

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或就本通函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，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及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。

---



# 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)

## 須予披露及關連交易

### 收購持有位於中國上海市青浦區之土地權益之公司

及

### 選舉董事

及

### 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



比利時聯合銀行香港分行

---

本公司之董事會函件載於本通函第7頁至第21頁。獨立董事委員會致獨立股東之函件載於本通函第22頁。獨立財務顧問比聯銀行致獨立董事委員會及獨立股東之函件(當中載有其意見)載於本通函第23頁至第30頁。

本公司謹訂於二零一零年一月十一日(星期一)下午三時正假座香港灣仔告士打道三十九號夏愨大廈二十六樓本公司會議室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第47頁至第50頁。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示盡快將表格填妥及交回，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前填妥及交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)，並在會上投票。



二零零九年十二月二十三日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
1. 緒言 .....	7
2. 豐濤協議 .....	9
3. 豐順協議 .....	13
4. 進行收購事項之理由及裨益 .....	18
5. 本集團及賣方之主要業務 .....	18
6. 上市規則之含義 .....	19
7. 股東特別大會 .....	19
8. 推薦意見 .....	20
9. 選舉董事 .....	21
10. 其他資料 .....	21
獨立董事委員會函件 .....	22
比聯銀行函件 .....	23
附錄一 — 估值報告 .....	31
附錄二 — 候選董事資料 .....	41
附錄三 — 一般資料 .....	42
股東特別大會通告 .....	47

---

## 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：

詞彙	涵義
「收購事項」	豐濤收購事項及豐順收購事項
「協議」	豐濤協議及豐順協議
「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」	預計最高不超過人民幣146,001,920元(相等於約165,836,000港元)，即本集團須於完成後承擔之上海豐濤及上海豐順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」	根據豐濤協議完成豐濤收購事項或根據豐順協議完成豐順收購事項(視情況而定)
「完成日」	完成發生之日，即所有豐濤條件或豐順條件(視情況而定)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
「關連人士」	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	本公司董事

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	本公司將於二零一零年一月十一日(星期一)下午三時正假座香港灣仔告士打道三十九號夏慤大廈二十六樓本公司會議室召開之本公司股東特別大會，於會上將提呈普通決議案以酌情批准(其中包括)協議及其項下擬進行之交易以及選舉錢毅先生為執行董事
「股東特別大會通告」	載於本通函第47頁至第50頁召開之股東特別大會之通告
「豐順收購事項」	根據豐順協議之條款及條件向賣方收購豐順出售股份
「豐順協議」	賣方與買方於二零零九年十二月八日就豐順收購事項訂立之有條件協議
「豐順BVI」	S.I. Feng Shun Properties (BVI) Limited (上實豐順置業(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
「豐順代價」	根據豐順協議之條款及條件買方就豐順收購事項應付之代價
「豐順集團」	豐順BVI 及其附屬公司
「香港豐順」	上實豐順置業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為豐順BVI之全資附屬公司
「豐順物業」	一塊位於中國上海市青浦區朱家角鎮之土地，總地盤面積約為401,273平方米(如土地補充協議所附之土地規劃列明)
「豐順出售權益」	豐順出售股份及豐順出售貸款
「豐順出售貸款」	豐順BVI 於完成時未償還及尚欠賣方之股東貸款，該貸款為無抵押、免息及須於要求時償還，於豐順協議日期之金額為34,075,000港元

---

## 釋 義

---

「豐順出售股份」	豐順BVI之1股面值1美元(相等於約7.8港元)之股份，為豐順BVI之全部已發行股本
「上海豐順」	上海豐順置業有限公司，於中國成立之有限責任公司，於登記程序完成後將成為香港豐順之全資附屬公司
「豐濤收購事項」	根據豐濤協議之條款及條件向賣方收購豐濤出售股份
「豐濤協議」	賣方與買方於二零零九年十二月八日就豐濤收購事項訂立之有條件協議
「豐濤BVI」	S.I. Feng Tao Properties (BVI) Limited (上實豐濤置業(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
「豐濤代價」	根據豐濤協議之條款及條件買方就豐濤收購事項應付之代價
「豐濤集團」	豐濤BVI及其附屬公司
「香港豐濤」	上實豐濤置業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為豐濤BVI之全資附屬公司
「豐濤物業」	由上海豐濤擁有的一塊位於中國上海市青浦區朱家角鎮9街坊43/3丘之土地，總地盤面積約為350,532.6平方米
「豐濤出售權益」	豐濤出售股份及豐濤出售貸款
「豐濤出售貸款」	豐濤BVI於完成時未償還及尚欠賣方本金金額51,575,000港元之股東貸款，該貸款為無抵押、免息及須於要求時償還

---

## 釋 義

---

「豐濤出售股份」	豐濤BVI之1股面值1美元(相等於約7.8港元)之股份，為豐濤BVI之全部已發行股本
「上海豐濤」	上海豐濤置業有限公司，於中國成立之有限責任公司，並為香港豐濤之全資附屬公司
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「港元等值」	就以人民幣計值之金額而言，指經參照中國人民銀行於有關日期中午十二時正公佈之匯率中位數而釐定之該人民幣金額之港元等值
「獨立董事委員會」	由獨立非執行董事羅嘉瑞先生、吳家璋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」	根據上市規則可於股東特別大會上投票批准收購事項及協議之股東
「比聯銀行」	比利時聯合銀行，透過其香港分行，為根據銀行業條例(香港法例第155章)之持牌銀行，並為一間根據證券及期貨條例已註冊進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之註冊機構，就協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而獲委任之獨立財務顧問
「最後實際可行日期」	二零零九年十二月十八日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	聯交所證券上市規則

---

## 釋 義

---

「最後期限」	二零一零年九月三十日(就豐濤收購事項及豐順收購事項兩者而言)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)」	指其後果會對豐濤集團及／或豐順集團之財務狀況、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，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「先前收購事項」	向賣方收購S.I. Feng Mao Properties (BVI) Limited (上實豐茂置業(BVI)有限公司)及S.I. Feng Qi Properties (BVI) Limited (上實豐啟置業(BVI)有限公司)之全部已發行股本(誠如本公司於二零零九年八月十二日之公告所披露)
「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，據此香港豐順將登記為上海豐順之股東，上海豐順並將獲發新營業執照；
「出售權益」	豐濤出售股份、豐濤出售貸款、豐順出售股份及豐順出售貸款
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	股份之持有人
「股份」	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「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，並為控股股東

---

## 釋 義

---

「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
「土地補充協議」	上海市青浦區房屋土地管理局與上海上實就豐順物業於二零零五年十一月十三日訂立之補充協議(滬青房地(2005)出讓合同補字第28號)，以補充上海市房屋土地資源管理局、上海上實與上海實業發展股份有限公司於二零零三年一月二十日所訂立之上海國有土地使用權出讓合同(滬青房地(2003)出讓合同第9號)
「總代價」	豐濤代價及豐順代價之總額
「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，並為上實集團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

於本通函內，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、港元或美元金額已經、可能已或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。





# 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：**

滕一龍先生(董事長)  
蔡育天先生(副董事長及行政總裁)  
呂明方先生  
周杰先生(常務副行政總裁)  
錢世政先生(副行政總裁)  
姚方先生  
周軍先生(副行政總裁)  
錢毅先生(副行政總裁)

**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：

## 須予披露及關連交易

收購持有位於中國上海市青浦區之土地權益之公司

及

選舉董事

及

股東特別大會通告

### 1. 緒言

於二零零九年十二月八日，董事會宣佈，賣方與買方就收購事項訂立協議，據此，根據有關協議之條款及條件，買方同意有條件向賣方購買豐濤出售權益及豐順

---

## 董事會函件

---

出售權益，代價分別為人民幣182,550,705元（相等於約207,350,000港元）及人民幣198,776,421元（相等於約225,780,000港元）。

由於賣方為本公司控股股東上實集團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，收購事項（透過合併計算本集團就收購事項應付之最高金額，即總代價、資本承諾及上海豐濤貸款及上海豐順貸款以及其應計最高利息）與先前收購事項合併計算之代價比率超過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，根據上市規則第14A章，收購事項及協議須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

此外，由於根據上市規則第14.07條計算，收購事項與先前收購事項合併計算之代價比率超過5%但低於25%，根據上市規則，收購事項亦構成本公司之須予披露的交易，並須根據上市規則第14章遵守公佈規定。

於二零零九年十一月十一日，董事會宣佈，丁忠德先生已退任執行董事，而錢毅先生自二零零九年十一月十一日起已獲委任為執行董事，以填補臨時空缺。根據上市規則附錄14所載之企業管治常規守則，錢先生獲委任以填補臨時空缺，須經股東於其獲委任後之首個股東大會上選舉。將於二零一零年一月十一日舉行之股東特別大會為自錢先生獲委任以來可於其委任日期後發出會議正式通告之首個股東大會。因此於股東特別大會上將提呈有關選舉錢先生之普通決議案。

本通函主要旨在：

- (a) 向閣下提供收購事項及協議之詳情；
- (b) 向閣下提供有關選舉董事之詳情；
- (c) 向閣下提供獨立董事委員會就收購事項及協議之推薦意見函件及獨立財務顧問比聯銀行就收購事項及協議之意見函件；
- (d) 向閣下提供有關本集團之財務資料以及豐濤物業及豐順物業之物業估值；

- (e) 向股東發出股東特別大會通告，於會上將提呈普通決議案，以批准(其中包括)協議及其項下擬進行之交易以及選舉錢毅先生為執行董事；及
- (f) 載列上市規則規定之其他資料。

## 2. 豐濤協議

### 日期

二零零九年十二月八日

### 訂約方

- (a) Glory Shine Holdings Limited (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實集團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

根據豐濤協議，買方將向賣方購買豐濤出售權益。豐濤出售權益包括豐濤BVI之全部已發行股本，以及以下提述豐濤BVI結欠賣方之股東貸款。

### 有關豐濤BVI之資料

豐濤BVI為於二零零九年三月十八日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。於豐濤協議日期，除擁有其全資附屬公司香港豐濤及上海豐濤外，豐濤BVI並無任何重大資產，豐濤BVI之主要業務為持有香港豐濤之全部已發行股本。

香港豐濤為於二零零九年三月三十日在香港註冊成立之有限公司。於豐濤協議日期，除擁有其全資附屬公司上海豐濤外，香港豐濤並無任何重大資產，香港豐濤之主要業務為持有上海豐濤之全部股權。

上海豐濤為於二零零九年六月一日在中國註冊成立之有限公司，並為香港豐濤之全資附屬公司。上海豐濤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。於二零零九年八月二十六日，上海市商務委員會批准其增加註冊資本至人民幣105,160,000元(相等於

---

## 董事會函件

---

約119,446,000港元)。按照批准證書，增加之註冊資本由香港豐濤繳付，於申請營業執照變更時支付20%，其餘於上海豐濤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濤增加註冊資本比例之80%，為人民幣60,128,000元(相等於約68,296,000港元)。上海豐濤之主要業務為持有及開發豐濤物業。

於豐濤協議日期，豐濤BVI結欠及尚欠賣方之免息及須於要求時償還股東貸款為51,574,840港元。

於豐濤協議日期，上海豐濤結欠上海上實之未償還貸款本金額為人民幣375,040,138.79元(相等於約425,988,000港元)之貸款，該貸款為期一年，由二零零九年七月一日至二零一零年六月三十日，上海豐濤可於到期前償還(「上海豐濤貸款」)。上海豐濤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。

豐濤物業包括位於中國上海市青浦區朱家角鎮9街坊43/3丘之一塊土地。於豐濤協議日期，豐濤物業為可供發展低密度住宅物業之空置用地。

於二零零九年十一月三十日，豐濤BVI之未經審核資產淨值為8港元。自二零零九年三月十八日(成立日)至二零零九年十一月三十日止期間，豐濤BVI未有錄得任何溢利或虧損。

於二零零九年十一月三十日，香港豐濤之未經審核負債淨額為1,031港元。自二零零九年三月三十日(成立日)至二零零九年十一月三十日止期間，香港豐濤之未經審核淨虧損為1,032港元。

於二零零九年六月三十日，上海豐濤之經審核資產淨值為人民幣29,990,000元(相等於約34,064,000港元)，於二零零九年十一月三十日，上海豐濤之未經審核資產淨值為人民幣45,032,000元(相等於約51,150,000港元)。截至二零零九年十一月三十日止四個月，上海豐濤未有錄得任何溢利或虧損。

賣方於二零零九年九月購入豐濤出售股份之原成本為人民幣45,022,000元(相等於約51,138,000港元)。

### 豐濤代價

豐濤代價為人民幣182,550,705元(相等於約207,350,000港元)，其中人民幣137,144,216元(相等於約155,775,000港元)為豐濤出售股份之代價及人民幣45,406,489元(相等於約51,575,000港元)為豐濤出售貸款之代價。買方須於完成時向賣方以現金支付豐濤代價之港元等值。

豐濤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)就豐濤物業於二零零九年十一月三十日的估值約人民幣1,060,000,000元(相等於約1,203,998,000港元)，並計及上實集團與本集團之密切關係，本集團將於完成後償還本金額為人民幣375,040,138.79元(相等於約425,988,000港元)之上海豐濤貸款以及本集團須於完成後承擔上海豐濤增加註冊資本比例為人民幣60,128,000元(相等於約68,296,000港元)之款項而釐定。

### 條件

豐濤收購事項之完成須待以下條件(「**豐濤條件**」)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豐濤協議及其項下擬進行之交易之普通決議案；
- (b) 買方進行及完成對豐濤集團(包括但不限於豐濤集團之事務狀況、業務、資產、負債、營運、記錄、財務狀況、帳目、業績、法律及財務結構及股權結構)及豐濤物業之盡職調查，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並無任何事宜就買方看來可能對豐濤出售股份及／或豐濤出售貸款之價值有不利影響；
- (c) 賣方於豐濤協議作出之保證在所有重大方面仍為真實及準確；及

---

## 董事會函件

---

- (d) 完成所有登記程序，已就及／或根據豐濤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項或多項豐濤條件，惟以上第(a)段所載之豐濤條件除外，且豁免可受買方決定之條款及條件所規限。倘豐濤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，則豐濤協議將告失效及並無進一步效力，而豐濤協議之任何訂約方均不得向其他訂約方提出任何索賠，任何訂約方亦不再對其他訂約方有任何責任或義務，就任何先前對豐濤協議之違反則除外。

### 買方撤銷豐濤協議之權利

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豐濤協議：

- (a) 賣方違反豐濤協議或沒有遵守其根據豐濤協議之責任或承諾；
- (b) 任何債權人作出有效要求，要求償還或繳付豐濤集團任何成員公司或豐濤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，賣方未能遵守豐濤協議內有關進行豐濤集團業務之若干條文；
- (d) 豐濤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) 已提交將豐濤集團任何成員公司結束或清盤之呈請，或豐濤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豐濤集團之債務償還安排，或就豐濤集團任何成員公司所有或部份資產委任臨時清盤人、接管人或管理人或豐濤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)。

### 豐濤收購事項之完成

待完成或獲豁免所有豐濤條件後，豐濤收購事項之完成將於完成日發生。豐濤收購事項之完成與豐順收購事項之完成並不互為條件。

### 3. 豐順協議

#### 日期

二零零九年十二月八日

#### 訂約方

- (a) Glory Shine Holdings Limited (榮暉控股有限公司)，作為賣方
- (b) 上實城開控股有限公司，作為買方

#### 將予收購之資產

根據豐順協議，買方將向賣方購買豐順出售權益。豐順出售權益包括豐順BVI之全部已發行股本，以及豐順BVI結欠賣方之所有股東貸款。

#### 有關豐順BVI之資料

豐順BVI為於二零零九年三月十八日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。於豐順協議日期，除擁有其全資附屬公司香港豐順外，豐順BVI並無任何重大資產，豐順BVI之主要業務為持有香港豐順之全部已發行股本。

香港豐順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。於豐順協議日期，香港豐順並無任何重大資產，香港豐順之主要業務將為持有上海豐順之全部股權。

上海豐順為於二零零九年六月一日在中國註冊成立之有限公司，目前為上海上實之全資附屬公司。於二零零九年十二月三日，上海上實與香港豐順訂立股權轉讓協議，據此，上海上實同意出售而香港豐順同意購買上海上實持有之上海豐順全部股權。於完成登記程序後，上海豐順將成為香港豐順之全資附屬公司。上海豐順之主要業務將為持有及開發豐順物業。

---

## 董事會函件

---

上海豐順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，並擬向相關中國政府部門申請增加上海豐順之註冊資本，預期增加註冊資本部分將不會超過人民幣107,342,400元(相等於約121,925,000港元)。同時，亦預期該增加註冊資本部分將由香港豐順全數支付，即於申請營業執照變更時支付20%，其餘於上海豐順新營業執照發出後兩年內支付。因此，預計本集團須承擔上海豐順增加註冊資本比例之80%，估算將不會超過人民幣85,873,920元(相等於約97,540,000港元)。預期本集團須承擔之上海豐順增加註冊資本比例僅為估算金額，增加註冊資本比例之全部金額須待相關中國政府部門之最終評估及批准確定。

於豐順協議日期，豐順BVI結欠及尚欠賣方之免息及須於要求時償還股東貸款為34,075,000港元。預期賣方須向豐順BVI借出額外貸款，以提供於完成前支付上海豐順增加註冊資本比例20%之資金。

於豐順協議日期，上海豐順結欠上海上實之未償還貸款本金額為人民幣218,263,107.72元(相等於約247,914,000港元)。該貸款為期一年，由二零零九年十二月一日至二零一零年十一月三十日，上海豐順可於到期前償還。預計上海上實須於完成前向上海豐順借出不超過人民幣237,960,471元(相等於約270,287,000港元)之額外款項，與於豐順協議日期前述未償還款額人民幣218,263,107.72元(相等於約247,914,000港元)合併計算，上海上實於完成前向上海豐順借出之總金額預期不超過人民幣456,223,579元(相等於約518,200,000港元)(「上海豐順貸款」)。上海豐順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。

豐順物業包括位於中國上海市青浦區朱家角鎮之一塊土地，總地盤面積約為401,273平方米。於豐順協議日期，豐順物業為可供發展低密度住宅物業之土地。上海上實已就收購豐順物業之土地使用權訂立土地補充協議，並須與相關中國政府部門安排向上海豐順發出豐順物業之房地產權證。



---

## 董事會函件

---

於二零零九年十一月三十日，豐順BVI之未經審核資產淨值為8港元。自二零零九年三月十八日(成立日)至二零零九年十一月三十日止期間，豐順BVI未有錄得任何溢利或虧損。

於二零零九年十一月三十日，香港豐順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)至二零零九年十一月三十日止期間，香港豐順未有錄得任何溢利或虧損。

於二零零九年十一月三十日，上海豐順之未經審核資產淨值為人民幣30,000,000元(相等於約34,075,000港元)。截至二零零九年十一月三十日止四個月，上海豐順未有錄得任何溢利或虧損。

賣方購入豐順出售股份之原成本為人民幣30,000,000元(相等於約34,075,000港元)加預計不超過人民幣21,468,480元(相等於約24,385,000港元)之上海豐順增加註冊資本比例20%之代價。

### 豐順代價

豐順代價為人民幣198,776,421元(相等於約225,780,000港元)，其中豐順出售貸款之代價為與豐順出售貸款相等之金額，豐順代價之餘額為豐順出售股份之代價。買方須於完成時向賣方以現金支付豐順代價之港元等值。

豐順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)就豐順物業於二零零九年十一月三十日的估值約人民幣1,210,000,000元(相等於約1,374,375,000港元)，並計及上實集團與本集團之密切關係，本集團將於完成後償還不超過人民幣456,223,579元(相等於約518,200,000港元)之上海豐順貸款預計款項以及本集團須於完成後承擔上海豐順增加註冊資本比例之估算金額不超過人民幣85,873,920元(相等於約97,540,000港元)之款項而釐定。

條件

豐順收購事項之完成須待以下條件（「豐順條件」）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豐順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) 上海豐順取得豐順物業之房地產權證及豐順物業之空置管有權；
- (d) 與豐順物業有關之所有土地開發補償費及其他拆遷費已悉數支付；
- (e) 買方進行及完成對豐順集團（包括但不限於豐順集團之事務狀況、業務、資產、負債、營運、記錄、財務狀況、帳目、業績、法律及財務結構及股權結構）及豐順物業之盡職調查，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豐順出售股份及／或豐順出售貸款之價值有不利影響；
- (f) 賣方於豐順協議作出之保證在所有重大方面仍為真實及準確；及
- (g) 完成所有登記程序，已就及／或根據豐順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項或多項豐順條件，以上第(a)至(d)段所載之豐順條件除外，且豁免可受買方決定之條款及條件所規限。倘豐順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，則豐順協議將告失效及並無進一步效力，而豐順協議之任何訂約方均不得向其他訂約方提出任何索賠，任何訂約方亦不再對其他訂約方有任何責任或義務，就任何先前對豐順協議之違反除外。

### 買方撤銷豐順協議之權利

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豐順協議：

- (a) 賣方違反豐順協議或沒有遵守其根據豐順協議之責任或承諾；
- (b) 任何債權人作出有效要求，要求償還或繳付豐順集團任何成員公司或豐順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，賣方未能遵守豐順協議內有關進行豐順集團業務之若干條文；
- (d) 豐順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) 已提交將豐順集團任何成員公司結束或清盤之呈請，或豐順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豐順集團之債務償還安排，或就豐順集團任何成員公司所有或部份資產委任臨時清盤人、接管人或管理人或豐順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）。

### 豐順收購事項之完成

待完成或獲豁免所有豐順條件後，豐順收購事項之完成將於完成日發生。豐順收購事項之完成與豐濤收購事項之完成並不互為條件。

#### 4. 進行收購事項之理由及裨益

為進一步擴大本集團房地產業務之投資規模，加強核心產業盈利貢獻，本集團繼於二零零九年九月根據先前收購事項收購兩幅位於上海市青浦區之鄰近土地後，續購入兩幅位於青浦區之土地。於收購事項完成後，豐濤物業及豐順物業將用於發展低密度住宅區及別墅。收購事項可為本集團注入更多優質土地資源，加快房地產業務發展步伐。

假設收購事項完成，本集團就收購事項承諾支付之總金額將約為人民幣1,395,615,000元（相等於約1,585,205,000港元），包括(i)總代價人民幣381,327,126元（相等於約433,129,000港元）；(ii)資本承諾人民幣146,001,920元（相等於約165,836,000港元）；(iii)本金額為人民幣375,040,138.79元（相等於約425,988,000港元）之上海豐濤貸款；(iv)不超過人民幣456,223,579元（相等於約518,200,000港元）之上海豐順貸款預計款項；及(v)上海豐濤貸款及上海豐順貸款應付利息之估算最高金額合共約人民幣37,022,300元（相等於約42,052,000港元）。於扣除資本承諾款項及就上海豐濤貸款及上海豐順貸款之應付利息最高金額後，本集團就收購豐濤物業及豐順物業應付之實際代價約為人民幣1,212,590,844元（相等於約1,377,318,000港元）。

本公司目前正與一名獨立第三方進行初步商討，研究可否於未來聯合開發本集團根據先前收購事項以及收購事項已或將購入之土地。然而，現階段未有任何確實決定，本集團與該獨立第三方未有就此事訂立任何具約束力之協議。

#### 5. 本集團及賣方之主要業務

本集團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業務。上實業團為一家綜合企業，為賣方之最終控股公司。上實集團及其附屬公司主要從事醫藥、房地產、基建設施及消費品業務。

## 6. 上市規則之含義

由於賣方為本公司控股股東上實集團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，收購事項(透過合併計算本集團就收購事項應付之最高金額，即總代價、資本承諾及上海豐濤貸款及上海豐順貸款以及其應計最高利息)與先前收購事項合併計算之代價比率超過2.5%，而本集團因收購事項應付之最高總額超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，收購事項及協議須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

此外，由於根據上市規則第14.07條計算，收購事項與先前收購事項合併計算之代價比率超過5%但低於25%，根據上市規則，收購事項亦構成本公司之須予披露的交易，並須根據上市規則第14章遵守公佈規定。

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，倘上海豐濤貸款及上海豐順貸款於完成後尚未償還，於完成後貸款各自將構成本公司之持續關連交易。董事確認，(i)上海豐濤貸款之條款為上海豐濤及本集團之一般商業條款，且不曾及將不會以上海豐濤或本集團之資產作為擔保；及(ii)上海豐順貸款之條款為及將為上海豐順及本集團之一般商業條款，且不曾及將不會以上海豐順或本集團之資產作為擔保。因此，根據上市規則第14A.65(4)條，上海豐濤貸款及上海豐順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。

## 7. 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以尋求獨立股東批准(其中包括)協議及其項下擬進行之交易，以及尋求股東批准選舉錢毅先生為執行董事。根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會上須由股東以投票方式進行表決。

---

## 董事會函件

---

本公司謹訂於二零一零年一月十一日(星期一)下午三時正假座香港灣仔告士打道三十九號夏慤大廈二十六樓本公司會議室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第47頁至第50頁。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示盡快將表格填妥，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並在會上投票。

上實集團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，故上實集團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(即股東特別大會通告所載之第1項及第2項普通決議案)放棄投票。於最後實際可行日期，上實集團及其聯繫人於合共551,247,371股股份(相當於本公司已發行股本約51.05%)中擁有權益。

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；本公司已委任比聯銀行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。

### 8. 推薦意見

敬請閣下垂注：

- (a) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第22頁；及
- (b) 比聯銀行函件，其全文載於本通函第23頁至第30頁。

務請獨立股東於決定如何就將於股東特別大會上提呈之有關批准協議及其項下擬進行之交易之普通決議案(即股東特別大會通告所載之第1項及第2項普通決議案)投票前先細閱上述函件。

經考慮比聯銀行提供之意見，獨立董事委員會認為，收購事項乃按一般商業條款進行，並屬本公司日常業務及協議之條款就獨立股東而言乃屬公平合理，以及訂立協議符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關批准協議及其項下擬進行之交易之普通決議案(即股東特別大會通告所載之第1項及第2項普通決議案)。

---

## 董事會函件

---

經考慮獨立董事委員會函件以及上述所有其他因素，董事認為，收購事項乃按一般商業條款進行，並屬本公司日常業務及協議之條款就獨立股東而言乃屬公平合理，以及訂立協議符合本公司及股東之整體利益。董事因而建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關批准協議及其項下擬進行之交易之普通決議案（即股東特別大會通告所載之第1項及第2項普通決議案）。

### 9. 選舉董事

於二零零九年十一月十一日，董事會宣佈，丁忠德先生已退任執行董事，而錢毅先生自二零零九年十一月十一日起已獲委任為執行董事，以填補臨時空缺。根據上市規則附錄14所載之企業管治常規守則，錢先生獲委任以填補臨時空缺，須經股東於其獲委任後之首個股東大會上選舉。雖然本公司於二零零九年十一月十六日舉行股東特別大會，但該會議之通告於二零零九年十月二十九日發出，即於錢先生獲委任為執行董事之前。因此，錢先生無須於該股東特別大會被選舉。將於二零一零年一月十一日舉行之股東特別大會為自錢先生獲委任以來可於其委任日期後發出會議正式通告之首個股東大會。因此於股東特別大會上將提呈有關選舉錢先生之普通決議案。錢先生之資料載列於本通函附錄二。

### 10. 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
上海實業控股有限公司  
董事長  
滕一龍  
謹啟

二零零九年十二月二十三日



# 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)

敬啟者：

## 須予披露及關連交易

### 收購持有位於中國上海市青浦區之土地權益之公司

茲提述本公司於二零零九年十二月二十三日刊發之通函(「通函」)，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮收購事項及協議是否公平合理，向獨立股東提供意見。比聯銀行已獲本公司委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

謹請閣下垂注載於通函第7頁至第21頁之董事會函件、載於通函第23頁至第30頁之比聯銀行函件，其載有比聯銀行就收購事項及協議向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

經考慮收購事項及協議之條款及載於通函第23頁至第30頁之比聯銀行就此提供之意見，吾等認為，收購事項乃按一般商業條款進行，並屬本公司日常業務及協議之條款就獨立股東而言乃屬公平合理，以及訂立協議符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准協議及其項下擬進行之交易之普通決議案(即股東特別大會通告所載之第1項及第2項普通決議案)。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事  
羅嘉瑞先生

獨立非執行董事  
吳家瑋先生  
謹啟

獨立非執行董事  
梁伯韜先生

二零零九年十二月二十三日



以下為比聯銀行就協議及其項下擬進行之交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，以供載入本通函。



香港  
港灣道18號  
中環廣場  
39樓

敬啟者：

**須予披露及關連交易**  
**收購持有位於中國上海市青浦區之土地權益之公司**

**緒言**

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就協議及其項下擬進行之交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，協議及其項下擬進行之交易之條款之詳情及其他資料，載於日期為二零零九年十二月二十三日之通函（「通函」）內，而本函件為通函其中部分。除非文義另有所指，通函所用詞彙與本函件具有相同涵義。

於二零零九年十二月八日，賣方（為控股股東上實集團之間接全資附屬公司）與買方（貴公司之間接全資附屬公司）訂立協議，據此，買方同意有條件向賣方購買豐濤出售權益及豐順出售權益，代價分別為人民幣182,550,705元（相等於約207,350,000港元）及人民幣198,776,421元（相等於約225,780,000港元）。由於代價比率（定義見上市規則）與先前收購事項合併計算超過5%但低於25%，根據上市規則，收購事項構成貴公司之須予披露之交易。根據上市規則第14A章，收購事項亦構成貴公司之關連交易，須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

貴公司已成立由所有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獨立董事委員會，就協議及其項下擬進行之交易之條款向獨立股東提供意見。吾等比利時聯合銀行香港分行已獲委任為獨立財務顧問，因應收購事項，就以下各

項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見：(i)收購事項是否屬 貴集團之日常業務以及是否按一般商業條款進行；(ii)協議之條款就獨立股東而言是否公平合理，及(iii)訂立協議是否符合 貴公司及股東之整體利益。

於達致吾等之推薦意見時，吾等依賴 貴公司提供予吾等之資料及事實。吾等已審閱(其中包括)：(i)通函；(ii)協議；(iii)通函附錄一所載由獨立估值師戴德梁行有限公司(「估值師」)編製有關豐濤物業及豐順物業之估值報告(「估值報告」)；及(iv) 貴公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報(「年報」)及截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告(「中期報告」)。吾等已假設通函其他部分載列或提述之所有資料、意見及陳述在所有重大方面乃屬真實、完整及準確，並依賴該等資料、意見及陳述。此外，吾等信賴 貴公司董事及管理層之陳述乃經作出一切合理查詢及審慎決定後，就彼等所知、所悉及所信，概無遺漏其他事實或陳述，使通函(包括本函件)所載任何聲明含有誤導成份。吾等亦假設，吾等獲 貴公司提供在通函內作出或提述之所有資料、聲明及陳述於作出時在所有重大方面乃屬真實、完整及準確，且於通函寄發日期仍然如是。

吾等認為，吾等已審閱可使吾等達致知情意見之足夠資料，並作為吾等之推薦意見之合理依據。吾等概無任何理由懷疑任何重大事實被遺漏或未獲提供，亦不知悉任何事實或情況致令提供予吾等之資料及陳述失實、不確或產生誤導。然而，吾等並無獨立核實 貴公司提供之資料，亦無對 貴公司及彼等各自之聯繫人之業務及事務進行任何獨立深入調查。

### 所考慮之主要因素及理由

於達致及向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等關於收購事項之獨立財務意見時，吾等已考慮下列主要因素：

#### 1. 貴集團房地產業務之背景

上實集團是由上海市政府控制之綜合型企業，並在中國、香港以及北美、歐洲、亞太及中東等國家及地區控制多家上市及非上市公司。 貴公司為上實集團之投資公司，投資及經營三項主要業務，包括房地產(物業發展及投資以及酒店經營)、基建設施(包括收費公路、污水處理及供水)及消費品(製造及銷

## 比 聯 銀 行 函 件

售香煙、奶類製品及印刷包裝材料)。以下載列 貴集團截至二零零八年十二月三十一日止兩年及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月之財務資料概要：

	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日止六個月			
	二零零七年		二零零八年		二零零八年		二零零九年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
<b>營業額</b>								
- 房地產	369,983	4.38	2,961,994	23.26	1,735,920	25.64	587,776	10.54
- 基礎設施(附註1)	446,690	5.30	938,802	7.38	476,975	7.04	393,556	7.05
- 醫藥(附註2)	4,322,141	51.26	5,280,547	41.47	2,725,964	40.26	2,914,720	52.24
- 消費品	3,293,486	39.06	3,551,309	27.89	1,832,490	27.06	1,683,119	30.17
	<u>8,432,300</u>	<u>100.00</u>	<u>12,732,652</u>	<u>100.00</u>	<u>6,771,349</u>	<u>100.00</u>	<u>5,579,171</u>	<u>100.00</u>
<b>各業務分部之溢利貢獻</b>								
- 房地產(附註3)	58,720	4.04	439,868	21.77	266,937	25.79	53,500	3.23
- 基礎設施(附註1)	256,056	17.59	828,916	41.01	266,595	25.76	332,781	20.10
- 醫藥(附註2)	174,505	11.99	264,285	13.08	122,210	11.81	508,467	30.72
- 消費品	966,150	66.38	487,875	24.14	379,156	36.64	760,619	45.95
	<u>1,455,431</u>	<u>100.00</u>	<u>2,020,944</u>	<u>100.00</u>	<u>1,034,898</u>	<u>100.00</u>	<u>1,655,367</u>	<u>100.00</u>

資料來源：年報及中期報告

附註1：結餘主要包括 貴集團收費高速公路之經營業績(已扣除營業稅)。

附註2：貴公司已於二零零九年十月十五日宣佈退出醫藥業務。

附註3：截至二零零八年六月三十日止六個月之高溢利貢獻主要由於將上海城開國際大廈由「發展中物業」轉至「投資物業」而確認二零零八年公允值增加約219,960,000港元所致。

自 貴集團於二零零七年收購於上海城開(集團)有限公司合共59%股權以開展房地產業務以來，房地產業務板塊於過去兩年迅速發展，溢利貢獻由截至

二零零七年十二月三十一日止年度增加幾近6.5倍至二零零八年約439,870,000港元，佔 貴集團截至二零零八年十二月三十一日止年度利潤約21.77%。上海已成為 貴集團房地產業務之基地，佔 貴集團發展項目總地盤面積70%以上。

如中期報告所披露， 貴集團於二零零九年完成出售旗下之非核心及非控權業務分別包括出售於微創醫療器械(上海)有限公司、聯華超市股份有限公司、中芯國際集成電路製造有限公司、光明乳業股份有限公司之全部權益後，日後將透過收購合併加大於上述 貴集團核心業務之投資，重點為基建及房地產業務。此外， 貴公司亦於二零零九年十月十五日宣佈， 貴集團會完全退出醫藥業務，而該策略舉措可讓 貴集團取得額外營運資金，以發展上述核心業務。於二零零九年八月收購兩幅位於上海市青浦區朱家角鎮，地盤面積約950,000平方米之地塊後，如中期報告所載， 貴集團擬爭取購入與該兩幅土地毗鄰相連之一幅或多幅土地作發展之用。因此，吾等認為，收購與該兩幅位於青浦區之地塊毗鄰之豐濤物業及豐順物業，符合 貴集團之整體業務策略，並因應 貴集團之日常業務而進行。

## 2. 上海市青浦區之物業市場

青浦區位處上海西緣，著名之淀山湖亦位於該區。由於其特殊地理特點，青浦區經地方政府多年建設及發展後，已發展為一個水鄉文化配套設施完備之生態住宅區。位於青浦區水邊之朱家角鎮乃上海之主要旅遊點之一。根據青浦區統計信息網，青浦區之城鎮居民人均年可支配收入於二零零八年約為人民幣21,133元，較國家平均值高約33.91%，並於二零零九年上半年進一步增加至約人民幣12,346元，與去年同期比較，增長率約為6.7%。此外，青浦區於二零零八年之本地生產總值約為人民幣47,900,000,000元，與二零零七年相比增長率約為15.2%。

如下表所示，青浦區住宅物業之平均售價由二零零六年大幅上升超過190%至二零零七年之每平方米人民幣8,197元，惟該平均售價其後因二零零年下半年出現全球金融風暴而下跌至每平方米人民幣5,684元。根據青浦區統計信息網，由於中國政府實施多項穩定措施，青浦區物業市場於二零零九年上半年反

## 比聯銀行函件

彈，期內青浦區住宅物業單位售價介乎每平方米人民幣7,649元至每平方米人民幣9,413元(中間點為每平方米人民幣8,531元)。

### 青浦區土地及住宅物業交易

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年 上半年
土地平均售價 (每平方米人民幣元)	733	2,111	11,475	不適用*
增加/(減少)%		187.99%	443.58%	
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元)	2,758	8,197	5,684	8,531
增加/(減少)%		197.21%	(30.66%)	50.09%

資料來源：青浦區統計信息網

\* 青浦區統計信息網內未有數據

根據高力國際物業顧問刊發之二零零九年第三季上海高端住宅市場報告顯示，高端住宅市場於二零零九年初因充裕之流動資金及預期資產價格上漲而出現凌厲升勢，導致出現強勁反彈，惟上海整體住宅市場其後之增長已於二零零九年第三季放緩。該報告預計，上海整體住宅市場較早時之急升情況會於二零零九年餘下之時間出現若干整固，原因是政府推出收緊按揭融資之措施；然而，由於「適度寬鬆」之貨幣政策，再加上經濟復甦及投資需求轉強，高端住宅市場仍可維持穩定。

### 3. 豐濤代價及豐順代價

總代價約人民幣381,327,126元(相等於約433,129,000港元)，乃賣方與買方參照以下兩項後經公平磋商釐定：(i) 豐濤物業及豐順物業於二零零九年十一月三十日之總市值人民幣2,270,000,000元(相等於約2,578,373,000港元) (「估值」)；及(ii) 豐濤出售貸款、豐順出售貸款、上海豐濤貸款及上海豐順貸款於完成時約1,029,840,000港元之總金額。吾等已就估值所採納之方法、基準及假設包括直接比較法與估值師進行討論，並審閱估值師提供之可比較銷售個案。吾等同意估值師之意見，其採納之估值方法為合理方法，以及其可比較銷售個案已公平反映豐濤物業及豐順物業之市值。

於協議日期，上海豐濤貸款(須於二零一零年六月三十日償還)及上海豐順貸款(須於二零一零年十一月三十日償還金額人民幣218,263,107.72元(相等於約247,914,000港元))之最高總額約為人民幣831,263,718元(相等於約944,189,000港元)，該等貸款須計息。於最後實際可行日期，上海豐濤貸款及上海豐順貸款應付利息之估計總最高金額約為人民幣37,022,300元(相等於約42,052,000港元)。於完成時，豐濤出售貸款及豐順出售貸款之總金額約為85,650,000港元。於完成後，貴集團須負責償還所有該等貸款及有關利息。

基於以上所述，貴公司須支付之經調整代價將約為人民幣1,249,613,144元(相等於約1,419,370,000港元)，較估值出現約45%之大幅折讓。因此，吾等認為，就獨立股東而言，總代價屬公平合理。

#### 4. 收購事項之財務影響

於完成後，豐濤BVI及豐順BVI將成為貴公司之全資附屬公司，其業績、資產及負債將合併於貴集團之綜合財務報表。

##### (i) 盈利

由於出售豐濤物業及豐順物業而產生之營業額及收入將按照貴集團有關會計政策按「完成基準」於貴集團之財務報表確認，而豐濤物業及豐順物業現時均為空置用地，預期收購事項對貴集團之盈利不會有即時貢獻。豐濤物業及豐順物業之實際盈利貢獻亦須視乎所產生之開發成本總額及物業當時之售價等因素而定。

##### (ii) 資產淨值

據年報所述，貴公司將就來自上實集團之收購業務採用合併會計法。因此，貴集團合併儲備將扣減約人民幣284,452,157元(相等於約323,094,000港元)，即總代價(扣除完成時之豐濤出售貸款及豐順出售貸款後)高於豐濤BVI及豐順BVI資產淨值總額之部分。因此，貴集團之資產淨值將減少相同金額。

(iii) 資產負債比率及營運資金

根據中期報告，於二零零九年六月三十日，貴集團之負債淨額約為800,000,000港元（即貴集團之計息借貸總額約13,660,000,000港元減去現金及銀行結餘約12,860,000,000港元）及資本總額約33,950,000,000港元（即股東應佔權益總額約24,460,000,000港元、少數股東權益8,690,000,000港元及負債淨額約800,000,000港元之總和）。因此，貴集團當時之資產負債比率（即貴集團之負債淨額對其資本總額之百分比）約為2.36%。由於貴集團將於完成時以現金支付總代價，貴集團之負債淨額將增加至約1,230,000,000港元，而其資產負債比率亦將上升至約3.58%。於完成貴公司於二零零九年十月十五日宣佈出售之醫藥業務後，預期貴集團之營運資金將增加約2,650,000,000港元，因此其資產負債比率將下降。

吾等在年報中得悉，貴集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度一直有能力在經營業務取得淨額之現金流入。此外，貴集團於截至二零零八年十二月三十一日為止仍有約1,200,000,000港元之未動用銀團貸款融資總額。因此，吾等相信貴集團將具備充裕資金以在支付總代價之餘，仍可維持充裕之營運資金供日常業務使用。

經全盤考慮上述因素後，吾等認為，收購事項之財務影響對貴集團而言屬可予接受。

## 結論及推薦意見

經考慮上述主要因素後，其中尤以下列各項為然：

- (i) 房地產業務成為貴集團其中一項核心業務，而收購事項符合貴集團之企業策略；
- (ii) 上海之宏觀經濟狀況理想，尤其是青浦區，預計會使青浦區之物業市場持續受惠；
- (iii) 協議條款（包括總代價）公平合理；及
- (iv) 收購事項預計會對貴集團整體之財政狀況有利，

---

## 比聯銀行函件

---

吾等認為：(i)收購事項乃屬 貴公司之日常業務，並按一般商業條款進行；(ii)協議條款就獨立股東而言乃屬公平合理；及(iii)訂立協議符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上就決議案投贊成票，以批准收購事項。

此致

獨立董事委員會及  
列位獨立股東 台照

代表  
比利時聯合銀行香港分行

大中華企業融資部主管      企業融資部  
陳嘉忠                              林崇謙

謹啟

二零零九年十二月二十三日



以下為戴德梁行有限公司就豐濤物業及豐順物業於二零零九年十一月三十日之估值發出之意見函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



香港  
中環  
康樂廣場一號  
怡和大厦  
16樓

敬啟者：

#### 指示、目的及估值日期

吾等遵照閣下指示，對上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)或其附屬公司(下文統稱「上海實業集團」)所持有位於中華人民共和國(「中國」)之物業(載於隨附之估值概要)進行估值。吾等證實曾進行視察、作出有關查詢及收集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下(「貴公司」)呈述吾等對該等物業於二零零九年十一月三十日(「估值日期」)之市值之意見。上實集團是貴公司的控股股東。

#### 市值之定義

吾等對各物業之估值乃代表其市值，而所謂「市值」，根據香港測量師學會之物業估值準則所下定義是指「自願買家與自願賣家在進行適當推銷後於估值日期達成物業交易之公平交易估計金額，而雙方是在知情、審慎情況下自願進行交易」。

#### 估值基準及假設

吾等對各物業之估值已排除透過諸如非一般融資、售後租回安排、任何與該銷售相關人士給予之特別代價或優惠，或任何特殊價值元素等特別條款或情況，所導致估值之漲價或跌價。

於評估該等位於中國之物業過程中，吾等假設有關物業已經獲授指定年期的可轉讓土地使用權並每年繳納象徵式土地使用費，而任何應付地價已悉數支付。吾等依賴上海實業集團提供之資料及意見以及 貴公司之中國法律顧問源泰律師事務所有關物業業權及物業權益之意見。吾等假設業主擁有該等物業之強制執行業權，以及於整個獲授之未屆滿年期內有權自由且不受干擾地使用、佔用或出讓該等物業。

吾等之估值並無考慮物業之任何抵押、按揭或欠負債項或出售時可能涉及之任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無涉及任何重大性質且可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等對該等物業之整體權益進行估值。

### 估值方法

吾等採用直接比較法對物業（即於中國持作未來發展之物業）進行估值，並參考有關市場可取得之可比較銷售個案。

在對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引，以及香港測量師學會頒佈之物業估值準則（二零零五年第一版）所載之規定。

### 資料來源

吾等在相當程度上倚賴上海實業集團所提供之資料及 貴公司中國法律顧問就中國法律有關中國物業所提供之意見。吾等已獲給予有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、開發計劃、地盤及建築面積以及所有其他相關事宜之意見。吾等已獨立地將上海實業集團提供之資料與文件副本核對，以核實該等資料。

本估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之資料作基準，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑上海實業集團向吾等提供而與估值有重大關係之資料之真實性及準確性。吾等亦獲通知，提供予吾等之資料並無遺漏重大事項。

吾等謹此指出，所獲提供文件乃主要以中文編寫，吾等按所了解之內容而將其譯為英文。故此，吾等建議 貴公司參考該等文件之原中文版，並就該等文件之合法性及詮釋諮詢 閣下之法律顧問。

### 業權調查

吾等已獲上海實業集團提供文件副本或摘要。然而，吾等並無查閱文件正本驗證所有權及確定任何修訂。所有文件僅作參考用途而所有尺寸、量度及面積均為約數。

### 實地調察

吾等已視察該等物業之外部。然而，吾等並無進行實地勘測，以確定該等物業之土質狀況及有關設施等是否適合任何發展。吾等編製估值時已假設此等方面乃符合要求，並於施工期間不會出現任何意外異常開支或延誤。

吾等未能進行詳細之實地量度以核實該等物業之地盤及建築面積，吾等假定提供予吾等之文件副本所載之面積均為正確。

### 貨幣

除另有說明外，吾等估值中所列之所有金額乃以中國法定貨幣人民幣列示。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港  
灣仔  
告士打道三十九號  
夏慤大廈  
二十六樓  
上海實業控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
曾俊叢  
註冊專業測量師  
中國房地產估值師  
MSc, MRICS, MHKIS  
謹啟

二零零九年十二月二十三日

附註： 曾俊叢先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾十六年經驗。

## 估值概要

物業	於二零零九年 十一月三十日 現況下之市值 人民幣
於中國持有作未來發展之物業	
1. 中國 上海 青浦區 朱家角鎮 9街坊43/3丘	1,060,000,000
2. 位於中國 上海 青浦區 朱家角鎮 之一幅土地	1,210,000,000
總計：	<u><u>2,270,000,000</u></u>

## 估值證書

## 於中國持有作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下之市值
1. 中國 上海 青浦區 朱家角鎮 9街坊43/3丘	該物業包括一幅總地盤面積350,532.60平方米的土地。  該物業將開發為包括獨立別墅、半獨立別墅及連排別墅的低密度住宅項目。  該物業已獲授土地使用權，年期70年，由二零零五年十一月十三日至二零七五年十一月十二日止，作住宅用途。	該物業目前為待開發之土地。	人民幣 1,060,000,000元

## 附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零九年六月三十日發出的上海市房地產權證滬房地青字(2009)第007914號，該物業包括總地盤面積350,532.60平方米的土地使用權已授予上海豐濤置業有限公司(「上海豐濤」)，年期由二零零五年十一月十三日至二零七五年十一月十二日，作住宅用途。
- 根據六份上海市國有土地使用權出讓合同，六塊地的總地盤面積2,517,027.10平方米已授予上海實業集團，年期70年，作住宅用途，詳情如下：

補充出讓合同	地盤面積 平方米	土地出讓金 人民幣
滬青房地(2005)26號	521,214.80	86,782,264
滬青房地(2005)24號	435,434.30	72,499,811
滬青房地(2005)27號	350,533.00	58,363,695
滬青房地(2005)28號	401,273.00	66,812,005
小計：	1,708,455.10	284,457,775
滬青房地(2005)25號	488,358.00	81,311,674
滬青房地(2005)29號	320,214.00	53,315,664
小計：	808,572.00	134,627,338
總計：	<b>2,517,027.10</b>	<b>419,085,113</b>

- (3) 根據六份上海市國有土地使用權出讓合同、上海市國有土地開發補償合同、國有土地開發補償協議及大市政配套設施建設協議書，有關面積2,517,027.10平方米的地盤土地出讓金、土地開發補償費、配套設施建設費等詳情概述如下：

		人民幣
土地出讓金總額	:	419,085,113
土地開發補償費總額(不含土地出讓金)	:	977,865,261
配套設施建設費	:	302,043,100
公路及綠化費	:	34,466,978
土地管理費	:	15,000,000
	<b>總計 :</b>	<b><u>1,748,460,452</u></b>

附註(2)及(3)指六塊地的土地出讓金。吾等於本估值證書的估值僅限於350,532.60平方米的土地。

- (4) 根據日期為二零零九年九月二十五日的營業執照第310229001375123號，上海豐濤成立為一家有限公司，註冊資本人民幣105,160,000元(實繳人民幣45,032,000元)，經營有效期50年，由二零零九年六月一日至二零五九年五月三十一日止。
- (5) 根據 貴公司有關中國法律的中國法律顧問所編製的中國法律意見：
- (i) 上海市國有土地使用權出讓合同、上海市國有土地開發補償合同、國有土地開發補償協議及大市政配套設施建設協議書之訂約方均有法律權力及身分訂立上述合同及協議；
  - (ii) 上海市國有土地使用權出讓合同之內容及格式均符合中華人民共和國有關土地管理的適用法例，以及該上海市國有土地使用權出讓合同合法、有效、具約束力，且可根據其條款強制執行；
  - (iii) 該上海市國有土地使用權出讓合同的土地出讓金已悉數支付；
  - (iv) 於二零零九年十二月二十一日，該國有土地使用權不受任何按揭或法律限制規限；
  - (v) 上海豐濤合法取得該等土地使用權，可按照上海市房地產權證所述用途開發及建造該等物業。該上海市國有土地使用權出讓合同及上海市房地產權證均為有效及生效，符合適用中國法律並受其保護；
  - (vi) 總地盤面積為350,532.60平方米，使用期由二零零五年十一月十三日至二零七五年十一月十二日，作住宅用途；
  - (vii) 上海市國有土地開發補償合同、國有土地開發補償協議及大市政配套設施建設協議書之內容及格式均符合適用中國法律，該等合同及協議均為合法、有效、具約束力，且可根據其條款強制執行；及

- (viii) 上海市國有土地開發補償合同、國有土地開發補償協議及大市政配套設施建設協議書各自有關土地開發、徵用河道、徵用道路、配套設施的續期管理及建設附屬設施的補償費用已悉數支付，因上述合同及協議項下須視乎工程進度之付款以及該等合同及協議並非僅規管上海豐濤及上海豐順置業有限公司（「上海豐順」）而亦規管若干其他有關公司，而並非上海豐濤及上海豐順結欠及應付或不應由彼等支付之費用除外。
- (6) 根據上海實業集團提供予吾等之資料及 貴公司中國法律顧問的意見，業權、主要批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
上海市國有土地使用權出讓合同	有
上海市國有土地開發補償合同	有
國有土地開發補償協議書	有
大市政配套設施建設協議書	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月三十日現況下之市值
2. 位於中國上海青浦區朱家角鎮之一幅土地	該物業包括一幅總地盤面積約為401,273平方米的土地。  該物業將開發為包括獨立別墅、半獨立別墅及連排別墅的低密度住宅項目。  根據上海市國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權年期為70年，作住宅用途。	該物業目前為待開發之土地。	人民幣 1,210,000,000元  (請參閱附註1)

## 附註：

- (1) 吾等獲告知，申請以上海豐順名義就物業發出上海市房地產權證的手續正在辦理中。中國法律顧問認為，假設上海豐順可遵守上海市國有土地使用權出讓合同中的所有責任，上海豐順應可取得上述並無重大產權負擔的土地使用權。估值乃按該上海市房地產權證將於適當時間內發出的假設而編製。
- (2) 根據六份上海市國有土地使用權出讓合同，六塊地的總地盤面積2,517,027.10平方米已授予上海實業集團，年期70年，作住宅用途，詳情如下：

補充出讓合同	地盤面積 平方米	土地出讓金 人民幣
滬青房地(2005)26號	521,214.80	86,782,264
滬青房地(2005)24號	435,434.30	72,499,811
滬青房地(2005)27號	350,533.00	58,363,695
滬青房地(2005)28號	401,273.00	66,812,005
小計：	<u>1,708,455.10</u>	<u>284,457,775</u>
滬青房地(2005)25號	488,358.00	81,311,674
滬青房地(2005)29號	320,214.00	53,315,664
小計：	<u>808,572.00</u>	<u>134,627,338</u>
總計：	<u><u>2,517,027.10</u></u>	<u><u>419,085,113</u></u>



- (3) 根據六份上海市國有土地使用權出讓合同、上海市國有土地開發補償合同、國有土地開發補償協議及大市政配套設施建設協議書，有關面積2,517,027.10平方米的地盤土地出讓金、土地開發補償費、配套設施建設費等詳情概述如下：

		人民幣
土地出讓金總額	:	419,085,113
土地開發補償費總額(不含土地出讓金)	:	977,865,261
配套設施建設費	:	302,043,100
公路及綠化費	:	34,466,978
土地管理費	:	15,000,000
	<b>總計 :</b>	<b><u>1,748,460,452</u></b>

附註(2)及(3)指六塊地的土地出讓金。吾等於本估值證書的估值僅限於約401,273平方米的土地。

- (4) 根據日期為二零零九年六月一日的營業執照第310229001375115號，上海豐順成立為一家有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元，經營有效期10年，由二零零九年六月一日至二零一九年五月三十一日止。
- (5) 根據 貴公司有關中國法律的中國法律顧問所編製的中國法律意見：
- (i) 上海市國有土地使用權出讓合同、上海市國有土地開發補償合同、國有土地開發補償協議及大市政配套設施建設協議書之訂約方均有法律權力及身分訂立上述合同及協議；
  - (ii) 上海市國有土地使用權出讓合同之內容及格式均符合中華人民共和國有關土地管理的適用法例，以及該上海市國有土地使用權出讓合同合法、有效、具約束力，且可根據其條款強制執行；
  - (iii) 該上海市國有土地使用權出讓合同的土地出讓金已悉數支付；
  - (iv) 於二零零九年十二月二十一日，該國有土地使用權不受任何按揭或法律限制規限；
  - (v) 假設上海豐順遵守上述上海市國有土地使用權出讓合同及上海市國有土地開發補償合同的所有義務，上海豐順應可取得上述土地使用權及根據上海市國有土地使用權出讓合同及上海市國有土地開發補償合同所載用途開發及建造該等物業的合法權利而無重大產權負擔。上述上海市國有土地使用權出讓合同及上海市國有土地開發補償合同均為有效及生效，符合適用中國法律並受其保護；
  - (vi) 上海市國有土地使用權出讓合同列明總地盤面積為401,273平方米，使用期70年，作住宅用途；

- (vii) 上海市國有土地開發補償合同、國有土地開發補償協議及大市政配套設施建設協議書之內容及格式均符合適用中國法律，該等合同及協議均為合法、有效、具約束力，且可根據其條款強制執行；及
- (viii) 上海市國有土地開發補償合同、國有土地開發補償協議及大市政配套設施建設協議書各自有關土地開發、徵用河道、徵用道路、配套設施的續期管理及建設附屬設施的補償費用已悉數支付，因上述合同及協議項下須視乎工程進度之付款以及該等合同及協議並非僅規管上海豐濤及上海豐順而亦規管若干其他有關公司，而並非上海豐濤及上海豐順結欠及應付或不應由彼等支付之費用除外。
- (6) 根據上海實業集團提供予吾等之資料及 貴公司中國法律顧問的意見，業權、主要批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	無
上海市國有土地使用權出讓合同	有
上海市國有土地開發補償合同	有
國有土地開發補償協議書	有
大市政配套設施建設協議書	有
營業執照	有

下列載述須於股東特別大會獲選舉之錢毅先生之資料：

錢毅先生，55歲，於二零零九年七月獲委任為本公司副行政總裁。彼為南洋兄弟煙草股份有限公司董事長兼總經理及永發印務有限公司董事長。彼畢業於復旦大學，獲企業管理學位，後又獲得華東師範大學工商管理碩士學位，並獲授高級經濟師職稱。彼曾任上海三維生物技術有限公司副董事長兼執行總裁、上海鍋爐廠副廠長、上海電氣(集團)總公司副總經濟師、上海重型機器廠廠長等職。彼在企業管理方面富有豐富經驗。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，錢先生與本公司任何董事、高級管理人員、主要或控股股東並無任何關係，彼亦無持有任何根據證券及期貨條例第XV部所指之股份權益。

錢先生與本公司訂有服務協議，由二零零九年十一月十一日起生效，協議任何一方可以六個月事先書面通知終止協議。根據該協議，錢先生可獲發每年董事基本薪酬1,796,690港元。此外，彼可獲由本公司根據本集團之經營業績、市場環境及其工作表現決定發放之酌情花紅。董事酬金乃參照公司經營業績、市場薪酬水平及其職責等因素而釐定。

除上文披露者外，概無就選舉錢毅先生為董事須知會股東之其他事宜，亦無任何根據上市規則第13.51(2)條任何規定之資料須予披露。

## 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，就彼等所知及所信，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. 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權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 分部須知會本公司及聯交所（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；或根據上市公司董事進行之證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所者如下：

### (i) 於股份及相關股份之權益

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行 股份的數目	約佔已發行 股本總額 百分比
蔡育天	實益擁有人	個人	622,000	0.06%
呂明方	實益擁有人	個人	586,000	0.05%
周杰	實益擁有人	個人	333,000	0.03%
錢世政	實益擁有人	個人	679,000	0.06%
周軍	實益擁有人	個人	195,000	0.02%

附註：上述權益皆為好倉權益。

### (ii) 於上海實業醫藥投資股份有限公司股份之權益

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

附註：上述權益為好倉權益。

- (b) 於最後實際可行日期，就董事所悉，於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3分部知會本公司及聯交所有關權益及淡倉的人士（本公司董事或最高行政人員除外）如下：

股東名稱	身份	持有已發行 股份數目	約佔已發行 股本總額 百分比
上實集團	由其擁有控制權益 的公司持有	551,528,855 (附註1)	51.08%
摩根大通	實益擁有人	563,000	0.05%
	投資經理	8,657,000	0.80%
	保管人—法團核准 借出代理人	58,312,865	5.40%

附註：

(1) 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.、SIIC Treasury (B.V.I.) Ltd.、南洋國際貿易有限公司、上海實業貿易有限公司、香港天廚有限公司、上海實業崇明開發建設基金有限公司、萬勤投資有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司於最後實際可行日期分別持有466,644,371股、80,000,000股、1,632,000股、1,542,000股、1,161,000股、103,000股、95,000股、60,000股、10,000股股份及281,484股相關股份，因此，上實集團被視作擁有上述公司各自於最後實際可行日期所持有之股份權益。

(2) 上述權益皆為好倉權益。

- (c) 於最後實際可行日期，就各董事所知，下列董事亦為上實集團董事或僱員：

董事姓名	於上實集團擔任職位
滕一龍先生	執行董事及董事長
蔡育天先生	執行董事及總裁
呂明方先生	執行董事
周杰先生	執行董事及常務副總裁
錢世政先生	副總裁
姚方先生	副總裁
周軍先生	副總裁

除以上所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，董事或本公司最高行政人員，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而根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（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；或根據上市公司董事進行之證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所。

### 3. 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服務合約（不包括本集團任何相關成員公司可於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）。

### 4. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零零八年十二月三十一日（本集團最近期公佈之經審核帳目的編製日期）以來所收購或出售或租用，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用本集團任何成員公司的任何資產中擁有直接或間接權益。

### 5. 董事於合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於仍有效且對本集團業務有重大影響的合約或安排中擁有重大權益。

### 6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或彼等各自之聯繫人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。

### 7. 重大不利轉變

董事確認，於最後實際可行日期，自二零零八年十二月三十一日（本公司最近期公佈經審核帳目的編製日期）以來，本集團財務或經營狀況並無任何重大不利轉變。

## 8. 專業人士及同意書

以下為在本通函提供意見或建議的專業人士資格：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	物業估值師
比利時聯合銀行香港分行	透過其香港分行，為根據銀行業條例(香港法例第155章)之持牌銀行，並為一間根據證券及期貨條例已註冊進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之註冊機構
源泰律師事務所	中國律師

於最後實際可行日期，上述專業人士各自：

- (a) 於本集團任何成員公司概無擁有任何直接或間接股權，亦無擁有任何認購或指示他人認購本集團任何成員公司任何證券之權利(無論是否可依法強制執行)；及
- (b) 概無直接或間接於本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日(本集團最近期公佈之經審核帳目的編製日期)以來所收購或出售或租用，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用本集團任何成員公司之任何資產中擁有任何權益。

上述專業人士各自已就按本通函之形式及文意載入於其函件、報告、意見及／或估值證書(視情況而定)及於通函中分別引述其名稱發出書面同意書，且迄今並無撤回其同意書。

## 9. 其他事項

- (a) 本公司之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) 本公司之股份過戶登記處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。
- (c) 本公司之公司秘書為梁年昌先生，彼為英國特許秘書及行政人員公會、香港特許秘書公會、英國特許管理會計師公會及香港會計師公會資深會員。

- (d) 本公司之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) 本通函之中、英文本如有歧異，概以英文本為準。

## 10. 備查文件

下列文件之副本於直至股東特別大會日期（包括該日）為止之正常辦公時間內於本公司之註冊辦事處，地址為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) 協議；
- (b) 獨立董事委員會之函件，全文載於本通函第22頁；
- (c) 比聯銀行函件，全文載於本通函第23頁至第30頁；
- (d) 戴德梁行有限公司之估值報告，全文載於本通函附錄一；及
- (e) 本附錄「專業人士及同意書」一節所提述之書面同意書。





# 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)

茲通告上海實業控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一零年一月十一日(星期一)下午三時正假座香港灣仔告士打道三十九號夏慤大廈二十六樓本公司會議室舉行股東特別大會，以便考慮並酌情通過(無論是否經修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

## 普通決議案

### 1. 「動議：

- (a) 批准、確認及／或追認榮暉控股有限公司(作為賣方)與上實城開控股有限公司(作為買方)就買賣豐濤出售股份及豐濤出售貸款(定義均見本公司日期為二零零九年十二月二十三日有關收購持有位於中華人民共和國上海市青浦區之土地權益之公司之通函(其註有「B」字樣副本已提呈予大會並由大會主席簽署以資識別)而於二零零九年十二月八日訂立之買賣協議(「豐濤協議」，其註有「A」字樣副本已提呈予大會並由大會主席簽署以資識別)，以及豐濤協議項下擬進行或所指之所有交易及與其有關之任何其他協議或文件；及
- (b) 授權本公司任何一位董事(或如需加蓋公司鋼印，則本公司任何一名董事及秘書聯署)，代表本公司簽立彼或彼等全權酌情認為使豐濤協議及其項下擬進行之交易及附帶於、附屬於或關於豐濤協議及／或本決議案(a)段所述之任何其他協議或文件之所有事宜及／或其項下擬進行之交易及其附帶之所有其他事宜得以執行及／或生效屬必須、可取、適當或權宜之所有有關其他文件及協議及作出所有有關行動或事宜，包括協定豐濤協議及／或本決議案(a)段所述之任何其他協議或文件及／或其項下擬進行之交易及對此作出任何修訂、修改、豁免、變更或延長。」

---

## 股東特別大會通告

---

### 2. 「動議：

- (a) 批准、確認及／或追認榮暉控股有限公司（作為賣方）與上實城開控股有限公司（作為買方）就買賣豐順出售股份及豐順出售貸款（定義均見本公司日期為二零零九年十二月二十三日有關收購持有位於中華人民共和國上海市青浦區之土地權益之公司之通函（其註有「B」字樣副本已提呈予大會並由大會主席簽署以資識別）而於二零零九年十二月八日訂立之買賣協議（「**豐順協議**」，其註有「C」字樣副本已提呈予大會並由大會主席簽署以資識別），以及豐順協議項下擬進行或所指之所有交易及與其有關之任何其他協議或文件；及
- (b) 授權本公司任何一位董事（或如需加蓋公司鋼印，則本公司任何一名董事及秘書聯署），代表本公司簽立彼或彼等全權酌情認為使豐順協議及其項下擬進行之交易及附帶於、附屬於或關於豐順協議及／或本決議案(a)段所述之任何其他協議或文件之所有事宜及／或其項下擬進行之交易及其附帶之所有其他事宜得以執行及／或生效屬必須、可取、適當或權宜之所有有關其他文件及協議及作出所有有關行動或事宜，包括協定豐順協議及／或本決議案(a)段所述之任何其他協議或文件及／或其項下擬進行之交易及對此作出任何修訂、修改、豁免、變更或延長。」

### 3. 「動議：

- (a) 批准、確認及／或追認上實基建控股有限公司（作為買方）、上實崇明開發建設有限公司（作為賣方）與上海實業（集團）有限公司（作為擔保人）就買賣申渝出售股份及申渝出售貸款（定義均見本公司日期為二零零九年十二月二十三日有關收購上實申渝開發建設有限公司之全部已發行股本及股東貸款之通函（其註有「E」字樣副本已提呈予大會並由大會主席簽署以資識別）而於二零零九年十二月八日訂立之買賣協議（「**申渝協議**」，其註有「D」字樣副本已提呈予大會並由大會主席簽署以資識別），以及申渝協議項下擬進行或所指之所有交易及與其有關之任何其他協議或文件；及

## 股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一位董事(或如需加蓋公司鋼印,則本公司任何一名董事及秘書聯署),代表本公司簽立彼或彼等全權酌情認為使申渝協議及其項下擬進行之交易及附帶於、附屬於或關於申渝協議及/或本決議案(a)段所述之任何其他協議或文件之所有事宜及/或其項下擬進行之交易及其附帶之所有其他事宜得以執行及/或生效屬必須、可取、適當或權宜之所有有關其他文件及協議及作出所有有關行動或事宜,包括協定申渝協議及/或本決議案(a)段所述之任何其他協議或文件及/或其項下擬進行之交易及對此作出任何修訂、修改、豁免、變更或延長。」

#### 4. 「動議選舉錢毅先生為本公司執行董事。」

承董事會命  
上海實業控股有限公司  
公司秘書  
梁年昌

香港,二零零九年十二月二十三日

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

附註:

- (1) 凡有權出席股東特別大會(「股東特別大會」)並於會上投票之股東,均可委任一名或多名代表代其出席大會,並於表決時代其投票。委任代表毋須為本公司股東。
- (2) 倘屬任何股份之聯名登記持有人,則該等人士中任何一位均可親身或委派代表在股東特別大會上就該等股份投票,猶如其為唯一有權投票者;惟倘超過一位聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會,則僅於本公司股東名冊上就該等股份排名首位之上述人士方有權就有關股份投票。
- (3) 本公司將於二零一零年一月七日(星期四)至二零一零年一月十一日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。為有權出席股東特別大會,股東須於二零一零年一月六日(星期三)下午四時三十分前將所有過戶表格連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司,地址為香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓,方為有效。
- (4) 隨本公司致各股東之通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。
- (5) 代表委任表格必須由委任人或其書面正式授權代表親筆簽署,或如股東為一間公司,則代表委任表格須加蓋公司印鑑或經由公司負責人、授權代表或正式授權之其他人士親筆簽署。

---

## 股東特別大會通告

---

- (6) 代表委任表格及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本,必須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送抵本公司之註冊辦事處,地址為香港灣仔告士打道三十九號夏愨大廈二十六樓,方為有效。
- (7) 股東於填交代表委任表格後,仍可親自出席股東特別大會及於會上投票。若該等股東出席股東特別大會,則彼等之代表委任表格將被視為經已撤銷。
- (8) 上文所載之普通決議案將以投票方式進行表決。
- (9) 本通告中文譯本僅作參考用途,中英文本如有任何差異,概以英文本為準。