

中期報告 2008/09



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

公司資料

董事會

執行董事

王文霞女士(主席)
龐寶林先生

非執行董事

陳普芬博士，太平紳士
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
HM 11
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

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
星展銀行(香港)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之交易代號
0721

託管商

交通銀行信託有限公司

投資經理

東驥基金管理有限公司
Atlantis Investment Management
(Hong Kong) Limited

Prime Investments Holdings Limited

Prime Investments Holdings Limited (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 欣然宣佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零零八年十二月三十一日止六個月之中期報告及未經審核簡明財務報表。此簡明財務報表雖未經審核，但陳葉馮會計師事務所有限公司已根據香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 所頒佈之香港審閱項目準則第2410號「由實體之獨立核數師執行之中期財務資料審閱」進行審閱。陳葉馮會計師事務所有限公司之獨立審閱報告載於第25-26頁。中期報告已經由本公司之審核委員會進行審閱。

簡明綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

	附註	未經審核	
		截至十二月三十一日止六個月 二零零八年 港元	二零零七年 港元
股息收入		296,143	28,768
利息收入		755,841	558,012
其他收入		—	980
出售按公平值列入損益賬之金融資產 之已變現(虧損)/收益	4	(20,044,085)	9,414,643
出售按公平值列入損益賬之金融資產 之公平值變動	4	(42,057,588)	6,779,000
可售金融資產之減值虧損	9(b)	(1,950,000)	—
行政開支		(4,797,293)	(4,266,517)
經營(虧損)/溢利		(67,796,982)	12,514,886
融資成本		—	(22,401)
除稅前(虧損)/溢利	5	(67,796,982)	12,492,485
稅項	6	—	(595,876)
期間(虧損)/溢利		(67,796,982)	11,896,609
中期股息	7	無	無
每股(虧損)/盈利	8		
基本及攤薄		(2.72)仙	1.44仙

簡明綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

		未經審核 二零零八年 十二月三十一日 港元	經審核 二零零八年 六月三十日 港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		178,892	211,910
可出售金融資產	9	31,621,905	33,571,905
		31,800,797	33,783,815
流動資產			
按公平值列入損益賬之金融資產	10	68,794,568	56,199,890
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	13	25,350,558	825,848
現金及銀行結存		78,361,823	180,817,111
		172,526,059	237,861,959
流動負債			
其他應付款項及應計負債		898,777	578,820
應付一間關連公司款項		–	43,349
應繳稅項		86,994	86,994
		985,771	709,163
流動資產淨值		171,540,288	237,152,796
淨資產		203,341,085	270,936,611
資本及儲備			
股本		24,835,340	24,835,340
儲備		178,505,745	246,101,271
		203,341,085	270,936,611
每股資產淨值	14	8.2仙	10.9仙

簡明綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

	截至二零零八年十二月三十一日止六個月							總額 港元
	股本 港元	股份 溢價賬 港元	股本儲備 港元	購股權 儲備 港元	投資重估 儲備 港元	匯兌儲備 港元	累積虧損 港元	
於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
已於收益表內確認之減值虧損	-	-	-	-	3,500,000	-	-	3,500,000
按權益結算以股份支付之交易	-	-	-	1,685,836	-	-	-	1,685,836
發行普通股	20,861,830	199,339,444	-	-	-	-	-	220,201,274
行使購股權	22,000	435,365	-	(105,365)	-	-	-	352,000
股份發行開支	-	(1,775,216)	-	-	-	-	-	(1,775,216)
換算海外附屬公司財務報表 之匯兌差額	-	-	-	-	-	2,879,637	-	2,879,637
年度(虧損)	-	-	-	-	-	-	(14,498,031)	(14,498,031)
於二零零八年六月三十日 及二零零八年七月一日	24,835,340	291,388,175	2,765,838	1,580,471	-	2,879,637	(52,512,850)	270,936,611
按權益結算以股份支付之交易	-	-	-	201,456	-	-	-	201,456
期間(虧損)	-	-	-	-	-	-	(67,796,982)	(67,796,982)
於二零零八年十二月三十一日	24,835,340	291,388,175	2,765,838	1,781,927	-	2,879,637	(120,309,832)	203,341,085

簡明綜合現金流量表

截至二零零八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 二零零八年 港元	二零零七年 港元
經營業務所用現金淨額	(7,755,528)	(6,557,440)
投資業務所用現金淨額	(94,699,760)	(42,105,051)
融資業務所得現金淨額	—	197,608,872
現金及現金等價物之淨(減少)/增加	(102,455,288)	148,946,381
期初之現金及現金等價物	180,817,111	59,691,003
	78,361,823	208,637,384
現金及現金等價物之結存分析：		
現金及銀行結存	78,361,823	208,637,384

簡明綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

1. 編製基準

截至二零零八年十二月三十一日止六個月之未經審核中期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(「香港會計師公會」)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

簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平價值(如適用)計量若干財務工具。

簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零零八年六月三十日止年度之經審核全年財務報表所用者一致。

可換股債券

在現有期間，本公司收購25,000,000港元可換股債券，有關會計政策如下：

本公司收購之可換股債券包括債務部份及可換股部份(嵌入可換股債券之轉換選擇權)，並於首次確認時按公平值列入損益賬為金融資產。在首次確認後之每個結算日，全部可換股債券以公平計量，公平值變動則於所產生期間內之綜合收益表中直接確認。收購可換股債券之直接應佔交易成本則即時於綜合收益表確認為按公平值列入損益賬之金融資產。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂準則或詮釋、香港會計準則(「香港會計準則」)。董事預期，應用該等準則或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。

2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進項目 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ²
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ²
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ³
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤時產生的責任 ²
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本)	一項投資於一間附屬公司、共同控制實體或 聯營公司的成本 ²
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份支付之開支－歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ³
香港財務報告準則第8號	經營分部 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	房地產建造協議 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	海外業務投資淨額的對沖 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	分配非現金資產予擁有者 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ⁶

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 對於二零零九年七月一日或之後之轉讓有效

3. 分部資料

由於本集團只有一個經營分部(即投資控股)及少於10%之本集團營業額及其他收入、業績及資產乃來自香港以外市場，因此，並無提供按主要業務及地區市場載列之本集團本期間營業額、其他收入及經營溢利貢獻分析。

4. 投資收益及虧損

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月 二零零八年 港元	二零零七年 港元
銷售持作買賣證券所得款項	48,887,022	48,007,030
減：出售證券之成本	(68,931,107)	(38,592,387)
出售按公平值列入損益賬之金融資產之已變現(虧損)/收益	(20,044,085)	9,414,643
按公平值列入損益賬之金融資產	(42,057,588)	6,779,000
可出售金融資產之減值虧損	(1,950,000)	-
投資淨(虧損)/收益總額	(64,051,673)	16,193,643

上文所呈列之收益及虧損不包括股息收入。

5. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已扣除以下各項：

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月 二零零八年 港元	二零零七年 港元
託管費用	155,574	84,879
折舊	36,428	39,150
投資管理費	514,855	368,925
匯兌虧損	-	169,266
物業之營業租約租金	441,340	376,620
以股份支付之款項(包括已付員工之款項191,731港元)	201,456	-
員工成本(包括董事酬金)		
薪金及津貼	1,774,028	866,533
退休福利計劃供款	24,000	16,150
以股份支付之款項	191,731	-
	1,989,759	882,683

6. 稅項

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	二零零七年
	二零零八年	二零零七年
	港元	港元
香港利得稅		
— 本期間撥備	—	595,876

香港利得稅乃就估計應課稅溢利按稅率**16.5%**(二零零七年：**17.5%**)作出撥備。由於所有集團實體於本期間並無應課稅溢利，故並無於中期財務報表內就本期間作出香港利得稅撥備。

於其他司法權區產生之稅項乃按各司法權區之現行稅率計算。由於附屬公司於兩個期間均無任何應課稅溢利，因此，無須繳納其他司法權區之稅項。

7. 中期股息

本公司董事不建議派發截至二零零八年十二月三十一日止六個月之中期股息(二零零七年：無)。

8. 每股(虧損)/盈利

每股基本盈利乃按本期間本公司權益持有人應佔虧損**67,796,982**港元(二零零七年：溢利**11,896,609**港元)及本期間已發行普通股加權平均數**2,483,534,030**股(二零零七年：**824,663,033**股)計算。

由於兩個期間內均並無潛在攤薄普通股，故每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

9. 可出售金融資產

	未經審核	經審核
	於二零零八年	於二零零八年
	十二月三十一日	六月三十日
	港元	港元
可出售金融資產		
非上市投資成本 (a)	41,521,905	46,521,905
已確認減值虧損 (b)	(9,900,000)	(12,950,000)
	31,621,905	33,571,905
非上市股本投資，按公平值 (b)	100,000	2,050,000
非上市股本投資，按公平值減減值 (c)	31,521,905	31,521,905
	31,621,905	33,571,905

9. 可出售金融資產(續)

附註：

- (a) Sunkock Development Limited (本集團擁有其中20%股權)於本期間解散。投資成本5,000,000港元，於二零零八年六月三十日悉數減值，已被悉數撤銷。
- (b) 於二零零八年十二月三十一日，本公司透過一間附屬公司Sun Talent Investment Co., Ltd按成本5,000,000港元(其中3,050,000港元已於二零零八年六月三十日確認減值)持有Zhongshan Chinese Standard之1.97%權益，本公司董事經考慮中國政府實施之宏觀經濟政策(尤其是有關物業發展行業之政策)及全球金融海嘯後，檢討其可收回金額。本公司董事認為不大可能悉數收回Zhongshan Chinese Standard之權益。結果，於截至二零零八年十二月三十一日止期間之收益表內確認額外減值虧損1,950,000港元。
- (c) 本公司透過附屬公司環球資源投資有限公司持有國水投資集團調兵山風電有限公司(「國水投資」)之20%權益，成本為31,521,905港元。董事認為，由於本集團不能對國水投資之財務及經營政策發揮重大影響力，因此將有關投資列作可供出售之投資。國水投資目前仍處於發展之早期階段，於結算日，因為合理公平價值估計的範圍屬重要，而本公司董事認為無法可靠計量公平價值，因此此項投資按成本減去減值虧損而列值。董事認為，於二零零八年十二月三十一日毋須就此項投資確認減值。

10. 按公平值列入損益賬之金融資產

	未經審核 於二零零八年 十二月三十一日 港元	經審核 於二零零八年 六月三十日 港元
持有作買賣之上市股本證券		
-於香港	45,225,858	56,199,890
-於香港以外	4,043,297	-
上市股本證券之市值	49,269,155	56,199,890
可換股債券投資，非上市		
-可換股債券之債務部份(附註11)	10,742,302	-
-嵌入可換股債券之轉換選擇權(附註12)	8,783,111	-
	68,794,568	56,199,890

上市股本證券之公平值乃根據於結算日在有關交易所可獲得之已報市場買價釐定。

10. 按公平值列入損益賬之金融資產(續)

於二零零八年十二月三十一日，本集團於下列香港上市公司所持股權超過本集團總資產之10%。

中國水務集團有限公司(「中國水務」)

中國水務主要在中國從事水供應及水供應基建。

於二零零八年十二月三十一日，本集團持有價值合共約**23,300,000**港元(二零零八年六月三十日：**24,000,000**港元)中國水務**25,094,000**股股份(二零零八年六月三十日：**10,440,000**股)，佔中國水務已發行股本之2%。期內並無收取股息。根據中國水務中期報告，於二零零八年九月三十日，中國水務資產淨值約為**2,058,000,000**港元。

11. 可換股債券投資

於二零零八年九月二十二日，本公司向國水務集團有限公司(股份代號：**855**)全資附屬公司**Good Outlook Investments Limited**收購由中國植物開發控股有限公司(「中國植物開發」，一家於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司)所發行之面值**25,000,000**港元之可換股債券(年息為**3%**)，現金代價為**30,000,000**港元。中國植物開發可換股債券於二零一七年十一月十三日到期，可按初步轉換價**0.15**港元(須就攤薄或集中事項作出調整)轉換為中國植物開發每股面值**0.01**港元之繳足普通股。本集團可於到期日前隨時行使轉換，惟中國植物開發可換股債券之任何轉換不得觸發香港收購及合併守則下之強制性收購責任。中國植物開發可換股債券可於到期日按各自尚未償還本金額之**100%**連同彼等之未付利息予以贖回。有關進一步詳情載於本公司於二零零八年十一月二十五日及於二零零八年十二月十六日發表之公佈及通函。

中國植物開發可換股債券分為兩部份：債務部份及轉換選擇權部份(附註12)。本集團已將中國植物開發可換股債券之債務部份及轉換選擇權部份分別分類為按公平值列入損益賬之金融資產及衍生財務工具，彼等已分別被列為「可換股債券投資」及「嵌入可換股債券之轉換選擇權」。中國植物開發可換股債券之債務部份及轉換選擇權部份之公平值乃由本公司董事參考獨立專業估值公司中和邦盟評估有限公司所執行之估值釐定。中國植物開發可換股債券之債務部份及轉換選擇權部份之公平值自收購日期起截至二零零八年十二月三十一日止之減少分別引致公平值分別虧損**4,195,244**港元及**9,387,040**港元，彼等已於截至二零零八年十二月三十一日止期間之綜合收益表「按公平值列入損益賬之金融資產之公平值變動」確認及列賬。

11. 可換股債券投資(續)

中國植物開發可換股債券之債務部份及轉換選擇權部份之公平值如下：

	債務部份	轉換 選擇權部份 (附註12)	總計
於二零零八年九月二十二日之收購之公平值	14,937,546	15,062,454	30,000,000
公平值變動：			
–於收益表中扣除	(4,195,244)	(6,279,343)	(10,474,587)
於二零零八年十二月三十一日之賬面淨值	10,742,302	8,783,111	19,525,413

12. 嵌入可換股債務之轉換選擇權

	未經審核	
	於二零零八年 十二月三十一日 港元	於二零零八年 九月二十二日 港元
嵌入可換股債券之非上市轉換選擇權(附註11)	8,783,111	15,062,454

於二零零八年十二月三十一日，嵌入可換股債券之轉換選擇權指本集團所持有中國植物開發可換股債券之轉換選擇權部份(附註11)。

中國植物開發可換股債券之轉換選擇權部份之公平值乃採用Binomial模式計算，該模式所使用之主要輸入數據如下：

	未經審核 二零零八年 十二月三十一日
股份價格	0.088港元
預期波幅	82.18%
無風險利率	1.1865%
預期股息收益率	無

該模式之主要輸入數據之任何變動將引致中國植物開發可換股債券之轉換選擇權部份之公平值變動。中國植物開發可換股債券之轉換選擇權部份於截至二零零八年十二月三十一日止期間之公平值減少9,387,040港元，該公平值虧損已於截至二零零八年十二月三十一日止期間之綜合收益表確認。

13. 預付款項、按金及其他應收款項

於二零零八年十二月三十一日，預付款項、按金及其他應收款項包括本集團就收購新余水務置業有限公司之25%股權而已支付之按金25,000,000港元，新余水務置業有限公司為一家於中國註冊成立之公司，主要於中國從事物業開發之業務。按金可退回，利息按最優惠利率加1%計算，惟須視乎將於二零零九年五月三十一日前完成就該項投資進行之盡職審查而定。董事認為，本公司倘若決定不進行該收購事項，可悉數收回已付按金。

14. 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203,341,085港元（二零零八年六月三十日：270,936,611港元）及於二零零八年十二月三十一日之已發行普通股2,483,534,030股（二零零八年六月三十日：2,483,534,030股）計算。

15. 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 於二零零八年 十二月三十一日 港元	經審核 於二零零八年 六月三十日 港元
一年內	1,369,710	1,802,250
第二年至第五年（首尾兩年包括在內）	345,000	483,000
	<u>1,714,710</u>	<u>2,285,250</u>

16. 購股權

截至二零零八年十二月三十一日止期間所授出之12,430,000份購股權之估計公平值於授出日期為201,456港元，此乃使用二項式購股權定價模式（「該模式」）計算所得。該模式所採用輸入數值如下：

股價：	0.049港元
行使價：	0.050港元
預計流通率：	73.83%
預計股息率：	0%
無風險比率：	1.465%
預計購股權年期：	4年9個月

預計流通率乃使用本公司股價之歷史流通率計算。

本集團於截至二零零八年十二月三十一日止期間確之總開支約201,456港元（二零零七年：無）乃與本公司授出之購股權有關。

該模式被使用作估計購股權之公平值。計算購股權公平值所採用變數與假設均以董事作出最佳估計為準。主觀假設主宰不同變數，購股權價值亦各異。

17. 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 二零零八年 港元	二零零七年 港元
支付予東驥基金管理有限公司之投資管理費	(a)	250,000	368,925
支付予Altantis Investment Management (Hong Kong) Limited之投資管理費	(b)	264,855	-
已付法律諮詢費	(c)	206,580	748,823

(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41,667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) 根據本公司與Altantis Investment Management (Hong Kong) Limited(「Altantis」)於二零零八年四月十八日訂立之投資管理協議，Altantis已同意為本公司提供投資管理服務，由二零零八年五月十三日開始為期三年。Altantis有權向本公司收取管理費，有關費用乃按以下基準計算：

- (i) 每年為投資組合市值之1%；及
- (ii) 表現相關費用，每年為投資組合市值增值之10%。

(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)為本公司提供多項法律諮詢服務。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團主要業務為上市證券之短期投資，以及非上市股本之中長線投資。

去年，空前的金融海嘯幾乎對所有的市場和經濟體系都產生了破壞性的影響。美國次按危機現已經引發了全球性的經濟不景氣。隨著雷曼兄弟於二零零八年第三季度倒閉，觸發全球金融海嘯及全球信貸市場萎縮。許多上市公司之價格已被低估。金融及投資市場之危機令股票市場交易量萎縮，本集團的金融資產投資組合亦受到一定程度之影響。本集團截至二零零八年十二月三十一日止六個月（「期內」）錄得虧損**67,796,982**港元，而去年同期則錄得溢利**11,896,609**港元。虧損主要由於按公平值出售金融資產之已實現虧損，及金融資產及可轉換債券按公平值之未實現虧損。

本集團於二零零八年投資在位於中華人民共和國（「中國」）遼寧省調兵山的風力發電場，其內設有**66**台風力發電機，裝機容量為**49.5MW**。風力發電機在二零零八年六月已經開始發電。國內供電行業受到政府監管及調控，但風力發電具備清潔、環保及可再生的優點，能夠配合國家能源產業政策發展之規定，董事會相信是項投資乃本集團拓展投資組合到國內可持續發展行業的大好良機，將在中長期為股東帶來穩定回報。

未來展望

由於金融海嘯尚在蔓延，很難估計二零零九年的市況。雖然全球經濟低迷，本集團仍持有穩健的營運資金，令本集團可物色更具價值的投資機會，在不同行業謀求業務多元化發展，尤其是在中國大陸的環保及可持續發展的行業，例如風力發電、水力發電等項目。與此同時，管理層將繼續小心審慎監察本集團之投資組合，並仔細評估所有投資可能，確保投資風險處於可掌控水準而同時又可擴大本集團收益，為股東帶來穩定回報。

財務回顧

流動資金、財務資源及資金調動

於二零零八年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為78,361,823港元（二零零八年六月三十日：180,817,111港元）。大部份現金及銀行結餘為分別存於香港特別行政區及中國之銀行的港元及人民幣存款。本集團於二零零八年十二月三十一日之流動比率（以流動資產除以流動負債計算）約為17,502%（二零零八年六月三十日：33,541%），而本集團於二零零八年十二月三十一日之資本負債比率（以長期貸款除以股東權益總額計算）為零（二零零八年六月三十日：零）。於二零零八年十二月三十一日，本集團之總權益為203,341,085港元（二零零八年六月三十日：270,936,611港元）。

匯率波動風險

本集團主要以港元及人民幣進行業務交易，董事會認為本集團面對之匯率波動風險不大。

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

於二零零八年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例上述條文被當作或視作由董事及主要行政人員所擁有之權益及淡倉）；或擁有根據證券及期貨條例第352條之規定須記入本公司根據該條例所置存之登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 股份：

董事姓名	身份及權益性質	股份數目		估本公司 股份之 概約百分比
		好倉	淡倉	
馮卓能	實益擁有人	190,909,092	—	7.69%
陳普芬(附註)	公司	510,000	—	0.02%

附註：陳普芬博士為Concord Securities Company Limited全部已發行股本之實益股東，該公司直接持有510,000股本公司股份。

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 (續)

(b) 購股權：

董事姓名	身份及權益性質	股份數目		佔本公司 股份之 概約百分比
		好倉 (附註)	淡倉	
王文霞	實益擁有人	24,830,000	—	1.000%
龐寶林	實益擁有人	1,700,000	—	0.068%
丁小斌	實益擁有人	800,000	—	0.032%
張惠彬	實益擁有人	2,100,000	—	0.085%
張湧	實益擁有人	600,000	—	0.024%
馬捷	實益擁有人	10,000,000	—	0.403%
陳普芬	實益擁有人	300,000	—	0.012%
馮卓能	實益擁有人	500,000	—	0.020%
曾祥高	實益擁有人	500,000	—	0.020%

附註： 購股權可收購本公司普通股，詳情見下文「購股權計劃」一節。

購股權計劃

因應上市規則第17章之規定，本公司於二零零八年一月十五日採納新購股權計劃（「該計劃」）。根據該計劃，董事可向董事會認為對本集團發展及成長已作出或可能作出貢獻之計劃參與者及本集團持有任何股權之任何實體授予購股權。下表概披露期內根據該計劃授出之本公司購股權變動狀況：

參與者 姓名或類別	購股權數目				於 二零零八年 十二月 三十一日	行使期	行使價	授出日期
	於 二零零八年 七月一日	期內獲授	期內行使	期內到期				
董事								
王文震	18,400,000	-	-	-	18,400,000	3年	0.16港元	二零零八年一月二十三日
	-	6,430,000	-	-	6,430,000	5年	0.05港元	二零零八年十一月十七日
	18,400,000	6,430,000	-	-	24,830,000			
龐寶林	1,200,000	-	-	-	1,200,000	3年	0.16港元	二零零八年一月二十三日
	-	500,000	-	-	500,000	5年	0.05港元	二零零八年十一月十七日
	1,200,000	500,000	-	-	1,700,000			
丁小斌	500,000	-	-	-	500,000	3年	0.16港元	二零零八年一月二十三日
	-	300,000	-	-	300,000	5年	0.05港元	二零零八年十一月十七日
	500,000	300,000	-	-	800,000			
張惠彬	1,300,000	-	-	-	1,300,000	3年	0.16港元	二零零八年一月二十三日
	-	800,000	-	-	800,000	5年	0.05港元	二零零八年十一月十七日
	1,300,000	800,000	-	-	2,100,000			
張湧	300,000	-	-	-	300,000	3年	0.16港元	二零零八年一月二十三日
	-	300,000	-	-	300,000	5年	0.05港元	二零零八年十一月十七日
	300,000	300,000	-	-	600,000			

購股權計劃(續)

參與者 姓名或類別	購股權數目				於 二零零八年 十二月 三十一日	行使期	行使價	授出日期
	於 二零零八年 七月一日	期內獲授	期內行使	期內到期				
馬捷	8,000,000	-	-	-	8,000,000	3年	0.16港元	二零零八年一月二十三日
	-	2,000,000	-	-	2,000,000	5年	0.05港元	二零零八年十一月十七日
	8,000,000	2,000,000	-	-	10,000,000			
陳普芬	-	300,000	-	-	300,000	5年	0.05港元	二零零八年十一月十七日
馮卓能	-	500,000	-	-	500,000	5年	0.05港元	二零零八年十一月十七日
曾祥高	-	500,000	-	-	500,000	5年	0.05港元	二零零八年十一月十七日
其他合資格承配人	3,300,000	-	-	-	3,300,000	3年	0.16港元	二零零八年一月二十三日
	-	800,000	-	-	800,000	5年	0.05港元	二零零八年十一月十七日
	3,300,000	800,000	-	-	4,100,000			
	33,000,000	12,430,000	-	-	45,430,000			

除上文「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」及「購股權計劃」所披露者外，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有或被視作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作由董事及主要行政人員所擁有之權益及淡倉)；亦概無擁有根據證券及期貨條例第352條之規定須記入本公司根據該條例所置存之登記冊之權益及淡倉，亦概無根據上市規則所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

董事購入股份之權利

除上文「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」及「購股權計劃」所披露者外，本公司、其附屬公司或其同集團附屬公司概無於本期間任何時間訂立任何安排，致使本公司董事或其管理層成員可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券而獲取利益。

主要股東

於二零零八年十二月三十一日，就董事及主要行政人員所知，下列人士(本公司董事及主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被視作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括有關股本之購股權當中之任何利益)，或直接或間接擁有附可於所有情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利之任何類別股本面值5%或以上權益。

(i) 本公司主要股東

股東姓名／名稱	附註	身份／權益性質	股份數目		佔本公司 股份之 概約百分比
			好倉	淡倉	
段傳良	1	公司及實益擁有人	452,820,908	—	18.23%
Asset Full Resources Limited	1	實益擁有人	427,890,908	—	17.23%
Poly Good Group Limited	2	實益擁有人	190,687,142	—	7.68%
陳仁錠	2	公司	190,687,142	—	7.68%
Chung Kit Lai	2	家族權益	190,687,142	—	7.68%
Upkeep Properties Limited	3	實益擁有人	150,000,000	—	6.04%
譚沃權	3	公司	150,000,000	—	6.04%

附註：

1. Asset Full Resources Limited之全部已發行股本由段傳良先生實益擁有。段傳良先生亦實益擁有24,930,000股股份。段傳良先生被視為擁有452,820,908股股份之權益。
2. Poly Good Group Limited之全部已發行股本由陳仁錠先生實益擁有。陳仁錠先生及其配偶Chung Kit Lai被視為擁有190,687,142股股份之權益。
3. Upkeep Properties Ltd之全部已發行股本由譚沃權先生實益擁有。譚先生被視為擁有150,000,000股股份之權益。

主要股東(續)

除上文披露者外，於二零零八年十二月三十一日，董事及主要行政人員並不知悉有任何其他人士(本公司董事及主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被視作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括有關股本之購股權當中之任何利益)，或直接或間接擁有附有可於所有情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利之任何類別股本面值5%或以上權益。

僱員及薪酬政策

於二零零八年十二月三十一日，本集團共僱用16名僱員。期內，本集團員工開支總額為1,989,759港元(二零零七年：882,683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。

審核委員會

審核委員會成員包括張惠彬博士、張湧先生及曾祥高先生，全體成員均為本公司獨立非執行董事。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。

審核委員會及本公司核數師陳葉馮會計師事務所有限公司已審閱本公司截至二零零八年十二月三十一日止六個月之未經審中期財務報告。

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。薪酬委員會成員包括一名執行董事王文霞女士及兩名獨立非執行董事張惠彬博士及張湧先生。薪酬委員會主要負責就本集團董事及高級管理層之全體薪酬政策及架構向董事制訂及發表意見。

內部監控

良好及有效之內部監控系統對保護股東投資及本公司資產極為重要。期內，董事會曾審閱本公司涵蓋各項內部監控系統，包括財務、營運及合規監控及風險管理功能，並對其效率感到滿意。

企業管治常規守則

董事會負責確保維持高水平之企業管治，並向股東問責。本公司已於期內應用上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「守則」）之原則，並已遵從所有適用守則條文，惟下列偏離行為除外：

1. 守則條文第A.2.1條

根據守則所載守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁（「行政總裁」）之角色應獨立區分，且不應由同一人履行。主席與行政總裁間之職責區分應書面清晰訂明。

王文霞女士自二零零八年二月二十八日獲委任為主席起，即兼任主席及行政總裁。鑑於本集團現行發展階段，董事會認為，由同一人兼任主席及行政總裁將不會影響本公司董事會與管理層間權力與職權之平衡。王女士兼備管理董事會所必需之領導才能及有關本集團業務之廣泛知識。董事會認為現有架構可提升本公司制訂及推行本公司策略之效率，故更為適合本公司。

2. 守則條文第A.4.1條

根據守則所載守則條文第A.4.1條，非執行董事須按特定任期委任，並重選連任。然而，本公司非執行董事並非按特定任期委任，惟須根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會輪值告退及膺選連任。

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二零零八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。

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二零零八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。

承董事會命

Prime Investments Holdings Limited

主席

王文霞

香港，二零零九年三月二十七日



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

緒言

本行已審閱列載於第3至15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」)於二零零八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綜合簡明收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，及主要會計政策概要及其他解釋附註。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的香港會計準則第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」編製及公平地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於二零零八年十二月三十一日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，二零零九年三月二十七日

梁振華

執業證書號碼：P04963