78,600,000港元），按浮動利率計息。

若扣除投資物業公允值變動淨額的影響，二零二五財政年度的基礎利息覆蓋率（即税前利潤加財務成本，減去投資物業公允值淨增加額，除以財務成本）為3.1倍（二零二四財政年度：3.7倍）。

本集團資產的抵押

於二零二五年三月三十一日，(i)香港的兩處物業；及(ii)所有日本物業（Kitano Machikado GH、Liberty Hill GH、Rakuyukan 36、Relife GH、Shinoro House GH及Yuinoie Shinkawanishi除外）已就授予本集團的貸款融資抵押予香港及日本的銀行及財務機構。

資本承擔

本集團有以下已訂約但未於綜合財務報表內作撥備的資本承擔。

		於二零二五年三月三十一日 千港元	於二零二四年三月三十一日 千港元
(a)	有關收購投資物業之資本開支	–	8,375
(b)	有關建造重建中投資物業之資本開支	**9,760**	–

於二零二五年三月三十一日有關建造投資物業的資本開支乃關於Tommy House Hiragishi的重建。

或然負債

於二零二五年三月三十一日，本集團概無任何重大或然負債（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

除上文及本年報披露者外，本集團於二零二五財政年度並無進行任何有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項。

重大投資及資本資產未來計劃

除上文及本年報所披露者外，於二零二五年三月三十一日，本集團並無任何重大投資及資本資產計劃。

報告期後事項

回購股份及股份註銷

於報告期間後，本公司在聯交所回購590,000股普通股，並支付總代價64,000港元。於二零二五年六月十六日，本公司的590,000股已回購股份已註銷並相應從股本及股份溢價中扣除。因此，於二零二五年六月十六日，本公司的已發行及繳足普通股數目已減少至828,420,000股。

主要風險及不確定因素

本集團面臨的關鍵風險及不確定因素載於「營運回顧及財務回顧」、「董事會報告」各節及經審核綜合財務報表附註。其簡短概要載列如下：

I. 與企業融資、資產管理及其他諮詢活動有關之風險包括（其中包括）：

(i) 本集團業務可能由於(i)企業融資、資產管理及其他諮詢交易以項目為本之性質；及(ii)付款安排按里程碑而面臨財務表現波動；

(ii) 本集團之業務取決於執行人員及高級管理層之不懈努力；

(iii) 本集團面對挽留及招聘持牌人士有關之風險；及

(iv) 本集團須遵守大量監管規定，不符合該等監管規定或者監管規定有變動均可能會影響業務經營及財務業績。

II. 與自營投資活動有關之風險包括（其中包括）：

(i) 物業產生之收入及物業價值可能受多項因素之不利影響，包括經濟普遍不景氣及租戶支付租金的及時性等；

(ii) 物業意料之外之物理損壞特定維護可能中斷物業經營及租金收取或以其他方式對本集團的財務狀況產生不利影響；

(iii) 投資表現易受外幣，尤其是日圓匯價波動所影響；

(iv) 日本物業可能受引進新法律以及日本法律及法規變化之影響；及

(v) 與日本tokumei kumiai安排（「**TK安排**」）有關之風險。

展望及戰略

顧問、諮詢及資產管理

在貿易戰不確定性的虛驚之下，股市氣氛於二零二五年四月初短暫大幅下跌後持續改善。截至本報告日期，恒生指數於24,300點左右上落，達到自二零二二年初以來的高位。

過去數個月，寧德時代新能源科技股份有限公司(「寧德時代」)及江蘇恆瑞醫藥股份有限公司等幾家大型企業的H股成功上市發行，提振了首次公開發售(「IPO」)市場。然而，我們預計本集團焦點所在的IPO中小企業板塊將仍然低迷，並預計我們的IPO保薦活動不會出現重大反彈。同時，由於若干香港上市公司的估值仍低，我們留意到該等公司的控股股東及／或機構投資者等相關人士趁機將該等上市公司私有化。我們預計此趨勢將會持續，並將努力利用我們作為該領域領先的獨立財務顧問的往績記錄，來爭取更多由監管驅動的諮詢委託工作。

本集團管理的日本房地產基金NFF於二零二四年九月首次截止認購。NFF已完成兩宗收購，並將繼續努力籌集資金。此外，除擔任另一隻專注於傳統中醫藥相關業務投資的基金的投資經理外，我們亦正在設立一隻信貸基金。

本集團將繼續加強以下方面的能力：(i)本集團已取得良好往績記錄的監管驅動諮詢服務；(ii)提供更穩定及經常性費用收入的資產管理服務；及(iii)由於其特殊及複雜性質，通常可獲得更高利潤率的特殊情況諮詢工作。

自營投資

香港

本集團位於中環的辦公室單位自二零二四年七月起一直空置。董事預期，在大量新供應及企業和商家審慎作出租賃決定的情況下，中區寫字樓市場狀況依然嚴峻。有鑒於此，本集團對租金及免租期採取彈性態度，以吸引合適的租戶承租該辦公室單位。由於位置優越，本集團對該辦公室單位的長遠前景仍有信心，並打算持有作為長期投資。

日本

在短期內，本集團將繼續其投資組合優化計劃，於二零二五年底待Tommy House Hiragishi竣工後積極進行招租活動。

本集團旗下位於熊本市的商業物業KD Shinshigai Building在調低租金以避免長期空置後，最近已全數出租，因此該物業所面對的特定物業租戶流失問題已逐步得到解決。

同時，預計住宅投資物業組合將保持穩定，並且在通脹環境下租金仍有一定上升空間。

序言

董事會深明良好的企業管治、企業透明度及問責情況的重要性。因此，本公司旨在建立及維持良好的企業管治常規，並致力實現高標準的企業管治，藉以在兼顧其他利益相關者整體利益的同時，為股東帶來最大的利益。

企業管治常規

本公司股份於二零一六年十月十七日（「**上市日期**」）在GEM上市。本公司已於二零二五財政年度採納GEM上市規則附錄C1所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）所載守則條文。於二零二五財政年度，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，於二零二五財政年度直至本年報日期（「**有關期間**」），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。

董事會

於本年報日期，董事會包括三名執行董事及三名獨立非執行董事。彼等之組成詳情按類別載列如下：

執行董事
葉天賜先生*（主席）*
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

董事之履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層履歷詳情」一節。除本年報「披露關係」一節所披露的董事與高級管理層之間的關係外，董事會成員之間概無任何關係（包括財務、業務、家庭或其他重大及相關關係）。

企業管治報告

董事會的責任

董事會監督本集團業務的整體管理及行政，並確保其在兼顧其他利益相關者整體利益時，能以本公司股東(「**股東**」)的最佳利益行事。董事會主要負責整體發展、戰略規劃、審閱及監察業務表現、批准財務報表及年度預算、內部監控及風險管理，以及監督本集團的管理。董事會委派執行董事及高級管理層執行運營事項及授予彼等相關權力。董事會定期獲提供最新的管理報告，以對本集團的業績、狀況、近期發展及前景作出平衡及可理解的評估。

根據企業管治守則第D.1.2條守則條文，管理層須向董事會所有成員提供每月更新資料。於二零二五財政年度，執行董事已向董事會所有其他成員提供有關本集團狀況及前景的任何重大變動的最新資料，向董事會成員提供有關本集團之整體業績、狀況及前景的最新資料被認為屬充分，使彼等能夠就企業管治守則第D.1.2條守則條文作出同樣均衡及可理解的評估。

董事會認為，執行董事及獨立非執行董事所具備的多方經驗及專業資格為本集團的業務帶來平衡的技巧、經驗及專業知識。

本公司已投購董事及高級職員責任保險，涵蓋針對董事所提出的任何法律訴訟所引致的責任。

主席及行政總裁

企業管治守則第C.2.1條守則條文規定，主席及行政總裁的角色應予區分，且不應由同一人士兼任。本公司現時並無委任任何行政總裁。

董事會現由三名執行董事及三名具備不同資歷及經驗的獨立非執行董事組成，此舉確保董事會的組成在其作出決策時有強大的獨立元素。董事會亦認為已妥善指派不同人士負責業務的日常管理。

葉天賜先生為本公司主席，領導及管治董事會，並確保所有關鍵及相關事宜得到及時商議。作為執行董事，彼負責本集團業務及日常營運之整體管理及行政工作。執行董事曾憲沛先生及梁綽然女士負責本集團的整體發展、策略規劃及主要業務決定。董事會定期獲提供管理方面的最新情況，使董事會成員能就本集團的表現、狀況、近期發展及前景作出平衡及可理解的評估。因此，董事會認為執行授權間保持足夠平衡，且執行授權並無過度集中於單一人士手上。

獨立非執行董事

獨立非執行董事主要負責就企業管治、審計、董事及高級管理層酬金及提名等事宜提供建議。根據GEM上市規則第5.05A及5.05(1)及(2)條，本公司已委任三名獨立非執行董事，佔董事會超過三分之一，並委任一名具有適當專業資質或會計或相關財務管理專長的獨立非執行董事。本集團已收到各獨立非執行董事根據GEM上市規則第5.09條之規定就其獨立性發出的年度確認。根據該確認，本公司認為全體獨立非執行董事均已遵守GEM上市規則第5.09條所載的獨立指引，因此認為彼等均為獨立。

董事委員會

董事會已於二零一六年九月二十六日設立三個委員會，即審核委員會(「**審核委員會**」)、薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)及提名委員會(「**提名委員會**」)，以監督本集團特定方面的事宜。三個委員會均有充足資源，以及訂明其各自責任、職務、權力及職能的職權範圍(已獲董事會批准)，有關職權範圍已分別於聯交所網站及本公司網站刊發。

所有董事委員會均獲提供充足資源以履行其職責，並可在合理要求下，於適當情況下尋求獨立的專業意見，費用由本公司承擔。董事委員會將定期向董事會報告所作的決定或建議。

企業管治職能

董事會負責企業管治守則第A.2.1條守則條文項下的企業管治職能。董事會的責任包括：

(i) 制定及檢討本集團企業管治政策及常規；

(ii) 檢討及監督董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；

(iii) 檢討及監督本集團關於遵守法律和監管要求的政策和常規；

(iv) 檢討及監督適用於員工和董事的行為守則及合規手冊；及

(v) 檢討本集團遵守企業管治守則之情況及作出相關披露。

董事會已檢討及討論上述事宜及本集團的企業管治政策及實務，並滿意其於二零二五財政年度取得的成效。

審核委員會

本公司已按照企業管治守則及GEM上市規則第5.28條根據董事會於二零一六年九月二十六日通過之決議案成立審核委員會，並制訂其書面職權範圍。審核委員會之主要職責為(i)檢討與外部核數師之關係並就任免外部核數師向董事會提供建議；(ii)審閱財務報表及就財務報告提供意見；(iii)監督本集團內部監控程序及企業管治；(iv)監督本集團內部監控及風險管理系統；(v)監察氣候相關及其他環境、社會及管治(「**ESG**」)報告及披露；及(vi)監察持續關連交易(如有)。

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。

以下為審核委員會於有關期間所執行工作的概覽：

(a) 審閱截至二零二四年九月三十日止六個月之未經審核財務報表；

(b) 審閱二零二四財政年度及二零二五財政年度之經審核財務報表；

(c) 監督本集團之財務報告、內部監控及風險管理系統；

(d) 審閱外部核數師及非審核服務之酬金及委任以及聘用條款；

(e) 審閱外部核數師建議的審核範圍及其獨立性；

(f) 審閱內部監控顧問報告的內部審計職能的有效性；及

(g) 審閱二零二五財政年度的ESG報告。

於二零二五財政年度，審核委員會成員出席會議的記錄載列如下：

成員姓名	出席／會議次數
陳晨光先生*(主席)*	3/3
趙天岳先生	2/3
李樹賢先生	2/3

薪酬委員會

本公司已按照企業管治守則及GEM上市規則第5.34條及5.35條根據董事會於二零一六年九月二十六日通過之決議案成立薪酬委員會，並制訂其書面職權範圍。薪酬委員會之主要職責為(i)檢討本公司全體董事、高級管理層及普通員工的整體薪酬政策及結構，並向董事會提供相關建議；(ii)釐定其他薪酬相關事宜，包括應付董事之實物利益及其他報酬；(iii)釐定績效薪酬並就制訂薪酬相關政策建立正式透明之程序；(iv)確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定該董事之薪酬；及(v)審閱及／或批准GEM上市規則第23章項下有關股份計劃之事宜。薪酬委員會採用守則條文E.1.2(c)(i)所述的模式。

薪酬委員會現時由一名執行董事葉天賜先生及全部三名獨立非執行董事（即趙天岳先生、陳晨光先生及李樹賢先生）組成。現任主席為李樹賢先生。

於二零二五財政年度，薪酬委員會已進行以下工作：(i)審議董事及高級管理層之花紅支付及薪酬待遇；(ii)檢討董事及高級管理層之薪酬政策及結構；(iii)檢討根據二零二三年股份計劃授出之股份獎勵；及(iv)釐定董事及高級管理層之薪酬待遇。

薪酬委員會於二零二五財政年度舉行了兩次會議。薪酬委員會成員出席會議的記錄載列如下：

成員姓名	出席／會議次數
李樹賢先生 *(主席)*	2/2
趙天岳先生	1/2
陳晨光先生	2/2
葉天賜先生	2/2

提名委員會

本集團已根據董事會於二零一六年九月二十六日通過之決議案成立提名委員會，並根據企業管治守則制訂其書面職權範圍。提名委員會之主要職責包括(i)定期檢討董事會結構、規模、組成及多元性；(ii)識別合資格的合適人選成為董事會成員；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；(iv)就委任或重新委任董事相關事宜向董事會提供建議；及(v)就填補董事會空缺的人選向董事會提供建議。

提名委員會現時由一名執行董事葉天賜先生及全部三名獨立非執行董事（即趙天岳先生、陳晨光先生及李樹賢先生）組成。現任主席為趙天岳先生。

提名委員會於二零二五財政年度舉行了一次會議，以審議董事退任及重選事宜、檢討年度確認及評估獨立非執行董事之獨立性、董事會當前架構、規模及多元化、董事會多元化政策及董事履行職責所需作出之貢獻。於二零二五財政年度提名委員會成員出席會議的記錄載列如下：

成員姓名	出席／會議次數
趙天岳先生 *（主席）*	1/1
陳晨光先生	1/1
李樹賢先生	1/1
葉天賜先生	1/1

提名政策

該等提名乃根據客觀標準（包括性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、誠信聲譽、於本集團業務的成就及經驗，對可用時間的承諾、相關利益以及其他因素（倘適用）），經審慎考慮多元化的裨益（誠如董事會多元化政策所述）而作出。就於股東大會上重選現有董事或提名候選人參選而言，提名委員會將就候選人提出推薦建議供董事會審批。

董事會多元化

董事會已採納董事會多元化政策，該政策刊載於本公司網站，並認可董事會擁有適合本公司策略的技能組合、經驗、專業知識及多元化觀點的裨益。董事會的組成反映了對技能、地區及行業經驗、背景、性別及其他素質差異的充分利用，並對董事會高效運作作出貢獻。董事會亦對有關期間董事的貢獻感到滿意。

於二零二五財政年度及於本年報日期，董事會由五(5)名男性成員及一(1)名女性成員組成。提名委員會認為董事會在性別、背景及經驗方面充分多元化，因此董事會並無設定任何可計量目標。

勞動力多元化

於二零二五財政年度，本集團所有僱員（包括高級管理層）中，男性僱員佔44.4%，女性僱員佔55.6%。本集團認為僱員性別比例在合理範圍內。

委任及重選董事的條款

我們的各執行董事已於二零一六年九月二十六日與本公司訂立服務協議，自上市之日起計初步任期三年，並於其後繼續生效。任何一方可於初步任期內任何時間及其後事先向另一方發出不少於三個月的書面通知以終止服務協議。

各獨立非執行董事已於二零一六年九月二十六日簽署委任函，任期由上市日期起計為三年，並於其後繼續生效。獨立非執行董事可向本公司發出最少三個月的書面通知終止彼等的委任函。

根據本公司組織章程細則（「**細則**」）第84條，於本公司股東週年大會（「**股東週年大會**」）上，當其時三分之一的董事（或如董事人數並非三(3)的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）須輪值退任，惟每名董事最少須每三年輪值退任一次。於應屆股東週年大會上，兩名執行董事（即葉天賜先生及曾憲沛先生）將退任及接受重選。

董事會會議

企業管治守則第C.5.1條守則條文訂明董事會每年須最少舉行四次會議，約為每季度舉行一次，應由大多數有權出席的董事親身或透過電子通訊方式積極參與。董事會授予執行董事必要的權力及授權，使本集團業務的日常管理能迅速進行。董事如被認為對將討論的建議交易或事宜有權益衝突或重大權益，除細則所載的若干例外情況外，有關董事將不被計入大會的法定人數，並將放棄就相關決議案投票。公司秘書負責推動董事會進程及促進董事會成員間的溝通。本公司任何董事、審核委員會成員、薪酬委員會成員及提名委員會成員均可依願取得獨立專業意見，費用由本公司承擔。

於二零二五財政年度，各董事出席董事會會議的記錄載列如下：

董事姓名	出席／會議次數
葉天賜先生 *（主席）*	4/4
曾憲沛先生	3/4
梁綽然女士	4/4
趙天岳先生	2/4
陳晨光先生	4/4
李樹賢先生	4/4

誠如第C.5.3條守則條文所述，全體董事將於預定舉行的董事會例會前獲發最少14日的會議通知。至於所有其他董事會會議，則會發出合理的通知。

股東大會

本公司最近的股東大會為股東週年大會，於二零二四年八月八日假座香港上環文咸東街35-45B號2樓舉行。於二零二五財政年度，各董事出席上述股東大會情況載列如下：

董事姓名	出席／會議次數
葉天賜先生 *(主席)*	1/1
曾憲沛先生	0/1
梁綽然女士	1/1
趙天岳先生	0/1
陳晨光先生	1/1
李樹賢先生	1/1

董事及公司秘書培訓及持續專業發展

根據企業管治守則第C.1.4條守則條文，全體董事應參加持續專業發展以建立及更新彼等之知識及技能。有關做法能確保彼等能一直在具備全面資訊的情況下對董事會作出相關貢獻。於二零二五財政年度，各董事參加了由專業人士提供的課程培訓、研討會或會談，內容涵蓋企業管治守則、GEM上市公司及董事的持續責任等主題。此外，於有關期間，每名董事不時檢視可能與其作為上市公司董事的角色、職責及職能有關的法律、法規及規例的最新資料。

於有關期間，自二零二五年二月十四日起擔任本公司公司秘書的譚浩基先生已遵守GEM上市規則第5.15條的相關培訓規定。

核數師薪酬

於二零二五財政年度，已付／應付本集團的核數師薪酬載列如下：

提供服務	港元
審核服務	680,000
非審核服務 *(附註)*	53,000
總計	733,000

附註： 非審核服務包括稅務相關服務及其他服務。

公司秘書

有關本公司公司秘書的履歷詳情，請參閱本年報「董事及高級管理層履歷詳情」一節。

董事就編製財務報表須承擔的責任

董事知悉編製能真實及公平地反映本集團的事務狀況的二零二五財政年度財務報表乃彼等之責任。於編製於二零二五財政年度的綜合財務報表時，董事會已選擇並貫徹應用適當的會計政策，並作出公平且合理的判斷及估計。

於二零二五年三月三十一日，董事會並不知悉任何事件或情況的重大不確定因素，可能會對本集團繼續以持續基準經營的能力造成重大疑問。因此，董事繼續採納持續經營基準編製綜合財務報表。

外部核數師的責任為根據彼等的審核工作，對董事會編製的綜合財務報表作出獨立意見，並向股東報告彼等的意見。外聘核數師信永中和（香港）會計師事務所有限公司所編製的獨立核數師報告載於本年報的獨立核數師報告中，當中載有其對本集團綜合財務報表的報告責任的資料。

執行董事及高級管理層薪酬

董事薪酬及五名最高薪酬人士薪酬的詳情載於本年報經審核綜合財務報表附註15內。

按組別劃分的執行董事及高級管理層薪酬詳情如下：

	執行董事及高級管理層人數
0港元至1,000,000港元	2
1,000,001港元至2,000,000港元	4
2,000,001港元至2,500,000港元	1
總計	7

ESG報告

本公司遵照GEM上市規則附錄C2，於發佈本年報之同時在聯交所及本公司各自的網站刊發獨立的ESG報告。

股東權利及投資者關係

本公司須每年舉行股東週年大會，舉行地點由董事會決定。除股東週年大會外，各股東大會應被稱為股東特別大會。

股東週年大會將為董事會與股東提供一個溝通的場合。董事會將於股東週年大會上回答股東提出的問題。為了有效溝通，本公司亦於其網站www.altus.com.hk加入有關本集團的最新資料。

細則中並無股東於股東大會提出新決議案的條文。然而，有意提呈決議案的本公司股東須根據細則第58條的規定要求召開股東特別大會。根據細則第58條，於提出要求當日持有附帶本公司股東大會投票權的本公司繳足股本不少於十分之一的任何一名或多名股東，有權於任何時間向董事會或本公司公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會處理有關通知中所列明的任何事宜；而有關大會須於提交有關要求後兩個月內舉行。

有關要求書必須以郵遞方式發送至本公司於香港的主要營業地點（香港中環永和街21號），並註明董事會或本公司公司秘書收，亦可透過電郵作出(co.sec@altus.com.hk)，要求書須列明要求董事會召開股東特別大會，並列明股東希望討論的事宜。

倘董事會未有於遞交要求後21日內召開有關大會，則提出要求的人士可自行以同樣方式召開大會，而提出要求的人士因董事會未有召開大會而產生的所有合理費用將由本公司償付予彼等。

提名人士參選本公司董事之程序刊載於本公司網站。

本公司的股息政策是在維持充足的資本以發展其業務及獎勵本公司股東之間取得平衡。根據股息政策，董事會在決定是否擬派股息及釐定股息金額時，須考慮（其中包括）以下因素：

(i) 本集團的整體財務狀況；

(ii) 本集團的實際及未來營運及流動資金狀況；

(iii) 未來的現金需求及可動用情況；

(iv) 本集團貸方可能就派付股息施加的任何限制；

(v) 整體市況；及

(vi) 董事會認為適當的任何其他因素。

本公司已制定股東通訊政策，於聯交所網站及本公司網站提供本公司向股東及潛在投資者刊發的資料，以供股東及潛在投資者於股東大會上與本公司溝通或提出查詢、直接提問及索取公開資料。

於二零二五財政年度，董事會已檢討股東通訊政策的實施及成效。經考慮股東大會上採取的步驟、處理所接獲的查詢（如有）及建立多種溝通渠道後，董事會認為股東通訊政策已於二零二五財政年度得到妥善執行及有效。

組織章程文件

於二零二三年八月八日，本公司採納第二次經修訂及重列的本公司組織章程大綱及細則。除上文披露者外，本公司的組織章程文件於二零二五財政年度並無變動。

第二次經修訂及重列的本公司組織章程大綱及細則副本已分別於聯交所網站及本公司網站刊載。

風險管理及內部監控

董事會有責任確保維持健全及有效的風險管理及內部監控系統，以保障股東的利益。董事會全面負責本集團的風險管理及內部監控系統。然而，有關系統的設計為將本集團的風險控制在可接受的風險水平內，而非完全消除無法達成本集團業務目標的風險，且僅可合理確定（而非絕對保證）並無重大錯誤陳述或虧損。

於二零二五財政年度，董事會就風險管理及內部監控系統的成效進行年度檢討，檢討範圍包括財務、運作、合規及風險管理。董事會認為，本集團的系統充足及有效。於本年報日期，本集團已委聘一名獨立內部監控顧問檢討本集團內部監控系統的成效並執行內部審計職能。該內部監控顧問直接向審核委員會匯報。董事未來將繼續定期評估及檢討本集團風險管理及內部監控系統的成效。

本集團亦已制訂一系列風險管理政策及措施。本集團的風險管理程序首先識別於日常業務過程中與其業務、行業及市場有關的主要風險。董事會及高級管理層負責識別及分析與其各自職能有關的風險，編製及衡量緩解風險的計劃並匯報風險管理狀況。

內幕消息

關於處理及傳播內幕消息的程序及內部控制，本公司須根據證券及期貨條例以及GEM上市規則在可行情況下盡快披露內幕消息，此已納入合規手冊並根據高級管理層的考慮結果確保妥善處理及傳播內幕消息。

查詢方式

股東可通過本公司公司秘書向本公司或董事會進行書面查詢，公司秘書的詳細聯絡方式如下：

地址： 香港中環永和街21號
傳真： (852) 2522 6992
郵件： co.sec@altus.com.hk

執行董事

葉天賜先生(「葉先生」)，62歲，於二零零零年九月成立本集團。葉先生負責為本公司管理層團隊提供領導力及方向，確保符合本公司股東之長遠利益。葉先生代表本集團進行行業拓展及維持與我們主要持份者的牢固關係。葉先生亦擔任本集團投資委員會主席及薪酬委員會及提名委員會成員。

葉先生分別於一九八四年六月及一九八八年十一月獲得英國劍橋大學文學學士學位及文學碩士學位。隨後，彼加入渣打(亞洲)有限公司，任職董事。葉先生其後加入元大證券(香港)有限公司並於二零零一年一月前一直擔任董事。於二零零零年九月，葉先生創立本集團。於二零零零年至二零一零年間，彼協助創建及監督多個基金及Saizen REIT(先前於新加坡上市，專注於日本房地產投資物業的房地產投資信託)的管理團隊。於二零零七年七月至二零一八年八月間，葉先生為Saizen REIT的管理人Japan Residential Assets Manager Limited的主席兼非執行董事。

葉先生現時獲證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)發牌擔任負責人員，以進行證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」)項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。彼亦為本公司全資附屬公司浩德融資有限公司(「**浩德融資**」)之保薦人業務主負責人。彼於一九八八年七月獲准加入英格蘭及威爾斯特許會計師公會。葉先生為高級管理層成員何淑懿女士之配偶。

葉先生於其他在聯交所上市之公司之董事職位載列如下：

公司	任期內主要業務	職位	期間
建生國際集團有限公司 (股份代號：0224)	投資控股	獨立非執行董事	一九九九年 六月二十三日至今
三和建築集團有限公司 (股份代號：3822)	提供地基工程及配套服務	獨立非執行董事	二零一四年 九月十五日至今
華美樂樂有限公司 (股份代號：8429)	提供市場推廣製作及配套服務	獨立非執行董事	二零一七年 十一月十六日至今

葉先生亦為本集團多家附屬公司之董事。彼亦為本公司主要股東Flying Castle Limited及Kinley Hecico Holdings Limited(「**KHHL**」)(該等公司於本公司持有如「主要股東於本公司及本集團其他成員公司股份及相關股份的權益及淡倉」一節所披露者之股份權益)之董事。

董事及高級管理層履歷詳情

曾憲沛先生(「曾先生」)，53歲，自二零零一年二月起加入本集團。曾先生協助本集團主席管理本公司與投資者之關係。彼亦負責新項目啟動及監督產生收費的項目之執行。曾先生為本集團投資委員會成員。

一九九六年七月於新加坡之新加坡國立大學畢業獲得工程(機械)學士學位後，曾先生於新加坡發展銀行有限公司投資銀行部企業融資服務部作為管理培訓生開始其職業生涯，隨後於該部門工作，於一九九六年七月至二零零零年四月專門在股本市場從事集資活動，最後職位為經理。於二零零零年四月，彼於香港加入本集團一間前附屬公司。於二零零零年至二零一零年間，彼亦監督多個基金及Saizen REIT(先前於新加坡上市，專注於日本房地產投資物業的房地產投資信託)的管理團隊。

曾先生現時獲證監會發牌擔任負責人員，以進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。彼亦為浩德融資之保薦人業務主負責人。

曾先生亦為本集團多家附屬公司之董事。

梁綽然女士(「梁女士」)，60歲，於二零一六年三月三日獲委任為董事且於二零一六年四月八日獲調任為執行董事。梁女士監督本集團合規事宜並負責透過啟動創造收入及監督產生收費的項目之執行。梁女士為本集團投資委員會成員。

加入本集團前，梁女士在大中華企業融資諮詢及商業領域擁有逾三十年經驗，曾於渣打(亞洲)有限公司、JP Morgan Securities (Asia) Limited、元大證券(香港)有限公司及卓怡融資有限公司工作。梁女士曾於香港聯合交易所有限公司上市部參與監管工作四年。彼亦為資深商業行政人員，曾於數家香港主板上市公司擔任執行董事。梁女士為香港證券及投資學會資深會員。梁女士於加拿大多倫多大學取得理學士學位。

梁女士現時獲證監會發牌擔任負責人員，以進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動。其亦為浩德融資之保薦人業務主負責人。

梁女士亦擔任另一間在聯交所上市之公司之董事職位，載列如下：

公司	任期內主要業務	職位	期間
黛麗斯國際有限公司（股份代號：333）	設計、製造及分銷女裝內衣（主要為胸圍產品）	獨立非執行董事	二零零八年九月十九日至今

梁女士亦為本集團多家附屬公司之董事。

獨立非執行董事

趙天岳先生（「**趙先生**」），70歲，加入本公司擔任獨立非執行董事。彼為本公司提名委員會主席以及本公司審核委員會及薪酬委員會成員。趙先生於一九八三年十月在英格蘭及威爾斯及一九八四年三月在香港成為合資格事務律師。經過逾三十年國際及香港律師事務所之法律生涯後，彼於二零一五年退出專業律師事務所事務。趙先生分別獲得香港大學、英國曼徹斯特大學及英國基爾大學之文學學士學位、語言學學士學位及文學碩士學位。

陳晨光先生（「陳先生」），58歲，加入本公司擔任獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會主席以及本公司薪酬委員會及提名委員會成員。陳先生持有香港樹仁學院（現稱為香港樹仁大學）之工商管理文憑。彼為香港公司治理公會、英國的特許公司治理公會、英格蘭及威爾斯特許會計師公會、英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。陳先生為香港和解中心之認可調解員。陳先生擁有逾30年會計、審計、銀行及公司秘書以及企業管治領域經驗。

李樹賢先生（「李先生」），58歲，加入本公司擔任獨立非執行董事。彼為本公司薪酬委員會主席以及本公司提名委員會及審核委員會成員。李先生擁有逾二十年地產、企業融資、投資及管理經驗。李先生現為亞證地產有限公司之行政總裁，此前彼為天安中國投資有限公司之執行董事。彼曾為Grand River Properties (China) Ltd（為一間彼於二零零三年共同創辦之公司）之投資總監。彼之過往經驗包括出任摩根大通證券有限公司／Robert Fleming Securities於倫敦、紐約及波士頓之副總裁及董事，及香港Goldman Sachs International之執行董事。彼於一九九九年九月獲得英國倫敦大學倫敦商學院之金融理學碩士學位及於一九八九年六月獲得美國史丹福大學（全稱為小利蘭•史丹福大學）文學學士學位及理學學士學位。李先生獲特許金融分析師協會認可為特許金融分析師。

李先生亦擔任或曾擔任其他在聯交所上市之公司之董事職位，載列如下：

公司	任期內主要業務	職位	期間
亞證地產有限公司（股份代號：0271）	投資物業	行政總裁及執行董事	二零一八年一月四日至今

披露關係

除本集團執行董事及高級管理層成員葉先生及何女士為配偶關係外，各董事及高級管理層均獨立於彼此，且彼此並無任何關連。

除上文及本年報其他部分所披露者外，各董事已各自確認就其本身而言：(i)除本公司外，彼於過去三年內並無在證券於香港或海外任何證券市場上市之其他上市公司擔任董事職務；(ii)除本年報「董事會報告」一節所披露者外，彼並無於證券及期貨條例第XV部所界定之股份中擁有任何權益；(iii)概無根據GEM上市規則第17.50(2)條須予以披露之有關彼本身之其他資料；及(iv)據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本年報日期概無有關董事之其他事宜需提請股東垂注。

高級管理層

何淑懿女士（「何女士」），61歲，於二零一四年五月加入本集團。何女士支援本集團主席制定本集團投資策略。彼就投資者管理之各方面向執行董事提供意見，包括風險評估、風險分散及資產配置。何女士擁有31年金融業經驗，擅長資金管理。於加入本集團前，彼自二零零八年十二月至二零一四年十二月擔任香港證券及投資學會董事會成員。彼自二零零四年十一月至二零一二年八月擔任景順投資管理有限公司之投資總監。自二零零三年四月至二零零四年六月，彼為宏利資產管理（香港）有限公司之持牌代表。於此前之其他經驗包括自一九九四年一月至二零零零年三月於SEB Investment Management任職及自一九八九年十月至一九九三年十二月於怡富證券有限公司任職。

何女士於一九八八年六月取得UCLA安德森管理學院之工商管理碩士學位及於一九八五年五月取得美國布林莫爾學院文學學士學位。除獲證監會發牌擔任負責人員並可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動外，彼於一九九八年九月獲特許金融分析師協會認可為特許金融分析師。何女士亦自二零一四年九月起為香港證券及投資學會之資深會員。何女士為主席兼執行董事葉先生之配偶。

何女士亦擔任另一間在聯交所上市之公司之董事職位，載列如下：

公司	任期內主要業務	職位	期間
安徽海螺水泥股份有限公司（股份代號：914）	熟料及水泥產品生產、銷售及貿易	獨立非執行董事	二零二二年五月三十一日至今

邱詠培女士（「邱女士」），36歲，於二零一一年九月加入本集團並擔任本集團合夥人。邱女士協助本集團主席制定本集團整體戰略，並推動戰略舉措。彼亦領導交易啟動及監督產生收費的項目之執行。

於加入本集團前，邱女士曾於KPMG Tax Limited任職，其離任前之職位為稅務顧問。彼持有中國上海中歐國際工商學院之全球EMBA課程工商管理碩士學位並於二零一零年八月取得英國倫敦大學學院之經濟學理學學士學位（榮譽）。邱女士為香港會計師公會之會計師。彼獲發牌可作為負責人員從事證券及期貨條例項下第6類（就企業融資提供意見）受規管活動及作為持牌代表從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動。

譚浩基先生（「譚先生」），40歲，於二零一四年十月加入本集團並擔任本集團合夥人。彼自二零二五年二月十四日起擔任本公司之公司秘書。譚先生就本集團日本房地產投資戰略及人才培養事宜向本集團主席提供支援。彼亦領導項目啟動及監督產生收費的項目交易團隊之執行工作。於二零零七年五月，彼取得加拿大不列顛哥倫比亞大學之會計及國際商務商學學士學位。自二零零七年九月至二零一四年四月，彼於安永會計師事務所任職，其離任前之職位為審計經理。譚先生為香港會計師公會之會計師。彼獲發牌可作為負責人員從事證券及期貨條例項下第6類（就企業融資提供意見）受規管活動及作為持牌代表從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動。

楊雪玲女士（「**楊女士**」），33歲，於二零二五年四月加入本集團擔任財務總監。楊女士負責監督財務及會計職能，並協助公司秘書處理本集團的公司秘書事務。楊女士於二零一五年七月獲得香港城市大學會計學士學位，並為香港會計師公會的註冊會計師。在加入本集團前，楊女士曾於一間持牌放債人公司擔任財務經理三年，於會計、審計及企業管治方面擁有逾九年經驗。

公司秘書

譚浩基先生為公司秘書。有關其背景之詳情，請參閱上文「高級管理層」一段。

授權代表

就GEM上市規則而言，葉先生及曾先生為本公司授權代表。有關葉先生及曾先生的資歷及經驗詳情，請參閱上文「執行董事」一段。

董事會報告

董事欣然提呈彼等之報告及本公司及本集團於二零二五財政年度的經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。本集團主要業務為提供企業融資及其他諮詢服務以及自營投資。有關其附屬公司主要業務之詳情載於經審核綜合財務報表附註33。於二零二五財政年度，本集團主要業務的性質並無重大變動。

主要營業地點

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，而其主要營業地點位於香港中環永和街21號。

業務回顧

有關本集團業務的討論及分析、業務前景及本集團於二零二五財政年度的業績分析、對本集團造成影響的重大事件、主要風險及不確定性，以及本集團的環保政策及表現，可參閱本年報「主席報告」及「營運回顧及財務回顧」章節。

業績及股息

本集團於二零二五財政年度的業績載於本年報「綜合損益及其他全面收入表」一節。

董事會建議派付截至二零二四年九月三十日止六個月之中期股息每股普通股0.08港仙（截至二零二三年九月三十日止六個月：無），並已於二零二五年一月十七日（星期五）派付。

考慮到本公司可分配儲備等其它因素，以及需要在維持充足的資本以發展集團業務及獎勵本公司股東之間取得平衡，董事會亦建議派付二零二五財政年度之末期股息每股普通股0.08港仙（二零二四財政年度：0.08港仙），合共663,000港元（二零二四財政年度：667,000港元）。於報告期末後建議的末期股息並未於該等財務報表中反映為應付股息，但將於截至二零二六年三月三十一日止年度的保留利潤變動中反映。

倘於應屆股東週年大會獲批准，建議末期股息將於二零二五年九月二十五日（星期四）支付予於二零二五年九月四日（星期四）名列本公司股東名冊的本公司股東。自二零二五年八月二十八日（星期四）起，本公司股份將以除息方式買賣。

股東週年大會及暫停辦理股東過戶登記

應屆股東週年大會將於二零二五年八月八日（星期五）上午十一時正舉行。本公司將於二零二五年八月四日（星期一）至二零二五年八月八日（星期五）（首尾兩日包括在內）（「**暫停過戶登記期間**」）暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席應屆股東週年大會及於會上投票之權利。於暫停過戶登記期間，將不會辦理本公司股份過戶登記。為符合出席股東週年大會並於會上投票之資格，所有正式填妥的股份過戶表格連同相關股票須不遲於二零二五年八月一日（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），以進行登記。

本公司亦將於二零二五年九月一日（星期一）至二零二五年九月四日（星期四）（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。待股東於股東週年大會上批准建議末期股息後，末期股息將於二零二五年九月二十五日（星期四）派付予於二零二五年九月四日（星期四）名列本公司股東名冊的股東。為獲發建議末期股息，所有正式填妥的股份過戶表格連同相關股票須不遲於二零二五年八月二十九日（星期五）下午四時三十分前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。

與客戶、供應商及僱員的主要關係

本集團與客戶、供應商及僱員保持良好關係。倘客戶和供應商有任何不滿，將向管理層匯報。本集團亦確保定期檢討所有僱員的薪酬。

財務資料概要

本集團最近五年之業績、資產及負債之概要載於本年報「財務概要」一節。

物業、廠房及設備

本集團於二零二五財政年度之物業、廠房及設備變動之詳情載於本年報經審核綜合財務報表附註18。

物業

於二零二五年三月三十一日，本集團所持物業的詳情載於第141至144頁。

投資物業

投資物業已於二零二五年三月三十一日進行重新估值，且公允值變動15,100,000港元已從綜合損益及其他全面收入表扣除。

有關本集團投資物業於年內的變動詳情載於本年報經審核綜合財務報表附註19。

股本

本公司於二零二五財政年度之股本變動之詳情載於本年報經審核綜合財務報表附註27。

儲備

本公司儲備變動之詳情載於本年報經審核綜合財務報表附註32。

可分配儲備

於二零二五年三月三十一日，本公司之可分配儲備為91,300,000港元（二零二四年：90,900,000港元）。

購買、出售或贖回本公司上市股份

於二零二五財政年度，本公司在聯交所回購1,250,000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
二零二四年十月	230,000	0.11	0.109	25
	1,250,000			136

上述於二零二五財政年度的股份回購，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136,000港元乃全數從本公司儲備中支付。該等回購的股份已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，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

董事

於有關期間的董事如下：

執行董事
葉天賜先生*（主席）*
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

根據細則第84條，於股東週年大會上，當其時三分之一的董事（或如董事人數並非三(3)的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）須輪值退任，惟每名董事最少須每三年輪值退任一次。任何獲委任填補臨時空缺的董事，根據細則第83條，任期僅至本公司下次股東大會為止，屆時該等董事有資格於有關股東大會上接受股東重選。於應屆股東週年大會上，一名執行董事及一名獨立非執行董事（即梁綽然女士及陳晨光先生）分別將於股東週年大會上輪值退任及接受重選。

本公司已從各獨立非執行董事收到其根據GEM上市規則第5.09條作出之年度獨立性確認。

董事及高級管理層成員履歷

本集團董事及高級管理層成員之履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層履歷詳情」一節。

董事服務合約

各執行董事（即葉天賜先生、曾憲沛先生及梁綽然女士）已於二零一六年九月二十六日與本公司訂立服務合約，自上市日期起計初步為期三年，並於其後繼續生效。任何一方可於初步任期內的任何時間及其後事先向另一方發出不少於三個月的書面通知終止服務協議。

各獨立非執行董事（即趙天岳先生、陳晨光先生及李樹賢先生）已於二零一六年九月二十六日與本公司訂立委任函，自上市日期起計為期三年，並於其後繼續生效，且可透過向本公司發出最少三個月的書面通知終止彼等的委任函。

概無擬於股東週年大會進行重選的董事與本公司訂立了未屆滿而本公司於一年內不可不支付賠償金（法定賠償金除外）而終止的服務協議。

獲准彌償條文

根據細則第164條，董事將可就彼等因履行職責時所作出、同意作出或未有作出的行動而將會或可能產生或蒙受的所有訴訟、成本、費用、損失、損害賠償及開支，獲得以本公司資產及溢利作出的彌償及使彼等免受傷害；惟本彌償保證將不會延申至與任何董事的欺詐或不誠實行為有關的事宜。

於二零二五財政年度，本公司已就可能針對董事提出的任何法律程序提出抗辯的責任及成本購買保險，而該等有關董事利益的獲准許彌償條文現時具有效力。

重大合約

除經審核綜合財務報表附註31所披露者外，於二零二五財政年度，本集團任何成員公司並無訂立與本集團業務有關，且董事或與董事有關的實體於當中直接或間接擁有重大權益的交易、安排或重大合約。

除經審核綜合財務報表附註31所披露者外，於二零二五財政年度，本公司或其任何附屬公司與控股股東或其任何附屬公司並無訂立任何重大合約。

除經審核綜合財務報表附註31所披露者外，於二零二五財政年度，控股股東或其任何附屬公司並無訂立任何對向本公司或其任何附屬公司提供服務而言屬重大的合約。

合約安排

除物業「Rakuyukan 36」外，本集團已於日本物業的投資中採用tokumei kumiai架構（「**TK架構**」）。

TK安排為日本商法所界定的合約安排。誠如本公司日期為二零一六年九月三十日的招股章程（「**招股章程**」）「監管概覽」一節「適用於外國人的常用日本房地產投資架構」一段所披露，TK架構為外國投資者於日本投資時採用之典型投資架構之一，主要用於(i)稅項優惠；(ii)無追索權貸款優勢；(iii)對收購及出售物業之控制權；及(iv)有限法律責任。

有關TK安排的進一步詳情，請參閱招股章程「TK安排」一節。

僱員及薪酬政策

於二零二五年三月三十一日，本集團有18名員工（二零二四年三月三十一日：18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、需付出的時間及本集團業績而釐定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準，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。

退休福利計劃

本集團退休福利計劃之詳情載於本年報經審核綜合財務報表附註29。

董事薪酬及五名最高薪人士與薪酬政策

有關本集團董事薪酬及五名最高薪人士之詳情載於經審核綜合財務報表附註15。本公司薪酬政策載於本年報上文「僱員及薪酬政策」一節。薪酬委員會已參照本集團的經營業績及個人表現，檢討與本集團全體董事及高級管理層成員有關的整體薪酬政策及架構。

管理合約

於二零二五財政年度及截至本年報日期，除董事的服務合約外，本公司並無訂立或訂有關於本公司主要業務全部或任何主要部分的管理及行政合約。

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

於二零二五年三月三十一日，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 *(附註2)*	佔本公司已發行股本總額的概約百分比 *(%)*
葉先生 *(附註1)*	信託受益人	557,200,000 (L)	67.21
	實益擁有人	1,250,000 (L)	0.15
	配偶權益	1,250,000 (L)	0.15
曾先生	實益擁有人	22,400,000 (L)	2.70
梁女士	實益擁有人	9,400,000 (L)	1.13

附註：

1. KHHL被視為透過其全資擁有附屬公司Flying Castle Limited擁有557,200,000股本公司股份的好倉權益。KHHL由陳潔麗女士（「**陳女士**」）擁有20.0%及Landmark Trust Switzerland SA（「**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林葉天慧女士（「**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，何女士之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 *(附註1)*	持股概約百分比 *(%)*
葉先生	KHHL *(附註2)*	信託受益人	204 (L)	80.0
	I Corporation *(附註3)*	配偶權益	14 (L)	20.0
	Residence Motoki Investment Limited (「**Residence**」) *(附註4)*	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被視為透過其全資擁有附屬公司Flying Castle Limited於本公司擁有好倉權益。KHHL為一間由陳女士擁有20%及受託人代表The Hecico 1985 Trust擁有80%的公司，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，於二零二五年三月三十一日，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上市規則須另行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，於二零二五財政年度期間任何時間，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以及於本集團其他成員公司的權益

於二零二五年三月三十一日，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以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

股東名稱／姓名	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)	67.21
KHHL *(附註2)*	受控制法團權益	557,200,000 (L)	67.21
受託人 *(附註2)*	受託人	557,200,000 (L)	67.21
陳女士 *(附註2)*	全權信託創辦人	557,200,000 (L)	67.21
	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)	67.21
	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)	67.21
	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)	67.36
	實益擁有人	1,250,000 (L)	0.15
Yuanta Asia Investment Limited	實益擁有人	44,250,000 (L)	5.34

附註：

1. 字母「L」指於本公司股份的好倉。

2. KHHL被視為透過其全資擁有附屬公司Flying Castle Limited於本公司擁有好倉權益。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擁有權益或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)*	持股百分比 *(%)*
何女士	I Corporation	實益擁有人	14 (L)	20.0
	Residence	實益擁有人	648 (L)	10.8
施熙禮先生	Smart Tact Property Investment Limited	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 Rise Shimodori Investor Limited	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二零二五年三月三十一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。

股份計劃

二零二三年股份計劃

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。

根據獎勵股份歸屬及於行使二零二三年股份計劃項下可能隨時授出的所有購股權，連同本公司當時任何其他購股權計劃項下可能授出的其他購股權後可能發行的最高股份數目不得超過81,250,000股股份(相當於二零二三年股份計劃採納日期已發行股份的10%)，惟本公司取得股東之新批准則作別論。於本年報日期，根據二零二三年股份計劃可供發行的股份總數為55,990,000股，佔本公司已發行股份約6.8%。

於任何12個月期間就向每名僱員參與者授出的所有購股權及股份獎勵（不包括根據二零二三年股份計劃條款已失效的任何購股權及股份獎勵）所發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份的1%。於有關進一步授出日期（包括該日）12個月期間，倘向僱員參與者進一步授出任何購股權或股份獎勵，將導致於行使所有購股權後及根據授予有關僱員參與者獎勵股份歸屬（不包括根據二零二三年股份計劃條款已失效的任何購股權及股份獎勵）而已發行及將予發行股份合共超過已發行股份的1%，則有關進一步授出須個別獲股東於股東大會上批准，而有關僱員參與者及其緊密聯繫人（或其聯繫人，倘僱員參與者為一名關連人士）須放棄投票。

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二零三三年八月八日（即採納日期起計十(10)年之日）為止。

於二零二三年股份計劃有效期內授出的購股權應自授出起計十年期間後仍可繼續根據其授出條款而行使。於二零二三年股份計劃有效期內授出的股份獎勵應自授出起計十年期間後仍可繼續根據其授出條款而有效。

購股權或股份獎勵的歸屬期一般不應少於12個月。倘屬有關過往貢獻的授出事宜，並構成計及所作貢獻及潛在貢獻的更大花紅組合的一部分，則向僱員參與者授出購股權或股份獎勵的歸屬期可能較短。

倘自要約日期起計二十八(28)日內，僱員參與者正式簽署接納購股權之相關要約的一式兩份函件（當中列明接納要約的股份數目），且本公司已收到1.00港元匯款作為授出要約的代價後，則向僱員參與者提呈所有股份的購股權要約應視為已獲僱員參與者接納。

倘自股份獎勵授出日期起二十八(28)日內，僱員參與者正式簽署接納股份獎勵之相關獎勵的一式兩份函件（當中列明獎勵股份數目），則向有關僱員參與者提呈所有股份的股份獎勵應視為已獲相關僱員參與者接納。僱員參與者毋須為接納股份獎勵付款。

在任何所作出調整規限下，購股權行使價應由董事會全權酌情釐定，惟不得低於以下最高者：(i)股份於要約日期（須為營業日）在聯交所每日報價表所報收市價；(ii)股份於緊接要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報平均收市價；及(iii)股份於要約日期的面值。

購股權

於二零二五財政年度，本公司概無授出購股權，且於二零二四年四月一日及二零二五年三月三十一日概無根據二零二三年股份計劃尚未行使的購股權。

股份獎勵

於二零二五財政年度，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二零二五年三月三十一日尚未行使的股份獎勵載列如下：

					獎勵的相關股份數目					
授出日期	承授人	附註	歸屬日期	購買價及表現目標	於二零二四年四月一日尚未歸屬	於二零二五財政年度授出	於二零二五財政年度歸屬	於二零二五財政年度註銷	於二零二五財政年度失效	於二零二五年三月三十一日尚未歸屬
二零二三年八月八日	七名僱員參與者	*1及4*	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	–	3,160,000	–	–	–
					（「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、3及4*	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	2,320,000	–	420,000	2,420,000
					（「二零二四年八月選定僱員授出」）					
二零二五年一月二十一日	四名僱員參與者	*1、2及3*	將於二零二五年八月三十一日及二零二六年一月三十一日分批歸屬	–	–	3,580,000	–	–	200,000	3,380,000
					（「二零二五年一月選定僱員授出」）					
					8,640,000	8,740,000	10,960,000	–	620,000	5,800,000

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. 緊接二零二四年八月選定僱員授出及二零二五年一月選定僱員授出的授出日期前的股份收市價分別為0.102港元及0.119港元。

3. 於二零二四年八月選定僱員授出及二零二五年一月選定僱員授出的授出日期的股份獎勵公允值分別為526,320港元及422,440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. 就二零二三年八月選定僱員授出而言，股份於緊接歸屬日期二零二四年十二月三十一日前的加權平均收市價為0.119港元。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六月三十日及二零二四年十二月三十一日前的加權平均收市價分別為0.111港元及0.119港元。就二零二四年八月選定僱員授出而言，股份於緊接歸屬日期二零二四年十月三十一日及二零二四年十二月三十一日前的加權平均收市價分別為0.107港元及0.119港元。

於二零二五財政年度初及二零二五財政年度末，根據二零二三年股份計劃可供授出的購股權及股份數目分別為67,730,000股及58,990,000股，而未有計及本公司於二零二五年一月二十一日所公佈建議向兩名執行董事承授人授出股份獎勵。

於二零二五財政年度，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8,740,000股，相當於二零二五財政年度已發行相關股份類別的加權平均數821,549,726股的約1.1%，而未有計及本公司於二零二五年一月二十一日所公佈建議向兩名執行董事承授人授出股份獎勵。

根據二零二三年股份計劃建議向執行董事承授人授出股份獎勵

茲提述本公司日期為二零二五年一月二十一日的公告，據此，本公司建議以每股0.01港元之價格向本公司兩名執行董事（即曾憲沛先生及梁綽然女士）（「**執行董事承授人**」）獎勵及授出合共3,000,000股入賬列作繳足之獎勵股份，以作為激勵性花紅。執行董事承授人為二零二三年股份計劃項下的僱員參與者。股份獎勵乃建議根據二零二三年股份計劃的條款授出，以獎勵彼等之過往貢獻，以及挽留彼等效力及共享本集團之未來成長。建議授出的詳情及歸屬日期如下：

			以下歸屬日期	
		獎勵股份	二零二五年	二零二六年
承授人姓名	**在本公司的職位**	**總數**	**八月三十一日**	**一月三十一日**
曾憲沛先生	執行董事	1,500,000	500,000	1,000,000
梁綽然女士	執行董事	1,500,000	500,000	1,000,000
	總計	**3,000,000**	**1,000,000**	**2,000,000**

建議向執行董事承授人授出獎勵已於二零二五年一月二十一日獲本公司全體獨立非執行董事(「**獨立非執行董事**」)批准,彼等亦為薪酬委員會成員,惟須待於應屆股東週年大會上獲得除兩名執行董事承授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士(定義見GEM上市規則)以外之股東(「**獨立股東**」)批准。獨立非執行董事認為,建議向該兩名執行董事承授人授出獎勵之條款屬公平合理,且該建議授出符合本公司及其股東之整體利益,故彼等將建議獨立股東於應屆股東週年大會上投票贊成有關決議案。

舉例說明,倘考慮到獨立股東於應屆股東週年大會上批准向兩名執行董事承授人授出股份獎勵的建議,則於二零二五財政年度初及二零二五財政年度末,根據二零二三年股份計劃可供授出的購股權及股份數目分別為67,730,000股及55,990,000股。

舉例說明,倘考慮到獨立股東於應屆股東週年大會上批准向兩名執行董事承授人授出股份獎勵的建議,則於二零二五財政年度,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11,740,000股,相當於二零二五財政年度已發行相關股份類別的加權平均數821,549,726股的約1.4%。

股權相關協議

除上文披露之「股份計劃」外,於二零二五財政年度,本公司概無訂立將會或可能會導致本公司發行股份的股權相關協議,本公司亦未被要求訂立將會或可能會導致本公司發行股份的協議。

關連交易

於二零二五財政年度,本集團並無訂立任何構成關連交易(包括持續關連交易)而須遵守GEM上市規則第20章之披露規定的交易。

本集團於二零二五財政年度所訂立之關連方交易概要載於本年報經審核綜合財務報表附註31。該附註所概述的交易並不屬於GEM上市規則第20章項下的「關連交易」或「持續關連交易」的定義。

競爭權益

除下文「不競爭契據」一節及招股章程所披露者外,於二零二五財政年度及有關期間,概無董事、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直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

不競爭契據

於二零一六年九月二十六日，本公司各控股股東(「**控股股東**」)，即KHHL、陳女士、葉先生及葉女士已以本公司(為其本身及作為各附屬公司之受託人)為受益人訂立不競爭契據(「**不競爭契據**」)，據此，控股股東已共同及個別地向本公司不可撤回及無條件地承諾及保證，於不競爭契據存續期間，其不會並將促使其緊密聯繫人(本集團任何成員公司除外)不會自行或聯同或代表任何人士、商號或公司，直接或間接開展與本集團現時及不時從事之業務(包括但不限於(i)提供企業融資服務，及(ii)日本、香港及任何其他國家或司法權區之物業投資活動)構成競爭或可能構成直接或間接競爭之任何業務，或於其中擁有權益或參與或從事或收購或持有任何權利或權益或以其他方式參與該等業務(在各情況下，不論以股東、合夥人、當事人、代理、董事、僱員或其他身份，亦不論是否獲得利潤、報酬或其他利益)。有關不競爭契據的詳情，載於招股章程「與控股股東之關係」一節。

獨立非執行董事已就合規情況進行審查並確認，直至本年報日期，上述不競爭契據所作全部承諾均已由控股股東履行。

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%。

主要客戶

於二零二五財政年度，本集團五大客戶均為企業融資、資產管理及其他諮詢服務客戶，彼等合共佔本集團總收益5,800,000港元(二零二四財政年度：8,600,000港元)，佔本集團總收益12.1%(二零二四財政年度：約16.6%)。於二零二五財政年度，本集團最大客戶佔總收益2,000,000港元或4.2%。

於本年報日期，據本公司所悉，概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何持有本公司股本5.0%以上之股東於上述本集團客戶中擁有任何權益。

核數師並無變動

於過往三年本集團的核數師並無變動。

主要租戶及供應商

本集團將其物業單位出租予日本及香港之個人及法團。本集團之物業組合於整個日本房地產市場之佔有率並不大。於二零二五財政年度，本集團根據一份租賃協議於二零二四年四月至六月期間出租香港辦公室單位予一名獨立第三方，但租賃協議已於二零二四年七月屆滿，並自此一直空置。於二零二五財政年度，自該名人士收取的租金收入總額佔總收益約0.7%（二零二四財政年度：2.8%）。

本集團委聘物業及資產經理協助管理及維護其位於日本的物業。就此而言，所有供應商均位於日本。於二零二五財政年度，本集團最大供應商及五大供應商收取之服務費用分別佔物業開支約7.0%及13.2%，而於二零二四財政年度則分別佔約5.7%及13.5%。

於本年報日期，據本公司所悉，概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何持有本公司股本5.0%以上之股東於上述本集團的租戶及供應商中擁有任何權益。

捐款

於二零二五財政年度，本集團並無作出捐款（二零二四財政年度：無）。

報告期後事項

回購股份及股份註銷

於報告期間後，本公司在聯交所回購590,000股普通股，並支付總代價64,000港元。本公司的590,000股已回購股份已於二零二五年六月十六日註銷並相應從股本及股份溢價中扣除。因此，於二零二五年六月十六日，本公司的已發行及繳足普通股數目已減少至828,420,000股。

充足的公眾持股量

基於本年報日期本公司可公開獲得資料及就董事所深知，本公司自上市日期起已維持GEM上市規則所規定的公眾持股量。

優先購買權

細則或開曼群島法例並無有關優先購買權之條文，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治報告會於刊發本年報後另行於聯交所網站及本公司網站刊發。

核數師

於二零二五財政年度的綜合財務報表已由信永中和（香港）會計師事務所有限公司審核。信永中和（香港）會計師事務所有限公司將退任，惟符合資格並願意獲續聘。將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案續聘彼等為本公司核數師。

自本公司註冊成立以來至本年報日期，本公司核數師並無變動。

承董事會命
主席兼執行董事
葉天賜

香港，二零二五年六月二十七日

SHINEWING (HK) CPA Limited
17/F, Chubb Tower, Windsor House,
311 Gloucester Road,
Causeway Bay, Hong Kong

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣告士打道311號
皇室大廈安達人壽大樓17樓

致浩德控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核第58至140頁所載浩德控股有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱為「**貴集團**」)綜合財務報表,包括於二零二五年三月三十一日的綜合財務狀況表及截至該日期止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流動表,以及綜合財務報表附註,包括重要會計政策資料。

我們認為,此綜合財務報表已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》真實而公平地反映了 貴集團於二零二五年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日期止年度的綜合財務表現及綜合現金流動,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「**《香港審計準則》**」)進行核數。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。我們根據香港會計師公會制定的《專業會計師職業道德守則》(「**《守則》**」)獨立於 貴集團,我們亦已根據《守則》履行我們的其他道德責任。我們相信,我們所獲得的核數憑證充足和適當地為我們的核數意見提供基礎。

關鍵核數事項

關鍵核數事項是根據我們的專業判斷,認為對本期綜合財務報表的核數最為重要的事項。該等事項是我們審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對該等事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告

投資物業的估值

參閱綜合財務報表附註19及第71頁的會計政策。

關鍵核數事項	我們的核數如何處理該事項
於二零二五年三月三十一日， 貴公司董事預計 貴集團投資物業的公允值約為484,673,000港元，截至二零二五年三月三十一日止年度於綜合損益及其他全面收入表中錄得投資物業公允值淨減少額約15,107,000港元。我們已獲得全部投資物業的獨立外部估值，為管理層作出判斷提供支持。 由於投資物業的估值對綜合財務報表有重大影響，因此我們認為投資物業的估值為關鍵核數事項。該等估值依賴於若干須重大判斷（包括資本化率及近期市場交易）的主要假設。	我們與投資物業估值有關的核數程序旨在按我們對香港及日本房地產行業的知識質詢估值過程，包括選擇所使用的估值方法是否合理，以及估值模型所採用的主要假設及估計是否適當。 經考慮預期經濟及社會環境的未來變化，我們已根據過往利率及其他可供使用的市場數據質詢用於估值模型的方法及主要假設是否合理，包括租金、入住率及資本化率。 我們亦已抽樣檢查所採用輸入數據的準確性及相關性。

其他資料

貴公司董事需對其他資料負責。其他資料包括年報內包含的所有資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見不涵蓋其他資料，我們亦不對該等資料發表任何形式的鑒證結論。

就我們對綜合財務報表的核數而言，我們的責任是閱讀其他資料，並同時考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在核數過程中知悉的情況存在重大不一致或看似嚴重失實。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料有重大失實陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

貴公司董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》和按照香港《公司條例》的披露規定編製真實而公平的綜合財務報表，及負責進行　貴公司董事認為必要的內部控制，以使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大失實陳述。

在編製綜合財務報表時，　貴公司董事負責評估　貴集團持續經營的能力，披露（如適用）與持續經營有關的事項，並使用持續經營會計基準（除非　貴公司董事擬將　貴集團清盤或終止經營，或除此之外並無其他可行的選擇）。

治理層負責監督　貴集團財務申報程序。

核數師對審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標是對整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大失實陳述取得合理保證，並純粹根據我們協定的聘用條款向　閣下（作為一個法團）出具包括我們意見在內的核數師報告，並無其他用途。我們不會就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的核數在某一重大失實陳述存在時總能發現。失實陳述可能因欺詐或錯誤而產生，如個別或整體陳述合理預期可能影響用戶基於綜合財務報表作出的經濟決定，則屬重大失實陳述。

在根據《香港審計準則》進行核數的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表中存在重大失實陳述（不論因欺詐或錯誤導致）的風險，設計及執行應對該等風險的核數程序，並取得充分適當的核數證據，為我們的意見提供基礎。未發現欺詐導致重大失實陳述的風險高於錯誤導致重大失實陳述的風險，原因是欺詐可能涉及勾結、偽造、故意遺漏、虛假陳述或超越內部控制。

- 取得與核數相關的內部控制的理解，以設計適當的核數程序，但目的並非對　貴集團內部控制的有效性發表意見。

- 評估　貴公司董事所採用會計政策的適當性及所作出會計估計和相關披露的合理性。

- 對　貴公司董事使用持續經營會計基準的適當性，及（基於所取得的核數證據）是否存在與事件或狀況相關且可能導致對　貴集團持續經營能力產生重大疑問的重大不確定性得出結論。倘若我們認為存在重大不確定性，我們須在核數師報告中提請注意綜合財務報表的相關披露或（如該披露不足）修改我們的意見。我們的結論基於截至核數師報告日期所獲得的核數證據。然而，未來事件或狀況可能導致　貴集團無法持續經營。

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否公平地反映相關交易和事項。

- 計劃和執行集團審計，以就　貴集團內實體或業務單位的財務資料獲取充分、適當的核數證據，以作為制定集團財務報表的意見之基準。我們負責為進行集團審計所執行核數工作的指示、監督及檢討。我們對審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的核數範圍、時間安排及重大核數發現等，包括我們在核數中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或應用的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們決定哪些事項對本期綜合財務報表的核數最為重要，因而構成關鍵核數事項。我們會在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項而造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的核數項目合夥人是彭衛恒先生。

信永中和（香港）會計師事務所有限公司
註冊會計師
彭衛恒
執業證書編號：P05044

香港
二零二五年六月二十七日

綜合損益及其他全面收入表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	*9*	**48,314**	51,983
其他收入	*11*	**348**	615
投資物業公允值淨（減少）增加額	*19*	**(15,107)**	6,093
衍生金融負債公允值變動		**–**	(1)
於聯營公司投資的公允值變動		**(126)**	–
物業開支		**(10,078)**	(9,861)
行政及經營開支		**(24,885)**	(23,968)
分佔聯營公司業績		**39**	57
財務成本	*12*	**(4,398)**	(5,136)
税前（虧損）利潤		**(5,893)**	19,782
所得税開支	*13*	**(1,903)**	(6,285)
年度（虧損）利潤	*14*	**(7,796)**	13,497
年度其他全面（開支）收入			
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兑差額		**(453)**	(43,529)
分佔聯營公司匯兑儲備		**(1)**	(45)
其後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		**134**	(432)
年度其他全面開支		**(320)**	(44,006)
年度全面開支總額		**(8,116)**	(30,509)
以下人士應佔年度（虧損）利潤：			
本公司擁有人		**(8,474)**	12,626
非控股權益		**678**	871
		(7,796)	13,497
以下人士應佔年度全面（開支）收入總額：			
本公司擁有人		**(8,764)**	(29,438)
非控股權益		**648**	(1,071)
		(8,116)	(30,509)
基於本公司擁有人應佔利潤的每股（虧損）盈利（港仙）	*17*		
– 基本		**(1.03)**	1.55
– 攤薄		**(1.03)**	1.55

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	*18*	**36,416**	37,413
投資物業	*19*	**484,673**	485,805
於聯營公司的權益	*20*	**7,548**	407
按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產	*21*	**868**	727
會籍		**1,699**	1,699
遞延稅項資產	*26*	**170**	189
收購投資物業已付按金		**–**	931
預付款項	*22*	**141**	122
		531,515	527,293
流動資產			
貿易及其他應收款項	*22*	**7,164**	4,543
存放於財務機構的存款	*23*	**70**	164
銀行結餘及現金	*23*	**47,518**	45,387
分類為持作出售的資產		**–**	8,913
		54,752	59,007
流動負債			
貿易及其他應付款項	*24*	**9,014**	11,339
應付稅項		**7,717**	6,848
有抵押銀行借款	*25*	**59,014**	56,176
		75,745	74,363
流動負債淨額		**(20,993)**	(15,356)
總資產減流動負債		**510,522**	511,937

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動負債			
有抵押銀行借款	*25*	**98,178**	90,524
其他應付款項－租戶按金－一年以上	*24*	**766**	835
遞延稅項負債	*26*	**27,588**	27,609
		126,532	118,968
		383,990	392,969
資本及儲備			
股本	*27*	**8,290**	8,193
儲備		**362,633**	371,843
本公司擁有人應佔權益		**370,923**	380,036
非控股權益		**13,067**	12,933
		383,990	392,969

第58至140頁的綜合財務報表已經由董事會於二零二五年六月二十七日批准及授權刊發，並由以下人士代表董事會簽署：

葉天賜
董事

曾憲沛
董事

綜合權益變動表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	股本	股份溢價（附註i）	股份回購儲備	其他儲備（附註ii）	投資重估儲備	股東出資（附註iii）	股份獎勵儲備（附註iv）	匯兌儲備	保留利潤	總計	非控股權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二四年四月一日	8,193	75,222	–	98,819	(1,389)	11,319	504	(122,302)	309,670	380,036	12,933	392,969
年度虧損	–	–	–	–	–	–	–	–	(8,474)	(8,474)	678	(7,796)
年度其他全面開支												
– 按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產公允值變動	–	–	–	–	134	–	–	–	–	134	–	134
– 分佔聯營公司匯兌儲備	–	–	–	–	–	–	–	(1)	–	(1)	–	(1)
– 換算海外業務所產生的匯兌差額	–	–	–	–	–	–	–	(423)	–	(423)	(30)	(453)
	–	–	–	–	134	–	–	(424)	–	(290)	(30)	(320)
年度全面收入（開支）總額	–	–	–	–	134	–	–	(424)	(8,474)	(8,764)	648	(8,116)
來自非控股股東之注資	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	381	381
股份回購（附註27）	–	–	(136)	–	–	–	–	–	–	(136)	–	(136)
註銷已回購股份（附註27）	(13)	(123)	136	–	–	–	–	–	–	–	–	–
就股份獎勵歸屬股份（附註34）	110	1,288	–	–	–	–	(1,398)	–	–	–	–	–
以股份為基礎之付款（附註34）	–	–	–	–	–	–	1,100	–	–	1,100	–	1,100
就過往年度已批准並於本年度支付之末期股息（附註16）	–	–	–	–	–	–	–	–	(667)	(667)	–	(667)
於本年度宣派及支付之中期股息（附註16）	–	–	–	–	–	–	–	–	(646)	(646)	–	(646)
附屬公司已付非控股股東股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(895)	(895)
於二零二五年三月三十一日	8,290	76,387	–	98,819	(1,255)	11,319	206	(122,726)	299,883	370,923	13,067	383,990

	股本	股份溢價（附註i）	其他儲備（附註ii）	投資重估儲備	股東出資（附註iii）	股份獎勵儲備（附註iv）	匯兑儲備	保留利潤	總計	非控股權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二三年四月一日	8,125	74,302	98,819	(957)	11,319	151	(80,670)	297,044	408,133	14,172	422,305
年度利潤	–	–	–	–	–	–	–	12,626	12,626	871	13,497
年度其他全面開支											
– 按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產公允值變動	–	–	–	(432)	–	–	–	–	(432)	–	(432)
– 分佔聯營公司匯兑儲備	–	–	–	–	–	–	(45)	–	(45)	–	(45)
– 換算海外業務所產生的匯兑差額	–	–	–	–	–	–	(41,587)	–	(41,587)	(1,942)	(43,529)
	–	–	–	(432)	–	–	(41,632)	–	(42,064)	(1,942)	(44,006)
年度全面（開支）收入總額	–	–	–	(432)	–	–	(41,632)	12,626	(29,438)	(1,071)	(30,509)
就股份獎勵歸屬股份（附註34）	68	920	–	–	–	(988)	–	–	–	–	–
以股份為基礎之付款（附註34）	–	–	–	–	–	1,341	–	–	1,341	–	1,341
附屬公司已付非控股股東股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(168)	(168)
於二零二四年三月三十一日	8,193	75,222	98,819	(1,389)	11,319	504	(122,302)	309,670	380,036	12,933	392,969

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) 該等金額指最終控股公司承擔的僱員福利，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約為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) 該等金額指表彰及獎勵彼等之貢獻的僱員福利，由本公司承擔，其詳情載於附註34。

綜合現金流動表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動		
税前（虧損）利潤	**(5,893)**	19,782
就以下項目作出調整：		
財務成本	**4,398**	5,136
銀行利息收入	**(264)**	(240)
貿易應收款項（撥回減值虧損）減值虧損淨額	**(38)**	41
物業、廠房及設備折舊	**1,007**	1,027
以股份為基礎之付款	**1,100**	1,341
衍生金融負債公允值變動	**–**	1
於聯營公司的投資公允值變動	**126**	–
分佔聯營公司業績	**(39)**	(57)
政府補助	**–**	(280)
投資物業公允值淨減少／（增加）額	**15,107**	(6,093)
出售投資物業收益	**–**	(31)
按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產的股息收入	**(46)**	(48)
營運資金變動前的經營現金流量	**15,458**	20,579
貿易及其他應收款項增加	**(2,591)**	(1,568)
貿易及其他應付款項（減少）增加	**(2,149)**	1,051
經營產生的現金	**10,718**	20,062
已付所得税	**(1,015)**	(1,404)
經營活動產生的現金淨額	**9,703**	18,658
投資活動		
購買投資物業	**(13,757)**	(11,936)
出售投資物業所得款項	**–**	12,387
出售分類為持作出售的資產所得款項	**8,810**	–
收購投資物業已付按金	**–**	(931)
購買物業、廠房及設備	**(10)**	(43)
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	**46**	48
已收利息	**266**	275
購買按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產	**(7)**	–
於聯營公司的投資	**(7,343)**	–
來自附屬公司非控股股東之注資	**381**	–
投資活動所用現金淨額	**(11,614)**	(200)

綜合現金流動表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
融資活動		
償還借款	**(43,290)**	(16,542)
已付利息	**(4,591)**	(5,016)
已付股息	**(2,208)**	(168)
所籌措新借款	**53,871**	16,434
已收政府補助	**–**	280
就回購股份付款	**(136)**	–
融資活動產生（所用）的現金淨額	**3,646**	(5,012)
現金及現金等價物增加淨額	**1,735**	13,446
於年初的現金及現金等價物	**45,551**	35,774
匯率變動的影響	**302**	(3,669)
於年末的現金及現金等價物	**47,588**	45,551
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	**70**	164
銀行結餘及現金	**47,518**	45,387
	47,588	45,551

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

1. 一般資料

浩德控股有限公司(「**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香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)GEM上市。本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址詳述於本年報「公司資料」一節。

本公司從事投資控股及其附屬公司(統稱為「**本集團**」)則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投資。其附屬公司作為tokumei kumiai投資者(「**TK投資者**」)與稱為tokumei kumiai營運商(「**TK營運商**」)的多家日本有限公司(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Kinley-Hecico Holdings Limited(「**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(即陳潔麗及Landmark Trust Switzerland SA)最終控制,信託受益人為葉天賜及林葉天慧。

綜合財務報表以港元(「**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. 綜合財務報表的呈列基準

持續經營

雖然本集團於二零二五年三月三十一日產生流動負債淨額約20,993,000港元,於二零二五年三月三十一日綜合財務報表已按持續經營基準編製,因本公司董事經考慮本集團於二零二五年三月三十一日的未動用可用銀行融資約51,536,000港元後,信納本集團可於來年維持流動性。

因此,本公司董事認為本集團將擁有充足的營運資金以滿足其自二零二五年三月三十一日起計未來十二個月內到期的財務承擔。本公司董事信納按持續經營基準編製該等綜合財務報表屬適當。於二零二五年三月三十一日的綜合財務報表並未包含倘本公司無法持續經營而進行的可能屬必要的任何賬面值調整以及資產及負債的重新分類。

3. 應用香港財務報告準則會計準則之修訂本

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會（「**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香港財務報告準則會計準則之修訂本：

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

除下文所述者外，本年度應用香港財務報告準則會計準則之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／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

對採納香港會計準則第1號（修訂本）負債分類為流動及非流動及對香港詮釋第5號（二零二零年）（「二零二零年修訂」）的相關修訂；以及香港會計準則第1號（修訂本）－附有契諾的非流動負債（「二零二二年修訂」）的影響

二零二零年修訂澄清了將負債分類為流動或非流動的要求，包括延期結算權利的定義及該權利必須在報告期末存在。負債的分類不受主體是否行使其延期結算權利的可能性影響。該等修訂同時澄清，負債可通過自身權益工具結算，且只有當可轉換負債中的轉股權本身按權益工具核算時，負債條款方不影響其分類。二零二二年修訂進一步闡明，在貸款安排產生的負債契約條款中，僅需主體在報告日或之前遵守的條款會影響該負債的流動或非流動分類。對於報告期結束後12個月內須遵守未來契約條款的非流動負債，須作出額外披露。

於採納該等修訂時，本集團已重新評估其貸款安排的條款及條件。應用該等修訂對本集團的負債分類並無重大影響。

3. 應用香港財務報告準則會計準則之修訂本 *(續)*

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本

本集團並無提早應用下列已頒布但尚未生效之新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本：

香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露[3]
香港財務報告準則第19號	無公眾受託責任之附屬公司：披露[3]
香港會計準則第21號（修訂本）	缺乏可兑換性[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）	金融工具的分類及計量之修訂[2]
香港財務報告準則會計準則（修訂本）	香港財務報告準則會計準則之年度改進－第11卷[2]
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的資產出售或投入[4]
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）	合約參考性質－依賴電力[2]

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 於將釐定之日期或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期，應用新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本將不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

4. 重要會計政策資料

綜合財務報表已經根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所GEM證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

綜合財務報表已經按歷史成本基準編製，惟按各報告日期結束時的公允值計量的若干金融工具及投資物業除外。

歷史成本一般按就交換服務所作出代價的公允值得出。

公允值為市場參與者之間於計量日期進行有序交易就出售資產所收取或就轉讓負債所支付的價格，而不論該價格是否直接可予觀察或使用另一項估值技術估計。公允值計量的詳情闡述於下文所載的會計政策內。

4. 重要會計政策資料 *(續)*

重要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表納入本公司及本公司所控制實體(包括結構性實體)以及其附屬公司的財務報表。當本集團達到下列各項,則取得控制權:(i)對被投資方擁有權力;(ii)就自其參與被投資方的可變回報面臨風險或具有權利;及(iii)具有能力運用其對被投資方的權力以影響本集團回報金額。

倘事實及情況顯示上述控制權元素的其中一項或多項出現變動,則本集團會重新評估其對被投資方的控制權。

附屬公司在本集團取得對附屬公司的控制權時開始合併,並在本集團失去對該附屬公司的控制權時終止合併。

附屬公司的收入及開支均自本集團取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收入表,直至本集團不再控制該附屬公司當日為止。

附屬公司的損益及其他全面收入項目的各組成部分均歸屬於本公司擁有人及非控股權益。即便會導致非控股權益出現虧絀結餘,附屬公司的全面收入總額均歸屬於本公司擁有人及非控股權益。

所有關於本集團各實體之間交易的集團內的資產及負債、權益、收入、開支及現金流動均於綜合時全數對銷。

於聯營公司的投資

聯營公司為本集團對其具有重大影響力的實體。重大影響力為參與被投資方的財務及營運政策決定的權力,惟並非對該等政策的控制權或共同控制權。

本集團於聯營公司的投資乃使用權益法於綜合財務報表入賬。根據權益法,於聯營公司的投資初步按成本確認,並於其後進行調整以確認本集團分佔聯營公司的損益及其他全面收入。倘本集團分佔聯營公司的虧損相等於或超過其於該聯營公司的權益(其包括任何實質上構成本集團於聯營公司的淨投資一部分的長期權益),則本集團會停止確認其分佔的進一步虧損。本集團僅在已招致法定或推定責任或代表聯營公司支付款項的情況下計提額外虧損撥備及確認負債。

4. 重要會計政策資料 *(續)*

於聯營公司的投資 *(續)*

香港會計準則第36號的規定乃用於釐定是否有必要就本集團於聯營公司的投資確認任何減值虧損。於必要時，該項投資的全部賬面值作為單一資產，透過將其可收回金額（使用價值與公允值的較高者減出售成本）與賬面值作比較以進行減值測試。任何已確認減值虧損不會分配至任何資產。倘淨投資的可收回金額其後增加，減值虧損的任何撥回會予以確認。

本集團將香港財務報告準則第9號（包括減值要求）應用於不應用權益法的聯營公司之長期權益，該等權益構成對被投資方淨投資的一部分。在應用香港財務報告準則第9號至長期權益時，本集團並無計及香港會計準則第28號對賬面值之調整（即按照香港會計準則第28號產生自分配被投資方虧損或減值評估的長期權益賬面值之調整）。

來自客戶合約的收入

實體確認向客戶轉讓承諾服務描述的收入金額，以反映該實體預期就交換該等服務有權獲得的代價。具體而言，本集團使用五步法以確認收入：

第1步：識別與客戶的合約

第2步：識別合約內履行的責任

第3步：釐定交易價格

第4步：按合約內履行的責任分配交易價格

第5步：當（或於）實體履行責任時確認收入。

本集團當（或於）達致履行責任時（即與特定履行責任相關的服務的「控制權」轉移予客戶時）確認收入。

履行責任指明確的服務（或捆綁服務）或一系列大致相同的明確服務。

4. 重要會計政策資料 *(續)*

來自客戶合約的收入 *(續)*

倘符合以下其中一項條件，則控制權為隨時間轉移，而收入則參考相關履約責任的完成進度在一段時間內確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及利用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創造及提升客戶於資產被創造及提升時控制的資產；或
- 本集團的履約沒有產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可強制執行其權利以收回累計至今已完成履約部分的款項。

否則，收入於客戶獲得明確服務控制權的時間點確認。

收入按客戶合約中訂明的代價計量，並不包括代表第三方收取的金額。

本集團確認提供企業融資、資產管理及其他諮詢服務所得收入。

視乎服務性質及合約條款而定，保薦服務、財務顧問服務及其他企業融資服務所得收入乃在一段時間內確認。完成履約責任的進度按產出法計量，即根據直接計量至今已轉讓予客戶的服務價值與合約項下承諾的餘下服務相比較確認收入，有關方法最能反映本集團轉讓服務控制權的履約情況。

於客戶同時收取及利用本集團履約提供之利益時在一段時間內確認合規顧問服務收入。完成履約責任的進度乃按照產出法計量，即於服務期內按直線基準確認收入，而本集團按月或按季度收取固定金額。

資產管理服務收入於提供相關服務時隨時間確認。

4. 重要會計政策資料 *(續)*

物業、廠房及設備

綜合財務狀況表所述的物業、廠房及設備(包括持作行政用途的租賃土地及樓宇),按成本值減日後累計折舊及日後累計減值虧損(如有)列賬。

租賃土地及樓宇的所有權權益

當本集團就物業的所有權權益(包括租賃土地及樓宇部份)付款時,全部代價於租賃土地及樓宇部份之間按初始確認時的相對公允值的比例分配。於相關付款可作可靠分配的情況下,租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「使用權資產」,惟按公允值模式分類及入賬為投資物業者除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇部份及未分割權益之間可靠分配時,整項物業分類為物業、廠房及設備。

折舊乃按估計可使用年期以直線法確認,以撇銷物業、廠房及設備項目成本減其剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法於各報告期末檢討,而任何估計變動的影響按預期基准入賬。

投資物業

投資物業乃為賺取租金及/或為資本增值而持有的物業,及初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後,投資物業按其公允值計量。投資物業公允值變動所產生的收益或虧損於彼等產生期間計入損益。

重建中投資物業於報告日按公允值計量。重建中投資物業的建築成本被撥充成本並作為重建中投資物業之賬面值其中部分。重建中投資物業的公允值與其賬面值之任何差額於產生期內於損益中確認。

4. 重要會計政策資料 *(續)*

稅項

所得稅開支指現時應付稅項與遞延稅項的總和。

現時應付稅項乃按應課稅年度利潤得出。應課稅利潤有別於綜合損益及其他全面收入表所申報的稅前利潤，原因是其並不包括於其他年度應課稅或可扣減的收入或開支項目，且進一步不包括永不課稅或扣減的項目。本集團的即期稅項負債乃使用於報告期末前已經實行或實質上實行的稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅利潤所用相應稅基之間的暫時性差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣減暫時性差額確認，直至可能有應課稅利潤可用作抵銷該等可扣減暫時性差額。倘暫時性差額乃產生自商譽或產生自在交易時並不影響應課稅利潤或會計利潤的交易中資產及負債的初始確認（業務合併除外）且並無產生相等的應課稅及可扣減暫時性差額，則有關遞延稅項資產及負債均不予確認。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的應課稅暫時性差額確認，除非本集團能夠控制暫時性差額的撥回且暫時性差額很可能不會在可預見將來撥回。與該等投資及權益有關的可扣減暫時性差額所產生的遞延稅項資產僅會在有充足應課稅利潤以抵銷動用暫時性差額的利益且預期於可預見將來撥回時予以確認。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末進行檢討，並在不大可能再有足夠應課稅利潤收回全部或部分資產時減少。

遞延稅項資產及負債均按預期應用於清償負債或變現資產期間的稅率（按照於報告期末前已經實行或實質上實行的稅率（及稅法）得出）計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映本集團於報告期末預期收回或結清其資產及負債賬面值所依據方式跟從的稅務後果。

4. 重要會計政策資料 *(續)*

稅項 *(續)*

就計量使用公允值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，該等物業之賬面值乃假定將透過銷售全部收回，除非該假設被推翻。於投資物業可折舊及根據目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式持有的情況下，有關假設被推翻。本公司董事審閱本集團的投資物業組合，並認為本集團位於香港的投資物業並非按目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式持有。因此，本公司董事釐定，香港會計準則第12號（修訂本）所載的「銷售」假設未被推翻。故此，由於本集團毋須就出售投資物業的公允值變動繳納任何所得稅，故本集團並無就位於香港的投資物業的公允值變動確認任何遞延稅項。由於本集團須就出售位於日本的投資物業的公允值變動繳納日本企業所得稅，故本集團已就位於日本的投資物業的公允值變動確認遞延稅項。

當有法定可執行權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債時，以及當其與同一稅務機關所徵收的所得稅有關及本集團擬以淨值基準結算即期稅項負債及資產時，遞延稅項資產及負債均予以抵銷。

即期及遞延稅項乃於損益中確認。

外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣（外幣）進行的交易乃按交易日期當時的匯率以各自的功能貨幣（即該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣）列賬。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目以當日的現行匯率重新換算。以外幣計值以公允值列賬的非貨幣項目按釐定公允值當日的現行匯率重新換算。以外幣歷史價值計量的非貨幣項目不予以重新換算。

結清及重新換算貨幣項目所產生的匯兑差額於其產生期間在損益中確認。重新換算以公允值列賬的非貨幣項目所產生的匯兑差額計入期間損益。

4. 重要會計政策資料 *(續)*

外幣 *(續)*

為呈列綜合財務報表，本集團海外業務的資產及負債使用各報告期末當時的匯率換算為本集團呈列貨幣（即港元）。收入及開支項目按年內平均匯率換算。所產生的匯兑差額（如有）於其他全面收入確認及權益內的匯兑儲備累計（歸屬於非控股權益（如適用））。

政府補助

除非合理保證本集團將遵守該等補助的附帶條件及將會收到補助，否則不會確認政府補助。

與收入相關的政府補助如為補償已產生的開支或虧損，或為向本集團提供即時財務支持而不涉及未來相關成本，則於應收期間在損益中確認。

會籍

分別購買具有無限期使用年期的會籍按成本減任何後續累計減值虧損列賬（見下文有關物業、廠房及設備及無形資產減值虧損的會計政策）。

物業、廠房及設備及無形資產減值虧損

於報告期末，本集團審閱其物業、廠房及設備及無形資產賬面值，以決定該等資產有否出現減值虧損的任何跡象。倘出現任何該等跡象，則對資產的可收回金額作出估計，以確定減值虧損（如有）的程度。倘不可能估計個別資產的可收回金額，則本集團將估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。當可識別合理持續的分配基準時，公司資產亦會分配至個別現金產生單位或分配至可識別合理持續分配基準的最小現金產生單位組別。

具有無限期可使用年期的無形資產至少每年進行一次減值測試，及於有跡象顯示資產可能減值時進行減值測試。

4. 重要會計政策資料 *(續)*

物業、廠房及設備及無形資產減值虧損 *(續)*

可收回金額為公允值減去出售成本及使用價值兩者中的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流動以税前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映市場現時所評估的金錢時間值及並未就其調整估計未來現金流動的資產特定風險。

倘資產（或現金產生單位）的估計可收回金額低於其賬面值，則資產（或現金產生單位）的賬面值將被調低至其可收回金額。就未能按合理一致的基準分配至現金產生單位的公司資產或部份公司資產，本集團會比較一組現金產生單位的賬面值（包括已分配至該組現金產生單位的公司資產或部份公司資產的賬面值）與該組現金產生單位的可收回金額。於分配減值虧損時，減值虧損會根據該單位或該組現金產生單位內各資產的賬面值按比例分配至其他資產。資產的賬面值不會扣減至低於其公允值減出售成本（倘可計量）、其使用價值（倘可釐定）及零中之最高者。原應分配至資產的減值虧損金額按比例分配至該單位或該組現金產生單位內的其他資產。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損其後撥回，則資產（或現金產生單位）的賬面值將上調至其經修訂估計可收回金額，惟經上調賬面值不得超出資產（或現金產生單位）於以往年度並無確認減值虧損時原應確定的賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

退休福利成本

向強制性公積金計劃付款乃在僱員已經提供服務賦予彼等供款時確認為開支。

短期僱員福利

負債乃就提供相關服務期間的工資及薪金而應計予僱員的福利，按預期就為交換該服務所付的未貼現福利金額確認。

就短期僱員福利確認的負債乃按預期將為交換相關服務所付的未貼現福利金額計量。

4. 重要會計政策資料 *(續)*

現金及現金等價物

綜合財務狀況表內的銀行結餘及現金包括現金(手頭現金及活期存款)及現金等價物。現金等價物為短期(通常原到期日為三個月或更短)、可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險不大的高流動性投資。現金等價物持作履行短期現金承擔,而非用於投資或其他目的。

就綜合現金流動表而言,現金及現金等價物包括現金及現金等價物(定義見上文)。

於附屬公司的投資

於附屬公司(包括結構實體)的投資按成本減累計減值虧損於本公司的財務狀況表內列賬。

金融工具

金融資產及金融負債均在集團實體成為工具合約條文的訂約方時在綜合財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初步按公允值計量,惟自客戶合約產生的貿易應收款項(根據香港財務報告準則第15號進行初步計量)除外。收購或發行金融資產及金融負債(按公允值透過損益(「按公允值透過損益」)列賬的金融負債除外)直接應佔的交易成本均於初步確認時加至或扣自金融資產或金融負債的公允值(按適用者)。收購按公允值透過損益列賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益內確認。

金融資產

所有常規方式金融資產買賣均按交易日為基准予以確認及終止確認。常規方式買賣為需要在法規或市場慣例所訂時限內交付資產的金融資產買賣。

所有已確認的金融資產隨後按攤銷成本或公允值全部計量,具體取決於金融資產的分類。本集團的金融資產於初始確認時分類,其後按攤銷成本及按公允值透過其他全面收入計量。

初始確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及本集團管理它們的業務模式。

4. 重要會計政策資料 *(續)*

金融工具 *(續)*

按攤銷成本計算的金融資產(債務工具)

如果滿足以下兩個條件，本集團隨後按攤銷成本計量金融資產：

- 金融資產以業務模式持有，其目的是持有金融資產以收取合同現金流量；及
- 金融資產的合約條款在指定日期產生現金流量，而現金流量僅為未償還本金額的本金及利息。

按攤銷成本計算的金融資產其後採用實際利率法計量，並可能會出現減值。

攤銷成本及實際利率法

實際利率法是計算債務工具的攤銷成本和在相關期間分配利息收入的方法。

對於金融資產，實際利率為將預計未來現金收入(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折扣組成部分的已付或已收所有費用及點數，不包括預期信貸損失(「預期信貸損失」))按債務工具的預期年期或(在適當的情況下)較短期間準確折現至初始確認時債務工具總賬面金額所使用的利率。

金融資產的攤銷成本為金融資產在初始確認時計量的金額減本金償還額，加上使用實際利率法就上述初始金額與到期金額之間任何差額計算的累計攤銷，再經任何虧損撥備進行調整後的金額。金融資產的賬面總額為經任何虧損撥備予以調整前的金融資產攤銷成本。

利息收入就隨後按攤銷成本計量的債務工具使用實際利率法確認。就金融資產而言，利息收入透過將實際利率應用於金融資產的總賬面值計算，隨後信用減值的金融資產除外(見下文)。就隨後信用減值的金融資產而言，利息收入透過將實際利率應用於金融資產的攤銷成本確認。如於隨後報告期間，已信用減值金融工具的信貸風險改善，令金融資產不再信用減值，則利息收入透過將實際利率應用於金融資產的總賬面值確認。

利息收入在損益中確認，並計入「其他收入」項目(附註11)。

4. 重要會計政策資料 *(續)*

金融工具 *(續)*

按攤銷成本計算的金融資產(債務工具)(續)

指定為按公允值透過其他全面收入列賬的權益工具

於初始確認時，本集團可作出不可撤回的選擇(以個別工具為基礎)以指定於按公允值透過其他全面收入列賬的權益工具投資。如股權投資是為交易而持有，或者如果是企業合併中的收購方確認的或然代價，則不允許在按公允值透過其他全面收入指定。

按公允值透過其他全面收入列賬的權益工具投資初始按公允值加交易成本計量。其後，按公允值計量，其公允值變動產生的收益或虧損計入其他全面收入，並累計計入投資重估儲備。處置股權投資時，累計收益或虧損不會重新分類至損益，將轉撥至保留溢利。

當本集團收取股息的權利確立時，權益工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確代表收回部分投資成本。股息包含在損益中的「其他收入」項目中。

金融資產及根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的其他項目的減值

本集團就以攤銷成本計量的債務工具投資以及租賃應收款項(列入貿易應收款項)的預期信貸損失確認虧損撥備。在每個報告日期更新預期信貸損失金額，以反映自各自金融工具初始確認以來信用風險的變化。

本集團一直就貿易應收款項及計入貿易應收款項的租賃應收款項確認全期預期信貸損失。該等金融資產的預期信貸損失乃根據本集團歷史信貸虧損經驗單獨估計，並根據債務人特定因素、一般經濟狀況及對當前及於報告日期的預測方向的評估(包括適當的貨幣時間價值)作出調整。

對於所有其他金融工具，本集團計量的虧損撥備等於12個月的預期信貸損失，除非自初始確認以來信用風險顯著增加，在此情況下，本集團確認全期預期信貸損失。是否應確認全期預期信貸損失的評估是基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險的顯著增加。

4. 重要會計政策資料 *(續)*

金融工具 *(續)*

按攤銷成本計算的金融資產(債務工具)(續)

信用風險顯著增加

在評估自初始確認以來金融工具的信用風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生違約的風險與於初始確認日期的金融工具違約風險進行比較。在進行評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量及定性信息，包括歷史經驗及無需過多成本或努力即可獲得的前瞻性信息。所考慮的前瞻性信息包括本集團債務人經營所在行業的未來前景，以及考慮各種與本集團業務有關的實際及預期經濟信息的外部來源。

尤其是，在評估自初始確認以來信用風險是否顯著增加時，會考慮以下信息：

- 金融工具外部（如有）或內部信用評級的實際或預期重大惡化；
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 同一債務人的其他金融工具的信貸風險大幅增加；及
- 債務人所處的監管、經濟或技術環境出現實際或預期重大不利變動，導致債務人履行債務的能力大幅下降。

無論上述評估的結果如何，本集團均假設金融資產的信貸風險自合約付款逾期超過30天後初始確認以來大幅增加，除非本集團有合理及可支持的資料證明其他情況。

4. 重要會計政策資料 *(續)*

金融工具 *(續)*

按攤銷成本計算的金融資產(債務工具) *(續)*

信用風險顯著增加(續)

儘管上文所述，本集團假設倘債務工具釐定為於報告日期具有低信貸風險，則債務工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。倘屬以下情況，債務工具釐定為具有低信貸風險：i) 債務工具具有低違約風險；ii) 債務人於短期內具備雄厚實力履行其合約現金流量責任；及iii) 長期經濟及業務狀況的不利變動可能但不一定削減借款人履行其合約現金流量責任的能力。本集團認為，若根據眾所周知的定義，資產的外部信貸評級為「投資級」，則該債務工具具有較低信貸風險，或倘不可獲得外部評級，該項資產具有內部評級「履約級」。履約級指對手方有強勁的財務狀況且並無逾期款項。

本集團定期監察用以識別信貸風險是否顯著增加的準則的有效性，並酌情對其進行修訂，以確保該準則能夠在金額逾期前確定信貸風險的顯著增加。

違約的定義

本集團認為以下內容構成內部信貸風險管理的違約事件，因為歷史經驗表明符合以下任何一項標準的應收款項一般不可收回：

- 債務人違反財務契約時；或
- 內部開發或從外部來源獲得的信息表明債務人不可能全額支付其債權人，包括本集團(不考慮本集團持有的任何抵押品)。

不論上述分析，本集團認為，除非本集團有合理且可支持的信息證明更為滯後的違約標準更為合適，否則金融資產逾期超過90天即已發生違約。

4. 重要會計政策資料 *(續)*

金融工具 *(續)*

按攤銷成本計算的金融資產(債務工具)(續)

信用減值金融資產

當一項或多項事件對該金融資產的估計未來現金流量產生不利影響時，金融資產即為信用減值。金融資產存在信用減值的證據包括有關以下事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人的重大財務困難；
- 違約，例如違約或逾期事件；
- 借款人的貸款人，出於與借款人的財務困難有關的經濟或合同原因，已向借款人授予貸款人不會另行考慮的特許權；
- 借款人很可能會進入破產或其他財務重組；或
- 由於財務困難，該金融資產的活躍市場消失。

撇銷政策

當有資料表明債務人處於嚴重的財務困境並且沒有現實的收回前景時(如當交易對手已被清盤或已進入破產程序時(以較早發生者為準))，本集團會撇銷金融資產。撇銷的金融資產可能仍然受到本集團收款程序下的強制執行活動的規限，並在適當的情況下考慮法律建議。所作出的任何收回均在損益中確認。

預期信貸損失計量及確認

預期信貸損失的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失大小)及違約風險敞口的函數。違約概率及違約損失的評估基於上述經前瞻性信息調整的歷史數據。金融資產的違約風險則由資產於報告日期的賬面總值呈列。

4. 重要會計政策資料 *(續)*

金融工具 *(續)*

按攤銷成本計算的金融資產(債務工具) *(續)*

預期信貸損失計量及確認(續)

就金融資產而言，預期信貸損失估計為根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期可收取的所有現金流量之間的差額，並按原實際利率貼現。對於租賃應收款項，用於確定預期信貸損失的現金流量與根據香港財務報告準則第16號租賃用於計量租賃應收款項的現金流量一致。

如本集團已在上一報告期內按相當於全期預期信貸損失的金額就金融工具計量虧損撥備，但在當前報告日期確定已不再符合全期預期信貸損失的條件，則本集團按於當前報告日期相等於12個月預期信貸損失的金額計量虧損撥備，但使用簡化法的資產除外。

本集團於損益中確認所有金融工具的減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬戶對其賬面金額進行相應調整。

終止確認金融資產

本集團僅在資產現金流量的合同權利到期或將金融資產及資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一方時終止確認金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之和之間的差額於損益中確認。於終止確認本集團於初始確認時選擇按公允值透過其他全面收入計量的權益工具投資時，過往於投資重估儲備中累計的累計收益或虧損不會重新分類至損益，惟會轉撥至保留溢利。

4. 重要會計政策資料 *(續)*

金融工具 *(續)*

金融負債及權益工具

分類為債務或權益

集團實體發行的債務及權益工具根據合約安排的實質內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具是指在扣除所有負債後證明實體資產剩餘權益的任何合同。集團實體發行的權益工具按已收所得款項確認，扣除直接發行成本。

本公司購回本身權益工具於權益確認及直接扣減。本公司購回、出售、發行或註銷本身權益工具不會於損益中確認收益或虧損。

金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本或按公允值透過損益列賬計量。

金融資產轉移不符合終止確認條件或適用持續參與法時產生的金融負債，以及本集團發佈的財務擔保合同，均按照下列具體會計政策計量。

4. 重要會計政策資料 *(續)*

金融工具 *(續)*

金融負債及權益工具 *(續)*

按公允值透過損益列賬的金融負債

當金融負債為1) 香港財務報告準則第3號適用的業務合併中收購方的或然代價，2)持作買賣，或3) 獲指定按公允值透過損益列賬時，金融負債分類為按公允值透過損益列賬。

倘出現下列情況，金融負債被歸類為持作買賣：

- 其主要為於近期內購回而購入；或
- 於初始確認時，其構成本集團共同管理及具有最近實際短期獲利模式的已識別金融工具組合的一部分；或
- 其為衍生工具（惟屬財務擔保合約或指定及有效對沖工具的衍生工具則除外）。

倘屬以下情況，則初步確認後金融負債（不包括持作交易的金融負債或收購方於業務合併中的或然代價）或被指定為按公允值透過損益列賬：

- 有關指定消除或大幅減少可能出現之計量或確認方面不一致情況；或
- 金融負債構成一組金融資產或金融負債或兩者其中部分，其管理及表現評估均根據本集團以文件記錄的風險管理或投資策略按公允值基準進行，而有關編組的資料亦按該基準由內部提供；或
- 其構成載有一項或多項嵌入衍生工具的合約的一部分，且香港財務報告準則第9號允許整份合併合約指定為按公允值透過損益列賬。

按公允值透過損益列賬的金融負債以公允值列賬，倘金融負債不構成指定對沖關係的一部分，則公允值變動產生的任何收益或虧損於損益確認，並計入綜合財務狀況表的「衍生金融工具」項下。於損益確認的收益或虧損淨額計入損益的「衍生金融負債的公允值變動」項下。

4. 重要會計政策資料 *(續)*

金融工具 *(續)*

金融負債及權益工具 (續)

金融負債其後按攤銷成本計量

並非1) 企業合併中的收購方的或然代價，2)持作買賣，或3) 指定按公允值透過損益列賬的金融負債，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法是計算金融負債的攤銷成本和在相關期間分配利息開支的方法。實際利率是將估計未來現金付款 (包括構成實際利率、交易成本及其他保費或折扣的組成部分的已付或已收所有費用及點數) 按金融負債的預期年限或 (在適當的情況下) 較短期間準確折現至金融負債攤銷成本所使用的利率。

終止確認金融負債

當且僅當本集團的責任被解除、取消或到期時，本集團終止確認金融負債。已終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價 (包括已轉讓的任何非現金資產或承擔的負債) 之間的差額於損益中確認。

以股份為基礎之付款交易

權益結算以股份為基礎之付款交易

授予僱員的股份獎勵

授予僱員的股份獎勵乃將列支為員工成本的金額。有關金額乃參考所授出獎勵股份的公允值釐定，並計及與授出獎勵股份相關的所有非歸屬條件。開支總額乃於相關歸屬期確認，並相應計入權益項下的股份獎勵儲備。當獎勵股份獲配發及於歸屬時轉至受獎人時，獲歸屬獎勵股份計入股份獎勵儲備，獲配發股份計入股本及股份溢價。

4. 重要會計政策資料 *(續)*

公允值計量

若市場參與者於計量日定價資產或負債時會考慮資產或負債的特點，則本集團於計量公允值(本集團以股份為基礎之付款交易除外)時會考慮資產或負債的特點。

非金融資產公允值之計量計入市場參與者透過使用該資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途之另一名市場參與者而能夠產生經濟效益的能力。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。具體而言，本集團根據如下輸入特點，將公允值計量分類為三個等級：

第一等級 — 相同資產或負債在活躍市場的市場報價(未經調整)。

第二等級 — 最低等級輸入數據為就公允值計量而言屬重大且直接或間接可予觀察的估值技術。

第三等級 — 最低等級輸入數據為就公允值計量而言屬重大且不可觀察的估值技術。

於報告期末，本集團藉審閱相關公允值計量按經常性基準釐定按公允值計量的資產或負債的公允值架構內各等級之間是否發生轉移。

5. 關鍵會計判斷及估計不明確性的主要來源

在應用本集團的會計政策(載述於上文附註4)時，本公司董事須就綜合財務報表內報告及披露之資產、負債、收入及開支作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃按過往經驗及被視為相關的其他因素得出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設均按持續基准予以審閱。倘修訂僅影響修訂期間，則會計估計的修訂均在修訂估計期間確認，而倘修訂影響當前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

5. 關鍵會計判斷及估計不明確性的主要來源 *(續)*

應用會計政策時的關鍵判斷

除該等涉及估計者(見下文)外,以下為本公司董事在應用本集團會計政策的過程中作出並對在綜合財務報表內確認及已作披露的金額具有最重大影響的關鍵判斷。

對TK營運商的控制權

本集團藉與稱為TK營運商的日本有限公司(為物業持有公司)訂立TK協議作為TK投資者,投資於位於日本的若干投資物業。TK營運商與TK投資者之間的關係乃由TK協議規管,據此,TK投資者向TK營運商提供資金,以換取源自TK營運商所持有投資物業的收入。根據TK協議,TK營運商所產生的利潤或虧損將會定期退回予本集團。因此,本集團自其與TK營運商的協議及相關物業持有業務面臨重大風險及回報。另外,本集團藉作出決策指示相關活動(如投資決策(包括收購及出售物業及融資活動)、監測租賃狀況及物業租金回報率等)對TK營運商行使控制權。基於安排的內容及法律意見,本公司董事認為本集團於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度可對TK營運商行使控制權。

對聯營公司有重大影響力

本集團作為投資者持有Nippon Fudosan Fund(「**NFF Fund**」)的權益,並擔任其投資經理。本集團已考慮其對NFF Fund直接或間接享有的權利所產生的權力,並評估其持有的投資與其報酬的組合是否在變動回報方面創造了重要的暴露,而這足以表明本集團對NFF Fund具有重大影響力,並應將NFF Fund確認為聯營公司。

持續經營及流動資金

持續經營假設的評估涉及由本公司董事於特定時間就本質上不確定的事件或狀況的未來結果作出判斷。本公司董事認為本集團有能力持續經營,而可能導致業務風險(可能個別或共同對持續經營假設構成重大疑慮)的重大事件或狀況載於附註2。

5. 關鍵會計判斷及估計不明確性的主要來源 *(續)*

應用會計政策時的關鍵判斷 *(續)*

投資物業之遞延稅項

就計量使用公允值模式計量之投資物業產生之遞延稅項負債而言，本公司董事已審查本集團投資物業組合，並認為本集團位於香港之投資物業並非根據目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式持有。因此，本公司董事確認使用公允值模式計量之投資物業賬面值透過銷售位於香港之投資物業全部收回之假設未被推翻。因此，本集團並無就位於香港之投資物業之公允值變動確認任何遞延稅項，原因為本集團毋須就出售位於香港之投資物業繳納任何所得稅。由於本集團須就出售日本投資物業的公允值變動繳納日本企業所得稅，故本集團已就附註26的日本投資物業的公允值變動確認遞延稅項。

估計不明確性的主要來源

以下為於報告期末有關未來的主要假設，以及估計不明確性的其他主要來源，其對下一個財政年度內的資產及負債的賬面值構成重大調整的重大風險。

投資物業的公允值

投資物業乃根據獨立專業估值師所進行的估值按公允值列賬。在釐定公允值時，估值師已經按涉及對市場狀況作出若干估計的估值方法進行。就依賴估值報告而言，本公司董事已作出判斷，並信納估值所用的假設已反映當前市況。該等假設的變動將會導致在損益內確認的本集團投資物業的公允值出現變動。於二零二五年三月三十一日，按公允值計量的投資物業賬面值約為484,673,000港元（二零二四年：485,805,000港元）。所用假設詳情於附註19披露。

6. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內的實體將能夠按持續經營基準存續，同時通過優化債務及權益平衡盡量提升對股東的回報。本集團的整體策略自過往年度以來一直維持不變。

本集團的資本架構包括淨債務，而當中則包括附註25所披露的有抵押銀行借款，並扣除現金及現金等價物以及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及儲備）。

本公司董事定期檢討資本架構。作為此項檢討的一部分，本公司董事會考慮資本成本及與各類資本相關的風險。根據本公司董事的建議，本集團將會通過派付股息、新股份發行以及新債務發行或償還現有債務平衡其整體資本架構。

就本公司的全資附屬公司Altus Investments Limited（「**Altus Investments**」）及浩德融資有限公司（「**浩德融資**」）而言，該等公司均為持牌實體及由證券及期貨事務監察委員會（「**證監會**」）規管，並須根據證監會規則遵守若干最低資本規定。Altus Investments及浩德融資的董事按日監管該等附屬公司的流動資金水平，藉以確保該等公司符合《證券及期貨（財務資源）規則》項下的最低流動資金規定。Altus Investments及浩德融資的最低流動資金規定分別為3,000,000港元及100,000港元，或該等公司自身經調整負債總額的5%（以較高者為準）。

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，Altus Investments及浩德融資概無違反《證券及期貨（財政資源）規則》所施加的資本規定。

7. 金融工具

a. 金融工具類別

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
金融資產		
按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產	**868**	727
投資於按公允值透過損益列賬的聯營公司	**7,103**	–
按攤銷成本列賬的金融資產（包括現金及現金等價物）	**53,273**	48,943
金融負債		
按攤銷成本列賬的金融負債	**165,207**	157,131

b. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括股權投資、貿易及其他應收款項、存放於財務機構的存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項以及有抵押銀行借款。金融工具的詳情披露於相關附註。與該等金融工具相關的風險包括市場風險（貨幣風險、利率風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。如何紓緩該等風險的政策載列如下。管理層管理及監管該等風險，藉以確保按及時及有效方式實行合適措施。

7. 金融工具 *(續)*

b. 財務風險管理目標及政策 *(續)*

市場風險

(i) 貨幣風險

除若干在日本營運的本集團附屬公司(其功能貨幣均以日圓計值,並毋須面臨任何貨幣風險)外,本集團有若干外幣業務,其使本集團面臨外幣風險。產生此風險的貨幣主要為日圓。本集團現時並無外幣對沖政策。然而,管理層監管外匯風險,並將在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

本集團的外幣計值貨幣性資產於報告期末的賬面值如下:

	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
日圓	**10,229**	7,022

敏感度分析

本集團主要面臨有關日圓的貨幣風險。

下表詳述本集團對港元兑日圓上升及下跌10%(二零二四年:10%)的敏感度。10%(二零二四年:10%)為當向主要管理人員內部申報外幣風險時所用的敏感度利率,並代表管理層對匯率合理可能變動的評估。敏感度分析僅包括以外幣計值的未償還貨幣項目並對報告期末的匯兑調整10%(二零二四年:10%)的匯率變動。

以下的正數表示倘港元兑相關貨幣貶值10%(二零二四年:10%)出現的除税後虧損減少(二零二四年:除税後利潤上升)。就港元兑相關貨幣升值10%(二零二四年:10%)而言,其將會對除税後虧損(二零二四年:除税後利潤)造成相同及相對的影響,而以下結餘將為負數。

7. 金融工具 *(續)*

b. 財務風險管理目標及政策 *(續)*

市場風險 (續)

(i) 貨幣風險 (續)

敏感度分析 *(續)*

	日圓	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
損益	**1,023**	702

(ii) 利率風險

本集團就可變利率有抵押銀行借款 (見附註25)、存放於財務機構的存款 (見附註23) 及銀行結餘 (見附註23) 面臨現金流動利率風險。本公司董事認為，存放於財務機構的可變利率存款及銀行結餘所引致的現金流動利率風險並不重大，故並無編製敏感度分析。

本集團亦面臨與固定利率有抵押銀行借款 (見附註25) 有關的公允值利率風險。本公司董事預期不會面臨任何重大利率風險，因此，並無就公允值利率風險編製敏感度分析。

本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層監測利率風險及將於需要時考慮對沖重大利率風險。本集團面臨的金融負債利率風險於本附註流動資金風險管理一節詳述。本集團現金流動利率風險主要集中於本集團以港元計值的銀行借款產生的香港銀行同業拆息 (「**香港銀行同業拆息**」) 波動及本集團以日圓計值的銀行借款產生的東京銀行同業拆息 (「**東京銀行同業拆息**」) 波動。

7. 金融工具 *(續)*

b. 財務風險管理目標及政策 *(續)*

市場風險 (續)

(ii) 利率風險 (續)

敏感度分析

以下敏感度分析已經按於報告期末的非衍生金融工具利率風險釐定。該分析乃假設於報告期末尚未清償的金融工具於整個年度均尚未清償。在向主要管理人員內部報告利率風險時使用上升或下調100個基點(二零二四年:100個基點),此代表管理層對利率合理潛在變動的評估。倘可變銀行借款的利率上升或下調100個基點(二零二四年:100個基點)而所有其他可變因素均維持不變,則本集團於截至二零二五年三月三十一日止年度的除税後虧損(二零二四年:除税後利潤)將會增加或減少(二零二四年:減少或增加)約754,000港元(二零二四年:503,000港元)。此乃主要歸因於本集團因其有抵押銀行借款而面臨利率風險。

(iii) 其他價格風險

本集團主要通過其於按公允值透過其他全面收入計量的上市股本證券的投資面臨股本價格風險。本公司董事藉維持具有合適風險水平的投資管理此項風險。本公司管理層監管價格風險並在有需要時考慮對沖該風險。

敏感度分析

以下敏感度分析已經按照於報告期末所面臨的股本價格風險得出。就敏感度分析而言,考慮到金融市場的穩定性,敏感度維持在去年的10%水平。

於二零二五年及二零二四年三月三十一日,倘所持有的相關上市股本工具的價格上升/下跌10%,則由於按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產的公允值變動,於二零二五年三月三十一日的投資重估儲備將會增加/減少約66,000港元(二零二四年:73,000港元)。

7. 金融工具 *(續)*

b. 財務風險管理目標及政策 *(續)*

信貸風險

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，本集團因交易對手未能履行責任而導致本集團出現財務虧損的最高信貸風險乃來自綜合財務狀況表所述相關已確認金融資產的賬面值。

本集團的信貸風險主要來自銀行結餘及現金、貿易及其他應收款項及存放於財務機構的存款。該等結餘的賬面值代表本集團與金融資產有關的最高信貸風險。

為盡量減低信貸風險，營運管理團隊釐定信貸限額、信貸審批及其他監管程序，藉以確保採取跟進行動以收回逾期債項。

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，就貿易應收款項及租賃應收款項（均計入貿易應收款項）而言，本集團已採用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量全期預期信貸損失撥備。本集團對預期信貸損失進行單獨確定，評估基於歷史信貸損失經驗以及債務人經營所處行業之總體經濟狀況。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

就其他應收款項而言，本集團已評估自初步確認後信貸風險是否大幅增加。倘信貸風險大幅增加，本集團將根據全期（而非十二個月的預期信貸損失）計量損失撥備。

流動資金之信貸風險有限，原因為對方為獲得國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行及金融機構。

7. 金融工具 *(續)*

b. 財務風險管理目標及政策 *(續)*

***信貸風險** (續)*

本集團所面臨的信貸風險

為最大限度降低信貸風險，本集團管理層制定及維持本集團信貸風險等級，以根據違約風險等級將風險進行分類。信貸評級資料由獨立評級機構(如有)提供，否則，經營管理團隊將使用其他公開可用財務資料及本集團自有的交易記錄對其主要客戶及其他債務人進行評級。本集團持續監控其風險及其交易對手的信用評級，並將所達成的交易總值在經核准交易對手間進行攤分。

本集團目前的信貸風險評級框架包括下列類別：

評級	描述	確認預期信貸損失之基準
履約	違約風險較低或自初步確認以來信貸風險未加劇，且無信貸減值的金融資產(為第1階段)	12個月預期信貸損失
可疑	自初步確認以來信貸風險加劇但無信貸減值的金融資產(為第2階段)	全期預期信貸損失－無信貸減值
違約	當一項或多項事件對該資產的預期未來現金流動產生不利影響時，金融資產被評估為信貸減值(為第3階段)	全期預期信貸損失－出現信貸減值
撇銷	有證據表明債務人處於嚴重財務困境，而本集團並無實際收回款項的可能	款項被撇銷

7. 金融工具 *(續)*

b. 財務風險管理目標及政策 *(續)*

***信貸風險** (續)*

本集團所面臨的信貸風險 (續)

本集團貿易及其他應收款項的信貸質素於相關附註中披露。

於二零二五年三月三十一日，本集團按地區劃分的集中信貸風險位於香港，其佔貿易應收款項總額的98% (二零二四年：97%)。

於二零二五年三月三十一日，由於貿易應收款項總額的43% (二零二四年：50%) 為應收本集團顧問、諮詢及資產管理分部五大客戶的款項，本集團面臨集中信貸風險。於二零二五年三月三十一日，應收本集團最大客戶款項約1,100,000港元，佔貿易應收款項總額的30% (二零二四年：35%)。

概無本集團的金融資產獲抵押品或其他信貸增級抵押。

流動資金風險

於二零二五年三月三十一日，由於本集團有流動負債淨額約20,993,000港元 (二零二四年：15,356,000港元)，本集團面臨流動資金風險。在管理流動資金風險時，本集團監管及維持管理層視為充裕的現金及現金等價物水平，藉以撥支本集團的營運及紓緩現金流動波動的影響。管理層監管銀行借款的運用並確保遵守貸款條款。本集團於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度並無違反任何貸款條款。

本集團透過營運所得資金、銀行借款及銀行融資為其營運資金需求提供資金。

7. 金融工具 *(續)*

b. 財務風險管理目標及政策 *(續)*

流動資金風險 (續)

下表詳列本集團就其非衍生金融負債的其餘合約到期日。該表格已經按照金融負債按本集團須付款的最早日期的未貼現現金流動編製。具體而言，具有按要求還款條款的銀行借款乃計入最早的時間範圍，而不論銀行選擇行使其權利的可能性。其他非衍生金融負債的到期日乃按協定還款日期得出。該表格包括了利息及本金現金流動。

此外，下表詳列本集團就其衍生金融工具的流動資金分析。該等表格已經按照以淨額基準結算的衍生工具的未貼現合約現金（流入）及流出淨額編製。有關本集團衍生金融工具的流動資金分析乃按合約到期日編製，原因為管理層認為合約到期日對了解衍生工具現金流動的時間性而言乃屬重要。

流動資金表格

	按要求或一年內	一年以上但少於兩年	兩年以上但少於五年	五年以上	未貼現現金流動總額	賬面值
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二五年三月三十一日						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	**7,249**	**766**	**–**	**–**	**8,015**	**8,015**
有抵押銀行借款	**61,328**	**9,340**	**25,069**	**79,263**	**175,000**	**157,192**
	68,577	**10,106**	**25,069**	**79,263**	**183,015**	**165,207**

7. 金融工具 *(續)*

b. 財務風險管理目標及政策 *(續)*

流動資金風險 (續)

流動資金表格 (續)

	按要求或一年內	一年以上但少於兩年	兩年以上但少於五年	五年以上	未貼現現金流動總額	賬面值
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二四年三月三十一日						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	9,596	835	–	–	10,431	10,431
有抵押銀行借款	57,932	9,269	24,327	70,829	162,357	146,700
	67,528	10,104	24,327	70,829	172,788	157,131

具有按要求償還條款的有抵押銀行借款於上述到期日分析中計入「按要求或一年內」時間範圍。於二零二五年三月三十一日，該等有抵押銀行借款的未貼現本金總額約為48,261,000港元（二零二四年：48,012,000港元）。經考慮本集團的財務狀況後，本公司董事認為銀行不大可能行使其酌情權要求即時還款。本公司董事認為，該等有抵押銀行借款將根據貸款協議所載的預定還款日期償還。屆時，本金及利息現金流出總額將約為58,334,000港元（二零二四年：60,501,000港元）。

倘可變利率變動有別於報告期末所釐定的利率估計，以上就非衍生金融負債的可變利率工具所計入的金額均可予改變。

8. 在綜合財務狀況表內確認的公允值計量

按經常性基準以公允值計量的金融資產及金融負債的公允值

按經常性基準進行各金融工具公允值計量所使用的估值技術及輸入數據如下：

	於以下日期的公允值		公允值等級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據
	二零二五年三月三十一日	二零二四年三月三十一日			
	千港元	千港元			
按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產					
上市股本證券	**659**	727	第一等級	在活躍市場的投標報價	不適用
非上市股權投資（附註i）	**209**	–	第三等級	參考來自現有業務的資本化收入／利潤	收入／利潤
於聯營公司的投資（附註ii）	**7,103**	–	第三等級	參考資產淨值	資產淨值

附註：

(i) 現有業務的不可觀察輸入數據（即收入／利潤）越高，金融資產的公允值越高。

(ii) 不可觀察輸入數據（即資產淨值）越高，金融資產的公允值越高。

8. 在綜合財務狀況表內確認的公允值計量 *(續)*

按經常性基準以公允值計量的金融資產及金融負債的公允值 *(續)*

屬經常性的非上市股權投資及於聯營公司的投資的第三等級公允值計量對賬：

	非上市股權投資 千港元	於聯營公司的投資 千港元
於二零二三年四月一日	148	–
公允值減少	(148)	–
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	–	–
添置	7	7,434
公允值增加（減少）	202	(126)
匯兑差額	–	(205)
於二零二五年三月三十一日	**209**	**7,103**

於截至二零二五年三月三十一日止年度，於其他全面收入確認之公允值增加額約202,000港元（二零二四年：公允值減少額約148,000港元）已計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。

於截至二零二五年三月三十一日止年度，於損益確認之公允值減少額約126,000港元（二零二四年：無）已計入於聯營公司的投資的公允值變動。

於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，公允值架構各等級之間概無任何轉移。

本公司董事認為，由於到期日屬短期，綜合財務報表內按攤銷成本記賬的其他流動金融資產及負債的賬面值與其相應公允值相若。綜合財務報表內按攤銷成本記賬並因適用利率與其相應公允值相若的非流動負債賬面值，按剩餘期限至到期日適用的類似金融工具所提供的現行市場利率或當前利率計量。該等財務工具的賬面值與其公允值並無重大差異。

9. 收入

收入指就於年內提供企業融資、資產管理及其他諮詢服務及出租投資物業所產生的收入。本集團的年度收入分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
屬於香港財務報告準則第15號範圍內之來自客戶合約的收入		
企業融資、資產管理及其他諮詢服務收入（附註10）	**21,875**	21,876
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）	**26,439**	30,107
	48,314	51,983

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，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 千港元	二零二四年 千港元
投資物業的總租金收入	**26,439**	30,107
就於年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）	**(10,078)**	(9,861)
淨租金收入	**16,361**	20,246

分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，分配至未履行（或部分未履行）履約責任的交易價格及預期確認時間如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	**3,953**	1,955
超過一年	**509**	120
	4,462	2,075

上述金額指預期於未來將自提供企業融資、資產管理及其他諮詢服務予以確認的收入。

10. 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**」,即本公司董事)匯報的資料側重於所提供服務的類別。於達致本集團的可申報分部時,並未匯集主要經營決策人所識別的經營分部。

其中,本集團的可申報分部如下:

(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及諮詢服務;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。

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。

截至二零二五年三月三十一日止年度

	顧問、諮詢及資產管理 千港元	自營投資 千港元	總計 千港元
收入			
外部收入及分部收入	**21,875**	**26,439**	**48,314**
業績			
分部利潤(虧損)	**12,370**	**(3,223)**	**9,147**
其他收入及開支淨額			**(12,782)**
分佔聯營公司業績			**39**
於聯營公司的投資的公允值變動			**(126)**
財務成本			**(2,171)**
稅前虧損			**(5,893)**

10. 分部資料 *(續)*

分部收入及業績 *(續)*

截至二零二四年三月三十一日止年度

	顧問、諮詢及資產管理 千港元	自營投資 千港元	總計 千港元
收入			
外部收入及分部收入	21,876	30,107	51,983
業績			
分部利潤	12,630	22,149	34,779
其他收入及開支淨額			(12,154)
分佔聯營公司業績			57
財務成本			(2,900)
税前利潤			19,782

經營分部的會計政策與附註4所述本集團的會計政策相同。分部利潤（虧損）指各分部所賺取（所產生）而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的利潤（虧損）。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。

10. 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。

分部資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
顧問、諮詢及資產管理	**4,184**	3,292
自營投資	**488,431**	497,531
總分部資產	**492,615**	500,823
未分配	**93,652**	85,477
總資產	**586,267**	586,300

分部負債

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
顧問、諮詢及資產管理	**562**	1,193
自營投資	**117,396**	115,305
總分部資產	**117,958**	116,498
未分配	**84,319**	76,833
總負債	**202,277**	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、遞延稅項負債及其他公司負債則除外。

10. 分部資料 *(續)*

其他分部資料

	顧問、諮詢及資產管理		自營投資		未分配		總計	
	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
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至三月三十一日止年度								
計入分部利潤或分部資產計量的金額：								
添置非流動資產 (附註)	–	–	**14,677**	13,457	**10**	43	**14,687**	13,500
非流動資產處置收益	–	–	–	(31)	–	–	–	(31)
投資物業公允值淨減少 (增加) 額	–	–	**15,107**	(6,093)	–	–	**15,107**	(6,093)
(撥回貿易應收款項減值虧損) 貿易應收款項減值虧損	–	–	**(38)**	41	–	–	**(38)**	41
財務成本	–	–	**2,227**	2,236	**2,171**	2,900	**4,398**	5,136
按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產的股息收入	–	–	**(46)**	(48)	–	–	**(46)**	(48)

	顧問、諮詢及資產管理		自營投資		未分配		總計	
	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
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至三月三十一日止年度								
定期提供予主要經營決策者但並無計入分部利潤或分部資產計量的金額：								
銀行利息收入	–	–	–	–	**(264)**	(240)	**(264)**	(240)
衍生金融負債公允值變動	–	–	–	–	–	(1)	–	(1)
於聯營公司的投資的公允值變動	–	–	–	–	**126**	–	**126**	–
物業、廠房及設備折舊	–	–	–	–	**1,007**	1,027	**1,007**	1,027
分佔聯營公司業績	–	–	–	–	**39**	(57)	**39**	(57)
於聯營公司的權益	–	–	–	–	**7,548**	407	**7,548**	407
所得稅開支	–	–	–	–	**1,903**	6,285	**1,903**	6,285

附註： 非流動資產並不包括按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產、會籍、預付款項、遞延稅項資產及於聯營公司的權益。

10. 分部資料 *(續)*

按服務劃分的收入明細

本集團按顧問、諮詢以及資產管理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 千港元	二零二四年 千港元
顧問、諮詢及資產管理		
監管驅動	**19,402**	16,882
特殊情況諮詢	**1,692**	4,748
資產管理及其他	**781**	246
	21,875	21,876
自營投資		
租金收入	**26,439**	30,107
	48,314	51,983

10. 分部資料 *(續)*

地區資料

本集團的營運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營運地點呈列。有關本集團非流動資產（不包括按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產、會籍、遞延稅項資產、預付款項及於聯營公司的權益）的資料乃按資產地區呈列。

	來自外部客戶的收入		非流動資產	
	二零二五年	二零二四年	**二零二五年**	二零二四年
	千港元	千港元	**千港元**	千港元
香港	**22,235**	23,316	**94,416**	106,413
日本	**26,079**	28,667	**426,673**	417,736
	48,314	51,983	**521,089**	524,149

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，概無單一客戶貢獻超過本集團總收入的10%。

11. 其他收入

	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
銀行利息收入	**264**	240
出售一項投資物業之收益	**–**	31
按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產的股息收入	**46**	48
撥回貿易應收款項減值虧損（附註22）	**38**	–
政府補助（附註i）	**–**	280
其他	**–**	16
	348	615

附註：

(i) 截至二零二四年三月三十一日止年度，政府補助280,000港元（二零二五年：無）指自香港特別行政區政府為在香港設立合資格開放式基金型公司提供補助的資助計劃收取之款項。概無有關收取該等補助的未達成條件及其他情況。

12. 財務成本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
有抵押銀行借款的利息	**4,398**	5,136

13. 所得稅開支

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期稅項：		
日本企業所得稅	**243**	271
日本預扣稅	**1,610**	2,724
	1,853	2,995
遞延稅項（附註26）	**50**	3,290
	1,903	6,285

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。

由於本集團並無任何須在截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度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，截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，日本企業所得稅乃按估計應課稅利潤的33.58%計算。然而，就TK協議項下的若干日本附屬公司而言，截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，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。

13. 所得稅開支 *(續)*

所得稅開支可與根據綜合損益及其他全面收入表所得的稅前（虧損）利潤對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
稅前（虧損）利潤	**(5,893)**	19,782
在相關司法權區按國內所得稅稅率得出的稅項	**(589)**	5,687
分佔聯營公司業績的稅務影響	**(6)**	(9)
不可扣稅開支的稅務影響	**2,512**	1,353
毋須課稅收入的稅務影響	**(53)**	(35)
按優惠稅率的所得稅	**101**	(1,406)
並無確認稅項虧損的稅務影響	**681**	695
動用先前未有確認的稅務虧損	**(743)**	–
所得稅開支	**1,903**	6,285

遞延稅項的詳情載於附註26。

14. 年度（虧損）利潤

年度（虧損）利潤已於扣除（計入）下列各項後達致：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
員工成本，不包括董事酬金（附註15(a)）：		
一 薪金、花紅及其他福利	**10,530**	9,648
一 退休福利計劃供款	**221**	207
一 以股份為基礎之付款 一 股份獎勵（附註34）	**1,100**	1,341
總員工成本，不包括董事酬金	**11,851**	11,196
董事薪酬	**4,273**	3,651
核數師薪酬	**680**	660
物業、廠房及設備折舊	**1,007**	1,027
貿易應收款項（減值虧損撥回）減值虧損淨額	**(38)**	41
匯兑虧損（收益）淨額	**679**	(268)

15. 董事及僱員酬金

(a) 董事酬金

本集團已付或應付予本公司下列各董事的酬金如下：

截至二零二五年三月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及其他福利 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利計劃供款 千港元	總計 千港元
就擔任本公司或其附屬公司董事所提供服務已付或應收取的酬金					
獨立非執行董事：					
趙天岳	120	–	–	–	120
陳晨光	120	–	–	–	120
李樹賢	120	–	–	–	120
	360	–	–	–	360
就董事管理本公司事務及其附屬公司業務所提供其他服務已付或應收取的酬金					
執行董事：					
葉天賜	–	600	175	18	793
曾憲沛	–	965	560	18	1,543
梁綽然	–	999	560	18	1,577
	–	2,564	1,295	54	3,913
總酬金	360	2,564	1,295	54	4,273

15. 董事及僱員酬金 *(續)*

(a) 董事酬金 *(續)*

截至二零二四年三月三十一日止年度

	袍金	薪金及其他福利	酌情花紅	退休福利計劃供款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
就擔任本公司或其附屬公司董事所提供服務已付或應收取的酬金					
獨立非執行董事：					
趙天岳	120	–	–	–	120
陳晨光	120	–	–	–	120
李樹賢	120	–	–	–	120
	360	–	–	–	360
就董事管理本公司事務及其附屬公司業務所提供其他服務已付或應收取的酬金					
執行董事：					
葉天賜	–	400	175	13	588
曾憲沛	–	916	450	15	1,381
梁綽然	–	729	578	15	1,322
	–	2,045	1,203	43	3,291
總酬金	360	2,045	1,203	43	3,651

15. 董事及僱員酬金 *(續)*

(a) 董事酬金 *(續)*

於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，概無董事獲委任為本公司的行政總裁。

於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，概無本公司董事放棄或同意放棄任何酬金。

於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，本集團概無向本公司董事支付任何酬金，以作為加入本集團或於加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

酌情花紅乃薪酬委員會參照個人表現、本公司之表現及盈利能力及當前市況而檢討及批准。

(b) 僱員酬金

在本集團的五名最高薪酬人士當中，兩名（二零二四年：兩名）人士為本公司董事，而其酬金均包括在上文附註15(a)內。其餘三名（二零二四年：三名）人士的酬金如下：

	二零二五年 **千港元**	二零二四年 千港元
薪金及其他福利	**4,116**	3,525
酌情花紅	**1,120**	720
退休福利計劃供款	**53**	53
以股份為基礎之付款	**760**	774
	6,049	5,072

15. 董事及僱員酬金 *(續)*

(b) 僱員酬金 *(續)*

彼等的酬金屬於下列範圍內：

	二零二五年 僱員人數	二零二四年 僱員人數
零至1,000,000港元	–	–
1,000,001港元至1,500,000港元	–	–
1,500,001港元至2,000,000港元	2	3
2,000,001港元至2,500,000港元	1	–

於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，本集團概無向五名最高薪酬人士支付任何酬金，以作為加入本集團或於加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

16. 股息

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於二零二五財政年度已批准及派付的過往財政年度末期股息每股普通股0.08仙（二零二四財政年度：無）	667	–
二零二五財政年度中期股息每股普通股0.08仙（二零二四財政年度：無）	646	–
	1,313	–

董事會（「**董事會**」）建議派付截至二零二五年三月三十一日止年度的末期股息每股普通股0.08港仙（二零二四年：0.08港仙），合共663,000港元（二零二四年：667,000港元）。於報告期末後的建議末期股息並未於該等財務報表中反映為應付股息，但將於截至二零二六年三月三十一日止年度的保留利潤變動中反映。

17. 每股（虧損）盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄（虧損）盈利乃按下列數據計算：

（虧損）盈利

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
計算每股基本及攤薄（虧損）盈利時採用的（虧損）盈利（本公司擁有人應佔年度（虧損）利潤）	**(8,474)**	12,626

股份數目

	二零二五年 千股	二零二四年 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）	**821,550**	814,131
攤薄潛在普通股的影響：		
股份獎勵	**999**	1,766
計算每股攤薄（虧損）盈利時採用的普通股加權平均數	**822,549**	815,897

附註： 於截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司於歸屬股份獎勵時向有關僱員發行10,960,000股（二零二四年：6,800,000股）普通股。有關詳情載於附註34。

於截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司在聯交所回購合共1,250,000股普通股，而所有已回購股份經已註銷。就回購該等普通股支付的總金額約為136,000港元。有關詳情載於附註27。

18. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 千港元	租賃改善 千港元	傢俱、裝置及設備 千港元	總計 千港元
成本				
於二零二三年四月一日	49,184	9,168	3,290	61,642
添置	–	–	43	43
撇銷	–	–	(9)	(9)
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	49,184	9,168	3,324	61,676
添置	–	–	10	10
於二零二五年三月三十一日	**49,184**	**9,168**	**3,334**	**61,686**
累計折舊				
於二零二三年四月一日	10,826	9,168	3,251	23,245
年度支出	984	–	43	1,027
撇銷時抵銷	–	–	(9)	(9)
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	11,810	9,168	3,285	24,263
年度支出	984	–	23	1,007
於二零二五年三月三十一日	**12,794**	**9,168**	**3,308**	**25,270**
賬面值				
於二零二五年三月三十一日	**36,390**	**–**	**26**	**36,416**
於二零二四年三月三十一日	37,374	–	39	37,413

以上物業、廠房及設備項目乃按下列年率按直線基準折舊：

土地及樓宇	租賃年期或50年的較短者
租賃改善	租賃年期或3年的較短者
傢俱、裝置及設備	33%

於二零二五年三月三十一日，本集團已質押其賬面值約為36,390,000港元（二零二四年：37,374,000港元）的土地及樓宇，作為本集團的銀行借款的擔保。

19. 投資物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
按公允值列賬的投資物業（附註a）	**484,673**	485,805

附註：

(a) 按公允值列賬的投資物業

	投資物業 千港元	重建中投資物業 千港元	總計 千港元
於二零二三年四月一日	547,567	–	547,567
匯兑調整	(59,112)	–	(59,112)
添置	12,526	–	12,526
出售	(12,356)	–	(12,356)
重新分類為持作出售的資產（附註）	(8,913)	–	(8,913)
已於損益確認的公允值淨增加額	6,093	–	6,093
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	485,805	–	485,805
匯兑調整	(680)	(22)	(702)
添置	11,102	3,575	14,677
由投資物業重新分類為重建中投資物業	(8,427)	8,427	–
已於損益確認的公允值淨減少額	(10,911)	(4,196)	(15,107)
於二零二五年三月三十一日	**476,889**	**7,784**	**484,673**

本集團所有於經營租賃項下持有以賺取租金或為資本增值的物業權益乃使用公允值模式計量及作為投資物業分類及列賬。

於二零二五年三月三十一日，本集團已質押其賬面值約為456,912,000港元（二零二四年：467,214,000港元）的投資物業，作為本集團獲授銀行融資的擔保。

19. 投資物業 *(續)*

附註：*(續)*

(a) 按公允值列賬的投資物業 *(續)*

位於香港的投資物業

就位於香港的投資物業而言，於二零二五年及二零二四年三月三十一日的投資物業公允值已經按由獨立合資格專業估值師（其為香港測量師學會會員，並對所估值投資物業的位置及類別擁有近期經驗）進行的估值得出。該項估值乃採用應收租金資本化方法，透過考慮物業的應收租金來衡量物業的公允值，然後將其資本化為適當的市場收益率的價值而得出（二零二四年：經參考處於類似位置及狀況的類似物業的交易價格市場證據得出）。有關估值技術及假設的詳情均於下文討論。

位於日本的投資物業

就位於日本的投資物業而言，於二零二五年及二零二四年三月三十一日的投資物業公允值已經按由獨立合資格專業估值師（彼等為日本房地產估值師協會成員，並對所估值投資物業的位置及類別擁有近期經驗）進行的估值得出。該項估值乃使用收入法－貼現現金流動法計算得出，當中涉及估計收入及開支並已計及預期未來經濟及社會狀況的變動。有關估值技術及假設的詳情均於下文討論。

於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，所用估值技術概無任何變動。在估計該等物業的公允值時，該等物業的最高及最佳用途為其現時用途。

就位於日本的重建中投資物業而言，估值乃使用剩餘法－貼現現金流動法計算得出，當中涉及估計收入及開支並已計及預期未來經濟及社會狀況的變動，並假設投資物業將按照發展方案完成並已就該方案取得相關批准。估值亦已計及相關的未來發展成本，包括建築成本及專業費用，其充分反映與物業發展相關的風險。有關估值技術及假設的詳情均於下文討論。

附註：

於二零二四年三月三十一日，本集團持作出售的資產乃經參考近期銷售交易進行估值。持作出售的資產的公允值計量已歸類為第二等級公允值。

19. 投資物業 *(續)*

本集團於初步確認後按公允值計量的投資物業乃按照公允值計量輸入數據的可觀察程度分類至公允值架構第一等級至第三等級的分析如下：

	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元	於二零二五年三月三十一日的公允值 千港元
投資物業	–	–	**476,889**	**476,889**
重建中投資物業	–	–	**7,784**	**7,784**

	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元	於二零二四年三月三十一日的公允值 千港元
投資物業	–	69,000	416,805	485,805

截至二零二五年三月三十一日止年度，由於觀察到的交易價格市場證據不足，位於香港的投資物業已由公允值第2等級轉撥至公允值第3等級。本集團已採納基於應收租金資本化法的第3等級分類，這在考慮到此估值方法本身非常依賴不可觀察輸入數據的情況下屬合適。

於截至二零二四年三月三十一日止年度，公允值架構各等級之間均無任何轉移。

19. 投資物業 *(續)*

下表提供有關如何釐定投資物業於二零二五年及二零二四年三月三十一日的公允值的資料(尤其是所用估值技術及輸入數據):

	公允值架構	於二零二五年三月三十一日的公允值 千港元	於二零二四年三月三十一日的公允值 千港元	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	範圍	重大輸入數據與公允值的重大不可觀察輸入數據的關係
位於香港的投資物業	第二等級	–	69,000	市場比較法 – 使用公開市場數據,經參考可資比較物業的近期售價(按每平方呎價格之基準)	不適用	不適用	不適用
	第三等級	**58,000**	–	收入法 – 參考應收租金資本化方法	(i) 市場收益率	3.0%	市場收益率越高,公允值越低
					(ii) 每月市場單位租金(港元/平方呎)	63港元/平方呎	每月市場單位租金越高,公允值越高
位於日本的投資物業	第三等級	**418,889**	416,805	收入法 – 參考物業的現有租約及復歸潛力所產生的資本化收入	(i) 資本化率	介乎3.2%至7.0%(二零二四年:3.3%至7.0%)	資本化率越高,公允值越低
位於日本的重建中投資物業	第三等級	**7,784**	–	剩餘法 – 參考物業的復歸潛力所產生的資本化收入,並計及適當反映發展物業相關風險的有關未來發展成本	(i) 資本化率	3.9%	資本化率越高,公允值越低
					(ii) 估計竣工成本	9,760,000港元	估計成本越高,公允值越低

19. 投資物業 *(續)*

投資物業按經常性基準計算的第三等級公允值計量對賬如下：

	千港元
於二零二三年四月一日	474,567
添置	12,526
出售	(12,356)
重新分類為持作出售的資產	(8,913)
匯兑調整	(59,112)
已於損益確認的公允值淨增加額	10,093
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	416,805
添置	14,677
轉撥至第三等級	69,000
匯兑調整	(702)
已於損益確認的公允值淨減少額	(15,107)
於二零二五年三月三十一日	**484,673**

於截至二零二五年三月三十一日止年度，於損益確認之公允值淨減少額約15,107,000港元（二零二四年：公允值淨增加額10,093,000港元）已計入投資物業的公允值淨減少額（二零二四年：投資物業的公允值淨增加額）。計入公允值淨減少額的金額約15,107,000港元（二零二四年：公允值淨增加額10,093,000港元），此乃由於於報告期末有關持有投資物業的未變現收益或虧損變動。

20. 於聯營公司的權益

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於聯營公司投資的成本，非上市	**356**	356
分佔收購後利潤及其他全面收入	**89**	51
	445	407
按公允值透過損益列賬的於聯營公司的投資（附註）	**7,103**	–
	7,548	407

附註： 本集團選擇按公允值透過損益列賬來計量其通過間接全資附屬公司Starich Resources Limited所持有的投資額為140,000,000日圓（相等於7,400,000港元）的NFF Fund的投資，因為管理層已按二零二五年三月三十一日的公允值為基準計量該聯營公司的業績。按公允值透過損益列賬來計量的該聯營公司的估值決定因素（包括估值技巧、關鍵輸入數據及公允值資料）載於附註8。

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，本集團擁有下列重要聯營公司的權益：

實體名稱	實體形式	註冊成立／營運地點	所持股份類別	本集團直接所持已發行股本面值及投票權比例 於二零二五年三月三十一日	 於二零二四年三月三十一日	主要業務
NFF Fund（附註i）	註冊成立	香港	參與股份	**17.11%**	不適用	物業投資

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，本集團擁有下列非重要聯營公司的權益：

實體名稱	實體形式	註冊成立／營運地點	所持股份類別	本集團直接所持已發行股本面值及投票權比例 於二零二五年三月三十一日	 於二零二四年三月三十一日	主要業務
KK Ascent Plus（附註ii）	註冊成立	日本	普通	**20%**	20%	資產管理

附註：

(i) NFF Fund於截至二零二五年三月三十一日止年度接受本集團的附屬公司提供的服務（二零二四年：無）。詳情請參閱附註31(a)。

(ii) KK Ascent Plus於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度向本集團附屬公司提供服務。詳情請參閱附註31(a)。

21. 按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
指定為按公允值透過其他全面收入列賬的股本工具		
– 上市	**659**	727
– 非上市	**209**	–
總計	**868**	727

該等投資的公允值於附註8中披露。

上述非上市股權投資指在日本及香港註冊成立的私人實體所發行的非上市股權投資。上市股本證券的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，本公司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，於損益內確認該等投資的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。

22. 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
按攤銷成本計量的應收款項包括：		
貿易應收款項（附註）	**3,700**	3,174
減：貿易應收款項減值撥備	**(3)**	(41)
	3,697	3,133
其他應收款項及預付款項	**3,608**	1,532
	7,305	4,665

附註： 於二零二五年三月三十一日，應收租賃款項約63,000港元（二零二四年：101,000港元）乃計入貿易應收款項內。餘下結餘約3,637,000港元（二零二四年：3,073,000港元）為自客戶合約產生的貿易應收款項。

22. 貿易及其他應收款項及預付款項 *(續)*

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
就申報目的分析為：		
即期部分	**7,164**	4,543
非即期部分	**141**	122
	7,305	4,665

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。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
30日內	**2,602**	1,374
超過30但於60日內	**1,088**	45
超過60但於90日內	**6**	1,614
超過90但於180日內	**1**	100
	3,697	3,133

貿易應收款項減值撥備的變動載列如下。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於年初的結餘	**41**	3
已確認減值虧損	**–**	41
已撥回減值虧損	**(38)**	–
匯兑調整	**–**	(3)
於年末的結餘	**3**	41

22. 貿易及其他應收款項及預付款項 *(續)*

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。

於本報告期間的估計技術或所作出的重大假設並無變動。

於截至二零二五年三月三十一日止年度，約38,000港元已收回，而債務人已經以現金結算該筆款項。於截至二零二四年三月三十一日止年度，若干應收款項被視為不可收回及遭拖欠，因此確認全期預期信貸損失－信貸減值約41,000港元。

於二零二五年三月三十一日，已就被視為信貸減值的貿易應收款項計提貿易應收款項減值撥備約零港元（二零二四年：41,000港元）。

以下為於報告期末的其他應收款項及預付款項分析：

	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
按金	**77**	77
預付款項	**1,720**	1,273
其他應收款項	**1,811**	182
	3,608	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，於二零二五年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。

23. 存放於財務機構的存款／銀行結餘及現金

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，根據每日銀行存款利率，存放於財務機構的存款及銀行結餘乃按可變利率列賬。

存放於財務機構的存款及銀行結餘及現金包括下列以本集團各申報實體功能貨幣以外的貨幣計值的款項：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
日圓	**10,229**	7,022

24. 貿易及其他應付款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應付款項	**78**	87
其他應付款項	**9,702**	12,087
	9,780	12,174
就申報目的分析為：		
即期部分	**9,014**	11,339
非即期部分	**766**	835
	9,780	12,174

貿易應付款項於收到發票時到期。根據於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有財務風險管理政策。

25. 有抵押銀行借款

	二零二五年 千港元	二零二四年 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	**45,558**	42,369
一年後但兩年內	**7,564**	14,100
兩年後但五年內	**21,450**	21,157
五年後	**82,620**	69,074
	157,192	146,700
毋須按要求或自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的賬面值	**13,456**	13,807
須按要求或一年內償還的賬面值	**45,558**	42,369
流動負債所示金額	**59,014**	56,176
非流動負債所示金額	**98,178**	90,524
	157,192	146,700

本集團有抵押銀行借款面對的利率風險如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
定息借款	**70,304**	68,128
浮息借款	**86,888**	78,572
	157,192	146,700

25. 有抵押銀行借款 *(續)*

本集團有抵押銀行借款的實際利率範圍(其亦相等於已訂約利率)如下:

	二零二五年	二零二四年
實際利率:		
定息借款	**1.65%至2.55%**	1.11%至2.85%
浮息借款	**0.93%至6.75%**	1.09%至7.60%

本集團具有按香港銀行同業拆息或東京銀行同業拆息計息的浮息借款。利息會定期重設。

於報告期末,本集團具有下列未提取銀行融資:

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
浮息	**51,536**	52,988

於截至二零二五年三月三十一日止年度,本集團取得新貸款約53,871,000港元(二零二四年:16,434,000港元)。該等貸款將於二零二五年至二零四六年(二零二四年:二零二四年至二零四六年)償還。所得款項乃用於一般營運資金及撥支收購投資物業和建造重建的投資物業。

銀行借款已分別由附註18及19所披露的本集團的土地及樓宇以及若干投資物業作抵押。

本集團的聯營公司KK Ascent Plus為若干銀行借款提供擔保,於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度支付的擔保費如附註31(a)及31(b)所披露。

26. 遞延税項資產（負債）

以下為遞延税項資產（負債）的分析，已將若干遞延税項資產與同一應税實體的遞延税項負債抵銷，僅用於財務報告目的：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
遞延税項資產	**170**	189
遞延税項負債	**(27,588)**	(27,609)
	(27,418)	(27,420)

以下為於本年度及過往年度的主要已確認遞延税項資產（負債）及其變動：

	加速 税項折舊 千港元	重估投資物業及 附屬公司的 不可分派利潤 千港元	未用 税項虧損 千港元	總計 千港元
二零二三年四月一日	(371)	(28,521)	1,142	(27,750)
計入（扣除自）年度損益（附註13）	19	(2,356)	(953)	(3,290)
匯兑調整	–	3,620	–	3,620
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日	(352)	(27,257)	189	(27,420)
計入（扣除自）年度損益（附註13）	48	(79)	(19)	(50)
匯兑調整	–	52	–	52
於二零二五年三月三十一日	**(304)**	**(27,284)**	**170**	**(27,418)**

於二零二五年三月三十一日，本集團擁有未用估計税項虧損約19,466,000港元（二零二四年：20,466,000港元），其可用作抵銷未來利潤。已就未用估計税項虧損約1,030,000港元（二零二四年：1,145,000港元）確認遞延税項資產，且有關虧損可無限承前結轉。由於未來利潤流的不可預測性，概無就餘下約18,436,000港元（二零二四年：19,321,000港元）未用税項虧損確認任何遞延税項資產。

27. 股本

	普通股數目	股本 千港元
每股面值0.01港元的普通股		
法定：		
於二零二三年四月一日、二零二四年三月三十一日、二零二四年四月一日及二零二五年三月三十一日	**5,000,000,000**	**50,000**
已發行及繳足：		
於二零二三年四月一日	812,500,000	8,125
已配發股份（附註i）（附註34）	6,800,000	68
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	819,300,000	8,193
已配發股份（附註i）（附註34）	10,960,000	110
已回購及註銷股份（附註ii）	(1,250,000)	(13)
於二零二五年三月三十一日	**829,010,000**	**8,290**

附註：

(i) 該等新股份在各方面與現有股份具有同等地位。

(ii) 於截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司在聯交所回購1,250,000股普通股，而該等普通股已於二零二四年十月三十一日註銷並從股本及股份溢價中扣除。本公司回購的詳情如下：

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
二零二四年十月	230,000	0.11	0.109	25
	1,250,000			136

本公司的附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

28. 經營租賃承擔

本集團作為出租人

於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，本集團就出租用途而持有的物業預期將按持續基準產生的租金收益率分別達5.5%及6.2%。所有持有物業均就未來一至十五年（二零二四年：一至十五年）具有已承諾租戶。

於報告期末，本集團已根據不可撤銷經營租賃就下列日後最低租賃付款與租戶訂約：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	**2,058**	2,454

29. 退休福利計劃

本集團就其位於香港的所有合資格僱員運作強制性公積金計劃（「**強積金計劃**」）。該計劃的資產乃與本集團的資產分開並在受託人控制的基金內持有。本集團與僱員須各自按相關薪酬成本的5%向強積金計劃作出供款，每月上限為1,500港元。

自損益扣除的總成本約275,000港元（二零二四年：250,000港元）指本會計期間本集團應向該計劃作出的供款。

長期服務金（「LSP」）負債

根據香港《僱傭條例》對長期服務金的責任

根據《僱傭條例》(第57章)，本集團有責任在若干情況下向香港僱員支付長期服務金，惟須受聘於至少5年，根據此公式計算：最後一個月的工資（僱傭終止前）× 2/3 × 服務年限。最後一個月工資上限為22,500港元，而長期服務金金額不得超過390,000港元。該責任作為離職後設定受益計劃入賬。此外，於一九九五年通過的強制性公積金計劃條例允許本集團動用本集團的強制性公積金供款，加上／減任何正／負回報（統稱「**合資格抵銷金額**」），以抵銷長期服務金應付款項，給予僱員（「**抵銷安排**」）。

29. 退休福利計劃 *(續)*

長期服務金(「LSP」)負債 *(續)*

根據香港《僱傭條例》對長期服務金的責任 (續)

《二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「**修訂條例**」)於二零二二年六月十七日刊憲,最終將廢除抵銷安排。修訂條例將於二零二五年五月一日(「**過渡日期**」)生效。根據修訂條例,於過渡日期後的合資格抵銷金額僅可用於抵銷過渡日期前的長期服務金責任,但不再合資格抵銷過渡日期後的長期服務金責任。此外,過渡日期前的長期服務金責任將根據緊接過渡日期前的最後一個月工資計算。

30. 因融資活動而產生的負債對賬

下表載列本集團因融資活動而產生的負債變動詳情,包括現金及非現金變動。因融資活動而產生的負債乃屬該等現金流動已經於或未來現金流動將於綜合現金流動表分類為因融資活動而產生的現金流動的負債。

	有抵押銀行借款(附註25) 千港元	應付股息(計入其他應付款項) 千港元	應付利息(計入其他應付款項) 千港元	總計 千港元
於二零二四年四月一日	146,700	–	479	147,179
融資現金流動				
增加	53,871	–	–	53,871
償還	(43,290)	(2,208)	(4,591)	(50,089)
非現金變動				
匯兑調整	(89)	–	–	(89)
已產生財務成本	–	–	4,398	4,398
已宣派股息	–	2,208	–	2,208
於二零二五年三月三十一日	**157,192**	–	**286**	**157,478**

30. 因融資活動而產生的負債對賬 *(續)*

	有抵押銀行借款（附註25） 千港元	應付股息（計入其他應付款項） 千港元	應付利息（計入其他應付款項） 千港元	總計 千港元
於二零二三年四月一日	161,470	–	359	161,829
融資現金流動				
增加	16,434	–	–	16,434
償還	(16,542)	(168)	(5,016)	(21,726)
非現金變動				
匯兑調整	(14,662)	–	–	(14,662)
已產生財務成本	–	–	5,136	5,136
已宣派股息	–	168	–	168
於二零二四年三月三十一日	146,700	–	479	147,179

31. 關連方交易

(a) 交易

除綜合財務報表其他部分所披露者外，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 千港元	二零二四年 千港元
KK Ascent Plus	聯繫人	已付資產管理費	**704**	564
		已付擔保費	**311**	309
Nippon Fudosan Fund	聯繫人	資產管理費收入	**311**	–

以上交易乃基於現行市價按本集團與關連方之間釐定及協定的條款進行。

(b) 有抵押銀行借款

於二零二五年三月三十一日，本集團的聯營公司KK Ascent Plus為41,223,000港元（二零二四年：34,618,000港元）的銀行借款提供擔保。

(c) 與主要管理人員的關連方交易

(i) 主要管理人員報酬

年內，本公司董事及主要管理層其他成員的薪酬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
短期福利	**7,972**	6,755
以股份為基礎之付款	**767**	779
退休福利	**113**	103
	8,852	7,637

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。

(ii) 主要管理層在本集團所管理投資基金中的投資

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
投資額	**4,257**	–

32. 本公司財務狀況表

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產		
於附屬公司的投資	**299,510**	299,510
於聯營公司的投資	**356**	356
	299,866	299,866
流動資產		
其他應收款項及預付款項	**285**	260
應收附屬公司款項（附註）	**69,393**	68,716
銀行結餘及現金	**393**	402
	70,071	69,378
流動負債		
應計款項	**752**	660
應付附屬公司款項（附註）	**4,881**	4,437
	5,633	5,097
流動資產淨額	**64,438**	64,281
	364,304	364,147
資本及儲備		
股本	**8,290**	8,193
儲備	**356,014**	355,954
	364,304	364,147

附註： 該等金額無抵押、免息及須按要求償還。

32. 本公司財務狀況表 *(續)*

本公司儲備變動：

	股份溢價	股份回購儲備	其他儲備(附註)	股東出資	股份獎勵儲備	保留利潤	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零二三年四月一日	74,302	–	264,509	11,319	151	6,870	357,151
年度虧損	–	–	–	–	–	(2,470)	(2,470)
以股份為基礎之付款	–	–	–	–	1,341	–	1,341
就股份獎勵歸屬股份	920	–	–	–	(988)	–	(68)
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	75,222	–	264,509	11,319	504	4,400	355,954
年度利潤	–	–	–	–	–	506	506
股份回購	–	(136)	–	–	–	–	(136)
註銷已回購股份	(123)	136	–	–	–	–	13
以股份為基礎之付款	–	–	–	–	1,100	–	1,100
就股份獎勵歸屬股份	1,288	–	–	–	(1,398)	–	(110)
就過往年度已批准並於本年度支付之末期股息	–	–	–	–	–	(667)	(667)
於本年度宣派及支付之中期股息	–	–	–	–	–	(646)	(646)
於二零二五年三月三十一日	**76,387**	**–**	**264,509**	**11,319**	**206**	**3,593**	**356,014**

附註： 其他儲備指就先前年度內收購附屬公司股權（作為重組的一部分）發行之股份面值與本公司所收購附屬公司綜合股權之差額。

33. 本集團附屬公司詳情

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，有關本公司附屬公司之詳情載列如下。

附屬公司名稱	業務形式	註冊成立／營運地點	已發行及繳足股本	本公司應佔實際股權百分比		本公司所持投票權比例		主要業務
				二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	
直接持有：								
Pleasant Hilltop Limited	註冊成立	英屬處女群島	1美元	**100%**	100%	**100%**	100%	投資控股
Whalehunter Investments Limited	註冊成立	英屬處女群島	2美元	**100%**	100%	**100%**	100%	投資控股
間接持有：								
浩德融資有限公司	註冊成立	香港	12,500,000港元	**100%**	100%	**100%**	100%	財務顧問及諮詢服務及投資控股
Altus Investments Limited	註冊成立	香港	149,178,505港元	**100%**	100%	**100%**	100%	投資控股
EXE Rise Shimodori Investor Limited	註冊成立	英屬處女群島	120,000日圓	**90%**	90%	**90%**	90%	投資控股
建基有限公司	註冊成立	香港	50港元	**100%**	100%	**100%**	100%	物業投資
Godo Kaisha Bohol	註冊成立	日本	1,000,000日圓	**90%**	90%	**90%**	90%	物業投資
Godo Kaisha Choun	註冊成立	日本	10,000日圓	**100%**	100%	**100%**	100%	物業投資
Godo Kaisha Yuzuha	註冊成立	日本	10,000日圓	**90%**	90%	**90%**	90%	物業投資
Godo Kaisha Hayama Shouten	註冊成立	日本	10,000日圓	**90%**	90%	**90%**	90%	物業投資
Godo Kaisha Mameha	註冊成立	日本	210,000日圓	**78.7%**	78.7%	**78.7%**	78.7%	物業投資
I Corporation	註冊成立	英屬處女群島	70美元	**80%**	80%	**80%**	80%	投資控股
Residence Motoki Investment Limited	註冊成立	英屬處女群島	6,000,000日圓	**78.7%**	78.7%	**78.7%**	78.7%	投資控股
Smart Tact Property Investment Limited	註冊成立	英屬處女群島	9,220港元	**90%**	90%	**90%**	90%	投資控股
Starich Resources Limited	註冊成立	英屬處女群島	8美元	**100%**	100%	**100%**	100%	物業投資、投資控股及提供行政服務
Yugen Kaisha Hourei	註冊成立	日本	3,000,000日圓	**100%**	100%	**100%**	100%	物業投資
Yugen Kaisha Houten	註冊成立	日本	3,000,000日圓	**100%**	100%	**100%**	100%	物業投資
Japan Special Situation Investment Limited	註冊成立	英屬處女群島	3,700美元	**94.6%**	94.6%	**100%**	100%	物業投資
Lynton Gate Limited	註冊成立	英屬處女群島	10美元	**90%**	90%	**90%**	90%	物業投資
Altus ST Limited	註冊成立	香港	10,000港元	**100%**	100%	**100%**	100%	暫無業務

附註：

(i) 概無附屬公司於兩個年度末或兩個年度內有任何未償還債務證券。

(ii) 概無附屬公司擁有對本集團屬重大的非控股權益。

34. 權益結算以股份為基礎付款之交易

僱員股份獎勵

於二零二二年一月四日及二零二二年六月二十七日，董事會議決分別向三名及十二名承授人有條件獎勵合共300,000股及5,440,000股本公司新股份（「**二零二二年股份獎勵**」）。其中兩名獲授合共1,920,000股本公司新股份的承授人為本集團全資附屬公司的執行董事。其他獲授合共3,820,000股本公司新股份的承授人為本集團僱員。詳情載於本公司日期為二零二二年七月二十二日的通函。於授出契據的批准日期前，一名承授人不再為本集團僱員，故二零二二年股份獎勵項下120,000股股份的授出契據已被取消。於二零二二年八月八日舉行的本公司股東特別大會上，授出股份獎勵的契據已獲批准。獎勵股份的公允值乃根據本公司股份於各自授出日期的市價計算得出。因此，已授出股份的估計公允值約為877,000港元。

於二零二三年八月八日舉行的本公司股東特別大會上，本公司批准及採納一項股份計劃（「**二零二三年股份計劃**」）。於二零二三年七月二十一日，董事會議決向七名承授人有條件獎勵合共10,360,000股本公司新股份（「**二零二三年八月選定僱員授出**」），彼等為本集團僱員。於二零二三年八月八日採納二零二三年股份計劃後，二零二三年八月選定僱員授出的授出條件已達成。獎勵股份的公允值乃根據本公司股份於各自授出日期的市價計算得出。因此，已授出股份的估計公允值約為1,461,000港元。

於二零二三年十二月二十二日，董事會議決根據二零二三年股份計劃向八名承授人獎勵合共3,160,000股本公司新股份（「**二零二三年十二月選定僱員授出**」），彼等為本集團僱員。獎勵股份的公允值乃根據本公司股份於各自授出日期的市價計算得出。因此，已授出股份的估計公允值約為389,000港元。

於二零二四年八月八日，董事會議決根據二零二三年股份計劃向四名承授人獎勵合共5,160,000股本公司新股份（「**二零二四年八月選定僱員授出**」），彼等為本集團僱員。獎勵股份的公允值乃根據本公司股份於各自授出日期的市價計算得出。因此，已授出股份的估計公允值約為526,000港元。

於二零二五年一月二十一日，董事會議決根據二零二三年股份計劃向四名承授人獎勵合共3,580,000股本公司新股份（「**二零二五年一月選定僱員授出**」），彼等為本集團僱員。獎勵股份的公允值乃根據本公司股份於各自授出日期的市價計算得出。因此，已授出股份的估計公允值約為422,000港元。

34. 權益結算以股份為基礎付款之交易 *(續)*

僱員股份獎勵 *(續)*

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，以股份為基礎之付款約1,100,000港元及1,341,000港元分別於損益中確認。

年內授出股份獎勵變動如下：

	股份獎勵數目	
	二零二五年	二零二四年
於四月一日尚未行使	**8,640,000**	2,080,000
於年內授出	**8,740,000**	13,520,000
於年內歸屬（附註i）	**(10,960,000)**	(6,800,000)
於年內沒收（附註ii）	**(620,000)**	(160,000)
於三月三十一日尚未行使	**5,800,000**	8,640,000

附註：

(i) 截至二零二五年三月三十一日止年度，二零二三年八月選定僱員授出的5,480,000股股份、二零二三年十二月選定僱員授出的3,160,000股股份及二零二四年八月選定僱員授出的2,320,000股股份已發行及分配予本集團僱員。因此，約110,000港元及1,288,000港元已分別由股份獎勵儲備轉撥至股本及股份溢價。

截至二零二四年三月三十一日止年度，二零二二年股份獎勵的1,920,000股股份及二零二三年八月選定僱員授出的4,880,000股股份已發行及分配予本集團僱員。因此，約68,000港元及920,000港元已分別由股份獎勵儲備轉撥至股本及股份溢價。

(ii) 截至二零二五年三月三十一日止年度，由於承授人不再為本集團僱員，二零二四年八月選定僱員授出的420,000股股份及二零二五年一月選定僱員授出的200,000股股份已予沒收。

截至二零二四年三月三十一日止年度，由於承授人不再為本集團僱員，二零二二年股份獎勵的160,000股股份已予沒收。

34. 權益結算以股份為基礎付款之交易 *(續)*

僱員股份獎勵 *(續)*

根據契據授出股份獎勵的條款及條件以及二零二三年股份計劃的詳情如下：

		於授出日期的公允值		
	股份數目	每股 港元	總額 千港元	歸屬條件
二零二二年股份獎勵	5,620,000	0.156	877	附註(i)
二零二三年八月選定僱員授出	10,360,000	0.141	1,461	附註(ii)
二零二三年十二月選定僱員授出	3,160,000	0.123	389	附註(iii)
二零二四年八月選定僱員授出	5,160,000	0.102	526	附註(iv)
二零二五年一月選定僱員授出	3,580,000	0.118	422	附註(v)
已授出的股份獎勵總額	27,880,000			

附註：

(i) 已授出的股份獎勵的歸屬期列示如下：

- 截至二零二三年三月三十一日止年度，2,900,000股股份已歸屬.
- 截至二零二四年三月三十一日止年度，2,720,000股股份已歸屬.

(ii) 已授出的股份獎勵的歸屬期列示如下：

- 截至二零二四年三月三十一日止年度，4,880,000股股份已歸屬。
- 截至二零二五年三月三十一日止年度，5,480,000股股份已歸屬。

(iii) 已授出的股份獎勵的歸屬期列示如下：

- 截至二零二五年三月三十一日止年度，3,160,000股股份已歸屬。

(iv) 已授出的股份獎勵的歸屬期列示如下：

- 截至二零二五年三月三十一日止年度，2,320,000股股份已歸屬。
- 截至二零二六年三月三十一日止年度，2,840,000股股份已歸屬。

(v) 已授出的股份獎勵的歸屬期列示如下：

- 截至二零二六年三月三十一日止年度，3,580,000股股份已歸屬。

35. 資本承擔

本集團有以下已訂約但未於綜合財務報表內撥備之資本承擔。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
有關收購投資物業之資本開支	–	8,375
有關建造重建中投資物業之資本開支	**9,760**	–

36. 報告期後事項

回購股份及股份註銷

於報告期間後，本公司在聯交所回購590,000股普通股，並支付總代價64,000港元。本公司590,000股已回購股份已於二零二五年六月十六日註銷，並相應從股本及股份溢價中扣除。因此，於二零二五年六月十六日，本公司的已發行及繳足普通股數目已減少至828,420,000股。

本集團持有物業詳情

於二零二五年三月三十一日

	詳情	用途	租賃年期	地段編號	本集團權益百分比
	土地及樓宇				
1.	香港永和街21號	商業	長期	海地段第63A號C段3分段	100.0%
	投資物業				
	香港				
2.	香港都爹利街8-10號和雪廠街20號8樓	商業	長期	第339號內地段	100.0%
	日本				
3.	Ark Palace Hiragishi	住宅	永久業權	Lot No. 31, Hiragishi 2-jo, 7-chome, Toyohira-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	90.0%
4.	Kitano Machikado GH	住宅	永久業權	Lot No. 365-301, Kitano 5-jo, 4-chome, Kiyota-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	100.0%
5.	LC One	住宅及辦公	永久業權	Lot No. 2-19, Kita 1-jo, Nishi 19-chome, Chuo-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	90.0%
6.	Liberty Hills GH	住宅	永久業權	Lot No. 44-1, Hiraghishi 6-jo, 13-chome, Toyohira-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	100.0%
7.	Libress Hiragishi	住宅及辦公	永久業權	Lot No. 3, Hiragishi 3-jo, 4-chome, Toyohira-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	100.0%

本集團持有物業詳情

於二零二五年三月三十一日

	詳情	用途	租賃年期	地段編號	本集團權益百分比
8.	Rakuyukan 36	住宅	永久業權	Lot No. 250-47, Minami 36-jo, Nishi 10-chome, Minami-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	94.6%
9.	South 1 West 18 Building	住宅及辦公	永久業權	Lot No. 1-2 and other lots, Minami 1-jo, Nishi 18-chome, Chuo-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	90.0%
10.	T House	住宅	永久業權	Lot No. 614-16 and other lot, Kotoni 3-jo, 3-chome, Nishi-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	100.0%
11.	Tommy House Hiragishi	住宅	永久業權	Lot No. 44, Hiragishi 3-jo, 12-chome, Toyohira-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	100.0%
12.	Uruoi Kawanone	住宅	永久業權	Lot No. 7-1 and other lot, Minami 8-jo, Nishi 3-chome, Chuo-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	100.0%
13.	White Building A & B	住宅	永久業權	Lot No. 18-316 and other lot, Kita 23-jo, Nishi 5-chome, Kita-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	90.0%
14.	Azabu Juban Crown Building	住宅	永久業權	Lot No. 2-12, Azabujuban 2-chome, Minato-ku, Tokyo	100.0%
15.	Azabu Sendaizaka Hills	住宅	永久業權	Lot No. 6-18 and other lot, Minamiazabu 1-chome, Minato-ku, Tokyo	100.0%
16.	City Court Suginami	住宅	永久業權	Lot No. 46-1 and other lots, Suginamicho, Hakodate City, Hokkaido Prefecture	100.0%

本集團持有物業詳情

於二零二五年三月三十一日

	詳情	用途	租賃年期	地段編號	本集團權益百分比
17.	Residence Motoki	住宅及商業	永久業權	Lot No. 563, Nishijin 5-chome, Sawara-ku, Fukuoka City, Fukuoka Prefecture	78.7%
18.	Wealth Fujisaki	住宅	永久業權	Lot No. 55-2 and other lot, Fujisaki 1-chome, Sawara-ku, Fukuoka City, Fukuoka Prefecture	100.0%
19.	Rise Shimodori EXE	住宅及商業	永久業權	Lot No. 2-2 and other lots, Chuogai, Chuo-ku, Kumamoto City, Kumamoto Prefecture	90.0%
20.	Rise Fujisakidai	住宅	永久業權	Lot No. 2-30 and other lots, Shinmachi 3-chome, Chuoku, Kumamoto City, Kumamoto Prefecture	90.0%
21.	Rise Kumamoto Station South	住宅	永久業權	Lot No. 130-1, Nihongi 4-chome, Nishi-ku, Kumamoto City, Kumamoto Prefecture	90.0%
22.	Rise Shimodori	住宅	永久業權	Lot No. 5-4 and other lots, Chuogai, Chuo-ku, Kumamoto City, Kumamoto Prefecture	90.0%
23.	Kagoshima Tenmonkan Building	商業	永久業權	Lot No. 5-2 Sennichicho, Kagoshima City, Kagoshima Prefecture	90.0%
24.	Shinoro House GH	住宅	永久業權	Lot No. 264-8, Sinoro 9-jo, 3-chome, Kita-ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	100.0%
25.	Relife GH	住宅	永久業權	Lot No. 21-305, 7-jo, 3-chome, Kiyota, Kiyota ku, Sapporo City, Hokkaido Prefecture	100.0%

	詳情	用途	租賃年期	地段編號	本集團權益百分比
26.	KD Shinshigai Building	商業	永久業權	Shinshigai 1-15, Chuo-ku, Kumamoto City, Kumamoto Prefecture	90.0%
27.	Base 1st	住宅	永久業權	1 Chome-10-21, Shimoarata, Kagoshima City, Kagoshima Prefecture	100.0%
28.	Yuinoie Shinkawanishi	住宅	永久業權	Lot No. 688-64 and 688-106, Shinkawa Nishi Sanjo 5-chome, Kita-ku, Sapporo	100.0%
29.	Rakuyukan Kitago	住宅	永久業權	Lot No. 2443-12 and 2443-60, Kitago 6-jo 4-chome, Shiroishi-ku, Sapporo（郵政地址：3-37, Kitago 6-jo, 4-chome, Shirorishi-ku, Sapporo）	90.0%