

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，並明確表明不會就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依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)

## 關連交易

### 對上海實業養老投資有限公司增資

於二零二一年四月二十九日，本公司之間接非全資附屬公司上實城發與上實東灘、上海海外及上實養老投資訂立增資協議，據此同意（1）上實養老投資註冊資本由人民幣20,000,000元增加至人民幣520,000,000元；及（2）上實城發、上實東灘及上海海外須分別按其各自現有股權同比例額外注資人民幣190,000,000元、人民幣190,000,000元及人民幣120,000,000元。增資後，上實城發、上實東灘及上海海外於上實養老投資之股權比例不變，分別維持於38%、38%及24%。

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。因此，上實東灘為上實集團之聯繫人及本公司關連人士。此外，上實東灘持有上實養老投資註冊資本之38%，因此，上實養老投資為上實東灘之聯繫人及本公司關連人士。據此，根據《上市規則》第14A章，增資協議項下之增資構成本公司之關連交易。

由於有關增資之一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，增資僅須遵守《上市規則》第14A章項下之申報及公告規定，並獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

#### 增資協議

訂立增資協議日期：二零二一年四月二十九日

## 訂約方

- (1) 上實城發（本公司之間接非全資附屬公司）；
- (2) 上實東灘（上實集團之間接附屬公司）；
- (3) 上海海外；及
- (4) 上實養老投資。

## 增資

根據增資協議，同意（1）上實養老投資註冊資本由人民幣20,000,000元增加至人民幣520,000,000元；及（2）上實城發、上實東灘及上海海外須分別按其各自現有股權同比例額外注資人民幣190,000,000元、人民幣190,000,000元及人民幣120,000,000元。增資後，上實城發、上實東灘及上海海外於上實養老投資之股權比例不變，分別維持於38%、38%及24%。

下表載列上實城發、上實東灘及上海海外於本公告日期及緊隨增資完成後於上實養老投資各自持有之股權：

	於本公告日期		緊隨增資完成後	
	註冊資本金額 (人民幣元)	概約百分比 (%)	註冊資本金額 (人民幣元)	概約百分比 (%)
上實城發	7,600,000	38	197,600,000	38
上實東灘	7,600,000	38	197,600,000	38
上海海外	4,800,000	24	124,800,000	24
合計	20,000,000	100	520,000,000	100

增資須由上實城發、上實東灘及上海海外於二零二一年五月二十七日或之前以現金注入。上實城發作出之額外注資將由其內部資源撥付。

增資金額乃經參考(1)上實養老投資目前可動用之營運資金；(2)上實養老投資對現有發展項目之資本需求；及(3)上實城發、上實東灘及上海海外各自於上實養老投資之股權百分比後釐定。

## 有關上實養老投資之資料

上實養老投資為一家於二零一四年一月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養老地產項目，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，上實養老投資之註冊資本分別由上實城發、上實東灘及上海海外擁有38%、38%及24%。

上實養老投資於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度，根據中國公認會計原則編製之經審核虧損淨額（扣除稅項及非經常性項目前及後）如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 (人民幣千元)	二零二零年 (人民幣千元)
扣除稅項及非經常性項目前虧損淨額	(60,422)	(71,676)
扣除稅項及非經常性項目後虧損淨額	(60,054)	(71,447)

上實養老投資於二零二零年十二月三十一日之經審核負債淨值約為人民幣172,397,000元。

上實養老投資於本公司綜合財務報表列賬為聯營公司，並將於增資完成後繼續以此方式列賬。

### 增資之理由及裨益

增資將使上實養老投資提升其財務狀況以及改善營運及融資能力，並滿足其持續發展養老地產項目之預期資本要求。本集團相信，增資將加快上實養老投資之業務增長及發展，長遠而言對本集團有利。

董事（包括獨立非執行董事）認為，儘管增資並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，惟增資協議之條款屬公平合理，且增資乃按一般商業條款作出，並符合本公司及其股東的整體利益。

概無董事於增資協議中擁有重大權益，或須就批准增資協議及增資之相關董事會決議案放棄投票。然而，(i) 沈曉初先生為上實集團之執行董事兼董事長、(ii) 周軍先生為上實集團之執行董事及總裁及(iii) 徐波先生為上實集團之執行董事及副總裁，彼等自願放棄就批准增資協議及增資之董事會決議案投票。

### 上市規則涵義

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。因此，上實東灘為上實集團之聯繫人及本公司關連人士。此外，上實東灘持有上實養老投資註冊資本之38%，因此，上實養老投資為上實東灘之聯繫人及本公司關連人士。據此，根據《上市規則》第14A章，增資協議項下之增資構成本公司之關連交易。

由於有關增資之一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，增資僅須遵守《上市規則》第14A章項下之申報及公告規定，並獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

## 有關增資協議訂約方之資料

本集團主要從事基建設施、房地產及消費品業務。

上實城發為上實發展之全資附屬公司，上實發展於本公告日期為本公司擁有48.6%股權之附屬公司。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。上實集團主要從事金融投資、醫療、基建設施、房地產及消費品業務。

於本公告日期，上海海外為上海市政府全資擁有的國有企業，主要從事其中包括境內外投資管理等業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上海海外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。

## 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」、「百分比率」及「附屬公司」	各自具《上市規則》所賦予之涵義
「董事會」	董事會
「增資」	根據增資協議對上實養老投資進行增資
「增資協議」	由上實城發、上實東灘及上海海外於二零二一年四月二十九日就同意上實養老投資註冊資本由人民幣 20,000,000 元增加至人民幣 520,000,000 元訂立之增資協議
「本公司」	上海實業控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：363）
「董事」	本公司之董事
「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
「《上市規則》」	聯交所證券上市規則
「中國」	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「上海海外」	上海海外公司為一家全民所有制企業，由上海市政府全資擁有
「上實發展」	上海實業發展股份有限公司，一家於中國成立及於上海證券交易所上市之有限公司（上交所股份代號：600748），為本公司之非全資附屬公司
「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，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，一家於中國成立之有限公司，為上海上實之全資附屬公司
「上實養老投資」	上海實業養老投資投資有限公司，一家於中國成立之有限公司，由上實城發、上實東灘及上海海外分別擁有38%、38%及24%
「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，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，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，二零二一年四月二十九日

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