

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。



上海實業城市開發集團有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：563)

關連交易 收購上海東頤置業之股權

於二零二一年十月十五日，上實城開大健康管理(本公司之全資附屬公司)與上實創投、上海華氏、上實東灘投資及上海東頤置業訂立股權轉讓協議，藉以收購上海東頤置業之股權。根據股權轉讓協議，上實東灘投資有條件同意(其中包括)向上實城開大健康管理轉讓上海東頤置業之40%股權，現金代價約為人民幣48,296,090元。

待股權轉讓完成後，上海東頤置業之股東將按彼等各自之股權比例，對上海東頤置業之註冊資本出資合共人民幣180,000,000元。按此基準計算，上實城開大健康管理將對上海東頤置業之註冊資本出資現金人民幣72,000,000元。

上實創投為上海上實之全資附屬公司。鑑於上實集團(為本公司控股股東)為對上海上實行使國有股東權利之獲授權代表，故上海上實為上實集團之附屬公司。上海華氏為上海醫藥集團之全資附屬公司。上海醫藥集團為上實集團之附屬公司。上實東灘投資為上海上實之全資附屬公司。上海東頤置業為上實東灘投資之全資附屬公司。因此，上實創投、上海華氏、上實東灘投資及上海東頤置業各自為上實集團之聯繫人，故為本公司之關連人士。根據上市規則，股權轉讓協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

由於一項或多項適用百分比率超逾0.1%，但該等百分比率均少於5%，因此根據上市規則第十四A章，根據股權轉讓協議擬進行之交易須遵守申報及公告之規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

股權轉讓協議

董事會宣佈，於二零二一年十月十五日，上實城開大健康管理(本公司之全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，藉以收購上海東頤置業之若干股權。股權轉讓協議之主要條款概述如下：

日期

二零二一年十月十五日

訂約方

- (1) 上實城開大健康管理(作為承讓人)；
- (2) 上實創投(作為承讓人)；
- (3) 上海華氏(作為承讓人)；
- (4) 上實東灘投資(作為出讓人)；及
- (5) 上海東頤置業(作為目標)。

上實創投為上海上實之全資附屬公司。鑑於上實集團(為本公司控股股東)為對上海上實行使國有股東權利之獲授權代表，故上海上實為上實集團之附屬公司。

上海華氏為上海醫藥集團之全資附屬公司。上海醫藥集團為上實集團之附屬公司。

上實東灘投資為上海上實之全資附屬公司。

上海東頤置業為上實東灘投資之全資附屬公司。

因此，上實創投、上海華氏、上實東灘投資及上海東頤置業各自為上實集團之聯繫人，故為本公司之關連人士。

股權轉讓

根據股權轉讓協議，上實東灘投資有條件同意向該等承讓人轉讓上海東頤置業之若干股權如下：

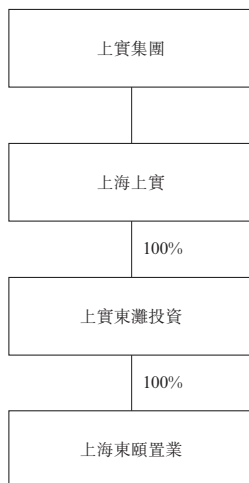
承讓人	應向上實東灘 投資支付之代價 (人民幣千元)	佔上海東頤置業 股權百分比
上實城開大健康管理	48,296.09	40%
上實創投	24,148.05	20%
上海華氏	12,074.02	10%

股權轉讓之代價由上實東灘投資及該等承讓人參考下列各項後經公平磋商釐定，其中包括：(i)上海東頤置業100%股權之估值；(ii)上海東頤置業於該項目之開發進度；及(iii)下文「進行股權轉讓之理由及裨益」一節所述之進行股權轉讓之理由。

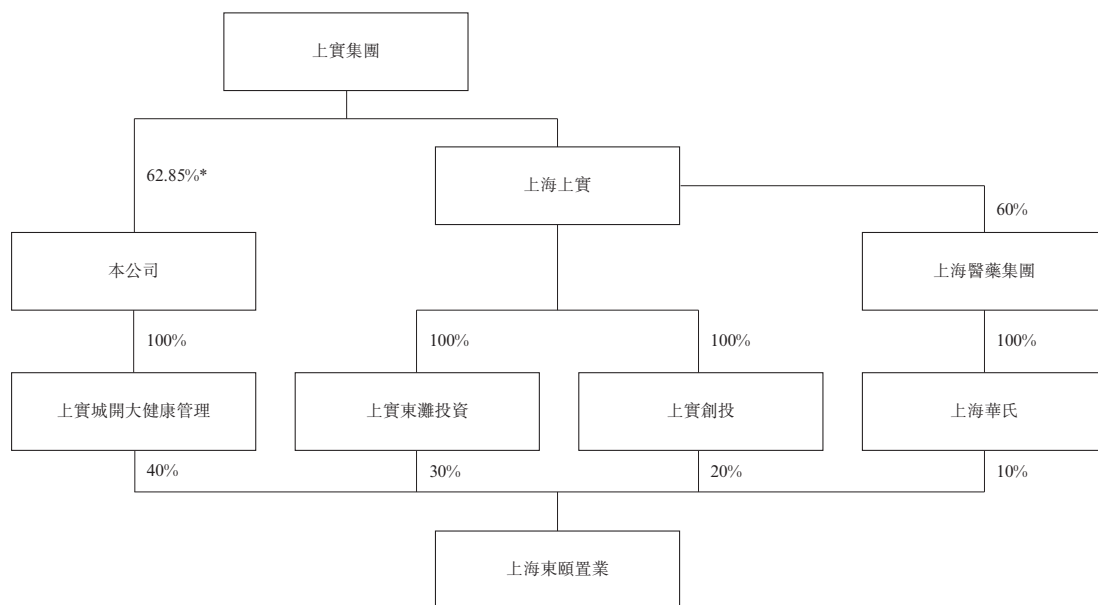
由於上海東頤置業乃由上實東灘投資成立，並未被第三方收購，因此上海東頤置業之股權並無原來收購成本。上實城開大健康管理計劃運用其內部資源，以現金結付有關代價。

下圖闡述上海東頤置業分別於本公告日期及緊隨股權轉讓完成後之持股簡圖：

於本公告日期



緊隨股權轉讓完成後



附註：

* 上實集團於本公司之權益乃通過多間附屬公司間接持有。為供參考，本公司於本公告日期由上實集團間接持有62.85%權益。

先決條件

股權轉讓須待多項條件達成或(如適用)獲豁免後方始完成，其中包括但不限於以下各項：

- (a) 上海東頤置業及各該等承讓人已就股權轉讓取得所有規定之內部批准，包括上海東頤置業及各該等承讓人各自的董事會及上實東灘投資作為上海東頤置業股東須批准之決議案；
- (b) 上海東頤置業已就該項目所位處之土地取得相關不動產證明；
- (c) 上實東灘投資已就股權轉讓取得所有相關政府及監管批文；
- (d) 有關股權轉讓之所有相關交易文件(包括股權轉讓協議及上海東頤置業修訂後之一套組織章程細則)已簽立及生效；及
- (e) 於股權轉讓完成日期，上海東頤置業及上實東灘投資並沒有嚴重違反合同，也沒有重大不利變動。

該等承讓人可隨時豁免以上任何條件。

完成

股權轉讓預定在股權轉讓之所有條件達成或獲豁免(視適用情況而定)後，於訂約各方可能書面協定之時間和日期完成。

出資

待股權轉讓完成後，上實東灘投資及該等承讓人將按彼等各自之股權比例，對上海東頤置業之註冊資本出資合共人民幣180,000,000元，以供持續開發該項目之用。按此基準計算，上實城開大健康管理將對上海東頤置業之註冊資本出資現金人民幣72,000,000元。緊隨出資完成後，上海東頤置業之註冊資本將由人民幣120,000,000元增加至人民幣300,000,000元。上實城開大健康管理計劃運用其內部資源，以現金悉數結付人民幣72,000,000元之出資。

上海東頤置業之管治

待股權轉讓完成後，上海東頤置業之董事會協定將包含七名董事，上實城開大健康管理可提名其中三名董事，上實東灘投資及上海華氏則可各自提名兩名董事。在上海東頤置業之三名監事中，上實城開大健康管理有權提名一名監事，上實創投有權提名一名監事，職工代表擔任的監事一名。

進行股權轉讓之理由及裨益

鑑於中國的大健康產業市場前景具有潛力，本集團一直尋求機會開拓有關產業。本集團自二零二零年下半年起開始積極投身大健康產業，當中包括由上實城開大健康管理參與合組合營企業，以在上海市開發及經營醫療美容機構(按本公司日期為二零二零年十月三十日之公告披露)。上海東頤置業為該項目之開發商，計劃在其於上海市崇明區擁有之一幅土地上建設一所療養院。本公司認為，股權轉讓為本集團提供了在大健康產業推進其擴展計劃的絕佳機會，符合本集團之業務發展戰略。

董事(包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議之條款屬公平合理，訂立股權轉讓協議乃符合本公司及其股東之整體利益。

有關本集團之資料

本公司為公眾公司，在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，並為投資控股公司。本集團之主要業務是在中國從事住宅和商業物業開發、物業投資及酒店經營業務。

有關訂約方之資料

上實城開大健康管理為在中國成立之有限責任公司及本公司之全資附屬公司，主要從事房地產開發經營、技術開發、提供醫療健康科技諮詢服務、企業管理、物業管理及其他相關服務。

上實創投為在中國成立之有限責任公司及上海上實之全資附屬公司，主要從事房地產開發、房地產運營及管理，以及提供有關房地產業務之諮詢服務。

上海華氏為在中國成立之有限責任公司及上海醫藥集團之全資附屬公司，主要從事房地產開發及投資、實業投資、資產管理、經濟信息諮詢、醫藥技術開發、財務顧問，以及其他相關科技及財務服務。

有關上海東頤置業之資料

上海東頤置業為在中國成立之有限責任公司，於本公告日期為上實東灘投資之全資附屬公司。上海東頤置業擁有上海市崇明區一幅佔地約77,966平方米之土地之土地使用權。上海東頤置業擬在該土地上建設一所療養院。該項目預計將涉及興建總建築面積約44,943平方米之若干新建築物，以及修復位處該幅土地之若干現有建築物。建設該項目所需之全部資金由上海東頤置業負責。

下表載列上海東頤置業於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之若干經審核綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零二零年
	(人民幣元)	(人民幣元)
收入	—	—
除稅項及非經常項目前利潤	16,607	18,471
除稅項及非經常項目後利潤	13,371	17,547

上海東頤置業於二零二一年四月三十日之經審核綜合資產淨值約為人民幣120,216,467元。

上市規則之涵義

上實創投為上海上實之全資附屬公司。鑑於上實集團(為本公司控股股東)為對上海上實行使國有股東權利之獲授權代表，故上海上實為上實集團之附屬公司。上海華氏為上海醫藥集團之全資附屬公司。上海醫藥集團為上實集團之附屬公司。上實東灘投資為上海上實之全資附屬公司。上海東頤置業為上實東灘投資之全資附屬公

司。因此，上實創投、上海華氏、上實東灘投資及上海東頤置業各自為上實集團之聯繫人，故為本公司之關連人士。根據上市規則，股權轉讓協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

由於一項或多項適用百分比率超逾0.1%，但該等百分比率均少於5%，因此根據上市規則第十四A章，根據股權轉讓協議擬進行之交易(包括股權轉讓及出資)須遵守申報及公告之規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

概無董事於建議股權轉讓中擁有任何重大權益，因此概無董事須就批准股權轉讓協議及據此擬進行之交易之董事會決議案放棄表決。然而，各自同時擔任上實東灘投資董事之黃海平先生及唐鈞先生已自願就批准股權轉讓協議及其項下交易之董事會決議案放棄表決。

釋義

除文義另有所指外，在本公告內使用之詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「出資」	指	預期由上實城開大健康管理對上海東頤置業之註冊資本出資人民幣72,000,000元
「本公司」	指	上海實業城市開發集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓」	指	根據股權轉讓協議轉讓上海東頤置業合共70%股權
「股權轉讓協議」	指	該等承讓人、上實東灘投資及上海東頤置業於二零二一年十月十五日訂立之股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，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」	指	在上海東頤置業於上海市擁有之指定土地上興建一所療養院
「上海東頤置業」	指	上海東頤置業有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，為上實東灘投資之全資附屬公司
「上海華氏」	指	上海華氏資產經營有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，為上海醫藥集團之全資附屬公司
「上海醫藥集團」	指	上海醫藥(集團)有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，為上海上實擁有60%股權之附屬公司。上海醫藥集團其餘40%股權由中國華源集團有限公司持有，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方
「上實集團」	指	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
「上實東灘投資」	指	上海實業東灘投資開發(集團)有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，為上海上實之全資附屬公司
「上海上實」	指	上海上實(集團)有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，由上實集團控制，而上實集團為對其行使國有股東權利之獲授權代表

「上實創投」	指	上海上實創業投資有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為上海上實之全資附屬公司
「上實城開大健康管理」	指	上實城開(上海)大健康管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等承讓人」	指	上實城開大健康管理、上實創投及上海華氏

在本公告中，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」及「附屬公司」等詞具有上市規則所賦予之涵義。

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司
主席
黃海平

香港，二零二一年十月十五日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事黃海平先生、唐鈞先生、樓軍先生、叶維琪先生及鍾濤先生，以及獨立非執行董事杜惠愷先生，太平紳士、范仁達先生、李家暉先生及喬志剛先生。