

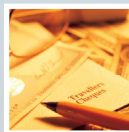


第一上海

FIRST SHANGHAI GROUP

第一上海投資有限公司

(股份代號：227)



2008

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」)截至二零零八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	
		二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額	4	118,509	343,069
銷售成本		(87,136)	(96,126)
毛利		31,373	246,943
其他收益淨額	5	11,442	150,252
銷售及分銷成本		(1,353)	(2,600)
行政費用		(42,967)	(130,030)
營運(虧損)/溢利	4及6	(1,505)	264,565
財務成本		(668)	(14,818)
應佔之溢利減虧損			
— 聯營公司		9,843	(1,445)
— 共同控制企業		3,198	260
除稅前溢利		10,868	248,562
稅項	8	(10,220)	(8,310)
期內溢利		648	240,252
溢利歸屬于：			
本公司股東		2,888	244,165
少數股東權益		(2,240)	(3,913)
		648	240,252
期內本公司股東應佔溢利之每股盈利			
— 基本	9	0.21 港仙	20.10 港仙
— 攤薄	9	0.21 港仙	19.86 港仙
中期股息	10	—	27,320

第6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 二零零八年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零七年 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	68,889	63,567
投資物業	11	43,766	43,766
租賃土地及土地使用權	11	319,411	309,498
開發中物業	11	45,132	15,843
聯營公司投資		348,134	412,881
共同控制企業投資		145,149	140,208
遞延稅項資產		1,917	2,531
可供出售財務資產		219,560	393,934
貸款及墊款		11,096	11,747
		1,206,447	1,397,368
流動資產			
存貨		14,219	13,510
貸款及墊款		507,655	584,070
應收賬款	12	136,969	418,622
其他應收賬款、預付款項及押金		154,496	153,536
可收回稅項		214	167
通過損益表反映公平價值變化的金融資產		342,737	425,366
現金及現金等價物		659,978	576,981
		1,816,268	2,172,252
流動負債			
應付及其他應付賬款	13	346,079	668,126
應付稅項		60,581	52,978
通過損益表反映公平價值變化的金融負債		—	5,632
借貸		3,410	3,217
		410,070	729,953
流動資產淨值		1,406,198	1,442,299
資產總值減流動負債		2,612,645	2,839,667
非流動負債			
遞延稅項負債		837	700
資產淨值		2,611,808	2,838,967
權益			
股本	14	279,177	278,293
儲備		2,277,233	2,505,598
本公司股東應佔股本及儲備		2,556,410	2,783,891
少數股東權益		55,398	55,076
權益總額		2,611,808	2,838,967

第6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報表

	未經審核截至 六月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
來自經營活動之淨現金流入／(流出)	104,920	(59,351)
來自投資活動之淨現金(流出)／流入	(22,892)	195,890
來自融資活動之淨現金(流出)／流入	(10,986)	220,113
現金及現金等價物之增加淨額	71,042	356,652
一月一日之現金及現金等價物	576,981	476,142
現金及現金等價物之匯兌收益／(虧損)	11,955	(1,237)
六月三十日之現金及現金等價物	659,978	831,557
現金及現金等價物分析		
銀行結餘及現金	251,259	86,409
短期銀行存款		
— 已抵押	15,000	15,000
— 無抵押	393,719	730,148
現金及現金等價物如上	659,978	831,557

第6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報表

	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	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
因行使購股權而發行普通股	884	3,343	(1,238)	—	—	—	—	—	—	—	2,989
僱員購股權福利視作出售附屬公司應佔一聯營公司收購後之儲備	—	—	219	—	—	—	—	—	—	—	219
可供出售財務資產的公平價值虧損重估資產的遞延稅項影響	—	—	—	(77,337)	—	—	—	—	—	(311)	(311)
匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(77,337)
轉撥至滾存溢利	—	—	—	—	—	(174,374)	—	—	—	—	(174,374)
本期溢利	—	—	—	—	—	72	—	—	—	—	72
付訖二零零七年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	32,020	—	2,873	34,893
	—	—	—	(69)	—	—	—	—	69	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	2,888	(2,240)	648
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

簡明綜合中期權益變動報表(續)

未經審核

	本公司股東應佔										少數股東權益	總額
	權員以股份為本之			資本			投資			可換		
	股本	股份溢價	撥備	資本儲備	撥回儲備	重估儲備	重估儲備	股權儲備	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	港幣千元	港幣千元
於二零零七年一月一日	238,773	597,406	16,498	164,364	14,006	12,262	41,272	—	22,020	515,812	73,258	1,695,671
因配售而發行普通股	19,000	175,750	—	—	—	—	—	—	—	—	—	194,750
因行使購股權而發行普通股	15,431	40,045	(11,609)	—	—	—	—	—	—	—	—	43,867
權員購股權福利	—	—	9,568	—	—	—	—	—	—	—	—	9,568
確認可換股債券之股權部份	—	—	—	—	—	—	—	2,382	—	—	—	2,382
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	551	—	—	551
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,917)	—	(27,506)	(30,423)
附屬公司少數股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	419	—	11,853	12,272
應佔一聯營公司收購後之儲備	—	—	—	90,038	—	—	—	—	—	—	—	90,038
可供出售財務資產的公平價值收益	—	—	—	—	—	—	306,621	—	—	—	—	306,621
出售可供出售財務資產而確認之儲備	—	—	—	—	—	—	563	—	—	—	—	563
匯兌差額	—	—	—	(561)	—	—	—	—	16,731	—	1,736	17,906
本期溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	244,165	(3,913)	240,252
付訖二零零六年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(6,130)	—	(6,130)
於二零零七年六月三十日	<u>273,204</u>	<u>813,201</u>	<u>14,457</u>	<u>253,841</u>	<u>14,006</u>	<u>12,262</u>	<u>348,456</u>	<u>2,382</u>	<u>36,804</u>	<u>753,847</u>	<u>55,428</u>	<u>2,577,888</u>

第6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、企業融資及股票經紀、物業發展、物業投資及酒店、及直接投資及管理。

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。

董事局已經在二零零八年九月十九日批准刊發本未經審核簡明綜合中期賬目。

2. 編製基準

截至二零零八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二零零七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，除香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號「香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易」必須在二零零八年一月一日開始的財政年度首次採納的新現行準則之詮釋以外，與截至二零零七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。採用的現行準則之詮釋對本集團中期業績並無構成重大影響。

以下現行準則之詮釋必須在二零零八年一月一日開始的財政年度首次採納，惟該等詮釋與本集團之營運無關：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號 「服務特許權安排」；及
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號 「香港會計準則第19號 — 界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係」

下列已發出但在二零零八年一月一日開始的財政年度仍未生效的新訂準則及對現行準則之修訂及詮釋並無提早採納：

- 香港會計準則第1號(經修訂) 「財務報表的呈報」；
- 香港會計準則第23號(經修訂) 「借貸成本」；
- 香港會計準則第27號(經修訂) 「綜合及獨立財務報表」；
- 香港會計準則第32號(修訂本) 「金融工具：呈報」；
- 香港財務報告準則第2號(修訂本) 「以股份為基礎的付款」；
- 香港財務報告準則第3號(經修訂) 「企業合併」；
- 香港財務報告準則第8號 「營運分部」；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 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) — 詮釋第15號 「興建房產協議」；及
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號 「海外業務投資淨額對沖」。

簡明綜合中期賬目附註(續)

4. 分部資料

本集團已決定以業務分部為主要報告形式呈列，而地區分部則以從屬報告形式呈列。

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、金融資產及營運資金。分部負債包括營運負債及借款，但不包括稅項及遞延稅項。資本開支包括物業、機器及設備、投資物業、租賃土地及土地使用權及開發中物業之添置。

就地區分部報告而言，營業額乃根據客戶所在國家呈列。

主要報告形式 — 業務分部

本集團之業務主要分為五類：

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

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、資本支出、折舊及攤銷租賃土地及土地使用權如下：

	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 及管理 港幣千元	集團 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)	4,237	(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
其他資料						
資本支出	—	2,402	27,979	4,614	781	35,776
折舊	2	1,042	80	438	3,234	4,796
攤銷租賃土地及土地使用權	—	—	1,576	1,353	360	3,289

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)

主要報告形式 — 業務分部(續)

本集團截至二零零七年六月三十日止六個月未經審核的分部業績、資本支出、折舊及攤銷租賃土地及土地使用權如下：

	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 (附註(b))	物業投資 及酒店 港幣千元 (附註(b))	直接投資 及管理 港幣千元 (附註(b))	集團 港幣千元
營業額	114,592	138,100	—	28,174	62,203	343,069
分部業績	97,737	53,010	(347)	149,952	(35,787)	264,565
財務成本	—	(11,583)	—	(2,932)	(303)	(14,818)
應佔之溢利減虧損						
— 聯營公司	(225)	—	—	—	(1,220)	(1,445)
— 共同控制企業	—	—	—	254	6	260
除稅前溢利						248,562
稅項						(8,310)
期內溢利						240,252
其他資料						
資本支出	78	1,058	466	923	471	2,996
折舊	99	826	34	5,494	3,287	9,740
攤銷租賃土地及土地使用權	—	—	—	264	326	590

附註：

(a) 業務分部間並無任何銷售或其他交易。

(b) 為符合本期間業務分部之呈列，本集團以往採用獨立分部呈列出的投資控股及管理、汽車儀錶及零件製造及集裝箱運輸及貨運代理服務被重新分類入直接投資及管理分部。本集團以往被列入物業發展及投資分部中之物業發展及物業投資業務已分開列示至物業發展分部及物業投資及酒店分部。而本集團以往採用獨立分部呈列出的酒店經營則被重新分類入物業投資及酒店分部中。

簡明綜合中期賬目附註(續)

4. 分部資料(續)

主要報告形式 — 業務分部(續)

本集團於二零零八年六月三十日未經審核的分部資產及負債如下：

	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 及管理 港幣千元	集團 港幣千元
分部資產	363,314	793,881	421,881	283,048	665,177	2,527,301
聯營公司投資	197	—	—	—	347,937	348,134
共同控制企業投資	—	—	—	121,640	23,509	145,149
可收回稅項						214
遞延稅項資產						1,917
資產總值						3,022,715
分部負債	109,838	122,568	50,167	10,041	56,875	349,489
應付稅項						60,581
遞延稅項負債						837
負債總值						410,907

本集團於二零零七年十二月三十一日已審核的分部資產及負債如下：

	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 (附註)	物業投資 及酒店 港幣千元 (附註)	直接投資 及管理 港幣千元 (附註)	集團 港幣千元
分部資產	438,071	1,078,544	335,449	209,885	951,884	3,013,833
聯營公司投資	214	—	—	—	412,667	412,881
共同控制企業投資	—	—	—	118,148	22,060	140,208
可收回稅項						167
遞延稅項資產						2,531
資產總值						3,569,620
分部負債	124,212	302,656	23,217	6,123	220,767	676,975
應付稅項						52,978
遞延稅項負債						700
負債總值						730,653

附註：為符合本期間業務分部之呈列，本集團以往採用獨立分部呈列出的投資控股及管理、汽車儀錶及零件製造及集裝箱運輸及貨運代理服務被重新分類入直接投資及管理分部。本集團以往被列入物業發展及投資分部中之物業發展及物業投資業務已分開列示至物業發展分部及物業投資及酒店分部。而本集團以往採用獨立分部呈列出的酒店經營則被重新分類入物業投資及酒店分部中。

簡明綜合中期賬目附註(續)

4. 分部資料(續)

從屬報告形式 — 地區分部

本集團主要在兩大地區營運：

- 香港 — 證券投資、企業融資及股票經紀、直接投資及管理
- 中國大陸 — 物業發展、物業投資及酒店、直接投資及管理

	未經審核			資本支出 截至二零零八年 六月三十日止 六個月 港幣千元
	營業額	分部業績	資產總值	
	截至二零零八年 六月三十日止六個月 港幣千元	港幣千元	二零零八年 六月三十日 港幣千元	
香港	70,887	9,336	1,465,373	2,485
中國大陸	48,799	(6,980)	1,031,287	33,291
其他	(1,177)	(3,861)	30,641	—
	118,509	(1,505)	2,527,301	35,776
聯營公司投資			348,134	
共同控制企業投資			145,149	
可收回稅項			214	
遞延稅項資產			1,917	
資產總值			3,022,715	

	未經審核		已審核 資產總值	未經審核 資本支出 截至二零零七年 六月三十日止 六個月 港幣千元
	營業額	分部業績		
	截至二零零七年 六月三十日止六個月 港幣千元	港幣千元		
香港	252,541	123,045	2,103,501	148
中國大陸	88,214	139,741	891,879	2,770
其他	2,314	1,779	18,453	78
	343,069	264,565	3,013,833	2,996
聯營公司投資			412,881	
共同控制企業投資			140,208	
可收回稅項			167	
遞延稅項資產			2,531	
資產總值			3,569,620	

註： 地區分部間並無任何銷售。

簡明綜合中期賬目附註(續)

5. 其他收益淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
利息收入	11,452	5,848
出售附屬公司之收益	—	146,844
出售可供出售財務資產之虧損	—	(91)
其他	(10)	(2,349)
	<u>11,442</u>	<u>150,252</u>

6. 營運(虧損)/溢利

期內營運(虧損)/溢利已計入並扣除以下項目：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
計入：		
出售物業、機器及設備之淨收益	—	54
扣除：		
折舊	4,796	9,740
攤銷租賃土地及土地使用權	3,289	590
員工成本(附註7)	45,888	100,590
出售物業、機器及設備之淨虧損	100	—

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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
工資、薪金及津貼	40,729	84,119
退休福利成本	2,381	2,538
其他僱員福利	2,559	4,365
僱員購股權福利	219	9,568
	<u>45,888</u>	<u>100,590</u>

簡明綜合中期賬目附註(續)

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%（二零零七年：17.5%）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列支之稅項如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港利得稅		
— 本期	8,697	10,100
— 往年度準備之不足／(過度)	89	(2,272)
海外稅項		
— 本期	1,066	661
— 往年度準備之過度	(455)	—
遞延稅項	823	(179)
稅項支出	10,220	8,310

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2,888,000元（二零零七年：港幣244,165,000元）計算。每股基本盈利按期內已發行普通股股份之加權平均數1,393,337,189股（二零零七年：1,214,864,804股）而計算。每股攤薄盈利乃根據1,407,771,279股（二零零七年：1,229,457,162股）普通股計算，即期內已發行普通股股份之加權平均數，加上假設所有未行使之購股權皆已行使而被視作無償發行之普通股之加權數14,434,090股（二零零七年：14,592,358股）計算。

10. 中期股息

董事不建議派發截至二零零八年六月三十日止六個月中期股息（二零零七年：每股普通股港幣0.02元合共約港幣27,320,000元）。

於二零零八年四月十八日舉行之會議上，董事局宣派截至二零零七年十二月三十一日止年度末期股息每股普通股港幣0.01元（二零零六年：港幣0.005元）合共約港幣13,958,000元（二零零七年：港幣6,130,000元）已於二零零八年派發並已由截至二零零八年六月三十日止六個月之滾存溢利撥付並全數反映。

簡明綜合中期賬目附註(續)

11. 資本支出

	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>
	已審核				
	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
於二零零七年一月一日賬面淨值	3,393	268,340	39,828	67,478	—
添置	—	12,095	—	264,518	14,587
出售	—	(213)	—	—	—
出售附屬公司	—	(212,057)	—	(18,372)	—
折舊／攤銷	—	(14,627)	—	(3,941)	—
攤銷資本化為開發中物業	—	—	—	(1,256)	1,256
投資物業公平價值淨增加	—	—	3,938	—	—
匯兌差異	—	10,029	—	1,071	—
於二零零七年十二月三十一日賬面淨值	<u>3,393</u>	<u>63,567</u>	<u>43,766</u>	<u>309,498</u>	<u>15,843</u>

12. 應收賬款

	未經審核 二零零八年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零七年 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	18,172	68,683
應收證券客戶款項	64,436	280,589
應收賬款	58,080	73,439
應收票據	—	557
	<u>140,688</u>	<u>423,268</u>
減值撥備	(3,719)	(4,646)
	<u>136,969</u>	<u>418,622</u>

簡明綜合中期賬目附註(續)

12. 應收賬款(續)

於二零零八年六月三十日及二零零七年十二月三十一日之應收賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 二零零八年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	112,240	396,209
31至60日	6,148	6,704
61至90日	7,224	4,021
超過90日	11,357	11,688
	136,969	418,622

所有應收賬款可於一年內或按要項償還。本集團應收賬款之公平價值與賬面值相若。

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 二零零八年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
應付證券經紀賬項	—	3,738
應付證券客戶款項	107,567	356,385
應付賬款	33,221	30,442
應付賬款總值	140,788	390,565
其他應付賬款及應計費用	205,291	277,561
	346,079	668,126

於二零零八年六月三十日及二零零七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 二零零八年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	113,878	362,532
31至60日	1,939	1,730
61至90日	1,122	1,965
超過90日	23,849	24,338
	140,788	390,565

簡明綜合中期賬目附註(續)

14. 股本

	未經審核 二零零八年六月三十日		已審核 二零零七年十二月三十一日	
	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：				
於一月一日	1,391,463	278,293	1,193,867	238,773
配售新發行股份	—	—	95,000	19,000
兌換可換股債券之新發行股份	—	—	24,136	4,828
行使購股權	4,420	884	78,460	15,692
	1,395,883	279,177	1,391,463	278,293

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4,420,000股(二零零七年：78,460,000股)每股面值港幣0.2元之新股，每股行使價為港幣0.68元(二零零七年：港幣0.283元至港幣1.95元)。於行使購股權當日，有關之加權平均股價為每股港幣1.647元(二零零七年：港幣1.783元)。該股份與本公司現存股份的條款等級一致。

15. 承擔

(a) 物業、機器及設備，以及租賃土地及土地使用權之資本承擔

	未經審核 二零零八年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
已訂約但未撥備	57,083	96,787
已授權但未訂約	1,062,219	798,933
本集團應佔聯營公司及共同控制企業之 資本承擔額而未包括在上列數字中如下：		
已訂約但未撥備	10,732	—
已授權但未訂約	263,291	257,270

簡明綜合中期賬目附註(續)

15. 承擔(續)

(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 二零零八年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
不遲於一年	2,664	5,181
遲於一年但不遲於五年	3,022	3,530
五年以上	841	1,126
	6,527	9,837

本集團有關物業、機器及設備，以及租賃土地及土地使用權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 二零零八年 六月三十日 港幣千元	已審核 二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
不遲於一年	7,708	5,609
遲於一年但不遲於五年	5,670	2,037
	13,378	7,646

16. 關連人士交易

於期內，本集團與關連人士有以下重大交易，交易於日常業務中以及以雙方共同釐定及同意之條款進行。

(a) 與關連人士之交易

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
向聯營公司購買原材料	—	1,032
向關連人士收購附屬公司	—	53,960
應付關連人士款項	—	1,947

簡明綜合中期賬目附註(續)

16. 關連人士交易(續)

(b) 主要管理層報酬

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
袍金	720	600
薪金及其他僱員福利	3,531	3,779
退休福利成本	299	295
僱員購股權福利	—	7,288
	<u>4,550</u>	<u>11,962</u>

17. 或然負債

於二零零八年六月三十日，本集團並無任何重大的或然負債。

18. 資產負債表日後事項

於二零零八年九月十一日，本公司公佈終止有關於二零零七年十一月一日公佈收購瀋陽供暖集團有限公司之75%權益之計劃。於本報告刊發日期，第一上海公用事業投資有限公司(本集團一共同控制企業)已從瀋陽聯合交易所收回全部美金26,000,000元之按金退款。

業務回顧

經歷多年迅速經濟增長後，香港在面對通脹壓力與全球金融市場波動下，二零零八年之經濟增長欠佳。香港金融市場受到美國次按危機加劇、全球流動資金緊縮與中國內地經濟增長放緩之不利影響。中央政府自去年起實施一連串宏調措施防止經濟增長過熱，令中國內地物業市場進一步收縮。

於二零零八年上半年，本集團經歷了艱難時期，產生股東應佔溢利約港幣3,000,000元，較二零零七年同期約港幣244,000,000元大幅下跌。不計於二零零七年上半年出售昆山酒店錄得之重大收益約港幣147,000,000元，本集團之整體業績減少，非上市投資基金受疲弱證券市場影響而錄得重大虧損。然而，股票經紀及企業融資業務符合預期，較二零零七年同期之分部業績增加23%，並繼續作為本集團之主要溢利來源。

本集團之總資產淨值由二零零七年十二月三十一日約港幣2,839,000,000元微跌至二零零八年六月三十日約港幣2,612,000,000元，主要反映其於一間香港上市公司申銀萬國(香港)有限公司之控股公司之投資之公平價值減少。由於本集團持有該項投資以作長遠策略用途，故公平價值變動之影響於出售前將不會於損益表反映。

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

本集團專注其於香港股票及期貨市場以及中國內地B股市場之證券投資及證券經紀業務。於二零零八年上半年，證券市場受到全球投資氣氛不明朗之不利影響。恒生指數由二零零七年十一月超過31,000點之高位跌至二零零八年六月三十日之22,102點。香港股票市場之總市值及每日平均市場成交金額分別減少至約港幣16.4萬億元及港幣873億元。於二零零八年上半年，股票市場因市場失去信心而大跌，導致集資總額較二零零七年同期下跌37%。

業務回顧(續)

金融服務(續)

受股票市場波動加劇影響，本集團之證券投資業務錄得重大虧損約港幣68,000,000元。另一方面，比較二零零八年及二零零七年年中期業績，本集團之股票經紀及企業融資業務因客戶基礎擴大及交易額微升而仍然錄得輕微增長。分部收益及經營業績分別約為港幣144,000,000元及港幣65,000,000元，較二零零七年同期增加4%及23%。此令人滿意之業績亦由於去年與不同QDII基金及研究隊伍加強機構銷售分部之策略成功所致。

本集團之企業融資團隊繼續積極參與財務顧問與首次公開招股市場。於二零零八年上半年，本集團完成15項企業顧問項目，並擔任四間上市公司之合規顧問。本集團亦成功完成將網龍網絡有限公司(主要中國網上遊戲開發商及營運商)由香港聯交所創業板轉往主板上市。

物業及酒店

中央政府採取嚴格貨幣政策及多項宏調措施控制本地生產總值增長率及不斷飆升之通脹率，令中國內地物業市場之銷售交易數量普遍下跌。然而，本集團經營所在城市(包括上海及無錫)之中高檔物業售價仍能迅速回升。

本集團之物業及酒店部門受惠於過去數年中國活躍城鎮市場所帶來之強勁增長前景。本集團之策略為於昆山、無錫及中山等高增長城市開發物業。本集團專門開發及經營之物業項目包括商務中心、酒店、服務式公寓及消閒渡假村，現時可供發展土地之總樓面面積已累積至約390,000平方米，與五個發展用地有關，全部主要以內部資本資源發展。於二零零八年上半年，本集團繼續於昆山開發綜合商住項目，並已成功如期推出預售。此外，本集團已與希爾頓訂立經營協議，於無錫經營其發展中五星級酒店。本集團預期該酒店將於二零一一年投入運作。為向本集團持續帶來回報，本集團亦計劃於本年度下半年開始開發位於昆山之另一幅用地。

業務回顧(續)

直接投資

本集團現時投資於若干直接投資項目，主要收入來源為上市聯營公司中國資本(控股)有限公司，該公司於二零零八年上半年自投資於中國證券投資基金所收取之股息收入獲得重大收益。

於二零零七年十一月，本公司宣佈建議收購瀋陽供暖集團有限公司75%股權，代價約為人民幣325,000,000元，以便本公司涉足中國內地公用事業，以及受惠於瀋陽經濟高速增長。然而，由於訂約方未能達成與交易有關之條款，管理層認為終止此建議符合本公司及其股東之整體最佳利益。於二零零八年九月十一日，本公司宣佈終止提出之收購。於本報告刊發日期，第一上海公用事業投資有限公司(本集團一共同控制企業)已從瀋陽聯合交易所收回全部美金26,000,000元之按金退款。該等事件預期不會對本集團構成任何重大不利財務影響。展望將來，管理層將繼續積極審慎之方針尋求有潛質之新投資項目，並有信心可從中為本集團帶來利益。

展望

於二零零八年，全球經濟面對艱巨挑戰。美國次按危機引起之整體信貸短缺及股票市場波動加劇情況預期將於本年度持續。預期中國政府將繼續貫徹其嚴格貨幣政策。然而，於多種亞洲貨幣貶值及商品價格下跌後，通脹壓力已稍為緩和。倘本年度下半年經濟發展進一步放緩，管理層相信中央政府將把宏調力度逐步放寬。儘管國外經濟環境不利，惟中國增長勢頭仍具吸引力。在政府致力確保經濟環境穩健及中國內地國內需求持續增加下，管理層相信本集團未來可持續發展。

於本年度下半年，本集團將繼續監察市場及調整本集團之營運效率，務求配合金融市場日後增長。為在長遠上把握商機，本集團將加強其金融服務業務之專業隊伍，並增加其產品及服務種類。本集團將充分利用於中國內地之品牌知名度及業務網絡，進一步鞏固客戶基礎及市場份額。

管理層對中國內地物業市場前景充滿信心。在穩健之財務狀況支持下，本集團將繼續擴展其優質土地儲備及改善其營運能力，從而不斷提高其競爭優勢及品牌形象。與此同時，本集團將繼續開拓策略性直接投資項目，以為本公司及其股東爭取最佳回報。

管理層論述及分析

財務業績

截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔溢利及毛利分別為約港幣3,000,000元及港幣31,000,000元，較二零零七年同期分別為約港幣244,000,000元及港幣247,000,000元下跌了。本公司股東應佔每股基本盈利由二零零七年之20.10港仙跌至二零零八年之0.21港仙。本集團營業額約為港幣119,000,000元，較二零零七年同期下跌65%。

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。於二零零八年六月三十日，本集團已向銀行借取了約港幣3,000,000元之貸款，同時持有現金儲備約港幣660,000,000元。資本負債比率(總借貸對股東資金)則為0.1%。於二零零八年六月三十日，於「通過損益表反映公平價值變化之金融資產」之投資約為港幣343,000,000元。

本集團之主要業務均以港元及人民幣為交易及記賬貨幣。我們預期人民幣於二零零八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

於二零零八年六月三十日，本集團已將賬面總淨值約為港幣59,000,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣59,000,000元)之物業及租賃土地及土地使用權及約港幣15,000,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣33,000,000元)之定期存款作出抵押，以獲取銀行貸款及一般銀行融資。於二零零八年六月三十日並無融資額度被使用(二零零七年十二月三十一日：港幣18,000,000元)。

人力資源

於二零零八年六月三十日，本集團僱用了580名員工(二零零七年六月三十日：587名)，其中483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。本集團截至二零零八年六月三十日止六個月之員工成本約為港幣46,000,000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

於二零零八年六月三十日，本集團並無任何重大的或然負債。

中期股息

董事不建議派發截至二零零八年六月三十日止六個月中期股息(二零零七年：每股普通股港幣0.02元合共約港幣27,320,000元)。

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

於二零零八年六月三十日，按證券及期貨條例的定義，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，董事及最高行政人員於本公司及其相關法團持有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			佔本公司已發行股份之百分比
		個人權益	公司權益	總額	
勞元一先生	好倉	104,589,636	72,952,000	177,541,636	12.72%
辛樹林先生	好倉	8,032,000	—	8,032,000	0.58%
楊偉堅先生	好倉	21,824,304	—	21,824,304	1.56%
郭琳廣太平紳士	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%
俞啟鑄先生	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。

(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份之百分比
			個人權益	總額	
勞元一先生	中國資本	好倉	1,475,000	1,475,000	1.93%
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及相關股份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董事及僱員可認購本公司之購股權。

截至二零零八年六月三十日止六個月內購股權的變動：

	於二零零八年 一月一日持有 之購股權	於期內行使 之購股權 (附註2)	於期內失效 之購股權	於二零零八年 六月三十日 持有之購股權	行使價 港元	授出日期	可行使期	授予期
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
郭琳廣太平紳士	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	15,350,000	(4,420,000)	(500,000)	10,430,000	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>62,668,000</u>	<u>(4,420,000)</u>	<u>(500,000)</u>	<u>57,748,000</u>				

購股權(續)

附註：

- (1) 截至二零零八年六月三十日止六個月內並無授出購股權。
- (2) 期內根據該計劃已行使 4,420,000 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 1.64 元。
- (3) 截至二零零八年六月三十日止六個月內，該計劃下並無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二零零七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，於二零零八年六月三十日，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。此等利益乃額外於上文就董事所披露之權益。

本公司每股港幣 0.2 元之普通股：

		公司權益	百分比
中國資本(控股)有限公司(「中國資本」)	好倉	247,674,500	17.74%

中國資本乃一間香港上市公司，亦為本集團之聯營公司。除上述股份權益外，據董事所知，於二零零八年六月三十日，並無其他人士直接或間接持有本公司已發行股本 5% 或以上之權益。

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，包括審閱截至二零零八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名獨立非執行董事 — 吳家瑋教授、俞啟鎬先生及周小鶴先生及一名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。關於二零零八年度之上述事項，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 A2.1 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，二零零八年九月十九日