

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 認購上實融資租賃之股權

#### 認購事項

於二零二零年一月二十二日，本公司附屬公司上實城開上海與上實融資租賃、上海星河、管理合營企業合夥人及林振先生訂立認購協議，據此，上實城開上海有條件同意通過向上實融資租賃注入人民幣407,942,343元現金，認購上實融資租賃之20.0%經擴大註冊資本。

上海星河擁有上實融資租賃之40.0%，管理合營企業合夥人則共同擁有上實融資租賃之60.0%。上海星河為本公司控股股東上實集團之間接非全資附屬公司。因此，上海星河及上實融資租賃各自為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

上實融資租賃為以上海為基地之綜合性信貸提供商，其業務包括向地區政府及其平台公司提供融資，藉以資助彼等之地方基建、供水及鐵路交通建築項目，另亦為個人客戶提供汽車融資服務。

#### 上市規則之涵義

於本公告日期，上實集團擁有本公司約61.66%表決權，並為本公司控股股東。上海星河為上實集團之間接非全資附屬公司。因此，上海星河及上實融資租賃各自為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

鑑於認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，認購協議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。由於認購事項之一項或多項適用百分比率超逾5%，而所有該等百分比率均低於25%，因此根據上市規則第十四章，認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之獨立董事委員會，藉以就認購事項向獨立股東提供意見。本公司已委任同人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)認購協議之進一步詳情；(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，預期將於二零二零年三月六日或之前寄發予本公司股東。

## **認購協議**

### **日期**

二零二零年一月二十二日

### **訂約方**

- (1) 上實城開上海，本公司之附屬公司
- (2) 上實融資租賃，作為目標
- (3) 上海星河
- (4) 管理合營企業合夥人，即北京真辰、上海真辰及悅誠
- (5) 林振先生

於本公告日期，上實融資租賃已繳足註冊資本人民幣1,356,000,000元，並由上海星河(40.00%)、北京真辰(23.23%)、上海真辰(11.77%)及悅誠(25.00%)擁有。

上海星河為本公司控股股東上實集團之間接非全資附屬公司。因此，上海星河及上實融資租賃各自為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

北京真辰及上海真辰為由林振先生控制之公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，管理合營企業合夥人、彼等各自之最終實益擁有人及林振先生各自為獨立第三方。

### 認購事項

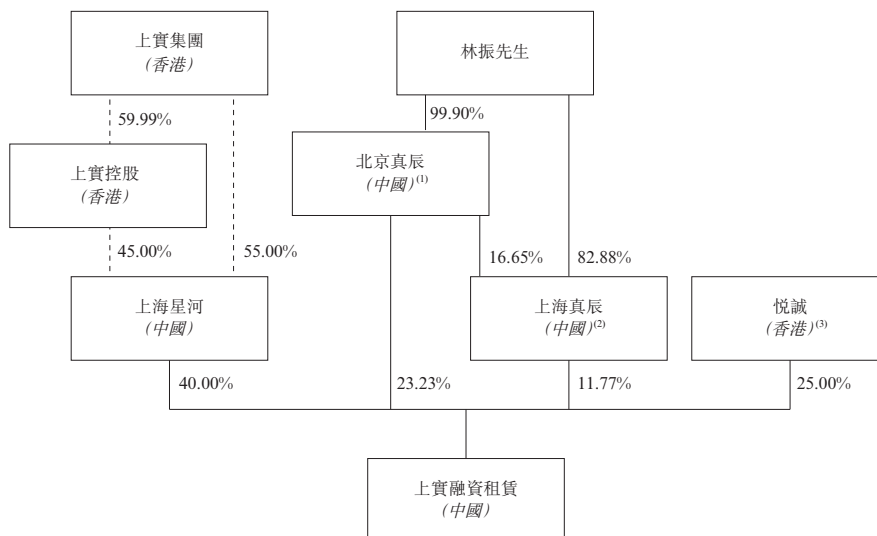
根據認購協議，上實城開上海有條件同意通過向上實融資租賃注入人民幣407,942,343元現金，認購上實融資租賃之20.0%經擴大註冊資本（「上實城開上海注資」）。悅誠同意與認購事項同步增加向上實融資租賃出資，並將進一步注資人民幣155,763,370元現金（連同上實城開上海注資統稱「注資」），以致於注資完成後，悅誠將擁有上實融資租賃之25.73%權益。上實城開上海及悅誠各自須於認購事項完成日期以現金全數結清認購事項之代價。

下表載列上實融資租賃在注資完成前及緊隨注資完成後之持股：

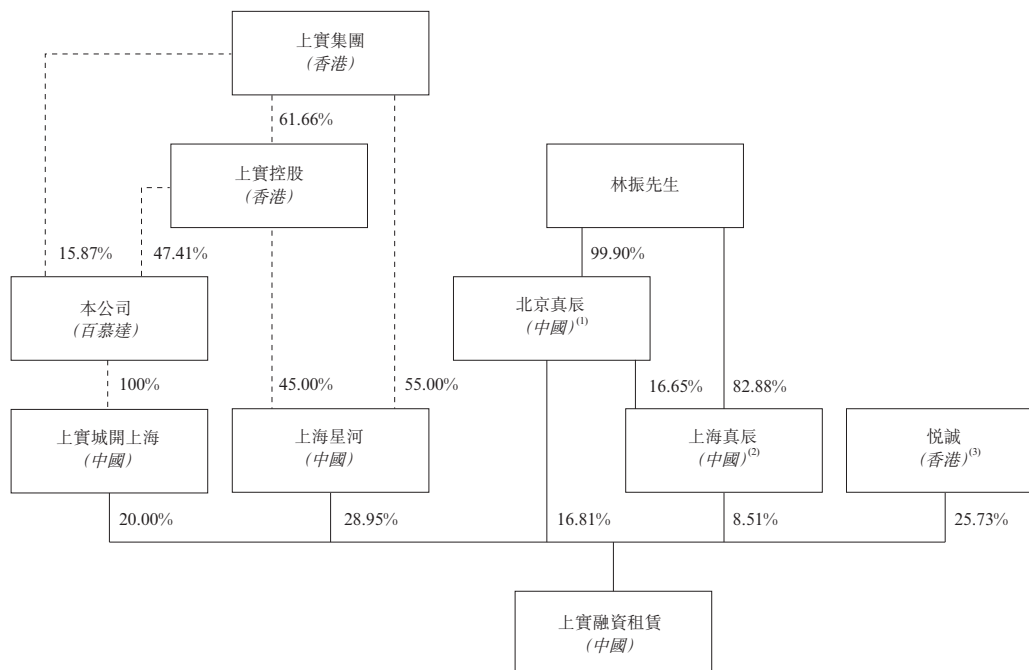
	注資完成前		緊隨注資完成後	
	註冊資本金額 人民幣(千元)	%	註冊資本金額 人民幣(千元)	%
上海星河	542,400	40.00	542,400	28.95
北京真辰	315,044	23.23	315,044	16.81
上海真辰	159,556	11.77	159,556	8.51
悅誠	339,000	25.00	482,099	25.73
上實城開上海	—	—	374,775	20.00
合計	<u>1,356,000</u>	<u>100.00</u>	<u>1,873,874</u>	<u>100.00</u>

以下為上實融資租賃於本公告日期及緊隨出資完成後各自之持股簡圖：

### 於本公告日期



### 緊隨出資完成後



附註：

\* - - - 代表間接持股。

1. 北京真辰餘下之0.10%權益由獨立第三方余旭煜持有。
2. 上海真辰餘下之0.48%權益由獨立第三方施煜敏持有。
3. 悅誠之最終股東為王戈、王玥、孔亦秋及Zhang Ning，彼等各自為獨立第三方。
4. 上列各股東之持股百分比已四捨五入至最接近之兩個小數位。因四捨五入影響，各實體之總持股百分比相加後，未必等於100%。

## 代價

上實城開上海將認購上實融資租賃之20.0%經擴大註冊資本，為數人民幣374,774,775元現金，代價為人民幣407,942,343元(包括人民幣374,774,775元作為註冊資本之付款及人民幣33,167,568元作為溢價付款)。

由於上實融資租賃之註冊資本並無涉及向第三方進行收購，因此上實城開上海將予收購上實融資租賃之20.0%經擴大註冊資本並無原來收購成本。

認購事項之代價乃經認購協議之訂約方公平磋商後，由上實城開上海釐定，當中參考(其中包括)以下各項：(i)上實融資租賃自成立日期以來之業務發展及表現；(ii)上實融資租賃之未來業務前景；(iii)獨立估值師就上實融資租賃100%股權之公平值所編製之初始盡職審查估值報告；(iv)上實融資租賃於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值人民幣1,499,154,549元；及(v)下文「進行認購事項之理由及裨益」一節所列進行認購事項之理由及裨益。本集團將以內部資源撥付認購事項所需之款項。

## 完成

認購事項預定在上實城開上海及悅誠書面確認已滿足所有注資條件後之15個營業日內(或各訂約方可能協定之其他時間及日期)完成。

## 先決條件

完成須待多項條件達成後方始作實，當中包括但不限於下列各項：

- (a) 有關注資之所有相關交易文件已簽立及生效，包括上實融資租賃之股東協議及一套經修訂之組織章程細則；
- (b) 上實城開上海已就認購事項取得及完成國有資產所需之一切相關批文及備案；
- (c) 上實融資租賃已就注資完成及取得所有相關監管批文及備案；
- (d) 上實融資租賃已簽立一切必要文件，藉以就注資向主管當局登記及備案；
- (e) 上實融資租賃及其股東已就注資取得所有政府及第三方同意或豁免；及
- (f) 上實城開上海及悅誠已就注資完成其所有內部程序，並取得一切所需之內部批核。

再者，認購協議亦須經本公司獨立股東在股東特別大會上批准認購事項後，方始生效。

## 管理合營企業合夥人及林振先生作出之契諾

### 權益回報率

根據認購協議，管理合營企業合夥人及林振先生承諾，倘上實融資租賃於完成後之首個財政年度之權益回報率(按母公司應佔純利除以淨資產計算)低於8%，則共同及各別向上實城開上海作出賠償。賠償金額(C)將按照下列公式計算：

$$C = N \times S \times P$$

其中：

N = 上實融資租賃之淨資產

S = 短欠回報率，即8%與上實融資租賃之實際權益回報率之間之差額

P = 上實城開上海持有上實融資租賃之註冊資本百分比

## 該等物業

管理合營企業合夥人及林振先生同意，上實融資租賃及上實城開上海各自有權在上實融資租賃完成收購該等物業後首年起計三年期間內，隨時要求對該等物業進行估值。倘有關估值指出該等物業之當前估值較上實融資租賃就該等物業支付之原來購買價（「收購成本」）低10%或以上，管理合營企業合夥人及林振先生則須按收購成本收購該等物業，或向上實融資租賃支付相等於上述估值與收購成本之間差額之款項。

## 管治

認購協議之訂約方將於完成前訂立股東協議及一套經修訂之組織章程細則，藉以規管上實融資租賃在注資後之管治及營運。預計該等管治文件之條款將包括限制上實融資租賃股東處置彼等於該公司之股權或對有關股權增設產權負擔之條款，亦將包括就上實融資租賃股東於該公司之股權授予其他股東優先購買權之條款。

## 上實融資租賃之財務資料

上實融資租賃於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值為人民幣1,499,154,549元。下表載列上實融資租賃於所示年度之除稅及非經常性項目之前及之後之綜合純利，乃摘錄自上實融資租賃根據中國公認會計原則編製之經審核綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣	二零一八年 人民幣
除稅及非經常性項目前純利	123,846,185	174,312,532
除稅及非經常性項目後純利	88,066,272	130,081,324

## 進行認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。

董事相信從本集團的投資回報來看，通過在交易前對上實融資租賃整體盡職調研及研判，上實融資租賃除持續盈利穩步擴張外，在行業中業務風險偏好較為穩健，為本集團提供良好投資機會。受制於認購事項完成並在認購事項完成後，本集團擬對上實融資租賃的投資風險控制體系，包括企業規章制度等多方面協助進行整改和完善，務求更進一步地提升上實融資租賃未來的運作效率和盈利能力。

董事認為認購事項可視為本集團進一步深化金融產業結合、積極探索金融業務策略的一次實踐。本集團可以產業為支點，依託上實融資租賃的業務功能，發揮協同效應，實現產業與資本聯動，不斷豐富在金融類產業的投資管理經驗，形成多業並舉、互為支撐、聯動發展的新業務格局。

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，儘管認購事項並非在本集團日常業務過程中訂立，但認購協議之條款屬公平合理，而認購事項乃按一般商務條款進行，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。

## 有關上實融資租賃及其他訂約方之資料

上實融資租賃為於中國成立之有限責任公司，並為以上海為基地之綜合性信貸提供商。上實融資租賃之大部分業務為向地區政府及其平台公司提供融資，藉以資助彼等之地方基建、供水及鐵路交通建築項目。該等客戶之信貸評級大部分均達到AA級或以上。上實融資租賃亦為個人客戶提供汽車融資服務。



上海星河為於中國成立之有限責任公司，主要從事業務投資、資產管理及其他諮詢業務。過去數年以來，上海星河一直積極開拓新業務領域，尤其是投資環境相關產業。上海星河為上實集團之間接非全資附屬公司。

北京真辰為於中國成立之有限責任公司，主要從事資產管理、業務及股票投資、財務顧問及其他服務。

上海真辰為於中國成立之有限責任公司，旨在成為立體式綜合性汽車服務提供商，業務包括汽車租賃、汽車維修、車輛保險及會員服務。

悅誠為於香港註冊成立之公司，專注投資船運及生物醫學產業，旨在為造船、船運及生物醫學產業連結國際領先之研究及生產技術，藉此提供增值服務。

## 上市規則之涵義

於本公告日期，上實集團擁有本公司約61.66%表決權，並為本公司控股股東。上海星河為上實集團之間接非全資附屬公司。因此，上海星河及上實融資租賃各自為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

鑑於認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，認購協議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。由於認購事項之一項或多項適用百分比率超逾5%，而所有該等百分比率均低於25%，因此根據上市規則第十四章，認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之獨立董事委員會，藉以就認購事項向獨立股東提供意見。本公司已委任同人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)認購協議之進一步詳情；(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，預期將於二零二零年三月六日或之前寄發予本公司股東。

股東及潛在投資者務應注意，認購協議及擬據此進行之交易須待多項條件達成後始可作實，當中包括須在股東特別大會上經獨立股東批准。因此，認購事項可能會亦可能不會進行。

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。然而，同時擔任上實集團董事之執行董事曾明先生和樓軍先生以及同時擔任上實集團助理總裁之執行董事周雄先生，已自願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：

「北京真辰」	指	北京真辰資產管理有限公司，一家於中國成立之公司，由林振先生控制。北京真辰為獨立第三方
「董事會」	指	本公司董事會
「出資」	指	認購事項，連同悅誠根據認購協議之條款建議向上實融資租賃出資
「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
「悅誠」	指	悅誠投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司。悅誠為獨立第三方
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士、獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的獨立第三方
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「管理合營企業合夥人」	指	北京真辰、上海真辰及悅誠
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	位於上海楊樹浦路10號一座名為逐源大廈之建築物之若干物業
「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認購協議及擬據此進行之交易及安排
「上海星河」	指	上海星河數碼投資有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為上實集團之間接非全資附屬公司。上海星河之10%股權由上實集團間接持有，其餘股權由上實控股及上海上實分別間接持有45%及45%
「上海真辰」	指	上海真辰實業發展有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，由林振先生控制。上海真辰為獨立第三方
「上實控股」	指	上海實業控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：363)，為本公司之控股股東
「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
「上實融資租賃」	指	上實融資租賃有限公司，一家於中國成立之有限責任公司
「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，而上實集團為對其行使國有股東權利之獲授權代表

「上實城開上海」	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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	上實城開上海、上海星河、管理合營企業合夥人及林振先生於二零二零年一月二十二日訂立之認購協議

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  
曾明

香港，二零二零年一月二十二日

於本公告日期，本公司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。