

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)

有關投標聯合體  
收購位於中國上海的地塊的土地使用權  
的主要交易  
的進一步進展  
及  
進一步延遲寄發通函

茲提述上海實業控股有限公司（「本公司」）日期為二零二一年五月八日的公告，內容有關收購位於中國上海的地塊的土地使用權及本公司日期分別為二零二一年五月二十七日、二零二一年六月十八日、二零二一年七月二十九日、二零二一年九月十五日、二零二一年十月二十八日、二零二一年十二月十四日及二零二二年一月二十八日的後續公告，內容有關延遲寄發通函。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與上述公告所定義者具有相同涵義。

於二零二二年三月二日，上實發展（本公司的非全資附屬公司）、上海城青置業有限公司（「上海城青」，上海城投的全資附屬公司）及上海北玖企業管理合伙企業（有限合伙）（「上海北玖」，上海建工全資擁有的有限合伙企業）（統稱為「合資伙伴」）訂立合作協議（「合資協議」）以成立一間合資公司（「合資公司」），以開發該土地及相關建設及業務營運。

### 合資協議

合資協議的主要條款概述如下：

日期： 二零二二年三月二日

訂約方、出資  
及股權： (i) 上實發展；  
(ii) 上海城青；及  
(iii) 上海北玖。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上海城青及上海北玖以及彼等各自的最終實益擁有人根據《上市規則》均為獨立於本集團及其關連人士且與彼等並無關聯的第三方。

根據合資協議，上實發展、上海城青及上海北玖將分別出資人民幣 4,800,000,000 元、人民幣 3,360,000,000 元及人民幣 1,440,000,000 元，分別佔合資公司註冊資本的 50%、35%及 15%。

於成立合資公司後，合資公司將由上實發展、上海城青及上海北玖分別擁有 50%、35%及 15%。

合資伙伴將根據合資公司的實際資金需求，按彼等各自股權比例繳付出資額，並將於二零二四年十二月三十一日前結清所有出資額。上實發展將向合資公司作出的出資將由其內部資源、股東貸款及/或外部融資撥付。

合資公司主要業務：

房地產開發建設及經營、物業管理、租賃、會展服務、商務諮詢、國內貿易、貨物及技術進出口等。

成立合資公司的單一目的涉及土地收購及/或開發特定物業，與確認通知及與土地收購有關的土地使用權出讓合同內所註明的目的一致。

合資公司註冊資本總額：

人民幣 9,600,000,000 元。

合資公司註冊資本金額乃經參考 (i) 代價；及 (ii) 收購及開發該土地以及經營合資公司的估計費用而釐定。合資公司註冊資本將用於支付土地收購代價、稅項、若干前期工作成本及合資公司管理費用。

股息及分配政策：

合資公司將按合資伙伴各自向合資公司實繳出資比例向合資伙伴分配淨利潤。

董事會組成：

合資公司董事會將由七名董事組成，包括將由上實發展推薦的三名董事、將由上海城青推薦的兩名董事、將由上海北玖推薦的一名董事，以及一名員工代表。

監事會組成：

合資公司監事會將由五名監事組成，包括將由上實發展、上海城青及上海北玖各自委任的一名監事以及兩名員工代表。

需要一致同意的  
事宜:

在未經所有合資伙伴一致同意下，合資公司不得（其中包括）：

- (i) 更改其業務性質或範疇，以及若出現變動，必須仍與確認通知及有關土地收購的土地使用權出讓合同所註明範疇或目的一致；或
- (ii) 訂立不是基於公平原則形成的任何交易。

轉讓合資公司股  
權的限制:

合資公司股東可向合資公司其他股東轉讓彼等於合資公司的全部或部分股權。受合資協議的條款及條件所規限及除合資協議的條款及條件另有許可外，合資公司的股東不得向合資公司股東以外的另一方轉讓或質押其於合資公司的全部或部分股權，惟獲得合資公司所有其他股東事先書面同意則除外。倘合資公司股東主張轉讓其於合資公司的全部或部分股權，合資公司的其他股東將對有關股權具有優先購買權。

## 本集團的資料

本集團主要從事基建設施、房地產（包括物業開發及投資及酒店經營）及消費品業務。

上實發展為本公司的非全資附屬公司。於本公告日期，其由本公司持有48.6%。上實發展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。

## 有關上海城青及上海北玖的資料

上海城青為於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發、非居住房地產租賃、酒店管理及物業管理。上海北玖為於中國成立的有限合夥企業，主要從事企業管理、信息諮詢服務、財務諮詢、市場營銷規劃、工程造價諮詢服務。

## 成立合資公司的理由及裨益

成立合資公司僅為開發該土地以及相關建設及業務營運，並將使上實發展獲益，因其他合資伙伴亦將分擔上實發展於持有合資公司中的投資風險，並使上實發展從透過合資公司投資於該土地的物業開發中獲益。

董事會確認，土地收購及成立合資公司乃於本集團一般及日常業務過程中進行，且土地收購及合資公司（包括其融資及利潤分配安排）乃按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 《上市規則》的涵義

由於有關成立合資公司（當中上實發展的出資包括土地收購（按本集團應佔的50%權益計算）的代價）連同二零二零年土地收購的一項或多項適用百分比率超過25%但全部均低於100%，

根據《上市規則》第14章，成立合資公司並連同二零二零年土地收購一併考慮，仍為本公司一項主要交易。

由於本集團的其中一項主要業務為物業開發，本公司被視為《上市規則》第14.04(10B)條項下的合資格發行人。此外，根據《上市規則》第14.04(10C)條，由於土地收購涉及透過受中國法律規管（定義見《上市規則》）的掛牌方式向中國政府機關收購政府土地，而本集團是透過投標聯合體連同上海城投及上海建工於其一般及日常業務過程中進行，故將符合合資格地產收購的豁免。

土地收購由本集團透過上實發展與合資伙伴共同進行。根據按照公平原則及一般商業條款擬定的合資協議，合資公司成立的單一目的涉及土地收購及/或開發特定物業，與確認通知及有關土地收購的土地使用權出讓合同內所註明的目的一致。合資協議亦載有條款規定，在未經合資伙伴一致同意下，合資公司不得（i）更改其業務性質或範疇，以及若出現變動，必須仍與確認通知及有關土地收購的土地使用權出讓合同所註明的範疇或目的一致；或（ii）訂立不是基於公平原則形式的任何交易。鑒於合資協議符合《上市規則》第14.33A條，土地收購將符合《上市規則》第14.33A條有關合資格地產收購的豁免規定，在此情況下，土地收購將僅須根據《上市規則》第14.33A條遵守有關申報、公告及通函的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

### 進一步延遲寄發通函

誠如本公司日期為二零二二年一月二十八日的公告所披露，一份載有（其中包括）（i）土地收購的進一步詳情；及（ii）本集團財務資料的通函（「該通函」）預期將於二零二二年三月十五日或之前寄發予本公司股東。由於本公司需要額外時間編製該土地的資料及落實將載入該通函的若干財務資料，包括債務及營運資金充足的聲明，目前預期該通函的寄發日期將延遲至二零二二年四月三十日或之前的日期。

承董事會命  
上海實業控股有限公司  
公司秘書  
余富熙

香港，二零二二年三月二日

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