

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，並明確表示概不對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)

## 須予披露交易

### 根據合資安排收購該土地之土地使用權

董事會欣然宣佈，項目公司成功中標位於中國上海徐匯區的該土地之土地使用權，代價為人民幣4,628,000,000元，於二零二零年一月二日，項目公司與上海市徐匯區規劃和自然資源局就土地收購訂立土地使用權出讓合同。

項目公司乃根據日期為二零一九年十二月二十七日的合作協議而成立，目的為收購該土地之土地使用權及開發該土地，項目公司由上實城開城市建設（本公司之間接附屬公司）、上海諾卓（本集團透過上海城開持有50%之合資公司）、上海航天院及上海航天院附屬公司分別擁有5%、55%、0.11%及39.89%。根據合作協議，項目公司之註冊資本總額為人民幣4,700,000,000元，將由合營企業合夥人按照彼等各自於項目公司之股權比例出資，鑒於本集團於上實城開城市建設及上海諾卓的權益，本集團於項目公司之權益總額約32.5%，而本集團在合作協議下之總資本承擔約為人民幣1,527,500,000元。

由於根據《上市規則》第14.07條計算有關本集團於合作協議項下之資本承擔總額之一項或多項適用百分比率超過5%但均不超過25%，該交易構成《上市規則》第14章項下之一項須予披露交易，須遵守《上市規則》第14章項下之申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准之規定。

### 收購該土地之土地使用權

董事會欣然宣佈，項目公司成功中標位於中國上海徐匯區的該土地之土地使用權，代價為人民幣4,628,000,000元，於二零二零年一月二日，項目公司與上海市徐匯區規劃和自然資源局就土地收購訂立土地使用權出讓合同。

項目公司乃根據日期為二零一九年十二月二十七日的合作協議而成立，目的為收購該土地之土地使用及開發該土地，項目公司該地塊由上實城開城市建設（本公司之間接附屬公司）、上海諾卓（本集團透過上海城開持有50%之合資公司）、上海航天院及上海航天院附屬公司分別持有5%、55%、0.11%及39.89%。

## 該土地之詳情

該土地位於中國上海市徐匯區虹梅街道，總地盤面積約為91,000平方米，估計總建築面積約為510,000平方米，當中包括地上建築面積約350,000平方米及地下建築面積約160,000平方米。該土地乃計劃作科研設計（為期50年）及租賃住房用途（為期70年）。

## 土地收購之代價

根據土地使用權出讓合同，代價為人民幣4,628,000,000元，將由項目公司按以下方式支付：

- (1) 代價之20%，作為土地收購之定金，須於土地使用權出讓合同日期起計五個營業日內償付（即二零二零年一月八日或之前）；
- (2) 代價之30%須於土地使用權出讓合同日期起計三十個營業日內償付（即二零二零年二月十七日或之前）；及
- (3) 餘下代價連同上文分段（2）所述第二期付款到期日起累計，須於土地使用權出讓合同日期起計九十個營業日內償付（即二零二零年五月十三日或之前）。

代價乃經考慮投標底價及該土地之地點後，通過公開投標而達致。根據合作協議，代價將由項目公司以其註冊資本償付，而有關註冊資本由合營企業合夥人按照彼等各自於項目公司之股權比例出資。

## 合作協議

### 日期

二零一九年十二月二十七日

### 訂約方

- (1) 上實城開城市建設（本公司之間接附屬公司）；
- (2) 上海諾卓（本集團持有50%之合資公司）；
- (3) 上海航天院；及
- (4) 上海航天院附屬公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，上海航天院、上海航天院附屬公司及彼等之最終實益擁有人各自為獨立於本公司及其關連人士之獨立第三方。

## 持股架構及資本承擔

根據合作協議，項目公司之註冊資本總額為人民幣4,700,000,000元，將由合營企業合夥人按照彼等各自於項目公司之股權出資。鑒於本集團於上實城開城市建設及上海諾卓的權益，本集團於項目公司之權益總額約32.5%，而本集團在合作協議下之總資本承擔約為人民幣1,527,500,000元。項目公司之持股架構如下：

合營企業合夥人	出資額 (人民幣)	概約持股百分比
上實城開城市建設	235,000,000	5.00%
上海諾卓	2,585,000,000	55.00%
上海航天院	5,000,000	0.11%
上海航天院附屬公司	1,875,000,000	39.89%
<b>總計</b>	<b>4,700,000,000</b>	<b>100.00%</b>

合作協議項下之出資金額，乃合營企業合夥人參考（其中包括）代價及合營企業合夥人各自於項目公司之股權後，經公平磋商釐定。本集團在合作協議下之資本承擔，預期將以內部資源撥付。

項目公司之註冊資本將主要用作支付代價撥資。倘項目公司之註冊資本不足以應付土地收購產生之成本，合營企業合夥人應以資本出資或按合營企業合夥人另行協定之其他方式，按照彼等各自於項目公司之股權比例提供額外資金。

合營企業合夥人應根據土地使用權出讓合同項下支付代價時間表於二零二零年六月三十日之前以現金向項目公司出資。

## 董事會之組成

項目公司董事會由五名董事組成，其中上海諾卓有權提名兩名董事，上實城開城市建設、上海航天院及上海航天院附屬公司各自有權提名一名董事。項目公司之董事會主席須由上海航天院提名。上實城開城市建設及上海諾卓各自有權提名一名董事會副主席。

## 溢利分派

合營企業合夥人有權按彼等各自於項目公司之股權比例，分佔項目公司之溢利。

## 項目公司股權轉讓限制

除非事先經所有合營企業合夥人一致書面同意或按合作協議另行協定，否則倘任何合營企業合夥人有意轉讓或抵押其於項目公司之股權或其中任何部分，其須使其他合營企業合夥人經常得悉有關建議轉讓或抵押事項，並按照相同條款，向其他合營企業合夥人授予優先拒絕權。

## 須獲得合營企業合夥人一致同意之其他事宜

未經合營企業合夥人一致同意，項目公司不可：

- (1) 變更其業務性質或範圍，如有更改，其業務性質或範圍仍須與土地使用權出讓合同所訂明之範圍或目的一致；或
- (2) 訂立任何不符合公平準則之交易。

## 項目公司之資料

項目公司主要從事持有土地使用權和開發土地。由於項目公司為一間新成立公司，故並無項目公司之財務資料或過往表現可於本公告中披露。

## 成立合資公司之理由及裨益

該土地位於徐匯區，為上海市西南部之核心都市區及已開發為商業中心及科學技術樞紐。預期該土地將毗鄰上海地鐵現有9號線及未來15號線之交匯處，區內交通極為便利。預期該土地將建成之物業之未來租金回報及物業價值形成支持。鑒於政府有關科技發展之政策及該土地之位置及指定用途，董事認為，成立項目公司以收購該土地之土地使用權及開發該土地將提供寶貴的投資機會，切合本集團之業務發展策略及計劃。

董事（包括獨立非執行董事）認為，儘管成立項目公司並非於本集團日常業務過程中進行，合作協議之條款乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

## 有關合作協議各訂約方之資料

本集團主要從事基建設施、房地產及消費產品業務。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61.60%。

上實城開城市建設為一間投資控股公司，其附屬公司主要主要於中國從事物業開發。於本公告日期，其為上實城開之全資附屬公司，因此為本公司之間接附屬公司。

上海諾卓為一間投資控股公司，其成立為持有項目公司 55% 股權。於本公告日期，其為本集團之合資公司，由上海城開（上實城開之非全資附屬公司，而上實城開為本公司之非全資附屬公司）擁有 50% 及由獨立協力廠商擁有 50%。

上海航天院主要於中國從事航天及空中防衛科技的研發。於本公告日期，上海航天院為於中國在中國航天科技集團有限公司屬下成立之國有實體。

上海航天院附屬公司主要從事信息及通訊技術的研發。於本公告日期，上海航天院附屬公司為上海航天院之全資附屬公司。

## 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關本集團於合作協議項下之資本承擔總額之一項或多項適用百分比率超過5%但均不超過25%，該交易構成《上市規則》第14章項下之一項須予披露交易及須遵守《上市規則》第14章項下之申報及公告規定，但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：

「董事會」	本公司董事會
「營業日」	中國之商業銀行一般開門營業之日
「本公司」	上海實業控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主機板上市
「關連人士」、 「控股股東」、 「附屬公司」	各自具有《上市規則》所賦予之涵義
「代價」	根據土地使用權出讓合同進行土地收購之代價，為人民幣4,628,000,000元
「合作協議」	上實城開城市建設、上海諾卓、上海航天院及上海航天院附屬公司於二零一九年十二月二十七日訂立之合作協議，內容有關就土地收購及開發該土地而合組項目公司
「董事」	本公司董事
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「合營企業合夥人」	合作協議之訂約方
「該土地」	位於中國上海市徐匯區虹梅街道之土地，總地盤面積約為91,000平方米

「土地收購」	收購有關該土地的土地使用權
「土地使用權出讓合同」	項目公司與上海市徐匯區規劃和自然資源局就土地收購訂立日期為二零二零年一月二日之國有土地使用權出讓合同
「《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、中國澳門特別行政區及台灣）
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「項目公司」	上海天宇實宏企業發展有限公司，由合營企業合夥人根據合作協議在中國成立之公司
「上海航天院」	上海航天技術研究院，在中國航天科技集團有限公司旗下於中國成立之國有實體
「上海航天院附屬公司」	上海航天科創企業發展有限公司，於中國成立之有限責任公司，為上海航天院之全資附屬公司
「上海諾卓」	上海諾卓企業管理有限公司，於中國成立之合資公司，由上海城開擁有50%及由獨立第三方擁有50%
「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
「平方米」	平方米
「上實城開城市建設」	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
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「上海城開」	上海城開（集團）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

「該交易」 為收購該土地之土地使用權及開發該土地，根據合作協議擬進行之交易

「%」 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