

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)

### 二零一二年年度全年業績公佈

#### 業績

第一上海投資有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)提呈本公司連同其附屬公司、聯營公司及共同控制企業(「本集團」)截至二零一二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 | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元<br>(經重列) |
|---------------------|----|---------------|------------------------|
| 營業額                 | 3  | 349,085       | 285,409                |
| 銷售成本                |    | (148,405)     | (168,966)              |
| 毛利                  |    | 200,680       | 116,443                |
| 其他(虧損)/收益淨額         | 4  | (24,461)      | 84,830                 |
| 銷售、一般及行政費用          |    | (233,535)     | (222,599)              |
| 營運虧損                | 5  | (57,316)      | (21,326)               |
| 財務收入                |    | 19,770        | 19,572                 |
| 財務成本                |    | (23,364)      | (13,559)               |
| 財務(成本)/收入淨額         |    | (3,594)       | 6,013                  |
| 應佔之溢利減虧損            |    |               |                        |
| 聯營公司                |    | (52,708)      | (16,940)               |
| 共同控制企業              |    | 5,122         | 21,206                 |
| 除稅前虧損               |    | (108,496)     | (11,047)               |
| 稅項                  | 6  | 3,161         | (42,274)               |
| 除稅後虧損               |    | (105,335)     | (53,321)               |
| 投資基金之少數投資者應佔(溢利)/虧損 |    | (657)         | 5,285                  |
| 年內虧損                |    | (105,992)     | (48,036)               |
| 歸屬予：                |    |               |                        |
| 本公司股東               |    | (98,266)      | (45,819)               |
| 非控制性權益              |    | (7,726)       | (2,217)                |
|                     |    | (105,992)     | (48,036)               |
| 年內本公司股東應佔虧損之每股虧損    |    |               |                        |
| — 基本                | 7  | (7.02)港仙      | (3.28)港仙               |
| — 攤薄                | 7  | (7.02)港仙      | (3.28)港仙               |

## 綜合全面損益表

|                       | 二零一二年<br>港幣千元    | 二零一一年<br>港幣千元<br>(經重列) |
|-----------------------|------------------|------------------------|
| 年內虧損                  | <b>(105,992)</b> | (48,036)               |
| 其他全面收益／(虧損)           |                  |                        |
| — 可供出售財務資產之公平值收益／(虧損) | <b>30,125</b>    | (66,451)               |
| — 出售附屬公司而確認之匯兌儲備      | —                | 1,121                  |
| — 退休福利責任之精算虧損         | <b>(674)</b>     | (274)                  |
| — 匯兌差異                | <b>271</b>       | 41,919                 |
| — 應佔一聯營公司收購後之儲備       | <b>(17,449)</b>  | (68,753)               |
| 年內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項    | <b>12,273</b>    | (92,438)               |
| 年內全面虧損總額              | <b>(93,719)</b>  | (140,474)              |
| 歸屬予：                  |                  |                        |
| 本公司股東                 | <b>(86,231)</b>  | (143,035)              |
| 非控制性權益                | <b>(7,488)</b>   | 2,561                  |
|                       | <b>(93,719)</b>  | (140,474)              |

## 綜合資產負債表

|                  | 二零一二年<br>港幣千元    | 二零一一年<br>港幣千元<br>(經重列) | 二零一零年<br>港幣千元<br>(經重列) |
|------------------|------------------|------------------------|------------------------|
|                  | 附註               |                        |                        |
| <b>非流動資產</b>     |                  |                        |                        |
| 無形資產             | 2,126            | 2,126                  | 2,126                  |
| 物業、機器及設備         | 391,730          | 423,801                | 369,626                |
| 投資物業             | 419,495          | 447,570                | 268,152                |
| 租賃土地及土地使用權       | 54,934           | 56,699                 | 59,292                 |
| 聯營公司投資           | 241,473          | 308,486                | 383,914                |
| 共同控制企業投資         | 236,795          | 240,299                | 208,723                |
| 遞延稅項資產           | 15,682           | 14,043                 | 10,152                 |
| 可供出售財務資產         | 126,890          | 96,763                 | 162,587                |
| 貸款及墊款            | 10,931           | 17,228                 | 21,993                 |
| <b>非流動資產總值</b>   | <b>1,500,056</b> | <b>1,607,015</b>       | <b>1,486,565</b>       |
| <b>流動資產</b>      |                  |                        |                        |
| 開發中物業            | 222,830          | 210,995                | 235,807                |
| 待售物業             | 347,975          | 400,230                | 378,355                |
| 存貨               | 7,495            | 5,501                  | 555                    |
| 貸款及墊款            | 494,804          | 432,855                | 345,822                |
| 應收賬款             | 147,514          | 70,195                 | 205,736                |
| 其他應收賬款、預付款項及押金   | 42,055           | 29,224                 | 34,131                 |
| 可收回稅項            | 896              | 2,882                  | 3,205                  |
| 按公平值作損益處理之財務資產   | 235,691          | 273,272                | 330,239                |
| 銀行存款             | 2,847            | 6,784                  | 41,611                 |
| 客戶信託銀行結餘         | 1,300,485        | 1,524,807              | 1,143,906              |
| 現金及現金等價物         | 326,668          | 370,942                | 527,151                |
| <b>流動資產總值</b>    | <b>3,129,260</b> | <b>3,327,687</b>       | <b>3,246,518</b>       |
| <b>流動負債</b>      |                  |                        |                        |
| 應付及其他應付賬款        | 1,545,356        | 1,760,025              | 1,552,847              |
| 應付稅項             | 36,851           | 33,507                 | 29,209                 |
| 借貸               | 14,799           | 201,394                | 27,030                 |
| 可贖回參與股份持有人應佔資產淨值 | —                | 14,715                 | —                      |
| <b>流動負債總值</b>    | <b>1,597,006</b> | <b>2,009,641</b>       | <b>1,609,086</b>       |
| <b>流動資產淨值</b>    | <b>1,532,254</b> | <b>1,318,046</b>       | <b>1,637,432</b>       |
| <b>資產總值減流動負債</b> | <b>3,032,310</b> | <b>2,925,061</b>       | <b>3,123,997</b>       |
| <b>非流動負債</b>     |                  |                        |                        |
| 遞延稅項負債           | 65,432           | 81,763                 | 48,110                 |
| 退休福利責任           | 7,751            | 7,485                  | —                      |
| 借貸               | 338,187          | 121,154                | 206,832                |
| <b>非流動負債總值</b>   | <b>411,370</b>   | <b>210,402</b>         | <b>254,942</b>         |
| <b>資產淨值</b>      | <b>2,620,940</b> | <b>2,714,659</b>       | <b>2,869,055</b>       |
| <b>權益</b>        |                  |                        |                        |
| 股本               | 279,783          | 279,783                | 279,783                |
| 儲備               | 2,249,764        | 2,335,995              | 2,492,095              |
| 本公司股東應佔股本及儲備     | 2,529,547        | 2,615,778              | 2,771,878              |
| 非控制性權益           | 91,393           | 98,881                 | 97,177                 |
| <b>權益總額</b>      | <b>2,620,940</b> | <b>2,714,659</b>       | <b>2,869,055</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、聯營公司及共同控制企業(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，並經對投資物業、樓宇、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。

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。

### (a) 會計政策變更

香港會計準則第12號(修訂本)「所得稅」於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效。此修訂為按公平值計量的投資物業所產生的遞延稅項資產或負債的計量原則加入例外情況。規定公司應視乎其是否預期透過使用或出售以收回資產的賬面值，來計量有關資產的遞延稅項。此修訂引入一項可推翻的假設即按公平值計量的投資物業可透過出售全數收回。

香港會計準則第12號(修訂本)已根據其生效日期，於二零一二年一月一日開始的年度期間追溯應用。本集團假設投資物業可透過出售全數收回，並根據稅務結果追溯重新計量與此等投資物業有關的遞延稅項。

採納此修訂的影響如下：

|                | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 | 二零一零年<br>港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>綜合資產負債表</b> |               |               |               |
| 遞延稅項負債之增加      | 17,925        | 28,727        | 10,683        |
| 滾存溢利之減少        | (14,420)      | (22,864)      | (5,764)       |
| 匯兌儲備之增加／(減少)   | 7             | (814)         | —             |
| 非控制性權益之減少      | (3,512)       | (5,049)       | (4,919)       |

### 綜合損益表

|                      |         |          |
|----------------------|---------|----------|
| 所得稅費用之(減少)/增加        | (9,981) | 17,230   |
| 本公司股東應佔虧損淨額之減少/(增加)  | 8,444   | (17,100) |
| 非控制性權益應佔虧損淨額之減少/(增加) | 1,537   | (130)    |
| 每股基本虧損之減少/(增加)       | 0.60港仙  | (1.23)港仙 |
| 每股攤薄虧損之減少/(增加)       | 0.60港仙  | (1.23)港仙 |

預期沒有其他於二零一二年一月一日或以後開始之財政年度生效的對現行準則的修訂、修改或詮釋會對本集團造成重大影響。

### (b) 尚未生效且未獲本集團採納之準則及對現行準則之修訂及詮釋

下列已發出但在二零一二年一月一日開始的財政年度仍未生效的準則及對現行準則之修訂及詮釋並無提早採納：

|  | 於下列日期或以後<br>開始之會計期間生效 |
|--|-----------------------|
| — 香港會計準則第1號(修訂本)                           | 二零一二年七月一日             |
| — 香港會計準則第19號(修訂本)                          | 二零一三年一月一日             |
| — 香港會計準則第27號(二零一一年)                        | 二零一三年一月一日             |
| — 香港會計準則第28號(二零一一年)                        | 二零一三年一月一日             |
| — 香港會計準則第32號(修訂本)                          | 二零一四年一月一日             |
| — 香港財務報告準則第1號(修訂本)                         | 二零一三年一月一日             |
| — 香港財務報告準則第7號(修訂本)                         | 二零一三年一月一日             |
| — 香港財務報告準則第7及9號(修訂本)                       | 二零一五年一月一日             |
| — 香港財務報告準則第9號                              | 二零一五年一月一日             |
| — 香港財務報告準則第10號                             | 二零一三年一月一日             |
| — 香港財務報告準則第10號、第11號及第12號(修訂本)              | 二零一三年一月一日             |
| — 香港財務報告準則第10號、第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂本) | 二零一四年一月一日             |
| — 香港財務報告準則第11號                             | 二零一三年一月一日             |
| — 香港財務報告準則第12號                             | 二零一三年一月一日             |
| — 香港財務報告準則第13號                             | 二零一三年一月一日             |
| — 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號                 | 二零一三年一月一日             |
| — 第四次年度改進                                  | 二零一三年一月一日             |

本集團已開始就採納以上準則及對現行準則之修訂及詮釋對本集團所產生之有關影響進行評估。迄今為止，本集團確定採納上述修訂不大可能對綜合財務報表構成重大影響。

### 3. 分部資料

主要經營決策者為董事局。管理層根據向董事局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。

董事局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

董事局按分部業績及應佔聯營公司及共同控制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大陸經營業務。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

|              | 企業融資                  |                        | 物業投資                  |                      | 集團              |                       |
|--------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------|-----------------------|
|              | 證券投資<br>二零一二年<br>港幣千元 | 及股票經紀<br>二零一二年<br>港幣千元 | 物業開發<br>二零一二年<br>港幣千元 | 及酒店<br>二零一二年<br>港幣千元 |                 | 直接投資<br>二零一二年<br>港幣千元 |
| <b>損益表</b>   |                       |                        |                       |                      |                 |                       |
| 營業額          | <u>22,666</u>         | <u>143,798</u>         | <u>17,133</u>         | <u>104,136</u>       | <u>61,352</u>   | <u>349,085</u>        |
| 分部業績         | <u>15,289</u>         | <u>44,191</u>          | <u>(24,287)</u>       | <u>(39,285)</u>      | <u>(22,467)</u> | <u>(26,559)</u>       |
| 未分配營運開支淨額    |                       |                        |                       |                      |                 | <u>(30,757)</u>       |
| 營運虧損         |                       |                        |                       |                      |                 | <u>(57,316)</u>       |
| 財務成本淨額       |                       |                        |                       |                      |                 | <u>(3,594)</u>        |
| 應佔之溢利減虧損     |                       |                        |                       |                      |                 |                       |
| — 聯營公司       | —                     | —                      | —                     | —                    | (52,708)        | (52,708)              |
| — 共同控制企業     | —                     | —                      | —                     | 3,542                | 1,580           | <u>5,122</u>          |
| 除稅前虧損        |                       |                        |                       |                      |                 | <u>(108,496)</u>      |
| <b>資產負債表</b> |                       |                        |                       |                      |                 |                       |
| 分部資產         | 247,891               | 2,071,027              | 656,723               | 811,365              | 301,284         | 4,088,290             |
| 聯營公司投資       | —                     | —                      | —                     | —                    | 241,473         | 241,473               |
| 共同控制企業投資     | —                     | —                      | —                     | 197,396              | 39,399          | 236,795               |
| 可收回稅項        |                       |                        |                       |                      |                 | 896                   |
| 遞延稅項資產       |                       |                        |                       |                      |                 | 15,682                |
| 企業資產         |                       |                        |                       |                      |                 | <u>46,180</u>         |
| 資產總值         |                       |                        |                       |                      |                 | <u>4,629,316</u>      |
| <b>其他資料</b>  |                       |                        |                       |                      |                 |                       |
| 折舊及攤銷        | 9                     | 1,853                  | 1,220                 | 35,764               | 6,348           | 45,194                |

註： 營運分部間並無任何銷售。

|              | 證券投資<br>二零一一年<br>港幣千元 | 企業融資<br>及股票經紀<br>二零一一年<br>港幣千元 | 物業開發<br>二零一一年<br>港幣千元 | 物業投資<br>及酒店<br>二零一一年<br>港幣千元 | 直接投資<br>二零一一年<br>港幣千元 | 集團<br>二零一一年<br>港幣千元 |
|--------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>損益表</b>   |                       |                                |                       |                              |                       |                     |
| 營業額          | <u>(57,317)</u>       | <u>135,504</u>                 | <u>70,756</u>         | <u>79,880</u>                | <u>56,586</u>         | <u>285,409</u>      |
| 分部業績         | <u>(62,848)</u>       | <u>39,464</u>                  | <u>11,671</u>         | <u>42,076</u>                | <u>(27,022)</u>       | 3,341               |
| 未分配營運開支淨額    |                       |                                |                       |                              |                       | <u>(24,667)</u>     |
| 營運虧損         |                       |                                |                       |                              |                       | (21,326)            |
| 財務收入淨額       |                       |                                |                       |                              |                       | 6,013               |
| 應佔之溢利減虧損     |                       |                                |                       |                              |                       |                     |
| — 聯營公司       | —                     | —                              | —                     | —                            | (16,940)              | (16,940)            |
| — 共同控制企業     | —                     | —                              | —                     | 18,480                       | 2,726                 | 21,206              |
| 除稅前虧損        |                       |                                |                       |                              |                       | <u>(11,047)</u>     |
| <b>資產負債表</b> |                       |                                |                       |                              |                       |                     |
| 分部資產         | 270,982               | 2,195,624                      | 682,525               | 876,465                      | 296,650               | 4,322,246           |
| 聯營公司投資       | —                     | —                              | —                     | —                            | 308,486               | 308,486             |
| 共同控制企業投資     | —                     | —                              | —                     | 202,472                      | 37,827                | 240,299             |
| 可收回稅項        |                       |                                |                       |                              |                       | 2,882               |
| 遞延稅項資產       |                       |                                |                       |                              |                       | 14,043              |
| 企業資產         |                       |                                |                       |                              |                       | <u>46,746</u>       |
| 資產總值         |                       |                                |                       |                              |                       | <u>4,934,702</u>    |
| <b>其他資料</b>  |                       |                                |                       |                              |                       |                     |
| 折舊及攤銷        | 7                     | 1,957                          | 1,130                 | 32,662                       | 7,487                 | 43,243              |

註： 營運分部間並無任何銷售。

**(b) 地區分部**

|        | 香港<br>二零一二年<br>港幣千元 | 中國大陸<br>及其他<br>二零一二年<br>港幣千元 | 集團<br>二零一二年<br>港幣千元 |
|--------|---------------------|------------------------------|---------------------|
| 營業額    | <u>149,170</u>      | <u>199,915</u>               | <u>349,085</u>      |
| 非流動資產* | <u>322,332</u>      | <u>1,035,152</u>             | <u>1,357,484</u>    |
|        | 香港<br>二零一一年<br>港幣千元 | 中國大陸<br>及其他<br>二零一一年<br>港幣千元 | 集團<br>二零一一年<br>港幣千元 |
| 營業額    | <u>80,009</u>       | <u>205,400</u>               | <u>285,409</u>      |
| 非流動資產* | <u>389,390</u>      | <u>1,106,819</u>             | <u>1,496,209</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(虧損)/收益淨額

|                | 二零一二年<br>港幣千元   | 二零一一年<br>港幣千元 |
|----------------|-----------------|---------------|
| 出售附屬公司權益之虧損淨額  | —               | (806)         |
| 視作出售一聯營公司之虧損   | —               | (836)         |
| 出售一聯營公司權益之收益   | —               | 55            |
| 出售投資物業之(虧損)/收益 | (40,443)        | 1,373         |
| 投資物業之公平值收益     | 15,613          | 70,596        |
| 出售一可供出售財務資產之收益 | 70              | —             |
| 外匯淨收益          | 299             | 14,448        |
|                | <u>(24,461)</u> | <u>84,830</u> |

#### 5. 營運虧損

營運虧損於計入及扣除以下後列賬：

|                | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| <b>計入</b>      |               |               |
| 議價購買收益         | —             | 3,790         |
| 舊貨撥備撥回         | 549           | —             |
| 呆賬撥備撥回         | 302           | —             |
| 出售物業、機器及設備之淨收益 | 942           | —             |
| <b>扣除</b>      |               |               |
| 折舊             | 43,838        | 41,303        |
| 攤銷租賃土地及土地使用權   | 1,753         | 2,407         |
| 已售物業成本         | 14,557        | 42,167        |
| 存貨成本           | 63,346        | 50,203        |
| 證券經紀佣金及相關費用    | 14,959        | 21,248        |
| 員工成本           | 168,900       | 151,705       |
| 土地及樓宇之營運租賃租金   | 7,450         | 7,134         |
| 核數師薪酬          |               |               |
| 審計及審計相關工作      |               |               |
| — 本公司核數師       | 2,482         | 2,330         |
| — 其他核數師        | 1,176         | 1,331         |
| 非審計服務 — 本公司核數師 | 295           | 226           |
| 呆賬撥備           | —             | 653           |
| 出售物業、機器及設備之淨虧損 | —             | 444           |

#### 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%(二零一一年：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(計入)／支銷之稅項如下：

|                | 二零一二年<br>港幣千元  | 二零一一年<br>港幣千元<br>(經重列) |
|----------------|----------------|------------------------|
| 香港利得稅          |                |                        |
| 本年度            | 7,371          | 6,267                  |
| 往年度過度撥備        | (1,455)        | (180)                  |
| 海外稅項           |                |                        |
| 本年度            | 7,873          | 8,419                  |
| 往年度撥備不足／(過度撥備) | 632            | (39)                   |
| 遞延稅項           | (17,582)       | 27,807                 |
|                | <hr/>          | <hr/>                  |
| 稅項(抵免)／支出      | <b>(3,161)</b> | 42,274                 |
|                | <hr/> <hr/>    | <hr/> <hr/>            |

## 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98,266,000元(二零一一年經重列：港幣45,819,000元)計算。每股基本虧損乃按年內已發行股份之加權平均數1,398,913,012股(二零一一年：1,398,913,012股)而計算。

於二零一二年及二零一一年，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因為潛在增加之普通股不受攤薄影響。

## 8. 股息

董事局建議不派發截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息。

## 9. 應收賬款

|              | 二零一二年<br>港幣千元  | 二零一一年<br>港幣千元 |
|--------------|----------------|---------------|
| 應收證券經紀及結算所賬項 | 15,991         | 2,576         |
| 應收證券客戶賬項     | 114,476        | 39,258        |
| 應收賬款         | 29,551         | 44,530        |
| 應收票據         | 3,616          | 1,110         |
|              | <hr/>          | <hr/>         |
|              | 163,634        | 87,474        |
| 減值撥備         | (16,120)       | (17,279)      |
|              | <hr/>          | <hr/>         |
|              | <b>147,514</b> | 70,195        |
|              | <hr/> <hr/>    | <hr/> <hr/>   |

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。

應收賬款之賬齡分析如下：

|        | 二零一二年<br>港幣千元  | 二零一一年<br>港幣千元 |
|--------|----------------|---------------|
| 0至30日  | 138,646        | 63,469        |
| 31至60日 | 7,003          | 3,156         |
| 61至90日 | 1,547          | 1,336         |
| 超過90日  | 318            | 2,234         |
|        | <u>147,514</u> | <u>70,195</u> |

## 10. 應付及其他應付賬款

|              | 二零一二年<br>港幣千元    | 二零一一年<br>港幣千元    |
|--------------|------------------|------------------|
| 應付證券經紀及交易商賬項 | 53,662           | 30,719           |
| 應付證券客戶賬項     | 1,361,263        | 1,558,048        |
| 應付賬款         | 41,768           | 100,977          |
|              | <u>1,456,693</u> | <u>1,689,744</u> |
| 應付賬款總值       | 1,456,693        | 1,689,744        |
| 預收客戶墊款       | 2,855            | 4,304            |
| 應計費用及其他應付賬款  | 85,808           | 65,977           |
|              | <u>1,545,356</u> | <u>1,760,025</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1,300,485,000元（二零一一年：港幣1,524,807,000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。

應付賬款之賬齡分析如下：

|        | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元  |
|--------|---------------|----------------|
| 0至30日  | 7,734         | 78,183         |
| 31至60日 | 4,396         | 5,302          |
| 61至90日 | 4,563         | 4,294          |
| 超過90日  | 25,075        | 13,198         |
|        | <u>41,768</u> | <u>100,977</u> |

## 業務回顧

二零一二年對本集團而言仍具挑戰。中國經濟增長放緩、歐元區形勢堪憂及美國市場復甦乏力均對金融市場構成影響。於二零一二年，中國繼續對房地產市場實施嚴厲的監管政策，包括對房產限購、限貸和限價。儘管在向西方國家出口及吸引外商直接投資方面境況不佳，但中國於二零一二年的國內生產總值增長仍維持在7.8%。

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得本公司股東應佔綜合虧損淨額約港幣98,000,000元，而去年則錄得虧損淨額約港幣46,000,000元。巨額虧損主要反映在本集團物業項目之公平值減少及應佔其上市聯營公司之虧損。受惠於證券投資表現改善，本集團之營業額由二零一一年的港幣285,000,000元上升22%至二零一二年的港幣349,000,000元。

## 金融服務

恒生指數於二零一二年十二月三十一日報收22,657點，較二零一一年高出23%。然而，新上市公司之數量則由二零一一年的101間減少至二零一二年的64間，降幅為37%。以首次公開招股方式籌集之資金由二零一一年的港幣2,598億元大幅減少至二零一二年的港幣898億元。交投量於二零一二年顯著下滑，每日平均市場成交額為港幣539億元，較二零一一年下降22.8%。鑒於上述情況，加上投資者信心不足，導致二零一二年金融服務業務之佣金及手續費收入有所減少。

本集團繼續透過提高服務質素及向客戶推出更多投資產品，以拓展財富管理業務。本集團在維持孖展融資業務的同時，已採取審慎措施控制孖展信貸組合。

本集團長期營運的企業融資部門乃本集團不可或缺的金融服務業務，並繼續主要透過向香港上市公司提供服務而加強本集團的收入來源。於二零一二年，儘管香港首次公開招股市場整體活躍程度較去年有所下降，本集團的企業融資部門仍於企業融資諮詢市場保持活躍健康參與。於本年度內，本集團的企業融資部門一如既往鞏固行業地位及擴闊業務網絡，並擔任四間香港新上市公司的合規顧問，成功完成25個企業融資顧問項目。針對本集團之業務規劃，本集團已展開多項工作，其中包括首次公開招股保薦人及其他企業融資顧問交易。

## 物業及酒店

於二零一二年中國經歷經濟增速放緩的事實。中央政府以穩增長為主要目標而放鬆若干貨幣政策調控，包括下調存款準備金率及減息。於二零一二年，中央政府並沒有對房地產市場實施更嚴厲的監管政策，大城市的樓市有逐漸回暖跡象。然而，本集團之物業發展項目均位於三線城市，而該等城市之樓市仍無起色。於回顧年度內，本集團無錫項目之商用物業需求低迷，而無錫酒店客房數量則供過於求。本集團於黃山及中山的住宅及休閒度假項目仍處於發展階段。

於二零一二年，本集團確認總樓面面積(總樓面面積)及營業額分別約為11,000平方米及港幣17,000,000元。年內產生之物業項目資本開支約為港幣19,000,000元。本集團目前的開發項目有六個，合計總樓面面積為419,000平方米。

## 直接投資

本集團直接投資業務之主要投資公司中國資本(控股)有限公司(股份代號170)於二零一二年錄得除稅後虧損淨額約港幣49,000,000元，主要是由於年內就若干投資項目計提巨額撥備所致。

本集團於醫藥業務之投資仍處於發展階段。Sirton Pharmaceuticals SpA(本集團於歐洲成立的第一間醫藥公司)於其第二個營運年度已實現盈虧平衡。該公司並於本年度擴大產能及拓展客戶群。

## 展望

步入二零一三年，本集團相信西方主要國家近期展現步出經濟衰退的勢頭將持續，經濟狀況將出現好轉，甚至有望恢復增長。但在今年年底前，不穩定因素依然影響前景。

市場氛圍自二零一二年下半年起持續改善，市場活躍程度有所提高。本集團於二零一三年一月贖回其於一隻證券投資基金的投資，為本集團帶來豐厚回報。憑著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(包括經紀及資產管理、融資顧問及首次公開招股保薦)帶來的協同效益，本集團擁有堅實平台，以便在市場上進一步擴大業務。我們將繼續利用本集團的核心競爭力，採取積極的態度，繼而把握商機，擴大客戶群及強化市場地位。

儘管本集團近年來身處物業市場低迷困境，但本集團仍將完成手頭物業項目，長遠而言該等項目將為本集團帶來理想回報。

直接投資業務方面，本集團將採取一貫的審慎投資策略，並會持續物色醫藥及保健業務之投資機會。

## 管理層論述及分析

### 業績

截至二零一二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為港幣98,000,000元及7.02港仙。經重列二零一一年之股東應佔虧損淨額及每股基本虧損則分別約為港幣46,000,000元及3.28港仙。重列二零一一年之業績，主要為按綜合財務報表附註2所述有關會計政策的變更。本集團之營業額約為港幣349,000,000元，較二零一一年上升22%。

## 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。因應各項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。於二零一二年十二月三十一日，本集團已籌集銀行及其他貸款約港幣353,000,000元(二零一一年：港幣323,000,000元)，同時持有現金儲備約港幣330,000,000元(二零一一年：港幣378,000,000元)。資本負債比率(總借款對股東儲備)則為13.5%(二零一一年：11.9%)。於二零一二年十二月三十一日，於「按公平值作損益處理之財務資產」之投資約為港幣236,000,000元(二零一一年：港幣273,000,000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。本集團預期人民幣日後將保持平穩步伐。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665,000,000元(二零一一年：港幣1,017,000,000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(二零一一年：港幣16,000,000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349,000,000元(二零一一年：港幣320,000,000元)。

## 或然負債

本集團已為本集團中國大陸之物業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。於二零一二年十二月三十一日，與該等擔保有關之或然負債總額約為港幣2,000,000元(二零一一年：港幣400,000元)。

## 本集團公司之重大收購及出售

於年內，本集團並無重大收購、出售及重要投資。

## 僱員

於二零一二年十二月三十一日，本集團僱用了778名員工，其中593名為中國大陸之員工。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。本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之員工成本約為港幣169,000,000元(二零一一年：港幣152,000,000元)。

## 股息

董事局建議不派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一一年：港幣零元)。

## 購買、出售或贖回本公司股份

本公司於截至二零一二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。

## 企業管治常規

截至二零一二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」）所載之所有守則條文，惟企業管治守則之守則條文第A.2.1條及守則條文第A.6.7條者除外。

企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應予以區分，不應由一人同時兼任。現時，勞元一先生為董事局主席兼任行政總裁。董事局認為，讓勞先生同時擔任兩個職務可為本集團提供強勢而貫徹之領導，並可於規劃及落實長遠業務策略時更有效。董事局亦認為，鑒於董事局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局及管理層於本集團業務權力及權限之平衡。董事局認為，上文描述之架構對本公司及其業務有利。

企業管治守則之守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事須出席本公司股東大會。郭琳廣先生銅紫荊星章，太平紳士、吳家璋教授、劉吉先生及周小鶴先生因其他事務並無出席二零一二年股東週年大會（「股東週年大會」）。然而，董事局相信，勞元一先生、楊偉堅先生及俞啟鎬先生（獨立非執行董事）出席二零一二年股東週年大會已令董事局對股東的意見有公正的瞭解。

審核委員會已審閱截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表。

## 遵守標準守則

本公司已採納載於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」）。經向有關董事作出特定查詢後，本公司得悉所有董事經已遵守標準守則之要求。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一三年五月二十日（星期一）至二零一三年五月二十四日（星期五），首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。所有股份過戶文件連同相關股票須於二零一三年五月十六日（星期四）下午四時三十分前送抵本公司於香港之股份登記處（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。

## 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>)「財政報告」內刊發。

## 董事局

於本公佈刊發日期，董事局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。

承董事局命  
第一上海投資有限公司  
主席  
勞元一

香港，二零一三年三月二十二日