

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  
部份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)

### 截至二零二三年三月三十一日止年度 末期業績公佈

大凌集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其  
附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年三月三十一日止年度(「二零二三年財政  
年度」)之經審核綜合業績連同截至二零二二年三月三十一日止年度(「二零二二年  
財政年度」)比較數字載列如下：

#### 綜合損益及其他全面收益表

截至三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
營業額		<u>187,657</u>	<u>190,278</u>
收入	4	26,036	39,302
經紀服務成本		(2,739)	(6,028)
其他收入		3,291	3,247
行政開支		(56,563)	(66,206)
銷售及分銷成本		(4,443)	(2,754)
投資物業之公平價值變動		(14,000)	60,203

		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
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		(641)	(3,883)
出售以公平價值計量且變動計入損益之 金融資產收益／(虧損)		752	(1,810)
使用權資產之減值虧損		(2,411)	(3,927)
無形資產之減值虧損		(1,500)	–
就應收貸款確認之預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)		(1,058)	(3,730)
就應收賬款確認之預期信貸虧損		(202)	(364)
就其他應收款項確認之預期信貸虧損		(2,185)	(1,125)
撥回就應收貸款確認之預期信貸虧損		20	187
撥回就應收賬款確認之預期信貸虧損		144	423
撥回就其他應收款項確認之預期信貸虧損		9	9
融資成本		(13,204)	(6,161)
除稅前(虧損)／溢利	5	(68,694)	7,383
所得稅抵免	6	–	6
年度(虧損)／溢利及全面(開支)／收益 總額		<u>(68,694)</u>	<u>7,389</u>
每股(虧損)／盈利			
—基本	8	<u>(0.10港元)</u>	<u>0.01港元</u>
—攤薄	8	<u>(0.10港元)</u>	<u>0.01港元</u>

# 綜合財務狀況表

於三月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		5,979	10,527
投資物業		441,500	485,500
無形資產		–	1,500
以公平價值計量且變動計入損益之 金融資產		6,845	6,682
應收貸款	9	30,693	37,316
收購物業、廠房及設備之已付按金		105	–
		<b>485,122</b>	<b>541,525</b>
<b>流動資產</b>			
應收貸款	9	80,910	83,049
應收賬款	10	26,519	21,545
合約資產		471	–
其他應收款項、按金及預付款		8,296	15,584
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		–	–
以公平價值計量且變動計入損益之 金融資產		9,097	11,827
客戶信託資金		87,032	117,098
現金及現金等值項目		62,568	91,423
		<b>274,893</b>	<b>340,526</b>
持作待售資產		30,000	–
		<b>304,893</b>	<b>340,526</b>
<b>總資產</b>		<b>790,015</b>	<b>882,051</b>

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付賬款	11	107,029	124,933
可換股債券		22,854	–
其他應付款項及應計費用		11,485	16,205
應付承兌票據	12	20,000	25,000
貸款		180,705	192,525
租賃負債		4,447	4,946
		<u>346,520</u>	<u>363,609</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(41,627)</u>	<u>(23,083)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>443,495</u>	<u>518,442</u>
<b>非流動負債</b>			
可換股債券		–	21,993
應付承兌票據	12	30,000	10,000
租賃負債		2,363	6,623
		<u>32,363</u>	<u>38,616</u>
<b>淨資產</b>		<u>411,132</u>	<u>479,826</u>
<b>權益</b>			
股本		70,932	70,932
儲備		340,200	408,894
<b>總權益</b>		<u>411,132</u>	<u>479,826</u>

## 綜合財務報表之附註

### 1. 一般資料

本公司於一九九一年七月三十一日根據百慕達公司法在百慕達註冊成立為受豁免有限公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司註冊辦事處地址為 Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda，其主要營業地點為香港上環干諾道中111號永安中心11樓1111室。

於二零二三年三月三十一日，董事視Kenvonia Family Limited（一間於香港註冊成立的公司）為本公司的直屬及最終控股公司。

綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，港元亦為本公司之功能貨幣。除另有指明外，數額已湊整至最接近千位數。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要活動為金融服務、按揭融資、保險經紀、物業發展和投資、及證券買賣。

### 2. 編製基準

本年度綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋及香港公認會計原則編製。

綜合財務報表亦遵守香港公司條例之適用披露規定及聯交所證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定。

編製本集團之綜合財務報表時，鑑於本集團截至二零二三年三月三十一日止年度錄得淨虧損約68,694,000港元及經營活動之現金流出淨額約3,156,000港元，以及於該日有流動負債淨額約為41,627,000港元，因此，董事已審視本集團的未來流動資金。此等情況顯示正存在可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問的重大不確定因素。

作為董事評估本集團持續經營能力的一環，董事已審閱當前的業績及管理層編製的現金流量預測，經審慎考慮以下各項後，董事合理預期本集團能夠於報告期末起計未來最少12個月內持續經營，並履行其到期責任：

- (i) 本集團預期將繼續產生足夠現金流量以償還未來12個月內到期的負債；
- (ii) 於二零二三年三月三十一日，計入分類為流動負債的貸款180,705,000港元（二零二二年：192,525,000港元）當中141,319,000港元（二零二二年：140,040,000港元）為根據貸款協議所載的預定還款期限需要於一年之後償還的款項，據此，貸款人具有酌情權可要求本集團立即還款。考慮到本集團的財務狀況，董事認為貸款人不大可能行使酌情權要求立即還款；及
- (iii) 本集團有能力取得新融資額度，以於現有融資額度到期後重續，或在有需要時就融資額度進行再融資。

因此，綜合財務報表乃按持續經營基礎編製。

用以編製綜合財務報表之主要會計政策概述如下。除另有指明外，該等政策已貫徹應用於所有呈報年度。

採納新訂及經修訂的香港財務報告準則及其對本集團綜合財務報表的影響（如有）已於附註3中披露。

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟以公平價值計量的以下項目則除外：

- 投資物業；
- 以公平價值計量且變動計入其他全面收益之金融資產；及
- 以公平價值計量且變動計入損益之金融資產。

各項計量基準於下述會計政策中詳述。

務請注意，於編製綜合財務報表時使用會計估計及假設。儘管該等估計乃根據管理層對近期事件及行動之最佳知識及判斷，實際結果最終或有別於該等估計。涉及較大幅度判斷或複雜性的範疇、或所作假設及估計對綜合財務報表有重大影響的範疇。

### 3. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則

#### 3.1 於二零二二年四月一日或之後開始年度期間生效之經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈，與本集團的營運有關及適用於本集團於二零二二年四月一日開始年度期間之綜合財務報表之經修訂之香港財務報告準則：

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

採納經修訂之香港財務報告準則對如何編製及呈列本集團於當前及過往期間之業績及財務狀況並無重大影響。

#### 3.2 已頒佈但未生效之香港財務報告準則

於授權刊發本綜合財務報表當日，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 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回交易中之租賃負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為即期或非即期及香港詮釋第5號 之相關修訂 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約條件之非流動負債 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定生效日期

董事預計，所有規定將於規定生效日期之後開始之首個期間之本集團會計政策中獲採納。除下文所披露者外，採納該等新訂及經修訂之香港財務報告準則預期不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

#### **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重要的會計政策。該等修訂亦就如何識別重大政策資料提供指引，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「作出重大性判斷」，為實體在根據香港財務報告準則編製通用財務報表時如何作出重大性判斷提供非強制性指引。香港財務報告準則實務報告第2號隨後作出修訂，以提供有關如何將重大性的概念應用於會計政策披露的指引及示例。

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的年度報告期間生效並於未來應用。可提前應用。除可能需要修訂附註2所載之會計政策披露以符合上述變更外，董事預期該等修訂將不會對綜合財務報表造成其他重大影響。

#### **香港會計準則第8號(修訂本)「會計估計之定義」**

該等修訂釐清實體應如何區分會計政策變動與會計估計變動，就此引入對會計估計的定義。現將會計估計定義為「財務報表中具有計量不確定性的貨幣金額」。

另外，該等修訂亦釐清會計政策與會計估計的關係，說明實體作出會計估計乃為了實現會計政策所制定的目標。作出會計估計時一般涉及依賴最新可得且可靠的資訊以進行判斷或假設。因有任何新資訊或新發展而造成的會計估計變動並不屬於差錯更正。因此，用以建立會計估計的輸入值或計量技術如有變動，且該變動並非前期差錯的更正，該變動即屬會計估計變動。此外亦新增了兩項釋例，以說明如何應用會計估計新定義。

該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效並於未來應用。可提前應用。董事預期該等修訂將不會對綜合財務報表造成重大影響。

#### 4. 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)之資料主要有關所交付貨品或所提供服務之類別。根據香港財務報告準則第8號，本集團之可報告分部如下：

- 提供證券及期貨買賣、經紀融資、企業融資、資產管理及其他融資服務之金融服務分部；
- 提供房地產抵押之企業及個人貸款之按揭融資分部；
- 從事保險經紀服務及擔任強制性公積金(「強積金」)中介機構之保險經紀分部；
- 從事物業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。

## 分部收入及業績

以下為根據可申報分部分析之本集團收入及業績：

截至二零二三年三月三十一日止年度

	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	綜合 千港元
分部收入：							
外部收入	10,850	14,378	580	-	228	-	26,036
分部間收入	240	-	-	-	-	(240)	-
	<u>11,090</u>	<u>14,378</u>	<u>580</u>	<u>-</u>	<u>228</u>	<u>(240)</u>	<u>26,036</u>
分部業績	(22,735)	4,883	(2,283)	(17,858)	(751)	-	(38,744)
未分配收入							43
未分配開支							(29,993)
除稅前虧損							<u>(68,694)</u>

截至二零二二年三月三十一日止年度

	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	綜合 千港元
分部收入：							
外部收入	21,760	16,614	815	-	113	-	39,302
分部間收入	238	-	-	-	-	(238)	-
	<u>21,998</u>	<u>16,614</u>	<u>815</u>	<u>-</u>	<u>113</u>	<u>(238)</u>	<u>39,302</u>
分部業績	(29,428)	7,931	(757)	58,534	(6,586)	-	29,694
未分配收入							147
未分配開支							(22,458)
除稅前溢利							<u>7,383</u>

## 分部資產及負債

以下為根據可申報分部分析之本集團資產(包括持作待售資產)及負債:

於二零二三年三月三十一日

	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
分部資產	138,219	96,388	328	473,382	9,447	72,251	<u>790,015</u>
分部負債	115,527	27,748	247	137,632	15,037	82,692	<u>378,883</u>

於二零二二年三月三十一日

	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
分部資產	179,884	100,500	1,741	486,639	11,827	101,460	<u>882,051</u>
分部負債	137,956	35,631	230	150,888	14,035	63,485	<u>402,225</u>

## 其他分部資料

截至二零二三年三月三十一日止年度

	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							
計量之金額：							
投資物業之公平價值變動	-	-	-	(14,000)	-	-	(14,000)
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	-	-	-	-	(791)	150	(641)
出售以公平價值計量且變動 計入損益之金融資產收益	-	-	-	-	752	-	752
就應收貸款確認之預期信貸 虧損	(853)	(205)	-	-	-	-	(1,058)
就應收賬款確認之預期信貸 虧損	(202)	-	-	-	-	-	(202)
就其他應收款項確認之預期 信貸虧損	(2,185)	-	-	-	-	-	(2,185)
撥回就應收貸款確認之預期 信貸虧損	20	-	-	-	-	-	20
撥回就應收賬款確認之預期 信貸虧損	144	-	-	-	-	-	144
撥回就其他應收款項確認之 預期信貸虧損	9	-	-	-	-	-	9
使用權資產之減值虧損	(2,411)	-	-	-	-	-	(2,411)
無形資產之減值虧損	-	-	(1,500)	-	-	-	(1,500)
收回壞賬	21	-	-	-	-	-	21
撇減至公平價值減出售成本	-	-	-	(207)	-	-	(207)
折舊－自有資產	(326)	(9)	(4)	(401)	-	(606)	(1,346)
折舊－使用權資產	(2,439)	(280)	-	-	-	(567)	(3,286)
出售物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	-	-	(5)	(5)
匯兌差額之(虧損)/收益							
淨額	(113)	-	-	-	1	(2)	(114)
新增非流動資產(附註)	470	-	-	1,286	-	1,063	2,819
定期提供予主要營運決策人 但並不納入分部損益或 分部資產計量之金額：							
利息收入	-	-	-	-	-	43	43
融資成本	(238)	(12)	-	-	-	(12,954)	(13,204)
所得稅抵免	-	-	-	-	-	-	-

附註：該金額不包括新增之應收貸款及以公平價值計量且變動計入損益之金融資產。

截至二零二二年三月三十一日止年度

	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 計量之金額：							
投資物業之公平價值變動 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	-	-	-	60,203	-	-	60,203
出售以公平價值計量且變動 計入損益之金融資產虧損 就應收貸款確認之預期信貸 虧損	-	-	-	-	(4,024)	141	(3,883)
就應收賬款確認之預期信貸 虧損	(3,730)	-	-	-	-	-	(3,730)
就其他應收款項確認之預期 信貸虧損	(364)	-	-	-	-	-	(364)
撥回就應收貸款確認之預期 信貸虧損	(1,125)	-	-	-	-	-	(1,125)
撥回就應收賬款確認之預期 信貸虧損	187	-	-	-	-	-	187
撥回就其他應收款項確認之 預期信貸虧損	423	-	-	-	-	-	423
使用權資產之減值虧損	9	-	-	-	-	-	9
折舊－自有資產	(3,927)	-	-	-	-	-	(3,927)
折舊－使用權資產	(542)	(9)	(4)	(196)	-	(363)	(1,114)
出售物業、廠房及設備之 (虧損)／收益	(2,785)	(277)	-	-	-	(1,280)	(4,342)
匯兌差額之收益淨額	-	(18)	-	-	-	135	117
新增非流動資產(附註)	949	-	-	10	-	70	1,029
定期提供予主要營運決策人 但並不納入分部損益或 分部資產計量之金額：	11,582	564	-	35,873	-	1,826	49,845
利息收入	-	-	-	-	-	73	73
融資成本	(170)	(6)	-	-	-	(5,985)	(6,161)
所得稅抵免	6	-	-	-	-	-	6

附註：該金額不包括新增之應收貸款及以公平價值計量且變動計入損益之金融資產。

## 5. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
員工成本(包括董事薪酬)：		
—薪金、津貼及其他福利	29,744	38,960
—退休福利計劃供款	1,035	1,172
核數師酬金	950	830
撇銷壞賬	—	106
折舊		
—自有資產	1,346	1,114
—使用權資產	3,286	4,342
匯兌差額之虧損/(收益)淨額	114	(1,029)
出售物業、廠房及設備之虧損/(收益)	5	(117)
撇減至公平價值減出售成本	207	—
短期租約之租賃付款	245	279
	<u>29,744</u>	<u>38,960</u>

## 6. 所得稅抵免

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本年度產生之應課稅溢利或於本年度並無在香港產生應課稅溢利，故此於截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度之綜合財務報表並無就香港利得稅計提撥備。

根據利得稅兩級制，合資格實體就首2,000,000港元的應課稅溢利將按8.25%繳稅，而超過2,000,000港元的應課稅溢利則將按16.5%繳稅。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期稅項		
香港利得稅		
—本年度	—	—
—先前年度超額撥備	—	(6)
	<u>—</u>	<u>(6)</u>

## 7. 股息

董事不建議就二零二三年財政年度派付末期股息。

本公司向股東提供現金股息、以股代息、紅利認股權證或紅股作為回報，此取決於本集團之業務表現及流動資金狀況。因此，概不保證就任何指定期間將會宣派特定股息之額度。董事將於適當時候檢討股息政策。

## 8. 每股(虧損)／盈利

截至二零二三年三月三十一日止年度的每股基本虧損乃根據截至二零二三年三月三十一日止年度的年度虧損68,694,000港元及已發行普通股加權平均數709,315,013股計算。

截至二零二三年三月三十一日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。每股攤薄虧損之計算並無假設本公司尚未行使之可換股債券獲轉換，原因是有關轉換將導致每股虧損減少。此外，並無假設購股權獲行使，原因是購股權的行使價高於已發行股份平均市價。

截至二零二二年三月三十一日止年度的每股基本盈利乃根據截至二零二二年三月三十一日止年度的年度溢利7,389,000港元及已發行普通股加權平均數703,533,107股計算。

截至二零二二年三月三十一日止年度，每股攤薄盈利乃根據年度溢利7,389,000港元及年內已發行普通股加權平均數703,533,107股計算，並就已授出惟未行使的認股權證產生的潛在攤薄普通股2,994,516股作出調整。每股攤薄盈利之計算並無假設本公司尚未行使之可換股債券獲轉換，原因是有關轉換將導致每股盈利增加。此外，並無假設購股權獲行使，原因是購股權的行使價高於已發行股份平均市價。

## 9. 應收貸款

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
證券買賣及經紀服務：		
—有抵押孖展貸款 (附註1)	14,031	23,357
—無抵押孖展貸款	1,930	1,674
減：預期信貸虧損撥備	(2,334)	(1,691)
	<u>13,627</u>	<u>23,340</u>
融資業務：		
—有抵押按揭貸款 (附註2)	96,980	96,278
—有抵押貸款	2,922	2,922
—無抵押貸款	12,875	13,987
減：預期信貸虧損撥備	(14,801)	(16,162)
	<u>97,976</u>	<u>97,025</u>
	<u>111,603</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	30,693	37,316
—流動資產	80,910	83,049
	<u>111,603</u>	<u>120,365</u>

### 附註：

1. 給予孖展客戶的有抵押貸款以相關證券作抵押且計息。董事認為，鑑於證券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。
2. 給予按揭貸款客戶的有抵押按揭貸款以客戶位於香港的物業作抵押且計息。

於報告期末基於貸款發放日期所進行的本集團融資業務的應收貸款 (扣除預期信貸虧損撥備) 賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
融資業務：		
六個月內	45,287	50,786
六個月以上但不多於一年	30,825	22,280
一年以上	21,864	23,959
	<u>97,976</u>	<u>97,025</u>

## 10. 應收賬款

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收賬款	29,206	24,174
減：預期信貸虧損撥備	(2,687)	(2,629)
總額	<u>26,519</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	26,230	21,439
— 其他	289	106
	<u>26,519</u>	<u>21,545</u>

於報告期末基於貿易日期／發票日期所進行的本集團應收賬款(扣除預期信貸虧損撥備)賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
六個月內	24,204	19,375
六個月以上但不多於一年	1,613	1,752
一年以上	702	418
	<u>26,519</u>	<u>21,545</u>

## 11. 應付賬款

應付賬款主要與證券及期貨買賣及經紀服務有關，其按銀行存款息率每年計息並須按要求償還。董事認為，鑑於證券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，並非以相關集團實體功能貨幣結算的本集團應付賬款如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
美元	9,661	41,223
新臺幣	31,109	27,658
人民幣	471	519
加拿大元	25	27
英鎊	160	2
	<u>41,426</u>	<u>70,039</u>

## 12. 應付承兌票據

於二零二三年三月三十一日，承兌票據按年利率介乎5%至8%（二零二二年：5%至8%）計息，並須予償還如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
流動負債	<u>20,000</u>	<u>25,000</u>
非流動負債	<u>30,000</u>	<u>10,000</u>

於二零二三年三月三十一日後直至本公佈日期，有10,000,000港元的應付承兌票據已到期並由本集團償還。

## 13. 或然負債

於二零二三年三月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零二二年財政年度：並不重大）。

## 14. 報告期後事件

於二零二三年四月三日，本集團訂立有條件臨時協議，以按代價30,000,000港元出售Ocean View Villa Limited（前稱浩宏創業有限公司）（「**Ocean View**」）。有關出售Ocean View的詳情，請參閱本公司日期為二零二三年四月三日的公佈及日期為二零二三年五月二十五日的通函。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及前景

#### 二零二三年財政年度業績

於二零二三年財政年度，本集團錄得營業額約187,657,000港元（二零二二年財政年度：約190,278,000港元），並於二零二三年財政年度錄得虧損約68,694,000港元（二零二二年財政年度：盈利約7,389,000港元）。

#### 業務回顧

##### 金融服務

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

- 經紀

於二零二三年財政年度，有兩個主要因素削弱了投資者的情緒。其中一個因素是地緣政治局勢緊張，特別是俄烏衝突的爆發。另一個因素是美國加息。美國聯邦儲備局於二零二三年財政年度加了4.5%的利息。在香港，香港上海滙豐銀行有限公司於二零二三年財政年度已三次上調最優惠利率。這些加息行為對香港股票市場造成影響。恒生指數於二零二三年財政年度經歷大幅波動，其漲跌幅度超過8,000點。二零二三年財政年度的證券市場平均每日成交金額約為1,200億港元，與二零二二年財政年度相比減少19%。

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

為方便客戶對股市投資的風險對沖需求，我們於二零二三年財政年度繼續為期貨投資產品提供經紀服務。我們所提供的經紀服務除了讓客戶經互聯互通機制投資於中國A股，亦同時讓客戶投資於MSCI中國A50互聯互通指數的期貨合約，為投資者提供有效的風險管理工具，以協助其管理於互聯互通機制下投資中國A股的風險。

於二零二三年財政年度，我們在構建客戶基礎上加大力度。與二零二二年財政年度相比，我們的活躍客戶數量增加42%。然而，由於首次公開招股市場活動減少，以及香港股市每日平均成交量下跌，我們的經紀業務於二零二三年財政年度的表現低於預期。然而，隨著經濟從新型冠狀病毒病疫情復蘇，我們預計，首次公開招股活動及投資市場氣氛將得到改善，此將有利我們的經紀業務表現。

於二零二三年財政年度，我們的證券交易成交額約為24億港元。

- *經紀融資及其他融資*

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

於二零二三年三月三十一日，經紀融資貸款結餘淨額約為25,565,000港元。由於香港首次公開招股市場於二零二二年的淡靜表現，本集團並無就首次公開招股融資錄得顯著的利息收入。於二零二三年財政年度，我們成功維持穩健的經紀貸款組合。全靠該信貸政策行之有效，我們的經紀融資業務的壞賬撥備維持在低水平。

除經紀融資服務外，我們的金融服務分部亦包括根據放債人條例向客戶提供其他融資服務。於二零二三年三月三十一日，其他融資服務的應收貸款結餘淨額為3,812,000港元，涉及兩名客戶，所涉貸款均於截至二零二零年三月三十一日止財政年度授出。該兩筆貸款由上市證券及／或以第三方提供的個人擔保作抵押或支持。由於貸款長期逾期未還，本集團正透過法律程序控告該等客戶及／或擔保人，以期收回有關債務。截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止財政年度，並無於其他融資服務項下授出新貸款。

- **企業融資**

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

於二零二二年全年，全球首次公開招股活動受到市場波動加劇及其他負面市場因素的影響，同時亦受到加息環境所影響。於二零二三年財政年度，本集團為一間有意由創業板轉往主板上市的創業板公司擔任財務顧問，以就有關的上市規則要求向其提供建議。完成該項財務顧問工作後，本集團再獲該創業板公司委任為保薦人，負責處理轉板事宜。

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

- **資產管理**

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

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

### **按揭融資**

除了於金融服務分部下提供的其他融資服務外，本集團亦自二零一一年起透過其從事按揭融資業務的公司長雄財務有限公司，經營放債人條例下的按揭融資業務。

為提高我們在市場上的競爭優勢，並為客戶提供更大彈性，我們提供三類貸款，分別為第一、第二及第三按揭貸款。一般情況下，客戶需要提供其在香港的住宅物業作為按揭貸款的抵押品。於二零二三年三月三十一日，本集團經由其註冊轉介代理人獲轉介的個人貸款有43宗。該等客戶來自不同背景及教育水平，並均為香港居民。

於二零二三年財政年度，新型冠狀病毒病疫情及／或加息繼續對全球經濟及香港市場氣氛構成障礙並帶來不確定因素。面對此等市場波動，本集團繼續以維持穩健貸款組合為首要策略，以保持其財務實力，爭取在經濟復蘇時實現長期盈利。於二零二三年三月三十一日，本集團的貸款組合規模維持在94,148,000港元的相對較低水平，但並無放鬆對相關條例及指引的遵守。

於二零二三年三月三十一日，貸款組合中的貸款規模介乎109,000港元至5,723,000港元，而單一最大貸款金額及五大貸款金額分別為5,723,000港元及23,561,000港元，約佔貸款組合的6.1%及25.0%。我們經營按揭融資業務時繼續採取慎而重之的態度，將新增提取貸款的貸款與估值比率（「按揭成數」）維持在穩健水平。憑藉該等措施，本集團於二零二三年財政年度的壞賬撥備佔其貸款組合的百分比保持在微不足道的水平。

於二零二三年三月三十一日，為客戶提供的按揭貸款組合的年利率介乎7.2%至24%，乃根據按揭貸款的類別及期限、客戶的背景、財務狀況、收入來源及穩定性而確定。於二零二三年財政年度，利息收入為14,378,000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。

於二零二三年財政年度，即使中港兩地已恢復通關，我們的保險經紀業務的盈利能力仍未改善。本集團將繼續檢討其保險經紀業務的發展方向，包括變賣此投資的可行性，從而讓本集團調配資源至其他業務發展。

### **物業發展及投資**

於二零二三年三月三十一日，本集團持有兩項投資物業，其一位於香港西貢（「西貢物業」），另一項物業則位於香港飛鵝山道（「飛鵝山物業」）。

於二零二三年四月三日，本集團訂立一份有條件臨時協議，以買賣擁有西貢物業的Ocean View的全部已發行股本，涉及代價30,000,000港元。有關出售Ocean View的詳情，請參閱本公司日期為二零二三年四月三日的公佈及日期為二零二三年五月二十五日的通函。

飛鵝山物業的總地盤面積超過16,000平方呎，並座落低密度豪宅地段。於二零二三年三月三十一日，飛鵝山物業的市值為441,500,000港元。本集團預計，飛鵝山物業於可見未來將為本集團貢獻穩定的租金收入。

### **證券買賣**

於二零二三年三月三十一日，本集團的上市證券投資組合由28項證券組成，行業涉及(i)非必需消費品；(ii)資訊科技；(iii)醫療保健；(iv)金融；(v)公共事業；及(vi)其他。已變現的淨收益為752,000港元，未變現的淨虧損為791,000港元。

### **前景**

自香港取消所有有關新型冠狀病毒病的預防措施(包括口罩令)，以及隨著中港兩地通關，香港經濟已呈現復蘇跡象。為吸引外資，香港已舉辦多項國際金融會議或論壇，以宣傳香港的經濟發展優勢，恢復外國投資者對香港金融市場的信心。考慮到中國內地與香港資本市場的經濟融合更加緊密，特別是大灣區的巨大發展機遇，香港將繼續扮演中西方之間的「超級中介人」重要角色。我們的金融服務，包括經紀、企業融資及資產管理業務，將受惠於此有利條件及優勢。

在香港，為了帶動消費市場，香港特區政府推行2023年消費券計劃，向合資格人士分階段發放消費券。隨著第一期已於二零二三年四月發放及第二期將於二零二三年七月發放，我們相信，此計劃將會進一步提高香港居民的消費力。此外，「開心香港」活動的啟動，預期將會進一步刺激香港經濟。香港的最新失業率已降至3%。上述種種因素均為我們的按揭融資業務發展創造了有利環境，特別是在信貸風險控制方面。

在美國，聯儲局利率周期很有可能於可見未來見頂。然而，預計利率將維持高水平一段時間。由於香港實行與美元掛鈎的聯繫匯率制度，香港利率將不可避免地受到影響。因此，本集團將密切關注利率上升對其投資物業的估值及其證券買賣業務的影響。

本集團將於二零二三年六月三十日或之前完成出售西貢物業。本集團認為，本集團可將所得款項轉用作其他適當的投資及／或業務發展機遇，為股東帶來更佳回報。另外，出售所得款項可進一步加強本集團的現金流量，並容許本集團重新分配其資源，以供未來發展之用。

### **流動資金、財務資源及資本架構之財務回顧**

於二零二三年三月三十一日，本集團的資產淨值約為411,132,000港元（二零二二年財政年度：約479,826,000港元），而銀行及手頭現金約為62,568,000港元，其中約94%以港元持有、約4%以美元持有、約1%以人民幣持有、及約1%以新臺幣持有。

於二零二三年三月三十一日，本集團的借款由貸款、可換股債券、應付承兌票據及租賃負債組成，金額約為260,369,000港元（二零二二年財政年度：約261,087,000港元），其中約86,687,000港元（二零二二年財政年度：約82,431,000港元）須於一年內償還。資產負債比率（即借款總額對股東資金的比率）約為0.63（二零二二年財政年度：0.54）。

## 投資金融資產

於二零二三年三月三十一日，本集團持有公平價值約9,097,000港元（二零二二年財政年度：約11,827,000港元）的上市證券投資組合。本集團將繼續採取審慎態度管理其金融資產的投資。

## 本集團資產抵押

於二零二三年三月三十一日，作為本集團獲授銀行信貸的擔保，本集團約471,500,000港元（二零二二年財政年度：約485,500,000港元）的投資物業（包括歸類於「持作待售資產」的一項投資物業）及約6,845,000港元（二零二二年財政年度：約6,682,000港元）的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，我們才會向彼等批出保證金融資貸款。向客戶收取的利率乃根據該等因素釐定。一般而言，倘客戶未能保持某個水平的維持保證金、未能償還貸款或結欠本集團的其他款項，則本集團會立刻要求償還孳展貸款。

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

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

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

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

## 合規及經營風險

本集團已就經營業務設定有效的內部監控程序。金融服務業務方面，由根據證券及期貨條例註冊的持牌負責人員及管理人員組成監察隊伍，遵照證券及期貨條例辦事，並負責監控營運及金融產品買賣及現金交收事宜，以及向客戶提供受規管活動的服務。於二零二三年三月三十一日，從事金融服務分部項下各項受規管活動並根據證券及期貨條例註冊的本集團負責人員的人數如下：

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

為保障客戶利益及符合證券及期貨條例的規定，監察隊伍持續作出審查及核定，令本集團可維持理想的服務水準。於二零二三年財政年度，本集團的金融服務營運已遵守證券及期貨條例。客戶滿意本集團的服務。

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

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

除進行「認識你的客戶」程序外，本集團亦將遵守其融資業務中有關打擊洗錢及恐怖分子資金籌集的規例。按揭融資業務方面，為提高客戶對放債人條例要求的認識，在本集團與客戶訂立的貸款協議中亦將附上放債人條例的條文撮要，以供客戶參考。於二零二三年財政年度，我們的經營符合放債人條例及適用指引。

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

## **利率風險**

於二零二三年財政年度，本集團全部借款均按固定利率或浮動利率計息。風險源於借款按浮動利率計算收取的利息。本集團定期監控利率風險，以確保有關風險控制於可接受範圍內。

## 流動資金風險

本集團政策為定期評估本集團的現時與預期流動資金需求，並確保有一定現金儲備、可隨時變現具市場價值的證券及來自財務機構的足夠承諾資金，以應付其流動資金需求。於二零二三年三月三十一日，本集團有未動用銀行融資約29,753,000港元。

## 價格風險

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

## 外匯風險

於二零二三年財政年度，本集團的業務活動及其資產及負債主要以港元、新臺幣、美元及人民幣計值。由於(i)以新臺幣計值之資產及負債相互抵銷；(ii)港元與美元之間實行聯繫匯率；及(iii)本集團以人民幣計值的資產或負債相對本集團總資產或負債而言並不重大，故本集團認為二零二三年財政年度的外匯風險不大。本集團的庫務政策是管理外幣風險，務求盡量將本集團蒙受的任何重大財務影響減至最小。

## 網絡安全風險

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

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

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

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

## 員工

於二零二三年三月三十一日，本集團有67名僱員。薪酬組合一般參考現行市場常規及個人表現而釐訂。本集團根據僱員表現評核或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計劃。

董事酬金由董事會指派的薪酬委員會釐定，其中參考市場薪金水平及相關董事的經驗、於本集團的職責及責任。概無董事參與決定彼等自身的薪酬。本集團設有持續進修資助計劃，以贊助本集團成員(包括董事)的持續專業發展。

## 發行紅利認股權證

本公司將建議向股東發行新的紅利認股權證，基準為每一股股份獲發一份認股權證。有關發行新紅利認股權證的詳情將適時公佈。

## 重大收購及出售事項

於二零二三年財政年度，本集團並無作出任何重大收購或出售事項。

## 企業管治

於二零二三年財政年度，本公司已遵守上市規則附錄14所載企業管治守則的所有守則條文。

## 上市發行人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10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其本身董事進行證券交易的守則。

經由本公司作出特定查詢後，董事已確認，於二零二三年財政年度，彼等已遵守標準守則所載的規定準則。

## 購買、贖回或出售本公司的上市證券

本公司或其任何附屬公司於二零二三年財政年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 獨立核數師報告摘要

以下為獨立核數師對本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表的報告摘要。有關報告包含一項強調事項，並無保留意見。

### 意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實而公平地反映 貴集團於二零二三年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露要求妥善編製。

### 關於持續經營的重大不確定因素

我們謹請 閣下垂注綜合財務報表附註2.1，當中指出 貴集團於截至二零二三年三月三十一日止年度錄得淨虧損約68,694,000港元及經營活動之現金流出淨額約3,156,000港元，以及於該日有流動負債淨額約41,627,000港元。該情況連同附註2.1中所載的其他事項顯示存在重大不確定因素，從而可能導致對 貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。我們的意見並無就此作出修訂。

### 致同（香港）會計師事務所有限公司（「致同」）的工作範圍

於本初步公佈所載的本集團綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註的數字已獲本集團核數師致同核對與本集團本年度經審核綜合財務報表所列數額一致。致同就此進行的工作不構成香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》、《香港審閱委聘準則》或《香港核證委聘準則》所述之核證工作，因此，致同並無對本初步公佈發出核證。

## 審閱賬目

本公司的審核委員會由三名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）組成，即盧梓峯先生、李漢成先生及凌瑞娥女士。審核委員會已審閱本集團二零二三年財政年度的年度業績。

代表董事會  
非執行主席  
李漢成

香港，二零二三年六月二十七日

於本公佈日期，董事會成員包括兩名執行董事，分別為張浩宏先生及伍耀泉先生，及三名獨立非執行董事，分別為李漢成先生、盧梓峯先生及凌瑞娥女士。

\* 僅供識別