

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，概不對因本文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 第一上海投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：227)

### 截至二零一零年六月三十日止六個月之 未經審核中期業績公佈

第一上海投資有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)提呈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」)截至二零一零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：

#### 簡明綜合損益表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零一零年	二零零九年 (重列)
		港幣千元	港幣千元
營業額	4	140,984	173,602
銷售成本		(78,000)	(66,102)
毛利		62,984	107,500
其他收益／(虧損)淨額	5	5,654	(1,177)
銷售、一般及行政費用		(64,054)	(75,551)
營運溢利	4及6	4,584	30,772
財務收入		3,464	7,522
財務成本		(145)	(105)
財務收入淨額		3,319	7,417
應佔之溢利減虧損			
— 聯營公司		(15,854)	9,094
— 共同控制企業		6,265	6,991
除稅前(虧損)／溢利		(1,686)	54,274
稅項	8	(10,495)	(4,066)
期內(虧損)／溢利		(12,181)	50,208
歸屬予：			
本公司股東		(10,673)	52,888
非控制性權益		(1,508)	(2,680)
		(12,181)	50,208
期內本公司股東應佔(虧損)／溢利之每股(虧損)／盈利			
— 基本	9	(0.76)港仙	3.79港仙
— 攤薄	9	(0.76)港仙	3.77港仙

## 簡明綜合全面損益表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	二零零九年
	二零一零年	(重列)
	港幣千元	港幣千元
期內(虧損)／溢利	<u>(12,181)</u>	<u>50,208</u>
其他全面(虧損)／收益		
— 可供出售財務資產的公平值(虧損)／收益	(45,934)	66,547
— 出售一附屬公司而確認之匯兌儲備	(4,588)	1,177
— 匯兌差異	7,218	4,742
— 應佔一聯營公司收購後之儲備	<u>3,881</u>	<u>49,704</u>
期內其他全面(虧損)／收益	<u>(39,423)</u>	<u>122,170</u>
期內全面(虧損)／收益總額	<u>(51,604)</u>	<u>172,378</u>
歸屬予：		
本公司股東	(50,597)	174,111
非控制性權益	<u>(1,007)</u>	<u>(1,733)</u>
	<u>(51,604)</u>	<u>172,378</u>

## 簡明綜合資產負債表

	附註	未經審核 二零二零年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零九年 十二月三十一日 (重列) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
無形資產	11	2,126	4,573
物業、機器及設備	11	329,666	239,577
投資物業	11	73,521	73,378
租賃土地及土地使用權	11	99,585	100,796
開發中物業		138,775	135,179
聯營公司投資		344,484	370,845
共同控制企業投資		158,787	151,118
遞延稅項資產		3,629	3,415
可供出售財務資產 貸款及墊款		147,592	193,526
		<u>21,286</u>	<u>11,497</u>
		<u>1,319,451</u>	<u>1,283,904</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		216,750	143,974
待售物業		44,411	66,791
存貨		837	718
貸款及墊款		350,244	311,784
應收賬款	12	106,668	318,576
其他應收賬款、預付款項及押金		33,087	55,162
可收回稅項		1,538	—
按公平值作損益處理之財務資產		268,153	280,291
銀行存款			
— 已抵押		15,000	15,000
— 無抵押		76,027	140,563
現金及現金等價物		<u>564,049</u>	<u>672,278</u>
		<u>1,676,764</u>	<u>2,005,137</u>
資產分類為待售	16	<u>13,755</u>	<u>—</u>
		<u>1,690,519</u>	<u>2,005,137</u>
<b>流動負債</b>			
應付及其他應付賬款	13	173,223	477,292
應付稅項		37,023	34,681
借貸	14	3,439	3,407
		<u>213,685</u>	<u>515,380</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,476,834</u>	<u>1,489,757</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>2,796,285</u>	<u>2,773,661</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		8,278	7,703
借貸	14	110,043	11,357
		<u>118,321</u>	<u>19,060</u>
<b>資產淨值</b>		<u>2,677,964</u>	<u>2,754,601</u>
<b>權益</b>			
股本	15	279,783	279,783
儲備		2,313,861	2,383,853
有關資產分類為待售於其他全面收益及 累計權益確認之金額		2,608	—
本公司股東應佔股本及儲備		<u>2,596,252</u>	<u>2,663,636</u>
非控制性權益		81,712	90,965
<b>權益總額</b>		<u>2,677,964</u>	<u>2,754,601</u>

## 簡明綜合現金流量表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
來自經營活動之淨現金流出	(68,007)	(373,886)
來自投資活動之淨現金流出	(122,511)	(100,124)
來自融資活動之淨現金流入	<u>81,754</u>	<u>316,861</u>
現金及現金等價物之減少淨額	(108,764)	(157,149)
一月一日之現金及現金等價物	672,278	935,710
現金及現金等價物之匯兌收益	<u>535</u>	<u>5,636</u>
六月三十日之現金及現金等價物	<u><u>564,049</u></u>	<u><u>784,197</u></u>
現金及現金等價物分析		
銀行結餘及現金	250,571	272,585
短期銀行存款 — 無抵押	<u>313,478</u>	<u>511,612</u>
現金及現金等價物	<u><u>564,049</u></u>	<u><u>784,197</u></u>

## 簡明綜合賬目附註

### 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、物業開發、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賬目均以港幣千元(港幣千元)為表列。

本未經審核簡明綜合賬目已於二零一零年八月二十七日獲董事局批准刊發。

### 2. 編製基準

截至二零一零年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合賬目乃按照香港會計師公會(「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。本未經審核簡明綜合賬目應與截至二零零九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

編製本簡明綜合賬目所採用之會計政策，除下列所述以外，與截至二零零九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。

#### (a) 租賃土地及土地使用權之會計政策變更

於截至二零一零年六月三十日止六個月期間，本集團更改其對持作開發出售之租賃土地及土地使用權之會計政策。持作開發出售之租賃土地及土地使用權均符合香港會計準則第2號「存貨」項下之存貨及香港會計準則第17號「租賃」項下之租賃土地及土地使用權之定義。以往，持作開發出售之租賃土地及土地使用權被分類為營運租賃，並根據香港會計準則第17號以直線法按剩餘租賃期攤銷。

開發期內之租賃土地及土地使用權攤銷已資本化為物業建築成本之一部分。開發前及物業落成後所產生之攤銷支出已於綜合損益表內確認。

隨著會計政策改變，持作開發出售之租賃土地及土地使用權已根據香港會計準則第2號分類為「開發中物業」及「待售物業」，並按成本值及可變現淨值兩者中之較低者計量。

管理層相信，租賃土地及土地使用權之最新分類為「開發中物業」及「待售物業」使本集團之財務狀況及期內業績以更具關聯性之方式呈列。經修訂之處理方式反映管理層在使用租賃土地及土地使用權方面的意向，亦使呈列方式與行業慣例一致。

會計政策變更已追溯應用，而未經審核簡明綜合賬目亦已透過撥回往年度之攤銷支出重列。

對未經審核簡明綜合賬目之影響如下：

	未經審核 二零一零年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
<b>簡明綜合資產負債表</b>		
開發中物業—流動之增加	73,440	71,110
開發中物業—非流動之增加	134,000	135,179
待售物業之增加	8,612	13,365
租賃土地及土地使用權—流動之減少	(81,926)	(86,886)
租賃土地及土地使用權—非流動之減少	(126,297)	(126,763)
滾存溢利之增加	7,829	6,005

未經審核	
截至六月三十日止六個月	
二零一零年	二零零九年
港幣千元	港幣千元

#### **簡明綜合損益表**

銷售、一般及行政費用之減少	(1,824)	(1,573)
每股基本虧損／盈利之減少／增加(每股港仙)	港幣0.13	港幣0.12
每股攤薄虧損／盈利之減少／增加(每股港仙)	港幣0.13	港幣0.11

採納此變更亦導致二零零九年一月一日之期初滾存溢利增加港幣4,424,000元。

#### (b) 本集團採納之已修訂準則

以下對現行準則之修訂及修改必須在二零一零年一月一日開始的財政年度首次採納：

- 香港會計準則第17號(修訂本)「租賃」刪除對租賃土地分類之具體指引以清除與一般原則於租賃之矛盾。因此，租賃土地應按香港會計準則第17號之一般原則，分類為融資或營運租賃，即該租賃是否將資產之大部分擁有權之所有風險及回報轉移至承租人。在此修訂前，土地權益之所有權若預期於租賃期滿後不會轉移至本集團，乃分類為營運租賃及呈列為「租賃土地及土地使用權」，並按剩餘租賃期攤銷。

根據此修訂的生效日期及過渡性條文，香港會計準則第17號(修訂本)已於二零一零年一月一日開始年度作追溯應用。本集團根據租賃開始時之既有資料，重新評估於二零一零年一月一日尚未屆滿之租賃土地及土地使用權之分類，並追溯確認香港之租賃土地為融資租賃。根據重新評估結果，本集團把若干租賃土地從營運租賃重分類至融資租賃。

分類為融資租賃之土地權益列為物業、機器及設備，並自土地權益可供作預訂用途時按剩餘租賃期計提折舊。

採納此修訂之影響如下：

	未經審核 二零一零年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
<b>簡明綜合資產負債表</b>		
租賃土地及土地使用權之減少	(36,266)	(36,287)
物業、機器及設備之增加	36,266	36,287

以下會計政策是包括在「物業、機器及設備」中：

租賃土地分類為融資租賃，按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本包括收購土地權益應佔的直接開支。折舊自土地權益可供用作預訂用途時開始計提，並以直線法計算將成本按剩餘租賃期分配。

- 香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」。本集團已於二零一零年一月一日採納此準則，此準則規定如與非控制性權益進行之所有交易不涉及控制權之改變，其影響將記入權益內。而此等交易將不會產生商譽或收益及虧損。此準則亦同時列明失去控制權之會計處理方法，即把實體之剩餘權益按公平值重新計量，其收益及虧損於綜合損益表中確認；及
- 香港財務報告準則第3號(經修訂)「企業合併」。本集團已於二零一零年一月一日採納此準則，規定收購業務之所有付款須按收購日之公平值作記錄，而分類為債務之或有付款其後須在綜合損益表重新計量。被收購方之非控制性權益之計量，可於每宗收購中，從其公平值或按非控制性權益應佔被收購方之資產淨值比例之間作出選擇。所有收購相關成本必須列支。

(c) 以下對現行準則之修訂、修改及詮釋必須在二零一零年一月一日開始的財政年度首次採納，惟該等修訂、修改及詮釋與本集團之營運無關：

- 香港會計準則第1號(修訂本) 財務報表之呈列；
- 香港會計準則第7號(修訂本) 現金流量表；
- 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 — 合資格對沖項目；
- 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；
- 香港財務報告準則第1號(修訂本) 首次採納香港財務報告準則 — 對首次採納者之新增豁免；
- 香港財務報告準則第2號(修訂本) 集團以現金結算以股份為基礎的付款之交易；
- 香港財務報告準則第5號(修訂本) 持作出售之非流動資產及已終止經營業務；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號 向擁有人分派非現金資產；及
- 香港會計師公會頒佈對香港財務報告準則之第一次及第二次改進。

(d) 下列已發出但在二零一零年一月一日開始的財政年度仍未生效的準則及對現行準則之修訂、修改及詮釋並無提早採納：

- |                                 |                                 | 於下列日期或以後<br>開始之會計期間生效 |
|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| ● 香港會計準則第24號(經修訂)               | 關連方披露；                          | 二零一一年一月一日             |
| ● 香港會計準則第32號(修訂本)               | 供股之分類；                          | 二零一零年二月一日             |
| ● 香港財務報告準則第1號(修訂本)              | 香港財務報告準則第7號對首次採納者之比較數據披露之有限度豁免； | 二零一零年七月一日             |
| ● 香港財務報告準則第9號                   | 金融工具；                           | 二零一三年一月一日             |
| ● 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本) | 最低資金規定之預付款；及                    | 二零一一年一月一日             |
| ● 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號      | 以股本工具抵銷金融負債                     | 二零一零年七月一日             |

本集團已開始就採納以上準則及對現行準則之修訂、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，香港會計師公會頒佈了對香港財務報告準則之第三次改進。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。



#### 4. 分部資料

主要經營決策者為董事局。管理層根據向董事局提供以便評估其業績表現及調配資源之本集團內部報告釐定營運分部。

董事局按業務性質確定下列營運分部：

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

董事局按分部業績及應佔聯營公司及共同控制企業之業績評估營運分部之表現。

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、待售物業、存貨、財務資產及營運資金。

本集團截至二零一零年六月三十日止六個月未經審核之分部業績如下：

	未經審核					
	證券投資 港幣千元	企業融資及 股票經紀 港幣千元	物業開發 港幣千元	物業投資 及酒店 港幣千元	直接投資 港幣千元	集團 港幣千元
營業額	<u>(17,138)</u>	<u>118,121</u>	<u>33,642</u>	<u>2,778</u>	<u>3,581</u>	<u>140,984</u>
分部業績	<u>(19,376)</u>	<u>44,164</u>	<u>6,898</u>	<u>(6,136)</u>	<u>(8,738)</u>	<u>16,812</u>
未分配營運開支淨額						<u>(12,228)</u>
營運溢利						4,584
財務收入淨額						3,319
應佔之溢利減虧損						
— 聯營公司	—	—	—	—	(15,854)	(15,854)
— 共同控制企業	—	—	—	3,376	2,889	6,265
除稅前虧損						(1,686)
稅項						<u>(10,495)</u>
期內虧損						<u>(12,181)</u>

註： 營運分部間並無任何銷售或其他交易。

本集團截至二零零九年六月三十日止六個月未經審核之分部業績如下：

	未經審核(重列)					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	物業開發 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	48,056	17,185	(5,091)	(1,773)	(10,514)	47,863
未分配營運開支淨額						(17,091)
營運溢利						30,772
財務收入淨額						7,417
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						54,274
稅項						(4,066)
期內溢利						50,208

註： 營運分部間並無任何銷售或其他交易。

本集團於二零一零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 港幣千元	企業融資及 股票經紀 港幣千元	物業開發 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	289,917	716,077	553,955	524,904	289,312	2,374,165
聯營公司投資	—	—	—	—	344,484	344,484
共同控制企業投資	—	—	—	127,147	31,640	158,787
資產分類為待售						13,755
可收回稅項						1,538
遞延稅項資產						3,629
企業資產						113,612
資產總值						3,009,970

本集團於二零零九年十二月三十一日已審核的分部資產如下：

	已審核(重列)					
	證券投資 港幣千元	企業融資及 股票經紀 港幣千元	物業開發 港幣千元	物業投資 及酒店 港幣千元	直接投資 港幣千元	集團 港幣千元
分部資產	293,817	905,345	554,929	444,833	359,126	2,558,050
聯營公司投資	—	—	—	—	370,845	370,845
共同控制企業投資	—	—	—	122,632	28,486	151,118
遞延稅項資產						3,415
企業資產						<u>205,613</u>
資產總值						<u><u>3,289,041</u></u>

#### 5. 其他收益／(虧損)淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
出售附屬公司權益之收益／(虧損)	<u>5,654</u>	<u>(1,177)</u>

#### 6. 營運溢利

期內營運溢利已扣除以下項目：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)
扣除：		
折舊	3,668	4,339
攤銷租賃土地及土地使用權	1,692	1,689
員工成本(附註7)	<u>45,231</u>	<u>50,187</u>

#### 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 二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
工資、薪金及津貼	40,790	45,645
退休福利成本	2,599	2,872
其他僱員福利	<u>1,842</u>	<u>1,670</u>
	<u><u>45,231</u></u>	<u><u>50,187</u></u>

## 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%(二零零九年：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 二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
香港利得稅		
— 本期	6,511	3,125
— 往年度過度準備	(3)	—
海外稅項		
— 本期	2,864	674
— 往年度準備不足	762	—
遞延稅項	<u>361</u>	<u>267</u>
稅項支出	<u>10,495</u>	<u>4,066</u>

## 9. 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據集團之股東應佔虧損約港幣10,673,000元(二零零九年(重列)：集團之股東應佔溢利約港幣52,888,000元)計算。每股基本(虧損)/盈利乃按期內已發行股份之加權平均數1,398,913,012股(二零零九年：1,396,885,775股)而計算。

本公司於截至二零零九年六月三十日止六個月有尚未行使的購股權為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(按本公司股份平均市價釐定)收購的股份數目。每股攤薄盈利乃按調整未行使普通股之加權平均數至假設已兌換5,318,542股具潛在攤薄影響的普通股計算。

期內每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因為潛在增加之普通股不受攤薄影響。

## 10. 中期股息

董事局建議不派發截至二零一零年六月三十日止六個月中期股息(二零零九年：港幣零元)。

## 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
於二零一零年一月一日				
賬面淨值，先前呈列	4,573	203,290	73,378	350,732
會計政策變更之影響	—	—	—	(213,649)
採納香港會計準則第17號 修訂之調整	—	36,287	—	(36,287)
於二零一零年一月一日				
賬面淨值，經重列	4,573	239,577	73,378	100,796
收購一附屬公司	378	57	—	—
添置	—	97,617	—	—
出售	—	(5,102)	—	—
出售一附屬公司	(2,447)	(534)	—	—
折舊／攤銷(附註6)	—	(3,668)	—	(1,692)
減值撥備	(378)	—	—	—
匯兌差異	—	1,719	143	481
於二零一零年六月三十日				
賬面淨值	<u>2,126</u>	<u>329,666</u>	<u>73,521</u>	<u>99,585</u>
	未經審核(重列)			
	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
於二零零九年一月一日				
賬面淨值，先前呈列	3,393	76,567	47,897	389,711
會計政策變更之影響	—	—	—	(249,232)
採納香港會計準則第17號 修訂之調整	—	36,327	—	(36,327)
於二零零九年一月一日				
賬面淨值，經重列	3,393	112,894	47,897	104,152
添置	—	58,287	—	—
出售	—	(477)	—	—
折舊／攤銷(附註6)	—	(4,339)	—	(1,689)
匯兌差異	—	26	—	26
於二零零九年六月三十日				
賬面淨值	<u>3,393</u>	<u>166,391</u>	<u>47,897</u>	<u>102,489</u>

## 12. 應收賬款

	未經審核 二零一零年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零九年 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	51,261	54,466
應收證券客戶賬項	40,721	198,909
應收賬款	<u>30,710</u>	<u>80,395</u>
	122,692	333,770
減值撥備	<u>(16,024)</u>	<u>(15,194)</u>
	<u>106,668</u>	<u>318,576</u>

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日之應收賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 二零一零年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	105,703	312,254
31至60日	352	2,286
61至90日	180	2,489
超過90日	<u>433</u>	<u>1,547</u>
	<u>106,668</u>	<u>318,576</u>

所有應收賬款須於一年內或按要求償還。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 二零一零年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
應付證券客戶賬項	87,741	287,597
應付賬款	<u>27,808</u>	<u>66,756</u>
	115,549	354,353
應付賬款總值	115,549	354,353
預收客戶墊款	3,944	20,140
應計費用及其他應付賬款	<u>53,730</u>	<u>102,799</u>
	<u>173,223</u>	<u>477,292</u>

於二零一零年六月三十日及二零零九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 二零一零年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	99,300	348,649
31至60日	955	3,713
61至90日	786	370
超過90日	<u>14,508</u>	<u>1,621</u>
	<u><b>115,549</b></u>	<u><b>354,353</b></u>

#### 14. 借貸

	未經審核 二零一零年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
<b>非流動</b>		
已抵押銀行貸款	110,043	11,357
<b>流動</b>		
無抵押其他貸款	<u>3,439</u>	<u>3,407</u>
	<u><b>113,482</b></u>	<u><b>14,764</b></u>

於二零一零年六月三十日，本集團已將賬面總淨值約為港幣300,000,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣224,000,000元)之物業、租賃土地及土地使用權及開發中物業及約港幣15,000,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣15,000,000元)之定期存款作出抵押。

銀行借貸將於二零一一年十一月至二零一七年十月到期及償還。於二零一零年六月三十日之加權平均實際年利率為5.64厘(二零零九年十二月三十一日：5.57厘)。借貸之賬面值與其公平值相若，且以人民幣計值。

#### 15. 股本

	未經審核 二零一零年 六月三十日		已審核 二零零九年 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	1,398,913	279,783	1,396,383	279,277
行使購股權	—	—	2,530	506
	<u><b>1,398,913</b></u>	<u><b>279,783</b></u>	<u><b>1,398,913</b></u>	<u><b>279,783</b></u>

截至二零一零年六月三十日止六個月，沒有購股權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(該計劃)行使。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，因根據該計劃行使購股權而發行了2,530,000股每股面值港幣0.2元之新股，每股行使價為港幣0.68元。於行使時之相關加權平均股價為每股港幣1.088元。該等股份與本公司現有股份享有同等地位。

## 16. 資產分類為待售

資產分類為待售為根據一有條件協議而出售之兩間聯營公司。預計完成日為二零一零年九月三十日或以前。

資產分類為待售按分類為待售當日之賬面值及公平值減出售成本中之較低者重新計量，並已減值港幣2,180,000元至港幣13,755,000元。

## 17. 業務合併

於二零一零年四月二十日，本集團以現金代價港幣1,138,000元收購昆山市菁英酒店管理有限公司(於中國大陸之酒店管理公司)之100%註冊資本。自收購日期起至二零一零年六月三十日止期間，是項收購業務為本集團產生營業額港幣497,000元及收益淨額港幣206,000元。倘收購事項於二零一零年一月一日發生，截至二零一零年六月三十日六個月之綜合營業額及綜合虧損分別為港幣141,536,000元及港幣12,415,000元。

所收購淨資產及商譽之詳情如下：

	港幣千元
收購代價：	
一 已付現金	1,138
所收購淨資產之公平值	<u>(760)</u>
商譽	<u>378</u>
於二零一零年四月二十日，因收購事項產生之資產及負債如下：	
	被收購公司 之賬面值及 公平值 港幣千元
物業、機器及設備	57
現金及現金等價物	554
其他應收賬款、預付款項及押金	919
存貨	164
應付及其他應付賬款	<u>(934)</u>
所收購之淨資產公平值	<u>760</u>



港幣千元

現金代價	(1,138)
所收購附屬公司之現金及現金等價物	<u>554</u>
收購事項產生之總現金流出淨額	<u>(584)</u>

## 18. 承擔

### (a) 物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權以及開發中物業之資本承擔

	未經審核 二零一零年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
已訂約但未撥備	<u>256,100</u>	<u>207,655</u>
已授權但未訂約	<u>936,739</u>	<u>1,109,590</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 二零一零年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
不遲於一年	2,719	3,187
遲於一年但不遲於五年	5,420	7,354
五年以上	<u>28</u>	<u>223</u>
	<u>8,167</u>	<u>10,764</u>

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 二零一零年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
不遲於一年	6,815	7,297
遲於一年但不遲於五年	<u>3,470</u>	<u>3,939</u>
	<u><b>10,285</b></u>	<u><b>11,236</b></u>

## 19. 財務擔保

	未經審核 二零一零年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
為本集團若干物業買家獲授之按揭融資提供擔保(附註)	<u><b>29,034</b></u>	<u><b>165,762</b></u>

附註：本集團已為本集團中國大陸之物業買家的按揭貸款安排，向若干銀行授予相關按揭融資擔保。根據擔保條款，倘該等買家未能履約支付按揭款項，本集團將需負責償還違約買家尚未償還之按揭本金，連同應計利息及罰金，屆時本集團將有權接管相關物業之產權及所有權。待相關物業之所有房產權證發出後，是項擔保即告終止。

## 20. 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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
袍金	750	750
薪金及其他僱員福利	3,731	3,523
退休福利成本	<u>317</u>	<u>299</u>
	<u><b>4,798</b></u>	<u><b>4,572</b></u>

## 業務回顧

隨著在二零零九年重整旗鼓後，全球經濟(尤其是亞太地區)於二零一零年上半年趨於好轉。然而，全球股市因在籠罩著歐洲主權債務危機加劇的陰霾下而出現波動。歐洲各國預期將繼續實施收緊財政措施以減少其財政赤字。此舉可能會影響該等國家的增長前景，因而影響全球股市的穩定性。

新興經濟於上半年帶動全球復甦。中國市場的經濟環境依然良好，國內生產總值增長達到11%。香港經濟亦因物業及消費市場的改善而全面受惠。儘管如此，由於面臨經濟過熱的威脅以及經濟結構的逐步變化，中國政府採取了積極的財政政策、適度寬鬆的貨幣政策，並就針對令物業市場投機活動降溫而採取一貫具體的緊縮措施。

由於市場的波動，本集團截至二零一零年六月三十日止六個月錄得本公司股東應佔綜合虧損淨額約港幣11,000,000元，二零零九年同期則錄得淨溢利約港幣53,000,000元。此未令人滿意之業績主要是由於攤分了投資於一間上市聯營公司(中國資本(控股)有限公司(「中國資本」))的虧損約港幣14,000,000元所致。中國資本於上半年在對一項債項投資作出全數撥備後錄得嚴重虧損。本集團因在波動期間投資於金融市場上的證券投資基金而蒙受虧損約港幣13,000,000元，令其表現進一步受挫。然而，企業融資及股票經紀業務較去年同期錄得改善，經營溢利增加157%至約港幣44,000,000元。本集團的綜合營業額因確認於金融工具投資的淨虧損而減少19%至約港幣141,000,000元。

本集團的資產淨值總額由二零零九年十二月三十一日約港幣2,755,000,000元減少3%至二零一零年六月三十日約港幣2,678,000,000元，這主要歸因於對一間聯營公司的投資及對申銀萬國(香港)有限公司上市股份的間接投資之價值減少所致。

本集團貫徹其策略計劃，並投放人力及資源加速發展三項主要業務範疇：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，於上半年出現波動。由於出現初步經濟穩定跡象及大量資金流入，恒生指數於年初飆升至22,416點。然而，由於受到歐洲主權債務危機的拖累，恒生指數於二零一零年五月跌至今年底位18,985點，跌幅達15%。本地股市交易活動一般。每日平均市場成交額約為港幣640億元，基本與二零零九年下半年的水平持平，但較二零零九年上半年上升9%。由於歐洲主權債務危機的擴散，導致二零一零年六月的交易量放緩。於二零一零年上半年，二級市場集資活動萎縮。股本集資總額為港幣430億元，較二零零九年同期下降28%。總市值自二零零九年十二月三十一日起輕微下跌4%至約港幣17萬億元。

本集團之證券經紀業務表現穩定。本集團在金融服務業務錄得增長，經營溢利約為港幣44,000,000元，與二零零九年上半年相比上升157%。收入上升28%，主要來自證券經紀及包銷業務。孖展貸款總規模自二零零九年年底起擴大17%，主要由於投資者對資本市場之信心普遍加強及低利率所致。

憑藉本集團於併購方面之專業知識，本集團之企業融資部門於二零一零年上半年繼續成為金融顧問市場之活躍從業者。於期內，本集團已完成17項企業融資顧問項目(包括收購守則相關交易)，並擔任聯交所3間上市公司之合規顧問。本集團之企業融資團隊亦於二零一零年榮獲亞洲法律雜誌頒發ALB中國法律大獎。

為提高本集團金融服務業之市場佔有率，本集團將繼續擴大產品範圍及進一步改善網上證券交易平台。本集團亦將繼續專注於在現時具挑戰性之市況下為併購及其他企業交易提供金融顧問服務。本集團之策略亦包括繼續留意金融顧問服務以外之首次公開招股保薦商機。

## 物業及酒店

於二零一零年上半年，中國房地產市場持續錄得售價攀升。出於對經濟過熱及通脹刺激之憂慮，中央政府如期實施更多更嚴格之緊縮措施以壓抑整個行業增長，尤其是在一線城市。房地產市場之發展趨勢於過去兩個月明顯受到影響，交易量及售價均下跌。儘管本集團預期緊縮措施之影響於短期內將不會得到證實，惟未來宏觀經濟將按更有利之方向發展。本集團對行業中期及長期發展抱樂觀態度，並堅信城鎮化及工業化將能創造大量之真正住房需求。

本集團之策略是繼續在中國大陸快速發展之二線城市開發物業，尤其在長江三角洲地區。我們將專門發展及營運物業項目，該等項目包括商務中心、酒店、服務式公寓及休閒渡假村。目前，本集團參與開發的項目有六個，總樓面面積約為414,000平方米。管理層仍然致力發展中國大陸之物業發展市場，並將繼續努力提高其市場滲透力度。

於二零一零年，本集團物業開發業務確認之樓面面積及營業額分別約為5,000平方米及港幣34,000,000元，主要歸於江蘇昆山項目。期內產生之物業項目資本開支約為港幣171,000,000元。

## 直接投資

本集團直接投資之業績仍然受到不穩定經濟環境觸發之壓力所影響。本集團在管理股權投資組合時仍保持高度謹慎態度。

中國資本繼續為本集團直接投資業務之主要投資公司。期內，中國資本從其證券投資錄得收益淨額。然而，於作出對UniMedia Ltd.約港幣51,000,000元之全數投資撥備後，整體業績未令人滿意，該公司乃從事提供戶外廣告服務業務並由於行業模式發生重大變動而面臨市場優勢逆轉。於二零一零年上半年，中國資本錄得虧損淨額及本集團應佔投資儲備增長分別約為港幣14,000,000元及港幣4,000,000元。

## 展望

二零一零年之市場狀況極具挑戰性。由於本集團面臨多個西方國家發展極其緩慢之可能性，故全球需求將仍然阻力重重。然而，憑藉中國大陸之支持，本集團對金融及物業市場之前景審慎樂觀。本集團將奉行其業務策略，同時密切注意宏觀經濟趨勢及監管環境之變化。本集團相信，本集團能夠高效及時應對該等變化。

憑藉品牌知名度及業務網絡，本集團將繼續在香港及中國大陸擴展其金融服務及物業開發業務。本集團將通過提升產品及服務質素，善用專業團隊及盡量改善營運效益，以滿足市場潛在需求，進而加強市場滲透力度，並把握未來商機。與此同時，我們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

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司股東應佔虧損淨額及每股基本虧損分別約為港幣11,000,000及0.76港仙。二零零九年同期之本公司股東應佔溢利淨額及每股基本盈利則分別約為港幣53,000,000元及3.79港仙。本集團之營業額約港幣141,000,000元，較二零零九年同期減少19%。

### 重大收購、出售及投資

於期內，本集團並無重大收購、出售及重要投資。

### 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。因應各項物業項目及金融服務業務之不同需要，我們亦會因時制宜向銀行申請貸款。於二零一零年六月三十日，本集團已向銀行借取了約港幣110,000,000元之貸款，同時持有現金儲備約港幣655,000,000元。資本負債比率(總借款對股東資金)則為4%。於二零一零年六月三十日，於「按公平值作損益處理之財務資產」之投資約為港幣268,000,000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。我們預期人民幣匯率於二零一零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。

### 抵押資產

本集團已將賬面總淨值約為港幣300,000,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣224,000,000元)之物業、租賃土地及土地使用權及開發中物業及約港幣15,000,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣15,000,000元)之定期存款為銀行貸款及一般銀行融資額作出抵押，已使用之銀行融資額約港幣110,000,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣11,000,000元)。

### 人力資源

於二零一零年六月三十日，本集團僱用了428名(二零零九年六月三十日：484名)員工，其中302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。本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之員工成本約為港幣45,000,000元。

## 或然負債

本集團已為本集團中國大陸之物業買家的按揭貸款安排，向若干銀行授予相關按揭融資擔保。根據擔保條款，倘該等買家未能履約支付按揭款項，本集團將需負責償還違約買家尚未償還之按揭本金，連同應計利息及罰金，屆時本集團將有權接管相關物業之產權及所有權。待相關物業之所有房產權證發出後，是項擔保即告終止。於二零一零年六月三十日，與該等擔保有關之或然負債總額約為港幣29,000,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣166,000,000元)。

## 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。

## 中期股息

董事局建議不派發截至二零一零年六月三十日止六個月中期股息(二零零九年：港幣零元)。

## 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。

## 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——吳家瑋教授、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，包括審閱截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績以備董事局批核。

## 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——吳家瑋教授、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。關於二零一零年度之上述事項，薪酬委員會將於下半年召開會議詳細討論。

## 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。

## 董事局

於本公佈刊發日期，董事局現有之三位執行董事為勞元一先生、辛樹林先生及楊偉堅先生；一位非執行董事為郭琳廣先生銅紫荊星章，太平紳士；而四位獨立非執行董事為吳家瑋教授、劉吉先生、俞啟鎬先生及周小鶴先生。

承董事局命  
主席  
勞元一

香港，二零一零年八月二十七日