



第一上海

FIRST SHANGHAI GROUP

第一上海投資有限公司

(股份代號：227)

2012 中報
期告

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

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	30
企業管治及其他資料	33

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」）截至二零一二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

二零一二年對投資者而言挑戰頗多。在去槓桿化及緊縮政策的持續施壓下，銀行系統的信貸風險顯著上升。儘管主要國家繼續採取多項刺激措施，但全球經濟增長勢頭仍然緩慢。中國方面，零售消費增長緩慢導致經濟下滑風險加劇，而外貿復甦情況仍不容樂觀。全球金融系統並不穩健，易遭受衝擊。香港股市難免受到影響，並在回顧期內持續波動。

本集團截至二零一二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38,000,000元，而二零一一年同期則錄得虧損淨額（經重列）約港幣1,000,000元。對二零一一年業績中的溢利淨額作出重列主要是由於有關遞延稅項的會計政策出現變動。二零一二年業績下滑主要是由於分佔於一間上市聯營公司中國資本（控股）有限公司（「中國資本」）的投資虧損所致。本集團證券買賣組合的公平值虧損於二零一二年有所減少，但本集團的投資物業卻錄得輕微公平值虧損（而二零一一年則錄得公平值收益淨額），導致本集團的整體業績出現進一步下滑。本集團的資產淨值總額由二零一一年十二月三十一日約港幣2,722,000,000元略微減少至二零一二年六月三十日約港幣2,691,000,000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

於二零一二年，歐債問題擴散，尤其是市場擔憂希臘可能出現債務違約並退出歐元區，持續拖累環球金融市場。中央政府採取的信貸及貨幣緊縮政策導致市場對中國經濟下滑的擔憂進一步加劇。儘管美國金融市場回升，但新興市場則普遍下跌。恒生指數於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日分別報收18,434點及19,411點，呈報期間最高點及最低點分別為21,760點及18,056點。投資者持審慎態度，避免承擔風險。散戶投資者在市場大幅波動時大多離場觀望。市場交投低迷，每日平均市場成交額由二零一一年港幣740億元下降23%至二零一二年同期的港幣570億元。在不利市場氣氛下，首次公開招股及二級市場集資活動與二零一一年同期相比分別減少83%及25%。

本集團的經紀業務受到股市交投淡靜的不利影響。於本期間內，市場競爭激烈及交易活動減少引致經紀佣金輕微下滑。儘管如此，在本集團拓展首次公開招股包銷業務後，包銷及配售佣金有所增加。此外，受惠於孖展貸款規模擴大及因而增加的孖展貸款利息收入，本集團的整體證券業務於二零一二年錄得營運溢利約港幣31,000,000元，較二零一一年同期增加30%。二零一二年對資產管理行業整體而言仍不容樂觀，本集團的證券投資業務錄得虧損約港幣6,000,000元。

本集團的企業融資部門乃本集團不可或缺的金融服務業務，並繼續透過向香港上市公司提供服務而加強本集團的收入來源。截至二零一二年六月三十日止六個月，儘管全球經濟及香港股市的表現不理想，本集團的企業融資部門仍於融資諮詢市場保持活躍。於本期間內，本集團已完成10個企業融資顧問服務，並擔任三間香港上市公司之合規顧問。針對本集團之業務規劃，本集團已展開多項工作，其中包括首次公開招股保薦人及企業融資顧問交易。

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

由於對中國房地產市場採取嚴格的緊縮政策，使得投機及投資受到抑制，導致交易量下滑及房價下跌。預計中央政府將繼續採取緊縮措施，因此本集團於無錫的兩個房地產開發項目於短期內仍受到巨大壓力。然而，本集團認為，該等措施將導致該行業的經濟增長向更健康、更可持續的方向發展。鑑於中國加快城市化和大規模的住房需求，本集團對房地產市場的長遠發展仍抱審慎樂觀態度。

本集團目前的房地產開發項目有六個，合計總樓面面積為419,000平方米。本集團將因應市況變化分期完成該等項目。

本集團的五星級酒店無錫希爾頓頓逸林酒店於二零一二年錄得滿意的增長，其入住率由二零一一年的23%增加至二零一二年同期的47%，且該酒店於二零一二年為本集團總收入貢獻約港幣42,000,000元。

管理層評論

直接投資

中國資本繼續成為本集團直接投資業務的主要投資公司。中國資本於呈報期間的表現受不利經濟環境所影響。於二零一二年，中國資本作出巨額投資減值撥備。Goldeneye Interactive Limited (一間網上搜索引擎公司) 的項目發展仍落後於預期，而於浚輝國際集團有限公司 (一艘疏浚船的擁有人) 的貸款投資鑒於最近之業務發展亦難以收回。中國資本認為，因無法確定能否收回該等投資之回報，因此於呈報期間計提合共約7,000,000美元的撥備。截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團應佔中國資本的虧損淨額及投資儲備減少分別約為港幣24,000,000元及港幣4,000,000元。

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。於二零一一年初收購之醫藥業務，期內業績已實現盈虧平衡。隨著中央政府落實醫療改革，我們有信心本集團於醫藥市場上將會得到理想前景。本集團將繼續推進研發計劃，並充分利用現有平台，強化業務基礎。本集團亦會尋求未來機遇，擴大行業佔有率。

展望

由於解決歐債危機尚需時日，全球經濟的整體前景仍不明朗。然而，中央政府將貫徹維持穩定的宏觀經濟政策，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謹慎，本集團相信，由於中央政府堅決支持香港成為國際金融中心及人民幣離岸業務中心，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中國大陸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。與此同時，本集團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

截至二零一二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38,000,000元及2.7港仙。經重列二零一一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1,000,000元及0.08港仙。重列二零一一年之業績，主要為按本賬目附註3所述有關會計政策的變更。本集團之營業額約港幣172,000,000元，較二零一一年同期增加21%。

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，我們亦會向銀行申請貸款。於二零一二年六月三十日，本集團已向銀行借取了約港幣302,000,000元之貸款，同時持有現金儲備約港幣376,000,000元。資本負債比率(總借款對股東資金)則為11%。於二零一二年六月三十日，於「按公平值作損益處理之財務資產」之投資約為港幣258,000,000元。

管理層評論

本集團之主要業務均以港幣及人民幣為交易及記賬貨幣。我們預期人民幣於二零一二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951,000,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣1,017,000,000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(二零一一年十二月三十一日：港幣16,000,000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300,000,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣320,000,000元)。

人力資源

於二零一二年六月三十日，本集團僱用了794名(二零一一年六月三十日：775名)員工，其中600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。本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之員工成本約為港幣81,000,000元(二零一一年六月三十日：港幣76,000,000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。於二零一二年六月三十日，與該等擔保有關係之或然負債總額約為港幣2,000,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣400,000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	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
營業額	6	172,395	142,728
銷售成本		(71,057)	(75,236)
毛利		101,338	67,492
其他(虧損)/收益淨額	7	(1,004)	66,631
銷售、一般及行政費用		(109,423)	(106,966)
營運(虧損)/溢利	6及8	(9,089)	27,157
財務收入	9	10,894	8,681
財務成本	9	(11,359)	(342)
財務(成本)/收入淨額	9	(465)	8,339
應佔之溢利減虧損			
— 聯營公司		(25,517)	(11,432)
— 共同控制企業		4,915	6,226
除稅前(虧損)/溢利		(30,156)	30,290
稅項	11	(12,603)	(28,393)
除稅後(虧損)/溢利		(42,759)	1,897
投資基金之少數投資者應佔虧損		391	—
期內(虧損)/溢利		(42,368)	1,897
歸屬予：			
本公司股東		(37,803)	(1,092)
非控制性權益		(4,565)	2,989
		(42,368)	1,897
本公司股東應佔每股虧損			
— 基本	12	(2.70)港仙	(0.08)港仙
— 攤薄	12	(2.70)港仙	(0.08)港仙

第14頁至第29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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
期內(虧損)/溢利	(42,368)	1,897
其他全面收益		
— 可供出售財務資產的公平值收益/(虧損)	23,230	(14,371)
— 出售一附屬公司而確認之匯兌儲備	—	(1,121)
— 匯兌差異	(8,140)	27,061
— 應佔一聯營公司收購後之儲備	(3,946)	(4,998)
期內其他全面收益，扣除稅項	11,144	6,571
期內全面(虧損)/收益總額	(31,224)	8,468
歸屬予：		
本公司股東	(26,145)	3,021
非控制性權益	(5,079)	5,447
	(31,224)	8,468

第14頁至第29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

		未經審計 二零一二年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
	附註		
非流動資產			
無形資產	14	2,126	2,126
物業、機器及設備	14	401,990	423,801
投資物業	14	457,631	447,570
租賃土地及土地使用權	14	55,645	56,699
聯營公司投資		280,475	308,486
共同控制企業投資		235,303	240,299
遞延稅項資產		14,212	14,043
可供出售財務資產		119,978	96,763
貸款及墊款		10,475	17,228
非流動資產總值		1,577,835	1,607,015
流動資產			
開發中物業		219,420	210,995
待售物業		383,099	400,230
存貨		7,031	5,501
貸款及墊款		385,018	432,855
應收賬款	15	185,989	70,195
其他應收賬款、預付款項及押金		39,518	29,224
可收回稅項		1,411	2,882
按公平值作損益處理之財務資產		258,390	273,272
銀行存款			
— 已抵押		913	1,337
— 無抵押		2,830	5,447
客戶信託銀行結餘		1,369,178	1,524,807
現金及現金等價物		372,070	370,942
流動資產總值		3,224,867	3,327,687

簡明綜合資產負債表

	附註	未經審計 二零一二年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
流動負債			
應付及其他應付賬款	16	1,673,096	1,760,025
應付稅項		41,914	33,507
借貸	17	188,010	201,394
可贖回參與股份持有人應佔資產淨值		14,324	14,715
流動負債總值		1,917,344	2,009,641
流動資產淨值		1,307,523	1,318,046
資產總值減流動負債		2,885,358	2,925,061
非流動負債			
遞延稅項負債		73,228	74,323
退休福利責任		6,906	7,485
借貸	17	114,349	121,154
非流動負債總值		194,483	202,962
資產淨值		2,690,875	2,722,099
權益			
股本	18	279,783	279,783
儲備		2,317,290	2,343,435
本公司股東應佔股本及儲備		2,597,073	2,623,218
非控制性權益		93,802	98,881
權益總額		2,690,875	2,722,099

第14頁至第29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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
來自經營活動之現金流入	5,009	11,239
來自投資活動之現金流入／(流出)	27,868	(57,617)
來自融資活動之現金(流出)／流入	(29,734)	61,417
現金及現金等價物之增加淨額	3,143	15,039
一月一日之現金及現金等價物	370,942	527,151
匯兌(虧損)／收益	(2,015)	2,361
六月三十日之現金及現金等價物	372,070	544,551

第14頁至第29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 權益	總額		
	本公司股東應佔									港幣千元			港幣千元	
	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										
於二零一二年一月一日， 先前呈列	279,783	849,536	40,500	233,332	14,006	12,334	95,165	128,904	985,896	103,930	2,743,386			
會計政策變更 – 採納香港會計 準則第12號(修訂本) (附註3(a))	-	-	-	-	-	-	-	(814)	(15,424)	(5,049)	(21,287)			
於二零一二年一月一日，經重列 截至二零一二年 六月三十日止期間 之全面虧損總額	279,783	849,536	40,500	233,332	14,006	12,334	95,165	128,090	970,472	98,881	2,722,099			
	-	-	-	(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			
	未經審計													
	本公司股東應佔									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	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， 先前呈列	279,783	849,536	42,682	299,357	14,006	12,334	161,616	89,828	1,028,500	102,096	2,879,738			
會計政策變更 – 採納香港會計 準則第12號(修訂本) (附註3(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,764)	(4,919)	(10,683)			
於二零一一年一月一日，經重列	279,783	849,536	42,682	299,357	14,006	12,334	161,616	89,828	1,022,736	97,177	2,869,055			
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)	23,482	(1,092)	5,447	8,468			
轉股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	113,310	1,008,746	102,624	2,863,534			

第14頁至第29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，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元為表列。

本未經審計簡明綜合賬目已於二零一二年八月二十四日獲董事局批准刊發。

2. 編製基準

截至二零一二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二零一一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，與截至二零一一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) 會計政策變更

香港會計準則第12號(修訂本)「所得稅」於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效。此修訂為按公平值計量的投資物業所產生的遞延稅項資產或負債的計量原則加入例外情況。規定實體應視乎其是否預期透過使用或出售以收回資產的賬面值，來計量有關資產的遞延稅項。此修訂引入一項可推翻的假設為按公平值計量的投資物業可透過出售全數收回。

香港會計準則第12號(修訂本)已根據其生效日期，於二零一二年一月一日開始的年度追溯應用。本集團假設投資物業可透過出售全數收回，並根據稅務結果追溯重新計量與此等投資物業有關的遞延稅項。

簡明綜合賬目附註

3. 會計政策(續)

(a) 會計政策變更(續)

採納此修訂的影響如下：

	二零一二年 六月三十日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
簡明綜合資產負債表		
遞延稅項負債之增加	21,372	21,287
滾存溢利之減少	(15,431)	(15,424)
匯兌儲備之減少	(618)	(814)
非控制性權益之減少	(5,323)	(5,049)
截至六月三十日止六個月		
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
簡明綜合損益表		
所得稅費用之增加	281	10,068
本公司股東應佔(虧損)/ 溢利淨額之增加/減少	(7)	(9,762)
非控制性權益應佔(虧損)/ 溢利淨額之增加/減少	(274)	(306)
每股基本盈利之減少	—	(0.70)港仙
每股攤薄盈利之減少	—	(0.70)港仙

預期沒有其他在本期間首次生效的對現行準則的修訂、修改或詮釋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。

3. 會計政策(續)

- (c) 下列已發出但在二零一二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19號 (二零一一年)	僱員福利；	二零一三年一月一日
— 香港會計準則第27號 (二零一一年)	獨立財務報表；	二零一三年一月一日
— 香港會計準則第28號 (二零一一年)	於聯營公司及合營企業之 投資；	二零一三年一月一日
— 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
— 香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露 — 金融工具：呈列 — 抵 銷金融資產及金融負債；	二零一三年一月一日
— 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	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；	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
— 香港(國際財務報告詮釋 委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之 剝採成本；及	二零一三年一月一日
— 第四次年度改進	於二零一二年六月頒佈的香港 財務報告準則改進項目 (二零一一年)	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、修改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。

簡明綜合賬目附註

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，與截至二零一一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，並需與本集團於二零一一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二零一一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
- 輸入資料以並非根據市場觀察可得資料而釐定之資產或負債(即不可觀察輸入資料)(第三級)。

5. 財務風險管理(續)

5.3 公平值估算(續)

下表呈列本集團於二零一二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	80,974	—	—	80,974
— 非上市及有報價證券	149,626	—	—	149,626
— 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	—	118,395	612	119,007
	231,571	118,395	28,402	378,368

下表呈列本集團於二零一一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	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	88,524	—	—	88,524
— 非上市及有報價證券	156,958	—	—	156,958
— 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	—	95,165	627	95,792
	246,453	95,165	28,417	370,035

截至二零一二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。

截至二零一二年六月三十日止六個月，財務資產並無重分類。

簡明綜合賬目附註

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其評估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					集團 港幣千元
	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	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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。

6. 分部資料(續)

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					
	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
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

註： 營運分部間並無任何銷售或其他交易。

本集團於二零一二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	257,917	2,138,839	643,980	865,729	314,888	4,221,353
聯營公司投資	—	—	—	—	280,475	280,475
共同控制企業投資	—	—	—	197,015	38,288	235,303
可收回稅項						1,411
遞延稅項資產						14,212
企業資產						49,948
資產總值						4,802,702

簡明綜合賬目附註

6. 分部資料(續)

本集團於二零一一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	270,982	2,195,624	682,525	876,465	296,650	4,322,246
聯營公司投資	—	—	—	—	308,486	308,486
共同控制企業投資	—	—	—	202,472	37,827	240,299
可收回稅項						2,882
遞延稅項資產						14,043
企業資產						46,746
資產總值						4,934,702

7. 其他(虧損)/收益淨額

	未經審計	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
出售附屬公司權益之虧損	—	(1,121)
視作出售一聯營公司之虧損	—	(836)
出售投資物業之(虧損)/收益	(80)	1,863
投資物業之公平值(虧損)/收益	(57)	57,303
外匯淨(虧損)/收益	(867)	9,422
	(1,004)	66,631

8. 營運(虧損)/溢利

期內營運(虧損)/溢利已扣除以下項目：

	未經審計	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
扣除：		
折舊	21,221	15,281
攤銷租賃土地及土地使用權	874	1,191
員工成本(附註10)	80,736	75,568

9. 財務(成本)/收入淨額

	未經審計	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
財務收入	10,894	8,681
財務成本		
— 貸款及透支利息	(11,359)	(8,861)
— 減：合資格資產資本化之金額	—	8,519
財務成本總額	(11,359)	(342)
財務(成本)/收入淨額	(465)	8,339

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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
工資、薪金及津貼	68,489	64,653
退休福利成本 — 界定供款計劃	8,330	6,830
其他僱員福利	3,917	4,085
	80,736	75,568

簡明綜合賬目附註

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% (二零一一年：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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
香港利得稅		
— 本期	5,377	3,062
— 往年度過度準備	(780)	(192)
海外稅項		
— 本期	8,503	3,986
— 往年度準備不足／(過度準備)	619	(102)
遞延稅項	(1,116)	21,639
稅項支出	12,603	28,393

12. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據集團之股東應佔虧損約港幣37,803,000元 (二零一一年 (重列)：港幣1,092,000元) 計算。每股基本虧損乃按期內已發行股份之加權平均數1,398,913,012股 (二零一一年：1,398,913,012股) 而計算。

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。

13. 中期股息

董事局建議不派發截至二零一二年六月三十日止六個月中期股息 (二零一一年：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8)	—	(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

	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

簡明綜合賬目附註

15. 應收賬款

	未經審計 二零一二年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
應收證券經紀及結算所賬項	20,412	2,576
應收證券客戶賬項	126,936	39,258
應收賬款	55,140	44,530
應收票據	155	1,110
	202,643	87,474
減值撥備	(16,654)	(17,279)
	185,989	70,195

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。

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日之應收賬款之賬齡分析如下：

	未經審計 二零一二年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	178,717	63,469
31至60日	4,724	3,156
61至90日	637	1,336
超過90日	1,911	2,234
	185,989	70,195

16. 應付及其他應付賬款

	未經審計 二零一二年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
應付證券經紀及交易商賬項	52,390	30,719
應付證券客戶賬項	1,452,568	1,558,048
應付賬款	102,759	100,977
應付賬款總值	1,607,717	1,689,744
預收客戶墊款	1,754	4,304
應計費用及其他應付賬款	63,625	65,977
	1,673,096	1,760,025

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
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
1,369,178,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣1,524,807,000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。

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日之應付賬款之賬齡分析如下：

	未經審計 二零一二年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	14,908	78,183
31至60日	6,087	5,302
61至90日	3,561	4,294
超過90日	78,203	13,198
	102,759	100,977

簡明綜合賬目附註

17. 借貸

	未經審計 二零一二年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
非流動		
已抵押銀行貸款	114,349	121,154
流動		
無抵押其他貸款	3,680	3,701
已抵押銀行貸款	184,330	197,693
	188,010	201,394
	302,359	322,548

於二零一二年六月三十日，本集團已將賬面總淨值約為港幣951,000,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣1,017,000,000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（二零一一年十二月三十一日：港幣16,000,000元）之定期存款作出抵押。

銀行借貸將於二零一二年八月至二零一七年十月到期及償還。於二零一二年六月三十日之加權平均實際年利率為6.60厘（二零一一年十二月三十一日：6.84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 二零一二年六月三十日		已審計 二零一一年十二月三十一日	
	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

於截至二零一二年六月三十日止六個月及二零一一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。

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 二零一二年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
已訂約但未撥備	334,287	342,741
已授權但未訂約	570,238	573,645

(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 二零一二年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
不遲於一年	18,753	18,219
遲於一年但不遲於五年	33,466	39,513
五年以上	10,783	12,342
	63,002	70,074

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 二零一二年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
不遲於一年	5,678	7,442
遲於一年但不遲於五年	1,625	1,852
	7,303	9,294

簡明綜合賬目附註

20. 或然負債

	未經審計 二零一二年 六月三十日 港幣千元	已審計 二零一一年 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)	2,099	433

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。

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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
袍金	810	810
薪金及其他僱員福利	3,918	3,919
退休福利成本	333	333
	5,061	5,062

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

於二零一二年六月三十日，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>網際網星董，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	1,700,000	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。

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。

截至二零一二年六月三十日止六個月內購股權的變動：

於二零一二年一月一日及 二零一二年六月三十日 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	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>網聚翔星章，太平紳士</i>					
吳家璋教授	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	7,400,000	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
<hr/>					
	51,718,000				

附註：

- (1) 截至二零一二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) 截至二零一二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二零一一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，於二零一二年六月三十日，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二零一二年六月三十日止六個月中期股息(二零一一年：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條及A.6.7條除外。

根據守則A.2.1條規定，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。

根據守則A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事均須出席股東大會，郭琳廣先生銅紫荆星章，太平紳士、吳家瑋教授、劉吉先生及周小鶴先生因有其他事務，而未能出席本公司於二零一二年五月二十五日舉行之股東週年大會(「二零一二年股東週年大會」)。然而，董事局認為，勞元一先生、楊偉堅先生及俞啟鎬先生(獨立非執行董事)出席二零一二年股東週年大會能讓董事局公正地了解股東之意見。

提名委員會

提名委員會於二零一二年三月一日新成立。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；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。關於二零一二年度之上述事項，薪酬委員會將於下半年召開會議詳細討論。

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，包括審閱截至二零一二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，二零一二年八月二十四日