



SYMPHONY

新豐集團有限公司
SYMPHONY HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立的有限公司)
股份代號：01223

2025

中期報告



SYMPHONY

目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論與分析	5
其他資料	10
簡明綜合損益表	14
簡明綜合全面收益表	15
簡明綜合財務狀況表	16
簡明綜合權益變動表	18
簡明綜合現金流量表	20
中期簡明綜合財務報表附註	22

董事會

執行董事

鄭盾尼先生(主席及首席執行官)

陳嘉利先生

李長銘先生

馮劍雲女士

獨立非執行董事

沈培基先生

華宏驥先生

周宇俊先生⁽¹⁾

馬燕芬女士⁽²⁾

董事委員會

審核委員會

周宇俊先生(主席)⁽¹⁾

馬燕芬女士(主席)⁽²⁾

沈培基先生

華宏驥先生

薪酬委員會

華宏驥先生(主席)

沈培基先生

周宇俊先生⁽¹⁾

馬燕芬女士⁽²⁾

提名委員會

鄭盾尼先生(主席)

沈培基先生

華宏驥先生⁽³⁾

馬燕芬女士⁽²⁾

公司秘書

譚式為先生

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

香港

干諾道中111號

永安中心25樓

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總部及香港主要營業地點

香港

北角

英皇道510號

港運大廈10樓

主要股份過戶登記處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港股份登記處

卓佳登捷時有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

主要往來銀行

恒生銀行有限公司

東亞銀行有限公司

第一商業銀行股份有限公司

中國銀行(香港)有限公司

網址

www.symphonyholdings.com

股份代號

1223

附註：

⁽¹⁾ 於2025年6月20日退任

⁽²⁾ 於2025年6月20日獲委任

⁽³⁾ 於2025年6月20日不再擔任提名委員會成員

主席報告

致各位股東：

本人謹代表新豐集團有限公司(「**本公司**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)，呈列本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」或「**新豐集團**」)截至2025年6月30日止六個月(「**期內**」)的未經審核綜合中期業績，以及2024年相應期間(「**相應期間**」)的比較數字。

2025年上半年，全球經濟在貿易摩擦與結構性調整雙重影響下呈現複雜形態，加上高息環境持續令行業經營受壓。面對多重挑戰，新豐集團秉持務實創新理念，通過戰略性業務布局展現出顯著的周期適應能力與經營韌性。

零售業務核心品牌「尚柏奧萊」充分發揮奧萊模式與社區商業的運營協同效應。廈門「尚柏奧萊」延續強勁增長，場內各大品牌於一月份創下單日銷售新高，並成功實現連續四年「首月破億」里程碑；場內國際運動品牌旗艦店完成升級重開後，單日業績刷新品牌區域紀錄。瀋陽「尚柏奧萊」通過引入國際一線品牌優化業態組合，在五一黃金周及端午假期期間取得突破性銷售表現。數字化轉型進程成效顯著：AI市場分析系統有效提升運營決策精度；微信視頻號直播推動會員互動率與銷售轉化率雙向提升，線上線下融合模式日趨成熟。重慶、天津社區商場聚焦家庭剛需消費，憑藉餐飲教育等生活服務業態持續吸引高消費力客群。期內廈門「尚柏奧萊」獲商務局授予「零售業納統企業階段性獎勵」，瀋陽「尚柏奧萊」則贏得「抖音生活服務北部大區年度優質好店」等行業認可，印證卓越運營實力。

品牌業務實現跨領域協同發展。運動壓縮衣品牌SKINS優化全球戰略布局，集中資源深耕核心市場、重構供應鏈體系，深化與國際運動員及頂級賽事合作。積極參與《廈門中國馬拉松博覽會》及上海《ISPO》展覽等行業盛會等，強化專業運動科技品牌定位。

保健業務展圖生物科技有限公司(「**SBT**」)憑藉逾百個自營及合作品牌構建完善產品體系，獲得本地消費者深度認可。期內成功拓展跨境電商渠道，加速滲透東南亞市場，推動香港品牌區域化發展。

日本清酒品牌「白龍」隨著產能逐步釋放，重點加強高端餐飲渠道建設及行業展會曝光，品牌知名度持續提升及拓展重點海外市場。

金融業務堅持審慎經營原則，在完善風險管理體系基礎上拓展優質客戶群。受益於上半年資本市場回暖，業務表現符合預期，為本集團提供穩定收益支撐。

展望下半年，儘管全球經濟仍面臨貿易格局重構與供應鏈重組的挑戰，中國經濟穩中向好態勢未改。政府持續推出擴大內需、優化消費環境、促進服務型及綠色消費等精準政策，為市場注入新增長動能。本集團將把握政策紅利，深化戰略布局驅動高質量發展。

零售板塊將聚焦消費升級趨勢，通過引入國際奢侈品牌與本土新銳設計師品牌，強化「年輕化、多元化」品牌佈局。創新營銷模式方面，計劃結合假日經濟策劃主題購物節及跨界聯乘活動，並深化全渠道數字化轉型，運用短視頻營銷與會員精準觸達機制實現流量高效轉化。硬件設施升級將著重提升場景體驗與店舖協同效應，構建沉浸式消費空間。

品牌業務將實施差異化發展路徑：SKINS推進大眾化產品線開發與區域合作模式創新；SBT重點開拓大灣區及東南亞中老年健康管理、青年養生細分市場；「白龍」清酒加速重點及北美市場推廣進程，深化日式餐飲渠道滲透。

本集團將以穩健根基為依託，通過動態調整業務策略應對市場變革，持續優化運營效能。

謹此代表董事會向股東、員工、合作夥伴及客戶致以誠摯謝意，新豐集團將堅守創造長期價值之承諾，與持份者共拓發展新局。

主席

鄭盾尼

香港，2025年8月29日

管理層討論與分析

財務回顧

中期業績概覽

期內，本集團的整體收入減少約1.4%至約148.2百萬港元(相應期間：約150.3百萬港元)。

本集團期內的除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利由相應期間的約72.3百萬港元增至約73.9百萬港元。本集團於期內錄得未經審核綜合虧損約12.8百萬港元，而相應期間則錄得未經審核綜合虧損約為26.7百萬港元。期內本公司擁有人應佔全面收益總額約為45.4百萬港元，而相應期間的本公司擁有人應佔全面收益總額約為-83.5百萬港元，實現扭虧為盈。

本集團資產淨值由2024年12月31日的約2,319.0百萬港元增至2025年6月30日的約2,345.2百萬港元。

分部資料

品牌推廣

品牌推廣分部包括(i)發展及管理「SKINS」商標；(ii)在香港採購、製造及買賣保健產品；及(iii)分銷日本清酒。

期內收入為約20.2百萬港元(相應期間：約23.2百萬港元)，減少約13.2%。分部毛利率由相應期間的約57.7%上升至期內的約62.5%。期內可報告分部虧損為約2.5百萬港元(相應期間：可報告分部虧損約0.8百萬港元)。

零售

零售分部包括(i)管理及經營位於中國廈門、瀋陽及安陽的奧特萊斯；及(ii)投資物業，包括位於中國香港、北京及上海的商業處所及位於中國重慶及天津的社區商場。投資物業是按長期租賃持有，並以賺取租賃收入或作資本增值為目的。

期內收入為約119.8百萬港元(相應期間：約118.2百萬港元)，增加約1.4%。期內可報告分部溢利為約11.3百萬港元(相應期間：可報告分部溢利約13.4百萬港元)。

金融服務

金融服務分部繼續自於香港提供證券經紀、保證金融資、放貸及財務諮詢服務產生服務收入或利息收入。

期內收入為約8.3百萬港元(相應期間：約8.9百萬港元)，減少約7.2%。期內可報告分部虧損為約1.9百萬港元(相應期間：可報告分部虧損約0.4百萬港元)。

銷售成本及毛利

銷售成本包括所售貨品成本。銷售成本由相應期間的約9.8百萬港元減少至期內的約7.6百萬港元，減幅為約23.0%。

期內的毛利為約140.7百萬港元，較相應期間的約140.5百萬港元增加約0.2百萬港元或約0.1%。

其他收入及收益

其他收入及收益主要包括奧特萊斯的償還收入及政府補助。其他收入及收益由相應期間的約25.0百萬港元增加至期內的約35.7百萬港元，增幅為約42.8%。

分銷及銷售開支

分銷及銷售開支主要包括廣告及推廣開支以及僱員成本。分銷及銷售開支由相應期間的約26.8百萬港元增加至期內的約29.7百萬港元，增幅為約11.0%。

行政開支

行政開支主要包括僱員成本、中國稅項附加費及徵費、專業費用及水電費。行政開支由相應期間的約64.8百萬港元增加至期內的約69.4百萬港元，增幅為約7.2%。

融資成本

融資成本主要包括銀行貸款的利息開支。融資成本由相應期間的約48.9百萬港元減少至期內的約39.7百萬港元，減幅為約18.9%。

按公平價值列入損益的金融資產公平價值虧損

期內的按公平價值列入損益的金融資產公平價值虧損為約2.5百萬港元，較相應期間的公平價值虧損約0.6百萬港元增加約1.9百萬港元。

所得稅開支

所得稅開支由相應期間的約3.6百萬港元增加至期內的約5.4百萬港元，增幅約為50.8%。

本公司擁有人應佔期內虧損

本集團於期內錄得本公司擁有人應佔期內虧損約13.3百萬港元，而相應期間為虧損約28.4百萬港元。虧損減少主要由於以下各項的綜合影響：(其中包括)(i)其他收入及收益增加；及(ii)香港銀行同業拆息下降導致融資成本減少。

市場資訊

於期內，來自中國、香港及其他亞洲國家的收入佔總收入約95.2%(相應期間：約94.7%)，而餘下的4.8%(相應期間：約5.3%)則來自美國及其他國家。

管理層討論與分析

流動資金及財務資源

於2025年6月30日，本集團的銀行結餘及現金為約65.8百萬港元(2024年12月31日：約77.2百萬港元)。本集團獲提供的銀行融資約達1,505.6百萬港元(2024年12月31日：約1,720.0百萬港元)。

於2025年6月30日，本集團的銀行貸款為約1,151.2百萬港元(2024年12月31日：約1,140.4百萬港元)。本集團的浮動利率銀行貸款的年利率介乎約1.79%至6.81%之間(相應期間：約1.92%至7.83%)。本集團的資產負債比率(尚未償還淨負債總額(即銀行貸款總額減銀行結餘及現金)相對總權益的百分比)為約46.3%(2024年12月31日：約45.8%)。銀行貸款約570.7百萬港元(2024年12月31日：約704.5百萬港元)須於一年內償還(可予潛在再融資及/或延長到期日)，而餘款須於兩年至十七年內償還。

於2025年6月30日，本集團的流動資產及流動負債分別為約1,283.5百萬港元(2024年12月31日：約1,274.7百萬港元)及1,022.3百萬港元(2024年12月31日：約1,162.6百萬港元)。因此，本集團於2025年6月30日的流動比率(流動資產對流動負債的比率)為約1.26(2024年12月31日：約1.10)。

資產質押

於2025年6月30日，本集團已抵押(i)其若干租賃土地及樓宇、奧特萊斯樓宇、投資物業、使用權資產及分類為持作出售之資產(上述各項的賬面值分別為約229.8百萬港元、1,500.7百萬港元、491.5百萬港元、406.4百萬港元及735.4百萬港元(2024年12月31日：約235.0百萬港元、1,480.9百萬港元、477.8百萬港元、401.3百萬港元及720.9百萬港元))；(ii)本公司若干附屬公司的股份；(iii)本公司及其若干附屬公司以及一名關聯方提供的公司擔保；以及(iv)本公司一名董事提供的個人擔保，作為給予本集團銀行融資額度的擔保。

資本承擔

於2025年6月30日，本集團與位於中國瀋陽的奧特萊斯樓宇的建設成本有關的資本承擔為約6.1百萬港元(2024年12月31日：約8.1百萬港元)。

除上文所披露者外，本集團於2025年6月30日概無其他重大資本承擔。

資本開支

於期內，資本開支包括購買物業、廠房及設備以及位於中國瀋陽的奧特萊斯樓宇的建設成本，為約3.1百萬港元(相應期間：約0.6百萬港元)。

或然負債

因逾期向中國稅務當局提交中國企業所得稅納稅申報表而產生之潛在稅務罰款相關的潛在稅務責任之詳情披露於中期簡明綜合財務報表附註8內。

僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團的僱員總數為249人(2024年6月30日：265人)。僱員成本(不包括董事薪酬)為約27.1百萬港元(相應期間：約29.3百萬港元)。

除具競爭力的薪酬待遇外，本集團合資格員工亦可依據其表現及個人功績獲發放酌情花紅及僱員購股權。本集團亦向僱員提供其他福利，包括保險、醫療計劃及退休金計劃。

庫務政策

本集團的若干主要附屬公司主要因銷售及購買活動產生以人民幣及美元計價的貨幣資產及貨幣負債而承受外幣風險。於期內，本集團並無訂立任何金融衍生工具作對沖用途。然而，管理層不時監察本集團的外匯風險。管理層將於匯率出現重大波動時採取適當措施。

中期股息

董事會已議決不就期內宣派任何中期股息(相應期間：無)。

重大收購、出售、重大投資以及重大投資之未來計劃

於2025年2月25日，本公司(作為買方)與伊藤忠商事株式会社(「伊藤忠」)(作為賣方)訂立股份買賣協議，據此，本公司已同意購買，而伊藤忠已同意出售新伊藤品牌分銷有限公司(「新伊藤」，連同其附屬公司統稱「新伊藤集團」)600,000股股份(佔新伊藤全部已發行股份之15%)，代價為0.6百萬美元(相當於約4.7百萬港元)(「收購事項」)。於收購事項在2025年2月28日完成後，本公司持有新伊藤100%權益，故新伊藤成為本公司之全資附屬公司。

伊藤忠因作為新伊藤之主要股東而為本公司附屬公司層面之關連人士，故根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。收購事項下關連交易符合上市規則第14A.76(2)條項下之最低豁免水平，故僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下之通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

收購事項之代價乃由訂約雙方經考慮(其中包括)(i)新伊藤集團於2023年12月31日的資產淨值約1.7百萬美元(相當於約13.3百萬港元)；(ii)新伊藤集團於截至2023年12月31日止年度的毛利約3.6百萬美元(相當於約28.1百萬港元)；及(iii)新伊藤集團未來的業務前景及日後財務表現後，經公平磋商釐定。

新伊藤集團主要業務為設計、製造、營銷和分銷「SKINS」的壓縮和高性能運動服飾。

董事會認為收購事項將使本集團全面控制新伊藤集團及增強新伊藤集團策略方針及日常管理的靈活性，從而提升本集團的營運管理效率。

管理層討論與分析

展望將來，藉著收購事項全面控制新伊藤，本公司擬繼續壯大「SKINS」業務。本集團堅信，進一步拓展「SKINS」業務潛力巨大，故擬推動品牌形象重塑，提高品牌知名度，並通過產品開發及創新方式升級產品組合，藉此實現品牌潛力釋放。同時，本集團致力挖掘潛在商機及發展，並升級「SKINS」產品分銷網絡。

收購事項利好新伊藤集團及「SKINS」業務之發展，在發展過程中把握更多商機，長遠而言有助本集團拓寬收入來源。

收購事項後通過上述發展模式拓寬「SKINS」業務之收入基礎，新伊藤集團於未來數年之營業額有望大幅增加。此外，預計因收購事項導致營運及管理效率提升將降低新伊藤集團的營運成本。因此，未來數年通過減少虧損以及逐步增強新伊藤集團的盈利能力，本集團對於收購事項後「SKINS」業務之前景以及新伊藤集團的未來財務表現持樂觀態度，相信其能為本集團財務業績作出積極貢獻。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為2025年2月25日的公告。

除本報告所披露者外，本集團於期內並無重大收購、出售、重大投資及重大投資之未來計劃。

報告期後事項

於2025年6月30日後及直至本報告日期概無發生影響本集團的重大事項。

董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益及淡倉

於2025年6月30日，本公司的董事、主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉(包括根據該等證券及期貨條例的條文，彼等持有或被視為持有的權益及淡倉)(a)須依據證券及期貨條例第XV部第7及第8部分知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所指的登記冊內；或(c)須根據聯交所證券上市規則(「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」)知會本公司及聯交所如下：

於本公司普通股的好倉

董事	身份／權益性質	所持普通股 數目	所持普通股 總數	佔已發行股本之 概約百分比
鄭盾尼(「鄭先生」)	實益擁有人 於控股企業的權益	179,320,000 1,136,790,000	1,316,110,000 (附註1)	44.25%
陳嘉利	實益擁有人	11,000,000	11,000,000	0.37%
李長銘(「李先生」)	實益擁有人 配偶權益	91,050,000 2,000,000	93,050,000 (附註2)	3.13%
馮劍雲	實益擁有人	99,040,000	99,040,000	3.33%
沈培基	實益擁有人	10,000,000	10,000,000	0.34%

附註：

- 鄭先生擁有Goldsilk Capital Limited(「Goldsilk」)全部已發行股本。於2025年6月30日，Goldsilk直接持有1,136,790,000股本公司股份。連同彼作為實益擁有人的179,320,000股本公司股份之直接權益，鄭先生被視為於合共1,316,110,000股本公司股份中擁有權益。
- 於2025年6月30日，李先生直接於91,050,000股本公司股份中擁有權益，及彼被視為於其配偶持有的2,000,000股本公司股份中擁有權益。因此，彼被視為於合共93,050,000股本公司股份中擁有權益。

除上文披露者外，(1)本公司董事或主要行政人員或彼等之聯繫人士概無於股份、本公司或其任何相聯法團之相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置之登記冊記錄之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉；及(2)概無本公司董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女獲授予任何認購本公司或其任何相聯法團之股權或債權證之權利，或於截至2025年6月30日止六個月已行使任何該等權利。

其他資料

主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

於2025年6月30日，以下人士擁有本公司已發行股本及相關股份5%或以上之權益及淡倉，已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊內：

於本公司普通股的好倉

股東	身份／權益性質	所持普通股 數目	所持普通股 總數	佔已發行股本之 概約百分比
鄭先生	實益擁有人 於控股企業的權益	179,320,000 1,136,790,000	1,316,110,000 (附註1)	44.25%
Gold silk	實益擁有人	1,136,790,000	1,136,790,000 (附註1)	38.22%
柯清輝(「柯先生」)	實益擁有人 與其他人士共同持有權益	350,000,000 120,000,000	470,000,000 (附註2)	15.80%
黃麗寧(「黃女士」)	與其他人士共同持有權益 配偶權益	120,000,000 350,000,000	470,000,000 (附註2)	15.80%

附註：

- 於2025年6月30日，Gold silk直接於1,136,790,000股本公司股份中擁有權益，及Gold silk由鄭先生全資擁有。連同彼作為實益擁有人的179,320,000股本公司股份之直接權益，鄭先生因此被視為於1,316,110,000股本公司股份中擁有權益。
- 於2025年6月30日，柯先生直接於350,000,000股本公司股份中擁有權益，及彼同時亦與其配偶黃女士共同持有120,000,000股本公司股份。故此，柯先生與黃女士亦被視為於470,000,000股本公司股份中擁有權益。

除上文披露者外，於2025年6月30日，概無其他人士因於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

購買、出售或贖回本公司的已上市證券

於期內，概無本公司或其任何附屬公司已購買、出售或贖回任何本公司的已上市證券。

購股權計劃

本公司於2021年6月25日採納一項購股權計劃(「**2021年計劃**」)，以便通過授予購股權的方式向參與者提供激勵及／或獎勵。2023年6月23日，本公司終止2021年計劃而採納新購股權計劃(「**2023年計劃**」)。2023年計劃將在採用日期起計10年內有效，讓參與者有機會獲得本公司的資本權益，並鼓勵彼等努力提高本公司及其股份的價值，使本公司及全體股東受惠。根據2023年計劃，董事可酌情向符合條件的參與者授予購股權，以認購本公司的股份。

於期內及相應期間，2021年計劃及2023年計劃項下概無購股權獲授出、行使、註銷或失效，且並無尚未行使的購股權。自其獲採納以來，並無根據2023年計劃授出任何購股權。

於2025年1月1日及2025年6月30日，根據2023年計劃之計劃授權限額供授出之購股權數目分別為297,422,523份及297,422,523份。於2025年1月1日及2025年6月30日，根據2023年計劃服務提供者分項限額可授出的購股權數目分別為29,742,252份及29,742,252份。

企業管治常規

於期內，本公司一直遵守上市規則附錄C1第2部分所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)之守則條文，惟以下偏離除外：

- 根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席及首席執行官之職責須有所區分，並不應由同一人出任。現時鄭先生同時擔任本公司主席及首席執行官之職務。由於本集團面對不時轉變之商業環境，董事會認為，賦予鄭先生本公司主席及首席執行官之職責，可為本集團帶來強勢而貫徹之領導，並可更有效及迅速作出業務規劃和決定。
- 根據企業管治守則的守則條文第B.2.4(b)條，倘發行人的全體獨立非執行董事於董事會任職九年以上，則該發行人應於應屆股東週年大會上就董事會委任一名新獨立非執行董事，並於2023年1月1日或之後開始之財政年度生效。於2023年12月15日至2025年6月19日期間，全體獨立非執行董事已於董事會任職超過九年。繼馬燕芬女士於2025年6月20日獲委任為獨立非執行董事後，本公司已重新符合企業管治守則的守則條文第B.2.4(b)條。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的標準守則作為其本身有關本公司董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，確認所有董事於期內一直遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已採納其條款不比標準守則寬鬆的守則，以規管被視為可能擁有關於本公司或其證券之內幕消息之本集團若干僱員進行之本公司證券交易。

其他資料

審閱中期業績

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)由三名獨立非執行董事，即馬燕芬女士(審核委員會主席)、沈培基先生及華宏驥先生組成。審核委員會已與管理層審閱本集團所採納的會計政策及慣例，以及討論審閱、內部控制及財務報告事宜，包括審閱本集團於期內的中期業績公告及中期報告。

簡明綜合 損益表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
收入	4	148,229	150,324
銷售成本		(7,562)	(9,822)
毛利		140,667	140,502
其他收入及收益	5	35,724	25,009
分銷及銷售開支		(29,726)	(26,774)
行政開支		(69,427)	(64,767)
折舊及攤銷開支		(41,611)	(46,453)
融資成本	6	(39,687)	(48,945)
其他開支		(270)	(53)
金融資產減值虧損撥回		1,091	82
佔合營企業業績		(1,564)	(1,148)
佔聯營企業業績		(42)	9
按公平價值列入損益的金融資產公平價值虧損	16	(2,518)	(571)
除所得稅開支前虧損	7	(7,363)	(23,109)
所得稅開支	8	(5,387)	(3,572)
期內虧損		(12,750)	(26,681)
應佔期內(虧損)/溢利：			
— 本公司擁有人		(13,322)	(28,372)
— 非控股權益		572	1,691
期內虧損		(12,750)	(26,681)
每股虧損：			
基本及攤薄	10	(0.45)港仙	(0.95)港仙

簡明綜合 全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
期內虧損	(12,750)	(26,681)
期內其他全面收益，除稅後		
其後可能會重新分類至損益的項目：		
佔合營企業其他全面收益	964	(985)
佔一間聯營企業其他全面收益	3	19
換算海外業務所產生之匯兌折算差異	57,612	(54,628)
	58,579	(55,594)
期內其他全面收益，除稅後	58,579	(55,594)
期內全面收益總額	45,829	(82,275)
應佔期內全面收益總額：		
— 本公司擁有人	45,405	(83,537)
— 非控股權益	424	1,262
	45,829	(82,275)

簡明綜合 財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	1,827,169	1,808,309
投資物業	11	618,851	624,385
使用權資產	11	407,583	402,875
無形資產		108,814	109,583
於合營企業之權益		32,696	33,296
於聯營企業之權益		6,533	6,572
商譽		141,401	141,401
遞延稅項資產		11,804	12,760
會所債券		1,876	1,876
金融服務業務的法定存款		200	200
非流動資產總值		3,156,927	3,141,257
流動資產			
存貨	12	35,248	35,176
貿易及其他應收賬款	13	132,343	127,231
應收合營企業款項		41,532	39,222
應收一間聯營企業款項		–	652
提供予保證金融資客戶之墊款	14	123,657	126,610
應收貸款	15	50,360	45,734
按公平價值列入損益的金融資產	16	80,304	81,709
銀行結餘及現金—代客戶持有		18,841	20,265
銀行結餘及現金		65,838	77,239
		548,123	553,838
分類為持作出售之資產	17	735,414	720,866
流動資產總值		1,283,537	1,274,704

簡明綜合 財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付賬款	18	349,199	349,459
應付一名關聯方款項		110	106
應付董事款項		58,365	56,555
租賃負債	19	17,946	21,526
銀行貸款	20	570,721	704,534
應付股息		14,871	–
應付稅項		11,133	30,450
流動負債總值		1,022,345	1,162,630
流動資產淨值		261,192	112,074
資產總值減流動負債		3,418,119	3,253,331
非流動負債			
租賃負債	19	153,815	166,578
銀行貸款	20	580,481	435,870
遞延稅項負債		338,580	331,922
非流動負債總值		1,072,876	934,370
資產淨值		2,345,243	2,318,961
權益			
股本	21	297,422	297,422
儲備		2,037,440	2,015,594
本公司擁有人應佔權益總值		2,334,862	2,313,016
非控股權益		10,381	5,945
權益總值		2,345,243	2,318,961

簡明綜合 權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔									
	股本 千港元	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	物業重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	其他儲備 千港元	留存溢利/ (累計虧損) 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
於2024年1月1日結餘(經審核)	297,422	523,213	1,071,657	791,469	(163,007)	7,749	2,506	2,531,009	8,289	2,539,298
期內(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	(28,372)	(28,372)	1,691	(26,681)
佔合營企業其他全面收益	-	-	-	-	(985)	-	-	(985)	-	(985)
佔一間聯營企業其他全面收益	-	-	-	-	19	-	-	19	-	19
換算海外業務所產生之匯兌折算 差異	-	-	-	-	(54,199)	-	-	(54,199)	(429)	(54,628)
期內其他全面收益，除稅後	-	-	-	-	(55,165)	-	-	(55,165)	(429)	(55,594)
期內全面收益總額	-	-	-	-	(55,165)	-	(28,372)	(83,537)	1,262	(82,275)
已宣派股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	(14,871)	(14,871)	-	(14,871)
於2024年6月30日結餘(未經審核)	297,422	523,213	1,071,657	791,469	(218,172)	7,749	(40,737)	2,432,601	9,551	2,442,152

簡明綜合 權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔									總計 千港元
	股本 千港元	實繳盈餘 千港元	股份溢價 千港元	物業重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元	
於2025年1月1日結餘(經審核)	297,422	523,213	1,071,657	809,035	(240,576)	7,749	(155,484)	2,313,016	5,945	2,318,961
期內(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	(13,322)	(13,322)	572	(12,750)
佔合營企業其他全面收益	-	-	-	-	964	-	-	964	-	964
佔一間聯營企業其他全面收益	-	-	-	-	3	-	-	3	-	3
換算海外業務所產生之匯兌折算 差異	-	-	-	-	57,760	-	-	57,760	(148)	57,612
期內其他全面收益，除稅後	-	-	-	-	58,727	-	-	58,727	(148)	58,579
期內全面收益總額	-	-	-	-	58,727	-	(13,322)	45,405	424	45,829
收購附屬公司進一步權益	-	-	-	-	-	(8,688)	-	(8,688)	4,012	(4,676)
已宣派股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	(14,871)	(14,871)	-	(14,871)
於2025年6月30日結餘(未經審核)	297,422	523,213	1,071,657	809,035	(181,849)	(939)	(183,677)	2,334,862	10,381	2,345,243

簡明綜合 現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
來自經營活動之現金流量		
除所得稅開支前之虧損	(7,363)	(23,109)
調整：		
利息收入	(1,758)	(2,326)
來自按公平價值列入損益的金融資產的股息收入	(296)	–
融資成本	39,687	48,945
佔合營企業業績	1,564	1,148
佔聯營企業業績	42	(9)
物業、廠房及設備折舊	33,454	38,421
使用權資產折舊	7,153	7,029
無形資產攤銷	1,003	1,003
物業、廠房及設備撇賬	5	29
按公平價值列入損益的金融資產公平價值虧損	2,518	571
金融資產減值虧損撥回	(1,091)	(82)
稅項撥備撥回	(19,249)	–
存貨備抵撥備	170	394
經營資金變動前的經營現金流	55,839	72,014
存貨減少	1,626	4,162
貿易及其他應收賬款(增加)/減少	(4,494)	24,021
提供予保證金融資客戶之墊款減少/(增加)	2,953	(752)
應收貸款(增加)/減少	(3,829)	12,845
按公平價值列入損益的金融資產增加	(1,113)	–
銀行結餘及現金減少—代客戶持有	1,424	3,236
貿易及其他應付賬款減少	(14,370)	(36,417)
經營業務產生之現金	38,036	79,109
已付海外稅項	(4,595)	(3,104)
已付香港利得稅	–	(318)
來自經營活動的現金淨額	33,441	75,687

簡明綜合 現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
來自投資活動之現金流量		
提供予一名關聯方之墊款	–	(26,823)
還款自／(墊款予)一間聯營公司	717	(748)
購買物業、廠房及設備	(769)	(591)
購買無形資產	(234)	–
出售物業、廠房及設備所得款項	13	4
來自按公平價值列入損益的金融資產的股息收入	296	–
受限制銀行存款減少	–	1,890
已收利息	319	2,358
來自／(用於)投資活動現金淨額	342	(23,910)
來自融資活動之現金流量		
收購附屬公司進一步權益	(4,676)	–
銀行貸款之所得款項	178,653	20,000
銀行貸款還款	(182,148)	(99,365)
償還董事款項	(476)	(1,834)
租賃負債還款	(3,882)	(5,306)
已付利息	(26,492)	(41,121)
用於融資活動現金淨額	(39,021)	(127,626)
現金及現金等價物減少淨額	(5,238)	(75,849)
期初現金及現金等價物	77,239	132,594
外匯匯率變動對現金及現金等價物之影響	(6,163)	(944)
期末現金及現金等價物	65,838	55,801

1. 一般資料

新豐集團有限公司(「本公司」)根據百慕達1981年公司法(經修訂)於1993年11月24日在百慕達註冊成立為一間獲豁免有限責任公司，其股份自1995年3月1日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。最終控股方為本公司主席兼董事鄭盾尼先生。本公司的註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda及其主要營業地點為香港北角英皇道510號港運大廈10樓。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主營業務主要包括：

- 品牌推廣：(i)發展及管理「SKINS」商標；(ii)於香港採購、製造及買賣保健產品；及(iii)分銷日本清酒；
- 零售：(i)管理及經營奧特萊斯；及(ii)物業投資及持有物業；及
- 金融服務：提供證券經紀、保證金融資、放貸及財務諮詢服務。

2. 編製基準

中期簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)適用披露要求而編製。

中期簡明綜合財務報表已根據2024年年度財務報表(「2024年年度財務報表」)所採納的相同會計政策而編製，惟該等與香港財務報告準則會計準則之修訂本有關並於2025年1月1日或之後開始的年度期間首次生效而預計將在2025年年度財務報表中反映的會計政策除外。會計政策任何變動之詳情載於中期簡明綜合財務報表附註3內。

除另有指明外，中期簡明綜合財務報表以港元(「港元」)呈列。中期簡明綜合財務報表載有於2025年6月30日的簡明綜合財務狀況表，及截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及中期簡明綜合財務報表經選擇的解釋附註。其附註包括對於了解本集團自2024年年度財務報表以來財務狀況及表現變化中具有重大影響的事件及交易的解釋。中期簡明綜合財務報表及其附註並不包括根據香港財務報告準則會計準則編製完整的財務報表下所需的一切資料，並應與2024年年度財務報表一併閱讀。

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

3. 會計政策變動

(a) 採納香港財務報告準則會計準則之修訂本—於2025年1月1日生效

本集團已採納以下香港財務報告準則會計準則之修訂本，該等準則包括香港會計師公會頒佈有關本集團就首次編製及呈列本集團於2025年1月1日或之後開始的年度期間之中期簡明綜合財務報表而採納之會計政策及業務營運之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋：

香港會計準則第21號及香港財務 報告準則第1號之修訂本	缺乏可交換性
--------------------------------	--------

於本期間應用香港財務報告準則會計準則之修訂本並無對本集團於本期間及過往期間的表現及財務狀況及／或中期簡明綜合財務報表所載的披露造成任何重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本

以下可能與本集團會計政策及業務營運有關的新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本已經頒佈，但尚未生效，且未獲本集團提早採納：

香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務 報告準則第7號之修訂本	金融工具分類及計量之修訂 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務 報告準則第7號之修訂本	涉及自然依賴型電力之合約 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計 準則第28號之修訂本	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第1號、香港財務 報告準則第7號、香港財務報告 準則第9號、香港財務報告準則 第10號及香港會計準則第7號之 修訂本	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷 ¹
香港詮釋第5號之修訂本	香港詮釋第5號財務報表呈列—借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類 ²

¹ 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於待定日期或之後開始的年度期間生效

本公司董事(「董事」)預期，採納此等已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本將不會對中期簡明綜合財務報表造成任何重大影響。

4. 分部資料

根據本集團向董事及本公司主要管理人員(統稱「主要經營決策者」)兩方作出的內部財務報告程序，本集團之經營分部已參考香港財務報告準則第8號「經營分部」(「香港財務報告準則第8號」)的規定並按照不同地區所提供的產品或服務類別大致劃分為不同可報告分部。

劃分可報告分部由主要經營決策者釐定，以對業績進行獨立監控，從而作出有關資源分配之決策及評估可報告分部表現。可報告分部之財務資料分類為分部收入及業績、分部資產及分部負債，並定期提供予主要經營決策者，以實現上述目的。

根據香港財務報告準則第8號，可報告分部分類的摘要如下：

- 品牌推廣：(i)發展及管理「SKINS」商標；(ii)於香港採購、製造及買賣保健產品；及(iii)分銷日本清酒；
- 零售：(i)管理及經營奧特萊斯；及(ii)物業投資及持有物業；及
- 金融服務：提供證券經紀、保證金融資、放貸及財務諮詢服務。

(A) 分部收入及業績(按經營分部細分)

下表為於期內確認的不同可報告分部的可報告分部收入及可報告分部(虧損)/溢利分析：

截至2025年6月30日止六個月(未經審核)

	品牌推廣 千港元	零售 千港元	金融服務 千港元	分部之間 對銷 千港元	綜合 千港元
自外部客戶的收入	20,166	119,793	8,270	–	148,229
分部之間收入*	1	2,718	–	(2,719)	–
可報告分部收入	20,167	122,511	8,270	(2,719)	148,229
可報告分部(虧損)/溢利	(2,503)	11,317	(1,863)	–	6,951
對賬：					
利息收入					(1,758)
中央行政開支					(10,950)
佔合營企業業績					(1,564)
佔聯營企業業績					(42)
除所得稅開支前虧損					(7,363)

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

4. 分部資料(續)

(A) 分部收入及業績(按經營分部細分)(續)

截至2024年6月30日止六個月(未經審核)

	品牌推廣 千港元	零售 千港元	金融服務 千港元	分部之間 對銷 千港元	綜合 千港元
自外部客戶的收入	23,234	118,174	8,916	-	150,324
分部之間收入*	90	2,714	-	(2,804)	-
可報告分部收入	23,324	120,888	8,916	(2,804)	150,324
可報告分部(虧損)/溢利	(785)	13,395	(437)	-	12,173
對賬：					
利息收入					2,326
中央行政開支					(36,469)
佔合營企業業績					(1,148)
佔聯營企業業績					9
除所得稅開支前虧損					(23,109)

* 分部之間收入的交易定價是參考對外部客戶就類似訂單按已訂立的銷售協議之相近條款及條件所收取的價格而釐定。

4. 分部資料(續)

(B) 分部收入及業績(按收入分類細分)

下表為於期內確認的可報告分部收入按主要地區市場、主要產品及服務線以及確認收入時間進行細分的分析。下表亦包括於期內確認不同可報告分部內按收入分類細分的對賬，主要分為兩大類別：(i)香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(「香港財務報告準則第15號」)範圍內的客戶合約收入；及(ii)香港財務報告準則第15號範圍外來自其他來源的收入：

截至2025年6月30日止六個月(未經審核)

香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入

	品牌推廣 千港元	零售 千港元	金融服務 千港元	綜合 千港元
主要地區市場：				
中華人民共和國(「中國」)	495	94,825	–	95,320
香港(原居地)	9,845	–	2,674	12,519
美國	1,806	–	–	1,806
其他亞洲國家(附註)	2,740	–	–	2,740
其他(附註)	5,280	–	–	5,280
總計	20,166	94,825	2,674	117,665
主要產品及服務：				
銷售商品	18,561	–	–	18,561
特許權銷售所得佣金收入	–	94,468	–	94,468
專利收入	1,605	–	–	1,605
證券經紀佣金	–	–	706	706
財務諮詢收入	–	–	1,968	1,968
其他服務收入	–	357	–	357
總計	20,166	94,825	2,674	117,665

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

4. 分部資料(續)

(B) 分部收入及業績(按收入分類細分)(續)

截至2025年6月30日止六個月(未經審核)(續)

香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入(續)

	品牌推廣 千港元	零售 千港元	金融服務 千港元	綜合 千港元
確認收入時間：				
於某個時間點	18,561	–	706	19,267
一段時間內轉移	1,605	94,825	1,968	98,398
總計	20,166	94,825	2,674	117,665

香港財務報告準則第15號範圍外來自其他來源的收入

	品牌推廣 千港元	零售 千港元	金融服務 千港元	綜合 千港元
主要地區市場：				
中國	–	24,968	–	24,968
香港(原居地)	–	–	5,596	5,596
總計	–	24,968	5,596	30,564
主要產品及服務：				
租金收入	–	24,968	–	24,968
利息收入	–	–	5,596	5,596
總計	–	24,968	5,596	30,564

4. 分部資料(續)

(B) 分部收入及業績(按收入分類細分)(續)

截至2024年6月30日止六個月(未經審核)

香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入

	品牌推廣 千港元	零售 千港元	金融服務 千港元	綜合 千港元
主要地區市場：				
中國	1,612	89,564	–	91,176
香港(原居地)	10,726	13	3,256	13,995
美國	2,224	–	–	2,224
其他亞洲國家(附註)	2,884	–	–	2,884
其他(附註)	5,788	–	–	5,788
總計	23,234	89,577	3,256	116,067
主要產品及服務：				
銷售商品	20,958	–	–	20,958
特許權銷售所得佣金收入	–	89,249	–	89,249
專利收入	2,270	–	–	2,270
證券經紀佣金	–	–	434	434
財務諮詢收入	–	–	2,822	2,822
其他服務收入	6	328	–	334
總計	23,234	89,577	3,256	116,067

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

4. 分部資料(續)

(B) 分部收入及業績(按收入分類細分)(續)

截至2024年6月30日止六個月(未經審核)(續)

香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入(續)

	品牌推廣 千港元	零售 千港元	金融服務 千港元	綜合 千港元
確認收入時間：				
於某個時間點	20,958	–	434	21,392
一段時間內轉移	2,276	89,577	2,822	94,675
總計	23,234	89,577	3,256	116,067

香港財務報告準則第15號範圍外來自其他來源的收入

	品牌推廣 千港元	零售 千港元	金融服務 千港元	綜合 千港元
主要地區市場：				
中國	–	24,981	–	24,981
香港(原居地)	–	3,616	5,660	9,276
總計	–	28,597	5,660	34,257

主要產品及服務：

租金收入	–	28,597	–	28,597
利息收入	–	–	5,660	5,660
總計	–	28,597	5,660	34,257

附註：鑒於獲取有關資料的相關成本高昂，故並無呈列於期內已確認的每個國家應佔收入的地區資料。

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

4. 分部資料(續)

(C) 分部資產

下表為於2025年6月30日及2024年12月31日確認的不同可報告分部的可報告分部資產的分析：

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
品牌推廣	243,511	241,604
零售	2,977,017	2,956,000
金融服務	324,243	325,874
可報告分部資產總值	3,544,771	3,523,478
未分配	160,279	171,617
分類為持作出售之資產	735,414	720,866
綜合資產總值	4,440,464	4,415,961

(D) 分部負債

下表為於2025年6月30日及2024年12月31日確認的不同可報告分部的可報告分部負債的分析：

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
品牌推廣	43,008	43,595
零售	452,212	472,271
金融服務	25,731	21,688
可報告分部負債總值	520,951	537,554
未分配	1,574,270	1,559,446
綜合負債總值	2,095,221	2,097,000

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

5. 其他收入及收益

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
外幣匯兌收益	–	1,331
利息收入	1,758	2,326
來自按公平價值列入損益的金融資產的股息收入	296	–
政府補助	4,130	11,810
營運奧特萊斯償還收入	8,059	7,531
稅項撥備撥回	19,249	–
其他	2,232	2,011
	35,724	25,009

6. 融資成本

於期內確認的融資成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
銀行貸款的利息開支	32,222	41,546
租賃負債的利息開支	6,098	6,323
應付董事款項的利息開支	1,367	1,076
	39,687	48,945

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

7. 除所得稅開支前虧損

經扣除／(計入)下列項目後達致的期內除所得稅開支前虧損如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	33,454	38,421
使用權資產折舊	7,153	7,029
無形資產攤銷	1,003	1,003
計提存貨撥備	170	394
物業、廠房及設備撇賬	5	29
確認為開支的存貨成本	7,562	9,822
外幣匯兌虧損／(收益)	2,223	(1,331)
短期租賃開支	647	1,325
董事薪酬	3,815	3,300
僱員成本(不包括董事薪酬)	27,149	29,272
利息收入	(1,758)	(2,326)
按公平價值列入損益的金融資產公平價值虧損	2,518	571
營運奧特萊斯償還收入	(8,059)	(7,531)

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

8. 所得稅開支

	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
本期稅項：		
香港		
— 利得稅		
— 本期間撥備	201	176
— 過往期間(超額撥備)/撥備不足	(119)	40
	82	216
中國及其他司法權區		
— 中國企業所得稅		
— 本期間撥備	4,471	2,609
— 過往期間撥備不足	—	112
	4,471	2,721
海外稅項：		
— 本期間撥備	—	18
— 過往期間超額撥備	(30)	—
	(30)	18
遞延稅項：		
香港及中國		
— 利得稅及中國企業所得稅		
— 本期間撥備	864	617
所得稅開支	5,387	3,572

8. 所得稅開支(續)

香港利得稅

香港利得稅撥備是根據本期間及過往期間就於香港產生的估計應課稅溢利透過應用法定稅率16.5%計算得出。根據兩級制利得稅制度項下「關連實體」的定義，管理層已選擇本公司一間附屬公司採用兩級制利得稅稅率按以下方式計算本期間及過往期間的香港利得稅撥備。

就該被選定的附屬公司而言，其於香港產生的估計應課稅溢利的首2,000,000港元是按8.25%計算稅項，而餘下估計應課稅溢利則按16.5%計算稅項。該被選定的附屬公司的香港利得稅撥備按前一期間相同基準計算。

中國企業所得稅

於中國營運的所有集團實體於本期間及過往期間在中國產生的估計應課稅溢利採用法定稅率25%計算，惟本公司一間於香港註冊成立並於中國從物業投資業務的附屬公司除外，根據有關現行稅務法規、詮釋及慣例，該附屬公司須就於本期間及過往期間於中國所賺取的租金收入總額(扣除增值稅)按預扣稅率10%計算稅項。

直至批准及授權刊發中期簡明綜合財務報表當日，上述於中國從物業投資業務的附屬公司尚未就其於中國所賺取的租金收入提交中國企業所得稅納稅申報表。中國稅務機關有權就較晚提交納稅申報表處以罰款。有關潛在罰款金額因範圍廣泛而無法可靠估計。然而，本集團與租戶於2016年財政期間以來所簽訂的全部新租賃協議已新增一項條款，要求租戶根據有關現行稅務法規、詮釋及慣例代表本集團支付根據於中國所賺取的租金收入總額(扣除增值稅)按10%計算的中國企業所得稅。根據管理層的經驗及上述已採納的措施，有關潛在罰款(如有)金額對中期簡明綜合財務報表而言將並不重大。此外，根據於2014年財政年度下半年有關收購上述附屬公司所簽訂的買賣協議，賣方及其擔保人已經承諾彌償本集團於收購事項完成日期前因較晚提交納稅申報表而引致的任何稅項責任。

海外稅項

於其他司法權區所產生的稅項乃透過應用預期於該等海外附屬公司運營之相關司法權區適用的法定稅率，並按本期間及過往期間之估計應課稅溢利計算。

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

9. 股息

截至2025年及2024年6月30日止六個月，董事會決議不會向本公司股東(「股東」)宣派任何中期股息。

本公司截至2024年12月31日(截至2024年6月30日止六個月：2023年12月31日)止財政年度的末期股息為每股普通股0.005港元(截至2024年6月30日止六個月：0.005港元)，合計約14,871,000港元(截至2024年6月30日止六個月：14,871,000港元)，已於2025年6月20日(截至2024年6月30日止六個月：2024年6月28日)舉行之本公司股東週年大會上獲股東宣派及批准，並將隨後於2025年9月(截至2024年6月30日止六個月：2024年9月)派付。

10. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃依據下列數據計算：

	截至6月30日止六個月		
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)	
虧損：			
本公司擁有人應佔期內虧損	(13,322)	(28,372)	
		截至6月30日止六個月	
		2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
股份數目：			
用以計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數(千股)	2,974,225	2,974,225	
每股虧損：			
基本及攤薄	(0.45)	(0.95)	

截至2025年及2024年6月30日止六個月，本公司並無任何潛在攤薄的普通股，因此，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

11. 物業、廠房及設備／投資物業／使用權資產

物業、廠房及設備

本集團於期內購入物業、廠房及設備的總成本約為3,059,000港元(截至2024年6月30日止六個月：591,000港元)。

賬面淨值約5,000港元(截至2024年6月30日止六個月：29,000港元)的物業、廠房及設備已於期內撇賬。

於2025年6月30日，若干位於香港及中國的物業，賬面值約為1,730,436,000港元(2024年12月31日：1,715,900,000港元)，用以抵押予銀行以擔保授予本集團的銀行融資。

投資物業

於2025年6月30日，若干位於香港及中國的物業(包括分類為持作出售之投資物業)，賬面值約為1,226,938,000港元(2024年12月31日：1,198,631,000港元)，用以抵押予銀行以擔保授予本集團的銀行融資。

使用權資產

截至2025年6月30日止六個月，本集團並無訂立、修訂或註銷重大租賃協議。於期內確認的使用權資產折舊約為7,153,000港元(截至2024年6月30日止六個月：7,029,000港元)。

於2025年6月30日，若干使用權資產，賬面值約為406,367,000港元(2024年12月31日：401,253,000港元)，用以抵押予銀行以擔保授予本集團的銀行融資。

12. 存貨

截至2025年6月30日止六個月，存貨備抵撥備淨額約170,000港元(截至2024年6月30日止六個月：394,000港元)已於期內在損益中確認。

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

13. 貿易及其他應收賬款

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款來自：		
— 金融服務分部以外	19,621	24,728
— 金融服務分部	8,130	6,696
總賬面值總額	27,751	31,424
減：虧損撥備	(5,179)	(5,611)
虧損撥備後賬面淨值總額	22,572	25,813
預付款項、訂金及其他應收賬款：		
總賬面值總額	119,217	110,677
減：虧損撥備	(9,446)	(9,259)
虧損撥備後賬面淨值總額	109,771	101,418
貿易及其他應收賬款總額	132,343	127,231

附註：於2025年6月30日，其他應收款項包括有關過往年度出售無形資產之應收代價約34,900,000港元(2024年12月31日：34,524,000港元)。

於報告期末，以發票日期或交易日期(如適用)為基準呈列的經扣除虧損撥備的貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
0至30天	11,819	15,218
31至60天	1,986	1,045
61至90天	586	631
逾90天	8,181	8,919
	22,572	25,813

14. 提供予保證金融資客戶之墊款

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
董事及其聯繫人士	26,793	26,033
其他保證金客戶	96,864	100,577
	123,657	126,610

於2025年6月30日及2024年12月31日，於香港保證金融資業務產生的提供予保證金融資客戶之墊款的賬面值以上市股本證券作抵押，平均年利率介乎港元最優惠利率(「**最優惠利率**」)至最優惠利率加3%，並須按要求償還。

給予保證金客戶的信貸額度按照本集團接受的上市權益性證券貼現的市場價值決定。本集團備有一份經准予的保證金股票清單，以特定的貸款與抵押品比率放貸。任何超過上述比率將觸發保證金客戶追加保證金以解決保證金不足。

於2025年6月30日，就向保證金客戶提供的保證金貸款質押的上市股本證券的未貼現市值總額約為440,738,000港元(2024年12月31日：384,261,000港元)。根據本集團與保證金客戶簽訂的客戶開戶協定，本集團獲准處置保證金客戶質押的上市股本證券，以償還客戶尚欠本集團的未償還貸款結餘。

根據參考上市股本證券的折現市值計算預期信貸虧損的結果，鑒於截至2025年6月30日及2024年12月31日並無發生保證金客戶未能繳付追加保證金的重大違約事件，且已抵押的上市股本證券的折現市值已足以彌補尚未償還的貸款餘額，故本期間及過往年度均未確認虧損撥備。

董事認為，鑒於保證金融資的業務性質，賬齡分析並無意義，故並無披露提供予保證金融資客戶之墊款的賬齡分析。本集團面臨的最大信用風險敞口為報告期末的賬面值。

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

15. 應收貸款

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
有抵押：		
總賬面值總額	55,016	51,187
減：虧損撥備	(4,656)	(5,453)
	50,360	45,734

於2025年6月30日及2024年12月31日，香港放貸業務產生的應收貸款賬面值以借款人的物業按揭及香港的上市股本證券作抵押，並按年利率5%至18%(2024年12月31日：5%至18%)計息及須於提供予借款人之墊款日期起計一年內或按要求償還。

總賬面值總額約為12,425,000港元(2024年12月31日：7,675,000港元)的應收貸款分類為階段1，是由於信貸風險有限及自首次確認後的信貸風險未有重大增加並於報告期末時未有信貸減值。因此，於本期間及過往期間概無於損益內確認須按12個月預期信貸虧損計算的虧損抵備撥備。

總賬面值總額約為42,561,000港元(2024年12月31日：43,512,000港元)的應收貸款分類為階段3，是由於自首次確認後的信貸風險有重大增加並於報告期末時有信貸減值。於本期間在損益內確認須按全期預期信貸虧損計算的虧損撥備撥回797,000港元(截至2024年6月30日止六個月：零港元)。

16. 按公平價值列入損益的金融資產

按公平價值列入損益的金融資產為分類為持作買賣的香港上市股本證券投資、中國上市投資及非上市投資。該等資產的公平價值計量詳情載於中期簡明綜合財務報表附註25。

按公平價值列入損益的金融資產的期初及期末結餘對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
於期初	81,709	103,022
添置	1,113	-
公平價值虧損	(2,518)	(571)
於期末	80,304	102,451

17. 分類為持作出售之資產

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
投資物業		
— 香港(附註(i))	231,000	231,000
— 北京(附註(ii))	504,414	489,866
	735,414	720,866

附註：

- (i) 截至2025年6月30日，本集團已承諾計劃出售位於香港的投資物業。於2025年6月30日，投資物業的賬面值為231,000,000港元(2024年12月31日：231,000,000港元)。本集團積極兜售，但仍無接獲合理報價。為此，本集團進一步降低價格，以便繼續以合理價格積極營銷該投資物業。於2025年6月30日，該物業的出售尚未完成，因此該物業於中期簡明綜合財務報表中仍呈列為分類為持作出售之資產。
- (ii) 截至2025年6月30日，本集團已承諾另外計劃出售位於北京的投資物業，賬面值為504,414,000港元(2024年12月31日：489,866,000港元)。本集團積極兜售，但仍無接獲合理報價。為此，本集團進一步降低價格，以便繼續以合理價格積極營銷該投資物業。於2025年6月30日，該物業的出售尚未完成，因此該物業於中期簡明綜合財務報表中仍呈列為分類為持作出售之資產。

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

18. 貿易及其他應付賬款

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應付賬款來自：		
— 金融服務分部以外	168,616	172,419
— 金融服務分部	23,928	20,224
貿易應付賬款總額	192,544	192,643
應計賬款、預收賬款、臨時收款及其他應付賬款	156,655	156,816
貿易及其他應付賬款總額	349,199	349,459

於報告期末，以發票日期或交易日期(如適用)為基準呈列的來自金融服務分部外的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
0至30天	135,715	136,600
31至60天	24,847	31,792
61至90天	7,591	3,310
逾90天	463	717
	168,616	172,419

董事認為，鑒於證券交易及保證金融資的業務性質，賬齡分析並無意義，故並無披露來自金融服務分部的貿易應付賬款的賬齡分析。

19. 租賃負債

截至2025年6月30日止六個月，用作租賃的總現金流出約為4,529,000港元(截至2024年6月30日止六個月：6,631,000港元)，包括租賃負債的本金及利息部分付款約為3,882,000港元(截至2024年6月30日止六個月：5,306,000港元)及短期租賃付款約647,000港元(截至2024年6月30日止六個月：1,325,000港元)。

截至2025年6月30日止六個月，租賃負債的利息開支約為6,098,000港元(截至2024年6月30日止六個月：6,323,000港元)。

20. 銀行貸款

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
流動部分：		
附有浮動利率的有抵押銀行貸款須：		
— 於一年內償還	570,721	704,534
非流動部分：		
附有浮動利率的有抵押銀行貸款須：		
— 多於一年但未超過兩年償還	244,738	250,115
— 多於兩年但未超過五年償還	161,761	148,770
— 多於五年償還	173,982	36,985
	580,481	435,870
銀行貸款總額	1,151,202	1,140,404

於2025年6月30日，本集團附有浮動息率的有抵押銀行貸款，年利率乃介乎於約1.79%至6.81%(截至2024年6月30日止六個月：1.92%至7.83%)。期內，實際加權平均年利率約為3.47%(截至2024年6月30日止六個月：6.21%)。

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

21. 股本

	股份數目 (千股)	面值 千港元
法定：		
每股面值0.10港元的普通股(2024年12月31日：每股面值0.10港元)： 於2024年1月1日(經審核)及2024年12月31日(經審核)，以及2025年1月1日 (經審核)及2025年6月30日(未經審核)	20,000,000	2,000,000
已發行及繳足：(附註)		
每股面值0.10港元的普通股(2024年12月31日：每股面值0.10港元)： 於2024年1月1日(經審核)及2024年12月31日(經審核)，以及2025年1月1日 (經審核)及2025年6月30日(未經審核)	2,974,225	297,422

附註：本公司發行入賬列作繳足的所有普通股在所有方面均與本公司已發行普通股享有同等地位，惟無權分配任何股息之該等股份除外。

22. 資本承擔

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團下列重大合約性資本承擔並未於中期簡明綜合財務報表內作出撥備：

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
有關已訂立合約惟並未撥備：		
— 位於中國瀋陽的奧特萊斯樓宇建造成本	6,105	8,113

23. 關連人士披露

(A) 關連人士交易

於期內，本集團與以下關連方進行以下交易：

(a) 鄭盾尼先生及其聯繫人士：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
證券經紀所得佣金收入	11	9
保證金融資利息收入	599	323
汽車開支	39	39
授予保證金融資安排之總額	17,000	17,000
已授出保證金貸款之最高未償還結餘	14,730	16,596

(b) 李長銘先生：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
保證金融資利息收入	503	473
授予保證金融資安排之總額	15,000	15,000
已授出保證金貸款之最高未償還結餘	12,063	11,285

(c) 其他關連方：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
來自一間合營企業之利息收入	810	815
自一間聯營企業購買貨物	—	(199)

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

23. 關連人士披露(續)

(B) 主要管理層人員薪酬

期內，主要管理層人員薪酬，包括已付或應付本集團董事及高級管理層人員的酬金如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
薪金、福利及其他開支	9,993	6,072
界定供款退休計劃之供款	110	102
	10,103	6,174

24. 或然資產及負債

除中期簡明綜合財務報表附註8所披露因延遲向中國稅務機關提交申報中國企業所得稅之中國納稅申報單所產生之潛在罰金相關的潛在稅務責任外，本集團於2025年6月30日及2024年12月31日概無須於中期簡明綜合財務報表確認或披露的其他或然資產或負債。

25. 金融工具

(A) 金融工具類別

下表載列金融工具(包括金融資產及金融負債)於2025年6月30日及2024年12月31日的賬面值及公平價值：

	2025年6月30日 (未經審核)		2024年12月31日 (經審核)	
	賬面值 千港元	公平價值 千港元	賬面值 千港元	公平價值 千港元
金融資產：				
按公平價值列入損益：				
— 香港上市的股本證券	10,184	10,184	12,602	12,602
— 中國上市投資	1,113	1,113	—	—
— 非上市投資	69,007	69,007	69,107	69,107
按攤銷成本：				
— 貿易及其他應收賬款	116,605	(附註)	114,697	(附註)
— 應收合營企業款項	41,532	(附註)	39,222	(附註)
— 應收一間聯營企業款項	—	(附註)	652	(附註)
— 提供予保證金融資客戶之墊款	123,657	(附註)	126,610	(附註)
— 應收貸款	50,360	(附註)	45,734	(附註)
— 銀行結餘及現金	84,679	(附註)	97,504	(附註)
金融負債：				
按攤銷成本：				
— 貿易及其他應付賬款	342,726	(附註)	344,167	(附註)
— 應付一名關聯方款項	110	(附註)	106	(附註)
— 應付董事款項	58,365	(附註)	56,555	(附註)
— 應付股息	14,871	(附註)	—	(附註)
— 銀行貸款	1,151,202	(附註)	1,140,404	(附註)
金融工具：				
— 租賃負債	171,761	(附註)	188,104	(附註)

附註：於2025年6月30日及2024年12月31日，董事認為按攤銷成本計量的金融工具的賬面值與其公平價值相若，因其於短期內到期或計息金融工具的實際利率與用以反映借款人或本集團信貸風險的有關貼現率相若。

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

25. 金融工具(續)

(B) 公平價值計量

下表為本集團於報告期末按經常性基準計量的金融工具的公平價值，按香港財務報告準則第13號「公平價值計量」下所界定的三級公平價值層級分類。公平價值計量劃分及釐定的層級是參考本集團以下各估值技術所使用主要輸入參數的可觀察性及重要性：

- 層級一估值：僅使用第一級主要輸入數據計量的公平價值，即相同資產或負債於計量日期在活躍市場的未經調整報價。
- 層級二估值：使用第二級輸入數據計量的公平價值，即不符合第一級的可觀察輸入數據且並無使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據為無法獲得市場數據的輸入數據。
- 層級三估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公平價值。

某一項目於上述級別的分類是根據所使用的對該項目之公平價值計量有重大影響的輸入數據的最低級別而釐定。項目在級別之間的轉移於發生期間予以確認。

本集團的管理層負責於各報告期末計量金融工具，主要包括香港上市的股本證券、中國上市投資及非上市投資的公平價值。本集團管理層直接向董事匯報。本集團管理層編製公平價值計量的詳細計算及變動分析，並由董事審閱及批准。定期與董事就估值過程及結果進行討論以配合報告日期。

下表為按公平價值計量的金融工具的分析：

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
層級一：		
— 香港上市的股本證券	10,184	12,602
— 中國上市投資	1,113	—
層級三：		
— 非上市投資	69,007	69,107

截至2025年及2024年6月30日止六個月，估值技術並無重大變動，層級一與層級二之間並無轉撥，亦無轉入或轉出層級三。本集團的政策為將估值技術變動及公平價值層級之間的轉撥於發生時予以確認。

25. 金融工具(續)

(B) 公平價值計量(續)

有關層級一公平價值計量之資料

對於分類為層級一的香港上市的股本證券及中國上市投資，本集團管理層於2025年6月30日及2024年12月31日使用相同證券收市價來進行公平價值計量。

有關層級三公平價值計量之資料

本集團於2018年4月與第三方投資者簽訂協議，目的是成立兩間特殊目的收購公司(「特殊目的收購公司1」及「特殊目的收購公司2」)，藉以籌集大量資金，通過於納斯達克上市，收購潛在業務目標。截至中期簡明綜合財務報表批准及授權發行日期，尚未成立特殊目的收購公司2。

於禁售期完成前，投資公平價值先使用若干重大不可觀察輸入數據(其中包括無風險利率及缺乏市場流動性折現率(「缺乏市場流動性折現率」))來調整相關投資的收市價而釐定。公平價值與無風險利率及缺乏市場流動性折現率呈負相關。於禁售期後，無風險利率及缺乏市場流動性折現率輸入數據不再存在。於2025年及2024年6月30日，該投資之違約概率被視為微乎其微。本集團管理層預計，截至2025年6月30日止期間，若其他變量維持不變，違約概率增加5%將導致投資公平價值減少約3,450,000港元(2024年6月30日：公平價值減少約3,578,000港元)。

分類為層級三的金工具年初及年終結餘對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
非上市投資：		
期初	69,107	71,096
公平價值(虧損)/收益	(100)	456
期末	69,007	71,552

26. 批准中期簡明綜合財務報表

中期簡明綜合財務報表已於2025年8月29日經董事會批准及授權刊發。