

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)

主要及關連交易 出售上海城開龍城之股本權益

出售事項

於二零一六年五月十二日，上海城開與買方訂立股權轉讓協議，據此，上海城開已同意出售而買方已同意收購股本權益，即上海城開龍城之40%股本權益。

上市規則之涵義

由於買方為本公司一間附屬公司之主要股東之聯繫人，故買方為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，出售事項構成本公司之關連交易。由於董事會(包括獨立非執行董事)已批准股權轉讓協議及出售事項，且確認股權轉讓協議乃按一般商務條款訂立，而其條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益，故股權轉讓協議項下擬進行之出售事項根據上市規則第14A.101條獲豁免遵守刊發通函、徵求獨立財務意見及股東批准之規定。

此外，根據上市規則第14.07條，由於出售事項涉及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，故出售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，概無股東在股權轉讓協議項下擬進行之出售事項中擁有任何重大權益，因此，倘須召開股東大會以批准股權轉讓協議及出售事項，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條就股權轉讓協議及出售事項向持有本公司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69.96%)之股東Smart Charmer Limited取得書面批准。Smart Charmer Limited有權出席批准股權轉讓協議及出售事項之股東大會(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股權轉讓協議及出售事項而召開股東特別大會。

由於概無董事被視為於出售事項中擁有重大權益，故概無董事須就出售事項之董事會決議案放棄投票。

載有(其中包括)有關出售事項進一步資料之通函將於二零一六年六月二十四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。

出售事項

於二零一六年五月十二日，上海城開與買方訂立股權轉讓協議，據此，上海城開已同意出售而買方已同意收購股本權益，即上海城開龍城之40%股本權益。

股權轉讓協議

日期

二零一六年五月十二日

訂約方

- (1) 上海城開，本公司之附屬公司(本公司擁有其59%權益)；及
- (2) 買方。

買方為於中國成立之公司，其主要業務為房地產開發。買方為中庚國際集團有限公司之聯繫人。中庚國際集團有限公司於二零一三年六月向本集團收購力暉投資有限公司之100%權益，因而成為上海城開龍城之主要股東。因此，買方為本公司於附屬公司層面之關連人士。

所出售資產

根據出售事項所出售之資產為股本權益，即上海城開龍城之40%股本權益。

上海城開龍城為於中國成立之中外合資企業，由上海城開、力暉投資有限公司及綠碳基金分別擁有40%、25%及35%權益。本公司曾經擁有力暉投資有限公司100%權益，而有關權益已於二零一三年六月由中庚國際集團有限公司(買方為其聯繫人)購入。上海城開曾經為綠碳基金之有限責任合夥人，而有關權益已由本公司於二零一六年一月出售。於該等出售後，力暉投資有限公司不再為本公司之附屬公司，而上海城開不再為綠碳基金之有限責任合夥人。有關該等出售之進一步資料，請參閱本公司日期為二零一三年六月二十一日之公告以及本公司日期分別為二零一六年一月八日及二零一六年二月二十四日之公告及通函。由於本公司可控制上海城開龍城董事會之組成，故上海城開龍城為本公司之附屬公司。於完成後，上海城開龍城將不再為本公司之附屬公司。

上海城開龍城擁有位於上海閔行區之該土地之土地使用權，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。於二零一五年十二月三十一日，此項目之未來可銷售建築面積為242,010平方米。預期此項目之開發工程將於二零一六年(分階段)竣工。有關「城開中心」之進一步詳情，請參閱本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報。於二零一五年十二月三十一日，上海城開龍城之經審核賬面淨值為人民幣2,100,000,000元。

代價

出售事項之代價為人民幣1,907,000,000元，須由買方根據以下時間表以現金償付：

- (i) 人民幣600,000,000元..... 於簽訂股權轉讓協議後5個營業日內
- (ii) 人民幣300,000,000元..... 於簽訂股權轉讓協議後180日內
- (iii) 人民幣300,000,000元..... 於簽訂股權轉讓協議後270日內
- (iv) 人民幣707,000,000元..... 於簽訂股權轉讓協議後360日內

出售事項代價之實際金額乃為上海城開於今年早前就出售股本權益於上海聯合產權交易所進行之招拍掛程序後之結果。於釐定出售事項之代價時，本公司亦已計及上海城開龍城40%股本權益之財務狀況及「城開中心」項目之價值。

完成

出售事項之完成將在買方付清所有出售事項之代價後五個營業日內落實。完成後，上海城開龍城將不再為本公司之附屬公司。

出售事項之財務影響

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度各年，根據中國公認會計準則編製之上海城開龍城經審核除稅及非經常項目前後之溢利／(虧損)淨額為零。

基於本公司擁有上海城開(作為股本權益的出售方)之59%股本權益，及上海城開龍城於二零一五年十二月三十一日之經審核賬面淨值，本公司估計將自出售事項錄得未經審核之本公司擁有人應佔除稅前收益約人民幣629,530,000元。然而，鑒於上海城開龍城之賬面值自二零一五年十二月三十一日(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。

進行出售事項之理由及裨益

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。出售事項乃變現「城開中心」項目之隱藏價值之理想機會。繼出售事項之後，本集團將繼續在周邊地區擁有多個具規模的投資性物業。出售事項將有助優化本集團旗下投資性物業的戰略佈局，而出售事項之銷售所得款項將有助於本集團加快開發現有項目及可用作收購將來發現的任何新項目。出售事項純為本集團策略性調配旗下資源及調整資產組合。本集團將秉持其專注在長三角及發達城市發展業務的策略，並增加資源投放上海，以穩固未來發展的基礎。

董事(包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議乃按一般商務條款，惟並非於本集團日常業務過程中訂立，而其條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於買方為本公司一間附屬公司之主要股東之聯繫人，故買方為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，出售事項構成本公司之關連交易。由於董事會(包括獨立非執行董事)已批准股權轉讓協議及出售事項，且確認股權轉讓協議乃按一般商務條款訂立，而其條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益，故股權轉讓協議項下擬進行之出售事項根據上市規則第14A.101條獲豁免遵守刊發通函、徵求取獨立財務意見及股東批准之規定。

此外，根據上市規則第14.07條，由於出售事項涉及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，故出售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，概無股東在股權轉讓協議項下擬進行之出售事項中擁有任何重大權益，因此，倘須召開股東大會以批准股權轉讓協議及出售事項，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條就股權轉讓協議及出售事項向持有本公司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69.96%)之股東Smart Charmer Limited取得書面批准。Smart Charmer Limited有權出席批准股權轉讓協議及出售事項之股東大會(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股權轉讓協議及出售事項而召開股東特別大會。

由於概無董事被視為於出售事項中擁有重大權益，故概無董事須就出售事項之董事會決議案放棄投票。

載有(其中包括)有關出售事項進一步資料之通函將於二零一六年六月二十四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
「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	根據股權轉讓協議之條款完成出售事項
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據股權轉讓協議出售股本權益
「股本權益」	指	上海城開龍城之40%股本權益
「股權轉讓協議」	指	上海城開與買方就出售事項所訂立日期為二零一六年五月十二日之協議
「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
「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
「買方」	指	中庚地產實業集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司於附屬公司層面之關連人士
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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，於本公告日期為本公司之附屬公司

在本公告中，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」具有上市規則所賦予其的相同涵義。

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司
主席
季崗

香港，二零一六年五月十二日

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。