

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。



二零二四年度全年業績公告

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」)截至二零二四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	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
營業額	3	390,386	312,875
銷售成本		(170,506)	(105,441)
毛利		219,880	207,434
其他收益／(虧損)淨額	4	58,616	(555)
銷售、一般及行政費用		(252,541)	(269,180)
營運溢利／(虧損)	5	25,955	(62,301)
財務收入		88,533	104,741
財務成本		(28,258)	(36,472)
財務收入淨額		60,275	68,269
除稅前溢利		86,230	5,968
稅項	6	(8,016)	(15,837)
年內溢利／(虧損)		78,214	(9,869)
歸屬予：			
本公司股東		77,974	(10,629)
非控制性權益		240	760
		78,214	(9,869)
年內本公司股東應佔溢利／(虧損)之 每股盈利／(虧損)			
—基本	7	3.56 港仙	(0.65) 港仙
—攤薄	7	3.56 港仙	(0.65) 港仙

綜合全面收益表

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年內溢利／(虧損)	<u>78,214</u>	<u>(9,869)</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		
－出售附屬公司而確認之匯兌儲備	(20,598)	－
－匯兌差異	(33,825)	6,685
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 財務資產之公平值收益／(虧損)	98,177	(12,390)
－匯兌差異	<u>(1,493)</u>	<u>1,690</u>
年內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	<u>42,261</u>	<u>(4,015)</u>
年內全面收益／(虧損)總額	<u>120,475</u>	<u>(13,884)</u>
歸屬予：		
本公司股東	121,728	(16,334)
非控制性權益	<u>(1,253)</u>	<u>2,450</u>
	<u>120,475</u>	<u>(13,884)</u>

綜合資產負債表

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
	附註	
非流動資產		
無形資產	1,726	1,726
物業、機器及設備	404,590	443,176
使用權資產	13,038	29,128
投資物業	577,806	601,279
租賃土地及土地使用權	32,853	34,617
開發中物業	130,833	133,695
遞延稅項資產	223	175
按公平值作其他全面收益處理之 財務資產	126,391	28,214
其他非流動預付款項及押金	1,922	4,552
	<u>1,289,382</u>	<u>1,276,562</u>
非流動資產總值	<u>1,289,382</u>	<u>1,276,562</u>
流動資產		
存貨	344,623	369,320
貸款及墊款	1,082,226	938,662
應收賬款	9 253,993	257,937
其他應收賬款、預付款項及押金	45,710	50,586
可收回稅項	7,348	7,574
按公平值作損益處理之財務資產	8,198	7,934
銀行存款	5,640	1,112
客戶信託銀行結餘	1,726,732	2,355,177
現金及銀行結餘	284,650	340,622
	<u>3,759,120</u>	<u>4,328,924</u>
分類為持有待售之資產	-	11,296
	<u>3,759,120</u>	<u>4,340,220</u>
流動資產總值	<u>3,759,120</u>	<u>4,340,220</u>

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
流動負債			
應付及其他應付賬款	10	2,264,679	2,853,093
應付稅項		41,353	40,876
租賃負債		8,018	13,278
借貸		77,278	135,656
		<u>2,391,328</u>	<u>3,042,903</u>
分類為持有待售之負債		-	8,512
流動負債總值		<u>2,391,328</u>	<u>3,051,415</u>
流動資產淨值		<u>1,367,792</u>	<u>1,288,805</u>
資產總值減流動負債		<u>2,657,174</u>	<u>2,565,367</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		65,201	67,997
租賃負債		5,138	16,487
借貸		30,009	48,321
其他非流動負債		798	876
非流動負債總值		<u>101,146</u>	<u>133,681</u>
資產淨值		<u>2,556,028</u>	<u>2,431,686</u>
權益			
股本		1,265,591	1,265,591
儲備		1,222,294	1,100,566
本公司股東應佔股本及儲備		2,487,885	2,366,157
非控制性權益		68,143	65,529
權益總額		<u>2,556,028</u>	<u>2,431,686</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、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二零二四年及二零二三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二零二三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二零二四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。

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(修訂本)，負債分類為流動或非流動
- 香港會計準則第1號(修訂本)，附帶契諾的非流動負債
- 香港財務報告準則第16號(修訂本)，售後租回的租賃負債
- 香港詮釋第5號(經修訂)，財務報表的呈報—借款人對載有按要求償還條款之定期貸款之分類
- 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)，供應商融資安排

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。

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 二零二四年 港幣千元	物業開發 二零二四年 港幣千元	物業投資及 酒店 二零二四年 港幣千元	其他業務 二零二四年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
損益表					
營業額	<u>168,567</u>	<u>67,624</u>	<u>151,380</u>	<u>2,815</u>	<u>390,386</u>
分部業績	<u>30,898</u>	<u>(12,210)</u>	<u>(16,954)</u>	<u>66,208</u>	<u>67,942</u>
未分配營運開支淨額					<u>(41,987)</u>
營運溢利					<u>25,955</u>
財務收入淨額					<u>60,275</u>
除稅前溢利					<u>86,230</u>
資產負債表					
分部資產	<u>3,264,355</u>	<u>533,038</u>	<u>1,048,578</u>	<u>175,338</u>	<u>5,021,309</u>
可收回稅項					<u>7,348</u>
遞延稅項資產					<u>223</u>
企業資產					<u>19,622</u>
資產總值					<u>5,048,502</u>
其他資料					
折舊及攤銷	<u>8,895</u>	<u>340</u>	<u>25,783</u>	<u>3,321</u>	<u>38,339</u>

附註：營運分部間並無任何銷售。

	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>
除稅前溢利					<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					<u>7,574</u>
遞延稅項資產					<u>175</u>
分類為持有待售之資產					<u>11,296</u>
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	<u>9,325</u>	<u>404</u>	<u>27,510</u>	<u>4,725</u>	<u>41,964</u>
物業、機器及設備減值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22,916</u>	<u>-</u>	<u>22,916</u>

附註：營運分部間並無任何銷售。

(b) 地區分部

	香港 二零二四年 港幣千元	中國 二零二四年 港幣千元	法國 二零二四年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
營業額	<u>170,471</u>	<u>153,817</u>	<u>66,098</u>	<u>390,386</u>
非流動資產*	<u>84,079</u>	<u>834,318</u>	<u>244,371</u>	<u>1,162,768</u>

	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>

* 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. 其他收益／(虧損)淨額

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
出售投資物業之(虧損)／收益	(9)	5
出售附屬公司之收益淨額	65,104	—
出售物業、機器及設備之收益／(虧損)淨額	42	(373)
無形資產減值	—	(400)
物業、機器及設備減值	—	(22,916)
投資物業之公平值(虧損)／收益	(4,149)	20,687
外匯淨(虧損)／收益	(2,372)	2,442
	<u>58,616</u>	<u>(555)</u>

5. 營運溢利／(虧損)

營運溢利／(虧損)於扣除／(計入)以下後列賬：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
折舊	36,824	40,432
攤銷租賃土地及土地使用權	1,515	1,532
已售物業成本	60,442	9,667
財務資產之減值(撥回)／虧損淨額	(10,956)	4,456
證券經紀佣金及相關費用	22,297	19,633
員工成本	207,665	203,051
訴訟相關費用	4,593	5,025
核數師薪酬		
審計及審計相關工作		
—本公司核數師	2,028	2,305
—其他核數師	1,020	907
非審計服務—本公司核數師	659	593

6. 稅項

在綜合損益表支銷／(計入)之稅項如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	4,522	3,953
往年度過度撥備	(59)	(59)
海外稅項		
本年度	1,040	1,173
往年度過度撥備	(3)	(61)
土地增值稅		
本年度	3,057	3,035
遞延稅項	(541)	7,796
稅項支出	8,016	15,837

7. 每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據本集團之股東應佔溢利約港幣77,974,000元(二零二三年：股東應佔虧損約港幣10,629,000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2,190,679,905股(二零二三年：1,643,652,986股)而計算。

每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(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二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二三年：港幣零元)。

9. 應收賬款

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應收證券經紀及結算所賬項	156,763	184,730
應收證券客戶賬項	93,129	64,429
應收賬款-其他	5,200	9,261
	<u>255,092</u>	<u>258,420</u>
虧損撥備	(1,099)	(483)
	<u>253,993</u>	<u>257,937</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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
0至30日	253,337	255,655
31至60日	250	491
61至90日	133	310
超過90日	273	1,481
	<u>253,993</u>	<u>257,937</u>

10. 應付及其他應付賬款

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應付證券經紀及交易商賬項	45,008	42,631
應付證券客戶及結算所賬項	1,873,279	2,422,342
應付賬款	<u>163,743</u>	<u>137,294</u>
應付賬款總值	2,082,030	2,602,267
合約負債	13,717	83,886
應計費用及其他應付賬款	<u>168,932</u>	<u>166,940</u>
	<u><u>2,264,679</u></u>	<u><u>2,853,093</u></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1,726,732,000元(二零二三年：港幣2,355,177,000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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
0至30日	9,220	12,089
31至60日	1,801	2,489
61至90日	1,414	1,465
超過90日	<u>151,308</u>	<u>121,251</u>
	<u><u>163,743</u></u>	<u><u>137,294</u></u>

市場回顧

全球經濟於二零二四年受到經濟增長及地緣政治不確定性的綜合影響。在強勁的家庭消費與政府支出支持下，美國仍是全球經濟增長的主要動力，而歐洲則出現溫和復甦。在發達經濟體中，通脹有所緩解，使得各中央銀行能夠降低利率。另一方面，新興市場(尤其於亞洲)亦受益於強勁的本地需求及寬鬆的貨幣政策。然而，地緣政治風險，包括於烏克蘭及中東的戰爭，對投資者信心造成壓力。貿易緊張局勢及供應鏈中斷亦帶來挑戰，美國加徵關稅的威脅，增加了市場的不確定性。儘管面臨該等不利因素，全球金融市場表現出韌性，美國及亞洲的股市在下半年均錄得強勁升幅。

於二零二四年，在國內消費及政府刺激措施推動下，中國經濟實現溫和的增長。面臨的挑戰包括持續的貿易緊張局勢、房地產市場的不穩定性以及人口結構變化導致的勞動力減少。中央政府致力促進創新及綠色技術投資以及控制通貨膨脹。此外，由消費主導經濟的轉型可能會帶來進口增加和對出口依賴度的降低。總體而言，二零二四年的中國經濟格局呈現出在復甦上的努力與結構性轉型之間的平衡，旨在確保長期的可持續發展。

於二零二四年，香港股市經歷了跌宕起伏的一年，儘管波動顯著，但最終以正面的勢頭作結。年初時，由於高利率及地緣政治不確定性對市場造成沉重壓力，導致投資者情緒低迷，成交量萎縮至紀錄低位，單日成交額甚至跌破港幣800億元，反映出投資者信心不足。然而，二零二四年九月出現轉捩點，適逢美國聯邦儲備局宣佈降息，香港銀行迅速跟隨。這一舉措標誌著長期持續高利率週期的結束，為市場帶來了憧憬。此外，中央政府在二零二四年九月宣佈的經濟刺激措施亦顯著提升了市場信心。總體而言，二零二四年是香港股市展現韌性的一年，下半年成交量及投資者情緒均有所回升。然而，香港市場對中國內地經濟政策及全球地緣政治發展的高度依賴，繼續對維持增長帶來風險。

業務回顧

本集團貫徹其具策略性的商業模式，繼續投入人力及資源以致力發展金融服務業務以及物業及酒店業務。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔溢利淨額及每股基本盈利分別為約港幣78,000,000元及3.56港仙，而二零二三年則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。

於二零二四年，由於中國內地經濟增長放緩及全球地緣政治發展，本集團仍然面臨金融市場波動及投資憂慮的挑戰。恒生指數突破18,300點，下半年成交量開始逐步恢復。中央政府推出各項經濟刺激措施，旨在振興資本市場及改善流動性，進一步提振市場信心。該等措施加上預期內需得到改善，使得恒生指數在十月份達致23,000點的高位，單日成交額更創下超過港幣6,200億元的歷史紀錄。儘管下半年市場復甦強勁，但在維持勢頭上仍面臨挑戰。與中國股市的緊密關聯導致市場回調。然而，香港於首次公開招股市場表現仍然亮眼，儘管金額較二零二三年輕微下降3%，香港在全球募資規模中仍然排名第四。金融服務部受益於第四季度市場成交量的顯著上升，經紀佣金收入及孖展貸款利息收入均有所上升。

於二零二四年，中國內地的房地產市場持續面臨巨大壓力，住宅及商業市場的復甦仍然困難。庫存過剩及買家信心疲弱導致主要城市的房價普遍下降。在第四季度，受惠於政府推出的一系列刺激措施，如放寬房地產調控政策及降低利率，但交易水平依然低迷。儘管如此，在若干城市的住宅市場開始顯示出一些回穩的跡象。另一方面，商業物業市場仍然面臨重大挑戰，需求疲弱及融資限制加劇了下行趨勢。無錫項目的物業銷售營業額下跌，同時，投資物業的估值虧損亦在二零二四年間確認。該等影響被(a)黃山項目C期建築工程竣工後，我們的物業銷售有所回升，以及(b)於巴黎的酒店在二零二三年因緊急翻新工程而停業半年後已全面恢復營運而部分抵銷。

財務回顧

概覽

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團實現股東應佔溢利淨額約港幣78,000,000元，較二零二三年錄得股東應佔虧損淨額約港幣11,000,000元而轉虧為盈。二零二四年的轉虧為盈主要由於(i)確認出售附屬公司股權之收益，(ii)黃山項目的建築工程竣工後物業銷售的增加及(iii)位於巴黎的酒店在二零二三年上半年因屋頂緊急翻新計劃臨時關閉後而促使的營運營業額上升。二零二四年下半年，美國聯邦儲備局的降息措施及中央政府宣佈的利好貨幣和財政措施提振投資者信心，為香港股市創造了積極的勢頭。因此，我們的金融服務部在二零二四年的經紀佣金

收入及孖展貸款利息收入均較二零二三年有所增長。股東應佔每股基本盈利為3.56港仙(二零二三年：每股基本虧損為0.65港仙)。本集團總收入約為港幣390,000,000元，較二零二三年增加了25%，主要是由於金融服務業務及物業及酒店業務的增長。本集團的資產淨值總額增加5%，由二零二三年約港幣2,432,000,000元增加至二零二四年的約港幣2,556,000,000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。於二零二四年，金融服務部錄得營運溢利，較二零二三年增加了約三倍，歸因於經紀佣金收入及孖展貸款利息收入增長。

二零二四年，香港金融市場經歷了充滿變化的一年。年初時，投資者情緒低迷，成交量在上半年萎縮至紀錄低位。恒生指數在二零二四年十月達到頂峰23,000點，並在年末收報20,000點，較二零二三年上漲18%。利率下調以及中國政府推出的經濟刺激措施舒緩了風險情緒，香港的首次公開招股市場在二零二四年下半年顯著復甦。因此，就我們的經紀業務範疇，與二零二三年相比，經紀佣金收入及孖展貸款利息收入分別增加了9%及7%。同時，我們的企業融資團隊繼續專注於香港首次公開招股及融資顧問個案。於報告期內，受到激烈的競爭所致，顧問服務收入較二零二三年減少了12%。

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。本集團專注於管理多樣化的現有物業項目組合，包括住宅、服務式公寓、商業辦公室、工業辦公室、酒店及休閒度假酒店。於二零二四年，中國房地產市場仍然面臨巨大壓力。中央政府推出的刺激措施及支持政策在提振買家需求方面發揮關鍵作用。儘管有政府的利好政策，整體投資環境依然審慎，投資者權衡與市場波動及政府政策相關的風險。於二零二四年，物業及酒店部的營運虧損為港幣29,000,000元(二零二三年：虧損港幣28,000,000元)。於二零二四年，無錫項目的物業銷售營業額下跌及投資物業錄得估值虧損。該等影響被於黃山項目的物業銷售及巴黎酒店的營營業額皆有所上升，以及本年度無須對物業、機器及設備作出減值撥備而部分抵銷。

於二零二四年期間，來自物業銷售營業額較二零二三年增加了約四倍。該增長主要來自於二零二四年初竣工的黃山項目，而同時被無錫項目在疲弱市況下的物業銷售量下降而有所抵銷。來年，我們將繼續專注於完成位於無錫及黃山現有的開發項目及物業銷售。

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。其現金收入與去年相若。於二零二四年，本集團持有之投資物業錄得公平值虧損淨額約港幣4,000,000元，而二零二三年則呈報為公平值收益淨額約港幣21,000,000元。

二零二四年酒店及高爾夫球場業務之營業額與二零二三年相比上升了17%，主要是由於二零二三年上半年位於巴黎的酒店因屋頂緊急翻新計劃而暫時關閉。

其他業務

本集團的其他業務部包括不同的直接投資項目。於二零二四年，其他業務部錄得營運收益為港幣66,000,000元，而二零二三年則錄得營運虧損港幣1,000,000元。該顯著增長主要由於二零二四年確認出售附屬公司的收益。

由於本集團專注其內部資源於金融服務業務發展，故於二零二四年概無新的直接投資項目。

展望

二零二五年香港股市的展望審慎樂觀，有望在支持性貨幣政策和中國內地經濟復甦的推動下實現增長。二零二五年全球金融市場預計將面臨機遇與挑戰並存的局面。儘管通脹可能繼續緩和，但地緣政治風險及貿易緊張局勢仍然是主要的不確定性因素。美國預計仍將是全球經濟增長的主要推動力，但其經濟及貿易政策的走勢將至關重要。新興市場(尤其是亞洲)將受益於強勁的本地需求及人口結構優勢。全球利率的下調預計將改善流動性及投資者情緒。香港首次公開招股市場有望持續強勁，香港將繼續吸引來自國內外的公司上市。然而，風險依然存在，包括持續的地緣政治緊張局勢及市場對中國內地經濟政策的高度依賴。中美關係及潛在的貿易摩擦亦可能對市場表現產生不利影響。總體而言，儘管二零二五年香港股市有望實現增長，但其走勢將取決於全球宏觀經濟狀況以及中國內地政策措施的有效性。

中國內地的物業市場預計將繼續面臨壓力，復甦有賴於進一步的政府支持及更廣泛的經濟穩定。儘管二零二四年推出的刺激措施提供了一些緩解，但庫存過剩及買家信心疲弱仍然對市場構成壓力。住宅市場可能會逐步改善，尤其是在一線城市，隨著利率降低及房價下降，購房能力有所提升。然而，商業物業市場預計將面臨持續挑戰，需求疲弱及融資限制依然存在。私營企業仍容易受流動性問題所影響。持續復甦將取決於政府能否有效實施財政及貨幣政策以刺激需求並恢復信心。儘管前景仍不明朗，但倘支持性政策得以維持，我們預計物業市場可能於二零二五年下半年趨於穩定。

重大收購及出售

於二零二四年四月二十六日，本集團與一名獨立第三方已完成出售一間間接非全資附屬公司，即上海中創國際集裝箱儲運有限公司的所有股權及股東貸款，現金代價分別為約人民幣38,000,000元及約人民幣6,000,000元。本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度已錄得出售股權收益約港幣65,000,000元。出售事項的詳情請參閱本公司於二零二三年六月二十九日、二零二三年八月二十五日及二零二四年四月二十九日之公告。

除上述披露外，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二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二三年：港幣零元)。

股東週年大會

本公司將於二零二五年五月二十三日(星期五)舉行股東週年大會(「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

本公司將由二零二五年五月二十日(星期二)至二零二五年五月二十三日(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並於會上投票之股東，期間不會辦理任何股份過戶登記。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二零二五年五月十九日(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

截至二零二四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二零二四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。

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二零二四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二零二四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>)「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，二零二五年三月二十八日