



大凌集團有限公司 STYLAND HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(Incorporated in Bermuda with limited liability)
(股份代號 Stock Code: 0211)

中期報告
INTERIM REPORT
2024/25

EXCELLENT SERVICE LOOKING TO THE FUTURE

卓越服務 展望未來



ASSET MANAGEMENT

CORPORATE FINANCE

STOCKBROKING

目 錄

2	公司資料
4	簡明綜合損益及其他全面收益表
5	簡明綜合財務狀況表
7	簡明綜合權益變動表
8	簡明綜合現金流量表
9	簡明綜合中期財務報表附註
27	管理層討論及分析
38	董事之證券權益
39	主要股東
40	企業管治
41	關連人士交易
43	購買、出售或贖回本公司之上市證券
44	審核委員會之審閱工作

公司 資料

董事會

執行董事

張浩宏先生(行政總裁)
伍耀泉先生

獨立非執行董事

李漢成先生(非執行主席)
盧梓峯先生
凌瑞娥女士

審核委員會

盧梓峯先生(主席)
李漢成先生
凌瑞娥女士

薪酬委員會

凌瑞娥女士(主席)
李漢成先生
盧梓峯先生

提名委員會

李漢成先生(主席)
盧梓峯先生
凌瑞娥女士

公司秘書

張鎮濤先生

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

法律顧問

香港法律：

李智聰律師事務所
崔曾律師事務所

百慕達法律：

毅柏律師事務所(Appleby)

主要往來銀行

華僑銀行(香港)有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
創興銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

主要過戶登記處

Ocorian Management (Bermuda) Limited
Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10
Bermuda

香港過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10
Bermuda

主要營業地點

香港
太古城
太古灣道12號
3樓301-3室

電話： (852) 2959 7200
傳真： (852) 2310 4824
電郵地址： sty@styland.com

股東服務專線

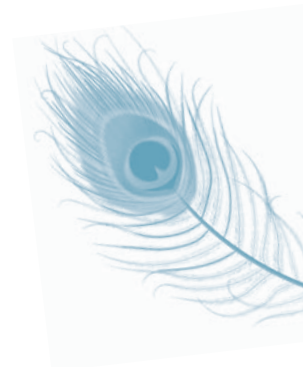
電話： (852) 2959 3123
傳真： (852) 2310 4824
電郵地址： shareholder@styland.com

網址

<http://www.styland.com>

投資者網址

<http://www.irasia.com/listco/hk/styland/>



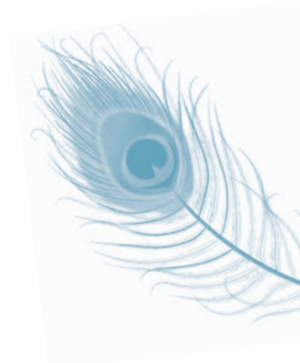
大凌集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事」或「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二四年九月三十日止六個月(「回顧期間」)之未經審核綜合業績，連同比較數字載列如下：

簡明綜合 損益及其他全面收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
營業額	3	20,366	120,962
收入	3	12,774	11,337
經紀服務成本		(1,011)	(1,044)
其他收入		2,387	1,599
行政開支		(23,228)	(25,743)
銷售及分銷成本		(584)	(2,628)
以公平價值計量且變動計入損益(「以公平價值計量且變動計入損益」)之金融資產之公平價值變動		947	(2,895)
出售以公平價值計量且變動計入損益之金融資產收益/(虧損)		204	(248)
出售附屬公司之虧損	12(b)	-	(783)
就應收貸款確認之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)		(981)	(121)
就應收賬款確認之預期信貸虧損		(228)	(118)
就其他應收款項確認之預期信貸虧損		(149)	(269)
撥回就應收貸款確認之預期信貸虧損		789	2,905
撥回就應收賬款確認之預期信貸虧損		48	18
撥回就其他應收款項確認之預期信貸虧損		-	36
融資成本		(8,988)	(8,704)
除稅前虧損	4	(18,020)	(26,658)
所得稅開支	5	-	-
期內虧損及全面開支總額		(18,020)	(26,658)
每股虧損			
— 每股基本及攤薄虧損	7	(0.025港元)	(0.038港元)

簡明綜合 財務狀況表

		於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,140	3,656
投資物業		420,000	420,000
無形資產		–	–
以公平價值計量且變動計入損益之金融資產	11	7,023	6,983
應收貸款	8	17,643	16,169
		447,806	446,808
流動資產			
應收貸款	8	68,277	72,325
應收賬款	9	36,609	336
其他應收款項、按金及預付款		7,498	10,133
以公平價值計量且變動計入其他全面收益(「以公平價值計量且變動計入其他全面收益」)之金融資產	11	–	–
以公平價值計量且變動計入損益之金融資產	11	5,362	1,101
客戶信託資金		89,975	–
現金及現金等值項目		21,582	18,218
		229,303	102,113
持作待售資產	12(a)	–	112,003
		229,303	214,116
總資產		677,109	660,924



簡明綜合 財務狀況表

	附註	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動負債			
應付賬款	10	119,157	276
其他應付款項及應計費用		11,904	8,547
應付承兌票據	13	55,000	30,000
貸款		160,870	170,991
租賃負債		635	442
		347,566	210,256
與分類為持作待售之 資產有直接關聯之負債	12(a)	–	79,240
		347,566	289,496
流動負債淨額		(118,263)	(75,380)
總資產減流動負債		329,543	371,428
非流動負債			
應付承兌票據	13	11,333	36,333
租賃負債		109	324
長期服務金責任		203	203
		11,645	36,860
淨資產		317,898	334,568
權益			
股本		72,079	71,101
儲備		245,819	263,467
總權益		317,898	334,568

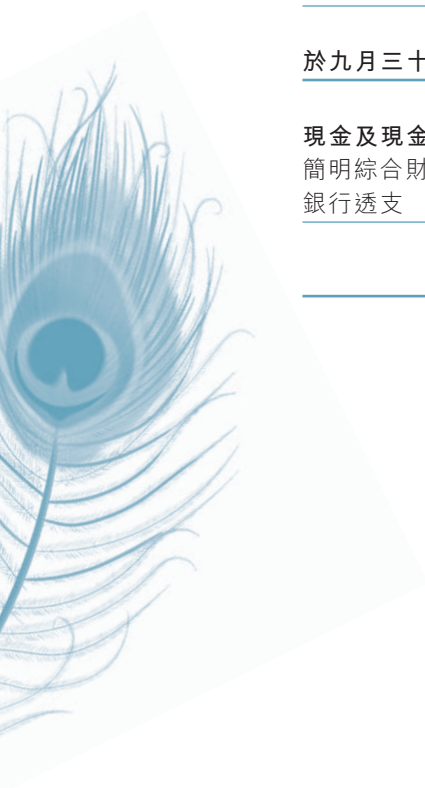
簡明綜合 權益變動表

	本公司擁有人應佔							
	股本 千港元	股份溢價* 千港元	資本 贖回儲備* 千港元	特別 資本儲備* 千港元	撥入盈餘* 千港元	可換股 債券儲備* 千港元	累積虧損* 千港元	總計 千港元
於二零二四年四月一日	71,101	191,615	7,480	571,147	512,667	-	(1,019,442)	334,568
期內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	-	-	(18,020)	(18,020)
與擁有人之交易： 行使紅利認股權證	978	372	-	-	-	-	-	1,350
與擁有人之交易總額	978	372	-	-	-	-	-	1,350
於二零二四年九月三十日	72,079	191,987	7,480	571,147	512,667	-	(1,037,462)	317,898
於二零二三年四月一日	70,932	191,551	7,480	571,147	512,667	2,433	(945,078)	411,132
期內虧損及全面開支總額	-	-	-	-	-	-	(26,658)	(26,658)
與擁有人之交易： 贖回可換股債券	-	-	-	-	-	(2,433)	2,433	-
與擁有人之交易總額	-	-	-	-	-	(2,433)	2,433	-
於二零二三年九月三十日	70,932	191,551	7,480	571,147	512,667	-	(969,303)	384,474

* 儲備賬包括本集團於二零二四年九月三十日簡明綜合財務狀況表之總儲備245,819,000港元。

簡明綜合 現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
經營活動所得／(所用)現金淨額	20,588	(34,711)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(76)	28,541
融資活動所用現金淨額	(19,556)	(29,234)
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	956	(35,404)
於四月一日之現金及現金等值項目	18,735	62,568
於九月三十日之現金及現金等值項目	19,691	27,164
現金及現金等值項目結餘之分析，可分為：		
簡明綜合財務狀況表所列現金及現金等值項目	21,582	34,984
銀行透支	(1,891)	(7,820)
	19,691	27,164



1. 編製基準

本集團之簡明綜合中期財務報表已根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄D2之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

2. 採納新訂或經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

截至二零二四年九月三十日止六個月之簡明綜合中期財務報表已根據本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表採納之會計政策編製，惟採納於二零二四年四月一日生效之下列新訂及經修訂之香港財務報告準則除外。本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未生效之準則、詮釋或修訂本。

香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為即期或非即期及香港詮釋第5號之相關修訂及附有契約條件之非流動負債
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
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回交易中之租賃負債

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

香港會計準則第1號(修訂本)「負債分類為即期或非即期及香港詮釋第5號之相關修訂」及「附有契約條件之非流動負債」

該等修訂為延期結算權利評估提供澄清及補充指導，從報告日期起至少十二個月內將負債分類為流動負債或非流動負債，其中：

- 指定將負債分類為流動負債或非流動負債應基於報告期末已存在的權利。具體而言，該等修訂澄清：
 - (i). 分類不應受到管理層意圖或期望在十二個月內清償債務所影響；及
 - (ii). 倘該權利以遵守契約為條件，只要於報告期末符合此條件，該權利即屬存在，即使貸款人在較後日期才測試是否符合條件。只有實體須於報告期末或之前遵守的契約會影響實體延遲償還負債至報告日期後至少十二個月的權利。僅須於報告期後遵守的契約並不影響該權利於報告期末是否存在。

2. 採納新訂或經修訂之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號(修訂本)「負債分類為即期或非即期及香港詮釋第5號之相關修訂」及「附有契約條件之非流動負債」(續)

- 澄清倘若負債具有條款，可由對手方選擇透過轉讓實體本身之權益工具進行結清，僅當實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」將選擇權單獨確認為股權工具時，該等條款則不影響將其分類為流動或非流動。

該等修訂亦規定以下資料的披露要求，即當實體延遲清償該等負債的權利受限於該實體於報告期後十二個月內遵守契諾時，倘該實體將貸款安排產生的負債分類為非流動負債，則使財務報表使用者可了解該等負債可能會於報告期後十二個月內償還的風險。

該等修訂對本期的中期簡明綜合財務報表並無影響，對二零二四年三月三十一日的比較綜合資產負債表亦無追溯影響。

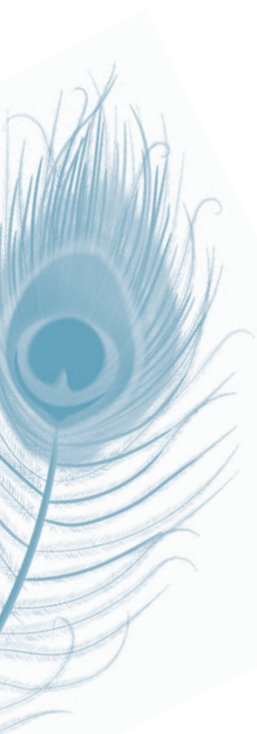
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)「供應商融資安排」

該等修訂增加香港會計準則第7號的披露目標，訂明實體須披露有關其供應商融資安排的資料，使財務報表使用者能夠評估該等安排對實體負債及現金流量的影響。此外，修訂香港財務報告準則第7號以增加供應商融資安排，作為披露有關實體流動資金集中風險敞口資料的規定中之示例。過渡規則澄清，實體毋須於首次應用修訂當年的任何中期期間提供披露。因此，該等修訂對本集團本期的中期簡明綜合財務報表並無影響。

香港財務報告準則第16號(修訂本)「售後租回交易中之租賃負債」

該等修訂為滿足香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」要求的售後租回交易增加了後續計量要求，以作為銷售核算。該等修訂要求賣方一承租人釐定「租賃付款」或「修訂租賃付款」，以便賣方一承租人不會確認與賣方一承租人保留的使用權有關的收益或虧損。該等修訂亦闡明應用該等要求並不妨礙賣方一承租人於損益中確認與隨後部分或全部終止租賃有關的任何收益或虧損。

該等修訂對本期的中期簡明綜合財務報表並無影響。



2. 採納新訂或經修訂之香港財務報告準則(續)

已頒佈但未生效之香港財務報告準則

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

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量 ⁽²⁾
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈報及披露 ⁽³⁾
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露 ⁽³⁾
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入 資產 ⁽⁴⁾
香港財務報告準則之年度改進	第11冊 ⁽²⁾

⁽¹⁾ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁽²⁾ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁽³⁾ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁽⁴⁾ 生效日期待釐定

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

3. 收入及分部資料

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

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

簡明綜合中期 財務報表附註

3. 收入及分部資料(續)

本集團的營業額及收入分析詳情如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
金融服務		
費用及佣金收入：		
經紀收入	2,091	1,913
企業融資		
— 諮詢服務收入	784	—
— 保薦費收入	—	204
經紀融資及其他融資之利息收入	1,139	1,831
	4,014	3,948
按揭融資		
按揭融資之利息收入	5,150	6,664
保險經紀		
佣金收入	485	208
物業投資		
租金收入	3,000	—
證券買賣		
股息收入	125	517
期內收入	12,774	11,337
證券買賣之所得款項	7,592	109,625
期內營業額	20,366	120,962

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

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
收入確認時間		
— 於某一時間點	2,576	2,121
— 隨時間	784	204
	3,360	2,325

3. 收入及分部資料(續)

分部收入及業績

下表呈報本集團按可報告分部劃分之收入及業績分析：

截至二零二四年九月三十日止六個月

	金融服務 千港元	按揭融資 千港元	保險經紀 千港元	物業投資 千港元	證券買賣 千港元	抵銷 千港元	總計 千港元
分部收入：							
來自外部客戶之收入	4,014	5,150	485	3,000	125	-	12,774
分部間收入	13	-	-	-	-	(13)	-
	4,027	5,150	485	3,000	125	(13)	12,774
分部業績	(7,624)	2,679	(17)	1,621	1,048	-	(2,293)
未分配收入							523
未分配開支							(16,250)
除稅前虧損							(18,020)

截至二零二三年九月三十日止六個月

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

簡明綜合中期 財務報表附註

3. 收入及分部資料(續)

其他分部資料

截至二零二四年九月三十日止六個月

	金融服務 千港元	按揭融資 千港元	保險經紀 千港元	物業投資 千港元	證券買賣 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計入分部損益或							
分部資產計量之數額：							
以公平價值計量且變動計入							
損益之金融資產之							
公平價值變動	-	-	-	-	868	79	947
出售以公平價值計量且							
變動計入損益之金融資產收益	-	-	-	-	204	-	204
就應收貸款確認之預期信貸虧損	(981)	-	-	-	-	-	(981)
就應收賬款確認之預期信貸虧損	(228)	-	-	-	-	-	(228)
就其他應收款項確認之							
預期信貸虧損	(149)	-	-	-	-	-	(149)
撥回就應收貸款確認之							
預期信貸虧損	192	597	-	-	-	-	789
撥回就應收賬款確認之							
預期信貸虧損	48	-	-	-	-	-	48
折舊-自有資產	(61)	(4)	(1)	(221)	-	(322)	(609)
折舊-使用權資產	(457)	(124)	-	-	-	-	(581)
匯兌差額收益/(虧損)淨額	90	-	-	-	-	(16)	74
添置非流動資產(附註)	23	-	-	-	-	-	23
定期提供予主要營運決策人							
但並不納入分部損益或							
分部資產評估之數額：							
利息收入	-	-	-	-	-	322	322
融資成本	(21)	(13)	-	-	-	(8,954)	(8,988)

附註：該等金額不包括新增應收貸款及以公平價值計量且變動計入損益之金融資產。

3. 收入及分部資料(續)

其他分部資料(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

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

附註：該等金額不包括新增應收貸款及以公平價值計量且變動計入損益之金融資產。

簡明綜合中期 財務報表附註

4. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除下列項目：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
物業、廠房及設備之折舊		
— 自有資產	609	620
— 使用權資產	581	701
出售物業、廠房及設備之虧損	—	3
短期租約的租賃支出	—	87
薪金、津貼及其他福利(包括退休福利計劃供款)	14,951	15,071

5. 所得稅開支

由於本公司及其附屬公司擁有於先前年度結轉之虧損可供抵銷於回顧期間及截至二零二三年九月三十日止六個月期間內產生之應課稅溢利，或並無於相關期間內在香港產生任何應課稅溢利，故此簡明綜合中期財務報表均並無就香港利得稅計提撥備。

6. 股息

董事會並不建議就回顧期間派付中期股息(二零二三年：無)。

7. 每股虧損

回顧期間的每股基本虧損乃根據回顧期間之虧損18,020,000港元(二零二三年：26,658,000港元)及於回顧期間已發行普通股加權平均數712,640,427股普通股(二零二三年：709,315,013股普通股)計算。

於回顧期間每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。每股攤薄虧損之計算並無假設本公司之尚未行使認股權證獲轉換，原因是有關轉換將導致每股虧損減少。

截至二零二三年九月三十日止六個月的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。每股攤薄虧損之計算並無假設可換股債券獲轉換，原因是有關轉換將導致每股虧損減少。

8. 應收貸款

	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
證券買賣及經紀服務：		
－ 有抵押孖展貸款	5,504	－
－ 無抵押孖展貸款	1,473	－
減：預期信貸虧損撥備	(2,655)	－
	4,322	－
融資業務：		
－ 有抵押按揭貸款	79,239	90,863
－ 無抵押貸款	14,059	1,432
減：預期信貸虧損撥備	(11,700)	(3,801)
	81,598	88,494
	85,920	88,494
本集團應收貸款(扣除預期信貸虧損撥備)分析：		
－ 非流動資產	17,643	16,169
－ 流動資產	68,277	72,325
	85,920	88,494

於回顧期間，應收貸款預期信貸虧損撥備並無顯著變動。

於二零二四年九月三十日，按揭融資之貸款結餘(扣除預期信貸虧損撥備)為77,467,000港元(二零二四年三月三十一日：88,494,000港元)。

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

簡明綜合中期 財務報表附註

8. 應收貸款(續)

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

	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應要求或一年內	63,955	72,325
一年以上及最多五年	6,473	9,285
五年以上	11,170	6,884
	81,598	88,494

9. 應收賬款

	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收賬款	38,183	336
減: 預期信貸虧損撥備	(1,574)	-
	36,609	336
有關下列各項之結餘:		
— 證券及期貨買賣及經紀服務	36,589	-
— 其他	20	336
	36,609	336

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

	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
六個月內	34,707	224
六個月以上及最多一年	201	-
一年以上	1,701	112
	36,609	336

10. 應付賬款

應付賬款(包括於二零二四年三月三十一日重新分類為持作待售資產相關負債的應付賬款)主要涉及證券及期貨買賣及經紀服務。計入應付賬款之款項中有119,107,000港元(二零二四年三月三十一日:67,553,000港元)按0.01%(二零二四年三月三十一日:0.01%)每年計息並須按要求償還。其餘款項為不計息並須按要求償還。董事認為,鑑於證券及期貨買賣及經紀服務的業務性質,賬齡分析並無額外價值,因此並無披露賬齡分析。

並非以有關集團實體功能貨幣結算之本集團應付賬款如下:

	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
美元	27,849	7,780
新台幣	30,857	20,019
人民幣	108	227
英鎊	173	163

11. 公平價值計量

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

- 第一級 公平價值計量由相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)得出。
- 第二級 公平價值計量由資產或負債於第一級之可觀察報價以外之輸入數據直接得出(即價格)或間接得出(即自價格得出)。
- 第三級 公平價值計量由包括並非以可觀察市場數據為基準之資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)的估值技術得出之計量。

11. 公平價值計量(續)

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
於二零二四年九月三十日(未經審核)				
金融資產				
以公平價值計量且變動計入損益之金融資產				
– 上市證券(附註a)	5,362	–	–	5,362
– 於人壽保險保單的投資(附註b)	–	7,023	–	7,023
以公平價值計量且變動計入其他全面收益之金融資產				
– 非上市股本證券(附註c)	–	–	–	–
	5,362	7,023	–	12,385
於二零二四年三月三十一日(經審核)				
金融資產				
以公平價值計量且變動計入損益之金融資產				
– 上市證券(附註a)	1,101	–	–	1,101
– 於人壽保險保單的投資(附註b)	–	6,983	–	6,983
以公平價值計量且變動計入其他全面收益之金融資產				
– 非上市股本證券(附註c)	–	–	–	–
	1,101	6,983	–	8,084

附註a： 上市證券之公平價值乃根據有關交易所可得之所報市場買入價釐定。

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

附註c： 於二零二四年九月三十日，非上市股本證券投資指一間私人實體之股權，為本集團提供透過分派獲得回報之機會，並以公平價值計量。非上市股權投資之公平價值按該實體之資產淨值方法計量。不可觀察輸入數據的影響不大。

11. 公平價值計量(續)

於回顧期間，第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。

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

12. 分類為持作待售資產以及出售附屬公司

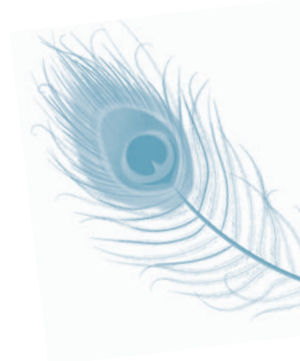
(a) 長雄集團出售事項

於二零二四年三月二十二日，本公司就可能出售長雄集團有限公司之全部已發行股本(「待售股份」)而與一名獨立第三方(「買方」)訂立了一份不具法律約束力之意向書。長雄集團有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司(「長雄」，連同其附屬公司，統稱「長雄集團」)。有關可能出售待售股份之代價為40,000,000港元(「代價」)，其將(i)於簽訂正式且具約束力之買賣協議時以現金10,000,000港元(「按金」)；及(ii)以買方發行之承兌票據結付(「建議出售長雄集團」)。長雄主要從事投資控股。長雄集團主要從事提供金融服務。

於二零二四年三月三十一日，由於預期建議出售長雄集團將於十二個月內完成，長雄集團應佔的資產及負債已分類為持作待售之待售集團，按其賬面值與公平價值減出售成本兩者中較低者計量，並於綜合財務狀況表獨立呈列。

於二零二四年六月二十一日，本公司與買方訂立了買賣協議(「買賣協議」)，據此，買方有條件同意購入而本公司亦有條件同意出售待售股份。經磋商後，各訂約方同意代價金額為40,000,000港元，其將分四期向本公司以現金(而非承兌票據)支付(「長雄集團出售事項」)。

於二零二四年九月三日，本公司與買方訂立終止協議(「終止協議」)，據此，雙方同意買賣協議自二零二四年九月三日起終止。按金將根據終止協議的條款退還買方，惟本公司有權扣除400,000港元，即本公司為履行買賣協議而合理產生的開支金額。



12. 分類為持作待售資產以及出售附屬公司(續)

(a) 長雄集團出售事項(續)

於二零二四年三月三十一日，長雄集團應佔的資產及負債(不包括長雄集團所欠的股東貸款總額，該貸款應於出售長雄集團完成日期前獲豁免)如下：

	於二零二四年 三月三十一日 千港元
物業、廠房及設備	652
無形資產	-
應收貸款(附註(i))	13,313
應收賬款(附註(ii))	18,563
其他應收款項、按金及預付款	3,683
以公平價值計量之金融資產	4,975
客戶信託資金	62,227
現金及現金等值項目	8,590
分類為持作待售之長雄集團資產	112,003
應付賬款	67,553
其他應付款項及應計費用	784
租賃負債	2,363
銀行透支	8,073
長期服務金責任	467
與分類為持作待售之資產有關聯之長雄集團負債	79,240
分類為持作待售之長雄集團淨資產	32,763

有關長雄集團出售事項的詳情載於本公司日期為二零二四年三月二十二日、二零二四年六月二十一日及二零二四年九月三日之公佈。

12. 分類為持作待售資產以及出售附屬公司(續)

(a) 長雄集團出售事項(續)

附註：

(i)

	於二零二四年 三月三十一日 千港元
證券買賣及經紀服務	
— 有抵押孖展貸款	9,561
— 無抵押孖展貸款	1,488
減：預期信貸虧損撥備	(1,866)
	9,183
融資業務	
— 無抵押貸款	12,626
減：預期信貸虧損撥備	(8,496)
	4,130
	13,313

證券買賣及經紀服務

由於董事認為，賬齡分析並無就證券買賣及經紀服務業務的性質提供額外價值，故並無披露有關就證券買賣及經紀服務的賬齡分析。

融資業務

於二零二四年三月三十一日基於貸款發放日期所進行之長雄集團融資業務之應收貸款(扣除預期信貸虧損撥備)賬齡分析如下：

	於二零二四年 三月三十一日 千港元
融資業務：	
— 一年以上	4,130

12. 分類為持作待售資產以及出售附屬公司(續)

(a) 長雄集團出售事項(續)

附註：(續)

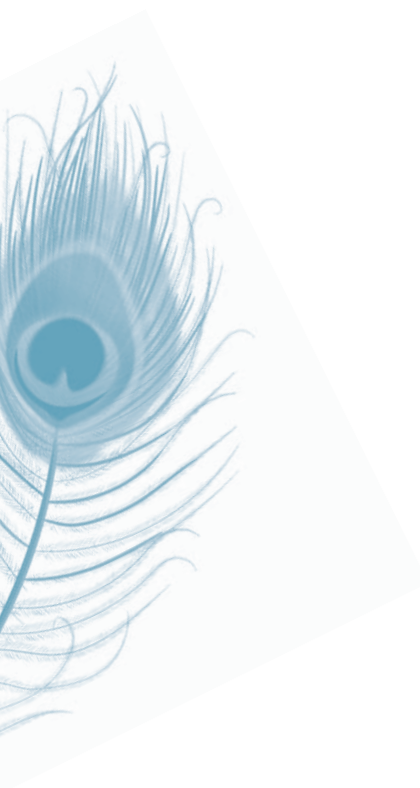
(ii)

	於二零二四年 三月三十一日 千港元
應收賬款	19,957
減：預期信貸虧損撥備	(1,394)
	18,563

於二零二四年三月三十一日基於貿易日期/發票日期所劃分之長雄集團應收賬款(扣除預期信貸虧損撥備)賬齡分析如下：

	於二零二四年 三月三十一日 千港元
六個月內	15,097
六個月以上但不多於一年	1,887
一年以上	1,579
	18,563

董事認為，預期於一年內收回之應收賬款之公平價值與其賬面值並無重大差異，原因是該等結餘於產生後短期內到期。



12. 分類為持作待售資產以及出售附屬公司(續)

(b) Ocean View出售事項

於二零二三年四月三日，本集團與獨立第三方訂立一份有條件臨時協議，以出售本公司在香港從事物業投資之間接全資附屬公司Ocean View Villa Limited(前稱浩宏創業有限公司)之全部已發行股本(「Ocean View出售事項」)。

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

	於二零二三年 六月三十日 千港元
已收代價：	
已收代價總額	30,000
已售淨資產：	
投資物業	30,000
出售附屬公司之虧損：	
已收代價	30,000
已售淨資產	(30,000)
交易成本	(783)
出售虧損	(783)
出售產生之現金流量淨額：	
已收代價	30,000
交易成本	(783)
	29,217

簡明綜合中期 財務報表附註

13. 應付承兌票據

於二零二四年九月三十日，承兌票據按年利率8%（二零二四年三月三十一日：8%）計息，並須予償還如下：

	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	55,000	30,000
一年後但兩年內	11,333	36,333
	66,333	66,333
減：須於一年內償還	(55,000)	(30,000)
非流動負債項下列示的賬面值	11,333	36,333

14. 或然負債

於二零二四年九月三十日，本集團並無重大或然負債。

15. 報告期後事項

誠如本公司於二零二四年九月二十七日及二零二四年十月十日所公佈，本公司間接全資附屬公司（作為租戶）與獨立第三方（作為業主）就租用香港太古城太古灣道12號3樓301-3室訂立租賃協議，其中由二零二四年十月一日起至二零二五年三月三十一日止（包括首尾兩日）之期間毋須支付任何特許費用（「特許期」），並由緊隨特許期屆滿日期後翌日起計三年零六個月（「租期」）付租，每月租金（不包括冷氣費、管理費及政府差餉）於租期內第1至第18個月（包括首尾兩月）約為191,000港元及於租期內第19至第42個月（包括首尾兩月）約為201,000港元。自二零二四年十月十四日起，本公司之主要營業地點已相應更改為香港太古城太古灣道12號3樓301-3室。

業績

於回顧期間，本集團的營業額約為20,366,000港元，而二零二三年同期約為120,962,000港元；本公司擁有人應佔虧損約為18,020,000港元，而二零二三年同期為虧損約26,658,000港元。

業務回顧

• 金融服務

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

• 經紀

於回顧期間，有兩個主要因素削弱了投資者的情緒。其中一個因素是地緣政治局勢緊張，特別是俄烏衝突及以巴衝突的爆發。另一個因素是美國加息。美國聯邦儲備局於回顧期間之各議息期間將利率保持於5%以上。在香港，香港上海滙豐銀行有限公司於二零二三年五月及二零二三年七月已兩度上調最優惠利率，而該等上調後的最優惠利率於回顧期間之各議息期間維持不變，對香港股票市場造成影響。恒生指數於回顧期間經歷大幅波動，整體上升超過4,500點。截至二零二四年九月三十日止九個月的證券市場平均每日成交金額約為1,130億港元，與截至二零二三年九月三十日止九個月約1,100億港元相比增加約3%。

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

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

管理層 討論及 分析

於回顧期間，我們在構建客戶基礎上加大力度。然而，由於香港金融行業在本地及區內面對的競爭非常激烈，與二零二三年同期相比，我們的活躍客戶數量減少約4%。鑑於香港樓價下跌、投資活動減少及股票市場波動，投資者對投資採取非常審慎的態度，我們的經紀業務於回顧期間的表現低於預期。

於回顧期間，我們的證券交易成交額約為9.4億港元。

- **經紀融資及其他融資**

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

於二零二四年九月三十日，經紀融資貸款結餘淨額約為11,902,000港元。由於香港首次公開招股市場於二零二四年的滯後表現，本集團並無就首次公開招股融資錄得顯著的利息收入。於回顧期間，我們成功維持穩健的經紀貸款組合。透過行之有效的信貸政策，我們的經紀融資業務的壞賬撥備維持在低水平。

除經紀融資服務外，我們的金融服務分部亦包括根據放債人條例向客戶提供其他融資服務。於二零二四年九月三十日，其他融資服務的應收貸款結餘淨額約4,130,000港元，涉及一名客戶，所涉貸款均於截至二零二零年三月三十一日止財政年度授出。該筆貸款以第三方提供的個人擔保作抵押。由於貸款長期逾期未還，本集團正透過法律程序控告該客戶及／或擔保人，以期強制收回有關債務。截至二零二一年、二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止財政年度以及於回顧期間，並無於其他融資服務項下授出新貸款。

- **企業融資**

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

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

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

- **資產管理**

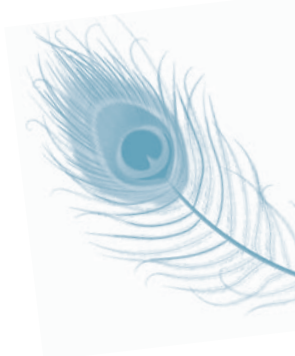
長久以來，香港憑藉其與中國內地相鄰的優勢、以及其為基金管理公司實施的稅務優惠政策，一直是資產管理的首選地區中心。香港本身亦是粵港澳大灣區（「大灣區」）的一部分，此項規劃乃為香港發展財富管理服務提供巨大機遇。透過「跨境理財通」，大灣區的內地投資者及／或香港投資者均可投資對方市場的各種投資產品。

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

本集團於二零二四年七月推出「長雄環球多元策略基金」（「長雄基金」），主要對象為透過資本投資計劃尋求移民香港的專業投資者。長雄基金為開放式基金，最低首次認購金額為1,000,000港元，認購費最高為5%。長雄基金須投資於不同類別的資產，包括但不限於上市股票、定息產品及衍生工具（即指數期貨／期權）。

於二零二四年三月二十二日，本公司就可能出售長雄集團有限公司之全部已發行股本（「待售股份」）而與一名獨立第三方（「買方」）訂立了一份不具法律約束力之意向書。長雄集團有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司（「長雄」，連同其附屬公司，統稱「長雄集團」）。有關可能出售待售股份之代價為40,000,000港元（「代價」），其將(i)於簽訂正式且具約束力之買賣協議時以現金10,000,000港元（「按金」）；及(ii)以買方發行之承兌票據結付。長雄主要從事投資控股。長雄集團主要從事提供金融服務。

於二零二四年六月二十一日，本公司與買方訂立了買賣協議（「買賣協議」），據此，買方有條件同意購入而本公司亦有條件同意出售待售股份。經磋商後，各訂約方同意代價金額為40,000,000港元，其將分四期向本公司以現金（而非承兌票據）支付（「長雄集團出售事項」）。



管理層 討論及 分析

待達成買賣協議之先決條件，以及於長雄集團出售事項完成後，長雄集團將不再為本公司之附屬公司，其財務業績亦將不再綜合併入本集團之綜合財務報表。因此，金融服務業務分部於截至二零二四年三月三十一日止年度呈列為已終止經營業務。長雄集團應佔資產及負債於二零二四年三月三十一日之本集團綜合財務狀況表中單獨列示。

於二零二四年九月三日，本公司與買方訂立終止協議（「終止協議」），據此，雙方同意買賣協議自二零二四年九月三日起終止。按金將根據終止協議的條款退還買方，惟本公司有權扣除400,000港元，即本公司為履行買賣協議而合理產生的開支金額。

有關長雄集團出售事項的詳情，請參閱本公司日期為二零二四年三月二十二日、二零二四年六月二十一日及二零二四年九月三日的公佈。

- **按揭融資**

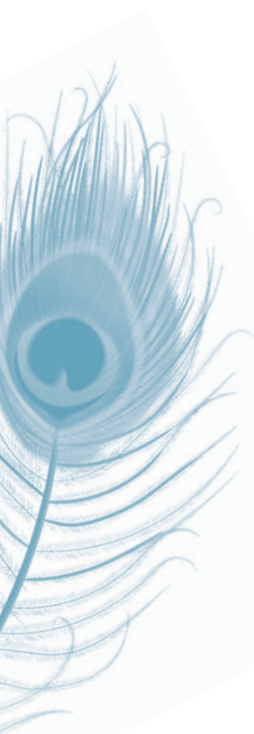
除了於金融服務分部下提供的其他融資服務外，本集團亦自二零一一年起從事放債人條例下的按揭融資業務。

為提高我們在市場上的競爭優勢，並為客戶提供更大彈性，我們提供三類貸款，分別為第一、第二及第三按揭貸款。一般情況下，客戶需要提供其香港的住宅物業作為按揭貸款的抵押品。於二零二四年九月三十日，本集團經由其註冊轉介代理人獲轉介的個人貸款有44宗。該等客戶來自不同背景及教育水平，並均為香港居民。

於回顧期間，地緣政治緊張局勢及加息繼續對全球經濟及香港市場氣氛構成障礙並帶來不確定因素。面對此等市場波動，本集團繼續以維持穩健貸款組合為首要策略，以保持其財務實力，爭取在經濟復蘇時實現長期盈利。於二零二四年九月三十日，本集團的貸款組合規模雖維持在約77,467,000港元的相對較低水平，但並無放鬆對相關條例及指引的遵守。

於二零二四年九月三十日，貸款組合中的貸款規模介乎約196,000港元至約5,250,000港元，而單一最大客戶貸款金額及五大客戶貸款金額分別約為5,550,000港元及24,715,000港元，約佔有關結餘的6.9%及30.6%。

於二零二四年九月三十日，於我們的按揭貸款組合中為客戶提供的年利率介乎7%至24%，乃根據按揭貸款的類別及期限、客戶的背景、財務狀況、收入來源及穩定性而確定。於回顧期間，利息收入為5,150,000港元。



- **保險經紀**

本集團向公司及個人客戶分銷保險產品，並擔任強積金中介人。

於回顧期間，我們的保險經紀業務的盈利能力稍微改善。此外，本集團已與香港若干聲譽卓越的保險公司重啟業務關係，並正與若干聲譽卓越的公司商討委聘本集團為介紹經紀在香港認購不同保險產品及／或解決方案的商機。本集團將繼續檢討其保險經紀業務的發展方向，包括變賣此投資的可行性，從而讓本集團調配資源至其他業務發展。

- **物業投資**

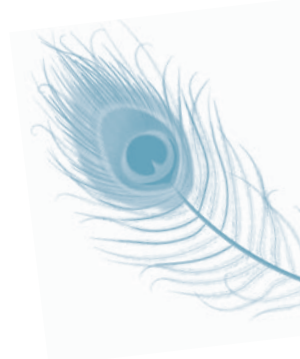
於二零二三年三月三十一日，本集團持有兩項投資物業，其中一項位於香港西貢（「**西貢物業**」），另一項則位於香港飛鵝山道（「**飛鵝山物業**」）。

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

飛鵝山物業的總地盤面積超過16,000平方呎，並座落低密度豪宅地段。於二零二四年九月三十日，飛鵝山物業的市值約為420,000,000港元。於二零二三年十二月二十九日，本集團與一名租戶就飛鵝山物業訂立租賃協議（「**租賃協議**」），租期自二零二四年一月一日起為期三年，月租500,000港元。承租人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由執行董事張浩宏先生之父親（彼因此屬於上市規則定義之本公司關連人士）全資實益擁有。根據上市規則第14A章，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。於回顧期間之租金收入為3,000,000港元。於二零二四年九月三十日，飛鵝山物業為本集團持有的唯一投資物業。

- **證券買賣**

於二零二四年九月三十日，本集團的上市證券投資組合由18項證券組成，行業涉及(i)非必需消費品；(ii)醫療保健；(iii)黃金及貴金屬；(iv)金融；(v)地產建築；及(vi)其他。於回顧期間，已變現及未變現的淨收益分別約為204,000港元及868,000港元。



管理層 討論及 分析

前景

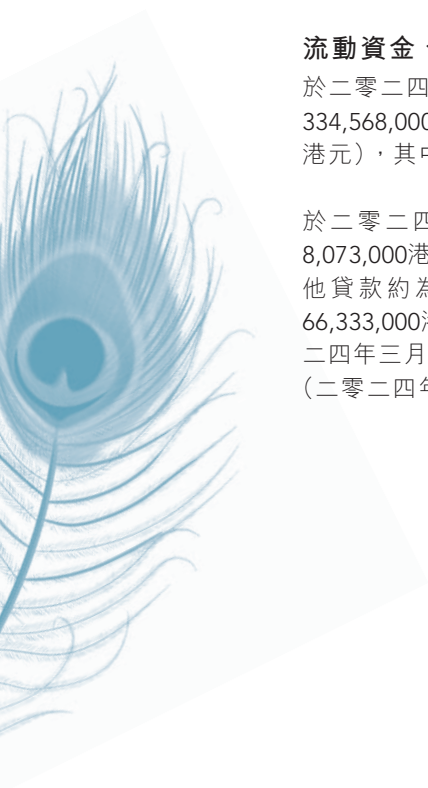
董事會認為香港的整體經濟狀況仍充滿挑戰及不明朗因素。我們未見俄羅斯與烏克蘭之間有任何停戰的跡象，亦未看到任何讓步或可能達成停火協議的跡象。以色列與巴勒斯坦之間持續的對抗為全球市場帶來更多不明朗因素。若任何此類衝突或對抗升級為更廣泛的區域衝突，可能會造成嚴重效應。聯邦儲備局於二零二四年九月減息50個基點，但香港上海滙豐銀行有限公司所報的最優惠利率只下調25個基點。預期聯儲局的減息步伐會對地緣政治及財政產生重大影響。董事會將繼續留意外圍宏觀經濟及政治因素的發展，並作出相應的回應。

董事會認為香港將繼續被視為中國發展的重要組成部分。中國科研事業的快速發展和經濟實力的不斷增強，為香港企業注入了新的動力，對香港金融業的長遠發展將產生積極的影響。本集團將繼續採取審慎的經營策略，鞏固現有業務，對新的投資機會保持謹慎，努力為中國科研事業的快速進步做出貢獻，並期待為香港的創新科技事業做出貢獻，為公司股東提升價值。

流動資金、財務資源、資本架構及資產抵押之財務回顧

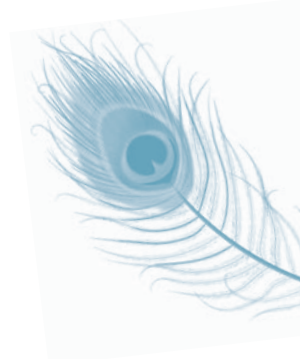
於二零二四年九月三十日，本集團之資產淨值約為317,898,000港元（二零二四年三月三十一日：約334,568,000港元），而銀行及手頭現金約為21,582,000港元（二零二四年三月三十一日：26,808,000港元），其中約97%以港元持有、約2%以美元持有及約1%以新台幣持有。

於二零二四年九月三十日，本集團的銀行透支約為1,891,000港元（二零二四年三月三十一日：8,073,000港元）、銀行貸款約132,679,000港元（二零二四年三月三十一日：135,992,000港元）、其他貸款約為26,300,000港元（二零二四年三月三十一日：34,999,000港元）、應付承兌票據約為66,333,000港元（二零二四年三月三十一日：66,333,000港元）及租賃負債約為744,000港元（二零二四年三月三十一日：3,129,000港元）。資產負債比率（按本集團的借款總額對股東資金計算）為0.72（二零二四年三月三十一日：0.74）。



於二零二四年九月三十日：

- (i) 為數約128,425,000港元(二零二四年三月三十一日：131,641,000港元)之銀行貸款按香港銀行同業拆息加1.9%(二零二四年三月三十一日：1.9%)之年利率計息，並以賬面值約420,000,000港元(二零二四年三月三十一日：420,000,000港元)之飛鵝山物業作抵押；
- (ii) 為數約4,254,000港元(二零二四年三月三十一日：4,351,000港元)之銀行貸款按擔保隔夜融資利率加1.26%(二零二四年三月三十一日：1.26%)之年利率計息，並以賬面值約420,000,000港元(二零二四年三月三十一日：420,000,000港元)之飛鵝山物業、飛鵝山物業租金所得及本集團賬面值約7,023,000港元(二零二四年三月三十一日：6,983,000港元)於人壽保險保單的投資作抵押，以及由本公司作擔保；
- (iii) 為數約10,300,000港元(二零二四年三月三十一日：18,999,000港元)之其他貸款按港元最優惠利率加5.125%(二零二四年三月三十一日：5.125%)之年利率計息，並以抵押／按揭予本集團應收貸款之賬面值約10,950,000港元(二零二四年三月三十一日：21,808,000港元)之物業的第一法定押記／按揭之次押記／次按揭作抵押，以及由本公司及本集團旗下一間實體作共同擔保；
- (iv) 其他貸款約6,000,000港元(二零二四年三月三十一日：6,000,000港元)按12%(二零二四年三月三十一日：12%)之年利率計息，並以抵押／按揭予本集團應收貸款之賬面值約12,002,000港元(二零二四年三月三十一日：15,097,000港元)之物業的第二／第三法定押記／按揭之次押記／次按揭作抵押；
- (v) 其他貸款約10,000,000港元(二零二四年三月三十一日：10,000,000港元)按12%(二零二四年三月三十一日：12%)之年利率計息，並以抵押／按揭予本集團應收貸款之賬面值約14,323,000港元(二零二四年三月三十一日：13,255,000港元)之物業的第一／第二法定押記／按揭之次押記／次按揭作抵押，以及由本集團旗下一間實體作擔保；
- (vi) 應付承兌票據按年利率8%(二零二四年三月三十一日：8%)計息；及
- (vii) 租賃負債按適用年利率介乎2.79%至6.89%(二零二四年三月三十一日：2.79%至6.89%)計息。



管理層 討論及 分析

信貸風險

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

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

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

本集團的融資業務方面，管理層將不時評估應收貸款的信貸風險自首次確認以來有否顯著增加。須考慮的貸款減值因素包括客戶的還款記錄及最新財務狀況，客戶抵押品的市值變化、及擔保人的財務能力。放款後，管理團隊將密切注視客戶的還款情況。倘出現任何拖欠還款的情況，本集團將以電話聯絡該客戶，敦促其盡快結清逾期款項。倘欠款情況持續，我們將通過律師向客戶發出法律催繳函。倘客戶對還款計劃或方案（例如貸款重組或提供額外抵押品）並無積極回應，相關賬戶將轉交予債務追收公司。然後，本集團將對客戶或其擔保人採取法律行動以收回債務。倘貸款有物業抵押，本集團亦將採取法律行動，強制收回違約客戶的物業進行拍賣。

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

合規及經營風險

本集團已就經營業務設定有效的內部監控程序。金融服務業務方面，由根據證券及期貨條例註冊的持牌負責人員及管理人員組成監察隊伍，遵照證券及期貨條例辦事，並負責監控營運及金融產品買賣及現金交收事宜，以及向客戶提供受規管活動的服務。於二零二四年九月三十日，從事證券及期貨條例項下各項受規管活動的本集團負責人員的人數如下：

牌照類別	受規管活動	負責人員人數
第1類	證券交易	5
第2類	期貨合約交易(附註)	2
第4類	就證券提供意見	4
第6類	就機構融資提供意見	3
第9類	提供資產管理	3

附註：自二零二四年六月二十四日起，本集團持有之第2類(期貨合約交易)牌照僅容許其介紹其他人士予獲證監會發牌或註冊進行第2類(期貨合約交易)受規管活動之中介人，以使該等人士可(i)進行期貨合約交易；或(ii)提出買賣期貨合約之要約。

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

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

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

管理層 討論及 分析

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

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

利率風險

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

流動資金風險

本集團政策為定期評估本集團的現時與預期流動資金需求，並確保有一定現金儲備、可隨時變現具市場價值的證券及來自主要財務機構的足夠承諾資金，以應付其流動資金需求。於二零二四年九月三十日，本集團有未動用銀行融資約5,514,000港元。

價格風險

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

外匯風險

於回顧期間，本集團的業務活動及其資產及負債主要以港元、新台幣、美元及人民幣計值。由於(i)以新台幣計值之資產及負債相互抵銷；(ii)港元與美元之間實行聯繫匯率；及(iii)本集團以人民幣計值的資產或負債相對本集團總資產或負債而言並不重大，故本集團認為回顧期間的外匯風險不大。本集團之庫務政策是管理外幣風險，務求盡量將本集團蒙受之任何重大財務影響減至最小。



網絡安全風險

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

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

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

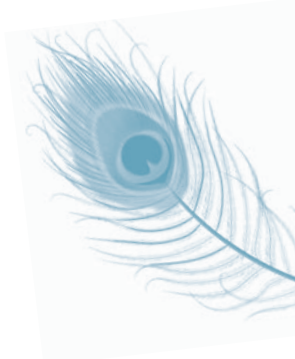
IT員工會進行網絡安全風險評估，並將評估結果向管理層匯報，以便審查。為提高員工對作業系統的網絡安全風險意識，我們會不定期地向員工提供最新的網絡安全風險資訊及相關培訓。

員工

於二零二四年九月三十日，本集團有58名員工。於回顧期間，本集團薪酬組合的架構乃參考現行市場常規及個人表現而釐定。本集團已根據僱員表現評核及其他相關因素定期審閱薪金。本集團亦設有若干員工福利計劃，包括醫療保險、住院計劃及強制性公積金。

報告期後事項

誠如本公司於二零二四年九月二十七日及二零二四年十月十日所公佈，本公司間接全資附屬公司(作為租戶)與獨立第三方(作為業主)就租用香港太古城太古灣道12號3樓301-3室訂立租賃協議，其中由二零二四年十月一日起至二零二五年三月三十一日止(包括首尾兩日)之期間毋須支付任何特許費用(「特許期」)，並由緊隨特許期屆滿日期後翌日起計三年零六個月(「租期」)付租，每月租金(不包括冷氣費、管理費及政府差餉)於租期內第1至第18個月(包括首尾兩月)約為191,000港元及於租期內第19至第42個月(包括首尾兩月)約為201,000港元。自二零二四年十月十四日起，本公司之主要營業地點已相應更改為香港太古城太古灣道12號3樓301-3室。



董事之 證券權益

於二零二四年九月三十日，董事或本公司主要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）之股份、相關股份或債權證中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條記入本公司據當中條文存置登記冊之權益或淡倉，或須根據載於上市規則附錄C3之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

	權益性質	普通股 數目	相關股份 數目	總數	百分比
張浩宏先生 (附註)	受控法團權益	389,799,559	77,959,912	467,759,471	64.90%

附註：於二零二四年九月三十日，由張浩宏先生實益擁有約33.33%之Kenvonia Family Limited（「Kenvonia」）持有本公司389,799,559股普通股及77,959,912股相關股份，佔本公司已發行股份約64.90%。根據證券及期貨條例，張浩宏先生被視為於Kenvonia持有之股份中擁有權益。

上述所有權益均代表好倉。於二零二四年九月三十日，概無淡倉須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之董事及主要行政人員權益及淡倉登記冊內。

除上文披露者外，於二零二四年九月三十日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中，擁有須根據證券及期貨條例第352條予以記錄之任何權益或淡倉，或須根據標準守則另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於二零二四年九月三十日，據董事所知，下列實體及人士（並非董事或本公司主要行政人員）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分部條文須向本公司披露或已記入根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊或因其他原因須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊顯示，於二零二四年九月三十日，本公司得悉以下實體及人士於本公司擁有之權益：

	權益性質	普通股 數目	相關股份 數目	總數	百分比
Kenvonia 張洛芝女士	實益擁有人	389,799,559	77,959,912	467,759,471	64.90%
	受控法團權益 (附註1)	389,799,559	77,959,912	467,759,471	64.90%
張浩然先生	受控法團權益 (附註1)	389,799,559	77,959,912	467,759,471	64.90%
	實益擁有人 (附註2)	46,579,657	-	46,579,657	6.46%
		436,379,216	77,959,912	514,339,128	71.36%

附註：

- 張洛芝女士及張浩然先生各自擁有Kenvonia約33.33%權益。根據證券及期貨條例，張洛芝女士及張浩然先生被視為於Kenvonia持有之股份中擁有權益。
- 除於Kenvonia之權益外，張浩然先生個人持有本公司46,579,657股普通股。

除上文所披露者外，於二零二四年九月三十日，據董事所知，董事並不知悉任何其他實體或人士（並非董事或本公司主要行政人員）於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或於附帶在本集團股東大會上在所有情況下表決之權利之任何類別股本面值中直接或間接擁有5%或以上之權益。

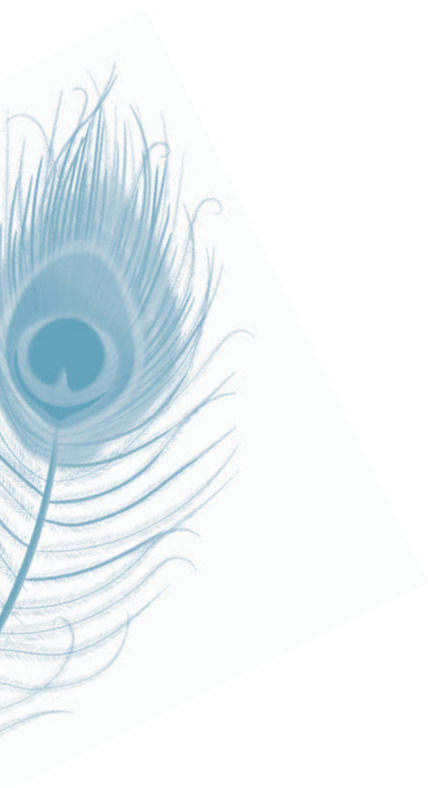
企業 管治

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

董事認為本公司已遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則之守則條文，且於回顧期間並無任何顯著偏離企業管治守則之情況。

董事進行證券交易之標準守則

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



關連人士 交易

於回顧期間，本集團進行以下關連人士交易或持續關連人士交易，當中若干交易為上市規則第14A章定義的關連交易或持續關連交易，惟獲豁免遵守上市規則下申報、公告、股東批准及年度審閱之規定。

(a) 本集團之董事或主要管理人員之補償：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
短期福利	1,068	1,044
離職後福利	11	18
	1,079	1,062

本集團之主要管理人員指執行董事。董事之酬金由薪酬委員會經參考個別人士表現及市場趨勢後釐定。

(b) 於回顧期間，本集團與其關連人士有以下重大交易：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
已收張志誠先生之佣金(附註1)	14	28
已收張浩宏先生之佣金(附註1)	-	1
已收張洛芝女士之佣金(附註2)	-	35
已收張浩然先生之佣金(附註2)	2	14
已付Elfie Limited之應付承兌票據利息(附註3)	453	432
已付Kenvonia之應付承兌票據利息(附註4)	2,200	1,490
已收K.C. (Asset) Limited之租金收入(附註5)	3,000	-
已收銀鑛灣渡假酒店有限公司之顧問費(附註6)	120	-
已付銀鑛灣渡假酒店有限公司之租賃費	3	-

關連人士 交易

附註1：張志誠先生為本公司執行董事兼行政總裁張浩宏先生之父親。

附註2：張洛芝女士（「張女士」）及張浩然先生為本公司之主要股東。

附註3：Elfie Limited由張志誠先生及楊杏儀女士實益擁有。Elfie Limited之董事為張浩宏先生、張女士及張浩然先生。張女士及張浩然先生亦為張志誠先生及楊杏儀女士之子女。張浩宏先生、張女士及張浩然先生為Kenvonia之股東及董事。

附註4：於現金要約之條件達成後，Kenvonia已自二零二二年十二月十五日起成為本公司之直屬最終控股公司。

附註5：K.C. (Asset) Limited由張志誠先生實益擁有。

附註6：銀鑛灣渡假酒店有限公司由張女士全資擁有。

(c) 除上文所披露者外，於回顧期間末，本集團與關連人士有以下重大結餘：

	於二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收賬款：		
應收銀鑛灣渡假酒店有限公司款項	20	—
應付賬款(附註1)：		
應付張志誠先生款項	1,032	1,413
應付楊杏儀女士款項	325	153
應付K.Y. Limited款項(附註2)	30	230
應付張浩宏先生款項	518	785
應付張女士款項	387	330
應付張浩然先生款項	119	189
應付鄭子軒先生款項(附註3)	44	30
應付Kenvonia款項	405	405
應付承兌票據(附註4)：		
應付Elfie Limited款項	11,333	11,333
應付Kenvonia款項	55,000	55,000
應付承兌票據利息：		
應付Elfie Limited款項	861	408
應付Kenvonia款項	5,897	3,697

附註1：該金額為無抵押、按0.01%(二零二四年三月三十一日：0.01%)每年計息及須按客戶要求償還。

附註2：張志誠先生及楊杏儀女士為K.Y. Limited之董事。

附註3：鄭子軒先生為張女士之丈夫。

附註4：應付承兌票據之年利率為8%(二零二四年三月三十一日：8%)。

於回顧期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

發行紅利認股權證

於二零二三年八月十八日，董事會建議按每持有五股股份獲發一份認股權證之基準向本公司股東（「股東」）發行紅利認股權證（「發行紅利認股權證」）。有關發行紅利認股權證之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年八月十八日之公佈及本公司日期為二零二三年八月三十一日之通函（「認股權證通函」）。

於二零二三年九月十五日，股東批准發行紅利認股權證，據此已發行141,863,002份認股權證。初步認購價為0.138港元，認購期為二零二三年十月五日至二零二四年十月四日（包括首尾兩日）。倘行使全數141,863,002份認股權證所附帶之認購權，將會發行141,863,002股新股份。於回顧期間發行紅利認股權證之行使詳情載列如下：

	認股權證 數目	金額 千港元
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日 於回顧期間行使之認股權證	140,167,816 (9,781,366)	19,343 (1,350)
於二零二四年九月三十日	130,386,450	17,993

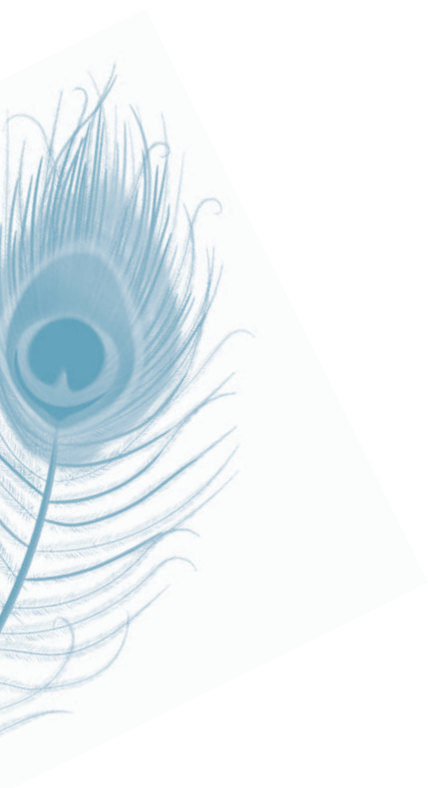
誠如認股權證通函所披露，本集團會將認購權獲行使時收取之任何認購款項（「認購款項」）撥作本集團之一般營運資金（包括行政開支）以及為本集團主要業務提供資金或資助。於二零二四年九月三十日，所有認購款項均已按擬定用途撥作本集團之一般營運資金。

審核委員會 之審閱工作

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

代表董事會
非執行主席
李漢成

香港，二零二四年十一月二十二日





大凌集團有限公司
STYLAND HOLDINGS LIMITED

(股份代號 Stock Code: 0211)

香港太古城太古灣道12號
3樓301-3室

Suites 301-3, 3rd Floor
12 Taikoo Wan Road
Taikoo Shing, Hong Kong

電話 Tel : (852) 2959 7200
傳真 Fax : (852) 2310 4824
電郵 Email : shareholder@styland.com

www.styland.com