
重要文件 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。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢 閣下之股票經紀或其他註冊證券商、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上海華博控股有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



401 Holdings Limited 上海華博控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

主要交易

出售物業

上海華博控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零四年一月三十日上午十時十五分或緊隨本公司於同日將予舉行之股東週年大會結束或休會後假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈3樓澳門賽馬會之宴會廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第18頁至第19頁。無論 閣下能否出席大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按照其印列之指示填妥，且無論如何須於大會指定舉行時間四十八小時前交回本公司於香港之總辦事處及主要營業地點，地址為香港干諾道中200號信德中心西翼22樓2204-5室，方為有效。填妥並交回代表委任表格後， 閣下屆時仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	3
物業	4
銷售價	4
付款期	4
所得款項用途	5
出售之理由	5
完成	5
待售物業組合	5
一般事項	6
股東特別大會	6
其他資料	6
附錄一 — 財務資料	7
附錄二 — 物業估值	8
附錄三 — 一般及其他資料	11
股東特別大會通告	18

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有下列所界定涵義：

「協議」	指	賣方及買方於二零零三年十二月十六日訂立之正式協議，賣方據此同意向買方出售物業
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	上海華博控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司不時之在任董事
「出售」	指	賣方根據協議向買方出售物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港元
「最後實際可行日期」	指	二零零三年十二月二十九日，即在本通函刊印前可查證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
「物業」	指	香港九龍馬頭圍道37至39號紅磡商業中心地下第42號單位及構成上述地下入口大堂之部份(包括通往二樓之樓梯及裝卸槽及構成一樓通往上述二樓之樓梯及裝卸槽之部份)
「買方」	指	Glory Union Limited, Join Profit (Hong Kong) Limited 之代名人，上述人士或彼等之最終實益擁有人均與本公司及其任何附屬公司之董事、行政總裁、主要股東或任何彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連

釋義

「銷售價」	指	董事會函件內「銷售價」一節所述之物業之銷售價
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章之證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零四年一月三十日上午十時十五分或緊隨本公司於同日將予舉行之股東週年大會結束或休會後假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈3樓澳門賽馬會宴會廳召開之股東特別大會(或其任何續會)，以考慮並酌情批准出售
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值師」	指	獨立合資格估值師黃開基測計師行有限公司
「賣方」	指	Onelink Investment Limited，本公司之全資附屬公司



401 Holdings Limited 上海華博控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

董事：

黃創光

梁子亨

夏其才

羅泉霖

歐陽旭初

布錦喜

蔡冠明*

梁家駒**

顧增海**

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton, HM 12

Bermuda

香港總辦事處及主要

營業地點：

香港

干諾道中200號

信德中心西翼

22樓2204-5室

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

敬啟者：

主要交易 出售物業

緒言

於簽訂如二零零三年十二月八日所公佈日期為二零零三年十一月二十日之臨時買賣協議後，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方於二零零三年十二月十六日訂立協議，據此賣方同意按銷售價出售，而買方同意按銷售價購買物業。

* 僅供識別

物業

物業乃香港九龍馬頭圍道37至39號紅磡商業中心地下第42號單位及構成地下入口大堂之部份，由地下一個商舖及構成一個四層高購物商場(其上建有兩幢十一層高辦公室大樓)地下入口大堂之鄰近空間(包括通往二樓之樓梯及裝卸槽，以及構成一樓通往上述二樓之樓梯及裝卸槽之部份)組成。物業之總實用面積約為1,720平方呎。

銷售價

物業之銷售價為12,800,000港元，乃經訂約各方參考獨立特許測量師黃開基測計師行有限公司於二零零三年十一月對物業進行估值所得估值12,800,000港元後公平磋商釐定。估值之詳情載於附錄二。

賣方於二零零二年九月以成本約15,800,000港元購入物業。估計虧損淨額約3,000,000港元將分別在賣方及本集團截至二零零四年三月三十一日止財政年度之財務報表及綜合財務報表中反映。

付款期

銷售價按以下方式支付：

- (1) 首期現金訂金合共600,000港元已於二零零三年十一月二十日簽訂臨時買賣協議時付予賣方律師；
- (2) 另一筆現金訂金合共680,000港元已於二零零三年十二月十日付予賣方律師；
- (3) 進一步之現金訂金合共1,280,000港元將於二零零四年一月十日或之前支付；
及
- (4) 銷售價現金餘款10,240,000港元將於二零零四年三月三十一日或之前完成時支付。

因銷售價之餘額足以解除物業之現有法定按揭，原本由賣方之律師以保管人之身份持有之物業之首兩期訂金合共1,280,000港元(將會構成銷售價之一部份付款)已支付予賣方。

董事會函件

所得款項用途

物業乃抵押予一間銀行以獲取貸款，於最後實際可行日期尚未償還本金及利息約為4,900,000港元。收取銷售價之所得款項將用作償還欠負該銀行之相應金額。

賣方將收取所得款項淨額約7,700,000港元，其中5,000,000港元將用作償還本公司部份尚未償還債項，而餘款將用作本集團之一般營運資金。

出售之理由

由於銷售價乃經訂約各方參考估值師於二零零三年十一月對物業進行估值所得估值後公平磋商達致及釐定，故董事會認為協議之條款就股東整體而言屬公平合理。由於出售物業所得款項可用作減輕本公司所欠負之債項以及其有關利息負擔，故董事會亦認為出售符合本公司之最佳利益。出售亦將改善本集團即時之營運資金狀況。

完成

待物業之現有抵押或按揭於完成時或之前獲解除或釋放及賣方提出物業有效業權之證明後，物業買賣將於二零零四年三月三十一日或之前完成。

倘買方不能完成購買，則買方所支付之訂金(以銷售價10%為限)將會由賣方全數沒收，而賣方將會向其他人士重售有關物業。倘因重售而產生任何價格上之虧絀及就此而引致之一切合理開支均會由買方負責支付。

倘賣方不能完成出售物業，則須就此向買方全數退還買方支付予賣方之訂金。買方亦有權就賣方未能完成有關出售而向賣方追討買方除上述訂金以外可能蒙受之進一步損失(如有)。

待售物業組合

出售後，本集團待售物業之可變現淨值總額將約為15,000,000港元，且包括以下主要資產：

- (a) 香港九龍火炭坳背灣街34至36號豐盛工業中心B座16樓1至5號、11至13號工場及儲物室及第2層貨車泊車位L14至15號；

董事會函件

- (b) 香港九龍觀塘道436至446號觀塘工業中心4座地庫B4、C4及D4單位；及
- (c) 香港九龍馬頭圍道37至39號紅磡商業中心2樓V場之46個商舖單位。

一般事項

根據上市規則，協議構成本公司之主要交易，且須待股東在本公司將予召開之股東特別大會上批准。

本公司確認就其所知，於最後實際可行日期，概無任何股東在根據協議擬進行之交易中擁有重大權益。因此，並無任何股東須在股東特別大會上放棄投票。

股東特別大會

本公司將於二零零四年一月三十日上午十時十五分或緊隨本公司於同日將予舉行之股東週年大會結束或休會後假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈3樓澳門賽馬會之宴會廳舉行股東特別大會，在會上將提呈普通決議案，以批准協議及授權董事代表本公司在彼等認為必要之情況下簽署有關文件及採取有關行動以完成及實行協議項下擬進行之交易。股東特別大會通告載於本通函第18頁至第19頁。

隨函附奉在股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按照其印列之指示填妥，且無論如何須於股東特別大會指定舉行時間四十八小時前交回本公司於香港之主要營業地點，地址為香港干諾道中200號信德中心西翼22樓2204-5室，方為有效。填妥並交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席股東特別大會，並於會上投票。

董事相信協議乃符合本公司及其股東之最佳利益。因此，董事建議所有股東投票贊成普通決議案以批准協議。

其他資料

務請閣下細閱本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位普通股股東 台照

及列位可換股債券持有人 參照

承董事會命
上海華博控股有限公司*

主席
黃創光
謹啟

二零零三年十二月三十一日

* 僅供識別

1. 債務

於二零零三年八月三十一日，本集團有尚未償還債項（不包括應付賬項）約78,000,000港元，包括已抵押銀行及其他貸款約22,000,000港元、無抵押貸款約14,000,000港元及可換股債券項下債項約42,000,000港元。

於最後實際可行日期，本集團債務證券之尚未償還本金額及利息約為36,000,000港元。本集團所有尚未償還債務證券乃無抵押及無擔保。於最後實際可行日期，本集團尚未償還按揭及抵押總額約為19,000,000港元。

於最後實際可行日期，本集團之或然負債如下：

- (a) 本公司向若干往來銀行及債權人作出公司擔保，為本公司之附屬公司所獲提供之一般融資信貸作保證。於二零零三年八月三十一日，該等附屬公司已提用之有關信貸額約11,500,000港元。
- (b) 香港稅務局指稱本公司一間附屬公司欠繳一九九五／九六評稅年度之稅款約983,000港元。
- (c) 根據香港僱傭條例，若干僱員已完成規定之服務年數，並具備在離職時收取長期服務金之資格。本公司僅會在有關之離職事件符合僱傭條例所規定之情況下方須支付有關長期服務金。倘所有有關僱員離職時均符合條例所規定之情況，則本集團於二零零三年八月三十一日為長期服務金承擔之負債將約為822,000港元。

除上文所述及本集團成員公司間之任何負債外，本集團在二零零三年八月三十一日營業時間結束時並無任何已發行（或同意將發行）及尚未償還之借貸股本、尚未償還之銀行透支及承兌負債（不包括日常貿易票據）或其他類似負債、債券、按揭、抵押或貸款或承兌信貸、融資租賃或租購承擔或擔保或重大或然負債。

2. 本集團之財務及業務前景

出售將減輕本集團之利息開支，亦會改善本集團即時之營運資金狀況。

3. 營運資金

董事認為，在計算出售所得款項淨額後，本集團擁有足夠營運資金供即時所需。



敬啟者：

關於：九龍馬頭圍道37至39號紅磡商業中心地下第42號單位及構成上述地下入口大堂之部份之估值

吾等已根據閣下之指示對Onelink Investment Limited(「貴公司」)訂約出售之物業權益進行估值，吾等確認已進行外部視察，並作出相關諮詢，以及蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供有關該等物業權益於二零零三年十一月十八日之公開市值之意見。

吾等已按公開市值對該物業進行估值。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「可合理預計物業權益於估值當日在下列假定情況下無條件完成出售而可取得之最高現金代價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間(視乎物業之性質及市況)適當推銷該項權益、協商價格與條款及完成銷售；
- (c) 於任何較早假定交換合約日期之市況、價值水平及其他情況與估值日相同；
- (d) 不考慮具特殊興趣買家之任何追加出價；及
- (e) 雙方均在知情及自願之情況下審慎交易。」

吾等之估值乃在假設 貴公司於公開市場出售物業而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以抬高物業價值之情況下作出。

吾等已徵求土地註冊處作出調查。然而，吾等未能查證文件之正本，以核實擁有權或核實是否存在任何租賃修訂文件而並無出現於吾等所獲之文件上。因此，所有文件及租賃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積亦僅為約數。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並接納 貴公司提供予吾等之有關圖則審批、法定公告、地役權、年期、所有權、樓齡、佔用詳情、平面圖、樓面面積及一切其他相關資料等資料。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供對估值屬重大之資料之真確性及準確性。吾等並無對所有該等資料作出調查，並依賴 閣下確認所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察物業之外貌，並無進行任何結構測量，惟於進行視察期間，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能確定該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行任何服務之測試。吾等假設估值乃按物業於估值當日處於合理結構狀況下進行。

吾等在報告中並無考慮物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無涉及任何可影響價值之繁重負擔、限制及支銷。

隨函附奉估值證書。

此致

香港

干諾道中200號

信德中心西翼

22樓2204-05室

Onelink Investment Limited

列位董事 台照

代表

黃開基測計師行有限公司

董事(估值)

薩慧玲

MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

二零零三年十二月三十一日

估值證書

二零零三年
十一月十八日
現況下之
資本價值

物業	概況及年期	估用詳情	12,800,000港元
位於九龍馬頭圍道37至39號紅磡商業中心地下第42號單位及構成地下入口大堂之部份	物業由地下一個商舖及構成一個四層高購物商場(其上建有兩幢十一層高辦公室大樓)地下入口大堂之鄰近空間(包括通往二樓之樓梯及裝卸槽,以及構成一樓通往上述二樓之樓梯及裝卸槽之部份)組成。發展項目已於一九八二年完成。	物業現時由若干特許持有人佔用。特許持有人乃暫時佔用物業內之攤位,而大部份攤位則按星期計算之基準佔用。	12,800,000港元
九龍海旁地段40號之O段餘段12,841份之21份	物業之總實用面積約為1,720平方呎(159.8平方米),而個別單位之實用面積如下:		
	地下第42號單位: 235平方呎(21.8平方米)		
	入口大堂*: 1,485平方呎(138.0平方米)		
	* 入口大堂之面積不包括構成地下通往二樓之樓梯及裝卸槽之部份及連接地下及一樓之兩條扶手電梯所佔之面積。		
	該地段自一八九七年九月十五日起由政府持有,為期75年,可續約75年,就有關地段應付之全年政府地租為531,378港元。		

附註:

1. 物業註冊擁有人為Onelink Investment Limited。
2. 物業受對DBS廣安銀行有限公司作出之無限第一法定押記及租金轉讓所限制。
3. 物業受對Glory Union Limited訂立日期為二零零三年十二月十六日之買賣協議所限制。
4. 合約買方乃獨立第三者,而買賣將於二零零四年三月三十一日完成。

1. 本公司之業務

本公司乃一間投資控股公司，其附屬公司主要從事貨運代理及物流業務、物業投資、貿易及提供顧問服務。

2. 責任聲明

本通函遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。各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，並經一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函內並無遺漏其他事實，致使本通函中有關本公司之任何內容產生誤導。

3. 權益披露

於最後實際可行日期，以下各董事及本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份、相關股份及債券之好倉及淡倉中所擁有或被視為擁有(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(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述登記冊內之權益；或(iii)根據本公司所採納之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) 本公司

股份之好倉

董事姓名	所持股份 數目	佔已發行股本 百分比	所持 購股權數目
梁子亨	6,167,728	1.38%	700,000
羅泉霖	1,228,757	0.28%	500,000
歐陽旭初	231,462	0.05%	500,000
布錦喜	3,238,700	0.73%	500,000
劉焯鴻	1,773	0.00%	300,000

(b) 相聯法團

好倉

相聯法團名稱	董事姓名	權益性質	普通股數目
香港物流中心 有限公司 (附註)	布錦喜	普通股	4,004,800

附註：根據證券及期貨條例之定義，香港物流中心有限公司乃本公司之相聯法團。該等股份乃以布錦喜先生全資擁有之New Mileage Limited之名義註冊登記。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，各董事及本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之任何股份、相關股份及債券之好倉及淡倉中概無擁有或被視為擁有(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(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述登記冊內之權益；或(iii)根據本公司所採納之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。

4. 主要股東

於最後實際可行日期，根據本公司遵照證券及期貨條例第XV部第2及3分部及第336條之規定而存置之好倉及淡倉權益登記冊所載，就董事所知，下列人士於本公司之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文規定而須向本公司披露之好倉或淡倉，或直接或間接擁有任何類別股本(附有在任何情況下可於本公司之股東大會上投票之權利)面值5%或以上之權益：

股份之好倉

主要股東名稱	擁有權益之 股份數目	佔已發行股本 百分比
China Units Enterprises Limited (附註1)	30,000,000	6.73%
Merchant Partners Limited (附註2)	30,000,000	6.73%
恒鋒集團有限公司 (附註3)	60,000,000	13.45%
Topsmart Investment Limited (附註4)	40,000,000	8.97%
資本策略投資有限公司 (附註5)	40,000,000	8.97%
張曉峰	31,500,000	7.06%

附註：

1. China Units Enterprises Limited透過其擁有之可換股債券(行使後有權持有30,000,000股股份)而被視為持有30,000,000股股份。
2. Merchant Partners Limited透過其擁有之可換股債券(行使後有權持有30,000,000股股份)而被視為持有30,000,000股股份。
3. 恒鋒集團有限公司於本公司之股權乃透過其擁有China Units Enterprises Limited及Merchant Partners Limited之98.6%權益而間接持有。
4. Topsmart Investment Limited透過其擁有之可換股債券(行使後有權持有40,000,000股股份)而被視為持有40,000,000股股份。
5. 資本策略投資有限公司於本公司之股權乃透過其擁有Topsmart Investment Limited之100%權益而間接持有。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無任何人士於本公司之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文規定而須向本公司披露之好倉或淡倉，亦無直接或間接擁有任何類別股本(附有在任何情況下可於本公司之股東大會上投票之權利)面值5%或以上之權益。

5. 服務合約

梁子亨先生已與本公司訂立執行董事之服務協議。本公司可透過向梁先生發出二十四(24)個月事前書面通知而終止有關協議。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，各董事與本集團任何成員公司間概無任何現已訂立或建議訂立之服務合約，惟不包括於一年內屆滿或可由本集團於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而終止之合約。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，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尚未了結或可能面臨之重大訴訟或索償：

- (a) 若干業主已就本集團提前終止租約而索償損害賠償及尚欠租金及管理費合共約5,100,000港元發出傳訊令狀，部份已取得本集團敗訴之判決；

- (b) 本集團若干僱員已取得勞資審裁處頒令，要求本集團向彼等償還合共約871,000港元之欠薪及補償；
- (c) 若干債權人已就各項已提供服務及已供應貨品之未償還債項總額約3,200,000港元向本集團發出傳訊令狀，部份已取得本集團敗訴之判決；
- (d) 若干可換股債券持有人就尚未償還之本金額及利息約11,600,000港元向本公司發出傳訊令狀；及
- (e) 一名債權人已就尚未償還之貸款連同利息及法律費用約3,500,000港元向本公司發出傳訊令狀。

7. 重大合約

下文乃本集團之成員公司在本通函刊發日期前兩年內訂立之重大合約：

- (a) 本公司及White Opal Holdings Limited於二零零二年二月十一日就認購本金額為4,000,000港元之本公司可換股債券而訂立之協議；
- (b) 本公司及Topsmart Investment Limited於二零零二年四月三十日就認購本金額為4,000,000港元之本公司可換股債券而訂立之協議；
- (c) 本公司、Onelink Investment Limited (本公司之全資附屬公司) 及上海實業財務有限公司於二零零二年五月二十八日就購買一項物業 (代價為15,000,000港元) 而訂立之協議，詳情已在本公司於二零零二年七月二十二日刊發之通函內披露。由於有關物業之法定擁有人作出一項按揭，作為墊支予本公司董事梁子亨先生擁有其股本90%權益之公司之擔保，因此，根據上市規則，此協議構成本公司一項須予披露交易及關連交易；
- (d) 本公司及China Units Enterprises Limited於二零零二年七月十日就認購本金額為3,000,000港元之本公司可換股債券而訂立之協議；

- (e) 本公司及Merchant Partners Limited於二零零二年七月十日就認購本金額3,000,000港元之本公司可換股債券而訂立之協議；
- (f) Cybermall Limited (本公司之全資附屬公司) 及Precise Global Investments Limited於二零零二年七月二十二日就購買Sino Top Technology Limited (持有一間位於上海之公司之46.67%權益) 而訂立之協議，詳情已在本公司於二零零二年八月十六日刊發之通函內披露；
- (g) 本公司及張曉峰於二零零二年九月五日就認購本公司31,500,000股普通股而訂立之協議，詳情已在本公司於二零零二年十一月四日刊發之通函內披露；
- (h) 本公司及錢振華於二零零二年九月五日就認購本公司31,500,000股普通股而訂立之協議，詳情已在本公司於二零零二年十一月四日刊發之通函內披露；
- (i) 本公司及Lucky Journey Company Limited分別於二零零三年六月十日、二零零三年八月二十七日、二零零三年九月三十日及二零零三年十二月十九日訂立之協議、補充協議、延期協議及進一步補充協議，乃關於(i) 認購本公司300,000,000股普通股；(ii)由Lucky Journey Company Limited按所認購每股本公司股份獲發三股紅股之基準享有紅股；及(iii)在本公司之建議股本重組後認購購股權以認購本公司最多300,000,000股普通股，有關之公佈現已呈交聯交所所有待審批，而本公司現時正在解答聯交所之提問；
- (j) AWT Investment Company Limited (賣方，本公司之全資附屬公司) 分別與鍾杰良及黃春秋 (統稱買方) 於二零零三年九月二日就出售本集團若干物業而訂立之協議，詳情已在本公司於二零零三年十月三日刊發之通函內披露；
- (k) 賣方 (本公司之全資附屬公司) 及Join Profit (Hong Kong) Limited於二零零三年十一月二十日就出售本集團物業而訂立之臨時買賣協議；及
- (l) 協議。

8. 專家資格

黃開基測計師行有限公司以專業測量師之身份在本通函內發表見解及提供意見。

黃開基測計師行有限公司並無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無權（不論是否具有法律效力）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

黃開基測計師行有限公司自二零零三年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表之日期）以來，在本集團任何成員公司所購入、出售或租賃或建議購入、出售或租賃之任何資產中概無直接或間接擁有任何權益。

黃開基測計師行有限公司為收錄在本通函而編製之估值報告日期為二零零三年十二月三十一日。

9. 專家同意書

黃開基測計師行有限公司已以書面同意以本通函現時之形式及涵義引述其名稱及轉載其估值報告，且迄今並無撤回同意書。

10. 其他權益

除在本公司以往之公佈及通函所披露者外，各董事或在本通函內發表見解或提供意見之專家自二零零三年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表之日期）以來，在本集團任何成員公司所購入、出售或租賃或建議購入、出售或租賃之任何資產中概無直接或間接擁有任何權益。

於本通函刊發日期，各董事在對本集團業務有重大影響力，且現時仍然有效之任何合約或安排中概無擁有重大權益。

11. 待售物業組合

出售後，本集團待售物業之可變現淨值總額將約為15,000,000港元，且包括以下主要資產：

- (a) 香港九龍火炭坳背灣街34至36號豐盛工業中心B座16樓1至5號、11至13號工場及儲物室及第2層貨車泊車位L14至15號；

- (b) 香港九龍觀塘道436至446號觀塘工業中心4座地庫B4、C4及D4單位；及
- (c) 香港九龍馬頭圍道37至39號紅磡商業中心2樓V場之46個商舖單位。

12. 其他資料

- (a) 本公司之秘書姜書海為香港執業律師。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton, HM12, Bermuda。本公司於香港之總辦事處及主要營業地點位於香港干諾道中200號信德中心西翼22樓2204-5室。本公司之香港股份過戶登記分處為登捷時有限公司，地址位於香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心28樓。
- (c) 除本通函所披露者外，就董事所知，自二零零三年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表之日期）以來，本集團之財務狀況或前景概無任何重大不利變動。
- (d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文版本為準。

13. 備查文件

以下文件副本由本通函刊發日期起至二零零四年一月二十六日（包括該日）止一般營業時間內，於本公司於香港之總辦事處及主要營業地點（香港干諾道中200號信德中心西翼22樓2204-5室）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄第5段所述之服務合約；
- (c) 附錄二所載由黃開基測計師有限公司編製，發出日期為二零零三年十二月三十一日之估值報告及證書；
- (d) 本公司截至二零零二年三月三十一日及二零零三年三月三十一日止財政年度每年之綜合經審核賬目；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (f) 本公司於二零零二年七月二十二日、二零零二年八月十六日、二零零二年十一月四日及二零零三年十月三日刊發之通函。

股東特別大會通告



401 Holdings Limited 上海華博控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

茲通告上海華博控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零四年一月三十日上午十時十五分或緊隨本公司於同日將予舉行之股東週年大會結束或休會後假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈3樓澳門賽馬會之宴會廳舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列本公司之決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

批准、追認及在各方面確認Onelink Investment Limited(「賣方」，本公司之全資附屬公司)及Glory Union Limited (Join Profit (Hong Kong) Limited之代名人，並為獨立第三者)於二零零三年十二月十六日就買賣位於香港九龍馬頭圍道37至39號紅磡商業中心地下第42號單位及構成地下入口大堂之部份(包括通往二樓之樓梯及裝卸槽及構成一樓通往二樓之樓梯及裝卸槽之部份)訂立之協議(「協議」)，以及賣方及Join Profit (Hong Kong) Limited於二零零三年十一月二十日就買賣上述物業簽署之臨時買賣協議(分別註有「A」及「B」字樣之上述協議副本已提呈本大會並由主席簽署以資識別)；亦授權本公司董事在彼等認為必須之情況下，代表本公司簽署有關文件及採取有關行動，以完成及實行協議項下擬進行之交易。」

承董事會命
上海華博控股有限公司*
公司秘書
姜書海

二零零三年十二月三十一日

* 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

1. 凡任何有權出席大會並可於會上投票之本公司股東，均有權委任代表代其出席及於表決時代其投票，股東可委任多於一位代表代其出席同一大會。受委代表毋須為本公司之股東。
2. 隨函附奉上述大會適用之代表委任表格。
3. 代表委任文據及簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該等文件副本，最遲須於大會或其任何續會舉行時間四十八小時前交回本公司於香港之總辦事處及主要營業地點，地址為香港干諾道中200號信德中心西翼22樓2204-5室，方為有效。