

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 合營企業減資

#### 減資

本公司宣佈，於二零二四年八月二十八日，上實城開(上海)企業管理(本公司之全資附屬公司)訂立減資協議，據此，上實城開(上海)企業管理同意通過減資退出合營企業。合營企業將向上實城開(上海)企業管理支付人民幣3,150,501.23元作為代價，以減少上實城開(上海)企業管理持有之合營企業註冊資本。

減資前，合營企業由上實城開(上海)企業管理、天津信託及其他合營企業方分別持有23%、23%及54%。完成減資後，本集團將不再擁有合營企業之任何股權。

#### 上市規則之涵義

天津信託為上海上實集團之附屬公司。上實集團(本公司控股股東)為獲授權對上海上實集團行使國有股東權利之代表。合營企業由上實城開(上海)企業管理及天津信託分別擁有23%及23%股權。因此，合營企業為上實集團持有之30%受控公司。有鑑於此，天津信託及合營企業各自為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。因此，根據上市規則，訂立減資協議構成本公司之關連交易。由於減資協議項下擬進行之交易之一項或多項適用百分比率超過0.1%，但全部均低於5%，因此根據上市規則第十四A章，該交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

## 減資協議之主要條款

### 日期

二零二四年八月二十八日

### 訂約方

- (1) 上實城開(上海)企業管理(本公司之全資附屬公司)；
- (2) 合營企業；
- (3) 天津信託；及
- (4) 其他合營企業方。

天津信託及合營企業各自為本公司控股股東上實集團之聯繫人，故此為本公司之關連人士。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其他合營企業方及其各自之最終實益擁有人各自為獨立於本公司及其關連人士之第三方，且與本公司及其關連人士概無關連。

### 減資及代價

根據減資協議，上實城開(上海)企業管理將通過撤回其已向合營企業支付之註冊資本，退出合營企業。合營企業將向上實城開(上海)企業管理支付人民幣3,150,501.23元作為減資代價。代價由訂約方經公平磋商後釐定，當中參考了合營企業於二零二三年十二月三十一日之評估價值。根據獨立估值師上海財瑞資產評估有限公司使用資產基礎法對合營企業進行估值後出具之估值報告，合營企業於二零二三年十二月三十一日之股東股權總額之評估價值約為人民幣13,697,831元，因此該股東股權總額評估價值之23%約為人民幣3,150,501元。

合營企業須於減資協議日期起計30天內，向上實城開(上海)企業管理支付代價。

上實城開(上海)企業管理須在收訖減資代價後90天內(或各訂約方可能另行協定之較長期間)，辦妥有關其合營企業權益之國有產權註銷登記；否則，上實城開(上海)企業管理須向合營企業退還已收取之代價。

### 合營企業之註冊資本

完成減資後，本集團將不再擁有合營企業之任何股權。

下表載列合營企業在減資前後之註冊資本：

股權持有人	減資前		減資後	
	註冊資本 (人民幣)	概約 持股比例	註冊資本 (人民幣)	概約 持股比例
上實城開(上海)企業管理	3,000,000	23.00%	—	—
天津信託	3,000,000	23.00%	3,000,000	29.87%
海南曦智諾安	4,434,782	34.00%	4,434,782	44.16%
上海八威	<u>2,608,696</u>	<u>20.00%</u>	<u>2,608,696</u>	<u>25.97%</u>
<b>總計</b>	<b><u>13,043,478</u></b>	<b><u>100%</u></b>	<b><u>10,043,478</u></b>	<b><u>100%</u></b>

### 訂立減資協議之理由及裨益

合營企業自二零二一年成立以來，一直是本集團的多元化投資組合一部分。本集團於合營企業之投資為房地產與金融板塊之間的潛在協同效應打開了大門，有助帶動本集團之房地產業務發展。面對瞬息萬變的市況和不斷轉變的營商環境，本公司始終保持警覺。本公司定期進行戰略檢討，確保業務重心與該些動態因素仍然相符。進行減資乃屬戰略決定，目的是讓本集團的投資重心更為清晰，並發揮其核心優勢。預計減資將可提升整體現金流量及強化本集團之財務狀況。該等裨益結合起來，將有助本集團在競爭激烈的市場格局中保持增長及穩定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，減資協議乃在本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或對本集團而言更佳的條款訂立，其條款屬公平合理，而訂立減資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

本公司為根據百慕達法律註冊成立之有限公司及為投資控股公司。本集團為中國物業開發商，主要在中國從事物業開發、物業投資及酒店經營業務。

上實城開(上海)企業管理為在中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司。

### 有關合營企業之資料

合營企業為在中國成立之有限責任公司，主要從事信息諮詢、市場營銷及項目策劃服務。

合營企業於二零二三年十二月三十一日之經審核淨資產為人民幣13,440,486元。截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止兩個財政年度之除稅及非經常項目前後之溢利／(虧損)淨額如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二三年 人民幣千元 (經審核)	二零二二年 人民幣千元 (經審核)
除稅及非經常項目前溢利／(虧損)淨額	135	(285)
除稅及非經常項目後溢利／(虧損)淨額	109	(292)

### 有關其他訂約方之資料

天津信託為在中國成立之有限責任公司，並為上海上實集團之附屬公司，主要從事信託服務、資產管理及財務諮詢相關服務。

其他合營企業方各自為於中國成立之有限責任公司。海南曦智諾安為海南晨曦投資有限公司之全資附屬公司，上海八威為佳富力股份有限公司之全資附屬公司。

## 減資對本集團產生之財務影響

完成減資後，本集團將不再持有合營企業之任何股權。預期本集團將因減資錄得收益約人民幣59,189元，即本集團根據減資協議將收取之減資代價與本集團之合營企業投資賬面值兩者之差額。減資之實際收益或虧損須經審核後方始作實，可能與所列金額不同。董事預期，減資所得款項淨額將用作本集團之一般營運資金。

## 上市規則之涵義

天津信託為上海上實集團之附屬公司。上實集團(本公司控股股東)為獲授權對上海上實集團行使國有股東權利之代表。合營企業由上實城開(上海)企業管理及天津信託分別擁有23%及23%股權。因此，合營企業為上實集團持有之30%受控公司。有鑑於此，天津信託及合營企業各自為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。因此，根據上市規則，訂立減資協議構成本公司之關連交易。由於減資協議項下擬進行之交易之一項或多項適用百分比率超過0.1%，但全部均低於5%，因此根據上市規則第十四A章，該交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

概無董事在減資協議中擁有任何重大權益，因此概無董事須就批准減資協議及其項下擬進行之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
「減資」	指	根據減資協議擬定減少上實城開(上海)企業管理於合營企業持有之註冊資本
「減資協議」	指	合營企業、上實城開(上海)企業管理、天津信託及其他合營企業方於二零二四年八月二十八日訂立之減資協議

「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
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「海南曦智諾安」	指	海南曦智諾安企業管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合營企業」	指	上海城之信企業管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「其他合營企業方」	指	海南曦智諾安及上海八威
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海八威」	指	上海八威房地產有限公司，一家於中國成立之有限責任公司
「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，為本公司控股股東
「上海上實集團」	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，上實集團作為授權代表可對其行使國有股東權利
「上實城開(上海)企業管理」	指	上實城開(上海)企業管理有限公司，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

「天津信託」 指 天津信託有限責任公司，一家於中國成立之有限責任公司，為上實集團之全資附屬公司

在本公告中，除文義另有所指外，「30%受控公司」、「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，二零二四年八月二十八日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事黃海平先生、唐鈞先生及周亞棟女士，以及獨立非執行董事杜惠愷先生，B.B.S.，太平紳士、范仁達博士、李家暉先生，M.H.及陳浩華博士。