

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)

### 須予披露交易

### 出售WELL KINGDOM INVESTMENT LTD.之全部權益

於二零一四年八月六日(交易時段後)，本公司與(其中包括)買方及五礦訂立框架協議，據此，(其中包括)賣方(本公司之全資附屬公司)將於重組活動完成後按購買代價人民幣366,000,000元(相當於約460,030,000港元)向買方出售銷售股份。銷售股份指目標全部已發行股本。於重組活動完成後，目標將間接持有項目公司40%股權。於出售事項完成後，目標及其附屬公司將不再為本公司之附屬公司。

根據上市規則第14.07條，鑑於出售事項之相關適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項須予披露交易，因此須遵守上市規則項下通知及公佈規定。

### 緒言

於二零一四年八月六日(交易時段後)，本公司與(其中包括)買方及五礦訂立框架協議，據此，(其中包括)賣方(本公司之全資附屬公司)將於重組活動完成後按購買代價人民幣366,000,000元(相當於約460,030,000港元)向買方出售銷售股份。銷售股份指目標全部已發行股本。於重組活動完成後，目標將間接持有項目公司40%股權。

根據框架協議之條款，本公司將於適當時候訂立規管出售事項條款之買賣協議。

## 框架協議

日期：二零一四年八月六日

### 訂約方

- (1) 本公司
- (2) 買方
- (3) 項目公司
- (4) 中置北京，本公司之全資附屬公司
- (5) 麗星，本公司之全資附屬公司
- (6) 五礦

買方為一家根據中國法律成立之公司，於中國從事基金管理業務，而博時資本管理有限公司為其控股股東。董事確認，據彼等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均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

根據框架協議，本集團將進行重組活動及出售事項，有關詳情載列如下：

### (A) 重組活動

#### 重組步驟

重組活動涉及以下步驟：

- (a) 中置北京將向麗星轉讓其於項目公司之10%股權。於該轉讓完成後，麗星將持有項目公司40%股權，而另外60%股權將仍由五礦持有。
- (b) 中置北京將向目標轉讓其於麗星之5%股權。於該轉讓完成後，目標將持有麗星全部股權。
- (c) 目標及麗星各自將促使任何第三方償還債項或履行所結欠其各自之任何債務責任。
- (d) 目標及麗星各自將償還所有結欠外部第三方之債項及履行其債務責任。

- (e) 目標及麗星各自將出售其於其他公司之所有投資或持股權益(其分別於麗星及項目公司之股權除外)。於該出售事項完成後，目標(其於麗星之100%股權除外)及麗星(其於項目公司之40%股權除外)將不會擁有重大資產及/或投資。

### 完成重組活動

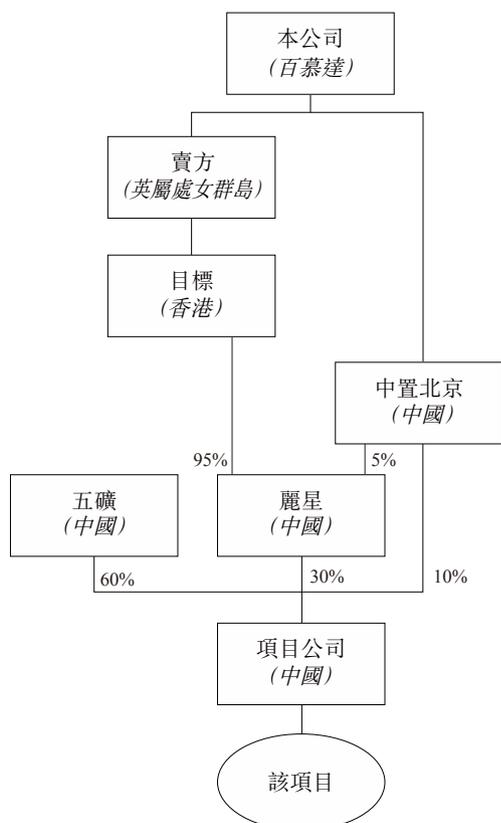
根據框架協議之條款，本公司已承諾其將確保重組活動於簽訂框架協議後60日內完成。

### 盡職審查活動

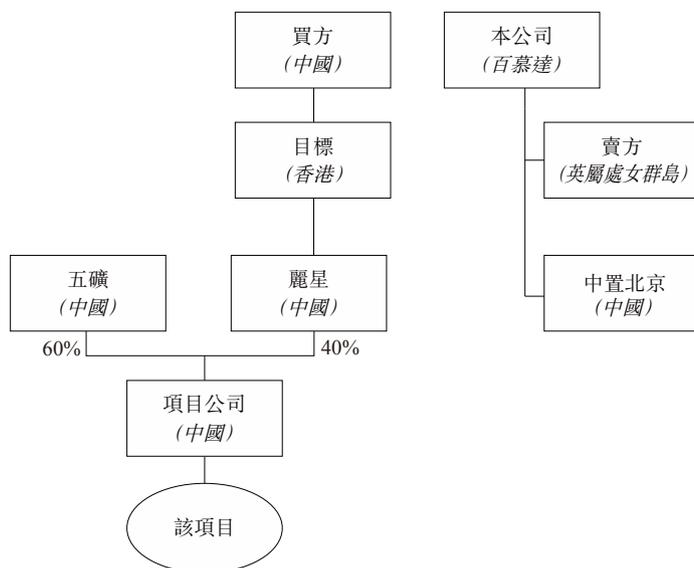
根據框架協議之條款，買方將就賣方、目標、麗星及項目公司各自進行盡職審查，並將於本公司以書面方式確認重組活動已完成當日(或各訂約方之間可能協定之有關日期)起計不多於25個營業日內完成。

下圖說明項目公司於重組活動及出售事項完成前及緊隨重組活動及出售事項完成後之簡明股權架構(除另有所指外，各附屬公司由其控股公司直接或間接擁有100%)。

於重組活動及出售事項完成前



緊隨重組活動及出售事項完成後



## (B) 出售事項

於買方完成及信納盡職審查活動結果後兩個營業日(或賣方及買方可能協定之有關日期)內，賣方及買方將就出售事項訂立買賣協議。

### 所出售資產

所出售資產乃銷售股份，即目標全部已發行股本。目標為一家根據香港法例註冊成立之投資控股公司。賣方為一家根據英屬處女群島法例註冊成立之投資控股公司，並為本公司之全資附屬公司。於重組活動完成後，(i) 目標將透過麗星擁有項目公司40%股權；及(ii)麗星(一家根據中國法律成立之公司)將直接持有項目公司40%股權，作為其唯一重大資產。

項目公司乃一家以註冊資本人民幣38,000,000元並根據中國法律成立之公司。於重組活動完成後，項目公司將分別由麗星及五礦擁有40%及60%。五礦為一家根據中國法律成立之公司及為國際金屬及採礦企業中國五礦集團公司之附屬公司。據董事於作出一切合理查詢後之所深知、全悉及確信，彼等確認五礦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。

### 代價

考慮到本公司(代表賣方)同意向買方出售銷售股份，買方已同意於出售事項完成日期以現金悉數向本公司(或其任何代名人)支付購買代價人民幣366,000,000元(相當於約460,030,000港元)。

出售事項之購買代價乃於計及由中國獨立估值師釐定項目公司於二零一四年六月三十日之估值並經本公司與買方公平磋商後釐定。

### 完成出售事項

受買賣協議之條款所規限，出售事項將於簽訂買賣協議後11個營業日內完成。

出售事項完成後，目標及麗星將不再為本公司之附屬公司。

### (C) 償還股東貸款

本公司之全資附屬公司天津凱津及中置北京已分別向項目公司提供以下股東貸款(「貸款」)：

- (a) 天津凱津提供合共約人民幣40,886,000元；及
- (b) 中置北京提供合共約人民幣27,184,000元。

根據框架協議，於出售事項及出資完成後，項目公司須按框架協議之條款向天津凱津及中置北京悉數償付貸款。

### (D) 出資

五礦於過往數年已提供大量資金開發該項目及撥付其所需資金。五礦與買方之間協定，根據框架協議之條款，買方將向五礦支付為數人民幣734,000,000元(相當於約922,574,000港元)，以注資其於五礦所產生之上述成本之協定分佔部分，作為項目公司新一名40%合營方。

根據框架協議之條款，出售事項及出資乃互為條件。

### (E) 終止

以下任何事件發生後，買方及五礦各自將有權(惟並無責任)終止框架協議：

- (a) 尚未根據框架協議之條款完成重組活動；
- (b) 買方就賣方、目標、麗星及項目公司各自進行之盡職審查結果未獲買方信納；或
- (c) 買方因本公司違反其於框架協議項下之責任而未能根據框架協議之條款完成盡職審查。

根據框架協議之條款，出售事項及出資乃互為條件。倘框架協議已告終止及/或出售事項或出資或出售事項及出資並無按該等協議之條款進行，各訂約方承諾(i)向有關訂約方退還已就該等協議項下擬進行之交易支付之所有款項；及(ii)根據該等協議項下之條款解除轉讓予買方之銷售股份(倘有關股份已轉讓予買方)。

## 有關項目公司之資料

項目公司為中國天津「北辰宜興埠」項目之開發商。該項目為中國天津北辰區之綜合商住發展項目。其土地面積約為1,115,000平方米，而預算總建築面積則約為2,043,000平方米。該項目正開展建築及拆卸工程。

## 出售事項之財務影響

重組活動完成後，目標(除其於麗星所佔100%股權外)及麗星(除其於項目公司所佔40%股權外)將不會擁有重大資產及/或投資。

於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年，本公司應佔項目公司之除稅及特殊項目前後之虧損淨額如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
除稅及特殊項目前之虧損淨額	6,394	10,243
除稅及特殊項目後之虧損淨額	6,394	10,243

於二零一三年十二月三十一日，項目公司之負債淨額為人民幣4,826,000元。

預期於出售事項完成後，本公司將錄得估計除稅前收益約人民幣109,179,000元(相當於約137,228,000港元)，即購買代價人民幣366,000,000元(相當於約460,030,000港元)與本公司於二零一四年六月三十日在項目公司之投資賬面值人民幣256,821,000元(相當於約322,802,000港元)間之差額。本公司錄得之實際損益有待審核後方可作實。

## 訂立框架協議之因由及裨益

董事認為，出售事項為本集團將其於項目公司之投資變現及提升其現金狀況之良機。出售事項將確保本集團可騰出資金用作營運，並把握可能於日後出現之潛在新投資機遇。

經考慮框架協議項下擬進行之整體交易，董事(包括獨立非執行董事)認為框架協議及其項下擬進行之交易之條款(包括但不限於出售事項)屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

本集團擬動用出售事項之所得款項(經扣除相關開支後)償還本集團債務、用作一般營運資金及/或投資本集團業務所用之資產或物業。

## 有關本集團之資料

本集團為中國之物業開發商，主要從事物業發展、物業投資及酒店經營業務。

## 上市規則之涵義

根據上市規則第14.07條，鑑於出售事項之相關適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則項下之通知及公佈規定。

## 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：

「該等協議」	指	框架協議及買賣協議
「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
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「出資」	指	根據框架協議之條款及條件，買方向五礦支付人民幣734,000,000元，以注資其於五礦就該項目所產生之成本之協定分佔部分，此乃完成出售事項之條件
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該等協議之條款及條件向買方出售銷售股份
「框架協議」	指	本公司、買方、中置北京、麗星、項目公司與五礦就(其中包括)出售事項、重組活動及出資所訂立日期為二零一四年八月六日之協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「港元」	指	港元，中國香港特別行政區法定貨幣
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「麗星」	指	上海雅閣麗星裝飾有限公司，一間根據中國法律成立之公司，於本公告日期持有項目公司30%股權及於重組活動完成後持有項目公司40%股權
「五礦」	指	五礦置業有限公司，一間根據中國法律成立之公司，於本公告日期持有項目公司60%股權
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	天津市北辰區宜興埠項目，為位於中國天津之物業發展項目
「項目公司」	指	天津市億嘉合置業有限公司，一間根據中國法律成立之公司，為該項目之開發商
「買方」	指	博時資本管理有限公司，一間根據中國法律成立之公司或由其提名擔任買方之任何全資附屬公司
「重組活動」	指	本公司及其若干附屬公司根據框架協議之條款及條件將予完成之重組活動
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方與買方就買賣銷售股份所訂立之協議
「銷售股份」	指	目標之一股已發行股份，相當於目標全部已發行股本
「賣方」	指	華寶控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標」	指	Well Kingdom Investment Ltd.，一間於香港註冊成立之有限公司
「天津凱津」	指	天津凱津房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「中置北京」	指	中置(北京)企業管理有限公司，一間根據中國法律成立之外資企業，並為本公司之全資附屬公司，於本公告日期持有項目公司之10%股權

就本公告而言，以人民幣呈列之若干金額已按1.00港元兌人民幣0.7956元之參考匯率換算為港元(反之亦然)，僅供參考。有關換算並不表示有關金額已經、可能已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命  
上海實業城市開發集團有限公司  
主席  
倪建達

香港，二零一四年八月六日

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、陽建偉先生、楊彪先生、黃非女士及叶維琪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。