

---

此乃要件 請即處理

---

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。

本通函乃僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購第一上海投資有限公司之證券之邀請或要約。

閣下如對本通函任何方面有疑問，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。

閣下如已售出名下所有之第一上海投資有限公司之股份，應立刻將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主、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。

---



收購資產  
須予披露及關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



---

第一上海投資有限公司謹訂於二零零七年六月二十二日下午三時正假座香港中環德輔道中七十一號永安集團大廈十九樓舉行股東特別大會，有關通告載於本通函第46至47頁。無論閣下能否出席大會，務請按代表委任表格所印備之指示將表格填妥，並盡早及無論如何於大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。

二零零七年六月四日

---

## 目 錄

---

|                       | 頁次 |
|-----------------------|----|
| 釋義 .....              | 1  |
| 董事會函件 .....           | 4  |
| 獨立董事委員會函件 .....       | 12 |
| 中國光大函件 .....          | 13 |
| 附錄一 — 可換股債券條款摘要 ..... | 30 |
| 附錄二 — 物業估值 .....      | 34 |
| 附錄三 — 一般資料 .....      | 40 |
| 股東特別大會通告 .....        | 46 |

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|          |   |  |
|----------|---|--|
| 「該協議」    | 指 | 於二零零七年五月十一日由賣方與本公司就買賣香山置業之全部已發行股本及由賣方墊付予香山置業之20,627,610港元貸款之利益而訂立之協議   |
| 「轉讓借貸」   | 指 | 由賣方墊付予香山置業並即將根據該協議轉讓予本公司合共20,627,610港元之貸款                              |
| 「聯繫人士」   | 指 | 具上市規則所賦予之涵義  |
| 「餘下購買價」  | 指 | 人民幣32,900,000元，即根據土地轉讓協議到期之餘下購買價                                       |
| 「餘下股東貸款」 | 指 | 21,372,000港元，即於扣除轉讓貸款後由賣方墊付予香山置業之餘下貸款                                  |
| 「國土局」    | 指 | 無錫市國土資源局   |
| 「中國資本」   | 指 | 中國資本（控股）有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市                                  |
| 「中國光大」   | 指 | 中國光大融資有限公司，可從事證券及期貨條例項下第一類（買賣證券）、第四類（就證券提供意見）及第六類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團 |
| 「董事會」    | 指 | 董事會  |
| 「本公司」    | 指 | 第一上海投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市                                    |
| 「可換股債券」  | 指 | 根據該協議將向賣方發行之本公司可換股債券   |
| 「董事」     | 指 | 本公司董事  |

## 釋 義

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「股東特別大會」   | 指 | 將於二零零七年六月二十二日下午三時正舉行之本公司股東特別大會，其通告載於本通函第46至47頁                              |
| 「本集團」      | 指 | 本公司及其附屬公司   |
| 「香山置業」     | 指 | 香山置業發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司   |
| 「香港」       | 指 | 中國香港特別行政區   |
| 「獨立董事委員會」  | 指 | 就該協議向獨立股東提供意見而成立之董事會獨立委員會，成員包括吳家瑋教授、劉吉先生及俞啟鎬先生                              |
| 「獨立股東」     | 指 | 本公司股東（勞先生、勞小姐及其彼等各自之聯繫人士除外）   |
| 「土地」       | 指 | 一幅位於中國江蘇省無錫市高浪路以南及錫士路以西之地皮，地盤面積為25,178.3平方米                                 |
| 「土地轉讓協議」   | 指 | 香山置業與國土局就授出土地使用權於二零零六年十二月二十八所訂立之一項協議，經由香山置業及國土局與無錫香山置業於二零零七年三月二十八日所訂之協議作出補充 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零零七年六月一日，即於本通函付印前為確定本通函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   |
| 「勞先生」      | 指 | 勞元一，又名勞元一   |
| 「勞小姐」      | 指 | 勞苑，又名勞苑苑  |
| 「尚未行使購股權」  | 指 | 於最後實際可行日期根據本公司購股權計劃授出之尚未行使購股權   |
| 「中國」       | 指 | 中華人民共和國   |
| 「證券及期貨條例」  | 指 | 證券及期貨條例(香港法例第571章)  |

---

## 釋 義

---

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「股份」      | 指 | 本公司股本中每股面值0.20港元之股份                     |
| 「平方米」     | 指 | 平方米                                     |
| 「聯交所」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司                             |
| 「估值師」     | 指 | 戴德梁行有限公司                                |
| 「賣方」      | 指 | 勞先生及勞小姐                                 |
| 「無錫香山置業」  | 指 | 無錫香山置業發展有限公司，一間於中國註冊成立之全外資企業及香山置業全資附屬公司 |
| 「港元」及「港仙」 | 指 | 分別為港元及港仙                                |
| 「人民幣」     | 指 | 人民幣，中國法定貨幣                              |
| 「美元」      | 指 | 美元，美國法定貨幣                               |



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

胡一鳴先生

郭琳廣太平紳士\*

吳家瑋教授\*\*

劉吉先生\*\*

俞啟鎬先生\*\*

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：

收購資產  
須予披露及關連交易

緒言

按日期為二零零七年五月十六日之公佈，本公司於二零零七年五月十一日與賣方訂立一項協議，以總代價53,960,000港元，收購香山置業全部已發行股本，以及墊付予香山置業20,627,610港元貸款之利益。根據上市規則，該協議構成一項需要獨立股東批准之關連交易。

本公司已成立獨立董事委員會，成員包括吳家瑋教授、劉吉先生及俞啟鎬先生（全部均為獨立非執行董事），以就該協議向獨立股東提供建議。本公司已委任中國光大為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供該協議之進一步詳情，並召開股東特別大會以考慮及酌情通過批准該協議必需之決議案。

### 於二零零七年五月十一日訂立之該協議

訂約各方：

賣方： 勞先生及勞小姐

買方： 本公司

所收購資產：

10股香山置業每股面值1港元之股份（即其全部已發行股本），以及賣方墊付予香山置業20,627,610港元貸款之利益，兩者均由勞先生及勞小姐按10%及90%之比例擁有。於該協議完成後，香山置業將成為本公司之全資附屬公司，其賬目將與本公司之賬目綜合入賬。

香山置業乃一家於二零零六年十二月六日在香港註冊成立之公司，香山置業及其全資附屬公司主要從事物業投資。

於二零零六年十二月二十八日，香山置業與國土局訂立一項協議，並以其後由國土局、香山置業及無錫香山置業於二零零七年三月二十八日訂立之協議補充，據此，無錫香山置業以人民幣52,900,000元（53,931,550港元）之價格獲授予一幅位於中國江蘇省無錫市之土地之使用權，其中人民幣20,000,000元（20,390,000港元）經已支付。餘下人民幣32,900,000元（33,541,550港元）須於二零零七年五月三十一日支付。賣方已通知本公司該土地之購買餘額之付款到期日已延遲至二零零七年六月三十日。

該土地之詳情：

- 地點： 中國江蘇省無錫市高浪路以南及錫士路以西
- 地盤面積： 25,178.3平方米
- 該土地之用途： 商用、辦公室（五星級酒店）、住宅（僅用作服務式公寓，所佔面積不可多於總建築面積20%）
- 土地使用年期：

|    |     |
|----|-----|
| 商用 | 40年 |
| 住宅 | 70年 |
| 其他 | 50年 |
- 高度限制： 90米

6. 土地轉讓協議所載之發展時間表：

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| 二零零七年八月三十一日  | 建築工程開始              |
| 二零零八年三月三十一日  | 完成不少於總工程面積的25%之建築工程 |
| 二零零八年十二月三十一日 | 建築工程完成              |

於二零零七年五月十日，香山置業之未經審核綜合資產總值約為42,000,000港元，其資產主要包括就收購該土地之按金付款約20,400,000港元及銀行結餘約20,300,000港元。於二零零七年五月十日，香山置業之未經審核資產淨值為負數12,600港元，此乃由於香山置業之已發行股本僅為10港元，而其所有投資及付款乃由股東貸款撥付所致。撇除將於完成時轉讓予本公司之轉讓貸款後，香山置業之資產淨值約為21,000,000港元。

代價：

53,960,000港元，其中22,100,000港元將以現金支付，而餘下31,860,000港元則以發行可換股債券之方式支付，其主要條款之概要載列於附錄一。根據上市規則第14.22條及第14A.25條，概無前期交易之代價須彙集與該協議項下之代價一併計算。於完成時，就支付賣方之現金代價及將予發行之可換股債券本金分別載列如下：

|     | 現金           | 可換股債券之本金     |
|-----|--------------|--------------|
| 勞先生 | 2,210,000港元  | 3,186,000港元  |
| 勞小姐 | 19,890,000港元 | 28,674,000港元 |

估值師（一家獨立估值師）已於二零零七年三月三十一日根據直接比較法評估在現況下該土地之資本值為人民幣86,860,000元，有關估值乃假設已取得國有土地使用權證。代價乃按公平原則磋商，以及參考上述由估值師對土地作出之估值，扣減餘下購買價（人民幣32,900,000元（33,541,550港元））後釐訂。按此基準，本公司董事認為收購事項之條款誠屬公平合理，並符合股東之整體利益。

可換股債券項下之換股價每股1.32港元（「換股價」）（可予調整），較股份(i)於二零零七年五月十一日在聯交所所報之收市價每股1.33港元折讓約0.75%；(ii)於二零零七年五月七日至二零零七年五月十一日（包括首尾兩日）五個交易日之平均收市價每股1.142港元溢價約15.6%；(iii)於二零零七年四月二十七日至二零零七年五月十一日（包括首尾兩日）十個交易日之平均收市價每股1.115港元溢價約18.39%；及(iv) 於最後實際可行日期所報之收市價每股2.15港元



折讓約38.6%。倘可換股債券持有人按初步換股價每股1.32港元悉數行使換股權，將合共發行24,136,363股股份（倘換股價被調整，該股份數目可能有變），佔本公司現有已發行股本約1.93%，及佔本公司經有關發行所擴大之已發行股本1.89%。

本公司已向聯交所上市委員會申請，批准於可換股債券項下之換股權獲行使時將予發行之本公司新股上市及買賣。

### 償付未償還及額外股東貸款：

現時賣方墊付予香山置業之免息股東貸款總額為41,999,610港元。於完成後，本公司將獲授予轉讓貸款，而餘下未償還之股東貸款為21,372,000港元。

本公司已承諾促使香山置業於完成後三個月內償還餘下股東貸款，以及賣方可能於該協議完成前墊付予香山置業及無錫香山置業不多於人民幣35,016,000元（35,698,812港元）之額外免息股東貸款，全部總額將不會多於57,070,812港元（按1.0195港元兌人民幣1元計算），以支付餘下購買價及該土地之契稅。

於二零零七年五月十六日，賣方就將出售予本公司之資產（僅包括香山置業之全部已發行股本及轉讓貸款）而支付之原購買價約為20,600,000港元。

### 付款條款：

購買價之現金部分將於完成時支付，而可換股債券（其並無給予本公司贖回權利）亦將於完成時發行。

### 資金：

將以現金支付之購買價將由內部資源及可動用之銀行信貸支付。

### 該協議之條件：

該協議須待下列事項達成後方告完成：

- (a) 根據上市規則之規定，於股東特別大會上取得獨立股東之批准；及
- (b) 聯交所上市委員會批准於可換股債券獲行使時所發行之新股份上市及買賣。

---

## 董事會函件

---

倘條件未能於二零零七年六月三十日或之前（或訂約各方可能相互協定之其他日期）達成，該協議將告失效。

完成日期：

該協議預期將於該協議成為無條件後第三個營業日完成。

### 對本集團之財務影響

由於該土地之發展預期於二零零八年終至二零零九年初完成，本公司並不預期收購有關資產將於不久將來為本集團帶來盈利。於完成後，香山置業將成為本公司之全資附屬公司，其賬目將與本公司之賬目綜合入賬。因此，本集團之資產及負債均將增加約54,000,000港元。

### 持股架構之潛在變動

於最後實際可行日期，下列人士持有可認購合共84,562,000股股份之尚未行使購股權：

| 購股權持有人              | 可認購股份數目     |
|---------------------|-------------|
| <b>執行董事</b>         |             |
| 勞元一先生               | 11,944,000  |
| 辛樹林先生               | 19,842,000  |
| 楊偉堅先生               | 26,822,000  |
| <b>非執行董事</b>        |             |
| 郭琳廣 <sup>太平紳士</sup> | 1,000,000   |
| <b>獨立非執行董事</b>      |             |
| 吳家瑋教授               | 1,000,000   |
| 俞啟鎬先生               | 1,000,000   |
| 劉吉先生                | 500,000     |
| 勞小姐                 | 5,000,000   |
| 其他僱員                | 17,454,000  |
|                     | <hr/>       |
|                     | 84,562,000  |
|                     | <hr/> <hr/> |

## 董事會函件

本公司於最後實際可行日期(假設直至該協議完成日期前並無新股份將予以發行，其將與完成時之持股架構相同)及於可換股債券項下之換股權獲賣方悉數行使時(而所有尚未行使購股權沒有獲行使)；及可換股債券及尚未行使購股權均獲悉數行使之情況之持股架構如下：

| 股東                  | 於最後實際可行日期            |               | 於可換股<br>債券獲悉數行使後<br>(附註1) |               | 於可換股債券及尚未<br>行使購股權獲悉數行使後 |               |
|---------------------|----------------------|---------------|---------------------------|---------------|--------------------------|---------------|
|                     | 股份數目                 | 概約百分比         | 股份數目                      | 概約百分比         | 股份數目                     | 概約百分比         |
| <i>執行董事</i>         |                      |               |                           |               |                          |               |
| 勞元一先生               | 163,168,000<br>(附註2) | 13.04         | 165,581,636               | 12.98         | 177,525,636              | 13.05         |
| 辛樹林先生               | 4,802,640            | 0.38          | 4,802,640                 | 0.38          | 24,644,640               | 1.81          |
| 楊偉堅先生               | 2,002,304            | 0.16          | 2,002,304                 | 0.16          | 28,824,304               | 2.12          |
| <i>非執行董事</i>        |                      |               |                           |               |                          |               |
| 郭琳廣 <sup>太平紳士</sup> | -                    | -             | -                         | -             | 1,000,000                | 0.07          |
| <i>獨立非執行董事</i>      |                      |               |                           |               |                          |               |
| 吳家瑋教授               | -                    | -             | -                         | -             | 1,000,000                | 0.07          |
| 俞啟鎬先生               | -                    | -             | -                         | -             | 1,000,000                | 0.07          |
| 劉吉先生                | -                    | -             | -                         | -             | 500,000                  | 0.04          |
| 中國資本                | 248,249,300          | 19.84         | 248,249,300               | 19.46         | 248,249,300              | 18.25         |
| 勞小姐                 | -                    | -             | 21,722,727                | 1.70          | 26,722,727               | 1.97          |
| 公眾股東                | 418,222,244          | 33.42         | 442,358,607               | 34.68         | 509,466,607              | 37.45         |
| (上述人士除外)            | 833,210,405          | 66.58         | 833,210,405               | 65.32         | 850,664,405              | 62.55         |
| 總計                  | <u>1,251,432,649</u> | <u>100.00</u> | <u>1,275,569,012</u>      | <u>100.00</u> | <u>1,360,131,012</u>     | <u>100.00</u> |

附註：

1. 假設截至可換股債券項下之換股權獲悉數行使之日並無尚未行使購股權獲行使。
2. 72,952,000股股份由Kinmoss Enterprises Limited持有，而Kinmoss Enterprises Limited之已發行股本由勞先生全資實益擁有。餘下之90,216,000股股份由勞先生直接實益擁有。

悉數行使可換股債券項下之換股權將不會導致本公司之控制權有所變動。

### 進行交易之理由

建議收購該土地可讓本公司以合理價格擴大其於中國之土地儲備。本公司現時擬在該土地發展商業物業、酒店及服務式公寓。

### 訂約各方之連繫

勞先生為本公司主席、執行董事及一名主要股東。根據上市規則第14A.11(4)(b)條，勞小姐作為中國資本(控股)有限公司(本公司聯營公司)之執行董事，並為勞先生之女兒，因而為勞先生之聯繫人士。因此，賣方為本公司之關連人士。

### 股東訊息

本集團主要從事物業發展、證券買賣及投資、企業融資及股票經紀、集裝箱運輸及貨運代理服務、銷售汽車儀錶及零件、投資控股、物業持有及管理。

本通函所採用之港元兌人民幣匯率為1.0195港元兌人民幣1元。

### 股東特別大會

本通函第46至47頁載有將於二零零七年六月二十二日下午三時正假座香港德輔道中七十一號永安集團大廈十九樓舉行之股東特別大會召開通告，會上將提呈普通決議案以批准該協議(連同董事會可能批准之任何修訂)及發行可換股債券，表決將以投票方式進行。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下會否出席大會，敬請閣下按代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並於大會指定舉行時間前四十八小時將其交回本公司之註冊辦事處。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席大會及在會上投票。

---

## 董事會函件

---

根據本公司的公司組織章程細則，於股東特別大會上下列人士可在宣佈以舉手方式表決結果之前或當時要求以投票方式表決：

- (a) 最少兩名股東或其代表；或
- (b) 有權於大會上投票並持有總額不少於本公司附有大會投票權之繳足股本10%之任何股東或其代表；或
- (c) 佔不少於全體有權於大會上投票之股東總投票權十分之一之任何股東或其代表。

於最後實際可行日期，據本公司經作出一切合理查詢後所知悉，勞先生、勞小姐及彼等之聯繫人士於合共163,168,000股股份中持有實益權益。根據上市規則，彼等將須要在股東特別大會上就批准該協議之決議案放棄投票。

### 一般資料

閣下於決定是否投票贊成即將於股東特別大會上提呈批准該協議之決議案前，務請仔細閱讀本通函內分別由獨立董事委員會及中國光大發出之函件。

務請 閣下亦垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

董事  
楊偉堅  
謹啟

二零零七年六月四日



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)

敬啟者：

收購資產  
須予披露及關連交易

吾等茲提述本公司於二零零七年六月四日刊發之文件（「通函」），本函件為其中一部分。除文義另有指明者外，本函件所使用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會，以考慮該協議，而中國光大已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等提供意見。

務請閣下垂注分別載於通函內之董事會函件及中國光大函件（當中載有其向吾等發出之意見）。

經考慮中國光大之意見後，吾等認為該協議之條款對獨立股東而言誠屬公平合理，且該協議亦符合本公司及其股東之整體利益，因此吾等建議獨立股東投票贊成即將於股東特別大會上提呈之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

吳家瑋

劉吉

俞啟鎬

謹啟

二零零七年六月四日

以下為中國光大融資有限公司之函件全文，載有其就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以供載入本通函內。



中國光大融資有限公司

香港夏慤道16號遠東金融中心4103-05室

敬啟者：

有關收購香山置業之須予披露及關連交易

緒言

吾等茲提述獲委聘為獨立財務顧問，以便就建議向賣方收購香山置業全部已發行股本及賣方墊付予香山置業之約20,627,610港元貸款（「初步轉讓貸款」）之利益（「收購事項」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。收購事項之詳情載於日期為二零零七年六月四日致股東之通函（「通函」）內之董事會函件（「董事會函件」），本函件構成通函其中部份。除文義另有所指者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於最後實際可行日期，香山置業由勞元一先生（又名勞元一）（「勞先生」）及勞苑小姐（又名勞苑苑）（「勞小姐」）（統稱為「賣方」）分別持有10%及90%。於二零零七年五月十一日，貴公司及賣方訂立有關收購事項之買賣協議（「收購協議」）。

收購事項之有關比率超過5%但低於25%。因此，根據上市規則第14.06(2)條，收購事項構成 貴公司一項須予披露交易。此外，根據上市規則，勞先生（作為 貴公司主席、執行董事兼主要股東）及勞小姐（作為 貴公司聯營公司中國資本（控股）有限公司之執行董事及勞先生之女兒）被認為是 貴公司之關連人士。由於收購事項之代價實質上超逾有關比率之2.5%或10,000,000港元，因此根據上市規則，收購事項構成 貴公司之非豁免關連交易，須經獨立股東於股東特別大會以投票方式表決批准後，方可作實，而會上勞先生、勞小姐及彼等各自之聯繫人士將根據上市規則之規定放棄投票。

吾等作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，須負責就收購事項是否：(i) 於 貴公司日常業務過程中進行；(ii) 按照正常商業條款；及(iii) 誠屬公平合理並符合 貴公司及獨立股東之整體利益作出意見。

中國光大乃獨立於 貴公司及其附屬公司或彼等各自之主要股東、董事或行政總裁，或彼等各自之任何聯繫人士，且與彼等概無關連，因此符合資格就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東發表獨立意見。

吾等謹此確認，吾等已履行上市規則第13.80條（包括其附註）項下規定之一切必要步驟。作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等並無參與磋商收購協議條款。吾等就收購事項之意見乃基於假設收購協議所訂明之收購事項條款已按照其所載悉數進行而作出。

吾等於達致推薦意見時，依賴 貴公司管理層（「管理層」）所提供之聲明、資料及陳述。吾等已假設通函所載由管理層提供之所有該等聲明、資料及陳述於所作之時在各重大方面均為真實、準確及完整，並於本函件日期仍為如此。董事及管理層願就此共同及個別承擔全部責任。

吾等亦依賴與董事及管理層就通函所載之聲明、資料及陳述之討論。吾等獲董事及管理層告知，通函內所提供及所述之資料並無隱瞞或遺漏重大事實。董事及管理層進一步確認，據彼等於作出一切合理查詢後所深知及確信，本通函並無遺漏任何事實或陳述，致使當中所載任何聲明（包括本函件）在任何重大方面產生誤導。

吾等認為已獲足夠資料以達致知情意見，並為吾等之推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對資料進行獨立核實，亦無對 貴集團、香山置業或無錫香山置業之業務及狀況或前景進行任何形式之深入調查。



## 所考慮之主要因素及理由

於達致意見時，吾等已考慮下列整體主要因素及理由：

### 1 收購事項

#### 1.1 貴集團之業務及策略

貴公司及其附屬公司主要從事物業發展、證券買賣及投資、企業融資及股票經紀、集裝箱運輸及貨運代理服務、銷售汽車儀錶及零件、投資控股、物業持有及管理。

誠如 貴公司截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之年報（「二零零六年年報」）所載， 貴集團於中國物業發展及物業投資業務方面已建立穩健往績，其有意加快物業發展業務之擴張計劃，目標位於長江三角洲及珠江三角洲。目前， 貴集團參與三個新物業發展項目：於中山（鄰近澳門）之保健及休閒物業發展項目及於昆山（接近上海邊界）之兩個作辦公室及住宅用途之物業發展項目。

#### 1.2 香山置業及無錫香山置業之背景

香山置業乃一家於二零零六年十二月六日在香港註冊成立之公司，主要從事物業投資。於最後實際可行日期，香山置業由勞先生及勞小姐分別擁有10%及90%。

根據無錫市國土資源局（「國土資源局」）與香山置業於二零零六年十二月二十八日簽訂之土地轉讓協議（「土地轉讓協議」），香山置業獲授一幅位於中國無錫之土地之使用權（「土地使用權」），價格為人民幣52,900,000元，其中人民幣20,000,000元經已支付，而餘款人民幣32,900,000元（「餘下購買價」）須於二零零七年五月三十一日前支付。

基於外國公司於中國物業投資／發展之規則及規例規定須於中國成立外商投資企業作物業發展，故香山置業於緊隨獲授土地使用權後已成立全資外商企業無錫香山置業。於二零零七年三月二十八日，國土資源局、香山置業及無錫香山置業訂立土地轉讓協議之補充協議（「補充協議」）。據此，三方同意將土地使用權之承授人由香山置業更改為無錫香山置業，而土地轉讓協議之餘下條款及條件則維持不變。

### 1.3 土地使用權及物業發展計劃

根據土地轉讓協議及補充協議，無錫香山置業(香山置業之全資外商企業)獲授一幅位於中國江蘇省無錫市無錫新區(「無錫新區」)之土地(「該土地」)之使用權。無錫新區位於無錫市之市郊，距離上海西部約120公里。

該土地位於中國江蘇省無錫市無錫新區高浪路以南及錫士路以西。根據戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於二零零七年六月四日發出之物業估值報告，該土地之地盤面積為25,178.3平方米，而總建築樓面面積約為75,534平方米。

據管理層告知，下表載列該土地之初步發展計劃：

| 土地用途     | 建築樓面面積(平方米)(附註) |
|----------|-----------------|
| 1. 5星級酒店 | 38,000          |
| 2. 辦公室   | 20,000          |
| 3. 服務式住宅 | 15,000          |
| 4. 商業    | 2,534           |
| <hr/>    |                 |
| 總計       | 75,534          |

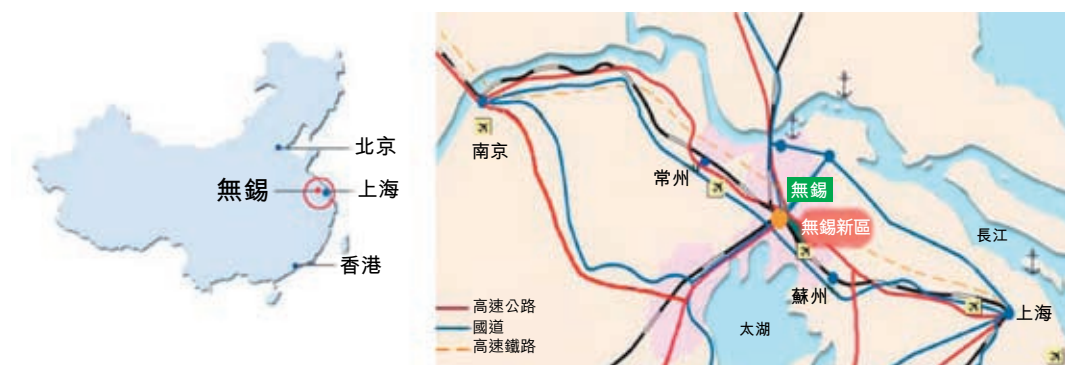
附註：

各土地用途之設計建築樓面面積乃以發展項目之初步概念設計為根據，其可予進一步變動及修訂。

誠如管理層告知，就收購事項取得獨立股東之批准後，物業發展項目之建築工程將於二零零七年第四季展開。

### 1.4 無錫市之經濟指標

無錫市位於中國長江三角洲之中心，北部連接長江，而南部則在太湖之包圍內，上海位於其東南方，而南京位於其西北方。



資料來源：www.wnd.gov.cn

根據江蘇省統計局刊發之統計，於二零零五年十二月三十一日，無錫市有人口約4,530,000人，較二零零一年十二月三十一日之人口4,360,000人增長約3.9%。

下表載列無錫市於二零零一年至二零零五年之若干經濟指標：

| 年份                   | 二零零一年  | 二零零二年  | 二零零三年  | 二零零四年  | 二零零五年  | 複合年增長率 (%) |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|------------|
| 名義國內生產總值<br>(人民幣十億元) | 136.0  | 158.1  | 190.1  | 235.0  | 280.5  | 19.8       |
| 人均國內生產總值<br>(人民幣)    | 31,248 | 36,151 | 43,155 | 52,825 | 62,323 | 18.84      |
| 物業固定投資<br>(人民幣十億元)   | 4.9    | 7.7    | 13.2   | 19.6   | 22.8   | 46.87      |

資料來源：江蘇省統計局

誠如上表所述，無錫市於近年經歷龐大經濟增長。人均國內生產總值由二零零一年人民幣31,248元增至二零零五年人民幣62,323元，於二零零一年至二零零五年間之複合年增長率約為18.84%。此外，於二零零五年，無錫市之名義國內生產總值約人民幣280,500,000,000元，在江蘇省各城市中名列第二名。

下表載列二零零五年江蘇省名義國內生產總值最高五個城市：

二零零五年名義國內生產總值  
(人民幣十億元)

|            |              |
|------------|--------------|
| 蘇州市        | 402.7        |
| <b>無錫市</b> | <b>280.5</b> |
| 南京市        | 241.1        |
| 南通市        | 147.2        |
| 常州市        | 130.3        |

由於人均國內生產總值迅速增長以及都市化速率不斷增強，令無錫市之住宅及商業樓宇需求於過往十年大幅上升。因此，物業固定投資由二零零一年人民幣4,900,000,000元增至二零零五年人民幣22,800,000,000元，二零零一年至二零零五年間之複合年增長率約為46.87%。

根據無錫市統計局於二零零七年三月十七日發表之統計，旅遊業對無錫經濟之貢獻不斷增強。於二零零六年，到訪無錫市之外國旅客及國內旅客總數分別增加15.6%及15.0%至約761,700人及30,300,000人。於二零零六年，旅遊業貢獻之收益上升24.9%至約人民幣37,700,000,000元。按無錫市統計局告知，於二零零六年年終時，無錫市共有66家星級酒店，其中4家為五星級，另有18家為四星級。

### 1.5 進行收購事項之原因

誠如二零零六年年報所述，董事擬加快其物業發展業務之擴張計劃，目標位於長江三角洲及珠江三角洲。董事相信，基於無錫市作為長江三角洲增長重心之一，其潛力誠屬優厚，市內物業市場前景樂觀，並將於未來數年維持快速增長率。因此，收購事項為 貴集團提供一個商機，把握無錫市發展中之物業市場之長遠增長潛力。

根據上述因素，吾等認為收購事項與 貴集團之整體企業策略相符一致，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

## 2 土地使用權估值

誠如通函附錄二估值報告（「估值報告」）所載，假設已取得全部有關土地使用權文件（包括國有土地使用權證（「該權證」），則土地使用權於二零零七年三月三十一日之估計市值約為人民幣86,860,000元。誠如估值報告所載，戴德梁行於編製估值報告時，已遵照載於(i) 香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）；及(ii)上市規則第5章及應用指引第12項之規定。

於審閱估值報告後，吾等知悉戴德梁行已採納直接比較法，並參考有關市場的可資比較土地銷售個案。吾等已就估值方法與戴德梁行進行討論，並了解到收入法（其主要代表發展中物業及性質以資產為基準）將不適用於對該土地進行估值。此外，基於該土地尚未發展，故折舊重置成本法（其為估計已落成樓宇市值之最佳方法）亦不適合。於審閱後，吾等認為戴德梁行所採納之估值方法與評估未發展土地市值之市場慣例普遍相符。

### 3 收購協議之主要條款

#### 3.1 代價、代價基準及支付條款

根據收購協議，貴公司同意向賣方收購香山置業全部已發行股本及由賣方借出之初步轉讓貸款20,627,610港元之利益，代價為53,960,000港元（「代價」），其中22,100,000港元將以現金支付，而餘下31,860,000港元則以發行可換股債券之方式支付。

於完成時，就支付賣方之現金代價及將予發行之可換股債券本金額分別載列如下：

|     | 現金代價         | 可換股債券本金額     |
|-----|--------------|--------------|
| 勞先生 | 2,210,000港元  | 3,186,000港元  |
| 勞小姐 | 19,890,000港元 | 28,674,000港元 |

據董事告知，代價由貴公司與賣方乃按公平原則磋商，並已參考(i)戴德梁行就土地使用權於二零零七年三月三十一日作出之獨立估價人民幣86,860,000元；與(ii)按照土地轉讓協議應支付予國土資源局之餘下購買價兩者之差額。

根據吾等與管理層之討論，除了香山置業及無錫香山置業成立及收購土地使用權附帶之事宜外，彼等自成立以來均並無經營任何業務。

#### 3.2 償付未償還及額外股東貸款

誠如董事會函件所載，除初步轉讓貸款之利益（將於收購事項完成後由賣方轉讓予貴公司）外，香山置業於二零零七年五月十日尚欠賣方（「餘下股東貸款」）本金總額約21,372,000港元。據管理層告知，賣方提供初步轉讓貸款及餘下股東貸款之主要用途為：(i)支付土地使用權款項人民幣20,000,000元；(ii)支付無錫香山置業之註冊資本約2,600,000美元；及(iii)香山置業及無錫香山置業之成立費用及營運開支。

依據土地轉讓協議，無錫香山置業須於二零零七年五月三十一日向國土資源局支付餘下購買價。誠如董事會函件所述，貴公司亦已獲賣方告知，餘下購買價之到期還款日已延長至二零零七年六月三十日。考慮到收購事項之預期完成日期與到期還款日二零零

七年六月三十日非常接近，賣方已同意借出不多於人民幣35,016,000元(35,698,812港元)之股東貸款(「額外股東貸款」)以備當香山置業未能及時安排支付餘下購買價時用作支付餘下購買價及相關契稅。

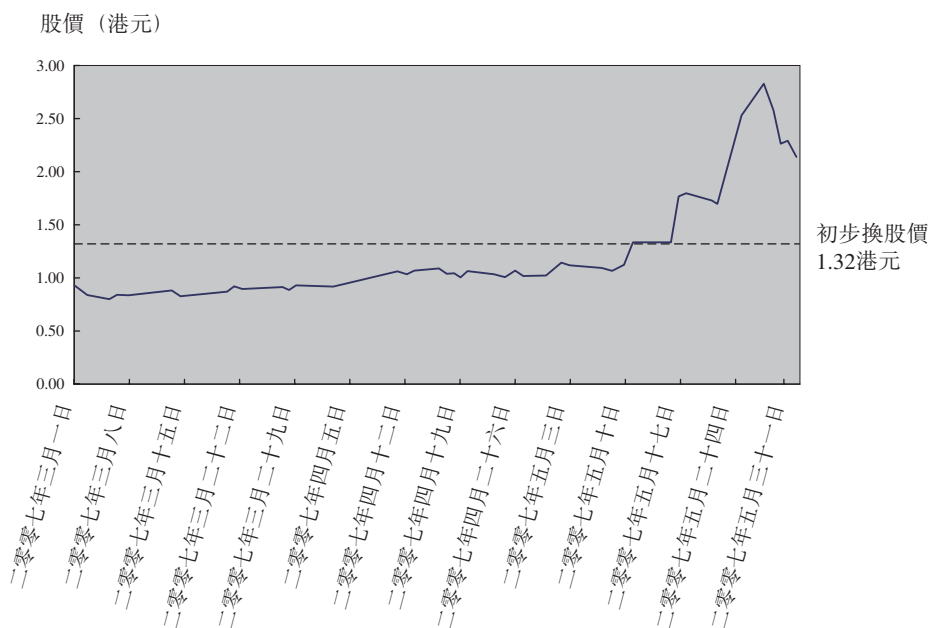
賣方並無就上述股東貸款要求抵押品擔保或利息付款。誠如董事會函件載列，貴公司已承諾促使香山置業於收購事項完成後三個月內償還餘下股東貸款及額外股東貸款(如有)予賣方。

考慮到代價乃參考由戴德梁行評估之土地使用權市值人民幣86,860,000元(或等同86,860,000港元)釐定，扣除餘下購買價後，吾等認為代價對貴公司及獨立股東整體乃公平合理。

### 3.3 可換股債券之主要條款

本金額31,860,000港元之可換股債券將予發行，以支付一部分代價。待可換股債券所附換股權按換股價每股換股股份(「換股股份」)1.32港元(「換股價」)獲悉數轉換後，將發行合共24,136,363股換股股份，相當於貴公司現有已發行股本約1.93%或貴公司經發行換股股份所擴大之已發行股本約1.89%。根據可換股債券之條款及條件，初步換股價其後可予調整。調整事項將包括貴公司股本變動(例如股份合併或分拆、溢利或儲備資本化、以現金或實物進行資本分派或其後以較市價折讓之價格發行貴公司證券)。可換股債券按利率1厘計算，於每年到期時支付；可換股債券於發行日期後兩年(「換股期」)屆滿。可換股債券持有人可於換股期內按換股價將全部或部分可換股債券轉換為換股股份。可換股債券之主要條款詳載於董事會函件內。

為評估換股價是否公平合理，吾等繪製了股份由二零零七年五月二日至二零零七年五月十一日（即最後交易日）及進一步直至最後實際可行日期止期間（「回顧期間」）在聯交所買賣之收市價股價圖如下：



資料來源：聯交所網站

於回顧期間，吾等注意到股份在聯交所買賣之成交價介乎二零零七年五月二十八日之最高位2.83港元與二零零七年五月八日之最低位1.07港元之間。實際而言，換股價每股換股股份1.32港元較：

- 股份於二零零七年六月一日（即最後實際可行日期）在聯交所所報收市價每股2.15港元折讓約38.6%；
- 股份於二零零七年五月十一日在聯交所所報收市價每股1.33港元（即該協議日期之收市價）折讓約0.8%；
- 股份於截至二零零七年五月十一日（包括該日）止最後五個交易日在聯交所所報平均收市價每股1.142港元溢價約15.6%；
- 每股資產淨值1.42港元（根據於二零零六年十二月三十一日之 貴公司經審核資產淨值約1,696,000,000港元及於二零零六年十二月三十一日合共約1,195,166,649股已發行股份計算）折讓約7.0%。

## 中國光大函件

為評估換股價是否公平合理，吾等亦已參考近期聯交所主板上市公司所發行或建議發行之可換股票據／債券／債權證。據吾等深知，吾等已認定下列於二零零七年三月一日至二零零七年五月三十一日期間就發行或建議發行可換股票據／債券／債權證已訂立協議之上市公司（「可比較發行」）：

| 協議日期      | 發行人                 | 本金額                   | 票面<br>息率 | 年期 | 初步換股價<br>相對於緊接<br>有關公佈日期前<br>之最後交易日<br>收市價之<br>溢價／(折讓) | 初步換股價<br>相對於緊接<br>有關公佈日期前<br>最後五個交易日<br>平均收市價之<br>溢價／(折讓) |
|-----------|---------------------|-----------------------|----------|----|--|---|
| 零七年三月二日   | 天譽置業(控股)有限公司        | 200,000,000美元         | 4%       | 六年 | 7.10%  | 3.70%   |
| 零七年三月三日   | 軟庫發展有限公司            | 89,500,000港元          | 5%       | 兩年 | 44.92%   | 26.58%  |
| 零七年三月五日   | 中國特鋼控股有限公司          | 625,000,000港元         | 3%       | 五年 | 8.17%  | 17.80%  |
| 零七年三月十二日  | 威利國際控股有限公司          | 200,000,000港元         | 無        | 兩年 | (14.53)%   | (13.49)%  |
| 零七年三月十四日  | 中富控股有限公司            | 256,000,000港元         | 無        | 五年 | (29.82)%   | (24.36)%  |
| 零七年三月十五日  | 福山國際能源集團有限公司        | 300,000,000港元         | 無        | 五年 | (2.50)%  | 0.69%   |
| 零七年三月十五日  | 和成國際集團有限公司          | 150,000,000港元         | 4%       | 兩年 | 0.00%  | (2.90)%   |
| 零七年三月十九日  | TCL通訊科技控股有限公司       | 45,000,000美元          | 無        | 五年 | 23.58%   | 25.00%  |
| 零七年三月二十二日 | 浩基集團有限公司            | 118,800,000港元         | 5%       | 十年 | 29.41%   | 27.02%  |
| 零七年三月二十九日 | 香港體檢及醫學診斷<br>控股有限公司 | 250,000,000港元         | 2%       | 四年 | 10.62%   | 6.47%   |
| 零七年四月十日   | 中國龍工控股有限公司          | 287,000,000美元         | 無        | 五年 | 25.31%   | 32.62%  |
| 零七年四月十日   | 四海國際集團有限公司          | 最多205,000,000港元       | 無        | 三年 | (12.39)%   | (9.05)%   |
| 零七年四月十七日  | 中國石油化工股份<br>有限公司    | 11,700,000,000港元      | 無        | 七年 | 50.07%   | 48.95%  |
| 零七年四月十九日  | 盛高置地(控股)有限公司        | 人民幣<br>1,158,000,000元 | 5%       | 五年 | 35.50%   | 37.00%  |



## 中國光大函件

| 協議日期      | 發行人                | 本金額                   | 票面<br>息率 | 年期 | 初步換股價<br>相對於緊接<br>有關公佈日期前<br>之最後交易日<br>收市價之<br>溢價/(折讓) | 初步換股價<br>相對於緊接<br>有關公佈日期前<br>最後五個交易日<br>平均收市價之<br>溢價/(折讓) |
|-----------|--------------------|-----------------------|----------|----|--|---|
| 零七年四月二十日  | 建美集團有限公司           | 51,600,000港元          | > 5%     | 五年 | (90.00)%<br>(附註1)                                      | (86.58)%<br>(附註1)   |
| 零七年四月二十九日 | 香港葯業集團有限公司         | 100,000,000港元         | 1%       | 五年 | (85.30)%<br>(附註2)                                      | (81.79)%<br>(附註2)   |
| 零七年四月三十日  | 新焦點汽車技術<br>控股有限公司  | 12,000,000美元          | 5.2%     | 三年 | (7.59)%  | (10.00)%  |
| 零七年四月三十日  | 鎮科集團控股有限公司         | 約129,000,000港元        | 1.68%    | 五年 | (2.97)%  | 0%  |
| 零七年五月二日   | 中國高速(集團)有限公司       | 360,000,000港元         | 無        | 兩年 | 0.00%  | 3.09%   |
| 零七年五月四日   | 新世界中國地產有限公司        | 人民幣<br>2,800,000,000元 | 無        | 五年 | 36.10%   | 42.70%  |
| 零七年五月七日   | 永興國際(控股)有限公司       | 15,000,000港元          | 1%       | 兩年 | 6.38%  | (0.79)%   |
| 零七年五月十日   | 綠城中國控股有限公司         | 人民幣<br>2,310,000,000元 | 無        | 五年 | 41.00%   | 40.00%  |
| 零七年五月十一日  | 勤達集團國際有限公司         | 49,500,000港元          | 1.5%     | 四年 | 12.50%   | 16.30%  |
| 零七年五月十一日  | 國美電器控股有限公司         | 人民幣<br>4,600,000,000元 | 無        | 七年 | 40.00%   | 54.00%  |
| 零七年五月十五日  | 新世界發展有限公司          | 4,000,000,000港元       | 無        | 七年 | 35.00%   | 33.56%  |
| 零七年五月十七日  | 中國石油化工股份<br>有限公司   | 11,700,000,000港元      | 無        | 七年 | 50.07%   | 48.95%  |
| 零七年五月十七日  | 正大企業國際有限公司         | 約1,676,000,000港元      | 1%       | 三年 | 70.30%   | 73.30%  |
| 零七年五月十八日  | TCL多媒體科技控股<br>有限公司 | 140,000,000美元         | 4.5%     | 五年 | (27.27)%   | (30.31)%  |
| 零七年五月二十三日 | 永成國際控股有限公司         | 200,000,000港元         | 0.5%     | 五年 | 12.47%   | 28.64%  |
| 零七年五月十一日  | 貴公司                | 31,860,000港元          | 1%       | 兩年 | (0.75)%  | 15.60%  |

附註：

- (i) 建美集團有限公司已連續六年處於虧損，並於最近之結算日錄得淨資產虧絀。
- (ii) 香港葯業集團有限公司之換股價較其備考未經審核每股資產淨值溢價約180.9%。

如上表所示，除了(i)建美集團有限公司及(ii)香港葯業集團有限公司（兩者俱屬於可比較發行之偏離者，其換股價較近期收市價大幅折讓）外，可比較發行之換股價較：

- (i) 可比較發行之股份於各自最後交易日之收市價介乎折讓約29.82%至溢價約70.30%不等；及
- (ii) 可比較發行之股份於各自最後五個交易日之平均收市價介乎折讓約30.31%至溢價約73.30%不等。

就年期為兩年之可比較發行，其換股價較：

- (i) 該等可比較發行之股份於各自最後交易日之收市價介乎折讓約14.53%至溢價約44.92%不等；及
- (ii) 可比較發行之股份於各自最後五個交易日之平均收市價介乎折讓約13.49%至溢價約26.58%不等。

換股價相對於(i)股份在最後交易日之收市價；及(ii)截至二零零七年五月十一日（包括該日）止最後五個交易日之平均收市價各自之溢價／（折讓），均屬於以上可比較發行之範圍。

上表亦列示可比較發行之利率／票面息率介乎無至每年5.2%。可換股債券之利率為每年1%，乃屬於可比較發行之範圍。吾等亦注意到可換股債券之利率較最後實際可行日期之六個月香港銀行同業拆借息率（「港元銀行同業拆息」）4.81%為低。

儘管發行可換股債券可能導致公眾股東於 貴公司之持股量被攤薄，但考慮到：(i)換股價反映之溢價屬於上述可比較發行之範圍；(ii)可換股債券之票面息率每年1%屬於可比較發行之範圍；(iii)可換股債券之利率較六個月港元銀行同業拆息4.81%為低；及

(iv)發行可換股債券可讓 貴集團省卻或延遲以現金支付代價，並保持較高水平之營運資金以備日後當機會出現時進行其他投資或增加土地儲備之用，吾等認為發行可換股債券符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

## 4 收購事項之財務影響

### 4.1 資產淨值及盈利

待完成收購事項後，香山置業及無錫香山置業將成為 貴公司之全資附屬公司。據此，香山置業及無錫香山置業之財務業績將以綜合法計算列賬，而根據綜合法，香山置業及無錫香山置業之資產與負債、收支及現金流將100%作綜合計算並包括於 貴集團綜合賬目之相關部分內。

截至最後實際可行日期，土地使用權之價值並無反映在香山置業之綜合資產負債表上，此乃由於無錫香山置業尚未按照土地轉讓協議向國土資源局支付餘下購買價。待支付餘下購買價及出具相關土地使用權文件（包括國有土地使用權證）後，香山置業可於其綜合資產負債表內確認土地使用權之價值。

鑑於代價乃參考土地使用權之價值釐定（有關價值已經由戴德梁行評核），在減去餘下購買價後，吾等認為收購事項不會對 貴集團之資產淨值帶來任何重大負面影響。

根據香山置業之管理賬目，吾等知悉香山置業自二零零六年十二月六日註冊成立以來並無產生任何溢利。根據吾等與管理層之討論，吾等了解到發展項目之建造工程將於二零零七年第四季展開。因此，收購事項不會令 貴集團盈利受到即時重大影響。

然而，股東應注意，部分代價將以發行可換股債券之方式支付。假設賣方全面行使可換股債券所附之換股權，根據截至二零零六年十二月三十一日止年度之溢利計算， 貴公司之每股基本盈利將會由每股19.91港仙微降至緊隨收購事項完成後之每股18.55港仙。然而，待可換股債券被全面轉換為換股股份後， 貴集團之綜合資產淨值將會增加，增幅相等於可換股債券之本金總額31,860,000港元。

#### 4.2 營運資金及負債

按照收購協議，貴公司須向賣方支付現金22,100,000港元作為一部分代價。據此，貴集團之現金水平將於緊隨收購事項完成後減少約22,100,000港元。

再者，貴公司已承諾促使香山置業向賣方償還餘下股東貸款及額外股東貸款。據管理層告知，彼等擬透過內部資源及銀行貸款為(i)代價之現金部分；以及(ii)償還餘下股東貸款及額外股東貸款(如有)提供資金。如管理層所告知，彼等預計會動用不多於10,000,000港元之新造銀行貸款為收購事項以及上述還款責任融資。

根據二零零六年年報，貴集團於二零零六年十二月三十一日之現金及現金等價物約有476,142,000港元。考慮到貴集團於二零零六年十二月三十一日之現金狀況，吾等認為收購事項對於貴集團之流動資金及現金流狀況不應有任何重大不利影響。

按二零零六年年報所載，貴集團之計息借貸總額約為147,438,000港元，相當於負債資本比率(以計息借貸總額除以貴集團資產淨值計算)約8.69%。計及收購事項產生之可能新造銀行貸款及可換股債券本金額，吾等認為收購事項以及償還餘下股東貸款及額外股東貸款(如有)不會對貴集團之負債水平有重大影響。

#### 5 對公眾股東之攤薄影響

待可換股債券所附換股權以每股換股股份1.32港元之換股價悉數轉換後，將會發行合共24,136,363股換股股份，相當於貴公司現有已發行股本約1.93%或貴公司經發行換股股份所擴大之已發行股本約1.89%。

---

## 中國光大函件

---

如董事會函件所載述，貴公司已向以下個體授予購股權，可認購合共84,562,000股貴公司股份，並且依然尚未行使（「尚未行使購股權」）：—

| 購股權持有人              | 可認購股份數目     |
|---------------------|-------------|
| <b>執行董事</b>         |             |
| 勞元一先生               | 11,944,000  |
| 辛樹林先生               | 19,842,000  |
| 楊偉堅先生               | 26,822,000  |
| <b>非執行董事</b>        |             |
| 郭琳廣 <sup>太平紳士</sup> | 1,000,000   |
| <b>獨立非執行董事</b>      |             |
| 吳家瑋教授               | 1,000,000   |
| 俞啟鎬先生               | 1,000,000   |
| 劉吉先生                | 500,000     |
| 勞小姐                 | 5,000,000   |
| 其他僱員                | 17,454,000  |
|                     | <hr/>       |
|                     | 84,562,000  |
|                     | <hr/> <hr/> |

## 中國光大函件

下表列示 貴公司於最後實際可行日期及緊隨收購事項完成、尚未行使購股權獲悉數行使及可換股債券所附換股權獲悉數轉換後之股權架構：

| 股東                  | 於最後實際可行日期            |               | 於可換股<br>債券獲悉數行使後<br>(附註1) |               | 於可換股債券及尚未<br>行使購股權獲悉數行使後 |               |
|---------------------|----------------------|---------------|---------------------------|---------------|--------------------------|---------------|
|                     | 股份數目                 | 概約百分比         | 股份數目                      | 概約百分比         | 股份數目                     | 概約百分比         |
| <i>執行董事</i>         |                      |               |                           |               |                          |               |
| 勞元一先生               | 163,168,000<br>(附註2) | 13.04         | 165,581,636               | 12.98         | 177,525,636              | 13.05         |
| 辛樹林先生               | 4,802,640            | 0.38          | 4,802,640                 | 0.38          | 24,644,640               | 1.81          |
| 楊偉堅先生               | 2,002,304            | 0.16          | 2,002,304                 | 0.16          | 28,824,304               | 2.12          |
| <i>非執行董事</i>        |                      |               |                           |               |                          |               |
| 郭琳廣 <sup>太平紳士</sup> | -                    | -             | -                         | -             | 1,000,000                | 0.07          |
| <i>獨立非執行董事</i>      |                      |               |                           |               |                          |               |
| 吳家瑋教授               | -                    | -             | -                         | -             | 1,000,000                | 0.07          |
| 俞啟鎬先生               | -                    | -             | -                         | -             | 1,000,000                | 0.07          |
| 劉吉先生                | -                    | -             | -                         | -             | 500,000                  | 0.04          |
| 中國資本                | 248,249,300          | 19.84         | 248,249,300               | 19.46         | 248,249,300              | 18.25         |
| 勞小姐                 | -                    | -             | 21,722,727                | 1.70          | 26,722,727               | 1.97          |
|                     | 418,222,244          | 33.42         | 442,358,607               | 34.68         | 509,466,607              | 37.45         |
| 公眾股東<br>(上述人士除外)    | 833,210,405          | 66.58         | 833,210,405               | 65.32         | 850,664,405              | 62.55         |
| 總計                  | <u>1,251,432,649</u> | <u>100.00</u> | <u>1,275,569,012</u>      | <u>100.00</u> | <u>1,360,131,012</u>     | <u>100.00</u> |

附註：

1. 此乃假設截至可換股債券項下之換股權獲悉數行使之日並無尚未行使購股權獲行使。
2. 72,952,000股股份由Kinmoss Enterprises Limited持有，而Kinmoss Enterprises Limited之已發行股本由勞先生全資實益擁有。餘下之90,216,000股股份由勞先生直接實益擁有。

據上表顯示，緊隨收購事項完成及可換股債券所附換股權獲悉數轉換後，公眾股東之持股量將會由大約66.58%輕微攤薄至約65.32%。

為說明之目的，緊隨收購事項完成、尚未行使購股權獲悉數行使及可換股債券所附換股權獲悉數轉換後，公眾股東之持股量將會進一步攤薄至約62.55%。

計及(i)收購事項為 貴集團提供一個商機，把握無錫市發展中之物業市場之長遠增長潛力；及(ii)收購事項與 貴集團之整體公司策略貫徹一致，吾等認為對公眾股東造成之輕微攤薄影響(源於可換股債券所附換股權獲悉數轉換)對獨立股東而言乃可以接受。

## 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為收購事項乃以一般商業條款為基準，並符合 貴公司和獨立股東之整體利益；而收購協議之條款亦屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成批准收購事項之普通決議案，及有關根據收購協議發行可換股債券之特別授權，詳情載於通函最後部分之股東特別大會通告內。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
中國光大融資有限公司  
董事總經理  
何治豪  
謹啟

二零零七年六月四日

## 利息

可換股債券會由發行日期起按年利率1厘計算利息，於每年到期時支付。可換股債券之到期收益率為每年1厘。

## 償還

本公司將於可換股債券發行日期兩周年（「到期日」）償還該等本金額及計算至可換股債券下之償還日期（包括該日）之應計利息。

## 換股權

可換股債券持有人有權於可換股債券發行日期直至到期日之任何時間，以換股價（可予調整）轉換全部或部份可換股債券為股份，最多達當時未償還可換股債券之本金額，但可換股債券持有人選擇進行之任何一次轉換中，可供行使之可換股債券下限額為1,000,000港元。於轉換時發行之股份將於各方面與本公司接獲轉換通知日期之現有已發行股份享有同等權利。

## 換股價之調整

可換股債券將載有關於換股價調整之詳細條款。以下為可換股債券所載調整條款之概要：

- (a) 在下列情況下，換股價將予調整：
  - (i) 股份因合併或拆細而更改面值；
  - (ii) 本公司以溢利或儲備（包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備金）撥作資本之方式發行入賬列作繳足之股份（發行股份以代替現金股息除外）；
  - (iii) 本公司向股份持有人（以股東之身份）分派資本（定義見可換股債券證書），不論為削減資本或其他原因；
  - (iv) 本公司向股份持有人提出或授出可按低於股份市價（按可換股債券證書所載規定計算）90%之價格認購股份之供股建議或授予購股權或認股權證；



- (v) 本公司或其他任何公司藉全部收取現金發行可兌換或交換或附有權利可認購新股份之證券，而每股之總實際代價（定義見可換股債券證書）低於市價（按可換股債券證書所載規定計算）90%，或任何此等發行之條款有所更改以致股份之總實際代價低於市價90%；
  - (vi) 本公司以低於市價（按可換股債券證書所載規定計算）90%之價格藉全部收取現金發行股份，惟按一項行政人員股份計劃（定義見可換股債券證書）發行者除外；及
  - (vii) 本公司以低於市價（按可換股債券證書所載規定計算）90%之每股總實際代價（定義見可換股債券證書）發行股份以收購資產。
- (b) 在下述情況下毋須作出(a)分段所述之調整：
- (i) 本公司因任何可換股證券附有之兌換權或任何收購股份權利（包括可換股債券之兌換）之行使而發行繳足股份；
  - (ii) 根據任何僱員或行政人員股份計劃，向本公司或其任何附屬公司之高級人員或僱員發行本公司或本公司任何附屬公司之股份或其他可全部或部份兌換為股份之證券或收購股份之權利；
  - (iii) 本公司發行股份，或本公司或本公司任何附屬公司發行可全部或部份兌換為股份之證券收購股份之權利，作為收購任何其他證券、資產或業務之全部或部份代價；
  - (iv) 將依據契據所載條款及條件所設立之任何認購權儲備（或任何依據任何可全部或部份兌換為股份之證券或收購股份之權利之條款而設立或可能設立之類似儲備），全部或部份撥作資本而發行繳足股份；或
  - (v) 根據以股代息計劃發行股份，而不少於為此發行之股份面值之款額已撥作資本，且該等股份之市值不超過股份持有人原可選取或原應收取之現金股息110%。

- (c) 換股價之任何調整將按四捨五入算至最近之一仙，據此，低於半仙之數目會向下湊整而半仙或以上數目則會向上湊整。除將股份合併為面額較大之股份外，在任何情況下均不可作出任何關增加換股價之調整。
- (d) 雖有(a)及(b)分段所述之規定，在本公司董事認為換股價毋須根據上述規定作出調整或須按不同之基準計算，或雖然按有關規定毋須調整而本公司認為應作調整，又或須按與該等條款規定不同之日期或時間作出調整之情況下，則本公司可委任一間核准商人銀行，考慮調整(或不予調整)會否因任何理由而將會或可能未能公平及適當反映受影響人士之相對權益，如該核准商人銀行認為確屬不公平，則可按核准商人銀行證明為合適之方式修訂或取消調整，或作出調整以替代不予調整(包括但不限於按不同基準計算作出調整)及/或於其他日期及/或時間作出調整。
- (e) 概不得調整換股價令致換股股份以較面值折讓之價格發行。

### 其他權利

倘於可換股債券任何部份仍未償還之時，本公司股東接獲一個全面收購要約或建議，提出收購或註銷本公司全部或任何部份已發行股本，本公司須隨即通知可換股債券持有人有關該要約，並盡其所能促使在可換股債券於緊接該要約或建議作出當日前已獲全面兌換之基礎上，可換股債券持有人亦獲給予類似要約或建議。

### 投票

可換股債券持有人無權出席本公司股東大會或於會上投票。

### 轉讓性

可換股債券持有人概無權利、亦不可同意出售、出讓或轉讓可換股債券予任何人士，而可換股債券乃不可出讓或轉讓予任何第三方，惟經本公司董事會事先給予書面同意者除外。

### 違約事件

倘發生以下事件，可換股債券之未償還本金額連同所有利息須馬上由本公司償還：

- (a) 本公司未能於任何應計利息到期日起計七日內支付有關利息；或
- (b) 本公司於履行或遵循或遵守可換股債券所載之任何本公司其他責任上有重大違約情況，而違約無法補償或(倘若能作補償)並無於可換股債券持有人向本公司發出有關違約之通知後30日內作出補償；或
- (c) 由於本公司違約，股份(作為一整個類別)連續14日遭暫停或終止在聯交所或認可證券交易所上市。

### 管轄法例

可換股債券之條款及條件將受香港法例管轄，並按香港法例詮釋。

以下為本公司收到戴德梁行有限公司為載入本通函而就該物業於二零零七年三月三十一日之估值所發出的函件及估值證書全文。



香港  
中環  
康樂廣場一號  
怡和大廈10樓

敬啟者：

關於：中國江蘇省無錫市新區高浪路以南，錫士路以西的XDG (XQ) - 2006 - 34號地塊

#### 估值指示、目的及日期

我們茲遵照 貴公司作出的指示，對位於中華人民共和國（「中國」）之上述物業的權益進行估值。我們確認曾進行調查及作出有關查詢，並蒐集我們認為必要之進一步資料，藉以向第一上海投資有限公司（「貴公司」）呈述我們對該物業權益於二零零七年三月三十一日（「估值日期」）之市值意見。

#### 估值基準

我們對該物業權益之估值為我們對其市場價值之意見。根據香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）的定義，市值指「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎而自願的情況下於估值日交易所換取的估計金額」。

## 估值假設

我們的估值排除因特殊條款或情況（例如非典型融資、售後租回安排、與出售有關的任何人士授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值的元素）而引致估計價格的升跌。

我們依賴香山置業發展有限公司及中國法律顧問大成律師事務所就該項物業之業權及無錫香山置業發展有限公司於該物業之權益所提供的資料及發表之意見。依據香山置業發展有限公司所提供的資料及中國法律意見闡述的業權狀況及主要批文與執照的批授情況，載列於估值證書的附註內。

我們對該物業權益的估值並無考慮該物業權益所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何開支或稅項。除另有說明者外，我們假定該物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。

## 估值方法

對該物業權益進行估值時，我們採用直接比較法並參考有關市場的可資比較銷售個案。

此項物業估值工作已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項，以及香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）的規定。

## 資料來源

在估值過程中，我們在頗大程度上依賴香山置業發展有限公司及中國法律顧問所提供之資料，並接納提供予我們有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業鑒定、發展計劃、地盤面積及樓面面積及所有其他有關事項之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積乃以提供予我們的資料為依據，故僅為約數。我們並無理由懷疑香山置業發展有限公司向我們提供的資料（該等資料對本估值有重大意義）的真確性及準確性。據香山置業發展有限公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

## 業權查冊

就該項物業權益，我們已獲提供有關其業權的文件摘錄。然而，我們並無查閱文件正本，以確定並無任何修訂而可能未有載於交予我們的副本內。

## 實地視察

我們曾視察該物業之外貌，並已盡可能視察物業內部。但我們並無進行實地調查，以確定地基狀況及服務設施等是否適用於任何發展。我們之估值乃假設此等方面符合要求，且在建築期間不會引起任何特殊開支或延誤。除另有說明者外，我們未能進行實地量度，以核實該物業的地盤面積及樓面面積。我們假設交予我們的文件所示面積為正確。

## 貨幣

除另有說明者外，我們估值證書中列示的所有金額均以中國法定貨幣人民幣列值。

隨函附奉我們的估值證書。

此致

香港

德輔道中七十一號

永安集團大廈一九零三室

第一上海投資有限公司

列位董事 台照

代表

戴德梁行有限公司

高級助理董事

曾俊叡

註冊專業測量師(產業測量組)

中國房地產估值師

Msc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S

謹啟

二零零七年六月四日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾十五年經驗。

## 估值證書

## 在中國持作日後發展之物業權益

| 物業   | 概述及年期  | 佔用詳情             | 於二零零七年<br>三月三十一日<br>現況下之資本值 |
|--|--|------------------|-----------------------------|
| 中國<br>江蘇省<br>無錫市<br>新區高浪路<br>以南，<br>錫士路以西的<br>XDG(XQ)-<br>2006-34號地塊 | 該物業包括一幅地盤面積<br>25,178.30平方米(271,019平方<br>呎)之用地。<br><br>該物業計劃發展為一個綜合<br>發展項目，包括商用、辦公<br>室、酒店式公寓及酒店，總<br>建築樓面面積約75,534平方米<br>(813,048平方呎)。 | 該物業現為一幅<br>空置用地。 | 無商業價值<br><br>(請參閱附註1)       |
|  | 由用地移交予受讓人當日起<br>計，該物業的土地使用權商用<br>部份獲出讓之年期為40年，住<br>宅部份獲出讓之年期為70年，<br>其他用途部份獲出讓之年期為<br>50年。   |                  |                             |

## 附註：

- (1) 該物業仍未取得國有土地使用權證，我們並無給予該物業任何商業價值。假設已取得國有土地使用權證，該物業於二零零七年三月三十一日在現況下之資本值為人民幣86,860,000元。

我們亦已就二零零七年三月三十一日對該物業之估值於二零零七年五月二日向 貴公司出具一份物業估值證書，估定之價值與本次估值相同。

- (2) 根據無錫市國土資源局(「出讓人」)與香山置業發展有限公司(參下文附註3)(「受讓人」)於二零零六年十二月二十八日訂立之國有土地使用權出讓合同(2006) 98號，該物業的土地使用權(包括地盤面積約25,178.30平方米)已出讓予受讓人，由用地移交予受讓人當日起計，商用部份之年期為40年，住宅部份之年期為70年，及其他用途部份之年期為50年。詳情載列如下：

- (i) 地點 : 高浪路以南及錫士路以西
- (ii) 地積比率 : 不超過3.0

- (iii) 樓房性質 : 商用、辦公室(五星級酒店)、住宅(酒店式公寓)
- (iv) 土地出讓費 : 人民幣52,900,000元
- (v) 付款時間表 : 20%(人民幣10,580,000元)作為按金  
於二零零六年十二月三十日或之前支付人民幣9,420,000元  
於二零零七年五月三十一日或之前支付人民幣32,900,000元
- (vi) 待土地出讓費悉數支付後,受讓人可辦理土地所有權登記,然後於三十日內取得國有土地使用權證。
- (vii) 建築規約 : 受讓人須於二零零七年八月三十一日前開始施工,並於二零零八年三月三十一日前最少完成發展項目總建築樓面面積25%之建設工程,以及於二零零八年十二月三十一日前完成所有建設工程。
- (3) 根據無錫市國土資源局、香山置業發展有限公司和無錫香山置業發展有限公司於二零零七年三月二十八日訂立之國有土地使用權出讓合同(2006) 98號之補充,已協定由無錫香山置業發展有限公司取代香山置業發展有限公司作為國有土地使用權出讓合同(2006) 98號之受讓人。
- (4) 根據日期為二零零七年二月十五日之營業執照008247號,無錫香山置業發展有限公司於二零零七年二月十五日成立,註冊資本為13,000,000美元,有效經營期由二零零七年二月十五日至二零零八年二月十四日。其投資者為香山置業發展有限公司,其出資額為100%。
- (5) 本公司中國法律顧問之意見表明(其中包括):
- (i) 根據日期為二零零六年十二月二十八日之國有土地使用權出讓合同(2006)98號及其日期為二零零七年三月二十八日之補充,無錫香山置業發展有限公司已獲授物業之土地使用權,詳情如下:
- (a) 地盤面積 : 25,178.30平方米
- (b) 地段編號 : XDG (XQ) - 2006 - 34
- (c) 土地使用年期 : 物業土地使用權之獲授年期為由用地移交予受讓人之日起計,作商業用途之部分為40年、住宅用途為70年及其他用途為50年。
- (d) 地積比率 : 不超過 3.0
- (e) 土地出讓費 : 人民幣52,900,000元
- (f) 付款時間表 : 20%(人民幣10,580,000元)作為按金  
於二零零六年十二月三十日或之前支付人民幣9,420,000元  
於二零零七年五月三十一日或之前支付人民幣32,900,000元
- (g) 建築規約 : 受讓人須於二零零七年八月三十一日前開始施工,並於二零零八年三月三十一日前最少完成發展項目總建築面積25%之建設工程,以及於二零零八年十二月三十一日前完成所有建設工程。



- (ii) 國有土地使用權出讓合同(2006)98號及其補充乃合法及有效，並對所涉各方具有約束力。
  - (iii) 按金及首期土地出讓費付款已按照付款時間表支付。餘款人民幣32,900,000元須於二零零七年五月三十一日或之前支付。
  - (iv) 於根據國有土地使用權出讓合同(2006)98號及其補充悉數支付土地出讓費，以及完成土地業權登記程序及取得國有土地使用權證後，無錫香山置業發展有限公司將擁有物業之使用權。
  - (v) 於無錫香山置業發展有限公司取得國有土地使用權證後，無錫香山置業發展有限公司有權將物業轉讓(包括出售及交換)、出租及按揭，惟需根據契諾向發展項目投資總額投入25%或以上。
  - (vi) 無錫香山置業發展有限公司乃根據中國法律合法成立。香山置業發展有限公司全資擁有無錫香山置業發展有限公司。
- (6) 按照中國法律意見及吾等所獲提供之意見，業權及主要批文及牌照之授出情況如下：

|                 |   |
|-----------------|---|
| 國有土地使用權證        | 無 |
| 國有土地使用權出讓合同及其補充 | 有 |
| 紅線圖             | 無 |
| 營業執照            | 有 |

## 責任聲明

本通函所載內容乃遵照上市規則提供有關本集團之資料。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，就彼等所深知及確信，本通函概無遺漏任何其他事實，致使其中所載之任何聲明產生誤導。

## 權益披露

### 董事權益

於最後實際可行日期，董事於本公司股本中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益（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）；或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊之權益；或根據上市規則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：

(a) 股份(不包括下文(b)段所述之購股權及可換股債券)

| 姓名    | 股份數目        | 權益性質 | 持股百分比 |
|-------|-------------|------|-------|
| 勞元一先生 | 163,168,000 | 附註   | 13.04 |
| 辛樹林先生 | 4,802,640   | 個人   | 0.38  |
| 楊偉堅先生 | 2,002,304   | 個人   | 0.16  |

附註：72,952,000股股份由Kinmoss Enterprises Limited持有，而Kinmoss Enterprises Limited之已發行股本由勞先生全資實益擁有，勞先生亦為其唯一董事。餘下之90,216,000股股份由勞先生直接實益擁有。

## (b) 可認購股份之購股權

| 姓名                      | 有權認購之<br>股份數目 | 每股股份<br>行使價<br>(港元) | 授出日期       | 行使期間                  |
|-------------------------|---------------|---------------------|------------|-----------------------|
| 勞元一先生                   | 11,944,000    | 1.950               | 23/05/2007 | 23/11/2007-22/05/2017 |
| 辛樹林先生                   | 11,810,000    | 0.564               | 30/11/2005 | 30/05/2006-11/12/2015 |
|                         | 8,032,000     | 1.950               | 23/05/2007 | 23/11/2007-22/05/2017 |
| 楊偉堅先生                   | 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 |
|                         | 8,032,000     | 1.950               | 23/05/2007 | 23/11/2007-22/05/2017 |
| 郭琳廣 <small>太平紳士</small> | 1,000,000     | 1.950               | 23/05/2007 | 23/11/2007-22/05/2017 |
| 吳家瑋教授                   | 1,000,000     | 1.950               | 23/05/2007 | 23/11/2007-22/05/2017 |
| 俞啟鎬先生                   | 1,000,000     | 1.950               | 23/05/2007 | 23/11/2007-22/05/2017 |
| 劉吉先生                    | 500,000       | 1.950               | 23/05/2007 | 23/11/2007-22/05/2017 |

## (c) 可換股債券

根據該協議，本金額為3,186,000港元之可換股債券將發行予勞先生。

## (d) 本公司相聯法團中國資本每股面值0.10美元之股份

| 姓名    | 中國資本股份數目 | 權益性質 | 持股百分比 |
|-------|----------|------|-------|
| 楊偉堅先生 | 200,000  | 個人   | 0.26  |

## (e) 可認購中國資本每股面值0.10美元之股份(「中國資本股份」)之購股權

| 姓名    | 有權認購之<br>中國資本<br>股份數目 | 每股中國<br>資本股份<br>行使價<br>(港元) | 授出日期       | 行使期間                  |
|-------|-----------------------|-----------------------------|------------|-----------------------|
| 勞元一先生 | 725,000               | 2.65                        | 21/05/2004 | 25/05/2004-23/05/2014 |
|       | 750,000               | 5.74                        | 25/04/2007 | 25/04/2007-24/04/2017 |
| 楊偉堅先生 | 700,000               | 2.65                        | 21/05/2004 | 25/05/2004-23/05/2014 |
|       | 750,000               | 5.74                        | 25/04/2007 | 25/04/2007-24/04/2017 |

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司任何最高行政人員概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊之權益或淡倉；或根據上市規則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或淡倉。

**其他人士於本公司股本中之權益**

於最後實際可行日期，就董事所知，下列人士（並非董事或本公司最高行政人員）於本公司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：

| 名稱   | 股份數目        | 權益性質  | 持股百分比 |
|------|-------------|-------|-------|
| 中國資本 | 248,249,300 | 實益擁有人 | 19.84 |

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，按照本公司根據證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊，並無任何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。

勞先生為中國資本之主席兼執行董事。執行董事楊偉堅先生為中國資本之非執行董事。

## 於本集團其他成員公司之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，下列人士（並非董事或本公司最高行政人員）直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司下列附屬公司之股東大會上投票之股本面值10%或以上權益：

- (a) 石磊先生於第一上海投資控股集團有限公司已發行股本中擁有20%權益；
- (b) 長春一汽四環集團有限公司於長春一汽四環怡東儀錶有限公司已發行股本中擁有45%權益；
- (c) Tycross International Limited 於香港科森藥業有限公司已發行股本中擁有49% 權益；
- (d) Momentum Management Limited 於Fresh Start Investments Limited已發行股本中擁有20%權益；
- (e) CVIC International Holdings Limited 及Uni-mark Industries Limited各自於Future Match Limited擁有10%權益；
- (f) 勞渝聲先生及鮑榮清先生於上海環亞保險代理有限公司註冊資本中分別擁有15%及10%權益；
- (g) 上海亞東國際貨運有限公司於上海易航物流網絡管理有限公司註冊資本中擁有15%權益；
- (h) 上海滬北物流發展有限公司及中國汽車運輸國際貨運代理有限公司於上海中創國際集裝箱儲運有限公司註冊資本中分別擁有16.72%及13%權益；
- (i) 湖南長豐汽車零部件控股有限責任公司於永州長怡汽車電子有限公司註冊資本中擁有49%權益；
- (j) 上海八六三信息安全產業基地有限公司於上海富衡物業管理有限公司之註冊資本中擁有45%權益；及

- (k) 深圳市海潤達電子技術有限公司於第一上海房地產(昆山)有限公司之註冊資本中擁有30%權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何人士(並非董事或本公司最高行政人員)直接或間接擁有本公司任何附屬公司已發行股份中10%或以上權益，或擁有該類別股本之任何購股權。

### 專家於本集團之權益

概無於本附錄「同意書」一段所述之專家於本集團任何公司擁有任何股權或持有權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何公司之證券。

### 服務合約

本集團任何成員公司與任何董事或候任董事概無已訂立或擬訂立服務合約(惟於一年內屆滿或可由本公司終止而毋須付出賠償(法定賠償除外)之合約除外)。

### 競爭業務

董事或彼等各自之任何聯繫人士概無擁有任何直接或間接與本集團業務競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

### 於資產之權益

自二零零六年十二月三十一日(即本集團最新近刊發經審核財務報表之日期)以來，概無董事或於本附錄「同意書」一段所述之專家於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益，惟根據該協議除外。

概無於本附錄「同意書」一段所述之董事或專家於本通函日期仍然有效，而整體上對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

### 重大變動

董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零零六年十二月三十一日(即本集團最新近刊發經審核財務報表編製之日)以來有任何重大不利變動。

## 訴訟

本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

## 專家資格

於本通函內發表意見之專家之資格如下：

| 名稱   | 資格  |
|------|---|
| 中國光大 | 一間根據證券及期貨條例可進行第1類（證券買賣）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就企業融資提供意見）受規管業務之持牌法團 |
| 估值師  | 合資格估值師  |

## 同意書

中國光大及估值師已就刊發本通函發出同意書，同意以現有格式及內容轉載彼等的報告、估值或函件（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 一般事項

- (a) 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。
- (b) 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一八三號合和中心十七樓。

## 備查文件

以下文件之副本由即日起至二零零七年六月十八日（包括該日）之一般辦公時間內，將於本公司辦事處香港中環德輔道中七十一號永安集團大廈一九零三室可供查閱：

- (a) 該協議；及
- (b) 本附錄「同意書」一段所述之同意書。

# 股東特別大會通告



## 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)

茲通告上述公司（「本公司」）謹訂於二零零七年六月二十二日下午三時正假座香港德輔道中七十一號永安集團大廈十九樓舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案：

### 普通決議案

「動議批准勞元一（又名勞元一）及勞苑（又名勞苑苑）（「賣方」）與本公司於二零零七年五月十一日訂立之協議，據此，本公司同意向賣方收購香山置業發展有限公司（「香山置業」）之全部已發行股本，以及墊付予香山置業之20,627,610港元貸款之利益，總代價為53,960,000港元，當中22,100,000港元將以現金支付，而餘款31,860,000港元則以向賣方或其代名人發行本公司可換股債券（「可換股債券」）之方式支付（「該協議」）（其副本已呈交大會，並由主席簡簽以資識別），並授權本公司董事進行該協議項下之交易，包括向香山置業或其附屬公司提供貸款，以償還現時結欠賣方之21,372,000港元貸款之餘款，以及賣方可能進一步墊付予香山置業及其附屬公司不多於人民幣35,016,000元之貸款（包括對該協議條款所作出可能經本公司董事批准之修訂）、根據該協議發行可換股債券，以及於可換股債券所附之任何換股權獲行使時發行本公司股份。」

承董事會命  
秘書  
楊偉堅

二零零七年六月四日

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



---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之股東均有權委派多於一名代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人證明之該等授權書或其他授權文件副本最遲須於大會或續會之指定舉行時間48小時前送達本公司之註冊辦事處，方為有效。