

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

### 出售一家附屬公司

於二零一一年七月二十九日，賣方（本公司的全資附屬公司）、買方（擔保人的全資附屬公司）及擔保人訂立買賣協議，據此，賣方同意以代價人民幣2,000,000,000元（相等於約2,407,898,000港元）向買方出售出售股份及股東貸款。完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司。

由於根據上市規則第14.07條計算交易之適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第十四章，交易構成本公司之須予披露的交易，因此須遵守申報及公告規定。

張志熔先生為項目公司（本公司的附屬公司）的董事，並因此為本公司的關連人士。由於張志熔先生亦為擔保人的控股股東，因此，擔保人及買方同為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，交易亦構成本公司的關連交易。由於交易乃按一般商業條款進行，且僅因為張志熔先生與項目公司的關係而成為一項關連交易，而適用於項目公司的相關百分比率低於上市規則第14A.31(9)條規定的百分比率，因此，根據上市規則第14A.31(9)條的豁免，交易將獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

### 緒言

於二零一一年七月二十九日，賣方（本公司的全資附屬公司）、買方（擔保人的全資附屬公司）及擔保人訂立買賣協議，據此，賣方同意以代價人民幣 2,000,000,000 元（相等於約 2,407,898,000 港元）向買方出售出售股份及股東貸款。

## 買賣協議

### 日期

二零一一年七月二十九日

### 訂約方

賣方： S.I. Properties Holdings Limited 上實地產控股有限公司（本公司的全資附屬公司）

買方： 耀新投資有限公司（擔保人的全資附屬公司）

擔保人： 恒盛地產控股有限公司

### 將予出售的資產

根據買賣協議，賣方同意向買方出售出售股份及股東貸款。

出售股份乃目標公司的全部已發行股本。股東貸款為於完成日，目標公司結欠賣方之金額。

目標公司為一家投資控股公司。目標公司通過其附屬公司持有該物業及該項目。有關目標集團之更多資料載於以下「有關目標集團之資料」一節。

### 代價

買方就出售股份及股東貸款應付賣方之代價為人民幣2,000,000,000元（相當於約2,407,898,000港元），或該金額之等值港元或等值美元。代價應於完成日在香港以現金支付。

代價乃由賣方及買方於參考賣方收購目標公司權益之成本以及股權買賣協議項下買賣項目公司全部股本權益之代價後經公平磋商釐定。

### 完成

待買方取得足夠融資後，交易應於買方書面通知賣方其已就交易取得足夠融資當日後的第三個營業日完成。倘交易並無於最後限期或之前完成，買賣協議將無效且不再有效力，而買方及賣方應促使本公司、WOFE、項目公司及上海鑫泰根據股權買賣協議完成買賣項目公司的全部股本權益。

此外，以下協議將於完成時終止、解除或免除：

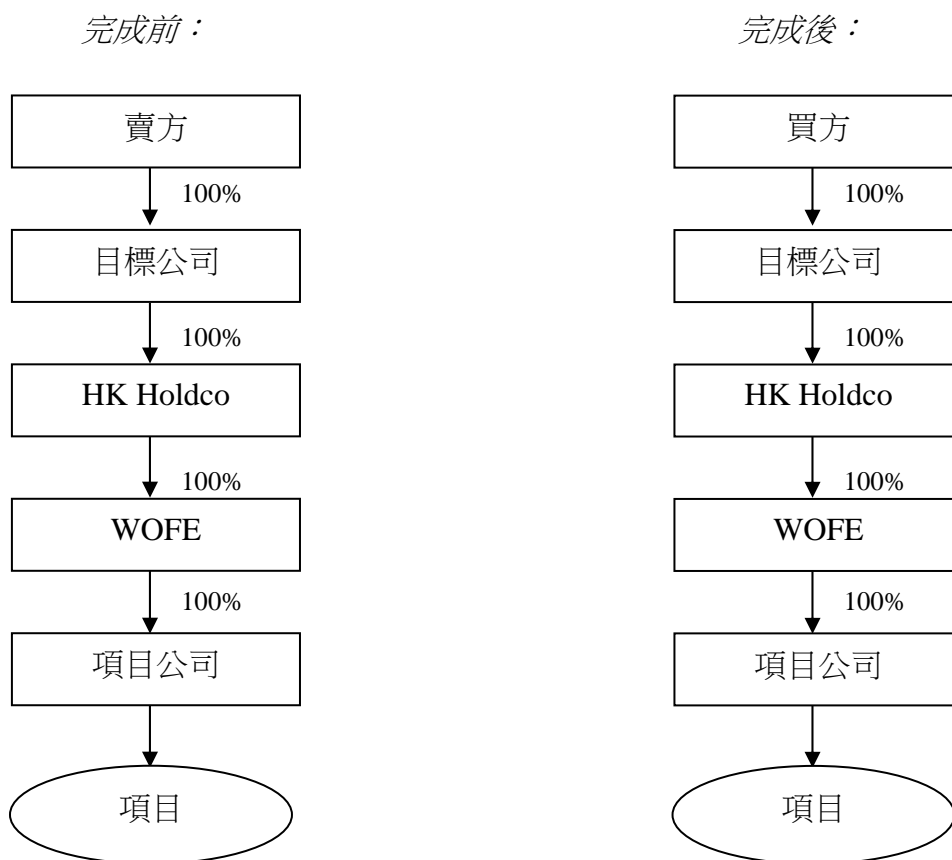
- (a) 資產委託管理協議；
- (b) 上海鑫泰質押；
- (c) 擔保；及
- (d) 擔保函。

### 擔保

根據買賣協議，擔保人已同意無條件及不可撤回地向賣方作出擔保，買方將妥善及準時向賣方履行及承擔買方於買賣協議項下或根據買賣協議到期、結欠或產生的所有責任。

### 有關目標集團之資料

目標集團於交易完成前後之股權結構載列如下：



除由項目公司持有該物業及該項目、該項目的發展及就發展該項目而於正常業務過程中所進行的營運外，目標集團各成員並無進行任何業務。

該項目由位於中國上海徐匯區宛平南路1441號的尚海灣豪庭第2及第8座、以及第9及第10座（倘實際上已於完成前根據原買賣協議的條款及細則轉移予項目公司）的發展項目所組成，並構成尚海灣豪庭項目的一部分。尚海灣豪庭項目位於上海市黃埔江邊黃金地段，毗鄰旅遊及休閒地點、綜合商業區以及上海世界博覽會場地。

誠如目標公司的未經審核綜合帳目（已併入目標公司、HK Holdco及WOFE之財務業績）所示，截至二零一零年十二月三十一日，其未經審核綜合資產淨值為612,802港元。目標公司於各期間之未經審核綜合稅前及稅後淨虧損如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零一零年
	港元	港元
綜合稅前淨虧損	145,851	27,748
綜合稅後淨虧損	145,851	27,748

項目公司之財務業績並無合併於本集團之綜合財務報表內。本集團於目標公司之投資則列作財務資產。

#### 有關賣方及買方之資料

賣方為本公司之全資附屬公司。本公司及其附屬公司主要從事基建設施、房地產及消費品業務。

買方為擔保人之全資附屬公司。擔保人及其附屬公司主要於中國的主要經濟城市發展及銷售優質物業。買方之主要業務為投資控股。

#### 進行交易之理由及裨益

根據股權買賣協議，上海鑫泰獲授予項目公司全部股本權益的獨家購買權，而南通基鉅獲授予項目公司全部股本權益的獨家出售權，於二零一一年十二月一日（或上海鑫泰及WOFE共同書面協定之其他日期）行使此等期權後，WOFE應出售而上海鑫泰（或其提名的人士）應購買WOFE持有項目公司的全部股本權益，代價相等於賣方根據原買賣協議支付的代價金額之等值人民幣。

交易將為本集團提供根據股權買賣協議項下行使期權以外，出售其於該項目的投資之另一選擇，使安排更有彈性。董事認為交易及買賣協議之條款乃公平合理，且交易乃符合本集團及其股東之整體利益。

交易完成後，預計本集團將錄得出售收益約120,000,000港元，此乃由於人民幣升值而錄得的外匯收益。所得款項將用作本集團之一般營運資金用途，並可能不時用於將來其他收購項目。

完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，而其財務業績將不會再合併至本集團之財務報表。

## 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條計算交易之適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第十四章，交易構成本公司之須予披露的交易，因此須遵守申報及公告規定。

張志熔先生為項目公司（本公司的附屬公司）的董事，並因此為本公司的關連人士。由於張志熔先生亦為擔保人的控股股東，因此，擔保人及買方同為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，交易亦構成本公司的關連交易。由於交易乃按一般商業條款進行，且僅因為張志熔先生與項目公司的關係而成為一項關連交易，而適用於項目公司的相關百分比率低於上市規則第14A.31(9)條規定的百分比率，因此，根據上市規則第14A.31(9)條的豁免，交易將獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

## 定義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義。

「董事會」	本公司董事會
「本公司」	上海實業控股有限公司，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
「完成」	根據買賣協議完成交易
「完成日」	買方書面通知賣方其已就交易取得足夠融資當日後的第三個營業日
「關連人士」、 「控股股東」及 「附屬公司」	具上市規則賦予之涵義
「代價」	就出售股份及股東貸款為人民幣 2,000,000,000 元，或該金額的等值港元或等值美元

「董事」	本公司董事
「資產委託管理協議」	由上海鑫泰、WOFE、項目公司、賣方、買方及張志熔先生（其已於二零零九年九月十一日與上海鑫泰、WOFE、項目公司、買方、賣方、本公司及天津陽光鑫地訂立解除協議，據此，其於資產委託管理協議項下作為擔保人的義務及責任已被解除）訂立日期為二零零九年八月五日之委託建設和經營管理協議及日期為二零零九年十二月十六日之補充協議
「本集團」	本公司及其附屬公司
「擔保」	擔保人為賣方於二零零九年九月十一日執行的擔保，以保證買方履行原買賣協議
「擔保人」	恒盛地產控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，為買方之最終控股公司
「HK Holdco」	基鉅有限公司，根據香港法例註冊成立之有限責任公司，並為目標公司之全資附屬公司
「港元」	香港法定貨幣港元
「等值港元」	就以人民幣計值的金額而言，參考中國人民銀行於完成日前第二個營業日公佈之匯率的中位數所釐定該人民幣金額的等值港元
「香港」	中國香港特別行政區
「擔保函」	日期為二零零九年九月十一日，由擔保人簽訂並由項目公司及WOFE承認的擔保函，以保證上海鑫泰履行資產委託管理協議及股權買賣協議
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「最後限期」	二零一一年十二月一日或各方可書面協定的其他日期
「原買賣協議」	賣方、買方、本公司及張志熔先生訂立日期為二零零九年六月十一日的買賣協議（經相同訂約方日期為二零零九年七月三十日及二零零九年十二月十六日之兩份補充協議更改及修訂）

「中國」	中華人民共和國
「該項目」	位於中國上海徐匯區宛平南路1441號之尚海灣豪庭第2及第8座、以及第9及第10座(倘實際上已於完成前根據原買賣協議的條款及細則轉移予項目公司)的發展項目，連同該物業及配套設施和設備
「項目公司」	上海鵬暉置業有限公司，根據中國法律成立之有限責任公司，並為WFOE之全資附屬公司
「該物業」	該項目位處的土地，並包括其每一及所有部分
「買方」	耀新投資有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為擔保人之全資附屬公司
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	賣方、買方及擔保人日期為二零一一年七月二十九日有關交易之買賣協議
「出售股份」	目標公司股本中1股1美元之已發行股份，為目標公司之全部已發行股本
「上海鑫泰」	上海鑫泰房地產發展有限公司，於中國成立的公司，並為買方之全資附屬公司
「上海鑫泰質押」	由上海意景房地產開發有限公司為WFOE簽訂，有關質押上海鑫泰30%股本權益，日期為二零零九年十二月十六日的質押協議，以擔保上海鑫泰履行其於股權買賣協議下的責任
「股權買賣協議」	上海鑫泰、WFOE、項目公司、本公司及張志熔先生就收購項目公司全部股本權益而訂立日期為二零零九年八月五日的股權買賣協議（其已於二零零九年九月十一日與上海鑫泰、WFOE、項目公司、買方、賣方、本公司及天津陽光鑫地訂立解除協議，據此，其於股權買賣協議下作為擔保人的義務及責任已被解除）
「股東貸款」	截至完成日，目標公司結欠賣方之無抵押及免息股東貸款。截至買賣協議日期，目標公司結欠賣方之股東貸款為23,430,906.28港元

「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	Better Score Limited，根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限責任公司
「目標集團」	目標公司、HK Holdco、WOFE及項目公司
「天津陽光鑫地」	恒盛陽光鑫地（天津）投資有限公司（前稱為天津陽光鑫地投資有限公司），於中國成立的公司，並為買方的間接全資附屬公司
「交易」	根據買賣協議買賣出售股份及股東貸款
「美元」	美國法定貨幣美元
「等值美元」	就以人民幣計值的金額而言，參考中國人民銀行於完成日前第二個營業日公佈之匯率的中位數所釐定該人民幣金額的等值美元
「賣方」	S.I. Properties Holdings Limited 上實地產控股有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「WOFE」	南通基鉅基礎設施建設有限公司，根據中國法律成立之外商獨資企業，並為HK Holdco之全資附屬公司

於本公告內，人民幣已按人民幣0.8306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  
 余富熙

香港，二零一一年七月二十九日

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