

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

出售上海城開晶享置業有限公司之 100%股權

出售事項

董事會宣佈，於二零二六年十月二十八日，賣方（本公司之間接非全資附屬公司）與買方訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售，而買方同意收購出售權益（即目標公司 100%股權），代價為人民幣 742,495,010.37 元。

於本公告日期，目標公司由賣方全資擁有。完成後，本集團將不再擁有目標公司之任何權益，而目標公司之財務業績、資產及負債將不再併入本集團之綜合財務報表。

目標公司開發、擁有及營運「城開·阡集匯社區」，該項目為一個位於上海市徐匯區上海南站地區之保障性租賃住房項目。

該項目總建築面積約 58,476.32 平方米，包括保障性租賃住房、配套商業房屋、地下停車位及其他配套房屋。

委託管理協議

董事會進一步宣佈，於二零二六年十月二十八日，阡集上海（本公司之間接非全資附屬公司）與目標公司訂立委託管理協議，據此，目標公司同意委託阡集上海就該項目之租賃住房單位及相關營運服務區域提供運營及管理服務，為期自委託管理協議日期起計一年，年度委託服務費用上限為人民幣 10,800,000 元，包括項目管理費用及委託物業之運營成本。

《上市規則》之涵義

出售事項

買方為上海上實之全資附屬公司，而本公司之控股股東上實集團獲授權經營國有企業上海上實，且上實集團就上海上實行使國有股東權利。因此，買方為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。有鑑於此，出售事項構成《上市規則》第 14A 章項下之本公司關連交易。除代價比率外，出售事項之所有其他適用百分比率（盈利比率除外）均低於 5%。本公司認為代價比率會得出不尋常結果，並已向聯交所申請採用替代規模測試。聯交所已根據《上市規則》第 14A.80 條行使酌情權以採用該替代規模測試，且由於該替代規模測試亦低於 5%，故此根據《上市規則》第 14A.76(2)(a)條，出售事項須遵守申報及公告之規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。

委託管理協議

完成後，目標公司將成為買方之全資附屬公司，因而成為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。有鑑於此，完成後，委託管理協議項下擬進行之交易將構成《上市規則》第 14A 章項下之本公司持續關連交易。

由於年度上限之最高適用百分比率不超過 0.1%，委託管理協議項下擬進行之交易構成《上市規則》第 14A.76(1)條項下之符合最低豁免水平的交易，並獲完全豁免遵守《上市規則》第 14A 章項下之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。本公告所載之有關委託管理協議及其項下擬進行交易之資料，乃供完整起見而載入。

股權轉讓協議

緒言

於二零二六年十月二十八日，賣方（本公司之間接非全資附屬公司）與買方訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售，而買方同意收購出售權益（即目標公司 100%股權），代價為人民幣 742,495,010.37 元。

股權轉讓協議

日期

二零二六年十月二十八日

訂約方

- (1) 上海睿寓思房屋租賃有限公司，作為買方；及
- (2) 上實城開（上海）房屋租賃有限公司，作為賣方。

賣方為上海城開之全資附屬公司，而上海城開由上實城開間接持有 59%權益。上實城開為本公司之非全資附屬公司。因此，賣方為本公司之間接非全資附屬公司。

買方為上海上實之全資附屬公司，而上實集團對上海上實行使國有股東權利。

出售權益

根據股權轉讓協議，賣方同意出售，而買方同意收購出售權益（即目標公司 100%股權）。

目標公司之註冊資本為人民幣 480,000,000 元，全部由賣方出資。

代價

代價為人民幣 742,495,010.37 元，且不得低於已向相關國有資產主管機關備案之評估價值。

代價乃經賣方與買方公平磋商（主要基於獨立資產估值）後釐定，估值師採用資產基礎法得出，於二零二六年七月三十一日，目標公司全部股東權益之評估價值為人民幣 742,495,010.37 元，較其於二零二六年七月三十一日之賬面資產淨值人民幣 486,758,839.23 元溢價人民幣 255,736,171.14 元。

付款條款

買方須按以下分期向賣方支付代價：

- 第一期款項：人民幣 482,621,756.74 元（佔代價之 65%），於股權轉讓協議生效後五個營業日內支付；及
- 第二期款項：人民幣 259,873,253.63 元（佔代價餘下之 35%），於股權轉讓協議生效後一年內支付。

第二期款項之利息自股權轉讓協議生效日期起，按全國銀行間同業拆借中心公佈之一年期貸款市場報價利率計息，並與第二期款項之本金一併支付。

完成

賣方與買方須相互配合，於股權轉讓協議生效後 20 個營業日內完成出售權益轉讓之相關登記手續，並共同作出相關政府機關規定之任何備案或申請。

完成後，目標公司之現有權利及責任將繼續由目標公司享有及承擔。

估值

估值

根據估值報告，估值師在開展包括資產與負債核實、實地視察、數據收集及分析在內之估值程序後，採用資產基礎法及收入法對目標公司於二零二六年七月三十一日之全部股東權益進行估值，並採納資產基礎法之估值結果作為其估值結論。目標公司於估值日期（即二零二六年七月三十一日）之全部股東權益之評估價值為人民幣 742,495,010.37 元。估值報告由估值師於二零二六年九月十六日出具，有效期自估值日期起計一年，即有效至二零二七年七月三十日為止。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於估值報告日期及本公告日期，估值師為獨立第三方，獨立於本公司及其關連人士。

估值方法

根據估值報告，在選擇用於釐定目標公司之全部股東權益價值之適當估值方法時，估值師考慮了收入法、資產基礎法及市場法之適用性。

市場法未獲採用，原因為中國之可比交易不多，或即使存在此類交易，亦難以取得有關交易背景及可比因素的資料，而且亦難以找出與目標公司資產規模、架構、業務範圍及盈利能力相若的可比上市公司。

估值師同時採用了資產基礎法，這種方法顯示目標公司全部股東權益價值為人民幣 742,495,010.37 元。資產基礎法獲選，原因為：儘管目標公司已通過保障性租賃住房營運的初始階段並進入穩定營運階段，但其營運歷史相對較短，且受政府政策影響較大。估值師認為，資產基礎法能實質反映目標公司資產之當前市值，更具可靠性。

資產基礎法之基準

估值師依賴目標公司於二零二六年七月三十一日之經審核財務資料。估值範圍涵蓋目標公司於估值日期之全部資產及負債，包括流動資產、投資物業及固定資產，以及流動負債及非流動負債。有關進一步詳情，請參閱下文「估值之主要輸入數據及計算程序」一節。

主要假設

估值乃按目標公司將繼續以現有狀況經營為前提編製，未考慮出售事項對其業務營運之影響。主要假設包括：

- 目標公司將繼續以持續經營方式營運，且在可見未來，其業務不會有任何重大變動；
- 目前使用中之資產將於出售事項後，繼續作現有用途並按現有方式使用；

- 目標公司現時經營所在之司法權區之相關法律、法規及政策、宏觀經濟環境、利率、匯率或稅務政策不會有任何重大變動；
- 目標公司之管理層將妥善履行其職責並有效管理相關資產，且目標公司將遵守所有適用法律及法規；
- 目標公司採用之會計政策，在各重大方面均將與現時採用之會計政策保持一致；
- 不會因其他不可抗力或不可預見之因素而造成任何重大不利影響；
- 賣方及目標公司向估值師提供之所有權文件、財務資料及其他資料均屬真實、完整及合法；及
- 除於估值日期已納入估值範圍者之外，並無其他資產及負債。

估值並未考慮未來可能承接之任何按揭或擔保對其結論所產生之影響。此外，截至估值日期為止，目標公司所持有之房地產已予按揭以獲取銀行借款，而鑒於目標公司當時營運正常，估值亦未考慮此項按揭對其結論所產生之影響。

估值之主要輸入數據及計算程序

目標公司之財務資料

目標公司資產、負債及權益於二零二六年七月三十一日之賬面值及評估價值概要載列如下（金額湊整至人民幣千元）：

於二零二六年七月三十一日	賬面值 人民幣千元	評估價值 人民幣千元
流動資產	66,481	66,481
非流動資產	920,710	1,176,446
– 投資物業	920,331	1,176,160
– 固定資產	378	286
總資產	987,191	1,242,927
流動負債	29,255	29,255
非流動負債	471,177	471,177
總負債	500,432	500,432
權益總額（資產淨值）	486,759	742,495

總資產

於二零二六年七月三十一日，目標公司總資產之賬面值約為人民幣 987,190,000 元，而總資產之評估價值約為人民幣 1,242,930,000 元。有關差異主要歸因於投資性物業之評估價值較其賬面值增加約人民幣 255,830,000 元。投資物業包括該項目之保障性租賃住房、配套商業物業及停車位。價值上升主要歸因於近年在政府政策支持下，保障性租賃住房之需求穩步增長及市場租金上升。該項增幅部分被固定資產評估價值減少約人民幣 90,000 元所抵銷，原因是保障性租賃住房單位及公共區域內之傢具及電器已作為投資物業之一部分進行估值。

總負債

於二零二六年七月三十一日，目標公司總負債之賬面值及評估價值相同，約為人民幣 500,430,000 元。

權益總額

根據估值報告，基於上文所述之資產基礎法，於二零二六年七月三十一日目標公司全部股東權益之評估價值為人民幣 742,495,010.37 元，較其經審核淨資產賬面值約人民幣 486,759,000 元增加約人民幣 255,740,000 元，增幅約為 52.54%。

董事會有關代價之公平性及合理性之意見

董事會已審閱所採用之估值方法、主要假設及輸入數據，以及估值報告所載之目標公司之財務資料。經考慮以下各項（其中包括）：（i）估值師之專業資格及相關經驗；（ii）估值師所開展之工作範圍；及（iii）所採用之估值假設及方法，董事會認為作為代價主要基礎之估值屬公平合理。經考慮代價等同於估值，且不低於向相關國有資產主管機關備案之評估價值，董事會（包括獨立非執行董事）認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

進行出售事項之理由及裨益

出售事項構成本集團盤活現有資產、回收資金、優化其資產及資本結構、降低其淨負債比率以及推進其向更輕資產營運模式轉型策略之一部分。

出售事項預期將產生約人民幣 742,000,000 元之銷售所得款項總額及約人民幣 677,000,000 元之淨現金回收，從而增強本集團之流動性，並為債務削減及其主要業務提供額外資源。

經考慮目標公司之估值、付款安排以及預期財務及策略利益後，董事會（包括獨立非執行董事）認為，出售事項乃於本集團日常及一般業務過程中進行，股權轉讓協議之條款（包括代價）乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響及所得款項用途

完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，其財務業績、資產及負債將不再併入本集團之綜合財務報表。

本集團預期將自出售事項確認未經審核收益約人民幣 158,000,000 元，即代價與本集團綜合財務報表所反映之目標公司資產淨值賬面值約人民幣 519,000,000 元之間之差額，經扣除交易成本及稅項約人民幣 65,000,000 元。本集團因出售事項將予錄得之實際收益或虧損，須待完成後由本公司核數師進行最終審核後方可作實。

本集團預期將自出售事項收取所得款項總額約人民幣 742,000,000 元及所得款項淨額約人民幣 677,000,000 元。

本集團擬將所得款項淨額用於償還本集團債務及一般營運資金。

委託管理協議

緒言

於二零二六年十月二十八日，阡集上海（本公司之間接非全資附屬公司）與目標公司訂立委託管理協議，據此，目標公司同意委託阡集上海就該項目的租賃住房單位及相關營運服務區域提供運營及管理服務，為期自委託管理協議日期起計一年，年度委託服務費上限為人民幣 10,800,000 元，包括項目管理費用及委託物業之運營成本。

於本公告日期，目標公司為本公司之間接非全資附屬公司，而委託管理協議項下擬進行之交易為本集團之集團內公司間交易。委託管理協議項下擬進行之交易僅將於完成後（屆時目標公司將成為買方之全資附屬公司及本公司之關連人士）方會構成本公司之持續關連交易。

定價政策及年度上限

目標公司根據委託管理協議就自完成日期起至二零二六年十二月三十一日及自二零二七年一月一日起至二零二七年十月二十七日各自期間應付予阡集上海最高總額分別為人民幣 1,800,000 元及人民幣 9,000,000 元（「年度上限」）。

於釐定年度上限時，董事已考慮（i）委託服務費人民幣 10,800,000 元，該金額已包括按照每個財政年度內涵蓋之服務期間攤分之項目管理費及營運成本；（ii）根據目標公司二零二六年預算，該項目之預算營運成本約人民幣 10,300,000 元（不包括向第三方支付之能源成本）；及（iii）營運成本意外增加之合理緩衝。

委託服務費乃雙方經參考下列各項後公平磋商釐定：（i）委託物業之規模（即 1,006 個可租賃住房單位）；（ii）將提供之服務範圍，以及預期人員編製及營運需求；（iii）獨立第三方營運商就上海同類保障性租賃住房項目收取之費用；及（iv）阡集上海就同類服務向獨立第三方收取之費用後釐定。根據目標公司二零二六年預算及決算賬目，該項目之營運成本（包括管理費）約為人民幣 11,800,000 元。扣除直接支付予第三方之能源成本後，剩餘之成本及開支約為人民幣 10,300,000 元。因此，擬議之年度上限人民幣 10,800,000 元足以涵蓋該等營運成本。

委託管理協議之理由及裨益

阡集上海一直以上實城開集團之「城開•阡集」品牌營運該項目，並熟悉其租戶、設施及營運要求。委託管理協議使上實城開集團能夠於完成後繼續向該項目提供營運及管理服務，並收取穩定之費用收入，符合上實城開集團向更輕資產營運模式轉型及擴展其租賃公寓營運及管理業務之方向。其亦確保於完成後向該項目租戶提供服務之連續性。

董事（包括獨立非執行董事）認為，委託管理協議乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，而委託管理協議之條款及年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

本集團及訂約方之資料

本集團、賣方及阡集上海

本集團主要從事基建環保、房地產及消費品業務。

上實城開為本公司之非全資附屬公司。其為一間投資控股公司。上實城開集團為中國物業發展商，主要在中國從事物業開發、物業投資及酒店經營業務。

上海城開為於中國成立之有限公司，並為上實城開擁有 59%權益之附屬公司。其主要從事物業開發。

賣方為於中國成立之有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司。其主要從事物業租賃、投資控股及相關活動。

阡集上海為於中國成立之有限責任公司，並為上實城開（即本公司的間接非全資附屬公司）之間接全資附屬公司。該公司主要從事物業管理，並以「城開•阡集」品牌經營本集團之出租公寓業務。

買方、上海上實及上實集團

買方為於中國成立之有限公司，主要從事物業租賃及相關活動。其為上海上實之全資附屬公司，而上實集團對上海上實行使國有股東權利。

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、醫藥、基建與環境保護、房地產及消費品業務。其由上海市國有資產監督管理委員會全資擁有。

目標公司及該項目之資料

目標公司為於中國成立之有限公司，註冊資本為人民幣 480,000,000 元。於本公告日期，其由賣方全資擁有。完成後，目標公司將成為買方之全資附屬公司，因而成為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

目標公司開發、擁有及營運該項目，該項目位於上海市徐匯區上海南站地區。該項目於二零二二年七月竣工，並於二零二二年十一月投入營運。

該項目之總建築面積約 58,476.32 平方米，包括保障性租賃住房、配套商業房屋及地下停車場。截至二零二六年七月三十一日，該項目擁有住宅可出租面積約 42,665.00 平方米（包括 1,006 個單位）、商業可出租面積約 1,811.24 平方米及 479 個停車位。

下表載列目標公司之若干經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二五年
	人民幣元	人民幣元
收入	71,418,642.66	73,199,260.53
除稅前溢利	9,912,051.52	68,930,359.16
除稅後溢利	9,933,380.14	66,609,771.86

截至二零二六年七月三十一日，目標公司之經審核總資產約為人民幣 987,190,000 元，總負債約為人民幣 500,432,000 元及股東權益約為人民幣 486,759,000 元。

《上市規則》之涵義

出售事項

買方為上海上實之全資附屬公司，而本公司之控股股東上實集團獲授權經營國有企業上海上實，且上實集團就上海上實行使國有股東權利。因此，買方為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。有鑑於此，出售事項構成《上市規則》第 14A 章項下之本公司關連交易。除代價比率外，出售事項之所有其他適用百分比率（盈利比率除外）均低於 5%。本公司認為代價比率會得出不尋常的結果，並已向聯交所申請採用替代規模測試。聯交所已根據《上市規則》第 14A.80 條行使酌情權以採用該替代規模測試，且由於該替代規模測試亦低於 5%，故此根

據《上市規則》第 14A.76(2)(a)條，出售事項須遵守申報及公告之規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。

委託管理協議

完成後，目標公司將成為買方之全資附屬公司，因而成為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。有鑑於此，完成後，委託管理協議項下擬進行之交易將構成《上市規則》第 14A 章項下之本公司持續關連交易。

由於年度上限之最高適用百分比率不超過 0.1%，委託管理協議項下擬進行之交易構成《上市規則》第 14A.76(1)條項下之符合最低豁免水平的交易，並獲完全豁免遵守《上市規則》第 14A 章項下之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。本公告所載之有關委託管理協議及其項下擬進行之交易之資料，乃供完整起見而載入。

一般事項

概無董事於股權轉讓協議及委託管理協議項下擬進行之交易中擁有重大權益。然而，（i）冷偉青女士（上實集團的執行董事、董事長）；（ii）張芊先生（上實集團的執行董事、總裁）；及（iii）姚嘉勇先生（上實集團的執行董事），彼等已自願就批准股權轉讓協議、委託管理協議及年度上限之董事會決議案放棄表決。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	本公司董事會
「阡集上海」	上實城開阡集（上海）置業經營管理有限公司，一家於中國成立之公司，為上實城開之間接全資附屬公司
「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）
「完成」	根據股權轉讓協議完成出售事項
「代價」	人民幣 742,495,010.37 元，即買方就出售權益應付之代價
「關連人士」、 「持續關連交易」、 「百分比率」及 「附屬公司」	各自具有《上市規則》所賦予的涵義

「董事」	本公司董事
「出售事項」	賣方根據股權轉讓協議向買方出售出售權益
「委託管理協議」	目標公司與阡集上海訂立之日期為二零二六年十月二十八日之委託管理協議，內容有關委託物業之營運及管理
「委託物業」	該項目之 1,006 個可出租住宅單位及相關營運服務區域，不包括該項目的配套商業房屋及由政府機構擁有的公共設施
「股權轉讓協議」	賣方與買方就出售事項所訂立之日期為二零二六年十月二十八日之股權轉讓協議
「本集團」	本公司連同其不時之附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「《上市規則》」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該項目」	城開•阡集匯社區，由目標公司開發、擁有及營運之保障性租賃住房項目
「買方」	上海睿寓思房屋租賃有限公司
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「出售權益」	賣方持有並根據股權轉讓協議將出售予買方之目標公司 100%股權
「賣方」	上實城開（上海）房屋租賃有限公司，本公司之間接非全資附屬公司
「股份」	本公司股本中之普通股
「股東」	股份之註冊持有人
「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及主要股東

「上海上實」	上海上實（集團）有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，而上實集團對其行使國有股東權利
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「上實城開」	上海實業城市開發集團有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：563）
「上實城開集團」	上實城開連同其不時之附屬公司
「上海城開」	上海城開（集團）有限公司，一家於中國成立之有限公司，並由上實城開及徐匯國資委分別間接持有 59%及 41%
「目標公司」	上海城開晶享置業有限公司，於中國成立之有限公司
「估值師」	上海申威資產評估有限公司，即獲委聘對目標公司全部股東權益進行估值之獨立專業估值師
「徐匯國資委」	上海市徐匯區國有資產監督管理委員會
「%」	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，二零二六年十月二十八日

於本公告日期，董事會成員包括：

執行董事：

冷偉青女士、張芊先生、姚嘉勇先生及徐有利先生

獨立非執行董事：

梁伯韜先生、袁天凡先生、張黔教授及唐嘉盛先生