



第一上海投資有限公司

(股份代號：227)

2013

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

吳家瑋教授

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

禮德齊伯禮律師行

顧增海律師行

主要來往銀行

中信銀行(國際)有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

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

目錄

管理層評論	2
簡明綜合損益表	8
簡明綜合全面損益表	9
簡明綜合資產負債表	10
簡明綜合現金流量表	12
簡明綜合權益變動表	13
簡明綜合賬目附註	14
權益披露	31
企業管治及其他資料	35

第一上海投資有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然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」)截至二零一三年六月三十日止六個月未經審計之綜合業績連同去年同期之比較數字。

業務回顧

儘管經濟增長仍無起色，但二零一三年主要股市大多進入升勢。由於擔憂歐元區債務問題擴散，歐洲股市後來出現下跌。塞浦路斯救助計劃及意大利政局動盪亦令人憂慮。美國方面，主要股票指數一度創下新高，但因擔憂在六月份減少貨幣刺激措施而隨後下跌。二零一三年上半年，新興市場股市表現不佳。對中國及其他新興市場增長疲弱的預期繼續拖累大多數新興市場股票指數於回顧期內下跌。由於中國政府決心推行經濟改革和結構性調整，中國經濟增長(尤其是對外貿易)受到抑制。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司股東應佔綜合溢利淨額約港幣22,000,000元，而二零一二年同期則錄得虧損淨額約港幣38,000,000元。這主要反映本集團投資組合取得經營溢利及出售一項非上市投資而確認之收益。本集團的證券經紀收入亦因香港股市成交量上升而略有增加。但此等正面影響部分被本集團若干投資物業之估值虧損所抵銷。本集團的資產淨值總額由二零一二年十二月三十一日約港幣2,621,000,000元略微增加至二零一三年六月三十日約港幣2,650,000,000元。

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。

管理層評論

金融服務

二零一三年，全球金融市場繼續大幅震盪。儘管二零一三年初主要股市大多出現上漲，但香港和內地股市卻步入下行軌道。由於對經濟前景充滿信心、債務上限擴大及財政懸崖問題暫時得到解決，美國股市創下新高。歐洲股市在實施積極的寬鬆貨幣政策及利率降至歷史低位後亦出現回升。日本股市在多項貨幣政策的刺激下更大幅上漲。在中國政府全面採取保增長措施的背景下，中國股市年初出現上漲。然而，由於普遍擔憂經濟硬著陸，市場隨後往下調整。香港股市與內地股市息息相關，走勢相同。恆生指數於二零一三年六月三十日報收於20,803點，較二零一二年十二月三十一日下跌8.2%。但由於市場對中國經濟增長的整體前景充滿信心，加上有傳聞境外投資者在中國市場的投資配額將可能提高，市場交投轉趨活躍，每日平均市場成交額較二零一二年同期上升20%至港幣683億元。

隨著交投活動增加，經紀佣金於報告期內錄得增長。此外，由於孖展貸款規模增加，孖展貸款利息收入隨之增加，整體經紀業務於截至二零一三年六月三十日止六個月錄得營運溢利約港幣36,000,000元，較二零一二年同期增加約17%。證券投資表現理想，二零一三年錄得營運溢利約港幣14,000,000元，而二零一二年同期則錄得營運虧損港幣6,000,000元。

本集團的企業融資部門於二零一三年上半年取得良好業績。本集團擔任金彩控股有限公司於香港聯合交易所有限公司主板首次公開發售之獨家保薦人及獨家賬簿管理人，該公司為江西省第二大煙草包裝供應商。儘管香港股市表現平平，但本集團客戶的首次公開發售取得成功，其公開發售股份獲大幅超額認購逾60倍。本集團亦擔任香港上市公司進行的若干大額交易之獨立財務顧問，包括一間香港上市地產公司以股份合訂單位架構形式分拆其酒店物業，以及一間保險綜合企業收購中國若干保險業務。本集團的企業融資部門乃本集團不可或缺的金金融服務業務，將繼續發揮其專長、網絡及其他資源締造更大的成就。

憑著於行業中之淵博專業知識和良好聲譽，加上本集團提供的全面金融服務(包括經紀及資產管理、融資顧問及首次公開招股保薦)帶來的協同效益，本集團擁有堅實平台，以便在市場上進一步擴大業務。我們將繼續利用本集團的核心競爭力，採取積極的態度，繼而把握商機，擴大客戶群及強化市場地位。

物業及酒店

中國物業市場繼續受到嚴格調控。由於住宅物業剛需強勁，樓市出現回暖，二零一三年售價和成交量均溫和上升。然而，本集團的物業發展項目主推房型並非住宅，因此本集團物業及酒店部門的表現仍不理想。於本期間內，本集團就若干投資物業之市值確認估值虧損約港幣18,000,000元。本集團目前的房地產開發項目有六個，合計總樓面面積(總樓面面積)為419,000平方米。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團確認總樓面面積及銷售額分別約為3,000平方米及港幣22,000,000元。儘管市況不利，但本集團將因應市況變化繼續分期完成手頭物業項目，並對該等項目為本集團帶來長遠利益仍抱審慎樂觀態度。

於本期間內，本集團收購了Gold S.A.S.的100%股權，該公司在法國擁有一所休閒莊園並營運一個18個洞之高爾夫球場。管理層相信，此項收購將為本集團日後在休閒娛樂領域之發展奠定堅實的基礎。

直接投資

中國資本(控股)有限公司(「中國資本」)仍為本集團直接投資業務之主要投資公司。於二零一三年，中國資本之表現有所改善，並在出售一項非上市投資後錄得收益淨額，而二零一二年則錄得虧損淨額。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團應佔中國資本的溢利淨額約為港幣7,000,000元。

管理層評論

除透過中國資本於醫藥及保健業務之間接投資外，本集團繼續投資於醫藥業務。本集團於歐洲醫藥行業之主要公司Sirton Pharmaceuticals SpA持續貢獻正面業績。

展望

鑒於全球經濟復甦步伐仍然緩慢，預期市場會繼續大幅波動，未來全球經濟將充滿挑戰。美聯儲減債規模和速度仍不確定。美國和日本政府減少運用現有貨幣措施的不確定性、日本及歐洲國家之債務可持續性以及資金可能撤離中國亦對本集團構成影響。然而，中國政府將奉行一貫的平衡宏觀經濟政策，並堅持積極而溫和的財政及貨幣政策，以鞏固經濟健康增長的勢頭。儘管本集團對前景保持審慎，但本集團相信，憑藉其國際金融中心及最大人民幣離岸業務中心的優勢，香港將有機會繼續保持穩定增長。

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以便能夠有效及時應對該等變化。本集團將繼續於香港及內地著力建立其金融服務及物業開發的堅實業務。本集團將致力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，進而加強市場滲透力度，並把握未來更大商機。本集團將貫徹其資訊科技系統持續升級的目標，並在近期推出一個新的在線證券交易系統。

就直接投資業務而言，本集團將繼續貫徹其現有投資策略，專注於醫藥及保健業務。本集團亦可能在日後尋求機會擴大業務規模，發揮協同效益優勢，為本公司及其股東帶來最理想的回報。

管理層論述及分析

財務業績

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司股東應佔溢利淨額及每股基本盈利分別約為港幣22,000,000元及1.56港仙。而二零一二年同期之本公司股東應佔虧損淨額及每股基本虧損則分別約為港幣38,000,000元及2.7港仙。本集團之營業額約港幣221,000,000元，較二零一二年同期增加28%。

重大收購、出售及投資

於二零一三年六月二十七日，本集團以現金代價15,000,000歐元收購Gold S.A.S.（於法國擁有一所休閒莊園，以及一個運營中的18個洞之高爾夫球場）之100%股本權益。

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，我們亦會向銀行申請貸款。於二零一三年六月三十日，本集團已籌集銀行及其他貸款約港幣416,000,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣353,000,000元），同時持有現金儲備約港幣354,000,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣330,000,000元）。資本負債比率（總借款對股東資金）則為15.7%（二零一二年十二月三十一日：13.5%）。於二零一三年六月三十日，於「按公平值作損益處理之財務資產」之投資約為港幣72,000,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣236,000,000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。我們預期人民幣於二零一三年餘下期間將維持平穩。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675,000,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣665,000,000元）之物業、投資物業、租賃土地及土地使用權、開發中物業及待售物業及約港幣15,000,000元（二零一二年十二月三十一日：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416,000,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣349,000,000元）。

管理層評論

或然負債

本集團已為本集團中國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。於二零一三年六月三十日，與該等擔保有關之或然負債總額約為港幣1,000,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣2,000,000元）。

人力資源

於二零一三年六月三十日，本集團僱用了741名（二零一二年六月三十日：794名）員工，其中533名為中國之員工。僱員之薪酬按表現釐定，每年檢討一次。除基本月薪外，其他員工福利包括酌情分配花紅、醫療計劃、定額福利／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。本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之員工成本約為港幣84,000,000元（二零一二年六月三十日：港幣81,000,000元）。

簡明綜合損益表

未經審計
截至六月三十日止六個月

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營業額	5	221,173	172,395
銷售成本		(97,538)	(71,057)
毛利		123,635	101,338
其他虧損淨額	6	(1,702)	(1,004)
銷售、一般及行政費用		(110,734)	(109,423)
營運溢利／(虧損)	5及7	11,199	(9,089)
財務收入	8	7,265	10,894
財務成本	8	(7,963)	(11,359)
財務成本淨額	8	(698)	(465)
應佔之溢利減虧損			
— 聯營公司		6,001	(25,517)
— 共同控制企業		4,873	4,915
除稅前溢利／(虧損)		21,375	(30,156)
稅項	10	2,627	(12,603)
除稅後溢利／(虧損)		24,002	(42,759)
投資基金之少數投資者應佔虧損		—	391
期內溢利／(虧損)		24,002	(42,368)
歸屬予：			
本公司股東		21,858	(37,803)
非控制性權益		2,144	(4,565)
		24,002	(42,368)
本公司股東應佔每股盈利／(虧損)			
— 基本	11	1.56港仙	(2.70)港仙
— 攤薄	11	1.56港仙	(2.70)港仙

第14頁至第30頁之附註乃本簡明綜合賬目之組成部份。

簡明綜合全面損益表

	未經審計	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
期內溢利／(虧損)	24,002	(42,368)
其他全面收益		
可能重分類至損益之項目		
— 可供出售財務資產的公平值收益	505	23,230
— 出售附屬公司而確認之資本儲備	(290)	—
— 匯兌差異	12,334	(8,140)
— 應佔一聯營公司收購後之儲備	(7,811)	(3,946)
期內其他全面收益，扣除稅項	4,738	11,144
期內全面收益／(虧損)總額	28,740	(31,224)
歸屬予：		
本公司股東	25,437	(26,145)
非控制性權益	3,303	(5,079)
	28,740	(31,224)

第14頁至第30頁之附註乃本簡明綜合賬目之組成部份。

簡明綜合資產負債表

	附註	未經審計 二零一三年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
無形資產	13	13,114	2,126
物業、機器及設備	13	534,464	391,730
投資物業	13	426,189	419,495
租賃土地及土地使用權	13	54,613	54,934
聯營公司投資		240,622	241,473
共同控制企業投資		237,208	236,795
遞延稅項資產		14,704	15,682
可供出售財務資產		127,386	126,890
貸款及墊款		10,405	10,931
非流動資產總值		1,658,705	1,500,056
流動資產			
開發中物業		235,115	222,830
待售物業		314,588	347,975
存貨		9,315	7,495
貸款及墊款		586,967	494,804
應收賬款	14	221,375	147,514
其他應收賬款、預付款項及押金		48,049	42,055
可收回稅項		338	896
按公平值作損益處理之財務資產		71,736	235,691
銀行存款		5,236	2,847
客戶信託銀行結餘		1,417,889	1,300,485
現金及現金等價物		348,635	326,668
流動資產總值		3,259,243	3,129,260

簡明綜合資產負債表

	附註	未經審計 二零一三年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
流動負債			
應付及其他應付賬款	15	1,735,286	1,545,356
應付稅項		40,938	36,851
借貸	16	87,714	14,799
流動負債總值		1,863,938	1,597,006
流動資產淨值		1,395,305	1,532,254
資產總值減流動負債		3,054,010	3,032,310
非流動負債			
遞延稅項負債		68,053	65,432
退休福利責任		7,711	7,751
借貸	16	328,566	338,187
非流動負債總值		404,330	411,370
資產淨值		2,649,680	2,620,940
權益			
股本	17	279,783	279,783
儲備		2,275,201	2,249,764
本公司股東應佔股本及儲備		2,554,984	2,529,547
非控制性權益		94,696	91,393
權益總額		2,649,680	2,620,940

第14頁至第30頁之附註乃本簡明綜合賬目之組成部份。

簡明綜合現金流量表

未經審計

截至六月三十日止六個月

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
來自經營活動之現金流入	97,777	5,009
來自投資活動之現金(流出)／流入	(129,000)	27,868
來自融資活動之現金流入／(流出)	52,940	(29,734)
現金及現金等價物之增加淨額	21,717	3,143
一月一日之現金及現金等價物	326,668	370,942
匯兌收益／(虧損)	250	(2,015)
六月三十日之現金及現金等價物	348,635	372,070

第14頁至第30頁之附註乃本簡明綜合賬目之組成部份。

簡明綜合權益變動表

	未經審計										非控制性	
	本公司股東應佔										權益	總額
	僱員以股份				資本		資產		投資		匯兌儲備	滾存溢利
	股本	股份溢價	為本之 報酬儲備	資本儲備	贖回儲備	重估儲備	重估儲備	重估儲備	重估儲備			
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	港幣千元	港幣千元
於二零一三年一月一日	279,783	849,536	40,458	216,107	14,006	12,334	125,290	128,123	863,910	91,393	2,620,940	
截至二零一三年 六月三十日止期間 之全面收益總額	-	-	-	(8,101)	-	-	505	11,175	21,858	3,303	28,740	
於二零一三年六月三十日	279,783	849,536	40,458	208,006	14,006	12,334	125,795	139,298	885,768	94,696	2,649,680	
	未經審計										非控制性	
	本公司股東應佔										權益	總額
	僱員以股份				資本		資產		投資		匯兌儲備	滾存溢利
	股本	股份溢價	為本之 報酬儲備	資本儲備	贖回儲備	重估儲備	重估儲備	重估儲備	重估儲備			
	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	港幣千元
於二零一二年一月一日	279,783	849,536	40,500	233,332	14,006	12,334	95,165	128,090	970,472	98,881	2,722,099	
截至二零一二年 六月三十日止期間 之全面虧損總額	-	-	-	(3,946)	-	-	23,230	(7,626)	(37,803)	(5,079)	(31,224)	
於二零一二年六月三十日	279,783	849,536	40,500	229,386	14,006	12,334	118,395	120,464	932,669	93,802	2,690,875	

第14頁至第30頁之附註乃本簡明綜合賬目之組成部份。

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並於香港聯合交易所有限公司上市，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。

除另有規定外，本未經審計簡明綜合賬目均以港元為表列。

本未經審計簡明綜合賬目已於二零一三年八月二十三日獲董事局批准刊發。

2. 編製基準

截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審計簡明綜合賬目乃按照香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。本未經審計簡明綜合賬目應與截至二零一二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(「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，與截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用及所述的會計政策一致。

- (a) 本期間首次生效的準則及對現行準則的修訂、修改或詮釋預期不會對本集團造成重大影響。
- (b) 本期間的所得稅按照預期年度總溢利適用的稅率計提。

簡明綜合賬目附註

3. 會計政策(續)

- (c) 下列已發出但在二零一三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32號 (修訂本)	金融工具：呈列 — 抵銷金融 資產及金融負債；	二零一四年一月一日
— 香港會計準則第36號 (修訂本)	非金融資產可收回數額之披露；	二零一四年一月一日
— 香港財務報告準則 第7及9號(修訂本)	強制生效日期及過渡性披露；	二零一五年一月一日
— 香港財務報告準則第9號	金融工具；	二零一五年一月一日
— 香港財務報告準則 第10號、第12號及香 港會計準則第27號 (二零一一年) (修訂本)	投資實體；及	二零一四年一月一日
— 香港(國際財務報告詮釋 委員會) — 詮釋 第21號	徵稅	二零一四年一月一日

本集團已開始就採納以上準則及對現行準則之修訂及詮釋對本集團所產生之有關影響進行評估。本集團尚未能確定上述修訂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。

4. 估算

編製本未經審計簡明綜合賬目要求管理層對影響會計政策之應用和所呈列資產和負債以及收支的金額作出判斷、估算和假設。實際結果或會與此等估算不同。

在編製此未經審計簡明綜合賬目時，管理層應用本集團會計政策而作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源，與截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合財務報表所採用的一致。

5. 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可呈報之營運分部：

- 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。

本集團截至二零一三年六月三十日止六個月未經審計之分部業績如下：

	未經審計					
	企業融資及		物業投資			
	證券投資	股票經紀	物業開發	及酒店	直接投資	集團
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額	15,986	87,651	20,691	47,756	49,089	221,173
分部業績	14,268	36,388	(8,598)	(36,349)	18,775	24,484
未分配營運開支淨額						(13,285)
營運溢利						11,199
財務成本淨額						(698)
應佔之溢利減虧損						
— 聯營公司	—	—	—	—	6,001	6,001
— 共同控制企業	—	—	—	4,134	739	4,873
除稅前溢利						21,375

註： 營運分部間並無任何銷售或其他交易。

簡明綜合賬目附註

5. 分部資料(續)

本集團截至二零一二年六月三十日止六個月未經審計之分部業績如下：

	未經審計					
	企業融資及			物業投資		
	證券投資 港幣千元	股票經紀 港幣千元	物業開發 港幣千元	及酒店 港幣千元	直接投資 港幣千元	集團 港幣千元
營業額	(918)	76,312	6,060	51,403	39,538	172,395
分部業績	(5,714)	31,086	(8,145)	(8,297)	(3,591)	5,339
未分配營運開支淨額						(14,428)
營運虧損						(9,089)
財務成本淨額						(465)
應佔之溢利減虧損						
— 聯營公司	—	—	—	—	(25,517)	(25,517)
— 共同控制企業	—	—	—	4,246	669	4,915
除稅前虧損						(30,156)

註： 營運分部間並無任何銷售或其他交易。

本集團於二零一三年六月三十日未經審計的分部資產如下：

	未經審計					
	企業融資及			物業投資		
	證券投資 港幣千元	股票經紀 港幣千元	物業開發 港幣千元	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	87,910	2,349,579	652,080	973,055	323,556	4,386,180
聯營公司投資	—	—	—	—	240,622	240,622
共同控制企業投資	—	—	—	196,336	40,872	237,208
可收回稅項						338
遞延稅項資產						14,704
企業資產						38,896
資產總值						4,917,948

5. 分部資料(續)

本集團於二零一二年十二月三十一日已審計的分部資產如下：

	已審計					
	企業融資及		物業投資			
	證券投資	股票經紀	物業開發	及酒店	直接投資	集團
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
分部資產	247,891	2,071,027	656,723	811,365	301,284	4,088,290
聯營公司投資	—	—	—	—	241,473	241,473
共同控制企業投資	—	—	—	197,396	39,399	236,795
可收回稅項						896
遞延稅項資產						15,682
企業資產						46,180
資產總值						4,629,316

6. 其他虧損淨額

	未經審計	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
出售附屬公司權益之收益	290	—
出售投資物業之虧損	(376)	(80)
投資物業之公平值虧損	(17,545)	(57)
出售按公平值作損益處理之財務資產之收益	12,048	—
外匯淨收益／(虧損)	3,881	(867)
	(1,702)	(1,004)

7. 營運溢利／(虧損)

期內營運溢利／(虧損)已扣除以下項目：

	未經審計	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
扣除：		
折舊	16,552	21,221
攤銷租賃土地及土地使用權	879	874
員工成本(附註9)	84,234	80,736

簡明綜合賬目附註

8. 財務成本淨額

	未經審計	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
財務收入	7,265	10,894
財務成本		
— 貸款及透支利息	(11,865)	(11,359)
— 減：合資格資產資本化之金額	3,902	—
財務成本總額	(7,963)	(11,359)
財務成本淨額	(698)	(465)

9. 員工成本

員工成本已包括董事酬金：

	未經審計	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
工資、薪金及津貼	71,100	68,489
退休福利成本	9,293	8,330
其他僱員福利	3,841	3,917
	84,234	80,736

10. 稅項

香港利得稅乃按照期內估計應課稅溢利依稅率16.5%（二零一二年：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本集團經營業務地區之現行稅率計算。

在簡明綜合損益表（計入）／支銷之稅項如下：

	未經審計	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港利得稅		
— 本期	4,421	5,377
— 往年度準備不足／（過度準備）	88	(780)
海外稅項		
— 本期	803	8,503
— 往年度準備不足	411	619
遞延稅項	(8,350)	(1,116)
稅項（抵免）／支出	(2,627)	12,603

11. 每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據本集團之股東應佔溢利約港幣21,858,000元(二零一二年：本集團之股東應佔虧損約港幣37,803,000元)計算。每股基本盈利／(虧損)乃按期內已發行股份之加權平均數1,398,913,012股(二零一二年：1,398,913,012股)而計算。

本公司於期內有尚未行使的購股權為具潛在攤薄影響之普通股。根據尚未行使購股權所附認購權之貨幣價值計算，以釐定原可按公平值(按本公司股份每日平均市價釐定)收購之股份數目。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4,000,897股具潛在攤薄影響之普通股計算。

截至二零一二年六月三十日止六個月，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。

12. 中期股息

董事局建議不派發截至二零一三年六月三十日止六個月中期股息(二零一二年：無)。

13. 資本開支

	未經審計			
	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
於二零一三年一月一日賬面淨值	2,126	391,730	419,495	54,934
收購一附屬公司	10,988	153,062	—	—
添置	—	1,810	—	—
轉撥自待售物業	—	—	19,125	—
公平值虧損	—	—	(17,545)	—
出售	—	(224)	(1,326)	—
折舊／攤銷(附註7)	—	(16,552)	—	(879)
匯兌差異	—	4,638	6,440	558
於二零一三年六月三十日賬面淨值	13,114	534,464	426,189	54,613

簡明綜合賬目附註

13. 資本開支(續)

	未經審計			
	物業、機器 及設備		投資物業	租賃土地及 土地使用權
	無形資產 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一二年一月一日賬面淨值	2,126	423,801	447,570	56,699
添置	—	3,192	—	—
轉撥自待售物業	—	—	13,080	—
公平值虧損	—	—	(57)	—
出售	—	(744)	(724)	—
折舊／攤銷(附註7)	—	(21,221)	—	(874)
匯兌差異	—	(3,038)	(2,238)	(180)
於二零一二年六月三十日賬面淨值	2,126	401,990	457,631	55,645

14. 應收賬款

	未經審計	已審計
	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
應收證券經紀及結算所賬項	95,523	15,991
應收證券客戶賬項	101,378	114,476
應收賬款	38,922	29,551
應收票據	1,943	3,616
	237,766	163,634
減值撥備	(16,391)	(16,120)
	221,375	147,514

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至90日。

14. 應收賬款(續)

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日之應收賬款之賬齡分析如下：

	未經審計 二零一三年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	211,753	138,646
31至60日	6,325	7,003
61至90日	1,979	1,547
超過90日	1,318	318
	221,375	147,514

15. 應付及其他應付賬款

	未經審計 二零一三年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
應付證券經紀及交易商賬項	4,475	53,662
應付證券客戶賬項	1,599,261	1,361,263
應付賬款	33,469	41,768
應付賬款總值	1,637,205	1,456,693
預收客戶墊款	4,037	2,855
應計費用及其他應付賬款	94,044	85,808
	1,735,286	1,545,356

除若干應付證券客戶賬項為客戶於一般業務過程中因其交易活動而收取之孖展按金外，大部分應付及其他應付賬款須於一年內或按要求償還。只有超逾上述指定孖展按金之金額須按要求償還。本集團之應付及其他應付賬款之公平值與賬面值相若。

應付及其他應付證券客戶賬款亦包括存放於認可機構之獨立信託賬戶之應付賬款港幣1,417,889,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣1,300,485,000元)。

除存放於認可機構之獨立信託賬戶之應付證券客戶賬款參考銀行存款儲蓄利率計息外，應付及其他應付賬款為免息。

由於董事認為有關應付證券經紀、交易商及證券客戶賬款之業務而言，賬齡分析並無額外價值，因此並無披露。

簡明綜合賬目附註

15. 應付及其他應付賬款(續)

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日之應付賬款之賬齡分析如下：

	未經審計 二零一三年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	9,955	7,734
31至60日	5,249	4,396
61至90日	3,063	4,563
超過90日	15,202	25,075
	33,469	41,768

16. 借貸

	未經審計 二零一三年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
非流動		
已抵押銀行貸款	328,566	338,187
流動		
無抵押其他貸款	—	3,700
已抵押銀行貸款	87,714	11,099
	87,714	14,799
	416,280	352,986

於二零一三年六月三十日，本集團已將賬面總淨值約為港幣675,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣665,000,000元)之部份物業、投資物業、租賃土地及土地使用權、開發中物業及待售物業及約港幣15,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣15,000,000元)之定期存款作出抵押。

銀行借貸將於二零一三年七月至二零一二年六月到期及償還，並按浮動利率計息。於二零一三年六月三十日之加權平均實際年利率為5.67厘(二零一二年十二月三十一日：6.74厘)。借貸之賬面值與其公平值相若。總額中約港幣67,000,000元(二零一二年十二月三十一日：無)及港幣349,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣353,000,000元)分別以港幣及人民幣計值。

17. 股本

	未經審計		已審計	
	二零一三年六月三十日		二零一二年十二月三十一日	
	股份數目		股份數目	
	以千計	港幣千元	以千計	港幣千元
法定股本：				
每股面值港幣0.2元之普通股	2,000,000	400,000	2,000,000	400,000
已發行及繳足股本：				
每股面值港幣0.2元之普通股	1,398,913	279,783	1,398,913	279,783

於截至二零一三年六月三十日止六個月及二零一二年十二月三十一日止年度，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行使。

18. 業務合併

於二零一三年六月二十七日，本集團以現金代價15,000,000歐元收購Gold S.A.S. (「Gold」)(於法國擁有一所休閒莊園，以及一個運營中的18個洞之高爾夫球場)之100%股本權益。

按照香港財務報告準則第3號(經修訂)「企業合併」，本集團需於收購日確認Gold之可辨認資產、負債及或有負債之公平值以滿足確認條件。

截至本報告日，本集團尚在核實所購業務之個別資產／負債，有關之公平值評估尚未完成。有關下列個別資產／負債之公平值乃根據董事之最適當估計之暫估數。倘若收購價分配完成，所收購之資產及負債之公平值，以及將記錄為商譽之金額將於截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中作出調整。

簡明綜合賬目附註

18. 業務合併(續)

下表為就Gold支付的代價之摘要，以及於收購日確認購入資產及承擔負債之金額。

	港幣千元
總收購代價 — 現金	151,699
確認購入可辨認資產及承擔負債之金額	
	暫估公平值 港幣千元
物業、機器及設備	153,062
存貨	436
應收賬款	496
其他應收賬款、預付款項及押金	424
現金及現金等價物	2,562
應付及其他應付賬款	(5,281)
遞延稅項負債	(10,988)
可辨認資產淨值總值	140,711
商譽	10,988
	151,699
	港幣千元
收購相關成本(於截至二零一三年六月三十日止六個月列賬於簡明綜合損益表之銷售、一般及行政費用中)	9,827
	港幣千元
收購業務之現金流出扣除購入現金	
— 現金代價	151,699
— 購入附屬公司中的現金及現金等價物	(2,562)
收購事項產生之現金流出	149,137

18. 業務合併(續)

應收賬款之公平值和其將收回的毛合約金額一致。

自收購日起，並無營業額及業績包括在本集團之簡明綜合損益表內。倘收購發生於二零一三年一月一日，本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之綜合營業額及綜合溢利分別為港幣228,489,000元及港幣19,192,000元。

19. 承擔

(a) 租賃土地及土地使用權以及開發中物業之資本承擔

	未經審計 二零一三年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
已訂約但未撥備	343,465	336,974
已授權但未訂約	586,341	570,619

(b) 營運租賃承擔

本集團有關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：

	未經審計 二零一三年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
不遲於一年	17,758	16,184
遲於一年但不遲於五年	15,324	15,226
五年以上	5,008	5,036
	38,090	36,446

簡明綜合賬目附註

19. 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：

	未經審計 二零一三年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
不遲於一年	8,578	9,075
遲於一年但不遲於五年	6,498	8,158
	15,076	17,233

20. 或然負債

	未經審計 二零一三年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一二年 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)	1,004	2,110

附註：本集團已為本集團中國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。

21. 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：

	未經審計	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
袍金	810	810
薪金及其他僱員福利	4,000	3,918
酌情分配花紅	1,100	—
退休福利成本	340	333
	6,250	5,061

22. 財務風險管理

22.1 財務風險因素

本集團的經營面對多種財務風險：信貸風險、流動資金風險及市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)。

本未經審計簡明綜合賬目並不包括年度財務報表所需披露之所有財務風險管理資料，並需與本集團於二零一二年十二月三十一日之年度財務報表一併覽閱。

自年終以來，負責風險管理之部門或任何風險管理之政策並無變更。

22.2 公平值估算

下表分析以估值法按公平值列賬之金融工具。已界定之不同等級如下：

- 相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)(第一級)；
- 除包含於第一級之報價外，資產或負債之輸入均為可觀察之直接(即價格)或間接(即源自價格者)資料(第二級)；及
- 並非根據市場觀察可得資料而釐定之資產或負債之輸入資料(即不可觀察輸入資料)(第三級)。

簡明綜合賬目附註

22. 財務風險管理(續)

22.2 公平值估算(續)

下表呈列本集團於二零一三年六月三十日未經審計按公平值計量之資產。

	未經審計			
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總額 港幣千元
按公平值作損益處理之財務資產				
— 上市證券	66,686	—	—	66,686
— 非上市證券	—	—	5,050	5,050
可供出售財務資產				
— 上市證券	971	—	—	971
— 非上市證券	—	125,795	620	126,415
	67,657	125,795	5,670	199,122

下表呈列本集團於二零一二年十二月三十一日已審計按公平值計量之資產。

	已審計			
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總額 港幣千元
按公平值作損益處理之財務資產				
— 上市證券	66,054	—	—	66,054
— 非上市及有報價證券	159,454	—	—	159,454
— 非上市證券	—	—	10,183	10,183
可供出售財務資產				
— 上市證券	971	—	—	971
— 非上市證券	—	125,290	629	125,919
	226,479	125,290	10,812	362,581

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團之財務資產之公平值並無因業務或經濟環境之重大變更而有所影響。

截至二零一三年六月三十日止六個月，財務資產並無重分類。

22. 財務風險管理(續)

22.3 使用主要為不可觀察輸入資料之公平值計量(第三級)

	按公平值作損益處理	
	之財務資產 港幣千元	可供出售財務資產 港幣千元
於二零一三年一月一日之期初結餘	10,183	629
出售	(5,133)	—
匯兌差異	—	(9)
於二零一三年六月三十日之期末結餘	5,050	620

公平值乃基於投資之資產淨值。

於期內，估值方法並無改變。

22.4 本集團之估值過程

本集團財務部最少於每個呈報日，按財務報告之要求為金融資產(包括第三級公平值)進行估值，並向財務總監匯報、討論及解釋有關公平值變動之原因。

本集團主要採用之第三級輸入為投資之資產淨值，其金額與其公平值相若。

下列金融資產及負債之賬面值與其公平值相若：

- 貸款及墊款；
- 應收賬款；
- 其他應收賬款、預付款項及押金；
- 銀行存款、客戶信託銀行結餘及現金及現金等價物；
- 應付及其他應付賬款；及
- 借貸

權益披露

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

於二零一三年六月三十日，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	108,349,636	72,952,000	181,301,636		12.96%
辛樹林先生	好倉	8,032,000	—	8,032,000		0.57%
楊偉堅先生	好倉	20,384,304	—	20,384,304		1.46%
郭琳廣先生	好倉	1,000,000	—	1,000,000		0.07%
<i>鋼裝荊星草，太平紳士</i>						
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	
		個人權益	總額	股本之百分比	
勞元一先生	中國資本	好倉	1,700,000	1,700,000	2.21%
楊偉堅先生	中國資本	好倉	1,250,000	1,250,000	1.63%

除上文披露者外，於本期間任何時候，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。

權益披露

截至二零一三年六月三十日止六個月內購股權的變動：

	於二零一三年一月一日及 二零一三年六月三十日					
	持有之購股權	行使價	授出日期	可行使期	授予期	
		港元				
董事：						
勞元一先生	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	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	0.564	30/11/2005	30/05/2006-11/12/2015	30/11/2005-29/05/2006	
	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	1,000,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007-22/05/2017	23/05/2007-22/11/2007	
<i>銅紫荊星章，太平紳士</i>						
吳家瑋教授	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	1.950	23/05/2007	23/11/2007-22/05/2017	23/05/2007-22/11/2007	
俞啟鎬先生	1,000,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007-22/05/2017	23/05/2007-22/11/2007	
僱員	7,250,000	0.680	03/03/2006	03/03/2008-02/03/2016	03/03/2006-02/03/2008	
	1,000,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007-22/05/2017	23/05/2007-22/11/2007	
	<u>51,568,000</u>					

附註：

- (1) 截至二零一三年六月三十日止六個月內，沒有購股權已根據該計劃授出、行使或失效。
- (2) 截至二零一三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。
- (3) 購股權所採納之會計政策與截至二零一二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，於二零一三年六月三十日，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。此等權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	17.70%
陳俏女士(「陳女士」)(附註2)	好倉	131,616,000	12,432,000	57,592,000	201,640,000	14.41%
尹堅先生(「尹先生」)(附註2)	好倉	12,432,000	131,616,000	57,592,000	201,640,000	14.41%

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。

中期股息

董事局建議不派發截至二零一三年六月三十日止六個月中期股息(二零一二年：無)。

企業管治及其他資料

符合企業管治常規守則

於期內，本公司一直遵守上市規則附錄十四（「企業管治守則」）所載之守則條文及建議最佳常規之所有守則條文，惟企業管治守則之守則條文第A.2.1條除外。

本公司主席及行政總裁為勞元一先生，與企業管治守則之守則條文第A.2.1條有所偏離，該條文規定，主席與行政總裁之角色應予以區分，且不應由同一人兼任。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大而貫徹之領導，並可於規劃及落實長遠業務策略時更有效益。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。

提名委員會

提名委員會於二零一二年三月一日成立。提名委員會的成員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。提名委員會之成立旨在檢討董事局的結構、人數和組成；物色董事人選及就董事的委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事局提出建議；及評估獨立非執行董事的獨立性。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年六月三十日成立。薪酬委員會的成員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。薪酬委員會之成立旨在檢討及審批董事及高級管理層之薪酬組合，包括薪金、花紅計劃及其他長期獎勵計劃之條款。

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。審核委員會之成立目的在於確保本公司採納及遵循適當的財務報告及內部監控原則。

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，包括審閱截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審計綜合中期業績以備董事局批核。

董事進行之證券交易

本公司已就本公司董事進行證券交易採納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」）。經本公司作出特定查詢後，董事局所有成員均確認彼等於截至二零一三年六月三十日止六個月一直遵守標準守則所載之規定標準。

承董事局命
主席
勞元一

香港，二零一三年八月二十三日