

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)

### 二零二一年度全年業績公告

#### 業績

第一上海投資有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公告本公司連同其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二一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	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
營業額	3	<b>529,850</b>	457,988
銷售成本		<b>(226,385)</b>	(199,520)
毛利		<b>303,465</b>	258,468
其他收益/(虧損)淨額	4	<b>10,990</b>	(23,145)
銷售、一般及行政費用		<b>(390,310)</b>	(311,644)
營運虧損	5	<b>(75,855)</b>	(76,321)
財務收入		<b>17,696</b>	33,304
財務成本		<b>(30,179)</b>	(34,243)
財務成本淨額		<b>(12,483)</b>	(939)
除稅前虧損		<b>(88,338)</b>	(77,260)
稅項	6	<b>(60,660)</b>	(13,564)
年內虧損		<b>(148,998)</b>	(90,824)
歸屬予：			
本公司股東		<b>(139,899)</b>	(90,331)
非控制性權益		<b>(9,099)</b>	(493)
		<b>(148,998)</b>	(90,824)
年內本公司股東應佔虧損之每股虧損			
— 基本	7	<b>(9.61) 港仙</b>	(6.37) 港仙
— 攤薄	7	<b>(9.61) 港仙</b>	(6.37) 港仙

## 綜合全面收益表

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年內虧損	<u>(148,998)</u>	<u>(90,824)</u>
其他全面(虧損)/收益		
已重新分類或其後可能重新分類至損益之項目		
—出售附屬公司而確認之匯兌儲備	(2,345)	—
—匯兌差異	(4,003)	84,595
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>(6,973)</u>	<u>(17,810)</u>
年內其他全面(虧損)/收益，扣除稅項	<u>(13,321)</u>	<u>66,785</u>
年內全面虧損總額	<u>(162,319)</u>	<u>(24,039)</u>
歸屬予：		
本公司股東	(155,496)	(28,479)
非控制性權益	<u>(6,823)</u>	<u>4,440</u>
	<u>(162,319)</u>	<u>(24,039)</u>

## 綜合資產負債表

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
無形資產		2,126	5,126
物業、機器及設備		564,406	651,641
使用權資產		22,628	213,598
投資物業		701,548	703,202
租賃土地及土地使用權		39,453	40,595
開發中物業		148,186	144,339
遞延稅項資產		1,672	52,568
按公平值作其他全面收益處理之財務資產		72,350	79,323
應收融資租賃賬款		–	20,076
其他非流動預付款項及押金		1,061	15,057
		<u>1,553,430</u>	<u>1,925,525</u>
<b>非流動資產總值</b>			
<b>流動資產</b>			
存貨		356,230	355,891
貸款及墊款		1,077,086	990,988
應收賬款	9	262,584	372,305
其他應收賬款、預付款項及押金		76,126	61,911
應收融資租賃賬款		–	3,747
可收回稅項		7,515	7,028
按公平值作損益處理之財務資產		31	24
銀行存款		12,231	23,763
客戶信託銀行結餘		3,439,418	2,682,142
現金及銀行結餘		328,223	317,070
		<u>5,559,444</u>	<u>4,814,869</u>
<b>流動資產總值</b>			
<b>流動負債</b>			
應付及其他應付賬款	10	4,086,649	3,329,795
應付稅項		53,562	48,686
租賃負債		9,911	45,532
借貸		207,741	167,325
		<u>4,357,863</u>	<u>3,591,338</u>
<b>流動負債總值</b>			
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,201,581</u>	<u>1,223,531</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>2,755,011</u>	<u>3,149,056</u>

附註 二零二一年 二零二零年  
港幣千元 港幣千元

**非流動負債**

遞延稅項負債	<b>80,036</b>	91,850
租賃負債	<b>12,478</b>	220,770
借貸	<b>103,706</b>	142,103
其他非流動負債	<b>—</b>	6,705

**非流動負債總值**

**196,220** 461,428

**資產淨值**

**2,558,791** 2,687,628

**權益**

股本	<b>1,197,482</b>	1,162,940
儲備	<b>1,287,461</b>	1,442,957

本公司股東應佔股本及儲備

**2,484,943** 2,605,897

非控制性權益

**73,848** 81,731

**權益總額**

**2,558,791** 2,687,628

## 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二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之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二零二零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二零二一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（「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。

### 會計政策及披露之變動

本集團採用於二零二一年一月一日開始的財政年度首次生效的所有新訂及經修訂准則對本集團的業績和財務狀況並無任何重大影響。

### 3. 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

	金融服務 二零二一年 港幣千元	物業開發 二零二一年 港幣千元	物業投資 及酒店 二零二一年 港幣千元	醫療及保健 二零二一年 港幣千元	直接投資 二零二一年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
損益表						
營業額	<u>304,590</u>	<u>36,436</u>	<u>127,935</u>	<u>56,227</u>	<u>4,662</u>	<u>529,850</u>
分部業績	<u>118,810</u>	<u>(51,334)</u>	<u>(38,142)</u>	<u>(65,912)</u>	<u>998</u>	<u>(35,580)</u>
未分配營運開支淨額						<u>(40,275)</u>
營運虧損						<u>(75,855)</u>
財務成本淨額						<u>(12,483)</u>
除稅前虧損						<u>(88,338)</u>
資產負債表						
分部資產	<u>4,988,320</u>	<u>583,057</u>	<u>1,311,337</u>	<u>56,986</u>	<u>122,706</u>	<u>7,062,406</u>
可收回稅項						<u>7,515</u>
遞延稅項資產						<u>1,672</u>
企業資產						<u>41,281</u>
資產總值						<u>7,112,874</u>
其他資料						
折舊及攤銷	<u>8,995</u>	<u>680</u>	<u>31,101</u>	<u>63,063</u>	<u>469</u>	<u>104,308</u>
物業、機器及設備減值	-	-	-	<u>6,953</u>	-	<u>6,953</u>

附註：營運分部間並無任何銷售。

	金融服務 二零二零年 港幣千元	物業開發 二零二零年 港幣千元	物業投資 及酒店 二零二零年 港幣千元	醫療及保健 二零二零年 港幣千元	直接投資 二零二零年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>損益表</b>						
營業額	251,826	69,205	103,352	29,051	4,554	457,988
分部業績	93,120	12,446	(30,491)	(109,873)	(1,945)	(36,743)
未分配營運開支淨額						(39,578)
營運虧損						(76,321)
財務成本淨額						(939)
除稅前虧損						(77,260)
<b>資產負債表</b>						
分部資產	4,223,783	665,875	1,366,855	318,669	86,387	6,661,569
可收回稅項						7,028
遞延稅項資產						52,568
企業資產						19,229
資產總值						6,740,394
<b>其他資料</b>						
折舊及攤銷	9,031	618	30,927	52,748	722	94,046
物業、機器及設備減值	-	-	15,828	25,991	-	41,819

附註：營運分部間並無任何銷售。

(b) 地區分部

	香港 二零二一年 港幣千元	中國及其他 二零二一年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
營業額	358,929	170,921	529,850
非流動資產*	124,161	1,355,247	1,479,408
	香港 二零二零年 港幣千元	中國及其他 二零二零年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
營業額	277,706	180,282	457,988
非流動資產*	394,277	1,399,357	1,793,634

\* 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。

#### 4. 其他收益／(虧損)淨額

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
出售投資物業之(虧損)／收益	(8,648)	322
出售一間附屬公司之收益	2,356	–
出售物業、機器及設備之虧損淨額	(75)	(31)
租賃修訂之收益淨額	32,242	2,505
無形資產減值	(3,000)	–
物業、機器及設備減值	(5,582)	(41,819)
使用權資產減值	–	(656)
投資物業之公平值(虧損)／收益	(19,938)	4,233
外匯淨收益	13,635	11,781
其他	–	520
	<u>10,990</u>	<u>(23,145)</u>

#### 5. 營運虧損

營運虧損於扣除以下後列賬：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
折舊	104,722	94,648
攤銷租賃土地及土地使用權	1,651	1,552
已售物業成本	25,750	39,622
滯銷存貨撥備	172	289
財務資產之減值虧損淨額	3,316	933
物業、機器及設備減值	1,371	–
證券經紀佣金及相關費用	44,901	39,213
員工成本	258,224	222,059
核數師薪酬		
審計及審計相關工作		
– 本公司核數師	2,868	2,838
– 其他核數師	1,117	1,132
非審計服務—本公司核數師	404	323
	<u>2,868</u>	<u>2,838</u>
	<u>1,117</u>	<u>1,132</u>
	<u>404</u>	<u>323</u>



## 6. 稅項

在綜合損益表支銷之稅項如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	6,998	5,613
往年度過度撥備	(2,705)	(434)
海外稅項		
本年度	4,216	2,404
往年度(過度撥備)/撥備不足	(13)	1,405
土地增值稅	14,884	14,461
遞延稅項	<u>37,280</u>	<u>(9,885)</u>
稅項支出	<u><u>60,660</u></u>	<u><u>13,564</u></u>

## 7. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據本集團之股東應佔虧損港幣139,899,000元(二零二零年：港幣90,331,000元)計算。每股基本虧損乃按年內已發行股份之加權平均數1,456,245,562股(二零二零年：1,418,973,012股)而計算。

每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，因年內並無潛在攤薄普通股發行。

## 8. 股息

董事會建議不派發截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二零年：無)。

## 9. 應收賬款

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收證券經紀及結算所賬項	116,808	242,724
應收證券客戶賬項	138,824	122,761
應收賬款－其他	23,237	22,646
	<u>278,869</u>	<u>388,131</u>
虧損撥備	(16,285)	(15,826)
	<u>262,584</u>	<u>372,305</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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
0至30日	258,531	368,929
31至60日	2,014	1,278
61至90日	550	874
超過90日	1,489	1,224
	<u>262,584</u>	<u>372,305</u>

## 10. 應付及其他應付賬款

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應付證券經紀及交易商賬項	8,096	72,179
應付證券客戶及結算所賬項	3,659,629	2,921,963
應付賬款	<u>175,446</u>	<u>172,380</u>
應付賬款總值	3,843,171	3,166,522
合約負債	42,907	29,299
應計費用及其他應付賬款	<u>200,571</u>	<u>133,974</u>
	<u><b>4,086,649</b></u>	<u><b>3,329,795</b></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3,439,418,000元（二零二零年：港幣2,682,142,000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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
0至30日	88,787	108,463
31至60日	2,973	6,447
61至90日	1,486	1,473
超過90日	<u>82,200</u>	<u>55,997</u>
	<u><b>175,446</b></u>	<u><b>172,380</b></u>

## 市場回顧

二零二一年，2019冠狀病毒病疫情仍然不穩定。世界各地的主要經濟體繼續實施大量的財政刺激措施以幫助經濟復甦。在各國不同的疫苗接種速度和不同的經濟刺激措施的支持下，全球經濟從疫情的谷底出現了不均衡的復甦。長期隔離檢疫或封鎖措施、社交及旅遊限制、持續的地區緊張局勢和不斷增加的通貨膨脹壓力，進一步加劇了對所有行業企業增長的挑戰。

美國聯邦儲備局及歐洲中央銀行繼續以大量的刺激措施來協助經濟復甦，美國政府顯著提高基礎設施支出，大多數西方國家亦在疫苗接種方面進展順利。全球市場隨著關鍵經濟指標（包括消費和就業率）的上升趨勢而回升。市場的主要擔憂是在供應鏈中斷和油價上漲的情況下，估值明顯偏高，通貨膨脹令人擔憂。

在中國對於2019年冠狀病毒病疫情採取零容忍政策下，其國內生產總值於二零二一年仍達至人民幣114.37兆元，按年度增長8.1%。對政策刺激的樂觀態度促進國內消費，企業盈利仍然穩固。過去兩年的出口仍對中國的生產力貢獻重大。然而，在下半年，在一系列針對各行業的監管變化和對房地產行業的擔憂的推動下，投資者的擔憂情緒有所加劇。新的法規使投資者擔心其對公司長期前景的影響，而房地產開發商的信貸事件的展開則引起了對行業內系統性風險的擔憂。在香港，經歷了連續兩年的收縮後，得益於全球經濟活動的持續復甦和本地疫情的穩定，零售消費出現了反彈，就業市場也得到了恢復。

## 業務回顧

儘管受到2019冠狀病毒病疫情、全球金融市場之波動、監管政策的加強以及地緣政治緊張局勢的影響，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其核心業務。

於二零二一年，長期的2019冠狀病毒病疫情防控措施所帶來的陰影導致對本集團許多業務營運產生了負面影響。截至二零二一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140,000,000元及9.61港仙，而二零二零年則錄得股東應佔虧損淨額及每股基本虧損分別約港幣90,000,000元及6.37港仙，較二零二零年分別增加56%及51%。

在二零二一年上半年，全球金融市場在2019冠狀病毒病疫情衝擊、地區緊張局勢以及通脹壓力的影響下仍然動盪。市場仍然受疫情發展情況及經濟復甦速度影響。金融服務部的表現受惠於市場成交量增加及首次公開招股市場發展蓬勃，帶動整體經紀佣金收入及首次公開招股及孖展貸款利息收入顯著增加。然而，自二零二一年下半年以來，圍繞中國內地物業市場的不確定性、對內地房地產開發商的流動性和信貸狀況的擔憂，以及對科技、教育及相關行業監管收緊的擔憂，都籠罩著金融市場。隨著風險偏好的降低，經紀和孖展融資業務受到了阻礙。

二零二一年，中國內地房地產市場全年呈現高波動。於上半年，鑒於宏觀經濟的快速復甦和對疫情的有效控制，本集團涉足物業開發業務的第三、四線城市的銷售價格和成交量相對穩定。然而，自下半年以來，政府的監管政策和市場對大型房地產開發商的流動性和信用狀況的擔憂，對一般房地產的估值產生了不利影響。於無錫的項目，為了促進房地產的銷售，銷售價格有所下降，因此造成了重大的估值損失。由於黃山項目的銷售量下降，物業銷售的業績也進一步下降。在2019冠狀病毒病疫情中，我們的酒店部是另一個受到嚴重影響的業務部門。於二零二一年上半年，由於歐洲採取了嚴格的預防和控制措施以及普遍的旅行限制，巴黎的酒店和餐飲業務需要關閉，因此儘管業務在夏季得到了恢復，仍錄得重大營運虧損。

我們的醫療和保健部在二零二一年繼續受到2019冠狀病毒病疫情的影響，但自二零二一年三月以來，醫療服務的需求逐漸恢復。儘管如此，在過去幾年內，營運業績一直不理想，而且最近本集團的醫療中心的業主要求增加租金，此對本集團的業績表現造成了很大的壓力。在目前困難的經營環境下，我們經過慎重考慮，正在考慮縮減營運甚至出售某些業務單位，以便有效地利用集團的資源，開展有利可圖的業務分部。

## 財務回顧

### 概覽

截至二零二一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140,000,000元及9.61港仙，而去年則錄得股東應佔虧損淨額及每股基本虧損分別約港幣90,000,000元及6.37港仙。虧損的主要原因是：(a) 就一項涉及位於無錫的物業開發項目須償付若干建築成本之訴訟索賠而確認一次性撥備，彼亦已於往年度披露為或然負債；(b) 就位於無錫及黃山的投資物業因未來銷售及租金回報的市場前景嚴峻而錄得公平值虧損及(c) 就面臨經營困難的醫療及保健部的非流動資產確認進一步減值撥備。另一方面，在報告年內，本集團的整體業績表現因金融服務部的表現而得到支持，於二零二一年上半年金融服務部受惠於市場成交量增加及首次公開招股市場發展蓬勃，帶動整體經紀佣金收入及孖展貸款利息收入增加。隨著金融服務、酒店經營和醫療及保健業務的貢獻增加，本集團的營業額約為港幣530,000,000元，與二零二零年相比增加了16%。本集團的資產淨值總額下降了5%，由二零二零年的約港幣2,688,000,000元降至二零二一年的約港幣2,559,000,000元。

### 金融服務

本集團之金融服務部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、資產管理及財富管理。於二零二一年，金融服務部錄得營運溢利較二零二零年增加了28%，歸因於證券經紀收入、承銷及配售經紀收入及首次公開招股及孖展貸款利息收入增加。

在本報告年度內，香港股市因2019冠狀病毒病疫情之影響、中美貿易緊張及供應鏈中斷引起之通脹壓力而異常波動。長線投資者因憂慮不確定性對全球經濟的影響而充斥消極情緒並在二零二一年下半年進一步惡化。於此充滿挑戰的市場前景中，平均每日市場成交額由二零二零年的港幣1,290億元增加29%至二零二一年的港幣1,670億元，主要來自二零二一年上半年活躍的首次公開招股市場及來自南向滬•深港通的交易。金融服務部緊隨市場趨勢，錄得整體經紀佣金收入增加26%、首次公開招股市場及孖展貸款利息收入增加12%。

在企業融資業務方面，於本報告年度內，我們繼續著重於首次公開招股及融資顧問個案。於二零二一年已完成十二宗融資顧問個案及一項首次公開招股交易。此外，兩項首次公開招股項目正在處理中。顧問服務收入因對融資顧問的需要有所下降而較二零二零年減少12%。



## 物業及酒店

本集團物業及酒店部主要包括物業開發、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。於二零二一年，物業及酒店部錄得營運虧損較二零二零年的虧損港幣18,000,000元大幅度增加至港幣89,000,000元。該虧損主要是由於(i)一項一次性撥備之確認，該撥備與無錫物業開發項目的若干建築成本之訴訟索賠結算相關，該訴訟索賠已於往年披露為或有負債，以及(ii)位於無錫及黃山之投資物業，因銷售及租金回報之嚴峻市場前景而錄得物業之公平值虧損。

於二零二一年，物業銷售營業額較二零二零年減少48%，主要原因是市場不佳情緒及當地政府實施嚴格監管政策以至整體物業銷量下降。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。

本集團物業投資及管理業務是本集團之其中一項穩定收入來源。其營業額與去年相若。本集團持有之投資物業因一般銷售或租金回報的不明朗因素令市場對估值產生不利影響，二零二一年錄得公平值虧損淨額約為港幣20,000,000元，較二零二零年相比公平值收益淨額則約為港幣4,000,000元。

於二零二一年，酒店及高爾夫球場業務之營業額較二零二零年增加26%。主要原因是位於巴黎的酒店雖然受到冬季不利影響，但仍於二零二一年五月恢復正常營業。

## 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。於二零二一年，醫療中心的營業額較二零二零年增加94%，主要由於體檢中心擴展企業客戶身體檢查計劃及向公眾推出疫苗接種前身體檢查計劃產生的營業額增加。然而，鑑於該分部在過去幾年的表現不盡人意，以及2019冠狀病毒病疫情帶來的持續負面影響，二零二一年進一步確認了非流動資產減值準備，導致該分部持續虧損（稅後）。

## 直接投資

於二零二一年，直接投資業務錄得輕微的營運收益。由於內部資源專注於我們的金融服務以及醫療及保健業務，於二零二一年，並無進行任何新的直接投資。

## 展望

二零二二年，環球金融市場繼續由波動性及不明朗因素主導。中國正在實施刺激貨幣及財政的政策，以恢復消費者及投資者的信心，穩定經濟。相反，聯邦儲備局轉為鷹派，預計二零二二年將多次加息以遏止數十年以來的高通脹。俄羅斯與烏克蘭的衝突升級，為環球金融市場增添更多風險及波動，並開始影響已被2019冠狀病毒病擾亂的全球供應鏈。香港正經歷第五波疫情，這是自二零二零年初以來2019冠狀病毒病出現以來感染病例出現最大幅的反彈。中國內地與香港之間的邊界仍受嚴格控制，旅遊相關支出和跨境商業活動遲遲未能恢復增長。

儘管如此，由於中央政府繼續加大力度穩定宏觀經濟增長，實施積極的財政政策和靈活的貨幣政策，因此，我們對當前形勢的逐步改善及整體經濟的長期穩定發展持審慎樂觀態度。本集團將繼續關注發展趨勢，以制定應對各種風險及不確定性的方法。

受疫情、地緣政治的不確定性、通貨膨脹的不斷加劇以及逐漸提高的利息的影響，金融市場將繼續波動。在營運及業務發展的風險和信貸控制方面，我們將保持謹慎和積極的態度。2019冠狀病毒病加速各種業務營運的數碼化轉型浪潮。我們致力繼續投資於數碼及自動化以進一步提高客戶體驗及營運效率。我們亦將致力擴大我們的產品種類及客戶群，以應對市場需求。我們將繼續積極加強市場知識及聆聽我們顧客需要，以便在瞬息萬變的環境中及時把握商機。

無可否認的是，因為2019冠狀病毒病疫情，全球經濟在近代歷史上面臨著挑戰。香港市場仍面臨風險和不確定性，尤其是最近奧密克戎變種病毒體的爆發。展望未來，本集團將持續採取多元化的策略，以把握所有有價值的商業機遇，推進本集團的營運模式，並在未來數年內實現增長。



## 報告期後重大事件

由於自二零二二年年初起香港出現第五波2019冠狀病毒病疫情，相關防控措施實施更加嚴格。於編製此綜合財務報表時，本集團評估了商譽及物業、機器及設備的減值情況，而若干現金產出單位的賬面值超過了其並可收回金額。商譽及物業、機器及設備的減值虧損港幣3,000,000元及港幣7,000,000元並已於截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合損益表中確認。於執行此次評估時，本集團根據截至二零二一年十二月三十一日的情況估計現金產出單位的未來現金流量現值。於二零二二年即將進行的減值測試中，將考慮2019冠狀病毒病疫情及其對現金產出單位的未來現金流量現值的影響。截至本公告日期，本集團仍在評估2019冠狀病毒病疫情對相關現金產出單位表現的影響，而目前無法估計對本集團的量化影響。管理層將密切持續關注情況並評估對本集團的財務影響。

## 重大收購及出售

於本年度，本集團概無重大收購、出售及主要投資。

## 股息

董事會建議不派發截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息（二零二零年：無）。

## 股東週年大會

本公司將於二零二二年五月二十七日（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

本公司將由二零二二年五月二十三日（星期一）至二零二二年五月二十七日（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二零二二年五月二十日（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

本公司於截至二零二一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

截至二零二一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二零二一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，除下文所述未遵守外，董事會所有成員均確認彼等於截至二零二一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。

## 羅兵咸永道會計師事務所之工作範疇

本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已就載於本全年業績公告的本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合資產負債表及其相關附註與本集團年內的經審核綜合財務報表所載金額進行核對。

羅兵咸永道就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則而進行之核證工作，故此羅兵咸永道並無對本公告作出任何核證。

## 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二零二一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>) 「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，董事會現有之四位執行董事為勞元一先生、辛樹林先生、楊偉堅先生及勞苑苑女士；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，二零二二年三月二十五日