
此綜合文件乃要件 請即處理

閣下如對全面要約、本綜合文件及／或隨附之接納表格之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的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。

閣下如已出售或轉讓名下所有本公司的股份，應立即將本綜合文件及隨附的接納表格送交買家或承讓人，或經手買賣或轉讓之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。本綜合文件應連同隨附之接納表格一併閱讀，其內容組成本函件所載的全面要約條款之一部分。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附之接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本綜合文件及隨附之接納表格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。

中國資本（控股）有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)

 **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)

有關第一上海證券有限公司代表中國資本（控股）有限公司 作出強制性無條件現金要約以收購第一上海投資有限公司所有股份 (已由中國資本（控股）有限公司及與其一致行動人士 擁有或同意收購之股份除外)之綜合文件

要約人之財務顧問



第一上海融資有限公司

要約人之要約代理



第一上海證券有限公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問



第九資本有限公司

本封面頁所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

第一上海證券函件載於本綜合文件第7至15頁，當中載有（其中包括）全面要約主要條款。董事會函件載於本綜合文件第16至20頁。獨立董事委員會函件載於本綜合文件第21至22頁，當中載有其就全面要約致要約股東之推薦建議。獨立財務顧問函件載於本綜合文件第23至43頁，當中載有其就全面要約致獨立董事委員會之意見。

全面要約之接納及結算程序載於本綜合文件附錄一第I-1至I-10頁及隨附之接納表格。全面要約之接納表格須由過戶登記處收訖，惟不遲於二零二三年十二月十四日下午四時正（香港時間）前或要約人可能釐定以及要約人及本公司經執行人員同意並根據收購守則可能聯合公佈之較後時間及／或日期收訖。

將會或有意將本綜合文件及／或隨附之接納表格轉交至香港境外任何司法權區之任何人士（包括但不限於託管人、代名人及受託人）於採取任何行動前，應就此細閱本綜合文件內「第一上海證券有限公司函件」中「海外股東」一節及附錄一。各海外股東如欲接納全面要約，則有責任自行確保就此全面遵守相關司法權區之法律，包括取得相關司法權區可能需要之任何政府、外匯監管或其他方面之同意，並遵守其他所需之手續或法律規定及支付有關海外股東應支付之任何轉讓或其他稅項。海外股東於決定是否接納全面要約時，應尋求專業意見。

本綜合文件由要約人及本公司聯合刊發。本綜合文件及隨附之接納表格各自之中英文版本如有歧義，就詮釋而言，概以英文版本為準。

本綜合文件可在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.firstshanghai.com.hk)上查閱。

二零二三年十一月二十三日

目 錄

| | 頁次 |
|-------------------------|-------|
| 預期時間表..... | ii |
| 釋義..... | 1 |
| 重要提示..... | 6 |
| 第一上海證券有限公司函件..... | 7 |
| 董事會函件..... | 16 |
| 獨立董事委員會函件..... | 21 |
| 獨立財務顧問函件..... | 23 |
| 附錄一 – 接納全面要約之進一步條款..... | I-1 |
| 附錄二 – 本集團之財務資料..... | II-1 |
| 附錄三 – 物業估值報告..... | III-1 |
| 附錄四 – 要約人之一般資料..... | IV-1 |
| 附錄五 – 本公司之一般資料..... | V-1 |
| 隨附文件—接納表格 | |

預期時間表

下文所載時間表僅屬指示性質，並可有所變動。倘時間表有任何變動，要約人及本公司將儘快通過公告的方式聯合公佈。本綜合文件及隨附之接納表格所提述之所有時間及日期均指香港時間及日期。

| 事件 | 時間及日期 |
|--|--|
| 寄發本綜合文件及接納表格以及 全面要約開始日期 (附註1) | 二零二三年 十一月二十三日 (星期四) |
| 接納全面要約的最後時間及日期 (附註2、3及5) | 二零二三年 十二月十四日 (星期四) 下午四時正 |
| 於聯交所網站公佈截止日期 全面要約結果 | 二零二三年 十二月十四日 (星期四) 下午七時正前 |
| 於就全面要約項下所接獲之有效接納而 寄發匯款之最後日期 (附註4及5) | 截止日期二零二三年 十二月二十七日 (星期三) 下午四時正或之前 |

附註：

1. 全面要約為無條件且於本綜合文件刊載當日進行，並於當日起直至截止日期下午四時正止可供接納。
2. 全面要約將初步於二零二三年十二月十四日 (星期四) 下午四時正前可供接納，除非要約人根據收購守則延長全面要約。要約人有權根據收購守則將全面要約延長至其可能根據收購守則所釐定 (或執行人員根據收購守則所允許) 之日期。根據收購守則，本公司須不遲於二零二三年十二月十四日 (星期四) 下午七時正前在聯交所網站刊發公告，當中列明下一個截止日期或全面要約將維持可供接納直至另行通知為止。倘出現後者之情況，則須於全面要約截止前向未接納全面要約之要約股東發出至少14日之書面通知。
3. 於中央結算系統以投資者戶口持有人身份直接持有或透過經紀或託管戶口持有人間接持有彼等股份之股份實益擁有人務請注意根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則向中央結算系統發出指示之時間要求 (載於本綜合文件附錄一)。

除本綜合文件附錄一「V. 撤回之權利」一節所載情況外，全面要約接納為不可撤銷及無法撤回。

預期時間表

4. 全面要約項下所提呈以供接納之要約股份之代價付款（經扣除賣方之從價印花稅後）將通過以普通郵遞方式向接納全面要約的要約股東寄發支票的方式作出，郵誤風險概由其自行承擔。要約人對要約股東的付款將會儘快作出，惟無論如何將於由過戶登記處接獲已正式填妥之接納表格連同致使有關接納完整、有效並符合收購守則之所有有關文件之日後七(7)個營業日內作出。
5. 倘若八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「極端情況」或黑色暴雨警告訊號：
 - (i) 於接納全面要約之最後日期及寄發全面要約項下就有效接納之應付款項匯款之最後日期，任何本地時間中午十二時正前在香港生效，但於中午十二時正後取消，接納全面要約之最後時間將仍為同一營業日下午四時正，且寄發匯款之最後日期將仍為同一營業日；或
 - (ii) 於接納全面要約之最後日期或寄發全面要約項下就有效接納之應付款項匯款之最後日期，任何本地時間中午十二時正至下午四時正期間在香港生效，接納全面要約之最後時間將順延至下一個於中午十二時正後該等警告訊號並無生效之營業日下午四時正，且寄發匯款之最後日期亦將為下一個於中午十二時正後該等警告訊號並無生效之營業日。

釋 義

於本綜合文件內，除非文意另有所指，以下詞彙具有以下涵義：

| | | |
|--------------------|---|--|
| 「一致行動」 | 指 | 具有收購守則賦予該詞之涵義 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則或收購守則賦予該詞之涵義（視乎文義而定） |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 具有收購守則賦予該詞之涵義 |
| 「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 |
| 「中央結算系統 運作程序規則」 | 指 | 香港結算之中央結算系統運作程序規則，當中載列有關中央結算系統運作及功能的實務、程序及管理規定 |
| 「截止日期」 | 指 | 二零二三年十二月十四日（即全面要約的截止日期）及本綜合文件刊發日期後二十一個曆日，或倘全面要約獲延長，則為要約人及本公司根據收購守則延長及聯合宣佈的全面要約任何其後截止日期 |
| 「本公司」 | 指 | 第一上海投資有限公司，於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：0227） |
| 「綜合文件」 | 指 | 要約人與本公司根據收購守則聯合刊發致全體要約股東之本綜合要約及回應文件，當中（連同接納表格）列明（其中包括）全面要約的詳情 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「執行人員」 | 指 | 證監會企業融資部執行董事或其任何代表 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「第一上海融資」 | 指 | 第一上海融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，就全面要約擔任要約人之財務顧問 |
| 「第一上海證券」 | 指 | 第一上海證券有限公司，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）受規管活動之持牌法團，就全面要約擔任要約人之代理 |
| 「接納表格」 | 指 | 隨本綜合文件附上，有關全面要約之接納及過戶表格 |
| 「全面要約」 | 指 | 第一上海證券為及代表要約人作出之強制性無條件現金全面要約，以根據本綜合文件及接納表格所載之條款及條件並遵照收購守則收購要約股份 |
| 「全面要約價」 | 指 | 要約人根據全面要約之條款以現金支付之每股要約股份0.11港元之價格 |
| 「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」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 由非執行董事郭琳廣先生銀紫荊星章，太平紳士及全體獨立非執行董事（即吳家瑋教授、劉吉先生、俞啟鎬先生、周小鶴先生及李之耘先生）組成之獨立董事委員會，以根據收購守則規則2.1就全面要約（特別是全面要約是否公平合理，以及應否接納全面要約）提供推薦建議 |

釋 義

| | | |
|-----------------|---|---|
| 「獨立財務顧問」或「第九資本」 | 指 | 第九資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，以就全面要約是否公平合理及有關接納向獨立董事委員會提供意見的獨立財務顧問 |
| 「初步公告」 | 指 | 要約人與本公司根據收購守則規則3.5聯合刊發，日期為二零二三年八月三日，內容有關公開發售及全面要約之公告 |
| 「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119,193,530股股份之股東 |
| 「最後交易日」 | 指 | 二零二三年七月三十一日，即初步公告刊發前股份於聯交所之最後交易日 |
| 「最後可行日期」 | 指 | 二零二三年十一月二十日，即本綜合文件付印前確定當中所載若干資料的最後可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則 |
| 「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161,304,105股股份之股東，且根據證券及期貨條例，亦被視為於(a) Kinmoss擁有之119,193,530股股份；(b) 展慧擁有之352,914股股份；及(c) 要約人擁有之837,512,648股股份中擁有權益 |

釋 義

| | | |
|----------|---|--|
| 「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、其胞弟勞凱聲先生及其胞妹勞江聲女士分別擁有40%、30%及30%，其主要業務為投資控股，為於最後可行日期持有352,914股股份之股東 |
| 「要約期」 | 指 | 二零二三年八月三日（即初步公告日期）起至截止日期之期間 |
| 「要約股份」 | 指 | 受全面要約規限之任何及全部股份（已由要約人與其一致行動人士擁有或同意收購之股份除外） |
| 「要約股東」 | 指 | 要約人及其一致行動人士以外之股東 |
| 「要約人」 | 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全資擁有，為於最後可行日期持有837,512,648股股份之控股股東 |
| 「公開發售」 | 指 | 根據本公司日期為二零二三年十月二十五日之章程，以每股公開發售股份0.11港元之價格向公開發售股份之現有股東提呈之認購要約 |
| 「公開發售股份」 | 指 | 根據公開發售將予配發及發行之625,908,544股新股份 |
| 「海外股東」 | 指 | 於本公司股東名冊所示地址位於香港境外之要約股東 |
| 「配售協議」 | 指 | 本公司與第一上海證券日期為二零二三年七月三十一日就公開發售的補償安排訂立的配售協議 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「過戶登記處」 | 指 | 本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司 |
| 「有關期間」 | 指 | 二零二三年二月三日(即二零二三年八月三日(要約期開始日期)前六個月之日期)起直至及包括最後可行日期止之期間 |
| 「證監會」 | 指 | 香港證券及期貨事務監察委員會 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中之無面值普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「收購守則」 | 指 | 公司收購及合併守則 |
| 「包銷協議」 | 指 | 本公司與要約人就公開發售於訂立日期為二零二三年七月三十一日的包銷協議 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

重要提示

海外股東須知

對屬於香港境外司法權區的公民、居民或國民的要約股東所提出的全面要約可能受到相關司法權區法律的規限。該等海外股東可能受到相關司法權區法律及法規所禁止或影響，有意接納全面要約的每一位該等海外股東均有責任使其本身信納全面遵守有關接納全面要約的相關司法權區法律及法規，包括獲得任何政府、外匯管制或其他方面的同意，或遵守所需的申報及登記規定以符合一切必要的手續或法律或監管規定，以及在該等相關司法權區內繳付該名海外股東應支付的任何轉讓稅或其他稅項。

有關海外股東的任何接納將被視為構成該等人士對本公司、要約人及彼等各自的顧問（包括第一上海融資及第一上海證券）作出聲明及保證，表明已遵守有關當地法律及監管規定。倘閣下對閣下的狀況存有疑問，應諮詢閣下專業顧問的意見。

有關進一步資料，請參閱本綜合文件第7至15頁所載第一上海證券有限公司函件內「海外股東」一節及附錄一。

關於前瞻性陳述的警示附註

本綜合文件載有前瞻性陳述，其可透過如「相信」、「預期」、「預計」、「擬」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」等字眼或類似意義字眼而識別，該等前瞻性陳述涉及風險及不明朗因素以及假設。所有除過往事實陳述以外之陳述均可視為屬前瞻性陳述之陳述。要約人及本公司概不承擔責任及不擬更新該等前瞻性聲明，惟根據適用法律及法規（包括收購守則）所規定者除外。



敬啟者：

第一上海證券有限公司代表中國資本(控股)有限公司
作出強制性無條件現金要約以收購第一上海投資有限公司所有股份
(已由中國資本(控股)有限公司及與其一致行動人士
擁有或同意收購之股份除外)

緒言

茲提述初步公告、貴公司日期為二零二三年八月三十一日有關(其中包括)公開發售的通函及要約人與貴公司日期為二零二三年十一月十六日有關(其中包括)公開發售及作出全面要約聯合刊發的公告。

於最後可行日期，貴公司已發行2,190,679,905股股份，及概無已發行的其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，其中要約人及其最終實益擁有人連同彼等之一致行動人士實益擁有合共1,140,121,890股股份，相當於貴公司已發行股本總額的約52.04%。

於初步公告日期，要約人及其最終實益擁有人連同彼等任何一方之一致行動人士合共實益擁有544,178,905股股份，佔已發行股份約34.78%。於公開發售、配售協議及包銷協議完成後，要約人及其最終實益擁有人連同彼等任何一方之一致行動人士持有之貴公司股權由約34.78%增加超過2%至約52.04%。因此，要約人須根據收購守則規則26.1就所有已發行要約股份提出強制性無條件現金要約。

第一上海證券有限公司函件

貴公司於最後可行日期的股權架構載列如下：

| 實益股東 | 股份數目 | % |
|----------------------------------|----------------------|---------------|
| 勞先生 | 161,304,105 | 7.36 |
| Kinmoss | 119,193,530 | 5.44 |
| 展慧 | 352,914 | 0.02 |
| 中國資本 | 837,512,648 | 38.22 |
| 楊偉堅先生 ⁽¹⁾ | <u>21,758,693</u> | <u>1.00</u> |
| 勞先生、Kinmoss、展慧及 中國資本及彼等一致行動人士 | 1,140,121,890 | 52.04 |
| 周小鶴先生 ⁽²⁾ | 160,000 | 0.01 |
| 公眾股東 | <u>1,050,398,015</u> | <u>47.95</u> |
| | <u>2,190,679,905</u> | <u>100.00</u> |

附註：

1. 楊偉堅先生為 貴公司執行董事、首席財務總監及公司秘書。楊偉堅先生因其董事身份被推定為與勞先生一致行動的人士。
2. 周先生為獨立非執行董事。

本函件構成本綜合文件的一部分，當中載有（其中包括）全面要約的主要條款、要約人的若干資料，以及要約人有關 貴集團的意向。有關全面要約的進一步條款以及全面要約的接納程序載於本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。

於就是否接納全面要約作出決定前，務請要約股東審慎考慮本綜合文件內「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」及以各附錄所載的資料。

第一上海證券有限公司函件

有關全面要約的資料

在本綜合文件及接納表格的條款所規限下，第一上海證券正代表要約人按以下基準作出全面要約：

每股要約股份.....現金**0.11**港元

要約人將不會提高全面要約價。股東及潛在投資者應注意，於作出本聲明後，要約人將不獲准提高全面要約價，要約人並無保留提高全面要約價的權利。

價值比較

全面要約價每股股份0.11港元較：

- (i) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.109港元溢價約0.9%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.125港元折讓約12.0%；
- (iii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後五(5)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.122港元折讓約9.8%；
- (iv) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後十(10)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.123港元折讓約10.6%；
- (v) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後三十(30)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.126港元折讓約12.7%；
- (vi) 於二零二二年十二月三十一日之股東應佔每股經審計綜合資產淨值每股約1.481港元（按於二零二二年十二月三十一日之股東應佔 貴集團最近期經審計綜合資產淨值約2,316.79百萬港元及於二零二二年十二月三十一日已發行1,564,771,361股股份計算）折讓約92.6%；

第一上海證券有限公司函件

- (vii) 於二零二三年六月三十日股東應佔每股未經審計綜合資產淨值每股約1.466港元(按於二零二三年六月三十日股東應佔 貴集團未經審計綜合資產淨值約2,293.33百萬港元及於二零二三年六月三十日已發行1,564,771,361股股份計算)折讓約92.5%；及
- (viii) 於二零二三年六月三十日之股東應佔經調整未經審計綜合每股資產淨值約1.284港元折讓約91.4%(其計算方式載於本綜合文件附錄二「5. 經調整未經審計資產淨值」一段)。

股份的最高及最低收市價

於有關期間，股份於聯交所所報的最高收市價為二零二三年二月七日、二零二三年二月八日及二零二三年二月九日之每股股份0.184港元，而最低收市價則為二零二三年八月二十三日的每股股份0.100港元。

要約代價

於最後可行日期，要約人及其一致行動人士擁有1,140,121,890股股份。合共1,050,558,015股要約股份受全面要約所規限。倘全面要約獲要約股東悉數接納，要約人根據全面要約應付的總金額將約為115.6百萬港元。

確認財務資源充足

要約人擬運用其本身的內部財務資源，撥付全面要約下應付的現金代價。

第一上海融資(要約人有關全面要約的財務顧問)信納，要約人現時擁有及將來將維持充足的可用財務資源，可滿足全面接納全面要約下的資金需求。

接納全面要約的影響

任何要約股東接納全面要約，將構成有關人士保證，有關人士於全面要約下出售的所有要約股份為已繳足股款，且不附帶任何產權負擔並連同隨附的所有權利及權益，包括但不限於收取於綜合文件日期當日或之後宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。

於最後可行日期， 貴公司並無宣派任何仍然未付的股息，而 貴公司不擬於截止日期前宣派、作出或派付任何股息或其他分派。

第一上海證券有限公司函件

全面要約在所有方面均為無條件，且不以接獲的任何最低接納水平或任何其他條件為條件。接納全面要約將為不可撤銷及不能撤回，惟收購守則所允許者除外，有關詳情載於本綜合文件附錄一「V. 撤回之權利」一節。

海外股東

要約人正向全體要約股東作出全面要約，當中包括海外股東。就參與全面要約而言，欲參與全面要約的海外股東受其相關的司法權區之法律及法規所規限，並受有關法律及法規限制。屬香港境外司法權區公民、居民或國民的海外股東應遵守有關的適用法律及監管規定，如有必要，應尋求法律意見。有意接納全面要約的海外股東於接納全面要約上，有責任使其本身信納完全遵守相關司法權區的法律及法規（包括取得任何或須取得的政府或其他同意，或遵守其他必要的手續，以及接納全面要約的海外股東就有關司法權區而應支付的任何轉讓或其他稅項）。

任何接納要約將被視為構成相關要約股東向要約人聲明及保證已遵守當地法律及規定。海外股東如有疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

香港印花稅

要約股東因接納全面要約而產生的香港從價印花稅，按就相關接納應付代價的0.1%之比率，或印花稅署署長根據印花稅條例（香港法例第117章）釐定的股份價值計算（如較高），將從應支付予接納全面要約之要約股東的款項中扣除。要約人其後將安排代表該等要約股東支付印花稅。要約人將承擔有關接納全面要約及轉讓要約股份的要約人從價印花稅。

付款

有關接納全面要約之現金付款將盡快但無論如何須於收到經填妥的全面要約接納之日後七(7)個營業日內作出。

全面要約的接納在要約人（或其代理）收到所有證明所有權的相關文件後方算完整及有效。

稅務建議

要約股東務請就接納或拒絕全面要約的稅務影響諮詢其自身的專業顧問。謹此強調，貴公司、要約人或其一致行動人士或彼等各自的任何董事、高級人員或聯繫人或參與全面要約的任何其他人士，概不對任何人士因接納或拒絕全面要約而產生的任何稅務影響或負債負責。

強制收購

要約人無意行使任何可行使權利，以強制性收購任何未根據全面要約提呈接納的股份。

貴公司股權及證券買賣

務請閣下垂注本綜合文件附錄四「II. 收購守則規定的權益及交易披露」一節。除該章節所披露者外，於最後可行日期，貴公司其他股權概無以下情況：

- (1) 要約人於當中擁有權益；
- (2) 要約人董事於當中擁有權益；
- (3) 由要約人之一致行動集團之任何成員公司擁有或控制；
- (4) 由要約人、其最終實益擁有人及彼等任何一方的一致行動人士借入及貸出；
或
- (5) 於有關期間由上述第(1)至(4)段所述之人士買賣以換取價值；

要約人、其最終實益擁有人或彼等任何一方的一致行動人士或要約人的聯繫人（定義見收購守則）及任何其他人士之間亦概無收購守則規則22註釋8第三段內提述之任何其他類別之安排。

有關要約人的資料

要約人為於一九九一年三月五日於香港註冊成立之有限公司，並主要於香港及中國從事投資控股，為於最後可行日期直接持有837,512,648股股份的股東。要約人的董事為勞先生及劉安國先生。該公司由於二零一三年十月三十日於香港註冊成立之有限公司展慧全資擁有，而展慧之已發行股本由勞先生、其胞弟勞凱聲先生及其胞妹勞江聲女士分別擁有40%、30%及30%。展慧之主要業務為投資控股，為於最後可行日期直接持有352,914股股份之股東。勞先生為展慧之唯一董事。

Kinmoss為一間於一九九三年十一月二日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其全部已發行股本由勞先生擁有，並為於最後可行日期直接持有119,193,530股股份的股東。Kinmoss的唯一董事為勞先生。就上市規則而言，Kinmoss連同要約人、勞先生及展慧為 貴公司之控股股東。

要約人有關 貴集團的意向

要約人有意繼續經營 貴集團之現有業務，及無意於全面要約截止後對 貴集團業務作出任何重大變動。

緊隨全面要約截止後，要約人將對 貴集團之財務狀況及營運進行檢討，以為 貴集團制定長遠策略，並探索其他業務／投資機會，以加強其未來發展及鞏固其收益基礎。於最後可行日期，要約人尚未物色到該等投資或商機。

要約人無意終止僱用 貴集團任何僱員，或於 貴集團日常及一般業務過程以外出售、重新分配或重新調配 貴集團資產。

董事會組成的建議變動

董事會目前有四名執行董事（勞先生、辛樹林先生、楊偉堅先生及勞苑苑女士）、一位非執行董事（郭琳廣先生銀紫荊星章，太平紳士）及五位獨立非執行董事（吳家瑋教授、劉吉先生、俞啟鎬先生、周小鶴先生及李之耘先生）組成。

要約人無意於全面要約截止後提名新董事加入董事會。董事會的組成如有任何變動， 貴公司將遵照收購守則及上市規則適時公佈。

公眾持股量及維持 貴公司的上市地位

要約人無意私有化 貴公司，並擬於全面要約截止後維持 貴公司於聯交所上市。倘滿足收購守則規則2.11的規定，要約人無意於全面要約截止後利用本身權利強制收購發行在外的股份。

聯交所已經指出，倘於全面要約截止時，公眾持有的已發行股份低於 貴公司適用的最低規定百分比（即25%），或倘聯交所認為：

- (i) 股份交易存在或可能存在虛假市場；或
- (ii) 公眾所持股份不足以維持有序的市場，

其將考慮行使其酌情權以暫停股份買賣。

要約人傾向 貴公司於聯交所維持上市。要約人之董事及董事會將共同及個別向聯交所承諾採取適當措施確保於全面要約截止前，股份將有充足的公眾持股量。

要約人認為，於全面要約截止後採取的適當行動包括要約人在適當情況下減持配售足夠的已接納要約股份數目。要約人及 貴公司將就此於適當時刊發進一步公告。

有關全面要約的進一步事宜

有關接納全面要約及代價結算的資料，請參閱本綜合文件附錄一。

一般資料

所有文件及匯款將以平郵方式寄發予要約股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等將寄發予要約股東之文件及匯款將寄發予彼等於 貴公司股東名冊所示相關地址，或如屬要約股份的聯名持有人，則將寄發予 貴公司股東名冊上排名首位之股東，除非在已填妥、已交回並已由過戶登記處接獲之隨附接納表格內另有指明。要約人及其一致行動人士、第一上海融資、過戶登記處或彼等各自之任何最終實益擁有人、相關董事、高級職員、聯繫人、代理人、專業顧問或全面要約所涉及之任何其他人士，概不對因此造成之任何郵遞失誤或延遲或任何其他責任負責。

第一上海證券有限公司函件

額外資料

務請要約股東仔細閱讀本綜合文件，包括「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」以及「獨立財務顧問函件」，以考慮對要約股東而言全面要約是否公平合理，並務請要約股東在決定是否接納全面要約前，在合適及必要時諮詢彼等的專業顧問。另外亦務請要約股東注意本綜合文件各附錄（為本綜合文件之一部分）內所載列之額外資料。

此 致

列位要約股東 台照

代表

第一上海證券有限公司

董事

楊偉堅先生

董事

邱紅先生

謹啟

二零二三年十一月二十三日



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)

董事：

勞元一先生 (主席)

辛樹林先生

楊偉堅先生

勞苑苑女士

郭琳廣先生，銀紫荊星章，太平紳士*

吳家瑋教授**

劉吉先生**

俞啟鎬先生**

周小鶴先生**

李之耘先生**

註冊辦事處：

香港

德輔道中七十一號

永安集團大廈一九零三室

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

敬啟者：

第一上海證券有限公司代表中國資本(控股)有限公司
作出強制性無條件現金要約以收購第一上海投資有限公司所有股份
(已由中國資本(控股)有限公司及與其一致行動人士
擁有或同意收購之股份除外)

1. 緒言

茲提述初步公告、本公司日期為二零二三年八月三十一日有關(其中包括)公開發售的通函及要約人與本公司日期為二零二三年十一月十六日有關(其中包括)公開發售及作出全面要約聯合刊發的公告。

董事會函件

於最後可行日期，本公司已發行2,190,679,905股股份，及概無已發行的其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4），其中要約人及其最終實益擁有人連同彼等之一致行動人士實益擁有合共1,140,121,890股股份，相當於本公司已發行股本總額的約52.04%。

於初步公告日期，要約人及其最終實益擁有人連同彼等之一致行動人士合共實益擁有544,178,905股股份，佔已發行股份約34.78%。於公開發售、配售協議及包銷協議完成後，要約人及其最終實益擁有人連同彼等任何一方之一致行動人士持有之本公司股權由約34.78%增加超過2%至約52.04%。因此，要約人須根據收購守則規則26.1就所有已發行要約股份作出強制性無條件現金要約。

本函件構成綜合文件的一部分，以向閣下提供（其中包括）：(i) 全面要約的詳情（包括預期時間表及全面要約的條款）；(ii) 獨立董事委員會就全面要約致要約股東的推薦意見函件；(iii) 獨立財務顧問就全面要約致獨立董事委員會的意見函件；及(iv) 有關本集團及全面要約人的資料，以及接納表格。

2. 全面要約價

全面要約價每股股份0.11港元較：

- (i) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.109港元溢價約0.9%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.125港元折讓約12.0%；
- (iii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後五(5)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.122港元折讓約9.8%；
- (iv) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後十(10)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.123港元折讓約10.6%；
- (v) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後三十(30)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.126港元折讓約12.7%；

董事會函件

- (vi) 於二零二二年十二月三十一日之股東應佔每股經審計綜合資產淨值每股約1.481港元（按於二零二二年十二月三十一日之股東應佔本集團最近期經審計綜合資產淨值約2,316.79百萬港元及於二零二二年十二月三十一日已發行1,564,771,361股股份計算）折讓約92.6%；
- (vii) 於二零二三年六月三十日股東應佔每股未經審計綜合資產淨值每股約1.466港元（按於二零二三年六月三十日股東應佔本集團未經審計綜合資產淨值約2,293.33百萬港元及於二零二三年六月三十日已發行1,564,771,361股股份計算）折讓約92.5%；及
- (viii) 於二零二三年六月三十日之股東應佔經調整未經審計綜合每股資產淨值約1.284港元折讓約91.4%（其計算方式載於本綜合文件附錄二「5. 經調整未經審計資產淨值」一段）。

3. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.1，由非執行董事郭琳廣先生銀紫荊星章，太平紳士，以及全體獨立非執行董事（即吳家瑋教授、劉吉先生、俞啟鎬先生、周小鶴先生及李之耘先生）組成之獨立董事委員會已成立，以就全面要約是否公平合理及是否接納全面要約向要約股東提供推薦建議。

經獨立董事委員會批准後，董事會已委任第九資本有限公司為獨立財務顧問，以根據收購守則規則2.1，就全面要約及（特別是）全面要約是否公平合理，以及應否接納全面要約向獨立董事委員會提供意見。

4. 全面要約

誠如本綜合文件「第一上海證券有限公司函件」所披露，第一上海證券遵照收購守則，正代表要約人按以下基準作出全面要約：

每股要約股份.....現金0.11港元

董事會函件

本綜合文件「第一上海證券有限公司函件」、附錄一以及隨附之接納表格載有全面要約的進一步詳情，以上三者載有全面要約的條款及條件以及若干相關資料。

5. 要約人有關本公司之意向

務請閣下垂注本綜合文件「第一上海證券有限公司函件」內「要約人有關貴集團的意向」一節，當中載有要約人有關本集團之意向。

6. 要約人的資料

務請閣下垂注本綜合文件「第一上海證券有限公司函件」內「有關要約人的資料」一節，當中載有要約人的資料。

7. 本集團的資料

本公司為於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市。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、酒店營運、醫療及保健服務、直接投資、投資控股及管理。

務請閣下垂注本綜合文件附錄二及五，當中分別載有本集團的財務資料及一般資料。

8. 董事會組成的建議變動

務請閣下垂注本綜合文件「第一上海證券有限公司函件」內「董事會組成的建議變動」之段落。

董事會目前有四名執行董事（勞先生、辛樹林先生、楊偉堅先生及勞苑苑女士）、一位非執行董事（郭琳廣先生銀紫荊星章，太平紳士）及五位獨立非執行董事（吳家瑋教授、劉吉先生、俞啟鎬先生、周小鶴先生及李之耘先生）組成。

董事會注意到要約人無意提名新董事加入董事會。董事會組成的任何變動（如有）將遵照收購守則及上市規則作出。

董事會函件

9. 公眾持股量及本公司的上市地位

務請閣下垂注本綜合文件「第一上海證券有限公司函件」內「公眾持股量及維持貴公司的上市地位」一節。

10. 進一步資料

謹請閣下閱讀本綜合文件「第一上海證券有限公司函件」及附錄一，以及隨附的接納表格，以獲悉有關全面要約的資料，以及全面要約的接納及結算程序。務請閣下亦垂注本綜合文件各附錄所載的額外資料。

11. 推薦建議

務請閣下垂注(i)本綜合文件第21至22頁的「獨立董事委員會函件」，當中載有獨立董事委員會就全面要約致要約股東的推薦建議；及(ii)本綜合文件第23至43頁的「獨立財務顧問函件」，當中載有獨立財務顧問就全面要約致獨立董事委員會的意見及推薦建議，以及獨立財務顧問於達致其推薦建議前所考慮的主要因素。閣下就全面要約採取任何行動前，務請審慎閱讀本綜合文件所載的各函件及其他資料。

於考慮就全面要約採取行動時，閣下亦應考慮本身的稅務狀況，如有疑問，請諮詢閣下的專業顧問。

此 致

列位要約股東 台照

承董事會命
第一上海投資有限公司
執行董事
勞元一
謹啟

二零二三年十一月二十三日



敬啟者：

第一上海證券有限公司代表中國資本(控股)有限公司
作出強制性無條件現金要約以收購第一上海投資有限公司所有股份
(已由中國資本(控股)有限公司及與其一致行動人士
擁有或同意收購之股份除外)

1. 緒言

吾等茲提述要約人及本公司聯合刊發，日期為二零二三年十一月二十三日的綜合文件，本函件為該綜合文件的一部分。除文意另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所定義者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以就吾等認為全面要約對要約股東而言是否公平合理提供意見，並就是否接納全面要約向閣下提供推薦建議。

於獨立董事委員會批准下，第九資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就全面要約(特別是全面要約是否公平合理，以及應否接納全面要約)向獨立董事委員會提供意見。獨立財務顧問的意見及推薦建議的詳情載於綜合文件的「獨立財務顧問函件」內。

獨立董事委員會函件

吾等亦謹請閣下垂注「第一上海證券有限公司函件」、「董事會函件」以及綜合文件所載的額外資料，包括綜合文件各附註以及隨附的接納表格。

2. 推薦建議

經考慮獨立財務顧問的意見及推薦建議，特別是「獨立財務顧問函件」所載的因素、理由及推薦建議後，吾等同意獨立財務顧問的意見，並認為就要約股東而言，全面要約並非公平合理，並建議要約股東反對全面要約。

儘管吾等作出此推薦建議，務請要約股東注意，彼等應按照其自身情況及投資目標，對彼等於本公司投資進行變現或持有的決定。要約股東如有任何疑問，應向彼等的專業顧問諮詢專業意見。

此 致

列位要約股東 台照

代表

第一上海投資有限公司
獨立董事委員會

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

獨立非執行董事

劉吉先生

獨立非執行董事

俞啟鎬先生

獨立非執行董事

周小鶴先生

獨立非執行董事

李之耘先生

謹啟

二零二三年十一月二十三日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就全面要約致獨立董事委員會及要約股東的意見函件全文，
乃就載入本綜合文件而編製。



第九資本有限公司

香港中環
夏慤道12號
美國銀行中心
12樓1219室

敬啟者：

**第一上海證券有限公司
代表中國資本(控股)有限公司
作出強制性無條件現金要約
以收購第一上海投資有限公司所有股份
(已由中國資本(控股)有限公司及
與其一致行動人士
擁有或同意收購之股份除外)**

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就全面要約向獨立董事委員會及要約股東提供意見，有關詳情載於 貴公司及要約人日期為二零二三年十一月二十三日的綜合文件（「綜合文件」，而本函件為其中一部分）所載「第一上海證券有限公司函件」（「第一上海證券函件」）一節。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

茲提述初步公告，內容有關（其中包括）公開發售、配售協議、包銷協議及全面要約。緊接公開發售、配售協議及包銷協議完成前，要約人及其最終實益擁有人連同彼等任何一方一致行動人士合共實益擁有544,178,905股股份，佔已發行股份總數約34.78%，即不少於30%及不多於50%。因此，要約人及其最終實益擁有人連同彼等任何一方一致行動人士須遵守收購守則規則26.1(d)項下之2%「自由增購率規則」。

獨立財務顧問函件

於初步公告日期，要約人及其最終實益擁有人連同彼等任何一方一致行動人士實益擁有合共544,178,905股股份，相當於已發行股份的約34.78%。公開發售、配售協議及包銷協議完成後，要約人及其最終實益擁有人連同彼等任何一方一致行動人士所持 貴公司股權由約34.78%增加超過2%至約52.04%。因此，要約人須根據收購守則規則26.1就所有要約股份作出強制性無條件現金要約。

獨立董事委員會

根據收購守則規則2.1，由非執行董事郭琳廣先生及全體獨立非執行董事（即吳家瑋教授、劉吉先生、俞啟鎬先生、周小鶴先生及李之耘先生）組成之獨立董事委員會已成立，以就(i)全面要約是否公平合理及(ii)是否接納全面要約向要約股東提供意見。

經獨立董事委員會根據收購守則規則2.1批准後，吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及要約股東提供意見。

吾等與 貴公司及要約人之財務或其他專業顧問（包括股票經紀）不屬同一集團；吾等與要約人或 貴公司或與其任何一方一致行動或推定為一致行動之任何人士概無關連，以及吾等與要約人或 貴公司或與彼等任何一方之控股股東並無任何聯繫、財務協助或其他聯繫。於最後可行日期前兩年，第九資本有限公司就公開發售、配售協議及包銷協議（詳情載於 貴公司日期為二零二三年八月三十一日之通函）擔任獨立董事委員會及要約股東之獨立財務顧問。第九資本有限公司根據有關委聘向 貴公司收取一般專業費用。除上述委聘外， 貴公司及／或要約人及其各自控股股東（作為一方）與吾等（作為另一方）之間並無委聘關係。除就是次獲委任為獨立財務顧問而應付吾等之一般顧問費用外，概不存在任何安排致使吾等將自 貴公司、要約人、彼等各自之任何主要股東、董事或主要行政人員、彼等各自之聯繫人或與彼等任何一方一致行動或被推定為一致行動之任何人士收取任何其他費用或利益。因此，吾等符合資格就全面要約提供獨立意見。

獨立財務顧問函件

吾等意見的基準

於達致吾等致獨立董事委員會及要約股東的意見及推薦建議時，吾等已分別審閱（其中包括） 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告（「二零二二年年報」）及截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告（「二零二三年中報」）及綜合文件所載的資料。

此外，吾等依賴(i) 貴公司、董事及／或 貴集團管理層向吾等提供的資料、事實及聲明，以及彼等向吾等表達的意見及觀點；及(ii)於綜合文件（包括但不限於其所載的董事會函件及第一上海證券函件）所載或提述的 貴公司、董事、 貴集團管理層及／或要約人的資料、事實、聲明、意見及觀點，以上各項均已假設於其作出時屬真實、準確及完整，並於最後可行日期仍然如是。吾等知悉， 貴公司將根據收購守則盡快知會股東要約期內之任何重大變動。吾等知悉，於整個要約期內，倘有任何重大變動， 貴公司將盡快知會要約股東。於整個要約期內，所提供的有關資料及吾等的意見有任何重大變動（如有），將盡快知會要約股東。吾等亦已假設 貴公司、董事、 貴集團管理層及／或要約人於綜合文件（包括但不限於其所載的董事會函件及第一上海證券函件）作出的所有信念、意見、觀點及意向之陳述乃於審慎周詳查詢後合理地作出，而 貴公司、董事、 貴集團管理層及／或要約人的預期及意向將視情況而達致或進行。吾等認為，吾等已獲得及審閱充足資料以達致知情觀點，且無理由相信有任何重要資料遭到遺漏或隱瞞，或對 貴公司、董事、 貴集團管理層及／或要約人提供予吾等的資料及聲明之真實、準確及完整提出質疑。 貴公司已向吾等確認，於提供予吾等的資料、向吾等表達的意見及／或綜合文件所載或提述的資料或意見中，概無隱瞞或遺漏對達致吾等致獨立董事委員會及要約股東的意見及推薦建議有重大影響的重要事實。

然而，吾等並無對 貴公司、董事、 貴集團管理層及／或要約人提供的資料作任何獨立核證，或對 貴集團、要約人或任何彼等之附屬公司、控制實體、共同控制實體或聯營公司的業務、財政狀況及事務進行任何獨立調查。吾等認為，吾等已公正及獨立於 貴公司及要約人下履行吾等的職責。

獨立財務顧問函件

全體董事願對綜合文件所載資料（有關要約人及其一致行動人士之資料除外）之準確性共同及個別承擔全部責任，經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，綜合文件所表達之意見（要約人董事表達之意見除外）乃經審慎周詳考慮後達致，且綜合文件概無遺漏其他事實，致使綜合文件作出的任何陳述屬誤導。

要約人董事願對綜合文件所載資料（有關 貴集團之資料除外）之準確性共同及個別承擔全部責任，經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，綜合文件所表達之意見（董事表達之意見除外）乃經審慎周詳考慮後達致，且綜合文件概無遺漏其他事實，致使綜合文件作出的任何陳述屬誤導。

吾等並無考慮要約股東接納或不接納全面要約對彼等之稅務及監管影響，亦概不就此發表意見，因為有關影響依個人之本身情況不同而定。尤其是，要約股東倘居於香港境外或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項，應考慮彼等本身有關全面要約之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。

本函件僅供獨立董事委員會及要約股東考慮全面要約時作參考之用。除載入綜合文件外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件用於任何其他目的。

所考慮的主要理由及因素

於達致吾等就全面要約而致獨立董事委員會及要約股東的推薦建議時，吾等已考慮以下的主要理由及因素：

(1) 貴集團的資料

(a) 過往財務表現

貴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、酒店營運、醫療及保健服務、直接投資、投資控股及管理。

獨立財務顧問函件

以下載列 貴集團截至二零二一年（「二零二一財年」）及二零二二年（「二零二二財年」）十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年（「二零二二年上半年」）及二零二三年（「二零二三年上半年」）六月三十日止六個月的財務資料概要，有關概要摘錄自二零二二年年報及二零二三年中報，並經 貴公司進一步確認：

營運表現

| | 二零二一財年 | 二零二二財年 | 二零二二年 上半年 | 二零二三年 上半年 |
|---------------|------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| | (經審核) | (經審核) | (未經審核) | (未經審核) |
| 營業額，當中包括 | 529,850 | 342,183 | 175,337 | 157,072 |
| (i) 金融服務 | 304,590 | 183,501 | 93,536 | 84,389 |
| (ii) 物業開發 | 36,436 | 7,925 | 7,362 | 12,625 |
| (iii) 物業投資及酒店 | 127,935 | 134,056 | 61,373 | 56,319 |
| (iv) 其他業務 | 60,889 | 16,701 | 13,066 | 3,739 |
| 銷售成本 | (226,385) | (131,848) | (76,399) | (52,438) |
| 毛利 | 303,465 | 210,335 | 98,938 | 104,634 |
| 毛利率 | 57.3% | 61.5% | 56.4% | 66.6% |
| 其他收益／(虧損)淨額 | 10,990 | (30,594) | 6,541 | (3,339) |
| 銷售、一般及行政費用 | (390,310) | (276,407) | (141,561) | (127,153) |
| 財務(成本)／收入淨額 | (12,483) | 32,853 | 4,108 | 27,174 |
| 稅項 | (60,660) | 4,969 | (1,416) | (4,720) |
| 股東應佔年／期內虧損 | (139,899) | (55,501) | (33,237) | (1,931) |

獨立財務顧問函件

財務狀況

| | 於十二月三十一日 | | 於六月三十日 |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二三年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| | (經審核) | (經審核) | (未經審核) |
| 非流動資產 | 1,553,430 | 1,320,228 | 1,266,674 |
| 無形資產 | 2,126 | 2,126 | 1,726 |
| 物業、機器及設備 | 564,406 | 471,935 | 465,607 |
| 使用權資產 | 22,628 | 26,574 | 20,133 |
| 投資物業 | 701,548 | 604,704 | 578,011 |
| 租賃土地及土地使用權 | 39,453 | 36,462 | 35,274 |
| 開發中物業 | 148,186 | 135,633 | 131,410 |
| 遞延稅項資產 | 1,672 | 204 | 47 |
| 按公平值作其他全面收益處理之 財務資產 | 72,350 | 40,604 | 32,083 |
| 其他非流動預付款項及押金 | 1,061 | 1,986 | 2,383 |
| 流動資產 | 5,559,444 | 4,580,523 | 4,353,807 |
| 存貨 | 356,230 | 355,203 | 356,104 |
| 貸款及墊款 | 1,077,086 | 1,072,680 | 1,063,812 |
| 應收賬款 | 262,584 | 150,217 | 122,291 |
| 其他應收賬款、預付款項及押金 | 76,126 | 59,048 | 51,716 |
| 可收回稅項 | 7,515 | 8,292 | 7,391 |
| 按公平值作損益處理之財務資產 | 31 | 4,262 | 15,468 |
| 銀行存款 | 12,231 | 5,597 | 6,291 |
| 客戶信託銀行結餘 | 3,439,418 | 2,678,227 | 2,474,098 |
| 現金及銀行結餘 | 328,223 | 246,997 | 256,636 |
| 流動負債 | 4,357,863 | 3,362,043 | 3,132,881 |
| 應付及其他應付賬款 | 4,086,649 | 3,150,436 | 2,923,128 |
| 應付稅項 | 53,562 | 44,741 | 44,489 |
| 租賃負債 | 9,911 | 13,269 | 11,299 |
| 借貸 | 207,741 | 153,597 | 153,965 |
| 非流動負債 | 196,220 | 158,695 | 134,646 |
| 遞延稅項負債 | 80,036 | 60,836 | 58,101 |
| 租賃負債 | 12,478 | 14,324 | 9,698 |
| 借貸 | 103,706 | 83,278 | 66,585 |
| 其他非流動負債 | - | 257 | 262 |
| 流動資產淨值 | 1,201,581 | 1,218,480 | 1,220,926 |
| 資產淨值 | 2,558,791 | 2,380,013 | 2,352,954 |
| 股東應佔資產淨值 | 2,484,943 | 2,316,788 | 2,293,327 |
| 資本負債比率(附註) | 12.2% | 10.0% | 9.4% |

附註：資本負債比率以總借貸除以權益總額計算。

獨立財務顧問函件

二零二二財年與二零二一財年的比較

於二零二二財年，貴集團的營業額由二零二一財年約529.9百萬港元減少約187.7百萬港元或35.4%至約342.2百萬港元。誠如上表所示及二零二二年年報所述，營業額下跌的主要因為(i)金融服務部於二零二二財年的營業額較二零二一財年減少約121.1百萬港元，原因為經紀業務佣金收入減少46%及首次公開發售（「首次公開發售」）及孖展貸款利息收入減少29%。上述佣金收入減少即證明貴集團證券經紀客戶的交易活動大幅減少，尤其是於2019冠狀病毒病（「2019冠狀病毒病」）感染的第五波期間；(ii)二零二二財年來自其他業務部的營業額（包括經營醫療中心及兒童牙科中心以及直接投資）較二零二一財年減少約44.2百萬港元，主要由於中環醫療中心於二零二二年四月關閉；及(iii)二零二二財年來自物業發展分部的營業額較二零二一財年減少約28.5百萬港元，乃由於市場氣氛低迷導致整體物業銷量下降所致。上述醫療中心於二零一七年成立，旨在為香港及中國內地的病人提供一站式綜合醫療服務，並於二零一八年開始提供全面的醫療服務。然而，誠如二零二二年年報所述，考慮到過往數年經營業績長期不理想及醫療中心業主建議增加租金對貴集團的現金流量狀況及表現造成壓力，貴集團決定於二零二二年四月終止醫療中心的營運，並出售大部分醫療設備，以將貴集團的資源集中於有利可圖的業務分部。然而，貴集團繼續投資於一間兒童牙科中心，作為向公眾提供牙科護理服務的長期投資。因此，與二零二一財年相比，二零二二財年醫療中心應佔營業額及經營虧損分別下降79%及78%。

於二零二二財年，股東應佔年內虧損約55.5百萬港元，較二零二一財年約139.9百萬港元減少約84.4百萬港元或60.3%。該減少乃主要由於(i)確認出售醫療中心固定資產的會計收益約12.5百萬港元；(ii)於二零二二年四月醫療中心關閉後，醫療及保健業務的經營虧損減少約102.9百萬港元；及(iii)於二零二二財年確認有關結付無錫物業發展項目建築成本訴訟費用約5.6百萬港元，而於二零二一財年則為根據法院頒佈的裁決悉數計提撥備37.0百萬港元，於截至二零二零年

獨立財務顧問函件

十二月三十一日止年度則為零，部分被(i)上文所述金融服務部經紀收入及孖展貸款利息收入減少及(ii)確認主要於上海、無錫及黃山持有的投資物業基於獨立估值師進行之物業估值之公平值虧損約30.7百萬港元所抵銷。

二零二三年上半年與二零二二年上半年的比較

貴集團的營業額由二零二二年上半年的約175.3百萬港元下跌約18.2百萬港元或10.4%至二零二三年上半年的約157.1百萬港元，主要由於二零二三年上半年(i)金融服務部的營業額較二零二二年上半年下跌約9.1百萬港元及(ii)其他業務部的營業額較二零二二年上半年下跌約9.4百萬港元。由於首次公開發售及二級市場放緩，貴集團於二零二三年上半年產生的經紀及包銷佣金收入減少，導致金融服務部的營業額較二零二二年上半年下跌。然而，有關下跌被孖展貸款利息收入因加息而增加13%所部分抵銷。此外，醫療中心於二零二二年關閉前為貴集團的營業額作出約10.5百萬港元的貢獻，惟貴集團於二零二二年關閉該醫療中心，導致二零二三年上半年醫療保健業務營業額較二零二二年上半年減少約9.1百萬港元。

儘管營業額減少，貴集團錄得毛利由二零二二年上半年約98.9百萬港元增加約5.7百萬港元至二零二三年上半年的約104.6百萬港元。有關增加主要由於醫療中心於二零二二年關閉，因此二零二三年上半年並無產生虧損。此外，貴集團於二零二三年上半年錄得股東應佔期內虧損大幅下跌約31.3百萬港元或94.3%至約1.9百萬港元，而二零二二年上半年則約為33.2百萬港元。該下跌主要因為(i)醫療中心於二零二二年上半年錄得營運虧損約13.6百萬港元，該醫療中心於二零二二年關閉後，醫療及保健業務於二零二三年並無產生重大經營開支；及(ii)淨利息收入因加息而增加，惟部分被上述金融服務部的經紀及包銷佣金收入減少所抵銷。

獨立財務顧問函件

二零二三年六月三十日與二零二二年十二月三十一日的比較，及二零二二年十二月三十一日與二零二一年十二月三十一日的比較

就 貴集團的財務狀況而言， 貴集團於二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日的總負債分別約為4.6百萬港元、3.5百萬港元及3.3百萬港元。總負債減少乃主要由於應付賬款（主要為於日常經紀業務過程中應付證券經紀、交易商、證券客戶及結算所的款項）減少，主要由於上述年度及期間 貴集團整體證券經紀客戶的證券交易活動減少所致。

誠如上表所示， 貴集團的資產淨值由二零二一年十二月三十一日的約2,558.8百萬港元減少約178.8百萬港元或7.0%至二零二二年十二月三十一日的約2,380.0百萬港元，並進一步減少約27.0百萬港元或1.1%至二零二三年六月三十日的約2,353.0百萬港元。誠如上表所示及 貴集團確認，有關減少乃主要由於(i)應收賬款（即於日常經紀業務過程中應收證券經紀、證券客戶及結算所的款項）減少，主要由於上述年度及期間 貴集團整體證券客戶的證券交易活動減少所致；及(ii)二零二二年十二月三十一日與二零二一年十二月三十一日相比，以及二零二三年六月三十日與二零二二年十二月三十一日相比，由於已扣除折舊及出售中環醫療中心的醫療設備，因此物業、機器及設備減少。經計及(a) 貴集團於二零二三年六月三十日的現金及銀行結餘以及銀行存款合共約262.9百萬港元（此數字為最新向股東及公眾公佈之數字，顯示 貴集團之最新現金狀況，根據 貴集團截至二零二三年八月三十一日止八個月之最新綜合管理賬目，此數字於二零二三年八月三十一日增加至約430百萬港元），(b) 公開發售所得款項淨額約65.2百萬港元及於公開發售完成後已發行2,190,679,905股股份， 貴集團之每股現金估計約為0.15港元（「每股現金」，基於上述於二零二三年六月三十日之現金結餘），較全面要約價0.11港元為高。每股現金被視為公司流動資金及整體財務穩健的常用指標之一，作為每股資產淨值及經調整每股未經審核資產淨值（定義及討論見下文）以外的額外參考，以評估全面要約價的公平性及合理性。

獨立財務顧問函件

貴集團錄得資本負債比率由二零二一年十二月三十一日的12.2%減少至二零二二年十二月三十一日的約10.0%，並減少至二零二三年六月三十日的約9.4%。誠如二零二二年年報及二零二三年中報所載會計師報告所示，貴集團並無流動資金問題以繼續其營運及業務。此外，誠如貴公司日期為二零二三年八月三十一日之通函所述，貴集團之現金狀況因公開發售之所得款項淨額而得以加強，公開發售各50%擬用於償還貸款及為貴集團金融服務業務之進一步發展提供資金。

(b) 貴集團的前景

金融服務部一直為貴集團的主要營業額來源之一，於二零二二財年及二零二三年上半年貢獻貴集團超過53%的總營業額，其表現取決於（其中包括）貴集團整體客戶的證券交易金額及貴集團完成的包銷個案。

誠如二零二三年中報所述，恒生指數由二零二三年一月的本年高位22,700點回落，並於二零二三年六月三十日收報18,916點。於二零二三年上半年，貴集團的經紀業務佣金收入減少29%，主要由於貴集團錄得平均每日市場成交量下跌16%。誠如聯交所網站報告，香港股市之平均每日市場成交額由二零二一年的約1,667億港元減少至二零二二年的約1,249億港元。然而，二零二三年第三季度的平均每日市場成交額輕微上升至984億港元，而二零二二年同一季度則為976億港元。香港新上市公司數目（包括由GEM轉往主板上市的公司數目）由二零二一年的98間減少至二零二二年的90間，並由二零二二年首九個月的56間減少至二零二三年同期的47間。透過認購、銷售及配售方式進行首次公開發售籌集的資金由二零二一年的3,313億港元減少至二零二二年的1,046億港元，並由二零二二年首九個月的737億港元減少至二零二三年同期的246億港元。

誠如二零二三年中報所述，董事預期受不同因素（例如中國房地產開發商債務到期的信貸事件並遇上房地產銷售放緩、中國本地房地產政策放寬（如按揭貸款審批放寬，允許購房者享有首次置業的優惠貸款，而不論其以往的信用記錄如何、美國聯邦儲備局加息預期加劇以及地緣政治局勢日益緊張）影響，金融市場將繼續非常波動。貴集團已披露其將在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，並將繼續扮演積極

獨立財務顧問函件

角色，推動金融服務的數字化及自動化進程，以進一步提高客戶體驗及營運效率。貴集團亦將致力豐富產品種類及擴大客戶群，以應對市場需求，並繼續積極加強市場知識及聆聽顧客需要，以便在瞬息萬變的環境中及時把握商機。貴集團正在通過招聘更多員工及於二零二三年四月推出首項固定收益基金以擴充其資產管理業務。貴集團亦正在提升資訊科技系統，以為客戶提供優質服務，從而擴大客戶基礎。貴集團於二零二三年上半年已自二零二三年四月推出的固定收益基金產生營業額約0.2百萬港元，並將繼續發展其基金管理業務。吾等從貴公司了解到彼等正在實施上述措施，吾等同意董事認為需要時間評估該等措施是否有效的觀點。

貴集團的另一業務分部為物業及酒店部，其為貴集團二零二二財年及二零二三年上半年的總營業額作出約40%貢獻，該業務部包括主要於中國的物業開發、物業投資及酒店經營。誠如二零二二年年報所述，於二零二二年十二月三十一日，貴集團持有五個物業開發及投資項目，主要位於中國江蘇省及安徽省。根據國家統計局於二零二三年十月發佈的統計數據¹，中國房地產開發投資於二零二三年首三季度繼續降溫，較二零二二年同期下降9.1%。商品房銷售額按建築面積由二零二二年首三個季度減少7.5%至二零二三年首三個季度的848.06百萬平方米。按金額計算，商品房銷售額由二零二二年首三個季度下降4.6%至二零二三年首三個季度的人民幣8.9萬億元。於二零二三年首三季度，華東地區（包括江蘇省等省份）及華中地區（包括安徽省等省份）的商品房銷售收入分別為人民幣5.5萬億元及人民幣1.6萬億元，較二零二二年首三個季度分別減少3.0%及9.2%。

貴集團主要於中國經營酒店，於二零二二財年及二零二三年上半年分別貢獻貴集團總營業額約8%及12%。根據中國文化和旅遊部²於二零二三年七月發佈的統計數據，二零二三年上半年國內遊客到訪人次為24億，較二零二二年上半年增加63.9%。二零二三年上半年的旅遊開支較二零二二年上半年增加95.9%至人民幣12億元。

1 <http://www.stats.gov.cn/>

2 <https://www.mct.gov.cn/>

獨立財務顧問函件

其餘營業額佔 貴集團二零二二財年及二零二三年上半年營業額不足10%，由包括醫療及保健業務及直接投資在內的其他業務貢獻。

經考慮(i)反映全球經濟脆弱的整體市場氣氛疲弱、持續的高利率環境以及中國內地及香港經濟復甦較預期緩慢；(ii) 貴集團解決上述問題之策略，包括但不限於採取審慎積極措施，如(a)終止經營虧損醫療中心；(b)將其資源集中於金融服務業務，包括提升產品種類；及(c)透過公開發售集資；(iii) 貴集團物業及酒店分部的收益減少以及中國物業發展及旅遊業的市場統計數據，吾等認為， 貴集團整體業務的前景並不確定，建議要約股東於決定是否接納全面要約時考慮上述所有事宜，連同全面要約價是否公平合理等所有其他因素。

(2) 要約人的背景及其有關 貴集團的意向

誠如第一上海證券函件所述，要約人為一間於一九九一年三月五日於香港註冊成立之有限公司，主要於香港及中國從事投資控股。其由展慧全資擁有，而展慧由勞先生及其胞弟勞凱聲先生以及其胞妹勞江聲女士分別擁有40%、30%及30%。據 貴公司告知，要約人及其一致行動人士（包括但不限於勞先生）自二零零零年起為主要股東，並自二零二零年起成為控股股東。

要約人已表示，其有意維持股份於聯交所之上市地位，並繼續經營 貴集團之現有業務。其無意於全面要約截止後(i)對 貴集團業務作出任何重大變動；(ii)終止僱用任何僱員；(iii)於 貴集團日常及一般業務過程以外出售或重新分配 貴集團資產；或(iv)提名新董事加入董事會。

緊隨全面要約截止後，要約人將對 貴集團之財務狀況及營運進行檢討，以為 貴集團制定長遠策略，並探索其他業務／投資機會，以加強其未來發展及鞏固其收益基礎。於最後可行日期，要約人尚未物色到該等投資或商機。

獨立財務顧問函件

經考慮上文所述，於全面要約截止後，預期 貴集團的管理或業務營運不會出現即時重大變動。然而，要約股東務請注意， 貴集團之未來營運表現亦將受要約人就 貴集團之未來業務發展制定之任何長期業務計劃及策略所規限。

(3) 全面要約

(a) 全面要約的主要條款

第一上海證券代表要約人按全面要約價每股要約股份現金0.11港元作出全面要約。

全面要約在所有方面均為無條件，且不以接獲的任何最低接納水平或任何其他條件為條件。接納全面要約將為不可撤銷及不能撤回，惟收購守則所允許者除外，有關詳情載於本綜合文件附錄一「V. 撤回權利」一節。

於最後可行日期，已發行股份為2,190,679,905股，而 貴公司並無任何可轉換或交換為股份之尚未行使證券、購股權、認股權證或衍生工具，且 貴公司並無就發行該等證券、購股權、認股權證或衍生工具訂立任何協議。

(b) 價值比較

全面要約價每股要約股份0.11港元較：

- (i) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.109港元溢價約0.9%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.125港元折讓約12.0%；
- (iii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後五(5)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.122港元折讓約9.8%；
- (iv) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後十(10)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.123港元折讓約10.6%；

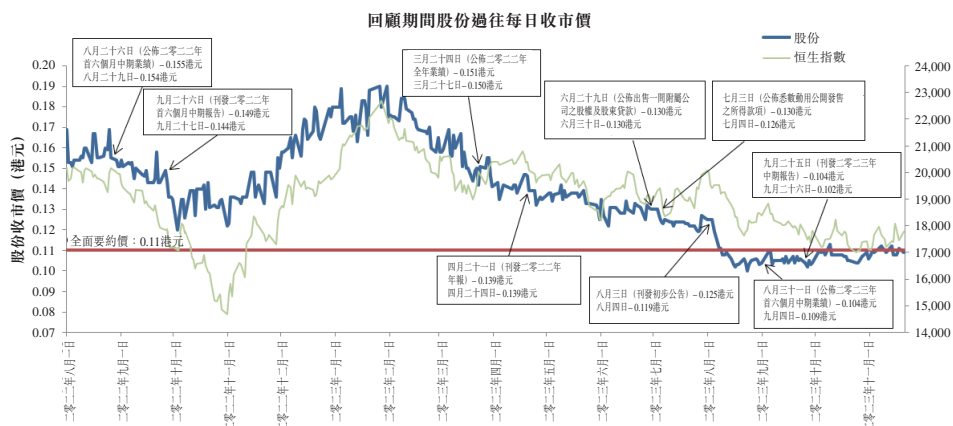
獨立財務顧問函件

- (v) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後三十(30)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.126港元折讓約12.7%；
- (vi) 較於二零二二年十二月三十一日股東應佔每股經審核綜合資產淨值（「資產淨值」）每股約1.481港元（按於二零二二年十二月三十一日股東應佔 貴集團最近期經審核綜合資產淨值約2,316.79百萬港元及於二零二二年十二月三十一日已發行1,564,771,361股股份計算）折讓約92.6%；
- (vii) 較於二零二三年六月三十日股東應佔每股未經審核綜合資產淨值每股約1.466港元（按於二零二三年六月三十日股東應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值約2,293.33百萬港元及於二零二三年六月三十日已發行1,564,771,361股股份計算）折讓約92.5%；及
- (viii) 經計及 貴集團於二零二三年六月三十日之股東應佔未經審核綜合資產淨值約2,293.33百萬港元、 貴集團於二零二三年九月三十日持有之物業權益重估盈餘約455.12百萬港元、公開發售所得款項淨額約65.19百萬港元及於最後可行日期已發行2,190,679,905股股份（其計算方式載於綜合文件附錄二「5. 經調整未經審核資產淨值」一段），較於二零二三年六月三十日之股東應佔經調整未經審核綜合每股資產淨值約1.284港元（「經調整未經審核每股資產淨值」）折讓約91.4%。

為評估全面要約價的公平性及合理性，吾等已參考(i) 股份的過往價格表現；(ii) 過往交易價格與每股資產淨值的比較；(iii) 股份的過往交易流通量；及(iv) 與市場可資比較公司的比較，分析全面要約價。

(i) 股份的過往價格表現

下圖說明股份自二零二二年八月一日（即最後交易日前約一年）起直至最後可行日期（包括該日）（「回顧期間」）在聯交所所報之收市價水平，以及股價表現及全面要約價與恒生指數之比較：



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

吾等認為，回顧期間的長度合理，足以說明股份收市價的過往趨勢及變動水平。

誠如上圖所示，股份收市價由二零二二年八月一日回顧期間開始時的0.169港元下跌至二零二二年十月三日的0.12港元。其後，股份收市價於二零二三年一月二十六日上升至0.19港元，其後逐步下跌。誠如上圖所示，於回顧期間，股份之價格趨勢大致與恒生指數之趨勢一致。 貴公司分別於二零二二年八月二十六日及二零二三年三月二十四日交易時段後刊發中期及年度業績公告。 貴公司亦於二零二三年六月二十九日宣佈出售一間附屬公司之股權連同股東貸款，並於二零二三年七月三日悉數動用二零二一年公開發售籌集之所得款項。務請注意，股份收市價於刊發上述公告後輕微下跌或維持穩定。除此之外， 貴公司並無公佈任何特定消息。吾等已向 貴公司管理層作出查詢，並了解到彼等並不知悉股份收市價於二零二三年八月一日短暫停牌以待刊發初步公告前出現上述向上或向下變動的任何具體原因。

獨立財務顧問函件

股份於二零二三年八月四日恢復買賣後，股份收市價於二零二三年八月二十三日下跌至0.1港元，其後上升，於最後可行日期以接近全面要約價或較高水平收市。儘管初步公告刊發後，股份收市價低於全面要約價，惟吾等認為，股份收市價的有關變動可能是由於市場對初步公告的反應所致，該等反應包括公開發售的消息及投資者或要約股東可能對 貴集團前景或未來的不樂觀意見或出售其於 貴公司的股權。股份收市價於回顧期間大部分時間（即255個交易日，佔共319個交易日80%左右）均高於全面要約價。

計及(i)股份於回顧期間的過往價格表現；(ii)全面要約價較股份於最後交易日之收市價、股份於截至最後交易日（包括該日）止最後五(5)、十(10)及三十(30)個連續交易日之平均收市價分別折讓12.0%、9.8%、10.6%及12.7%；(iii)儘管全面要約價較股份自初步公告日期起之收市價溢價／折讓介乎溢價10.0%至折讓7.6%，上述10.0%溢價僅於二零二三年八月二十三日出現一次，並跌至較股份於最後可行日期之收市價輕微溢價0.9%；及(iv)全面要約價較於二零二三年六月三十日股東應佔未經審核每股資產淨值、經調整未經審核每股資產淨值及每股現金的折讓，全面要約價不具吸引力，因此並非公平合理。經考慮於二零二三年六月三十日佔股東應佔 貴集團資產淨值超過50%的 貴集團所持物業、機器及設備、投資物業、開發中物業及財務資產的金額，每股資產淨值被視為評估全面要約價是否公平合理的重要因素。當對主要從事物業開發及／或投資業務的香港上市公司而言，資產淨值較股份價格溢價屬普遍情況，吾等注意到，該等物業發展及／或投資公司（不包括以高於資產淨值的溢價買賣的公司）的每股資產淨值平均折讓約80%，惟即使物業發展及／或投資業務僅佔 貴集團二零二二財年及二零二三年上半年營業額約40%，全面要約價較二零二三年六月三十日的每股資產淨值折讓超過90%。

要約股東務請注意，上文所載資料並非股份未來表現的指標，且股份價格可能較其於最後可行日期後的收市價上升或下跌。

獨立財務顧問函件

(ii) 股份過往交易流通量

下表載列股份於回顧期間之成交量及平均每日成交量分別佔已發行股份總數及公眾股東所持股份之百分比：

| 月份／期間 | 月份／期間 | | 平均每日 成交量 (附註1) 股份數目 | 平均每日 成交量佔 已發行 股份總數 (附註2) % | 平均每日 成交量佔 公眾股東 所持已發行 股份總數 (附註3) % |
|-------------------|------------|------|------------------------------|---|---|
| | 總成交量 | 交易日數 | | | |
| | 股份數目 | 天 | 股份數目 | | |
| 二零二二年 | | | | | |
| 八月 | 1,590,933 | 23 | 69,171 | 0.00% | 0.01% |
| 九月 | 2,382,836 | 21 | 113,468 | 0.01% | 0.01% |
| 十月 | 5,336,563 | 20 | 266,828 | 0.02% | 0.03% |
| 十一月 | 6,011,244 | 22 | 273,238 | 0.02% | 0.03% |
| 十二月 | 4,171,248 | 20 | 208,562 | 0.01% | 0.02% |
| 二零二三年 | | | | | |
| 一月 | 7,423,733 | 18 | 412,430 | 0.03% | 0.04% |
| 二月 | 2,698,763 | 20 | 134,938 | 0.01% | 0.01% |
| 三月 | 8,582,400 | 23 | 373,148 | 0.02% | 0.04% |
| 四月 | 5,690,905 | 17 | 334,759 | 0.02% | 0.03% |
| 五月 | 3,467,200 | 21 | 165,105 | 0.01% | 0.02% |
| 六月 | 6,551,514 | 21 | 311,977 | 0.02% | 0.03% |
| 七月 | 12,373,964 | 20 | 618,698 | 0.04% | 0.06% |
| 八月 | 20,362,472 | 20 | 1,018,124 | 0.07% | 0.10% |
| 九月 | 7,654,254 | 19 | 402,855 | 0.03% | 0.04% |
| 十月 | 10,795,634 | 20 | 539,782 | 0.03% | 0.05% |
| 十一月(直至 最後可行日期) | 24,454,154 | 14 | 1,746,725 | 0.08% | 0.17% |

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

- 按月份／期間總成交量除以月份／期間交易日數計算。
- 按股份平均每日成交量除以各月末或最後可行日期(如適用)已發行股份總數計算。
- 按股份平均每日成交量除以公眾股東於各月末或於最後可行日期(如適用)持有的已發行股份總數計算。

獨立財務顧問函件

於回顧期間，平均每日成交量介乎約69,171股股份（於二零二二年八月）至約1,746,725股股份（於二零二三年十一月（直至最後可行日期）），佔相關月份／期間末已發行股份總數約0.00%至0.08%及公眾股東所持已發行股份總數約0.01%至0.17%。吾等亦注意到，於二零二三年七月、八月及十一月有數日（包括二零二三年七月二十四日及二零二三年八月四日、十四日及十六日以及二零二三年十一月六日），股份每日成交量超過2,000,000股股份，相當於已發行股份總數約0.1%，並於二零二三年十一月三日、十七日及二十日達致超過3,000,000股、8,000,000股及6,000,000股股份，相當於已發行股份總數的約0.2%、0.4%及0.3%。吾等已向貴集團管理層查詢，並獲告知彼等並不知悉導致該等日期成交量增加的任何特定原因，理由為除分別於二零二三年八月三日、二零二三年八月三十一日及二零二三年十一月十六日交易時段後刊發的初步公告、二零二三年上半年業績公告及公開發售結果公告外，貴公司於該等日期前並無公佈任何特定消息。

鑒於股份成交不活躍，要約股東（特別是股權相對較多的股東）在公開市場一次過出售大量股份時可能會遇到困難。然而，儘管全面要約為有意以一批形式變現其股份投資的要約股東提供按全面要約價的退出選擇，經考慮股份交易價的可能變動（受股份的市場供求關係影響）後，該等股東務請考慮於公開市場分批出售其股份（倘彼等的持股量相對較大），而非於股份市價高於並不吸引的全面要約價的情況下接納全面要約。

(iii) 同業比較

為評估全面要約價的公平性及合理性，吾等已根據該公司(i)於聯交所上市；及(ii)與貴集團類似主要(a)於香港從事提供金融服務（如證券投資、企業融資及／或股票經紀）及(b)於中國從事物業發展、物業投資及酒店營運，於上一年度分別佔彼等各自營業額逾50%及40%的標準，於聯交所網站識別可資比較公司以進行同業比較。然而，無法識別可資比較公司。因此，同業比較並不適用。

獨立財務顧問函件

因此，吾等專注於上文所討論的股份過往交易表現、成交量及貴公司相關基本因素對全面要約價的分析，以及下文對要約可資比較公司的分析。

推薦建議

儘管(i)要約股東可能難以在公開市場上按固定現金價格一次性出售其股份，原因為股份成交價可能會因應股份的市場供求而上調或下調；及(ii)貴集團業務的整體前景不明朗，經考慮：

- (a) 鑒於(i)全面要約價較股份於最後交易日之收市價、股份於截至最後交易日(包括該日)止最後五(5)、十(10)及三十(30)個連續交易日之平均收市價分別折讓12.0%、9.8%、10.6%及12.7%；及(ii)儘管全面要約價較股份自初步公告日期起之收市價溢價／折讓介乎溢價10.0%至折讓7.6%，上述10.0%溢價僅於二零二三年八月二十三日出現一次，並跌至較股份於最後可行日期之收市價輕微溢價0.9%，故全面要約價不具吸引力；
- (b) 股份收市價於回顧期間大部分時間均遠高於全面要約價。於刊發初步公告後，股份收市價低於全面要約價，吾等認為公開發售的消息及投資者或要約股東可能對貴集團前景或未來的不樂觀意見或出售彼等於貴公司之股權將影響股份收市價。不論上述可能的不樂觀意見，吾等注意到，於初步公告日期後，收市價由二零二三年八月二十三日的最低價0.1港元逐步輕微上升至二零二三年十月九日的0.113港元(即高於全面要約價)。此外，股份於二零二三年十月及十一月數日(包括二零二三年十月三日、五日及九日以及二零二三年十一月二日、六日至九日、十三日及十七日)以相同或高於當時全面要約價的價格收市；
- (c) 全面要約價較(i)股東於二零二三年六月三十日應佔綜合資產淨值；(ii)經調整每股未經審核資產淨值；及(iii)每股現金折讓92.5%、91.4%及26.7%，且股份於整個回顧期間一直以較貴集團資產淨值大幅折讓的價格買賣，計及當對主要從事物業開發及／或投資業務的香港上市公司而言，股份以低於每股資產淨值的價格買賣屬普遍情況，吾等注意到，該等物業發展及／或投資公司(不包括以高於資產淨值的溢價買賣的公司)的每股資產淨值

獨立財務顧問函件

平均折讓約80%，惟即使物業發展及／或投資業務僅佔 貴集團二零二二財年及二零二三年上半年營業額約40%，全面要約價較二零二三年六月三十日的每股資產淨值折讓超過90%；

- (d) 儘管二零二二財年較二零二一財年及二零二三年上半年較二零二二上半年的營業額有所減少及錄得虧損， 貴集團於二零二三年上半年的毛利及毛利率較二零二二上半年有所增加，而二零二三年上半年的虧損淨額較二零二二上半年大幅減少，主要由於（其中包括） 貴集團的發展策略變動，包括於二零二二年四月關閉其醫療中心以避免該業務於二零二三年產生重大經營開支；
- (e) 誠如二零二二年年報及二零二三年中報所載會計師報告所示， 貴集團並無流動資金問題以繼續其營運及業務；
- (f) 要約人擬繼續 貴集團之現有主要業務，而不會如上文所述縮減規模，且無意於全面要約後之可見未來變更董事會成員；及
- (g) 如二零二三年中報所述， 貴集團將在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，致力豐富其產品種類及擴大客戶群，以應對市場需求，及在瞬息萬變的環境中及時把握商機，

吾等認為，權衡各因素後，全面要約對要約股東而言並非公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議，而吾等亦建議要約股東不接納全面要約。

要約股東於決定是否接納全面要約前，務請考慮上述所有因素。鑒於二零二三年十一月至最後可行日期，股份維持於全面要約價水平左右，倘出售股份之所得款項淨額將超過全面要約項下之應收款項淨額，有意變現其股份投資之要約股東應考慮於公開市場出售其股份，而非接納全面要約。與價格固定的全面要約價相反，要約股東（尤其是持股量相對較大的股東）應注意在公開市場以固定現金價一次性出售大量股份可能遇到的困難，因為視乎股份的市場供求情況，股份收市價可能向上或向下波動。

獨立財務顧問函件

要約股東亦應審慎監察 貴集團的營運及財務表現、要約人的意向，以及彼等於全面要約截止後出售其於股份的投資時可能遇到的潛在困難。於作出任何投資決定前，彼等應尋求其本身專業顧問的意見。

此 致

第一上海投資有限公司獨立董事委員會及列位要約股東 台照

代表

第九資本有限公司

董事總經理

董事

朱達凱

陳敏儀

謹啟

二零二三年十一月二十三日

朱達凱及陳敏儀為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士及第九資本有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，彼等於企業融資行業分別擁有逾20年及15年經驗。

閣下如欲接納全面要約，應按照相關隨附接納表格上印列之指示填妥及簽署接納表格。本綜合文件所載指示應與接納表格上印列之指示一併閱讀。

I. 接納全面要約的一般手續

- (a) 閣下如欲接納全面要約，應按照隨附接納表格上印列之指示（該等指示為全面要約條款之一部分）填妥及簽署接納表格。
- (b) 倘有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件乃以閣下之名義登記，而閣下有意就閣下的股份（不論全部或部分）接納全面要約，則閣下必須將已填妥及簽署之接納表格，並連同閣下擬接納全面要約所涉股份數目之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需之彌償保證），盡快以郵遞或以專人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），信封註明「第一上海投資有限公司－全面要約」，惟無論如何須於截止日期下午四時正（或要約人可能根據收購守則釐定及公佈之較後日期及／或時間）前送達。
- (c) 倘有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需之彌償保證）乃以代名人公司名義或非閣下本身名義登記，而閣下有意就閣下之股份（不論全部或部分）接納全面要約，則閣下必須：
 - a. 將有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需之彌償保證）寄存於代名人公司或其他代名人，並發出指示授權彼代表閣下接納全面要約及要求彼將已填妥及簽署之接納表格，連同有關閣下股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）送交過戶登記處；或

- b. 透過過戶登記處安排本公司以閣下之名義登記股份，並將已填妥及簽署之接納表格，連同有關閣下股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需之彌償保證）送交過戶登記處；或
- c. 倘閣下之股份已透過中央結算系統寄存於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算（代理人）有限公司，於香港中央結算（代理人）有限公司指定之限期或之前，代表閣下接納全面要約。為趕及香港中央結算（代理人）有限公司指定之限期，閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢有關處理閣下指示所需之時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向其發出閣下之指示；或
- d. 倘閣下之股份已寄存於閣下於中央結算系統存置之投資者戶口持有人賬戶，則應於香港結算（代理人）有限公司指定之限期或之前透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出閣下之指示。
- (d) 倘閣下未能即時提交及／或已遺失（視情況而定）有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件，而有意就閣下之股份接納全面要約，仍應填妥接納表格，並連同表明閣下已遺失或未能即時提交一份或以上閣下有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）之函件送交過戶登記處。倘閣下其後尋回或可提交有關文件，則應盡早將有關閣下股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件送交過戶登記處。倘閣下已遺失有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件，亦應致函過戶登記處索取彌償保證書，並於按其上指示填妥後交予過戶登記處。

- (e) 倘閣下已提交以閣下名義登記之閣下任何股份之轉讓文件，但並未收到有關股票，而有意就閣下之股份接納全面要約，則仍應填妥及簽署接納表格，並連同經閣下正式簽署之過戶收據及其他所有權文件（視乎情況而定）交回過戶登記處。此舉將構成不可撤回地授權要約人及／或第一上海證券及／或彼等各自之代理，代表閣下從本公司或過戶登記處領取發出的有關股票，並代表閣下將之送交過戶登記處，以及授權並指示過戶登記處在全面要約條款及條件之規限下持有有關股票，猶如有關股票乃與接納表格一併送交過戶登記處。
- (f) 接納全面要約須待過戶登記處於截止日期下午四時正（或要約人可能根據收購守則釐定及公佈之較後時間及／或日期）或之前接獲已填妥及簽署之接納表格，並已記錄有關接納及收到收購守則規則30.2註釋1規定之任何相關文件後，方被視為有效，且該等任何相關文件：
- a. 隨附有關閣下擬接納全面要約所涉股份數目之相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需之彌償保證）及（倘該／該等股票及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需之彌償保證）並非以閣下之名義登記）其他可確立閣下成為相關股份登記持有人權利之文件（例如一張由登記持有人簽立之空白或以接納人為受益人，並已妥為加蓋印章之相關股份過戶文件）；或
 - b. 來自登記要約股東或其遺產代理人（惟僅以登記持有之股份數目為上限，且有關接納僅涉及本(f)段另一分段並未計及之股份）；或
 - c. 已獲過戶登記處或聯交所核證。
- (g) 倘接納表格由登記要約股東以外之人士簽立，則必須出示足以令過戶登記處信納之適當授權證明文件（如授予遺囑認證書或經核證授權書副本）。

- (h) 接納全面要約之要約股東須繳納賣方從價印花稅（約整至最接近之1港元），其按要約股份之市值，或要約人就有關接納全面要約應付代價（以較高者為準）之0.1%計算，將自要約人應付予接納全面要約之有關要約股東之款項中扣除。要約人將代表接納全面要約之要約股東安排繳納賣方從價印花稅，並將根據香港法例第117章《印花稅條例》就接納全面要約及轉讓股份繳納買方從價印花稅。
- (i) 概不會就閣下已提交所接納股份所涉任何接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需之彌償保證）發出收據。

II. 全面要約之交收

i. 全面要約

- (a) 根據收購守則規則20.1，倘有效接納表格及就相關股份而言的有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需之彌償保證）在所有方面均屬完整並已於全面要約截止前送達過戶登記處，則有關接納要約的要約股東各自應收款項（扣除有關要約股東在全面要約項下應就股份支付的賣方從價印花稅）的支票（約整至最接近的仙位），將盡快惟無論如何於過戶登記處收到正式填妥的全面要約接納書及一切相關所有權文件令有關接納完備有效並符合收購守則規則30.2註釋1的規定之日起計七(7)個營業日內以平郵方式寄發予有關要約股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。
- (b) 任何要約股東根據全面要約之條款有權收取之代價，將按照全面要約之條款全數結算（除支付賣方從價印花稅外），不論是否存在任何留置權、抵銷權、反索償或要約人可能或聲稱享有針對有關要約股東之其他類似權利。

- (c) 支票如在相關支票發出日期起計六個月內未獲承兌，將不予兌現且再無效力，在此情況下，支票持有人應聯絡要約人要求付款。

III. 接納期

- (a) 除非全面要約先前已在執行人員之同意下延長，否則接納表格必須按照其上印列之指示於截止日期下午四時正或之前經由過戶登記處（有關全面要約）收訖，方為有效。
- (b) 倘全面要約延長，要約人及本公司將就全面要約之任何延長刊發公告，該公告將列明下一個截止日期，或發表聲明列明全面要約將一直維持可供接納直至另行通知為止。倘屬後者，則必須於全面要約截止前至少十四(14)日向並未接納相關全面要約的該等要約股東發出書面通知。
- (c) 倘截止日期延期，則本綜合文件及接納表格中有關截止日期之任何提述（除非文義另有所指）須被視為其後截止日期。

IV. 公佈

- (a) 根據收購守則規則19之規定，於截止日期下午六時正前（或執行人員在例外情況下可能允許之有關較後時間及／或日期），要約人必須知會執行人員及聯交所有關延長全面要約或全面要約屆滿的決定。要約人必須於截止日期下午七時正前根據上市規則之規定刊發公告，列明全面要約是否已延長或已屆滿。

該公告須列明下列事項：

- (i) 已接獲全面要約接納書所涉及的股份總數；
- (ii) 要約人及／或其一致行動人士於要約期前持有、控制或指示的股份總數；
- (iii) 要約人及／或其一致行動人士於要約期內收購或同意收購之股份總數；及

- (iv) 要約人或其任何一致行動人士已借入或借出本公司任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）的詳情，惟任何已轉借或出售的借入股份除外。

有關公告將列明上文(i)至(iv)所提述證券數目於本公司已發行股本中所佔之百分比及本公司投票權中所佔之百分比。

- (b) 於計算已接獲之全面要約接納所涉及的股份總數時，僅過戶登記處在不遲於截止日期，及／或要約人可能根據收購守則釐定及公佈的日期下午四時正（即全面要約接納之最後時間及日期）前接獲完整及良好之有效接納方會計算在內。
- (c) 根據收購守則之規定，所有有關全面要約之公告須按照收購守則及上市規則之規定作出（倘合適）。

V. 撤回之權利

- (a) 要約股東提交之全面要約接納書為不可撤銷及不得撤回，惟下文第(b)段所載情況則除外。
- (b) 倘要約人未能遵守本附錄「IV. 公佈」一節(a)段所載規定，執行人員可根據收購守則規則19.2要求經已提交要約接納書之全面要約接納人按執行人員可予接納之條款獲授予撤回權利，直至符合該段之規定為止。

在該情況下，當要約股東撤回其接納時，要約人須盡快惟無論如何於七(7)個營業日內以平郵方式退回股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需之彌償保證）連同接納表格予相關要約股東，郵遞風險概由其自行承擔。

VI. 海外股東

全面要約將提呈予所有要約股東，包括海外股東。向任何海外股東提呈全面要約可能會受到彼等居住的相關司法權區的適用法律及法規影響。海外股東應遵守任何適用法律及監管規定，如有必要，應諮詢彼等自身的專業顧問。有意接納全面要約的海外股東須自行負責全面遵守相關司法權區有關全面要約接納的法律及法規（包括但不限於獲得任何政府、外匯管制或其他同意，以及可能需要的任何登記或備案，或遵守其他必要的手續、監管及／或法律規定，以及支付該海外股東就在該司法權區接納全面要約而應繳納的任何轉讓或其他稅款及關稅）。

任何海外股東的接納將被視為構成該海外股東對要約人聲明及保證，該海外股東已遵守並在所有適用法律及法規下獲准接受及接納全面要約，且該海外股東已取得所有必要的政府、外匯管制或其他同意，並遵守所有必要的手續及監管或法律規定作出所有必要的登記及備案，並已支付所有轉讓或其他稅款和關稅或該海外股東在該司法權區與該接納有關的其他所需款項，並且該接納應根據所有適用法律及法規有效並具有約束力。如有疑問，海外股東應諮詢其專業顧問。

VII. 代名人登記

為確保全體要約股東獲平等待遇，作為代名人代表超過一名實益擁有人持有股份的該等要約股東應於實際可行情況下盡量分別處理各實益擁有人的持股。股份投資以代名人名義登記的實益擁有人務請向其代名人發出有關對全面要約意向的指示。

VIII. 稅務影響

要約股東如對彼等接納或拒絕全面要約的可能適用於相關司法權區的稅務影響有任何疑問，應諮詢其本身的專業顧問。謹此強調，要約人或與其一致行動人士、本公司、過戶登記處或任何彼等各自的董事、高級人員、顧問、聯繫人、代理或任何參與全面要約的人士一概未能就彼等的個別稅務影響向要約股東提供意見，亦不會就任何人士因接納或拒絕全面要約而引起的任何稅務影響或負責承擔責任。

IX. 一般事項

- (a) 由要約股東或其指定代理送交或接收或發出之所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據（視情況而定）、其他所有權文件及／或任何就此所需之彌償保證及償付全面要約應付代價之股款，將由要約股東或其指定代理以普通郵遞方式呈交或接收或發出，郵誤風險概由彼等自行承擔。本公司、要約人、第一上海融資、第一上海證券及任何彼等各自之董事或過戶登記處或本公司之公司秘書或參與全面要約之其他人士或任何彼等各自之代理概不就因此而可能產生之任何郵遞損失或任何其他責任承擔任何責任。
- (b) 隨附之接納表格所載之條文構成全面要約條款及條件之一部分。
- (c) 如意外漏寄本綜合文件及／或接納表格或其中一份文件予任何獲有意提呈全面要約之人士，無論如何概不會導致全面要約失效。
- (d) 全面要約及所有接納概受香港法例監管並按照香港法例詮釋。
- (e) 正式簽立接納表格將構成不可撤銷地授權要約人、第一上海證券、過戶登記處或要約人可能指示之人士代表接納全面要約之人士填寫、修訂及簽立任何可能屬必要或合宜之文件，以及作出任何可能屬必要或合宜之其他行動，使相關要約股東已接納全面要約所涉之股份轉歸要約人或其可能指示之人士。

- (f) 正式簽立接納表格將構成有關要約股東之協議，以追認要約人及／或第一上海證券及／或本公司或彼等各自之代理或彼等任何一方可能指示之有關人士於行使有關接納所涉及或產生之任何權利時可能作出或進行之各項行動或事宜。
- (g) 任何要約股東接納全面要約將（取決於下文所述）被視為構成該人士或該等人士向要約人、第一上海融資及本公司保證，出售予要約人的全面要約下之股份不附帶一切產權負擔、優先購買權及任何性質的任何其他第三方權利，並連同於本綜合文件日期或其後附帶的所有權利，包括悉數收取於提出全面要約日期（即本綜合文件寄發日期）或之後宣派、作出或派付的所有股息及其他分派（如有）的權利。為免疑義，香港中央結算有限公司及香港中央結算（代理人）有限公司概不會作出或受限於上述任何聲明及保證。於最後可行日期，概無未付股息，且本公司無意於全面要約截止前作出、宣派或派付任何未來股息／分派。
- (h) 透過任何代名人接納全面要約將被視為構成該代名人向要約人作出保證，於接納表格所示接納全面要約所涉股份數目乃該代名人為接納全面要約之實益擁有人持有之股份總數。
- (i) 任何接納全面要約之要約股東將負責支付有關人士就相關司法權區應付之任何轉讓或註銷或其他稅項或徵費。
- (j) 本綜合文件及接納表格內有關全面要約之提述應包括其任何延長或修訂。
- (k) 要約股東於接納表格作出之所有接納、指示、授權及承諾應為不可撤銷，惟根據收購守則允許者除外。

- (l) 於作出是否接納全面要約之決定時，要約股東須倚賴彼等本身對要約人、本集團及全面要約條款（包括所涉及的好處及風險）所作出之評估。本綜合文件的內容（包括當中所載之任何一般意見或推薦建議）連同接納表格不應被詮釋為本公司、要約人及其一致行動人士、第一上海融資、第一上海證券、過戶登記處或任何彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、聯繫人、代理或參與全面要約之任何人士之任何法律或商業意見。要約股東應諮詢其本身專業顧問之專業意見。

- (m) 就詮釋而言，本綜合文件及接納表格的中英文本概以英文本為準。

本集團之財務資料概要

下文為本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年的經審計綜合財務業績以及本集團截至二零二二年及二零二三年六月三十日止六個月各六個月的未經審計財務資料的概要，乃摘錄自本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的年報及截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告。

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零二零年 千港元 (經審計) | 二零二一年 千港元 (經審計) | 二零二二年 千港元 (經審計) | 二零二二年 千港元 (未經審計) | 二零二三年 千港元 (未經審計) |
| 營業額 | 457,988 | 529,850 | 342,183 | 175,337 | 157,072 |
| 銷售成本 | (199,520) | (226,385) | (131,848) | (76,399) | (52,438) |
| 毛利 | 258,468 | 303,465 | 210,335 | 98,938 | 104,634 |
| 其他(虧損)／收益淨額 | (23,145) | 10,990 | (30,594) | 6,541 | (3,339) |
| 銷售、一般及行政費用 | (311,644) | (390,310) | (276,407) | (141,561) | (127,153) |
| 營運虧損 | (76,321) | (75,855) | (96,666) | (36,082) | (25,858) |
| 財務收入 | 33,304 | 17,696 | 48,142 | 10,761 | 47,221 |
| 財務成本 | (34,243) | (30,179) | (15,289) | (6,653) | (20,047) |
| 財務(成本)／收入淨額 | (939) | (12,483) | 32,853 | 4,108 | 27,174 |
| 除稅前(虧損)／溢利 | (77,260) | (88,338) | (63,813) | (31,974) | 1,316 |
| 稅項 | (13,564) | (60,660) | 4,969 | (1,416) | (4,720) |
| 年／期內虧損 | (90,824) | (148,998) | (58,844) | (33,390) | (3,404) |
| 歸屬予： | | | | | |
| 本公司股東 | (90,331) | (139,899) | (55,501) | (33,237) | (1,931) |
| 非控制性權益 | (493) | (9,099) | (3,343) | (153) | (1,473) |
| 本公司股東應佔每股虧損 | | | | | |
| 基本及攤薄 | (6.37)港仙 | (9.61)港仙 | (3.55)港仙 | (2.12)港仙 | (0.12)港仙 |
| 年／期內全面虧損總額 | (24,039) | (162,319) | (179,566) | (111,690) | (26,916) |
| 歸屬予： | | | | | |
| 本公司股東 | (28,479) | (155,496) | (170,018) | (108,266) | (23,461) |
| 非控制性權益 | 4,440 | (6,823) | (9,548) | (3,424) | (3,455) |

除上文所披露者外，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年及截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團概無任何屬重大的收入或開支項目。

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年及截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司並無向其擁有人宣派或派發任何股息。

由本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所就本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度各年之經審計綜合財務報表發出的核數師報告並無載有任何與持續經營有關的經修訂意見、強調事項或重大不明朗因素。

本集團之綜合財務報表

綜合損益表、綜合全面收益表、綜合財務狀況表、綜合現金流量表、綜合權益變動表及其他主要報表載於：(i) 本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審計綜合財務報表（「二零二零年財務報表」）；(ii) 本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審計綜合財務報表（「二零二一年財務報表」）；(iii) 本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審計綜合財務報表（「二零二二年財務報表」）；及(iv) 本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審計綜合財務報表（「二零二三年中期財務報表」）；並附與上述財務資料增值有重大關係的重要會計政策及已公佈的相關財務報表附註。

二零二零年財務報表載於本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度報告（於二零二一年四月二十六日刊發於聯交所及本公司網站）第37頁至第114頁，可通過以下超連結查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0426/2021042600437_c.pdf

二零二一年財務報表載於本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告（於二零二二年四月二十二日刊發於聯交所及本公司網站）第36頁至第116頁，可通過以下超連結查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0422/2022042201555_c.pdf

二零二二年財務報表載於本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告（於二零二三年四月二十一日刊發於聯交所及本公司網站）第35頁至第110頁，可通過以下超連結查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0421/2023042101206_c.pdf

二零二三年中期財務報表載於本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告（於二零二三年九月二十五日刊發於聯交所及本公司網站）第9頁至第34頁，可通過以下超連結查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0925/2023092500554_c.pdf

債務聲明

於二零二三年九月三十日（即本綜合文件付印前就本債務聲明之最後可行日期）營業時間結束時，除集團內部負債外，本集團之未償還債務如下：

銀行及其他借款

於二零二三年九月三十日，本集團之未償還借款約為220.9百萬港元，包括(i)有抵押及有擔保之銀行借款約175.9百萬港元；(ii)無抵押及有擔保之銀行貸款約10.0百萬港元；及(iii)無抵押及無擔保之其他貸款約35.0百萬港元。

本集團之資產抵押

於二零二三年九月三十日，約142.0百萬港元之物業、約296.2百萬港元之投資物業、約27.4百萬港元之租賃土地及土地使用權、約95.3百萬港元之待售物業及約15.0百萬港元之本集團定期存款已抵押作為銀行貸款及一般銀行信貸之擔保。在該等銀行貸款及一般銀行信貸中，已動用175.9百萬港元。概無銀行借款以客戶抵押予本集團作為孖展貸款及首次公招股售貸款抵押品的上市證券作抵押。

租賃責任

於二零二三年九月三十日，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額約為25.6百萬港元，該等租賃付款並無擔保，且以由本集團已支付的租金按金作抵押。

或然負債

誠如本綜合文件附錄五「訴訟」一段所述，本集團涉及若干重大訴訟及／或索賠。此外，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。於二零二三年九月三十日，本集團之或然負債總額為約20.0百萬港元。

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，於二零二三年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何銀行透支及貸款或其他類似債務、按揭、押記或擔保或其他重大或然負債。

重大變動

除(i)本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告所披露者外，股東應佔虧損淨額由截至二零二二年六月三十日止六個月約33.2百萬港元大幅減少約94.3%至截至二零二三年六月三十日止六個月約1.9百萬港元，主要由於二零二二年本集團醫療中心關閉，導致二零二三年醫療及保健業務並無產生重大經營開支，以及加息導致孖展貸款利息收入增加13%，使利息收入淨額增加，部分被該期間之首次公開發售及二級市場放緩導致金融服務分部的經紀及承銷佣金收入減少29%所抵銷；(ii)根據本綜合文件附錄三所載之物業估值報告，本集團於二零二三年九月三十日持有之物業權益之重估盈餘約455.1百萬港元，其計算方式載於本附錄下文「經調整未經審計資產淨值」一段；(iii)現金及銀行結餘由二零二二年十二月三十一日的247.0百萬港元增加約180.6百萬港元至二零二三年八月三十一日的427.6百萬港元，乃由於根據本集團截至二零二三年八月三十一日止八個月的最近期綜合管理賬目，客戶孖展貸款減少所致；及(iv)公開發售於二零二三年十一月十六日完成，導致現金增加約65.2百萬港元（即公開發售所得款項淨額），其中約32.7百萬港元將用於償還要約人貸款，自二零二二年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審計綜合財務報表之編製日期）起直至最後實際可行日期（包括該日），本集團之財務或貿易狀況或前景並無重大變動。

經調整未經審計資產淨值

下表載列於二零二三年六月三十日本公司股東應佔經調整未經審計綜合資產淨值（「經調整未經審計資產淨值」）（已計及於二零二三年九月三十日本集團所持物業權益的估值產生的重估的影響：

| | 千港元 |
|----------------------------------|-----------|
| 於二零二三年六月三十日本公司股東應佔 未經審計綜合資產淨值 | 2,293,327 |
| <i>調整：</i> | |
| 估值產生的重估盈餘（附註1） | 455,122 |
| 公開發售所得款項淨額 | 65,189 |
| 經調整未經審計資產淨值 | 2,813,638 |
| 經調整未經審計每股資產淨值（附註2） | 1.284 |

附註：

1. 指於二零二三年九月三十日本集團所持物業權益於現況下的市值總額約1,834百萬港元（由高力國際物業顧問（香港）有限公司及羅馬國際評估有限公司評估）較於二零二三年六月三十日本集團其相應賬面淨值約1,379百萬港元超出的金額所產生的重估盈餘。高力國際物業顧問（香港）有限公司及羅馬國際評估有限公司（即本公司獨立物業估值師）就於二零二三年九月三十日本集團所持物業權益的估值發出的物業估值報告全文載於本綜合文件附錄三。
2. 根據於最後可行日期2,190,679,905股已發行股份計算。

以下為兩名獨立專業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)及羅馬國際評估有限公司(「羅馬」)就本集團持有之物業權益於二零二三年九月三十日之估值發出之函件、估值概要及估值證書,乃為載入本綜合文件而編製。

A. 高力國際物業顧問(香港)有限公司有關位於香港及中國的物業之估值報告

香港
灣仔港灣道18號
中環廣場5701室
+852 2828 9888
colliers.com



高力國際物業顧問(香港)有限公司
公司執照編號:C-006052

關於:位於香港、中華人民共和國上海、蘇州、無錫、黃山、深圳及中山的多項物業(「該等物業」)的估值

敬啟者:

指示、目的及估值日

吾等謹遵照指示,就位於香港及中華人民共和國(「中國」),並且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」)於其中擁有權益的該等物業進行估值。吾等確認,吾等曾進行視察、作出有關查詢及查冊,並取得吾等認為必要之進一步資料,以提供吾等對該等物業於二零二三年九月三十日(「估值日」)在現況下之市值之意見。

估值基準

吾等之估值乃根據市值基準進行,吾等擬將市值基準定義為:「在進行適當市場推廣後,自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行交易之估計資產或負債交易款額」。

市值定義為在不考慮銷售或購買（或交易）成本，及並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項下，所估計的資產或負債價值。

此估計特別將特別考慮因素或與銷售相關的任何人士授出的優惠而提高或調低的估計價值，或特別價值的任何元素剔除。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會公佈之現行《香港測量師學會估值準則》以及《皇家特許測量師學會估值－全球準則》進行，兩者均包含國際評價準則委員會公佈之《國際評價準則》。吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載的規定以及證券及期貨事務監察委員會發出的收購守則規則11。

估值方法

吾等採用市場法評估物業1號至12號及14號至16號的市值。市場法透過比較物業附近地區的建築物類似權益於近期的銷售，估計物業的價值。透過分析自願買方及自願賣方雙方符合「按公平原則」交易進行的出售，在比較售價以評估目標物業之價值時，已調整規模、地點、時間、設施及其他相關因素。此方法普遍於有類似性質的物業的可靠出售證據時採用，以為物業估值。

就物業13號而言，吾等已採納市場法，參考市場上可得之近期市場銷售憑證。吾等已就該物業與可資比較物業之間的任何特徵差異作出適當調整。吾等假設該物業將根據 貴公司提供的建議發展計劃竣工，並於估值日期可即時佔用，且已就該計劃取得所有相關批准。吾等亦已考慮發展成本，包括 貴公司提供之建築成本、融資成本、專業費用及發展商溢利，其適當反映與發展物業有關之風險。

就物業17號而言，吾等已採納成本法。成本法乃根據複製或創建具有同等營運能力、質量、實用性及可銷售性的物業的估計當前成本提供價值指標。此方法包括以複製及以傳真取代。複製品是在材料的性質、質量和使用年限方面盡可能接近原件的原

件複製品，但採用現代建築或製造方法創建。傳真是利用原始期間的建造或製造方法，利用性質、質量和年齡相近的材料創建的原始項目的確切副本。

資料來源

吾等很大程度上倚賴 貴公司提供有關年期、樓面面積及建築圖則以及所有其他相關事宜之資料。估值所包括的尺寸、測量及面積乃以向吾等提供的文件所載的資料為基準，因此僅為概約數字。

貴公司告知吾等所提供的資料中並無重大因素或資料遭遺漏或隱瞞。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情見解，且吾等相信編製吾等估值所用的假設屬合理。

業權調查

吾等已獲提供有關該等物業業權文件摘要之副本。

就位於香港的物業，吾等已向香港土地註冊處作出查詢及有關查冊。

然而，吾等並無於中國相關政府部門對中國的物業進行業權調查，亦無調查文件正本以核實擁有權、產權負擔，或確認有否任何其後的修訂文件並無列於交予我們的副本內。於為中國的物業進行估值時，吾等依賴 貴公司的中國法律顧問錦天城（深圳）律師事務所就於中國的物業業權及其他法律事項所提供日期為二零二三年十一月二十日的法律意見。

實地量度

吾等並無進行詳細實地量度以核實該物業地盤／樓面面積是否正確，但假設交予吾等之文件及官方地盤／樓面圖則所示之地盤／樓面面積均屬正確。所有文件及合約均僅用作參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等已視察位於香港、上海、蘇州、中山、深圳、黃山及無錫物業的外部，並在可能情況下視察有關物業的內部。香港的物業由陳芳媚於二零二三年十月二十日視察，上海及蘇州的物業由王培先於二零二三年九月二十四日及二十五日視察，中山及深圳的物業由劉森於二零二三年十月十二日視察，而黃山及無錫的物業由劉森於二零二三年十月十六日及十七日視察。

吾等並無進行調查，以釐定所視察的該等物業的土地狀況及設施是否適合作任何日後發展。編製吾等的估值時，吾等假設該等部分狀況令人滿意，然而，吾等未能報告該等物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

潛在稅務責任

據 貴公司告知，倘該等物業於估值日期按市值出售，將產生約188,000,000港元的潛在稅務責任。由於 貴公司無意或計劃出售該等物業，導致此稅務責任確實出現的可能性非常低。

假設及警告

吾等之估值乃假定賣方可在公開市場上出售物業，而無任何遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排等影響其價值。

並無對物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。

為於香港及中國持有的物業權益估值時，吾等已作出以下假設：

- 吾等已假設所有提供予吾等並載入本報告的資料、估計及意見（包括 貴集團提供的所有資料）均屬真實正確、適合作估值用途，並源自可靠來源。
- 吾等已假設該等物業並無任何污染及環境問題或災害。

估值師

本次估值由估價及諮詢服務董事馮禮賢編製，其對此規模及性質的估值擁有充足經驗。

估值師或高力國際物業顧問（香港）有限公司均無察覺有任何金錢上的利益或其他利益衝突情況，而可能影響彼等對該等物業價值提供公正客觀意見的能力。

貨幣

除另有說明外，於吾等的估值內，分別以港元（港元）及人民幣（人民幣元）呈列位於香港及中國的物業的所有貨幣數值。

於隨附之估值概要及估值詳情所載吾等對該等物業的估值，連同本封面函，構成吾等的估值報告。

此 致

香港
德輔道中71號
永安集團大廈19樓
第一上海投資有限公司
董事 台照

代表
高力國際物業顧問（香港）有限公司

馮禮賢
BSc (Hons), MRICS, MHKIS, RPS(GP), MCIREA
中國註冊房地產估價師
董事
估值及諮詢服務
謹啟

二零二三年十一月二十三日

附註：馮禮賢為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、香港註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員及中國註冊房地產估價師，於房地產業擁有逾15年經驗。彼之估值經驗涵蓋香港特別行政區、中國內地及其他亞洲地區。

估值概要

| 物業 | 於二零二三年 九月三十日 現況下的市值 (港元) | 貴集團應佔的 實際權益 | 貴集團應佔於 二零二三年 九月三十日 現況下的市值 (港元) |
|------------------------------------|-----------------------------------|----------------|--|
| (a) 於香港的物業權益 | | | |
| 1 香港 德輔道中71號 永安集團大廈 19樓全層 | 260,000,000 | 100% | 260,000,000 |
| | | 小計 | 260,000,000港元 |

| 物業 | 於二零二三年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元) | 貴集團應佔的 實際權益 | 貴集團應佔於 二零二三年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元) |
|---|-------------------------------------|----------------|--|
| (b) 於中國的物業權益 | | | |
| 2 上海市 浦東新區 龍東大道1號南區 湯臣高爾夫別墅 C16幢 (S7號) | 34,100,000 | 100% | 34,100,000 |
| 3 上海市 浦東新區 龍東大道1號南區 湯臣高爾夫別墅 C25幢 (S97號) | 34,100,000 | 100% | 34,100,000 |
| 4 上海市 浦東新區張江高科技園區 畢升路299弄 富海商務苑2號樓 102室 | 12,800,000 | 100% | 12,800,000 |
| 5 上海市 浦東新區張江高科技園區 畢升路299弄 富海商務苑4號樓 102室 | 12,800,000 | 100% | 12,800,000 |

| 物業 | 於二零二三年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元) | 貴集團應佔的 實際權益 | 貴集團應佔於 二零二三年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元) |
|--|-------------------------------------|----------------|--|
| 6 上海市 浦東新區張江高科技園區 畢升路299弄 富海商務苑6號樓 601室 | 7,400,000 | 100% | 7,400,000 |
| 7 上海市 浦東新區張江高科技園區 畢升路299弄 富海商務苑7號樓全幢 | 17,600,000 | 100% | 17,600,000 |
| 8 江蘇省昆山市 昆山經濟開發區 創業路588號菁英匯 1座及5座 | 71,000,000 | 70% | 49,700,000 |
| 9 江蘇省無錫市 無錫新區行創四路89號 星洲商務園 2座至10座及12座至13座 的未售部分 | 431,000,000 | 70% | 301,700,000 |
| 10 江蘇省無錫市 無錫新區 高浪路19號 第一上海廣場 零售、辦公室及服務式住宅 的未售部分 | 120,000,000 | 100% | 120,000,000 |
| 11 江蘇省無錫市 無錫新區 高浪路19號 無錫希爾頓逸林酒店 | 291,000,000 | 100% | 291,000,000 |
| 12 安徽省黃山市 黃山區 鳳凰路 黃山半山豪園 A及B標段的未售部分 | 10,600,000 | 100% | 10,600,000 |

| 物業 | 於二零二三年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元) | 貴集團應佔的 實際權益 | 貴集團應佔於 二零二三年 九月三十日 現況下的市值 (人民幣元) |
|---|-------------------------------------|----------------|--|
| 13 安徽省黃山市 黃山區 鳳凰路 C 標段發展中物業 | 132,000,000 | 100% | 132,000,000 |
| 14 安徽省黃山市 黃山區 鳳凰路 D 標段 | 21,000,000 | 100% | 21,000,000 |
| 15 安徽省黃山市 黃山區 鳳凰路 E 標段商場 | 16,000,000 | 100% | 16,000,000 |
| 16 深圳市 福田區 福華一路 國際商會大廈 B 座15樓 | 31,100,000 | 100% | 31,100,000 |
| 17 廣東省中山市 東區 長江水庫大堤東側 入山虎 | 135,000,000 | 99.9% | 134,865,000 |
| | | 小計 | 人民幣 1,226,765,000元 |

估值詳情

(a) 於香港的物業權益：

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二三年 九月三十日現況下 之市值 |
|----|---|---|--|---|
| 1 | 香港德輔道中71號 永安集團大廈19樓 全層 (所佔地段 1,000/42,700份) | <p>該物業由一幢名為永安集團大廈，樓高三十一層之寫字樓樓宇中的19樓全層組成。根據佔用許可證第H94/67號，該大廈於一九六七年落成。</p> <p>該物業的總樓面面積約11,062平方呎。根據吾等於經批准建築圖則之縮放測量，該物業的可銷售面積約8,609平方呎。</p> <p>該物業的地段按政府租契持有，年期由一九零三年八月十五日起為期999年。該地段的應付地租為每年298港元。</p> | <p>於估值日期，該物業的1903至1908室的租期將於二零二三年十一月三十日屆滿，月租54,080港元，不包括地租及管理費。</p> <p>該物業剩餘單位由 貴集團佔用。</p> | <p>260,000,000港元 (貳億陸仟萬港元)</p> |

附註：

(1) 該物業的擁有權詳情及所估值權益載列如下：

| | | |
|--------|---|---|
| 地段編號 | : | 海旁地段第381號A分段及餘段 |
| 租賃年期 | : | 自一九零三年八月十五日起為期999年 |
| 登記擁有人 | : | <ul style="list-style-type: none">— 第一上海地產有限公司（貴公司直接全資擁有附屬公司），見日期為一九九三年九月二十一日的備忘錄第UB5941010號（關於19樓1901及1909號辦公室）— 第一上海地產有限公司（貴公司直接全資擁有附屬公司），見日期為一九九五年六月三十日的備忘錄第UB6356617號（關於19樓1902號辦公室）— 第一上海地產有限公司（貴公司直接全資擁有附屬公司），見日期為一九九四年十二月二十九日的備忘錄第UB6214916號（關於19樓1903至1908號辦公室）— 第一上海地產有限公司（貴公司直接全資擁有附屬公司），見日期為一九九四年九月三十日的備忘錄第UB6145806號（關於19樓1910及1911號辦公室） |
| 地租 | : | 每年298港元 |
| 主要產權負擔 | : | <ul style="list-style-type: none">— 大廈公契連圖則，見日期為一九八一年十二月十五日的備忘錄編號UB2199280— 以中信嘉華銀行有限公司為受益人所訂立，包括一般銀行融資在內的所有金額之三方協商法定抵押／按揭，見日期為二零零零年七月十一日的備忘錄編號UB8142629。 |

(2) 該物業於二零二三年十月二十日由陳芳媚視察。

(b) 於中國的物業權益：

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二三年 |
|----|---|---|-------------------|-------------------------------------|
| | | | | 九月三十日現況下 之市值 |
| 2 | 上海市 浦東新區 龍東大道1號南區 湯臣高爾夫別墅 C16幢(S7號) | 該物業由一幢於一九九八年完工，位於名為「湯臣高爾夫別墅」發展項目內的兩層高別墅（連一層地庫）組成。 該物業的總樓面面積約416.82平方米。 該物業已獲授作花園洋房住宅用途的土地使用權，年期於二零六四年四月三十日屆滿。 | 於估值日期，該物業由 貴集團佔用。 | 人民幣34,100,000元 (人民幣叁仟肆佰壹拾萬元) |

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於一九九八年七月二日發出的房地產權證第002731號，該物業的土地使用權及擁有權已授予良屋投資有限公司（「良屋」，一家 貴公司直接全資擁有的附屬公司），年期自一九九八年三月十七日至二零六四年四月三十日，作洋房住宅用途。
- (2) 該物業於二零二三年九月二十四日由王培先視察。
- (3) 我們已獲得 貴公司中國法律顧問發出日期為二零二三年十一月二十日的物業法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；及
 - (ii) 良屋有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二三年 |
|----|--|---|-------------------|-------------------------------------|
| | | | | 九月三十日現況下 之市值 |
| 3 | 上海市 浦東新區 龍東大道1號南區 湯臣高爾夫別墅 C25幢(S97號) | 該物業由一幢於一九九八年完工，位於名為「湯臣高爾夫別墅」發展項目內的兩層高別墅（連一層地庫）組成。 該物業的總樓面面積約416.82平方米。 該物業已獲授作花園洋房住宅用途的土地使用權，年期於二零六四年四月三十日屆滿。 | 於估值日期，該物業由 貴集團佔用。 | 人民幣34,100,000元 (人民幣叁仟肆佰壹拾萬元) |

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於一九九八年九月三十日發出的房地產權證第004305號，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予年盛地產有限公司（「年盛」，一家 貴公司直接全資擁有的附屬公司），年期自一九九八年六月二十五日至二零六四年四月三十日，作洋房住宅用途。
- (2) 該物業於二零二三年九月二十四日由王培先視察。
- (3) 我們已獲得 貴公司中國法律顧問發出，日期為二零二三年十一月二十日的物業法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；及
 - (ii) 年盛有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二三年 |
|----|---|--|------------------|-------------------------------------|
| | | | | 九月三十日現況下 之市值 |
| 4 | 上海市 浦東新區張江高科技園區 畢升路299弄 富海商務苑2號樓 102室 | 該物業由一幢於二零零四年完工，位於名為「富海商務苑」辦公室發展項目內的兩層高建築物組成。 該物業的總樓面面積約574.63平方米。 該物業已獲授作辦公室用途的土地使用權，年期於二零一五年五月二十七日屆滿。 | 於估值日期，該物業由 貴集團佔用 | 人民幣12,800,000元 (人民幣壹仟貳佰捌拾萬元) |

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零六年六月五日發出的房地產權證第043969號，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予康佳投資有限公司（「康佳」，一家 貴公司間接全資擁有的附屬公司），年期自二零零六年四月三日至二零一五年五月二十七日，作辦公室用途。
- (2) 該物業於二零二三年九月二十四日由王培先視察。
- (3) 我們已獲得 貴公司中國法律顧問發出，日期為二零二三年十一月二十日的物業法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；及
 - (ii) 康佳有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二三年 |
|----|---|--|--|-------------------------------------|
| | | | | 九月三十日現況下 之市值 |
| 5 | 上海市 浦東新區張江高科技園區 畢升路299弄 富海商務苑4號樓 102室 | 該物業由一幢於二零零四年完工，位於名為「富海商務苑」辦公室發展項目內的兩層高建築物組成。 該物業的總樓面面積約574.63平方米。 該物業已獲授作辦公室用途的土地使用權，年期於二零一五年五月二十七日屆滿。 | 於估值日期，該物業受一項由二零二一年三月一日起至二零二四年二月二十九日止為期三年的租約所規限，月租為人民幣62,922元，包括增值稅（「增值稅」），但不包括管理費。 | 人民幣12,800,000元 (人民幣壹仟貳佰捌拾萬元) |

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零六年六月五日發出的房地產權證第043576號，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予明利投資有限公司（「明利」，一家 貴公司間接全資擁有的附屬公司），年期自二零零六年四月三日至二零一五年五月二十七日，作辦公室用途。
- (2) 該物業於二零二三年九月二十四日由王培先視察。
- (3) 我們已獲得 貴公司中國法律顧問發出，日期為二零二三年十一月二十日的物業法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；及
 - (ii) 明利有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二三年 |
|----|---|---|---|----------------------------------|
| | | | | 九月三十日現況下 之市值 |
| 6 | 上海市 浦東新區張江高科 技園區 畢升路299弄 富海商務苑6號樓 601室 | 該物業由一幢於二零零四年完工，位於名為「富海商務苑」辦公室發展項目內的六層高建築物六樓的一個單位組成。 該物業的總樓面面積約328.65平方米。 該物業已獲授作辦公室用途的土地使用權，年期於二零一一年五月二十七日屆滿。 | 於估值日期，該物業受一項由二零一九年十月一日起至二零二四年十月三十一日止為期五年的租約所規限，二零二二年十一月一日至二零二三年十月三十一日的月租為人民幣25,391元，二零二三年十一月一日至二零二四年十月三十一日的月租為人民幣26,890元，包括增值稅，但不包括管理費。 | 人民幣7,400,000元 (人民幣柒佰肆拾萬元) |

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零六年六月五日發出的房地產權證第043566號，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予智創投資有限公司（「智創」，一家 貴公司間接全資擁有的附屬公司），年期自二零零六年四月三日至二零一一年五月二十七日，作辦公室用途。
- (2) 該物業於二零二三年九月二十四日由王培先視察。
- (3) 我們已獲得 貴公司中國法律顧問發出，日期為二零二三年十一月二十日的物業法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；及
 - (ii) 智創有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二三年 |
|----|---|---|--|--|
| | | | | 九月三十日現況下 之市值 |
| 7 | 上海市 浦東新區張江高科技園區 畢升路299弄 富海商務苑7號樓 全幢 | <p>該物業由一幢於二零零四年完工，位於名為「富海商務苑」辦公室發展項目內的三層高建築物組成。</p> <p>該物業的總樓面面積約829.35平方米。</p> <p>該物業已獲授作辦公室用途的土地使用權，年期於二零五一年五月二十七日屆滿。</p> | <p>於估值日期，該物業受一項由二零二二年三月一日起至二零三二年二月二十九日止為期十年的租約所規限，二零二二年三月一日至二零二四年二月二十九日的月租為人民幣85,769元，二零二四年三月一日至二零二六年二月二十八日的月租為人民幣90,814元，二零二六年三月一日至二零二八年二月二十九日的月租為人民幣95,859元，二零二八年三月一日至二零三零年二月二十八日的月租為人民幣100,904元，二零三零年三月一日至二零三二年二月二十九日的月租為人民幣105,949元，包括增值稅，但不包括管理費。</p> | <p>人民幣17,600,000元 (人民幣壹仟柒佰陸拾萬元)</p> |

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零六年六月五日發出的房地產權證第049001號，該物業的土地使用權及房屋所有權已授予耀亮有限公司（「耀亮」，一家 貴公司間接全資擁有的附屬公司），年期自二零零六年四月三日至二零五一年五月二十七日，作辦公室用途。
- (2) 該物業於二零二三年九月二十四日由王培先視察。
- (3) 我們已獲得 貴公司中國法律顧問發出，日期為二零二三年十一月二十日的物業法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；及
 - (ii) 耀亮有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業。

| | | | | 於二零二三年 九月三十日現況下 之市值 |
|----|--|---|--|-----------------------------------|
| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | |
| 8 | 江蘇省昆山市 昆山經濟開發區 創業路588號菁英匯 1座及5座 | 該物業由一幢於約二零零九年完工，位於名為「菁英匯」綜合發展項目內的兩座商業大廈（即第1座及第5座）組成。 該物業的總樓面面積為8,189.95平方米。 該物業已獲授作商業用途的土地使用權，年期於二零四七年一月二十四日屆滿。 | 於估值日期，該物業總樓面面積約7,931平方米的部分受多項期限各異的租約所規限，最後一個期限於二零二九年八月屆滿，總月租約為人民幣406,747元，包括增值稅但不包括建築管理費。 該物業剩餘部分為空置物業。 | 人民幣71,000,000元 (人民幣柒仟壹佰萬元) |

附註：

- (1) 根據昆山市人民政府於二零零七年十月十二日發出的國有土地使用權證第(2007) 120071001184號，土地面積為20,974平方米的該發展項目土地使用權已歸屬予第一上海房地產(昆山)有限公司(「第一上海房地產(昆山)」，一家 貴公司間接部分擁有的附屬公司)，年期為四十年，於二零四七年一月二十四日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據由昆山市相關部門發出，日期為二零零九年十二月二十九日，編號為301108963號至301109046號及301109157號的85份房地產權證、日期為二零一一年六月一日，編號為301145854號、301145856號、301145859號至301145867號、301145869號、301145876號至301145880號、301145882號至301145884號、301145889號至301145894號、301145919號至301145921號、301145923號至301145924號、301145936號至301145937號及301145939號至301145942號的37份房地產權證、日期為二零一九年六月十九日，編號為3034509號至3034512號及3074705號的5份房地產權證，總樓面面積為5,113.19平方米的該物業第1座的房地產所有權已歸屬予第一上海房地產(昆山)。
- (3) 根據由昆山市相關部門發出，日期為二零二零年三月四日，編號為3008497號、3008499號、3022245號至3022254號的12份房地產權證，總樓面面積為3,076.76平方米的該物業第5座的房地產所有權已歸屬予第一上海房地產(昆山)。
- (4) 該物業於二零二三年九月二十五日由王培先視察。
- (5) 我們已獲得 貴公司中國法律顧問發出，日期為二零二三年十一月二十日的物業法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；及
 - (ii) 第一上海房地產(昆山)有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業。

| | | | | 於二零二三年 九月三十日現況下 之市值 |
|----|---|---|--|--|
| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | |
| 9 | 江蘇省無錫市 無錫新區 行創四路89號 星洲商務園 2座至10座及12座至 13座 的未售部分 | 該物業由名為「星洲商務園」的辦公室發展項目內十一座辦公大廈的未售部分（即第一期的2座至3座及5座至9座，以及第二期4座、10座、12座及13座）組成。該發展項目的第一期及第二期分別於二零一零年及二零一一年落成。 | 於估值日期，該物業總樓面面積約32,431平方米的部分受120份租期介乎十個月至五年的租約所規限，最後一個期限於二零二七年八月屆滿，總月租約為人民幣1,035,968元，包括增值稅但不包括大廈管理費。 | 人民幣431,000,000元 (人民幣肆億叁仟壹 佰萬元) |
| | | 該物業未售辦公室部分的總樓面面積為69,891.99平方米。 | 該物業剩餘部分為空置物業。 | |
| | | 該物業已獲授作研發用途的土地使用權，年期於二零五八年二月二十七日屆滿。 | | |

附註：

- (1) 根據無錫人民政府於二零零八年十二月八日發出的國有土地使用權證第(2008) 1071號，土地面積為61,506.40平方米的該物業土地使用權已歸屬予無錫江山置業發展有限公司（「無錫江山」，一家 貴公司間接部分擁有的附屬公司），於二零五八年二月二十七日屆滿，作研發用途。
- (2) 根據由無錫市住房保障和房產管理局發出，日期為二零一九年一月二十二日、二零一九年五月十五日及二零一九年五月十六日的224份房地產權證，總樓面面積為69,891.99平方米的該物業的房地產所有權已歸屬予無錫江山。
- (3) 根據一份按揭協議（合約編號：BOCEB-D064 (2019)-0002），該物業214個單位已承造按揭，交通銀行股份有限公司無錫分行為受益人。按揭的最高金額為人民幣66,300,000元，保證期由二零一九年六月十二日起至二零二九年六月十二日止。
- (4) 該物業於二零二三年十月十七日由劉森視察。
- (5) 我們已獲得 貴公司中國法律顧問發出，日期為二零二三年十一月二十日的物業法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；及
 - (ii) 無錫江山有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | 於二零二三年 九月三十日現況下 之市值 | | | | | | | | | | |
|-------|---|--|------|---------------------------|----|----------|-----|----------|-------|----------|----|------------------|--|--------------------------------|
| | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | 江蘇省無錫市 無錫新區 高浪路19號 第一上海廣場 零售、辦公室及 服務式住宅 的未售部分 | <p>該物業位於名為「第一上海廣場」的商業綜合體內，由四層高的平台及未售辦公室及住宅部分組成，「第一上海廣場」約於二零一零年落成。</p> <p>該物業的總樓面面積為13,853.71平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總樓面 面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>5,648.30</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>6,117.28</td> </tr> <tr> <td>服務式住宅</td> <td>2,088.13</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>13,853.71</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授作商業用途的土地使用權年期為四十年，於二零四七年四月二十九日屆滿，已獲授作住宅用途的土地使用權為期七十年，於二零七七年四月二十九日屆滿。</p> | 用途 | 總樓面 面積 (平方米) | 零售 | 5,648.30 | 辦公室 | 6,117.28 | 服務式住宅 | 2,088.13 | 總計 | <u>13,853.71</u> | <p>於估值日期，該物業總樓面面積約8,570平方米的部分受16份租期介乎二至五年的租約所規限，最後一個期限於二零二七年七月屆滿，總月租約為人民幣234,764元，包括增值稅但不包括大廈管理費。</p> <p>該物業剩餘部分為空置物業。</p> | 人民幣120,000,000元 (人民幣壹億貳仟萬元) |
| 用途 | 總樓面 面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | |
| 零售 | 5,648.30 | | | | | | | | | | | | | |
| 辦公室 | 6,117.28 | | | | | | | | | | | | | |
| 服務式住宅 | 2,088.13 | | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | <u>13,853.71</u> | | | | | | | | | | | | | |

附註：

- (1) 根據無錫人民政府於二零零七年九月六日發出的國有土地使用權證第(2007) 122號，土地面積為25,178.30平方米的該發展項目部分土地使用權已歸屬予無錫香山置業發展有限公司(「無錫香山」，一家 貴公司間接全資擁有的附屬公司)，商業用途部分年期為四十年，於二零四七年四月二十九日屆滿，住宅用途部分年期為七十年，於二零七七年四月二十九日屆滿。
- (2) 根據67份房地產權證，總樓面面積為13,853.71平方米的該物業的房地產所有權已歸屬予無錫香山。
- (3) 該物業於二零二三年十月十七日由劉森視察。
- (4) 我們已獲得 貴公司中國法律顧問發出，日期為二零二三年十一月二十日的物業法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；及
 - (ii) 無錫香山有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二三年 |
|----|---|---|---------------------|--|
| | | | | 九月三十日現況下 之市值 |
| 11 | 江蘇省無錫市 無錫新區 高浪路19號 無錫希爾頓 逸林酒店 | 該物業由一幢二十八層高， 擁有412間酒店房間，名為 「無錫希爾頓逸林酒店」的 酒店組成。該酒店約於二零 一零年落成。 該物業的總樓面面積為 38,696.42平方米。 該物業已獲授作商業用途的 土地使用權年期為四十年， 於二零四七年四月二十九日 屆滿。 | 於估值日期，該物業作酒店 營運。 | 人民幣291,000,000元 (人民幣貳億玖仟壹 佰萬元) |

附註：

(1) 根據無錫人民政府於二零一一年十二月二十七日發出的國有土地使用權證第(2011) 053036號，土地面積為1,382平方米的該發展項目土地使用權已歸屬予無錫香山置業發展有限公司(「無錫香山」，一家 貴公司間接全資擁有的附屬公司)年期為四十年，於二零四七年四月二十九日屆滿，作商業用途。

(2) 該物業組成樓層的詳細用途載列如下：

| 樓層 | 指定用途 |
|--------|------------------|
| 1樓 | 大堂、咖啡廳及酒廊 |
| 2樓 | 餐廳 |
| 3樓 | 商務中心及宴會廳 |
| 4樓 | 健身中心、水療、泳池、按摩及髮廊 |
| 5至22樓 | 酒店房間 |
| 23至25樓 | 行政酒廊 |

(3) 根據由無錫市住房保障和房產管理局發出，日期為二零一一年十二月二十七日，編號為XQ1000560795的房地產權證，總樓面面積為38,696.42平方米的該物業的房地產所有權已歸屬予無錫香山。

(4) 根據不動產(物業)權登記證及一份按揭協議(合約編號：BOCHL-D064 (2016)-0206)，該物業已承造按揭，交通銀行股份有限公司無錫分行為受益人。按揭金額為人民幣150,000,000元。

(5) 該物業於二零二三年十月十七日由劉森視察。

- (6) 我們已獲得 貴公司中國法律顧問發出，日期為二零二三年十一月二十日的物業法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；及
 - (ii) 無錫香山有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二三年 |
|----|--|---|-----------------|---|
| | | | | 九月三十日現況下 之市值 |
| 12 | 安徽省黃山市 黃山區 鳳凰路 黃山半山豪園 A及B標段的 未售部分 | <p>該物業由多個於二零一五年至二零二零年落成的綜合發展體內的住宅單位組成。</p> <p>該物業由六個未售住宅單位組成，總樓面面積為1,339.60平方米。</p> <p>該物業已獲授作住宅用途的土地使用權於二零七六年十二月六日屆滿，獲授作商業用途的土地使用權於二零四六年十二月六日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業為空置物業。 | <p>人民幣10,600,000元</p> <p>(人民幣壹仟零陸拾萬元)</p> |

附註：

- (1) 根據黃山市黃山區國土資源局發出的國有土地使用權證第(2007) 152號，總土地面積為51,981.73平方米的該物業土地使用權已歸屬予黃山滙中房地產開發有限公司（「黃山滙中」，一家 貴公司間接全資擁有的附屬公司），年期分別於二零四六年十二月六日（作商業用途）及二零七六年十二月六日（作住宅用途）屆滿。
- (2) 根據編號為0001952號、0001954號、0001955號、0001936號、0000649號及0000662號的6份房地產權證，總樓面面積為1,339.60平方米的該物業的房地產所有權已歸屬予黃山滙中。
- (3) 該物業於二零二三年十月十六日由劉森視察。
- (4) 我們已獲得 貴公司中國法律顧問發出，日期為二零二三年十一月二十日的物業法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；及
 - (ii) 黃山滙中有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二三年 |
|----|----------------------------------|--|-------------------------------------|--|
| | | | | 九月三十日現況下 之市值 |
| 13 | 安徽省黃山市 黃山區 鳳凰路 C標段發展中物業 | 該物業由將於一幅32,564.51 平方米的經擴大地段上興 建的綜合發展項目C標段組 成。 | 於估值日期，該物業為發展 中物業，預期於二零二三年 完工。 | 人民幣132,000,000元 (人民幣壹億叁仟貳 佰萬元) |

該物業正在興建當中，為規
劃作住宅用途的部分。根
據 貴集團提供的資料，構
成該物業此等部分的規劃
總樓面面積為39,589.37平方
米，詳情如下：

| 用途 | 總樓面 面積 (平方米) |
|-------|-------------------------|
| 住宅 | 28,556.44 |
| 零售 | 3,791.15 |
| 地庫停車場 | <u>7,241.78</u> |
| 總計 | <u><u>39,589.37</u></u> |

該物業已獲授作住宅用途的
土地使用權於二零八四年一
月十七日屆滿，獲授作商業
及其他用途的土地使用權於
二零五四年一月十七日屆
滿。

附註：

- (1) 根據黃山市自然資源和規劃局發出的國有土地使用權證第(2019) 0005098號，總土地面積為32,564.51平方米的土地使用權已歸屬予黃山匯中房地產開發有限公司(「黃山匯中」，一家 貴公司間接全資擁有附屬公司)，住宅用途部分於二零八四年一月十七日屆滿，商業及其他用途部分於二零五四年一月十七日屆滿。

據 貴集團告知，該物業包含上述國有土地使用證所載的地盤面積部分。

- (2) 根據由黃山市自然資源和規劃局黃山分局批准，日期為二零一九年十月二十六日的建築工程規劃，該物業包括15,897.5平方米的規劃地盤面積及32,778.42平方米的地積比率總樓面面積。
- (3) 根據由黃山市自然資源和規劃局黃山分局發出，編號為341003201900051的建設工程規劃許可證，獲許可總樓面面積為43,408.07平方米的該物業建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (4) 根據編號為3410031512290101-SX-001的建設工程施工許可證，總樓面面積為43,408.07平方米的發展項目建設工程符合施工規定，並已獲批准。
- (5) 根據日期為二零二一年十一月八日，編號為(2021) 28的預售許可證，該物業第2座76個總面積為8,162.71平方米的住宅單位及10個總面積為658.84平方米的商業單位獲准於二零二一年十一月八日至二零二三年一月七日期間銷售。
- (6) 根據日期為二零二二年四月十四日，編號為(2022) 04的預售許可證，該物業第1座、第3座及地庫停車場內的113個總面積為12,281.97平方米的住宅單位、43個總面積為2,514.01平方米的商業單位及161個總面積為7,241.78平方米的地庫停車位獲准於二零二二年四月十四日至二零二四年四月十三日期間銷售。
- (7) 根據日期為二零二三年九月十五日，編號為(2023) 13的預售許可證，該物業第4座的75個總面積為8,111.76平方米的住宅單位及11個總面積為618.3平方米的商業單位獲准於二零二三年九月十五日至二零二五年九月十四日期間銷售。
- (8) 於二零二三年九月三十日，該物業猶如已落成的發展價值為人民幣216,900,000元。
- (9) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期已產生的建築成本約為人民幣112,489,333元。估計總建築成本約為人民幣169,361,344元。吾等於估值過程中已計及有關成本。
- (10) 該物業於二零二三年十月十六日由劉森視察。
- (11) 我們已獲得 貴公司中國法律顧問發出，日期為二零二三年十一月二十日的物業法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的所有權為有效、合法及可強制執行；及
 - (ii) 黃山滙中有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二三年 |
|----|-----------------------------|---|---------------------|---------------------------------------|
| | | | | 九月三十日現況下 之市值 |
| 14 | 安徽省黃山市 黃山區 鳳凰路 D標段 | 該物業由將於一幅32,564.51 平方米的經擴大地塊上興 建的綜合發展項目D標段組 成。 該物業規劃作酒店發展用 途。 該物業地面上的總規劃樓面 面積為33,088平方米。 該物業已獲授作住宅用途的 土地使用權於二零八四年一 月十七日屆滿，獲授作商業 及其他用途的土地使用權於 二零五四年一月十七日屆 滿。 | 於估值日期，該物業為空置 地盤。 | 人民幣21,000,000元 (人民幣貳仟壹佰萬 元) |

附註：

- (1) 根據黃山市自然資源和規劃局發出的國有土地使用權證第(2019) 0005098號，總土地面積為32,564.51平方米的土地使用權已歸屬予黃山匯中房地產開發有限公司(「黃山匯中」，一家 貴公司間接全資擁有附屬公司)，住宅用途部分於二零八四年一月十七日屆滿，商業及其他用途部分於二零五四年一月十七日屆滿。

據 貴集團告知，該物業包含上述國有土地使用證所載的地盤面積部分。

- (2) 根據由黃山市自然資源和規劃局黃山分局於二零一九年七月三十日發出，編號為341003201900031的建設工程規劃許可證，獲許可總樓面面積為68,309平方米的物業建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。

據 貴集團告知，該物業的總樓面面積為33,088平方米，當中包括上述建設工程規劃許可證所述的總樓面面積部分。

- (3) 根據由黃山市自然資源和規劃局黃山分局批准，日期為二零一九年十月二十六日的規劃建築設計計劃，該物業包括16,667平方米的規劃地盤面積及33,080平方米的地積比率總樓面面積。

- (4) 該物業猶如於二零二三年九月三十日已落成時的發展價值為人民幣203,000,000元。

- (5) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣0元。估計總建築成本約為人民幣126,000,000元。吾等於估值過程中已計及有關成本。
- (6) 該物業於二零二三年十月十六日由劉森視察。
- (7) 我們已獲得 貴公司中國法律顧問發出，日期為二零二三年十一月二十日的物業法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的土地使用權為有效、合法及可強制執行；及
 - (ii) 黃山滙中有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二三年 |
|----|-------------------------------|---|---|-----------------------------------|
| | | | | 九月三十日現況下 之市值 |
| 15 | 安徽省黃山市 黃山區 鳳凰路 E標段商場 | 該物業又名黃山第一上海中心體育館，由於二零一五年至二零二零年落成的綜合發展項目的多個零售單位組成。 該物業的總樓面面積為5,504.35平方米。 該物業已獲授作商業用途的土地使用權於二零五四年三月七日屆滿。 | 於估值日期，該物業總樓面面積約3,401平方米的部分受多項期限各異的租約所規限，最後一個期限於二零二八年六月屆滿，總月租約為人民幣41,149元，包括增值稅但不包括大廈管理費。 該物業剩餘部分為空置物業。 | 人民幣16,000,000元 (人民幣壹仟陸佰萬元) |

附註：

- (1) 根據黃山市黃山區國土資源局發出的國有土地使用權證第(2014) 344號，總土地面積為10,695.76平方米的物業土地使用權已歸屬予黃山匯中房地產開發有限公司（「黃山匯中」，一家 貴公司間接全資擁有附屬公司），年期於二零五四年三月七日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據由黃山市自然資源和規劃局黃山分局發出，編號為311003201700010的建設工程規劃許可證，獲許可總樓面面積為12,915.51平方米的該物業建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (3) 根據編號為3410031512290101-SX-001的建設工程施工許可證，總樓面面積為12,915.51平方米的發展項目建設工程符合施工規定，並已獲批准。
- (4) 根據日期為二零二零年八月四日，編號為(2020) 27的預售許可證，該物業31個總面積為5,504.35平方米的商業單位獲准銷售。
- (5) 該物業於二零二三年十月十六日由劉森視察。
- (6) 我們已獲得 貴公司中國法律顧問發出，日期為二零二三年十一月二十日的物業法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的所有權為有效、合法及可強制執行；及
 - (ii) 黃山匯中有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二三年 |
|----|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------------------------|
| | | | | 九月三十日現況下 之市值 |
| 16 | 深圳市 福田區 福華一路 國際商會大廈 B座15樓 | 該物業由位於名為「國際商會大廈」的商業發展項目的二十四層高大樓內15樓的十四個辦公室單位組成。國際商會大廈於二零零三年落成。 | 於估值日期，該物業由 貴集團佔用。 | 人民幣31,100,000元 (人民幣叁仟壹佰壹拾萬元) |
| | | 該物業的總樓面面積約1,104.18平方米。 | | |
| | | 該物業已獲授作辦公室用途的土地使用權，年期於二零零五年七月十日屆滿。 | | |

附註：

- (1) 根據由深圳市規劃與國土資源局發出，日期為二零零三年九月十一日，編號為3000204730號、3000204729號、3000204741號、3000204740號、3000204739號、3000204736號、3000204737號、3000204738號、3000204734號、3000204735號、3000204731號、3000204732號、3000204733號、3000204742號的14份房地產權證，總樓面面積為1,104.18平方米的物業所有權已歸屬予Leading Business Limited（一家 貴公司間接全資擁有附屬公司）。
- (2) 該物業於二零二三年十月十二日由劉森視察。
- (3) 我們已獲得 貴公司中國法律顧問發出，日期為二零二三年十一月二十日的物業法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；及
 - (ii) Leading Business Limited有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業。

- (3) 根據由中山市城鄉規劃局發出，日期為二零一六年十一月二十九日，編號為281212016110014的建設工程規劃許可證，獲許可總樓面面積為63,775平方米的物業建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (4) 該物業猶如於二零二三年九月三十日已落成時的發展價值為人民幣461,000,000元。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣32,749,363元。估計總建築成本約為人民幣223,000,000元。吾等於估值過程中已計及有關成本。
- (6) 該物業於二零二三年十月十二日由劉森視察。
- (7) 我們已獲得 貴公司中國法律顧問發出，日期為二零二三年十一月二十日的物業法律意見，當中載有（其中包括）下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的土地使用權為有效、合法及可強制執行；及
 - (ii) 中山聖賢有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業。

B. 羅馬國際評估有限公司有關位於法國的物業之估值報告

香港灣仔告士打道39號
夏慤大廈11樓1101-4室
電話(852) 2529 6878傳真(852) 2529 6806
電郵info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

關於：位於1 Chemin des Vanneaux, 95290 L'Isle Adam, Paris, France的高爾夫球場以及會所和酒店的估值

我們遵照閣下指示，對第一上海投資有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（連同貴公司統稱「貴集團」）於1 Chemin des Vanneaux, 95290 L'Isle Adam, Paris, France所持有之物業進行估值。我們確認，我們曾進行視察、作出相關查詢，並取得我們認為必需的其他資料，以向閣下呈述我們對有關物業於二零二三年九月三十日（「估值日期」）之市值之意見，以載入貴公司日期為二零二三年十一月二十三日的綜合文件。

1. 估值基準

我們對該物業所作估值指我們對相關物業市值的意見，而我們將市值界定為「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平交易原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期交換某項資產或負債之估計金額」。

市值理解為資產或負債的估算價值，當中不計及銷售或買賣（或交易）成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

2. 估值方法

於估算物業之價值時，我們已採用直接比較法，假設物業以其現況及在交吉之情況下出售，並參考有關市場上之可資比較銷售交易。

3. 業權調查

我們已於 Département du Val D'Oise 的辦公室進行土地地籍查冊。然而，我們並無詳細審閱所有文件正本，以核實擁有權或確認於交予我們的副本內是否有任何租賃修訂未列於其中。就於法國的物業業權的有效性，我們在頗大程度上依賴 貴公司法國法律顧問Oria所提供的意見。

4. 估值假設

我們的估值乃假設業主以其現況於市場出售物業，而並無憑藉可影響有關物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。此外，並無計及就有關或影響銷售物業的選擇權或優先購買權，亦無就一次過出售或售予單一買家的物業作出撥備。

5. 資料來源

於我們的估值過程中，我們在頗大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用情況、地盤／樓面面積、樓齡及所有其他有關可影響物業價值的事宜向我們提供的意見。所有文件僅供參考之用。

我們並無理由懷疑提供予我們的資料的真實性及準確性。我們亦獲悉，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。我們認為我們已獲提供充分資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

6. 估值考慮

我們已視察物業的外部，並在可能情況下視察物業的內部。我們並無為物業進行結構測量。然而，於我們的視察過程中，我們並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們未能匯報物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上損壞。我們亦無對任何樓宇設施進行測試。

我們並無進行實地測量以核實所考慮的物業的地盤／樓面面積，惟我們已假設我們所獲文件所示地盤／樓面面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書的所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予我們的文件內的資料為依據，故僅為約數。

我們的估值並無對物業的任何抵押、按揭或拖欠款項或出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有指明外，我們假設物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

我們的估值乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及證券及期貨事務監察委員會頒佈的收購及合併守則規則11的規定編製，並根據皇家特許測量師學會刊發的皇家特許測量師學會估值－全球準則以及國際評價準則委員會刊發之國際評價準則編製。

就遵守公司收購及合併守則規則11.3而言，我們獲 貴集團告知，出售 貴集團於法國持有的物業權益將產生的潛在稅務負債約為歐元1,676,000。於變現相關物業時應付稅項的實際金額將視乎相關稅務機關於出售時就呈列相關交易文件發出的正式稅務意見而定。此外，誠如 貴公司所告知，由於 貴公司無意出售該物業，故產生潛在稅務負債之可能性甚微。

7. 備註

除另有所指外，我們的估值中所列示的金額均指歐元（歐元）。

隨函附奉我們的估值證書。

8. 獨立性條款

我們獨立於 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」），以及彼等各自的董事及控股股東，我們於 貴集團、其關連人士或 貴集團任何聯繫人的證券或資產中並無任何直接或間接重大權益。

此 致

第一上海投資有限公司

香港

德輔道中71號

永安集團大廈

19樓1903室

代表

羅馬國際評估有限公司

王飛

BA (Business Admin in Acct/Econ) MSc (Real Est)

MRICS Registered Valuer MAusIMM ACIPHE

董事兼物業及資產評估主管

謹啟

二零二三年十一月二十三日

附註： 王飛先生為特許測量師、註冊估值師、澳大利亞採礦與冶金學會會員及英國特許水務工程師學會會員，擁有逾24年香港物業估值、交易諮詢及項目諮詢經驗及16年中國物業估值經驗，以及亞太地區、澳洲及大洋洲—巴布亞新畿內亞、泰國、法國、德國、捷克共和國、奧地利、波蘭、英國、美國、阿布扎比（阿拉伯聯合酋長國）、烏克蘭及約旦的相關經驗。

估值證書

貴集團於法國持有作投資目的之物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二三年 九月三十日現況下 之市值 |
|---|--|-------------------|---------------------------|
| 一個位於 1 Chemin des Vanneaux, 95290 L'Isle Adam, Paris, France 的高爾夫球場連同會所 和酒店 | <p data-bbox="491 534 847 689">該物業由多幅地塊組成，總地盤面積約1,752,019平方米，其上建有一間酒店及一個18個球洞的高爾夫球場，兩者分別於一九九五年及二零一九年落成。</p> <p data-bbox="491 725 847 910">酒店的地盤面積約為35,000平方米，其上建有一幢兩層高的酒店主樓。酒店設有67間客房，並附有休閒設施，例如會議室、泳池、餐廳、酒吧、水療（土耳其浴、水力按摩及桑拿）及健身室。</p> <p data-bbox="491 946 847 1008">該物業酒店部分的總樓面面積（「樓面面積」）約6,000平方米。</p> <p data-bbox="491 1044 847 1200">高爾夫球場部分約於一九九四年落成，並包括多幢附屬建築物及構造物，例如會所、訓練墊、保養及維修區域、一座倉庫等，樓面面積約2,000平方米。</p> <p data-bbox="491 1236 847 1295">該土地以不限制繼承者身份房地產形式持有。</p> | 該物業作高爾夫球場及酒店營運用途。 | 歐元28,900,000。 |

附註：

1. 根據「Plan de Propriété du Golf de l'Isle-Adam」（於二零一三年九月獲Département du Val D'Oise登記）及二零二三年七月的買賣協議，物業的登記擁有人為 貴公司的間接全資附屬公司GOLD S.A.S。

2. 根據L'Isle-Adam、Mours及Presles的城市規劃地圖，該物業於三個市鎮範圍內，分區各有不同，詳列如下：

| 編號 | 市鎮 | 分區 | 用途 |
|----|----------------|----------|-------------|
| 1 | L'Isle-Adam 市鎮 | A 及 N1 區 | 農業、會所及停車場區域 |
| 2 | Mours 市鎮 | A 區 | 農業 |
| 3 | Presles 市鎮 | Ng 及 N 區 | 天然區域 |

3. 土地視察由林慧筠女士 (BSc (Hons) in Surveying) 於二零二三年十月進行，其擁有約三年的物業估值經驗。

I. 責任聲明

要約人的董事願就本綜合文件所載資料（有關本集團的資料除外）的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本綜合文件表達的意見（董事表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件概無遺漏其他事實，致令本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

II. 收購守則規定的權益及交易披露

要約人確認，於最後可行日期：

- (i) 除要約人及其最終實益擁有人連同與彼等任何一方一致行動的人士現時擁有的1,140,121,890股股份（相當於本公司現有已發行股本約52.04%）外，要約人或任何與要約人一致行動的人士概無擁有或控制或指示本公司股份、可換股證券、認股權證或購股權或任何涉及本公司有關證券的衍生工具的任何投票權或權利，或持有本公司任何有關證券，且於有關期間，除彼等根據公開發售認購的217,671,560股股份及要約人於二零二三年十一月十六日根據包銷協議，以每股股份0.11港元的價格已承購的378,271,425股股份外，要約人及其最終實益擁有人連同與彼等任何一方一致行動人士概無買賣任何本公司股份、可換股證券、認股權證或購股權或任何涉及有關證券的衍生工具以換取價值；
- (ii) 除要約人及其最終實益擁有人連同與彼等任何一方一致行動的人士現時擁有的1,140,121,890股股份（相當於本公司現有已發行股本約52.04%）外，要約人的董事概無於本公司股份、可換股證券、認股權證或購股權或任何涉及有關證券的衍生工具中擁有權益，且於有關期間，除彼等根據公開發售認購的217,671,560股股份及要約人於二零二三年十一月十六日根據包銷協議，以每股股份0.11港元的價格已承購的378,271,425股股份外，要約人及其最終實益擁有人連同彼等任何一方一致行動人士概無買賣本公司有關證券以換取價值；

- (iii) 概無收購守則規則22註釋8所述有關要約人或股份且可能對全面要約構成重大影響的安排（不論透過購股權、彌償保證或其他形式）；
- (iv) 要約人及其任何一致行動人士概無借入或貸出本公司任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (v) 除楊偉堅先生向要約人作出不接納全面要約的不可撤回承諾外，要約人及其任何一致行動人士概無收到接納或拒絕全面要約的任何不可撤回承諾；
- (vi) 除全面要約股份的代價外，要約人、其最終實益擁有人或彼等任何一方的任何一致行動人士概無向接納全面要約而提呈其於本公司控股權益的人士支付或將支付任何形式的代價、補償或利益；
- (vii) 要約人、其最終實益擁有人或彼等任何一方的任何一致行動人士（作為一方）與接納全面要約而提呈其於本公司控股權益的人士（作為另一方）概無訂立諒解、安排、協議或特別交易（定義見收購守則規則25）；
- (viii) (a) 任何股東及 (b) 要約人、其最終實益擁有人及彼等任何一方的任何一致行動人士之間概無諒解、安排、協議或特別交易（定義見收購守則規則25）；
- (ix) 概無向任何董事提供任何利益，以作為離職補償或任何其他與及全面要約有關的安排；
- (x) 概無要約人或其任何一致行動人士與任何董事、本公司近期董事、股東或近期股東訂立與全面要約有任何關係或取決於全面要約的協議、安排或諒解（包括任何補償安排）；
- (xi) 要約人或其一致行動人士概無參與訂立任何協議或安排，而涉及其可或不可援引或尋求援引全面要約其中一項先決條件或條件的情況；及
- (xii) 概無根據全面要約收購的要約股份將轉讓、抵押或質押予任何其他人士的協議、安排或諒解。

III. 市價

下表載列股份於(i)有關期間內各曆月進行買賣的最後一日；(ii)最後交易日；及(iii)最後可行日期在聯交所所報的收市價：

| 日期 | 收市價 港元 |
|-----------------------|-----------|
| 二零二三年一月三十一日 | 0.175 |
| 二零二三年二月二十八日 | 0.165 |
| 二零二三年三月三十一日 | 0.141 |
| 二零二三年四月二十八日 | 0.135 |
| 二零二三年五月三十一日 | 0.125 |
| 二零二三年六月三十日 | 0.130 |
| 二零二三年七月三十一日 (亦為最後交易日) | 0.125 |
| 二零二三年八月三十一日 | 0.104 |
| 二零二三年九月二十九日 | 0.104 |
| 二零二三年十月三十一日 | 0.106 |
| 二零二三年十一月二十日 (即最後可行日期) | 0.109 |

於有關期間，股份於聯交所所報最高及最低每日收市價分別為每股股份0.184港元 (二零二三年二月七日、二零二三年二月八日及二零二三年二月九日) 及每股股份0.100港元 (二零二三年八月二十三日)。

IV. 專家資格及同意書

於本綜合文件內提供意見或建議的專家資格如下：

| 名稱 | 資格 |
|--------|--|
| 第一上海融資 | 根據證券及期貨條例可從事第6類 (就機構融資提供意見) 受規管活動之持牌法團，就全面要約擔任要約人之財務顧問 |
| 第一上海證券 | 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) 受規管活動之持牌法團，就全面要約擔任要約人之要約代理 |

第一上海融資及第一上海證券已給予及並無撤回其書面同意書，同意刊發本綜合文件，按本綜合文件所示形式及涵義轉載其函件及／或引述其名稱。

V. 一般事項

- (i) 要約人的註冊辦事處位於香港德輔道中71號永安集團大廈19樓。
- (ii) 要約人的董事為劉安國先生及勞先生。
- (iii) 要約人由展慧全資擁有。
- (iv) 第一上海融資及第一上海證券各自的註冊地址為香港德輔道中71號永安集團大廈19樓。
- (v) Kinmoss 的註冊辦事處位於 P O Box 71, Craigmuir Chambers, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，勞先生為其唯一董事。
- (vi) 展慧的註冊辦事處位於香港九龍長沙灣道650號中國船舶大廈20樓8室。
- (vii) 楊偉堅先生的通訊地址為香港德輔道中71號永安集團大廈19樓。
- (viii) 劉安國先生的通訊地址為香港德輔道中71號永安集團大廈19樓。
- (ix) 勞先生的通訊地址為香港德輔道中71號永安集團大廈19樓。

VI. 展示文件

以下文件的副本將於本綜合文件日期至截止日期（包括該日）或全面要約失效或撤回當日（以較早者為準）期間在(i)本公司網站(www.firstshanghai.com.hk)；及(ii)證監會網站(www.sfc.hk)登載：

- (a) 要約人的組織章程細則；
- (b) 「第一上海證券有限公司函件」，全文載於本綜合文件第7至15頁；及
- (c) 本附錄四「IV. 專家資格及同意書」一節所指的專家書面同意書。

1. 責任聲明

董事願就本綜合文件所載資料（有關要約人及其一致行動人士的資料除外）的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本綜合文件表達的意見（要約人董事表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件概無遺漏其他事實，致令本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

2. 股本及購股權

(a) 股本

作為一家香港註冊成立公司，本公司並無法定股本，其股份亦無面值。

於最後可行日期，本公司有2,190,679,905股已發行股份。所有已發行股份在聯交所上市，在各方面享有同等地位，包括股息、投票及資本返還的權利。

除根據公開發售發行的625,908,544股公開發售股份外，於二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審計財務報表的編製日期）至最後可行日期，概無新股份已予發行。於最後可行日期，本公司並無有關本公司所發行股份的尚未行使的購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券。

(b) 上市

股份在聯交所主板上市及買賣。股份概無任何部分在聯交所以外的任何證券交易所上市或買賣，亦無正在或建議尋求股份在任何其他證券交易所上市或獲准買賣。

3. 權益披露

(a) 本公司董事及最高行政人員於本公司證券及本公司相關法團證券的權益

於最後可行日期，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條記錄於須予存置的登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所或根據收購守則須予披露的本公司各董事及最高行政人員及彼等的聯繫人於本公司及其相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉如下：

| 董事姓名 | 權益性質 (附註1) | 股份或相關股份數目 | 佔本公司現有已發行股本的概約百分比 |
|-------|---------------|----------------------|-------------------|
| 勞元一先生 | 受控制法團權益 | 957,059,092 (附註2) | 43.68% |
| | 實益擁有人 | 161,304,105 | 7.36% |
| 楊偉堅先生 | 實益擁有人 | 21,758,693 | 1.00% |
| 周小鶴先生 | 實益擁有人 | 160,000 | 0.01% |

附註：

- (1) 股份的所有權益均為好倉。
- (2) 119,193,530股、837,512,648股及352,914股股份分別由Kinmoss、要約人及展慧持有。Kinmoss為一家由勞先生全資擁有的公司。要約人為一家由勞先生透過展慧間接擁有40%股權的公司，而展慧為一間由勞先生直接擁有40%股本權益的公司。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司各董事或最高行政人員及彼等的聯繫人概無於本公司或其任何指明企業或任何其他相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條及香港公司條例（第622章）須記錄於該條例所述的登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所或根據收購守則須予披露的任何權益或淡倉。

(b) 主要股東於本公司證券的權益

於最後可行日期，就董事所知，下列人士或實體（並非本公司董事或最高行政人員），即上文(a)部分已涵蓋的勞先生及其一致行動人士除外，於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條須記錄於由本公司存置的登記冊的權益或淡倉如下：

待公司於公開發售及包銷後更新數字

| 姓名 | 權益性質 (附註1) | 股份或 相關股份數目 | 佔本公司 現有已發行 股本的 概約百分比 |
|----------------------|---------------|--------------------|-------------------------------|
| 陳俏女士（「陳女士」） (附註2) | 個人權益 | 61,576,000 | |
| | 家族權益 | 12,432,000 | |
| | 其他權益 | <u>63,640,000</u> | |
| | 總計 | <u>137,648,000</u> | 6.28% |
| 尹堅先生（「尹先生」） (附註2) | 個人權益 | 12,432,000 | |
| | 家族權益 | 61,576,000 | |
| | 其他權益 | <u>63,640,000</u> | |
| | 總計 | <u>137,648,000</u> | 6.28% |

附註：

- (1) 股份的所有權益均為好倉。
- (2) 63,640,000股股份由The Golden Bridge Settlement持有，其為以陳女士及尹先生為受益人之信託。

除上文(a)部分及(b)部分所披露者外，於最後可行日期，概無任何人士（本公司董事或最高行政人員除外）知會本公司其於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條須記錄於由本公司存置的登記冊中的權益或淡倉。

(c) 根據收購守則附表二須予披露的權益

於最後可行日期：

- (i) 於有關期間，本公司並無持有要約人的任何有關證券，並無董事於要約人任何有關證券中擁有權益，且本公司及其董事並無買賣任何要約人有關證券以換取價值；
- (ii) 除本附錄五「3. 權益披露」一段所披露者（包括勞先生及楊偉堅先生根據公開發售認購的46,086,887股及6,216,769股股份）外，於有關期間，並無董事於本公司任何有關證券中擁有權益，且除根據公開發售外，彼等並無買賣本公司任何有關證券以換取價值；
- (iii) 概無(i)本公司的附屬公司、(ii)本公司或其任何附屬公司的退休基金或(iii)根據收購守則中一致行動定義第(5)類被推定為與本公司一致行動的人士或根據收購守則中聯繫人士定義第(2)類屬本公司聯繫人士的人士（惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理）持有、擁有或控制本公司任何有關證券，或將之買賣以換取價值；

- (iv) 概無人士與本公司或根據收購守則中一致行動定義第(1)、(2)、(3)及(5)類被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則中聯繫人士定義第(2)、(3)及(4)類屬本公司聯繫人士的人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別的任何安排，且無訂有此類安排的人士買賣本公司任何有關證券以換取價值；
- (v) 概無本公司有關證券由與本公司有關連的基金經理（獲豁免基金經理除外）以全權委託方式管理；
- (vi) 除勞先生及其一致行動人士外，持有本公司實益股權董事周小鶴先生擬拒絕接受全面要約；
- (vii) 任何董事或本公司或要約人或其一致行動人士概無借入或借出本公司有關證券；
- (viii) 要約人、其最終實益擁有人或彼等任何一致行動人士（一方）與本公司或其任何一致行動人士（另一方）並無諒解、安排、協議或特別交易（定義見收購守則規則25）；
- (ix) 任何股東與本公司、其附屬公司或聯營公司並無諒解、安排、協議或特別交易（定義見收購守則規則25）；
- (x) 概無任何董事已獲得或將獲得任何利益作為離職補償或與全面要約有關的其他補償；
- (xi) 概無任何董事與任何其他人士之間訂有任何協議或安排以全面要約的結果為條件或取決於其結果或以其他方式與全面要約有關；及
- (xii) 除有關公開發售的包銷協議（勞先生透過要約人於其中擁有權益）外，要約人或其一致行動人士概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益的重大合約。

4. 董事服務合約

於最後可行日期，除董事俞啟鎬先生及周小鶴先生的現有服務合約已於二零二三年四月十四日更新外，概無董事與本公司或本公司任何附屬公司或聯營公司(a)於有關期間內訂立或修訂服務合約(包括連續性及訂明期限的合約)；(b)訂立通知期為12個月或以上的連續性服務合約；(c)有效期尚餘超過12個月(不論通知期長短)的訂明期限服務合約；或(d)訂立僱主在一年內不可在毋須支付賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

有關董事的服務合約詳情載列如下：

| 董事姓名 | 職位 | 對手方 | 合約日期 | 任期 | 薪酬 | 通知期 |
|-------|---------|-----|------------|----|-----------------------------|-----|
| 俞啟鎬先生 | 獨立非執行董事 | 本公司 | 二零二三年四月十四日 | 兩年 | 每年294,000港元 ^(附註) | 不適用 |
| 周小鶴先生 | 獨立非執行董事 | 本公司 | 二零二三年四月十四日 | 兩年 | 每年294,000港元 ^(附註) | 不適用 |

附註：概無可變付款。此酬金與二零二三年四月十四日重續合約前的酬金相同。

5. 訴訟

於最後可行日期，本集團涉及以下重大訴訟、索賠或或然負債：

無錫江山置業發展有限公司(「無錫江山」，本公司之非全資附屬公司)涉及一宗訴訟，申索人上海崇明建設(集團)有限公司(「申索人」，一名獨立第三方)於二零一五年十二月四日向無錫江山申索建築成本人民幣110百萬元及利息約人民幣23.7百萬元以及法律費用，作為指稱違反房屋買賣與工程款抵消協議(透過買賣房屋協議抵銷建築成本協議)的損害賠償。無錫市中級人民法院於二零二一年六月二十三日裁定申索人勝訴。於二零二一年七月，無錫江山向高等法院提出上訴，高等法院准許上訴，於二零二三年二月八日將案件發還一審法院重審。一審法院於二零二三年十一月十日裁定申索人勝訴。於最後可行日期，無錫江山已聘請律師向江蘇省高級人民法院提出上訴。

於最後可行日期，除上文所披露者外，概無其他本集團任何成員公司牽涉任何重大訴訟、仲裁或索賠。就董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨的重大訴訟、仲裁或索賠。

6. 重大合約

緊接初步公告日期前兩年直至最後可行日期，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) 本公司與要約人日期為二零二三年七月三十一日就公开发售的包銷協議；
- (b) 本公司與第一上海證券日期為二零二三年七月三十一日就公开发售補償安排的配售協議；及
- (c) 要約人與第一上海證券日期為二零二三年七月三十一日的要約代理協議。

7. 專家資格及同意書

於本綜合文件內由本公司委聘提供意見或建議的專家名稱及資格如下：

| 名稱 | 資格 |
|------------------|---|
| 第九資本有限公司 | 可從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，由本公司委任以就全面要約（特別是全面要約是否公平合理及有關接納）向全面要約獨立董事委員會提供意見 |
| 高力國際物業顧問（香港）有限公司 | 獨立專業估值師 |
| 羅馬國際評估有限公司 | 獨立專業估值師 |

第九資本有限公司、高力國際物業顧問(香港)有限公司及羅馬國際評估有限公司已各自就刊發本綜合文件發出書面同意書，同意按本綜合文件所載形式及涵義轉載其推薦建議、意見、函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

8. 其他事項

- (i) 本公司的註冊辦事處位於香港德輔道中71號永安集團大廈1903室。
- (ii) 本公司的股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖香港中央證券登記有限公司。
- (iii) 要約人、第一上海融資及第一上海證券各自的註冊辦事處位於香港德輔道中71號永安集團大廈19樓。
- (iv) 本綜合文件及接納表格的中英文本概以英文本為準。

9. 展示文件

以下文件的副本將於本綜合文件日期起全面要約維持可供接納期間在(1)本公司網站(www.firstshanghai.com.hk)；及(2)證監會網站(www.sfc.hk)展示：

- (i) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個財政年度各年的年報及本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告；
- (iii) 「董事會函件」，全文載於本綜合文件第16至20頁；
- (iv) 「獨立董事委員會函件」，全文載於本綜合文件第21至22頁；
- (v) 「獨立財務顧問函件」，全文載於本綜合文件第23至43頁；

- (vi) 高力國際物業顧問(香港)有限公司及羅馬國際評估有限公司發出的物業估值報告，載於本綜合文件附錄三；
- (vii) 本綜合文件內本附錄五「4. 董事服務合約」一節提述的服務合約；
- (viii) 本綜合文件內本附錄五「7. 專家資格及同意書」一節提述專家發出的書面同意書；及
- (ix) 本綜合文件及接納表格。