

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)

### 主要交易 出售綠碳基金之權益

#### 贖回事項

於二零一六年一月八日，上海城開(本公司之非全資附屬公司)、綠碳基金、離任普通合夥人及餘下合夥人訂立贖回協議，據此，綠碳基金同意以總金額人民幣1,668,000,000元贖回上海城開持有之合夥權益。

#### 上市規則之涵義

贖回事項構成本公司出售其於綠碳基金之權益。根據上市規則第14.07條，由於贖回事項之一項或多項適用百分比率超過25%，但概無有關百分比率達75%或以上，故贖回事項構成本公司之主要交易。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東在贖回協議項下之贖回事項中擁有任何重大權益，因此，倘須舉行股東大會以批准贖回協議及贖回事項，概無股東須放棄投票。根據上市規則，主要交易須經股東批准。因此，本公司已根據上市規則第14.44條就贖回協議及贖回事項向持有本公司3,365,883,000股普通股(相當於本公告日期本公司已發行股本約69.95%)之股東Smart Charmer Limited取得書面批准。Smart Charmer Limited有權出席批准贖回協議及贖回事項之股東大會(倘召開)並於會上投票。因此，在上市規則第14.44條准許之情況下，本公司毋須就考慮及批准贖回協議及贖回事項而召開股東特別大會。

載有(其中包括)有關贖回事項進一步資料之通函將於二零一六年二月二十二日或之前寄發予股東，以供參考。為有足夠時間編製資料以供載入通函，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條之規定，有關規定要求於本公告刊發後十五個營業日內向股東寄發通函。

## 贖回事項

於二零一六年一月八日，上海城開(本公司之非全資附屬公司)、綠碳基金、離任普通合夥人及餘下合夥人訂立贖回協議，據此，綠碳基金同意以總金額人民幣1,668,000,000元贖回上海城開持有之合夥權益。

贖回協議之主要條款載列如下：

## 贖回協議

### 日期

二零一六年一月八日

### 訂約方

- (1) 上海城開，由本公司擁有59%之公司，並作為綠碳基金之有限責任合夥人；
- (2) 綠碳基金，為有限責任合夥；
- (3) 喜神基金管理，作為綠碳基金當時之普通合夥人；
- (4) 福州申達，作為綠碳基金之有限責任合夥人；及
- (5) 上海申庚，作為綠碳基金之有限責任合夥人。

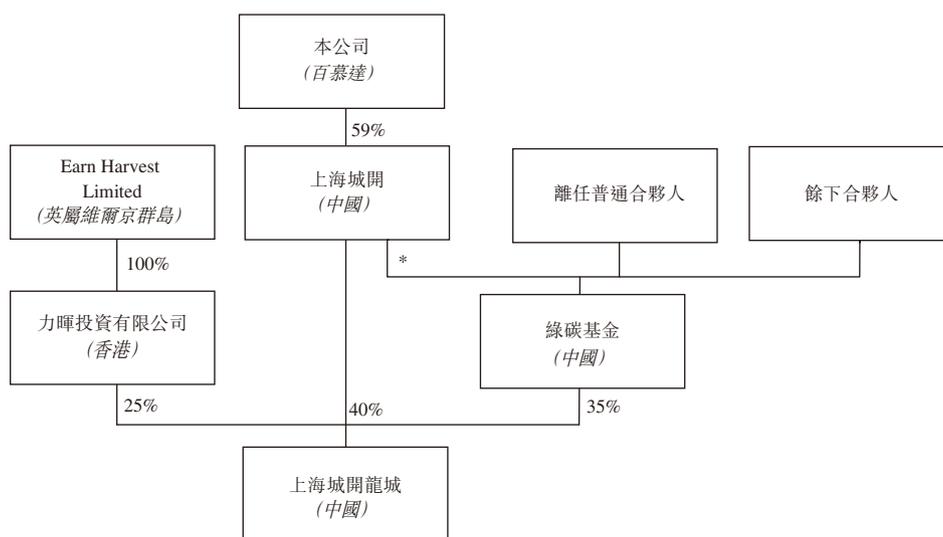
據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，離任普通合夥人、餘下合夥人及彼等各自之最終實益擁有人各自為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

## 所出售之資產

根據贖回事項所出售之資產乃關於上海城開持有之綠碳基金合夥權益。綠碳基金為於中國成立之有限責任合夥，上海城開於完成前為其有限責任合夥人。綠碳基金擁有上海城開龍城之35%註冊資本。上海城開龍城為於中國成立之中外合資企業，由力暉投資有限公司、上海城開及綠碳基金分別擁有25%、40%及35%權益。本公司過去擁有力暉投資有限公司，但本公司已於二零一三年透過出售其於Earn Harvest Limited(力暉投資有限公司之控股公司)之全部權益而出售該等權益。有關出售本集團於Earn Harvest Limited之權益之進一步資料，請參閱本公司日期為二零一三年六月二十一日之公告。上海城開龍城對位於上海閔行區之該土地擁有土地使用權，該土地目前開發為「城開中心」，總建築面積約為388,125平方米，由寫字樓、商用物業及酒店等混合用途物業組成。

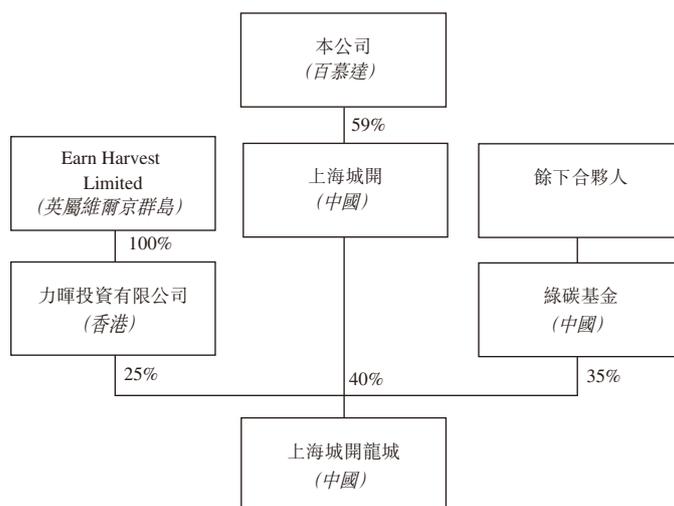
下圖為綠碳基金及上海城開龍城於完成前後之簡化結構圖：

完成前



\* 上海城開於完成前為綠碳基金之有限責任合夥人。

## 完成後



## 代價

上海城開於綠碳基金之權益以總金額人民幣1,668,000,000元贖回，綠碳基金應按照以下時間表以現金支付該筆款項：

- (i) 人民幣1,098,000,000元 .....於簽訂贖回協議後五個營業日內
- (ii) 人民幣300,000,000元 .....二零一六年三月三十一日或之前
- (iii) 人民幣270,000,000元 .....二零一六年六月三十日或之前

贖回協議之條款(包括贖回金額)乃經參考綠碳基金於贖回事項當時之財務狀況及「城開中心」項目之價值，由訂約方根據正常商業條款進行公平磋商後達致。

## 完成

贖回事項於緊隨簽訂贖回協議後完成。完成後，本公司不再將綠碳基金之資產、負債及業績併入其財務報表。然而，由於本公司對上海城開龍城董事會之組成仍繼續擁有控制權，故此上海城開龍城仍將為本公司之附屬公司，而上海城開龍城之資產、負債及業績將繼續併入本公司之財務報表。

## 綠碳基金開發該土地之一部分

根據贖回協議，各訂約方同意待遵守所有適用之中國法律並取得所有適用之政府批文後，綠碳基金將負責開發(包括所有開發成本及開支)及管理分割地盤。綠碳基金將有權獲得分割地盤產生之全部收入(包括但不限於出售及出租建於分割地盤之物業所得之全部收入)。綠碳基金將不可獲得該土地其餘部分所產生之任何收入。

## 贖回事項之財務影響

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度各年，綠碳基金應佔之經審核除稅及非經常項目前後溢利/(虧損)淨額如下。綠碳基金的財務數據乃按照中國公認會計準則製備。

	經審核除稅及 非經常項目前 溢利/(虧損)淨額 (人民幣千元)	經審核除稅及 非經常項目後 溢利/(虧損)淨額 (人民幣千元)
截至二零一三年十二月三十一日止年度	9,112	9,112
截至二零一四年十二月三十一日止年度	(2)	(2)

僅根據綠碳基金於二零一四年十二月三十一日之經審核賬面值約人民幣735,000,000元及贖回金額人民幣1,668,000,000元，本公司將自贖回事項錄得未經審核估計除稅前收益約人民幣933,000,000元。然而，鑑於綠碳基金之賬面值自二零一四年十二月三十一日(即本集團最近期經審核財務報表之結算日)起有所變動，故預期本公司將錄得之最終收益或有別於上述收益。

## 進行贖回事項之理由及裨益

本集團為中國一間物業發展商，主要在中國從事物業發展、物業投資及酒店經營業務。本公司一直尋求不同途徑以釋放其於財務報表按成本列賬之若干項目之真正價值，贖回事項乃變現「城開中心」項目之部分隱藏價值之理想機會。繼續回事項之後，本集團繼續在周邊地區擁有多個具規模的投資性物業。贖回事項有助於優化旗下投資性物業的戰略部局，且贖回事項之出售資金有助於本集團加速開發現有項目，及用作收購將來發現的新項目。此舉純為本集團策略性調配旗下資源及調整資產組合。本集團將秉持定位發展長三角及發達城市的策略，並增加資源投放上海，以穩固未來發展的基礎。

董事認為，贖回協議及贖回事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 有關離任普通合夥人及餘下合夥人之資料

離任普通合夥人為一間於中國成立之有限責任公司，其主要業務為從事受託管理股權投資基金，投融資管理及相關諮詢服務。完成後，離任普通合夥人不再為綠碳基金之普通合夥人。

餘下合夥人各自為於中國成立之有限責任公司。福州申達的主要業務為從事金融及信息技術等服務及其外包，而上海申庚的主要業務為從事房地產開發經營、電子商務及企業管理諮詢。於二零一五年五月，餘下合夥人各自成為綠碳基金之有限責任合夥人，分別承諾投資人民幣1,600,000,000元及人民幣68,000,000元。根據上海城開、綠碳基金、離任普通合夥人及餘下合夥人所訂立日期為二零一五年五月六日之協議，餘下合夥人同意透過綠碳基金投資於綠碳基金承擔之新項目，且不參與綠碳基金之任何現有項目。於相關時間，綠碳基金僅投資之項目為現有項目。此外，餘下合夥人同意彼等將無權收取任何來自或將來自現有項目之溢利分派，同理，彼等將不對現有項目產生之任何負債負責。按此基準，即使加入新的有限責任合夥人，綠碳基金仍繼續被視為本公司之全資附屬公司(直至完成時)。完成後，綠碳基金將負責分割地盤之開發及管理。綠碳基金將有權獲得分割地盤產生之全部收入(包括但不限於出售及出租建於分割地盤之物業所得之全部收入)。

### 上市規則之涵義

贖回事項構成本公司出售其於綠碳基金之權益。根據上市規則第14.07條，由於贖回事項之一項或多項適用百分比率超過25%，但概無有關百分比率達75%或以上，故贖回事項構成本公司之主要交易。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東在贖回協議項下之贖回事項中擁有任何重大權益，因此，倘須舉行股東大會以批准贖回協議及贖回事項，概無股東須放棄投票。根據上市規則，主要交易須經股東批准。因此，本公司已根據上市規則第14.44條就贖回協議及贖回事項向持有本公司3,365,883,000股普通股(相當於本公告日期本公司已發行股本約69.95%)之股東Smart Charmer Limited取得書面批准。Smart Charmer Limited有權出席批准贖回協議及贖回事項之股東大會(倘召開)並於會上投票。因此，在上市規則第14.44條准許之情況下，本公司毋須就考慮及批准贖回協議及贖回事項而召開股東特別大會。

載有(其中包括)有關贖回事項進一步資料之通函將於二零一六年二月二十二日或之前寄發予股東，以供參考。為有足夠時間編製資料以供載入通函，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條之規定，有關規定要求於本公告刊發後十五個營業日內向股東寄發通函。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「分割地盤」	指	上海城開與贖回協議其他訂約方協定之該土地之指定部分，建築面積約49,761平方米
「本公司」	指	上海實業城市開發集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據贖回協議之條款完成贖回事項
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「離任普通合夥人」/ 「喜神基金管理」	指	喜神(天津)股權投資基金管理有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，在完成前為綠碳基金之普通合夥人
「董事」	指	本公司董事
「現有項目」	指	上海城開龍城及「城開中心」項目
「福州申達」	指	福州申達金融服務外包有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，為綠碳基金之有限責任合夥人

「綠碳基金」	指	城開綠碳(天津)股權投資基金合夥企業(有限合夥)，一間於中國成立之有限責任合夥，在完成前上海城開為其有限責任合夥人
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	位於上海市閔行區梅隴鎮之土地，地盤面積約87,327平方米，由上海城開龍城開發為「城開中心」，其土地使用權由上海城開龍城持有
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「贖回事項」	指	根據贖回協議贖回上海城開於綠碳基金之權益
「贖回協議」	指	上海城開、綠碳基金、離任普通合夥人及餘下合夥人就贖回事項所訂立日期為二零一六年一月八日之協議
「餘下合夥人」	指	福州申達及上海申庚
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「上海申庚」	指	上海申庚實業發展有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，緊隨贖回事項後為綠碳基金之普通合夥人
「股東」	指	本公司已發行股本中每股面值0.04港元之普通股之持有人
「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，一間於中國註冊成立之有限責任公司，由本公司擁有59%之權益

「上海城開龍城」

指 上海城開集團龍城置業有限公司，一間於中國成立之中外合資企業，為本公司之附屬公司

承董事會命  
上海實業城市開發集團有限公司  
主席  
季崗

香港，二零一六年一月八日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事季崗先生、周軍先生、陽建偉先生、楊彪先生、叶維琪先生及黃非女士以及獨立非執行董事杜惠愷先生，太平紳士、范仁達先生及李家暉先生。