



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

上海實業集團成員 A Member of SIIC

新聞稿

上實控股從母公司收購土地儲備及收費公路 總代價 27.65 億港元

上海青浦低密度住宅用地成本每平方米人民幣 3,000 元 滬渝高速隨大虹橋商圈高速增長

(二零零九年十二月八日 一 香港)上海實業控股有限公司(“上實控股”,聯交所編號 0363)宣佈,以總代價約 27.65 億港元,收購母公司上實集團旗下兩個策略性資產,包括作價 13.77 億港元購入兩幅位於上海青浦區的低密度住宅用地,以及 13.88 億港元購入滬渝高速公路(上海段)。

青浦土地位於上海市青浦區淀山湖邊,屬上海市為數不多可興建低密度住宅用途的土地,收購的 F 地塊和 G 地塊面積共約 1,128 畝(即約 75 萬平方米),可建築面積約 37.5 萬平方米,收購價包括擁有該兩幅土地之項目公司現金資產,土地成本引申為每平方米約人民幣 3,000 元。

滬渝高速公路(上海段)全長 47.2 公里,位於近期高速發展的大虹橋商圈(橫跨長寧、閔行、青浦、普陀、嘉定、松江六個區)中心地帶,連接上海至江蘇省。根據上海市高速公路清算分配中心的統計,2008 年全年計費車流量約 2,292 萬輛,路費收入約人民幣 3.18 億元,比 2007 年同期分別增長 18.51%和 52.3%。2009 年 1 至 8 月車流量約 1,715 萬輛,路費收入約人民幣 2.28 億元。

上實控股董事長滕一龍表示,今次收購可興建別墅類住宅的土地儲備,以及交通流量具較高增長潛力的收費公路,均屬上海的稀缺優質資產。通過母公司獲得上海市的最佳投資機會,體現了上實控股的上海背景優勢。滕一龍指出,今年公司已相繼落實優化業務架構、擴大經營規模、做強核心產業的重大舉措,連同今次收購的兩項資產,上實控股今年共收購了三個大型項目—滬渝高速公路(上海段)、青浦土地(共四幅)、尚海灣住宅樓盤,總代價共 67.69 億港元,達上市以來每年最高紀錄。

青浦區住宅用地

上實控股以現金約 4.33 億港元向母公司購入的兩幅土地,位於上海市青浦區淀山湖邊,鄰近江南古鎮朱家角,擁有水陸交通便捷、環境高度綠化的優點。土地靠近滬渝高速公路(上海段),直通上海市中心,連接公路網包括滬寧高速、滬杭高速等,交通四通八達。周邊用地多為公園綠地及體育用地,包括青浦國際高爾夫球場、東方綠洲水上活動中心等;加上位處素有“東方日內瓦湖”美譽的淀山湖邊,居住環境兼具湖畔及水鄉特色。

兩幅土地包括青浦土地 F 地塊和 G 地塊，面積分別為 35.1 萬平方米和 40.1 萬平方米，容積率 0.5，預計可建築面積共約 37.5 萬平方米。連同今年八月中購入的 D 地塊和 E 地塊計，總建築面積達 84.9 萬平方米。項目發展規劃包括別墅和洋房等高檔住宅物業，結合當地湖畔及水道交錯的生態環境，建設一個具江南水鄉特色的高檔住宅區。

滬渝高速公路（上海段）

上實控股以 13.88 億港元向母公司收購旗下持有滬渝高速公路(上海段)100% 權益的上實申渝公司，申渝公司經調整後的淨資產值為人民幣 12.22 億元，與收購價 13.88 億港元(即人民幣 12.22 億元)比較，基本持平。購入的收費公路於 2009 年 8 月 31 日之估值為人民幣 30.15 億元，2009 年 1 至 8 月路費收入人民幣 2.28 億元，EBITDA 人民幣 1.87 億元。收購完成後，將通過車流量的增長、攤銷政策調整及財務費用的降低，盈利能力可望進一步提高，其內部收益率（IRR）估計高於過去收購的滬寧高速及滬杭高速。

滬渝高速公路(上海段)是國家高速公路網上海至重慶高速 G50 的組成部分，全長約 1,900 公里，從上海出發、途經江蘇、安徽、湖北至重慶。今年底湖北段通車後，滬渝高速將全線貫通，屆時從重慶開車到上海估計需時不超過 20 小時。滬渝高速公路（上海段）全長 47.2 公里，位於滬寧高速（上海段）和滬杭高速（上海段）之間，東接延安路高架，西連江蘇省，既是上海市正西方向進入內陸省份的主要通道，又是 G50 沿線各省市和上海西郊地區進入中心城區最直接的快速通道。

收購完成後，上實控股共經營上海市三條主要收費高速公路—滬杭高速、滬渝高速和滬寧高速，分別為上海市西南、正西、西北方向的主要進出通道。三條收費高速公路佔上海市全部收費高速公路總里程約 23%，但每年路費收入佔上海市全部收費高速公路路費收入 50% 以上。上實控股的基建業務預期 2010 年的營業額及盈利貢獻，在公司投資組合將佔重要比例，成為上實控股現金流的一個主要來源。

(完)

媒介查詢： 上海實業控股有限公司
企業傳訊部
馮啓明（電話：9306-3800；電郵：fungkm@sihl.com.hk）