

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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

主要及關連交易
收購於一家非全資附屬公司
持有28.5%股權之目標公司

收購事項

於二零二二年十一月三十日，買方(為本公司之間接全資附屬公司)與賣方等各方訂立股份轉讓協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售待售股份，相當於目標公司之全部已發行股本，代價為人民幣696,000,000元。

目標集團之主要資產為項目公司之28.5%股權。項目公司及其附屬公司乃成立以持有及開發中國西安自然界項目之項目公司。

於本公告日期，項目公司為本公司之間接非全資附屬公司，由本集團及目標集團分別持有71.5%及28.5%。完成後，本公司將持有項目公司之全部權益，而項目公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

上市規則之涵義

賣方因作為上海賽銀(為項目公司之主要股東)之間接控股公司而為本公司於附屬公司層面的關連人士，因此根據上市規則第十四A章，收購事項構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(i)賣方為附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准收購事項；及(iii)董事(包括獨立非執行董事)亦已確認收購事項之條款公平合理，收購事項按一般商業條款或更佳條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益，因此根據上市規則第十四A章，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

鑑於根據上市規則第14.07條所界定收購事項之最高適用百分比率超過25%但低於100%，訂立股份轉讓協議及據此擬進行之交易構成本公司之主要交易，因此根據上市規則第十四章須遵守通知、刊登公告及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東根據股份轉讓協議於收購事項中擁有任何重大權益，因此若本公司召開股東大會批准股份轉讓協議及收購事項，並無股東須放棄表決。本公司已根據上市規則第14.44條，就股份轉讓協議及收購事項向上實集團控制之一批有密切聯繫並持有本公司合共3,220,353,977股普通股之股東(於本公告日期佔本公司已發行股本約67.00%)取得書面批准，以代替舉行本公司股東大會。有鑑於此，按照上市規則第14.44條所允許，本公司將不會召開股東特別大會以考慮及批准股份轉讓協議及收購事項。

由於概無董事被視為於收購事項中擁有重大權益，並無任何董事須就收購事項之董事會決議案放棄表決。

根據上市規則第14.41(a)條，本公司預期將於本公告刊發日期起計15個營業日內，向股東寄發載有(其中包括)收購事項之進一步詳情及上市規則規定之其他資料之通函。鑑於需要更多時間編製通函所載之若干章節及報告，包括根據上市規則第四章之相關規定編製之目標集團之會計師報告及若干其他財務資料，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，以延長向股東寄發通函之時限。本公司將會另行發表公告，讓股東隨時知悉豁免申請之狀況及通函之預計寄發日期。

股份轉讓協議

日期

二零二二年十一月三十日

訂約方

- (a) 賣方；
- (b) 石先生(賣方之最終實益擁有人)；
- (c) 買方；
- (d) 目標公司；
- (e) 上海賽灞(目標公司之全資附屬公司)；及
- (f) 上海賽銀(目標公司之間接全資附屬公司)。

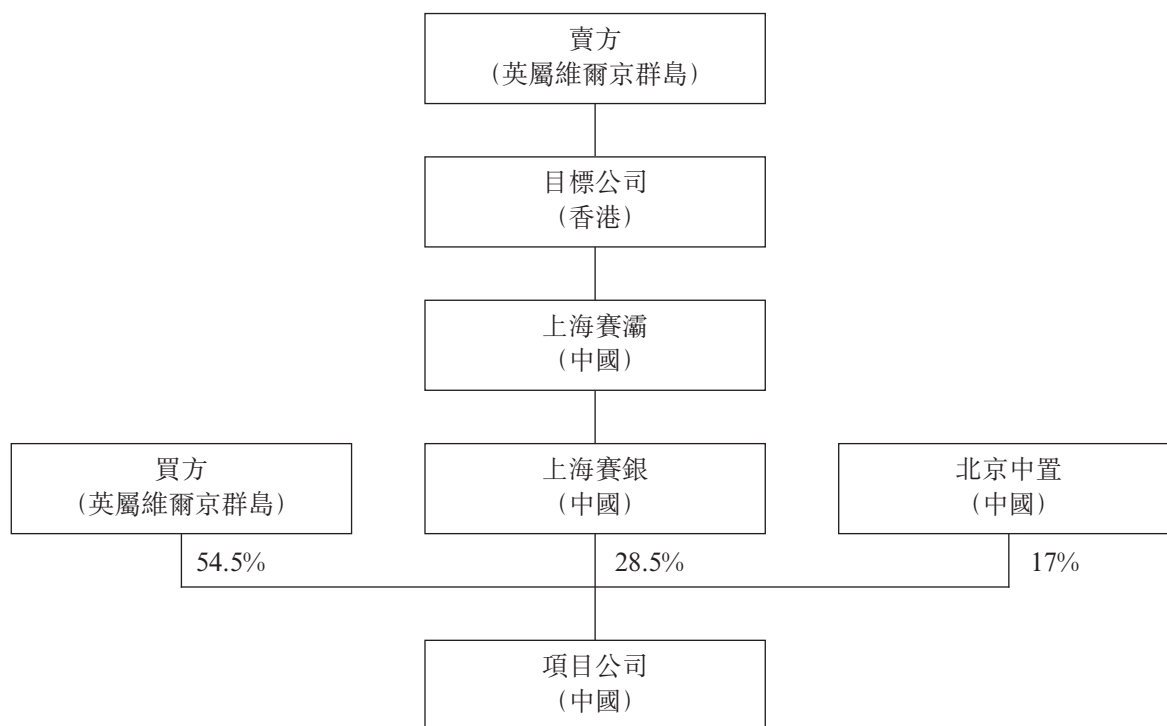
交易性質

根據股份轉讓協議，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售待售股份，相當於目標公司之全部已發行股本。目標公司及其全資附屬公司(即上海賽灞及上海賽銀)為投資控股公司，目標集團之主要資產為項目公司之28.5%股權。

於本公告日期，項目公司為本公司之間接非全資附屬公司，其股權由買方(為本公司之間接全資附屬公司)、北京中置(為本公司之間接全資附屬公司)及上海賽銀分

別持有54.5%、17%及28.5%。目標集團就收購項目公司28.5%股權所產生之原來收購成本為人民幣200,000,000元。

下圖顯示目標集團及項目公司現時之股權架構(除另有指明外，各附屬公司由其控股公司全資擁有)：



代價及付款

買方就收購事項應付之總代價為人民幣696,000,000元，當中包含以下各項：

- (a) 待售股份之購買價為人民幣490,346,000元；及
- (b) 完成後，上海賽銀向賣方之關聯方上海國睦償還金額為人民幣205,654,000元的上海國睦貸款。

支付代價

待售股份之購買價

買方須以現金分三期支付待售股份之購買價：

- (i) 買方須於簽訂股份轉讓協議後十個營業日內，將人民幣100,000,000元存入以買方名義開立並由買方與賣方共同管理之聯名賬戶。上述款項須於完成日期起計十個營業日內由該聯名賬戶撥入賣方指定之賬戶；
- (ii) 人民幣250,000,000元須於完成並滿足下列條件（「**第二期付款條件**」）起計十個營業日內且不早於二零二三年一月十五日支付：
 - (a) 已完成結付應收賬款；
 - (b) 目標集團之重要文件及材料已移交予買方；
 - (c) 賣方已就股份轉讓協議項下之待售股份轉讓取得非居民企業所得稅稅收繳款通知書，並向買方提供相關繳稅證明。
- (iii) 人民幣140,346,000元須於二零二三年三月三十一日前或於完成並滿足下列條件起計十個營業日內（以較遲者為準）支付：
 - (a) 滿足第二期付款條件；
 - (b) 已妥為簽署個人擔保並維持有效；
 - (c) 達成以下其中之一：(i)公司擔保人已在公司擔保人之股東會議批准下妥為簽署公司擔保；或(ii)已妥為登記抵押物業之質押，而買方已取得抵押物業之房產登記證正本（以較早者為準）；及
 - (d) 達成以下其中之一：(i)待售股份已完成轉讓達三年；或(ii)已妥為登記抵押物業之質押，而買方已取得抵押物業之房產登記證正本（以較早者為準）。

償還上海國睦貸款

完成後，買方須促致上海賽銀按以下方式償還上海國睦貸款：

- (i) 上海賽銀須於完成後五個營業日內向上海國睦還款人民幣86,000,000元（「**第一期貸款還款**」）；及
- (ii) 上海賽銀須於滿足第二期付款條件起計十個營業日內但不早於二零二三年一月十五日向上海國睦還款人民幣119,654,000元。

代價由買方與賣方經公平磋商後釐定，當中已考慮各項因素，包括但不限於(i)股份轉讓協議之條款、(ii)獨立估值師就目標公司於二零二二年五月三十一日之估值、(iii)西安物業市場之現況及前景，以及(iv)收購事項將為本集團帶來之裨益。預期代價將以本集團之內部資源及外部融資撥付。

結付應收賬款及免除應付賬款

項目公司有若干應向應收款債務人收取之應收賬款及應向應付款債權人支付之應付賬款，而應收款債務人及應付款債權人各自為賣方之關聯方。根據股份轉讓協議，該等應付賬款及應收賬款須按以下方式結付：

- (i) 賣方須確保應收款債務人在第一期貸款還款當日起計兩日內結付欠負項目公司之應收賬款共計人民幣86,000,000元（「**結付應收賬款**」）；及
- (ii) 應付款債權人須免除項目公司就應付賬款應向應付款債權人付款之責任的金額為人民幣2,550,000元（「**免除應付賬款**」）。

抵押品

根據股份轉讓協議，須以買方為受益人提供以下抵押品：

- (i) 石先生及石豐瑞先生同意向買方質押彼等各自於抵押物業之業權，以保證賣方履行在股份轉讓協議下之責任（「**質押協議**」）；

- (ii) 石先生及石太太同意就賣方在股份轉讓協議下之責任以買方為受益人提供共同及各別擔保(「**個人擔保**」)；及
- (iii) 公司擔保人(為賣方之關聯方)同意就賣方在股份轉讓協議下之責任以買方為受益人提供共同及各別擔保(「**公司擔保**」)。

先決條件

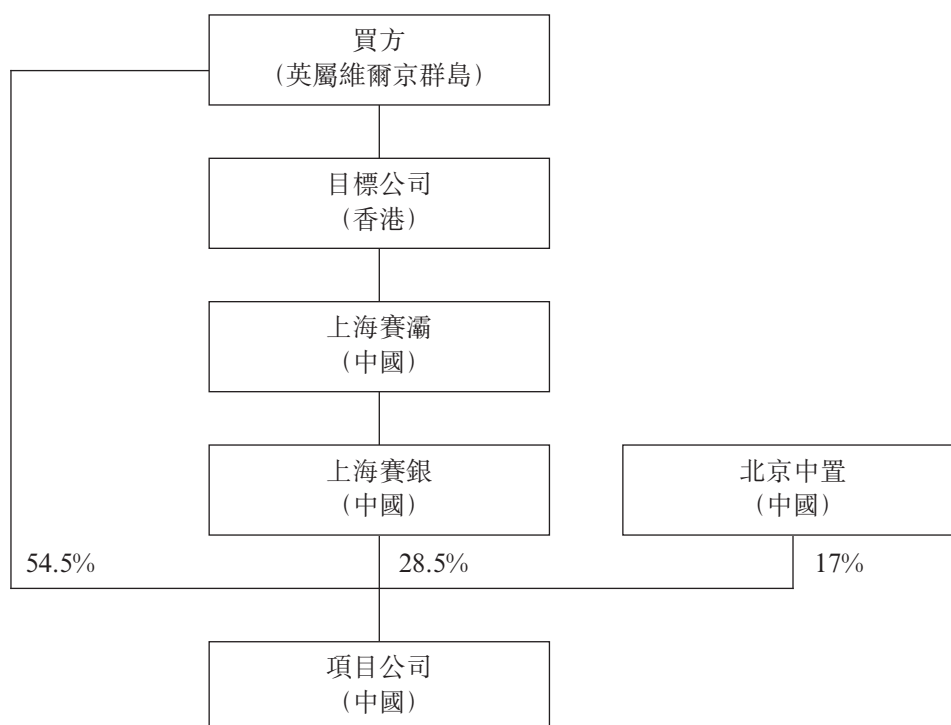
完成須待下列條件(其中包括)於股份轉讓協議日期起計十日內(或賣方與買方可能協定之其他日期)達成後，方告作實：

- (1) 賣方已根據相關法律及內部管理規則取得批准收購事項之批文及內部文件，包括但不限於董事會決議案及股東決議案；
- (2) 待售股份、目標集團之股權及於項目公司之28.5%股權概不受制於任何抵押、質押、留置、查封、凍結及任何相關權利負擔；
- (3) 由股份轉讓協議日期起至完成止，賣方或其關聯方並無違反交易文件(包括違反聲明及保證)，除非賣方及其關聯方已於完成前補救或解決有關違反情況；
- (4) 由股份轉讓協議日期起，目標集團未發生或不存在合理預期會發生不利影響之事件，項目公司亦未發生或不存在合理預期會發生而由賣方或其關聯方引致之不利影響事件；
- (5) 應收款債務人及上海國睦已向項目公司出具結付應收賬款確認函，而該函件於完成之時有效及於完成之後繼續有效；
- (6) 應付款債權人已向項目公司出具免除應付賬款確認函，而該函件於完成之時有效及於完成之後繼續有效；及
- (7) 擔保文件已獲擔保人簽署並生效，而所有擔保文件將於完成時維持有效，且已滿足股份轉讓協議所列之要求。

完成

待滿足股份轉讓協議所載之先決條件或獲買方豁免後，完成須不遲於將首期付款人民幣100,000,000元存入買方與賣方共同管理之聯名賬戶後第三日(或買方可能同意之其他日期)發生。完成後，目標集團及項目公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

下圖顯示目標集團及項目公司緊隨完成後之股權架構(除另有指明外，各附屬公司由其控股公司全資擁有)：



目標集團之財務資料

以下載列目標集團截至二零二零年十二月三十一日止年度(「二零二零財政年度」)及截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一財政年度」)經審核之除稅前及除稅後綜合溢利／(虧損)淨額之概要：

	二零二零 財政年度 人民幣千元 (經審核)	二零二一 財政年度 人民幣千元 (經審核)
除稅前綜合溢利／(虧損)淨額	93,737.1	(51,055.5)
除稅後綜合溢利／(虧損)淨額	93,737.1	(51,055.5)

目標集團於二零二二年五月三十一日之經審核綜合負債淨額約為人民幣129,521,541元。

有關本集團及訂約方之資料

本集團

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。

買方為於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其主要業務為投資控股。

項目公司

項目公司為本公司之非全資附屬公司。項目公司及其附屬公司乃成立以持有及開發中國西安自然界項目之項目公司。誠如本公司之二零二二年中期報告所披露，自然界項目為住宅、商業及酒店項目，位於西安市滄灞生態區滄灞大道滄河東岸。自然界項目佔地超過200萬平方米，共規劃地塊12幅，業態多樣；相應的配套如社區商業、教育、醫療、購物中心等生活必備設施，正一一落成並陸續投入使用。

目標集團

目標公司為根據香港法例註冊成立之有限公司。上海賽灞及上海賽銀各自為根據中國法律成立之有限責任公司。上海賽灞為目標公司之直接全資附屬公司，而上海賽銀為上海賽灞之直接全資附屬公司。

目標公司、上海賽灞及上海賽銀為投資控股公司，目標集團之主要資產為項目公司之28.5%股權。

賣方及石先生

賣方為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。石先生為賣方之最終實益擁有人。石太太為石先生之配偶，石豐瑞先生為石先生之兒子。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據本公司所得之資料，除石先生及賣方通過目標集團於項目公司擁有間接權益外，賣方、石先生、石太太及石豐瑞先生均為獨立於本集團及其關連人士之第三方。

進行交易之理由及裨益

本公司相信，收購事項是收購項目公司作為本公司全資附屬公司之良機，有助提升溢利，加強股息分派及資本管理之靈活性。收購事項可幫助本集團實現項目公司之獨立營運，令自然界項目之管理及物業單位之後續合約銷售或租賃更具彈性，從而營造靈活的業務發展環境。

董事認為，根據股份轉讓協議及收購事項擬進行之交易乃按照一般商業條款進行，交易條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

賣方因作為上海賽銀(為項目公司之主要股東)之間接控股公司而為本公司於附屬公司層面的關連人士，因此根據上市規則第十四A章，收購事項構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(i)賣方為附屬公司層面的關連人士；(ii)董事

會已批准收購事項；及(iii)董事(包括獨立非執行董事)亦已確認收購事項之條款公平合理，收購事項按一般商業條款或更佳條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益，因此根據上市規則第十四A章，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

鑑於根據上市規則第14.07條所界定收購事項之最高適用百分比率超過25%但低於100%，訂立股份轉讓協議及據此擬進行之交易構成本公司之主要交易，因此根據上市規則第十四章須遵守通知、刊登公告及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東根據股份轉讓協議於收購事項中擁有任何重大權益，因此若本公司召開股東大會批准股份轉讓協議及收購事項，並無股東須放棄表決。本公司已根據上市規則第14.44條，就股份轉讓協議及收購事項向上實集團控制之一批有密切聯繫並持有本公司合共3,220,353,977股普通股之股東(於本公告日期佔本公司已發行股本約67.00%)取得書面批准，以代替舉行本公司股東大會。有鑑於此，按照上市規則第14.44條所允許，本公司將不會召開股東特別大會以考慮及批准股份轉讓協議及收購事項。

由於概無董事被視為於收購事項中擁有重大權益，並無任何董事須就收購事項之董事會決議案放棄表決。

根據上市規則第14.41(a)條，本公司預期將於本公告刊發日期起計15個營業日內，向股東寄發載有(其中包括)收購事項之進一步詳情及上市規則規定之其他資料之通函。鑑於需要更多時間編製通函所載之若干章節及報告，包括根據上市規則第四章之相關規定編製之目標集團之會計師報告及若干其他財務資料，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，以延長向股東寄發通函之時限。本公司將會另行發表公告，讓股東隨時知悉豁免申請之狀況及通函之預計寄發日期。

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：

「收購事項」	指	根據股份轉讓協議收購待售股份
「北京中置」	指	中置(北京)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
「董事會」	指	本公司董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「抵押物業」	指	石豐瑞先生名下位於上海市青浦區趙巷鎮業輝路555弄55號之物業及石先生名下位於上海市閔行區紅松東路1099弄3號702室之物業
「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
「完成」	指	按照股份轉讓協議之條款完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	收購事項之代價
「公司擔保人」	指	寧波寶恒汽車集團有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為賣方之關聯方，並為擔保人之一
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保文件」	指	質押協議、個人擔保及公司擔保

「擔保人」	指 (i)石先生、(ii)石太太、(iii)石豐瑞先生及(iv)公司擔保人
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「香港」	指 中國香港特別行政區
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「石先生」	指 石德毅先生，為賣方之最終實益擁有人
「石豐瑞先生」	指 石豐瑞先生，為石先生之兒子
「石太太」	指 喬曉輝女士，為石先生之配偶
「應付款債權人」	指 上海嘉誠投資管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為賣方之關聯方
「百分比率」	指 上市規則第14.07條所載用以確定交易分類之百分比率
「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 西安滄灞建設開發有限公司，一家根據中國法律註冊成立之有限責任公司，於本公告日期由買方、北京中置及上海賽銀分別擁有54.5%、17%及28.5%
「買方」	指 誠邦有限公司，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司及項目公司之主要股東
「應收款債務人」	指 上海毅德實業股份有限公司、上海金路國際貿易有限公司及上海天瓊通信科技有限公司，各為於中國成立之有限責任公司，為賣方之關聯方

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售股份」	指	目標公司之全部股份
「第二期付款條件」	指	存入第二期代價之先決條件，詳述於本公告「股份轉讓協議 — 支付代價」一節
「上海國睦」	指	上海國睦企業管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為賣方之關聯方
「上海國睦貸款」	指	上海賽銀於股份轉讓協議日期欠負上海國睦金額為人民幣205,654,000元之貸款
「上海賽灞」	指	上海賽灞企業顧問有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為目標公司之全資附屬公司
「上海賽銀」	指	上海賽銀企業管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為上海賽灞之全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.04港元之普通股
「股份轉讓協議」	指	賣方、石先生、買方、目標公司、上海賽灞及上海賽銀於二零二二年十一月三十日就收購事項訂立之協議
「股東」	指	股份持有人
「上實集團」	指	上海實業(集團)有限公司，一家根據香港法例註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	躍成有限公司，一家根據香港法例註冊成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司

「目標集團」 指 目標公司及其附屬公司

「賣方」 指 Renowned Support Holdings Limited，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司

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，二零二二年十一月三十日

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、樓軍先生及叶維琪先生，以及獨立非執行董事杜惠愷先生，*B.B.S.*，太平紳士、范仁達先生、李家暉先生，*M.H.*及喬志剛先生。