

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
就中國武漢市之物業開發項目
合組合營企業

合作協議

董事會欣然宣佈，於二零二零年十二月二十五日，本公司之附屬公司上海城開與中庚集團、武漢中庚(中庚集團之全資附屬公司)及項目公司訂立合作協議，藉以合組合營企業，以收購位於中國湖北省武漢市新洲區陽邏經濟開發區之武漢地盤之土地使用權，並開發武漢地盤。於本公告日期，項目公司以約人民幣1,329,000,000元之代價成功中標武漢地盤之土地使用權，其總地盤面積約為258,000平方米，估計建築面積約為440,000平方米。

根據合作協議之條款，項目公司由上海城開及武漢中庚分別擁有49%及51%權益。項目公司股東根據合作協議擬投入之資本承擔總額將約為人民幣886,900,000元，將由上海城開及武漢中庚按照彼等各自於項目公司之股權出資。因此，現時擬由本集團支付之資本承擔約為人民幣434,600,000元。

上市規則之涵義

由於上市規則所載有關該交易之最高百分比率超逾5%但少於25%，因此根據上市規則第十四章，該交易構成本公司之須予披露交易，須遵守申報及公告之規定，但獲豁免遵守股東批准之規定。

合作協議

董事會欣然宣佈，於二零二零年十二月二十五日，本公司之附屬公司上海城開與中庚集團、武漢中庚(中庚集團之全資附屬公司)及項目公司訂立合作協議，藉以合組合營企業，以開發位於中國湖北省武漢市新洲區陽邏經濟開發區之武漢地盤。

合作協議之主要條款如下：

日期： 二零二零年十二月二十五日

訂約方： (i) 上海城開，為本公司之附屬公司

 (ii) 中庚集團

 (iii) 武漢中庚，為中庚集團之全資附屬公司

 (iv) 項目公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，武漢中庚、中庚集團及其最終實益擁有人為獨立第三方。

項目公司

項目公司於二零二零年十二月成立以收購武漢地盤之土地使用權及開發武漢地盤，並由上海城開(本公司之附屬公司)及武漢中庚分別持有49%及51%權益。於本公告日期，項目公司以約人民幣1,329,000,000元之代價成功中標武漢市自然資源和規劃局要約出售之武漢地盤之土地使用權。武漢地盤之總地盤面積約為258,000平方米，估計建築面積約為440,000平方米，指定用途為：(i)科研設計用地，為期50年；(ii)商業用地，為期40年；及(iii)住宅用地，為期70年。

於本公告日期，項目公司尚未訂立武漢地盤之土地使用權出讓合同，而項目公司沒有資產，亦未開展任何業務營運。項目公司之賬目將不會併入本集團之財務報表。

資本出資

根據合作協議，項目公司股東將投入之資本承擔總額約為人民幣886,900,000元，將由上海城開及武漢中庚按照彼等各自於項目公司之股權出資。因此，現時根據合作協議擬由本集團支付之資本承擔約為人民幣434,600,000元。該項出資將用於清償收購武漢地盤之土地使用權之土地出讓金。所需之任何額外資金，現擬由外部貸款及從物業合約銷售收取之現金撥付。根據合作協議之條款，中庚集團作為武漢中庚之唯一股東，將對武漢中庚在合作協議項下之義務負上各別之法律責任，包括但不限於支付資本出資之義務。

合作協議項下之資本出資金額，乃合作協議訂約方在參考(其中包括)應付土地出讓金、政府收費、估計開發成本及相關開支，以及銀行就此提供之貸款融通之利息後，經公平磋商釐定。本集團在合作協議下應付之資本承擔，預期將以其內部資源撥付。

項目公司之董事會組成及管理

項目公司之董事會由五位董事組成，上海城開有權提名其中兩位董事，武漢中庚則有權提名三位董事。項目公司之董事會主席須由武漢中庚提名，上海城開則有權提名項目公司之董事會副主席。上海城開有權提名一位監事至項目公司。一切事宜須由項目公司董事會以一致批准之方式決定。

項目公司之首席執行官負責項目公司之日常管理，並將由武漢中庚及中庚集團提名。項目公司之開發、建設及物業銷售將主要由武漢中庚及中庚集團管理。

溢利分派

上海城開及武漢中庚有權按照彼等各自於項目公司之股權，獲取項目公司所得之溢利，但前提是武漢中庚及中庚集團已向上海城開保證，上海城開有權參照預先協定之內部回報率獲得最低回報，而上海城開及武漢中庚分佔之項目公司溢利分派亦須據此回報率作出調整。

項目公司之股權

於本公告日期，項目公司由武漢中庚及上海城開分別擁有51%及49%權益。根據合作協議，經上海城開書面批准後，武漢中庚可向第三方轉讓其於項目公司之股權，前提是其須確保承讓人承擔武漢中庚及中庚集團在合作協議項下之所有權利、義務及責任。

進行該交易之理由及裨益

武漢地盤位於陽邏經濟開發區之中心，而該區為省級重點開發區。考慮到政府之城市規劃發展政策以及武漢地盤之地點和指定用途，董事認為該交易提供寶貴投資機會，切合本集團之業務發展策略及計劃。

有見及此，董事認為根據合作協議擬進行之交易乃在本集團日常及一般業務過程中進行，而合作協議乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

有關本公司及訂約方之資料

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%權益。上海城開之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。本集團主要在中國從事物業開發、物業投資及酒店經營業務。

武漢中庚為於中國成立之有限責任公司，由中庚集團全資擁有。武漢中庚及中庚集團在中國從事房地產開發、商品房銷售、房屋租賃及營銷策劃等業務。據本公司所深知，中庚集團之最終實益擁有人梁衍鋒先生為獨立第三方。

上市規則之涵義

由於上市規則所載有關該交易之最高百分比率超逾5%但少於25%，因此根據上市規則第十四章，該交易構成本公司之須予披露交易，須遵守申報及公告之規定，但獲豁免遵守股東批准之規定。

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：

「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「合作協議」	指	上海城開、中庚集團、武漢中庚及項目公司於二零二零年十二月二十五日就合組合營企業以收購武漢地盤之土地使用權及開發武漢地盤而訂立之合作協議
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立第三方」	指	獨立於本集團且非本公司關連人士之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載之百分比率，用以釐定交易之分類

「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中華民國
「項目公司」	指 武漢庚城置業有限公司，一家於中國成立之公司，由武漢中庚及上海城開分別擁有51%及49%權益，藉以根據合作協議之條款開發武漢地盤
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「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，一家於中國成立之中外合資經營企業，由本公司及徐匯國資委分別間接擁有59%及41%權益
「該交易」	指 根據合作協議擬進行之交易
「武漢地盤」	指 位於中國湖北省武漢市新洲區陽邏經濟開發區之土地，總地盤面積約為258,000平方米
「武漢中庚」	指 武漢中庚申城實業有限公司，一家於中國成立之公司，由中庚集團及一名獨立第三方全資擁有
「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

「中庚集團」 指 中庚置業集團有限公司，一家於中國成立之公司，為獨立第三方

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，二零二零年十二月二十八日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事黃海平先生、周雄先生、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。