

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，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或倚賴該等內容而引致之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)

有關建議收購上海城開（集團）有限公司 19%股本權益之重大交易 及可能產生之持續關連交易

董事會欣然宣佈，於二零零七年十月二十九日，本公司與徐匯國資委訂立產權交易合同，據此，徐匯國資委已同意以現金代價人民幣 1,568,707,100 元（相等於約 1,634,070,000 港元）出售上海城開 19%股本權益，而本公司已同意收購該等股本權益。

於建議收購完成後，本公司於上海城開之股本權益將由 40%增至 59%，徐匯國資委於上海城開之股本權益將由 60%減至 41%，而上海城開將成為本公司之非全資附屬公司。

上海城開於一九九六年成立，於本公司收購其 40%股本權益後，該公司於二零零七年七月由一家國有企業轉制為中外合資經營企業。

根據上市規則第 14 章，建議收購構成本公司之重大交易，故須遵守上市規則有關申報、公佈及股東批准之規定。

於本公司收購上海城開之股本權益前已存在之互相擔保安排，於完成建議收購後將繼續存在。於建議收購完成後，國資經營公司將視為本公司之關連人士，互相擔保安排因此將構成本公司之持續關連交易。根據上市規則第 14A.65(4)條，國資經營公司對上海城開根據互相擔保安排獲得之貸款 / 信貸額度所提供之擔保，獲豁免遵守上市規則第 14A 章之申報、公佈及獨立股東批准之規定。於建議收購完成後，上海城開對國資經營公司根據互相擔保安排獲得之貸款 / 信貸額度所提供之擔保，將構成本公司之非豁免持續關連交易，故須根據上市規則第 14A.41 條遵守上市規則第 14A 章之申報及公佈之規定。倘互相擔保協議予以修訂，本公司將會遵守上市規則第 14 A 章所有適用申報、披露及獨立股東批准之規定。

本公司已獲得上海實業（集團）有限公司控制之各公司（合共持有有權出席本公司任何股東大會並在會上投票約 51.21%之證券面值）書面批准產權交易合同。該等公司分別為上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited 及上海實業崇明開發建設有限公司，均為上海實業（集團）有限公司之全資附屬公司，並根據上市規則第 14.45 條，屬於一批有密切聯繫

的股東。除上海實業（集團）有限公司外，概無本公司之關連人士於此三名股東持有任何股份。該等股東概無於建議收購擁有重大權益，因此，倘本公司就批准產權交易合同召開股東大會，概無股東須放棄投票。

根據上市規則第 14.44 條，建議收購構成一項重大交易，並已獲得股東以書面形式批准，代替召開本公司股東大會。

本公司在可行情況下將會盡快向股東寄發載有（其中包括）建議收購進一步詳情之通函。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零零七年十月二十九日，本公司與徐匯國資委就本公司以現金代價人民幣 1,568,707,100 元（相等於約 1,634,070,000 港元）收購上海城開 19% 股本權益訂立產權交易合同。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，徐匯國資委為獨立第三方。

於建議收購完成後，國資經營公司及上海城開就互相擔保彼此從銀行或信用合作社獲得之若干貸款 / 信貸額度承擔責任所訂立之現有安排，將成為本公司之持續關連交易。

建議收購

產權交易合同

產權交易合同之主要條款概述如下：

訂約日 ： 二零零七年十月二十九日

訂約方 ： (1) 本公司
 (2) 徐匯國資委

交易性質 ： 根據產權交易合同，徐匯國資委已同意出售，而本公司已同意收購上海城開之 19% 股本權益。

代價 ： 代價人民幣 1,568,707,100 元（相等於約 1,634,070,000 港元），為徐匯國資委於邀約文件之掛牌價格。誠如有關邀約文件所披露及據本公司理解，該代價乃經參考上海城開於評估基准日之經評估淨資產人民幣 7,203,721,600 元（相等於約 7,503,877,000 港元）而釐定。

該代價須於產權交易合同生效日後五個工作日內以現金港元或美元全數付清。

本公司已向上海聯合產權交易所支付人民幣 300,000,000 元（相等於約 312,500,000 港元）作為保證金。在產權交易合同生效後，該等保證金將抵作向徐匯國資委支付之部分代價；或由於本公司實質性違約以外的其它原因致本公司不能履行支付代價義務的，該等保證金將返還給本公司。

不出售承諾：本公司已向徐匯國資委承諾，在通過產權交易合同取得上海城開 19% 股本權益後，未經徐匯國資委同意，自取得之日起五年內不得對外轉讓、質押該等股本權益。

其他承諾：本公司亦已向徐匯國資委承諾：

- (1) 如上海城開需要增資時，本公司須以現金按其於上海城開所持的股權比例進行增資；及
- (2) 如上海城開因業務需要向金融機構貸款時，本公司須按其於上海城開的持股比例，為該等貸款提供相應的擔保。

本公司及徐匯國資委已同意（其中包括）：

- (1) 就上海城開若干資產已確定評估值或其評估值為零，經資產處置後，資產實際收益與評估值如發生差額，該部分的餘額或缺額，則由徐匯國資委享有或補足（視情況而定）；
- (2) 就徐匯國資委行使權利清理若干在評估範圍以外但仍在上海城開名下之資產，本公司須配合徐匯國資委完成清理；及
- (3) 倘國資經營公司因在產權交易合同簽署前已發生的由其對上海城開向銀行借款所提供的擔保而承擔責任，該部份的經濟損失將由上海城開依法承擔。然而，倘上海城開因在產權交易合同簽署前已發生的由國資經營公司向銀行借款所提供的擔保而承擔責任，徐匯國資委同意對上海城開所造成的實際經濟損失從其所持上海城開 41% 股權以後年度應得的股利補足給上海城開。

上海城開董事會之組成：上海城開之董事會將由七名成員組成。本公司及徐匯國資委分別有權向上海城開委派四名董事及三名董事。上海城開董事長將由本公司委派，上海城開副董事長將由徐匯國資委委派。

其他：徐匯國資委與本公司已協定，於落實產權交易合同的同時，合營合同及合營章程應按照相關中國法律法規予以修訂。

生效日：產權交易合同將於獲得中國相關審批機構批准後生效。在本公司就建議收購遵守上市規則相關要求後，收購文件應報送有權審批機關批准。

有關上海城開之其他資料

上海城開經營之業務

上海城開於一九九六年成立，於本公司收購其 40% 股權後，該公司於二零零七年七月由一家國有企業轉制為中外合資經營企業。於本公佈日期，上海城開之註冊資本為人民幣 301,330,000 元，由徐滙國資委及本公司分別佔 60% 及 40% 權益。

上海城開及其附屬公司合共擁有多個重大商業和住宅地產項目，土地儲備總可建築面積計約 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，將成為上海市中心最大的綜合性商業項目之一。「萬源城」（目前六期工程中，有五期正處於開發階段）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，規劃佔地面積約 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。

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，以及未經審核除稅、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	二零零六年
	千元	千元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅、非經常性項目及少數股東權益前綜合利潤	人民幣 96,319 (相等於約 100,332 港元)	人民幣 616,604 (相等於約 642,296 港元)
除稅、非經常性項目及少數股東權益後綜合利潤	人民幣 61,165 (相等於約 63,714 港元)	人民幣 317,323 (相等於約 330,545 港元)

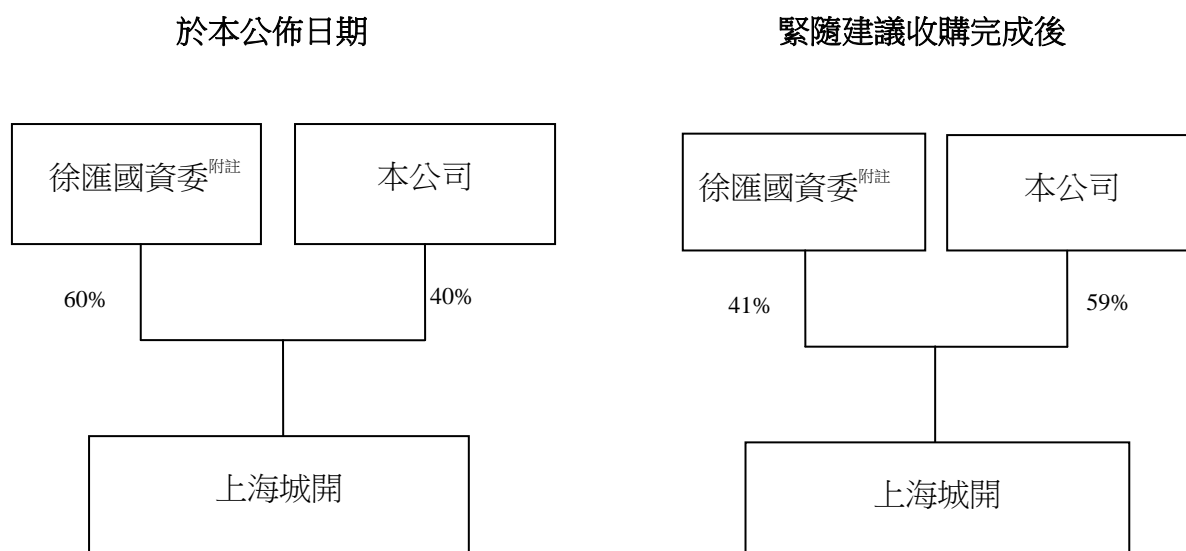
於二零零六年十二月三十一日，上海城開根據香港財務報告準則編製之未經審核綜合淨資產及未經審核綜合總資產分別約為人民幣 836,740,000 元（相等於約 871,600,000 港元）及人民幣 8,880,600,000 元（相等於約 9,250,630,000 港元）。

相對如上所示上海城開於二零零六年十二月三十一日之未經審核綜合淨資產及上述「產權交易合同 - 代價」一節所述上海城開於評估基準日之評估淨資產，上海城開之淨資產有所增長。本公司理解該等增長之因素包括（但不限於）本公司於二零零七年七月向上海城開注資人民幣 2,130,660,600 元、二零零六年十二月三十一日後上海城開之若干物業權益類別變更，以致該等物業權益估值有所變動，以及與上海城開物業於二零零六年十二月三十一日之帳面成本比較，中國物業市場物業價值有所提升。

建議收購完成前及完成後之公司架構

於建議收購完成後，本公司於上海城開之股本權益將由 40% 增至 59%，上海城開將作為本公司非全資附屬公司列帳，因此，上海城開之財務業績將併入本集團帳目內。

以下分別載列上海城開於本公佈日期及緊隨建議收購完成後之股權架構：



附註：上海徐匯區人民政府授權徐匯國資委代行國有股東職權。

進行建議收購之理由與效益

上海城開管理團隊在房地產開發方面擁有豐富經驗，在上海市房地產業享有良好聲譽，包括二零零六年「中國房地產企業 100 強」及「成長型前十大企業」等殊榮。預期是次增購上海城開權益從而取得控制性股權，本集團將可迅速構建一個具動力的房地產業務平台，而本公司之穩健財務優勢 – 低資產負債比率及強勁現金流均有利擴大房地產業務投資規模。

根據本公司對上海城開進行之盡職調查、所得資料及內部重估上海城開資產值，以及考慮到中國物業市場物業價值上漲，及建議收購使本公司獲得上海城開控股權，董事認為，代價就本公司及股東而言屬公平及合理。董事亦認為產權交易合同乃按一般商業條款訂立，對本公司及股東而言乃公平及合理。

資金來源

本公司將以本公司內部資源提供資金支付代價。

可能產生之持續關連交易

互相擔保協議

根據國資經營公司與上海城開於二零零二年十二月二十六日訂立之協議（「互相擔保協議」），雙方同意就互相擔保彼等不時由銀行或信用合作社向其各自提供不超過人民幣 700,000,000 元之若干貸款 / 信貸額度承擔責任。就國資經營公司與上海城開根據互相擔保協議已訂立之擔保而言，彼等將於建議收購完成後繼續存在直至有關貸款 / 信貸額度到期 / 屆滿為止，且所有欠款已悉數償還。

於評估基準日，國資經營公司為上海城開提供擔保之貸款 / 信貸額度總額為人民幣 545,000,000 元（相等於約 567,710,000 港元）。於評估基準日，上海城開為國資經營公司提供擔保之貸款 / 信貸額度總額為人民幣 686,000,000 元（相等於約 714,580,000 港元）。

有關國資經營公司根據互相擔保協議提供之擔保概無涉及抵押任何上海城開或本集團之資產。執行董事認為國資經營公司提供之擔保乃按一般（或對上海城開較佳）之商業條款而訂立。

由建議收購完成日期至二零零七年十二月三十一日，以及截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度各年之期間，根據非豁免擔保安排由上海城開為國資經營公司提供擔保之貸款 / 信貸額度總額，將不得超過人民幣 700,000,000 元（相等於約 729,170,000 港元）之上限。

訂立非豁免擔保安排之理由與效益

訂立互相擔保安排可使國資經營公司及上海城開得以取得若干貸款 / 信貸額度，以滿足彼等各自之資金需求。由於國資經營公司及上海城開根據互相擔保安排（包括非豁免擔保安排）所提供之現有擔保乃於訂立產權交易合同前與相關銀行或信用合作社訂立，在未獲相關銀行 / 信用合作社同意的情況下，上海城開無法尋求提前終止上海城開根據非豁免擔保安排所提供之相關擔保。

鑒於 (i) 互相擔保安排及上海城開根據非豁免擔保安排所提供之擔保無法在未獲相關金融機構及 / 或國資經營公司同意之情況下終止；及 (ii) 徐滙國資委亦對上海城開獲得之貸款 / 銀行信貸額度提供擔保，執行董事認為，維持現狀有利於本集團，因其可使由多間銀行或信用合作社向上海城開提供之貸款 / 信貸額度於建議收購完成後得以延續。在條件允許時，本公司不擬上海城開就國資經營公司之借款進一步提供擔保或延續現有擔保。

執行董事認為，非豁免擔保安排乃按一般商業條款訂立，對本公司及股東而言屬公平及合理。

上市規則之涵義

建議收購

就建議收購而言，由於根據上市規則第 14 章計算之所有百分比率（代價比率除外）超過 25% 但低於 100%，根據上市規則第 14 章，建議收購構成本公司之重大交易。因此，建議收購須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准之規定。

互相擔保安排

建議收購完成後，上海城開將成為本公司之非全資附屬公司，而徐匯國資委（為於上海城開擁有 41% 股權之持有人）將成為本公司附屬公司之主要股東。

國資經營公司乃徐匯國資委授權經營之國有企業，徐匯國資委對其行使國有股東職權。

建議收購完成後，根據上市規則第 14A 章，國資經營公司被視作為本公司之關連人士，因此根據互相擔保安排而進行之該等交易，根據上市規則將構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第 14A.65(4) 條，國資經營公司根據互相擔保安排對上海城開獲得之貸款 / 信貸額度提供擔保，獲豁免上市規則第 14A 章之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

就上海城開根據互相擔保安排對國資經營公司獲得之貸款 / 信貸額度提供擔保而言，由於根據上市規則第 14 及第 14A 章計算之所有適用百分比率（代價比率除外）不低於 2.5%，於建議收購完成後，該等擔保將構成本公司之非豁免持續關連交易，須根據上市規則第 14A.41 條遵守上市規則第 14A 章之申報及公佈之規定。倘互相擔保協議予以修訂，本公司將會遵守上市規則第 14A 章所有適用申報、披露及獨立股東批准之規定。

股東批准

本公司已獲得上海實業（集團）有限公司控制之各公司（合共持有有權出席本公司任何股東大會並在會上投票約 51.21% 之證券面值）書面批准產權交易合同。該等公司分別為上海投資控股有限公司（現時持有 468,066,000 股股份）、SIIC Capital (B.V.I.) Limited（現時持有 80,000,000 股股份）及上海實業崇明開發建設有限公司（現時持有 10,000 股股份），均為上海實業（集團）有限公司之全資附屬公司，並根據上市規則第 14.45 條，構成一批有密切聯繫的股東。除上海實業（集團）有限公司外，概無本公司之關連人士於此三名股東持有任何股份。該等股東概無於建議收購擁有重大權益，因此，倘本公司就批准建議收購召開股東大會，概無股東須放棄投票。

根據上市規則第 14.44 條，建議收購已獲本公司股東以書面形式批准，代替召開本公司股東大會。

本公司在可行情況下將盡快向股東寄發載有（其中包括）建議收購進一步詳情之通函。

一般資料

本集團主要從事房地產投資、基建設施、醫藥及消費品業務。

徐滙國資委為獲徐滙區人民政府授權及直轄徐滙區人民政府之政府機關，負責監督及管理徐滙區管有之國有資產，包括但不限於對上海城開行使國有股東職權。

國資經營公司為根據中國法律成立之國有企業，主要從事投資開發、股權管理及項目融資。

釋義

除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購文件」	產權交易合同及徐滙國資委與本公司根據產權交易合同將訂立之上海城開合營合同修訂協議及上海城開合營章程修正案
「董事會」	董事會
「本公司」	上海實業控股有限公司，根據香港法律註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	建議收購之代價人民幣 1,568,707,100 元
「互相擔保協議」	如上文「互相擔保安排」一節所定義
「互相擔保安排」	國資經營公司與上海城開就其互相擔保彼此從銀行或信用合作社獲得之若干貸款 / 信貸額度下承擔責任所訂立之安排
「董事」	本公司董事
「產權交易合同」	本公司（作為買方）與徐滙國資委（作為賣方）就買賣上海城開 19% 股本權益而於二零零七年十月二十九日訂立之產權交易合同，雙方並於同日訂立補充合同
「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

「獨立第三方」	非本公司關連人士之第三方
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「非豁免擔保安排」	由上海城開對國資經營公司從銀行或信用合作社獲得之若干貸款 / 信貸額度提供擔保之安排，詳情載於上文「互相擔保安排」一節
「中國」	中華人民共和國
「建議收購」	本公司根據產權交易合同向徐滙國資委收購上海城開 19% 股本權益之建議
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「上海城開」	上海城開（集團）有限公司，一家於中國成立之中外合資經營企業
「股份」	本公司股本中每股面值 0.10 港元之股份
「股東」	股份之持有人
「國資經營公司」	上海徐滙國有資產投資經營有限公司，根據中國法律成立之國有企業，徐滙國資委作為授權代表於其行使國有股東職權
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「評估基準日」	二零零七年七月三十一日
「徐滙國資委」	上海市徐滙區國有資產監督管理委員會，獲徐滙區人民政府授權及直轄徐滙區人民政府之政府機關，負責監督及管理徐滙區管有之國有資產，包括但不限於對上海城開行使國有股東職權

就本公佈而言，人民幣兌港元匯率為 1 港元兌人民幣 0.96 元，此僅用作說明用途。該等兌換並不構成關於任何金額已經、可能已經或可能會按此匯率兌換的聲明。

承董事會命
上海實業控股有限公司
 公司秘書
黃美玲

香港，二零零七年十月二十九日

於本公佈日期，本公司之董事會成員包括：

執行董事：

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、唐鈞先生

獨立非執行董事：

羅嘉瑞先生、吳家瑋先生、梁伯韜先生