

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)

### 非常重大出售事項及關連交易 出售附屬公司上海寰宇之股權

#### 出售事項

董事會宣佈，於二零二一年十月二十日，上海城開(本公司之非全資附屬公司)與買方就出售該股權訂立股權轉讓協議，相當於上海寰宇之60%股權(即本集團於上海寰宇之全部權益)，總代價為人民幣3,576,000,000元。該股權乃通過於上海產權交易所進行之公開招標要約出售，買方作為唯一競標者，在有關出售事項之公開招標中中標。

在出售事項完成後，上海寰宇將不再為本公司之附屬公司，而本集團將不再擁有上海寰宇之任何權益。完成後，上海寰宇之財務業績將不再併入本集團之財務報表。

#### 上市規則之涵義

於本公告日期，買方由徐匯國資委(上海城開之主要股東)全資擁有。鑑於上海城開為由本公司擁有59%權益之附屬公司，故此買方為徐匯國資委之聯繫人及本公司之關連人士。因此，根據上市規則，出售事項構成本公司之關連交易。

根據上市規則第14A.101條，上市發行人集團與附屬公司層面之關連人士之間按一般商務條款或更佳條款進行之關連交易，若符合以下情況，可獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定：(1)上市發行人董事會已批准交易；及(2)獨立非執行董事已確認交易條款公平合理、交易按一般商務條款或更佳條款進行，且符合上市發行人及其股東之整體利益。

本公司已取得董事會(包括獨立非執行董事)就出售事項給予之批准，而董事(包括獨立非執行董事)已確認出售事項之條款公平合理、出售事項按一般商務條款進行，且符合本公司及股東之整體利益。因此，根據上市規則第14A.101條，出售事項獲豁免遵守上市規則第十四A章項下之通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

然而，由於出售事項之最高適用百分比率超逾75%，故此出售事項構成本公司之非常重大出售事項。因此根據上市規則第十四章，出售事項須遵守申報、公告、通函及股東批准之規定。

載有(其中包括)出售事項之進一步資料、上海寰宇業務之估值報告、上市規則規定之其他資料及本公司股東特別大會通告之通函，將於二零二一年十一月十日或之前寄發予股東。

## 出售事項

董事會宣佈，於二零二一年十月二十日，上海城開(本公司之非全資附屬公司)與買方就出售該股權訂立股權轉讓協議，相當於上海寰宇之60%股權(即本集團於上海寰宇之全部權益)，總代價為人民幣3,576,000,000元。該股權乃通過於上海產權交易所進行之公開招標要約出售，買方作為唯一競標者，在有關出售事項之公開招標中中標。

以下概述股權轉讓協議之若干主要條款。

### 日期

二零二一年十月二十日

### 訂約方

- (1) 上海城開，為本公司擁有59%權益之附屬公司(作為賣方)
- (2) 買方(作為公開招標之中標者及買方)

買方由徐匯國資委(上海城開之主要股東)全資擁有。因此，買方為徐匯國資委之聯繫人及本公司之關連人士。

## 出售事項

根據股權轉讓協議，上海城開同意出售而買方同意購買上海寰宇之60%股權，即本集團於上海寰宇之全部權益。

根據相關中國規則，上海寰宇之股權被視為國有資產，因此上海寰宇之股權轉讓須通過上海產權交易所進行公開招標，始可作實，最低投標價為人民幣3,576,000,000元（「**最低投標價**」），此乃參照其評估價值釐定（進一步詳情載於本公告「代價及付款條款」一段）。公開招標已按照中國相關法律及法規自二零二一年九月十三日起進行，至二零二一年十月十四日完結（「**公佈期**」）。於公佈期內，有意競標者獲邀請表達購買該股權之意向，並自行登記為有意競標者。按照公開招標之條款，如只收到一項投標，只要達到最低投標價，唯一競標者仍可獲選為中標者。買方作為唯一競標者，因達到最低投標價而在有關出售事項之公開招標中中標。公開招標於二零二一年十月十四日結束後，上海產權交易所圓滿完成了對中標者之資格評估，而上海城開與買方經雙方協定後已開始就出售事項之具體條款進行磋商，藉以訂立股權轉讓協議。簽署股權轉讓協議後及在滿足該等條件之前提下（進一步詳情載於本公告「完成」一段），上海城開及買方均須致力完成出售事項。

於本公告日期，上海寰宇由上海城開、上海西岸及上海徐家匯商城分別擁有60%、30%及10%權益。完成後，本集團將不再擁有上海寰宇之任何權益，其財務業績將不再併入本集團之財務報表。

## 代價及付款條款

買方應就該股權支付之代價為人民幣3,576,000,000元。代價為公開招標之結果，本集團經參考上海寰宇於二零二一年六月三十日之評估價值後接受了代價。根據獨立估值師上海財瑞資產評估有限公司在使用資產基礎法對上海寰宇進行估值後出具之估值報告，上海寰宇股東股權於二零二一年六月三十日之評估價值約為人民幣5,957,000,000元，而該股權之評估價值約為人民幣3,574,000,000元。

根據股權轉讓協議，買方應以現金按下列時間表向上海城開支付代價：

- (i) 首期按金：買方已支付按金人民幣1,072,800,000元以參與公開招標，該筆款項將用於在生效日期後支付代價；及
- (ii) 其餘代價：買方須於生效日期後三個營業日內支付代價之餘額人民幣2,503,200,000元。

## 完成

出售事項須待下列條件（「**該等條件**」）達成後方始完成（「**完成**」）：

- (i) 股東按照上市規則之相關規定，在本公司股東大會上通過決議案批准出售事項（「**股東批准**」）；及
- (ii) 在股東批准後，上海產權交易所發出產權交易憑證（「**產權交易憑證**」）。

股權轉讓協議之生效日期（「**生效日期**」）須為股東批准當日，而完成日期須為滿足所有該等條件當日。

股權轉讓協議並無訂明最後截止日期，而訂約方有意在股東特別大會上取得股東批准後，於切實可行範圍內盡快完成股權轉讓協議。

作為完成後之義務，(i)上海城開須協助買方為進行出售事項而辦妥所有行政過渡事宜；及(ii)上海城開及買方將協助上海寰宇在取得產權交易憑證後十個工作天內辦理相關工商變更登記手續。

為確保上海寰宇之業務在完成後能順利過渡及延續，相關訂約方於二零二一年十月二十日訂立：(i)管理諮詢服務協議，內容有關上海城開乾之源由產權交易憑證發出日期起至二零二三年十二月三十一日止期間就濱江城開中心將向上海寰宇提供之若干管理諮詢服務，當中涉及上海城開乾之源為濱江城開中心提供全方位日常營運管理（包括但不限於項目管理、財務管理及其他行政管理），以及由上海城開乾之源向上海寰宇指派管理人員（「**管理人員過渡安排**」），管理服務費則每月按照管理人員過渡安排產生之勞動成本計算，藉以在完成後促進濱江城開中心之持續順利發展；

及(ii)項目管理服務協議，內容有關上海城開乾之源由產權交易憑證發出日期起至濱江城開中心竣工期間就濱江城開中心將向上海寰宇提供之若干項目管理服務，包括整體項目管理、初步規劃、招標程序組織及管理、建設工程設計、進度及檢查管理、協助項目結算以及其他相關配套服務，管理費為人民幣22,732,500元。

完成後，上海寰宇將不再為本公司之附屬公司。鑑於徐匯國資委為上海城開之主要股東，上海寰宇將成為徐匯國資委之聯繫人及本公司於附屬公司層面之關連人士。完成後，本公司將按照上市規則第十四A章遵守一切適用規定。

## **有關本集團之資料**

本公司為公眾公司，在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，並為投資控股公司。本集團之主要業務是在中國從事住宅和商業物業開發、物業投資及酒店經營業務。

## **有關買方之資料**

買方為一家於中國成立之有限責任公司，並為徐匯國資委之全資附屬公司，主要從事投資相關活動，包括資產管理、投資諮詢及風險資本投資。徐匯國資委為獲上海徐匯區人民政府授權及直轄之政府機關，負責監督及管理中國徐匯區管有之國有資產。

## **有關上海寰宇之資料**

上海寰宇為一家於中國成立之有限責任公司，由上海城開、上海西岸及上海徐家匯商城分別擁有60%、30%及10%權益。上海寰宇為濱江城開中心之擁有人兼開發商，濱江城開中心為位於上海徐匯區之建議綜合商業開發項目，總佔地面積約77,370.5平方米。

於本公告日期，濱江城開中心一期已竣工並投入運作。濱江城開中心一期包含五座四至六層高之辦公樓，總建築面積為26,943.30平方米；以及一座含停車位、零售店面和儲存空間之多用途樓宇，總建築面積為33,891.38平方米。

下表載列上海寰宇於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之若干經審核綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 (人民幣)	二零二零年 (人民幣)
收入	—	24,414,464
除稅項及非經常項目前及後(虧損)	(3,395,403)	(14,561,326)

上海寰宇於二零二零年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約為人民幣1,634,850,680元。

### 進行出售事項之理由及裨益

整個濱江城開中心項目之開發工作涉及較長施工期，並需要投入巨額投資。該項目現時之投資回收期比預期長。本集團預期，濱江城開中心項目對本集團負債率影響較大，短期內將不可對本集團作出任何重大之正面表現貢獻。因此，為降低本集團的負債率，增加現金儲備，結轉利潤，並為本集團長期發展積極投資拓展新項目打下基礎，本集團相信出售事項是本集團變現其於上海寰宇之投資及濱江城開中心項目所產生之任何潛在利益之良機。有鑑於此，董事認為出售事項之條款乃按照一般商務條款，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

### 出售事項產生之財務影響

完成後，上海寰宇將不再為本公司之附屬公司，而本集團將不再擁有上海寰宇之任何權益。完成後，上海寰宇之財務業績將不再併入本集團之財務報表。

根據初步評估，估計上海城開將會就出售事項錄得未經審核除稅後收益約人民幣164,000,000元，相當於：

- (i) 代價；減去
- (ii) 人民幣2,717,000,000元，即上海城開於二零二零年十二月三十一日在上海寰宇之權益及其歷史收購溢價；減去
- (iii) 人民幣695,000,000元，即根據代價及初始投資成本將予計提之估計稅項(「估計稅項」)。

上海城開因出售事項錄得之實際收益或虧損，須待完成後由本公司核數師進行最終審核後始可作實。

根據初步評估，估計出售事項之除稅前所得款項淨額約為人民幣3,505,000,000元，相當於：

(i) 代價；減去

(ii) 人民幣71,326,733元，即上海寰宇於二零二零年十二月三十一日之經審核現金及現金等價物。

經計及估計稅項後，預期出售事項之所得款項淨額約為人民幣2,810,000,000元，將由本集團用作(i)償還本集團之現有貸款；(ii)在機會出現時為其他地塊付款，以增加本集團之土地儲備；及(iii)結付本集團之日常營運及資本開支。

### 上市規則之涵義

於本公告日期，買方由徐匯國資委(上海城開之主要股東)全資擁有。鑑於上海城開為由本公司擁有59%權益之附屬公司，故此買方為徐匯國資委之聯繫人及本公司之關連人士。因此，根據上市規則，出售事項構成本公司之關連交易。

根據上市規則第14A.101條，上市發行人集團與附屬公司層面之關連人士之間按一般商務條款或更佳條款進行之關連交易，若符合以下情況，可獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定：(1)上市發行人董事會已批准交易；及(2)獨立非執行董事已確認交易條款公平合理、交易按一般商務條款或更佳條款進行，且符合上市發行人及其股東之整體利益。

本公司已取得董事會(包括獨立非執行董事)就出售事項給予之批准，而董事(包括獨立非執行董事)已確認出售事項之條款公平合理、出售事項按一般商務條款進行，且符合本公司及股東之整體利益。因此，根據上市規則第14A.101條，出售事項獲豁免遵守上市規則第十四A章項下之通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

然而，由於出售事項之最高適用百分比率超逾75%，故此出售事項構成本公司之非常重大出售事項。因此根據上市規則第十四章，出售事項須遵守申報、公告、通函及股東批准之規定。

載有(其中包括)出售事項之進一步資料、上海寰宇業務之估值報告、上市規則規定之其他資料及本公司股東特別大會通告之通函，將於二零二一年十一月十日或之前寄發予股東。

## 一般事項

出售事項須待該等條件達成後方告完成，因此可能會亦可能不會進行。股東及本公司潛在投資者在買賣本公司證券時，務請審慎行事。

概無董事於出售事項中擁有任何重大權益，因此概無董事須就批准出售事項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：

「濱江城開中心」	指	位於上海徐匯區之建議綜合商業開發項目，總佔地面積約77,370.5平方米
「董事會」	指	本公司董事會
「買方」	指	上海徐匯資本投資有限公司，一家於中國成立之國有企業，由徐匯國資委全資擁有
「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	買方根據股權轉讓協議收購該股權應支付之總代價
「董事」	指	本公司董事



「出售事項」	指	根據股權轉讓協議出售該股權
「該股權」	指	根據股權轉讓協議之條款將予出售之上海寰宇60%股權
「股權轉讓協議」	指	上海城開與買方於二零二一年十月二十日就該股權訂立之股權轉讓協議
「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
「管理諮詢服務協議」	指	上海寰宇、上海城開乾之源及上海城開於二零二一年十月二十日訂立之管理諮詢服務協議，據此，上海寰宇委聘上海城開乾之源就濱江城開中心提供管理諮詢服務
「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
「項目管理服務協議」	指	上海寰宇、上海城開乾之源及上海城開於二零二一年十月二十日訂立之建設項目委託管理協議，據此，上海寰宇委聘上海城開乾之源就濱江城開中心提供項目管理服務
「公開招標」	指	通過上海產權交易所出售上海寰宇60%股權之公開招標，於二零二一年九月十三日至二零二一年十月十四日期間進行
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，藉以審議並酌情批准股權轉讓協議及據此擬進行之交易及安排

「上海產權交易所」	指	上海聯合產權交易所
「上海寰宇」	指	上海寰宇城市投資發展有限公司，由本公司擁有60%權益之附屬公司，為出售事項之標的
「上海西岸」	指	上海西岸開發(集團)有限公司，一家於中國註冊成立之公司，由徐匯國資委全資擁有
「上海徐家匯商城」	指	上海徐家匯商城(集團)有限公司，一家於中國註冊成立之公司，由徐匯國資委全資擁有
「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
「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，由本公司擁有59%權益之附屬公司。上海城開餘下41%由徐匯國資委擁有
「上海城開乾之源」	指	上海城開乾之源城市建設管理有限公司，一家於中國註冊成立之公司，由上海城開全資擁有
「徐匯國資委」	指	上海市徐匯區國有資產監督管理委員會，獲上海徐匯區人民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，包括但不限於對上海城開行使國有股東權力

在本公告中，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「附屬公司」及「主要股東」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，二零二一年十月二十日

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、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。