

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)

## 關連及須予披露交易

### 出售於上海持有物業權益之公司之權益

董事會公佈於二零一一年二月二十六日：

- (i) 本公司之間接全資附屬公司上實城開及本公司與豐濤買方及周大福訂立豐濤協議，據此，上實城開同意向豐濤買方出售豐濤出售股份及轉讓豐濤出售貸款，總代價為人民幣1,131,000,000元（相等於約1,334,041,000港元）；
- (ii) 上實城開及本公司與豐順買方及周大福訂立豐順協議，據此，上實城開同意向豐順買方出售豐順出售股份及轉讓豐順出售貸款，總代價為人民幣1,305,000,000元（相等於約1,539,278,000港元）；及
- (iii) 本公司與Good Cheer買方及周大福訂立Good Cheer協議，據此，本公司同意向Good Cheer買方出售Good Cheer出售股份及轉讓Good Cheer出售貸款，總代價為1,168,000,000港元。

豐濤買方、豐順買方、Good Cheer買方及周大福乃由鄭博士及其家族成員最終控制，而鄭博士為本公司非全資附屬公司上海實業城市開發集團有限公司之獨立非執行董事杜先生之岳父。因此，根據上市規則，豐濤買方、豐順買方、Good Cheer買方及周大福均為本公司之關連人士，而出售事項構成本公司之關連交易。

由於出售事項其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則，出售事項構成本公司之關連及須予披露交易，並須遵守上市規則第14章及第14A章有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於出售事項僅因杜先生之權益而成為關連交易，且杜先生並不控制本公司及其主要業務權益亦非本集團，故本公司已根據上市規則第14A.42(1)條申請豁免嚴格遵守上市規則第14A章

有關通函及獨立股東批准之規定。董事欣然公佈，聯交所已授出豁免，惟須待本公司之核數師或財務顧問發出表明出售事項就本公司股東而言屬公平合理之函件後，方可作實。

## 豐濤協議

### 日期

二零一一年二月二十六日

### 訂約方

- (a) 上實城開，作為賣方
- (b) 豐濤買方，作為買方
- (c) 本公司，作為賣方之擔保人
- (d) 周大福，作為買方之擔保人

### 將予出售之資產

豐濤買方將收購豐濤出售股份（佔豐濤BVI全部已發行股本之90%）及豐濤出售貸款（即豐濤BVI於完成時未償還及尚欠上實城開之股東貸款之90%）。

### 代價

豐濤出售股份及豐濤出售貸款之總代價為人民幣1,131,000,000元（相等於約1,334,041,000港元），將由豐濤買方按下列方式以港元等值（根據中國人民銀行於豐濤協議日期公佈之匯率中間價計算）之現金支付予上實城開：

- (a) 於簽訂豐濤協議日期後三個營業日內支付人民幣 50,000,000 元（相等於約 58,976,000 港元）；
- (b) 於二零一一年六月三十日支付人民幣 60,000,000 元（相等於約 70,771,000 港元）；
- (c) 於完成時支付人民幣 460,000,000 元（相等於約 542,581,000 港元）；及
- (d) 於完成日後第 24 個月屆滿當日支付餘款人民幣 561,000,000 元（相等於約 661,713,000 港元）。

豐濤出售股份及豐濤出售貸款之代價乃由上實城開與豐濤買方經公平磋商，並考慮：(i)於二零一零年十二月三十一日豐濤物業的估值盈餘（已計及稅項影響）約人民幣1,151,000,000元（相等於約1,357,632,000港元）；(ii)豐濤集團於二零一零年九月三十日之綜合資產淨值約人

人民幣672,000元(相等於約793,000港元);(iii)額外增加上海豐濤之註冊資本約人民幣60,000,000元(相等於約70,771,000港元);及(iv)豐濤出售貸款於二零一零年九月三十日之金額約51,583,000港元後釐定。

## 條件

待以下條件獲達成(或豁免)後,豐濤協議方告完成:

- (a) 上實城開已按豐濤買方合理滿意的方式證明:
  - (i) 已全數支付所有土地購買價及土地出讓金、地價及就豐濤物業欠付及應付有關批授、收購及使用該等土地使用權之任何性質之一切其他費用;
  - (ii) 上海豐濤之註冊股本已增加至人民幣 105,160,000 元;
  - (iii) 上海豐順轉讓及豐順 BVI 轉讓已獲正式完成;
- (b) 各項保證於完成時並非不真實或不準確或有誤導成分,而該等不真實或不準確或誤導成分會造成重大不利影響;
- (c) 上實城開在所有重大方面均已遵守完成前責任及所有契諾;
- (d) 任何政府或官方機構並無提議、制定或作出任何禁止、限制或嚴重延遲豐濤出售股份買賣之法規、規則或決定,以及有關授予豐濤物業土地使用權之土地出讓合同及其他文件亦無禁止、限制或延遲於完成後對豐濤出售股份之買賣;
- (e) 已取得訂立及執行豐濤協議及其項下擬進行之所有交易之一切必要第三方批准及同意;及
- (f) 已就根據豐濤協議買賣豐濤出售股份及轉讓豐濤出售貸款取得上實城開股東及本公司獨立股東(倘上市規則規定)之批准。

倘任何條件未能於二零一二年六月三十日或之前(或訂約方可能書面協商之較後日期)達成(或豁免),則任何訂約方毋須進行豐濤出售股份之買賣及豐濤出售貸款之轉讓。倘豐濤協議被終止,上實城開須立即將根據豐濤協議自豐濤買方收取之所有款額(計息)退還豐濤買方。

## 完成

待上述條件獲達成(或豁免)後,完成將於二零一一年十二月三十一日(或訂約方可能書面協商之其他日期)發生。

## 完成後

完成後，豐濤買方將擁有上實城開所持豐濤BVI之餘下10%已發行股本之優先購買權。倘於上實城開根據豐濤協議向豐濤買方發出轉讓通知後，豐濤買方在轉讓通知發出後一個月內並無表示有意購買該等權益，上實城開方可向第三方轉讓該等權益。

完成後，上實城開就其於豐濤 BVI 持有至少 10% 已發行股本期間，有權於豐濤 BVI 及其附屬公司各自之董事會委任及提名一名董事。

## 責任保證

本公司已同意無條件擔保上實城開妥善遵守及履行其在豐濤協議項下之所有責任及承諾。同樣，周大福已同意無條件擔保豐濤買方妥善遵守及履行彼等在豐濤協議項下之所有責任及承諾。

## 有關豐濤集團之資料

豐濤集團之主要業務為持有及開發豐濤物業，該物業包括一幅位於中國上海市青浦區朱家角鎮 9 街坊 43/3 丘之土地，總地盤面積約為 350,532.6 平方米，。於本公告日期，豐濤物業為一幅可供發展低密度住宅物業之空置用地。

豐濤 BVI 截至二零一零年止年度及二零零九年三月十八日（成立日）至二零零九年十二月三十一日止期間之綜合淨虧損（除稅及特殊項目前以及除稅及特殊項目後）載列如下，乃摘錄自其未經審核財務報表：

截至十二月三十一日止年度／期間	除稅前淨虧損 港元	除稅後淨虧損 港元
二零零九年	1,031	1,031
二零一零年	509,760	509,760

豐濤 BVI 於二零一零年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值為 1,340,591 港元。

## 豐順協議

### 日期

二零一一年二月二十六日

## 訂約方

- (a) 上實城開，作為賣方
- (b) 豐順買方，作為買方
- (c) 本公司，作為賣方之擔保人
- (d) 周大福，作為買方之擔保人

## 將予出售之資產

豐順買方將收購豐順出售股份（佔豐順BVI全部已發行股本之90%）及豐順出售貸款（即豐順BVI於完成時未償還及尚欠上實城開之股東貸款之90%）。

## 代價

豐順出售股份及豐順出售貸款之總代價為人民幣1,305,000,000元（相等於約1,539,278,000港元），將由豐順買方按下列方式以港元等值（根據中國人民銀行於豐順協議日期公佈之匯率中間價計算）之現金支付予上實城開：

- (a) 於簽訂豐順協議日後三個營業日內支付人民幣 50,000,000 元（相等於約 58,976,000 港元）；
- (b) 於二零一一年六月三十日支付人民幣 10,000,000 元（相等於約 11,795,000 港元）；
- (c) 於二零一一年十二月三十一日支付人民幣 30,000,000 元（相等於約 35,386,000 港元）；
- (d) 於二零一二年六月三十日支付人民幣 200,000,000 元（相等於約 235,905,000 港元）；
- (e) 於完成當日支付人民幣 360,000,000 元（相等於約 424,628,000 港元）；及
- (f) 於完成日後第 12 個月屆滿當日支付餘款人民幣 655,000,000 元（相等於約 722,588,000 港元）。

豐順出售股份及豐順出售貸款之代價乃由上實城開與豐順買方經公平磋商，並考慮：(i)於二零一零年十二月三十一日豐順物業的估值盈餘（已計及稅項影響）約人民幣1,313,369,000元（相等於約1,549,150,000港元）；(ii)額外增加上海豐順之註冊資本約人民幣107,000,000元（相等於約126,209,000港元）；及(iii)豐順出售貸款於二零一零年九月三十日之金額約人民幣30,000,000元（相等於約35,386,000港元）後釐定（假設上海豐順轉讓及豐順BVI轉讓已於當日完成）。

## 條件

待以下條件獲達成（或豁免）後，豐順協議方告完成：

- (a) 上海豐順轉讓及豐順BVI轉讓已獲正式完成；
- (b) 豐濤協議已獲完成；
- (c) 上實城開已按豐順買方合理滿意的方式證明：
  - (i) 已全數支付所有土地購買價及土地出讓金、地價及就豐順物業欠付及應付有關批授、收購及使用該等土地使用權之任何性質之一切其他費用；
  - (ii) 上海豐順之註冊股本已增加至人民幣 137,000,000 元；
- (d) 各項保證於完成時並非不真實或不準確或有誤導成分，而該等不真實或不準確或誤導成分會造成重大不利影響；
- (e) 上實城開在所有重大方面均已遵守完成前責任及所有契諾；
- (f) 任何政府或官方機構並無提議、制定或作出任何禁止、限制或嚴重延遲豐順出售股份買賣之法規、規則或決定，以及有關授予豐順物業土地使用權之土地出讓合同及其他文件亦無禁止、限制或延遲於完成後對豐順出售股份之買賣；
- (g) 已取得訂立及執行豐順協議及其項下擬進行之所有交易之一切必要第三方批准及同意；及
- (h) 就根據豐順協議買賣豐順出售股份及轉讓豐順出售貸款取得上實城開股東及本公司獨立股東（倘上市規則規定）之批准。

倘任何條件未能於二零一三年六月三十日或之前（或訂約方可能書面協商之較後日期）達成（或豁免），則任何訂約方毋須進行豐順出售股份之買賣及豐順出售貸款之轉讓。倘豐順協議被終止，上實城開須立即將根據豐順協議自豐順買方收取之所有款額（計息）退還豐順買方。

## 完成

待上述條件獲達成（或豁免）後，完成將於二零一二年十二月三十一日（或訂約方可能書面協商之其他日期）發生。

## 完成後

完成後，豐順買方將擁有上實城開所持豐順BVI之餘下10%已發行股本之優先購買權。倘於上實城開根據豐順協議向豐順買方發出轉讓通知後，豐順買方在轉讓通知發出後一個月內並無表示有意購買該等權益，上實城開方可向第三方轉讓該等權益。

完成後，上實城開就其於豐順 BVI 持有至少 10% 已發行股本期間，有權於豐順 BVI 及其附屬公司各自之董事會委任及提名一名董事。

## 責任保證

本公司已同意無條件擔保上實城開妥善遵守及履行其在豐順協議項下之所有責任及承諾。同樣，周大福已同意無條件擔保豐順買方妥善遵守及履行彼等在豐順協議項下之所有責任及承諾。

## 有關豐順集團之資料

根據於二零零九年十二月三日上海上實與香港豐順訂立之股權轉讓協議，上海上實同意出售上海豐順之全部股本權益予香港豐順（「上海豐順轉讓」）。於該轉讓完成後，上海豐順將成為香港豐順之全資附屬公司。

此外，誠如本公司於二零零九年十二月八日所公佈，上實城開與上實集團（本公司之控股股東）之間接全資附屬公司榮暉控股有限公司訂立有條件協議，據此，上實城開同意向榮暉控股有限公司收購豐順 BVI 之全部已發行股本及有關股東貸款（「豐順 BVI 轉讓」）。於有關轉讓完成後，豐順 BVI 及香港豐順將成為上實城開之全資附屬公司。

於上海豐順轉讓及豐順 BVI 轉讓完成後，上實城開將透過其於豐順 BVI、香港豐順及上海豐順之權益持有豐順物業之所有權益。

完成上海豐順轉讓及豐順 BVI 轉讓其中一個條件是上海豐順取得中國政府部門有關豐順物業的所有房地產權證，然而該條件尚未達成。因此，於本公告日期，上海豐順轉讓及豐順 BVI 轉讓尚未完成。

鑒於以上所述，根據豐順協議擬進行之交易須待（其中包括）上海豐順轉讓及豐順 BVI 轉讓完成後，方可作實。

豐順物業包括一幅位於中國上海市青浦區朱家角鎮之一塊土地，總地盤面積約為 401,273 平方米，是一幅可供發展低密度住宅物業之土地。於豐順協議日期，豐順物業為一幅可供發展低密度住宅物業之空置用地。

豐順 BVI 截至二零一零年止年度及二零零九年三月十八日（成立日）至二零零九年十二月三十一日止期間之綜合淨虧損（除稅及特殊項目前以及除稅及特殊項目後）載列如下，乃摘錄自其未經審核財務報表：

截至十二月三十一日止年度／期間	除稅前淨虧損 港元	除稅後淨虧損 港元
二零零九年	無	無
二零一零年	5,313	5,313

豐順上海截至二零一零年止年度及二零零九年六月一日（成立日）至二零零九年十二月三十一日止期間之淨虧損（除稅及特殊項目前及除稅及特殊項目後）載列如下，乃摘錄自其財務報表：

截至十二月三十一日止年度／期間	除稅前淨溢利（虧損） 人民幣	除稅後淨溢利（虧損） 人民幣
二零零九年（經審核）	95,255	70,701
二零一零年（未經審核）	(142,541)	(117,987)

豐順 BVI 於二零一零年十二月三十一日之未經審核綜合淨負債為 5,305 港元，而豐順上海於二零一零年十二月三十一日之未經審核資產淨值為人民幣 29,952,714 元（相等於約 35,330,000 港元）。

## GOOD CHEER協議

### 日期

二零一一年二月二十六日

### 訂約方

- (a) 本公司，作為賣方
- (b) Good Cheer買方甲，作為買方
- (c) Good Cheer買方乙，作為買方
- (d) 周大福，作為買方之擔保人

### 將予出售之資產

Good Cheer出售股份（佔Good Cheer全部已發行股本之88.5%）及Good Cheer出售貸款（即Good Cheer於完成時未償還及尚欠本公司之股東貸款之88.5%）。



Good Cheer買方甲及Good Cheer買方乙將分別收購Good Cheer出售股份及Good Cheer出售貸款之91%及9%。

## 代價

Good Cheer出售股份及Good Cheer出售貸款之總代價為1,168,000,000港元，將由Good Cheer買方按下列方式以現金支付予本公司：

- (a) 於簽訂 Good Cheer 協議日期後三個營業日內支付 236,000,000 港元；
- (b) 於二零一一年六月三十日支付 106,000,000 港元；
- (c) 於完成時支付 484,000,000 港元；及
- (d) 於完成日期後第 6 個月屆滿當日支付餘款 342,000,000 港元，惟不得遲於二零一二年六月三十日。

Good Cheer出售股份及Good Cheer出售貸款之代價乃由本公司與Good Cheer買方經公平磋商，並考慮：(i) 於二零一零年十二月三十一日Good Cheer物業的估值盈餘（已計及遞延稅項）約847,457,000港元；(ii) Good Cheer及其附屬公司於二零一零年九月三十日之綜合資產淨值約24,272,000港元；及(iii) Good Cheer出售貸款於二零一零年九月三十日之金額約448,528,000港元後釐定。

## 條件

待以下條件獲達成（或豁免）後，Good Cheer協議方告完成：

- (a) 本公司已促使 FS Asia 同意或以書面方式確認，根據 Creative Gold 之股東協議，就 Good Cheer 出售股份之買賣及 Good Cheer 出售貸款之轉讓，不需要取得 FS Asia 的同意或豁免；
- (b) 本公司已促使 Four Seasons Shanghai B.V.、Four Seasons Hotels Limited 及 Four Seasons Hotels and Resorts B.V.同意 Good Cheer 出售股份之買賣，確認及批准 Good Cheer 買方收購 Good Cheer 出售股份以及豁免 Good Cheer 買方為「合資格人士」（定義見有關上海四季酒店之酒店協議）之要求，並同意或以書面確認，根據有關上海四季酒店之各酒店協議，不需要取得同意或豁免；
- (c) 各項保證於完成時並非不真實或不準確或有誤導成分，而該等不真實或不準確或誤導成分會造成重大不利影響；
- (d) 本公司在所有重大方面均已遵守完成前責任及所有契諾；

- (e) 任何政府或官方機構並無提議、制定或作出任何禁止、限制或嚴重延遲 Good Cheer 出售股份買賣之法規、規則或決定，以及有關授予 Good Cheer 物業土地使用權之土地出讓合同及其他文件亦無禁止、限制或延遲對 Good Cheer 出售股份之買賣；
- (f) 已取得訂立及執行 Good Cheer 協議及其項下擬進行之所有交易之一切必要第三方批准及同意；
- (g) 已就根據 Good Cheer 協議買賣 Good Cheer 出售股份及轉讓 Good Cheer 出售貸款取得本公司獨立股東（倘上市規則規定）之批准；及
- (h) 於二零一零年九月三十日至 Good Cheer 協議日期之間任何時間，Good Cheer 集團並無出現會造成重大不利影響之財務狀況、業務、營運或任何其他方面變動。

倘任何條件未能於二零一二年六月三十日或之前（或訂約方可能書面協商之較後日期）達成（或豁免），則任何訂約方毋須進行 Good Cheer 出售股份之買賣及 Good Cheer 出售貸款之轉讓。倘 Good Cheer 協議被終止，本公司須立即將根據 Good Cheer 協議自 Good Cheer 買方收取之所有款額（不計息）退還 Good Cheer 買方。

## 完成

待上述條件獲達成（或豁免）後，完成將於二零一一年十二月三十一日（或訂約方可能書面協商之其他日期）發生。

## 完成後

完成後，本公司就其於 Good Cheer 持有至少 10% 已發行股本期間，有權向 Good Cheer 及其附屬公司各自之董事會委任及提名一名董事。

## 責任保證

周大福已同意無條件擔保 Good Cheer 買方妥善遵守及履行彼等在 Good Cheer 協議項下之所有責任及承諾。

## 有關 GOOD CHEER 之資料

Good Cheer 擁有 Creative Gold 約 89.69% 之權益，而 Four Seasons Hotel Inc. 之附屬公司 FS Asia 則擁有餘下約 10.31% 之權益。Creative Gold 間接持有酒店公司 97% 之權益，而上海市靜安區土地開發控股總公司則持有餘下 3% 之權益。酒店公司主要擁有上海四季酒店。

Good Cheer 於緊接 Good Cheer 協議日期前兩個財政年度之綜合淨溢利／虧損（除稅及特殊項目前以及除稅及特殊項目後）載列如下，乃摘錄自其未經審核財務報表：

截至十二月三十一日止年度	除稅前淨溢利（虧損） 港元	除稅後淨溢利（虧損） 港元
二零零九年	(34,773,230)	(34,773,230)
二零一零年	18,143,627	18,143,627

於二零一零年十二月三十一日，Good Cheer之未經審核綜合資產淨值為37,584,082港元。

## 有關出售事項之影響及理由

### 出售豐濤 BVI 權益之影響

於本公告日期，豐濤 BVI 由本集團全資擁有，且目前為本公司之附屬公司。待豐濤協議完成後，豐濤買方及本集團將分別持有豐濤 BVI 全部已發行股本之 90% 及 10%，且豐濤 BVI 將不再為本公司之附屬公司。

預計本集團將於出售豐濤出售股份及豐濤出售貸款時錄得約 11 億港元之稅後收益，金額為(i)豐濤出售股份及豐濤出售貸款之代價，與(ii)該等豐濤出售股份及於交易完成時豐濤出售貸款以及相關所得稅項之帳面值之差額。該收益預期將於本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合收益表中確認。

### 出售豐順 BVI 權益之影響

如上文「有關豐順集團之資料」一節所述，本集團尚未完成豐順 BVI 轉讓。因此，本集團於本公告日期並未持有任何豐順 BVI 權益，但作為完成豐順協議之條件，本集團將於二零一一年十二月三十一日或之前完成該收購，以使於緊隨豐順 BVI 轉讓後，豐順 BVI 90% 之投資成本將列作可供出售之資產，而豐順 BVI 10% 之投資成本則列作投資。待豐順協議完成後，豐順買方及本集團將分別持有豐順 BVI 全部已發行股本之 90% 及 10%。

預計本集團將於出售豐順出售股份及豐順出售貸款時錄得約 11.15 億港元之稅後收益，金額為(i)豐順出售股份及豐順出售貸款之代價，與(ii)該等豐順出售股份及於交易完成時豐順出售貸款之投資成本之差額以及相關所得稅項。該收益預期將於本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合收益表中確認。

### 出售 Good Cheer 權益之影響

於本公告日期，Good Cheer 由本集團全資擁有，且目前為本公司之附屬公司。待 Good Cheer 協議完成後，Good Cheer 買方及本集團將分別持有 Good Cheer 全部已發行股本之 88.5% 及 11.5%，且 Good Cheer 將不再為本公司之附屬公司。

預計本集團將於出售 Good Cheer 時錄得約 6.52 億港元之稅後收益，金額為(i)Good Cheer 出售股份及 Good Cheer 出售貸款之代價，與(ii)該等出售股份及於交易完成時 Good Cheer 出售貸款以及相關所稅項之帳面值之差額。該收益預期將於本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合收益表中確認。

本集團會將出售事項所得款項淨額（扣除交易成本）用作其營運資金。這將加強本集團擴展其核心業務之財務實力。

## 有關出售事項之理由

出售事項可為本集團提供良機引入戰略伙伴，提升區域開發品質。新世界發展有限公司是周大福於中國房地產的公司，在中國境內擁有龐大的開發性物業和投資性物業，是次引進知名品牌，將有利於本集團擁有的青浦土地整項開發項目品質的提升，並藉著引進周大福共同開發部分青浦土地，形成自主開發和共同開發雙結合的經營模式，大大提高開發效益。同時，是次交易安排亦使本集團獲取可觀特殊收益，依據付款進度，公司有效地在項目開發週期內盤活資金，對本集團發展豐濤物業和豐順物業毗鄰之其餘青浦土地創造更有利的條件。

此外，從戰略考慮來看，四季酒店長遠雖然具有一定的增值潛力，但基於酒店行業本質及週期的特性，將酒店部分權益出售，將可減低市場風險，並透過戰略伙伴在投資及營運豪華酒店方面的專業知識，加強上海四季酒店的競爭力。

通過是次交易，本集團除引入戰略伙伴外，亦可從出售事項中取得額外營運資金，用於核心業務的收購兼併，優化本集團的資產組合，並在短期內提升盈利能力和整體資本回報率。

董事（包括獨立非執行董事）認為，豐濤協議、豐順協議及 Good Cheer 協議之條款乃根據一般商業條款訂立，屬公平合理，符合本集團及本公司股東之整體利益。概無董事於出售事項中擁有重大權益。

## 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。

豐濤買方、豐順買方、Good Cheer買方甲及Good Cheer買方乙均為投資控股公司。

周大福主要從事物業發展、酒店營運、賭場、交通運輸、珠寶、港口及電訊業務。

## 上市規則之含義

豐濤買方、豐順買方及Good Cheer買方及周大福乃由鄭博士及其家族成員最終控制，而鄭博士為本公司非全資附屬公司上海實業城市開發集團有限公司之獨立非執行董事杜先生之岳

父。因此，根據上市規則，豐濤買方、豐順買方及Good Cheer買方及周大福均為本公司之關連人士，而出售事項構成本公司之關連交易。

由於出售事項之其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則，出售事項構成本公司之關連及須予披露交易，並須遵守上市規則第14章及第14A章有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於出售事項僅因杜先生之權益而成為關連交易，且杜先生並不控制本公司及其主要業務權益亦非本集團，故本公司已根據上市規則第14A.42(1)條申請豁免嚴格遵守上市規則第14A章有關通函及獨立股東批准之規定。董事欣然宣佈，聯交所已授出豁免，惟須待本公司之核數師或財務顧問發出表明出售事項就本公司股東而言屬公平合理之函件後，方可作實。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「董事會」	本公司董事會
「BVI」	英屬維爾京群島
「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市場上市
「關連人士」、 「附屬公司」	分別具有上市規則所賦予之涵義
「Creative Gold」	Creative Gold Developments Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並於本公告日期，分別由Good Cheer及FS Asia持有89.69%及10.31%。
「周大福」	周大福企業有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，由鄭博士及其家族成員控制
「董事」	本公司董事
「出售事項」	豐濤協議、豐順協議及 Good Cheer 協議項下擬進行之出售事項之統稱
「豐順協議」	上實城開、本公司、豐順買方及周大福就買賣豐順出售股份及轉讓豐順出售貸款於二零一一年二月二十六日訂立之有條件協議

「豐順 BVI」	S.I. Feng Shun Properties (BVI) Limited (上實豐順置業(BVI)有限公司)，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「豐順 BVI 轉讓」	定義見本公告「有關豐順集團之資料」一節
「豐順集團」	完成上海豐順轉讓及豐順 BVI 轉讓後之豐順 BVI 及其附屬公司
「香港豐順」	上實豐順置業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為豐順 BVI 之全資附屬公司
「豐順物業」	一幅位於中國上海市青浦區朱家角鎮之土地，總地盤面積約為 401,273 平方米
「豐順買方」	Charisma City Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由周大福全資擁有
「豐順出售貸款」	豐順 BVI 於豐順協議完成日未償還及尚欠上實城開之股東貸款之 90%，現由豐順 BVI 尚欠榮暉控股有限公司，於本公告日期之金額為 4,282.20 港元
「豐順出售股份」	豐順 BVI 股本之每股面值 1 美元之 90 股普通股，為豐順 BVI 之 90% 已發行股本
「上海豐順」	上海豐順置業有限公司，一家根據中國法律註冊成立之公司
「上海豐順轉讓」	定義見本公告「有關豐順集團之資料」一節
「豐濤協議」	上實城開、本公司、豐濤買方及周大福就買賣豐濤出售股份及轉讓豐濤出售貸款於二零一一年二月二十六日訂立之有條件協議
「豐濤 BVI」	S.I. Feng Tao Properties (BVI) Limited (上實豐濤置業(BVI)有限公司)，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「豐濤集團」	豐濤 BVI 及其附屬公司
「豐濤物業」	一塊位於中國上海市青浦區朱家角鎮 9 街坊 43/3 丘之土地，總地盤面積約為 350,532.6 平方米，由上海豐濤擁有

「豐濤買方」	Ace Score Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由周大福全資擁有
「豐濤出售貸款」	豐濤BVI於豐濤協議完成日未償還及尙欠上實城開之股東貸款之90%，於本公告日期之金額為110,058,130.59港元
「豐濤出售股份」	豐濤BVI股本中每股面值1美元之90股普通股，為豐濤BVI之90%已發行股本
「上海豐濤」	上海豐濤置業有限公司，一家根據中國法律註冊成立之公司
「上海四季酒店」	上海四季酒店，位於上海市靜安區威海路500號
「FS Asia」	FS Asia Investment Limited，Four Seasons Hotels Inc.之附屬公司
「Good Cheer」	Good Cheer Enterprises Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「Good Cheer 協議」	本公司、Good Cheer買方及周大福就買賣Good Cheer出售股份及轉讓Good Cheer出售貸款於二零一一年二月二十六日訂立之有條件協議
「Good Cheer 物業」	酒店公司所擁有位於中國上海市靜安區威海路500號的一幅土地，連同建於其上稱為上海四季酒店的世界級豪華酒店，以及酒店公司在上海擁有的若干其他住宅物業
「Good Cheer 買方甲」	Great Union Worldwide Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由周大福全資擁有
「Good Cheer 買方乙」	United Synergy Worldwide Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由周大福全資擁有
「Good Cheer 買方」	Good Cheer買方甲及Good Cheer買方乙
「Good Cheer 出售貸款」	Good Cheer於Good Cheer協議完成日未償還及尙欠本公司之股東貸款之88.5%，於本公告日期之金額為396,950,019港元
「Good Cheer 出售股份」	Good Cheer股本中每股面值1美元之885股普通股，為Good Cheer之88.5%已發行股本

「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
「酒店公司」	上海上實南洋大酒店有限公司，於中國成立之中外合營企業，並由Creative Gold間接擁有97%及由上海市靜安區土地開發控股總公司擁有3%
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「鄭博士」	拿督鄭裕彤博士
「杜先生」	杜惠愷太平紳士，為本公司之非全資附屬公司上海實業城市開發集團有限公司之獨立非執行董事，該公司股份於聯交所主板市場上市（股份代號：563）
「中國」	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港及中國澳門特別行政區
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「上實集團」	上海實業（集團）有限公司，一家根據香港法律註冊成立之有限公司，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，並為上實集團之全資附屬公司
「上實城開」	上實城開控股有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「美元」	美國法定貨幣美元
「%」	百分比

於本公告內，人民幣已按人民幣0.8478元兌1港元之匯率兌換為港元，惟僅供說明，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，二零一一年二月二十六日

於本公告日期，董事會成員包括：

執行董事：

滕一龍先生、蔡育天先生、呂明方先生、周杰先生、錢世政先生、周軍先生及錢毅先生

獨立非執行董事：

羅嘉瑞先生、吳家璋先生及梁伯韜先生