

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。



二零二五年度全年業績公告

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」)截至二零二五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	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
營業額	3	407,603	390,386
銷售成本		(173,448)	(170,506)
毛利		234,155	219,880
一般及行政費用		(280,013)	(252,541)
物業、機器及設備及使用權資產減值		(52,101)	-
其他(虧損)/收益淨額	4	(44,575)	58,616
營運(虧損)/溢利	5	(142,534)	25,955
財務收入		67,828	88,533
財務成本		(12,464)	(28,258)
財務收入淨額		55,364	60,275
除稅前(虧損)/溢利		(87,170)	86,230
稅項	6	(5,839)	(8,016)
年內(虧損)/溢利		(93,009)	78,214
歸屬予：			
本公司股東		(93,994)	77,974
非控制性權益		985	240
		(93,009)	78,214
年內本公司股東應佔(虧損)/溢利之每股 (虧損)/盈利			
— 基本	7	(4.29) 港仙	3.56 港仙
— 攤薄	7	(4.29) 港仙	3.56 港仙

綜合全面收益表

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年內(虧損)／溢利	<u>(93,009)</u>	<u>78,214</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	50,926	(33,825)
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	8,331	98,177
－ 匯兌差異	2,090	(1,493)
年內其他全面收益，扣除稅項	<u>61,347</u>	<u>42,261</u>
年內全面(虧損)／收益總額	<u>(31,662)</u>	<u>120,475</u>
歸屬予：		
本公司股東	(34,737)	121,728
非控制性權益	3,075	(1,253)
	<u>(31,662)</u>	<u>120,475</u>

綜合資產負債表

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產			
無形資產		1,726	1,726
物業、機器及設備		368,733	404,590
使用權資產		25,813	13,038
投資物業		565,856	577,806
租賃土地及土地使用權		31,650	32,853
開發中物業		134,800	130,833
遞延稅項資產		194	223
按公平值作其他全面收益處理之財務資產		–	126,391
其他非流動預付款項及押金		2,575	1,922
非流動資產總值		1,131,347	1,289,382
流動資產			
存貨		318,919	344,623
貸款及墊款		1,441,425	1,082,226
應收賬款	9	388,560	253,993
其他應收賬款、預付款項及押金		56,929	45,710
可收回稅項		91	7,348
按公平值作損益處理之財務資產		103,769	8,198
銀行存款		49,177	5,640
客戶信託銀行結餘		2,403,983	1,726,732
現金及銀行結餘		133,219	284,650
流動資產總值		4,896,072	3,759,120
流動負債			
應付及其他應付賬款	10	3,151,228	2,264,679
應付稅項		32,758	41,353
租賃負債		11,549	8,018
借貸		222,802	77,278
流動負債總值		3,418,337	2,391,328
流動資產淨值		1,477,735	1,367,792
資產總值減流動負債		2,609,082	2,657,174

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債		55,426	65,201
租賃負債		15,908	5,138
借貸		12,673	30,009
其他非流動負債		1,026	798
		<u>85,033</u>	<u>101,146</u>
非流動負債總值		<u>85,033</u>	<u>101,146</u>
資產淨值		<u>2,524,049</u>	<u>2,556,028</u>
權益			
股本		1,265,591	1,265,591
儲備		1,187,557	1,222,294
		<u>2,453,148</u>	<u>2,487,885</u>
本公司股東應佔股本及儲備		2,453,148	2,487,885
非控制性權益		70,901	68,143
		<u>2,524,049</u>	<u>2,556,028</u>
權益總額		<u>2,524,049</u>	<u>2,556,028</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、房地產開發、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二零二五年及二零二四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二零二四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二零二五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會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港財務報告準則會計準則(「香港財務報告會計準則」)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會計準則之財務報表時，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。

2. 編製基準(續)

本集團採納之新訂及經修訂準則

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會計準則。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21號(修訂本)，缺乏可兌換性

採納該經修訂香港財務報告會計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。儘管採納香港財務報告準則第18號—財務報表的呈列及披露不會對本集團的經營成果或財務狀況產生影響，但預計將會對綜合損益表及綜合全面收益表的呈列產生若干變動。

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
- 房地產開發
- 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。

3. 分部資料(續)

(a) 營運分部

	金融服務 二零二五年 港幣千元	房地產 開發 二零二五年 港幣千元	物業投資 及酒店 二零二五年 港幣千元	其他業務 二零二五年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
損益表					
營業額	<u>251,752</u>	<u>18,349</u>	<u>137,502</u>	<u>-</u>	<u>407,603</u>
分部業績	<u>63,955</u>	<u>(34,852)</u>	<u>(96,948)</u>	<u>(28,675)</u>	<u>(96,520)</u>
未分配營運開支淨額					<u>(46,014)</u>
營運虧損					<u>(142,534)</u>
財務收入淨額					<u>55,364</u>
除稅前虧損					<u>(87,170)</u>
資產負債表					
分部資產	4,354,783	501,714	1,004,577	95,115	5,956,189
可收回稅項					91
遞延稅項資產					194
企業資產					<u>70,945</u>
資產總值					<u>6,027,419</u>
其他資料					
銷售成本	63,088	34,118	76,242	-	173,448
折舊及攤銷	8,588	314	25,727	2,849	37,478
物業、機器及設備及使用權 資產減值	-	-	52,101	-	52,101

附註：營運分部間並無任何銷售。

3. 分部資料(續)

(a) 營運分部(續)

	金融服務 二零二四年 港幣千元	房地產 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>	67,942
未分配營運開支淨額					<u>(41,987)</u>
營運溢利					25,955
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	3,264,355	533,038	1,048,578	175,338	5,021,309
可收回稅項					7,348
遞延稅項資產					223
企業資產					<u>19,622</u>
資產總值					<u>5,048,502</u>
其他資料					
銷售成本	31,417	60,442	77,547	1,100	170,506
折舊及攤銷	8,895	340	25,783	3,321	38,339
物業、機器及設備及使用權 資產減值	-	-	-	-	-

附註：營運分部間並無任何銷售。

3. 分部資料(續)

(b) 地區分部

	香港 二零二五年 港幣千元	中國 二零二五年 港幣千元	法國 二零二五年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
營業額	<u>252,416</u>	<u>87,089</u>	<u>68,098</u>	<u>407,603</u>
非流動資產*	<u>89,663</u>	<u>822,272</u>	<u>219,218</u>	<u>1,131,153</u>

	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>

* 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)/收益淨額

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
出售投資物業之虧損	(111)	(9)
出售附屬公司之收益淨額	-	65,104
出售物業、機器及設備之收益淨額	13	42
投資物業之公平值虧損	(20,990)	(4,149)
按公平值作損益處理之財務資產之公平值虧損淨額	(28,238)	-
外匯淨收益/(虧損)	<u>4,751</u>	<u>(2,372)</u>
	<u>(44,575)</u>	<u>58,616</u>

5. 營運(虧損)/溢利

營運(虧損)/溢利於扣除/(計入)以下後列賬：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
折舊	35,975	36,824
攤銷租賃土地及土地使用權	1,503	1,515
已售物業成本	18,459	60,442
待售物業減值	15,659	-
財務資產之減值虧損/(撥回)淨額	3,012	(10,956)
證券經紀佣金及相關費用	48,484	22,297
員工成本	229,899	207,665
訴訟相關費用	4,357	4,593
核數師薪酬		
審計及審計相關工作		
- 本公司核數師	2,083	2,028
- 其他核數師	990	1,020
非審計服務-本公司核數師	622	659

6. 稅項

在綜合損益表支銷/(計入)之稅項如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
香港利得稅		
本年度	7,699	4,522
往年度撥備不足/(過度撥備)	186	(59)
海外稅項		
本年度	8,280	1,040
往年度撥備不足/(過度撥備)	1	(3)
土地增值稅		
本年度	1,594	3,057
遞延稅項	(11,921)	(541)
稅項支出	5,839	8,016

7. 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約港幣93,994,000元(二零二四年：股東應佔溢利約港幣77,974,000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2,190,679,905股(二零二四年：2,190,679,905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。

8. 股息

董事會建議不派發截至二零二五年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二四年：港幣零元)。

9. 應收賬款

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收結算所賬項	82,727	93,381
應收證券經紀賬項	15,873	63,382
應收證券客戶賬項	277,175	93,129
應收賬款－其他	13,680	5,200
	<u>389,455</u>	<u>255,092</u>
虧損撥備	(895)	(1,099)
	<u>388,560</u>	<u>253,993</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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
0至30日	377,624	253,337
31至60日	639	250
61至90日	217	133
超過90日	10,080	273
	<u>388,560</u>	<u>253,993</u>

10. 應付及其他應付賬款

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應付結算所賬項	202,439	12,102
應付證券經紀賬項	11,177	45,008
應付證券客戶賬項	2,568,121	1,861,177
應付賬款	<u>169,749</u>	<u>163,743</u>
應付賬款總值	2,951,486	2,082,030
合約負債	13,737	13,717
應計費用及其他應付賬款	<u>186,005</u>	<u>168,932</u>
	<u><u>3,151,228</u></u>	<u><u>2,264,679</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2,403,983,000元(二零二四年：港幣1,726,732,000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結算所、證券經紀及證券客戶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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
0至30日	7,684	9,220
31至60日	1,063	1,801
61至90日	776	1,414
超過90日	<u>160,226</u>	<u>151,308</u>
	<u><u>169,749</u></u>	<u><u>163,743</u></u>

市場回顧

全球經濟於二零二五年呈現溫和增長與持續的地緣政治不確定性交織的複雜局勢。美國繼續發揮主要增長引擎的作用，但貿易保護主義升溫，特別是對進口商品加徵新關稅，為市場情緒蒙上陰影。投資者努力應對這些關稅將如何影響全球貿易格局的擔憂。地緣政治緊張局勢，特別是圍繞烏克蘭及中東持續衝突的緊張局勢，也加劇了對全球投資流動穩定性的擔憂。歐洲方面，經濟增長仍然疲弱，通脹壓力導致貨幣政策應對趨於複雜，僅出現輕微復甦。然而，得益於通脹放緩及貨幣政策支持，歐洲主要股市均出現上漲。同時，亞洲新興市場展現韌性，此乃受益於強勁的本地需求及寬鬆的貨幣政策。整體而言，金融市場表現出一定的韌性，儘管不確定性持續存在，美國及亞洲的股票指數均呈現復甦趨勢。

中國經濟於二零二五年呈現溫和增長，主要得益於國內消費復甦以及政府為穩定經濟活動而推出的刺激措施。中央政府優先推動創新及綠色科技發展，同時應對貿易緊張局勢及房地產行業弱勢等持續的挑戰。儘管年中出口有所回升，但包括勞動力減少在內的人口結構問題仍構成長期障礙。旨在提振內需的財政及貨幣政策固然必要，但也使經濟更易受到外部壓力和波動的影響。

香港的經濟形勢仍然好壞參半。雖然本地消費因消費習慣轉變而減弱，但自二零二五年下半年以來，投資支出增加及遊客湧入抵銷了部分影響。股市出現大幅波動，因美國暫時中止關稅措施以及聯儲局降息後有望重續貿易協定而出現反彈。然而，物業市場持續低迷，商業及零售物業價格持續下跌。展望未來，雖然可觀察到經濟韌性的跡象，但內外部挑戰均表明需謹慎評估經濟前景，因此持續的政策支持及適應性策略對於實現持續增長更顯得不可或缺。

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。截至二零二五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94,000,000元及4.29港仙，而二零二四年則錄得股東應佔溢利淨額及每股基本盈利分別約港幣78,000,000元及3.56港仙。

二零二五年，香港證券市場在中央政府的全面支持下強勢復甦，鞏固了其作為全球金融中心的地位。恒生指數飆升28%，反映市場活動十分活躍。日均市場成交額攀升至約港幣2,500億元，同比增加90%。盈利前景改善、大量資金流入以及首次公開招股活動復甦，帶動投資者情緒顯著回暖。全球資本的強勁流入，加上透過港股通進行的南向買盤創下新高，進一步提升了市場流動性。香港於二零二五年再度成為全球首次公開招股的首選目的地，透過119項上市募集資金約港幣2,860億元，為二零二四年的三倍。這一增長由新能源及人工智能等創新領域推動，新經濟公司佔首次公開招股總數的很大一部分。我們的金融服務部受惠於市場成交量及集資活動的激增，經紀及配售佣金收入大幅增長。整體而言，二零二五年金融市場表現令人振奮，呈現增長勢頭，投資者信心重振，為未來幾年的持續發展奠定了基礎。

二零二五年，中國內地二、三線城市的房地產開發市場經歷了「分化企穩」階段，政策支持配合不斷轉變的消費需求。一線城市住宅市場呈現復甦跡象，而二、三線城市則面臨庫存水平持續偏高。中央政府實施了放寬調控及降低利率等刺激措施，但由於對經濟增長放緩的擔憂，交易活動仍然低迷。商業物業方面，辦公樓供應過剩帶來的挑戰仍然存在，但因市場信心及電子商務持續的蓬勃而有所緩解。同時，酒店業的入住率有所上升，但激烈的價格競爭導致房價下跌，影響了整體收入增長。如此複雜的市場格局反映物業及酒店市場微妙的動態變化，不同城市等級的條件差異將繼續影響未來前景。本集團房地產銷售的利潤率於二零二五年繼續下跌，就本集團房地產項目確認的公平值虧損對整體業績產生了重大影響。

財務回顧

概覽

截至二零二五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94,000,000元，二零二四年則錄得股東應佔溢利淨額約港幣78,000,000元。二零二五年的業績由盈轉虧主要是由於：(i)在充滿挑戰的市況下，對物業及酒店部的若干非流動資產作出公平值調整及減值撥備，(ii)確認一項財務資產的未變現公平值虧損，及(iii)於二零二四年錄得出售附屬公司的非經常性收益淨額，而二零二五年並無錄得此項收益。儘管如此，金融服務部相較於二零二四年令人鼓舞的業績部分抵銷了上述影響。各大央行降息帶來的強勁資本流入，加上首次公開招股及集資活動的強勁反彈，提振了投資者信心，並維持香港股市的良好勢頭。因此，金融服務部的經紀佣金收入及配售佣金收入較二零二四年強勁增長。整體而言，股東應佔每股基本虧損為4.29港仙(二零二四年：每股基本盈利3.56港仙)。本集團營業額約為港幣408,000,000元，較二零二四年上升5%。上升主要由金融

服務部的經紀佣金收入及配售佣金收入的增長帶動，部分被黃山項目的房地產銷售下跌及酒店經營收入減少所抵銷。本集團的資產淨值總額由二零二四年約港幣2,556,000,000元輕微下跌1%至二零二五年的約港幣2,524,000,000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、證券融資、企業融資、承銷及配售、保險經紀、資產管理及財富管理。於二零二五年，金融服務部的營運溢利較二零二四年的港幣31,000,000元增加106%至港幣64,000,000元。改善主要體現在經紀佣金收入及配售佣金收入的增長，部分被孖展貸款利息收入及顧問服務收入下跌所抵銷。

二零二五年，香港股市展現出強勁且全面的復甦勢頭，躋身全球表現最佳的主要股票市場。恒生指數於二零二五年表現穩健，於十月達到27,287點的高位，年底收報25,631點，較二零二四年上漲28%。二零二五年，日均市場成交額創下約港幣2,500億元的新高，較二零二四年增加約90%，反映二零二五年全年交易活躍。本集團之金融服務部因交易量大增，經紀及配售佣金收入較二零二四年增加112%。儘管如此，由於貸款利率競爭激烈，孖展貸款利息收入於年內下跌6%。同時，我們的企業融資團隊繼續專注於首次公開招股及融資顧問個案。二零二五年，香港企業融資顧問市場的競爭仍然十分激烈，導致顧問服務收入較二零二四年減少25%。

物業及酒店

本集團的物業及酒店部包括房地產開發、物業投資、物業管理、酒店及高爾夫球場營運。本集團管理多樣化的物業項目組合，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。於二零二五年，中國房地產市場復甦仍然承壓且低迷。雖然政府持續推出支持措施，但由於家庭收入前景黯淡，加上購房者信心不足，有關措施的效果有限。市場信心的恢復仍需時日，整體市場情緒依然審慎。於二零二五年，物業及酒店部的營運虧損由二零二四年錄得的港幣29,000,000元，大幅擴大至港幣132,000,000元，同比增加355%。虧損的大幅增加主要是由於在市場前景不明朗且充滿挑戰的情況下，對待售物業、物業、機器及

設備以及使用權資產確認重大減值撥備，尤其是與巴黎的酒店投資相關。此外，就若干投資物業確認公平值虧損，以及黃山項目物業銷售的利潤率下跌，進一步嚴重打擊分部業績。

於二零二五年，來自房地產銷售的營業額及利潤率均較二零二四年有所減少。減少主要是由於黃山項目於二零二四年竣工後，其物業售價及銷量均有所下跌，而無錫項目在疲弱市況下仍錄得房地產銷售溫和增幅，部分抵銷了這一影響。來年，我們將繼續專注於出售現有房地產項目的餘下物業。

於二零二五年，由於租金價值普遍承受下行壓力以及續租面臨挑戰，投資物業的租金收入及物業管理收入較二零二四年減少12%。於二零二五年，本集團持有之投資物業錄得公平值虧損淨額約港幣21,000,000元，與二零二四年的公平值虧損淨額約港幣4,000,000元相比，大幅增加。

二零二五年酒店及高爾夫球場業務之營業額與二零二四年相比下跌9%，主要是由於國內休閒需求疲弱、企業會議及會展需求低迷，以及二零二五年市場競爭加劇。

其他業務

本集團的其他業務部包括不同的直接投資項目。於二零二五年，該分部錄得營運虧損港幣29,000,000元，而二零二四年則錄得營運收益港幣66,000,000元。由溢利大幅轉至虧損，主要是由於於二零二五年確認一項財務資產的未變現公平值虧損，及於二零二四年錄得出售附屬公司的非經常性收益淨額，而二零二五年並無錄得此項收益。

由於本集團專注其內部資源於金融服務業務發展，故於二零二五年概無新的直接投資項目。

展望

展望二零二六年，充滿活力的市場環境既創造增長機遇，也帶來重大挑戰，因此本集團保持審慎樂觀。全球經濟受益於有利的貨幣政策及中國內地基本面持續改善，這也將使香港證券市場受惠。預計證券市場將迎來活躍的首次公開招股活動，但同時也必須應對地緣政治緊張局勢以及嚴重依賴中國經濟政策所帶來的固有風險。市場表現將與全球宏觀經濟發展以及中美關係的演變密切相關。尤其值得注

意的是，中東持續的衝突可能導致全球市場波動加劇。這將會削弱投資者信心，導致其行為愈加謹慎，進而可能導致資本流動縮減。中國內地房地產市場將繼續面臨巨大壓力，其復甦將主要有賴於有效的政府措施及更廣泛的經濟穩定策略。我們預計住宅市場將逐步改善，而商業物業市場由於需求低迷，或將面臨持續挑戰。

為應對以上情況，我們的策略重點專注於推進數碼轉型及拓展產品線，以滿足不斷變化的市場需求。數碼化對於增強我們的風險監控能力、實現業務多元化以及提高營運效率至關重要。運用先進的分析和技術，我們將能夠迅速應對不斷變化的市況，從而減輕市場波動的影響。此外，我們將採取積極主動的風險管理方針，強調嚴謹的成本控制及審慎的財務管理，從而有效應對市場波動。這一策略將確保我們在面對外部挑戰時保持韌性，同時尋求創新解決方案，把握出現的機遇。

總而言之，我們專注實施上述策略，將有助我們實現可持續的長期增長，並為股東及潛在投資者創造更大價值。我們密切關注不確定因素並致力推進數碼轉型，旨在鞏固我們的市場地位，並為不斷發展的經濟格局作出積極貢獻。

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二零二五年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二四年：港幣零元)。

股東週年大會

本公司將於二零二六年五月二十九日(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

本公司將由二零二六年五月二十六日(星期二)至二零二六年五月二十九日(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二零二六年五月二十二日(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

本公司於截至二零二五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

截至二零二五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二零二五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二零二五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的初步業績公告中有關本集團截至二零二五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二零二五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，二零二六年三月二十七日