

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)

須予披露交易 出售一間附屬公司

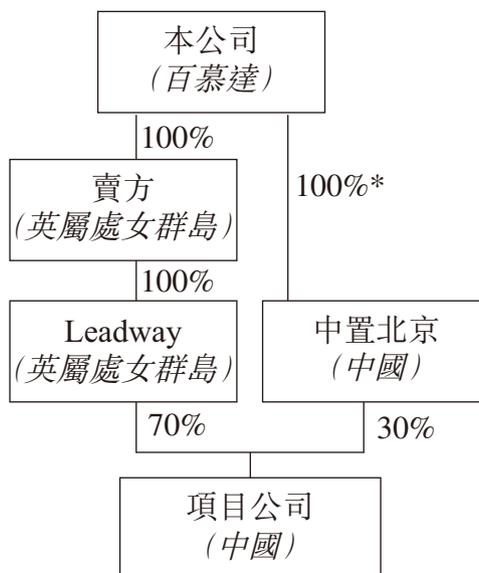
董事會宣佈，本公司建議出售其於項目公司之100%權益。於本公告日期，項目公司由Leadway及中置北京分別擁有70%及30%權益。

於二零一二年十二月二十一日，賣方(本公司全資附屬公司)與買方(獨立第三方)訂立Leadway出售協議，據此，賣方同意出售及買方同意收購Leadway全部已發行股本，購買價為人民幣110,600,000元。賣方將促使向買方出讓Leadway結欠本公司總額約141,200,000港元之股東貸款。此外，買方同意促使項目公司於二零一三年六月三十日前償還總額為人民幣578,500,000元之Leadway貸款。於二零一二年十一月二十八日，中置北京於上海就出售項目公司30%股權展開招拍掛程序。本公司預期，該招標過程將於二零一二年十二月二十六日或前後結束，倘及當出售項目公司之30%股權變現時，本公司將另行刊發公告。

由於上市規則第14.07條項下有關出售連同可能出售項目公司餘下30%股權交易合共計算之相關適用百分比率超出5%但少於25%，出售以及可能出售項目公司餘下30%股權構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易。

緒言

董事會宣佈，本公司建議出售其於項目公司之100%權益。於本公告日期，項目公司由Leadway及中置北京分別擁有70%及30%。下圖說明項目公司現時之簡化股權架構：



* 中置北京由本公司間接持有。

於二零一二年十二月二十一日，賣方(本公司全資附屬公司)與買方訂立Leadway出售協議，據此，賣方同意出售及買方同意收購出售股份，相當於Leadway全部已發行股本。於二零一二年十一月二十八日，中置北京於上海就出售項目公司30%股權展開招拍掛程序。於本公告日期，有關招拍掛程序仍在進行，倘及當落實出售項目公司30%股權，本公司將另行刊發公告。

LEADWAY 出售協議

日期：二零一二年十二月二十一日

訂約方

- (1) 賣方，本公司全資附屬公司。
- (2) 買方。

買方為於香港註冊成立之有限公司，其主營業務為投資控股。據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士之第三方。

將予出售資產

根據Leadway出售協議之條款及條件及在其規限下，賣方同意出售及買方同意收購出售股份，相當於Leadway全部已發行股本。此外，賣方已同意促使向買方出讓Leadway應付本公司總額約為141,200,000港元之股東貸款。

先決條件

出售須待以下先決條件(其中包括)達成後，方告完成：

- (a) 賣方及本公司各方已就訂立Leadway出售協議及所有其他相關文件以及履行其項下之責任獲得其董事會批准及一切其他所需授權、批准及同意；及
- (b) 上海實業(集團)有限公司，為上海實業控股有限公司之控股股東，根據香港法例成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：363)，及本公司之主要股東，已發出其書面同意以免除對銷售股份及Leadway於項目公司70%股權進行估值之要求。

代價

考慮到賣方同意向買方出售出售股份，買方同意向賣方支付人民幣110,600,000元之購買價。購買價已於二零一二年十二月二十一日償付。此外，買方已向賣方承諾，購買價不得明顯低於中置北京出售項目公司30%股權之最後代價。

除購買價外，買方同意向項目公司分兩批償還總額為人民幣578,500,000元之Leadway貸款，即項目公司結欠本集團之所有尚未償還貸款(中置北京貸款除外)如下：

- (a) 於二零一三年三月三十一日前償還人民幣250,000,000元；及
- (b) 於二零一三年六月三十日前償還人民幣328,500,000元。

此外，買方亦已同意促使項目公司根據相關貸款協議之條款就Leadway貸款總金額人民幣73,000,000元之部分支付可能累計之所有利息。Leadway貸款之結餘將不計利息。

出售代價乃於計及中國估值師所釐定項目公司估值及經賣方與買方公平磋商釐定。

股份抵押

作為買方履行Leadway出售協議項下償還Leadway貸款及其他款項責任之擔保，買方同意於緊隨出售完成後向賣方抵押Leadway全部已發行股本。

完成

預定於簽訂Leadway出售協議後第二個營業日完成，或賣方與買方可能協定之其他日期，惟無論如何不可遲於二零一二年十二月三十一日。

於出售完成後，Leadway及項目公司各自將不再為本公司附屬公司。

承諾

根據Leadway出售協議，賣方已向買方承諾，其將仍然對於香港高等法院向本公司所提出有關其於項目公司權益之法律訴訟以及於中國四川省成都市中級人民法院向項目公司所提出法律訴訟負責。此外，賣方已向買方承諾，賣方將負責中國建築第五工程局向項目公司提出的申索中並未於項目公司賬目已作撥備之部分。

有關Leadway及項目公司之資料

Leadway持有項目公司70%股本權益。項目公司乃中國成都市「公園大道」項目之發展商。「公園大道」乃中國四川省成都市之混合式住宅及商用發展項目，位於成都市光華大道北側，北望江安河，鄰近成都主城區。項目分為兩期進行，第一期正在興建中。

除出售外，本集團亦有意出售於項目公司之其餘30%股本權益。就此，於二零一二年十一月二十八日，中置北京於上海發起招拍掛程序，以出售於項目公司之30%股權。作為建議出售一部分，買家亦將被要求償還中置北京貸款。買方已表明其或其聯營公司將參與競投項目公司之30%股權。於本公告日期，招拍掛程序仍在進行，故建議出售於項目公司之其餘30%股權不一定會進行。本公司預期有關競投程序將於二零一二年十二月二十六日或前後結束，倘及當落實出售於項目公司之30%股權時，本公司將另行刊發公告。

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年，Leadway及項目公司應佔除稅及非經常性項目前及除稅及非經常性項目後之淨虧損分別如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一零年 人民幣'000	二零一一年 人民幣'000
Leadway		
除稅及非經常性項目前淨虧損	7	22
除稅及非經常性項目後淨虧損	7	22
項目公司		
除稅及非經常性項目前淨虧損	25,331	201,195
除稅及非經常性項目後淨虧損	25,331	201,195

於二零一一年十二月三十一日，Leadway及項目公司之負賬面值分別為人民幣45,000元及人民幣42,700,000元。

根據Leadway及項目公司於二零一一年十二月三十一日之賬面值，本公司預期自出售錄得除稅及開支前收益約人民幣1.41億元。然而，鑑於Leadway及項目公司之賬面值自二零一一年十二月三十一日(即本集團最近期經審核財務報表之結算日)起有所變動，故預期本集團將錄得之最終收益或有別於上述收益。

進行出售之理由及好處

於二零一一年十一月收購上海城開(集團)有限公司51%權益後，本集團已重新制定其策略，專注於本集團擁有穩固據點之長江三角洲之物業發展項目。董事認為出售乃本集團出售其認為不再對其業務策略合適之物業發展項目之良機。董事(包括獨立非執行董事)亦認為出售之條款屬公平合理。經計及預期將自出售獲得之收益後，董事(包括獨立非執行董事)認為出售符合本公司及其股東整體利益。

本集團擬將扣除相關開支後購買價之所得款項用作償還本集團之借貸及/或投資用於本集團業務之資產或物業。

上市規則之涵義

倘中置北京建議出售於項目公司之30%股權落實，該出售乃與出售有關之交易，故就上市規則第14.22條而言，兩項交易應予一併計算。由於上市規則第14.07條項下有關出售連同可能出售項目公司餘下30%股權交易合併計算之相關適用百分比率超出5%但少於25%，出售以及可能出售項目公司餘下30%股權構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易並須遵守上市規則項下須予公佈及公告規定。

有關本集團之資料

本集團為中國一間物業開發商，主要從事物業開發、物業投資及酒店經營業務。

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：

「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	上海實業城市開發集團有限公司，於百慕達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
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	賣方根據Leadway出售協議之條款及條件及其規限下向買方出售出售股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「Leadway」	指	Leadway Pacific Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司

「Leadway 出售協議」	指 賣方與買方就買賣出售股份所訂立日期為二零一二年十二月二十一日之協議
「Leadway 貸款」	指 項目公司結欠本集團之全部尚未償還貸款(中置北京貸款除外)，合共為人民幣578,500,000元
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指 中華人民共和國
「項目公司」	指 成都中新錦泰房地產開發有限公司，根據中國法律成立之中外合資企業，為中國四川省成都市「公園大道」項目之開發商
「購買價」	指 人民幣110,600,000元之款額，為買方就出售股份應付之部分代價
「買方」	指 宏匯投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「出售股份」	指 Leadway股本中1股面值1.00美元之股份，相當於Leadway全部已發行股本
「賣方」	指 Neo-China Investment Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「中置北京」	指 中置(北京)企業管理有限公司，根據中國法律成立之外商獨資企業，為本公司全資附屬公司

「中置北京貸款」

指 項目公司結欠本集團之全部未償還貸款(Leadway貸款除外)，合共為人民幣248,100,000元

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司
公司秘書
陳建柱

香港，二零一二年十二月二十三日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事倪建達先生、季崗先生、周軍先生、楊彪先生及陳安民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。