



SYMPHONY

2026

中期報告



SYMPHONY HOLDINGS LIMITED 新豐集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司) 股份代號：01223

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	9
簡明綜合損益表	12
簡明綜合全面收益表	13
簡明綜合財務狀況表	14
簡明綜合權益變動表	16
簡明綜合現金流量表	18
中期簡明綜合財務報表附註	20

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

馬燕芬女士

董事委員會

審核委員會

馬燕芬女士(主席)

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

馬燕芬女士

提名委員會

鄭盾尼先生(主席)

沈培基先生

馬燕芬女士

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

Richmond House

12 Par-la-Ville Road

Hamilton HM 08

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

Richmond House

12 Par-la-Ville Road

Hamilton HM 08

Bermuda

香港股份登記處

卓佳證券登記有限公司

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

主席報告

致各位股東：

本人謹代表新澧集團有限公司(「**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**」)截至2026年6月30日止六個月(「**期內**」)的未經審核綜合中期業績，以及2025年相應期間(「**相應期間**」)的比較數字。

2026年上半年，全球經濟復甦步伐不一，中國經濟於結構調整中延續溫和復甦，消費市場整體平穩，服務零售表現尤為突出。面對市場需求的持續變化，本集團堅持審慎穩健的經營策略，聚焦業務組合優化與數字化轉型，憑藉自身韌性與高效執行力，實現了有質量的穩健增長。

零售業務

核心品牌「尚柏奧萊」持續釋放奧萊模式與社區商業的協同效應。廈門「尚柏奧萊」於溫和復甦的市場環境中展現強勁動能，連續四年達成「首月破億」里程碑，並於期內首度錄得開業以來連續兩個月銷售額破億的佳績，充分印證其卓越運營實力與品牌號召力。瀋陽「尚柏奧萊」持續優化品牌組合，強化多元化業態佈局，於春節及五一黃金周期間錄得理想銷售表現。重慶、天津社區商場聚焦家庭剛需消費，期內通過跨界聯動賦能商戶拓展客源，運用新媒體實拍推廣提升線上曝光，並積極引進優質生活服務品牌、推進硬件升級，顯著改善消費者體驗與滿意度，商業活力持續增強。

展望未來，零售板塊將持續優化多元化品牌組合，積極引入本土及國際優質品牌，著重提升場景體驗，構建沉浸式消費空間。社區商場將緊抓高質量發展機遇，立足居民真實需求，優化生活服務業態，深化跨界合作及推動便民服務常態化。創新營銷方面，將深化全渠道數字化轉型，充分運用新媒體傳播與會員精準觸達機制，持續提升客流、經營效益與品牌口碑。

品牌業務

運動壓縮衣品牌SKINS持續優化競爭力。保健業務展圖生物科技有限公司(「**SBT**」)依託逾百個自營及合作品牌，構建完整產品體系，深獲本地市場認可，並成功拓展跨境電商渠道，加速滲透東南亞市場。SBT將持續拓展大灣區及東南亞中老年健康管理、青年養生等細分市場，進一步擴大市場份額。日本清酒業務則聚焦調整市場策略。

金融業務

金融業務堅持審慎經營原則，在完善風險管理體系的前提下，穩步拓展優質客戶群。受惠於資本市場結構性機遇及利率環境維持穩定，金融業務為本集團提供穩固收益支撐，有效平衡整體經營風險。

展望

展望2026年下半年，全球經濟仍面臨地緣政治及通脹等不確定因素，惟中國政府持續推出擴大內需、促進服務消費及綠色消費等精準政策，將為市場注入新增長動能。本集團將靈活把握政策機遇，動態調整運營創新與市場拓展策略，同時審慎探索新業務方向，在複雜多變的經營環境中實現高質量發展，致力為股東創造長期可持續價值。

本人謹代表董事會，衷心感謝全體員工的辛勤付出及合作夥伴的信任與支持。我們將繼續攜手並進，穩健前行，共同迎接未來發展機遇。

主席

鄭盾尼

香港，2026年8月28日

管理層討論與分析

財務回顧

中期業績概覽

期內，本集團的整體收入增加約16.8%至約173.1百萬港元(相應期間：約148.2百萬港元)。

本集團於期內錄得未經審核綜合虧損約10.3百萬港元，而相應期間則錄得未經審核綜合虧損約為12.8百萬港元。期內本公司擁有人應佔全面收益總額約為70.2百萬港元，而相應期間約為45.4百萬港元。

本集團資產淨值由2025年12月31日的約2,362.3百萬港元增至2026年6月30日的約2,417.4百萬港元。

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)生產及分銷日本清酒。

期內收入為約30.0百萬港元(相應期間：約20.2百萬港元)，增加約48.9%。分部毛利率由相應期間的約62.5%減少至期內的約54.3%。期內可報告分部虧損為約1.7百萬港元(相應期間：可報告分部虧損約2.5百萬港元)。

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135.7百萬港元(相應期間：約119.8百萬港元)，增加約13.3%。期內可報告分部溢利為約26.4百萬港元(相應期間：可報告分部溢利約11.3百萬港元)。

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7.3百萬港元(相應期間：約8.3百萬港元)，減少約11.2%。期內可報告分部虧損為約2.4百萬港元(相應期間：可報告分部虧損約1.9百萬港元)。

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7.6百萬港元增加至期內的約13.7百萬港元，增幅為約81.4%。

期內的毛利為約159.4百萬港元，較相應期間的約140.7百萬港元增加約18.7百萬港元或約13.3%。

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利息收入。其他收入及收益由相應期間的約35.7百萬港元減少至期內的約12.3百萬港元，減幅為約65.6%。

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29.7百萬港元增加至期內的約32.9百萬港元，增幅為約10.7%。

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69.4百萬港元減少至期內的約61.4百萬港元，減幅為約11.5%。

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39.7百萬港元減少至期內的約28.0百萬港元，減幅為約29.5%。

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3.9百萬港元，較相應期間的公平價值虧損約2.5百萬港元增加約1.4百萬港元。

所得稅開支

所得稅開支由相應期間的約5.4百萬港元增加至期內的約12.1百萬港元，增幅約為124.7%。

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10.0百萬港元，而相應期間為虧損約13.3百萬港元。虧損減少主要由於以下各項的綜合影響：(其中包括)(i)實施成本管控措施以降低行政開支；及(ii)香港銀行同業拆息下降導致融資成本減少。

管理層討論與分析

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94.9%(相應期間：約95.2%)，而餘下的5.1%(相應期間：約4.8%)則來自美國及其他國家。

流動資金及財務資源

於2026年6月30日，本集團的銀行結餘及現金為約417.5百萬港元(2025年12月31日：約85.6百萬港元)。本集團獲提供的銀行融資約達1,919.5百萬港元(2025年12月31日：約1,544.9百萬港元)。

於2026年6月30日，本集團的銀行貸款為約1,460.9百萬港元(2025年12月31日：約1,160.1百萬港元)。本集團的浮動利率銀行貸款的年利率介乎約1.92%至5.50%之間(相應期間：約1.79%至6.81%)。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43.2%(2025年12月31日：約45.5%)。銀行貸款約500.9百萬港元(2025年12月31日：約734.8百萬港元)須於一年內償還，而餘款須於兩年至十七年內償還。

於2026年6月30日，本集團的流動資產及流動負債分別為約1,645.6百萬港元(2025年12月31日：約1,373.1百萬港元)及949.3百萬港元(2025年12月31日：約1,227.8百萬港元)。因此，本集團於2026年6月30日的流動比率(流動資產對流動負債的比率)為約1.73(2025年12月31日：約1.12)。

資產質押

於2026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206.1百萬港元、1,566.7百萬港元、516.4百萬港元、414.3百萬港元及735.0百萬港元(2025年12月31日：約211.0百萬港元、1,534.2百萬港元、497.3百萬港元、405.5百萬港元及715.0百萬港元))；(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；(iv)本公司及其附屬公司若干董事提供的個人擔保；及(v)本公司多名董事及其附屬公司一名董事擁有的若干物業，作為給予本集團銀行融資額度的擔保。

資本承擔

於2026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4.5百萬港元(2025年12月31日：約5.7百萬港元)。

除上文所披露者外，本集團於2026年6月30日概無其他重大資本承擔。

資本開支

於期內，資本開支包括購置物業、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1.6百萬港元(相應期間：約3.1百萬港元)。

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2026年6月30日，本集團的僱員總數為240人(2025年6月30日：249人)。僱員成本(不包括董事薪酬)為約25.9百萬港元(相應期間：約27.1百萬港元)。

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

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2026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。

其他資料

董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益及淡倉

於2026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	71,050,000 2,000,000	73,050,000 (附註2)	2.46%
馮劍雲	實益擁有人	57,040,000	57,040,000	1.92%
沈培基	實益擁有人	10,000,000	10,000,000	0.34%

附註：

1. 鄭先生擁有Goldsilk Capital Limited（「Goldsilk」）全部已發行股本。於2026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。
2. 於2026年6月30日，李先生直接於71,050,000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73,050,000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2026年6月30日止六個月已行使任何該等權利。

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2026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	179,320,000	1,316,110,000	44.25%
	於控股企業的權益	1,136,790,000	(附註1)	
Goldsilk	實益擁有人	1,136,790,000	1,136,790,000	38.22%
			(附註1)	
柯清輝(「柯先生」)	實益擁有人	274,000,000	394,000,000	13.25%
	與其他人士共同持有權益	120,000,000	(附註2)	
黃麗寧(「黃女士」)	與其他人士共同持有權益	120,000,000	394,000,000	13.25%
	配偶權益	274,000,000	(附註2)	

附註：

- 於2026年6月30日，Goldsilk直接於1,136,790,000股本公司股份中擁有權益，及Goldsilk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2026年6月30日，柯先生直接於274,000,000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394,000,000股本公司股份中擁有權益。

除上文披露者外，於2026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。

其他資料

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2026年1月1日及2026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2026年1月1日及2026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：

- 一 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。

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。

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2026年6月30日止六個月

截至6月30日止六個月			
	附註	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
收入	4	173,089	148,229
銷售成本		(13,715)	(7,562)
毛利		159,374	140,667
其他收入及收益	5	12,306	35,724
分銷及銷售開支		(32,894)	(29,726)
行政開支		(61,407)	(69,427)
折舊及攤銷開支		(42,671)	(41,611)
融資成本	6	(27,974)	(39,687)
其他開支		(87)	(270)
金融資產減值虧損撥回		90	1,091
佔合營企業業績		(1,030)	(1,564)
佔聯營企業業績		—	(42)
按公平價值列入損益的金融資產公平價值虧損	16	(3,883)	(2,518)
除所得稅開支前溢利／(虧損)	7	1,824	(7,363)
所得稅開支	8	(12,102)	(5,387)
期內虧損		(10,278)	(12,750)
應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(9,980)	(13,322)
非控股權益		(298)	572
期內虧損		(10,278)	(12,750)
每股虧損：			
基本及攤薄	10	(0.34)港仙	(0.45)港仙

簡明綜合 全面收益表

截至2026年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
期內虧損	(10,278)	(12,750)
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	758	964
— 佔一間聯營企業其他全面收益	—	3
— 換算海外業務所產生之匯兌折算差異	79,421	57,612
期內其他全面收益，除稅後	80,179	58,579
期內全面收益總額	69,901	45,829
應佔期內全面收益總額：		
— 本公司擁有人	70,161	45,405
— 非控股權益	(260)	424
	69,901	45,829

簡明綜合 財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	1,840,514	1,815,025
投資物業	11	657,884	633,451
使用權資產	11	415,061	406,494
無形資產		106,819	107,818
於合營企業之權益		19,233	19,505
於聯營企業之權益		6,535	6,535
商譽		141,401	141,401
遞延稅項資產		14,871	16,187
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		3,204,394	3,148,492
流動資產			
存貨	12	25,790	30,939
貿易及其他應收賬款	13	127,160	123,887
應收一名關聯方款項		—	102
應收一名董事款項		—	3,113
應收合營企業款項		46,525	43,589
應收一間聯營企業款項		654	803
提供予保證金融資客戶之墊款	14	96,147	79,727
應收貸款	15	56,246	53,496
按公平價值列入損益的金融資產	16	115,319	119,202
銀行結餘及現金—代客戶持有		25,304	117,598
銀行結餘及現金		417,457	85,596
		910,602	658,052
分類為持作出售之資產	17	734,999	715,026
流動資產總值		1,645,601	1,373,078

簡明綜合 財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025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	368,975	462,292
應付一名關聯方款項		116	—
應付董事款項		41,345	6,797
租賃負債	19	11,676	12,746
銀行貸款	20	500,862	734,824
應付股息		14,871	—
應付稅項		11,487	11,104
流動負債總值		949,332	1,227,763
流動資產淨值		696,269	145,315
資產總值減流動負債		3,900,663	3,293,807
非流動負債			
租賃負債	19	164,926	157,346
銀行貸款	20	959,990	425,321
遞延稅項負債		358,372	348,795
非流動負債總值		1,483,288	931,462
資產淨值		2,417,375	2,362,345
權益			
股本	21	297,422	297,422
儲備		2,113,133	2,057,843
本公司擁有人應佔權益總值		2,410,555	2,355,265
非控股權益		6,820	7,080
權益總值		2,417,375	2,362,345

簡明綜合 權益變動表

截至2026年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔							小計 千港元	非控股權益 千港元	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			
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)
估合營企業其他全面收益	-	-	-	-	964	-	-	964	-	964
估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
收購一間附屬公司之進一步權益	-	-	-	-	-	(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 權益變動表

截至2026年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔								非控股權益 千港元	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		
於2026年1月1日結餘(經審核)	297,422	523,213	1,071,657	824,939	(157,727)	(939)	(203,300)	2,355,265	7,080	2,362,345
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(9,980)	(9,980)	(298)	(10,278)
佔合營企業其他全面收益 換算海外業務所產生之匯兌折算 差異	-	-	-	-	758	-	-	758	-	758
	-	-	-	-	79,383	-	-	79,383	38	79,421
期內其他全面收益，除稅後	-	-	-	-	80,141	-	-	80,141	38	80,179
期內全面收益總額	-	-	-	-	80,141	-	(9,980)	70,161	(260)	69,901
已宣派股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	(14,871)	(14,871)	-	(14,871)
於2026年6月30日結餘(未經審核)	297,422	523,213	1,071,657	824,939	(77,586)	(939)	(228,151)	2,410,555	6,820	2,417,375

簡明綜合 現金流量表

截至2026年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
來自經營活動之現金流量		
除所得稅開支前之溢利／(虧損)	1,824	(7,363)
調整：		
利息收入	(1,658)	(1,758)
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	27,974	39,687
佔合營企業業績	1,030	1,564
佔聯營企業業績	—	42
物業、廠房及設備折舊	34,382	33,454
使用權資產折舊	7,286	7,153
無形資產攤銷	1,003	1,003
物業、廠房及設備撇賬	10	5
按公平價值列入損益的金融資產公平價值虧損	3,883	2,518
金融資產減值虧損撥回	(90)	(1,091)
註銷附屬公司之收益	—	(19,249)
存貨備抵(撥回)／撥備	(1,641)	170
經營資金變動前的經營現金流	74,003	55,839
存貨減少	7,472	1,626
貿易及其他應收賬款增加	(41)	(4,494)
提供予保證金融資客戶之墊款(增加)／減少	(16,420)	2,953
應收貸款增加	(2,750)	(3,829)
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	92,294	1,424
貿易及其他應付賬款減少	(96,236)	(14,370)
經營業務產生之現金	58,322	38,036
已退回香港利得稅	89	—
已付中國企業所得稅	(10,516)	(4,591)
已付其他司法權區稅項	(31)	(4)
來自經營活動的現金淨額	47,864	33,441

簡明綜合 現金流量表

截至2026年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
來自投資活動之現金流量		
一名關聯方之還款	218	—
一名董事之還款	3,113	—
一間聯營企業之還款	53	717
購買物業、廠房及設備	(1,586)	(769)
出售物業、廠房及設備所得款項	—	13
購買無形資產	(4)	(234)
來自按公平價值列入損益的金融資產的股息收入	—	296
已收利息	119	319
來自投資活動現金淨額	1,913	342
來自融資活動之現金流量		
收購附屬公司進一步權益	—	(4,676)
墊款來自／(還款予)董事	41,024	(476)
銀行貸款之所得款項	369,046	178,653
銀行貸款還款	(87,526)	(182,148)
租賃負債還款	(5,949)	(3,882)
已付利息	(36,144)	(26,492)
來自／(用於)融資活動現金淨額	280,451	(39,021)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	330,228	(5,238)
期初現金及現金等價物	85,596	77,239
外匯匯率變動對現金及現金等價物之影響	1,633	(6,163)
期末現金及現金等價物	417,457	65,838

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、首席執行官兼執行董事鄭盾尼先生。本公司的註冊辦事處地址為Richmond House, 12 Par-la-Ville Road, Hamilton HM08, 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)生產及分銷日本清酒；
- 零售：(i)管理及經營奧特萊斯及社區商場；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

該等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。

該等中期簡明綜合財務報表已根據2025年年度財務報表(「2025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2026年1月1日或之後開始的年度期間首次生效而預計將在2026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2026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2025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2025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2026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2026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，該等準則包括就編製及呈列本集團於2026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首次採納之香港會計師公會所頒佈與本集團會計政策及業務營運有關之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋：

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
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	涉及依賴自然能源生產電力的合約
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

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 ¹
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任的附屬公司：披露及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第20號	管制資產和管制負債 ²
香港會計準則第21號之修訂本	換算至惡性通貨膨脹經濟體的呈列貨幣 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 ¹

¹ 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2029年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於待定期或之後開始的年度期間生效

除下文所述者外，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。

3. 會計政策變動(續)

(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(續)

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」

此新訂準則由香港會計師公會於2024年7月頒佈，取代香港會計準則第1號，並將導致對香港財務報告準則會計準則作出重大相應修訂，包括香港會計準則第8號財務報表編製基準(由會計政策、會計估計變動及錯誤重新命名)。儘管香港財務報告準則第18號不會對綜合財務報表項目的確認及計量有任何影響，但預期會對若干項目的呈列及披露造成重大影響。該等變動包括損益表內的分類及小計、資料的總計／分類及標籤以及披露管理層界定的績效指標。

4. 分部資料

根據本集團向董事及本公司主要管理人員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。

劃分可報告分部由董事及本公司主要管理人員兩方釐定，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，並定期提供予董事及本公司主要管理人員兩方，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)生產及分銷日本清酒；
- 零售：(i)管理及經營奧特萊斯及社區商場；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。

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2026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)

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業績分析：

截至2026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
來自外部客戶的收入	30,022	135,724	7,343	–	173,089
分部之間收入*	9	2,537	–	(2,546)	–
可報告分部收入	30,031	138,261	7,343	(2,546)	173,089
可報告分部(虧損)/溢利	(1,722)	26,413	(2,433)	–	22,258
對賬：					
利息收入					1,658
中央行政開支					(21,062)
佔合營企業業績					(1,030)
佔聯營企業業績					–
除所得稅開支前溢利					1,824

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2026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
來自外部客戶的收入	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)

* 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。

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2026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)

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2026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」)	9,236	108,237	—	117,473
香港(原居地)	9,240	—	3,244	12,484
美國	1,219	—	—	1,219
其他亞洲國家(附註)	2,652	—	—	2,652
其他(附註)	7,675	—	—	7,675
總計	30,022	108,237	3,244	141,503
主要產品及服務：				
銷售商品	25,793	—	—	25,793
特許權銷售所得佣金收入	—	107,934	—	107,934
專利收入	4,229	—	—	4,229
證券經紀佣金	—	—	1,250	1,250
財務諮詢收入	—	—	1,994	1,994
其他服務收入	—	303	—	303
總計	30,022	108,237	3,244	141,503

4. 分部資料(續)

(B) 分部收入及業績(按收入分類細分)(續)

截至2026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	25,793	—	1,250	27,043
一段時間內轉移	4,229	108,237	1,994	114,460
總計	30,022	108,237	3,244	141,503

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	—	26,844	—	26,844
香港(原居地)	—	643	4,099	4,742
總計	—	27,487	4,099	31,586
主要產品及服務：				
租金收入	—	27,487	—	27,487
利息收入	—	—	4,099	4,099
總計	—	27,487	4,099	31,586

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2026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)

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	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

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

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2026年6月30日止六個月

4. 分部資料(續)

(C) 分部資產

下表為於2026年6月30日及2025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：

	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
品牌推廣	216,645	216,746
零售	3,051,722	2,994,136
金融服務	339,478	418,356
可報告分部資產總值	3,607,845	3,629,238
未分配	507,151	177,306
分類為持作出售之資產	734,999	715,026
綜合資產總值	4,849,995	4,521,570

(D) 分部負債

下表為於2026年6月30日及2025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：

	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
品牌推廣	41,070	43,010
零售	477,580	459,825
金融服務	26,917	129,539
可報告分部負債總值	545,567	632,374
未分配	1,887,053	1,526,851
綜合負債總值	2,432,620	2,159,225

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2026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	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
利息收入	1,658	1,758
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	262	4,130
營運奧特萊斯償還收入	9,013	8,059
註銷附屬公司的收益	—	19,249
其他	1,373	2,232
	12,306	35,724

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	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
銀行貸款的利息開支	22,098	32,222
租賃負債的利息開支	5,777	6,098
應付董事款項的利息開支	99	1,367
	27,974	39,687

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

7. 除所得稅開支前溢利／(虧損)

經扣除／(計入)下列項目後達致的期內除所得稅開支前溢利／(虧損)如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	34,382	33,454
使用權資產折舊	7,286	7,153
無形資產攤銷	1,003	1,003
(撥回)／計提存貨撥備	(1,641)	170
物業、廠房及設備撇賬	10	5
確認為開支的存貨成本	13,715	7,562
外幣匯兌虧損淨額	812	2,223
短期租賃開支	998	647
董事薪酬	4,763	3,815
僱員成本(不包括董事薪酬)	25,926	27,149
利息收入	(1,658)	(1,758)
按公平價值列入損益的金融資產公平價值虧損	3,883	2,518
營運奧特萊斯償還收入	(9,013)	(8,059)

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

8. 所得稅開支

截至6月30日止六個月		
	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
本期稅項：		
香港		
— 利得稅		
— 本期間撥備	107	201
— 過往期間超額撥備	—	(119)
	107	82
中國		
— 中國企業所得稅		
— 本期間撥備	10,999	4,471
— 過往期間超額撥備	(252)	—
	10,747	4,471
其他司法權區		
— 過往期間超額撥備	—	(30)
	10,854	4,523
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	1,248	864
所得稅開支	12,102	5,387

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

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，其在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事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該等中期簡明綜合財務報表當日，上述於中國從事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。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)金額對該等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。於2026年6月30日，並無就潛在稅務罰款計提撥備。

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。

9. 股息

截至2026年及2025年6月30日止六個月，董事會已決議不向本公司股東(「股東」)宣派任何中期股息。

本公司截至2025年12月31日(截至2025年6月30日止六個月：2024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2025年6月30日止六個月：0.005港元)，合計約14,871,000港元(截至2025年6月30日止六個月：14,871,000港元)，已於2026年6月12日(截至2025年6月30日止六個月：2025年6月20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2026年9月(截至2025年6月30日止六個月：2025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	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
虧損：		
本公司擁有人應佔期內虧損	(9,980)	(13,322)
	截至6月30日止六個月	
	2026年 (未經審核)	2025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
	港仙	
	港仙	港仙
每股虧損：		
基本及攤薄	(0.34)	(0.45)

截至2026年及2025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。

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

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1,586,000港元(截至2025年6月30日止六個月：3,059,000港元)。

賬面淨值約10,000港元(截至2025年6月30日止六個月：5,000港元)的物業、廠房及設備已於期內撇賬。

於2026年6月30日，若干位於香港及中國的物業，賬面值約為1,772,834,000港元(2025年12月31日：1,745,196,000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2026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1,251,391,000港元(2025年12月31日：1,212,348,000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2026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7,286,000港元(截至2025年6月30日止六個月：7,153,000港元)。

於2026年6月30日，若干使用權資產，賬面值約為414,306,000港元(2025年12月31日：405,509,000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2026年6月30日止六個月，存貨備抵撥回淨額約1,641,000港元(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)已於期內在損益中確認。

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

13. 貿易及其他應收賬款

	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025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	25,870	23,229
— 金融服務分部	10,179	12,093
總賬面值總額	36,049	35,322
減：虧損撥備	(5,405)	(6,035)
扣除虧損撥備後賬面淨值總額	30,644	29,287
預付款項、訂金及其他應收賬款：		
總賬面值總額	105,238	103,265
減：虧損撥備	(8,722)	(8,665)
扣除虧損撥備後賬面淨值總額	96,516	94,600
貿易及其他應收賬款總額	127,160	123,887

附註：於2026年6月30日，其他應收賬款包括過往年度出售PONY商標之應收代價，其總賬面值約19,605,000港元(2025年12月31日：19,461,000港元)，及已確認預期信貸虧損為約215,000港元(2025年12月31日：215,000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：

	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
0至30天	18,135	19,589
31至60天	1,414	1,297
61至90天	213	413
逾90天	10,882	7,988
	30,644	29,287

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

14. 提供予保證金融資客戶之墊款

	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
董事及其聯繫人士	27,295	26,096
其他保證金客戶	68,852	53,631
	96,147	79,727

於2026年6月30日及2025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2026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426,822,000港元(2025年12月31日：388,234,000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2026年6月30日及2025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，故當前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。

15. 應收貸款

	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
有抵押：		
總賬面值總額	62,286	59,536
減：虧損撥備	(6,040)	(6,040)
	56,246	53,496

於2026年6月30日及2025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香港物業按揭作抵押，並按年利率5%至18%(2025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12,050,000港元(2025年12月31日：9,300,000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並無出現信貸減值。於2026年6月30日，階段1應收貸款按12個月預期信貸虧損計算的撥備為約342,000港元(2025年12月31日：342,000港元)。

總賬面值總額約為7,675,000港元(2025年12月31日：7,675,000港元)的應收貸款分類為階段2，是由於自首次確認後的信貸風險有重大增加但於報告期末並無被視為出現信貸減值。於2026年6月30日，分類為階段2的應收貸款按全期預期信貸虧損計算的撥備為約1,803,000港元(2025年12月31日：1,803,000港元)。

總賬面值總額約為42,561,000港元(2025年12月31日：42,561,000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出現信貸減值。於2026年6月30日，階段3應收貸款按全期預期信貸虧損計算的撥備為約3,895,000港元(2025年12月31日：3,895,000港元)。

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

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	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
於期初	119,202	81,709
添置	—	1,113
公平價值虧損	(3,883)	(2,518)
於期末	115,319	80,304

17. 分類為持作出售之資產

	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
投資物業		
香港(附註(i))	208,000	208,000
北京(附註(ii))	526,999	507,026
	734,999	715,026

附註：

- (i) 截至2026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2026年6月30日，投資物業的賬面值為208,000,000港元(2025年12月31日：208,000,000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2026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2026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526,999,000港元(2025年12月31日：507,026,000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2026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2026年6月30日止六個月

18. 貿易及其他應付賬款

	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025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	172,930	174,273
— 金融服務分部	25,387	122,195
貿易應付賬款總額	198,317	296,468
應計賬款、預收賬款、臨時收款及其他應付賬款	170,658	165,824
貿易及其他應付賬款總額	368,975	462,292

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：

	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
0至30天	103,621	99,057
31至60天	38,328	72,220
61至90天	25,636	2,885
逾90天	5,345	111
	172,930	174,273

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2026年6月30日止六個月，用作租賃的總現金流出約為6,947,000港元(截至2025年6月30日止六個月：4,529,000港元)，包括租賃負債的本金及利息部分付款約為5,949,000港元(截至2025年6月30日止六個月：3,882,000港元)及短期租賃付款約998,000港元(截至2025年6月30日止六個月：647,000港元)。

截至2026年6月30日止六個月，租賃負債的利息開支約為5,777,000港元(截至2025年6月30日止六個月：6,098,000港元)。

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

20. 銀行貸款

	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025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	500,862	734,824
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	93,695	60,937
— 多於兩年但未超過五年償還	453,383	211,831
— 多於五年償還	412,912	152,553
	959,990	425,321
銀行貸款總額	1,460,852	1,160,145

於2026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1.92%至5.50%(截至2025年6月30日止六個月：1.79%至6.81%)。期內，實際加權平均年利率約為3.96%(截至2025年6月30日止六個月：3.47%)。

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(2025年12月31日：每股面值0.10港元)：		
於2025年1月1日(經審核)及2025年12月31日(經審核)，以及2026年1月1日(經審核)及2026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(2025年12月31日：每股面值0.10港元)：		
於2025年1月1日(經審核)及2025年12月31日(經審核)，以及2026年1月1日(經審核)及2026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。

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

22. 資本承擔

於2026年6月30日及2025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：

	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025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	4,453	5,739

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	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
證券經紀所得佣金收入	—	11
保證金融資利息收入	597	599
汽車開支	39	39
授予保證金融資安排之總額	15,000	17,000
已授出保證金貸款之最高未償還結餘	14,313	14,730

(b) 李長銘先生

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
保證金融資利息收入	541	503
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	12,982	12,063

中期簡明綜合 財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

23. 關連人士披露(續)

(A) 關連人士交易(續)

(c) 其他關連方

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
來自一間合營企業之利息收入	847	810
向一間聯營企業出售貨物	1,644	—

(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	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
薪金、福利及其他開支	9,885	9,993
界定供款退休計劃之供款	133	110
	10,018	10,103

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稅項罰金相關的潛在稅務責任外，本集團於2026年6月30日及2025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2026年6月30日及2025年12月31日的賬面值及公平價值：

	2026年6月30日 (未經審核)		2025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	23,823	23,823	17,137	17,137
— 非上市投資	91,496	91,496	102,065	102,065
按攤銷成本：				
— 貿易及其他應收賬款	112,817	(附註)	109,132	(附註)
— 應收一名關聯方款項	—	—	102	(附註)
— 應收一名董事款項	—	—	3,113	(附註)
— 應收合營企業款項	46,525	(附註)	43,589	(附註)
— 應收一間聯營企業款項	654	(附註)	803	(附註)
— 提供予保證金融資客戶之墊款	96,147	(附註)	79,727	(附註)
— 應收貸款	56,246	(附註)	53,496	(附註)
— 銀行結餘及現金	417,457	(附註)	85,596	(附註)
金融負債：				
按攤銷成本：				
— 貿易及其他應付賬款	361,759	(附註)	456,398	(附註)
— 應付一名關聯方款項	116	(附註)	—	(附註)
— 應付董事款項	41,345	(附註)	6,797	(附註)
— 應付股息	14,871	(附註)	—	—
— 銀行貸款	1,460,852	(附註)	1,160,145	(附註)
金融工具：				
— 租賃負債	176,602	(附註)	170,092	(附註)

附註：於2026年6月30日及2025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2026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：

	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
層級一：		
— 香港上市的股本證券	23,823	17,137
層級三：		
— 非上市投資	91,496	102,065

截至2026年及2025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，本集團管理層於2026年6月30日及2025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2026年6月30日及2025年12月31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2026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4,575,000港元(2025年6月30日：公平價值減少約3,450,000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	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
非上市投資：		
期初	102,065	69,107
公平價值虧損	(10,569)	(100)
期末	91,496	69,007

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2026年8月28日經董事會批准及授權刊發。