

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)

## 關連交易

### 出售上海實業養老投資有限公司的股權

#### 出售事項

本公司的間接非全資附屬公司上實城發要約於公開招標期間，透過上海產權交易所掛牌底價人民幣 266,211,400 元，公開招標出售該股權（佔上實養老投資 38% 股權，即本集團於上實養老投資的全部股權）。於二零二三年十二月十五日，上實東灘作為唯一競標者，在有關收購該股權的招標中中標，並與上實城發就出售事項訂立股權轉讓協議，代價為人民幣 266,211,400 元。

於出售事項完成後，上實養老投資將不再為本公司的聯營公司，本集團將不再於上實養老投資擁有任何權益，且上實養老投資將由上實東灘全資擁有。

#### 《上市規則》的涵義

於本公告日期，上實集團為本公司之控股股東，故為本公司關連人士。上實東灘為上海上實之全資附屬公司，上實集團對上海上實行使國有股東職權，從而持有上實養老投資 62% 股權，因此，上實東灘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，出售事項構成本公司之關連交易。

由於根據上市規則第 14.07 條計算之一項或多項適用百分比率超過 0.1% 但均低於 5%，出售事項須遵守《上市規則》第 14A 章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

## 出售事項

本公司的間接非全資附屬公司上實城發要約於公開招標期間，透過上海產權交易所掛牌底價格人民幣 266,211,400 元，公開招標出售該股權（佔上實養老投資 38%股權，即本集團於上實養老投資的全部股權）。

公開招標已按照中國相關法律及法規於公開招標期間進行。於公開招標期間內，有意競標者獲邀請表達購買該股權的意向，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，只要達到掛牌底價，唯一競標者仍可獲選為中標者。

於二零二三年十二月十五日，上實東灘作為唯一競標者，在有關收購該股權的招標中中標，並與上實城發就出售事項訂立股權轉讓協議，代價為人民幣 266,211,400 元。

## 股權轉讓協議

日期：二零二三年十二月十五日

訂約方：上實城發（作為賣方）  
上實東灘（作為買方）

## 主旨事項

根據股權轉讓協議，上實城發同意出售及上實東灘同意購買該股權。

## 代價及付款條款

股權轉讓協議項下的代價為人民幣 266,211,400 元，乃經參考根據獨立第三方估值師出具的估值報告中，上實養老投資股東全部權益於二零二三年六月三十日的評估價值約為人民幣 700,556,200 元而釐定。評估乃使用資產基礎法進行。

代價（即上述上實養老投資股東全部權益的評估價值約 38%）將按以下方式支付：

- (i) 人民幣 79,863,420 元（即代價的 30%）將由上實東灘於股權轉讓協議生效日期起計五個工作日內透過上海產權交易所向上實城發支付（「**第一筆分期付款項**」）；上實東灘此前向上海產權交易所支付作為出售事項保證金的人民幣 79,863,420 元，將被視為第一筆分期付款項的付款；及
- (ii) 餘額人民幣 186,347,980 元（即代價的 70%）將由上實東灘於股權轉讓協議生效日期起計一年內（「**遞延付款期**」）（即於二零二四年十二月十五日之前）向上實城發支付；上實東灘須按遞延付款期內按一年期銀行貸款利率 3.45%向上實城發支付延遲支付餘下代價的利息，將自產權交易憑證出具日開始計息。

## 股份質押

根據股權轉讓協議，上實東灘及上實城發將訂立質押協議（「質押協議」），據此，上實東灘將以上實城發為受益人，質押上海東頤置業有限公司（一家於中國成立的有限公司）所欠付金額為人民幣 285,000,000 元的三年期股東貸款予上實東灘，作為其延遲支付餘下代價人民幣 186,347,980 元責任的擔保。

## 完成

該股權轉讓將於上海產權交易出具產權交易憑證後的某個日期完成，預期為二零二四年四月三十日或之前。

於出售事項完成後，上實養老投資將不再為本公司的聯營公司，本集團將不再於上實養老投資擁有任何權益，且上實養老投資將由上實東灘全資擁有。

## 有關上實養老投資的資料

上實養老投資為一家在中國成立之有限公司。其主要業務為於中國上海崇明東灘發展一項長者社區地產項目，興建包含長者護理設施的公寓大廈，總建築面積約為 270,000 平方米。部分公寓大廈的建築工程已竣工，該等大廈單位已開始銷售。於本公告日期，上實養老投資分別由上實城發及上實東灘擁有 38%及 62%股權。

下表載列上實養老投資截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度的經審核綜合淨虧損（除稅項及非經常性項目前及除稅項及非經常性項目後）：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元 (約)	二零二二年 人民幣千元 (約)
除稅項及非經常性項目前淨利潤（虧損）	(3,073)	(66,636)
除稅項及非經常性項目後淨利潤（虧損）	(3,073)	(66,824)

上實養老投資於二零二三年六月三十日之經審核綜合淨資產約為人民幣 600,670,000 元。

## 出售事項的財務影響

預期出售事項將產生收益約人民幣 43,000,000 元，乃根據上實城發收取的代價與被出售上實養老投資 38%股權的賬面值之間的差額估算。出售事項將不會對本公司產生重大影響。

出售事項所得款項將用於本集團的一般營運資金。

## 進行出售事項的理由及裨益

本公司管理層認為，出售事項將使本集團實現其於上實養老投資的投資回報，以及可增加其流動資金和優化業務架構，從而聚焦核心業務，集中資源於重點區域和項目。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，儘管出售事項並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，惟出售事項乃按一般商業條款作出，且出售事項之條款屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

概無董事於出售事項中擁有重大利益，或須就相關董事會決議案放棄投票。

## 《上市規則》的涵義

於本公告日期，上實集團為本公司之控股股東，故為本公司關連人士。上實東灘為上海上實之全資附屬公司，上實集團對上海上實行使國有股東職權，從而持有上實養老投資 62% 股權，因此，上實東灘為上實集團之聯繫人及本公司關連人士。因此，根據《上市規則》第 14A 章，出售事項構成本公司之關連交易。

由於根據上市規則第 14.07 條計算之一項或多項適用百分比率超過 0.1% 但均低於 5%，出售事項須遵守《上市規則》第 14A 章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

## 有關本集團、上實城發及上實東灘的資料

本集團主要從事基建環保、大健康、房地產及消費品業務。

於本公告日期，上實城發為上實發展之全資附屬公司，上實發展為本公司擁有約 48.6% 股權之間接非全資附屬公司。上實城發主要從事物業發展業務。上實發展主要從事物業發展、物業經營及管理，以及提供與物業業務有關的諮詢服務。

於本公告日期，上實東灘為上海上實之全資附屬公司，上實集團對上海上實行使國有股東職權。上實東灘主要從事崇明東灘土地開發及基礎設施建設、實業投資、資產管理及物業管理業務。上海上實主要從事投資控股及物業投資。上實集團由上海市國有資產監督管理委員會全資擁有，主要從事金融投資、醫療、基建環保、大健康、房地產及消費品業務。

## 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」、 「控股股東」、 「附屬公司」	具有《上市規則》所賦予的涵義
「董事會」	董事會
「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）
「代價」	上實東灘就出售事項應付上實城發的總代價
「遞延付款期」	具有本公告「股權轉讓協議 — 代價及付款條款」一節所定義的涵義
「董事」	本公司董事
「出售事項」	透過公開招標及根據股權轉讓協議買賣該股權
「該股權」	於本公告日期上實城發持有的上實養老投資 38%股權
「股權轉讓協議」	上實城發與上實東灘就出售事項於二零二三年十二月十五日訂立的上海市產權交易合同
「第一筆分期付款項」	具有本公告「股權轉讓協議 — 代價及付款條款」一節所定義的涵義
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「《上市規則》」	聯交所證券上市規則
「質押協議」	具有本公告「股權轉讓協議 — 股份質押」一節所定義的涵義
「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的公開招標，於公開招標期間進行
「公開招標期間」	自二零二三年十一月十日至二零二三年十二月七日（包括首尾兩日）的公開招標期間
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「上海產權交易所」	上海聯合產權交易所
「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間接非全資附屬公司
「上實集團」	上海實業（集團）有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司之控股股東
「上實東灘」	上海實業東灘投資開發（集團）有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公告日期為上海上實的全資附屬公司
「上實養老投資」	上海實業養老投資有限公司，一家於中國成立之有限公司，於本公告日期由上實城發及上實東灘分別擁有 38%及 62%
「上海上實」	上海上實（集團）有限公司，一家於中國成立之有限公司，於本公告日期，上實集團作為授權代表對其行使國有股東權利
「上實城發」	上海上實城市發展投資有限公司，一家於中國成立之有限公司，於本公告日期為上實發展之全資附屬公司
「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，二零二三年十二月十五日

於本公告日期，董事會成員包括：

執行董事：

沈曉初先生、張芊先生及舒東先生

獨立非執行董事：

吳家璋先生、梁伯韜先生及袁天凡先生