

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
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)

二零零八年度全年業績公佈

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」)截至二零零八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	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額	3	198,702	765,246
銷售成本		(146,580)	(242,372)
毛利		52,122	522,874
其他收益淨額	4	24,586	143,344
銷售及分銷成本		(21,544)	(11,374)
行政費用		(127,637)	(272,857)
營運(虧損)/溢利	5	(72,473)	381,987
財務成本		(838)	(27,537)
應佔之溢利減虧損			
聯營公司		(51,303)	5,579
共同控制企業		12,933	62,360
除稅前(虧損)/溢利		(111,681)	422,389
稅項	6	(8,351)	(43,056)
年內(虧損)/溢利		(120,032)	379,333
歸屬予：			
本公司股東		(111,394)	382,178
少數股東權益		(8,638)	(2,845)
		(120,032)	379,333
年內本公司股東應佔(虧損)/ 溢利之每股(虧損)/盈利			
— 基本	7	(7.99)港仙	29.56港仙
— 攤薄	7	(7.99)港仙	29.11港仙
股息	8	—	41,236

綜合資產負債表

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產			
無形資產		3,393	3,393
物業、機器及設備		76,567	63,567
投資物業		47,897	43,766
租賃土地及土地使用權		389,711	309,498
開發中物業		16,759	15,843
聯營公司投資		261,715	412,881
共同控制企業投資		157,056	140,208
遞延稅項資產		2,053	2,531
可供出售財務資產		134,689	393,934
貸款及墊款		27,457	11,747
		<u>1,117,297</u>	<u>1,397,368</u>
流動資產			
存貨		5,885	13,510
開發中物業		73,268	—
貸款及墊款		85,040	584,070
應收賬款	9	134,496	418,622
其他應收賬款、預付款項及押金		41,614	153,536
可收回稅項		4,107	167
按公平值作損益處理之財務資產		110,020	425,366
銀行存款		153,099	—
現金及現金等價物		935,710	576,981
		<u>1,543,239</u>	<u>2,172,252</u>
流動負債			
應付及其他應付賬款	10	234,390	668,126
應付稅項		28,306	52,978
按公平值作損益處理之財務負債		—	5,632
借貸		3,402	3,217
		<u>266,098</u>	<u>729,953</u>
流動資產淨值		<u>1,277,141</u>	<u>1,442,299</u>
資產總值減流動負債		<u>2,394,438</u>	<u>2,839,667</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		702	700
資產淨值		<u>2,393,736</u>	<u>2,838,967</u>
權益			
股本		279,277	278,293
儲備		2,040,134	2,505,598
本公司股東應佔股本及儲備		2,319,411	2,783,891
少數股東權益		74,325	55,076
權益總額		<u>2,393,736</u>	<u>2,838,967</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、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、企業融資及股票經紀、物業開發、物業投資及酒店、及直接投資及管理。

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。除文義另有說明外，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、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) 在二零零八年已生效之現行準則之修訂及詮釋

- | | |
|---------------------------------|----------------------------|
| – 香港會計準則第39號及
香港財務報告準則第7號之修訂 | 金融資產之重新分類；及 |
| – 香港(國際財務報告詮釋委員會)
– 詮釋第11號 | 香港財務報告準則第2號
– 集團及庫存股份交易 |

(b) 在二零零八年生效但與本集團之營運無關的現行準則之詮釋

以下現行準則之詮釋須於二零零八年一月一日或以後開始之會計期間強制遵從，惟該等詮釋與本集團之營運無關：

- | | |
|-------------------------------|---|
| – 香港(國際財務報告詮釋委員會)
– 詮釋第12號 | 服務特許權安排；及 |
| – 香港(國際財務報告詮釋委員會)
– 詮釋第14號 | 香港會計準則第19號
– 界定福利資產限額、
最低資金要求及兩者之互動關係 |

(c) 尚未生效而本集團亦無提早採納的準則及對現行準則之修訂及修改

以下為已公佈的準則及對現行準則之修訂及修改，而本集團必須在二零零九年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納，但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(經修訂)	財務報表的呈列；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第2號(修訂本)	存貨；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第8號(修訂本)	會計政策、會計估計的 變動和錯誤更正；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第10號(修訂本)	結算日後事項；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第18號(修訂本)	收入；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本；	二零零九年一月一日
– 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28號(修訂本)	於聯營公司之投資；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第31號(修訂本)	於合營企業之權益；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：呈列；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第34號(修訂本)	中期財務報告；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第38號(修訂本)	無形資產；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業；	二零零九年一月一日
– 香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號之修訂	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」及 香港會計準則第27號(修訂本) 「綜合及獨立財務報表－ 於附屬公司、共同控制企業或 聯營公司之投資成本」；	二零零九年一月一日
– 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；	二零零九年七月一日
– 香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的付款之歸屬條件 及註銷；	二零零九年一月一日
– 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；	二零零九年七月一日
– 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露；及	二零零九年一月一日
– 香港財務報告準則第8號	營運分部	二零零九年一月一日

本集團已開始就採納以上新訂準則及對現行準則之修訂及修改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。

(d) 尚未生效亦與本集團之營運無關的對現行準則之修訂及詮釋

以下就現行準則之修訂及詮釋已獲頒佈，且須於二零零九年一月一日或以後開始之本集團會計期間，或較後之期間強制遵從，惟該等修訂及詮釋與本集團之營運無關：

		於下列日期或 以後開始之 會計期間生效
– 香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第20號(修訂本)	政府補貼之會計處理及 政府資助之披露；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第29號(修訂本)	嚴重通脹經濟財務報告；	二零零九年一月一日
– 香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號之修訂	香港會計準則第32號(修訂本) 「金融工具：呈列」及香港會計準則 第1號(修訂本)「財務報表的呈列— 可認沽金融工具及清盤時產生 之責任」；	二零零九年一月一日
– 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
– 香港會計準則第39號及香港(國際 財務報告詮釋委員會) – 詮釋第9號之修訂	香港會計準則第39號(修訂本) 「金融工具：確認及計量」及香港 (國際財務報告詮釋委員會)—詮釋 第9號「重新評估嵌入式衍生工具」；	二零零九年六月三十日
– 香港會計準則第41號(修訂本)	農業；	二零零九年一月一日
– 香港(國際財務報告詮釋 委員會)—詮釋第13號	客戶忠誠度計劃；	二零零八年七月一日
– 香港(國際財務報告詮釋 委員會)—詮釋第15號	房地產建築協議；	二零零九年一月一日
– 香港(國際財務報告詮釋 委員會)—詮釋第16號	對沖海外業務之投資淨額；	二零零八年十月一日
– 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18號	來自客戶之資產轉讓	二零零九年七月一日

3. 分部資料

本集團已決定以業務分部為主要報告形式呈列，而地區分部則為從屬報告形式呈列。

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、存貨、金融資產及營運資金。分部負債包括營運負債及借貸，但不包括稅項及遞延稅項。資本開支包括物業、機器及設備、投資物業、租賃土地及土地使用權及開發中物業之添置。

就地區分部報告而言，營業額乃根據客戶所在國家呈列。

(a) 主要報告形式－業務分部

本集團之業務主要分為五類：

- 證券投資
- 企業融資及股票經紀
- 物業開發
- 物業投資及酒店
- 直接投資及管理

	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 及管理 二零零八年 港幣千元	集團 二零零八年 港幣千元
損益表						
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>(102,974)</u>	<u>70,454</u>	<u>(6,343)</u>	<u>1,480</u>	<u>(35,090)</u>	<u>(72,473)</u>
財務成本	-	(539)	-	(32)	(267)	(838)
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>
資產負債表						
分部資產	136,100	610,491	550,001	282,365	656,648	2,235,605
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
資產總值						<u>2,660,536</u>
分部負債	57	81,598	94,412	6,599	55,126	237,792
應付稅項						28,306
遞延稅項負債						702
負債總值						<u>266,800</u>
其他資料						
資本開支	-	2,892	147,596	21,390	1,031	172,909
折舊	4	2,103	214	922	6,288	9,531
物業、機器及設備減值	-	-	-	-	5,670	5,670
攤銷租賃土地及土地使用權	-	-	3,162	2,714	717	6,593

附註： 業務分部間並無任何銷售。

	證券投資	企業融資及 股票經紀	物業開發 (附註(b))	物業投資 及酒店 (附註(b))	直接投資 及管理 (附註(b))	集團
	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
損益表						
營業額	164,392	463,149	-	30,006	107,699	765,246
分部業績	141,736	198,051	943	152,109	(110,852)	381,987
財務成本	-	(23,968)	-	(2,932)	(637)	(27,537)
應佔之溢利減虧損						
- 聯營公司	3,249	-	-	-	2,330	5,579
- 共同控制企業	-	-	-	63,326	(966)	62,360
除稅前溢利						422,389
稅項						(43,056)
年內溢利						379,333
資產負債表						
分部資產	438,071	1,078,544	335,449	209,885	951,884	3,013,833
聯營公司投資	214	-	-	-	412,667	412,881
共同控制企業投資	-	-	-	118,148	22,060	140,208
可收回稅項						167
遞延稅項資產						2,531
資產總值						3,569,620
分部負債	124,212	302,656	23,217	6,123	220,767	676,975
應付稅項						52,978
遞延稅項負債						700
負債總值						730,653
其他資料						
資本開支	-	2,955	186,859	100,007	1,379	291,200
折舊	100	1,778	101	5,929	6,719	14,627
攤銷租賃土地及土地使用權	-	-	1,124	2,139	678	3,941

附註：(a) 業務分部間並無任何銷售。

(b) 為符合本年度業務分部之呈列，本集團以往採用獨立分部呈列出的投資控股及管理及集裝箱運輸及貨運代理服務被重新分類入直接投資及管理分部。本集團以往被列入物業開發及投資分部中之物業開發及物業投資業務已分開列示至物業開發分部及物業投資及酒店分部。而本集團以往採用獨立分部呈列出的酒店經營則被重新分類入物業投資及酒店分部中。

(b) 從屬報告形式－地區分部

	營業額 二零零八年 港幣千元	分部業績 二零零八年 港幣千元	資產總值 二零零八年 港幣千元	資本開支 二零零八年 港幣千元
香港	107,531	(25,269)	1,062,728	3,402
中國大陸	94,255	(40,865)	1,165,251	169,465
其他	(3,084)	(6,339)	7,626	42
	<u>198,702</u>	<u>(72,473)</u>	<u>2,235,605</u>	<u>172,909</u>
聯營公司投資			261,715	
共同控制企業投資			157,056	
可收回稅項			4,107	
遞延稅項資產			2,053	
資產總值			<u>2,660,536</u>	
	營業額 二零零七年 港幣千元	分部業績 二零零七年 港幣千元	資產總值 二零零七年 港幣千元	資本開支 二零零七年 港幣千元
香港	622,552	254,217	2,103,501	2,378
中國大陸	134,375	123,139	891,879	288,822
其他	8,319	4,631	18,453	–
	<u>765,246</u>	<u>381,987</u>	<u>3,013,833</u>	<u>291,200</u>
聯營公司投資			412,881	
共同控制企業投資			140,208	
可收回稅項			167	
遞延稅項資產			2,531	
資產總值			<u>3,569,620</u>	

附註： 地區分部間並無任何銷售。

4. 其他收益淨額

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
出售附屬公司權益之收益	-	145,703
出售一聯營公司之虧損	-	(1,022)
視作出售一聯營公司部份權益之虧損	-	(1,833)
出售可供出售財務資產之虧損	-	(4,431)
可供出售財務資產減值	(2,695)	(17,788)
利息收入	25,760	18,777
	<hr/>	<hr/>
投資收入淨額	23,065	139,406
投資物業公平值淨收益	1,521	3,938
	<hr/>	<hr/>
	24,586	143,344

5. 營運(虧損)/溢利

營運(虧損)/溢利於計入及扣除以下後列賬：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
計入		
出售物業、機器及設備之淨收益	-	86
外匯淨收益	16,515	13,521
	<hr/>	<hr/>
扣除		
折舊	9,531	14,627
攤銷租賃土地及土地使用權	6,593	3,941
集裝箱運輸及貨運代理服務之直接支出	31,718	29,864
存貨成本	22,697	35,029
證券經紀佣金及相關費用	34,722	75,792
印花稅及其他交易成本	37,975	81,705
員工成本	135,986	209,524
土地及樓宇之營運租賃租金	9,220	7,170
核數師薪酬		
審核及審核相關工作		
- 本公司核數師	2,081	2,041
- 其他核數師	598	539
非審核服務 - 本公司核數師	243	127
呆賬撥備	11,517	1,471
舊貨撥備	3,712	4,449
物業、機器及設備減值	5,670	-
出售物業、機器及設備之淨虧損	285	-
	<hr/>	<hr/>

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% (二零零七年：17.5%) 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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	8,122	29,612
往年度過度準備	(1,215)	(259)
海外稅項		
本年度	1,347	14,799
往年度過度準備	(455)	-
遞延稅項	552	(1,096)
稅項支出	<u>8,351</u>	<u>43,056</u>

7. 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據集團之股東應佔虧損港幣111,394,000元(二零零七年：集團之股東應佔溢利港幣382,178,000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1,394,749,571股(二零零七年：1,292,967,048股)而計算。二零零七年每股攤薄盈利乃根據1,312,969,167股計算，即二零零七年已發行股份之加權平均數，加上假設所有未行使之購股權皆已行使而被視作無償發行之股份之加權平均數20,002,119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

董事局建議不派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零七年：每股普通股港幣0.01元合共港幣13,915,000元，連同派付之中期股息則合共為港幣41,236,000元)。

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已付中期股息，每股普通股港幣零元 (二零零七年：港幣0.02元)	-	27,321
擬派末期股息，每股普通股港幣零元 (二零零七年：港幣0.01元)	-	13,915
	<u>-</u>	<u>41,236</u>

9. 應收賬款

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應收證券經紀及香港中央結算有限公司賬項	24,172	68,683
應收證券客戶賬款	46,345	280,589
應收賬款	69,697	73,439
應收票據	1,587	557
	<u>141,801</u>	<u>423,268</u>
減值撥備	(7,305)	(4,646)
	<u>134,496</u>	<u>418,622</u>

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，應收賬款之信貸期為30日至90日。

應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
0至30日	116,593	396,209
31至60日	5,354	6,704
61至90日	3,381	4,021
超過90日	9,168	11,688
	<u>134,496</u>	<u>418,622</u>

10. 應付及其他應付賬款

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應付證券經紀及交易商賬項	-	3,738
應付證券客戶賬款	63,458	356,385
應付賬款	30,350	30,442
	<hr/>	<hr/>
應付賬款總值	93,808	390,565
應計費用及其他應付賬款	140,582	277,561
	<hr/>	<hr/>
	234,390	668,126
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

所有應付及其他應付賬款須於一年內或按的要求償還，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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
0至30日	65,021	362,532
31至60日	1,126	1,730
61至90日	840	1,965
超過90日	26,821	24,338
	<hr/>	<hr/>
	93,808	390,565
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已訂約但未撥備	290,342	96,787
	<hr/>	<hr/>
已授權但未訂約	740,627	798,933
	<hr/>	<hr/>
本集團應佔一共同控制企業及一聯營公司 之資本承擔額但未包括在上列數字中如下：		
已授權但未訂約	-	257,270
	<hr/>	<hr/>

(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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
不遲於一年	2,682	5,181
遲於一年但不遲於五年	3,340	3,530
五年以上	335	1,126
	<u>6,357</u>	<u>9,837</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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
不遲於一年	7,359	5,609
遲於一年但不遲於五年	4,737	2,037
	<u>12,096</u>	<u>7,646</u>

業務回顧

二零零八年為全球金融市場非常具挑戰性的一年，當中經歷了歷史僅見的市場波動情況、嚴重信貸危機以及牽連甚廣的經濟衰退。雖然中國於二零零八年的國內生產總值仍然錄得高達9%的增長，全球仍陷於自第二次世界大戰以來最差之經濟衰退。各國於貿易及金融市場之聯繫現將彼等際遇環環相扣。儘管金融體系因多國政府推行救市方案而稍為回穩，金融市場的波動已對實體經濟造成沉重打擊。本集團的業務集中於金融服務及物業發展行業，因此不能避免地受到影響。然而，本集團對中國經濟增長抱持審慎樂觀態度。憑藉於中國內地擁有一定知名度、財政狀況健康以及持有足夠現金，儘管市場仍處於低谷，本集團定能保持持續發展。

由於市場氣氛淡靜，本集團的本公司股東應佔綜合虧損淨額約為港幣111,000,000元，此乃計及約港幣77,000,000元因環球證券股價急跌而確認一項香港註冊股票投資基金的投資虧損，而二零零七年則有溢利淨額約港幣382,000,000元。由於市場成交額大幅下跌及受集資活動的遏制，作為本集團其中一主要盈利貢獻者，企業融資及股票經紀業務亦不如理想，二零零八年錄得營運收入約港幣70,000,000元。本集團之表現亦因於一上市聯營公

司的投資，中國資本(控股)有限公司(「中國資本」)，進一步錄得約港幣45,000,000元之虧損。中國資本受廣泛的經濟衰退所嚴重影響，於二零零八年在若干投資上作出巨額減值撥備。隨著股票經紀佣金及買賣投資組合收入減少，本集團綜合營業額自二零零七年下降74%至約港幣199,000,000元。

於二零零八年，本集團之資產淨值總額由二零零七年約港幣2,839,000,000元下降16%至約港幣2,394,000,000元，一部份反映本集團投資於申銀萬國(香港)有限公司的股價下跌。由於本集團基於長遠策略目的持有該項投資，故公平值變動之影響於出售前將不會於損益表反映。

本集團貼緊其策略計劃，並投放人力及資源加速發展三個主要業務範疇：金融服務、物業及酒店，以及直接投資。

金融服務

於二零零八年，香港金融市場經歷了異常動盪的一年。儘管投資者對中國概念仍具信心，惟彼等投資意欲已大減，尤其於雷曼兄弟破產引發全球信貸危機後。恆生指數由27,813點跌至14,387點，並於二零零八年十月觸及全年低位10,676點。負面市場氣氛令香港證券買賣需求大減。總市值及每日平均市場成交額由二零零七年分別港幣20.5萬億元及港幣881億元下降至二零零八年分別只有港幣10.3萬億元及港幣721億元。

在市場下跌趨勢的影響下，證券經紀、包銷及企業融資活動急速萎縮。表現極易受成交量左右之經紀佣金及包銷佣金，分別下跌51%及75%。由於證券買賣槓桿比率下降，令孖展貸款規模顯著縮減。然而，有賴本集團審慎的信貸政策，本集團的貸款質素依然良好，在違約情況普遍趨升下卻無出現壞賬。本集團相信，股票市場經過大幅調整後，投資意欲(尤其對中國市場)將迅速復甦，本集團業務繼而亦會復甦。

儘管置身金融危機當中，本集團的企業融資部於財務顧問範疇仍然積極參與，於截至二零零八年十二月三十一日止年度完成35項企業顧問項目，並擔任4間上市公司之合規顧問。本集團亦成功協助中國頂尖網上遊戲開發及營運商網龍網絡有限公司及綜合保健服務供應商康健國際控股有限公司完成由香港聯合交易所創業板轉往主板上市。本集團將繼續專注在現時具挑戰性的市況下物色更多企業顧問交易。本集團的策略亦包括繼續留意保薦首次公開招股的商機，以在復甦最終來臨前作好準備。

物業及酒店

在政府實施一系列嚴謹措施下，中國物業市場經歷了整固階段。於二零零八年，成交量及售價均較去年下降，當中尤以一線城市為然。惟於二零零八年較後時間，政府調整其宏觀經濟政策，推行高達人民幣4萬億元的刺激經濟方案，加上地方政府實施若干針對行業的措施，令市場信心於二零零九年年初有所增強，成交量及售價均輕微反彈，置業者市場尤為明顯。

本集團的策略為不斷於中國大陸增長迅速的二線城市(如昆山、無錫及中山)開發物業。本集團的物業及酒店分部現時正參與五項開發項目，其中兩項仍於開發階段，而另一項於昆山的項目已於年內推出預售。由於本集團的目標客戶主要為區內置業人士，因此銷售過程並無遇到重大障礙。

本集團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，現時可供發展之總樓面面積已累積至約390,000平方米。

相較於二零零七年，本集團於二零零八年並無出售酒店，物業及酒店分部於截至二零零八年十二月三十一日止年度之營運收入減少96%至約港幣9,000,000元。營運收入主要來自一間共同控制企業的租金收入及投資物業重估，部份已與若干待發展用地的土地攤銷費用對銷。於二零零八年及二零零七年產生之資本開支分別約港幣169,000,000元及港幣287,000,000元。

直接投資

於淡市下，本集團採納積極但審慎之方法探索具潛力之新投資項目。因對二零零七年十一月公佈建議投資瀋陽供暖集團有限公司之投資回報存在不確定性，故本集團已於二零零八年九月終止是項收購。

由於市況欠佳，本集團已持續縮減於集裝箱運輸及貨運代理業務，以及汽車儀錶及零件製造業務之投資。然而，中國內地之出口驟降，對本集團造成嚴重打擊，本集團預期有關業務之表現於未來將會每況愈下，並於二零零八年為其相關資產作出撥備。

引致直接投資業務分部錄得沉重業績的另一個主要因素來自於中國資本之投資虧損。於二零零八年，中國資本就其於廣東置地投資有限公司(「廣東置地」)及Smartbuy Group Holdings Ltd.(「Smartbuy」)之股本投資作出全數撥備。廣東置地為中國資本於中國物業市場之長線投資，已因各種管理、規管問題及企業問題，被倫敦證券交易所另項投資市場勒令除牌。Smartbuy為中國內地之網絡平台設計及服務供應商，該公司因受經濟迅速轉差而匯報重大營運虧損。

展望

於二零零八年，全球經濟面對艱巨挑戰並大幅波動。由於金融海嘯已對基礎經濟帶來多方面衝擊，本集團預期二零零九年經濟將持續衰退，而金融市場之不穩定現象會持續，全球經濟增長將進一步放緩。金融市場仍然疲弱及須作進一步調整。

然而，由於歐美及中國等多國政府牽頭推出相應的跨國救市方案，本公司相信全球經濟崩潰之情況應可避免發生。儘管發達國家之經濟於可見將來仍須尋求支援，惟當市場回復信心而市場規律亦恢復平衡後，金融市場將可望穩定下來。加上中國政府宣佈上限達人民幣4萬億元之刺激經濟方案，及多項經濟數據均令人鼓舞，本集團相信中國內地在當前挑戰下將能屹立不倒。本集團亦深信，憑藉中國之助，香港定能以較快的步伐邁向復甦。

本集團將繼續平穩地在中國內地擴充其金融及物業發展業務。本集團將盡量運用品牌知名度及業務網絡，加強市場滲透。此外，本集團將繼續監察市場需要，提升產品及服務質素，善用專業團隊及盡量改善營運效益，以進行整合及把握未來業務機會。與此同時，本集團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

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股東應佔虧損淨額及每股基本虧損分別約港幣111,000,000元及港幣7.99仙，而二零零七年之本公司股東應佔溢利淨額及每股基本盈利則分別約港幣382,000,000元及港幣29.56仙。本集團之營業額約港幣199,000,000元，較二零零七年下降74%。

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。於二零零八年十二月三十一日，本集團已向銀行借取了約港幣3,000,000元(二零零七年：港幣3,000,000元)之貸款；同時持有現金儲備約港幣1,089,000,000元(二零零七年：港幣577,000,000元)。資本負債比率(總借款對股東資金)則為0.1%(二零零七年：0.1%)。於二零零八年十二月三十一日，於「按公平值作損益處理之財務資產」之投資約為港幣110,000,000元(二零零七年：港幣425,000,000元)。於二零零八年十二月三十一日，本集團並無「按公平值作損益處理之財務負債」之投資(二零零七年：港幣6,000,000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59,000,000元(二零零七年：港幣59,000,000元)之物業及租賃土地及土地使用權及約港幣31,000,000元(二零零七年：港幣33,000,000元)之定期存款作出抵押，作為已使用銀行貸款及一般銀行融資額港幣16,000,000元(二零零七年：港幣18,000,000元)之擔保。

僱員

於二零零八年十二月三十一日，本集團僱用了547名員工，其中449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。本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之員工成本約為港幣136,000,000元(二零零七年：港幣210,000,000元)。

本集團公司之重大收購及出售

於本年度，本集團概無重大收購、出售及重要投資。

或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

股息

於二零零八年，董事局建議不派發中期股息(二零零七年：每股普通股港幣0.02元，合共港幣27,321,000元)。

董事局建議不派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零七年：每股普通股港幣0.01元合共港幣13,915,000元，連同派付之中期股息則合共為港幣41,236,000元)。

購買、出售或贖回本公司股份

本公司於截至二零零八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(「聯交所」)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。截至二零零八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

截至二零零八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。

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>)「最新上市公司公告」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資料的本公司二零零八年年報將會寄發予本公司股東，及在適當時候於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)「最新上市公司公告」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，二零零九年四月十七日