



**Prime Investments Holdings Limited**

(於開曼群島註冊成立並遷冊百慕達之有限公司)

股份代號: 721

中 期 報 告

2007-08

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

王文霞女士(主席)  
龐寶林先生  
王幹芝先生

#### 非執行董事

陳普芬博士  
丁小斌先生  
馮卓能先生  
馬捷先生

#### 獨立非執行董事

張惠彬博士 太平紳士  
張湧先生  
曾祥高先生

#### 公司秘書

李智聰先生

#### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton  
HM11  
Bermuda

#### 股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

#### 審核委員會

張惠彬博士 太平紳士(主席)  
張湧先生  
曾祥高先生

### 薪酬委員會

王文霞女士(主席)  
張惠彬博士 太平紳士  
張湧先生

### 投資經理

東驥基金管理有限公司  
香港  
灣仔  
駱克道188號  
兆安中心24樓

### 法律顧問

百慕達  
Conyers Dill & Pearman  
大律師和律師事務所  
香港  
中環  
康樂廣場  
交易廣場一期2901室

### 核數師

陳葉馮會計師事務所有限公司  
香港銅鑼灣  
希慎道10號  
新寧大廈20樓

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

### 香港之主要營業地點

香港  
灣仔  
港灣道18號  
中環廣場  
63樓6305室

香港聯合交易所有限公司交易代碼  
0721

Prime Investments Holdings Limited (「本公司」) 董事會欣然提呈本公司及其附屬公司 (合稱「本集團」) 截至二零零七年十二月三十一日止六個月之未經審核簡明財務報表。本集團截至二零零七年十二月三十一日止六個月之簡明收益表、簡明現金流量表及簡明權益變動表，以及本集團於二零零七年十二月三十一日結算之簡明資產負債表，全部均為未經審核及以簡明賬目編製，連同選定之說明附註均載於本報告第3至17頁。

審核委員會已經與管理層審閱本集團所採納之會計原則及方法，並與董事討論有關內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至二零零七年十二月三十一日止六個月之未經審核簡明財務報表。於進行有關審閱時，審核委員會由管理層取得有關解釋。

## 簡明收益表

	附註	未經審核	
		截至十二月三十一日止六個月 二零零七年 港元	二零零六年 港元
營業額	3	48,035,798	—
其他收入	3	7,337,992	—
銷售成本		(38,592,387)	—
行政開支		(4,266,517)	(1,603,120)
經營溢利／(虧損)		12,514,886	(1,603,120)
融資成本		(22,401)	(68,779)
除稅前溢利／(虧損)	4	12,492,485	(1,671,899)
稅項	5	(595,876)	—
期間溢利／(虧損)		11,896,609	(1,671,899)
每股盈利／(虧損)	7		
基本		1.44仙	(3.48)仙
攤薄		不適用	不適用

## 簡明資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	未經審核 二零零七年 十二月三十一日 港元	經審核 二零零七年 六月三十日 港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		221,283	45,465
可出售財務資產	8	<u>6,500,000</u>	<u>6,500,000</u>
		<u>6,721,283</u>	<u>6,545,465</u>
<b>流動資產</b>			
持作買賣投資	8	33,640,259	—
應收一名股東款項		19,110	19,110
預付款項、按金及其他應收款項	9	21,906,141	224,276
現金及銀行結存		<u>208,637,384</u>	<u>59,691,003</u>
		<u>264,202,894</u>	<u>59,934,389</u>
<b>流動負債</b>			
其他貸款		—	1,920,000
其他應付款項及應計負債		260,578	2,050,747
應付董事款項		28,729	3,587,996
應付一間關連公司款項		—	330,000
應繳稅項		<u>595,876</u>	<u>—</u>
		<u>885,183</u>	<u>7,888,743</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>263,317,711</u>	<u>52,045,646</u>
<b>淨資產</b>		<u>270,038,994</u>	<u>58,591,111</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	10	23,709,062	3,951,510
儲備		<u>246,329,932</u>	<u>54,639,601</u>
		<u>270,038,994</u>	<u>58,591,111</u>
<b>每股資產淨值</b>	11	<u>11.39仙</u>	<u>14.83仙</u>

**簡明權益變動表**

截至二零零七年十二月三十一日止六個月

	股本 港元	股份 溢價賬 港元	股本儲備 港元	投資重估 儲備 港元	累積虧損 港元	總額 港元
於二零零六年七月一日	480,000	32,098,292	2,765,838	(3,500,000)	(34,486,428)	(2,642,298)
發行普通股	3,471,510	61,290,290	-	-	-	64,761,800
年度虧損	-	-	-	-	(3,528,391)	(3,528,391)
於二零零七年 六月三十日及 二零零七年 七月一日	3,951,510	93,388,582	2,765,838	(3,500,000)	(38,014,819)	58,591,111
發行普通股	19,757,552	179,793,722	-	-	-	199,551,274
期間溢利	-	-	-	-	11,896,609	11,896,609
於二零零七年 十二月三十一日	<u>23,709,062</u>	<u>273,182,304</u>	<u>2,765,838</u>	<u>(3,500,000)</u>	<u>(26,118,210)</u>	<u>270,038,994</u>

**簡明現金流量表**

截至二零零七年十二月三十一日止六個月

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月 二零零七年 港元	二零零六年 港元
經營業務所用現金淨額	<b>(31,557,440)</b>	(907,113)
投資業務所用現金淨額	<b>(17,105,051)</b>	-
融資業務所得現金淨額	<b>197,608,872</b>	1,113,524
現金及現金等價物之淨增加	<b>148,946,381</b>	206,411
期初之現金及現金等價物	<b>59,691,003</b>	273,821
期終之現金及現金等價物	<b>208,637,384</b>	480,232
現金及現金等價物之結存分析：		
現金及銀行結存	<b>208,637,384</b>	480,232

## 簡明財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止六個月

### 1. 編製基準

本簡明財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定及香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號:「中期財務報告」而編製。

### 2. 主要會計政策

簡明財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平價值(如適用)計算可出售財務資產、持作買賣投資及若干財務工具之重估。

簡明財務報表採納之會計政策與編製本集團截至二零零七年六月三十日止年度之經審核全年財務報表所用者一致。

於本期間，本集團首次應用由會計師公會頒佈之多項新準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)，該等準則均於二零零七年一月一日開始之會計期間生效。應用該等新香港財務報告準則並無對本會計期間及過往會計期間業績之編製及呈列方式構成任何重大影響。因此，毋須作出過往期間調整。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新準則及詮釋。董事認為，應用該等準則及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成任何重大影響。

香港會計準則第23號(經修訂)

香港財務報告準則第8號

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號

借貸成本<sup>1</sup>

經營分部<sup>1</sup>

服務特許權安排<sup>2</sup>

客戶忠誠計劃<sup>3</sup>

香港會計準則第19號－界定利益資產之限制、最低資金需要及其相互關係<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效



## 3. 營業額及其他收入

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	港元	港元
營業額		
— 銷售持作買賣投資所得款項	48,007,029	—
— 股息收入—上市投資	28,769	—
	<b>48,035,798</b>	<b>—</b>
其他收入		
— 持作買賣投資之未變現收益	6,779,000	—
— 利息收入	558,012	—
— 雜項收入	980	—
	<b>7,337,992</b>	<b>—</b>

由於本集團只有一個經營分部(即投資控股)，而該分部主要於香港及中國經營，故未有呈列分部資料。

## 4. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已扣除以下各項：

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	港元	港元
出售投資成本	38,592,387	—
託管費用	84,879	—
折舊	39,150	15,186
投資管理費	368,925	150,000
董事酬金	628,500	628,500
匯兌虧損	169,266	—
物業之營業租約租金	376,620	127,524
員工成本(不包括董事酬金)		
薪金及津貼	238,033	216,000
退休福利計劃供款	10,150	10,800
	<b>248,183</b>	<b>226,800</b>

## 5. 稅項

未經審核  
截至十二月三十一日止六個月  
二零零七年      二零零六年  
港元                      港元

香港利得稅

— 本期間撥備

**595,876**

—

於截至二零零七年十二月三十一日止六個月，香港利得稅乃就估計應課稅溢利（扣除承前稅項虧損後）按稅率16.5%作出撥備。由於本集團於截至二零零六年十二月三十一日止六個月並無應課稅溢利，故並無就二零零六年之相關期間作出撥備。

於結算日，本集團並無重大遞延稅項負債。

## 6. 股息

本公司董事不建議派發截至二零零七年十二月三十一日止六個月之中期股息（二零零六年：無）。

## 7. 每股溢利／（虧損）

每股基本溢利乃按本期間本公司權益持有人應佔溢利11,896,609港元（二零零六年：虧損1,671,899港元）及及本期間已發行普通股加權平均數824,663,033股（二零零六年：48,000,000股）計算。

由於兩個期間內均並無潛在攤薄普通股，故並無呈列每股攤薄溢利／（虧損）。

## 8. 投資

	未經審核 於二零零七年 十二月三十一日 港元	經審核 於二零零七年 六月三十日 港元
<b>可出售財務資產</b>		
非上市投資成本	15,000,000	15,000,000
於投資重估儲備處理之公平價值虧損	<b>(3,500,000)</b>	(3,500,000)
已確認減值虧損	<b>(5,000,000)</b>	(5,000,000)
	<b>6,500,000</b>	6,500,000
<b>持作買賣投資</b>		
股本證券：		
於香港上市	<b>33,640,259</b>	-

董事認為，可出售財務資產之賬面值於結算日並無進一步減值跡象。

持作買賣之上市股本證券之公平價值乃按結算日之市場買入價釐定。

## 9. 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項包括就建議收購江西省仙女湖國際鄉村俱樂部有限公司一項投資之託管按金約21,276,000港元，該項投資賦予發展、經營高爾夫球場及度假別墅之權利。該筆按金可予退還，惟須視乎將於二零零八年五月二十日前完成就該項投資進行之盡職審查而定。該筆按金每年按最優惠利率加1%計息。董事認為，該筆按金可全數收回。

## 10. 股本

	附註	未經審核		經審核	
		二零零七年十二月三十一日 股份數目	港元	二零零七年六月三十日 股份數目	港元
法定：					
於期／年初					
每股面值0.01港元之普通股		2,000,000,000	20,000,000	2,000,000,000	20,000,000
法定股本增加	(a)	<u>28,000,000,000</u>	<u>280,000,000</u>	-	-
於期／年終					
每股面值0.01港元之普通股		<u>30,000,000,000</u>	<u>300,000,000</u>	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000,000</u>
已發行及繳足：					
於期／年初					
每股面值0.01港元之普通股		395,151,037	3,951,510	48,000,000	480,000
發行普通股	(b)	<u>1,975,755,185</u>	<u>19,757,552</u>	<u>347,151,037</u>	<u>3,471,510</u>
於期／年終					
每股面值0.01港元之普通股		<u>2,370,906,222</u>	<u>23,709,062</u>	<u>395,151,037</u>	<u>3,951,510</u>

**(a) 增加法定股本**

於二零零七年九月五日，本公司透過增設每股面值0.01港元之額外28,000,000,000股普通股，將法定股本增加至300,000,000港元，該等普通股與當時之本公司現有股份享有同等權益。

**(b) 認購新股份**

於二零零七年十一月二十一日，本公司根據公開發售（基準為每持有一股股份獲發五股發售股份），按每股0.101港元之價格發行1,975,755,185股每股面值0.01港元之普通股。

期內發行之所有新普通股於各方面與當時之本公司現有普通股享有同等權益。

**11. 每股資產淨值**

每股資產淨值乃根據公司權益持有人應佔資產淨值270,038,994港元(二零零七年六月三十日: 58,591,111港元)及於二零零七年十二月三十一日之已發行普通股2,370,906,222股(二零零七年六月三十日: 395,151,037股)計算。

**12. 營業租約承擔**

於結算日, 本集團根據不可撤銷之土地及樓宇營業租約之未來尚未支付最低租金款項總額如下:

	未經審核 於二零零七年 十二月三十一日 港元	經審核 於二零零七年 六月三十日 港元
一年內	865,080	50,322
第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	<u>1,369,710</u>	-
	<u><u>2,234,790</u></u>	<u><u>50,322</u></u>

**13. 關連方交易**

於本期間，本集團已訂立以下重大關連方交易：

	附註	未經審核	
		截至十二月三十一日止六個月 二零零七年	二零零六年
		港元	港元
須支付予東驥基金管理有限公司之投資管理費	(a)	<b>368,925</b>	150,000
支付予董事之利息開支	(b)	<b>2,038</b>	12,098
已付法律諮詢費	(c)	<b>748,823</b>	—

(a) 根據本公司與東驥基金管理有限公司(「東驥」)於二零零六年二月二十一日訂立的投資管理協議(其後於二零零六年八月一日修訂)，東驥已同意為本公司提供投資管理服務，由二零零六年八月一日開始為期三年。東驥有權向本公司收取管理費，有關費用乃按以下基準計算：

- (i) 按有關曆月的實際日數除以一年365日為基準，並以本集團於緊接估值日期前的資產淨值按年利率2.5%計算，惟每月最低收費為30,000港元；及
- (ii) 本集團資產淨值於財政年度或期間的盈餘的10%，惟資產淨值盈餘應超過30,000,000港元。

本公司執行董事龐寶林先生持有東驥92%之股份權益。

- (b) 支付予本公司董事之利息開支與授出墊款相關。
- (c) 於本期間內，李智聰律師事務所(為本公司之公司秘書李智聰先生所控制之公司)為本公司提供總值748,823港元之多項法律諮詢服務。

**14. 結算日後事項**

於二零零八年一月二十三日，本公司按認購價每股股份0.16港元，向多名董事、僱員及一名顧問授出合共35,200,000份購股權，該等購股權將於有關授出日期後第三年結束時歸屬。

於二零零八年三月四日及二零零八年三月五日，本公司分別與八名認購者及一名認購者訂立認購協議，據此認購者有條件同意以現金合共20,650,000港元，按認購價每股認購股份0.187港元認購合共110,427,808股股份。

## 15. 或然負債

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，本集團並無或然負債。

## 16. 期間回顧

截至二零零七年十二月三十一日止六個月，Prime Investments Holdings Limited（「本公司」）及其附屬公司（合稱「本集團」）錄得溢利11,896,609港元，而於二零零六年同期則錄得虧損1,671,899港元。本期間溢利主要源自首次公開發售投資及買賣香港上市證券所得之大額已變現收益。

於回顧期間內，整體投資環境普遍有所改善。本集團因而就首次公開發售及上市證券作出短期投資，並長線投資於非上市股本。

於二零零七年，本公司集資合共約262,600,000港元，此乃透過兩項認購合共籌得約64,700,000港元，以及透過公開發售籌得約197,900,000港元。建議於二零零八年三月進行之新認購事項將可籌集約20,650,000港元之額外資金，為本公司在執行投資策略時提供更多資金及更大靈活性。

## 17. 展望

隨著財務狀況於二零零七年轉強，配合本集團的資深卓越管理隊伍及主要股東的強大支援，有利本集團物色不同行業的投資良機，從而將業務多元化發展。中國經濟持續向好，加上香港擁有健全的資本平台，本集團有信心可於未來繼續擴展業務，為股東創造更高價值。本集團將積極參與香港及中國的股本投資及股票市場活動，如首次公開招股及企業上市前投資機會等，及於新興行業、水務及水力發電站及其配套服務行業等基建服務發掘創業資本投資商機。憑藉龐大網絡、豐富經驗及市場知識，管理層將審慎評估所有潛在投資項目，確保風險維持於可控制水平，同時盡量提高本集團之回報並為股東帶來中長期穩定回報。

## 18. 流動資金及財政狀況

於二零零七年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存為208,637,384港元（二零零七年六月三十日：59,691,003港元）。大部份現金及銀行結存乃以港幣存款方式存放於香港特區一間銀行。於二零零七年十二月三十一日，本集團之流動比率（以流動資產對流動負債計算）約為29,847%（二零零七年六月三十日：760%），資本負債比率（以長期貸款對股東權益總額計算）則為零（二零零七年六月三十日：零）。本集團於本期間之營運資金狀況維持穩健。

**19. 外匯波動**

由於本集團主要以港元及人民幣進行業務交易，故此董事相信所涉及之外匯風險甚低。於二零零七年十二月三十一日，本集團並無任何尚未履行之遠期外匯合約。

**20. 董事及主要行政人員於股份及相關股份擁有之權益及淡倉**

於二零零七年十二月三十一日，董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股本中，擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第352條之規定所置存之登記冊之權益及淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉：

董事姓名	直接 實益擁有	透過配偶或 未成年子女	透過		總計	佔本公司 已發行股本 百分比
			受控法團	信託受益人		
陳仁錠先生(附註)	-	-	191,997,142	-	191,997,142	8.10%

附註：

陳仁錠先生為Poly Good Group Limited全部已發行股本之實益股東，而Poly Good Group Limited則直接持有本公司191,997,142股股份。陳仁錠先生於二零零七年十二月十日輪值退任非執行董事一職。

除上文所披露者外，董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團之股份或相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第352條記錄之權益或淡倉，亦無擁有根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

**21. 董事購入股份之權利**

本公司並無於本年度任何時間授予任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女可藉購入本公司股份之方式而獲益之權利，而彼等概無行使任何該等權利；本公司或其任何附屬公司亦概無訂立任何安排，令董事於任何其他法人團體獲得該項權利。



**22. 僱員及薪酬政策**

於二零零七年十二月三十一日，本集團共僱用6名僱員。期內，本集團員工開支總額為876,683港元（二零零六年：855,300港元）。僱員之薪酬乃參照多項因素，包括僱員經驗及表現、市場水平、行業慣例及適用僱傭法例等釐定。

**23. 主要股東及其他人士於股份及相關股份擁有之權益**

按本公司根據證券及期貨條例第336條置存之權益登記冊所記錄，於二零零七年十二月三十一日於本公司已發行股本中擁有5%或以上權益之人士如下：

**好倉**

姓名／名稱	附註	身分及權益性質	所持普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
中國水務投資有限公司	(1)	公司	427,890,908	18.05%
Poly Good Group Limited	(2)	公司	191,997,142	8.10%
馮卓能	(3)	實益擁有人	190,909,092	8.05%
Upkeep Properties Limited	(4)	公司	150,000,000	6.33%

**附註：**

- 中國水務投資有限公司於二零零八年二月向Asset Full Resources Limited出售427,890,908股股份。Asset Full Resources Limited之全部已發行股本由段傳良先生擁有。段傳良先生亦實益擁有20,460,000股股份之權益。段傳良先生被視為於448,350,908股股份中擁有權益。
- Poly Good Group Limited之全部已發行股本由陳仁銳先生實益擁有。陳仁銳先生及其配偶Chung Kit Lai被視為於191,997,142股股份中擁有權益。
- 馮卓能先生於二零零八年二月二十八日獲委任為本公司非執行董事。
- Upkeep Properties Ltd之全部已發行股本由譚沃權先生實益擁有。譚沃權先生被視為於150,000,000股股份中擁有權益。

除上文披露者及本公司董事與主要行政人員（彼等之權益載於上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份擁有之權益及淡倉」一節）外，概無人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條之規定而記錄之權益。

**24. 審核委員會**

本公司已遵照上市規則第3.21條成立審核委員會。審核委員會已與管理層檢討本集團所採用之會計政策及慣例，並商討內部監控及財務申報事宜。審核委員會已審閱本公司截至二零零七年十二月三十一日止六個月之未經審核財務報表。

**25. 薪酬委員會**

本公司已遵照上市規則附錄14(B)成立薪酬委員會。薪酬委員會負責審閱及評核執行董事之薪酬政策，及不時向董事會作出建議。

**26. 遵守企業管治常規守則**

董事會認為本公司於截至二零零七年十二月三十一日止六個月內均一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則之守則條文。

**27. 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10之標準守則為董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事個別作出查詢後，本公司確認全體董事於截至二零零七年十二月三十一日止六個月內均一直遵守標準守則規定之準則。

**28. 購買、出售或贖回上市股份**

本公司或其任何附屬公司於截至二零零七年十二月三十一日止六個月內概無購買、出售或贖回任何本公司之普通股。

代表董事會  
執行董事／行政總裁  
王文霞

香港特區，二零零八年三月二十日

**CCIF****陳葉馮會計師事務所有限公司**香港 銅鑼灣 希慎道10號  
新寧大廈20樓**致Prime Investments Holdings Limited董事會**

(於開曼群島註冊成立並遷冊百慕達之有限公司)

**緒言**

本行已審閱刊載於第3至13頁之中期財務報表，包括Prime Investments Holdings Limited (「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)於二零零七年十二月三十一日之簡明資產負債表與截至該日止六個月之相關簡明收益表、簡明權益變動表及簡明現金流量表以及解釋附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，中期財務資料之報告須根據其相關條文及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及呈報本中期財務報表。本行之責任是根據本行之審閱對本中期財務資料作出結論，並依據本行協定之聘任條款，僅向閣下(作為一個個體)呈報本行之結論，除此之外別無其他目的。本行並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。

**審閱範圍**

本行依據香港會計師公會頒佈之香港審閱事項準則第2410號「由個體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料主要包括向負責財務和會計事務之人員作出查詢，及進行分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則進行審核範圍為小，故本行不能保證本行知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，本行並不發表審核意見。

**結論**

按照本行之審閱結果，本行並無察覺任何事項令本行相信本中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

**陳葉馮會計師事務所有限公司**

執業會計師

香港，二零零八年三月二十日

**梁振華**

執業證書號碼：P04963