

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。



關連交易

收購上海東頤置業的股權

於二零二一年十月十五日，上實城開大健康管理（本公司的間接非全資附屬公司）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的股權。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的 40% 股權，現金代價約為人民幣 48,296,090 元（即收購事項）。

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的股權比例，對上海東頤置業的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的註冊資本出資現金人民幣 72,000,000 元。

上實創投為上海上實的全資附屬公司。鑒於上實集團（為本公司控股股東）作為授權代表，對上海上實行使國有股東職權，故上海上實為上實集團的附屬公司。上海華氏為上海醫藥（集團）的全資附屬公司，上海醫藥（集團）為上海上實的非全資附屬公司。上實東灘投資為上海上實的全資附屬公司。上海東頤置業為上實東灘投資的全資附屬公司。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的聯繫人，故為本公司的關連人士。根據《上市規則》第十四 A 章，股權轉讓協議項下擬進行的該等交易構成本公司的關連交易。

由於一項或多項適用百分比率超逾 0.1%，但均少於 5%，故根據《上市規則》第十四 A 章，股權轉讓協議項下擬進行的該等交易須遵守申報及公告的規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

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（本公司的間接非全資附屬公司）訂立股權轉讓協議，藉以收購上海東頤置業的 40% 股權。股權轉讓協議的主要條款概述如下：

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（作為目標公司）。

上實創投為上海上實的全資附屬公司。鑒於上實集團（為本公司控股股東）作為授權代表，對上海上實行使國有股東職權，故上海上實為上實集團的附屬公司。

上海華氏為上海醫藥（集團）的全資附屬公司，上海醫藥（集團）為上海上實的非全資附屬公司。

上實東灘投資為上海上實的全資附屬公司。

上海東頤置業為上實東灘投資的全資附屬公司。

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的聯繫人，故為本公司的關連人士。

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合共 70% 股權如下：

承讓人	應向上實東灘投資 支付的概約代價 (人民幣千元)	佔轉讓的上海東頤置業 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%

股權轉讓的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) 上海東頤置業全部股權的估值；(ii) 該項目的開發進度；及 (iii) 下文「進行該等交易的原因及裨益」一節所述進行該等交易的原因。

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的持股簡圖：

於本公告日期



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的股權比例，對上海東頤置業的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的註冊資本出資現金人民幣 72,000,000 元（即出資）。緊隨上實東灘投資及該等承讓人出資完成後，上海東頤置業的註冊資本將由人民幣 120,000,000 元增至人民幣 300,000,000 元。上實城開大健康管理計劃運用其內部資源，以現金悉數結付出資。

對上海東頤置業的出資總額及其註冊資本由上實東灘投資及該等承讓人參考（其中包括）該項目的資金需要及該等承讓人各自於股權轉讓完成後所持上海東頤置業的股權後經公平磋商釐定。

上海東頤置業的管治

待股權轉讓完成後，根據協定，上海東頤置業的董事會將包含七名董事，上實城開大健康管理有權提名其中三名董事，上實東灘投資及上海華氏則各自有權提名其中兩名董事。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。

進行該等交易的原因及裨益

鑑於中國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。上實城開自二零二零年下半年起開始積極投身大健康產業，當中包括於本公司日期為二零二零年十月三十日的公告中披露有關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。上海東頤置業為該項目的開發商，計劃在其於上海市崇明區擁有的一幅土地上興建一所療養院。本公司認為，該等交易為上實城開締造推進其擴展大健康產業計劃的契機，切合本集團的業務發展策略。

董事（包括獨立非執行董事）認為，儘管該等交易並非於本集團日常及一般業務過程中進行，該等交易乃按正常商業條款訂立；且股權轉讓協議的條款屬公平合理，訂立股權轉讓協議符合本公司及其股東的整體利益。

有關本集團的資料

本集團主要從事基建設施、房地產及消費品業務。

有關股權轉讓協議訂約方的資料

上實城開大健康管理為一家在中國成立的有限責任公司及本公司的間接非全資附屬公司，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。

上實創投為一家在中國成立的有限責任公司及上海上實的全資附屬公司，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的諮詢服務。

上海華氏為一家在中國成立的有限責任公司及上海醫藥（集團）（分別由上海上實及中國華源集團有限公司（「中國華源」）擁有 60%及 40%）的全資附屬公司。上海華氏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。中國華源為一家於中國註冊成立的有限責任公司，最終由國資委控制，其主要從事商品貿易及房地產開發與管理。就董事所知、所悉及確信，國資委為獨立於本公司及其關連人士的獨立第三方。

上實東灘投資為一家在中國成立的有限責任公司及上海上實的全資附屬公司，主要從事上海崇明島東灘土地開發及基礎設施建設。

上海上實最終由上海國資委控制，而上實集團作為授權代表對其行使國有股東權利，其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、基建設施、房地產及消費品業務。

有關上海東頤置業的資料

上海東頤置業為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事該項目的開發及建設。於本公告日期，其為上實東灘投資的全資附屬公司。上海東頤置業擁有位於上海崇明區一幅佔地約 77,966 平方米土地的土地使用權。上海東頤置業擬在該土地上興建一所療養院（即該項目）。該項目預計將涉及興建總建築面積約 44,943 平方米的若干新建築物，以及修復位處該幅土地的若干現有建築物。建設該項目所需的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兩個年度的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淨利潤	16,607	18,471
除稅項及非經常項目後淨利潤	13,371	17,547

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

《上市規則》的涵義

上實創投為上海上實的全資附屬公司。鑒於上實集團（為本公司控股股東）作為授權代表，對上海上實行使國有股東職權，故上海上實為上實集團的附屬公司。上海華氏為上海醫藥（集團）的全資附屬公司，上海醫藥（集團）為上海上實的非全資附屬公司。上實東灘投資為上海上實的全資附屬公司。上海東頤置業為上實東灘投資的全資附屬公司。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的聯繫人，故為本公司的關連人士。根據《上市規則》第十四 A 章，股權轉讓協議項下擬進行的該等交易構成本公司的關連交易。

由於一項或多項適用百分比率超逾 0.1%，但均少於 5%，故根據《上市規則》第十四 A 章，股權轉讓協議項下擬進行的該等交易須遵守申報及公告的規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

概無董事於股權轉讓協議中擁有任何重大權益，而須就批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的董事會相關決議案放棄表決。然而，沈曉初先生為上實集團的執行董事、董事長；周軍先生為上實集團的執行董事、總裁，彼等已自願就批准股權轉讓協議及其項下擬進行的該等交易的董事會決議案放棄表決。

釋義

除文義另有所指外，以下詞彙於本公告內具有下列涵義：

「收購事項」	上實城開大健康管理根據股權轉讓協議收購上海東頤置業的 40% 股權
「聯繫人」、 「關連人士」、 「控股股東」、 「百分比率」及 「附屬公司」	各自具《上市規則》所賦予的涵義
「董事會」	董事會
「出資」	預期由上實城開大健康管理對上海東頤置業的註冊資本出資人民幣 72,000,000 元
「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）

「董事」	本公司董事
「股權轉讓」	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」	該等承讓人、上實東灘投資及上海東頤置業就有關股權轉讓於二零二一年十月十五日訂立的股權轉讓協議
「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
「《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、中國澳門特別行政區及台灣）
「該項目」	在上海東頤置業於上海擁有的指定土地上興建一所療養院
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「上海東頤置業」	上海東頤置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為上實東灘投資的全資附屬公司
「上海華氏」	上海華氏資產經營有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為上海醫藥（集團）的全資附屬公司
「上海醫藥（集團）」	上海醫藥（集團）有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為上海上實擁有 60%股權的附屬公司
「上海國資委」	上海市國有資產監督管理委員會
「國資委」	中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會
「上實集團」	上海實業（集團）有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東
「上實東灘投資」	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的有限責任公司，為上海上實的全資附屬公司

「上海上實」	上海上實（集團）有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，由上實集團控制，而上實集團作為授權代表對其行使國有股東權利
「上實創投」	上海上實創業投資有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為上海上實的全資附屬公司
「上實城開大健康管理」	上實城開（上海）大健康管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「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），並為本公司的非全資附屬公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	收購事項及出資的統稱
「該等承讓人」	上實城開大健康管理、上海上實創業投資及上海華氏的統稱，各為一名「承讓人」

承董事會命
上海實業控股有限公司
公司秘書
余富熙

香港，二零二一年十月十五日

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