

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。



## 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)

### 二零一九年度全年業績公告

#### 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」)截至二零一九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	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
營業額	4	533,529	473,726
銷售成本		(217,569)	(169,106)
毛利		315,960	304,620
其他收益淨額	5	59,977	33,726
銷售、一般及行政費用		(341,314)	(326,582)
營運溢利	6	34,623	11,764
財務收入		42,461	50,327
財務成本		(31,612)	(21,919)
財務收入淨額		10,849	28,408
應佔合營企業之業績		5,553	9,965
出售合營企業之虧損		(2,137)	—
除稅前溢利		48,888	50,137
稅項	7	(33,303)	(13,381)
年內溢利		15,585	36,756
歸屬予：			
本公司股東		10,618	33,403
非控制性權益		4,967	3,353
		15,585	36,756
年內本公司股東應佔溢利之每股盈利			
— 基本	8	0.75港仙	2.35港仙
— 攤薄	8	0.75港仙	2.35港仙

## 綜合全面收益表

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
年內溢利	<u>15,585</u>	<u>36,756</u>
其他全面虧損		
已重分類或其後可能重分類至損益之項目		
– 出售合營企業而確認之匯兌儲備	(3,250)	–
– 出售附屬公司而確認之匯兌儲備	–	2
– 匯兌差異	(32,532)	(62,735)
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>(30,025)</u>	<u>(57,472)</u>
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(65,807)</u>	<u>(120,205)</u>
年內全面虧損總額	<u>(50,222)</u>	<u>(83,449)</u>
歸屬予：		
本公司股東	(53,474)	(83,253)
非控制性權益	<u>3,252</u>	<u>(196)</u>
	<u>(50,222)</u>	<u>(83,449)</u>

## 綜合資產負債表

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
無形資產		5,126	5,126
物業、機器及設備		679,014	683,182
使用權資產		261,935	–
投資物業		661,532	598,135
租賃土地及土地使用權		41,043	43,025
合營企業投資		–	216,723
遞延稅項資產		50,949	31,868
按公平值作其他全面收益處理之財務資產		97,133	127,158
應收融資租賃賬款		12,122	–
其他非流動預付款項及押金		17,038	18,907
<b>非流動資產總值</b>		<b>1,825,892</b>	<b>1,724,124</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		491,571	561,691
貸款及墊款		1,164,813	745,482
應收賬款	10	190,550	224,706
其他應收賬款、預付款項及押金		276,461	59,735
應收融資租賃賬款		1,821	–
可收回稅項		1,315	11,132
按公平值作損益處理之財務資產		17	22
銀行存款		11,163	59,345
客戶信託銀行結餘		1,827,882	3,137,482
現金及銀行結餘		216,270	339,309
<b>流動資產總值</b>		<b>4,181,863</b>	<b>5,138,904</b>
<b>流動負債</b>			
應付及其他應付賬款	11	2,470,250	3,698,461
應付稅項		42,382	29,638
租賃負債		44,041	–
借貸		228,021	112,958
<b>流動負債總值</b>		<b>2,784,694</b>	<b>3,841,057</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,397,169</b>	<b>1,297,847</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>3,223,061</b>	<b>3,021,971</b>

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
	附註	
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	93,915	74,893
租賃負債	261,782	–
借貸	149,590	156,357
其他非流動負債	6,507	15,563
	<u>511,794</u>	<u>246,813</u>
<b>非流動負債總值</b>	<u>511,794</u>	<u>246,813</u>
<b>資產淨值</b>	<u>2,711,267</u>	<u>2,775,158</u>
<b>權益</b>		
股本	1,162,940	1,162,940
儲備	1,471,436	1,537,824
	<u>2,634,376</u>	<u>2,700,764</u>
本公司股東應佔股本及儲備	2,634,376	2,700,764
非控制性權益	76,891	74,394
	<u>2,711,267</u>	<u>2,775,158</u>
<b>權益總額</b>	<u>2,711,267</u>	<u>2,775,158</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二零一九年及二零一八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二零一八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二零一九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，本集團因採納香港財務報告準則第16號租賃而變更其會計政策並作出追溯調整。

採納該租賃準則及該等新訂會計政策的影響於下文附註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

本集團於二零一九年一月一日已追溯採納香港財務報告準則第16號，但鑒於準則之特定過渡性條文許可，故並無重列二零一八年報告期間的比較數字。因此，因新租賃準則而產生的重分類及調整於二零一九年一月一日之年初綜合資產負債表確認。

香港財務報告準則第16號建立一個綜合框架，於租賃資產可供本集團使用當日確認租賃為使用權資產以及相應負債。每一筆租賃款項分撥至負債及財務成本。財務成本於租賃期內自損益扣除，以計算出各期間負債結餘的固定週期利率。使用權資產乃按資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)以直線法計提折舊。採納香港財務報告準則第16號後，其對本集團於二零一九年一月一日的滾存溢利之淨影響為減少了港幣11,754,000元，並於二零一九年一月一日確認的使用權資產及租賃負債分別為港幣317,018,000元及港幣343,043,000元。

### 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、使用權資產、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

	物業投資					二零一九年 港幣千元
	金融服務 二零一九年 港幣千元	物業開發 二零一九年 港幣千元	及酒店 二零一九年 港幣千元	醫療及保健 二零一九年 港幣千元	直接投資 二零一九年 港幣千元	
<b>損益表</b>						
營業額	<u>250,798</u>	<u>104,165</u>	<u>139,017</u>	<u>34,942</u>	<u>4,607</u>	<u>533,529</u>
分部業績	<u>90,150</u>	<u>29,793</u>	<u>51,682</u>	<u>(88,257)</u>	<u>(3,366)</u>	80,002
未分配營運開支淨額						<u>(45,379)</u>
營運溢利						34,623
財務收入淨額						10,849
應佔合營企業之業績	-	-	5,553	-	-	5,553
出售合營企業之虧損	-	-	(2,137)	-	-	<u>(2,137)</u>
除稅前溢利						<u>48,888</u>
<b>資產負債表</b>						
分部資產	3,292,475	640,862	1,290,225	392,656	95,429	5,711,647
可收回稅項						1,315
遞延稅項資產						50,949
企業資產						<u>243,844</u>
資產總值						<u>6,007,755</u>
<b>其他資料</b>						
折舊及攤銷	8,520	629	23,302	54,507	1,065	88,023

附註： 營運分部間並無任何銷售。

	物業投資		醫療及保健	直接投資		
	金融服務	物業開發				及酒店
	二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一八年	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
<b>損益表</b>						
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>
<b>資產負債表</b>						
分部資產	4,364,041	684,859	1,261,404	141,161	131,956	6,583,421
合營企業投資	-	-	216,723	-	-	216,723
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>
<b>其他資料</b>						
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。

**(b) 地區分部**

	香港	中國及其他	
	二零一九年	二零一九年	
	港幣千元	港幣千元	二零一九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額	<u>286,189</u>	<u>247,340</u>	<u>533,529</u>
非流動資產*	<u>468,456</u>	<u>1,209,354</u>	<u>1,677,810</u>



	香港 二零一八年 港幣千元	中國及其他 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>

\* 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及遞延稅項資產。

## 5. 其他收益淨額

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
出售附屬公司之收益	-	1,395
出售投資物業之收益／(虧損)	376	(46)
出售物業、機器及設備之虧損淨額	(981)	(1,049)
出售使用權資產之收益淨額	1,685	-
使用權資產減值	(3,397)	-
投資物業之公平值收益	63,172	35,378
外匯淨虧損	(3,450)	(1,952)
其他	2,572	-
	<u>59,977</u>	<u>33,726</u>

## 6. 營運溢利

營運溢利於扣除及計入以下後列賬：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
折舊	87,568	28,957
攤銷租賃土地及土地使用權	1,565	1,623
已售物業成本	58,875	39,645
滯銷存貨撥備	472	-
財務資產之減值(撥回)／虧損淨額	(357)	1,889
證券經紀佣金及相關費用	23,511	35,219
員工成本	249,645	213,139
土地及樓宇之營運租賃租金	393	52,808
核數師薪酬		
審計及審計相關工作		
- 本公司核數師	2,900	2,980
- 其他核數師	899	996
非審計服務 - 本公司核數師	394	824
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 7. 稅項

在綜合損益表支銷之稅項如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	12,322	13,206
往年度過度撥備	(836)	(1,856)
海外稅項		
本年度	10,147	2,623
往年度撥備不足	515	16
土地增值稅	6,993	3,037
遞延稅項	<u>4,162</u>	<u>(3,645)</u>
稅項支出	<u><u>33,303</u></u>	<u><u>13,381</u></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10,618,000元(二零一八年：港幣33,403,000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(二零一八年：1,418,973,012股)而計算。

每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，因年內並無潛在攤薄普通股發行。

## 9. 股息

董事會建議不派發截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一八年：無)。

## 10. 應收賬款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收證券經紀及結算所賬項	121,783	149,463
應收證券客戶賬項	51,272	67,982
應收賬款 – 其他	31,993	22,074
	<u>205,048</u>	<u>239,519</u>
虧損撥備	(14,498)	(14,813)
	<u>190,550</u>	<u>224,706</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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0至30日	182,285	221,215
31至60日	5,357	2,808
61至90日	2,362	601
超過90日	546	82
	<u>190,550</u>	<u>224,706</u>

## 11. 應付及其他應付賬款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應付證券經紀及交易商賬項	123,746	88,015
應付證券客戶及結算所賬項	1,997,423	3,244,300
應付賬款	<u>153,576</u>	<u>165,985</u>
應付賬款總值	2,274,745	3,498,300
合約負債	31,087	40,857
應計費用及其他應付賬款	<u>164,418</u>	<u>159,304</u>
	<u><u>2,470,250</u></u>	<u><u>3,698,461</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1,827,882,000元(二零一八年：港幣3,137,482,000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項之業務性質而言，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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0至30日	127,873	136,445
31至60日	4,957	4,147
61至90日	6,241	2,169
超過90日	<u>14,505</u>	<u>23,224</u>
	<u><u>153,576</u></u>	<u><u>165,985</u></u>

## 市場回顧

二零一九年是錯綜複雜且充滿挑戰的一年。鑒於持續的貿易保護主義及地緣政治的不明朗因素，全球經濟大幅動盪。儘管意大利及西班牙的政治不明朗因素有所緩和，但中美貿易緊張局勢及英國脫歐談判繼續阻礙市場情緒。於二零一九年，美國金融市場持續走高，所有三個基準指數均創下歷史新高，而歐洲市場緊隨同樣的勢頭大幅反彈。另一方面，主要經濟體的中央銀行先後發起新一輪的減息，其掩蓋了對企業收益增長放緩的擔憂。面對經濟增長勢頭的整體萎縮，國際貨幣基金組織連續下調對全球經濟增長的預測。

中國內地金融市場因預期與美國達成貿易協定及資金持續流入而復甦。然而，整體經濟仍處於內部周期性及結構性調整之中。根據中國國家統計局的最新數據，二零一九年中國的國內生產總值年增長率為6.1%，表明增長勢頭正在放緩。對中國未來經濟增長步伐放緩恆常化的擔憂阻礙金融市場的反彈。

於二零一九年，香港本地經濟被主要經濟體的預期經濟增長放緩蒙上陰霾，並於下半年進一步受到社會衝突的打擊。緊隨全球市場趨勢，金融市場於上半年表現良好。然而，由於社會衝突於年中日益頻繁，並且對公司收益充滿擔憂，股市亦隨後下跌。

## 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。截至二零一九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11,000,000元及0.75港仙，而二零一八年則分別為約港幣33,000,000元及2.35港仙。

二零一八年經濟出現下行後，主要國家的金融市場於二零一九年出現反彈。由於貿易緊張局勢的不明朗因素以及對經濟增長放緩的擔憂，金融市場經歷了多輪商品價格及匯率的波動。儘管多個中央銀行進行減息，但由於存在大規模的首次公開招股，香港利率於二零一九年上半年上升，並於下半年仍保持較高水平。由於本地消費及投資減少以及政治不明朗因素增多，香港金融市場於二零一九年遜色於大多數主要市場，恆生指數於四月達到30,000點以上的高位，隨後於八月下跌約20%。

於二零一九年，我們的金融服務部表現欠佳，受到交投減少及零售孖展客戶的市場風險偏好回落的阻礙，導致經紀及孖展融資業務的營業額減少。鑒於市場的大幅度波動，我們於報告年內繼續加強孖展貸款組合的信貸控制。儘管如此，我們企業財務團隊在主板完成兩項首次公開招股後，承銷及諮詢費收入有所增加，營業額的整體下降於二零一九年下半年有所改善。

於二零一九年，由於管制政策放寬並受惠於資金流入中國市場，價格逐步上漲，中國內地的物業市場整體穩步發展。於二零一八年的建設工程竣工後，並藉著於二零一九年擴大之市場推廣力，黃山物業開發項目的物業銷售錄得強勁增長。此外，由於物業價格普遍上升，本集團錄得投資物業重估收益。於二零一九年，本集團亦致力完成在巴黎新設的四星級高爾夫球酒店的建造工程。高爾夫球酒店於二零一九年六月開始試業，因初始投資階段錄得的重大營運虧損抵銷了部分物業及酒店業務的營運溢利。

就我們的醫療及保健業務而言，本年度是挑戰重重的一年。作為香港的新市場參與者，本集團旨在透過其位於香港中環的一站式綜合醫療中心提供廣泛醫療及保健服務。除提供一般及專科醫療諮詢、醫學影像、內窺鏡檢查及日間手術、身體檢查及醫學美容服務外，我們於二零一九年致力將服務範圍進一步擴大至復康、保健及牙科服務。位處於中環並隨著合作夥伴的增加，我們錄得患者數量逐漸增長。然而，在採納新會計準則確認租賃負債利息支出後，經營業績隨著財務成本的增加而下降。作為該行業的新參與者，我們將繼續擴大我們的市場推廣力，並與醫生、醫療專業人員、保險公司及商業夥伴進行業務合作，以擴大我們的市場滲透率。

## 財務回顧

截至二零一九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11,000,000元，較去年錄得之約港幣33,000,000元減少68%。溢利淨額減少的主要原因是醫療及保健業務受到採用香港財務報告準則第16號「租賃」(自二零一九年一月一日起生效)的影響，導致折舊開支及財務成本較租金開支有所增加。由於根據使用現金流量預測的使用價值計算確認若干使用權資產的減值撥備及經營成本有所增加，故業績進一步減少。另一方面，我們物業及酒店業務的表現有所改善，歸因於物業價格上升所帶來的估值收益增加，以及黃山物業開發項目所錄得的物業銷售增長。然而，於二零一九年出售合營企業而確認的一次性會計虧損及溢利份額減少，以及確認在巴黎新開業酒店的營運開支後，部分上行影響被抵銷。股東應佔每股基本盈利為0.75港仙(二零一八年：2.35港仙)。由於醫療中心及黃山物業開發項目的貢獻增加，本集團之營業額約港幣534,000,000元，較二零一八年增長13%。本集團的總資產淨值由二零一八年約港幣2,775,000,000元下降2%至二零一九年的約港幣2,711,000,000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二零一八年輕微減少1%，主要原因是孖展貸款利息收入及經紀佣金收入減少。部分影響被我們企業融資團隊作出的業績改善所抵銷，而該團隊能夠完成兩項首次公開招股交易，因此承銷及諮詢費收入較二零一八年有所增加。

於二零一九年，香港股市延續了二零一八年以來的動盪走勢，成交量較去年有所下跌。中美貿易戰的進展影響全年的市場情緒，直至十二月中旬美國與中國就貿易協定達成「第一階段」和解協議。恒生指數於四月中旬達到本年高位30,280點，以年末28,190點收市，較去年上升9%。每日平均市場成交額由二零一八年的港幣1,070億元下跌19%至二零一九年的港幣870億元，與我們經紀業務的經紀佣金收入及孖展貸款利息收入的下降相一致。

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。於二零一九年已完成十一宗融資顧問個案及兩項首次公開招股交易。顧問服務收入較二零一八年增加39%。

## 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。於二零一九年，物業及酒店業務的營運溢利較二零一八年增長68%。增長主要由於黃山物業開發項目的物業銷售隨著市場推廣力的擴大而增加，以及本集團持有的投資物業因跟隨一般物業市場復甦而錄得重估收益增加。然而，於二零一九年出售合營企業而確認一次性會計虧損及溢利份額減少，以及確認在巴黎新開業酒店的營運開支後，部分上行影響被抵銷。

於二零一九年，由於黃山物業開發項目確認其若干物業的銷售，物業銷售營業額較二零一八年增加64%。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開發及銷售。

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)錄得營業額減少7%，歸因於其所管理的物業進行重新發展計劃。就本集團持有之投資物業而言，隨中國內地物業價格普遍上升，錄得公平值收益較二零一八年增加79%

於二零一九年，酒店及高爾夫球場營運之營業額較二零一八年增加12%，營業額增加主要由於我們在巴黎新設的高爾夫球酒店於二零一九年六月底開展業務所致。同時，在確認該新設酒店的營運開支後，相關的營運業績受到影響。

## 醫療及保健

本集團拓展醫療及保健業務，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。醫療中心的營業額較二零一八年增加42%。整體使用率有所提高，唯於發展初期仍處於較低水平。我們將繼續擴大服務範圍並提高營運效率。營運虧損增加14%，主要原因是採納香港財務報告準則第16號「租賃」(自二零一九年一月一日起生效)導致折舊開支及財務成本較相關租金支出有所增加。由於根據使用現金流量預測的使用價值計算確認若干使用權資產的減值撥備且營運成本有所增加，故業績進一步下降。



## 直接投資

直接投資業務的營運虧損較二零一八年有所減少，主要原因是對並無溢利貢獻的實體實施各項削減成本措施以及收回長期未償還的債務所致。內部資源將專注於我們的金融服務以及醫療及保健業務，於二零一九年並無推出任何新的直接投資。

## 展望

展望二零二零年，我們預期全球及本地經濟將對地緣政治及宏觀經濟的不明朗因素持續敏感。貿易保護主義及政治問題將繼續阻礙全球經濟增長。近期爆發的新型冠狀病毒肺炎對全球造成重大影響。中國將於二零二零年刺激經濟，但實現國內生產總值增長率超過5%的可能性不大。在進口物資及技術的同時，中國將加快基礎設施建設，從而刺激全球經濟。儘管全球目前不得不作出調整以適應全球經濟增長勢頭的減弱，公司須為緊隨新型冠狀病毒肺炎危機結束後的需求激增作好準備。我們的金融服務以及醫療及保健業務亦面臨重重挑戰。然而，本集團將繼續關注疫情及趨勢，以設法管理各種風險及不明朗因素。

在動盪的市場環境下，我們的金融服務業務將在孖展融資業務的信貸控制方面採取審慎積極措施，繼續提高營運效率及內部控制系統，提高市場知識及客戶關注度，以便在瞬息萬變的環境中及時把握商機。我們亦將努力改善我們的線上交易平台，並擴大我們的產品範圍及客戶群，以應對市場需求。憑藉淵博專業知識及在行內的良好聲譽，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、首次公開招股保薦及保險經紀)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，我們預計因近期爆發的新型冠狀病毒肺炎而為未來數月帶來挑戰，其將嚴重影響總體營運狀況並阻礙我們的業務發展計劃。然而，危機時刻創造機會，我們有信心此可長期提高公眾健康意識，使高質量醫療及保健服務的需求增加。在我們體貼入微的專業前線醫生及臨床人員的協助下，我們致力提高我們的服務質量，並透過投入新技術及平台，包括遠程會診、先進醫學影像、內窺鏡檢查及日間手術設備以及各式保健及醫療健康解決方案，為病人及客戶提供創新的解決方案。

作為長期可持續戰略，我們將繼續在金融服務以及醫療及保健行業的雙引擎之間平衡業務增長。我們亦將繼續在兩個業務領域尋求新直接投資機遇。鑒於香港及中國內地對優質、高水準的金融服務以及醫療及保健服務的強勁市場需求，我們對本集團的持續增長充滿信心。

我們亦將一如既往地推進我們現有的投資策略，以進一步擴大我們的直接投資業務。我們致力於物色良機，憑藉具優勢的協同效應提升行業地位，以提高本公司及其股東的回報。

## **重大收購及出售**

於二零一九年八月二十六日，本集團訂立協議，以現金代價約人民幣200,000,000元出售上海張江信息安全產業發展有限公司（一間共同控制實體）50%的股本權益。該交易經本公司股東於二零一九年十月十五日出席股東特別大會所批准。本集團於二零一九年錄得約港幣2,000,000元之出售會計虧損及已於二零二零年初收取全部交易款項。

## **股息**

董事會建議不派發截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息（二零一八年：無）。

## **股東週年大會**

本公司將於二零二零年五月二十九日（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交易及結算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**

本公司將由二零二零年五月二十五日（星期一）至二零二零年五月二十九日（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二零二零年五月二十二日（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

本公司於截至二零一九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

截至二零一九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二零一九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二零一九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二零一九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，二零二零年三月二十七日