

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

### 投標聯合體收購位於中國上海地塊之土地使用權

#### 投標聯合體收購土地使用權

董事會欣然宣佈，由本公司非全資附屬公司上實發展、上海城投及上海建工組成的投標聯合體，於二零二一年五月八日收到虹口區規劃和自然資源局確認通知，指明投標聯合體已中標，以代價人民幣9,106,000,000元收購以掛牌方式出售的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。

投標聯合體將就該土地之開發及相關建設與經營事項共同成立合資公司。於本公告日期，上實發展正與上海城投及上海建工就可能的合資協議條款進行磋商，而上實發展尚未就可能的合資公司安排訂立任何具有法律約束力的協議。本集團將確保予以訂立之合資協議將符合上市規則第14.33A條有關合資格地產收購豁免的適用規定。

#### 《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（由投標聯合體進行，並參考本集團應佔50%權益計算）構成《上市規則》第14章項下之一項交易。由於有關土地收購（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，土地收購（按本集團應佔的50%權益計算）構成本公司一項主要交易。

根據《上市規則》第14.22條，由於土地收購（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內完成，且均由本集團與相同訂約方進行，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。

由於有關土地收購（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，土地收購（按本集團應佔的50%權益計算）並連同二零二零年土地收購一併考慮，仍為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，故在符合《上市規則》第14.33A條的規定的情況下，符合合資格地產收購的豁免。因此，在可能的合資協議符合第14.33A條的規定的情況下，本公司預期土地收購將符合《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。本公司將於簽署相關合資協議後根據上市規則作出進一步公告。

#### 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五月三十一日或之前寄發予本公司股東。

#### 投標聯合體收購土地使用權

董事會欣然宣佈，由本公司非全資附屬公司上實發展、上海城投及上海建工組成的投標聯合體，於二零二一年五月八日收到虹口區規劃和自然資源局確認通知，指明投標聯合體已中標，以代價人民幣9,106,000,000元收購以掛牌方式出售的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。

投標聯合體將共同成立合資公司，以發展該土地及相關建設及業務營運。於本公告日期，上實發展正與上海城投及上海建工就可能的合資協議條款進行磋商，而上實發展尚未就可能的合資公司安排訂立任何具有法律約束力的協議。本集團將確保予以訂立之合資協議將符合上市規則第14.33A條有關合資格地產收購豁免的適用規定。

土地收購之詳情載於下文：

簽署土地使用權出讓合同日期      ：   二零二一年五月八日

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；及  
(2) 人民幣7,284,800,000元，即代價的餘額須於簽訂土地使用權出讓合同之日起90日內支付

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) 作辦公室用途，為期50年；及  
(3) 作餐飲用地及旅館用途，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。連同位於北外灘89號及90號的現有地塊，三幅地塊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受相關中國法律和法規管的掛牌方式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。目前，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。當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

投標聯合體將就該土地之開發及相關建設與經營事項共同成立合資公司。於本公告日期，上實發展正與上海城投及上海建工就可能的合資協議條款進行磋商，而上實發展尚未就可能的合資公司安排訂立任何具有法律約束力的協議。本集團將確保予以訂立之合資協議將符合上市規則第14.33A條有關收購合資格物業豁免的適用規定。

### 進行土地收購的理由與裨益

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正在開發建設的北外灘89號及90號地塊，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。

通過投標聯合體收購及持有該土地之土地使用權，乃旨在減低本集團可能面臨的風險，但同時可讓本集團從該土地之物業發展投資中獲益。

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。

上實發展為本公司之非全資附屬公司。於本公告日期，其由本公司持有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。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，上海城投、上海建工、虹口區規劃和自然資源局及彼等各自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（由投標聯合體進行，並參考本集團應佔50%權益計算）構成《上市規則》第14章項下之一項交易。由於有關土地收購（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，土地收購（按本集團應佔的50%權益計算）構成本公司一項主要交易。

根據《上市規則》第14.22條，由於土地收購（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內完成，且均由本集團與相同訂約方進行，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。

由於有關土地收購（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，土地收購（按本集團應佔的50%權益計算）並連同二零二零年土地收購一併考慮，仍為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，故在符合《上市

規則》第14.33A條的規定的情況下，符合合資格地產收購的豁免。因此，在可能的合資協議符合第14.33A條的規定的情況下，本公司預期土地收購將符合《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。本公司將於簽署相關合資協議後根據上市規則作出進一步公告。

## 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五月三十一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：

「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街坊地塊）的該土地之土地使用權，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
「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」、 「百分比率」及 「附屬公司」	各自具有《上市規則》賦予之涵義
「代價」	土地收購應付的總代價人民幣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
「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

「合資公司」	一家將由投標聯合體成立的合資公司
「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街坊地塊）之該土地，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
「上海建工」	上海建工集團股份有限公司，於中國成立之有限責任公司及於上海證券交易所上市（上海證券交易所證券代碼：600170）
「上海城投」	上海城投（集團）有限公司，於中國成立之國有獨資有限責任公司
「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及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
「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

承董事會命  
上海實業控股有限公司  
公司秘書  
余富熙

香港，二零二一年五月八日

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