

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)

須予披露的交易

上海實業發展股份有限公司 收購泉州市上實投資發展有限公司之權益

收購事項一

董事會欣然宣佈於二零一八年十一月十九日，上實發展（本公司之非全資附屬公司並於上海證券交易所上市）及菲莉福建訂立股權轉讓協議一，據此，上實發展同意購買而菲莉福建同意出售泉州上實之 49% 權益（即出售權益一），代價為人民幣 978,180,000 元。

泉州上實為物業發展公司，其擁有位於中國泉州東海若干土地，將開發為大型城市綜合性社區（包括商業及住宅大樓、酒店及配套設施）。於本公告日期，其由上實發展及菲莉福建分別擁有 51% 及 49% 權益。於完成收購事項一後，上實發展將直接持有泉州上實之 100% 權益。

收購事項二

董事會亦宣佈於二零一七年十二月十三日，上實發展及天津永嘉（獨立第三方）訂立股權轉讓協議二，據此，上實發展同意購買而天津永嘉同意出售泉州上實之 2% 權益（即出售權益二），代價為人民幣 18,800,000 元。

《上市規則》之涵義

由於收購事項一按《上市規則》第 14.07 條計算之一項或多項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，收購事項一構成《上市規則》第 14 章項下之須予披露的交易，並須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

泉州上實為本公司之非重大附屬公司。於本公告日期，菲莉福建持有泉州上實之 49% 權益（即出售權益一），並為本公司之非重大附屬公司之主要股東。儘管菲莉福建於泉州上實持有權益，其及其最終實益擁有人根據《上市規則》第 14A.09 條並不被視為本公司之關連人士。因此，收購事項一並不構成《上市規則》第 14 章項下本公司之關連交易。

由於收購事項二按《上市規則》第 14.07 條計算之所有適用百分比率低於 5%，收購事項二於簽訂股權轉讓協議二時獲全面豁免遵守《上市規則》項下申報、披露及股東批准規定。

此外，由於收購事項一及收購事項二屬相同性質，均涉及收購泉州上實之權益，並由本集團於 12 個月期間訂立，股權轉讓協議一及股權轉讓協議二項下擬進行之交易將根據《上市規則》第 14.23 條合併計算，猶如其為一項交易。

由於收購事項一及收購事項二按《上市規則》第 14.07 條合併計算之一項或多項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，該等收購事項僅須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

緒言

董事會欣然宣佈於二零一八年十一月十九日，上實發展及菲莉福建訂立股權轉讓協議一，據此，上實發展同意購買而菲莉福建同意出售泉州上實之 49% 權益（即出售權益一），代價為人民幣 978,180,000 元。

董事會亦宣佈於二零一七年十二月十三日，上實發展及天津永嘉訂立股權轉讓協議二，據此，上實發展同意購買而天津永嘉同意出售泉州上實之 2% 權益（即出售權益二），代價為人民幣 18,800,000 元。

股權轉讓協議一

日期

二零一八年十一月十九日

訂約方

- (i) 菲莉福建（作為賣方）
- (ii) 上實發展（本公司之非全資附屬公司）（作為買方）

將予收購之資產

出售權益一，即菲莉福建於泉州上實持有之 49% 權益。

代價

上實發展就出售權益一應付之代價為人民幣 978,180,000 元，將按以下方式以現金支付予菲莉福建：

- (i) 第一期款項人民幣600,000,000元將自股權轉讓協議一生效日期起計3個營業日內支付；及
- (ii) 第二期款項人民幣378,180,000元將自股權轉讓協議一生效日期起計10個營業日內支付。

代價乃由上實發展及菲莉福建參考泉州上實之經審核財務報表及獨立估值師按資產基礎法編製有關泉州上實之股東全部權益估值之資產評估報告後，經公平磋商而達致。其將由上實發展之內部資源撥付。

完成

股權轉讓協議一將於相關文件完成國有資產監督管理委員會備案及上實發展獲得其股東批准後生效。

於上實發展支付代價後 30 日內，股權轉讓協議一之訂約方將促使泉州上實(i)對泉州上實之組織章程細則作出必要之修訂，以反映上實發展股權之變動，(ii)向上實發展簽發出資證明書，(iii)變更泉州上實之股東名冊，及(iv)完成有關轉讓出售權益一之工商登記手續。收購事項一將於完成轉讓出售權益一之工商登記程序後方告完成。於完成收購事項一後，上實發展將直接持有泉州上實之 100% 權益。

股權轉讓協議二

日期

二零一七年十二月十三日

訂約方

- (i) 天津永嘉（作為賣方）
- (ii) 上實發展（作為買方）

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，天津永嘉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。

將予收購之資產

出售權益二，即天津永嘉於簽訂股權轉讓協議二時於泉州上實持有之 2% 權益。

代價

出售權益二之代價人民幣 18,800,000 元已於二零一七年十二月由上實發展以現金支付予天津永嘉，其乃由上實發展及天津永嘉參考泉州上實之經審核財務報表及獨立估值師按資產基礎法編製有關泉州上實之股東全部權益估值之資產評估報告後，經公平磋商而達致，並由上實發展之內部資源撥付。

完成

收購事項二已於二零一七年十二月完成，乃完成轉讓出售權益二工商登記程序之日期。

有關泉州上實之資料

泉州上實為地產開發企業，主要開發位於中國泉州東海片區的「海上海」項目，將其開發成大型城市綜合性社區（包括商業及住宅大樓、酒店及配套設施）。於本公告日期，其由上實發展及菲莉福建分別擁有 51% 及 49% 權益。

於本公告日期，泉州上實於中國泉州東海擁有一幅土地，總土地面積為約 170,100 平方米，其中一幅土地之建築工程已完成，其餘兩幅土地之建築工程尚未完成。

於二零一八年四月三十日，泉州上實之經審核資產淨值約為人民幣 562,065,000 元，而泉州上實之經評估資產淨值（由獨立估值師釐定）約為人民幣 1,996,304,000 元，

以下載列泉州上實截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年四月三十日止四個月之經審核財務資料概要：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零一八年
	二零一六年	二零一七年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	止四個月
			人民幣千元
除稅及非經常項目前之淨利潤／虧損	(23,800)	517,603	(19,534)
除稅及非經常項目後之淨利潤／虧損	(23,800)	399,170	(19,534)

進行該等收購事項之理由及裨益

本集團認為該等收購事項符合本集團之投資策略。同時，位於泉州東海片區的「海上海」項目在未來數年間將陸續進入銷售期，預期上實發展全資擁有該項目後，將有利其進一步加快推進項目開發建設，提升項目整體經濟效益。

董事會認為股權轉讓協議一及股權轉讓協議二之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

《上市規則》之涵義

由於收購事項一按《上市規則》第 14.07 條計算之一項或多項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，收購事項一構成《上市規則》第 14 章項下之須予披露的交易，並須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

泉州上實為本公司之非重大附屬公司。於本公告日期，菲莉福建持有泉州上實之 49% 權益（即出售權益一），並為本公司之非重大附屬公司之主要股東。儘管菲莉福建於泉州上實持有權益，其及其最終實益擁有人根據《上市規則》第 14A.09 條並不視為本公司之關連人士。因此，收購事項一並不構成《上市規則》第 14 A 章項下本公司之關連交易。

由於收購事項二按《上市規則》第 14.07 條計算之所有適用百分比率低於 5%，收購事項二於簽訂股權轉讓協議二時獲全面豁免遵守《上市規則》項下申報、披露及股東批准規定。

此外，由於收購事項一及收購事項二屬相同性質，均涉及收購泉州上實之權益，並由本集團於 12 個月期間訂立，股權轉讓協議一及股權轉讓協議二項下擬進行之交易將根據《上市規則》第 14.23 條合併計算，猶如其為一項交易。

由於收購事項一及收購事項二按《上市規則》第 14.07 條合併計算之一項或多項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，該等收購事項僅須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

一般資料

本集團主要從事基建設施、房地產及消費品業務。

上實發展（本公司之間接非全資附屬公司）主要從事物業開發、物業投資及管理業務。

菲莉福建主要從事房地產開發業務。

天津永嘉主要從事證券投資及相關顧問服務。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「該等收購事項」	收購事項一及收購事項二
「收購事項一」	根據股權轉讓協議一收購出售權益一
「收購事項二」	根據股權轉讓協議二收購出售權益二
「董事會」	本公司董事會
「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」及「主要股東」	各具《上市規則》所賦予的涵義
「董事」	本公司董事
「股權轉讓協議一」	上實發展及泉州上實就買賣出售權益一訂立日期為二零一八年十一月十九日之股權轉讓協議
「股權轉讓協議二」	上實發展及天津永嘉就買賣出售權益二訂立日期為二零一七年十二月十三日之股權轉讓協議
「菲莉福建」	菲莉（福建）投資有限公司，根據中國法律成立之有限公司
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「非重大附屬公司」	具《上市規則》第 14A.09(1)條所賦予的涵義
「《上市規則》」	聯交所證券上市規則
「中國」	中華人民共和國（僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣）
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣

「出售權益一」	於本公告日期，菲莉福建於泉州上實持有之 49% 權益
「出售權益二」	於簽訂股權轉讓協議二時，天津永嘉於泉州上實持有之 2% 權益
「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，於上海證券交易所上市（股份代號：600748），於本公告日期為本公司之非全資附屬公司
「泉州上實」	泉州市上實投資發展有限公司，根據中國法律成立之有限公司，於本公告日期為本公司之非全資附屬公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「天津永嘉」	天津永嘉股權投資基金合伙企業（有限合伙），根據中國法律成立之有限合伙
「%」	百分比

承董事會命
上海實業控股有限公司
公司秘書
余富熙

香港，二零一八年十一月十九日

於本公告日期，董事會成員包括：

執行董事：

沈曉初先生、周軍先生、徐波先生及許瞻先生

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