



新聞稿

上實控股收購上海四季酒店、滬杭高速上海段
總代價 55.46 億元

(二零零八年七月二十一日 -- 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 55.46 億港元, 收購母公司上實集團旗下兩個策略性資產, 包括上海四季酒店約 87% 權益, 和滬杭高速公路 (上海段) 100% 權益; 其中約 26 億港元將以現金支付, 其餘 29.46 億港元將以每股作價 24.16 港元向母公司發行約 1.22 億新股支付, 發行價較公佈前最後一個交易日收市價 24.25 港元折讓 0.37%。交易預計於九月底前完成, 完成交易後, 母公司在上實控股的持股量, 將由 50.82% 增至 55.83%。

上海四季酒店

上海四季酒店項目收購價 13.5 億港元 (包括 4.48 億港元股東貸款), 全以現金支付。購入資產主要包括上海四季酒店約 87% 權益, 以及與獨立第三方以上海四季酒店的 5% 股權置換上海四季酒店比鄰一個服務式公寓發展項目的 15% 權益的條款。上海四季酒店於 2008 年 6 月 30 日估值約 22.1 億港元, 經調整上海四季酒店估值後購入資產於 2008 年 6 月 30 日的合併淨資產值及股東貸款合共約 14.18 億港元, 收購價相當於經調整估值後合併淨資產值及股東貸款合計折讓 4.8%。購入資產的 2007 年及 2006 年合併未計利息、稅項、折舊及攤銷前利潤 (“EBITDA”) 分別約為 1.78 億港元和 1.73 億港元。

滬杭高速公路 (上海段)

滬杭高速公路 (上海段) 收購價約 41.96 億港元, 其中約 29.46 億港元將以每股作價 24.16 港元向母公司發行約 1.22 億新股支付, 餘下則以現金支付。購入資產主要為滬杭高速公路 (上海段) 100% 權益, 該資產於 2008 年 6 月 30 日估值約 53.1 億元人民幣, 經調整滬杭高速公路 (上海段) 估值後購入資產於 2008 年 6 月 30 日的淨資產值約 42.17 億港元, 收購價相當於經調整估值後淨資產值折讓 0.5%。購入資產的 2007 年及 2006 年 EBITDA 分別約為人民幣 5.11 億元和 4.77 億元。

交易完成後上實控股的合併淨資產值增加約 29.46 億港元, 預期兩個新增投資項目將增強上實控股的營業收入、淨利潤及 EBITDA。

上實控股董事長滕一龍表示, 今次收購是公司自上市以來最大規模的投資活動, 購入的資產將有助擴大上實控股在房地產及基建這兩個核心業務的經營能力、盈利能力及未來發展動力, 同時更配合現有業務加強戰略協同作用, 加大經常性收益的現金流, 增強公司的盈利基礎。

購入上海四季酒店增添了上實控股在上海市中心的房地產項目, 優化了上實控股的房地產投資組合, 包括增加了投資物業的經營比例, 和加強了商業物業的戰略組合。同時上海四季酒店擁有四季酒店的國際頂級品牌, 在不斷增長的上海旅遊業將為上實控股提供可持續及穩健的現金流和經營盈利。

滬杭高速公路（上海段）是上海通往浙江省及內陸省份的主要通道之一。連同滬寧高速公路（上海段），上實控股擁有上海市內兩條主要收費公路，在上海經營性公路資產占領導地位。2007年兩公路的通行費收入占全上海所有收費高速公路通行費收入約40%，購入滬杭高速公路（上海段）將顯著增加上實控股的現金流。

隨著2010年上海舉行世博會，對酒店及交通運輸要求將持續增加，上實控股在酒店及收費公路的業務將顯著受惠。

滕一龍董事長指上實控股今後將繼續抓緊上海市國有資產重組的機遇，物色優質的資產，增強房地產、基建和醫藥等核心業務，同時在適當時候退出非核心投資項目，優化投資組合，實現股東利益之最大化。

上海四季酒店位於上海市中心，座落於兩條主要街道——南京路和淮海路之間，毗鄰市政府大樓及上海多個商業及購物中心，是中國第一家四季酒店。酒店樓高38層，共有435間客房（包括78個套房）、一個行政會所、四家酒樓餐廳、天臺酒廊與宴會室、健身設施、商務中心和各種會議設施。上海四季酒店屬超五星級酒店，目標客戶群包括國際政治首腦、商賈鉅子、體育界及演藝界名人等。

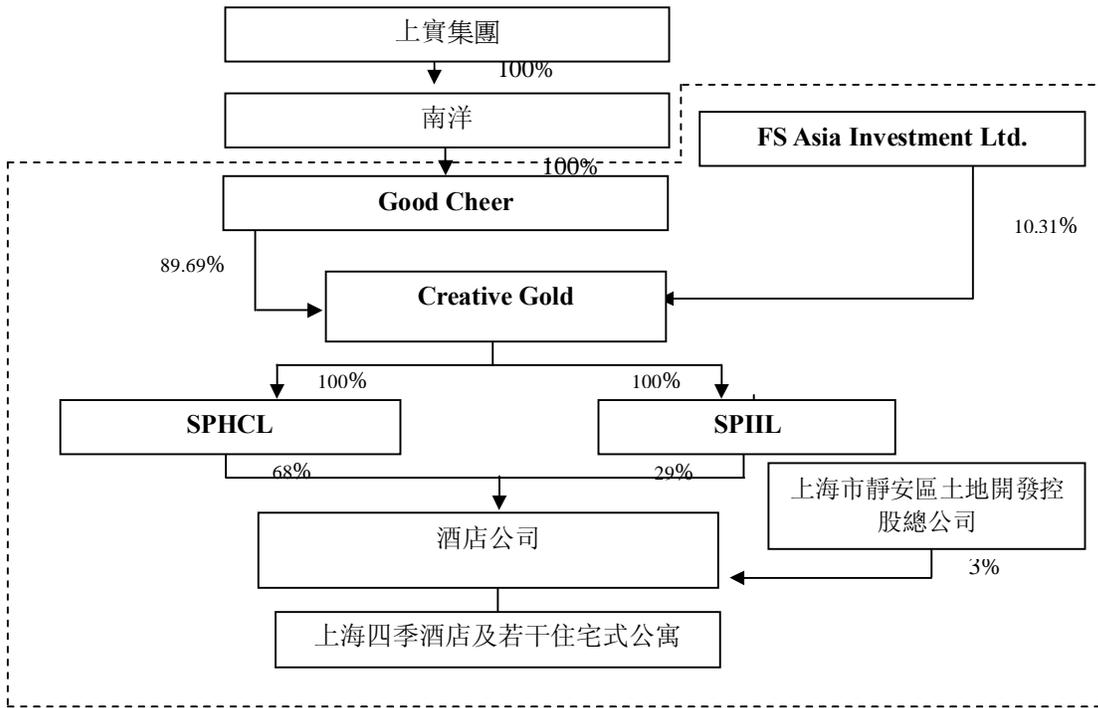
滬杭高速公路（上海段）全長47.7公里，東起上海閔行區莘莊鎮，西至上海金山區楓涇鎮，與浙江省滬杭甬高速公路相貫通，是國內12條國道主幹線的組成部分，也是上海通往浙江省及內陸省份的主要交通命脈。2007年全年車流量約2870萬輛，路費收入6.05億元人民幣，比2006年分別增長15.1%和11.6%。2006年車流量約2494萬輛，路費收入5.42億元人民幣，比2005年分別增長10.4%和11.1%。2008年5月杭州灣大橋通車後，寧波往上海方向交通增加，滬杭高速公路（上海段）車流量於5月及6月比去年同期增加約5.6%。

###

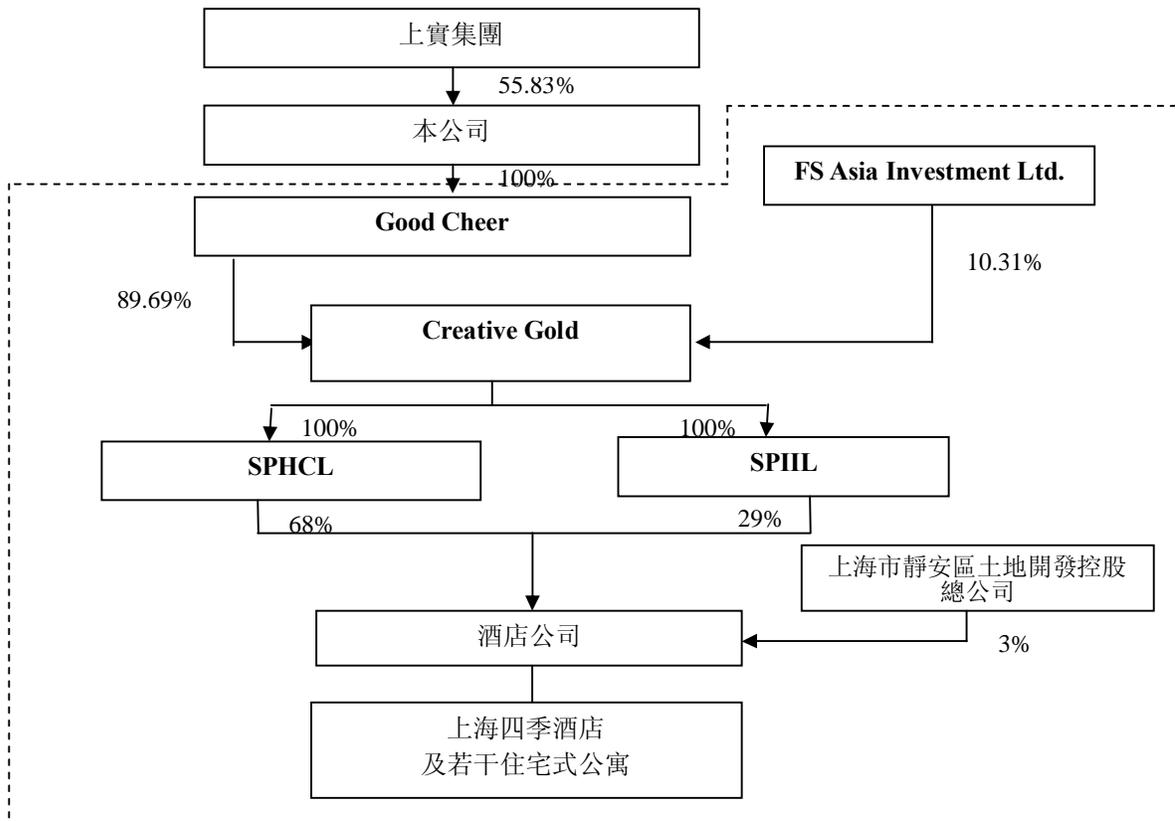
媒介查詢：上海實業控股有限公司
企業傳訊部
馮啟明
電話：2821-3919、2821-3936
傳真：2866-2989
電郵：fungkm@sihl.com.hk

附錄一：上海四季酒店項目架構圖

酒店收購完成前

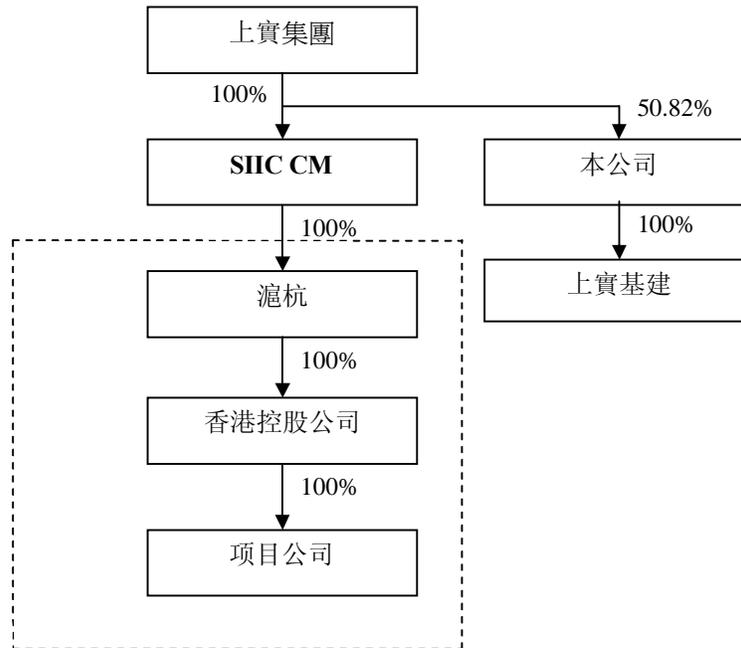


完成後

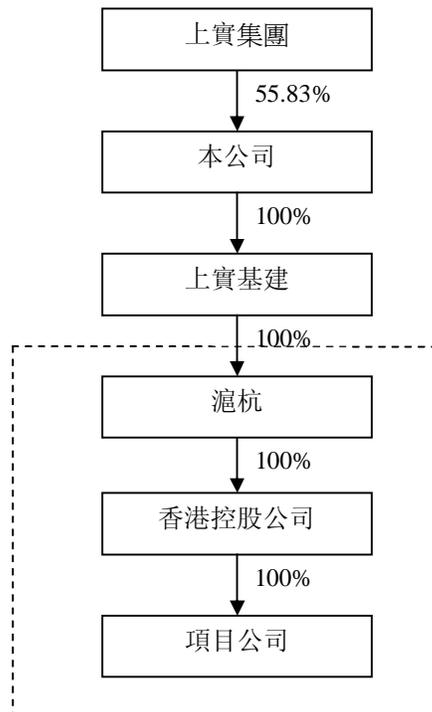


附錄二：滬杭高速公路（上海段）項目架構圖

公路收購事項完成前



公路收購完成後



附錄三：上實控股近期資產重組活動

日期	資產重組	策略
2008年5月	退出上海信投，獲出售收益約 3.25 億港元	進一步落實退出非核心業務發展策略
2008年3月	分拆永發印務上市（因市場環境因素延後）	整合消費品板塊業務，上實控股專注並進一步發展房地產、基建及醫藥業務；更好地反映永發集團本身優勢之價值，增強其經營及財務透明度。
2007年10月	以人民幣 15.687 億元增持上海城開 19% 股權，令公司在上海城開之股本權益增至 59%	增持上海城開股權至控股水平，進一步鞏固和強化房地產作為核心業務的地位。
2007年6月	入股上海城開，獲 40% 股權，作價人民幣 21.31 億元	強勢介入上海房地產市場，快速奠定房地產作為核心業務的地位。
2007年6月	出售汽車零部件投資項目，作價人民幣 16.05 億元	退出非核心業務，改善公司的資產結構。
2007年5月	向旗下上實醫藥轉讓五家中藥企業，作價人民幣 15.15 億元	醫藥業務進一步集中在一個統一的醫藥平臺，理順上實控股醫藥產業的管理體制，進一步壯大上實醫藥作為醫藥業務旗艦的優勢和地位

附錄四：上海四季酒店和滬杭高速公路（上海段）地圖

上海四季酒店地圖



沪杭高速(上海段)地圖

