

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)

二零二零年度全年業績公告

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」)截至二零二零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	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
營業額	4	457,988	533,529
銷售成本		(199,520)	(217,569)
毛利		258,468	315,960
其他(虧損)/收益淨額	5	(23,145)	59,977
銷售、一般及行政費用		(311,644)	(341,314)
營運(虧損)/溢利	6	(76,321)	34,623
財務收入		33,304	42,461
財務成本		(34,243)	(31,612)
財務(成本)/收入淨額		(939)	10,849
應佔合營企業之業績		-	5,553
出售合營企業之虧損		-	(2,137)
除稅前(虧損)/溢利		(77,260)	48,888
稅項	7	(13,564)	(33,303)
年內(虧損)/溢利		(90,824)	15,585
歸屬予：			
本公司股東		(90,331)	10,618
非控制性權益		(493)	4,967
		(90,824)	15,585
年內本公司股東應佔(虧損)/溢利之每股(虧損)/盈利			
—基本	8	(6.37)港仙	0.75港仙
—攤薄	8	(6.37)港仙	0.75港仙

綜合全面收益表

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
年內(虧損)／溢利	<u>(90,824)</u>	<u>15,585</u>
其他全面收益／(虧損)		
已重新分類或其後可能重新分類至損益之項目		
－出售合營企業而確認之匯兌儲備	－	(3,250)
－匯兌差異	84,595	(32,532)
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>(17,810)</u>	<u>(30,025)</u>
年內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	<u>66,785</u>	<u>(65,807)</u>
年內全面虧損總額	<u>(24,039)</u>	<u>(50,222)</u>
歸屬予：		
本公司股東	(28,479)	(53,474)
非控制性權益	<u>4,440</u>	<u>3,252</u>
	<u>(24,039)</u>	<u>(50,222)</u>

綜合資產負債表

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產			
無形資產		5,126	5,126
物業、機器及設備		651,641	679,014
使用權資產		213,598	261,935
投資物業		703,202	661,532
租賃土地及土地使用權		40,595	41,043
開發中物業		144,339	–
遞延稅項資產		52,568	50,949
按公平值作其他全面收益處理之財務資產		79,323	97,133
應收融資租賃賬款		20,076	12,122
其他非流動預付款項及押金		15,057	17,038
非流動資產總值		1,925,525	1,825,892
流動資產			
存貨		355,891	491,571
貸款及墊款		990,988	1,164,813
應收賬款	10	372,305	190,550
其他應收賬款、預付款項及押金		61,911	276,461
應收融資租賃賬款		3,747	1,821
可收回稅項		7,028	1,315
按公平值作損益處理之財務資產		24	17
銀行存款		23,763	11,163
客戶信託銀行結餘		2,682,142	1,827,882
現金及銀行結餘		317,070	216,270
流動資產總值		4,814,869	4,181,863
流動負債			
應付及其他應付賬款	11	3,329,795	2,470,250
應付稅項		48,686	42,382
租賃負債		45,532	44,041
借貸		167,325	228,021
流動負債總值		3,591,338	2,784,694
流動資產淨值		1,223,531	1,397,169
資產總值減流動負債		3,149,056	3,223,061

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
	附註	
非流動負債		
遞延稅項負債	91,850	93,915
租賃負債	220,770	261,782
借貸	142,103	149,590
其他非流動負債	6,705	6,507
	<u>461,428</u>	<u>511,794</u>
非流動負債總值	<u>461,428</u>	<u>511,794</u>
資產淨值	<u>2,687,628</u>	<u>2,711,267</u>
權益		
股本	1,162,940	1,162,940
儲備	1,442,957	1,471,436
	<u>2,605,897</u>	<u>2,634,376</u>
本公司股東應佔股本及儲備	2,605,897	2,634,376
非控制性權益	81,731	76,891
	<u>2,687,628</u>	<u>2,711,267</u>
權益總額	<u>2,687,628</u>	<u>2,711,267</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二零二零年及二零一九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二零一九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二零二零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。

3. 會計政策

本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團自二零二零年一月一日起已提早追溯採納香港財務報告準則第16號修訂本－2019冠狀病毒病相關租金優惠。該修訂本提供了一項可選之實際權宜方法，允許承租人選擇對2019冠狀病毒病相關租金優惠是否屬租賃修訂不予評估。倘並非屬租賃修訂，採納該選擇之承租人可按相同方式將合資格租金優惠入賬。實際權宜方法僅適用於由於2019冠狀病毒病疫情之直接影響及僅在滿足以下所有條件之情況下產生之租金優惠：a)租賃付款變動導致租賃之代價修訂，與緊接變動前之租賃代價大致相同或低於該代價；b)租賃付款之任何減少僅影響於二零二一年六月三十日或之前到期之付款；及c)租賃的其他條款及條件並無實質性變動。

本集團已就所有合資格2019冠狀病毒病相關租金優惠應用實際權宜方法，其對本集團於本年度之業績而言影響相對不重大，且對本集團於二零二零年一月一日之年初權益結餘亦無任何影響。

若干新訂或經修訂準則適用於本報告年度。除上述所載香港財務報告準則第16號修訂本外，採納其他修訂本對於過往期間確認之金額並無任何影響，且預期將不會對當前及未來期間造成重大影響。

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

	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
損益表						
營業額	<u>251,826</u>	<u>69,205</u>	<u>103,352</u>	<u>29,051</u>	<u>4,554</u>	<u>457,988</u>
分部業績	<u>93,120</u>	<u>12,446</u>	<u>(30,491)</u>	<u>(109,873)</u>	<u>(1,945)</u>	<u>(36,743)</u>
未分配營運開支淨額						<u>(39,578)</u>
營運虧損						<u>(76,321)</u>
財務成本淨額						<u>(939)</u>
除稅前虧損						<u>(77,260)</u>
資產負債表						
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						<u>19,229</u>
資產總值						<u>6,740,394</u>
其他資料						
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。

	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	物業投資 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	二零一九年 港幣千元
損益表						
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>
資產負債表						
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>
其他資料						
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。

(b) 地區分部

	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	<u>277,706</u>	<u>180,282</u>	<u>457,988</u>
非流動資產*	<u>394,277</u>	<u>1,399,357</u>	<u>1,793,634</u>

	香港 二零一九年 港幣千元	中國及其他 二零一九年 港幣千元	二零一九年 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>

* 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(虧損)/收益淨額

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
出售投資物業之收益	322	376
出售物業、機器及設備之虧損淨額	(31)	(981)
出售使用權資產之收益淨額	2,505	1,685
物業、機器及設備減值	(41,819)	-
使用權資產減值	(656)	(3,397)
投資物業之公平值收益	4,233	63,172
外匯淨收益/(虧損)	11,781	(3,450)
其他	<u>520</u>	<u>2,572</u>
	<u>(23,145)</u>	<u>59,977</u>

6. 營運(虧損)/溢利

營運(虧損)/溢利於扣除及計入以下後列賬：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
折舊	94,648	87,568
攤銷租賃土地及土地使用權	1,552	1,565
已售物業成本	39,622	58,875
滯銷存貨撥備	289	472
財務資產之減值虧損/(撥回)淨額	933	(357)
證券經紀佣金及相關費用	39,213	23,511
員工成本	222,059	249,645
核數師薪酬		
審計及審計相關工作		
— 本公司核數師	2,838	2,900
— 其他核數師	1,132	899
非審計服務—本公司核數師	323	394

7. 稅項

在綜合損益表支銷之稅項如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	5,613	12,322
往年度過度撥備	(434)	(836)
海外稅項		
本年度	2,404	10,147
往年度撥備不足	1,405	515
土地增值稅	14,461	6,993
遞延稅項	(9,885)	4,162
稅項支出	13,564	33,303

8. 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據本集團之股東應佔虧損港幣90,331,000元(二零一九年：本集團之股東應佔溢利港幣10,618,000元)計算。每股基本(虧損)/盈利乃按年內已發行股份之加權平均數1,418,973,012股(二零一九年：1,418,973,012股)而計算。

每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/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二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一九年：無)。

10. 應收賬款

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應收證券經紀及結算所賬項	242,724	121,783
應收證券客戶賬項	122,761	51,272
應收賬款－其他	22,646	31,993
	<u>388,131</u>	<u>205,048</u>
虧損撥備	(15,826)	(14,498)
	<u>372,305</u>	<u>190,550</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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
0至30日	368,929	182,285
31至60日	1,278	5,357
61至90日	874	2,362
超過90日	1,224	546
	<u>372,305</u>	<u>190,550</u>

11. 應付及其他應付賬款

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應付證券經紀及交易商賬項	72,179	123,746
應付證券客戶及結算所賬項	2,921,963	1,997,423
應付賬款	<u>172,380</u>	<u>153,576</u>
應付賬款總值	3,166,522	2,274,745
合約負債	29,299	31,087
應計費用及其他應付賬款	<u>133,974</u>	<u>164,418</u>
	<u>3,329,795</u>	<u>2,470,250</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2,682,142,000元(二零一九年：港幣1,827,882,000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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
0至30日	108,463	127,873
31至60日	6,447	4,957
61至90日	1,473	6,241
超過90日	<u>55,997</u>	<u>14,505</u>
	<u>172,380</u>	<u>153,576</u>

市場回顧

二零二零年，2019冠狀病毒病疫情爆發為世界帶來前所未見的挑戰。我們無人能預期2019冠狀病毒疫情所帶來的影響為如此嚴重、持久及廣泛，對各業務板塊及國家地區的影響程度不一，包括消費者信心及消費支出下降、貿易及供應鏈中斷、失業率驟升、股市及原油價格因二零二零年上半年對經濟衰退和企業盈利的極度憂慮下而暴跌。持續的隔離檢疫或封鎖措施、社交及旅遊限制以及對疫情的憂慮重創全球及本地經濟。經濟活動大規模暫停導致各類企業出現現金流斷裂的巨大風險。為減輕疫情對經濟的影響，美國聯儲局及歐洲中央銀行於三月大幅減息，且承諾維持相對長期的低息環境。多國政府亦迅速應對，實施寬鬆財政及貨幣刺激措施，並推出多項抗疫及救市計劃以減輕經濟衰退壓力。此外，對政治不明朗因素的多年憂慮於英國脫歐及美國總統大選塵埃落定後得以緩解。儘管主要股票指數於二零二零年第一季度大幅下跌，惟全球金融市場反彈強勁，多個國家更於年底前創下歷史新高。

中國內地方面，隨著果斷及持續地實施封鎖措施及嚴格地限制人員流動，疫情蔓延自二零二零年第二季度起受控。復工復產的同時，經濟初步自疫情復甦。二零二零年，中國為世界主要經濟體中唯一錄得經濟增長的國家。因採取靈活適度的貨幣政策加上美元疲弱，人民幣大幅升值約7%。香港方面，2019冠狀病毒病疫情嚴重破壞各項經濟活動，導致本地生產總值增長率下降且失業率持續上升。

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，包括金融服務部、物業及酒店部、醫療及保健部及直接投資部。由於疫情嚴重影響我們的業務，因此，我們公佈二零二零年的財務業績並不理想。截至二零二零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90,000,000元及6.37港仙，而二零一九年則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。

二零二零年，對2019冠狀病毒病疫情蔓延及經濟衰退程度的擔憂導致全球金融市場依然動盪。市場受疫情發展情況及經濟復甦速度影響。於三月份，香港股票市場暴跌，恒生指數跌至谷底21,139點，但隨著各大經濟體實施貨幣寬鬆措施，其後又緊隨海外大多數市場錄得反彈並報收於27,231點。由於社交距離限制，我們改進了數碼開戶平台及能夠保持客戶群於二零二零年持續增長。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貸款利息收入顯著增加。另一方面，受大部分企業活動延後所影響，承銷及企業融資業務錄得不令人滿意的業績。由於控制信貸風險及憂慮市場波動，平均孖展貸款減少，阻礙從孖展貸款業務產生營業額。

物業及酒店部乃2019冠狀病毒病疫情下本集團最受影響的業務分部。於二零二零年，鑒於世界各地實施嚴格的防控措施及旅遊限制，我們位於無錫及巴黎的酒店及餐飲業務須不時停業，營運虧損嚴重。實施封鎖措施亦阻礙黃山物業開發項目進行物業銷售。銷售及市場推廣活動受不利影響，於業務強制暫停期間影響尤甚，這導致整體營運營業額減少。此外，受市場情緒低迷影響，與去年錄得的顯著估值收益相比，本集團確認估值收益大幅下跌。

2019冠狀病毒病疫情對我們依然處於品牌建立及拓展階段的醫療及保健部造成重大壓力。雖然會影響營運效率，但是我們亦採納了一系列大量防疫相關的衛生及安全措施。由於擔憂交叉感染，客戶的若干醫療需求(如健康檢查及非緊急醫院手術)受到阻礙，其發展及擴大客戶基礎的進程難免推延。儘管如此，年內我們仍然能夠展開新的兒童牙科中心及癌症中心服務。由於內窺鏡檢查及身體檢查服務的營業額減少，即使因物理治療及體適能服務的患者應診量增加而有所抵銷，我們的營運業績仍略有下降。隨著開展全面服務範圍，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，以改善我們的營運業績。

財務回顧

截至二零二零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90,000,000元及6.37港仙，而去年則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。虧損主要歸因於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情緒引致投資物業之公平值收益減少。此外，隨著2019冠狀病毒病疫情的全球爆發，疫情期間本集團經歷(i)黃山物業銷售處暫時關閉；(ii)當地政府對無錫及巴黎的酒店要求暫時停業；及(iii)中環醫療中心的病人就診人數因若干醫療需求暫時下降。緊隨此等嚴重業務干擾以及充滿挑戰的市場前景，本集團對物業及醫療業務的若干非流動資產作出非現金減值。另一方面，於本報告年度內，本集團因金融服務業務表現而略有改善。經紀佣金收入因整體股市成交量增長錄得大幅增加，即使此影響受承銷及企業融資業務萎縮而部分抵銷。本集團營業額約為港幣458,000,000元，隨著物業銷售、酒店經營、醫療及承銷業務的貢獻減少，較二零一九年減少14%。本集團資產淨值總額由二零一九年的約港幣2,711,000,000元下降1%至二零二零年的約港幣2,688,000,000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、資產管理及財富管理。二零二零年，金融服務業務錄得營運溢利較二零一九年輕微增加3%，歸因於證券經紀收入及首次公開招股貸款利息收入大增。唯此增幅因承銷及企業顧問業務收縮及孖展貸款利息收入減少而減低。

二零二零年，香港股市異常波動。恒生指數於三月跌至谷底，其後又緊隨其他主要海外市場出現強勁反彈，大量資金湧入股市。另一方面，長線投資者因憂慮2019冠狀病毒病疫情蔓延及中美貿易關係緊張對全球經濟的影響之不確定性而充滿消極情緒。於此充滿挑戰的市場前景中，每日平均成交額由二零一九年的港幣870億元增長近50%至二零二零年的港幣1,290億元，主要來自首次公開招股市場及南向滬·深港通。金融服務業務緊隨市場趨勢及成功建立數碼開戶平台後成功擴展客戶群，錄得整體經紀佣金收入激增42%。唯因大部分公司活動延遲導致承銷及配售佣金下降97%以及因憂慮市場波動及控制信貸風險敞口導致孖展貸款利息收入減少15%而部分抵銷。

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。於二零二零年已完成十五宗融資顧問個案及兩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。顧問服務收入較二零一九年減少40%。

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。於二零二零年，物業及酒店業務錄得營運虧損港幣18,000,000元，而二零一九年則錄得營運溢利港幣81,000,000元。

於二零二零年，物業銷售營業額較二零一九年減少34%，主要原因是地方政府強制要求黃山業務暫時停運及其後針對銷售及市場推廣活動實施的社交距離措施，整體物業銷售量減少。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為本集團之其中一項穩定收入來源。其營業額與去年持平。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觀點，錄得公平值收益較二零一九年大幅減少93%。

於二零二零年，酒店及高爾夫球場業務之營業額較二零一九年下降31%。此乃主要歸因於2019冠狀病毒病疫情爆發重創旅遊業。因當地政府強制中止或全球旅遊限制及檢疫措施的實施以至封城，均限制國際及國內旅客，業務活動因而中斷。鑑於歐洲旅遊業市場前景充滿挑戰，我們對巴黎的酒店及高爾夫球場業務的若干非流動資產計提非現金減值撥備。

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。於二零二零年，醫療中心的營業額較二零一九年減少17%。此乃主要歸因於疫情擾亂業務。因病人擔心到訪診所而受到交叉感染，導致醫療中心提供的醫療服務(包括健康檢查及醫院手術)之病人就診人數下降。來自身體檢查及服務企業客戶的營業額亦因市場競爭激烈進行降價而下降。營運虧損大幅增加24%，主要由於對若干非流動資產確認非現金減值撥備。

直接投資

於二零二零年，直接投資業務錄得些微營運虧損。內部資源將專注於我們的金融服務以及醫療及保健業務，於二零二零年並無進行任何新的直接投資。

展望

二零二一年，全球經濟前景與2019冠狀病毒病疫情的不明朗因素緊扣。我們預料全球旅遊限制、檢疫和安全問題在可預見的將來仍繼續阻礙人們旅行，若需數年時間才能全面恢復。由於疫情持續肆虐，以及二零二一年初各海外市場對估值的憂慮，我們預計經濟環境將繼續險阻重重。儘管中國內地的經濟增長樂觀，惟香港經濟預計於二零二一年上半年繼續收縮。隨著疫苗開發以及各國中央銀行的持續貨幣政策支持及政府刺激經濟復甦，我們可以仍對樂觀的前景充滿信心。我們對跨境資金流量逐漸回升及對業務活動造成不利影響的疫情防控措施放寬持審慎樂觀的態度。本集團將繼續關注發展趨勢，以制定應對各種風險及不明朗因素的方法。

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維持審慎積極措施。2019冠狀病毒病加速各種業務營運的數碼化轉型浪潮。我們致力於繼續投資於數碼化及自動化以進一步提高客戶體驗及營運效率。我們亦將努力擴大我們的產品範圍及客戶群，以應對市場需求。我們將繼續積極提高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。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財富管理)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。

就醫療及保健部而言，我們預計因爆發2019冠狀病毒病疫情而會帶來各種挑戰，並將持續阻礙我們的業務發展計劃。儘管如此，我們仍致力於我們位於中環核心地段的垂直綜合中心，提供優質一站式醫療及保健服務。長遠來看，我們有信心公眾健康意識將於疫情後提高，高質量醫療及保健服務的需求將隨之增加。位處於中環並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。鑒於香港及中國內地對優質及高水平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，以經營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二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一九年：無)。

股東週年大會

本公司將於二零二一年五月二十八日(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

本公司將由二零二一年五月二十四日(星期一)至二零二一年五月二十八日(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二零二一年五月二十一日(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

本公司於截至二零二零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

截至二零二零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二零二零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二零二零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。

據匯報，本公司其中一名執行董事勞元一先生，因於二零二零年中期業績之限制期內買賣本公司證券而並無遵守標準守則第A.3(a)(ii)及B.8條規定。該名董事解釋指，由於彼不慎誤解有關標準守則第A6條之規定，該董事之一間受控制法團於二零二零年七月三十日、七月三十一日及八月三日期間購買了合共416,000股本公司股份。該董事已即時向本公司報告有關不合規事宜。彼已承諾於日後將會遵守標準守則所載之規定標準。為避免日後發生同類事件，本公司已實施補救措施，包括更新本公司之買賣同意書，以及向董事提供特別培訓，而該等培訓是有關彼等在相關規則或本公司股權架構出現重大變動而可能會有引發標準守則項下之影響之情況之匯報職責。

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二零二零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，二零二一年三月二十六日