

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因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：363)

主要交易 及 關連交易

出售附屬公司上海寰宇的股權

出售事項

董事會謹此宣佈，於二零二一年十月二十日，本公司的間接非全資附屬公司上海城開與買方訂立股權轉讓協議，內容有關出售相當於上海寰宇的 60% 股權（即本集團於上海寰宇的全部權益），總代價為人民幣 3,576,000,000 元。該股權乃通過於上海產權交易所進行的公開招標要約出售，買方作為唯一競標者，在有關出售事項的公開招標中中標。

在出售事項完成後，上海寰宇將不再為本公司的附屬公司，而本集團將不再擁有上海寰宇的任何權益。完成後，上海寰宇的財務業績將不再併入本集團的財務報表。

《上市規則》涵義

於本公告日期，買方由徐匯國資委（上海城開的主要股東）全資擁有。鑑於上海城開為本公司的附屬公司，故此買方為徐匯國資委的聯繫人及本公司附屬公司層面上的關連人士。因此，根據《上市規則》，出售事項構成本公司的關連交易。

根據《上市規則》第 14A.101 條，上市發行人集團與附屬公司層面的關連人士按一般商業條款或更佳條款進行的關連交易，若符合以下情況，可獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定：（1）上市發行人董事會已批准交易；及（2）獨立非執行董事已確認交易條款公平合理、交易按一般商業條款或更佳條款進行，且符合上市發行人及其股東的整體利益。

本公司已取得董事會（包括獨立非執行董事）就出售事項給予的批准，而董事（包括獨立非執行董事）已確認出售事項的條款屬公平合理，出售事項按一般商業條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。因此，根據《上市規則》第 14A.101 條，出售事項獲豁免遵守《上市規則》第 14A 章項下的通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

由於出售事項的一項或多項適用百分比率超過 25%但均低於 75%，故此出售事項構成本公司的主要交易。因此根據《上市規則》第 14 章，出售事項須遵守申報、公告、通函及股東批准的規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，倘本公司召開股東特別大會以批准出售事項，概無股東須根據《上市規則》放棄表決。

於本公告日期，上實集團持有 683,803,748 股股份，約佔本公司已發行股本 62.90%。本公司將根據《上市規則》第 14.44 條就股權轉讓協議及出售事項取得上實集團的書面批准。因此，將不會召開股東特別大會以考慮出售事項。

一份載有（其中包括）出售事項的進一步資料、上海寰宇業務的估值報告和《上市規則》規定的其他資料的通函，將於二零二一年十一月十日或之前寄發予股東。

出售事項

董事會謹此宣佈，於二零二一年十月二十日，本公司的間接非全資附屬公司上海城開與買方訂立股權轉讓協議，內容有關出售相當於上海寰宇的 60%股權（即本集團於上海寰宇的全部權益），總代價為人民幣 3,576,000,000 元。該股權乃通過於上海產權交易所進行的公開招標要約出售，買方作為唯一競標者，在有關出售事項的公開招標中中標。

以下概述股權轉讓協議的若干主要條款。

日期

二零二一年十月二十日

訂約方

- (1) 上海城開，本公司的附屬公司（作為賣方）
- (2) 買方（作為公開招標的中標者及買方）

買方由徐匯國資委（上海城開的主要股東）全資擁有。因此，買方為徐匯國資委的聯繫人及本公司附屬公司層面的關連人士。

出售事項

根據股權轉讓協議，上海城開同意出售而買方同意購買上海寰宇的 60% 股權，即本集團於上海寰宇的全部權益。

根據相關中國規則，上海寰宇的股權被視為國有資產，因此上海寰宇的股權轉讓須通過上海產權交易所進行公開招標，始可作實，最低投標價為人民幣 3,576,000,000 元（「最低投標價」），此乃參照其評估價值釐定（進一步詳情載於本公告「代價及付款條款」一段）。公開招標已按照中國相關法律及法規自二零二一年九月十三日起進行，至二零二一年十月十四日完結（「公佈期」）。公開招標已按照中國相關法律及法規自二零二一年九月十三日起進行，至二零二一年十月十四日完結（「公佈期」）。於公佈期內，有意競標者獲邀請表達購買該股權的意向，並自行登記為有意競標者。按照公開招標的條款，如只收到一項投標，只要達到最低投標價，唯一競標者仍可獲選為中標者。買方作為唯一競標者，因達到最低投標價而在有關出售事項的公開招標中中標。公開招標於二零二一年十月十四日結束後，上海產權交易所圓滿完成了對中標者的資格評估，而上海城開與買方經雙方協定後已開始就出售事項的具體條款進行磋商，藉以訂立股權轉讓協議。簽署股權轉讓協議後及在滿足該等條件的前提下（進一步詳情載於本公告「完成」一段），上海城開及買方均須致力完成出售事項。

於本公告日期，上海寰宇由上海城開、上海西岸及上海徐家匯商城分別擁有 60%、30% 及 10% 權益。完成後，本集團將不再擁有上海寰宇的任何權益，其財務業績將不再併入本集團的財務報表。

代價及付款條款

買方就該股權應付的代價為人民幣 3,576,000,000 元。代價為公開招標的結果，本集團經參考上海寰宇於二零二一年六月三十日的評估價值後接受代價。根據獨立估值師上海財瑞資產評估有限公司在使用資產基礎法對上海寰宇進行估值後出具的估值報告，上海寰宇股東股權於二零二一年六月三十日的評估價值約為人民幣 5,957,000,000 元，而該股權的評估價值約為人民幣 3,574,000,000 元。

根據股權轉讓協議，買方應以現金按下列時間表向上海城開支付代價：

- (i) 首期按金：買方已支付按金人民幣 1,072,800,000 元以參與公開招標，該筆款項將用於在股權轉讓協議的生效日期（「生效日期」）後支付代價；及
- (ii) 其餘代價：買方須於生效日期後三個營業日內支付代價的餘額人民幣 2,503,200,000 元。

完成

出售事項須待下列條件（「**該等條件**」）達成後方始完成（「**完成**」）：

- (i) 上實城開股東按照《上市規則》的相關規定，在上實城開股東特別大會上通過決議案批准出售事項（「**股東批准**」）；及
- (ii) 在股東批准後，上海產權交易所發出產權交易憑證（「**產權交易憑證**」）。

生效日期須為股東批准當日，而完成日期須為滿足所有該等條件當日。

股權轉讓協議並無訂明最後截止日期，而訂約方有意在上實城開股東特別大會上取得股東批准後，於切實可行範圍內盡快完成股權轉讓協議。

作為完成後的義務，(i) 上海城開須協助買方為進行出售事項而辦妥所有行政過渡事宜；及 (ii) 上海城開及買方將協助上海寰宇在取得產權交易憑證後十個工作天內辦理相關工商變更登記手續。

為確保上海寰宇的業務在完成後能順利過渡及延續，相關訂約方於二零二一年十月二十日訂立：(i) 管理諮詢服務協議，內容有關上海城開乾之源由產權交易憑證發出日期起至二零二三年十二月三十一日止期間，就濱江城開中心將向上海寰宇提供的若干管理諮詢服務，當中涉及上海城開乾之源為濱江城開中心提供全方位日常營運管理（包括但不限於項目管理、財務管理及其他行政管理），以及由上海城開乾之源向上海寰宇指派管理人員（「**管理人員過渡安排**」），管理服務費則每月按照管理人員過渡安排產生的勞動成本計算，藉以在完成後促進濱江城開中心的持續順利發展；及 (ii) 項目管理服務協議，內容有關上海城開乾之源由產權交易憑證發出日期起至濱江城開中心竣工期間，就濱江城開中心將向上海寰宇提供的若干項目管理服務，包括整體項目管理、初步規劃、招標程序組織及管理、建設工程設計、進度及檢查管理、協助項目結算以及其他相關配套服務，管理費為人民幣22,732,500元。

完成後，上海寰宇將不再為本公司的附屬公司。鑑於徐匯國資委為上海城開的主要股東，上海寰宇將成為徐匯國資委的聯繫人及本公司於附屬公司層面的關連人士。完成後，本公司將按照《上市規則》第十四A章遵守一切適用規定。

有關本集團的資料

本集團主要從事基建設施、房地產及消費品業務。

有關買方的資料

買方為一家於中國成立的有限責任公司，並為徐匯國資委的全資附屬公司，主要從事投資相關活動，包括資產管理、投資諮詢及風險資本投資。徐匯國資委為獲上海徐匯區人民政府授權及直轄的政府機關，負責監督及管理中國徐匯區管有的國有資產。

有關上海寰宇的資料

上海寰宇為一家於中國成立的有限責任公司，由上海城開、上海西岸及上海徐家匯商城分別擁有 60%、30%及 10%權益。上海寰宇為濱江城開中心的擁有人兼開發商，濱江城開中心為位於上海徐匯區的建議綜合商業開發項目，總佔地面積約 77,370.50 平方米。

於本公告日期，濱江城開中心一期已竣工並投入運作。濱江城開中心一期包含五座四至六層高的辦公樓，總建築面積為 26,943.30 平方米；以及一座含停車位、零售店面和儲存空間的多用途樓宇，總建築面積為 33,891.38 平方米。

上海寰宇於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的若干經審核綜合財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 (人民幣元)	二零二零年 (人民幣元)
收入	-	24,414,464
除稅項及非經常性項目前及後淨虧損	(3,395,403)	(14,561,326)

上海寰宇於二零二零年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約為人民幣 1,634,850,680 元。

進行出售事項的理由及裨益

整個濱江城開中心項目的開發工作涉及較長施工期，並需要投入巨額投資。該項目現時的投資回收期比預期長。上實城開預期，濱江城開中心項目對上實城開負債率影響較大，短期內將不可對上實城開作出任何重大的正面表現貢獻。因此，為降低上實城開的負債率，增加現金儲備，結轉利潤，並為上實城開長期發展積極投資拓展新項目打下基礎，本集團相信出售事項是上實城開變現其於上海寰宇的投資及濱江城開中心項目所產生的任何潛在利益的良機。

有鑑於此，董事（包括獨立非執行董事）認為，雖然出售事項並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，但出售事項已按一般商業條款訂立；且股權轉讓協議的條款屬公平合理及訂立股權轉讓協議符合本公司及股東的整體利益。

出售事項產生的財務影響

完成後，上海寰宇將不再為本公司的附屬公司，而本集團將不再擁有上海寰宇的任何權益。完成後，上海寰宇的財務業績將不再併入本集團的財務報表。

根據初步評估，估計上海城開將會就出售事項錄得未經審核除稅後收益約人民幣164,000,000元，相當於：

- (i) 代價；減去
- (ii) 人民幣2,717,00,000元，即上海城開於二零二零年十二月三十一日在上海寰宇的權益及其歷史收購溢價；減去
- (iii) 人民幣695,000,000元，即根據代價及初始投資成本將予計提的估計稅項（「估計稅項」）。

上海城開因出售事項錄得的實際收益或虧損，須待完成後由上實城開核數師進行最終審核後始可作實。

根據初步評估，估計出售事項的除稅前所得款項淨額約為人民幣3,505,000,000元，相當於：

- (i) 代價；減去
- (ii) 人民幣71,326,733元，即上海寰宇於二零二零年十二月三十一日的經審核現金及現金等價物。

經計及估計稅項後，預期出售事項的除稅前所得款項淨額約為人民幣2,810,000,000元，將由上實城開集團用作（i）償還上實城開集團的現有貸款；（ii）在機會出現時為其他地塊付款，以增加上實城開集團的土地儲備；及（iii）結付上實城開集團的日常營運及資本開支。

《上市規則》的涵義

於本公告日期，買方由徐匯國資委（上海城開的主要股東）全資擁有。鑑於上海城開為本公司的附屬公司，故此買方為徐匯國資委的聯繫人及本公司附屬公司層面上的關連人士。因此，根據《上市規則》，出售事項構成本公司的關連交易。

根據《上市規則》第 14A.101 條，上市發行人集團與附屬公司層面的關連人士按一般商業條款或更佳條款進行的關連交易，若符合以下情況，可獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定：（1）上市發行人董事會已批准交易；及（2）獨立非執行董事已確認交易條款公平合理、交易按一般商業條款或更佳條款進行，且符合上市發行人及其股東的整體利益。

本公司已取得董事會（包括獨立非執行董事）就出售事項給予的批准，而董事（包括獨立非執行董事）已確認出售事項的條款屬公平合理、出售事項按一般商業條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。因此，根據《上市規則》第 14A.101 條，出售事項獲豁免遵守《上市規則》第 14A 章項下的通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

由於出售事項的一項或多項適用百分比率超過 25%但均低於 75%，故此出售事項構成本公司的主要交易。因此根據《上市規則》第 14 章，出售事項須遵守申報、公告、通函及股東批准的規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，倘本公司召開股東特別大會以批准出售事項，概無股東須根據《上市規則》放棄表決。

於本公告日期，上實集團持有 683,803,748 股股份，約佔本公司已發行股本 62.90%。本公司將根據《上市規則》第 14.44 條就股權轉讓協議及出售事項取得上實集團的書面批准。因此，將不會召開股東特別大會以考慮出售事項。

一份載有（其中包括）出售事項的進一步資料、上海寰宇業務的估值報告和《上市規則》規定的其他資料的通函，將於二零二一年十一月十日或之前寄發予股東。

概無董事於股權轉讓協議擁有重大權益或須就批准股權轉讓協議及出售事項的相關董事會決議案放棄表決。

出售事項須待該等條件達成後方告完成，因此可能會亦可能不會進行。股東及本公司潛在投資者在買賣本公司證券時，務請審慎行事。

釋義

除文義另有所指外，在本公告內使用的詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「百分比率」及 「附屬公司」	具有《上市規則》所賦予的涵義
「濱江城開中心」	位於上海徐匯區的建議綜合商業開發項目，總佔地面積約 77,370.50 平方米
「董事會」	董事會
「買方」	上海徐匯資本投資有限公司，一家於中國註冊成立的國有企業，由徐匯國資委全資擁有
「本公司」	上海實業控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：363）
「代價」	買方根據股權轉讓協議收購該股權應支付的總代價
「董事」	本公司董事

「出售事項」	根據股權轉讓協議出售該股權
「該股權」	根據股權轉讓協議的條款將予出售的上海寰宇 60%股權
「股權轉讓協議」	上海城開與買方就該股權訂立日期為二零二一年十月二十日的股權轉讓協議
「本集團」	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「《上市規則》」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「管理諮詢服務協議」	上海寰宇、上海城開乾之源及上海城開訂立日期為二零二一年十月二十日的管理諮詢服務協議，據此，上海寰宇委聘上海城開乾之源就濱江城開中心提供管理諮詢服務
「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
「項目管理服務協議」	上海寰宇、上海城開乾之源及上海城開於二零二一年十月二十日訂立的建設項目委託管理協議，據此，上海寰宇委聘上海城開乾之源就濱江城開中心提供項目管理服務
「公開招標」	通過上海產權交易所出售上海寰宇60%股權的公開招標，於二零二一年九月十三日至二零二一年十月十四日期間進行
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「上海產權交易所」	上海聯合產權交易所
「上海寰宇」	上海寰宇城市投資發展有限公司，由本公司擁有 60%權益的附屬公司，為出售事項的標的
「上海西岸」	上海西岸開發（集團）有限公司，一家於中國註冊成立的公司，由徐匯國資委全資擁有
「上海徐家匯商城」	上海徐家匯商城（集團）有限公司，一家於中國註冊成立的公司，由徐匯國資委全資擁有

「股份」	本公司股本中的普通股股份
「股東」	股份登記持有人
「上實集團」	上海實業（集團）有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東
「上實城開」	上海實業城市開發集團有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：563），並為本公司的非全資附屬公司
「上實城開集團」	上實城開連同其附屬公司
「上實城開股東特別大會」	上實城開將舉行的股東特別大會，藉以審議並酌情批准股權轉讓協議及據此擬進行的交易及安排
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「上海城開」	上海城開（集團）有限公司，由本公司擁有 59%權益的附屬公司。上海城開餘下 41%由徐匯國資委擁有
「上海城開乾之源」	上海城開乾之源城市建設管理有限公司，一家於中國註冊成立的公司，由上海城開全資擁有
「平方米」	平方米
「徐匯國資委」	上海市徐匯區國有資產監督管理委員會，獲上海徐匯區人民政府授權及直轄的政府機關，負責監督及管理徐匯區管有的國有資產，包括但不限於對上海城開行使國有股東權力
「%」	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，二零二一年十月二十日

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