



第一上海

FIRST SHANGHAI GROUP

(股份代號：227)

年報 2009



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

齊百禮律師行

顧增海律師行

張美霞律師行

## 主要來往銀行

中信嘉華銀行

渣打銀行

## 股票登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東一八三號

合和中心十七樓

## 股份代號

香港聯合交易所有限公司

股份代號：227

# 目錄

	頁次
主席報告書	2
董事局報告書	6
管理層論述及分析	14
企業管治報告	16
獨立核數師報告	20
綜合損益表	22
綜合全面收益表	23
資產負債表	24
綜合現金流量表	26
綜合權益變動表	27
綜合財務報表附註	28

# 主席報告書

本人謹代表董事局欣然提呈本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。本集團截至二零零九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647,000,000元及港幣186,000,000元。

## 業務回顧

儘管我們的經濟無法擺脫全球金融危機的影響，全球金融市場自二零零九年首季以來似乎從週期最壞點獲得強勁反彈。各國政府採取的有力措施明顯提高市場流動性和投資者信心。總體經濟重新趨於穩定，金融市場亦顯示出反彈跡象。中國市場迅速趨於好轉，中國國內生產總值增長率超過目標達到8.7%。於二零零九年年底，中國大陸的出口甚至出現反彈性增長，結束了自經濟下滑以來出現的負增長。

受惠於中國大陸的良好勢頭，香港的經濟狀況亦顯著改善。由於對中國資本市場回復信心，充足的流動性使金融市場尤其活躍。年內，香港股票市場集資活動大幅增加，股價亦不斷攀升。本集團的業務集中於金融服務及物業開發行業，因而能夠受惠於這次經濟復甦。於二零零九年，本集團之本公司股東應佔綜合溢利淨額約港幣186,000,000元，而二零零八年虧損淨額約為港幣111,000,000元。此令人鼓舞的業績主要由金融服務業務因投資氣氛上漲以及對我們的經紀及企業融資服務的強勁需求而作出貢獻。此外，本集團能夠把握市場商機，並能從中國大陸的物業開發業務中獲利。由於證券投資利潤及住宅物業銷售增加，本集團的綜合營業額從二零零八年的港幣199,000,000元倍升至二零零九年的港幣647,000,000元。

本集團的資產淨值總額由二零零八年約港幣2,394,000,000元增加15%至二零零九年的約港幣2,749,000,000元，這主要歸因於本年度令人滿意的業績，以及對一間聯營公司的投資及對申銀萬國(香港)有限公司上市股份的間接投資之估值增加所致。

本集團貼緊其策略計劃，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

跟隨全球金融市場走勢，由於全球金融表現並不明朗，以及出於對經濟衰退的擔憂，香港股票市場開始時處於下跌，恒生指數於二零零九年三月跌至本年度最低的11,344點。由於經濟初步出現穩定跡象，且資金大量湧入香港，恒生指數於二零零九年十二月三十一日飆升至21,872點，相當於從最低點反彈92%。儘管下半年證券交易活動回升，每日平均市場成交額仍下降10%至約港幣996億元。股票市場集資活動頻繁，所籌資金總額增加逾50%至約港幣6,420億元。香港於二零零九年成為全球最大的集資市場。由於股價飆升，市場總市值增加73%至約港幣17.9萬億元。

受益於活躍的市場成交，我們的金融服務業務在爭取客戶需求方面相當成功，範圍包括證券經紀、包銷以及企業融資活動。我們的證券投資亦因市價回彈而獲益匪淺。本集團自金融服務業務錄得顯著增長，營運收益約為港幣164,000,000元，二零零八年則為營運虧損約港幣37,000,000元。營業額上升約238%，主要受惠於易受市場狀況影響的證券投資業務以及證券經紀及包銷業務。總孖展融資規模大幅擴充252%，反映出市場成交量的增長及投資者對中國資本市場的信心大增。

因二零零八年第四季度爆發次按危機，企業融資活動在二零零九年上半年遭受不利影響。然而，於二零零九年，我們的企業融資部，作為金融顧問領域的活躍從業者，完成32項企業顧問交易，並受聘六家上市公司提供循規顧問服務。據彭博社稱，於二零零九年上半年，按交易量計算，我們的企業融資部在香港及中國大陸併購融資顧問中排名第六。於二零零九年七月，我們成功地為志高控股有限公司(股份代號：0449)的首次公開招股擔任聯席經辦人，籌集資金約港幣1.89億元。於二零零九年十二月下旬，我們成功地為摩比發展有限公司(股份代號：0947)及譚木匠控股有限公司(股份代號：0837)的兩項首次公開招股擔任保薦人，分別籌集資金約港幣6.55億元及港幣1.61億元。於二零零九年十二月三十一日，志高控股有限公司、摩比發展有限公司及譚木匠控股有限公司的市值分別約為港幣27.74億元、港幣23.6億元及港幣10.83億元。

為夯實我們在金融服務市場的市場地位，本集團將不懈拓展產品種類，進一步完善網上證券交易平台。目前市場狀況挑戰重重，我們還會繼續將工作重心放在就併購提供融資顧問服務業務及其他企業交易上。我們亦秉承一貫策略，在金融顧問服務業務之外，不斷物色為首次公開招股項目擔任保薦人之機會。

#### 物業及酒店

年內，中國大陸的市場交易量和房價均較二零零八年急劇上升，一線城市情況尤甚。然而，作為政策敏感行業，物業開發業務仍然多變。中央政府繼續採取積極財政政策、適度寬鬆貨幣政策及一系列擴大內需政策以穩定經濟狀況。另一方面，為抑制過熱的物業市場，中央政府自二零零九年下半年以來推出一系列針對物業市場的緊縮措施，抑制了大多數主要城市的市場交易量。

本集團的策略是繼續在快速發展的中國大陸二線城市開發物業，尤其在長江三角洲地區。我們繼續專門發展及營運物業之項目包括商務中心、酒店、服務式公寓及消閒渡假村。

於二零零九年，本集團物業開發業務確認的樓面面積和營業額分別約為39,000平方米和港幣232,000,000元，主要歸於江蘇昆山項目。年內產生的資本開支約為港幣407,000,000元。

於二零零九年八月三十一日，本集團出售其兩間持有兩幅位於昆山市之土地的全資附屬公司之全部股權，現金代價為港幣108,000,000元。此交易已完成，本集團報收出售收益淨額約港幣33,000,000元。

為滿足開發要求，本集團繼續增加土地儲備，並於二零零九年十一月透過收購安徽省黃山一幅新土地初次涉足該地發展。本集團目前的開發項目有六個，總樓面面積約為411,000平方米，概述如下：

位置	產品性質	預計完成日期 (年)	本集團應佔 權益百分比	合計總 樓面面積 (平方米)	二零零九年 已售面積 (平方米)	累計 已售面積 (平方米)
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	39,000	39,000
江蘇無錫	酒店、商業及公寓	二零一一	100%	92,000	-	-
江蘇無錫	辦公室及工業					
—第一期		二零一零	70%	33,000	-	-
—第二期		二零一二	70%	59,000	-	-
安徽黃山	住宅及消閒渡假村	二零一二	100%	52,000	-	-
廣東中山	住宅及消閒渡假村	二零一二	80%	64,000	-	-
<b>總計</b>				<b>411,000</b>	<b>39,000</b>	<b>66,000</b>

#### 直接投資

本集團直接投資的業績仍然受到全球經濟危機的影響。儘管市場環境已好轉，但仍可能面臨過熱經濟的威脅和政府撤銷刺激措施的影響。本集團在管理股權投資組合時仍保持高度謹慎。

中國資本(控股)有限公司(「中國資本」)仍為我們的直接投資業務之主要投資公司，年內其表現輕微復甦，其包括空中網有限公司、山東魯抗醫藥股份有限公司和兩個私人證券基金在內等資產之價格均錄得上升。於二零零九年，本集團應佔中國資本之溢利淨額及投資儲備增長分別約港幣9,000,000元及港幣90,000,000元。

#### 展望

二零零九年的市場狀況令人鼓舞，但仍面臨不可預期的挑戰。由於政府撤銷刺激政策的影響並不明朗，且市場普遍擔憂通脹來臨，因此全球總體經濟的復甦仍有限。然而，鑒於市場普遍對中國大陸的經濟有信心，且中央政府採取有力措施，本集團對金融和物業市場的前景表示審慎樂觀。

憑藉品牌知名度及業務網絡，本集團將繼續平穩地在香港及中國大陸擴展其金融服務及物業開發業務。我們將繼續監察市場潛在需求，提升產品及服務質素，善用專業團隊及盡量改善營運效益，以加強市場滲透，進行整合並把握未來商機。與此同時，我們將採取積極審慎的方式，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。

### 股息

董事局建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.012元(二零零八年：港幣零元)，合共港幣16,787,000元(二零零八年：港幣零元)，連同派付之中期股息則合共為港幣16,787,000元(二零零八年：港幣零元)。

### 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仝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，二零一零年四月九日

# 董事局報告書

董事局謹提呈截至二零零九年十二月三十一日止年度之報告書及經審核之綜合財務報表。

## 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22頁之綜合損益表中。

## 股息

董事局建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.012元(二零零八年：港幣零元)，合共港幣16,787,000元(二零零八年：港幣零元)，連同派付之中期股息則合共為港幣16,787,000元(二零零八年：港幣零元)。

## 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

本年度本集團作出之慈善及其他捐款為港幣5,000元(二零零八年：港幣214,000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。

## 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

本公司於二零零九年十二月三十一日，根據香港公司條例第79B條計算之可分配儲備為港幣342,200,000元(二零零八年：港幣275,390,000元)。

### 購買、出售或贖回本公司股份

本公司於截至二零零九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。

根據該計劃及本公司任何其他計劃(包括但不限於一九九四年購股權計劃)涉及之最高股份數目合共最多不得超過本公司不時已發行股份之30%。因悉數行使根據該計劃授出之購股權而可發行之股份總數，不得超過122,595,064股，即於二零零七年五月二十五日(即批准更新該計劃的一般授權限額當日)已發行股份之10%。於二零零九年十二月三十一日，按該計劃可予發行的購股權數目合共122,595,064股，約佔當日本公司已發行普通股之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。

於二零零九年十二月三十一日，尚餘未行使的購股權之詳情如下：

	於 二零零九年 一月一日 持有之 購股權	於年內 行使之 購股權 (附註2)	於 二零零九年 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
<b>董事：</b>							
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
<b>僱員</b>							
	9,930,000	(2,530,000)	7,400,000	0.680	03/03/2006	03/03/2008-02/03/2016	03/03/2006-02/03/2008
	4,000,000	-	4,000,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007-22/05/2017	23/05/2007-22/11/2007
	<u>57,248,000</u>	<u>(2,530,000)</u>	<u>54,718,000</u>				

附註：

- (1) 截至二零零九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失效。
- (2) 年內根據該計劃已行使2,530,000份購股權，行使價為每股港幣0.68元。緊接行使購股權當日之前之有關加權平均收市價為每股港幣1.095元。
- (3) 截至二零零九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。
- (4) 購股權所採納之會計政策與截至二零零九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
  - \*\* 吳家瑋教授
  - \*\* 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。
- \*\* 吳家瑋教授、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。

勞元一先生、辛樹林先生及吳家瑋教授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(64)**，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上市之本公司聯營公司，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(56)**，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(48)**，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。

**郭琳廣先生**銅紫荊星章，太平紳士(54)，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**(72)，於一九九三年被聘任為本公司之獨立非執行董事。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和聯想集團有限公司等的獨立非執行董事。

**劉吉先生**(74)，於二零零四年被聘任為本公司之獨立非執行董事。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**(63)，於二零零五年被聘任為本公司之獨立非執行董事，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**(57)，於二零零七年十月七日被聘任為本公司之獨立非執行董事。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**(47)，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。

**李國雄先生**(48)，於一九九九年加入本公司，現為第一上海金融集團有限公司主席，負責制定集團金融服務部之發展、政策及管理。李先生亦為香港證監會持牌證券公司第一上海證券有限公司及第一上海期貨有限公司之負責人員。李先生擁有超過二十五年在證券金融市場的工作經驗，曾先後在外資及本地證券公司工作，特別對香港及中國大陸之市場推廣及策略規劃有深厚之認識。李先生畢業於香港樹仁大學工商管理系。

邱紅先生(40)，於二零零零年加入本集團，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

於二零零九年十二月三十一日，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任何相關法團(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	106,741,636	72,952,000	179,693,636	12.85%
辛樹林先生	好倉	8,032,000	—	8,032,000	0.57%
楊偉堅先生	好倉	21,184,304	—	21,184,304	1.51%
郭琳廣先生 銅紫荊星章，太平紳士	好倉	1,000,000	—	1,000,000	0.07%
吳家璋教授	好倉	1,000,000	—	1,000,000	0.07%
劉吉先生	好倉	500,000	—	500,000	0.04%
俞啟鎬先生	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%

除上文披露者外，於本年度任何時候，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條置存之主要股東登記冊所載，於二零零九年十二月三十一日，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。此等利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	159,680,000	12,432,000	57,592,000	229,704,000	16.42%
尹堅先生(「尹先生」) (附註2)	好倉	12,432,000	159,680,000	57,592,000	229,704,000	16.42%

**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

本集團於二零零九年及二零零八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

本公司於截至二零零九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：—

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
總資產	<b>3,283,036</b>	2,660,536	3,569,620	2,092,105	1,924,210
總負債	<b>534,440</b>	266,800	730,653	396,434	510,750
資產淨值總額	<b>2,748,596</b>	2,393,736	2,838,967	1,695,671	1,413,460
營業額	<b>646,676</b>	198,702	765,246	1,319,289	1,148,462
股東應佔溢利／(虧損)	<b>186,304</b>	(111,394)	382,178	236,573	76,320
每股盈利／(虧損)					
— 基本	<b>13.33仙</b>	(7.99)仙	29.56仙	19.91仙	6.49仙
— 全面攤薄	<b>13.26仙</b>	(7.99)仙	29.11仙	19.53仙	6.40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。審核委員會將以顧問身份向董事局作出建議。委員會於本財政年度內已召開三次會議。

### 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核，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，二零一零年四月九日

# 管理層論述及分析

## 業績

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股東應佔溢利淨額及每股基本盈利分別約港幣186,000,000元及港幣13.33仙，而二零零八年本公司股東應佔虧損淨額及每股基本虧損則分別約港幣111,000,000元及港幣7.99仙。本集團之營業額約港幣647,000,000元，較二零零八年上升225%。

## 本集團公司之重大收購及出售

於二零零九年八月三十一日，本集團出售其兩間持有兩幅位於昆山市之土地的全資附屬公司之全部股權，現金代價為港幣108,000,000元。此交易已完成，本集團報收出售收益淨額約港幣33,000,000元。

於二零零九年十一月二十日，本集團收購黃山匯中房地產開發有限公司(一間房地產開發公司，持有一幅位於安徽省黃山總面積約為52,000平方米之土地)之全部股權，現金代價淨額約為港幣14,000,000元。

於二零零九年，本集團終止將其於長春一汽四環怡東儀錶有限公司(「四環怡東」)之55%股權綜合入賬。四環怡東主要從事汽車零部件製造業務。此業務一直處於經營虧損狀態，為免給股東造成更大損失，本集團決定開始對四環怡東進行清盤，並於二零零九年因廢棄此投資而報收賬務收益約港幣21,000,000元。

## 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的資金需要。因應各項投資項目及金融服務業務的不同需要，我們亦會因時制宜向銀行申請貸款。於二零零九年十二月三十一日，本集團已向銀行借取了約港幣15,000,000元(二零零八年：港幣3,000,000元)之貸款，並持有現金儲備約港幣828,000,000元(二零零八年：港幣1,089,000,000元)。資本負債比率(總借款對股東資金)則為0.5%(二零零八年：0.1%)。於二零零九年十二月三十一日，於「按公平值作損益處理之財務資產」之投資約為港幣280,000,000元(二零零八年：港幣110,000,000元)。

本集團之主要業務均以港幣及人民幣為交易及記賬貨幣。我們預期人民幣將保持平穩發展。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224,000,000元(二零零八年：港幣59,000,000元)之物業及租賃土地及土地使用權及約港幣15,000,000元(二零零八年：港幣31,000,000元)之定期存款為銀行貸款及一般銀行融資額作出抵押。於結算日，已使用之銀行融資額約為港幣11,000,000元(二零零八年：港幣16,000,000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。於二零零九年十二月三十一日，與該等擔保有關之或然負債總額約為港幣166,000,000元(二零零八年：港幣零元)。

### 僱員

於二零零九年十二月三十一日，本集團僱用了459名員工，其中346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訓練課程。本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之員工成本約為港幣133,000,000元(二零零八年：港幣136,000,000元)。

## 企業管治常規

截至二零零九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，於截至二零零九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。

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	3/4	75%
楊偉堅先生	4/4	100%
郭琳廣先生銅紫荊星章，太平紳士	4/4	100%
吳家璋教授	4/4	100%
劉吉先生	1/4	25%
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，薪酬委員會舉行了一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：

委員姓名	出席會議次數	出席率
勞元一先生	1/1	100%
吳家璋教授	1/1	100%
俞啟鎬先生	1/1	100%
周小鶴先生	1/1	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。

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。

截至二零零九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：

委員姓名	出席會議次數	出席率
俞啟鎬先生	3/3	100%
吳家璋教授	3/3	100%
劉吉先生	1/3	33%
周小鶴先生	2/3	67%
郭琳廣先生 <i>銅紫荊星章，太平紳士</i>	3/3	100%

#### 核數師酬金

截至二零零九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—已就其核數及相關服務收取約港幣1,813,000元，以及為盡職審查及稅項服務等其他非核數服務收取約港幣584,000元。



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  
太子大廈二十二樓  
電話：(852) 2289 8888  
傳真：(852) 2810 9888  
[www.pwchk.com](http://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」)已審核列載於第22至90頁第一上海投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零九年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、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。

### 董事就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》編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核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上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。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財務報表存有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及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核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，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

**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 貴集團於二零零九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，二零一零年四月九日

# 綜合損益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業額	5	646,676	198,702
銷售成本		<u>(346,706)</u>	<u>(146,580)</u>
毛利		299,970	52,122
其他收益／(虧損)淨額	6	66,321	(1,174)
銷售、一般及行政費用		<u>(197,100)</u>	<u>(149,181)</u>
營運溢利／(虧損)	7	<u>169,191</u>	<u>(98,233)</u>
財務收入	8	14,388	25,760
財務成本	8	<u>(871)</u>	<u>(838)</u>
財務收入淨額	8	<u>13,517</u>	<u>24,922</u>
應佔之溢利減虧損			
聯營公司	21	12,437	(51,303)
共同控制企業	22	<u>15,008</u>	<u>12,933</u>
除稅前溢利／(虧損)		210,153	(111,681)
稅項	9(a)	<u>(26,978)</u>	<u>(8,351)</u>
年內溢利／(虧損)		<u>183,175</u>	<u>(120,032)</u>
歸屬予：			
本公司股東	10	186,304	(111,394)
少數股東權益		<u>(3,129)</u>	<u>(8,638)</u>
		<u>183,175</u>	<u>(120,032)</u>
年內本公司股東應佔溢利／(虧損)之每股盈利／(虧損)			
— 基本	11	<u>13.33港仙</u>	<u>(7.99)港仙</u>
— 攤薄	11	<u>13.26港仙</u>	<u>(7.99)港仙</u>
股息	12	<u>16,787</u>	<u>—</u>

第28頁至第90頁之附註乃綜合財務報表之組成部份。



# 綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
年內溢利／(虧損)	<b>183,175</b>	(120,032)
其他全面收益／(虧損)		
—可供出售財務資產的公平值收益／(虧損)	<b>58,837</b>	(256,899)
—重估資產之遞延稅項影響	-	72
—出售附屬公司而確認之匯兌儲備	<b>(5,597)</b>	-
—匯兌差異	<b>7,802</b>	14,116
—應佔一聯營公司收購後之儲備	<b>90,318</b>	(99,625)
年內其他全面收益／(虧損)	<b>151,360</b>	(342,336)
年內全面收益／(虧損)總額	<b>334,535</b>	(462,368)
歸屬予：		
本公司股東	<b>336,513</b>	(454,062)
少數股東權益	<b>(1,978)</b>	(8,306)
	<b>334,535</b>	(462,368)

第28頁至第90頁之附註乃綜合財務報表之組成部份。

# 資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	集團		公司	
		二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
<b>非流動資產</b>					
無形資產	16	4,573	3,393	-	-
物業、機器及設備	17	203,290	76,567	235	327
投資物業	18	73,378	47,897	-	-
租賃土地及土地使用權	19	263,846	260,646	-	-
附屬公司投資	20	-	-	91,155	98,016
聯營公司投資	21	370,845	261,715	-	-
共同控制企業投資	22	151,118	157,056	11,793	11,793
遞延稅項資產	37	3,415	2,053	-	-
可供出售財務資產	23	193,526	134,689	192,555	133,718
貸款及墊款	24	11,497	27,457	11,497	11,546
		<u>1,275,488</u>	<u>971,473</u>	<u>307,235</u>	<u>255,400</u>
<b>流動資產</b>					
開發中物業	25	72,864	90,027	-	-
待售物業		53,426	-	-	-
租賃土地及土地使用權	19	86,886	129,065	-	-
存貨	26	718	5,885	-	-
貸款及墊款	24	311,784	85,040	-	-
應收賬款	27	318,576	134,496	-	-
其他應收賬款、預付款項及押金	28	55,162	41,614	5,553	4,573
應收附屬公司款項	29(a)	-	-	1,303,083	1,321,055
可收回稅項	9(b)	-	4,107	-	-
按公平值作損益處理之財務資產	30	280,291	110,020	-	-
銀行存款	31	155,563	153,099	93,299	93,567
現金及現金等價物	32	672,278	935,710	95,073	84,212
		<u>2,007,548</u>	<u>1,689,063</u>	<u>1,497,008</u>	<u>1,503,407</u>
<b>流動負債</b>					
應付及其他應付賬款	33	477,292	234,390	23,636	5,078
應付附屬公司款項	29(b)	-	-	56,650	157,126
應付稅項	9(b)	34,681	28,306	-	-
借貸	34	3,407	3,402	-	-
		<u>515,380</u>	<u>266,098</u>	<u>80,286</u>	<u>162,204</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,492,168</u>	<u>1,422,965</u>	<u>1,416,722</u>	<u>1,341,203</u>

資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	集團		公司	
		二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產總值減流動負債		<b>2,767,656</b>	2,394,438	<b>1,723,957</b>	1,596,603
非流動負債					
遞延稅項負債	37	<b>7,703</b>	702	-	-
借貸	34	<b>11,357</b>	-	-	-
		<b>19,060</b>	702	-	-
資產淨值		<b>2,748,596</b>	2,393,736	<b>1,723,957</b>	1,596,603
權益					
股本	35	<b>279,783</b>	279,277	<b>279,783</b>	279,277
儲備	36	<b>2,377,848</b>	2,040,134	<b>1,444,174</b>	1,317,326
本公司股東應佔股本及儲備		<b>2,657,631</b>	2,319,411	<b>1,723,957</b>	1,596,603
少數股東權益		<b>90,965</b>	74,325	-	-
權益總額		<b>2,748,596</b>	2,393,736	<b>1,723,957</b>	1,596,603

承董事局命

勞元一  
董事

楊偉堅  
董事

第28頁至第90頁之附註乃綜合財務報表之組成部份。

# 綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
<b>來自營運活動之現金流量</b>			
營運活動所得淨現金(流出)／流入	38(a)	(237,954)	538,887
繳訖香港利得稅		(5,930)	(35,113)
繳訖海外稅務		(6,215)	(3,955)
		<u>(250,099)</u>	<u>499,819</u>
<b>來自投資活動之現金流量</b>			
收訖利息		13,406	20,549
購買物業、機器及設備		(138,105)	(26,132)
出售物業、機器及設備所得收入		227	159
收購一附屬公司	41	(14,060)	–
增加一附屬公司之部份權益		–	(312)
出售附屬公司之淨現金流入	38(b)	89,682	–
聯營公司投資之增額		(6,210)	(1,850)
收訖共同控制企業及聯營公司股息		5,669	3,179
銀行存款之增額		(2,464)	(153,099)
購買可供出售財務資產		–	(349)
收訖第三方償還貸款		1,031	7,757
		<u>(50,824)</u>	<u>(150,098)</u>
<b>來自融資活動之現金流量</b>			
付訖利息		(871)	(838)
借貸所得收入		11,357	–
因行使購股權而發行新股		1,707	3,321
一附屬公司少數股東出資		18,618	27,867
付訖股息		–	(13,958)
		<u>30,811</u>	<u>16,392</u>
<b>現金及現金等價物之(減少)／增加淨額</b>			
一月一日之現金及現金等價物		935,710	576,981
匯兌差異		6,680	(7,384)
		<u>672,278</u>	<u>935,710</u>
<b>十二月三十一日之現金及現金等價物</b>			
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
銀行結餘及現金		270,014	176,080
短期銀行存款		–	10,000
— 已抵押		–	–
— 無抵押		402,264	749,630
		<u>672,278</u>	<u>935,710</u>
現金及現金等價物如上		<u>672,278</u>	<u>935,710</u>

第28頁至第90頁之附註乃綜合財務報表之組成部份。

# 綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔								少數股東權益	總額	
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	僱員 以股份 為本之 報酬儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	資產 重估儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零九年一月一日	279,277	847,626	44,482	181,119	14,006	12,334	133,718	67,736	739,113	74,325	2,393,736
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	186,304	(3,129)	183,175
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	186,304	(1,978)	334,535
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	923,212	90,965	2,748,596

	本公司股東應佔								少數股東權益	總額	
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	僱員 以股份 為本之 報酬儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	資產 重估儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零八年一月一日	278,293	843,911	45,641	280,534	14,006	12,262	390,617	53,952	864,675	55,076	2,838,967
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(111,394)	(8,638)	(120,032)
可供出售財務資產的公平值虧損	-	-	-	-	-	-	(256,899)	-	-	-	(256,899)
重估資產之遞延稅項影響	-	-	-	-	-	72	-	-	-	-	72
匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	13,784	-	332	14,116
應佔一聯營公司收購後之儲備	-	-	-	(99,625)	-	-	-	-	-	-	(99,625)
全面虧損總額	-	-	-	(99,625)	-	72	(256,899)	13,784	(111,394)	(8,306)	(462,368)
因行使購股權而發行新股	984	3,715	(1,378)	-	-	-	-	-	-	-	3,321
僱員購股權福利	-	-	219	-	-	-	-	-	-	-	219
一附屬公司少數股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,867	27,867
增加一附屬公司之部份權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(312)	(312)
轉撥自滾存溢利	-	-	-	210	-	-	-	-	(210)	-	-
付訖二零零七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,958)	-	(13,958)
	984	3,715	(1,159)	210	-	-	-	-	(14,168)	27,555	17,137
於二零零八年十二月三十一日	279,277	847,626	44,482	181,119	14,006	12,334	133,718	67,736	739,113	74,325	2,393,736

第28頁至第90頁之附註乃綜合財務報表之組成部份。

# 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、聯營公司和共同控制企業(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。綜合財務報表已於二零一零年四月九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會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「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披露於附註4。

若干比較數字經已重新分類，以與本年度之呈列方式相符一致。與開發中物業相關之租賃土地及土地使用權，價值為港幣129,065,000元，已於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表內從非流動資產重新分類至流動資產。此舉對二零零八年一月一日之綜合資產負債表並無財務影響。

#### 會計政策變動及披露

##### (a) 本集團採納之準則及對現行準則之修訂及修改

本集團於二零零九年一月一日採納下列準則及對現行準則之修訂及修改：

- 香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表的呈列」。本集團選擇呈列兩份報表：損益表及全面收益表。本綜合財務報表已根據經修訂披露要求編製。比較資料經已重列，以便符合修訂之準則。由於會計政策變動僅影響呈列方式，故對每股盈利並無影響；

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (a) 本集團採納之準則及對現行準則之修訂及修改(續)

- 香港會計準則第23號(經修訂)「借貸成本」。本集團已於二零零九年一月一日採納此準則，並將收購、興建或生產合資格資產之直接應佔借貸成本資本化，作為該資產之部分成本；
- 香港會計準則第40號(修訂本)「投資物業」。在興建中或開發中以供日後作投資物業使用的物業屬於香港會計準則第40號的範圍。採納香港會計準則第40號(修訂本)對本集團之綜合財務報表並無重大影響；
- 香港財務報告準則第2號(修訂本)「以股份為基礎的付款」。本集團已於二零零九年一月一日採納此準則，規定歸屬條件僅為服務條件及績效條件。以股份為基礎的付款之其他特性則並非歸屬條件。此修訂對本集團之財務報表並無重大影響；
- 香港財務報告準則第7號(修訂本)「金融工具：披露」。本集團已於二零零九年一月一日採納此準則，並按公平值計量級別架構披露公平值計量。由於會計政策變動僅須作出額外披露，故對每股盈利並無影響；及
- 香港財務報告準則第8號「營運分部」。本集團已於二零零九年一月一日採納此準則，規定分部資料以用於內部匯報方式相同之基準呈列。有關分部資料之詳情呈列於附註5。

#### (b) 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

以下為已公佈的準則及對現行準則之修訂、修改及詮釋，而本集團必須於二零一零年一月一日或以後開始之會計期間，或較後期間採納，惟本集團並無提早採納：

		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)	財務報表的呈列；	二零一零年一月一日
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表；	二零一零年一月一日
香港會計準則第17號(修訂本)	租賃；	二零一零年一月一日
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露；	二零一一年一月一日
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表；	二零零九年七月一日
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類；	二零一零年二月一日
香港會計準則第38號(修訂本)	無形資產；	二零零九年七月一日
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；	二零零九年七月一日
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；	二零零九年七月一日
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 — 對首次採納者之新增豁免；	二零一零年一月一日
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；	二零一零年一月一日
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併；	二零零九年七月一日
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；	二零一零年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具；	二零一三年一月一日
香港(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；及	二零零九年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債	二零一零年七月一日

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (b) 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(續)

本集團已開始就採納以上新訂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。

此外，香港會計師公會亦根據其二零零八年十月及二零零九年五月之年度改進項目頒佈多項對現行準則之修訂，其中若干項目於二零零九年尚未生效。本集團並無提早採納該等修訂，且預期不會對本集團之業績及財務狀況造成重大財務影響。

### 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。

本集團採用收購會計法為本集團所收購的附屬公司列賬。收購成本為於交易當日所獲資產的公平值、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債，加上直接歸屬予收購事項的成本。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，均於收購當日按其公平值初步計價，而毋須計及任何少數股東權益。收購成本超出本集團應佔所收購的可辨認淨資產公平值的差額乃列作商譽(附註2.5)。倘收購成本低於所收購附屬公司淨資產的公平值，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。本公司乃按已收及應收股息將附屬公司之業績入賬。

#### (b) 與少數股東進行的交易

本集團採用的政策為將與少數股東進行的交易視為與本集團外界人士所作的交易。向少數股東出售權益而為本集團帶來的盈虧將記入綜合損益表內。向少數股東購買權益會帶來商譽，即所支付任何代價與所收購附屬公司新資產賬面值的相關部份兩者間的差額。



## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.2 綜合賬目(續)

#### (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)。

本集團應佔收購後聯營公司的盈虧於綜合損益表內確認，而應佔收購後之儲備變動則於儲備確認。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按集團在聯營公司權益的數額對銷。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。

聯營公司因攤薄而產生的損益在綜合損益表確認。

#### (d) 共同控制企業

共同控制企業指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，而應佔收購後之儲備變動則於儲備確認。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按集團在共同控制企業權益的數額對銷。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 分報報告

營運分部按向首席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首席經營決策者，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呈列，港幣乃本公司之功能及呈列貨幣。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易按交易日期之適用匯率換算成功能貨幣，或在項目重新計量時進行估值。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。

以外幣為單位及歸類為可供出售之證券之貨幣證券之公平值變動將在其證券攤銷成本變動產生之匯兌差異及其他證券賬面值變動之間予以分析。與攤銷成本變動有關的匯兌差異會在綜合損益表內確認，而其他賬面值之變動則在權益中確認。

非貨幣財務資產及負債之匯兌差異，如透過持有按公平值作損益處理的權益，在綜合損益表中確認為公平值收益或虧損之一部份。非貨幣財務資產之匯兌差異，如列作可供出售的權益，則包括在權益中的公平值儲備。

#### (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權益中之獨立項目確認。

## 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，列入股東權益。於部份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份在綜合損益表確認。

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

商譽指收購成本超過本集團應佔所收購附屬公司／聯營公司／共同控制企業在收購日的可辨認淨資產的份額的公平值的差額。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示。商譽之減值虧損不會撥回。處置一實體的收益和損失包括與該出售實體相關之商譽的賬面值。

在作減值測試時，商譽在每個現金產出單元之間進行分配。有關分配僅向預期可自產生商譽之業務合併獲益之現金產出單元或現金產出單元組別作出。

#### (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示。

### 2.6 物業、機器及設備

#### (a) 香港樓宇

於往年度內，本集團對其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起，本集團並無再作任何物業重估。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。

**2. 主要會計政策概要(續)**

**2.6 物業、機器及設備(續)**

(b) 在建工程

在建工程包括興建中之酒店及物業，以及其他安裝中之物業、機器及設備，按成本(包括所動用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。

(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

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：

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所屬公司佔用之物業列作投資物業。於二零零九年一月一日起，投資物業亦包括在建或發展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份。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，其指外聘估值師或董事每年釐定之市值。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。該等估價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。

由於發展中投資物業公平值有時或會難於可靠釐定，故為評估發展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(對市場而言屬普遍)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。此等現金流出部份確認為負債，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資產之未來經濟利益可流入本集團及其成本能可靠計量時方可加於該資產之賬面值。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／(虧損)淨額」。

### 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經營租賃列賬。彼等於期內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。除非土地是用於物業開發作銷售之用，否則土地是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，對產生獨立可辨認的現金流量的資產按最小化組合為評估單位(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。

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、聯營公司或共同控制企業之全面收益總額，或倘獨立財務報表中之投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司淨資產(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。該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定名的，則該項財務資產將歸類於此類別。衍生工具歸入此類別，除非彼等已被指定用作對沖用途則作別論。此類別之資產列作流動資產。

(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」及「應收及其他應收賬款」(附註2.14)。

(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

正常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示。貸款及應收款按實際利率法計算的攤銷成本列示。

當「按公平值作損益處理之財務資產」類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」的一部份。

## 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)

以外幣為單位及歸類為可供出售之證券之貨幣證券之公平值變動將在其證券攤銷成本變動產生之匯兌差異及其他證券賬面值變動之間予以分析。貨幣證券的匯兌差異會在綜合損益表內確認，非貨幣證券之匯兌差異則在其他全面收益中確認。分類為可供出售之貨幣證券及非貨幣性證券之公平值變動於其他全面收益中確認。

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，貼現現金流分析，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儘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。倘有證據顯示可供出售財務資產出現減值，則累計虧損－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2.14。

### 2.11 開發中物業

開發中物業按成本值與可變現淨值兩者中之較低者列賬。可變現淨值參考於日常業務中出售物業的估計所得款項減直至完成之開發成本及估計銷售開支計算。

開發中物業包括建築成本、已資本化的借貸成本及專業費用。在物業開發過程中，租賃土地及土地使用權的攤銷費用包括入開發中物業的成本內。

物業於落成時會轉撥至待售物業。



## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.12 待售物業

待售物業按成本值與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本值按照此等未售出物業佔開發總成本之比例計算。可變現淨值則為按現行市況計算之估計售價扣除各類適用銷售費用。

### 2.13 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銷售費用。

### 2.14 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列示。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。如一項應收賬因債務人破產或難以收回其結欠之結餘而無法收回，其會與應收賬內的備付賬戶撇銷。之前已撇銷的款項如其後已收回，將計入綜合損益表中。

### 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及銀行透支。銀行透支於資產負債表的流動負債中之借貸內列賬。

### 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. 主要會計政策概要(續)

### 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

借貸按公平值扣減所發生的交易成本予以初始確認。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。

### 2.19 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。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 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放假時予以確認。截至結算日，僱員提供服務而估計應得之年假已作出撥備。

僱員應得之病假及分娩假期僅會於放假時予以確認。

#### (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(例如溢利能力、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，各公司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，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. 主要會計政策概要(續)

### 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，才會確認撥備。但不會就日後的經營虧損確認撥備。

倘出現多項類似債務，會否導致經濟利益流出以清償債務乃經考慮債務之整體類別後確定。即使同類別債務中任何一項可能流出經濟利益的機會不大，仍會確認撥備。

撥備按採用稅前貼現率計算預期須清償債務的責任的開支現值計量，該貼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非本集團可控制之事件而確實。或然負債亦可能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 收入確認

收入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。本集團於收入金額能可靠地計量、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收入。

- (a) 股票經紀及佣金、管理、顧問、諮詢及處理服務之收入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) 證券買賣收入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該等交易之日期記入綜合財務報表。因此，祇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) 貨品銷售之收入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。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 2.23 收入確認(續)

- (d) 物業銷售之收入於完成銷售協議時(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項計入流動負債。
- (e) 營運租賃之租金收入於租期按直線法確認。
- (f) 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。
- (g) 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

因興建產生的某項合資格資產有關之財務成本，均會在完成及籌備該資產作預定用途所需之時間內資本化。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份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獎勵金後)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、機器及設備及投資物業等項目內。租賃收入於租約期內以直線法確認。

### 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。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日之資本負債比率如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
總借貸(附註34)	14,764	3,402
權益總額	2,748,596	2,393,736
資本負債比率	0.5%	0.1%

#### 3.3 公平值估算

自二零零九年一月一日起，本集團就於綜合資產負債表中按公平值計量之金融工具採納香港財務報告準則第7號(修訂本)，此項修訂要求按公平值計量級別架構對公平值計量作出披露：

- 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
	<b>119,956</b>	<b>348,348</b>	<b>5,513</b>	<b>473,817</b>

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。

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。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.3 公平值估算(續)

下表呈列截至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 港幣千元
年初結餘	—
添置	5,679
於損益確認之虧損	(166)
	<hr/>
年終結餘	5,513
	<hr/>

### 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) 商譽減值

本集團按照附註2.9所述的會計政策對商譽的減值作年度測試。現金產出單元之可收回金額乃根據使用價值計算，該計算需要作出估算。

#### (b) 所得稅

本集團在多個司法權區(主要為香港及中國內地)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撥備。

#### (c) 物業、機器及設備之可使用年期

本集團之管理層釐定其物業、機器及設備之估計可使用年期及相關折舊費用。當可使用年期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。



#### 4. 關鍵會計估算及判斷(續)

##### (d) 投資物業之估計公平值

各投資物業之公平值乃於每一個結算日個別由獨立專業估值師或董事經參考可比較之市場交易，在適當情況下將淨租金收益／淨收益撥充資本後釐定，並再就支出和可適用之重續租約評估從潛在收益作出調整。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益及按目前市況對未來租約租金收益所作之假設等。同樣地，公平值亦反映物業預期可能出現之現金流出。

##### (e) 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。

##### (f) 將存貨撇減至可變現淨值之撥備

本集團根據現有存貨的估計可變現淨值就撇減存貨作出撥備。如有跡象顯示存貨的可變現淨值低於其成本值，則須作出撥備。計算可變現淨值時須採用判斷及估算。

##### (g) 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。

##### (h) 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)

##### (i) 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。

##### (j) 於附屬公司之投資及應收附屬公司款項之減值撥備

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，本公司對其作出減值撥備。倘發生事件及情況變動顯示結餘可能無法收回，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期間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。

本集團主要在香港及中國大陸經營業務。呈列地區分部時，分部營業額乃根據交貨地點劃分。

5. 分部資料(續)

(a) 營運分部

	證券投資 二零零九年 港幣千元	企業融資及 股票經紀 二零零九年 港幣千元	物業開發 二零零九年 港幣千元	物業投資 及酒店 二零零九年 港幣千元	直接投資 二零零九年 港幣千元	集團 二零零九年 港幣千元
<b>損益表</b>						
營業額	106,098	240,153	231,563	3,952	64,910	646,676
分部業績	102,925	61,285	61,291	5,167	(11,630)	219,038
未分配營運開支淨額						(49,847)
營運溢利						169,191
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						210,153
稅項						(26,978)
年內溢利						183,175
<b>資產負債表</b>						
分部資產	293,817	905,345	548,924	444,833	359,126	2,552,045
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						3,283,036
	證券投資 二零零八年 港幣千元	企業融資及 股票經紀 二零零八年 港幣千元	物業開發 二零零八年 港幣千元	物業投資 及酒店 二零零八年 港幣千元	直接投資 二零零八年 港幣千元	集團 二零零八年 港幣千元
<b>損益表</b>						
營業額	(110,975)	213,294	-	4,486	91,897	198,702
分部業績	(104,131)	66,835	(11,270)	(168)	(15,548)	(64,282)
未分配營運開支淨額						(33,951)
營運虧損						(98,233)
財務收入淨額						24,922
應佔之溢利減虧損						
— 聯營公司	51	-	-	-	(51,354)	(51,303)
— 共同控制企業	-	-	-	13,592	(659)	12,933
除稅前虧損						(111,681)
稅項						(8,351)
年內虧損						(120,032)
<b>資產負債表</b>						
分部資產	136,100	610,491	550,001	282,365	380,132	1,959,089
聯營公司投資	-	-	-	-	261,715	261,715
共同控制企業投資	-	-	-	134,378	22,678	157,056
可收回稅項						4,107
遞延稅項資產						2,053
企業資產						276,516
資產總值						2,660,536

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 二零零九年 港幣千元	中國大陸及其他 二零零九年 港幣千元	集團 二零零九年 港幣千元
營業額	<b>342,403</b>	<b>304,273</b>	<b>646,676</b>
非流動資產*	<b>431,882</b>	<b>646,665</b>	<b>1,078,547</b>

  

	香港 二零零八年 港幣千元	中國大陸及其他 二零零八年 港幣千元	集團 二零零八年 港幣千元
營業額	107,531	91,171	198,702
非流動資產*	329,501	505,230	834,731

\* 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／(虧損)淨額

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
出售附屬公司權益之收益	<b>53,246</b>	–
可供出售財務資產減值(附註23)	–	(2,695)
投資物業公平值淨收益	<b>13,075</b>	1,521
	<b>66,321</b>	(1,174)

## 7. 營運溢利／(虧損)

營運溢利／(虧損)於計入及扣除以下後列賬：

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
<b>計入</b>		
外匯淨收益	<b>1,623</b>	16,515
<b>扣除</b>		
折舊	<b>8,098</b>	9,531
攤銷租賃土地及土地使用權	<b>6,562</b>	6,593
集裝箱運輸及貨運代理服務之直接支出	<b>21,526</b>	31,718
存貨成本	<b>7,234</b>	22,697
已售物業成本	<b>192,295</b>	–
證券經紀佣金及相關費用	<b>32,946</b>	34,722
印花稅及其他交易成本	<b>57,634</b>	37,975
員工成本(附註13)	<b>132,877</b>	135,986
土地及樓宇之營運租賃租金	<b>8,304</b>	9,220
核數師薪酬		
審核及審核相關工作		
— 本公司核數師	<b>1,813</b>	2,081
— 其他核數師	<b>734</b>	598
非審核服務—本公司核數師	<b>584</b>	243
呆賬撥備	<b>16,169</b>	11,517
舊貨撥備	<b>3,329</b>	3,712
物業、機器及設備減值	<b>344</b>	5,670
出售物業、機器及設備之淨虧損	<b>820</b>	285

## 8. 財務收入淨額

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
<b>財務收入</b>		
— 銀行存款利息收入	<b>11,181</b>	19,256
— 其他利息收入	<b>3,207</b>	6,504
	<b>14,388</b>	25,760
<b>財務成本</b>		
— 貸款及透支利息	<b>(871)</b>	(838)
<b>財務收入淨額</b>	<b>13,517</b>	24,922

## 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%（二零零八年：16.5%）提撥準備。海外溢利之稅款，則按照本年度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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	10,241	8,122
往年度過度準備	(205)	(1,215)
海外稅項		
本年度	12,570	1,347
往年度過度準備	-	(455)
遞延稅項(附註37)	4,372	552
稅項支出	<b>26,978</b>	<b>8,351</b>

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

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)(扣除應佔聯營公司及 共同控制企業之溢利減虧損)	<b>182,708</b>	(73,311)
按稅率16.5%(二零零八年：16.5%)計算之稅項	30,147	(12,096)
其他國家不同稅率之影響	(143)	(3,003)
無須課稅之收入	(26,850)	(4,594)
不可扣稅之支出	1,708	11,728
往年度過度準備	(205)	(1,670)
未確認遞延稅項資產	14,945	17,976
企業預扣稅項	2,489	-
其他	10	10
土地增值稅	22,101	8,351
	4,877	-
稅項支出	<b>26,978</b>	<b>8,351</b>

9. 稅項(續)

(b) 在集團綜合資產負債表中之稅項如下：

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
可收回稅項		
香港	-	1,783
海外	-	2,324
	<u>-</u>	<u>4,107</u>
應付稅項		
香港	3,104	780
海外	31,577	27,526
	<u>34,681</u>	<u>28,306</u>

10. 本公司股東應佔溢利

港幣66,810,000元(二零零八年：港幣28,800,000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／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據集團之股東應佔溢利港幣186,304,000元(二零零八年：集團之股東應佔虧損港幣111,394,000元)計算。每股基本盈利／(虧損)乃按年內已發行股份之加權平均數1,397,749,340股(二零零八年：1,394,749,571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7,235,172股具潛在攤薄影響的普通股計算。

二零零八年每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因為潛在增加之普通股不受攤薄影響。

12. 股息

董事局建議派發末期股息每股普通股港幣0.012元(二零零八年：港幣零元)，合共港幣16,787,000元(二零零八年：港幣零元)。有關股息將於本公司二零一零年五月二十四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。

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
擬派末期股息，每股普通股港幣0.012元 (二零零八年：港幣零元)	<u>16,787</u>	<u>-</u>

## 13. 員工成本(包括董事酬金)

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
工資、薪金及津貼	123,015	125,986
退休福利成本(附註15)	4,323	4,532
其他僱員福利	5,539	5,249
僱員購股權福利(附註35)	-	219
	<b>132,877</b>	<b>135,986</b>

## 14. 董事及高級管理人員之酬金

## (a) 董事酬金

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	二零零九年合計 港幣千元
<b>執行董事：</b>					
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
<b>非執行董事：</b>					
郭琳廣先生銅紫荊星章， 太平紳士	270	-	-	-	270
<b>獨立非執行董事：</b>					
吳家瑋教授	270	-	-	-	270
劉吉先生	270	-	-	-	270
俞啟鐳先生	270	-	-	-	270
周小鶴先生	270	-	-	-	270

截至二零零八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	二零零八年合計 港幣千元
<b>執行董事：</b>					
勞元一先生	-	2,598	-	223	2,821
辛樹林先生	-	2,120	-	181	2,301
楊偉堅先生	-	2,264	-	194	2,458
<b>非執行董事：</b>					
郭琳廣先生銅紫荊星章， 太平紳士	270	-	-	-	270
<b>獨立非執行董事：</b>					
吳家瑋教授	270	-	-	-	270
劉吉先生	270	-	-	-	270
俞啟鐳先生	270	-	-	-	270
周小鶴先生	270	-	-	-	270

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。

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度並無任何董事放棄酬金。



#### 14. 董事及高級管理人員之酬金(續)

##### (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(二零零八年：無)為本公司之董事，其酬金已載於上述之分析中。於本年應付予其餘兩位(二零零八年：五位)人員之酬金如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
基本薪金、津貼及實物利益	4,592	27,209
酌情分配花紅	11,090	4,956
退休福利成本	287	286
僱員購股權福利	—	70
	<b>15,969</b>	<b>32,521</b>

酬金在下列組合中：

酬金組合 港幣元	人數	
	二零零九年	二零零八年
2,000,001 – 3,000,000	—	1
4,000,001 – 5,000,000	—	2
5,000,001 – 5,500,000	—	1
7,500,001 – 8,000,000	1	—
8,000,001 – 8,500,000	1	—
15,000,001 – 15,500,000	—	1
	<b>2</b>	<b>5</b>

#### 15. 退休福利成本

本集團為香港員工設立界定供款制之退休金計劃。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。該等計劃之資產與集團之本身資產分開及獨立管理。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集團之供款額。

年內已沒收之香港定額退休金供款為港幣44,000元(二零零八年：港幣139,000元)。於二零零九年及二零零八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190,000元(二零零八年：港幣194,000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	合計 港幣千元
<b>成本</b>			
於二零零九年一月一日	2,993	1,638	4,631
收購一附屬公司	1,180	–	1,180
	<u>4,173</u>	<u>1,638</u>	<u>5,811</u>
於二零零九年十二月三十一日	4,173	1,638	5,811
<b>累計攤銷</b>			
於二零零九年一月一日及十二月三十一日	–	1,238	1,238
	<u>–</u>	<u>1,238</u>	<u>1,238</u>
<b>賬面淨值</b>			
於二零零九年十二月三十一日	4,173	400	4,573
	<u>4,173</u>	<u>400</u>	<u>4,573</u>
	商譽 港幣千元	交易權 港幣千元	合計 港幣千元
<b>成本</b>			
於二零零八年一月一日及十二月三十一日	2,993	1,638	4,631
	<u>2,993</u>	<u>1,638</u>	<u>4,631</u>
<b>累計攤銷</b>			
於二零零八年一月一日及十二月三十一日	–	1,238	1,238
	<u>–</u>	<u>1,238</u>	<u>1,238</u>
<b>賬面淨值</b>			
於二零零八年十二月三十一日	2,993	400	3,393
	<u>2,993</u>	<u>400</u>	<u>3,393</u>

## 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至十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

	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
	香港以外地區 中期租約	香港長期租約					
	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
<b>成本或估值</b>							
於二零零九年一月一日	22,664	29,266	32,812	12,768	66,599	27,535	191,644
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	22,664	23,991	29,705	11,102	59,006	164,179	310,647
<b>累計折舊及減值虧損</b>							
於二零零九年一月一日	7,622	17,329	23,865	10,126	56,135	-	115,077
本年度折舊	567	1,743	2,583	511	2,694	-	8,098
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	8,189	17,815	20,948	9,803	50,258	344	107,357
<b>賬面淨值</b>							
於二零零九年十二月三十一日	14,475	6,176	8,757	1,299	8,748	163,835	203,290

## 17. 物業、機器及設備(續)

## (a) 集團(續)

	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					
<b>成本或估值</b>							
於二零零八年一月一日	22,664	27,450	41,211	12,042	63,698	6,454	173,519
添置	-	-	4,189	35	1,199	20,709	26,132
出售	-	-	(13,833)	(5)	(1,578)	-	(15,416)
匯兌差異	-	1,816	1,245	696	3,280	372	7,409
	<u>22,664</u>	<u>29,266</u>	<u>32,812</u>	<u>12,768</u>	<u>66,599</u>	<u>27,535</u>	<u>191,644</u>
於二零零八年十二月三十一日	22,664	29,266	32,812	12,768	66,599	27,535	191,644
<b>累計折舊及減值虧損</b>							
於二零零八年一月一日	7,056	14,668	33,313	8,820	46,095	-	109,952
本年度折舊	566	1,801	3,033	803	3,328	-	9,531
減值虧損	-	-	-	-	5,670	-	5,670
出售	-	-	(13,521)	(4)	(1,447)	-	(14,972)
匯兌差異	-	860	1,040	507	2,489	-	4,896
	<u>7,622</u>	<u>17,329</u>	<u>23,865</u>	<u>10,126</u>	<u>56,135</u>	<u>-</u>	<u>115,077</u>
於二零零八年十二月三十一日	7,622	17,329	23,865	10,126	56,135	-	115,077
<b>賬面淨值</b>							
於二零零八年十二月三十一日	<u>15,042</u>	<u>11,937</u>	<u>8,947</u>	<u>2,642</u>	<u>10,464</u>	<u>27,535</u>	<u>76,567</u>

17. 物業、機器及設備(續)

(a) 集團(續)

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：

	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
	香港以外地區	香港長期租約					
	中期租約	及設備	機器及設備	汽車及貨櫃車	在建工程	總額	
	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
成本	11,539	23,991	29,705	11,102	59,006	164,179	299,522
按專業估值，一九九四年	11,125	-	-	-	-	-	11,125
	<b>22,664</b>	<b>23,991</b>	<b>29,705</b>	<b>11,102</b>	<b>59,006</b>	<b>164,179</b>	<b>310,647</b>

於二零零八年十二月三十一日，以上資產之成本或估值分析如下：

	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
	香港以外地區	香港長期租約					
	中期租約	及設備	機器及設備	汽車及貨櫃車	在建工程	總額	
	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
成本	11,539	29,266	32,812	12,768	66,599	27,535	180,519
按專業估值，一九九四年	11,125	-	-	-	-	-	11,125
	<b>22,664</b>	<b>29,266</b>	<b>32,812</b>	<b>12,768</b>	<b>66,599</b>	<b>27,535</b>	<b>191,644</b>

若干樓宇按一九九四年之專業估值減累計折舊額列賬。該等樓宇若以歷史成本價列賬，則其賬面淨值應為港幣8,892,000元(二零零八年：港幣9,224,000元)。

17. 物業、機器及設備(續)

(b) 公司

	汽車	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
<b>成本</b>		
於一月一日及十二月三十一日	<b>457</b>	457
<b>累計折舊</b>		
於一月一日	<b>130</b>	38
本年度折舊	<b>92</b>	92
於十二月三十一日	<b>222</b>	130
<b>賬面淨值</b>		
於十二月三十一日	<b>235</b>	327

18. 投資物業

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日之估值	<b>47,897</b>	43,766
轉撥自租賃土地及土地使用權及待售物業	<b>12,368</b>	-
公平值收益淨額	<b>13,075</b>	1,521
匯兌差異	<b>38</b>	2,610
於十二月三十一日之估值	<b>73,378</b>	47,897

於二零零九年十二月三十一日，投資物業由獨立專業合資格估值師衡量行及董事按公開市場價值之基準進行重估。

本集團於投資物業之權益按估值分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
在香港，持有		
– 超過50年租約	<b>10,000</b>	7,200
香港以外地區，持有		
– 10年至50年租約	<b>63,378</b>	40,697
	<b>73,378</b>	47,897

## 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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日之賬面淨值	389,711	309,498
收購一附屬公司	27,131	-
添置	1,521	76,160
攤銷		
— 本年度支出	(6,562)	(6,593)
— 資本化為開發中物業	(2,953)	(2,656)
轉撥至投資物業	(2,475)	-
轉撥至已售物業成本	(38,478)	-
出售附屬公司	(17,656)	-
匯兌差異	493	13,302
	<b>350,732</b>	<b>389,711</b>
於十二月三十一日之賬面淨值		
呈列如下：		
非流動		
— 與物業開發相關	126,830	120,240
— 與酒店營運相關	89,432	91,860
— 與自用土地相關	47,584	48,546
	<b>263,846</b>	<b>260,646</b>
流動		
— 與開發中物業相關	73,521	129,065
— 與待售物業相關	13,365	-
	<b>86,886</b>	<b>129,065</b>
	<b>350,732</b>	<b>389,711</b>

本集團於租賃土地及土地使用權之權益按其賬面淨值分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
在香港，持有		
— 超過50年租約	36,287	36,327
香港以外地區，持有		
— 10至50年租約	314,445	353,384
	<b>350,732</b>	<b>389,711</b>

## 20. 附屬公司投資

	公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非上市投資，按成本值	39,442	44,902
貸款予一附屬公司	70,000	70,000
減：累計減值虧損	(18,287)	(16,886)
	<b>91,155</b>	<b>98,016</b>

向一附屬公司提供之貸款為無抵押及按最優惠利率加1厘(二零零八年：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。於二零零九年十二月三十一日，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
			二零零九年	二零零八年	
<b>直接持有股份：</b>					
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
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
<b>間接持有股份：</b>					
添智投資有限公司	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	100%	100%	證券投資



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
			二零零九年	二零零八年	
間接持有股份：(續)					
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
長春一汽四環怡東儀錶有限公司	中國大陸(d)	人民幣7,700,000元	-	55%	汽車零件製造
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
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

## 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
			二零零九年	二零零八年	
<b>間接持有股份：(續)</b>					
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
First eFinance Limited	香港	2股普通股 每股港幣1元	100%	100%	互聯網財務 系統服務
第一上海置業(昆山)有限公司	中國大陸(c)	10,000,000美元	—	100%	房地產發展
第一上海資產管理有限公司	香港	500,000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	17,000,000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
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

## 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
			二零零九年	二零零八年	
<b>間接持有股份：(續)</b>					
黃山滙中房地產開發有限公司	中國大陸(e)	人民幣8,000,000元	100%	—	房地產發展
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%	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
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%	運輸服務

## 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
			二零零九年	二零零八年	
<b>間接持有股份：(續)</b>					
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，上列之附屬公司為主要影響本集團本年度業績或構成集團主要淨資產之公司。董事局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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日之賬面值	261,715	412,881
增加於一聯營公司之投資	6,210	1,850
應佔聯營公司業績		
— 除稅前溢利／(虧損)	14,418	(48,147)
— 稅項	(1,981)	(3,156)
應佔一聯營公司儲備	90,318	(99,625)
股息收入	—	(265)
匯兌差異	165	(1,823)
	<b>370,845</b>	<b>261,715</b>
於十二月三十一日之賬面值		

## 21. 聯營公司投資(續)

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
			二零零九年	二零零八年	
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	<b>33.34%</b>	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	<b>28%</b>	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	<b>30%</b>	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	<b>30%</b>	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	<b>51.29%</b>	10%	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。於二零零九年十二月三十一日，上市證券之市值約為港幣140,121,000元(二零零八年：港幣66,359,000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。

有關本集團佔聯營公司權益之額外資料如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業額	<b>133,956</b>	106,317
年內溢利／(虧損)	<b>12,437</b>	(51,303)
資產	<b>454,236</b>	325,033
負債	<b>(83,391)</b>	(63,318)
資產淨值	<b>370,845</b>	261,715

## 22. 共同控制企業投資

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日之賬面值	157,056	140,208	11,793	11,793
應佔共同控制企業業績				
— 除稅前溢利	16,550	16,015	—	—
— 稅項	(1,542)	(3,082)	—	—
股息收入	(21,839)	(2,914)	—	—
出售共同控制企業	639	—	—	—
匯兌差異	254	6,829	—	—
	<b>151,118</b>	157,056	<b>11,793</b>	11,793
於十二月三十一日之賬面值				

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 ／盈利分配之權益		主要業務
		二零零九年	二零零八年	
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%	房地產開發
第一上海公用事業投資有限公司	香港	—	50%	投資控股

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。

## 22. 共同控制企業投資(續)

有關本集團佔共同控制企業權益之額外資料如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收入	41,821	45,140
開支	(26,813)	(32,207)
<b>年內溢利</b>	<b>15,008</b>	12,933
<b>資產</b>		
非流動資產	177,877	176,831
流動資產	28,534	20,829
	<b>206,411</b>	197,660
<b>負債</b>		
非流動負債	20,274	20,130
流動負債	35,019	20,474
	<b>55,293</b>	40,604
<b>資產淨值</b>	<b>151,118</b>	157,056

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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日之賬面值	134,689	393,934	133,718	390,617
添置	-	349	-	-
公平值變動轉撥至其他全面收益／(虧損)	58,837	(256,899)	58,837	(256,899)
減值(附註6)	-	(2,695)	-	-
於十二月三十一日之賬面值	<b>193,526</b>	134,689	<b>192,555</b>	133,718

## 23. 可供出售財務資產(續)

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
上市證券				
— 股權證券—海外	971	971	—	—
非上市證券				
— 私營發行人之股權證券	192,555	133,718	192,555	133,718
	<b>193,526</b>	<b>134,689</b>	<b>192,555</b>	<b>133,718</b>
上市證券之市值	971	971	—	—

非上市證券之公平值乃參考活躍市場之公開報價釐訂。

## 24. 貸款及墊款

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
貸款及墊款(附註(a))	111,611	111,380	64,087	64,136
減值撥備	(82,537)	(82,523)	(52,590)	(52,590)
	<b>29,074</b>	<b>28,857</b>	<b>11,497</b>	<b>11,546</b>
減：非流動部份	(11,497)	(27,457)	(11,497)	(11,546)
	<b>17,577</b>	<b>1,400</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
流動部份	17,577	1,400	—	—
孖展貸款(附註(b))	294,207	83,640	—	—
	<b>311,784</b>	<b>85,040</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

附註：

- (a) 貸款及墊款包括港幣1,459,000元(二零零八年：港幣1,400,000元)之年利率為最優惠利率加1厘(二零零八年：最優惠利率加1厘)、港幣15,931,000元(二零零八年：港幣15,911,000元)之年利率為7厘(二零零八年：7厘)、港幣187,000元(二零零八年：港幣零元)之年利率為5厘及餘額港幣11,497,000元(二零零八年：港幣11,546,000元)為免息。

於二零零九年十二月三十一日之加權平均實際年利率為7.51厘(二零零八年：7.53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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日之減值撥備	82,523	77,777
年內減值撥備	—	4,746
匯兌差異	14	—
於十二月三十一日之減值撥備	<b>82,537</b>	<b>82,523</b>



## 24. 貸款及墊款(續)

附註：(續)

- (b) 給予第三方之孖展貸款已以相關抵押證券作擔保，於二零零九年及二零零八年附帶最優惠利率加年利率1厘至3厘計息，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。

授予孖展客戶之信貸融資金額乃按本集團接受有抵押證券之貼現市場價值釐定。於二零零九年十二月三十一日，就孖展貸款作為抵押品之抵押證券總值約港幣2,155,867,000元(二零零八年：港幣582,185,000元)。結餘反映證券於二零零九年及二零零八年十二月三十一日之市值。

孖展貸款之減值撥備變動如下：

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日之減值撥備	-	112
撇銷應收賬款	-	(112)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日之減值撥備	-	-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 25. 開發中物業

	集團	
	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	2,761	3,984
建築成本	70,103	86,043
	<hr/>	<hr/>
	72,864	90,027
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

開發中物業位於中國大陸。

## 26. 存貨

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
原材料	21	316
在製品	-	1,215
製成品	697	4,354
	<b>718</b>	<b>5,885</b>

## 27. 應收賬款

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應收證券經紀及香港中央結算有限公司賬項	54,466	24,172
應收證券客戶賬款	198,909	46,345
應收賬款	80,395	69,697
應收票據	-	1,587
	<b>333,770</b>	<b>141,801</b>
減值撥備	(15,194)	(7,305)
	<b>318,576</b>	<b>134,496</b>

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。

應收賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
0至30日	312,254	116,593
31至60日	2,286	5,354
61至90日	2,489	3,381
超過90日	1,547	9,168
	<b>318,576</b>	<b>134,496</b>

## 27. 應收賬款(續)

應收賬款之減值撥備變動如下：

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日之減值撥備	7,305	4,646
年內減值撥備	14,674	5,828
應收賬款撥回	(299)	(1,911)
撇銷應收賬款	(841)	(1,378)
出售一附屬公司	(5,658)	—
匯兌差異	13	120
	<u>15,194</u>	<u>7,305</u>
於十二月三十一日之減值撥備	<b>15,194</b>	7,305

應收賬款之賬面值乃按以下貨幣列賬：

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
港幣	310,854	114,960
人民幣	7,722	19,536
	<u>318,576</u>	<u>134,496</u>

## 28. 其他應收賬款、預付款項及押金

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
其他應收賬款	43,029	24,213	4,917	3,942
預付款項及押金	12,133	17,401	636	631
	<u>55,162</u>	<u>41,614</u>	<u>5,553</u>	<u>4,573</u>

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一筆應收本集團一共同控制企業之賬款，金額為港幣16,170,000元(二零零八年：港幣1,278,000元)。結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

**29. 應收／(應付)附屬公司款項**

**(a) 應收附屬公司款項**

	公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應收附屬公司款項	1,608,206	1,689,652
減值撥備	(305,123)	(368,597)
	<b>1,303,083</b>	<b>1,321,055</b>

應收附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

應收附屬公司款項之減值撥備變動如下：

	公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日之減值撥備	368,597	333,527
年內減值撥備	6,537	35,070
出售附屬公司	(70,011)	-
	<b>305,123</b>	<b>368,597</b>

**(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。

**30. 按公平值作損益處理之財務資產**

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
證券		
— 於香港上市	98,431	7,500
— 於海外上市	20,554	26,221
— 於香港非上市及有報價	155,793	76,299
	<b>274,778</b>	<b>110,020</b>
財務資產之市值		
可換股債券	5,513	-
	<b>280,291</b>	<b>110,020</b>

**30. 按公平值作損益處理之財務資產(續)**

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份，於營運活動一節內呈列(附註38(a))。

所有非上市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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已抵押	15,000	5,000	10,000	–
無抵押	140,563	148,099	83,299	93,567
	<b>155,563</b>	<b>153,099</b>	<b>93,299</b>	<b>93,567</b>

銀行結餘港幣86,000元(二零零八年：港幣45,443,000元)乃存放於中國大陸之銀行，將此等資金匯出中國須符合中國政府實施之外匯管制政策。

原到期日為三個月以上之存款之實際年利率為0.30厘至2.88厘(二零零八年：1.10厘至3.24厘)，其平均到期日為180天。

**32. 現金及現金等價物**

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行及手頭現金	270,014	176,080	95,073	4,774
短期銀行存款				
– 已抵押	–	10,000	–	10,000
– 無抵押	402,264	749,630	–	69,438
	<b>672,278</b>	<b>935,710</b>	<b>95,073</b>	<b>84,212</b>

銀行結餘港幣349,639,000元(二零零八年：港幣375,802,000元)乃存放於中國大陸之銀行，將此等資金匯出中國須符合中國政府實施之外匯管制政策。

短期存款之實際年利率為0.05厘至1.71厘(二零零八年：0.35厘至3.75厘)，其平均到期日為60天。

## 33. 應付及其他應付賬款

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應付證券客戶賬款	287,597	63,458	-	-
應付賬款	66,756	30,350	-	-
應付賬款總值	354,353	93,808	-	-
預收客戶墊款	20,140	85,017	-	-
應計費用及其他應付賬款	102,799	55,565	23,636	5,078
	477,292	234,390	23,636	5,078

所有應付及其他應付賬款須於一年內或按要求償還，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。

應付賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
0至30日	348,649	65,021
31至60日	3,713	1,126
61至90日	370	840
超過90日	1,621	26,821
	354,353	93,808

## 34. 借貸

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
<b>非流動</b>		
已抵押銀行貸款	11,357	-
<b>流動</b>		
無抵押其他貸款	3,407	3,402
	14,764	3,402

**34. 借貸(續)**

本集團已將賬面總淨值約為港幣224,000,000元(二零零八年：港幣59,000,000元)之物業及租賃土地及土地使用權及約港幣15,000,000元(二零零八年：港幣31,000,000元)之定期存款作出抵押。

銀行借貸將於二零一七年十月到期及償還。於二零零九年十二月三十一日之加權平均實際年利率為5.57厘(二零零八年：4.32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**

	二零零九年		二零零八年	
	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	<b>2,000,000</b>	<b>400,000</b>	2,000,000	400,000
已發行及繳足股本：				
於一月一日	<b>1,396,383</b>	<b>279,277</b>	1,391,463	278,293
行使購股權(附註)	<b>2,530</b>	<b>506</b>	4,920	984
於十二月三十一日	<b>1,398,913</b>	<b>279,783</b>	1,396,383	279,277

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。

根據該計劃及本公司任何其他計劃(包括但不限於一九九四年購股權計劃)涉及之最高股份數目合共最多不得超過本公司不時已發行股份之30%。因悉數行使根據該計劃授出之購股權而可發行之股份總數，不得超過122,595,064股，即於二零零七年五月二十五日(即批准更新該計劃一般授權限額當日)已發行股份之10%。

年內，根據本公司股東通過之購股權計劃行使購股權而發行了2,530,000股(二零零八年：4,920,000股)每股面值港幣0.2元之新股，每股行使價為港幣0.68元(二零零八年：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(二零零八年：港幣1.582元)。

### 35. 股本(續)

未行使購股權數目及其相關加權平均行使價之變動如下：

	二零零九年		二零零八年	
	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	<b>1.444</b>	<b>57,248</b>	1.378	62,668
已行使	<b>0.68</b>	<b>(2,530)</b>	0.68	(4,920)
已失效	-	-	0.68	(500)
於十二月三十一日	<b>1.479</b>	<b>54,718</b>	1.444	57,248
於十二月三十一日可行使之購股權		<b>54,718</b>		57,248

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	購股權數目	
		二零零九年 (以千計)	二零零八年 (以千計)
二零一五年十二月十一日	0.564	<b>11,810</b>	11,810
二零一六年三月二日	0.680	<b>7,400</b>	9,930
二零一七年五月二十二日	1.950	<b>35,508</b>	35,508
		<b>54,718</b>	57,248



36. 儲備

集團	本公司股東應佔								
	僱員以 股份為本 股份溢價	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	總額
	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	847,626	44,482	181,119	14,006	12,334	133,718	67,736	739,113	2,040,134
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	186,304	186,304
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	923,212	2,377,848

集團	本公司股東應佔								
	僱員以 股份為本 股份溢價	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	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零八年一月一日	843,911	45,641	280,534	14,006	12,262	390,617	53,952	864,675	2,505,598
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(111,394)	(111,394)
可供出售財務資產的公平值虧損	-	-	-	-	-	(256,899)	-	-	(256,899)
重估資產之遞延稅項影響(附註37)	-	-	-	-	72	-	-	-	72
匯兌差異	-	-	-	-	-	-	13,784	-	13,784
應佔一聯營公司收購後之儲備	-	-	(99,625)	-	-	-	-	-	(99,625)
因行使購股權而發行新股	3,715	(1,378)	-	-	-	-	-	-	2,337
僱員購股權福利	-	219	-	-	-	-	-	-	219
轉撥自滾存溢利	-	-	210	-	-	-	-	(210)	-
付訖二零零七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(13,958)	(13,958)
於二零零八年十二月三十一日	847,626	44,482	181,119	14,006	12,334	133,718	67,736	739,113	2,040,134

## 36. 儲備(續)

公司	股份溢價 港幣千元	僱員以 股份為本 之報酬儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	總額 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	<u>849,536</u>	<u>43,773</u>	<u>2,104</u>	<u>14,006</u>	<u>192,555</u>	<u>342,200</u>	<u>1,444,174</u>

公司	股份溢價 港幣千元	僱員以 股份為本 之報酬儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零八年一月一日	843,911	45,641	2,104	14,006	390,617	260,548	1,556,827
年內溢利	-	-	-	-	-	28,800	28,800
可供出售財務資產的公平值虧損	-	-	-	-	(256,899)	-	(256,899)
因行使購股權而發行新股	3,715	(1,378)	-	-	-	-	2,337
僱員購股權福利	-	219	-	-	-	-	219
付訖二零零七年末期股息	-	-	-	-	-	(13,958)	(13,958)
於二零零八年十二月三十一日	<u>847,626</u>	<u>44,482</u>	<u>2,104</u>	<u>14,006</u>	<u>133,718</u>	<u>275,390</u>	<u>1,317,326</u>

## 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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
遞延稅項資產	(3,415)	(2,053)
遞延稅項負債	7,703	702
	<u>4,288</u>	<u>(1,351)</u>

### 37. 遞延稅項(續)

遞延稅項之總變動如下：

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日	(1,351)	(1,831)
於綜合損益表確認(附註9(a))	4,372	552
收購一附屬公司	1,267	-
於儲備直接確認(附註36)	-	(72)
於十二月三十一日	<b>4,288</b>	<b>(1,351)</b>

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	<b>776</b>	<b>4,438</b>	<b>2,489</b>	<b>7,703</b>
	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
於二零零八年一月一日	700	-	-	700
於綜合損益表確認	74	-	-	74
於其他全面虧損確認	(72)	-	-	(72)
於二零零八年十二月三十一日	<b>702</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>702</b>

本集團之遞延稅項資產指已確認稅項虧損：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日	2,053	2,531
於綜合損益表確認	1,362	(478)
於十二月三十一日	<b>3,415</b>	<b>2,053</b>

**37. 遞延稅項(續)**

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331,956,000元(二零零八年：港幣297,544,000元)而未確認的遞延稅項資產約為港幣54,773,000元(二零零八年：港幣49,095,000元)。

**38. 綜合現金流量表附註****(a) 除稅前溢利/(虧損)與來自營運活動所得淨現金(流出)/流入對賬表**

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
除稅前溢利/(虧損)	<b>210,153</b>	(111,681)
應佔聯營公司之淨(溢利)/虧損	<b>(12,437)</b>	51,303
應佔共同控制企業之淨溢利	<b>(15,008)</b>	(12,933)
財務收入	<b>(14,388)</b>	(25,760)
財務成本	<b>871</b>	838
出售物業、機器及設備之淨虧損	<b>820</b>	285
折舊	<b>8,098</b>	9,531
物業、機器及設備減值	<b>344</b>	5,670
投資物業之公平值淨收益	<b>(13,075)</b>	(1,521)
攤銷租賃土地及土地使用權	<b>6,562</b>	6,593
呆賬撥備	<b>16,169</b>	11,517
舊貨撥備	<b>3,329</b>	3,712
出售附屬公司權益之收益	<b>(53,246)</b>	-
可供出售財務資產減值	-	2,695
僱員購股權福利	-	219
	<b>138,192</b>	(59,532)
營運資金變動前之營運溢利/(虧損)		
租賃土地及土地使用權、開發中物業及待售物業之淨減/(增)額	<b>9,006</b>	(132,838)
存貨之減額	<b>1,788</b>	3,913
貸款及墊款之(增)/減額	<b>(210,833)</b>	480,774
應收賬款之(增)/減額	<b>(199,833)</b>	272,609
其他應收賬款、預付款項及押金之(增)/減額	<b>(727)</b>	97,983
按公平值作損益處理之財務資產之(增)/減額	<b>(170,271)</b>	315,346
應付及其他應付賬款之增/(減)額	<b>194,724</b>	(433,736)
按公平值作損益處理之財務負債之減額	-	(5,632)
	<b>(237,954)</b>	538,887
營運活動所得淨現金(流出)/流入		

**38. 綜合現金流量表附註(續)**

**(b) 出售附屬公司**

於二零零九年八月三十一日，本集團出售其兩間持有兩幅位於昆山市之土地的全資附屬公司之全部股權，現金代價為港幣108,000,000元。此交易已完成，本集團報收出售收益淨額約港幣33,000,000元。

同時本集團終止將其於長春一汽四環怡東儀錶有限公司之55%股權綜合入賬。其主要從事汽車零部件製造業務。因此，於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團報收收益約為港幣21,000,000元。

	二零零九年 港幣千元
出售淨資產：	
物業、機器及設備	5,575
租賃土地及土地使用權	17,656
開發中物業	45,329
存貨	50
應收賬款	1,379
其他應收賬款、預付款項及押金	1,554
現金及現金等價物	18,318
應付及其他應付賬款	<u>(29,510)</u>
	60,351
確認之匯兌儲備	(5,597)
出售附屬公司權益之收益	<u>53,246</u>
	<u>108,000</u>
支付方式：	
已收到現金代價	<u>108,000</u>
出售附屬公司淨現金流入分析：	
	二零零九年 港幣千元
出售銀行結餘及現金	(18,318)
現金代價	<u>108,000</u>
出售附屬公司之淨現金流入	<u>89,682</u>

## 39. 財務擔保

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 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)	165,762	—	—	—
為一附屬公司之未提取銀行融資提供擔保	—	—	60,000	60,000
	<b>165,762</b>	—	<b>60,000</b>	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) 租賃土地及土地使用權、開發中物業以及物業、機器及設備之資本承擔：

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已訂約但未撥備	207,655	290,342
已授權但未訂約	1,109,590	740,627

本公司並無任何重大資本承擔。

(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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
不遲於一年	3,187	2,682
遲於一年但不遲於五年	7,354	3,340
五年以上	223	335
	<b>10,764</b>	6,357

#### 40. 承擔(續)

##### (b) 營運租賃承擔(續)

本集團有關物業、機器及設備以及租賃土地及土地使用權之不可撤銷之營運租賃於未來最低租賃應付總額如下：

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
不遲於一年	7,297	7,359
遲於一年但不遲於五年	3,939	4,737
	<b>11,236</b>	<b>12,096</b>

本公司並無任何重大營運租賃承擔。

#### 41. 業務合併

於二零零九年十一月二十日，本集團收購黃山滙中房地產開發有限公司(於中國大陸之房地產開發公司)之全部註冊資本。自收購日期起至二零零九年十二月三十一日止期間，是項收購業務並無產生營業額，但為本集團產生虧損淨額港幣405,000元。倘收購事項乃於二零零九年一月一日發生，並不會產生營業額，但會為本集團產生虧損淨額港幣2,101,000元。

所收購淨資產及商譽之詳情如下：

	港幣千元
收購代價：	
— 已付現金	14,062
所收購淨資產之公平值	(12,882)
商譽	1,180

於二零零九年十一月二十日，因收購事項產生之資產及負債如下：

	被收購公司 之賬面值 港幣千元	公平值 港幣千元
物業、機器及設備	85	85
租賃土地及土地使用權	22,064	27,131
現金及現金等價物	2	2
應付及其他應付賬款	(13,069)	(13,069)
遞延稅項負債	-	(1,267)
所收購之淨資產公平值	9,082	12,882

	港幣千元
現金代價	(14,062)
所收購附屬公司之現金及現金等價物	2
收購事項產生之總現金流出淨額	(14,060)

**42. 關連人士交易**

- (a) 本集團向中國資本收購Holygene Corporation (本集團之聯營公司)百分之三十之股權，作價按雙方協商釐定為港幣10,000元。
- (b) 主要管理層報酬已於綜合財務報表附註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提供服務，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均存放於信譽良好之銀行及擁有優良信貸評級之金融機構。由於標準嚴謹，管理層預期此等機構將可履行其責任。

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	其他 應收賬款 二零零九年 港幣千元
<b>總金額</b>				
－概無逾期或減值	11,497	311,784	299,457	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
	<b>64,087</b>	<b>341,731</b>	<b>333,770</b>	<b>50,040</b>



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：(續)

	貸款及 墊款—長期 二零零八年 港幣千元	貸款及 墊款—短期 二零零八年 港幣千元	應收賬款 二零零八年 港幣千元	其他 應收賬款 二零零八年 港幣千元
<b>總金額</b>				
— 概無逾期或減值	27,457	83,640	120,673	24,213
— 逾期但無減值				
— 少於三個月	—	—	11,834	—
— 三個月至六個月	—	—	613	—
— 超過六個月	—	1,400	1,326	—
— 已減值	52,590	29,933	7,355	5,700
	<u>80,047</u>	<u>114,973</u>	<u>141,801</u>	<u>29,913</u>

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
<b>總金額</b>				
— 概無逾期或減值	4,917	11,497	70,000	1,303,083
— 已減值	—	52,590	—	305,123
	<u>4,917</u>	<u>64,087</u>	<u>70,000</u>	<u>1,608,206</u>

	其他 應收賬款 二零零八年 港幣千元	貸款及墊款 二零零八年 港幣千元	貸款予一 附屬公司 二零零八年 港幣千元	應收附屬 公司款項 二零零八年 港幣千元
<b>總金額</b>				
— 概無逾期或減值	3,942	11,546	70,000	1,321,055
— 已減值	—	52,590	—	368,597
	<u>3,942</u>	<u>64,136</u>	<u>70,000</u>	<u>1,689,652</u>

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過往並無逾期還款記錄之個別客戶。

已個別作減值之應收賬款乃來自一群處於預料之外不同經濟狀況之數名個別客戶。

除上文披露者外，於二零零九年及二零零八年之結算日，概無逾期但未計算減值之財務資產。於二零零九年及二零零八年，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

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270,014,000元(二零零八年：港幣176,080,000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 二零零九年 港幣千元	多於一年 二零零九年 港幣千元
借貸		
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	421,267	—
	<b>424,674</b>	<b>11,357</b>
	少於一年 二零零八年 港幣千元	多於一年 二零零八年 港幣千元
借貸		
無抵押其他流動貸款	3,402	—
應付及其他應付賬款	216,254	—
	<b>219,656</b>	<b>—</b>

本公司之合約應付及其他應付賬款為港幣1,469,000元(二零零八年：港幣1,470,000元)，將於一年內到期。

以上金額為按合約未貼現之現金流量披露。

#### 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。營業額及大部份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金融工具對沖其外匯風險。

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(二零零八年：除稅後虧損將增加／減少港幣294,000元)，主要來自由於兌換以人民幣計值之應付及其他應付賬款之匯兌虧損。

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

本集團之收入及經營現金流量大致不受市場利率變動所影響，除孖展貸款、銀行現金及銀行存款外，本集團亦無重大計息資產。本集團之利率變動風險主要來自銀行貸款。本集團概無利用利率掉期以對沖利率風險。

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。本公司概無利用利率掉期以對沖利率風險。

於二零零九年十二月三十一日，倘本集團之銀行貸款、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11,107,000元(二零零八年：除稅後虧損將減少／增加港幣11,724,000元)，對股本並無影響。

於二零零九年十二月三十一日，倘本公司之貸款予一附屬公司、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2,584,000元(二零零八年：港幣2,478,000元)，對股本並無影響。

#### 43. 財務風險管理分析(續)

##### (e) 市場风险分析－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證券投資主要於香港、中國大陸及美國公開買賣或報價。

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。

於二零零九年十二月三十一日，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28,029,000元(二零零八年：除稅後虧損將減少／增加港幣11,002,000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19,353,000元(二零零八年：港幣13,372,000元)。

#### 44. 財務報表之核准

此綜合財務報表已由董事局於二零一零年四月九日核准。