



第一上海投資有限公司
股份代號：227



2022
年 報





目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層論述及分析	6
董事及高級管理人員簡歷	10
董事會報告書	12
企業管治報告	18
獨立核數師報告	28
綜合損益表	35
綜合全面收益表	36
綜合資產負債表	37
綜合現金流量表	39
綜合權益變動表	40
綜合財務報表附註	41

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

吳家瑋教授

劉吉先生

俞啟鎬先生

周小鶴先生

提名委員會

吳家瑋教授 (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

吳家瑋教授

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

吳家瑋教授

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



主席報告書

本人謹代表董事會提呈本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

市場回顧

二零二二年，全球經濟充滿不確定性。全球經濟活動受阻於加劇的地緣政治因素，包括俄烏衝突爆發及中美關係持續緊張。受全球供應鏈中斷及顯著的能源價格影響，主要國家於2019冠狀病毒病疫情中恢復遲緩。為應對高通脹，美國聯邦儲備局加快縮減資產負債表的計劃，並於二零二二年七次提高基準利率。此舉對全球經濟及大多數金融市場的表現產生重大不利影響。

於二零二二年，中國內地於本報告年度大部分期間的經濟及業務環境因中國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冠狀病毒病奧密克戎變異病毒株的爆發，使得商業活動陷入停頓。此外，注意到市場對企業信貸及流動資金風險的擔憂，以及中央政府對監管日益關注，中國房地產行業於二零二二年的衝擊嚴重。自中國於二零二二年十一月宣佈放寬2019冠狀病毒病限制後，中國經濟的市場前景已轉向積極勢頭。於二零二二年，香港經濟受到利率上升及第五波2019冠狀病毒病疫情及檢疫措施的嚴重影響，但自本年度第四季度以來，隨著低失業率及商業活動逐步恢復，經濟有逐步復甦的跡象。

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，主要是金融服務部及物業及酒店部。

於二零二二年，長期的2019冠狀病毒病疫情防控措施持續負面影響本集團許多業務營運。截至二零二二年十二月三十一日止年度，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56,000,000元及3.55港仙，而二零二一年則錄得股東應佔虧損淨額及每股基本虧損分別約港幣140,000,000元及9.61港仙，較二零二一年分別減少60%及63%。

於二零二二年的股票市場、債券市場及外匯市場同時逐漸下行實屬罕見。股票市場因全球通脹壓力的不確定性及美國聯邦儲備局加息步伐而下滑。此外，投資者對揮之不去的地緣政治風險及後2019冠狀病毒病疫情時期經濟放緩的影響充滿了擔憂。在中國，對各中國房地產開發商的財務狀況的擔憂得到緩解，以及中國內地放寬疫情相關限制，投資者的情緒得到了舒緩。香港金融市場在香港經濟收縮及全球市場調整中下跌，恒生指數下跌16%，市場成交量下降約25%。金融服務部的表現因交投活動放緩及投資者避險情緒升溫而受到嚴重影響，商業活動及市場交易額大幅減少，而首次公開招股市場幾乎被凍結。於報告期間，經紀佣金收入及孖展與首次公開招股貸款利息錄得重大下跌。受檢疫措施及大型資本市場活動延遲所影響，承銷及融資業務的業績亦不理想。

於二零二二年，我們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，導致表現不佳。於二零二二年初，於大範圍奧密克戎傳播的關鍵時期，歐洲實施了嚴格的防控措施及普遍的旅遊限制，中國內地若干主要城市實施了史上最嚴格的封鎖措施。因此，我們於巴黎及無錫的酒店業務錄得營運虧損。慶幸的是，與疫情共存的方案已成為全球實踐的主流，我們的酒店業務已逐步恢復，巴黎大部分社交及旅遊限制於夏季解除，而中國內地則於二零二二年底解除。另一方面，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，我們的物業開發及投資業務錄得銷售收入大幅下跌以及投資物業公平值虧損增加。

我們的醫療及保健部受到2019冠狀病毒病疫情嚴重影響，尤其是在第五波感染期間。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。在困難的營運環境下，經過慎重考慮，管理層艱難決定於二零二二年四月終止營運醫療中心並出售大多數醫療設備以便集中本集團的資源於有利可圖的業務分部。此後，本集團將會維持兒童牙科中心的投資作為一項長期投資，為公眾提供牙科護理服務。

展望

展望未來，隨著邊境重新開放，我們可以看到經濟復甦的一些積極勢頭。全球主要經濟體見證恢復到2019冠狀病毒病疫情之前的經濟活動水平，此外全球供應鏈中斷預計將逐步改善。因此，全球經濟預計將呈現上升趨勢。然而，由於俄羅斯與烏克蘭的衝突尚未解決以及中美緊張關係，前景仍具不確定性。通貨膨脹壓力、美國聯邦儲備局加息步伐及對企業盈利下降的擔憂，預計將繼續阻礙金融市場。於中國內地，我們預計於2019冠狀病毒病過後，將實施更為寬鬆的貨幣政策及更為強勁的財政刺激措施。儘管如此，中央政府仍繼續加倍努力，以穩定地方宏觀經濟增長，並實施積極財政政策及靈活貨幣政策。我們對當前市場情況及業務環境的逐步改善抱有謹慎信心。

受疫情、地緣政治的不確定性、通貨膨脹的不斷加劇以及逐漸提高的利息之影響，金融市場將繼續波動。我們將在營運及業務發展的風險和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，我們預計這一趨勢將於未來繼續。展望未來，本集團將繼續扮演積極角色，推動我們的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。我們亦將致力擴大我們的產品種類及客戶群，以應對市場需求。我們將繼續積極加強市場知識及聆聽我們顧客需要，以便在瞬息萬變的環境中及時把握商機。



主席報告書

無可否認的是，由於2019冠狀病毒病疫情及地緣政治緊張局勢後的高利率環境，全球經濟將繼續面臨挑戰。展望未來，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。本集團將進一步持續採取多元化的策略，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。

致謝

本人謹藉此機會代表董事會對我們所有客戶及股東的寶貴支持表示誠摯謝意，亦對我們董事及僱員在過去幾年的困難時期對本集團的奉獻與忠心表示衷心感謝。

勞元一
主席

香港，二零二三年三月二十四日

財務回顧 概覽

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔虧損淨額約港幣56,000,000元，較去年錄得股東應佔虧損淨額約港幣140,000,000元減少60%。於二零二二年，本集團虧損淨額的重大減少主要由於(a) 確認出售醫療及保健業務固定資產錄得會計收益，(b) 醫療及保健業務自二零二二年四月關閉後的營運虧損下跌，及(c) 概無需為無錫物業開發項目的建築成本之相關訴訟作進一步重大撥備。然而，該等影響被金融服務部因交易活動大幅削減（尤其是於第五波2019冠狀病毒病感染期間）所致的經紀收入及孖展貸款利息收入之減少而部分抵消。因對該等物業的未來銷售及租金回報的普遍負面市場預期，本集團業績亦受無錫及黃山持有的投資物業確認公平值虧損所影響。股東應佔每股基本虧損為3.55港仙（二零二一年：9.61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減少及物業銷售的下跌，本集團的營業額約為港幣342,000,000元，與二零二一年相比減少了35%。本集團的資產淨值總額下跌了7%，由二零二一年的約港幣2,559,000,000元減少至二零二二年的約港幣2,380,000,000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，金融服務部錄得營運溢利，較二零二一年大幅減少70%，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下跌。

二零二二年證券市場的表現受到各種不利因素的影響，包括利率上升及因地緣政治及2019冠狀病毒病疫情導致的實體經濟混亂。恒生指數於二零二二年二月錄得年度高位25,050點，並於年末收報19,781點，較去年下降16%。於本報告年度內，平均每日市場成交額從二零二一年約港幣1,670億元下降25%至二零二二年約港幣1,250億元。另一方面，年內市場競爭加劇，部分經紀商推出進取的促銷活動。經紀業務錄得佣金收入下跌46%以及錄得首次公開招股與孖展貸款利息收入減少29%。

持續的市場脆弱性及不斷上升的利率環境對首次公開招股市場產生不利影響。企業融資項目的盡職調查進度受到香港與中國內地之間的檢疫措施影響。於二零二二年，我們的企業融資團隊已完成十一宗融資顧問個案。此外，一項首次公開招股個案正在處理。顧問服務收入因資本市場放緩而較二零二一年下跌63%。

管理層論述及分析

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。現有房地產項目包括住宅、服務式公寓、商業辦公室、工業辦公室、酒店及休閒渡假村。二零二二年物業及酒店部錄得營運虧損較二零二一年下跌14%至港幣77,000,000元。於二零二二年概無需為無錫物業開發項目建築成本之相關訴訟作進一步的重大撥備。然而，該利好影響因位於無錫及黃山持有的投資物業的公平值虧損增加及物業銷量的下跌而被部分抵消。

於二零二二年十二月三十一日，本集團持有五個物業投資及開發項目，合計總樓面面積概述如下：

位置	產品性質	預計完成日期 (年)	本集團應佔 權益百分比	合計 總樓面面積 (平方米)	累計 已售面積 (平方米)
中國江蘇省蘇州市昆山市 市昆山經濟開發區創業路588號菁英匯*	住宅	已竣工	70%	55,000	47,000
中國江蘇省無錫市 無錫新區高浪路19號第一上海廣場*	酒店、商業及公寓	已竣工	100%	95,000	21,000
中國江蘇省無錫市 無錫新區行創四路89號星洲商務園*	辦公室及工業				
—一期		已竣工	70%	38,000	21,000
—二期		已竣工	70%	31,000	—
—三期		已竣工	70%	35,000	—
中國安徽省黃山市黃山區鳳凰路	住宅及休閒渡假村				
—A期		已竣工	100%	12,000	10,000
—B期		已竣工	100%	23,000	21,000
—E期		已竣工	100%	6,000	—
—C及D期		二零二三	100%	66,000	—
Section E 589 & Section E 628, Commune de Presles, L'Isle Adam, France	酒店及休閒渡假村	已竣工	100%	6,000	—
總計				367,000	120,000

* 位於該等地區的若干物業乃持作投資用途。該等物業全部位於香港以外的地區且按中期租賃持有。

於二零二二年，物業銷售營業額較二零二一年下跌79%，主要原因是市場負面情緒以至整體物業銷量下跌。來年，我們將繼續專注於完成現有位於無錫及黃山的物業開發及銷售。

本集團物業投資及管理業務是本集團之其中一項穩定收入來源。其營業額與去年相若。於二零二二年，本集團持有之投資物業錄得公平值虧損淨額約為港幣31,000,000元，較二零二一年的公平值虧損淨額增加54%。上述公平值虧損主要由於不利市場情緒影響到房地產項目的預期銷售或租金回報。

於二零二二年，酒店及高爾夫球場業務之營業額較二零二一年輕微上升8%。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隨經濟活動恢復而逐漸復甦。

其他業務

本集團其他業務部包括醫療及保健業務及直接投資。於二零二二年，其他業務部錄得營運虧損為港幣16,000,000元，較二零二一年減少75%。改善的主要歸因於確認出售醫療及保健業務的固定資產之會計收益。

本集團已於二零二二年四月終止醫療和保健業務並關閉於中環設立的醫療中心。於二零二二年，醫療中心的營業額及營運虧損分別較二零二一年下跌79%及78%。

於二零二二年，其他直接投資錄得輕微營運虧損。由於本集團專注其內部資源於金融服務業務，故於二零二二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。於二零二二年十二月三十一日，本集團已籌集銀行及其他貸款約港幣237,000,000元（二零二一年：港幣311,000,000元），並持有現金儲備約港幣253,000,000元（二零二一年：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：12.2%）。

於報告年度內，本集團完成了公開發售，以每股港幣0.21元的認購價發行13,716,014股新股。於二零二二年十二月三十一日，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。截至二零二二年十二月三十一日止財政年度，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。

重大收購及出售

於年內，本集團並無重大收購、出售及主要投資。

抵押本集團資產

本集團已將賬面總淨值約為港幣579,000,000元（二零二一年：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：港幣15,000,000元）之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202,000,000元（二零二一年：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。

於二零二二年十二月三十一日，或然負債總額約為港幣9,000,000元（二零二一年：港幣2,000,000元）。

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。於二零二二年十二月三十一日，本集團僱用566名員工，其中351名員工位於中國大陸。本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之員工成本約為港幣209,000,000元（二零二一年：港幣258,000,000元）。

董事及高級管理人員簡歷

執行董事

勞元一先生(77)，於一九九三年被委任為本公司董事總經理。勞先生於一九九三年加盟本公司，現為本公司主席。勞先生曾任中國國家科技與社會發展研究中心之高級政策研究員，之前曾任職中國國家科學技術委員會、中央交通部及中央鐵道部。勞先生早年畢業於上海復旦大學，赴美留學獲美國哈佛大學碩士學位。

辛樹林先生(69)，於一九九八年被委任為本公司董事。辛先生於一九九四年加盟第一上海投資有限公司為行政副總裁，主管直接投資及物業發展包括豪華酒店和大型醫院業務。彼於一九八二年畢業於蘭州大學並於一九九二年取得美國丹佛大學工商管理碩士學位。

楊偉堅先生(61)，於一九九八年被委任為本公司董事。楊先生亦為本公司的財務總裁兼公司秘書。彼於一九九三年加盟本公司並具有超過三十年於審計、財務及管理方面之工作經驗。楊先生具有英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會的會員專業資格。彼亦持有北京大學之法律學士學位。

勞苑苑女士(44)，於二零二一年被委任為本公司董事。勞女士自二零零五年至二零一五年出任中國資本(控股)有限公司(「中國資本」)之執行董事及於二零一六年至二零一七年調任為非執行董事。於相關時期中國資本乃一在香港之上市公司。勞女士現任科森醫藥(香港)有限公司(「科森」)之商務發展副總裁。在加入科森之前，勞女士曾在美國紐約美林證券公司從事投資銀行工作。勞女士以優等生榮譽畢業於美國哥倫比亞大學工程管理系統專業。勞女士為勞元一先生(本公司之主席及執行董事)之女兒。

非執行董事

郭琳廣先生，*銀紫荊星章*，*太平紳士*(67)，於一九九四年被聘任為本公司之獨立非執行董事，及於二零零五年改任為非執行董事。郭先生為香港執業律師，同時亦具有澳大利亞、英格蘭及威爾斯及新加坡之執業律師資格。彼亦具有香港、澳大利亞及英格蘭及威爾斯的會計師及特許會計師資格。郭先生於澳大利亞悉尼大學畢業並分別取得經濟及法律學士和法律碩士學位。彼亦持有美國哈佛大學商學院高級管理課程文憑。



董事及高級管理人員簡歷

獨立非執行董事

吳家璋教授(85)，於一九九三年被聘任為本公司之獨立非執行董事。吳教授現任瑞安集團有限公司高級顧問和香港科技大學榮休校長。彼曾任美國數間著名大學之校長、院長、系主任及教授。彼亦為上海實業控股有限公司的獨立非執行董事。

劉吉先生(87)，於二零零四年被聘任為本公司之獨立非執行董事。劉先生為中歐國際工商學院名譽院長。彼亦歷任中國社會科學院之副院長、研究員及學術委員，及中歐國際工商學院執行院長。劉先生畢業於北京清華大學動力機械系。劉先生亦為凹凸科技有限公司（一間於納斯達克上市公司）之獨立董事。

俞啟鎬先生(76)，於二零零五年被聘任為本公司之獨立非執行董事。彼畢業於上海財經大學。彼於一九八一年至一九九一年期間，於上海一家會計師事務所從事註冊會計師專業，及後於一九九二年至一九九八年擔任上海實業（集團）有限公司之助理總裁。俞先生於一九九五年至一九九七年擔任申銀萬國（香港）有限公司之執行董事，並於一九九七年至一九九八年改任非執行董事。俞先生於二零零一年至二零零六年期間，曾任上海德勤•華永會計師事務所之顧問。

周小鶴先生(70)，於二零零七年被聘任為本公司之獨立非執行董事。周先生對投資及財務等業務擁有豐富經驗。彼畢業於中國北京工業大學，主修電腦自動化。周先生曾於一九九五年五月十八日至一九九八年六月十六日出任本公司之非執行董事。

高級管理人員

邱紅先生(53)，於二零零零年加盟本集團，現為第一上海金融集團有限公司行政總裁。邱先生負責本集團金融服務業務之管理及業務發展。邱先生於加盟本集團前，曾任職一間跨國管理顧問公司，負責審計、策略規劃及企業融資工作。憑藉在金融業廣泛及專業之經驗，邱先生對香港及國內之企業融資、股票經紀及投資業務均有豐富認識。邱先生畢業於中山大學，持有經濟學學士學位，並為香港中文大學經濟學哲學碩士。

董事會報告書

董事會謹提呈截至二零二二年十二月三十一日止年度之報告書及經審計之綜合財務報表。

主要業務及地區性業務分析

本公司之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註18。

本集團於本年度以營運及地區分部劃分之表現分析載於綜合財務報表附註4。

業績

本年度之業績刊載於第35頁之綜合損益表中。

股息

董事會建議不派發截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息（二零二一年：無）。

股本

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司之股本變動詳情載於綜合財務報表附註29。

可分配儲備

本公司於二零二二年十二月三十一日根據香港公司條例（第622章）第6部計算之可分配儲備為港幣137,426,000元（二零二一年：港幣330,281,000元）。

捐款

本年度本集團作出慈善及其他捐款港幣54,000元（二零二一年：港幣50,000元）。

購買、出售或贖回本公司股份

本公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度並無贖回本身之任何證券。本公司或其任何附屬公司於年內亦無購買或出售任何本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之證券。

董事會報告書

董事

(a) 本公司董事

本年度及截至本報告書日期之本公司在任董事名單如下：

- 勞元一先生
- 辛樹林先生
- 楊偉堅先生
- 勞苑苑女士
- * 郭琳廣先生 銀紫荊星章，太平紳士
- ** 吳家瑋教授
- ** 劉吉先生
- ** 俞啟鎬先生
- ** 周小鶴先生

* 郭琳廣先生 銀紫荊星章，太平紳士為本公司非執行董事。

** 吳家瑋教授、劉吉先生、俞啟鎬先生及周小鶴先生為本公司獨立非執行董事。

勞元一先生、郭琳廣先生 銀紫荊星章，太平紳士及劉吉先生依據本公司之章程細則規定告退，惟合資格亦願候選連任。

(b) 本公司附屬公司之董事

於年內及截至本報告書日期，勞元一先生、辛樹林先生、楊偉堅先生及勞苑苑女士亦為本公司若干附屬公司之董事。本公司附屬公司於年內及截至本報告書日期之其他董事包括：曹燕蘭、陳培莉、鄭志光（於二零二二年十二月九日辭任）、程兆輝、崔曉文（於二零二二年三月十一日辭任）、崔宜征、馮哲民、Frederique Duculot、管宇強、奚艾榮、郝雅馨、關文傑、黎浩然、勞力、李麗貞、李文彪、厲彥萍、劉曉明、羅國龍（於二零二二年十月二十一日辭任）、Loris Rodriguez、巫少倫（於二零二二年四月三十日辭任）、彭彤、秦霞、邱紅、曲凱峰、蘇志超、趙萬成、曾麗珊、溫靜文、王佳新、王亮、吳潔、許湛釗、楊二觀及朱國良。

董事之服務合約

本公司各非執行董事均與本公司訂立了服務合約，為期兩年。根據本公司之章程細則，該任期受於股東大會上輪值告退及由本公司重新委任的規限。

董事於對本公司業務而言屬重大之交易、安排及合約中之重大權益

除了綜合財務報表附註35所披露者外，本公司或其附屬公司概無訂立於年末或年內任何時間仍然生效，而本公司董事直接或間接擁有重大權益，且對本集團業務而言屬重大之交易、安排及合約。

獲准許的彌償條文

本公司已就其董事可能因企業活動產生的法律行動而面對的責任作出投保安排。根據香港公司條例（第622章）第391(1)(a)條，於董事會報告書獲批准時，按照香港公司條例（第622章）第470條的規定，給予董事利益的獲准許彌償條文為有效。

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

於二零二二年十二月三十一日，本公司依據證券及期貨條例第352條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（「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%

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」）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通過展慧間接擁有40%，而展慧為一間由勞元一先生直接擁有40%股本權益之公司。

除上文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，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）概無持有本公司、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須根據證券及期貨條例及香港公司條例（第622章）予以披露之權益。

董事會報告書

主要股東

根據證券及期貨條例第336條置存之主要股東登記冊所載，於二零二二年十二月三十一日，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	8.80%
尹堅先生（「尹先生」） （附註）	好倉	12,432,000	61,576,000	63,640,000	137,648,000	8.80%

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。

購股權

於二零一四年五月二十三日，本公司之股東批准購股權計劃（「該計劃」）。於本年度內，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。

本公司可發行之購股權為根據該計劃授出的所有購股權行使時可能發行的股份總數，總計不超過該計劃批准當日已發行股份的10%。本公司可以隨時在股東批准和發出通函後按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）更新此限額，惟根據該計劃已授出但仍未行使的所有購股權在行使後將予發行的股份數目，不得超過不時已發行股份的30%。

於二零二二年十二月三十一日，根據該計劃有待授出的購股權可認購合共139,891,301股普通股，佔本公司已發行普通股約9%。

於任何十二個月期間，根據該計劃授予同一參與者的購股權獲行使時已發行或將予發行的股份總數，不得超過本公司當時已發行股本的1%。

授出購股權之代價為港幣1.00元。該計劃之參與者有權於董事所指定的期間（由授出有關購股權當日起計少於十年，並於授出當日後不少於六個月起計）認購股份，認購價由董事會決定，惟不得少於股份於緊接授出購股權當日前五個交易日於聯交所之平均正式收市價及授出當日股份於聯交所之正式收市價兩者中之最高者。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，沒有購股權已根據該計劃獲授出、行使、失效或發行在外。

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綜合財務報表所述者一致。

管理合約

本年度內，本公司並無就本公司整體或其任何重大部分業務之管理及行政工作簽訂任何合約，亦無存有任何該等合約。

主要客戶和供應商

本集團於二零二二年及二零二一年源自其五大客戶之銷售額及五大供應商之採購額百分比均低於有關總數的百分之三十。

關連交易

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司並無任何須予披露之關連交易。

足夠公眾持股量

根據本公司可取得的公開資料及就董事於本報告刊發前最後可行日期所知，本公司於年內一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

業務概覽

根據香港公司條例附表5之規定，本集團須對其業務作進一步討論及分析，包括(a)對本集團業務的公平檢討；(b)敘述本集團面對的主要風險及不確定因素；(c)自財政年度末起發生而影響本集團的重要事件詳情；及(d)有關本集團業務可能未來發展的指示，請參閱本年報「管理層論述及分析」及「企業管治報告」章節。以上章節為本報告的一部分。根據上市規則第13.91條及附錄27，「環境、社會及管治報告」於本年報刊發時同日刊發。

董事會報告書

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之資產、負債及業績概要如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
營業額	342,183	529,850	457,988	533,529	473,726
應佔(虧損)/溢利					
– 股東	(55,501)	(139,899)	(90,331)	10,618	33,403
– 非控制性權益	(3,343)	(9,099)	(493)	4,967	3,353
每股(虧損)/溢利					
– 基本	(3.55) 港仙	(9.61) 港仙	(6.37) 港仙	0.75 港仙	2.35 港仙
– 全面攤薄	(3.55) 港仙	(9.61) 港仙	(6.37) 港仙	0.75 港仙	2.35 港仙
流動資產總值	4,580,523	5,559,444	4,814,869	4,181,863	5,138,904
資產總值	5,900,751	7,112,874	6,740,394	6,007,755	6,863,028
流動負債總值	3,362,043	4,357,863	3,591,338	2,784,694	3,841,057
負債總值	3,520,738	4,554,083	4,052,766	3,296,488	4,087,870
權益總額	2,380,013	2,558,791	2,687,628	2,711,267	2,775,158
資本負債比率	10.0%	12.2%	11.5%	13.9%	9.7%

核數師

綜合財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所審計，該核數師任滿告退，惟合資格並表示願意應聘連任。

承董事會命

勞元一

主席

香港，二零二三年三月二十四日

企業管治常規

本公司董事會深信企業管治為本公司成功的關鍵，並已採取各項措施，確保維持高水平的企業管治以保障利益相關人士的權益。本公司已採納其企業管治守則（「守則」），當中載有本公司在指導及管理其業務事宜時所採用之企業準則及常規。守則乃參考香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四（「企業管治守則」）所載之最新守則條文及建議最佳常規而編製。守則除訂定本公司現有企業管治原則及常規外，亦將常規與聯交所規定的基準兼收並蓄，最終確保本公司運作具高透明度及向本公司股東負責。除謹守香港法律及法規並遵守相關監管機構頒佈的規則及指引外，本公司亦將定期檢討其企業管治常規，旨在符合國際及當地最佳常規。

本公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度一直遵守企業管治守則所載之所有守則條文，惟偏離企業管治守則之守則條文第C.2.1條有關主席及行政總裁之角色應予以區分以及企業管治守則之守則條文第B.2.4條之披露要求除外。該偏離情況將於本報告相關章節內作詳細討論。董事會將不斷對本公司之企業管治常規及準則進行檢討及改善，確保能以恰當及審慎之方式規管業務活動及決策程序。

董事會

董事會職責及責任

董事會負責本集團的整體領導、策略發展以及風險及監控評估。董事會亦負責確保本集團維持良好的企業管治。董事會透過就有關本公司業務策略及政策以及監管整體管理表現的事項提供指引及審批，致力促進本集團不斷發展。本集團之日常管理及營運則授權執行董事及業務部門的高級管理層處理，彼等須定期向董事會作出匯報。

董事會成員須為本公司創造良好業績及長遠持續的發展，並就此向股東承擔個別及共同責任。在履行其企業責任時，每名董事均須以本公司股東之利益為依歸，克盡其職追求卓越成績，並按照法定要求謹慎盡忠地履行其誠信責任。

每年的董事會會議安排提前一年計劃。董事會年內定期舉行會議。於報告年度，董事會舉行了四次董事會會議，以討論整體策略以及本集團之經營及財務表現。

董事會組成

董事會由四位執行董事及五位非執行董事組成。五位非執行董事中之四位為獨立非執行董事，佔董事會成員三分之一以上。此外，其中兩位非執行董事具備適當專業會計資格及金融管理方面之專業知識。除了勞元一先生為勞苑苑女士之父親外，董事會成員之間概無關連。

迄今，本公司董事會之成員包括：

執行董事：

勞元一先生(主席)

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

主席及行政總裁

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。

非執行董事

本公司各非執行董事均與本公司訂立了服務合約，為期兩年。根據本公司章程細則，該任期受於股東週年大會上輪值告退及由本公司重新委任的規限。

非執行董事在確保及監察企業管治架構之有效性方面發揮重要作用。非執行董事憑藉多方面之專業知識及全面之技能，讓彼等在董事會會議及擔任委員會工作時能就策略方向、發展、表現及風險管理等事宜作出獨立判斷，為本集團作出貢獻。

董事會認為，各獨立非執行董事所扮演之角色及所作出之判斷均具有獨立性，彼等均符合上市規則規定之特定獨立標準。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出之年度確認書，本公司認為，有關董事為獨立人士。

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位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。

董事會成員多元化政策

董事會已採納董事會成員多元化政策，據此本公司擬透過在董事會成員甄選程序中考慮多項因素，實現董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。截至本年報刊發日期，董事會由一名女性及八名男性董事組成。所有董事會成員的委任將根據適當的技能、經驗及多元化角度平衡而作出，候選人將根據客觀條件予以考慮，並視乎對董事會的裨益和貢獻而定。本公司致力於根據其需要及在物色到合適人選時提升董事會成員多元化。

本公司亦已採取並將繼續採取措施，推動員工隊伍各個層面的多元化。所有合資格僱員均享有平等的就業、培訓及職業發展的機會，並無歧視。截至二零二二年十二月三十一日，本集團員工隊伍中男女百分比（包括高級管理層）約為53%:47%。董事會認為員工性別多元化現時已達成。

委任及重選董事

根據本公司之章程細則，於每屆股東週年大會上，董事會三分之一之現任董事（或倘董事人數並非三之倍數，則為最接近三分之一之人數）須輪值退任，惟每位董事必須至少每三年退任一次。退任董事符合資格候選連任。

董事之持續專業發展

本公司了解董事參與適當持續專業發展對培養及更新彼等的知識技能，以確保對董事會作出適切貢獻的重要性。

企業管治報告

董事培訓屬持續過程。本公司不時安排內外部簡介會及研討會，供全體董事參與。如需要，本公司將安排並協辦適當的董事培訓。此外，本公司不時向董事簡要提供相關法例、規則及法規的修訂或更新，以確保董事遵守並提升其對良好企業管治常規的意識。新任董事可獲提供必要的入職培訓及資料，確保其充分了解自身於相關法規、法律、規則及規例下的責任。

根據本公司獲得的記錄，董事於報告年度接受培訓的概要如下：

董事姓名	持續專業發展類型
勞元一先生	A, B
辛樹林先生	A, B
楊偉堅先生	A, B
勞苑苑女士	B
郭琳廣先生 <i>銀紫荊星章，太平紳士</i>	A, B
吳家璋教授	A, B
劉吉先生	A, B
俞啟鎬先生	B
周小鶴先生	B

附註：

A - 出席簡介會及／或研討會

B - 閱讀有關經濟、一般業務及適用監管規定最新發展之研討會材料、期刊及／或更新資料

董事進行之證券交易

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報告年度一直遵守標準守則所載之規定標準。

董事及高級管理人員之酬金披露

截至二零二二年十二月三十一日止年度，董事及高級管理人員之酬金詳情載列於綜合財務報表附註12。

董事委員會

董事會已成立三個專業委員會（「董事委員會」），即提名委員會（「提名委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）及審核委員會（「審核委員會」），以協助董事會快速有效地履行職責及承擔責任。董事委員會之職能已於職權範圍內明確界定，董事會將不時對職權範圍進行檢討。董事會亦會持續對各董事委員會之架構及效能進行檢討。

提名委員會

提名委員會於二零一二年三月一日成立，其書面職權範圍已於成立時採納。提名委員會之大部分成員為獨立非執行董事，其成員包括：

執行董事：	勞元一先生
獨立非執行董事：	吳家瑋教授（委員會主席） 俞啟鎬先生 周小鶴先生

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。

於報告年度，提名委員會舉行了一次會議，以檢討董事會的結構、人數、組成（包括角度、知識及經驗方面）及多元化。提名委員會亦已獲得獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認書，及已評估彼等之獨立性並取得肯定結果。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年六月三十日成立，其書面職權範圍已於成立時採納。薪酬委員會之大部分成員為獨立非執行董事，其成員包括：

執行董事：	勞元一先生
獨立非執行董事：	周小鶴先生（委員會主席） 吳家瑋教授 俞啟鎬先生

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。

於報告年度，薪酬委員會舉行了一次會議討論本公司個別董事及高級管理人員之薪酬政策及批准其薪酬組合。

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，其書面職權範圍已於二零一六年八月二十六日更新及採納。審核委員會之全部成員均為非執行董事，其成員包括：

獨立非執行董事：

俞啟鎬先生 (委員會主席)
吳家瑋教授
劉吉先生
周小鶴先生

非執行董事： 郭琳廣先生 銀紫荊星章，太平紳士

審核委員會各成員均擁有廣博之營商經驗，審核委員會在商業、會計及金融管理組合方面具備合適的專業知識。審核委員會之構成及人數均符合上市規則第3.21條之規定。

審核委員會之成立目的在於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。審核委員會定期舉行會議，以審閱提呈予股東之財務及其他資料、監督風險管理及內部監控系統以及核數程序之有效性及客觀性。

於報告年度，審核委員會舉行了四次會議。審核委員會已審閱年度及中期綜合財務報表（包括本集團所採納之會計原則及慣例），並認為該等報告乃根據適用會計準則及規定編製。審核委員會於二零二二年舉行之各委員會會議上與本公司之外部核數師會面，以商討本集團之財務報告及重大財務事宜。

問責及核數 財務報告

董事會知悉其編製本集團財務報表之責任，並負責確保本集團財務報表之編製符合法定要求及適用會計準則。董事會認為彼等已選定並貫徹應用適當的會計政策、作出審慎合理的判斷及估計、及確保本集團的財務報表按「持續經營」基準編製。

外部核數師責任

外部核數師對財務報告及審計的責任載於本年報隨附之獨立核數師報告。

外部核數師薪酬

本公司外部核數師羅兵咸永道會計師事務所截至二零二二年十二月三十一日止年度的薪酬詳情載於綜合財務報表附註6。

股息政策

本公司已採納股息政策，旨在制訂本公司擬就向本公司股東宣派、支付或分派純利作為股息採用的原則及指引。建議或宣派股息時，本公司將維持充足現金儲備以應付其營運資金需求及未來增長需要，以及維持長遠的股東價值。本公司可向股東宣派及分派的股息金額（如有）由董事會酌情決定，並受本公司章程及所有適用法律及法規和其他因素規限。董事會考慮宣派及支付股息時亦顧及本集團各類因素。董事會將不時審閱股息政策（如適用）。

風險管理及內部監控

董事會知悉其監督本集團風險管理及內部監控系統以及檢討相關有效性之責任。其編製本集團的風險管理策略及界定具有明確權責分工的整體風險管理及內部監控管理架構。在審核委員會的協助下，其負責審閱及評估本集團的風險管理及內部監控政策及程序，確保其持續適當及有效。

風險管理及內部監控系統旨在確保妥善使用或處理資產、遵循和符合相關規則及規例、根據相關會計準則及監管規定保存會計記錄及管理可能影響本集團表現的重大風險。該系統旨在管理而非消除營運系統失效及業務目標無法達成的風險，以及合理而非絕對保證避免出現重大錯誤陳述或損失。

本集團已就風險管理系統設立責任明確的組織架構及報告程序。於二零一六年已成立風險委員會（「風險委員會」），由本公司執行董事及主要營運部門的高級管理層組成，並已採納正式的職權範圍。風險委員會定期舉行會議，監察風險管理框架的設計、執行、監督及評估，並至少每年向審核委員會報告系統的有效性及其評估結果。

風險管理程序包括風險識別、風險評估、風險管理措施以及風險控制及審查。營運部門的高級管理層，作為各項風險負責人，負責識別及評估重大風險。營運部門的高級管理層應制定風險減低策略，執行風險管理活動及監督日常營運，確保按照本集團已確立的健全常規及指引執行風險減低政策。風險評估結果須不時記錄及呈報予風險委員會。

於報告年度，營運部門的高級管理層分析監控環境、識別營運過程中的重大風險並評估有關減低風險之措施。彼等已向風險委員會報告風險評估結果，而風險委員會已就本集團風險管理系統的有效性與相關高級管理層進行討論及作出嚴格評估。審核委員會已審閱風險委員會遞呈的整體風險評估報告，確保風險管理系統行之有效且充分。

企業管治報告

於報告年度，本集團亦已委聘外部顧問對本集團內部監控系統的有效性進行審查，藉以提高整體管理水平。審核委員會已審閱有關報告，並認為本集團的內部監控系統乃有效及有足夠資源，及本集團已對其營運、財務、合規及風險管理職能採納必要的監控機制。

會議及出席

董事會／董事委員會年內舉行定期會議。本公司已就所有例行董事會／董事委員會會議向全體董事發出不少於14天通知，如有需要，各董事亦可於議程內加入討論事項。本公司已於相關會議舉行前一段合理時間內向全體董事寄發例行董事會／董事委員會會議之議程及隨附會議文件。董事會／董事委員會會議記錄之草稿均會於確定前一段合理時間內交董事傳閱，讓彼等提供意見。董事會／董事委員會之會議記錄由公司秘書保存。所有董事均有權及時獲取相關資料，必要時，彼等可索取額外資料或委聘獨立專業顧問。彼等亦可獲取公司秘書的建議及服務。公司秘書負責向董事提供會議文件及有關材料，確保董事會程序得以遵循。倘董事提出查詢，須盡量採取及時及充分應對措施。全體董事均可於董事會／董事委員會會議的議程加入討論事項。

於報告年度，各董事出席董事會會議、董事委員會會議及本公司股東週年大會（「股東週年大會」）之情況載列如下：

董事姓名	董事會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議	審核委員會會議	股東週年大會
於二零二二年召開的會議次數	4	1	1	4	1
勞元一先生	4	1	1	不適用	1
辛樹林先生	3	不適用	不適用	不適用	1
楊偉堅先生	4	不適用	不適用	不適用	1
勞苑苑女士	4	不適用	不適用	不適用	1
郭琳廣先生 <small>銀紫荊星章，太平紳士</small>	4	不適用	不適用	4	1
吳家璋教授	4	1	1	4	1
劉吉先生	4	不適用	不適用	4	1
俞啟鎬先生	4	1	1	4	1
周小鶴先生	3	1	1	3	1

楊偉堅先生以本公司之公司秘書身份出席了二零二二年舉行之所有董事會／董事委員會會議。

公司秘書

楊偉堅先生自一九九五年起獲委任為本公司之公司秘書。彼不斷促進董事會／董事委員會內部資料的有效流通，確保董事會程序得以遵循，並向董事會提供有關企業管治事項的意見，對董事會／董事委員會提供了極大支持。經本公司作出特定查詢後確認，彼符合上市規則第3.29條規定之要求。

與股東之通訊及股東權利

企業通訊政策

本公司明白與股東及投資者保持有效及適當的溝通非常重要。本公司已制訂有關股東通訊原則之政策，旨在確保及時與股東進行公平及透明地溝通，上述政策已制訂並於本公司網站刊登。

資料披露

就處理及發放股價敏感資料之程序及內部監控而言，本公司知悉其於證券及期貨條例第XIVA部及上市規則項下之責任，並已應證券及期貨事務監察委員會刊發之「內幕消息披露指引」制訂內幕消息／股價敏感資料之披露政策。

與股東之股東大會

本公司之股東週年大會為董事會與本公司股東進行直接溝通提供有用平台。本公司亦會確保股東意見能傳達至董事會。股東週年大會之主席就每項有待審議之事宜提出個別決議案。股東週年大會於二零二二年五月二十七日召開。本公司之外部核數師及全體董事（包括本公司主席以及審核、薪酬及提名委員會主席（或其他指定委員會成員））均有出席股東週年大會以回答股東之提問。

股東權利

(A) 應股東要求召開股東特別大會

持有有權於本公司股東大會上投票之全體股東總投票權不少於百分之五的股東，可要求本公司董事召開股東特別大會（「股東特別大會」）。該請求書（不論以印本形式或電子形式發出）須載明有待在會上處理之事務的一般性質，並須由相關股東簽署及送達本公司註冊辦事處或電郵至 enquiry@firstshanghai.com.hk 並註明致公司秘書。該請求書須包含可在該股東特別大會上恰當地動議及擬動議的決議的文本。該請求書可包含若干格式相近的文件，而每份文件均由一名或多名有關股東簽署。

倘本公司董事在接獲請求書當日起計21天內未有妥為安排在股東特別大會通告發出日期後28天內召開股東特別大會，則有關股東或佔該等全體股東一半以上總表決權的股東可自行召開股東特別大會，惟如此召開的股東特別大會不得在上述日期起計三個月屆滿後舉行。由股東召開的股東特別大會須盡可能以接近本公司董事召開股東大會之方式召開。

相關股東如因董事未妥為召開股東特別大會而產生任何合理開支，須由本公司償付。

(B) 向董事會傳達股東查詢之程序

股東可隨時以書面方式經公司秘書向董事會遞交彼等的查詢及關注事項。公司秘書須向本公司董事會及／或相關董事委員會（如適當）傳達股東之查詢及關注事項，以解答股東之疑問。

(C) 股東於股東大會提呈決議案之程序

股東可要求本公司於本公司之股東週年大會（「股東週年大會」）上提呈決議案。要求及程序載列如下：

- (i) 在遞交請求書當日，與請求書有關的任何股東人數持有不少於有權在股東週年大會上投票的總投票權百分之二點五的股東，或不少於50名持有本公司股份的股東，可遞交一份印本形式或電子形式請求，以便於股東週年大會上恰當地動議並擬在該會議上動議一項決議案。
- (ii) 本公司毋須根據香港公司條例向有權接收股東週年大會通告的本公司股東發出任何建議決議案的通知或就建議決議案內提述之事宜傳閱一份字數不多於1,000字之陳述書，除非(a)有關股東於股東週年大會舉行前不少於六個星期（如屬要求發出決議案通知之請求書）及股東週年大會舉行前不少於一個星期（如屬任何其他請求書）將一份由有關股東簽署的請求書副本（或兩份或多份載有全體有關股東簽署的請求書副本）送達本公司的註冊辦事處或電郵至enquiry@firstshanghai.com.hk並註明致公司秘書；及(b)有關股東隨該請求書存放一筆足以應付本公司為落實請求書的要求而須支付開支的合理款項。
- (iii) 然而，倘在要求發出決議案通知的請求書副本已送達本公司的註冊辦事處後，本公司在該請求書副本送達後六個星期或較短期間內召開股東週年大會，則儘管該請求書副本並非於上文規定的時間內送達，亦須當作已妥為送達。

(D) 提名候選董事之程序

有關提名候選董事之程序，請參閱本公司網站「企業管治」一節、「股東資訊」分節（「股東提名參選董事的程序」）所載之程序。

組織章程文件

於報告年度，本公司組織章程文件概無任何變動。本公司章程細則之最新版本可於本公司及聯交所網站查閱。



致第一上海投資有限公司成員
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

第一上海投資有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,其列載於第35至110頁,包括:

- 於二零二二年十二月三十一日的綜合資產負債表;
- 截至該日止年度的綜合損益表;
- 截至該日止年度的綜合全面收益表;
- 截至該日止年度的綜合權益變動表;
- 截至該日止年度的綜合現金流量表;及
- 綜合財務報表附註,包括主要會計政策及其他說明資料。

我們的意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 應收孖展貸款的減值
- 開發中物業及待售物業的減值

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
應收孖展貸款的減值 請參閱綜合財務報表附註3(c)及20。 於二零二二年十二月三十一日，應收孖展貸款為港幣1,072.7百萬元。此等給予第三方之孖展貸款按商業利率計息，以相關已抵押上市證券作擔保，並須按要求償還。 於二零二二年十二月三十一日，管理層已根據香港財務報告準則第9號「金融工具」對應收孖展貸款的預期信貸虧損作估計並計提港幣12.2百萬元之虧損撥備。	我們處理此關鍵審計事項執行的程序包括： (i) 了解、評價及驗證管理層於監控及收回孖展貸款時採取的內部控制。 (ii) 通過考慮估計不確定性的程度及其他固有風險因素水平，了解、評價及驗證管理層對預期信貸虧損的內部控制及評估過程，並評估重大錯誤陳述的固有風險。 (iii) 評價往期評估結果以評估管理層估算過程的有效性。 (iv) 我們了解及評價管理層就計量預期信貸虧損所運用的模式方法；參考貴集團相關歷史信貸虧損數據及可觀察外部經濟數據評估管理層作出的關鍵參數及假設。

關鍵審計事項

預期信貸虧損乃由管理層根據彼等就應收孖展貸款信貸風險自初步確認以來有否顯著增加的評估而釐定。在釐定減值模型、計量違約風險時使用適當關鍵參數、及識別信貸質素的任何嚴重惡化時（例如相關質押上市證券的公平值變動程度）；及預期信貸虧損模型中所使用的其他假設，包括前瞻性資料的經濟指標以及經濟情景及概率加權的應用均需要作出重大判斷。

我們重點關注此領域乃由於結餘的規模以及於二零二二年十二月三十一日管理層釐定應收孖展貸款的預期信貸虧損撥備時所作出的判斷。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

- (v) 就歷史資料，我們與管理層討論以了解其評估違約風險及識別信貸風險顯著惡化的過程。我們以支持證據證實管理層的解釋，包括抽樣比較抵押品公平價與於年結日孖展貸款以識別是否出現任何缺額。我們亦抽樣評估抵押品於年結日的公平值對比相關市場數據。
- (vi) 就前瞻性資料，我們已檢討管理層所挑選經濟指標的適當性；評估管理層應用的經濟情景及相關概率權重；測試據此所釐定經濟指標的計算結果。
- (vii) 我們亦對虧損撥備金額的主要參數及假設進行獨立敏感度分析。

根據所執行的程序，我們發現管理層對應收孖展貸款之預期信貸虧損撥備所作出判斷及估計有可得的憑證作為支持。

關鍵審計事項

開發中物業及待售物業的減值

請參閱綜合財務報表附註3(d)及21。

於二零二二年十二月三十一日，貴集團的開發中物業及待售物業分別為港幣276.8百萬元及港幣212.8百萬元。

開發中物業及待售物業之賬面值按成本值與可變現淨值兩者中之較低者列賬。該等資產的可變現淨值按其可收回金額（開發中物業會計及完工成本）進行評估，並根據現行市況及過往經驗以及獨立外部估值師的估值，參考最新市場價格減銷售費用，及在相關情況下，考慮到從外部律師所獲取的法律意見。

根據管理層估計，於截至二零二二年十二月三十一日止年度，並無就貴集團的開發中物業及待售物業計提撥備。

我們重點關注此領域乃由於釐定可收回金額時涉及重大判斷及估計。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們處理此關鍵審計事項的程序包括：

- (i) 通過考慮估計不確定性的程度及其他固有風險因素水平，了解、評價及驗證管理層對估計完工成本、銷售價格及銷售費用以根據現行市況釐定可變現淨值的內部控制及評估過程，並評估重大錯誤陳述的固有風險；
- (ii) 評估獨立外部估值師的資歷、能力及客觀性；
- (iii) 評價往年評估結果以評估管理層估算過程的有效性；
- (iv) 透過參考已核准預算、與承建商簽訂的建築合約，評估管理層對預測完工成本作出的估計；及審閱與承建商就有關於年結日之任何重大成本調整及變更訂單之通信；及
- (v) 透過研究公開可得資源之可資比較物業之銷售價格，並將估計銷售價格與相同位置或鄰近位置的可資比較物業之最近期銷售價格或現行市場價格進行比較，評價管理層按現行市況釐定可變現淨值時估計的完工成本、銷售價格及銷售費用；及在相關情況下，與外部律師討論及向彼等取得就管理層於評估可收回金額時所依賴的法律意見。

根據所執行的程序，我們發現管理層對開發中物業及待售物業之可變現淨值之判斷及估計有可得之憑證作為支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照香港《公司條例》第405條向閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。



獨立核數師報告

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於直至核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是江令言。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二三年三月二十四日

綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
營業額	4	342,183	529,850
銷售成本		(131,848)	(226,385)
毛利		210,335	303,465
其他(虧損)／收益淨額	5	(30,594)	10,990
銷售、一般及行政費用		(276,407)	(390,310)
營運虧損	6	(96,666)	(75,855)
財務收入	7	48,142	17,696
財務成本	7	(15,289)	(30,179)
財務收入／(成本)淨額	7	32,853	(12,483)
除稅前虧損		(63,813)	(88,338)
稅項	8(a)	4,969	(60,660)
年內虧損		(58,844)	(148,998)
歸屬予：			
本公司股東		(55,501)	(139,899)
非控制性權益		(3,343)	(9,099)
		(58,844)	(148,998)
年內本公司股東應佔虧損之每股虧損			
—基本	9	(3.55) 港仙	(9.61) 港仙
—攤薄	9	(3.55) 港仙	(9.61) 港仙

第41頁至第110頁之附註乃綜合財務報表之組成部分。

綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
年內虧損	(58,844)	(148,998)
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		
— 出售附屬公司而確認之匯兌儲備	—	(2,345)
— 匯兌差異	(82,771)	(4,003)
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	(31,746)	(6,973)
— 匯兌差異	(6,205)	—
年內其他全面虧損，扣除稅項	(120,722)	(13,321)
年內全面虧損總額	(179,566)	(162,319)
歸屬予：		
本公司股東	(170,018)	(155,496)
非控制性權益	(9,548)	(6,823)
	(179,566)	(162,319)

第41頁至第110頁之附註乃綜合財務報表之組成部分。

綜合資產負債表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非流動資產			
無形資產	14	2,126	2,126
物業、機器及設備	15(a)	471,935	564,406
使用權資產	15(b)	26,574	22,628
投資物業	16	604,704	701,548
租賃土地及土地使用權	17	36,462	39,453
開發中物業	21	135,633	148,186
遞延稅項資產	31	204	1,672
按公平值作其他全面收益處理之財務資產	19	40,604	72,350
其他非流動預付款項及押金	23	1,986	1,061
非流動資產總值		1,320,228	1,553,430
流動資產			
存貨	21	355,203	356,230
貸款及墊款	20	1,072,680	1,077,086
應收賬款	22	150,217	262,584
其他應收賬款、預付款項及押金	23	59,048	76,126
可收回稅項	8(b)	8,292	7,515
按公平值作損益處理之財務資產	24	4,262	31
銀行存款	25	5,597	12,231
客戶信託銀行結餘	26	2,678,227	3,439,418
現金及銀行結餘	26	246,997	328,223
流動資產總值		4,580,523	5,559,444
流動負債			
應付及其他應付賬款	27	3,150,436	4,086,649
應付稅項	8(b)	44,741	53,562
租賃負債	15(b)	13,269	9,911
借貸	28	153,597	207,741
流動負債總額		3,362,043	4,357,863
流動資產淨值		1,218,480	1,201,581
資產總值減流動負債		2,538,708	2,755,011

綜合資產負債表
於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	31	60,836	80,036
租賃負債	15(b)	14,324	12,478
借貸	28	83,278	103,706
其他非流動負債		257	-
非流動負債總額		158,695	196,220
資產淨值		2,380,013	2,558,791
權益			
股本	29	1,199,345	1,197,482
儲備	30	1,117,443	1,287,461
本公司股東應佔股本及儲備		2,316,788	2,484,943
非控制性權益		63,225	73,848
權益總額		2,380,013	2,558,791

承董事會命

勞元一
董事

楊偉堅
董事

第41頁至第110頁之附註乃綜合財務報表之組成部分。

綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	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（流出）／流入	32	(54,030)	23,892
繳訖香港利得稅		(6,758)	(2,413)
繳訖海外稅務		(5,722)	(17,817)
營運活動（耗用）／產生之淨現金		(66,510)	3,662
來自投資活動之現金流量			
收訖利息		37,032	17,903
購買物業、機器及設備		(4,109)	(7,364)
購買按公平值作損益處理之財務資產		(4,254)	–
為物業、機器及設備支付押金之（增加）／減少		(5,260)	24
出售投資物業所得收入		18,908	25,560
出售物業、機器及設備所得收入		38,589	872
出售附屬公司所得收入淨額		–	8
銀行存款之減少		5,807	12,265
投資活動產生之淨現金		86,713	49,268
來自融資活動之現金流量			
發行股票所得收入	29	1,863	34,542
付訖利息		(15,282)	(29,975)
借貸所得收入		118,000	3,048,734
償還借貸		(182,792)	(3,051,550)
已付非控制性權益之股息		(1,075)	(1,060)
付訖租賃負債		(13,067)	(45,598)
融資活動耗用之淨現金		(92,353)	(44,907)
現金及現金等價物之（減少）／增加淨額			
於一月一日之現金及現金等價物		328,223	317,070
匯兌差異		(9,076)	3,130
於十二月三十一日之現金及現金等價物	26	246,997	328,223

第41頁至第110頁之附註乃綜合財務報表之組成部分。

綜合權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	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	按公平值作其他 全面收益處理之 財務資產儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元			滾存溢利 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
年內虧損	-	-	-	-	-	(55,501)	(3,343)	(58,844)
其他全面虧損	-	-	-	(31,746)	(82,771)	-	(6,205)	(120,722)
全面虧損總額	-	-	-	(31,746)	(82,771)	(55,501)	(9,548)	(179,566)
發行新股(附註29)	1,863	-	-	-	-	-	-	1,863
已付非控制性權益之股息	-	-	-	-	-	-	(1,075)	(1,075)
轉撥自滾存溢利	-	289	-	-	-	(289)	-	-
	1,863	289	-	-	-	(289)	(1,075)	788
於二零二二年十二月三十一日	1,199,345	38,715	12,334	(19,802)	(25,448)	1,111,644	63,225	2,380,013

	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	按公平值作其他 全面收益處理之 財務資產儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元			滾存溢利 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
年內虧損	-	-	-	-	-	(139,899)	(9,099)	(148,998)
其他全面虧損	-	(620)	-	(6,973)	(8,624)	620	2,276	(13,321)
全面虧損總額	-	(620)	-	(6,973)	(8,624)	(139,279)	(6,823)	(162,319)
發行新股	34,542	-	-	-	-	-	-	34,542
已付非控制性權益之股息	-	-	-	-	-	-	(1,060)	(1,060)
轉撥自滾存溢利	-	134	-	-	-	(134)	-	-
	34,542	134	-	-	-	(134)	(1,060)	33,482
於二零二一年十二月三十一日	1,197,482	38,426	12,334	11,944	57,323	1,167,434	73,848	2,558,791

第41頁至第110頁之附註乃綜合財務報表之組成部分。

綜合財務報表附註

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，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。

本公司於香港聯合交易所有限公司上市。

除另有說明外，綜合財務報表以港幣表列。

2. 主要會計政策概要

編製該等綜合財務報表時應用之主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策於所有呈列年度內已貫徹應用。

2.1 編製基準

本公司之綜合財務報表乃按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例（第622章）之規定而編製。綜合財務報表乃按歷史成本慣例而編製，惟位於香港之一租賃土地及樓宇按重估金額減其後累計折舊及累計減值虧損（如有）列賬除外，並經對按公平值列賬之投資物業、按公平值作其他全面收益處理之財務資產（「按公平值作其他全面收益處理之財務資產」）及按公平值作損益處理之財務資產（「按公平值作損益處理之財務資產」）作出重估而予以修訂。

編製符合香港財務報告準則之財務報表時，需要採用若干主要會計估算，亦需要管理層於本集團會計政策應用過程中作出判斷。在綜合財務報表中涉及高度判斷或複雜之範疇，或對綜合財務報表屬重要之假設及估算已於附註3披露。

會計政策變更及披露

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已於二零二二年一月一日開始的年度報告期間首次採納以下準則及修訂：

- 概念框架之提述－香港財務報告準則第3號（修訂本）；
- 物業、機器及設備：擬定用途前所得款項－香港會計準則第16號（修訂本）；
- 虧損合約－履行合約之成本－香港會計準則第37號（修訂本）；
- 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之週期年度改進－年度改進；
- 共同控制合併之合併會計法－會計指引第5號（經修訂）；及
- 二零二一年六月三十日後之2019冠狀病毒病相關的租金減免－香港財務報告準則第16號（修訂本）。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

會計政策變更及披露 (續)

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則 (續)

上文所列之修訂對過往期間確認之金額並無任何影響，且預期不會對當期及未來期間產生重大影響。

(b) 尚未生效且未獲本集團採納之準則及對現行準則之修訂

於二零二二年一月一日開始之財政年度已頒佈惟尚未生效之下列準則及對現行準則之修訂並無提早採納：

		於以下日期或 之後開始的會計 期間生效
• 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；	二零二三年一月一日
• 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；	二零二三年一月一日
• 香港會計準則第8號 (修訂本)	會計估計之定義；	二零二三年一月一日
• 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；	二零二三年一月一日
• 香港會計準則第1號 (修訂本)	負債分類為流動或非流動；	二零二四年一月一日
• 香港會計準則第1號 (修訂本)	附帶契諾的非流動負債；	二零二四年一月一日
• 香港財務報告準則第16號 (修訂本)	售後租回的租賃負債；	二零二四年一月一日
• 香港詮釋第5號 (二零二零年)	財務報表的呈報—借款人對 載有按要求償還條款之 定期貸款之分類；及	二零二四年一月一日
• 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營 企業之間的資產出售或注資	待定

本集團已開始就採納以上準則及對現行準則之修訂對本集團所產生之有關影響進行評估。本集團尚未能確定該等修訂會否對本集團之會計政策及財務報表之呈列帶來重大變動。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.2 附屬公司

2.2.1 綜合賬目

附屬公司指本集團擁有控制權之實體（包括結構性實體）。當本集團透過參與實體業務而享有或有權取得該實體的可變回報，且有能力運用其於該實體之權力影響該等回報金額時，本集團對該實體擁有控制權。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止入賬。

(a) 業務合併

本集團應用收購法為業務合併列賬。無論收購的是權益工具或其他資產，對所有業務合併，本集團使用收購會計法列賬。就收購附屬公司已轉移之代價包括：

- 已轉移資產之公平值；
- 已收購業務的前擁有人產生之負債；
- 本集團發行之股本權益；
- 或然代價安排而產生之任何資產或負債之公平值；及
- 於附屬公司任何先前存在之股權之公平值。

除了有限的例外情況外，在業務合併過程中所收購的可辨認資產、所承擔的負債及或然負債，初始均按其於收購當日之公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

本集團按逐項收購基準確認於已收購實體之任何非控制性權益，並按公平值或按非控制性權益佔已收購實體可識別資產淨值的份額確認於已收購實體中的任何非控制性權益。

倘業務合併分階段取得，收購方先前持有被收購方之股權於收購日之賬面值將按收購日的公平值重新計量。因重新計量產生的任何盈虧於損益中確認。

所轉讓代價、於被收購方任何非控制性權益的金額及任何先前於被收購方之股權於收購日期之公平值超出購入可辨認資產淨值之公平值的部分，入賬列作商譽。倘該等金額低於購入業務可辨認資產淨值之公平值，則差額直接於綜合損益表確認為議價購買。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.2 附屬公司 (續)

2.2.1 綜合賬目 (續)

(a) 業務合併 (續)

倘任何部分現金代價的結算獲遞延，日後應付金額貼現至彼等於兌換日期的現值。所用的貼現率乃本集團的新增借貸利率，即根據相若的條款及條件可從獨立放債人獲得類似借貸的利率。或然代價分類為權益或財務負債。分類為財務負債的金額隨後重新計量其公平值，而公平值變動則於損益內確認。

集團內公司間之交易、結餘及交易中未變現盈利已對銷。除非該交易能夠提供已轉讓資產減值的證據，否則未變現虧損亦予對銷。附屬公司的會計政策已作必要更改，確保與本集團採納的會計政策一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本減去減值虧損撥備（附註2.9）列賬。成本包括應佔投資之直接成本。本公司乃按已收及應收股息將附屬公司之業績入賬。

(b) 不導致控制權變動的附屬公司所有權權益變動

本集團把與非控制性權益進行不會引致失去控制權的交易視為與本集團權益擁有人的交易。所有權權益變動導致控股權益與非控制性權益賬面值之間之調整以反映彼等於附屬公司之相關權益。非控制性權益調整數額與任何已付或已收代價間之任何差額於本集團擁有人應佔權益中之獨立儲備內確認。

(c) 出售附屬公司

倘本集團不再擁有控制權，其於該實體之任何保留權益按失去控制權當日之公平值重新計量，其賬面值變動於損益中確認。就其後列賬為聯營公司、合營企業或財務資產之保留權益而言，初始賬面值為公平值。此外，就該實體先前於其他全面收益內確認之任何金額，按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬，即先前於其他全面收益內確認之金額可能會重分類至損益或按適用香港財務報告準則所規定／允許轉移至另一權益類別。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.3 分部報告

營運分部按向主要經營決策者提供之內部匯報一致的方式呈報。負責在營運分部間調配資源及評估其業績表現之主要經營決策者，實為作出策略性決定之本公司董事會（「董事會」）。

2.4 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

包含於本集團各實體之財務報表中之項目按該實體營運時主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表以港幣（「港幣」）呈列，港幣乃本公司之功能貨幣及本集團之呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日或在項目因進行估值而重新計量當日之適用匯率換算成功能貨幣。因結算該等交易及以外幣結算之貨幣性資產及負債於年末按匯率換算時產生之外匯收益及虧損於綜合損益表確認。

非貨幣性財務資產及負債（如持有按公平值作損益處理的權益）之匯兌差異，在綜合損益表中確認為公平值收益或虧損之一部分。非貨幣性財務資產（如列作按公平值作其他全面收益處理之財務資產的權益）之匯兌差異，則包括在其他全面收益中。

(c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同之所有本集團實體（其中概無擁有嚴重通貨膨脹經濟之貨幣）之業績及財務狀況按如下方法換算成呈列貨幣：

- (i) 各資產負債表中呈列之資產及負債於該資產負債表結算日按收市匯率換算；
- (ii) 各損益表中之收入及開支按平均匯率換算（除非該平均值不是於各交易日適用匯率之累計影響之合理相近值，在該情況下，收入及開支按交易日之匯率換算）；及
- (iii) 所有引致之匯兌差異於其他全面收益確認。

由收購海外實體產生之商譽及公平值調整列作該海外實體之資產及負債，並按收市匯率換算。所產生之匯兌差異將於其他全面收益內確認。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.4 外幣換算 (續)

(d) 出售海外業務及部分出售

於出售海外業務 (即出售本集團於海外業務之全部權益, 或出售令本集團失去對一間包含海外業務的附屬公司之控制權) 時, 就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兌差異重新分類至損益。

就部分出售不導致本集團失去對一間包含海外業務的附屬公司之控制權而言, 累計匯兌差異佔部分重新歸類至非控制性權益且不會於損益內予以確認。

2.5 無形資產

(a) 商譽

商譽按附註2.2.1(a)所述方式計量。收購附屬公司所產生的商譽包括在「無形資產」中。分開確認之商譽不會攤銷, 但會每年接受減值測試, 並以成本減累計減值虧損列賬。商譽之減值虧損不會撥回。處置一實體的收益及虧損包括與該出售實體相關之商譽的賬面值。

就減值測試而言, 於業務合併收購之商譽將分配至預期將從該業務合併的協同效應中受惠之各現金產出單元 (「現金產出單元」) 或現金產出單元組別。商譽分配至各單元或單元組別代表為內部管理目的而監控商譽的實體內的最低級別。商譽於營運分部的層面作出監控。

(b) 其他

香港期貨交易所有限公司之交易權 (「交易權」) 在綜合資產負債表被確認為無形資產, 其擁有有限可使用年期。交易權會每年接受減值測試, 並以成本減累計減值虧損列賬。

2.6 物業、機器及設備

(a) 香港土地及樓宇

本集團持有的分類為融資租賃之租賃土地以成本價入賬。香港樓宇是以成本價或重估價值入賬, 而重估盈餘或虧絀則列入資產重估儲備處理。由一九九五年九月三十日後之年度期間起生效, 本集團並無再作任何重估。本集團根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第16號「物業、機器及設備」第80AA段可獲豁免定期重估此等資產。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.6 物業、機器及設備 (續)

(b) 在建工程

在建工程包括安裝中之其他物業、機器及設備，按成本（包括所產生之開發及興建開支及其他涉及有關開發之直接成本）減任何減值虧損後列賬。該等在建工程項目不計提折舊，直至有關資產完成及投入使用為止。

(c) 其他物業、機器及設備

其他物業、機器及設備主要包括永久業權土地、香港以外之樓宇、傢俬、裝置及設備、醫療及實驗室設備，以及汽車、貨櫃車及機器，按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔開支。

僅當項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團及項目成本能可靠計量時，其後成本方可加於資產賬面值或確認為另外一項資產（如適用）。被置換部分的賬面值會終止確認。所有其他維修及維護成本則於產生之財政年度內自綜合損益表扣除。

(d) 折舊及攤銷

分類為融資租賃之租賃土地在土地權益可供用於擬定用途時開始攤銷。永久業權土地概不計提折舊。分類為融資租賃之租賃土地的攤銷及物業、機器及設備的折舊採用估計可使用年期（如下）將成本或重估價值按直線法分攤至剩餘價值計算：

分類為融資租賃之租賃土地	按有關租約之年期
樓宇	按有關租約之年期或40年（以較短者為準）
傢俬、裝置及設備	3至5年
機器及機械	8至10年
汽車	4至5年
貨櫃車	8年

資產的剩餘價值及可使用年期在各呈報期完結時進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回數額，其賬面值即時撇減至可收回數額（附註2.9）。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.6 物業、機器及設備 (續)

(e) 出售之收益及虧損

出售之收益及虧損乃藉比較所得款項與資產賬面值而釐定，並於綜合損益表內之「其他（虧損）／收益淨額」確認。出售重估資產後，於資產重估儲備列算之數額將轉撥至滾存溢利。

2.7 投資物業

持有用作獲取長期租金收入或資本增值或同時用作此兩種目的且並非由本集團旗下公司佔用之物業列作投資物業。投資物業亦包括在建或未來開發作投資物業用途之物業。

投資物業包括根據營運租賃持有之土地及根據融資租賃持有之樓宇。

倘符合其餘投資物業之定義，根據營運租賃持有之土地列為投資物業及以此形式入賬，而營運租賃之入賬方式亦與融資租賃無異。

投資物業初始按其成本計量，並包括相關交易成本及借貸成本。就收購、興建或生產一項合資格投資物業所產生之借貸成本乃資本化作為其成本的一部分。借貸成本乃在積極進行收購或興建時予以資本化，而一旦資產大致上完成或（倘資產之開發被中止）中止，則不再予以資本化。

於初始確認後，投資物業會按公平值列賬，而公平值則指外聘估值師每年釐定之公開市值。公平值按活躍市價釐定，倘有需要，會就指定資產於性質、地點或狀況三方面之任何差異作出調整。該等估值是按照皇家特許測量師學會頒佈之皇家特許測量師學會估值－環球準則（二零二二年版本）（包含國際估值標準（二零二一年版本））以及香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會估值準則（二零二二年版本）進行。

投資物業之公平值反映（其中包括）來自現有租賃之租金收入，及在現時市場情況下對未來租賃之租金收入假設。公平值亦反映在類似基準下物業預期的任何現金流出。此等現金流出部分確認為負債，包括列為投資物業之租賃土地有關的融資租賃負債；而其他，包括或然租金款項，不在綜合財務報表列賬。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.7 投資物業 (續)

投資物業之公平值並不反映可改善或提升物業價值之未來資本開支，亦不反映該未來資本開支產生之有關未來利益，惟理性市場參與者在釐定物業價值時或會考慮者則除外。

公平值之變動乃於綜合損益表內確認為「其他(虧損)／收益淨額」之一部分。

倘一已落成待售物業項目因其用途有變而成為投資物業，該物業於撥轉當日之賬面值與公平值之間的任何差額於綜合損益表中確認為「其他(虧損)／收益淨額」之一部分。

2.8 租賃土地及土地使用權

就租賃土地及土地使用權預先支付之款項計入營運租賃，並按有關租約年期在綜合損益表以直線法攤銷，或當減值出現時，在綜合損益表內確認減值。租賃土地及土地使用權包括在非流動資產中。

2.9 於附屬公司之投資及非財務資產之減值

並無確定可使用年期的資產，無須計提攤銷，須每年進行一次減值測試。資產於有事件或環境變化顯示其賬面值或不能回收時進行減值覆核。減值虧損按資產賬面值超過其可收回金額部分確認。可收回金額是指扣除銷售成本後之資產公平值與資產使用價值中之較高者。在作減值評估時，以產生獨立可辨認的現金流量的資產為最小評估單位(「現金產出單元」)。商譽以外的資產倘出現減值，則須於各報告日覆核是否可予撥回。

於附屬公司之投資收取股息時，倘股息超過派息期間附屬公司之全面收益總額，或倘本公司之資產負債表之相關投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須進行減值測試。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.10 財務資產

(a) 分類

本集團將其財務資產歸類為以下類別：按公平值作損益處理、按攤銷成本計量及按公平值作其他全面收益處理（「其他全面收益」）。歸類視乎本集團管理財務資產的業務模式及現金流量的合約條款而定。管理層於初始確認時釐定其財務資產之歸類。

(b) 確認及計量

以正常方式購買和出售的財務資產在交易日確認，即本集團承諾購買或出售該資產當日。對所有並非按公平值作損益處理之財務資產，財務資產均以公平值連同交易成本作初始確認。按公平值作損益處理之財務資產以公平值作初始確認，交易成本則於綜合損益表列作開支。當從財務資產收取現金流的權利已經到期或轉讓，及本集團已實質轉讓大部分與其所有權相關的風險和報酬時，有關財務資產將被終止確認。

對於持有以收取合約現金流量之資產，如果其合約現金流量僅代表支付本金及利息，則該資產按攤銷成本計量。該等財務資產之利息收入以實際利率法計入財務收入。終止確認時產生之收益或虧損直接計入損益，並與匯兌收益及虧損一同列示於其他（虧損）／收益中。

本集團其後按公平值計量所有股權投資。倘本集團管理層已選擇於其他全面收益呈列股權投資之公平值收益及虧損，則於終止確認投資後，公平值收益及虧損隨後並不會重新分類至損益。當本集團收取付款之權利確立時，該等投資之股息繼續在損益中確認。

按公平值作損益處理之財務資產之公平值變動，包括出售收益／（虧損）淨額及當本集團有權自按公平值作損益處理之財務資產收款時，股息收入於綜合損益表確認為本集團金融服務業務的投資收入。

以按公平值作其他全面收益處理之財務資產計量的權益投資減值虧損（及減值虧損撥回）不會獨立於其他公平值變動而呈報。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.11 開發中物業及待售物業

開發中物業及待售物業按成本值與可變現淨值兩者中之較低者列賬。物業開發成本包括土地使用權成本、建築成本、已資本化之借貸成本及建築期間產生之專業費用。物業於落成時會轉撥至待售物業。

可變現淨值參考預期最終可變現之價格減適用之可變銷售費用及直至完成之估計成本計算。

除非有關物業開發項目之建築期預計未能於正常營運週期完成，否則開發中物業及待售物業分類為流動資產。

2.12 存貨

存貨以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本值是以加權平均數基準計算。製成品及在製品成本包括原材料、直接勞工成本、船運成本及相關生產成本（按正常營運能力計算），但不包括借貸成本。可變現淨值為日常業務過程中之估計售價扣除各類適用之可變銷售費用。

2.13 應收及其他應收賬款

應收賬款為在日常業務過程中就商品銷售或提供服務而應收客戶之款項。如應收及其他應收賬款預期將於一年或以內（如在正常業務經營週期中，則可為較長時間）收回，則分類為流動資產；否則呈列為非流動資產。

應收及其他應收賬款初始以公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2.14 客戶信託銀行結餘

本集團已於綜合資產負債表內將客戶存款分類為客戶信託銀行結餘，列於流動資產項下，並於流動負債項下確認應付相關客戶之相應賬款。

2.15 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、原訂於三個月或以內到期之銀行通知存款及銀行透支。於綜合資產負債表內，銀行透支乃列於流動負債之借貸內。

2.16 股本

普通股被列為權益。直接歸屬於發行新股或購股權的新增成本在權益中列為所得款的減項（扣除稅項）。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.17 應付及其他應付賬款

應付賬款為在日常業務過程中從供應商購買商品或服務而應支付之負債。應付賬款亦包括已收客戶存款(詳見上文附註2.14)。如應付及其他應付賬款之支付日期在一年或以內(如在正常業務經營週期中,則可為較長時間),則分類為流動負債;否則呈列為非流動負債。

應付及其他應付賬款初始以公平值確認,其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.18 借貸

借貸初始按公平值扣減所發生的交易成本予以確認。借貸其後以攤銷成本列賬,任何所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之差額使用實際利率法於借貸期間在綜合損益表內確認。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至呈報期完結後最少十二個月,否則借貸歸類為流動負債。

2.19 當期和遞延稅項

年內稅項開支包括當期和遞延稅項。稅項於綜合損益表確認,惟稅項與確認於其他全面收益或直接確認於權益內之項目有關,亦會分別於其他全面收益確認或直接於權益確認。

(a) 當期所得稅

當期所得稅開支乃按結算日在本公司及其附屬公司經營及產生應課稅收入的國家已實行或大致已實行的稅法計算。管理層定期評估就適用稅項法規有待詮釋的情況下的稅項申報措施,並在適當情況下按預期將支付予稅務機關的款項為基準計提撥備。

(b) 遞延所得稅

內在差異

遞延所得稅項採用負債法就資產及負債之稅基與它們在綜合財務報表之賬面值兩者之暫時差異確認。然而,因初始確認商譽而產生的遞延所得稅項負債不予確認,若遞延所得稅項來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認,而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧,則不作記賬。遞延所得稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈,並在有關之遞延所得稅項資產變現或遞延所得稅項負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.19 當期和遞延稅項 (續)

(b) 遞延所得稅 (續)

內在差異 (續)

遞延所得稅項資產乃僅就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時差異抵銷而確認。

外在差異

遞延所得稅項負債乃就附屬公司投資產生之應課稅暫時差異而撥備，但就遞延所得稅項負債而言，假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

遞延所得稅項資產乃就附屬公司投資產生之可扣減暫時差異而確認，惟只限於暫時差異在將來可撥回，且有充足應課稅溢利抵銷可動用暫時差異。

(c) 抵銷

當有法律上可強制執行權利以當期稅項資產抵銷當期稅項負債時，及遞延所得稅項資產及負債與同一稅務機關就有關應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅有關，並且有意按淨額基準結清有關結餘時，抵銷遞延所得稅項資產及負債。

2.20 僱員福利

(a) 退休金責任

本集團向界定供款退休金計劃所作之供款乃於發生時列作費用，而在全數取得供款前已脫離計劃之僱員之供款將會被沒收，並用於扣減供款。計劃之資產與本集團之資產分開持有，存於獨立管理之基金內。

按中華人民共和國（「中國」）之法規及規章規定，本集團為其中國僱員向國家設立之退休金計劃作出供款。本集團按其僱員基本薪金之若干百分比向退休金計劃作出供款，並毋須對退休後福利之實際款項進一步負責。

(b) 僱員應得之假期

僱員應得之年假會於僱員應得時予以確認。本集團就僱員截至結算日提供服務而應得年假之估計負債作出撥備。

僱員應得之病假及分娩假期僅會於放假時予以確認。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.20 僱員福利 (續)

(c) 酌情分配花紅

酌情分配花紅於本集團僱員提供有關服務當年作出預提。

酌情分配花紅之負債預期在十二個月內支付，並於結算時以預計需付之金額計量。

(d) 以股份為基礎之僱員報酬

本集團推行一項按權益結算、以股份為基礎之僱員報酬計劃，據此，實體收取僱員服務作為本集團權益工具（購股權）之代價。按已收取僱員服務以換取授出購股權之公平值乃確認為開支。列作開支之總金額乃參照已授出之購股權之公平值釐定，(1)包括任何市場表現條件（例如公司股價）；(2)不包括任何服務及非市場表現歸屬條件（例如盈利能力、銷售增長目標及於特定期間內仍為實體之僱員）之影響；及(3)包括任何非歸屬條件（例如規定僱員儲蓄要求或於指定時間內持有股份）之影響。總支銷金額於歸屬期確認，而歸屬期指所有特定歸屬條件將予達成之期間。於各報告期完結時，各實體均會根據非市場歸屬及服務條件修改其預期歸屬之購股權數目之估計。其於綜合損益表內確認修改原來估計數字（如有）之影響以及對權益作相應調整。

當購股權獲行使時，本公司會發行新股份。已收取之所得款項（扣除任何直接應佔交易成本）均計入股本中。

2.21 撥備

倘本集團需就過去事項承擔現有法律或推定責任，而可能導致資源流出以履行該責任，並能可靠估計金額，則會確認撥備。但不會就日後的經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似責任，會否導致經濟利益流出以清償責任乃經考慮責任之整體類別後確定。即使同類別責任中任何一項可能流出經濟利益的機會不大，仍會確認撥備。

撥備按採用稅前折現率計算預期須清償責任的開支現值計量，該折現率反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任的獨有風險。因時間過去而產生的撥備增加確認為利息開支。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.22 或然負債

或然負債乃因過去事件而可能出現之責任，而僅視乎日後會否出現一項或多項並非全由本集團可控制之不確定事件而確實。或然負債亦可為基於過去事件而產生之現有責任，但由於未必需要流出經濟利益或不能就該責任之數額作可靠估計而未有確認。

或然負債並無確認入賬但已於綜合財務報表附註中披露。倘經濟利益流出之可能性出現變動，致使可能出現經濟利益流出，則會確認為撥備。

2.23 營業額確認

- (a) 金融服務業務營業額中的經紀佣金收入於進行相關交易時按交易日基準確認。經紀業務所產生之手續費、研究費及中介費收入於提供相關服務時確認。包銷費收入於本集團已履行其於包銷合同項下之責任時確認。資產管理費、顧問費收入會按照合同的性質及條款，於履約責任已獲履行時隨時間逐步確認或於服務完成時於某一時間點確認。
- (b) 金融服務業務營業額中的證券投資（包括上市及非上市投資交易）之已變現公平值收益或虧損按交易日基準確認及於報告期末確認按公平值變動之未變現公平值收益或虧損。
- (c) 物業銷售的營業額於資產的控制權轉移至客戶時確認。根據合約條款及對合約適用之法律，資產控制權可隨時間或於某一時間點轉移。倘資產控制權隨時間轉移，營業額將視乎履約責任的完滿程度於合約期間內確認。否則，營業額會於客戶獲得資產控制權的某一時間點確認。
- (d) 酒店住宿、醫療服務及其他配套服務之營業額按可反映有關服務轉移至客戶時之時間、性質及價值之基準確認。
- (e) 餐飲銷售以及貨品零售之營業額於貨品交付時（即指客戶擁有及接受貨品之時間點）確認。營業額不包括增值稅或其他銷售稅並經扣除任何交易折扣。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.23 營業額確認 (續)

- (f) 營運租賃之租金收入於租期按直線法確認。
- (g) 投資股息收入於可收取所派付股息之權利確立時確認。
- (h) 利息收入於產生時使用實際利率法確認。

2.24 財務成本

因興建某項合資格資產(指必須經長時間處理以作其預定用途)而產生之財務成本,會在完成及籌備該資產作預定用途所需之期間內資本化。其他財務成本均於發生時支銷。

2.25 租賃

(a) 本集團作為承租人

租賃於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。

合約可包含租賃及非租賃部分。本集團根據其相對獨立的價格將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。然而,就本集團作為承租人租賃房地產而言,其已選擇不區分租賃及非租賃部分,取而代之將該等租賃以單一租賃部分入賬。

租賃所產生的資產及負債初始按現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值:

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠;
- 基於指數或利率並於開始日期按指數或利率初步計量的可變租賃付款;
- 剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項;
- 購買選擇權的行使價(倘本集團合理確定行使該選擇權);及
- 支付終止租賃的罰款(倘租期反映本集團行使權利終止租約)。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.25 租賃 (續)

(a) 本集團作為承租人 (續)

根據合理確定延長選擇權作出的租賃付款亦計入負債的計量。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率 (本集團的租賃一般屬此類個案)，則使用承租人新增借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所需的資金而需支付的利率。

為釐定新增借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為起點，作出調整以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動；
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險 (最近並無第三方融資) 調整無風險利率；及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

本集團可根據指數或利率顯露潛在未來增加可變租賃付款額，而有關指數或利率在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債會重新評估並調整使用權資產。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額產生固定週期利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 初始計量租賃負債的金額；
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠；及
- 任何初始直接成本。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.25 租賃 (續)

(a) 本集團作為承租人 (續)

使用權資產一般按直線法以資產可使用年期及租賃期 (以較短者為準) 計提折舊。倘本集團合理確定行使採購選擇權, 則使用權資產於相關資產的可使用年內予以折舊。

與短期設備及汽車租賃以及所有低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益內確認為費用。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。低價值資產主要包括資訊科技設備及小型辦公室傢俬。

在租賃修改生效日, 本集團根據已修改租約的租賃期對租賃負債進行重新計量, 即按照修改後的貼現率對修改後的租賃付款額進行貼現。

(b) 本集團作為出租人

本集團作為出租人身份的租賃被分類為融資或營運租賃。倘租賃條款實質上將所有權的風險及回報轉移至承租人, 該合同為融資租賃。其他所有租賃則為營運租賃。

倘本集團作為中間出租人, 則將主租賃與分租賃分為兩個獨立的合同。分租賃參照主租賃之使用權資產被分類為融資或營運租賃。

營運租賃之租金收入於相關租期內按直線法確認。

融資租賃項下之應收承租人款項按本集團租賃之投資淨額確認為應收款項。融資租賃收入分配至會計期間, 以反映本集團相關租賃未償還投資淨額之固定週期回報率。

2.26 股息分配

分配予本公司股東之股息於本公司董事或股東 (如適用) 批准該股息期間於本集團及本公司財務報表中確認為負債。

3. 關鍵會計估算及判斷

本公司經常檢查所採用之估算及判斷，有關檢查基於過往經驗及其他因素，包括根據實際情況合理預期將會發生之未來事件。

本集團對未來情況作出估算及假設。顧名思義，有關之會計估算甚少與實際結果一致。有可能導致須於下個財政年度內對資產及負債之賬面值作出重大調整之估算及假設闡述如下

(a) 非財務資產減值

本集團每年對無形資產進行至少一次減值測試。其他非財務資產於有事件或情況變動顯示其賬面值或不能收回時進行減值檢討。可收回金額乃根據使用價值計算或公平值減銷售成本計算而釐定。該等計算須運用判斷及估算。管理層釐定資產減值須運用判斷，尤其為釐定：(i) 是否已出現顯示有關資產值或無法收回的事件；(ii) 可收回金額（即公平值減銷售成本及按繼續在業務中使用資產作出估計之未來現金流量現值淨額二者之較高者）是否足以支持資產賬面值；及(iii) 編製現金流量預測所用主要假設是否恰當，包括該等現金流量預測是否以適當利率折現。管理層所選擇用作評估減值的假設（包括現金流量預測所用之折現率或增長率假設）若有所變化，或會對減值測試所用之現值淨額帶來重大影響，從而影響本集團之財務狀況及經營業績。倘預測表現及因而達致之未來現金流量預測有重大變動，有關差異將影響有關資產賬面值及有關改變估算當年之減值開支金額。

(b) 物業、機器及設備之可使用年期

本集團管理層釐定其物業、機器及設備估計可使用年期及有關折舊開支。倘可使用年期有別於先前估計，則管理層將修訂折舊開支，或撤銷或撤減已棄置或出售之技術過時或非策略性資產。

(c) 財務資產減值

本集團根據該等應收款項的預期信貸虧損釐定貸款及墊款及應收賬款的虧損撥備。本集團釐定減值模式及使用參數時採用了重大判斷。本集團評估該等應收款項的信貸風險是否大幅增加時亦使用重大判斷。本集團就前瞻性資料的經濟指標及經濟場景的應用和機率比重作出假設。

3. 關鍵會計估算及判斷 (續)

(d) 開發中物業及待售物業之減值撥備

本集團根據該等物業的可變現性按可變現淨值評估開發中物業及待售物業的賬面值，並根據過往經驗（僅限開發中物業）估計完成成本及根據現行市況估計銷售淨值。

當有事件或情況變動顯示賬面值未必可變現時，則作出撥備。評估需要應用判斷及估算。

(e) 投資物業之估計公平值

投資物業之公平值採用估值方法釐定。有關判斷及假設之詳情於附註16披露。

(f) 金融工具的公平值

於活躍市場上交易的金融工具，其公平值是按各報告期完結時的市場報價計算。

並非於活躍市場上交易之金融工具，其公平值採用估值方法釐定。本集團在各類方法中選擇時會作出判斷，並主要根據各報告期完結時之現行市況作出假設。

(g) 所得稅

本集團在多個司法權區（主要為香港及中國）繳納所得稅。在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在日常業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。本集團根據對是否需要繳付額外稅款的估算，就預期稅務審計項目確認負債。如此等事件的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定年度的所得稅和遞延稅項撥備。

與若干可扣減暫時差異及稅項虧損有關之遞延所得稅資產按管理層認為未來有可能出現應課稅溢利可用作抵銷該等暫時差異或稅項虧損而確認。

當預期之金額與原定估計有差異時，則該差異將會於估計改變之期間內影響遞延所得稅資產之確認及所得稅費用。

3. 關鍵會計估算及判斷 (續)

(h) 釐定租期

於釐定租期時，管理層會考慮引致行使延長選擇權或不行使終止選擇權之經濟誘因之所有事實及情況。僅會在可合理確定會延長（或不會終止）租賃下，方會將延長選擇權（或終止選擇權後期間）納入其中。

就土地及樓宇之租賃而言，以下因素通常最為相關：

- 倘終止（或不延長）面臨巨額罰款，則本集團通常合理確定延長（或不終止）。
- 倘任何租賃物業裝修預期有可觀剩餘價值，則本集團通常合理確定延長（或不終止）。
- 否則，本集團考慮其他因素，包括過往租賃期限及因替換租賃資產所需的成本及業務的中止。

倘選擇權實際已行使（或未行使）或本集團有責任行使（或不行使）選擇權，則將重新評估租賃期。合理確定之評估僅於倘發生影響該評估且在承租人控制範圍內之重大事項或重大變動時修訂。

4. 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

從本年度開始，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年度列報方式。

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。本集團主要在香港、中國及法國經營業務。呈列地區分部資料時，分部營業額乃根據交貨及服務地區目的地劃分。

4. 分部資料 (續)

(a) 營運分部

	金融服務 二零二二年 港幣千元	物業開發 二零二二年 港幣千元	物業投資 及酒店 二零二二年 港幣千元	其他業務 二零二二年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
損益表					
使用實際利率法計算的利息收入	63,731	-	-	-	63,731
確認時間：					
— 於某一時間點	108,941	7,925	46,802	11,769	175,437
— 隨時間	10,829	-	87,254	4,932	103,015
營業額	183,501	7,925	134,056	16,701	342,183
分部業績	36,223	(19,809)	(56,996)	(15,972)	(56,554)
未分配營運開支淨額					(40,112)
營運虧損					(96,666)
財務收入淨額					32,853
除稅前虧損					(63,813)
資產負債表					
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					5,900,751
其他資料					
折舊及攤銷	9,707	497	28,251	6,226	44,681
物業、機器及設備減值	-	-	9,002	-	9,002

附註：營運分部間並無任何銷售。

4. 分部資料 (續)
(a) 營運分部 (續)

	金融服務 二零二一年 港幣千元	物業開發 二零二一年 港幣千元	物業投資 及酒店 二零二一年 港幣千元	其他業務 二零二一年 港幣千元 (經重列)	二零二一年 港幣千元
損益表					
使用實際利率法計算的利息收入	89,137	-	-	-	89,137
確認時間：					
— 於某一時間點	194,382	36,436	42,154	56,227	329,199
— 隨時間	21,071	-	85,781	4,662	111,514
營業額	304,590	36,436	127,935	60,889	529,850
分部業績	118,810	(51,334)	(38,142)	(64,914)	(35,580)
未分配營運開支淨額					(40,275)
營運虧損					(75,855)
財務成本淨額					(12,483)
除稅前虧損					(88,338)
資產負債表					
分部資產	4,988,320	583,057	1,311,337	179,692	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
其他資料					
折舊及攤銷	8,995	680	31,101	63,532	104,308
物業、機器及設備減值	-	-	-	6,953	6,953

附註： 營運分部間並無任何銷售。

4. 分部資料 (續)

(b) 地區分部

	香港 二零二二年 港幣千元	中國 二零二二年 港幣千元	法國 二零二二年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
營業額	196,102	91,067	55,014	342,183
非流動資產*	101,355	878,404	299,661	1,279,420
	香港 二零二一年 港幣千元	中國 二零二一年 港幣千元 (經重列)	法國 二零二一年 港幣千元 (經重列)	二零二一年 港幣千元
營業額	358,929	128,443	42,478	529,850
非流動資產*	124,161	1,010,813	344,434	1,479,408

* 非流動資產不包括按公平值作其他全面收益處理之財務資產及遞延稅項資產。

5. 其他 (虧損) / 收益淨額

	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	(129)	(8,648)
出售一間附屬公司之收益	32	2,356
出售物業、機器及設備之收益 / (虧損) 淨額	12,194	(75)
租賃修訂之收益淨額	–	32,242
無形資產減值 (附註14)	–	(3,000)
物業、機器及設備減值 (附註15(a))	(9,002)	(5,582)
投資物業之公平值虧損	(30,730)	(19,938)
外匯淨 (虧損) / 收益	(2,959)	13,635
	(30,594)	10,990

6. 營運虧損

營運虧損於扣除以下後列賬：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
折舊(附註15)	43,085	104,722
攤銷租賃土地及土地使用權(附註17)	1,596	1,651
已售物業成本	6,163	25,750
滯銷存貨撥備	36	172
財務資產之減值虧損淨額	2,325	3,316
物業、機器及設備減值	-	1,371
證券經紀佣金及相關費用	24,973	44,901
員工成本(附註11)	209,120	258,224
訴訟相關費用	5,624	37,007
核數師薪酬		
審計及審計相關工作		
— 本公司核數師	2,642	2,868
— 其他核數師	893	1,117
非審計服務—本公司核數師	111	404

7. 財務收入／(成本)淨額

	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	48,142	16,961
— 租賃資產利息收入	-	735
財務收入總額	48,142	17,696
財務成本		
— 貸款及透支利息	(14,216)	(21,182)
— 租賃負債利息支出	(1,073)	(8,997)
財務成本總額	(15,289)	(30,179)
財務收入／(成本)淨額	32,853	(12,483)

8. 稅項

(a) 在綜合損益表(計入) / 支銷之稅項如下:

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	3,917	6,998
往年度過度撥備	(1,178)	(2,705)
海外稅項		
本年度	815	4,216
往年度過度撥備	-	(13)
土地增值稅	3,051	14,884
遞延稅項(附註31)	(11,574)	37,280
稅項(抵免) / 支出	(4,969)	60,660

有關除稅前虧損之稅項與採用香港利得稅率而計算之理論稅額之差額如下:

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
除稅前虧損	(63,813)	(88,338)
按稅率16.5%(二零二一年:16.5%)計算之稅項	(10,529)	(14,576)
其他國家不同稅率之影響	(16,917)	(15,171)
無須課稅之收入	(13,617)	(18,538)
不可扣稅之支出	9,268	7,702
往年度過度撥備淨額	(1,178)	(2,718)
未確認遞延稅項資產	25,188	92,694
企業預扣稅項	513	76
土地增值稅之稅項影響	(763)	(3,721)
其他	15	28
	(8,020)	45,776
土地增值稅	3,051	14,884
稅項(抵免) / 支出	(4,969)	60,660

8. 稅項 (續)

(b) 綜合資產負債表中之稅項如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
可收回稅項		
香港	314	-
海外	7,978	7,515
	8,292	7,515
應付稅項		
香港	-	3,722
海外	44,741	49,840
	44,741	53,562

9. 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港幣55,501,000元（二零二一年：港幣139,899,000元）計算。每股基本虧損乃按年內已發行股份之加權平均數1,564,545,892股（二零二一年：1,456,245,562股）而計算。

每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，因年內並無潛在攤薄普通股發行。

10. 股息

董事會建議不派發截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息（二零二一年：無）。

11. 員工成本（包括董事酬金）

	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	184,191	233,881
退休福利成本（附註13）	11,740	12,398
其他僱員福利	13,189	11,945
	209,120	258,224

12. 董事福利及權益及高級管理人員之酬金

(a) 董事酬金

根據香港公司條例(第622章)第383條及公司(披露董事利益資料)規例(第622G章),各董事酬金披露如下:

(i) 截至二零二二年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金 港幣千元	酌情分配花紅 港幣千元	退休福利成本 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事:					
勞元一先生	-	4,077	300	367	4,744
辛樹林先生	-	2,686	300	247	3,233
楊偉堅先生	-	3,501	1,500	320	5,321
勞苑苑女士	-	668	-	18	686
非執行董事:					
郭琳廣先生 銀紫荊星章, 太平紳士	294	-	-	-	294
獨立非執行董事:					
吳家璋教授	294	-	-	-	294
劉吉先生	294	-	-	-	294
俞啟鎬先生	294	-	-	-	294
周小鶴先生	294	-	-	-	294

(ii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金 港幣千元	酌情分配花紅 港幣千元	退休福利成本 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事:					
勞元一先生	-	3,947	300	358	4,605
辛樹林先生	-	2,620	300	241	3,161
楊偉堅先生	-	3,416	2,080	312	5,808
勞苑苑女士	-	499	-	14	513
非執行董事:					
郭琳廣先生 銀紫荊星章, 太平紳士	294	-	-	-	294
獨立非執行董事:					
吳家璋教授	294	-	-	-	294
劉吉先生	294	-	-	-	294
俞啟鎬先生	294	-	-	-	294
周小鶴先生	294	-	-	-	294

12. 董事福利及權益及高級管理人員之酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

年內授出、行使及失效之購股權之詳情於董事會報告書中披露。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度並無任何董事放棄酬金。

(b) 其他董事福利及權益

於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度期間：

- (i) 並無向董事支付其他退休福利；
- (ii) 並無終止委任董事，因此並無就提前終止委任支付補償金；
- (iii) 並無就為令董事能提供服務向第三方計提代價撥備；
- (iv) 本公司或其任何附屬公司並無以董事、彼等控制法團及彼等之關連實體為受益人訂立任何貸款、準貸款及其他交易；及
- (v) 除附註35披露者外，本公司概無其他訂立於年末或年內任何時間仍然生效，而本公司董事直接或間接擁有重大權益，且對本集團業務而言屬重大之交易、安排及合約。

(c) 五位最高酬金之人員

年內本集團五位最高酬金之人員當中，包括三位（二零二一年：兩位）為董事，其酬金已載於上述之分析中。於本年應付予其餘兩位（二零二一年：三位）人員之酬金如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
基本薪金、津貼及實物利益	4,884	9,148
酌情分配花紅	11,840	18,920
退休福利成本	318	332
	17,042	28,400

12. 董事福利及權益及高級管理人員之酬金 (續)

(c) 五位最高酬金之人員 (續)

酬金在下列組合中：

酬金組合 港幣元	人數	
	二零二二年	二零二一年
4,000,001 – 4,500,000	–	1
5,500,001 – 6,000,000	1	–
8,000,001 – 8,500,000	–	1
11,000,001 – 11,500,000	1	–
16,000,001 – 16,500,000	–	1
	2	3

13. 退休福利成本－界定供款計劃

本集團為香港員工參與界定供款退休金計劃。僱員按其基本薪金之5%供款，而僱主則供款5%至10%，視乎個別員工之服務年資而定。該等計劃之資產與本集團之本身資產分開及由獨立管理基金持有。本集團向該等計劃作出之供款以開支列賬，倘僱員於未符合享有提取僱主之供款資格前退出該計劃，本集團可沒收此等未被提取之款項並用以減低本集團之供款額。

年內並無已沒收之香港界定供款退休金計劃供款（二零二一年：無）。於二零二二年及二零二一年結算日並無結餘可供減少未來年度之應付供款。

年終應付退休金計劃之供款總額為港幣315,000元（二零二一年：港幣404,000元），並已計入應付及其他應付賬款內。

本集團亦有為中國及海外之員工提供退休金計劃。在中國，本集團為僱員按其基本薪金約17%至28%供款。在海外方面，本集團為僱員按其基本薪金約12%至17%供款。

14. 無形資產

	商譽 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
成本			
於二零二二年一月一日	14,699	400	15,099
匯兌差異	(565)	-	(565)
於二零二二年十二月三十一日	14,134	400	14,534
累計減值虧損			
於二零二二年一月一日	12,973	-	12,973
匯兌差異	(565)	-	(565)
於二零二二年十二月三十一日	12,408	-	12,408
賬面淨值			
於二零二二年十二月三十一日	1,726	400	2,126

	商譽 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
成本			
於二零二一年一月一日	15,463	400	15,863
匯兌差異	(764)	-	(764)
於二零二一年十二月三十一日	14,699	400	15,099
累計減值虧損			
於二零二一年一月一日	10,737	-	10,737
減值撥備	3,000	-	3,000
匯兌差異	(764)	-	(764)
於二零二一年十二月三十一日	12,973	-	12,973
賬面淨值			
於二零二一年十二月三十一日	1,726	400	2,126

14. 無形資產 (續)**商譽減值測試**

業務合併所產生之商譽已撥入金融服務、物業及酒店分部以用作減值測試。

年內，本集團評估商譽的可收回金額，並確定與金融服務分部相關賬面值為零（二零二一年：港幣3,000,000元）的商譽出現減值。

15. (a) 物業、機器及設備

	土地及樓宇 港幣千元	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	汽車、貨櫃車 及機器 港幣千元	在建工程 港幣千元	總額 港幣千元
成本或估值					
於二零二二年一月一日	651,944	333,690	32,269	370	1,018,273
添置	69	3,969	794	-	4,832
轉讓	370	-	-	(370)	-
出售	(132)	(125,443)	(25)	-	(125,600)
匯兌差異	(40,796)	(14,510)	(2,023)	-	(57,329)
於二零二二年十二月三十一日	611,455	197,706	31,015	-	840,176
累計折舊及減值虧損					
於二零二二年一月一日	164,797	268,418	20,282	370	453,867
轉讓	370	-	-	(370)	-
本年度折舊	18,455	8,848	1,482	-	28,785
減值虧損	8,272	533	197	-	9,002
出售	(32)	(99,159)	(14)	-	(99,205)
匯兌差異	(10,347)	(12,422)	(1,439)	-	(24,208)
於二零二二年十二月三十一日	181,515	166,218	20,508	-	368,241
賬面淨值					
於二零二二年十二月三十一日	429,940	31,488	10,507	-	471,935

15. (a) 物業、機器及設備 (續)

	土地及樓宇 港幣千元	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	汽車、貨櫃車 及機器 港幣千元	在建工程 港幣千元	總額 港幣千元
成本或估值					
於二零二一年一月一日	675,473	348,468	33,144	359	1,057,444
添置	338	6,960	119	-	7,417
出售	(100)	(24,519)	(743)	-	(25,362)
匯兌差異	(23,767)	2,781	(251)	11	(21,226)
於二零二一年十二月三十一日	651,944	333,690	32,269	370	1,018,273
累計折舊及減值虧損					
於二零二一年一月一日	145,961	240,388	19,095	359	405,803
本年度折舊	20,089	37,559	1,785	-	59,433
減值虧損	-	6,953	-	-	6,953
出售	(90)	(20,170)	(716)	-	(20,976)
匯兌差異	(1,163)	3,688	118	11	2,654
於二零二一年十二月三十一日	164,797	268,418	20,282	370	453,867
賬面淨值					
於二零二一年十二月三十一日	487,147	65,272	11,987	-	564,406

賬面值為港幣97,119,000元(二零二一年:港幣103,190,000元)之永久業權土地已計入「土地及樓宇」類別。

賬面值為港幣42,867,000元(二零二一年:港幣43,475,000元)之土地及樓宇按一九九四年之專業估值減累計折舊列賬。該土地及樓宇若以歷史成本列賬,則其賬面淨值應為港幣16,277,000元(二零二一年:港幣17,544,000元)。

減值評估

由於宏觀因素變動,本集團的物業投資及酒店分部受到不利影響。截至二零二二年十二月三十一日,管理層對本集團物業投資及酒店分部內的非財務資產進行了減值評估。根據減值評估結果,物業投資及酒店分部的若干現金產出單元(主要包括物業、機器及設備)之可收回金額經釐定為約港幣291,000,000元,物業、機器及設備產生減值虧損港幣9,000,000元(二零二一年:無)並已於截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合損益表確認。

可收回金額已根據使用價值計算釐定。物業投資及酒店分部計算使用價值所使用之貼現率為11.0%(二零二一年:10.3%),其為稅前值並反映與相關業務有關之特定風險。

15. (b) 租賃

(i) 已於綜合資產負債表確認的款項

綜合資產負債表呈列以下有關租賃的款項：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
使用權資產		
土地及樓宇	21,576	16,189
汽車、貨櫃車及機器	4,998	6,439
	26,574	22,628
租賃負債		
流動	13,269	9,911
非流動	14,324	12,478
	27,593	22,389

於二零二二年財政年度添置使用權資產為港幣19,007,000元（二零二一年：港幣19,088,000元）。

(ii) 已於綜合損益表確認的款項

綜合損益表呈列以下有關租賃的款項：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
使用權資產折舊費用		
土地及樓宇	11,659	42,605
汽車、貨櫃車及機器	2,641	2,684
	14,300	45,289
有關短期租賃之開支（計入行政開支）	13,466	-

於二零二二年租賃的現金流出總額為港幣27,606,000元（二零二一年：港幣54,595,000元）。

自轉租使用權資產已收取的租金為零（二零二一年：港幣4,330,000元）。

本集團租賃各種物業、辦公室、機器及汽車。租賃合約通常規定了固定期限，但本集團擁有多項物業租賃的延長選擇權。該等租賃用於在管理本集團營運所用之資產方面使營運靈活性最大化。

15. (b) 租賃 (續)

(ii) 已於綜合損益表確認的款項 (續)

租期乃按個別基準磋商，並含有多項不同條款及條件。除出租人持有租賃資產中的擔保權益之外，租賃協議並未施加任何契約。租賃資產不會用作借貸的抵押。

16. 投資物業

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
於一月一日之估值	701,548	703,202
轉撥自待售物業	3,807	37,198
出售	(19,037)	(34,208)
公平值虧損	(30,730)	(19,938)
匯兌差異	(50,884)	15,294
於十二月三十一日之估值	604,704	701,548

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
就投資物業於綜合損益表確認之租金收入	22,845	24,588
就租金收入於綜合損益表確認之營運開支	2,225	2,273

投資物業之經常性公平值計量包含於公平值等級之第三級。本集團之政策是於引致轉撥之事件或情況變化發生之日確認公平值等級之轉入或轉出。年內，第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。

使用重大不可觀察輸入資料之公平值計量 (第三級)

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
年終持有之資產於年內未變現虧損之變動計入綜合損益表內	(30,730)	(19,938)

16. 投資物業 (續)

估值程序

本集團之投資物業已於二零二二年及二零二一年十二月三十一日由擁有適當資格及近期對相關地點同類物業有估值經驗之獨立專業合資格估值師進行重估。

本集團財務部包括一個審閱獨立估值師所作估值以便作出財務報告的估值小組。該小組直接向最高管理人員匯報。估值小組及估值師就估值程序及結果每年至少舉行一次討論(與本集團年度報告日期一致)。

於各個財政年度終結,財務部會:

- 核實獨立估值報告之所有主要輸入資料;
- 評估物業估值較上一年度估值報告的變動;及
- 與獨立估值師召開討論。

在各報告日,第三級公平值變動會於最高管理人員及估值小組召開之年度估值討論期間予以分析。作為討論的一環,該小組會提呈一份說明公平值變動原因之報告。

估值方法

若干物業估值乃使用直接比較法釐定。毗鄰可資比較物業之售價會視乎狀況、位置、樓齡等主要特點不同而作出調整。此估值方法之最重大輸入資料為每平方米價格。

其他物業估值採用收入資本化法釐定。在估值時,物業所有可出租單位之市值租金乃經參考可出租單位以及周邊同類物業之其他出租單位已取得的租金進行評估。採用之資本化率乃參照估值師就當地同類物業獲得之收益率制定,並根據估值師對相關物業之特定因素的了解而予以調整。此估值方法之最重大不可觀察輸入資料為每月市值租金及資本化率。

年內,估值方法並無任何變動。

16. 投資物業 (續)

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日有關使用重大不可觀察輸入資料之公平值計量 (第三級) 之資料

估值方法	不可觀察 輸入資料	關係	範圍
(a) 中國一線城市物業			
直接比較法	銷售價格	銷售價格愈高， 公平值愈高	每平方米港幣25,000元至 港幣95,000元 (二零二一年： 港幣25,000元至港幣110,000元)
(b) 中國其他城市物業			
直接比較法	銷售價格	銷售價格愈高， 公平值愈高	每平方米港幣8,000元至 港幣14,000元 (二零二一年： 港幣14,000元至港幣16,000元)
收入資本化法	每月市值租金	每月市值租金愈高， 公平值愈高	每平方米港幣19元至港幣103元 (二零二一年：港幣29元至港幣105元)
	資本化率	資本化率愈高， 公平值愈低	3%–8% (二零二一年：3%–8%)
(c) 香港物業			
直接比較法	銷售價格	銷售價格愈高， 公平值愈高	每平方米港幣303,000元至 港幣415,000元 (二零二一年： 港幣304,000元至港幣402,000元)

不可觀察輸入資料之間存在相關性。未來租金收入增加或會伴隨著成本增加。

17. 租賃土地及土地使用權

本集團於租賃土地及土地使用權之權益指預付營運租金，其賬面淨值變動分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
於一月一日之賬面淨值	39,453	40,595
年內攤銷 (附註6)	(1,596)	(1,651)
匯兌差異	(1,395)	509
於十二月三十一日之賬面淨值	36,462	39,453

18. 附屬公司

於十二月三十一日，主要附屬公司如下：

名稱	註冊／營運地點	已發行股本／ 註冊資本詳情	實際持股所佔權益		主要業務
			二零二二年	二零二一年	
直接持有股份：					
先見國際有限公司	英屬處女群島	10股普通股每股1美元	100%	100%	投資控股
第一上海創業投資有限公司	香港	2股普通股	100%	100%	投資控股
第一上海財務有限公司	香港	2股普通股	100%	100%	放貸業務
第一上海控股有限公司	香港	2股普通股	100%	100%	投資控股
第一上海商業管理有限公司	香港	1,200,000股普通股	100%	100%	代理、管理及秘書服務
第一上海託管有限公司	香港	2股普通股	100%	100%	代理人服務
第一上海地產有限公司	香港	16,500,002股普通股	100%	100%	物業投資
第一科技金融控股有限公司	開曼群島	1股普通股每股1美元	100%	100%	投資控股
Headmost Technology Limited	英屬處女群島	10股普通股每股1美元	100%	100%	投資控股
輔助生育中心(香港)有限公司	香港	10股普通股	-	100%	提供醫療及保健服務
良屋投資有限公司	英屬處女群島	10股普通股每股1美元	100%	100%	物業投資
UAT Holdings Limited	英屬處女群島	100股普通股每股1美元	100%	100%	投資控股
佳發有限公司	英屬處女群島	10股普通股每股1美元	100%	100%	證券投資
匯智國際貿易有限公司	香港	10股普通股	100%	100%	投資控股
年盛地產有限公司	英屬處女群島	10股普通股每股1美元	100%	100%	物業投資

18. 附屬公司 (續)

名稱	註冊/營運地點	已發行股本/ 註冊資本詳情	實際持股所佔權益		主要業務
			二零二二年	二零二一年	
間接持有股份：					
展豪集團有限公司	香港	1股普通股	-	100%	物業投資
億輝投資有限公司	英屬處女群島	10股普通股每股1美元	100%	100%	證券投資
宏景邦諮詢(北京)有限公司	中國(a)	港幣500,000元	100%	100%	財務諮詢
宏景邦資訊(上海)有限公司	中國(a)	200,000美元	100%	100%	財務諮詢
耀亮有限公司	英屬處女群島	10股普通股每股1美元	100%	100%	物業投資
中國怡東汽車(香港)有限公司	香港	2股普通股	100%	100%	投資控股
明利投資有限公司	英屬處女群島	10股普通股每股1美元	100%	100%	物業投資
科森醫藥(香港)有限公司	香港	1,000股普通股	-	100%	醫藥服務
中創運輸投資有限公司	香港	10,000股普通股	100%	100%	投資控股
第一網上金融有限公司	香港	2股普通股	100%	100%	互聯網財務服務 系統服務
第一上海融資有限公司	香港	22,000,000股普通股	100%	100%	企業融資
第一上海金融集團有限公司	英屬處女群島	10股普通股每股1美元	100%	100%	投資控股
第一上海期貨有限公司	香港	34,000,000股普通股	100%	100%	期貨經紀

18. 附屬公司 (續)

名稱	註冊/營運地點	已發行股本/ 註冊資本詳情	實際持股所佔權益		主要業務
			二零二二年	二零二一年	
間接持有股份：(續)					
First Shanghai Hotel Limited	法國	44,810股普通股每股100 歐元	100%	100%	酒店經營
第一上海投資控股集團有限公司	英屬處女群島	100,000股普通股每股1 美元	99.9%	99.9%	投資控股
第一上海投資管理(香港)有限公司	香港	10,000,000股普通股	100%	100%	資產管理
第一上海房地產(昆山)有限公司	中國(b)	5,000,000美元	70%	70%	房地產發展
第一上海置業發展(控股)有限公司	香港	10股普通股	100%	100%	投資控股
First Shanghai Resort S.a.r.l.	盧森堡	12,500股普通股每股1歐 元	100%	100%	投資控股
第一上海證券有限公司	香港	85,000,000股普通股	100%	100%	證券經紀
第一上海財富管理有限公司	香港	7,200,000股普通股	100%	100%	保險經紀
富海數碼科技(上海)有限公司	中國(a)	5,000,000美元	100%	100%	投資控股
Gold S.A.S.	法國	2,000,000股普通股每股 7.01歐元	100%	100%	酒店及高爾夫球場營運
江山置業發展有限公司	香港	1股普通股	100%	100%	投資控股
黃山匯中房地產開發有限公司	中國(a)	5,000,000美元	100%	100%	房地產發展

18. 附屬公司 (續)

名稱	註冊/營運地點	已發行股本/ 註冊資本詳情	實際持股所佔權益		主要業務
			二零二二年	二零二一年	
間接持有股份：(續)					
國際醫療中心(香港)管理服務有限公司	香港	10股普通股	—	100%	管理服務
國際醫療中心(香港)有限公司	香港	10股普通股	—	100%	提供醫療及護理服務
國際兒童牙科中心(香港)有限公司	香港	1,000,000股普通股	60%	60%	提供牙科服務
Jonan Industries Limited	英屬處女群島	100股普通股每股1美元	100%	100%	投資控股
昆山市菁英酒店管理有限公司	中國(c)	人民幣1,000,000元	70%	70%	酒店經營
Leader Capital Investments Limited	英屬處女群島	10股普通股每股1美元	100%	100%	投資控股
Leading Business Limited	英屬處女群島	1,450,000股普通股每股1美元	100%	100%	物業投資
領達投資有限公司	英屬處女群島	1股普通股每股1美元	100%	100%	投資控股
上海富衡物業管理有限公司	中國(c)	人民幣50,000元	100%	100%	物業管理
上海運保通信息技術有限公司	中國(a)	1,800,000美元	100%	100%	投資控股
上海中創國際集裝箱儲運有限公司	中國(b)	11,025,000美元	62%	62%	集裝箱儲運及貨運代理

18. 附屬公司 (續)

名稱	註冊/營運地點	已發行股本/ 註冊資本詳情	實際持股所佔權益		主要業務
			二零二二年	二零二一年	
間接持有股份：(續)					
聯亞運輸有限公司	香港	2股普通股	100%	100%	投資控股
聯立國際有限公司	香港	1股普通股	100%	100%	投資控股
World Venture Holdings Limited	英屬處女群島	10股普通股每股1美元	100%	100%	投資控股
無錫江山置業發展有限公司(「無錫江山」)	中國(b)	20,000,000美元	70%	70%	房地產發展
無錫香山置業發展有限公司	中國(a)	30,000,000美元	100%	100%	酒店經營
中山聖賢山莊休閒產業有限公司	中國(a)	人民幣80,000,000元	99.9%	99.9%	房地產發展

附註：

- (a) 於中國註冊成立並註冊為外商獨資企業之附屬公司。
- (b) 於中國註冊成立並註冊為中外合資合營企業之附屬公司。
- (c) 於中國註冊成立並註冊為有限責任公司之附屬公司。

重大非控制性權益

本年度之非控制性權益總額為港幣63,225,000元(二零二一年：港幣73,848,000元)，其中港幣48,635,000元(二零二一年：港幣54,938,000元)乃歸屬於無錫江山。其他公司之非控制性權益並不重大。

18. 附屬公司 (續)

重大非控制性權益附屬公司的財務資料摘要

持有對本集團而言屬重大之非控制性權益之無錫江山的財務資料摘要載列如下。

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
損益表摘要		
營業額	15,192	14,433
除稅後虧損	(5,705)	(29,383)
全面虧損總額	(5,705)	(29,383)
資產負債表摘要		
資產		
非流動資產	271,875	302,848
流動資產	194,394	217,704
	466,269	520,552
負債		
非流動負債	67,945	85,156
流動負債	236,209	252,268
	304,154	337,424
資產淨值	162,115	183,128
現金流量摘要		
營運活動產生之現金流量	12,324	6,668
投資活動耗用之淨現金	(36)	(7,775)
融資活動耗用之淨現金	(12,128)	(7,943)
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	160	(9,050)
於一月一日之現金及現金等價物	161	8,947
匯兌差異	(17)	264
於十二月三十一日之現金及現金等價物	304	161

上述資料為公司間對銷前之金額。

19. 按公平值作其他全面收益處理之財務資產

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
於一月一日	72,350	79,323
公平值變動轉撥至其他全面收益	(31,746)	(6,973)
於十二月三十一日之結餘	40,604	72,350

按公平值作其他全面收益處理之財務資產指非上市股權證券，其公平值乃參考被投資公司持有之相關投資之活躍市場公開報價釐定。

20. 貸款及墊款

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
貸款及墊款 (附註(a))	56,117	56,443
虧損撥備	(56,117)	(56,443)
	-	-
孖展貸款 (附註(b))	1,084,881	1,086,595
虧損撥備	(12,201)	(9,509)
	1,072,680	1,077,086

20. 貸款及墊款 (續)

附註：

- (a) 貸款及墊款之賬面值與其公平值相若。

貸款及墊款之虧損撥備變動如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
於一月一日	56,443	56,333
匯兌差異	(326)	110
於十二月三十一日	56,117	56,443

- (b) 給予第三方之孖展貸款按商業利率計息，以相關抵押證券作擔保，並須按要求償還。孖展貸款之賬面值與其公平值相若。

孖展貸款之虧損撥備變動如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
於一月一日	9,509	5,866
本年度虧損撥備增加	2,692	3,643
於十二月三十一日之結餘	12,201	9,509

貸款及墊款之賬面值按港幣計值。

21. 存貨

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
開發中物業（在正常營運週期內）	141,178	110,073
待售物業	212,786	243,260
其他存貨	1,239	2,897
	355,203	356,230
開發中物業（在正常營運週期外）	135,633	148,186

22. 應收賬款

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應收證券經紀及結算所賬項	64,471	116,808
應收證券客戶賬項	78,592	138,824
應收賬款－其他	21,725	23,237
	164,788	278,869
虧損撥備	(14,571)	(16,285)
	150,217	262,584

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。

證券買賣及股票經紀業務之賬款付款期為交易日後兩日，期貨經紀業務之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。

22. 應收賬款 (續)

應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
0至30日	143,959	258,531
31至60日	5,270	2,014
61至90日	46	550
超過90日	942	1,489
	150,217	262,584

虧損撥備之變動如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
於一月一日	16,285	15,826
年內虧損撥備減少	(367)	(327)
匯兌差異	(1,347)	786
於十二月三十一日	14,571	16,285

應收賬款之賬面值乃按以下貨幣計值：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
港幣	83,529	204,643
人民幣	5,665	23,970
美元	60,653	32,404
歐元	370	1,567
	150,217	262,584

最高信貸風險為綜合資產負債表列示之金額。

23. 其他應收賬款、預付款項及押金

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非流動		
預付款項及押金	1,986	1,061
流動		
其他應收賬款	35,525	32,088
預付款項及押金	26,932	47,763
虧損撥備	62,457 (3,409)	79,851 (3,725)
	59,048	76,126
	61,034	77,187

其他應收賬款及押金的公平值與賬面值相若。

虧損撥備之變動如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
於一月一日	3,725	3,618
匯兌差異	(316)	107
於十二月三十一日	3,409	3,725

24. 按公平值作損益處理之財務資產

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
股權及債務證券		
— 於海外上市	32	31
理財產品		
— 於海外，非上市	4,230	-
財務資產之市值	4,262	31

非上市投資乃於中國與信譽良好的銀行進行。其他按公平值作損益處理之財務資產乃於綜合現金流量表中作為營運資金變動之一部分，於營運活動一節內呈列（附註32）。

有報價證券及投資乃按彼等於活躍市場之當前買入價釐定公平值。

25. 銀行存款

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
無抵押	5,597	12,231

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日銀行存款之賬面值乃以人民幣計值。

存款之實際年利率為1.55厘（二零二一年：1.77厘）。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，所有存款於中國持有，並須受地方外匯管制條例所規限。該等地方外匯管制條例對從中國匯出資本施加限制，惟一般情況下派付的股息除外。

26. 現金及銀行結餘以及客戶信託銀行結餘

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
銀行及手頭現金	216,663	268,309
短期銀行存款		
— 已抵押	15,000	15,000
— 無抵押	15,334	44,914
現金及現金等價物總額	246,997	328,223
客戶信託銀行結餘	2,678,227	3,439,418
	2,925,224	3,767,641

現金及銀行結餘以及客戶信託銀行結餘之賬面值按以下貨幣計值：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
港幣	2,402,663	2,941,188
人民幣	173,789	368,291
美元	346,705	449,602
歐元	2,067	8,560
	2,925,224	3,767,641

於中國持有之銀行結餘為港幣78,882,000元（二零二一年：港幣110,889,000元），並須受地方外匯管制條例所規限。該等地方外匯管制條例對從中國匯出資本施加限制，惟一般情況下派付的股息除外。

短期抵押存款的實際年利率介乎3.14厘至5.13厘（二零二一年：0.03厘至1.95厘）。

本集團在認可金融機構持有信託及個別賬戶，以存放於一般業務交易中產生之客戶存款。本集團須按香港證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）規定，就挪用相關客戶存款負上責任，按此基礎本集團已於綜合資產負債表內將客戶存款分類為客戶信託銀行結餘，列於流動資產項下，並於流動負債項下確認應付相關客戶之相應賬款。根據證券及期貨條例，本集團不可利用客戶資金償付本身債務。因此，該等款額不會載列為本集團之綜合現金流量表內就現金流量而言之現金及現金等價物內。

27. 應付及其他應付賬款

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應付證券經紀及交易商賬項	31,431	8,096
應付證券客戶及結算所賬項	2,754,995	3,659,629
應付賬款	147,892	175,446
應付賬款總值	2,934,318	3,843,171
合約負債	53,180	42,907
應計費用及其他應付賬款	162,938	200,571
	3,150,436	4,086,649

於期初計入合約負債結餘的已確認營業額為港幣18,977,000元（二零二一年：港幣20,793,000元）。

除若干應付證券客戶賬款為客戶於一般業務過程中因其交易活動而收取之孖展押金外，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押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2,678,227,000元（二零二一年：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而言，賬齡分析並無額外價值，因此並無披露。

27. 應付及其他應付賬款 (續)

應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
0至30日	7,133	88,787
31至60日	8,500	2,973
61至90日	1,260	1,486
超過90日	130,999	82,200
	147,892	175,446

應付及其他應付賬款之賬面值按以下貨幣計值：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
港幣	2,493,603	3,447,222
人民幣	307,162	323,553
美元	327,864	298,958
歐元	21,807	16,916
	3,150,436	4,086,649

28. 借貸

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非流動		
已抵押銀行貸款	78,129	103,706
無抵押其他貸款	5,149	-
	83,278	103,706
流動		
已抵押銀行貸款	123,597	172,115
無抵押其他貸款	30,000	35,626
	153,597	207,741
	236,875	311,447

28. 借貸 (續)

借貸須於以下期間內償還：

	銀行貸款		其他貸款	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
於一年內	123,597	172,115	30,000	35,626
一年至兩年	29,107	18,347	5,149	-
兩年至五年	42,540	70,939	-	-
五年以上	6,482	14,420	-	-
於十二月三十一日	201,726	275,821	35,149	35,626

本集團以港幣149,000,000元(二零二一年：港幣165,000,000元)之物業、港幣303,000,000元(二零二一年：港幣336,000,000元)之投資物業、港幣29,000,000元(二零二一年：港幣31,000,000元)之租賃土地及土地使用權、港幣98,000,000元(二零二一年：港幣117,000,000元)之待售物業及約港幣15,000,000元(二零二一年：港幣15,000,000元)之定期存款作為銀行借貸之抵押。

銀行借貸港幣零元(二零二一年：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，其總公平值為港幣零元(二零二一年：港幣365,923,000元)。

銀行借貸須按要求償還或將於二零二三年一月至二零二九年十二月到期及償還，並按浮動利率計息。於二零二二年十二月三十一日之加權平均實際年利率為5.41厘(二零二一年：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：港幣196,000,000元)及港幣88,875,000元(二零二一年：港幣115,447,000元)，分別以港幣及人民幣計值。

29. 股本

	二零二二年		二零二一年	
	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：				
於年初	1,551,055	1,197,482	1,418,973	1,162,940
股份發行 (附註ii)	13,716	1,863	132,082	34,542
於年末	1,564,771	1,199,345	1,551,055	1,197,482

附註：

- (i) 於二零一四年五月二十三日，本公司之股東批准購股權計劃（「該計劃」）。於年內，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認購本公司之股份。

於年內，概無根據本公司股東批准之該計劃授予或行使任何購股權。

- (ii) 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元的認購價完成公開發售，並發行新股份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約為港幣1,017,000元已計入股份溢價賬下之權益。

30. 儲備

	本公司股東應佔					
	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 財務資產儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二二年一月一日	38,426	12,334	11,944	57,323	1,167,434	1,287,461
年內虧損	-	-	-	-	(55,501)	(55,501)
按公平值作其他全面收益處理之 財務資產之公平值虧損	-	-	(31,746)	-	-	(31,746)
匯兌差異	-	-	-	(82,771)	-	(82,771)
全面虧損總額	-	-	(31,746)	(82,771)	(55,501)	(170,018)
轉撥自滾存溢利	289	-	-	-	(289)	-
	289	-	-	-	(289)	-
於二零二二年十二月三十一日	38,715	12,334	(19,802)	(25,448)	1,111,644	1,117,443

	本公司股東應佔					
	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 財務資產儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二一年一月一日	38,912	12,334	18,917	65,947	1,306,847	1,442,957
年內虧損	-	-	-	-	(139,899)	(139,899)
按公平值作其他全面收益處理之 財務資產之公平值虧損	-	-	(6,973)	-	-	(6,973)
匯兌差異	(620)	-	-	(8,624)	620	(8,624)
全面虧損總額	(620)	-	(6,973)	(8,624)	(139,279)	(155,496)
轉撥自滾存溢利	134	-	-	-	(134)	-
	134	-	-	-	(134)	-
於二零二一年十二月三十一日	38,426	12,334	11,944	57,323	1,167,434	1,287,461

附註：於二零二二年十二月三十一日，資本儲備主要指本集團附屬公司之法定儲備。

31. 遞延稅項

當法律可強制以當期稅項資產抵銷當期稅項負債時，並且與遞延所得稅為相同之財務機關，遞延稅項資產及負債即被抵銷。於十二個月內未收回之抵銷後金額如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
遞延稅項資產	(204)	(1,672)
遞延稅項負債	60,836	80,036
	60,632	78,364

遞延稅項之總變動如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
於一月一日	78,364	39,282
於綜合損益表確認 (附註8(a))	(11,574)	37,280
匯兌差異	(6,158)	1,802
於十二月三十一日	60,632	78,364

31. 遞延稅項 (續)

年內遞延稅項資產及負債之變動 (未計入於相同稅項司法權區之抵銷結餘) 如下:

遞延稅項負債指下列各項:

	折舊 港幣千元	公平值收益 港幣千元	預扣稅款 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二二年一月一日	6,031	85,397	145	91,573
出售附屬公司	(5,523)	-	-	(5,523)
於綜合損益表確認	(91)	(12,810)	(86)	(12,987)
匯兌差異	-	(6,655)	(7)	(6,662)
於二零二二年十二月三十一日	417	65,932	52	66,401
	折舊 港幣千元	公平值收益 港幣千元	預扣稅款 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二一年一月一日	6,197	94,842	2,487	103,526
於綜合損益表確認	(166)	(11,344)	(2,416)	(13,926)
匯兌差異	-	1,899	74	1,973
於二零二一年十二月三十一日	6,031	85,397	145	91,573

31. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產指下列各項：

	稅項虧損 港幣千元		
於二零二二年一月一日			13,209
出售附屬公司			(5,523)
於綜合損益表確認			(1,413)
匯兌差異			(504)
於二零二二年十二月三十一日			5,769

	租賃 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二一年一月一日	329	63,915	64,244
於綜合損益表確認	(329)	(50,877)	(51,206)
匯兌差異	-	171	171
於二零二一年十二月三十一日	-	13,209	13,209

於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日之年度，轉回先前已確認之遞延所得稅資產港幣1,534,000元（二零二一年：港幣58,442,000元）。管理層認為，其於不利業務中將不再擁有充足的課稅溢利使得相關先前已確認遞延所得稅資產得以使用。

遞延稅項資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅溢利變現而所結轉的稅損作確認。本集團就相關稅損約港幣868,876,000元（二零二一年：港幣1,423,522,000元），而未確認的遞延稅項利益約為港幣201,934,000元（二零二一年：港幣293,152,000元）。在總稅損中，約港幣57,788,000元（二零二一年：港幣47,461,000元）將於五年內過期，餘額可無限期結轉以抵銷未來應課稅收入。

32. 綜合現金流量表附註

(a) 營運產生之現金

除稅前虧損與來自營運活動所得淨現金(流出)／流入對賬表

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
除稅前虧損	(63,813)	(88,338)
財務收入	(48,142)	(17,696)
財務成本	15,289	30,179
出售物業、機器及設備之淨(收益)／虧損	(12,194)	75
租賃修訂之淨收益	–	(32,242)
出售一間附屬公司之淨收益	(32)	(2,356)
折舊	43,085	104,722
無形資產之減值	–	3,000
出售投資物業之淨虧損	129	8,648
投資物業之公平值虧損	30,730	19,938
攤銷租賃土地及土地使用權	1,596	1,651
物業、機器及設備減值	9,002	6,953
滯銷存貨之撥備	36	172
財務資產之減值虧損淨額	2,325	3,316
營運資金變動前之營運(虧損)／溢利	(21,989)	38,022
存貨之增加	(43,566)	(28,695)
貸款及墊款之減少／(增加)	1,714	(89,741)
應收賬款之減少	112,524	110,012
其他應收賬款、預付款項及押金之減少／(增加)	30,107	(427)
應收融資租賃賬款之減少	–	3,429
按公平值作損益處理之財務資產之減少／(增加)	23	(7)
應付及其他應付賬款之減少	(132,843)	(8,701)
營運活動所得淨現金(流出)／流入	(54,030)	23,892

32. 綜合現金流量表附註 (續)
 (b) 融資活動產生之負債對賬表
 融資活動產生之負債

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
於一月一日	333,836	575,730
現金流量	(77,859)	(48,414)
收購－租賃	19,007	19,088
修訂－租賃	(22)	(217,048)
匯兌調整	(10,494)	4,480
於十二月三十一日	264,468	333,836

33. 或然負債

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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))	8,888	2,298

附註：

- (i) 本集團已為本集團於中國之若干物業之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) 於二零二二年十二月三十一日，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39,000,000元的撥備計入於二零二二年十二月三十一日的「其他應付賬款」（二零二一年：港幣37,000,000元）。

34. 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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
已訂約但未撥備	362,904	418,596

(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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
不遲於一年	19,871	20,772
遲於一年但不遲於五年	19,048	12,062
五年以上	6,309	583
	45,228	33,417

35. 關聯人士交易

(a) 主要管理人員報酬詳情已於附註12中披露。

(b) 於二零二二年十二月三十一日，從關聯方貸款港幣30,000,000元（二零二一年：港幣30,000,000元）按年利率4厘計息。其以港幣計值及須於一年內償還。年度相關利息為港幣1,200,000元（二零二一年：港幣424,000元）。

於二零二二年十二月三十一日，從關聯方貸款港幣5,150,000元（二零二一年：港幣5,626,000元）按年利率7厘計息。其以人民幣計值並須於兩年內償還。年度相關利息為港幣374,000元（二零二一年：港幣388,000元）。

36. 財務風險管理

36.1 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）。本集團已設立控制措施，在不影響其業務的情況下把該等風險控制於可接受的水平。管理層持續監察本集團的風險管理程序，確保風險和控制達致適當平衡，並會根據市場狀況及本集團業務的變化，定期檢討風險管理政策和系統。本集團的整體風險管理職能以金融市場的不可預測性為重點，並嘗試盡量避免本集團財務業績蒙受潛在不利影響。

本集團的財務風險管理工作由本集團信貸委員會及財務部執行。最高管理層及信貸委員會核准本集團的財務風險管理政策。信貸委員會及財務部負責進行定期及非常規的風險管理控制和程序檢討，並會向最高管理層匯報。

(a) 信貸風險分析

信貸風險乃按組合基準管理。本集團之信貸風險主要來自貸款及應收賬款、銀行存款、客戶信託銀行結餘以及現金及銀行結餘。

本集團並無任何重大集中的信貸風險。本集團於報告日的最高信貸風險為以上所提及各類之財務資產的賬面價值。本集團已制訂政策，以確保向信貸紀錄良好的客戶銷售貨品及服務以及銷售和租賃物業，而本集團亦會定期評估客戶的信貸狀況。董事認為綜合財務報表中已就應收及其他應收賬款作出充分虧損撥備。

本集團之銀行現金、銀行存款以及客戶信託銀行結餘均存放於信譽良好之銀行。該等金融機構近期並無現金及現金等價物以及短期存款違約的紀錄。管理層預期此等機構將可履行其責任。

於年末，孖展客戶提供用作抵押本集團提供之貸款及墊款之抵押品主要為上市證券，其中大部分於香港上市。證券之總市值為港幣5,057,000,000元（二零二一年：港幣5,847,000,000元），而應收孖展貸款為港幣1,073,000,000元（二零二一年：港幣1,077,000,000元）。

36. 財務風險管理 (續)

36.1 財務風險因素 (續)

(a) 信貸風險分析 (續)

於二零二二年十二月三十一日，應收結算所款項總額港幣93,123,000元（二零二一年：港幣145,215,000元）已由應付結算所款項港幣150,432,000元（二零二一年：港幣240,477,000元）抵銷，導致於綜合資產負債表確認淨金額港幣57,309,000元（二零二一年：港幣95,262,000元）。

扣除持有抵押品或其他信用增級前之最高信貸風險與賬面值相若。

於二零二二年及二零二一年，概無完全履約之財務資產重新磋商。

(i) 財務資產減值

為計量預期信貸虧損，經紀業務之應收賬款及貸款及墊款已根據共同信貸風險特徵歸類。

預期虧損率乃根據過去36個月之潛在違約率及本期間內所錄得相應歷史信貸虧損計算。預期虧損率經已作出調整，以反映經紀客戶抵押資產的目前及前瞻性資料。

為使用簡化法計量預期信貸虧損，其他業務之應收賬款已根據共同信貸風險特徵及逾期日數歸類。

預期虧損比率乃根據過去一年的銷售付款資料及該期間所經歷的相應過往信貸虧損。過往虧損比率已作調整，以反映影響客戶結算應收款項能力的宏觀因素的當前及前瞻性資料。本集團已識別其所銷售貨品及服務的國家的國內生產總值及失業率為最相關的因素，並根據該等因素的預期變化相應調整過往虧損比率。

就按攤銷成本列賬之其他財務資產而言，預期信貸虧損乃根據12個月預期信貸虧損而釐定。此於報告日期後12個月內可能發生的金融工具違約事件而導致的預期信貸虧損為全期預期信貸虧損的一部分。然而，當信貸風險自產生以來大幅上升時，有關撥備將根據全期預期信貸虧損計算。管理層已密切監察按攤銷成本列賬之其他財務資產的信貸質素及可收回性，並認為預期信貸虧損並不重大。

36. 財務風險管理 (續)

36.1 財務風險因素 (續)

(b) 流動資金風險分析

盈餘現金透過選擇具合適到期日或充分流動性以滿足營運需要之工具，投資於計息活期賬戶、定期存款、貨幣市場存款及有價證券。於報告日，本集團持有銀行結餘及現金港幣216,663,000元（二零二一年：港幣268,309,000元），預期可隨時產生現金流入以管理流動資金風險。

以下為反映合約非衍生財務負債到期日之分析：

	少於一年 二零二二年 港幣千元	多於一年 二零二二年 港幣千元
借貸及應付利息	159,342	92,098
應付及其他應付賬款	2,957,108	–
應付租賃賬款	14,489	14,852
財務擔保合約	8,888	–
	3,139,827	106,950
	少於一年 二零二一年 港幣千元	多於一年 二零二一年 港幣千元
借貸及應付利息	214,215	118,442
應付及其他應付賬款	3,884,917	–
應付租賃賬款	10,038	11,250
財務擔保合約	2,298	–
	4,111,468	129,692

以上披露金額為按合約未折現之現金流量。

36. 財務風險管理 (續)

36.1 財務風險因素 (續)

(c) 市場風險分析－外匯風險

本集團之國際營運業務因換算不同貨幣而產生匯兌風險，主要來自換算人民幣而產生。營業額及大部分經營成本及銷售成本以港幣及人民幣列值。如以下所披露，預期於可預見未來並無來自日後商業交易、已確認之資產及負債及海外經營之投資淨值的重大匯兌風險。本集團並無使用任何衍生財務工具對沖其外匯風險。

於二零二二年十二月三十一日，倘人民幣較港幣增強／減弱5%，而所有其他變數保持不變，本年度除稅後虧損將減少／增加港幣3,860,000元（二零二一年：港幣12,908,000元），主要來自兌換以人民幣計值之銀行存款之匯兌收益。由於大部分按公平值作其他全面收益處理之財務資產均以港幣計值，因此對權益並無重大影響。

在釐定外匯波動之百分比時，本集團會考慮經營地區之經濟環境。

(d) 市場風險分析－利率風險

本集團之重大計息資產為孖展貸款、銀行現金及銀行存款，以及客戶信託銀行結餘，而現時有關資產之利率環境偏低。

本集團亦受因其銀行貸款及應付證券客戶賬款引起之利率變動之影響。按浮息取得之借貸令本集團承受現金流量利率風險，有關風險部分被按浮息持有之銀行結餘及存款所抵銷。按定息授出之借貸則令本集團承受公平值利率風險。本集團之慣例是於浮息和定息借貸之間維持合適之平衡。本集團概無利用任何衍生工具對沖其利率風險。

於二零二二年十二月三十一日，倘孖展貸款、銀行現金、銀行存款及銀行貸款之利率增加／減少50個基點，而所有其他變數保持不變，本年度除稅後虧損將減少／增加港幣4,881,000元（二零二一年：港幣5,030,000元），對權益並無影響。

36. 財務風險管理 (續)

36.1 財務風險因素 (續)

(e) 市場风险分析－價格風險

由於本集團持有的投資在綜合資產負債表中歸類為按公平值作其他全面收益處理之財務資產或按公平值作損益處理之財務資產，故此本集團承受股權證券的價格風險。本集團不承受商品價格風險。為管理產生自股權證券投資之價格風險，本集團根據自行設定之限制分散其投資組合。

本集團用作買賣之股權投資主要於香港及中國公開買賣或報價。本集團歸類為按公平值作其他全面收益處理之財務資產的股權投資主要為非上市股權證券。其公平值乃參考被投資公司持有之相關投資之活躍市場公開報價釐定。

本集團承受之股權風險主要為長線股權投資，並於綜合財務報表附註19以「按公平值作其他全面收益處理之財務資產」列示。持有作買賣用途之股權已計入綜合財務報表附註24之「按公平值作損益處理之財務資產」中。

於二零二二年十二月三十一日，倘每種被分類為按公平值作損益處理之財務資產及按公平值作其他全面收益處理之財務資產的股權投資之牌價、報價或公平值增值／貶值10%，而所有其他變數保持不變，本年度除稅後虧損將減少／增加港幣426,000元（二零二一年：港幣3,000元），主要來自歸類為按公平值作損益處理之財務資產的股權證券之未變現收益／虧損。歸類為按公平值作其他全面收益處理之財務資產的股權證券之盈利／虧損將令權益增加／減少港幣4,060,000元（二零二一年：港幣7,235,000元）。

36.2 資本風險管理

本集團資本管理的目標是維持強大的資本基礎，支撐業務發展並一直符合資本監管規定。本集團了解到，本集團內動用的權益資本水平對股東回報的影響，並力求在股東回報與其他持份者的利益之間保持平衡，以及維持最合適的資本架構以減低資本成本。

就監管和資本管理目的而論，本集團的資本包括股本、滾存溢利、其他儲備及後償債項。資本會視乎每個業務單位所承受的風險並根據相關監管機構的要求，分配予本集團不同業務活動，並會計及現時及未來某段時間內的業務活動。

本集團基於資本負債比率監察資本情況。該比率以總債務除以總股東資金計算。本集團亦監察附屬公司的資本基礎，確保遵從證券及期貨條例的相關資本監管規定。管理層致力維持最適合之資本結構，以達到上文所述本集團之資本風險管理目標。為達成此目標，本集團可能調整股息派發金額及其他相關因素。

36. 財務風險管理 (續)

36.2 資本風險管理 (續)

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日之資本負債比率如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
總借貸 (附註28)	236,875	311,447
權益總額	2,380,013	2,558,791
資本負債比率	10.0%	12.2%

36.3 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
- 並非根據市場觀察可得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及二零二一年十二月三十一日按公平值計量之財務資產。有關按公平值計量之投資物業之披露資料，請參閱附註16。

	第一級 二零二二年 港幣千元	第二級 二零二二年 港幣千元	總額 二零二二年 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

36. 財務風險管理 (續)

36.3 公平值估算 (續)

	第一級 二零二一年 港幣千元	第二級 二零二一年 港幣千元	總額 二零二一年 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

第一等級與第二等級公平值等級分類之間無財務資產轉讓。

(a) 第一級金融工具

於活躍市場交易之金融工具，其公平值以結算日之市場報價為準。倘市場報價能隨時及定期自交易所、經銷商、經紀、業界組織、價格服務機構或監管機構取得，且有關價格代表按公平基準進行之真實及經常市場交易，則此市場可視為活躍市場。本集團所持財務資產採用之市場報價為當前買入價。此等金融工具包括於第一級。

(b) 第二級金融工具

並非於活躍市場交易之金融工具，其公平值採用估值方法釐定。此等估值方法盡量運用市場觀察所得資料及盡可能減少依賴實體之個別估計。倘公平值所需之所有重要輸入資料均可自市場觀察取得，此金融工具包括於第二級。

(c) 第三級金融工具

倘一項或多項重要輸入資料並非按市場觀察所得資料為基礎，則此金融工具包括於第三級。

金融工具估值時採用之特定估值方法包括：

- 同類工具之市場報價或交易員報價；及
- 折現現金流量分析等其他方法則用於其餘金融工具之公平值釐定。

37. 本公司資產負債表及儲備變動
(a) 本公司資產負債表

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		-	9
附屬公司投資		203,849	292,512
按公平值作其他全面收益處理之財務資產		40,604	72,350
非流動資產總值		244,453	364,871
流動資產			
其他應收賬款、預付款項及押金		816	3,771
應收附屬公司款項		1,321,390	1,443,905
現金及現金等價物		15,517	27,546
流動資產總值		1,337,723	1,475,222
流動負債			
應計費用及其他應付賬款		7,794	20,913
借款		118,000	118,000
應付附屬公司款項		137,309	159,369
流動負債總值		263,103	298,282
流動資產淨值		1,074,620	1,176,940
資產淨值		1,319,073	1,541,811
權益			
股本		1,199,345	1,197,482
儲備	37(b)	119,728	344,329
權益總額		1,319,073	1,541,811

本公司資產負債表已於二零二三年三月二十四日獲董事會批准並經以下代表簽署

勞元一
董事

楊偉堅
董事

37. 本公司資產負債表及儲備變動 (續)

(b) 本公司儲備變動

	按公平值作其他 全面收益處理之			總額 港幣千元
	資本儲備 港幣千元	財務資產儲備 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	
於二零二二年一月一日	2,104	11,944	330,281	344,329
年內虧損	-	-	(192,855)	(192,855)
按公平值作其他全面收益處理 之財務資產之公平值虧損	-	(31,746)	-	(31,746)
於二零二二年十二月三十一日	2,104	(19,802)	137,426	119,728

	按公平值作其他 全面收益處理之			總額 港幣千元
	資本儲備 港幣千元	財務資產儲備 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	
於二零二一年一月一日	2,104	18,917	412,810	433,831
年內虧損	-	-	(82,529)	(82,529)
按公平值作其他全面收益處理 之財務資產之公平值虧損	-	(6,973)	-	(6,973)
於二零二一年十二月三十一日	2,104	11,944	330,281	344,329

38. 財務報表之批准

本綜合財務報表已於二零二三年三月二十四日獲董事會批准。