

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，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公告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)

關連交易

於二零零九年八月十二日，賣方與買方就收購事項訂立協議，據此，根據協議之條款及條件，賣方同意售出出售權益，而買方同意購買出售權益，代價合共為445,748,963港元。

代價乃參考戴德梁行有限公司就豐茂物業及豐啟物業於二零零九年六月三十日的估值約人民幣2,555百萬元（相等於約2,902百萬元），並計及本集團將於完成後償還總金額為人民幣1,132,495,067元（相等於約1,286,342,000港元）之上海豐茂貸款及上海豐啟貸款而釐定。

於完成後，本集團須承擔上海豐茂及上海豐啟增加註冊資本比例之80%，分別為人民幣98,852,000元（相等於約112,281,000港元）及人民幣80,368,000元（相等於約91,286,000港元）。

假設交易完成，本集團就收購事項承諾支付之總金額將約為2,004百萬元，包括(i)代價；(ii)資本承諾；(iii)上海豐茂貸款；(iv)上海豐啟貸款；及(v)上海豐茂貸款及上海豐啟貸款應付利息之最高金額。於其中扣除資本承諾金額及就上海豐茂貸款及上海豐啟貸款應付利息之最高金額後，本集團就收購豐茂物業及豐啟物業應付之實際代價約為1,732百萬元。

由於賣方為本公司控股股東上海實業之間接全資附屬公司，因此，根據上市規則，賣方為本公司之關連人士，而根據上市規則，收購事項構成本公司之關連交易。由於根據上市規則第14.07條計算收購事項之代價比率（透過合併計算本集團就收購事項應付之最高金額，即代價、資本承諾及上海豐茂貸款及上海豐啟貸款以及其應計最高利息）超過2.5%，而就收購事項本集團應付之最高金額高於10,000,000港元，根據上市規則，收購事項須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會已成立，就收購事項及協議向獨立股東提供意見；本公司已委聘獨立財務顧問，就收購事項及協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）收購事項及協議詳情、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函、獨立董事委員會給予獨立股東之推薦建議、有關豐茂物業及豐啟物業之估值報告、召開股東特別大會之通告及按上市規則規定之其他資料之通函將盡快寄發予股東。

於二零零九年八月十二日，賣方與買方就收購事項訂立協議，據此，根據協議之條款及條件，賣方同意售出出售權益，而買方同意購買出售權益，代價合共445,748,963港元。

日期為二零零九年八月十二日之協議

訂約方

- (a) 榮暉控股有限公司，作為賣方
- (b) 上實城開控股有限公司，本公司間接全資附屬公司，作為買方

賣方為本公司控股股東上海實業之間接全資附屬公司，因此，根據上市規則，賣方為本公司之關連人士。

將予收購之資產

根據協議，買方將向賣方購買出售權益。出售權益包括豐茂BVI及豐啟BVI各自之全部已發行股本，以及豐茂BVI及豐啟BVI結欠賣方之所有股東貸款。

有關豐茂BVI之資料

豐茂BVI為於二零零九年四月六日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。於協議日期，除擁有其全資附屬公司香港豐茂及上海豐茂外，豐茂BVI並無任何重大資產，豐茂BVI之主要業務為持有香港豐茂之全部已發行股本。

香港豐茂為於二零零九年三月二十五日在香港註冊成立之有限公司。於協議日期，除擁有其全資附屬公司上海豐茂外，香港豐茂並無任何重大資產，香港豐茂之主要業務為持有上海豐茂之全部股權。

上海豐茂為於二零零八年六月二十四日在中國註冊成立之有限公司。上海市商務委員會已於二零零九年八月三日批准上海上實轉讓其於上海豐茂之全部股權予香港豐茂，有關該轉讓之批准證書已於二零零九年八月五日發出。於登記程序完成後，上海豐茂將成為香港豐茂之全資附屬公司。

上海豐茂成立時之註冊資本為人民幣30,000,000元（相等於約34,075,000港元），該註冊資本已全數繳足。於二零零九年八月三日，上海市商務委員會批准其增加註冊資本至人民幣153,565,000元（相等於約174,426,000港元）。按照批准證書，增加之註冊資本由香港豐茂繳

付，於申請營業執照變更時支付20%，其餘於上海豐茂新營業執照發出日期後兩年內支付。因此，於完成後本集團須承擔上海豐茂增加註冊資本比例之80%，為人民幣98,852,000元（相等於約112,281,000港元）。上海豐茂之主要業務為持有及開發豐茂物業。

於協議日期，上海豐茂結欠及尚欠賣方之免息及須於要求時償還股東貸款為34,062,422港元。於完成前，賣方將向上海豐茂提供額外股東貸款28,070,195港元，其將轉借予香港豐茂以支付上海豐茂增加註冊資本比例之20%。該額外股東貸款將成為豐茂出售貸款的一部分。

於協議日期，上海豐茂結欠上海上實之未償還貸款本金額為人民幣615,416,927.43元（相等於約699,000,000港元）（「上海豐茂貸款」）。該貸款為期一年，由二零零九年五月一日至二零一零年四月三十日，上海豐茂可於到期前償還。上海豐茂貸款按銀行現行收取之一年期貸款之利率計算利息，利息須按季支付。

豐茂物業包括位於青浦區朱家角鎮新旺村（48-4丘）及青浦區朱家角鎮新華村（48/5丘）之兩塊土地。於協議日期，豐茂物業為可供發展低密度住宅物業之空置用地。

於二零零九年八月十日，豐茂BVI之未經審核資產淨值為8港元。自二零零九年四月六日（成立日）至二零零九年八月十日止期間，豐茂BVI之未經審核除稅前及除稅後淨利潤均為零。

於二零零九年八月十日，香港豐茂之未經審核資產淨值為1港元。自二零零九年三月二十五日（成立日）至二零零九年八月十日止期間，香港豐茂之未經審核除稅前及除稅後淨利潤均為零。

於二零零九年四月三十日，上海豐茂之經審核資產淨值為人民幣29,988,563元（相等於約34,062,000港元）。截至二零零九年四月三十日止四個月，上海豐茂之經審核除稅前及除稅後虧損淨額均為人民幣11,437元（相等於約13,000港元）。

賣方購入豐茂出售股份之原成本為人民幣29,988,563元（相等於約34,062,000港元）。

有關豐啟 BVI 之資料

豐啟BVI為於二零零九年四月二十一日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。於協議日期，除擁有其全資附屬公司香港豐啟及上海豐啟外，豐啟BVI並無任何重大資產，豐啟BVI之主要業務為持有香港豐啟之全部已發行股本。

香港豐啟為於二零零九年三月二十五日在香港註冊成立之有限公司。於協議日期，除擁有其全資附屬公司上海豐啟外，香港豐啟並無任何重大資產，香港豐啟之主要業務為持有上海豐啟之全部股權。

上海豐啟為於二零零八年八月二十七日在中國註冊成立之有限公司。上海市商務委員會已於二零零九年七月三十日批准上海上實轉讓其於上海豐啟之全部股權予香港豐啟，有關該轉讓之批准證書已於二零零九年七月三十一日發出。於登記程序完成後，上海豐啟將成為香港豐

啟之全資附屬公司。

上海豐啟成立時之註冊資本為人民幣30,000,000元（相等於約34,075,000港元），該註冊資本已全數繳足。於二零零九年七月三十日，上海市商務委員會批准其增加註冊資本至人民幣130,460,000元（相等於約148,183,000港元）。按照批准證書，增加之註冊資本由香港豐啟繳付，於申請營業登記變更時支付20%，其餘於上海豐啟新營業執照發出日期後兩年內支付。因此，本集團須承擔上海豐啟增加註冊資本比例之80%，為人民幣80,368,000元（相等於約91,286,000港元）。上海豐啟之主要業務為持有及開發豐啟物業。

於協議日期，上海豐啟結欠及尚欠賣方之免息及須於要求時償還股東貸款為34,063,363港元。於完成前，賣方將向上海豐啟提供額外股東貸款22,821,445港元，其將轉借予香港豐啟以支付上海豐啟增加註冊資本比例之20%。該額外股東貸款將成為豐啟出售貸款的一部分。

於協議日期，上海豐啟結欠上海上實之未償還貸款本金額為人民幣517,078,139.65元（相等於約587,000,000港元）（「上海豐啟貸款」）。該貸款為期一年，由二零零九年五月一日至二零一零年四月三十日，上海豐啟可於到期前償還。上海豐啟貸款按銀行現行收取之一年期貸款之利率計算利息，利息須按季支付。

豐啟物業包括位於青浦區朱家角鎮10街坊（18/5丘）之一塊土地。於協議日期，豐啟物業為可供發展低密度住宅物業之空置用地。

於二零零九年八月十日，豐啟BVI之未經審核資產淨值為8港元。自二零零九年四月二十一日（成立日）至二零零九年八月十日止期間，豐啟BVI之未經審核除稅前及除稅後綜合淨利潤均為零。

於二零零九年八月十日，香港豐啟之未經審核資產淨值為1港元。自二零零九年三月二十五日（成立日）至二零零九年八月十日止期間，香港豐啟之未經審核除稅前及除稅後淨利潤均為零。

於二零零九年四月三十日，上海豐啟之經審核資產淨值為人民幣29,989,392元（相等於約34,062,000港元）。截至二零零九年四月三十日止四個月，上海豐啟之經審核除稅前及除稅後淨虧損均為人民幣10,608元（相等於約13,000港元）。

賣方購入豐啟出售股份之原成本為人民幣29,989,392元（相等於約34,063,000港元）。

代價

出售權益之總代價為445,748,963港元，其中173,403,062港元為豐茂出售股份之代價，62,132,617港元為豐茂出售貸款之代價，153,328,476港元為豐啟出售股份之代價，以及56,884,808港元為豐啟出售貸款之代價。買方須於完成時向賣方以現金支付代價。

代價乃賣方與買方按公平原則磋商並參考獨立估值師戴德梁行有限公司根據直接比較法（參考有關市場之可予比較銷售數字）就豐茂物業及豐啟物業於二零零九年六月三十日的估值約人民幣2,555百萬元（相等於約2,902百萬港元），並計及本集團將於完成後償還總金額為人民幣1,132,495,067元（相等於約1,286,342,000港元）之上海豐茂貸款及上海豐啟貸款而釐定。

假設交易完成，本集團就收購事項承諾之總金額將約為 2,004 百萬港元，包括(i)代價445,748,963 港元；(ii)資本承諾人民幣 179,220,000 元（相等於約 203,567,000 港元）；(iii)上海豐茂貸款人民幣 615,416,927.43 元（相等於約 699 百萬港元）；(iv)上海豐啟貸款人民幣 517,078,139.65 元（相等於約 587 百萬港元）；及(v)上海豐茂貸款及上海豐啟貸款應付利息之最高金額人民幣 60,135,488 元（相等於約 68,305,000 港元）。於其中扣除資本承諾金額及就上海豐茂貸款及上海豐啟貸款應付利息之最高金額後，本集團就收購豐茂物業及豐啟物業應付之實際代價約為 1,732 百萬港元。

條件

完成須待以下條件於最後期限或之前達成或獲買方豁免（視情況而定），方可生效：

- (a) 獨立股東於本公司之股東大會上通過批准協議及其項下擬進行之交易之普通決議案；
- (b) 完成登記程序；
- (c) 買方進行及完成對目標集團（包括但不限於目標集團之事務狀況、業務、資產、負債、營運、記錄、財務狀況、資產、帳目、業績、法律及財務結構及股權結構（包括完成登記程序））、豐茂物業及豐啟物業之盡職調查，而買方在其全權酌情下滿意該盡職調查所有方面之結果，且買方認為盡職調查中無任何事宜就買方看來可能對出售權益之價值有不利影響；
- (d) 賣方於協議作出之保證在所有重大方面仍為真實及準確；及
- (e) 完成所有登記程序，已就及／或根據協議項下擬進行之交易取得政府、法律、規則及規例及合約所規定之一切批准及／或同意。

買方可全權酌情豁免任何一或多項條件，以上條件(a)及(d)除外，且該等豁免可受買方決定之條款及條件所規限。倘條件未能於最後期限下午四時正或之前達成或獲買方豁免，則協議將告失效及並無進一步效力，而協議之任何訂約方均不得向其他訂約方提出任何索賠，任何訂約方對亦不再其他訂約方有任何責任或義務，就任何先前對協議之違反除外。

買方撤銷協議之權利

倘於完成前任何時間有以下情況，則買方可於完成日或之前全權酌情以書面通知賣方即時終止協議：

- (a) 賣方違反協議或沒有遵守其根據協議之責任或承諾；
- (b) 任何債權人作出有效要求，要求償還或繳付目標集團任何成員公司或目標集團任何成員公司須負責之任何未到期債務，而可預期該要求會造成重大不利轉變（或影響）；
- (c) 於完成前，賣方未能遵守協議內有關進行目標集團業務之若干條文；
- (d) 目標集團任何成員公司蒙受構成重大不利轉變（或影響）之任何虧損或損害；或
- (e) 已提交將目標集團任何成員公司結束或清盤之呈請，或目標集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排或訂立目標集團之債務償還安排，或就目標集團任何成員公司所有或部份資產委任臨時清盤人、接管人或管理人或目標集團任何成員公司發生任何類似事情而未有於 14 日內撤回，並可預期會造成重大不利轉變（或影響）。

完成

待完成或獲豁免所有條件後，完成將於完成日發生。

進行收購事項之理由及裨益

為加快本集團核心產業的建設，將房地產業務做大做強，本集團進一步擴大房地產業務的投資規模，向母公司購入青浦優質土地資源，交易完成後，根據收購事項收購之土地可供興建低密度豪宅及別墅物業。收購事項將可增強房地產業務的盈利基礎，為集團房地產後續發展增添動力。本集團將爭取注入毗鄰相連土地供發展之用。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等之意見將在考慮獨立財務顧問之意見後提供）認為收購事項及協議乃公平合理及按一般商業條款訂立，且收購事項符合本集團及股東之整體利益。

上市規則之含義

由於賣方為本公司控股股東上海實業之間接全資附屬公司，因此，根據上市規則，賣方為本公司之關連人士，而根據上市規則，收購事項構成本公司之關連交易。由於根據上市規則第 14.07 條計算收購事項之代價比率（透過合併計算本集團就收購事項應付之最高金額，即代價、資本承諾及上海豐茂及上海豐啟結欠上海上實之貸款以及其應計最高利息）超過 2.5%，而就收購事項本集團應付之總最高金額高於 10,000,000 港元，根據上市規則，收購事項須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，尋求獨立股東批准協議及其項下擬進行之交易。股東特別大會將以投票方式表決。上海實業因其為賣方之控股公司而於收購事項及協議項下擬進行之交易有重大權益，故上海實業及其聯繫人須就股東特別大會上提呈批准協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

獨立董事委員會已成立，就收購事項及協議向獨立股東提供意見；本公司已委聘獨立財務顧問，就收購事項及協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）收購事項及協議詳情、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函、獨立董事委員會給予獨立股東之推薦建議、有關豐茂物業及豐啟物業之估值報告、召開股東特別大會之通告及上市規則規定之其他資料之通函將盡快寄發予股東。

由於上海上實為本公司控股股東上實集團之全資附屬公司，根據上市規則，上海上實為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，倘上海豐茂貸款及上海豐啟貸款於完成後尚未償還，該等貸款各自將構成本公司之持續關連交易。董事確認，(i)上海豐茂貸款之條款為上海豐茂及本集團之一般商業條款，且不曾及將不會以上海豐茂或本集團之資產作為擔保；及(ii)上海豐啟貸款之條款為上海豐啟及本集團之一般商業條款，且不曾及將不會以上海豐啟或本集團之資產作為擔保。因此，根據上市規則第14A.65(4)條，上海豐茂貸款及上海豐啟貸款於完成後為本公司之獲豁免持續關連交易，毋須遵守上市規則項下任何公佈、申報或股東批准之規定。

一般資料

本公司及其附屬公司主要從事基建設施、醫藥、消費品及房地產業務。

賣方主要從事投資控股。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	買方根據協議之條款及條件向賣方收購出售權益
「協議」	賣方與買方於二零零九年八月十二日就收購事項訂立之有條件協議
「聯繫人」	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	本公司董事會
「資本承諾」	為人民幣179,220,000元，即本集團須於完成後承擔之上海豐茂及上海豐啟增加註冊資本比例之總金額
「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

「完成」	根據協議完成收購事項
「完成日」	完成發生之日，即所有條件已達成或獲豁免（視情況而定）後第三個營業日或賣方與買方可能書面協定之其他日期
「條件」	完成之先決條件，詳情載於本公告「日期為二零零九年八月十二日之協議 – 條件」一節
「代價」	買方須就出售權益向賣方支付之代價，詳情載於本公告「日期為二零零九年八月十二日之協議 – 代價」一節
「董事」	本公司董事
「股東特別大會」	本公司將召開以酌情考慮及批准協議及其項下擬進行之交易之股東特別大會
「豐茂BVI」	S.I. Feng Mao Properties (BVI) Limited 上實豐茂置業(BVI)有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為賣方之全資附屬公司
「香港豐茂」	上實豐茂置業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為豐茂BVI之全資附屬公司
「豐茂物業」	由上海豐茂擁有的兩塊位於青浦區朱家角鎮新華村（48-4丘）及青浦區朱家角鎮新旺村（48/5丘）之土地，總地盤面積約為511,877平方米
「豐茂出售貸款」	豐茂BVI於完成日未償還及尚欠賣方本金金額約62,132,617港元之股東貸款，該貸款為無抵押、免息及須於要求時償還
「豐茂出售股份」	豐茂BVI之1股面值1美元之股份，為豐茂BVI之全部已發行股本
「上海豐茂」	上海豐茂置業有限公司，於中國成立之外商獨資企業，並為香港豐茂之全資附屬公司
「豐啟BVI」	S.I. Feng Qi Properties (BVI) Limited 上實豐啟置業(BVI)有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為賣方之全資附屬公司

「香港豐啟」	上實豐啟置業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為豐啟BVI之全資附屬公司
「豐啟物業」	由上海豐啟擁有的一塊位於青浦區朱家角鎮10街坊（18/5丘）之土地，總地盤面積為434,855平方米
「豐啟出售貸款」	豐啟BVI於完成日未償還及尚欠賣方本金金額約56,884,808港元之股東貸款，該貸款為無抵押、免息及須於要求時償還
「豐啟出售股份」	豐啟BVI之1股面值1美元之股份，為豐啟BVI之全部已發行股本
「上海豐啟」	上海豐啟置業有限公司，於中國成立之外商獨資企業，並為香港豐啟之全資附屬公司
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	由獨立非執行董事羅嘉瑞先生、吳家瑋先生及梁伯韜先生組成之委員會，為向獨立股東提供有關收購事項及協議之意見而成立
「獨立股東」	除上海實業及其聯繫人以外之股東
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「最後期限」	二零零九年十二月三十一日或賣方與買方可能書面協定之較後日期
「重大不利轉變（或影響）」	指其後果會對豐茂及其附屬公司及／或豐啟及其附屬公司之財務狀況、業務或財產、經營業績、業務前景或資產造成重大及不利影響之任何轉變（或影響）
「中國」	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門中國特別行政區及台灣
「買方」	上實城開控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司

「登記程序」	上海工商行政管理局之相關登記程序，據此： (1) 香港豐茂將登記為上海豐茂之股東，並向上海豐茂發出新營業執照；及 (2) 香港豐啟將登記為上海豐啟之股東，並向上海豐啟發出新營業執照
「出售權益」	豐茂出售股份、豐茂出售貸款、豐啟出售股份及豐啟出售貸款
「股東」	本公司股本中每股面值0.10港元之股份之持有人
「上實集團」	上海實業（集團）有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東
「上海上實」	上海上實（集團）有限公司，於中國註冊成立之有限公司，並為上實集團之全資附屬公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	豐茂BVI及其附屬公司以及豐啟BVI及其附屬公司
「賣方」	Glory Shine Holdings Limited 榮暉控股有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為上海實業之間接全資附屬公司
「港元」	香港法定貨幣港元
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「平方米」	平方米
「美元」	美國法定貨幣美元
「%」	百分比

承董事會命
上海實業控股有限公司
公司秘書
梁年昌

香港，二零零九年八月十二日

於本公告內，人民幣已按人民幣0.8804元兌1港元之匯率兌換為港元及美元已按1美元兌7.8港元之匯率兌換為港元，惟僅供說明，概不表示任何人民幣或美元金額已經、可能已或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換為港元。

於本公告日期，董事會成員包括：

執行董事：

滕一龍先生、蔡育天先生、呂明方先生、丁忠德先生、周杰先生、錢世政先生、姚方先生及周軍先生

獨立非執行董事：

羅嘉瑞先生、吳家瑋先生及梁伯韜先生