



第一上海投資有限公司

股份代號：227

年報 2013



集團致力加強及推動企業社會責任，並由2013年起加入了世界自然基金會香港分會成為公司會員，持續支持其環境保護及教育之工作。除了捐款贊助外，集團亦積極參與世界自然基金會香港分會舉辦的各項活動。

目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層論述及分析	6
董事及高級管理人員簡歷	7
企業管治報告	9
董事局報告書	17
獨立核數師報告	23
綜合損益表	25
綜合全面損益表	26
綜合資產負債表	27
資產負債表	29
綜合現金流量表	30
綜合權益變動表	31
綜合財務報表附註	32

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

張美霞律師行

禮德齊伯禮律師行

顧增海律師行

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

主席報告書

本人謹代表董事局欣然提呈本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報及經審計綜合財務報表。本集團截至二零一三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460,000,000元及港幣43,000,000元。

業務回顧

二零一三年，經濟環境仍充滿挑戰及困難。整體而言，全球經濟呈現增長趨勢，但同時波動性亦較高。歐美市場因各國政府持續實施量化寬鬆政策而上漲。美國股市創歷史新高，而歐洲市況則因公司業績改善而不斷上升。多國央行承諾並重申維持寬鬆貨幣政策，推動投資氣氛。然而，市場充滿變數，因擔憂美國退出量化寬鬆政策，市場於第二季度一度回落。投資者對中國大陸經濟增長及信貸狀況之擔憂情緒重燃。唯市場展望在中央政府於十一月頒佈改革政策後方輕微回升。

本集團截至二零一三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43,000,000元，而去年則錄得虧損淨額約港幣98,000,000元。扭虧為盈主要是由於本集團的直接投資業務業績錄得改善，尤其是之前受一間上市聯營公司中國資本(控股)有限公司(「中國資本」)業績不理想的嚴重影響，該公司於二零一二年錄得巨額虧損。受惠於年內香港股市交投活躍及實施積極的營銷及投資策略，本集團的金融服務業務於二零一三年錄得令人鼓舞之業績。然而，由於政府對中國樓市持續施加嚴厲政策，本集團業績仍受到物業及酒店業務之不利影響。受惠於證券經紀及投資之表現改善，本集團營業額由二零一二年的約港幣349,000,000元增加32%至二零一三年的約港幣460,000,000元。本集團資產淨值總額由約港幣2,621,000,000元略微上升5%至二零一三年的約港幣2,748,000,000元。

本集團貫徹其策略性業務模式，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

恒生指數於二零一三年十二月三十一日報收23,306點，輕微上升3%。與其他海外市場相比，香港股市表現遜色。H股跟隨內地股市下挫，拖累恒生國企指數下跌5%。然而，儘管報告年度內股市劇烈波動，但投資氛圍仍然景氣。隨著交投活動增加，二零一三年每日平均市場成交額增長16%。股票市場集資總額增加23%，而年內首次公開招股市場仍保持相對活躍。

本集團經紀及孖展融資業務於二零一三年雙雙錄得滿意業績。金融服務業務之經營業績在證券買賣成交額及包銷交易增加的推動下上升77%。孖展貸款利息收入之收益亦隨著孖展貸款組合增加而上升。此外，在實施積極的投資策略後，證券投資錄得理想成績。

鑒於競爭日益激烈，我們預計經紀佣金率不斷下降將對本集團業務構成持續挑戰。為保障業務之穩健發展，我們將繼續改進電腦交易平台及擴大目標客戶群。我們亦將持續採取審慎措施控制孖展信貸融資業務。在發揮其優勢的基礎上，本集團將透過提高服務質素及向客戶推出更多類型的投資產品，以加強拓展財富管理業務。

本集團的企業融資部門於二零一三年成績顯著。本集團擔任金彩控股有限公司於香港聯合交易所有限公司主板首次公開發售之獨家保薦人及獨家賬簿管理人，該公司為江西省第二大煙草包裝供應商。本集團亦擔任中國集成金融集團控股有限公司於香港聯合交易所有限公司主板首次公開發售之聯席保薦人及聯席賬簿管理人，該公司為廣東省佛山市領先的融資擔保服務、非融資擔保服務與財務顧問服務供應商。儘管香港股市表現平平，但金彩控股有限公司及中國集成金融集團控股有限公司的首次公開發售均取得成功，其公開發售股份分別獲大幅超額認購逾60倍及20倍。此外，本集團亦完成20個企業財務顧問項目，並擔任10間香港上市公司之合規顧問。本集團的企業融資部門乃本集團不可或缺的金融服務業務，將繼續發揮其專長、網絡及其他資源締造更大的成就。

物業及酒店

由於住宅物業剛需強勁，市場氣氛有所改善。但是，因中央政府堅決對中國樓市進行調整，以保證樓市的健康長遠發展及信貸狀況可控，因此樓市仍受制於嚴厲的監管政策。我們發現個別措施有所放鬆，但並不廣泛。因本集團物業發展項目之產品類型並非以住宅物業為主，致使其表現仍不理想。於二零一三年之經營業績雖略有改善，但仍錄得分部虧損。為制定改善措施，本集團現正調整其產品組合，擴大市場地域，預期不久將來可達致增長。

於二零一三年，本集團確認總樓面面積（總樓面面積）及營業額分別約為4,000平方米及港幣26,000,000元。年內產生之物業項目資本開支約為港幣176,000,000元。本集團目前的開發項目有七個，合計總樓面面積概述如下：

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		累計 已售面積 (平方米)
				總樓面 面積 (平方米)	二零一三年 已售面積 (平方米)	
中國上海張江	辦公室及商業	已竣工	50%	56,000	—	27,000
中國江蘇昆山	住宅	已竣工	70%	55,000	1,000	46,000
中國江蘇無錫	酒店、商業及公寓	已竣工	100%	95,000	3,000	7,000
中國江蘇無錫	辦公室及工業					
— 第一期		已竣工	70%	38,000	—	18,000
— 第二期		已竣工	70%	31,000	—	—
— 第三期		二零一四年	70%	34,000	—	—
中國安徽黃山	住宅及消閒渡假村					
— A期		二零一四年	100%	23,000	—	—
— B期		二零一五年	100%	29,000	—	—
中國廣東中山	住宅及消閒渡假村	二零一六年	99.99%	64,000	—	—
法國利斯勒阿當	酒店及消閒渡假村	二零一六年	100%	6,000	—	—
總計				431,000	4,000	98,000

於報告年度，本集團收購Gold S.A.S. (於法國擁有一所休閒莊園，以及一個營運中的18個洞之高爾夫球場) 之100%股本權益。本集團正計劃在該用地內發展一間四星級酒店。管理層相信，是項收購將為本集團日後在休閒度假村領域之發展奠定堅實的基礎。

直接投資

中國資本(本集團直接投資業務之主要投資公司)於二零一三年錄得除稅後溢利淨額約為港幣6,000,000元。相比二零一二年錄得虧損淨額，業績大幅改善，乃由於出售一項過往年度已減值之非上市投資之收益所致。

本集團繼續透過中國資本及其意大利附屬公司Sirton Pharmaceuticals SpA擴大於醫藥及保健業務之投資，該兩間公司於二零一三年錄得之業績均有改善。

展望

展望二零一四年，香港及中國大陸經濟前景仍不樂觀。毋庸置疑，中國大陸經濟已經結束過去數十年來的高速增長勢頭，經濟增速回落至正常水平。地方政府信貸狀況及中資銀行之資產質素繼續如陰霾籠罩市場。美國退出量化寬鬆貨幣政策之時間表並不明朗將持續抑制資金流向及投資意慾。然而，在中央政府推出多項結構性改革措施，以及人民幣國際化步伐加快的支撐下，本集團堅信金融業增長可期。

憑著於行業中之淵博專業知識和良好聲譽，加上本集團提供的全面金融服務(包括經紀及資產管理、融資顧問及首次公開招股保薦)帶來的協同效益，本集團擁有堅實平台，以便在市場上進一步擴大業務。我們將繼續利用本集團的核心競爭力，採取積極的態度，繼而把握商機，擴大客戶群及強化市場地位。

儘管本集團近年身處物業市場低迷困境，尤其於二、三線城市，但本集團仍將繼續完成手頭物業項目及擴闊我們的產品組合和地域覆蓋範圍，長遠而言該等項目將為本集團帶來理想回報。本集團將一如既往積極應對市場變化，並適時調整本集團之發展計劃。

直接投資業務方面，本集團將持續貫徹現行投資策略，專注於醫藥及保健業務。本集團亦會物色日後可提升行業地位之機會，發揮協同效應優勢，為本公司及其股東盡可能創造更多的回報。

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，二零一四年三月二十一日

業績

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔溢利淨額及每股基本盈利分別約為港幣43,000,000元及3.04港仙。二零一二年之股東應佔虧損淨額及每股基本虧損則分別約為港幣98,000,000元及7.02港仙。本集團之營業額約為港幣460,000,000元，較二零一二年上升32%。

本集團公司之重大收購及出售

於二零一三年六月二十七日，本集團以現金代價15,000,000歐元收購Gold S.A.S. (於法國擁有一所休閒莊園，以及一個營運中的18個洞之高爾夫球場)之100%股本權益。

流動資金及財政資源

本集團主要倚賴內部資源應付業務及投資活動之資金需要。因應各項物業項目及金融服務業務之不同需要，我們亦會向銀行申請貸款。於二零一三年十二月三十一日，本集團已籌集銀行及其他貸款約港幣390,000,000元(二零一二年：港幣353,000,000元)，同時持有現金儲備約港幣322,000,000元(二零一二年：港幣330,000,000元)。資本負債比率(總借款對股東儲備)則為14.2%(二零一二年：13.5%)。於二零一三年十二月三十一日，於「按公平值作損益處理之財務資產」之投資約為港幣83,000,000元(二零一二年：港幣236,000,000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保持平穩步伐。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港幣676,000,000元(二零一二年：港幣665,000,000元)之物業、投資物業、租賃土地及土地使用權、開發中物業及待售物業及約港幣15,000,000元(二零一二年：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390,000,000元(二零一二年：港幣349,000,000元)。

或然負債

本集團已為本集團中華人民共和國(「中國」)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。於二零一三年十二月三十一日，與該等擔保有關之或然負債總額約為港幣1,000,000元(二零一二年：港幣2,000,000元)。

僱員

於二零一三年十二月三十一日，本集團僱用了754名員工，其中544名為中國之員工。僱員之薪酬按表現釐定，每年檢討一次。除基本月薪外，其他員工福利包括酌情分配花紅、醫療計劃、定額福利／供款公積金計劃及僱員購股權計劃。本集團亦會按需要向員工提供培訓課程。本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之員工成本約為港幣192,000,000元(二零一二年：港幣169,000,000元)。

董事及高級管理人員簡歷

執行董事

勞元一先生(68)，於一九九三年被委任為本公司董事總經理。勞先生於一九九三年加盟本公司，現為本公司主席。彼亦出任本公司於香港聯合交易所有限公司上市的聯營公司，中國資本(控股)有限公司之主席兼執行董事。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(60)，於一九九八年被委任為本公司董事。辛先生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洲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(52)，於一九九八年被委任為本公司董事。楊先生亦為本公司的財務總裁兼公司秘書。彼於一九九三年加盟本公司並具有超過三十年於審計、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。

非執行董事

郭琳廣先生，銅紫荊星章，太平紳士(58)，於一九九四年被聘任為本公司之獨立非執行董事，及於二零零五年改任為非執行董事。郭先生為香港執業律師，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。彼亦具有香港、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。彼亦持有美國哈佛大學商學院高級管理課程文憑。郭先生現為交通諮詢委員會主席、威爾斯親王醫院管治委員會委員、土地及建設諮詢委員會委員、強制性公積金計劃諮詢委員會委員、金融發展局內地機遇小組委員及競爭事務委員會委員。

獨立非執行董事

吳家璋教授(76)，於一九九三年被聘任為本公司之獨立非執行董事。吳教授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。彼曾任美國數間著名大學之校長、院長、系主任及教授。彼亦為上海實業控股有限公司的獨立非執行董事。

劉吉先生(78)，於二零零四年被聘任為本公司之獨立非執行董事。劉先生為上海中歐國際工商學院名譽院長。彼亦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。彼並為惠生工程技術服務有限公司之獨立非執行董事。劉先生亦為凹凸科技有限公司(一間於納斯達克上市公司)之二級董事。

俞啟鎬先生(67)，於二零零五年被聘任為本公司之獨立非執行董事。俞先生乃中國註冊會計師。彼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。俞先生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，並於一九九七年至一九九八年改任非執行董事。俞先生於二零零一年至二零零六年期間，曾任上海德勤•華永會計師事務所之顧問。

周小鶴先生(61)，於二零零七年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。彼畢業於中國北京工業大學，主修電腦自動化。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)有限公司之非執行董事。

高級管理人員

邱紅先生(44)，於二零零零年加盟本集團，現為第一上海金融集團有限公司行政總裁。邱先生負責本集團金融服務業務之管理及業務發展。邱先生於加盟本集團前，曾任職一間跨國管理顧問公司，負責審計、策略規劃及企業融資工作。憑藉在金融業廣泛及專業之經驗，邱先生對香港及國內之企業融資、股票經紀及投資業務均有豐富認識。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。

莊益才先生(64)，於二零零一年加盟本集團，現為第一上海證券有限公司及第一上海期貨有限公司的董事總經理。根據證券及期貨條例，彼亦為上述兩家公司的負責人。莊先生負責管理證券及期貨交易的整體運作及發展。莊先生持有澳門東亞大學(現稱為澳門大學)頒發的工商管理學士學位。彼曾歷任多家金融機構，於證券業擁有逾三十年經驗。

李翰文先生(47)，於二零零二年加盟本集團，現為第一上海融資有限公司之董事總經理。李先生擁有超過十五年之企業融資行業經驗。於加盟本集團前，李先生曾於一家新加坡資金之投資銀行任職並對於香港交易所主板及創業板上市事宜及其他企業融資顧問服務方面擁有豐富經驗。李先生亦於電子工程、資訊科技及管理顧問行業方面擁有工作經驗。李先生於香港中文大學獲得工商管理碩士學位，並於英國伯明翰大學獲得電機及電子工程學士學位。

企業管治報告

企業管治常規

本公司已採納其企業管治守則(「守則」)，當中載有本公司在指導及管理其業務事宜時所採用之企業準則及常規。守則乃參考香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四(「企業管治守則」)所載之守則條文及建議最佳常規而編製。守則除訂定本公司現有企業管治原則及常規外，亦將常規與聯交所規定的基準兼收並蓄，最終確保本公司運作具高透明度及向本公司股東負責。除謹守香港法律及法規並遵守相關監管機構頒發的規則及指引外，本公司亦將定期檢討其企業管治常規，旨在符合國際及當地最佳常規。

本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度一直遵守企業管治守則所載之所有守則條文，惟守則條文第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。

董事局

職能及組成

董事局主要專注於本集團之整體發展策略。董事局審批有關本公司業務策略及政策之事宜及就此提供指引，並監管本集團之整體財務表現及內部監控。本集團之日常管理則授權執行董事或高級管理層處理，彼等須定期向董事局作出匯報。董事局亦負責本公司之企業管治職能。

董事局成員須為本公司創造良好業績及長遠持續的發展，並就此向股東承擔個別及共同責任。在履行其企業責任時，每名董事均須以本公司股東之利益為依歸，克盡其職追求卓越成績，並按照法定要求謹慎盡忠地履行其誠信責任。

董事局年內定期舉行會議。年內，董事局舉行了四次會議，以討論整體策略以及本集團之經營及財務表現。

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：

吳家瑋教授

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。

根據本公司之章程細則，於每屆股東週年大會上，董事局三分之一之現任董事（或倘董事人數並非三之倍數，則為最接近三分之一之人數）須輪值退任，惟每位董事必須至少每三年退任一次。退任董事符合資格候選連任。

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，該任期受於股東週年大會上輪值告退及由本公司重新委任的規限。

非執行董事在確保及監察企業管治架構之有效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。

董事之持續專業發展

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對其於相關法令、法例、規則及法規下的責任有充分的瞭解。

董事培訓屬持續過程。本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及更新彼等之知識及技能。本公司將安排並協辦適當的董事培訓（如需要）。此外，本公司將不時向董事簡要提供相關法例、規則及法規的修訂或更新，以確保董事遵守並提升其對良好企業管治常規的意識。

根據本公司獲得的記錄，董事於年內接受培訓的概要如下：

董事姓名	持續專業發展類型
勞元一先生	A、B
辛樹林先生	A、B
楊偉堅先生	A、B
郭琳廣先生 <i>銅紫荊星章，太平紳士</i>	A、B
吳家瑋教授	A、B
劉吉先生	A、B
俞啟鎬先生	A、B
周小鶴先生	A、B

附註：

A — 出席簡介會及／或研討會

B — 閱讀有關經濟、一般業務及適用監管規定最新發展之研討會材料、期刊及／或更新資料

董事委員會

董事局已成立三個專業委員會（「董事委員會」），即提名委員會（「提名委員會」）、薪酬委員會（「薪酬委員會」）及審核委員會（「審核委員會」），以協助董事局快速有效地履行職責及承擔責任。董事委員會之職能已於職責範圍內明確界定，董事局將不時對職責範圍進行檢討。董事局亦會持續對各董事委員會之架構及效能進行檢討。

提名委員會

提名委員會於二零一二年三月一日成立，提名委員會之大部份成員為獨立非執行董事，其成員包括：

執行董事：勞元一先生

獨立非執行董事：吳家瑋教授（委員會主席）
俞啟鎬先生
周小鶴先生

提名委員會之職責範圍於二零一二年三月一日成立委員會時予以採納。提名委員會之成立旨在檢討董事局的結構、人數、組成及多元化；物色董事人選及就董事的委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事局提出建議；及評估獨立非執行董事的獨立性。

年內，提名委員會舉行了一次會議，以檢討董事局的結構、人數、組成（包括技能、知識及經驗方面）及多元化以及審閱獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認書及評估彼等之獨立性。

薪酬委員會

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

執行董事：	勞元一先生
獨立非執行董事：	周小鶴先生(委員會主席) 吳家瑋教授 俞啟鎬先生

薪酬委員會之職責範圍在成立委員會時予以採納，並於二零一二年三月一日作出修訂。薪酬委員會之成立旨在審批董事及高級管理人員之薪酬組合，包括薪金、花紅計劃及其他長期獎勵計劃之條款。

年內，薪酬委員會舉行了兩次會議討論本公司個別董事及高級管理人員之薪酬政策及批准其薪酬組合。

審核委員會

審核委員會於一九九八年十二月二十七日成立，審核委員會之全部成員均為非執行董事，其成員包括：

獨立非執行董事：	俞啟鎬先生(委員會主席) 吳家瑋教授 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。

審核委員會之職責範圍在成立委員會時予以採納，並於二零一二年三月一日作出修訂。審核委員會之成立目的在於確保本公司採納及遵循適當的財務報告及內部監控原則。審核委員會定期舉行會議，以審閱提呈予股東之財務及其他資料、檢討內部監控系統、風險管理及核數程序之有效性及目標。

董事局瞭解其編製本集團財務報表之責任，並負責確保本集團財務報表之編製符合法定要求及適用會計準則。

年內，審核委員會舉行了三次會議。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。審核委員會在於二零一三年召開之每次委員會會議上與本公司之外聘核數師會晤，以商討本集團之財務報告及重大財務事宜。審核委員會亦已審閱本公司之獨立顧問報告，並認為本集團之內部監控系統具有成效，且本集團已就其運用財政、營運、符合法定規章及風險管理之職能採納必要之監控機制。

會議及出席

董事局／董事委員會年內舉行定期會議。本公司已就所有例行董事局／董事委員會會議向全體董事發出不少於14天通知，各董事亦可於議程內加入討論事項(如需要)。本公司已於相關會議舉行前一段合理時間內向全體董事寄發例行董事局／董事委員會會議之議程及隨附會議文件。

董事局／董事委員會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／董事委員會之會議記錄由公司秘書保存，所有董事均可查閱董事局文件及相關資料，並可及時獲得充分資料，以便董事局／董事委員會就所提呈之事宜作出明智之決定。

年內，各董事出席董事局會議、董事委員會會議及本公司股東週年大會(「股東週年大會」)之情況載列如下：

董事姓名	提名委員會 薪酬委員會 審核委員會				股東週年大會
	董事局會議	會議	會議	會議	
於二零一三年召開的會議次數	4	1	2	3	1
勞元一先生	3	—	2	不適用	1
辛樹林先生	3	不適用	不適用	不適用	1
楊偉堅先生	4	不適用	不適用	不適用	1
郭琳廣先生 <i>銅紫荊星章，太平紳士</i>	4	不適用	不適用	3	1
吳家璋教授	4	1	2	3	1
劉吉先生	3	不適用	不適用	2	1
俞啟鎬先生	4	1	2	3	1
周小鶴先生	4	1	2	3	1

楊偉堅先生以本公司之公司秘書身份出席了二零一三年舉行之所有董事局／董事委員會會議。

公司秘書

楊偉堅先生獲委任為本公司之公司秘書。經本公司作出特定查詢後確認，彼符合上市規則第3.29條規定之要求。

董事進行之證券交易

本公司已就本公司董事進行證券交易採納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」)。經本公司作出特定查詢後，董事局所有成員均確認彼等於截至二零一三年十二月三十一日止整個年度一直遵守標準守則所載之規定標準。

董事及高級管理人員之酬金披露

截至二零一三年十二月三十一日止年度，高級管理人員之酬金組合載列如下：

酬金組合	人數
港幣2,000,001-4,000,000元	2
港幣10,000,001-12,000,000元	1
	<hr/>
	3

截至二零一三年十二月三十一日止年度之董事酬金及五位最高酬金人員之詳情載於綜合財務報表附註13。

核數師酬金

截至二零一三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2,812,000元，以及就其他非審計服務(稅項服務)收取約港幣268,000元。

與股東之通訊

企業通訊政策

本公司明白與股東及投資者保持有效及適當的溝通非常重要。本公司已制訂有關股東通訊原則之政策，旨在確保及時與股東進行公平及透明地溝通，上述政策已制訂並於本公司網站刊登。

資料披露

就處理及發放股價敏感資料之程序及內部監控而言，本公司知悉其於證券及期貨條例第XIVA部及上市規則項下之責任，並已因應證券及期貨事務監察委員會刊發之「內幕消息披露指引」制訂內幕消息／股價敏感資料之披露政策。

與股東之股東大會

本公司之股東週年大會為董事局與本公司股東進行直接溝通提供有用平台。本公司亦會確保股東意見能傳達至董事局。股東週年大會之主席就每項有待審議之事宜提出個別決議案。股東週年大會於二零一三年五月二十四日召開。本公司之外聘核數師及若干董事均有出席股東週年大會以回答股東之提問。

股東權利

(A) 應股東要求召開股東特別大會

根據香港公司條例第113條，若股東於遞交請求書當日持有本公司不少於二十分之一的繳足資本，且該資本在遞交請求書當日附有在本公司股東大會上表決之權利，則有關股東可要求本公司董事召開股東特別大會（「股東特別大會」）。書面請求須載明會議的目的，並由有關股東簽署及送達本公司註冊辦事處（註明致公司秘書）。請求書可包含數份同樣格式的文件，而每份文件均由一名或多名有關股東簽署。

倘本公司董事在遞交請求書當日起計21天內未有妥為安排在股東特別大會通告發出日期後28天內召開股東特別大會，則有關股東或佔該等全體股東一半以上總表決權的股東可自行召開股東特別大會，惟如此召開的股東特別大會不得在上述日期起計三個月屆滿後舉行。由股東召開的股東特別大會須盡可能以接近本公司董事召開股東大會之方式召開。

(B) 向董事局傳達股東查詢之程序

股東可隨時以書面方式經公司秘書向董事局遞交彼等的查詢及關注事項。公司秘書須向本公司董事局及／或相關董事委員會（如適當）傳達股東之查詢及關注事項，以解答股東之疑問。

(C) 股東於股東大會提呈決議案之程序

股東須按照香港公司條例第115A條於本公司之股東週年大會（「股東週年大會」）上提呈決議案。要求及程序載列如下：

- (i) 在遞交請求書當日，與請求書有關的任何股東人數持有不少於有權在股東週年大會上表決的總表決權四十分之一的股東，或不少於50名持有本公司股份且每名股東就其所持股份已繳足的平均股款不少於港幣2,000元的股東，可遞交一份書面請求，以便於股東週年大會上恰當地動議並擬在該會議上動議一項決議案。
- (ii) 本公司毋須根據香港公司條例向有權接收股東週年大會通告的本公司股東發出任何建議決議案的通知或就建議決議案內提述之事宜傳閱一份字數不多於1,000字之陳述書，除非(a)有關股東於股東週年大會舉行前不少於六個星期（如屬要求發出決議案通知之請求書）及股東週年大會舉行前不少於一個星期（如屬任何其他請求書）將一份由有關股東簽署的請求書（或兩份或多份載有全體有關股東簽署的請求書）送達本公司的註冊辦事處並註明致公司秘書；及(b)有關股東隨該請求書存放一筆足以應付本公司為落實請求書的要求而須支付開支的合理款項。

- (iii) 然而，倘在要求發出決議案通知的請求書已送達本公司的註冊辦事處後，本公司在該請求書送達後六個星期或較短期間內召開股東週年大會，則儘管該請求書並非於上文規定的時間內送達，亦須當作已妥為送達。

(D) 提名候選董事之程序

有關提名候選董事之程序，請參閱本公司網站「我的企業」一節、「股東資訊」分節（「股東提名參選董事的程序」）所載之程序。

組織章程文件

年內，本公司之組織章程大綱及細則並無任何變動。本公司組織章程大綱及細則之最新版本可於本公司及聯交所網站查閱。新公司條例（香港法例第622章）已於二零一四年三月三日生效，並取代了舊公司條例（香港法例第32章）的大部份內容。本公司已建議對其章程細則作出相應修訂，以供股東於應屆股東週年大會上批准。

企業社會責任

本集團致力履行社會責任，並相信這是成功為顧客、利益相關者及整個社會創造價值的關鍵。作為負責任的企業公民，本集團關心社會及將可持續發展及社會責任融入經營策略與企業文化中。本集團亦鼓勵員工支持義工服務及社區活動，為建設一個更理想的社會及可持續的環境作出貢獻。本集團亦堅定的認為本集團有責任為後代創造更美好的環境。同時，本集團保證在營運過程中嚴格遵守環境法規及規則，並將環保融入日常營運中。

本集團支持所有改善社會民生的活動。近期，本集團參與了香港遊樂場協會開設之良師益友計劃，為香港青年提供指導服務。此外，本集團致力促進及支持各種環境保護活動。自二零一三年起，本集團已成為企業會員加入世界自然基金會，並參加了多項活動，包括米埔慈善步行及其他的海岸線環境保護自願者工作。於二零一三年，本集團繼續將破舊電腦及冗餘零件送交香港明愛電腦工場進行翻新。除此之外，本集團採納多項善待員工政策，竭誠給予本集團員工關懷。本集團不久前獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」，並將繼續踐行可持續發展及社會責任。

董事局報告書

董事局謹提呈截至二零一三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、聯營公司及合營企業之主要業務分別已載於綜合財務報表附註19、20及21。

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4。

業績

本年度之業績刊載於第25頁之綜合損益表中。

股息

董事局建議不派發截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息。

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

本公司於二零一三年十二月三十一日，根據香港公司條例第79B條計算之可分配儲備為港幣370,953,000元（二零一二年：港幣332,545,000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

本年度本集團作出慈善及其他捐款港幣33,000元（二零一二年：港幣78,000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16。

購買、出售或贖回本公司股份

本公司於截至二零一三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。

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。

楊偉堅先生、郭琳廣先生 *銅紫荊星章，太平紳士* 及俞啟鎬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

於二零一三年十二月三十一日，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	108,349,636	72,952,000	181,301,636	12.96%
辛樹林先生	好倉	8,032,000	—	8,032,000	0.57%
楊偉堅先生	好倉	20,384,304	—	20,384,304	1.46%
郭琳廣先生 銅紫荊星章，太平紳士	好倉	1,000,000	—	1,000,000	0.07%
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	1,700,000	1,700,000	2.21%
楊偉堅先生	中國資本 好倉	1,250,000	1,250,000	1.63%

除上文披露者外，於年內任何時候，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，於二零一三年十二月三十一日，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。

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%。

於二零一三年十二月三十一日，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。

於二零一三年十二月三十一日，尚餘未行使的購股權之詳情如下：

	於 二零一三年一月一日及 二零一三年十二月三十一日 持有之購股權	行使價 港幣	授出日期	行使期	授予期
董事					
勞元一先生	11,944,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007- 22/05/2017	23/05/2007- 22/11/2007
辛樹林先生	8,032,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007- 22/05/2017	23/05/2007- 22/11/2007
楊偉堅先生	11,810,000	0.564	30/11/2005	30/05/2006- 11/12/2015	30/11/2005- 29/05/2006
	8,032,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007- 22/05/2017	23/05/2007- 22/11/2007
郭琳廣先生 銅紫荊星章，太平紳士	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	1.950	23/05/2007	23/11/2007- 22/05/2017	23/05/2007- 22/11/2007
劉吉先生	500,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007- 22/05/2017	23/05/2007- 22/11/2007
俞啟鎬先生	1,000,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007- 22/05/2017	23/05/2007- 22/11/2007
僱員					
	7,250,000	0.680	03/03/2006	03/03/2008- 02/03/2016	03/03/2006- 02/03/2008
	1,000,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007- 22/05/2017	23/05/2007- 22/11/2007
	51,568,000				

附註：

- (1) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，沒有購股權已根據該計劃授出、行使或失效。
- (2) 截至二零一三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二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所述均一致。

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

本集團於二零一三年及二零一二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

本公司於截至二零一三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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
資產總值	4,946,281	4,629,316	4,934,702	4,733,083	4,680,919
負債總值	2,198,746	2,008,376	2,220,043	1,864,028	1,926,318
資產淨值總額	2,747,535	2,620,940	2,714,659	2,869,055	2,754,601
營業額	459,579	349,085	285,409	291,904	587,498
股東應佔溢利／(虧損)	42,540	(98,266)	(45,819)	108,603	187,885
每股盈利／(虧損)					
— 基本	3.04仙	(7.02)仙	(3.28)仙	7.77仙	13.44仙
— 全面攤薄	3.03仙	(7.02)仙	(3.28)仙	7.70仙	13.37仙

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，二零一四年三月二十一日

獨立核數師報告



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)

羅兵咸永道

本核數師(「以下簡稱「我們」)已審計列載於第25至106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二零一三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。

審計涉及執执行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會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，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。

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 貴集團於二零一三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溢利及現金流量，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，二零一四年三月二十一日

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營業額	4	459,579	349,085
銷售成本		(182,906)	(148,405)
毛利		276,673	200,680
其他收益／(虧損)淨額	5	548	(24,461)
銷售、一般及行政費用		(243,485)	(233,535)
營運溢利／(虧損)	6	33,736	(57,316)
財務收入	7	15,715	19,770
財務成本	7	(16,953)	(23,364)
財務成本淨額	7	(1,238)	(3,594)
應佔之溢利減虧損			
聯營公司	20	4,596	(52,708)
合營企業	21	9,358	5,122
除稅前溢利／(虧損)		46,452	(108,496)
稅項	8(a)	(4,594)	3,161
除稅後溢利／(虧損)		41,858	(105,335)
投資基金之少數投資者應佔溢利		—	(657)
年內溢利／(虧損)		41,858	(105,992)
歸屬予：			
本公司股東	9	42,540	(98,266)
非控制性權益		(682)	(7,726)
		41,858	(105,992)
年內本公司股東應佔溢利／(虧損)之每股盈利／(虧損)			
— 基本	10	3.04港仙	(7.02)港仙
— 攤薄	10	3.03港仙	(7.02)港仙

第32頁至第106頁之附註乃綜合財務報表之組成部分。

綜合全面損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年內溢利／(虧損)	41,858	(105,992)
其他全面收益		
其後將不會重分類至損益之項目		
— 退休福利責任之精算虧損	(27)	(674)
可能重分類至損益之項目		
— 可供出售財務資產之公平值收益	16,014	30,125
— 出售附屬公司而確認之資本儲備	(290)	—
— 匯兌差異	37,053	271
— 應佔一聯營公司收購後之儲備	31,987	(17,449)
	84,764	12,947
年內其他全面收益，扣除稅項	84,737	12,273
年內全面收益／(虧損)總額	126,595	(93,719)
歸屬予：		
本公司股東	124,831	(86,231)
非控制性權益	1,764	(7,488)
	126,595	(93,719)

第32頁至第106頁之附註乃綜合財務報表之組成部分。

綜合資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產			
無形資產	15	13,757	2,126
物業、機器及設備	16	535,253	391,730
投資物業	17	436,768	419,495
租賃土地及土地使用權	18	54,114	54,934
聯營公司投資	20	279,921	241,473
合營企業投資	21	244,972	236,795
遞延稅項資產	37	15,184	15,682
可供出售財務資產	22	142,932	126,890
貸款及墊款	23	10,856	10,931
非流動資產總值		1,733,757	1,500,056
流動資產			
開發中物業	24	246,824	222,830
待售物業		303,034	347,975
存貨	25	8,405	7,495
貸款及墊款	23	538,806	494,804
應收賬款	26	242,042	147,514
其他應收賬款、預付款項及押金	27	67,753	42,055
可收回稅項	8(b)	948	896
按公平值作損益處理之財務資產	29	82,750	235,691
銀行存款	30	3,032	2,847
客戶信託銀行結餘	31	1,400,313	1,300,485
現金及現金等價物	31	318,617	326,668
流動資產總值		3,212,524	3,129,260
流動負債			
應付及其他應付賬款	32	1,693,375	1,545,356
應付稅項	8(b)	37,725	36,851
借貸	33	82,976	14,799
流動負債總值		1,814,076	1,597,006
流動資產淨值		1,398,448	1,532,254
資產總值減流動負債		3,132,205	3,032,310
非流動負債			
遞延稅項負債	37	69,008	65,432
退休福利責任	34	8,221	7,751
借貸	33	307,441	338,187
非流動負債總值		384,670	411,370
資產淨值		2,747,535	2,620,940

綜合資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
權益			
股本	35	279,783	279,783
儲備	36	2,374,968	2,249,764
本公司股東應佔股本及儲備		2,654,751	2,529,547
非控制性權益		92,784	91,393
權益總額		2,747,535	2,620,940

承董事局命

勞元一
董事

楊偉堅
董事

第32頁至第106頁之附註乃綜合財務報表之組成部分。

資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產			
附屬公司投資	19	97,698	87,699
可供出售財務資產	22	141,304	125,290
貸款及墊款	23	10,856	10,931
非流動資產總值		249,858	223,920
流動資產			
其他應收賬款、預付款項及押金	27	643	642
應收附屬公司款項	28(a)	1,523,442	1,442,500
現金及現金等價物	31	14,939	15,022
流動資產總值		1,539,024	1,458,164
流動負債			
應付及其他應付賬款	32	7,910	5,687
應付附屬公司款項	28(b)	82,828	32,675
流動負債總值		90,738	38,362
流動資產淨值		1,448,286	1,419,802
資產淨值		1,698,144	1,643,722
權益			
股本	35	279,783	279,783
儲備	36	1,418,361	1,363,939
權益總額		1,698,144	1,643,722

承董事局命

勞元一
董事

楊偉堅
董事

第32頁至第106頁之附註乃綜合財務報表之組成部分。

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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入／(流出)	38	119,523	(103,007)
繳訖香港利得稅		(9,254)	(3,872)
繳訖海外稅務		(4,760)	(5,225)
營運活動產生／(耗用)之淨現金		105,509	(112,104)
來自投資活動之現金流量			
收訖利息		15,173	19,358
購買物業、機器及設備		(13,230)	(12,681)
出售物業、機器及設備所得收入		2,106	2,651
出售投資物業所得收入		5,003	47,054
出售可供出售財務資產所得收入		—	70
收購一附屬公司		(149,137)	—
收購一合營企業		(148)	—
收訖一合營企業股息		8,737	8,580
銀行存款之(增額)／減額		(185)	3,937
收訖第三方償還貸款		6,939	6,377
投資活動(耗用)／產生之淨現金		(124,742)	75,346
來自融資活動之現金流量			
付訖利息		(24,629)	(23,110)
借貸所得收入		72,000	228,155
償還借貸		(40,537)	(197,693)
贖回可贖回參與股份		—	(15,372)
融資活動產生／(耗用)之淨現金		6,834	(8,020)
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		326,668	370,942
匯兌差異		4,348	504
十二月三十一日之現金及現金等價物		318,617	326,668
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金		151,920	135,968
短期銀行存款			
— 已抵押		15,000	15,000
— 無抵押		151,697	175,700
現金及現金等價物如上		318,617	326,668

第32頁至第106頁之附註乃綜合財務報表之組成部分。

綜合權益變動表

截至二零一三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	僱員以股份為 本之報酬儲備	資本 儲備	資本贖回 儲備	資產重估 儲備	投資重估 儲備	匯兌 儲備	滾存溢利	權益	
	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
於二零一三年一月一日	279,783	849,536	40,458	216,107	14,006	12,334	125,290	128,123	863,910	91,393	2,620,940
全面收益總額	—	—	—	31,697	—	—	16,014	34,607	42,513	1,764	126,595
轉撥自滾存溢利	—	—	—	85	—	—	—	—	(85)	—	—
不導致控制權變動的附屬公司 權益變動	—	—	—	373	—	—	—	—	—	(373)	—
	—	—	—	458	—	—	—	—	(85)	(373)	—
於二零一三年十二月三十一日	279,783	849,536	40,458	248,262	14,006	12,334	141,304	162,730	906,338	92,784	2,747,535
	本公司股東應佔									非控制性	總額
	股本	股份溢價	僱員以股份為 本之報酬儲備	資本 儲備	資本贖回 儲備	資產重估 儲備	投資重估 儲備	匯兌 儲備	滾存溢利	權益	
	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
於二零一二年一月一日	279,783	849,536	40,500	233,332	14,006	12,334	95,165	128,090	963,032	98,881	2,714,659
全面虧損總額	—	—	—	(17,449)	—	—	30,125	33	(98,940)	(7,488)	(93,719)
轉撥自滾存溢利	—	—	—	224	—	—	—	—	(224)	—	—
轉撥已失效之購股權之儲備	—	—	(42)	—	—	—	—	—	42	—	—
	—	—	(42)	224	—	—	—	—	(182)	—	—
於二零一二年十二月三十一日	279,783	849,536	40,458	216,107	14,006	12,334	125,290	128,123	863,910	91,393	2,620,940

第32頁至第106頁之附註乃綜合財務報表之組成部分。

1. 一般資料

第一上海投資有限公司(「本公司」)及其附屬公司、聯營公司及合營企業(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，綜合財務報表以港元為表列。

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

本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，並經對按公平值列賬之投資物業、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之範疇，或有重要假設及估算之範疇已於附註3披露。

會計政策變更及披露

(a) 於二零一三年生效且獲本集團採納之準則及對現行準則之修訂

下列獲本集團在二零一三年一月一日或以後開始的財政年度首次採納之準則及對現行準則之修訂對本集團構成重大影響：

香港會計準則第1號(修訂本)，「財務報表之呈列」。該等修訂的主要變動為規定實體將呈列於「其他全面收益」之項目按該等項目其後會否有可能重分類至損益(重分類調整)之基準歸類。

香港財務報告準則第7號(修訂本)，「金融工具：披露」有關抵銷資產及負債。該等修訂規定了新的披露要求，側重於披露有關在綜合資產負債表中被抵銷之已確認金融工具，以及受總淨額結算安排或類似安排約束之已確認金融工具(無論其是否被抵銷)之量化資料。

2. 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

會計政策變更及披露(續)

(a) 於二零一三年生效且獲本集團採納之準則及對現行準則之修訂(續)

香港財務報告準則第12號「於其他實體權益之披露」涵蓋了有關各種形式於其他實體權益之披露規定，包括合營安排及聯營公司。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」。該準則旨在透過提供公平值之精確定義，作為適用於各香港財務報告準則之公平值計量及披露規定之單一來源，使之較為一致及簡單。該等規定並無擴大公平值會計之使用，但就為按香港財務報告準則內其他準則規定或准許使用時，應如何應用提供指引。

(b) 尚未生效且未獲本集團採納之準則及對現行準則之修訂及詮釋

下列已發出但在二零一三年一月一日開始的財政年度仍未生效的準則及對現行準則之修訂及詮釋並無提早採納：

於下列日期或以後
開始之會計期間生效

• 香港會計準則第19號 (修訂本)	定額福利計劃；	二零一四年七月一日
• 香港會計準則第32號 (修訂本)	金融工具：呈列 — 抵銷金融資產及金融負債；	二零一四年一月一日
• 香港會計準則第36號 (修訂本)	非金融資產可收回數額之披露；	二零一四年一月一日
• 香港會計準則第39號 (修訂本)	金融工具：確認及計量 — 衍生工具之更替及對沖會計法之延續；	二零一四年一月一日
• 香港財務報告準則第7及 9號(修訂本)	強制生效日期及過渡性披露；	二零一五年一月一日
• 香港財務報告準則第9號	金融工具；	二零一五年一月一日
• 香港財務報告準則第10號、 第12號及香港會計準則 第27號(二零一一年) (修訂本)	投資實體；	二零一四年一月一日
• 香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶；	二零一六年一月一日
• 香港(國際財務報告詮釋 委員會) — 詮釋第21號	徵稅；及	二零一四年一月一日
• 年度改進項目	改進二零一二年及二零一三年 的香港會計準則及香港財務 報告準則	二零一四年七月一日

本集團已開始就採納以上準則及對現行準則之修訂及詮釋對本集團所產生之有關影響進行評估。本集團尚未能確定該等修訂會否對本集團之會計政策及財務報表之呈列帶來重大影響。

2. 主要會計政策概要(續)

2.2 附屬公司

2.2.1 綜合賬目

附屬公司指本集團擁有控制權之實體(包括結構性實體)。當本集團透過參與實體業務而享有或有權取得該實體的可變回報，且有能力運用其於該實體之權力影響該等回報金額時，本集團對該實體擁有控制權。

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

(a) 企業合併

本集團應用收購法為企業合併列賬。收購附屬公司所付出之代價為所轉讓資產、被收購者前任所有者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。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，初始均按其於收購當日之公平值計量。於每宗收購中，本集團按公平值或按非控制性權益應佔被收購方之可識別資產淨值已確認金額比例，確認於被收購方之任何非控制性權益。收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務合併分階段取得，收購方先前持有被收購方之股權於收購日之賬面值將按收購日的公平值重新計量；因重新計量產生的盈虧於損益中確認。

本集團將予轉讓之任何或然代價乃按其於收購日的公平值予以確認。根據香港會計準則第39號，或然代價公平值因其後變動而視作資產或負債將於損益或其他全面收益變動中確認。分類作股本之或然代價，則不予重新計量，而其後續結算於權益中列賬。

所轉讓代價、於被收購方任何非控制性權益的金額及任何先前於被收購方之股權於收購日期之公平值超出購入可辨認資產淨值之公平值的部分，入賬列作商譽。倘在議價購買情況下，所轉讓代價、已確認之非控制性權益及所計量先前持有權益之總額低於購入附屬公司資產淨值之公平值，則該差額直接於綜合損益表內確認(附註2.7)。

集團內公司間之交易、結餘及交易中未變現盈利已對銷。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。

2. 主要會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 綜合賬目(續)

(a) 企業合併(續)

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撥備(附註2.11)列賬。成本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) 不導致控制權變動的附屬公司權益變動

與非控制性權益進行不導致失去控制權之交易列作權益交易入賬 — 即以彼等為所有人之身分與附屬公司所有人進行交易。所支付之任何代價之公平值與應佔所收購附屬公司相關之賬面資產淨值的差額於權益中記賬。向非控制性權益出售所產生之盈虧亦於權益中記賬。

(c) 出售附屬公司

倘本集團不再擁有控制權，其於該實體之任何保留權益按失去控制權當日之公平值重新計量，其賬面值變動於損益中確認。就其後列賬為聯營公司、合營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，就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，即先前於其他全面收益內確認之金額可能會重分類至損益。

2.3 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，而其賬面值之增加或減少則以投資者應佔被投資者於收購日後之損益確認。本集團於聯營公司的投資包括於收購時已辨認之商譽(減任何累計減值虧損)(附註2.7)。

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分類至損益(如適用)。

本集團應佔收購後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，並相應調整投資賬面值。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法定或推定責任或作出付款。

2. 主要會計政策概要(續)

2.3 聯營公司(續)

本集團與其聯營公司間之交易的損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於綜合損益表確認。

2.4 合營企業

根據香港財務報告準則第11號，合營企業投資視乎各投資者之合約權利及責任而分類為共同經營或合營企業。本集團已評估其合營安排之性質，並釐定該等安排屬合營企業。合營企業投資以權益會計法入賬，初始以成本確認，而其賬面值之增加或減少則以投資者應佔被投資者於收購日後之損益確認。

本集團應佔收購後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，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔合營企業之虧損等於或超過其在該合營企業之權益(包括任何其他無抵押應收款)，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代合營企業承擔法定或推定責任或作出付款。

本集團與其合營企業間之交易的未確認收益以本集團在合營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。合營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。

2.5 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，實為作出策略性決定之本公司董事局(「董事局」)。

2.6 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。

2. 主要會計政策概要(續)

2.6 外幣換算(續)

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日或在項目因進行估值而重新計量當日之適用匯率換算成功能貨幣。因結算該等交易及以外幣結算之貨幣性資產及負債於年末按匯率換算時產生之外匯收益及虧損於綜合損益表確認。

非貨幣性財務資產及負債(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。非貨幣性財務資產(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) 各損益表中之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。

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。所產生之匯兌差異將於其他全面收益內確認。

(d) 出售海外業務及部分出售

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益，或出售令本集團失去對一間包含海外業務的附屬公司之控制權、或失去對一間包含海外業務的合營企業之共同控制權、或失去對一間包含海外業務的聯營公司之重大影響力)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內確認之所有匯兌差異重分類至損益。

就部分出售不導致本集團失去對一間包含海外業務的附屬公司之控制權而言，累計匯兌差異分佔部分重新歸類至非控制性權益且不會於損益內予以確認。就所有其他部分出售(即減少本集團於聯營公司或合營企業之所有權而不導致本集團失去重大影響或共同控制)而言，累計匯兌差異之分佔部分重分類至損益。

2. 主要會計政策概要(續)

2.7 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。收購聯營公司及合營企業所產生的商譽分別包括在「聯營公司投資」及「合營企業投資」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。

就減值測試而言，於業務合併收購之商譽將分配至預期將從該業務合併的協同效應中受惠之各現金產出單元(「現金產出單元」)或現金產出單元組別。商譽分配至各單元或單元組別代表為內部管理目的而監控商譽的實體內的最低級別。商譽以營運分部的層面作出監控。

(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。

2.8 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入賬。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)

2.8 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，以及汽車、貨櫃車及機器，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之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(如下)將成本或重估價值按直線法分攤至剩餘價值計算：

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40年(以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	3至7年
機器及機械	8至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各呈報期完結時進行檢討，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2.11)。

(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，並於綜合損益表內之「其他收益／(虧損)淨額」確認。出售重估資產後，於資產重估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)

2.9 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及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所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。該等估値是按照國際估價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之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)

2.9 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加於資產賬面值。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」之一部分。

2.10 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。此等款項按有關租約年期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。

2.11 於附屬公司、聯營公司、合營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，則須於各呈報日復核是否可予撥回。

本集團於各呈報期完結時評估是否有客觀證據顯示其於聯營公司及合營企業之權益存在減值。有關客觀證據包括聯營公司或合營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合營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高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中予以確認。往後期間之任何減值虧損乃透過損益予以撥回。

於附屬公司之投資收取股息時，倘股息超過派息期間附屬公司之全面收益總額，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)

2.12 財務資產

2.12.1 分類

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。

(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，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，除非結餘或預算在呈報期完結後十二個月以上償還則除外。此類資產分類為非流動資產。本集團之貸款及應收款在綜合資產負債表中包括「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」。

(c) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為指定於此類別或無法歸類於其他類別的非衍生財務資產。除非投資將於或管理層準備於呈報期完結後起十二個月內到期或處置該投資，否則概列作為非流動資產。

2.12.2 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連同交易成本作初始確認。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。當從投資收取現金流的權利已經到期或轉讓，及本集團已實質轉讓大部份與其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其後以公平值列賬。貸款及應收款其後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款項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性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)

2.12 財務資產(續)

2.12.2 確認及計量(續)

當歸類於可供出售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款項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。

本集團於各呈報期完結時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 — 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 — 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。應收及其他應收賬款之減值測試載於附註2.15。

2.13 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週期完成，否則開發中物業及待售物業分類為流動資產。

2.14 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)

2.15 應收及其他應收賬款

應收賬款為在日常業務過程中就商品銷售或提供服務而應收客戶之款項。如應收及其他應收賬款預期將於一年或以內(如在正常業務經營週期中，則可為較長時間)收回，則分類為流動資產；否則呈列為非流動資產。

應收及其他應收賬款初始以公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2.16 客戶信託銀行結餘

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，列於流動資產項下，並於流動負債項下確認應付相關客戶之相應賬款。

2.17 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。

2.18 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(庫存股)，所支付的代價，包括任何直接應佔的新增成本(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。如普通股份其後被重新發行，任何已收取的代價，扣除任何直接應佔的新增交易成本及相關的所得稅影響，包括在本公司股東的應佔權益內。

2.19 應付及其他應付賬款

應付賬款為在日常業務過程中從供應商購買商品或服務而應支付之負債。如應付及其他應付賬款之支付日期在一年或以內(如在正常業務經營週期中，則可為較長時間)，則分類為流動負債；否則呈列為非流動負債。

應付及其他應付賬款初始以公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.20 借貸

借貸初始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呈報期完結後最少十二個月，否則借貸歸類為流動負債。

2. 主要會計政策概要(續)

2.21 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，惟稅項與確認於其他全面收益或直接確認於權益內之項目有關，亦會分別於其他全面收益確認或直接於權益確認。

(a) 當期所得稅

當期所得稅開支乃按結算日在本公司及其附屬公司、聯營公司以及合營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。

(b) 遞延所得稅

內在差異

遞延所得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，因初始確認商譽而產生的遞延所得稅項負債不予確認，若遞延所得稅項來自在交易(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。遞延所得稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅項資產變現或遞延所得稅項負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延所得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。

外在差異

遞延所得稅項負債乃就附屬公司、聯營公司及合營企業投資產生之應課稅暫時差異而撥備，但就遞延所得稅項負債而言，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。

遞延所得稅資產乃就附屬公司、聯營公司及合營企業投資產生之可扣減暫時差異而確認，惟只限於暫時差異在將來可撥回，且有充足應課稅溢利抵銷可動用暫時差異。

(c) 抵銷

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，及遞延所得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，抵銷遞延所得稅項資產及負債。

2. 主要會計政策概要(續)

2.22 僱員福利

(a) 退休金責任

本集團設有界定供款退休金計劃及意大利僱員離職彌償(「TFR」)，其分類作界定福利退休金計劃。

界定供款退休金計劃

本集團向界定供款退休金計劃所作之供款乃於發生時列作費用，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。

按中華人民共和國(「中國」)之法規及規章規定，本集團為其中國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。

界定福利退休金計劃

界定福利退休金計劃乃並非界定供款退休金計劃的退休金計劃。一般而言，界定福利退休金計劃界定僱員在退休時將收取的退休金福利金額，通常取決於一項或多項因素，如年齡、服務年期及酬金。

於綜合資產負債表確認有關界定福利退休金計劃之責任，乃指呈報期末界定福利責任之現值減計劃資產之公平值連同調整未確認過往服務成本。界定福利責任乃由獨立精算師採用預測單位信貸法每年予以計算。界定福利責任之現值乃透過折讓估計未來現金流出予以釐定。

精算損益(因經驗調整及精算假設變動而產生)於其所產生期間在其他全面收益項下扣除或計入權益。

過往服務成本即時確認為收益。

(b) 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。

(c) 酌情分配花紅

酌情分配花紅於本集團僱員提供有關服務當年作出預提。

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量。

2. 主要會計政策概要(續)

2.22 僱員福利(續)

(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。於各呈報期完結時，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)均計入股本(面值)及股份溢價中。

2.23 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。

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。

2.24 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. 主要會計政策概要(續)

2.25 營業額確認

營業額以本集團業務之一般過程中已收或應收銷售貨品及服務的代價的公平值計量，並扣除增值稅、退回、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，只有該等交易日期為在有關之會計年度內才會計算在內。
- (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款項計入流動負債。
- (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。
- (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。

2.26 財務成本

因興建某項合資格資產(指必須經長時間處理以作其預定用途)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. 主要會計政策概要(續)

2.27 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。

2.28 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及本公司財務報表中確認為負債。

3. 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算及假設。顧名思義，有關之會計估算甚少與實際結果一致。有可能導致須於下個財政年度內對資產及負債之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)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算，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。

(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廢舊技術或非策略性資產。

(c) 投資物業之估計公平值

投資物業之公平值採用估值方法釐定。有關判斷及假設之詳情於附註17披露。

(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)，其公平值是按各呈報期完結時的市場報價計算。

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，並主要根據各呈報期完結時之現行市況作出假設。

3. 關鍵會計估算及判斷(續)

(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算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，此決定需要重大判斷。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，科技轉變及營運活動及融資活動之現金流量。

(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。倘預期與原有估算存在差異，有關差異將影響有關改變估算當年之投資及應收款項之賬面值以及減值虧損撥備。

(i) 於聯營公司及合營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合營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，根據評估該等結餘之可收回性而作出。識別有關結餘是否出現減值須作出判斷及估算。倘預期與原有估算存在差異，有關差異將影響有關改變估算當年之投資及應收賬款之賬面值以及減值虧損撥備。

3. 關鍵會計估算及判斷(續)

(j) 退休福利

退休金責任之現值倚賴若干因素，並採用若干假設按精算基準予以釐定。釐定退休金之成本(收入)淨額時所採用之假設包括貼現率。該等假設之任何變動將會影響退休金責任之賬面值。

於各結算日，本集團釐定適當貼現率。此利率用於釐定預期須支付退休金責任之估計未來現金流出之現值。於釐定適當貼現率時，本集團考慮高品質企業債券之利率。高品質企業債券為按支付福利之貨幣列值，且擁有與相關退休金責任條款相若之到期條款。

4. 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合營企業之業績評估營運分部之表現。

4. 分部資料(續)

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

	企業融資		物業投資		集團
	證券投資	及股票經紀	物業開發	及酒店	
	二零一三年	二零一三年	二零一三年	二零一三年	二零一三年
	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	30,358	203,730	25,764	108,148	459,579
分部業績	27,019	78,479	(12,818)	(43,639)	63,888
未分配營運開支淨額					(30,152)
營運溢利					33,736
財務成本淨額					(1,238)
應佔之溢利減虧損					
— 聯營公司	—	—	—	—	4,596
— 合營企業	—	—	—	8,372	986
除稅前溢利					46,452
資產負債表					
分部資產	98,286	2,324,211	665,380	986,453	4,386,513
聯營公司投資	—	—	—	—	279,921
合營企業投資	—	—	—	203,204	41,768
可收回稅項					948
遞延稅項資產					15,184
企業資產					18,743
資產總值					4,946,281
其他資料					
折舊及攤銷	10	1,385	1,165	38,634	43,184

註：營運分部間並無任何銷售。

4. 分部資料(續)
(a) 營運分部(續)

	證券投資 二零一二年 港幣千元	企業融資 及股票經紀 二零一二年 港幣千元	物業開發 二零一二年 港幣千元	物業投資 及酒店 二零一二年 港幣千元	直接投資 二零一二年 港幣千元	集團 二零一二年 港幣千元
損益表						
營業額	22,666	143,798	17,133	104,136	61,352	349,085
分部業績	15,289	44,191	(24,287)	(39,285)	(22,467)	(26,559)
未分配營運開支淨額						(30,757)
營運虧損						(57,316)
財務成本淨額						(3,594)
應佔之溢利減虧損						
— 聯營公司	—	—	—	—	(52,708)	(52,708)
— 合營企業	—	—	—	3,542	1,580	5,122
除稅前虧損						(108,496)
資產負債表						
分部資產	247,891	2,071,027	656,723	811,365	301,284	4,088,290
聯營公司投資	—	—	—	—	241,473	241,473
合營企業投資	—	—	—	197,396	39,399	236,795
可收回稅項						896
遞延稅項資產						15,682
企業資產						46,180
資產總值						4,629,316
其他資料						
折舊及攤銷	9	1,853	1,220	35,764	6,348	45,194

註： 營運分部間並無任何銷售。

4. 分部資料(續)

(b) 地區分部

	香港 二零一三年 港幣千元	中國及其他 二零一三年 港幣千元	集團 二零一三年 港幣千元
營業額	233,895	225,684	459,579
非流動資產*	360,432	1,215,209	1,575,641

	香港 二零一二年 港幣千元	中國及其他 二零一二年 港幣千元	集團 二零一二年 港幣千元
營業額	149,170	199,915	349,085
非流動資產*	322,332	1,035,152	1,357,484

* 非流動資產不包括可供出售財務資產及遞延稅項資產。

5. 其他收益／(虧損)淨額

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
出售附屬公司權益之收益	290	—
出售投資物業之虧損	(505)	(40,443)
投資物業之公平值(虧損)／收益	(18,056)	15,613
出售一可供出售財務資產之收益	—	70
出售按公平值作損益處理之財務資產之收益	12,048	—
外匯淨收益	6,771	299
	548	(24,461)

6. 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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
計入		
舊貨撥備撥回	—	549
呆賬撥備撥回(附註26)	—	302
出售物業、機器及設備之淨收益	980	942
扣除		
折舊	41,744	43,838
攤銷租賃土地及土地使用權(附註18)	1,781	1,753
已售物業成本	26,121	14,557
存貨成本	68,959	63,346
證券經紀佣金及相關費用	26,455	14,959
員工成本(附註12)	191,607	168,900
土地及樓宇之營運租賃租金	9,153	7,450
核數師薪酬		
審計及審計相關工作		
— 本公司核數師	2,812	2,482
— 其他核數師	1,171	1,176
非審計服務 — 本公司核數師	268	295
舊貨撥備	324	—
呆賬撥備(附註26)	196	—

7. 財務成本淨額

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
財務收入 — 利息收入	15,715	19,770
財務成本		
— 貸款及透支利息	(24,811)	(23,364)
— 減：合資格資產資本化之金額	7,858	—
財務成本總額	(16,953)	(23,364)
財務成本淨額	(1,238)	(3,594)

8. 稅項

香港利得稅乃按照年內估計應課稅溢利依稅率16.5%(二零一二年：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／(計入)之稅項如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	10,714	7,371
往年度撥備不足／(過度撥備)	88	(1,455)
海外稅項		
本年度	2,754	7,873
往年度撥備不足	233	632
遞延稅項(附註37)	(9,195)	(17,582)
稅項支出／(抵免)	4,594	(3,161)

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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)(扣除應佔聯營公司及合營企業 之溢利減虧損)	32,498	(60,910)
按稅率16.5%(二零一二年：16.5%)計算之稅項	5,362	(10,050)
其他國家不同稅率之影響	(13,266)	(9,364)
無須課稅之收入	(2,421)	(3,318)
不可扣稅之支出	2,522	2,502
往年度撥備不足／(過度撥備)淨額	321	(823)
未確認遞延稅項資產	11,052	10,623
企業預扣稅項	(561)	1,463
其他	(16)	143
土地增值稅	2,993	(8,824)
稅項支出／(抵免)	1,601	5,663
稅項支出／(抵免)	4,594	(3,161)

8. 稅項(續)

(b) 在本集團綜合資產負債表中之稅項如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
可收回稅項 — 海外	948	896
應付稅項		
香港	3,303	1,770
海外	34,422	35,081
	37,725	36,851

9. 本公司股東應佔溢利／(虧損)

港幣38,408,000元(二零一二年：本公司股東應佔虧損港幣25,820,000元)已計入本公司財務報表之本公司股東應佔溢利中。

10. 每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據本集團之股東應佔溢利港幣42,540,000元(二零一二年：本集團之股東應佔虧損港幣98,266,000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1,398,913,012股(二零一二年：1,398,913,012股)而計算。

本公司於二零一三年有尚未行使的購股權為具潛在攤薄影響之普通股。根據尚未行使購股權所附認購權之貨幣價值計算，以釐定原可按公平值(按本公司股份每日平均市價釐定)收購之股份數目。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3,002,626股具潛在攤薄影響之普通股計算。

於二零一二年，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。

11. 股息

董事局建議不派發截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息。

12. 員工成本(包括董事酬金)

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
工資、薪金及津貼	165,786	143,578
退休福利成本(附註14)	18,121	15,683
其他僱員福利	7,700	9,639
	191,607	168,900

13. 董事及高級管理人員之酬金

(a) 董事酬金

截至二零一三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	退休福利	二零一三年 總額 港幣千元
			花紅 港幣千元	成本 港幣千元	
執行董事：					
勞元一先生	—	2,999	1,800	255	5,054
辛樹林先生	—	2,378	—	202	2,580
楊偉堅先生	—	2,622	1,500	222	4,344
非執行董事：					
郭琳廣先生 <i>銅紫荊星章，太平紳士</i>	294	—	—	—	294
獨立非執行董事：					
吳家瑋教授	294	—	—	—	294
劉吉先生	294	—	—	—	294
俞啟鎬先生	294	—	—	—	294
周小鶴先生	294	—	—	—	294

13. 董事及高級管理人員之酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

截至二零一二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	二零一二年 總額 港幣千元
執行董事：					
勞元一先生	—	2,914	—	248	3,162
辛樹林先生	—	2,378	—	202	2,580
楊偉堅先生	—	2,545	—	216	2,761
非執行董事：					
郭琳廣先生 <i>銅紫荊星章，太平紳士</i>	294	—	—	—	294
獨立非執行董事：					
吳家瑋教授	294	—	—	—	294
劉吉先生	294	—	—	—	294
俞啟鎬先生	294	—	—	—	294
周小鶴先生	294	—	—	—	294

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。

截至二零一三年及二零一二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，包括兩位(二零一二年：三位)為董事，其酬金已載於上述之分析中。於本年應付予其餘三位(二零一二年：兩位)人員之酬金如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
基本薪金、津貼及實物利益	6,192	3,728
酌情分配花紅	11,758	5,550
退休福利成本	250	230
	18,200	9,508

13. 董事及高級管理人員之酬金(續)**(b) 五位最高酬金之人員(續)**

酬金在下列組合中：

酬金組合 港幣	人數	
	二零一三年	二零一二年
2,000,001–3,000,000	1	1
4,000,001–5,000,000	1	—
7,000,001–8,000,000	—	1
10,000,001–11,000,000	1	—
	3	2

14. 退休福利成本 — 界定供款計劃

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。

年內並無已沒收之香港界定供款退休金計劃供款(二零一二年：港幣48,000元)。於二零一三年及二零一二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240,000元(二零一二年：港幣233,000元)，並已計入應付及其他應付賬款內。

本集團亦有為中國及海外之員工提供退休金計劃。在中國，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%至17%供款。

15. 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			
於二零一三年一月一日	2,104	400	2,504
收購一附屬公司(附註41)	10,988	—	10,988
匯兌差異	643	—	643
於二零一三年十二月三十一日	13,735	400	14,135
累計減值虧損			
於二零一三年一月一日及十二月三十一日	378	—	378
賬面淨值			
於二零一三年十二月三十一日	13,357	400	13,757
集團	商譽 港幣千元	交易權 港幣千元	總額 港幣千元
成本			
於二零一二年一月一日及十二月三十一日	2,104	400	2,504
累計減值虧損			
於二零一二年一月一日及十二月三十一日	378	—	378
賬面淨值			
於二零一二年十二月三十一日	1,726	400	2,126

商譽減值測試

業務合併所產生之商譽已撥入物業開發以及物業投資及酒店分部以用作減值測試。

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%。

16. 物業、機器及設備

(a) 集團

	土地及樓宇		樓宇		傢俬、 裝置及 設備	汽車、 貨櫃車及 機器	在建工程	總額
	香港 以外地區 永久 權物業 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	樓宇 港幣千元				
成本或估值								
於二零一三年一月一日	31,892	59,501	216,847	156,404	73,218	373	538,235	
收購一附屬公司	150,910	—	—	553	1,537	—	153,000	
添置	41	—	—	2,213	1,727	9,249	13,230	
轉撥自在建工程	145	—	—	198	1,363	(1,706)	—	
出售	—	—	—	(1,178)	(3,607)	—	(4,785)	
匯兌差異	10,219	—	6,920	4,324	2,825	11	24,299	
於二零一三年十二月三十一日	193,207	59,501	223,767	162,514	77,063	7,927	723,979	
累計折舊及減值虧損								
於二零一三年一月一日	3,065	10,561	25,572	73,853	33,081	373	146,505	
本年度折舊	4,285	607	7,622	27,751	1,479	—	41,744	
出售	—	—	—	(867)	(2,792)	—	(3,659)	
匯兌差異	288	—	875	2,229	732	12	4,136	
於二零一三年十二月三十一日	7,638	11,168	34,069	102,966	32,500	385	188,726	
賬面淨值								
於二零一三年十二月三十一日	185,569	48,333	189,698	59,548	44,563	7,542	535,253	

16. 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	汽車、 貨櫃車及 機器	在建工程	總額
	香港 以外地區 永久 權物業 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	香港 以外地區 中期租約 港幣千元				
成本或估值								
於二零一二年一月一日	31,052	59,501	216,779	158,416	71,102	373	537,223	
添置	204	—	110	4,336	8,031	—	12,681	
出售	—	—	—	(6,334)	(6,396)	—	(12,730)	
匯兌差異	636	—	(42)	(14)	481	—	1,061	
於二零一二年十二月三十一日	31,892	59,501	216,847	156,404	73,218	373	538,235	
累計折舊及減值虧損								
於二零一二年一月一日	1,485	9,954	18,069	51,059	32,482	373	113,422	
本年度折舊	1,514	607	7,483	28,558	5,676	—	43,838	
出售	—	—	—	(5,839)	(5,182)	—	(11,021)	
匯兌差異	66	—	20	75	105	—	266	
於二零一二年十二月三十一日	3,065	10,561	25,572	73,853	33,081	373	146,505	
賬面淨值								
於二零一二年十二月三十一日	28,827	48,940	191,275	82,551	40,137	—	391,730	

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	汽車、 貨櫃車及 機器	在建工程	總額
	香港 以外地區 永久權物業 二零一三年 港幣千元	香港 長期租約 二零一三年 港幣千元	香港 以外地區 中期租約 二零一三年 港幣千元	香港 以外地區 中期租約 二零一三年 港幣千元				
成本	193,207	48,376	223,767	162,514	77,063	7,927	712,854	
按專業估值 — 一九九四年	—	11,125	—	—	—	—	11,125	
	193,207	59,501	223,767	162,514	77,063	7,927	723,979	

16. 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	汽車、 貨櫃車及 機器	在建工程	總額
	香港 以外地區 永久權物業 二零一二年 港幣千元	香港 長期租約 二零一二年 港幣千元	香港 以外地區 中期租約 二零一二年 港幣千元	香港 以外地區 二零一二年 港幣千元				
成本	31,892	48,376	216,847	156,404	73,218	373	527,110	
按專業估值								
— 一九九四年	—	11,125	—	—	—	—	11,125	
	31,892	59,501	216,847	156,404	73,218	373	538,235	

若干樓宇按一九九四年之專業估值減累計折舊列賬。該樓宇若以歷史成本列賬，則其賬面淨值應為港幣7,561,000元(二零一二年：港幣7,894,000元)。

(b) 公司

	汽車	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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	457	404
本年度折舊	—	53
於十二月三十一日	457	457
賬面淨值		
於十二月三十一日	—	—

17. 投資物業

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日之估值	419,495	447,570
轉撥自待售物業	29,694	44,182
出售	(5,508)	(87,497)
公平值(虧損)/收益	(18,056)	15,613
匯兌差異	11,143	(373)
	436,768	419,495

本集團於投資物業之權益按估值分析如下：

	二零一三年 港幣千元		二零一二年 港幣千元	
在香港，持有				
— 超過50年租約	17,300		16,200	
香港以外地區，持有				
— 10至50年租約	419,468		403,295	
	436,768		419,495	
	二零一三年 港幣千元		二零一二年 港幣千元	
投資物業於綜合損益表確認之租金收入	13,347		11,642	

投資物業之經常性公平值計量包含於公平值等級之第三級。本集團之政策是於引致轉撥之事件或情況變化發生之日確認公平值等級之轉入或轉出。年內，第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。

使用重大不可觀察輸入資料之公平值計量(第三級)

	二零一三年 港幣千元
年終持有之資產於年內盈虧總額計入損益表內，列作「其他收益/(虧損)淨額」	(18,056)
年終持有之資產於年內未變現盈虧之變動計入損益表內	(18,056)

17. 投資物業(續)

本集團之估值程序

本集團之投資物業已於二零一三年及二零一二年十二月三十一日由擁有適當資格及近期對相關地點同類物業之估值經驗之獨立專業合資格估值師進行重估。

本集團財務部包括一個審閱獨立估值師所作估值以便作出財務報告的小組。該小組直接向最高管理人員匯報。估值小組及估值師就估值程序及結果每年至少舉行一次討論(與本集團年度報告日期一致)。

於各個財政年度終結，財務部會：

- 核實獨立估值報告之所有主要輸入資料；
- 評估物業估值較上一年度估值報告的變動；及
- 與獨立估值師召開討論。

在各報告日，第二級及第三級公平值變動會於最高管理人員及估值小組召開之年度估值討論期間予以分析。作為討論的一環，該小組會提呈一份說明公平值變動原因之報告。

估值方法

若干物業估值乃使用直接比較法釐定。毗鄰可資比較物業之售價會視乎狀況、位置、樓齡等主要特點不同而作出調整。此估值方法之最重大輸入資料為每平方米價格。

其他物業估值採用收入資本化法釐定。在估值時，物業所有可出租單位之市值租金乃經參考可出租單位以及周邊同類物業之其他出租單位已取得的租金進行評估。採用之資本化率乃參照估值師就當地同類物業獲得之收益率制定，並根據估值師對相關物業之特定因素的了解而予以調整。此估值方法之最重大不可觀察輸入資料為每月市值租金及資本化率。

年內，估值方法並無任何變動。

17. 投資物業(續)

有關使用重大不可觀察輸入資料之公平值計量(第三級)之資料

估值方法	不可觀察輸入資料	範圍	關係
(a) 中國一線城市物業			
直接比較法	銷售價格	每平方米港幣21,000元至 港幣47,000元	銷售價格愈高， 公平值愈高
收入資本化法	每月市值租金	每平方米港幣97元至 港幣149元	每月市值租金愈高， 公平值愈高
	資本化率	3%-5%	資本化率愈高， 公平值愈低
(b) 中國二線城市物業			
直接比較法	銷售價格	每平方米港幣8,000元至 港幣15,000元	銷售價格愈高， 公平值愈高
收入資本化法	每月市值租金	每平方米港幣25元至 港幣85元	每月市值租金愈高， 公平值愈高
	資本化率	3%-9%	資本化率愈高， 公平值愈低
(c) 香港物業			
直接比較法	銷售價格	每平方米港幣145,000元至 港幣161,000元	銷售價格愈高， 公平值愈高

不可觀察輸入資料之間存在相關性。未來租金收入增加或會伴隨著成本增加。

18. 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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日之賬面淨值	54,934	56,699
年內攤銷(附註6)	(1,781)	(1,753)
匯兌差異	961	(12)
於十二月三十一日之賬面淨值	54,114	54,934

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。

19. 附屬公司投資

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非上市投資，按成本值	36,168	36,168
貸款予附屬公司	80,000	70,000
減：累計減值虧損	(18,470)	(18,469)
	97,698	87,699

向附屬公司提供之貸款為無抵押及以港幣計值。在總款額中，約港幣70,000,000元(二零一二年：港幣70,000,000元)及港幣10,000,000元(二零一二年：港幣零元)分別按香港最優惠利率加1厘(二零一二年：香港最優惠利率加1厘)及香港最優惠利率減1厘(二零一二年：無)之年利率計息，且於結算日毋須於未來十二個月內償還。於二零一三年十二月三十一日，貸款予附屬公司之賬面值與其公平值相若。

19. 附屬公司投資(續)

於十二月三十一日，主要附屬公司如下：

名稱	註冊/ 營運地點	已發行股本/ 註冊資本詳情	實際持股所佔權益		主要業務
			二零一三年	二零一二年	
直接持有股份：					
Ever Achieve Investments Limited	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	證券投資
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
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
良屋投資有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	物業投資
P.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
順鑫有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股
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
年盛地產有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	物業投資
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
宏景邦諮詢(北京)有限公司	中國(a)	港幣500,000元	100%	100%	財務諮詢
宏景邦諮詢(上海)有限公司	中國(a)	200,000美元	100%	100%	財務諮詢

19. 附屬公司投資(續)

名稱	註冊/ 營運地點	已發行股本/ 註冊資本詳情	實際持股所佔權益		主要業務
			二零一三年	二零一二年	
間接持有股份：(續)					
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%	醫藥服務
上海富海科申藥業有限公司	中國(a)	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
Excel Partner Holdings Limited	香港	1股普通股 每股港幣1元	100%	100%	醫藥服務
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
第一上海資產管理有限公司	香港	9,000,000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(b)	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
First Shanghai Resorts S.a.r.l.	盧森堡	12,500股普通股 每股1歐元	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

19. 附屬公司投資(續)

名稱	註冊/ 營運地點	已發行股本/ 註冊資本詳情	實際持股所佔權益		主要業務
			二零一三年	二零一二年	
間接持有股份:(續)					
第一上海創業投資管理 (深圳)有限公司	中國(a)	港幣1,000,000元	100%	100%	財務諮詢
Gold Resources Limited	英屬處女群島	100股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股
Gold S.A.S	法國	2,000,000股普通股 每股7.01歐元	100%	—	酒店及高爾夫 球場營運
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(a)	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(c)	人民幣1,000,000元	70%	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(c)	人民幣500,000元	55%	55%	物業管理
上海運保通信息技術有限公司	中國(a)	1,800,000美元	100%	100%	投資控股
上海中創國際集裝箱儲運有限公司	中國(b)	11,025,000美元	62%	62%	集裝箱儲運及 貨運代理
Sirton Pharmaceuticals S.p.A.	意大利	300,000股普通股 每股1歐元	100%	100%	醫藥服務
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

19. 附屬公司投資(續)

名稱	註冊/ 營運地點	已發行股本/ 註冊資本詳情	實際持股所佔權益		主要業務
			二零一三年	二零一二年	
間接持有股份:(續)					
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
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%	100%	證券投資
智聯投資有限公司	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	100%	100%	證券投資
無錫江山置業發展有限公司 (「無錫江山」)	中國(b)	20,000,000美元	70%	70%	房地產發展
無錫香山酒店有限公司	中國(c)	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(a)	30,000,000美元	100%	100%	酒店經營
中山聖賢山莊休閒產業有限公司	中國(a)	人民幣80,000,000元	99.9%	95.2%	房地產發展

附註：

- (a) 於中國註冊成立並註冊為外商獨資企業之附屬公司。
- (b) 於中國註冊成立並註冊為中外合資合營企業之附屬公司。
- (c) 於中國註冊成立並註冊為有限公司之附屬公司。

重大非控制性權益

本年度之非控制性權益總額為港幣92,784,000元，其中港幣60,466,000元乃歸屬於無錫江山。其他公司之非控制性權益並不重大。

19. 附屬公司投資 (續)

一重大非控制性權益附屬公司的財務資料摘要

有關對本集團而言屬重大非控制性權益之無錫江山的財務資料摘要載列如下。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
損益表摘要		
營業額	4,742	3,500
除稅後虧損	(2,254)	(21,145)
全面虧損總額	(2,254)	(21,145)
資產負債表摘要		
資產		
非流動資產	111,398	89,831
流動資產	273,113	284,796
	384,511	374,627
負債		
非流動負債	124,106	133,569
流動負債	58,853	43,434
	182,959	177,003
資產淨值	201,552	197,624
現金流量摘要		
營運活動耗用之現金流量	(1,613)	(59,332)
來自投資活動之淨現金	1	46,383
來自融資活動之淨現金	4,777	3,787
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	3,165	(9,162)
於一月一日之現金及現金等價物	4,419	13,583
匯兌差異	138	(2)
於十二月三十一日之現金及現金等價物	7,722	4,419

上述資料為公司間對銷前之金額。

20. 聯營公司投資

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日	241,473	308,486
應佔聯營公司業績		
— 除稅前溢利／(虧損)	835	(52,527)
— 稅項	3,761	(181)
應佔一聯營公司儲備	31,987	(17,449)
於其他應付賬款確認一聯營公司應佔虧損之推定責任	1,784	3,733
匯兌差異	81	(589)
於十二月三十一日	279,921	241,473

於十二月三十一日之聯營公司載列如下：

名稱	註冊地點	實際持股所佔權益		計量方式
		二零一三年	二零一二年	
中國資本(控股)有限公司 (「中國資本」)(見下文附註(a))	香港	33.25%	33.25%	權益
Holygene Corporation (見下文附註(b))	英屬處女群島	54.26%	54.26%	權益

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。於二零一三年十二月三十一日，上市證券之市值約為港幣70,188,000元(二零一二年：港幣87,033,000元)。中國資本之主要業務為投資控股。
- (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。Holygene Corporation之主要業務為醫藥服務。

並無有關本集團於聯營公司權益之或然負債。

20. 聯營公司投資 (續)

一重大聯營公司之財務資料摘要及對賬

有關中國資本按權益法入賬之財務資料摘要載列如下。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
損益表摘要		
營業額	41,439	6,553
除稅前溢利／(虧損)	19,188	(147,294)
其他全面收益／(虧損)	96,193	(53,700)
全面收益／(虧損)總額	115,381	(200,994)
資產負債表摘要		
資產		
非流動資產	572,392	518,485
流動資產	274,971	247,014
	847,363	765,499
負債		
非流動負債	693	22,547
流動負債	4,800	16,716
	5,493	39,263
資產淨值	841,870	726,236
本集團應佔權益	279,921	241,473

上述資料反映了對本集團與聯營公司之會計政策差異作出調整後相關聯營公司財務報表所呈列之金額(而非本集團應佔之金額)。

非重大聯營公司之財務資料

本集團於一非重大聯營公司權益之賬面值為港幣零元(二零一二年：港幣零元)。有關本集團應佔該聯營公司之財務資料載列如下。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除稅後虧損	(1,784)	(3,733)

21. 合營企業投資

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日	236,795	240,299
應佔合營企業業績		
— 除稅前溢利	11,559	5,559
— 稅項	(2,201)	(437)
收購一合營企業	148	—
股息收入	(8,737)	(8,580)
匯兌差異	7,408	(46)
於十二月三十一日	244,972	236,795

於十二月三十一日之合營企業載列如下：

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		計量方式
		二零一三年	二零一二年	
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	50%	50%	權益
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	50%	50%	權益
Injenerics S.r.l.(「Injenerics」) (見下文附註(c))	意大利	50%	—	權益

附註：

(a) 好孩子百瑞康於一九九七年十二月成立，並作為中國一合資企業經營，為期五十年。其主要業務為生產兒童衛生用品。

(b) 張江於二零零二年十月成立，並作為中國一合資企業經營，為期五十年。其主要業務為物業發展。

(c) Injenerics之主要業務為醫藥服務。

好孩子百瑞康、張江及Injenerics為私人公司，而其股份並無市場報價。

並無有關本集團於合營企業權益之或然負債。

21. 合營企業投資 (續)

一重大合營企業之財務資料摘要及對賬

有關張江按權益法入賬之財務資料摘要載列如下。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
損益表摘要		
營業額	26,200	25,804
折舊及攤銷	71	70
利息收入	99	96
所得稅	3,732	582
除稅後溢利	16,744	7,083
全面收益總額	16,744	7,083
收訖一合營企業股息	8,737	8,580
資產負債表摘要		
資產		
非流動資產	501,653	488,568
現金及現金等價物	18,631	6,314
其他流動資產	28,553	28,295
流動資產總值	47,184	34,609
	548,837	523,177
負債		
非流動負債	85,544	83,533
流動負債	56,884	44,853
	142,428	128,386
資產淨值	406,409	394,791
本集團應佔權益	203,204	197,396

上述資料反映了對本集團與合營企業之會計政策差異作出調整後相關合營企業財務報表所呈列之金額(而非本集團應佔之金額)。

21. 合營企業投資 (續)**非重大合營企業之財務資料**

本集團於非重大合營企業權益之賬面值為港幣41,768,000元(二零一二年：港幣39,399,000元)。有關本集團應佔該等合營企業之財務資料載列如下。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除稅後溢利	986	1,580
全面收益總額	986	1,580

22. 可供出售財務資產

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日	126,890	96,763	125,290	95,165
公平值變動轉撥至其他全面收益	16,014	30,125	16,014	30,125
減值虧損	—	(11)	—	—
匯兌差異	28	13	—	—
於十二月三十一日	142,932	126,890	141,304	125,290

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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	141,304	125,290	141,304	125,290
— 股權證券 — 海外	657	629	—	—
	142,932	126,890	141,304	125,290
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。

23. 貸款及墊款

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
貸款及墊款(附註(a))	67,452	73,929	63,446	63,521
減值撥備	(56,596)	(56,475)	(52,590)	(52,590)
	10,856	17,454	10,856	10,931
減：非流動部分	(10,856)	(10,931)	(10,856)	(10,931)
流動部分	—	6,523	—	—
孖展貸款(附註(b))	538,806	488,281	—	—
	538,806	494,804	—	—

附註：

(a) 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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日	56,475	78,238
撇銷	—	(21,762)
匯兌差異	121	(1)
於十二月三十一日	56,596	56,475

貸款及墊款之賬面值按以下貨幣計值：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
港元	10,856	10,931
人民幣	—	6,523
	10,856	17,454

(b) 給予第三方之孖展貸款已以相關抵押證券作擔保，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。

24. 開發中物業

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
租賃土地及土地使用權	178,506	171,313
建築成本	68,318	51,517
	246,824	222,830

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。

25. 存貨

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
原材料	5,194	4,751
在製品	1,388	1,807
製成品	1,823	937
	8,405	7,495

26. 應收賬款

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收證券經紀及結算所賬項	73,169	15,991
應收證券客戶賬項	150,045	114,476
應收賬款	35,413	29,551
應收票據	229	3,616
	258,856	163,634
減值撥備	(16,814)	(16,120)
	242,042	147,514

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。

26. 應收賬款(續)

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至90日。

應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
0至30日	234,254	138,646
31至60日	4,182	7,003
61至90日	2,865	1,547
超過90日	741	318
	242,042	147,514

應收賬款之減值撥備變動如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日	16,120	17,279
年內減值撥備／(撥備撥回)(附註6)	196	(302)
撇銷應收賬款	(1)	(855)
匯兌差異	499	(2)
	16,814	16,120

應收賬款之賬面值乃按以下貨幣計值：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
港幣	200,925	121,731
人民幣	1,334	1,345
美元	24,423	12,962
歐元	15,360	11,476
	242,042	147,514

最高信貸風險為綜合資產負債表列示之金額。

27. 其他應收賬款、預付款項及押金

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
其他應收賬款	29,940	23,372	8	6
預付款項及押金	37,813	18,683	635	636
	67,753	42,055	643	642

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。

28. 應收／應付附屬公司款項

(a) 應收附屬公司款項

	公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收附屬公司款項	1,854,437	1,760,738
減值撥備	(330,995)	(318,238)
	1,523,442	1,442,500

應收附屬公司款項為無抵押及須按要求償還。在總款額中，約港幣201,132,000元(二零一二年：港幣201,253,000元)按香港最優惠利率減2.5厘(二零一二年：香港最優惠利率減2.5厘)之年利率計息。餘額為免息。在總款額中約港幣1,482,060,000元(二零一二年：港幣1,419,349,000元)及港幣41,382,000元(二零一二年：港幣23,151,000元)，分別以港幣及人民幣計值。

應收附屬公司款項之減值撥備變動如下：

	公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日	318,238	302,578
年內減值撥備	12,757	27,006
出售	—	(11,346)
於十二月三十一日	330,995	318,238

(b) 應付附屬公司款項

應付附屬公司款項為無抵押、免息、須按要求償還並以港幣計值。

29. 按公平值作損益處理之財務資產

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
股權證券		
— 於香港上市	68,891	56,723
— 於海外上市	8,809	9,331
— 於香港有報價	—	159,454
財務資產之市值	77,700	225,508
非上市證券	5,050	10,183
	82,750	235,691

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)。

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。

30. 銀行存款

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
無抵押	3,032	2,847

銀行存款之賬面值按人民幣計值。

於二零一三年十二月三十一日，於中國持有之存款為港幣3,032,000元(二零一二年：港幣2,847,000元)，並須受地方外匯管制條例所規限。該等地方外匯管制條例對從中國匯出資本施加限制，惟一般情況下派付的股息除外。

31. 現金及現金等價物以及客戶信託銀行結餘

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行結餘及現金	151,920	135,968	4,939	5,022
短期銀行存款				
— 已抵押(附註33)	15,000	15,000	10,000	10,000
— 無抵押	151,697	175,700	—	—
現金及現金等價物總額	318,617	326,668	14,939	15,022
客戶信託銀行結餘	1,400,313	1,300,485	—	—
	1,718,930	1,627,153	14,939	15,022

31. 現金及現金等價物以及客戶信託銀行結餘(續)

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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
港元	1,387,999	1,279,814	14,893	14,885
人民幣	196,161	240,833	—	—
美元	112,777	86,702	46	137
澳元	15,781	17,194	—	—
歐元	6,212	2,610	—	—
	1,718,930	1,627,153	14,939	15,022

於中國持有之銀行結餘為港幣154,142,000元(二零一二年：港幣169,950,000元)，並須受地方外匯管制條例所規限。該等地方外匯管制條例對從中國匯出資本施加限制，惟一般情況下派付的股息除外。

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。本集團須按香港證券及期貨條例(「香港證券及期貨條例」)規定，就挪用相關客戶存款負上責任，按此基礎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，列於流動資產項下，並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，本集團不可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。

32. 應付及其他應付賬款

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應付證券經紀及交易商賬項	9,282	53,662
應付證券客戶賬項	1,530,571	1,361,263
應付賬款	28,889	41,768
應付賬款總值	1,568,742	1,456,693
預收客戶墊款	14,984	2,855
應計費用及其他應付賬款	109,649	85,808
	1,693,375	1,545,356
	公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應計費用及其他應付賬款	7,910	5,687

除若干應付證券客戶賬項為客戶於一般業務過程中因其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。

應付及其他應付證券客戶賬款亦包括存放於認可機構之獨立信託賬戶之應付賬款港幣1,400,313,000元(二零一二年：港幣1,300,485,000元)。

除存放於認可機構之獨立信託賬戶之應付證券客戶賬款參考銀行存款儲蓄利率計息外，應付及其他應付賬款為免息。

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

32. 應付及其他應付賬款(續)

應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
0至30日	10,342	7,734
31至60日	4,644	4,396
61至90日	4,475	4,563
超過90日	9,428	25,075
	28,889	41,768

應付及其他應付賬款之賬面值按以下貨幣計值：

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
港元	1,536,048	1,434,668	7,910	5,687
人民幣	77,698	70,918	—	—
美元	57,721	17,127	—	—
澳元	362	352	—	—
歐元	21,546	22,289	—	—
其他	—	2	—	—
	1,693,375	1,545,356	7,910	5,687

33. 借貸

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動		
已抵押銀行貸款	307,441	338,187
流動		
無抵押其他貸款	—	3,700
已抵押銀行貸款	82,976	11,099
	82,976	14,799
	390,417	352,986

33. 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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一年內	82,976	11,099	—	3,700
一年至兩年	21,622	30,832	—	—
兩年至五年	184,068	171,696	—	—
五年以上	101,751	135,659	—	—
於十二月三十一日	390,417	349,286	—	3,700

本集團以港幣220,000,000元(二零一二年：港幣222,000,000元)之物業、港幣211,000,000元(二零一二年：港幣188,000,000元)之投資物業、港幣43,000,000元(二零一二年：港幣44,000,000元)之租賃土地及土地使用權、港幣28,000,000元(二零一二年：港幣27,000,000元)之開發中物業、港幣174,000,000元(二零一二年：港幣184,000,000元)之待售物業及約港幣15,000,000元(二零一二年：港幣15,000,000元)之定期存款作為銀行貸款之抵押。

銀行借貸須按要求償還或將於二零一四年四月至二零一二年六月到期及償還，並按浮動利率計息。於二零一三年十二月三十一日之加權平均實際年利率為5.55厘(二零一二年：6.74厘)。借貸之賬面值與其公平值相若。在總款額中約港幣72,000,000元(二零一二年：港幣零元)及港幣318,417,000元(二零一二年：港幣352,986,000元)，分別以港幣及人民幣計值。

34. 退休福利責任

意大利退休福利(即TFR)為一項浮動供款計劃，其公平值乃根據意大利法律於年結日末累計至僱傭關係終止之未來日期之福利並採用預測單位信貸法於年結日貼現後釐定。此界定福利計劃乃由意大利獨立國家註冊精算師估值。

界定福利責任於年內變動如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日	7,751	7,485
利息成本	182	254
經驗虧損	37	929
已付福利	(91)	(1,050)
匯兌差異	342	133
於十二月三十一日	8,221	7,751

34. 退休福利責任 (續)

於綜合損益表確認之金額如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
利息成本	182	254

所採用主要精算假設如下：

	集團	
	二零一三年	二零一二年
貼現率	2.57%	2.33%
預期未來退休金增加	0%-2.25%	0%-2.25%

界定福利責任對加權主要假設變動之敏感度如下：

	對界定福利責任之影響		
	假設變動	假設調高	假設調低
貼現率	0.5%	減少4%	增加4%

以上敏感度分析乃基於只有一個假設的改變，而其他假設則沒有變動。實際上，這種情況不大可能發生，某些假設之變動是相互關連的。當計算就重要的精算假設對界定福利責任之敏感度時，應用了計算在綜合資產負債表中已確認界定福利責任時之相同方法（於報告期末以預測單位信貸法計算界定福利責任之現值）。

編製敏感度分析時所採用之假設方法及類型與以往期間並無改變。

本集團因其界定福利計劃而承受多項風險，其中最主要風險詳述如下：

(a) 通脹風險

本集團之退休金責任與通脹有關，較高通脹將會導致較高負債（儘管在大部分情況下，通脹增幅水平會設定上限，以保障計劃受極端通脹的影響）。

(b) 預期壽命

大多數計劃責任是於成員有生之年提供福利，因此，預期壽命延長將導致計劃負債增加。

34. 退休福利責任(續)

預期截至二零一四年十二月三十一日止年度之界定福利計劃供款為港幣211,000元。

界定福利責任之加權平均年期為24年。

未貼現退休金之預期到期日分析：

	集團 二零一三年 港幣千元
超過五年	8,221

退休福利責任乃由獨立估值師考慮人口統計、經濟及財務憑證及假設後予以釐定。此技術性計量方法乃根據歷史數據進行分析。就人口統計假設而言，可變動因素包括死亡率、提早退休及辭任、解聘、僱用合約到期、離職彌償預付款及補充退休金計劃，均計入考慮範圍。經濟及財務假設乃根據如通脹及貼現率之可變動因素制定。

本集團於其他全面收益確認截至二零一三年十二月三十一日止年度之精算虧損港幣37,000元(二零一二年：港幣929,000元)。本集團於二零一三年十二月三十一日直接於其他全面收益確認之累計精算虧損為港幣1,344,000元(二零一二年：港幣1,307,000元)。

35. 股本

	每股面值港幣0.2元之普通股			
	二零一三年		二零一二年	
	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：				
於一月一日及十二月三十一日	1,398,913	279,783	1,398,913	279,783

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。

於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度內，概無根據本公司股東通過之該計劃行使任何購股權。

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：

	二零一三年		二零一二年	
	平均每股 行使價 港幣元	購股權數目 (以千計)	平均每股 行使價 港幣元	購股權數目 (以千計)
於一月一日	1.454	51,568	1.452	51,718
已失效	—	—	0.68	(150)
於十二月三十一日	1.454	51,568	1.454	51,568
於十二月三十一日可行使之購股權		51,568		51,568

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	
		二零一三年 (以千計)	二零一二年 (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	7,250	7,250
二零一七年五月二十二日	1.950	32,508	32,508
		51,568	51,568

36. 儲備

集團	本公司股東應佔								
	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	總額 港幣千元
於二零一三年一月一日	849,536	40,458	216,107	14,006	12,334	125,290	128,123	863,910	2,249,764
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	42,540	42,540
退休福利責任之精算虧損	—	—	—	—	—	—	—	(27)	(27)
可供出售財務資產之公平值收益	—	—	—	—	—	16,014	—	—	16,014
出售附屬公司而確認之資本儲備	—	—	(290)	—	—	—	—	—	(290)
匯兌差異	—	—	—	—	—	—	34,607	—	34,607
應佔一聯營公司收購後之儲備	—	—	31,987	—	—	—	—	—	31,987
全面收益總額	—	—	31,697	—	—	16,014	34,607	42,513	124,831
轉撥自滾存溢利	—	—	85	—	—	—	—	(85)	—
不導致控制權變動的附屬公司權益變動	—	—	373	—	—	—	—	—	373
	—	—	458	—	—	—	—	(85)	373
於二零一三年十二月三十一日	849,536	40,458	248,262	14,006	12,334	141,304	162,730	906,338	2,374,968

36. 儲備 (續)

集團	本公司股東應佔								總額 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	
於二零一二年一月一日	849,536	40,500	233,332	14,006	12,334	95,165	128,090	963,032	2,335,995
年內虧損	—	—	—	—	—	—	—	(98,266)	(98,266)
可供出售財務資產之公平值收益	—	—	—	—	—	30,125	—	—	30,125
退休福利責任之精算虧損	—	—	—	—	—	—	—	(674)	(674)
匯兌差異	—	—	—	—	—	—	33	—	33
應佔一聯營公司收購後之儲備	—	—	(17,449)	—	—	—	—	—	(17,449)
全面虧損總額	—	—	(17,449)	—	—	30,125	33	(98,940)	(86,231)
轉撥自滾存溢利	—	—	224	—	—	—	—	(224)	—
轉撥已失效之購股權之儲備	—	(42)	—	—	—	—	—	42	—
	—	(42)	224	—	—	—	—	(182)	—
於二零一二年十二月三十一日	849,536	40,458	216,107	14,006	12,334	125,290	128,123	863,910	2,249,764

附註：資本儲備包括港幣11,570,000元(二零一二年：港幣11,485,000元)之中國法定儲備。

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
年內溢利	—	—	—	—	—	38,408	38,408
可供出售財務資產之 公平值收益	—	—	—	—	16,014	—	16,014
於二零一三年 十二月三十一日	849,536	40,458	2,104	14,006	141,304	370,953	1,418,361

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
年內虧損	—	—	—	—	—	(25,820)	(25,820)
可供出售財務資產之 公平值收益	—	—	—	—	30,125	—	30,125
轉撥已失效之購股權之 儲備	—	(42)	—	—	—	42	—
於二零一二年 十二月三十一日	849,536	40,458	2,104	14,006	125,290	332,545	1,363,939

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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
遞延稅項資產	(15,184)	(15,682)
遞延稅項負債	69,008	65,432
	53,824	49,750

遞延稅項之總變動如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日	49,750	67,720
於綜合損益表確認(附註8(a))	(9,195)	(17,582)
精算虧損之遞延稅項	(10)	(255)
收購一附屬公司(附註41)	10,988	—
匯兌差異	2,291	(133)
於十二月三十一日	53,824	49,750

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
於二零一三年一月一日	597	59,591	5,244	65,432
收購一附屬公司(附註41)	—	10,988	—	10,988
於綜合損益表確認	(68)	(9,364)	(568)	(10,000)
匯兌差異	—	2,424	164	2,588
於二零一三年十二月三十一日	529	63,639	4,840	69,008
	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
於二零一二年一月一日	735	77,015	4,013	81,763
於綜合損益表確認	(138)	(17,352)	1,231	(16,259)
匯兌差異	—	(72)	—	(72)
於二零一二年十二月三十一日	597	59,591	5,244	65,432

37. 遞延稅項(續)

本集團之遞延稅項資產指下列各項：

	退休福利責任 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一三年一月一日	472	13,698	1,512	15,682
於綜合損益表確認	—	(1,144)	339	(805)
於綜合全面損益表確認	10	—	—	10
匯兌差異	20	196	81	297
於二零一三年十二月三十一日	502	12,750	1,932	15,184
	退休福利責任 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一二年一月一日	212	12,203	1,628	14,043
於綜合損益表確認	—	1,469	(146)	1,323
於綜合全面損益表確認	255	—	—	255
匯兌差異	5	26	30	61
於二零一二年十二月三十一日	472	13,698	1,512	15,682

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395,977,000元(二零一二年：港幣376,482,000元)，而未確認的遞延稅項利益約為港幣65,336,000元(二零一二年：港幣62,120,000元)。

38. 綜合現金流量表附註

除稅前溢利／(虧損)與來自營運活動所得淨現金流入／(流出)對賬表

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)	46,452	(108,496)
應佔聯營公司之淨(溢利)／虧損	(4,596)	52,708
應佔合營企業之淨溢利	(9,358)	(5,122)
財務收入	(15,715)	(19,770)
財務成本	16,953	23,364
出售附屬公司權益之收益	(290)	—
出售物業、機器及設備之淨收益	(980)	(942)
折舊	41,744	43,838
出售投資物業之淨虧損	505	40,443
投資物業之公平值虧損／(收益)	18,056	(15,613)
攤銷租賃土地及土地使用權	1,781	1,753
呆賬撥備／(撥回)	196	(302)
舊貨撥備／(撥回)	324	(549)
出售可供出售財務資產之收益	—	(70)
可供出售財務資產減值	—	11
撥回其他貸款	(3,700)	—
營運資金變動前之營運溢利	91,372	11,253
開發中物業及待售物業之增加淨額	(744)	(67,665)
存貨之增加	(798)	(1,445)
貸款及墊款之增加	(50,525)	(61,006)
應收賬款之增加	(94,228)	(77,017)
其他應收賬款、預付款項及押金之增加	(25,008)	(13,442)
按公平值作損益處理之財務資產之減少	152,941	37,581
應付及其他應付賬款之增加	46,604	69,784
退休福利責任之減少	(91)	(1,050)
營運活動所得淨現金流入／(流出)	119,523	(103,007)

39. 或然負債

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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)	1,018	2,110	—	—
為一附屬公司之未提取銀行融資提供擔保	—	—	60,000	60,000
	1,018	2,110	60,000	60,000

附註：本集團已為本集團中國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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已訂約但未撥備	471,122	336,974
已授權但未訂約	804,073	570,619

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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
不遲於一年	14,871	16,184
遲於一年但不遲於五年	15,088	15,226
五年以上	4,008	5,036
	33,967	36,446

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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
不遲於一年	9,256	9,075
遲於一年但不遲於五年	4,571	8,158
	13,827	17,233

本公司並無任何重大營運租賃承擔。

41. 業務合併

於二零一三年六月二十七日，本集團以現金代價15,000,000歐元收購Gold S.A.S. (「Gold」)(於法國擁有一所休閒莊園，以及一個營運中的18個洞之高爾夫球場)之100%股本權益。

是項收購後，本集團開始在歐洲營運其酒店及高爾夫業務。收購產生之商譽港幣10,988,000元乃歸屬於土地價值之預期升值。預期無已確認之商譽可供扣減所得稅。

下表為就Gold支付的代價之摘要，以及於收購日購入資產及承擔負債之公平值。

	港幣千元
總收購代價 — 現金	151,699
確認購入可辨認資產及承擔負債之金額	
	港幣千元
物業、機器及設備	153,000
存貨	436
應收賬款	496
其他應收賬款、預付款項及押金	486
現金及現金等價物	2,562
應付及其他應付賬款	(5,281)
遞延稅項負債(附註37)	(10,988)
可辨認資產淨值總值	140,711
商譽(附註15)	10,988
	151,699

41. 業務合併(續)

	港幣千元
收購業務之現金流出扣除購入現金	
— 現金代價	151,699
— 購入附屬公司中的現金及現金等價物	(2,562)
收購事項產生之現金流出	149,137

港幣10,182,000元的收購相關費用已自截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合損益表中的銷售、一般及行政費用扣除。

應收賬款之公平值和其將收回的毛合約金額一致。

自收購起Gold貢獻之營業額港幣7,387,000元包括在綜合損益表內。同期，其亦貢獻虧損港幣4,557,000元。

倘Gold已自二零一三年一月一日起綜合入賬，在綜合損益表中列示的備考營業額及溢利將分別為港幣467,126,000元及港幣37,656,000元。

42. 關連人士交易

主要管理人員報酬已於附註13中披露。

43. 財務風險管理

43.1 財務風險因素

本集團的經營面對多種財務風險：信貸風險、流動資金風險及市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)。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。

43. 財務風險管理 (續)

43.1 財務風險因素 (續)

(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、客戶信託銀行結餘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、銀行存款以及客戶信託銀行結餘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。

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 二零一三年 港幣千元	貸款及墊款 — 短期 二零一三年 港幣千元	應收賬款 二零一三年 港幣千元	其他應收 賬款 二零一三年 港幣千元
總金額				
— 概無逾期或減值	—	538,806	235,271	29,940
— 逾期但無減值				
— 少於三個月	—	—	5,828	—
— 三個月至六個月	—	—	54	—
— 超過六個月	—	—	746	—
— 已減值	63,446	4,006	16,957	8,222
	63,446	542,812	258,856	38,162

43. 財務風險管理(續)

43.1 財務風險因素(續)

(a) 信貸風險分析(續)

	貸款及墊款	貸款及墊款	其他應收
	— 長期	— 短期	應收賬款
	二零一二年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
總金額			
— 概無逾期或減值	—	494,804	127,182
— 逾期但無減值			23,372
— 少於三個月	—	—	19,898
— 三個月至六個月	—	—	36
— 超過六個月	—	—	282
— 已減值	63,521	3,885	16,236
	63,521	498,689	163,634
			31,345

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。證券之總市值為港幣3,316,000,000元(二零一二年：港幣2,548,000,000元)，而應收孖展貸款為港幣539,000,000元(二零一二年：港幣488,000,000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。

個別減值款項遭違約或拖欠償還，且不預期此款項將可收回。除上文披露者外，所有貸款及墊款和應收及其他應收賬款於二零一三年及二零一二年十二月三十一日並無逾期或減值。

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	貸款	貸款予	應收附屬
	賬款	及墊款	附屬公司	公司款項
	二零一三年	二零一三年	二零一三年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
總金額				
— 概無逾期或減值	8	—	80,000	1,523,442
— 已減值	—	63,446	—	330,995
	8	63,446	80,000	1,854,437

43. 財務風險管理(續)

43.1 財務風險因素(續)

(a) 信貸風險分析(續)

	其他應收 賬款 二零一二年 港幣千元	貸款 及墊款 二零一二年 港幣千元	貸款予一 附屬公司 二零一二年 港幣千元	應收附屬 公司款項 二零一二年 港幣千元
總金額				
— 概無逾期或減值	6	—	70,000	1,442,500
— 已減值	—	63,521	—	318,238
	6	63,521	70,000	1,760,738

個別減值款項遭違約或拖欠償還，且不預期此款項將可收回。除上文披露者外，所有貸款及墊款、其他應收賬款、貸款予及應收附屬公司款項於二零一三年及二零一二年十二月三十一日並無逾期或減值。

於二零一三年及二零一二年，概無完全履約之財務資產重新磋商。

(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需要之工具，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151,920,000元(二零一二年：港幣135,968,000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 二零一三年 港幣千元	多於一年 二零一三年 港幣千元
借貸		
已抵押流動銀行貸款	82,976	—
已抵押非流動銀行貸款	—	307,441
應付及其他應付賬款	1,658,106	—
財務擔保合約	1,018	—
	1,742,100	307,441

43. 財務風險管理 (續)

43.1 財務風險因素 (續)

(b) 流動資金風險分析 (續)

	少於一年 二零一二年 港幣千元	多於一年 二零一二年 港幣千元
借貸		
無抵押其他流動貸款	3,700	—
已抵押流動銀行貸款	11,099	—
已抵押非流動銀行貸款	—	338,187
應付及其他應付賬款	1,524,617	—
財務擔保合約	2,110	—
	<u>1,541,526</u>	<u>338,187</u>

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1,576,000元(二零一二年：港幣2,295,000元)及港幣60,000,000元(二零一二年：港幣60,000,000元)，將於一年內到期。

以上披露金額為按合約未折現之現金流量。

(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。

於二零一三年十二月三十一日，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2,796,000元(二零一二年：除稅後虧損將減少／增加港幣3,567,000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。

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。

43. 財務風險管理(續)

43.1 財務風險因素(續)

(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，以及客戶信託銀行結餘，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，除給予附屬公司貸款、應收附屬公司款項、銀行現金及銀行存款外，本公司並無重大計息資產。本公司概無利用任何衍生工具對沖其利率風險。

於二零一三年十二月三十一日，倘本集團之孖展貸款、銀行現金、銀行存款及銀行貸款之利率增加／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4,700,000元(二零一二年：除稅後虧損將減少／增加港幣4,685,000元)，對股本並無影響。

於二零一三年十二月三十一日，倘本公司之給予附屬公司貸款、應收附屬公司款項、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3,668,000元(二零一二年：除稅後虧損將減少／增加港幣3,499,000元)，對股本並無影響。

(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為非上市證券。其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。

43. 財務風險管理 (續)

43.1 財務風險因素 (續)

(e) 市場風險分析 — 價格風險 (續)

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22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29之「按公平值作損益處理之財務資產」中。

於二零一三年十二月三十一日，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8,275,000元(二零一二年：除稅後虧損將減少／增加港幣23,569,000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14,228,000元(二零一二年：港幣12,626,000元)。

43.2 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。本集團瞭解到，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，分配予本集團不同業務活動，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。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之資本負債比率如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
總借貸(附註33)	390,417	352,986
權益總額	2,747,535	2,620,940
資本負債比率	14.2%	13.5%

43. 財務風險管理(續)

43.3 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)。

下表呈列本集團於二零一三年十二月三十一日按公平值計量之財務資產。有關按公平值計量之投資物業之披露資料，請參閱附註17。

	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				
資產				
— 上市證券	77,700	—	—	77,700
— 非上市證券	—	—	5,050	5,050
可供出售財務資產				
— 上市證券	971	—	—	971
— 非上市證券	—	141,304	657	141,961
	78,671	141,304	5,707	225,682

下表呈列本集團於二零一二年十二月三十一日按公平值計量之財務資產。

	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				
資產				
— 上市證券	66,054	—	—	66,054
— 非上市及有報價證券	159,454	—	—	159,454
— 非上市證券	—	—	10,183	10,183
可供出售財務資產				
— 上市證券	971	—	—	971
— 非上市證券	—	125,290	629	125,919
	226,479	125,290	10,812	362,581

第一級與第二級公平值架構分類之間之財務資產並無重大轉移。

43. 財務風險管理 (續)

43.3 公平值估算 (續)

(a) 第一級金融工具

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。

(b) 第二級金融工具

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。

(c) 第三級金融工具

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之公平值估值。

43. 財務風險管理 (續)**43.3 公平值估算 (續)****(c) 第三級金融工具 (續)**

下表呈列截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度第三級工具之變動情況。

	非上市證券	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年初結餘	10,812	28,417
減值虧損	—	(11)
出售	(5,133)	—
公平值虧損	—	(17,607)
匯兌差異	28	13
年終結餘	5,707	10,812
年終持有之資產於年內盈虧總額計入損益表內， 列作「其他收益／(虧損)淨額」	12,048	—
年終持有之資產於年內盈虧總額計入損益表內， 列作「營業額」	—	(17,607)
年終持有之資產於年內盈虧總額計入損益表內， 列作「銷售、一般及行政費用」	—	(11)

44. 財務報表之批准

本綜合財務報表已於二零一四年三月二十一日獲董事局批准。