

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本件全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



UBA INVESTMENTS LIMITED

開明投資有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：768)

截至二零零九年九月三十日止六個月之 中期業績公佈

開明投資有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年九月三十日止六個月之中期報告及未經審核中期業績，連同上期比較數字分列如下：

簡明綜合全面收益表 截至九月三十日止六個月

	附註	二零零九年 (未經審核) 港元	二零零八年 (未經審核) 港元
營業額	4	50,364,684	23,473,600
出售上市證券之成本		(33,220,920)	(22,027,394)
其他收入	5	472	8,733
其他收入/(虧損)淨額	5	2,735,412	(25,451,406)
行政及其他經營支出		(1,320,768)	(1,798,049)
融資成本	6	<u>(83,960)</u>	<u>-</u>
除稅前溢利/(虧損)	7	18,474,920	(25,794,516)
所得稅開支	8	<u>-</u>	<u>-</u>
本公司權益持有人應佔期間溢利/(虧損)		<u>18,474,920</u>	<u>(25,794,516)</u>
其他全面收益			
因出售可供出售財務資產而變現		817,316	510,057
可供出售財務資產公平值之變動		<u>5,548,314</u>	<u>(17,627,436)</u>
除稅後之本期間其他全面收益		<u>6,365,630</u>	<u>(17,117,379)</u>
本公司權益持有人應佔全面收益/(虧損)總額		<u>24,840,550</u>	<u>(42,911,895)</u>
每股盈利/(虧損)			
基本	9	<u>1.74 仙</u>	<u>(2.43 仙)</u>
攤薄	9	<u>N/A</u>	<u>N/A</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零零九年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零零九年 三月三十一日 (經審核) 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,984	6,484
可供出售財務資產	10	<u>26,687,904</u>	<u>24,490,291</u>
		26,690,888	24,496,775
流動資產			
應收投資公司款項		11,141,169	11,201,169
應收關連公司款項		2,153,530	426,084
其他應收款項、預付款及按金	11	7,940,962	433,987
按公平值於損益賬列賬之 財務資產	12	54,678,556	50,642,388
現金及銀行結餘		<u>17,438,942</u>	<u>5,000,222</u>
		93,353,159	67,703,850
流動負債			
應付費用		56,000	204,018
付息借貸	13	7,092,971	3,942,081
應繳稅項		25,000	25,000
		<u>7,173,971</u>	<u>4,171,099</u>
流動資產淨值		<u>86,179,188</u>	<u>63,532,751</u>
資產淨值		<u>112,870,076</u>	<u>88,029,526</u>
資本及儲備			
股本		10,597,782	10,597,782
儲備		<u>102,272,294</u>	<u>77,431,744</u>
總權益		<u>112,870,076</u>	<u>88,029,526</u>
每股資產淨值	14	0.11	0.08

簡明財政報告附註

1. 企業資料

本公司乃於開曼群島註冊成立有限責任之公眾公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊地址為Ugland House, South Church Street, P.O. Box 309, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies。其主要營業地點位於香港德輔道中302號華傑商業中心2樓。本公司及其附屬公司均從事投資控股及證券交易。

2. 編製基準

本未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據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」，以及香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則附錄16的適用披露條文編製。

本簡明綜合財務報表不包括所有須於年度綜合財務報表載列之資料及披露，並應與本公司及其附屬公司（「本集團」）於二零零九年三月三十一日的年度綜合財務報表一併閱讀。

3. 會計政策

除可供出售財務資產及按公平值於損益賬列賬之財務資產（倘適用）之外，未經審核簡明綜合財務報表以原值成本法編製。

簡明綜合財務報表所採納的會計政策與編製本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者一致。

於本中期期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈之多項新準則、修訂及詮釋，該等準則均於二零零九年一月一日或之後開始之會計期間生效。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（經修訂）	借款成本
香港會計準則第32號，第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	可沽售財務工具及清盤時產生之責任
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂本）	投資附屬公司、共同控制公司或聯營公司 的成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份形式付款 - 歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具披露的改進
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第9號 及香港會計準則第39號（修訂本）	重新評估嵌入式衍生工具及香港會計 準則第39號金融工具：確認及計量 - 嵌入式衍生工具

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15號
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第16號
其他

客戶忠誠計劃
房地產建造協議
境外業務投資淨額的對沖
二零零八年香港財務報告準則的年度
改進

除以下附註以外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團之會計政策出現重大變動。

香港會計準則第1號（於二零零七年修訂）財務報表的呈列

採納香港會計準則第1號（於二零零七年修訂）對主要財務報表的形式及標題以及該等報表內若干項目的呈報作出若干變動，並需要額外披露。本集團的資產、負債、收入及開支的計量及確認並無變動。然而，若干先前直接於權益確認的項目現確認為其他全面收益。香港會計準則第1號影響權益變動的呈報並引入「全面收益表」。比較數字已經重列以符合經修訂的準則。

本集團並無提早採用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋。

香港會計準則第27號（經修訂）
香港會計準則第39號（修訂本）
香港會計準則第1號（經修訂）
香港財務報告準則第2號（修訂本）

香港財務報告準則第3號（經修訂）
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第17號
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第18號
其他

綜合及獨立財務報表¹
合資格對沖項目¹
首次採納香港財務報告準則¹
以股份形式付款 - 集團的現金結算
的股份支付交易²
業務合併¹
向所有者分派非現金資產¹
來自客戶之資產轉讓³
二零零九年香港財務報告準則的年度
改進⁴

¹於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效。

²於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³於二零零九年七月一日或之後的轉讓生效。

⁴除指定香港財務報告準則註明外，一般於二零一零年一月一日或以後開始的年度期間生效。

本公司董事相信採用該等新訂及經修訂準則及詮釋將不會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

4. 營業額

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	港元	港元
出售可供出售財務資產所得款項—上市	5,235,817	4,696,552
出售按公平值於損益賬列賬之財務資產之 所得款項—上市	36,439,897	16,786,718
出售期貨交易收益/(虧損)淨額	3,489	(889,738)
上市股本證券之股息收入	8,469,481	2,340,068
非上市股本證券之股息收入	216,000	540,000
	<u>50,364,684</u>	<u>23,473,600</u>

由於本集團只有投資控股單一業務以及本集團所有綜合營業額及綜合業績乃源於香港市場，因此並無依據主要業務及地區市場，呈列本集團於本年度之營業額及經營溢利/(虧損)之分析。

5. 其他收入及其他收入/(虧損)淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	港元	港元
其他收入		
利息收入	472	8,733
	<u>472</u>	<u>8,733</u>
其他收入/(虧損)淨額		
按公平值於損益賬列賬之財務資產 之未變現收入/(虧損)淨額	2,735,412	(25,451,406)
	<u>2,735,412</u>	<u>(25,451,406)</u>

6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	港元	港元
全數於5年內償還之其他借款利息支出	83,960	-
	<u>83,960</u>	<u>-</u>

7. 除稅前溢利/(虧損)

除稅前溢利/(虧損)已扣除下列各項；

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
折舊	3,500	3,500
支付予關聯公司之投資管理費用	791,767	1,051,605
員工成本,包括員工強積金計劃界定供款 6,075 港元 (二零零八年: 6,075 港元)	97,500	97,500
根據物業經營租賃之最低應付租金	120,000	120,000

8. 所得稅開支

由於本集團之應課稅溢利已全數由稅務虧損滾存抵銷，因此並無就香港利得稅作出撥備。(二零零八年:由於本集團在該期間並無應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出任何撥備。)

9. 每股盈利/(虧損)

截至二零零九年九月三十日止六個月每股基本盈利/(虧損)乃根據期內權益持有人應佔盈利淨額 18,474,920 港元 (截至二零零八年九月三十日止六個月權益持有人應佔虧損淨額: 25,794,516 港元) 及期內已發行股份之加權平均數 1,059,778,200 股 (截至二零零八年九月三十日止六個月: 1,059,778,200 股) 計算。

由於本公司並無具有潛在攤薄影響之普通股，因此並無呈列截至二零零九年及二零零八年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利。

10. 可供出售財務資產

	二零零九年 九月三十日 港元	二零零九年 三月三十一日 港元
非上市股本證券，按成本值	6,636,281	6,636,281
減：減值虧損撥備	(5,966,000)	(5,966,000)
	<u>670,281</u>	<u>670,281</u>
香港上市股本證券	<u>26,017,623</u>	<u>23,820,010</u>
	<u>26,687,904</u>	<u>24,490,291</u>
	=====	=====
上市股本證券市值	<u>26,017,623</u>	<u>23,820,010</u>
	=====	=====

於結算日，除未能可靠計算公平值之非上市股本證券外，所有可供出售財務資產乃按公平值列賬。上市股本證券之公平值乃經參考活躍市場所報之已刊載報價釐定。

11. 其他應收款項、預付款及按金

	二零零九年 九月三十日 港元	二零零九年 三月三十一日 港元
其他應收款項	7,878,802	11,127
預付款	-	360,700
按金	62,160	62,160
	<u>7,940,962</u>	<u>433,987</u>
	=====	=====

由於其他應收款項主要是由初次公開發行股票招股仔展按金及租金按金所組成，因此並無披露其他應收款項之賬齡分析。當初次公開發行股票招股完成，多付的仔展按金將會退回給本集團。

12. 按公平值於損益賬列賬之財務資產

	二零零九年 九月三十日 港元	二零零九年 三月三十一日 港元
股本證券		
- 於香港上市，按公平值	54,029,401	49,627,608
按公平值列賬之金融衍生工具	<u>649,155</u>	<u>1,014,780</u>
	<u>54,678,556</u>	<u>50,642,388</u>
	=====	=====
上市股本證券 之市值	<u>54,029,401</u>	<u>49,627,608</u>
	=====	=====

衍生財務資產指透過關連公司於財務機構分別進行貴金屬買賣。除非衍生財務資產乃作對沖之用，否則一律歸類為按公平值於損益賬列賬之財務資產。

13. 付息借貸

付息借貸為欠關連公司（美建投資有限公司）之仔展戶口借款，用作購買上市證券。

該等抵押於仔展貸款須按通知償還，按實際年利率9.50%（截至二零零九年三月三十一日止之財政年度：9.50%至9.75%）計算利息。初次公開發行股票招股財務融資為年利率1.50%（截至二零零九年三月三十一日止之財政年度：無）及在初次公開發行股票招股完成後付款。

有關貸款以部份上市股本證券作抵押，其市值如下：

	二零零九年 九月三十日 港元	二零零九年 三月三十一日 港元
抵押於仔展貸款之上市股本證券市值	<u>38,035,532</u>	<u>37,634,602</u>
	=====	=====

14. 每股資產淨值

每股資產淨值乃根據資產淨值112,870,076港元(二零零九年三月三十一日：88,029,526港元)及於二零零九年九月三十日之發行普通股1,059,778,200股(二零零九年三月三十一日：1,059,778,200股)計算。

15. 中期股息

董事會議決不會宣派就有關截至二零零九年九月三十日止六個月之任何中期股息(二零零八年：無)。

管理層討論及分析

財務業績

截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團錄得權益持有人應佔淨溢利約 18,500,000 港元，相對上年同期之淨虧損 25,800,000 港元，這是重大的改善及回升。本集團受惠於香港證券市場之反彈及由部分投資錄得溢利。股息收入為 8,700,000 港元。今年同期，本集團亦錄得營業額約 114% 之明顯升幅，由去年同期 23,500,000 港元上升至 50,400,000 港元。於二零零九年九月三十日，銀行結餘及現金共 17,400,000 港元。

業務回顧

金融市場普遍繼續從由一年前開始之財政危機中復甦，本集團藉此機會再次平衡現有的上市證券組合，把被低估價值的投資增加到投資組合，同一時間減持價格較高或出現沽售壓力的股票。這些財務資產出售帶來的變現盈利為 8,500,000 港元，而去年同期為虧損 544,124 港元。

與上揚的香港股票市場同步，本集團投資組合之公平值亦告一致上升，這反映在未變現之收益 2,700,000 港元及公平值之上升為 5,500,000 港元之中。

本集團超過 90% 投資組合亦受惠於市場復甦，由二零零九年三月三十一日至二零零九年九月三十日為止，資產淨值上升幅度為 28.3%，由 88,000,000 港元回升至 112,900,000 港元。管理層將繼續採取慎密投資方法和風險管理，以維持一個低的債務率狀況。於期末之付息借貸為 7,100,000 港元。

前景

全球金融市場正從金融危機中復甦，這正從全球主要金融市場指數的明顯反彈顯示出來。由二零零九年三月三十一日至二零零九年九月三十日為止，恆生指數由 13,576 點回升至 20,955 點，升幅為 54.4%。

在過去的期間，本集團已採取謹慎的措施，從反彈中的香港股票市場獲取溢利。管理層有共同的見解，金融市場已超越實際經濟的情況。管理層謹慎樂觀地認為上升趨勢會持續，但有潛在調整的可能性。

在我們謹慎樂觀的展望下，我們相信中國將會帶領整個復甦進入下一個增長週期。所以，我們現正尋找一些有特別價值而且有潛質之股票，本集團有足夠的現金(大約為總資產值之 14.5%)，用以收購一些正在處於價格較低的新投資，和繼續堅持這個策略。

除了投資在上市證券之外，本集團亦正在尋找直接投資在一些擁有高潛在回報之非上市公司。這包括投資在擁有可更能發揮其管理層經驗之地產發展項目公司。

本集團會繼續進取地尋找一些處於低估價值的投資，同時保持以謹慎方法去選擇和持有投資項目。

財務回顧

流動資金及財政資源

於二零零九年九月三十日，本集團銀行結餘及現金共17,438,942港元（二零零九年三月三十一日：5,000,222港元）。董事會相信本集團具足夠財政資源履行承諾及營運資金要求。

於二零零九年九月三十日，本集團及本公司之部份上市股本證券已抵押予關連公司以獲取孖展及借貸。

債務率

於二零零九年九月三十日，本集團之信貸合共7,092,971港元（二零零九年三月三十一日：3,942,081港元），相對資產淨值約112,870,076港元（二零零九年三月三十一日：88,029,526港元）債務率約為6.28%（二零零九年三月三十一日：4.48%）。

股息

董事會議決不會宣派有關之中期股息。

資本結構

本集團之資本結構截至二零零九年九月三十日止六個月內，並無任何變動。

購股權

本集團並無採納任何購股權計劃。

資本承擔及或然負債

於二零零九年九月三十日，本集團並無重大資本承擔及或然負債。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。經本公司查詢後，本公司全體董事確認，彼等於期內一直遵照標準守則所載之標準規定。

審核委員會

審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論有關審核、內部監控及財務申報等事項，包括向董事會提交尋求批核前先行審閱截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核簡明賬目。

委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為陳宗彝先生、馮振雄醫生及鄧漢標先生。

僱員及薪酬政策

於二零零九年九月三十日，本集團合共僱用5名全職僱員（二零零八年：5名）包括集團執行董事。僱員之薪酬按市場薪酬而釐定。

企業管治

除有關董事之服務年期事宜偏離守則內條文第A.4.1條外，本公司已於截至二零零九年九月三十日止六個月內一直遵守聯交所證券上市規則附錄14所載之企業管治常規守則。

本公司現時之獨立非執行董事並無特定任期，然而，本公司全體董事須遵守本公司組織章程細則第157條之退任條文。因此，本公司認為已採取足夠措施，以確保本公司之企業管治常規不遜於守則所載者。

薪酬委員會

本公司已於二零零五年七月二十二日成立薪酬委員會，薪酬委員會成員包括三位獨立非執行董事，分別為陳宗彝先生，馮振雄醫生及鄧漢標先生及執行董事李國祥先生，過去一年薪酬委員會曾舉行一次會議。

匯兌波動風險及有關對沖

本集團之資產及負債均以港元定值。因此，本集團並無因匯兌波動而造成之重大風險。

足夠公眾持股量

根據本公司獲得之公開資料及據董事會所知，公眾人士所持有本公司之股份超過本公司已發行股份總數 25%。

購回、出售及贖回本公司之上市證券

截至二零零九年九月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

於聯交所網站刊登中期業績及中期報告

本業績公佈於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>)及本公司之網站(<http://www.uba.com.hk>)刊登。二零零九年之中期報告將會稍後寄發予股東，並將會載列於聯交所網站及本公司之網站。

承董事會命
執行董事
李國祥

香港，二零零九年十二月一日

於本公佈日期，本公司之執行董事包括李國祥先生、鄭偉倫先生、黃潤權博士及周偉興先生。而本公司之獨立非執行董事則包括陳宗彝先生、馮振雄醫生及鄧漢標先生。

* 僅供識別