

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 視作出售昭海金融證券之權益

認購事項

於二零二一年八月三十一日，昭海金融證券(本公司之非全資附屬公司)與認購人訂立認購協議，據此，天津信託及王偉賢先生各自有條件同意分別支付94,529,097港元及23,632,097港元以認購133,333股及33,333股認購股份，佔昭海金融證券之經擴大已發行股本分別約50.00%及12.50%。

上市規則之涵義

待認購事項完成後，本集團於昭海金融證券之權益將會減少。因此，根據上市規則第14.29條，認購事項對本公司而言構成視作出售。

天津信託為上海上實之附屬公司。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。有鑑於此，天津信託為上實集團之附屬公司。因此，天津信託為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。故此，根據上市規則，天津信託進行之認購事項構成本公司之關連交易。由於天津信託認購133,333股認購股份之認購事項之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，天津信託進行認購事項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。

王偉賢先生目前持有昭海金融證券之15.00%，故為昭海金融證券之主要股東。就上市規則第14A.09條而言，昭海金融證券為本公司之非重大附屬公司，因此儘管彼於昭海金融證券擁有權益，但根據上市規則第14A.09條，王偉賢先生並不視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，認購事項就王偉賢先生而言並不構成本公司之關連交易。

認購協議

日期

二零二一年八月三十一日

訂約方

- (1) 昭海金融證券
- (2) 認購人(即天津信託及王偉賢先生)

於本公告日期，昭海金融證券由利駿(50.00%)、中潤投資(30.00%)、王偉賢先生(15.00%)及David Sean Linker先生(5.00%)擁有。利駿及中潤投資為本公司之間接全資附屬公司。

天津信託為上海上實之附屬公司。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。有鑑於此，天津信託為上實集團之附屬公司。因此，天津信託為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

王偉賢先生目前持有昭海金融證券之15.00%，彼為昭海金融證券(為本公司之間接非全資附屬公司)之主要股東。就上市規則第14A.09條而言，昭海金融證券為本公司之非重大附屬公司。因此，儘管王偉賢先生於昭海金融證券擁有權益，但根據上市規則第14A.09條，彼並不視為本公司之關連人士。

認購事項

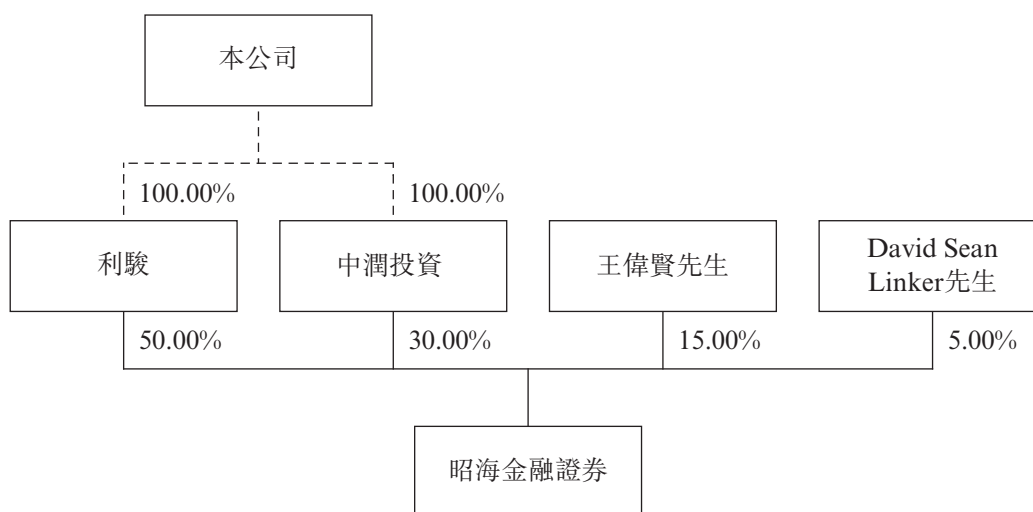
根據認購協議，天津信託及王偉賢先生有條件同意認購133,333股及33,333股認購股份，相當於昭海金融證券之經擴大已發行股本分別50.00%及12.50%。

下表載列昭海金融證券於緊接認購事項完成前後之持股：

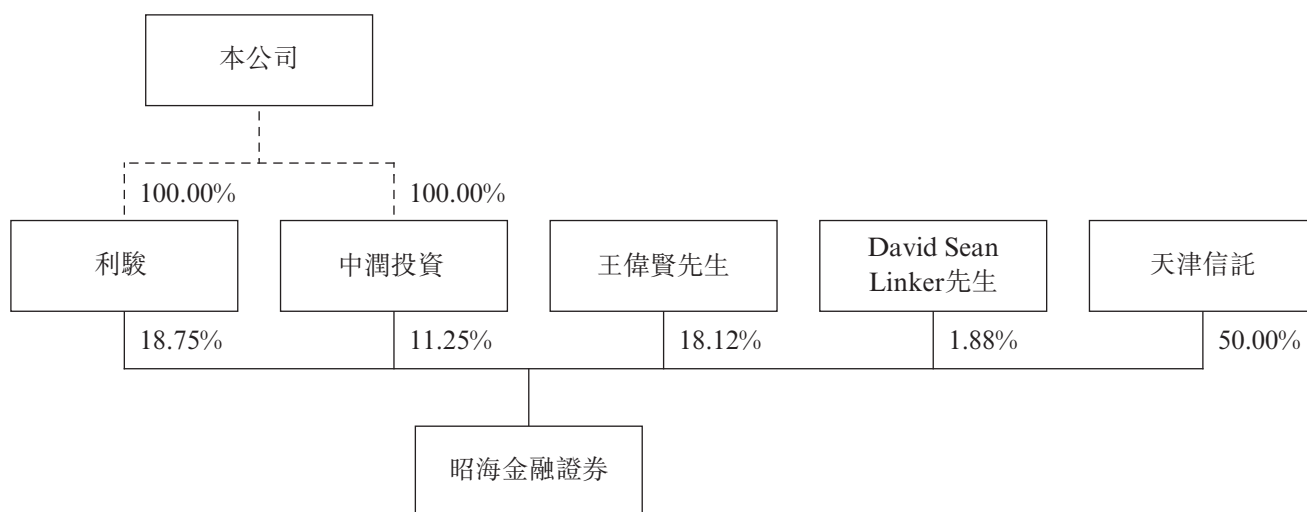
	緊接認購事項完成前		緊隨認購事項完成後	
	昭海金融 證券之 股份數目	%	昭海金融 證券之 股份數目	%
利駿	50,000	50.00	50,000	18.75
中潤投資	30,000	30.00	30,000	11.25
王偉賢先生	15,000	15.00	48,333	18.12
David Sean Linker先生	5,000	5.00	5,000	1.88
天津信託	—	—	133,333	50.00
總計	<u>100,000</u>	<u>100.00</u>	<u>266,666</u>	<u>100.00</u>

以下是昭海金融證券分別於本公告日期及緊隨認購事項完成後之股權說明簡圖：

於本公告日期



緊隨認購事項完成後



附註：

* - - - -指間接股權。

1. 上列各股東之持股百分比湊整至最接近之兩個小數位。受湊整影響，各實體之總持股百分比相加後未必等於100%。

代價

天津信託及王偉賢先生將分別向昭海金融證券支付現金94,529,097港元及23,632,097港元，以分別認購133,333股及33,333股認購股份。

由於認購事項為對昭海金融證券作出全新注資，當中不涉及任何第三方收購，因此認購股份並無原來收購成本。

認購事項之代價由昭海金融證券及認購人參考下列各項後經公平磋商釐定，其中包括：(i)昭海金融證券之業務發展及表現；(ii)昭海金融證券之未來業務前景；(iii)昭海金融證券於二零二一年一月三十一日之經審核綜合資產淨值39,221,448港元；及(iv)下文「進行認購事項之理由及裨益」一節所述之進行認購事項之理由及裨益。

先決條件

認購事項須待多項條件達成後方始完成，其中包括但不限於以下各項：

- (a) 昭海金融證券董事會通過必要決議案以批准認購協議及其項下擬進行之交易；
- (b) 在認購事項完成後，昭海金融證券之業務、營運、資產、狀況及溢利並無重大不利變動；
- (c) 認購協議各訂約方已就認購事項取得所有必要之同意、授權及其他批准，包括但不限於任何必要之內部批准、中華人民共和國天津市發展和改革委員會之相關批准、中國銀行保險監督管理委員會天津監管局之相關批准，以及香港證券及期貨事務監察委員會之相關批准；
- (d) 於認購事項完成時，昭海金融證券及認購人各自作出之擔保為真實、正確、完備且不具誤導成分；及
- (e) 並無程序、調查或法例禁止認購事項。

完成

認購事項預定於昭海金融證券與認購人書面確認認購事項之所有條件達成後不遲於五個營業日(或各訂約方可能協定之其他時間及日期)完成。在認購事項之所有條件達成後五天內，各認購人須向昭海金融證券支付其各自之50%認購款項。在認購事項之所有條件達成後一年內，各認購人須向昭海金融證券支付其各自之餘下50%認購款項。

管治

昭海金融證券董事會擬定將包含八名董事，其中三名將由天津信託委任，兩名將由本公司委任(通過利駿及中潤投資)及一名將由王偉賢先生委任。其餘兩名董事將包含一名管理層董事及一名獨立董事。

進行認購事項之理由及裨益

認購事項將可加強昭海金融證券之財務狀況，而認購事項所得款項擬用於應付其一般營運資金需要及其他企業用途。天津信託在基金投資及管理方面之經驗，預期將可令昭海金融證券受惠，而本公司將可通過其於昭海金融證券之保留股權而繼續享受經濟利益。

由於認購事項乃按一般商業條款進行，而本集團預期會因認購事項而錄得收益，因此董事會認為，認購事項乃按一般商業條款進行，認購協議之條款屬公平合理，而訂立認購協議乃符合本公司及本公司股東之整體利益。

有關本集團之資料

本公司為根據百慕達法律註冊成立之獲豁免公眾有限公司及為投資控股公司。本集團之主要業務為在中國從事住宅與商用物業開發、物業投資及酒店經營。

有關訂約方之資料

天津信託為一家於中國註冊成立之非銀行金融機構，受銀保監會天津監管局監督及規管。天津信託之主要業務包括從事集體基金信託、單一基金信託、股權投資、融資租賃、特定項目信託，以及符合法律法規之規定或經銀保監會批准之其他業務。

天津信託由上海上實擁有77.58%權益，並入賬作為上實集團之附屬公司。天津信託之其餘權益由以下各方持有如下：

- 天津市泰達國際控股(集團)有限公司(於中國註冊成立之國有企業)持有16.11%，其主要從事中國金融行業及其他全國經濟板塊之投資，以及提供金融及資產管理相關服務；
- 大家人壽保險股份有限公司(經中國銀保監會批准成立的保險集團公司)持有3.90%，其須受銀保監會監督及規管，並主要從事保險機構及其他金融機構投資、國內外投資控股公司管理，以及提供獲銀保監會批准之保險及投資相關服務；

- 安邦保險集團股份有限公司(經中國銀保監會批准成立的保險公司)持有1.36%，其須受銀保監會監督及規管，並主要從事投資設立保險機構，以及提供獲銀保監會批准之保險及投資相關服務；及
- 天津教育發展投資有限公司(於中國註冊成立之國有企業)持有1.05%，其主要從事項目投資及教育與科技相關開發投資。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除上海上實外，天津信託之股東及彼等各自之最終實益擁有人一概並非本公司之關連人士。

有關王偉賢先生之詳細資料，請參閱下文「上市規則之涵義」一節。

昭海金融證券為於一九八八年在香港註冊成立之有限公司，主要在香港從事證券業務，根據《證券及期貨條例》獲發牌從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。下表載列昭海金融證券於截至二零二零年及二零二一年一月三十一日止年度之若干經審核綜合財務資料：

	截至一月三十一日止年度	
	二零二零年 (港元)	二零二一年 (港元)
收入	7,852,031	6,094,280
除稅項及非經常項目前後淨虧損	(1,485,310)	(2,104,980)

昭海金融證券於二零二一年一月三十一日之經審核綜合資產淨值約為39,221,448港元。

視作出售對本集團造成之財務影響

待認購事項完成後，本集團通過利駿及中潤投資間接持有之昭海金融證券股權將由80.00%攤薄至30.00%，而昭海金融證券將不再為本公司之附屬公司。昭海金融證券之財務業績將不再併入本集團之財務報表。

根據初步評估，估計本公司將錄得認購事項未經審核收益約718,000港元，相當於56,717,458港元(即本集團緊隨認購事項完成後持有之昭海金融證券30.00%股權之公平值)減去56,000,000港元(即本集團於二零二一年二月為收購昭海金融證券80.00%股權而支付之現金代價)。

本公司因認購事項錄得之實際收益或虧損，須經本公司核數師進行最終審核後方始作實。認購事項所得款項淨額約118,161,194港元，將由昭海金融證券用於應付其一般營運資金需要及其他企業用途。

上市規則之涵義

待認購事項完成後，本集團於昭海金融證券之權益將會減少。因此，根據上市規則第14.29條，認購事項對本公司而言構成視作出售。

天津信託為上海上實之附屬公司。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。有鑑於此，天津信託為上實集團之附屬公司。因此，天津信託為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。故此，根據上市規則，天津信託進行之認購事項構成本公司之關連交易。由於天津信託認購133,333股認購股份之認購事項之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，天津信託進行認購事項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。

王偉賢先生目前持有昭海金融證券之15.00%，故為昭海金融證券之主要股東。就上市規則第14A.09條而言，昭海金融證券為本公司之非重大附屬公司，因此儘管彼於昭海金融證券擁有權益，但根據上市規則第14A.09條，王偉賢先生並不視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，認購事項就王偉賢先生而言並不構成本公司之關連交易。

概無董事於認購事項中擁有任何重大權益，因此概無董事須就批准認購協議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
「銀保監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會
「昭海金融證券」	指	昭海金融證券有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之非全資附屬公司
「中潤投資」	指	中潤投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「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
「利駿」	指	利駿有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「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，為本公司之控股股東

「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
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指 天津信託及王偉賢先生
「認購事項」	指 認購人根據認購協議將予認購之昭海金融證券股份
「認購協議」	指 認購人與昭海金融證券於二零二一年八月三十一日就認購事項訂立之認購協議
「認購款項」	指 認購事項之總代價，包含天津信託及王偉賢先生應向昭海金融證券支付之94,529,097港元及23,632,097港元
「認購股份」	指 認購人同意根據認購協議條款認購之昭海金融證券資本中之合共166,666股股份
「天津信託」	指 天津信託有限責任公司，一家於中國成立之非銀行金融機構，受銀保監會天津監管局監督及規管，由上海上實擁有77.58%權益，並入賬作為上實集團之附屬公司

在本公告中，除文義另有所指外，「關連人士」、「控股股東」、「非重大附屬公司」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，二零二一年八月三十一日

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。