

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

上海實業發展股份有限公司收購 上實發展青島額外的 23.52% 股權

董事會欣然公佈，於二零一四年九月十六日，上實發展（本公司於上海證券交易所上市之非全資附屬公司）與私募股權基金寶宏天津訂立股權轉讓協議，以收購上實發展青島的 23.52% 權益。

於收購事項完成後，上實發展將直接及間接持有上實發展青島的 100% 股權。

上實發展青島為一家項目公司，擁有青島啤酒城，一個位於青島石老人國家旅遊度假區的發展項目。於其建設完成後，青島啤酒城將成為集辦公、購物、節慶、休閒等功能為一體的大型都市綜合體。

上市規則涵義

由於收購事項的一項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，收購事項構成上市規則第 14 章項下之須予披露的交易，並須遵守申報及公佈規定，但獲豁免遵守股東批准之規定。

上實發展青島為本公司之非重大附屬公司。由於寶宏天津持有上實發展青島 23.52% 股權，為本公司非重大附屬公司之主要股東，因此儘管寶宏天津持有上實發展青島之權益，其及其最終實益擁有人根據上市規則第 14A.09 條並不視為本公司之關連人士，因此收購事項並不構成上市規則第 14A 章項下之關連交易。

緒言

於二零一四年九月十六日，上實發展與私募股權基金寶宏天津訂立股權轉讓協議，以收購寶宏天津於上實發展青島之股權。根據股權轉讓協議之條款，上實發展已同意收購及寶宏天津已同意出售，上實發展青島的 23.52% 股權。

於本公告日期：

- 上實發展直接擁有上實發展青島的 64.39% 股權；
- 上實發展一家全資附屬公司擁有上實發展青島約 12.09% 股權；及
- 賣方擁有上實發展青島餘下的 23.52% 股權。

於完成收購事項後，上實發展將直接及間接持有上實發展青島的 100% 股權。

有關上實發展青島的資料

上實發展青島乃一家項目公司，成立以持有及發展青島啤酒城。青島啤酒城乃位於青島石老人國家旅遊度假區的發展項目，地盤面積約 227,675 平方米，容積率為 2.1。於其建設完成後，青島啤酒城將成為集辦公、購物、節慶、休閒等功能為一體的大型都市綜合體。

於本公告日期，青島啤酒城的第一期包括已落成的辦公樓，而第二期工程仍在進行中。青島啤酒城的第三期工程尚未開始。

於二零一四年四月三十日，上實發展青島的資產淨值為人民幣 1,922,272,200 元（相等於約 2,401,039,000 港元），而經獨立評估機構評估的上實發展青島經評估資產淨值為人民幣 4,711,953,000 元（相等於約 5,885,527,000 港元）。

截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度，出售權益應佔上實發展青島的虧損（除稅和非經常性項目之前和之後）分別為人民幣 4,362,000 元（相等於約 5,448,000 港元）及人民幣 3,566,000 元（相等於約 4,454,000 港元）。

股權轉讓協議

日期

二零一四年九月十六日

訂約方

- (i) 寶宏天津（作為賣方）
- (ii) 上實發展（作為買方）

出售權益

出售權益為寶宏天津現時持有上實發展青島的 23.52% 權益。

代價

上實發展就出售權益應付代價為人民幣 1,108,000,000 元（相等於約 1,383,962,000 港元），須於二零一五年二月二十八日前支付予賣方。

代價由賣方與買方經參考獨立評估機構所編製資產估值報告後公平磋商而達致，及買方以內部資源支付。

完成

股權轉讓協議之訂約方將於上實發展支付代價後 30 日內，促使上實發展青島對上實發展青島之章程檔作出必需修訂及完成轉讓予上實發展之出售權益之登記。收購事項將於股權轉讓已於當地工商行政管理局登記時宣告完成。

收購事項之理由及裨益

上實發展青島開發青島啤酒城項目，項目位於青島石老人國家旅遊度假區，將建成集辦公、購物、節慶、休閒等功能為一體的大型都市綜合體。截至本公告日期前，一期工程已竣工，二期工程已施工，三期工程尚未開工。是項收購將使上實發展獲得更大的經濟效益及全面發展及運營青島啤酒城。項目完成後，有助進一步提高項目盈利回報，有利於上實發展及本公司的長期租金收入及持續發展。

董事會認為，股權轉讓協議之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

上市規則涵義

由於收購事項的一項適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成上市規則第14章項下之須予披露交易，並須遵守申報及公佈規定，但獲豁免遵守股東批准之規定。

上實發展青島為本公司之非重大附屬公司。由於寶宏天津持有上實發展青島 23.52% 股權，為本公司非重大附屬公司之主要股東，因此儘管寶宏天津持有上實發展青島之權益，其及其最終實益持有人根據上市規則第 14A.09 條並不視為本公司之關連人士，因此收購事項並不構成上市規則第 14A 章項下之關連交易。

一般事項

本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，主要從事房地產開發、物業投資及管理業務。

寶宏天津為於二零一一年八月三十日於天津濱海新區註冊成立之有限責任合夥企業，主要從事股本證券投資，其普通合夥人及管理人為智盈（天津）股權投資基金管理有限公司。

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：

「收購事項」	根據股權轉讓協議收購上實發展青島 23.52% 之股權
「寶宏天津」或 「賣方」	寶宏（天津）股權投資基金，於二零一一年八月三十日於天津濱海新區成立之有限責任合夥企業
「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，其股份於聯交所主機板上市
「董事」	本公司董事
「股權轉讓協議」	上實發展與寶宏天津於二零一四年九月十六日就買賣出售權益訂立之股份轉讓協議
「香港」	中國香港特別行政區
「港元」	香港法定貨幣港元
「非重大附屬公司」	上市規則第 14A.09(1) 條所賦予之釋義
「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以及台灣
「青島啤酒城」	青島國際啤酒城
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「出售權益」	於本公告日期，由賣方持有之上實發展青島 23.52% 之股權

「上實發展」或 「買方」	上海實業發展股份有限公司，於中國註冊成立之股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600748）及為本公司附屬公司
「上實發展青島」	上實發展（青島）投資開發有限公司，為開發青島啤酒城而成立之項目公司及為上實發展之非重大附屬公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	上市規則賦予之釋義

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1.00港元兌人民幣0.8006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
上海實業控股有限公司
公司秘書
余富熙

香港，二零一四年九月十六日

於本公告日期，本公司之董事會成員包括：

執行董事

王偉先生、周傑先生、陸申先生、周軍先生、倪建達先生及徐波先生

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