
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)

關連交易

收購兩間於中國上海青浦區之土地持有權益之公司 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6頁至第15頁。獨立董事委員會致獨立股東之函件載於本通函第16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17頁至第23頁。

本公司謹訂於二零零九年九月十六日(星期三)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，召開會議之通告載於本通函第39頁至第40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。



二零零九年八月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	6
2. 日期為二零零九年八月十二日之協議	7
3. 進行收購事項之理由及裨益	13
4. 本集團及賣方之主要業務	13
5. 上市規則之涵義	13
6. 股東特別大會	14
7. 推薦意見	15
8. 其他資料	15
獨立董事委員會函件	16
比聯銀行函件	17
附錄一 – 估值報告	24
附錄二 – 一般資料	34
股東特別大會通告	39

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」	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註冊資本增加部份之總金額
「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，詳情載於本通函「董事會函件」內「日期為二零零九年八月十二日之協議－條件」一節
「關連人士」	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	買方須就出售權益向賣方支付之代價，詳情載於本通函「董事會函件」內「日期為二零零九年八月十二日之協議－代價」一節

釋 義

「董事」	本公司董事
「股東特別大會」	本公司將於二零零九年九月十六日(星期三)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協議及其項下擬進行之交易
「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中國上海市青浦區朱家角鎮新旺村(48-4丘)及中國上海市青浦區朱家角鎮新華村(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，於登記程序完成後將成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

釋 義

「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中國上海市青浦區朱家角鎮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，於登記程序完成後將成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」	由全體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，為向獨立股東提供有關收購事項及協議之意見而成立之獨立委員會
「獨立股東」	根據上市規則並無禁止在股東特別大會上就批准收購事項及協議投票之股東

釋 義

「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1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之註冊機構，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而獲委任之獨立財務顧問
「最後實際可行日期」	二零零九年八月二十六日，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
「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BVI及其附屬公司及／或豐啟BVI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，就本通函而言，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： <ol style="list-style-type: none">(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；

釋 義

「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
「證券及期貨條例」	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「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，惟僅供說明，概不表示任何人民幣金額已經、可能已或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換為港元。



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
丁忠德先生
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)

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：

關連交易

收購兩間於中國上海青浦區之土地持有權益之公司 及 股東特別大會通告

1. 緒言

於二零零九年八月十二日，董事會宣佈，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。

由於賣方為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

董事會函件

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總金額高於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之規定。

本通函主要旨在：

- (a) 向閣下提供收購事項及協議之進一步詳情；
- (b) 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；
- (c) 向閣下提供有關本集團之財務資料、豐茂物業及豐啟物業之物業估值；
- (d) 向股東發出股東特別大會通告，於會上將提呈普通決議案，以批准協議及其項下擬進行之交易；及
- (e) 載列上市規則規定之其他資料。

2. 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。

董事會函件

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註冊資本增加部份之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註冊資本增加部份之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699百萬港元)(「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

董事會函件

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。

豐茂物業包括位於中國上海市青浦區朱家角鎮新旺村(48-4丘)及中國上海市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。

董事會函件

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註冊資本增加部份之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註冊資本增加部份之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587百萬港元)(「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。

豐啟物業包括位於中國上海市青浦區朱家角鎮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)。

董事會函件

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

出售權益之代價合共為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(參考有關市場之可取得之可比較銷售個案)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1,132,495,067.08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；

董事會函件

- (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、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，任何訂約方亦不再對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

待達成或獲豁免所有條件後，完成將於完成日發生。

3. 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本集團(自行或聯同其他方)興建低密度住宅及別墅物業。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。

4. 本集團及賣方之主要業務

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。上實集團為一家綜合企業，並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。

5. 上市規則之涵義

由於賣方為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之規定。

由於上海上實為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。

6. 股東特別大會

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。根據上市規則第 13.39(4) 條，股東特別大會上須由獨立股東以投票方式進行表決。

本公司謹訂於二零零九年九月十六日(星期三)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 39 頁至第 40 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 548,059,371 股股份(相當於本公司已發行股本約 50.76%) 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。

7. 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16頁；及
- (b) 比聯銀行函件，其全文載於本通函第17頁至第23頁。

務請獨立股東於決定如何在股東特別大會上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，收購事項乃屬本集團日常業務，而協議之條款乃按一般商業條款訂立，並就獨立股東而言屬公平合理，以及收購事項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普通決議案。

經考慮獨立董事委員會函件以及上述所有其他資料，董事認為，收購事項乃屬本集團日常業務，而協議之條款乃按一般商業條款訂立，並就獨立股東而言屬公平合理，以及收購事項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。

8. 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

二零零九年八月二十八日



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：

關連交易

收購兩間於中國上海青浦區之土地持有權益之公司

茲提述本公司於二零零九年八月二十八日刊發之通函(「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6頁至第15頁之董事會函件、載於通函第17頁至第23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及載於通函第17頁至第23頁之比聯銀行就此提供之意見，吾等認為，收購事項乃屬本集團日常業務，而協議之條款乃按一般商業條款訂立，並就獨立股東而言屬公平合理，且收購事項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。

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
吳家璋先生
謹啟

獨立非執行董事
梁伯韜先生

二零零九年八月二十八日

以下為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：

關連交易

收購兩間於中國上海青浦區之土地持有權益之公司

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就協議條款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建議，詳情(其中包括)載於日期為二零零九年八月二十八日之通函(「通函」)內「董事會函件」一節，而本函件為通函其中部分。除非文義另有所指外，通函所用詞彙與本函件具有相同涵義。

於二零零九年八月十二日，賣方與買方(貴公司之間接全資附屬公司)訂立協議，據此，買方同意按代價合共445,748,963港元向賣方購買出售權益，而總金額為人民幣1,132,495,067.08元(相等於約1,286.34百萬港元)之上海豐茂貸款及上海豐啟貸款將於完成後由 貴集團償還。由於賣方為控股股東上實集團之間接全資附屬公司，賣方為 貴公司之關連人士而收購事項構成 貴公司根據上市規則規定之關連交易。由於收購事項其中一個相關百分比(定義見上市規則)超過2.5%而 貴集團就收購事項應付之最高金額超過10,000,000港元，收購事項須遵守上市規則規定之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

貴公司已成立由所有獨立非執行董事羅嘉瑞先生、吳家璋先生及梁伯韜先生組成之獨立董事委員會，就收購事項以及協議的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，就收購事項以及協議的條款包括(i)

收購事項是否屬 貴集團之日常業務以及按一般商業條款進行；及(ii)訂立協議是否公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

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)由戴德梁行有限公司(「估值師」)編製有關豐茂物業及豐啟物業之估值報告(「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」)。吾等已假設通函其他部分載列或提述的所有資料、意見及陳述在所有重大方面乃真確、完整及準確並依賴該等資料、意見及陳述。此外，吾等依賴 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分。吾等亦假設吾等獲 貴公司提供之通函內作出或提述的所有資料、聲明及陳述於作出時在所有重大方面乃真確、完整及準確，且於通函寄發日期仍如是。

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的合理依據。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及協議條款之獨立財務意見時，吾等已考慮下列主要因素：

1. 貴集團之背景

貴集團之主要業務

控股股東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、亞太及中東等其他國家及地區控制多家上市及非上市公司。 貴公司為上實集團在香港之上市旗艦公司。作為上實集團之主要投資公司之一， 貴公司投資及經營四項主要業務，包括基建設施(包括收費公路、污水處理及供水)、醫藥(製造及銷售中藥及保健品、生物醫藥、化學藥品及醫療器

比 聯 銀 行 函 件

械)、消費品(包括製造及銷售香煙以及印刷包裝材料)以及房地產(物業投資及發展以及酒店經營)。以下載列 貴集團截至二零零八年十二月三十一日止兩年之經營業績。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零七年	二零零八年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
營業額		
— 基建設施	446,690	938,802
— 醫藥	4,322,141	5,280,547
— 消費品	3,293,486	3,551,309
— 房地產	369,983	2,961,994
	<u>8,432,300</u>	<u>12,732,652</u>
總計	8,432,300	12,732,652
盈利貢獻		
— 基建設施	256,056	828,916
— 醫藥	174,505	264,285
— 消費品	966,150	487,875
— 房地產	58,720	439,868
	<u>1,455,431</u>	<u>2,020,944</u>
總計	1,455,431	2,020,944

資料來源：年報

自 貴集團於二零零七年透過收購於上海城開(集團)有限公司合共59%股權而開展房地產業務起，房地產業務板塊已成為 貴集團主要收入來源之一。根據年報，於過去兩年， 貴集團之房地產業務迅速增長，盈利貢獻由截至二零零七年十二月三十一日止年度增加649%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淨利潤(不包括公司總部開支淨值)約19.8%。於 貴集團位於中國六個城市的八個房地產發展項目中，就地盤面積及總建築面積而言，上海分別約佔56.4%及55.2%。此外， 貴集團亦於上海持有多項投資物業，供租賃之總建築面積合共約76,870平方米。

豐茂物業及豐啟物業均位於上海青浦區朱家角鎮，總地盤面積合共946,731.7平方米，合共佔 貴集團房地產發展項目總地盤面積50%以上或 貴集團上海房地產

發展項目總地盤面積逾90%。於最後實際可行日期，豐茂物業及豐啟物業均為空置用地，而 貴公司擬將其發展為低密度住宅發展項目，包括獨立別墅、半獨立別墅及連排別墅。

有鑒於此，吾等認為，收購事項將加強 貴集團於上海之房地產發展業務，且乃屬 貴集團之日常業務。

2. 青浦區之物業市場

上海為中國最繁榮及商業化的城市之一，於二零零八年之人口為18,880,000。上海經濟於過去十年迅速發展，根據上海市統計局之資料，當地生產總值（「本地生產總值」）由一九九九年之人民幣4,188.7億元增加至二零零八年之人民幣13,698.2億元（複合年增長率（「複合年增長率」）約為14%）。

青浦區為上海最西面之地區，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完備配套設施之生態住宅區。位於青浦區水邊之朱家角鎮乃上海的主要旅遊點之一。根據上海市青浦區統計局，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人民幣12,346元。此外，青浦區於二零零八年之本地生產總值約為人民幣479億元，與二零零六年相比增長率約為15%。

於過去三年，青浦區物業市場之投資已增加約40%。此外，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，雖然該平均售價其後因二零零八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。

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
平均土地售價(每平方米人民幣元)	733	2,111	11,475
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
增加／(減少) %		197.21%	(30.66%)

資料來源：上海市青浦區統計局

為應付導致全球經濟大幅放緩之金融風暴，中國政府於二零零九年三月宣佈一項政府計劃，於二零零九年及二零一零年合共投資及動用人民幣4萬億元刺激中國國內消費，令二零零九年相對二零零八年之國內生產總值增長率達致8%。由於以上由中國政府實施之擴張性財政政策，上海及青浦於二零零九年上半年分別錄得本地生產總值同比增長約5.6%及5.5%（分別根據上海市統計局及上海市青浦區統計局）。高力國際物業顧問刊發之一份報告表示，上海高檔住宅物業於二零零九年第二季之價格較第一季上升超過10%。上述報告認為，上海住宅市場正在穩定中，倘恢復穩定經濟增長而政府並無實施對物業市場不利之政策，物業市場將可繼續穩步上揚。

3. 代價

代價約445,750,000港元，乃賣方與買方按公平原則磋商並參考(i)豐茂物業及豐啟物業於二零零九年六月三十日的總市值及(ii)豐茂BVI及豐啟BVI於完成時分別結欠賣方之豐茂出售貸款約62,130,000港元及豐啟出售貸款約56,880,000港元之總金額後釐定。誠如通函所披露，轉讓豐茂出售貸款及豐啟出售貸款之代價與該等貸款之總金額相同。由於豐茂BVI及豐啟BVI之主要資產分別為其於豐茂物業及豐啟物業之100%間接權益，其餘代價約326,740,000港元（「物業代價」）主要為就豐茂物業及豐啟物業應付之代價，而該代價乃參考估值報告所載該等物業於二零零九年六月三十日之總市值約人民幣2,555,000,000元（相等於約2,902百萬港元）（「估值」）而釐定。吾等已審閱估值，並就估值所採納之方法、基準及假設與估值師進行討論，該等估值方法包括參考有關市場可取得之可比較銷售個案之直接比較法，而吾等認為該方法為合理之估值方法。

於評估代價是否公平合理時，吾等認為除考慮物業代價外，亦須考慮上海豐茂及上海豐啟應付上實集團全資附屬公司上海上實之未償還貸款，而據 貴公司管理層表示，該等貸款為來自上實集團以股東貸款形式提供並屬資本性質之貸款。於協議日期，上海豐茂貸款及上海豐啟貸款（合稱「上實集團股東貸款」）合共約為人民幣1,132,500,000元（相等於約1,286.34百萬港元），該等貸款須計息，並須於二零一零年四月三十日或之前按要求償還。於最後實際可行日期，上實集團股東貸款應付利

息之估計總最高金額約為人民幣60,140,000元(相等於約68,310,000港元)。於完成後，貴集團須負責償還上實集團股東貸款及有關利息。

基於以上所述，貴公司須支付之經調整代價將約為1,800,400,000港元，即代價加上實集團股東貸款及有關利息。鑑於該經調整代價較估值折讓約38%，吾等認為就獨立股東而言經調整代價屬公平合理。

4. 交易之財務影響

(i) 盈利

於完成後，豐茂BVI及豐啟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。由於出售豐茂物業及豐啟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，而豐茂物業及豐啟物業現均為空置用地，預期收購事項對貴集團之盈利不會即時有貢獻。豐茂物業及豐啟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) 資產負債比率及營運資本

根據年報，於二零零八年十二月三十一日，貴集團之負債淨額約為80,000,000港元(即貴集團之計息借貸總額約96.5億港元減去現金及銀行結餘約95.7億港元)及資本總額約為319.6億港元(即股東應佔權益約234.0億港元、少數股東權益84.8億港元及負債淨額約80,000,000港元之總和)。因此，貴集團之資產負債比率(即貴集團之負債淨額對其資本總額之百分比)約為0.25%。由於貴集團將於完成後以現金支付代價，貴集團之負債淨額將增加至約5.3億港元，而其資產負債比率亦將增至約1.65%。雖然資本承諾須於上海豐茂及上海豐啟之新營業執照發出後兩年內支付，以及上實集團股東貸款最遲須於二零一零年四月三十日向上海上實支付，由於貴集團業務一向持續錄得大量現金流入，因此，吾等認為，收購事項不會對貴集團之資產負債比率及營運資金造成任何重大影響。

(iii) 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326.74百萬港元，即物業代價高於豐茂BVI及豐啟BVI資產淨值總額之部份。因此，貴集團之資產淨值將因收購事項而減少相同金額。

結論及分析

上海為貴集團房地產業務之主要投資地點。根據年報，於二零零八年十二月三十一日，貴集團於上海物業開發項目之建築面積佔貴集團物業開發項目之總建築面積近60%。鑒於代價(經上實集團股東貸款及有關利息調整)較估值大幅折讓約38%，以及豐茂物業及豐啟物業之有利位置(位於上海主要旅遊風景區)，吾等同意貴公司管理層之意見，收購事項為貴集團購入位於青浦區優質地塊的機會，可在中國最繁盛商業城市之一的上海，大幅增加其現有土地儲備近90%，為貴集團之持續盈利能力奠定基礎。因此，吾等認為收購事項符合貴公司及股東之整體利益。

推薦意見

根據上述主要因素及原因，吾等認為(i)收購事項乃屬貴集團的日常業務，而協議之條款乃按一般商業條款訂立，並就獨立股東而言屬公平合理及(ii)收購事項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有關協議之決議案投贊成票。

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

企業融資部主管

企業融資部

陳嘉忠

林崇謙

謹啟

二零零九年八月二十八日

以下為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之市值意見而編製之函件、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



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六月三十日(「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，吾等假設有關於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
曾俊叡
註冊專業測量師
中國房地產估值師
Msc, MRICS, MHKIS
謹啟

二零零九年八月二十八日

附註： 曾俊叡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

於二零零九年
六月三十日
現況下之資本值
人民幣

物業

於中國持有作未來發展之物業

1. 中國	1,379,000,000
上海	
青浦區	
朱家角鎮	
新旺村(48-4丘)及新華村(48/5丘)	
2. 中國	1,176,000,000
上海	
青浦區	
朱家角鎮	
10街坊(18/5丘)	
總計：	<u><u>2,555,000,000</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 六月三十日 現況下之資本值
1. 中國 上海 青浦區 朱家角鎮 新旺村(48-4丘)及 新華村(48/5丘)	該物業包括兩幅總地盤面積 511,876.70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，由二零零三年一月 二十日至二零七三年一月十九 日止，作住宅用途。	該物業目前為 待開發之土地。	人民幣 1,379,000,000元

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局發出的兩份上海市房地產權證，該物業包括總地盤面積511,876.70平方米的土地使用權已授予上海豐茂置業有限公司(「上海豐茂」)，年期由二零零三年一月二十日至二零七三年一月十九日，作住宅用途。詳情概述如下：

證書編號	登記日期	地盤面積 (平方米)	土地用途
滬房地產青字(2009)004692號	二零零九年四月三十日	349,168.30	住宅
滬房地產青字(2009)004693號	二零零九年四月三十日	162,708.40	住宅
		合計：	
		511,876.70	

- (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：		
1,708,455.10		284,457,775

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)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
	總計：	2,517,027.10
		419,085,113

- (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建設市政配套設施協議，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、大市政配套設施等詳情概述如下：

	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
大市政配套設施費總額	302,043,100
公路及綠化費	34,466,978
土地管理費	15,000,000
	總計：
	1,748,460,452

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511,876.70平方米的土地。

- (4) 根據日期為二零零九年八月五日的批准證書第商外資滬獨資(2009)1846號，上海豐茂獲批准成立為外資企業，註冊資本人民幣153,565,000元，經營期五十年。
- (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建設市政配套設施協議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) 於二零零九年八月二十八日，該國有土地使用權不受任何按揭或法律限制規限；

- (v) 上海豐茂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。該上海市土地使用權出讓合同及兩份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511,876.70平方米，使用期由二零零三年一月二十日至二零七三年一月十九日，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茂及上海豐啟置業有限公司（「上海豐啟」）而亦規管若干其他有關公司，而並非上海豐茂及上海豐啟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
批准證書	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 六月三十日 現況下之資本值
2. 中國 上海 青浦區 朱家角鎮 10街坊(18/5丘)	該物業包括一幅總地盤面積 434,855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，由二零零三年一月 二十日至二零七三年一月十九 日止，作住宅用途。	該物業目前為待 開發之土地。	人民幣 1,176,000,000元

附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零九年四月三十日發出的上海市房地產權證第(2009)004694號，該物業包括總地盤面積434,855平方米的土地使用權已授予上海豐啟，年期由二零零三年一月二十日至二零七三年一月十九日，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：	<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建設市政配套設施協議，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、大市政配套設施等詳情概述如下：

		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
大市政配套設施費總額	:	302,043,100
公路及綠化費	:	34,466,978
土地管理費	:	15,000,000
	總計 :	<u>1,748,460,452</u>

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434,855平方米的土地。

- (4) 根據日期為二零零九年七月三十一日的批准證書第商外資滬獨資(2009)1803號，上海豐啟獲批准成立為外資企業，註冊資本人民幣130,460,000元，經營期五十年。
- (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建設市政配套設施協議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) 於二零零九年八月二十八日，該等國有土地使用權不受任何按揭或法律限制規限；
 - (v) 上海豐啟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。該上海市土地使用權出讓合同及上海市房地產權證為有效及生效，符合適用中國法律並受其保護；
 - (vi) 總地盤面積為434,855平方米，使用期由二零零三年一月二十日至二零七三年一月十九日作住宅用途；
 - (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建設市政配套設施協議各自有關土地開發、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茂及上海豐啟而亦規管若干其他有關公司，而並非上海豐茂及上海豐啟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
批准證書	有

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；或根據標準守則須知會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) 普通股

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	800,000	0.07%
呂明方	實益擁有人	個人	586,000	0.05%
丁忠德	實益擁有人	個人	625,000	0.06%
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%
姚方	實益擁有人	個人	52,000	0.005%
周軍	實益擁有人	個人	260,000	0.02%

附註：上述權益皆為好倉權益。

(b) 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	約佔已發行 股本總額 百分比
蔡育天	實益擁有人	二零零六年五月二日	17.10	65,000	0.006%

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) 於上海實業醫藥投資股份有限公司的股份權益

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行 股份的數目	約佔已發行 股本總額 概約百分比
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%

附註：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 股本股本 百分比
上實集團	由其擁有控制權益 的公司持有	548,059,371 (附註1)	50.76%
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.、上海實業貿易有限公司、SIIC Treasury (B.V.I.) Ltd.、萬勤投資有限公司、南洋國際貿易有限公司、上海實業崇明開發建設基金有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司分別持有466,644,371股、80,000,000股、1,161,000股、89,000股、60,000股、50,000股、45,000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。
 - (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
丁忠德先生	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予或本集團任何成員公司擬收購或出售或租予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，概無董事於最後實際可行日期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. 重大不利變動

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變動。

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
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1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之註冊機構
戴德梁行有限公司	物業估值師
源泰律師事務所	中國律師

於最後實際可行日期，比聯銀行、戴德梁行有限公司及源泰律師事務所各自：

- (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（本集團最近期公佈經審核財務報表編製日期）以來所收購或出售或租予，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租予本集團任何成員公司之任何資產中擁有任何權益。

比聯銀行、戴德梁行有限公司及源泰律師事務所各自己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，地址為香港灣仔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16頁；
- (c) 比聯銀行函件，全文載於本通函第17頁至第23頁；
- (d) 戴德梁行有限公司之估值報告，全文載於本通函第24頁至第33頁；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」)謹訂於二零零九年九月十六日(星期三)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

「動議：

- (a) 批准、確認及／或追認榮暉控股有限公司(「賣方」)，作為賣方與上實城開控股有限公司(「買方」)，作為買方就買賣出售股份及出售貸款(定義均見本公司日期為二零零九年八月二十八日之通函(「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)而於二零零九年八月十二日訂立之買賣協議(「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，則本公司任何兩名董事)，代表本公司簽立彼或彼等全權酌情認為使協議及其項下預期進行之交易及附帶於、附屬於或關於協議及／或上文(a)段所述之任何其他協議或文件之所有事宜及／或其項下預期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，包括協定協議及／或上文(a)段所述之任何其他協議或文件及／或其項下預期進行之交易及對此作出任何修訂、修改、豁免、變更或延長。」

承董事會命
上海實業控股有限公司
公司秘書
梁年昌

香港，二零零九年八月二十八日

股東特別大會通告

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) 本公司將於二零零九年九月十四日（星期一）至二零零九年九月十六日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記。如欲有權出席股東特別大會，股東須於二零零九年九月十一日（星期五）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。
- (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慤大廈二十六樓，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。