

---

## 此乃要件 請即處理

---

**閣下如對本發售章程任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。**

**閣下如已將名下之第一上海投資有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本章程文件送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。然而，章程文件不應派發、轉發或傳送至任何作出有關行為即構成違反當地相關證券法例或法規的任何司法權區，亦不得自有關司法權區派發、轉發或傳送。發售股份之買賣可透過由香港結算設立及營運之中央結算系統進行結算。有關結算安排之詳情及該等安排對閣下權利及權益可能產生之影響，閣下應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問**

章程文件連同本發售章程附錄三「14. 送呈香港公司註冊處處長之文件」一段所述之文件，已按照公司(清盤及雜項條文)條例第38D條之規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港公司註冊處處長、聯交所及香港證券及期貨事務監察委員會對任何章程文件或上文所提及任何其他文件之內容概不負責。

待發售股份獲准於聯交所上市及買賣及符合香港結算之證券收納規定，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由發售股份在聯交所開始買賣日期或香港結算釐定之有關其他日期起，於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易須於其後第二個交易日在中央結算系統內進行交收。所有在中央結算系統內進行之活動均須依據不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

香港交易及結算所有限公司、聯交所及香港結算對章程文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因章程文件全部或任何部份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。

---



**FIRST SHANGHAI INVESTMENTS LIMITED**

**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)

**按於記錄日期**

**每持有十一(11)股現有股份可認購一(1)股發售股份  
之基準根據非包銷基準進行公開發售**

**配售代理**

**第一上海證券有限公司**

---

除非文義另有所指，本封面頁所用詞彙與本發售章程所界定者具有相同涵義。

發售股份之最後接納時限及付款為二零二一年十二月三十一日(星期五)下午四時正。發售股份之接納及付款手續載於本發售章程「董事會函件」中「接納及付款手續」一節。

**股東及潛在投資者務請注意**，無論暫定配發之發售股份之接納水準為何，**公開發售將按非包銷基準進行**。未獲認購股份(如有)將根據未獲認購安排配售予獨立承配人。本公司將不會發行並非根據未獲認購安排配售之任何未獲認購股份，而公開發售之規模將會相應縮減。根據本公司之章程文件、香港法例第622章公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及上市規則，概無有關公開發售最低認購水準之法定規定。公開發售並無最低籌集金額。

**股東及潛在投資者務請注意**，公開發售須待本發售章程「董事會函件」中「公開發售之條件」一節所載若干先決條件獲達成後，方可作實。因此，公開發售未必會進行。股份已自二零二一年十二月七日(星期二)起按除權基準買賣，而股份將於公開發售之條件尚未獲達成之情況下買賣。於公開發售之所有條件獲達成當日前買賣股份之任何股東或潛在投資者將承擔公開發售不會成為無條件及未必會進行之風險。

**股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事**，彼等如對本身之狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

二零二一年十二月十六日

---

## 目 錄

---

	頁次
預期時間表 .....	ii
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 本集團之未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 – 一般資料 .....	III-1

---

## 預期時間表

---

公開發售之預期時間表載列如下：

活動	時間及日期
寄發章程文件(就受禁制股東而言，僅寄發發售章程及海外文件) . . . . .	二零二一年十二月十六日(星期四)
最後接納時限 . . . . .	二零二一年十二月三十一日(星期五) 下午四時正
根據未獲認購安排作出有關未獲認購股份數目之公告 . . . . .	二零二二年一月四日(星期二)
開始根據未獲認購安排配售未獲認購股份 . . . . .	二零二二年一月五日(星期三)
配售終止日期 . . . . .	二零二二年一月六日(星期四) 下午四時正
於聯交所刊發有關發售股份配發結果之公告 . . . . .	二零二二年一月七日(星期五)或之前
寄發發售股份之股票及/或退款支票(如適用) . . . . .	二零二二年一月十日(星期一)或之前
開始買賣發售股份 . . . . .	二零二二年一月十一日(星期二) 上午九時正
就支付收益淨額寄發支票予相關不行動股東及受禁制股東(如有) . . . . .	二零二二年一月十一日(星期二)或之前

上文所述所有時間均指香港時間。

上文預期時間表或於本發售章程其他部分之所述日期或期限僅作指示用途，並可能由本公司延長或修改。本公司將於適當時候刊發或向股東及聯交所告知預期時間表之任何變動。

---

## 預期時間表

---

### 惡劣天氣對接納公開發售及繳付股款之最後時限之影響

倘八號或以上熱帶氣旋警告訊號、超級颱風引致之「極端情況」或「黑色」暴雨警告：

- (i) 於二零二一年十二月三十一日(星期五)(即最後接納時限日期)中午十二時正前任何時候(本地時間)在香港生效但於中午十二時正後不再生效，則接納發售股份及繳付股款之最後時限將不會於最後接納時限生效，而將順延至同一個營業日下午五時正；
- (ii) 於二零二一年十二月三十一日(星期五)(即最後接納時限日期)中午十二時正至下午四時正任何時候(本地時間)在香港生效，則接納發售股份及繳付股款之最後時限將不會於最後接納時限生效，而將順延至下一個營業日(於上午九時正至下午四時正任何時候並無該等警告在香港生效)下午四時正。

倘最後接納時限並未於二零二一年十二月三十一日(星期五)落實，則本發售章程中「預期時間表」一節所述之日期可能受影響。本公司將於實際可行之情況下盡快刊發公告以知會股東有關預期時間表之任何變動。

---

## 釋 義

---

於本發售章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有如下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予之涵義
「該公告」	指	本公司就(其中包括)公開發售作出日期為二零二一年十一月十九日之公告
「申請表格」	指	寄發予合資格股東之申請表格，供其申請公開發售項下股東保證配額之發售股份
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門辦理業務交易之日
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作之中央結算及交收系統
「中國資本」	指	中國資本(控股)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由展慧擁有，為於最後可行日期持有321,158,037股股份之股東
「中國資本承諾」	指	中國資本對本公司所作出之不可撤銷承諾
「本公司」	指	第一上海投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：227)
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例(經不時修訂)
「董事」	指	本公司董事
「一般授權」	指	股東於二零二一年五月二十八日舉行之本公司股東週年大會上授予董事發行不超過283,794,602股股份之一般授權

---

## 釋 義

---

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自之任何聯繫人且與彼等並無關連之人士
「七月公告」	指	本公司日期為二零二一年七月二十三日之公告，內容有關上次公開發售
「Kinmoss」	指	Kinmoss Enterprises Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由勞先生擁有，為於最後可行日期持有84,580,069股股份之股東
「Kinmoss承諾」	指	Kinmoss對本公司所作出之不可撤銷承諾
「上次公開發售」	指	本公司以日期為二零二一年八月二十七日之本公司章程方式進行之公開發售，據此，根據一般授權已發行合共132,082,335股股份，並籌集所得款項淨額約34,300,000港元
「最後交易日」	指	二零二一年十一月十八日，緊接該公告發佈日期前之股份最後交易日
「最後遞交時限」	指	二零二一年十二月八日(星期三)下午四時三十分，或本公司可能釐定之其他日期及／或時限，即遞交股份過戶表格以符合資格參與公開發售之最後時限
「最後可行日期」	指	二零二一年十二月十日(星期五)，即本發售章程付印前為確定本發售章程所載若干資料的最後可行日期
「最後接納時限」	指	二零二一年十二月三十一日(星期五)下午四時正，或本公司可能釐定之其他日期及／或時間，即接納公開發售項下之發售股份申請及付款之最後時限

---

## 釋 義

---

「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「勞先生」	指	勞元一先生，主席兼執行董事，於最後可行日期為直接持有114,461,853股股份之股東，亦被視為於(a) Kinmoss擁有之84,580,069股股份；(b)展慧擁有之250,429股股份；及(c)中國資本擁有之321,158,037股股份中擁有權益
「勞先生承諾」	指	勞先生對本公司所作出之不可撤銷承諾
「楊先生」	指	楊偉堅先生，本公司執行董事、首席財務總監兼公司秘書，為於最後可行日期持有14,246,764股股份之股東
「楊先生承諾」	指	楊先生對本公司所作出之不可撤銷承諾
「周先生」	指	周小鶴先生，獨立非執行董事，為於最後可行日期持有160,000股股份之股東
「淨收益」	指	承配人就未獲認購安排項下之配售代理所配售之未獲認購股份的認購價支付之任何溢價(經扣除按比例分佔之應付配售佣金)
「展慧」	指	展慧投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其已發行股本由勞先生擁有40%，為於最後可行日期持有250,429股股份之股東
「展慧承諾」	指	展慧對本公司所作出之不可撤銷承諾
「不行動股東」	指	不按彼等之保證配額認購發售股份(無論部分或全部)之合資格股東
「發售股份」	指	建議按本發售章程所載條款及條件根據公開發售提供予合資格股東進行認購之最多141,005,031股新股份

---

## 釋 義

---

「公开发售」	指	根據本發售章程所載條款及條件，將由本公司以公開發售方式按認購價向合資格股東建議發行發售股份，基準為於記錄日期每持有十一(11)股股份可認購一(1)股發售股份
「海外函件」	指	本公司致受禁制股東之函件，當中解釋受禁制股東不獲准參與公开发售之情況
「海外股東」	指	於記錄日期在本公司股東名冊上之登記地址位於香港境外之股東
「配售代理」	指	第一上海證券有限公司，於香港註冊成立之有限公司及本公司之全資附屬公司，為一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)等受規管活動之持牌法團
「配售協議」	指	由本公司與配售代理就未獲認購安排而訂立日期為二零二一年十一月十九日之配售協議，據此，配售代理已協定盡最大努力促使承配人認購未獲認購股份
「配售終止日期」	指	二零二二年一月六日，或本公司與配售代理可能協定之該等其他日期，作為根據配售協議接納未獲認購股份及就此付款的最後日期
「配售最後截止日期」	指	配售協議日期後兩個月當日(或配售代理與本公司可能書面協定之該等較後日期)
「配售期間」	指	二零二二年一月五日至二零二二年一月六日(或本公司可能公佈之該等其他日期)，即配售代理尋求令未獲認購安排生效之期間
「配售價」	指	根據配售協議未獲認購股份之配售價，最低相當於認購價
「中國」	指	中華人民共和國，就本發售章程而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣



---

## 釋 義

---

「受禁制股東」	指	董事會經查詢後認為屬需要或適宜者而不向其提呈發售股份之海外股東，原因為根據有關地方法律的法律限制或該地方有關監管機構或證券交易所之規定
「發售章程」	指	公司就公開發售而將予發行之發售章程
「章程文件」	指	合資格股東將用於申請發售股份之發售章程及申請表格
「發售章程寄發日期」	指	二零二一年十二月十六日或本公司就寄發章程文件而可能釐定之該等其他日期
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊之股東(不包括受禁制股東)
「記錄日期」	指	二零二一年十二月十五日，即釐定公開發售項下配額之參考日期
「過戶登記處」	指	本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖
「人民幣」	指	中國之法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司已發行股本中之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股發售股份0.21港元之認購價
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「承諾提供方」	指	勞先生、Kinmoss、展慧、中國資本及楊先生

---

## 釋 義

---

「該等承諾」	指	勞先生承諾、Kinmoss承諾、展慧承諾、中國資本承諾及楊先生承諾之統稱
「未獲認購安排」	指	根據上市規則第7.26A(1)(b)條，配售代理應盡最大努力將未獲認購股份配售予為獨立第三方之投資者(或(視情況而定)彼之最終實益擁有人)之安排
「未獲認購股份」	指	合資格股東未認購之發售股份、零碎發售股份總額以及原本應配發予受禁制股東之發售股份(視情況而定)
「%」	指	百分比

---

## 董事會函件

---



**FIRST SHANGHAI INVESTMENTS LIMITED**  
**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)

執行董事：  
勞元一先生(主席)  
辛樹林先生  
楊偉堅先生  
勞苑苑女士

註冊辦事處：  
香港  
中環  
德輔道中七十一號  
永安集團大廈一九零三室

非執行董事：  
郭琳廣先生，銀紫荊星章，太平紳士

獨立非執行董事：  
吳家瑋教授  
劉吉先生  
俞啟鏞先生  
周小鶴先生

敬啟者：

**按於記錄日期  
每持有十一(11)股現有股份可認購一(1)股發售股份  
之基準根據非包銷基準進行公開發售**

### 緒言

茲提述該公告，當中董事會宣佈，本公司建議透過於記錄日期每持有十一(11)股現有股份可認購一(1)股發售股份之基準，以認購價每股發售股份0.21港元公開發售最多141,005,031股發售股份，籌資約29,600,000港元(未計開支)，股款須於申請時繳足。不論暫定配發發售股份之接納程度為何，公開發售將按非包銷基準進行。

本發售章程旨在向閣下提供(其中包括)(i)公開發售之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)本集團之未經審核備考財務資料；及(iv)本集團之一般資料。

---

## 董事會函件

---

### 公開發售

有關公開發售之條款詳情載列如下：

#### 發行統計數據

公開發售基準	:	按於記錄日期每持有十一(11)股現有股份可獲發一(1)股發售股份
認購價	:	每股發售股份0.21港元
於最後可行日期及記錄日期之發售股份數目	:	1,551,055,347股
發售股份數目	:	最多141,005,031股發售股份
承諾提供方承諾將予承購之發售股份數目	:	根據該等承諾，承諾提供方已向本公司不可撤回地承諾：(i)於公佈公開發售結果公告當日之前，以彼等各自之名義登記及由彼等實益擁有之534,697,152股股份將維持以其名義登記及由其實益擁有；(ii)承諾提供方將接納彼等於公開發售項下之配額合共48,608,831股發售股份；及(iii)承諾提供方將遞交有關彼等保證配額之申請表格，並連同適當支票(於首次過戶時須兌現)，及於其他情況下在最後接納時限前遵守章程文件所載有關接納及申請之程序
公開發售完成後將予發行股份之最高數目	:	最多1,692,060,378股股份(假設於記錄日期或之前之已發行股份數目並無變動以及概無新股份(發售股份除外)將於公開發售完成時或之前獲配發及發行)
將籌集之最高資金(扣除開支前)	:	最多約29,600,000港元(假設所有發售股份將獲悉數承購)

於最後可行日期，本公司並無任何尚未行使之認股權證、購股權或可換股證券或其他類似權利可轉換或交換為股份。本公司無意於公開發售完成之前發行任何新股份及任何其他證券。

---

## 董事會函件

---

假設已發行股份數目於記錄日期或之前並無變動，且不會於公開發售完成時或之前配發及發行新股份（發售股份除外），根據公開發售之條款擬發行之最高141,005,031股發售股份數目相當於：(i)於最後可行日期已發行股份總數約9.09%；及(ii)經配發及發行發售股份擴大（假設所有發售股份將獲承購）後將予發行之股份總數約8.33%。發售股份將根據一般授權發行。

### 認購價

認購價為每股發售股份0.21港元，須於申請發售股份之相關保證配額時繳足。認購價：

- (i) 較股份於最後可行日期於聯交所所報之收市價每股股份0.215港元折讓約2.3%；
- (ii) 較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.255港元折讓約17.6%；
- (iii) 較基準價每股約0.252港元（定義見上市規則第13.36(5)條，經計及股份於該公告日期之收市價每股0.250港元以及股份於該公告日期前五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.252港元）折讓約16.7%；
- (iv) 較股份按於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.255港元計算之理論除權價每股0.251港元折讓約16.3%；
- (v) 較股份於截至最後交易日（包括該日）之五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.252港元折讓約16.7%；
- (vi) 較股份於截至最後交易日（包括該日）之十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.251港元折讓約16.3%；
- (vii) 按股份之理論攤薄價約0.249港元較基準價每股約0.252港元（定義見上市規則第7.27B條，經計及股份於該公告日期之收市價每股0.250港元以及股份於該公告日期前五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.252港元）折讓約1.4%（公開發售本身）之理論攤薄效應（定義見上市規則第7.27B條），並按公開發售將獲悉數認購之基準計算；

---

## 董事會函件

---

- (viii) 按股份之累計理論攤薄價約0.321港元較基準價每股約0.330港元(定義見上市規則第7.27B條，經計及股份於該公告及七月公告各日期之各收市價每股0.250港元及0.330港元以及股份於該公告日期前五個連續交易日及於七月公告日期前五個連續交易日在聯交所所報之各平均收市價每股約0.252港元及0.329港元)折讓約2.8%(當公開發售與上次公開發售彙集時)之累計理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)，並按公開發售將獲悉數認購之基準計算；
- (ix) 較每股股份之經審核綜合資產淨值(「**資產淨值**」)約1.84港元(根據最近刊發股東應佔本集團經審核綜合資產淨值約2,605,897,000港元及於二零二零年十二月三十一日之已發行1,418,973,012股股份計算)折讓約88.6%；及
- (x) 較每股股份之未經審核綜合資產淨值約1.81港元(根據最近刊發股東應佔本集團未經審核綜合資產淨值約2,571,040,000港元及於二零二一年六月三十日之已發行1,418,973,012股股份計算)折讓約88.4%。

每股發售股份之淨認購價(經扣除相關開支後)將為每股發售股份約0.20港元。

認購價乃由本公司參考(其中包括)(i)股份之現行市價；(ii)現行市場狀況；(iii)本集團目前之財務狀況；(iv)2019冠狀病毒疫情於可預見將來對本集團業務之不確定影響；及(v)如下文「進行公開發售之理由及所得款項用途」一段所載本集團之資金及營運資金需要後釐定。

董事注意到，認購價較每股資產淨值於二零二一年六月三十日約1.81港元出現大幅折讓。然而，董事亦注意到，自二零二零年年初至該公告日期，股份之市場價格介乎每股0.245港元至0.51港元。因此，董事認為，倘認購價訂於接近每股資產淨值或大幅高於股份之現行市場交易價格，則公開發售對股東而言會高度欠缺吸引力，此乃由於彼等可能會以公開市場相對較低之市場價格購買股份，而非以相對較高且更接近每股資產淨值之認購價認購發售股份。若然如此，本集團將無法有效地籌得業務發展資金。經計及上述者及每名合資格股東均有權透過公開發售按相同認購價按照其目前於本公司之股權比例認購發售股份，董事(包括獨立非執行董事)認為，公開發售之條款(包括認購價)屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

---

## 董事會函件

---

### 發售股份之地位

發售股份(倘經配發、繳足及發行)將與發售股份配發及發行當日已發行之股份在各方面享有同等權益。發售股份持有人將有權收取於發售股份配發及發行當日或之後已宣派、作出或派付之所有未來股息及分派。

### 合資格股東

公開發售僅向合資格股東提呈以供認購，而不會向受禁制股東提呈。本公司會(i)向合資格股東寄發章程文件；及(ii)向受禁制股東寄發發售章程連同海外函件，以僅供參考。概不會向受禁制股東寄發申請表格。

為符合參與公開發售之資格，股東須於記錄日期已登記為本公司股東，及必須為合資格股東。

由代名人公司持有股份之股東應留意，董事會將依據本公司股東名冊視該代名人公司(包括香港中央結算(代理人)有限公司)為一名單一股東。由代名人公司持有股份之股東須考慮其是否有意於記錄日期前安排將有關股份以實益擁有人名義登記。

為於記錄日期登記為本公司股東，股東必須於二零二一年十二月八日(星期三)下午四時三十分前將任何股份過戶文件(連同相關股票)送交過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖(為本公司之香港股份過戶登記處)。

### 海外股東及受禁制股東之權利

章程文件將不會根據香港以外任何司法權區之適用證券或等效法例登記或備案(以適用法律所規定者為限)。

於記錄日期，根據本公司股東名冊，本公司擁有58名登記地址位於香港境外(澳大利亞、加拿大、中國、澳門、馬來西亞、新西蘭、菲律賓、新加坡、英國及美利堅合眾國)之海外股東，合共共同持有1,215,992股股份(相當於於記錄日期已發行股份總數之約0.08%)。

根據上市規則第13.36(2)(a)條，董事會已就向該等海外股東提呈代息股份查詢相關司法管轄區適用證券法例之法律限制及相關監管機構或證券交易所之規定。根據結果，董事會認為(i)概無任何監管機構或證券交易所就向相關司法權區之海外股東提呈公開發售施加任何監管限制或規定；(ii)公開發售符合相關司法權區之相關豁免規定，故章程文件將獲豁免遵守相關司法權區之適用法律及法規項下相關監管機構之批准或認可及／或登記規定。因此，董事會決

---

## 董事會函件

---

議，可向登記地址位於新加坡、澳門、中國、英國及菲律賓之海外股東提呈公開發售，而有關海外股東因而被視為合資格股東。

此外，就登記地址位於新加坡、中國、英國及菲律賓之海外股東而言，務請閣下垂注以下聲明：

### (a) 新加坡

「無發售章程或發售資料聲明

由於公開發售為根據新加坡證券暨期貨法（第289章）（「新加坡證券暨期貨法」）第273(1)(cd)條之豁免按比例不可棄權基準向本公司現有股東作出之獲豁免發售，故不會就公開發售向合資格股東於新加坡登記或遞交任何發售章程或發售資料聲明。本發售章程及有關提呈發售或出售或邀請認購或購買發售股份之任何其他文件或資料不可直接或間接向新加坡人士傳閱或派發，而發售股份亦不可直接或間接向新加坡人士提呈發售或出售，或成為認購或購買邀請之對象，惟(i)根據新加坡證券暨期貨法第273(1)(cd)條指示本公司現有股東或(ii)根據新加坡證券暨期貨法之任何其他適用豁免及符合其條件則除外。

新加坡證券暨期貨法第309B條項下之通知

發售股份為指定資本市場產品（定義見新加坡二零一八年證券及期貨（資本市場產品）規則）及豁免投資產品（定義見新加坡金融管理局通知SFA 04-N12：出售投資產品通知及新加坡金融管理局通知FAA-N16：投資產品建議通知）。」

### (b) 中國

「倘居於中國之股東有意投資於發售股份，其須負責遵守中國相關法律。本公司將不會負責核實有關股東之中國法律資格，因此，倘本公司因任何有關股東不遵守中國相關法律而蒙受任何損失及損害，則有關股東須負責就此向本公司作出賠償。倘本公司全權酌情認為向任何有關股東發行發售股份不符合中國相關法律，則本公司並無責任向任何有關股東發行發售股份。」



---

## 董事會函件

---

### (c) 英國

「於英國，本發售章程僅向以下人士作出、提供或指涉：

- (i) 於英國之合資格投資者，而其為：(a)符合二零零零年金融服務及市場法(金融推廣)二零零五年法令第19(5)條(經修訂)(「金融推廣法令」)所界定「專業投資者」且具有相關專業投資經驗之人士；或(b)金融推廣法令第49條所述高資產淨值法人團體、非法團組織及擁有高價值信託之合夥人及信託人；及
- (ii) 金融推廣法令第43條下本公司合理認為其為本公司於英國之債權人或成員公司或有權擁有本公司於英國發行之特定投資之人士。」

### (d) 菲律賓

本發售章程提呈發售或出售的證券尚未根據菲律賓證券規例守則向菲律賓證券交易委員會登記。日後發售或出售任何證券須遵守菲律賓證券規例守則項下的登記規定，惟該項發售或出售合資格作為獲豁免交易則作別論。

另一方面，根據馬來西亞、加拿大、澳大利亞、美利堅合眾國及新西蘭之相關法律限制及規定的有關查詢，董事會認為(i)章程文件將須向該等司法權區的相關監管機構進行登記或存檔或待其批准(視乎情況而定)；或(ii)本公司將需採取額外措施或程序以遵守該等司法權區的相關監管機構的監管規定。倘擬向登記地址為馬來西亞、加拿大、澳大利亞、美利堅合眾國及新西蘭之海外股東提呈公開發售，本公司將須遵守相關法律及法規。因此，董事會認為登記發售章程及／或滿足相關當地法律或監管規定以向該等海外股東提呈公開發售所需之潛在時間及成本(i)超過該等海外股東可獲得之潛在裨益(倘向彼等提呈公開發售)；及(ii)不符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會認為不向該等海外股東出售發售股份屬有必要或權宜之舉，且符合本公司及股東之整體利益，並決議該等海外股東將被視為受禁制股東。

附有海外函件之發售章程將寄發予受禁制股東(如有)，僅供參考。概不會向受禁制股東寄發申請表格。

**於有關要約或招攬屬違法之任何司法權區，公開發售並不構成或組成出售或發行發售股份之任何要約或邀請，或收購發售股份之任何要約招攬，或承購發售股份之任何配額。**

---

## 董事會函件

---

有意申請認購發售股份之香港境外合資格股東有責任於獲得認購發售股份之任何權利前，全面遵守所有相關地區之適用法律及法規，以承購及轉售(如適用)發售股份，包括取得任何政府或其他同意，以及支付該地區就此須支付之任何稅項及關稅。任何人士接納發售股份將被視為構成該人士向本公司作出聲明及保證，表示其已就有關申請全面遵守相關司法權區之所有登記、法律及規定。閣下如對本身之狀況有任何疑問，應諮詢閣下本身之專業顧問。倘本公司相信接納任何發售股份之申請將違反任何司法權區之適用證券或其他法律或法規，則本公司保留權利拒絕接納有關申請。為免生疑問，香港結算及香港中央結算(代理人)有限公司概不會作出或受限於上述聲明及保證。

### 零碎發售股份

公開發售之配額將向下調至最接近之整數。概不會向合資格股東發行發售股份之零碎配額。概不會向受禁制股東發行受禁制股東就發售股份享有之配額。受禁制股東(被剔除在公開發售之外)將不會獲發公開發售之任何配額。所有該等零碎配額將會彙集，而發售的整數將會由配售代理根據配售協議之條款及條件進行配售。

### 非包銷基準

無論暫定配發之發售股份之接納水準如何，公開發售將按非包銷基準進行。未獲認購股份(如有)將根據未獲認購安排配售予獨立承配人。本公司將不會發行並非根據未獲認購安排配售之任何未獲認購股份，而公開發售之規模將會相應縮減。概無有關公開發售最低認購水準之法定規定。公開發售並無最低籌集金額。

由於公開發售將根據非包銷基準進行，申請承購其於公開發售項下全部或部分配額之股東可能在不知情之情況下，根據收購守則產生就股份提出全面要約之責任。因此，根據上市規則第7.19(5)(b)條之附註(如第7.24條所應用)，公開發售將按以下條款進行：本公司將向合資格股東提供之申請基準為倘發售股份未獲悉數接納，則任何股東申請其於公開發售項下之保證配額之規模將縮減至不會觸發有關股東根據收購守則提出全面要約責任之水準。因此，就勞先生(為本公司主席兼執行董事)、Kinmoss、展慧及中國資本(其及／或其為本公司控股股東)；及董事楊先生及周先生(各僅憑藉其作為董事之身分，獲假定為與勞先生及本公司控股股東直至公開發售完成前之一致行動人士)而言，由於彼等於本公司之股權因上次公開發售由約32.48%增加至34.48%，故彼等於本公司之股權於緊隨公開發售完成後合共應維持約34.48%不變。

---

## 董事會函件

---

### 概無有關未獲認購股份及未獲認購安排之額外申請及程序

根據上市規則第7.26A條，本公司必須作出安排出售申請無效的發售股份，有關安排為以額外申請表格之方式或將有關發售股份發售予獨立承配人，使該等股東受益。

根據上市規則第7.26A(1)(a)條，本公司不會就公開發售作出額外申請。然而，根據上市規則第7.26A(1)(b)條，本公司將作出安排，透過向獨立承配人提呈未獲認購股份出售未獲認購股份，利益歸不行動股東及受禁制股東所有。

本公司因此通過配售協議委任配售代理盡全力於最後接納時限後將未獲認購股份配售予獨立承配人。

任何未獲認購股份(其包括(i)未獲合資格股東認購之發售股份；(ii)零碎發售股份總額；及／或(iii)原應已發行予受禁制股東之發售股份)其後將由配售代理根據未獲認購安排配售予為獨立第三方之投資者(或其最終實益擁有人，視情況而定)。

配售代理將按盡力基準在不遲於二零二二年一月六日下午四時正促使收購人按認購價溢價(如可能)認購所有(或盡可能最多者)該等未獲認購股份。配售價應至少相等於認購價。本公司將不會發行於未獲認購安排完成後仍未配售之任何未獲認購股份，而公開發售之規模將相應縮減。

淨收益(為承配人就未獲認購股份支付之認購價溢價(如有))將按比例(按所有未獲認購股份為基準)支付(不計利息)予不行動股東及受禁制股東(但經扣除按比例分佔之應付配售佣金後，向下約整至最接近仙位)。建議未付予任何不行動股東及受禁制股東僅為100港元或以上之淨收益將以港元支付予彼等，而不足100港元之個別款項將撥歸本公司所有。股東務請注意，淨收益未必會實現，因此不行動股東及受禁制股東未必會收到任何淨收益。

因此，於二零二一年十一月十九日(交易時段後)，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理已有條件同意按盡力基準促使獨立承配人認購未獲認購股份。配售協議之主要條款概述如下：

日期：二零二一年十一月十九日

配售代理：第一上海證券有限公司

---

## 董事會函件

---

- 配售代理為本公司之全資附屬公司。
- 配售佣金 : 配售代理於配售終止日期成功配售未獲認購股份之認購所得款項總額之1.0%。
- 配售價 : 各未獲認購股份之配售價應至少相等於認購價。
- 最終價格之釐定須視乎未獲認購股份於配售過程中之需求及市場狀況。
- 配售期間 : 由二零二二年一月五日(星期三)起直至二零二二年一月六日(星期四)下午四時正或本公司可能公佈之其他日期止之期間，為配售代理將尋求實行未獲認購安排之期間。
- 承配人 : 未獲認購股份預期將配售予為獨立第三方之投資者(或視情況而定，其最終實益擁有人)。
- 未獲認購股份之地位 : 未獲認購股份(倘經配售、配發、發行及繳足)將在彼等之間及與現有已發行股份在各方面享有同等權益。
- 終止 : 倘於未獲認購安排完成前之任何時間：
- (i) 本公司未能遵守其於配售協議項下之責任；或
  - (ii) 配售代理得悉就未獲認購安排發出之任何文件所載之任何聲明在任何重大方面已變為或屬失實、不正確或具誤導成份，或構成其重大遺漏；或

---

## 董事會函件

---

- (iii) 參照當時存在之事實，本公司根據配售協議項下之任何保證在任何方面並非或不再真實、準確及不含誤導成份，且配售代理合理地認為該事宜就未獲認購安排而言屬重大，

則配售代理可全權酌情透過向本公司發出書面通知終止配售代理於配售協議項下之責任。

倘於未獲認購安排完成之前任何時間發生不可抗力事件，致使未獲認購安排不可行或不明智，或發生任何事件或出現任何遺漏或配售代理得悉之任何事件或遺漏將或可能嚴重損害本公司或未獲認購安排，則配售代理將會與本公司商議，但可全權酌情透過向本公司發出書面通知根據配售協議之條款終止配售協議。

先決條件：

： 配售代理與本公司於配售協議項下之責任待(其中包括)以下條件獲達成(或獲配售代理書面豁免(倘適用))後，方可作實：

- (i) 上市委員會已批准發售股份上市及買賣；
- (ii) 配售協議所載之陳述、保證或承諾概無在任何重大方面於完成前任何時間屬於或變為失實、不準確或具誤導成份，且概無出現事實或情況及作出或遺漏作出任何事項致使任何有關承諾、陳述或保證如於完成

---

## 董事會函件

---

之時再次作出則在任何重大方面屬失實或不準確；及

(iii) 配售協議並未根據其條文予以終止。

配售代理可全權酌情透過向本公司發出書面通知豁免全部或任何或任何部分之上述條件(上文第(i)段所載述者除外)之達成。

完成

： 預期完成將於本公司刊發有關未獲認購安排項下未獲認購股份數目之公佈後三(3)個營業日內及待配售協議之條件達成或獲豁免(視情況而定)後或於本公司與配售代理可能書面協定之其他日期，方可作實。

本公司將盡全力促使於配售最後截止日期前達成該等條件。倘任何條件於配售最後截止日期前尚未達成或無法達成(受配售代理未行使其豁免達成該等條件或延長達成該等條件之時間的權利所限)，則配售事項將告失效，及本公司及配售代理有關配售事項之所有權利、責任及義務將終止，惟就配售協議項下之任何應計權利或義務或其先前違反者除外。

配售代理為本公司之全資附屬公司，其並非本公司之關連人士(定義見上市規則)。除所披露者外，概無就股份與配售代理訂立其他安排、協議、諒解或承諾。

本公司與配售代理就配售未獲認購股份之委聘乃由配售代理與本公司釐定。鑒於應付配售代理之1.0%配售佣金乃根據現行市場慣例釐定，故本公司認為其屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

---

## 董事會函件

---

鑒於未獲認購安排將為不行動股東及受禁制股東提供補償機制，故本公司認為未獲認購安排屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益；並將提供足夠保障以保護少數股東之利益。

### 申請上市

本公司已向聯交所申請批准發售股份上市及買賣。

待發售股份獲批准於聯交所上市及買賣後，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由發售股份於聯交所開始買賣之日期或香港結算釐定之有關其他日期起，於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易須於其後第二個交易日在中央結算系統內進行交收。所有在中央結算系統內進行之活動均須依據不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

於聯交所買賣發售股份將須繳納香港印花稅(如有)以及香港任何其他適用費用及收費。

### 發售股份之股票及退款支票

待公開發售之條件獲達成後，所有發售股份之股票預期將於二零二二年一月十日(星期一)或之前以平郵方式寄發予已接納並(如適用)申請發售股份及已繳付股款之合資格股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

倘若公開發售遭終止，申請發售股份之退款支票將於二零二二年一月十日(星期一)或之前以平郵方式寄發予申請人，郵誤風險概由彼等自行承擔。

不會承購所獲分配發售股份之合資格股東及受禁制股東務請注意，彼等於本公司之股權將被攤薄。

### 零碎股買賣安排及對盤服務

為方便買賣因公開發售產生之零碎新股份，本公司將委任指定經紀作為對盤代理，於二零二二年一月十一日(星期二)上午九時正至二零二二年二月十五日(星期二)下午四時正(包括首尾兩日)期間按盡力基準向有意補足或出售零碎股份之股權的股東提供對盤服務。股東如有意利用此服務，應於相關期間的辦公時間聯絡第一上海證券有限公司之霍智鴻先生，地址為香港中環德輔道中71號永安集團大廈2505-2510室(電話：(852) 2532 1911)。股東務請注意，概

---

## 董事會函件

---

不保證零碎股之買賣能夠成功對盤。股東如對零碎股買賣安排有任何疑問，建議諮詢其本身之專業顧問。

### 該等承諾

根據勞先生承諾，勞先生已不可撤回地向本公司承諾，(i)以勞先生名義登記並由其實益擁有之114,461,853股股份將於刊發公開發售結果公告當日前繼續以勞先生名義登記並由其實益擁有；(ii)勞先生將就合共10,405,623股發售股份接納其於公開發售項下之配額，惟前提是勞先生根據公開發售將予認購之發售股份總數將根據上市規則第7.19(5)(b)條之附註(如第7.24條所應用)縮減至於公開發售完成後承諾提供方及周先生整體於本公司之股權百分比維持約34.48%不變之水準，否則將觸發承諾提供方及周先生根據收購守則提出全面要約責任；及(iii)勞先生將遞交有關彼保證配額之申請表格，並連同適當支票(於首次過戶時須兌現)，及於其他情況下在最後接納時限前遵守章程文件所載有關接納及申請之程序。

根據Kinmoss承諾，Kinmoss已不可撤回地向本公司承諾，(i)以Kinmoss名義登記並由其實益擁有之84,580,069股股份將於刊發公開發售結果公告當日前繼續以Kinmoss名義登記並由其實益擁有；(ii)Kinmoss將就合共7,689,097股發售股份接納其於公開發售項下之配額，惟前提是Kinmoss根據公開發售將予認購之發售股份總數將根據上市規則第7.19(5)(b)條之附註(如第7.24條所應用)縮減至於公開發售完成後承諾提供方及周先生整體於本公司之股權百分比維持約34.48%不變之水準，否則將觸發承諾提供方及周先生根據收購守則提出全面要約責任；及(iii)Kinmoss將遞交有關其保證配額之申請表格，並連同適當支票(於首次過戶時須兌現)，及於其他情況下在最後接納時限前遵守章程文件所載有關接納及申請之程序。

根據展慧承諾，展慧已不可撤回地向本公司承諾，(i)以展慧名義登記並由其實益擁有之250,429股股份將於刊發公開發售結果公告當日前繼續以展慧名義登記並由其實益擁有；(ii)展慧將就合共22,766股發售股份接納其於公開發售項下之配額，惟前提是展慧根據公開發售將予認購之發售股份總數將根據上市規則第7.19(5)(b)條之附註(如第7.24條所應用)縮減至於公開發售完成後承諾提供方及周先生整體於本公司之股權百分比維持約34.48%不變之水準，否則將觸發承諾提供方及周先生根據收購守則提出全面要約責任；及(iii)展慧將遞交有關其保證配



---

## 董事會函件

---

額之申請表格，並連同適當支票（於首次過戶時須兌現），及於其他情況下在最後接納時限前遵守章程文件所載有關接納及申請之程序。

根據中國資本承諾，中國資本已不可撤回地向本公司承諾，(i)以中國資本名義登記並由其實益擁有之321,158,037股股份將於刊發公開發售結果公告當日前繼續以中國資本名義登記並由其實益擁有；(ii)中國資本將就合共29,196,185股發售股份接納其於公開發售項下之配額，惟前提是中國資本根據公開發售將予認購之發售股份總數將根據上市規則第7.19(5)(b)條之附註（如第7.24條所應用）縮減至於公開發售完成後承諾提供方及周先生整體於本公司之股權百分比維持約34.48%不變之水準，否則將觸發承諾提供方及周先生根據收購守則提出全面要約責任；及(iii)中國資本將遞交有關其保證配額之申請表格，並連同適當支票（於首次過戶時須兌現），及於其他情況下在最後接納時限前遵守章程文件所載有關接納及申請之程序。

根據楊先生承諾，楊先生已不可撤回地向本公司承諾，(i)以楊先生名義登記並由其實益擁有之14,246,764股股份將於刊發公開發售結果公告當日前繼續以楊先生名義登記並由其實益擁有；(ii)楊先生將就合共1,295,160股發售股份接納其於公開發售項下之配額，惟前提是楊先生根據公開發售將予認購之發售股份總數將根據上市規則第7.19(5)(b)條之附註（如第7.24條所應用）縮減至於公開發售完成後承諾提供方及周先生整體於本公司之股權百分比維持約34.48%不變之水準，否則將觸發承諾提供方及周先生根據收購守則提出全面要約責任；及(iii)楊先生將遞交有關彼保證配額之申請表格，並連同適當支票（於首次過戶時須兌現），及於其他情況下在最後接納時限前遵守章程文件所載有關接納及申請之程序。

除上述所披露之該等承諾外，董事會於最後可行日期並無收到來自任何股東有關彼等有意承購根據公開發售將向彼等提呈發售之本公司證券之任何資料或不可撤回承諾。

### 公開發售之條件

公開發售須待以下條件獲達成後，方可落實：

- (a) 上市委員會於發售股份買賣首日前批准或同意批准（須待分配作實）發售股份上市及買賣，且無撤回或撤銷有關批准；

---

## 董事會函件

---

- (b) 經全體董事(或由彼等書面正式授權之代理)正式簽署之章程文件(及所有其他須附奉之文件)副本各一份分別於發售章程寄發日期前送交聯交所以取得批准,及送交香港公司註冊處登記存檔,並於其他方面遵循上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例;
- (c) 向合資格股東寄發章程文件,並以協定形式向受禁制股東寄發發售章程及函件(如有,僅供參考之用,解釋於發售章程寄發日期或之前彼等不得參與公開發售之情況);及
- (d) 在所有重大方面遵循及履行承諾提供方就該等承諾作出之所有承諾及責任。

本公司須盡其合理努力促使達成上述所有條件(以屬其權力範圍內者為限),並須作出其須根據章程文件作出之一切事宜或以其他合理必要方式令公開發售生效。倘任何上述條件並未於二零二二年一月十八日(星期二)下午四時正或之前達成,則公開發售將不會進行。

### 進行公開發售之理由及所得款項用途

本集團主要從事企業融資、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。

誠如本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報所披露,本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得股東應佔虧損淨額約90,300,000港元,而截至二零一九年十二月三十一日止年度則錄得股東應佔溢利淨額約10,600,000港元,虧損淨額主要歸因於(i)一般銷售及租金回報的不明朗因素令市場對估值產生不利情緒引致本集團之投資物業公平值收益減少;(ii)本集團位於中國安徽省黃山之物業銷售及市場推廣活動中斷;(iii)根據當地政府要求,暫停中國江蘇省無錫市及法國巴黎之酒店及餐飲業務;及(iv)2019冠狀病毒病疫情導致對本集團之醫療及保健服務需求下降。

鑒於本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經營及財務表現、2019冠狀病毒病疫情於可見將來對本集團業務帶來的不確定影響,以及對地緣政治仍然敏感的全球及國內經濟及宏觀經濟不明朗因素等,董事會決議進行上次公開發售(已於二零二一年九月十七日完成)。由於發售股份嚴重認購不足以及僅小部分有關未獲認購股份已配售予獨立承配人,董事會認為上次公開發售之認購及接納結果未如理想。經考慮一般授權之可行性後,董事會認為本集團獲得額外資金及營運資金以加強其財務狀況,從而維持其市場競爭力至為重要。

---

## 董事會函件

---

### 所得款項擬定用途

公開發售之最高所得款項總額及淨額(經扣除相關開支後)預計分別約為29,600,000港元及28,200,000港元。每股發售股份之淨認購價預計約為0.20港元。

本公司目前擬將公開發售之所得款項淨額主要用於撥付醫療及保健業務以及本集團之一般營運資金，尤其是股票經紀業務之員工成本及其他營運開支。倘所得款項淨額超過16,000,000港元，本集團將(i)動用所得款項中約16,000,000港元，以支付本集團經營醫療及保健中心(「**醫療及保健中心**」)之未來租金、員工成本及其他營運開支；及(ii)將所得款項之餘下部分用於本集團之一般營運資金，尤其是股票經紀業務之員工成本及其他營運開支。倘所得款項淨額少於16,000,000港元，本集團會將全部所得款項用於上述醫療及保健中心之未來營運需求。預計全部所得款項淨額將於二零二二年底全數動用。倘無法籌集最高所得款項淨額，本集團將動用其內部資源為上述計劃提供資金。倘公開發售之所得款項淨額用途發生任何變動，本公司將於截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報中披露有關變動之原因及詳情。

### 其他集資活動

本公司於決議公開發售前已考慮其他集資選擇，包括但不限於債務融資、配售新股份及供股。債務融資或銀行貸款將使本集團承擔額外利息及提高資產負債比率。配售新股份僅會向並不一定為現有股東之若干承配人作出，並會攤薄現有股東於本公司之股權。

與公開發售相比，儘管供股可為該等不擬承購有關配額而出售本身所獲分配未繳股款供股權之股東提供額外選擇，但供股將涉及有關編製、印刷、寄發及處理未繳股款供股權買賣安排之額外行政管理工作及成本。本公司亦須付出額外資源處理未繳股款供股權之買賣事宜，包括本公司與過戶登記處或財經印刷商等其他各方溝通。此外，由於股份流動性相對薄弱，且於二零二一年過去六個月之平均成交量較低，以及上次公開發售之認購及接納結果未如理想，故於活躍市場買賣未繳股款權利存在高度不確定性。鑒於上文所述及本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之虧損情況，董事會認為，透過公開發售集資相對較供股更具成本效益及效率。

公開發售之目標乃讓股東按彼等之意願維持於本公司之股權比例，確保本公司股東基礎穩定，及參與本公司日後增長及發展。因此，董事會認為，儘管並非如供股般提供買賣未繳股

---

## 董事會函件

---

款供股權之權利，但由於公開發售將給予合資格股東均等而公平之機會維持彼等各自於本公司之股權比例，故進行公開發售而非供股於目前情況下對本公司及股東更為有利。

然而，不行動股東務請注意，彼等於本公司之股權將被攤薄。董事會認為，對合資格股東股權之潛在攤薄影響（該情況僅當合資格股東不按比例認購發售股份時發生）可予接受。

經計及公開發售之條款及條件，董事（包括獨立非執行董事）認為，公開發售屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。此外，本公司知悉，以發行本公司證券之方式進行之任何集資活動將對現有股東之股權造成潛在攤薄影響。然而，公開發售將使本公司加強其資本基礎，並為全體股東（受禁制股東除外）提供按彼等之股權比例參與本公司發展之機會。

經考慮上述因素，董事（包括獨立非執行董事）認為公開發售為一項本公司籌集所需資金之適當方法，將使合資格股東有權依願參與新股份發行以保持彼等於本公司之股權比例，並符合本公司及股東之整體利益。

### 對股權架構之影響

本公司(i)於最後可行日期；(ii)緊隨公開發售完成後（假設所有股東已承購公開發售項下所有獲分配之發售股份）；(iii)緊隨公開發售完成後（假設(a)除根據該等承諾之承諾提供方外，概無合資格股東已承購其於公開發售項下之配額；及(b)所有未獲認購股份已根據未獲認購安排配售予獨立第三方）；及(iv)緊隨公開發售完成後（假設(a)除根據該等承諾之承諾提供方及周先生外，概無合資格股東已承購其於公開發售項下之配額；及(b)配售代理並未配售未獲認購股份），根據上市規則第7.19(5)(b)條附註（適用於第7.24條），可縮減規模至相關股東不會根據收購守則觸發提出全面要約責任之水準之股權架構載列如下：

## 董事會函件

	於最後可行日期		緊隨公開發售完成後(假設所有股東已承購公開發售項下所有獲分配之發售股份)		緊隨公開發售完成後(假設(a)除根據該等承諾之承諾提供方外,概無合資格股東已承購其於公開發售項下之配額;及(b)所有未獲認購股份已根據未獲認購安排配售予獨立第三方)		緊隨公開發售完成後(假設(a)除根據該等承諾之承諾提供方及周先生外,概無合資格股東已承購其於公開發售項下之配額;及(b)配售代理並未配售未獲認購股份),根據上市規則第7.19(5)(b)條附註(適用於第7.24條),可縮減規模至相關股東不會根據收購守則觸發提出全面要約責任水平	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
勞先生	114,461,853	7.38	124,867,476	7.38	124,867,476	7.38	114,461,853	(附註7) 7.38
Kinmoss (附註1)	84,580,069	5.44	92,269,166	5.44	92,269,166	5.44	84,580,069	(附註7) 5.44
展慧 (附註2)	250,429	0.02	273,195	0.02	273,195	0.02	250,429	(附註7) 0.02
中國資本 (附註3)	321,158,037	20.71	350,354,222	20.71	350,354,222	20.71	321,158,037	(附註7) 20.71
楊先生 (附註4)	14,246,764	0.92	15,541,924	0.92	15,541,924	0.92	14,246,764	(附註7) 0.92
<b>承諾提供方</b>	<b>534,697,152</b>	<b>34.47</b>	<b>583,305,983</b>	<b>34.47</b>	<b>583,305,983</b>	<b>34.47</b>	<b>534,697,152</b>	<b>(附註7) 34.47</b>
周先生 (附註5)	160,000	0.01	174,545	0.01	160,000	0.01	160,000	(附註7) 0.01
<b>小計</b>	<b>534,857,152</b>	<b>34.48</b>	<b>583,480,528</b>	<b>34.48</b>	<b>583,465,983</b>	<b>34.48</b>	<b>534,857,152</b>	<b>(附註7) 34.48</b>
獨立承配人	-	-	-	-	92,396,200	5.46	-	-
公眾股東	1,016,198,195	65.52	1,108,579,850	65.52	1,016,198,195	60.06	1,016,198,195	65.52
<b>總計</b>	<b>1,551,055,347</b>	<b>100.00</b>	<b>1,692,060,378</b>	<b>100.00</b>	<b>1,692,060,378</b>	<b>100.00</b>	<b>1,551,055,347</b>	<b>100.00</b>

附註：

1. 為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，其全部已發行股本由勞先生實益擁有。根據證券及期貨條例，勞先生被視作於Kinmoss擁有之84,580,069股股份中擁有權益。

---

## 董事會函件

---

2. 展慧為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，其已發行股本由勞先生全資實益擁有40%。根據證券及期貨條例，勞先生被視作於展慧擁有之250,429股股份及中國資本擁有之321,158,037股股份中擁有權益。
3. 中國資本為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，其全部已發行股本由展慧全資實益擁有。根據證券及期貨條例，展慧被視作於中國資本擁有之321,158,037股股份中擁有權益。
4. 楊先生為本公司之執行董事、首席財務總監及公司秘書。鑒於楊先生擔任董事，因而被推定為與勞先生、Kinmoss、展慧、中國資本及周先生之一致行動人士，直至公開發售完成為止。
5. 周先生為獨立非執行董事。鑒於周先生擔任董事，因而被推定為與勞先生、Kinmoss、展慧、中國資本及楊先生之一致行動人士，直至公開發售完成為止。
6. 於最後可行日期，除上文所披露者外，概無董事持有本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。
7. 承諾提供方及周先生之股權百分比因上次公開發售合共由32.48%增加至34.48%。任何進一步增加彼等之總股權百分比將觸發承諾提供方根據收購守則提出全面要約責任。因此，於此情況下並無發行任何發售股份。

### 稅務

合資格股東如對認購發售股份，或購買、持有或出售或買賣發售股份之稅務影響有任何疑問，務請諮詢彼等之專業顧問，同樣地，不行動股東及受禁制股東如對根據其須繳納稅項之司法權區之法律收取淨收益有任何疑問，亦應詢彼等之專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與公開發售之任何其他訂約方概不對任何人士因認購、購買、持有、出售或買賣發售股份產生之任何稅務影響或責任承擔任何責任。

### 接納及付款手續

本發售章程隨附一份申請表格以供每位合資格股東使用，合資格股東有權按申請表格註明之發售股份數目進行認購，惟須於最後接納時限前繳足股款。倘合資格股東擬行使其權利悉數申購名下保證配額之發售股份或低於名下保證配額之任何發售股份數目，該合資格股東必須按照申請表格印列之指示填妥並簽署申請表格，並連同申請時悉數繳足之股款，在不遲於二零二一年十二月三十一日(星期五)下午四時正(或在惡劣天氣情況下，本發售章程中「預期時間表」一節所述之較後日期及/或時間)交回股票登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)。所有股款均須以香港持牌銀行戶口開出之支票或由香港持牌銀行發出之銀行本票以港元支付，並須註明抬頭人為「**First Shanghai**

---

## 董事會函件

---

**Investments Limited – Open Offer Account**」及以「**只准入抬頭人賬戶**」方式劃線開出。任何屬受禁制股東之人士不得申請認購發售股份。倘一名合資格股東申請超過名下保證配額數目之發售股份，則有關申請可能遭拒絕受理。

謹請注意，除非已正式填妥及簽署之申請表格連同適當股款於二零二一年十二月三十一日(星期五)下午四時正(或在惡劣天氣情況下，本發售章程中「預期時間表」一節所述之較後日期及／或時間)前交回股份過戶登記處，否則各合資格股東於公開發售項下之保證配額以及一切有關權利將當作已被放棄並將予以註銷，屆時未獲認購股份將由配售代理根據未獲認購安排進行配售。本公司或會酌情將並未遵照有關指示填妥之申請表格視作有效，且對交回申請表格之人士或其代表具有約束力。本公司可要求有關申請人稍後填妥有關未填妥之申請表格。

所有支票及銀行本票將於收訖後立即過戶，而其所賺取之利息(如有)應全數撥歸本公司所有。填妥及交回申請表格，連同支付所申請發售股份之支票或銀行本票，將構成該支票或銀行本票將於首次過戶時兌現之保證。本公司收到股款後將隨即將之過戶，由此賺取之一切利息(如有)將撥歸本公司所有。倘隨附支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現，則其任何有關申請表格可遭拒絕受理，在此情況下，發售股份之保證配額及其項下之一切權利將當作已被放棄並將予以註銷。申請股款不出具收訖收據。

每張申請表格僅供表內指定名字之合資格股東使用且不得轉讓。不會就任何已收取之申請股款出具收據。倘公開發售遭終止，就申請發售股份收取之股款(不計利息)將退還予合資格股東(或倘為聯名股東，則退還予排名首位人士)，以「**只准入抬頭人賬戶**」方式劃線開出之支票將於二零二二年一月十日(星期一)或之前以平郵方式寄發予合資格股東之登記地址(如屬聯名申請人，則寄發予本公司股東名冊排名首位申請人之登記地址)，郵誤風險概由彼等自行承擔。

### 於過去十二個月進行之籌資活動

誠如本公司日期為二零二一年九月十七日之公告所披露，上次公開發售之所得款項淨額約34,300,000港元將全數用作為本集團之醫療及保健服務提供資金。

除上次公開發售外，本公司於緊接該公告日期前過去十二個月直至最後可行日期並無進行任何籌資活動。

---

## 董事會函件

---

### 上市規則之涵義

由於發售股份將根據一般授權發行，故根據上市規則公開發售無須經股東批准。截至最後可行日期，已根據上次公開發售之一般授權發行132,082,335股股份。倘最高發售股份數目（即141,005,031股發售股份）獲配發及發行，則約96.23%之一般授權將獲動用。公開發售將按上市規則第7.26A(1)(b)條進行。

### 股份交易風險警告

股東及潛在投資者務請注意，公開發售須待本發售章程「董事會函件」中「公開發售之條件」一節所載若干先決條件獲達成後，方可作實。因此，公開發售未必會進行。

於公開發售之所有條件獲達成當日前買賣股份之任何股東或潛在投資者將承擔公開發售不會成為無條件及不會進行之風險。

股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，彼等如對本身之狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

### 其他資料

務請閣下垂注本發售章程各附錄所載之進一步資料。

此 致

列位股東 台照  
受禁制股東 僅供參考

承董事會命  
第一上海投資有限公司  
執行董事  
楊偉堅  
謹啟

二零二一年十二月十六日



## 1. 財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個財政年度之經審核綜合財務資料以及本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核財務資料連同其相關附註於下列文件內披露，彼等刊載於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及／或本公司網站 ([www.firstshanghai.com.hk](http://www.firstshanghai.com.hk))：

- (i) 於二零一九年三月二十九日刊發之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度報告 (第31至108頁)，可於以下網址查閱：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltm201904292372\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltm201904292372_c.pdf)；
- (ii) 於二零二零年三月二十七日刊發之本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告 (第33至110頁)，可於以下網址查閱：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0424/2020042401330\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0424/2020042401330_c.pdf)；
- (iii) 於二零二一年三月二十六日刊發之本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度報告 (第37至114頁)，可於以下網址查閱：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0426/2021042600437\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0426/2021042600437_c.pdf)；及
- (iv) 於二零二一年八月二十六日刊發之本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告 (第10至34頁)，可於以下網址查閱：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0921/2021092100272\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0921/2021092100272_c.pdf)。

## 2. 債務聲明

於二零二一年十月三十一日 (即發售章程付印前就本債務聲明而言之最後可行日期) 營業時間結束時，本集團之債務如下：

### 銀行及其他借款

於二零二一年十月三十一日，本集團之未償還借款約為542,000,000港元，包括(i) 有抵押及無擔保之銀行貸款約476,000,000港元；及(ii) 無抵押及無擔保之銀行及其他貸款約66,000,000港元。

### 本集團之資產抵押

於二零二一年十月三十一日，本集團約166,000,000港元之物業、約334,000,000港元之投資物業、約31,000,000港元之租賃土地及土地使用權、約112,000,000港元之待售物業以及約15,000,000港元之定期存款已質押作為其銀行貸款及一般銀行融資之擔保。有關銀行貸款及一般銀行融資中之250,000,000港元已獲動用。餘下未償已擔保借款約226,000,000港元已由本集團客戶為孖展貸款提供為抵押品之若干上市證券作為擔保，其總公平值約為849,000,000港元。

### 租賃責任

於二零二一年十月三十一日，本集團有關使用權資產、土地及樓宇、汽車、貨櫃車及機器之未償還租賃付款約236,000,000港元，該款項為無擔保及由本集團支付之租金按金作抵押。

### 或然負債

誠如本發售章程附錄三「7.訴訟」所述，本集團涉及若干重大訴訟及／或索賠。本集團亦已就本集團於中國的物業買家的按揭貸款向銀行作出擔保。於二零二一年十月三十一日，本集團之或然負債總額為約38,000,000港元。

### 免責聲明

除上文所述及除集團內部負債及日常業務過程中之正常貿易及其他應付款項外，於二零二一年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還、已獲授權或以其他方式設立但未發行之尚未償還債務證券、定期貸款、銀行透支及貸款、其他貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、其他已確認租賃負債(無論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或或然負債。

董事會已確認，除上文披露者外，自二零二一年十月三十一日以來，本集團之債務或或然負債並無任何重大變動。

## 3. 營運資金充足

董事認為，經計及本集團現時可用之內部資源(包括本集團現有可用之銀行融資及其他借款)以及手頭現金及銀行結餘，以及公開發售之預期所得款項淨額，本集團由本發售章程日期起計至少未來十二個月內在並無不可預見的情況下有足夠之營運資金滿足其現時所需。

## 4. 重大不利變動

二零二零年初爆發的2019年冠狀病毒病(「COVID-19」)對投資物業部以及酒店及餐飲業務的市場情緒產生不良影響。本集團的醫療及保健服務亦受到不利影響。由於於最後可行日期疫情仍不穩定，董事認為COVID-19將對本集團財務及貿易狀況造成不利影響。儘管如此，管理層將繼續留意COVID-19疫情發展，並積極應對疫情對本集團財務狀況及經營業績的影響。實際財務影響(如有)將於本集團未來財務報表中反映。

董事確認，於最後可行日期，除上文及下文所披露者外，彼等自二零二零年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發之經審核綜合財務報表之日）以來，彼等知悉本集團之財務或經營狀況並無出現任何重大不利變動。

## 5. 財務及貿易前景

本集團主要從事企業融資、證券經紀、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。

本集團預計全球經濟前景與COVID-19疫情的不明朗因素緊扣。儘管二零二一年上半年消費市場有所回暖，但經濟環境仍將充滿挑戰。本集團貫徹策略性業務模式，集中精力及資源加速平衡發展各項主要業務板塊，同時我們對跨境資金流量逐漸回升及對業務活動造成不利影響的疫情防控措施放寬持審慎樂觀的態度。本集團將繼續關注發展趨勢，以制定應對各種風險及不明朗因素的方法。

由於疫情及地緣政治局勢的不確定性，金融市場將維持動蕩。本集團將在其營運及業務發展的風險及信貸控制方面維持審慎積極措施。COVID-19加速各種業務營運的數碼化轉型浪潮。我們致力於繼續投資於數碼化及自動化以進一步提高客戶體驗及營運效率。本集團亦將努力擴大我們的產品範圍及客戶群，以應對市場需求，同時繼續積極提高市場知識及聆聽我們顧客需要，以便在瞬息萬變的環境中及時把握商機。

儘管已投入大量努力，但本集團自二零一七年成立醫療及保健分部（「**醫療及保健分部**」）以來，該分部表現於過往數年一直不盡如人意，且對本集團之現金流狀況及盈利能力造成壓力。董事會多年來不時並不斷檢討醫療及保健分部，認為其業績不如理想主要歸因於香港社會暴力事件及COVID-19疫情肆虐全球各地（包括但不限於香港及中國內地）兩宗非尋常／例外事件，因此中國旅客（為醫療及保健分部之部分目標客戶）來港尋求優質醫療及保健服務之人數有所減少，從而導致該業務分部連續幾年產生虧損。本集團已採取不同措施力求改善醫療及保健分部，但並未取得成效。二零二一年十一月中旬，鑒於現有租賃協議將於二零二一年十二月屆滿，本集團已與業主就醫療及保健中心續簽租賃協議，並要求就現有租金給予與香港中環現行市場租金一致之合理折扣。然而，業主近期反倒提出提高現有租金，本集團考慮到醫療及保健分部之現有經營及財務表現及狀況，認為其無法承擔／無法接受加租。在當前艱難的營商環境

下審慎考慮後，董事會正在考慮並將確定本集團是否繼續保留醫療及保健分部或以其他方式對其若干規模進行縮減（「縮減規模」）。董事會相信，本集團資源此後可更有效地分配至本集團其他有利可圖之業務分部並由其使用。本集團亦可能考慮物色投資者投資醫療及保健分部。

誠如本公司過往數個財政年度之年報及中期報告所記錄，鑒於醫療及保健分部所貢獻之年度營業額佔本集團總營業額不足7%，並自二零一七年成立以來至二零二一年六月三十日止產生重大累計虧損約384,600,000港元，目前預計醫療及保健分部在縮減規模過程中因租賃物業而將產生之員工薪酬、搬遷費用及翻新費用等大筆開支是無可避免，但並不會對本集團產生任何重大負面影響。於縮減規模後，目前進一步預計，基於本集團未來幾年將不會因醫療及保健分部產生重大經營虧損，本集團之整體經營業績及財務表現將可能有所改善。

此外，董事會謹此通知股東及潛在投資者，倘若落實縮減規模，則本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務業績可能會錄得重大額外虧損。該預期虧損將主要歸因於（其中包括）撤銷醫療及保健分部之存貨及固定資產價值。董事會謹此澄清，上述撤銷屬非現金性質，因此不會對本集團之現金流量產生任何重大影響。

由於縮減規模尚待董事會最終決定，其實際影響有待實際評估及量化。股東及潛在投資者應參閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績公告，該公告預計將於二零二二年三月底前刊發。與此同時，本公司將作出必要公告以告知股東及潛在投資者有關縮減規模之進展（如有）。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

無可否認，COVID-19疫情令全球經濟面臨前所未有之挑戰，香港市場所面臨的風險及不確定性因素預期將會增加。展望未來，本集團將繼續採納多元化策略，把握所有寶貴商機，提升本集團的業務模式，從而於未來數年內取得增長。

本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表(「未經審核備考財務資料」)乃由本公司董事按上市規則第4.29段編製，以說明公開發售對本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如公開發售已於二零二一年六月三十日完成。

本集團未經審核備考財務資料乃經計及隨附附註所述之未經審核備考調整後，根據本集團已刊發之於二零二一年六月三十日之未經審核綜合資產淨值(乃摘錄自本集團已刊發之截至二零二一年六月三十日止六個月之中期業績公告，而該中期業績公告刊登於聯交所網站及本公司網站)而編製。

本集團之未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且基於其假設性質使然，其未必能真實反映於股份發售後之本集團權益持有人應佔綜合有形資產淨值。

		於二零二一年六月三十日之本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	於二零二一年六月三十日之本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值(就公開發售作出調整)	於公開發售前於二零二一年六月三十日之本公司擁有人應佔每股本集團未經審核綜合有形資產淨值	於二零二一年六月三十日之本公司擁有人應佔每股本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值(就公開發售作出調整)
	千港元 (未經審核) <sup>附註2</sup>	千港元 <sup>附註3</sup>	千港元 (未經審核)	港元 (未經審核) <sup>附註4</sup>	港元 (未經審核) <sup>附註5</sup>
於二零二一年六月三十日之本公司擁有人應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值	2,350,777	28,446	2,379,223	1.52	1.41
公開發售之估計所得款項淨額					
根據將以認購價每股發售股份0.21港元發行之141,005,031股發售股份計算 <sup>(附註1)</sup>					

附註：

- 根據按每持有十一股股份可認購一股發售股份之基準將以認購價每股發售股份0.21港元發行之141,005,031股發售股份及於最後可行日期已發行之1,551,055,347股股份計算。
- 於二零二一年六月三十日本公司權益持有人應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值乃基於於二零二一年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約2,654,625,000港元，(a)經扣除非控制性權益約83,585,000港元，並已分別就無形資產、使用權資產及遞延稅項資產約5,126,000港元、196,373,000港元及53,306,000港元進行調整(乃摘錄自本集團已刊發之截至二零二一年六月三十日止六個月之中期業績公告)；及(b)經計及上次公開發售金額(方法為加上上次公開發售的實際所得款額淨額約34,542,000港元)計算。

3. 公開發售之估計所得款項淨額乃基於將以認購價每股發售股份0.21港元發行之141,005,031股發售股份，經扣除相關開支(扣除支付予本公司一間全資附屬公司之配售佣金為約200,000港元)約28,400,000港元後計算。
4. 計算於二零二一年六月三十日本公司權益持有人應佔每股未經審核綜合有形資產淨值所採用之股份數目為1,551,055,347股，其包括透過增加132,082,335股股份之上次公開發售以及於二零二一年六月三十日之已發行股份數目1,418,973,012股。
5. 於公開發售完成後本公司權益持有人應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃基於公開發售完成後已發行之1,692,060,378股股份(相當於於最後可行日期已發行之1,551,055,347股股份)以及預期於公開發售完成後將予發行之141,005,031股發售股份計算。
6. 概無作出任何調整以反映於二零二一年六月三十日後本集團之任何經營業績或其他交易。

以下為本公司就公開發售之申報會計師香港執業會計師鄭鄭會計師事務所有限公司就本集團未經審核備考財務資料所發出之獨立申報會計師核證報告全文，僅為供載入本發售章程而編製。

### 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料之核證報告



**CHENG & CHENG LIMITED**  
Certified Public Accountants  
鄭鄭會計師事務所有限公司

#### 致第一上海投資有限公司董事

本會計師事務所已完成受聘進行之核證工作，以就第一上海投資有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料之編製作報告。未經審核備考財務資料由貴公司董事（「董事」）編撰，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括貴公司所刊發日期為二零二一年十二月十六日之發售章程（「發售章程」）第II-1頁及第II-2頁內所載於二零二一年六月三十日之未經審核備考綜合有形資產淨值及有關附註。董事編製未經審核備考財務資料所採用之適用準則載於發售章程第II-1頁及第II-2頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明貴公司公開發售對貴集團於二零二一年六月三十日之有形資產淨值之影響，猶如交易已於二零二一年六月三十日進行。作為此過程之一部份，有關貴集團有形資產淨值之資料乃董事摘錄自貴集團於二零二一年六月三十日（於當日概無刊發核數師報告或審閱結論）期間之綜合財務報表。

#### 董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段之規定，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號（「會計指引第7號」）編製供載入投資通函內之未經審核備考財務資料，編製備考財務資料。

#### 本會計師事務所的獨立性及質量控制

本會計師事務所已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本會計師事務所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司之質量控制」，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的存檔記錄政策及程序。

### **申報會計師之責任**

本會計師事務所之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由本會計師事務所於過往發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之收件人所承擔之責任外，本會計師事務所概不承擔任何責任。

本會計師事務所乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「受聘核證以就發售章程所載備考財務資料之編製作報告」進行核證工作。該準則要求申報會計師規劃及執执行程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，取得合理核證。

就是次受聘而言，本會計師事務所概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所採用之任何歷史財務資料予以更新或重新發出任何報告或意見，本會計師事務所於是次受聘之過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所採用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之未經審核備考財務資料，僅旨在說明重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如事項已於經選定以作說明之較早日期發生或交易已於經選定以作說明之較早日期進行。故此，本會計師事務所概不就於二零二一年六月三十日之事項或交易之實際結果會否如所呈列者發生作出任何擔保。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告之合理核證工作，涉及進程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所採納之適用準則，有否提供合理基準，以顯示直接歸因於事項或交易而產生之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否對該等準則帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料所作調整之適當應用。



所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之事項或交易，以及其他相關受聘狀況。

是次受聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

本會計師事務所相信，本會計師事務所所取得之憑證乃充分及恰當，可為本會計師事務所之意見提供基準。

### **意見**

本會計師事務所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

**鄭鄭會計師事務所有限公司**

執業會計師

香港，二零二一年十二月十六日

## 1. 責任聲明

本發售章程載有遵照上市規則規定所提供有關本公司之資料。董事願就本發售章程所載資料共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本發售章程所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦概無遺漏任何其他事項，致令本發售章程其所載之任何陳述產生誤導。

## 2. 股本

本公司於(i)最後可行日期；及(ii)緊隨公開發售完成後(假設自最後可行日期起直至公開發售完成並無進一步發行股份)之已發行股本如下：

### 最後可行日期

已發行股份數目：

1,551,055,347 股股份

### 緊隨公開發售完成後

已發行股份數目：

1,551,055,347 股份(於最後可行日期)

141,005,031 將予發行之發售股份最高數目

1,692,060,378 已發行股份最高數目

所有將予發行之發售股份將與配發及發行發售股份當日之所有已發行股份在所有方面享有同等權益，包括有關股息、表決及資本返還之權利。發售股份持有人將有權收取於發售股份配發日期或之後可能宣派、作出或派付之一切未來股息及分派。將予發行之發售股份將於聯交所上市。

於最後可行日期，概無放棄／將放棄或同意放棄未來股息之任何安排。

於最後可行日期，本公司並無任何尚未行使之認股權證、購股權或可換股證券或其他類似權利可轉換或交換為股份，而於最後可行日期，本集團任何成員公司之股本亦無設置購股權，或同意有條件或無條件設置購股權。

本公司並無股本或任何其他證券部分於聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，亦無申請或目前建議或尋求獲准股份或發售股份或本公司任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

## 3. 董事及最高行政人員之權益及淡倉

## 董事於本公司證券之權益

董事姓名	好倉／淡倉	權益性質	所持股份數目	佔本公司股本權益概約百分比 (附註1)
勞元一先生	好倉	實益擁有人及於受控制法團之權益 (附註2)	520,450,388	33.55%
楊偉堅先生	好倉	實益擁有人	14,246,764	0.92%
周小鶴先生	好倉	實益擁有人	160,000	0.01%

附註：

1. 基於最後可行日期已發行之1,551,055,347股股份計算。
2. 於最後可行日期，84,580,069股份、250,429股股份及321,158,037股份分別由Kinmoss、展慧及中國資本持有。Kinmoss由勞先生全資擁有。根據證券及期貨條例，勞先生被視作於Kinmoss擁有之84,580,069股股份中擁有權益。展慧由勞先生擁有40%之權益。根據證券及期貨條例，勞先生被視作於展慧擁有之250,429股股份中擁有權益。中國資本由展慧全資實益擁有。根據證券及期貨條例，勞先生被視作於中國資本擁有之321,158,037股股份中擁有權益。於最後可行日期，勞先生為Kinmoss、展慧及中國資本各自之董事。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或候任董事為於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉之公司任職董事或僱員，而其須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司作出披露。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊中記錄之權益或淡倉，或根據上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易之標準守則》而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 4. 主要股東及其他人士之權益及淡倉

主要股東姓名	好倉／淡倉	權益性質	所持股份數目	佔本公司股本權益概約百分比 (附註1)
陳俏女士 (「陳女士」)	好倉	實益擁有人、 配偶權益及 其他權益 (附 註2)	137,648,000	8.87%
尹堅先生 (「尹先生」)	好倉	實益擁有人、 配偶權益及 其他權益 (附 註3)	137,648,000	8.87%

附註：

1. 基於於最後可行日期已發行之1,551,055,347股股份計算。
2. 於最後可行日期，陳女士及尹先生分別作為實益擁有人持有61,576,000股及12,432,000股股份。根據證券及期貨條例，陳女士因作為尹先生之配偶被視作於該等12,432,000股股份中擁有權益。63,640,000股股份由The Folden Bridge Settlement持有，其為以陳女士及尹先生為受益人的信託。根據證券及期貨條例，陳女士被視作於該等63,640,000股股份中擁有權益。
3. 於最後可行日期，尹先生及陳女士分別作為實益擁有人持有12,432,000股及61,576,000股股份。根據證券及期貨條例，尹先生因作為陳女士之配偶被視作於該等61,576,000股股份中擁有權益。63,640,000股股份由The Folden Bridge Settlement持有，其為以陳女士及尹先生為受益人的信託。根據證券及期貨條例，尹先生被視作於該等63,640,000股股份中擁有權益。

除上文所述者外，董事並不知悉有任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)於最後可行日期在本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於該條所指之記錄冊之權益或淡倉，或直接或間接持有附有權利可於任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

## 5. 其他利益

### 競爭利益

於最後可行日期，董事、本公司控股股東或任何彼等各自的聯繫人士概無從事與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務或與本集團有任何其他利益衝突。

### 其他利益

於最後可行日期，除承諾提供方所作之承諾(其詳情載於本發售章程「董事會函件」中「承諾」一節)外，概無董事於任何仍屬有效而對本集團業務而言屬重大的合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

於最後可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期所刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 6. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或建議訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內予以終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之合約)。

## 7. 訴訟

於最後可行日期，就董事會所知，本集團涉及以下重大訴訟、索償或或然負債：

- (a) 國際醫療中心(香港)有限公司(「**國際醫療中心**」)及輔助生育中心(香港)有限公司(「**輔助生育中心**」)(均為本公司之全資附屬公司)，被一名前業務夥伴及其股東(統稱「**該等原告**」)要求賠償損失，其中包括指控國際醫療中心為促使該等被告之一名董事向輔助生育中心提供服務而違反框架合約，且指控國際醫療中心及輔助生育中心誘使該董事違反該等被告(作為僱主)與該董事(作為僱員)訂立之各項合約，要求賠償損失，但並未說明任何具體索償金額或可據以估計或確定索償金額之公式；及
- (b) 無錫江山置業發展有限公司(本公司之非全資附屬公司)涉及一宗訴訟，當中申索人要求清償本集團於過往年度已全額入賬之若干應付工程費用。此外，申索人亦要求支付約33,000,000港元之若干罰款及相關法律費用。於二零二一年六月二十三日，無錫市中級人民法院就上述申索作出有利於申索人之裁定。董事已重新評估所

有情況，並在取得法律意見後，於二零二一年七月十四日向無錫市高級人民法院提出上訴。經考慮法律意見後，於二零二一年十月三十一日，管理層認為本集團很大程度毋須支付相關之罰款及法律費用。

於最後可行日期，出上文所述者外，概無本集團成員公司涉及任何足以對本公司業務構成重大或不利影響之訴訟或仲裁或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅之訴訟、仲裁或索償，足以對本公司業務構成重大或不利影響。

## 8. 重大合約

於本發售章程日期前兩年，本公司或其任何附屬公司訂立以下重大或可能屬重大的合約（並非日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 本公司與配售代理就上次公開發售訂立日期為二零二一年七月二十三日之配售協議；及
- (b) 配售協議。

## 9. 專家資格及同意書

於本發售章程內提供意見或建議的專業顧問資格如下：

名稱	資格
鄭鄭會計師事務所有限公司	執業會計師

於本發售章程日期，鄭鄭會計師事務所有限公司已發出書面同意書，同意以本發售章程所載形式及內容刊發本發售章程並載入其報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，鄭鄭會計師事務所有限公司並無擁有本集團任何成員公司之任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利（不論可否依法強制執行）。

於最後可行日期，鄭鄭會計師事務所有限公司並無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近期所刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 10. 公司資料及涉及公開發售之訂約方

註冊辦事處	香港 中環 德輔道中71號 永安集團大廈1903室
授權代表	勞元一先生 香港 中環 德輔道中71號 永安集團大廈19樓  楊偉堅先生 香港 中環 德輔道中71號 永安集團大廈19樓
公司秘書	楊偉堅先生 英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會各自之會員 香港 中環 德輔道中71號 永安集團大廈19樓
審核委員會	俞啟鎬先生(主席) 郭琳廣先生 銀紫荊星章，太平紳士 吳家瑋教授 劉吉先生 周小鶴先生
薪酬委員會	周小鶴先生(主席) 勞元一先生 吳家瑋教授 俞啟鎬先生
配售代理	第一上海證券有限公司 香港 中環德輔道中71號 永安集團大廈1903室

本公司就公開發售之法律顧問	黃錦華律師事務所 香港 灣仔 菲林明道8號 大同大廈 17樓1705-06室
核數師	羅兵咸永道會計師事務所 執業會計師 香港 中環 太子大廈22樓
就公開發售之申報會計師	鄭鄭會計師事務所有限公司 執業會計師 香港 九龍 九龍灣宏照道38號 企業廣場5期1座35樓
主要來往銀行	中國銀行(香港)有限公司 香港 中環 花園道1號 中銀大廈33樓  交通銀行股份有限公司 香港分行 香港 北角 英皇道67-71號1樓  中信銀行(國際)有限公司 香港 九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場79樓  中國建設銀行股份有限公司 香港分行 香港 干諾道中1號 友邦金融中心12樓



大新銀行有限公司  
香港  
灣仔  
告士打道108號  
光大中心3樓

華僑永亨銀行有限公司  
香港  
皇后大道中161號  
永亨銀行大廈2樓

渣打銀行(香港)有限公司  
香港  
中環  
德輔道中4-4A號  
渣打銀行大廈24樓

香港股票登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心十七樓1712-1716號舖

## 11. 董事及高級管理層的詳情

### 本集團董事及高級管理層之姓名及地址

姓名	地址
執行董事	
勞元一先生	香港 中環 德輔道中71號 永安集團大廈19樓
辛樹林先生	香港 中環 德輔道中71號 永安集團大廈19樓
楊偉堅先生	香港 中環 德輔道中71號 永安集團大廈19樓
勞苑苑女士	香港 中環 德輔道中71號 永安集團大廈19樓

非執行董事

郭琳廣先生銀紫荊星章，太平紳士 香港  
大潭  
紅山半島棕櫚徑79號

獨立非執行董事

吳家瑋教授 香港  
九龍  
將軍澳景嶺路8號  
都會駅3座42樓H室

劉吉先生 中國  
上海  
浦東恆豐路699號  
郵編：201206

俞啟鎬先生 中國  
上海  
虹梅路  
3200弄51號501室  
郵編：201103

周小鶴先生 中國  
北京  
東城區  
東直門外大街36號  
海晟名苑  
20號樓1802室

高級管理層

邱紅先生 香港  
中環  
德輔道中71號  
永安集團大廈25樓  
2505－2510室

**本集團董事及高級管理人員簡歷****執行董事**

**勞元一先生(「勞先生」)**，75歲，為執行董事、董事會主席及本公司控股股東。彼於一九九三年被委任為本公司董事總經理。勞先生於一九九三年加盟本公司，現為本公司主席。勞先生曾任中國國家科技與社會發展研究中心之高級政策研究員，之前曾任職中國國家科學技術委員會、中央交通部及中央鐵道部。勞先生早年畢業於上海復旦大學，赴美留學獲美國哈佛大學碩士學位。勞先生於最後可行日期前三年內，並無在任何其他上市公司擔任任何董事職務。

**辛樹林先生(「辛先生」)**，67歲，為執行董事。彼於一九九八年被委任為本公司董事。辛先生於一九九四年加盟本公司為行政副總裁，主管直接投資及物業發展包括豪華酒店和大型醫院業務。彼於一九八二年畢業於蘭州大學並於一九九二年取得美國丹佛大學工商管理碩士學位。辛先生於最後可行日期前三年內，並無在任何其他上市公司擔任任何董事職務。

**楊偉堅先生(「楊先生」)**，60歲，為執行董事。彼於一九九八年被委任為本公司董事。楊先生亦為本公司的財務總裁兼公司秘書。彼於一九九三年加盟本公司並於審計、財務及管理方面具有超過三十年之工作經驗。楊先生具有英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會的會員專業資格。彼亦持有中國北京大學之法律學士學位。楊先生於最後可行日期前三年內，並無在任何其他上市公司擔任任何董事職務。

**勞苑苑女士(「勞女士」)**，43歲，為執行董事。彼於二零二一年三月二十六日被委任為本公司董事。勞女士自二零零五年至二零一五年出任中國資本之執行董事及於二零一六年至二零一七年調任為非執行董事。於相關時期中國資本乃一間在香港之上市公司。勞女士現任科森醫藥(香港)有限公司(「科森」)之商務發展副總裁，科森為本公司之附屬公司。在加入科森之前，勞女士曾在美國紐約美林證券公司從事投資銀行工作。勞女士以優等生榮譽畢業於美國哥倫比亞大學工程管理系統專業。勞女士為勞元一先生(本公司之主席及執行董事)之女兒。除上文所披露者外，勞女士於最後可行日期前三年內，並無在任何其他上市公司擔任任何董事職務。

**非執行董事**

**郭琳廣先生銀紫荊星章，太平紳士(「郭先生」)**，65歲，於一九九四年被聘任為本公司之獨立非執行董事，及於二零零五年改任為非執行董事。郭先生為香港執業律師，同時亦具有澳大利亞、英格蘭及威爾斯及新加坡之執業律師資格。彼亦具有香港、澳大利亞及英格蘭及威爾斯的會計師及特許會計師資格。郭先生於澳大利亞悉尼大學畢業並分別取得經濟及法律學士和法律碩士學位。彼亦持有美國哈佛大學商學院高級管理課程文憑。郭先生亦為瑞聲科技控股有限公司、大家樂集團有限公司、申萬宏源(香港)有限公司及星光集團有限公司之獨立非執行董事。除上文所披露者外，郭先生於最後可行日期前三年內，並無在任何其他上市公司擔任任何董事職務。

**獨立非執行董事**

**吳家瑋教授(「吳教授」)**，84歲，於一九九三年被聘任為本公司之獨立非執行董事。吳教授現任瑞安集團有限公司高級顧問和香港科技大學榮休校長。彼曾任美國數間著名大學之校長、院長、系主任及教授。彼亦為上海實業控股有限公司的獨立非執行董事。除上文所披露者外，吳教授於最後可行日期前三年內，並無在任何其他上市公司擔任任何董事職務。

**劉吉先生(「劉先生」)**，86歲，於二零零四年被聘任為本公司之獨立非執行董事。劉先生為中國上海中歐國際工商學院名譽院長。彼亦歷任中國社會科學院之副院長、研究員及學術委員，及中歐國際工商學院執行院長。劉先生畢業於中國清華大學動力機械系。劉先生亦為凹凸科技有限公司(一間於納斯達克上市公司)之獨立非執行董事。除上文所披露者外，劉先生於最後可行日期前三年內，並無在任何其他上市公司擔任任何董事職務。

**俞啟鎬先生(「俞先生」)**，74歲，於二零零五年被聘任為本公司之獨立非執行董事。彼畢業於上海財經大學。彼於一九八一年至一九九一年期間，於上海一家會計師事務所從事註冊會計師專業，及後於一九九二年至一九九八年擔任上海實業(集團)有限公司之助理總裁。俞先生於一九九五年至一九九七年擔任申銀萬國(香港)有限公司之執行董事，並於一九九七年至一九九八年改任非執行董事。俞先生於二零零一年至二零零六年期間，曾任上海德勤·華永會計師事務所之顧問。俞先生於最後可行日期前三年內，並無在任何其他上市公司擔任任何董事職務。

**周小鶴先生(「周先生」)**，69歲，於二零零七年被聘任為本公司之獨立非執行董事。周先生對投資及財務等業務擁有豐富經驗。彼畢業於中國北京工業大學，主修電腦自動化。周先生曾於一九九五年五月十八日至一九九八年六月十六日出任本公司之非執行董事。周先生於最後可行日期前三年內，並無在任何其他上市公司擔任任何董事職務。

#### **高級管理人員**

**邱紅先生(「邱先生」)**，51歲，於二零零零年加盟本集團，現為第一上海金融集團有限公司行政總裁。邱先生負責本集團金融服務業務之管理及業務發展。邱先生於加盟本集團前，曾任職一間跨國管理顧問公司，負責審計、策略規劃及企業融資工作。憑藉在金融業廣泛及專業之經驗，邱先生對香港及國內之企業融資、股票經紀及投資業務均有豐富認識。邱先生畢業於中山大學，持有經濟學學士學位，並為香港中文大學經濟學哲學碩士。邱先生於最後可行日期前三年內，並無在任何其他上市公司擔任任何董事職務。

## **12. 開支**

本公司已付或應付與公開發售有關之開支(包括配售、印刷、註冊、翻譯、法律、會計及其他專業費用)估計約為1,400,000港元。

## **13. 語言**

本發售章程及其他章程文件之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

## **14. 送呈香港公司註冊處處長之文件**

各章程文件及本附錄三「9.專家資格及同意書」一段所述之書面同意書已根據公司(清盤及雜項條文)條例第38D條送呈香港公司註冊處處長註冊。

## **15. 展示文件**

下列文件之副本將自本發售章程日期起不少於14日於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.firstshanghai.com.hk](http://www.firstshanghai.com.hk))刊登：

- (a) 本發售章程附錄二所載鄭鄭會計師事務所有限公司就本集團之未經審核備考財務資料出具之報告；

- (b) 本附錄三「8. 重大合約」一段所述重大合約；及
- (c) 本附錄三「9. 專家資格及同意書」一段所述同意書。