

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

出售珠海淇澳島項目

該協議

茲提述本公司於二零一五年九月二十九日有關意向書及建議出售事項的公告。

董事會欣然宣佈，於二零一五年十二月二十八日，賣方（本公司於聯交所主板上市的非全資附屬公司上實城開的全資附屬公司，因此為本公司的非全資附屬公司）與買方訂立該協議，據此，買方同意以總代價人民幣3,100,000,000元：(i)收購待售股份，即目標公司的全部已發行股本；及(ii)承擔股東貸款。

《上市規則》之涵義

根據《上市規則》第 14.07 條，由於該協議項下的出售事項的一項或多項適用百分比率超過 5%，但概無有關百分比率達 25%或以上，故出售事項構成本公司的須予披露的交易，須遵守《上市規則》第 14 章項下的申報及公告規定。

茲提述本公司於二零一五年九月二十九日有關意向書及建議出售事項的公告。

董事會欣然宣佈，於二零一五年十二月二十八日，賣方（上實城開的全資附屬公司，因此為本公司的非全資附屬公司）與買方訂立該協議，據此，買方同意以總代價人民幣 3,100,000,000 元：(i) 收購待售股份，即目標公司的全部已發行股本；及(ii)承擔股東貸款。

該協議

日期

二零一五年十二月二十八日

訂約各方

賣方： Neo-China Land Group (China) Ltd.，上實城開的全資附屬公司及本公司的非全資附屬公司

買方： 德融集團有限公司

賣方為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，賣方的主要業務為投資控股。

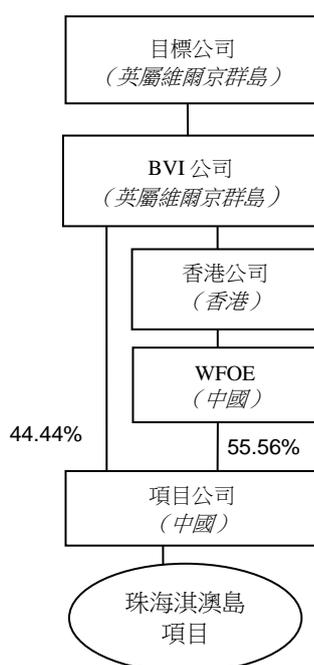
買方為於薩摩亞獨立國註冊成立的有限公司，買方的主要業務為投資控股。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

所出售的資產

所出售的資產為待售股份，佔目標公司的全部已發行股本。目標公司為於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司，於完成前為上實城開的全資附屬公司，因此為本公司的非全資附屬公司。其主要資產為透過BVI公司、香港公司及WFOE持有項目公司的股權。項目公司的主要資產為一幅位於中國珠海市淇澳島，總地盤面積約2,215,516平方米的土地，上實城開集團原計劃開發成為包含商用物業及住宅別墅之混合用途綜合體，名為珠海淇澳島項目。於本公告日期，該項目之建築工程尚未展開。

除待售股份外，買方亦同意承擔目標集團結欠上實城開及其聯營公司的股東貸款。

下圖為目標集團的股權架構簡化圖（除另有指明外，其各附屬公司由其控股公司直接或間接全資擁有）：



先決條件及完成交易

根據該協議，出售事項須待以下條件達成後方告完成：

- (a) 該協議已由訂約方的授權代表簽署；
- (b) 賣方及上實城開已就出售事項取得一切所需之董事會及股東同意及批准（倘適用），並已遵守上市規則或其他方面之一切適用規定；及
- (c) 賣方已就出售事項完成國有資產評估項目備案。

上述所有條件均已達成，而交易已緊隨該協議簽署後完成。完成後，目標公司、BVI公司、香港公司、WFOE及項目公司各自不再為本公司的附屬公司。

代價

買方根據該協議應付的總代價為人民幣3,100,000,000元，當中包括人民幣477,710,000元及約3,140,994,000港元（即人民幣2,622,290,000元之港元等值金額），將分配如下：

- (a) 約505,717,000港元（即人民幣422,202,634元之港元等值金額）作為收購待售股份之代價；及
- (b) 人民幣477,710,000元及約2,635,277,000港元（即人民幣2,200,087,366元之港元等值金額）作為償付股東貸款。

總代價須根據以下時間表分兩部分以現金支付：

期限	應付金額
簽訂該協議後	人民幣477,710,000元 及約不少於505,717,000港元 （即人民幣422,202,634元 之港元等值金額）
自該協議日期起計180日內	總代價結餘 （及適用利息）

於二零一五年九月二十九日，上實城開已收到賣方於簽定意向書後所支付的意向金。意向金用作清償部分總代價的首期付款。總代價的首期付款之餘下部分於完成時以現金悉數支付。

買方須自該協議日期起支付總代價結餘之每日利息，直至全數結清總代價為止。於該協議日期後首90日，每日利率為中國人民銀行公佈的現行人民幣基準貸款利率除以365，於該協議日期首90日後的每日利率為0.05%。倘買方未能於該協議日期起計180日內支付總代價之結餘，則賣方有權終止該協議。買方同意致力於簽訂該協議日期後90日內全數結清總代價結餘。

作為支付總代價結餘之抵押品，買方已以賣方為收益人就目標公司之全部已發行股本訂立日期為二零一五年十二月二十八日之股份押記。訂約各方同意，於完成後買方會認購目標公司之新股份，將目標公司之已發行股本增加，隨後賣方將解除目標公司經擴大後已發行股本之29%之股份押記。股份押記將於買方悉數支付總代價後全面解除。

該協議之代價及條款乃經訂約雙方公平磋商及按正常商業條款，並參考（其中包括）收購成本、待售股份及股東貸款的賬面值後達成。

出售事項的財務影響

目標公司截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度各年應佔的未經審核除稅及非經常性項目前後的虧損淨額如下：

	未經審核除稅 及非經常性項目前 虧損淨額 人民幣千元	未經審核除稅 及非經常性項目後 虧損淨額 人民幣千元
截至二零一三年十二月 三十一日止年度	(5,045)	(5,045)
截至二零一四年十二月 三十一日止年度	(5,795)	(5,795)

視乎目標集團於完成日期之賬面值，預計本集團將於出售事項完成時錄得未經審核稅前利潤約人民幣719,086,000元。

與上實城開集團收購項目公司有關的法律訴訟

上實城開集團於二零零七年向獨立第三方收購項目公司，其中一名賣方就先前收購事項下結欠的代價而向上實城開集團提出若干法律訴訟。根據該協議，買方承諾促使就該等法律訴訟達成和解或撤回該等法律訴訟。在該等法律訴訟達成和解或被撤回之情況下，賣方同意承擔並向目標公司支付若干相關金額。

進行出售事項的理由及裨益

本集團主要從事基建設施、房地產及消費品業務。

上實城開集團為中國一家物業開發商，主要在中國從事物業發展、物業投資及酒店經營業務。過去幾年，上實城開集團重整策略，專注在上實城開集團擁有穩固基礎之長三角區域及發達城市推行物業發展項目。

董事認為出售事項乃本集團出售其認為不再符合其業務策略之物業發展項目之良機。此外，由於上實城開一直尋求不同途徑以釋放其於財務報表按成本列賬的若干項目的真實價值，因此出售事項實有利於變現珠海淇澳島項目的部分隱藏價值。

本集團計劃運用出售事項所得款項撥付現有物業發展項目及日後可能物色到的潛在新項目。

董事認為，該協議及出售事項的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

《上市規則》之涵義

根據《上市規則》第 14.07 條，由於該協議項下的出售事項的一項或多項適用百分比率超過 5%，但概無有關百分比率達 25%或以上，故出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守《上市規則》第 14 章項下的申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除非文義另有規定，否則下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	買賣雙方就出售事項訂立日期為二零一五年十二月二十八日的協議，以同日訂立的補充協議作修訂及補充
「董事會」	董事會
「英屬維爾京群島」	英屬維爾京群島
「BVI 公司」	運德集團有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為目標公司的全資附屬公司
「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（股份代號：363）
「完成」	根據該協議條款完成出售事項
「關連人士」	具有《上市規則》所賦予的涵義

「意向金」	根據意向書代表買方向賣方支付的意向金人民幣 100,000,000 元
「董事」	本公司董事
「出售事項」	賣方根據該協議向買方出售待售股份
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	港元，香港法定貨幣
「香港公司」	滙祥發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為目標公司的全資附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「《上市規則》」	聯交所證券上市規則
「意向書」	上實城開與買方於二零一五年九月二十九日就出售事項訂立意向書
「中國」	中華人民共和國（就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣）
「項目公司」	珠海市淇州島影視城有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為目標公司的全資附屬公司
「買方」	德融集團有限公司，一間於薩摩亞獨立國註冊成立的有限公司
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「待售股份」	目標公司已發行股本中之一股股份，即目標公司全部已發行股本
「賣方」	Neo-China Land Group (China) Ltd.，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的非全資附屬公司
「股東」	本公司股東
「股東貸款」	目標集團結欠上實城開及其聯營公司的貸款，總額約為人民幣 2,677,800,000 元

「上實城開」	上海實業城市開發集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：563）
「上實城開集團」	上實城開及其附屬公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	具有上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	Neo-China Real Estate (Shanghai) Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，於完成前為本公司的非全資附屬公司
「目標集團」	目標公司及其附屬公司
「總代價」	買方根據該協議就出售事項應付之總代價人民幣 3,100,000,000 元，當中包括人民幣 477,710,000 元及約 3,140,994,000 港元（即人民幣 2,622,290,000 元之港元等值金額）
「美元」	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「WFOE」	北京中新卓越投資顧問有限公司，一間於中國成立的外資企業，為目標公司的全資附屬公司

承董事會命
上海實業控股有限公司
公司秘書
余富熙

香港，二零一五年十二月二十八日

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、周軍先生及徐波先生

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