



第一上海

FIRST SHANGHAI GROUP

第一上海投資有限公司

(股份編號：227)

2009
中期報告

第一上海投資有限公司

公司資料

董事局

主席

勞元一先生

執行董事

辛樹林先生

楊偉堅先生

非執行董事

郭琳廣先生 *銅紫荊星章，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

公司秘書

楊偉堅先生

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

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

律師

齊百禮律師行

顧增海律師行

張美霞律師行

主要來往銀行

中信嘉華銀行

渣打銀行

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

第一上海投資有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然公佈本公司連同其附屬公司、聯營公司及共同控制企業(統稱為「本集團」)截至二零零九年六月三十日止六個月未經審核之綜合業績連同去年同期之比較數字如下：

簡明綜合中期損益表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業額	4	173,602	118,509
銷售成本		(66,102)	(87,136)
毛利		107,500	31,373
其他收入及損失	5	6,345	11,442
銷售及分銷成本		(3,993)	(1,353)
行政費用		(73,131)	(42,967)
營運溢利/(虧損)	4及6	36,721	(1,505)
財務成本		(105)	(668)
應佔之溢利減虧損			
— 聯營公司		9,094	9,843
— 共同控制企業		6,991	3,198
除稅前溢利		52,701	10,868
稅項	8	(4,066)	(10,220)
期內溢利		48,635	648
歸屬予：			
本公司股東		51,315	2,888
少數股東權益		(2,680)	(2,240)
		48,635	648
期內本公司股東應佔溢利之每股盈利			
— 基本	9	3.67 港仙	0.21 港仙
— 攤薄	9	3.66 港仙	0.21 港仙

第7頁至第17頁之附註乃簡明綜合中期賬目之組成部份。

簡明綜合中期全面收益表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
期內溢利	48,635	648
其他全面收益／(虧損)		
— 可供出售財務資產的公平值收益／(虧損)	66,547	(174,374)
— 重估資產之遞延稅項影響	—	72
— 出售附屬公司而確認之滙兌儲備	1,177	—
— 匯兌差異	4,742	34,893
— 應佔一聯營公司收購後之儲備	49,704	(77,337)
期內其他全面收益／(虧損)	122,170	(216,746)
期內全面收益／(虧損)總額	170,805	(216,098)
歸屬予：		
本公司股東	172,538	(216,731)
少數股東權益	(1,733)	633
	170,805	(216,098)

第7頁至第17頁之附註乃簡明綜合中期賬目之組成部份。

簡明綜合中期資產負債表

	附註	未經審核 二零零九年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
無形資產	11	3,393	3,393
物業、機器及設備	11	130,084	76,567
投資物業	11	47,897	47,897
租賃土地及土地使用權	11	384,884	389,711
聯營公司投資		320,533	261,715
共同控制企業投資		159,081	157,056
遞延稅項資產		2,525	2,053
可供出售財務資產		201,236	134,689
貸款及墊款		26,960	27,457
		1,276,593	1,100,538
流動資產			
存貨		4,003	5,885
開發中物業	11	160,206	90,027
貸款及墊款		510,844	85,040
應收賬款	12	170,608	134,496
其他應收賬款、預付款項及押金		53,597	41,614
可收回稅項		5,434	4,107
按公平值作損益處理之財務資產		158,456	110,020
銀行存款			
— 已抵押		15,000	5,000
— 無抵押		193,700	148,099
現金及現金等價物		784,197	935,710
		2,056,045	1,559,998
流動負債			
應付及其他應付賬款	13	417,916	234,390
應付稅項		28,371	28,306
借貸	14	283,403	3,402
		729,690	266,098
流動資產淨值		1,326,355	1,293,900
資產總值減流動負債		2,602,948	2,394,438
非流動負債			
遞延稅項負債		1,441	702
借貸	14	17,016	—
		18,457	702
資產淨值		2,584,491	2,393,736
權益			
股本	15	279,677	279,277
儲備		2,213,626	2,040,134
本公司股東應佔股本及儲備		2,493,303	2,319,411
少數股東權益		91,188	74,325
權益總額		2,584,491	2,393,736

第7頁至第17頁之附註乃簡明綜合中期賬目之組成部份。

簡明綜合中期現金流量表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
來自經營活動之淨現金(流出)／流入	(373,886)	104,920
來自投資活動之淨現金流出	(100,124)	(22,892)
來自融資活動之淨現金流入／(流出)	316,861	(10,986)
現金及現金等價物之(減少)／增加淨額	(157,149)	71,042
一月一日之現金及現金等價物	935,710	576,981
現金及現金等價物之匯兌收益	5,636	11,955
六月三十日之現金及現金等價物	784,197	659,978
現金及現金等價物分析		
銀行結餘及現金	272,585	251,259
短期銀行存款		
— 已抵押	—	15,000
— 無抵押	511,612	393,719
現金及現金等價物	784,197	659,978

第7頁至第17頁之附註乃簡明綜合中期賬目之組成部份。

簡明綜合中期權益變動表

	未經審核										
	本公司股東應佔									少數	總額
	僱員以									股東權益	
	股本	股份溢價	報酬儲備	資本儲備	資本	資產	投資	匯兌儲備	滾存溢利		
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零零九年一月一日	279,277	847,626	44,482	181,119	14,006	12,334	133,718	67,736	739,113	74,325	2,393,736
本期溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	51,315	(2,680)	48,635
可供出售財務資產的 公平值收益	—	—	—	—	—	—	66,547	—	—	—	66,547
出售附屬公司而確認之 匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	—	1,177	—	—	1,177
匯兌差異	—	—	—	—	—	—	—	3,795	—	947	4,742
應佔一聯營公司 收購後之儲備	—	—	—	49,704	—	—	—	—	—	—	49,704
截至二零零九年 六月三十日止之 全面收益總額	—	—	—	49,704	—	—	66,547	4,972	51,315	(1,733)	170,805
因行使購股權而發行新股	400	1,515	(561)	—	—	—	—	—	—	—	1,354
一附屬公司少數股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	18,596	18,596
	400	1,515	(561)	—	—	—	—	—	—	18,596	19,950
於二零零九年六月三十日	279,677	849,141	43,921	230,823	14,006	12,334	200,265	72,708	790,428	91,188	2,584,491

簡明綜合中期權益變動表(續)

	未經審核									少數股東權益	總額
	本公司股東應佔										
	股本	股份溢價	僱員以 股份為本之 報酬儲備	資本儲備	資本 贖回儲備	資產 重估儲備	投資 重估儲備	匯兌儲備	滾存溢利		
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零零八年一月一日	278,293	843,911	45,641	280,534	14,006	12,262	390,617	53,952	864,675	55,076	2,838,967
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	2,888	(2,240)	648
可供出售財務資產的 公平值虧損	-	-	-	-	-	-	(174,374)	-	-	-	(174,374)
重估資產之遞延稅項影響	-	-	-	-	-	72	-	-	-	-	72
匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	32,020	-	2,873	34,893
應佔一聯營公司收購後之 儲備	-	-	-	(77,337)	-	-	-	-	-	-	(77,337)
截至二零零八年 六月三十日止之全面 虧損總額	-	-	-	(77,337)	-	72	(174,374)	32,020	2,888	633	(216,098)
因行使購股權而發行新股 僱員購股權福利	884	3,343	(1,238)	-	-	-	-	-	-	-	2,989
增加一附屬公司之 部份權益	-	-	219	-	-	-	-	-	-	-	219
轉撥至滾存溢利	-	-	-	(69)	-	-	-	-	69	-	-
付訖二零零七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,958)	-	(13,958)
	884	3,343	(1,019)	(69)	-	-	-	-	(13,889)	(311)	(11,061)
於二零零八年六月三十日	279,177	847,254	44,622	203,128	14,006	12,334	216,243	85,972	853,674	55,398	2,611,808

第7頁至第17頁之附註乃簡明綜合中期賬目之組成部份。

簡明綜合中期賬目附註

1. 一般資料

第一上海投資有限公司(「本公司」)及其附屬公司、聯營公司及共同控制企業(統稱為「本集團」)主要從事證券投資、企業融資、股票經紀、物業發展、物業投資、酒店經營、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。

除另有規定外，本未經審核簡明綜合中期賬目均以港幣千元(港幣千元)為表列。

董事局已經在二零零九年九月十八日批准刊發本未經審核簡明綜合中期賬目。

2. 編製基準

截至二零零九年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期賬目乃按照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」而編製。本未經審核簡明綜合中期賬目應與截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併覽閱，該財務報表是根據香港財務報告準則編製。

3. 會計政策

編製本簡明綜合中期賬目所採用之會計政策，除下列所述以外，與截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用的會計政策一致。

以下新準則及對現行準則之修訂及修改必須在二零零九年一月一日開始的財政年度首次採納：

- 香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表的呈列」。本集團選擇呈列兩份報表：損益表及全面收益表。本未經審核簡明綜合中期賬目根據此修訂後的披露要求進行編製；
- 香港會計準則第23號(經修訂)「借貸成本」。本集團自二零零九年一月一日起開始採用此準則，並將收購、建造或生產合資格資產的直接應佔借貸成本資本化，作為該資產成本的其中部分；
- 香港財務報告準則第7號(修訂本)「金融工具：披露」。本集團將在二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表中增加相關披露；及
- 香港財務報告準則第8號「營運分部」。本集團自二零零九年一月一日起開始採用此準則。具體分部資料於附註4列示。

簡明綜合中期賬目附註(續)

3. 會計政策(續)

以下對現行準則之修訂及詮釋必須在二零零九年一月一日開始的財政年度首次採納，惟該等修訂及詮釋與本集團之營運無關：

- 香港會計準則第16號(修訂本) 物業、機器及設備；
- 香港會計準則第19號(修訂本) 僱員福利；
- 香港會計準則第20號(修訂本) 政府補貼之會計處理及政府資助之披露；
- 香港會計準則第27號(修訂本) 綜合及獨立財務報表；
- 香港會計準則第28號(修訂本) 於聯營公司之投資；
- 香港會計準則第29號(修訂本) 嚴重通脹經濟財務報告；
- 香港會計準則第31號(修訂本) 於合營企業之權益；
- 香港會計準則第32號及香港會計準則第1號之修訂 香港會計準則第32號(修訂本)[金融工具：呈列]及香港會計準則第1號(修訂本)[財務報表的呈列—可認沽金融工具及清盤時產生之責任]；
- 香港會計準則第36號(修訂本) 資產減值；
- 香港會計準則第38號(修訂本) 無形資產；
- 香港會計準則第39號(修訂本) 金融工具：確認及計量；
- 香港會計準則第39號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第9號之修訂 香港會計準則第39號(修訂本)[金融工具：確認及計量]及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第9號[重新評估嵌入式衍生工具]；
- 香港會計準則第40號(修訂本) 投資物業；
- 香港會計準則第41號(修訂本) 農業；
- 香港財務報告準則第2號(修訂本) 以股份為基礎的付款之歸屬條件及註銷；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第13號 客戶忠誠度計劃；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第15號 房地產建築協議；及
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第16號 對沖海外業務之投資淨額

下列已發出但在二零零九年一月一日開始的財政年度仍未生效的對現行準則之修訂、修改及詮釋並無提早採納：

	於下列日期或以後開始之 會計期間生效
• 香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表； 二零零九年七月一日
• 香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量 二零零九年七月一日 — 合資格對沖項目；
• 香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併； 二零零九年七月一日
• 香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產；及 二零零九年七月一日
• 香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 二零零九年七月一日

本集團已開始就採納以上對現行準則之修訂、修改及詮釋所產生之有關影響進行評估。本集團尚未能確定會否對本集團之會計政策及財務報表之呈列帶來重大影響。

此外，香港會計師公會亦於其年度改進項目中頒佈多項對現行準則之修訂。預期該等修訂不會對本集團的中期業績及財務狀況構成重大財務影響。

簡明綜合中期賬目附註(續)

4. 分部資料

主要經營決策者為董事局。管理層參照本集團之內部報告決定業務分部，並將該等報告呈給董事局作業績評估及資源分配。

董事局以業務性質確定下列業務分部：

- 證券投資
- 企業融資及股票經紀
- 物業發展
- 物業投資及酒店
- 直接投資

董事局以分部業績及應佔聯營公司和共同控制企業之業績評估業務分部之表現。

分部資產主要包括無形資產、物業、機器及設備、投資物業、租賃土地及土地使用權、開發中物業、存貨、財務資產及營運資金。

本集團截至二零零九年六月三十日止六個月未經審核的分部業績如下：

	未經審核					集團 港幣千元
	證券投資 港幣千元	企業融資及 股票經紀 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 及酒店 港幣千元	直接投資 港幣千元	
營業額	48,162	92,607	—	2,119	30,714	173,602
分部業績	48,288	18,501	(4,221)	(1,485)	(8,684)	52,399
未分配淨經營費用						(15,678)
營運溢利						36,721
財務成本	—	(85)	—	—	(20)	(105)
應佔之溢利減虧損						
— 聯營公司	—	—	—	—	9,094	9,094
— 共同控制企業	—	—	—	4,648	2,343	6,991
除稅前溢利						52,701
稅項						(4,066)
期內溢利						48,635

註： 業務分部間並無任何銷售或其他交易。

簡明綜合中期賬目附註(續)

4. 分部資料(續)

本集團截至二零零八年六月三十日止六個月未經審核的分部業績如下：

	未經審核					集團 港幣千元
	證券投資	企業融資及 股票經紀	物業發展	物業投資 及酒店	直接投資	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
營業額	(75,699)	144,236	—	2,325	47,647	118,509
分部業績	(68,125)	65,391	(1,352)	(1,656)	(2,301)	(8,043)
未分配淨經營收入						6,538
營運虧損						(1,505)
財務成本	—	(536)	—	—	(132)	(668)
應佔之溢利減虧損						
— 聯營公司	(17)	—	—	—	9,860	9,843
— 共同控制企業	—	—	—	3,085	113	3,198
除稅前溢利						10,868
稅項						(10,220)
期內溢利						648

註： 業務分部間並無任何銷售或其他交易。

本集團於二零零九年六月三十日未經審核的分部資產如下：

	未經審核					集團 港幣千元
	證券投資	企業融資及 股票經紀	物業發展	物業投資 及酒店	直接投資	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
分部資產	165,147	955,572	733,370	298,776	441,368	2,594,233
聯營公司投資	—	—	—	—	320,533	320,533
共同控制企業投資	—	—	—	133,412	25,669	159,081
可收回稅項						5,434
遞延稅項資產						2,525
企業資產						250,832
資產總值						3,332,638

簡明綜合中期賬目附註(續)

4. 分部資料(續)

本集團於二零零八年十二月三十一日已審核的分部資產如下：

	已審核					集團 港幣千元
	證券投資 港幣千元	企業融資及 股票經紀 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 及酒店 港幣千元	直接投資 港幣千元	
分部資產	136,100	610,491	550,001	282,365	380,132	1,959,089
聯營公司投資	—	—	—	—	261,715	261,715
共同控制企業投資	—	—	—	134,378	22,678	157,056
可收回稅項						4,107
遞延稅項資產						2,053
企業資產						276,516
資產總值						<u>2,660,536</u>

5. 其他收入及損失

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
利息收入	7,522	11,452
其他	(1,177)	(10)
	<u>6,345</u>	<u>11,442</u>

6. 營運溢利/(虧損)

期內營運溢利/(虧損)已扣除以下項目：

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
扣除：		
折舊	4,319	4,796
攤銷租賃土地及土地使用權	3,282	3,289
員工成本(附註7)	50,187	45,888

簡明綜合中期賬目附註(續)

7. 員工成本

員工成本已包括董事酬金：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
工資、薪金及津貼	45,645	40,729
退休福利成本	2,872	2,381
其他僱員福利	1,670	2,559
僱員購股權福利	—	219
	50,187	45,888

8. 稅項

香港利得稅乃按照期內估計應課稅溢利依稅率16.5%（二零零八年：16.5%）提撥準備。海外溢利之稅款，則按照期內估計應課稅溢利依集團經營業務地區之現行稅率計算。

在簡明綜合中期損益表支銷之稅項如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港利得稅		
— 本期	3,125	8,697
— 往年度準備之不足	—	89
海外稅項		
— 本期	674	1,066
— 往年度準備之過度	—	(455)
遞延稅項	267	823
稅項支出	4,066	10,220

9. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據期內集團之股東應佔溢利約港幣51,315,000元（二零零八年：港幣2,888,000元）計算。每股基本盈利按期內已發行股份之加權平均數1,396,885,775股（二零零八年：1,393,337,189股）而計算。

每股攤薄盈利乃根據1,402,204,317股（二零零八年：1,407,771,279股）計算，此乃按調整未行使普通股加權平均數至假設全數兌換具潛在攤薄影響的普通股計算。本公司於期內有尚未行使的購股權可發行具潛在攤薄影響的普通股。根據尚未行使購股權所附認購權的貨幣價值計算，以釐定原可按公平值（按本公司股份於期內平均市價釐定）收購的股份數目。

簡明綜合中期賬目附註(續)

10. 中期股息

董事局建議不派發截至二零零九年六月三十日止六個月中期股息(二零零八年：無)。

11. 資本開支

	未經審核				
	無形資產 港幣千元	物業、機器 及設備 港幣千元	投資物業 港幣千元	租賃土地及 土地使用權 港幣千元	開發中物業 港幣千元
於二零零九年一月一日賬面淨值	3,393	76,567	47,897	389,711	90,027
添置	—	58,287	—	—	68,471
出售	—	(477)	—	—	—
折舊／攤銷(附註6)	—	(4,319)	—	(3,282)	—
攤銷資本化為開發中物業	—	—	—	(1,672)	1,672
匯兌差異	—	26	—	127	36
於二零零九年六月三十日賬面淨值	<u>3,393</u>	<u>130,084</u>	<u>47,897</u>	<u>384,884</u>	<u>160,206</u>
	未經審核				
	無形資產 港幣千元	物業、機器 及設備 港幣千元	投資物業 港幣千元	租賃土地及 土地使用權 港幣千元	開發中物業 港幣千元
於二零零八年一月一日賬面淨值	3,393	63,567	43,766	309,498	15,843
添置	—	8,149	—	—	27,627
出售	—	(294)	—	—	—
折舊／攤銷(附註6)	—	(4,796)	—	(3,289)	—
攤銷資本化為開發中物業	—	—	—	(709)	709
匯兌差異	—	2,263	—	13,911	953
於二零零八年六月三十日賬面淨值	<u>3,393</u>	<u>68,889</u>	<u>43,766</u>	<u>319,411</u>	<u>45,132</u>

簡明綜合中期賬目附註(續)

12. 應收賬款

	未經審核 二零零九年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
應收證券經紀及香港中央結算有限公司賬項	2,222	24,172
應收證券客戶賬項	126,746	46,345
應收賬款	47,858	69,697
應收票據	971	1,587
	177,797	141,801
減值撥備	(7,189)	(7,305)
	170,608	134,496

於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日之應收賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 二零零九年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	151,210	116,593
31至60日	3,661	5,354
61至90日	3,171	3,381
超過90日	12,566	9,168
	170,608	134,496

所有應收賬款須於一年內或按的要求償還。本集團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應收賬款之付款期為交易日後第二日，期貨經紀業務之應收賬款之付款期則為交易日後第一日。就本集團其他業務而言，應收賬款之一般信貸期為30日至90日。

13. 應付及其他應付賬款

	未經審核 二零零九年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
應付證券經紀及交易商賬項	16,437	—
應付證券客戶賬項	113,873	63,458
應付賬款	40,637	30,350
	170,947	93,808
應付賬款總值	170,947	93,808
收到客戶之預收款	182,867	85,017
應計費用及其他應付賬款	64,102	55,565
	417,916	234,390

簡明綜合中期賬目附註(續)

13. 應付及其他應付賬款(續)

於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日之應付賬款總值之賬齡分析如下：

	未經審核 二零零九年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	142,376	65,021
31至60日	8	1,126
61至90日	5,060	840
超過90日	23,503	26,821
	170,947	93,808

14. 借貸

	未經審核 二零零九年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
非流動		
已抵押銀行貸款	17,016	—
流動		
無抵押銀行貸款	280,000	—
無抵押其他貸款	3,403	3,402
	283,403	3,402
	300,419	3,402

於二零零九年六月三十日，本集團已將賬面總淨值約為港幣112,000,000元之物業及租賃土地及土地使用權及約港幣15,000,000元之銀行存款作出抵押，作為已使用銀行貸款及一般銀行融資額約港幣17,000,000元之擔保。於二零零八年十二月三十一日，本集團已將賬面總淨值約為港幣59,000,000元之物業及租賃土地及土地使用權、約港幣5,000,000元之銀行存款及約港幣10,000,000元之短期銀行存款作出抵押，作為已使用銀行貸款及一般銀行融資額約港幣16,000,000元之擔保。

二零零九年六月三十日之實際年利率介乎1.1厘至5.94厘(二零零八年：4.32厘)。借貸之賬面值與其公平值相若，且以港幣及人民幣計值。

簡明綜合中期賬目附註(續)

15. 股本

	未經審核 二零零九年六月三十日		已審核 二零零八年十二月三十一日	
	股份數目 以千計	港幣千元	股份數目 以千計	港幣千元
法定股本：				
每股面值港幣0.2元之普通股	<u>2,000,000</u>	<u>400,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>400,000</u>
已發行及繳足股本：				
於一月一日	<u>1,396,383</u>	<u>279,277</u>	1,391,463	278,293
行使購股權	<u>2,000</u>	<u>400</u>	<u>4,920</u>	<u>984</u>
	<u>1,398,383</u>	<u>279,677</u>	<u>1,396,383</u>	<u>279,277</u>

根據本公司股東於二零零二年五月二十四日批准之購股權計劃，於期內因行使購股權而發行了2,000,000股(二零零八年：4,920,000股)每股面值港幣0.2元之新股，每股行使價為港幣0.68元(二零零八年：港幣0.68元)。於行使時之相關加權平均股價為每股港幣1.080元(二零零八年：港幣1.582元)。該等股份與本公司現有股份享有同等地位。

16. 承擔

(a) 開發中物業以及物業、機器及設備之資本承擔

	未經審核 二零零九年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
已訂約但未撥備	<u>318,722</u>	<u>290,342</u>
已授權但未訂約	<u>610,497</u>	<u>740,627</u>

(b) 營運租賃承擔

本集團有關物業、機器及設備，以及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：

	未經審核 二零零九年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
不遲於一年	<u>2,140</u>	<u>2,682</u>
遲於一年但不遲於五年	<u>2,667</u>	<u>3,340</u>
五年以上	<u>142</u>	<u>335</u>
	<u>4,949</u>	<u>6,357</u>

簡明綜合中期賬目附註(續)

16. 承擔(續)

(b) 營運租賃承擔(續)

本集團有關物業、機器及設備，以及租賃土地及土地使用權之不可撤銷之營運租賃於未來最低租賃應付總額如下：

	未經審核 二零零九年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
不遲於一年	6,467	7,359
遲於一年但不遲於五年	2,359	4,737
	8,826	12,096

17. 關連人士交易

於期內，本集團與關連人士並無重大交易。主要管理層報酬披露如下：

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
袍金	750	720
薪金及其他僱員福利	3,523	3,531
退休福利成本	299	299
	4,572	4,550

18. 或然負債

於二零零九年六月三十日，本集團並無任何重大的或然負債。

19. 資產負債表日後事項

於二零零九年八月三十一日，本公司以現金代價港幣108,000,000元出售其全資附屬公司Wise Corporate Group Limited及第一上海置業(昆山)有限公司(其持有兩幅位於中國大陸的土地)之全部股權。估計出售收益約為港幣33,000,000元。

業務回顧

繼去年爆發金融危機後，全球經濟於二零零九年上半年開始出現支持。世界各地政府及中央銀行均擔心全球經濟會持續衰退，因此實行了多項有力財政及貨幣政策。儘管該等支持性措施需時體現成效，而且期內經濟數據仍然疲弱，惟市場已呈現初步穩定及復甦跡象。於二零零九年第二季，種種樂觀跡象顯示經濟可望復甦，加上預期中國內地經濟前景理想，因此全球金融市場強勁反彈。

全球經濟衰退為本集團的金融服務及物業發展業務帶來不利影響。企業融資、股票經紀及直接投資之經營業績均受到投資環境普遍不理想所限制。然而，最近股市回升，證券買賣表現得以改善。於這段充滿挑戰的時期，本集團於截至二零零九年六月三十日止六個月錄得本公司股東應佔綜合淨溢利約港幣51,000,000元，主要受惠於股票市場的強勁反彈，而二零零八年同期則錄得淨溢利約港幣3,000,000元。

本集團之資產淨值總額由二零零八年十二月三十一日的約港幣2,394,000,000元，輕微上升8%至二零零九年六月三十日的約港幣2,584,000,000元。此上升部份由於申銀萬國(香港)有限公司之股價上漲，本集團持有此項投資作長期投資用途。此投資之公平值變動將僅計入儲備賬而不會於損益表上反映。

本集團貼緊其策略計劃，並投放人力及資源加速發展三個主要業務範疇：金融服務、物業及酒店，以及直接投資。

金融服務

香港股市跟隨全球金融市場走勢，最初因全球經濟表現不確定及市場憂慮經濟衰退而下跌。恒生指數於三月跌至今年低位11,344點。由於出現初步經濟穩定跡象，加上大量資金流入香港，恒生指數於二零零九年六月三十日飆升至18,378點，由低位反彈62%。於二零零九年上半年，每日平均市場成交額由二零零八年同期下挫33%至港幣583億元，惟較二零零八年下半年微升2%。總市值由二零零八年同期下跌13%至港幣14.1萬億元，惟較二零零八年底急升37%。

在市場波動下，證券經紀、包銷及企業融資活動難免減少。表現極受成交量左右之經紀佣金及包銷佣金，比較二零零八年上半年均告下跌。於二零零九年，經歷交投相對淡靜的首三個月後，市場活動在第二季度逐步回升，本集團之證券經紀業務因此錄得較佳業績。受惠於市場氣氛持續改善，本集團之孖展融資業務維持穩定。

業務回顧(續)

金融服務(續)

於二零零八年最後一季爆發金融危機後，市場企業融資活動於二零零九年上半年持續停滯不前。本集團之企業融資部門於財務顧問範疇仍然積極參與，於二零零九年上半年完成十一項企業顧問項目，並擔任三間上市公司之合規顧問。市場對首次公開招股及二級市場之情緒最近有所改善。本集團將繼續專注在現時具挑戰性之市況下物色更多併購財務顧問工作及其他企業交易。本集團之策略亦包括繼續留意財務顧問服務以外之首次公開招股保薦商機。

物業及酒店

中國政府繼續採取積極財政政策，並實施溫和之貨幣放寬政策，以促進經濟穩定並以適當速度迅速增長。由於實行大量業內的刺激措施(包括抵押貸款及房產購買稅資助)以及大量資金流入中國，故中國內地住宅物業市場持續穩定上升。於二零零九年上半年，交易量、交易總樓面面積及平均售價均較去年數字增加。

本集團繼續專門發展及營運物業之項目包括商務中心、酒店、服務式公寓及消閒渡假村。本集團之策略亦包括不斷於中國大陸增長迅速之二線城市(如無錫及中山)開發物業。本集團之物業及酒店分部現時正參與四項開發項目，其中兩項仍處於開發階段，而另一項於昆山之項目已推出預售，並接近落成。由於本集團之目標客戶主要為區內置業人士，因此銷售進度理想。

於二零零九年八月三十一日，本集團出售其全資附屬公司Wise Corporate Group Limited及第一上海置業(昆山)有限公司(主要持有兩幅位於昆山市之土地)之全部股權，現金代價約為港幣108,000,000元。估計出售收益約為港幣33,000,000元。於此次出售後，本集團累積可供發展土地之總樓面面積約305,000平方米。管理層仍然致力發展中國大陸之物業發展市場，並將繼續提高其市場滲透率。

直接投資

在不利市況下，本集團於二零零九年上半年完成之收購或出售的投資項目有限。在此極為不明朗之時期，本集團繼續審慎管理其資產組合。中國資本(控股)有限公司(「中國資本」)仍為本公司直接投資部門之主要投資，其投資於空中網有限公司、山東魯抗醫藥股份有限公司及兩個私人證券基金等資產之價格均錄得溫和上升。於二零零九年上半年，本集團錄得應佔中國資本之淨溢利及投資儲備增長分別約為港幣9,000,000元及港幣50,000,000元。

展望

市場展望仍然不明朗。市場流動性存在不確定性，加上憂慮通脹影響市場信心，因此全球核心經濟復甦仍然受壓。然而，於二零零九年第二季顯著回升後，全球經濟轉差速度已減慢。普遍預期中國大陸經濟將較為理想。本集團對金融及物業市場之中長期發展感到樂觀。短期而言，本集團將密切留意宏觀經濟、監管環境及通脹預期走勢轉變，並評估上述轉變對本集團業務挑戰之影響。憑藉中國之助，本集團相信香港經濟定能以較快的步伐邁向復甦。

本集團將運用其品牌知名度及業務網絡，繼續平穩地在中國大陸擴充其金融及物業發展業務。本集團將繼續監察市場需要，提升產品及服務質素，善用專業團隊及提升營運效率，以提高市場滲透率以及進行整合，把握未來商機。與此同時，本集團將採取積極審慎之方式，繼續進行策略性直接投資項目，為本公司及股東帶來最理想之回報。

管理層論述及分析

財務業績

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔溢利約港幣 51,000,000 元，較二零零八年同期約港幣 3,000,000 元，上升 17 倍。本公司股東應佔每股基本盈利由二零零八年之 0.21 港仙上升至二零零九年之 3.67 港仙。本集團營業額約為港幣 174,000,000 元，較二零零八年同期上升 46%。

流動資金及財政資源

本集團主要倚賴內部資源應付業務及投資活動之資金需要。因應各項投資項目之不同需要，我們亦會因時制宜向銀行申請貸款。於二零零九年六月三十日，本集團已向銀行借取了約港幣 300,000,000 元之首次公開招股及其他銀行貸款，同時持有現金儲備約港幣 993,000,000 元。資本負債比率（總借款對股東資金）則為 12%。於二零零九年六月三十日，於「按公平值作損益處理之財務資產」之投資約為港幣 158,000,000 元。

本集團之主要業務均以港幣及人民幣為交易及記賬貨幣。我們預期人民幣於二零零九年餘下期間將會平穩發展。本集團對其他匯率變動並無重大之風險。

管理層論述及分析(續)

抵押資產

於二零零九年六月三十日，本集團已將賬面總淨值約為港幣 112,000,000 元之物業及租賃土地及土地使用權及約港幣 15,000,000 元之銀行存款作出抵押，作為已使用銀行貸款及一般銀行融資額約港幣 17,000,000 元之擔保。於二零零八年十二月三十一日，本集團已將賬面總淨值約為港幣 59,000,000 元之物業及租賃土地及土地使用權、約港幣 5,000,000 元之銀行存款及約港幣 10,000,000 元之短期銀行存款作出抵押，作為已使用銀行貸款及一般銀行融資額約港幣 16,000,000 元之擔保。

人力資源

於二零零九年六月三十日，本集團僱用了 484 名(二零零八年六月三十日：580 名)員工，其中 386 名為中國大陸之員工。僱員之薪酬按表現釐定，每年檢討一次。除基本月薪外，其他員工福利包括：醫療計劃、定額供款公積金計劃及僱員購股權計劃。本集團亦會按需要向員工提供培訓課程。本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之員工成本約為港幣 50,000,000 元。

重大收購、出售及投資

於期內，本集團並無重大收購、出售及投資。

或然負債

於二零零九年六月三十日，本集團並無任何重大的或然負債。

中期股息

董事局建議不派發截至二零零九年六月三十日止六個月中期股息(二零零八年：無)。

董事及最高行政人員於本公司或任何相關法團之股份及相關股份之權益

於二零零九年六月三十日，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相關法團(定義見證券及期貨條例)之股份及相關股份之權益如下：

(a) 於本公司之權益：

董事姓名		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	106,741,636	72,952,000	179,693,636	12.85%
辛樹林先生	好倉	8,032,000	—	8,032,000	0.57%
楊偉堅先生	好倉	21,184,304	—	21,184,304	1.51%
郭琳廣先生 <i>鋼紫荊星章，太平紳士</i>	好倉	1,000,000	—	1,000,000	0.07%
吳家璋教授	好倉	1,000,000	—	1,000,000	0.07%
劉吉先生	好倉	500,000	—	500,000	0.04%
俞啟鎬先生	好倉	1,000,000	—	1,000,000	0.07%
周小鶴先生	好倉	160,000	—	160,000	0.01%

董事及最高行政人員概無任何本公司之股份及相關股份之淡倉。

附註： 72,952,000 股股份由 Kinmoss Enterprises Limited 持有，此公司由勞元一先生全資擁有。

(b) 於相關法團之權益：

董事姓名			持有股份及相關股份數目		佔相關法團已發行股本之百分比
			個人權益	總額	
勞元一先生	中國資本	好倉	1,575,000	1,575,000	2.06%
楊偉堅先生	中國資本	好倉	1,350,000	1,350,000	1.76%

除上文披露者外，於本期任何時候，董事及最高行政人員概無持有本公司及其相關法團之股份、相關股份及債券中擁有任何須根據證券及期貨條例披露之權益。

購股權

於二零零二年五月二十四日，本公司之股東通過終止一九九四年購股權計劃並採納新的購股權計劃（「該計劃」）以遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第 17 章的新規定。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。

截至二零零九年六月三十日止六個月內購股權的變動：

	於二零零九年	於二零零九年		行使價 港元	授出日期	可行使期	授予期
	一月一日持有 之購股權	於期內行使 之購股權 (附註2)	六月三十日 持有之購股權				
董事：							
勞元一先生	11,944,000	—	11,944,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007-22/05/2017	23/05/2007-22/11/2007
辛樹林先生	8,032,000	—	8,032,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007-22/05/2017	23/05/2007-22/11/2007
楊偉堅先生	11,810,000	—	11,810,000	0.564	30/11/2005	30/05/2006-11/12/2015	30/11/2005-29/05/2006
	8,032,000	—	8,032,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007-22/05/2017	23/05/2007-22/11/2007
郭琳廣先生 <i>網紫前董事，太平紳士</i>	1,000,000	—	1,000,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007-22/05/2017	23/05/2007-22/11/2007
吳家璋教授	1,000,000	—	1,000,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007-22/05/2017	23/05/2007-22/11/2007
劉吉先生	500,000	—	500,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007-22/05/2017	23/05/2007-22/11/2007
俞啟鑄先生	1,000,000	—	1,000,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007-22/05/2017	23/05/2007-22/11/2007
僱員	9,930,000	(2,000,000)	7,930,000	0.680	03/03/2006	03/03/2008-02/03/2016	03/03/2006-02/03/2008
	4,000,000	—	4,000,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007-22/05/2017	23/05/2007-22/11/2007
	<u>57,248,000</u>	<u>(2,000,000)</u>	<u>55,248,000</u>				

購股權 (續)

附註：

- (1) 截至二零零九年六月三十日止六個月內，沒有購股權已根據該計劃授出或失效。
- (2) 期內根據該計劃已行使 2,000,000 份購股權，行使價為每股港幣 0.68 元。緊接行使購股權當日之前之有關加權平均收市價為每股港幣 1.085 元。
- (3) 截至二零零九年六月三十日止六個月內，該計劃下沒有已授出之購股權獲註銷。
- (4) 購股權所採納之會計政策與截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所述均一致。

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，於二零零九年六月三十日，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。此等利益乃於上文就董事所披露之額外權益。

本公司每股面值港幣 0.2 元之普通股：

		個人權益	家族權益	公司權益	總額	佔本公司已發行股本之百分比
中國資本(控股)有限公司 (「中國資本」)(附註 1)	好倉	—	—	247,674,500	247,674,500	17.71%
陳俏女士(「陳女士」)(附註 2)	好倉	159,680,000	12,432,000	57,592,000	229,704,000	16.43%
尹堅先生(「尹先生」)(附註 2)	好倉	12,432,000	159,680,000	57,592,000	229,704,000	16.43%

附註：

- (1) 中國資本乃一間香港上市公司，亦為本集團的聯營公司。
- (2) 57,592,000 股股份由 Richcombe Investments Limited 持有，而 Richcombe Investments Limited 為陳女士及尹先生各自擁有 50% 股本權益之共同擁有公司。

購買、出售或贖回本公司股份

於期內，本公司並無贖回本身之股份。同時，本公司及所有附屬公司均無購買或出售本公司之股份。

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。審核委員會的成員包括非執行董事郭琳廣先生銅紫荊星章，太平紳士及四位獨立非執行董事 — 吳家璋教授、劉吉先生、俞啟鎬先生及周小鶴先生。審核委員會職責為提供諮詢及建議予董事局。

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，並與管理層討論有關內部監控及財務匯報事宜，包括審閱截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核中期賬目以備董事局批核。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年六月三十日成立。薪酬委員會現包括三位獨立非執行董事 — 吳家璋教授、俞啟鎬先生及周小鶴先生及一位執行董事勞元一先生。委員會之成立旨在審批董事及高級管理層之薪酬福利組合，包括薪金、花紅計劃及其他長期獎勵計劃。關於二零零九年度之上述事項，薪酬委員會將於下半年召開會議詳細討論。

符合上市規則之企業管治常規守則

於期內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則的守則規定（「守則規定」），惟守則規定A.2.1條除外。

根據此守則規定，主席與行政總裁的角色應予以區分，不應由一人同時兼任。現時，勞元一先生為董事局主席兼任行政總裁。董事局認為，讓勞先生同時擔任兩個職務可為本集團提供強勢而貫徹之領導，並可於規劃及落實長遠業務策略時更有效。董事局亦認為，鑒於董事局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局及管理層於本集團業務權力及權限之平衡。董事局認為，上文描述之架構對本公司及其業務有利。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十所載有關上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之行為守則。經向有關董事作出特定查詢後，本公司得悉所有董事於回顧期內任何時間均遵守標準守則之要求。

承董事局命
主席
勞元一

香港，二零零九年九月十八日