

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

### 收購華欣大企業有限公司之全部已發行股本 及向 Prestige Land 發行及配發附屬公司股份

#### 收購華欣大企業有限公司之全部已發行股本

於二零一四年九月二十五日，上實城開與買方（上實城開之全資附屬公司及因此為本公司之間接附屬公司）與賣方訂立股份轉讓協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買待售股份及待售貸款，總現金代價為約 579,300,000 美元（相等於約 4,518,540,000 港元）。待售股份指目標公司全部已發行股本，而待售貸款指於二零一四年五月三十一日目標公司結欠賣方之股東貸款之總金額連同其應計利息。於二零一四年五月三十一日之後待售股份所附帶之所有權利將歸買方所有。

#### 向 Prestige Land 發行及配發買方股份

於二零一四年九月二十五日，完成收購事項後，上實城開、買方和 Keychina（上實城開的全資附屬公司及因此為本公司的附屬公司及買方的直接控股公司）與 Prestige Land（南豐集團的成員公司）和 Nan Fung Investment 就成立合資公司及認購事項訂立合資協議。根據合資協議，Prestige Land 認購及買方按每股股份面值 1 美元發行及配發認購股份，總代價為 49 美元（相等於約 382 港元）。

於發行及配發認購股份後，Prestige Land 成為買方經擴大已發行股本之 49% 持有人，而 Keychina 於買方的持股權益由 100% 減至 51%。發行及配發認購股份構成視作出售本公司（通過 Keychina）於買方之權益。買方繼續為本公司之間接附屬公司。合資協議亦載列 Keychina 及 Prestige Land 於完成認購事項後，就管理買方業務各自的權利和責任。

## 上市規則涵義

根據上市規則第 14.24 條，收購事項及認購事項將參照收購事項或認購事項兩者數額較高者來分類。

根據上市規則第 14.07 條，由於就收購事項計算之一項或多項適用百分比率超過 5% 但概無超過 25%，訂立股份轉讓協議構成本公司須遵守上市規則項下須予披露的交易。

發行及配發認購股份構成視作出售本公司（通過 Keychina）於買方之權益。根據上市規則第 14.07 條，由於就認購事項計算之一項或多項適用百分比率超過 5% 但概無超過 25%，訂立合資協議（包括成立合資公司及向 Prestige Land 發行及配發認購股份）構成本公司須遵守上市規則項下須予披露的交易。

由於收購事項及認購事項均構成本公司之須予披露的交易，因此均須遵守上市規則第 14 章之申報及公佈規定。

**股東及潛在投資者應注意與收購事項、成立合資公司及認購事項相關的風險，且彼等應仔細考慮及評估所有風險。於買賣股份及本公司其他證券時務須審慎行事。**

## 1. 收購事項

於二零一四年九月二十五日，上實城開及買方（上實城開之全資附屬公司及因此為本公司之間接附屬公司）與賣方訂立股份轉讓協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買待售股份及待售貸款，總現金代價為約 579,300,000 美元（相等於約 4,518,540,000 港元）。上實城開已同意就買方根據股份轉讓協議履行付款責任作出擔保。

待售股份指目標公司全部已發行股本，而待售貸款指於二零一四年五月三十一日目標公司結欠賣方之股東貸款之總金額連同其應計利息。於二零一四年五月三十一日之後待售股份所附帶之所有權利將歸買方所有。

於本公告日期，目標公司持有世貿商城公司 99% 股權。世貿商城公司擁有上海世貿商城，其位於中國上海虹橋經濟技術開發區的永久性國際商貿城。

## 股份轉讓協議

### 日期

二零一四年九月二十五日

## 訂約方

- (1) 買方；
- (2) 賣方；及
- (3) 擔保人：上實城開（作為買方履行付款責任的擔保人）。

## 收購事項之目標事項

收購事項包括買賣（i）待售股份；及（ii）金額為約185,000,000美元（相等於約1,443,000,000港元）之待售貸款（即於二零一四年五月三十一日目標公司結欠賣方之股東貸款之總金額連同其應計利息）。

有關目標集團之資料載於下文「有關目標集團之資料」一段。

## 代價

待售股份及待售貸款權利的購買價為約579,300,000美元（相等於約4,518,540,000港元），以現金按以下方式支付：

- (a) 約521,400,000美元（相等於約4,066,920,000港元）（即購買價之90%）由買方於股份轉讓協議日期向賣方支付（「首筆付款」）；及
- (b) 購買價餘下的10%（「最後付款」）將分兩期支付如下：
  - (i) 約46,300,000美元（相等於約361,140,000港元）（即購買價的8%）（「賣方稅項保留金額」）將由買方保留，以支付賣方就股份轉讓協議項下擬進行之交易結欠中國稅務機關之稅務責任。於向賣方發出繳稅通知後，買方將代表賣方向中國相關稅務機關支付最多為賣方稅項保留金額之稅項付款。賣方負責超出賣方稅項保留金額部分之任何賣方應付稅項。倘若賣方應付稅項少於賣方稅項保留金額，則買方將向賣方支付多出之款額；及
  - (ii) 約11,600,000美元（相等於約90,480,000港元）（即購買價的2%）將由買方保留。於股份轉讓協議日期起計一年屆滿後，倘於上述一年期屆滿時，買方並無根據股份轉讓協議之條款向賣方提出任何索償，買方方會將該筆款項發還賣方。

轉讓待售股份應付之香港印花稅將由賣方承擔50%及買方承擔50%。與賣方估計應付香港印花稅相等之金額於首筆付款中扣除。

購買價乃經買方與賣方公平磋商後釐定，並參考：

- (a) 該物業之估值為約774,000,000美元（相等於約6,037,200,000港元），由獨立物業估值師根據目標集團截至二零一三年十二月三十一日止之經審核財務報表釐定；及
- (b) 待售貸款金額為約185,000,000美元（相等於約1,443,000,000港元），

並經考慮多項其他因素，包括但不限於目標集團之過往財務資料及進行收購事項之理由及裨益。

首筆付款中160,000,000美元（相等於1,248,000,000港元）由上實城開集團之內部資源撥付，餘款則根據合資協議條款之南豐貸款撥付。有關南豐貸款之詳情，請見本公告「向Prestige Land發行及配發買方股份 - 合資協議 - 收購事項之融資」的段落。

### 上實城開擔保

上實城開已就買方根據股份轉讓協議履行付款責任作出擔保。

### 收購事項的先決條件

收購事項的完成須待上實城開的股東批准認購事項後方可作實。

於本公告日期，上實城開已取得持有3,365,883,000股上實城開股份（相當於上實城開已發行股本約69.95%）之股東穎采就買賣協議及收購事項項下擬進行之交易的書面批准。因此，完成認購事項之先決條件已滿足。

### 有關世貿商城公司收購事項之資料

於二零一三年十二月二十日，目標公司與虹聯發展訂立股份轉讓協議，據此，目標公司同意購買及虹聯發展同意出售虹聯發展所持世貿商城公司 1% 股權，代價有待目標公司與虹聯發展於適當時候釐定（「世貿商城公司收購事項」）。

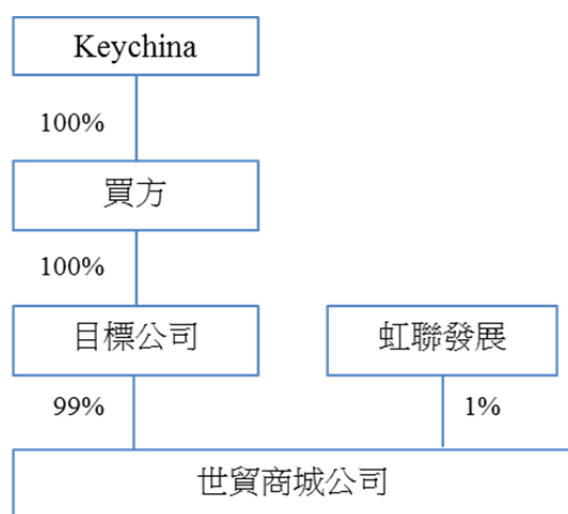
於本公告日期，世貿商城公司收購事項尚未完成。各賣方承諾盡其商業上合理的努力，協助完成世貿商城公司收購事項。

於完成世貿商城公司收購事項後，目標公司將成為世貿商城公司唯一股東。

### 完成收購事項

緊隨股份轉讓協議簽訂後，收購事項已於二零一四年九月二十五日完成。完成收購事項後，目標公司成為本公司之間接附屬公司，其業績將併入本集團之賬目內。

下圖說明於收購事項完成後目標公司之股權架構：



## 2. 向Prestige Land發行及配發買方股份

於二零一四年九月二十五日，完成收購事項後，上實城開、買方及Keychina（上實城開的全資附屬公司和買方的直接控股公司以及本公司的間接附屬公司）與Prestige Land及Nan Fung Investment就成立合資公司及認購事項訂立合資協議。根據合資協議，Prestige Land認購及買方按每股股份面值1美元發行及配發認購股份，總金額為49美元（相等於約382港元）。於認購事項完成後，Prestige Land成為買方經擴大已發行股本之49%持有人，而Keychina於買方的持股權益由100%減至51%。發行及配發認購股份構成視作出售本公司（通過Keychina）於買方之權益。買方將於認購事項完成後繼續為本公司之間接附屬公司。合資協議亦載列Keychina及Prestige Land於完成認購事項後，就管理買方業務的各自權利及責任。

### 合資協議

#### 日期

二零一四年九月二十五日

#### 訂約方

- (1) 買方；
- (2) Prestige Land；
- (3) Keychina（上實城開的全資附屬公司和買方的直接控股公司以及本公司的間接附屬公司）；
- (4) 上實城開；及
- (5) Nan Fung Investment。

## 業務範圍

Keychina、Prestige Land及買方同意緊隨認購事項完成後，買方的業務範圍將包括重新改造、管理及經營上海世貿商城，以及Keychina、Prestige Land和買方可能不時同意的其他業務。

## 收購事項之融資

根據合資協議，南豐集團向上實城開提供金額約361,400,000美元（相等於約2,818,920,000港元）的南豐貸款，以撥支首筆付款（即收購事項的購買價的90%）的部分款項。作為南豐貸款安排的一部分，上實城開已向南豐集團交付一筆數額為人民幣660,000,000元（相等於約824,382,000港元）之按金。於認購事項完成後，Prestige Land將支付首筆付款（即收購事項的購買價的90%）的49%，並已同意將南豐貸款的約255,500,000美元（相等於約1,992,900,000港元）自上實城開轉撥付予買方，藉此將約255,500,000美元（相等於約1,992,900,000港元）之南豐貸款轉換為提供予合資公司之股東貸款。Keychina及Prestige Land均承諾根據其各自於買方的股權比例提供股東貸款，以支付餘下的購買價。Keychina、Prestige Land和買方現正考慮透過買方取得銀行外部融資，以撥支收購事項的首筆付款（即收購事項的購買價的90%）及撥付買方及其附屬公司（於收購事項完成後）的一般營運資金需求。

除非Keychina及Prestige Land另行同意，否則Keychina及Prestige Land於完成認購事項後並無任何責任向買方（或其附屬公司）提供進一步資金。於完成認購事項後，Keychina及Prestige Land向買方（或其附屬公司）提供的任何進一步融資或擔保將按彼等各自於買方的股權比例作出。

## 買方及其附屬公司的董事會

於完成認購事項後，買方及其各附屬公司的董事會由七名董事組成，包括四名由Keychina委任的董事及三名由Prestige Land委任的董事。Keychina有權委任各該等公司的董事會主席，而Prestige Land有權委任各該等公司的董事會副主席。各該等公司董事會會議的法定人數為四名董事（包括至少兩名由Keychina委任的董事及兩名由Prestige Land委任的董事）。

該等公司的董事會負責（其中包括）批准年度預算、改變資本架構、股息、收購或出售任何重大資產及更改該等公司的任何執行委員會組成，而若干上述事宜需經該等公司的董事會一致同意批准方可作實。該等公司的董事會可不時授權執行委員會或高級管理層的其他成員履行其職責。

## 世貿商城公司的高級管理層

世貿商城公司須成立由四名成員組成的執行委員會（包括兩名由Keychina委任的成員及兩名由Prestige Land委任的成員），以監察有關項目設計、項目管理、運作管理及資產管理之事宜。

世貿商城公司的總經理應由Keychina委任，而常務副總經理則由Prestige Land委任。

## 禁售承諾

除非Keychina與Prestige Land均另行同意或根據合資協議准許，Keychina與Prestige Land已承諾，自合資協議日期起三年期間（「首次禁售期間」）內，不會出售或對買方的任何股份設置任何產權負擔。緊隨首次禁售期間屆滿後，Keychina或Prestige Land（視情況而定）擬轉讓買方的股份時，另一方有優先購買權及跟隨權，除非該轉讓為轉至由Keychina或Prestige Land（視情況而定）控制或共同控制的公司。

## Nan Fung Investment作出之擔保

根據股份轉讓協議，上實城開已向賣方就買方履行於買賣協議項下之付款責任作出擔保。

根據合資協議，Nan Fung Investment同意按Prestige Land於買方所佔之49%股權比例（發行及配發認購股份之後）承擔上實城開於股份轉讓協議項下之擔保責任。

## 認購事項

根據合資協議，Prestige Land已認購及買方已按每股股份面值1美元發行及配發認購股份，認購價總計為49美元（相等於約382港元）。

買方會將認購事項所得款項用作買方部分營運資金。

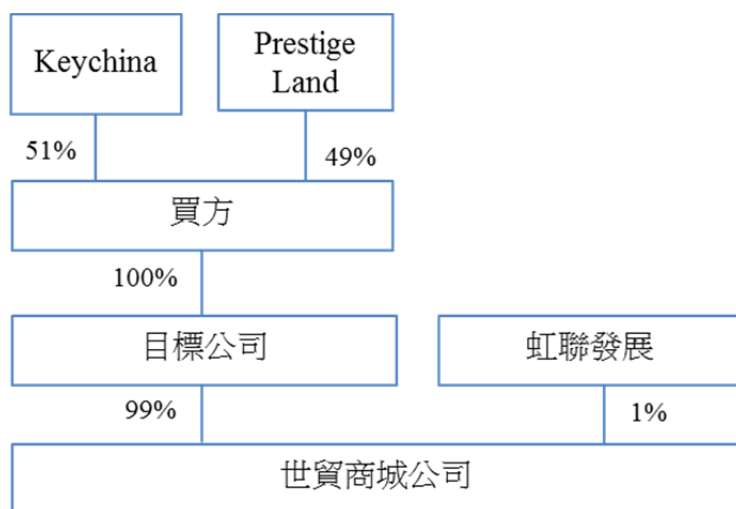
由於發行及配發認購股份所收取之代價分類為權益，並不會導致本集團失去對買方之控制權，故此被視作出售之影響將於本公司損益入賬列作不會導致確認任何盈虧之股權交易。

發行及配發認購股份的代價乃經買方與Prestige Land公平磋商後釐定，並參考：

- (a) 收購事項的代價；
- (b) 於完成收購事項後（但於認購事項完成前）目標公司結欠之股東貸款金額約185,000,000美元（相等於約1,443,000,000港元）；及
- (c) 於完成認購事項後買方股東貸款金額及經考慮合資協議及股份轉讓協議條款。

於本公告日期，除於完成收購事項時所擁有者外，買方並不擁有任何重大資產。買方擁有目標公司全部已發行股本及因此間接持有上海世貿商城99%股權（假設世貿商城公司收購事項在當時尚未完成）。

下圖說明於收購事項及認購事項完成後（但假設世貿商城公司收購事項尚未完成），目標公司及買方之股權架構：



### 認購事項之支付價格

每股股份1美元，總計為49美元（相等於約382港元）。

### 認購事項之先決條件

認購事項的完成須待上實城開的股東批准認購事項後方可作實。

上實城開已取得持有 3,365,883,000 股上實城開股份（相當於上實城開已發行股本約 69.95%）之股東穎采就合資協議及其項下擬進行之交易（包括成立合資公司及認購事項）的書面批准。因此，完成認購事項之先決條件已滿足。

### 完成認購事項

完成認購事項於緊接訂立合資協議後落實，其後，買方由Keychina擁有51%及由Prestige Land擁有49%。發行及配發認購股份構成視作出售本公司（通過Keychina）於買方之權益。

於收購事項完成及發行及配發認購股份後，目標公司成為本公司之間接附屬公司及其業績將併入本集團賬目。



### 3. 一般資料

#### 有關賣方之資料

下表載列各賣方所持股權百分比及各賣方之基本資料：

賣方	於目標公司之 股權概約百分比	註冊成立地點	主要業務
Shing Kwan	25.0%	新加坡	投資控股
Eastlake	25.0%	英屬處女群島	投資控股
Universal Global	15.2%	英屬處女群島	投資控股
Pearlking	12.5%	英屬處女群島	投資控股
Smoothly Capital	9.8%	英屬處女群島	投資控股
Huntington	7.5%	英屬處女群島	投資控股
Multi-United	5.0%	英屬處女群島	投資控股

董事確認，就彼等作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各賣方及其各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

#### 有關 Prestige Land 及 Nan Fung Investment 之資料

Prestige Land 及 Nan Fung Investment 各自為一間投資控股公司及南豐國際控股有限公司的附屬公司。南豐國際控股有限公司為國際企業集團，透過其附屬公司，於全球物業市場擁有權益，亦涉足金融投資及擁有眾多業務夥伴。

董事確認，就彼等作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，Prestige Land 及 Nan Fung Investment 各自以及其各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

#### 有關本集團之資料

本公司及其附屬公司主要從事基建設施、房地產及消費品業務。

#### 有關上實城開之資料

上實城開為本公司之間接附屬公司，其股份於聯交所主板上市。上實城開集團為中國物業發展商，主要從事物業發展、物業投資及酒店經營業務。

#### 有關 Keychina 之資料

Keychina 為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為上實城開之間接全資附屬公司，並因此為本公司之間接附屬公司。其主要業務為投資控股。

## 有關買方之資料

買方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為上實城開之間接全資附屬公司及因此為本公司之間接附屬公司。其主要業務為投資控股。買方的主要資產於收購事項後為其於世貿商城公司的 99% 股權。世貿商城公司為該物業之擁有人，該物業為一幢國際商貿城，為亞洲此類型最大之商貿城，位於中國上海虹橋經濟技術開發區。世貿商城公司另外 1% 股權由虹聯發展持有。

於認購事項完成前，買方的已發行股本總額為51美元，分為51股每股1美元的股份。於認購事項完成後，買方的已發行股本總額為100美元，分為100股每股1美元的股份。由於發行及配發認購股份所收取之代價分類為權益和認購事項將不會導致本集團失去對買方之控制權，故此認購事項將於本公司損益入賬列作不會導致確認任何盈虧之股權交易。

## 有關目標集團之資料

目標集團包括目標公司及世貿商城公司。目標公司為投資控股公司，並無重大資產（於世貿商城公司之股權除外）。於本公告日期，目標公司持有世貿商城公司（於中國成立之中外合資企業有限公司）99% 股權。世貿商城公司其餘 1% 股權由虹聯發展持有，虹聯發展為中國上海市人民政府認可之中外合資企業，負責虹橋經濟技術開發區之整體開發及管理。

世貿商城公司為該物業之擁有人，從事進出口產品的陳列、展覽、展銷，為中外客商提供交易場所及配套設施，提供相應的商務、生活等配套服務，停車場經營及物業管理。

## 有關該物業之資料

該物業於一九九九年開業，為中國首個永久性國際貿易商城，其位於上海虹橋經濟技術開發區延安路西 2299 號，距離上海虹橋機場約 20 分鐘路程。該物業之總建築面積超過 280,000 平方米，為亞洲此類型最大之商貿城，由常年展貿中心、上海世貿展館、上海世貿大廈三大主體建築構成。常年展貿中心佔地逾 201,000 平方米，是一個全年運作的產品展銷中心。上海世貿展館總建築面積約為 37,000 平方米，適用於舉辦展覽會及展銷會。上海世貿大廈總建築面積約為 42,000 平方米，樓高 30 層，有多層商業辦公空間供機構及領事館使用。有關該物業所在地之土地使用權獲批年期為 50 年，由一九九九年十月二十一日起至二零四九年十月二十日止。

## 有關目標集團之財務資料

目標集團截至二零一三年十二月三十一日之經審核資產淨值為約 335,700,000 美元（相等於約 2,618,460,000 港元）。

目標集團於緊接收購事項前兩個財政年度之經審核除稅及非經常性項目前後淨利潤載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一三年
	千美元	千美元
除稅及非經常性項目前淨利潤	37,785	42,226
	(相等於約 294,723 港元)	(相等於約 329,363 港元)
除稅及非經常性項目後淨利潤	30,983	26,401
	(相等於約 241,667 港元)	(相等於約 205,928 港元)

### 有關買方之財務資料

買方於二零一四年九月四日在英屬處女群島註冊成立。因此，買方並無任何截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度的除稅及非經常性項目前後淨利潤。

### 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的整體發展戰略，該物業具有一定的商業投資價值。從本集團整體發展而言，收購事項有助改善及擴大本集團房地產板塊於上海的物業投資組合，並為本集團帶來額外經常性租金收入。

經考慮上述因素後，董事會認為，股份轉讓協議乃按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

### 訂立合資協議及進行認購事項之理由及裨益

透過認購事項，Prestige Land 成為買方之股東及有關上海世貿商城的重新改造、管理、及經營之合資方。董事會認為 (i) 成立合資公司乃與南豐集團構建穩固合夥關係，且締造價值的機會，以達至營運協同及效益，更有效專注於各自的優勢；及 (ii) 借助上實城開集團及南豐集團的管理專長，擴大人才庫；及 (iii) 於各情況下就上海世貿商城的管理、經營及重新改造，從南豐集團獲得額外財務資源。

經考慮上述因素後，董事會認為，合資協議（包括成立合資公司及向 Prestige Land 發行及配發認購股份）按一般商業條款訂立，條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

### 上市規則涵義

根據上市規則第 14.24 條，收購事項及認購事項將參照收購事項或認購事項兩者數額較高者來分類。

根據上市規則第 14.07 條，由於就收購事項計算之一項或多項適用百分比率超過 5% 但概無超過 25%，訂立股份轉讓協議構成本公司須遵守上市規則項下須予披露的交易。

發行及配發認購股份構成視作出售本公司（通過 Keychina）於買方之權益。根據上市規則第 14.07 條，由於就認購事項計算之一項或多項適用百分比率超過 5% 但概無超過 25%，訂立合資協議（包括成立合資公司及向 Prestige Land 發行及配發認購股份）構成本公司須遵守上市規則項下須予披露的交易。

由於收購事項及認購事項均構成本公司之須予披露的交易，因此均須遵守上市規則第 14 章之申報及公佈規定。

股東及潛在投資者應注意與收購事項、成立合資公司及認購事項相關的風險。股東及潛在投資者應仔細考慮及評估所有風險，且於買賣股份及本公司其他證券時務須審慎行事。

## 釋義

於本公告，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	買方根據股份轉讓協議之條款收購待售股份及待售貸款權利
「董事會」	董事會
「英屬處女群島」	英屬處女群島
「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」	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	本公司董事
「Eastlake」	Eastlake Corporation, 於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為其中一名賣方
「成立合資公司」	Keychina 及 Prestige Land 根據合資協議成立合資公司
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	中國香港特別行政區法定貨幣港元
「Huntington」	Huntington Development Ltd., 於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為其中一名賣方

「合資公司」	由 Keychina 及 Prestige Land 就上海世貿商城的管理及經營而成立的合資公司
「合資協議」	上實城開、買方、Keychina、Prestige Land 和 Nan Fung Investment 就成立合資公司和認購事項於二零一四年九月二十五日簽訂的合資協議
「Keychina」	Keychina Investment Limited 為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為上實城開之全資附屬公司及買方之直接控股公司。於完成認購事項後，Keychina 及 Prestige Land 分別持有買方經擴大已發行股本之 51% 及 49%
「上市規則」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「Multi-United」	Multi-United Investment Inc., 於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為其中一名賣方
「南豐集團」	南豐國際控股有限公司（於英屬處女群島註冊成立之有限公司）連同其附屬公司
「Nan Fung Investment」	Nan Fung Investment China Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為南豐集團的成員公司
「南豐貸款」	南豐集團向上實城開提供約 361,400,000 美元（相等於約 2,818,920,000 港元）的貸款，以撥支收購事項
「Pearlking」	Pearlking Developments Ltd.，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為其中一名賣方
「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）
「Prestige Land」	Prestige Land Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為南豐集團的成員公司，於認購事項完成後擁有買方的 49% 權益
「該物業」或「上海世貿商城」	上海世貿商城，位於上海虹橋經濟技術開發區的永久性國際商貿城，由世貿商城公司持有
「購買價」	買方根據股份轉讓協議之條款就收購事項之應付代價總額約 579,300,000 美元（相等於約 4,518,540,000 港元）

「買方」	Advantage World Investment Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於認購事項完成前為上實城開之間接全資附屬公司，惟於認購事項完後由上實城開（通過 Keychina）擁有 51%及由 Prestige Land 擁有 49%
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「股份轉讓協議」	上實城開、買方及賣方於二零一四年九月二十五日就收購事項訂立之股份轉讓協議
「待售貸款」	於二零一四年五月三十一日目標公司結欠賣方之股東貸款之總金額連同其應計利息
「待售貸款權利」	目標公司於待售貸款之權利
「待售股份」	目標公司已發行股本中 10,000 股股份，佔目標公司全部已發行股本
「賣方」	Shing Kwan、Eastlake、Universal Global、Pearlking、Smoothly Capital、Huntington 及 Multi-United
「世貿商城公司」	上海世界貿易商城有限公司，於中國成立之中外合資企業，分別由目標公司及虹聯發展擁有 99%及 1%
「世貿商城公司收購事項」	具「有關世貿商城公司收購事項之資料」一段所賦予之涵義
「股東」	本公司股東
「Shing Kwan」	Shing Kwan Investment（Singapore）Pte Ltd.，於新加坡註冊成立之有限責任公司，為其中一名賣方
「虹聯發展」	上海虹橋經濟技術開發區聯合發展有限公司，於中國成立之中外合資企業
「穎采」	Smart Charmer Limited 穎采有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期，持有 3,365,883,000 股上實城開股份
「Smoothly Capital」	Smoothly Capital Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為其中一名賣方

「上實城開」	上海實業城市開發集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：563），並為本公司之間接附屬公司
「上實城開集團」	上實城開及其附屬公司
「平方米」	平方米
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	由 Prestige Land 根據合資協議認購認購股份
「認購股份」	根據合資協議發行及配發予 Prestige Land 的 49 股買方股份，於認購事項完成後佔買方經擴大已發行股本之 49%
「目標公司」	華欣大企業有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「目標集團」	目標集團及世貿商城公司
「Universal Global」	Universal Global Invest Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為其中一名賣方
「美元」	美元，美國法定貨幣

就本公告而言，以人民幣及美元呈列之若干金額已按1港元兌人民幣0.8006元及1港元兌7.8美元之參考匯率換算為港元（反之亦然），僅供參考。有關換算並不表示有關金額已經、可能已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命  
上海實業控股有限公司  
公司秘書  
余富熙

香港，二零一四年九月二十五日

於本公告日期，本公司之董事會成員包括：

執行董事：

王偉先生、周杰先生、陸申先生、周軍先生、倪建達先生及徐波先生

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