

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。



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
上海城開(集團)無錫置業有限公司之
擬議類房地產投資信託資產支持證券化

擬議類房地產投資信託資產支持證券化及其相關須予披露交易

本公司擬透過專項計劃，就該物業實施類房地產投資信託資產支持證券化，旨在變現本集團現有物業資產之價值、產生現金所得款項、優化資本結構並降低淨負債比率。預期專項計劃將透過發行約人民幣1,077百萬元之優先級資產支持證券及約人民幣119百萬元之次級資產支持證券，向投資者籌集約人民幣1,196百萬元。

作為專項計劃實施步驟之一，於二零二六年十月二十日，本公司擁有59%權益之附屬公司上海城開與代表專項計劃行事之計劃管理人訂立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，上海城開同意出售，而計劃管理人(代表專項計劃行事)同意收購目標公司之全部股權(目標公司持有該物業)，現金代價為人民幣396百萬元。專項計劃(透過計劃管理人)亦將向目標公司提供人民幣800百萬元之新貸款，該筆款項將全數用於償還目標公司結欠上海城開之人民幣800百萬元股東貸款。

待股權轉讓協議完成後，上海城開將不再持有目標公司之任何股權，而專項計劃將全資擁有目標公司。目標公司將不再是本公司之附屬公司，其財務業績將不再併入本集團之財務報表。

此外，上海城開將進行認購事項，認購總額不超過人民幣30百萬元，相當於次級資產支持證券約25%，及專項計劃總發行規模約2.5%。除認購事項外，預計所有資產支持證券將配售予獨立第三方投資者。上海城開亦將提供流動性支持，且上海城開(或其指定實體)將獲授優先購買權。

上市規則之涵義

聯交所已就出售事項接納一項替代規模測試，據此，代價比率乃參照本集團之綜合資產淨值(而非本公司之市值)計算。由於根據替代規模測試，出售事項之適用百分比率高於5%但低於25%，故此根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守通知及公告規定。

由於認購事項之所有適用百分比率均低於5%，故此根據上市規則第十四章，認購事項單獨而言並不構成本公司之須予公布交易。

1. 引言

本公司擬透過專項計劃，就該物業實施類房地產投資信託資產支持證券化，旨在變現本集團現有物業資產之價值、產生現金所得款項、優化資本結構並降低淨負債比率。預期專項計劃將透過發行約人民幣1,077百萬元之優先級資產支持證券及約人民幣119百萬元之次級資產支持證券，向投資者籌集約人民幣1,196百萬元。

作為專項計劃實施步驟之一，於二零二六年十月二十日，本公司擁有59%權益之附屬公司上海城開與代表專項計劃行事之計劃管理人訂立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，上海城開同意出售，而計劃管理人(代表專項計劃行事)同意收購目標公司之全部股權(目標公司持有該物業)，現金代價為人民幣396百萬元。專項計劃(透過計劃管理人)亦將向目標公司提供人民幣800百萬元之新貸款，該筆款項將全數用於償還目標公司結欠上海城開之人民幣800百萬元股東貸款。

待股權轉讓協議完成後，上海城開將不再持有目標公司之任何股權，而專項計劃將全資擁有目標公司。目標公司將不再是本公司之附屬公司，其財務業績將不再併入本集團之財務報表。

此外，上海城開將進行認購事項，認購總額不超過人民幣30百萬元，相當於次級資產支持證券約25%，及專項計劃總發行規模約2.5%。除認購事項外，預計所有資產支持證券將配售予獨立第三方投資者。上海城開亦將提供流動性支持，且上海城開(或其指定實體)將獲授優先購買權。

2. 專項計劃

相關資產

該物業由目標公司依法擁有及營運，將成為專項計劃之相關資產。該物業是位於中國無錫之地標性雙子塔綜合體，總建築面積約為147,100平方米，包括無錫太湖皇冠假日酒店、無錫太湖智選假日酒店、甲級寫字樓、商業設施及公寓。該物業所產生之淨營運收入(包括租金、酒店收入及其他營運現金流)將注入專項計劃。

概覽

專項計劃之主要條款暫定如下，惟須待最終發行規模、期限、預期回報及其他安排確定後，方可作實：

- | | |
|---------|--|
| 相關投資組合： | (i)目標公司之全部股權；及(ii)專項計劃向目標公司提供之人民幣800百萬元新貸款項下之債權。 |
| 產品類別： | 類房地產投資信託資產支持證券化。這是一種採用雙重特殊目的實體結構之私募資產支持證券化產品，由資產支持專項計劃及私募基金組成。 |
| 發行規模： | 約人民幣1,196百萬元，包括(i)約人民幣1,077百萬元之優先級資產支持證券；及(ii)約人民幣119百萬元之次級資產支持證券。除認購事項外，預計所有資產支持證券將配售予獨立第三方投資者。 |

批次：	根據專項計劃發行之資產支持證券分為優先級資產支持證券及次級資產支持證券。次級資產支持證券代表在優先級資產支持證券應付款項清償後，有權從專項計劃獲得分派。在優先級資產支持證券於當期應付之預期回報及預定本金全數支付之前，次級資產支持證券將不會獲得任何付款。
所得款項用途：	約人民幣396百萬元用於支付出售代價，人民幣800百萬元則用於向目標公司提供新貸款。目標公司將全數運用新貸款償還股東貸款。
轉讓平台：	概無計劃將專項計劃或資產支持證券在證券交易所公開上市。資產支持證券可依照適用規則，於上海證交所之固定收益證券平台進行轉讓。
預計期限：	專項計劃之期限約為18年，不設開放期安排。
處置及清算：	倘若優先購買權未於最終付款日期前行使，或當發生指定觸發事件(包括優先級資產支持證券之付款缺口未獲彌補、該物業之營運淨現金流連續四個收款期間內跌至低於預測值之60%，或該物業之價值跌至低於其初始估值之60%)，則專項計劃將進入處置階段。處置或清算所得款項將首先用於支付適用稅款、開支、流動性支持索償及優先級資產支持證券之應付款項，餘額則用於次級資產支持證券。在適用之行使期間內，上海城開(或其指定實體)可行使優先購買權，惟須遵守適用轉讓限制、批准及上市規則規定。
表決權利：	優先級資產支持證券及次級資產支持證券之持有人均有權獲取資訊、參與控制權持有人會議，並根據適用規則轉讓或質押其證券。

管理：計劃管理人將負責管理專項計劃、籌集資金、收購目標公司之股權及新貸款項下之應收款項、管理及分配專項計劃之資產、監督相關各方，並召開控制權持有人會議。目標公司將擔任資產服務代理，並繼續營運該物業及收取其現金流。

3. 出售事項

鑒於目標公司為國有企業，出售事項是依照中國關於監管國有資產轉讓的適用法律及法規，透過上海產權交易所，以公開招標方式進行。公開招標下之出售事項底價為人民幣396百萬元，該金額不低於估值報告所載目標公司全部股權之評估價值。公開招標公告期屆滿後，計劃管理人(代表專項計劃行事)是唯一被接納為合資格擬定受讓人之擬定受讓人，因此根據上海產權交易所之交易規則確認為最終受讓人。

因此，作為專項計劃實施步驟之一，於二零二六年十月二十日，上海城開作為賣方及原權益擁有人，與計劃管理人(代表專項計劃行事)作為買方訂立股權轉讓協議，據此，上海城開同意按現金代價人民幣396百萬元將目標公司之全部股權轉讓予計劃管理人所管理之專項計劃。

股權轉讓協議之主要條款概述如下：

訂約方

- (1) 上海城開，作為轉讓方及原權益擁有人；及
- (2) 計劃管理人，代表專項計劃行事，作為受讓方。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，計劃管理人、專項計劃及彼等各自之最終實益擁有人(上海城開除外)均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

主體事項

根據股權轉讓協議，上海城開須將目標公司之全部股權轉讓予計劃管理人。

代價及付款條款

出售代價為人民幣396,000,000元，可予調整，並按以下方式以現金一筆過支付：

- (a) 受讓方支付之交易訂金人民幣118,800,000元將於簽署股權轉讓協議時轉換為出售代價之一部分；及
- (b) 出售代價之餘額人民幣277,200,000元須由受讓方於股權轉讓協議日期後五(5)個營業日內支付。

出售代價主要根據獨立資產估值釐定，估值師採用資產基礎法得出，於二零二六年五月三十一日，目標公司全部股權之評估價值約為人民幣395,352,800元。

完成

於股權轉讓協議生效後60日內，訂約方須完成目標公司之交接及其股權變更登記。

估值

根據估值報告，估值師在開展包括數據收集、審閱財務資料、資產核查及實地視察在內之估值程序後，採用資產基礎法釐定目標公司之評估價值。估值報告由估值師於二零二六年七月二十七日出具，有效期為自估值日期起計一年，即二零二六年五月三十一日至二零二七年五月三十日。於二零二六年五月三十一日，目標公司全部股權之評估價值約為人民幣395,352,800元。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於估值報告日期及本公告日期，估值師為獨立第三方，且獨立於本公司及其關連人士。

估值方法

根據估值報告，在選擇用於釐定目標公司於二零二六年五月三十一日之全部股權價值之適當估值方法時，估值師考慮了收入法、市場法及資產基礎法之適用性。

收入法未獲採用，原因為於估值時，未來之物業持有及出售計劃、酒店盈利能力，以及主要股東借款之償還及融資安排均無法可靠預測。估值師同時採用了市場法及資產基礎法，兩種方法分別顯示股權價值為人民幣394,000,000元及人民幣395,352,800元。資產基礎法獲選為主要估值方法，原因為目標公司之資產及負債能被個別識別及估值。此外，資本市場波動，以及業務結構、經營模式、規模及資產配置之差異，為市場法之結果帶來更大不確定性。因此，估值師認為資產基礎法能更適當地反映目標公司全部股權之價值。

資產基礎法之基準

估值師依賴目標公司於二零二六年五月三十一日之經審核財務資料。估值範圍涵蓋目標公司之全部經審核資產及負債，包括流動資產內之存貨及非流動資產內之固定資產、其他股本工具投資及遞延稅項資產，以及一項獨立識別之資產負債表外商標。有關進一步詳情，請參閱下文「估值之主要輸入數據及計算程序」一節。

主要假設

估值乃按目標公司將繼續以現有狀況經營為前提編製，且未考慮擬議出售事項對其業務營運之影響。主要假設包括：

- 資產假定將在公開市場進行交易，而有關各方地位平等，並有充分機會獲取市場資料；
- 目前使用中之資產將於所有權變更後，繼續於其現有地點作現有用途並按現有方式使用；
- 相關法律、法規及政策、當地政治、經濟及社會環境、利率、匯率或稅項不會出現重大變動；
- 目標公司之管理層將妥善履行其職責並有效管理相關資產，且目標公司將遵守適用之法律及法規；
- 目標公司之會計政策將維持重大一致，其行業發展及相關經濟政策將保持穩定；及

- 估值並未考慮可能發生之未來抵押或擔保，或根據特別交易安排可能須支付之額外款項對其結論所產生之影響。

估值之主要輸入數據及計算程序

目標公司之財務資料

目標公司資產、負債及權益於二零二六年五月三十一日之賬面值及評估價值概要載列如下：

	賬面值 人民幣千元	評估價值 人民幣千元
流動資產	823,655	796,053
— 存貨	801,877	774,275
非流動資產	389,052	418,210
— 固定資產	380,806	409,961
— 其他股本工具投資	954	954
— 遞延稅項資產	7,292	7,292
— 無形資產	0	3
總資產	1,212,707	1,214,263
流動負債	818,910	818,910
非流動負債	0	0
總負債	818,910	818,910
權益總額(資產淨值)	393,797	395,353

總資產

於二零二六年五月三十一日，目標公司總資產之賬面值約為人民幣1,212.71百萬元，而資產之評估價值約為人民幣1,214.26百萬元。有關差異主要歸因於固定資產之評估價值較其賬面值增加約人民幣29.15百萬元，而該增幅大部分被存貨之評估價值較其賬面值減少約人民幣27.60百萬元所抵銷。

總負債

於二零二六年五月三十一日，目標公司總負債之賬面值及評估價值相同，約為人民幣818.91百萬元。

權益總額

根據估值報告，基於上文所述資產基礎法，於估值日期目標公司全部股權之評估價值約為人民幣395,352,800元，較其賬面值增加約0.40%。

董事會有關代價之公平性及合理性之意見

董事會已審閱估值報告，重點為所採用之方法、其主要假設及輸入數據，以及目標公司之財務資料。經考慮以下各項：(i)估值師具備進行目標公司估值所需之專業資格及相關經驗；(ii)估值師所開展之工作範圍適合相關評估；及(iii)估值師所採用之估值假設及方法公平合理(經考慮估值報告內披露之限制及特別事項)，董事會認為作為出售代價基礎之估值屬公平合理。董事會亦已考慮出售代價人民幣396百萬元(較估值溢價約0.16%)、公開招標及本公告所述之其他交易安排，認為出售代價屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

4. 償還股東貸款

於本公告日期，目標公司欠付上海城開股東貸款人民幣800百萬元，該貸款並無固定到期日。除股東貸款外，目標公司並無結欠本集團成員公司任何其他公司間結餘或債務。

於股權轉讓協議簽署日期，股東貸款已被宣告為到期應付，而專項計劃將同時向目標公司提供人民幣800百萬元新貸款。目標公司將動用新貸款之所得款項，全數償還結欠上海城開之股東貸款。目標公司將運用該物業之收入(其中包括)償還新貸款。償還新貸款之所得款項其後將根據專項計劃之分派順序進行分配。新貸款之利息須於專項計劃年內按季支付。

5. 流動性支持

上海城開(評級為AA+)將為專項計劃提供兩種形式之流動性支持，分別為託管賬戶支持及續期支持。

根據託管賬戶支持，倘託管賬戶於新貸款付款日期兩個營業日前資金不足，上海城開必須於前一個營業日或之前將差額存入該賬戶。該墊款將從未來現金流中償還。

根據續期支持，倘續期優先級資產支持證券之認購所得款項於續期付款日期三個營業日前仍未支付，上海城開必須於當日將差額存入專項計劃賬戶。該墊款將從未來現金流中償還。

支持費用按同期基準存款利率收取。鑑於(i)支持僅限於實際差額；(ii)該安排為優先級付款之及時支付及連續發行提供信用增強；及(iii)類似形式之流動性支持在類似產品中屬常見，本公司認為該安排屬公平合理，並符合本公司及其股東之利益。

6. 認購事項

上海城開擬議認購金額不超過人民幣30百萬元之次級資產支持證券，相當於次級資產支持證券約25%，及專項計劃總發行規模約2.5%。本公司預期上海城開所認購之次級資產支持證券將確認為按公平值計入損益之財務資產。

7. 退出安排及優先購買權

上海城開(或其指定實體)獲授予優先購買權，於適用行使期內可收購(i)其當時尚未持有之全部資產支持證券；或(ii)目標公司之股權、新貸款項下之應收款項及／或該物業，各項均須受適用轉讓限制及所需批准所規限。

優先購買權可於發生若干觸發事件時由上海城開(或其指定實體)行使，包括：

- (1) 上海城開於續期前或最終付款前行使期內發出行使通知；
- (2) 於最終付款前期間內並無發出行使通知，而計劃管理人選擇開始處置，或專項計劃在前述選擇前已到達最終付款日期；

- (3) 新貸款項下之應收款項被加速；
- (4) 上海城開未能按時及全額提供任何所需之流動性支持；
- (5) 未能按時及全額支付優先級資產支持證券之任何本金或預期回報；
- (6) 任何優先級資產支持證券之評級被下調兩級或以上；
- (7) 上海城開之信用評級被下調至AA-或以下；
- (8) 資產服務代理發生重大違約，包括在發出補救通知後連續兩次未能收取或濫用相關現金流；
- (9) 該物業之實際營運淨現金流連續四個收款期低於預測之60%；
- (10) 該物業之價值跌至低於其初始估值之60%；
- (11) 該物業之實際用途與登記或計劃用途之間出現指定不符，且未能在60個營業日內補救，或遭受指定之嚴重行政處罰；或
- (12) 任何其他致使該物業無法繼續營運之情況。

8. 進行擬議交易之理由及裨益

本公司認為，擬議交易將為本集團帶來以下裨益：

- **優化資本結構並降低淨負債比率。**擬議交易預期將使本集團現金餘額增加約人民幣1,166百萬元，並減少其淨債務。此舉將降低本集團之財務槓桿及償債壓力。本集團擬將擬議交易之所得款項淨額用於償還其現有借款，預期將減少本集團之財務開支。
- **盤活現有物業資產並提升資本運用效率。**該物業為全面營運且能產生收入之物業，而非處於開發階段之項目，並已展示出具穩定租金及營運收入之往績記錄。透過擬議交易，本集團將收取合共約人民幣1,196百萬元之款項，包括出售代價人民幣396百萬元及償還股東貸款人民幣800百萬元。此舉將現有物業資產轉換為現金所得款項，並提升本集團之資本周轉效率。

- **確認出售事項收益。**本集團預期將自出售事項確認收益約人民幣55百萬元，即出售代價與本集團財務報表所反映之目標集團資產淨值約人民幣341百萬元之間之差額。預期收益反映本集團能夠以高於其賬面值之金額變現其於目標公司之投資價值，並預期將對完成發生之財政期間之本集團財務業績作出正面貢獻。
- **符合政策指引。**擬議交易響應國家政策，例如國務院辦公廳發佈之《關於進一步盤活存量資產擴大有效投資的意見》(國辦發[2022]19號)，其支持積極探索證券化等市場化方式以盤活存量資產。

經考慮上文所述，董事會認為，擬議交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

9. 擬議交易之財務影響

本集團根據擬議交易將收取之總額預計約為人民幣1,196百萬元，包括出售代價約人民幣396百萬元及償還股東貸款約人民幣800百萬元。

完成後，上海城開將不再持有目標公司之任何股權，目標公司將不再併入本集團之財務報表。完成後，專項計劃將持有目標公司之全部股權及新貸款項下之人民幣800百萬元債權。

按綜合基準，擬議交易預期將使本集團之現金餘額增加約人民幣1,166百萬元，並將淨債務減少相同金額。

本集團預期將自出售目標公司事項確認未經審核之收益約人民幣55百萬元，即出售代價與本集團財務報表所反映之目標集團淨資產約人民幣341百萬元之間之差額(已考慮目標公司於二零二六年三月完成之減資)。

本集團因擬議交易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。

10. 有關所涉各方之資料

本公司

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。

上海城開

上海城開為於中國成立之有限公司，並為本公司擁有59%權益之附屬公司，主要從事物業開發。

目標公司

目標公司為於中國成立之有限公司，並由上海城開全資擁有。其持有單一項目，即該物業，而該物業為位於中國無錫之地標性雙子塔綜合體，總建築面積約為147,100平方米。目標公司主要從事擁有、營運及管理該物業。該物業包括：

- (i) 無錫太湖皇冠假日酒店，於二零一四年五月開業，面向高端商務旅客；
- (ii) 無錫太湖智選假日酒店，於二零二五年九月開業，面向家庭及休閒旅客；及
- (iii) 甲級寫字樓、商業設施及公寓。

根據中國企業會計準則編製之目標公司截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務資料載列如下：

	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收入	126,197	86,355
除稅前溢利／(虧損)	4,623	(6,711)
除稅後溢利／(虧損)	4,623	(6,711)

於二零二五年十二月三十一日，目標公司之經審核總資產及資產淨值分別約為人民幣1,415.78百萬元及人民幣1,395.62百萬元。

計劃管理人

平安證券股份有限公司已獲委任為計劃管理人。計劃管理人為於中國成立之股份有限公司，且為經中國證券監督管理委員會批准之證券公司，其業務範圍包括證券經紀、證券投資諮詢、財務顧問、證券承銷與保薦、證券自營、證券資產管理、融資融券，以及代理銷售證券投資基金及金融產品。計劃管理人為中國平安保險(集團)股份有限公司之附屬公司，該公司股份於聯交所主板(股份代號：2318)及上海證交所(股份代號：601318)上市。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，計劃管理人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

11. 上市規則之涵義

聯交所已就出售事項接納一項替代規模測試，據此，代價比率乃參照本集團之綜合資產淨值(而非本公司之市值)計算。由於根據替代規模測試，出售事項之適用百分比率高於5%但低於25%，故此根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守通知及公告規定。

由於認購事項之所有適用百分比率均低於5%，故此根據上市規則第十四章，認購事項單獨而言並不構成本公司之須予公布交易。

本公司將於優先購買權獲行使時及就根據流動性支持提供任何墊款之情況，遵守上市規則之適用規定。

12. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「基準日」	指 二零二六年五月三十一日，即目標公司及出售事項估值之基準日
「董事會」	指 本公司之董事會

「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(股份代號：563)
「完成」	指 根據股權轉讓協議完成出售事項
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 上海城開根據股權轉讓協議，將其於目標公司之全部股權出售予計劃管理人(代表專項計劃行事)
「出售代價」	指 人民幣396百萬元，即出售事項之代價
「股權轉讓協議」	指 上海城開與計劃管理人(代表專項計劃行事)就出售事項所訂立之日期為二零二六年十月二十日之上海市產權交易合同(2026版)(經日期為二零二六年十月二十日之補充協議修訂)
「本集團」	指 本公司連同其附屬公司
「香港」	指 中國香港特別行政區
「流動性支持」	指 誠如本公告「5.流動性支持」一節所述，上海城開就專項計劃所提供之流動性支持
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「新貸款」	指 由專項計劃向目標公司提供之人民幣800百萬元貸款
「計劃管理人」	指 平安證券股份有限公司，專項計劃之管理人
「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

「優先購買權」	指 誠如本公告「7.退出安排及優先購買權」一節所述，將授予上海城開(或其指定實體)之優先購買權
「該物業」	指 位於中國無錫由目標公司持有之雙子塔綜合體，總建築面積約為147,100平方米
「擬議交易」	指 專項計劃之設立、出售事項、新貸款及股東貸款之償還、認購事項、流動性支持及優先購買權
「公開招標」	指 透過上海產權交易所就出售事項進行之公開招標
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「優先級資產支持證券」	指 專項計劃將發行之優先級資產支持證券
「股東貸款」	指 於本公告日期，目標公司欠付上海城開之人民幣800百萬元之股東貸款
「專項計劃」	指 平安證券 — 無錫城開中心資產支持專項計劃(可續發型)，由計劃管理人設立並管理之資產支持專項計劃
「上海證交所」	指 上海證券交易所
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「上海產權交易所」	指 上海聯合產權交易所
「次級資產支持證券」	指 專項計劃將發行之次級資產支持證券
「認購事項」	指 上海城開擬認購金額不超過人民幣30百萬元之次級資產支持證券之事項
「上海城開」	指 上海城開(集團)有限公司，一家於中國成立之有限公司，並由本公司及徐匯國資委分別間接持有59%及41%

「目標公司」	指 上海城開(集團)無錫置業有限公司，一家於中國成立之公司，於本公告日期，由上海城開全資擁有
「估值報告」	指 由估值師就目標公司於基準日之全部股權所編製之估值報告(萬隆評報字(2026)第10314號)
「估值師」	指 萬隆(上海)資產評估有限公司，獨立估值師
「徐匯國資委」	指 上海市徐匯區國有資產監督管理委員會
「%」	指 百分比

在本公告中，除文義另有所指外，「關連人士」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
黃海平

香港，二零二六年十月二十日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事黃海平先生、李忠輝先生及周亞棟女士，以及獨立非執行董事杜惠愷先生，B.B.S.，太平紳士、范仁達博士、李家暉先生，M.H.及陳浩華博士。