



第一上海

FIRST SHANGHAI GROUP

第一上海投資有限公司

(股份代號：227)



年報

2008

公司資料

董事局

主席

勞元一先生

執行董事

辛樹林先生

楊偉堅先生

非執行董事

郭琳廣先生 *銅紫荊星章，太平紳士*

獨立非執行董事

吳家瑋教授

劉吉先生

俞啟鎬先生

周小鶴先生

公司秘書

楊偉堅先生

註冊辦事處

香港中環德輔道中71號

永安集團大廈1903室

電話：(852) 2522 2101

傳真：(852) 2810 6789

電郵地址：enquiry@firstshanghai.com.hk

網址：www.firstshanghai.com.hk

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

律師

齊百禮律師行

顧增海律師行

張美霞律師行

主要來往銀行

中信嘉華銀行

渣打銀行

股票登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東一八三號

合和中心十七樓

股份代號

香港聯合交易所有限公司

股份代號：227



目錄

	頁次
主席報告書	2
董事局報告書	6
管理層論述及分析	14
企業管治報告	15
獨立核數師報告	19
綜合損益表	20
資產負債表	21
綜合現金流量表	23
綜合權益變動表	24
綜合財務報表附註	26

主席報告書

本人謹代表董事局提呈本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。本集團截至二零零八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虧損淨額分別約港幣199,000,000元及港幣111,000,000元。

業務回顧

二零零八年為全球金融市場非常具挑戰性的一年，當中經歷了歷史僅見的市場波動情況、嚴重信貸危機以及牽連甚廣的經濟衰退。雖然中國於二零零八年的國內生產總值錄得高達9%的增長，全球仍陷於自第二次世界大戰以來最差之經濟衰退。各國於貿易及金融市場之聯繫現將彼等際遇環環相扣。儘管金融體系因多國政府推行救市方案而稍為回穩，金融市場的波動已對實體經濟造成沉重打擊。本集團的業務集中於金融服務及物業發展行業，因此不能避免地受到影響。然而，本集團對中國經濟增長抱持審慎樂觀態度。憑藉於中國內地擁有一定知名度、財政狀況健康以及持有足夠現金，儘管市場仍處於低谷，本集團定能保持持續發展。

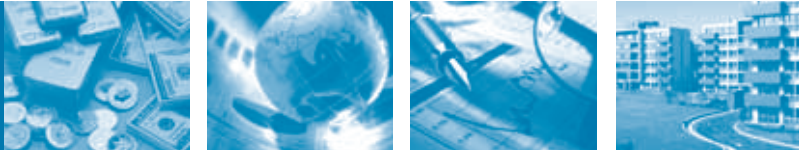
由於市場氣氛淡靜，本集團的本公司股東應佔綜合虧損淨額約為港幣111,000,000元，此乃計及約港幣77,000,000元因環球證券股價急跌而確認一項香港註冊股票投資基金的投資虧損淨額，而二零零七年則有溢利淨額約港幣382,000,000元。由於市場成交額大幅下跌及受集資活動的遏制，作為本集團其中一主要盈利貢獻者，企業融資及股票經紀業務亦不如理想，二零零八年錄得營運收入約港幣70,000,000元。本集團之表現亦因於一上市聯營公司的投資，中國資本(控股)有限公司(「中國資本」)，進一步錄得約港幣45,000,000元之虧損。中國資本受廣泛的經濟衰退所嚴重影響，於二零零八年在若干投資上作出巨額減值撥備。隨著股票經紀佣金及買賣投資組合收入減少，本集團綜合營業額自二零零七年下降74%至約港幣199,000,000元。

於二零零八年，本集團之資產淨值總額由二零零七年約港幣2,839,000,000元下降16%至約港幣2,394,000,000元，一部份反映本集團投資於中銀萬國(香港)有限公司的股價下跌。由於本集團基於長遠策略目的持有該項投資，故公平價值變動之影響於出售前將不會於損益表反映。

本集團貼緊其策略計劃，並投放人力及資源加速發展三個主要業務範疇：金融服務、物業及酒店，以及直接投資。

金融服務

於二零零八年，香港金融市場經歷了異常動盪的一年。儘管投資者對中國概念仍具信心，惟彼等投資意欲已大減，尤其於雷曼兄弟破產引發全球信貸危機後。恆生指數由27,813點跌至14,387點，並於二零零八年十月觸及全年低位10,676點。負面市場氣氛令香港證券買賣需求大減。總市值及每日平均市場成交額由二零零七年分別港幣20.5萬億元及港幣881億元下降至二零零八年分別只有港幣10.3萬億元及港幣721億元。



主席報告書

在市場下跌趨勢的影響下，證券經紀、包銷及企業融資活動急速萎縮。表現極易受成交量左右之經紀佣金及包銷佣金，分別下跌51%及75%。由於證券買賣槓桿比率下降，令孖展貸款規模顯著縮減。然而，有賴本集團審慎的信貸政策，本集團的貸款質素依然良好，在違約情況普遍趨升下卻無出現壞賬。本集團相信，股票市場經過大幅調整後，投資意欲(尤其對中國市場)將迅速復甦，本集團業務繼而亦會復甦。

儘管置身金融危機當中，本集團的企業融資部於財務顧問範疇仍然積極參與，於截至二零零八年十二月三十一日止年度完成35項企業顧問項目，並擔任4間上市公司之合規顧問。本集團亦成功協助中國頂尖網上遊戲開發及營運商網龍網絡有限公司及綜合保健服務供應商康健國際控股有限公司完成由香港聯合交易所創業板轉往主板上市。本集團將繼續專注在現時具挑戰性的市況下物色更多企業顧問交易。本集團的策略亦包括繼續留意保薦首次公開招股商機，以在復甦最終來臨前作好準備。

物業及酒店

在政府實施一系列嚴謹措施下，中國物業市場經歷了整固階段。於二零零八年，成交量及售價均較去年下降，當中尤以一線城市為然。惟於二零零八年較後時間，政府調整其宏觀經濟政策，推行高達人民幣4萬億元的刺激經濟方案，加上地方政府實施若干針對行業的措施，令市場信心於二零零九年年初有所增強，成交量及售價均輕微反彈，置業者市場尤為明顯。

本集團的策略為不斷於中國大陸增長迅速的二線城市(如昆山、無錫及中山)開發物業。本集團的物業及酒店分部現時正參與五項開發項目，其中兩項仍於開發階段，而另一項於昆山的項目已於年內推出預售。由於本集團的目標客戶主要為區內置業人士，因此銷售過程並無遇到重大障礙。

本集團專門發展及營運物業之項目包括商務中心、酒店、服務式公寓及消閒渡假村，現時可供發展之總樓面面積已累積至約390,000平方米，詳列如下：

位置	性質	合計 總樓面面積 (平方米)	預計完成日期 (年)	本集團應佔 權益百分比
江蘇昆山	住宅	53,000	2009	70%
江蘇昆山	辦公室及住宅單位			
— 第一期		45,000	2010	100%
— 第二期		40,000	2011	100%
江蘇無錫	酒店、商業及住宅單位	90,000	2011	100%
江蘇無錫	辦公室及工業單位	92,000	2012	70%
廣東中山	住宅單位及消閒渡假村	70,000	2012	80%
合計		390,000		

主席報告書

相較於二零零七年，本集團於二零零八年並無出售酒店，物業及酒店分部於截至二零零八年十二月三十一日止年度之營運收入減少96%至約港幣9,000,000元。營運收入主要來自一間共同控制企業的租金收入及投資物業重估，部份已與若干待發展用地的土地攤銷費用對銷。於二零零八年及二零零七年產生之資本開支分別約港幣169,000,000元及港幣287,000,000元。

直接投資

於淡市下，本集團採納積極但審慎之方法探索具潛力之新投資項目。因對二零零七年十一月公佈建議投資瀋陽供暖集團有限公司之投資回報存在不確定性，故本集團已於二零零八年九月終止是項收購。

由於市況欠佳，本集團已持續縮減於集裝箱運輸及貨運代理業務，以及汽車儀錶及零件製造業務之投資。然而，中國內地之出口驟降，對本集團造成嚴重打擊，本集團預期有關業務之表現於未來將會每況愈下，並於二零零八年為其相關資產作出撥備。

引致直接投資業務分部錄得沉重業績的另一個主要因素來自於中國資本之投資虧損。於二零零八年，中國資本就其於廣東置地投資有限公司(「廣東置地」)及Smartbuy Group Holdings Ltd. (「Smartbuy」)之股本投資作出全數撥備。廣東置地为中國資本於中國物業市場之長線投資，已因各種管理、規管問題及企業問題，被倫敦證券交易所另項投資市場勒令除牌。Smartbuy為中國內地之網絡平台設計及服務供應商，該公司因受經濟迅速轉差而匯報重大營運虧損。

展望

於二零零八年，全球經濟面對艱巨挑戰並大幅波動。由於金融海嘯已對基礎經濟帶來多方面衝擊，本集團預期二零零九年經濟將持續衰退，而金融市場之不穩定現象會持續，全球經濟增長將進一步放緩。金融市場仍然疲弱及須作進一步調整。

然而，由於歐美及中國等多國政府牽頭推出相應的跨國救市方案，本公司相信全球經濟崩潰之情況應可避免發生。儘管發達國家之經濟於可見將來仍須尋求支援，惟當市場回復信心而市場規律亦恢復平衡後，金融市場將可望穩定下來。加上中國政府宣佈上限達人民幣4萬億元之刺激經濟方案，及多項經濟數據均令人鼓舞，本集團相信中國內地在當前挑戰下將能屹立不倒。本集團亦深信，憑藉中國之助，香港定能以較快的步伐邁向復甦。

本集團將繼續平穩地在中國內地擴充其金融及物業發展業務。本集團將盡量運用品牌知名度及業務網絡，加強市場滲透。此外，本集團將繼續監察市場需要，提升產品及服務質素，善用專業團隊及盡量改善營運效益，以進行整合及把握未來業務機會。與此同時，本集團將採取積極審慎的方式，繼續進行策略性直接投資項目，為本公司及股東帶來最理想之回報。



主席報告書

股息

於二零零八年，董事局建議不派發中期股息(二零零七年：每股普通股港幣0.02元，合共港幣27,321,000元)。

董事局建議不派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零七年：每股普通股港幣0.01元合共港幣13,915,000元，連同派付之中期股息則合共為港幣41,236,000元)。

致謝

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

主席
勞元一

香港，二零零九年四月十七日

董事局報告書

董事局謹提呈截至二零零八年十二月三十一日止年度之報告書及經審核之綜合財務報表。

主要業務及地區性業務分析

本公司乃一家投資控股公司。各主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之主要業務已載於綜合財務報表附註21、22及23。

本集團於本年度以業務及地區劃分之表現分析載於綜合財務報表附註5。

業績

本年度之業績刊載於第20頁之綜合損益表中。

股息

於二零零八年，董事局建議不派發中期股息(二零零七年：每股普通股港幣0.02元，合共港幣27,321,000元)。

董事局建議不派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零七年：每股普通股港幣0.01元合共港幣13,915,000元，連同派付之中期股息則合共為港幣41,236,000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

本年度本集團作出之慈善及其他捐款為港幣214,000元(二零零七年：港幣1,904,000元)。

物業、機器及設備

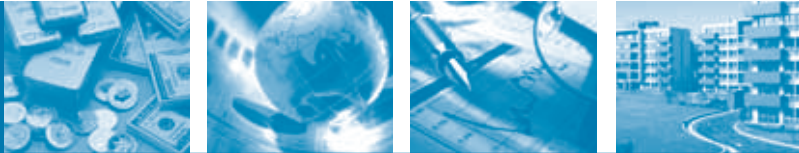
本集團之物業、機器及設備變動詳情已載於綜合財務報表附註17。

股本

本公司股本變動之詳情已載於綜合財務報表附註35。

可分配儲備

本公司於二零零八年十二月三十一日，根據香港公司條例第79B條計算之可分配儲備為港幣275,390,000元(二零零七年：港幣260,548,000元)。



董事局報告書

購買、出售或贖回本公司股份

本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度並無贖回本身之任何證券。本公司或其任何附屬公司於年內亦無購買或出售任何本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之證券。

購股權

於二零零二年五月二十四日，本公司之股東通過終止一九九四年購股權計劃並採納新的購股權計劃(「該計劃」)，以遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第17章的新規定。該計劃旨在協助招募、挽留及激勵重要職員。根據該計劃之條款，董事可酌情授予本集團任何成員公司之僱員及董事認購本公司之股份。

根據該計劃及本公司任何其他計劃(包括但不限於一九九四年購股權計劃)涉及之最高股份數目合共最多不得超過本公司不時已發行股份之30%。因悉數行使根據該計劃授出之購股權而可發行之股份總數，不得超過122,595,064股，即於二零零七年五月二十五日(即批准更新該計劃的一般授權限額當日)已發行股份之10%。於二零零八年十二月三十一日，按該計劃可予發行的購股權數目合共122,595,064股，約佔當日本公司已發行普通股之9%。

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

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

董事局報告書

於二零零八年十二月三十一日，尚餘未行使的購股權之詳情如下：

	於 二零零八年 一月一日 持有之 購股權	於年內 行使之 購股權 (附註2)	於年內 失效之 購股權	於 二零零八年 十二月 三十一日 持有 之購股權	行使價 港幣元	授出日期	行使期	授予期
董事：								
勞元一先生	11,944,000	-	-	11,944,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007-22/05/2017	23/05/2007-22/11/2007
辛樹林先生	8,032,000	-	-	8,032,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007-22/05/2017	23/05/2007-22/11/2007
楊偉堅先生	11,810,000 8,032,000	- -	- -	11,810,000 8,032,000	0.564 1.950	30/11/2005 23/05/2007	30/05/2006-11/12/2015 23/11/2007-22/05/2017	30/11/2005-29/05/2006 23/05/2007-22/11/2007
郭琳廣先生 銅紫荊星章，太平紳士	1,000,000	-	-	1,000,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007-22/05/2017	23/05/2007-22/11/2007
吳家璋教授	1,000,000	-	-	1,000,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007-22/05/2017	23/05/2007-22/11/2007
劉吉先生	500,000	-	-	500,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007-22/05/2017	23/05/2007-22/11/2007
俞啟鎬先生	1,000,000	-	-	1,000,000	1.950	23/05/2007	23/11/2007-22/05/2017	23/05/2007-22/11/2007
僱員	15,350,000 4,000,000	(4,920,000) -	(500,000) -	9,930,000 4,000,000	0.680 1.950	03/03/2006 23/05/2007	03/03/2008-02/03/2016 23/11/2007-22/05/2017	03/03/2006-02/03/2008 23/05/2007-22/11/2007
	<u>62,668,000</u>	<u>(4,920,000)</u>	<u>(500,000)</u>	<u>57,248,000</u>				

附註：

- (1) 於截至二零零八年十二月三十一日止年度，沒有購股權已根據該計劃授出。
- (2) 年內根據該計劃已行使4,920,000份購股權，行使價為每股港幣0.68元。緊接行使購股權當日前之有關加權平均收市價為每股港幣1.556元。
- (3) 截至二零零八年十二月三十一日止年度，該計劃下沒有已授出之購股權獲註銷。
- (4) 購股權所採納之會計政策與截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所述均一致。



董事局報告書

董事

本年度及截至本報告書日期之在任董事名單如下：

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

郭琳廣先生銅紫荊星章，太平紳士、劉吉先生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。

董事及高級管理人員簡歷

本公司之董事及本集團之高級管理人員簡歷如下(年齡列於括弧內)：一

勞元一先生(63)，主席兼董事總經理，於一九九三年加盟本公司，現任於香港聯合交易所有限公司上市的本公司聯營公司中國資本(控股)有限公司之主席，勞先生曾任中國國家科技與社會發展研究中心之高級政策研究員，之前曾任職中國國家科學技術委員會、中華人民共和國交通部及中央鐵道部。勞元一先生早年畢業於上海復旦大學，赴美留學獲美國哈佛大學碩士學位。

辛樹林先生(55)，於一九九八年被委任為本公司董事。於一九九四年加盟本公司為行政副總裁主管直接投資及物業發展業務。辛先生曾任職美國美林證券為註冊財經策劃及美國科羅拉多州Vail Securities Inc的高級財經分析員和合夥人。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(47)，於一九九八年被委任為本公司董事。彼亦為本公司的財務總裁兼公司秘書。楊先生於一九九三年加盟本公司並具有超過二十年於審計、財務及管理方面之工作經驗。彼亦為中國資本(控股)有限公司之董事。楊先生具有特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會的會員專業資格。彼亦持有北京大學之法律學士學位。

董事局報告書

郭琳廣先生銅紫荊星章，太平紳士(53)，於一九九四年被聘任為本公司獨立非執行董事，及於二零零五年三月十七日起改任為本公司非執行董事。彼為香港執業律師，同時亦具有澳大利亞、英格蘭及威爾斯及新加坡之執業律師資格。此外，郭先生亦具有香港與澳大利亞及英格蘭與威爾斯的執業會計師及特許會計師資格。郭先生於澳大利亞悉尼大學畢業並分別取得經濟及法律學士和法律碩士學位。郭先生現為香港交通意外傷亡援助諮詢委員會主席、葵涌醫院／瑪嘉烈醫院管治委員會委員及保險索償投訴委員會委員。彼亦為中華人民共和國廣西自治區政協委員。

吳家璋教授(71)，於一九九三年被聘任為獨立非執行董事。現任瑞安集團有限公司高級顧問和香港科技大學榮休校長。吳家璋教授曾任美國數間著名大學之校長、院長、系主任及教授。彼亦為上海實業控股有限公司和聯想集團有限公司等的獨立非執行董事。吳教授同時還擔任香港特別行政區策略發展委員會委員，及於二零零七年獲任為中國人民政治協商會議全國委員會委員。

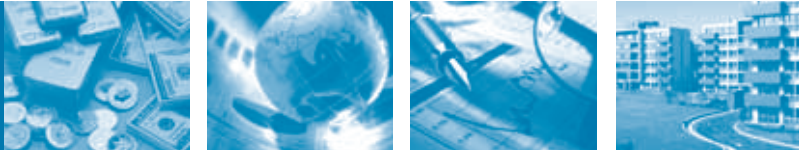
劉吉先生(73)，於二零零四年被聘任為獨立非執行董事。劉先生為上海中歐國際工商學院榮譽院長。彼從一九九三年起歷任中國社會科學院之副院長、研究員及學術委員，及中歐國際工商學院執行院長。劉先生畢業於北京清華大學動力機械系。

俞啟鎬先生(62)，於二零零五年被聘任為獨立非執行董事，為中國註冊會計師。俞先生畢業於上海財經大學。彼於一九八一年至一九九一年期間，於上海一家會計師事務所從事註冊會計師專業，於一九九二年至一九九八年擔任上海實業(集團)有限公司之助理總裁。另於一九九五年至一九九七年擔任申銀萬國(香港)有限公司之執行董事，及於一九九七年至一九九八年改任非執行董事。後於二零零一年至二零零六年間出任上海德勤•華永會計師事務所之顧問。

周小鶴先生(56)，於二零零七年十月七日獲委任為獨立非執行董事。周先生對投資及財務等業務擁有豐富經驗。周先生畢業於中國北京工業大學，學習專業是電腦及自動化。周先生曾於一九九五年五月十八日至一九九八年六月十六日出任本公司之非執行董事，亦於一九九五年三月二十七日至一九九七年十一月二十八日出任中國資本(控股)有限公司的非執行董事。

巫少倫先生(46)，於二零零零年一月加盟本公司為本集團之資訊科技總監。巫先生在資訊科技界、製造業及市場通訊積逾二十三年管理及技術的經驗。在加盟本集團之前，彼曾在數間大型上市公司擔任不同的管理職務。巫先生擁有香港城市大學工程管理深造文憑、英國華威大學製造系統工程碩士學位及香港城市大學電子商業碩士學位。

李國雄先生(47)，於一九九九年加盟本公司，現時為第一上海金融集團有限公司之主席。李先生負責本集團策略業務發展及金融服務經營管理。根據證券及期貨條例，彼亦為第一上海證券有限公司及第一上海期貨有限公司之負責人員。李先生於國際證券企業及本地證券公司擁有逾二十五年經驗。彼亦於香港及中國大陸的市場推廣及策略性商業發展擁有豐富經驗。李先生於香港樹仁大學畢業，持有工商管理文憑。



董事局報告書

董事之合約權益

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

董事及最高行政人員於本公司或任何相關法團之股份及相關股份之權益

於二零零八年十二月三十一日，本公司依據證券及期貨條例第352條設置之登記冊記錄或據本公司所知，各董事及最高行政人員於本公司或其任何相關法團(定義見證券及期貨條例)之股份及相關股份之權益如下：

(a) 於本公司之權益：

董事姓名		持有股份及相關股份數目			佔本公司已發行股本之百分比
		個人權益	公司權益	總額	
勞元一先生(附註)	好倉	106,741,636	72,952,000	179,693,636	12.87%
辛樹林先生	好倉	8,032,000	-	8,032,000	0.58%
楊偉堅先生	好倉	21,824,304	-	21,824,304	1.56%
郭琳廣先生銅紫荊星章，太平紳士	好倉	1,000,000	-	1,000,000	0.07%
吳家璋教授	好倉	1,000,000	-	1,000,000	0.07%
劉吉先生	好倉	500,000	-	500,000	0.04%
俞啟鎬先生	好倉	1,000,000	-	1,000,000	0.07%
周小鶴先生	好倉	160,000	-	160,000	0.01%

附註：72,952,000股股份由Kinmoss Enterprises Limited持有，此公司由勞元一先生全資擁有。

董事局報告書

(b) 於相關法團之權益：

董事姓名			持有股份及相關股份數目		佔相關法團已發行股本之百分比
			個人權益	總額	
勞元一先生	中國資本	好倉	1,575,000	1,575,000	2.06%
楊偉堅先生	中國資本	好倉	1,350,000	1,350,000	1.76%

除上文披露者外，於本年度任何時候，董事及最高行政人員概無於本公司及其相關法團之股份、相關股份及債券中擁有任何須根據證券及期貨條例披露之權益。

主要股東

根據證券及期貨條例第336條置存之主要股東登記冊所載，於二零零八年十二月三十一日，本公司已知悉下列持有本公司已發行股本5%或以上之主要股東權益。此等利益乃於上文就董事所披露之額外權益。

本公司每股面值港幣0.2元之普通股：

		個人權益	家族權益	公司權益	總額	佔本公司已發行股本之百分比
中國資本(控股)有限公司 (「中國資本」)(附註1)	好倉	-	-	247,674,500	247,674,500	17.74%
陳俏女士(「陳女士」) (附註2)	好倉	159,680,000	12,432,000	57,592,000	229,704,000	16.45%
尹堅先生(「尹先生」) (附註2)	好倉	12,432,000	159,680,000	57,592,000	229,704,000	16.45%

附註：

(1) 中國資本乃一間香港上市公司，亦為本集團的聯營公司。

(2) 57,592,000股股份由Richcombe Investments Limited持有，而Richcombe Investments Limited為陳女士及尹先生各自擁有50%股本權益之共同擁有公司。

管理合約

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



董事局報告書

主要客戶和供應商

本集團於二零零八年及二零零七年源自其五大客戶之銷售額及五大供應商之採購額均少於有關總數的百分之三十。

關連交易

本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度並無任何關連交易須予以披露。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之資產、負債及業績概要如下：—

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
總資產	2,660,536	3,569,620	2,092,105	1,924,210	1,609,247
總負債	266,800	730,653	396,434	510,750	220,756
資產淨值總額	2,393,736	2,838,967	1,695,671	1,413,460	1,388,491
營業額	198,702	765,246	1,319,289	1,148,462	498,190
股東應佔(虧損)/溢利	(111,394)	382,178	236,573	76,320	80,955
每股(虧損)/盈利					
— 基本	(7.99)仙	29.56仙	19.91仙	6.49仙	6.90仙
— 全面攤薄	(7.99)仙	29.11仙	19.53仙	6.40仙	6.78仙

審核委員會

本公司之審核委員會於一九九八年十二月二十七日成立。審核委員會的成員包括非執行董事郭琳廣先生銅紫荊星章，太平紳士及四位獨立非執行董事—吳家璋教授、劉吉先生、俞啟鎬先生及周小鶴先生。審核委員會將以顧問身份向董事局作出建議。委員會於本財政年度內已召開三次會議。

足夠公眾持股量

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

核數師

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

承董事局命

主席
勞元一

香港，二零零九年四月十七日

管理層論述及分析

業績

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股東應佔虧損淨額及每股基本虧損分別約港幣111,000,000元及港幣7.99仙，而二零零七年之本公司股東應佔溢利淨額及每股基本盈利則分別約港幣382,000,000元及港幣29.56仙。本集團之營業額約港幣199,000,000元，較二零零七年下降74%。

流動資金及財政資源

本集團主要倚賴內部資源應付業務及投資活動的資金需要。因應各項投資項目及金融服務業務的不同需要，我們亦會因時制宜向銀行申請貸款。於二零零八年十二月三十一日，本集團已向銀行借取了約港幣3,000,000元(二零零七年：港幣3,000,000元)之貸款；同時持有現金儲備約港幣1,089,000,000元(二零零七年：港幣577,000,000元)。資本負債比率(總借款對股東資金)則為0.1%(二零零七年：0.1%)。於二零零八年十二月三十一日，於「按公平值作損益處理之財務資產」之投資約為港幣110,000,000元(二零零七年：港幣425,000,000元)。於二零零八年十二月三十一日，本集團並無「按公平值作損益處理之財務負債」之投資(二零零七年：港幣6,000,000元)。

本集團之主要業務均以港元及人民幣為交易及記賬貨幣。我們預期人民幣將保持平穩發展。本集團對其他匯率變動並無重大之風險。

抵押本集團資產

本集團已將賬面總淨值約為港幣59,000,000元(二零零七年：港幣59,000,000元)之物業及租賃土地及土地使用權及約港幣31,000,000元(二零零七年：港幣33,000,000元)之定期存款作出抵押，作為已使用銀行貸款及一般銀行融資額港幣16,000,000元(二零零七年：港幣18,000,000元)之擔保。

僱員

於二零零八年十二月三十一日，本集團僱用了547名員工，其中449名為中國大陸之員工。僱員之薪酬按表現釐定，每年檢討一次。除基本月薪外，其他員工福利包括：醫療計劃、定額供款公積金計劃及僱員購股權計劃。本集團亦會按需要向員工提供訓練課程。本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之員工成本約為港幣136,000,000元(二零零七年：港幣210,000,000元)。

本集團公司之重大收購及出售

於本年度，本集團概無重大收購、出售及重要投資。

或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。



企業管治報告

企業管治常規

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司一直應用載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之企業管治常規守則(「企業管治守則」)之原則，並遵守其所有適用之守則，惟與企業管治守則之守則條文第A.2.1條有關主席及行政總裁之角色應予以區分有所偏離者除外。該偏離情況將於本報告相關章節內作詳細討論。董事局將不斷對本公司之企業管治常規及準則進行檢討及改善，確保能以恰當及審慎之方式規管業務活動及決策程序。

董事進行之證券交易

本公司已採納載於上市規則附錄十所載有關上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，董事局全體成員確認，於截至二零零八年十二月三十一日止整個年度，彼等已遵守標準守則所要求之標準。

董事局

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

本公司董事局之成員包括：

執行董事：	勞元一先生(主席) 辛樹林先生 楊偉堅先生
非執行董事：	郭琳廣先生銅紫荊星章，太平紳士
獨立非執行董事：	吳家璋教授 劉吉先生 俞啟鎬先生 周小鶴先生

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

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

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

企業管治報告

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

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

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

年內，董事局共舉行了四次會議，各董事之出席率載列如下：

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

主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁為勞元一先生，與企業管治守則之守則條文第A.2.1條有所偏離，該條規定，主席與行政總裁之角色應予以區分，且不應由同一人兼任。

董事局認為，讓勞先生同時擔任兩個職務可為本集團提供強大而貫徹之領導，並可於規劃及落實長遠業務策略時更有效益。董事局亦認為，鑒於董事局之成員包括強大而獨立的非執行董事在內，故此架構不會損害董事局及管理層於本集團業務權力及權限之平衡。董事局認為，上文描述之架構對本公司及其業務有利。

非執行董事

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



企業管治報告

薪酬委員會

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

執行董事： 勞元一先生

獨立非執行董事： 吳家瑋教授
 俞啟鎬先生
 周小鶴先生

薪酬委員會之職責範圍在成立委員會時予以採納。薪酬委員會之成立旨在審批董事及高級管理層之薪酬組合，包括薪金、花紅計劃及其他長期獎勵計劃之條款。

年內，薪酬委員會舉行了兩次會議討論本公司董事之薪酬政策及批准其薪酬組合。各委員之出席率載列如下：

委員姓名	出席會議次數	出席率
勞元一先生	2/2	100%
吳家瑋教授	2/2	100%
俞啟鎬先生	2/2	100%
周小鶴先生	2/2	100%

審核委員會

本公司於一九九八年十二月二十七日成立董事局審核委員會，其現任成員包括：

獨立非執行董事： 俞啟鎬先生(委員會主席)
 吳家瑋教授
 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。

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

截至二零零八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。

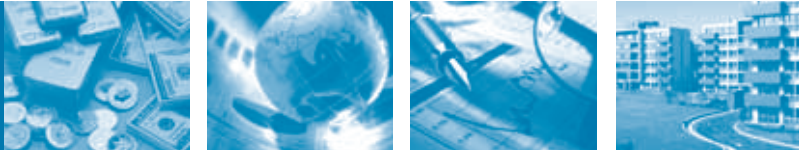
企業管治報告

年內，委員會舉行了三次會議，各委員之出席率載列如下：

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

核數師酬金

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司核數師—羅兵咸永道會計師事務所—已就其核數及相關服務收取約港幣2,081,000元，以及為其他非核數服務—稅項服務收取約港幣243,000元。



獨立核數師報告

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所

香港中環

太子大廈二十二樓

電話 (852) 2289 8888

傳真 (852) 2810 9888

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)

本核數師(「以下簡稱「我們」)已審核列載於第20至86頁第一上海投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零零八年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述;選擇和應用適當的會計政策;及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

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

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

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以設計適當的審核程序,但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零八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虧損及現金流量,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,二零零九年四月十七日

綜合損益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額	5	198,702	765,246
銷售成本		(146,580)	(242,372)
毛利		52,122	522,874
其他收益淨額	6	24,586	143,344
銷售及分銷成本		(21,544)	(11,374)
行政費用		(127,637)	(272,857)
營運(虧損)/溢利	7	(72,473)	381,987
財務成本	8	(838)	(27,537)
應佔之溢利減虧損			
聯營公司	22	(51,303)	5,579
共同控制企業	23	12,933	62,360
除稅前(虧損)/溢利		(111,681)	422,389
稅項	9(a)	(8,351)	(43,056)
年內(虧損)/溢利		(120,032)	379,333
歸屬予：			
本公司股東	10	(111,394)	382,178
少數股東權益		(8,638)	(2,845)
		(120,032)	379,333
年內本公司股東應佔(虧損)/溢利之每股(虧損)/盈利			
— 基本	11	(7.99)港仙	29.56港仙
— 攤薄	11	(7.99)港仙	29.11港仙
股息	12	—	41,236

第26頁至第86頁之附註乃綜合財務報表之組成部份。



資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	集團		公司	
		二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產					
無形資產	16	3,393	3,393	-	-
物業、機器及設備	17	76,567	63,567	327	419
投資物業	18	47,897	43,766	-	-
租賃土地及土地使用權	19	389,711	309,498	-	-
開發中物業	20	16,759	15,843	-	-
附屬公司投資	21	-	-	98,016	97,686
聯營公司投資	22	261,715	412,881	-	-
共同控制企業投資	23	157,056	140,208	11,793	11,793
遞延稅項資產	37	2,053	2,531	-	-
可供出售財務資產	24	134,689	393,934	133,718	390,617
貸款及墊款	25	27,457	11,747	11,546	11,747
		1,117,297	1,397,368	255,400	512,262
流動資產					
存貨	26	5,885	13,510	-	-
開發中物業	20	73,268	-	-	-
貸款及墊款	25	85,040	584,070	-	-
應收賬款	27	134,496	418,622	-	-
其他應收賬款、預付款項及押金	28	41,614	153,536	4,573	3,675
應收附屬公司款項	29(a)	-	-	1,321,055	1,325,753
可收回稅項	9(b)	4,107	167	-	-
按公平值作損益處理之財務資產	30	110,020	425,366	-	-
銀行存款	31	153,099	-	93,567	-
現金及現金等價物	32	935,710	576,981	84,212	133,376
		1,543,239	2,172,252	1,503,407	1,462,804
流動負債					
應付及其他應付賬款	33	234,390	668,126	5,078	33,710
應付附屬公司款項	29(b)	-	-	157,126	106,236
應付稅項	9(b)	28,306	52,978	-	-
按公平值作損益處理之財務負債	30	-	5,632	-	-
借貸	34	3,402	3,217	-	-
		266,098	729,953	162,204	139,946
流動資產淨值		1,277,141	1,442,299	1,341,203	1,322,858

資產負債表(續)

於二零零八年十二月三十一日

	附註	集團		公司	
		二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產總值減流動負債		2,394,438	2,839,667	1,596,603	1,835,120
非流動負債					
遞延稅項負債	37	702	700	-	-
資產淨值		2,393,736	2,838,967	1,596,603	1,835,120
權益					
股本	35	279,277	278,293	279,277	278,293
儲備	36	2,040,134	2,505,598	1,317,326	1,556,827
本公司股東應佔股本及儲備		2,319,411	2,783,891	1,596,603	1,835,120
少數股東權益		74,325	55,076	-	-
權益總額		2,393,736	2,838,967	1,596,603	1,835,120

承董事局命

勞元一
董事楊偉堅
董事

第26頁及第86頁之附註乃綜合財務報表之組成部份。



綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 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(a)	671,725	(248,532)
繳訖香港利得稅		(35,113)	(3,589)
繳訖海外稅務		(3,955)	(12,088)
營運活動產生／(耗用)之淨現金		632,657	(264,209)
來自投資活動之現金流量			
收訖利息		20,549	18,777
收訖共同控制企業及聯營公司股息		3,179	6,530
銀行存款之增額		(153,099)	–
購買物業、機器及設備		(26,132)	(12,095)
出售物業、機器及設備所得收入		159	299
購買租賃土地及土地使用權		(62,221)	(66,029)
購買開發中物業		(70,617)	(12,720)
收購附屬公司		–	(22,100)
增加一附屬公司之部份權益		(312)	–
出售附屬公司之淨現金流入	38(b)	–	195,950
聯營公司投資之增額		(1,850)	(965)
出售一聯營公司權益所得收入		–	300
購買可供出售財務資產		(349)	(2,346)
出售可供出售財務資產所得收入		–	50,571
第三方償還貸款		7,757	–
投資活動(耗用)／產生之淨現金		(282,936)	156,172
來自融資活動之現金流量			
付訖利息		(838)	(27,979)
一附屬公司少數股東出資		27,867	12,477
付訖股息		(13,958)	(33,451)
因配售而發行新股		–	194,720
因行使購股權而發行新股		3,321	46,419
融資活動產生之淨現金		16,392	192,186
現金及現金等價物之增加淨額			
一月一日之現金及現金等價物		576,981	476,142
匯兌差異		(7,384)	16,690
十二月三十一日之現金及現金等價物		935,710	576,981
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金		176,080	211,221
短期銀行存款			
–已抵押		10,000	15,042
–無抵押		749,630	350,718
現金及現金等價物如上		935,710	576,981

第26頁至第86頁之附註乃綜合財務報表之組成部份。

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

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



綜合權益變動表(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔										少數	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	資產	投資	可換股債券	匯兌儲備	滾存溢利	股東權益	
	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	港幣千元
於二零零七年一月一日	238,773	597,406	16,498	164,364	14,006	12,262	41,272	-	22,020	515,812	73,258	1,695,671
確認可換股債券之股權部份	-	-	-	-	-	-	-	2,382	-	-	-	2,382
因配售而發行新股	19,000	175,720	-	-	-	-	-	-	-	-	-	194,720
因兌換可換股債券而發行新股	4,828	27,030	-	-	-	-	-	(2,382)	-	-	-	29,476
因行使購股權而發行新股	15,692	43,755	(13,028)	-	-	-	-	-	-	-	-	46,419
僱員購股權福利	-	-	42,171	-	-	-	-	-	-	-	-	42,171
出售附屬公司	-	-	-	205	-	-	-	-	(3,047)	-	(29,952)	(32,794)
附屬公司少數股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,477	12,477
應佔聯營公司收購後之儲備	-	-	-	116,101	-	-	-	-	-	-	-	116,101
可供出售財務資產的公平值收益	-	-	-	-	-	-	327,699	-	-	-	-	327,699
出售可供出售 財務資產而確認之儲備	-	-	-	-	-	-	21,646	-	-	-	-	21,646
匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	-	34,979	-	2,138	37,117
轉撥至滾存溢利	-	-	-	(136)	-	-	-	-	-	136	-	-
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	382,178	(2,845)	379,333
付訖二零零六年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,130)	-	(6,130)
付訖二零零七年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,321)	-	(27,321)
於二零零七年十二月三十一日	278,293	843,911	45,641	280,534	14,006	12,262	390,617	-	53,952	864,675	55,076	2,838,967

第26頁至第86頁之附註乃綜合財務報表之組成部份。

綜合財務報表附註

1. 一般資料

第一上海投資有限公司(「本公司」)及其附屬公司、聯營公司和共同控制企業(統稱為「本集團」)主要從事證券投資、企業融資及股票經紀、物業開發、物業投資及酒店、及直接投資及管理。

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其註冊辦事處地址為香港中環德輔道中71號永安集團大廈1903室。

本公司於香港聯合交易所有限公司上市。

除另有說明外，綜合財務報表以港幣千元(港幣千元)為表列。綜合財務報表已於二零零九年四月十七日獲董事局批准刊發。

2. 主要會計政策概要

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

2.1 編製基準

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

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

(a) 在二零零八年已生效之現行準則之修訂及詮釋

- | | |
|---------------------------------|-----------------------|
| — 香港會計準則第39號及
香港財務報告準則第7號之修訂 | 財務資產之重新分類；及 |
| — 香港(國際財務報告詮釋委員會)
— 詮釋第11號 | 香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易 |

採納此等修訂及詮釋對本集團綜合財務報表並無重大影響。

(b) 在二零零八年生效但與本集團之營運無關的現行準則之詮釋

以下現行準則之詮釋須於二零零八年一月一日或以後開始之會計期間強制遵從，惟該等詮釋與本集團之營運無關：

- | | |
|---------------------------|------------------------------------|
| — 香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第12號 | 服務特許權安排；及 |
| — 香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第14號 | 香港會計準則第19號—界定福利資產限額、最低資金要求及兩者之互動關係 |



綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 尚未生效而本集團亦無提早採納的準則及對現行準則之修訂及修改

以下為已公佈的準則及對現行準則之修訂及修改，而本集團必須在二零零九年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納，但本集團並無提早採納：

	於下列日期或 以後開始之 會計期間生效	
– 香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈列；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第2號(修訂本)	存貨；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第8號(修訂本)	會計政策、會計估計的 變動和錯誤更正；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第10號(修訂本)	結算日後事項；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第18號(修訂本)	收入；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表；	二零零九年七月一日
– 香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司之投資；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第31號(修訂本)	於合營企業之權益；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：呈列；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第34號(修訂本)	中期財務報告；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第38號(修訂本)	無形資產；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業；	二零零九年一月一日
– 香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號之修訂	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」及 香港會計準則第27號(修訂本) 「綜合及獨立財務報表－ 於附屬公司、共同控制企業或 聯營公司之投資成本」；	二零零九年一月一日
– 香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則；	二零零九年七月一日
– 香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的付款之歸屬條件 及註銷；	二零零九年一月一日
– 香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併；	二零零九年七月一日
– 香港財務報告準則第5號(修訂本)	持作出售之非流動資產及 已終止經營業務；	二零零九年七月一日
– 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露；及	二零零九年一月一日
– 香港財務報告準則第8號	營運分部	二零零九年一月一日

本集團已開始就採納以上新訂準則及對現行準則之修訂及修改所產生之有關影響進行評估。本集團尚未能確定會否對本集團之會計政策及財務報表之呈列帶來重大影響。

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(d) 尚未生效亦與本集團之營運無關的對現行準則之修訂及詮釋

以下就現行準則之修訂及詮釋已獲頒佈，且須於二零零九年一月一日或以後開始之本集團會計期間，或較後之期間強制遵從，惟該等修訂及詮釋與本集團之營運無關：

		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)	僱員福利；	二零零九年一月一日
— 香港會計準則第20號(修訂本)	政府補貼之會計處理及 政府資助之披露；	二零零九年一月一日
— 香港會計準則第29號(修訂本)	嚴重通脹經濟財務報告；	二零零九年一月一日
— 香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號之修訂	香港會計準則第32號(修訂本) 「金融工具：呈列」及香港會計準則 第1號(修訂本)「財務報表的呈列— 可認沽金融工具及清盤時產生 之責任」；	二零零九年一月一日
— 香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量—合資格 對沖項目；	二零零九年七月一日
— 香港會計準則第39號及香港(國際 財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號之修訂	香港會計準則第39號(修訂本) 「金融工具：確認及計量」及香港 (國際財務報告詮釋委員會)—詮釋 第9號「重新評估嵌入式衍生工具」；	二零零九年六月三十日
— 香港會計準則第41號(修訂本)	農業；	二零零九年一月一日
— 香港(國際財務報告詮釋 委員會)—詮釋第13號	客戶忠誠度計劃；	二零零八年七月一日
— 香港(國際財務報告詮釋 委員會)—詮釋第15號	房地產建築協議；	二零零九年一月一日
— 香港(國際財務報告詮釋 委員會)—詮釋第16號	對沖海外業務之投資淨額；	二零零八年十月一日
— 香港(國際財務報告詮釋 委員會)—詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產；及	二零零九年七月一日
— 香港(國際財務報告詮釋 委員會)—詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓	二零零九年七月一日



綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.2 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司編製截至十二月三十一日止之財務報表。

(a) 附屬公司

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

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

本集團採用收購會計法為本集團所收購的附屬公司列賬。收購成本為於交易當日所獲資產的公平值、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債，加上直接歸屬予收購事項的成本。在企業合併過程中所收購的可辨認資產、所承擔的負債及或然負債，均於收購當日按其公平值初步計價，而毋須計及任何少數股東權益。收購成本超出本集團應佔所收購的可辨認淨資產公平值的差額乃列作商譽(附註2.5)。倘收購成本低於所收購附屬公司淨資產的公平值，則有關差額將直接在綜合損益表內確認。

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

在本公司之資產負債表內，於各附屬公司之投資乃按成本減去減值虧損準備(附註2.10)列賬。本公司乃按已收及應收股息將附屬公司之業績入賬。

(b) 與少數股東進行的交易

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

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)**2.2 綜合賬目(續)****(c) 聯營公司**

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

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

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

聯營公司因攤薄而產生的損益在綜合損益表確認。

(d) 共同控制企業

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

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

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



綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.2 綜合賬目(續)

(d) 共同控制企業(續)

在本公司之資產負債表內，於共同控制企業之投資乃按成本減去減值虧損準備(附註2.10)列賬。本公司乃按已收及應收股息將共同控制企業之業績入賬。

2.3 分報報告

業務分部指從事提供產品或服務之一組資產及業務，而該組資產及業務的風險及回報有別於其他業務分部。地區分部指在某一特定經濟環境下從事提供產品或服務，其產品或服務的風險和回報與在其他經濟環境經營的分部不同。

2.4 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

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

(b) 交易及結餘

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

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

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

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)**2.4 外幣換算(續)****(c) 集團公司**

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

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

於綜合賬目時，由換算於國外實體之投資淨額而產生之匯兌差異，列入股東權益。於部份出售或出售國外業務時，該等於權益中的匯兌差異會記作銷售收益或虧損之一部份在綜合損益表確認。

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

2.5 無形資產**(a) 商譽**

商譽指購買成本超過本集團享有購買附屬公司／聯營公司／共同控制企業在購買日的可辨認淨資產的份額的公平值的差額。收購附屬公司所產生的商譽包括在「無形資產」中。收購聯營公司及共同控制企業所產生的商譽分別包括在「聯營公司投資」及「共同控制企業投資」中。分開確認之商譽會每年接受減值測試，並以成本減累計減值虧損列示。商譽之減值虧損不會撥回。處置一實體的收益和損失包括與該出售實體相關之商譽的賬面值。

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

(b) 交易權

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



綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.6 物業、機器及設備

(a) 香港樓宇

於往年度內，本集團對其香港樓宇是以成本價或重估價值入賬，而重估盈餘或虧損則列入資產重估儲備變動處理。由一九九五年九月三十日起，本集團並無再作任何物業重估。本集團根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第16號「物業、機器及設備」第80A段可獲豁免定期重估此等資產。

(b) 在建工程

在建工程包括興建中之酒店及物業，以及其他安裝中之物業、機器及設備，按成本(包括所動用之開發及興建開支及其他涉及有關開發之直接成本)減任何減值虧損後列賬。該等在建工程項目不計提折舊，直至有關資產完成及投入使用為止。

(c) 其他物業、機器及設備

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

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

(d) 折舊及攤銷

物業、機器及設備的折舊採用估計可使用年期將成本或重估數額按直線法分攤至剩餘價值計算，主要折舊年率如下：

樓宇	按有關租約之年期或20至40年(以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	3-7年
機器及機械	10年
汽車	5年
貨櫃車	8年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回數額，其賬面值即時撇減至可收回數額(附註2.10)。

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)**2.6 物業、機器及設備(續)****(e) 出售之收益及虧損**

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

2.7 投資物業

持有用作獲取長期租金收入或資本增值或同時用作此兩種目的且並非由本集團所屬公司佔用之物業列作投資物業。

投資物業包括根據營運租賃持有之土地或根據融資租賃持有之樓宇。

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

投資物業最初按其成本，包括有關交易成本計量。

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

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

公平值之變動乃於綜合損益表內確認為「其他收益淨額」。

2.8 租賃土地及土地使用權

就租賃土地及土地使用權預先支付之款項以經營租賃列賬。彼等於期內或土地使用權租賃期間在綜合損益表以直線法攤銷，或當減值出現時，在綜合損益表內確認減值。

2.9 開發中物業

開發中物業列入非流動資產，惟預期完成日期為結算日後十二個月內者除外，有關物業列入流動資產。

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



綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.9 開發中物業(續)

開發中物業包括於開發期間產生的租賃土地及土地使用權預付款項、建築成本、已資本化的借貸成本及專業費用。在物業發展過程中，租賃土地及土地使用權的攤銷費用包括入開發中物業的成本內。

物業及有關的租賃土地及土地使用權於落成時會轉撥至已落成待售物業。

2.10 於附屬公司、聯營公司、共同控制企業之投資及非財務資產之減值

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

2.11 財務資產

本集團將其財務資產歸為以下類別：按公平值作損益處理、貸款及應收款、及可供出售。該歸類乃視乎有關財務資產的收購目的而定。管理層按初步確認結果釐定其財務資產之歸類。

2.11.1 分類

(a) 按公平值作損益處理之財務資產

按公平值作損益處理之財務資產指持作交易之財務資產。倘購入之主要目的為在短期內出售或如管理層定名的，則該項財務資產將歸類於此類別。衍生工具歸入此類別，除非彼等已被指定用作對沖用途則作別論。此類別之資產列作流動資產。

(b) 貸款及應收款

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

(c) 可供出售財務資產

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

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)**2.11 財務資產(續)****2.11.2 確認及計量**

正常購買和出售的財務資產在交易日確認，即本集團承諾購買或出售該資產當日。對所有非按公平值作損益處理之投資均以公平值加交易費用作初始確認。按公平值作損益處理之財務資產以公平值作初始確認，交易成本則於綜合損益表列作開支。當一項投資對其現金流量的收款權力已經到期或轉讓，及本集團已實質轉讓與所有權相關的風險和報酬時，有關財務資產將被終止確認。可供出售財務資產和按公平值作損益處理之財務資產將以公平值列示。貸款及應收款按實際利率法計算的攤銷成本列示。

當「按公平值作損益處理之財務資產」類的公平值發生變化而產生的收益及虧損，包括因出售或因重新計量公平值而產生的收益／(虧損)淨額，於綜合損益表之「營業額」中予以確認。利息及股息收入則於產生之年度在綜合損益表列示為「其他收益淨額」。

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

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

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

本集團於每個結算日評估是否有確切證據顯示財務資產或財務資產組合存在減值。倘有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。於綜合損益表中就股本工具確認的減值虧損不會自綜合損益表中撥回。應收賬款之減值測試載於附註2.13。



綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.12 存貨

存貨以成本值及可變現淨值兩者間之較低者列賬。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預計銷售價扣除各項相關銷售開支。

2.13 應收及其他應收賬款

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

2.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、原訂於三個月內到期之銀行通知存款及銀行透支。銀行透支於資產負債表的流動負債中之借貸內列賬。

2.15 股本

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

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

2.16 應付及其他應付賬款

應付及其他應付賬款首先以公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)**2.17 借貸**

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

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

2.18 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，惟稅項與直接於權益內確認之項目有關，亦會於權益確認。

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

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

遞延稅項資產乃僅就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時差異抵銷而確認。

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



綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.19 僱員福利

(a) 僱員應得之假期

僱員應得之年假會於僱員放假時予以確認。本公司會就因截至結算日僱員提供服務而估計應得之年假作出撥備。

僱員應得之病假及分娩假期僅會於放假時予以確認。

(b) 酌情分配花紅

酌情分配花紅之預計成本於本集團僱員提供有關服務當年予以確立為負債。

酌情分配花紅之負債預期在十二個月內支付，並以預計需付之金額計算。

(c) 退休金責任

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

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

(d) 以股份為基礎之僱員報酬

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

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

綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)**2.20 撥備**

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

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

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

2.21 或然負債

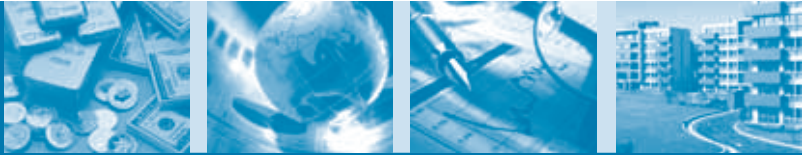
或然負債乃因過去事件而可能出現之責任，而僅視乎日後會否出現一項或多項非本集團可控制之事件而確實。或然負債亦可能為基於過去事件而產生之現有責任，但由於未必需要流出經濟利益或不能就該責任之數額作可靠估計而未有確認。

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

2.22 收入確認

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

- (a) 股票經紀及佣金、管理、顧問、諮詢及處理服務之收入乃於有關服務合約之責任已被履行，及可合理並肯定地預知其交易結果後確認入賬。
- (b) 證券買賣收入指出售及重新計量按公平值作損益處理之財務資產而產生的收益／(虧損)淨額。所有關於證券買賣之交易乃按該等交易之日期記入財務報表。因此，祇有該等交易日期在有關之會計年度內之交易才會計算在內。
- (c) 貨品銷售之收入在擁有權之風險及回報轉移至客戶時確認，一般與貨品付運予客戶及所有權移交同時發生。
- (d) 物業銷售之收入在物業之風險及回報轉往買家時確認。



綜合財務報表附註

2. 主要會計政策概要(續)

2.22 收入確認(續)

- (e) 酒店房間收入乃按提供服務時予以確認。
- (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。

2.23 財務成本

因興建產生的某項合資格資產有關之財務成本，均會在完成及籌備該資產作預定用途所需之時間內資本化。其他財務成本均於發生時支銷。

2.24 營運租賃

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

根據營運租賃租出的資產包括入綜合資產負債表內的物業、機器及設備及投資物業等項目內。租賃收入於租約期內以直線法確認。

2.25 股息分配

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

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的經營面對多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團已設立控制措施，在不影響其業務的情況下把該等風險控制於可接受的水平。管理層持續監察本集團的風險管理程序，確保風險和控制達致適當平衡。並會根據市場狀況及本集團業務的變化，定期檢討風險管理政策和系統。本集團的整體風險管理職能以金融市場的不可預測性為焦點，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門執行。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門負責進行定期及非常規的風險管理控制和程序檢討，並會向最高管理層匯報。風險管理的詳細分析載於綜合財務報表附註42。

綜合財務報表附註

3. 財務風險管理(續)**3.2 資本風險管理**

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

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

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

於二零零八年度內，本集團已遵守所有外界設定之監管機構資本規定。二零零八年及二零零七年十二月三十一日之資本負債比率如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
總借貸(附註34)	3,402	3,217
權益總額	2,393,736	2,838,967
資本負債比率	0.1%	0.1%

3.3 公平值估算

於活躍市場買賣之金融工具(如買賣證券及可供出售之證券)之公平值乃根據於結算日之市場報價計算。本集團持有之財務資產所採用之市場報價為現行之市場買入價。

並非於活躍市場買賣之金融工具之公平值乃採用估值技巧計算。本集團採用多種不同方法及根據於各結算日當時之市況作出假設。市場報價、同類金融工具之交易商報價均用於非活躍市場買賣及私營發行人之股權證券。

應收及其他應收賬款和貸款及墊款的賬面值減去減值撥備，乃合理接近其公平值。作為披露目的，財務負債公平值的估計按未來合約現金流量以本集團類似金融工具可得的現有市場利率貼現計算。



綜合財務報表附註

4. 關鍵會計估算及判斷

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

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

(a) 商譽減值

本集團按照附註2.10所述的會計政策對商譽的減值作年度測試。現金產出單元之可收回金額乃根據使用價值計算，該計算需要作出估算。

(b) 所得稅

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

(c) 物業、機器及設備之可使用年期

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

(d) 投資物業之估計公平值

各投資物業之公平值乃於每一個結算日個別由獨立專業估值師經參考可比較之市場交易，在適當情況下將淨租金收益／淨收益撥充資本後釐定，並再就支出和可適用之重續租約評估從潛在收益作出調整。此等方法乃建基於對未來結果之估計及對物業收支和未來經濟情況之假設。各投資物業之公平值反映現有租約之租金收益及按目前市況對未來租約租金收益所作之假設等。同樣地，公平值亦反映物業預期可能出現之現金流出。

(e) 金融工具的公平值

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

並非於活躍市場上交易的金融工具主要根據近期所得的市場資料(例如最近與第三方成交的市場價格)以及在各結算日所得的最新財務資料來釐定。市場報價或同類工具之交易商報價乃用於非活躍市場買賣及私營發行人之股權證券。

綜合財務報表附註

4. 關鍵會計估算及判斷(續)**(f) 將存貨撇減至可變現淨值之撥備**

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

(g) 呆賬撥備

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

(h) 可供出售財務資產之減值

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

(i) 物業、機器及設備之減值

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

5. 分部資料

本公司乃一家投資控股公司。各主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之主要業務已載於綜合財務報表附註21、22及23。

本集團已決定以業務分部為主要報告形式呈列，而地區分部則為從屬報告形式呈列。

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、存貨、財務資產及營運資金。分部負債包括營運負債及借貸，但不包括稅項及遞延稅項。資本開支包括物業、機器及設備、投資物業、租賃土地及土地使用權及開發中物業之添置。

就地區分部報告而言，營業額乃根據客戶所在國家呈列。



綜合財務報表附註

5. 分部資料(續)

(a) 主要報告形式－業務分部

本集團之業務主要分為五類：

- 證券投資
- 企業融資及股票經紀
- 物業開發
- 物業投資及酒店
- 直接投資及管理

	證券投資 二零零八年 港幣千元	企業融資及 股票經紀 二零零八年 港幣千元	物業開發 二零零八年 港幣千元	物業投資 及酒店 二零零八年 港幣千元	直接投資 及管理 二零零八年 港幣千元	集團 二零零八年 港幣千元
損益表						
營業額	(110,975)	213,294	-	4,486	91,897	198,702
分部業績	(102,974)	70,454	(6,343)	1,480	(35,090)	(72,473)
財務成本	-	(539)	-	(32)	(267)	(838)
應佔之溢利減虧損						
- 聯營公司	51	-	-	-	(51,354)	(51,303)
- 共同控制企業	-	-	-	13,592	(659)	12,933
除稅前虧損						(111,681)
稅項						(8,351)
年內虧損						(120,032)
資產負債表						
分部資產	136,100	610,491	550,001	282,365	656,648	2,235,605
聯營公司投資	-	-	-	-	261,715	261,715
共同控制企業投資	-	-	-	134,378	22,678	157,056
可收回稅項						4,107
遞延稅項資產						2,053
資產總值						2,660,536
分部負債	57	81,598	94,412	6,599	55,126	237,792
應付稅項						28,306
遞延稅項負債						702
負債總值						266,800
其他資料						
資本開支	-	2,892	147,596	21,390	1,031	172,909
折舊	4	2,103	214	922	6,288	9,531
物業、機器及設備減值	-	-	-	-	5,670	5,670
攤銷租賃土地及土地使用權	-	-	3,162	2,714	717	6,593

附註：業務分部間並無任何銷售。

綜合財務報表附註

5. 分部資料(續)

(a) 主要報告形式－業務分部(續)

	證券投資	企業融資及 股票經紀	物業開發 (附註(b))	物業投資 及酒店 (附註(b))	直接投資 及管理 (附註(b))	集團
	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
損益表						
營業額	164,392	463,149	–	30,006	107,699	765,246
分部業績	141,736	198,051	943	152,109	(110,852)	381,987
財務成本	–	(23,968)	–	(2,932)	(637)	(27,537)
應佔之溢利減虧損						
– 聯營公司	3,249	–	–	–	2,330	5,579
– 共同控制企業	–	–	–	63,326	(966)	62,360
除稅前溢利						422,389
稅項						(43,056)
年內溢利						379,333
資產負債表						
分部資產	438,071	1,078,544	335,449	209,885	951,884	3,013,833
聯營公司投資	214	–	–	–	412,667	412,881
共同控制企業投資	–	–	–	118,148	22,060	140,208
可收回稅項						167
遞延稅項資產						2,531
資產總值						3,569,620
分部負債	124,212	302,656	23,217	6,123	220,767	676,975
應付稅項						52,978
遞延稅項負債						700
負債總值						730,653
其他資料						
資本開支	–	2,955	186,859	100,007	1,379	291,200
折舊	100	1,778	101	5,929	6,719	14,627
攤銷租賃土地及土地使用權	–	–	1,124	2,139	678	3,941

附註：

(a) 業務分部間並無任何銷售。

(b) 為符合本年度業務分部之呈列，本集團以往採用獨立分部呈列出的投資控股及管理及集裝箱運輸及貨運代理服務被重新分類入直接投資及管理分部。本集團以往被列入物業開發及投資分部中之物業開發及物業投資業務已分開列示至物業開發分部及物業投資及酒店分部。而本集團以往採用獨立分部呈列出的酒店經營則被重新分類入物業投資及酒店分部中。



綜合財務報表附註

5. 分部資料(續)

(b) 從屬報告形式－地區分部

	營業額 二零零八年 港幣千元	分部業績 二零零八年 港幣千元	資產總值 二零零八年 港幣千元	資本開支 二零零八年 港幣千元
香港	107,531	(25,269)	1,062,728	3,402
中國大陸	94,255	(40,865)	1,165,251	169,465
其他	(3,084)	(6,339)	7,626	42
	198,702	(72,473)	2,235,605	172,909
聯營公司投資			261,715	
共同控制企業投資			157,056	
可收回稅項			4,107	
遞延稅項資產			2,053	
資產總值			2,660,536	
	營業額 二零零七年 港幣千元	分部業績 二零零七年 港幣千元	資產總值 二零零七年 港幣千元	資本開支 二零零七年 港幣千元
香港	622,552	254,217	2,103,501	2,378
中國大陸	134,375	123,139	891,879	288,822
其他	8,319	4,631	18,453	-
	765,246	381,987	3,013,833	291,200
聯營公司投資			412,881	
共同控制企業投資			140,208	
可收回稅項			167	
遞延稅項資產			2,531	
資產總值			3,569,620	

附註：地區分部間並無任何銷售。

綜合財務報表附註

6. 其他收益淨額

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
出售附屬公司權益之收益	-	145,703
出售一聯營公司之虧損	-	(1,022)
視作出售一聯營公司部份權益之虧損	-	(1,833)
出售可供出售財務資產之虧損	-	(4,431)
可供出售財務資產減值(附註24)	(2,695)	(17,788)
利息收入	25,760	18,777
	23,065	139,406
投資物業公平值淨收益	1,521	3,938
	24,586	143,344

7. 營運(虧損)/溢利

營運(虧損)/溢利於計入及扣除以下後列賬：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
計入		
出售物業、機器及設備之淨收益	-	86
外匯淨收益	16,515	13,521
扣除		
折舊	9,531	14,627
攤銷租賃土地及土地使用權	6,593	3,941
集裝箱運輸及貨運代理服務之直接支出	31,718	29,864
存貨成本	22,697	35,029
證券經紀佣金及相關費用	34,722	75,792
印花稅及其他交易成本	37,975	81,705
員工成本(附註13)	135,986	209,524
土地及樓宇之營運租賃租金	9,220	7,170
核數師薪酬		
審核及審核相關工作		
- 本公司核數師	2,081	2,041
- 其他核數師	598	539
非審核服務-本公司核數師	243	127
呆賬撥備	11,517	1,471
舊貨撥備	3,712	4,449
物業、機器及設備減值	5,670	-
出售物業、機器及設備之淨虧損	285	-



綜合財務報表附註

8. 財務成本

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銀行貸款及透支利息	838	27,537

9. 稅項

香港利得稅乃按照年內估計應課稅溢利依稅率16.5%（二零零七年：17.5%）提撥準備。海外溢利之稅款，則按照本年度估計應課稅溢利依集團經營業務地區之現行稅率計算。

(a) 在綜合損益表支銷之稅項如下：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	8,122	29,612
往年度過度準備	(1,215)	(259)
海外稅項		
本年度	1,347	14,799
往年度過度準備	(455)	-
遞延稅項(附註37)	552	(1,096)
稅項支出	8,351	43,056

綜合財務報表附註

9. 稅項(續)

(a) 在綜合損益表支銷之稅項如下：(續)

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

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除稅前(虧損)/溢利(扣除應佔聯營公司及 共同控制企業之溢利減虧損淨額)	(73,311)	354,450
按稅率16.5%(二零零七年：17.5%)計算之稅項	(12,096)	62,029
其他國家不同稅率之影響	(3,003)	402
無須課稅之收入	(4,594)	(43,821)
不可扣稅之支出	11,728	7,235
往年度過度準備	(1,670)	(259)
未確認遞延稅項資產	17,976	17,392
其他	10	78
稅項支出	8,351	43,056

(b) 在集團綜合資產負債表中之稅項如下：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應退稅款		
香港	1,783	-
海外	2,324	167
	4,107	167
應付稅款		
香港	780	27,204
海外	27,526	25,774
	28,306	52,978



綜合財務報表附註

10. 本公司股東應佔溢利

港幣28,800,000元(二零零七年：港幣12,062,000元)已計入本公司財務報表之本公司股東應佔溢利中。

11. 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據集團之股東應佔虧損港幣111,394,000元(二零零七年：集團之股東應佔溢利港幣382,178,000元)計算。每股基本(虧損)/盈利乃按年內已發行股份之加權平均數1,394,749,571股(二零零七年：1,292,967,048股)而計算。二零零七年每股攤薄盈利乃根據1,312,969,167股計算，即二零零七年已發行股份之加權平均數，加上假設所有未行使之購股權皆已行使而被視作無償發行之股份之加權平均數20,002,119股計算。二零零八年每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因為潛在增加之普通股不受攤薄影響。

12. 股息

董事局建議不派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零七年：每股普通股港幣0.01元合共港幣13,915,000元，連同派付之中期股息則合共為港幣41,236,000元)。

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已付中期股息，每股普通股港幣零元(二零零七年：港幣0.02元)	-	27,321
擬派末期股息，每股普通股港幣零元(二零零七年：港幣0.01元)	-	13,915
	-	41,236

13. 員工成本(包括董事酬金)

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
工資、薪金及津貼	125,986	157,250
退休福利成本(附註15)	4,532	4,330
其他僱員福利	5,249	5,773
僱員購股權福利(附註35)	219	42,171
	135,986	209,524

綜合財務報表附註

14. 董事及高級管理人員之酬金

(a) 董事酬金

截至二零零八年十二月三十一日止年度，各董事之酬金載列如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金 港幣千元	酌情分配花紅 港幣千元	退休福利成本 港幣千元	僱員購股權福利 港幣千元	二零零八年合計 港幣千元
執行董事：						
勞元一先生	-	2,598	-	223	-	2,821
辛樹林先生	-	2,120	-	181	-	2,301
楊偉堅先生	-	2,264	-	194	-	2,458
非執行董事：						
郭琳廣先生 銅紫荊星章，太平紳士	270	-	-	-	-	270
獨立非執行董事：						
吳家璋教授	270	-	-	-	-	270
劉吉先生	270	-	-	-	-	270
俞啟鎬先生	270	-	-	-	-	270
周小鶴先生	270	-	-	-	-	270

截至二零零七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	僱員購股權福利 港幣千元	二零零七年合計 港幣千元
執行董事：						
勞元一先生	-	2,598	8,686	223	13,034	24,541
辛樹林先生	-	2,120	6,151	177	8,765	17,213
楊偉堅先生	-	2,264	5,161	194	8,765	16,384
胡一鳴先生(a)	-	330	-	1	-	331
非執行董事：						
郭琳廣先生 銅紫荊星章，太平紳士	270	-	-	-	1,091	1,361
獨立非執行董事：						
吳家璋教授	270	-	-	-	1,091	1,361
劉吉先生	270	-	-	-	545	815
俞啟鎬先生	270	-	-	-	1,091	1,361
周小鶴先生(b)	56	-	-	-	-	56

(a) 於二零零七年七月三十一日辭任

(b) 於二零零七年十月七日獲委任

年內授出、行使及失效之購股權之詳情於董事局報告書中披露。

截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度並無任何董事放棄酬金。



綜合財務報表附註

14. 董事及高級管理人員之酬金(續)

(b) 五位最高酬金之人員

年內本集團五位最高酬金之人員當中，並不包括(二零零七年：三位)本公司之董事，其酬金已載於上述之分析中。於本年應付予其餘五位(二零零七年：兩位)人員之酬金如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
基本薪金、津貼及實物利益	27,209	3,111
酌情分配花紅	4,956	22,960
退休福利成本	286	170
僱員購股權福利	70	2,463
	32,521	28,704

酬金在下列組合中：

酬金組合 港幣元	人數	
	二零零八年	二零零七年
2,000,001 – 3,000,000	1	–
4,000,001 – 5,000,000	2	–
5,000,001 – 5,500,000	1	–
12,000,001 – 12,500,000	–	1
15,000,001 – 15,500,000	1	–
16,000,001 – 16,500,000	–	1
	5	2

15. 退休福利成本

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

年內已沒收之香港定額退休金供款為港幣139,000元(二零零七年：港幣60,000元)。於二零零八年及二零零七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194,000元(二零零七年：港幣173,000元)，並已計入應付及其他應付賬款內。

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

綜合財務報表附註

16. 無形資產

集團

	商譽 港幣千元	交易權 港幣千元	合計 港幣千元
成本			
於二零零八年一月一日及十二月三十一日	<u>2,993</u>	<u>1,638</u>	<u>4,631</u>
累計攤銷			
於二零零八年一月一日及十二月三十一日	<u>-</u>	<u>1,238</u>	<u>1,238</u>
賬面淨值			
於二零零八年十二月三十一日	<u>2,993</u>	<u>400</u>	<u>3,393</u>
	商譽 港幣千元	交易權 港幣千元	合計 港幣千元
成本			
於二零零七年一月一日及十二月三十一日	<u>2,993</u>	<u>1,638</u>	<u>4,631</u>
累計攤銷			
於二零零七年一月一日及十二月三十一日	<u>-</u>	<u>1,238</u>	<u>1,238</u>
賬面淨值			
於二零零七年十二月三十一日	<u>2,993</u>	<u>400</u>	<u>3,393</u>

商譽減值測試

業務合併所產生之商譽已撥入分部列出之物業投資及酒店，以及直接投資及管理分部以用作進行減值測試。

最低層次現金產出單元之可收回金額採用現金流量法根據管理層批核之五至十年期財政預算按使用價值計算。在編製已批准預算適用期間之現金流量預測時涉及大量假設及估計，主要的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。所使用之折現率均為除稅前，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%。



綜合財務報表附註

17. 物業、機器及設備

(a) 集團

	樓宇		傢俬、裝置 及設備	機器及設備	汽車及貨櫃車	在建工程	總額
	香港長期租約	香港以外地區 中期租約					
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
成本或估值							
於二零零八年一月一日	22,664	27,450	41,211	12,042	63,698	6,454	173,519
添置	-	-	4,189	35	1,199	20,709	26,132
出售	-	-	(13,833)	(5)	(1,578)	-	(15,416)
匯兌差異	-	1,816	1,245	696	3,280	372	7,409
於二零零八年十二月三十一日	22,664	29,266	32,812	12,768	66,599	27,535	191,644
累計折舊及減值虧損							
於二零零八年一月一日	7,056	14,668	33,313	8,820	46,095	-	109,952
本年度折舊	566	1,801	3,033	803	3,328	-	9,531
減值虧損	-	-	-	-	5,670	-	5,670
出售	-	-	(13,521)	(4)	(1,447)	-	(14,972)
匯兌差異	-	860	1,040	507	2,489	-	4,896
於二零零八年十二月三十一日	7,622	17,329	23,865	10,126	56,135	-	115,077
賬面淨值							
於二零零八年十二月三十一日	15,042	11,937	8,947	2,642	10,464	27,535	76,567

減值虧損

由於經濟衰退，故本集團已對若干汽車及貨櫃車之可收回金額作出評估。根據該評估，汽車及貨櫃車之賬面值已撇減港幣5,670,000元(包括在「行政費用」中)。對可收回金額之估計乃按汽車及貨櫃車之使用價值並應用貼現率10%計算。

綜合財務報表附註

17. 物業、機器及設備(續)

(a) 集團(續)

	樓宇		傢俬、裝置 及設備 港幣千元	機器及設備 港幣千元	汽車及貨櫃車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總額 港幣千元
	香港長期租約 港幣千元	香港以外地區 中期租約 港幣千元					
成本或估值							
於二零零七年一月一日	22,664	192,104	63,158	36,139	61,832	6,910	382,807
添置	-	-	3,492	268	2,205	6,130	12,095
出售	-	-	(992)	(589)	(1,761)	-	(3,342)
出售附屬公司(附註38(b))	-	(172,525)	(26,556)	(25,549)	(2,714)	(7,002)	(234,346)
重新分類	-	-	(277)	-	289	(12)	-
匯兌差異	-	7,871	2,386	1,773	3,847	428	16,305
於二零零七年十二月三十一日	22,664	27,450	41,211	12,042	63,698	6,454	173,519
累計折舊							
於二零零七年一月一日	6,489	20,144	35,130	10,427	42,277	-	114,467
本年度折舊	567	4,299	4,668	1,611	3,482	-	14,627
出售	-	-	(918)	(589)	(1,622)	-	(3,129)
出售附屬公司(附註38(b))	-	(11,008)	(6,785)	(3,329)	(1,167)	-	(22,289)
重新分類	-	-	(149)	-	149	-	-
匯兌差異	-	1,233	1,367	700	2,976	-	6,276
於二零零七年十二月三十一日	7,056	14,668	33,313	8,820	46,095	-	109,952
賬面淨值							
於二零零七年十二月三十一日	15,608	12,782	7,898	3,222	17,603	6,454	63,567



綜合財務報表附註

17. 物業、機器及設備(續)

(a) 集團(續)

於二零零八年十二月三十一日，以上資產之成本或估值分析如下：

	樓宇		傢俬、裝置 及設備	機器及設備	汽車及貨櫃車	在建工程	總額
	香港以外地區	香港長期租約					
	中期租約	及設備	及設備	及設備	及設備	及設備	及設備
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
成本	11,539	29,266	32,812	12,768	66,599	27,535	180,519
按專業估值，一九九四年	11,125	-	-	-	-	-	11,125
	22,664	29,266	32,812	12,768	66,599	27,535	191,644

於二零零七年十二月三十一日，以上資產之成本或估值分析如下：

	樓宇		傢俬、裝置 及設備	機器及設備	汽車及貨櫃車	在建工程	總額
	香港以外地區	香港長期租約					
	中期租約	及設備	及設備	及設備	及設備	及設備	及設備
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
成本	11,539	27,450	41,211	12,042	63,698	6,454	162,394
按專業估值，一九九四年	11,125	-	-	-	-	-	11,125
	22,664	27,450	41,211	12,042	63,698	6,454	173,519

長期租約之香港土地及樓宇若以成本減累積折舊額列賬，則其賬面價值應為港幣9,224,000元(二零零七年：港幣9,557,000元)。

綜合財務報表附註

17. 物業、機器及設備(續)

(b) 公司

	汽車	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
成本		
於一月一日	457	442
添置	-	457
出售	-	(442)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	457	457
	<hr/>	<hr/>
累計折舊		
於一月一日	38	375
本年度折舊	92	90
出售	-	(427)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	130	38
	<hr/>	<hr/>
賬面淨值		
於十二月三十一日	327	419
	<hr/>	<hr/>

18. 投資物業

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日之估值	43,766	39,828
公平值收益淨額	1,521	3,938
匯兌差異	2,610	-
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日之估值	47,897	43,766
	<hr/>	<hr/>

於二零零八年十二月三十一日，投資物業由獨立專業合資格估值師衡量行按公開市場價值之基準進行重估。



綜合財務報表附註

18. 投資物業(續)

本集團於投資物業之權益按估值分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
在香港，持有		
– 超過50年租約	7,200	7,500
香港以外地區，持有		
– 10年至50年租約	40,697	36,266
	47,897	43,766

19. 租賃土地及土地使用權

本集團於租賃土地及土地使用權之權益指預付經營租金，其賬面淨值變動分析如下：

	用作物業發展 之土地 港幣千元	用作經營酒店 之土地 港幣千元	自用土地 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零八年一月一日之賬面淨值	169,228	91,134	49,136	309,498
添置	76,160	–	–	76,160
攤銷				
– 本年度支出	(3,162)	(2,516)	(915)	(6,593)
– 資本化為開發中物業	(2,656)	–	–	(2,656)
匯兌差異	9,735	3,242	325	13,302
於二零零八年十二月三十一日 之賬面淨值	249,305	91,860	48,546	389,711
	用作物業發展 之土地 港幣千元	用作經營酒店 之土地 港幣千元	自用土地 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零七年一月一日之賬面淨值	–	17,915	49,563	67,478
添置	171,608	92,910	–	264,518
攤銷				
– 本年度支出	(1,124)	(1,941)	(876)	(3,941)
– 資本化為開發中物業	(1,256)	–	–	(1,256)
出售附屬公司(附註38(b))	–	(18,372)	–	(18,372)
匯兌差異	–	622	449	1,071
於二零零七年十二月三十一日 之賬面淨值	169,228	91,134	49,136	309,498

綜合財務報表附註

19. 租賃土地及土地使用權(續)

本集團於租賃土地及土地使用權之權益按其賬面淨值分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
在香港，持有		
– 超過50年租約	36,327	36,367
香港以外地區，持有		
– 10至50年租約	353,384	273,131
	389,711	309,498

20. 開發中物業

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動		
租賃土地及土地使用權	1,233	1,256
建築成本	15,526	14,587
	16,759	15,843
流動		
租賃土地及土地使用權	2,751	–
建築成本	70,517	–
	73,268	–
	90,027	15,843

開發中物業位於中國大陸。

21. 附屬公司投資

	公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非上市投資，按成本值	44,902	44,739
貸款予一附屬公司	70,000	70,000
減：累計減值虧損	(16,886)	(17,053)
	98,016	97,686



綜合財務報表附註

21. 附屬公司投資(續)

向一附屬公司提供之貸款為無抵押及按最優惠利率加1厘(二零零七年：最優惠利率加1厘)計息，且於結算日毋須於未來十二個月內償還。於二零零八年十二月三十一日之實際利率為香港上海滙豐銀行有限公司所報之最優惠利率加1厘(二零零七年：最優惠利率加1厘)。於二零零八年十二月三十一日，給予附屬公司貸款之賬面值與其公平值相若。

於十二月三十一日，主要附屬公司(見下文附註(a))如下：

名稱	註冊／成立地點 (見下文附註(b))	已發行股本／ 註冊資本詳情	實際持股所佔權益 二零零八年 二零零七年		主要業務
直接持有股份：					
第一上海創業投資有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	100%	100%	投資控股
第一上海財務有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	100%	100%	放貸業務
第一上海商業管理有限公司	香港	1,200,000股普通股 每股港幣1元	100%	100%	代理、管理及秘書服務
第一上海託管有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	100%	100%	代理人服務
第一上海地產有限公司	香港	16,500,002股普通股 每股港幣1元	100%	100%	物業投資
Leung Investments Limited	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	物業投資
P.I. Investments Australia Pty. Limited	澳洲	2,000,000股普通股 每股1澳元	100%	100%	證券投資
UAT Holdings Limited	英屬處女群島	100股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股
Yearson Properties Limited	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	物業投資
間接持有股份：					
添智投資有限公司	英屬處女群島	1股普通股 每股1美元	100%	100%	證券投資
Atlas Securities Pty. Limited	澳洲	2股普通股 每股1澳元	100%	100%	證券投資
億輝投資有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	證券投資
宏景諮詢(深圳)有限公司	中國大陸(c)	港幣1,000,000元	100%	100%	財務顧問

綜合財務報表附註

21. 附屬公司投資(續)

名稱	註冊/成立地點 (見下文附註(b))	已發行股本/ 註冊資本詳情	實際持股所佔權益 二零零八年 二零零七年		主要業務
間接持有股份:(續)					
宏景諮詢(北京)有限公司	中國大陸(c)	港幣500,000元	100%	100%	財務顧問
宏景邦詢資訊(上海)有限公司	中國大陸(c)	200,000美元	100%	100%	財務顧問
耀亮有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	物業投資
長春一汽四環怡東儀錶有限公司	中國大陸(d)	人民幣7,700,000元	55%	55%	汽車零件製造
中國怡東汽車(香港) 有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	100%	100%	投資控股
明利投資有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	物業投資
科森醫藥(香港)有限公司	香港	1,000股普通股 每股港幣1元	51%	51%	投資控股
上海富海科申藥業有限公司	中國大陸(c)	1,400,000美元	51%	51%	醫葯服務
中創運輸投資有限公司	香港	10,000股普通股 每股港幣1元	100%	100%	投資控股
Draco Equity Investment Limited	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	證券投資
Ever Achieve Investments Limited	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股
First eFinance Limited	香港	2股普通股 每股港幣1元	100%	100%	互聯網財務服務系統
第一上海置業(昆山)有限公司	中國大陸(c)	10,000,000美元	100%	100%	房地產發展
第一上海融資有限公司	香港	17,000,000股普通股 每股港幣1元	100%	100%	企業融資
第一上海金融集團有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股
第一上海期貨有限公司	香港	19,000,000股普通股 每股港幣1元	100%	100%	期貨經紀



綜合財務報表附註

21. 附屬公司投資(續)

名稱	註冊／成立地點 (見下文附註(b))	已發行股本／ 註冊資本詳情	實際持股所佔權益		主要業務
			二零零八年	二零零七年	
間接持有股份：(續)					
第一上海房地產(昆山)有限公司	中國大陸(d)	5,000,000美元	70%	70%	房地產發展
第一上海證券有限公司	香港	85,000,000股普通股 每股港幣1元	100%	100%	證券經紀
第一上海創業投資管理(深圳)有限公司	中國大陸(c)	港幣1,000,000元	100%	100%	創業投資管理
Golad Resources Limited	英屬處女群島	100股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股
江山置業發展有限公司	香港	1股普通股 每股港幣1元	100%	100%	投資控股
香山置業發展有限公司	香港	10股普通股 每股港幣1元	100%	100%	投資控股
Leading Business Limited	英屬處女群島	1,450,000股普通股 每股1美元	100%	100%	物業投資
康佳投資有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	物業投資
P.H.A. Investments Pty. Limited	澳洲	60,000股普通股 每股2澳元	78.6%	78.6%	投資控股
P.H.A. Trading Pty. Limited	澳洲	2股普通股 每股0.5澳元	78.6%	78.6%	投資控股
上海富衡物業管理有限公司	中國大陸(e)	人民幣500,000元	55%	55%	物業管理
上海環亞保險經紀有限公司	中國大陸(e)	人民幣20,000,000元	62%	62%	保險經紀
上海運保通信技術有限公司	中國大陸(c)	1,800,000美元	100%	100%	投資控股
上海易航物流管理有限公司	中國大陸(e)	人民幣2,000,000元	88.8%	75.5%	物流服務
上海中創國際集裝箱儲運有限公司	中國大陸(d)	11,025,000美元	62%	62%	集裝箱儲運及貨運代理

綜合財務報表附註

21. 附屬公司投資(續)

名稱	註冊/成立地點 (見下文附註(b))	已發行股本/ 註冊資本詳情	實際持股所佔權益		主要業務
			二零零八年	二零零七年	
間接持有股份:(續)					
Staying Power International Limited	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	投資控股
智創投資有限公司	英屬處女群島	10股普通股 每股1美元	100%	100%	物業投資
聯亞運輸有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	100%	100%	運輸服務
無錫江山置業發展有限公司	中國大陸(d)	20,000,000美元	70%	-	房地產發展
無錫香山置業發展有限公司	中國大陸(c)	13,000,000美元	100%	100%	酒店經營
彥展有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	100%	100%	投資控股
中山聖賢山莊休閒產業有限公司	中國大陸(c)	人民幣80,000,000元	80%	80%	房地產發展

附註:

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



綜合財務報表附註

22. 聯營公司投資

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日之賬面值	412,881	297,570
應佔聯營公司業績		
– 除稅前(虧損)/溢利	(48,147)	7,890
– 稅項	(3,156)	(2,311)
應佔聯營公司儲備	(99,625)	116,101
已收股息	(265)	(6,530)
於聯營公司投資增加	1,850	965
出售一聯營公司	–	(1,107)
視作出售一聯營公司部份權益	–	(1,833)
匯兌差異	(1,823)	2,136
	261,715	412,881

於十二月三十一日之賬面值

於十二月三十一日之聯營公司載列如下：

名稱	註冊/成立地點	已發行股本/ 註冊資本詳情	實際持股所佔權益		主要業務
			二零零八年	二零零七年	
中國資本(控股)有限公司 (「中國資本」) (見下文附註(a))	香港	76,588,160股普通股 每股0.1美元	33.34%	33.02%	投資控股
中國資本投資管理有限公司	香港	2,000股普通股 每股港幣1元	28%	28%	管理投資顧問服務
延鋒偉世通怡東汽車儀錶 有限公司	中國大陸	人民幣61,950,000元	30%	30%	汽車儀錶及零件銷售
浙江紹鴻儀錶有限公司	中國大陸	430,000美元	30%	30%	汽車儀錶及零件銷售
First Shanghai Fund Management Limited	英屬處女群島	100股普通股 每股1美元	–	20%	基金管理

附註：

- (a) 中國資本主要在香港經營業務，並於香港聯合交易所有限公司上市。於二零零八年十二月三十一日，上市證券之市值約為港幣66,359,000元(二零零七年：港幣204,844,000元)。

有關本集團佔聯營公司權益之額外資料如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額	106,317	123,196
年內(虧損)/溢利	(51,303)	5,579
資產	325,033	484,218
負債	(63,318)	(71,337)
資產淨值	261,715	412,881

綜合財務報表附註

23. 共同控制企業投資

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日之賬面值	140,208	72,336	11,793	11,793
應佔共同控制企業業績				
– 除稅前溢利	16,015	82,934	–	–
– 稅項	(3,082)	(20,574)	–	–
已收股息	(2,914)	–	–	–
匯兌差異	6,829	5,512	–	–
	157,056	140,208	11,793	11,793
於十二月三十一日之賬面值	157,056	140,208	11,793	11,793

於十二月三十一日之共同控制企業載列如下：

名稱	註冊／成立 及運作之地點	有效擁有權／投票權 ／盈利分配之權益		主要業務
		二零零八年	二零零七年	
第一上海公用事業投資有限公司 (「第一上海公用事業」) (見下文附註(a))	香港	50%	50%	投資控股
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(b))	中國大陸	50%	50%	紙尿片及有關 衛生用品生產
上海張江安全產業發展有限公司 (「張江」) (見下文附註(c))	中國大陸	50%	50%	房地產開發

附註：

- (a) 第一上海公用事業於二零零七年在香港成立，為投資控股公司。
- (b) 好孩子百瑞康於一九九七年十二月成立，並作為中國大陸一合資企業經營，為期五十年。
- (c) 張江於二零零二年十月成立，並作為中國大陸一合資企業經營，為期五十年。



綜合財務報表附註

23. 共同控制企業投資(續)

有關本集團佔共同控制企業權益之額外資料如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收入	45,140	108,315
開支	(32,207)	(45,955)
年內溢利	12,933	62,360
資產		
非流動資產	176,831	163,836
流動資產	20,829	120,783
	197,660	284,619
負債		
非流動負債	20,130	25,752
流動負債	20,474	118,659
	40,604	144,411
資產淨值	157,056	140,208

概無有關本集團於合營企業權益之或然負債，該企業本身亦無或然負債。

24. 可供出售財務資產

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日之賬面值	393,934	115,033	390,617	62,918
添置	349	2,346	-	-
出售	-	(33,356)	-	-
公平值變動轉撥至資本 減值(附註6)	(256,899)	327,699	(256,899)	327,699
	(2,695)	(17,788)	-	-
於十二月三十一日之賬面值	134,689	393,934	133,718	390,617

綜合財務報表附註

24. 可供出售財務資產(續)

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
上市證券				
– 股權證券，香港	971	971	–	–
非上市證券				
– 私營發行人之股權證券	133,718	392,963	133,718	390,617
	134,689	393,934	133,718	390,617
上市證券之市值	971	971	–	–

非上市證券之公平值乃參考活躍市場之公開報價釐訂。

25. 貸款及墊款

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
貸款及墊款(附註(a))	111,380	113,237	64,136	64,337
減值撥備	(82,523)	(77,777)	(52,590)	(52,590)
	28,857	35,460	11,546	11,747
減：非流動部份	(27,457)	(11,747)	(11,546)	(11,747)
	1,400	23,713	–	–
孖展貸款(附註(b))	83,640	560,469	–	–
減值撥備	–	(112)	–	–
	83,640	560,357	–	–
	85,040	584,070	–	–



綜合財務報表附註

25. 貸款及墊款(續)

附註:

- (a) 貸款及墊款包括港幣1,400,000元(二零零七年:港幣1,332,000元)之年利率為最優惠利率加1厘(二零零七年:最優惠利率加1厘)、港幣15,911,000元(二零零七年:港幣20,572,000元)之年利率為7厘(二零零七年:5厘)及餘額港幣11,546,000元(二零零七年:港幣13,556,000元)為免息。

於二零零八年十二月三十一日之加權平均實際年利率為7.53厘(二零零七年:8.25厘)。

貸款及墊款之賬面值與其公平值相若。

貸款及墊款之減值撥備變動如下:

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日之減值撥備	77,777	79,836
年內減值撥備	4,746	-
撇銷應收賬款	-	(2,059)
於十二月三十一日之減值撥備	82,523	77,777

- (b) 給予第三方之孖展貸款已以相關抵押證券作擔保,於二零零八年及二零零七年附帶最優惠利率加年利率1厘至3厘計息,並須按要求償還。孖展貸款之賬面值與其公平值相若。由於董事認為就證券孖展融資業務之性質而言,賬齡分析並無意義,因此並無披露賬齡分析。

授予孖展客戶之信貸融資金額乃按本集團接受之有抵押證券之折現市場價值釐定。於二零零八年十二月三十一日,就孖展貸款作為抵押品之抵押證券總值約港幣582,185,000元(二零零七年:港幣3,090,456,000元)。結餘反映證券於二零零八年及二零零七年十二月三十一日之市值。

孖展貸款之減值撥備變動如下:

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日之減值撥備	112	538
年內減值撥備	-	44
撇銷應收賬款	(112)	(470)
於十二月三十一日之減值撥備	-	112

綜合財務報表附註

26. 存貨

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
原材料	316	9,219
在製品	1,215	2,194
製成品	4,354	2,097
	5,885	13,510

27. 應收賬款

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應收證券經紀及香港中央結算有限公司賬項	24,172	68,683
應收證券客戶賬款	46,345	280,589
應收賬款	69,697	73,439
應收票據	1,587	557
	141,801	423,268
減值撥備	(7,305)	(4,646)
	134,496	418,622

所有應收賬款須於一年內或按要求償還。本集團應收賬款之公平值與賬面值相若。

證券買賣及股票經紀業務之應收賬款之付款期為交易日後第二日，期貨經紀業務之應收賬款之付款期則為交易日後第一日。就本集團其他業務而言，應收賬款之信貸期為30日至90日。

應收賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
0至30日	116,593	396,209
31至60日	5,354	6,704
61至90日	3,381	4,021
超過90日	9,168	11,688
	134,496	418,622



綜合財務報表附註

27. 應收賬款(續)

應收賬款之減值撥備變動如下：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日之減值撥備	4,646	5,154
年內減值撥備	5,828	1,936
應收賬款撥回	(1,911)	(69)
撇銷應收賬款	(1,378)	(2,649)
匯兌差異	120	274
	7,305	4,646
於十二月三十一日之減值撥備		

28. 其他應收賬款、預付款項及押金

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
其他應收賬款	24,213	132,766	3,942	3,039
預付款項及押金	17,401	20,770	631	636
	41,614	153,536	4,573	3,675

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

計入其他應收賬款中一筆應收本集團一共同控制企業之賬款，金額為港幣1,278,000元(二零零七年：港幣101,895,000元)。結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

29. 應收/(應付)附屬公司款項

(a) 應收附屬公司款項

	公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應收附屬公司款項	1,689,652	1,659,280
減值撥備	(368,597)	(333,527)
	1,321,055	1,325,753

應收附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

綜合財務報表附註

29. 應收／(應付)附屬公司款項(續)**(a) 應收附屬公司款項(續)**

應收附屬公司款項之減值撥備變動如下：

	公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日之減值撥備	333,527	287,647
年內減值撥備	35,070	45,880
於十二月三十一日之減值撥備	368,597	333,527

(b) 應付附屬公司款項

應付附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

30. 按公平值作損益處理之財務資產／負債

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
按公平值作損益處理之財務資產		
證券		
— 於香港上市	7,500	41,018
— 於海外上市	26,221	231,034
— 於香港非上市及有報價	76,299	153,314
財務資產之市值	110,020	425,366
按公平值作損益處理之財務負債		
衍生金融工具—股本期權	—	5,632
財務負債之市值	—	5,632

按公平值作損益處理之財務資產／負債乃於綜合現金流量報表中作為營運資金變動之一部份，於經營活動一節內呈列(附註38(a))。

所有非上市有報價證券乃按彼等於活躍市場之現時買入價釐定公平值。



綜合財務報表附註

31. 銀行存款

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已抵押	5,000	—	—	—
無抵押	148,099	—	93,567	—
	153,099	—	93,567	—

銀行結餘港幣45,443,000元(二零零七年：港幣零元)乃存放於中國大陸之銀行，將此等資金匯出中國須符合中國政府實施之外匯管制政策。

存款之實際年利率為1.10厘至3.24厘，其平均到期日為150天。

32. 現金及現金等價物

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銀行及手頭現金	176,080	211,221	4,774	4,827
短期銀行存款				
— 已抵押	10,000	15,042	10,000	10,042
— 無抵押	749,630	350,718	69,438	118,507
	935,710	576,981	84,212	133,376

銀行結餘港幣375,802,000元(二零零七年：港幣268,914,000元)乃存放於中國大陸之銀行，將此等資金匯出中國須符合中國政府實施之外匯管制政策。

短期存款之實際年利率為0.35厘至3.75厘(二零零七年：1.50厘至4.45厘)，其平均到期日為60天。

綜合財務報表附註

33. 應付及其他應付賬款

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應付證券經紀及交易商賬項	-	3,738	-	-
應付證券客戶賬款	63,458	356,385	-	-
應付賬款	30,350	30,442	-	-
應付賬款總值	93,808	390,565	-	-
應計費用及其他應付賬款	140,582	277,561	5,078	33,710
	234,390	668,126	5,078	33,710

所有應付及其他應付賬款須於一年內或按要求償還，本集團及本公司之應付及其他應付賬款之公平值與賬面值相若。

應付賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
0至30日	65,021	362,532
31至60日	1,126	1,730
61至90日	840	1,965
超過90日	26,821	24,338
	93,808	390,565

34. 借貸

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
無抵押其他貸款	3,402	3,217

本集團已將賬面總淨值約為港幣59,000,000元(二零零七年：港幣59,000,000元)之物業及租賃土地及土地使用權及約港幣31,000,000元(二零零七年：港幣33,000,000元)之定期存款作出抵押，作為已動用之銀行貸款及一般銀行融資額港幣16,000,000元(二零零七年：港幣18,000,000元)之擔保。

二零零八年十二月三十一日之實際年利率為4.32厘(二零零七年：4.32厘)。借貸之賬面值與其公平值相若，且以人民幣計值。



綜合財務報表附註

35. 股本

	每股面值港幣0.2元之普通股			
	二零零八年		二零零七年	
	股份數目 (以千計)	港幣千元	股份數目 (以千計)	港幣千元
法定股本：				
於一月一日及十二月三十一日	2,000,000	400,000	2,000,000	400,000
已發行及繳足股本：				
於一月一日	1,391,463	278,293	1,193,867	238,773
配售新發行股份(附註(a))	-	-	95,000	19,000
兌換可換股債券之新發行股份(附註(b))	-	-	24,136	4,828
行使購股權(附註(c))	4,920	984	78,460	15,692
於十二月三十一日	1,396,383	279,277	1,391,463	278,293

附註：

- (a) 截至二零零七年十二月三十一日止年度，根據二零零七年六月七日的一份配售協議及兩份補足認購協議而發行了95,000,000股每股面值港幣0.2元的新普通股，每股普通股配售價港幣2.05元，藉以籌集本集團一般營運資金。該等股份與本公司現有股份具有同等地位。
- (b) 於二零零七年六月二十七日，本公司向其主要股東及董事勞元一先生，與其女兒勞苑小姐通過購入香山置業發展有限公司及其全資附屬公司—無錫香山置業發展有限公司(統稱「香山置業集團」)之100%股本獲得一土地使用權(附註19)及他們墊付予香山置業集團約港幣21,000,000元貸款之權益，該集團主要從事物業開發及投資。是項收購總代價為約港幣53,960,000元，按獨立專業估值師釐定，相當於已收購香山置業集團資產淨值之公平值，其中約港幣22,100,000元以現金支付，而結餘則透過發行本公司兩年1%面值約港幣31,860,000元可換股債券之方式支付。
- 於二零零七年十一月，24,136,363股每股面值港幣0.2元之新普通股按全面行使該等可換股債券並以每股普通股港幣1.32元之行使價已予發行。該等股份與本公司之現有股份具有同等地位。
- (c) 於二零零二年五月二十四日，本公司之股東批准終止一九九四年購股權計劃並採納新的購股權計劃(「該計劃」)，以遵守香港聯合交易所有限公司之證券上市規則第17章的新規定。該計劃旨在協助招募、挽留及激勵重要職員。根據該計劃之條款，董事可酌情授予本集團任何成員公司之任何董事及僱員認購本公司之股份。

綜合財務報表附註

35. 股本(續)

附註：(續)

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

年內，根據本公司股東批准之購股權計劃行使購股權而發行了4,920,000股(二零零七年：78,460,000股)每股面值港幣0.2元之新股，每股行使價為港幣0.68元(二零零七年：港幣0.283元至港幣1.95元)。該等股份與本公司現有股份享有同等地位。行使時之相關加權平均股價為每股港幣1.582元(二零零七年：港幣1.783元)。

未行使購股權數目及其相關加權平均行使價之變動如下：

	二零零八年		二零零七年	
	平均每 股 行使價 港幣	購股權數目 (以千計)	平均每 股 行使價 港幣	購股權數目 (以千計)
於一月一日	1.378	62,668	0.586	105,570
已授出	-	-	1.950	36,808
已行使	0.680	(4,920)	0.592	(78,460)
已失效	0.680	(500)	0.680	(1,250)
於十二月三十一日	1.444	57,248	1.378	62,668
於十二月三十一日可行使之購股權		57,248		47,318

於年末未行使購股權之到期日及行使價如下：

到期日	行使價 港幣	購股權數目	
		二零零八年 (以千計)	二零零七年 (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	9,930	15,350
二零一七年五月二十二日	1.950	35,508	35,508
		57,248	62,668



綜合財務報表附註

36. 儲備

集團	本公司股東應佔									
	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	總額	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零零八年一月一日	843,911	45,641	280,534	14,006	12,262	390,617	53,952	864,675	2,505,598	
因行使購股權而發行新股	3,715	(1,378)	-	-	-	-	-	-	2,337	
僱員購股權福利	-	219	-	-	-	-	-	-	219	
應佔一聯營公司收購後之儲備	-	-	(99,625)	-	-	-	-	-	(99,625)	
可供出售財務資產的公平值虧損	-	-	-	-	-	(256,899)	-	-	(256,899)	
重估資產之遞延稅項影響(附註37)	-	-	-	-	72	-	-	-	72	
匯兌差異	-	-	-	-	-	-	13,784	-	13,784	
轉撥自滾存溢利	-	-	210	-	-	-	-	(210)	-	
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(111,394)	(111,394)	
付訖二零零七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(13,958)	(13,958)	
於二零零八年十二月三十一日	847,626	44,482	181,119	14,006	12,334	133,718	67,736	739,113	2,040,134	
集團	本公司股東應佔									
	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	可換股 債券股 權儲備	匯兌儲備	滾存溢利	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零七年一月一日	597,406	16,498	164,364	14,006	12,262	41,272	-	22,020	515,812	1,383,640
確認可換股債券之股權部份	-	-	-	-	-	-	2,382	-	-	2,382
因配售而發行新股	175,720	-	-	-	-	-	-	-	-	175,720
因兌換可換股債券 而發行新股	27,030	-	-	-	-	-	(2,382)	-	-	24,648
因行使購股權而發行新股	43,755	(13,028)	-	-	-	-	-	-	-	30,727
僱員購股權福利	-	42,171	-	-	-	-	-	-	-	42,171
出售附屬公司	-	-	205	-	-	-	-	(3,047)	-	(2,842)
應佔聯營公司收購後之儲備	-	-	116,101	-	-	-	-	-	-	116,101
可供出售財務資產 的公平值收益	-	-	-	-	-	327,699	-	-	-	327,699
出售可供出售財務 資產而確認之儲備	-	-	-	-	-	21,646	-	-	-	21,646
匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	34,979	-	34,979
轉撥至滾存溢利	-	-	(136)	-	-	-	-	-	136	-
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	382,178	382,178
付訖二零零六年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,130)	(6,130)
付訖二零零七年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,321)	(27,321)
於二零零七年十二月三十一日	843,911	45,641	280,534	14,006	12,262	390,617	-	53,952	864,675	2,505,598

綜合財務報表附註

36. 儲備(續)

附註：資本儲備包括本公司及其附屬公司收購附屬公司、聯營公司及共同控制企業時所產生之商譽，以及應佔聯營公司及共同控制企業的可供出售財務資產儲備及法定儲備部分。根據中國大陸的規定，本公司在中國大陸成立及營運的附屬公司需將其稅後溢利的一部份(在沖抵以前年度虧損後)分配到資本公積及企業發展基金，其計提比例由相關董事局決定。資本公積可用於沖銷以前年度虧損或用於派發紅股。企業發展基金可用於開展營運業務。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，從法定儲備分配到滾存溢利或從滾存溢利分配到法定儲備的總額為港幣210,000元(二零零七年：港幣136,000元)。

公司	股份溢價 港幣千元	僱員以股份 為本之		資本		投資		總額 港幣千元
		報酬儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	贖回儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	滾存溢利 港幣千元		
於二零零八年一月一日	843,911	45,641	2,104	14,006	390,617	260,548	1,556,827	
因行使購股權而發行新股	3,715	(1,378)	-	-	-	-	2,337	
僱員購股權福利	-	219	-	-	-	-	219	
可供出售財務資產的 公平值虧損	-	-	-	-	(256,899)	-	(256,899)	
年內溢利	-	-	-	-	-	28,800	28,800	
付訖二零零七年末期股息	-	-	-	-	-	(13,958)	(13,958)	
於二零零八年十二月三十一日	847,626	44,482	2,104	14,006	133,718	275,390	1,317,326	
公司	股份溢價 港幣千元	僱員以股份 為本之		資本		投資		總額 港幣千元
		報酬儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	贖回儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	滾存溢利 港幣千元		
於二零零七年一月一日	597,406	16,498	2,104	14,006	62,918	281,937	974,869	
因配售而發行新股	175,720	-	-	-	-	-	175,720	
因兌換可換股債券而 發行新股	27,030	-	-	-	-	-	27,030	
因行使購股權而發行新股	43,755	(13,028)	-	-	-	-	30,727	
僱員購股權福利	-	42,171	-	-	-	-	42,171	
可供出售財務資產的 公平值收益	-	-	-	-	327,699	-	327,699	
年內溢利	-	-	-	-	-	12,062	12,062	
付訖二零零六年末期股息	-	-	-	-	-	(6,130)	(6,130)	
付訖二零零七年中期股息	-	-	-	-	-	(27,321)	(27,321)	
於二零零七年十二月三十一日	843,911	45,641	2,104	14,006	390,617	260,548	1,556,827	



綜合財務報表附註

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，以及當遞延所得稅與相同財務機關有關，遞延稅項資產及負債即被抵銷。於十二個月內未收回之抵銷後金額如下：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
遞延稅項資產	(2,053)	(2,531)
遞延稅項負債	702	700
	(1,351)	(1,831)

遞延稅項之總變動如下：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日	(1,831)	(735)
於綜合損益表確認(附註9(a))	552	(1,096)
於儲備直接確認(附註36)	(72)	-
於十二月三十一日	(1,351)	(1,831)

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：

遞延稅項負債指加速稅項折舊：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日	700	496
於綜合損益表確認	74	204
於儲備直接確認	(72)	-
於十二月三十一日	702	700

遞延稅項資產指已確認稅項虧損：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日	2,531	1,231
於綜合損益表確認	(478)	1,300
於十二月三十一日	2,053	2,531

綜合財務報表附註

37. 遞延稅項(續)

倘相關稅項利益可透過未來應課稅溢利變現，則結轉稅項虧損會確認為遞延稅項資產。本集團並無就約港幣297,544,000元之稅項虧損(二零零七年：港幣281,159,000元)確認可無限期地於未來應課稅收入結轉之遞延稅項資產約港幣49,095,000元(二零零七年：港幣49,203,000元)。

38. 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前(虧損)/溢利與來自營運活動所得淨現金流入/(流出)對賬表

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(111,681)	422,389
應佔聯營公司之淨虧損/(溢利)	51,303	(5,579)
應佔共同控制企業之淨溢利	(12,933)	(62,360)
利息收入	(25,760)	(18,777)
財務成本	838	27,537
出售物業、機器及設備之淨虧損/(收益)	285	(86)
物業、機器及設備減值	5,670	-
投資物業之公平值淨收益	(1,521)	(3,938)
出售附屬公司權益之收益	-	(145,703)
出售一聯營公司之虧損	-	1,022
視作出售一聯營公司部份權益之虧損	-	1,833
出售可供出售財務資產之虧損	-	4,431
可供出售財務資產減值	2,695	17,788
折舊	9,531	14,627
攤銷租賃土地及土地使用權	6,593	3,941
僱員購股權福利	219	42,171
營運資金變動前之營運(虧損)/溢利	(74,761)	299,296
存貨之減額	7,625	1,539
應收賬款之減/(增)額	284,126	(271,158)
其他應收賬款、預付款項及押金之減/(增)額	97,983	(82,322)
貸款及墊款之減/(增)額	480,774	(360,148)
按公平值作損益處理之財務資產減/(增)額	315,346	(267,462)
應付及其他應付賬款之(減)/增額	(433,736)	426,091
按公平值作損益處理之財務負債(減)/增額	(5,632)	5,632
營運活動所得淨現金流入/(流出)	671,725	(248,532)



綜合財務報表附註

38. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 出售附屬公司

	二零零七年 港幣千元
出售淨資產：	
物業、機器及設備	212,057
租賃土地及土地使用權	18,372
存貨	3,843
應收賬款	10,099
其他應收賬款、預付款項及押金	1,218
現金及現金等價物	8,195
應付賬款及其他應付賬款	(20,293)
應付稅項	(432)
借貸	(144,449)
少數股東權益	(29,952)
	<u>58,658</u>
於一聯營公司之投資	(216)
出售附屬公司權益之收益	145,703
	<u>204,145</u>
支付方式：	
已收到現金代價	<u>204,145</u>
出售附屬公司淨現金流入分析：	
	二零零七年 港幣千元
出售銀行結餘及現金	(8,195)
現金代價	204,145
	<u>195,950</u>

39. 財務擔保

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
為一附屬公司之未提取 銀行融資之擔保	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>

綜合財務報表附註

40. 承擔

(a) 租賃土地及土地使用權、開發中物業以及物業、機器及設備之資本承擔：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已訂約但未撥備	290,342	96,787
已授權但未訂約	740,627	798,933
本集團應佔一共同控制企業及一聯營公司 之資本承擔額但未包括在上列數字中如下：		
已授權但未訂約	-	257,270

本公司並無任何重大資本承擔。

(b) 營運租賃承擔

本集團有關物業、機器及設備以及投資物業之不可撤銷之營運租賃於未來最低租賃應收總額如下：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
不遲於一年	2,682	5,181
遲於一年但不遲於五年	3,340	3,530
五年以上	335	1,126
	6,357	9,837

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

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
不遲於一年	7,359	5,609
遲於一年但不遲於五年	4,737	2,037
	12,096	7,646

本公司並無任何重大營運租賃承擔。



綜合財務報表附註

41. 關連人士交易

於年內，本集團與關連人士有以下重大交易，交易於日常業務中及以雙方共同釐定及同意之條款進行。

(a) 與關連人士之交易

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於聯營公司購買原材料	-	1,425
收購關連人士之資產	-	53,960
	<u> </u>	<u> </u>

(b) 主要管理層報酬

主要管理層報酬已於附註14中披露。

42. 財務風險管理分析

(a) 信貸風險分析

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

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

本集團之銀行現金及銀行存款均存放於信譽良好之銀行及擁有優良信貸評級之金融機構。由於標準嚴謹，管理層預期此等機構將可履行其責任。

以下分析反映本集團之貸款及應收賬款面對信貸風險之信貸質素：

	貸款及 墊款－長期 二零零八年 港幣千元	貸款及 墊款－短期 二零零八年 港幣千元	應收賬款 二零零八年 港幣千元	其他 應收賬款 二零零八年 港幣千元
總金額				
－概無逾期或減值	15,910	83,640	120,673	22,978
－逾期但無減值				
－少於三個月	-	-	11,834	-
－三個月至六個月	-	-	613	-
－超過六個月	-	1,400	1,326	-
－已減值	64,137	29,933	7,355	6,935
	<u>80,047</u>	<u>114,973</u>	<u>141,801</u>	<u>29,913</u>

綜合財務報表附註

42. 財務風險管理分析(續)

(a) 信貸風險分析(續)

	貸款及 墊款—長期 二零零七年 港幣千元	貸款及 墊款—短期 二零零七年 港幣千元	應收賬款 二零零七年 港幣千元	其他 應收賬款 二零零七年 港幣千元
總金額				
— 概無逾期或減值	—	578,613	376,528	132,766
— 逾期但無減值				
— 少於三個月	—	—	32,091	—
— 三個月至六個月	—	—	6,955	—
— 超過六個月	—	1,332	2,891	—
— 已減值	64,337	29,424	4,803	—
	<u>64,337</u>	<u>609,369</u>	<u>423,268</u>	<u>132,766</u>

以下分析反映本公司之貸款及應收賬款面對信貸風險之信貸質素：

	其他 應收賬款 二零零八年 港幣千元	貸款及墊款 二零零八年 港幣千元	貸款予一 附屬公司 二零零八年 港幣千元	應收附屬 公司款項 二零零八年 港幣千元
總金額				
— 概無逾期或減值	3,942	—	70,000	754,377
— 已減值	—	64,136	—	935,275
	<u>3,942</u>	<u>64,136</u>	<u>70,000</u>	<u>1,689,652</u>
總金額				
— 概無逾期或減值	3,039	—	70,000	981,612
— 已減值	—	64,337	—	677,668
	<u>3,039</u>	<u>64,337</u>	<u>70,000</u>	<u>1,659,280</u>

於信貸期內授出之貸款及應收賬款並未視作減值。該等款項乃來自一群過往並無逾期還款記錄之個別客戶。

已個別作減值之應收賬款乃來自一群處於預料之外不同經濟狀況之數名個別客戶。



綜合財務報表附註

42. 財務風險管理分析(續)

(a) 信貸風險分析(續)

概無完全履約之財務資產於二零零八年及二零零七年重新磋商。

除上文披露者外，於二零零八年及二零零七年之結算日，概無逾期但未計算減值之財務資產。於二零零八年及二零零七年，概無完全履約之財務資產重新磋商。

(b) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理指維持充足的現金及可買賣證券，透過已承諾信貸融資的足夠額度備有資金，及結算市場頭寸的能力。由於基本業務的多變性質，本集團高層管理人員致力透過已承諾的可用信貸額度維持資金的靈活性。

以下為反映本集團合約財務負債到期日之分析：

	少於一年 二零零八年 港幣千元	少於一年 二零零七年 港幣千元
借貸		
無抵押其他流動貸款	3,402	3,217
應付及其他應付賬款	216,254	586,721
按公平值作損益處理之財務負債	-	5,632
	219,656	595,570

本公司之合約應付及其他應付賬款為港幣1,470,000元(二零零七年：港幣7,516,000元)，將於一年內到期。

以上金額為按合約未貼現之現金流量披露。

(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元及人民幣而產生。收入及大部份經營成本及銷售成本以港幣及人民幣列值。預期於可預見未來，並無來自日後商業交易、已確認之資產及負債及海外經營之投資淨值之匯兌風險。本集團並無使用任何衍生金融工具對沖其外匯風險。

於二零零八年十二月三十一日，倘人民幣較港幣增強／減弱5%，而所有其他變數保持不變，本年度除稅後虧損將增加／減少港幣294,000元，主要來自由於兌換以人民幣計值之應付及其他應付賬款之外匯虧損。

綜合財務報表附註

42. 財務風險管理分析(續)**(c) 市場风险分析－外匯風險(續)**

於二零零七年十二月三十一日，倘人民幣較港幣增強／減弱10%，而所有其他變數保持不變，二零零七年除稅後溢利將增加／減少港幣422,000元，主要來自由於兌換以人民幣計值之貸款及應收賬款以及銀行現金之外匯收益。

在釐訂外匯波動之百分比時，本集團會考慮經營地區之經濟環境。

(d) 市場风险分析－利率風險

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

由於本公司授予其附屬公司之貸款以固定利率計算或免息，本公司無須承擔利率風險。

於二零零八年十二月三十一日，倘孖展貸款、銀行現金及銀行存款之利率增加／減少100個基點，而所有其他變數保持不變，本年度除稅後虧損將減少／增加港幣11,724,000元(二零零七年：除稅後溢利將增加／減少港幣5,770,000元)，對股本並無影響。

(e) 市場风险分析－價格風險

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

本集團用作買賣之股票投資主要於香港、中國大陸及美國公開買賣或報價。

本集團承受之股票風險主要為長線股票投資，並於綜合財務報表附註24以「可供出售財務資產」列示。持有作買賣用途之股票已計入綜合財務報表附註30之「按公平值作損益處理之財務資產」中。

於二零零八年十二月三十一日，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或報價增值／貶值10%，而所有其他變數保持不變，本年度除稅後虧損將減少／增加港幣11,002,000元(二零零七年：除稅後溢利將增加／減少港幣43,216,000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之盈利／虧損將對股本增加／減少港幣13,372,000元(二零零七年：港幣39,062,000元)。

43. 財務報表之核准

此綜合財務報表已由董事局於二零零九年四月十七日核准。