



# ALTUS

Altus Holdings Limited

浩德控股有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司

股份代號：8149

2026 財政年度中期報告





## 香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）GEM特色

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

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

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



## 財務摘要

- 本公司及其附屬公司（統稱「**本集團**」）於截至二零二五年九月三十日止六個月（「**二零二六財政年度上半年**」）錄得未經審核收入22,900,000港元，較截至二零二四年九月三十日止六個月（「**二零二五財政年度上半年**」）的22,200,000港元增加3.1%。
- 本集團於二零二六財政年度上半年錄得本公司擁有人應佔虧損1,600,000港元，而二零二五財政年度上半年虧損則為5,400,000港元。期內本公司擁有人應佔基礎溢利<sup>(附註)</sup>保持穩定，於二零二六財政年度上半年及二零二五財政年度上半年均為1,600,000港元。

二零二六財政年度上半年及二零二五財政年度上半年之虧損主要源於投資物業公允值下降。二零二六財政年度上半年錄得較低虧損，乃因該等公允值僅下降3,200,000港元，較二零二五財政年度上半年之7,000,000港元降幅為小。
- 於二零二五年九月三十日之日圓兌港元匯率高於二零二五年三月三十一日。因此，本集團於二零二六財政年度上半年就日本境外業務換算產生匯兌收益5,300,000港元。
- 於二零二六財政年度上半年，本公司擁有人應佔每股基礎基本及攤薄盈利均為0.19港仙<sup>(附註)</sup>，而本公司擁有人應佔每股呈報基本及攤薄虧損均為0.20港仙。於二零二五財政年度上半年，本公司擁有人應佔每股基礎基本及攤薄盈利均為0.19港仙<sup>(附註)</sup>，而本公司擁有人應佔每股呈報基本及攤薄虧損為0.66港仙。
- 董事建議派付二零二六財政年度上半年之中期股息每股本公司普通股0.08港仙（二零二五財政年度上半年：每股普通股0.08港仙）。

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

## 未經審核簡明綜合中期業績

董事會（「董事會」）宣佈本集團二零二六財政年度上半年的未經審核簡明綜合業績，連同二零二五財政年度上半年的未經審核比較數字如下：

### 二零二五財政年度上半年及二零二六財政年度上半年之簡明綜合損益及其他全面收入表

		二零二六 財政年度上半年 (未經審核) 千港元	二零二五 財政年度上半年 (未經審核) 千港元
	附註		
收入	3	22,886	22,198
其他收入	5	189	200
投資物業公允值減少	11	(3,209)	(7,000)
於聯營公司投資的公允值變動		(31)	—
物業開支		(5,283)	(4,862)
行政及經營開支		(12,126)	(12,019)
分佔聯營公司業績		186	41
財務成本	6	(2,335)	(2,134)
稅前利潤（虧損）		277	(3,576)
所得稅開支	7	(1,598)	(1,486)
期間虧損	8	(1,321)	(5,062)



	附註	二零二六 財政年度上半年 (未經審核) 千港元	二零二五 財政年度上半年 (未經審核) 千港元
<b>期間其他全面收入</b>			
<i>其後可能重新分類至損益的項目：</i>			
換算海外業務所產生的匯兌差額		5,332	16,388
分佔聯營公司匯兌儲備		3	156
<i>其後將不會重新分類至損益的項目：</i>			
按公允值透過其他全面收入 (「 <b>按公允值 透過其他全面收入</b> 」) 列賬的金融資產 公允值變動		55	93
期間其他全面收入		5,390	16,637
期間全面收入總額		4,069	11,575

附註	二零二六 財政年度上半年 (未經審核) 千港元	二零二五 財政年度上半年 (未經審核) 千港元
以下人士應佔期間(虧損)利潤：		
本公司擁有人	(1,654)	(5,404)
非控股權益	333	342
	(1,321)	(5,062)
以下人士應佔期間全面收入總額：		
本公司擁有人	3,504	10,530
非控股權益	565	1,045
	4,069	11,575
基於本公司擁有人應佔虧損的		
每股虧損	港仙	港仙
— 基本 10	(0.20)	(0.66)
— 攤薄	(0.20)	(0.66)

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日及二零二五年九月三十日

	附註	於二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	35,945	36,416
投資物業	11	494,050	484,673
於聯營公司的權益	12	7,851	7,548
按公允值透過其他全面收入列賬的 金融資產	13	923	868
會籍		1,701	1,699
遞延稅項資產		89	170
預付款項	14	110	141
		<b>540,669</b>	<b>531,515</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	14	3,565	7,164
存放於財務機構的存款		83	70
銀行結餘及現金		45,702	47,518
		<b>49,350</b>	<b>54,752</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	15	8,448	9,014
應付稅項		8,284	7,717
有抵押銀行借款	16	59,111	59,014
		<b>75,843</b>	<b>75,745</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(26,493)</b>	<b>(20,993)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>514,176</b>	<b>510,522</b>

		於二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
<b>非流動負債</b>			
有抵押銀行借款	16	96,832	98,178
其他應付款項－租戶按金－一年以上	15	982	766
遞延稅項負債		28,770	27,588
		126,584	126,532
		387,592	383,990
<b>資本及儲備</b>			
股本	17	8,306	8,290
儲備		365,759	362,633
本公司擁有人應佔權益		374,065	370,923
非控股權益		13,527	13,067
		387,592	383,990



	本公司擁有人應佔											
	股本 千港元	股份溢價 (附註(i)) 千港元	股份 回購儲備 千港元	其他儲備 (附註(ii)) 千港元	投資 重估儲備 千港元	股東出資 (附註(iii)) 千港元	股份獎勵儲備 (附註(iv)) 千港元	匯兌儲備 千港元	保留利潤 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
於二零二五年四月一日(經審核)	8,290	76,387	-	98,819	(1,255)	11,319	206	(122,726)	299,883	370,923	13,067	383,990
期間(虧損)利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,654)	(1,654)	333	(1,321)
按公允值透過其他全面收入列賬 的金融資產公允值變動	-	-	-	-	55	-	-	-	-	55	-	55
分佔聯營公司匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	3	-	3	-	3
與海外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	5,100	-	5,100	232	5,332
於二零二五年三月三十一日(未經審核)	-	-	-	-	55	-	-	5,103	-	5,158	232	5,390
期間全面收入(開支)總額	-	-	-	-	55	-	-	5,103	(1,654)	3,504	565	4,069
回購股份(附註18)	-	-	(181)	-	-	-	-	-	-	(181)	-	(181)
銷已回購股份(附註18)	(6)	(58)	64	-	-	-	-	-	-	-	-	-
就股份獎勵歸屬股份(附註19)	22	223	-	-	-	-	(245)	-	-	-	-	-
以股份為基礎之付款	-	-	-	-	-	-	481	-	-	481	-	481
就過往年度已批准及派付股息(附註9(b))	-	-	-	-	-	-	-	-	(662)	(662)	-	(662)
附屬公司已付非控股股東股息(附註9(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(105)	(105)
於二零二五年三月三十一日(未經審核)	8,306	76,552	(117)	98,819	(1,200)	11,319	442	(117,623)	297,567	374,065	13,527	387,592

## 二零二五財政年度上半年之簡明綜合權益變動表

本公司擁有人應佔

	股本 千港元	股份溢價 (附註(i)) 千港元	股份 回購儲備 千港元	其他儲備 (附註(ii)) 千港元	投資 重估儲備 千港元	股東出資 (附註(iii)) 千港元	股份獎勵儲備 (附註(iv)) 千港元	應占儲備 千港元	保留利潤 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
於二零二四年四月一日 (經審核)	8,093	75,222	-	98,819	(1,389)	11,319	504	(122,302)	309,670	380,056	12,933	392,969
期間 (虧損) 利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,404)	(5,404)	342	(5,062)
期間其他全面收入：												
按公允值透過其他全面收入列賬 的金機資產公允值變動	-	-	-	-	93	-	-	-	-	93	-	93
分佔聯營公司應占儲備	-	-	-	-	-	-	-	156	-	156	-	156
換算海外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	15,685	-	15,685	703	16,388
	-	-	-	-	93	-	-	15,841	-	15,934	703	16,637
期間全面收入 (開支) 總額	-	-	-	-	93	-	-	15,841	(5,404)	10,530	1,045	11,575
回購股份	-	-	(111)	-	-	-	-	-	-	(111)	-	(111)
就股份獎勵歸屬股份 以股份為基礎之付款	13	150	-	-	-	-	(163)	-	-	-	-	-
就過往年度已批准及派付股息	-	-	-	-	-	-	613	-	(657)	613	-	613
附屬公司已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(657)	-	(657)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(758)	(758)
於二零二四年九月三十日 (未經審核)	8,206	75,372	(111)	98,819	(1,296)	11,319	954	(106,461)	303,609	390,411	13,220	403,631



附註：

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

## 二零二五財政年度上半年及二零二六財政年度上半年之簡明綜合現金流動表

	二零二六 財政年度上半年 (未經審核) 千港元	二零二五 財政年度上半年 (未經審核) 千港元
<b>經營活動</b>		
經營活動產生的現金	9,250	3,264
已付所得稅	(311)	(12)
經營活動產生的現金淨額	8,939	3,252
<b>投資活動</b>		
自按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產收取的股息	36	36
出售投資物業所得款項	—	9,195
收購投資物業	(5,238)	(167)
添置物業、廠房及設備	(34)	(6)
已收利息	117	124
投資活動產生(所用)的現金淨額	(5,119)	9,182
<b>融資活動</b>		
已付利息	(2,388)	(2,329)
所籌措新借款	10,243	43,045
償還借款	(13,688)	(37,731)
回購股份付款	(181)	(111)
已付股息	(662)	(1,415)
融資活動(所用)產生的現金淨額	(6,676)	1,459
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(2,856)	13,893
於期初的現金及現金等價物	47,588	45,551
匯率變動的影響	1,053	2,382
於期末的現金及現金等價物	45,785	61,826
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	83	88
銀行結餘及現金	45,702	61,738
	45,785	61,826





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

最終控股公司為一間在英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司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」）。

本集團二零二六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二零二五年十一月二十六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. 呈列基準及會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告而編製。此外，未經審核簡明綜合中期財務報表包括GEM上市規則規定的適用披露。未經審核簡明綜合中期財務報表不包括年度財務報表規定的所有資料及披露，因而應與截至二零二五年三月三十一日止年度（「二零二五財政年度」）的年度財務資料（「二零二五年度財務資料」）一併閱讀。除應用香港會計師公會所頒佈的於本集團自二零二五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會計準則外，未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據本集團於二零二五年度財務資料中所採納的相同會計政策編製。

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

### (i) 應用新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本

於二零二六財政年度上半年，本集團首次應用香港會計師公會所頒佈於本集團自二零二五年四月一日開始的財政年度生效的以下新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本。

香港會計準則第21號（修訂本）      缺乏可兌換性

於二零二六財政年度上半年應用新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本對本集團於本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或未經審核簡明綜合中期財務報表所載披露並無重大影響。

### (ii) 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則修訂本

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

### 3. 收入

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

	二零二六 財政年度上半年 (未經審核) 千港元	二零二五 財政年度上半年 (未經審核) 千港元
<b>屬於香港財務報告準則第15號範疇內</b>		
<b>來自客戶合約的收入</b>		
企業融資、資產管理及其他諮詢服務收入	9,127	8,884
<b>其他來源的收入：</b>		
經營租賃項下投資物業的租金收入		
— 固定租賃款項 (附註)	13,759	13,314
	<b>22,886</b>	<b>22,198</b>

於二零二六財政年度上半年及二零二五財政年度上半年，提供企業融資、資產管理及其他諮詢服務產生的收入於一段時間內確認。

附註：本集團的淨租金收入分析如下：

	二零二六 財政年度上半年 (未經審核) 千港元	二零二五 財政年度上半年 (未經審核) 千港元
投資物業的總租金收入	13,759	13,314
就於期內產生租金收入的投資物業所 產生的直接經營開支 (計入物業開支)	(5,283)	(4,862)
淨租金收入	<b>8,476</b>	<b>8,452</b>

### 3. 收入 (續)

#### 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於二零二五年九月三十日，分配至未達成 (或部分未達成) 的履約責任的交易價格總額為 4,100,000 港元 (二零二四年九月三十日：5,800,000 港元)。該金額指預期於未來將自各種授權項下提供企業融資、資產管理及其他諮詢服務予以確認的收入。誠如管理層所評估，預期收入 3,500,000 港元及 600,000 港元 (二零二四年九月三十日：5,200,000 港元及 600,000 港元) 將分別於一年內及超過一年確認。

### 4. 分部資料

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

具體而言，本集團的可申報及經營分部如下：

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



## 4. 分部資料 (續)

### 分部收入及業績

以下為本集團按可申報及經營分部劃分的收入及業績分析。

	二零二六財政年度上半年			二零二五財政年度上半年		
	顧問、諮詢 及資產管理 (未經審核) 千港元	自營投資 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元	顧問、諮詢 及資產管理 (未經審核) 千港元	自營投資 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
收入						
外部收入及分部收入	9,127	13,759	22,886	8,884	13,314	22,198
業績						
分部利潤 (虧損)	4,326	2,847	7,173	4,933	(598)	4,335
其他收入及開支淨額			(6,167)			(6,827)
分佔聯營公司業績			186			41
於一間聯營公司投資的公允值變動			(31)			—
財務成本			(884)			(1,125)
稅前利潤 (虧損)			277			(3,576)

經營分部的會計政策與本集團二零二五年度財務資料所述會計政策相同。分部利潤 (虧損) 指各分部所賺取的利潤 (所產生的虧損)，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、於一間聯營公司投資的公允值變動及若干財務成本。此乃就資源分配及表現評估而匯報予主要經營決策人的計量。

#### 4. 分部資料 (續)

##### 分部資產及負債

以下為本集團按可申報及經營分部劃分的資產及負債分析：

	於二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<b>分部資產</b>		
顧問、諮詢及資產管理	1,818	4,184
自營投資	496,764	488,431
總分部資產	498,582	492,615
未分配	91,437	93,652
總資產	590,019	586,267

	於二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<b>分部負債</b>		
顧問、諮詢及資產管理	484	562
自營投資	116,101	117,396
總分部負債	116,585	117,958
未分配	85,842	84,319
總負債	202,427	202,277

就監管分部表現及在分部之間分配資源而言：

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

#### 4. 分部資料(續)

##### 按服務劃分的收入明細

本集團按顧問、諮詢以及資產管理及自營投資分部下的服務劃分的收入明細如下：

	二零二六 財政年度上半年 (未經審核) 千港元	二零二五 財政年度上半年 (未經審核) 千港元
顧問、諮詢及資產管理		
監管驅動	6,298	7,338
特殊情況諮詢	1,360	1,302
資產管理及其他	1,469	244
	9,127	8,884
自營投資		
租金收入	13,759	13,314
	22,886	22,198

##### 地理資料

本集團業務主要位於香港及日本。

有關本集團來自外部客戶收入的資料乃按業務地點呈列。

	二零二六 財政年度上半年 (未經審核) 千港元	二零二五 財政年度上半年 (未經審核) 千港元
香港	9,127	9,244
日本	13,759	12,954
	22,886	22,198

於二零二六財政年度上半年及二零二五財政年度上半年，概無單一客戶貢獻超過本集團總收入10%。

## 5. 其他收入

	二零二六 財政年度上半年 (未經審核) 千港元	二零二五 財政年度上半年 (未經審核) 千港元
銀行利息收入	125	131
按公允值透過其他全面收入列賬的 金融資產的股息收入	37	36
被視為出售一間聯營公司收益	27	—
貿易應收款項減值虧損撥回	—	33
	189	200

## 6. 財務成本

	二零二六 財政年度上半年 (未經審核) 千港元	二零二五 財政年度上半年 (未經審核) 千港元
有抵押銀行借款的利息	2,335	2,134

## 7. 所得稅開支

	二零二六 財政年度上半年 (未經審核) 千港元	二零二五 財政年度上半年 (未經審核) 千港元
即期稅項：		
香港利得稅	9	—
日本企業所得稅	142	56
日本預扣稅	645	875
	796	931
遞延稅項	802	555
	1,598	1,486



## 7. 所得稅開支(續)

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

於二零二六財政年度上半年，香港利得稅的撥備按合資格法團採用利得稅兩級制計算得出。由於經抵銷稅務虧損，本集團並無任何須在二零二五財政年度上半年繳納香港利得稅之應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據日本企業所得稅法，於二零二六財政年度上半年及二零二五財政年度上半年，日本企業所得稅乃按估計應課稅利潤的33.58%計算。然而，就TK協議項下的若干日本附屬公司而言，於二零二六財政年度上半年及二零二五財政年度上半年，該等日本附屬公司的適用日本預扣稅稅率為20.42%。

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

## 8. 期間虧損

	二零二六 財政年度上半年 (未經審核) 千港元	二零二五 財政年度上半年 (未經審核) 千港元
期間虧損已於扣除(計入)		
下列各項後達致：		
員工成本，不包括董事酬金：		
－薪金、花紅及其他福利	4,815	4,425
－退休福利計劃供款	131	103
－以股份為基礎之付款－股份獎勵	310	613
總員工成本，不包括董事酬金	5,256	5,141
董事酬金	1,936	1,661
核數師薪酬	340	330
物業、廠房及設備折舊	505	503
貿易應收款項減值虧損(減值虧損撥回)淨額	244	(32)
匯兌虧損淨額	165	1,057

## 9. 股息

### (a) 附屬公司已付非控股股東股息

	二零二六 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元	二零二五 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元
Smart Tact Property Investment Limited (「Smart Tact」)		
二零二五年中期，已派付－每股634日圓 (相等於每股34港元)	31	—
I Corporation		
二零二五年中期，已派付－每股19,399日圓 (相等於每股1,038港元)	14	—
二零二四年中期，已派付－每股17,614日圓 (相等於每股904港元)	—	13
EXE Rise Shimodori Investor Limited (「EXE」)		
二零二五年中期，已派付－每股12,497日圓 (相等於每股669港元)	8	—
二零二四年中期，已派付－每股27,727日圓 (相等於每股1,422港元)	—	17
Lynton Gate Limited (「Lynton」)		
二零二五年中期，已派付－每股478,625日圓 (相等於每股25,606港元)	26	—
二零二四年中期，已派付－每股397,900日圓 (相等於每股20,412港元)	—	20
Residence Motoki Investment Limited (「Residence」)		
二零二五年中期，已派付－每股380日圓 (相等於每股20港元)	26	—
二零二四年中期，已派付－每股10,800日圓 (相等於每股554港元)	—	708
	105	758

## 9. 股息 (續)

### (b) 就過往年度已批准及派付股息

	二零二六 財政年度上半年 (未經審核) 千港元	二零二五 財政年度上半年 (未經審核) 千港元
於二零二六財政年度上半年已批准及派付的過往財政年度末期股息 每股0.08港仙 (二零二五財政年度上半年：每股0.08港仙)	662	657

### (c) 歸屬於中期期間的應付股息

董事會建議派付二零二六財政年度上半年之中期股息每股本公司普通股0.08港仙 (二零二五財政年度上半年：每股本公司普通股0.08港仙)。

## 10. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

### (a) 虧損

	二零二六 財政年度上半年 (未經審核) 千港元	二零二五 財政年度上半年 (未經審核) 千港元
計算每股基本及攤薄虧損時採用的虧損 (本公司擁有人應佔期間虧損)	(1,654)	(5,404)

## 10. 每股虧損(續)

### (b) 股份數目

	二零二六 財政年度上半年 千股	二零二五 財政年度上半年 千股
計算每股基本虧損時採用的 普通股加權平均數(附註)	828,408	819,611
攤薄潛在普通股的影響： 股份獎勵	3,596	4,621
計算每股攤薄虧損時採用的 普通股加權平均數	832,004	824,232

附註：

- (i) 於二零二六財政年度上半年，本公司在聯交所回購1,660,000股(二零二五財政年度上半年：1,020,000股)普通股。就回購該等普通股支付的總金額約為181,000港元(二零二五財政年度上半年：111,000港元)。本公司於二零二五年六月十六日註銷590,000股已回購股份，並於二零二五年十一月十八日進一步註銷剩餘1,070,000股已回購股份。有關詳情載於附註18。
- (ii) 於二零二六財政年度上半年，本公司於股份獎勵歸屬時向有關僱員發行2,180,000股(二零二五財政年度上半年：1,320,000股)普通股。有關詳情載於下文附註19。





## 11. 物業、廠房及設備以及投資物業

### 物業、廠房及設備

於二零二六財政年度上半年，本集團花費34,000港元（二零二五財政年度上半年：6,000港元）以添置物業、廠房及設備。

於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日，本集團已分別質押其賬面值35,899,000港元及36,390,000港元的土地及樓宇，作為本集團銀行借款的擔保。

### 投資物業

於二零二六財政年度上半年，本集團花費5,238,000港元（二零二五財政年度上半年：167,000港元）以收購投資物業。

於二零二六財政年度上半年，本集團並未出售投資物業，然而，於二零二五財政年度上半年，本集團以現金代價178,000,000日圓（相當於9,200,000港元）出售一項投資物業。於二零二四年三月三十一日，該投資物業（已於二零二五財政年度上半年出售）已分類為持作出售的資產，並按其公允值172,400,000日圓（相當於8,900,000港元）於綜合財務狀況表的流動資產項下披露。

於二零二六財政年度上半年，本集團於綜合損益表內確認投資物業公允值減少3,209,000港元（二零二五財政年度上半年：減少7,000,000港元）。

於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日，本集團已分別質押其賬面值465,805,000港元及456,912,000港元的投資物業，作為本集團銀行借款的擔保。

於二零二六財政年度上半年，二零二五年度財務資料內所使用及描述的有關投資物業的估值技術維持不變。於二零二六財政年度上半年，公允值架構各等級之間均無任何轉移。於二零二五財政年度上半年，由於觀察到的交易價格市場證據不足，位於香港的投資物業已由公允值架構公允值第2等級計量轉撥至公允值第3等級計量。本集團已採納基於應收租金資本化法的第3等級分類。就位於日本的投資物業而言，於二零二五財政年度上半年，公允值架構第3等級計量維持不變。

## 12. 於聯營公司的權益

	於二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
於聯營公司投資的成本，非上市	356	356
分佔收購後利潤及其他全面收入	278	89
	634	445
按公允值透過損益列賬的於聯營 公司的投資(附註)	7,217	7,103
總計	7,851	7,548

附註：本集團已選擇按公允值透過損益列賬來計量其通過間接全資附屬公司Starich Resources Limited所持有的於Nippon Fudosan Fund (「NFF」) 之投資額140,000,000日圓(相等於7,400,000港元)，因為管理層已按公允值為基準計量該聯營公司的業績。

於二零二六財政年度上半年，NFF獲得第三方投資者的注資，因此，本集團於NFF的權益已由二零二五年三月三十一日的17.11%攤薄至13.99%。基於此，本集團於二零二六財政年度上半年確認視作出售聯營公司收益27,000港元。

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

於二零二六財政年度上半年，二零二五年度財務資料內所使用及描述的有關按公允值透過損益列賬的於聯營公司投資之估值技術維持不變。於二零二六財政年度上半年，公允值架構各等級之間概無任何轉移。

### 13. 按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產

	於二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
指定為按公允值透過其他全面收入列賬的 股本工具		
— 上市	694	659
— 非上市	229	209
總計	923	868

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

於二零二六財政年度上半年及二零二五財政年度上半年，二零二五年度財務資料內所使用及描述的有關按公允值透過其他全面收入列賬的金融資產的估值技術維持不變。於兩個期間內，公允值架構各等級之間均無任何轉移。

## 14. 貿易及其他應收款項及預付款項

	於二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
按攤銷成本計量的應收款項包括：		
貿易應收款項 (附註)	1,930	3,700
減：貿易應收款項減值撥備	(246)	(3)
	1,684	3,697
其他應收款項及預付款項	1,991	3,608
	3,675	7,305

附註：於二零二五年九月三十日，租賃應收款項90,000港元（於二零二五年三月三十一日：63,000港元）計入貿易應收款項。餘下結餘1,840,000港元（於二零二五年三月三十一日：3,637,000港元）為自客戶合約產生的貿易應收款項。

	於二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
就申報目的分析為：		
即期部分	3,565	7,164
非即期部分	110	141
	3,675	7,305

#### 14. 貿易及其他應收款項及預付款項 (續)

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

	於二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
— 30日內	1,616	2,602
— 超過30日但60日內	15	1,088
— 超過60日但90日內	10	6
— 超過90日但180日內	289	1
	1,930	3,697

貿易應收款項減值撥備的變動載列如下。

	於二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
於期初的結餘	3	41
已確認減值虧損	244	—
減值虧損撥回	—	(38)
匯兌調整	(1)	—
於期末的結餘	246	3

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。

#### 14. 貿易及其他應收款項及預付款項 (續)

於本報告期間的估計技術或所作出的重大假設並無變動。

以下為於報告期末的其他應收款項及預付款項分析：

	於二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
按金	77	77
預付款項	1,327	1,720
其他應收款項	587	1,811
	1,991	3,608

其他應收款項的預期信貸損失乃參考過往違約記錄及其於報告日期的財務狀況及行業整體經濟狀況而個別估計。由於自初始確認以來信貸風險並無發生重大變化，於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日，其他應收款項的內部信貸評級被認為良好。



## 15. 貿易及其他應付款項

	於二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應付款項	84	78
其他應付款項	9,346	9,702
	<b>9,430</b>	<b>9,780</b>
就申報目的分析為：		
即期部分	8,448	9,014
非即期部分	982	766
總計	<b>9,430</b>	<b>9,780</b>

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

## 16. 有抵押銀行借款

	於二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應償還賬面值 (按貸款協議所載的 計劃還款日期)：		
按要求或一年內	59,111	45,558
一年後但兩年內	7,617	7,564
兩年後但五年內	19,953	21,450
五年後	69,262	82,620
	<b>155,943</b>	<b>157,192</b>
毋須按要求或於報告期末起計一年內 償還但包含按要求償還條款的有抵押 銀行借款賬面值	13,226	13,456
須按要求或於一年內償還的賬面值	45,885	45,558
流動負債所示金額	59,111	59,014
非流動負債所示金額	96,832	98,178
	<b>155,943</b>	<b>157,192</b>

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1.65%至2.95% (二零二五財政年度上半年：1.4%至2.85%) 的固定利率及每年1.34%至6.05% (二零二五財政年度上半年：1.18%至6.80%) 的浮動利率計息。

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

## 17. 股本

本公司	普通股數目	股本 千港元
每股面值0.01港元的普通股		
法定：		
於二零二四年三月三十一日（經審核）、		
二零二四年九月三十日（未經審核）、		
二零二五年三月三十一日（經審核）及		
二零二五年九月三十日（未經審核）	5,000,000,000	50,000
已發行及繳足：		
於二零二四年三月三十一日（經審核）	819,300,000	8,193
已配發股份	1,320,000	13
於二零二四年九月三十日（未經審核）	820,620,000	8,206
於二零二五年三月三十一日（經審核）	829,010,000	8,290
已配發股份（附註i）（附註19）	2,180,000	22
已回購及註銷股份（附註ii）（附註18）	(590,000)	(6)
於二零二五年九月三十日（未經審核）	830,600,000	8,306

附註：

- (i) 該等新股份在各方面與現有股份具有同等地位。
- (ii) 於二零二六財政年度上半年，本公司在聯交所回購1,660,000股普通股。本公司於二零二五年六月十六日註銷590,000股回購股份及1,070,000股回購股份結餘於二零二五年九月三十日計入股份回購儲備。有關詳情載於下文附註18。

## 18. 回購股份

於二零二六財政年度上半年，本公司在聯交所回購1,660,000股普通股，有關詳情如下：

月份	回購的 普通股數目	每股已付 最高價格 港元	每股已付 最低價格 港元	已付代價總額 千港元
二零二五年四月	590,000	0.11	0.107	64
二零二五年八月	380,000	0.111	0.11	42
二零二五年九月	690,000	0.111	0.107	75
	1,660,000			181

上述於二零二六財政年度上半年的股份回購，是由董事根據股東於二零二四年八月八日及二零二五年八月八日舉行的本公司股東週年大會上分別授予的股份回購授權進行，旨在藉此提高每股資產淨值及／或每股盈利而使本公司及股東整體獲益。就回購股份支付的代價總額181,000港元乃全數從本公司儲備中支付。本公司於二零二五年六月十六日註銷590,000股回購股份及從股本及股份溢價中扣除所支付代價64,000港元。所支付代價為117,000港元的1,070,000股回購股份結餘於二零二五年九月三十日計入股份回購儲備，其後由本公司於二零二五年十一月十八日註銷。

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司於二零二六財政年度上半年概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。



## 19. 股份計劃

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

根據二零二三年股份計劃之條款及GEM上市規則，董事會將有權（但不一定須）於自採納日期起十(10)年期間內的任何營業日隨時及不時：(a)向選定僱員參與者授出入賬列作繳足的新股份獎勵，作為激勵性花紅；或(b)在董事會認為適合的有關條件下，按其全權酌情選擇向選定僱員參與者提呈要約，以按購股權行使價認購董事會可能釐定的有關數目的股份（即股份於GEM買賣的每手買賣單位或其完整倍數）。二零二三年股份計劃有效及生效至二零三三年八月八日（即採納日期起計十(10)年之日）為止。

### 購股權

於二零二六財政年度上半年，本公司概無授出購股權，且於二零二五年四月一日及二零二五年九月三十日，概無根據二零二三年股份計劃尚未行使的購股權。

## 19. 股份計劃 (續)

### 股份獎勵

於二零二六財政年度上半年，本公司根據二零二三年股份計劃授出及於二零二五年四月一日及二零二五年九月三十日尚未行使的股份獎勵載列如下：

授出日期	承授人	附註	歸屬日期	購買價及 表現目標	獎勵的相關股份數目					
					於 二零二五年 四月一日 尚未歸屬	於 二零二六 財政年度 上半年授出	於 二零二六 財政年度 上半年歸屬	於 二零二六 財政年度 上半年註銷	於 二零二六 財政年度 上半年失效	於 二零二五年 九月三十日 尚未歸屬
二零二四年 八月八日	四名僱員 參與者	1、3 及4	將於二零二四年 十月三十一日、 二零二四年 十二月三十一日及 二零二五年 十二月三十一日 分批歸屬	-	2,420,000	-	-	-	-	2,420,000
(「二零二四年八月選定僱員授出」)										
二零二五年 一月二十一日	四名僱員 參與者	1、3、4 及5	將於二零二五年 八月三十一日及 二零二六年 一月三十一日 分批歸屬	-	3,380,000	-	1,180,000	-	-	2,200,000
(「二零二五年一月選定僱員授出」)										
二零二五年 八月八日	曾憲沛先生	2、3、4 及5	將於二零二五年 八月三十一日及 二零二六年 一月三十一日 分批歸屬	-	-	1,500,000	500,000	-	-	1,000,000
二零二五年 八月八日	梁錦然女士	2、3、4 及5	將於二零二五年 八月三十一日及 二零二六年 一月三十一日 分批歸屬	-	-	1,500,000	500,000	-	-	1,000,000
(「二零二五年八月選定僱員授出」)										
					5,800,000	3,000,000	2,180,000	-	-	6,620,000





## 19. 股份計劃 (續)

附註：

1. 承授人為本集團僱員。概無承授人為(i)本公司董事、最高行政人員或主要股東，或彼等任何人士的聯繫人(定義見GEM上市規則)；(ii)根據GEM上市規則已獲授及將獲授的購股權及獎勵超過1%個別限額的參與者；或(iii)本公司的關聯實體參與者或服務供應商。
2. 承授人為本公司執行董事。曾憲沛先生及梁綽然女士各自於股份獎勵之權益載於二零二五年八月選定僱員授出，其乃根據本公司日期為二零二五年一月二十一日之公告、日期為二零二五年七月十日之通函及日期為二零二五年七月二十四日之補充函件作出，並於二零二五年八月八日舉行之股東週年大會獲批准後生效。
3. 緊接二零二四年八月選定僱員授出、二零二五年一月選定僱員授出及二零二五年八月選定僱員授出的授出日期前的股份收市價分別為0.102港元、0.118港元及0.106港元。
4. 於二零二四年八月選定僱員授出、二零二五年一月選定僱員授出及二零二五年八月選定僱員授出的授出日期的股份獎勵公允值分別為526,320港元、422,440港元及318,000港元。就公允值採納的會計準則及政策乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」作出。
5. 就二零二五年一月選定僱員授出及二零二五年八月選定僱員授出而言，股份於緊接歸屬日期二零二五年八月三十一日前的加權平均收市價為0.108港元。

於二零二六財政年度上半年初及二零二六財政年度上半年末，根據二零二三年股份計劃可供授出的購股權及獎勵數目分別為58,990,000股及55,990,000股。

於二零二六財政年度上半年，根據本公司所有計劃授出的購股權及獎勵而可能發行的股份數目為3,000,000股，相當於二零二六財政年度上半年已發行相關股份類別的加權平均數828,408,000股的約0.4%。

## 20. 或然負債

於二零二五年九月三十日，本集團概無任何重大或然負債（二零二五年三月三十一日：無）。

## 21. 關連方交易

### (a) 交易

於二零二六財政年度上半年及二零二五財政年度上半年，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	二零二六 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元	二零二五 財政年度 上半年 (未經審核) 千港元
KK Ascent Plus	聯營公司	已付資產 管理費	276	264
		已付擔保費	176	143
Nippon Fudosan Fund	聯營公司	資產管理費 收入	471	—

以上交易乃按基於現行市價及本集團與關連方之間釐定及協定的條款進行。

### (b) 有抵押銀行借款

於二零二五年九月三十日，銀行借款39,895,000港元（二零二五年三月三十一日：41,223,000港元）由本集團聯營公司KK Ascent Plus擔保。

## 21. 關連方交易 (續)

### (c) 與主要管理人員的關連方交易

#### (i) 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：

	二零二六 財政年度上半年 (未經審核) 千港元	二零二五 財政年度上半年 (未經審核) 千港元
短期福利	3,142	3,081
以股份為基礎之付款	440	407
退休福利	57	57
	<b>3,639</b>	<b>3,545</b>

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本公司之表現及盈利能力以及現行市況後釐定。

#### (ii) 主要管理層在本集團所管理投資基金中的投資

	二零二六 財政年度上半年 (未經審核) 千港元	二零二五 財政年度上半年 (未經審核) 千港元
投資額	401	—

## 22. 資本承擔

本集團有以下已訂約但未於未經審核簡明綜合中期財務報表內撥備之資本承擔。

	於二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
有關建造重建中投資物業之資本開支	6,754	9,760



## 23. 報告期後事項

### 回購股份及股份註銷

於報告期間後，本公司在聯交所回購300,000股普通股，並支付總代價33,000港元。連同於二零二五年九月三十日計入股份回購儲備的1,070,000股已回購股份，本公司合共1,370,000股已回購股份已於二零二五年十一月十八日註銷，並相應從股本及股份溢價中扣除已付總代價150,000港元。因此，於二零二五年十一月十八日，本公司的已發行及繳足普通股數目已減少至829,230,000股。



## 管理層討論及分析

本集團專注於企業融資、資產管理及其他諮詢服務以及自營投資。

就企業融資、資產管理及其他諮詢服務而言，本集團主要向其客戶提供財務顧問、合規顧問、股權資本市場諮詢、首次公開發售保薦、特殊情況諮詢、資產管理及投資諮詢服務。就自營投資而言，本集團投資於日本及香港的房地產及由此取得租金收入，以及投資於證券以由此取得股息收入並旨在賺取資本收益。本集團的房地產投資主要透過直接投資或自行管理的投資基金進行。

### 業務回顧

於二零二六財政年度上半年，本集團錄得未經審核收入22,900,000港元，較二零二五財政年度上半年增加3.1%。自營投資活動為本集團於二零二六財政年度上半年的總收入貢獻60.1%，其餘的收入來自企業融資、資產管理及其他諮詢服務。

本集團在日本的自營投資受到日圓匯率波動的影響。與二零二五財政年度上半年相比，二零二六財政年度上半年日圓兌港元平均匯率相對較高。而與二零二五年三月三十一日相比，二零二五年九月三十日日圓兌港元匯率較高。

### 企業融資、資產管理及其他諮詢服務

與二零二五財政年度上半年相比，於二零二六財政年度上半年來自企業融資、資產管理及其他諮詢服務的收入增加2.7%，主要由於資產管理費用增加，足以抵銷二零二六財政年度上半年受監管驅動的顧問服務費用下降。



### 自營投資

於二零二六財政年度上半年，自營投資的收入增加3.3%至13,800,000港元（二零二五財政年度上半年：13,300,000港元），主要受惠於二零二六財政年度上半年日圓兌港元匯率高於二零二五財政年度上半年，加上日本投資物業租金收入增加（部分得益於二零二四年十一月完成的收購項目）。撇除已騰空作重建的Tommy House Hiragishi，本集團日本房地產組合的平均出租率維持穩定，二零二六財政年度上半年為95.8%，二零二五財政年度上半年則為96.0%。

於二零二六財政年度上半年底，本集團的物業投資組合包括日本的27處樓宇及香港的一個商業單位（二零二五財政年度上半年：日本的26處樓宇以及香港的一個商業單位）。

### 以日圓計值的自營投資所產生匯兌差額之影響

由於與二零二五年三月三十一日相比，於期末（即二零二五年九月三十日）日圓兌港元匯率較高，於二零二六財政年度上半年錄得換算以日圓計值的海外業務產生的正匯兌差額5,300,000港元（二零二五財政年度上半年：正匯兌差額16,400,000港元）。

一般而言，為降低此類貨幣風險，我們已採取就我們的日本物業投資組合主要借入日圓計值貸款之策略；而我們以日圓計值的租金收入亦與日圓計值物業的開支相匹配。



### 期間利潤

由於業務營運整體保持穩定，於二零二六財政年度上半年及二零二五財政年度上半年，本集團均錄得本公司擁有人應佔期間基礎利潤1,600,000港元（已剔除投資物業公允值變動及其相關遞延稅項支出之影響）。

計入上述影響後，本集團於二零二六財政年度上半年錄得本公司擁有人應佔虧損1,600,000港元，其中投資物業公允值變動虧損為3,200,000港元；二零二五財政年度上半年則錄得本公司擁有人應佔虧損5,400,000港元，相應投資物業公允值變動虧損為7,000,000港元。

由於正匯兌差額，於二零二六財政年度上半年錄得全面收入總額4,100,000港元（二零二五財政年度上半年：全面收入總額11,600,000港元）。

### 財務回顧

#### 收入

根據監管驅動諮詢、特殊情況諮詢或資產管理等服務性質編製的二零二六財政年度上半年及二零二五財政年度上半年的收入明細，載列如下：

	二零二六財政年度上半年		二零二五財政年度上半年	
	有效委聘 項目／投資 物業數量 (附註)		有效委聘 項目／投資 物業數量 (附註)	
	千港元 (未經審核)		千港元 (未經審核)	
顧問、諮詢及資產管理				
監管驅動	6,298	53	7,338	60
特殊情況諮詢	1,360	4	1,302	5
資產管理及其他	1,469	5	244	2
小計	9,127		8,884	
自營投資				
來自日本物業之租金收入	13,759	27	12,954	27
來自香港物業之租金收入	—	1	360	1
小計	13,759		13,314	
總計	22,886		22,198	



附註：顧問、諮詢及資產管理分部的活躍項目數目，以及自營投資分部的投資物業數目。

於二零二六財政年度上半年，顧問、諮詢及資產管理分部收入上升，主要受惠於二零二五財政年度開展之NFF業務，及二零二六財政年度上半年推出之另類投資基金而帶動資產管理費大幅增加。上述增長抵銷了受監管驅動顧問服務因項目數量減少而導致之收入下降。與此同時，特殊情況諮詢業務於二零二六財政年度上半年保持穩定。

日本的租金收入由二零二五財政年度上半年的13,000,000港元增加至二零二六財政年度上半年的13,800,000港元，乃由於日圓兌港元的平均匯率上升，以及租金收入（以日圓計）由二零二五財政年度上半年之252,500,000日圓增至二零二六財政年度上半年之257,200,000日圓所帶動，並包括二零二四年十一月收購之Rakuyukan Kitago所帶來之額外租金收入。香港投資物業於二零二六財政年度上半年全年維持空置。

#### **其他收入**

於二零二五財政年度上半年及二零二六財政年度上半年的其他收入均微不足道。

#### **物業開支**

與二零二五財政年度上半年的4,900,000港元相比，二零二六財政年度上半年的物業開支增加8.9%至5,300,000港元，主要由於(i)香港投資物業於二零二五年十月一日開始的租期而支付租賃佣金，及(ii)若干日本物業進行較多維修保養工程所致。

#### **行政及經營開支**

行政及經營開支由二零二五財政年度上半年的12,000,000港元輕微增加至二零二六財政年度上半年的12,100,000港元。雖然員工薪酬、雜項及差旅開支因收入改善而增加，惟匯兌虧損減少已抵銷。

#### **財務成本**

二零二六財政年度上半年之財務成本較二零二五財政年度上半年之2,100,000港元增加9.4%至2,300,000港元，主要由於(i)為收購Rakuyukan Kitago及重建Tommy House Hiragishi而增加之日本銀行借貸；及(ii)日圓兌港元匯率上升所致。

#### **分佔聯營公司業績**

本集團於二零二六財政年度上半年分佔聯營公司KK Ascent Plus收益186,000港元（二零二五財政年度上半年：41,000港元）。

### 期間基礎利潤

下表載列本公司擁有人應佔的本集團盈利能力，撇除投資物業估值公允值變動並扣除已繳納遞延稅項的淨影響。二零二六財政年度上半年本公司擁有人應佔基礎溢利與二零二五財政年度上半年相若。

	二零二六 財政年度上半年 千港元	二零二五 財政年度上半年 千港元
本公司擁有人應佔期間虧損	(1,654)	(5,404)
撇除：		
投資物業公允值減少額	3,209	7,000
扣除已繳納遞延稅項	—	—
本公司擁有人應佔期間經調整利潤	1,555	1,596

### 流動資金、財務資源及資本架構

本集團的經營主要由股東的股權、銀行貸款及營運產生的現金提供資金。

	於二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動資產	49,350	54,752
流動負債	75,843	75,745
流動比率(倍) (附註1)	0.7	0.7
債務總額	155,943	157,192
總權益	387,592	383,990
資本負債比率(%) (附註2)	40.2	40.9

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。



於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日，本集團錄得流動負債淨額分別為26,500,000港元及21,000,000港元。

流動負債淨額狀況主要歸因於34,800,000港元的貸款根據香港財務報告準則分類為流動負債，有關貸款附有按要求還款條款。有關為何本集團可能不時錄得流動負債淨額的解釋，請參閱本公司於二零一六年九月三十日刊發的招股章程「風險因素」一節「本集團錄得流動負債淨額」一段。

於二零二五年九月三十日，資產負債比率降至40.2%，較二零二五年三月三十一日之40.9%為低。

### 現金及銀行結餘

於二零二五年九月三十日，本集團的現金及銀行結餘為45,700,000港元（於二零二五年三月三十一日：47,500,000港元），其中38,800,000港元（於二零二五年三月三十一日：40,000,000港元）以日圓持有，存放於香港及日本的持牌銀行。

### 外匯及利率風險

本集團的呈報貨幣為港元。雖然本集團的企業融資業務主要以港元進行，但本集團位於日本的絕大部分投資組合面臨外幣風險，包括自該等投資物業收取的租金收入。本集團的財務表現及狀況因此面臨日圓兌港元價值的波動風險。由於與二零二五年三月三十一日相比，於二零二五年九月三十日日圓兌港元的匯率較高，因此於二零二五年九月三十日錄得換算日本海外業務產生的正匯兌差額5,300,000港元（二零二四年九月三十日：正16,400,000港元），導致二零二六財政年度上半年產生全面收入總額4,100,000港元（二零二五財政年度上半年：全面收入總額11,600,000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。於二零二六財政年度上半年，以日本物業產生的租金收入償還或以該等物業為抵押的貸款以日圓計值；同時，以香港物業（作投資及自用）為抵押的貸款乃以源自香港的收入償還並以港元計值。



### 銀行借款

於二零二五年九月三十日，本集團的計息貸款為100,400,000港元（於二零二五年三月三十一日：86,900,000港元），按浮動利率計息。二零二五年九月三十日的基礎利息覆蓋率（即稅前利潤加財務成本及投資物業公允值減少後，除以財務成本）穩定在2.5倍（於二零二五年三月三十一日：2.6倍）。

### 本集團資產的抵押

於二零二五年九月三十日，(i)本集團的兩處香港物業；及(ii)本集團的所有日本物業（Kitano Machikado GH、Liberty Hills GH、Rakuyukan 36、Relife GH、Shinoro House GH及Yuinioi Shinkawanishi除外）已抵押予香港及日本的銀行及財務機構，以獲授貸款融資。

### 資本承擔

本集團於二零二五年九月三十日的資本承擔詳情載於未經審核簡明綜合中期財務報表附註22。

### 或然負債

於二零二五年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債（於二零二五年三月三十一日：無）。

### 收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司重大事項

於二零二六財政年度上半年，除本中期報告其他章節所披露者外，本公司並無進行任何收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司的重大事項。

### 股息及暫停辦理股份過戶登記

董事會建議派發二零二六財政年度上半年的中期股息每股本公司普通股0.08港仙（二零二五財政年度上半年：每股普通股0.08港仙）。本公司將於二零二五年十二月二十二日至二零二五年十二月二十三日（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記。

中期股息將於二零二六年一月二十二日派付予於二零二五年十二月二十三日名列本公司股東名冊的股東。為獲發中期股息，所有正式填妥的股份過戶表格連同相關股票須不遲於二零二五年十二月十九日下午四時三十分送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

### 重大投資及資本資產的未來計劃

於二零二五年九月三十日，除本中期報告其他章節所披露者外，本集團並無任何重大投資及資本資產的未來計劃。

### 報告期後事項

本集團報告期後事項的詳情載於未經審核簡明綜合中期財務報表附註23。



## 展望及戰略

### 顧問、諮詢及資產管理

過去數月，香港股市氣氛暢旺，恒生指數創四年新高，突破27,000點水平；新股活動同樣活躍，年內首次公開發售數目有望超越二零二四年全年，而到二零二五年第三季度的首次公開發售融資額已超過二零二四年全年。儘管本集團並未擔任近期連串上市項目之保薦人，惟已獲其中多家公司委任為合規顧問，預期將為本集團帶來持續性顧問費收入。與此同時，受監管驅動之顧問項目（如財務顧問及獨立財務顧問）競爭預料仍然激烈。

過去一年，本集團拓展資產管理服務，擔任包括NFF在內多隻基金（涵蓋行業專項及另類投資基金）之投資經理。

### 自營投資

#### 香港

本集團位於香港中環的辦公單位新租約已於二零二五年十月生效，於未來兩年（即租賃的固定年期）內將為本集團帶來穩定租金收入。

#### 日本

新Tommy House Hiragishi建設項目（將更名為Altus Minami Hiragishi）已竣工，租賃活動亦已展開。本集團預期該新物業將逐步租出，並於本財政年度餘下期間為租金收入帶來積極貢獻。



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

於二零二五年九月三十日，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 (附註2)	佔本公司已發行
			股本總額的概約百分比 (%)
葉先生 (附註1)	信託受益人	557,200,000 (L)	67.08
	實益擁有人	1,250,000 (L)	0.15
	配偶權益	1,250,000 (L)	0.15
曾憲沛先生（「曾先生」） (附註2)	實益擁有人	23,900,000 (L)	2.88
梁綽然女士（「梁女士」） (附註3)	實益擁有人	10,900,000 (L)	1.31

### 附註：

- (1) KHHL被視為透過其全資附屬公司Flying Castle Limited擁有557,200,000股本公司股份的好倉權益。KHHL由陳女士擁有20.0%及受託人代表The Hecico 1985 Trust擁有80.0%，其中陳女士為創辦人而葉先生及葉女士為受益人。根據證券及期貨條例，受託人、陳女士、葉先生及葉女士被視為於KHHL持有的全部本公司股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，何淑懿女士（「何女士」）的配偶葉先生被視為於何女士持有的1,250,000股本公司股份中擁有權益。
- (2) 已計入曾先生於股份獎勵之權益，截至二零二五年九月三十日，股份計劃項下仍有1,000,000股尚未歸屬。有關曾先生於股份獎勵之權益之詳情，載於下文股份計劃一節。
- (3) 已計入梁女士於股份獎勵之權益，截至二零二五年九月三十日，股份計劃項下仍有1,000,000股尚未歸屬。有關梁女士於股份獎勵之權益之詳情，載於下文股份計劃一節。
- (4) 字母「L」指於本公司股份的好倉。

於本公司相聯法團的權益：

姓名	相聯 法團名稱	身份及 權益性質	擁有權益的 股份數目 (附註1)	股權概約百分比 (%)
葉先生	KHHL (附註2)	信託受益人	204 (L)	80.0
	I Corporation (附註3)	配偶權益	14 (L)	20.0
	Residence (附註4)	配偶權益	648 (L)	10.8
梁女士	Residence	實益擁有人	20 (L)	0.33
曾先生	Residence	實益擁有人	10 (L)	0.17

附註：

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

除上文所披露者外，於二零二五年九月三十日，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上市規則須另行知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

### 董事購買股份或債權證的權利

除上文「董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉」及下文「股份計劃」兩節所披露者外，於二零二六財政年度上半年期間任何時間，本公司或任何其附屬公司或相聯法團概無參與訂立任何安排，以使董事及本公司最高行政人員（包括彼等各自的配偶及未滿18歲的子女）可藉購入本公司或任何其相聯法團的股份或相關股份或債權證而獲得利益。

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

於二零二五年九月三十日，主要股東（並非董事或本公司最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉，或登記於根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊的權益或淡倉；及其他人士於本集團其他成員公司的權益如下：

### (a) 於本公司股份的權益或淡倉

股東姓名／名稱	身份及權益性質	擁有權益的股份數目 (附註1)	佔本公司已發行股本總額的概約百分比 (%)
Flying Castle Limited (附註2)	實益擁有人	557,200,000 (L)	67.08
KHHL (附註2)	受控制法團權益	557,200,000 (L)	67.08
受託人 (附註2)	受託人	557,200,000 (L)	67.08
陳女士 (附註2)	全權信託創辦人	557,200,000 (L)	67.08
	實益擁有人	1,250,000 (L)	0.15
葉先生 (附註2)	信託受益人	557,200,000 (L)	67.08
	實益擁有人	1,250,000 (L)	0.15
	配偶權益	1,250,000 (L)	0.15
葉女士 (附註2)	信託受益人	557,200,000 (L)	67.08
	實益擁有人	1,250,000 (L)	0.15
何女士 (附註3)	配偶權益	558,450,000 (L)	67.23
	實益擁有人	1,250,000 (L)	0.15
Yuanta Asia Investment Limited	實益擁有人	44,250,000 (L)	5.33

附註：

- (1) 字母「L」指於本公司股份的好倉。
- (2) KHHHL被視為透過其全資附屬公司Flying Castle Limited於本公司的好倉中擁有權益。KHHHL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KHHHL持有的全部本公司股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，何女士的配偶葉先生被視為於何女士持有的1,250,000股本公司股份中擁有權益。
- (3) 根據證券及期貨條例，葉先生的配偶何女士被視為於葉先生被視為擁有權益的全部本公司股份中擁有權益。

**(b) 於本集團其他成員公司的權益或淡倉**

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

附註：字母「L」指於股份的好倉。

除上文所披露者外，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何人士於二零二五年九月三十日於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉，或登記於根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊的權益或淡倉。



## 充足的公眾持股量

基於本報告日期本公司可公開獲得的資料及就董事所深知，二零二六財政年度上半年內本公司一直維持GEM上市規則所規定的公眾持股量。

## 購買、出售或贖回本公司上市股份

本集團回購股份的詳情載於未經審核簡明綜合中期財務報表附註18及23。

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

## 僱員及薪酬政策

於二零二五年九月三十日，本集團有22名員工（二零二四年九月三十日：19名）。本集團薪酬政策已考慮有關董事或高級管理層成員的職責、責任、經驗、技能、付出的時間及本集團業績，並參照可資比較公司所支付的薪酬而制定。其僱員依據各自的表現、市場狀況、本集團的整體利潤及可資比較市場水平，收取月薪及酌情花紅。除薪金外，其他員工福利包括股份獎勵、公積金供款、醫療保險、其他津貼及福利。

## 股份計劃

本集團股份計劃的詳情載於二零二六財政年度上半年的未經審核簡明綜合中期財務報表附註19。

## 企業管治常規

於二零二六財政年度上半年，本公司已採納GEM上市規則附錄C1所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）之守則條文。於二零二六財政年度上半年，本公司已遵守企業管治守則所載適用且生效之守則條文（倘適用）。

自二零二五年十月十七日起，全體獨立非執行董事已於董事會任職超過九年。根據企業管治守則第B.2.4(b)條守則條文，本公司將考慮於應屆股東週年大會上委任一名新獨立非執行董事。

## 董事證券交易的行為守則

本公司已採納GEM上市規則第5.48條至5.67條所載的交易標準要求作為董事就本公司股份進行證券交易的行為守則（「**行為守則**」）。本公司已向董事作出特定查詢，所有董事均確認，於二零二六財政年度上半年直至本報告日期，其已完全遵守行為守則所載的所需交易標準，且並無違規事項。



## 競爭權益

於二零二六財政年度上半年，概無董事、本公司主要股東及彼等各自之聯繫人（定義見GEM上市規則）於與或有可能與本集團業務構成直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

## 附有與控股股東特定履約相關契約的貸款協議

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

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

## 審核委員會

本公司已根據企業管治守則及GEM上市規則第5.28條設立審核委員會並訂明其書面職權範圍。審核委員會目前由全體三名獨立非執行董事組成，即趙天岳先生、陳晨光先生及李樹賢先生，陳晨光先生為主席，彼持有GEM上市規則第5.05(2)條及5.28條所規定的合適專業資格。審核委員會的主要職責為檢討本公司之財務申報程序、本集團之風險管理及內部監控系統以及監控持續關連交易。審核委員會已根據企業管治守則審閱本集團於二零二六財政年度上半年之未經審核簡明綜合業績並確認有關業績之編製已遵守本集團採納之適用會計原則及慣例及GEM上市規則之規定，並已作出充分披露。



## 董事會

於本報告日期，董事為：

執行董事：

葉天賜先生

曾憲沛先生

梁綽然女士

獨立非執行董事：

趙天岳先生

陳晨光先生

李樹賢先生

承董事會命  
浩德控股有限公司  
主席兼執行董事  
葉天賜

香港，二零二五年十一月二十六日

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