

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)

## 有關 認購上實融資租賃股權的 關連交易

### 上實城開上海認購事項

於二零二零年一月二十二日，上實城開上海（本公司的間接附屬公司）與上實融資租賃、星河數碼、合營企業管理合夥人及林振先生訂立認購協議，據此（其中包括），上實城開上海有條件同意，向上實融資租賃注入人民幣407,942,343元現金，認購上實融資租賃20%經擴大註冊資本。

於本公告日期，星河數碼擁有上實融資租賃 40%，合營企業管理合夥人則共同擁有其 60%。上實融資租賃為以上海為基地的綜合性信貸提供商，其業務包括向地方政府及其平台公司提供融資，藉以資助其地方基建、供水及鐵路交通建築項目，另亦為個人客戶提供汽車融資服務。

### 《上市規則》之涵義

於本公告日期，上實集團為本公司之控股股東，持有本公司全部已發行股本約61.66%，因而為本公司之關連人士。上實集團（透過其全資附屬公司）持有星河數碼10%註冊資本，並對上海上實行使國有股東職權，而上海上實為持有星河數碼註冊資本45%之國有企業。因此，星河數碼及上實融資租賃各自為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。因此，根據《上市規則》第14A章，上實城開上海認購事項構成本公司之關連交易。

由於根據《上市規則》第14.07條計算之有關上實城開上海認購事項的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，上實城開上海認購事項須遵守《上市規則》第14A章項下申報及公告之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

## 認購協議

### 日期

二零二零年一月二十二日

### 訂約方

- (1) 上實城開上海（本公司的間接附屬公司）；
- (2) 上實融資租賃（作為目標公司）；
- (3) 星河數碼；
- (4) 合營企業管理合夥人（即北京真辰、上海真辰及悅誠）；及
- (5) 林振先生。

於本公告日期，上實融資租賃的繳足註冊資本為人民幣 1,356,000,000 元，由星河數碼、北京真辰、上海真辰及悅誠分別擁有約 40%、23.23%、11.77%及 25%。

星河數碼為一家中外合資企業，於本公告日期，其45%股權由本公司間接持有，45%股權由上海上實持有及10%股權由上實集團間接持有。因此，星河數碼及上實融資租賃各自為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

北京真辰及上海真辰為林振先生控制的公司。

悅誠的最終股東為王戈、王玥、孔亦秋及 Zhang Ning。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，合營企業管理合夥人、彼等各自之最終實益擁有人及林振先生均為獨立第三方。

### 該等認購事項

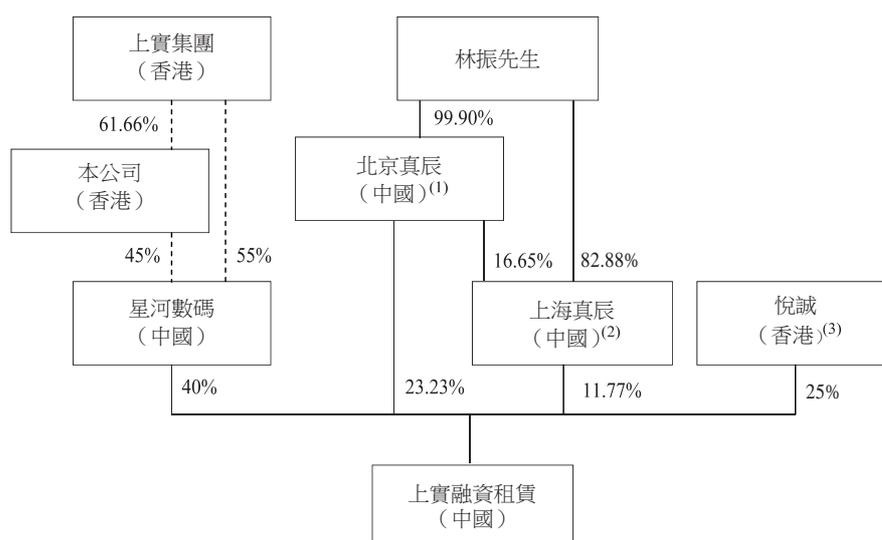
根據認購協議，上實城開上海有條件同意向上實融資租賃注入人民幣 407,942,343 元（包括支付人民幣 374,774,775 元作為註冊資本及支付人民幣 33,167,568 元作為溢價），以認購上實融資租賃之 20%經擴大註冊資本。悅誠同意進一步注入人民幣 155,763,370 元（包括支付人民幣 143,099,100 元作為註冊資本及支付人民幣 12,664,270 元作為溢價），與上實城開上海認購事項同步增加其對上實融資租賃的注資，以使其於該等認購事項完成之後將擁有上實融資租賃約 25.73%權益。上實城開上海及悅誠均須於該等認購事項完成日期，以現金悉數支付該等認購事項的代價。

下表列示上實融資租賃於該等認購事項完成前及緊隨該等認購事項完成後的股權：

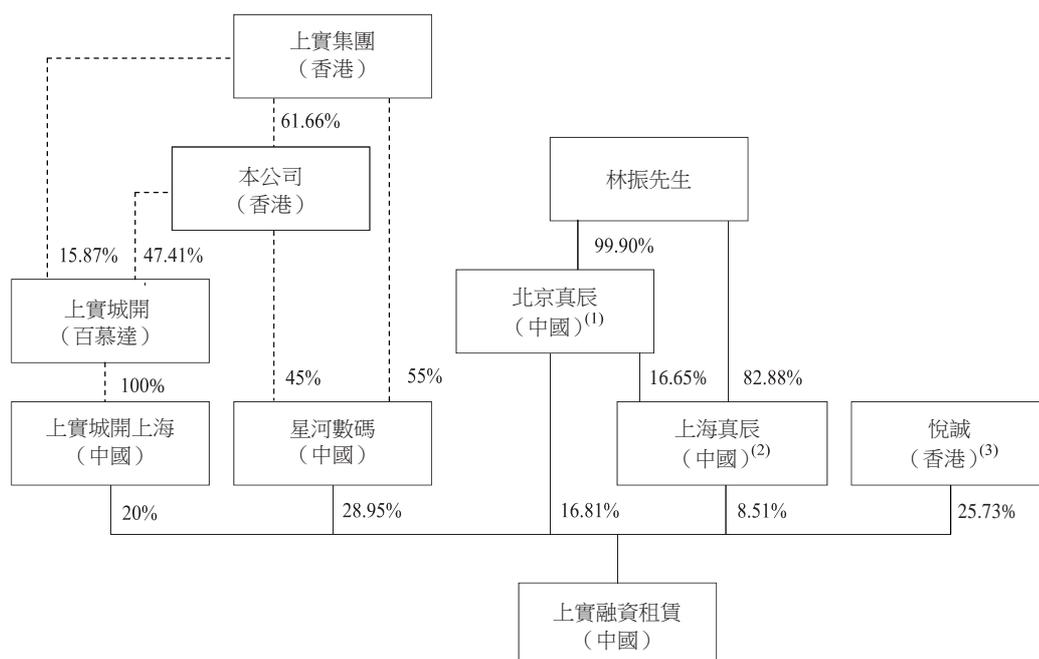
	於該等認購事項完成前		緊隨該等認購事項完成後	
	註冊資本金額 (人民幣千元)	概約 %	註冊資本金額 (人民幣千元)	概約 %
星河數碼	542,400	40.00	542,400	28.95
北京真辰	315,044	23.23	315,044	16.81
上海真辰	159,556	11.77	159,556	8.51
悅誠	339,000	25.00	482,099	25.73
上實城開上海	-	-	374,775	20.00
總計	1,356,000	100.00	1,873,874	100.00

以下簡圖分別列示上實融資租賃於本公告日期及緊隨該等認購事項完成後的持股情況：

### 於本公告日期



## 緊隨該等事項完成後



附註：

\* --- 表示間接持股。

1. 北京真辰餘下之 0.10% 權益由獨立第三方余旭煜持有。
2. 上海真辰餘下之 0.48% 權益由獨立第三方施煜敏持有。
3. 悅誠之最終股東為王戈、王玥、孔亦秋及 Zhang Ning，彼等各自為獨立第三方。
4. 上列各股東之持股百分比已四捨五入至最接近之兩個小數位。因四捨五入影響，各實體之總持股百分比相加後，未必等於 100%。

## 代價的釐定基準

由於上實融資租賃的註冊資本並無涉及第三方收購，因此上實城開上海將予收購上實融資租賃之 20% 經擴大註冊資本並無原來收購成本。

認購事項之代價乃經認購協議之訂約方公平磋商後，由上實城開上海釐定，當中參考（其中包括）以下各項：(i) 上實融資租賃自成立日期以來之業務發展及表現；(ii) 上實融資租賃之未來業務前景；(iii) 獨立估值師就上實融資租賃 100% 股權之公平值所編製之初始盡職審查估值報告；(iv) 上實融資租賃於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值人民幣 1,499,154,549 元；及 (v) 下文「進行上實城開上海認購事項的理由及裨益」一節所列進行上實城開上海認購事項之理由及裨益。本集團將以內部資源撥付認購款項。

## 完成

該等認購事項預定上實城開上海及悅誠書面確認該等認購事項所有條件均告達成及／或獲豁免（倘適用）後 15 個營業日內（或訂約各方可能協定的其他時間及日期）完成。

## 先決條件

完成須待多項條件達成後方可作實，包括但不限於下列各項：

- (a) 有關該等認購事項的所有有關交易文件（包括但不限於認購協議、股東協議及上實融資租賃的一份經修訂公司章程）已簽立並生效；
- (b) 上實城開上海已就上實城開上海認購事項取得及完成國有資產一切相關批文及備案；
- (c) 上實融資租賃已就該等認購事項完成及取得所有相關監管批文及備案；
- (d) 上實融資租賃及其股東已簽立一切必要文件，以就該等認購事項主管機關辦理登記及備案；
- (e) 上實融資租賃及其股東已就簽立有關交易文件及實施其項下擬進行的交易取得所有政府及第三方同意或豁免；及
- (f) 上實城開上海及悅誠已就該等認購事項完成所有內部程序，並取得一切必需的內部批核。

再者，認購協議及其項下擬進行的交易須經上實城開獨立股東在上實城開股東特別大會上批准後，方始生效。

## 合營企業管理合夥人及林振先生作出之契諾

### 淨資產回報率

根據認購協議，合營企業管理合夥人及林振先生已承諾，倘上實融資租賃於上實城開上海認購事項完成後首個財政年度的淨資產回報率（按母公司應佔淨利潤除以母公司應佔淨資產計算）低於 8%，則共同及個別向上實城開上海作出賠償。賠償金額(C)將按照下列公式計算：

$$C = N \times S \times P$$

其中：

N = 上實融資租賃之母公司應佔淨資產

S = 回報率不足之數（即 8%與上實融資租賃實際淨資產回報率之間的差額）

P = 上實城開上海持有上實融資租賃之註冊資本百分比

## 該等物業

合營企業管理合夥人及林振先生同意，上實融資租賃及上實城開上海各自有權在上實融資租賃完成收購該等物業後首年起計三年期間內，隨時要求對該等物業進行估值。倘相關估值指出，該等物業的當前估值較上實融資租賃就該等物業支付的原購買價（「收購成本」）低10%或以上，合營企業管理合夥人及林振先生應按收購成本收購該等物業，或向上實融資租賃支付相等於相關估值與收購成本之間差額的款項。

## 管治

於該等認購事項完成前，所有或部分訂約方（視情況而定）將訂立股東協議及一份經修訂公司章程，藉以規管上實融資租賃的治理及營運。預計該等管治文件之條款將包括限制上實融資租賃股東處置彼等於上實融資租賃之股權或對有關股權增設產權負擔之條款，亦將包括就上實融資租賃股東於該公司之股權授予其他股東優先購買權之條款。

## 上實融資租賃的財務資料

上實融資租賃於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約為人民幣 1,499,154,549 元。下表列示上實融資租賃於所示年度之除稅及非經常項目之前及之後的綜合淨利潤或淨虧損，乃摘錄自上實融資租賃根據中國公認會計原則編製的經審核綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣元	二零一八年 人民幣元
除稅及非經常項目前淨利潤	123,846,185	174,312,532
除稅及非經常項目後淨利潤	88,066,272	130,081,324

## 進行上實城開上海認購事項的理由及裨益

董事相信從本集團的投資回報來看，通過在交易前對對上實融資租賃整體盡職調研及研判，上實融資租賃除持續盈利穩步擴張外，在行業中業務風險偏好較為穩建，為本集團提供良好投資機會。受制於該等認購事項完成並在該等認購事項完成後，本集團擬對上實融資租賃的投資風險控制體系，包括企業規章制度等多方面協助進行整改和完善，務求更進一步地提升上實融資租賃未來的運作效率和盈利能力。

董事認為該等認購事項可視為本集團進一步深化金融產業結合、積極探索金融業務策略的一次實踐。本集團可以產業為支點，依託上實融資租賃的業務功能，發揮協同效應，實現產業與資本聯動，不斷豐富在金融類產業的投資管理經驗，形成多業並舉、互為支撐、聯動發展的新業務格局。

董事（包括獨立非執行董事）認為，儘管上實城開上海認購事項並非於本集團的正常及一般業務過程中進行，認購協議的條款屬公平合理，且上實城開上海認購事項乃按一般商業條款進行，並符合本公司及其股東之整體利益。董事概無於上實城開上海認購事項當中擁有重大權益，且概無任何董事須就批准上述事項的董事會決議案放棄投票。然而，沈曉初先生（上實集團的執行董事及董事長）、周軍先生（上實集團的執行董事及總裁，亦為星河數碼的董事及董事長）、徐波先生（上實集團的執行董事及副總裁）及許瞻先生（星河數碼的董事）已就批准上實城開上海認購事項的董事會決議案自願放棄投票。

### 有關本集團、認購協議其他訂約方及彼等各自之最終實益擁有人的資料

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，上實集團為本公司控股股東，持有本公司全部已發行股本約 61.66%。上實集團主要從事財務投資、醫藥、基建、房地產及消費品業務。

上實城開上海為一間投資控股公司，其附屬公司主要在中國從事物業發展。於本公告日期，其為上實城開（本公司為該公司的控股股東）的全資附屬公司，並為本公司的間接附屬公司。

上實融資租賃為以上海為基地的綜合性信貸提供商。上實融資租賃的大部分業務為向地方政府及其平台公司提供融資，藉以資助其地方基建、供水及鐵路交通建設項目），其相關客戶大部分擁有 AA 或以上的信貸評級。上實融資租賃亦為個人客戶提供汽車融資服務。

星河數碼主要從事業務投資、資產管理及其他諮詢業務。於過往數年，星河數碼一直積極探索新業務領域，尤其是投資與環境保護相關之行業。星河數碼為一間中外合資企業，於本公告日期，其45%股權由本公司間接持有，45%股權由上海上實持有，10%股權由上實集團間接持有。

北京真辰主要從事資產管理、業務及股票投資、財務顧問及其他服務。於本公告日期，其由林振先生控制 99.90% 及由獨立第三方余旭煜控制其餘 0.10%。

上海真辰旨在成為全方位綜合性汽車服務供應商。其業務包括汽車租賃、汽車維修、汽車保險及會員服務。於本公告日期，其由林振先生控制 99.53% 及由獨立第三方施煜敏控制其餘 0.48%。上列各股東之持股百分比已四捨五入至最接近之兩個小數位。因四捨五入影響，各實體之總持股百分比相加後，未必等於 100%。

悅誠專注投資船運及生物醫學行業，其旨在為造船、船運及生物醫學產業連結國際領先之研究及生產技術，藉此提供增值服務。於本公告日期，悅誠之最終股東為王戈、王玥、孔亦秋及 Zhang Ning，彼等各自為獨立第三方。

## 《上市規則》之涵義

於本公告日期，上實集團為本公司之控股股東，持有本公司全部已發行股本約61.66%，因而為本公司之關連人士。上實集團（透過其全資附屬公司）持有星河數碼10% 註冊資本，並對上海上實行使國有股東職權，而上海上實為持有星河數碼註冊資本45% 之國有企業。因此，星河數碼及上實融資租賃各自為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。因此，根據《上市規則》第14A 章，上實城開上海認購事項構成本公司之關連交易。

由於根據《上市規則》第 14.07 條計算之有關上實城開上海認購事項的最高適用百分比率超過 0.1% 但低於 5%，上實城開上海認購事項須遵守《上市規則》第 14A 章項下申報及公告之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購成本」	具有本公告「認購協議-合營企業管理合夥人及林振先生作出之契諾-該等物業」一節界定的涵義
「聯繫人」、 「關連人士」、 「控股股東」、 「附屬公司」	各自具有《上市規則》賦予之涵義
「北京真辰」	北京真辰資產管理有限公司，於中國成立之有限責任公司，由林振先生控制
「董事會」	董事會
「本公司」	上海實業控股有限公司，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）
「董事」	本公司董事
「本集團」	本公司及其附屬公司
「悅誠」	悅誠投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「香港」	中國香港特別行政區
「悅誠認購事項」	悅誠根據認購協議以注資方式認購上實融資租賃約 7.64%的經擴大註冊資本

「獨立第三方」	並非本公司關連人士及獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連的獨立第三方
「《上市規則》」	聯交所證券上市規則
「合營企業管理合夥人」	北京真辰、上海真辰及悅誠
「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）
「該等物業」	位於中國上海楊樹浦路 10 號一座名為逐源大廈之建築物之若干物業
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「星河數碼」	上海星河數碼投資有限公司，於中國成立之中外合資有限責任公司，由本公司間接持有45%股權、上海上實持有45%股權及上實集團間接持有10%股權
「上海真辰」	上海真辰實業發展有限公司，於中國成立之有限責任公司，由林振先生控制
「上實集團」	上海實業（集團）有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之控股股東
「上實融資租賃」	上實融資租賃有限公司，於中國成立之有限責任公司
「上海上實」	上海上實（集團）有限公司，於中國成立之有限責任公司，上實集團作為授權代表對其行使國有股東權利
「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公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：563），本公司為其控股股東
「上實城開上海」	上實城開（上海）城市建設開發有限公司，於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接附屬公司
「上實城開上海認購事項」	上實城開上海根據認購協議以注資方式認購上實融資租賃 20%的經擴大註冊資本
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司

「認購協議」 上實城開上海、上實融資租賃、星河數碼、合營企業管理合夥人及林振先生之間訂立日期為二零二零年一月二十二日之認購協議

「該等認購事項」 上實城開上海認購事項及悅誠認購事項

「%」 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，二零二零年一月二十二日

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