





# 目錄

	頁碼
公司資料	2
管理層評論	3
簡明綜合損益表	9
簡明綜合全面收益表	10
簡明綜合資產負債表	11
簡明綜合現金流量表	13
簡明綜合權益變動表	14
簡明綜合財務資料附註	15
權益披露	35
企業管治及其他資料	37



## 董事會

### 主席

勞元一先生

### 執行董事

辛樹林先生  
楊偉堅先生  
勞苑苑女士

### 非執行董事

郭琳廣先生 銀紫荊星章，太平紳士

### 獨立非執行董事

吳家璋教授  
劉吉先生  
俞啟鎬先生  
周小鶴先生  
李之耘先生

### 提名委員會

吳家璋教授(主席)  
勞元一先生  
俞啟鎬先生  
周小鶴先生

### 薪酬委員會

周小鶴先生(主席)  
勞元一先生  
吳家璋教授  
俞啟鎬先生

### 審核委員會

俞啟鎬先生(主席)  
郭琳廣先生 銀紫荊星章，太平紳士  
吳家璋教授  
劉吉先生  
周小鶴先生  
李之耘先生

### 公司秘書

楊偉堅先生

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

## 主要來往銀行

中國銀行(香港)有限公司  
交通銀行股份有限公司香港分行  
中信銀行(國際)有限公司  
中國建設銀行股份有限公司香港分行  
大新銀行有限公司  
華僑銀行(香港)有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司

## 註冊辦事處

香港中環德輔道中71號  
永安集團大廈1903室  
電話：(852) 2522 2101  
傳真：(852) 2810 6789  
電郵地址：enquiry@firstshanghai.com.hk  
網址：www.firstshanghai.com.hk

## 股票登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司  
香港皇后大道東一八三號  
合和中心十七樓

## 股份代號

香港聯合交易所有限公司  
股份代號：227

## 管理層評論

第一上海投資有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審計綜合業績連同去年同期之比較數字。

### 市場回顧

在過去數年，經歷了經濟放緩、地緣政治格局調整、通脹率高企、金融市場動蕩及大幅加息等困難重重的時期後，於二零二三年上半年，全球經濟似乎有望逐步復甦。儘管供應鏈有所改善和能源價格下跌，全球經濟增長率仍受到勞動力持續短缺、頑強的核心通脹率及主要中央銀行持續加息的阻礙。全球製造、服務等行業緩慢的復甦之路阻礙了企業回報及全球金融市場。

跟隨中央政府於二零二二年底解除了嚴格的2019冠狀病毒病清零控制措施的決定，中國的零售消費於二零二三年年初發展蓬勃，惟未能迅速恢復至疫情前的狀況。然而，由於供應鏈於疫情期間長期中斷以及中美貿易持續緊張，整體經濟復甦勢頭疲軟。對地方政府債務及主要房地產開發商的流動性問題之持續關注進一步削弱市場信心。為應對此狀況，中央政府已實施更積極的財政政策及貨幣政策以刺激消費者消費及促進經濟活動。香港經濟亦因利率上升、勞工短缺及經濟復甦緩慢而受到不利影響。

### 業務回顧

本集團貫徹其策略性業務模式，並投放人力及資源加速發展其核心業務，主要是金融服務部以及物業及酒店部。

於報告期內，包括香港在內的全球金融市場仍然波動。主要海外市場走高，但恒生指數下跌4.4%並以18,916點收市。市場關注集中於對通脹及潛在經濟衰退以及地緣政治衝突的擔憂。美國及歐洲的銀行業紛亂，加上有關中國內地房地產行業的流動性及信貸狀況之不確定性，均窒礙了金融市場的表現。投資者的投資意欲受市場動盪所影響，導致市場成交量錄得同比下降。於二零二三年上半年，平均每日市場成交量由約港幣1,380億元減少16%至港幣約1,160億元。金融服務部的表現受香港首次公開招股及二手市場放緩所嚴重影響。於報告期內錄得的經紀及承銷佣金收入下跌，惟部分被孖展貸款利息收入因利率持續高企而輕微上升所抵消。

於二零二三年上半年，受益於嚴格的疫情管控及旅遊限制獲解除，物業及酒店業務(尤其是物業銷售量)稍微復甦。然而，於報告期內酒店業務的表現因位於巴黎的酒店的短暫大型翻新計劃有所影響。隨著酒店於六月重開，我們預期此情況於二零二三年下半年將有所改善。由於投資物業公平值虧損減少，報告業績進一步改善。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔虧損淨額及每股基本虧損分別約港幣2,000,000元及0.12港仙，而二零二二年同期則錄得股東應佔虧損淨額及每股基本虧損分別約港幣33,000,000元及2.12港仙。

## 展望

展望將來，受到不同因素(例如中國房地產開發商的信貸事件、國內房地產政策放緩、美國聯邦儲備局加息預期加劇以及地緣政治局勢日益緊張)所影響，金融市場將繼續波動。我們預期高核心通脹、勞動市場緊張、疫情過後的消費者行為及供應鏈轉變將持續影響核心經濟活動，特別是中國的製造及服務行業。整體商業環境的波動將持續影響復甦的速度及路線。我們將繼續制訂風險緩和的策略，以應對瞬息萬變的經營環境。

## 管理層評論

由於我們預期金融市場將繼續波動，我們將在營運及業務發展的風險及信貸控制方面維持審慎積極措施。特別值得注意的是，於疫情期間各種業務營運的數碼化轉型浪潮，我們預計此趨勢將於未來繼續。本集團將繼續扮演積極角色，推動金融服務的數字化及自動化進程，以進一步提高客戶體驗及營運效率。我們亦將致力豐富產品種類及擴大客戶群，以應對市場需求。我們將繼續積極加強市場知識及聆聽顧客需要，以便在瞬息萬變的環境中及時把握商機。

無可否認的是，高利率環境及地緣政治局勢持續緊張使全球經濟繼續面臨挑戰。我們將通過嚴格的成本控制及審慎的風險管理措施，對未來復甦道路上的不確定因素保持警惕。本集團將努力持續採取多元化的策略，以把握所有有價值的商機，推進本集團的營運模式，並在未來數年內實現增長。

## 管理層論述及分析

### 財務回顧

#### 概覽

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔虧損淨額約港幣2,000,000元，較二零二二年同期虧損淨額約港幣33,000,000元減少94%。於二零二三年上半年，本集團虧損淨額的重大減少主要由於(a)醫療中心已於二零二二年關閉，故醫療及保健業務於二零二三年並無產生大額營運開支，及(b)加息導致利息收入淨額增加。然而，該等影響被金融服務部因首次公開招股及二手市場放緩所致的經紀及承銷佣金收入減少而部分抵消。此外，由於全球經濟的不確定性及擔憂某些大型房地產開發商的流動性問題，中國內地的物業及酒店業務於二零二三年上半年仍然充滿挑戰。本公司股東應佔每股基本虧損為0.12港仙。隨著醫療及保健業務的收入、證券經紀收入及酒店業務的收入減少，本集團的營業額約為港幣157,000,000元，較二零二二年同期減少10%。本集團的資產淨值總額較於二零二二年十二月三十一日約港幣2,380,000,000元下跌了1%至約港幣2,352,000,000元。

### 金融服務

本集團之金融服務部提供全面的金融服務，包括證券投資、證券經紀、孖展融資、企業融資、承銷及配售、資產管理及財富管理。於二零二三年上半年，金融服務部錄得營運溢利，較二零二二年同期減少**58%**。此主要歸因於經紀及承銷收入減少。

證券市場於二零二三年上半年的表現受到各種不利因素所影響，包括利率持續上升及因地緣政治導致的實體經濟混亂。恒生指數由二零二三年一月的本年高位**22,700**點回落，並於期末收報**18,916**點。於二零二三年上半年，我們的經紀業務錄得佣金收入減少**29%**，乃受到平均每日市場成交量下跌**16%**的不利影響。然而，有關影響被孖展貸款利息收入因加息導致增加**13%**而部分抵消。我們的企業融資團隊於報告期內繼續專注於首次公開招股及融資顧問案例。截至二零二三年六月三十日止六個月，我們已完成三項承銷交易及一項融資顧問個案。顧問服務的收入較二零二二年同期增加**10%**。我們已於二零二三年四月推出一項固定收益基金，並將繼續發展基金管理業務。

### 物業及酒店

本集團之物業及酒店部主要包括物業開發、物業投資、物業管理、酒店及高爾夫球場營運。我們已發展各類物業項目，包括位於中國的住宅、服務式公寓、商業辦公室、工業辦公室及酒店，以及位於巴黎的休閒度假酒店。截至二零二三年六月三十日止六個月，物業及酒店部錄得營運虧損港幣**15,000,000**元，較二零二二年同期減少**41%**。該改善乃主要由於報告期內在無錫及黃山持有的投資物業的公平值虧損錄得下跌以及黃山項目銷售量增加。

截至二零二三年六月三十日止六個月，隨著疫情監控措施放緩，黃山物業銷售量隨後亦增加，來自物業開發業務的營運營業額較二零二二年同期增加**71%**。

截至二零二三年六月三十日止六個月，隨著無錫項目的租金收入下跌，來自物業投資及管理業務的營運營業額較二零二二年同期減少**4%**。就本集團持有之投資物業而言，估值虧損從港幣**5,600,000**元下跌**35%**至港幣**3,600,000**元。



## 管理層評論

截至二零二三年六月三十日止六個月，酒店及高爾夫球場業務之營業額較二零二二年同期減少11%，主要由於二零二三年上半年位於巴黎的酒店因短暫大型翻新計劃而暫時關閉，導致客房收入減少。

### 其他業務

本集團的其他業務部包括醫療及保健業務及直接投資。於報告期內，其他業務部錄得輕微營運虧損。因內部資源專注於我們的金融服務業務，故於二零二三年概無新的直接投資。

### 流動資金、財政資源及資本架構

本集團主要倚賴內部財政資源為其業務及投資活動撥資。因應我們不同的營運需要，我們亦會安排銀行及其他貸款及募集資金項目。於二零二三年六月三十日，本集團已籌集的有抵押銀行及其他貸款及無抵押銀行及其他貸款分別為約港幣176,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣202,000,000元)及約港幣45,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣35,000,000元)。於二零二三年六月三十日，本集團持有現金儲備約港幣263,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣253,000,000元)。資本負債比率(總借貸對股東資金)於二零二三年六月三十日減少至9.4%(二零二二年十二月三十一日：10.0%)。

於報告期內，本集團整體股本架構並無變動。於二零二三年六月三十日，已發行普通股總數為1,564,771,361股(二零二二年十二月三十一日：1,564,771,361股)。本集團於二零二三年八月三日宣佈進行建議公开发售，以改善其財務狀況。該建議公开发售可能會或可能不會進行，並須待將於二零二三年九月二十二日舉行之股東特別大會獲得股東批准後方可作實。

根據證券及期貨(財政資源)規則(第571N章)及保險業(持牌保險經紀公司的財務及其他要求)規則(第41章，附屬法例L)，本集團之持牌附屬公司受多項法定資本規定限制。於報告期內，本集團內所有持牌法團均已遵守其各自相關之規定。

本集團主要業務乃以港幣、人民幣及歐元進行交易及入賬。本集團並無承受其他重大外匯變動風險。本集團並未使用任何衍生工具對沖其外匯風險。

### 抵押本集團資產

本集團已將賬面總淨值約為港幣560,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣579,000,000元)之物業、投資物業、租賃土地及土地使用權以及待售物業及約港幣15,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣15,000,000元)之本集團定期存款作為銀行貸款及一般銀行融資額之抵押。概無銀行借款以客戶抵押予本集團作為孖展貸款及首次公開招股貸款抵押品的上市證券作抵押。

### 或然負債

本集團已為本集團於中國之物業之若干買家的按揭貸款安排，向若干銀行授予相關按揭融資擔保。根據擔保條款，倘該等買家未能履約支付按揭款項，本集團將需負責向銀行償還違約買家尚未償還之按揭本金，連同應計利息及罰金，屆時本集團將有權接管相關物業之產權及所有權。待相關物業之所有房產權證發出後，是項擔保即告終止。

於二零二三年六月三十日，與該等擔保相關的或然負債總額約為港幣20,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣9,000,000元)。

### 重大收購及出售

於期內，本集團並無重大收購、出售及主要投資。

### 人力資源

本集團人力資源管理的目標乃藉提供優厚的薪酬福利條件及推行附有適當激勵機制的完善的表現評核制度，以獎勵及認可表現良好的員工，並協助彼等在本集團內發展事業及晉升。僱員之薪酬按表現釐定，每年檢討一次。除基本薪金外，其他員工福利包括酌情分配花紅、醫療計劃、定額供款公積金計劃及僱員購股權計劃。本集團亦鼓勵員工參加外部及內部的培訓課程或研討會，藉以提高彼等的專業知識及技能，以加深彼等對市場狀況及業務趨勢的認識。於二零二三年六月三十日，本集團僱用568名(二零二二年六月三十日：556名)員工，其中339名員工位於中國大陸。本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之員工成本約為港幣95,000,000元(二零二二年六月三十日：港幣107,000,000元)。

## 簡明綜合損益表

	附註	未經審計	
		截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
營業額	5	157,072	175,337
銷售成本		(52,438)	(76,399)
毛利		104,634	98,938
其他(虧損)／收益淨額	6	(3,339)	6,541
銷售、一般及行政費用		(127,153)	(141,561)
營運虧損	5及7	(25,858)	(36,082)
財務收入	8	47,221	10,761
財務成本	8	(20,047)	(6,653)
財務收入淨額	8	27,174	4,108
除稅前溢利／(虧損)		1,316	(31,974)
稅項	10	(4,720)	(1,416)
期內虧損		(3,404)	(33,390)
歸屬予：			
本公司股東		(1,931)	(33,237)
非控制性權益		(1,473)	(153)
		(3,404)	(33,390)
本公司股東應佔每股虧損			
—基本	11	(0.12)港仙	(2.12)港仙
—攤薄	11	(0.12)港仙	(2.12)港仙

第15頁至第34頁之附註乃本簡明綜合財務資料之組成部分。

## 簡明綜合全面收益表

	未經審計	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
期內虧損	<b>(3,404)</b>	(33,390)
其他全面虧損		
已重新分類或其後可能重新分類至損益之項目		
— 匯兌差異	<b>(13,009)</b>	(58,947)
將不會重新分類至損益之項目		
— 按公平值作其他全面收益處理之財務資產之 公平值虧損	<b>(8,521)</b>	(19,353)
— 匯兌差異	<b>(1,982)</b>	—
期內其他全面虧損，扣除稅項	<b>(23,512)</b>	(78,300)
期內全面虧損總額	<b>(26,916)</b>	(111,690)
歸屬予：		
本公司股東	<b>(23,461)</b>	(108,266)
非控制性權益	<b>(3,455)</b>	(3,424)
	<b>(26,916)</b>	(111,690)

第15頁至第34頁之附註乃本簡明綜合財務資料之組成部分。

## 簡明綜合資產負債表

	附註	未經審計 二零二三年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
無形資產	13	1,726	2,126
物業、機器及設備	13	465,607	471,935
使用權資產	13	20,133	26,574
投資物業	13	578,011	604,704
租賃土地及土地使用權	13	35,274	36,462
開發中物業	14	131,410	135,633
遞延稅項資產		47	204
按公平值作其他全面收益處理之 財務資產		32,083	40,604
其他非流動預付款項及押金		2,383	1,986
<b>非流動資產總值</b>		<b>1,266,674</b>	<b>1,320,228</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	14	356,104	355,203
貸款及墊款		1,063,812	1,072,680
應收賬款	15	122,291	150,217
其他應收賬款、預付款項及押金		51,716	59,048
可收回稅項		7,391	8,292
按公平值作損益處理之財務資產		15,468	4,262
銀行存款		6,291	5,597
客戶信託銀行結餘		2,474,098	2,678,227
現金及銀行結餘		256,636	246,997
<b>流動資產總值</b>		<b>4,353,807</b>	<b>4,580,523</b>
<b>流動負債</b>			
應付及其他應付賬款	16	2,923,128	3,150,436
應付稅項		44,489	44,741
租賃負債		11,299	13,269
借貸	17	153,965	153,597
<b>流動負債總值</b>		<b>3,132,881</b>	<b>3,362,043</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,220,926</b>	<b>1,218,480</b>

簡明綜合資產負債表

	附註	未經審計 二零二三年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,487,600</b>	2,538,708
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		58,101	60,836
租賃負債		9,698	14,324
借貸	17	66,585	83,278
其他非流動負債		262	257
<b>非流動負債總值</b>		<b>134,646</b>	158,695
<b>資產淨值</b>		<b>2,352,954</b>	2,380,013
<b>權益</b>			
股本	18	1,199,345	1,199,345
儲備		1,093,982	1,117,443
本公司股東應佔股本及儲備		2,293,327	2,316,788
非控制性權益		59,627	63,225
<b>權益總額</b>		<b>2,352,954</b>	2,380,013

第15頁至第34頁之附註乃本簡明綜合財務資料之組成部分。

## 簡明綜合現金流量表

	附註	未經審計	
		截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>來自營運活動之現金流量</b>			
營運活動所得淨現金流入		9,380	26,762
繳訖香港利得稅		(1,410)	–
繳訖海外稅務		(2,418)	(2,520)
營運活動產生之淨現金		5,552	24,242
<b>來自投資活動之現金流量</b>			
收訖利息		51,340	9,195
購買物業、機器及設備		(3,906)	(1,712)
購買按公平值作損益處理之財務資產		(15,431)	–
為物業、機器及設備支付押金減少／(增加)		437	(497)
出售物業、機器及設備所得收入		293	38,569
出售投資物業所得收入		9,015	9,598
銀行存款之(增加)／減少		(864)	7,224
投資活動產生之淨現金		40,884	62,377
<b>來自融資活動之現金流量</b>			
付訖利息		(14,117)	(6,097)
發行股票所得收入	18	–	1,863
借貸所得收入		118,000	–
償還借貸		(131,558)	(62,616)
付訖租賃負債		(7,059)	(6,644)
融資活動耗用之淨現金		(34,734)	(73,494)
<b>現金及現金等價物之增加淨額</b>			
於一月一日之現金及現金等價物		11,702	13,125
匯兌差異		246,997	328,223
		(2,063)	(5,108)
於六月三十日之現金及現金等價物		256,636	336,240

第15頁至第34頁之附註乃本簡明綜合財務資料之組成部分。

## 簡明綜合權益變動表

	未經審計							非控制性 權益	總額
	本公司股東應佔						港幣千元		
	股本 港幣千元	資本儲備 港幣千元	資產重估 儲備 港幣千元	按公平價值作其他 全面收益處理之		滾存溢利 港幣千元			
				財務資產儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元				
於二零二三年一月一日	1,199,345	38,715	12,334	(19,802)	(25,448)	1,111,644	63,225	2,380,013	
期內虧損	-	-	-	-	-	(1,931)	(1,473)	(3,404)	
其他全面虧損	-	-	-	(8,521)	(13,009)	-	(1,982)	(23,512)	
截至二零二三年六月三十日止 期間之全面虧損總額	-	-	-	(8,521)	(13,009)	(1,931)	(3,455)	(26,916)	
向非控制性權益宣派之股息	-	-	-	-	-	-	(143)	(143)	
於二零二三年六月三十日	1,199,345	38,715	12,334	(28,323)	(38,457)	1,109,713	59,627	2,352,954	
	未經審計								
	本公司股東應佔						非控制性 權益	總額	
	股本 港幣千元	資本儲備 港幣千元	資產重估 儲備 港幣千元	按公平價值作其他 全面收益處理之		滾存溢利 港幣千元	港幣千元	港幣千元	
				財務資產儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元				
於二零二二年一月一日	1,197,482	38,426	12,334	11,944	57,323	1,167,434	73,848	2,558,791	
期內虧損	-	-	-	-	-	(33,237)	(153)	(33,390)	
其他全面虧損	-	-	-	(19,353)	(55,676)	-	(3,271)	(78,300)	
截至二零二二年六月三十日止 期間之全面虧損總額	-	-	-	(19,353)	(55,676)	(33,237)	(3,424)	(111,690)	
發行新股(附註18)	1,863	-	-	-	-	-	-	1,863	
於二零二二年六月三十日	1,199,345	38,426	12,334	(7,409)	1,647	1,134,197	70,424	2,448,964	

第15頁至第34頁之附註乃本簡明綜合財務資料之組成部分。



# 簡明綜合財務資料附註

## 1. 一般資料

第一上海投資有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要從事證券投資、企業融資、股票經紀、物業開發、物業投資、酒店經營、醫療及保健服務、直接投資、投資控股及管理。

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，並於香港聯合交易所有限公司上市。其註冊辦事處地址為香港中環德輔道中71號永安集團大廈1903室。

除另有說明外，本未經審計簡明綜合財務資料均以港幣表列。

於截至二零二三年六月三十日止六個月的簡明綜合財務資料所載有關截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務資料乃作為比較資料，並不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報表，惟源自該等綜合財務報表。有關該等法定綜合財務報表之進一步資料須根據香港公司條例(第622章)第436條披露如下：

- 本公司已按香港公司條例(第622章)第662(3)條及附表6第3部向公司註冊處處長遞交截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。
- 本公司核數師已就該等綜合財務報表發表報告。核數師報告為無保留意見；並無載有核數師在無保留意見報告情況下以強調方式提請有關人士注意的任何事項；亦未載有根據香港公司條例(第622章)第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

本未經審計簡明綜合財務資料已於二零二三年八月三十一日獲董事會批准刊發。

## 2. 編製基準

截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審計簡明綜合財務資料乃按照香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。本未經審計簡明綜合財務資料應與截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併覽閱，該財務報表是根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

## 3. 會計政策

除下文所述者以外，所採納之會計政策與截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度財務報表所述的會計政策一致。

### (a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

於本中期期內，香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的以下新訂及經修訂香港財務報告準則於本集團在二零二三年一月一日開始的財政年度生效：

- 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報表第2號(修訂本)，披露會計政策
- 香港會計準則第8號(修訂本)，會計估計之定義
- 香港會計準則第12號(修訂本)，單一交易產生之資產及負債相關遞延稅項
- 香港會計準則第12號(修訂本)，國際稅務改革—支柱二立法模板
- 香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第17號(修訂本)，保險合約
- 香港財務報告準則第17號(修訂本)，首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號—比較資料

### 3. 會計政策(續)

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則(續)

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本會計期間及過往會計期間本集團的業績及財務狀況造成重大影響，故毋須作出任何前期調整。

本集團並無提前採用香港會計師公會已頒佈惟尚未生效的新訂及經修訂準則。本集團已開始就該等新訂及經修訂準則所產生之影響進行評估，惟尚未能確定該等新訂及經修訂準則會否對本集團業績及財務狀況造成重大影響。

(b) 中期期內之所得稅以預期年度盈利總額之適用稅率計算。

### 4. 估算

編製未經審計簡明綜合財務資料要求管理層對影響會計政策之應用和所呈列資產和負債以及收支金額作出判斷、估算和假設。實際結果或會與此等估算不同。

在編製本未經審計簡明綜合財務資料時，管理層應用本集團會計政策而作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源，與截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合財務報表所採用者一致。

## 5. 分部資料

主要經營決策者為董事會。管理層根據向董事會提供以便評估其業績表現及調配資源之本集團內部報告釐定營運分部。

董事會按業務性質確定下列可呈報之營運分部：

- 金融服務
- 物業開發
- 物業投資及酒店
- 其他業務

從上年度開始，本集團之營運決策及業績評估重點集中於金融服務，物業開發及物業投資及酒店三個可呈報分部。醫療及保健以及直接投資不再視為單獨的可呈報分部並併入其他業務。向主要經營決策者提供的內部報告基準變動，是將具類似經濟特性的分部合併，使資源分配及表現評估更為有效。由於以上調整，呈列之比較數據亦已重列並符合本期間列報方式。

董事會按分部業績評估營運分部之表現。

分部資產主要包括無形資產、物業、機器及設備、使用權資產、投資物業、租賃土地及土地使用權、存貨、財務資產及營運資金。

5. 分部資料(續)

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審計分部業績如下：

	未經審計				港幣千元
	金融服務 港幣千元	物業開發 港幣千元	物業投資 及酒店 港幣千元	其他業務 港幣千元	
使用實際利率法計算的 利息收入	35,787	-	-	-	35,787
確認時間：					
—於某一時間點	42,894	12,625	15,863	1,381	72,763
—隨時間	5,708	-	40,456	2,358	48,522
營業額	84,389	12,625	56,319	3,739	157,072
分部業績	9,834	(8,062)	(7,366)	(126)	(5,720)
未分配營運開支淨額					(20,138)
營運虧損					(25,858)
財務收入淨額					27,174
除稅前溢利					1,316

附註：營運分部間並無任何銷售或其他交易。

5. 分部資料(續)

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審計分部業績如下：

	未經審計				港幣千元
	金融服務 港幣千元	物業開發 港幣千元	物業投資 及酒店 港幣千元	其他業務 港幣千元 (經重列)	
使用實際利率法計算的 利息收入	31,613	-	-	-	31,613
確認時間：					
—於某一時間點	58,539	7,362	20,835	10,513	97,249
—隨時間	3,384	-	40,538	2,553	46,475
營業額	93,536	7,362	61,373	13,066	175,337
分部業績	23,215	(8,271)	(17,917)	(14,637)	(17,610)
未分配營運開支淨額					(18,472)
營運虧損					(36,082)
財務收入淨額					4,108
除稅前虧損					(31,974)

附註：營運分部間並無任何銷售或其他交易。

5. 分部資料(續)

本集團於二零二三年六月三十日之未經審計分部資產如下：

	未經審計				港幣千元
	金融服務 港幣千元	物業開發 港幣千元	物業投資 及酒店 港幣千元	其他業務 港幣千元	
分部資產	3,859,316	569,689	1,117,328	49,340	5,595,673
可收回稅項					7,391
遞延稅項資產					47
企業資產					17,370
資產總值					<u>5,620,481</u>

本集團於二零二二年十二月三十一日之已審計分部資產如下：

	已審計				港幣千元
	金融服務 港幣千元	物業開發 港幣千元	物業投資 及酒店 港幣千元	其他業務 港幣千元	
分部資產	4,095,707	566,012	1,144,375	67,808	5,873,902
可收回稅項					8,292
遞延稅項資產					204
企業資產					18,353
資產總值					<u>5,900,751</u>

## 6. 其他(虧損)/收益淨額

	未經審計	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
出售投資物業之收益/(虧損)	159	(64)
投資物業之公平值虧損	(3,608)	(5,564)
出售物業、機器及設備之(虧損)/收益	(308)	12,479
無形資產減值	(400)	–
外匯淨收益/(虧損)	818	(310)
	<b>(3,339)</b>	<b>6,541</b>

## 7. 營運虧損

中期期內之營運虧損已扣除以下項目：

	未經審計	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
折舊	20,264	23,008
攤銷租賃土地及土地使用權	771	819
財務資產之減值虧損淨額	2,878	1,200
員工成本(附註9)	95,189	106,813



## 8. 財務收入淨額

	未經審計	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
財務收入	47,221	10,761
財務成本		
— 貸款及透支利息	(19,621)	(6,100)
— 租賃負債利息支出	(426)	(553)
財務成本總額	(20,047)	(6,653)
財務收入淨額	27,174	4,108

## 9. 員工成本

員工成本(包括董事酬金)包括：

	未經審計	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
工資、薪金及津貼	84,540	93,604
退休福利成本	5,573	6,243
其他僱員福利	5,076	6,966
	95,189	106,813

## 10. 稅項

在簡明綜合損益表支銷之稅項如下：

	未經審計	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
香港利得稅		
— 本期	2,390	74
— 往年度撥備不足	—	376
海外所得稅		
— 本期	476	875
— 往年度(過度撥備)/撥備不足	(17)	523
土地增值稅	2,892	1,672
遞延稅項	(1,021)	(2,104)
稅項支出	4,720	1,416

## 11. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據本集團之股東應佔虧損約港幣1,931,000元(二零二二年：港幣33,237,000元)計算。每股基本虧損乃按期內已發行股份之加權平均數1,564,771,361股(二零二二年：1,564,316,686股)而計算。

由於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月期內並無已發行潛在攤薄普通股，故於該期內每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 12. 中期股息

董事會建議不派發截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息(二零二二年：無)。

### 13. 資本開支

	未經審計				
	無形資產 港幣千元	物業、機器 及設備	使用權資產 港幣千元	投資物業 港幣千元	租賃土地及 土地使用權 港幣千元
		港幣千元			
於二零二三年一月一日 之賬面淨值	2,126	471,935	26,574	604,704	36,462
添置	-	3,797	418	-	-
公平值虧損	-	-	-	(3,608)	-
出售	-	(601)	-	(8,856)	-
折舊及攤銷(附註7)	-	(13,364)	(6,900)	-	(771)
減值(附註6)	(400)	-	-	-	-
匯兌差異	-	3,840	41	(14,229)	(417)
於二零二三年六月三十日 之賬面淨值	1,726	465,607	20,133	578,011	35,274

	未經審計				
	無形資產 港幣千元	物業、機器 及設備	使用權資產 港幣千元	投資物業 港幣千元	租賃土地及 土地使用權 港幣千元
		港幣千元			
於二零二二年一月一日 之賬面淨值	2,126	564,406	22,628	701,548	39,453
添置	-	1,882	17,458	-	-
轉撥自存貨	-	-	-	1,219	-
公平值虧損	-	-	-	(5,564)	-
出售	-	(26,090)	-	(9,662)	-
折舊及攤銷(附註7)	-	(15,759)	(7,249)	-	(819)
匯兌差異	-	(31,226)	(589)	(23,539)	(729)
於二零二二年六月三十日 之賬面淨值	2,126	493,213	32,248	664,002	37,905

## 14. 存貨

	未經審計 二零二三年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
開發中物業(在正常營運週期內)	155,309	141,178
待售物業	199,029	212,786
其他存貨	1,766	1,239
	<b>356,104</b>	<b>355,203</b>
開發中物業(在正常營運週期外)	<b>131,410</b>	<b>135,633</b>

## 15. 應收賬款

	未經審計 二零二三年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
應收證券經紀及結算所賬項	83,154	64,471
應收證券客戶賬項	29,128	78,592
應收賬款－其他	24,115	21,725
	<b>136,397</b>	<b>164,788</b>
虧損撥備	<b>(14,106)</b>	<b>(14,571)</b>
	<b>122,291</b>	<b>150,217</b>

所有應收賬款須於一年內或按要求償還。應收賬款之公平值與賬面值相若。

### 15. 應收賬款（續）

證券買賣及股票經紀業務之應收賬款之付款期為交易日後兩日，期貨經紀業務之應收賬款之付款期則為交易日後一日。就本集團其他業務而言，應收賬款之一般信貸期為30至90日。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日之應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	未經審計 二零二三年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	115,201	143,959
31至60日	739	5,270
61至90日	225	46
超過90日	6,126	942
	<b>122,291</b>	<b>150,217</b>

### 16. 應付及其他應付賬款

	未經審計 二零二三年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
應付證券經紀及交易商賬項	18,911	31,431
應付證券客戶及結算所賬項	2,515,462	2,754,995
應付賬款	139,860	147,892
應付賬款總值	<b>2,674,233</b>	<b>2,934,318</b>
合約負債	83,187	53,180
應計費用及其他應付賬款	165,708	162,938
	<b>2,923,128</b>	<b>3,150,436</b>

**16. 應付及其他應付賬款(續)**

除若干應付證券客戶賬項為客戶於一般業務過程中因其交易活動而收取之孖展按金外，大部分應付及其他應付賬款須於一年內或按要求償還。只有超逾上述指定孖展按金之金額須按要求償還。應付及其他應付賬款之公平值與賬面值相若。

應付及其他應付證券客戶賬款亦包括存放於認可機構之獨立信託賬戶之應付賬款港幣2,474,098,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣2,678,227,000元)。

除存放於認可機構之獨立信託賬戶之應付證券客戶賬款參考銀行存款儲蓄利率計息外，應付及其他應付賬款為免息。

由於董事認為就有關應付證券經紀、交易商、證券客戶及結算所賬款之業務性質而言，賬齡分析並無額外價值，因此並無披露。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日之應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	未經審計 二零二三年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	7,451	7,133
31至60日	5,232	8,500
61至90日	1,469	1,260
超過90日	125,708	130,999
	<b>139,860</b>	<b>147,892</b>

## 17. 借貸

	未經審計 二零二三年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
<b>非流動</b>		
已抵押銀行貸款	61,597	78,129
無抵押其他貸款	4,988	5,149
	<b>66,585</b>	<b>83,278</b>
<b>流動</b>		
已抵押銀行貸款	113,965	123,597
無抵押銀行貸款	10,000	–
無抵押其他貸款	30,000	30,000
	<b>153,965</b>	<b>153,597</b>
	<b>220,550</b>	<b>236,875</b>

於二零二三年六月三十日，本集團已將賬面總淨值約為港幣560,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣579,000,000元)之物業、投資物業、租賃土地及土地使用權及待售物業及約港幣15,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣15,000,000元)之定期存款作為銀行借貸之抵押。

銀行借貸須按要求償還或將於二零二三年七月至二零二九年十二月到期及償還，並按浮動利率計息。於二零二三年六月三十日之加權平均實際年利率為6.31厘(二零二二年十二月三十一日：5.41厘)。借貸之賬面值與其公平值相若。在總金額中約港幣148,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣148,000,000元)及港幣72,550,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣88,875,000元)，分別以港幣及人民幣計值。

## 18. 股本

	未經審計 二零二三年六月三十日		已審計 二零二二年十二月三十一日	
	股份數目 (以千計)	港幣千元	股份數目 (以千計)	港幣千元
普通股，已發行及繳足股本：				
於期初	<b>1,564,771</b>	<b>1,199,345</b>	1,551,055	1,197,482
股份發行(附註)	-	-	13,716	1,863
於期末	<b>1,564,771</b>	<b>1,199,345</b>	1,564,771	1,199,345

附註：

於二零二二年一月七日，本公司按於二零二一年十二月十五日每持有十一股現有股份可認購一股發售股份之基準下，以每股港幣0.21元的認購價完成了公開發售，並發行新股13,716,014股。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，與股份發行相關之交易成本為港幣1,017,000元已計入股份溢價賬下之權益。

## 19. 承擔

(a) 物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權以及開發中物業之資本承擔：

	未經審計	已審計
	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
已訂約但未撥備	<b>324,339</b>	362,904



19. 承擔(續)

(b) 營運租賃承擔

有關投資物業之不可撤銷之營運租賃於未來最低租賃應收總額如下：

	未經審計 二零二三年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
不遲於一年	16,689	19,871
遲於一年但不遲於五年	16,121	19,048
五年以上	5,809	6,309
	<b>38,619</b>	<b>45,228</b>

20. 或然負債

	未經審計 二零二三年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
為本集團物業之若干物業買家獲授之按揭融資提供擔保(附註(i))	19,746	8,888

附註：

- (i) 本集團已為本集團於中國之物業之若干買家的按揭貸款安排，向若干銀行授予相關按揭融資擔保。根據擔保條款，倘該等買家未能履約支付按揭款項，本集團將需負責向銀行償還違約買家尚未償還之按揭本金，連同應計利息及罰金，屆時本集團將有權接管相關物業之產權及所有權。待相關物業之所有房產權證發出後，是項擔保即告終止。

## 20. 或然負債(續)

附註：(續)

- (ii) 於二零二三年六月三十日，本集團仍涉及一項訴訟，就此索賠人要求本集團償付若干應付建築成本，本集團已於過往年度將其全數入賬。此外，索賠人亦要求本集團支付若干罰款以及相關法律費用。參考最新法律意見，已將金額為港幣41,000,000元的撥備計入於二零二三年六月三十日的「其他應付賬款」(二零二二年十二月三十一日：港幣39,000,000元)。

## 21. 關聯人士交易

- (a) 主要管理層報酬披露如下：

	未經審計	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
袍金	837	810
薪金及其他僱員福利	5,588	5,473
退休福利成本	488	476
	<b>6,913</b>	<b>6,759</b>

- (b) 於二零二三年六月三十日，從關聯方貸款港幣30,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣30,000,000元)按年利率4厘計息，其以港幣計值並須於一年內償還。期內相關利息為港幣595,000元(二零二二年：港幣595,000元)。

於二零二三年六月三十日，從關聯方貸款港幣4,989,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣5,150,000元)按年利率7厘計息，其以人民幣計值並須於兩年內償還。期內相關利息為港幣121,000元(二零二二年：港幣194,000元)。

## 22. 財務風險管理

### 22.1 財務風險因素

本集團的經營面對多種財務風險：信貸風險、流動資金風險及市場風險（包括外匯風險、利率風險及價格風險）。

本未經審計簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表規定之所有財務風險管理資料及披露，並需與本集團於二零二二年十二月三十一日之年度財務報表一併閱覽。

自年終以來，負責風險管理之部門或任何風險管理之政策並無變更。

### 22.2 公平值估算

下表分析以估值法按公平值列賬之金融工具。已界定之不同等級如下：

- 相同資產或負債之活躍市場報價（未經調整）（第一級）；
- 除包含於第一級之報價外，資產或負債之輸入均為可觀察之直接（即價格）或間接（即源自價格者）資料（第二級）；及
- 並非根據可觀察市場資料而釐定之資產或負債之輸入資料（即不可觀察輸入資料）（第三級）。

下表呈列於二零二三年六月三十日未經審計按公平值計量之財務資產：

	未經審計		
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	總額 港幣千元
按公平值作損益處理之 財務資產			
— 上市證券	31	—	31
— 非上市理財產品	—	15,437	15,437
按公平值作其他全面收益 處理之財務資產			
— 非上市證券	—	32,083	32,083
	<b>31</b>	<b>47,520</b>	<b>47,551</b>

## 22. 財務風險管理(續)

### 22.2 公平值估算(續)

下表呈列於二零二二年十二月三十一日已審計按公平值計量之財務資產：

	已審計		
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	總額 港幣千元
按公平值作損益處理之 財務資產			
— 上市證券	32	—	32
— 非上市理財產品	—	4,230	4,230
按公平值作其他全面收益 處理之財務資產			
— 非上市證券	—	40,604	40,604
	32	44,834	44,866

截至二零二三年六月三十日止六個月，財務資產之第一級及第二級公平值等級分類之間並無轉移。

### 22.3 本集團之估值過程

本集團財務部按財務報告之要求為財務資產進行估值：於每個呈報日最少一次向財務總裁匯報、討論及解釋有關公平值變動之原因。

下列財務資產及負債之公平值與其賬面值相若：

- 貸款及墊款；
- 應收賬款；
- 其他應收賬款及押金；
- 銀行存款、客戶信託銀行結餘及現金及銀行結餘；
- 應付及其他應付賬款；及
- 借貸。

## 權益披露

### 董事及最高行政人員於本公司或本公司任何指明企業或任何其他相關法團之股份及相關股份之權益

於二零二三年六月三十日，本公司依據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條須予設置之登記冊記錄或據本公司所知，各董事及最高行政人員於本公司或其任何相關法團（定義見證券及期貨條例）之股份及相關股份之權益如下：

於本公司之權益：

董事	持有股份及相關股份數目			佔本公司 已發行股本 之百分比	
	個人權益	公司權益	總額		
勞元一先生(附註)	好倉	115,217,218	413,419,763	528,636,981	33.78%
楊偉堅先生	好倉	15,541,924	-	15,541,924	0.99%
周小鶴先生	好倉	160,000	-	160,000	0.01%

董事及最高行政人員概無擁有任何本公司之股份或相關股份之淡倉權益。

附註：85,138,236股、328,029,445股及252,082股股份分別由Kinmoss Enterprises Limited（「Kinmoss」）、中國資本(控股)有限公司（「中國資本控股」）及展慧投資有限公司（「展慧」）持有。Kinmoss由勞元一先生全資擁有。中國資本控股由勞元一先生透過展慧間接擁有40%股權，而展慧為一間由勞元一先生直接擁有40%股本權益之公司。

除上文披露者外，於二零二三年六月三十日，董事及最高行政人員（包括彼等之配偶及未滿十八歲之子女）概無持有本公司、其指明企業及其他相關法團之股份、相關股份及債券中擁有任何根據證券及期貨條例及香港公司條例（第622章）須予披露之權益。

### 購股權

於二零一四年五月二十三日，本公司股東批准購股權計劃（「該計劃」）。於期內，並沒有購股權按該計劃授出。該計劃旨在協助招募、挽留及激勵重要職員。根據該計劃之條款，董事可酌情授予本集團任何成員公司之僱員及董事以認購本公司之股份。該計劃將自採納日期起計十年內有效。

## 購股權(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月內，沒有購股權根據該計劃獲授出、行使、失效或未行使。

購股權所採納之會計政策與截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度財務報表所述者均一致。

## 主要股東權益

根據證券及期貨條例第336條置存之主要股東登記冊所載，於二零二三年六月三十日，本公司已知悉下列持有本公司已發行股本5%或以上之主要股東權益。此等權益乃於上文就董事所披露者之額外權益。

本公司普通股：

		個人權益	家族權益	其他權益	總額	佔本公司 已發行股本 之百分比
陳俏女士(「陳女士」)	好倉	61,576,000	12,432,000	63,640,000	137,648,000	8.80%
(附註)						
尹堅先生(「尹先生」)	好倉	12,432,000	61,576,000	63,640,000	137,648,000	8.80%
(附註)						

附註：63,640,000股股份由The Golden Bridge Settlement持有，其為以陳女士及尹先生為受益人的信託。

## 購買、出售或贖回本公司股份

於期內，本公司並無贖回其任何證券，而本公司及其任何附屬公司亦無購買或出售任何本公司於香港聯合交易所有限公司上市之證券。

## 中期股息

董事會建議不派發截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息(二零二二年：無)。

## 企業管治及其他資料

### 符合企業管治常規守則

於期內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之守則條文及建議最佳常規之所有守則條文（「企業管治守則」），惟偏離企業管治守則之守則條文第C.2.1條除外。

本公司主席及行政總裁為勞元一先生，與企業管治守則之守則條文第C.2.1條有所偏離，該條文規定，主席與行政總裁之角色應予以區分，且不應由同一人兼任。董事會認為，讓勞先生同時擔任兩個職務可為本集團提供強大而貫徹之領導，並可於規劃及落實長遠業務策略時更有效益。董事會亦認為，鑒於董事會之成員包括強大而獨立的非執行董事在內，故此架構不會損害董事會及管理層於本集團業務權力及權限之平衡。董事會認為，上文描述之架構對本公司及其業務有利。

### 提名委員會

提名委員會於二零一二年三月一日成立。提名委員會的成員包括三位獨立非執行董事吳家瑋教授、俞啟鎬先生及周小鶴先生及一位執行董事勞元一先生。提名委員會之成立旨在協助董事會檢討董事會的結構、人數、組成及多元化；物色董事人選及就董事的委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議；及評估獨立非執行董事的獨立性。

### 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年六月三十日成立。薪酬委員會的成員包括三位獨立非執行董事吳家瑋教授、俞啟鎬先生及周小鶴先生及一位執行董事勞元一先生。薪酬委員會之成立旨在協助董事會制定連貫的薪酬政策，並檢討及審批董事及高級管理人員之薪酬組合，包括薪金、花紅計劃及其他長期獎勵計劃之條款。

### 審核委員會

審核委員會於一九九八年十二月二十七日成立。審核委員會的成員包括非執行董事郭琳廣先生 *銀紫荊星章，太平紳士* 及五位獨立非執行董事吳家璋教授、劉吉先生、俞啟鎬先生、周小鶴先生及李之耘先生。審核委員會之成立旨在確保本公司採納及遵循適當的財務報告、風險管理及內部監控系統。

審核委員會已經與管理層審閱本集團所採納之會計原則及方法，並討論有關風險管理、內部監控及財務匯報事宜，包括審閱截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審計綜合中期業績以備董事會批准。

### 符合標準守則

本公司已就本公司董事進行證券交易採納上市規則附錄十所載有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。經本公司作出特定查詢後，董事會所有成員均確認彼等於截至二零二三年六月三十日止六個月一直遵守標準守則所載之規定標準。

承董事會命  
主席  
勞元一

香港，二零二三年八月三十一日