



第一上海投資有限公司
股份代號：227



2025
中期
報告

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	16
簡明綜合財務資料附註	17
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

劉吉先生

俞啟鎬先生

周小鶴先生

李之耘先生

提名委員會

俞啟鎬先生(主席)

勞元一先生

周小鶴先生

薪酬委員會

周小鶴先生(主席)

勞元一先生

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

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」)截至二零二五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

二零二五年上半年，全球經濟在持續的地緣政治不確定性及經濟挑戰中呈現混合式增長。市場情緒因憂慮美國推出的新關稅措施對全球經濟帶來衝擊而受到影響。此外，烏克蘭及中東持續的地緣政治緊張局勢，亦引發了對全球貿易及投資流動穩定性的擔憂。在歐洲，經濟增長仍然乏力，僅見溫和復甦。然而，主要歐洲市場在紓緩通脹壓力及寬鬆貨幣政策推動下，錄得顯著升幅。儘管面對該等挑戰，部分新興市場(尤其於亞洲)受益於穩健的本地需求及寬鬆的貨幣政策，表現令人滿意。整體而言，金融市場展現出一定的韌性，美國及亞洲的股票指數於報告期內有所回升。然而，由於潛在風險持續存在，整體前景仍未明朗。

二零二五年上半年，在內需及政府旨在穩定經濟活動的刺激措施推動下，中國經濟錄得溫和增長。中央政府專注於促進創新及綠色技術，同時應對持續的挑戰，包括貿易緊張局勢及房地產市場的不穩定性。雖然二零二五年第二季度的出口有所回升，但人口結構變化(如勞動力減少)構成長期挑戰。政府的財政政策及寬鬆貨幣措施旨在支持內需。然而，外部壓力帶來的不確定性仍然迫近。消費主導經濟的轉型可能會增加進口，但亦會導致更容易受到全球經濟波動所影響。

在香港，儘管整體投資支出擴張及訪港旅客人數增加，但由於消費者習慣轉變，本地消費持續下跌。就業市場持續趨緊，儘管個別行業有所波動，市場仍相對地穩定。股市波動顯著，在美國新關稅措施暫緩及對達成貿易協議的期望升溫帶動下出現反彈。房地產市場持續低迷，商業及零售物業的售價繼續下跌。儘管香港經濟展現出一定的韌性，但持續的外部及內部挑戰意味著對前景仍需保持審慎。持續的政策支持及適應性策略對確保進一步的經濟增長發展至關重要。

業務回顧

本集團貫徹其具策略性的業務模式，投入人力及資源以致力加速發展核心業務，主要包括金融服務部以及物業及酒店部。

二零二五年上半年，金融市場面臨多種挑戰並經歷非常波動的時期。貿易緊張局勢、經濟衰退風險以及持續的貿易與地緣政治衝突影響了投資者情緒。美國政府於四月實施新關稅措施後，主要的金融市場出現大幅拋售，但隨後因該等措施暫緩及對達成貿易協議的期望升溫而出現反彈。在五月利率普遍下調前，高企的利率以及對中國內地與香港企業盈利的憂慮加劇了市場波動。於六月，中東地緣政治緊張局勢曾引發市場高度焦慮，但在以色列、美國及伊朗之間的停火協議較預期提早達成後，憂慮有所緩解。香港股市表現超越大多數主要市場。二零二五年上半年，恒生指數上升**20%**，平均每日市場成交額急增**118%**至港幣**2,400**億元。金融服務部受惠於市場成交額大幅上升，經紀佣金收入錄得增長。另一方面，由於持續高利率及激烈競爭，孖展貸款利息收入錄得下跌。直到五月利率普遍下調後，情況才略有改善。

物業及酒店部持續面臨挑戰，於二零二五年上半年，庫存過剩及買家信心疲弱導致主要城市的價格下跌。儘管政府推出放寬監管及降低利率等刺激措施，但成交依然低迷。與此同時，部分市場呈現回穩跡象。本集團於黃山項目錄得若干銷售；然而，利潤率持續下降。此外，若干物業項目的公平值虧損突顯了市場的持續困難。整體而言，該等業務部繼續受到市場疲軟及持續的經濟不確定性所影響。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔溢利淨額及每股基本盈利分別約港幣**3,000,000**元及**0.15**港仙，而二零二四年同期則錄得股東應佔溢利淨額及每股基本盈利分別約港幣**66,000,000**元及**3.02**港仙。

展望

展望未來，金融市場預計因多項因素包括國內房地產政策的放寬、美國聯邦儲備局利率政策、以及貿易保護主義升級及地緣政治緊張局勢而持續高度波動。核心通脹、勞動市場收緊及消費者行為轉變將繼續影響經濟活動，尤其是中國內地的製造及服務行業。此等動盪將影響經濟復甦的步伐及軌跡。我們將制定風險緩解策略，以應對充滿變化的環境，並在風險及信貸管理上維持審慎而積極的立場。

香港股市於二零二五年下半年展望審慎樂觀，有賴寬鬆的貨幣政策及中國經濟復甦的支持。儘管通脹將預計緩和，但地緣政治風險及貿易緊張局勢將繼續構成重大不確定性。美國聯邦儲備局的降息路線將為影響國際資本流動及金融市場的關鍵因素。亞洲新興市場將受益於穩健需求及人口結構優勢。全球利率的寬鬆將改善流動性及投資者情緒，從而推動首次公開招股市場，帶動本地及國外的上市活動保持活躍。儘管在人工智能工具的推進下，數碼轉型預計將持續進行，本集團將繼續積極執行金融服務數碼化及自動化的策略，提升客戶體驗及營運效率。我們旨在擴大產品供應及客戶基礎，配合市場需求，並運用市場洞察，在瞬息萬變的環境中迅速把握機遇。

在中國，房地產市場繼續面臨壓力，復甦有賴於進一步的政府支持及更廣泛的經濟穩定。刺激措施已舒緩了部分問題，但庫存過剩及買家信心疲弱依然持續。住宅市場可能逐步改善，惟商用物業市場則因需求疲弱及融資限制而面臨持續的挑戰。私營企業的復甦仍容易受流動性問題所影響，而持續增長將取決於有效的財政及貨幣政策。總體而言，倘支持性措施持續，房地產市場長遠應可趨於穩定。

無可否認，全球經濟將因不確定的商業環境及持續的地緣政治緊張局勢而繼續面臨挑戰。我們對前方復甦之路的不確定性將時刻保持警惕，並實施嚴格的成本控制及審慎的風險管理措施。本集團亦採取多元化的策略以把握所有寶貴的商業機會，優化業務模式，並在未來數年實現增長。

管理層論述及分析

財務回顧

概覽

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔溢利淨額及每股基本盈利較二零二四年同期下跌95%，分別由約港幣66,000,000元及3.02港仙，下跌至約港幣3,000,000元及0.15港仙。二零二五年上半年本集團的溢利淨額及每股基本盈利下跌，主要因(i)於二零二四年期內確認出售附屬公司股權之收益約港幣66,000,000元，而二零二五年期間未有出現；(ii)黃山項目於二零二四年內竣工並確認了顯著部分的銷售以致期內物業銷售額下跌；(iii)期內錄得投資物業估值虧損及部分待售物業的減值撥備；以及(iv)孖展貸款利息收入因利率持續高企及競爭激烈而減少。然而，溢利的下降因蓬勃的資本市場動態使投資者情緒改善，以及中國內地的有利刺激措施同時帶動之下以致的經紀佣金收入的增長而被部分抵銷。本集團的營業額約為港幣192,000,000元，較二零二四年同期下跌8%，主要歸因於黃山的物業銷售營業額及孖展貸款利息收入的減少，部分則被經紀佣金收入增長而有所抵銷。本集團的資產淨值總額約為港幣2,614,000,000元，較於二零二四年十二月三十一日約港幣2,556,000,000元上升了2%。

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。截至二零二五年六月三十日止六個月，金融服務部錄得營運溢利港幣21,000,000元，較二零二四年同期增長約一倍。此主要歸因於經紀佣金收入增加，惟同時亦受孖展貸款利息收入減少而有所抵銷。

於二零二五年上半年，香港股票市場急劇波動，主要由一連串的外部壓力如美國的關稅方案及貿易政策的不確定性，以及內部因素，包括首次公開招股活動蓬勃及中國內地的利好經濟刺激措施帶動投資者情緒。恒生指數於期間表現波動較大，於期內低位的**18,874**點至高位的**24,771**點區間波動，截至期末報收**24,072**點。於二零二五年上半年，相對於二零二四年同期，受到於香港股票市場的(i)平均每日市場成交額上升約**118%**；及(ii)首次公開招股增加而帶動的交易等利好影響下，我們的業務錄得經紀佣金收入顯著增長一倍。然而，上述影響隨著利率持續高企及競爭激烈以致孖展貸款利息收入相比二零二四年同期下跌**25%**，而部分抵銷。

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個案。截至二零二五年六月三十日止六個月，受到市況競爭加劇所影響，顧問服務收入較二零二四年同期下跌**24%**。

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。本集團已發展多元化的物業項目組合，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渡假酒店。截至二零二五年六月三十日止六個月，物業及酒店部錄得營運虧損港幣**27,000,000**元，較二零二四年同期增加**10%**。此乃主要由於黃山項目的物業銷售額減少，以及因中國內地房地產市場前景未明朗，導致報告期內錄得之投資物業公平值虧損及若干待售物業的減值撥備所引致。

截至二零二五年六月三十日止六個月，來自物業開發業務的營運營業額較二零二四年同期下跌**78%**，主要因黃山物業項目顯著部分的物業銷售額已於二零二四年初竣工時確認。來自物業投資及管理業務的營運營業額較二零二四年同期減少**8%**，主要由於無錫項目隨著因面臨租金下行壓力，以及續租所面臨的挑戰，租金收入普遍下跌所引致。此外，由於中國內地房地產市場的居住房屋需求減少及投資氣氛低迷所致，於報告期內，本集團若干待售物業錄得減值撥備港幣**3,000,000**元，及若干投資物業錄得公平值虧損港幣**3,000,000**元。

截至二零二五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二零二四年同期減少2%，主要由於消費意慾疲弱所導致，對於我們的客房收入及餐飲收入，以及營運業績造成輕微影響。

其他業務

本集團的其他業務部包括不同的直接投資。於報告期內，其他業務部錄得營運虧損港幣2,000,000元，相對於二零二四年同期的營運溢利港幣68,000,000元顯著下降。此變動主要由於於二零二四年期內確認出售附屬公司的收益總額約港幣66,000,000元。因內部資源專注於我們的金融服務業務，故於二零二五年概無新的直接投資項目。

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。於二零二五年六月三十日，本集團已籌集的有抵押銀行貸款為約港幣93,000,000元(二零二四年十二月三十一日：有抵押的銀行貸款約港幣107,000,000元)。於二零二五年六月三十日，本集團持有現金儲備約港幣473,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣290,000,000元)。資本負債比率(總借貸對股東資金)於二零二五年六月三十日減少至3.6%(二零二四年十二月三十一日：4.2%)。

於報告期內，本集團整體股本架構並無變動。於二零二五年六月三十日，已發行普通股總數為2,190,679,905股(二零二四年十二月三十一日：2,190,679,905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。

管理層評論

抵押本集團資產

本集團已將賬面總淨值約為港幣559,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣558,000,000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(二零二四年十二月三十一日：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。

於二零二五年六月三十日，與該等擔保相關的或然負債總額約為港幣6,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣14,000,000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。於二零二五年六月三十日，本集團僱用537名(二零二四年六月三十日：543名)員工，其中303名員工位於中國內地。本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之員工成本約為港幣110,000,000元(二零二四年六月三十日：港幣97,000,000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	
		二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
營業額	5	191,595	208,743
銷售成本		(84,143)	(103,588)
毛利		107,452	105,155
其他(虧損)/收益淨額	6	(509)	53,719
銷售、一般及行政費用		(134,548)	(124,389)
營運(虧損)/溢利	5及7	(27,605)	34,485
財務收入	8	38,864	48,688
財務成本	8	(5,462)	(16,904)
財務收入淨額	8	33,402	31,784
除稅前溢利		5,797	66,269
稅項	10	(2,123)	(161)
期內溢利		3,674	66,108
歸屬予：			
本公司股東		3,344	66,261
非控制性權益		330	(153)
		3,674	66,108
本公司股東應佔溢利之每股盈利			
—基本	11	0.15 港仙	3.02 港仙
—攤薄	11	0.15 港仙	3.02 港仙

第 17 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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
期內溢利	3,674	66,108
其他全面收益／(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	—	(20,589)
— 匯兌差異	45,024	(14,218)
<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 公平值收益／(虧損)	8,331	(2,717)
— 匯兌差異	923	(490)
期內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	54,278	(38,014)
期內全面收益總額	57,952	28,094
歸屬予：		
本公司股東	56,699	28,737
非控制性權益	1,253	(643)
	57,952	28,094

第 17 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 二零二五年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
無形資產	13	1,726	1,726
物業、機器及設備	13	432,931	404,590
使用權資產	13	14,659	13,038
投資物業	13	581,090	577,806
租賃土地及土地使用權	13	32,249	32,853
開發中物業	14	132,595	130,833
遞延稅項資產		147	223
按公平值作其他全面收益處理之 財務資產		—	126,391
其他非流動預付款項及押金		1,651	1,922
非流動資產總值		1,197,048	1,289,382
流動資產			
存貨	14	333,771	344,623
貸款及墊款		977,361	1,082,226
應收賬款	15	197,576	253,993
其他應收賬款、預付款項及押金		55,528	45,710
可收回稅項		7,434	7,348
按公平值作損益處理之財務資產		140,807	8,198
銀行存款		49,500	5,640
客戶信託銀行結餘		2,421,359	1,726,732
現金及銀行結餘		423,950	284,650
流動資產總值		4,607,286	3,759,120
流動負債			
應付及其他應付賬款	16	2,972,668	2,264,679
應付稅項		43,953	41,353
租賃負債		8,746	8,018
借貸	17	77,510	77,278
流動負債總值		3,102,877	2,391,328
流動資產淨值		1,504,409	1,367,792

簡明綜合資產負債表

	附註	未經審計 二零二五年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
資產總值減流動負債		2,701,457	2,657,174
非流動負債			
遞延稅項負債		65,141	65,201
租賃負債		5,970	5,138
借貸	17	15,748	30,009
其他非流動負債		930	798
非流動負債總值		87,789	101,146
資產淨值		2,613,668	2,556,028
權益			
股本	18	1,265,591	1,265,591
儲備		1,278,993	1,222,294
本公司股東應佔股本及儲備		2,544,584	2,487,885
非控制性權益		69,084	68,143
權益總額		2,613,668	2,556,028

第 17 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

	未經審計	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 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)	168,822	(140,892)
繳訖香港利得稅	–	(966)
繳訖海外稅務	(1,603)	(1,899)
營運活動產生／(耗用)之淨現金	167,219	(143,757)
來自投資活動之現金流量		
收訖利息	39,397	49,662
購買物業、機器及設備	(610)	(3,633)
為物業、機器及設備支付押金之減少	201	513
出售物業、機器及設備所得收入	183	85
出售投資物業所得收入	437	1,176
出售附屬公司所得收入	–	49,951
出售按公平值作其他全面收益處理之 財務資產所得收入	51	–
銀行存款之增加	(43,048)	(4,633)
投資活動(耗用)／產生之淨現金	(3,389)	93,121

簡明綜合現金流量表

	未經審計	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
來自融資活動之現金流量		
付訖利息	(5,342)	(10,921)
借貸所得收入	60,000	118,000
償還借貸	(74,227)	(142,244)
已付非控制性權益之股息	(312)	(450)
付訖租賃負債	(5,734)	(6,933)
融資活動耗用之淨現金	(25,615)	(42,548)
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	138,215	(93,184)
於一月一日之現金及現金等價物	284,650	340,622
匯兌差異	1,085	(790)
於六月三十日之現金及現金等價物	423,950	246,648

第 17 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						滾存溢利 港幣千元			港幣千元
	股本 港幣千元	資本儲備 港幣千元	按公平值作其他 資產重估 全面收益處理之 儲備 財務資產儲備		匯兌儲備 港幣千元	港幣千元				
			港幣千元	港幣千元						
於二零二五年一月一日	1,265,591	39,038	12,334	65,985	(73,186)		1,178,123	68,143	2,556,028	
期內溢利	-	-	-	-	-	3,344	330	3,674		
其他全面收益	-	-	-	8,331	45,024	-	923	54,278		
截至二零二五年六月三十日止期間 之全面收益總額	-	-	-	8,331	45,024	3,344	1,253	57,952		
已付非控制性權益之股息	-	-	-	-	-	-	(312)	(312)		
出售按公平值作其他全面收益處理 之財務資產	-	-	-	(74,316)	-	74,316	-	-		
	-	-	-	(74,316)	-	74,316	(312)	(312)		
於二零二五年六月三十日	1,265,591	39,038	12,334	-	(28,162)	1,255,783	69,084	2,613,668		
	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	按公平值作其他 資產重估 全面收益處理之 儲備 財務資產儲備	匯兌儲備 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
於二零二四年一月一日	1,265,591	38,924	12,334	(32,192)	(18,763)	1,100,263	65,529	2,431,686		
期內溢利	-	-	-	-	-	66,261	(153)	66,108		
其他全面虧損	-	-	-	(2,717)	(34,807)	-	(490)	(38,014)		
截至二零二四年六月三十日止期間 之全面收益總額	-	-	-	(2,717)	(34,807)	66,261	(643)	28,094		
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	4,311	4,311		
已付非控制性權益之股息	-	-	-	-	-	-	(450)	(450)		
	-	-	-	-	-	-	3,861	3,861		
於二零二四年六月三十日	1,265,591	38,924	12,334	(34,909)	(53,570)	1,166,524	68,747	2,463,641		

第 17 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、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。

於截至二零二五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二零二四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二零二四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二零二五年八月二十二日獲董事會批准刊發。

2. 編製基準

截至二零二五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二零二四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會計準則(「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二零二四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」)頒佈的以下經修訂香港財務報告準則於本集團在二零二五年一月一日開始的財政年度生效：

- 香港會計準則第21號(修訂本)，缺乏可兌換性

採納該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，與截至二零二四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

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)

本集團截至二零二五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			其他業務 港幣千元
			港幣千元	港幣千元		
使用實際利率法計算的 利息收入	27,758	-	-	-	27,758	
確認時間：						
—於某一時間點	79,296	11,700	25,257	-	116,253	
—隨時間	3,078	-	44,506	-	47,584	
營業額	110,132	11,700	69,763	-	191,595	
分部業績	21,152	(12,758)	(14,054)	(2,322)	(7,982)	
未分配營運開支淨額					(19,623)	
營運虧損					(27,605)	
財務收入淨額					33,402	
除稅前溢利					5,797	

附註：營運分部間並無任何銷售或其他交易。

5. 分部資料 (續)

本集團截至二零二四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	其他業務 港幣千元	
使用實際利率法計算的 利息收入	36,862	-	-	-	36,862
確認時間：					
— 於某一時間點	37,434	54,940	33,839	1,241	127,454
— 隨時間	4,354	-	38,505	1,568	44,427
營業額	78,650	54,940	72,344	2,809	208,743
分部業績	9,568	(4,725)	(19,846)	67,668	52,665
未分配營運開支淨額					(18,180)
營運溢利					34,485
財務收入淨額					31,784
除稅前溢利					66,269

附註：營運分部間並無任何銷售或其他交易。

5. 分部資料 (續)

本集團於二零二五年六月三十日未經審計之分部資產如下：

	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	其他業務 港幣千元	港幣千元
分部資產	3,999,869	519,201	1,076,389	132,349	5,727,808
可收回稅項					7,434
遞延稅項資產					147
企業資產					68,945
資產總值					5,804,334

本集團於二零二四年十二月三十一日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	其他業務 港幣千元	港幣千元
分部資產	3,264,355	533,038	1,048,578	175,338	5,021,309
可收回稅項					7,348
遞延稅項資產					223
企業資產					19,622
資產總值					5,048,502

6. 其他(虧損)/收益淨額

	未經審計	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
出售附屬公司之收益	-	65,946
出售投資物業之虧損	(3)	(7)
投資物業之公平值虧損	(2,989)	(11,353)
按公平值作損益處理之財務資產之公平值虧損	(2,156)	-
出售物業、機器及設備之收益淨額	18	82
外匯淨收益/(虧損)	4,621	(949)
	(509)	53,719

7. 營運(虧損)/溢利

中期期內之營運(虧損)/溢利已扣除/(計入)以下項目：

	未經審計	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
折舊	17,637	19,303
攤銷租賃土地及土地使用權	740	755
財務資產之減值虧損/(撥回)淨額	888	(347)
待售物業之減值撥備	2,957	-
員工成本(附註9)	109,904	97,427

8. 財務收入淨額

	未經審計	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
財務收入	38,864	48,688
財務成本		
— 貸款及透支利息	(5,152)	(16,377)
— 租賃負債利息支出	(310)	(527)
財務成本總額	(5,462)	(16,904)
財務收入淨額	33,402	31,784

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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
工資、薪金及津貼	98,991	85,815
退休福利成本	5,200	5,394
其他僱員福利	5,713	6,218
	109,904	97,427

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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
香港利得稅		
— 本期	2,342	1,806
海外所得稅		
— 本期	418	458
— 往年度撥備不足	1	—
土地增值稅	883	2,926
遞延稅項	(1,521)	(5,029)
稅項支出	2,123	161

11. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據本集團之股東應佔溢利約港幣3,344,000元(二零二四年：港幣66,261,000元)計算。每股基本盈利乃按期內已發行股份之加權平均數2,190,679,905(二零二四年：2,190,679,905)股而計算。

由於截至二零二五年及二零二四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盈利與每股基本盈利相同。

12. 中期股息

董事會建議不派發截至二零二五年六月三十日止六個月的中期股息(二零二四年：港幣零元)。

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
於二零二五年一月一日					
之賬面淨值	1,726	404,590	13,038	577,806	32,853
添置	-	811	6,843	-	-
轉撥自待售物業	-	-	-	871	-
公平值虧損	-	-	-	(2,989)	-
出售	-	(165)	-	(440)	-
折舊及攤銷	-	(11,946)	(5,691)	-	(740)
匯兌差異	-	39,641	469	5,842	136
於二零二五年六月三十日					
之賬面淨值	1,726	432,931	14,659	581,090	32,249
	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
於二零二四年一月一日					
之賬面淨值	1,726	443,176	29,128	601,279	34,617
添置	-	3,812	1,443	-	-
公平值虧損	-	-	-	(11,353)	-
出售	-	(3)	-	(1,183)	-
出售附屬公司	-	(1,750)	(5,083)	-	-
折舊及攤銷	-	(12,407)	(6,894)	-	(755)
匯兌差異	-	(11,092)	(312)	(3,151)	(86)
於二零二四年六月三十日					
之賬面淨值	1,726	421,736	18,282	585,592	33,776

14. 存貨

	未經審計 二零二五年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
開發中物業(在正常營運週期內)	20,222	19,953
待售物業	311,809	323,266
其他存貨	1,740	1,404
	333,771	344,623
開發中物業(在正常營運週期外)	132,595	130,833

15. 應收賬款

	未經審計 二零二五年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
應收證券經紀及結算所賬項	74,206	156,763
應收證券客戶賬項	119,386	93,129
應收賬款－其他	5,060	5,200
	198,652	255,092
虧損撥備	(1,076)	(1,099)
	197,576	253,993

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，應收賬款之一般信譽期為30至90日。

於二零二五年六月三十日及二零二四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 二零二五年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	196,507	253,337
31至60日	379	250
61至90日	319	133
超過90日	371	273
	197,576	253,993

16. 應付及其他應付賬款

	未經審計 二零二五年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
應付證券經紀及交易商賬項	36,484	45,008
應付證券客戶及結算所賬項	2,593,274	1,873,279
應付賬款	158,957	163,743
應付賬款總值	2,788,715	2,082,030
合約負債	19,495	13,717
應計費用及其他應付賬款	164,458	168,932
	2,972,668	2,264,679

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2,421,359,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣1,726,732,000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。

於二零二五年六月三十日及二零二四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 二零二五年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	8,210	9,220
31至60日	1,296	1,801
61至90日	811	1,414
超過90日	148,640	151,308
	158,957	163,743

17. 借貸

	未經審計 二零二五年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
非流動		
已抵押銀行貸款	15,748	30,009
流動		
已抵押銀行貸款	77,510	77,278
	93,258	107,287

於二零二五年六月三十日，本集團已將賬面總淨值約為港幣 559,000,000 元（二零二四年十二月三十一日：港幣 558,000,000 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（二零二四年十二月三十一日：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二零二五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。於二零二五年六月三十日之加權平均實際年利率為 3.10 厘（二零二四年十二月三十一日：6.32 厘）。借貸之賬面值與其公平值相若。在總金額中約港幣 60,000,000 元（二零二四年十二月三十一日：港幣 60,000,000 元）及港幣 33,258,000 元（二零二四年十二月三十一日：港幣 47,287,000 元），分別以港幣及人民幣計值。

18. 股本

	未經審計 二零二五年六月三十日		已審計 二零二四年十二月三十一日	
	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：				
於期初及期末	2,190,680	1,265,591	2,190,680	1,265,591

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 二零二五年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
已訂約但未撥備	308,217	304,122

(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 二零二五年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
不遲於一年	15,636	16,252
遲於一年但不遲於五年	14,000	14,711
五年以上	2,339	3,050
	31,975	34,013

20. 或然負債

	未經審計 二零二五年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零二四年 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))	6,001	14,384

20. 或然負債(續)

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。
- (ii) 於二零二五年六月三十日，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 50,000,000 元的撥備計入於二零二五年六月三十日的「其他應付賬款」(二零二四年十二月三十一日：港幣 47,000,000 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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
袍金	876	960
薪金及其他僱員福利	5,725	5,657
退休福利成本	505	497
	7,106	7,114

(b) 截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團已完成出售一間間接非全資附屬公司的所有股權予一名關聯方，現金代價約港幣 3,500,000 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，並需與本集團於二零二四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）。

下表呈列於二零二五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	132,349	—	132,349
— 非上市理財產品	—	8,458	8,458
	132,349	8,458	140,807

22. 財務風險管理(續)

22.2 公平值估算(續)

下表呈列於二零二四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	1	—	1
— 非上市理財產品	—	8,197	8,197
按公平值作其他全面收益 處理之財務資產			
— 非上市證券	—	126,391	126,391
	1	134,588	134,589

截至二零二五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

於二零二五年六月三十日，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：

		持有股份及相關股份數目			佔本公司 已發行股本之 百分比
董事		個人權益	公司權益	總額	
勞元一先生(附註)	好倉	167,848,105	1,008,235,742	1,176,083,847	53.69%
楊偉堅先生	好倉	21,758,693	-	21,758,693	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：119,193,530股、888,689,298股及352,914股股份分別由Kinmoss Enterprises Limited（「Kinmoss」）、中國資本(控股)有限公司（「中國資本」）及展慧投資有限公司（「展慧」）持有。Kinmoss由勞元一先生全資擁有。中國資本是由勞元一先生透過展慧間接擁有40%股本權益，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，於二零二五年六月三十日，概無董事及最高行政人員（包括彼等之配偶及未滿十八歲的子女）於本公司、其指明企業及其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

於二零二四年五月二十四日，本公司之股東批准購股權計劃（「該計劃」），並自採納日期起計十年內有效。該計劃旨在協助招募、挽留及激勵主要員工成員。根據該計劃之條款，董事可酌情授予本集團任何成員之僱員及董事以認購本公司之股份。截至二零二五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、失效或尚未行使。購股權所採納之會計政策與截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所述者一致。

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，於二零二五年六月三十日，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」） （附註）	好倉	61,576,000	12,432,000	63,640,000	137,648,000	6.28%
尹堅先生（「尹先生」） （附註）	好倉	12,432,000	61,576,000	63,640,000	137,648,000	6.28%

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二零二五年六月三十日止六個月的中期股息（二零二四年：港幣零元）。

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C1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兩位獨立非執行董事俞啟鎬先生及周小鶴先生以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兩位獨立非執行董事俞啟鎬先生及周小鶴先生以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，太平紳士以及四位獨立非執行董事劉吉先生、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，包括審閱截至二零二五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C3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二零二五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，二零二五年八月二十二日