

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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



## RIVERINE CHINA HOLDINGS LIMITED

### 浦江中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1417)

#### 須予披露交易

#### 進一步收購上海強生18.53%股權及 向上海強生出售上海外灘的全部權益

#### 收購事項及出售事項

董事會欣然宣佈，於2023年5月8日(交易時段後)，浦江物業(本公司的間接全資附屬公司)與甲方及上海強生訂立該協議，據此，浦江物業將按代價向上海強生轉讓銷售股權，作為代價，浦江物業於上海強生的股權將由30%增加至48.53%。

於收購事項及出售事項交割後，(i)上海外灘將不再為本公司的間接全資附屬公司並將成為本公司的間接聯營公司，且預期將入賬列作本公司的投資；及(ii)上海強生將仍然為本公司的間接聯營公司。

#### 上市規則的涵義

由於有關各收購事項及出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但均低於25%，故根據上市規則，收購事項及出售事項構成本公司的須予披露交易，因此須根據上市規則第14章遵守申報及公告規定。

## 一般事項

由於交割須待該協議的先決條件獲達成或獲豁免(視情況而定)後方可作實，且不一定會進行，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於2023年5月8日(交易時段後)，浦江物業(本公司的間接全資附屬公司)與甲方訂立該協議，據此，浦江物業已有條件同意按代價向甲方轉讓其於上海外灘的全部股權，作為代價，甲方已有條件同意將浦江物業於上海強生的權益由30%增加至48.53%。收購事項及出售事項須遵守該協議的條款及條件。

## 該協議的主要條款

該協議的主要條款概述如下：

日期： 2023年5月8日(交易時段後)

訂約方：(i) 甲方： 上海強生集團有限公司，獨立第三方

(ii) 乙方： 上海浦江物業有限公司，本公司的間接全資附屬公司

(iii) 丙方： 上海強生物業有限公司

於本公告日期，上海強生由甲方及浦江物業分別擁有70%及30%，而上海外灘由浦江物業全資擁有。交割後，上海外灘將由上海強生全資擁有，上海強生將由浦江物業及甲方分別擁有48.53%及51.47%。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，甲方為獨立第三方。

## 該等交易的性質

根據該協議，浦江物業已有條件同意按代價向上海強生轉讓銷售股權。代價中，人民幣1,800,000元將入賬列作浦江物業對上海強生註冊資本的額外注資，而人民幣30,096,000元將入賬列作浦江物業對上海強生資本公積的額外注資。作為出售事項的代價，浦江物業於上海強生的股權將由30%增加至48.53%。

於收購事項及出售事項交割後，(i)浦江物業將擁有上海強生的48.53%股權；(ii)上海強生將擁有上海外灘的全部股權；(iii)上海外灘將成為本公司的間接聯營公司，且預期將入賬列作本公司的投資；及(iv)上海強生將仍然為本公司的間接聯營公司，並將繼續入賬列作本公司的投資。

## 代價

代價為人民幣31,896,000元，並根據以下各項釐定：

- (a) 估值師根據上海外灘於2022年6月30日的股權價值對上海外灘進行經收益法評估的估值人民幣32,500,000元，並經國有資產管理相關規定呈批核定調整為人民幣31,896,000元（「上海外灘的權益價值」）；
- (b) 估值師根據上海強生於2022年6月30日的股權價值對上海強生進行經收益法評估的估值人民幣88,600,000元（「上海強生的權益價值」）；及
- (c) 根據交割後合併上海外灘的權益價值及上海強生的權益價值，上海強生的合計股權價值增加至人民幣120,496,000元。

交割後，浦江物業將持有上海強生的48.53%權益，其於上海強生的合計權益價值的應佔權益將為人民幣58,476,709元。

於交割前，根據浦江物業於上海強生的30%權益及上海強生的權益價值，浦江物業於上海強生的權益價值的應佔權益為人民幣26,580,000元。倘將該價值與浦江物業全資擁有的上海外灘的權益價值合併，浦江物業分別應佔上海強生及上海外灘的30%權益及100%權益的總價值為人民幣58,476,000元。

代價乃由甲方與浦江物業按正常商業條款經公平磋商後釐定，當中參考浦江物業及甲方共同委任的估值師於2022年12月14日編製的上海強生及上海外灘的估值報告。

### 收購事項的先決條件

交割受限於以下條件(統稱「先決條件」)並須待先決條件獲全面達成後方可作實：

- (1) 訂約方簽署該協議；
- (2) 對上海強生的組織章程細則進行必要的修訂，並由甲方及浦江物業共同簽署；
- (3) 上海強生增加註冊資本已獲得中國監管機構的必要批准；
- (4) 於過渡期內，對上海外灘的營運及財務並無重大不利影響，亦無派付股息；
- (5) 於過渡期內，並無轉讓上海外灘的任何股權，亦無就上海外灘的股權設立權利負擔；
- (6) 於過渡期內，並無對上海外灘的任何資產設立權利負擔。上海外灘並無直接或間接出售其任何主要資產，亦無產生或承擔任何重大負債(於日常業務過程中產生的負債除外)；

- (7) 於過渡期內，未經甲方書面同意，上海外灘不得：
- (a) 聘用或終止聘用該協議附錄所載的關鍵人員；或
  - (b) 增加或承諾增加應付其僱員的薪金、花紅、獎勵計劃、薪酬、退休金或其他福利；
- (8) 上海外灘並無違反法律或法規；及
- (9) 於過渡期內，浦江物業及上海外灘須達成以下條件，並取得甲方的書面確認：
- (a) 償還所有尚未償還貸款並終止所有貸款協議；
  - (b) 解除上海外灘提供的所有擔保及／或抵押品，並取消銀行的所有信貸額度。

## 交割

於(i)上海強生修訂其組織章程細則並就上海強生增加其註冊資本及浦江物業於上海強生的股權由30%增加至48.53%向監管機構取得所需批准及許可後；及(ii)訂約方登記轉讓銷售股權並取得監管機構的必要批准及許可，表明上海強生持有上海外灘的全部權益，包括取得當地工商局的新營業執照後，收購事項及出售事項即告交割完成。

於收購事項及出售事項交割完成後，浦江物業將持有上海強生的48.53%權益，而上海強生將持有上海外灘的100%權益。

## 上海強生於交割後的董事會組成

交割後，上海強生的董事會將由五(5)名董事組成。甲方將有權提名兩(2)名董事，浦江物業將有權提名兩(2)名董事，而工會將有權提名一(1)名董事。

## 上海強生於交割後的總經理提名

交割後，浦江物業有權推薦本集團高級管理層擔任上海強生的總經理，並需由上海強生董事會決議通過後批准任命。

## 上海外灘的董事會組成

交割後，上海外灘現任董事會成員將辭任，而上海強生新董事會將提名上海外灘新董事會成員。

## 浦江物業就於交割日期前上海外灘應收賬款作出的承諾

根據該協議，浦江物業保證，就於交割日期前的上海外灘應收賬款而言，浦江物業將負責向付款方收回款項事宜。倘浦江物業未能於2026年9月30日前代表上海外灘全部收回該等應收賬款，則浦江物業須與上海外灘訂立轉讓協議，將所有未收回的該等應收賬款由上海外灘轉讓予浦江物業，並向有關付款方發出通知。於本協議日期，上海外灘的應收賬款約為人民幣21.5百萬元。根據上海外灘截至2022年12月31日止年度的經審核賬目，上海外灘的應收賬款平均週轉期為80天，呆壞賬的壞賬撥備率分別為1%及2%。

訂約方預期交割將於2023年7月前後落實，而本公司預期上海外灘於交割時的應收賬款金額將約為人民幣20百萬元。根據上海外灘過去三年的往績記錄，應收賬款的平均回收率為97.6%。

## 浦江物業的限制性承諾

浦江物業承諾如任何該協議附錄所載的上海外灘關鍵人員(即區域負責人、項目經理及資深員工)終止成為上海外灘之僱員，自該等關鍵人員終止成為上海外灘僱員的兩年期限內，除非得到甲方書面同意，浦江物業不得僱傭該等人員。

## 上海強生的財務資料

截至2021年12月31日及2022年12月31日止財政年度，根據中國公認會計原則編製的上海強生經審核財務資料如下：

	截至2021年 12月31日止 財政年度 (經審核) 人民幣千元	截至2022年 12月31日止 財政年度 (經審核) 人民幣千元
營業額	109,531	119,948
除稅前溢利淨額	7,191	7,175
除稅後溢利淨額	5,629	5,621
資產總額	95,923	87,282
資產淨值	22,556	56,938

## 上海外灘的財務資料

截至2021年12月31日及2022年12月31日止財政年度，根據中國公認會計原則編製的上海外灘經審核財務資料如下：

	截至2021年 12月31日止 財政年度 (經審核) 人民幣千元	截至2022年 12月31日止 財政年度 (經審核) 人民幣千元
營業額	80,890	77,923
除稅前溢利淨額	7,276	2,432
除稅後溢利淨額	5,402	1,605
資產總額	57,708	40,764
資產淨值	19,610	16,502

### 有關甲方、上海強生及上海外灘的資料

甲方為一間國有企業，並為一間投資控股公司。其控股公司上海久事(集團)有限公司(「上海久事」)擁有多元化業務，可分為以下類別：

- (1) 城市交通；
- (2) 體育產業；
- (3) 地產置業；
- (4) 資本運營；及
- (5) 文旅產業。

甲方的集團公司亦投資並承接上海重大市政項目的建設和運營，如市域鐵路機場聯絡線、北外灘貫通和綜合改造提升工程、浦東足球場、徐家匯體育公園



等。甲方的集團公司作為上海的領先國有企業，通過參與重大市政項目，在政府發展上海和增強上海競爭力的戰略中發揮著重要作用。

上海強生為於1992年12月17日在中國成立的有限責任公司，主要從事體育場館、公園、商業及政府物業的物業管理。上海強生管理其集團公司擁有的眾多物業。

上海外灘為於1996年4月8日在中國成立的有限責任公司，主要從事各種商用物業及公共交通設施的物業管理。上海外灘管理甲方集團公司擁有的部分物業。

## 該等交易的理由及裨益

本集團透過其營運附屬公司及於聯營公司的投資提供廣泛的綜合城市公共服務，包括為中國不同種類的物業提供多種物業管理服務及增值服務，投資性房地產轉租服務及為不同的區域提供城鎮環衛服務。

本集團管理的物業包括公共物業、寫字樓及酒店、購物中心、商業及娛樂綜合體等商業場所、政府物業及較少的住宅物業。

甲方及其集團公司整體為上海市屬領先國有企業。彼等擁有並負責管理及運營諸多上海具有標誌性的體育賽場、體育場館、主題公園、商業樓宇、公共交通設施等各種公眾物業。根據截至2022年12月31日止年度上海久事之經審核賬目，其合併總資產約為人民幣6,822億元。該等交易可加強本集團與一間領先國有企業的整合，使本集團能夠擴大本集團的業務並進一步增加本集團於政府及公眾物業的物業管理市場份額。

於交割後，本集團將提名其代表擔任上海強生的總經理並負責其日常管理及經營。上海外灘的現任關鍵人員於交割後也將繼續留任。相關人員擁有紮實的物業管理經驗，並通過持續自主研發的資訊科技系統，廣泛應用了物聯網技術，提升了本集團物業管理服務信息化及精細化水準。因此，上海強生及上海外灘的管理團隊在交割後的融為一體，將充分發揮各方優勢，進一步加強上海強生及上海外灘的物業管理服務及日常營運水準。

因此，該等交易將為本集團創造協同效應，並長遠提升本集團的業務及盈利能力，從而將優化本集團的財務表現，並促進本集團的未來發展。

鑑於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議乃按正常商業條款訂立，而其中所載條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### **出售事項之財務影響**

倘出售事項落實，本公司預期在交割後，出售事項將錄得約人民幣15,394,000元稅前收益，此乃根據代價及上海外灘於2022年12月31日之淨資產(約人民幣16,502,000元)所估計。

本公司股東應注意，上述數字僅供說明用途。與出售事項有關之實際會計收益或虧損可能與上述不同，且將根據上海外灘於交割日期之財務狀況釐定。

### **上市規則的涵義**

由於有關各收購事項及出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，但均低於25%，故根據上市規則，收購事項及出售事項構成本公司的須予披露交易，因此須根據上市規則第14章遵守申報及公告規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙於本公告使用時具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據該協議，浦江物業於上海強生的股權由30%增加至48.53%
「該協議」	指	甲方，浦江物業及上海強生於2023年5月8日訂立的該協議，據此(i)浦江物業將按代價向上海強生轉讓銷售股權；及(ii)作為代價，浦江物業於上海強生的權益將由30%增加至48.53%
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	星期六、星期日或中國任何公眾假期以外的日子
「本公司」	指	浦江中國控股有限公司，根據開曼群島法律註冊成立的公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1417)
「交割」	指	根據該協議及中國法律完成收購事項及出售事項
「交割日期」	指	(i)上海強生完成註冊資本由人民幣5,000,000元增加至人民幣6,800,000元的登記並登記浦江物業持有註冊資本人民幣3,300,000元，相當於上海強生的約48.53%權益；及(ii)訂約方根據該協議及中國法律完成向上海強生轉讓銷售股權，包括取得監管機構的必要批准、辦理必要的登記手續及獲得新的營業執照當日

「代價」	指 人民幣31,896,000元，乃根據(i)估值師評估的上海外灘於2022年6月30日的估值人民幣32,500,000元，並經國有資產管理相關規定呈批核定調整為人民幣31,896,000元；及(ii)估值師評估的上海強生於2022年6月30日的估值人民幣88,600,000元釐定
「出售事項」	指 浦江物業根據該協議向上海強生轉讓銷售股權
「董事」	指 本公司董事
「權利負擔」	指 任何選擇權、收購權、優先購買權、租賃權、許可權、抵押權、押記權、質押權、留置權、所有權設定權、抵銷權、反訴權或其他擔保或任何權益或限制(包括根據相關法律施加的任何相關限制)或任何第三方權利
「本集團」	指 本公司及其附屬公司的統稱
「獨立第三方」	指 獨立於本公司、其附屬公司之任何董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或其各自之任何聯繫人且與之概無關連(定義見上市規則)亦非本公司之關連人士的個人或公司
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「重大」	指 涉及金額人民幣1,000,000元的任何事件、行為或事實

「重大不利影響」	指	影響公司(包括其附屬公司)或其業務的任何情況、變動或影響，不論單獨或連同公司的其他情況、變動或影響，(a)對業務或公司的資產、負債(包括但不限於或然負債)、經營業績或財務狀況造成或可能造成不利影響，涉及金額人民幣1,000,000元；或(b)儘管金額少於人民幣1,000,000元，但已或可能對公司及其當前營運或業務方法、業務範圍、項目、資質、可持續性等造成不利影響
「甲方」	指	上海強生集團有限公司，一間於1996年2月7日在中國成立的有限責任公司，為獨立第三方
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「浦江物業」	指	上海浦江物業有限公司，一間於2002年12月2日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「銷售股權」	指	上海外灘的100%股權
「上海外灘」	指	上海外灘物業有限公司，一間於1996年4月8日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海強生」	指	上海強生物業有限公司，一間於1992年12月17日在中國成立的有限責任公司，為本公司的聯營公司，由本公司間接擁有30%及由甲方(獨立第三方)擁有70%

「股東」	指	本公司股本中每股面值1.00港元的已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	指	收購事項及出售事項
「過渡期」	指	自該協議日期起至交割日期止的期間
「估值師」	指	一間於中國合資格執業的資產評估公司及一名由甲方及浦江物業共同委任的獨立第三方
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「%」或「百分比」	指	百分比

承董事會命  
浦江中國控股有限公司  
主席  
肖興濤

香港，2023年5月8日

於本公告日期，董事會成員包括四名執行董事肖興濤先生(主席)、傅其昌先生、肖予喬先生及王慧女士；一名非執行董事張擁軍先生；及三名獨立非執行董事程東先生、翁國強先生及舒華東先生。