

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



## 第一上海投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：227)

### 二零一三年度全年業績公佈

#### 業績

第一上海投資有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然宣佈本公司連同其附屬公司、聯營公司及合營企業(「本集團」)截至二零一三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	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營業額	3	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	4	548	(24,461)
銷售、一般及行政費用		(243,485)	(233,535)
營運溢利／(虧損)	5	33,736	(57,316)
財務收入		15,715	19,770
財務成本		(16,953)	(23,364)
財務成本淨額		(1,238)	(3,594)
應佔之溢利減虧損			
聯營公司		4,596	(52,708)
合營企業		9,358	5,122
除稅前溢利／(虧損)		46,452	(108,496)
稅項	6	(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		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	7	3.04港仙	(7.02)港仙
— 攤薄	7	3.03港仙	(7.02)港仙

## 綜合全面損益表

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年內溢利／(虧損)	<b>41,858</b>	(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	<b>(27)</b>	(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	<b>16,014</b>	30,125
— 出售附屬公司而確認之資本儲備	<b>(290)</b>	—
— 匯兌差異	<b>37,053</b>	271
— 應佔一聯營公司收購後之儲備	<b>31,987</b>	(17,449)
	<b>84,764</b>	12,947
年內其他全面收益，扣除稅項	<b>84,737</b>	12,273
年內全面收益／(虧損)總額	<b>126,595</b>	(93,719)
歸屬予：		
本公司股東	<b>124,831</b>	(86,231)
非控制性權益	<b>1,764</b>	(7,488)
	<b>126,595</b>	(93,719)

## 綜合資產負債表

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
	附註	
<b>非流動資產</b>		
無形資產	13,757	2,126
物業、機器及設備	535,253	391,730
投資物業	436,768	419,495
租賃土地及土地使用權	54,114	54,934
聯營公司投資	279,921	241,473
合營企業投資	244,972	236,795
遞延稅項資產	15,184	15,682
可供出售財務資產	142,932	126,890
貸款及墊款	10,856	10,931
<b>非流動資產總值</b>	<u>1,733,757</u>	<u>1,500,056</u>
<b>流動資產</b>		
開發中物業	246,824	222,830
待售物業	303,034	347,975
存貨	8,405	7,495
貸款及墊款	538,806	494,804
應收賬款	242,042	147,514
其他應收賬款、預付款項及押金	67,753	42,055
可收回稅項	948	896
按公平值作損益處理之財務資產	82,750	235,691
銀行存款	3,032	2,847
客戶信託銀行結餘	1,400,313	1,300,485
現金及現金等價物	318,617	326,668
<b>流動資產總值</b>	<u>3,212,524</u>	<u>3,129,260</u>
<b>流動負債</b>		
應付及其他應付賬款	1,693,375	1,545,356
應付稅項	37,725	36,851
借貸	82,976	14,799
<b>流動負債總值</b>	<u>1,814,076</u>	<u>1,597,006</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>1,398,448</u>	<u>1,532,254</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>3,132,205</u>	<u>3,032,310</u>
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	69,008	65,432
退休福利責任	8,221	7,751
借貸	307,441	338,187
<b>非流動負債總值</b>	<u>384,670</u>	<u>411,370</u>
<b>資產淨值</b>	<u>2,747,535</u>	<u>2,620,940</u>
<b>權益</b>		
股本	279,783	279,783
儲備	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
<b>權益總額</b>	<u>2,747,535</u>	<u>2,620,940</u>

## 1. 一般資料

第一上海投資有限公司(「本公司」)及其附屬公司、聯營公司及合營企業(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。

## 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。

### 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。

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。

### 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合營企業之業績評估營運分部之表現。

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

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

(a) 營運分部

	證券投資 二零一三年 港幣千元	企業融資 及股票經紀 二零一三年 港幣千元	物業開發 二零一三年 港幣千元	物業投資 及酒店 二零一三年 港幣千元	直接投資 二零一三年 港幣千元	集團 二零一三年 港幣千元
<b>損益表</b>						
營業額	<u>30,358</u>	<u>203,730</u>	<u>25,764</u>	<u>108,148</u>	<u>91,579</u>	<u>459,579</u>
分部業績	<u>27,019</u>	<u>78,479</u>	<u>(12,818)</u>	<u>(43,639)</u>	<u>14,847</u>	<u>63,888</u>
未分配營運開支淨額						<u>(30,152)</u>
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	4,596
— 合營企業	—	—	—	8,372	986	<u>9,358</u>
除稅前溢利						<u>46,452</u>
<b>資產負債表</b>						
分部資產	98,286	2,324,211	665,380	986,453	312,183	4,386,513
聯營公司投資	—	—	—	—	279,921	279,921
合營投資	—	—	—	203,204	41,768	244,972
可收回稅項						948
遞延稅項資產						15,184
企業資產						<u>18,743</u>
資產總值						<u>4,946,281</u>
<b>其他資料</b>						
折舊及攤銷	10	1,385	1,165	38,634	1,990	43,184

註： 營運分部間並無任何銷售。

	企業融資		物業投資			集團 二零一二年 港幣千元
	證券投資 二零一二年 港幣千元	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	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	
<b>損益表</b>						
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)
<b>資產負債表</b>						
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
<b>其他資料</b>						
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。

(b) 地區分部

	香港	中國及其他	集團
	二零一三年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	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	中國及其他	集團
	二零一二年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	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。

#### 4. 其他收益／(虧損)淨額

	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
	<u>548</u>	<u>(24,461)</u>

#### 5. 營運溢利／(虧損)

營運溢利／(虧損)於計入及扣除以下後列賬：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>計入</b>		
舊貨撥備撥回	—	549
呆賬撥備撥回	—	302
出售物業、機器及設備之淨收益	980	942
<b>扣除</b>		
折舊	41,744	43,838
攤銷租賃土地及土地使用權	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	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	196	—
	<u>41,744</u>	<u>43,838</u>

#### 6. 稅項

香港利得稅乃按照年內估計應課稅溢利依稅率16.5%(二零一二年：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。

在綜合損益表支銷／(計入)之稅項如下：

	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	(9,195)	(17,582)
稅項支出／(抵免)	<u>4,594</u>	<u>(3,161)</u>

## 7. 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。

## 8. 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。

## 9. 應收賬款

	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
	<hr/>	<hr/>
	258,856	163,634
減值撥備	(16,814)	(16,120)
	<hr/>	<hr/>
	<b>242,042</b>	<b>147,514</b>

所有應收賬款須於一年內或按要求償還。本集團應收賬款之公平值與賬面值相若。

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

應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	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
	<hr/>	<hr/>
	<b>242,042</b>	<b>147,514</b>

## 10. 應付及其他應付賬款

	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
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
	<b>1,693,375</b>	<b>1,545,356</b>

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1,400,313,000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。

應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	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
	<hr/>	<hr/>
	<b>28,889</b>	<b>41,768</b>

## 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，二零一三年平均每日市場成交額增長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，至使其表現仍不理想。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。

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，以及在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、三綫城市，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。

## 管理層論述及分析

### 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)。

## 股息

董事局建議不派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一二年：港幣零元)。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一四年五月十九日(星期一)至二零一四年五月二十三日(星期五)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續以釐定有權出席股東週年大會(「股東週年大會」)並於大會上投票之股東。為確保有資格出席股東週年大會並投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零一四年五月十六日(星期五)下午四時三十分前送抵本公司之股份登記處(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一七一二至一七一六室。

## 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上市之證券。

## 企業管治常規

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守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」)所載之所有守則條文，惟企業管治守則之守則條文第A.2.1條除外。

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，主席與行政總裁的角色應予以區分，不應由一人同時兼任。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。

審核委員會已審閱截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表。

## 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年度一直遵守標準守則所載之規定標準。

## 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二零一三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>)「財務資料 — 中期報告及年報」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，二零一四年三月二十一日