

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**  
FIRST SHANGHAI GROUP  
**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)

**二零零九年度全年業績公佈**

**業績**

第一上海投資有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然公佈本公司連同其附屬公司、聯營公司及共同控制企業(「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

**綜合損益表**

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業額	3	<b>646,676</b>	198,702
銷售成本		<b>(346,706)</b>	(146,580)
毛利		<b>299,970</b>	52,122
其他收益／(虧損)淨額	4	<b>66,321</b>	(1,174)
銷售、一般及行政費用		<b>(197,100)</b>	(149,181)
營運溢利／(虧損)	5	<b>169,191</b>	(98,233)
財務收入		<b>14,388</b>	25,760
財務成本		<b>(871)</b>	(838)
財務收入淨額		<b>13,517</b>	24,922
應佔之溢利減虧損			
聯營公司		<b>12,437</b>	(51,303)
共同控制企業		<b>15,008</b>	12,933
除稅前溢利／(虧損)		<b>210,153</b>	(111,681)
稅項	6	<b>(26,978)</b>	(8,351)
年內溢利／(虧損)		<b>183,175</b>	(120,032)
歸屬予：			
本公司股東		<b>186,304</b>	(111,394)
少數股東權益		<b>(3,129)</b>	(8,638)
		<b>183,175</b>	(120,032)
年內本公司股東應佔溢利／(虧損)			
之每股盈利／(虧損)			
— 基本	7	<b>13.33港仙</b>	(7.99)港仙
— 攤薄	7	<b>13.26港仙</b>	(7.99)港仙
股息	8	<b>16,787</b>	—

## 綜合全面收益表

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
年內溢利／(虧損)	<u>183,175</u>	<u>(120,032)</u>
其他全面收益／(虧損)		
－可供出售財務資產之公平值收益／(虧損)	58,837	(256,899)
－重估資產之遞延稅項影響	－	72
－出售附屬公司而確認之匯兌儲備	(5,597)	－
－匯兌差異	7,802	14,116
－應佔一聯營公司收購後之儲備	90,318	(99,625)
年內其他全面收益／(虧損)	<u>151,360</u>	<u>(342,336)</u>
年內全面收益／(虧損)總額	<u>334,535</u>	<u>(462,368)</u>
歸屬予：		
本公司股東	336,513	(454,062)
少數股東權益	(1,978)	(8,306)
	<u>334,535</u>	<u>(462,368)</u>

## 綜合資產負債表

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
無形資產		4,573	3,393
物業、機器及設備		203,290	76,567
投資物業		73,378	47,897
租賃土地及土地使用權		263,846	260,646
聯營公司投資		370,845	261,715
共同控制企業投資		151,118	157,056
遞延稅項資產		3,415	2,053
可供出售財務資產		193,526	134,689
貸款及墊款		11,497	27,457
		<b>1,275,488</b>	<b>971,473</b>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		72,864	90,027
待售物業		53,426	—
租賃土地及土地使用權		86,886	129,065
存貨		718	5,885
貸款及墊款		311,784	85,040
應收賬款	9	318,576	134,496
其他應收賬款、預付款項及押金		55,162	41,614
可收回稅項		—	4,107
按公平值作損益處理之財務資產		280,291	110,020
銀行存款		155,563	153,099
現金及現金等價物		672,278	935,710
		<b>2,007,548</b>	<b>1,689,063</b>
<b>流動負債</b>			
應付及其他應付賬款	10	477,292	234,390
應付稅項		34,681	28,306
借貸		3,407	3,402
		<b>515,380</b>	<b>266,098</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,492,168</b>	<b>1,422,965</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,767,656</b>	<b>2,394,438</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		7,703	702
借貸		11,357	—
		<b>19,060</b>	<b>702</b>
<b>資產淨值</b>		<b>2,748,596</b>	<b>2,393,736</b>
<b>權益</b>			
股本		279,783	279,277
儲備		2,377,848	2,040,134
本公司股東應佔股本及儲備		2,657,631	2,319,411
少數股東權益		90,965	74,325
<b>權益總額</b>		<b>2,748,596</b>	<b>2,393,736</b>

附註：

若干比較數字經已重新分類，以與本年度之呈列方式相符一致，請參閱附註2。

## 1. 一般資料

第一上海投資有限公司(「本公司」)及其附屬公司、聯營公司和共同控制企業(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。

第一上海投資有限公司之綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「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。

若干比較數字經已重新分類，以與本年度之呈列方式相符一致。與開發中物業相關之租賃土地及土地使用權，價值為129,065,000港元，已於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表內從非流動資產重新分類至流動資產。此舉對二零零八年一月一日之綜合資產負債表並無財務影響。

### 會計政策變動及披露

#### (a) 本集團採納之準則及對現行準則之修訂及修改

本集團於二零零九年一月一日採納下列準則及對現行準則之修訂及修改：

- 香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表的呈列」。本集團選擇呈列兩份報表：損益表及全面收益表。本綜合財務報表已根據經修訂披露要求編製。比較資料經已重列，以便符合修訂之準則。由於會計政策變動僅影響呈列方式，故對每股盈利並無影響；
- 香港會計準則第23號(經修訂)「借貸成本」。本集團已於二零零九年一月一日採納此準則，並將收購、興建或生產合資格資產之直接應佔借貸成本資本化，作為該資產之部分成本；

- 香港會計準則第40號(修訂本)「投資物業」。在興建中或開發中以供日後作投資物業使用的物業屬於香港會計準則第40號的範圍。採納香港會計準則第40號(修訂本)對本集團之綜合財務報表並無重大影響；
- 香港財務報告準則第2號(修訂本)「以股份為基礎的付款」。本集團已於二零零九年一月一日採納此準則，規定歸屬條件僅為服務條件及績效條件。以股份為基礎的付款之其他特性則並非歸屬條件。此修訂對本集團之財務報表並無重大影響；
- 香港財務報告準則第7號(修訂本)「金融工具：披露」。本集團已於二零零九年一月一日採納此準則，並按公平值計量級別架構披露公平值計量。由於會計政策變動僅須作出額外披露，故對每股盈利並無影響；及
- 香港財務報告準則第8號「營運分部」。本集團已於二零零九年一月一日採納此準則，規定分部資料以用於內部匯報方式相同之基準呈列。有關分部資料之詳情呈列於附註3。

(b) 尚未生效而本集團尚未採納之準則及對現行準則之修訂、修改及詮釋

以下為已公佈的準則及對現行準則之修訂、修改及詮釋，而本集團必須於二零一零年一月一日或以後開始之會計期間，或較後期間採納，惟本集團並無提早採納：

於下列日期或以後  
開始之會計期間生效

• 香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表的呈列；	二零一零年一月一日
• 香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表；	二零一零年一月一日
• 香港會計準則第17號(修訂本)	租賃；	二零一零年一月一日
• 香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露；	二零一一年一月一日
• 香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表；	二零零九年七月一日
• 香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類；	二零一零年二月一日
• 香港會計準則第38號(修訂本)	無形資產；	二零零九年七月一日
• 香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量 — 合資格對沖項目；	二零零九年七月一日
• 香港財務報告準則第1號 (經修訂)	首次採納香港財務報告準則；	二零零九年七月一日
• 香港財務報告準則第1號 (修訂本)	首次採納香港財務報告準則 — 對首次採納者之新增豁免；	二零一零年一月一日
• 香港財務報告準則第2號 (修訂本)	集團以現金結算以 股份為基礎的付款之交易；	二零一零年一月一日
• 香港財務報告準則第3號 (經修訂)	企業合併；	二零零九年七月一日
• 香港財務報告準則第5號 (修訂本)	持作出售之非流動資產 及已終止經營業務；	二零一零年一月一日
• 香港財務報告準則第9號	金融工具；	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17號	向擁有人分派非現金 資產；及	二零零九年七月一日
• 香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債	二零一零年七月一日

本集團已開始就採納以上新訂準則及對現行準則之修訂、修改及詮釋所產生之有關影響進行評估。本集團尚未能確定會否對本集團之會計政策及財務報表之呈列帶來重大影響。

此外，香港會計師公會亦根據其二零零八年十月及二零零九年五月之年度改進項目頒佈多項對現行準則之修訂，其中若干項目於二零零九年尚未生效。本集團並無提早採納該等修訂，且預期不會對本集團之業績及財務狀況造成重大財務影響。

### 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點劃分。

(a) 營運分部

	證券投資 二零零九年 港幣千元	企業融資及 股票經紀 二零零九年 港幣千元	物業開發 二零零九年 港幣千元	物業投資 及酒店 二零零九年 港幣千元	直接投資 二零零九年 港幣千元	集團 二零零九年 港幣千元
損益表						
營業額	<u>106,098</u>	<u>240,153</u>	<u>231,563</u>	<u>3,952</u>	<u>64,910</u>	<u>646,676</u>
分部業績	<u>102,925</u>	<u>61,285</u>	<u>61,291</u>	<u>5,167</u>	<u>(11,630)</u>	<u>219,038</u>
未分配營運開支淨額						<u>(49,847)</u>
營運溢利						169,191
財務收入淨額						13,517
應佔之溢利減虧損						
— 聯營公司	-	-	-	-	12,437	12,437
— 共同控制企業	-	-	-	9,877	5,131	15,008
除稅前溢利						210,153
稅項						<u>(26,978)</u>
年內溢利						<u>183,175</u>
資產負債表						
分部資產	293,817	905,345	548,924	444,833	359,126	2,552,045
聯營公司投資	-	-	-	-	370,845	370,845
共同控制企業投資	-	-	-	122,632	28,486	151,118
遞延稅項資產						3,415
企業資產						<u>205,613</u>
資產總值						<u>3,283,036</u>

註： 營運分部間並無任何銷售。



	證券投資 二零零八年 港幣千元	企業融資及 股票經紀 二零零八年 港幣千元	物業開發 二零零八年 港幣千元	物業投資 及酒店 二零零八年 港幣千元	直接投資 二零零八年 港幣千元	集團 二零零八年 港幣千元
<b>損益表</b>						
營業額	<u>(110,975)</u>	<u>213,294</u>	<u>-</u>	<u>4,486</u>	<u>91,897</u>	<u>198,702</u>
分部業績	<u>(104,131)</u>	<u>66,835</u>	<u>(11,270)</u>	<u>(168)</u>	<u>(15,548)</u>	<u>(64,282)</u>
未分配營運開支淨額						<u>(33,951)</u>
營運虧損						(98,233)
財務收入淨額						24,922
應佔之溢利減虧損						
— 聯營公司	51	-	-	-	(51,354)	(51,303)
— 共同控制企業	-	-	-	13,592	(659)	12,933
除稅前虧損						(111,681)
稅項						<u>(8,351)</u>
年內虧損						<u>(120,032)</u>
<b>資產負債表</b>						
分部資產	136,100	610,491	550,001	282,365	380,132	1,959,089
聯營公司投資	-	-	-	-	261,715	261,715
共同控制企業投資	-	-	-	134,378	22,678	157,056
可收回稅項						4,107
遞延稅項資產						2,053
企業資產						<u>276,516</u>
資產總值						<u>2,660,536</u>

註： 營運分部間並無任何銷售。



(b) 地區分部

	香港 二零零九年 港幣千元	中國大陸及其他 二零零九年 港幣千元	本集團 二零零九年 港幣千元
營業額	<u>342,403</u>	<u>304,273</u>	<u>646,676</u>
非流動資產*	<u>431,882</u>	<u>646,665</u>	<u>1,078,547</u>
	香港 二零零八年 港幣千元	中國大陸及其他 二零零八年 港幣千元	本集團 二零零八年 港幣千元
營業額	<u>107,531</u>	<u>91,171</u>	<u>198,702</u>
非流動資產*	<u>329,501</u>	<u>505,230</u>	<u>834,731</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／(虧損)淨額

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
出售附屬公司權益之收益	53,246	—
可供出售財務資產減值	—	(2,695)
投資物業公平值淨收益	<u>13,075</u>	<u>1,521</u>
	<u>66,321</u>	<u>(1,174)</u>

## 5. 營運溢利／(虧損)

營運溢利／(虧損)於計入及扣除以下後列賬：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
計入		
外匯淨收益	<u>1,623</u>	<u>16,515</u>
扣除		
折舊	8,098	9,531
攤銷租賃土地及土地使用權	6,562	6,593
集裝箱運輸及貨運代理服務之直接支出	21,526	31,718
存貨成本	7,234	22,697
已售物業成本	192,295	–
證券經紀佣金及相關費用	32,946	34,722
印花稅及其他交易成本	57,634	37,975
員工成本	132,877	135,986
土地及樓宇之營運租賃租金	8,304	9,220
核數師薪酬		
審核及審核相關工作		
– 本公司核數師	1,813	2,081
– 其他核數師	734	598
非審核服務 – 本公司核數師	584	243
呆賬撥備	16,169	11,517
舊貨撥備	3,329	3,712
物業、機器及設備減值	344	5,670
出售物業、機器及設備之淨虧損	<u>820</u>	<u>285</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% (二零零八年：16.5%) 提撥準備。海外溢利之稅款，則按照本年度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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	10,241	8,122
往年度過度準備	(205)	(1,215)
海外稅項		
本年度	12,570	1,347
往年度過度準備	–	(455)
遞延稅項	4,372	552
稅項支出	<u>26,978</u>	<u>8,351</u>

## 7. 每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據集團之股東應佔溢利港幣186,304,000元(二零零八年：集團之股東應佔虧損港幣111,394,000元)計算。每股基本盈利／(虧損)乃按年內已發行股份之加權平均數1,397,749,340股(二零零八年：1,394,749,571股)而計算。

本公司於年內有尚未行使的購股權可發行具潛在攤薄影響的普通股。根據尚未行使購股權所附認購權的貨幣價值計算，以釐定原可按公平值(按本公司股份平均市價釐定)收購的股份數目。每股攤薄盈利乃按調整未行使普通股加權平均數至假設兌換7,235,172股具潛在攤薄影響的普通股計算。

二零零八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

董事局建議派發末期股息每股普通股港幣0.012元(二零零八年：港幣零元)，合共港幣16,787,000元(二零零八年：港幣零元)。有關股息將於本公司二零一零年五月二十四日舉行之股東週年大會上提呈股東批准。本財務報表並無反映此應付末期股息。

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
擬派末期股息，每股普通股港幣0.012元 (二零零八年：港幣零元)	<b>16,787</b>	—

## 9. 應收賬款

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應收證券經紀及香港中央結算有限公司賬項	<b>54,466</b>	24,172
應收證券客戶賬款	<b>198,909</b>	46,345
應收賬款	<b>80,395</b>	69,697
應收票據	—	1,587
	<b>333,770</b>	141,801
減值撥備	<b>(15,194)</b>	(7,305)
	<b>318,576</b>	134,496

所有應收賬款須於一年內或按的要求償還。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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
0至30日	312,254	116,593
31至60日	2,286	5,354
61至90日	2,489	3,381
超過90日	1,547	9,168
	<u>318,576</u>	<u>134,496</u>

## 10. 應付及其他應付賬款

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應付證券客戶賬款	287,597	63,458
應付賬款	<u>66,756</u>	<u>30,350</u>
應付賬款總值	354,353	93,808
預收客戶墊款	20,140	85,017
應計費用及其他應付賬款	<u>102,799</u>	<u>55,565</u>
	<u>477,292</u>	<u>234,390</u>

所有應付及其他應付賬款須於一年內或按要求償還，本集團之應付及其他應付賬款之公平值與賬面值相若。

應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
0至30日	348,649	65,021
31至60日	3,713	1,126
61至90日	370	840
超過90日	1,621	26,821
	<u>354,353</u>	<u>93,808</u>

## 11. 承擔

(a) 租賃土地及土地使用權、開發中物業以及物業、機器及設備之資本承擔：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已訂約但未撥備	<u>207,655</u>	<u>290,342</u>
已授權但未訂約	<u>1,109,590</u>	<u>740,627</u>

(b) 營運租賃承擔

本集團有關物業、機器及設備以及投資物業之不可撤銷之營運租賃於未來最低租賃應收總額如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
不遲於一年	3,187	2,682
遲於一年但不遲於五年	7,354	3,340
五年以上	<u>223</u>	<u>335</u>
	<u>10,764</u>	<u>6,357</u>

本集團有關物業、機器及設備以及租賃土地及土地使用權之不可撤銷之營運租賃於未來最低租賃應付總額如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
不遲於一年	7,297	7,359
遲於一年但不遲於五年	<u>3,939</u>	<u>4,737</u>
	<u>11,236</u>	<u>12,096</u>

## 業務回顧

儘管我們的經濟無法擺脫全球金融危機的影響，全球金融市場自二零零九年首季以來似乎從週期最壞點獲得強勁反彈。各國政府採取的有力措施明顯提高市場流動性和投資者信心。總體經濟重新趨於穩定，金融市場亦顯示出反彈跡象。中國市場迅速趨於好轉，中國國內生產總值增長率超過目標達到8.7%。於二零零九年年底，中國大陸的出口甚至出現反彈性增長，結束了自經濟下滑以來出現的負增長。

受惠於中國大陸的良好勢頭，香港的經濟狀況亦顯著改善。由於對中國資本市場回復信心，充足的流動性使金融市場尤其活躍。年內，香港股票市場集資活動大幅增加，股價亦不斷攀升。本集團的業務集中於金融服務及物業開發行業，因而能夠受惠於這次經濟復甦。於二零零九年，本集團之本公司股東應佔綜合溢利淨額約港幣186,000,000元，而二零零八年虧損淨額約為港幣111,000,000元。此令人鼓舞的業績主要由金融服務業務因投資氣氛上漲以及對我們的經紀及企業融資服務的強勁需求而作出貢獻。此外，本集團能夠把握市場商機，并能從中國大陸的物業開發業務中獲利。由於證券投資利潤及住宅物業銷售增加，本集團的綜合營業額從二零零八年的港幣199,000,000元倍升至二零零九年的港幣647,000,000元。

本集團的資產淨值總額由二零零八年約港幣2,394,000,000元增加15%至二零零九年的約港幣2,749,000,000元，這主要歸因於本年度令人滿意的業績，以及對一間聯營公司的投資及對申銀萬國(香港)有限公司上市股份的間接投資之估值增加所致。

本集團貼緊其策略計劃，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

跟隨全球金融市場走勢，由於全球金融表現並不明朗，以及出於對經濟衰退的擔憂，香港股票市場開始時處於下跌，恒生指數於二零零九年三月跌至本年度最低的11,344點。由於經濟初步出現穩定跡象，且資金大量湧入香港，恒生指數於二零零九年十二月三十一日飆升至21,872點，相當於從最低點反彈92%。儘管下半年證券交易活動回升，每日平均市場成交額仍下降10%至約港幣996億元。股票市場集資活動頻繁，所籌資金總額增加逾50%至約港幣6,420億元。香港於二零零九年成為全球最大的集資市場。由於股價飆升，市場總市值增加73%至約港幣17.9萬億元。

受益於活躍的市場成交，我們的金融服務業務在爭取客戶需求方面相當成功，範圍包括證券經紀、包銷以及企業融資活動。我們的證券投資亦因市價回彈而獲益匪淺。本集團自金融服務業務錄得顯著增長，營運收益約為港幣164,000,000元，二零零八年則為營運虧損約港幣37,000,000元。營業額上升約238%，主要受惠於易受市場狀況影響的證券投資業務以及證券經紀及包銷業務。總孖展融資規模大幅擴充252%，反映出市場成交量的增長及投資者對中國資本市場的信心大增。

因二零零八年第四季度爆發次按危機，企業融資活動在二零零九年上半年遭受不利影響。然而，於二零零九年，我們的企業融資部，作為金融顧問領域的活躍從業者，完成32項企業顧問交易，並受聘六家上市公司提供循規顧問服務。據彭博社稱，於二零零九年上半年，按交易量計算，我們的企業融資部在香港及中國大陸併購融資顧問中排名第六。於二零零九年七月，我們成功地為志高控股有限公司(股份代號：0449)的首次公開招股擔任聯席經辦人，籌集資金約港幣1.89億元。於二零零九年十二月下旬，我們成功地為摩比發展有限公司(股份代號：0947)及譚木匠控股有限公司(股份代號：0837)的兩項首次公開招股擔任保薦人，分別籌集資金約港幣6.55億元及港幣1.61億元。於二零零九年十二月三十一日，志高控股有限公司、摩比發展有限公司及譚木匠控股有限公司的市值分別約為港幣27.74億元、港幣23.6億元及港幣10.83億元。

為夯實我們在金融服務市場的市場地位，本集團將不懈拓展產品種類，進一步完善網上證券交易平台。目前市場狀況挑戰重重，我們還會繼續將工作重心放在就併購提供融資顧問服務業務及其他企業交易上。我們亦秉承一貫策略，在金融顧問服務業務之外，不斷物色為首次公開招股項目擔任保薦人之機會。

## 物業及酒店

年內，中國大陸的市場交易量和房價均較二零零八年急劇上升，一線城市情況尤甚。然而，作為政策敏感行業，物業開發業務仍然多變。中央政府繼續採取積極財政政策、適度寬鬆貨幣政策及一系列擴大內需政策以穩定經濟狀況。另一方面，為抑制過熱的物業市場，中央政府自二零零九年下半年以來推出一系列針對物業市場的緊縮措施，抑制了大多數主要城市的市場交易量。

本集團的策略是繼續在快速發展的中國大陸二線城市開發物業，尤其在長江三角洲地區。我們繼續專門發展及營運物業之項目包括商務中心、酒店、服務式公寓及消閒渡假村。



於二零零九年，本集團物業開發業務確認的樓面面積和營業額分別約為39,000平方米和港幣232,000,000元，主要歸於江蘇昆山項目。年內產生的資本開支約為港幣407,000,000元。

於二零零九年八月三十一日，本集團出售其兩間持有兩幅位於昆山市之土地的全資附屬公司之全部股權，現金代價為港幣108,000,000元。此交易已完成，本集團報收出售收益淨額約港幣33,000,000元。

為滿足開發要求，本集團繼續增加土地儲備，並於二零零九年十一月透過收購安徽省黃山一幅新土地初次涉足該地發展。本集團目前的開發項目有六個，總樓面面積約為411,000平方米，概述如下：

位置	產品性質	預計完成日期 (年)	本集團應佔 權益百分比	合計總 樓面面積 (平方米)	二零零九年 已售面積 (平方米)	累計 已售面積 (平方米)
上海張江	辦公室及商業	已竣工	50%	56,000	-	27,000
江蘇昆山	住宅	已竣工	70%	55,000	39,000	39,000
江蘇無錫	酒店、商業及公寓	二零一一	100%	92,000	-	-
江蘇無錫	辦公室及工業					
- 第一期		二零一零	70%	33,000	-	-
- 第二期		二零一二	70%	59,000	-	-
安徽黃山	住宅及消閒渡假村	二零一二	100%	52,000	-	-
廣東中山	住宅及消閒渡假村	二零一二	80%	64,000	-	-
<b>總計</b>				<b>411,000</b>	<b>39,000</b>	<b>66,000</b>

## 直接投資

本集團直接投資的業績仍然受到全球經濟危機的影響。儘管市場環境已好轉，但仍可能面臨過熱經濟的威脅和政府撤銷刺激措施的影響。本集團在管理股權投資組合時仍保持高度謹慎。

中國資本(控股)有限公司(「中國資本」)仍為我們的直接投資業務之主要投資公司，年內其表現輕微復甦，其包括空中網有限公司、山東魯抗醫藥股份有限公司和兩個私人證券基金在內等資產之價格均錄得上升。於二零零九年，本集團應佔中國資本之溢利淨額及投資儲備增長分別約港幣9,000,000元及港幣90,000,000元。

## 展望

二零零九年的市場狀況令人鼓舞，但仍面臨不可預期的挑戰。由於政府撤銷刺激政策的影響並不明朗，且市場普遍擔憂通脹來臨，因此全球總體經濟的復甦仍有限。然而，鑒於市場普遍對中國大陸的經濟有信心，且中央政府採取有力措施，本集團對金融和物業市場的前景表示審慎樂觀。

憑藉品牌知名度及業務網絡，本集團將繼續平穩地在香港及中國大陸擴展其金融服務及物業開發業務。我們將繼續監察市場潛在需求，提升產品及服務質素，善用專業團隊及盡量改善營運效益，以加強市場滲透，進行整合並把握未來商機。與此同時，我們將採取積極審慎的方式，繼續進行策略性直接投資項目，為本公司及股東帶來最理想之回報。

## 管理層論述及分析

### 業績

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股東應佔溢利淨額及每股基本盈利分別約港幣186,000,000元及港幣13.33仙，而二零零八年本公司股東應佔虧損淨額及每股基本虧損則分別約港幣111,000,000元及港幣7.99仙。本集團之營業額約港幣647,000,000元，較二零零八年上升225%。

### 本集團公司之重大收購及出售

於二零零九年八月三十一日，本集團出售其兩間持有兩幅位於昆山市之土地的全資附屬公司之全部股權，現金代價為港幣108,000,000元。此交易已完成，本集團報收出售收益淨額約港幣33,000,000元。

於二零零九年十一月二十日，本集團收購黃山匯中房地產開發有限公司(一間房地產開發公司，持有一幅位於安徽省黃山總面積約為52,000平方米之土地)之全部股權，現金代價淨額約為港幣14,000,000元。

於二零零九年，本集團終止將其於長春一汽四環怡東儀錶有限公司(「四環怡東」)之55%股權綜合入賬。四環怡東主要從事汽車零部件製造業務。此業務一直處於經營虧損狀態，為免給股東造成更大損失，本集團決定開始對四環怡東進行清盤，並於二零零九年因廢棄此投資而報收賬務收益約港幣21,000,000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的資金需要。因應各項投資項目及金融服務業務的不同需要，我們亦會因時制宜向銀行申請貸款。於二零零九年十二月三十一日，本集團已向銀行借取了約港幣15,000,000元(二零零八年：港幣3,000,000元)之貸款；同時持有現金儲備約港幣828,000,000元(二零零八年：港幣1,089,000,000元)。資本負債比率(總借款對股東資金)則為0.5% (二零零八年：0.1%)。於二零零九年十二月三十一日，於「按公平值作損益處理之財務資產」之投資約為港幣280,000,000元(二零零八年：港幣110,000,000元)。

本集團之主要業務均以港元及人民幣為交易及記賬貨幣。我們預期人民幣將保持平穩發展。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為港幣224,000,000元(二零零八年：港幣59,000,000元)之物業及租賃土地及土地使用權及約港幣15,000,000元(二零零八年：港幣31,000,000元)之定期存款為銀行貸款及一般銀行融資額作出抵押。於結算日，已使用之銀行融資額約為港幣11,000,000元(二零零八年：港幣16,000,000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。於二零零九年十二月三十一日，與該等擔保有關於或然負債總額約為港幣166,000,000元(二零零八年：港幣零元)。

## 僱員

於二零零九年十二月三十一日，本集團僱用了459名員工，其中346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：醫療計劃、定額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訓練課程。本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之員工成本約為港幣133,000,000元(二零零八年：港幣136,000,000元)。

## 股息

於二零零九年，董事局建議不派發中期股息(二零零八年：港幣零元)。

董事局建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.012元(二零零八年：港幣零元)，合共港幣16,787,000元(二零零八年：港幣零元)，連同派付之中期股息則合共為港幣16,787,000元(二零零八年：港幣零元)。

## 購買、出售或贖回本公司股份

本公司於截至二零零九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。

## 審閱財務報表

董事局審核委員會於一九九八年十二月二十七日成立。審核委員會由非執行董事郭琳廣先生銅紫荊星章，太平紳士及四位獨立非執行董事吳家瑋教授、劉吉先生、俞啟鎬先生及周小鶴先生組成。審核委員會乃作為董事局之顧問，並向董事局提供推薦意見。本財政年度舉行三次會議。截至二零零九年十二月三十一日止年度，審核委員會已審閱年度及中期綜合財務報表(包括本集團所採納之會計原則及慣例)，並認為該等報告乃根據適用會計準則及規定編製。審核委員會亦已與集團獨立顧問討論，其認為本集團之內部監控系統具有成效，且本集團已就其財政、營運、法定規章及風險管理採納必要之監控機制。

## 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年六月三十日成立。薪酬委員會包括三名獨立非執行董事吳家瑋教授、俞啟鎬先生及周小鶴先生，及一名執行董事勞元一先生。薪酬委員會之成立旨在審批董事及高級管理層之薪酬福利組合，包括薪金、花紅計劃及其他長期獎勵計劃之條款。

## 符合企業管治常規守則

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司一直應用載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之企業管治常規守則(「企業管治守則」)之原則，並遵守其所有適用之守則，惟與企業管治守則之守則條文第A.2.1條有所偏離者除外。

根據此守則規定，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。

## 遵從標準守則

本公司已採納上市規則附錄10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，本公司確認所有董事均遵守標準守則之要求。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一零年五月十七日(星期一)至二零一零年五月二十四日(星期一)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲獲得派發有待於股東週年大會上批准之末期股息，最遲須於二零一零年五月十四日(星期五)下午四時三十分以前，將有關股票及過戶文件送達本公司之股份登記及過戶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，辦理登記手續。

## 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。而載有上市規則之所有所需資料的本公司二零零九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，二零一零年四月九日