

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，並明確表示不會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。



(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：363)

須予披露的交易

收購位於中國上海的土地使用權

收購土地使用權

董事會欣然宣佈，於二零二三年七月十一日，上海上實城發透過公開競拍取得位於中國上海的該土地的土地使用權，代價為人民幣1,337,470,000元。上海上實城發為上實發展的全資附屬公司，而上實發展為本公司的間接非全資附屬公司並於上海證券交易所上市。上海上實城發收到寶山區規劃和自然資源局就土地使用權中標發出的成交確認書。於二零二三年七月十一日，寶山區規劃和自然資源局與上海上實城發就收購事項訂立土地使用權出讓合同。

《上市規則》之涵義

由於在該土地上開發之若干物業將持作投資物業以收取經常性收入，因此收購事項構成《上市規則》第 14 章項下之須予公佈的交易。由於有關收購事項所涉及之最高適用百分比率超過 5% 但低於 25%，根據《上市規則》第 14 章，收購事項構成本公司之須予披露的交易，須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

收購土地使用權

董事會欣然宣佈，於二零二三年七月十一日，上海上實城發透過公開競拍取得位於中國上海的該土地的土地使用權，代價為人民幣1,337,470,000元。上海上實城發為上實發展的全資附屬公司，而上實發展為本公司的間接非全資附屬公司並於上海證券交易所上市。上海上實城發收到寶山區規劃和自然資源局就土地使用權中標發出的成交確認書。於二零二三年七月十一日，寶山區規劃和自然資源局與上海上實城發就收購事項訂立土地使用權出讓合同。收購事項之詳情載於下文：

- 訂立土地使用權出讓合同日期 : 二零二三年七月十一日
- 訂約方 : (1) 寶山區規劃和自然資源局（作為出讓人）；及
(2) 上海上實城發（作為受讓人）
- 該土地位置 : 該土地位於中國上海市寶山區吳淞創新城15更新單元03-02、04-02地塊，東至04-01公共綠地，南至緯一路，西至濱河一路及北至03-01、04-01公共綠地
- 該土地總用地面積 : 40,771.40 平方米
- 代價 : 人民幣1,337,470,000元
- 付款條款 : 代價人民幣1,337,470,000元，按以下方式支付：
(1) 自土地使用權出讓合同日期起五個工作日內支付按金人民幣267,494,000元，即代價的20%；
(2) 自土地使用權出讓合同日期起一個月內支付金額人民幣401,241,000元，即代價的30%；及
(3) 餘下代價金額（即人民幣668,735,000元）須於土地使用權出讓合同日期起30個工作日內支付。
- 土地使用權的出讓期限及該土地的用途 : (1) 作辦公樓用途，為期50年
(2) 作科研設計用地用途，為期50年
(3) 作普通商品房用途，為期70年

釐定代價的基準

代價是上海上實城發透過依據相關中國法律和法規進行的公開競拍成功競得的該土地使用權價格而釐定。本集團經考慮（當中包括）（i）寶山區規劃和自然資源局分別定出的土地使用權最低及最高競拍價人民幣1,337,470,000元及人民幣1,451,180,000元；（ii）中國上海市寶山區及鄰近地區現時的房地產市場情況；及（iii）該土地的位置及發展潛力等因素後，認為土地使用權的競拍價屬公平合理。定出競拍價時並無參考獨立估值。

本集團擬以內部資源支付代價。

進行收購事項的理由與裨益

收購事項符合國家產業相關政策及本集團房地產業務的戰略發展佈局，增加優質土地儲備，促進區域更新轉型升級，有利於本集團的長期可持續發展，同時提升本集團在房地產發展方面的品牌聲譽和價值。

董事會認為收購事項乃於本集團之一般及日常業務過程中進行，收購事項的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關訂約方之資料

本集團主要從事基建環保、房地產以及消費品業務。

上海上實城發為上實發展的全資附屬公司，而上實發展為本公司的間接非全資附屬公司，於本公告日期，由本公司持有約48.6%。上海上實城發主要從事房地產開發業務。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。

寶山區規劃和自然資源局乃由上海市寶山區當地政府成立之機構，且為具有《上市規則》第19A.04條所定義的中國政府機關，負責（其中包括）寶山區規劃和自然資源管理工作。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，寶山區規劃和自然資源局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。

《上市規則》之涵義

由於在該土地上開發的若干物業將持作投資物業以收取經常性收入，因此收購事項構成《上市規則》第14章項下的須予公佈的交易。由於有關收購事項所涉及的最高適用百分比率超過5%但低於25%，根據《上市規則》第14章，收購事項構成本公司之須予披露的交易，須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

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：

「收購事項」	上海上實城發收購該土地的土地使用權
「寶山區規劃和自然資源局」	上海市寶山區規劃和自然資源局，由上海市寶山區當地政府所設立的機構，且為具有《上市規則》第19A.04條所定義的中國政府機關
「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）
「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
「代價」	上海上實城發就收購事項應付的總代價人民幣1,337,470,000元
「董事」	本公司董事
「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
「該土地」	該土地位於中國上海市寶山區吳淞創新城15更新單元03-02、04-02地塊，東至04-01公共綠地，南至緯一路，西至濱河一路及北至03-01、04-01公共綠地
「土地使用權」	有關該土地的國有建設用地使用權
「土地使用權出讓合同」	由寶山區規劃和自然資源局（作為出讓人）與上海上實城發（作為受讓人）於二零二三年七月十一日就收購事項訂立之上海市國有建設用地使用權出讓合同
「《上市規則》」	聯交所證券上市規則
「中國」	中華人民共和國（就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣）
「中國政府機關」	具有《上市規則》第19A.04條賦予的涵義
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「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（上交所證券代碼：600748），於本公告日期為本公司的間接非全資附屬公司

「上海上實城發」	上海上實城市發展投資有限公司，於中國成立的有限責任公司，於本公告日期為上實發展的全資附屬公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「%」	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，二零二三年七月十一日

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、徐波先生及舒東先生

獨立非執行董事：

吳家璋先生、梁伯韜先生及袁天凡先生