



(股份代號: 227)

第一上海投資有限公司



中期報告 2011

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

禮德齊百禮律師行

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183號

合和中心17樓

股份代號

香港聯合交易所有限公司

股份代號：227

目錄

- 02 管理層評論
- 08 簡明綜合損益表
- 09 簡明綜合全面損益表
- 10 簡明綜合資產負債表
- 11 簡明綜合現金流量表
- 12 簡明綜合權益變動表
- 14 簡明綜合賬目附註
- 30 權益披露
- 33 企業管治及其他資料



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」)截至二零一一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

於二零一一年上半年，全球經濟更為反覆，而全球整體經濟增長呈放緩趨勢。儘管美國政府實施貫徹的貨幣政策能順應市場變化，惟美國經濟增長仍然緩慢，失業問題依然嚴重，帶出對經濟出現雙底衰退的憂慮。在希臘進行債務重組後，歐元市場仍受主權債務危機加劇影響。儘管中國大陸的經濟維持穩定增長，惟通脹壓力仍然顯著。市場對中國中央政府推出的一系列收緊財政措施持審慎態度。

面對蓬勃的經濟前景及穩固的企業盈利，香港的證券及物業市場起初在樂觀氣氛下攀升。然而，三月中旬的日本地震及核危機使市場卻步。此外，對中國大陸緊縮措施的持續關注以及香港政府宣佈推出多項冷卻本地物業市場的政策，都消除了大部份的市場收益。

本集團截至二零一一年六月三十日止六個月錄得本公司股東應佔綜合溢利淨額約港幣9,000,000元，二零一零年同期則錄得淨虧損約港幣11,000,000元。本集團的表現主要來自企業融資及股票經紀業務，以及集團投資物業升值所致。然而，部份收益因投資於多項財務資產的投資組合錄得的公平值虧損，以及醫藥及酒店業務(均於初始投資期)錄得的營運虧損而被抵銷。本集團的綜合營業額因合併增長中的醫藥及酒店業務而增加22%至約港幣143,000,000元。本集團的資產淨值總額維持穩定，於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日分別錄得約港幣2,885,000,000元及港幣2,880,000,000元。

管理層評論

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

鑑於與中國市場的緊密聯繫，面對蓬勃的經濟前景及穩固的企業盈利，香港的證券市場起初在樂觀氣氛下攀升。然而，隨著三月中旬的日本地震及核危機以及中國中央政府實施多項收緊財政措施，本地股票市場在二零一一年上半年反覆波動。整體而言，恒生指數於窄幅上落，由二零一零年十二月三十一日的23,035點下降至二零一一年六月三十日的22,398點收市。投資者持審慎態度，避免承擔風險，每日平均市場成交額僅為約港幣740億元，較二零一零年同期下降15%。

受市場波動影響，股票經紀業務較年初預期為遜色。於呈報期間，受零售客戶交易量收縮，經紀佣金減少。市場價格之激烈競爭，亦對經紀佣金收入產生負面影響。本集團的證券經紀業務於二零一一年錄得營運溢利約港幣24,000,000元，較二零一零年同期下降約46%。二零一零年其中一項主要收入來源的二級集資活動，受不穩定的市場氣氛而縮減，導致期內包銷及配售佣金收入減少。孖展貸款總規模較二零一零年相對穩定。因二零一一年第二季度開始及至顯著於六月時，隨著中國中央政府開始實施多項收緊措施以遏止高通脹率及過熱的房地產市場，股票價格有所整固，本集團的證券投資業務跟隨錄得公平值虧損約港幣15,000,000元。

本集團的企業融資部門於截至二零一一年六月三十日止六個月繼續成為金融顧問市場的活躍從業者。於期內，本集團就現代教育集團有限公司(股份代號：1082)在香港進行集資金額合共約港幣1.51億元的首次公開招股擔任聯席保薦人。此外，本集團已於期內完成14項企業融資顧問項目，並擔任四間香港上市公司的合規顧問。本集團現時參與多個企業融資顧問交易，包括首次公開招股保薦工作。

憑藉本集團於業內的專業知識以及其全面的金融服務(包括證券投資及股票經紀)所帶來的協同效益,我們將繼續積極尋求於金融顧問服務、首次公開招股保薦及二級市場集資的商機,以提高我們的市場優勢。

物業及酒店

於二零一一年,中國房地產市場持續錄得售價攀升。出於對經濟過熱及持續通脹刺激的憂慮,中國中央政府已實施更多更嚴格的措施,以收緊市場流動性及抑制持續上升的房地產價格,此趨勢由一線城市蔓延至二及三線城市。隨著實施新的「國八條」及限制購買房產政策,物業交易量下跌,亦令房地產市場的發展趨勢於近幾個月明顯放緩。儘管緊縮措施的影響於短期內不太可能顯現,惟未來宏觀經濟勢將按更可接受的速度發展。本集團對行業中期及長期發展仍抱審慎樂觀態度,並相信真正住房需求強勁。

本集團現正參與六個項目,總樓面面積(總樓面面積)約41.9萬平方米。本集團將繼續在中國大陸快速發展的二線城市開發物業,尤其在長江三角洲地區。我們會繼續專注發展及營運物業項目,該等項目包括商務中心、酒店及服務式公寓,以至休閒渡假村。

於呈報期間,本集團的物業開發業務確認的總樓面面積及總收入分別約為6,000平方米及港幣58,000,000元,主要歸於無錫的辦公室及工業項目。期內物業項目所產生的資本開支約為港幣78,000,000元。

直接投資

中國資本(控股)有限公司(「中國資本」)繼續為本集團直接投資業務的主要投資公司。期內,中國資本的整體業績因其於可換股債券投資的公平值虧損而受不利影響。於呈報期間,本集團應佔中國資本錄得的虧損淨額及投資儲備減少分別約為港幣2,000,000元及港幣5,000,000元。

管理層評論

於二零一一年初，我們擴大醫藥業務的發展。於二零一一年上半年，由於業務仍在發展及經營整合階段，故錄得淨營運虧損。然而，因有利的政府政策並預期醫藥行業將經歷變革性的發展，我們有信心此業務將為本集團帶來可觀的貢獻。本集團或將擴大於行內的市場佔有率，以優化投資的協同效益。

展望

二零一一年的市場狀況仍然充滿挑戰。全球金融問題預期不會在短期內得以解決。本集團對金融及物業市場的前景審慎。然而，我們相信，中國中央政府將貫徹維持穩定的宏觀經濟政策並保持其積極但溫和的財政及貨幣政策，以鞏固經濟快速及健康增長的勢頭。受中國中央政府強力支持以作為一個國際金融中心及離岸人民幣業務的區域基地，香港經濟將顯著受惠。

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。我們能夠有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。我們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，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的態度，繼續進行策略性直接投資項目，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

截至二零一一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9,000,000元及0.62港仙。二零一零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11,000,000元及0.76港仙。本集團之營業額約港幣143,000,000元，較二零一零年同期增加22%。

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。於二零一一年六月三十日，本集團已向銀行借取了約港幣310,000,000元之貸款，同時持有現金儲備約港幣597,000,000元。資本負債比率（總借款對股東資金）則為10.8%。於二零一一年六月三十日，於「按公平值作損益處理之財務資產」之投資約為港幣304,000,000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二零一一年餘下期間將以平穩之步調升值。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825,000,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣657,000,000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16,000,000元（二零一零年十二月三十一日：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308,000,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣230,000,000元）。

人力資源

於二零一一年六月三十日，本集團僱用了775名（二零一零年六月三十日：428名）員工，其中650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。本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之員工成本約為港幣76,000,000元。

管理層評論

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。於二零一一年六月三十日，與該等擔保有關之或然負債總額約為港幣400,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣19,000,000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	二零一一年 港幣千元	二零一零年 (重列) 港幣千元
營業額	6	142,728	116,614
銷售成本		(75,236)	(53,630)
毛利		67,492	62,984
其他收益淨額	7	66,631	9,184
銷售、一般及行政費用		(106,966)	(67,584)
營運溢利	6及8	27,157	4,584
財務收入	9	8,681	3,464
財務成本	9	(342)	(145)
財務收入淨額	9	8,339	3,319
應佔之溢利減虧損			
— 聯營公司		(11,432)	(15,854)
— 共同控制企業		6,226	6,265
除稅前溢利／(虧損)		30,290	(1,686)
稅項	11	(18,325)	(10,495)
期內溢利／(虧損)		11,965	(12,181)
歸屬予：			
本公司股東		8,670	(10,673)
非控制性權益		3,295	(1,508)
		11,965	(12,181)
本公司股東應佔每股盈利／(虧損)			
— 基本	12	0.62港仙	(0.76)港仙
— 攤薄	12	0.62港仙	(0.76)港仙

第14頁至第29頁之附註乃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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
期內溢利／(虧損)	11,965	(12,181)
其他全面收益／(虧損)		
— 可供出售財務資產的公平值虧損	(14,371)	(45,934)
— 出售一附屬公司而確認之匯兌儲備	(1,121)	(4,588)
— 匯兌差異	27,442	7,218
— 應佔一聯營公司收購後之儲備	(4,998)	3,881
期內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	6,952	(39,423)
期內全面收益／(虧損)總額	18,917	(51,604)
歸屬予：		
本公司股東	13,050	(50,597)
非控制性權益	5,867	(1,007)
	18,917	(51,604)

第14頁至第29頁之附註乃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 二零一一年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
無形資產	14	2,126	2,126
物業、機器及設備	14	427,029	369,626
投資物業	14	405,254	268,152
租賃土地及土地使用權	14	60,342	59,292
聯營公司投資		376,837	383,914
共同控制企業投資		219,801	208,723
遞延稅項資產		4,298	10,152
可供出售財務資產		148,918	162,587
貸款及墊款		16,644	21,993
非流動資產總值		1,661,249	1,486,565
流動資產			
開發中物業		289,384	235,807
待售物業		294,967	378,355
存貨		6,006	555
貸款及墊款		325,549	345,822
應收賬款	15	142,709	205,736
其他應收賬款、預付款項及押金		35,744	34,131
可收回稅項		2,284	3,205
按公平值作損益處理之財務資產		304,278	330,239
銀行存款			
— 已抵押		6,497	15,000
— 無抵押		46,383	26,611
客戶信託銀行結餘		1,517,226	1,143,906
現金及現金等價物		544,551	527,151
流動資產總值		3,515,578	3,246,518
流動負債			
應付及其他應付賬款	16	1,903,811	1,552,847
應付稅項		34,970	29,209
借貸	17	45,693	27,030
流動負債總值		1,984,474	1,609,086
流動資產淨值		1,531,104	1,637,432
資產總值減流動負債		3,192,353	3,123,997
非流動負債			
遞延稅項負債		43,144	37,427
借貸	17	264,543	206,832
非流動負債總值		307,687	244,259
資產淨值		2,884,666	2,879,738
權益			
股本	18	279,783	279,783
儲備		2,496,920	2,497,859
本公司股東應佔股本及儲備		2,776,703	2,777,642
非控制性權益		107,963	102,096
權益總額		2,884,666	2,879,738

第14頁至第29頁之附註乃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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
來自經營活動之現金流入／(流出)	11,239	(68,007)
來自投資活動之現金流出	(57,617)	(122,511)
來自融資活動之現金流入	61,417	81,754
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	15,039	(108,764)
一月一日之現金及現金等價物	527,151	672,278
匯兌收益	2,361	535
六月三十日之現金及現金等價物	544,551	564,049

第14頁至第29頁之附註乃簡明綜合賬目之組成部份。

簡明綜合權益變動表

未經審計

	本公司股東應佔								非控制性權益		總額	
	僱員以股份為本之								匯兌儲備	滾存溢利		港幣千元
	股本	股份溢價	報酬儲備	資本儲備	贖回儲備	資本重估儲備	資產重估儲備	投資重估儲備				
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		
於二零一一年一月一日	279,783	849,536	42,682	299,357	14,006	12,334	161,616	89,828	1,028,500	102,096	2,879,738	
截至二零一一年六月三十日止期間之全面收益總額	-	-	-	(4,998)	-	-	(14,371)	23,749	8,670	5,867	18,917	
轉撥已失效之購股權之儲備	-	-	(1,091)	-	-	-	-	-	1,091	-	-	
付訖二零一零年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,989)	-	(13,989)	
	-	-	(1,091)	-	-	-	-	-	(12,898)	-	(13,989)	
於二零一一年六月三十日	279,783	849,536	41,591	294,359	14,006	12,334	147,245	113,577	1,024,272	107,963	2,884,666	

簡明綜合權益變動表

未經審計

	本公司股東應佔									資產分類 為待售	非控制性 權益	總額
	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			
於二零一零年一月一日	279,783	849,536	43,773	273,642	14,006	12,334	192,555	68,790	929,217	—	90,965	2,754,601
截至二零一零年 六月三十日止期間之 全面虧損總額	—	—	—	3,881	—	—	(45,934)	2,129	(10,673)	—	(1,007)	(51,604)
出售附屬公司	—	—	—	(858)	—	—	—	—	858	—	(8,246)	(8,246)
轉撥至資產分類為待售	—	—	—	—	—	—	—	(2,608)	—	2,608	—	—
轉撥自滾存溢利	—	—	—	129	—	—	—	—	(129)	—	—	—
轉撥已失效之購股權 之儲備	—	—	(1,091)	—	—	—	—	—	1,091	—	—	—
付訖二零零九年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(16,787)	—	—	(16,787)
	—	—	(1,091)	(729)	—	—	—	(2,608)	(14,967)	2,608	(8,246)	(25,033)
於二零一零年六月三十日	279,783	849,536	42,682	276,794	14,006	12,334	146,621	68,311	903,577	2,608	81,712	2,677,964

第14頁至第29頁之附註乃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，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，本未經審計簡明綜合賬目均以港幣千元(港幣千元)為表列。

本未經審計簡明綜合賬目已於二零一一年八月二十六日獲董事局批准刊發。

2. 編製基準

截至二零一一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二零一零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，與截至二零一零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) 本集團採納之對現行準則之修訂

香港會計準則第34號(修訂本)「中期財務報告」於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效。該修訂強調香港會計準則第34號的現有披露原則及增加其他指引以說明如何應用該等原則。着重強調重大事項及交易之披露原則。額外規定涵蓋公平值計量變動(如重大)之披露及需更新從最近期年報以來之相關資料。會計政策變動僅導致額外披露。

簡明綜合賬目附註

3. 會計政策(續)

(b) 以下對現行準則之修訂、修改及詮釋必須在二零一一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24號(經修訂) 關連方披露；
- 香港會計準則第32號(修訂本) 供股之分類；
- 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豁免；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) 最低資金規定之預付款；
— 詮釋第14號(修訂本)
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) 以股本工具抵銷金融負債；及
— 詮釋第19號
- 香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈香港財務報告準則之第三次改進(二零一零年)，除附註3(a)所披露之香港會計準則第34號(修訂本)「中期財務報告」及明確容許於附註中呈列對其他全面收益之各項組成部份之分析外，其餘改進目前均與本集團無關。所有改進均於二零一一年開始之財政年度生效。

(c) 下列已發出但在二零一一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1號 (修訂本)	財務報表之呈列；	二零一二年七月一日
• 香港會計準則第12號 (修訂本)	遞延稅項：收回相關資產；	二零一二年一月一日
• 香港會計準則第19號 (修訂本)	僱員福利；	二零一三年一月一日
• 香港財務報告準則第1號 (修訂本)	披露嚴重惡性通貨膨脹及對 首次採納者刪除固定日期；	二零一一年七月一日
• 香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露 — 轉讓金融資產；	二零一一年七月一日
• 香港財務報告準則第9號	金融工具；	二零一三年一月一日
• 香港財務報告準則第10號	綜合財務報表；	二零一三年一月一日
• 香港財務報告準則第11號	合營安排；	二零一三年一月一日
• 香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露；及	二零一三年一月一日
• 香港財務報告準則第13號	公平值計量	二零一三年一月一日

本集團已開始就採納以上準則及對現行準則之修訂對本集團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。

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，與截至二零一零年十二月三十一日止年度綜合財務報表所採用的一致。

5. 財務風險管理

5.1 財務風險因素

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

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，並需與本集團於二零一零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。

5.2 流動資金風險

財務負債之按合約未折現之現金流量和二零一零年十二月三十一日比較並無重大改變。

5.3 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

5. 財務風險管理(續)

5.3 公平值估算(續)

下表呈列本集團於二零一一年六月三十日未經審計按公平值計量之財務資產。

	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	112,714	—	—	112,714
— 非上市及有報價證券	163,774	—	—	163,774
— 非上市證券	—	—	27,790	27,790
可供出售財務資產				
— 上市證券	971	—	—	971
— 非上市證券	—	147,947	—	147,947
	277,459	147,947	27,790	453,196

下表呈列本集團於二零一零年十二月三十一日已審計按公平值計量之財務資產。

	已審計		
	第一級 港幣千元	第二級 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	159,043	—	159,043
— 非上市及有報價證券	171,196	—	171,196
可供出售財務資產			
— 上市證券	971	—	971
— 非上市證券	—	161,616	161,616
	331,210	161,616	492,826

截至二零一一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。

截至二零一一年六月三十日止六個月，財務資產並無重分類。

6. 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。

本集團截至二零一一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					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	(11,647)	71,834	23,346	36,637	22,558	142,728
分部業績	(15,324)	23,861	(1,138)	40,854	(9,786)	38,467
未分配營運開支淨額						(11,310)
營運溢利						27,157
財務收入淨額						8,339
應佔之溢利減虧損						
— 聯營公司	—	—	—	—	(11,432)	(11,432)
— 共同控制企業	—	—	—	3,984	2,242	6,226
除稅前溢利						30,290
稅項						(18,325)
期內溢利						11,965

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

6. 分部資料(續)

本集團截至二零一零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					
	證券投資	企業融資及 股票經紀 (重列)	物業開發	物業投資 及酒店	直接投資	集團 (重列)
	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	(17,138)	93,751	33,642	2,778	3,581	116,614
分部業績	(19,376)	44,164	6,898	(6,136)	(8,738)	16,812
未分配營運開支淨額						(12,228)
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						(10,495)
期內虧損						(12,181)

註：營運分部間並無任何銷售或其他交易。

本集團於二零一一年六月三十日未經審計的分部資產如下：

	未經審計					
	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	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	301,953	2,327,746	697,607	834,728	364,335	4,526,369
聯營公司投資	—	—	—	—	376,837	376,837
共同控制企業投資	—	—	—	183,342	36,459	219,801
可收回稅項						2,284
遞延稅項資產						4,298
企業資產						47,238
資產總值						5,176,827

6. 分部資料(續)

本集團於二零一零年十二月三十一日已審計的分部資產如下：

	已審計					
	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	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	365,012	1,971,579	676,617	722,888	324,070	4,060,166
聯營公司投資	—	—	—	—	383,914	383,914
共同控制企業投資	—	—	—	175,282	33,441	208,723
可收回稅項						3,205
遞延稅項資產						10,152
企業資產						66,923
資產總值						4,733,083

7. 其他收益淨額

	未經審計	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 (重列) 港幣千元
出售附屬公司權益之(虧損)/收益	(1,121)	5,654
視作出售一聯營公司之虧損	(836)	—
出售投資物業之收益	1,863	—
投資物業之公平值收益	57,303	—
外匯淨收益	9,422	3,530
	66,631	9,184

簡明綜合賬目附註

8. 營運溢利

期內營運溢利已扣除以下項目：

	未經審計	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
扣除：		
折舊	15,281	3,668
攤銷租賃土地及土地使用權	1,191	1,692
員工成本(附註10)	75,568	45,231

9. 財務收入淨額

	未經審計	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
財務收入		
— 銀行存款利息收入	4,505	2,693
— 其他利息收入	4,176	771
	8,681	3,464
財務成本		
— 貸款及透支利息	(8,861)	(1,866)
— 減：合資格資產資本化之金額	8,519	1,721
財務成本總額	(342)	(145)
財務收入淨額	8,339	3,319

10. 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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
工資、薪金及津貼	64,653	40,790
退休福利成本	6,830	2,599
其他僱員福利	4,085	1,842
	75,568	45,231

11. 稅項

香港利得稅乃按照期內估計應課稅溢利依稅率16.5%（二零一零年：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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
香港利得稅		
— 本期	3,062	6,511
— 往年度過度準備	(192)	(3)
海外稅項		
— 本期	3,986	2,864
— 往年度（過度準備）／準備不足	(102)	762
遞延稅項	11,571	361
稅項支出	18,325	10,495

12. 每股盈利／（虧損）

每股基本及攤薄盈利／（虧損）乃根據集團之股東應佔溢利約港幣8,670,000元（二零一零年：集團之股東應佔虧損約港幣10,673,000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（二零一零年：1,398,913,012股）而計算。

本公司於期內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（按本公司股份每日平均市價釐定）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8,360,049股具潛在攤薄影響的普通股計算。

截至二零一零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。

簡明綜合賬目附註

13. 中期股息

董事局建議不派發截至二零一一年六月三十日止六個月中期股息(二零一零年：港幣零元)。

14. 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
於二零一一年一月一日賬面淨值	2,126	369,626	268,152	59,292
收購一業務	—	50,430	—	—
添置	—	12,307	—	1,394
轉撥自待售物業	—	120	107,502	32
公平值收益	—	—	57,303	—
出售	—	(332)	(32,733)	—
折舊／攤銷(附註8)	—	(15,281)	—	(1,191)
匯兌差異	—	10,159	5,030	815
於二零一一年六月三十日賬面淨值	2,126	427,029	405,254	60,342

	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 (重列) 港幣千元
於二零一零年一月一日賬面淨值	4,573	239,577	73,378	56,598
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8)	—	(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	2,126	329,666	73,521	55,387

15. 應收賬款

	未經審計 二零一一年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
應收證券經紀及結算所賬項	6,819	85,449
應收證券客戶賬項	104,032	90,768
應收賬款	48,139	45,453
	158,990	221,670
減值撥備	(16,281)	(15,934)
	142,709	205,736

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日之應收賬款之賬齡分析如下：

	未經審計 二零一一年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	136,422	203,089
31至60日	3,004	1,361
61至90日	1,211	681
超過90日	2,072	605
	142,709	205,736

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。

簡明綜合賬目附註

16. 應付及其他應付賬款

	未經審計 二零一一年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
應付證券經紀及交易商賬項	—	1,758
應付證券客戶賬項	1,712,309	1,308,608
應付賬款	93,171	164,426
應付賬款總值	1,805,480	1,474,792
預收客戶墊款	32,902	7,485
應計費用及其他應付賬款	65,429	70,570
	1,903,811	1,552,847

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日之應付賬款之賬齡分析如下：

	未經審計 二零一一年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	66,029	136,159
31至60日	3,382	6,943
61至90日	2,333	1,877
超過90日	21,427	19,447
	93,171	164,426

除若干應付證券客戶賬項為客戶於一般業務過程中因其之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 requirement 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1,524,807,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣1,158,889,000元)。

除參考銀行存款儲蓄利率計息之應付證券客戶賬款外，應付及其他應付賬款為免息。

17. 借貸

	未經審計 二零一一年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
非流動		
已抵押銀行貸款	264,543	206,832
流動		
無抵押其他貸款	3,607	3,526
已抵押銀行貸款	42,086	23,504
	45,693	27,030
	310,236	233,862

於二零一一年六月三十日，本集團已將賬面總淨值約為港幣825,000,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣657,000,000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16,000,000元(二零一零年十二月三十一日：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月至二零一七年十月到期及償還。於二零一一年六月三十日之加權平均實際年利率為6.67厘(二零一零年十二月三十一日：5.61厘)。借貸之賬面值與其公平值相若，且以人民幣計值。

18. 股本

	未經審計 二零一一年六月三十日		已審計 二零一零年十二月三十一日	
	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	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

於截至二零一一年六月三十日止六個月及二零一零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。

簡明綜合賬目附註

19. 業務合併

於二零一一年一月十一日，本集團以現金代價港幣40,908,000元收購Sirton Pharmaceuticals S.p.A. (一藥物生產公司)之業務。自收購日期起至二零一一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17,957,000元及虧損淨額港幣8,925,000元。倘收購事項於二零一一年一月一日發生，截至二零一一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142,728,000元及港幣11,965,000元。

所收購淨資產及廉價購買收益之詳情如下：

	港幣千元
收購代價：	
— 已付現金	40,908
所收購淨資產之公平值	(43,954)
廉價購買收益	(3,046)

於二零一一年一月十一日，因收購事項產生之資產及負債如下：

	公平值 港幣千元
物業、機器及設備	50,430
可供出售財務資產	633
存貨	2,725
其他應收賬款、預付款項及押金	45
應付及其他應付賬款	(9,879)
所收購淨資產之公平值	43,954

	港幣千元
收購相關成本(於截至二零一一年六月三十日止期間列賬於簡明綜合損益表之銷售、一般及行政費用中)	1,535

	港幣千元
現金代價及收購事項產生之總現金流出淨額	(40,908)

20. 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 二零一一年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
已訂約但未撥備	358,572	358,469
已授權但未訂約	576,181	585,385

(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 二零一一年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
不遲於一年	9,145	8,205
遲於一年但不遲於五年	31,516	23,463
五年以上	17,248	2,160
	57,909	33,828

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 二零一一年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
不遲於一年	7,878	7,719
遲於一年但不遲於五年	3,306	4,673
	11,184	12,392

簡明綜合賬目附註

21. 或然負債

	未經審計 二零一一年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一零年 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)	351	19,152

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。

22. 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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
袍金	810	750
薪金及其他僱員福利	3,919	3,731
退休福利成本	333	317
	5,062	4,798

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

於二零一一年六月三十日，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	106,821,636	72,952,000	179,773,636	12.85%
辛樹林先生	好倉	8,032,000	—	8,032,000	0.57%
楊偉堅先生	好倉	20,384,304	—	20,384,304	1.46%
郭琳廣先生	好倉	1,000,000	—	1,000,000	0.07%
	<i>銅紫荊星章，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	2.05%
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。

權益披露

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。

截至二零一一年六月三十日止六個月內購股權的變動：

	於二零一一年		於二零一一年		行使價	授出日期	可行使期	授予期
	一月一日持有之購股權	於期內失效之購股權	年六月三十日持有之購股權	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>網紫荊星章，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	
俞啟鎬先生	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	7,400,000	—	7,400,000	0.680	03/03/2006	03/03/2008-02/03/2016	03/03/2006-02/03/2008	
	3,000,000	(1,000,000)	2,000,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007-22/05/2017	23/05/2007-22/11/2007	
	53,718,000	(1,000,000)	52,718,000					

附註：

- (1) 截至二零一一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行使。
- (2) 截至二零一一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二零一零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，於二零一一年六月三十日，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。

企業管治及其他資料

中期股息

董事局建議不派發截至二零一一年六月三十日止六個月中期股息(二零一零年：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，包括審閱截至二零一一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。

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。薪酬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。關於二零一一年度之上述事項，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。

承董事局命

主席

勞元一

香港，二零一一年八月二十六日