

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，並明確表示概不對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)

主要交易 收購中國上海市徐匯區之 土地使用權及 合營企業安排

收購土地使用權

董事會欣然宣佈，項目公司已成功中標位於中國上海市徐匯區之該土地之土地使用權，代價為人民幣4,628,000,000元。於二零二零年一月二日，項目公司與上海市徐匯區規劃和自然資源局就土地收購訂立土地使用權出讓合同。

項目公司乃根據日期為二零一九年十二月二十七日之合作協議之條款就土地收購及開發該土地而成立，並由上實城開城市建設(本公司之全資附屬公司)、上海諾卓(本集團持有其中50%之合營企業公司)、上海航天院及上海航天院附屬公司分別持有5%、55%、0.11%及39.89%。根據合作協議，項目公司之註冊資本總額為人民幣4,700,000,000元，須由合營企業合夥人按照彼等各自於項目公司之股權比例出資。憑藉本集團於上實城開城市建設及上海諾卓擁有之權益，本集團於項目公司之總應佔權益為32.5%，因此本集團在該交易下之總資本承擔為人民幣1,527,500,000元。

上市規則之涵義

鑑於該交易之最高適用百分比率超逾25%但低於100%，因此根據上市規則第十四章，該交易構成本公司之主要交易。

鑑於根據上市規則第14.04(10C)條，土地收購被視為合資格地產收購，而該交易符合上市規則第14.33A條項下之規定，因此該交易須遵守通知、公告及通函之規定，但根據上市規則第14.33A條獲豁免遵守股東批准之規定。

本公司將在切實可行之情況下盡快向股東寄發載有(其中包括)該交易之進一步詳情之通函，以供彼等參考。由於本公司需要更多時間編製(其中包括)本集團之財務資料以載入通函，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，因此該通函將於二零二零年二月二十一日或之前寄發予股東。

收購土地使用權

董事會欣然宣佈，項目公司已成功中標位於中國上海市徐匯區之該土地之土地使用權，代價為人民幣4,628,000,000元。於二零二零年一月二日，項目公司與上海市徐匯區規劃和自然資源局就土地收購訂立土地使用權出讓合同。

項目公司乃根據合作協議之條款就土地收購及開發該土地而成立，並由上實城開城市建設(本公司之全資附屬公司)、上海諾卓(本集團持有其中50%之合營企業公司)、上海航天院及上海航天院附屬公司分別持有5%、55%、0.11%及39.89%。有關項目公司及合作協議之詳情，請參閱下文「該交易之合營企業安排」一段。

該土地之詳細資料

該土地位於中國上海市徐匯區虹梅街道，總地盤面積約為91,000平方米，估計建築面積約為510,000平方米，當中包括地上建築面積約350,000平方米及地下建築面積約160,000平方米。該土地乃計劃作科研設計及租賃住房用途，為期分別50年及70年。

土地收購之代價

代價為就該土地之土地使用權應付之土地出讓金，為數人民幣4,628,000,000元，須由項目公司按以下方式支付：

- (1) 代價之20%，作為土地收購之定金，須於土地使用權出讓合同日期起計五個營業日內(即二零二零年一月八日或之前)償付；
- (2) 代價之30% (「首期付款」) 須於土地使用權出讓合同日期起計三十個營業日內(即二零二零年二月十七日或之前)償付；及
- (3) 其餘代價連同自首期付款到期日起累計之利息，須於土地使用權出讓合同日期起計九十個營業日內(即二零二零年五月十三日或之前)償付。

代價乃經考慮投標底價及該土地之地點後，通過公開投標而達致。根據合作協議之條款，代價須由項目公司償付，而其註冊資本由合營企業合夥人按照彼等各自於項目公司之股權比例出資。有關合作協議之進一步詳情，請參閱下文「該交易之合營企業安排 — 資本出資」一段。

該交易之合營企業安排

項目公司乃根據日期為二零一九年十二月二十七日之合作協議之條款就土地收購及開發該土地而成立，並由上實城開城市建設(本公司之全資附屬公司)、上海諾卓(本集團持有其中50%之合營企業公司)、上海航天院及上海航天院附屬公司分別持有5%、55%、0.11%及39.89%。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，上海航天院、上海航天院附屬公司及彼等之最終實益擁有人各自為獨立第三方。

資本出資

根據合作協議，項目公司之註冊資本總額為人民幣4,700,000,000元，須由合營企業合夥人在二零二零年六月三十日前，按照彼等各自於項目公司之權益，參照代價償付時間表而以現金出資。項目公司之註冊資本須主要用作支付代價之資金。倘項目

公司之註冊資本不足以應付該交易產生之成本，合營企業合夥人須以資本出資或按合營企業合夥人另行協定之其他方式，按照彼等各自於項目公司之股權比例提供額外資金。

憑藉本集團於上實城開城市建設及上海諾卓擁有之權益，本集團於項目公司之總應佔權益為32.5%，因此本集團在合作協議下之總資本承擔為人民幣1,527,500,000元。

合作協議項下之資本出資金額，乃合營企業合夥人經參考(其中包括)代價金額及彼等各自於項目公司之股權後，公平磋商釐定。本集團在合作協議下之資本承擔，預期將以其內部資源撥付。

項目公司之管理

項目公司之董事會由五位董事組成，上海諾卓有權提名其中兩位董事，上實城開城市建設、上海航天院及上海航天院附屬公司則各自有權提名一位董事。項目公司之董事會主席須由上海航天院提名。上實城開城市建設及上海諾卓各自有權提名項目公司之一位董事會副主席。

溢利分派

合營企業合夥人有權按彼等各自之股權比例，分佔項目公司之溢利，但溢利分派須符合中國適用之監管規定。

項目公司之股權轉讓限制

除非事先經所有合營企業合夥人一致書面同意或按合作協議另行協定，否則倘任何合營企業合夥人有意轉讓或抵押其於項目公司之股權或其中任何部分，其須使其他合營企業合夥人得悉有關建議轉讓或抵押事項的狀況，並按照買方或承押記人提出之相同條款，向其他合營企業合夥人授予優先拒絕權。

須獲合營企業合夥人一致同意之其他事宜

未經所有合營企業合夥人一致同意，項目公司不可：

- (i) 更改其業務性質或範圍；如有更改，其業務性質或範圍仍須與土地使用權出讓合同所訂明之範圍或目的一致；或
- (ii) 訂立任何不符合公平準則之交易。

進行交易之理由及裨益

該土地位於徐匯區，為上海市西南部之核心都市區及已開發為商業中心兼科學技術樞紐。預期該土地將毗鄰上海地鐵現有之9號線與未來之15號線之交匯處，區內交通極為便利，對該土地上將建成之物業之未來租金回報及物業價值形成支持。考慮到政府之科技發展政策以及該土地之地點和指定用途，董事認為該交易提供寶貴投資機會，切合本集團之業務發展策略及計劃。

有見及此，董事認為該交易(包括土地收購及根據合作協議擬進行之合營企業安排)乃在本集團日常業務過程中進行，而土地收購及合作協議乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

有關各訂約方之資料

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。

上實城開城市建設為於中國成立之有限責任公司，由本公司全資擁有。其為投資控股公司，而其附屬公司主要在中國從事物業開發。

上海諾卓為本集團之合營企業，由上海城開擁有50%及由獨立第三方擁有50%。其成立為投資控股公司，目的為持有項目公司之55%股權。

上海航天院為於中國在中國航天科技集團有限公司屬下成立之國有實體，主要在中國從事航天及空中防衛科技的研發。上海航天院附屬公司為上海航天院之全資附屬公司，主要從事信息及通信技術的研發。

上市規則之涵義

鑑於該交易之最高適用百分比率超逾25%但低於100%，因此根據上市規則第十四章，該交易構成本公司之主要交易。

根據上市規則第14.04(10C)條，土地收購被視為合資格地產收購，原因是當中涉及在中國透過受中國法律(定義見上市規則)規管之拍賣方式向中國政府機關(定義見上市規則)收購政府土地，而此乃本集團在其日常業務過程中進行。再者，有鑑於：(1)項目公司乃就與土地收購及開發該土地相關之單一目的而成立；(2)合作協議項下之合營企業安排，乃由合營企業合夥人按照公平準則及正常商業條款協定；及(3)合作協議載有條文規定，未經合營企業合夥人一致同意，項目公司不得：(i)更改其業務性質或範圍(如有更改，其業務性質或範圍仍須與土地使用權出讓合同所訂明之範圍或目的一致)；或(ii)訂立任何不符合公平準則之交易，故此該交易符合上市規則第14.33A條項下之規定。

因此，該交易須遵守通知、公告及通函之規定，但根據上市規則第14.33A條獲豁免遵守股東批准之規定。

本公司將在切實可行之情況下盡快向股東寄發載有(其中包括)該交易之進一步詳情之通函，以供彼等參考。由於本公司需要更多時間編製(其中包括)本集團之財務資料以載入通函，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，因此該通函將於二零二零年二月二十一日或之前寄發予股東。

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
「營業日」	指	中國之商業銀行一般開門營業之日子
「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「代價」	指	根據土地使用權出讓合同進行土地收購之代價，為數人民幣4,628,000,000元
「合作協議」	指	上實城開城市建設、上海諾卓、上海航天院及上海航天院附屬公司於二零一九年十二月二十七日訂立之合作協議，內容有關就土地收購及開發該土地而合組項目公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立第三方」	指	獨立於本集團且非本公司關連人士之第三方
「合營企業合夥人」	指	合作協議之訂約方
「該土地」	指	位於中國上海市徐匯區虹梅街道之土地，總地盤面積約為91,000平方米
「土地收購」	指	收購有關該土地之土地使用權
「土地使用權出讓合同」	指	項目公司與上海市徐匯區規劃和自然資源局就土地收購訂立之國有土地使用權出讓合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載之百分比率，用以釐定交易之分類
「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
「項目公司」	指	上海天宇實宏企業發展有限公司，為根據合作協議之條款在中國成立之公司，由上實城開城市建設、上海諾卓、上海航天院及上海航天院附屬公司分別擁有5%、55%、0.11%及39.89%

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「上海航天院」	指	上海航天技術研究院，一家於中國在中國航天科技集團有限公司屬下成立之國有實體
「上海航天院附屬公司」	指	上海航天科創企業發展有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，由上海航天院全資擁有
「上海諾卓」	指	上海諾卓企業管理有限公司，一家於中國成立之合營企業，由上海城開擁有50%及由獨立第三方擁有50%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.04港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「上實城開城市建設」	指	上實城開(上海)城市建設開發有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上海城開」	指	上海城開(集團)有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為本公司之非全資附屬公司
「該交易」	指	土地收購及根據合作協議擬進行之交易

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司
 主席
曾明

香港，二零二零年一月二日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事曾明先生、周雄先生、樓軍先生、費佐祥先生、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。