

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)

### 二零二三年度全年業績公告

#### 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」)截至二零二三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	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元 (經重列)
營業額	3	312,875	342,183
銷售成本		<u>(105,441)</u>	<u>(131,848)</u>
毛利		207,434	210,335
其他虧損淨額	4	(555)	(30,594)
銷售、一般及行政費用		<u>(269,180)</u>	<u>(276,988)</u>
營運虧損	5	<u>(62,301)</u>	<u>(97,247)</u>
財務收入		104,741	48,142
財務成本		<u>(36,472)</u>	<u>(15,289)</u>
財務收入淨額		<u>68,269</u>	<u>32,853</u>
除稅前收益／(虧損)		5,968	(64,394)
稅項	6	<u>(15,837)</u>	<u>5,007</u>
年內虧損		<u><u>(9,869)</u></u>	<u><u>(59,387)</u></u>
歸屬予：			
本公司股東		(10,629)	(56,044)
非控制性權益		<u>760</u>	<u>(3,343)</u>
		<u><u>(9,869)</u></u>	<u><u>(59,387)</u></u>
年內本公司股東應佔虧損之每股虧損			
— 基本	7	<u><u>(0.65) 港仙</u></u>	<u><u>(3.58) 港仙</u></u>
— 攤薄	7	<u><u>(0.65) 港仙</u></u>	<u><u>(3.58) 港仙</u></u>

## 綜合全面收益表

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元 (經重列)
年內虧損	(9,869)	(59,387)
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		
— 匯兌差異	6,685	(82,771)
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	(12,390)	(31,746)
— 匯兌差異	1,690	(6,205)
年內其他全面虧損，扣除稅項	(4,015)	(120,722)
年內全面虧損總額	(13,884)	(180,109)
歸屬予：		
本公司股東	(16,334)	(170,561)
非控制性權益	2,450	(9,548)
	(13,884)	(180,109)

## 綜合資產負債表

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
無形資產		1,726	2,126
物業、機器及設備		443,176	471,935
使用權資產		29,128	26,574
投資物業		601,279	604,704
租賃土地及土地使用權		34,617	36,462
開發中物業		133,695	135,633
遞延稅項資產		175	204
按公平值作其他全面收益處理之財務資產		28,214	40,604
其他非流動預付款項及押金		4,552	1,986
<b>非流動資產總值</b>		<b>1,276,562</b>	<b>1,320,228</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		369,320	355,203
貸款及墊款		938,662	1,072,680
應收賬款	9	257,937	150,217
其他應收賬款、預付款項及押金		50,586	59,048
可收回稅項		7,574	8,330
按公平值作損益處理之財務資產		7,934	4,262
銀行存款		1,112	5,597
客戶信託銀行結餘		2,355,177	2,678,227
現金及銀行結餘		340,622	246,997
		<b>4,328,924</b>	<b>4,580,561</b>
分類為持有待售之資產		11,296	–
<b>流動資產總值</b>		<b>4,340,220</b>	<b>4,580,561</b>
<b>流動負債</b>			
應付及其他應付賬款	10	2,853,093	3,150,436
應付稅項		40,876	44,741
租賃負債		13,278	13,269
借貸		135,656	153,597
		<b>3,042,903</b>	<b>3,362,043</b>
分類為持有待售之負債		8,512	–
<b>流動負債總值</b>		<b>3,051,415</b>	<b>3,362,043</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,288,805</b>	<b>1,218,518</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,565,367</b>	<b>2,538,746</b>

附註 二零二三年 二零二二年  
港幣千元 港幣千元  
(經重列)

**非流動負債**

遞延稅項負債	67,997	60,836
租賃負債	16,487	14,324
借貸	48,321	83,278
其他非流動負債	876	838

**非流動負債總值**

133,681 159,276

**資產淨值**

2,431,686 2,379,470

**權益**

股本	1,265,591	1,199,345
儲備	1,100,566	1,116,900

本公司股東應佔股本及儲備

2,366,157 2,316,245

非控制性權益

65,529 63,225

**權益總額**

2,431,686 2,379,470

## 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二零二三年及二零二二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二零二二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二零二三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。

### (a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

香港會計師公會（「香港會計師公會」）已頒佈多項於本集團本會計年度首次生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。其中，以下發展與本集團綜合財務報表有關：

- 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報表第2號（修訂本），披露會計政策
- 香港會計準則第8號（修訂本），會計估計之定義
- 香港會計準則第12號（修訂本），單一交易產生之資產及負債相關遞延稅項

- 香港會計準則第12號(修訂本)，*國際稅務改革—支柱二立法模板*
- 香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第17號(修訂本)，*保險合約*
- 香港財務報告準則第17號(修訂本)，*首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號—比較資料*

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本會計期間及過往會計期間本集團的業績及財務狀況造成重大影響，故毋須作出任何前期調整。

本集團並無提前採用香港會計師公會已頒佈惟尚未生效的新訂及經修訂準則。本集團已開始就該等新訂及經修訂準則所產生之影響進行評估，惟尚未能確定該等新訂及經修訂準則會否對本集團經營業績及財務狀況造成重大影響。

#### (b) 香港特別行政區政府(「政府」)關於長期服務金計劃抵銷安排之會計政策變動

於二零二二年六月，政府頒佈《二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)，該條例將於二零二五年五月一日(「轉制日」)起生效。根據修訂條例，在強制性公積金計劃下，任何歸屬於僱主強制性供款的累算權益(「強積金福利」)將不再合資格抵銷其長期服務金(「長期服務金」)(於轉制日當日或之後應計的長期服務金部分)義務。於轉制日前應計長期服務金部分的最後月薪的計算基準亦發生改變。

於二零二三年七月，香港會計師公會頒佈「香港取消強積金與長期服務金對沖機制的會計影響」(「指引」)，就有關取消對沖機制的會計考慮提供明確及詳盡指引。指引指出於修訂條例頒佈後，長期服務金不再為「簡單類別的供款計劃」，而實際權宜方法已不再適用。

於二零二三年一月一日之前，本集團應用香港會計準則第19號第93(b)段的實際權宜方法，就對沖機制進行會計處理。本集團已因應指引更改其會計政策。於依據指引應用香港會計準則第19號第93(a)段的規定時，經考慮修訂條例的兩方面影響，管理層重新計量於僱員整個預計服務期內的預測負服務成本(即被視為僱員供款)，並自僱員所提供服務根據長期服務金條例首次產生福利的日期起以直線法重新歸屬長期服務金責任的成本淨額，並就過往服務成本及於修訂條例制定年度內的長期服務金責任的相應增加作出跟進調整。由於在原先長期服務金條例中並未考慮到指引，有關調整根據香港會計準則第19號第94(a)段於損益表內確認為過往服務成本。

會計政策變動已予以應用，重列於二零二二年十二月三十一日的結餘及截至二零二二年十二月三十一日止年度的業績。上述會計政策變動對於二零二二年一月一日的綜合資產負債表並無任何影響。會計政策變動亦將影響截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合損益表及於二零二三年十二月三十一日的綜合資產負債表中的若干項目。本集團截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度分別確認損益調整總額港幣543,000元及港幣30,000元。有關詳情請參閱本集團將於二零二四年四月發佈的年報。

### 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

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 二零二三年 港幣千元	物業開發 二零二三年 港幣千元	物業投資 及酒店 二零二三年 港幣千元	其他業務 二零二三年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
損益表					
營業額	<u>156,780</u>	<u>13,862</u>	<u>134,897</u>	<u>7,336</u>	<u>312,875</u>
分部業績	<u>9,154</u>	<u>(18,069)</u>	<u>(10,269)</u>	<u>(722)</u>	<u>(19,906)</u>
未分配營運開支淨額					<u>(42,395)</u>
營運虧損					<u>(62,301)</u>
財務收入淨額					<u>68,269</u>
除稅前收益					<u>5,968</u>
資產負債表					
分部資產	<u>3,844,103</u>	<u>575,041</u>	<u>1,118,967</u>	<u>40,267</u>	<u>5,578,378</u>
可收回稅項					7,574
遞延稅項資產					175
分類為持有待售之資產					11,296
企業資產					<u>19,359</u>
資產總值					<u>5,616,782</u>
其他資料					
折舊及攤銷	9,325	404	27,510	4,725	41,964
物業、機器及設備減值	-	-	22,916	-	22,916

附註： 營運分部間並無任何銷售。

	金融服務 二零二二年 港幣千元 (經重列)	物業開發 二零二二年 港幣千元	物業投資 及酒店 二零二二年 港幣千元	其他業務 二零二二年 港幣千元 (經重列)	二零二二年 港幣千元 (經重列)
<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>35,937</u>	<u>(19,809)</u>	<u>(56,996)</u>	<u>(16,267)</u>	<u>(57,135)</u>
未分配營運開支淨額					<u>(40,112)</u>
營運虧損					<u>(97,247)</u>
財務收入淨額					<u>32,853</u>
除稅前虧損					<u>(64,394)</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					8,330
遞延稅項資產					204
企業資產					<u>18,353</u>
資產總值					<u>5,900,789</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。

**(b) 地區分部**

	香港 二零二三年 港幣千元	中國 二零二三年 港幣千元	法國 二零二三年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
營業額	<u>160,115</u>	<u>109,024</u>	<u>43,736</u>	<u>312,875</u>
非流動資產*	<u>98,344</u>	<u>873,253</u>	<u>276,576</u>	<u>1,248,173</u>
	香港 二零二二年 港幣千元	中國 二零二二年 港幣千元	法國 二零二二年 港幣千元	二零二二年 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>

\* 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. 其他虧損淨額

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
出售投資物業之收益／(虧損)	5	(129)
出售一間附屬公司之收益	-	32
出售物業、機器及設備之(虧損)／收益淨額	(373)	12,194
無形資產減值	(400)	-
物業、機器及設備減值	(22,916)	(9,002)
投資物業之公平值收益／(虧損)	20,687	(30,730)
外匯淨收益／(虧損)	2,442	(2,959)
	<u>(555)</u>	<u>(30,594)</u>

#### 5. 營運虧損

營運虧損於扣除以下後列賬：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元 (經重列)
折舊	40,432	43,085
攤銷租賃土地及土地使用權	1,532	1,596
已售物業成本	9,667	6,163
滯銷存貨撥備	-	36
財務資產之減值虧損淨額	4,456	2,325
證券經紀佣金及相關費用	19,633	24,973
員工成本	203,051	209,701
訴訟相關費用	5,025	5,624
核數師薪酬		
審計及審計相關工作		
— 本公司核數師	2,305	2,642
— 其他核數師	907	893
非審計服務—本公司核數師	593	111
	<u>593</u>	<u>111</u>

## 6. 稅項

在綜合損益表支銷／(計入)之稅項如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元 (經重列)
香港利得稅		
本年度	3,953	3,879
往年度過度撥備	(59)	(1,178)
海外稅項		
本年度	1,173	815
往年度過度撥備	(61)	—
土地增值稅		
本年度	3,035	3,051
遞延稅項	<u>7,796</u>	<u>(11,574)</u>
稅項支出／(抵免)	<u>15,837</u>	<u>(5,007)</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10,629,000元(二零二二年：港幣56,044,000元(經重列))計算。每股基本虧損乃按年內已發行股份之加權平均數1,643,652,986股(二零二二年：1,564,545,892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二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二二年：無)。

## 9. 應收賬款

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應收證券經紀及結算所賬項	184,730	64,471
應收證券客戶賬項	64,429	78,592
應收賬款－其他	9,261	21,725
	<u>258,420</u>	<u>164,788</u>
虧損撥備	(483)	(14,571)
	<u>257,937</u>	<u>150,217</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應收賬款之付款期為交易日後兩日，期貨經紀業務之應收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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
0至30日	255,655	143,959
31至60日	491	5,270
61至90日	310	46
超過90日	1,481	942
	<u>257,937</u>	<u>150,217</u>

## 10. 應付及其他應付賬款

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應付證券經紀及交易商賬項	42,631	31,431
應付證券客戶及結算所賬項	2,422,342	2,754,995
應付賬款	<u>137,294</u>	<u>147,892</u>
應付賬款總值	2,602,267	2,934,318
合約負債	83,886	53,180
應計費用及其他應付賬款	<u>166,940</u>	<u>162,938</u>
	<u><b>2,853,093</b></u>	<u><b>3,150,436</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2,355,177,000元（二零二二年：港幣2,678,227,000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款之業務性質而言，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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
0至30日	12,089	7,133
31至60日	2,489	8,500
61至90日	1,465	1,260
超過90日	<u>121,251</u>	<u>130,999</u>
	<u><b>137,294</b></u>	<u><b>147,892</b></u>

## 市場回顧

於二零二三年，全球經濟表現參差，機遇與挑戰並存。刺激措施支撐著消費支出及企業投資，並在改善經濟指標上作出貢獻。由於主要央行加息週期有望結束，大多數金融市場於二零二三年出現上漲，但經濟增長仍舊疲軟。全球通脹雖有回落，但核心通脹水平及利率仍然居高不下。不同市場的增長亦存在顯著差異。受商品價格高漲及供應鏈中斷的影響，部分地區面臨通脹壓力。烏克蘭和中東的戰事以及中美地緣政治緊張局勢持續帶來不確定性，影響全球貿易流通和投資決策。

隨著中國房地產行業下行，出現了對內地銀行的信貸狀況產生溢出效應的擔憂。儘管工業及服務業的部分宏觀經濟指標有所改善，但消費者在日常用品支出上仍感憂慮且過度謹慎。此外，二零二三年人民幣匯率一度創下15年新低，人民幣回軟亦影響了投資者的情緒。不過，中央政府已公佈政策刺激措施以提振經濟。中國人民銀行降低存款準備金率。政府批准發行主權債券，以支持基建項目。然而，由於消費者信心低迷、債務高企、人口老齡化及生產率增長放緩，經濟前景依然不容樂觀。結構改革和強勁的消費增長對未來可持續發展至關重要。

於香港，金融業面臨著全球經濟不確定性和地區金融中心競爭加劇的不利因素。此外，房地產市場也面臨低谷，樓價下跌，投資活動減少。儘管面臨重重挑戰，政府實施刺激措施並放寬社交和出行限制，二零二三年香港經濟亦出現復甦跡象。

## 業務回顧

本集團貫徹其策略性業務模式，並投放人力及資源繼續發展金融服務業務以及物業及酒店業務。

於二零二三年，本集團持續面臨金融市場動蕩及高利率環境的挑戰。截至二零二三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11,000,000元及0.65港仙，而二零二二年則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3.58港仙，較二零二二年分別減少80%及81%。

於二零二三年，金融市場面臨各種不同挑戰並持續波動。對通脹和經濟可能衰退的擔憂以及地緣政治衝突，均影響了投資者情緒。中國內地房地產行業的流動性和信貸狀況以及美國和歐洲銀行業的動盪，亦增添了市場的不確定性。高利率及市場情緒低迷促使投資者將資金從港股重新分配至銀行定期存款、美國國庫券及海外股票。香港金融市場的表現遜於主要海外市場，恒生指數下跌14%，收報17,047點。金融服務業（包括經紀和包銷業務）因香港首次公開招股及二手市場放緩而大受影響。儘管經紀佣金收入錄得下跌，孖展貸款利息收入仍因持續加息而輕微增加。

於二零二三年，物業及酒店業務依然面臨各種不確定因素。對流動性的擔憂繼續籠罩著中國房地產行業。然而，我們的物業及酒店業務於二零二三年溫和復甦，主要是由於疫情管控和出行限制放鬆。物業銷售尤其受到正面影響。然而，我們位於巴黎的酒店因屋頂緊急維修而停業約六個月。該酒店於二零二三年下半年恢復營運，我們預計其業務將逐步恢復。儘管受信貸和流動性風險以及各大房地產開發商的嚴峻狀況影響，我們仍錄得若干物業投資項目的公平值收益。

## 財務回顧

### 概覽

截至二零二三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11,000,000元，較去年錄得股東應佔虧損淨額約港幣56,000,000元減少80%。於二零二三年，本集團虧損淨額減少主要由於二零二二年終止醫療中心的營運，導致二零二三年營運開支大幅減少。此外，由於利率上升，本集團的利息收入也錄得顯著增加。本集團業績亦因確認於中國內地若干投資物業的公平值收益而有所改善，這與疫情期間一連串城市封鎖後於二零二三年回復正常經濟活動有關，而二零二二年則錄得公平值虧損。然而，上述影響由市況低迷導致金融服務部的經紀佣金收入減少和物業及酒店部的物業、機器及設備一次性非現金減值所部分抵銷。股東應佔每股基本虧損為0.65港仙（二零二二年：3.58港仙）。隨著證券經紀和醫療及保健業務的收入下跌，本集團的營業額約為港幣313,000,000元，較二零二二年減少8%。本集團的資產淨值總額增加2%，由二零二二年的約港幣2,380,000,000元增加至二零二三年的約港幣2,432,000,000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。於二零二三年，金融服務部錄得營運溢利，較二零二二年大幅下降75%，主要歸因於經紀佣金收入下跌。

於二零二三年期間，由於冠狀病毒病後香港放寬了檢疫措施，加上邊境重新開放，香港經濟逐漸回升。儘管如此，重新開放邊境帶來的提振作用不敵持續高利率環境的影響，證券市場充滿挑戰。考慮到融資成本上升、經濟復甦率低迷及地緣政治緊張局勢，投資情緒依然謹慎。恒生指數於二零二三年一月錄得高位22,689點，年末收報17,047點，較二零二二年下跌14%。平均每日市場成交量下降16%，反映二手市場低迷。首次公開招股籌集資金總額亦由二零二二年的港幣1,050億元下跌56%至二零二三年的港幣460億元。因此，儘管孖展貸款利息收入受惠於利率上調而增加了5%，我們的經紀佣金收入減少24%。

儘管市況低迷，我們的經紀及企業融資團隊已完成六項承銷交易和八宗融資顧問個案。此外，一項首次公開招股個案正在處理。顧問服務收入較二零二二年增加35%。

## 物業及酒店

本集團的物業及酒店部主要包括物業開發、物業投資、物業管理、酒店及高爾夫球場營運。在這疫情以來的艱難時期，本集團專注於管理現有房地產項目，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。二零二三年物業及酒店部錄得營運虧損較二零二二年下降64%至港幣28,000,000元。該改善乃主要由於黃山物業銷售營業額增加及位於無錫的投資物業的公平值收益。

於二零二三年期間，物業銷售營業額較二零二二年增加78%，主要來自黃山項目的貢獻。來年，我們將繼續專注於完成現於無錫及黃山開發及銷售的剩餘物業。

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。其現金收入與二零二二年相若。此外，於二零二三年期間，本集團持有之投資物業錄得公平值收益淨額約港幣21,000,000元，而二零二二年則呈報為估值虧損。公平值收益反映無錫在冠狀病毒病過後恢復商業活動，因此房地產項目的預期銷售及租金回報上升。

二零二三年酒店及高爾夫球場業務之營業額與二零二二年相比保持穩定。儘管二零二三年上半年位於巴黎的酒店因屋頂緊急維修而暫時關閉，二零二三年第四季度的營業額受惠於在法國舉行的橄欖球世界盃賽。

## 其他業務

本集團的其他業務部包括醫療及保健業務及直接投資。於二零二三年，其他業務部錄得營運虧損為港幣1,000,000元，較二零二二年的營運虧損港幣16,000,000元減少了94%。該改善主要由於醫療中心已於二零二二年終止營運，從而大幅削減了營運開支。

由於本集團專注其內部資源於金融服務業務發展，故於二零二三年概無新的直接投資項目。

## 展望

自二零二三年下半年以來大多數國家通脹逐步放緩，意味貨幣緊縮政策似乎已接近尾聲。然而，不少經濟體目前的通脹水平仍高於目標，相關央行將繼續設法收窄此差距。二零二四年，全球將有許多國家舉行大選，而選舉的時間及結果將會影響政府決策，並產生地緣政治以及財政影響。其他主要挑戰包括歐洲及中東戰事帶來更多不確定因素，以及上述戰爭與紅海航運受襲導致的環球供應鏈中斷。地緣政治衝突尚未解決以及中美貿易持續緊張所引致的不確定因素仍然存在。通貨膨脹壓力、美國聯邦儲備局議息結果及對企業盈利下降的擔憂，預計將繼續阻礙金融市場。

展望未來，我們對二零二四年的經濟前景保持審慎樂觀態度。香港金融市場仍將在很大程度上受外部宏觀因素所影響。主要央行的貨幣政策立場將影響全球市場表現。中國內地的經濟前景及政策刺激力度亦將影響香港的市場情緒。中國內地的疫後經濟復甦之路較預期崎嶇，但二零二三年的經濟增長仍達到年度目標的約5%。我們預計情況將於二零二四年持續，而近期為支持房地產行業及地方政府債務而推出的政策措施，成效將逐漸滲透至更廣泛的經濟領域。香港的經濟增長步伐較慢，預料可回復至疫情前的水平。

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。本集團已於二零二三年四月推出首個固定收益基金，未來亦將集中資源進一步發展金融服務業務。

考慮到金融市場的預期波動，因此在營運及業務發展的風險及信貸控制上，我們將維持審慎積極措施。技術進步及數字化轉型繼續重塑行業格局。我們致力於積極推動金融服務的數字化及自動化，以提高客戶體驗及營運效率。此外，我們還將努力豐富產品種類，擴大客戶群，並適應市場需求。不斷強化市場知識及關注顧客需要，公司方能在瞬息萬變的環境中及時把握商機。



## 公開發售所得款項用途

於二零二三年十一月十六日，按於記錄日期每持有五股股份可認購兩股公開發售股份之基準由中國資本(控股)有限公司(「中國資本」)進行包銷之公開發售已完成，本公司透過公開發售以認購價每股股份港幣0.11元發行625,908,544股新股份，而公開發售籌集所得款項淨額(經扣除費用、佣金及開支後)約港幣64.7百萬元。於本公告日期，本公司已將全部所得款項(a)用於償還結欠中國資本之貸款約港幣32.7百萬元；及(b)用於為金融服務業務之進一步發展提供資金約港幣32.0百萬元，該等用途與日期為二零二三年十月二十五日有關公開發售的章程披露的所得款項用途一致。

## 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二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二二年：無)。

## 股東週年大會

本公司將於二零二四年五月二十四日(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

本公司將由二零二四年五月二十一日(星期二)至二零二四年五月二十四日(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二零二四年五月二十日(星期一)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

本公司於截至二零二三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

截至二零二三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C1（「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。

審核委員會已審閱截至二零二三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C3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，董事會所有成員均確認彼等於截至二零二三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

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的初步業績公告中有關本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合資產負債表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審計綜合財務報表所列載數額符合一致。

羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成鑒證業務，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公告發出任何意見或鑒證結論。

## 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二零二三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；而五位獨立非執行董事為吳家瑋教授、劉吉先生、俞啟鎬先生、周小鶴先生及李之耘先生。

承董事會命  
第一上海投資有限公司  
主席  
勞元一

香港，二零二四年三月二十五日