

香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 363)

有關建議投資於一家中國合營公司之 須予披露交易

董事會欣然公佈，於二零零七年六月二十七日，本公司與中方合營夥伴訂立增資協議，據此，本公司同意向上海城開增資人民幣 2,130,660,600 元，其中人民幣 120,530,000 元將作為上海城開新增註冊資本，餘額人民幣 2,010,130,600 元將計入其資本公積金。同日，本公司與中方合營夥伴訂立合營合同及合營章程。於緊隨建議增資後，上海城開之註冊資本將由人民幣 180,800,000 元增至人民幣 301,330,000 元，而中方合營夥伴及本公司將分別持有上海城開之 60% 及 40% 股本權益。

上海城開為一家於一九九六年成立之國有企業。徐匯區人民政府為上海城開之出資人，而徐匯區國資委獲徐匯區人民政府授權代為行使上海城開國有股東職權。上海城開及其附屬公司現時之主要業務包括房地產開發經營及諮詢服務、動遷承包、建築配套設備、建材、實業投資、國內貿易（除專項規定）以及房地產銷售、租賃、物業管理。

根據上市規則第 14 章，合營協議及其項下預計進行之交易構成本公司之須予披露交易，並因此須遵守上市規則之申報及公佈規定。一份載有合營協議詳情之通函，將儘快寄發予股東。

緒言

董事會欣然公佈，於二零零七年六月二十七日，本公司與中方合營夥伴就合營公司訂立增資協議、合營合同及合營章程。就董事所知、所悉及所信，並經作出一切合理查詢後，中方合營夥伴為獨立第三方。

增資協議

增資協議之主要條款概述如下：—

日期：二零零七年六月二十七日

- 訂約雙方** : (1) 本公司
- (2) 中方合營夥伴
- 交易之性質** : 根據增資協議，本公司同意向上海城開增資人民幣 2,130,660,600 元，其中人民幣 120,530,000 元將作為上海城開新增註冊資本，餘下之人民幣 2,010,130,600 元將計入其資本公積金。於緊隨建議增資後，上海城開之註冊資本將由人民幣 180,800,000 元增至人民幣 301,330,000 元，而中方合營夥伴及本公司將分別持有上海城開之 60% 及 40% 股本權益。
- 代價** : 本公司同意向上海城開增資人民幣 2,130,660,600 元，以換取上海城開之 40% 股本權益。
- 本公司將向上海城開作出之上述增資金額乃參考資產評估報告所示上海城開於二零零六年十二月三十一日之淨資產而釐定。根據資產評估報告，上海城開於二零零六年十二月三十一日之淨資產為人民幣 3,195,990,860.33 元。
- 本公司須在提交競買文件時向上海聯合產權交易所支付人民幣 220,000,000 元之金額，作為本公司履行增資協議項下認購增資之覆約保證金。該項保證金可轉作本公司繳付下述第二期之增資款。倘由於本公司實質性違約以外之其它原因致本公司不能履行其繳款義務的，該項保證金將在五個工作日內返還給本公司。
- 本公司所作出之增資及上述保證金須以港元或美元現匯的形式繳付，並須在增資協議生效之日起 5 個工作日內繳付不低於人民幣 2,130,660,600 元增資款的 30%，餘款須在增資協議生效後兩(2)個月內一次性繳清。
- 不出售承諾** : 本公司已向中方合營夥伴承諾自根據增資協議收購合營公司 40% 之股權起 5 年內不得轉讓其該等股權。如確需轉讓，必須經過中方合營夥伴書面同意。但如本公司因內部資產整合向其關聯公司進行的相關轉讓，且本公司作為實際控制人不發生變化，其轉讓的價格未明顯高於本公司支付之上述代價者除外，在此種情況下，中方合營夥伴應就該項轉讓予以同意。
- 其他承諾** : 本公司及中方合營夥伴約定（其中包括）：-
- (1) 倘若國有管理公司因在增資協議簽署前已發生的由國資經營公司對上海城開向銀行借款所提供的多項擔保而承擔責任，該部份的經濟損失將由合營公司依法承擔。然而，倘若合營公司因在增資協議簽署前已發生的由上海城開對國資經營公司向銀行借款所提供的多項擔保而承擔責任，中方合營夥伴須對合營公司所造成的實際經濟損失，從其所持合營公司 60% 股權以後年度應得的股利補足給合營公司。

- (2) 倘在建議增資完成後，(i)合營公司發生於二零零六年十二月三十一日前任何未披露的負債、法律風險，導致計入上述資產評估報告的上海城開淨資產的減值，或(ii)發生上海城開資產評估報告以外或增資協議約定之外的上海城開所遺漏的資產、或有權益及收益，且上述情況所涉及的金額累計達人民幣 30,000,000 元或以上，並有充分理由的，則由本公司與中方合營夥伴另行協商解決；及
- (3) 倘若合營公司今後收回任何資產，而該等資產因長期不能收回而在上述資產評估中的評估值為零，則該部份資產（以及類似評估為零的資產）歸中方合營夥伴所有。

生效日期 : 增資協議將在獲審批機關批准後即生效。

合營合同及合營章程

合營合同及合營章程之主要條款概述如下：—

日期 : 二零零七年六月二十七日

訂約雙方 : (1) 本公司
(2) 中方合營夥伴

合營公司之業務範圍 : 合營公司在改制為中外合資經營企業後之業務範圍包括房地產開發經營及諮詢服務、動遷承包、建築配套設備、建材、實業投資、國內貿易（除專項規定）以及房地產銷售、租賃、物業管理。

合營公司之註冊股本 : 合營公司之註冊資本將為人民幣 301,330,000 元。緊隨建議增資後，中方合營夥伴及本公司將分別擁有上海城開註冊資本之 60% 及 40%。

權益轉讓之限制 : 合營任何一方轉讓或質押合營公司之任何股權，須合營他方同意。此外，中方合營夥伴與本公司任何一方轉讓合營公司之股權予第三方時，合營他方有優先購買權，而轉讓股權的條件不得比向合營他方的條件優惠。但如合營一方為內部資產整合目的而向其關聯公司轉讓其於合營公司之全部或任何部分股權，合營他方應放棄行使優先購買權。

合營公司董事會之組成 : 合營公司董事會將由七(7)名董事組成。本公司與中方合營夥伴分別有權委派合營公司之三(3)名董事及四(4)名董事。合營公司董事長將由中方合營夥伴委派，而合營公司副董事長則由本公司委派。合營公司各董事之任期為三(3)年，而每名董事任期期滿如獲對其作出委派之合營方繼續委派，可以連任。根據合營章程，合營公司董事會會議之法定人數為董事總數之三分之二。

利潤與虧損 : 根據合營合同，中方合營夥伴與本公司將按其實際繳付出資比例分配合營公司可供分配的收益。中方合營夥伴與本公司以各自認繳的出資額為限承擔上海城開的風險及虧損。

- 合營公司年期** : 合營公司的合營期限將為其營業執照簽發之日起計五十(50)年。合約雙方可在原有合營期滿六(6)個月前申請延長合營期限。
- 解散** : 於合營公司合營期限屆滿時，合營公司清算后的財產將根據中方合營夥伴及本公司各自實際出資比例進行分配。
- 生效日期** : 合營合同及合營章程將在獲審批機關批准後生效。

除上述增資所披露外，本公司并無向合營公司作出其他資本承擔（不論是股本、借貸或其他形式）。

資金來源

本公司於合營公司之投資將由本集團之內部資源提供資金。

有關本集團之資料

本公司及其附屬公司主要從事基建設施、醫藥、消費品及信息技術業務。

有關上海城開之其他資料

上海城開經營之業務

上海城開為一家於一九九六年成立之國有企業。徐匯區人民政府為上海城開之出資人，而徐匯區國資委獲授權代為行使上海城開國有股東職權。上海城開擁有多個重大商業和住宅地產項目，可開發土地面積約 200 萬平方米，分佈上海市、江蘇昆山、湖南長沙和安徽合肥等地，其中包括「徐家匯中心」及「萬源城」，上海城開分別佔 60%及 90%權益。「徐家匯中心」(目前處於規劃階段)位於上海市商業中心徐家匯地鐵站上蓋，規劃佔地面積 13.2 公頃，是上海市中心最大的綜合性商業項目之一。「萬源城」(目前處於開發階段)是位於上海市西南、上海中環線內面積最大之一的住宅項目，規劃佔地面積 94.3 公頃。上海城開及其附屬公司現時之主要業務包括房地產開發經營及諮詢服務、動遷承包、建築配套設備、建材、實業投資、國內貿易（除專項規定）以及房地產銷售、租賃、物業管理。上海城開之現有註冊資本為人民幣 180,800,000 元。

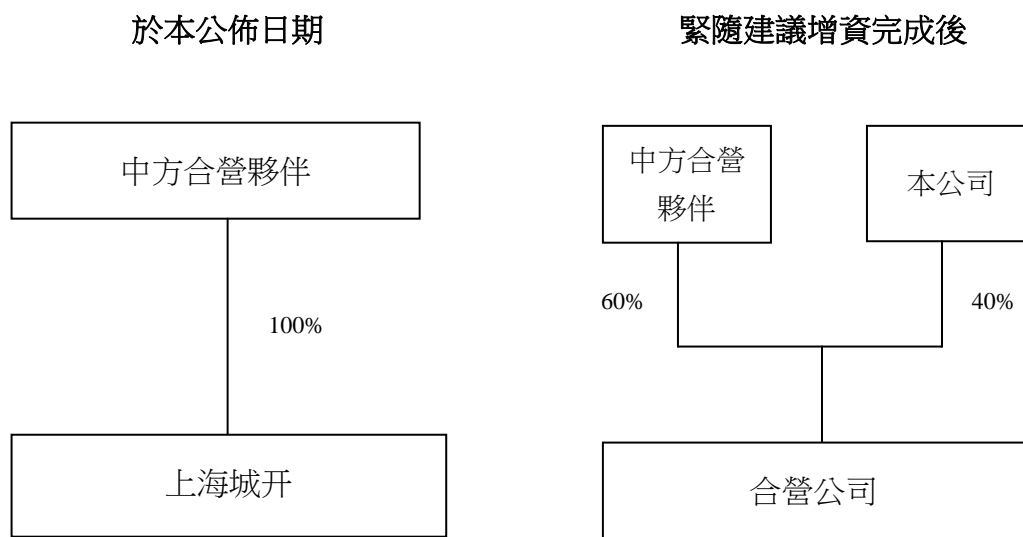
有關上海城開之財務資料

以下為截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度，根據香港財務報告準則編製之上海城開未經審核除稅、非經常性項目及少數股東權益前綜合利潤及未經審核除稅、非經常性項目及少數股東權益後綜合利潤：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)
除稅、非經常性項目及少數股東權益前綜合利潤	96,319	616,604
除稅、非經常性項目及少數股東權益後綜合利潤	61,165	317,323

於二零零六年十二月三十一日，上海城開根據香港財務報告準則編製之未經審核綜合淨資產及未經審核綜合總資產分別約為人民幣836,740,000元及人民幣8,880,600,000元。

於建議增資完成後，本公司持有合營公司40%股本權益，其將成為本公司之聯營公司。



訂立合營協議之原因及利益

依托上海背景及憑藉管理層對上海房地產市場之累積經驗，建議收購上海城開之股本權益讓本集團能夠收購在上海之優質房地產項目及公司。本公司管理層將房地產投資視為本集團未來戰略規劃之重點產業。

基於上海城開團隊具備豐富經驗，而上海城開在上海市房地產行業享有良好聲譽，加上上海城開及其附屬公司擁有有戰略價值之商業和住宅地產項目，以及其他合共約 200 萬平方米可開發建築面積之土地儲備，建議收購上海城開之股本權益將有助本集團強勢介入上海房地產市場，搭建整合上海國資房地產資源之平臺，從而實現成為國內領先的區域性房地產業務經營者之戰略構想。

根據合營協議項下預計進行之交易之代價，乃由本公司與中方合營夥伴主要根據上述資產評估以公平交易原則進行磋商後釐定。

董事認為合營協議之條款屬一般商業條款，對本公司及股東而言乃公平及合理。

一般資料

根據上市規則第 14 章，合營協議及其項下預計進行之交易構成本公司之須予披露交易，並因此須遵守上市規則之申報及公佈規定。一份載有合營協議詳情之通函，將儘快寄發予股東。

釋義

除非文義另有所指，以下詞語具有文所載之涵義：

「董事會」	指本公司董事會
「本公司」	指上海實業控股有限公司，于香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「增資協議」	本公司與中方合營夥伴於二零零七年六月二十七日就向上海城開增資而訂立之協議
「關連人士（等）」	指上市規則賦予該詞語之涵義
「董事」	指本公司董事
「本集團」	指本公司及其附屬公司
「港元」	指香港法定貨幣港元
「香港」	指中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指並非本公司關連人士之第三方
「上市規則」	指聯交所證券上市規則
「合營協議」	指增資協議、合營公司合同及合營合同
「合營公司」	指上海城開將改制成為之中外合資經營企業
「合營合同」	指本公司與中方合營夥伴於二零零七年六月二十七日就就合營公司之合作經營而訂立之合營合同
「合營章程」	指於二零零七年六月二十七日由董事會批准並由本公司與中方合營夥伴簽署之合營公司合營公司章程細則
「中國」	指中華人民共和國

「中方合營夥伴」或 「徐匯區國資委」	指上海市徐匯區國有資產監督管理委員會，獲徐匯區人民政府授權及直轄徐匯區人民政府之政府機關，負責監督及管理徐匯區管有之國有資產
「建議增資」	指本公司根據增資協議向合營公司作出之建議增資
「人民幣」	指中國法定貨幣人民幣
「上海城開」	指上海城開（集團）有限公司，於一九九六年在中國成立之國有企業，並由中方合營夥伴全資擁有
「股份」	指本公司股本中之股份
「股東」	指股份之持有人
「國資經營公司」	指上海徐匯國有資產投資經營有限公司，一家由中方合營夥伴全資擁有之國有企業
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司

於本公佈內，除非另有註明，否則在適用情況下所採納的人民幣兌港元匯率為人民幣1元兌1港元，並不表示曾經、可能曾經或可以按任何特定匯率兌換任何款項。

承董事會命
上海實業控股有限公司
 公司秘書
黃美玲

香港，二零零七年六月二十七日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括八名執行董事，分別為蔡來興先生、蔡育天先生、瞿定先生、呂明方先生、丁忠德先生、錢世政先生、姚方先生及唐鈞先生；三名獨立非執行董事，分別為羅嘉瑞先生、吳家瑋先生及梁伯韜先生。