

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佈之內容概不負責，
 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佈全部或任何
 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。



STYLAND HOLDINGS LIMITED

大凌集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：211)

截至二零二二年九月三十日止六個月之 業績公佈

大凌集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事」或「董事會」)欣然宣佈，本公司及其
 附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二二年九月三十日止六個月(「回顧期間」)之
 未經審核綜合業績，連同比較數字載列如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
營業額		136,054	131,106
收入	3	12,409	21,035
經紀服務成本		(1,232)	(3,027)
其他收入		2,051	1,300
行政開支		(28,066)	(34,014)
銷售及分銷成本		(2,081)	(1,246)
以公平價值計量且變動計入損益 (「以公平價值計量且變動計入損益」)			
之金融資產之公平價值變動		(699)	(3,566)
出售以公平價值計量且變動計入損益 (之金融資產虧損)		(1,144)	(1,318)

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
就應收貸款確認之預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)		(230)	(326)
就應收賬款確認之預期信貸虧損		(136)	(263)
就其他應收款項確認之預期信貸虧損		(521)	(1,835)
撥回就應收貸款確認之預期信貸虧損		179	205
撥回就應收賬款確認之預期信貸虧損		293	45
撥回就其他應收款項確認之預期信貸虧損		9	9
融資成本		<u>(5,622)</u>	<u>(3,179)</u>
除所得稅前虧損	4	(24,790)	(26,180)
所得稅開支	5	<u>-</u>	<u>-</u>
期內虧損及全面開支總額		<u><u>(24,790)</u></u>	<u><u>(26,180)</u></u>
每股虧損			
— 每股基本及攤薄虧損	7	<u><u>(0.035港元)</u></u>	<u><u>(0.037港元)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		9,490	10,527
投資物業		487,056	485,500
無形資產		1,500	1,500
以公平價值計量且變動計入損益 之金融資產	12	6,770	6,682
應收貸款	8	25,362	37,316
購買物業、廠房及設備已付按金		158	—
		530,336	541,525
流動資產			
應收貸款	8	82,737	83,049
應收賬款	9	20,028	21,545
其他應收款項、按金及預付款		10,067	15,584
以公平價值計量且變動計入損益 之金融資產	12	15,466	11,827
以公平價值計量且變動計入其他全面收益 (「以公平價值計量且變動計入其他全面 收益」)之金融資產	12	—	—
客戶信託資金		104,906	117,098
現金及現金等值項目		46,163	91,423
		279,367	340,526
總資產		809,703	882,051
流動負債			
應付賬款	10	112,069	124,933
其他應付款項及應計費用		6,208	16,205
應付承兌票據		10,000	25,000
貸款		185,063	192,525
可換股債券	11	22,422	—
租賃負債		4,564	4,946
		340,326	363,609
流動負債淨額		(60,959)	(23,083)
資產總值減流動負債		469,377	518,442
非流動負債			
可換股債券	11	—	21,993
應付承兌票據		10,000	10,000
租賃負債		4,341	6,623
		14,341	38,616
淨資產		455,036	479,826
權益			
股本		70,932	70,932
儲備		384,104	408,894
總權益		455,036	479,826

簡明綜合中期財務報表附註

1. 編製基準及主要會計政策

本集團之簡明綜合中期財務報表已根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港會計準則第34號中期財務報告而編製。

2. 採納新訂或經修訂之香港財務報告準則

截至二零二二年九月三十日止六個月之簡明綜合中期財務報表已根據本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表採納之會計政策編製，惟採納於二零二二年四月一日生效之下列新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。本集團並無提早採納任何其他已頒佈但尚未生效之準則、詮釋或修訂本。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約的成本
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併之合併會計法

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

已頒佈但未生效之香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第17號	保險合約與相關修訂 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營公司出售或注入資產 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為即期或非即期及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂 ²
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策之披露 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定生效日期

董事預計，所有規定將於規定生效日期或之後開始之首個期間之本集團會計政策中獲採納。新訂及經修訂之香港財務報告準則預期不會對本集團的簡明綜合中期財務報表構成重大影響。有關預期會對本集團會計政策構成影響之新訂及經修訂香港財務報告準則的資料於下文載述。其他預計不會對本集團簡明綜合中期財務報表構成重大影響之新訂及經修訂香港財務報告準則並無於下文載述。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)「會計政策之披露」

香港會計準則第1號(修訂本)要求實體於其財務報表中披露重大會計政策資料而非其主要會計政策。該等修訂亦就如何識別重大政策資料提供若干指引，並舉例說明會計政策資料何時可能屬重大。

於二零二一年三月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則實務報告第2號「作出有關重要性之判斷」，就實體根據香港財務報告準則編製一般目的財務報表時如何作出重要性判斷為實體提供非強制指引。香港財務報告準則實務報告第2號隨後進行修訂，就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供指引及例子。

香港會計準則第1號(修訂本)於二零二三年一月一日或之後開始之年度報告期間生效並作前瞻性應用。允許提前應用。除會計政策之披露可能需予修訂以應對上述變動之外，董事預期該等修訂對簡明綜合中期財務報表概無其他重大影響。

3. 收入及分部資料

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

- 提供證券及期貨買賣、企業融資、資產管理、經紀融資及其他借貸服務之金融服務分部；
- 提供房地產抵押之企業及個人貸款之按揭融資分部；
- 提供保險經紀及強制性公積金(「強積金」)中介服務之保險經紀分部；
- 從事物業發展及物業出租之物業發展及投資分部；及
- 從事證券及衍生產品買賣之證券買賣分部。

本集團的營業額及收入分析詳情如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
金融服務		
證券及期貨經紀、企業融資及資產管理所得費用及 佣金收入	2,895	7,142
經紀融資及其他借貸之利息收入	2,233	4,397
	<u>5,128</u>	<u>11,539</u>
按揭融資		
按揭融資之利息收入	6,950	8,906
保險經紀		
佣金收入	209	491
證券買賣		
股息收入	122	99
	<u>12,409</u>	<u>21,035</u>
期內收入	12,409	21,035
證券買賣之所得款項	123,645	110,071
	<u>136,054</u>	<u>131,106</u>
期內營業額	<u>136,054</u>	<u>131,106</u>

於回顧期間，本集團隨時間及於某一時間點確認來自經紀、企業融資、資產管理及保險經紀所得費用及佣金收入如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
收入確認時間		
—於某一時間點	3,104	7,367
—隨時間	—	266
	<u>3,104</u>	<u>7,633</u>
	<u>3,104</u>	<u>7,633</u>

分部收入及業績

下表呈報本集團截至二零二二年九月三十日止六個月及二零二一年同期按可報告分部劃分之收入及業績分析：

截至二零二二年九月三十日止六個月

	金融服務 千港元	按揭融資 千港元	保險經紀 千港元	物業發展 及投資 千港元	證券買賣 千港元	抵銷 千港元	總計 千港元
分部收入：							
來自外部客戶之收入	5,128	6,950	209	-	122	-	12,409
分部間收入	164	-	-	-	-	(164)	-
	<u>5,292</u>	<u>6,950</u>	<u>209</u>	<u>-</u>	<u>122</u>	<u>(164)</u>	<u>12,409</u>
分部業績	(9,057)	2,938	(523)	(1,698)	(2,282)	-	(10,622)
未分配收入							6
未分配開支							(14,174)
除所得稅前虧損							<u>(24,790)</u>

截至二零二一年九月三十日止六個月

	金融服務 千港元	按揭融資 千港元	保險經紀 千港元	物業發展 及投資 千港元	證券買賣 千港元	抵銷 千港元	總計 千港元
分部收入：							
來自外部客戶之收入	11,539	8,906	491	-	99	-	21,035
分部間收入	201	-	-	-	-	(201)	-
	<u>11,740</u>	<u>8,906</u>	<u>491</u>	<u>-</u>	<u>99</u>	<u>(201)</u>	<u>21,035</u>
分部業績	(12,855)	5,066	(378)	(610)	(5,375)	-	(14,152)
未分配收入							93
未分配開支							(12,121)
除所得稅前虧損							<u>(26,180)</u>

其他分部資料

截至二零二二年九月三十日止六個月

	金融服務 千港元	按揭融資 千港元	保險經紀 千港元	物業發展 及投資 千港元	證券買賣 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
計入分部損益或分部資產計量 之數額：							
以公平價值計量且變動計入 損益之金融資產之公平價值 變動	-	-	-	-	(768)	69	(699)
出售以公平價值計量且變動 計入損益之金融資產虧損	-	-	-	-	(1,144)	-	(1,144)
就應收貸款確認之 預期信貸虧損	(230)	-	-	-	-	-	(230)
就應收賬款確認之 預期信貸虧損	(136)	-	-	-	-	-	(136)
就其他應收款項確認之 預期信貸虧損	(521)	-	-	-	-	-	(521)
撥回就應收貸款確認之 預期信貸虧損	179	-	-	-	-	-	179
撥回就應收賬款確認之 預期信貸虧損	293	-	-	-	-	-	293
撥回就其他應收款項確認之 預期信貸虧損	9	-	-	-	-	-	9
收回應收貸款壞賬	21	-	-	-	-	-	21
折舊－自有資產	(182)	(4)	(2)	(161)	-	(279)	(628)
折舊－使用權資產	(1,222)	(140)	-	-	-	(462)	(1,824)
出售傢具及設備之虧損	-	-	-	-	-	(4)	(4)
匯兌差額(虧損)/收益淨額	(171)	-	-	-	-	5	(166)
添置非流動資產(附註)	245	-	-	1,834	-	1,059	3,138
定期提供予主要營運決策人 但並不納入分部損益或 分部資產評估之數額：							
利息收入	-	-	-	-	-	6	6
融資成本	(130)	(7)	-	-	-	(5,485)	(5,622)

附註： 該等金額不包括新增應收貸款及以公平價值計量且變動計入損益之金融資產。

截至二零二一年九月三十日止六個月

	金融服務 千港元	按揭融資 千港元	保險經紀 千港元	物業發展 及投資 千港元	證券買賣 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
計入分部損益或分部資產計量之數額：							
以公平價值計量且變動計入損益之金融資產之公平價值變動							
出售以公平價值計量且變動計入損益之金融資產虧損	-	-	-	-	(3,566)	-	(3,566)
就應收貸款確認之預期信貸虧損	(326)	-	-	-	-	-	(326)
就應收賬款確認之預期信貸虧損	(263)	-	-	-	-	-	(263)
就其他應收款項確認之預期信貸虧損	(1,835)	-	-	-	-	-	(1,835)
撥回就應收貸款確認之預期信貸虧損	205	-	-	-	-	-	205
撥回就應收賬款確認之預期信貸虧損	45	-	-	-	-	-	45
撥回就其他應收款項確認之預期信貸虧損	9	-	-	-	-	-	9
折舊－自有資產	(366)	(4)	(2)	(73)	-	(137)	(582)
折舊－使用權資產	(972)	(138)	-	-	-	(639)	(1,749)
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益	-	(18)	-	-	-	135	117
匯兌差額收益淨額	406	-	-	1	-	28	435
添置非流動資產(附註)	16	2	-	15,361	-	1,827	17,206
定期提供予主要營運決策人但並不納入分部損益或分部資產評估之數額：							
利息收入	-	-	-	-	-	65	65
融資成本	(42)	(4)	-	-	-	(3,133)	(3,179)

附註： 該等金額不包括新增應收貸款及以公平價值計量且變動計入損益之金融資產。

4. 除所得稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)下列項目：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
物業、廠房及設備之折舊		
—自有資產	628	582
—使用權資產	1,824	1,749
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)	4	(117)
短期租約的租賃支出	127	149
薪金、津貼及其他福利(包括退休福利計劃供款)	14,745	20,899
	<u>14,745</u>	<u>20,899</u>

5. 所得稅開支

由於本公司及其附屬公司於先前年度結轉之虧損可供抵銷回顧期間及截至二零二一年九月三十日止六個月期間產生之應課稅溢利或於相關期間並無在香港產生應課稅溢利，故此簡明綜合中期財務報表均並無就香港利得稅計提撥備。

6. 股息

董事會並不建議就回顧期間派付中期股息(二零二一年：無)。

7. 每股虧損

回顧期間的每股基本虧損乃根據回顧期內虧損24,790,000港元(二零二一年：26,180,000港元)及於回顧期間已發行普通股加權平均數709,315,013股普通股(二零二一年：702,345,023股普通股)計算。

於回顧期間每股攤薄虧損與其每股基本虧損相同。由於可換股債券的轉換價及購股權的行使價均高於回顧期間股份的平均市價，故每股攤薄虧損之計算並無假設轉換可換股債券或行使購股權。

截至二零二一年九月三十日止六個月每股攤薄虧損與其每股基本虧損相同。每股攤薄虧損之計算並無假設行使認股權證或轉換可換股債券，理由為行使或轉換將導致每股虧損減少。此外，截至二零二一年九月三十日止六個月，由於購股權的行使價高於股份的平均市價，故並無假設行使購股權。

8. 應收貸款

	於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
證券買賣及經紀服務：		
—有抵押孖展貸款	22,085	25,031
減：預期信貸虧損撥備	(1,742)	(1,691)
	<u>20,343</u>	<u>23,340</u>
借貸業務：		
—有抵押按揭貸款	86,276	96,278
—有抵押貸款	2,922	2,922
—無抵押貸款	12,964	13,987
減：預期信貸虧損撥備	(14,406)	(16,162)
	<u>87,756</u>	<u>97,025</u>
	<u>108,099</u>	<u>120,365</u>
本集團應收貸款(扣除預期信貸虧損撥備)分析：		
—非流動資產	25,362	37,316
—流動資產	82,737	83,049
	<u>108,099</u>	<u>120,365</u>

於回顧期間，應收貸款預期信貸虧損撥備並無顯著變動。

於二零二二年九月三十日，按揭融資及其他借貸服務之貸款結餘(扣除預期信貸虧損撥備)分別為83,754,000港元(二零二二年三月三十一日：93,023,000港元)及4,002,000港元(二零二二年三月三十一日：4,002,000港元)。

鑑於孖展融資之業務性質，董事認為進行賬齡分析並無額外價值，因此並無披露有抵押孖展貸款之賬齡分析。

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

	於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應要求或一年內	62,394	59,709
一年以上及最多五年	6,379	7,923
五年以上	18,983	29,393
	<u>87,756</u>	<u>97,025</u>

9. 應收賬款

	於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收賬款	22,500	24,174
減：預期信貸虧損撥備	(2,472)	(2,629)
	<u>20,028</u>	<u>21,545</u>
有關下列各項之結餘：		
— 證券及期貨買賣及經紀服務	19,929	21,439
— 其他	99	106
	<u>20,028</u>	<u>21,545</u>

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

	於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
六個月內	17,354	19,375
六個月以上及最多一年	973	1,752
一年以上	1,701	418
	<u>20,028</u>	<u>21,545</u>

10. 應付賬款

應付賬款主要涉及證券及期貨買賣及經紀服務並為按要求償還。董事認為，鑑於證券及期貨買賣及經紀服務的業務性質，賬齡分析並無額外價值，因此並無披露賬齡分析。

於報告日期，證券買賣及經紀服務項下之應付賬款按銀行存款息率(二零二二年三月三十一日：銀行存款息率)每年計息。本集團已實施財務風險管理政策，以確保所有應付款項能夠於信貸期限內結清。

並非以有關附屬公司功能貨幣結算之本集團應付賬款如下：

	於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
美元(「美元」)	17,626	41,223
新台幣	41,049	27,658
人民幣	462	519
加拿大元	25	27
英鎊	2	2

11. 可換股債券

	負債部分 千港元	權益部分 千港元	總計 千港元
於二零二二年四月一日(經審核)	21,993	2,433	24,426
按實際利率計算之利息(未經審核)	1,113	—	1,113
已付利息(未經審核)	(684)	—	(684)
於二零二二年九月三十日(未經審核)	<u>22,422</u>	<u>2,433</u>	<u>24,855</u>

有關可換股債券之更多詳情，請參閱本公司二零二一／二二年度報告所載本公司截至二零二二年三月三十一日止年度之綜合財務報表附註29。

12. 公平價值計量

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

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

第一級	第二級	第三級	總計
千港元	千港元	千港元	千港元

於二零二二年九月三十日(未經審核)

金融資產

以公平價值計量且變動計入

損益之金融資產

— 上市股本證券(附註a)

15,466	—	—	15,466
--------	---	---	--------

— 於人壽保險保單的投資(附註b)

—	6,770	—	6,770
---	-------	---	-------

以公平價值計量且變動計入

其他全面收益之金融資產

— 非上市股本證券(附註c)

—	—	—	—
---	---	---	---

15,466	6,770	—	22,236
--------	-------	---	--------

於二零二二年三月三十一日(經審核)

金融資產

以公平價值計量且變動計入

損益之金融資產

— 上市股本證券(附註a)

11,827	—	—	11,827
--------	---	---	--------

— 於人壽保險保單的投資(附註b)

—	6,682	—	6,682
---	-------	---	-------

以公平價值計量且變動計入

其他全面收益之金融資產

— 非上市股本證券(附註c)

—	—	—	—
---	---	---	---

11,827	6,682	—	18,509
--------	-------	---	--------

附註a： 上市證券之公平價值乃根據有關交易所可得之所報市場買入價釐定。

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

附註c： 於二零二二年九月三十日，非上市股本證券投資指一間私人實體之股權，為本集團提供透過分派獲得回報之機會，並以公平價值計量。非上市股權投資之公平價值按該實體之資產淨值方法計量。不可觀察輸入數據的影響不大。

於回顧期間，第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。

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

13. 或然負債

於二零二二年九月三十日，本集團並無重大或然負債。

管理層討論及分析

業績

於回顧期間，本集團的營業額為136,054,000港元，二零二一年同期為131,106,000港元，而本公司擁有人應佔虧損為24,790,000港元，二零二一年同期虧損為26,180,000港元。

業務回顧

• 金融服務

作為金融服務提供者，本集團現時合共持有五種由證券及期貨事務監察委員會發出的牌照，即第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)。

透過持有多種牌照，本集團得以向其客戶提供多樣金融服務產品。除為客戶投資於香港上市股份提供經紀服務外，本集團亦向客戶提供經紀服務，投資於澳洲、加拿大、泛歐交易所、德國、瑞士、英國、美國及大部分亞洲市場上市的股份。為使我們的客戶能夠對沖彼等於該等國外市場上的投資，我們亦為彼等提供於選定國外市場交易期貨產品的經紀服務。對通過互聯互通股票投資中國A股的客戶，我們為其提供認購MSCI中國A50互聯互通(美元)指數期貨合約的服務，以管理其於中國A股市場的投資風險。由於加息和地緣政治的緊張局勢，於回顧期間，香港股市的整體投資者情緒低迷。因此，回顧期間內經紀佣金收入與二零二一年同期相比下降63.92%。於回顧期間，我們管理的股票成交額達12.9億港元。

於回顧期間，我們升級我們的後勤電腦辦公系統，以提供一個更穩定高效的後勤辦公系統。自新型冠狀病毒病疫情出現後，網上證券交易已成為部分客戶下達投資指令的首選方式。我們觀察到利用我們的網上平台下達投資指令的客戶數量較上年同期有所增加。我們的網上平台包括我們的流動應用程式。流動應用程式使客戶能夠通過其流動設備方便地發出投資指令。為滿足日益增長的網上交易需求，我們計劃投入額外資源升級我們的交易操作系統，以增強我們於市場上的競爭力。我們相信，通過提高我們的服務能力，我們可以吸引更多新客戶。於回顧期間，活躍客戶的數量較二零二一年同期相比增加18%。

除經紀服務及經紀融資服務外，我們的金融服務分部亦包括根據放債人條例向其客戶提供其他借貸服務。截至二零二二年九月三十日，其他借貸服務的應收貸款結餘淨額為4,002,000港元，主要涉及兩名客戶，彼等的貸款為於截至二零二零年三月三十一日止財政年度授予。此兩筆貸款由已上市證券及／或第三方提供的個人擔保作為抵押或擔保。由於該等貸款長期處於逾期狀態，本集團正在對客戶及／或擔保人進行訴訟，以期收回該等債務。於截至二零二一年及二零二二年三月三十一日止財政年度及回顧期間，其他借貸服務項下並無授出新貸款。

- **按揭融資**

除我們於金融服務分部提供的其他借貸服務外，本集團自二零一一年起亦根據放債人條例開展按揭融資業務。為提高在市場之競爭優勢，並為客戶提供更大彈性，我們提供三類貸款，即第一、第二及第三按揭貸款。客戶通常需要提供自身於香港之住宅物業作為抵押品，以獲得按揭貸款。截至二零二二年九月三十日，本集團有30名個人客戶，該等客戶是由其已登記轉介代理人轉介。該等客戶為不同背景及教育水平之香港居民。

於回顧期間，新型冠狀病毒病疫情及加息繼續阻滯全球經濟及香港市場氣氛並帶來不確定因素。面對該等市場波動，本集團繼續以維持穩健貸款組合為首要策略，以保持其財務實力，爭取在經濟復蘇時實現長期盈利。於二零二二年九月三十日，雖然本集團將其貸款組合的規模維持在相對較低水平，即83,754,000港元，但並未放鬆對相關條例及指引的遵守。於二零二二年九月三十日，貸款組合中包含的貸款規模介乎124,000港元至7,110,000港元，而應收單一最大客戶及五大客戶的款項分別為7,174,000港元及31,048,000港元，約占該結餘的8.6%及37.1%。

截至二零二二年九月三十日，為客戶提供的按揭貸款組合之年利率介乎7.2%至24%，乃根據按揭貸款之類別及期限、客戶之背景、財務狀況、收入來源及穩定性而確定。於回顧期間，利息收入為6,950,000港元。

- **保險經紀**

本集團向公司及個人客戶分銷保險產品，並擔任強積金中介人。於回顧期間，我們的保險經紀業務表現低於本集團預期，主要由於中國內地及香港之間的邊境封鎖，以致我們的銷售人員難以從香港前往中國內地，故我們的市場推廣及銷售工作僅限於香港開展，給本集團造成不利局面。

我們預期隨著保險經紀公司納入為組別成員，將增加我們的金融服務及保險經紀分部於資產管理及保險經紀服務的交叉銷售機會。

- **物業發展及投資**

除位於香港西貢的住宅物業外，再加上香港飛鵝山道的重建項目（「飛鵝山物業」）完成後，本集團擁有兩項投資物業，合併賬面值為487,056,000港元。飛鵝山物業總地盤面積超過16,000平方尺，座落低密度豪宅地段。我們相信該等物業將會為本集團帶來穩定的租金收入。

- **證券買賣**

於二零二二年九月三十日，本集團的上市證券投資組合由43項證券組成，行業涉及(i)金融；(ii)非必需消費品；(iii)資訊科技；(iv)工業；及(v)其他。於回顧期間，已變現及未變現虧損淨額分別為1,144,000港元及768,000港元。

前景

儘管新型冠狀病毒病疫情持續對香港特區經濟造成困境，我們相信，因大多數香港居民已接種疫苗及／或已染疫，其日後影響不會如同第五波疫情爆發初期般嚴重。我們預期香港特區政府將就跨境往來安排與內地當局磋商，其將促進跨境業務並有利於我們在大灣區發展資產管理及保險經紀業務。

中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）已表明中國將拓展股市互聯互通機制，將更多符合條件的香港為第一上市的外資公司及更多於滬深交易所上市的公司納入互聯互通股票計劃。同時，中國證監會將研究在互聯互通股票港股通交易中引入更多人民幣證券交易櫃檯，以推進人民幣國際化。此外，中國證監會將支持中國國債期貨於香港發行。兩個資本市場之間日漸緊密的經濟一體化將便於香港接觸內地投資者，並促進資金流的流動，從而鞏固香港作為國際金融中心的地位。我們相信我們的證券及期貨經紀業務將把握兩個市場協調發展帶來的巨大機遇。

按揭融資業務方面，儘管存在日後不確定因素，我們將堅持實施審慎措施，並持續有效審閱我們的信貸政策。繼香港特區政府採取一系列刺激措施以鼓勵本地消費及推動經濟復甦，我們預期失業率將得以持續改善，有利於我們的信貸風險控制。透過保持我們的財務實力，我們相信香港經濟一經反彈，我們將於日後取得更好的經營業績。

鑒於美國通脹高企，預計聯邦儲備局將於不久將來繼續加息。在美元聯繫匯率制度下，香港利率不可避免地受到影響。因此，本集團將密切監控加息對其投資物業估值及證券交易業務的影響。然而，於二零二二年施政報告中，香港特區政府推出高端人才通行證計劃以吸引高薪人才於香港就業，並允許香港境外合資格人才在成為永久性居民後，申請退還於香港購買住宅所支付的額外印花稅。我們相信，該政策將促進香港物業市場的購買力，並可支撐香港物業價格及本集團投資物業的估值。

流動資金、財務資源及資本架構之財務回顧

於二零二二年九月三十日，本集團之資產淨值約為455,036,000港元（二零二二年三月三十一日：約479,826,000港元），而銀行及手頭現金合共達約46,163,000港元（二零二二年三月三十一日：91,423,000港元），其中約88%以港元持有、約5%以美元持有、約5%以新台幣持有及約2%以人民幣持有。

於二零二二年九月三十日，借款包括銀行貸款、其他貸款、應付承兌票據、可換股債券及租賃負債約為236,390,000港元(二零二二年三月三十一日：261,087,000港元)，其中約75,253,000港元(二零二二年三月三十一日：82,431,000港元)須於一年內償還。本集團百分之九十八的借款以港元計值。

於二零二二年九月三十日，借款適用利率如下：

- (a) 不同銀行貸款之利率各有不同，包括(i)銀行所報的港元最優惠利率減年利率2.75%；(ii)香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加年利率1.9%；(iii)倫敦銀行同業拆息加年利率1%；及(iv)銀行所報的最優惠年利率及三個月香港銀行同業拆息加年利率2.5%之中的較高者；
- (b) 其他貸款的利率為香港上海滙豐銀行有限公司所報的最優惠利率加年利率2.75%；
- (c) 應付承兌票據按年利率介乎5%至8%計息；
- (d) 可換股債券按票面年利率6%計息；及
- (e) 租賃負債按適用年利率介乎1.65%至2.80%計息。

於二零二二年九月三十日，作為本集團獲授銀行融資之擔保，總市值約487,056,000港元之投資物業及一份現金價值為6,770,000港元之人壽保險保單已抵押予銀行。

信貸風險

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

本集團金融服務分部下之其他借貸服務方面，貸款可由上市證券或第三方提供個人擔保進行擔保。客戶作為抵押品之上市證券之市值或擔保人之財務能力將會於貸款提取前進行評估。

根據本集團之按揭融資業務，貸款通常由香港住宅物業作為抵押。為降低本集團之信貸風險，一般而言，新提取之貸款相對市價（「LTV」）之百分比將於80%以內。為獲得客戶物業之更可靠市場價值，本集團將從兩間具信譽之估值師處獲得兩項口頭評估，並以較低者（其書面報告將於貸款提取前發出）作為當前市場價值以計算LTV。倘若新提取貸款所涉及之LTV高於80%，則需要行政總裁之額外批准。於貸款發放前，倘若信貸經理認為有必要，我們之貸款經理將現場視察擬用作按揭之物業。

本集團借貸業務方面，管理層將不時評估應收貸款之信貸風險自初始確認以來有否顯著增加。除新型冠狀病毒病對經濟環境產生之不利影響外，可能作出貸款減值之考慮因素包括客戶之還款記錄及最新財務狀況，客戶抵押品之市值變化及其擔保人之財務能力。提取貸款後，管理團隊將密切注視客戶之還款情況。如有任何拖欠還款之情況，本集團將通過電話與該客戶聯繫，敦促客戶盡快結清逾期款項。倘若欠款情況持續，我們將通過律師向客戶發出法律催繳函。倘若客戶對還款計劃或方案並無積極回應，如重組貸款或提供額外抵押品，相關賬戶將移交予追討債務代理。本集團隨之對客戶或其擔保人採取法律行動以收回債務。倘貸款以物業作抵押，本集團亦可能採取法律行動，強制收回違約客戶之物業以進行拍賣。

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

合規及經營風險

本集團已就經營業務設定有效之內部監控程序。金融服務業務方面，由根據證券及期貨條例註冊的持牌負責人員及管理人員組成相關監察隊伍，遵照證券及期貨條例辦事，並負責監控營運及金融產品買賣及現金交收事宜，以及向客戶提供受規管活動之服務。截至二零二二年九月三十日，本集團於證券及期貨條例項下各項受規管活動之負責人員人數載列如下：

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

為保障客戶利益及符合證券及期貨條例之規定，監察隊伍持續作出審查及核定，以達到客戶滿意之服務水平。於回顧期間，本集團之金融服務營運已遵守證券及期貨條例。客戶滿意本集團之服務。

本集團金融服務分部下之其他借貸服務方面，除審核客人個人資料（如身份證或居住地址副本）外，客戶作為抵押品之上市證券必須由本集團託管。就提供個人擔保而言，本集團亦將審核擔保人之財務狀況。倘擔保人持有物業，將會進行土地查冊以證明其物業擁有權。

本集團訂有發放按揭貸款之內部評估及工作程序。當客戶由其已登記轉介代理人轉介予本集團時，列明潛在客戶之個人資料及財務狀況（包括其收入來源及收入金額）、作為抵押品之物業之市場價值，以及於銀行或其他財務公司之未償還按揭貸款（如有）之詳情之貸款申請表格將提交予負責按揭融資業務之董事進行審批。以下文件將連同貸款申請表格一併進行核實或審查：(i)身份證或護照之副本；(ii)收入證明之副本，如繳稅單、薪金收據、僱傭合約或租約；(iii)最近三個月之居住地址證明副本，如水電費賬單、報稅表或銀行結單；(iv)用於信用評估之法律檢索結果；及(v)用於證明物業擁有權之查冊報告。

除了解客戶之程序外，本集團亦遵守其借貸業務之打擊洗錢及恐怖分子資金籌集規例之規定。在按揭融資業務方面，為提高客戶對放債人條例之認識，本集團與客戶訂立之貸款協議中會附上放債人條例之條文撮要，以便客戶參考。於回顧期間，我們的經營符合放債人條例及適用指引。

保險經紀業務之負責人員及業務代表已根據保險業條例進行登記，故彼等須根據該條例行事。

利率風險

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

流動資金風險

本集團政策為定期評估本集團的現時與預期流動資金需求，並確保有一定現金儲備、可隨時變現具市場價值的證券及來自主要財務機構之足夠承諾資金，以應付其流動資金需求。於二零二二年九月三十日，本集團有未動用銀行融資約16,119,000港元。

價格風險

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

外匯風險

於回顧期間，本集團的業務活動及其資產及負債均主要以港元、美元、新台幣及人民幣計值。由於(i)港元與美元之間實行聯繫匯率；(ii)以新台幣計值之資產及負債相互抵銷；及(iii)本集團以人民幣計值的資產或負債結餘相對本集團總資產或負債而言並不重大，故本集團認為回顧期間之外匯風險不大。

網絡安全風險

本集團將其網絡安全風險界定為因可能出現的未經授權登入、使用、干擾、修改或破壞操作系統而給本集團的資產及營運帶來的風險。

除指定的資訊科技（「IT」）員工負責監控本集團伺服器及網上交易系統的運行外，本集團亦聘請一家外部IT顧問公司為本集團在網絡安全風險方面保持高水準的風險控制提供建議。該外部IT顧問亦為我們提供先進的IT支援及實用建議，以改進或優化我們的內部電腦系統，減少網絡安全風險發生的可能。

本集團從外部系統服務提供者處訂購交易操作系統，並每日對交易記錄及客戶資訊進行備份。管理層將不時按需要進行備份恢復測試。此外，我們將定期評估管理層對操作系統的訪問權，以防止未經授權登入或使用該等系統。

IT員工會對網絡安全風險進行評估，並向管理層報告以供審查。為提高員工對操作系統的網絡安全風險認識，我們不定期向員工提供最新的網絡安全風險資訊及相關培訓。

員工

於二零二二年九月三十日，本集團有73名員工。於回顧期間，本集團薪酬組合的架構乃參考現行市場常規及個人表現而釐定。本集團已根據僱員表現評核及其他相關因素定期審閱薪金。本集團亦設有若干員工福利計劃，包括醫療保險、住院計劃及強制性公積金。

企業管治

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

於回顧期間，本公司已遵守上市規則附錄14所載企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文。

董事進行證券交易之標準守則

董事會已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為其本身董事進行證券交易之守則。經由本公司作出特定查詢後，董事會之所有董事確認，彼等於回顧期間均已遵守標準守則所載之必守準則。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於回顧期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

審核委員會之審閱工作

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

代表董事會
董事
伍耀泉

香港，二零二二年十一月二十五日

於本公佈日期，執行董事為張浩宏先生及伍耀泉先生，而獨立非執行董事為李漢成先生、盧梓峯先生及凌瑞娥女士。

* 僅供識別