

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)

**須予披露及關連交易  
有關  
收購上海上投之股權**

**收購事項**

董事會宣佈，於二零一八年二月二十八日，本公司附屬公司上實城開與轉讓人訂立收購協議，據此，上實城開同意收購上海上投之全部股權，代價為人民幣530,827,057.19元。上海上投為於中國成立之公司，主要從事二級土地開發。

**上市規則之涵義**

由於本公司控股股東(定義見上市規則)上實集團對轉讓人行使國有股東之權力，因此轉讓人為本公司之關連人士。鑑於收購事項之一項或多項適用百分比率超逾5%，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，須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於收購事項之一項或多項適用百分比率超逾5%，但該等百分比率概未達到25%或以上，因此根據上市規則第十四章，收購事項亦構成須予披露交易，須遵守申報及公告之規定。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，藉以就收購事項向獨立股東提供意見。本公司已委任新百利融資有限公司為獨立財務顧問，藉以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)收購協議之進一步資料；(ii)獨立董事委員會出具之函件；(iii)獨立財務顧問出具之函件；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定有關本公司之其他資料之通函，預期將於二零一八年三月二十一日或之前寄發予本公司股東。股東及潛在投資者務應注意，收購協議及擬據此進行之交易須在股東特別大會上經獨立股東批准後始可作實。

## 收購事項

茲提述本公司日期為二零一七年十二月二十九日之公告，內容有關本公司與轉讓人就建議收購上海上投之全部股權而訂立意向書。

於二零一八年二月二十八日，本公司附屬公司上實城開與轉讓人訂立收購協議，據此，上實城開同意收購上海上投之全部股權。收購協議之主要條款載列如下：

## 收購協議

### 日期

二零一八年二月二十八日(交易時段後)

### 訂約方

賣方：轉讓人

買方：上實城開，本公司之全資附屬公司

由於本公司控股股東上實集團對轉讓人行使國有股東之權力，因此轉讓人為本公司之關連人士。轉讓人為於中國成立之公司，主要在中國從事投資及投資管理。

## 所收購之資產

根據收購協議收購之資產為上海上投之全部股權(「**目標權益**」)。上海上投為於中國成立之公司，主要從事二級土地開發。在協議中識別之上海上投之若干投資物業及庫存(「**分割資產**」)將不會構成收購事項之一部分，並將在完成前根據收購協議轉讓

予由轉讓人控制之實體。完成後，上海上投將主要持有中國兩個二級土地開發項目。於本公告日期，上海上投一家附屬公司應付轉讓人之委託貸款尚欠金額為人民幣940,000,000元。該附屬公司將仍須支付該筆貸款，預期該筆貸款於完成後仍會繼續存在。

## 代價

目標權益之購買價總額為人民幣530,827,057.19元，乃由上實城開與轉讓人經考慮中國獨立估值師對上海上投(不包括分割資產)於二零一七年八月三十一日作出之估值約人民幣530,827,057.19元、上海上投之業務性質及財務狀況、可資比較交易之交易價值、上海上投之業務前景及中國二級土地開發行業之整體市況等因素後，經公平磋商釐定。

上實城開須按以下方式以現金支付目標權益之購買價總額：

- (a) 於收購協議日期起計五個營業日內向轉讓人支付人民幣477,000,000元；及
- (b) 於二零一八年六月三十日或之前向轉讓人支付購買價之餘下部分(即人民幣53,827,057.19元)(「**第二期付款**」)。

本公司已出具以轉讓人為受益人之擔保函，據此，本公司同意擔保上實城開支付第二期付款(連同相關應計利息)之責任。

本集團擬使用本集團之內部資源及／或外部融資來撥付目標權益之購買價。

## 完成

完成須遵從下列條件方始作實：

- (a) 轉讓人在就收購事項完成股權轉讓登記當日或之前達成或豁免下列條件：
  - (i) 上實城開已就簽立及實行補充協議取得一切必要授權；

- (ii) 上實城開自收購協議日期起至完成日期止作出之所有聲明、承諾及保證，在所有方面仍屬真實、準確、完整及不具誤導成分；
  - (iii) 已根據適用法律及法規，就收購事項取得一切必要之同意、批文、執照、許可及正式授權(視情況而定)(包括但不限於根據上市規則取得本公司獨立股東批准(如需))；
  - (iv) 上實城開已於完成前履行其在收購協議下之所有責任；及
  - (v) 概無發生不可抗力事件而將導致收購協議無法強制執行；及
- (b) 上實城開在就收購事項完成股權轉讓登記當日或之前達成或豁免下列條件：
- (i) 轉讓人已就簽立及實行補充協議取得一切必要授權；
  - (ii) 已根據適用法律及法規，就收購事項取得一切必要之同意、批文、執照、許可及正式授權(視情況而定)；
  - (iii) 上海聯合產權交易所已就收購事項發出產權交易證書；
  - (iv) 轉讓人自收購協議日期起至完成日期止向上實城開提供之所有聲明、承諾及保證(包括轉讓人在所有證書、文件及財務報表中提供之所有聲明及保證)，在重大方面仍屬真實、準確及完整且不具誤導成分；
  - (v) 轉讓人已於完成前履行其在收購協議下之所有責任；及
  - (vi) 概無發生不可抗力事件而將導致收購協議無法強制執行，而上海上投及目標權益並無任何重大不利變動。

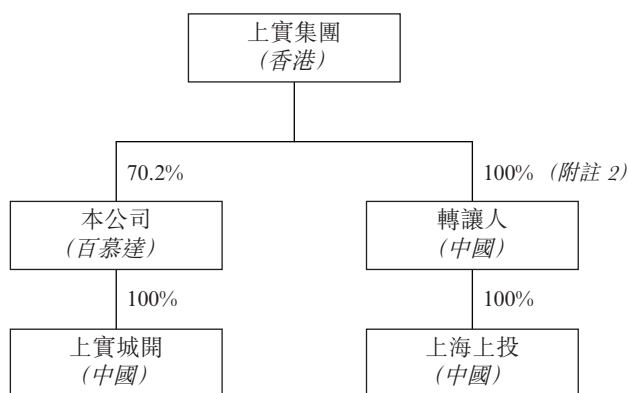
待完成轉讓國有資產之備案程序以及轉讓人及上實城開就收購事項進行之內部審批程序後，收購協議將告生效，而轉讓人與上實城開將根據上海聯合產權交易所之規定，就目標權益訂立正式所有權轉讓協議。

預定於上海聯合產權交易所就收購事項發出產權交易證書起計五個營業日內完成。待收購事項完成後，上海上投將成為本公司之全資附屬公司。

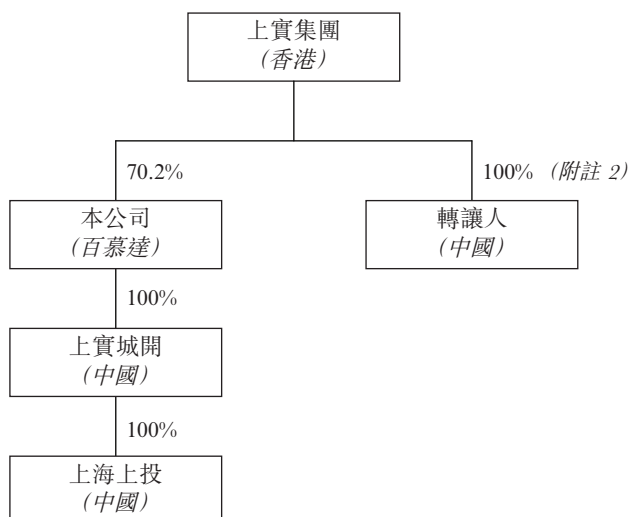
## 架構圖

以下為上海上投在收購事項完成前後之股權架構簡圖：

### 完成前 (附註1)



### 完成後 (附註1)



附註：

1. 上圖所示公司之附屬公司可能由其各自之控股公司間接擁有。
2. 上實集團對轉讓人行使國有股東之權力。

## 上海上投之財務資料

上海上投(不包括分割資產)於二零一七年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為人民幣443,766,000元。

下表載列上海上投於所示年度之除稅及非經常性項目之前及之後之未經審核綜合純利或虧損淨額：

|                     | 截至十二月三十一日<br>止財政年度        |                           |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
|                     | 二零一六年<br>(附註1)<br>(人民幣千元) | 二零一七年<br>(附註2)<br>(人民幣千元) |
| 除稅及非經常性項目前純利／(虧損淨額) | 706                       | (304,643)                 |
| 除稅及非經常性項目後純利／(虧損淨額) | (2,929)                   | (305,212)                 |

附註：

1. 該等數字為根據中國公認會計原則編製之上海上投之經審核綜合財務資料。
2. 該等數字為根據中國公認會計原則編製之上海上投(不包括分割資產)之未經審核綜合財務資料。

轉讓人在二零一四年收購上海上投時，上海上投持有之資產與其目前持有之資產有重大差異。因此，上海上投之原來收購成本就本公告而言並不相關。

## 進行收購事項之理由及裨益

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。董事會相信，收購事項乃本公司擴展至二級土地開發業務之良機，可與本集團之主營業務相輔相成。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等之意見將載於寄發予股東之通函內之獨立董事委員會函件中)認為，收購事項之條款屬公平合理，而收購事項乃按一般商務條款，並於本集團日常業務過程中訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。

## 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。

上實城開為於中國成立之有限責任公司，由本公司擁有100%權益，主要業務為裝修裝飾、建築工程及企業管理諮詢。

## 上市規則之涵義

由於本公司控股股東(定義見上市規則)上實集團對轉讓人行使國有股東之權力，因此轉讓人為本公司之關連人士。鑑於收購事項之一項或多項適用百分比率超逾5%，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，須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於收購事項之一項或多項適用百分比率超逾5%，但該等百分比率概未達到25%或以上，因此根據上市規則第十四章，收購事項亦構成須予披露交易，須遵守申報及公告之規定。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，藉以就收購事項向獨立股東提供意見。本公司已委任新百利融資有限公司為獨立財務顧問，藉以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)收購協議之進一步資料；(ii)獨立董事委員會出具之函件；(iii)獨立財務顧問出具之函件；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定有關本公司之其他資料之通函，預期將於二零一八年三月二十一日或之前寄發予本公司股東。股東及潛在投資者務應注意，收購協議及擬據此進行之交易須在股東特別大會上經獨立股東批准後始可作實。

概無董事於收購事項中擁有任何重大權益，因此概無董事須就批准收購協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄表決。然而，本公司執行董事季崗先生及樓軍先生同時擔任上實集團之董事，因此已自願就批准收購協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄表決。

## 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 | 上實城開向轉讓人收購上海上投之全部股權                        |
| 「收購協議」   | 指 | 資產轉讓協議及補充協議                                |
| 「資產轉讓協議」 | 指 | 上實城開與轉讓人就收購事項訂立日期為二零一八年二月二十八日之資產及股權轉讓協議    |
| 「董事會」    | 指 | 本公司董事會                                     |
| 「分割資產」   | 指 | 在收購協議中識別之上海上投之若干投資物業及庫存，將於完成前轉讓予由轉讓人控制之實體  |
| 「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 | 完成收購事項                                     |
| 「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 | 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                                 |



|          |   |  |
|----------|---|--|
| 「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(其中包括)收購協議及擬據此進行之交易               |
| 「上海上投」   | 指 | 上海市上投房地產投資有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為收購事項之標的公司                 |
| 「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，為本公司控股股東(定義見上市規則)            |
| 「上實城開」   | 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，並為收購事項下之買方 |
| 「聯交所」    | 指 | 香港聯合交易所有限公司  |
| 「補充協議」   | 指 | 上實城開與轉讓人訂立日期為二零一八年二月二十八日之資產轉讓協議的補充協議，補充收購協議之若干條款         |
| 「目標權益」   | 指 | 上海上投之全部股權  |
| 「轉讓人」    | 指 | 上海上投資產經營有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為收購事項下之賣方                    |

在本公告中，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」及「附屬公司」具有上市規則所賦予其之相同涵義。

承董事會命  
上海實業城市開發集團有限公司  
主席  
季崗

香港，二零一八年二月二十八日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事季崗先生、樓軍先生、陽建偉先生、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。