

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

項目合作協議

於二零一二年十二月二十日，上實青島（本公司之間接非全資附屬公司）與北京華德盛訂立項目合作協議，據此，北京華德盛有權選擇透過預售安排或選擇權安排收購青島項目。

根據預售安排，北京華德盛同意在青島項目取得商品房預售許可證後，以代價人民幣1,570,000,000元（相等於約1,937,000,000港元）向上實青島收購青島項目。

根據選擇權安排，倘青島項目建設達到開發投資總額25%以上，青島項目之轉讓條件即已滿足，北京華德盛可選擇於獲得上實青島通知此轉讓條件獲滿足後20個工作日內，以代價相等於(i)於轉讓時建設青島項目已投入及支付的建設工程費總額；及(ii)人民幣441,600,000元（相等於約545,000,000港元）之總和，收購青島項目之在建工程。於任何情況下，選擇權安排之代價將不超過根據預售安排人民幣1,570,000,000元（相等於約1,937,000,000港元）之代價總額。

由於上市規則第14.07條項下有關項目合作協議項下擬進行之交易（包括選擇權）的其中一項適用百分比率高於5%但低於25%，故此等交易構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

項目合作協議

日期

二零一二年十二月二十日

訂約方

- (a) 上實青島
- (b) 北京華德盛

在作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，北京華德盛及其最終實益擁有人獨立於本公司及本公司的關連人士。

目標事項

根據項目合作協議條款，北京華德盛有權選擇透過預售安排或選擇權安排（其中一項）向上實青島收購青島項目：

(i) 預售安排

上實青島繼續按北京華德盛所提供的現有建築規格建設，並於二零一五年七月或之前向北京華德盛交付已完成的青島項目。北京華德盛同意在青島項目取得商品房預售許可證後，向上實青島收購已完成的青島項目。

(ii) 選擇權安排

倘青島項目建設達到開發投資總額的25%以上，符合在建工程轉讓條件後，北京華德盛可選擇在收到上實青島上述的通知之日起20個工作日內，通過在建工程轉讓的方式收購青島項目在建工程。

代價

(i) 預售安排

根據預售安排買賣青島項目之代價為人民幣1,570,000,000元（相等於約1,937,000,000港元），北京華德盛須按以下方式以人民幣現金向上實青島支付及結算：

- (a) 北京華德盛須於共管賬戶開立後5個工作日，將總金額人民幣400,000,000元（相等於約493,000,000 港元）存入共管賬戶，該款項將於北京華德盛及上實青島簽訂有關青島項目之預售合約後5個工作日內全數向上實青島發放；
- (b) 北京華德盛須根據青島項目建設進度之若干里程碑事項，分階段將總金額人民幣1,128,400,000元（相等於約1,392,100,000港元）存入共管賬戶，該款項於北京華德盛及上實青島不時之共同指示下，將用作支付青島項目之工程建設費，直至青島項目建設完成為止。而任何餘額將於北京華德盛取得有關青島項目之土地使用權證及房地產所有權證後5個工作日內全數向上實青島發放；及

(c) 北京華德盛須於取得有關青島項目之土地使用權證及房地產所有權證後5個工作日內向上實青島支付餘額人民幣41,600,000元（相等於約51,300,000港元）。

(ii) 選擇權安排

倘北京華德盛行使選擇權，根據選擇權安排買賣青島項目在建工程之代價將為(i)於轉讓時建設青島項目已投入及支付的建設工程費總額（經由北京華德盛與上實青島雙方核實及確認）；及(ii)人民幣441,600,000元（相等於約544,800,000港元）之總和，北京華盛須按以下方式以人民幣及現金向上實青島支付及結算：

(a) 北京華德盛須於共管賬戶開立後5個工作日內，將總金額人民幣400,000,000元（相等於約493,000,000港元）存入共管賬戶，其中人民幣200,000,000元（相等於約247,000,000港元）將於北京華德盛與上實青島簽訂有關青島項目之在建工程轉讓合同後5個工作日內向上實青島發放，而餘下之人民幣200,000,000元（相等於約247,000,000港元）將於北京華德盛取得有關青島項目之土地使用權證後5個工作日內向上實青島發放；

(b) 北京華德盛須根據青島項目建設進度之若干里程碑事項，分階段將總金額人民幣1,128,400,000元（相等於約1,392,100,000港元）存入共管賬戶，該款項於北京華德盛及上實青島不時之共同指示下，將用作支付青島項目之建築費用，直至轉讓青島項目在建工程予北京華德盛之登記完成為止。而任何餘額將於北京華德盛取得有關青島項目之建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證後5個工作日內全數向北京華德盛發還；及

(c) 人民幣41,600,000元（相等於約51,300,000港元）須於轉讓青島項目在建工程予北京華盛後，由北京華盛向上實青島支付，並於北京華盛取得有關青島項目之建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證後5個工作日內支付。

於任何情況下，選擇權安排之代價將不超過根據預售安排人民幣1,570,000,000元（相等於約1,937,000,000港元）之代價總額。

終止

項目合作協議可在下列情況下終止：

(a) 經北京華德盛及上實青島雙方協商予以終止；

(b) 倘北京華德盛違反下列任何條文及北京華德盛未能在上實青島發出書面通知起計一個月內糾正其違約行為，則可由上實青島予以終止：

(i) 北京華德盛未能於二零一三年五月底前落實青島項目之設計方案；

- (ii) 非因政府、法律或政策限制或上實青島之原因下，北京華德盛於條件已根據項目合作協議獲達成及上實青島已取得商品房預售許可證後拒絕簽署預售合同或在建工程轉讓協議；
- (c) 倘上實青島違反下列任何條文及上實青島未能在北京華德盛發出書面通知起計一個月內糾正其違約行為，則可由北京華德盛予以終止：
 - (i) 上實青島於北京華德盛行使選擇權以收購在建工程後拒絕簽署在建工程轉讓協議，或上實青島未能：
 - A. 於簽署在建工程轉讓協議起計三日內取得政府土地管理部門就轉讓土地使用權的受理回執；或
 - B. 於簽署在建工程轉讓協議起計三十日內完成將土地使用權變更至北京華德盛名下；或
 - C. 土地使用權完成變更至北京華德盛名下之日起計四十五日內將各種相關證件轉讓至北京華德盛名下；
 - (ii) 北京華德盛因上實青島違反項目合作協議之任何保證、聲明及承諾而未能於指定時間內收購建築物；
 - (iii) 上實青島未有於簽訂預售合同起計十日內簽署預售合同或完成預售合同之登記；
 - (iv) 非因政府或北京華德盛之原因下，上實青島未能於規定時間內：
 - A. 就青島項目如期開工；或
 - B. 滿足在建工程轉讓協議之條件；或
 - C. 滿足青島項目之預售條件；或
 - D. 於規定時間內交付青島項目；或
 - E. 將青島項目之相關權證變更至北京華德盛名下。

倘北京華德盛終止項目合作協議，上實青島應：

- (a) 向北京華德盛返還來自北京華德盛之全部款項；及
- (b) 支付一筆人民幣300,000,000元（相等於約370,000,000港元）之款項予北京華德盛作為協定之違約金及（除此之外）賠償因有關違約行為而使北京華德盛蒙受之一切損失。

倘上實青島未能於規定時間內完成項目合作協議項下所規定之任何事件，上實青島須支付按預售安排項下之代價計算之違約利息每日0.03%，計算期間由發生有關違約行為之日起計至有關違約行為已被糾正之日止。

倘上實青島終止項目合作協議，北京華德盛應支付一筆人民幣300,000,000元（相等於約370,000,000港元）之款項作為協定之違約金及（除此之外）賠償因有關違約行為而使上實青島蒙受之一切損失。

倘北京華德盛未有於指定時間內向上實青島支付任何有關款項，北京華德盛須就尚未支付之金額支付每日0.03%之違約利息，直至支付有關款項之日止。

代價基準

根據項目合作協議買賣青島項目之代價乃經上實青島及北京華德盛公平磋商，並參考其面積、性質及地點與青島項目相若之購物中心之現行市價後釐定。

進行青島項目之資料

青島項目位於中國青島市嶗山區。並為一個綜合商業發展項目之一部分，項目乃由上實青島承建之「啤酒城項目」。啤酒城項目於本公佈日期為土地總面積約227,674.7平方米之空置土地。分配予青島項目之土地面積約為45,714平方米，規劃總建築面積合共約為216,000平方米，其中，約131,000平方米作零售用途，剩餘之85,000平方米作配套設施及估計為2,000個車位。青島項目由地面以上五層及三層地庫組成。青島項目之土地使用權為期合共四十年，於二零二零年十二月五日屆滿。青島項目之建設工程預期將於二零一五年七月底或之前完成。

進行項目合作協議之影響及理由

董事會認為合作協議項下擬進行之交易（包括選擇權）將有效地優化青島項目在開發階段的現金流，並將提升由上實青島承建的啤酒城項目之銷售及整體價值。因此，本集團進行項目合作協議屬恰當舉措。

完成青島項目之總成本金額在此早期階段尚未能合理確定，且根據項目合作協議，北京華德盛可選擇預售安排或選擇權安排收購青島項目，而直至轉讓時間，北京華德盛應付之代價及青島項目所投入的總成本將取決於北京華德盛的選擇權及行使選擇權的時間而有所不同，本集團無法於此階段根據項目估計出售其於青島項目之權益之收益／虧損之公平金額。本公司將根據「上市規則」規定，在適當時候作出進一步公佈。

董事（包括獨立非執行董事）認為，項目合作協議之條款及其項下擬進行之交易（包括選擇權）乃按一般商業條款進行，屬公平合理並符合本集團及本公司股東之整體利益。

一般事項

本集團主要從事基建設施、房地產及消費品業務。上實青島為上實發展的全資附屬公司及本公司的間接非全資附屬公司。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。

北京華德盛是一家投資控股公司，其為百盛商業集團有限公司（其股份於聯交所上市（股份代號：3368））之間接全資附屬公司。百盛商業集團有限公司及其附屬公司主要在中國35個位於黃金地段之城市從事經營53家百貨店。

上市規則涵義

由於上市規則第14.07條項下有關項目合作協議項下擬進行之交易（包括選擇權）的最高適用百分比率高於5%但低於25%，故此等交易構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章之申報及公告規定，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。

「啤酒城項目」	一個位於中國山東省青島市嶗山區香港東路195號之完全合併商業發展項目，總地盤面積約為227,674.7平方米，而規劃總建築面積約為732,500平方米
「北京華德盛」	北京華德盛物業管理有限公司，根據中國法律註冊成立之公司
「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
「關連人士」、 「附屬公司」	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	本公司董事
「共管賬戶」	北京華德盛與上實青島就持有項目合作協議項下之代價開立及共同控制之共管賬戶，而有關戶口須於簽訂項目合作協議後十日內開立
「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
「選擇權」	上實青島根據項目合作協議授予北京華德盛之選擇權，據此，北京華德盛可在青島項目達成轉讓條件後按現況收購青島項目在建工程
「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
「項目合作協議」	上實青島與北京華德盛就青島項目於二零一二年十二月二十日訂立之項目合作協議
「青島項目」	上實青島將在位於中國山東省青島市嶗山區香港東路195號之空地上建造之購物中心開發項目，規劃總建築面積約為216,000平方米
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「上實青島」	上實發展(青島)投資開發有限公司，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
「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
「%」	百分比

於本公告內，人民幣已按人民幣0.8106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，二零一二年十二月二十日

於本公告日期，本公司的董事會成員包括：

執行董事：

滕一龍先生、周杰先生、呂明方先生、陸申先生、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、梁伯韜先生及鄭海泉先生