

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告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。

**ALTUS**  
**ALTUS HOLDINGS LIMITED**  
**浩德控股有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：8149)

**截至二零二零年九月三十日止六個月之未經審核中期業績公告**

**香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM特色**

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

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

本公告(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，本公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；及並無遺漏任何事項致使本公告或其所載任何陳述產生誤導。

## 財務摘要

- 本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）於截至二零二零年九月三十日止六個月（「二零二一年財政年度上半年」）錄得未經審核收入約27,800,000港元，較截至二零一九年九月三十日止六個月（「二零二零年財政年度上半年」）的約30,700,000港元減少約9.5%。該減少乃主要由於企業融資服務收入有所減少。
- 其他收入由二零二零年財政年度上半年約5,100,000港元減少至二零二一年財政年度上半年約1,400,000港元，乃由於(i)二零二零年財政年度上半年產生一次性保險賠償2,500,000港元（該項供款對盈利能力的影響被相應的一次性維修及維護開支抵銷）；及(ii)二零二零年財政年度上半年撥回貿易應收款項減值虧損約2,500,000港元。
- 於二零二一年財政年度上半年，本集團錄得基礎純利約4,800,000港元，而二零二零年財政年度上半年則錄得基礎純利約3,500,000港元<sup>(附註)</sup>。相較二零二零年財政年度上半年的呈報純利約3,500,000港元，本集團於二零二一年財政年度上半年錄得呈報淨虧損約500,000港元。

儘管收入減少，然而二零二一年財政年度上半年的基礎純利較二零二零年財政年度上半年有所增加。該增加乃主要由於(i)董事薪酬及員工成本由上一年度同期的約12,400,000港元減少至二零二一年財政年度上半年的約7,400,000港元，原因為本財政年度支付予本公司董事的酌情花紅（如有）尚未釐定，及同期的員工人數有所減少；及(ii)根據「保就業」計劃（「保就業」計劃）接獲政府補貼約900,000港元。

由於產生投資物業公允值淨減少額約5,400,000港元，本集團於二零二一年財政年度上半年產生淨虧損。本集團於二零二零年財政年度上半年並無有關公允值變動。

- 於二零二一年財政年度上半年的每股基礎基本及攤薄盈利均為0.54港仙<sup>(附註)</sup>。每股呈報基本及攤薄虧損均為0.12港仙。於二零二零年財政年度上半年，每股基礎及呈報基本及攤薄盈利均為0.37港仙。
- 董事建議派付二零二一年財政年度上半年之中期股息每股0.1港仙（二零二零年財政年度上半年：每股0.2港仙）。

附註：基礎純利不包括投資物業公允值變動，扣除已繳納遞延稅項。

## 未經審核簡明綜合中期業績

董事會（「董事會」）欣然宣佈本集團截至二零二零年九月三十日止三個月（「二零二一年財政年度第二季度」）及二零二一年財政年度上半年的未經審核簡明綜合業績，連同截至二零一九年九月三十日止三個月（「二零二零年財政年度第二季度」）及二零二零年財政年度上半年的未經審核比較數字如下：

### 二零二零年財政年度上半年及二零二一年財政年度上半年之簡明綜合損益賬

|  | 附註  | 二零二一年<br>財政年度<br>第二季度<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>第二季度<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二一年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 |
|--|-----|--|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 收入                                       | 3   | 14,385                                 | 14,197                                 | 27,782                                | 30,691                                |
| 其他收入                                     | 5   | 884                                    | 2,625                                  | 1,413                                 | 5,118                                 |
| 投資物業公允值減少淨額                              |     | (5,362)                                | -                                      | (5,362)                               | -                                     |
| 衍生金融負債公允值變動                              |     | (48)                                   | 77                                     | (65)                                  | 6                                     |
| 物業開支                                     |     | (3,864)                                | (3,164)                                | (6,891)                               | (8,293)                               |
| 行政及經營開支                                  |     | (6,283)                                | (7,873)                                | (12,922)                              | (19,339)                              |
| 分佔聯營公司業績                                 |     | 6                                      | 49                                     | 22                                    | 49                                    |
| 財務成本                                     | 6   | (1,174)                                | (1,297)                                | (2,405)                               | (2,398)                               |
| 稅前(虧損)/利潤                                |     | (1,456)                                | 4,614                                  | 1,572                                 | 5,834                                 |
| 所得稅開支                                    | 7   | (943)                                  | (1,310)                                | (2,096)                               | (2,368)                               |
| 期間(虧損)/利潤                                | 8   | <u>(2,399)</u>                         | <u>3,304</u>                           | <u>(524)</u>                          | <u>3,466</u>                          |
| 以下人士應佔期間(虧損)/利潤：                         |     |  |  |                                       |                                       |
| 本公司擁有人                                   |     | (2,596)                                | 3,048                                  | (960)                                 | 2,947                                 |
| 非控股權益                                    |     | 197                                    | 256                                    | 436                                   | 519                                   |
|  |     | <u>(2,399)</u>                         | <u>3,304</u>                           | <u>(524)</u>                          | <u>3,466</u>                          |
|  |     | 港仙                                     | 港仙                                     | 港仙                                    | 港仙                                    |
| 基於本公司擁有人應佔利潤的                            |     |  |  |                                       |                                       |
| 每股(虧損)/盈利(每股呈報(虧損)/盈利)                   |     |  |  |                                       |                                       |
| — 基本                                     | 10a | <u>(0.32)</u>                          | <u>0.38</u>                            | <u>(0.12)</u>                         | <u>0.37</u>                           |
| — 攤薄                                     | 10a | <u>(0.32)</u>                          | <u>0.38</u>                            | <u>(0.12)</u>                         | <u>0.37</u>                           |
| 每股盈利(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)(每股基礎盈利) |     |  |  |                                       |                                       |
| — 基本                                     | 10b | <u>0.34</u>                            | <u>0.38</u>                            | <u>0.54</u>                           | <u>0.37</u>                           |
| — 攤薄                                     | 10b | <u>0.33</u>                            | <u>0.38</u>                            | <u>0.54</u>                           | <u>0.37</u>                           |

## 二零二零年財政年度上半年及二零二一年財政年度上半年之簡明綜合全面收入表

|                                  | 二零二一年<br>財政年度<br>第二季度<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>第二季度<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二一年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 |
|----------------------------------|--|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 期間(虧損)/利潤                        | (2,399)                                | 3,304                                  | (524)                                 | 3,466                                 |
| 期間其他全面收入(開支)                     |  |  |                                       |                                       |
| 其後可能重新分類至損益的項目：                  |  |  |                                       |                                       |
| 換算海外業務所產生的匯兌差額                   | 7,971                                  | 700                                    | 9,072                                 | 8,842                                 |
| 其後將不會重新分類至損益的項目：                 |  |  |                                       |                                       |
| 按公允值透過其他全面收入<br>(「按公允值透過其他全面收入」) |  |  |                                       |                                       |
| 列賬的金融資產公允值變動                     | (246)                                  | 151                                    | (328)                                 | 286                                   |
| 期間其他全面收入(開支)                     | 7,725                                  | 851                                    | 8,744                                 | 9,128                                 |
| 期間全面收入(開支)總額                     | <u>5,326</u>                           | <u>4,155</u>                           | <u>8,220</u>                          | <u>12,594</u>                         |
| 以下人士應佔期間全面收入(開支)總額：              |  |  |                                       |                                       |
| 本公司擁有人                           | 4,561                                  | 3,681                                  | 7,183                                 | 11,584                                |
| 非控股權益                            | 765                                    | 474                                    | 1,037                                 | 1,010                                 |
|                                  | <u>5,326</u>                           | <u>4,155</u>                           | <u>8,220</u>                          | <u>12,594</u>                         |

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日及二零二零年九月三十日

|                         | 附註 | 於二零二零年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 於二零二零年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|-------------------------|----|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>非流動資產</b>            |    |                                  |                                  |
| 物業、廠房及設備                | 11 | 40,877                           | 41,440                           |
| 投資物業                    | 11 | 648,892                          | 638,521                          |
| 於聯營公司的權益                |    | 416                              | 393                              |
| 按公允值透過其他全面收入列賬的<br>金融資產 | 12 | 1,165                            | 1,491                            |
| 會籍                      |    | 1,719                            | 1,718                            |
| 遞延稅項資產                  |    | 1,505                            | 1,505                            |
| 使用權資產                   |    | –                                | 61                               |
| 預付款項                    | 13 | 228                              | 256                              |
|                         |    | <u>694,802</u>                   | <u>685,385</u>                   |
| <b>流動資產</b>             |    |                                  |                                  |
| 貿易及其他應收款項               | 13 | 4,250                            | 4,841                            |
| 存放於財務機構的存款              |    | 1,716                            | 642                              |
| 銀行結餘及現金                 |    | 39,263                           | 39,441                           |
|                         |    | <u>45,229</u>                    | <u>44,924</u>                    |
| <b>流動負債</b>             |    |                                  |                                  |
| 貿易及其他應付款項               | 14 | 12,984                           | 12,165                           |
| 租賃負債                    |    | –                                | 63                               |
| 應付稅項                    |    | 4,540                            | 4,404                            |
| 有抵押銀行借款                 | 15 | 68,484                           | 66,916                           |
|                         |    | <u>86,008</u>                    | <u>83,548</u>                    |
| <b>流動負債淨額</b>           |    | <u>(40,779)</u>                  | <u>(38,624)</u>                  |
| <b>總資產減流動負債</b>         |    | <u>654,023</u>                   | <u>646,761</u>                   |

|                      |    | 於二零二零年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 於二零二零年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|----------------------|----|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>非流動負債</b>         |    |                                  |                                  |
| 有抵押銀行借款              | 15 | 149,047                          | 150,923                          |
| 衍生金融工具               | 16 | 557                              | 667                              |
| 其他應付款項 — 租戶按金 — 一年以上 | 14 | 1,487                            | 1,511                            |
| 遞延稅項負債               |    | 29,041                           | 27,466                           |
|                      |    | <u>180,132</u>                   | <u>180,567</u>                   |
|                      |    | <u>473,891</u>                   | <u>466,194</u>                   |
| <b>資本及儲備</b>         |    |                                  |                                  |
| 股本                   | 17 | 8,000                            | 8,000                            |
| 儲備                   |    | 450,656                          | 443,774                          |
|                      |    | <u>458,656</u>                   | <u>451,774</u>                   |
| 本公司擁有人應佔權益           |    | 458,656                          | 451,774                          |
| 非控股權益                |    | 15,235                           | 14,420                           |
|                      |    | <u>473,891</u>                   | <u>466,194</u>                   |

## 二零二一年財政年度上半年之簡明綜合權益變動表

### 本公司擁有人應佔

|   | 本公司擁有人應佔  |                        |                         |                   |                          |                         |                 |                 |           |                  |           |
|---|-----------|------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------|------------------|-----------|
|   | 股本<br>千港元 | 股份溢價<br>(附註(i))<br>千港元 | 其他儲備<br>(附註(ii))<br>千港元 | 投資重估<br>儲備<br>千港元 | 股東出資<br>(附註(iii))<br>千港元 | 獎勵儲備<br>(附註(iv))<br>千港元 | 匯兌<br>儲備<br>千港元 | 保留<br>利潤<br>千港元 | 總計<br>千港元 | 非控股<br>權益<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
| 於二零二零年四月一日 (經審核)  | 8,000     | 71,436                 | 98,819                  | 159               | 11,319                   | 247                     | (12,914)        | 274,708         | 451,774   | 14,420           | 466,194   |
| 期間(虧損)/利潤   | -         | -                      | -                       | -                 | -                        | -                       | -               | (960)           | (960)     | 436              | (524)     |
| 期間其他全面收入(開支)：   |           |                        |                         |                   |                          |                         |                 |                 |           |                  |           |
| 按公允價值透過其他全面收入列賬的金融<br>資產公允價值變動  | -         | -                      | -                       | (328)             | -                        | -                       | -               | -               | (328)     | -                | (328)     |
| 換算海外業務所產生的匯兌差額  | -         | -                      | -                       | -                 | -                        | -                       | 8,471           | -               | 8,471     | 601              | 9,072     |
|   | -         | -                      | -                       | (328)             | -                        | -                       | 8,471           | -               | 8,143     | 601              | 8,744     |
| 期間全面收入(開支)總額  | -         | -                      | -                       | (328)             | -                        | -                       | 8,471           | (960)           | 7,183     | 1,037            | 8,220     |
| 於按公允價值透過其他全面收入終止確認後<br>轉撥按公允價值透過其他全面收入<br>列賬的金融資產的累計公允價值變動<br>以股份為基礎之付款 | -         | -                      | -                       | (784)             | -                        | -                       | -               | 784             | -         | -                | -         |
| 已付非控股股東股息(附註9)  | -         | -                      | -                       | -                 | -                        | 499                     | -               | -               | 499       | -                | 499       |
| 已付股息(附註9)   | -         | -                      | -                       | -                 | -                        | -                       | -               | (800)           | (800)     | (222)            | (800)     |
| 於二零二零年九月三十日 (未經審核)  | 8,000     | 71,436                 | 98,819                  | (953)             | 11,319                   | 746                     | (4,443)         | 273,732         | 458,656   | 15,235           | 473,891   |

## 二零二零年財政年度上半年之簡明綜合權益變動表

### 本公司擁有人應佔

|                                | 股本<br>千港元 | 股份溢價<br>(附註(i))<br>千港元 | 其他儲備<br>(附註(ii))<br>千港元 | 投資重估<br>儲備<br>千港元 | 股東出資<br>(附註(iii))<br>千港元 | 股份<br>獎勵儲備<br>(附註(iv))<br>千港元 | 匯兌<br>儲備<br>千港元 | 保留<br>利潤<br>千港元 | 總計<br>千港元 | 非控股<br>權益<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|--------------------------------|-----------|------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------|------------------|-----------|
| 於二零一九年四月一日 (經審核)               | 8,000     | 71,288                 | 98,812                  | 627               | 10,790                   | 319                           | (16,727)        | 277,574         | 450,683   | 12,356           | 463,039   |
| 期間利潤                           | -         | -                      | -                       | -                 | -                        | -                             | -               | 2,947           | 2,947     | 519              | 3,466     |
| 期間其他全面收入：                      |           |                        |                         |                   |                          |                               |                 |                 |           |                  |           |
| 按公允價值透過其他全面收入列賬的金融<br>資產公允價值變動 | -         | -                      | -                       | 286               | -                        | -                             | -               | -               | 286       | -                | 286       |
| 換算海外業務所產生的匯兌差額                 | -         | -                      | -                       | -                 | -                        | -                             | 8,351           | -               | 8,351     | 491              | 8,842     |
|                                | -         | -                      | -                       | 286               | -                        | -                             | 8,351           | -               | 8,637     | 491              | 9,128     |
| 期間全面收入總額                       | -         | -                      | -                       | 286               | -                        | -                             | 8,351           | 2,947           | 11,584    | 1,010            | 12,594    |
| 股東出資                           | -         | -                      | -                       | -                 | 264                      | -                             | -               | -               | 264       | -                | 264       |
| 以股份為基礎之付款                      | -         | -                      | -                       | -                 | -                        | 307                           | -               | -               | 307       | -                | 307       |
| 已付非控股股東股息 (附註9)                | -         | -                      | -                       | -                 | -                        | -                             | -               | -               | -         | (103)            | (103)     |
| 已付股息 (附註9)                     | -         | -                      | -                       | -                 | -                        | -                             | -               | (1,760)         | (1,760)   | -                | (1,760)   |
| 於二零一九年九月三十日 (未經審核)             | 8,000     | 71,288                 | 98,812                  | 913               | 11,054                   | 626                           | (8,376)         | 278,761         | 461,078   | 13,263           | 474,341   |

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（惟不會導致失去控制權）所產生的已付或已收代價的公允值之間的差額，兩者均作為權益交易入賬。
- (iii) 該金額指由最終控股公司Kinley-Hecico Holdings Limited（「KHHL」）承擔的僱員福利。
- (iv) 該金額指由本公司承擔的表彰及獎勵僱員之貢獻的僱員福利。

## 二零二零年財政年度上半年及二零二一年財政年度上半年之簡明綜合現金流動表

|                                   | 二零二一年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 |
|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 經營產生的現金                           |                                       |                                       |
| 貿易及其他應收款項減少                       | 683                                   | 5,990                                 |
| 貿易及其他應付款項增加／(減少)                  | 567                                   | (1,065)                               |
| 其他經營現金流動                          | 9,780                                 | 7,739                                 |
|                                   | <b>11,030</b>                         | 12,664                                |
| 已付所得稅                             | (1,076)                               | (546)                                 |
| 經營活動產生的現金淨額                       | <b>9,954</b>                          | 12,118                                |
| 購買按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產             | –                                     | (257)                                 |
| 購買按公允值透過損益(「按公允值透過損益」)<br>列賬的金融資產 | (701)                                 | –                                     |
| 出售按公允值透過其他全面收入列賬的<br>金融資產的所得款項    | –                                     | 2,349                                 |
| 出售按公允值透過損益列賬的金融資產的<br>所得款項        | 905                                   | –                                     |
| 收購聯營公司投資                          | –                                     | (356)                                 |
| 自按公允值透過其他全面收入列賬的<br>金融資產收取的股息     | 68                                    | 96                                    |
| 購買／建設投資物業                         | (2,158)                               | (2,073)                               |
| 購買物業、廠房及設備                        | (1)                                   | (35)                                  |
| 其他投資現金流動                          | 33                                    | 6                                     |
| 投資活動所用現金淨額                        | <b>(1,854)</b>                        | (270)                                 |
| 已付利息                              | (2,564)                               | (2,611)                               |
| 所籌措新借款                            | 19,864                                | 52,742                                |
| 償還借款                              | (24,182)                              | (62,122)                              |
| 已付股息                              | (1,022)                               | (1,817)                               |
| 融資活動所用現金淨額                        | <b>(7,904)</b>                        | (13,808)                              |
| 現金及現金等價物增加／(減少)淨額                 | <b>196</b>                            | (1,960)                               |
| 於期初的現金及現金等價物                      | 40,083                                | 39,210                                |
| 匯率變動的影響                           | 700                                   | 555                                   |
| 於期末的現金及現金等價物                      | <b>40,979</b>                         | 37,805                                |
| 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                        | 1,716                                 | 768                                   |
| 銀行結餘及現金                           | 39,263                                | 37,037                                |
|                                   | <b>40,979</b>                         | 37,805                                |

## 1. 一般資料

本公司於二零一五年十一月十一日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章(一九六一年第3號法例，經合併及修訂)註冊成立為一間獲豁免有限公司。本公司股份已於二零一六年十月十七日在聯交所GEM上市。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。其主要營業地點位於香港中環永和街21號。

本公司從事投資控股，而其主要附屬公司主要從事提供企業融資服務及物業投資。其附屬公司作為tokumei kumiai投資者與稱為tokumei kumiai營運商的日本有限公司(為物業持有公司)訂立日本tokumei kumiai安排(「TK協議」)，以投資日本物業。

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

本集團二零二一年財政年度上半年的簡明綜合財務報表(「未經審核簡明綜合中期財務報表」)未經審核，惟已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。未經審核簡明綜合中期財務報表於二零二零年十一月六日獲董事批准及授權刊發。

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

## 2. 綜合財務資料的呈列基準

該未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製。此外，該未經審核簡明綜合中期財務報表包括GEM上市規則規定的適用披露。該未經審核簡明綜合中期財務報表不包括年度財務報表規定的所有資料及披露，因而應與截至二零二零年三月三十一日止年度的年度財務資料(「二零二零年財務資料」)一併閱讀。除採納香港會計師公會所頒佈的於本集團自二零二零年四月一日開始的財政年度生效的新訂或經修訂香港財務報告準則外，該未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據本集團於二零二零年財務資料中所採納的相同會計政策編製。

本集團並無於生效日期前採納香港會計師公會所頒佈的任何新訂及經修訂香港財務報告準則。

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

(i) 採納新訂香港財務報告準則及其修訂本

採納於二零二零年四月一日生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本

於二零二一年財政年度上半年，本集團已首次應用香港會計師公會所頒佈的下列新訂香港財務報告準則及其修訂本，其中包括香港財務報告準則、香港會計準則及修訂。

|   |             |
|---|-------------|
| 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)                    | 重大之定義       |
| 香港財務報告準則第3號(修訂本)                            | 業務之定義       |
| 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及<br>香港財務報告準則第7號(修訂本) | 利率基準改革      |
| 二零一八年財務報告概念框架                               | 財務報告經修訂概念框架 |

於二零二一年財政年度上半年應用上述新訂香港財務報告準則或其修訂本對該等未經審核簡明綜合中期財務報表所呈報金額及／或該等未經審核簡明綜合中期財務報表所載披露並無重大影響。

3. 收入

收入指就於期內提供服務及出租投資物業所得的收入。本集團的期間收入分析如下：

|                                | 二零二一年<br>財政年度<br>第二季度<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>第二季度<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二一年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 |
|--------------------------------|--|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 屬於香港財務報告準則第15號範疇內              |  |  |                                       |                                       |
| 來自客戶合約的收入：                     |  |  |                                       |                                       |
| 按主要服務項目劃分：                     |  |  |                                       |                                       |
| 企業融資服務收入                       | 4,540                                  | 4,389                                  | 8,034                                 | 11,534                                |
| 其他來源的收入：                       |  |  |                                       |                                       |
| 經營租賃項下投資物業的租金<br>收入－固定租賃款項(附註) | 9,845                                  | 9,808                                  | 19,748                                | 19,157                                |
|                                | <u>14,385</u>                          | <u>14,197</u>                          | <u>27,782</u>                         | <u>30,691</u>                         |

於二零二一年財政年度上半年及二零二零年財政年度上半年，企業融資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：

|   | 二零二一年<br>財政年度<br>第二季度<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>第二季度<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二一年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 |
|---|--|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 投資物業的總租金收入                                | 9,845                                  | 9,808                                  | 19,748                                | 19,157                                |
| 就於期內產生租金收入的<br>投資物業所產生的直接經營開支<br>(計入物業開支) | <u>(3,864)</u>                         | <u>(3,164)</u>                         | <u>(6,891)</u>                        | <u>(8,293)</u>                        |
| 淨租金收入                                     | <u><u>5,981</u></u>                    | <u><u>6,644</u></u>                    | <u><u>12,857</u></u>                  | <u><u>10,864</u></u>                  |

#### 分配至餘下履約責任的交易價格

於二零二零年九月三十日，分配至未達成(或部分達成)的履約責任的交易價格總額約為9,200,000港元(二零一九年九月三十日：約10,100,000港元)。該金額指預期於未來將自各種授權予以確認的收入。本集團將於服務完成時確認該項收入。誠如管理層所評估，預期收入約9,200,000港元及零港元(二零一九年九月三十日：約9,000,000港元及1,100,000港元)將分別於一年內及一年後確認。

#### 4. 分部資料

就資源分配及評估分部表現目的而向主要經營決策人(「主要經營決策人」，即董事)匯報的資料專注於所提供服務的類別。主要經營決策人所識別的經營分部概無在達致本集團的可申報分部時匯總。

具體而言，本集團的可申報及經營分部如下：

- (i) 企業融資服務－提供企業融資服務，包括保薦、財務顧問及合規顧問服務；及
- (ii) 物業投資－出租投資物業作住宅及商業用途。

以下為本集團按可申報及經營分部劃分的收入及業績分析。

|                | 二零二一年財政年度第二季度       |               |                | 二零二零年財政年度第二季度       |               |               |
|----------------|---------------------|---------------|----------------|---------------------|---------------|---------------|
|                | 企業融資                | 物業投資          | 總計             | 企業融資                | 物業投資          | 總計            |
|                | 服務<br>(未經審核)<br>千港元 | (未經審核)<br>千港元 | (未經審核)<br>千港元  | 服務<br>(未經審核)<br>千港元 | (未經審核)<br>千港元 | (未經審核)<br>千港元 |
| 收入             |                     |               |                |                     |               |               |
| 外部收入及分部收入      | <u>4,540</u>        | <u>9,845</u>  | <u>14,385</u>  | <u>4,389</u>        | <u>9,808</u>  | <u>14,197</u> |
| 業績             |                     |               |                |                     |               |               |
| 分部利潤／(虧損) (附註) | <u>2,485</u>        | <u>(719)</u>  | <u>1,766</u>   | <u>2,750</u>        | <u>5,613</u>  | 8,363         |
| 其他收入及開支淨額      |                     |               | (2,883)        |                     |               | (3,299)       |
| 分佔聯營公司業績       |                     |               | 6              |                     |               | 49            |
| 財務成本           |                     |               | <u>(345)</u>   |                     |               | <u>(499)</u>  |
| 稅前(虧損)／利潤      |                     |               | <u>(1,456)</u> |                     |               | <u>4,614</u>  |

附註：於二零二一年財政年度上半年，投資物業公允值淨減少額約5,400,000港元已計入物業投資的分部虧損(二零二零年財政年度上半年：無)。

|           | 二零二一年財政年度上半年        |               |               | 二零二零年財政年度上半年        |               |               |
|-----------|---------------------|---------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|
|           | 企業融資                | 物業投資          | 總計            | 企業融資                | 物業投資          | 總計            |
|           | 服務<br>(未經審核)<br>千港元 | (未經審核)<br>千港元 | (未經審核)<br>千港元 | 服務<br>(未經審核)<br>千港元 | (未經審核)<br>千港元 | (未經審核)<br>千港元 |
| 收入        |                     |               |               |                     |               |               |
| 外部收入及分部收入 | <u>8,034</u>        | <u>19,748</u> | <u>27,782</u> | <u>11,534</u>       | <u>19,157</u> | <u>30,691</u> |
| 業績        |                     |               |               |                     |               |               |
| 分部利潤      | <u>3,069</u>        | <u>5,069</u>  | <u>8,138</u>  | <u>5,869</u>        | <u>11,186</u> | 17,055        |
| 其他收入及開支淨額 |                     |               | (5,828)       |                     |               | (10,354)      |
| 分佔聯營公司業績  |                     |               | 22            |                     |               | 49            |
| 財務成本      |                     |               | <u>(760)</u>  |                     |               | <u>(916)</u>  |
| 稅前利潤      |                     |               | <u>1,572</u>  |                     |               | <u>5,834</u>  |

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

## 分部資產及負債

以下為本集團按可申報及經營分部劃分的資產及負債分析。

|              | 於二零二零年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 於二零二零年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|--------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>分部資產</b>  |                                  |                                  |
| 企業融資服務       | 2,054                            | 1,767                            |
| 物業投資         | <u>651,209</u>                   | <u>641,582</u>                   |
| <b>總分部資產</b> | <b>653,263</b>                   | 643,349                          |
| 未分配          | <u>86,768</u>                    | <u>86,960</u>                    |
| <b>總資產</b>   | <b><u>740,031</u></b>            | <b><u>730,309</u></b>            |
|              |                                  |                                  |
|              | 於二零二零年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 於二零二零年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
| <b>分部負債</b>  |                                  |                                  |
| 企業融資服務       | 890                              | 427                              |
| 物業投資         | <u>173,283</u>                   | <u>174,371</u>                   |
| <b>總分部負債</b> | <b>174,173</b>                   | 174,798                          |
| 未分配          | <u>91,967</u>                    | <u>89,317</u>                    |
| <b>總負債</b>   | <b><u>266,140</u></b>            | <b><u>264,115</u></b>            |

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、使用權資產、遞延稅項資產、按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產、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、租賃負債、應付稅項、若干有抵押銀行借款、衍生金融負債、遞延稅項負債及其他公司負債則除外。

## 主要服務收入

本集團來自提供企業融資服務及租賃投資物業的收入分析如下：

|          | 二零二一年<br>財政年度<br>第二季度<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>第二季度<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二一年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 |
|----------|--|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 保薦服務     | 906                                    | 1,691                                  | 1,604                                 | 6,098                                 |
| 財務顧問服務   | 2,202                                  | 1,298                                  | 3,625                                 | 2,822                                 |
| 合規顧問服務   | 1,179                                  | 1,105                                  | 2,403                                 | 2,240                                 |
| 其他企業融資服務 | 253                                    | 295                                    | 402                                   | 374                                   |
|          | <u>4,540</u>                           | <u>4,389</u>                           | <u>8,034</u>                          | <u>11,534</u>                         |
| 租金收入     | <u>9,845</u>                           | <u>9,808</u>                           | <u>19,748</u>                         | <u>19,157</u>                         |
|          | <u><u>14,385</u></u>                   | <u><u>14,197</u></u>                   | <u><u>27,782</u></u>                  | <u><u>30,691</u></u>                  |

## 5. 其他收入

|                              | 二零二一年<br>財政年度<br>第二季度<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>第二季度<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二一年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 |
|------------------------------|--|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 銀行利息收入                       | 14                                     | 3                                      | 35                                    | 6                                     |
| 自保險公司收回款項(附註1)               | -                                      | 104                                    | -                                     | 2,523                                 |
| 按公允值透過其他全面收入列賬的<br>金融資產的股息收入 | 19                                     | 26                                     | 68                                    | 97                                    |
| 出售按公允值透過損益列賬的<br>金融資產的收益     | 193                                    | -                                      | 200                                   | -                                     |
| 撥回貿易應收款項減值虧損                 | 7                                      | 2,492                                  | 7                                     | 2,492                                 |
| 其他(附註2)                      | 651                                    | -                                      | 1,103                                 | -                                     |
|                              | <u>884</u>                             | <u>2,625</u>                           | <u>1,413</u>                          | <u>5,118</u>                          |

附註：

- 該款項主要指於二零一九年四月自保險公司收取的一次性賠償，該賠償與位於日本的一項投資物業於二零一八年十一月發生的火災有關。
- 該款項指(i)政府補貼；及(ii)沒收的租戶按金。香港政府於二零二零年四月推出「保就業」計劃，以幫助企業於2019新型冠狀病毒疫情期間挽留員工。政府補貼指根據該計劃獲得的補貼。

## 6. 財務成本

|          | 二零二一年<br>財政年度<br>第二季度<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>第二季度<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二一年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 |
|----------|--|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 適用於以下利息： |  |  |                                       |                                       |
| 有抵押銀行借款  | 1,174                                  | 1,295                                  | 2,404                                 | 2,393                                 |
| 租賃負債     | -                                      | 2                                      | 1                                     | 5                                     |
|          | <b>1,174</b>                           | <b>1,297</b>                           | <b>2,405</b>                          | <b>2,398</b>                          |

## 7. 所得稅開支

|         | 二零二一年<br>財政年度<br>第二季度<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>第二季度<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二一年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 |
|---------|--|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 即期稅項：   |  |  |                                       |                                       |
| 香港利得稅   | 42                                     | 86                                     | 72                                    | 233                                   |
| 日本企業所得稅 | 72                                     | 23                                     | 163                                   | 16                                    |
| 日本預扣稅   | 378                                    | 595                                    | 931                                   | 1,209                                 |
|         | 492                                    | 704                                    | 1,166                                 | 1,458                                 |
| 遞延稅項    | 451                                    | 606                                    | 930                                   | 910                                   |
|         | <b>943</b>                             | <b>1,310</b>                           | <b>2,096</b>                          | <b>2,368</b>                          |

根據利得稅兩級制，合資格法團首2,000,000港元溢利的稅率為8.25%，而超過2,000,000港元的溢利稅率為16.5%。於二零二一年財政年度上半年及二零二零年財政年度上半年，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香港其他實體的溢利將繼續按16.5%的劃一稅率繳納稅項。

根據日本企業所得稅法，於二零二一年財政年度上半年，日本企業所得稅乃按估計應課稅利潤的33.58%（二零二零年財政年度上半年：33.59%）計算。然而，就TK協議而言，於二零二一年財政年度上半年及二零二零年財政年度上半年，該等日本附屬公司的適用日本預扣稅稅率為20.42%。

於二零二一年財政年度上半年及二零二零年財政年度上半年，日本預扣稅乃按日本附屬公司的已分派收入的20.42%計算得出。

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

## 8. 期間(虧損)/利潤

|                                       | 二零二一年<br>財政年度<br>第二季度<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>第二季度<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二一年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 |
|---------------------------------------|--|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 期間(虧損)/利潤已於扣除下列<br>各項後達致：             |  |  |                                       |                                       |
| 員工成本，不包括董事酬金                          |  |  |                                       |                                       |
| －薪金、花紅及其他福利                           | 2,318                                  | 2,831                                  | 5,828                                 | 6,767                                 |
| －退休福利計劃供款                             | 91                                     | 111                                    | 182                                   | 228                                   |
| 總員工成本，不包括董事酬金                         | <b>2,409</b>                           | <b>2,942</b>                           | <b>6,010</b>                          | <b>6,995</b>                          |
| 董事酬金                                  | 703                                    | 690                                    | 1,406                                 | 5,373                                 |
| 核數師薪酬                                 | 187                                    | 168                                    | 375                                   | 413                                   |
| 物業、廠房及設備折舊                            | 272                                    | 296                                    | 564                                   | 617                                   |
| 使用權資產折舊                               | –                                      | 62                                     | 61                                    | 123                                   |
| 以股份為基礎之付款                             |  |  |                                       |                                       |
| －購股權                                  | –                                      | 132                                    | –                                     | 265                                   |
| －二零一八年、二零一九年<br>及二零二零年<br>股份獎勵(定義見下文) | 276                                    | 184                                    | 499                                   | 307                                   |
| 建議轉板的有關開支                             | –                                      | 47                                     | –                                     | 203                                   |
| 匯兌虧損/(收益)淨額                           | <b>200</b>                             | <b>25</b>                              | <b>199</b>                            | <b>(96)</b>                           |

## 9. 股息

| 二零二一年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
|---------------------------------------|---------------------------------------|

由下列公司於期間內確認為向非控股權益分派的股息：

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| <b>Smart Tact Property Investment Limited (「Smart Tact」)</b><br>二零二零年中期，已派付－每股1,375日圓<br>(相等於每股100港元) | 94         | —          |
| <b>I Corporation</b><br>二零二零年中期，已派付－每股28,100日圓<br>(相等於每股2,046港元)                                      | 29         | —          |
| 二零一九年中期，已派付－每股9,057日圓<br>(相等於每股654港元)   | —          | 10         |
| <b>EXE Rise Shimodori Investor Limited (「EXE」)</b><br>二零二零年中期，已派付－每股113,773日圓<br>(相等於每股8,283港元)       | 99         | —          |
| 二零一九年中期，已派付－每股44,047日圓<br>(相等於每股3,180港元)  | —          | 32         |
| <b>Residence Motoki Investment Limited (「Residence」)</b><br>二零一九年中期，已派付－每股500日圓<br>(相等於每股36港元)        | —          | 46         |
| <b>Lynton Gate Limited (「Lynton」)</b><br>二零一九年中期，已派付－每股219,972日圓<br>(相等於每股15,882港元)                   | —          | 15         |
|   | <u>222</u> | <u>103</u> |

董事建議派付二零二一年財政年度上半年之中期股息每股0.1港仙(二零二零年財政年度上半年：每股0.2港仙)。

## 10. 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：

### (a) 股份數目

|                               | 二零二零年<br>九月三十日<br>千股  | 二零一九年<br>九月三十日<br>千股  | 二零二零年<br>九月三十日<br>千股  | 二零一九年<br>九月三十日<br>千股  |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 計算每股基本(虧損)/盈利時採用的<br>普通股加權平均數 | 800,000               | 800,000               | 800,000               | 800,000               |
| 攤薄潛在普通股的影響：<br>股份獎勵(定義見下文)    | <u>5,501</u>          | <u>5,779</u>          | <u>5,501</u>          | <u>5,779</u>          |
| 計算每股攤薄(虧損)/盈利時採用的<br>普通股加權平均數 | <u><u>805,501</u></u> | <u><u>805,779</u></u> | <u><u>805,501</u></u> | <u><u>805,779</u></u> |

### (b) 呈報(虧損)/盈利

|  | 二零二一年<br>財政年度<br>第二季度<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>第二季度<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二一年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 |
|--|--|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利時<br>採用的(虧損)/盈利<br>(本公司擁有人應佔期間(虧損)/利潤) | <u><u>(2,596)</u></u>                  | <u><u>3,048</u></u>                    | <u><u>(960)</u></u>                   | <u><u>2,947</u></u>                   |

### (c) 基礎盈利

為評估本集團的基礎表現，每股基本及攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔基礎利潤計算，不包括投資物業估值變動的淨影響。利潤對賬如下：

|   | 二零二一年<br>財政年度<br>第二季度<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>第二季度<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二一年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 |
|---|--|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 計算每股基本及攤薄盈利時<br>採用的(虧損)/盈利(本公司擁有人<br>應佔期間(虧損)/利潤) | (2,596)                                | 3,048                                  | (960)                                 | 2,947                                 |
| 投資物業公允值變動，扣除已繳納<br>遞延稅項                           | <u>5,289</u>                           | <u>-</u>                               | <u>5,289</u>                          | <u>-</u>                              |
| 計算每股基本及攤薄盈利時採用的盈利<br>(本公司擁有人應佔基礎利潤)               | <u><u>2,693</u></u>                    | <u><u>3,048</u></u>                    | <u><u>4,329</u></u>                   | <u><u>2,947</u></u>                   |

## 11. 物業、廠房及設備以及投資物業

於二零二一年財政年度上半年，本集團花費約1,000港元(二零二零年財政年度上半年：35,000港元)以添置物業、廠房及設備及約2,158,000港元(二零二零年財政年度上半年：2,073,000港元)以添置及購買投資物業。

於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日，本集團已分別質押其賬面值約40,817,000港元及約41,308,000港元的土地及樓宇，作為本集團銀行借款的擔保。

於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日，本集團已分別質押其賬面值約615,322,000港元及約607,704,000港元的投資物業，作為本集團銀行借款的擔保。

## 12. 按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產

|                       | 於二零二零年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 於二零二零年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|-----------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 指定按公允值透過其他全面收入列賬的股本工具 |                                  |                                  |
| — 上市                  | 1,046                            | 1,254                            |
| — 非上市                 | 119                              | 237                              |
| 總計                    | <u>1,165</u>                     | <u>1,491</u>                     |

上述非上市股本投資指於日本註冊成立的私人實體所發行的非上市股本證券投資。上市股本證券投資指本集團於香港上市公司的投資。該等股本工具投資並非持作買賣。相反，彼等乃持作中長期策略用途。因此，董事已選擇將該等股本工具投資指定為按公允值透過其他全面收入列賬，原因為彼等認為，確認該等投資於損益反映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潛在表現的策略不符。

## 13. 貿易及其他應收款項及預付款項

|                 | 於二零二零年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 於二零二零年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|-----------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 按攤銷成本列賬的應收款項包括： |                                  |                                  |
| 貿易應收款項(附註)      | 2,099                            | 1,559                            |
| 減：貿易應收款項減值撥備    | (35)                             | (41)                             |
|                 | <u>2,064</u>                     | <u>1,518</u>                     |
| 其他應收款項及預付款項     | <u>2,414</u>                     | <u>3,579</u>                     |
|                 | <u>4,478</u>                     | <u>5,097</u>                     |

附註：

於二零二零年九月三十日，租賃應收款項約133,000港元(於二零二零年三月三十一日：22,000港元)計入貿易應收款項。餘下結餘約1,931,000港元(於二零二零年三月三十一日：1,496,000港元)為自客戶合約產生的貿易應收款項。

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

|               | 於二零二零年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 於二零二零年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|---------------|----------------------------------|----------------------------------|
| — 30日內        | 1,358                            | 1,334                            |
| — 超過30日但60日內  | 324                              | 4                                |
| — 超過60日但90日內  | 35                               | 180                              |
| — 超過90日但180日內 | 347                              | —                                |
|               | <u>2,064</u>                     | <u>1,518</u>                     |

- b) 貿易應收款項減值撥備的變動載列如下：

|         | 二零二一年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 |
|---------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 於期初的結餘  | 41                                    | 2,511                                 |
| 已確認減值虧損 | —                                     | 42                                    |
| 已撥回減值虧損 | (6)                                   | (2,492)                               |
|         | <u>35</u>                             | <u>61</u>                             |

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(「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。

由於若干應收款項被視為不可收回及遭拖欠，於二零二一年財政年度上半年並無(二零二零年財政年度上半年：42,000港元)全期預期信貸損失已計為減值及已確認。

c) 以下為於報告期末的其他應收款項及預付款項分析：

|        | 於二零二零年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 於二零二零年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|--------|----------------------------------|----------------------------------|
| 按金     | 145                              | 145                              |
| 預付款項   | 1,814                            | 2,043                            |
| 其他應收款項 | 455                              | 1,391                            |
|        | <u>2,414</u>                     | <u>3,579</u>                     |

其他應收款項的預期信貸損失乃參考過往違約經驗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，於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日，其他應收款項的內部信貸評級被認為良好。

#### 14. 貿易及其他應付款項

|        | 於二零二零年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 於二零二零年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|--------|----------------------------------|----------------------------------|
| 貿易應付款項 | 123                              | 116                              |
| 其他應付款項 | 14,348                           | 13,560                           |
|        | <u>14,471</u>                    | <u>13,676</u>                    |

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

#### 15. 有抵押銀行借款

於二零二一年財政年度上半年，本集團自現有銀行融資取得新的有抵押銀行借款總額約19,864,000港元(二零二零年財政年度上半年：12,742,000港元)。所得款項主要用於一般營運資金及物業投資。

於二零二一年財政年度上半年，本集團償還合共約24,182,000港元(二零二零年財政年度上半年：22,122,000港元)的有抵押銀行借款。

於二零二零年財政年度上半年，本集團通過新銀行融資自現有銀行融資中再融資40,000,000港元。

本集團有抵押銀行借款按實際利率(其亦相等於已訂約利率)以每年1.11%至2.85%(二零二零年財政年度上半年:1.11%至2.85%)的固定利率及每年1.09%至4.55%(二零二零年財政年度上半年:1.88%至5.03%)的浮動利率計息。

有抵押銀行借款的到期期限為一個月至二十三年(於二零二零年三月三十一日:一個月至二十四年)。

於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日,誠如上文附註11所披露,本集團的銀行借款以本集團的土地及樓宇以及若干投資物業作抵押。

## 16. 衍生金融工具

|      | 於二零二零年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>負債<br>千港元 | 於二零二零年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>負債<br>千港元 |
|------|--|--|
| 利率掉期 | <u>557</u>                             | <u>667</u>                             |

利率掉期形成本集團與位於日本的借款銀行所訂立的浮息銀行借款安排的一部分。

## 17. 股本

| 本公司                                  | 普通股數目                | 股本<br>(經審核)<br>千港元 |
|--------------------------------------|----------------------|--------------------|
| 每股面值0.01港元的普通股                       |                      |                    |
| 於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日<br>的法定股本     | <u>5,000,000,000</u> | <u>50,000</u>      |
| 於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日<br>的已發行及繳足股本 | <u>800,000,000</u>   | <u>8,000</u>       |

## 18. 股份獎勵

於二零一八年六月二十五日，本公司與本集團兩名僱員訂立授出契據（「契據」），據此，本公司授出合共4,800,000股本公司新股份獎勵（「二零一八年授出股份」）（該等股份入賬列作繳足及作為授予本集團有關僱員之激勵性花紅）（「二零一八年股份獎勵」）。其中一名僱員為本集團全資附屬公司之執行董事，故為於附屬公司層面之關連人士。另一名僱員為一名獨立第三方。二零一八年股份獎勵的詳情載於本公司日期為二零一八年七月二十日之通函。於二零一八年八月八日舉行之本公司股東特別大會上，契據獲批准並通過一項特別授權，以授權董事就二零一八年股份獎勵配發及發行最多合共4,800,000股本公司新股份。於二零二零年九月三十日，二零一八年授出股份中的2,240,000股已歸屬並發行予有關僱員。

於二零一九年七月三日，董事會已議決向九名承授人有條件獎勵合共1,940,000股（「二零一九年授出股份」）本公司新股份（「二零一九年股份獎勵」）。其中一名獲授750,000股本公司新股份的承授人為本集團全資附屬公司之執行董事（「二零一九年關連授出」）。其他獲授1,190,000股本公司新股份的承授人為本集團僱員（「二零一九年選定僱員授出」），並為獨立第三方。二零一九年股份獎勵的詳情載於本公司日期為二零一九年七月二十二日之通函。於二零一九年八月八日舉行之本公司股東特別大會上，有關二零一九年關連授出之股份獎勵授出契據已獲批准並向董事授出一項特別授權，以就二零一九年關連授出配發及發行最多750,000股本公司新股份。另一項特別授權已向董事授出，以就二零一九年選定僱員授出配發及發行最多1,190,000股本公司新股份。於二零二零年九月三十日，二零一九年授出股份中的150,000股已歸屬並發行予有關僱員。

於二零二零年六月二十六日，董事會已議決向12名承授人有條件獎勵合共3,830,000股本公司新股份（「二零二零年股份獎勵」）。其中一名獲授1,600,000股本公司新股份的承授人為本集團全資附屬公司之執行董事（「二零二零年關連授出」）。其他獲授2,230,000股本公司新股份的承授人為本集團僱員（「二零二零年選定僱員授出」），並為獨立第三方。詳情載於本公司日期為二零二零年七月二十三日之通函。於二零二零年八月七日舉行之本公司股東特別大會上，有關二零二零年關連授出之股份獎勵授出契據已獲批准並向董事授出一項特別授權，以就二零二零年關連授出配發及發行最多1,600,000股本公司新股份。另一項特別授權已向董事授出，以就二零二零年選定僱員授出配發及發行最多2,230,000股本公司新股份。

於本公告日期，二零二零年關連授出之所有先決條件均已達成，即(i)本公司已取得聯交所批准獎勵股份上市及買賣；(ii)毋須就於股東特別大會上提呈之決議案放棄投票之本公司股東已批准二零二零年關連授出及二零二零年關連授出之特別授權；及(iii)二零二零年關連授出之相關承授人已取得使其可接納股份獎勵而可能要求之一切必要同意及批准。

於本公告日期，二零二零年選定僱員授出之所有先決條件均已達成，即(i)本公司已取得聯交所批准獎勵股份上市及買賣；(ii)本公司股東已批准二零二零年選定僱員授出之特別授權；及(iii)二零二零年選定僱員授出之相關承授人已取得使其可接納股份獎勵而可能要求之一切必要同意及批准。

## 19. 經營租賃承擔

### 本集團作為出租人

於二零二一年財政年度上半年及截至二零二零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6.1%及5.9%。所有持有物業均就未來一至十七年（於二零二零年三月三十一日；一至十八年）具有已承諾租戶。

於報告期末，本集團已經就下列最低租賃付款與租戶訂約：

|                 | 於二零二零年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 於二零二零年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|-----------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 一年內             | 4,016                            | 3,310                            |
| 第二年至第五年(包括首尾兩年) | —                                | —                                |
|                 | <u>4,016</u>                     | <u>3,310</u>                     |

### 本集團作為承租人

於二零二一年財政年度上半年及截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團根據不可撤銷經營租賃協議租賃一個辦公室。租賃期為一年並有固定租金。租賃協議於租賃期末可按市價更新。

於報告期末，本集團就不可撤銷經營租賃協議項下未來最低限度租金承擔之到期日如下：

|                 | 於二零二零年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 於二零二零年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|-----------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 一年內             | 189                              | 252                              |
| 第二年至第五年(包括首尾兩年) | —                                | 63                               |
|                 | <u>189</u>                       | <u>315</u>                       |

## 20. 或然負債

於二零二零年九月三十日，除未經審核簡明綜合中期財務報表其他部份所披露者外，本集團並無任何重大或然負債（於二零二零年三月三十一日：無）。

## 21. 關連方交易

### (a) 交易

於二零二一年財政年度上半年及二零二零年財政年度上半年，除未經審核簡明綜合中期財務報表其他部份所披露者外，本集團與關連方訂立下列交易：

| 關連方名稱          | 關係   | 交易性質    | 二零二一年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 |
|----------------|------|---------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| KK Ascent Plus | 聯營公司 | 已付資產管理費 | 380                                   | 58                                    |
|                |      | 已付擔保費   | 132                                   | 59                                    |

以上交易乃按本集團與相關關連方之間釐定及協定的條款進行。

### (b) 主要管理人員薪酬

期內，董事及主要管理層的其他成員的薪酬如下：

|           | 二零二一年<br>財政年度<br>第二季度<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>第二季度<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二一年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>上半年<br>(未經審核)<br>千港元 |
|-----------|--|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 短期福利      | 690                                    | 690                                    | 1,380                                 | 5,373                                 |
| 以股份為基礎之付款 | 276                                    | 132                                    | 499                                   | 265                                   |
| 退休福利      | 13                                     | 14                                     | 26                                    | 27                                    |
|           | <u>979</u>                             | <u>836</u>                             | <u>1,905</u>                          | <u>5,665</u>                          |

董事及主要管理人員的薪酬由薪酬委員會經考慮個人表現及市場趨勢後而釐定。

## 22. 主要非現金交易

於二零二一年財政年度上半年及二零二零年財政年度上半年，本集團並無主要非現金交易。

## 管理層討論及分析

本集團專注於企業融資及物業投資。就企業融資而言，本集團主要向其客戶提供保薦、財務顧問及合規顧問服務。就物業投資而言，本集團投資於日本及香港的房地產及就此取得租金收入。

### 業務回顧

於二零二一年財政年度上半年，本集團錄得未經審核收入約27,800,000港元，較二零二零年財政年度上半年減少約9.5%。物業投資活動為本集團於二零二一年財政年度上半年錄得的總收入貢獻約71.1%，其餘的收入來自企業融資服務。

### 企業融資

與二零二零年財政年度上半年相比，於二零二一年財政年度上半年來自企業融資服務的收入減少約30.3%。此乃主要由於二零二一年財政年度上半年達成較少賬單里程碑導致來自保薦服務的收入大幅減少（儘管二零二一年財政年度上半年及二零二零年財政年度上半年均有4項有效委聘項目）。

董事謹此提醒，企業融資服務收入於根據服務協議條款提供相關服務時及／或完成相關重大行動時確認；因此各期間收入可能因應該期間內達成的賬單里程碑而波動。

## 物業投資

於二零二零年九月三十日，本集團的物業投資組合為日本的26幢樓宇及香港的一個商業單位（二零二零年財政年度上半年：日本的23幢樓宇及一幅土地以及香港的一個商業單位）。於二零二一年財政年度上半年，香港物業已完全租出，而日本物業組合的出租率穩定維持於約94.1%（二零二零年財政年度上半年：95.4%）。

於二零二一年財政年度上半年來自物業投資的收入增加約3.1%至約19,700,000港元（二零二零年財政年度上半年：19,200,000港元），主要由於二零二零年財政年度上半年後本集團於日本的物業投資組合中新增三項物業。

## 期間淨（虧損）／利潤

於二零二一年財政年度上半年，本集團錄得基礎純利約4,800,000港元，而於二零二零年財政年度上半年則錄得基礎純利約3,500,000港元。基礎純利不包括投資物業公允值變動，扣除已繳納遞延稅項。於二零二一年財政年度上半年，本集團錄得淨虧損約500,000港元，而於二零二零年財政年度上半年則錄得純利約3,500,000港元。

儘管收入減少，然而二零二一年財政年度上半年的基礎純利較二零二零年財政年度上半年有所增加。該增加乃主要由於(i)董事薪酬及員工成本由上一年度同期的約12,400,000港元減少至二零二一年財政年度上半年的約7,400,000港元，原因為本財政年度支付予本公司董事的酌情花紅（如有）尚未釐定，及同期的員工人數有所減少；及(ii)根據「保就業」計劃接獲政府補貼約900,000港元。

由於產生投資物業公允值淨減少額約5,400,000港元，本集團於二零二一年財政年度上半年產生淨虧損。本集團於二零二零年財政年度上半年並無有關公允值變動。

## 財務回顧

### 收入

下表載列本集團於二零二一年財政年度上半年及二零二零年財政年度上半年的業務活動收入明細。

|               | 二零二一年財政年度上半年  |                                  | 二零二零年財政年度上半年  |                                  |
|---------------|---------------|----------------------------------|---------------|----------------------------------|
|               | 千港元<br>(未經審核) | 有效委聘<br>項目數量／<br>投資物業<br>數目 (附註) | 千港元<br>(未經審核) | 有效委聘<br>項目數量／<br>投資物業<br>數目 (附註) |
| <b>企業融資服務</b> |               |                                  |               |                                  |
| 保薦服務          | 1,604         | 4                                | 6,098         | 4                                |
| 財務顧問服務 (附註)   | 3,625         | 26                               | 2,822         | 21                               |
| 合規顧問服務        | 2,403         | 9                                | 2,240         | 9                                |
| 其他企業融資服務      | 402           | 4                                | 374           | 5                                |
| <b>小計</b>     | <b>8,034</b>  |                                  | <b>11,534</b> |                                  |
| <b>物業投資組合</b> |               |                                  |               |                                  |
| 來自日本物業之租金收入   | 18,904        | 26                               | 18,186        | 23                               |
| 來自香港物業之租金收入   | 844           | 1                                | 971           | 1                                |
| <b>小計</b>     | <b>19,748</b> |                                  | <b>19,157</b> |                                  |
| <b>總計</b>     | <b>27,782</b> |                                  | <b>30,691</b> |                                  |

附註：有效委聘項目指有關期間為本集團帶來收入的企業融資委聘項目。其不包括本公司的全資附屬公司浩德融資有限公司擔任本公司的財務顧問所收取的集團內收入。

保薦服務收入由二零二零年財政年度上半年的約6,100,000港元減少至二零二一年財政年度上半年的約1,600,000港元，乃由於我們達成的該等項目賬單里程碑較少。

該減少被來自財務顧問服務及提供合規顧問服務產生的收入分別由二零二零年財政年度上半年約2,800,000港元增加至二零二一年財政年度上半年約3,600,000港元及由二零二零年財政年度上半年約2,200,000港元增加至二零二一年財政年度上半年約2,400,000港元部份抵銷。

就物業投資組合而言，於二零二一年財政年度上半年，日本的租金收入增加，乃主要由於本集團的物業投資組合新增日本的三幢物業。

### **其他收入**

其他收入由二零二零年財政年度上半年約5,100,000港元減少至二零二一年財政年度上半年約1,400,000港元，乃由於(i)二零二零年財政年度上半年產生一次性保險賠償2,500,000港元(該項供款對盈利能力的影響被相應的一次性維修及維護開支抵銷)；及(ii)二零二零年財政年度上半年撥回貿易應收款項減值虧損約2,500,000港元。

### **投資物業公允值淨減少額**

本集團於二零二一年財政年度上半年產生投資物業公允值淨減少額5,400,000港元(二零二零年財政年度上半年：無)。更具體而言，該等公允值減少乃主要來自中環都爹利街的香港投資物業。有關變動乃經與估值師及物業代理商討，加之觀察到本財政年度第二季度以來2019新型冠狀病毒疫情期間香港物業市場及經濟環境明顯疲弱後達致。

### **物業開支**

與二零二零年財政年度上半年約8,300,000港元相比，二零二一年財政年度上半年的物業開支減少約16.9%至約6,900,000港元，主要由於維修及維護開支減少。尤其是，於二零二零年財政年度上半年，本集團就位於日本北海道地區的一項投資物業City Court Sugunami於二零一八年十一月發生火災事故產生一次性維修及維護開支。本集團於二零二一年財政年度上半年並無產生有關重大開支。

## 行政及經營開支

行政及經營開支由二零二零年財政年度上半年約19,300,000港元減少至二零二一年財政年度上半年約12,900,000港元。該減少乃由於二零二一年財政年度上半年董事薪酬及員工成本減少至約7,400,000港元，而二零二零年財政年度上半年為約12,400,000港元，原因為支付予本公司董事的酌情花紅（如有）尚未釐定及員工人數較同期有所減少。

## 分佔聯營公司業績

於二零二零年財政年度上半年，本公司收購KK Ascent Plus的20%股權。本集團於二零二一年財政年度上半年分佔聯營公司收益約22,000港元（二零二零年財政年度上半年：49,000港元）。

## 期間淨（虧損）／利潤

下表載列本集團的盈利能力，撇除(i)於二零二零年財政年度上半年錄得的建議轉板的非經常性開支；及(ii)投資物業估值公允值變動的淨影響。本集團於二零二一年財政年度上半年的經調整利潤相比二零二零年財政年度上半年的經調整利潤增長約31.9%，主要由於二零二一年財政年度上半年的員工成本下降。

|             | 二零二一年<br>財政年度<br>上半年<br>千港元 | 二零二零年<br>財政年度<br>上半年<br>千港元 |
|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 期間（虧損）／利潤   | (524)                       | 3,466                       |
| 撇除：         |                             |                             |
| 建議轉板的開支     | -                           | 203                         |
| 投資物業公允值淨減少額 | 5,362                       | -                           |
| 期間經調整利潤     | <u>4,838</u>                | <u>3,669</u>                |

## 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。

|                            | 於二零二零年<br>九月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 於二零二零年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 流動資產                       | 45,229                           | 44,924                           |
| 流動負債                       | 86,008                           | 83,548                           |
| 流動比率(倍) <sup>(附註1)</sup>   | 0.5                              | 0.5                              |
| 資本負債比率(%) <sup>(附註2)</sup> | 45.9                             | 46.7                             |

附註：

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

於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日，本集團錄得流動負債淨額分別為約40,800,000港元及38,600,000港元。

流動負債淨額狀況主要歸因於約57,500,000港元的貸款根據香港財務報告準則分類為流動負債，有關貸款附有按要求還款條款。本集團可能會不時記錄流動負債淨額狀況。請參閱本公司於二零一六年九月三十日刊發的招股章程「風險因素」一節「本集團錄得流動負債淨額」一段。

資本負債比率由二零二零年三月三十一日的約46.7%降至二零二零年九月三十日的約45.9%。該降低乃主要由於期內現有貸款的淨還款額4,300,000港元所致。

## 現金結餘

於二零二零年九月三十日，本集團的現金及銀行結餘約為39,300,000港元（於二零二零年三月三十一日：39,400,000港元），其中約25,800,000港元於香港及日本持牌銀行以日圓持有。

## 銀行借款

於二零二零年九月三十日，本集團的計息貸款約為78,000,000港元（於二零二零年三月三十一日：76,700,000港元），按浮動利率計息。二零二零年九月三十日的利息覆蓋率約為3.9倍（於二零二零年三月三十一日：2.9倍）。利息覆蓋率增長乃主要由於二零二零年財政年度上半年使用的行政及經營開支減少。

## 本集團資產的抵押

於二零二零年九月三十日，(i)香港的兩處物業；及(ii)所有日本物業（Kitano Machikado GH、Liberty Hills GH、Rakuyukan 36、Relife GH及Shinoro House除外）已抵押予香港及日本的銀行及財務機構，以向該等銀行及財務機構取得貸款。

## 資本承擔／或然負債

於二零二零年九月三十日，本集團並無任何重大資本承擔（於二零二零年三月三十一日：無）及或然負債（於二零二零年三月三十一日：無）。

## 股息及暫停辦理股份過戶登記

董事會已建議派發本公司截至二零二一年財政年度上半年的中期股息每股0.1港仙（二零二零年財政年度上半年：每股0.2港仙）。本公司股東名冊將於二零二零年十一月二十六日至二零二零年十二月二日（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶手續。該中期股息將於二零二零年十二月二十三日派付予於二零二零年十二月二日名列本公司股東名冊之股東。就該派付中期股息的資格而言，所有已填妥的股份過戶表格連同有關股票須於二零二零年十一月二十五日下午四時三十分前送達本公司的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 所持有的重大投資、重大收購及出售以及相關的未來計劃

於二零二一年財政年度上半年，除日常及一般業務過程中持有的物業投資組合外，本集團並無持有任何重大投資。本集團於期內亦並無進行重大收購及出售事項，惟物業投資活動除外。

## 外匯及利率風險

本集團的呈報貨幣為港元。雖然本集團的企業融資業務主要以港元進行，但本集團位於日本的絕大部分投資組合面臨外幣風險，包括自該等投資物業收取的租金收入。本集團的財務表現及狀況因此面臨日圓兌港元價值的波動風險。由於近期日圓強勢，於二零二一年財政年度上半年，錄得換算海外業務產生的正匯兌差額約9,100,000港元（二零二零年財政年度上半年：8,800,000港元）。

為應對外匯匯率風險，本集團監督其債務貨幣與(i)抵押資產；及(ii)其業務活動所得償債收入貨幣的匹配。於二零二一年財政年度，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將會以日圓計值；同時，以香港物業（作投資及自用）為抵押的貸款乃以源自香港的收入償還並將會以港元計值。

為緩解與日本部份浮息貸款有關的利率波動風險，本集團已訂立衍生金融工具作為有效固定利率之手段。於二零二零年九月三十日，與該等借款有關的未償還款項總額約為22,300,000港元（於二零一九年九月三十日：32,500,000港元）。

## 展望

### 企業融資

在全球政治局勢緊張及疫情引發經濟低迷的情況下，香港的首次公開發售（「**首次公開發售**」）市場在二零二零年首九個月內總體上仍持續活躍。尤其是，大型科技、媒體及電信（「**科技、媒體及電信**」）以及生物技術相關企業，包括京東及網易等多家知名企業的第二上市，鞏固了香港首次公開發售市場。

經進一步審視，本集團主要關注的中小型企業的首次公開發售市場仍然疲弱。鑑於2019新型冠狀病毒疫情帶來的不穩定影響，和持久並不斷增加的地緣政治挑戰，以及經營所處各個行業的前景不確定，該等潛在客戶尋求在香港上市的意願受到負面影響。投資者需求似乎亦向特定科技、媒體及電信以及生物技術領域傾斜。這導致本集團的首次公開發售保薦項目顯著減少，因此其在二零二一年財政年度餘下期間計劃中的項目亦有所減少。本集團管理層（「**管理層**」）預期來自首次公開發售保薦活動的收入貢獻將因此維持較低水平。

同時，儘管二零二一年財政年度上半年財務顧問分部產生的收入有所增加，然而與首次公開發售保薦項目相比，財務顧問服務的交易規模及交易費用相對較小，且在收費方面仍存在激烈競爭。財務顧問交易通常週期較短，因此難以預測該分部在二零二一年財政年度下半年的貢獻。

在當前市況下，管理層預期本集團企業融資分部的運營狀況在二零二一年財政年度下半年仍將充滿挑戰。董事將竭力積極推廣我們的服務，並依憑已建立的關係擴大我們的服務範圍，以產生費用收入。

## 物業投資

### 香港

對於我們的香港投資物業（租賃期於二零二零年六月屆滿），我們已獲得新租戶。該項新租約可確保在不久將來帶來持續租金收入。然而，管理層發現，自本財政年度第二季度以來，香港物業市場尤其是商業物業表現顯著疲弱，主要由於持續實施2019新型冠狀病毒疫情封鎖措施以及租金整體呈下跌趨勢。倘有關疲弱情況持續，該投資物業的價值可能會進一步面臨下行壓力。

### 日本

對於我們在日本的投資物業組合，儘管2019新型冠狀病毒疫情已影響日本的主要地區，然而住宅租金與入住率迄今仍大體維持穩定。管理層預期，除非出現其他不利事項，該穩定情況將會持續，且管理層將對市況保持警惕，並在必要時採取特定的租賃策略以保持其入住率。

對於本集團在日本的商業單位，2019新型冠狀病毒疫情及日本的疫情封鎖措施已對我們經營餐廳及娛樂場所的租戶的業務造成諸多干擾。儘管商業單位僅佔我們物業投資組合的較小部分，然而管理層將在必要時與該等租戶密切合作，以確保其可持續經營業務，此舉符合本集團作為業主的利益。

迄今，2019新型冠狀病毒疫情的影響及由此帶來的不確定性並未對我們在日本的投資物業的估值產生重大影響。儘管如此，倘疫情的不利影響持續，則仍然存在下行壓力。

由於該等不確定性，管理層認為有關挑戰亦為做好準備的從業者創造機遇。對於部分較舊的投資組合物業而言，此時可能正是進行翻新的時機，以在市場復甦時提升其對租戶的吸引力。

## 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

於二零二零年九月三十日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或登記於根據證券及期貨條例第352條由本公司存置的登記冊中的權益及淡倉，或根據GEM上市規則第5.46條至5.67條已知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份的權益或淡倉：

| 董事姓名                     | 身份及權益性質 | 擁有權益的股份數目 <small>(附註2)</small> | 佔本公司已發行股本總額的概約百分比 (%) |
|--------------------------|---------|--------------------------------|-----------------------|
| 葉先生 <small>(附註1)</small> | 信託受益人   | 557,200,000 (L)                | 69.6                  |
|                          | 實益擁有人   | 1,250,000 (L)                  | 0.2                   |
|                          | 配偶權益    | 1,250,000 (L)                  | 0.2                   |
| 曾憲沛先生（「曾先生」）             | 實益擁有人   | 22,400,000 (L)                 | 2.8                   |
| 梁綽然女士（「梁女士」）             | 實益擁有人   | 9,400,000 (L)                  | 1.2                   |

附註：

- (1) KHHL被視為透過其全資附屬公司Flying Castle Limited擁有557,200,000股本公司股份的好倉權益。KHHL由陳女士擁有20.0%及受託人代表The Hecico 1985 Trust擁有80.0%，其中陳女士為創辦人而葉先生及葉女士為受益人。根據證券及期貨條例，受託人、陳女士、葉先生及葉女士被視為於KHHL持有的全部本公司股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，葉先生擁有1,250,000股本公司股份的實益權益，並擁有1,250,000股本公司股份的配偶權益。
- (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 | 股份<br>權益 <sup>(附註1)</sup> | 股權概約<br>百分比<br>(%) |
|-----|--------------------------------|---------|---------------------------|--------------------|
| 葉先生 | KHHL <sup>(附註2)</sup>          | 信託受益人   | 204 (L)                   | 80.0               |
|     | I Corporation <sup>(附註3)</sup> | 配偶權益    | 14 (L)                    | 20.0               |
| 梁女士 | Residence                      | 實益擁有人   | 20 (L)                    | 0.33               |
| 曾先生 | Residence                      | 實益擁有人   | 10 (L)                    | 0.17               |

### 附註：

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

除上文所披露者外，於二零二零年九月三十日，概無董事及本公司最高行政人員及／或任何彼等各自的聯繫人於本公司及／或任何其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有登記於根據證券及期貨條例第352條須由本公司存置的登記冊的任何權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或GEM上市規則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

## 董事購買股份或債權證的權利

除上文「董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉」及下文「購股權計劃」兩節所披露者外，於二零二一年財政年度上半年期間任何時間，本公司或任何其附屬公司或相聯法團概無參與訂立任何安排，以使董事及本公司最高行政人員（包括彼等各自的配偶及未滿18歲的子女）可藉購入本公司或任何其相聯法團的股份或相關股份或債權證而獲得利益。

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

於二零二零年九月三十日，主要股東（並非董事或本公司最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉，或登記於根據證券及期貨條例第336條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

| 股東姓名／名稱                        | 身份及權益性質                | 擁有權益的股份數目 <small>(附註1)</small>                    | 佔本公司已發行股本總額的概約百分比 (%) |
|--------------------------------|------------------------|---|-----------------------|
| Flying Castle Limited          | 實益擁有人                  | 557,200,000 (L)                                   | 69.6                  |
| KHHL <small>(附註2)</small>      | 受控制法團權益                | 557,200,000 (L)                                   | 69.6                  |
| 受託人 <small>(附註2)</small>       | 受託人                    | 557,200,000 (L)                                   | 69.6                  |
| 陳女士 <small>(附註2)</small>       | 全權信託創辦人<br>實益擁有人       | 557,200,000 (L)<br>1,250,000 (L)                  | 69.6<br>0.2           |
| 葉先生 <small>(附註2)</small>       | 信託受益人<br>實益擁有人<br>配偶權益 | 557,200,000 (L)<br>1,250,000 (L)<br>1,250,000 (L) | 69.6<br>0.2<br>0.2    |
| 葉女士 <small>(附註2)</small>       | 信託受益人<br>實益擁有人         | 557,200,000 (L)<br>1,250,000 (L)                  | 69.6<br>0.2           |
| 何女士 <small>(附註3)</small>       | 配偶權益<br>實益擁有人          | 558,450,000 (L)<br>1,250,000 (L)                  | 69.8<br>0.2           |
| Yuanta Asia Investment Limited | 實益擁有人                  | 44,250,000 (L)                                    | 5.5                   |

附註：

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

**(b) 本集團其他成員公司的權益或淡倉**

| 股東姓名             | 本集團成員<br>公司名稱 | 身份及權益性質 | 股份<br>數目 <small>(附註)</small> | 股權<br>百分比<br>(%) |
|------------------|---------------|---------|------------------------------|------------------|
| 何女士              | I Corporation | 實益擁有人   | 14 (L)                       | 20.0             |
| Henry Shih<br>先生 | Smart Tact    | 實益擁有人   | 922 (L)                      | 10.0             |
|                  | Residence     | 實益擁有人   | 600 (L)                      | 10.0             |
|                  | Lynton        | 實益擁有人   | 1 (L)                        | 10.0             |
|                  | EXE           | 實益擁有人   | 12 (L)                       | 10.0             |
| 老元迪先生            | Residence     | 受控制法團權益 | 600 (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二零二零年九月三十日於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉，或登記於根據證券及期貨條例第336條由本公司存置的登記冊的權益或淡倉。

**充足的公眾持股量**

基於本公告日期本公司可公開獲得的資料及就董事所深知，二零二一年財政年度上半年內本公司一直維持GEM上市規則所規定的公眾持股量。

## 購買、出售或贖回本公司上市股份

由二零二一年財政年度上半年起至本公告日期期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 僱員及薪酬政策

於二零二零年九月三十日，本集團有25名員工（二零一九年九月三十日：30名）。本集團薪酬政策已考慮有關職責、責任、經驗、技能、付出的時間及本集團業績，並參照可資比較公司所支付的薪酬而制定。其僱員依據各自的表現、市場狀況、本集團的整體利潤及可資比較市場水平，收取月薪及酌情花紅。除薪金外，其他員工福利包括股份獎勵、公積金供款、醫療保險、其他津貼及福利。

## 購股權計劃

本公司透過於二零一六年九月二十六日通過的股東決議案採納購股權計劃（「**購股權計劃**」）。除另行註銷或修訂外，購股權計劃將自其採納日期起計十年內維持效力。於二零二零年財政年度上半年期間及直至本公告日期，本公司概無授出購股權，及於二零二零年九月三十日，購股權計劃項下亦概無尚未行使的購股權。

## 股份獎勵

本集團股份獎勵的詳情載於本集團截至二零二一年財政年度上半年的簡明綜合中期財務報表附註18。

## 企業管治

本公司已遵守GEM上市規則第17.22條及第17.24條之規定，並無提供墊款予任何實體或聯屬公司。此外，根據GEM上市規則第17.23條，本公司聲明(i)本公司主要股東並無抵押其持有的任何股份；及(ii)本公司間接全資附屬公司已訂立若干附有與控股股東特定履約相關契約的貸款協議（見下文所述）。

董事會已審閱本集團之企業管治常規並信納本集團於二零二一年財政年度上半年已遵守GEM上市規則附錄十五所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）之守則條文。

## 董事證券交易

本公司已採納GEM上市規則第5.48條至5.67條所載交易標準作為董事進行本公司證券交易的行為守則（「交易規定準則」）。

向全體董事作出具體查詢後，各董事確認於二零二一年財政年度上半年直至本公告日期期間內已一直遵守交易規定準則。本公司並無接獲董事通知於有關期間有任何不合規事件。

## 競爭權益

於二零二零年九月三十日，概無董事、本公司主要股東及彼等各自之聯繫人（定義見GEM上市規則）於與或有可能與本集團業務構成直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

## 附有與控股股東特定履約相關契約的貸款協議

於二零二零年三月三日，本集團現有貸款人恒生銀行有限公司根據其定期審閱，同意繼續向本公司間接全資附屬公司Starich Resources Limited（「Starich」）提供相同金額47,650,000港元之循環貸款融資。銀行融資函件（「恒生融資函件」）已於二零二零年三月三日簽訂。

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。

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

## 審核委員會

本公司已根據GEM上市規則第5.28條及第5.29條及企業管治守則之守則條文第C.3.3條設立審核委員會並訂明其書面職權範圍。審核委員會現由三名獨立非執行董事組成並由陳晨光先生擔任主席。其餘成員分別為趙天岳先生及李樹賢先生。審核委員會的主要職責為檢討及監督本公司之財務申報程序、本集團之風險管理及內部監控系統以及監控持續關連交易。審核委員會已根據企業管治守則之守則條文第C.3.3條審閱本集團於二零二一年財政年度上半年之未經審核綜合業績並確認有關業績之編製已遵守本公司採納之適用會計原則及慣例及聯交所之規定，並已作出充分披露。

## 董事會

於本公告日期，董事為：

執行董事：

葉天賜先生  
曾憲沛先生  
梁綽然女士

獨立非執行董事：

趙天岳先生  
陳晨光先生  
李樹賢先生

承董事會命  
浩德控股有限公司  
主席兼執行董事  
葉天賜

香港，二零二零年十一月六日

本公告將於刊登日期後起計最少七日在聯交所GEM網站<http://www.hkgem.com>內刊登及於本公司網站<http://www.altus.com.hk>刊登。