
此乃要件 請即處理

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。

閣下如已將名下上海實業控股有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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。

本通函僅供參考用途，並不構成收購、購買或認購上海實業控股有限公司證券之邀請或要約。



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：363)

主要交易

出售 S.I. AUTOMOBILE DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

的股權及其應付之股東貸款，

以及上海滙眾汽車製造有限公司及

上海萬眾汽車零部件有限公司

之股本權益

董事會函件載於本通函第四頁至第十五頁。

二零零七年七月四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	4
2. SI AUTOMOBILE 協議	5
3. 上海滙眾協議	8
4. 上海萬眾協議	10
5. 代價基準	13
6. 進行該等協議之理由與效益	13
7. 所得款項用途	13
8. 該等出售之財務影響	14
9. 一般事項	14
10. 其他資料	15
附錄一 — 本集團之財務資料	16
附錄二 — 一般資料	20

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「該等協議」	SI Automobile 協議、上海滙眾協議及上海萬眾協議
「該等資產」	由本集團分別於上海滙眾及上海萬眾所持有的 50% 股權以及 SI Automobile 之全部已發行股本
「聯繫人士」	上市規則賦予之涵義
「經審核中期帳目」	交通電器由其現任核數師編製的截至二零零七年六月三十日止六個月之經審核帳目
「董事會」	本公司之董事會
「本公司」	上海實業控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「生效日期」	SI Automobile 協議生效所須之一切條件獲達成之日
「董事」	本公司之董事
「該等出售」	根據該等協議擬進行之交易
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	香港法定貨幣港元
「香港」	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	二零零七年六月二十九日，即確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「標準守則」	上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則

釋 義

「中國」	中華人民共和國
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「上海汽車」	上海汽車股份有限公司，根據中國法律成立之股份有限公司，其股份在上海證券交易所A股市場上市(證券代碼：600104)
「上汽工業香港」	上海汽車工業香港有限公司，根據香港法律註冊成立之公司，並為上海汽車工業(集團)總公司(上海汽車之控股公司)之全資附屬公司
「上海滙眾」	上海滙眾汽車製造有限公司，根據中國法律成立之有限責任公司，並為本集團之合營企業
「上海滙眾協議」	SIAD 及上海汽車於二零零七年六月十二日就轉讓上海滙眾之 50% 股本權益而訂立之協議
「上海萬眾」	上海萬眾汽車零部件有限公司，根據中國法律成立之有限責任公司，並為本集團之合營企業
「上海萬眾協議」	SIAD 及上海汽車於二零零七年六月十二日就轉讓上海萬眾之 50% 股本權益而訂立之協議
「上海城開」	指上海城開(集團)有限公司，根據中國法律成立之國有企業，並由上海市徐匯區國有資產監督管理委員會全資擁有
「股份」	本公司股本中每股面值 0.10 港元之股份
「股東」	股份持有人

釋 義

「SIAD」	S.I. Automobile Development Limited，根據英屬維爾京群島法律註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「上實集團」	上海實業(集團)有限公司，根據香港法律註冊成立之有限公司
「SI Automobile」	S.I. Automobile Development Holdings Limited，根據英屬維爾京群島法律註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「SI Automobile 協議」	本公司、上汽工業香港及SI Automobile於二零零七年六月十二日就轉讓SI Automobile之全部已發行股本及應收SI Automobile之股東貸款而訂立之協議
「上實醫藥」	上海實業醫藥投資股份有限公司，根據中國法律成立之股份有限公司，為本公司之附屬公司，其股份在上海證券交易所A股市場上市(證券代碼：600607)
「上海市外資工作委」	上海市外國投資工作委員會
「上海市外資工作委批准」	上海市外資工作委對上海滙眾協議或上海萬眾協議(視情況而定)之批准
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「交通電器」	上海實業交通電器有限公司，根據中國法律成立之中外合資經營企業，並為本集團之聯營公司

就本通函而言，在適用情況下所採納的人民幣兌港元匯率為1港元兌人民幣1元，惟僅供參考說明之用，並不表示曾經、可能曾經或可以於有關的某個或多個日期或任何其它日期，按任何特定匯率兌換任何款項。



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：363)

執行董事：

蔡來興先生(董事長)
蔡育天先生(副董事長及行政總裁)
瞿定先生(副董事長及常務副行政總裁)
呂明方先生
丁忠德先生
錢世政先生(副行政總裁)
姚方先生
唐鈞先生

註冊辦事處：

香港灣仔
告士打道三十九號
夏慤大廈二十六樓

獨立非執行董事：

羅嘉瑞先生
吳家瑋先生
梁伯韜先生

敬啟者：

主要交易

出售 S.I. AUTOMOBILE DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED
的股權及其應付之股東貸款，
以及上海滙眾汽車製造有限公司及
上海萬眾汽車零部件有限公司
之股本權益

1. 緒言

董事會謹此公佈，於二零零七年六月十二日，本公司及SIAD(其全資附屬公司)分別與上汽工業香港及上海汽車訂立協議，根據該等協議所載之條款及條件，本集團以(1)人民幣130,000,000元之代價向上汽工業香港轉讓SI Automobile之全部已發

董事會函件

行股本及SI Automobile所結欠的全部未償還股東貸款；(2)人民幣1,205,000,000元之代價向上海汽車轉讓上海滙眾之50%股本權益；及(3)人民幣270,000,000元之代價向上海汽車轉讓上海萬眾之50%股本權益。

就該等出售而言，由於上市規則第十四章項下之收益比率合計超過25%，因此根據上市規則第14.06條，該等出售構成本公司之主要交易。因此，該等協議項下之交易須根據上市規則第14.40條之規定獲得股東批准。本公司已取得由上實集團所控制並持有有權出席本公司任何股東大會及在會上投票之證券面值約56.53%之公司（根據上市規則第14.45條，彼等構成有密切聯繫之股東）批准該等出售之書面批准。根據上市規則第14.44條，該等出售構成本公司之主要交易，已獲股東以書面批准方式批准，代替召開本公司股東大會。

本通函旨在向股東提供該等協議項下交易進一步詳情及上市規則規定之本公司其他資料。

2. SI AUTOMOBILE 協議

日期

二零零七年六月十二日

訂約方

- (1) 本公司（作為出售方）；
- (2) 上汽工業香港（作為購買方）；及
- (3) SI Automobile。

SI Automobile為本公司之全資附屬公司，將由本公司轉讓予上汽工業香港。就董事所知、所悉及所信，並經作出一切合理查詢後，上汽工業香港及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

將予出售的資產

根據SI Automobile協議，本公司須向上汽工業香港轉讓(1)SI Automobile之全部已發行股本；及(2)SI Automobile所結欠本公司的全部未償還股東貸款連同所有累計利息（如有）。於二零零七年五月三十一日，本公司應收SI Automobile之股東貸款總額為41,913,904.52港元。

董事會函件

SI Automobile 持有交通電器 30% 股本權益，交通電器其餘 70% 股本權益由上汽工業香港之控股股東上海汽車工業(集團)總公司擁有。

代價

上汽工業香港就 SI Automobile 之全部已發行股本及應收 SI Automobile 之股東貸款須向本公司支付之代價為人民幣 130,000,000 元。

SI Automobile 協議項下之代價須以下列方式支付：

- (i) 上汽工業香港須於生效日期後七個工作日內或不遲於二零零七年六月二十九日(倘生效日期為二零零七年六月二十九日或之前)以現金支付總代價之 60% (相當於人民幣 78,000,000 元)；
- (ii) 上汽工業香港須於交割日以現金支付總代價之餘款人民幣 52,000,000 元。

倘生效日期為二零零七年六月二十九日或之前且上汽工業香港於該日前完成支付總代價之 60%，本公司對交通電器將向 SI Automobile (作為其股東) 派付的股息概不要求分配。否則，代價將加上交通電器於截至二零零七年六月三十日止六個月之一半淨利潤的 30%。倘經審核中期帳目於交割日前的至少七個工作日已發出，上汽工業香港須於該日支付代價的該項上調金額；或倘並未發出經審核中期帳目，則於經審核中期帳目發出日起計七個工作日內支付，且無論如何不遲於二零零七年八月三十日。

交通電器於 SI Automobile 協議日期或之前已宣佈和/或決議通過應付 SI Automobile 的任何股息或分派，將歸屬於本公司所有。SI Automobile 於 SI Automobile 協議完成日期後收到交通電器所支付的任何該等股息或分派，須於收到後三個工作日內存入本公司的指定銀行帳戶。

本公司承諾，自 SI Automobile 協議之簽署日期起至交割日期間止，本公司不得作出或允許 SI Automobile 作出對 SI Automobile、轉讓 SI Automobile 股權或應收 SI Automobile 之股東貸款有不利影響之任何事情。

生效及完成

SI Automobile 協議須待 (1) 上海滙眾協議及上海萬眾協議獲得上海市外資工作委批准；(2) SI Automobile 協議項下之交易根據上市規則之規定獲獨立股東通過；及 (3) SI Automobile 協議經訂約方簽署並加蓋公司印章後，始可生效。

上述致使 SI Automobile 協議生效之先決條件已經達成。

於 SI Automobile 協議生效後，交易之交割將由本公司與上汽工業香港同意之日期完成，惟無論如何不遲於二零零七年十二月三十一日。

在 SI Automobile 協議之訂約各方均遵守協議的情況下，SI Automobile 於英屬維爾京群島的註冊代理人未能於呈交有關文件起計 30 個工作日內發出存續證明書載列上汽工業香港之詳情（非因上汽工業香港一方導致之原因），SI Automobile 協議將告失效。本公司及上汽工業香港須促使 SI Automobile 返還至轉讓 SI Automobile 股權前之狀況，而本公司須向上汽工業香港返還已付之代價金額。

有關 SI AUTOMOBILE 之資料

SI Automobile 為一家投資控股公司，其持有交通電器 30% 股本權益。交通電器從事製造、分銷及銷售汽車零部件。SI Automobile 之全部已發行股本由本公司擁有。

財務資料

截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度，SI Automobile 按照香港財務報告準則編製之未經審核除稅前溢利及未經審核除稅後溢利如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年	二零零六年
	港元	港元
除稅前溢利	30,778,000	30,222,000
除稅後溢利	30,778,000	30,222,000

於二零零六年十二月三十一日，SI Automobile 之未經審核淨資產及未經審核總資產分別為約 35,904,000 港元及約 71,914,000 港元。

於SI Automobile協議完成後，SI Automobile將不再為本公司之附屬公司，而本集團將不再持有SI Automobile之任何股權。

3. 上海滙眾協議

日期

二零零七年六月十二日

訂約方

- (1) 本公司之全資附屬公司SIAD (作為出售方)；及
- (2) 上海汽車(作為購買方)。

上海汽車之股份在上海證券交易所A股市場上市。上海汽車之控股公司，即上海汽車工業(集團)總公司持有上海汽車約83.83%股權，亦為上汽工業香港之控股公司。就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，上海汽車及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

將予出售的資產

根據上海滙眾協議，SIAD須向上海汽車轉讓上海滙眾全部股本權益的50%。

上海滙眾餘下50%股本權益由上海汽車擁有。於上海滙眾協議完成後，上海汽車將擁有上海滙眾之全部股本權益。

代價

上海汽車就上海滙眾之50%股本權益須向SIAD支付之代價為人民幣1,205,000,000元。

上海滙眾協議項下之代價須以下列方式支付：

- (i) 倘於二零零七年六月二十九日或之前獲得上海市外資工作委批准，上海汽車須於二零零七年六月二十九日或之前或於該項批准之日的七個工作日內(以較早者為準)以現金支付總代價之60%(即人民幣723,000,000元)；或倘於二零零七年六月二十九日後方獲得該項批准，則為上海市外資工作委批准之日的七個工作日內支付上述款項；

董事會函件

- (ii) 上海汽車須於上海市外資工作委批准之日的三十個工作日內以現金支付總代價之餘款人民幣482,000,000元。

倘於二零零七年六月二十九日或之前獲得上海市外資工作委批准，SIAD將不會要求獲得上海滙眾於截至二零零七年六月三十日止六個月之淨利潤的任何分配。倘於二零零七年六月二十九日後方取得上海市外資工作委批准，上海汽車須提議及促使其委派之董事，贊成於二零零七年八月三十日前向其股東派付上海滙眾於截至二零零七年六月三十日止六個月之淨利潤的50%。

生效及完成

上海滙眾協議須待(1)上海市外資工作委批准；及(2)上海滙眾協議項下之交易根據上市規則之規定獲獨立股東批准及其訂約方之法定代表人或授權代表簽署並加蓋公司印章後，始可生效。

上述致使上海滙眾協議生效之先決條件已經達成。

上海滙眾協議之訂約方須相互配合及協助辦妥批准股本權益轉讓、企業資料更新及付款交割等事項，而上海汽車須促使上海滙眾完成相應工作。

有關上海滙眾之資料

上海滙眾主要從事製造及銷售汽車、汽車零件及配件之業務。上海滙眾之全部股本權益由SIAD擁有50%及由上海汽車擁有50%。

上海滙眾為本集團的合營企業，並將於上海滙眾協議完成後由上海汽車全資擁有。

董事會函件

財務資料

截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度，上海滙眾按照中國公認會計原則編製之經審核除稅及少數股東權益前綜合(虧損)/溢利及經審核除稅及少數股東權益後綜合(虧損)/溢利如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
除稅及少數股東權益前綜合(虧損)/溢利	(227,659,000)	9,789,000
除稅及少數股東權益後綜合(虧損)/溢利	(227,268,000)	3,574,000

由於國內汽車市場經歷了兩年車市疲軟的低谷期之後，於二零零六年出現復蘇跡象，上海滙眾之利潤由二零零五年到二零零六年獲得顯著提高。該等提高也源自上海滙眾在市場開發及減低成本方面所付出之努力。

於二零零六年十二月三十一日，上海滙眾之經審核綜合淨資產及經審核綜合總資產分別為約人民幣1,930,628,000元及約人民幣3,893,469,000元。

就符合中國有關規定及向國有資產監督管理委員會的要求而言，上海汽車於二零零六年十二月三十一日安排對上海滙眾之淨資產進行國有資產評估，其淨資產估值為人民幣2,420,490,000元。

4. 上海萬眾協議

日期

二零零七年六月十二日

訂約方

- (1) 本公司之全資附屬公司SIAD(作為出售方)；及
- (2) 上海汽車(作為購買方)。

將予出售的資產

根據上海萬眾協議，SIAD須向上海汽車轉讓上海萬眾全部股本權益的50%。

上海萬眾餘下50%股本權益由上海汽車擁有。於上海萬眾協議完成後，上海汽車將擁有上海萬眾之全部股本權益。

代價

上海汽車就上海萬眾之50%股本權益須向SIAD支付之代價為人民幣270,000,000元。

上海萬眾協議項下之代價須以下列方式支付：

- (i) 倘於二零零七年六月二十九日或之前獲得上海市外資工作委批准，上海汽車須於二零零七年六月二十九日或之前或於該項批准之日的七個工作日內(以較早者為準)以現金支付總代價之60%(即人民幣162,000,000元)；或倘於二零零七年六月二十九日後方獲得該項批准，則為上海市外資工作委批准之日的七個工作日內支付上述款項；
- (ii) 上海汽車須於上海市外資工作委批准之日的三十個工作日內以現金支付總代價之餘款人民幣108,000,000元。

倘於二零零七年六月二十九日或之前獲得上海市外資工作委批准，SIAD將不會要求獲得上海萬眾於截至二零零七年六月三十日止六個月之淨利潤的任何分配。倘於二零零七年六月二十九日後方取得上海市外資工作委批准，上海汽車須提議及促使其委派之董事，贊成於二零零七年八月三十日前向其股東派付上海萬眾於截至二零零七年六月三十日止六個月之淨利潤的50%。

生效及完成

上海萬眾協議須待(1)上海市外資工作委批准；及(2)上海萬眾協議項下之交易根據上市規則之規定獲獨立股東批准及其訂約方之法定代表人或授權代表簽署並加蓋公司印章後，始可生效。

上述致使上海萬眾協議生效之先決條件已經達成。

董事會函件

上海萬眾協議之訂約方須相互配合及協助辦妥批准股本權益轉讓、企業資料更新及付款交割等事項，而上海汽車須促使上海萬眾完成相應工作。

有關上海萬眾之資料

上海萬眾主要從事製造及銷售汽車零件及配件之業務。上海萬眾之全部股本權益由SIAD擁有50%及由上海汽車擁有50%。

上海萬眾為本集團的合營企業，並將於上海萬眾協議完成後由上海汽車全資擁有。

財務資料

截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度，上海萬眾按照中國公認會計原則編製之經審核除稅前溢利及經審核除稅後溢利如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年	二零零六年
	人民幣元	人民幣元
除稅前溢利	2,392,000	2,585,000
除稅後溢利	1,132,000	1,705,000

於二零零六年十二月三十一日，上海萬眾之經審核淨資產及經審核總資產分別為約人民幣539,517,000元及約人民幣552,347,000元。

為符合中國有關規定及向國有資產監督管理委員會的要求，上海汽車於二零零六年十二月三十一日安排對上海萬眾之淨資產進行國有資產評估，其他淨資產估值為人民幣544,674,500元。

5. 代價基準

該等出售之總代價人民幣1,605,000,000元乃按公平基準經考慮下列因素後釐定：

- (1) 該等資產於二零零六年十二月三十一日之帳面值為人民幣1,414,978,000元（即本集團於該三家公司之權益及／或貸款資本之投資成本，另加於該等公司之股權所分佔之收購後溢利並扣除從所持股權已收或應收之股息及應收SI Automobile之股東貸款），上述該等出售之代價較該等資產之帳面值溢價約13.43%。
- (2) 該等資產於二零零六年十二月三十一日按比例之經審核淨資產為人民幣1,270,977,000元，上述該等出售之代價（扣除SI Automobile於二零零六年十二月三十一日應付之股東貸款）較該淨資產溢價約23.47%。

本公司之意向為待該等協議生效後，將進行並完成該等出售項下所有三項交易（而非部份），而本集團將整體退出汽車及零部件業務。

6. 進行該等協議之理由與效益

上海滙眾、上海萬眾及交通電器從事之汽車及零部件業務，並非本集團核心業務之一部分。該等出售為本公司提供退出非核心業務的機會，從而可將其資源轉向其他核心業務項目，優化其資產組合。於該等出售完成之後，估計本集團將錄得除稅後溢利約人民幣1.5億元，惟受上海滙眾、上海萬眾及SI Automobile於完成該等出售時之財務狀況所影響。

7. 所得款項用途

本公司擬將該等出售之所得款項用作一般營運資金，並可能將該等所得款項用於未來不時可能進行之收購。

董事（包括獨立非執行董事）認為，該等協議按正常商業條款訂立，為公平合理並符合本公司及股東整體之利益。

8. 該等出售之財務影響

於該等出售完成後，預計本集團將錄得除稅後溢利約人民幣1.5億元，惟須視乎上海滙眾、上海萬眾及SI Automobile直至該等出售完成時之財務狀況而定。

(i) 對綜合資產淨值之影響

本集團綜合淨資產於該等出售完成後將增加約人民幣1.5億元，主要反映出售上海滙眾、上海萬眾及SI Automobile之收益。本集團綜合淨資產於該等出售完成後之變動相當於本集團於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合淨資產約0.86%。

(ii) 對盈利之影響

於該等出售完成後，上海滙眾、上海萬眾及SI Automobile將不再提供淨利潤。鑑於上海滙眾、上海萬眾及SI Automobile截至二零零六年十二月三十一日止年度之應佔淨利潤金額僅佔本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度經審核綜合淨利潤之3.53%，該等出售將不會對本集團之盈利帶來重大財務影響。

(iii) 對營運資金之影響

於二零零六年十二月三十一日，本集團擁有銀行結存及現金及短期銀行存款約68億港元。於該等出售完成及上海汽車與上汽工業香港以現金悉數支付代價後，本集團之現金狀況將增加人民幣16.05億元。

9. 一般事項

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。

上海汽車主要從事製造和銷售汽車及其他類別之汽車和零部件業務。上汽工業香港主要從事國際貿易、貨運、顧問服務及投資。

根據上市規則，就該等出售而言，由於上市規則第十四章項下之收益比率超過25%，因此根據上市規則第14.06條，該等出售整體構成本公司之主要交易。該等出售須根據上市規則第14.40條獲得股東批准，方可進行。

董事會函件

本公司已取得由上實集團控制之公司(彼等合共持有有權出席本公司任何股東大會並在會上投票之證券面值約56.53%)對該等出售之書面批准。該等公司(即上海投資控股有限公司(持有468,066,000股股份)、SIIC Capital (B.V.I.) Limited(持有80,000,000股股份)及上海實業崇明開發建設有限公司(持有10,000股股份))均為上實集團之全資附屬公司。除上實集團外,概無本公司之關連人士持有任何該三家持有股權的公司之任何股份。就董事所知,概無股東擁有該等協議之權益,因此倘本公司為批准根據該等協議預計進行之交易而召開股東大會,彼等概無須放棄投票。根據上市規則第14.44條,該等出售構成本公司主要交易,已獲得股東以書面批准方式批准,代替召開本公司股東大會。

10. 其他資料

謹請閣下細閱本通函之附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
董事長
蔡來興
謹啟

二零零七年七月四日

財務及經營前景

前景

於二零零六年，本集團正經歷策略性調整的過程，在穩定現有業務中尋找新突破，在參與國資調整中發現新機遇，在研究大戰略上找準新定位，使核心業務更加突出，盈利基礎更加堅實，未來發展更具潛力。資本市場普遍青睞中國內地市場發展的未來前景，香港本土經濟也已復蘇，本集團已為新十年發展明確方向。

房地產

於二零零七年六月二十七日，本公司與上海市徐滙區國有資產監督管理委員會訂立協議，根據該協議，本公司同意向上海市房地產國有企業上海城開增資，以換取上海城開之40%股本權益，代價約人民幣2,130.66百萬元。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約為人民幣3,195.99百萬元。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836.74百萬元及人民幣8,880.60百萬元。

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，完成該項建議收購讓本集團能夠收購在上海之優質房地產項目及公司，亦表明公司參與上海國資房地產資源戰略性重組邁出了重要一步。本公司之財務優勢、低負債率及強勁現金流均有利於房地產業務的擴展和整合。

上海城開為一家於一九九六年成立之國有企業。上海城開擁有多個重大商業和住宅地產項目，土地儲備以總可建築面積計約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「徐家滙中心」及「萬源城」，上海城開分別佔60%及90%權益。「徐家滙中心」（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。這些重大項目的持續開發，可望為本公司提供穩定的盈利來源。

基建設施

滬寧高速公路（上海段）由雙向四車道拓寬為雙向八車道之改擴建工程預計將於二零零八年竣工，屆時公路之車流量將會大大增加。同時，本集團積極物色新的優質收費公路項目，爭取進一步擴大基建設施業務利潤。

中環保水務投資有限公司按照既定之發展戰略，繼續專注於中國水務行業之投資及運營管理。本集團將把握社會重視環保之趨勢及內地水務市場開放的先機。

醫藥

於二零零六年，國內醫藥行業面對經營環境重大變化，為醫藥企業之經營帶來不利影響。本集團採取多項措施，提高綜合盈利水平，增強抗行業波動之能力，主要措施包括：以提高企業自主創新能力為抓手，積極推進三個國家一類新藥投放市場之工作；保健食品和非處方藥品之銷售取得顯著增長，降低了處方藥品銷售下降的不利影響。於二零零六年，本集團成功完成上實醫藥之股權分置改革。於股權分置改革後，本集團持有上實醫藥之43.62%股權。上實醫藥市場價值顯著提升，為企業融資和未來資本運作帶來極大空間。

消費品

南洋兄弟煙草股份有限公司和永發印務有限公司作為本集團消費品領域之核心投資，經營情況保持持續穩定增長。於二零零六年，南洋兄弟煙草股份有限公司以調整市場結構和產品質量提升為抓手，不斷加強企業內部管理和技術改造，其產品之銷售以出口市場為主，目前產品之出口已拓展至泰國、中東、澳洲、新西蘭及印尼等地。年內，免稅市場及中專市場之銷量增長分別高達30%，成績令人鼓舞。

於二零零六年，永發印務有限公司之營業額大幅上升48.15%，達14億港元；淨利潤保持多年來增長勢頭，上升18.4%達到1.49億港元。於二零零六年，永發印務有限公司享受CEPA政策，進一步拓展生產內地煙盒業務，煙盒包裝的總銷售同比大幅

增加55.76%。隨著經濟發展和相關行業的技術進步，預計來年市場對高品質的印刷產品用紙和包裝用紙需求仍然強勁。永發印務有限公司將根據市場需求變化，注重產品結構調整，通過技術的提高和降低生產成本、提升產品市場競爭力，求得不斷的壯大和發展。

業務展望

中國內地經濟持續增長，資本市場逐步開放，金融改革步伐加快，行業政策不斷完善及調整，給本集團帶來歷史性之發展機遇。

在未來發展規劃中，本集團會以消費品業務穩定發展為基礎，以房地產、基建設施、醫藥業務為核心投資領域，尋求盈利持續及穩定增長；同時努力把握香港和中國資本市場發展之新趨勢，進一步優化本集團之資產結構；及時實現資產增值，集中資源，聚焦核心產業，提高資金使用率，實現股東利益之最大化。

債務

貸款

於二零零七年五月三十一日（即刊印本通函前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之未償還貸款如下：

	千港元
銀行貸款	
— 有抵押	339,206
— 無抵押	1,752,355
	<u>2,091,561</u>
其他貸款	
— 有抵押	16,850
— 無抵押	46,210
	<u>63,060</u>
	<u><u>2,154,621</u></u>

銀行貸款及其他貸款之到期日如下：

	千港元
一年以內	571,082
一至兩年	42,062
兩至五年	1,533,212
五年以上	8,265
	<u>2,154,621</u>

已抵押資產

於二零零七年五月三十一日，本集團以下之資產已抵押給若干銀行，從而獲得一般銀行信貸服務：

- a. 帳面值約為 24,311,000 港元之廠房及機器；
- b. 帳面值約為 274,195,000 港元之租賃土地及樓宇；及
- c. 帳面值約為 75,000 港元之汽車。

另外，於二零零七年五月三十一日，本集團帳面值為 176,158,000 港元之若干廠房及機器已抵押予一名獨立第三方，該名獨立第三方則提供保證予銀行，作為本集團銀行貸款之擔保。

或然負債

於二零零七年五月三十一日，本集團因下列公司使用銀行授予之信貸而作出之擔保：

	千港元
— 聯營公司	75,125
— 一家供應商	26,800
	<u>101,925</u>

免責聲明

除上文所述或本文另行披露者及集團內負債外，本集團於二零零七年五月三十一日並無未償還債務或任何已發行及尚未償還或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

營運資金

董事（包括獨立非執行董事）認為本集團將有充裕營運資金應付其現時需要。

1. 責任聲明

本通函包括遵照上市規則而列載的詳細資料，旨在提供有關本集團的資料。董事對本通函所載資料的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，盡彼等所知及所信，本通函並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何陳述有所誤導。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期之法定及已發行股本如下：

法定：		港元
<u>2,000,000,000</u>	每股面值 0.10 港元之股份	<u>200,000,000</u>
已發行及繳足：		
<u>969,531,000</u>	每股面值 0.10 港元之股份	<u>96,953,100</u>

本公司已發行股份於聯交所主板上市。本公司概無任何部分股本或其他證券在聯交所以外任何其他證券交易所上市或買賣，且本公司目前並無亦不擬尋求股份或本公司任何其他證券在任何其他證券交易所上市或買賣。

3. 權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第 XV 部涵義）股份及相關股份或債券證權益中擁有的權益或淡倉，根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須通知本公司及聯交所（包括根據該等證券及期貨條例條文彼等被認為或被視作持有的權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第 352 條須列入本公司按該條例存置之登記冊；或根據標準守則須通知本公司及聯交所者如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之權益

(a) 本公司普通股

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行 股份的數目	佔已發行 股本百分比
蔡來興	實益擁有人	個人	4,000,000	0.41%
瞿定	實益擁有人	個人	1,250,000	0.13%
呂明方	實益擁有人	個人	3,280,000	0.34%
丁忠德	實益持有人	個人	377,000	0.04%
錢世政	實益持有人	個人	459,000	0.05%
姚方	實益持有人	個人	200,000	0.02%

上述權益皆為好倉權益。

(b) 本公司購股期權

董事姓名	身份	授出日期	每股 行使價 港元	持有購股 期權數目	佔已發行 股本百分比
蔡來興	實益擁有人	二零零五年 九月二日	14.89	800,000	0.08%
蔡育天	實益擁有人	二零零六年 五月二日	17.10	1,300,000	0.13%
瞿定	實益持有人	二零零五年 九月二日	14.89	560,000	0.06%
呂明方	實益擁有人	二零零五年 九月二日	14.89	480,000	0.05%
丁忠德	實益擁有人	二零零六年 五月二日	17.10	1,000,000	0.10%
錢世政	實益擁有人	二零零五年 九月二日	14.89	300,000	0.03%
唐鈞	實益擁有人	二零零五年 九月二日	14.89	300,000	0.03%

根據本公司購股期權計劃於二零零五年九月二日授出的購股期權可由二零零六年三月二日至二零零九年三月一日期間內，分三期予以行使。

根據本公司購股期權計劃於二零零六年五月二日授出的購股期權可由二零零六年十一月二日至二零零九年十一月一日期間內，分三期予以行使。

(ii) 於上實醫藥的股份權益

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行股份的數目	佔已發行股本百分比
呂明方	實益持有人	個人	23,400	0.01%
丁忠德	實益持有人	個人	23,400	0.01%

上述權益皆為好倉權益。

- (b) 於最後實際可行日期，就董事所悉，於本公司股份及相關股份擁有權益及淡倉而按證券及期貨條例第XV部第2及第3分部知會本公司及聯交所有關權益的人士(本公司董事或最高行政人員除外)如下：

股東名稱	身份	權益性質	實益持有已發行普通股股份數目	佔已發行股本百分比
<i>(a) 好倉</i>				
上實集團	由其擁有控制權益的公司持有	公司	548,076,000 (附註(i))	56.53%
鄧普頓資產管理有限公司	投資經理	公司	57,610,253	5.94%
<i>(b) 淡倉</i>				
上實集團	由其擁有控制權益的公司持有	公司	87,653,993 (附註(ii))	9.04%

附註：

- (i) 上實集團透過其全資附屬公司，即上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Ltd. 及上海實業崇明開發建設有限公司分別持有 468,066,000 股、80,000,000 股及 10,000 股股份，因此，上實集團被視作擁有上述公司各自所持有之股份權益。
- (ii) 上實集團被視為持有 87,653,993 股本公司相關股份的淡倉，此乃根據 Shanghai Industrial Investment Treasury Co. Ltd. 所發行，由上實集團提供無條件及不可撤回擔保，可轉換為本公司股份的二零零九年三月到期零息擔保可換股債券的若干上市股本衍生工具。
- (c) 於最後實際可行日期，就各董事所悉，下列董事亦為上實集團董事或僱員：

董事姓名	於上實集團所持職位
蔡來興先生	董事長
蔡育天先生	執行董事及總裁
瞿定先生	執行董事及常務副總裁
呂明方先生	執行董事
丁忠德先生	執行董事
錢世政先生	副總裁及計劃財務部總經理
唐鈞先生	審計部總經理及計劃財務部副總經理

- (d) 於最後實際可行日期，就董事所悉，直接或間接擁有附帶在所有情況下於下列本集團成員公司(本公司除外)的股東大會上投票權的已發行股本 10% 或以上權利的人士(本集團成員公司除外)及此等人士各自於此等證券的權益如下：

本集團成員公司名稱	主要股東姓名／名稱	股本類別	所持登記 股份百分比
常州藥業股份有限公司	常州國有資產投資經營總公司	股本權益	23.05%
正大青春寶藥業有限公司	中國(杭州)青春寶集團有限公司	股本權益	20%
	杭州市正大青春寶職工持股協會	股本權益	20%
赤峰艾克製藥科技股份 有限公司	深圳益公實業有限公司	股本權益	14.67%

本集團成員公司名稱	主要股東姓名／名稱	股本類別	所持登記 股份百分比
赤峰蒙欣藥業有限公司	赤峰製藥(集團)有限責任公司	股本權益	17.91%
廣東天普生化醫藥股份有限公司	廣州市博普生物技術有限公司	股本權益	23.06%
	傅和亮	股本權益	11.98%
廣州天普海外藥業有限公司	廣州市博普生物技術有限公司	股本權益	27.62%
常州天普製藥有限公司	耀恒投資股份有限公司	股本權益	25.82%
杭州胡慶餘堂藥業有限公司	杭州胡慶餘堂投資有限公司	股本權益	44.9566%
遼寧好護士藥業(集團)有限責任公司	中世紀國際有限公司	股本權益	15%
	鄭繼宇	股本權益	16.5%
Mergen Biotech Limited	Excellent Hope Holdings Inc.	普通股	10.99%
	Sino-Alliance International, Ltd	普通股	18.6%
上海奇異牙科器材有限公司	上海齒科材料廠奇新綜合經營服務部	股本權益	10%
上海勝利醫療器械有限公司	ACCS Products Inc. USA	股本權益	25%
上海醫創中醫藥科研開發中心有限公司	上海中醫大科技發展公司	股本權益	45%
上海雲湖醫藥藥材股份有限公司	上海雲湖醫藥藥材股份有限公司 職工持股會	股本權益	15.45%

本集團成員公司名稱	主要股東姓名／名稱	股本類別	所持登記 股份百分比
上海雲湖悅民大藥房 有限公司	上海源豐藥房	股本權益	30%
上海實業聯合集團長城 藥業有限公司	錦江國際(集團)有限公司	股本權益	30%
上海實業聯合集團製藥 有限公司	周一平	股本權益	22%
	許政	股本權益	17%
	馮衛	股本權益	10%
廈門中藥廠有限公司	廈門輕工集團有限公司	股本權益	30%
成都永發印務有限公司	四川水井坊股份有限公司	股本權益	20%
	成都江氏投資有限公司	股本權益	19%
	四川惠澤投資有限公司	股本權益	10%
河北永新紙業有限公司	新南(天津)紙業有限公司	股本權益	29%
許昌永昌印務有限公司	河南中煙工業公司	股本權益	20.6%
	汕頭保稅區金光實業有限公司	股本權益	28.4%

(e) 除以上所披露者外，於最後實際可行日期：

- (i) 就董事所知，董事或本公司的最高行政人員，概無擁有於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部涵義)的任何股份或相關股份中的任何權益或淡倉或債權證中的任何權益，根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部必須通知本公司及聯交所(包括根據該等證券及期貨條例條文彼等被認為或被視作持有的權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述的登記冊；或根據標準守則須通知本公司及聯交所。

- (ii) 就董事所知，並無任何人士於任何本公司股份及相關股份擁有任何權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部必須通知本公司及聯交所；或直接或間接擁有附帶在所有情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票權的已發行股本面值10%或以上的權益，或有關此等股本的任何購股期權。

4. 董事於合約之權益

董事確認，概無於對本集團業務而言屬重大且於最後實際可行日期仍然有效之合約或安排中，擁有重大權益。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立本集團不在一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

6. 董事於資產之權益

董事確認，自二零零六年十二月三十一日(本公司最近期公佈之經審核帳目結算日)以來，概無於本集團任何成員公司收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

7. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就各董事所悉，根據上市規則，董事或彼等各自之聯繫人士並無被認為於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭，或與本集團有任何其他利益衝突之任何業務中擁有權益。

8. 重大合約

本集團成員公司於本通函日期前兩年內訂立而屬於或可能屬於重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)如下：

- (i) 上實日化控股有限公司作為賣方與上海家化股份有限公司作為買方於二零零五年十月二十七日就回購76,000,000股上海家化股份有限公司股份訂立協議；
- (ii) Shanghai Industrial YKB Limited於二零零六年四月六日建議上實醫藥之股權分置改革方案；

- (iii) 上實食品控股有限公司、上海牛奶(集團)有限公司、Danone Asia Pte Ltd. 及東方希望集團有限公司於二零零六年四月十二日建議光明乳業股份有限公司之股權分置改革方案；
- (iv) 上實食品控股有限公司作為賣方與Danone Asia Pte Ltd. 作為買方於二零零六年四月十二日就轉讓44,099,410股光明乳業股份有限公司股份訂立協議；
- (v) 上實基建控股有限公司作為賣方與中遠碼頭(浦東)有限公司作為買方於二零零六年四月十九日就出售上海浦東國際集裝箱碼頭有限公司10%權益訂立協議；
- (vi) 上海滬寧高速(上海段)發展有限公司與上海市市政管理局於二零零六年六月十三日就特許經營合同訂立補充協議；
- (vii) 上海滬寧高速(上海段)發展有限公司與上海公路建設總公司於二零零六年六月十三日就滬寧高速公路(上海段)拓寬及改建工程進行期間收取通行費訂立協議；
- (viii) 上海滬寧高速(上海段)發展有限公司與上海公路建設總公司於二零零六年六月十三日就拓寬及改建滬寧高速公路(上海段)工程訂立協議；
- (ix) 上海實業聯合集團商務網路發展有限公司作為賣方與聯華超市股份有限公司作為買方於二零零六年八月二十一日就出售上海世紀聯華超市發展有限公司22.21%股本權益訂立有條件協議；
- (x) 上實醫藥作為賣方與聯華超市股份有限公司作為買方於二零零六年八月二十一日就出售聯華電子商務有限公司18.18%股本權益訂立有條件協議；
- (xi) 本公司、SIHL Finance Limited及由銀行和金融機構組成之銀團於二零零六年十一月十六日就一筆為期五年達30億港元的定期貸款及循環貸款融資訂立融資協議；
- (xii) 本公司、上實醫藥健康產品有限公司及上實醫藥於二零零七年五月十五日就上實醫藥健康產品有限公司認購46,770,000股上實醫藥流通股及本公司之有關附屬公司向上實醫藥及／或其附屬公司轉讓正大青春寶藥業有限公司

之55%股權、杭州胡慶餘堂藥業有限公司之51.0069%股權、廈門中藥廠有限公司之61%股權、遼寧好護士藥業(集團)有限責任公司之55%股權，以及杭州胡慶餘堂國藥號有限公司之29%股權(增資完成後)訂立協議；

(xiii) 上實汽車協議；

(xiv) 上海滙眾協議；

(xv) 上海萬眾協議；

(xvi) 本公司與上海市徐滙區國有資產監督管理委員會於二零零七年六月二十七日就向上海城開增資訂立協議；

(xvii) 本公司與上海市徐滙區國有資產監督管理委員會於二零零七年六月二十七日就上海城開將改制成為中外合資經營企業之合作經營訂立合營合同；及

(xviii) 本公司與上海市徐滙區國有資產監督管理委員會於二零零七年六月二十七日就上海城開將改制成為中外合資經營企業之合作經營訂立合營章程。

9. 訴訟

據董事所知，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司未曾涉及任何重大訴訟或仲裁，而本公司或其任何附屬公司概無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟或仲裁。

10. 備查文件

下列文件由即日起至二零零七年七月十八日(包括當日)之一般辦公時間內，在香港灣仔告士打道三十九號夏慤大廈二十六樓可供查閱：

(a) 本公司組織章程大綱及細則；

(b) 本公司截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度各年之年報；

(c) 該等協議；

- (d) 本附錄「重大合約」一段所述的同意書；
- (e) 本公司根據上市規則第14章及／或第14A章所載的規定所發出的所有通函，該等通函均自本公司最近期公佈之經審核帳目之結算日（即二零零六年十二月三十一日）起發出。

11. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處為香港灣仔告士打道三十九號夏慤大廈二十六樓。
- (b) 本公司的股份過戶登記處為秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。
- (c) 本公司的公司秘書為黃美玲女士，彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會資深會員。
- (d) 本公司的合資格會計師為李劍峰先生，彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。
- (e) 本通函的中、英文本如有歧異，概以英文本為準。