

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)

## 須予披露及關連交易

### 收購上海實業發展股份有限公司之股權

於二零一零年八月十六日，賣方、本公司及上實地產發展就收購事項訂立股權轉讓協議，據此，根據股權轉讓協議之條款及條件，各方有條件協定，本公司將透過上實地產發展，向賣方收購標的股份，總代價為人民幣 5,130,371,404.56 元（相等於約 5,827,319,000 港元），代價將根據國有資產管理部門審批意見最終確定。作為外國戰略投資者，上實地產發展須遵守國家商務部之有關法規，並須承諾自交割日起計三年內不出售標的股份。

上海上實為控股股東上實集團授權經營之國有企業，上實集團對其行使國有股東職權，根據上市規則，賣方為本公司之關連人士，而收購事項構成上市規則第 14A 章項下本公司之關連交易。由於根據上市規則第 14.07 條計算有關收購事項之百分比率不低於 5%，且代價不低於 10,000,000 港元，故收購事項須遵守上市規則第 14A 章之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

此外，根據上市規則第 14.07 條計算有關收購事項之百分比率不低於 5% 但低於 25%，故收購事項亦構成上市規則項下本公司之須予披露交易，故須遵守上市規則第 14 章之申報及公佈規定。

本公司將召開股東特別大會，並於會上提呈決議案由獨立股東批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。由於上實集團為賣方之國有股東，其於收購事項及股權轉讓協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，故上實集團及其聯繫人須就將於股東特別大會上提呈以批准股權轉讓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，就收購事項向獨立股東提供意見，而本公司已委聘比利時聯合銀行香港分行為獨立財務顧問，就收購事項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）收購事項及股權轉讓協議詳情、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件、獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見、召開股東特別大會之通告以及上市規則規定之其他資料之通函，將寄發予股東。現預期通函將於二零一零年九月三日或之前寄發予股東。

於二零一零年八月十六日，賣方、本公司及上實地產發展就收購事項訂立股權轉讓協議，據此，根據股權轉讓協議之條款及條件，各方有條件協定，本公司將透過上實地產發展，向賣方收購標的股份。

## 股權轉讓協議

### 日期

二零一零年八月十六日

### 訂約方

- (a) 上海上實（作為賣方）
- (b) 本公司（作為間接買方）
- (c) 上實地產發展（作為直接買方）

上海上實為控股股東上實集團授權經營之國有企業，上實集團對其行使國有股東職權，根據上市規則，上海上實為本公司之關連人士。

## 將予收購權益

根據股權轉讓協議，本公司將透過上實地產發展向賣方收購標的股份。於本公告日期，標的股份佔賣方直接持有上實發展之全部股權，並佔上實發展已發行股本約 63.65%。

作為外國戰略投資者，上實地產發展須遵守國家商務部之有關法規，並須承諾自交割日起計三年內不出售標的股份。

## 有關上實發展之資料

上實發展為一家根據中國法律成立之股份有限公司。上實發展之 A 股股份於一九九六年九月於上海證券交易所上市（股票代碼：600748）。上實發展及其附屬公司主要從事房地產開發、物業投資及管理。

截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度，上實發展之經審核除稅及少數股東權益前綜合溢利及除稅及少數股東權益後綜合溢利如下：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零零九年 人民幣元	二零零八年 人民幣元
除稅及少數股東權益前綜合溢利	368,247,000	561,064,000
	(相等於約418,272,000港元)	(相等於約637,283,000港元)
除稅及少數股東權益後綜合溢利	244,500,000	363,325,000
	(相等於約277,715,000港元)	(相等於約412,682,000港元)

於二零零九年十二月三十一日，上實發展之經審核綜合資產淨值約為人民幣 2,525,236,000 元（相等於約 2,868,283,000 港元）。

由於賣方原本收購部份標的股份乃以向上實發展注入其資產作為代價，經計及獨立估價師為收購該部份標的股份估算注入資產當時之公允值（乃高於賣方帳目內該等資產之當時帳面成本）以及賣方因收購而產生的交易成本；及餘下股份持有成本，賣方的標的股份總成本約為人民幣4,564,927,000元(約等於5,185,060,000港元)。

## 代價

代價確定為每股標的股份人民幣 7.44 元（相等於約 8.45 港元），以股權轉讓協議簽署日前 30 個交易日的上實發展 A 股股份於上海證券交易所的每日加權平均價格算術平均值的 90% 計算，較參考獨立估值師戴德梁行有限公司根據直接比較法及（如合適）以投資法評估於二零一零年六月三十日上實發展持有之物業之市場價值合共人民幣 27,375,080,000 元（相等於約 31,093,912,000 港元）測算每股上實發展 A 股股份於二零零九年十二月三十一日之備考資產價值約人民幣 17.07 元（相等於約 19.39 港元）折讓約 56.4%。根據上述每股標的股份之代價及合共 689,566,049 股的上實發展 A 股股份，代價為人民幣 5,130,371,404.56 元（相等於約 5,827,319,000 港元）上述代價款項將根據國有資產管理部門審批意見最終確定。

每股標的股份之代價及上述標的股份數目將因應於過渡期內如有派息、送股、資本公積轉增股本等除權除息事項而調整。如上實發展於過渡期進行分紅派息等除息事項，賣方應將其因持有標的股份獲得的股息紅利於交割日後按照股權轉讓協議各方另行協商之方式支付予本公司及上實地產發展。如上實發展於過渡期進行送股、資本公積轉增股本等除權事項，股權轉讓協議項下之標的股份數目將相應調整為根據股權轉讓協議予以轉讓之標的股份將為賣方於有關事項後所持有上實發展 A 股股份的全部。然而，代價款項將不會因任何上述事項而發生變化。

代價將以內部資源及／或銀行融資撥付。

於股權轉讓協議簽署日後五個工作日內，本公司及上實地產發展應委托其指定的中國境內銀行向賣方出具銀行保函作為股權轉讓協議項下向賣方支付代價的付款擔保，相關保函金額為代價款項之 30%。

於下文第(a)段至第(h)段所述之全部條件達成後十個工作日內，本公司及上實地產發展須按以下方式悉數支付代價：(i)按協定匯率以港元或美元支付；或(ii)經中國相關外匯管理部門核准，以本公司及／或上實地產發展在中國境內境外投資所得的人民幣支付，於同日，賣方須按上實地產發展之指示向本公司或上實地產發展交還上述銀行保函。

若股權轉讓協議因協議條款規定情形而被解除時，賣方應交還銀行保函並向本公司及上實地產發展將已支付的代價交還。

## 條件

收購事項須待各訂約方簽訂股權轉讓協議及於下列條件（「條件」）達成後，方可作實：

- (a) 根據股權轉讓協議轉讓標的股份事宜已經獲得上海上實、上實發展、本公司及上實地產發展各自之董事會批准；
- (b) 根據股權轉讓協議擬轉讓標的股份事宜已經獲得國有資產管理部門同意上海上實免於披露擬轉讓股份信息；
- (c) 賣方就本公司及上實地產發展所作之收購事項提供有關盡職調查的相關信息及便利，以及本公司及上實地產發展完成盡職調查並獲得令其滿意的結果；
- (d) 根據股權轉讓協議轉讓標的股份的決議案獲得上實發展股東大會審議通過；
- (e) 根據上市規則之有關規定獲獨立股東於股東特別大會通過批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之普通決議案；
- (f) 根據股權轉讓協議轉讓標的股份依據《國有股東轉讓所持上市公司股份管理暫行辦法》等國有資產管理的相關法規（包括於股權轉讓協議簽署日後的修訂（如適用））獲得國務院國有資產監督管理委員會的批准；
- (g) 本公司及上實地產發展對上實發展之戰略投資事宜依據《外國投資者對上市公司戰略投資管理辦法》、《關於外國投資者併購境內企業的規定》等外商投資管理的法律法規（包括於股權轉讓協議簽署日後的修訂（如適用））獲得國家商務部的批准；
- (h) 本公司或上實地產發展根據股權轉讓協議收購標的股份所編製之《收購報告書》獲得中國證券監督管理委員會審核無異議並豁免本公司或上實地產發展及彼等之一致行動人士向上實發展其他股東發出收購要約之義務。

根據股權轉讓協議，於上文第(a)段至第(h)段所述之批准及豁免應不含有將會對股權轉讓協議項下轉讓標的股份造成實質障礙或對轉讓標的股份過戶後對上實發展運營產生重大不利影響之任何附加條款、條件或限制。

股權轉讓協議各方應各自盡最大努力爭取於許可期間內獲得上述第(f)段至第(h)段之批准及豁免。

於本公告日期，第(a)段及第(b)段所述之條件已達成。

## 終止

倘上述第(f)段至第(h)段之條件因不可歸責於任何一方的原因未能於許可期間內實現，則股權轉讓協議經書面同意後可被解除。在發生下列情況下，股權轉讓協議經各方書面同意後可被解除：(a)出現新的規定或變化，從而使股權轉讓協議的內容與法律、法規不符，並且各方無法根據新的法律、法規就股權轉讓協議的修改達成一致意見；或(b)於股權轉讓協議簽署後至交割日前，出現了不可抗力事件，導致據股權轉讓協議轉讓標的股份事實上的不可能性。

股權轉讓協議因發生上述情形而被解除時，任何一方都不必向其他方承擔任何責任，各方於股權轉讓協議項下之全部或任何權利及義務同時消滅，而股權轉讓協議項下之相關條款對各方均不再具約束力（關於賣方向本公司或上實地產發展交還銀行保函的規定、已支付賣方的代價及任何已產生之違約責任除外）。

## 完成

本公司及上實地產發展向賣方全額支付代價後十個工作日內，賣方、本公司及上實地產發展須向上海證券交易所及中國證券登記結算有限責任公司上海分公司申請辦理完成轉讓標的股份之確認及過戶登記手續。完成將於有關轉讓標的股份之登記手續完成後，於交割日落實。

自交割日起，賣方作為上實發展之股東依據中國公司法及上實發展章程所擁有之全部標的股份及其隨付的一切股東權利均歸上實地產發展所有。上實地產發展享有和承擔與標的股份有關的任何股東權利和義務。

## 於過渡期之溢利及虧損

於過渡期的標的股份所對應之上實發展損益均歸本公司及上實地產發展享有和承擔。

## 進行收購事項之理由及裨益

本公司繼於今年六月完成收購中新地產權益後，再進一步尋求擴展的機會，向母公司收購於上海證券交易所 A 股市場上市的上實發展控制性股權。通過收購事項，本集團將可增強房地產業務的盈利基礎，迅速擴大投資規模，若計及中新地產及上實發展的土地資源，本集團將可擁有土地儲備規劃總建築面積達 2,218 萬平方米，名列中國房地產行業前十大。

交易同時可大大減少與母公司同業競爭，此外，未來如賣方取得上海崇明島土地的建設用地使用權，賣方及其下屬企業將不從事該土地的房地產開發業務，該土地的房地產開發業務將由上實發展優先參與開發，因此，本公司將間接擁有開發該土地的優先權，伺機注入優質資產。

交易完成後，本集團將擁有中港兩個上市平台，可充分發揮融資優勢，有利策動後續房地產戰略佈局。本集團未來將對旗下房地產業務進行全面整合，致力發展成為中國房地產行業最具競爭力的綜合性集團之一，實現房地產業務跨越式發展。

董事（獨立非執行董事除外，其意見將在考慮獨立財務顧問之意見後提供）認為，收購事項公平合理及按一般商業條款進行，收購事項符合本集團及股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

上海上實為控股股東上實集團授權經營之國有企業，上實集團對其行使國有股東職權，因此，根據上市規則，賣方為本公司之關連人士，而收購事項構成上市規則第 14A 章項下本公司之關連交易。由於根據上市規則第 14.07 條計算之有關收購事項之百分比率不低於 5%，且代價不低於 10,000,000 港元，故收購事項須遵守上市規則第 14A 章之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

此外，根據上市規則第 14.07 條計算有關收購事項之百分比率不低於 5% 但低於 25%，故收購事項亦構成上市規則項下本公司之須予披露交易，故須遵守上市規則第 14 章之申報及公佈規定。

本公司將召開股東特別大會，以尋求獨立股東批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。股東特別大會將以投票方式進行表決。由於上實集團為賣方之國有股東，其於收購事項及股權轉讓協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，故上實集團及其聯繫人須就將於股東特別大會上提呈以批准股權轉讓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，就收購事項向獨立股東提供意見，而本公司已委聘比利時聯合銀行香港分行為獨立財務顧問，就收購事項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）收購事項及股權轉讓協議詳情、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件、獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見、召開股東特別大會之通告以及上市規則規定之其他資料之通函，將寄發予股東。現預期通函將於二零一零年九月三日或之前寄發予股東。

## 一般事項

本集團主要從事基建設施、房地產及消費品業務。

上海上實主要從事投資控股業務。

## 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：

### 詞彙

### 涵義

「收購事項」	本公司根據股權轉讓協議透過上實地產發展向上海上實收購標的股份
「協定匯率」	中國人民銀行於有關金額支付當日公佈的港元／美元（視情況而定）兌人民幣匯率中間價
「聯繫人」	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	本公司董事會
「本公司」	上海實業控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「交割日」	標的股份轉讓於中國證券登記結算有限責任公司上海分公司完成轉讓及登記手續之日
「代價」	就標的股份應付之代價
「董事」	本公司董事
「股東特別大會」	本公司將舉行以酌情考慮及批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易之股東特別大會

「股權轉讓協議」	賣方、本公司及上實地產發展就收購事項於二零一零年八月十六日訂立之有條件協議
「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」	由三名獨立非執行董事羅嘉瑞先生、吳家瑋先生、梁伯韜先生組成之董事會獨立委員會
「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股權轉讓協議之股東
「過渡期」	股權轉讓協議簽署日至交割日之期間
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「中新地產」	中新地產集團（控股）有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：563）
「許可期間」	如上文「條件」一段所述，獲得自（i）上實發展股東大會審議通過根據股權轉讓協議轉讓標的股份；或（ii）股東特別大會審議通過根據股權轉讓協議轉讓標的股份（以較後者為準）起 18 個月內之日或二零一二年三月三十一日（以較早者為準）
「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
「股東」	本公司股本中股份之持有人
「上實發展」	上海實業發展股份有限公司，一間根據中國法律成立之股份有限公司，由賣方直接持有63.65%，並於上海證券交易所A股市場上市（股票代碼：600748）
「上實發展 A 股」	上實發展以人民幣計值之國有法人股A股
「上實集團」	上海實業（集團）有限公司，一家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，一家於中國註冊成立之有限責任公司，上實集團作為授權代表於其行使國有股東職權
「上實地產發展」	上實地產發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「國有資產管理部門」	上海市國有資產監督管理委員會
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「標的股份」	689,566,049股上實發展A股，佔上實發展已發行股本約63.65%，可按上文「代價」一段所述予以調整
「賣方」	上海上實
「港元」	香港法定貨幣港元
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「美元」	美國法定貨幣美元

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，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。

承董事會命  
**上海實業控股有限公司**  
 公司秘書  
**梁年昌**

香港，二零一零年八月十六日

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、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、梁伯韜先生