

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)

公告

出售一家於上海持有物業權益的公司的權益

本公告乃根據上市規則第13.09(2)(a)條及證券及期貨條例（香港法例第571章）第XIVA部項下的內幕消息條文（定義見上市規則）刊發。

董事會欣然公佈，於二零一三年十一月二十六日，本公司之間接全資附屬公司上實城開控股及本公司與豐啟買方及上海城投訂立豐啟協議，據此，上實城開控股同意出售豐啟出售股份並將豐啟股東貸款轉讓予豐啟買方，總代價為人民幣 821,419,316.64 元（相等於約 1,040,957,000 港元）。

本公告乃根據上市規則第 13.09(2)(a)條及證券及期貨條例（香港法例第 571 章）第 XIVA 部項下的內幕消息條文（定義見上市規則）刊發。

豐啟協議

日期

二零一三年十一月二十六日

訂約各方

- (a) 上實城開控股，作為賣方
- (b) 豐啟買方，作為買方
- (c) 本公司，作為賣方之擔保人
- (d) 上海城投，作為買方之擔保人

出售事項

豐啟買方同意收購豐啟出售股份（相當於豐啟 BVI 全部已發行股本）及豐啟股東貸款（相當於豐啟 BVI 於二零一三年八月三十一日尚未償還及尚欠上實城開控股的股東貸款）。

代價

就豐啟出售股份及豐啟股東貸款之總代價為人民幣 821,419,316.64 元（相等於約 1,040,957,000 港元），須由豐啟買方以人民幣支付予本公司。

豐啟出售股份的代價乃由上實城開控股與豐啟買方經公平磋商，並參考獨立估值師戴德梁行有限公司根據直接比較法評估豐啟物業於二零一三年八月三十一日之估值及考慮以下各項後達成：

- (i) 經上實城開控股與豐啟買方同意，於二零一三年八月三十一日豐啟物業之評估盈餘（已計及稅務影響）約人民幣 1,324,444,000 元（相等於約 1,678,424,000 港元）；
- (ii) 按國有土地使用證之豐啟物業面積；
- (iii) 上海豐啟於二零一三年八月三十一日之資產淨值約人民幣 352,027,000 元（相等於約 446,112,000 港元）；及
- (iv) 香港豐啟和豐啟 BVI 於二零一三年八月三十一日各自之資產淨值分別約人民幣-32,846.15 元（相等於約-41,625 港元）和約人民幣-18,449.32 元（相等於約-23,380 港元）。

條件

豐啟協議須待各訂約方在所有方面均已遵守其完成前責任及契諾後，方告完成。

完成

完成將於二零一四年一月二十八日（或各訂約方可能書面協定不遲於二零一四年三月三十一日之其他日期）發生。

責任保證

本公司已同意無條件及不可撤回地擔保上實城開控股妥善遵守及履行其於豐啟協議項下之所有責任及承諾。同樣，上海城投已同意無條件及不可撤回地擔保豐啟買方妥善遵守及履行其於豐啟協議項下之所有責任及承諾。

有關豐啟集團之資料

豐啟集團之主要業務為持有及開發豐啟物業，而豐啟物業包括位於上海市青浦區朱家角鎮10街坊（18/5丘）的一幅土地。於本公告日期，豐啟物業為一幅可供發展低密度住宅物業之空置用地，由上海豐啟擁有，總地盤面積為434,855平方米。

進行該交易之理由及裨益

於本公告日期，豐啟 BVI 為本公司之間接全資附屬公司。預計本公司將自該交易在其他儲備中增加資產淨值約 8 億港元。

豐啟物業長遠雖然具有一定的增值潛力，但是次出售豐啟 BVI 之全部股權將可增加本公司的現金流，加快實現此項目的收益和減低本集團的負債率。透過該交易，本集團亦可取得額外營運資金，用於核心業務之收購兼併，從而優化本集團之資產組合和提升整體資本回報率。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，豐啟協議之條款屬公平合理，並符合及本公司股東之整體利益。概無董事於該交易中擁有重大權益或須就董事會相關決議案放棄表決權。

上市規則之涵義

於本公告日期，上實城開控股為本公司之間接全資附屬公司。豐啟BVI為上實城開控股之全資附屬公司。豐啟BVI透過其全資附屬公司香港豐啟持有上海豐啟已發行股本之49%。上海豐啟擁有豐啟物業。

豐啟買方及上海城投均為本公司之獨立第三方。

就該交易而言，由於概無適用百分比率超過 5%，根據上市規則第 14 章，該交易並不構成本公司之須予披露的交易。

一般資料

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。

豐啟買方主要從事投資控股。

上海城投為領先的房地產、環保及風險資本綜合服務供應商之一，其核心競爭力位於中國。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	董事會
「本公司」	上海實業控股有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	本公司董事
「豐啟協議」	上實城開控股、本公司、豐啟買方及上海城投訂立的日期為二零一三年十一月二十六日之協議，內容有關買賣豐啟出售股份及轉讓豐啟股東貸款
「豐啟 BVI」	上實豐啟置業（BVI）有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為上實城開控股的全資附屬公司
「豐啟集團」	包括豐啟 BVI、香港豐啟及上海豐啟
「香港豐啟」	上實豐啟置業有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為豐啟 BVI 的全資附屬公司
「豐啟物業」	上海豐啟擁有的位於上海市青浦區朱家角鎮 10 街坊（18/5 丘）的一幅土地，總地盤面積為 434,855 平方米
「豐啟買方」	上海城投置地（香港）有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的獨立第三方
「豐啟出售股份」	豐啟 BVI 股本中的 1 股面值為 1 美元的普通股，即豐啟 BVI 的全部已發行股本
「上海豐啟」	上海豐啟置業有限公司，一家於中國成立的外商投資企業，其 49% 之註冊資本由香港豐啟擁有
「豐啟股東貸款」	豐啟 BVI 於二零一三年八月三十一日未償還及尚欠上實城開控股金額為 151,057,485.34 港元之股東貸款
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	香港法定貨幣港元

「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，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「上海城投」	上海城投置地（集團）有限公司，於中國成立的公司，為本公司的獨立第三方
「上實城開控股」	上實城開控股有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「該交易」	根據豐啟協議擬進行的買賣豐啟出售股份及轉讓豐啟股東貸款

就本公告而言，在適用情況下所採納的人民幣兌港元匯率為 1 港元兌人民幣0.7891 元，惟僅供參考，並不表示曾經、可能曾經或可以於有關的某個或多個日期或任何其他日期按任何特定匯率兌換任何款項或以任何方式進行兌換。

承董事會命
上海實業控股有限公司
 公司秘書
 余富熙

香港，二零一三年十一月二十六日

於本公告日期，董事會成員包括：

執行董事：

王偉先生、周杰先生、陸申先生、周軍先生、徐波先生及錢毅先生

獨立非執行董事

羅嘉瑞先生、吳家瑋先生、梁伯韜先生及鄭海泉先生