
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動**如有任何疑問**，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如**已售出或轉讓**所有名下之第一上海投資有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。



主要交易 出售一間合營企業的50%股權 及 股東特別大會公告

本公司謹訂於二零一九年十月十五日(星期二)下午三時正假座香港德輔道中71號永安集團大廈19樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第28頁至第29頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印列的指示填妥，並盡快交回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的辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一九年九月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	14
附錄二 – 物業估值報告	17
附錄三 – 一般資料	24
股東特別大會通告	28

釋 義

於本通函內，除非文意另有所指，以下詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	賣方與買方就出售事項於二零一九年八月二十六日訂立之買賣協議
「該公佈」	指	本公司日期為二零一九年八月二十六日之公佈
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國銀行通常營業以辦理業務之日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「本公司」	指	第一上海投資有限公司(股份代號：227)，一間於一九六四年七月七日於香港註冊成立之有限公司，其股份自一九七二年起一直於聯交所主板上市
「完成」	指	根據協議完成買賣出售權益
「完成日期」	指	落實完成之日
「先決條件」	指	協議項下完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	買賣出售權益之代價人民幣2億元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據協議向買方出售出售權益
「出售權益」	指	賣方於最後可行日期持有上海張江之50%股權
「股東特別大會」	指	將召開之本公司股東特別大會，以考慮及酌情批准出售事項以及訂立協議及履行其項下責任
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「港幣」	指	港幣，為香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零一九年九月十八日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國
「中國一般公認會計原則」	指	中國一般公認會計原則
「買方」	指	上海張江(集團)有限公司，一間於中國成立的有限公司，為持有上海張江50%股權的現有合營夥伴
「人民幣」	指	人民幣，為中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海張江」	指	上海張江信息安全產業發展有限公司，一間於二零零二年十月在中國上海成立之合營企業，註冊資本為人民幣7,112萬元，經營期限為50年，其於最後可行日期分別由買方擁有50%及賣方擁有50%
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Leader Capital Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

釋 義

於本公佈內，以人民幣計值之金額已按人民幣1.00元兌港幣1.111元之匯率換算為港幣。該匯率並不表示任何人民幣或港幣金額曾經、應可或能夠按上述匯率或任何其他匯率換算，或甚至無法換算。



執行董事：
勞元一先生(主席)
辛樹林先生
楊偉堅先生

註冊辦事處：
香港
德輔道中71號
永安集團大廈1903室

非執行董事：
郭琳廣先生 銀紫荊星章，太平紳士

香港主要營業地點：
香港
德輔道中71號
永安集團大廈19樓

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

敬啟者：

主要交易 出售一間合營企業的50%股權

緒言

茲提述該公佈，董事會於該公佈中宣佈，於二零一九年八月二十六日(交易時段後)，賣方(本公司全資附屬公司)與買方訂立協議，據此，(其中包括)賣方有條件地同意以代價向買方(或其代名人(不可為本集團關連人士))出售出售權益(佔上海張江之50%股權)。

本通函旨在向閣下提供有關出售事項、董事會就出售事項作出之推薦意見之進一步詳情，並向閣下發出股東特別大會通告，於會上將提呈決議案以考慮及酌情批准協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

出售事項

協議

於二零一九年八月二十六日(交易時段後)，賣方(本公司間接全資附屬公司)與買方訂立協議，據此，(其中包括)賣方有條件地同意以代價向買方(或其代名人(不可為本集團關連人士))出售出售權益(佔上海張江之50%股權)。協議的詳情概述如下：

協議日期 : 二零一九年八月二十六日

買方 : 上海張江(集團)有限公司，一間於中國成立的有限公司，其於最後可行日期實益擁有上海張江之50%股權(或其代名人(不可為本集團關連人士))。據董事所深知、盡悉及確信，買方的最終實益擁有人為上海市浦東新區國有資產監督管理委員會。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)買方為一間主要從事中國土地及物業開發的投資控股公司；及(ii)除上文所披露者外，買方及其最終實益擁有人並非本公司關連人士，且為獨立於本公司及本集團關連人士的第三方。

賣方 : Leader Capital Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由本公司全資擁有

主題事宜 : 出售權益，即於最後可行日期目前由賣方擁有的上海張江50%股權

董事會函件

代價

根據協議，買賣出售權益之代價合共不超過人民幣2億元(可根據下文所詳述者下調)，須以下列方式支付：

- (i) 意向金人民幣1,000萬元(「**意向金**」)須於協議日期起計五個營業日內由買方以現金支付予賣方，並須於完成日期後三個營業日內退還予買方；
- (ii) 人民幣1億9,000萬元應於完成日期由買方以現金支付予賣方；及
- (iii) 餘額須於退還買方意向金後五個營業日內由買方以現金向賣方結清。

於完成前任何時間，買方(倘賣方同意)可委聘一名第三方估值師於估值基準日(為二零一九年五月三十一日)評估上海張江及其附屬公司價值，並向規管買方的相關國有資產管理機構備案(「**評估價值**」)。相關的資產估值工作目前預期將於二零一九年十月中旬或前後完成，而代價調整(如有)將緊隨其後釐定。基於董事於中國物業投資的過往經驗，彼等相信估值方法、應用的假設或最終估值結果與中國估值師進行的資產估值之間並無任何重大差異，物業估值載於本通函附錄二。倘(i)評估價值低於代價，則代價須被調低至評估價值，而據此賣方有權在得悉評估價值後的三個營業日內以向買方發出書面通知之方式終止協議，並無需承擔協議任何一方的責任或義務(惟任何先前違反協議及有關索償除外)；及(ii)評估價值高於代價，代價則維持不變。該下調機制乃根據買方要求載於協議內，因其為一間國有企業，因而有義務遵守及嚴格遵循上海主管國有資產管理機構頒佈的資產收購相關規則及法規。

代價由協議訂約方經公平磋商後按一般商業條款釐定，並參考上海張江過往的經營表現及如董事會於訂立協議前所預期，其於可預見將來停滯的業務前景。此外，鑒於根據本公司經驗，(i)在大部分實際情況中，與出售事項相似的中國股權交易中訂約方協定的代價不會高於評估所得價值；及(ii)即使買方選擇進行出售權益的價值評估，而評估價值最終低於協議中協定

董事會函件

的代價，賣方仍可自由選擇終止協議，並將獲解除其項下的所有義務，而不會產生任何法律責任(賣方的任何先前違約除外)，從而避免根據本公司自己的估計及估值按大幅低估價值出售出售權益，董事會認為協議中載入上述下調機制屬公平公正，且對於本公司而言屬合理。

股東應注意，鑒於買方為中國國有企業，於協商及釐定代價時，按規定須遵守及嚴格遵循中國上海主管國有資產管理機關發佈的資產收購相關規則及法規。本公司了解到，根據中國相關規則及法規，買家禁止按高於評估價值的代價購買出售權益，因此，須按買方要求制定下調機制並納入協議中，旨在使買方能夠遵守其法律及監管義務。否則，以訂立協議為依據之出售事項將無法進行，導致本集團無法就出售其於上海張江之投資實現如此大額之收益，而其不符合本公司及股東之整體利益。

董事會謹此強調，於釐定代價為人民幣2億元及訂立協議前，董事會已全面評估出售權益之公平值，並真誠認為，評估價值可能與代價金額高度相似。較之本集團於上海張江投資之歷史成本約港幣3,350萬元，出售事項將賺取收益(稅後)約港幣2億5,310萬元，因此，董事會認為代價公平合理，且符合本集團及股東之整體利益。

此外，董事會希望進一步強調，協議中並無上調機制，原因為由於其屬公平交易，因此載入上調機制一定亦將導致在評估價值高於代價的情況下載入買方之互惠終止選擇權(即類似於提供予賣方的現有終止機制)。有鑒於上述原因，由於出售事項對本公司而言為變現其於上海張江之投資的良好機遇，本公司相信儘量減低在其控制範圍以外的完成的任何條件從而增加出售事項成功完成的可能性在商業上屬審慎做法。由於載入僅在上調情況下買方方可行使的終止選擇權會成為本公司控制範圍以外的完成條件，且董事會認為代價金額為出售權益的公平合理估值，因此本公司認為載入上調機制不符合本集團及股東的整體利益，原因為其將增加出售事項能否成功完成的不確定性。

基於上文所述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為，代價(包括上述下調機制)屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

先決條件

根據協議，完成買賣出售權益須待(其中包括)下列先決條件達成或(如適用)獲豁免後，方可作實：

- (i) 自協議日期起30個營業日內(或可能由賣方及買方另行同意的更長時間內)，買方以其信納方式完成對上海張江及其附屬公司之法律、財務及稅務盡職審查；
- (ii) 賣方於收到意向金後三個營業日內悉數償還所有結欠上海張江之未償還貸款，合計總額約人民幣812萬元；
- (iii) 買方已從有關部門取得有關上海張江擬作之地塊重建的批准、批覆或同意；
- (iv) 規管買方的相關國有資產管理機構已批准買方訂立協議及其項下擬進行之交易；
- (v) 股東已於本公司就此召開的股東大會上批准賣方訂立協議及其項下擬進行之交易；
- (vi) 上海張江及其資產並無重大不利變動(任何買方要求的財產處置除外)；及
- (vii) 自協議日期起直至完成日期，賣方及買方作出之保證、承諾及聲明於所有重大方面仍保持真實、準確，且不含誤導成分。

根據協議，概無上述先決條件可獲豁免，惟買方可能豁免上述(i)、(ii)、(iii)、(vi)及(vii)段所載任何先決條件。倘有關先決條件未獲達成(或豁免(視情況而定))，則協議將予以終止且成為無效，據此：

- (i) 協議訂約方將獲解除協議項下的所有義務，惟任何先前違反協議及有關索償除外；及
- (ii) 意向金須退還予買方。

於最後可行日期，上文先決條件第(i)及(ii)段已獲達成。

董事會函件

約定違約金

倘賣方或買方(視情況而定)(i)單方面終止買賣出售權益；或(ii)未能履行其先決條件而協議因此被終止，則守約方有權收取等同代價10%之約定違約金(即人民幣2,000萬元)。

完成

完成買賣出售權益須於有關先決條件獲達成後五個營業日內落實。倘因賣方或買方(視情況而定)原因而完成未能於二零二零年二月二十八日或之前達成，除非上海張江已按買方要求開展任何物業拆除工程，否則守約方有權透過向另一方發出書面通知終止協議。

於完成後，本集團將不再擁有上海張江的任何股權，並因此(i)上海張江將不再為本集團之合營企業；及(ii)上海張江之損益及資產及負債將不再於本集團綜合財務報表中以權益法入賬。根據協議，自二零一九年五月三十一日起，出售權益應佔溢利／虧損將由買方享有／承擔。

有關上海張江之資料

上海張江為一間於二零零二年十月在中國上海成立之合營企業，註冊資本為人民幣7,112萬元，經營期限為50年，並主要從事物業開發。於最後可行日期，上海張江分別由買方擁有50%及賣方擁有50%。於完成後，上海張江將成為買方的全資附屬公司。

於最後可行日期，上海張江手頭擁有一個單一開發項目，其於二零零六年完工且位於中國上海浦東區畢升路289號富海商務苑三期，用作租賃。

根據上海張江按照中國一般公認會計原則編製的經審核財務報表，其(i)截至二零一七年十二月三十一日止年度的除稅前及除稅後溢利分別約為人民幣1,620萬元及人民幣1,220萬元；及(ii)截至二零一八年十二月三十一日止年度的除稅前及除稅後溢利分別約為人民幣1,660萬元及人民幣1,250萬元。

根據上海張江按照中國一般公認會計原則編製的截至二零一九年五月三十一日止五個月最近期未經審核財務報表，(i)截至二零一九年五月三十一日止五個月的除稅前及除稅後溢利分別約為人民幣530萬元及人民幣420萬元；及(ii)其於二零一九年五月三十一日的資產淨值約為人民幣9,610萬元。

董事會函件

進行出售事項之原因及裨益以及所得款項擬定用途

本集團主要從事證券投資、企業融資、股票經紀、物業開發、物業投資、酒店經營、醫療及保健服務、直接投資、投資控股及管理。

取決於審核，本集團目前預期出售事項將錄得會計虧損約港幣210萬元，該金額乃參考二零一九年五月三十一日出售權益於代價與基於上海張江之未經審核財務報表的上海張江投資成本累計結餘及分佔溢利／儲備兩者間應佔之差額計算得出。然而，該會計虧損屬非現金性質，且不會對本集團的當前及未來現金流量以及業務營運造成任何重大不利影響。儘管如此，基於合營企業（即上海張江）於成立後多年來的累計現金股息約港幣8,370萬元已派付（由賣方收取）並已於本集團綜合財務狀況表中入賬，倘與本集團於上海張江的歷史投資成本約港幣3,350萬元相比，其將錄得出售事項所得收益（除稅後）約港幣2億5,310萬元。下表載列自上海張江成立起直至完成日期本集團對上海張江投資的會計處理的變動概要：

	會計 收益／(虧損) 港幣千元	現金 流入／(流出) 港幣千元
二零零二年於上海張江投資之成本	33,529	(33,529)
自其成立起數年分佔溢利	264,030	
數年中已收取股息	(83,721)	83,721
已變現匯兌儲備	(8,858)	
	<u>204,980</u>	<u>50,192</u>
如本集團綜合財務狀況表列示於二零一九年 五月三十一日分佔上海張江之資產淨值	204,980	
出售事項前之投資成本淨值		50,192
出售事項所得款項總額	<u>222,264</u>	<u>222,264</u>
扣除稅項及開支前出售事項所得收益	17,284	272,456
減：資本利得稅及印花稅	(18,385)	(18,385)
減：出售事項將產生的估計專業費用	(1,000)	(1,000)
	<u>(2,101)</u>	
按當前會計處理方法計算的出售事項會計處理虧損	<u>(2,101)</u>	
按於上海張江投資歷史成本計算的出售事項非會計處理收益		<u>253,071</u>

董事會函件

董事認為，出售事項為本集團變現其於上海張江長期投資的良好機會，可藉此實現大量投資現金流入，其亦與本集團自物業開發行業逐漸隱退，從而更加專注於醫療及保健服務行業及金融服務的業務戰略相一致。預期出售事項估計所得款項淨額約港幣1億9,400萬元將用作本集團一般營運資金及資助其醫療及保健業務，該醫療及保健業務於二零一七年年末啟動，且其後已持續產生大量資本開支及經營現金流出。

董事認為，出售事項將有助本集團專注於其核心業務及分配更多財務資源予該等業務之發展，而彼等亦相信這將令本集團長遠受惠。

出售事項之條款及條件乃由協議訂約方經公平磋商後達成。董事會(包括獨立非執行董事)認為，協議之條款及其項下擬進行之交易乃由訂約方經公平磋商後按一般商業條款釐定，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響

自上海張江透過於二零零二年十月本集團於上海張江持有50%股權成立以來，上海張江已作為共同控制實體通過採用權益法記賬，且其財務業績並未於本集團財務報表中入賬。於完成後，本集團將不再持有上海張江的任何股權，且其財務業績將不再於本集團綜合財務報表中以權益法入賬。

盈利

供說明之用，根據(i)本集團於上海張江之50%股權於二零一九年五月三十一日之賬面值約為港幣2億1,300萬元；(ii)代價為人民幣2億元(相當於約港幣2億2,220萬元)；及(iii)出售事項應佔之估計專業費用約為港幣100萬元，目前預期本公司將錄得出售事項之會計虧損(經扣除其應佔開支)約港幣200萬元，及出售於上海張江之投資虧損將於本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表中確認。然而，本集團因出售事項而將錄得的收益或虧損的實際金額將有待本公司核數師審閱及最終審核。

資產及負債

鑒於出售事項預期將為本集團帶來出售事項虧損約港幣200萬元(有待審核)，本公司股權持有人應佔綜合資產淨值預期將減少約港幣1,200萬元。按上述基準及根據本集團於二零一

董事會函件

八年十二月三十一日之經審核綜合財務報表，經計及公司間對銷之影響，本集團之綜合資產及負債總額預期分別將減少約港幣1,800萬元及港幣600萬元，預期將不會對本集團之綜合資產及負債總額產生任何重大影響。

股東及本公司潛在投資者務請注意，出售事項對本集團之實際財務影響可能有別於上文所述者且僅可根據完成後本集團當時之財務狀況（有待審核）釐定。

上市規則之涵義

由於出售事項所涉及之最高適用百分比率超過25%但低於75%，故訂立出售事項構成上市規則第十四章項下本公司之主要交易，並因而須遵守上市規則第十四章項下申報、公佈及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或任何股東之任何緊密聯繫人於相關協議及出售事項中擁有任何重大權益，因此，概無股東須就將於股東特別大會上提呈考慮之協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

推薦意見

董事會（包括獨立非執行董事）認為出售事項及協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會（包括獨立非執行董事）建議股東於股東特別大會上投票贊成將提呈的相關決議案。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一九年十月十五日（星期二）下午三時正假座香港德輔道中71號永安集團大廈19樓召開股東特別大會，藉以考慮及酌情通過普通決議案（不論是否經修訂），以通過訂立協議批准出售事項及其項下擬進行之交易，召開大會之通告載於本通函第28頁至第29頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印列的指示填妥，並盡快交回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的辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

董事會函件

記錄日期

為釐定合資格股東出席股東特別大會並於會上投票之權利的記錄日期將為二零一九年十月十日(星期四)。為符合資格享有上述權利，所有過戶文件須不遲於二零一九年十月九日(星期三)下午四時三十分送抵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，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓。

投票表決

根據上市規則第13.39(4)條，於股東大會上，股東之任何表決將以投票表決方式進行。因此，於股東特別大會上所提呈之決議案將以投票表決方式進行。

其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載有關本公司之其他資料。

一般事項

股東及本公司潛在投資者務請注意，鑒於先決條件可能會或可能不會獲滿足，故出售事項可能會或可能不會實現，因此交易股份時應謹慎行事。

此致

列位股東 台照

為及代表董事會
第一上海投資有限公司
執行董事兼公司秘書
楊偉堅
謹啟

二零一九年九月二十三日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度之經審核綜合財務報表於下列文件內披露，彼等刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk/>)及本公司網站(<http://www.firstshanghai.com.hk>)：

- 於二零一七年四月二十日刊發之本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年度報告(第39至110頁)；

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0420/ltn20170420369.pdf>

- 於二零一八年四月二十日刊發之本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度報告(第33至106頁)；及

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0420/ltn201804201297.pdf>

- 於二零一九年四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)。

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltn201904292371.pdf>

2. 債務聲明

銀行及其他借款

於二零一九年七月三十一日(即本通函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，本集團之未償還借款如下：

有抵押及無擔保之銀行借款約為港幣279,149,000元以及無抵押及無擔保之其他借款約為港幣20,000,000元。

資產抵押

本集團之一般銀行融資、銀行擔保及若干未償還已抵押借款約為港幣253,149,000元，乃以本集團約港幣392,479,000元之物業、約港幣292,808,000元之投資物業、約港幣141,050,000元之租賃土地／永久業權土地及土地使用權、約港幣217,762,000元之待售物業及約港幣15,000,000元之定期存款作擔保。餘下約港幣26,000,000元之未償還已抵押借款乃以客戶向本集團質押若干上市證券作為孖展貸款抵押品而擔保，其總公平值約為港幣323,888,000元。

或然負債及擔保

於二零一九年七月三十一日營業時間結束時，本集團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，金額約為港幣7,068,000元。

免責聲明

除上述或本通函另行披露者外，且不包括本集團的集團內部之負債以及於日常業務過程中的一般貿易及其他應付賬款，於二零一九年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及發行在外或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款、已發行及發行在外以及已授權或另行增設但尚未發行的債務證券、其他借款的定期貸款、屬借款性質的債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信用證、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔(無論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經計及收取自出售事項估計所得款項淨額約港幣1億9,400萬元以及本集團內部資源、現有可用銀行及其他借貸融資以及現有現金及銀行結餘，則本集團於自本通函日期起計至少未來12個月將具備充足的營運資金。

4. 財務及貿易前景

本集團主要從事證券投資、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。

本集團貫徹其策略性業務模式，並投放人力及資源加速發展各項主要業務範疇，包括金融服務、物業及酒店、醫療及保健及直接投資。

展望未來，鑒於極具挑戰性的政治及經濟不明朗因素，本集團預期中美貿易戰、英國脫歐的不明朗因素、有關中國內地經濟增長的憂慮及近期香港的社會動盪會持續影響實體經濟。全球貨幣政策(尤其是美國利率前景)將於金融市場主導資金流量。市場波動將妨礙投資氣氛及資產估值。

於中國充滿挑戰的環境中，本集團預期中央政府的貨幣政策將維持中性，同時其財政政策將持續集中在刺激國內需求。中美貿易戰將持續為中國經濟增長帶來不明朗因素。中央政府

將繼續深化供給側改革，並將採取加快產業升級及消費結構的措施。維持一般控制政策來穩定物業價格及市場需求，物業產業預計會整體保持穩定。在金融市場方面，本集團預期中央政府將繼續加強各項去槓桿措施及稅費減免政策以減低金融風險，並維持穩定的經濟增長率。

本集團的金融服務部將繼續在孖展融資業務的信貸控制方面採取審慎積極措施。本集團亦將持續升級我們的網上交易平台，增加產品類目，擴大客戶基礎，以應對市場環境。憑藉淵博專業知識和在行內的良好聲譽，以及本集團提供全面金融服務(包括經紀、資產管理、融資顧問及首次公開招股保薦)所帶來的協同效益，本集團將致力為進一步擴大業務而持續提升我們的服務及加強業務平台。

就醫療及保健分部而言，鑒於分配給公共醫療服務的資源緊絀，而大眾的健康意識日漸提高，故本集團對香港私營醫療服務業的發展充滿信心。本集團致力與更多企業客戶合作，透過提供全面的醫療保健解決方案，並擴大服務範圍以滿足市場需求，並憑藉創新技術(如流動通訊預約及遠程會診)以更高便利性為社會提供高質素及全面的服務。本集團一直致力於在近期回報及長期發展的需求，以及客戶及股東的期望之間取得合理的平衡。除經營金融服務業務外，本集團預計新醫療中心將成為新的主要利潤來源。

本集團亦將持續貫徹現行投資策略，專注於醫療保健業務以進一步擴展直接投資業務。本集團亦會繼續物色日後可提升行業地位之機會，發揮協同效應優勢，為本公司及其股東盡可能創造更多的回報。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團中國物業於二零一九年七月三十一日的估值意見而編製之函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大樓
16樓

關於：中國上海浦東區畢升路289號富海商務苑三期辦公室部分及停車場部分

指示、目的及估值日期

吾等按照第一上海投資有限公司(「**貴公司**」)之指示，就戴德梁行有限公司(「**戴德梁行**」)對 貴公司及／或其附屬公司(統稱「**貴集團**」)於中華人民共和國(「**中國**」)擁有權益的上述物業的進行市場估值，以作會計用途。吾等確認吾等已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以向 貴公司提供吾等有關該物業於二零一九年七月三十一日(「**估值日期**」)的估值意見。

估值基準

吾等對該物業的估值指其市值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一七年版)，市值的定義為「一項資產或負債於估值日期經過適當市場推銷後，自願買方及自願賣方於雙方均在知情、審慎及概無脅迫之情況下進行公平交易的估計金額」。

吾等確認，估值乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一七年版)進行。

對該物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引所載的規定。

吾等亦確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

吾等對該物業的估值按整項權益基準進行。

估值假設

吾等對該物業的估值並不包括因特殊條款或情況(例如不尋常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士給予的特別代價或優惠，或僅對特定業主或買家給予的任何價值因素)所抬高或貶低的估計價格。

在吾等對該物業進行估值時，吾等倚賴 貴公司法律顧問新古律師事務所就該物業業權及 貴公司的中國物業權益所提供資料及意見。除相關法律意見另有所述者外，於對該物業進行估值時，吾等已假設貴集團擁有該物業的強制執行業權，且於整段相關未屆滿之獲批土地使用年期內，有權在自由及不受干擾之情況下，使用、佔用或轉讓該物業，且任何應付地價亦已悉數支付。

根據 貴公司所提供的資料，對於位於中國的該物業，其業權狀況及獲授之主要證書、批文及執照均載於相關估值報告的附註。吾等已假設，已就發展項目取得相關政府機關的所有同意、批文及執照，且並無繁苛之條件或延誤。吾等亦已假設，該物業的設計及建設符合當地規劃規定並已獲相關機構的批准。

吾等的估值並無考慮有關該物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。

估值方法

對物業進行估值時，吾等已採用投資法，方法為將現有租約所得租金收入撥充資本，並(如有)適當考慮歸復收入潛力。涉及相同的性質及租賃結構的同區大型物業交易並不常見。另一方面，由於投資物業就租賃安排而產生租金收入及有關租金比較數據較易取得，故我們認為投資法(同時常用於投資物業的估值)為評估該等物業估值的最佳方法。

在採用投資法時，吾等主要參考有關物業及用途相若物業的其他相關可資比較租金憑證的出租情況作出，惟須作出合適調整，包括但不限於位置、交通情況、樓齡、質素、大小、時間及其他相關因素。

吾等進行估值時採用之資本化率乃基於經適當調整後分析用途相若物業的收益率而計算所得。有關資本化率乃參考市場對用途相若的可資比較物業的一般預期收益率而估計所得，其隱含反映出物業的類型及質素、預期潛在未來租金增長、資本增值及相關風險因素。於計及相關用途的交易經分析後所得的收益率後，所採納的資本化率屬合理，並符合市場正常情況。

資料來源

於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團及其法律顧問新古律師事務所所提供有關該物業業權及 貴集團於該物業所擁有權益的資料。吾等已接納 貴集團提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、佔用詳情、租賃詳情、用地及樓面面積、用地及樓面圖則、樓宇落成日期、停車位數目、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項等事宜的意見。

尺寸、量度及面積均根據 貴公司提供予吾等的文件副本及其他資料計算，故僅屬約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲告知，所提供予吾等的資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關該物業的業權文件副本，惟未進行任何土地業權查冊。此外，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或核證吾等獲提供的副本可能並無載列的任何修訂。吾等亦未能確定該物業於中國的業權，故吾等依賴 貴公司就其於該物業的權益所給予的意見。

實地視察

吾等上海辦公室的施蕾女士(為中國註冊房地產評估師)已於二零一九年八月二十三日視察該物業的外部，並於可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，惟吾等於視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法報告該物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損毀。吾等並無對任何設施進行測試。吾等編製估值時已假設此等方面令人信納。

除另有說明者外，吾等並無進行詳細的實地測量，以核實該物業的地盤及樓面面積，惟吾等假設吾等獲提供的文件所示的面積均屬正確。

貨幣

除另有說明者外，吾等的估值報告中載列的所有金額均以中國法定貨幣人民幣(「**人民幣**」)列示。

獨立性確認

吾等謹此確認，戴德梁行及下文簽署者並無涉及金錢或其他利益以對該物業的適當估值構成衝突或合理化地被視為能夠影響吾等給予不偏不倚意見的能力。

擬定用途及報告使用者

本估值報告乃僅刊發給 貴公司所用作為載入本通函之用。

敬請垂注吾等隨附的估值報告。

此致

香港
中環
德輔道中71號
永安集團大廈19樓
第一上海投資有限公司
列位董事 台照

為及代表
戴德梁行有限公司
董事
林淑敏
皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會會員
註冊專業測量師(產業測量)
大中華區估值及顧問服務部
謹啟

二零一九年九月二十三日

附註： 林淑敏女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及諮詢服務方面擁有超過25年經驗。林女士具備充足的全國市場知識，以及可適當地進行估值的技巧及理解。

估值報告

貴集團持作出售物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 七月三十一日 現況下之市值
中國上海 浦東區 畢升路289號 富海商務苑三期 辦公室部分及 停車場部分	該物業包括於二零零六年竣工的辦公室開發項目「富海商務苑」的8幢辦公大樓(即1至8號辦公樓)及停車場部分。 該物業總建築面積為28,775.15平方米。	於估值日期，該物業辦公室部分總建築面積約為19,180平方米，受限於多份租賃期不同的最後屆滿日期為二零二二年七月的租約，總月租約為人民幣174萬元。	人民幣 436,000,000元 (人民幣 肆億叁仟陸佰萬元整)
	用途	建築面積	
		(平方米)	
	辦公室	25,298.43	
	停車場	2,810.64	
	防空洞	666.08	
	總計：	<u>28,775.15</u>	
	該物業位於浦東區城郊，周邊開發項目為研究辦公室並以工業性質為主。根據貴集團提供的資料，該物業乃用作辦公室用途。		
	已獲授作研究、開發及教育用途的物業的土地使用權於二零一五年五月二十七日屆滿。		

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零一一年六月九日發出的上海房地產權證第(2011)035185號，標的開發項目有關部分(佔地面積為22,751平方米及總建築面積為28,109.07平方米)之土地使用權及房屋所有權已歸屬於上海張江信息安全產業發展有限公司。

根據上海市房屋土地資源管理局於二零一一年六月九日發出的上海房地產權證第(2011)035186號，標的開發項目防空洞(佔地面積為22,751平方米及總建築面積為666.08平方米)之土地使用權及房屋所有權已歸屬於上海張江信息安全產業發展有限公司。

- (2) 我們已獲得 貴集團中國法律顧問發出的物業產權法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- (a) 上海張江信息安全產業發展有限公司為該物業的唯一合法擁有人；及
- (b) 上海張江信息安全產業發展有限公司有權自由轉讓、出租、按揭或出售物業的房地產權。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致令當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 董事及最高行政人員於本公司股份及相關股份之權益

於最後可行日期，各名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)股份及相關股份中(i)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的權益(包括根據證券及期貨條例的相關條文其被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司存置的股東名冊的權益；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益如下：

(a) 於本公司之權益：

董事		持有股份及相關股份數目			總計	估本公司 已發行 股本之百分比
		個人權益	公司權益			
勞元一先生(附註)	好倉	97,885,636	321,506,500	419,392,136	29.56%	
楊偉堅先生	好倉	11,872,304	-	11,872,304	0.84%	
周小鶴先生	好倉	160,000	-	160,000	0.01%	

附註：

72,952,000股、248,338,500股及216,000股股份分別由Kinmoss Enterprises Limited(「Kinmoss」)、中國資本(控股)有限公司(「中國資本」)及展慧投資有限公司(「展慧」)持有。Kinmoss由勞元一先生全資擁有，而中國資本是由勞元一先生通過展慧間接擁有40%，而展慧為一間由勞元一先生直接擁有40%股權之公司。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事及最高行政人員概無持有或被視為持有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份或債券中擁有(i)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的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的相關條文其被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於所述名冊的權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

3. 董事之服務合約

本公司各非執行董事均與本公司訂立了服務合約，為期兩年。根據章程細則，該任期受於股東大會上輪值告退及由本公司重新委任的規限。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事已與本集團任何成員公司簽訂或建議簽訂於一年內未屆滿或本集團成員公司不得於一年內不作賠償(法定賠償除外)而可予終止之服務合約。

4. 董事於資產、合約及競爭業務之權益

於最後可行日期，

- (i) 概無董事於最後可行日期仍然有效且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排(上文所披露之非執行董事服務合約除外)中擁有重大權益；
- (ii) 概無董事及其各自之緊密聯繫人士擁有任何競爭性權益(倘彼等各自為控股股東，則須根據上市規則第8.10條予以披露)；及
- (iii) 自本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日起，概無董事於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)起，本集團的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

6. 重大合約

於最後可行日期，下列合約(並非日常業務過程中訂立之合約)由本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內訂立，且屬或可能屬重大合約：

- (a) 協議。

7. 重大訴訟

於最後可行日期，據董事會所知，本集團涉及下列重大訴訟、申索或或然負債：

- (a) 國際醫療中心(香港)管理服務有限公司被前業務聯營公司申索合共約港幣740萬元，該款項有關終止彼等與本集團之服務後的若干款項及賠償。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或申索，且據董事會所知，概無由本集團任何成員公司提起或針對本集團任何成員公司的未決或潛在重大訴訟或申索。

8. 專家資格及同意書

在本通函發表意見或建議或本通函所提述之專家之資格如下：

名稱	資格
戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)	專業物業估值師
新古律師事務所(「新古」)	中國法律顧問

戴德梁行及新古已出具同意書，同意刊發本通函(包含其函件)，亦同意以本通函現時刊行之形式和文意引述其函件和名稱，且迄今並無撤回其書面同意。

於最後可行日期，戴德梁行及新古並無直接或間接擁有本集團任何成員公司的權益，亦無擁有可認購或委託他人認購本集團任何成員公司的證券的任何權利(不論是否可依法執行)。

於最後可行日期，自本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日起，戴德梁行及新古並無於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港德輔道中71號永安集團大廈1903室。
- (b) 本公司之香港主要營業地點位於香港德輔道中71號永安集團大廈19樓。

- (c) 本公司之秘書為楊偉堅先生，彼為香港會計師公會之執業會計師。
- (d) 本通函有中英文本，如有任何歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

以下文件之副本由本通函日期至股東特別大會日期(包括該日)期間任何工作日的一般營業時間內(公眾假期除外)，在本公司香港總辦事處(地址為香港德輔道中71號永安集團大廈19樓)可供查閱：

- (a) 章程細則；
- (b) 本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一止三個財政年度各年之年度報告；
- (c) 本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 協議；
- (e) 戴德梁行編製及發行之物業估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (f) 非執行董事與本公司訂立之服務合約，於本附錄「董事之服務合約」一段提述；
- (g) 重大合約，於本附錄「重大合約」一段提述；
- (h) 專家書面同意書，於本附錄「專家資格及同意書」一段提述；及
- (i) 本通函。

股東特別大會通告



股東特別大會通告

茲通告第一上海投資有限公司(「本公司」)將於二零一九年十月十五日(星期二)下午三時正假座香港德輔道中71號永安集團大廈19樓舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過以下普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認由(其中包括)Leader Capital Investments Limited及上海張江(集團)有限公司於二零一九年八月二十六日訂立之買賣協議(「協議」)(其標有「A」字樣之副本已提交大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易之簽署、交付及落實；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事簽署、同意、確認、完善、執行或交付(包括加蓋印章(如適用))任何文件或進行或授權進行其全權酌情認為必要、適宜或權宜以及就落實、執行或完成協議及其項下擬進行之交易而言符合本公司最佳利益之協議及其項下擬進行之交易所附帶之所有有關行動及事宜。」

承董事會命
第一上海投資有限公司
執行董事兼公司秘書
楊偉堅

香港，二零一九年九月二十三日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

香港

德輔道中71號

永安集團大廈1903室

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告所召開之大會並於會上投票之股東，均可委任代表出席大會並在投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之副本，須於大會或任何續會指定舉行時間**48小時前**送達本公司之註冊辦事處，方為有效。
- (2) 本公司將由二零一九年十月十日(星期四)起至二零一九年十月十五日(星期二)(包括首尾兩日)止期間暫停辦理股份過戶登記，期間不進行任何股份過戶登記手續。為釐定出席股東特別大會並於會上投票之權利，所有股份過戶文件連同有關股票須最遲於二零一九年十月九日(星期三)下午四時三十分送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。