

---

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，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、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名下所有第一上海投資有限公司之股份，應立刻將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



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)

須予披露交易  
出售物業

---

二零零六年四月四日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄 — 一般資料 .....	7

## 釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有如下涵義：

「%」	指	百分比；
「聯繫人士」	指	上市規則賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	香港及中華人民共和國之持牌銀行由星期一至星期五營業之任何週日；
「本公司」	指	第一上海投資有限公司(股份代號：227)，於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所上市；
「關連人士」	指	上市規則所界定之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「該土地」	指	一幅位於浦東區北蔡鎮名為106號地段之土地，其面積為15,000平方米；
「最後可行日期」	指	二零零六年四月三日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後完成日期」	指	二零零六年七月一日或賣方與買方以書面協定之較後日期；
「截止前」	指	各訂約方將進行(其中包括)該物業移交之日期；
「該物業」	指	位於上海張江高科技園區畢升路299弄之該土地及該等樓宇；
「物業協議」	指	總協議連同補充協議；

---

## 釋 義

---

「註冊當局」	指	上海市房屋土地資源管理局或其委派代表；
「人民幣」	指	中華人民共和國（「中國」）之法定貨幣；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「交易」	指	根據物業協議所涉及之交易。



## 第一上海投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：227)

執行董事：

勞元一 (主席)

辛樹林

楊偉堅

胡一鳴

郭琳廣 (非執行董事)

註冊地址：

香港

中環德輔道中71號

永安集團大廈1903室

獨立非執行董事：

吳家璋

劉吉

俞啟鎬

主要營業地點：

香港

中環德輔道中71號

永安集團大廈1903室

敬啟者：

### 須予披露交易 出售物業

#### 緒言

董事於二零零六年三月十四日宣佈，本公司透過其全資附屬公司富海數碼科技(上海)有限公司(「富海」或「賣方」)與Superb Union Investments Limited(「SUI」或「買方」)訂立一項經一項補充協議(「補充協議」)所補充之標準協議(「總協議」)，兩項協議皆於二零零六年三月十三日簽立(統稱「物業協議」)，以總代價人民幣175,095,000元出售該物業。

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之須予披露交易。本通函旨在向閣下提供有關出售事項之進一步資料及上市規則所規定之其他資料。

**(A) 物業協議：**

訂約方：

賣方： 富海數碼科技(上海)有限公司，為本公司之全資附屬公司；

買方： Superb Union Investments Limited。

**(B) 所出售之資產：**

該物業由賣方持有，位於中國上海張江高科技園區畢升路299弄。該等樓宇之建造工程即將竣工，而該等物業並無帶來租金收入。該物業(現於賬目中分類為在建工程)於二零零五年十二月三十一日之賬面淨值約為68,500,000港元，佔本集團於二零零五年十二月三十一日之未經審核資產總值約3.6%。

**(C) 代價：**

銷售該物業之代價總值為人民幣175,095,000元(「購買價」)。

購買價由本公司與SUI按公平原則磋商後釐定及達致，並已參照位於中國上海之辦公室大樓最近之市價。

**(D) 付款條款：**

購買價須以現金支付如下：

- (a) 購買價之10%為數人民幣17,509,500元(「首期款項」)將於截止前支付；
- (b) 購買價之90%為數人民幣157,585,500元減去總額不多於人民幣3,850,000元之保證金及保留金(「次期款項」)將於物業協議截止後五個營業日內支付，次期款項乃可予調整及扣減。

**(E) 終止該協議：**

買方有權終止物業協議，其中包括：

- (a) 賣方於最後完成日期或之前並無向註冊當局提交有關將該物業之業權由賣方轉讓予買方之申請；或
- (b) 倘該物業之最初業權證明書所載之資料在任何重大方面並不相符，惟該物業之建築樓面面積有所偏差而可予彌補之情況則屬例外；或
- (c) 倘買方因該物業之合法業權之理由而無法與銀行訂立融資安排；或
- (d) 發生不可抗力事件；或
- (e) 倘截止前並非於最後完成日期前；或
- (f) 截止日期並非於截止前三十(30)日內。

**(F) 截止日期：**

預期截止日期將為截止前(亦即於最後完成日期或之前)三十個營業日內。

**(G) 訂立交易之理由及得益：**

本公司董事認為，出售該物業將可為本公司帶來理想之回報。於交易完成後，本公司預期從銷售所得款項總額約168,400,000港元中扣除交易涉及之發展成本、營業稅、土地增值稅及銷售開支約96,900,000港元後，出售事項將錄得收益約71,500,000港元(按人民幣1.04元兌1.00港元之匯率計算)。

所得款項淨額為數158,000,000港元將撥作本公司之一般營運資金。本公司董事認為，物業協議之條款誠屬公平合理，並且符合本公司及其股東之整體利益。

(H) 一般資料：

1. 賣方之背景資料：

於本通函刊發日期，富海為本公司之全資附屬公司，從事物業持有及投資之業務。

2. 本公司及其附屬公司之主要業務為投資控股、證券買賣、物流及物業持有與管理。

3. 買方之背景資料：

SUI由Globe Fortune Group Limited(一家英屬處女群島公司)全資擁有，而Globe Fortune Group Limited則由LaSalle Asia Opportunity II S.A.R.L.(其主要業務為投資控股)全資擁有。SUI之主要業務為投資控股。

4. 據董事在作出一切合理查詢後深知、了解及確信，SUI及其最終實益擁有人均為本公司及本公司關連人士之獨立第三者，且並非為本公司關連人士。

5. 本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，物業協議之條款誠屬公平合理，並且符合本公司及其股東之整體利益。

(I) 上市規則之含義：

根據上市規則，交易構成本公司之須予披露交易。

一般事項

另務請閣下垂注本通函附錄所載之一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
第一上海投資有限公司  
主席  
勞元一

二零零六年四月三日



## 1. 責任聲明

本通函所載內容乃遵照上市規則提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之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，就彼等所知及所信，本通函概無遺漏任何其他事實，致使本通函所載之任何聲明產生誤導。

## 2. 董事權益

於最後可行日期，董事或本公司最高行政人員於本公司或其聯營公司（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及9分部須知會本公司及聯交所之權益（包括根據證券及期貨條例第352條有關條文彼等被視為或當作擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司設置之登記冊之權益；或(iii)根據上市規則所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

### (i) 本公司每股面值0.20港元之普通股（「股份」）之好倉

董事姓名	股份數目				總額	佔本公司 已發行 股本概約 百分比
	直接 實益擁有	透過 受控制 法團擁有	家屬權益			
勞元一	51,870,100	72,952,000	–	124,822,100	10.56% (註1)	
吳家瑋	–	–	72,000	72,000	0.006%	

註1：72,952,000股股份由Kinmoss Enterprises Limited持有，而Kinmoss Enterprises Limited之已發行股本由勞元一先生全資實益擁有。

## (ii) 購入股份權利之好倉

董事姓名	持有之 購股權數目	每股購股權 行使價 (港元)	授出日期	行使期間
勞元一	5,503,900	0.318	11/07/1996	11/01/1997 – 15/07/2006
	10,000,000	0.816	01/11/1997	01/05/1998 – 12/11/2007
	22,842,000	0.564	30/11/2005	30/05/2006 – 11/12/2015
辛樹林	838,640	0.318	11/07/1996	11/01/1997 – 15/07/2006
	2,500,000	0.816	01/11/1997	01/05/1998 – 12/11/2007
	4,464,000	0.283	08/07/1998	08/01/1999 – 15/07/2008
	11,810,000	0.564	30/11/2005	30/05/2006 – 11/12/2015
楊偉堅	1,494,304	0.318	11/07/1996	11/01/1997 – 15/07/2006
	2,500,000	0.816	01/11/1997	01/05/1998 – 12/11/2007
	6,980,000	0.283	08/07/1998	08/01/1999 – 15/07/2008
	11,810,000	0.564	30/11/2005	30/05/2006 – 11/12/2015
胡一鳴	1,000,000	0.816	01/11/1997	01/05/1998 – 12/11/2007
	1,300,000	0.283	08/07/1998	08/01/1999 – 15/07/2008
	<u>84,042,844</u>			

## (iii) 購入聯營公司中國資本(控股)有限公司股份權利之好倉

董事姓名	持有之 購股權數目	每份購股權 行使價 (港元)	授出日期	行使期間
勞元一	725,000	2.65	21/05/2004	25/05/2004 – 23/05/2014
楊偉堅	700,000	2.65	21/05/2004	25/05/2004 – 23/05/2014

除上文披露者外，於最後可行日期，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何聯營公司（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(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之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司設置之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 3. 主要股東權益

於最後可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，下列人士或法團（並非董事或本公司最高行政人員）於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3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有附帶權利可於所有情況下在本集團其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益，或擁有該類別股本之購股權：

股東姓名	持有之股份數目	佔本公司已發行股本 概約百分比
勞元一	124,822,100 (註a)	10.56%
中國資本(控股)有限公司	248,249,300 (註b)	21.00%

註：

- (a) 勞先生之權益包括由Kinmoss Enterprises Limited持有之72,952,000股股份及勞先生之個人及法團權益（見上文「董事權益」一段之披露）。
- (b) 中國資本(控股)有限公司為一家香港上市公司，亦為本集團之聯營公司。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉有任何其他人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有附帶權利可於所有情況下在本集團其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益，或擁有該類別股本之購股權。

截至最後可行日期：

- (i) 概無董事於本集團任何成員公司自二零零四年十二月三十一日(即本集團編製最新近刊發之經審核賬目之結算日)以來所收購、出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (ii) 概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後可行日期仍屬有效及對本集團業務而言屬重要之任何合約或安排中擁有重大權益。

#### 4. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務協議。

#### 5. 訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或可能面臨之重大訴訟或索償。

#### 6. 競爭權益

於最後可行日期，據董事所知，概無董事或其聯繫人士擁有任何直接或間接與本集團業務競爭或可能構成競爭中擁有權益，惟董事及其聯繫人士獲委任以代表本公司及／或本集團權益之業務除外。

#### 7. 一般事項

- (i) 本公司之公司秘書及合資格會計師為楊偉堅先生。楊先生持有特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會之專業會員資格。
- (ii) 本公司之註冊辦事處及總辦事處兼主要營業地點位於香港中環德輔道中71號永安集團大廈1903室。
- (iii) 本公司之香港股票登記及過戶處為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。
- (iv) 本通函之中、英文版本如有歧義，概以英文本為準。