

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)

關 連 交 易

二零一一年五月十九日，本公司附屬公司浙江永成印務與受託人訂立信託認購合同，據此，浙江永成印務同意按每單位人民幣1.00元（相等於約1.19港元）之認購價認購250,000,000份信託單位。

根據信託認購合同，目前可供認購之信託單位總數為700,000,000份。信託之既定目的乃為以增資方式購入天津中天之股本權益，即天津中天經擴大股本權益之49.34%（即目標股權）。

天津中天現為上實發展之全資附屬公司。上實發展由上海上實直接持有63.65%權益。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。鑒於信託所得款項預計將全數投入向天津中天（一關連人士）增資，本公司認為認購屬本公司之關連交易。

由於認購根據上市規則第14.07條之多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，認購僅須遵守上市規則之申報及公告規定，惟可獲豁免遵守根據上市規則第14A章須取得獨立股東批准之規定。

信託認購合同

日期

二零一一年五月十九日

訂約方

1. 浙江永成印務，本公司之附屬公司（作為其中一名信託委託人兼受益人）
2. 受託人。據董事經作出一切合理查詢後所知、獲悉及確信，受託人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方

浙江永成印務認購

250,000,000份信託單位。其餘450,000,000份信託單位預計將提供予其他潛在投資者（據董事經作出一切合理查詢後所知、獲悉及確信為獨立於本公司及其關連人士之第三方）認購。

認購價

向所有潛在投資者提供發售信託單位之每單位認購價為人民幣1.00元（相等於約1.19港元）。

浙江永成印務應付之認購價為現金人民幣250,000,000元（相等於約296,980,000港元），將以其內部資源撥付。

先決條件

成立信託以及浙江永成印務支付認購款項須待下列條件達成後方能作實：

1. 投資者投入之信託本金額達到人民幣700,000,000元（相等於約831,550,000港元）；
2. 認購信託之投資者不少於兩名，並符合有關監管機關的規定；
3. 以增資方式購入目標股權之相關交易文件及有關安排已簽署／作出並生效；及
4. 受託人認為應滿足的任何其他條件。

信託所得款項用途

受託人預計將以全數所得款項金額以增資方式購入目標股權。天津中天將運用該筆資金開發經營中國天津萊茵置業項目及償還股東貸款。

受託人就信託將目標股權委託給上實發展進行管理，上實發展並保證目標股權出售時會達到一定之出售價格水平。於信託期限內或信託計劃屆滿時，受託人可按照獨立第三方評估價值對外轉讓目標股權變現投資，惟上實發展可優先受讓。

預計收益

根據信託認購合同，預期年收益率如下：

- (i) 人民幣 1,000,000 元（相等於約 1,190,000 港元）或以上但少於人民幣 3,000,000 元（約相等於 3,560,000 港元）之投資額，其預期年收益率訂明為 6.0%；
- (ii) 人民幣 3,000,000 元（相等於約 3,560,000 港元）或以上但少於人民幣 10,000,000 元（約相等於 11,880,000 港元）之投資額，其預期年收益率訂明為 6.8%；
- (iii) 人民幣 10,000,000 元（約相等於 11,880,000 港元）或以上但少於人民幣 250,000,000 元（約相等於 296,980,000 港元）之投資額，其預期年收益率訂明為 7.0%；及
- (iv) 人民幣 250,000,000 元（約相等於 296,980,000 港元）或以上之投資額，其預期年收益率訂明為 7.2%。

所有信託回報根據以下公式於續存期滿時一次性分配：

$$\text{受益人預期利益} = \text{信託本金} + \text{信託本金} \times \text{預期年收益率} \times \text{信託存續天數} / 365$$

期限

信託由成立日期起計初步為期1年，惟倘(i)受託人認為天津中天發生重大違反的行為；或(ii)信託不能實現預期利益，且上實發展未能履行其支付義務時，信託期限將延長。在延續期間，受託人可有權自主決定信託財產變現方式，並採取其認為更符合信託受益人最佳利益之其他方式。

受託人及天津中天之資料

受託人為一家由北京三吉利能源股份有限公司、北京融達投資有限公司與麥格理資本證券股份有限公司共同成立之金融機構，主要從事財務管理業務。

天津中天為一家於天津成立之項目公司，註冊資本為人民幣75,000,000元(約等於89,090,000港元)，以發展位於中國天津市西青區楊柳青鎮建築面積約483,941平方米之萊茵置業項目作商業及住宅用途。萊茵置業項目第1期及第2期經已完工及出售。第3期及第4期項目現正處於施工階段，但若干樓座已取得預售許可證。

以下為天津中天截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度之除稅前及除稅後之經審核淨溢利／虧損：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
除稅前淨溢利／虧損	66,024 (溢利相等於約 78,432,000 港元)	(6,362) (虧損相等於約 7,558,000 港元)
除稅後淨溢利／虧損	51,245 (溢利相等於約 60,876,000 港元)	(6,362) (虧損相等於約 7,558,000 港元)

於二零一零年十二月三十一日，天津中天之經審核資產淨值約人民幣111,130,000元（相等於約132,010,000港元），而天津中天經獨立評估機構評估之資產淨值則為人民幣718,680,000元（相等於約853,740,000港元）。

訂立信託認購合同之理由及利益

本集團主要從事基建設施、房地產及消費品業務。浙江永成印務主要從事製造及銷售裝飾材料及包裝印刷品業務。

浙江永成印務是次作出該認購，將使其可用資金短期內取得保證回報。同時，信託購入目標股權所投入資金將用作天津中天開發位於中國天津市的萊茵置業項目，而目標股權已由受託人委托由上實發展管理，上實發展並保證目標股權出售時會達到一定之出售價格水平。考慮到上實發展具備地產開發的經驗和專長，並為控股股東上實集團的附屬公司，浙江永成印務的投資將更有保障。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，根據信託認購合同項下擬進行之交易之條款乃公平合理，並符合股東整體利益。概無董事於認購中擁有任何重大權益，因此概無董事須就批准信託認購合同及認購而於相關董事會決議案中放棄投票。

上市規則之涵義

天津中天現為上實發展之全資附屬公司。上實發展由上海上實直接持有 63.65% 權益。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。鑒於信託所

得款項預計將全數投入向天津中天（一關連人士）增資，本公司認為認購屬本公司之關連交易。

由於認購根據上市規則第14.07條之多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，認購僅須遵守上市規則之申報及公告規定，惟可獲豁免遵守根據上市規則第14A章須取得獨立股東批准之規定。

釋義

於本公告，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	本公司董事會
「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
「關連人士」	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	本公司董事
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「萊茵置業項目」	位於中國天津市西青區楊柳青鎮的房地產開發項目，建築面積為483,941平方米，作商業及住宅用途
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「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，根據中國法律成立之股份有限公司，由上海上實直接持有 63.65% 權益，於上海證券交易所 A 股市場上市（證券代碼：600748）

「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，上實集團作為授權代表於其行使國有股東職權
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「認購」	浙江永成印務根據信託認購合同按每單位人民幣1.00元之價格認購250,000,000份信託單位
「目標股權」	天津中天49.34%之經擴大股本權益
「天津中天」	天津市中天興業房地產開發有限公司，於中國註冊之有限公司，為上實發展之全資附屬公司
「信託」	一項名為「華澳·長信8號 - 上實發展股權投資集合資金信託計劃」，在中國成立以供廣大投資者認購之投資信託，受託人為其受託人
「信託認購合同」	浙江永成印務與受託人訂立日期為二零一一年五月十九日之信託認購合同
「受託人」	華澳國際信託有限公司，於中國上海註冊之有限公司，為獨立於本公司及其關連人士之第三方
「港元」	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	平方米
「浙江永成印務」	浙江永成印務有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為本公司之附屬公司
「%」	百分比

於本公告內，除非文義另有所指，人民幣金額已按人民幣0.8418元兌1港元之概約匯率兌換為港元，惟僅供參考便捷之用，概不表示亦不應被視作表示任何人民幣或港元金額已經、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
余富熙
公司秘書

香港，二零一一年五月十九日

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、吳家瑋先生及梁伯韜先生