

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)

須予披露的交易

出售於上海持有物業權益之公司權益

謹提述有關擬向豐啟 BVI 買方出售豐啟 BVI 全部已發行股本之公告。豐啟 BVI 為本公司之間接全資附屬公司，持有上海豐啟註冊資本之 49%。

董事會欣然宣佈，於完成在上海聯合產權交易所之公開掛牌程序後，持有上海豐啟註冊資本 51% 之本公司非全資附屬公司上實發展，於二零一四年一月七日與上海豐啟買方就該出售股份訂立上海豐啟協議，代價為人民幣 704,117,667.52 元（相等於約 892,305,000 港元）。

由於上海豐啟交易及豐啟 BVI 交易於十二個月期間內進行，董事認為上海豐啟交易及豐啟 BVI 交易須根據上市規則第 14.22 條合併計算。由於上海豐啟交易及豐啟 BVI 交易合併計算之其中一項適用百分比率高於 5% 但低於 25%，上海豐啟交易須遵守上市規則第 14 章之申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

謹提述有關擬向豐啟 BVI 買方出售豐啟 BVI 全部已發行股本之公告。豐啟 BVI 為本公司之間接全資附屬公司，持有上海豐啟註冊資本之 49%。

上海豐啟協議

董事會欣然宣佈，於完成在上海聯合產權交易所之公開掛牌程序後，持有上海豐啟註冊資本 51% 之本公司非全資附屬公司上實發展，已與上海豐啟買方就該出售股份訂立上海豐啟協議。

日期

二零一四年一月七日

訂約方

- (a) 上實發展（本公司之非全資附屬公司），作為賣方
- (b) 上海豐啟買方，作為買方

出售事項

上海豐啟買方同意購買而上實發展同意出售該出售股份，佔上海豐啟註冊資本之 42%。

有關上海豐啟之資料

上海豐啟為於中國成立之外商投資企業。於本公告日期，上海豐啟註冊資本之 51% 由上實發展擁有，而其註冊資本之 49% 將根據豐啟 BVI 協議出售予豐啟 BVI 買方。有關豐啟 BVI 協議詳情請參閱該公告。

上海豐啟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。

上海豐啟根據中國公認會計準則所編製，截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度之經審核除稅前及除稅後虧損載列如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|-----------|---------------------|---------------------|
| | 二零一二年 | 二零一一年 |
| | 人民幣 | 人民幣 |
| 除稅前及除稅後虧損 | 3,157,158 | 2,013,745 |
| | (相等於約 4,001,000 港元) | (相等於約 2,552,000 港元) |

於上海豐啟交易和豐啟 BVI 交易完成後，上海豐啟將不再為本公司的附屬公司。

代價

上海豐啟交易之代價為人民幣 704,117,667.52 元（相等於約 892,305,000 港元），須由上海豐啟買方以人民幣支付予上實發展。

上海豐啟交易之代價乃參考多項因素後釐定，包括上海豐啟於二零一三年八月三十一日之資產淨值人民幣 1,673,376,368.92 元（相等於約 2,120,614,000 港元）。

條件

上海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承諾後，方告完成。

完成

完成將於二零一四年第一季度發生。

進行上海豐啟交易之理由及裨益

於本公告日期，上實發展為本公司之非全資附屬公司。預計本集團於豐啟 BVI 交易和上海豐啟交易完成後將錄得稅後利潤約 12 億元。

出售該出售股份使項目的盈利和現金流得以釋放，加快實現此項目之收益和減低本集團之負債率，並可透過上海豐啟交易取得的額外營運資金，用於本集團核心業務之收購兼併，從而進一步提升本集團之盈利能力及整體資本回報率。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，上海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。概無董事於上海豐啟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，上實發展為本公司之非全資附屬公司。上實發展持有上海豐啟註冊資本之 51%。上海豐啟擁有豐啟物業。

於本公告日期，上海豐啟買方為本公司之獨立第三方。

由於上海豐啟交易及豐啟 BVI 交易於十二個月期間內進行，董事認為上海豐啟交易及豐啟 BVI 交易須根據上市規則第 14.22 條合併計算。由於上海豐啟交易及豐啟 BVI 交易合併計算之其中一項適用百分比率高於 5% 但低於 25%，上海豐啟交易須遵守上市規則第 14 章之申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

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。

上實發展為本公司之間接非全資附屬公司，主要從事物業開發、物業投資及管理業務。

上海豐啟買方主要從事投資控股。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

| | |
|-------------|---|
| 「該公告」 | 本公司日期為二零一三年十二月二十六日之公告 |
| 「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 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，為本公司一家全資附屬公司上實城開控股有限公司的全資附屬公司 |
| 「豐啟 BVI 協議」 | 該公告所述日期為二零一三年十二月二十六日之協議 |
| 「豐啟 BVI 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，為上海豐啟買方的全資附屬公司 |
| 「豐啟 BVI 交易」 | 根據豐啟 BVI 協議擬進行之交易，如該公告所述 |
| 「豐啟物業」 | 上海豐啟擁有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 |
| 「上海豐啟」 | 上海豐啟置業有限公司，於中國成立之外商投資企業，其 51% 之註冊資本由上實發展擁有 |
| 「上海豐啟協議」 | 上實發展與上海豐啟買方訂立之日期為二零一四年一月七日之協議，內容有關買賣上實發展所持有上海豐啟註冊資本之 42% |
| 「上海豐啟買方」 | 上海城投置地（集團）有限公司，於中國成立之公司，於本公告日期為本公司之獨立第三方 |
| 「上海豐啟交易」 | 根據上海豐啟協議擬進行買賣上實發展所持有上海豐啟註冊資本之 42% |
| 「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 |
| 「該出售股份」 | 上實發展所持有佔上海豐啟註冊資本 42% 之上海豐啟股份 |
| 「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，由本公司間接持有 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 |
| 「聯交所」 | 香港聯合交易所有限公司 |

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，二零一四年一月七日

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