

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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

於二零零六年三月十三日，本公司透過其全資附屬公司（作為賣方）與 Superb Union Investments Limited（作為買方）訂立物業協議，以總代價人民幣175,095,000元出售該物業。

根據上市規則第14.06條，物業協議構成本公司之須予披露交易。

遵照上市規則，本公司將向其股東寄發一份載有物業協議詳情之通函。

應本公司要求，股份於二零零六年三月十四日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發出本公佈。本公司已申請於二零零六年三月十五日上午九時三十分起恢復股份在聯交所之買賣。

(A) 物業協議

物業協議包括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。

訂約方：

賣方：富海數碼科技（上海）有限公司（「富海」或「賣方」），為第一上海投資有限公司（「本公司」）之全資附屬公司；

買方：Superb Union Investments Limited（「SUI」或「買方」）。

(B) 所出售之資產：

該物業由賣方持有，位於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市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，將錄得出售收益約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：

於本公佈日期，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.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。

遵照上市規則，本公司將向其股東寄發一份載有物業協議詳情之通函。

(J) 釋義

在本公佈內，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；
「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弄之土地及樓宇；
「物業協議」	指	總協議連同補充協議；
「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。

應本公司要求，股份於二零零六年三月十四日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發出本公佈。本公司已申請於二零零六年三月十五日上午九時三十分起恢復股份在聯交所之買賣。

於本公佈日期，本公司之四位執行董事為勞元一先生、辛樹林先生、楊偉堅先生及胡一鳴先生；一位非執行董事為郭琳廣先生；而三位獨立非執行董事為吳家瑋教授、俞啟鎬先生及劉吉先生。

承董事會命
第一上海投資有限公司
主席
勞元一

香港，二零零六年三月十四日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。