



第一上海

FIRST SHANGHAI GROUP

(股份代號：227)

第一上海投資有限公司

年報
2010



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

2	主席報告書
6	董事局報告書
14	管理層論述及分析
15	企業管治報告
19	獨立核數師報告
21	綜合損益表
22	綜合全面損益表
23	綜合資產負債表
25	資產負債表
26	綜合現金流量表
27	綜合權益變動表
29	綜合財務報表附註



主席報告書

本人謹代表董事局欣然提呈本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報及經審計綜合財務報表。本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合營業額及本公司股東應佔溢利淨額分別約為港幣292,000,000元及港幣114,000,000元。

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)於二零一零年趨於好轉。然而，全球股市因在被歐洲主權債務危機的憂慮增加籠罩及在受中國大陸收緊貨幣政策威脅的陰霾下而出現波動。這些因素嚴重影響投資環境，因而影響全球股市的穩定性。

新興經濟於二零一零年一直帶動全球復甦。中國市場的經濟環境依然良好，國內生產總值增長達10%左右。香港經濟亦因物業及整體消費市場的改善而全面受惠。儘管如此，由於面臨通脹高企的威脅以及經濟結構的逐步變化，中國中央政府採取了積極的財政政策，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。

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得本公司股東應佔綜合溢利淨額約港幣114,000,000元，與二零零九年相比減少39%。主要由於投資一項非上市證券投資基金的未變現收益有所下降，縱然該基金表現跑贏同期之恆生指數。此外，由於我們之上市聯營公司投資，中國資本(控股)有限公司(「中國資本」)，因一項貸款投資錄得嚴重虧損，本集團業績亦受輕微影響。然而，本集團的表現亦受惠於投資物業的普遍升值及證券經紀業務能保持在一定水平的業績。本集團的綜合營業額因金融工具投資的收益減少而下降50%至約港幣292,000,000元。

本集團的資產淨值總額由二零零九年約港幣2,755,000,000元增加5%至二零一零年約港幣2,880,000,000元，這主要歸因於金融服務業務表現理想及於中國大陸多項投資物業之物業估值上漲所致。

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，於二零一零年出現波動。由於在歐洲主權債務危機的陰霾下，主要股市於二零一零年初下挫，並於年中跌至低位。由於其後出現令人鼓舞的經濟穩定跡象及大量資金流入，恆生指數於二零一零年十一月八日錄得全年最高收市點24,964點。然而，受中國大陸出具更多貨幣緊縮政策的威脅及本地物業市場降溫措施所拖累，恆生指數於二零一零年年結時下降至23,035點。總市值較二零零九年上升18%至約港幣21萬億元。本地股市交易活動錄得溫和增長，而每日平均市場成交額約為港幣691億元，較二零零九年上升11%。作為二零一零年全球最大的首次公開招股中心，集資金額上升至合共約港幣4,500億元。二級市場股本集資總額約為港幣4,090億元，微升4%。

本集團之證券經紀業務表現穩定。本集團於二零一零年錄得營運溢利約港幣63,000,000元，表現與二零零九年相若。孖展貸款總規模較二零零九年穩定。於二零一零年，我們亦參與多項二級市場集資活動，令包銷及配售佣金收入有所增加。然而，由於投資一項非上市私募基金的未變現收益縮減，證券投資業務的營運溢利縮減至二零一零年的約港幣18,000,000元。

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繼續成為金融顧問市場之活躍從業者。於年內，本集團已完成37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7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，並獲金融時報集團轄下的獨立併購情報服務供應商Mergemarket舉辦的二零一零年大中華地區併購交易財務顧問排名榜（以交易金額計算）第十五名。於二零一零年八月，我們成功成為星謙化工控股有限公司（股份代號：640）首次公開招股的聯合牽頭經辦人，集資規模約港幣7,500萬元。

為提高本集團金融服務業之市場優勢，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。我們現已取得幾項首次公開招股保薦工作，預期將於二零一一年推出。

物業及酒店

於二零一零年，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之憂慮，中國中央政府如期實施更多更嚴格之緊縮措施限制整個行業增長，尤其是在一線城市。房地產市場之發展趨勢於過去幾個月明顯受到影響，交易量下跌。儘管緊縮措施之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。

本集團將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。

於二零一零年，本集團物業開發業務確認之總樓面面積（總樓面面積）及營業額分別約為7,000平方米及港幣48,000,000元，主要歸於昆山的住宅項目及無錫的辦公室及工業項目。本集團的首間五星級酒店希爾頓逸林酒店已於二零一零年十月開業。年內產生之物業項目資本開支約為港幣479,000,000元。

主席報告書

本集團目前的開發項目有六個，合計總樓面面積約為419,000平方米，概述如下：

位置	產品性質	預計 完成日期 (年)	本集團	合計總 樓面面積 (平方米)	二零一零年 已售面積 (平方米)	累計 已售面積 (平方米)
			應佔權益 百分比			
上海張江	辦公室及商業	已竣工	50%	56,000	—	27,000
江蘇昆山	住宅	已竣工	70%	55,000	6,000	45,000
江蘇無錫	酒店、商業及公寓	已竣工	100%	95,000	—	—
江蘇無錫	辦公室及工業					
— 第一期		已竣工	70%	38,000	1,000	1,000
— 第二期		2012	70%	59,000	—	—
安徽黃山	住宅及消閒渡假村	2012	100%	52,000	—	—
廣東中山	住宅及消閒渡假村	2012	80%	64,000	—	—
總計				419,000	7,000	73,000

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，而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。年內，中國資本從其證券投資錄得收益淨額。然而，於作出對UniMedia Ltd. (一間從事提供戶外廣告服務業務之公司)的投資之全數撥備後，整體業績因而受不利影響。於二零一零年，本集團應佔中國資本之溢利淨額及投資儲備增長分別約為港幣3,000,000元及港幣26,000,000元。

於二零一零年，我們透過收購意大利一間製藥廠，擴大醫藥業務的市場佔有率。我們預計於發展期後，其將為本集團帶來可觀貢獻。

展望

二零一一年之市場狀況預期仍極具挑戰性。由於美國失業率持續高企、歐洲國家發展極其緩慢、中東政局不穩及最近於日本發生之災難，全球需求將仍然阻力重重。然而，憑藉中國大陸經濟之持續強勁，本集團對金融及物業市場之前景審慎樂觀。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，以鞏固經濟加快但維持健康增長勢頭。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。本集團相信，本集團能夠有效及時應對該等變化。



主席報告書

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。

致謝

本人謹藉此機會，代表董事局對所有客戶的長期支持及董事局全人與全體員工所作出的貢獻致以衷心感謝。

主席

勞元一

香港，二零一一年三月二十四日



董事局報告書

董事局謹提呈截至二零一零年十二月三十一日止年度之報告書及經審計之綜合財務報表。

主要業務及地區性業務分析

本公司乃一家投資控股公司。各主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之主要業務分別已載於綜合財務報表附註20、21及22。

本集團於本年度以營運及地區分部劃分之表現分析載於綜合財務報表附註5。

業績

本年度之業績刊載於第21頁之綜合損益表中。

股息

董事局建議不派發二零一零年度之中期股息(二零零九年：港幣零元)。

董事局建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.01元(二零零九年：港幣0.012元)，合共港幣13,989,000元(二零零九年：港幣16,787,000元)，連同派付之中期股息則合共為港幣13,989,000元(二零零九年：港幣16,787,000元)。

股本

本公司之股本變動詳情已載於綜合財務報表附註35。

可分配儲備

本公司於二零一零年十二月三十一日，根據香港公司條例第79B條計算之可分配儲備為港幣397,706,000元(二零零九年：港幣342,200,000元)。

儲備

本年度本集團及本公司之儲備變動已載於綜合財務報表附註36。

捐款

本年度本集團並無作出慈善及其他捐款。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團作出之慈善及其他捐款為港幣5,000元。

物業、機器及設備

本集團之物業、機器及設備變動詳情已載於綜合財務報表附註17。

購買、出售或贖回本公司股份

本公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度並無贖回本身之任何證券。本公司或其任何附屬公司於年內亦無購買或出售任何本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之證券。

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」)以遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)第十七章的新規定。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以認購本公司之股份。

本公司可發行之購股權為根據該計劃授出的所有購股權行使時可能發行的股份總數，總計不超過該計劃批准當日已發行股份的10%。本公司可以隨時在股東批准和發出通函後按照上市規則更新此限額，惟根據該計劃已授出但仍未行使的所有購股權在行使後將予發行的股份數目，不得超過不時已發行股份的30%。

於二零一零年十二月三十一日，根據該計劃仍未行使的購股權可認購合共122,595,064股普通股，佔本公司已發行普通股約9%。

於任何十二個月期間，根據該計劃授予同一參與者的購股權獲行使時已發行或將予發行的股份總數，不得超過本公司當時已發行股本的1%。

授出購股權之代價為港幣1.00元。該計劃之參與者有權於董事所指定的期間(由授出有關購股權當日起計少於十年，並於授出當日後不少於六個月起計)認購股份，認購價由董事局決定，惟不得少於股份面值、股份於緊接授出購股權當日前五個交易日於聯交所之平均正式收市價及授出當日股份於聯交所之正式收市價三者中之最高者。

董事局報告書

於二零一零年十二月三十一日，尚餘未行使的購股權之詳情如下：

	於二零一零年 一月一日 持有之購股權	於年內失效 之購股權	於二零一零年 十二月三十一日 持有之購股權	行使價 港幣元	授出日期	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
郭琳廣先生 銅紫荊星章·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
	4,000,000	(1,000,000)	3,000,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007–22/05/2017	23/05/2007–22/11/2007
	54,718,000	(1,000,000)	53,718,000				

附註：

- (1) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，沒有購股權已根據該計劃授出或行使。
- (2) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，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綜合財務報表所述均一致。

董事

本年度及截至本報告書日期之在任董事名單如下：

- 勞元一先生
 - 辛樹林先生
 - 楊偉堅先生
 - * 郭琳廣先生銅紫荊星章，太平紳士
 - ** 吳家璋教授
 - ** 劉吉先生
 - ** 俞啟鎬先生
 - ** 周小鶴先生
- * 郭琳廣先生銅紫荊星章，太平紳士為本公司非執行董事。
- ** 吳家璋教授、劉吉先生、俞啟鎬先生及周小鶴先生為本公司獨立非執行董事。

楊偉堅先生、俞啟鎬先生及周小鶴先生依據本公司之章程細則規定告退，惟願候選連任。

董事之服務合約

本公司各非執行董事均與本公司訂立了服務合約，為期兩年。根據本公司之章程細則，該任期受於股東大會上輪值告退及由本公司重新委任的規限。

董事及高級管理人員簡歷

本公司之董事及本集團之高級管理人員簡歷如下(年齡列於括弧內)：

勞元一先生(65)，主席及董事總經理，於一九九三年加盟本公司，現任於香港聯合交易所有限公司上市的本公司聯營公司，中國資本(控股)有限公司之主席。勞先生曾任中國國家科技與社會發展研究中心之高級政策研究員，之前曾任職中國國家科學技術委員會、中央交通部及中央鐵道部。勞元一先生早年畢業於上海復旦大學，赴美留學獲美國哈佛大學碩士學位。

辛樹林先生(57)，於一九九八年被委任為本公司執行董事。於一九九四年加盟本公司為行政副總裁主管直接投資及物業發展業務。辛先生曾任職美國美林證券為註冊財經策劃及美國科羅拉多州 Vail Securities Inc 的高級財經分析員和合伙人。彼於一九八二年畢業於蘭州大學並於一九九二年取得丹佛大學工商管理碩士學位。

楊偉堅先生(49)，於一九九八年被委任為本公司董事。彼亦為本公司的財務總裁兼公司秘書。楊先生於一九九三年加盟本公司並具有超過二十年於審計、財務及管理方面之工作經驗。彼亦為中國資本(控股)有限公司之董事。楊先生具有英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會的會員專業資格。彼亦持有北京大學之法律學士學位。

董事局報告書

郭琳廣先生 銅紫荊星章，太平紳士(55)，於一九九四年被聘任為本公司之獨立非執行董事，及於二零零五年三月十七日改任為非執行董事。彼為香港執業律師，同時亦具有澳大利亞、英格蘭及威爾斯及新加坡之執業律師資格。此外，郭先生亦具有香港、澳大利亞及英格蘭及威爾斯的會計師及特許會計師資格。郭先生於澳大利亞悉尼大學畢業並分別取得經濟及法律學士和法律碩士學位。郭先生現為香港交通意外傷亡援助諮詢委員會主席、葵涌醫院／瑪嘉烈醫院管治委員會委員及保險索償投訴委員會委員，彼亦為中華人民共和國廣西自治區政協委員。

吳家璋教授(73)，於一九九三年被聘任為獨立非執行董事。現任瑞安集團有限公司高級顧問和香港科技大學榮休校長。吳家璋教授曾任美國數間著名大學之校長、院長、系主任及教授。彼並為上海實業控股有限公司、聯想集團有限公司及創益太陽能控股有限公司等的獨立非執行董事。

劉吉先生(75)，於二零零四年被聘任為獨立非執行董事。劉先生為中歐國際工商學院名譽院長。彼從一九九三年起歷任中國社會科學院之副院長、研究員及學術委員，及中歐國際工商學院執行院長。劉先生畢業於北京清華大學動力機械系。

俞啟鎬先生(64)，於二零零五年被聘任為獨立非執行董事，為中國註冊會計師。俞先生畢業於上海財經大學。彼於一九八一年至一九九一年期間，於上海一家會計師事務所從事註冊會計師專業，及後於一九九二年至一九九八年擔任上海實業(集團)有限公司之助理總裁。另於一九九五年至一九九七年擔任申銀萬國(香港)有限公司之執行董事，及於一九九七年至一九九八年改任非執行董事。後於二零零一年至二零零六年期間，任上海德勤•華永會計師事務所之顧問。

周小鶴先生(58)，於二零零七年十月七日被聘任為獨立非執行董事。周先生對投資及財務等業務擁有豐富經驗。周先生畢業於中國北京工業大學，學習專業是電腦與自動化。周先生曾於一九九五年五月十八日至一九九八年六月十六日出任本公司之非執行董事，亦於一九九五年三月二十七日至一九九七年十一月二十八日出任中國資本(控股)有限公司的非執行董事。

巫少倫先生(48)，於二零零零年一月加盟本公司為本集團之資訊科技總監。巫先生在資訊科技界、製造業及市場通訊積逾二十三年管理及技術的經驗。在加盟本集團之前，彼曾在數間上市公司擔任不同的管理職務。巫先生擁有香港城市大學工程管理深造文憑、英國華威大學製造系統工程碩士學位及香港城市大學電子商業碩士學位。

邱紅先生(41)，於二零零零年加盟本公司，現為第一上海金融集團有限公司行政總裁，負責推行集團業務管理、發展策略及銷售，邱先生在金融業及管理顧問業擁有多年經驗，曾任職跨國管理顧問公司，負責審計、策略規劃及企業融資工作，並曾參與多間中港企業之上市項目，對香港及國內金融機制、融資、上市、股份配售均有豐富認識及經驗，邱先生畢業於中山大學，持有經濟學學士學位，並為香港中文大學經濟學哲學碩士。

董事之合約權益

本公司或其附屬公司並無訂立任何於年結或年內任何時間仍然生效，而本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益，且對本集團業務而言屬重大之合約。

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

於二零一零年十二月三十一日，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%
銅紫荆星章，太平紳士					
吳家瑋教授	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%

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	2.06%
楊偉堅先生	中國資本	好倉	1,250,000	1,250,000	1.63%

董事局報告書

除上文披露者外，於年內任何時候，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。

主要股東

根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊所載，於二零一零年十二月三十一日，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。

管理合約

本年度內，本公司並無就本公司整體或其任何重大部分業務之管理及行政工作簽訂任何合約，亦無存有任何該等合約。

主要客戶和供應商

本集團於二零一零年及二零零九年源自其五大客戶之銷售額及五大供應商之採購額均少於有關總數的百分之三十。

關連交易

本公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度並無任何關連交易須予以披露。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之資產、負債及業績概要如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)	二零零八年 港幣千元 (重列)	二零零七年 港幣千元 (重列)	二零零六年 港幣千元 (重列)
資產總值	4,733,083	4,680,919	3,789,432	4,795,420	2,634,203
負債總值	1,853,345	1,926,318	1,391,272	1,955,191	938,532
資產淨值總額	2,879,738	2,754,601	2,398,160	2,840,229	1,695,671
營業額	291,904	587,498	157,804	680,271	1,292,240
股東應佔溢利／(虧損)	114,367	187,885	(108,232)	383,440	236,573
每股盈利／(虧損)					
— 基本	8.18仙	13.44仙	(7.76)仙	29.66仙	19.91仙
— 全面攤薄	8.11仙	13.37仙	(7.76)仙	29.21仙	19.53仙

審核委員會

本公司之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：吳家璋教授、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。於本財政年度，審核委員會共舉行三次會議。

足夠公眾持股量

根據本公司可取得的公開資料及就董事於本報告刊發前最後可行日期所知，本公司於年內一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

核數師

綜合財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所審計，該核數師任滿告退，但表示願意應聘連任。

承董事局命

主席
勞元一

香港，二零一一年三月二十四日



管理層論述及分析

業績

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔溢利淨額約港幣114,000,000元，較二零零九年約港幣188,000,000元減少39%。本公司股東應佔每股基本盈利由二零零九年之13.44港仙減少至二零一零年之8.18港仙。本集團之營業額約港幣292,000,000元，較二零零九年下降50%。

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。於二零一零年十二月三十一日，本集團已向銀行借取了約港幣234,000,000元（二零零九年：港幣15,000,000元）之貸款，同時持有現金儲備約港幣569,000,000元（二零零九年：港幣828,000,000元）。資本負債比率（總借款對股東資金）則為8.1%（二零零九年：0.5%）。於二零一零年十二月三十一日，於「按公平值作損益處理之財務資產」之投資約為港幣330,000,000元（二零零九年：港幣280,000,000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。本集團預期人民幣日後將以平穩步伐升值。本集團對其他匯率變動並無重大之風險。

抵押本集團資產

本集團已將賬面總淨值約為港幣657,000,000元（二零零九年：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：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230,000,000元（二零零九年：港幣11,000,000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。於二零一零年十二月三十一日，與該等擔保有關之或然負債總額約為港幣19,000,000元（二零零九年：港幣166,000,000元）。

本集團公司之重大收購及出售

於年內，本集團並無重大收購、出售及重要投資。

僱員

於二零一零年十二月三十一日，本集團僱用了730名員工，其中608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十二月三十一日止年度之員工成本約為港幣138,000,000元（二零零九年：港幣133,000,000元）。



企業管治報告

企業管治常規

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司一直應用載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則，並遵守其所有適用之守則，惟與企業管治守則之守則條文第A.2.1條有關主席及行政總裁之角色應予以區分有所偏離者除外。該偏離情況將於本報告相關章節內作詳細討論。董事局將不斷對本公司之企業管治常規及準則進行檢討及改善，確保能以恰當及審慎之方式規管業務活動及決策程序。

董事進行之證券交易

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」）作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，董事局全體成員確認，於截至二零一零年十二月三十一日止整個年度，彼等已遵守標準守則所要求之標準。

董事局

董事局主要專注於本集團之整體發展之策略。董事局亦監察本集團之財務表現及業務營運之內部監控。

本公司董事局之成員包括：

執行董事：	勞元一先生(主席) 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

董事局由三位執行董事及五位非執行董事組成。五位非執行董事中之四位為獨立非執行董事，佔董事局成員三分之一以上。此外，其中兩位非執行董事具備專業會計資格及金融管理方面之專業知識。董事局成員之間概無關連。

本公司考慮到本集團之規模後並無成立提名委員會。董事局根據本公司細則獲授權委任任何人士為董事，以填補董事局之臨時空缺或作為董事局之新增人員。合資格人選將提名予董事局考慮，甄選準則主要以對彼等專業資歷及經驗之評核為依據。董事局甄選及薦舉人選出任董事職務時，會考慮在技能與經驗上能否取得對本集團業務合適的平衡。



企業管治報告

非執行董事亦在確保及監察企業管治架構之效能性方面發揮重要作用。非執行董事憑藉多方面之專業知識及全面之技能，讓彼等在董事局會議及擔任委員會工作時能就策略方向、發展、表現及風險管理等事宜作出獨立判斷，為本集團作出貢獻。

董事局認為，各獨立非執行董事所扮演之角色及所作出之判斷均具有獨立性，彼等均符合上市規則規定之特定獨立標準。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出之年度確認書，本公司認為，有關董事為獨立人士。

董事局年內舉行定期會議，檢討本集團整體策略、監察本集團之業務及財務表現。本公司已就所有例行董事局會議向全體董事發出不少於十四天通知，各董事亦可於議程內加入討論事項(如需要)。本公司已於會議舉行前一段合理時間內向全體董事寄發例行董事局會議之議程及隨附董事局文件。

董事局會議記錄之草稿均會於確定前一段合理時間內交董事傳閱，讓彼等提供意見。董事局會議及董事委員會會議之記錄由公司秘書所保存，所有董事均可查閱董事局文件及相關資料，並按時取得充分資料，以便董事局就所提呈之事宜作出明智之決定。

年內，董事局共舉行了四次會議，各董事之出席率載列如下：

董事姓名	出席會議次數	出席率
勞元一先生	4/4	100%
辛樹林先生	2/4	50%
楊偉堅先生	4/4	100%
郭琳廣先生 銅紫荊星章，太平紳士	3/4	75%
吳家璋教授	4/4	100%
劉吉先生	3/4	75%
俞啟鎬先生	4/4	100%
周小鶴先生	3/4	75%

主席及行政總裁

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。

非執行董事

本公司各非執行董事均與本公司訂立了服務合約，為期兩年。根據本公司章程細則，該任期受於股東大會上輪值告退及由本公司重新委任的規限。

薪酬委員會

董事局薪酬委員會於二零零五年六月三十日成立，薪酬委員會之大部份成員為獨立非執行董事，其現任成員包括：

執行董事：勞元一先生

獨立非執行董事：吳家璋教授
俞啟鎬先生
周小鶴先生

薪酬委員會之職責範圍在成立委員會時予以採納。薪酬委員會之成立旨在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。

年內，薪酬委員會舉行了三次會議討論本公司董事之薪酬政策及批准其薪酬組合。各委員之出席率載列如下：

委員會成員姓名	出席會議次數	出席率
勞元一先生	3/3	100%
吳家璋教授	3/3	100%
俞啟鎬先生	3/3	100%
周小鶴先生	3/3	100%

審核委員會

本公司於一九九八年十二月二十七日成立董事局審核委員會，其現任成員包括：

獨立非執行董事：俞啟鎬先生(委員會主席)
吳家璋教授
劉吉先生
周小鶴先生

非執行董事：郭琳廣先生銅紫荊星章，太平紳士

審核委員會各成員均擁有廣博之營商經驗，審核委員會在商業、會計及金融管理組合方面具備合適的專業知識。審核委員會之構成及人數均符合上市規則第3.21條之規定。



企業管治報告

審核委員會定期舉行會議，以審閱提呈予股東之財務報告及其他資料、檢討內部監控制度、風險管理及核數程序之有效性及目標。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，審核委員會已審閱年度及中期綜合財務報表(包括本集團所採納之會計原則及慣例)，並認為該等報告乃根據適用會計準則及規定編製。審核委員會亦已與本集團之獨立顧問討論，其認為本集團之內部監控系統具有成效，且本集團已就其財政、營運、法定規章及風險管理效能採納必要之監控機制。

年內，委員會舉行了三次會議，各委員之出席率載列如下：

委員會成員姓名	出席會議次數	出席率
俞啟鎬先生	3/3	100%
吳家瑋教授	3/3	100%
劉吉先生	2/3	67%
周小鶴先生	2/3	67%
郭琳廣先生 銅紫荊星章，太平紳士	3/3	100%

核數師酬金

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司核數師—羅兵咸永道會計師事務所—已就其審計及相關服務收取約港幣2,222,000元，以及就其他非審計服務(稅項服務)收取約港幣176,000元。

獨立核數師報告



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓
電話 (852) 2289 8888
傳真 (852) 2810 9888
www.pwchk.com

致第一上海投資有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(「以下簡稱「我們」)已審計列載於第21至104頁第一上海投資有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一零年十二月三十一日的綜合和公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面損益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並按照香港《公司條例》第141條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及貴集團於二零一零年十二月三十一日的事務狀況，及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一一年三月二十四日

綜合損益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)
營業額	5	291,904	587,498
銷售成本		(110,285)	(287,528)
毛利		181,619	299,970
其他收益淨額	6	119,085	66,397
銷售、一般及行政費用		(196,529)	(195,595)
營運溢利	7	104,175	170,772
財務收入	8	9,215	14,388
財務成本	8	(1,569)	(871)
財務收入淨額	8	7,646	13,517
應佔之溢利減虧損			
聯營公司	21	1,223	12,437
共同控制企業	22	52,350	15,008
除稅前溢利		165,394	211,734
稅項	9(a)	(34,887)	(26,978)
年內溢利		130,507	184,756
歸屬予：			
本公司股東	10	114,367	187,885
非控制性權益		16,140	(3,129)
		130,507	184,756
年內本公司股東應佔溢利之每股盈利			
— 基本	11	8.18港仙	13.44港仙
— 攤薄	11	8.11港仙	13.37港仙
股息	12	13,989	16,787

第29頁至第104頁之附註乃綜合財務報表之組成部分。

綜合全面損益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)
年內溢利	130,507	184,756
其他全面收益		
— 可供出售財務資產的公平值(虧損)/收益	(30,939)	58,837
— 出售附屬公司而確認之匯兌儲備	(4,861)	(5,597)
— 出售聯營公司而確認之匯兌儲備	(2,608)	—
— 匯兌差異	31,744	7,802
— 應佔一聯營公司收購後之儲備	26,327	90,318
年內其他全面收益·扣除稅項	19,663	151,360
年內全面收益總額	150,170	336,116
歸屬予：		
本公司股東	130,793	338,094
非控制性權益	19,377	(1,978)
	150,170	336,116

第29頁至第104頁之附註乃綜合財務報表之組成部分。

綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)	二零零八年 港幣千元 (重列)
非流動資產				
無形資產	16	2,126	4,573	3,393
物業、機器及設備	17	369,626	239,577	112,894
投資物業	18	268,152	73,378	47,897
租賃土地及土地使用權	19	59,292	56,598	59,954
開發中物業	25	—	179,377	181,335
聯營公司投資	21	383,914	370,845	261,715
共同控制企業投資	22	208,723	151,118	157,056
遞延稅項資產	37	10,152	3,415	2,053
可供出售財務資產	23	162,587	193,526	134,689
貸款及墊款	24	21,993	11,497	27,457
		1,486,565	1,283,904	988,443
流動資產				
開發中物業	25	235,807	143,974	206,546
待售物業		378,355	66,791	—
存貨	26	555	718	5,885
貸款及墊款	24	345,822	311,784	85,040
應收賬款	27	205,736	327,963	141,636
其他應收賬款、預付款項及押金	28	34,131	55,162	41,614
可收回稅項	9(b)	3,205	—	4,107
按公平值作損益處理之財務資產	30	330,239	280,291	110,020
銀行存款	31	41,611	155,563	153,099
客戶信託銀行結餘	32	1,143,906	1,382,491	1,117,332
現金及現金等價物	32	527,151	672,278	935,710
		3,246,518	3,397,015	2,800,989
流動負債				
應付及其他應付賬款	33	1,552,847	1,869,170	1,358,862
應付稅項	9(b)	29,209	34,681	28,306
借貸	34	27,030	3,407	3,402
		1,609,086	1,907,258	1,390,570
流動資產淨值		1,637,432	1,489,757	1,410,419

綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)	二零零八年 港幣千元 (重列)
資產總值減流動負債		3,123,997	2,773,661	2,398,862
非流動負債				
遞延稅項負債	37	37,427	7,703	702
借貸	34	206,832	11,357	—
		244,259	19,060	702
資產淨值		2,879,738	2,754,601	2,398,160
權益				
股本	35	279,783	279,783	279,277
儲備	36	2,497,859	2,383,853	2,044,558
本公司股東應佔股本及儲備		2,777,642	2,663,636	2,323,835
非控制性權益		102,096	90,965	74,325
權益總額		2,879,738	2,754,601	2,398,160

承董事局命

勞元一
董事

楊偉堅
董事

第29頁至第104頁之附註乃綜合財務報表之組成部分。

資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	17	145	235
附屬公司投資	20	89,881	91,155
共同控制企業投資	22	—	11,793
可供出售財務資產	23	161,616	192,555
貸款及墊款	24	11,416	11,497
		263,058	307,235
流動資產			
其他應收賬款、預付款項及押金	28	678	5,553
應收附屬公司款項	29(a)	1,508,322	1,303,083
銀行存款	31	10,000	93,299
現金及現金等價物	32	6,131	95,073
		1,525,131	1,497,008
流動負債			
應付及其他應付賬款	33	12,673	23,636
應付附屬公司款項	29(b)	28,083	56,650
		40,756	80,286
流動資產淨值		1,484,375	1,416,722
資產淨值		1,747,433	1,723,957
權益			
股本	35	279,783	279,783
儲備	36	1,467,650	1,444,174
權益總額		1,747,433	1,723,957

承董事局命

勞元一
董事

楊偉堅
董事

第29頁至第104頁之附註乃綜合財務報表之組成部分。

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
來自營運活動之現金流量			
營運活動所得淨現金流出	38(a)	(469,134)	(237,954)
繳訖香港利得稅		(10,750)	(5,930)
繳訖海外稅務		(10,888)	(6,215)
營運活動耗用之淨現金		(490,772)	(250,099)
來自投資活動之現金流量			
收訖利息		6,927	13,406
購買物業、機器及設備		(15,899)	(138,105)
出售物業、機器及設備所得收入		6,011	227
收購一附屬公司	41	(584)	(14,060)
出售附屬公司之淨現金流入	38(b)	13,939	89,682
出售聯營公司所得收入		13,984	—
聯營公司投資之增額		—	(6,210)
收訖共同控制企業股息		6,489	5,669
銀行存款之減額／(增額)		113,952	(2,464)
給予第三方之應收貸款		(25,854)	—
收訖第三方償還貸款		18,935	1,031
投資活動產生／(耗用)之淨現金		137,900	(50,824)
來自融資活動之現金流量			
付訖利息		(1,569)	(871)
借貸所得收入		218,982	11,357
因行使購股權而發行新股		—	1,707
一附屬公司少數股東出資		—	18,618
付訖股息		(16,787)	—
融資活動產生之淨現金		200,626	30,811
現金及現金等價物之減少淨額			
一月一日之現金及現金等價物		(152,246)	(270,112)
匯兌差異		672,278	935,710
		7,119	6,680
十二月三十一日之現金及現金等價物		527,151	672,278
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金		349,915	270,014
短期銀行存款 — 無抵押		177,236	402,264
現金及現金等價物如上		527,151	672,278

第29頁至第104頁之附註乃綜合財務報表之組成部分。

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔									非控制性	總額
	股本	股份溢價	僱員以		資本	資產	投資	匯兌儲備	滾存溢利	權益	總額
			報酬儲備	資本儲備							
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
於二零一零年一月一日，先前呈列會計政策變更之影響(附註2.1)	279,783	849,536	43,773	273,642	14,006	12,334	192,555	68,790	923,212	90,965	2,748,596
	-	-	-	-	-	-	-	-	6,005	-	6,005
於二零一零年一月一日，經重列	279,783	849,536	43,773	273,642	14,006	12,334	192,555	68,790	929,217	90,965	2,754,601
年內盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	114,367	16,140	130,507
可供出售財務資產的公平值虧損	-	-	-	-	-	-	(30,939)	-	-	-	(30,939)
出售附屬公司而確認之匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	(4,861)	-	-	(4,861)
出售聯營公司而確認之匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	(2,608)	-	-	(2,608)
匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	28,507	-	3,237	31,744
應佔一聯營公司收購後之儲備	-	-	-	26,327	-	-	-	-	-	-	26,327
全面收益總額	-	-	-	26,327	-	-	(30,939)	21,038	114,367	19,377	150,170
出售附屬公司	-	-	-	(858)	-	-	-	-	858	(8,246)	(8,246)
出售聯營公司	-	-	-	(199)	-	-	-	-	199	-	-
轉撥自滾存溢利	-	-	-	445	-	-	-	-	(445)	-	-
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)	(612)	-	-	-	-	(15,084)	(8,246)	(25,033)
於二零一零年十二月三十一日	279,783	849,536	42,682	299,357	14,006	12,334	161,616	89,828	1,028,500	102,096	2,879,738

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔									非控制性	總額
	股本	股份溢價	僱員以		資本	資產	投資	匯兌儲備	滾存溢利	權益	總額
			股份為本之	報酬儲備							
	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
於二零零九年一月一日，先前呈列	279,277	847,626	44,482	181,119	14,006	12,334	133,718	67,736	739,113	74,325	2,393,736
會計政策變更之影響(附註2.1)	-	-	-	-	-	-	-	-	4,424	-	4,424
於二零零九年一月一日，經重列	279,277	847,626	44,482	181,119	14,006	12,334	133,718	67,736	743,537	74,325	2,398,160
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	187,885	(3,129)	184,756
可供出售財務資產的公平值收益	-	-	-	-	-	-	58,837	-	-	-	58,837
出售附屬公司而確認之匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	(5,597)	-	-	(5,597)
匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	6,651	-	1,151	7,802
應佔一聯營公司收購後之儲備	-	-	-	90,318	-	-	-	-	-	-	90,318
全面收益總額	-	-	-	90,318	-	-	58,837	1,054	187,885	(1,978)	336,116
因行使購股權而發行新股	506	1,910	(709)	-	-	-	-	-	-	-	1,707
一附屬公司少數股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,618	18,618
轉撥自滾存溢利	-	-	-	2,205	-	-	-	-	(2,205)	-	-
	506	1,910	(709)	2,205	-	-	-	-	(2,205)	18,618	20,325
於二零零九年十二月三十一日	279,783	849,536	43,773	273,642	14,006	12,334	192,555	68,790	929,217	90,965	2,754,601

第29頁至第104頁之附註乃綜合財務報表之組成部分。

綜合財務報表附註

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。

除另有說明外，綜合財務報表以港幣千元(港幣千元)為表列。綜合財務報表已於二零一一年三月二十四日獲董事局批准刊發。

2. 主要會計政策概要

編製綜合財務報表時應用之主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策於所有呈列年度內已貫徹應用。

2.1 編製基準

第一上海投資有限公司之綜合財務報表乃按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製。綜合財務報表乃按歷史成本慣例而編製，並經對投資物業、樓宇、可供出售財務資產及按公平值作損益處理之財務資產作出重估而予以修訂。

編製符合香港財務報告準則之財務報表時，需要採用若干主要會計估算，亦需要管理層於本集團會計政策應用過程中作出判斷。在綜合財務報表中涉及高度判斷或複雜程度之範疇，或有重要假設及估算之範疇已於附註4披露。

會計政策變更、呈列及披露

(a) 租賃土地及土地使用權之會計政策變更

於年內，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。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

會計政策變更、呈列及披露 (續)

(a) 租賃土地及土地使用權之會計政策變更 (續)

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年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，而綜合財務報表亦已透過撥回往年度之攤銷支出重列。

對綜合財務報表之影響如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
綜合資產負債表			
開發中物業—流動之增加	183,597	71,110	116,519
開發中物業—非流動之增加	—	179,377	181,335
待售物業之增加	2,132	13,365	—
租賃土地及土地使用權—流動之減少	(148,834)	(86,886)	(129,065)
租賃土地及土地使用權—非流動之減少	(27,216)	(170,961)	(164,365)
滾存溢利之增加	9,679	6,005	4,424
綜合損益表		二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
其他收益淨額之減少		—	(1,547)
銷售、一般及行政費用之減少		(3,674)	(3,128)
每股基本盈利之增加(每股港仙)		港幣0.26元	港幣0.11元
每股攤薄盈利之增加(每股港仙)		港幣0.26元	港幣0.11元

2. 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

會計政策變更、呈列及披露 (續)

(b) 客戶信託銀行結餘之呈列方式變更

於年內，本集團更改其對過往作為資產負債表外項目之客戶信託銀行結餘之呈列方式。

隨著呈列方式變更，客戶信託銀行結餘以總額方式呈列於綜合資產負債表之流動資產部分，而相應之應付賬款則於綜合資產負債表之流動負債部分列示。

管理層相信，呈列方式變更使本集團之財務狀況以更合適之方式呈列，亦使其與行業慣例一致。

呈列方式變更已追溯應用，並於往年度之綜合財務報表中確認重列客戶信託銀行結餘及相應客戶之應付賬款。

對綜合財務報表之影響如下：

綜合資產負債表	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應收賬款之增加	14,983	9,387	7,140
客戶信託銀行結餘之增加	1,143,906	1,382,491	1,117,332
應付及其他應付賬款之增加	1,158,889	1,391,878	1,124,472

(c) 印花稅、轉手紙、交易徵費及交易費收入及費用之呈列方式變更

於年內，本集團更改其對過往於綜合損益表分別列賬為營業額及銷售成本之印花稅、轉手紙、交易徵費及交易費收入及費用之呈列方式。

隨著呈列方式變更，印花稅、轉手紙、交易徵費及交易費收入及費用於綜合損益表以淨額基準列示。

管理層相信，呈列方式變更使本集團之財務資料以更合適之方式呈列，並使其與行業慣例一致。

呈列方式變更已追溯應用，並於往年度之綜合財務報表中重列。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

會計政策變更、呈列及披露 (續)

(c) 印花稅、轉手紙、交易徵費及交易費收入及費用之呈列方式變更 (續)

對綜合財務報表之影響如下：

綜合損益表	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
營業額之減少	(53,150)	(59,178)
銷售成本之減少	(53,150)	(59,178)

(d) 本集團採納之對現行準則之修訂及修改

以下對現行準則之修訂及修改強制於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分類之矛盾。因此，租賃土地之分類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，若預期土地權益之所有權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。建築期內之土地權益攤銷已資本化。

根據香港會計準則第17號(修訂本)的生效日期及過渡性條文，此修訂已於二零一零年一月一日開始年度期間作追溯應用。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，於會計處理中會被列為物業、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：

綜合資產負債表	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
租賃土地及土地使用權之減少	(36,246)	(36,287)	(36,327)
物業、機器及設備之增加	36,246	36,287	36,327

2. 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

會計政策變更、呈列及披露(續)

(d) 本集團採納之對現行準則之修訂及修改(續)

- 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，此修訂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。經修訂的準則對本集團或本公司之財務報表並不構成影響。
- 香港財務報告準則第3號(經修訂)「企業合併」及相應修訂香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」、香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」及香港會計準則第31號「於合營企業之權益」。本集團已於二零一零年一月一日採納該準則。該修訂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。經修訂的準則對本集團或本公司之財務報表並不構成影響。

(e) 在二零一零年生效惟目前與本集團之營運無關之對現行準則之修訂、修改及詮釋

以下對現行準則之修訂、修改及詮釋強制於二零一零年一月一日開始之財政年度首次採納，惟該等修訂、修改及詮釋目前與本集團之營運無關(惟該等修訂、修改及詮釋可能影響未來交易及事項之會計處理)：

- | | |
|--------------------------------------------|---------------------------|
| • 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36號(修訂本) | 資產減值； |
| • 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一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16號 | 對沖海外業務之投資淨額； |
| • 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； |
| • 香港(國際財務報告詮釋委員會)
－詮釋第18號 | 來自客戶之資產轉讓；及 |
| • 香港會計師公會(「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。 | |

2. 主要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

會計政策變更、呈列及披露 (續)

(f) 尚未生效而本集團尚未採納之準則及對現行準則之修訂、修改及詮釋

下列已頒佈但在二零一零年一月一日開始的財政年度仍未生效之準則及對現行準則之修訂、修改及詮釋並無被提早採納：

	於下列日期或以後 開始之會計期間生效
<ul style="list-style-type: none"> • 香港會計準則第12號(修訂本) 遞延稅項：收回相關資產； • 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； 	<ul style="list-style-type: none"> 二零一二年一月一日 二零一一年一月一日 二零一零年二月一日 二零一零年七月一日
<ul style="list-style-type: none"> • 香港財務報告準則第7號(修訂本) 披露一轉讓金融資產； • 香港財務報告準則第9號 金融工具； • 香港財務報告準則第9號 (修訂於二零一零年十月) 金融負債； 	<ul style="list-style-type: none"> 二零一一年七月一日 二零一三年一月一日 二零一三年一月一日
<ul style="list-style-type: none"> • 香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第14號(修訂本) 最低資金規定之預付款；及 • 香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第19號 以股本工具抵銷金融負債 	<ul style="list-style-type: none"> 二零一一年一月一日 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。本集團尚未能確定以上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變更。

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。本集團並無提早採納該等修訂，董事現正評估以上修訂對本集團之影響。

2.2 綜合賬目

(a) 附屬公司

附屬公司為本集團有權規管其財務及經營政策，以及一般擁有過半數投票權之持股量之所有實體(包括有特定目的之實體)。於評定本集團是否控制另一間實體時，將考慮現時可行使或可兌換之潛在投票權之存在及影響。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止入賬。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.2 綜合賬目 (續)

(a) 附屬公司 (續)

本集團採用收購會計法為企業合併列賬。收購附屬公司所付出之代價為所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股本權益之公平值。所付出之代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。收購相關成本於產生時列為開支。在企業合併過程中所收購的可辨認資產、所承擔的負債及或然負債，首次均按其於收購當日之公平值計價。於每宗收購中，本集團按公平值或非控制性權益應佔被收購方之資產淨值比例，確認於被收購方之任何非控制性權益。

所付出之代價、於被收購方之任何非控制性權益金額及任何先前於被收購方之股本權益在收購日之公平值超出所收購的可辨認資產淨值之公平值的差額乃列作商譽(附註2.5)。就廉價購買而言，倘有關數額低於所購入附屬公司資產淨值之公平值，則有關差額將直接在綜合損益表內確認。

集團內公司間之交易、結餘及未變現盈利已對銷。除非交易提供證據顯示被轉移資產發生減值，否則未變現虧損亦予對銷。附屬公司的會計政策已作必要更改，確保與本集團採納的會計政策一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本減去減值虧損準備(附註2.9)列賬。本公司會調整成本以反映因或然代價調整而產生之代價變動。成本亦包括應佔投資之直接成本。本公司乃按已收及應收股息將附屬公司之業績入賬。

(b) 與非控制性權益進行的交易

本集團將與非控制性權益進行的交易視為與本集團權益所有人所作的交易。向非控制性權益收購時，所支付之任何代價與應佔所收購附屬公司資產淨值賬面值的相關部分兩者間的差額於權益記賬。向非控制性權益出售所產生之盈虧亦於權益記賬。

倘本集團不再擁有控制權或重大影響力，其於該實體之任何保留權益按其公平值重新計量，而賬面值變動則於損益中確認。就其後列賬為聯營公司、共同控制企業或財務資產之保留權益而言，初始賬面值為公平值。此外，該實體先前於其他全面收益內確認之任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。這意味著先前在其他全面收益內確認之金額會重新分類至損益。

(c) 聯營公司

聯營公司是指本集團對其有重大影響力而無控制權的公司，通常附帶有20%至50%投票權的股權。聯營公司投資以權益會計法入賬，初始以成本確認。本集團於聯營公司的投資包括收購時已辨認之商譽(減任何累計減值虧損)(附註2.5)。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.2 綜合賬目 (續)

(c) 聯營公司 (續)

本集團應佔收購後聯營公司的盈虧於綜合損益表內確認，而應佔收購後之其他全面收益變動則於其他全面收益確認。投資賬面值會根據累計之收購後變動而作出調整。如本集團應佔聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收款)，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司間之交易的未變現收益以本集團在聯營公司的權益為限對銷。除非交易提供證據顯示被轉移資產發生減值，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已作必要更改，確保與本集團採納的會計政策一致。

於聯營公司之投資因攤薄而產生的損益在綜合損益表確認。

倘於聯營公司之所有權權益減少，而重大影響力仍保留，則先前於其他全面收益內確認之金額僅按比例重新分類至損益(如適用)。

(d) 共同控制企業

共同控制企業指本集團與其他人士以合約安排方式共同進行經濟活動，該活動受雙方共同控制，任何一方均沒有單方面之控制權。共同控制企業投資以權益會計法入賬，初始以成本確認。

本集團應佔收購後共同控制企業的盈虧於綜合損益表內確認，而應佔收購後之其他全面收益變動則於其他全面收益確認。投資賬面值會根據累計之收購後變動而作出調整。如本集團應佔共同控制企業之虧損等於或超過其在該共同控制企業之權益(包括任何其他無抵押應收款)，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代共同控制企業承擔責任或作出付款。

本集團與其共同控制企業間之交易的未變現收益以本集團在共同控制企業的權益為限對銷。除非交易提供證據顯示被轉移資產發生減值，否則未變現虧損亦予以對銷。共同控制企業的會計政策已作必要更改，確保與本集團採納的會計政策一致。

在本公司之資產負債表內，於共同控制企業之投資乃按成本減去減值虧損準備(附註2.9)列賬。本公司乃按已收及應收股息將共同控制企業之業績入賬。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.3 分部報告

營運分部按向主要經營決策者提供之內部匯報一致的方式呈報。負責在營運分部間調配資源及評估其業績表現之主要經營決策者，實為本公司董事局(「董事局」)。

2.4 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

包含於本集團各實體之財務報表中之項目按該實體營運時主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港幣(「港幣」)呈列，港幣乃本公司之功能貨幣及本集團之呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日期或在項目重新計量時進行估值當日之適用匯率換算成功能貨幣。因結算該等交易及按以外幣結算之貨幣資產及負債於年末匯率換算時產生之外匯收益及虧損於綜合損益表確認。

非貨幣財務資產及負債(如持有按公平值作損益處理的權益)之匯兌差異，在綜合損益表中確認為公平值收益或虧損之一部分。非貨幣財務資產(如列作可供出售的權益)之匯兌差異，則包括在其他全面收益中。

(c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同之所有本集團實體(其中概無擁有嚴重通貨膨脹經濟之貨幣)之業績及財務狀況按如下方法換算成呈列貨幣：

- (i) 各資產負債表中呈列之資產及負債於該資產負債表結算日按收市匯率換算；
- (ii) 各損益表中收入及開支按平均匯率換算(除非該平均值不是於各交易日期適用匯率之累計影響之合理相近值，在該情況下，收入及開支按各交易日之匯率被換算)；及
- (iii) 所有引致之匯兌差異於其他全面收益確認。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.4 外幣換算 (續)

(c) 集團公司 (續)

於綜合賬目時，由換算於國外實體之投資淨額而產生之匯兌差異，列入其他全面收益。於部分處置或出售國外業務時，該等於權益中的匯兌差異會記作銷售收益或虧損之一部分在綜合損益表確認。

由收購國外實體產生之商譽及公平值調整列作該國外實體之資產及負債，並按收市匯率換算。

2.5 無形資產

(a) 商譽

商譽指已轉讓代價、於被收購方之任何非控制性權益金額，以及任何先前於被收購方之股本權益在收購日之公平值超過被收購可辨認資產淨值之公平值的差額。收購附屬公司所產生的商譽包括在「無形資產」中。收購聯營公司及共同控制企業所產生的商譽分別包括在「聯營公司投資」及「共同控制企業投資」中。分開確認之商譽會每年接受減值測試，並以成本減累計減值虧損列賬。商譽之減值虧損不會撥回。處置一實體的收益和虧損包括與該出售實體相關之商譽的賬面值。

在作減值測試時，商譽分配至現金產出單元。有關分配僅向預期可自產生商譽之企業合併獲益之現金產出單元或現金產出單元組別(根據營運分部識別)作出。

(b) 交易權

香港期貨交易所有限公司之交易權(「交易權」)在綜合資產負債表被確認為無形資產，其並無一個確定可使用年期。交易權會每年接受減值測試，並以成本減累計減值虧損列賬。

2.6 物業、機器及設備

(a) 香港土地及樓宇

本集團持有的分類為融資租賃之租賃土地以成本價購入。香港樓宇是以成本價或重估價值入賬，而重估盈餘或虧損則列入資產重估儲備變動處理。由一九九五年九月三十日後之年度期間起，本集團並無再作任何重估。本集團根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第16號「物業、機器及設備」第80A段可獲豁免定期重估此等資產。

(b) 在建工程

在建工程包括安裝中之其他物業、機器及設備，按成本(包括所產生之開發及興建開支及其他涉及有關開發之直接成本)減任何減值虧損後列賬。該等在建工程項目不計提折舊，直至有關資產完成及投入使用為止。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.6 物業、機器及設備 (續)

(c) 其他物業、機器及設備

其他物業、機器及設備主要包括香港以外之樓宇、傢俬、裝置及設備、機器及機械，以及汽車及貨櫃車，按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔開支。

僅當項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團及項目成本能可靠計量時，其後成本方可加於資產賬面值或確認為另外一項資產(如適用)。被置換部分的賬面值會終止確認。所有其他維修及維護成本則於產生的財政年度內自綜合損益表扣除。

(d) 折舊及攤銷

分類為融資租賃之租賃土地在土地權益可供用於擬定用途時開始攤銷。分類為融資租賃之租賃土地的攤銷及物業、機器及設備的折舊採用估計可使用年期將成本或重估數額按直線法分攤至剩餘價值計算，主要折舊年率如下：

分類為融資租賃之租賃土地	按有關租約之年期
樓宇	按有關租約之年期或20至40年(以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	3-7年
機器及機械	10年
汽車	5年
貨櫃車	8年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回數額，其賬面值即時撇減至可收回數額(附註2.9)。

(e) 出售之收益及虧損

出售之收益及虧損乃藉比較出售所得款項與資產賬面值而釐定，並於綜合損益表內確認。出售重估資產後，於其他儲備列算之數額將轉撥至滾存溢利。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.7 投資物業

持有用作獲取長期租金收入或資本增值或同時用作此兩種目的且並非由本集團旗下公司佔用之物業列作投資物業。投資物業亦包括在建或開發作投資物業用途之物業。

投資物業包括根據營運租賃持有之土地或根據融資租賃持有之樓宇。

倘符合其餘投資物業之定義，根據營運租賃持有之土地列為投資物業及以此形式入賬，而營運租賃之入賬方式亦與融資租賃無異。

投資物業初始按其成本計量，並包括相關交易成本及借貸成本。就收購、興建或生產一項合資格投資物業產生之借貸成本乃資本化作為其成本的一部分。借貸成本乃在積極進行收購或興建時予以資本化，而一旦資產大致上完成或(倘資產之開發被中止)中止，則不再予以資本化。

於初始確認後，投資物業會按公平值列賬，而公平值則指外聘估值師每年釐定之市值。公平值按活躍市價釐定，倘有需要，會就指定資產於性質、地點或狀況三方面之任何差異作出調整。該等估值是按照國際估值準則委員會發出之指引進行。

在建物業之公平值計量僅於公平值被認為能可靠計量時採用。

由於開發中投資物業公平值有時或會難於可靠釐定，故為評估開發中投資物業公平值是否能可靠釐定，管理層將考慮(其中包括)以下因素：

- 建築合約條款；
- 已落成階段；
- 項目／物業是否屬標準(對普遍市場而言)或非標準；
- 落成後現金流入之可靠程度；
- 物業獨有之開發風險；
- 類似建築工程之過往經驗；及
- 建築許可證之狀況。

投資物業之公平值反映(其中包括)來自現有租賃之租金收入，及在現時市場情況下對未來租賃之租金收入假設。公平值亦反映，在類似基準下物業預期的任何現金流出。此等現金流出部分確認為負債，包括列為投資物業之租賃土地有關的融資租賃負債；而其他，包括或然租金款項，不在綜合財務報表列賬。

2. 主要會計政策概要(續)

2.7 投資物業(續)

後續開支僅可在相關項目之未來經濟利益可能流入本集團及其成本能可靠計量時方可自該資產之賬面值扣除。所有其他維修及維護成本於產生之財政年度自綜合損益表扣除。

投資物業之公平值並不反映可改善或提升物業價值之未來資本開支，亦不反映該未來資本開支產生之未來利益，惟理性市場參與者在釐定物業價值時或會考慮者則除外。

公平值之變動乃於綜合損益表內確認為「其他收益淨額」之一部分。

2.8 租賃土地及土地使用權

就租賃土地及土地使用權預先支付之款項以營運租賃列賬。此等款項於有關期間或土地使用權租賃期間在綜合損益表以直線法攤銷，或當減值出現時，在綜合損益表內確認減值。租賃土地及土地使用權包括在非流動資產中。

2.9 於附屬公司、聯營公司、共同控制企業之投資及非財務資產之減值

並無確定可使用年期的資產(如商譽)，無須計提攤銷，惟須每年進行一次減值測試。資產於有事件或環境變化顯示其賬面值或不能回收時進行減值復核。減值虧損按資產賬面值超過其可收回金額部分確認。可收回金額是指扣除銷售成本後之資產公平值與資產使用價值中之較高者。在作減值評估時，以產生獨立可辨認的現金流量的資產為最小評估單位(現金產出單元)。商譽以外的資產倘出現減值，則須於各呈報日期復核是否可予撥回。

本集團於各呈報期間完結時評估是否有客觀證據顯示其於聯營公司及共同控制企業之權益存在減值。有關客觀證據包括聯營公司或共同控制企業營運地區之科技、市場、經濟或法律環境是否出現任何重大不利變動，或價值是否嚴重或持續下跌至低於其成本。倘有跡象顯示於聯營公司或共同控制企業之權益存在減值，本集團會評估是否可收回投資(包括商譽)之所有賬面值。減值虧損會按賬面值低於投資公平值減出售成本或使用價值之較高者之金額於損益表中予以確認。往後期間之任何減值虧損乃透過損益表中予以撥回。

於附屬公司、聯營公司或共同控制企業之投資收取股息時，倘股息超過派息期間附屬公司或共同控制企業之全面收益總額，或倘本公司之資產負債表之相關投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須進行減值測試。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.10 財務資產

本集團將其財務資產歸為以下類別：按公平值作損益處理、貸款及應收款及可供出售。有關歸類乃視乎有關財務資產的收購目的而定。管理層於初始確認時釐定其財務資產之歸類。

2.10.1 分類

(a) 按公平值作損益處理之財務資產

按公平值作損益處理之財務資產指持作交易之財務資產。倘購入之主要目的為在短期內出售或如管理層指定的，則該項財務資產將歸類於此類別。衍生工具歸入持作交易類別，除非有關工具已被指定用作對沖用途則作別論。倘此類別之資產預期於十二個月內結算，則列作流動資產，否則列作非流動資產。

(b) 貸款及應收款

貸款及應收款是在活躍市場上沒有市場報價而具有固定或可確定金額的非衍生財務資產。貸款及應收款包括在流動資產內，除非到期日在結算日後十二個月以上則除外。此類投資分類為非流動資產。貸款及應收款在資產負債表中歸類為「貸款及墊款」、「客戶信託銀行結餘」、「現金及現金等價物」、「銀行存款」及「應收及其他應收賬款」(附註2.13)。

(c) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為於此類別指定或無法歸類於其他類別的非衍生財務資產。除非管理層準備於結算日起十二個月內處置該投資，否則概列作為非流動資產。

2.10.2 確認及計量

以正常方式購買和出售的財務資產在交易日確認，即本集團承諾購買或出售該資產當日。對所有非按公平值作損益處理之投資均以公平值加交易費用作初始確認。按公平值作損益處理之財務資產以公平值作初始確認，交易成本則於綜合損益表列作開支。當對一項投資之現金流量的收款權力已經到期或轉讓，及本集團已實質轉讓與所有權相關的風險和報酬時，有關財務資產將被終止確認。可供出售財務資產和按公平值作損益處理之財務資產將以公平值列賬。貸款及應收款按實際利率法計算的攤銷成本列賬。

當「按公平值作損益處理之財務資產」類別的公平值發生變化而產生的收益及虧損，包括因出售或因重新計量公平值而產生的收益／(虧損)淨額，於綜合損益表之「營業額」中予以確認。按公平值作損益處理之財務資產之股息收入在本集團收取付款之權利確立時於綜合損益表列示為「營業額」的一部分。

歸類為可供出售之非貨幣證券之公平值變動於其他全面收益中確認。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.10 財務資產 (續)

2.10.2 確認及計量 (續)

當歸類於可供出售財務資產的證券被出售或減值時，確認於權益之累計公平值調整會列示於綜合損益表中「可供出售財務資產之損益」項目。以實際利率法計算的可供出售之證券利息於綜合損益表中確認。可供出售之股本工具股息收入則在本集團收取股款之權利確立時於綜合損益表中確認。

有報價投資之公平值乃基於現行買入價。若財務資產之市場並不活躍(及非上市證券)，本集團採用估值方法以釐定公平值。該方法包括採用近來以公平基準達成之交易，參考大致上相同之另一項工具之現時市值，折現現金流分析，及為反映發行人特定情況而作出調整後的期權定價模型，並最大化地使用市場的估價參數而盡量減少資產持有者獨特的估價參數。

本集團於每個結算日評估是否有確切證據顯示財務資產或財務資產組合存在減值。倘有任何證據顯示可供出售財務資產出現減值，則累計虧損一收購成本與現時公平值之差額，減該財務資產以往於綜合損益表內確認之任何減值虧損一則自權益中剔除及於綜合損益表內確認。於綜合損益表中就可供出售財務資產確認的減值虧損不會自綜合損益表中撥回。應收賬款之減值測試載於附註2.13。

2.11 開發中物業及待售物業

開發中物業及待售物業按成本值與可變現淨值兩者中之較低者列賬。物業開發成本包括土地使用權成本、建築成本、已資本化之借貸成本及建築期間產生之專業費用。物業於落成時會轉撥至待售物業。

可變現淨值參考預期最終可變現之價格減適用之可變銷售費用及直至完成之估計成本計算。

除非有關物業開發項目之建築期預計未能於正常營運周期完成，否則開發中物業及待售物業分類為流動資產。

2.12 存貨

存貨以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本值是以加權平均數基準計算。製成品及在製品成本包括原材料、直接勞工成本、船運成本及相關生產成本(按正常營運能力計算)，但不包括借貸成本。可變現淨值為一般營運過程中之估計售價扣除各類適用之可變銷售費用。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.13 應收及其他應收賬款

應收及其他應收賬款初始以公平值確認，其後按實際利率法計算的攤銷成本並減去減值撥備計量。當有確切證據表明本集團不能按應收款原條款收回所有到期金額時，應收及其他應收賬款需計提減值撥備。債務人如有嚴重財務困難，可能會破產或進行債務重組，及不能履行或違反付款協定均被視為應收賬減值的跡象。撥備金額為資產賬面值及按原有實際利率對未來預計現金流折算的現值之間的差額。資產的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額則在綜合損益表中確認。如一項應收賬款因債務人破產或難以收回其結欠之結餘而確定為無法收回，其會與應收賬的備付賬戶撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將計入綜合損益表中。

2.14 客戶信託銀行結餘

本集團將客戶資金分類為客戶信託銀行結餘，並於綜合資產負債表內之流動資產部分列示，而應付有關客戶之相應應付賬款則於流動負債部分確認。

2.15 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、原訂於三個月或以內到期之銀行通知存款。

2.16 股本

普通股被列為權益。直接歸屬於發行新股或購股權的新增成本在權益中列為所得款的減項(扣除稅項)。

如任何集團公司購入本公司的權益股本，所支付的代價，包括任何直接所佔的新增成本(扣除所得稅)，自本公司權益持有人應佔的權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。如股份其後被重新發行，任何已收取的代價，扣除任何直接應計入的新增交易成本及相關的所得稅影響，包括在本公司權益持有人的應佔權益內。

2.17 應付及其他應付賬款

應付及其他應付賬款首先以公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.18 借貸

借貸首先按公平值扣減所發生的交易成本予以確認。借貸其後以攤銷成本列賬，任何所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之差額使用實際利率法於借貸期間在綜合損益表內確認。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至結算日後最少十二個月，否則借貸歸類為流動負債。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.19 當期和遞延稅項

年內稅項開支包括當期和遞延稅項。稅項於綜合損益表確認，惟稅項與於其他全面收益確認或直接於權益內確認之項目有關，亦會分別於其他全面收益確認或直接於權益確認。

當期所得稅開支乃按結算日在本公司及其附屬公司、聯營公司以及共同控制企業經營及產生應課稅收入的國家已實行或大致已實行的稅法計算。管理層定期評估就適用稅項法規有待詮釋的情況下的稅項申報措施，並在適當情況下按預期將支付予稅務機關的款項為基準計提撥備。

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在綜合財務報表之賬面值兩者之暫時差異確認。然而，若遞延稅項來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延稅項資產變現或遞延稅項負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延稅項資產乃僅就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時差異抵銷而確認。

遞延稅項乃就附屬公司、聯營公司及共同控制企業投資產生之暫時差異而撥備，但就遞延稅項負債而言，假若本集團可以控制暫時差異之撥回，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

當有法律上可強制執行權利以當期稅項資產抵銷當期稅項負債時，及遞延稅項資產及負債與同一稅務機關就有關應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅有關，並且有意按淨額基準結清有關結餘時，抵銷遞延稅項資產及負債。

2.20 僱員福利

(a) 僱員應得之假期

僱員應得之年假會於僱員應得時予以確認。本集團就僱員截至結算日提供服務而應得年假之估計負債作出撥備。

僱員應得之病假及分娩假期僅會於放假時予以確認。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.20 僱員福利 (續)

(b) 酌情分配花紅

酌情分配花紅之預計成本於本集團僱員提供有關服務當年予以確立為負債。

酌情分配花紅之負債預期在十二個月內支付，並以預計需付之金額計算。

(c) 退休金責任

本集團向界定供款退休金計劃所作之供款乃於承擔時列作費用，而在全數取得供款前已脫離計劃之僱員之供款將會被沒收，並用於扣減供款。計劃之資產與本集團之資產分開持有，存於獨立管理之基金內。

按中國大陸之法規及規章規定，本集團為其中國大陸僱員向國家設立之退休金計劃作出供款。本集團按其僱員基本薪金之若干百分比向退休金計劃作出供款，並毋須對退休後福利之實際款項進一步負責。

(d) 以股份為基礎之僱員報酬

本集團推行一項按權益結算、以股份為基礎之僱員報酬計劃，據此，實體收取僱員服務作為本集團權益工具(購股權)之代價。按已收取僱員服務以換取授出購股權之公平值乃確認為開支。列作開支之總金額乃參照已授出之購股權之公平值釐定，不包括任何非市場服務及表現歸屬條件(例如盈利能力、銷售增長目標及於特定期間內仍為實體之僱員)之影響。非市場歸屬條件包括在有關預期歸屬之購股權數目假設中。總支銷金額於歸屬期確認，而歸屬期指所有特定歸屬條件將予達成之期間。於各結算日，各實體均會根據非市場歸屬條件修改其預期歸屬之購股權數目之估計。其於綜合損益表內確認修改原來估計數字(如有)之影響以及對權益作相應調整。

當購股權獲行使時，本公司會發行新股份。已收取之所得款項(扣除任何直接應佔交易成本)均列入股本(面值)及股份溢價中。

2.21 撥備

倘本集團需就過去事項承擔現有法律或推定責任，而可能導致資源流出以履行該責任，並能可靠估計金額，則會確認撥備。但不會就日後的經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似責任，會否導致經濟利益流出以清償責任乃經考慮責任之整體類別後確定。即使同類別責任中任何一項可能流出經濟利益的機會不大，仍會確認撥備。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.21 撥備 (續)

撥備按採用稅前折現率計算預期須清償責任的開支現值計量，該折現率反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任的獨有風險。因時間過去而產生的撥備增加確認為利息開支。

2.22 或然負債

或然負債乃因過去事件而可能出現之責任，而僅視乎日後會否出現一項或多項並非全由本集團可控制之不確定事件而確實。或然負債亦可為基於過去事件而產生之現有責任，但由於未必需要流出經濟利益或不能就該責任之數額作可靠估計而未有確認。

或然負債並無確認入賬但已於綜合財務報表附註中披露。倘經濟利益流出之可能性出現變動，致使可能出現經濟利益流出，則會確認為撥備。

2.23 營業額確認

營業額指於本集團業務之一般過程中已收或應收出售貨品及服務的代價的公平值，並扣除增值稅、回扣和折扣，以及對銷集團內部銷售。本集團於營業額金額能可靠地計量、未來經濟利益很大可能流入實體及以下所述各項本集團業務之特定條件達成時確認營業額。

- (a) 股票經紀及佣金、管理、顧問、諮詢及處理服務之營業額乃於有關服務合約之責任已被履行，及可合理並肯定地預知其交易結果後確認入賬。
- (b) 證券買賣營業額指出售及重新計量按公平值作損益處理之財務資產而產生的收益／(虧損)淨額。所有關於證券買賣之交易乃按有關交易之日期記入綜合財務報表。因此，只有該等交易日期在有關之會計年度內之交易才會計算在內。
- (c) 貨品銷售之營業額在擁有權之風險及回報轉移至客戶時確認，一般與貨品付運予客戶及所有權移交同時發生。
- (d) 物業銷售之營業額於完成銷售協議時(即有關物業已落成並根據銷售協議交付予買家時)確認。物業落成前收取之按金及分期付款計入流動負債。
- (e) 酒店住宿、餐飲銷售及其他配套服務之營業額於提供服務時確認。

2. 主要會計政策概要 (續)

2.23 營業額確認 (續)

- (f) 營運租賃之租金收入於租期按直線法確認。
- (g) 利息收入乃按未償還本金及適用之利率以時間比例基準確認。
- (h) 股息收入乃於可收取股息之權利確認時入賬。

2.24 財務成本

因興建某項合資格資產而產生之財務成本，會在完成及籌備該資產作預定用途所需之期間內資本化。其他財務成本均於發生時支銷。

2.25 營運租賃

如租賃擁有權的重大部分風險和回報由出租人保留，歸類為營運租賃。根據營運租賃支付的款項(扣除自出租人收取之任何優惠後)於租賃期內以直線法在綜合損益表支銷。

根據營運租賃租出的資產包括入綜合資產負債表內的物業、機器及設備以及投資物業內。租賃收入於租賃期內以直線法確認。

2.26 股息分配

分配予本公司股東之股息於本公司股東批准該股息年度於本集團財務報表中確認為負債。

3. 財務風險管理

3.1 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。本集團已設立控制措施，在不影響其業務的情況下把該等風險控制於可接受的水平。管理層持續監察本集團的風險管理程序，確保風險和控制達致適當平衡。並會根據市場狀況及本集團業務的變化，定期檢討風險管理政策和系統。本集團的整體風險管理職能以金融市場的不可預測性為重點，並嘗試盡量避免本集團財務業績蒙受潛在不利影響。

本集團的財務風險管理工作由本集團信貸委員會及財務部執行。最高管理層及信貸委員會核准本集團的財務風險管理政策。信貸委員會及財務部負責進行定期及非常規的風險管理控制和程序檢討，並會向最高管理層匯報。風險管理的詳細分析載於綜合財務報表附註43。

3. 財務風險管理(續)

3.2 資本風險管理

本集團資本管理的目標是維持強大的資本基礎，支撐業務發展並一直符合資本監管規定。本集團了解到，集團內動用的權益資本水平對股東回報的影響，並力求在股東回報與其他持份者的利益之間保持平衡，以及維持最合適的資本架構以減低資本成本。

就監管和資本管理目的而論，本集團的資本包括股本、股份溢價、滾存溢利、其他儲備及後償債項。資本會視乎每個業務單位所承受的風險並根據相關監管機構的要求，分配予不同業務活動，並會計及現時及未來某段時間內的業務活動。

本集團基於資本負債比率作監察資本情況。該比率以總債務除以總股東資金計算。本集團亦監察附屬公司的資本基礎，確保遵從證券及期貨條例的相關資本監管規定。管理層致力維持最適合之資本結構，以達到上文所述本集團之資本風險管理目標。為達成此目標，本集團可能調整股息派發金額及其他相關因素。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之資本負債比率如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)
總借貸(附註34)	233,862	14,764
權益總額	2,879,738	2,754,601
資本負債比率	8.1%	0.5%

3.3 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)。

3. 財務風險管理(續)

3.3 公平值估算(續)

下表呈列本集團於二零一零年十二月三十一日按公平值計量之資產。

	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

下表呈列本集團於二零零九年十二月三十一日按公平值計量之資產。

	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	118,985	—	—	118,985
— 非上市及有報價證券	155,793	—	—	155,793
— 可換股債券	—	—	5,513	5,513
可供出售財務資產				
— 上市證券	971	—	—	971
— 非上市證券	—	192,555	—	192,555
	275,749	192,555	5,513	473,817

於活躍市場交易之金融工具，其公平值以結算日之市場報價為準。倘市場報價能隨時及定期自交易所、經銷商、經紀、業界組織、價格服務機構或監管機構取得，且有關價格代表按公平基準進行之真實及經常市場交易，則此市場可視為活躍市場。本集團所持財務資產採用之市場報價為當前買入價。此等金融工具包括於第一級。第一級包括之金融工具主要為於香港聯合交易所有限公司上市之證券。

並非於活躍市場交易之金融工具，其公平值採用估值方法釐定。此等估值方法盡量運用市場觀察所得資料及盡可能減少依賴實體之個別估計。倘評估金融工具公平值所需之所有重要輸入資料均可自市場觀察取得，此金融工具包括於第二級。

3. 財務風險管理 (續)

3.3 公平值估算 (續)

倘一項或多項重要輸入資料並非按市場觀察所得資料為基礎，則此金融工具包括於第三級。

金融工具估值時採用之特定估值方法包括：

- 同類工具之市場報價或交易員報價；及
- 折現現金流量分析等其他方法則用於其餘金融工具估值。

第一級與第二級公平值架構分類之間之金融工具並無重大轉移。

下表呈列截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度第三級工具之變動情況。

	可換股債券	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年初結餘	5,513	—
添置	—	5,679
於綜合損益表確認之虧損	(5,513)	(166)
年終結餘	—	5,513

4. 關鍵會計估算及判斷

本公司經常檢查所採用之估算及判斷，有關檢查基於過往經驗及其他因素，包括根據實際情況合理預期將會發生之未來事件。

本集團對未來情況作出估計及假設。顧名思義，有關之會計估計甚少與實際結果一致。甚至有可能導致須於下個財政年度內對資產及負債賬面值作出重大調整之估算及假設闡述如下。

(a) 所得稅

本集團在多個司法權區(主要為香港及中國大陸)繳納所得稅。在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。本集團根據對是否需要繳付額外稅款的估計，就預期稅務審計項目確認負債。如此等事件的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定年度的所得稅和遞延稅項撥備。

4. 關鍵會計估算及判斷^(續)

(b) 物業、機器及設備之可使用年限

本集團之管理層釐定其物業、機器及設備之估計可使用年限及相關折舊費用。當可使用年限與先前之估計年期有差別，管理層將修訂折舊費用，或將撇銷或撇減已報廢或出售之技術廢舊或非策略性資產。

(c) 投資物業之估計公平值

各投資物業之公平值乃於各結算日個別由獨立專業估值師經參考可比較之市場交易，在適當情況下將淨租金收入／淨收入撥充資本後釐定，並再就支出和可適用之重續租約評估從潛在收入作出調整。此等方法乃建基於對未來結果之估計及對物業收支和未來經濟情況之假設。各投資物業之公平值反映現有租約之租金收入及按目前市況對未來租約租金收入所作之假設等。同樣地，公平值亦反映物業預期可能出現之任何現金流出。

(d) 金融工具的公平值

於活躍市場上交易的金融工具(例如買賣證券及可供出售財務資產)，其公平值是按結算日的市場報價計算。

並非於活躍市場上交易之金融工具，其公平值採用估值方法釐定。本集團在各類方法中決擇時會作出判斷，並主要根據各結算日之現行市況作出假設。

(e) 呆賬撥備

本集團根據對貸款及墊款和應收及其他應收賬款之可收回程度之評估作出呆賬撥備。倘出現事件或情況變動顯示結餘可能無法收取，則作出撥備。識別呆賬需使用判斷及估算。倘有關貸款及墊款和應收及其他應收賬款之可收回程度之預測不同於原來之估算，有關差異將影響有關改變估計當年度之貸款及墊款和應收及其他應收賬款之賬面值及呆賬撥備費用。

(f) 可供出售財務資產之減值

本集團遵從香港會計準則第39號指引以決定可供出售財務資產減值的發生，此決定須要重大判斷。在作出該等判斷時，本集團評估(但不限於)該投資的公平值低於其成本價的持久性及幅度；以及被投資者的財務狀況及短期營業前景，包括其行業及區域表現，科技、營業活動及融資活動之現金流量的改變。

4. 關鍵會計估算及判斷^(續)

(g) 物業、機器及設備之減值

本集團會在任何事項或變動顯示賬面值可能不能收回時審閱物業、機器及設備之可收回金額。減值虧損會於賬面值超出其可收回金額時確認。可收回金額根據使用價值計算釐定。該等計算需要作出估算。

(h) 於附屬公司之投資及應收附屬公司款項之減值撥備

本公司根據對於附屬公司之投資及應收附屬公司款項結餘可收回性之評估，對其作出減值撥備。倘發生事件及情況變動顯示該等結餘可能無法收回，則可對於附屬公司之投資及應收附屬公司款項計提撥備。識別有關結餘是否出現減值須作出判斷及估算。倘預期與原有估計存在差異，該等差異或會影響投資及應收款項之賬面值以及估計發生變動年度計提之減值虧損撥備。

(i) 於聯營公司及共同控制企業之投資減值撥備

本集團根據香港會計準則第39號評估於聯營公司及共同控制企業之投資是否存在減值跡象。該等投資之任何減值撥備乃按香港會計準則第36號之指引，根據該等結餘之可收回性之評估而作出。倘有關預期與原有估計存在差異，該等差異或會影響投資及應收賬款之賬面值以及估計發生變動年度計提之減值虧損撥備。

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。

綜合財務報表附註

5. 分部資料^(續)

本集團主要在香港及中國經營業務。呈列地區分部時，分部營業額乃根據交貨地區目的地劃分。

(a) 營運分部

	企業融資及		物業投資			集團
	證券投資	股票經紀	物業開發	及酒店	直接投資	
	二零一零年	二零一零年	二零一零年	二零一零年	二零一零年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
損益表						
營業額	22,282	197,581	47,668	14,707	9,666	291,904
分部業績	17,928	63,333	3,045	64,005	(17,186)	131,125
未分配營運開支淨額						(26,950)
營運溢利						104,175
財務收入淨額						7,646
應佔之溢利減虧損						
— 聯營公司	—	—	—	—	1,223	1,223
— 共同控制企業	—	—	—	48,385	3,965	52,350
除稅前溢利						165,394
稅項						(34,887)
年內溢利						130,507
資產負債表						
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
其他資料						
折舊及攤銷	19	2,002	697	10,928	3,363	17,009

註： 營運分部間並無任何銷售。

5. 分部資料^(續)

(a) 營運分部^(續)

	企業融資及		物業投資			集團
	證券投資	股票經紀	物業開發	及酒店	直接投資	
	二零零九年	二零零九年	二零零九年	二零零九年	二零零九年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
		(重列)	(重列)	(重列)		(重列)
損益表						
營業額	106,098	180,975	231,563	3,952	64,910	587,498
分部業績	102,925	61,285	62,872	5,167	(11,630)	220,619
未分配營運開支 淨額						(49,847)
營運溢利						170,772
財務收入淨額						13,517
應佔之溢利減虧損						
— 聯營公司	—	—	—	—	12,437	12,437
— 共同控制企業	—	—	—	9,877	5,131	15,008
除稅前溢利						211,734
稅項						(26,978)
年內溢利						184,756
資產負債表						
分部資產	293,817	2,297,223	599,127	400,635	359,126	3,949,928
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						205,613
資產總值						4,680,919
其他資料						
折舊及攤銷	5	1,873	434	3,749	5,033	11,094

註： 營運分部間並無任何銷售。

5. 分部資料^(續)

(b) 地區分部

	香港 二零一零年 港幣千元	中國大陸及其他 二零一零年 港幣千元	集團 二零一零年 港幣千元
營業額	213,378	78,526	291,904
非流動資產*	465,006	848,820	1,313,826

	香港 二零零九年 港幣千元 (重列)	中國大陸及其他 二零零九年 港幣千元 (重列)	集團 二零零九年 港幣千元 (重列)
營業額	283,225	304,273	587,498
非流動資產*	431,882	655,081	1,086,963

* 非流動資產不包括可供出售財務資產及遞延稅項資產。

6. 其他收益淨額

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)
出售附屬公司權益之收益淨額	5,570	51,699
出售聯營公司權益之收益	657	—
投資物業之公平值收益	101,401	13,075
外匯淨收益	11,457	1,623
	119,085	66,397

7. 營運溢利

營運溢利於計入及扣除以下後列賬：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)
計入		
撥回舊貨撥備	301	—
扣除		
折舊	14,210	8,138
攤銷租賃土地及土地使用權	3,164	3,394
已售物業成本	36,762	192,295
存貨成本	628	7,234
證券經紀佣金及相關費用	30,787	32,946
員工成本(附註13)	137,891	132,877
土地及樓宇之營運租賃租金	6,495	8,304
核數師薪酬		
審計及審計相關工作		
— 本公司核數師	2,222	1,813
— 其他核數師	703	734
非審計服務 — 本公司核數師	176	584
呆賬撥備	964	16,169
舊貨撥備	—	3,329
出售物業、機器及設備之淨虧損	70	820

8. 財務收入淨額

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
財務收入		
— 銀行存款利息收入	6,676	11,181
— 其他利息收入	2,539	3,207
	9,215	14,388
財務成本		
— 貸款及透支利息	(8,851)	(1,645)
— 減：合資格資產資本化之金額	7,282	774
	(1,569)	(871)
財務收入淨額	7,646	13,517

9. 稅項

香港利得稅乃按照年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，則按照年內估計應課稅溢利依集團經營業務地區之現行稅率計算。

(a) 在綜合損益表支銷之稅項如下：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	8,958	10,241
往年度過度準備	(907)	(205)
海外稅項		
本年度	3,084	12,570
往年度準備不足	765	—
遞延稅項(附註37)	22,987	4,372
稅項支出	34,887	26,978

9. 稅項 (續)

本集團有關除稅前溢利之稅項與假若綜合公司溢利採用之適用之加權平均稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)
除稅前溢利(扣除應佔聯營公司及 共同控制企業之溢利減虧損)	111,821	184,289
按稅率16.5%(二零零九年:16.5%)計算之稅項	18,450	30,408
其他國家不同稅率之影響	8,293	(143)
無須課稅之收入	(6,091)	(26,850)
不可扣稅之支出	2,361	1,447
往年度過度準備淨額	(142)	(205)
未確認遞延稅項資產	10,450	14,945
企業預扣稅項	755	2,489
其他	130	10
	34,206	22,101
土地增值稅	681	4,877
稅項支出	34,887	26,978

(b) 在本集團綜合資產負債表中之稅項如下：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
可收回稅項		
香港	374	—
海外	2,831	—
	3,205	—
應付稅項		
香港	780	3,104
海外	28,429	31,577
	29,209	34,681

10. 本公司股東應佔溢利

港幣72,293,000元(二零零九年：港幣66,810,000元)已計入本公司財務報表之本公司股東應佔溢利中。

11. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據本集團之股東應佔溢利港幣114,367,000元(二零零九年(重列)：港幣187,885,000元)計算。每股基本盈利乃按年內已發行股份之加權平均數1,398,913,012股(二零零九年：1,397,749,340股)而計算。

本公司於年內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10,590,944股(二零零九年：7,235,172股)具潛在攤薄影響的普通股計算。

12. 股息

董事局建議派發末期股息每股普通股港幣0.01元(二零零九年：港幣0.012元)，合共港幣13,989,000元(二零零九年：港幣16,787,000元)。有關股息將於本公司二零一一年五月二十日舉行之股東週年大會上提呈股東批准。本財務報表並無反映此應付末期股息。

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
擬派末期股息，每股普通股港幣0.01元 (二零零九年：港幣0.012元)	13,989	16,787

13. 員工成本(包括董事酬金)

	集團	
	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	126,707	123,015
退休福利成本(附註15)	4,279	4,323
其他僱員福利	6,905	5,539
	137,891	132,877

14. 董事及高級管理人員之酬金

(a) 董事酬金

截至二零一零年十二月三十一日止年度，各董事之酬金載列如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金 港幣千元	酌情分配 花紅 港幣千元	退休福利 成本 港幣千元	二零一零年 總額 港幣千元
執行董事：					
勞元一先生	—	2,754	4,000	236	6,990
辛樹林先生	—	2,246	2,800	192	5,238
楊偉堅先生	—	2,400	2,800	206	5,406
非執行董事：					
郭琳廣先生銅紫荊星章， 太平紳士	270	—	—	—	270
獨立非執行董事：					
吳家璋教授	270	—	—	—	270
劉吉先生	270	—	—	—	270
俞啟鎬先生	270	—	—	—	270
周小鶴先生	270	—	—	—	270

截至二零零九年十二月三十一日止年度，各董事之酬金載列如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金 港幣千元	酌情分配 花紅 港幣千元	退休福利 成本 港幣千元	二零零九年 總額 港幣千元
執行董事：					
勞元一先生	—	2,598	7,000	223	9,821
辛樹林先生	—	2,120	5,000	181	7,301
楊偉堅先生	—	2,264	5,000	194	7,458
非執行董事：					
郭琳廣先生銅紫荊星章， 太平紳士	270	—	—	—	270
獨立非執行董事：					
吳家璋教授	270	—	—	—	270
劉吉先生	270	—	—	—	270
俞啟鎬先生	270	—	—	—	270
周小鶴先生	270	—	—	—	270

14. 董事及高級管理人員之酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

年內授出、行使及失效之購股權之詳情於董事局報告書中披露。

截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度並無任何董事放棄酬金。

(b) 五位最高酬金之人員

年內本集團五位最高酬金之人員當中，包括三位(二零零九年：三位)為董事，其酬金已載於上述之分析中。於本年應付予其餘兩位(二零零九年：兩位)人員之酬金如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
基本薪金、津貼及實物利益	3,878	4,592
酌情分配花紅	12,000	11,090
退休福利成本	146	287
	16,024	15,969

酬金在下列組合中：

酬金組合 港幣元	人數	
	二零一零年	二零零九年
7,000,001–7,500,000	1	—
7,500,001–8,000,000	—	1
8,000,001–8,500,000	—	1
8,500,001–9,000,000	1	—
	2	2

15. 退休福利成本

本集團為香港員工設立界定供款退休金計劃。僱員按其基本薪金之5%供款，而僱主則供款5%至10%，視乎個別員工之服務年資而定。該等計劃之資產與本集團之本身資產分開及由獨立管理基金持有。本集團已向該等計劃作出之供款以開支列賬，倘僱員於未符合享有提取僱主之供款資格前退出該計劃，本集團可沒收此等未被提取之款項並用以減低本集團之供款額。

年內已沒收之香港界定退休金計劃供款為港幣36,000元(二零零九年：港幣44,000元)。於二零一零年及二零零九年結算日並無結餘可供減少日後之應付供款。

年終應付退休金計劃之供款總額為港幣196,000元(二零零九年：港幣190,000元)，並已計入應付及其他應付賬款內。

本集團亦有為中國大陸及海外之員工提供退休金計劃。在中國大陸，本集團為僱員按其基本薪金約17%至28%供款。在海外方面，本集團為僱員按其基本薪金約12%供款。

16. 無形資產

集團

	商譽 港幣千元	交易權 港幣千元	總額 港幣千元
成本			
於二零一零年一月一日	4,173	400	4,573
收購一附屬公司	378	—	378
出售一附屬公司	(2,447)	—	(2,447)
於二零一零年十二月三十一日	2,104	400	2,504
累計減值虧損			
於二零一零年一月一日	—	—	—
減值	378	—	378
於二零一零年十二月三十一日	378	—	378
賬面淨值			
於二零一零年十二月三十一日	1,726	400	2,126

16. 無形資產 (續)

集團 (續)

	商譽 港幣千元	交易權 港幣千元	總額 港幣千元
成本			
於二零零九年一月一日	2,993	400	3,393
收購一附屬公司	1,180	—	1,180
於二零零九年十二月三十一日	4,173	400	4,573
累計減值虧損			
於二零零九年一月一日及十二月三十一日	—	—	—
賬面淨值			
於二零零九年十二月三十一日	4,173	400	4,573

商譽減值測試

業務合併所產生之商譽已撥入物業開發、物業投資及酒店，以及直接投資分部以用作進行減值測試。

最低層次現金產出單元之可收回金額採用現金流量法根據管理層批核之五年期財政預算按使用價值計算。在編製已批准預算適用期間之現金流量預測時涉及大量假設及估算，主要假設包括營業額及毛利率的預期增長、未來資本開支的時間性及貼現率之選擇。管理層根據過往表現及預期市場發展決定預算毛利率。所使用之貼現率均為除稅前，並反映與相關分部有關之特定風險。現金流量法適用之貼現率為10%。

17. 物業、機器及設備

(a) 集團

	土地及樓宇		樓宇		傢俬、裝置 及設備 港幣千元	機器及設備 港幣千元	汽車 及貨櫃車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總額 港幣千元
	香港 長期租約 港幣千元	香港以外地區 中期租約 港幣千元							
成本或估值									
於二零一零年一月一日，先前呈列 採納香港會計準則第17號	22,664	23,991	29,705	11,102	59,006	164,179	310,647		
修訂之調整	36,837	—	—	—	—	—	36,837		
於二零一零年一月一日，經重列	59,501	23,991	29,705	11,102	59,006	164,179	347,484		
收購一附屬公司	—	—	57	—	—	—	57		
添置	—	—	9,796	27	2,136	115,035	126,994		
轉撥自在建工程	—	169,159	115,062	—	—	(284,221)	—		
轉撥自待售物業	—	4,504	—	—	—	—	4,504		
轉撥自投資物業	—	13,188	—	—	—	—	13,188		
出售	—	—	(2,702)	(4,414)	(35,906)	—	(43,022)		
出售附屬公司	—	—	(1,207)	—	(1,134)	—	(2,341)		
匯兌差異	—	976	218	388	1,672	5,688	8,942		
於二零一零年十二月三十一日	59,501	211,818	150,929	7,103	25,774	681	455,806		
累計折舊及減值虧損									
於二零一零年一月一日，先前呈列 採納香港會計準則第17號	8,189	17,815	20,948	9,803	50,258	344	107,357		
修訂之調整	550	—	—	—	—	—	550		
於二零一零年一月一日，經重列	8,739	17,815	20,948	9,803	50,258	344	107,907		
本年度折舊	607	3,356	8,111	269	1,867	—	14,210		
出售	—	—	(2,566)	(3,981)	(30,394)	—	(36,941)		
出售附屬公司	—	—	(964)	—	(749)	—	(1,713)		
匯兌差異	—	637	193	345	1,542	—	2,717		
於二零一零年十二月三十一日	9,346	21,808	25,722	6,436	22,524	344	86,180		
賬面淨值									
於二零一零年十二月三十一日	50,155	190,010	125,207	667	3,250	337	369,626		

17. 物業、機器及設備 (續)

(a) 集團 (續)

	土地及樓宇		樓宇		傢俬、裝置 及設備 港幣千元	機器及設備 港幣千元	汽車 及貨櫃車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總額 港幣千元
	香港 長期租約 港幣千元	香港以外地區 中期租約 港幣千元							
成本或估值									
於二零零九年一月一日，									
先前呈列	22,664	29,266	32,812	12,768	66,599	27,535	191,644		
採納香港會計準則第17號									
修訂之調整	36,837	—	—	—	—	—	36,837		
於二零零九年一月一日，經重列	59,501	29,266	32,812	12,768	66,599	27,535	228,481		
收購一附屬公司	—	—	27	58	—	—	85		
添置	—	—	2,753	4	2,214	136,667	141,638		
出售	—	—	(5,196)	(77)	(9,189)	—	(14,462)		
出售附屬公司	—	(5,326)	(740)	(1,671)	(714)	(36)	(8,487)		
匯兌差異	—	51	49	20	96	13	229		
於二零零九年十二月三十一日	59,501	23,991	29,705	11,102	59,006	164,179	347,484		
累計折舊及減值虧損									
於二零零九年一月一日，先前呈列	7,622	17,329	23,865	10,126	56,135	—	115,077		
採納香港會計準則第17號									
修訂之調整	510	—	—	—	—	—	510		
於二零零九年一月一日，									
經重列	8,132	17,329	23,865	10,126	56,135	—	115,587		
本年度折舊	607	1,743	2,583	511	2,694	—	8,138		
減值虧損	—	—	—	—	—	344	344		
出售	—	—	(5,124)	(70)	(8,221)	—	(13,415)		
出售附屬公司	—	(1,285)	(412)	(780)	(435)	—	(2,912)		
匯兌差異	—	28	36	16	85	—	165		
於二零零九年十二月三十一日	8,739	17,815	20,948	9,803	50,258	344	107,907		
賬面淨值									
於二零零九年十二月三十一日	50,762	6,176	8,757	1,299	8,748	163,835	239,577		

17. 物業、機器及設備 (續)

(a) 集團 (續)

於二零一零年十二月三十一日，以上資產之成本或估值分析如下：

	土地及樓宇		樓宇		傢俬、裝置 及設備	機器及設備	汽車 及貨櫃車	在建工程	總額
	香港	香港以外地區	香港	香港以外地區					
	長期租約 港幣千元	中期租約 港幣千元	長期租約 港幣千元	中期租約 港幣千元					
成本	48,376	211,818	150,929	7,103	25,774	681	444,681		
按專業估值 —一九九四年	11,125	—	—	—	—	—	11,125		
	59,501	211,818	150,929	7,103	25,774	681	455,806		

於二零零九年十二月三十一日，以上資產之成本或估值分析如下：

	土地及樓宇		樓宇		傢俬、裝置 及設備	機器及設備	汽車 及貨櫃車	在建工程	總額
	香港	香港以外地區	香港	香港以外地區					
	長期租約 港幣千元	中期租約 港幣千元	長期租約 港幣千元	中期租約 港幣千元					
成本，先呈列 採納香港會計準則 第17號修訂之調整	11,539	23,991	29,705	11,102	59,006	164,179	299,522		
	36,837	—	—	—	—	—	36,837		
成本，經重列 按專業估值 —一九九四年	48,376	23,991	29,705	11,102	59,006	164,179	336,359		
	11,125	—	—	—	—	—	11,125		
	59,501	23,991	29,705	11,102	59,006	164,179	347,484		

若干樓宇按一九九四年之專業估值減累計折舊列賬。該等樓宇若以歷史成本列賬，則其賬面淨值應為港幣8,560,000元(二零零九年：港幣8,892,000元)。

17. 物業、機器及設備 (續)

(b) 公司

	汽車	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
成本		
於一月一日及十二月三十一日	457	457
累計折舊		
於一月一日	222	130
本年度折舊	90	92
於十二月三十一日	312	222
賬面淨值		
於十二月三十一日	145	235

18. 投資物業

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日之估值	73,378	47,897
轉撥自開發中物業及待售物業	107,947	12,368
轉撥至物業、機器及設備	(13,188)	—
轉撥至租賃土地及土地使用權	(2,758)	—
公平值收益	101,401	13,075
匯兌差異	1,372	38
於十二月三十一日之估值	268,152	73,378

於二零一零年十二月三十一日，投資物業由在有關地點有類似物業估值方面擁有適當資歷及近期經驗之獨立專業合資格估值師按公開市場價值之基準進行重估。

18. 投資物業 (續)

本集團於投資物業之權益按估值分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
在香港，持有		
— 超過50年租約	12,000	10,000
香港以外地區，持有		
— 10年至50年租約	256,152	63,378
	268,152	73,378
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
投資物業於綜合損益表確認之租金收入	3,648	1,035

19. 租賃土地及土地使用權

本集團於租賃土地及土地使用權之權益指預付經營租金，其賬面淨值變動分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日之賬面淨值，先前呈列	350,732	389,711
會計政策變更之影響	(257,847)	(293,430)
採納香港會計準則第17號修訂之調整	(36,287)	(36,327)
於一月一日之賬面淨值，經重列	56,598	59,954
轉撥自投資物業	2,758	—
年內攤銷	(3,164)	(3,394)
轉撥自待售物業	1,153	—
出售一附屬公司	—	(55)
匯兌差異	1,947	93
於十二月三十一日之賬面淨值	59,292	56,598
呈列如下：		
— 與酒店營運之土地相關	48,737	45,234
— 與自用土地相關	10,555	11,364
	59,292	56,598

本集團於租賃土地及土地使用權之權益均位於香港以外，並以10至50年租約持有。

20. 附屬公司投資

	公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非上市投資，按成本值	38,350	39,442
貸款予一附屬公司	70,000	70,000
減：累計減值虧損	(18,469)	(18,287)
	89,881	91,155

向一附屬公司提供之貸款為無抵押，以港幣計值及按香港最優惠利率加1厘(二零零九年：香港最優惠利率加1厘)計息，且於結算日毋須於未來十二個月內償還。於二零一零年十二月三十一日，貸款予一附屬公司之賬面值與其公平值相若。

於十二月三十一日，主要附屬公司(見下文附註(a))如下：

名稱	註冊/ 成立地點 (見下文附註(b))	已發行股本/ 註冊資本詳情	實際持股 所佔權益		主要業務
			二零一零年	二零零九年	
直接持有股份：					
第一上海創業投資有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	100%	100%	投資控股
第一上海財務有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	100%	100%	放貸業務
第一上海商業管理有限公司	香港	1,200,000股普通股 每股港幣1元	100%	100%	代理、管理及 秘書服務
第一上海託管有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	100%	100%	代理人服務
第一上海地產有限公司	香港	16,500,002股普通股 每股港幣1元	100%	100%	物業投資
Leung Investments Limited	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	物業投資
Headmost Technology Limited	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股

20. 附屬公司投資 (續)

名稱	註冊／ 成立地點 (見下文附註(b))	已發行股本／ 註冊資本詳情	實際持股 所佔權益		主要業務
			二零一零年	二零零九年	
直接持有股份：(續)					
P.I. Investments Australia Pty. Limited	澳洲	2,000,000股普通股 每股1澳元	100%	100%	證券投資
UAT Holdings Limited	英屬處女群島	100股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股
Yearson Properties Limited	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	物業投資
間接持有股份：					
Atlas Securities Pty. Limited	澳洲	2股普通股 每股1澳元	100%	100%	證券投資
億輝投資有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	證券投資
宏景諮詢(深圳) 有限公司	中國大陸(c)	港幣1,000,000元	100%	100%	財務顧問
宏景邦詢諮詢(北京) 有限公司	中國大陸(c)	港幣500,000元	100%	100%	財務顧問
宏景邦詢資訊(上海) 有限公司	中國大陸(c)	200,000美元	100%	100%	財務顧問
耀亮有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	物業投資
中國怡東汽車(香港) 有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	100%	100%	投資控股
明利投資有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	物業投資
科森醫藥(香港) 有限公司	香港	1,000股普通股 每股港幣1元	51%	51%	投資控股
上海富海科申藥業 有限公司	中國大陸(c)	1,400,000美元	51%	51%	醫藥服務

20. 附屬公司投資 (續)

名稱	註冊/ 成立地點 (見下文附註(b))	已發行股本/ 註冊資本詳情	實際持股 所佔權益		主要業務
			二零一零年	二零零九年	
間接持有股份：(續)					
中創運輸投資有限公司	香港	10,000股普通股 每股港幣1元	100%	100%	投資控股
Draco Equity Investment Limited	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	證券投資
Ever Achieve Investments Limited	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股
Excel Partner Holdings Limited	香港	1股普通股 每股港幣1元	100%	—	投資控股
First eFinance Limited	香港	2股普通股 每股港幣1元	100%	100%	互聯網財務 服務系統服務
Sirton Pharmaceuticals S.p.A. (前稱First Pharmaceutical S.p.A.)	意大利	300,000股普通股 每股1歐元	100%	—	醫藥服務
第一上海資產管理 有限公司	香港	6,000,000股普通股 每股港幣1元	100%	100%	資產管理
第一上海融資有限公司	香港	22,000,000股普通股 每股港幣1元	100%	100%	企業融資
第一上海金融集團 有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股
第一上海期貨有限公司	香港	19,000,000股普通股 每股港幣1元	100%	100%	期貨經紀
第一上海房地產(昆山) 有限公司	中國大陸(d)	5,000,000美元	70%	70%	房地產發展
第一上海置業發展(控 股)有限公司	香港	10股普通股 每股港幣1元	100%	100%	投資控股
第一上海證券有限公司	香港	85,000,000股普通股 每股港幣1元	100%	100%	證券經紀
第一上海創業投資管理 (深圳)有限公司	中國大陸(c)	港幣1,000,000元	100%	100%	創業投資管理 及顧問

20. 附屬公司投資 (續)

名稱	註冊/ 成立地點 (見下文附註(b))	已發行股本/ 註冊資本詳情	實際持股 所佔權益		主要業務
			二零一零年	二零零九年	
間接持有股份：(續)					
Golad Resources Limited	英屬處女群島	100股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股
江山置業發展有限公司	香港	1股普通股 每股港幣1元	100%	100%	投資控股
黃山滙中房地產開發 有限公司	中國大陸(c)	10,000,000美元	100%	100%	房地產發展
昆山市菁英酒店管理 有限公司	中國大陸(e)	人民幣1,000,000元	70%	—	酒店經營
Leading Business Limited	英屬處女群島	1,450,000股普通股 每股1美元	100%	100%	物業投資
康佳投資有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	物業投資
P.H.A. Investments Pty. Limited	澳洲	60,000股普通股 每股2澳元	78.6%	78.6%	投資控股
P.H.A. Trading Pty. Limited	澳洲	2股普通股 每股0.5澳元	78.6%	78.6%	投資控股
上海富衡物業管理 有限公司	中國大陸(e)	人民幣500,000元	55%	55%	物業管理
上海環亞保險經紀 有限公司	中國大陸(e)	人民幣20,000,000元	—	62%	保險經紀
上海運保通信息技術 有限公司	中國大陸(c)	1,800,000美元	100%	100%	投資控股
上海易航物流管理 有限公司	中國大陸(e)	人民幣1,700,000元	88.8%	88.8%	物流服務
上海中創國際集裝箱儲運 有限公司	中國大陸(d)	11,025,000美元	62%	62%	集裝箱儲運 及貨運代理
Staying Power International Limited	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股

20. 附屬公司投資 (續)

名稱	註冊/ 成立地點 (見下文附註(b))	已發行股本/ 註冊資本詳情	實際持股 所佔權益		主要業務
			二零一零年	二零零九年	
間接持有股份：(續)					
智創投資有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	物業投資
聯亞運輸有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	100%	100%	投資控股
Wise United Investments Limited	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	100%	100%	證券投資
哲成投資有限公司	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	100%	—	證券投資
無錫江山置業發展有限公司	中國大陸(d)	20,000,000美元	70%	70%	房地產發展
無錫香山酒店有限公司	中國大陸(e)	人民幣1,000,000元	100%	—	酒店經營
無錫香山置業發展有限公司	中國大陸(c)	30,000,000美元	100%	100%	酒店經營
彥展有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	100%	100%	投資控股
中山聖賢山莊休閒產業有限公司	中國大陸(c)	人民幣80,000,000元	80%	80%	房地產發展

附註：

- (a) 根據董事之意見，上表載列之本公司附屬公司為主要影響本集團本年度業績或構成本集團主要資產淨值之公司。董事認為列出其他附屬公司之詳細資料會導致資料過於冗長。
- (b) 附屬公司皆主要在其註冊成立之地方運作。
- (c) 於中國大陸註冊成立並註冊為外商獨資企業之附屬公司。
- (d) 於中國大陸註冊成立並註冊為中外合資合營企業之附屬公司。
- (e) 於中國大陸註冊成立並註冊為有限公司之附屬公司。

21. 聯營公司投資

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	370,845	261,715
增加於一聯營公司之投資	—	6,210
應佔聯營公司業績		
— 除稅前溢利	4,086	14,418
— 稅項	(2,863)	(1,981)
應佔一聯營公司儲備	26,327	90,318
出售聯營公司	(15,935)	—
匯兌差異	1,454	165
於十二月三十一日	383,914	370,845

於十二月三十一日之聯營公司載列如下：

名稱	註冊/ 成立地點	已發行股本/ 註冊資本詳情	實際持股 所佔權益		主要業務
			二零一零年	二零零九年	
中國資本(控股)有限公司 (「中國資本」) (見下文附註(a))	香港	76,558,160股普通股 每股0.1美元	33.34%	33.34%	投資控股
中國資本投資管理 有限公司	香港	2,000股普通股 每股港幣1元	28%	28%	管理及投資 顧問服務
延鋒偉世通怡東汽車儀錶 有限公司	中國大陸	人民幣61,950,000元	—	30%	汽車儀錶及 零件銷售
浙江紹鴻儀錶有限公司	中國大陸	430,000美元	—	30%	汽車儀錶及 零件銷售
Holygene Corporation (見下文附註(b))	英屬處女群島	4,250,000股普通股 每股1美元	51.29%	51.29%	醫藥服務

附註：

(a) 中國資本主要在香港經營業務，並於香港聯合交易所有限公司上市。於二零一零年十二月三十一日，上市證券之市值約為港幣126,338,000元(二零零九年：港幣140,121,000元)。

(b) Holygene Corporation被視為本集團的聯營公司是由於本集團擁有此實體少於半數的投票權。

21. 聯營公司投資 (續)

有關本集團佔聯營公司權益之額外資料如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
營業額	94,660	133,956
年內溢利	1,223	12,437
資產	410,647	454,236
負債	(26,733)	(83,391)
資產淨值	383,914	370,845

本集團並無就Holygene Corporation確認虧損港幣5,858,000元(二零零九年：港幣零元)。並無確認之累計虧損為港幣5,858,000元(二零零九年：港幣零元)。

22. 共同控制企業投資

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	151,118	157,056	11,793	11,793
應佔共同控制企業業績				
— 除稅前溢利	53,750	16,550	—	—
— 稅項	(1,400)	(1,542)	—	—
股息收入	—	(21,839)	—	—
出售共同控制企業	—	639	(11,793)	—
匯兌差異	5,255	254	—	—
於十二月三十一日	208,723	151,118	—	11,793

22. 共同控制企業投資 (續)

於十二月三十一日之共同控制企業載列如下：

名稱	註冊／成立 及運作之地點	有效擁有權／投票權 ／溢利分配之權益		主要業務
		二零一零年	二零零九年	
好孩子百瑞康衛生用品有限公司 (「好孩子百瑞康」) (見下文附註(a))	中國大陸	50%	50%	紙尿片及有關 衛生用品生產
上海張江信息安全產業發展 有限公司(「張江」) (見下文附註(b))	中國大陸	50%	50%	房地產發展

附註：

(a) 好孩子百瑞康於一九九七年十二月成立，並作為中國大陸一合資企業經營，為期五十年。

(b) 張江於二零零二年十月成立，並作為中國大陸一合資企業經營，為期五十年。

有關本集團佔共同控制企業權益之額外資料如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收入	97,170	41,821
開支	(44,820)	(26,813)
年內溢利	52,350	15,008
資產		
非流動資產	234,681	177,877
流動資產	35,817	28,534
	270,498	206,411
負債		
非流動負債	33,961	20,274
流動負債	27,814	35,019
	61,775	55,293
資產淨值	208,723	151,118

概無有關本集團於共同控制企業權益之或然負債，該共同控制企業本身亦無或然負債。

23. 可供出售財務資產

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	193,526	134,689	192,555	133,718
公平值變動轉撥至 其他全面收益	(30,939)	58,837	(30,939)	58,837
於十二月三十一日	162,587	193,526	161,616	192,555

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
上市證券				
— 股權證券 — 海外	971	971	—	—
非上市證券				
— 股權證券	161,616	192,555	161,616	192,555
	162,587	193,526	161,616	192,555
上市證券之市值	971	971	—	—

非上市證券之公平值乃參考被投資公司持有之相關投資之活躍市場公開報價釐訂。

24. 貸款及墊款

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
貸款及墊款(附註(a))	116,147	111,611	64,006	64,087
減值撥備	(78,054)	(82,537)	(52,590)	(52,590)
	38,093	29,074	11,416	11,497
減：非流動部分	(21,993)	(11,497)	(11,416)	(11,497)
流動部分	16,100	17,577	—	—
孖展貸款(附註(b))	329,722	294,207	—	—
	345,822	311,784	—	—

附註：

(a) 於二零一零年十二月三十一日，貸款及墊款包括實際年利率分別為10厘、6厘及8.5厘之港幣11,752,000元、港幣14,925,000元及港幣11,416,000元。

於二零零九年十二月三十一日，貸款及墊款包括年利率為香港最優惠利率加1厘之港幣1,459,000元、實際年利率分別為7厘及5厘之港幣15,931,000元及港幣187,000元，以及實際年利息為8.5厘之港幣11,497,000元。

於二零一零年十二月三十一日之加權平均實際年利率為7.98厘(二零零九年：7.51厘)。

貸款及墊款之賬面值與其公平值相若。

貸款及墊款之減值撥備變動如下：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	82,537	82,523
出售一附屬公司	(4,607)	—
匯兌差異	124	14
於十二月三十一日	78,054	82,537

24. 貸款及墊款 (續)

附註：(續)

貸款及墊款之賬面值按以下貨幣計值：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
港元	11,416	11,497
人民幣	26,677	16,119
美元	—	1,458
	38,093	29,074

- (b) 給予第三方之孖展貸款已以相關抵押證券作擔保，年利率為香港最優惠利率至最優惠利率加3厘(二零零九年：香港最優惠利率加1厘至3厘)，並須按要求償還。孖展貸款之賬面值與其公平值相若。由於董事認為就證券孖展融資業務之性質而言，賬齡分析並無意義，因此並無披露賬齡分析。

25. 開發中物業

	二零一零年 港幣千元	集團	
		二零零九年 港幣千元 (重列)	二零零八年 港幣千元 (重列)
租賃土地及土地使用權	186,316	253,248	301,838
建築成本	49,491	70,103	86,043
	235,807	323,351	387,881
預期完成數額：			
— 在正常營運週期內列入流動資產	235,807	143,974	206,546
— 在正常營運週期外列入非流動資產	—	179,377	181,335
	235,807	323,351	387,881

開發中物業位於中國大陸。

本集團於香港以外地區之租賃土地及土地使用權之權益按成本值持有10年至50年租約。

26. 存貨

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
原材料	—	21
製成品	555	697
	555	718

27. 應收賬款

	二零一零年 港幣千元	集團	
		二零零九年 港幣千元 (重列)	二零零八年 港幣千元 (重列)
應收證券經紀及結算所賬項	85,449	63,853	31,312
應收證券客戶賬項	90,768	198,909	46,345
應收賬款	45,453	80,395	69,697
應收票據	—	—	1,587
	221,670	343,157	148,941
減值撥備	(15,934)	(15,194)	(7,305)
	205,736	327,963	141,636

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。

27. 應收賬款(續)

應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 港幣千元	集團	
		二零零九年 港幣千元 (重列)	二零零八年 港幣千元 (重列)
0至30日	203,089	321,641	123,733
31至60日	1,361	2,286	5,354
61至90日	681	2,489	3,381
超過90日	605	1,547	9,168
	205,736	327,963	141,636

應收賬款之減值撥備變動如下：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	15,194	7,305
年內減值撥備	755	14,674
應收賬款撥回	—	(299)
撤銷應收賬款	(31)	(841)
出售一附屬公司	(575)	(5,658)
匯兌差異	591	13
於十二月三十一日	15,934	15,194

應收賬款之賬面值乃按以下貨幣計值：

	二零一零年 港幣千元	集團	
		二零零九年 港幣千元 (重列)	二零零八年 港幣千元 (重列)
港幣	204,672	320,241	122,100
人民幣	1,064	7,722	19,536
	205,736	327,963	141,636

28. 其他應收賬款、預付款項及押金

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
其他應收賬款	14,175	43,029	40	4,917
預付款項及押金	19,956	12,133	638	636
	34,131	55,162	678	5,553

其他應收賬款、預付款項及押金須於一年內或按要求償還，故此本集團及本公司其他應收賬款、預付款項及押金之公平值與其賬面值相若。

計入其他應收賬款中有一筆應收本集團一共同控制企業之應收股息，金額約為港幣9,681,000元（二零零九年：港幣16,170,000元）。

29. 應收／應付附屬公司款項

(a) 應收附屬公司款項

	公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應收附屬公司款項	1,772,732	1,608,206
減值撥備	(264,410)	(305,123)
	1,508,322	1,303,083

應收附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。總額中約港幣1,421,444,000元（二零零九年：港幣1,219,348,000元）及港幣86,878,000元（二零零九年：港幣83,735,000元），分別以港幣及人民幣計值。

29. 應收／應付附屬公司款項 (續)

(a) 應收附屬公司款項 (續)

應收附屬公司款項之減值撥備變動如下：

	公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	305,123	368,597
年內減值撥備	—	6,537
減值撥備撥回	(40,713)	—
出售附屬公司	—	(70,011)
於十二月三十一日	264,410	305,123

(b) 應付附屬公司款項

應付附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。總額中約港幣28,083,000元(二零零九年：港幣48,907,000元)及港幣零元(二零零九年：港幣7,743,000元)，分別以港幣及人民幣計值。

30. 按公平值作損益處理之財務資產

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
股權證券		
— 於香港上市	145,104	98,431
— 於海外上市	13,939	20,554
— 於香港有報價	171,196	155,793
財務資產之市值	330,239	274,778
可換股債券	—	5,513
	330,239	280,291

按公平值作損益處理之財務資產乃於綜合現金流量表中作為營運資金變動之一部分，於營運活動一節內呈列(附註38(a))。

所有有報價證券乃按彼等於活躍市場之當前買入價釐定公平值。

31. 銀行存款

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已抵押	15,000	15,000	10,000	10,000
無抵押	26,611	140,563	—	83,299
	41,611	155,563	10,000	93,299

銀行存款之賬面值按以下貨幣計值：

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
港元	26,000	132,178	—	70,000
人民幣	—	86	—	—
美元	15,611	23,299	10,000	23,299
	41,611	155,563	10,000	93,299

於二零一零年十二月三十一日，並無存款存放於中國大陸之銀行。

於二零零九年十二月三十一日，存款港幣86,000元乃存放於中國大陸之銀行，將此等資金匯出中國大陸須符合中國政府實施之外匯管制政策。

於二零一零年十二月三十一日，存款港幣15,000,000元已抵押予若干銀行作為取得各銀行授予若干融資之擔保。

原到期日為三個月以上之存款之實際年利率為0.63厘至2.50厘(二零零九年：0.30厘至2.88厘)，其平均到期日為180天。

32. 現金及現金等價物以及客戶信託銀行結餘

	集團		
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)	二零零八年 港幣千元 (重列)
銀行及手頭現金	349,915	270,014	176,080
短期銀行存款			
— 已抵押	—	—	10,000
— 無抵押	177,236	402,264	749,630
現金及現金等價物總額	527,151	672,278	935,710
客戶信託銀行結餘	1,143,906	1,382,491	1,117,332
	1,671,057	2,054,769	2,053,042

	公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銀行及手頭現金	6,131	95,073

現金及現金等價物以及客戶信託銀行結餘之賬面值按以下貨幣計值：

	集團			公司	
	二零一零 港幣千元	二零零九 港幣千元 (重列)	二零零八 港幣千元 (重列)	二零一零 港幣千元	二零零九 港幣千元
港元	1,307,030	1,572,146	1,594,922	4,730	5,255
人民幣	257,253	348,853	375,013	—	—
美元	51,470	115,184	69,329	1,397	89,814
歐羅	34,130	—	—	—	—
澳元	21,162	18,574	13,766	—	—
其他	12	12	12	4	4
	1,671,057	2,054,769	2,053,042	6,131	95,073

銀行結餘港幣183,949,000元(二零零九年：港幣349,639,000元)乃存放於中國大陸之銀行，將此等資金匯出中國大陸須符合中國政府實施之外匯管制政策。

32. 現金及現金等價物以及客戶信託銀行結餘 (續)

短期存款之實際年利率為0.31厘至1.91厘(二零零九年：0.05厘至1.71厘)，其平均到期日為60天。

本集團在認可金融機構持有信託及個別賬戶，以存放於一般業務交易中產生之客戶存款。本集團已於綜合資產負債表內將客戶存款分類為客戶信託銀行結餘，並列於流動資產項下，亦於流動負債項下確認應付相關客戶之相應賬款。根據香港證券及期貨條例，本集團不得利用客戶資金償付本身債務。因此，該等款額乃於本集團之綜合現金流量表內不會載列為現金流量用途之現金及現金等價物。

33. 應付及其他應付賬款

	集團		
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)	二零零八年 港幣千元 (重列)
應付證券經紀及交易商賬項	1,758	—	—
應付證券客戶賬項	1,308,608	1,679,475	1,187,930
應付賬款	164,426	66,756	30,350
應付賬款總值	1,474,792	1,746,231	1,218,280
預收客戶墊款	7,485	20,140	85,017
應計費用及其他應付賬款	70,570	102,799	55,565
	1,552,847	1,869,170	1,358,862

	公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應計費用及其他應付賬款	12,673	23,636

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。本集團及本公司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1,158,889,000元(二零零九年：港幣1,391,878,000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。

33. 應付及其他應付賬款(續)

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。

應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 港幣千元	集團 二零零九年 港幣千元 (重列)	二零零八年 港幣千元 (重列)
0至30日	136,159	61,052	1,563
31至60日	6,943	3,713	1,126
61至90日	1,877	370	840
超過90日	19,447	1,621	26,821
	164,426	66,756	30,350

應付及其他應付賬款之賬面值按以下貨幣計值：

	二零一零 港幣千元	集團 二零零九 港幣千元 (重列)	二零零八 港幣千元 (重列)	公司 二零一零 港幣千元	二零零九 港幣千元
港元	1,357,486	1,745,668	1,215,198	12,673	23,636
人民幣	190,872	122,825	141,713	—	—
美元	4,048	212	989	—	—
澳元	441	465	962	—	—
	1,552,847	1,869,170	1,358,862	12,673	23,636

34. 借貸

	集團 二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非流動		
已抵押銀行貸款	206,832	11,357
流動		
無抵押其他貸款	3,526	3,407
已抵押銀行貸款	23,504	—
	27,030	3,407
	233,862	14,764

34. 借貸 (續)

本集團之借貸須於以下期間內償還：

	集團			
	銀行貸款		其他貸款	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一年內	23,504	—	3,526	3,407
一年至兩年	124,569	—	—	—
五年以上	82,263	11,357	—	—
於十二月三十一日	230,336	11,357	3,526	3,407

本集團已將賬面總淨值約為港幣657,000,000元(二零零九年：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：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。於二零一零年十二月三十一日之加權平均實際年利率為5.61厘(二零零九年：5.57厘)。借貸之賬面值與其公平值相若，且以人民幣計值。

35. 股本

	每股面值港幣0.2元之普通股			
	二零一零年		二零零九年	
	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：				
於一月一日及十二月三十一日	2,000,000	400,000	2,000,000	400,000
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(附註)	—	—	2,530	506
於十二月三十一日	1,398,913	279,783	1,398,913	279,783

35. 股本 (續)

附註：

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第十七章的新規定。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。

於年內，概無根據本公司股東通過之該計劃行使任何購股權。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，根據本公司股東通過之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。該等股份與本公司現有股份享有同等地位。行使時之相關加權平均股價為每股港幣1.088元。

未行使購股權數目及其相關加權平均行使價之變動如下：

	二零一零年		二零零九年	
	平均每股 行使價 港幣	購股權數目 (以千計)	平均每股 行使價 港幣	購股權數目 (以千計)
於一月一日	1.479	54,718	1.444	57,248
已行使	—	—	0.680	(2,530)
已失效	1.950	(1,000)	—	—
於十二月三十一日	1.470	53,718	1.479	54,718
於十二月三十一日可行使之購股權		53,718		54,718

於年末未行使購股權之到期日及行使價如下：

到期日	行使價 港幣元	購股權數目	
		二零一零年 (以千計)	二零零九年 (以千計)
二零一五年十二月十一日	0.564	11,810	11,810
二零一六年三月二日	0.680	7,400	7,400
二零一七年五月二十二日	1.950	34,508	35,508
		53,718	54,718

36. 儲備

集團	本公司股東應佔								
	僱員以 股份為本		資本	資產	投資	匯兌儲備	滾存溢利	總額	
	股份溢價	之報酬儲備	資本儲備	贖回儲備	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	
於二零一零年一月一日，									
先前呈列	849,536	43,773	273,642	14,006	12,334	192,555	68,790	923,212	2,377,848
會計政策變更之影響	—	—	—	—	—	—	—	6,005	6,005
於二零一零年一月一日，經重列	849,536	43,773	273,642	14,006	12,334	192,555	68,790	929,217	2,383,853
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	114,367	114,367
可供出售財務資產的公平值虧損	—	—	—	—	—	(30,939)	—	—	(30,939)
出售附屬公司而確認之匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	(4,861)	—	(4,861)
出售聯營公司而確認之匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	(2,608)	—	(2,608)
匯兌差異	—	—	—	—	—	—	28,507	—	28,507
應佔一聯營公司收購後之儲備	—	—	26,327	—	—	—	—	—	26,327
出售附屬公司	—	—	(858)	—	—	—	—	858	—
出售聯營公司	—	—	(199)	—	—	—	—	199	—
轉撥自滾存溢利	—	—	445	—	—	—	—	(445)	—
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)
於二零一零年十二月三十一日	849,536	42,682	299,357	14,006	12,334	161,616	89,828	1,028,500	2,497,859

36. 儲備 (續)

集團	本公司股東應佔								
	僱員以 股份為本		資本	資產	投資	匯兌儲備	滾存溢利	總額	
	股份溢價	之報酬儲備	資本儲備	贖回儲備	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	
於二零零九年一月一日，先前呈列	847,626	44,482	181,119	14,006	12,334	133,718	67,736	739,113	2,040,134
會計政策變更之影響	—	—	—	—	—	—	—	4,424	4,424
於二零零九年一月一日，經重列	847,626	44,482	181,119	14,006	12,334	133,718	67,736	743,537	2,044,558
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	187,885	187,885
可供出售財務資產的公平值收益	—	—	—	—	—	58,837	—	—	58,837
出售附屬公司而確認之匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	(5,597)	—	(5,597)
匯兌差異	—	—	—	—	—	—	6,651	—	6,651
應佔一聯營公司收購後之儲備	—	—	90,318	—	—	—	—	—	90,318
因行使購股權而發行新股	1,910	(709)	—	—	—	—	—	—	1,201
轉撥自滾存溢利	—	—	2,205	—	—	—	—	(2,205)	—
於二零零九年十二月三十一日	849,536	43,773	273,642	14,006	12,334	192,555	68,790	929,217	2,383,853

附註：

資本儲備包括港幣9,456,000元(二零零九年：港幣9,868,000元)之中國法定儲備。

36. 儲備 (續)

公司	股份溢價 港幣千元	僱員以	資本儲備 港幣千元	資本	投資	滾存溢利 港幣千元	總額 港幣千元
		股份為本 之報酬儲備 港幣千元		贖回儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元		
於二零一零年一月一日	849,536	43,773	2,104	14,006	192,555	342,200	1,444,174
年內溢利	—	—	—	—	—	72,293	72,293
可供出售財務資產的公平值虧損	—	—	—	—	(30,939)	—	(30,939)
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)
於二零一零年十二月三十一日	849,536	42,682	2,104	14,006	161,616	397,706	1,467,650

公司	股份溢價 港幣千元	僱員以	資本儲備 港幣千元	資本	投資	滾存溢利 港幣千元	總額 港幣千元
		股份為本 之報酬儲備 港幣千元		贖回儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元		
於二零零九年一月一日	847,626	44,482	2,104	14,006	133,718	275,390	1,317,326
年內溢利	—	—	—	—	—	66,810	66,810
可供出售財務資產的公平值收益	—	—	—	—	58,837	—	58,837
因行使購股權而發行新股	1,910	(709)	—	—	—	—	1,201
於二零零九年十二月三十一日	849,536	43,773	2,104	14,006	192,555	342,200	1,444,174

37. 遞延稅項

當法律可強制以流動稅項資產抵銷流動稅項負債時，並且與遞延所得稅為相同之財務機關，遞延稅項資產及負債即被抵銷。於十二個月內未收回之抵銷後金額如下：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
遞延稅項資產	(10,152)	(3,415)
遞延稅項負債	37,427	7,703
	27,275	4,288

37. 遞延稅項 (續)

遞延稅項之總變動如下：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	4,288	(1,351)
於綜合損益表確認(附註9(a))	22,987	4,372
收購一附屬公司	—	1,267
於十二月三十一日	27,275	4,288

年內遞延稅項資產及負債之變動(未計入於相同稅項司法權區之抵銷結餘)如下：

本集團之遞延稅項負債指下列各項：

	折舊 港幣千元	公平值收益 港幣千元	預扣稅款 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一零年一月一日	776	4,438	2,489	7,703
於綜合損益表確認	127	29,056	541	29,724
於二零一零年十二月三十一日	903	33,494	3,030	37,427

	折舊 港幣千元	公平值收益 港幣千元	預扣稅款 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零九年一月一日	702	—	—	702
於綜合損益表確認	74	3,171	2,489	5,734
收購一附屬公司	—	1,267	—	1,267
於二零零九年十二月三十一日	776	4,438	2,489	7,703

37. 遞延稅項 (續)

本集團之遞延稅項資產指已確認稅項虧損：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	3,415	2,053
於綜合損益表確認	6,737	1,362
於十二月三十一日	10,152	3,415

遞延稅項資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅盈利變現而所結轉的稅損作確認。本集團就未來應課稅盈利並無屆滿日的相關稅損約港幣328,406,000元(二零零九年：港幣331,956,000元)，而未確認的遞延稅項利益約為港幣54,187,000元(二零零九年：港幣54,773,000元)。

38. 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前溢利與來自營運活動所得淨現金流出對賬表

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)
除稅前溢利	165,394	211,734
應佔聯營公司之淨溢利	(1,223)	(12,437)
應佔共同控制企業之淨溢利	(52,350)	(15,008)
財務收入	(9,215)	(14,388)
財務成本	1,569	871
商譽減值	378	—
出售物業、機器及設備之淨虧損	70	820
折舊	14,210	8,138
物業、機器及設備減值	—	344
投資物業之公平值收益	(101,401)	(13,075)
攤銷租賃土地及土地使用權	3,164	3,394
呆賬撥備	964	16,169
舊貨(撥備撥回)/撥備	(301)	3,329
出售附屬公司權益之淨收益	(5,570)	(51,699)
出售聯營公司權益之收益	(657)	—
營運資金變動前之營運溢利	15,032	138,192
開發中物業及待售物業之淨(增)/減額	(346,868)	9,006
存貨之減額	181	1,788
貸款及墊款之增額	(35,526)	(210,833)
應收賬款之減/(增)額	119,500	(199,833)
其他應收賬款、預付款項及押金之減/(增)額	837	(727)
按公平值作損益處理之財務資產之增額	(49,948)	(170,271)
應付及其他應付賬款之(減)/增額	(172,342)	194,724
營運活動所得淨現金流出	(469,134)	(237,954)

38. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 出售附屬公司

於二零一零年一月十五日，本集團出售其於上海環亞保險經紀有限公司之62%股本權益，該公司主要從事提供保險經紀服務，於截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得約港幣6,000,000元之收益。此外，本集團於年內出售若干附屬公司之虧損為港幣435,000元。

	二零一零年 港幣千元
出售資產淨值：	
無形資產	2,447
物業、機器及設備	628
存貨	447
貸款及墊款	199
應收賬款	7,568
其他應收賬款、預付款項及押金	14,415
現金及現金等價物	3,765
應付及其他應付賬款	(4,083)
應付稅項	(145)
非控制性權益	(8,246)
	16,995
確認之匯兌儲備	(4,861)
出售附屬公司權益之收益淨額	5,570
	17,704
支付方式：	
已收到現金代價	17,704
出售附屬公司淨現金流入分析：	
	二零一零年 港幣千元
出售銀行結餘及現金	(3,765)
現金代價	17,704
出售附屬公司淨現金流入	13,939

39. 或然負債

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 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)	19,152	165,762	—	—
為一附屬公司之未提取銀行融資提供擔保	—	—	60,000	60,000
為一附屬公司之付款提供擔保	—	—	20,788	—
	19,152	165,762	80,788	60,000

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。

40. 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：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已訂約但未撥備	358,469	207,655
已授權但未訂約	585,385	1,109,590

本公司並無任何重大資本承擔。

40. 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：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
不遲於一年	8,205	3,187
遲於一年但不遲於五年	23,463	7,354
五年以上	2,160	223
	33,828	10,764

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：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
不遲於一年	7,719	7,297
遲於一年但不遲於五年	4,673	3,939
	12,392	11,236

本公司並無任何重大營運租賃承擔。

41. 企業合併

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十二月三十一日止期間，是項收購業務為本集團產生營業額港幣2,919,000元及收益淨額港幣149,000元。倘收購事項於二零一零年一月一日發生，年內之綜合營業額及綜合溢利分別為港幣295,433,000元及港幣130,420,000元。

所收購資產淨值及商譽之詳情如下：

	港幣千元
收購代價：	
— 已付現金	1,138
所收購資產淨值之公平值	(760)
商譽	378

41. 企業合併^(續)

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	(934)
所收購之資產淨值公平值	760
	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	554
收購事項產生之總現金流出淨額	(584)

42. 關連人士交易

主要管理人員報酬已於附註14中披露。

43. 財務風險管理分析

(a) 信貸風險分析

信貸風險乃按組合基準管理。本集團之信貸風險主要來自貸款及應收賬款、銀行存款、客戶信託銀行餘額以及現金及現金等價物。

本集團並無任何重大集中的信貸風險。本集團於報告日的最高信貸風險為以上所提及各類之財務資產的賬面價值。本集團已制訂政策，以確保向信貸紀錄良好的客戶銷售產品及服務以及銷售物業，而本集團亦會定期評估客戶的信貸狀況。董事認為，綜合財務報表中已就不可收回的應收賬款作出充分撥備。

本集團之銀行現金及銀行存款以及客戶信託銀行餘額均存放於信譽良好之銀行。該等金融機構近期並無現金及現金等價物以及短期存款違約的紀錄。管理層預期此等機構將可履行其責任。

43. 財務風險管理分析 (續)

(a) 信貸風險分析 (續)

以下分析反映本集團之貸款及應收賬款面對信貸風險之信貸質素：

	貸款及墊款 — 長期 二零一零年 港幣千元	貸款及墊款 — 短期 二零一零年 港幣千元	應收賬款 二零一零年 港幣千元	其他應收賬款 二零一零年 港幣千元
總金額				
— 概無逾期或減值	21,993	345,822	194,718	14,175
— 逾期但無減值				
— 少於三個月	—	—	10,046	—
— 三個月至六個月	—	—	814	—
— 超過六個月	—	—	158	—
— 已減值	52,590	25,464	15,934	7,645
	74,583	371,286	221,670	21,820

	貸款及墊款 — 長期 二零零九年 港幣千元	貸款及墊款 — 短期 二零零九年 港幣千元	應收賬款 二零零九年 港幣千元 (重列)	其他應收賬款 二零零九年 港幣千元
總金額				
— 概無逾期或減值	11,497	311,784	308,844	43,029
— 逾期但無減值				
— 少於三個月	—	—	17,162	—
— 三個月至六個月	—	—	1,464	—
— 超過六個月	—	—	493	—
— 已減值	52,590	29,947	15,194	7,011
	64,087	341,731	343,157	50,040

於年末，孖展客戶提供用作抵押本集團提供之貸款及墊款之抵押品主要為上市證券，其中大部分於香港上市。證券之市場總值為港幣2,105,474,000元(二零零九年：港幣2,155,867,000元)，而應收孖展貸款為港幣329,722,000元(二零零九年：港幣294,207,000元)。

扣除持有抵押品或其他信用增級前之最高信用風險與賬面值相若。

43. 財務風險管理分析 (續)

(a) 信貸風險分析 (續)

以下分析反映本公司之貸款及應收賬款面對信貸風險之信貸質素：

	其他應收賬款 二零一零年 港幣千元	貸款及墊款 二零一零年 港幣千元	貸款予一 附屬公司 二零一零年 港幣千元	應收附屬 公司款項 二零一零年 港幣千元
總金額				
— 概無逾期或減值	40	11,416	70,000	1,508,322
— 已減值	—	52,590	—	264,410
	40	64,006	70,000	1,772,732
	其他應收賬款 二零零九年 港幣千元	貸款及墊款 二零零九年 港幣千元	貸款予一 附屬公司 二零零九年 港幣千元	應收附屬 公司款項 二零零九年 港幣千元
總金額				
— 概無逾期或減值	4,917	11,497	70,000	1,303,083
— 已減值	—	52,590	—	305,123
	4,917	64,087	70,000	1,608,206

於信貸期內授出之貸款及應收賬款並未視作減值。該等款項乃來自一群近期並無逾期還款記錄之獨立客戶。

已個別減值之應收賬款乃主要來自一群處於預料之外不同經濟狀況之獨立客戶。

除上文披露者外，於二零一零年及二零零九年之結算日，概無逾期但未減值之財務資產。於二零一零年及二零零九年，概無完全履約之財務資產重新磋商。

43. 財務風險管理分析 (續)

(b) 流動資金風險分析

盈餘現金透過選擇具合適到期日或充分流動性以滿足營運資金需求之工具，投資於計息活期賬戶、定期存款、貨幣市場存款及有價證券。於報告日，本集團持有銀行結餘及現金港幣349,915,000元(二零零九年：港幣270,014,000元)，預期可隨時產生現金流入以管理流動資金風險。

以下為反映本集團合約非衍生財務負債到期日之分析：

	少於一年 二零一零年 港幣千元	多於一年 二零一零年 港幣千元
借貨		
無抵押其他流動貸款	3,526	—
已抵押流動銀行貸款	23,504	—
已抵押非流動銀行貸款	—	206,832
應付及其他應付賬款	1,510,818	—
財務擔保合約	19,152	—
	1,557,000	206,832
	少於一年 二零零九年 港幣千元 (重列)	多於一年 二零零九年 港幣千元
借貨		
無抵押其他流動貸款	3,407	—
已抵押非流動銀行貸款	—	11,357
應付及其他應付賬款	1,813,145	—
財務擔保合約	165,762	—
	1,982,314	11,357

本公司之合約應付及其他應付賬款以及財務擔保合約分別為港幣1,270,000元(二零零九年：港幣1,469,000元)及港幣80,788,000元(二零零九年：港幣60,000,000元)，將於一年內到期。

以上金額為按合約未折現之現金流量披露。

43. 財務風險管理分析 (續)

(c) 市場風險分析 — 外匯風險

本集團之國際營運業務易受若干匯兌風險影響，主要來自不同貨幣換算港幣及人民幣而產生。營業額及大部分經營成本及銷售成本以港幣及人民幣列值。預期於可預見未來，並無來自日後商業交易、已確認之資產及負債及海外經營之投資淨值的重大匯兌風險。本集團並無使用任何衍生財務工具對沖其外匯風險。

於二零一零年十二月三十一日，倘人民幣較港幣增強／減弱5%，而所有其他變數保持不變，本年度除稅後溢利將增加／減少港幣4,134,000元，主要來自兌換以人民幣計值之銀行存款之匯兌收益。由於大部分可供出售證券均以港幣計值，因此對股本並無重大影響。

於二零零九年十二月三十一日，倘人民幣較港幣增強／減弱5%，而所有其他變數保持不變，本年度除稅後溢利將減少／增加港幣134,000元，主要來自兌換以人民幣計值之應付及其他應付賬款之匯兌虧損。由於大部分可供出售證券均以港幣計值，因此對股本並無重大影響。

在釐訂外匯波動之百分比時，本集團會考慮經營地區之經濟環境。

(d) 市場風險分析 — 利率風險

本集團之重大計息資產為孖展貸款、銀行現金及銀行存款，以及客戶信託銀行餘額，而現時有關資產之利率環境偏低。

本集團亦受因其銀行貸款及應付證券客戶賬款引起之利率變動之影響。按浮息授出之借貸令本集團承受現金流量利率風險，有關風險部分被按浮息持有之現金所抵銷。按定息授出之借貸則令本集團承受公平值利率風險。本集團之慣例是於浮息和定息借貸之間維持合適之平衡。本集團概無利用任何衍生工具對沖其利率風險。

由於現時利率環境偏低，故本公司之收入及經營現金流量大致不受市場利率變動所影響，除給予一附屬公司貸款、銀行現金及銀行存款外，本公司並無重大計息資產。本公司概無利用衍生工具以對沖利率風險。

於二零一零年十二月三十一日，倘本集團之孖展貸款、銀行現金及銀行存款之利率增加／減少100個基點，而所有其他變數保持不變，本集團本年度除稅後溢利將增加／減少港幣8,985,000元(二零零九年：港幣11,107,000元)，對股本並無影響。

於二零一零年十二月三十一日，倘本公司之給予一附屬公司貸款、銀行現金及銀行存款之利率增加／減少100個基點，而所有其他變數保持不變，本公司本年度除稅後溢利將增加／減少港幣861,000元(二零零九年：港幣2,584,000元)，對股本並無影響。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，因將特別動用為該資產作融資之貸款資本化為合資格資產而產生財務成本港幣7,282,000元(二零零九年：港幣774,000元)。因此，對本年度之除稅後溢利及股本並無影響。

43. 財務風險管理分析 (續)

(e) 市場風險分析 — 價格風險

由於本集團持有的投資在綜合資產負債表中歸類為可供出售財務資產或按公平值作損益處理之財務資產，故此本集團承受股權證券的價格風險。本集團不承受商品價格風險。為管理產生自股權證券投資之價格風險，本集團根據自行設定之限制分散其投資組合。

本集團用作買賣之股權投資主要於香港、中國大陸及美國公開買賣或報價。本集團歸類為可供出售之股權投資主要於香港公開買賣或報價。

本集團承受之股權風險主要為長線股權投資，並於綜合財務報表附註23以「可供出售財務資產」列示。持有作買賣用途之股權已計入綜合財務報表附註30之「按公平值作損益處理之財務資產」中。

於二零一零年十二月三十一日，倘每種被分類為按公平值作損益處理之財務資產及可供出售財務資產的股權證券投資之牌價、報價或公平值增值／貶值10%，而所有其他變數保持不變，本年度除稅後溢利將增加／減少港幣33,024,000元(二零零九年：港幣28,029,000元)，主要來自歸類為按公平值作損益處理之財務資產的股權證券之未變現收益／虧損。歸類為可供出售財務資產的股權證券之盈利／虧損將對股本增加／減少港幣16,259,000元(二零零九年：港幣19,353,000元)。

44. 財務報表之核准

此綜合財務報表已由董事局於二零一一年三月二十四日核准。