

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)

關連交易

參與合伙企業

參與合伙企業

董事會欣然宣佈，於二零二一年八月二十四日，上實發展（本公司之非全資附屬公司，作為有限合伙人）與上海臻壹（作為普通合伙人及執行合伙人）、上海瑞力二期（作為有限合伙人）、上海聯和（作為有限合伙人）、上海文化產業基金（作為有限合伙人）及姚先生（作為有限合伙人）訂立有限合伙協議，據此，上實發展參與合伙企業，且各訂約方同意規管各自於合伙企業的權利及義務。

合伙企業為於二零一九年九月二十四日根據中國法律成立的有限合伙企業。合伙企業的目的為設立一個基金，以投資於文化相關產業。合伙企業最初由上海瑞力一期、上海聯和和上海志昕持有。合伙企業的總出資額為人民幣202,000,000元，其中，上海瑞力一期、上海聯和上海志昕分別認繳出資人民幣200,000,000元、人民幣200,000,000元和人民幣2,000,000元。上海瑞力一期和上海聯和已分別支付人民幣100,000,000元及人民幣100,000,000元作為合伙企業資本。於二零二一年八月十九日，上海瑞力一期將其全部股權轉讓予上海瑞力二期及其後上海瑞力二期成為合伙企業的有限合伙人。此外，上海志昕將退出合伙企業，尚待完成內部審批流程和中國政府部門的登記手續。透過簽署有限合伙協議，合伙企業將增加新的合伙人，並增加總出資額。

《上市規則》之涵義

於本公告日期，上海瑞力二期由上實集團間接擁有44.40%股權，而上實集團為本公司的控股股東及本公司的關連人士。因此，上海瑞力二期為上實集團的聯繫人，亦為本公司的關連人士。根據《上市規則》第14A章，參與合伙企業構成本公司的關連交易。

根據《上市規則》第14A.81條，由於本集團參與合伙企業的出資與成立二零二零年合伙企業的出資性質相似，且均由本集團與彼此有關連的訂約方於12個月期間內進行，故兩者的出資額須當作一項交易合併計算。成立二零二零年合伙企業的詳情已於二零二零年十一月二十日的公告中披露。

由於有關本集團對參與合伙企業及成立二零二零年合伙企業的出資總金額的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部均低於5%，因此，參與合伙企業並連同成立二零二零年合伙企業一併考慮，僅須遵守《上市規則》第14A章項下申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

成立合伙企業

董事會欣然宣佈，於二零二一年八月二十四日，上實發展（本公司的非全資附屬公司，作為有限合伙人）與上海臻壹（作為普通合伙人及執行合伙人）、上海瑞力二期（作為有限合伙人）、上海聯和（作為有限合伙人）、上海文化產業基金（作為有限合伙人）及姚先生（作為有限合伙人）訂立有限合伙協議，據此，上實發展參與合伙企業，且各訂約方同意規管各自於合伙企業的權利及義務。

有限合伙協議之主要條款

合伙人之權利及義務受有限合伙協議規管，該協議之主要條款概述如下：

訂約方：(1) 上海臻壹（作為普通合伙人及執行合伙人）；
(2) 上實發展（本公司的非全資附屬公司，作為有限合伙人）；
(3) 上海瑞力二期（作為有限合伙人）；
(4) 上海聯和（作為有限合伙人）；
(5) 上海文化產業基金（作為有限合伙人）；及
(6) 姚興濤先生（「姚先生」）（作為有限合伙人）。

合伙企業名稱：上海瑞力文化科創股權投資基金合伙企業(有限合伙)

合伙企業期限：自商業登記證簽發之日（「成立日期」）起八年，根據有限合伙協議，經合伙人批准後，合伙企業的期限可予以延長。

基金管理人：上海瑞壹投資管理有限公司

合伙企業之目的及業務範圍： 合伙企業之目的為主要投資於文化相關產業，重點為文化及新技術/渠道的融合，涵蓋以下六大領域：（1）內容生產技術及媒體融合，（2）文化娛樂智能裝備，（3）教育信息化，（4）文化內容和技術驅動的新品牌、新品類、新渠道的消費方式，（5）新文化、新消費IP進行精細化空間運營，以及（6）職業教育。

出資額： 所有合伙人向合伙企業繳付之總出資額為人民幣651,500,000元。合伙人各自承諾的注資金額及尚未繳付的出資額如下：

合伙人	類別	承諾 注資金額 (人民幣)	應支付的 未繳出資額 (人民幣)	於合伙企業 的權益概約 百分比 (%)
上海瑞力二期	有限合伙人	300,000,000	200,000,000	46.05
上海聯和	有限合伙人	200,000,000	100,000,000	30.70
上海文化產業基金	有限合伙人	100,000,000	100,000,000	15.35
上實發展	有限合伙人	30,000,000	30,000,000	4.60
姚先生	有限合伙人	20,000,000	20,000,000	3.07
上海臻壹	普通合伙人	1,500,000	1,500,000	0.23
	合共：	651,500,000	451,500,000	100.00

各合伙人向合伙企業注資的出資額乃由合伙人經參考合伙企業之資金需求及訂約方之權益比例後按公平原則磋商釐定。

各合伙人按以下方式各自作出其出資額：

- (1) 合伙企業將按照管理人所簽發的付款通知中載明之要求繳付首期出資額（佔合伙協議下各自承諾出資額的50%）（「**首期出資**」）。預期合伙人的首期出資額應於二零二一年八月三十一日之前悉數以現金實繳及支付；及
- (2) 當已使用超過70%的出資額及／或投資項目所需資金超過出資額時，有限合伙協議項下的剩餘出資額應按照管理人簽發的付款通知中之要求分期支付予合伙企業。預期上實發展將分兩期支付餘下的50%，即於二零二二年六月支付人民幣7,500,000元及於二零二三年三月支付人民幣7,500,000元。

根據有限合伙協議，所有合伙人須自成立日期起八年內悉數實繳及支付出資額。上述出資額時間表可根據投資項目的實際需求及合伙企業的營運進行調整。

任何新的有限合伙人或普通合伙人，倘其後參與合伙企業，應按照管理人簽發的付款通知中規定之要求及有限合伙協議的規定繳納出資額。

上實發展之認繳出資額將以本集團之內部資源撥付。

管理及管理費 : 執行合伙人可根據有限合伙協議及相關法律規定，成為或委託第三方（即從事私募股權投資的專業機構）成為管理人，以提供投資、管理及營運服務。倘管理人為第三方，則合伙企業及執行合伙人可與管理人訂立委託管理協議，明確其職責及義務。管理費將按以下標準每年支付予管理人：（i）投資期限內所有有限合伙人承諾出資總額的2%；及（ii）退出期首日所有有限合伙人已用於投資項目但於退出期內尚未撤出的實繳出資總額的1.7%。管理費須每半年支付一次。

投資決策委員會 : 合伙企業設有投資決策委員會，為審查及批准合伙企業投資的決策機構。投資決策委員會由五名委員組成。管理人有權委派一名委員，而上海聯和及上海瑞力二期各自有權委派兩名委員。投資決策委員會的主席由上海瑞力二期委派。其後透過出資超過人民幣150,000,000元作為新的有限合伙人參與合伙企業的任何一方將有權委派一名委員，而上海聯和委派的委員人數將減少至一名。任何投資項目須經委員會1/2以上有表決權的委員（包括委員會主席）同意方後可實施，而任何最終投資決定及其他相關重要決策須經委員會3/5以上有表決權的委員（包括委員會主席）同意。

利潤分配及虧損分擔 : 除非合伙人另行同意，於扣除相關成本及費用後，可分配投資收益將按以下順序分派：

- (1) 首先向合伙人按各自實繳出資額比例分配，直至所有合伙人均收回等於其實繳出資額；
- (2) 其後向各合伙人分配，直至各合伙人收到的累計金額達到相當於其實繳出資額以複息計年息8%的金額（「**優先回報**」）。

優先回報並非直接支付予普通合伙人，而是首先支付予一個獨立的風險準備金監管賬戶（「**監管賬戶**」）作為風險準備金，直至風險準備金的金額達到人民幣15,000,000元或所有有限合伙人全部獲支付優先回報，以較早者為準。於清盤的情況下，倘有限合伙

人並無收到其有權獲得的全部優先回報，風險準備金將用於支付任何不足的優先回報；而剩餘的風險準備金（如有）將返還予普通合伙人；及

- (3) 在剩餘的可分配投資收入（如有）中，80%須按所有合伙人各自的實繳出資額比例進行分配，而20%須按40:60的比例分配予普通合伙人及管理人。

除非合伙人另行同意，否則任何虧損將由所有合伙人按彼等各自實繳出資額比例分擔。

轉讓限制 : 未經執行合伙人事先批准，任何有限合伙人均不得轉讓、出讓或抵押其於合伙企業中的全部或部分股權。另一方面，除非獲累計出資額超過實繳出資總額85%的合伙人批准，否則普通合伙人不得將其於合伙企業中的全部或部分股權轉讓或出讓予任何第三方。

在事先徵得所有其他合伙人同意的情況下，有限合伙人可直接或間接將其於合伙企業中的全部或部分股權轉讓予受其控制或透過一家或多家中介直接或間接控制的任何一方，或與之一同由第三方直接或間接控制的任何一方或載於有限合伙協議的任何一方。

投資備忘錄

董事會亦宣佈，於二零二一年八月二十四日，上實發展與合伙企業的所有其他各方訂立投資備忘錄，據此，彼等同意於首期出資後所有合伙人之間分享合伙企業的利潤及分擔其成本的安排。一般而言，上實發展及姚先生無權分享因於首期出資日期前對任何項目作出的投資及將作出的追加投資和就閒置資金進行管理而產生的利潤，上實發展及姚先生亦無義務承擔有關的成本、開支及損害。

為免引起疑慮，這不影響載於上述「有限合伙協議之主要條款 - 利潤分配及虧損分擔」一節有關上實發展有權分享上實發展及姚先生於首期出資後所分享合伙企業的利潤。

有關合伙企業之資料

合伙企業為於二零一九年九月二十四日根據中國法律成立的有限合伙企業。合伙企業的目的為設立一個基金，以投資於文化相關產業。合伙企業最初由上海瑞力一期、上海聯和和上海志昕持有。合伙企業的總出資額為人民幣202,000,000元，其中，上海瑞力一期、上海聯和上海志昕分別認繳出資人民幣200,000,000元、人民幣200,000,000元和人民幣2,000,000元。上海瑞力一期和上海聯和已分別支付人民幣100,000,000元及人民幣100,000,000元作為合伙企業資本。於二零二一年八月十九日，上海瑞力一期將其全部股權轉讓予上海瑞力二期及其後上海瑞力二期成為合伙企業的有限合伙人。此外，上海志昕將退出合伙企業，尚待完成內部審批

流程及中國政府部門的登記手續。透過簽署有限合伙協議，合伙企業將增加新的合伙人，並增加總出資額。

下表載列截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之合伙企業的若干經審核財務資料。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 (約人民幣)	二零二零年 (約人民幣)
除稅前淨虧損	2,208,617	6,059,924
除稅後淨虧損	2,208,617	6,059,924

合伙企業於二零二一年三月三十一日之未經審核淨資產約為人民幣190,042,600元。

有關本集團及訂約方之資料

本集團主要從事基建設施、房地產及消費品業務。

上實發展為本公司之非全資附屬公司。於本公告日期，其由本公司持有48.60%。上實發展主要從事房地產發展、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。

於本公告日期，上海瑞力二期由上海上報資產管理有限公司（「上海上報」）及上海上投資產經營有限公司（「上海上投」）分別持有約55.49%及44.40%。上海瑞力二期主要從事股權投資、投資管理及資產管理。上海上報由中國共產黨上海市委員會宣傳部最終控制100%。上海上投由上海市國有資產監督管理委員會（「上海國資委」）最終控制，而上海國資辦為中國上海的一個政府機構，透過上實集團及上海上實控制其100%。上實集團作為上海上實授權代表行使國有股東職權。

於本公告日期，上海聯和由上海國資委全資擁有。上海國資委為中國上海的一個政府機構。上海聯和主要從事對重要基礎設施建設項目、企業技術改造、高科技、金融服務、農業、房地產及其他產業發展項目。

於本公告日期，上海文化產業基金由上海國盛（集團）有限公司（「上海國盛」）、上海浦東科創集團有限公司（「上海浦東」）及上海上實分別持有約45.05%、36.04%及18.02%。上海文化產業基金主要從事股權投資及風險投資。上海國盛由上海國資委最終控制100%。上海浦東由上海市浦東新區國有資產監督管理委員會最終控制100%，而上海浦東新區國有資產監督管理委員會為中國上海的一個政府機構。上海國資委最終控制上海上實，上實集團作為其授權代表行使國有股東職權，其主要從事投資控股及物業投資。上實集團主要從事金融投資、醫藥、基建設施、房地產及消費品業務。

於本公告日期，上海臻壹由四名人士（即王昕、劉益濤、駱慧及趙琪（均為管理人的核心人員））最終持有，分別佔約78.53%、11.65%、5.82%及3.89%。上海臻壹主要從事企業管理、提供與會議及展覽有關的服務以及經濟諮詢服務。

除上述者外，據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上海臻壹、上海聯和、上海文化產業基金及姚先生（如適用）其各自的最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

參與合伙企業之理由及裨益

本集團致力發掘潛在投資機會，以為股東帶來收益及取得更佳回報。董事相信，參與合伙企業為本集團達致其投資組合多元化及為本集團帶來投資良機。董事相信，有關項目發展與本公司於新興業務的投資策略佈局相輔相成。

此外，參與合伙企業，以投資於從事文化及教育業務的企業，將為上實發展房地產業務進一步探索文化與新技術／渠道融合的文化及教育業務的潛力奠定基礎。

董事（包括獨立非執行董事）認為，雖然參與合伙企業並非本集團日常業務，參與合伙企業的條款屬一般商業條款，且屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。概無董事於參與合伙企業中擁有重大權益，且概無董事須就相關董事會決議案放棄表決。然而，沈曉初先生為上實集團的執行董事、董事長；周軍先生為上實集團的執行董事、總裁，以及徐波先生為上實集團的執行董事、副總裁，彼等自願就相關董事會決議案放棄表決。

《上市規則》之涵義

於本公告日期，上海瑞力二期由上實集團間接擁有44.40%股權，而上實集團為本公司的控股股東及本公司的關連人士。因此，上海瑞力二期為上實集團的聯繫人，亦為本公司的關連人士。根據《上市規則》第14A章，參與合伙企業構成本公司的關連交易。

根據《上市規則》第14A.81條，由於本集團參與合伙企業的出資與成立二零二零年合伙企業的出資性質相似，且均由本集團與彼此有關連的訂約方於12個月期間內進行，故兩者的出資額須當作一項交易合併計算。成立二零二零年合伙企業的詳情已於二零二零年十一月二十日的公告中披露。

由於有關本集團對參與合伙企業及成立二零二零年合伙企業的出資總金額的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部均低於5%，因此，參與合伙企業並連同成立二零二零年合伙企業一併考慮，僅須遵守《上市規則》第14A章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

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：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「百分比率」及 「附屬公司」	各自具有《上市規則》賦予之涵義
「董事會」	本公司董事
「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
「董事」	本公司董事
「託管賬戶」	具有本公告「有限合伙協議之主要條款 - 利潤分配及虧損分擔」一節所界定之涵義
「成立日期」	具有本公告「有限合伙協議之主要條款 - 合伙企業期限」一節所界定之涵義
「執行合伙人」	合伙企業的執行事務合伙人（即上海臻壹），作為合伙企業的代表，在日常經營中開展業務
「成立二零二零年 合伙企業」	根據合伙協議擬成立的合伙企業，其詳情已於二零二零年十一月二十日的公告中披露
「普通合伙人」	合伙企業之普通合伙人，即上海臻壹
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「首期出資額」	具有本公告「有限合伙協議之主要條款 - 出資額」一節所界定之涵義
「投資期」	自成立日期開始直至（i）成立日期第五週年的最後一天，（ii）所有合伙人於合伙企業の出資總額用完之日，或（iii）因普通合伙人被除名且無候補普通合伙人而開始清算程序之日（以最早者為準）

「有限合伙人」	合伙企業之有限合伙人
「有限合伙協議」	上海臻壹（作為普通合伙人）、上實發展（作為有限合伙人）、上海瑞力二期（作為有限合伙人）、上海聯和（作為有限合伙人）、上海文化產業基金（作為有限合伙人）及姚先生（作為有限合伙人）就參與合伙企業及合伙人的權利及義務而訂立日期為二零二一年八月二十四日的上海瑞力文化科創股權投資基金合伙企業（有限合伙）- 有限合伙協議
「《上市規則》」	聯交所證券上市規則
「管理人」	合伙企業管理人，即上海瑞壹投資管理有限公司
「投資備忘錄」	上實發展、上海臻壹、上海瑞力二期、上海聯和、上海文化產業基金及姚先生就上實發展和姚先生於首期出資日後所有合伙人之間分享合伙企業的利潤及分擔其成本、開支及損害的安排而訂立日期為二零二一年八月二十四日的上海瑞力文化科創股權投資基金合伙企業（有限合伙）- 投資備忘錄
「姚先生」	具有本公告「有限合伙協議之主要條款 - 訂約方」一節所界定之涵義
「參與合伙企業」	上實發展根據合伙協議及投資備忘錄擬參與合伙企業
「合伙人」	合伙企業之合伙人，包括普通合伙人及有限合伙人
「合伙企業」	上海瑞力文化科創股權投資基金合伙企業（有限合伙），於二零一九年根據中國法律成立的有限合伙企業
「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）
「優先回報」	具有本公告「有限合伙協議之主要條款 - 利潤分配及虧損分擔」一節所界定之涵義
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「上海文化產業基金」	上海文化產業發展投資基金合伙企業（有限合伙），根據中國法律成立的有限合伙企業
「上海國盛」	具有本公告「有關本集團及訂約方之資料」一節所界定之涵義

「上海聯和」	上海聯和投資有限公司，於中國成立的有限責任公司
「上海浦東」	具有本公告「有關本集團及訂約方之資料」一節所界定之涵義
「上海瑞力一期」	上海瑞力創新股權投資基金合伙企業（有限合夥），根據中國法律成立的有限合夥企業
「上海瑞力二期」	上海瑞力創新二期私募投資基金合伙企業（有限合夥），根據中國法律成立的有限合夥企業
「上海國資委」	具有本公告「有關本集團及訂約方之資料」一節所界定之涵義
「上海上報」	具有本公告「有關本集團及訂約方之資料」一節所界定之涵義
「上海上投」	具有本公告「有關本集團及訂約方之資料」一節所界定之涵義
「上海臻壹」	上海臻壹企業管理合夥企業（有限合夥），根據中國法律成立的有限合夥企業
「上海志昕」	上海志昕企業管理合夥企業（有限合夥），根據中國法律成立的有限合夥企業
「上實發展」	上海實業發展股份有限公司，於中國成立的有限責任公司，於上海證券交易所上市（上海證券交易所證券代碼：600748），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，於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的控股股東
「上海上實」	上海上實（集團）有限公司，於中國成立的有限責任公司，上實集團作為授權代表對其行使國有股東權利
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「撤出期」	由投資期結束起直至合夥企業期限結束之期間
「%」	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，二零二一年八月二十四日

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