

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

### 收購上海物業

於二零一二年十一月十三日，買方（本公司之間接非全資附屬公司）與賣方訂立房地產買賣合同，據此，買方同意向賣方購買上海物業全部物業權益。收購事項之總代價為人民幣42,000,000元（相等於約51,814,000港元）。

上海上實為本公司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。由於賣方為上海上實之全資附屬公司，因此賣方為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，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條計算收購事項的其中一項適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，收購事項僅須遵守申報及公告規定，而獲豁免遵守上市規則第14A章獨立股東批准規定。

### 背景

於二零一二年十一月十三日，買方（本公司之間接非全資附屬公司）與賣方訂立房地產買賣合同，據此，買方同意向賣方購買上海物業全部物業權益。收購事項之總代價為人民幣42,000,000元（相等於約51,814,000港元）。

### 12樓買賣合同

日期

二零一二年十一月十三日

*訂約各方*

- (a) 賣方
- (b) 買方

*將予收購之資產*

根據12樓買賣合同，買方同意向賣方購買上海物業12樓全部物業權益。

*代價*

收購上海物業12樓之代價為人民幣21,000,000元（相等於約25,907,000港元），將由買方向賣方以人民幣現金支付。

代價將於完成時由買方向賣方支付，並將以本集團內部資源撥付。

*完成*

12樓買賣合同將於相關中國物業登記機構批准轉讓之日期完成。

## **15樓買賣合同**

*日期*

二零一二年十一月十三日

*訂約各方*

- (a) 賣方
- (b) 買方

*將予收購之資產*

根據15樓買賣合同，買方同意向賣方購買上海物業15樓全部物業權益。

*代價*

收購上海物業15樓之代價為人民幣21,000,000元（相等於約25,907,000港元），將由買方向賣方以人民幣現金支付。

代價將於完成時由買方向賣方支付，並將以本集團內部資源撥付。

完成

15樓買賣合同將於相關中國物業登記機構批准轉讓之日期完成。

### 代價基準

收購事項之代價乃參考獨立估值師評估上海物業於二零一二年八月三十一日之市場價值約人民幣41,779,000元（相等於約51,541,000港元）計算並經賣方與買方公平磋商後釐定。

鑒于買方須承擔中國物業契稅約人民幣1,260,000元（相等於約1,554,000港元），本集團於上海物業之初始投資成本估計約為人民幣43,260,000元（相等於約53,368,000港元）。

### 有關上海物業之資料

上海物業為仲盛金融中心的一部分，該辦公樓樓高28層並有地下2層，位於中國上海市長寧區延安西路2067號，為上海市核心地段，周邊配套完善、交通出行便捷、辦公聚集度高。

上海物業之總建築面積為2,321.06平方米。上海物業12樓及15樓各自之總建築面積均為1,160.53平方米。上海物業12樓及15樓每層8個單位，均已出租，於二零一二年的年度租金總額為人民幣2,609,738元（相等於約3,220,000港元）。

賣方收購上海物業所產生之原始成本約為人民幣37,137,000元（相等於約45,814,000港元）。

### 進行收購事項之原因及裨益

董事會認為收購事項將可進一步優化本集團之房地產物業組合，並為本集團帶來符合目前市場水平之租金收入。董事會亦認為上海物業位於上海市核心地段，未來具有一定的升值潛力，有利本集團房地產業務的持續長遠發展。因此，本集團進行收購事項屬恰當之舉措。

董事（包括獨立非執行董事）認為，房地產買賣協議及收購事項之條款乃按一般商業條款進行，屬公平合理並符合本集團及本公司股東整體之利益。概無董事於收購事項或房地產買賣合同中擁有任何重大權益或須就有關收購事項之董事會相關決議案放棄投票。

### 一般事項

本集團主要從事基建設施、房地產及消費品業務。買方乃上實發展之全資附屬公司並為本公司之間接非全資附屬公司。上實發展及其附屬公司主要從事物業開發、物業投資及管理。

上海上實主要從事投資控股業務、國內貿易（除專項規定），授權範圍內的國有資產經營與管理。賣方主要從事土地開發、土地基礎工程、土地規劃、投資管理以及商務、投資及房地產信息諮詢等業務。

## 上市規則涵義

上海上實為本公司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。由於賣方為上海上實之全資附屬公司，因此賣方為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，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條計算收購事項的其中一項適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，收購事項僅須遵守申報及公告規定，而獲豁免遵守上市規則第14A章獨立股東批准規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「12樓買賣合同」	賣方與買方於二零一二年十一月十三日就買賣上海物業12樓全部物業權益而訂立之房地產買賣合同
「15樓買賣合同」	賣方與買方於二零一二年十一月十三日就買賣上海物業15樓全部物業權益而訂立之房地產買賣合同
「收購事項」	買方根據房地產買賣合同向賣方收購上海物業全部物業權益
「董事會」	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」、 「附屬公司」	各自具有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
「港元」	港元，香港法定貨幣
「香港」	中國香港特別行政區

「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，不包括香港及澳門特別行政區
「房地產買賣合同」	12樓買賣合同與15樓買賣合同之統稱
「買方」	上海上實南開地產有限公司，根據中國法律註冊成立之公司，並為上實發展之全資附屬公司
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「上海物業」	位於中國上海市長寧區延安西路2067號仲盛金融中心12樓及15樓，總建築面積為2,321.06平方米
「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，由本公司持有63.65%，其股份於上海證券交易所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，並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，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
「賣方」	上海實業半島發展有限公司，根據中國法律註冊成立之公司
「%」	百分比

於本公告內，人民幣已按人民幣0.8106元兌1港元之匯率兌換為港元，僅供說明用途。概不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  
公司秘書  
余富熙

香港，二零一二年十一月十三日

於本公告日期，本公司的董事會成員包括：

*執行董事*

滕一龍先生、周杰先生、呂明方先生、陸申先生、周軍先生及錢毅先生

*獨立非執行董事*

羅嘉瑞先生、吳家璋先生、梁伯韜先生及鄭海泉先生