

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



二零一一年度全年業績公佈

業績

第一上海投資有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)提呈本公司連同其附屬公司、聯營公司及共同控制企業(「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審計綜合業績如下：

綜合損益表

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
營業額	3	285,409	291,904
銷售成本		(168,966)	(110,285)
毛利		116,443	181,619
其他收益淨額	4	84,830	119,085
銷售、一般及行政費用		(222,599)	(196,529)
營運(虧損)/溢利	5	(21,326)	104,175
財務收入		19,572	9,215
財務成本		(13,559)	(1,569)
財務收入淨額		6,013	7,646
應佔之溢利減虧損			
聯營公司		(16,940)	1,223
共同控制企業		21,206	52,350
除稅前(虧損)/溢利		(11,047)	165,394
稅項	6	(25,044)	(34,887)
除稅後(虧損)/溢利		(36,091)	130,507
投資基金之少數投資者應佔虧損		5,285	—
年內(虧損)/溢利		(30,806)	130,507
歸屬予：			
本公司股東		(28,719)	114,367
非控制性權益		(2,087)	16,140
		(30,806)	130,507
年內本公司股東應佔(虧損)/溢利之每股(虧損)/盈利			
— 基本	7	(2.05)港仙	8.18港仙
— 攤薄	7	(2.05)港仙	8.11港仙
股息	8	—	13,989

綜合全面損益表

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
年內(虧損)／溢利	(30,806)	130,507
其他全面(虧損)／收益		
— 可供出售財務資產之公平值虧損	(66,451)	(30,939)
— 出售附屬公司而確認之匯兌儲備	1,121	(4,861)
— 出售聯營公司而確認之匯兌儲備	—	(2,608)
— 退休福利責任之精算虧損	(274)	—
— 匯兌差異	42,733	31,744
— 應佔一聯營公司收購後之儲備	(68,753)	26,327
年內其他全面(虧損)／收益，扣除稅項	(91,624)	19,663
年內全面(虧損)／收益總額	(122,430)	150,170
歸屬予：		
本公司股東	(125,121)	130,793
非控制性權益	2,691	19,377
	(122,430)	150,170

綜合資產負債表

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非流動資產			
無形資產		2,126	2,126
物業、機器及設備		423,801	369,626
投資物業		447,570	268,152
租賃土地及土地使用權		56,699	59,292
聯營公司投資		308,486	383,914
共同控制企業投資		240,299	208,723
遞延稅項資產		14,043	10,152
可供出售財務資產		96,763	162,587
貸款及墊款		17,228	21,993
非流動資產總值		1,607,015	1,486,565
流動資產			
開發中物業		210,995	235,807
待售物業		400,230	378,355
存貨		5,501	555
貸款及墊款		432,855	345,822
應收賬款	9	70,195	205,736
其他應收賬款、預付款項及押金		29,224	34,131
可收回稅項		2,882	3,205
按公平值作損益處理之財務資產		273,272	330,239
銀行存款		6,784	41,611
客戶信託銀行結餘		1,524,807	1,143,906
現金及現金等價物		370,942	527,151
流動資產總值		3,327,687	3,246,518
流動負債			
應付及其他應付賬款	10	1,760,025	1,552,847
應付稅項		33,507	29,209
借貸		201,394	27,030
可贖回參與股份持有人應佔資產淨值		14,715	—
流動負債總值		2,009,641	1,609,086
流動資產淨值		1,318,046	1,637,432
資產總值減流動負債		2,925,061	3,123,997
非流動負債			
遞延稅項負債		53,036	37,427
退休福利責任		7,485	—
借貸		121,154	206,832
非流動負債總值		181,675	244,259
資產淨值		2,743,386	2,879,738
權益			
股本		279,783	279,783
儲備		2,359,673	2,497,859
本公司股東應佔股本及儲備		2,639,456	2,777,642
非控制性權益		103,930	102,096
權益總額		2,743,386	2,879,738

1. 一般資料

第一上海投資有限公司(「本公司」)及其附屬公司、聯營公司及共同控制企業(統稱為「本集團」)主要從事證券投資、企業融資、股票經紀、物業開發、物業投資、酒店經營、直接投資、投資控股及管理。

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

本公司於香港聯合交易所有限公司上市。

2. 編製基準

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

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，並經對投資物業、樓宇、可供出售財務資產及按公平值作損益處理之財務資產作出重估而予以修訂。

編製符合香港財務報告準則之財務報表時，需要採用若干主要會計估算，亦需要管理層於本集團會計政策應用過程中作出判斷。

會計政策變更及披露

(a) 在二零一一年生效惟目前與本集團之營運無關之對現行準則之修訂、修改及詮釋

以下對現行準則之修訂、修改及詮釋必須在二零一一年一月一日開始的財政年度首次採納：

- | | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| — 香港會計準則第24號(經修訂) | 關連方披露； |
| — 香港會計準則第32號(修訂本) | 供股之分類； |
| — 香港財務報告準則第1號(修訂本) | 香港財務報告準則第7號對首次採納者之比較數據披露之有限度豁免； |
| — 香港(國際財務報告詮釋委員會)
— 詮釋第14號(修訂本) | 最低資金規定之預付款；及 |
| — 香港(國際財務報告詮釋委員會)
— 詮釋第19號 | 以股本工具抵銷金融負債 |

此外，香港會計師公會亦在其年度改進計劃中，就現行準則頒佈了一些修訂。該等修訂對本集團之業績及財務狀況並無重大財務影響。

(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、修改及詮釋

下列已發出但在二零一一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、修改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1號(修訂本)	財務報表之呈列；	二零一二年七月一日
— 香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產；	二零一二年一月一日
— 香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利；	二零一三年一月一日
— 香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表；	二零一三年一月一日
— 香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資；	二零一三年一月一日
— 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
— 香港財務報告準則第1號(修訂本)	披露 — 嚴重惡性通貨膨脹及對首 次採納者刪除固定日期；	二零一一年七月一日
— 香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 轉讓金融資產；	二零一一年七月一日
— 香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 金融工具：呈列 — 抵銷 金融資產及金融負債；	二零一三年一月一日
— 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	綜合財務報表；	二零一三年一月一日
— 香港財務報告準則第11號	合營安排；	二零一三年一月一日
— 香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露；	二零一三年一月一日
— 香港財務報告準則第13號	公平值計量；及	二零一三年一月一日
— 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本	二零一三年一月一日

本集團已開始就採納以上準則及對現行準則之修訂、修改及詮釋對本集團所產生之有關影響進行評估。本集團尚未能確定上述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。

3. 分部資料

主要經營決策者為董事局。管理層根據向董事局提供以便評估其業績表現及調配資源之本集團內部報告釐定營運分部。

董事局按業務性質確定下列可呈報之營運分部：

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

董事局按分部業績及應佔聯營公司及共同控制企業之業績評估營運分部之表現。

分部資產主要包括無形資產、物業、機器及設備、投資物業、租賃土地及土地使用權、開發中物業、待售物業、存貨、財務資產及營運資金。

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

(a) 營運分部

	證券投資 二零一一年 港幣千元	企業融資 及股票經紀 二零一一年 港幣千元	物業開發 二零一一年 港幣千元	物業投資 及酒店 二零一一年 港幣千元	直接投資 二零一一年 港幣千元	集團 二零一一年 港幣千元
損益表						
營業額	<u>(57,317)</u>	<u>135,504</u>	<u>70,756</u>	<u>79,880</u>	<u>56,586</u>	<u>285,409</u>
分部業績	<u>(62,848)</u>	<u>39,464</u>	<u>11,671</u>	<u>42,076</u>	<u>(27,022)</u>	<u>3,341</u>
未分配營運開支淨額						<u>(24,667)</u>
營運虧損						<u>(21,326)</u>
財務收入淨額						<u>6,013</u>
應佔之溢利減虧損						
— 聯營公司	—	—	—	—	(16,940)	(16,940)
— 共同控制企業	—	—	—	18,480	2,726	<u>21,206</u>
除稅前虧損						<u>(11,047)</u>
資產負債表						
分部資產	<u>270,982</u>	<u>2,195,624</u>	<u>682,525</u>	<u>876,465</u>	<u>296,650</u>	<u>4,322,246</u>
聯營公司投資	—	—	—	—	308,486	308,486
共同控制企業投資	—	—	—	202,472	37,827	240,299
可收回稅項						<u>2,882</u>
遞延稅項資產						<u>14,043</u>
企業資產						<u>46,746</u>
資產總值						<u>4,934,702</u>
其他資料						
折舊及攤銷	7	1,957	1,130	32,662	7,487	43,243

註： 營運分部間並無任何銷售。

	證券投資 二零一零年 港幣千元	企業融資 及股票經紀 二零一零年 港幣千元	物業開發 二零一零年 港幣千元	物業投資 及酒店 二零一零年 港幣千元	直接投資 二零一零年 港幣千元	集團 二零一零年 港幣千元
損益表						
營業額	22,282	197,581	47,668	14,707	9,666	291,904
分部業績	17,928	63,333	3,045	64,005	(17,186)	131,125
未分配營運開支淨額						(26,950)
營運溢利						104,175
財務收入淨額						7,646
應佔之溢利減虧損						
— 聯營公司	—	—	—	—	1,223	1,223
— 共同控制企業	—	—	—	48,385	3,965	52,350
除稅前溢利						165,394
資產負債表						
分部資產	365,012	1,971,579	676,617	722,888	324,070	4,060,166
聯營公司投資	—	—	—	—	383,914	383,914
共同控制企業投資	—	—	—	175,282	33,441	208,723
可收回稅項						3,205
遞延稅項資產						10,152
企業資產						66,923
資產總值						4,733,083
其他資料						
折舊及攤銷	19	2,002	697	10,928	3,363	17,009

註： 營運分部間並無任何銷售。

(b) 地區分部

	香港 二零一一年 港幣千元	中國大陸 及其他 二零一一年 港幣千元	集團 二零一一年 港幣千元
營業額	<u>80,009</u>	<u>205,400</u>	<u>285,409</u>
非流動資產*	<u>389,390</u>	<u>1,106,819</u>	<u>1,496,209</u>

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

* 非流動資產不包括可供出售財務資產及遞延稅項資產。

4. 其他收益淨額

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
出售附屬公司權益之(虧損)/收益淨額	(806)	5,570
視作出售一聯營公司之虧損	(836)	—
出售聯營公司權益之收益	55	657
出售投資物業之收益	1,373	—
投資物業之公平值收益	70,596	101,401
外匯淨收益	14,448	11,457
	<u>84,830</u>	<u>119,085</u>

5. 營運(虧損)／溢利

營運(虧損)／溢利於計入及扣除以下後列賬：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
計入		
撥回舊貨撥備	—	301
扣除		
折舊	41,303	14,210
攤銷租賃土地及土地使用權	2,407	3,164
已售物業成本	42,167	36,762
存貨成本	50,203	628
證券經紀佣金及相關費用	21,248	30,787
員工成本	151,705	137,891
土地及樓宇之營運租賃租金	7,134	6,495
核數師薪酬		
審計及審計相關工作		
— 本公司核數師	2,330	2,222
— 其他核數師	1,331	703
非審計服務 — 本公司核數師	226	176
呆賬撥備	653	964
出售物業、機器及設備之淨虧損	444	70

6. 稅項

香港利得稅乃按照年內估計應課稅溢利依稅率16.5%(二零一零年：16.5%)提撥準備。海外溢利之稅款，則按照年內估計應課稅溢利依集團經營業務地區之現行稅率計算。

在綜合損益表支銷之稅項如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	6,267	8,958
往年度過度準備	(180)	(907)
海外稅項		
本年度	8,419	3,084
往年度(過度準備)／準備不足	(39)	765
遞延稅項	10,577	22,987
稅項支出	25,044	34,887

7. 每股(虧損)／盈利

每股基本及攤薄(虧損)／盈利乃根據本集團之股東應佔虧損港幣28,719,000元(二零一零年：本集團之股東應佔溢利港幣114,367,000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1,398,913,012股(二零一零年：1,398,913,012股)而計算。

本公司於二零一零年有尚未行使之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10,590,944股具潛在攤薄影響之普通股計算。

於二零一一年，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。

8. 股息

董事局建議不派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一零年：每股普通股港幣0.01元，合共港幣13,989,000元)。

9. 應收賬款

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應收證券經紀及結算所賬項	2,576	85,449
應收證券客戶賬項	39,258	90,768
應收賬款	44,530	45,453
應收票據	1,110	—
	<hr/>	<hr/>
	87,474	221,670
減值撥備	(17,279)	(15,934)
	<hr/>	<hr/>
	70,195	205,736

所有應收賬款須於一年內或按要求償還。本集團應收賬款之公平值與賬面值相若。

證券買賣及股票經紀業務之應收賬款之付款期為交易日後第二日，期貨經紀業務之應收賬款之付款期則為交易日後第一日。就本集團其他業務而言，應收賬款之一般信貸期為30日至90日。

應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
0至30日	63,469	203,089
31至60日	3,156	1,361
61至90日	1,336	681
超過90日	2,234	605
	<hr/>	<hr/>
	70,195	205,736

10. 應付及其他應付賬款

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應付證券經紀及交易商賬項	30,719	1,758
應付證券客戶賬項	1,558,048	1,308,608
應付賬款	100,977	164,426
應付賬款總值	1,689,744	1,474,792
預收客戶墊款	4,304	7,485
應計費用及其他應付賬款	65,977	70,570
	1,760,025	1,552,847

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1,524,807,000元(二零一零年：港幣1,158,889,000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。

應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
0至30日	78,183	136,159
31至60日	5,302	6,943
61至90日	4,294	1,877
超過90日	13,198	19,447
	100,977	164,426

業務回顧

受本地及全球之影響，二零一一年複雜多變並挑戰重重。儘管美國主權信貸評級歷史性下調，惟寬鬆之貨幣政策有利經濟前景，其股票市場因此於二零一一年逐漸復甦。歐洲經濟惡化，主權債務問題越見嚴重，不僅影響希臘，乃至意大利、西班牙及法國等大國。國債孳息率及失業率陷入令人憂慮的高位。日本經歷二零一一年三月的大地震及後來的災難性海嘯及輻射洩漏，其經濟一蹶不振。儘管中國年內經濟持續增長，唯在實施各項措施以應付經濟硬著陸下，中國金融市場波動難免。中國股票市場表現欠佳，全年市場流動性緊絀，通脹率逐步上升。香港作為開放市場，經濟自然受外在不穩定環境影響，連同本地高通脹之壓力，本地金融市場表現消沉。

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得本公司股東應佔綜合虧損淨額約港幣29,000,000元，而去年溢利淨額則約港幣114,000,000元。業績衰退主要由於香港股市下跌導致證券買賣組合蒙受變現及未變現虧損。即使投資物業組合確認升值盈利，由於醫藥及酒店業務(均於初始投資期)錄得經營虧損，本集團整體業績仍然縮減。本集團綜合營業額因合併證券交易公平值虧損而下跌2%至約港幣285,000,000元。由於聯營公司之投資儲備減少以及集團長期投資於申銀萬國(香港)有限公司的股價萎縮，本集團的資產淨值總額由二零一零年約港幣2,880,000,000元減少至二零一一年約港幣2,743,000,000元。

本集團貫徹其策略計劃，並投放人力及資源加速發展三項主要業務範疇：金融服務、物業及酒店，以及直接投資。

金融服務

於二零一一年，美國主權信貸評級下調、歐債問題擴散、中央政府的信貸及貨幣緊縮政策，加上通脹高企，拖累香港證券市場。本地股市跑輸大部分主要海外市場。恆生指數由二零一零年十二月三十一日的23,035點，跌至二零一一年十二月三十一日的18,434點。投資者持審慎態度，避免承擔風險。市場交投淡靜，二零一一年每日平均市場成交額上升1%至約港幣697億元。在不利市場氣氛下，首次公開招股及二級集資活動均較二零一零年減少超過40%。

考慮到市場的不明朗因素，股票經紀業務於二零一一年可謂艱難重重。年內，激烈市場競爭引致經紀佣金下滑。本集團之證券經紀業務於二零一一年錄得營運溢利約港幣39,000,000元，較二零一零年下跌約38%。於二零一一年，本集團之二級市場集資活動(為本集團於二零一零年其中一項主要盈利來源)因市場的不穩定情緒而萎縮，包銷及配售佣金收入隨之減少。本集團之孖展貸款利息收入及孖展貸款總規模自二零一零年起增加，反映本集團之客戶群的擴展。隨著二零一一年下半年市場走勢低迷，本集團之證券投資業務錄得公平值虧損約港幣57,000,000元。

本集團之企業融資部門乃本集團不可或缺之金融服務業務，並繼續透過向香港上市公司提供服務而加強本集團之收入來源。於二零一一年，儘管香港股市普遍不景氣，本集團之企業融資部門仍於首次公開招股市場和企業融資諮詢市場保持活躍健康。年內，本集團充當為現代教育集團有限公司(股份代號：1082)於香港首次公開招股之聯合保薦人。我們亦於二零一一年完成34個企業融資顧問服務，並擔任六間香港上市公司之合規顧問。針對本集團之業務規劃，本集團已展開多項工作，其中包括首次公開招股保薦人及企業融資顧問交易。

本集團於行業中之專業知識和聲譽，加上本集團提供的全面金融服務(包括但不限於證券投資，證券經紀服務，融資顧問服務，首次公開招股保薦及二級市場集資)帶來的協同效益，奠定我們的堅實平台，以便在市場上擴大業務。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。

物業及酒店

於二零一一年，中央政府繼續推行各種宏觀調控，以壓抑過熱的房地產市場。新的「國八條」(尤其是物業限購令及限價令政策，導致銷量及售價升幅受到抑制，並由一線城市蔓延至二、三線城市。貸款限制政策更收緊市場流動性。雖然該等措施削弱二零一一年房地產行業表現，但於二零一二年年年初，通脹率漸見放緩，顯示經濟增長邁向更健康、更可持續之方向發展。儘管短期市場調整，鑑於中國加快城市化和大規模的住房需求，本集團對行業的長遠發展仍抱審慎樂觀態度。

本集團將繼續完成現有物業項目，並為令本集團之長遠發展達致最佳成果，將積極調整本集團之業務策略及現金流管理，以應對瞬息萬變的市場環境。

於二零一一年，面對限購政策，本集團確認總樓面面積(總樓面面積)及營業額減少至分別約為10,000平方米及港幣71,000,000元。年內產生之物業項目資本開支約為港幣155,000,000元。本集團目前的開發項目有六個，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	合計總 樓面面積 (平方米)	二零一一年 已售面積 (平方米)	累計 已售面積 (平方米)
			應佔權益 百分比			
上海張江	辦公室及商業	已竣工	50%	56,000	—	27,000
江蘇昆山	住宅	已竣工	70%	55,000	—	45,000
江蘇無錫	酒店、商業及公寓	已竣工	100%	95,000	2,000	2,000
江蘇無錫	辦公室及工業					
— 第一期		已竣工	70%	38,000	8,000	9,000
— 第二期		已竣工	70%	59,000	—	—
安徽黃山	住宅及消閒渡假村	2012	100%	52,000	—	—
廣東中山	住宅及消閒渡假村	2012	95.2%	64,000	—	—
總計				419,000	10,000	83,000

本集團亦繼續開發酒店業務，令本集團物業收入組合涵蓋更多範疇，以產生經常性收入。本集團的五星級酒店希爾頓逸林酒店自二零一零年年底開業以來，持續錄得驕人增長率，為本集團總收入貢獻約港幣65,000,000元。

直接投資

中國資本(控股)有限公司(「中國資本」)繼續成為本集團直接投資業務之主要投資公司。於二零一一年，中國資本之業績受到不利因素影響，尤其為各金融投資之公平值虧損所致。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團應佔中國資本之虧損淨額及投資儲備減少分別約為港幣3,000,000元及港幣69,000,000元。

於二零一一年年初，我們已擴大醫藥業務的發展。由於該業務仍處於發展及整合階段，故年內錄得淨營運虧損。然而，隨著中國「十二五規劃」落實的醫療改革，我們有信心本集團於醫藥市場上將會得到美好前景，我們將繼續推進關鍵、具建設性及創新意念的研發計劃，並充分利用現有平台，強化業務基礎。我們亦會尋求未來機遇，擴大行業佔有率，優化投資協同效益。

展望

二零一二年的市場環境仍充滿挑戰，全球金融狀況依然不穩，預期中國將繼續對房地產市場採取嚴厲緊縮措施。然而，我們相信中央政府將貫徹維持穩定的宏觀經濟政策，並堅持積極而溫和的財政及貨幣政策，以鞏固經濟快速及健康增長的勢頭。由於中央政府堅決支持香港成為國際金融中心及人民幣離岸業務中心，香港經濟已於二零一二年年初好轉。

本集團將奉行其業務策略，同時密切注意宏觀經濟趨勢及監管環境以便能夠有效及時應對該等變化。憑藉品牌知名度及業務網絡，本集團將繼續於香港及中國大陸建立其金融服務及物業開發的堅實業務。我們將致力通過提升產品及服務質素，善用專業團隊及盡量改善營運效益，以滿足市場潛在需求，進而加強市場滲透力度，並把握未來更大商機。與此同時，我們將採取積極審慎的態度，繼續進行策略性直接投資項目，為本公司及其股東帶來最理想的回報。

管理層論述及分析

業績

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔虧損淨額及每股基本虧損分別約港幣29,000,000元及2.05港仙，而二零一零年之股東應佔溢利淨額及每股基本盈利分別約港幣114,000,000元及8.18港仙。本集團之營業額約港幣285,000,000元，較二零一零年減少2%。

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。於二零一一年十二月三十一日，本集團已向銀行借取了約港幣323,000,000元(二零一零年：港幣234,000,000元)之貸款，同時持有現金儲備約港幣378,000,000元(二零一零年：港幣569,000,000元)。資本負債比率(總借款對股東資金)則為11.8%(二零一零年：8.1%)。於二零一一年十二月三十一日，於「按公平值作損益處理之財務資產」之投資約為港幣273,000,000元(二零一零年：港幣330,000,000元)。

本集團之主要業務均以港幣及人民幣為交易及記賬貨幣。本集團預期人民幣日後將以平穩步伐升值。本集團對其他匯率變動並無重大之風險。

抵押本集團資產

本集團已將賬面總淨值約為港幣1,017,000,000元(二零一零年：港幣657,000,000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16,000,000元(二零一零年：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320,000,000元(二零一零年：港幣230,000,000元)。

或然負債

本集團已為本集團中國大陸之物業買家的按揭貸款安排，向若干銀行授予相關按揭融資擔保。根據擔保條款，倘該等買家未能履約支付按揭款項，本集團將需負責償還違約買家尚未償還之按揭本金，連同應計利息及罰金，屆時本集團將有權接管相關物業之產權及所有權。待相關物業之所有房產權證發出後，是項擔保即告終止。於二零一一年十二月三十一日，與該等擔保有關之或然負債總額約為港幣400,000元(二零一零年：港幣19,000,000元)。

本集團公司之重大收購及出售

於年內，本集團並無重大收購、出售及重要投資。

僱員

於二零一一年十二月三十一日，本集團僱用了812名員工，其中690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。本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之員工成本約為港幣152,000,000元(二零一零年：港幣138,000,000元)。

股息

董事局建議不派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一零年：每股普通股港幣0.01元，合共港幣13,989,000元，連同派付之中期股息則合共為港幣13,989,000元)。

購買、出售或贖回本公司股份

本公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度並無贖回本身之任何證券。本公司或其任何附屬公司於年內亦無購買或出售任何本公司於香港聯合交易所有限公司上市之證券。

符合企業管治常規守則

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司一直應用及遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）的原則及所有適用之守則，惟與企業管治守則之守則條文第A.2.1條除外。

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

審核委員會

董事局之審核委員會（「審核委員會」）現包括非執行董事郭琳廣先生銅紫荊星章，太平紳士及四位獨立非執行董事 — 吳家瑋教授、劉吉先生、俞啟鎬先生及周小鶴先生。審核委員會職責為提供諮詢及建議予董事局。截至二零一一年十二月三十一日止年度，審核委員會已審閱年度及中期綜合財務報表（包括本集團所採納之會計原則及慣例），並認為該等報告乃根據適用會計準則及規定編製。審核委員會亦已與本集團之獨立顧問討論，其認為本集團之內部監控系統具有成效，且本集團已就其財政、營運、法定規章及風險管理效能採納必要之監控機制。

薪酬委員會

董事局之薪酬委員會（「薪酬委員會」）現包括三位獨立非執行董事 — 吳家瑋教授、俞啟鎬先生及周小鶴先生及一位執行董事勞元一先生。委員會之成立旨在審批董事及高級管理層之薪酬福利組合，包括薪金、花紅計劃及其他長期獎勵計劃。

為符合於二零一二年四月一日生效之新上市規則，一董事會決議案於二零一一年十二月九日通過，並於二零一二年三月一日生效，即勞先生不再為薪酬委員會主席，惟繼續留任薪酬委員會成員。周先生則獲委任為薪酬委員會主席。

遵守標準守則

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

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一二年五月二十一日(星期一)至二零一二年五月二十五日(星期五)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。所有股份過戶文件連同相關股票須於二零一二年五月十八日(星期五)下午四時三十分前送抵本公司於香港之股份登記處(香港中央證券登記有限公司)，地址為香港皇后大道東一八三號合和中心十七樓。

在聯交所網站登載詳盡業績公佈

全年業績公佈會於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)「上市公司公告」及本公司網站(<http://www.firstshanghai.com.hk>)「企業訊息—業績公告」內刊發。載有上市規則之所有所需資料的本公司二零一一年年報將會在適當時候寄發予本公司股東，並於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)「上市公司公告」及本公司網站(<http://www.firstshanghai.com.hk>)「財政報告」內刊發。

董事局

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

承董事局命
第一上海投資有限公司
主席
勞元一

香港，二零一二年三月二十三日