

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的任何損失承擔任何責任。



二零一八年度全年業績公告

業績

第一上海投資有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公告本公司連同其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

綜合損益表

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
營業額	4	473,726	446,445
銷售成本		(169,106)	(115,777)
毛利		304,620	330,668
其他收益淨額	5	33,726	51,166
銷售、一般及行政費用		(324,693)	(320,503)
財務資產之減值虧損淨額		(1,889)	—
營運溢利	6	11,764	61,331
財務收入		50,327	25,090
財務成本		(21,919)	(22,401)
財務收入淨額		28,408	2,689
應佔合營企業之業績		9,965	13,619
除稅前溢利		50,137	77,639
稅項	7	(13,381)	(13,333)
年內溢利		36,756	64,306
歸屬予：			
本公司股東		33,403	61,944
非控制性權益		3,353	2,362
		36,756	64,306
年內本公司股東應佔溢利之每股盈利			
— 基本	8	2.35港仙	4.37港仙
— 攤薄	8	2.35港仙	4.37港仙

綜合全面收益表

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年內溢利	<u>36,756</u>	<u>64,306</u>
其他全面(虧損)/收益		
已重分類或其後可能重分類至損益之項目		
– 可供出售財務資產之公平值虧損	–	(70,626)
– 出售合營企業而確認之匯兌儲備	–	(3,373)
– 出售附屬公司而確認之匯兌儲備	2	–
– 匯兌差異	(62,735)	92,433
將不會重新分類至損益之項目		
– 按公平值作其他全面收益處理之財務資產之 公平值虧損	<u>(57,472)</u>	<u>–</u>
年內其他全面(虧損)/收益，扣除稅項	<u>(120,205)</u>	<u>18,434</u>
年內全面(虧損)/收益總額	<u>(83,449)</u>	<u>82,740</u>
歸屬予：		
本公司股東	(83,253)	75,500
非控制性權益	<u>(196)</u>	<u>7,240</u>
	<u>(83,449)</u>	<u>82,740</u>

綜合資產負債表

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產			
無形資產		5,126	2,126
物業、機器及設備		683,182	608,417
投資物業		598,135	566,029
租賃土地及土地使用權		43,025	45,636
合營企業投資		216,723	224,037
遞延稅項資產		31,868	17,405
可供出售財務資產		–	184,630
按公平值作其他全面收益處理之財務資產		127,158	–
貸款及墊款		–	3,750
應收融資租賃賬款		–	1,042
其他非流動預付款項及押金		18,907	49,322
非流動資產總值		1,724,124	1,702,394
流動資產			
存貨		561,691	634,110
貸款及墊款		745,482	1,534,062
應收賬款	10	224,706	222,365
其他應收賬款、預付款項及押金		59,735	70,630
應收融資租賃賬款		–	298
可收回稅項		11,132	11,351
按公平值作損益處理之財務資產		22	26,314
銀行存款		59,345	24,264
客戶信託銀行結餘		3,137,482	2,781,688
現金及銀行結餘		339,309	246,375
流動資產總值		5,138,904	5,551,457
流動負債			
應付及其他應付賬款	11	3,698,461	3,629,814
應付稅項		29,638	29,758
借貸		112,958	441,523
流動負債總值		3,841,057	4,101,095
流動資產淨值		1,297,847	1,450,362
資產總值減流動負債		3,021,971	3,152,756

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
	附註	
非流動負債		
遞延稅項負債	74,893	67,226
借貸	156,357	205,764
其他非流動負債	15,563	18,232
	<u>246,813</u>	<u>291,222</u>
非流動負債總值	<u>246,813</u>	<u>291,222</u>
資產淨值	<u>2,775,158</u>	<u>2,861,534</u>
權益		
股本	1,162,940	1,162,940
儲備	1,537,824	1,624,004
	<u>2,700,764</u>	<u>2,786,944</u>
本公司股東應佔股本及儲備	2,700,764	2,786,944
非控制性權益	74,394	74,590
	<u>2,775,158</u>	<u>2,861,534</u>
權益總額	<u>2,775,158</u>	<u>2,861,534</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(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、醫療及保健服務、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，並於香港聯合交易所有限公司上市。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。

本年度業績公告所載有關截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度相關財務資料並不構成本公司於該等年度之法定年度綜合財務報表，惟源自該等綜合財務報表。有關該等法定綜合財務報表之進一步資料須根據香港公司條例(第622章)第436條披露如下：

- 本公司已按香港公司條例(第622章)第662(3)條及附表6第3部向公司註冊處處長遞交截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，並將於適當時候遞交截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。
- 本公司核數師已就該兩個年度之綜合財務報表發表報告。核數師報告為無保留意見，並無載有核數師於出具無保留意見的情況下，提請注意任何引述之強調事項；亦未載有根據香港公司條例(第622章)第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

2. 編製基準

編製該等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」)及香港公司條例(第622章)之規定而編製。綜合財務報表乃按歷史成本慣例而編製，惟位於香港之一租賃土地及樓宇按重估金額減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬除外，並經對按公平值列賬之投資物業、按公平值作其他全面收益處理之財務資產(「按公平值作其他全面收益處理之財務資產」)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。

3. 會計政策

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

若干新訂或經修訂準則適用於本報告期間，本集團因採納以下準則而變更其會計政策並作出追溯調整(如有關)：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入

採納該等新訂會計準則的影響於下文附註3(b)披露。其他準則並無對本集團的會計政策產生重大影響，亦毋須作出追溯調整。

(b) 會計政策變動之影響

自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入導致會計政策變動及對已於財務報表確認的金額進行調整。本集團根據過渡性條文採納經修訂追溯法，並無重列比較數字。影響詳情載列如下：

(i) 香港財務報告準則第9號—金融工具

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關確認、分類及計量財務資產及財務負債、終止確認金融工具、財務資產減值及對沖會計處理的條文。對本集團於二零一八年一月一日之滾存溢利的影響為減少港幣2,927,000元。於二零一八年一月一日，由「可供出售財務資產」重新分類至「按公平值作其他全面收益處理之財務資產」的金額為港幣184,630,000元及由「投資重估儲備」重新分類至「按公平值作其他全面收益處理之財務資產儲備」的金額為港幣124,224,000元。

(ii) 香港財務報告準則第15號—來自客戶合約之收入

香港財務報告準則第15號建立一個綜合框架以確認客戶合約之收入及部分成本，香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收入(涵蓋銷售貨品及提供服務產生的收入)及香港會計準則第11號建築合約，其中闡明建築合約的會計處理。採納香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年一月一日之滾存溢利及對本集團之年內財務狀況及經營業績並無重大影響。然而，若干「其他應付賬款—預收客戶墊款」合共港幣34,589,000元於採納香港財務報告準則第15號後已於二零一八年一月一日重新分類為「其他應付賬款—合約負債」。

4. 分部資料

主要經營決策者為董事會。管理層根據向董事會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。

董事會按業務性質確定下列可呈報之營運分部：

- 金融服務
- 物業開發
- 物業投資及酒店
- 醫療及保健
- 直接投資

董事會按分部業績及應佔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、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。呈列地區分部資料時，分部營業額乃根據交貨及服務地區目的地劃分。

(a) 營運分部

	金融服務 二零一八年 港幣千元	物業開發 二零一八年 港幣千元	物業投資 及酒店 二零一八年 港幣千元	醫療及保健 二零一八年 港幣千元	直接投資 二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
損益表						
營業額	<u>252,227</u>	<u>63,626</u>	<u>128,506</u>	<u>24,539</u>	<u>4,828</u>	<u>473,726</u>
分部業績	<u>91,455</u>	<u>4,493</u>	<u>44,115</u>	<u>(77,571)</u>	<u>(5,623)</u>	<u>56,869</u>
未分配營運開支淨額						<u>(45,105)</u>
營運溢利						11,764
財務收入淨額						28,408
應佔合營企業之業績	-	-	9,965	-	-	<u>9,965</u>
除稅前溢利						<u>50,137</u>
資產負債表						
分部資產	<u>4,364,041</u>	<u>684,859</u>	<u>1,261,404</u>	<u>141,161</u>	<u>131,956</u>	<u>6,583,421</u>
合營企業投資	-	-	216,723	-	-	<u>216,723</u>
可收回稅項						11,132
遞延稅項資產						31,868
企業資產						<u>19,884</u>
資產總值						<u>6,863,028</u>
其他資料						
折舊及攤銷	1,042	394	13,594	14,591	359	29,980

附註：營運分部間並無任何銷售。

	金融服務		物業投資		直接投資	
	二零一七年 港幣千元	物業開發 二零一七年 港幣千元	及酒店 二零一七年 港幣千元	醫療及保健 二零一七年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
損益表						
營業額	<u>310,094</u>	<u>7,210</u>	<u>121,891</u>	<u>1,238</u>	<u>6,012</u>	<u>446,445</u>
分部業績	<u>146,534</u>	<u>(13,999)</u>	<u>43,478</u>	<u>(69,702)</u>	<u>(7,457)</u>	98,854
未分配營運開支淨額						<u>(37,523)</u>
營運溢利						61,331
財務收入淨額						2,689
應佔合營企業之業績	-	-	13,844	-	(225)	<u>13,619</u>
除稅前溢利						<u>77,639</u>
資產負債表						
分部資產	4,691,949	748,305	1,215,122	123,947	202,994	6,982,317
合營企業投資	-	-	224,037	-	-	224,037
可收回稅項						11,351
遞延稅項資產						17,405
企業資產						<u>18,741</u>
資產總值						<u>7,253,851</u>
其他資料						
折舊及攤銷	979	339	12,760	2,055	458	16,591

附註：營運分部間並無任何銷售。

(b) 地區分部

	香港	中國及其他	二零一八年
	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
營業額	<u>277,116</u>	<u>196,610</u>	<u>473,726</u>
非流動資產*	<u>217,638</u>	<u>1,347,460</u>	<u>1,565,098</u>

	香港 二零一七年 港幣千元	中國及其他 二零一七年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
營業額	<u>312,141</u>	<u>134,304</u>	<u>446,445</u>
非流動資產*	<u>201,106</u>	<u>1,299,253</u>	<u>1,500,359</u>

* 非流動資產不包括按公平值作其他全面收益處理之財務資產、可供出售財務資產及遞延稅項資產。

5. 其他收益淨額

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
出售一間合營企業之收益	-	354
出售附屬公司之收益	1,395	-
出售投資物業之(虧損)/收益	(46)	1,121
出售物業、機器及設備之虧損淨額	(1,049)	-
投資物業之公平值收益	35,378	31,096
外匯淨(虧損)/收益	(1,952)	18,595
	<u>33,726</u>	<u>51,166</u>

6. 營運溢利

營運溢利於扣除以下後列賬：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
折舊	28,957	15,427
攤銷租賃土地及土地使用權	1,623	1,590
已售物業成本	39,645	5,749
證券經紀佣金及相關費用	35,219	38,889
員工成本	213,139	200,128
土地及樓宇之營運租賃租金	52,808	53,574
核數師薪酬		
審計及審計相關工作		
- 本公司核數師	2,980	2,813
- 其他核數師	996	775
非審計服務-本公司核數師	824	166
	<u>824</u>	<u>166</u>

7. 稅項

在綜合損益表支銷之稅項如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	13,206	15,889
往年度過度撥備	(1,856)	(961)
海外稅項		
本年度	2,623	1,853
往年度撥備不足／(過度撥備)	16	(102)
土地增值稅	3,037	528
遞延稅項	<u>(3,645)</u>	<u>(3,874)</u>
稅項支出	<u>13,381</u>	<u>13,333</u>

8. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據本集團之股東應佔溢利港幣33,403,000元(二零一七年：港幣61,944,000元)計算。每股基本盈利乃按年內已發行股份之加權平均數1,418,973,012股(二零一七年：1,418,973,012股)而計算。

每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。於二零一七年十二月三十一日，本集團購股權項下潛在增加之普通股已失效。

9. 股息

董事會建議不派發截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一七年：港幣零元)。

10. 應收賬款

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應收證券經紀及結算所賬項	149,463	97,688
應收證券客戶賬項	67,982	118,750
應收賬款—其他	22,074	21,543
	<u>239,519</u>	<u>237,981</u>
虧損撥備	(14,813)	(15,616)
	<u>224,706</u>	<u>222,365</u>

所有應收賬款須於一年內或按要求償還。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賬款付款期為交易日後兩日，期貨經紀業務之賬款之付款期則為交易日後一日。就本集團其他業務而言，應收賬款之一般信貸期為30至90日。

應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
0至30日	221,215	220,179
31至60日	2,808	1,833
61至90日	601	123
超過90日	82	230
	<u>224,706</u>	<u>222,365</u>

11. 應付及其他應付賬款

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應付證券經紀及交易商賬項	88,015	7,705
應付證券客戶及結算所賬項	3,244,300	3,198,960
應付賬款	<u>165,985</u>	<u>203,570</u>
應付賬款總值	3,498,300	3,410,235
預收客戶墊款	–	34,589
合約負債	40,857	–
應計費用及其他應付賬款	<u>159,304</u>	<u>184,990</u>
	<u><u>3,698,461</u></u>	<u><u>3,629,814</u></u>

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。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3,137,482,000元(二零一七年：港幣2,781,688,000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。

由於董事認為就有關應付證券經紀、交易商、證券客戶及結算所賬款之業務而言，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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
0至30日	136,445	188,920
31至60日	4,147	2,534
61至90日	2,169	1,577
超過90日	<u>23,224</u>	<u>10,539</u>
	<u><u>165,985</u></u>	<u><u>203,570</u></u>

市場回顧

二零一八年是具有挑戰性的一年，充滿了經濟和政治不穩定因素。全球經濟持續溫和增長，勢頭減弱。由於經濟面臨下行風險，加上中美貿易的緊張局勢，金融市場出現大幅波動。年內，儘管經濟增長強勁，但美國市場自二零零八年金融危機以來首次出現下滑。二零一八年年初，受惠於商品市場上漲，歐洲主要市場向好，但由於對英國脫歐進程及經濟放緩的擔憂而出現下滑。日本經濟的緩慢復甦、北韓地緣政治的緊張局勢及匯率波動均嚴重影響資金流入亞洲市場。

在中國，宏觀經濟先升後回落，按年國內生產總值增長率為6.6%，符合整體預期。出口及物業市場於上半年刺激經濟增長，其後於下半年因美國對內地出口徵收關稅，及內地作出報復，導致貿易局勢緊張而有所消退。二零一八年的供給側結構性改革，重心由去產能轉移至補短板，從而改善各項商品的估值。中國金融市場的表現稍遜於主要海外市場。對經濟增長、企業拖欠及貿易局勢緊張的憂慮，上海綜合指數於二零一八年下跌超過20%。

面對外圍因素的不穩定性，以及對貿易局勢緊張和經濟放緩的憂慮驅使資金淨流出，二零一八年香港經濟疲弱。投資氣氛更趨審慎，物業估值出現三年牛市後的輕微調整。九月份，香港銀行回應美國加息，亦調高其最優惠利率。恆生指數大幅波動，由於中國的物業市場及多項經濟數據均出現反彈，金融市場的表現在二零一八年一月創下紀錄新高。市場氣氛其後因對貿易緊張局勢及加息步伐的影響日益擔憂而有所減弱。

業務回顧

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各項主要業務範疇，包括金融服務、物業及酒店、醫療及保健及直接投資。截至二零一八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港幣33,000,000元及2.35港仙，而二零一七年則分別為約港幣62,000,000元及4.37港仙。

二零一八年是充滿挑戰的一年，金融市場在種種外圍因素影響下大幅上落。內地及香港的金融市場波動不穩。恆生指數於一月份升至歷史高位，成交量顯著增加，表現優於大部分地區及國際市場。然而，隨著中美貿易局勢日趨緊張，市場在二月份出現顯著調整，證券買賣投資氣氛轉壞，交投活動急挫。市場亦憂慮人民幣貶值及美國加息會導致經濟衰退。

於報告年內，隨著孖展散戶的交投活動減少及風險胃納減弱，來自經紀業務及孖展融資業務的營業額下降。受到證券投資團隊呈報交易虧損，來自金融服務分部的回報亦受到不利影響。於二零一八年，儘管大宗的顧問交易宗數有所減少，企業融資團隊完成兩宗在主板上市的首次公開招股交易。隨著二零一九年有更多的首次公開招股交易將告完成，我們預期營運收入將會增加，我們會專注向首次公開招股交易增加內部資源，以加大來自顧問及包銷業務的收入。

於二零一八年，中國的物業市場整體穩步發展。儘管政府政策致力防止因行業過度擴張而影響國家經濟，不同地區實施不同的調控措施。隨著法規及調控措施收緊，整體市場銷量下滑。由於沒有新發展項目，我們的物業及酒店分部繼續受制於產品結構局限。儘管如此，本集團於二零一八年完成黃山公寓發展項目，並確認售出項目的若干單位之銷售額。此外，由於物業價格普遍上升，本集團的投資物業錄得重估收益，致使物業及酒店分部錄得令人鼓舞的營運業績。

於二零一七年，本集團透過在中環設立新醫療中心，提供全方位的醫療及保健服務，致力於開拓其在香港醫療及保健行業的業務。於初始發展階段，我們已為裝修大樓及安裝先進的醫療設備投入大量資金，尤其是在我們的醫學影像中心、日間手術中心、輔助生育中心及中央藥房方面，因此產生員工成本及醫療設備折舊費用並錄得營運虧損。於二零一八年下半年，我們繼續擴大服務種類，並與不同專科醫生、保險公司及企業客戶合作，以改善所有服務中心的使用率。我們一直致力於在近期回報及長期發展的需求，以及客戶及股東的期望之間取得合理的平衡。我們期望新醫療中心將成為新的主要利潤來源。

我們將集中於醫療保健業務繼續尋找新的直接投資機會。鑒於香港及內地對高質量及高規格醫療服務有強勁的市場需求，我們對醫療保健行業之持續增長充滿信心。

財務回顧

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔溢利淨額約港幣33,000,000元，較去年錄得之約港幣62,000,000元減少46%。溢利淨額下降主要由於香港股票市場自二零一八年初起趨於下行，證券投資組合錄得交易虧損。中、美貿易戰及普遍避險投資情緒，令市場情況充滿挑戰性，金融服務業務因而放緩。專注於信貸質素及盈利能力，我們繼續推行嚴謹的信貸政策，貸款組合的規模因而縮減。醫療及保健業務於發展初期產生較大的行政開支，對本集團的溢利淨額仍然產生不利影響。然而，該等負面影響部分因確認黃山房地產開發項目的若干物業銷售及受益於中國物業市場復甦錄得的物業重估收益被部分抵銷。股東應佔每股基本盈利為2.35港仙（二零一七年：4.37港仙）。由於醫療中心的貢獻及確認黃山單位之銷售額，本集團之營業額約港幣474,000,000元，較二零一七年輕微增長6%。本集團的總資產淨值由二零一七年約港幣2,862,000,000元下降3%至二零一八年的約港幣2,775,000,000元。

金融服務

本集團之金融服務業務提供全面的金融服務，包括證券投資、證券經紀、孖展融資、企業融資、承銷及配售以及資產管理。金融服務業務錄得營運溢利較二零一七年減少38%，此乃主要由於證券投資組合確認交易虧損以及經紀佣金及孖展貸款利息收入有所減少。

於二零一八年，雖然市場交投活躍，但香港股市極為波動。二零一八年一月恒生指數上升至歷史新高時，每月市場成交額達本年最高的港幣35,410億元。然而，美國宣佈其計劃對若干中國產品加徵關稅、中國政府進行反擊後，整個香港股市瀰漫負面情緒，於二零一八年間，恒生指數由最高位33,484點下挫至最低位24,541點，以年末25,846點收市。儘管平均每日市場成交額由二零一七年之港幣880億元增加22%至二零一八年之港幣1,070億元，孖展散戶的交易活動自本年度第二季度起表現疲弱。我們的經紀業務之經紀佣金收入及孖展貸款利息收入分別錄得減少11%及17%。此外，由於市場趨勢下行及股市高度震蕩，證券投資組合確認交易虧損。

在企業融資業務方面，於本報告年度內，我們繼續著重於融資顧問個案。於二零一八年已完成二十二宗融資顧問個案及兩項首次公開發售交易。因缺乏二零一七年的大宗全面要約交易，顧問服務收入縮減25%。

物業及酒店

本集團物業及酒店業務主要包括物業開發、物業投資、物業管理、酒店和高爾夫球場營運。目前本集團參與發展的各類物業主要位於中國內地三、四線城市，其中包括住宅、服務式公寓、商業辦公室、工業辦公室、酒店及休閒渡假村。於二零一八年，物業及酒店業務的營運溢利較二零一七年增長65%。增長主要由於黃山物業發展項目確認若干物業銷售，以及因當地物業市場復甦使本集團持有的投資物業錄得重估收益增加。

於二零一八年，由於黃山物業發展項目於建成後確認其若干物業的銷售，物業銷售營業額較二零一七年上升7.8倍。來年，我們將繼續專注於完成現有的無錫及黃山項目的物業發展及銷售。

於報告年內，本集團物業投資及管理業務(為本集團之其中一項穩定收入來源)錄得營業額增加11%。就本集團持有之投資物業而言，隨中國物業價格普遍上升，錄得公平值收益較二零一七年增加14%。

於二零一八年，酒店和高爾夫球場營運之營業額較二零一七年輕微增加4%。營業額增加主要由於推廣活動及整體經濟復甦對高爾夫球場的營運作出貢獻。

醫療及保健

自二零一七年末起，本集團進軍醫療及保健行業，於中環設立醫療中心，致力為香港及中國內地病人提供一站式的綜合醫療服務。我們的業務由影像中心及體檢中心起步，並已於二零一八年將服務範圍擴大至日間手術中心、美容診所及專科診所。對應服務拓展，醫療及保健業務營業額從二零一七年港幣1,000,000元增加至二零一八年港幣25,000,000元。醫療中心仍處於發展階段，並將不斷擴充其服務種類及提昇經營效率。在報告年內，在確認員工成本及醫療設備折舊開支增加後，錄得營運虧損上升11%。我們將專注於尋覓醫生、醫療專業、保險公司及業務夥伴作商業合作，以擴大業務。

直接投資

本集團旨在開拓各行業有利可圖的投資機會，以改善股東回報。雖然二零一八年並無推出新直接投資，惟因現有項目規模縮減而令直接投資分部經營虧損減少。

展望

二零一九年將因地緣政治及經濟不穩定性而充滿挑戰。我們預期中美貿易局勢緊張及英國脫歐的不明朗因素將影響實質經濟增長。包括進出口、物流、保險、貿易融資及製造業在內等多個行業的經濟勢頭預料將受到波及。市場波動將妨礙投資氣氛及資產估值。美國聯邦儲備局預料將逐步縮減資產負債表及上調利率，藉此將貨幣政策正常化。企業貸款需求及市場流動資金將受到影響。

在中國，我們預料生產設施將繼續遷移至東南亞其他成本較低的國家，以對抗美國的保護措施。雖然中央政府將實施財政及貨幣措施以理順經濟結構改革，惟經營環境仍充滿競爭及波動。在金融市場方面，我們預料中央政府將繼續深化各項去槓桿措施及稅費減免政策以減低金融風險，並維持穩定的經濟增長率。

金融服務業務將繼續在發展融資業務的信貸控制方面採取審慎積極措施，持續升級我們的網上交易平台，增加產品類目，擴大客戶基礎，以應對市場環境。憑藉淵博專業知識和在行內的良好聲譽，以及本集團提供全面金融服務(包括經紀、資產管理、融資顧問及首次公開招股保薦)所帶來的協同效益，我們將致力為進一步擴大業務而持續提升我們的服務及加強業務平台。

就醫療及保健業務而言，鑒於分配給公共醫療服務的資源緊絀，而大眾的健康意識日漸提高，故我們對香港私營醫療服務業的發展充滿信心。我們將致力於通過強化營運團隊以滿足不斷增長的需求，從而提高我們的服務質素。我們會以全面的醫療保健解決方案擴大客戶基礎，包括保險公司及企業客戶，並擴大醫療保健服務範圍以滿足市場需求，並憑藉創新技術(如流動通訊預約及遠程會診)以更高便利性為社會提供高質素及全面的服務。

同時，我們將持續貫徹現行投資策略，專注於醫療保健業務以進一步擴展直接投資業務。我們亦會繼續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。

重大收購及出售

於二零一八年十月十二日，本集團以現金代價1,500,000美元出售附屬公司富海雲通融資租賃(上海)有限公司的全部股權予一名關聯方。本集團確認出售收益港幣1,100,000元。

股息

董事會建議不派發截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一七年：港幣零元)。

股東週年大會

本公司將於二零一九年五月三十一日(星期五)舉行股東週年大會。股東週年大會之詳情請參閱將於本公司網站及香港聯合交易所有限公司網站刊發，並將適時寄發予全體股東之股東週年大會通告。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一九年五月二十七日(星期一)至二零一九年五月三十一日(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」)並於會上投票之股東。為確保有資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零一九年五月二十四日(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上市之證券。

符合企業管治常規守則

截至二零一八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」）所載之守則條文及建議最佳常規之所有守則條文，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，主席與行政總裁之角色應予以區分，且不應由同一人兼任。董事會認為，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。董事會亦認為，鑒於董事會之成員包括強大而獨立非執行董事在內，故此架構不會損害董事會及管理層於本集團業務權力及權限之平衡。董事會認為，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二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

符合標準守則

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的標準守則（「標準守則」）。經本公司作出特定查詢後，董事會所有成員均確認彼等於截至二零一八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告

本全年業績公告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>)「投資者關係－企業公告－業績公告」內刊發。載有上市規則之所有所需資料的本公司二零一八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>)「投資者關係－中期報告及年報」內刊發。

董事會

於本公告刊發日期，董事會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銀紫荊星章，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。

承董事會命
第一上海投資有限公司
主席
勞元一

香港，二零一九年三月二十九日