

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

出售一家持有青島物業權益之公司的權益

董事會公佈，於二零一一年十二月九日，賣方（本公司之一家間接非全資附屬公司）與買方訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意以代價人民幣1,183,249,650元（相等於約14.43億港元）將出售權益出售予買方。

買方乃由鄭博士及其家族最終控制，而鄭博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杜先生之岳父。因此，根據上市規則，買方（為杜先生之聯繫人）為本公司之關連人士，而出售事項構成本公司之關連交易。

由於出售事項之最高適用百分比率超過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，並須遵守上市規則項下有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於出售事項僅因杜先生的利益而成為關連交易，且杜先生並不控制本集團而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。

股權轉讓協議

日期

二零一一年十二月九日

訂約方

- (a) 賣方
- (b) 買方

將予出售之資產

買方將收購出售權益，佔青島合資企業全部已發行股本之50%。

代價

出售權益之總代價為人民幣1,183,249,650元（相等於約14.43億港元），由買方以現金按港元等值（根據中國人民銀行於付款日公佈之匯率中間價計算）支付予賣方。

買方於股權轉讓協議簽訂後十（10）個工作日內存入人民幣6億元（相等於約7.32億港元）誠意金予賣方之指定帳戶內。

總代價須於完成交易後五（5）個工作日內以匯款方式由買方支付予賣方。

出售權益之代價乃由賣方與買方經公平磋商，並考慮獨立估值師評估青島合資企業於二零一一年六月三十日之資產淨值的估值約人民幣23.38億元（相等於約28.51億港元）後釐定。

條件

股權轉讓協議之完成須待（其中包括）以下條件達成（或獲豁免）後，方可作實：

- (a) 已取得相關中國監管機構對轉讓出售權益之批准；
- (b) 買方（連同青島合資企業其他現有 50%股東）已經被登記為擁有青島合資企業 100%股權的股東，且賣方原提名並被任命為青島合資企業的董事已經辭任或被免去青島合資企業董事職務；及
- (c) 買方作出之保證於成交日均為真實、完整、準確和不存在誤導性。

完成

出售事項將於上述條件全部滿足或獲豁免（視情況而定）後完成。

有關青島合資企業之資料

青島合資企業之主要業務為持有及發展青島物業，其為一幅位於中國青島市黃島區唐島灣東岸，濱海公路以南之土地。於本公告日期，青島物業為一幅處於發展早期的土地，將可作住宅及商業發展，規劃建築面積約為430,000平方米。

截至二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度，青島合資企業之經審核淨虧損（包括除稅及非經常性項目前後）載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣元	人民幣元
除稅及非經常性項目前及	1,585,068	3,655,482
除稅及非經常性項目後淨虧損	（相等於約 1,933,000 港元）	（相等於約 4,458,000 港元）

於二零一一年六月三十日，青島合資企業之經審核資產淨值為約人民幣1,684,503,000元（相等於約20.54億港元）。

有關出售事項之影響及理由

於本公告日期，青島合資企業由賣方擁有 50%權益及一名獨立第三方擁有 50%權益，本集團將其作為共同控制實體入賬。於股權轉讓協議完成後，買方將持有青島合資企業已發行股本總額之 50%，而賣方將不再擁有青島合資企業之任何權益。

預計本集團於出售出售權益時將錄得除稅後出售利潤約人民幣 2.12 億元（相等於約 2.58 億港元），即（i）出售權益之代價，與（ii）青島合資企業於完成日期之賬面值及相應所得稅負債之差額。該收益預計於完成交易後在本集團之綜合收益表內確認。

通過該交易，上實發展獲得較好投資收益並可從出售事項獲得額外營運資金，可用於其核心業務之後續併購項目，交易並可優化其資產組合及現金流。

董事（包括獨立非執行董事）認為股權轉讓協議之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理且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擁有任何重大權益。

一般事項

本集團主要從事基建設施、房地產及消費品業務。賣方乃上實發展之全資附屬公司並為一家投資控股公司。上實發展及其附屬公司主要從事物業開發、物業投資及管理。

買方乃一家投資控股公司，而其母公司周大福企業有限公司乃由鄭博士及其家族所控制，主要從事物業發展、酒店營運、賭場、交通運輸、港口及電訊業務。

上市規則涵義

買方乃由鄭博士及其家族最終控制，而鄭博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杜先生之岳父。因此，根據上市規則，買方（為杜先生之聯繫人）為本公司之關連人士，而出售事項構成本公司之關連交易。

由於出售事項之最高適用百分比率超過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，並須遵守上市規則項下有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於出售事項僅因杜先生的利益而成為關連交易，且杜先生並不控制本集團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。

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：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「附屬公司」	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	董事會
「本公司」	上海實業控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	本公司董事
「出售事項」	根據股權轉讓協議擬進行之出售事項
「鄭博士」	拿督鄭裕彤博士
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	港元，香港法定貨幣

「香港」	中國香港特別行政區
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「杜先生」	杜惠愷，上海實業城市開發集團有限公司之獨立非執行董事，該公司為本公司之非全資附屬公司，其股份於聯交所主板上市（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
「買方」	歷冠投資有限公司，一家於香港註冊成立的公司
「青島合資企業」	青島上實瑞歐置業有限公司，根據中國法律註冊成立之公司
「青島物業」	一幅位於中國青島市黃島區唐島灣東岸，濱海公路以南之土地，規劃建築面積約為430,000平方米
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「出售權益」	青島合資企業已發行股本之50%
「股權轉讓協議」	賣方與買方於二零一一年十二月九日就買賣出售權益訂立之有條件協議
「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）
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	上海上實城市發展投資有限公司，根據中國法律註冊成立之公司並為上實發展之全資附屬公司
「%」	百分比

於本公告內，人民幣已按人民幣0.82元兌1港元之匯率兌換為港元，僅供說明用途。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，二零一一年十二月九日

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、吳家瑋先生及梁伯韜先生