

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



第一上海投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：227)

二零一零年度全年業績公佈

業績

第一上海投資有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然公佈本公司連同其附屬公司、聯營公司及共同控制企業(「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合損益表

	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	3	291,904	587,498
銷售成本		(110,285)	(287,528)
毛利		181,619	299,970
其他收益淨額	4	119,085	66,397
銷售、一般及行政費用		(196,529)	(195,595)
營運溢利	5	104,175	170,772
財務收入		9,215	14,388
財務成本		(1,569)	(871)
財務收入淨額		7,646	13,517
應佔之溢利減虧損			
聯營公司		1,223	12,437
共同控制企業		52,350	15,008
除稅前溢利		165,394	211,734
稅項	6	(34,887)	(26,978)
年內溢利		130,507	184,756
歸屬予：			
本公司股東		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	7	8.18 港仙	13.44 港仙
— 攤薄	7	8.11 港仙	13.37 港仙
股息	8	13,989	16,787

綜合全面損益表

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)
年內溢利	<u>130,507</u>	<u>184,756</u>
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	<u>26,327</u>	<u>90,318</u>
年內其他全面收益，扣除稅項	<u>19,663</u>	<u>151,360</u>
年內全面收益總額	<u>150,170</u>	<u>336,116</u>
歸屬予：		
本公司股東	130,793	338,094
非控制性權益	<u>19,377</u>	<u>(1,978)</u>
	<u>150,170</u>	<u>336,116</u>

綜合資產負債表

	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		2,126	4,573	3,393
物業、機器及設備		369,626	239,577	112,894
投資物業		268,152	73,378	47,897
租賃土地及土地使用權		59,292	56,598	59,954
開發中物業		—	179,377	181,335
聯營公司投資		383,914	370,845	261,715
共同控制企業投資		208,723	151,118	157,056
遞延稅項資產		10,152	3,415	2,053
可供出售財務資產 貸款及墊款		162,587	193,526	134,689
		<u>21,993</u>	<u>11,497</u>	<u>27,457</u>
		<u>1,486,565</u>	<u>1,283,904</u>	<u>988,443</u>
流動資產				
開發中物業		235,807	143,974	206,546
待售物業		378,355	66,791	—
存貨		555	718	5,885
貸款及墊款		345,822	311,784	85,040
應收賬款	9	205,736	327,963	141,636
其他應收賬款、預付款項及押金		34,131	55,162	41,614
可收回稅項		3,205	—	4,107
按公平值作損益處理之財務資產		330,239	280,291	110,020
銀行存款		41,611	155,563	153,099
客戶信託銀行結餘		1,143,906	1,382,491	1,117,332
現金及現金等價物		527,151	672,278	935,710
		<u>3,246,518</u>	<u>3,397,015</u>	<u>2,800,989</u>
流動負債				
應付及其他應付賬款	10	1,552,847	1,869,170	1,358,862
應付稅項		29,209	34,681	28,306
借貸		27,030	3,407	3,402
		<u>1,609,086</u>	<u>1,907,258</u>	<u>1,390,570</u>
流動資產淨值		<u>1,637,432</u>	<u>1,489,757</u>	<u>1,410,419</u>
資產總值減流動負債		<u>3,123,997</u>	<u>2,773,661</u>	<u>2,398,862</u>
非流動負債				
遞延稅項負債		37,427	7,703	702
借貸		206,832	11,357	—
		<u>244,259</u>	<u>19,060</u>	<u>702</u>
資產淨值		<u>2,879,738</u>	<u>2,754,601</u>	<u>2,398,160</u>
權益				
股本		279,783	279,783	279,277
儲備		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		<u>2,879,738</u>	<u>2,754,601</u>	<u>2,398,160</u>

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。

2. 編製基準

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。

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。

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。

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
		二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
綜合損益表			
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

(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：

	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			
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	1,158,890	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。

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
綜合損益表		
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：

	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			
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

- 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 — 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) 對沖海外業務之投資淨額；
 - 詮釋第16號
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) 向擁有人分派非現金資產；
 - 詮釋第17號
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) 來自客戶之資產轉讓；及
 - 詮釋第18號
- 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。

(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
● 香港會計準則第12號 (修訂本)	遞延稅項：收回相關資產；	二零一二年一月一日
● 香港會計準則第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32號 (修訂本)	供股之分類；	二零一零年二月一日
● 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度豁免；	二零一零年七月一日
● 香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露-轉讓金融資產；	二零一一年七月一日
● 香港財務報告準則第9號	金融工具；	二零一三年一月一日
● 香港財務報告準則第9號 (修訂於二零一零年 十月)	金融負債；	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14號 (修訂本)	最低資金規定之預付款；及	二零一一年一月一日
● 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

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。

3. 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。

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

	證券投資 二零一零年 港幣千元	企業融資及 股票經紀 二零一零年 港幣千元	物業開發 二零一零年 港幣千元	物業投資 及酒店 二零一零年 港幣千元	直接投資 二零一零年 港幣千元	集團 二零一零年 港幣千元
損益表						
營業額	<u>22,282</u>	<u>197,581</u>	<u>47,668</u>	<u>14,707</u>	<u>9,666</u>	<u>291,904</u>
分部業績	<u>17,928</u>	<u>63,333</u>	<u>3,045</u>	<u>64,005</u>	<u>(17,186)</u>	131,125
未分配營運開支淨額						<u>(26,950)</u>
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	<u>52,350</u>
除稅前溢利						165,394
稅項						<u>(34,887)</u>
年內溢利						<u>130,507</u>
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						<u>66,923</u>
資產總值						<u>4,733,083</u>
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。

	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 (重列)	物業開發 二零零九年 港幣千元 (重列)	物業投資 及酒店 二零零九年 港幣千元 (重列)	直接投資 二零零九年 港幣千元	集團 二零零九年 港幣千元 (重列)
損益表						
營業額	<u>106,098</u>	<u>180,975</u>	<u>231,563</u>	<u>3,952</u>	<u>64,910</u>	<u>587,498</u>
分部業績	<u>102,925</u>	<u>61,285</u>	<u>62,872</u>	<u>5,167</u>	<u>(11,630)</u>	220,619
未分配營運開支淨額						<u>(49,847)</u>
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	<u>15,008</u>
除稅前溢利						211,734
稅項						<u>(26,978)</u>
年內溢利						<u>184,756</u>
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						<u>205,613</u>
資產總值						<u>4,680,919</u>
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。

(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	<u>213,378</u>	<u>78,526</u>	<u>291,904</u>
非流動資產*	<u>465,006</u>	<u>848,820</u>	<u>1,313,826</u>

	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	<u>283,225</u>	<u>304,273</u>	<u>587,498</u>
非流動資產*	<u>431,882</u>	<u>655,081</u>	<u>1,086,963</u>

* 非流動資產不包括可供出售財務資產及遞延稅項資產。

4. 其他收益淨額

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
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	<u>11,457</u>	<u>1,623</u>
	<u>119,085</u>	<u>66,397</u>

5. 營運溢利

營運溢利於計入及扣除以下後列賬：

	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	<u>301</u>	<u>—</u>
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	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		
審核及審核相關工作		
— 本公司核數師	2,222	1,813
— 其他核數師	703	734
非審核服務 — 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	<u>70</u>	<u>820</u>

6. 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。

在綜合損益表支銷之稅項如下：

	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	<u>22,987</u>	<u>4,372</u>
稅項支出	<u>34,887</u>	<u>26,978</u>

7. 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。

8. 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)	<u>13,989</u>	<u>16,787</u>

9. 應收賬款

	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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,587</u>
	221,670	343,157	148,941
減值撥備	<u>(15,934)</u>	<u>(15,194)</u>	<u>(7,305)</u>
	<u>205,736</u>	<u>327,963</u>	<u>141,636</u>

所有應收賬款須於一年內或按要項償還。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：

	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)
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
	<u>205,736</u>	<u>327,963</u>	<u>141,636</u>

10. 應付及其他應付賬款

	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	<u>164,426</u>	<u>66,756</u>	<u>30,350</u>
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	<u>70,570</u>	<u>102,799</u>	<u>55,565</u>
	<u>1,552,847</u>	<u>1,869,170</u>	<u>1,358,862</u>

除若干應付證券客戶賬項為客戶於一般業務過程中因客戶之交易活動而收取之孖展按金外，大部分應付及其他應付賬款須於一年內或按要求償還。只有超逾上述指定孖展按金之金額須按要求償還。本集團之應付及其他應付賬款之公平值與賬面值相若。

應付及其他應付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1,158,890,000元(二零零九年：港幣1,391,878,000元)。

除應付證券客戶賬款外，應付及其他應付賬款為免息。

由於董事認為有關應付證券經紀、交易商及證券客戶賬款之業務而言，賬齡分析並無額外價值，因此並無披露。

應付賬款之賬齡分析如下：

	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)
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
	<u>164,426</u>	<u>66,756</u>	<u>30,350</u>

11. 承擔

(a) 本集團於物業、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：

	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	<u>358,469</u>	<u>207,655</u>
已授權但未訂約	<u>585,385</u>	<u>1,109,590</u>

(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：

	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	<u>2,160</u>	<u>223</u>
	<u>33,828</u>	<u>10,764</u>

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：

	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	<u>4,673</u>	<u>3,939</u>
	<u>12,392</u>	<u>11,236</u>

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，全球股市因在籠罩著歐洲主權債務危機加劇及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繼續帶動全球復甦。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消費市場的改善而全面受惠。儘管如此，由於面臨通脹率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所得的未變現收益有所下降，縱然其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。儘管如此，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。於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，並於年中跌至近期低位。由於出現初步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地區物業市場降溫措施所拖累，恆生指數下降至二零一零年年結的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。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，集資總額規模上升至合共約港幣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舉行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、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以壓抑整個行業增長，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。儘管預期緊縮措施之影響於短期內將不會得到顯現，惟未來宏觀經濟將按更有利之方向發展。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、服務式公寓及休閒渡假村。

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工室及工業項目。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。

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 應佔權益 百分比	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)
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				<u>419,000</u>	<u>7,000</u>	<u>73,000</u>

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。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日本發生之災難，故全球需求將仍然阻力重重。然而，憑藉中國大陸之支持，本集團對金融及物業市場之前景審慎樂觀。我們預期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。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之變化。本集團相信，本集團能夠有效及時應對該等變化。

憑藉品牌知名度及業務網絡，本集團將繼續在香港及中國大陸擴展其金融服務及物業開發業務。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。

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)。

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)。

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上市之證券。

審閱財務報表

審核委員會於一九九八年十二月二十七日成立。審核委員會的成員包括非執行董事郭琳廣先生 *銅紫荊星章，太平紳士* 及四位獨立非執行董事—吳家瑋教授、劉吉先生、俞啟鎬先生及周小鶴先生。審核委員會職責為提供諮詢及建議予董事局。於本財政年度，審核委員會共舉行三次會議。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。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年六月三十日成立。薪酬委員會現包括三位獨立非執行董事—吳家瑋教授、俞啟鎬先生及周小鶴先生及一位執行董事勞元一先生。委員會之成立旨在審批董事及高級管理層之薪酬福利組合，包括薪金、花紅計劃及其他長期獎勵計劃。

符合企業管治常規守則

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司一直應用及遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)的原則及所有適用之守則，惟與企業管治守則之守則條文第A.2.1條除外。

根據此守則規定，主席與行政總裁的角色應予以區分，不應由一人同時兼任。現時，勞元一先生為董事局主席兼任行政總裁。董事局認為，讓勞先生同時擔任兩個職務可為本集團提供強勢而貫徹之領導，並可於規劃及落實長遠業務策略時更有效。董事局亦認為，鑒於董事局之成員包括強大而獨立的非執行董事在內，故此架構不會損害董事局及管理層於本集團業務權力及權限之平衡。董事局認為，上文描述之架構對本公司及其業務有利。

遵守標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十所載有關上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)。經向有關董事作出特定查詢後，本公司得悉所有董事經已遵守標準守則之要求。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一一年五月十六日(星期一)至二零一一年五月二十日(星期五)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲獲得派發有待於股東週年大會上批准之末期股息，最遲須於二零一一年五月十三日(星期五)下午四時三十分以前，將所有過戶文件連同有關股票交回本公司之香港股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一八三號合和中心十七樓，辦理登記手續。

在聯交所網站登載詳盡業績公佈

全年業績公佈會於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)「上市公司公告」及本公司網站(<http://www.firstshanghai.com.hk>)「企業訊息 — 業績公告」內刊發。載有上市規則之所有所需資料的本公司二零一零年年報將會在適當時候寄發予本公司股東，並於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)「上市公司公告」及本公司網站(<http://www.firstshanghai.com.hk>)「財政報告」內刊發。

董事局

於本公佈刊發日期，董事局現有之三位執行董事為勞元一先生、辛樹林先生及楊偉堅先生；一位非執行董事為郭琳廣先生銅紫荊星章，太平紳士；而四位獨立非執行董事為吳家瑋教授、劉吉先生、俞啟鎬先生及周小鶴先生。

承董事局命
第一上海投資有限公司
主席
勞元一

香港，二零一一年三月二十四日