
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下上海實業控股有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函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。



上海實業控股有限公司
SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：363)

主要交易

投標聯合體收購位於中國上海之地塊之土地使用權

二零二二年八月二十九日



目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
附錄一 – 本集團的財務資料	I-1
附錄二 – 一般資料.....	II-1

釋義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「二零二零年土地收購」	上實發展全資附屬公司上海銳珏商務諮詢有限公司收購位於上海市虹口區北外灘HK323-01、HK323-05、HK323-02(部分地下)地塊(即北外灘90號地塊)之土地使用權，詳情分別於本公司日期為二零二零年十二月十七日及二零二一年二月二十五日的公告及通函披露
「董事會」	本公司董事會
「緊密聯繫人」、「關連人士」、 「控股股東」、「百分比率」、 「附屬公司」及「主要股東」	各自具有《上市規則》賦予之涵義
「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)
「代價」	土地收購的總代價人民幣9,106,000,000元
「董事」	本公司董事
「本集團」	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	香港法定貨幣港元
「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

釋義

「合資協議」	由上實發展、上海城青及上海北玖於二零二二年三月二日訂立的合資協議，內容有關成立一間合資公司以開發該土地及相關建設與業務營運
「合資公司」	由上實發展、上海城青及上海北玖根據合資協議共同成立的合資公司
「合資合伙人」	上實發展、上海城青及上海北玖
「該土地」	位於中國上海市虹口區北外灘HK321-01及HK321-02(部分地下)地塊(即北外灘91號街坊)之土地，東至丹徒路、南至東長治路、西至高陽路及北至唐山路
「土地收購」	投標聯合體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)與投標聯合體(作為受讓人)於二零二一年五月八日(經日期為二零二一年六月三日及二零二二年七月六日的補充協議修訂及補充)就土地收購訂立之上海市國有建設用地使用權出讓合同
「最後實際可行日期」	二零二二年八月二十四日，即本通函付印前為確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「《上市規則》」	聯交所證券上市規則
「中國」	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)

釋義

「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
「《證券及期貨條例》」	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「上海北玖」	上海北玖企業管理合伙企業(有限合伙)，一家於中國成立的有限合伙企業，由上海建工全資擁有
「上海城青」	上海城青置業有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為上海城投的全資附屬公司
「上海建工」	上海建工集團股份有限公司，一家於中國成立之有限責任公司及於上海證券交易所(上海證券交易所證券代碼：6000170)
「上海城投」	上海城投(集團)有限公司，一家於中國成立的國有獨資有限公司
「股份」	本公司股本中之普通股股份
「股東」	股份之登記持有人
「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)，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，於香港註冊成立的有限公司及為本公司的控股股東

釋義

「上交所」或「SSE」	上海證券交易所
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「投標聯合體」	由上實發展、上海城投及上海建工就通過共同投標收購以掛牌方式出售的該土地之土地使用權成立的投標聯合體
「百分比」	百分比



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：363)

董事

執行董事：

沈曉初先生(董事長)

周軍先生(副董事長及行政總裁)

徐波先生(副行政總裁)

許瞻先生

註冊辦事處：

香港灣仔

告士打道39號

夏慤大廈26樓

獨立非執行董事：

吳家瑋先生

梁伯韜先生

鄭海泉先生

袁天凡先生

敬啟者：

主要交易

投標聯合體收購位於中國上海之地塊之土地使用權

緒言

謹此提述本公司日期為二零二一年五月八日及二零二二年三月二日的公告，內容分別有關收購位於中國上海之地塊之土地使用權(即土地收購)及成立合資公司。

本通函旨在(其中包括)向閣下提供：(i)土地收購及成立合資公司的進一步詳情；及(ii)本集團的財務資料。

投標聯合體收購土地使用權

於二零二一年五月八日，由上實發展(本公司非全資附屬公司)、上海城投及上海建工組成的投標聯合體收到虹口區規劃和自然資源局確認通知，聲明投標聯合體已中標，

董事會函件

以代價人民幣9,106,000,000元透過掛牌出讓活動收購該土地之土地使用權。投標聯合體於二零二一年五月八日就土地收購訂立土地使用權出讓合同。

土地收購之詳情載於下文：

- 土地使用權出讓合同日期 : 二零二一年五月八日(經日期為二零二一年六月三日及二零二二年七月六日的補充協議修訂及補充)
- 訂約方 : (1) 虹口區規劃和自然資源局(作為出讓人)；
及
(2) 投標聯合體(作為受讓人)
- 該土地位置 : 該土地位於中國上海虹口區北外灘HK321-01及HK321-02(部分地下)地塊(即北外灘91號地塊)，東至丹徒路，南至東長治路，西至高陽路及北至唐山路
- 總土地出讓用地面積 : 34,585.2平方米
- 代價 : 人民幣9,106,000,000元
- 代價將由上實發展、上海城投及上海建工按以下比例出資：
- | | |
|------|-----|
| 上實發展 | 50% |
| 上海城投 | 35% |
| 上海建工 | 15% |
- 付款條款 : (1) 人民幣1,821,200,000元，即代價的20%，須於簽訂土地使用權出讓合同之日起五個工作日內支付；
- (2) 人民幣2,731,800,000元，即代價的30%，須於簽訂土地使用權出讓合同之日起一個月內(即二零二一年六月七日前)支付；及

董事會函件

- (3) 人民幣4,553,000,000元，即代價的50%須於簽訂土地使用權出讓合同之日起295個工作日內(即二零二二年七月十日前)支付。

投標聯合體已於合資公司成立前結清代價的第一及第二部分款項，金額分別為人民幣1,821,200,000元及人民幣2,731,800,000元。其後，由合資公司結清代價的剩餘部分，金額為人民幣4,553,000,000元。代價於最後實際可行日期已悉數結清。

- 土地使用權的期限及該土地的用途：
- (1) 作商業用途，為期40年；
 - (2) 作辦公用途，為期50年；及
 - (3) 作餐飲場地及旅館用途，為期40年

該土地的發展計劃仍在制訂中，相關專業人士及顧問公司將獲委聘，以擬備發展項目的設計及建造計劃。預期發展工作將由開始發展起計約七年時間。連同上實發展擁有的現有地塊，該等土地計劃發展為集甲級辦公樓、公寓式酒店、主題商業大廈、酒店及文化娛樂設施為一體的城市綜合體。投標聯合體將根據實際市場情況，對該土地的實際建設和開發時間表進行調整。

釐定代價的基準

代價是投標聯合體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(其中包括)以下各項後，認為該土地的競標價屬公平：

- (1) 虹口區規劃和自然資源局定出的掛牌底價人民幣9,106,000,000元，且該土地平均樓面價格約為人民幣26,000元／平方米，低於近年來北外灘其他商辦用地約人民幣36,000元至約人民幣45,000元／平方米的平均樓面價格；

- (2) 中國上海市虹口區北外灘及周邊地區的物業市場現況。北外灘有望成為上海發展的新引擎，也是新時代城市發展的新標杆。根據城市發展藍圖，北外灘將成為核心中央商務區，具備高密度的辦公樓和商業設施，與歷史文化區域並存，歷史氛圍將得到充分保留。中央商務區的天橋、中央公園、地下空間、產業功能和管理等詳細規劃已經制定。隨著大量企業落戶北外灘，包括從事金融、航運的企業，北外灘物業市場蓬勃發展，近年來物業價格穩步上升；及
- (3) 該土地的位置和發展潛力。北外灘與外灘河東岸的陸家嘴金融中心一起，構成了上海市中心的「黃金三角」。濱江區域已經改造為綠化和步行道。該土地位於上海市虹口區北外灘核心區域，且緊鄰濱水區，當地政府的目標是將該區域打造成全球中央商務區，加上預期未來投資收益，該土地具有明顯的地理位置優勢，因此具有比較高的發展潛力。

釐定競標價時並無參考獨立估值。

上實發展擬以本集團之內部資源、股東貸款及／或外部融資支付代價之50%，即其於土地收購中所承擔之代價比例。

成立合資公司

於二零二二年三月二日，上實發展、上海城青(上海城投的全資附屬公司)及上海北玖(上海建工全資擁有的有限合夥企業)訂立合資協議，以就開發該土地及相關建設與業務營運成立一間合資公司。

合資協議

合資協議的主要條款概述如下：

日期：二零二二年三月二日

訂約方、出資及股權：

- (i) 上實發展；
- (ii) 上海城青；及
- (iii) 上海北玖。

根據合資協議，上實發展、上海城青及上海北玖將分別出資人民幣4,800,000,000元、人民幣3,360,000,000元及人民幣1,440,000,000元，分別佔合資公司註冊資本的50%、35%及15%。

於成立合資公司後，合資公司將由上實發展、上海城青及上海北玖分別擁有50%、35%及15%。

合資伙伴將根據合資公司的實際資金需求，按彼等各自股權比例繳付出資額，並將於二零二四年十二月三十一日前結清所有出資額。上實發展向合資公司作出的出資將由其內部資源、股東貸款及／或外部融資撥付。

於最後實際可行日期，上實發展、上海城青及上海北玖已向合資公司分別繳付出資額人民幣約4,634,315,000元、人民幣約3,244,021,000元及人民幣約1,390,295,000元。預期合營伙伴將於二零二二年八月底前繳付出資額的剩餘部分，合共為人民幣約331,369,000元。

合資公司主要業務：房地產開發、建設及經營、物業管理、租賃、會展服務、商務諮詢、國內貿易、貨物及技術進出口等。

董事會函件

成立合資公司的單一目的涉及土地收購及／或開發特定物業，與確認通知及與土地收購有關的土地使用權出讓合同內所註明的目的一致。

合資公司註冊資本總額： 人民幣9,600,000,000元。

合資公司註冊資本金額乃經參考(i)代價；及(ii)收購及開發該土地以及經營合資公司的估計支出而釐定。合資公司註冊資本將用於支付土地收購代價、合資公司稅項、若干前期工作成本及管理費用。

股息及分配政策： 合資公司將按合資伙伴各自向合資公司實繳出資比例向合資伙伴分配淨利潤。

董事會組成： 合資公司董事會將由七名董事組成，包括由上實發展推薦的三名董事、由上海城青推薦的兩名董事、由上海北玖推薦的一名董事，以及一名員工代表。

監事會組成： 合資公司監事會由五名監事組成，包括由上實發展、上海城青及上海北玖各自委任的一名監事以及兩名員工代表。

需要一致同意的事宜： 在未經所有合資伙伴一致同意下，合資公司不得(其中包括)：

(i) 更改其業務性質或範疇，以及若出現變動，必須仍與確認通知及有關土地收購的土地使用權出讓合同所註明範疇或目的一致；或

(ii) 訂立不是基於公平原則形成的任何交易。

轉讓合資公司股權的限制：

合資公司股東可向合資公司其他股東轉讓彼等於合資公司的全部或部分股權。受合資協議的條款及條件所規限及除合資協議的條款及條件另有許可外，合資公司的股東不得向合資公司股東以外的另一方轉讓或質押其於合資公司的全部或部分股權，惟獲得合資公司所有其他股東事先書面同意則除外。倘合資公司股東主張轉讓其於合資公司的全部或部分股權，合資公司的其他股東將對有關股權具有優先購買權。

土地收購的財務影響

隨土地收購及成立合資公司完成後以及人民幣4,800,000,000元的代價(即上實發展於合資公司所作資本出資)以本集團內部資源、股東貸款及／或外部融資支付，土地收購及成立合資公司對本集團的財務影響為：(i)合資公司出資額產生的資產增加人民幣4,800,000,000元；及(ii)手頭現金減少人民幣4,800,000,000元。除上述者外，董事認為，土地收購及成立合資公司不會對本集團的總資產、總負債及盈利產生任何其他重大影響。

進行土地收購及成立合資公司的原因與裨益

上實發展一直努力尋求在長三角核心區的發展機會，且聚焦資源在這些區域並以上海為核心的優質項目。據此，上實發展的發展戰略一直是加強其在長三角核心地區的房地產投資，並參與以上海為中心的長三角區域發展。

該土地位於中國上海市虹口區北外灘，作辦公、酒店以及商業用途。該土地緊鄰上實發展及其一間附屬公司擁有並正在開發建設的其他北外灘地塊，而土地收購符合上述上實發展在上海房地產投資的業務發展戰略，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。

董事會函件

通過投標聯合體收購及持有該土地之土地使用權之目的，是為了減低本集團面臨的風險，同時可使本集團從該土地之物業發展投資中獲益。

成立合資公司的唯一目的為土地收購及／或開發該土地以及相關建設及業務營運，並將使上實發展獲益，因其他合資伙伴亦將分擔上實發展於持有合資公司中的投資風險，而上實發展可從透過合資公司投資於該土地的物業開發投資中獲益。

董事會確認土地收購及成立合資公司乃於本集團之一般及日常業務過程中進行，土地收購及成立合資公司(包括其融資及利潤分派安排)乃按一般商業條款進行、屬公平合理，且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。

上實發展為本公司之非全資附屬公司。於最後實際可行日期，其由本集團持有48.6%。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。

上海城投為於中國註冊成立之國有獨資有限責任公司。上海城投主要從事城市建設和公共服務投資，市場營銷策劃，項目投資與資產管理，實業投資，股權投資，自有設備租賃，投資諮詢，管理諮詢，房地產開發經營。

上海建工為於上海證券交易所上市的公司。上海建工主要從事境內外各類建設工程的承包、設計、施工及諮詢。

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。

上海城青為於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發、非居住房地產租賃、酒店管理及物業管理。

上海北玖為於中國成立的有限合伙企業，主要從事企業管理、信息諮詢服務、財務諮詢、市場營銷規劃、工程造價諮詢服務。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，根據《上市規則》，上海城投、上海建工、虹口區規劃及自然資源局、上海城青及上海北玖及彼等各自最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士之第三方，且與彼等並無關連。

《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(由投標財團聯合進行，並參考本集團應佔50%權益計算)構成《上市規則》第14章項下之交易。由於有關成立合資公司及土地收購(當中上實發展的資本出資包括土地收購的代價(按本集團應佔的50%權益計算))的一項或多項適用百分比率超過25%但全部均低於100%，根據《上市規則》第14章，成立合資公司及土地收購(當中上實發展的資本出資包括土地收購的代價(按本集團應佔的50%權益計算))構成本公司的主要交易。

根據《上市規則》第14.22條，由於成立合資公司及土地收購(當中上實發展的資本出資包括土地收購的代價(按本集團應佔的50%權益計算))及二零二零年土地收購預期於十二個月期間內完成，且均由本集團與相同互有關連的訂約方進行，故兩者須合併計算。有關二零二零年土地收購的詳情已分別於本公司日期為二零二零年十二月十七日及二零二一年二月二十五日的公告及通函中披露。

由於有關成立合資公司及土地收購(當中上實發展的資本出資包括土地收購的代價(按本集團應佔的50%權益計算))連同二零二零年土地收購的一項或多項適用百分比率超過25%但全部均低於100%，根據《上市規則》第14章，成立合資公司及土地收購連同二零二零年土地收購一併考慮，仍為本公司的主要交易。

由於本集團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，土地收購被視為合資格地產收購，此乃由於其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，而本集團是透過投標聯合體於其一般及日常業務過程中連同上海城投及上海建工進行，故獲豁免為合資格地產收購。

董事會函件

於合資公司成立前，土地收購由投標聯合體共同進行。於合資公司成立後，合資公司從投標聯合體取得土地收購項目。自此，土地收購由本集團透過上實發展與合資伙伴共同進行。根據按照公平原則及一般商業條款擬定的合資協議，合資公司成立的單一目的涉及土地收購及／或開發特定物業，與確認通知及有關土地收購的土地使用權出讓合同內所註明的目的一致。合資協議亦載有條款規定，在未經合資伙伴一致同意下，合資公司不得(i)更改其業務性質或範疇，以及若出現變動，必須仍與確認通知及有關土地收購的土地使用權出讓合同所註明的範疇或目的一致；或(ii)訂立不是基於公平原則形式的任何交易。鑒於合資協議符合《上市規則》第14.33A條，土地收購將符合《上市規則》第14.33A條有關合資格地產收購的豁免規定，土地收購將符合《上市規則》第14.33A條有關合資格地產收購的豁免規定，在此情況下，土地收購事項將僅須遵守《上市規則》第14.33A條有關申報、公告及通函的規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事)認為土地收購及成立合資公司乃公平合理，按照正常商業條款訂立且符合本公司及股東之整體利益。概無董事或彼等之緊密聯繫人於土地使用權出讓合同及合資協議擁有任何重大權益。

其他資料

謹請閣下細閱本通函之附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
上海實業控股有限公司
董事長
沈曉初
謹啟

二零二二年八月二十九日

1. 本集團的財務資料

本集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個財政年度各年之財務資料詳情披露於下列文件，而有關文件刊發於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.sihl.com.hk>)：

- 於二零二零年四月十五日刊發之本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第74至184頁)(可查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0415/2020041500500_c.pdf)；
- 於二零二一年四月十六日刊發之本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第70至191頁)(可查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0416/2021041600236_c.pdf)；及
- 於二零二二年四月二十六日刊發之本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(第77至203頁)(可查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0426/2022042600464_c.pdf)。

2. 債務聲明

於二零二二年六月三十日營業時間結束時(即本通函付印前純粹旨在確定本債務聲明及本集團或然負債之最後可行日期)，除本通函其他章節披露外，本集團之未償還借款約為67,781,394,000港元，詳情如下：

	千港元
銀行借款	
— 有抵押及有擔保	3,832,816
— 有抵押及無擔保	10,580,475
— 無抵押及有擔保	10,371,173
— 無抵押及無擔保	27,360,715
	<u>52,145,179</u>
其他借款	
— 有抵押及有擔保	99,419
— 有抵押及無擔保	92,616
— 無抵押及無擔保	13,735,510
	<u>13,927,545</u>

千港元

應付關聯公司款項	
— 無抵押及無擔保	1,555,348
應付同系附屬公司款項	
— 無抵押及無擔保	135,616
應付合營企業款項	
— 無抵押及無擔保	17,706
總計	<u>67,781,394</u>

按揭及押記

於二零二二年六月三十日營業時間結束時，本集團的銀行及其他借款約為14,605,326,000港元以本集團的若干投資物業、若干租賃土地及樓宇、若干廠房及機器、若干無形資產、若干服務特許權安排下的應收款項、持有作出售之若干發展中物業、持作出售之若干物業、若干貿易應收款項及已抵押銀行存款及本公司一家附屬公司的全部註冊股本作抵押。

租賃負債

於二零二二年六月三十日，本集團有約為223,668,000港元的租賃負債，涉及香港、新加坡及中國的辦公室物業及商業單位的租賃，該等租賃以租金按金作抵押，且無擔保。

或有負債

於二零二二年六月三十日，本集團有以下或然負債：

(a) 就若干物業買家的按揭貸款提供的擔保

本集團已與若干銀行就向本集團物業單位買家提供按揭貸款訂立協議，並已就該等銀行根據協議向買家提供的按揭貸款作出按金保證及擔保。根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭貸款時，本集團負責償還拖欠買家欠銀行的剩餘未償還按揭本金及應計利息及罰金，本集團有權接管相關物業的合法所有權及管有權。於二零二二年六月三十日，本集團所擔保的未償還按揭總額為人民幣5,254,995,000元(相當於約6,155,552,000港元)。

(b) 就本集團聯營公司所使用的銀行信貸向銀行提供的擔保

本集團與銀行訂立協議，就本集團聯營公司獲授的銀行借貸提供公司擔保。於二零二二年六月三十日，本公司在該擔保下的最高責任為向合營企業提供的銀行借款的未償還金額為人民幣1,039,632,000元(相當於約1,217,796,000港元)。

(c) 就本集團合營企業所使用的銀行信貸向銀行提供的擔保

本集團與銀行訂立協議，就本集團合營企業獲授的銀行借貸提供公司擔保。於二零二二年六月三十日，本公司在該擔保下的最高責任為向合營企業提供的銀行借款的未償還金額為2,013,987,000港元。

一般事項

除上述披露以及集團內公司間負債外，於二零二二年六月三十日，本集團並無已發行或尚未償還及已授權或以其他方式設立但未發行之任何其他債務證券、定期貸款、其他借款及債務、銀行透支、承兌負債(不包括正常貿易票據)或承兌信貸或租購承擔、按揭、押記、擔保或其他任何重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經考慮到本集團可動用之財務資源(包括內部產生資金及可動用銀行融資)以及考慮土地收購的影響後，本集團擁有足夠營運資金應付現時由本通函日期起計至少十二個月內之需求。

4. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，董事並不知悉，自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起以來，本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

5. 本集團的財務及貿易前景

為配合本集團優化業務結構，為持續發展和提高盈利能力奠定堅實基礎的經營策略，本集團將繼續尋求突破，強化現有核心業務，開拓新的業務領域，提高經營

及管理效率，並通過精心規劃及調配資源，加強風險管理和控制。預計這將提升本集團的盈利能力，為股東創造更高的價值。

基礎設施

基建環保業務方面，上海實業環境控股有限公司將抓住國家政策推動環保清潔能源板塊所帶來的發展機遇，繼續深耕環保行業，始終堅持融產結合，探索創新融資渠道，有序擴大投資規模，加快在環保技術領域的佈局，進一步加強技術創新，推進精細化管理，推動公司可持續、高質量發展。收費公路在做好防疫工作的同時，繼續提升經營效益，保持業務穩定發展。通過新邊疆業務的投入，本集團在環保綠色能源板塊的投資，將為本集團作出新的貢獻。

房地產

本公司房地產業務，面對行業調控等多變的市場因素，將密切把握政策和市場動向，優化戰略佈局，深挖市場機會，盤活存量資產，創新融資方式和渠道，加快回款力度，提升經營效益，同時，進一步加強整體風險管控，推動健康穩定和高質量的發展。

消費品

南洋兄弟煙草股份有限公司短期內仍然受到國際疫情影響，公司在來年將持續推動技術創新，加深技術蘊含量，推動公司高質量發展，加大培育創新產品的力度，積極整合資源，開拓創新營銷理念，調整產品渠道的結構層級，積極謀劃發展跨越，努力實現提升國際化與市場化綜合實力，在風險可控的情況下保障公司利益。

二零二二年，永發印務有限公司在疫情不見緩解的大環境下，公司管理團隊清醒的認識到時下複雜環境中來年的挑戰將更為嚴酷，永發上下將繼續發揚踔厲奮發的鬥志、篤實慎行的實幹精神，步步為營的全面推進二零二二年各項經營目標的落實工作。

展望

於二零二二年，雖然中國經濟回復增長，香港本地和其他國家政府實施的疫情防控措施、地緣風險加大包括國際貿易糾紛持續、內地行業調控政策等各種各樣的因素，令本集團管理層清醒地認識到，經營環境和形勢仍然充滿不確定性。

本集團必需繼續密切關注疫情的形勢，採取積極的常態化防疫措施，同時，堅持改革創新，加快各項主營業務的升級，進一步提升管理效益和精準度，整合集團資源，加強風險管控，提升盈利能力，並擇機增持優質項目，進一步優化資產，創造最大的股東價值。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照《上市規則》刊載，旨在提供有關本集團的資料，董事就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，以致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司擁有的權益及淡倉披露

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據《證券及期貨條例》條文彼等持有或被視為持有的權益及淡倉)；或根據《證券及期貨條例》第352條規定須記入本公司持有登記冊內的權益及淡倉；或根據《上市規則》附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份及相關股份之權益

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行 股份數目	約佔已發行 股份百分比
周 軍	實益擁有人	個人	300,000	0.03%

上述所有權益皆為好倉權益。

於相聯法團股份及相關股份之權益

上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」)

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行 上實城開 股份數目	約佔已發行 上實城開 股份百分比
周 軍	實益擁有人	個人	360,000	0.01%

上述所有權益皆為好倉權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據《證券期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據《證券及期貨條例》條文彼等持有或被視為持有的權益及淡倉)；或根據《證券及期貨條例》第352條規定須記入本公司持有登記冊內的權益及淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

(b) 主要股東於本公司擁有的權益及淡倉披露

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，以下人士(除董事及本公司主要行政人員外)於本公司股份及相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉：

股東名稱	身份	權益性質	實益持有	約佔已發行 股份百分比
			已發行 股份數目	
上實集團	受控制公司 持有的權益	公司	685,410,748 (附註1及2)	63.04%

附註：

- (1) 上實集團透過其附屬公司，即上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited、上海實業金融控股(香港)有限公司、上海實業貿易有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司分別持有519,409,748股、80,000,000股、52,908,000股、33,083,000股及10,000股股份，因此，上實集團被視作擁有上述公司各自持有股份及相關股份權益。
- (2) 上述所有權益皆為好倉權益。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，基於本公司根據《證券及期貨條例》第XV部存置的登記冊，概無其他人士(除董事及本公司主要行政人員外)於本公司股份及相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

(c) 於最後實際可行日期，就董事所知，下列董事亦為上實集團的董事或僱員：

董事名稱	於上實集團的職務
沈曉初	執行董事、董事長
周軍	執行董事、總裁
徐波	副總裁、財務總監
許瞻	總監、上海代表處首席代表

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立於一年內屆滿而相關僱主免付賠償(法定賠償除外)或相關僱主不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

4. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，所悉及所信，概無董事自二零二一年十二月三十一日(本集團最近期公佈之經審核綜合賬目的編製日期)以來，於本集團任何成員公司所收購或出售或租用，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事於合約之權益

就董事所知，所悉及所信，概無董事於本集團任何成員公司所訂立仍存續有效且於本通函日期對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，所悉及所信，概無董事或任何彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有任何權益。

7. 重大合約

於本通函日期前兩年起計期間，本集團已訂立以下重大或可能屬重大之合約(並非於一般業務過程中訂立的合約)：

- (a) 上實基建控股有限公司(本公司的全資附屬公司)與Shanghai Overseas Enterprises (BVI) Co., Ltd.於二零二零年十月二十三日訂立的合資協議(「長三角合資協議」),據此,彼等同意於香港共同成立合資公司上實長三角生態發展有限公司(「長三角合資公司」),以主要投資於在中國的固廢發電業務,各支付認購價1港元。根據長三角合資協議,長三角合資公司將向金融機構尋求初步融資約人民幣3,000,000,000元。倘來自銀行或金融機構之有關借款須提供擔保或其他抵押,則首先須由長三角合資公司提供及其後(倘有要求及倘訂約方一致同意)由各訂約方個別地按同等條款提供,惟彼等就該等擔保或其他抵押項下之該等借款之責任應按照彼等各自於長三角合資公司之持股比例;
- (b) 本公司非全資附屬公司上實發展(作為有限合伙人)、四川川滬合作創新投資管理有限公司(作為普通合伙人)、上海上實創業投資有限公司(作為有限合伙人)及四川企業改革發展股權投資基金合伙企業(有限合伙)於二零二零年十一月二十日訂立的合伙協議,以成立合伙企業以創立基金,主要投資於人工智能產業。上實發展的出資額為人民幣100,000,000元;
- (c) 上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司(「滬寧高速」)、上海申渝公路建設發展有限公司(「申渝發展」)及上海路橋發展有限公司(「路橋發展」)(為本集團之間接全資附屬公司)各自與上海市交通委員會及上海城投(集團)有限公司於二零二一年六月二十二日訂立之補償協議,據此,上海市交通委員會同意於二零二一年六月三十日前分別向滬寧高速、申渝發展及路橋發展支付款項人民幣8.53億元、人民幣5.06億元及人民幣21.94億元,作為自二零二零年五月六日起由本集團營運的京滬高速公路、滬渝高速公路及滬昆高速公路若干起始路段不計收費里程導致通行費收入減少的經濟補償;
- (d) 各相關公司(即滬寧高速、路橋發展、申渝發展及永發印務(東莞)有限公司(「永發東莞」),各自為本公司的間接附屬公司)與上海星河數碼投資有限公司(「星河數碼」)於二零二一年八月十九日訂立的委託協議,自星河數碼向相關公司發送書面通知要求提供初始委託資金的日期起計,為期三年。各相關公

司應至少提供人民幣10,000,000元作為初始委託資金。所有相關公司提供的委託資金最高總金額不超過人民幣500,000,000元，惟(i)滬寧高速、路橋發展及申渝發展各自提供的委託資金最高金額不超過人民幣500,000,000元；及(ii)永發東莞提供的委託資金最高金額不超過人民幣200,000,000元。星河數碼須就委託資金的累積本金按年率5% (每日計算) 支付保證回報。倘若於作出上述分派及扣除所有稅項及開支後有任何超額收益，有關款項將按星河數碼與相關公司各佔一半基準攤分。超額收益的50%應根據委託資金的金額及委託期限於相關公司之間分配；

- (e) 昭海金融證券有限公司(「昭海金融證券」，本公司的間接非全資附屬公司)、天津信託有限責任公司(「天津信託」)及王偉賢先生(「王先生」)於二零二一年八月三十一日訂立的認購協議，據此，天津信託及王先生各自有條件地同意支付94,529,097港元及23,632,097港元，以認購昭海金融證券的133,333股及33,333股股份，分別佔昭海金融證券經擴大已發行股本約50%及約12.5%；
- (f) 上實城開(上海)大健康管理有限公司(「上實城開大健康管理」，本公司的間接非全資附屬公司)、上海上實創業投資有限公司、上海華氏資產經營有限公司、上海實業東灘投資開發(集團)有限公司(「上實東灘」)及上海東頤置業有限公司(「上海東頤置業」)於二零二一年十月十五日訂立的股權轉讓協議，據此，上實東灘已有條件同意(其中包括)將上海東頤置業的40%股權轉讓予上實城開大健康管理，現金代價約為人民幣48,296,090元。股權轉讓完成後，上實城開大健康管理將以現金方式向上海東頤置業的註冊資本出資人民幣72,000,000元；
- (g) 上海城開(集團)有限公司(「上海城開」，本公司的間接非全資附屬公司)及上海徐匯資本投資有限公司(「上海徐匯」)於二零二一年十月二十日訂立股權轉讓協議，據此，上海城開同意出售及上海徐匯同意購買上海寰宇城市投資發展有限公司(「上海寰宇」)60%股權(即本集團於上海徐匯的全部股權)，總代價

為人民幣3,576,000,000元。60%股權已透過於上海聯合產權交易所進行公開招標的方式提呈出售，而上海徐匯作為唯一投標方於出售上海寰宇60%股權的公開招標中中標；及

- (h) 上海躋法基礎建設有限公司（「上海躋法」，本公司的間接全資附屬公司）及上海上投資產經營有限公司（「上投資產」）於二零二二年六月二十一日訂立的股權轉讓協議，據此，上海躋法同意購買及上投資產同意出售上實清潔能源（上海）有限公司的40%股權，現金代價為人民幣224,557,800元。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知、所悉及所信，本集團任何成員公司概無涉及任何重大影響之訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，亦無任何尚未了結或針對本集團任何成員公司之重大影響之訴訟、仲裁或申索，而會對本集團經營業績或財務狀況產生重大不利影響。

9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處為香港灣仔告士打道39號夏愨大廈26樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。
- (c) 本公司之公司秘書為余富熙先生，彼為香港公司治理公會、特許公司治理公會及特許公認會計師公會之資深會員。
- (d) 本通函之中、英文本如有歧異，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本於本通函日期起14日期間刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.sihl.com.hk>)：

- (a) 土地使用權出讓合同；及
- (b) 合資協議。