

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

收購上海兩個住宅別墅項目

收購事項

於二零一六年九月十八日，買方（本公司於聯交所上市的非全資附屬公司上實城開的全資附屬公司）與賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方已同意購買而賣方已同意出售目標公司100%股權。目標集團之主要資產為當代藝墅及當代美墅，乃位於中國上海的兩個住宅別墅項目。收購事項總購買價為人民幣2,350,000,000元。

《上市規則》之涵義

鑒於收購事項根據上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率超過5%，但概無百分比率為25%或以上，收購事項構成本公司之須予披露交易，須遵守《上市規則》第14章的申報及公告規定。

於二零一六年九月十八日，買方（本公司於聯交所上市的非全資附屬公司上實城開的全資附屬公司）與賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方已同意購買而賣方已同意出售目標公司100%股權。目標集團之主要資產為當代藝墅及當代美墅，乃位於中國上海的兩個住宅別墅項目。

股權轉讓協議之主要條款載列如下：

股權轉讓協議

日期

二零一六年九月十八日

訂約方

買方： 上海城寰企業管理諮詢有限公司，一間於中國成立之公司，為上實城開之全資附屬公司（因此為本公司之間接附屬公司）

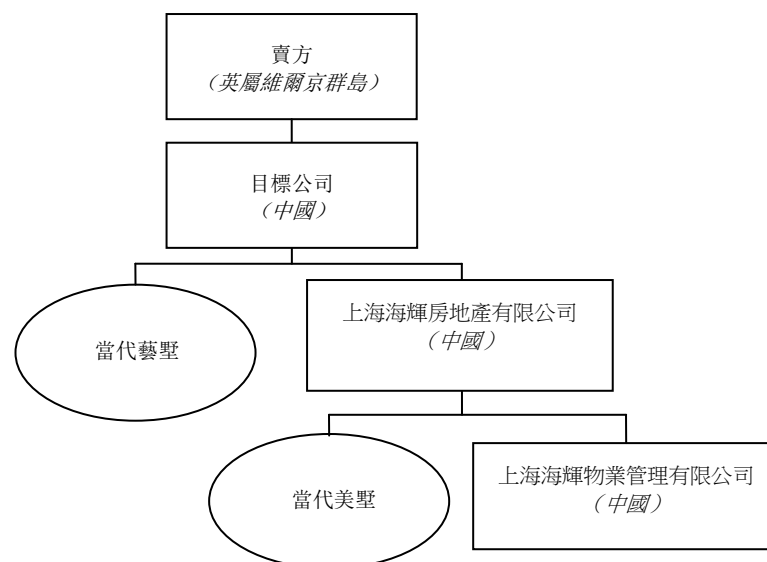
賣方： Ferntower Investments Ltd.

賣方乃在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要業務為投資控股。就董事所知、所悉及所信及經作出一切合理查詢後，賣方及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士之第三方。

所收購之資產

根據股權轉讓協議所收購之資產乃相當於目標公司 100% 股權之出售權益。目標集團之主要資產為當代藝墅及當代美墅，乃位於中國上海閔行區的兩個住宅別墅項目。當代藝墅及當代美墅地塊的總地盤面積分別為 116,308 平方米及 120,512 平方米。於本公告日期，(i) 當代藝墅第一期及第二期（包括 126 套花園住宅）及(ii) 當代美墅第一期（包括 82 套花園住宅）已經竣工。項目的其他期數仍在規劃中。

下圖顯示目標集團目前之股權架構（除另有指明外，各附屬公司由其控股公司全資擁有）：



代價

出售權益之總購買價為人民幣2,350,000,000元，包括淨購買價及企業所得稅款項。

淨購買價

淨購買價應由買方按以下方式以現金支付：

- (1) 於達成完成前的所有先決條件當日後九個營業日內，支付相當於淨購買價減保留金額之金額；及
- (2) 於完成日起滿180日後三個營業日內，支付相當於保留金額之金額（減任何根據股權轉讓協議之條款作出之扣減項目，包括賣方因收購事項而就保留金額須支付的企業所得稅款項相應部分）。根據股權轉讓協議，買方可從保留金額扣減因賣方違反股權轉讓協議條款而令買方及／或目標集團產生之任何實際虧損。

企業所得稅款項

除淨購買價外，買方將代表賣方向中國有關稅務機關支付企業所得稅款項，即因收購事項而產生之企業所得稅。

收購事項代價乃買方與賣方經考慮多項因素後公平磋商釐定，包括但不限於股權轉讓協議之條款、項目之價值、上海房地產市場目前情況及未來前景，以及收購事項將為上實城開集團帶來的益處（包括但不限於產生額外之租金收入來源以及優化上實城開集團物業投資及發展組合）。預期總購買價將以上實城開集團內部資源及／或外來融資撥付。

先決條件

完成須待下列條件於股權轉讓協議日期起計30日內（或賣方與買方可能協定之其他日期）達成後，方告作實：

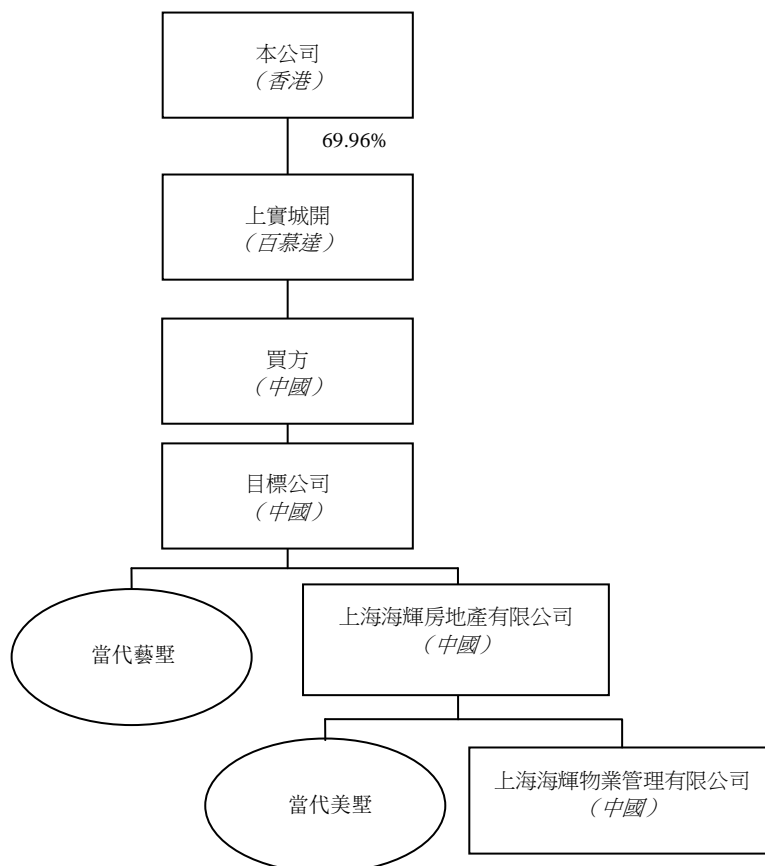
- (1) 賣方與買方已取得上海市商務委員會就收購事項給出書面批准；
- (2) 賣方與買方已就總購買價之境外人民幣結付事宜辦妥登記手續；
- (3) 賣方與買方已向指定之託管代理，交付相關工商行政管理機關辦理有關收購事項之登記手續所需之相關文件（「登記文件」）；及
- (4) 本公司及本公司附屬公司上實城開各自已就收購事項取得《上市規則》規定之所有批准、授權及同意。

向上文第(3)項條件所述指定之託管代理交付登記文件後，買方將向目標公司提供金額為人民幣68,000,000元之保證金。該金額並不構成總購買價一部分，亦不得用以抵銷總購買價之任何部分。目標公司須於完成後向買方償還該金額。

完成

完成日期定於買方擬全數結付淨購買價（保留金額除外）當日。完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司。

下圖顯示緊隨完成後目標集團之股權架構（除另有指明外，各附屬公司由其控股公司全資擁有）：



目標集團之財務資料

按照賣方提供之財務資料，目標集團根據中國公認會計準則編製的截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度的未經審核除稅及非經常性項目前之綜合純利／（淨虧損）及除稅及非經常性項目後之綜合純利／（淨虧損）概要如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日止年度 人民幣千元	截至二零一五年 十二月三十一日止年度 人民幣千元
除稅及非經常性項目前之 綜合純利／（淨虧損）	196	(4)
除稅及非經常性項目後之 綜合純利／（淨虧損）	151	(10)

按照賣方提供之財務資料，於二零一五年十二月三十一日，目標集團之未經審核綜合資產淨值約為人民幣112,752,000元。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事基建設施、房地產及消費品業務。

上實城開為中國一家物業發展商，主要在中國從事物業發展、物業投資及酒店經營業務。本集團相信收購事項提供寶貴機會，在本集團已有穩固基礎的上海，收購兩個優質住宅項目。收購事項將有助上實城開集團達成其於國內核心一、二線城市持續興建物業組合的戰略目標。

董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議乃按一般商務條款訂立，而其條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

《上市規則》之涵義

鑒於收購事項根據《上市規則》第 14.07 條計算的一項或多項適用百分比率超過 5%，但概無百分比率為 25%或以上，收購事項構成本公司之須予披露交易，須遵守《上市規則》第 14 章的申報及公告規定。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	買方根據股權轉讓協議收購出售權益
「董事會」	董事會
「英屬維爾京群島」	英屬維爾京群島
「本公司」	上海實業控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：363）
「完成」	按照股權轉讓協議之條款完成收購事項
「關連人士」	具有《上市規則》所賦予的涵義
「當代藝墅」	由目標公司擁有，位於中國上海名為當代藝墅之住宅項目
「當代美墅」	由目標公司間接擁有，位於中國上海名為當代美墅之住宅項目

「董事」	本公司董事
「企業所得稅款項」	由賣方向中國有關稅務機關支付因收購事項而產生之企業所得稅
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「《上市規則》」	聯交所證券上市規則
「淨購買價」	總購買價減企業所得稅款項
「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」	當代藝墅及當代美墅
「買方」	上海城寰企業管理諮詢有限公司，一間於中國成立之公司，為上實城開之全資附屬公司（因此為本公司之非全資附屬公司）
「保留金額」	由買方保留之總購買價中之人民幣 22,100,000 元
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「出售權益」	目標公司之全部股本權益
「賣方」	Ferntower Investments Ltd.，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「股權轉讓協議」	買方及賣方就收購事項所訂立日期為二零一六年九月十八日之協議
「股東」	本公司之股東
「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之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：563），為本公司之附屬公司
「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」	上海啟耀房地產開發有限公司，一間於中國成立之公司，於完成前為賣方的全資附屬公司
「目標集團」	目標公司及其附屬公司
「總購買價」	收購事項之總購買價，即人民幣 2,350,000,000 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，二零一六年九月十九日

於本公告日期，本公司董事會成員包括：

執行董事：

王偉先生、周軍先生、陸申先生及徐波先生

獨立非執行董事：

吳家瑋先生、梁伯韜先生、鄭海泉先生及袁天凡先生