

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)

須予披露交易 收購上海市徐匯區之土地

董事會宣佈，於二零一八年十一月二十日，上海城開(為本公司之附屬公司)與上海徐匯土地局訂立土地使用權出讓合同，內容有關上海城開收購位於中國上海市之該土地，總代價為人民幣456,480,000元。上海城開擬按照該土地之許可用途，將該土地開發為租賃住宅物業。

由於收購事項之一項或多項適用百分比率超逾5%，但該等百分比率均非25%或以上，因此根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司之須予披露交易，須遵守申報及公告之規定，但獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

收購事項之背景

茲提述本公司日期為二零一八年十一月一日有關上海城開(為本公司之附屬公司)成功中標該土地之公告。

董事會宣佈，於二零一八年十一月二十日，上海城開與上海徐匯土地局訂立土地使用權出讓合同，內容有關上海城開收購位於中國上海市之該土地，總代價為人民幣456,480,000元。上海徐匯土地局在公開招標拍賣中推售該土地，上海城開參與了該次公開招標拍賣，並且最終競得該土地。土地使用權出讓合同之主要條款載列如下。

土地使用權出讓合同之詳情

日期： 二零一八年十一月二十日

訂約方： (1) 上海城開，為本公司之附屬公司(作為買方)
(2) 上海徐匯土地局(作為賣方)

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，上海徐匯土地局為上市規則下界定之中國政府機關。

標的事項： 該土地之土地使用權。

該土地位於上海市徐匯區漕河涇路，地盤面積約為17,161平方米。

許可土地用途及年期： 租賃住宅用地，按該土地交付之日起70年。

完成： 上海徐匯土地局須於全數結付代價後15個營業日內，以空置地盤的形式向上海城開交付該土地。

代價： 人民幣456,480,000元，即在上海徐匯土地局舉行之公開招標拍賣中最終中標出價之價格。

付款條款： 代價須於土地使用權出讓合同日期起計30個營業日內一次性支付所有價款。

於本公告日期，上海城開擬動用內部資源以現金全數結付代價。

進行收購事項之理由及裨益

誠如本公司日期為二零一八年九月二十八日之公告所披露，徐匯區政府已行使其權力收回本集團在徐匯區擁有之一幅土地。所收回之該幅土地毗鄰該土地。本集團可藉著收購事項之良機補充土地儲備(尤其是在本集團熟悉之地區)，同時進軍租賃住宅開發之全新商業模式。

於二零一七年，上海市政府推出「租賃住宅物業」作為全新的土地用途類別。在此用途下，土地必須開發為住宅物業，落成後的房屋單位將推出市場放租。本集團可藉著收購事項，進軍開發投資物業作住宅用途之全新商業模式。隨著本集團深入推進「住宅物業開發+投資性物業經營+城市更新服務+產融資本合作」四大戰略規劃，租賃住宅物業開發與本集團首兩大戰略不謀而合。鑑於該土地位於上海，而上海是本集團之總部及紮根所在，因此董事會相信，收購事項可為本集團締造在家鄉開展新業務形式之良機，從而落實本集團之戰略，以達致長期持續增長。

收購事項乃上海徐匯土地局以公開招標拍賣之方式進行。代價反映上海城開提出之最終標價，並經考慮(其中包括)上海市可比較土地和建築物之當前市價及未來發展潛力後釐定。董事認為，收購事項之條款屬公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

有關訂約方之資料

上海城開為本公司之附屬公司，由本公司及徐匯國資委分別擁有59%及41%。其主要業務為投資控股及物業開發。

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。

上海徐匯土地局為中國地方政府機關，負責(其中包括)出讓上海市徐匯區內之土地使用權。

上市規則之涵義

由於收購事項之一項或多項適用百分比率超逾5%，但該等百分比率均非25%或以上，因此根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司之須予披露交易，須遵守申報及公告之規定，但獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	上海城開根據土地使用權出讓合同收購該土地
「董事會」	指	本公司董事會
「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
「代價」	指	人民幣456,480,000元，即上海城開就收購事項應付之總代價
「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
「該土地」	指	位於上海市徐匯區漕河涇路之一幅土地，地盤面積約為17,161平方米
「土地使用權出讓合同」	指	上海城開與上海徐匯土地局就出讓該土地之土地使用權而訂立日期為二零一八年十一月二十日之土地使用權出讓合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「上海徐匯土地局」	指	上海市徐匯區規劃和土地管理局，為中國地方政府機關，並為該土地之賣方
「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，一家於中國成立之中外合資企業，由本公司間接擁有59%及由徐匯國資委間接擁有41%
- 「徐匯國資委」 指 上海市徐匯區國有資產監督管理委員會，獲徐匯區政府授權及直轄之政府機關，負責監督及管理徐匯區管有之國有資產

在本公告內，除文義另有所指外，「中國政府機關」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
曾明

香港，二零一八年十一月二十日

於本公告日期，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、黃非女士及鍾濤先生，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。