

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)

主要交易

收購位於中國上海之土地使用權

收購土地使用權

董事會欣然宣佈，於二零二零年十二月十七日，本公司間接附屬公司上海銳珏透過掛牌出讓活動取得位於中國上海之該土地之土地使用權，代價為人民幣3,893,000,000元。上海銳珏已收到虹口區規劃和自然資源局就土地收購發出的成交確認書。有關土地收購之土地使用權出讓合同於二零二零年十二月十七日訂立。

《上市規則》之涵義

由於在該土地上將開發之物業將持作投資物業以收取經常性收入，因此土地收購構成《上市規則》第14章項下之一項交易。由於根據《上市規則》第14.07條計算有關土地收購所涉及之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，根據《上市規則》第14章，土地收購構成本公司一項主要交易。

由於本集團之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》）之掛牌方式向中國政府機關收購政府土地，而本集團是透過上海銳珏於其一般及日常業務過程中獨自進行，故土地收購被視為合資格地產收購。因此，根據《上市規則》第14.33A條，土地收購須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

一般事項

一份載有（其中包括）(i) 土地收購之進一步詳情；及(ii) 本集團之財務資料之通函將於二零二一年一月十一日或之前寄發予本公司股東。

收購土地使用權

董事會欣然宣佈，於二零二零年十二月十七日，本公司間接附屬公司上海銳珏透過掛牌出讓活動取得位於中國上海之該土地之土地使用權，代價為人民幣3,893,000,000元。上海銳珏已收到虹口區規劃和自然資源局就土地收購發出的確認通知。有關土地收購之土地使用權出讓合同於二零二零年十二月十七日訂立，土地收購之詳情載於下文：

- 簽署土地使用權出讓合同日期：二零二零年十二月十七日
- 訂約方：(1) 虹口區規劃和自然資源局（作為出讓人）；及
(2) 上海銳珏（作為受讓人）
- 該土地位置：該土地位於上海市虹口區北外灘 HK323-01、HK323-05、HK323-02（部分地下）地塊，東至丹徒路，南至東大名路，西至 HK323-02 綠地及北至東長治路
- HK323-01地塊，東至丹徒路，南至HK323-05地塊，西至HK323-02綠地及北至東長治路
- HK323-05地塊，東至丹徒路，南至東大名路，西至HK323-04地塊及北至HK323-01地塊
- 總土地出讓用地面積：12,725 平方米
- 代價：人民幣3,893,000,000元
- 付款條款：土地收購代價將於交易完成時（尚待訂約方釐定）支付
- 土地使用權的期限及該土地的用途：(1) 作文體用途，為期40年；
(2) 作商業用途，為期40年；及
(3) 作辦公用途，為期50年

釐定代價的基準

代價是上海銳珏透過依據相關中國法律和法規進行的掛牌出讓活動成功競得的該土地價格而釐定。本集團經考慮（當中包括）（i）虹口區規劃和自然資源局定出的掛牌底價人民幣3,893,000,000元；（ii）中國上海市虹口區北外灘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後，認為該土地的競標價屬公平。釐定競標價時並無參考獨立估值。

本集團擬以內部資源支付代價。

進行土地收購的原因與裨益

該土地位於中國上海市虹口區北外灘，作辦公、商業及文體用途。該土地緊鄰上實發展正在開發建設的北外灘 89 號地塊，而土地收購符合本集團在上海的業務發展戰略，因此對本集團在上海同一區域的發展規劃產生協同效應，可提升本集團在房地產開發方面的品牌聲譽和價值。

董事會認為土地收購乃於本集團之一般及日常業務過程中進行，土地收購的條款屬公平合理，且土地收購符合本公司及其股東之整體利益。

有關訂約方之資料

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。

上海銳珏為上實發展的全資附屬公司，而上實發展為本公司之非全資附屬公司。成立上海銳珏是參與該土地的掛牌出讓活動，其主要從事該土地之開發建設與經營事項。

上實發展為本公司之非全資附屬公司及於本公告日期由本公司持有其全部股權的48.6%，其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。

虹口區規劃和自然資源局乃由上海市虹口區當地政府所設立之機構，且為具有《上市規則》第 19A.04 條所定義的中國政府機關。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，虹口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之第三方。

《上市規則》之涵義

由於在該土地上將開發之物業將持作投資物業以收取經常性收入，因此土地收購構成《上市規則》第 14 章項下之一項交易。由於根據《上市規則》第 14.07 條計算有關土地收購所涉及之一項或多項適用百分比率超過 25% 但低於 100%，根據《上市規則》第 14 章，土地收購事項構成本公司一項主要交易。

由於本集團之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）之掛牌方式向中國政府機關收購政府土地，而本集團是透過上海銳珏於其一般及日常業務過程中獨自進行，故土地收購被視為合資格地產收購。因此，根據《上市規則》第 14.33A 條，土地收購須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

一般事項

一份載有（其中包括）（i）土地收購之進一步詳情；及（ii）本集團之財務資料之通函將於二零二一年一月十一日或之前寄發予本公司股東。

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
「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」及 「附屬公司」	各自具有《上市規則》賦予之涵義
「代價」	上海銳珏就土地收購應付的總代價人民幣3,893,000,000元
「董事」	本公司董事
「本集團」	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「虹口區規劃和自然 資源局」	上海市虹口區規劃和自然資源局，由上海市虹口區當地政府所設立之機構，且為具上市規則第 19A.04 條所定義的中國政府機關
「該土地」	該土地位於上海市虹口區北外灘 HK323-01、HK323-05、HK323-02（部分地下）地塊，東至丹徒路，南至東大名路，西至 HK323-02 綠地及北至東長治路
「土地收購」	上海銳珏收購該土地之土地使用權
「土地使用權」	國有建設用地使用權
「土地使用權出讓合同」	由虹口區規劃和自然資源局（作為出讓人）與上海銳珏（作為受讓人）於二零二零十二月十七日就土地收購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、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條賦予之涵義
「合資格發行人」	具有《上市規則》第14.04(10B)條賦予之涵義
「合資格地產收購」	具有《上市規則》第14.04(10C)條賦予之涵義
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「上海銳珏」	上海銳珏商務諮詢有限公司，於中國成立之有限責任公司及於本公告日期為上實發展之全資附屬公司
「上實發展」	上海實業發展股份有限公司，於中國成立之有限責任公司，於上海證券交易所上市（上海證券交易所證券代碼：600748），於本公告日期為本公司之非全資附屬公司
「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，二零二零年十二月十七日

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