

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，並明確表示不會就因本公告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。



(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：363)

## 須予披露的交易

### 出售附屬公司的若干資產

#### 該等出售事項

於二零二五年七月十八日，本公司的間接附屬公司泉州上實投資（i）與泉州甄源訂立買賣協議一，據此，泉州上實投資同意出售而泉州甄源同意購買資產一，代價為人民幣 96,247,262 元（含稅）；（ii）與泉州歆源訂立買賣協議二，據此，泉州上實投資同意出售而泉州歆源同意購買資產二，代價為人民幣 1,149,752,342 元（含稅）；及（iii）與泉州歆源訂立買賣協議三，據此，泉州上實投資同意出售而泉州歆源同意購買資產三，代價為人民幣 806,689,767 元（含稅）。該等出售事項涉及泉州上實投資的若干資產，包括位於中國福建省泉州市的住宅單位、車位及地塊。該等出售事項的總代價為人民幣 2,052,689,371 元（含稅）。

#### 《上市規則》的涵義

根據《上市規則》第 14.22 條，由於買賣協議一、買賣協議二及買賣協議三項下擬進行的交易均於本集團於十二個月內與相同或彼此有關連的訂約方訂立，故該等交易須合併計算，猶如其為一項交易處理。

由於根據《上市規則》第 14.07 條有關出售事項之一項或以上適用百分比率超過 5%但均低於 25%，故出售事項構成本公司的須予披露的交易，因此須遵守《上市規則》第 14 章項下有關申報及公告的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

## 該等出售事項

於二零二五年七月十八日，本公司的間接附屬公司泉州上實投資（i）與泉州甄源訂立買賣協議一，據此，泉州上實投資同意出售而泉州甄源同意購買資產一；（ii）與泉州歆源訂立買賣協議二，據此，泉州上實投資同意出售而泉州歆源同意購買資產二；及（iii）與泉州歆源訂立買賣協議三，據此，泉州上實投資同意出售而泉州歆源同意購買資產三。該等出售事項涉及泉州上實投資的若干資產，包括位於中國福建省泉州市的住宅單位、車位及地塊。該等出售事項的總代價為人民幣 2,052,689,371 元（含稅）。

## 買賣協議一

日期：二零二五年七月十八日

訂約方：泉州上實投資，作為賣方  
泉州甄源，作為買方

## 標的事項

根據買賣協議一，泉州上實投資同意出售而泉州甄源同意購買位於中國福建省泉州市豐澤區泉寧路 89 號（「C-7 地塊」）的上實海上海格瀾郡 5 號樓 103 室（複式）住宅單位及 C-7 地塊餘下未開發部分的土地使用權（「該地塊」）（統稱為「資產一」）。

上實海上海格瀾郡 5 號樓 103 室（複式）住宅單位為於二零二二年建成的未出售住宅單位，總建築面積為 196.76 平方米。該地塊正在建設中，將用作商業、辦公室及酒店用途，總建築面積將為 57,210.45 平方米。該地塊的樁基工程已完成部分，建築工程目前處於停工狀態。

## 代價及支付條款

買賣協議一項下的資產一代價為人民幣 96,247,262 元（含稅）（即代價一），須由泉州甄源按下列方式以現金向泉州上實投資支付：

- (i) 代價一的 15%於買賣協議一生效日期起計 10 個工作日內支付；
- (ii) 代價一的 20%於泉州上實投資按泉州甄源提供該地塊的建築方案通過相關政府部門審批並取得相關文件證明之日起計七個工作日內支付；
- (iii) 代價一的 20%於泉州上實投資辦理完成該地塊的建設工程規劃許可證之日起計七個工作日內支付；
- (iv) 代價一的 15%於獲得 103 室住宅單位及該地塊的不動產權證之日起計七個工作日內支付；及

- (v) 代價一的餘下結餘於 103 室住宅單位的不動產權證（如需要）及該地塊的建設工程規劃許可證過戶、更名至泉州甄源之日起計七個工作日內支付。

買賣協議一的生效日期為泉州上實投資股東會批准買賣協議一公告之日。代價一須由泉州甄源於二零二六年六月三十日之前悉數支付。倘若泉州上實投資因其自身任何原因導致未能完成相關手續，則買賣協議一項下的付款期限將相應順延。

## 買賣協議二

日期：二零二五年七月十八日

訂約方：泉州上實投資，作為賣方  
泉州歆源，作為買方

## 標的事項

根據買賣協議二，泉州上實投資同意出售而泉州歆源同意購買位於 C-7 地塊的上實海上海格瀾郡 5 號、7 樓、8 號、9 號及 10 號商品住宅以及配套產權車位（統稱「資產二」）。訂約方就各住宅單位及車位將訂立具體的商品房合同。

資產二包括（i）總建築面積為 81,860.83 平方米的 466 個住宅單位及（ii）位於地下一層至地下二層的 467 個車位，總建築面積為 6,133.92 平方米，於二零二二年建成。

## 代價及支付條款

買賣協議二項下的資產二代價為人民幣 1,149,752,342 元（含稅）（即代價二），須由泉州歆源按下列方式以現金向泉州上實投資支付：

- (i) 人民幣 172,462,851.30 元，即代價二的 15%，於買賣協議二生效日期起計 60 個曆日內支付；及
- (ii) 於泉州上實投資收到上文所載買賣協議二項下的第一期款項起，訂約雙方須按月就資產二項下的住宅單位及車位簽署商品房合同，並於簽署該等合同後三個工作日內完成網簽備案。泉州歆源須於每月最後一個工作日支付當月已簽署的商品房合同的交易金額 85%。有關資產二項下所有住宅單位及車位的商品房合同的簽署及相關支付須於二零二五年十二月三十日前完成。

買賣協議二的生效日期為泉州上實投資股東會批准買賣協議二公告之日。於泉州上實投資收到泉州歆源的每月款項起五個工作日內，訂約雙方須就前月已簽署的相應商品房合同項下的住宅單位及車位向房地產交易中心辦理不動產權證手續。

### 買賣協議三

日期：二零二五年七月十八日

訂約方：泉州上實投資，作為賣方  
泉州歆源，作為買方

### 標的事項

根據買賣協議三，泉州上實投資同意出售而泉州歆源同意購買位於中國福建省泉州市豐澤區泉南路 55 號的上實上海依雲軒第 7 號、8 號、9 號及 10 號商品住宅及產權車位（統稱「資產三」）。訂約雙方將就每個住宅單位及車位訂立具體的商品房合同。

資產三包括（i）總建築面積為 59,020.83 平方米的 352 個住宅單位及（ii）位於地下一層至地下二層的 352 個車位，總建築面積為 4,783.64 平方米，於二零二一年建成。

### 代價及支付條款

買賣協議三項下的資產三代價為人民幣 806,689,767 元（含稅）（即代價三），須由泉州歆源按下列方式以現金向泉州上實投資支付：

- (i) 人民幣 121,003,465.05 元，即代價三的 15%，於買賣協議三生效日期起計的七個工作日內支付；及
- (ii) 於泉州上實投資收到上文所載買賣協議三項下的第一期款項起，訂約雙方須按月就資產三項下的住宅單位及車位簽署商品房合同，並於簽署該等合同後三個工作日內完成網簽備案。泉州歆源須於每月最後一個工作日支付當月已簽署的商品房合同的交易金額 85%。有關資產三項下所有住宅單位及車位商品房合同的簽署及相關支付須於二零二五年十二月三十日之前完成。

買賣協議三的生效日期為泉州上實投資股東會批准買賣協議三公告之日。於泉州上實投資收到泉州歆源的每月款項起五個工作日內，訂約雙方須就前月已簽署的相應商品房合同項下的住宅單位及車位向房地產交易中心辦理不動產權證手續。

### 釐定代價的基準

代價一、代價二及代價三各自由相關買賣協議的訂約方經參考截至二零二五年四月三十日所涉及相關資產的評估價值，基於第三方獨立估值師出具的估值報告公平釐定。該等出售事項的總代價為人民幣 2,052,689,371 元（含稅），而基於第三方獨立估值師出具的估值報告，資產一、資產二及資產三於二零二五年四月三十日的評估價值合共約為人民幣 2,047,327,900 元。住宅單位基於備案價及預售均價進行估值。在建中的該地塊基於假設開發法進行估值。車位基於市場法進行估值。

## 履約擔保

泉州甄源及泉州歆源的控股股東泉州開源已同意向泉州上實投資擔保，泉州甄源及泉州歆源履行彼等於買賣協議一、買賣協議二及買賣協議三項下的付款責任（如適用）。因此，倘若泉州甄源及泉州歆源未能根據上述協議按期足額作出付款，則泉州上實投資有權要求泉州開源支付彼等須到期支付的任何一期款項、違約金、賠償金及其他款項（如適用）。

## 該等資產的財務資料

於二零二五年四月三十日，該等出售事項的所有資產的賬面淨值約為人民幣 1,283,142,900 元。

## 該等出售事項的財務影響及所得款項用途

該等出售事項預計產生稅後收益合共約人民幣 79,139,900 元，有關估計是基於泉州上實投資就該等出售事項將收取的總代價與該等出售事項所有資產的賬面淨值之間的差額，減去將產生的相關開支及對該等出售事項所徵收的稅項。該等出售事項對本公司並無重大影響。

該等出售事項產生的所得款項淨額將用作本集團的一般營運資金。

## 該等出售事項的理由及裨益

該等出售事項將有助本集團加快庫存去化、優化資源配置、增加本集團的現金流入，從而滿足本集團經營發展的資金要求。該等出售事項涉及出售位於福建省的若干資產，符合上實發展逐步聚焦上海及長三角地區的整體發展策略。

董事會（包括獨立非執行董事）相信，儘管該等出售事項並非於本集團的一般及日常業務過程中訂立，其乃按一般商業條款訂立，該等出售事項的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

概無董事於該等出售事項中擁有重大權益，亦毋須就董事會的相關決議案放棄投票。

## 《上市規則》的涵義

根據《上市規則》第 14.22 條，由於買賣協議一、買賣協議二及買賣協議三項下擬進行的交易均於本集團於十二個月內與相同及彼此有關連的訂約方訂立，故該等交易須合併計算，猶如其為一項交易處理。

由於根據《上市規則》第 14.07 條有關出售事項之一項或以上適用百分比率超過 5%但均低於 25%，故出售事項構成本公司的須予披露的交易，因此須遵守《上市規則》第 14 章項下有關申報及公告的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

## 一般資料

### 本集團

本集團主要從事基建環保、大健康、房地產及消費品業務。

### 泉州甄源及泉州歆源

泉州甄源為於中國成立的有限公司，於本公告日期為泉州開源的全資附屬公司。泉州甄源的主要業務為投資、非居住房地產租賃、物業管理、酒店管理、園區管理服務、商業綜合體管理服務、會議及展覽服務、土地使用權租賃、住宿服務、房地產開發及經營。

泉州歆源為於中國成立的有限公司，於本公告日期為泉州開源的全資附屬公司。泉州歆源的主要業務為投資、非居住房地產租賃、物業管理、酒店管理、園區管理服務、商業綜合體管理服務、會議及展覽服務、土地使用權租賃、住宿服務、房地產開發及經營。

泉州開源為於中國成立的有限公司，於本公告日期為泉州市國有資產投資經營有限責任公司的全資附屬公司。泉州開源的主要業務為投資、空間租賃、酒店管理、商業綜合體管理服務、會議及展覽服務、園區管理服務等。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，泉州甄源、泉州歆源及彼等各自的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：

|                              |                                               |
|------------------------------|-----------------------------------------------|
| 「資產一」                        | 具有本公告「買賣協議一－標的事項」一節所界定的涵義                     |
| 「資產二」                        | 具有本公告「買賣協議二－標的事項」一節所界定的涵義                     |
| 「資產三」                        | 具有本公告「買賣協議三－標的事項」一節所界定的涵義                     |
| 「董事會」                        | 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」、<br>「控股股東」、<br>「附屬公司」 | 各自具有《上市規則》所賦予的涵義                              |

|          |                                               |
|----------|-----------------------------------------------|
| 「代價一」    | 泉州甄源就出售事項一應向泉州上實投資支付的代價人民幣96,247,262 元（含稅）    |
| 「代價二」    | 泉州歆源就出售事項二應向泉州上實投資支付的代價人民幣1,149,752,342 元（含稅） |
| 「代價三」    | 泉州歆源就出售事項三應向泉州上實投資支付的代價人民幣806,689,767 元（含稅）   |
| 「董事」     | 本公司董事                                         |
| 「出售事項一」  | 泉州上實投資根據買賣協議一出售資產一                            |
| 「出售事項二」  | 泉州上實投資根據買賣協議二出售資產二                            |
| 「出售事項三」  | 泉州上實投資根據買賣協議三出售資產三                            |
| 「該等出售事項」 | 出售事項一、出售事項二及出售事項三                             |
| 「本集團」    | 本公司及其不時的附屬公司                                  |
| 「香港」     | 中國香港特別行政區                                     |
| 「該地塊」    | 具有本公告「買賣協議一－標的事項」一節所界定的涵義                     |
| 「《上市規則》」 | 聯交所證券上市規則                                     |
| 「C-7地塊」  | 具有本公告「買賣協議一－標的事項」一節所界定的涵義                     |
| 「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）              |
| 「泉州開源」   | 泉州市開源置業集團有限公司，於中國成立的有限公司                      |
| 「泉州上實投資」 | 泉州市上實投資發展有限公司，於中國成立的有限公司及於本公告日期為上實發展的全資附屬公司   |
| 「泉州歆源」   | 泉州市歆源實業投資有限公司，於中國成立的有限公司及於本公告日期為泉州開源的全資附屬公司   |

|         |                                                                          |
|---------|--------------------------------------------------------------------------|
| 「泉州甄源」  | 泉州市甄源實業投資有限公司，於中國成立的有限公司及於本公告日期為泉州開源的全資附屬公司                              |
| 「人民幣」   | 人民幣，中國法定貨幣                                                               |
| 「股東」    | 本公司股份持有人                                                                 |
| 「上實發展」  | 上海實業發展股份有限公司，於中國成立的有限公司，並於上海證券交易所上市（上交所股份代號：600748），於本公告日期為本公司的間接非全資附屬公司 |
| 「買賣協議一」 | 泉州上實投資與泉州甄源於二零二五年七月十八日就出售事項一訂立的買賣協議                                      |
| 「買賣協議二」 | 泉州上實投資與泉州歆源於二零二五年七月十八日就出售事項二訂立的買賣協議                                      |
| 「買賣協議三」 | 泉州上實投資與泉州歆源於二零二五年七月十八日就出售事項三訂立的買賣協議                                      |
| 「平方米」   | 平方米                                                                      |
| 「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，二零二五年七月十八日

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：

梁伯韜先生及袁天凡先生