

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)

### 關連交易 及 持續關連交易

茲提述該公告，內容有關(其中包括)交易及清洗豁免。除另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義。

於完成後，目標集團若干成員公司與將成為本公司關連人士之實體訂立若干交易，而該等交易於完成後將構成本公司之關連或持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章所載規定。

#### 信託貸款協議

於二零一一年九月二十六日，上海寰宇(作為放款人)與徐匯土地發展(作為借款人)及中國農業銀行(作為信託放款人)訂立信託貸款協議，據此，上海寰宇已透過中國農業銀行向徐匯土地發展墊付本金額人民幣89,700,880元(相當於約106,600,000港元)之貸款，為期一年，直至二零一二年九月二十五日為止。於本公告日期，貸款總額人民幣89,700,880元連同應計利息仍未償還。

於完成後，根據信託貸款協議進行之交易將構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章所載規定。由於根據上市規則第14.07條之所有適用百分比率低於5%，上海寰宇根據信託貸款協議透過中國農業銀行向徐匯土地發展提供信託貸款獲豁免遵守獨立股東批准之規定，惟須遵守上市規則第14A章之申報及公告規定。

## 相互擔保

誠如上實控股日期為二零零九年十二月二十八日之通函所披露，上海城開與國資經營公司於二零零二年十二月二十六日訂立相互擔保協議，據此，上海城開與國資經營公司已同意相互擔保彼此不時從財務機構獲得不超過人民幣700,000,000元(相當於約831,600,000港元)之貸款及信貸額度之責任。於二零零九年十二月十五日，上海城開與國資經營公司訂立相互擔保補充協議，以修訂相互擔保協議之條款，據此，訂約各方已同意將擔保限額由人民幣700,000,000元(相當於約831,600,000港元)提高至人民幣1,200,000,000元(相當於約1,425,500,000港元)。經相互擔保補充協議修訂之相互擔保協議由二零一零年一月一日至二零一二年十二月三十一日(包括首尾兩日)止為期三年。

於完成後，上海城開根據相互擔保協議就國資經營公司獲得之貸款及信貸額度提供擔保將構成本公司之持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章所載規定。

## 認沽及認購期權

於二零一一年四月七日，上海城開(即城開綠碳兩名有限責任合夥人之一)與中鐵信託、城開綠碳另一名有限責任合夥人及城開綠碳之普通合夥人喜神(天津)股權投資基金管理有限公司訂立股權轉讓協議。根據該協議，中鐵信託有權要求上海城開自二零一一年二月十六日起計22個月後隨時收購其於城開綠碳之全部權益(「認沽期權」)，而上海城開有權要求中鐵信託自二零一一年二月十六日起計24個月後隨時轉讓權益(「認購期權」)，代價相等於中鐵信託所注資總額另加自注資日期起按年利率9.55%計算之利息，並經扣除期內向中鐵信託宣派及派付之全部股息。中鐵信託於城開綠碳之投資總額為人民幣396,900,000元。

於完成後，中鐵信託因身為城開綠碳之主要股東而將成為本公司之關連人士，而於完成後行使上述權利將構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章所載規定。

## 一般事項

務須注意，交易能否完成須視乎多項條件，而該等條件或會或不會達成。完成買賣待售股份及股東貸款之其中一項先決條件為於股東特別大會獲本公司獨立股東批准，而應收股息之轉讓將僅於(其中包括)目標公司成為本公司的全資附屬公司後方會生效。此外，新上市申請及清洗豁免之批准或會或不會授出。倘上市委員會並無授出新上市申請之批准，協議及契據將不會成為無條件，且交易亦不會進行。本公司之股東及潛在投資者於買賣或擬買賣本公司之股份或其他證券時務須審慎行事。

## 背景

茲提述該公告，內容有關(其中包括)交易及清洗豁免。除另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義。

於完成後，目標集團若干成員公司與將成為本公司關連人士之實體訂立若干交易，而該等交易於完成後將構成本公司之關連或持續關連交易，並因此須遵守上市規則第14A章所載規定。

## 信託貸款

### 信託貸款協議

於二零一一年九月二十六日，上海寰宇(作為放款人)與徐匯土地發展(作為借款人)及中國農業銀行(作為信託放款人)訂立信託貸款協議，據此，上海寰宇已透過中國農業銀行向徐匯土地發展墊付本金額人民幣89,700,880元(相當於約106,600,000港元)之貸款，為期一年，直至二零一二年九月二十五日為止。

信託貸款已按人民銀行貸款基準利率117%之年利率向徐匯土地發展提供。信託貸款連同其應計利息須於信託貸款期限屆滿時由徐匯土地發展悉數償還。中國農業銀行就信託貸款安排收取相當於信託貸款金額0.03%之手續費，有關款項須由上海寰宇支付。於本公告日期，貸款總額人民幣89,700,880元連同應計利息仍未償還。

## 訂立信託貸款協議之理由及好處

徐匯土地發展為徐匯國資委全資附屬公司，並為上海城開長期業務夥伴。目標集團可以從信託貸款每年按人民銀行基準貸款利率計117%利率賺取利息。董事認為，信託貸款符合本公司利益。董事(包括全體獨立非執行董事)認為，信託貸款協議乃按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

上海寰宇為上海城開之附屬公司，由上海城開、徐匯土地發展及上海徐家匯商城(集團)有限公司分別擁有60%、30%及10%權益。於完成後，(i)上海寰宇將成為本公司之非全資附屬公司；及(ii)徐匯土地發展(即上海寰宇30%股本權益之持有人)將成為本公司附屬公司之主要股東，並因而為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，根據信託貸款協議進行之交易將於完成後構成本公司之關連交易。

由於根據上市規則第14.07條之所有適用百分比率低於5%，上海寰宇根據信託貸款協議透過中國農業銀行向徐匯土地發展提供信託貸款獲豁免遵守獨立股東批准之規定，惟須遵守上市規則第14A章之申報及公告規定。概無董事於根據信託貸款協議項下之交易中擁有權益，因此毋須於董事會會議就批准信託貸款協議之決議案放棄表決。

## 相互擔保

### 相互擔保協議

誠如上實控股日期為二零零九年十二月二十八日之通函所披露，上海城開與國資經營公司於二零零二年十二月二十六日訂立相互擔保協議，據此，上海城開與國資經營公司已同意相互擔保彼此不時從財務機構獲得不超過人民幣700,000,000元(相當於約831,600,000港元)之貸款及信貸額度之責任。於二零零九年十二月十五日，上海城開與國資經營公司訂立相互擔保補充協議，以修訂相互擔保協議之條款，據此，訂約各方已同意將擔保限額由人民幣700,000,000元(相當於約831,600,000港元)提高至人民幣1,200,000,000元(相當於約1,425,500,000港元)。經相互擔保補充協議修訂之相互擔保協議由二零一零年一月一日至二零一二年十二月三十一日(包括首尾兩日)止為期三年。

## 有關現有擔保之資料

於二零一一年八月三十一日，(i)上海城開獲得之貸款及信貸額度總額(國資經營公司已就此提供擔保)約為人民幣594,000,000元(相當於約705,600,000港元)；及(ii)國資經營公司獲得之貸款及信貸額度總額(上海城開已就此提供擔保)約為人民幣216,000,000元(相當於約256,600,000港元)。

根據相互擔保協議，概無就國資經營公司提供之擔保抵押或將抵押上海城開或本公司之資產。董事(包括全體獨立非執行董事)認為，國資經營公司提供之擔保乃按一般商業條款訂立。

截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年，上海城開根據相互擔保協議就國資經營公司獲得之貸款及信貸額度總額提供擔保之上限為人民幣1,200,000,000元(相當於約1,425,500,000港元)。

## 訂立相互擔保協議之理由及好處

訂立相互擔保協議可使國資經營公司及上海城開取得若干貸款及信貸額度，以滿足彼等各自之資金需求。由於國資經營公司及上海城開與有關財務機構乃於本公告日期前根據相互擔保協議提供現有擔保，在未經有關財務機構及／或國資經營公司同意之情況下，上海城開根據相互擔保協議尋求提早終止上海城開所提供有關擔保並不可行。

鑑於(i)在未經有關財務機構及／或國資經營公司同意之情況下，無法終止相互擔保協議及上海城開根據相互擔保協議所提供擔保；(ii)國資經營公司亦已就上海城開獲得之貸款及信貸額度提供擔保；(iii)基於上海城開之業務範圍及規模擴大，對資金需求日益增加，以致需要財務機構提供額外貸款及信貸額度；及(iv)相互擔保安排可大為簡化及降低對資產抵押之要求，故董事認為維持相互擔保現狀有利於本公司，因其可使由多家財務機構向上海城開提供之貸款及信貸額度於完成後得以延續。在情況許可時，本公司不擬上海城開就國資經營公司之借款進一步提供擔保或延續現有擔保。

董事(包括全體獨立非執行董事)認為，上海城開根據相互擔保協議就國資經營公司獲得之貸款及信貸額度提供擔保乃按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 上市規則之涵義

上海城開由徐滙國資委擁有41%權益及由目標公司間接擁有59%權益。於完成後，(i)上海城開將成為本公司之非全資附屬公司；及(ii)徐滙國資委(即上海城開餘下41%股本權益之持有人)將成為本公司附屬公司之主要股東，並因而為本公司之關連人士。

國有企業國資經營公司營運獲徐滙國資委授權，而徐滙國資委行使作為國資經營公司國有股東之權力。根據上市規則第14A章，國資經營公司於完成後被視為本公司之關連人士，因此上海城開根據相互擔保協議就國資經營公司獲得之貸款及信貸額度提供擔保將根據上市規則構成本公司之持續關連交易。

由於根據上市規則第14.07條之適用百分比率不低於5%且總代價將超過10,000,000港元，上海城開根據相互擔保協議就國資經營公司獲得之貸款及信貸額度提供擔保於完成後構成本公司之非豁免持續關連交易。根據上市規則第14A.41條，由於目標集團於訂立交易前已訂立相互擔保協議，上海城開就國資經營公司獲得之貸款及信貸額度提供擔保須遵守申報、年度審閱及披露規定。倘相互擔保協議須作任何變動或更新，本公司須於適當時候根據上市規則第14A章全面遵守所有適用申報、年度審閱、披露及獨立股東批准之規定。

概無董事於根據相互擔保協議項下之交易中擁有權益，因此毋須於董事會會議就批准相互擔保協議之決議案放棄表決。

## 認沽及認購期權

### 股權轉讓協議

於二零一一年四月七日，上海城開(即城開綠碳兩名有限責任合夥人之一)與中鐵信託、城開綠碳另一名有限責任合夥人及城開綠碳之普通合夥人喜神(天津)股權投資基金管理有限公司訂立股權轉讓協議。根據該協議，中鐵信託有權要求上海城開自二零一一年二月十六日起計22個月後隨時收購其於城開綠碳之全部權益(「認沽期權」)，而上海城開有權要求中鐵信託自二零一一年二月十六日起計24個月後隨時轉讓權益(「認購期權」)，代價相等於中鐵信託所注資總額另加自注資日期起按年利率9.55%計算之利息，減去期內向中鐵信託宣派及派付之全部股息。中鐵信託於城開綠碳之投資總額為人民幣396,900,000元。

### 訂立股權轉讓協議之理由及好處

城開綠碳透過一家由上海城開、城開綠碳及本公司附屬公司Power Tact Investment Limited成立之一家合營公司上海城開集團龍城置業有限公司，於上海梅隴南方商務區項目中擁有權益。由於發展梅隴南方商務區需要大量資金，中鐵信託被識別為城開綠碳之合適投資者。於二零一一年二月十六日，中鐵信託成立一個為期24個月之信託計劃，以集資投資城開綠碳。信託計劃將於二零一三年二月十五日屆滿。

董事(包括全體獨立非執行董事)認為，認沽期權及認購期權乃按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 上市規則之涵義

於完成後，中鐵信託因身為城開綠碳之主要股東而將成為本公司之關連人士，而於完成後行使上述權利將構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章所載規定。上海城開不可酌情行使認沽期權，惟其可酌情行使認購期權。

#### 1. 認沽期權

##### (a) 授出

認沽期權構成上市規則第14.72條項下之期權，此乃由於中鐵信託有權但並無責任要求上海城開收購其權益。在訂立交易前已簽立股權轉

讓協議及向中鐵信託授出期權之情況下，根據第14A.41條，認沽期權須遵守適用申報、年度審閱及披露規定。

(b) 行使

由於上海城開不可酌情行使認沽期權，本公司須在中鐵信託行使認沽期權後根據上市規則第14A.69(2)條刊發公告。本公司亦須在中鐵信託通知上海城開其不會行使認沽期權或認沽期權屆滿後根據上市規則第14A.69(3)條刊發公告。

2. 認購期權

(a) 授出

認購期權構成上市規則第14.72條項下之期權，此乃由於上海城開有權但並無責任要求中鐵信託出售其於基金內之權益(假設中鐵信託並無行使認沽期權)。在訂立交易前已簽立股權轉讓協議及向上海城開授出期權之情況下，根據上市規則第14A.41條，認購期權須遵守適用申報、年度審閱及披露規定。

(b) 行使

本公司將於上海城開行使或未行使認購期權後遵守上市規則第14A.70(2)條及第14A.70(3)條。

此外，倘認沽期權或認購期權須作任何變動或更新，本公司將根據上市規則第14A章全面遵守所有適用申報、年度審閱、披露及獨立股東批准之規定。

概無董事於認購期權及認沽期權中擁有權益，因此毋須於董事會會議就批准認購期權及認沽期權之決議案放棄表決。



## 有關本集團之資料

本集團主要從事物業開發、物業投資及酒店經營業務。

## 有關徐匯土地發展之資料

徐匯土地發展為一家根據中國法律成立之國有企業，主要從事收購、銷售及發展土地業務。

## 有關國資經營公司之資料

國資經營公司為一家全資國有企業，由徐匯區人民政府批准及徐匯國資委授權成立。其主要從事投資、資產管理及項目融資業務。

## 有關中鐵信託之資料

中鐵信託為一家根據中國法律成立之有限責任公司。其主要從事信託成立及經營業務，包括基金信託、流動資產信託、房地產信託、投資信託等。

## 一般事項

務須注意，交易能否完成須視乎多項條件，而該等條件或會或不會達成。完成買賣待售股份及股東貸款之其中一項先決條件為於股東特別大會獲本公司獨立股東批准，而應收股息之轉讓將僅於(其中包括)目標公司成為本公司的全資附屬公司後方會生效。此外，新上市申請及清洗豁免之批准或會或不會授出。倘上市委員會並無授出新上市申請之批准，協議及契據將不會成為無條件，且交易亦不會進行。本公司之股東及潛在投資者於買賣或擬買賣本公司之股份或其他證券時務須審慎行事。

## 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：

「該公告」	指	本公司與上海實業控股有限公司於聯交所網站刊發日期為二零一一年四月十四日之聯合公告
「中鐵信託」	指	中鐵信託有限責任公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司
「本公司」	指	上海實業城市開發集團有限公司，一家根據百慕達法律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	具上市規則所賦予之涵義
「相互擔保協議」	指	上海城開與國資經營公司所訂立日期為二零零二年十二月二十六日之相互擔保協議，及如文義所指，經相互擔保補充協議修訂及補充
「相互擔保補充協議」	指	上海城開與國資經營公司就補充相互擔保協議所訂立日期為二零零九年十二月十五日之協議
「董事」	指	本公司董事
「信託貸款」	指	上海寰宇根據信託貸款協議透過中國農業銀行向徐匯土地發展提供本金額人民幣89,700,880元(相當於約106,600,000港元)之信託貸款
「信託貸款協議」	指	上海寰宇(作為放款人)、徐匯土地發展(作為借款人)及中國農業銀行(作為信託放款人)於二零一一年九月二十六日訂立之信託貸款協議，據此，上海寰宇根據協議所載條款及條件透過中國農業銀行向徐匯土地發展墊付本金額人民幣89,700,880元(相當於約106,600,000港元)之貸款

「城開綠碳」	指	城開綠碳(天津)股權投資基金合夥企業(有限合夥)，一家於中國成立之有限責任合夥企業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「人民銀行」	指	中國人民銀行，中國之中央銀行
「上海寰宇」	指	上海寰宇城市投資發展有限公司，一家於中國成立之公司，由上海城開擁有其60%權益
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.04港元普通股之持有人
「國資經營公司」	指	上海徐匯國有資產投資經營有限公司，一家根據中國法律成立之國有企業，徐匯國資委作為其法定代表對其行使國有股東之權利
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「徐匯土地發展」	指	上海徐匯土地發展有限公司，一家根據中國法律成立之國有企業，由徐匯國資委全資擁有

於本公告內，除文義另有所指外，人民幣金額已按人民幣0.8418元兌1.0港元之概約匯率兌換為港元，惟僅供參考便捷之用，概不表示亦不應被視作表示任何人民幣或港元金額可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命  
上海實業城市開發集團有限公司  
陳建柱  
公司秘書

香港，二零一一年十月三十一日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事蔡育天先生、倪建達先生、錢世政先生、周軍先生、楊彪先生、陳安民先生及賈伯煒先生以及獨立非執行董事杜惠愷先生，太平紳士、黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士、范仁達先生及李家暉先生。