



第一上海投資有限公司
股份代號：227



2022 | 中期報告



再生產品
使用再生材料
生產的紙張

FSC™ C120915

目錄

	頁碼
公司資料	2
管理層評論	3
簡明綜合損益表	10
簡明綜合全面收益表	11
簡明綜合資產負債表	12
簡明綜合現金流量表	14
簡明綜合權益變動表	15
簡明綜合財務資料附註	16
權益披露	33
企業管治及其他資料	35





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

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

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
華僑永亨銀行有限公司
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」)截至二零二二年六月三十日止六個月未經審計之綜合業績連同去年同期之比較數字。

市場回顧

自2019冠狀病毒病於二零二零年年初爆發，全球經濟受到嚴重影響。於報告期間，全球經濟持續動盪及充斥不明朗因素，當中通脹壓力及地緣政治緊張局勢帶來重大挑戰。報告期間公佈的經濟數據不理想導致對經濟衰退的恐懼增加。全球供應鏈中斷以及俄烏衝突持續導致巨大的通貨膨脹壓力。二零二二年，美國聯邦儲備局退出其資產購買計劃並上調基準利率以壓制高通脹率。各國之綜合財政及貨幣政策導致貨幣價格波動及資本流動增加。在主要中央銀行加息以及縮減資產負債表之後，全球股票和債務資本市場出現了重大動盪。

中國內地於二零二二年上半年的經濟及業務環境因內地努力維持動態清零狀態而備受挑戰。持續的封城(尤其是在主要城市)，以遏制高傳播性的2019冠狀病毒病Omicron變異病毒株的爆發，使得商業活動陷入停頓。香港商業活動受到第五波疫情的嚴重影響。此外，一些內地企業的美國預托證券在美國的退市風險以及對中國房地產行業的信貸和流動性風險的擔憂均打擊投資者情緒。內地經濟復甦步伐放緩，國內生產總值增長率明顯下降，而香港本地經濟在這一波嚴格的檢疫和傳染病防控措施期間明顯萎縮。

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各個主要業務範疇，包括金融服務部和物業及酒店部。

香港股票市場自二零二一年以來持續呈下降趨勢。市場情緒因2019冠狀病毒病疫情的大規模反彈、中美貿易持續緊張及近年來前所未見的通脹壓力而變得悲觀。二零二二年，在地區緊張局勢及本地第五波2019冠狀病毒病疫情之雙重打擊下，香港金融市場在全球市場調整中下跌，恆生指數下跌6.6%。金融服務部的表現因香港證券市場活動放緩及投資者避險情緒升溫而受到嚴重影響。於報告期內，本集團的佣金及手續費收入以及孖展貸款利息收入均有所減少。受大型企業活動延遲所影響，承銷及企業融資業務的業績亦不理想。

我們位於中國內地的物業及酒店業務無可避免地受到滾動式全市封控及出行限制的影響。另一方面，巴黎的高爾夫及酒店業務自二零二二年第一季度開始逐漸恢復。隨著大眾關注個別大型房地產開發商的信貸風險、流動資金風險及高庫存水平後，報告期內，中國內地房地產市場也呈現高波動性。黃山物業銷售量下降導致銷售營業額減少。然而，物業及酒店部的整體虧損較二零二一年有所減少，原因為投資物業之公平值虧損減少。

二零二二年，我們的醫療及保健部持續受到2019冠狀病毒病疫情之影響，尤其是在第五波疫情期間。在過去幾年內，營運業績一直不理想，而且醫療中心的業主要求增加租金，此對本集團的現金流狀況及業績表現造成壓力。在目前困難的經營環境下，經過慎重考慮，管理層決定於四月終止經營醫療中心，以便有效地利用本集團的資源，開展有利可圖的業務分部。我們已出售醫療中心的大部分資產予各個在香港的醫療及保健服務提供者。本集團將維持兒童牙科中心的投資作為一項長期投資。

截至二零二二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33,000,000元及2.12港仙，而二零二一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32,000,000元及2.25港仙。

展望

展望未來，隨著檢疫限制的逐步放寬，我們可以看到經濟復甦的一些積極勢頭。全球主要經濟體逐漸恢復到**2019**冠狀病毒病疫情之前的經濟活動水平，全球經濟預計在二零二二年下半年初期略有改善。然而，由於俄烏衝突尚未解決以及中美關係緊張，前景仍具有不確定性。通貨膨脹壓力、全球供應鏈中斷以及對經濟增長放緩的擔憂預計將繼續阻礙全球經濟。在中國內地，隨著未來數月對**2019**冠狀病毒病疫情的限制放寬，我們預計寬鬆貨幣政策及加強財政刺激措施會發揮作用。我們對當前市場形勢和商業環境審慎樂觀。

受疫情、地緣政治的不確定性，通貨膨脹的不斷加劇以及逐步加息的影響，金融市場將繼續波動。我們將在營運與業務發展的風險及信貸控制方面維持審慎積極措施。**2019**冠狀病毒病疫情加速了多種業務營運的數碼化轉型浪潮。今後，本集團將分配更多的資源來推動我們金融服務的數碼化及自動化進程，以進一步提升我們的客戶體驗和營運效率。我們亦將致力擴大我們的產品範圍及客戶群以應對市場需求，並繼續積極提高市場知識以及聆聽客戶需求，以便在瞬息萬變的環境中及時把握商機。

無可否認的是，**2019**冠狀病毒病疫情及地緣政治的緊張形勢給全球經濟帶來了挑戰。展望未來，我們將通過嚴格的成本控制和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。本集團將進一步繼續採取多元化策略，以把握所有有價值的商業機遇，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

截至二零二二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**33,000,000**元，較二零二一年同期虧損淨額約港幣**32,000,000**元增加了**4%**。此乃由於金融服務部的經紀收入及孖展貸款利息收入因第五波**2019**冠狀病毒病疫情期間商業活動大幅減少而減少。此外，由於**2019**冠狀病毒病疫情期間實行的滾動式全市封控及出行限制以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受創。我們在香港的醫療及保健業務在第五波**2019**冠狀病毒病感染及執行業務規模縮減計劃期間受到了不利影響。整體業績部分被出售醫療及保健業務的固定資產之會計收益抵銷，該等資產在往年中已進行重大減值。本公司股東應佔每股基本虧損為**2.12**港仙。隨著證券經紀收入、孖展貸款利息收入、醫療及保健業務的收入下降及物業銷售的減少，本集團的營業額約為港幣**175,000,000**元，較二零二一年同期減少**32%**。本集團的資產淨值總額較於二零二一年十二月三十一日約港幣**2,559,000,000**元錄得下跌**4%**至約港幣**2,449,000,000**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。於二零二二年上半年，金融服務部錄得營運溢利，較二零二一年同期下降**65%**，主要歸因於經紀收入以及孖展與首次公開招股貸款利息收入減少。

恆生指數自二零二二年二月之高位**25,050**點下跌，並收報**21,860**點。於二零二二年上半年，平均每日市場成交額從約港幣**1,670**億元下降**17%**至約港幣**1,380**億元。另一方面，期內市場競爭加劇，部分經紀商推出進取的促銷活動。於報告期內，隨市場走勢，經紀業務錄得佣金收入下降**48%**以及錄得首次公開招股與孖展貸款利息收入下降**38%**。儘管如此，我們仍於二零二二年第二季度完成一項大型承銷交易。於報告期內，我們企業融資團隊繼續專注於首次公開招股及融資顧問案例。截至二零二二年六月三十日止六個月，儘管市場氣氛不利，我們仍完成四宗融資顧問個案且尚有兩宗首次公開招股個案正在處理。與二零二一年同期相比，顧問服務收入較同期增長**8%**。

物業及酒店

本集團物業及酒店部主要包括物業開發、物業投資、物業管理、酒店和高爾夫球場營運。目前本集團參與發展的各類物業主要位於中國內地三、四線城市，其中包括住宅、服務式公寓、商業辦公室、工業辦公室、酒店及休閒渡假村。截至二零二二年六月三十日止六個月，物業及酒店部錄得營運虧損港幣**26,000,000**元，較二零二一年同期下降**28%**。該改善乃主要由於報告期內在無錫和黃山持有的投資物業的公平值虧損錄得減少。

截至二零二二年六月三十日止六個月，隨著黃山物業銷售量縮減，來自物業開發業務的營運營業額較二零二一年同期下降**56%**。

截至二零二二年六月三十日止六個月，由於自二零二一年下半年以來，出租率持續上升，來自物業投資及管理業務的營運營業額較二零二一年同期增長**11%**。就本集團持有之投資物業而言，估值虧損從港幣**25,000,000**元減少**77%**至港幣**6,000,000**元。

截至二零二二年六月三十日止六個月，酒店和高爾夫球場營運之營業額較二零二一年同期增長**16%**。在法國放寬傳染病防控措施後，巴黎的酒店和高爾夫球場業務在經濟活動復甦後略有好轉。

醫療及保健

本集團於二零二二年四月終止了醫療和保健業務並關閉了於中環設立的醫療中心。截至二零二二年六月三十日止六個月，醫療中心的營業額較二零二一年同期下降52%。這不盡人意的表現乃主要由於第五波疫情以及業務規模縮減計劃。

截至二零二二年六月三十日止六個月，醫療及保健部錄得營運虧損為港幣13,000,000元，較二零二一年同期減少66%。虧損減少主要歸因於出售醫療中心的固定資產之會計收益，該等資產在往年已進行重大減值。

直接投資

於報告期內，直接投資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，於二零二二年並沒有推出任何新的直接投資。

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。因應物業項目、孖展融資以及直接投資業務之不同需要，我們亦會申請銀行及其他貸款。於二零二二年六月三十日，本集團已籌集銀行及其他貸款約港幣244,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣311,000,000元），並持有現金儲備約港幣341,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣340,000,000元）。資本負債比率（總借貸對股東資金）減少至10.0%（二零二一年十二月三十一日：12.2%）。

於報告期內，本集團完成了公開發售，以每股港幣0.21元認購價發行13,716,014股新股。於二零二二年六月三十日，已發行普通股總數為1,564,771,361股（二零二一年十二月三十一日：1,551,055,347股）。

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619,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣649,000,000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(二零二一年十二月三十一日：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。已使用之銀行融資額約為港幣208,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣228,000,000元)。

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。

於二零二二年六月三十日，與該等擔保相關的或然負債總額約為港幣6,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣2,000,000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。於二零二二年六月三十日，本集團僱用556名(二零二一年六月三十日：689名)員工，其中321名員工位於中國大陸。本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之員工成本約為港幣107,000,000元(二零二一年六月三十日：港幣126,000,000元)。

簡明綜合損益表



		未經審計	
		截至六月三十日止六個月	
附註		二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
營業額	5	175,337	259,146
銷售成本		(76,399)	(106,846)
毛利		98,938	152,300
其他收益／(虧損)淨額	6	6,541	(14,870)
銷售、一般及行政費用		(141,561)	(164,814)
營運虧損	5及7	(36,082)	(27,384)
財務收入	8	10,761	7,252
財務成本	8	(6,653)	(18,893)
財務收入／(成本)淨額	8	4,108	(11,641)
除稅前虧損		(31,974)	(39,025)
稅項	10	(1,416)	7,987
期內虧損		(33,390)	(31,038)
歸屬予：			
本公司股東		(33,237)	(31,954)
非控制性權益		(153)	916
		(33,390)	(31,038)
本公司股東應佔每股虧損			
－ 基本	11	(2.12)港仙	(2.25)港仙
－ 攤薄	11	(2.12)港仙	(2.25)港仙

第16頁至第32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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
期內虧損	(33,390)	(31,038)
其他全面虧損		
<i>已重新分類或其後可能重新分類至損益之項目</i>		
— 出售附屬公司而確認之匯兌儲備	-	(2,345)
— 匯兌差異	(58,947)	(1,936)
<i>將不會重新分類至損益之項目</i>		
— 按公平值作其他全面收益處理之財務資產之 公平值(虧損)/收益	(19,353)	2,316
期內其他全面虧損，扣除稅項	(78,300)	(1,965)
期內全面虧損總額	(111,690)	(33,003)
歸屬予：		
本公司股東	(108,266)	(34,857)
非控制性權益	(3,424)	1,854
	(111,690)	(33,003)

第16頁至第32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 二零二二年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
無形資產	13	2,126	2,126
物業、機器及設備	13	493,213	564,406
使用權資產	13	32,248	22,628
投資物業	13	664,002	701,548
租賃土地及土地使用權	13	37,905	39,453
開發中物業	14	141,673	148,186
遞延稅項資產		2,632	1,672
按公平值作其他全面收益處理之 財務資產		52,997	72,350
其他非流動預付款項及押金		707	1,061
非流動資產總值		1,427,503	1,553,430
流動資產			
存貨	14	355,080	356,230
貸款及墊款		1,111,492	1,077,086
應收賬款	15	270,691	262,584
其他應收賬款、預付款項及押金		71,047	76,126
可收回稅項		7,110	7,515
按公平值作損益處理之財務資產		32	31
銀行存款		4,677	12,231
客戶信託銀行結餘		2,760,281	3,439,418
現金及銀行結餘		336,240	328,223
流動資產總值		4,916,650	5,559,444
流動負債			
應付及其他應付賬款	16	3,490,575	4,086,649
應付稅項		52,209	53,562
租賃負債		13,504	9,911
借貸	17	159,226	207,741
流動負債總值		3,715,514	4,357,863
流動資產淨值		1,201,136	1,201,581

簡明綜合資產負債表

	附註	未經審計 二零二二年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
資產總值減流動負債		2,628,639	2,755,011
非流動負債			
遞延稅項負債		75,229	80,036
租賃負債		19,662	12,478
借貸	17	84,531	103,706
其他非流動負債		253	-
非流動負債總值		179,675	196,220
資產淨值		2,448,964	2,558,791
權益			
股本	18	1,199,345	1,197,482
儲備		1,179,195	1,287,461
本公司股東應佔股本及儲備		2,378,540	2,484,943
非控制性權益		70,424	73,848
權益總額		2,448,964	2,558,791

第16頁至第32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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
來自營運活動之現金流量		
營運活動所得淨現金流入／(流出)	26,762	(2,861,277)
繳訖海外稅務	(2,520)	(7,660)
營運活動產生／(耗用)之淨現金	24,242	(2,868,937)
來自投資活動之現金流量		
收訖利息	9,195	6,827
購置物業、機器及設備	(1,712)	(5,159)
為物業、機器及設備支付押金(增加)／減少	(497)	43
出售物業、機器及設備所得收入	38,569	761
出售投資物業所得收入	9,598	1,501
出售附屬公司所得收入淨額	-	8
銀行存款之減少／(增加)	7,224	(23,859)
投資活動產生／(耗用)之淨現金	62,377	(19,878)
來自融資活動之現金流量		
付訖利息	(6,097)	(14,165)
發行股票所得收入	1,863	-
借貸所得收入	-	2,970,721
償還借貸	(62,616)	(165,430)
付訖租賃負債	(6,644)	(26,603)
融資活動(耗用)／產生之淨現金	(73,494)	2,764,523
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	13,125	(124,292)
於一月一日之現金及現金等價物	328,223	317,070
匯兌差異	(5,108)	1,270
於六月三十日之現金及現金等價物	336,240	194,048

第16頁至第32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						滾存溢利			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	按公平值作其他 全面收益處理之		匯兌儲備 港幣千元		港幣千元		
				財務	資產儲備 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		

	未經審計							非控制性 權益	總額	
	本公司股東應佔						滾存溢利			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	按公平值作其他 全面收益處理之		匯兌儲備 港幣千元		港幣千元		
				財務	資產儲備 港幣千元					
於二零二一年一月一日	1,162,940	38,912	12,334	18,917	65,947	1,306,847	81,731	2,687,628		
期內虧損	-	-	-	-	-	(31,954)	916	(31,038)		
其他全面虧損	-	(620)	-	2,316	(5,219)	620	938	(1,965)		
截至二零二一年六月三十日止 期間之全面虧損總額	-	(620)	-	2,316	(5,219)	(31,334)	1,854	(33,003)		
於二零二一年六月三十日	1,162,940	38,292	12,334	21,233	60,728	1,275,513	83,585	2,654,625		

第16頁至第32頁之附註乃本簡明綜合財務資料之組成部分。

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。

於截至二零二二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二零二一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二零二一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二零二二年八月二十六日獲董事會批准刊發。

2. 編製基準

截至二零二二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二零二一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二零二一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) 本中期期內首次生效的準則及對現行準則的修訂、修改或詮釋預期不會對本集團造成重大影響。
- (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，與截至二零二一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
- 醫療及保健
- 直接投資



5. 分部資料(續)

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。

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月未經審計之分部業績如下：

	未經審計					
	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	醫療及保健 港幣千元	直接投資 港幣千元	港幣千元
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	10,513	2,553	175,337
分部業績	23,215	(8,271)	(17,917)	(13,344)	(1,293)	(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)

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月未經審計之分部業績如下：

	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	醫療及保健 港幣千元	直接投資 港幣千元	
使用實際利率法計算的 利息收入	51,028	-	-	-	-	51,028
確認時間：						
－ 於某一時間點	105,081	16,644	15,447	22,080	-	159,252
－ 隨時間	6,770	-	40,000	-	2,096	48,866
營業額	162,879	16,644	55,447	22,080	2,096	259,146
分部業績	66,940	(2,467)	(33,801)	(39,181)	1,590	(6,919)
未分配營運開支淨額						(20,465)
營運虧損						(27,384)
財務成本淨額						(11,641)
除稅前虧損						(39,025)

附註：營運分部間並無任何銷售或其他交易。

本集團於二零二二年六月三十日之未經審計之分部資產如下：

	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	醫療及保健 港幣千元	直接投資 港幣千元	
分部資產	4,398,064	580,899	1,220,817	30,455	81,972	6,312,207
可收回稅項						7,110
遞延稅項資產						2,632
企業資產						22,204
資產總值						6,344,153

5. 分部資料(續)

本集團於二零二一年十二月三十一日之已審計之分部資產如下：

	已審計					
	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	醫療及保健 港幣千元	直接投資 港幣千元	港幣千元
分部資產	4,988,320	583,057	1,311,337	56,986	122,706	7,062,406
可收回稅項						7,515
遞延稅項資產						1,672
企業資產						41,281
資產總值						7,112,874

6. 其他收益／(虧損)淨額

	未經審計	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
出售投資物業之(虧損)／收益	(64)	27
出售附屬公司之收益	-	2,356
投資物業之公平值虧損	(5,564)	(24,572)
出售物業、機器及設備之收益	12,479	704
外匯淨(虧損)／收益	(310)	6,615
	6,541	(14,870)

7. 營運虧損

中期期內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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
折舊	23,008	45,102
攤銷租賃土地及土地使用權	819	816
財務資產之減值虧損淨額	1,200	244
員工成本(附註9)	106,813	125,846

8. 財務收入／(成本)淨額

	未經審計	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
財務收入		
— 利息收入	10,761	6,837
— 租賃資產利息收入	-	415
財務收入總額	10,761	7,252
財務成本		
— 貸款及透支利息	(6,100)	(14,266)
— 租賃負債利息支出	(553)	(4,627)
財務成本總額	(6,653)	(18,893)
財務收入／(成本)淨額	4,108	(11,641)

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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
工資、薪金及津貼	93,604	115,015
退休福利成本	6,243	5,965
其他僱員福利	6,966	4,866
	106,813	125,846

10. 稅項

在簡明綜合損益表支銷／(計入)之稅項如下：

	未經審計	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
香港利得稅		
— 本期	74	3,504
— 往年度撥備不足	376	-
海外所得稅		
— 本期	875	3,404
— 往年度撥備不足／(過度撥備)	523	(2)
土地增值稅	1,672	621
遞延稅項	(2,104)	(15,514)
稅項支出／(抵免)	1,416	(7,987)

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33,237,000元(二零二一年：港幣31,954,000元)計算。每股基本虧損乃按期內已發行股份之加權平均數1,564,316,686股(二零二一年：1,418,973,012股)而計算。

由於截至二零二二年及二零二一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二零二二年六月三十日止六個月的中期股息(二零二一年：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 港幣千元	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
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

	未經審計				
	無形資產 港幣千元	物業、機器及 設備 港幣千元	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
於二零二一年一月一日					
之賬面淨值	5,126	651,641	213,598	703,202	40,595
添置	-	5,047	5,643	-	-
轉撥自存貨	-	-	-	3,319	-
公平值虧損	-	-	-	(24,572)	-
出售	-	(57)	-	(1,474)	-
折舊及攤銷(附註7)	-	(22,398)	(22,704)	-	(816)
匯兌差異	-	(10,185)	(164)	6,268	206
於二零二一年六月三十日					
之賬面淨值	5,126	624,048	196,373	686,743	39,985

14. 存貨

	未經審計 二零二二年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
開發中物業(在正常營運週期內)	126,410	110,073
待售物業	226,818	243,260
其他存貨	1,852	2,897
	355,080	356,230
開發中物業(在正常營運週期外)	141,673	148,186

15. 應收賬款

	未經審計 二零二二年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
應收證券經紀及結算所賬項	148,921	116,808
應收證券客戶賬項	116,995	138,824
應收賬款—其他	19,989	23,237
	285,905	278,869
虧損撥備	(15,214)	(16,285)
	270,691	262,584

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。

於二零二二年六月三十日及二零二一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 二零二二年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	268,528	258,531
31至60日	869	2,014
61至90日	624	550
超過90日	670	1,489
	270,691	262,584

16. 應付及其他應付賬款

	未經審計 二零二二年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
應付證券經紀及交易商賬項	164,886	8,096
應付證券客戶及結算所賬項	2,948,995	3,659,629
應付賬款	164,718	175,446
應付賬款總值	3,278,599	3,843,171
合約負債	48,734	42,907
應計費用及其他應付賬款	163,242	200,571
	3,490,575	4,086,649

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2,760,281,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣3,439,418,000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。

於二零二二年六月三十日及二零二一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 二零二二年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	85,354	88,787
31至60日	993	2,973
61至90日	532	1,486
超過90日	77,839	82,200
	164,718	175,446

17. 借貸

	未經審計 二零二二年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
非流動		
已抵押銀行貸款	84,531	103,706
流動		
已抵押銀行貸款	123,847	172,115
無抵押其他貸款	35,379	35,626
	159,226	207,741
	243,757	311,447

於二零二二年六月三十日，本集團已將賬面總淨值約為港幣619,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣649,000,000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(二零二一年十二月三十一日：港幣15,000,000元)之定期存款作為銀行借貸之抵押。

於二零二二年六月三十日，概無銀行借貸是以客戶為其孖展貸款及首次公開招股貸款提供給本集團為抵押品的若干上市證券作為擔保(二零二一年十二月三十一日：銀行借貸港幣48,000,000元是以客戶為其孖展貸款提供給本集團為抵押品的若干上市證券作為擔保，其總公平值為港幣365,923,000元)。

銀行借貸須按要求償還或將於二零二二年七月至二零二九年六月到期及償還，並按浮動利率計息。於二零二二年六月三十日之加權平均實際年利率為3.67厘(二零二一年十二月三十一日：3.10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(二零二一年十二月三十一日：港幣196,000,000元)及港幣95,757,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣115,447,000元)，分別以港幣及人民幣計值。

18. 股本

	未經審計 二零二二年 六月三十日		已審計 二零二一年 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	1,551,055	1,197,482	1,418,973	1,162,940
股份發行(附註)	13,716	1,863	132,082	34,542
於期末	1,564,771	1,199,345	1,551,055	1,197,482

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。

於截至二零二二年六月三十日止期間，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 二零二二年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
已訂約但未撥備	387,939	418,596

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 二零二二年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
不遲於一年	18,880	20,772
遲於一年但不遲於五年	15,673	12,062
五年以上	7,181	583
	41,734	33,417

20. 或然負債

	未經審計 二零二二年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二一年 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))	6,348	2,298

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) 於截至二零二二年六月三十日止期間，本集團涉及一項訴訟，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**38,000,000**元的撥備計入於二零二二年六月三十日的「其他應付賬款」(二零二一年十二月三十一日：港幣**37,000,000**元)。

21. 關連人士交易

(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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
袍金	810	810
薪金及其他僱員福利	5,473	5,165
退休福利成本	476	460
	6,759	6,435

- (b) 於二零二二年六月三十日，從關聯方貸款港幣**30,000,000**元(二零二一年十二月三十一日：港幣**30,000,000**元)按年利率4厘計息，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(截至二零二一年十二月三十一日止年度：港幣**424,000**元)。

於二零二二年六月三十日，從關聯方貸款港幣**5,379,000**元(二零二一年十二月三十一日：港幣**5,626,000**元)按年利率7厘計息，以人民幣計值並須於一年內償還。期內相關利息為港幣**194,000**元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：港幣**388,000**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，並需與本集團於二零二一年十二月三十一日之年度財務報表一併覽閱。

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）。

下表呈列於二零二二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	32	-	32
按公平值作其他全面收益處理之 財務資產			
— 非上市證券	-	52,997	52,997
	32	52,997	53,029

22. 財務風險管理(續)

22.2 公平值估算(續)

下表呈列於二零二一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	31	-	31
按公平值作其他全面收益處理之 財務資產			
－ 非上市證券	-	72,350	72,350
	31	72,350	72,381

截至二零二二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

於二零二二年六月三十日，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	408,667,763	523,884,981	33.48%
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、323,277,445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，於二零二二年六月三十日，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)

截至二零二二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二零二一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，於二零二二年六月三十日，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	8.8%
(附註)						
尹堅先生(「尹先生」)	好倉	12,432,000	61,576,000	63,640,000	137,648,000	8.8%
(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二零二二年六月三十日止六個月的中期股息(二零二一年：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條及企業管治守則之守則條文第B.2.4條之披露要求除外。

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，鑑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。

根據企業管治守則之守則條文第B.2.4條之規定，若發行人的董事會內所有獨立非執行董事均在任超過九年，發行人應在股東週年大會通告所隨附的致股東通函及／或說明函件中披露每名在任獨立非執行董事的姓名及其任期。本公司並未在其日期為二零二二年四月二十五日的通函（「該通函」）中披露每位在任獨立非執行董事的任期，惟本公司於二零二二年五月二十七日的股東週年大會上獲提議重選連任的獨立非執行董事除外。本公司隨後於二零二二年四月二十九日發佈該通函的補充公告，以履行相關披露要求。

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璋教授、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，太平紳士及四位獨立非執行董事吳家璋教授、劉吉先生、俞啟鎬先生及周小鶴先生。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，包括審閱截至二零二二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二零二二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，二零二二年八月二十六日