

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)

### 二零二二年度全年業績公告

#### 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」)截至二零二二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 | 二零二二年<br>港幣千元    | 二零二一年<br>港幣千元    |
|------------------|----|------------------|------------------|
| 營業額              | 3  | 342,183          | 529,850          |
| 銷售成本             |    | <u>(131,848)</u> | <u>(226,385)</u> |
| 毛利               |    | 210,335          | 303,465          |
| 其他(虧損)／收益淨額      | 4  | (30,594)         | 10,990           |
| 銷售、一般及行政費用       |    | <u>(276,407)</u> | <u>(390,310)</u> |
| 營運虧損             | 5  | <u>(96,666)</u>  | <u>(75,855)</u>  |
| 財務收入             |    | 48,142           | 17,696           |
| 財務成本             |    | <u>(15,289)</u>  | <u>(30,179)</u>  |
| 財務收入／(成本)淨額      |    | <u>32,853</u>    | <u>(12,483)</u>  |
| 除稅前虧損            |    | (63,813)         | (88,338)         |
| 稅項               | 6  | <u>4,969</u>     | <u>(60,660)</u>  |
| 年內虧損             |    | <u>(58,844)</u>  | <u>(148,998)</u> |
| 歸屬予：             |    |                  |                  |
| 本公司股東            |    | (55,501)         | (139,899)        |
| 非控制性權益           |    | <u>(3,343)</u>   | <u>(9,099)</u>   |
|                  |    | <u>(58,844)</u>  | <u>(148,998)</u> |
| 年內本公司股東應佔虧損之每股虧損 |    |                  |                  |
| —基本              | 7  | <u>(3.55) 港仙</u> | <u>(9.61) 港仙</u> |
| —攤薄              | 7  | <u>(3.55) 港仙</u> | <u>(9.61) 港仙</u> |

## 綜合全面收益表

|                                | 二零二二年<br>港幣千元    | 二零二一年<br>港幣千元    |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| 年內虧損                           | <u>(58,844)</u>  | <u>(148,998)</u> |
| 其他全面虧損                         |                  |                  |
| 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                         | (82,771)         | (4,003)          |
| 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<br>公平值虧損 | (31,746)         | (6,973)          |
| — 匯兌差異                         | <u>(6,205)</u>   | <u>—</u>         |
| 年內其他全面虧損，扣除稅項                  | <u>(120,722)</u> | <u>(13,321)</u>  |
| 年內全面虧損總額                       | <u>(179,566)</u> | <u>(162,319)</u> |
| 歸屬予：                           |                  |                  |
| 本公司股東                          | (170,018)        | (155,496)        |
| 非控制性權益                         | <u>(9,548)</u>   | <u>(6,823)</u>   |
|                                | <u>(179,566)</u> | <u>(162,319)</u> |

## 綜合資產負債表

|                    | 附註 | 二零二二年<br>港幣千元    | 二零二一年<br>港幣千元    |
|--------------------|----|------------------|------------------|
| <b>非流動資產</b>       |    |                  |                  |
| 無形資產               |    | 2,126            | 2,126            |
| 物業、機器及設備           |    | 471,935          | 564,406          |
| 使用權資產              |    | 26,574           | 22,628           |
| 投資物業               |    | 604,704          | 701,548          |
| 租賃土地及土地使用權         |    | 36,462           | 39,453           |
| 開發中物業              |    | 135,633          | 148,186          |
| 遞延稅項資產             |    | 204              | 1,672            |
| 按公平值作其他全面收益處理之財務資產 |    | 40,604           | 72,350           |
| 其他非流動預付款項及押金       |    | 1,986            | 1,061            |
| <b>非流動資產總值</b>     |    | <b>1,320,228</b> | <b>1,553,430</b> |
| <b>流動資產</b>        |    |                  |                  |
| 存貨                 |    | 355,203          | 356,230          |
| 貸款及墊款              |    | 1,072,680        | 1,077,086        |
| 應收賬款               | 9  | 150,217          | 262,584          |
| 其他應收賬款、預付款項及押金     |    | 59,048           | 76,126           |
| 可收回稅項              |    | 8,292            | 7,515            |
| 按公平值作損益處理之財務資產     |    | 4,262            | 31               |
| 銀行存款               |    | 5,597            | 12,231           |
| 客戶信託銀行結餘           |    | 2,678,227        | 3,439,418        |
| 現金及銀行結餘            |    | 246,997          | 328,223          |
| <b>流動資產總值</b>      |    | <b>4,580,523</b> | <b>5,559,444</b> |
| <b>流動負債</b>        |    |                  |                  |
| 應付及其他應付賬款          | 10 | 3,150,436        | 4,086,649        |
| 應付稅項               |    | 44,741           | 53,562           |
| 租賃負債               |    | 13,269           | 9,911            |
| 借貸                 |    | 153,597          | 207,741          |
| <b>流動負債總額</b>      |    | <b>3,362,043</b> | <b>4,357,863</b> |
| <b>流動資產淨值</b>      |    | <b>1,218,480</b> | <b>1,201,581</b> |
| <b>資產總值減流動負債</b>   |    | <b>2,538,708</b> | <b>2,755,011</b> |

|                | 附註 | 二零二二年<br>港幣千元    | 二零二一年<br>港幣千元    |
|----------------|----|------------------|------------------|
| <b>非流動負債</b>   |    |                  |                  |
| 遞延稅項負債         |    | 60,836           | 80,036           |
| 租賃負債           |    | 14,324           | 12,478           |
| 借貸             |    | 83,278           | 103,706          |
| 其他非流動負債        |    | 257              | —                |
|                |    | <u>158,695</u>   | <u>196,220</u>   |
| <b>非流動負債總額</b> |    | <b>158,695</b>   | <b>196,220</b>   |
| <b>資產淨值</b>    |    | <b>2,380,013</b> | <b>2,558,791</b> |
| <b>權益</b>      |    |                  |                  |
| 股本             |    | 1,199,345        | 1,197,482        |
| 儲備             |    | 1,117,443        | 1,287,461        |
|                |    | <u>2,316,788</u> | <u>2,484,943</u> |
| 本公司股東應佔股本及儲備   |    | 2,316,788        | 2,484,943        |
| 非控制性權益         |    | 63,225           | 73,848           |
|                |    | <u>2,380,013</u> | <u>2,558,791</u> |
| <b>權益總額</b>    |    | <b>2,380,013</b> | <b>2,558,791</b> |

## 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二零二二年及二零二一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二零二一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二零二二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

本集團採用於二零二二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準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
- 其他業務

從本年度開始，本集團之營運決策及業績評估重點集中於金融服務，物業開發及物業投資及酒店三個可呈報分部。醫療及保健以及直接投資不再視為單獨的可呈報分部並併入其他業務。向主要經營決策者提供的內部報告基準變動，是將具類似經濟特性的分部合併，使資源分配及表現評估更為有效。由於以上調整，呈列之比較數據亦已重列並符合本年度列報方式。

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、中國及法國經營業務。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<br>二零二二年<br>港幣千元 | 物業開發<br>二零二二年<br>港幣千元 | 物業投資<br>及酒店<br>二零二二年<br>港幣千元 | 其他業務<br>二零二二年<br>港幣千元 | 二零二二年<br>港幣千元    |
|--------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|------------------|
| <b>損益表</b>   |                       |                       |                              |                       |                  |
| 營業額          | <u>183,501</u>        | <u>7,925</u>          | <u>134,056</u>               | <u>16,701</u>         | <u>342,183</u>   |
| 分部業績         | <u>36,223</u>         | <u>(19,809)</u>       | <u>(56,996)</u>              | <u>(15,972)</u>       | <u>(56,554)</u>  |
| 未分配營運開支淨額    |                       |                       |                              |                       | <u>(40,112)</u>  |
| 營運虧損         |                       |                       |                              |                       | <u>(96,666)</u>  |
| 財務收入淨額       |                       |                       |                              |                       | <u>32,853</u>    |
| 除稅前虧損        |                       |                       |                              |                       | <u>(63,813)</u>  |
| <b>資產負債表</b> |                       |                       |                              |                       |                  |
| 分部資產         | 4,095,707             | 566,012               | 1,144,375                    | 67,808                | 5,873,902        |
| 可收回稅項        |                       |                       |                              |                       | 8,292            |
| 遞延稅項資產       |                       |                       |                              |                       | 204              |
| 企業資產         |                       |                       |                              |                       | <u>18,353</u>    |
| 資產總值         |                       |                       |                              |                       | <u>5,900,751</u> |
| <b>其他資料</b>  |                       |                       |                              |                       |                  |
| 折舊及攤銷        | 9,707                 | 497                   | 28,251                       | 6,226                 | 44,681           |
| 物業、機器及設備減值   | -                     | -                     | 9,002                        | -                     | 9,002            |

附註： 營運分部間並無任何銷售。

|              | 金融服務<br>二零二一年<br>港幣千元 | 物業開發<br>二零二一年<br>港幣千元 | 物業投資<br>及酒店<br>二零二一年<br>港幣千元 | 其他業務<br>二零二一年<br>港幣千元<br>(經重列) | 二零二一年<br>港幣千元    |
|--------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------|
| <b>損益表</b>   |                       |                       |                              |                                |                  |
| 營業額          | <u>304,590</u>        | <u>36,436</u>         | <u>127,935</u>               | <u>60,889</u>                  | <u>529,850</u>   |
| 分部業績         | <u>118,810</u>        | <u>(51,334)</u>       | <u>(38,142)</u>              | <u>(64,914)</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>  |
| <b>資產負債表</b> |                       |                       |                              |                                |                  |
| 分部資產         | 4,988,320             | 583,057               | 1,311,337                    | 179,692                        | 7,062,406        |
| 可收回稅項        |                       |                       |                              |                                | 7,515            |
| 遞延稅項資產       |                       |                       |                              |                                | 1,672            |
| 企業資產         |                       |                       |                              |                                | <u>41,281</u>    |
| 資產總值         |                       |                       |                              |                                | <u>7,112,874</u> |
| <b>其他資料</b>  |                       |                       |                              |                                |                  |
| 折舊及攤銷        | 8,995                 | 680                   | 31,101                       | 63,532                         | 104,308          |
| 物業、機器及設備減值   | -                     | -                     | -                            | 6,953                          | 6,953            |

附註： 營運分部間並無任何銷售。

**(b) 地區分部**

|        | 香港<br>二零二二年<br>港幣千元 | 中國<br>二零二二年<br>港幣千元          | 法國<br>二零二二年<br>港幣千元          | 二零二二年<br>港幣千元    |
|--------|---------------------|------------------------------|------------------------------|------------------|
| 營業額    | <u>196,102</u>      | <u>91,067</u>                | <u>55,014</u>                | <u>342,183</u>   |
| 非流動資產* | <u>101,355</u>      | <u>878,404</u>               | <u>299,661</u>               | <u>1,279,420</u> |
|        | 香港<br>二零二一年<br>港幣千元 | 中國<br>二零二一年<br>港幣千元<br>(經重列) | 法國<br>二零二一年<br>港幣千元<br>(經重列) | 二零二一年<br>港幣千元    |
| 營業額    | <u>358,929</u>      | <u>128,443</u>               | <u>42,478</u>                | <u>529,850</u>   |
| 非流動資產* | <u>124,161</u>      | <u>1,010,813</u>             | <u>344,434</u>               | <u>1,479,408</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。

#### 4. 其他(虧損)/收益淨額

|                      | 二零二二年<br>港幣千元   | 二零二一年<br>港幣千元 |
|----------------------|-----------------|---------------|
| 出售投資物業之虧損            | (129)           | (8,648)       |
| 出售一間附屬公司之收益          | 32              | 2,356         |
| 出售物業、機器及設備之收益/(虧損)淨額 | 12,194          | (75)          |
| 租賃修訂之收益淨額            | -               | 32,242        |
| 無形資產減值               | -               | (3,000)       |
| 物業、機器及設備減值           | (9,002)         | (5,582)       |
| 投資物業之公平值虧損           | (30,730)        | (19,938)      |
| 外匯淨(虧損)/收益           | (2,959)         | 13,635        |
|                      | <u>(30,594)</u> | <u>10,990</u> |

#### 5. 營運虧損

營運虧損於扣除以下後列賬：

|              | 二零二二年<br>港幣千元 | 二零二一年<br>港幣千元  |
|--------------|---------------|----------------|
| 折舊           | 43,085        | 104,722        |
| 攤銷租賃土地及土地使用權 | 1,596         | 1,651          |
| 已售物業成本       | 6,163         | 25,750         |
| 滯銷存貨撥備       | 36            | 172            |
| 財務資產之減值虧損淨額  | 2,325         | 3,316          |
| 物業、機器及設備減值   | -             | 1,371          |
| 證券經紀佣金及相關費用  | 24,973        | 44,901         |
| 員工成本         | 209,120       | 258,224        |
| 訴訟相關費用       | 5,624         | 37,007         |
| 核數師薪酬        |               |                |
| 審計及審計相關工作    |               |                |
| — 本公司核數師     | 2,642         | 2,868          |
| — 其他核數師      | 893           | 1,117          |
| 非審計服務—本公司核數師 | 111           | 404            |
|              | <u>43,085</u> | <u>104,722</u> |

## 6. 稅項

在綜合損益表(計入)／支銷之稅項如下：

|           | 二零二二年<br>港幣千元         | 二零二一年<br>港幣千元        |
|-----------|-----------------------|----------------------|
| 香港利得稅     |                       |                      |
| 本年度       | 3,917                 | 6,998                |
| 往年度過度撥備   | (1,178)               | (2,705)              |
| 海外稅項      |                       |                      |
| 本年度       | 815                   | 4,216                |
| 往年度過度撥備   | -                     | (13)                 |
| 土地增值稅     | 3,051                 | 14,884               |
| 遞延稅項      | <u>(11,574)</u>       | <u>37,280</u>        |
| 稅項(抵免)／支出 | <u><u>(4,969)</u></u> | <u><u>60,660</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55,501,000元(二零二一年：港幣139,899,000元)計算。每股基本虧損乃按年內已發行股份之加權平均數1,564,545,892股(二零二一年：1,456,245,562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二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二一年：無)。

## 9. 應收賬款

|              | 二零二二年<br>港幣千元  | 二零二一年<br>港幣千元  |
|--------------|----------------|----------------|
| 應收證券經紀及結算所賬項 | 64,471         | 116,808        |
| 應收證券客戶賬項     | 78,592         | 138,824        |
| 應收賬款－其他      | 21,725         | 23,237         |
|              | <u>164,788</u> | <u>278,869</u> |
| 虧損撥備         | (14,571)       | (16,285)       |
|              | <u>150,217</u> | <u>262,584</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：

|        | 二零二二年<br>港幣千元  | 二零二一年<br>港幣千元  |
|--------|----------------|----------------|
| 0至30日  | 143,959        | 258,531        |
| 31至60日 | 5,270          | 2,014          |
| 61至90日 | 46             | 550            |
| 超過90日  | 942            | 1,489          |
|        | <u>150,217</u> | <u>262,584</u> |

## 10. 應付及其他應付賬款

|              | 二零二二年<br>港幣千元           | 二零二一年<br>港幣千元           |
|--------------|-------------------------|-------------------------|
| 應付證券經紀及交易商賬項 | 31,431                  | 8,096                   |
| 應付證券客戶及結算所賬項 | 2,754,995               | 3,659,629               |
| 應付賬款         | <u>147,892</u>          | <u>175,446</u>          |
| 應付賬款總值       | 2,934,318               | 3,843,171               |
| 合約負債         | 53,180                  | 42,907                  |
| 應計費用及其他應付賬款  | <u>162,938</u>          | <u>200,571</u>          |
|              | <u><b>3,150,436</b></u> | <u><b>4,086,649</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2,678,227,000元（二零二一年：港幣3,439,418,000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：

|        | 二零二二年<br>港幣千元         | 二零二一年<br>港幣千元         |
|--------|-----------------------|-----------------------|
| 0至30日  | 7,133                 | 88,787                |
| 31至60日 | 8,500                 | 2,973                 |
| 61至90日 | 1,260                 | 1,486                 |
| 超過90日  | <u>130,999</u>        | <u>82,200</u>         |
|        | <u><b>147,892</b></u> | <u><b>175,446</b></u> |

## 市場回顧

二零二二年，全球經濟充滿不確定性。全球經濟活動受阻於加劇的地緣政治因素，包括俄烏衝突爆發及中美關係持續緊張。受全球供應鏈中斷及顯著的能源價格影響，主要國家於2019冠狀病毒病疫情中恢復遲緩。為應對高通脹，美國聯邦儲備局加快縮減資產負債表的計劃，並於二零二二年七次提高基準利率。此舉對全球經濟及大多數金融市場的表現產生重大不利影響。

於二零二二年，中國內地於本報告年度大部分期間的經濟及業務環境因中國內地努力維持動態清零狀態而備受挑戰。持續的封城（尤其是在主要城市），以遏制高傳播性的2019冠狀病毒病奧密克戎變異病毒株的爆發，使得商業活動陷入停頓。此外，注意到市場對企業信貸及流動資金風險的擔憂，以及中央政府對監管日益關注，中國房地產行業於二零二二年的衝擊嚴重。自中國於二零二二年十一月宣佈放寬2019冠狀病毒病限制後，中國經濟的市場前景已轉向積極勢頭。於二零二二年，香港經濟受到利率上升及第五波2019冠狀病毒病疫情及檢疫措施的嚴重影響，但自本年度第四季度以來，隨著低失業率及商業活動逐步恢復，經濟有逐步復甦的跡象。

## 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其核心業務，主要是金融服務部及物業及酒店部。

於二零二二年，長期的2019冠狀病毒病疫情防控措施持續負面影響本集團許多業務營運。截至二零二二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56,000,000元及3.55港仙，而二零二一年則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，較二零二一年分別減少60%及63%。

於二零二二年的股票市場、債券市場及外匯市場同時逐漸下行實屬罕見。股票市場因全球通脹壓力的不確定性及美國聯邦儲備局加息步伐而下滑。此外，投資者對揮之不去的地緣政治風險及後2019冠狀病毒病疫情時期經濟放緩的影響充滿了擔憂。在中國，對各中國房地產開發商的財務狀況的擔憂得到緩解，以及中國內地放寬疫情相關限制，投資者的情緒得到了舒緩。香港金融市場在香港經濟收縮及全球市場調整中下跌，恒生指數下跌16%，市場成交量下降約25%。金融服務部的表現因交投活動放緩及投資者避險情緒升溫而受到嚴重影響，商業活動及市場交易額大幅減少，而首次公開招股市場幾乎被凍結。於報告期間，經紀佣金收入及孖展與首次公開招股貸款利息錄得重大下跌。受檢疫措施及大型資本市場活動延遲所影響，承銷及融資業務的業績亦不理想。

於二零二二年，我們的物業及酒店業務無可避免地受到滾動式全市封控及出行限制的影響，導致表現不佳。於二零二二年初，於大範圍奧密克戎傳播的關鍵時期，歐洲實施了嚴格的防控措施及普遍的旅遊限制，中國內地若干主要城市實施了史上最嚴格的封鎖措施。因此，我們於巴黎及無錫的酒店業務錄得營運虧損。慶幸的是，與疫情共存的方案已成為全球實踐的主流，我們的酒店業務已逐步恢復，巴黎大部分社交及旅遊限制於夏季解除，而中國內地則於二零二二年底解除。另一方面，隨著大眾關注個別大型房地產開發商的信貸風險、流動資金風險及高庫存水平後，我們的物業開發及投資業務錄得銷售收入大幅下跌以及投資物業公平值虧損增加。

我們的醫療及保健部受到2019冠狀病毒病疫情嚴重影響，尤其是在第五波感染期間。在過去幾年內，營運業績一直不理想，而且醫療中心的業主要求增加租金，此對本集團的現金流狀況及業績表現造成壓力。在困難的營運環境下，經過慎重考慮，管理層艱難決定於二零二二年四月終止營運醫療中心並出售大多數醫療設備以便集中本集團的資源於有利可圖的業務分部。此後，本集團將會維持兒童牙科中心的投資作為一項長期投資，為公眾提供牙科護理服務。

## 財務回顧

### 概覽

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔虧損淨額約港幣56,000,000元，較去年錄得股東應佔虧損淨額約港幣140,000,000元減少60%。於二零二二年，本集團虧損淨額的重大減少主要由於(a)確認出售醫療及保健業務固定資產錄得會計收益，(b)醫療及保健業務自二零二二年四月關閉後的營運虧損下跌，及(c)概無需為無錫物業開發項目的建築成本之相關訴訟作進一步重大撥備。然而，該等影響被金融服務部因交易活動大幅削減（尤其是於第五波2019冠狀病毒病感染期間）所致的經紀收入及孖展貸款利息收入之減少而部分抵消。因對該等物業的未來銷售及租金回報的普遍負面市場預期，本集團業績亦受無錫及黃山持有的投資物業確認公平值虧損所影響。股東應佔每股基本虧損為3.55港仙（二零二一年：9.61港仙）。隨著證券經紀收入、孖展貸款利息收入、醫療及保健業務的收入減少及物業銷售的下跌，本集團的營業額約為港幣342,000,000元，與二零二一年相比減少了35%。本集團的資產淨值總額下跌了7%，由二零二一年的約港幣2,559,000,000元減少至二零二二年的約港幣2,380,000,000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。於二零二二年，金融服務部錄得營運溢利，較二零二一年大幅減少70%，主要歸因於經紀收入以及孖展與首次公開招股貸款利息收入下跌。

二零二二年證券市場的表現受到各種不利因素的影響，包括利率上升及因地緣政治及2019冠狀病毒病疫情導致的實體經濟混亂。恒生指數於二零二二年二月錄得年度高位25,050點，並於年末收報19,781點，較去年下降16%。於本報告年度內，平均每日市場成交額從二零二一年約港幣1,670億元下降25%至二零二二年約港幣1,250億元。另一方面，年內市場競爭加劇，部分經紀商推出進取的促銷活動。經紀業務錄得佣金收入下跌46%以及錄得首次公開招股與孖展貸款利息收入減少29%。

持續的市場脆弱性及不斷上升的利率環境對首次公開招股市場產生不利影響。企業融資項目的盡職調查進度受到香港與中國內地之間的檢疫措施影響。於二零二二年，我們的企業融資團隊已完成十一宗融資顧問個案。此外，一項首次公開招股個案正在處理。顧問服務收入因資本市場放緩而較二零二一年下跌63%。

## 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。現有房地產項目包括住宅、服務式公寓、商業辦公室、工業辦公室、酒店及休閒渡假村。二零二二年物業及酒店部錄得營運虧損較二零二一年下跌14%至港幣77,000,000元。於二零二二年概無需為無錫物業開發項目建築成本之相關訴訟作進一步的重大撥備。然而，該利好影響因位於無錫及黃山持有的投資物業的公平值虧損增加及物業銷量的下跌而被部分抵消。

於二零二二年，物業銷售營業額較二零二一年下跌79%，主要原因是市場負面情緒以至整體物業銷量下跌。來年，我們將繼續專注於完成現有位於無錫及黃山的物業開發及銷售。

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。於二零二二年，本集團持有之投資物業錄得公平值虧損淨額約為港幣31,000,000元，較二零二一年的公平值虧損淨額增加54%。上述公平值虧損主要由於不利市場情緒影響到房地產項目的預期銷售或租金回報。

於二零二二年，酒店及高爾夫球場業務之營業額較二零二一年輕微上升8%。在法國放寬傳染病防控措施後，巴黎的酒店和高爾夫球場業務隨經濟活動恢復而逐漸復甦。

## 其他業務

本集團其他業務分部包括醫療及保健業務及直接投資。於二零二二年，其他業務部錄得營運虧損為港幣16,000,000元，較二零二一年減少75%。改善的主要歸因於確認出售醫療及保健業務的固定資產之會計收益。

本集團已於二零二二年四月終止醫療和保健業務並關閉於中環設立的醫療中心。於二零二二年，醫療中心的營業額及營運虧損分別較二零二一年下跌79%及78%。

於二零二二年，其他直接投資錄得輕微營運虧損。由於本集團專注其內部資源於金融服務業務，故於二零二二年概無新的直接投資項目。

## 展望

展望未來，隨著邊境重新開放，我們可以看到經濟復甦的一些積極勢頭。全球主要經濟體見證恢復到2019冠狀病毒病疫情之前的經濟活動水平，此外全球供應鏈中斷預計將逐步改善。因此，全球經濟預計將呈現上升趨勢。然而，由於俄羅斯與烏克蘭的衝突尚未解決以及中美緊張關係，前景仍具不確定性。通貨膨脹壓力、美國聯邦儲備局加息步伐及對企業盈利下降的擔憂，預計將繼續阻礙金融市場。於中國內地，我們預計於2019冠狀病毒病過後，將實施更為寬鬆的貨幣政策及更為強勁的財政刺激措施。儘管如此，中央政府仍繼續加倍努力，以穩定地方宏觀經濟增長，並實施積極財政政策及靈活貨幣政策。我們對當前市場情況及業務環境的逐步改善抱有謹慎信心。

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之影響，金融市場將繼續波動。我們將在營運及業務發展的風險和信貸控制方面維持審慎積極措施。特別值得注意的是，於疫情期間各種業務營運的數碼化轉型浪潮，我們預計這一趨勢將於未來繼續。展望未來，本集團將繼續扮演積極角色，推動我們的金融服務的數字化及自動化進程，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，由於2019冠狀病毒病疫情及地緣政治緊張局勢後的高利率環境，全球經濟將繼續面臨挑戰。展望未來，我們將通過嚴格的成本控制及審慎的風險管理措施，對未來復甦道路上的不確定因素保持警惕。本集團將進一步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。

## 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二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息（二零二一年：無）。

## 股東週年大會

本公司將於二零二三年五月二十五日（星期四）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

本公司將由二零二三年五月二十二日（星期一）至二零二三年五月二十五日（星期四）（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二零二三年五月十九日（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

本公司於截至二零二二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

截至二零二二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，惟偏離企業管治守則之守則條文第C.2.1條及企業管治守則之守則條文第B.2.4條之披露要求除外。

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C.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。

根據企業管治守則之守則條文第B.2.4條之規定，若發行人的董事會內所有獨立非執行董事均在任超過九年，發行人應在股東週年大會通告所隨附的致股東通函及／或說明函件中披露每名在任獨立非執行董事的姓名及其任期。本公司並未在其日期為二零二二年四月二十五日的通函（「該通函」）中披露每位在任獨立非執行董事的任期，惟本公司於二零二二年五月二十七日的股東週年大會上獲提議重選連任的獨立非執行董事除外。本公司隨後於二零二二年四月二十九日發佈該通函的補充公告，以履行相關披露要求。

審核委員會已審閱截至二零二二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二零二二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」）已就全年業績公告的本集團截至二零二二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二零二二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，二零二三年三月二十四日