

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)

須予披露交易

增資協議

於二零一二年三月二十六日，本集團與上實發展訂立增資協議，當中包括：

- (i) **湖濱增資**：湖濱置業將向上海湖濱增資人民幣 247,484,922 元（相等於約 305,085,000 港元）。
- (ii) **豐澤增資**：豐澤置業將向上海豐澤增資人民幣 41,197,900 元（相等於約 50,786,000 港元）；
- (iii) **豐茂增資**：上實發展將向上海豐茂增資人民幣 267,991,926 元（相等於約 330,365,000 港元）；及
- (iv) **豐啓增資**：上實發展將向上海豐啓增資人民幣 227,586,346 元（相等於約 280,555,000 港元）。

增資完成後，上海湖濱、上海豐澤、上海豐茂及上海豐啓各自之註冊資本，分別由本公司間接全資附屬公司及上實發展持有 49% 及 51% 權益，而上實發展約 63.65% 權益由本公司持有。

由於上市規則第 14.07 條項下有關增資之最高適用百分比率合共多於 5% 但少於 25%，故增資構成上市規則第 14 章項下本公司之須予披露交易。因此，增資須遵守上市規則第 14 章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

湖濱增資協議

日期

二零一二年三月二十六日

訂約方

- (a) 上實發展
- (b) 湖濱置業

湖濱增資

訂立湖濱增資協議前，上海湖濱由上實發展直接全資擁有。

根據湖濱增資協議，湖濱置業須向上海湖濱增資人民幣 247,484,922 元（相等於約 305,085,000 港元），其中人民幣 240,196,078 元（相等於約 296,100,000 港元）及人民幣 7,288,844 元（相等於約 8,985,000 港元）將分別計入上海湖濱之註冊資本及資本公積。湖濱增資金額乃湖濱置業與上實發展經公平磋商，並參考獨立估值師評估上海湖濱於二零一一年十二月三十一日之公允值人民幣 764,133,800 元（相等於約 941,980,000 港元）後釐定。

湖濱增資協議須待上實發展股東批准以及取得有關湖濱增資全部所需政府批准、授權及／或同意後，方告完成。湖濱增資將於上述所有條件達成後五日內以現金支付。

湖濱增資完成後，上海湖濱之註冊資本將分別由湖濱置業及上實發展持有 49% 及 51% 權益，而於本公告日期，本公司持有上實發展約 63.65% 股權。上海湖濱將於完成後繼續合併計入為本集團經審核綜合財務報表之附屬公司。

有關上海湖濱之資料

上海湖濱之主要業務為持有及開發 A 地塊。於本公告日期，A 地塊為可供發展低密度住宅物業之空置用地。

上海湖濱於二零一一年十二月三十一日之經審核資產淨值約為人民幣 257,586,000 元（相等於約 317,537,000 港元）。

上海湖濱截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度之經審核淨利潤（除稅及非經常項目前後）載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
除稅前淨利潤	34,553	77,708
除稅後淨利潤	28,487	57,823

豐澤增資協議

日期

二零一二年三月二十六日

訂約方

- (a) 上實發展
- (b) 豐澤置業

豐澤增資

訂立豐澤增資協議前，上海豐澤由上實發展直接全資擁有。

根據豐澤增資協議，豐澤置業須向上海豐澤增資人民幣 41,197,900 元（相等於約 50,786,000 港元），其中人民幣 28,823,529 元（相等於約 35,532,000 港元）及人民幣 12,374,371 元（相等於約 15,254,000 港元）將分別計入上海豐澤之註冊資本及資本公積。豐澤增資金額乃豐澤置業與上實發展經公平磋商，並參考獨立估值師評估上海豐澤於二零一一年十二月三十一日之公允值人民幣 2,632,125,100 元（相等於約 3,244,730,000 港元）後釐定。

豐澤增資協議須待上實發展股東批准以及取得有關豐澤增資全部所需政府批准、授權及／或同意後，方告完成。豐澤增資將於上述所有條件達成後五日內以現金支付。

豐澤增資完成後，上海豐澤之註冊資本將分別由豐澤置業及上實發展持有 49% 及 51% 權益。上海豐澤將於完成後繼續合併計入為本集團經審核綜合財務報表之附屬公司。

有關上海豐澤之資料

上海豐澤之主要業務為持有及開發 B 及 C 地塊。於本公告日期，B 及 C 地塊為可供發展低密度住宅物業之空置用地。

上海豐澤於二零一一年十二月三十一日之經審核資產淨值約為人民幣 42,879,000 元（相等於約 52,859,000 港元）。

上海豐澤截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度之經審核淨虧損／利潤（除稅及非經常項目前後）載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
除稅前淨虧損／利潤	(8,741)	180,591
除稅後淨虧損／利潤	(6,552)	135,361

豐茂增資協議

日期

二零一二年三月二十六日

訂約方

- (a) 豐茂置業
- (b) 上實發展

豐茂增資

訂立豐茂增資協議前，上海豐茂由豐茂置業全資擁有，而豐茂置業由本公司間接全資擁有。

根據豐茂增資協議，上實發展須向上海豐茂增資人民幣 267,991,926 元（相等於約 330,365,000 港元），其中人民幣 159,832,959 元（相等於約 197,033,000 港元）及人民幣 108,158,967 元（相等於約 133,332,000 港元）將分別計入上海豐茂之註冊資本及資本公積。豐茂增資金額乃豐茂置業與上實發展經公平磋商，並參考獨立估值師評估上海豐茂於二零一一年十二月三十一日之公允值人民幣 1,865,931,400 元（相等於約 2,300,211,000 港元）後釐定。

豐茂增資協議須待上實發展股東批准以及取得有關豐茂增資全部所需政府批准、授權及／或同意後，方告完成。豐茂增資將於上述所有條件達成後五日內以現金支付。

豐茂增資完成後，上海豐茂之註冊資本將分別由豐茂置業及上實發展持有 49% 及 51% 權益。上海豐茂將於完成後繼續合併計入為本集團經審核綜合財務報表之附屬公司。

有關上海豐茂之資料

上海豐茂之主要業務為持有及開發 D 地塊。於本公告日期，D 地塊為可供發展低密度住宅物業之空置用地。

上海豐茂於二零一一年十二月三十一日之經審核資產淨值約為人民幣 146,659,000 元（相等於約 180,793,000 港元）。

上海豐茂截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度之經審核淨虧損（除稅及非經常項目前後）載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
除稅前淨虧損	2,170	4,470
除稅後淨虧損	2,170	4,470

豐啓增資協議

日期

二零一二年三月二十六日

訂約方

- (a) 豐啓置業
- (b) 上實發展

豐啓增資

訂立豐啓增資協議前，上海豐啓由豐啓置業全資擁有，而豐啓置業由本公司間接全資擁有。

根據豐啓增資協議，上實發展須向上海豐啓增資人民幣 227,586,346 元（相等於約 280,555,000 港元），其中人民幣 135,784,898 元（相等於約 167,388,000 港元）及人民幣 91,801,448 元（相等於約 113,167,000 港元）將分別計入上海豐啓之註冊資本及資本公積。豐啓增資乃豐啓置業與上實發展經公平磋商，並參考獨立估值師評估上海豐啓於二零一一年十二月三十一日之公允值人民幣 1,584,601,400 元（相等於約 1,953,405,000 港元）後釐定。

豐啓增資協議須待上實發展股東批准以及取得有關豐啓增資全部所需政府批准、授權及／或同意後，方告完成。豐啓增資將於上述所有條件達成後五日內以現金支付。

豐啓增資完成後，上海豐啓之註冊資本將分別由豐啓置業及上實發展持有 49% 及 51% 權益。上海豐啓將於完成後繼續合併計入為本集團經審核綜合財務報表之附屬公司。

有關上海豐啓之資料

上海豐啓之主要業務為持有及開發 E 地塊。於本公告日期，E 地塊為可供發展低密度住宅物業之空置用地。

上海豐啓於二零一一年十二月三十一日之經審核資產淨值約為人民幣 127,703,000 元（相等於約 157,425,000 港元）。

上海豐啓截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度之經審核淨虧損（除稅及非經常項目前後）載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣	二零一一年 人民幣
除稅前淨虧損	488	2,014
除稅後淨虧損	488	2,014

有關增資的理由及裨益

本公司於二零一零年八月擬收購上實發展約 63.65% 權益時，收購須遵守中國證監會之非競爭條例並由中國證監會就有關事項監察及審定。在有關過程中，本公司向中國證監會承諾（其中包括）與上實發展共同開發 A 地塊、B 地塊、C 地塊、D 地塊及 E 地塊。由於作出有關承諾，本集團與上實發展訂立增資協議，以履行有關共同開發 A 至 E 地塊之先前承諾。此舉將有助本集團進一步鞏固本集團的房地產業務，並可加快上述地塊的物業發展項目。

預期增資將不會為本集團帶來應計收益或虧損。增資所得款項作為有關公司之股本將用作分別發展 A 至 E 地塊。

董事（包括獨立非執行董事）認為，增資及增資協議為一般商業條款，屬公平合理，而增資符合本集團及股東之整體利益。

一般事項

本集團主要從事基建設施、房地產及消費品業務。

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。

上市規則之涵義

由於上市規則第 14.07 條項下有關增資之最高適用百分比率合共多於 5% 但少於 25%，故增資構成上市規則第 14 章項下本公司之須予披露交易。因此，增資須遵守上市規則第 14 章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

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。

「增資」	湖濱增資、豐澤增資、豐茂增資及豐啓增資之統稱
「增資協議」	湖濱增資協議、豐澤增資協議、豐茂增資協議及豐啓增資協議之統稱
「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
「中國證監會」	中國證券監督管理委員會，負責監督及監管中國國家證券市場的法定機構
「董事」	本公司董事
「豐茂增資」	上實發展根據豐茂增資協議向上海豐茂增資人民幣 267,991,926 元（相等於約 330,365,000 港元）
「豐茂增資協議」	豐茂置業與上實發展就上海豐茂訂立日期為二零一二年三月二十六日之增資協議
「豐茂置業」	上實豐茂置業有限公司，根據香港法例註冊成立之公司，為本公司間接全資附屬公司

「上海豐茂」	上海豐茂置業有限公司，於中國成立之有限公司
「豐啓增資」	上實發展根據豐啓增資協議向上海豐啓增資人民幣 227,586,346 元（相等於約 280,555,000 港元）
「豐啓增資協議」	豐啓置業與上實發展就上海豐啓訂立日期為二零一二年三月二十六日之增資協議
「豐啓置業」	上實豐啓置業有限公司，根據香港法例註冊成立之公司，為本公司間接全資附屬公司
「上海豐啓」	上海豐啓置業有限公司，於中國成立之有限公司
「豐澤增資」	豐澤置業根據豐澤增資協議向上海豐澤增資人民幣 41,197,900 元（相等於約 50,786,000 港元）
「豐澤增資協議」	豐澤置業與上實發展就上海豐澤訂立日期為二零一二年三月二十六日之增資協議
「豐澤置業」	上實豐澤置業有限公司，根據香港法例註冊成立之公司，為本公司間接全資附屬公司
「上海豐澤」	上海豐澤置業有限公司，於中國成立之有限公司
「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
「湖濱增資」	湖濱置業根據湖濱增資協議向上海湖濱增資人民幣 247,484,922 元（相等於約 305,085,000 港元）
「湖濱增資協議」	上實發展與湖濱置業就上海湖濱訂立日期為二零一二年三月二十六日之增資協議
「湖濱置業」	上實湖濱置業有限公司，根據香港法例註冊成立之公司，為本公司間接全資附屬公司
「上海湖濱」	上海上實湖濱新城發展有限公司，於中國成立之有限公司

「上市規則」	聯交所證券上市規則
「A 地塊」	現時由上實發展擁有位於中國上海市青浦區朱家角鎮 8 街坊 (7/1 丘) 之土地，總地盤面積為 315,072 平方米
「B 及 C 地塊」	現時由上實發展擁有位於中國上海市青浦區朱家角鎮淀山湖畔海上灣項目地塊之土地，總地盤面積為 808,572.3 平方米
「D 地塊」	現時由上海豐茂擁有位於中國上海市青浦區朱家角鎮 10 街坊 (48/4 丘) 及 9 街坊 (48/5 丘) 之土地，總地盤面積為 511,876.7 平方米
「E 地塊」	現時由上海豐啟擁有位於中國上海市青浦區朱家角鎮 10 街坊 (18/5 丘) 之土地，總地盤面積為 434,855 平方米
「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
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「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）。於本公告日期，上實發展由本公司持有約 63.65% 權益
「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之涵義
「%」	百分比

於本公告內，人民幣已按人民幣 0.8112 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金額已經、可能已或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換港元。

承董事會命
上海實業控股有限公司
公司秘書
余富熙

香港，二零一二年三月二十六日

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、吳家瑋先生及梁伯韜先生