

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)

### 二零一四年度全年業績公佈

#### 業績

第一上海投資有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司連同其附屬公司(「本集團」)截至二零一四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	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
營業額	3	501,630	459,579
銷售成本		(193,079)	(182,906)
毛利		308,551	276,673
其他收益淨額	4	200,535	548
銷售、一般及行政費用		(319,509)	(243,485)
營運溢利	5	189,577	33,736
財務收入		19,026	15,715
財務成本		(19,697)	(16,953)
財務成本淨額		(671)	(1,238)
應佔之業績			
聯營公司		13,731	4,596
合營企業		12,267	9,358
除稅前溢利		214,904	46,452
稅項	6	(9,548)	(4,594)
年內溢利		205,356	41,858
歸屬予：			
本公司股東		211,091	42,540
非控制性權益		(5,735)	(682)
		205,356	41,858
年內本公司股東應佔溢利之每股盈利			
— 基本	7	15.09港仙	3.04港仙
— 攤薄	7	15.00港仙	3.03港仙
股息	8	21,010	—

## 綜合全面損益表

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年內溢利	205,356	41,858
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	(867)	(27)
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	312,028	16,014
— 出售附屬公司而確認之資本儲備	—	(290)
— 出售附屬公司而確認之匯兌儲備	5,028	—
— 匯兌差異	(32,693)	37,053
— 應佔一聯營公司收購後之儲備	57,189	31,987
	341,552	84,764
年內其他全面收益，扣除稅項	340,685	84,737
年內全面收益總額	546,041	126,595
歸屬予：		
本公司股東	552,070	124,831
非控制性權益	(6,029)	1,764
	546,041	126,595

## 綜合資產負債表

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
無形資產		2,126	13,757
物業、機器及設備		426,096	535,253
投資物業		453,603	436,768
租賃土地及土地使用權		52,256	54,114
聯營公司投資		351,152	279,921
合營企業投資		250,074	244,972
遞延稅項資產		13,120	15,184
可供出售財務資產		513,738	142,932
貸款及墊款		7,925	10,856
<b>非流動資產總值</b>		<b>2,070,090</b>	<b>1,733,757</b>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		410,917	246,824
待售物業		252,099	303,034
存貨		1,039	8,405
貸款及墊款		977,113	538,806
應收賬款	9	238,250	242,042
其他應收賬款、預付款項及押金		142,543	67,753
可收回稅項		6,838	948
按公平值作損益處理之財務資產		33,732	82,750
銀行存款		7,584	3,032
客戶信託銀行結餘		1,656,587	1,400,313
現金及現金等價物		364,075	318,617
<b>流動資產總值</b>		<b>4,090,777</b>	<b>3,212,524</b>
<b>流動負債</b>			
應付及其他應付賬款	10	2,392,289	1,693,375
應付稅項		35,970	37,725
借貸		101,550	82,976
<b>流動負債總值</b>		<b>2,529,809</b>	<b>1,814,076</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,560,968</b>	<b>1,398,448</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>3,631,058</b>	<b>3,132,205</b>

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	61,245	69,008
退休福利責任	—	8,221
借貸	284,862	307,441
	<u>346,107</u>	<u>384,670</u>
<b>非流動負債總值</b>	<u>346,107</u>	<u>384,670</u>
<b>資產淨值</b>	<u>3,284,951</u>	<u>2,747,535</u>
<b>權益</b>		
股本	1,145,005	279,783
股份溢價及資本贖回儲備	—	863,542
	<u>1,145,005</u>	<u>1,143,325</u>
其他儲備	2,063,006	1,511,426
	<u>3,208,011</u>	<u>2,654,751</u>
本公司股東應佔股本及儲備	3,208,011	2,654,751
非控制性權益	76,940	92,784
	<u>3,284,951</u>	<u>2,747,535</u>
<b>權益總額</b>	<u>3,284,951</u>	<u>2,747,535</u>

附註

## 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、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，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、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。

根據香港公司條例(第622章)附表11第76至87條所載有關香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」的過渡性及保留安排，就本財政年度及比較期間而言，綜合財務報表乃根據前公司條例(第32章)之適用規定編製。

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

於二零一四年一月一日開始之財政年度首次生效之準則及對現行準則的修訂、修改及詮釋預期不會對本集團構成重大影響。

此外，根據新香港公司條例(第622章)第358條，第9部有關「賬目及審計」之規定是從本公司於二零一四年三月三日後之首個財政年度起生效。本集團現正就公司條例之變更對綜合財務報表在初次應用新香港公司條例(第622章)第9部期間之預期影響作出評估。現時之結論為將不可能有重大影響，僅綜合財務報表之呈列及資料披露將會受到影響。

## 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：

- 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

董事會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 二零一四年 港幣千元	企業融資 及股票經紀 二零一四年 港幣千元	物業開發 二零一四年 港幣千元	物業投資 及酒店 二零一四年 港幣千元	直接投資 二零一四年 港幣千元	集團 二零一四年 港幣千元
<b>損益表</b>						
營業額	<u>13,849</u>	<u>258,195</u>	<u>18,530</u>	<u>122,008</u>	<u>89,048</u>	<u>501,630</u>
分部業績	<u>13,889</u>	<u>102,750</u>	<u>(8,521)</u>	<u>(49,018)</u>	<u>164,657</u>	<u>223,757</u>
未分配營運開支淨額						<u>(34,180)</u>
營運溢利						189,577
財務成本淨額						(671)
應佔之業績						
— 聯營公司	—	—	—	—	13,731	13,731
— 合營企業	—	—	—	11,383	884	<u>12,267</u>
除稅前溢利						<u>214,904</u>
<b>資產負債表</b>						
分部資產	44,907	3,048,657	750,511	952,422	572,066	5,368,563
聯營公司投資	—	—	—	—	351,152	351,152
合營企業投資	—	—	—	207,664	42,410	250,074
可收回稅項						6,838
遞延稅項資產						13,120
企業資產						<u>171,120</u>
資產總值						<u>6,160,867</u>
<b>其他資料</b>						
折舊及攤銷	11	1,283	644	40,803	7,519	50,260
商譽減值撥備	—	—	—	11,142	—	11,142

註： 營運分部間並無任何銷售。

	企業融資		物業投資			集團 二零一三年 港幣千元
	證券投資 二零一三年 港幣千元	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	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	
<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>	63,888
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)
應佔之業績						
— 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
合營企業投資	—	—	—	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。

(b) 地區分部

	香港	中國及其他	集團
	二零一四年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
營業額	<u>273,008</u>	<u>228,622</u>	<u>501,630</u>
非流動資產*	<u>428,216</u>	<u>1,115,016</u>	<u>1,543,232</u>
	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	<u>233,895</u>	<u>225,684</u>	<u>459,579</u>
非流動資產*	<u>360,432</u>	<u>1,215,209</u>	<u>1,575,641</u>

\* 非流動資產不包括可供出售財務資產及遞延稅項資產。

#### 4. 其他收益淨額

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
出售附屬公司權益之收益	210,918	290
出售投資物業之虧損	(53)	(505)
投資物業之公平值虧損	(12,982)	(18,056)
出售及撇銷可供出售財務資產之虧損	(846)	—
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	3,498	6,771
	<u>200,535</u>	<u>548</u>

#### 5. 營運溢利

營運溢利於計入及扣除以下後列賬：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
計入		
出售物業、機器及設備之淨收益	—	980
扣除		
折舊	48,910	41,744
攤銷租賃土地及土地使用權	1,749	1,781
已售物業成本	19,073	26,121
存貨成本	63,034	68,959
證券經紀佣金及相關費用	41,300	26,455
員工成本	244,065	191,607
土地及樓宇之營運租賃租金	10,656	9,153
核數師薪酬		
審計及審計相關工作		
— 本公司核數師	2,763	2,812
— 其他核數師	1,116	1,171
非審計服務 — 本公司核數師	201	268
出售物業、機器及設備之虧損淨額	57	—
商譽減值撥備	11,142	—
舊貨撥備	332	324
呆賬撥備	175	196
	<u>          </u>	<u>          </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% (二零一三年：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。



在綜合損益表支銷之稅項如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	15,163	10,714
往年度(過度撥備)/撥備不足	(298)	88
海外稅項		
本年度	1,301	1,153
往年度撥備不足	21	233
土地增值稅	746	1,601
遞延稅項	(7,385)	(9,195)
稅項支出	<u>9,548</u>	<u>4,594</u>

## 7. 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211,091,000元(二零一三年：港幣42,540,000元)計算。每股基本盈利乃按年內已發行股份之加權平均數1,399,191,642股(二零一三年：1,398,913,012股)而計算。

本公司於本年度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8,272,115股(二零一三年：3,002,626股)具潛在攤薄影響之普通股計算。

## 8. 股息

董事會建議派發末期股息每股普通股港幣0.015元(二零一三年：港幣零元)，共計港幣21,010,000元(二零一三年：港幣零元)。有關股息須經股東於本公司在二零一五年五月二十二日舉行之股東週年大會上批准。本財務報表並未反映本次應派付之末期股息。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
擬派末期股息每股普通股港幣0.015元(二零一三年：港幣零元)	<u>21,010</u>	<u>—</u>

## 9. 應收賬款

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應收證券經紀及結算所賬項	71,339	73,169
應收證券客戶賬項	162,644	150,045
應收賬款	20,773	35,413
應收票據	—	229
	<u>254,756</u>	<u>258,856</u>
減值撥備	(16,506)	(16,814)
	<u>238,250</u>	<u>242,042</u>

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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
0至30日	236,512	234,254
31至60日	1,299	4,182
61至90日	367	2,865
超過90日	72	741
	<u>238,250</u>	<u>242,042</u>

## 10. 應付及其他應付賬款

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應付證券經紀及交易商賬項	12,957	9,282
應付證券客戶賬項	2,023,245	1,530,571
應付賬款	<u>128,519</u>	<u>28,889</u>
應付賬款總值	2,164,721	1,568,742
預收客戶墊款	3,653	14,984
應計費用及其他應付賬款	<u>223,915</u>	<u>109,649</u>
	<u>2,392,289</u>	<u>1,693,375</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。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1,656,587,000元(二零一三年：港幣1,400,313,000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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
0至30日	113,881	10,342
31至60日	2,453	4,644
61至90日	4,156	4,475
超過90日	8,029	9,428
	<u>128,519</u>	<u>28,889</u>

## 業務回顧

由於經濟增長充滿不確定性以及擔憂聯邦儲備局退出刺激經濟計劃，二零一四年主要金融市場出現動盪。各大央行將利率維持在歷史低位。儘管中國經濟增速超過大多數其他主要經濟體，但預期日後增速放緩對市場氛圍構成嚴重打擊，亦引發商品價格暴跌。美國、歐洲及日本的經濟復甦步伐各不相同。美國方面，投資者對經濟復甦及企業盈利充滿信心，推動道瓊斯及標準普爾指數於二零一四年創歷史新高。聯邦儲備局的刺激經濟計劃於二零一四年十月退出。儘管加息時間仍不確定，但聯邦儲備局表示將會在相當時期內維持低利率水平。另一方面，二零一四年大多數歐洲國家的經濟數據仍然疲弱。

在面對全球經濟充滿變數的環境下，二零一四年中國國內生產總值增長達7.4%。中國經濟已不能再以最近十年來的雙位數增速增長，面臨巨大的下行壓力，並已進入「新常態」，即以更平衡、高質量及可持續的經濟增長且按有序、成熟的方式進行。年內，因應各種利好的政府政策，包括減息、增加基建支出及人民幣國際化，中國股市在全球市場中表現出類拔萃。

香港市場則因擔憂全球經濟不明朗及本港零售銷售疲弱而呈震盪走勢。唯市場受益於總體資金流入及於二零一四年十一月開通之滬港通，標誌著香港金融業歷史性的突破。

本集團截至二零一四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211,000,000元，較二零一三年增長396%。錄得此令人鼓舞之業績主要是由於確認出售本集團一項醫藥投資之收益約港幣210,000,000元。金融服務業務受益於本集團證券經紀及孖展融資業務的良好表現而錄得佳績，對該增長亦產生重大推動作用。本集團的一間上市聯營公司中國資本(控股)有限公司(「中國資本」)於二零一四年亦錄得投資收益增長。然而，二零一四年中國樓市仍受制於供過於求及流動性收緊，而物業及酒店業務之不佳業績繼續拖累本集團的整體表現。受惠於證券經紀及孖展融資業務之擴張，本集團營業額由二零一三年的約港幣460,000,000元增加9%至二零一四年的約港幣502,000,000元。本集團資產淨值總額由約港幣2,748,000,000元上升20%至二零一四年的約港幣3,285,000,000元，乃由於確認於申銀萬國(香港)有限公司上市股份之間接投資的估值收益所致。

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

恒生指數及恒生中國企業指數於二零一四年十二月三十一日分別報收23,605點及11,984點，較二零一三年分別上漲1.3%及10.8%。二零一四年香港股票市場表現動盪，平均每日市場成交額增加11%至港幣695億元。首次公開招股活動維持活躍，二零一四年新上市的公司達122間，集資總額約為港幣2,280億元，造就香港在全球首次公開招股活動中位居第二。於本年度第一季，由於內地經濟增速放緩及聯邦儲備局取消刺激經濟政策，成交量及市場活動均受到壓制。其後，中央政府宣佈推出滬港通及減息，刺激市場氛圍好轉，恒生指數於下半年創下六年來高位。

本集團經紀及孖展融資業務於二零一四年雙雙錄得滿意業績。金融服務業務之經營業績上升11%，乃受惠於投資者對中國經濟改革及滬港通開通的長遠利益所抱持之樂觀態度而帶動市場成交額大幅增加。孖展融資業務之收益亦隨著孖展貸款組合大幅增加逾80%而上升。然而，競爭激烈導致金融服務業務的毛利率下降。由於愈來愈多客戶選擇透過網上及移動裝置進行交易，本集團已升級綜合性網上交易平台，以開通各類證券市場的證券買賣，包括香港、上海A股和B股、深圳B股、美國及全球期貨市場交易。

本集團的企業融資部門繼續在市場上起到積極、穩健作用。二零一四年，本集團擔任多間上市公司集資活動(包括公開招股及認購新股份)之財務顧問，所涉及集資總額超過港幣40億元。本集團亦為多間香港上市公司進行併購、持續關連交易等各種交易的獨立財務顧問。此外，本集團獲多間在香港新上市的公司續聘為合規顧問。本集團的企業融資部門乃本集團不可或缺的金服務業務，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

年內，由於供過於求及融資困難，中國樓市進一步下挫。售價及成交量於上半年雙雙下跌。繼住房限購政策放寬及減息後，該情況於下半年略有改善。不同城市之表現相差甚大。在最糟糕的情況下，一線城市房價因人口及經濟增長而與上年持平，但其他城市則仍陷入供過於求及資金壓力的困境。由於本集團的大多數物業項目位於二、三線城市，物業及酒店業務之銷售業績欠佳。儘管已確認之公平值虧損減少，但本年度經營業績仍然滯後。為制定穩定增長及改善業績的措施，本集團將繼續調整其產品組合，擴大市場地域。隨著黃山項目接近完工，我們預計二零一五年該業務的表現將有所改善。

年內，本集團亦就位於歐洲的物業投資及酒店分部的一項投資於評估其可收回金額後作出商譽減值撥備約港幣11,000,000元，進一步地拖累該業務之經營業績。

於二零一四年，本集團確認總樓面面積(總樓面面積)及營業額分別約為2,000平方米及港幣19,000,000元。年內產生之物業項目資本開支約為港幣182,000,000元。

## 直接投資

中國資本仍為本集團直接投資業務之主要投資公司。年內，中國資本於確認其於一間醫療中心之部份投資及於一間上海上市醫藥公司之部份投資的出售收益後，本集團錄得應佔其除稅後溢利淨額約為港幣14,000,000元。然而，整體表現略受到對一間專注於中國採礦、能源或相關行業的基金投資表現不佳之影響。

年內，本集團錄得出售一項醫藥投資(即一間意大利醫藥公司)之重大收益約港幣210,000,000元。本集團於二零一零年作出投資，並獲得股權年化收益率約60%。

## 展望

二零一五年，全球經濟環境仍充滿挑戰，而香港經濟仍面臨本港零售銷售下滑憂慮及本港樓市過熱的估值擔憂。對美國加息的預期，各大央行持續推出刺激措施，且若干地區的地緣政治問題將不時引發全球金融市場動盪。

中央政府將會致力於為承受下行壓力的經濟注入新的增長動力。中國將深化改革，探索新的發展道路，打造更為開放的經濟，並創造一個穩定、公平、透明及可預見的營商環境。國內生產總值增長將轉向更依賴國內消費而非投資，更倚重國內市場競爭力及貿易而非對全球(尤其是西方國家)消費嚴重依賴的強大貿易賬。

滬港通於二零一四年十一月開通，使內地居民可直接投資香港證券，同時也允許境外投資者直接投資中國股市。深港通將是擴大跨境金融活動的下一階段工作。本集團相信中央政府為確保經濟改革順利進行及人民幣國際化步伐穩健而實施積極的政策，故此對未來數年香港金融市場抱持樂觀態度。

鑒於競爭激烈，我們預計經紀佣金費率將逐步下降，並對本集團業務構成持續挑戰。為保障穩健之業務發展，我們將繼續升級網上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。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、資產管理、融資顧問及首次公開招股保薦)帶來的協同效益，為本集團進一步擴大業務提供堅實平台。我們將繼續利用本集團的核心競爭力，採取積極的態度，透過提高服務質素及向客戶推出更多類型的投資產品繼而把握商機，擴大客戶群及強化市場地位。

由於投機盛行及中國經濟缺少投資替代品，中國經濟發展過於依賴房地產，而糾正該問題將繼續制約二零一五年的行業增長，對二線城市尤其明顯。儘管物業市場在經濟改革期內將繼續面臨挑戰，但我們預計中央政府將擁護以市場為導向的政策取向，勢必促進房地產行業更加健康發展。本集團將因應市場變化適時調整本集團之物業發展計劃，並完成手頭物業項目，長遠而言將為本集團帶來理想回報。

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

截至二零一四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211,000,000元，較二零一三年約港幣43,000,000元增加396%。本公司股東應佔每股基本盈利由二零一三年之3.04港仙增加至二零一四年之15.09港仙。本集團之營業額約為港幣502,000,000元，較二零一三年上升9%。

### 本集團公司之重大收購及出售

於二零一四年十二月三十一日，本集團以現金代價約25,000,000美元出售兩間附屬公司之全部權益，該兩間公司主要從事醫藥服務。本集團錄得出售收益淨額約港幣210,000,000元。

### 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。於二零一四年十二月三十一日，本集團已籌集銀行貸款約港幣386,000,000元(二零一三年：港幣390,000,000元)，同時持有現金儲備約港幣372,000,000元(二零一三年：港幣322,000,000元)。資本負債比率(總借款對股東儲備)則為11.8%(二零一三年：14.2%)。於二零一四年十二月三十一日，於「按公平值作損益處理之財務資產」之投資約為港幣34,000,000元(二零一三年：港幣83,000,000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661,000,000元(二零一三年：港幣676,000,000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(二零一三年：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316,000,000元(二零一三年：港幣390,000,000元)。

## 或然負債

本集團已為本集團於中國之物業之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。於二零一四年十二月三十一日，與該等擔保有關於之或然負債總額約為港幣6,000,000元(二零一三年：港幣1,000,000元)。

## 人力資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團僱用了661名員工，其中512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。本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之員工成本約為港幣244,000,000元(二零一三年：港幣192,000,000元)。

## 股息

董事會建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.015元(二零一三年：港幣零元)，合共港幣21,010,000元。連同派付之中期股息則合共為港幣21,010,000元(二零一三年：港幣零元)。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一五年五月十八日(星期一)至二零一五年五月二十二日(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二零一五年五月十五日(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

本公司於截至二零一四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

截至二零一四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的非執行董事在內，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二零一四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表。

## 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之標準守則（「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二零一四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二零一四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。

## 董事會

於本公佈刊發日期，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。

承董事會命  
第一上海投資有限公司  
主席  
勞元一

香港，二零一五年三月二十七日