

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

出售附屬公司的股權及股東貸款

出售事項

於公開招標期間，上海虹晟、上實發展（均為本公司的間接非全資附屬公司）及森大廈以公開掛牌方式以起拍價於上海產權交易所出售（a）該股權，相當於上海實森的 90% 股權；（b）上海實森欠負上實發展的股東貸款本金總額人民幣 4,316,285,803.37 元；及（c）上海實森欠負森大廈的股東貸款本金總額人民幣 422,431,400 元。

於二零二二年十二月十九日，買方作為唯一競標者，於有關該股權及股東貸款的公開招標中中標，代價分別為人民幣 291,431,800 元及人民幣 4,316,285,803.37 元。因此，上海虹晟、上實發展與買方將就出售事項訂立各自的轉讓協議。

於出售事項完成後，上海實森的股權將分別由買方與上海虹晟分別直接擁有 90% 及 10%。因此，上海實森將不再為上實發展及本公司各自的附屬公司。出售事項完成後，上海實森的財務業績將不再併入本集團的財務報表。

《上市規則》的涵義

由於有關出售事項的最高適用百分比率超過 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，上實集團透過其附屬公司（即上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited、上海實業金融控股（香港）有限公司、上海實業貿易有限公司及上海實

業崇明開發建設有限公司) 持有 685,410,748 股股份，約佔本公司已發行股本 63.04%。本公司將會根據《上市規則》第 14.44 條就轉讓協議及出售事項取得上實集團上述附屬公司的書面批准。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、上海實森持有的物業權益的估值報告和《上市規則》規定的其他資料的通函，將於二零二三年一月十二日或之前寄發予股東。

背景

於二零二二年十一月七日至二零二二年十二月二日期間（「公開招標期間」），上海虹晟、上實發展（均為本公司的間接非全資附屬公司）及森大廈以公開掛牌方式以起拍價人民幣 5,030,149,003.37 元（「起拍價」）於上海產權交易所出售（a）該股權，相當於上海實森的 90% 股權；（b）上海實森欠負上實發展的股東貸款本金總額人民幣 4,316,285,803.37 元；及（c）上海實森欠負森大廈的股東貸款本金總額人民幣 422,431,400 元。

出售事項

於二零二二年十二月十九日，買方作為唯一競標者，於有關該股權及股東貸款的出售事項的公開招標中中標，代價分別為人民幣 291,431,800 元及人民幣 4,316,285,803.37 元。因此，上海虹晟、上實發展與買方將就出售事項訂立各自的轉讓協議。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

鑒於該股權及股東貸款根據中國相關規則被視為國有資產，該股權及股東貸款的轉讓須通過上海產權交易所起拍價進行公開招標，此乃參考詳見本公告「代價及付款條款」一段的因素釐定。

公開招標已按照中國相關法律及法規於公開招標期間完結。於公開招標期間內，有意競標者獲邀請表達購買該股權及股東貸款的意向，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，只要達到起拍價，唯一競標者仍可獲選為中標者。買方作為唯一競標者，在有關該股權及股東貸款的公開招標中中標。

代價及付款條款

出售事項的代價為人民幣 4,607,717,603.37 元，其中人民幣 291,431,800 元歸屬於該股權及人民幣 4,316,285,803.37 元歸屬於股東貸款。

代價為公開招標的結果，為本集團接受並經參考（1）根據獨立專業估值師出具的估值報告，該股權於二零二二年四月三十日的評估價值約為人民幣 291,431,800 元，及（2）股東貸款的本金額約為人民幣 4,316,285,803.37 元。

有關轉讓該股權及股東貸款的代價人民幣 291,431,800 元及人民幣 4,316,285,803.37 元在扣除買方分別向上海產權交易所支付的按金人民幣 87,420,000 元及人民幣 1,294,885,740 元後，將由買方於轉讓協議簽署後五個工作日內（預期不遲於二零二二年十二月三十一日）透過上海產權交易所現金方式分別向上海虹晟及上實發展支付。

完成

該股權轉讓將於上海虹晟收到該股權轉讓的代價後並於上海產權交易所出具產權交易憑證後五個工作日內完成，預期為二零二三年一月十五日之前。

股東貸款轉讓將於上實發展收到轉讓股東貸款的代價後完成，預期為二零二三年一月十五日或之前。

於出售事項完成後，上海實森的股權將分別由買方與上海虹晟分別直接擁有 90% 及 10%。因此，上海實森將不再為上實發展及本公司各自的附屬公司，本集團將不再擁有上海實森的任何權益。出售事項完成後，上海實森的財務業績將不再併入本集團的財務報表中。

上海銳毅及上實北外灘其後或會出售彼等於上海虹晟的餘下股權。

有關上海實森的資料

上海實森為一家於中國成立的有限公司。於本公告日期，其為上海虹晟的全資附屬公司，而上海虹晟由上海銳毅、上實北外灘及森大廈分別擁有約 45.9%、44.1% 及 10%。上海實森主要從事房地產開發與經營、物業管理、實業投資、市場營銷策劃、銷售建築裝潢材料、金屬材料、木材。

上海實森為上實發展的一家項目公司，負責開發中國上海虹口區北外灘的地塊，用於辦公及商業用途。該公司於二零一五年十一月通過公開拍賣程序獲得該地塊的土地使用權。該地塊佔地面積約為 23,037 平方米，規劃建築面積約為 126,705 平方米，總建築面積約為 230,568 平方米。該地塊上樓宇已完成結構封頂，並預期於二零二三年三月三十一日前可取得竣工驗收備案證書。

下表載列上海實森截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的若干經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	(人民幣元)	(人民幣元)
除稅項及非經常性項目前淨虧損	(6,071,509)	(4,598,562)
除稅項及非經常性項目後淨虧損	(6,071,509)	(4,598,562)

上海實森於二零二二年四月三十日之經審核綜合資產淨值約為人民幣 121,416,000 元。

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。

於本公告日期，上海銳毅及上實北外灘各自分別擁有上海虹晟約 45.9%及 44.1%的股權，上海銳毅及上實北外灘均為上實發展的全資附屬公司。因此，上海虹晟由上實發展間接持有 90%的股權。上海虹晟主要從事實業投資、投資管理、市場營銷策劃、企業形象策劃（廣告除外）、商務諮詢、企業管理諮詢及投資諮詢。

於本公告日期，本公司的間接非全資附屬公司上實發展由本公司持有 48.6%。該公司主要從事房地產開發、房地產經營及管理，以及提供與房地產業務有關的諮詢服務。

有關買方的資料

於本公告日期，買方為一家於中國成立的公司，為友邦保險有限公司（「友邦保險」）的全資附屬公司，經營中國內地壽險業務。友邦保險由友邦保險控股有限公司（一家在香港注冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號：1299）全資擁有。

進行出售事項的理由及裨益

本集團認為，出售事項有利上實發展回籠資金充實現金流，更好地集中資源投入到公司重點項目，保障公司平穩經營。

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進行，但出售事項乃按一般商業條款訂立；且轉讓協議的條款及出售事項屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

出售事項產生的財務影響

根據初步評估，估計上實發展將會就出售事項錄得未經審核除稅後收益約人民幣139,000,000 元，相當於：

- (i) 代價；減去
- (ii) 人民幣4,316,285,803.37元，即於二零二二年四月三十日的股東貸款；減去
- (iii) 人民幣109,274,400元，即上實發展於二零二二年四月三十日在上海實森的權益；減去
- (iv) 人民幣43,157,400元，即根據扣除股東貸款及初始投資成本後的代價將予計提的估計稅項（「估計稅項」）。

上實發展因出售事項錄得的實際收益或虧損，須待出售事項完成後由上實發展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 4,590,177,038.70 元，相當於：

- (i) 代價；減去
- (ii) 人民幣 17,540,564.67 元，即上海實森及上海虹晟於二零二二年四月三十日的未經審核現金及現金等價物。

經計及估計稅項後，預期出售事項的所得款項淨額約為人民幣4,547,019,638.70元，將由上實發展用作投資項目及一般企業用途。

《上市規則》的涵義

由於有關出售事項的最高適用百分比率超過 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，上實集團透過其附屬公司（即上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited、上海實業金融控股（香港）有限公司、上海實業貿易有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司）持有 685,410,748 股股份，約佔本公司已發行股本 63.04%。本公司將會根據《上市規則》第 14.44 條就轉讓協議及出售事項取得上實集團上述附屬公司的書面批准。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、上海實森持有的物業權益的估值報告和《上市規則》規定的其他資料的通函，將於二零二三年一月十二日或之前寄發予股東。

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：

「董事會」 董事會

「買方」 友邦人壽保險有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司

「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）
「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
「代價」	買方就出售事項須向上海虹晟及上實發展支付的總代價
「董事」	本公司董事
「出售事項」	透過公開招標買賣該股權及股東貸款
「該股權」	於本公告日期上海虹晟持有的上海實森 90%股權
「估計稅項」	具有本公告「出售事項產生的財務影響」一節所載的涵義
「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
「該地塊」	位於中國上海市虹口區提籃橋街道 HK324-01 號，東起公平路，西到丹徒路，南至東大名路，北至東長治路的地塊
「《上市規則》」	聯交所證券上市規則
「最低投標價」	具有本公告「背景」一節所載的涵義
「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
「公開招標」	通過上海產權交易所出售該股權及上海實森欠負上實發展及森大廈的股東貸款的公開招標，於公開招標期間進行
「公開招標期間」	具有本公告「背景」一節所載的涵義
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「森大廈」	森大廈（上海）有限公司，一家於[中國]成立的有限公司
「上海產權交易所」	上海聯合產權交易所

「上海虹晟」	上海虹晟投資發展有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公告日期為上實發展的間接非全資附屬公司
「上海銳毅」	上海銳毅投資管理有限公司，於本公告日期為上實發展的全資附屬公司
「上海實森」	上海實森置業有限公司，於本公告日期為上海虹晟的全資附屬公司
「股份」	本公司股本中的普通股股份
「股東」	股份登記持有人
「股東貸款」	上海實森欠負上實發展的股東貸款本金額人民幣 4,316,285,803.37 元
「上實發展」	上海實業發展股份有限公司，一家於中國成立的有限公司，並於上海證券交易所上市（上交所股票代碼：600748），於本公告日期為本公司的非全資附屬公司
「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，於本公告日期為本公司的控股股東
「上實北外灘」	上海上實北外灘投資開發有限公司，於本公告日期為上實發展的全資附屬公司
「平方米」	平方米
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「轉讓協議」	（a）上海虹晟與買方就轉讓該股權將予訂立的上海市產權交易合同；及（b）上實發展與買方就轉讓股東貸款將予訂立的上海市產權交易合同
「%」	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，二零二二年十二月十九日

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：

吳家璋先生、梁伯韜先生及袁天凡先生