

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)

## 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

於二零零九年十二月八日，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）。

豐濤代價乃參考戴德梁行有限公司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如下述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。

豐順代價乃參考戴德梁行有限公司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估算金額為不超過人民幣 456,223,579 元（相等於約 518,200,000 港元）之上海豐順貸款以及如下述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。

於完成後，本集團須承擔上海豐濤增加註冊資本比例之 80%，總金額為人民幣 60,128,000 元（相等於約 68,296,000 港元）。預期本集團亦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有關政府部門最終評估確定。

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，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，須遵守公佈規定。

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、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。

於二零零九年十二月八日，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）。

## **豐濤協議**

### **日期**

二零零九年十二月八日

### **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
- (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。

## 豐順協議

### 日期

二零零九年十二月八日

### 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，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。

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 墊付額外貸款，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墊付不超過人民幣 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墊付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。

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），其中豐順出售股份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、資產、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。



## 進行收購之理由及裨益

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）。

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。

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。

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。

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、有關豐濤物業及豐順物業之估值報告、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，倘上海豐濤貸款及上海豐順貸款於完成後尚未償還，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。

## 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」	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
「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
「豐順收購」	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」	由上海豐順擁有的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計劃列明）
「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
「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，於中國成立之外商獨資企業，並為香港豐順之全資附屬公司
「豐濤收購」	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 於完成時日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
「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，於中國成立之外商獨資企業，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」	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
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「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，就本公告而言，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（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，上海豐順並將獲發出新營業執照；
「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
「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

「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、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。

承董事會命  
上海實業控股有限公司  
公司秘書  
梁年昌

香港，二零零九年十二月八日

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、周杰先生、錢世政先生、姚方先生、周軍先生及錢毅先生

獨立非執行董事：

羅嘉瑞先生、吳家瑋先生及梁伯韜先生