

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)

須予披露及關連交易

收購一家運營杭州灣大橋的公司的間接股權

於二零一六年九月三十日，上實集團（作為賣方）與上實基建（本公司全資附屬公司並作為買方）就收購事項訂立買賣協議，據此，各方有條件協定，上實基建將向上實集團收購待售股份及待售貸款的權益，代價為 1,803,000,000 港元。完成後，本公司將間接擁有杭州灣大橋約 23.0584% 的權益。

上實集團為控股股東，於本公告日期於約 58.87% 的已發行股份中擁有權益。因此根據《上市規則》，上實集團為本公司的關連人士，而收購事項根據《上市規則》第 14A 章構成本公司的關連交易。由於收購事項根據《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%，而代價不低於 10,000,000 港元，收購事項須遵守《上市規則》第 14A 章的申報、公告及獨立股東批准規定。

此外，由於收購事項根據《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% 但低於 25%，收購事項根據《上市規則》亦構成本公司的須予披露交易，須遵守《上市規則》第 14 章的申報及公告規定。

本公司將召開股東特別大會，會上將提呈決議案，以供獨立股東批准買賣協議及其項下擬進行之交易。由於上實集團（為待售股份及待售貸款的賣方）於收購事項及其項下擬進行之交易中擁有重大利益，上實集團及其聯繫人須就擬於股東特別大會上提呈批准買賣協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

獨立董事委員會已成立，以就收購事項向獨立股東提供意見，新百利融資有限公司已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）(1)買賣協議及收購事項的進一步資料；(2)獨立董事委員會有關買賣協議及收購事項的推薦建議；(3)獨立財務顧問就買賣協議及收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的建議；(4)估值報告；及(5)召開股東特別大會的通告之通函，將按照《上市規則》盡快寄發予股東。通函現時預期於二零一六年十月二十四日或之前寄發予股東。

於二零一六年九月三十日，上實集團（作為賣方）與上實基建（本公司全資附屬公司並作為買方）就收購事項訂立買賣協議，據此，各方有條件協定，上實基建將按照買賣協議的條款及條件及在有關條款及條件規限下向上實集團收購待售股份及待售貸款的權益。

買賣協議

日期

二零一六年九月三十日

訂約方

- (a) 上實集團（作為賣方）
- (b) 上實基建（本公司全資附屬公司並作為買方）

將予收購之資產

根據買賣協議，上實基建將向上實集團收購：

- (a) 待售股份，為上實集團於本公告日期持有的目標公司全部已發行股本；及
- (b) 待售貸款，為上實大橋於完成日期結欠上實集團的所有未償還股東貸款。

於本公告日期，目標公司間接擁有項目公司約 23.0584% 的股權。項目公司主要從事投資、運營及管理杭州灣大橋及其配套設施。完成後，本公司將間接擁有杭州灣大橋約 23.0584% 的權益。於本公告日期，待售貸款的總金額約為 1,853,523,000 港元。

代價

就收購事項應付的代價為 1,803,000,000 港元，須由上實基建於完成時以現金向上實集團支付。

代價將按以下分配：

- (a) 轉讓待售股份的代價為 8 港元；及
- (b) 轉讓待售貸款的代價為代價金額減上文(a)分段所載轉讓待售股份的代價，即 1,802,999,992 港元。

代價乃由各方按公平原則磋商，參考(i)獨立估值師戴德梁行有限公司按貼現現金流方式評估杭州灣大橋使用權於二零一六年六月三十日的市值約人民幣 12,480,000,000 元，(ii)項目公司於二零一六年六月三十日的總負債約人民幣 5,594,994,000 元，以及(iii)目標公司間接持有項目公司 23.0584%的股權而釐定。

代價將以本集團內部資源撥付。

條件

完成須待以下條件於最後截止日期或之前達成或獲豁免（條件(b)及(c)可由本公司隨時書面豁免）後，方可作實。

- (a) 根據《上市規則》的相關規定就買賣協議及其項下擬進行之交易取得獨立股東批准；
- (b) 上實基建取得中國法律顧問出具的中國法律意見，確認上海躋法按照中國法律及法規合法擁有項目公司 23.0584%的股權；
- (c) 如適用，就訂立及履行買賣協議及其項下擬進行之交易而須取得的相關監管機構的同意、批准及授權；及
- (d) 上實集團與上實基建及／或彼等各自的附屬公司及／或關聯公司已完成轉讓待售股份及轉讓待售貸款所有必需的法律程序。

如上述任何條件未能於最後截止日期或之前達成或獲本公司豁免，上實基建可選擇終止買賣協議，各方於該協議下的所有權利及義務將於終止後立即結束，惟終止不影響或損害各方當時已產生的權利及義務。

完成

完成將於上文「買賣協議 – 條件」一段所載條件達成或獲豁免後第五個營業日，或上實集團與上實基建可能書面同意的其他日期進行。

完成後，目標公司及其附屬公司均會成為本公司的全資附屬公司，完成後，其財務業績將合併於本集團財務報表賬目內。項目公司及其附屬公司將各自作為本集團的聯營公司入賬。

上實基建交易完成後承諾

上實集團及上實基建同意，所有於截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止財政年度宣派、應宣派或將支付予目標集團的可分派利潤全數歸屬予上實集團所有，不論交割是否於二零一六年十二月三十一日前完成。倘若上述分派利潤於完成日期後支付予目標集團，上實基建承諾，在切實可行情況下，將或促使目標集團於合理時間內轉交上述分派利潤予上實集團。

本集團、上實集團、目標集團及杭州灣大橋之資料

本集團、上實集團及目標集團之資料

本集團主要從事基建設施、房地產及消費品業務。上實基建主要從事投資控股業務。

上實集團主要從事金融投資、醫藥、基建、房地產及消費品業務。

目標公司為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，是一家投資控股公司，透過其全資附屬公司上實大橋及上海濟沅持有項目公司約 23.0584% 股權。項目公司餘下約 76.9416% 股權由獨立第三方持有。

項目公司為於二零零一年十月十七日在中國註冊成立的有限公司，主要從事投資、運營及管理杭州灣大橋及其配套設施。項目公司的註冊資本為人民幣 4,935,000,000 元，已悉數繳足。於本公告日期，杭州灣大橋為項目公司的唯一主要資產。海天一洲旅遊為項目公司的全資附屬公司，其於二零一五年六月二十二日在中國註冊成立，註冊資本為人民幣 8,000,000 元，並主要於杭州灣大橋服務區範圍內從事酒店、旅遊服務及房屋轉租業務。

杭州灣大橋之資料

根據相關的中國法規，杭州灣大橋經營權年限為 25 年，即由二零零八年五月一日至二零三三年四月三十日。運營期內，項目公司收取車輛通行費作為投資回報，而項目公司股權持有人按其各自於項目公司持股比例分配利潤。運營期滿後，杭州灣大橋及其配套設施將交回相關政府部門。

杭州灣大橋是橫跨中國杭州灣海域，北起浙江嘉興海鹽、南至寧波慈溪，是連接上海和寧波兩個大型城市的重要通道，是中國華東區路網重要組成部分。大橋全長 35.673 公里，是世界最長的跨海大橋之一。交通設計規格為雙向六車道高速公路，設計時速每小時 100 公里。配套設施包括兩個服務區、一個海中平台、一個收費站及一個運輸檢測站。杭州灣大橋於二零零八年四月建造完成，並於二零零八年五月通車。

目標集團之財務資料

目標公司截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的經審核除稅及非經常性項目前及除稅及非經常性項目後淨虧損同為約 15,000 港元。目標公司截至二零一五年十二月三十一日止財政年度的經審核除稅及非經常性項目前及除稅及非經常性項目後淨虧損同為約 50,000 港元。根據目標公司按照香港財務報告準則編製的的經審核賬目，目標公司截至二零一六年六月三十日止六個月的經審核除稅及非經常性項目前及除稅及非經常性項目後淨利潤同為無。目標公司於二零一六年六月三十日的經審核淨負債約 65,000 港元。

上實大橋截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的經審核除稅及非經常性項目前及除稅及非經常性項目後淨利潤同為約 108,000 港元。上實大橋截至二零一五年十二月三十一日止財政年度的經審核除稅及非經常性項目前及除稅及非經常性項目後淨虧損同為約 79,000 港元。根據上實大橋按照香港財務報告準則編製的的經審核賬目，上實大橋截至二零一六年六月三十日止六個月的經審核除稅及非經常性項目前及除稅及非經常性項目後淨利潤同為約 55,544,000 港元。上實大橋於二零一六年六月三十日的經審核淨資產約 55,687,000 港元。

上海躋沅截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的經審核除稅及非經常性項目前及除稅及非經常性項目後淨利潤同為約人民幣 9,695,000 元。上海躋沅截至二零一五年十二月三十一日止財政年度的經審核除稅及非經常性項目前及除稅及非經常性項目後淨利潤同為約人民幣 45,981,000 元。根據上海躋沅按照中國公認會計準則編製的的經審核賬目，上海躋沅截至二零一六年六月三十日止六個月的經審核除稅及非經常性項目前及除稅及非經常性項目後淨利潤同為約人民幣 29,492,000 元。上海躋沅於二零一六年六月三十日的經審核淨資產約人民幣 1,492,074,000 元。

項目公司及其附屬公司截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的經審核除稅及非經常性項目前及除稅及非經常性項目後淨利潤分別為約人民幣 52,945,000 元及人民幣 65,891,000 元。項目公司及其附屬公司截至二零一五年十二月三十一日止財政年度的經審核除稅及非經常性項目前及除稅及非經常性項目後淨利潤分別為約人民幣 339,412,000 元及人民幣 249,342,000 元。根據項目公司按照中國公認會計準則編製的的經審核賬目，項目公司及其附屬公司截至二零一六年六月三十日止六個月的經審核除稅及非經常性項目前及除稅及非經常性項目後淨利潤分別為約人民幣 210,179,000 元及人民幣 157,527,000 元。項目公司及其附屬公司於二零一六年六月三十日的經審核淨資產約人民幣 5,209,016,000 元。

上實集團收購待售股份的原始成本約人民幣 1,466,000,000 元。

進行收購事項之理由及裨益

董事會認為，收購事項符合本集團收費公路業務的發展戰略，項目將進一步加強本集團基礎設施業務的資產組合，並能增加收費公路業務通行費收入的貢獻，提升本集團基礎業務板塊的經營利潤。因此，本集團進行收購事項為合適。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將在考慮獨立財務顧問的建議後提供意見）認為，收購事項屬公平合理，為一般商業條款，且收購事項符合本集團及股東之整體利益。

《上市規則》之涵義

上實集團為控股股東，於本公告日期於約 58.87% 已發行股份中擁有權益。因此根據《上市規則》，上實集團為本公司的關連人士，而收購事項根據《上市規則》第 14A 章構成本公司的關連交易。由於收購事項根據《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%，而代價不低於 10,000,000 港元，收購事項須遵守《上市規則》第 14A 章的申報、公告及獨立股東批准規定。

此外，由於收購事項根據《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% 但低於 25%，收購事項根據《上市規則》亦構成本公司的須予披露交易，須遵守《上市規則》第 14 章的申報及公告規定。

本公司將召開股東特別大會，會上將提呈決議案，以供獨立股東批准買賣協議及其項下擬進行之交易。由於上實集團（為待售股份及待售貸款的賣方）於收購事項及買賣協議項下擬進行之交易中擁有重大利益，上實集團及其聯繫人須就擬於股東特別大會上提呈批准買賣協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

獨立董事委員會已成立，以就收購事項向獨立股東提供意見，新百利融資有限公司已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）(1)買賣協議及收購事項的進一步資料；(2)獨立董事委員會有關買賣協議及收購事項的推薦建議；(3)獨立財務顧問就買賣協議及收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的建議；(4)估值報告；及(5)召開股東特別大會的通告之通函，將按照《上市規則》盡快寄發予股東。通函現時預期於二零一六年十月二十四日或之前寄發予股東。

《上市規則》的盈利預測規定

獨立估值師獲本公司委任對經營權市值進行估值，該估值構成釐定收購事項代價的基準之一。

獨立估值師採用貼現現金流方式，評估經營權的市值為人民幣 12,480,000,000 港元。

因此，獨立估值師就經營權市值編製的估值報告，構成《上市規則》第 14.61 條項下的盈利預測。因此，本公告須遵守《上市規則》第 14.60A 及 14.62 條有關盈利預測的規定。

估值假設

估值報告依據的主要假設（包括商業假設）如下：

- 對業務收益及成本有重大影響的企業經營狀況將維持不變；

- 業務並無可能嚴重影響其市值之隱藏或不能預計之情況；
- 運營及管理費用乃按獨立交通顧問（「交通顧問」）施偉拔諮詢（深圳）有限公司作出的運營費用預測產生；
- 交通顧問提供的財務及運營資料真實及準確，獨立估值師發表估值意見時基於這些資料；
- 對企業產生的收益有重大影響的中國及鄰近城市／國家現行金融、經濟、法律及政治狀況將維持不變；
- 現行稅務及法規將維持不變；
- 於估值日的現行通脹率及利率將維持不變；
- 杭州灣大橋營運期間至二零三三年四月三十日止；
- 勝任管理人員、主要人員及技術員工將留任支持持續經營；
- 主要業務不會因為國際危機、工業糾紛、工業意外或惡劣天氣而中斷，繼而對現時業務構成影響；
- 沒有受到針對業務而提出之索償及訴訟所影響；
- 任何法定通告及要求不會對業務運營造成影響；及
- 不受任何不尋常或嚴苛之限制或阻礙。

確認

德勤·關黃陳方會計師行為本公司核數師，已檢查估值報告依據的估計日後貼現現金流量的計算方式。

德勤·關黃陳方會計師行已向董事報告估值報告所載獨立估值師根據上述假設編製的經營權市值的估計日後貼現現金流量的計算方式，董事對上述假設承擔全部責任，而德勤·關黃陳方會計師行進行的工作不構成對該等假設的合理性及有效性的任何評估。

董事確認，經營權市值的估值乃經適當審慎查詢後作出。

根據《上市規則》第 14.62(2)條由德勤·關黃陳方會計師行發出日期為二零一六年九月三十日之報告及根據《上市規則》第 14.62(3)條的董事會函件，已提交予聯交所，其全文分別載於本公告附錄一及附錄二。

專家及同意

於本公告作出陳述的專家之資格如下：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	獨立估值師
德勤·關黃陳方會計師行	執業會計師

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，獨立估值師及德勤·關黃陳方會計師行均為獨立於本集團的第三方，且並非本集團的關連人士。於本公告日期，獨立估值師及德勤·關黃陳方會計師行均無於本集團任何成員公司擁有任何股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券的任何權利（不論是否可依法強制行使）。

獨立估值師及德勤·關黃陳方會計師行均已就本公告的刊發及各自按本公告的形式及內容載有其名稱、陳述及提述其名稱（包括資格）而發出（且並無撤回）書面同意。

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」	上實基建建議根據買賣協議向上實集團收購待售股份及待售貸款
「董事會」	董事會
「營業日」	香港及中國的銀行營業為一般公眾人士辦理業務的日子，不包括星期六或星期日
「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
「完成」	按照買賣協議之條款及條件完成收購事項
「代價」	就轉讓待售股份及轉讓待售貸款應付的代價
「董事」	本公司董事
「股東特別大會」	將為考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易而舉行的本公司股東特別大會

「本集團」	本公司及其附屬公司
「海天一洲旅遊」	寧波市海天一洲旅遊服務有限公司，為一間於中國註冊成立的有限公司
「杭州灣大橋」	杭州灣大橋，為由項目公司運營的跨海大橋，連接中國浙江省嘉興市及寧波市
「港元」	港元，香港法定貨幣
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	由全體獨立非執行董事（即吳家瑋先生、梁伯韜先生、鄭海泉先生及袁天凡先生）組成的董事會獨立委員會
「獨立財務顧問」	新百利融資有限公司，獲發牌可進行《證券及期貨條例》（香港法例第 571 章）項下第 1 類（證券買賣）及第 6 類（就機構融資提供意見）交易活動的法團，為獲委任就買賣協議及收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	未根據《上市規則》被禁止於股東特別大會上就批准買賣協議及收購事項投票的股東
「獨立估值師」	戴得梁行有限公司，為本公司委任為發表估值報告的獨立專業估值師
「《上市規則》」	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	二零一七年三月三十一日，或本公司根據買賣協議選擇的較遲日期
「中國」	中華人民共和國（就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣）
「經營權」	項目公司於中國持有杭州灣大橋全部經營權至二零三三年四月三十日
「項目公司」	寧波市杭州灣大橋發展有限公司，在中國註冊成立的有限公司
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	上實集團與上實基建就收購事項訂立的日期為二零一六年九月三十日的有條件買賣協議

「待售貸款」	上實大橋於完成日期結欠上實集團的所有未償還股東貸款
「待售股份」	目標公司中股本中 1 股，為目標公司的全部已發行股本
「上海躋沅」	上海躋沅基礎建設有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「股份」	本公司股本中之普通股
「股東」	股份持有人
「上實大橋」	上實基建大橋（香港）有限公司，於香港註冊成立的有限公司
「上實基建」	上實基建控股有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「上實集團」	上海實業（集團）有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為控股股東
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	捷盈有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	目標公司、上實大橋、上海躋沅及項目公司的統稱
「估值報告」	於二零一六年九月三十日，獨立估值師編製截至二零一六年六月三十日有關經營權市值的估值報告
「%」	百分比

於本公告中，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」及「附屬公司」等詞彙具有《上市規則》所賦予的涵義。

承董事會命
上海實業控股有限公司
公司秘書
余富熙

香港，二零一六年九月三十日

於本公告日期，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：

吳家璋先生、梁伯韜先生、鄭海泉先生及袁天凡先生

附錄一 – 本公司核數師報告

有關計算寧波市杭州灣大橋直至二零三三年四月三十日整個經營權估值的估計日後貼現現金流的獨立鑑證報告

致上海實業控股有限公司董事

吾等已審查戴德梁行有限公司所編製日期為二零一六年九月三十日有關根據寧波市杭州灣大橋發展有限公司（Ningbo Hangzhou Bay Bridge Development Co., Ltd.）（「杭州灣大橋發展」）於二零一六年六月三十日在中華人民共和國所持有的寧波市杭州灣大橋（「杭州灣大橋」）直至二零三三年四月三十日整個經營權估值（「估值」）計算估計日後貼現現金流量。估計乃根據估計日後貼現現金流，並視作香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「《上市規則》」）第 14.61 條項下盈利預測，並將載於上海實業控股有限公司（「貴公司」）將予刊發日期為二零一六年九月三十日就收購一家運營杭州灣大橋的公司的間接股權之公告（「該公告」）。

董事就估計日後貼現現金流的責任

貴公司董事負責根據董事釐定及該公告所載的基準及假設（「假設」）編製估計日後貼現現金流。有關責任包括進行有關編製估值的估計日後貼現現金流之合適程序，並應用適當的編裝基準；以及在有關情況下作出合理估計。

吾等的獨立性及品質控制

吾等已遵照香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈「國際職業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規定，乃根據誠信、客觀、專業勝任能力及應有關注、保密及專業行為的基本原則訂立。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核和審閱的機構適用的品質控制，以及其他查證和相關服務受聘」，因此設有一個全面的品質控制制度，其中包括涉及遵守道德規範、專業標準和適用法律和監管規定的成文政策程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為按《上市規則》第 14.62(2)條所規定就根據計算估計日後貼現現金流的算術準確性表達意見，僅向整體股東報告而不作其他用途。吾等概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

吾等按照香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第 3000 號（經修訂）「審計及審閱過往財務資料以外的核證委聘」以執行吾等的工作。有關準則規定吾等須遵照道德規範，並規劃及履行核證委聘，以合理確定就計算方法而言是否已根據假設妥為編製估計日後貼現現金流。吾等的工作主要僅為向 貴公司管理層作出查詢，考慮所根據的估計日後貼現現金流的分析

及假設以及檢查匯編估計日後貼現現金流的算術準確性。吾等的工作並不構成杭州灣大橋的任何估值。

由於估值與估計日後貼現現金流有關，故在編製時並無採納 貴公司的會計政策。有關假設包括有關無法按與過往業績相同的方式確定及核證且不一定發生的日後事項及管理行動的假設。即使預計發生有關事項及行動，實際業績仍然很可能與估計有所不同，並可能出現重大差異。因此，吾等並無就假設的合理性及有效性審閱、考慮或進行任何工作，亦不會就有關事宜發表任何意見。

意見

根據上文所述，吾等認為，根據假設，估計日後貼現現金流就計算方法而言在各重大方面已妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一六年九月三十日

附錄二 – 董事會函件

二零一六年九月三十日

上市科
香港聯合交易所有限公司
國際金融中心一期 11 樓
港景街一號
香港

敬啟者：

須予披露及關連交易 – 收購一家運營杭州灣大橋的公司的間接股權

茲提述上海實業控股有限公司（「本公司」）日期為二零一六年九月三十日有關收購一家運營杭州灣大橋的公司的間接股權的公告（「該公告」）。除文義另有所指外，該公告所界定詞彙用於本函件時具有相同涵義。

吾等已審閱及討論估值報告，該報告構成釐定收購事項代價基準之一。吾等注意到，經營權市值估算所使用的方法根據《上市規則》第 14.61 條被視為盈利預測。根據《上市規則》第 14.62 條，吾等已委聘德勤·關黃陳方會計師行（為本公司核數師）按照香港會計師公會頒佈的香港鑑證工作準則第 3000 號（修訂本）「除歷史財務資料的審核或審閱以外的鑑證工作」檢查估值報告計算的算術準確性。

基於上文所述，吾等確認，估值報告所載經營權市值的估計乃經適當審慎查詢後作出。

代表董事會
上海實業控股有限公司
執行董事及副行政總裁
徐波
謹啟