

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 收購華欣大企業有限公司 之全部已發行股本

於二零一四年九月二十五日，本公司及買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方同意購買而賣方同意出售銷售股份及銷售貸款，總代價為現金約579,300,000美元。銷售股份指目標公司之全部已發行股本，而銷售貸款為目標公司截至二零一四年五月三十一日止結欠賣方之股東貸款總額連同其應計利息。銷售股份於二零一四年五月三十一日之後附有的所有權利計入買方。本公司已同意就買方根據買賣協議履行付款責任作出擔保。

由於按上市規則第14.07條計算收購事項涉及之一項或多項適用百分比率超過25%，而所有適用百分比率均少於100%，故訂立買賣協議及其項下擬進行之交易構成上市規則項下本公司之主要交易。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於買賣協議項下擬進行之交易擁有任何重大利益，因此，倘就批准買賣協議及其項下擬進行之交易(包括收購事項)須召開股東特別大會，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。然而，本公司已根據上市規則第14.44條就買賣協議及其項下擬進行之交易(包括收購事項)向持有3,365,883,000股股份(相當於本公告日期本公司已發行股本約69.95%)之股東Smart Charmer取得書面批准。Smart Charmer有權出席批准該等交易之股東大會(倘召開)並於會上投票。因此，在上市規則第14.44條准許的情況下，本公司毋須就此召開股東特別大會。

載有(其中包括)有關收購事項進一步資料之通函將於二零一四年十月三十一日或之前寄發予股東，以供參考。為使有足夠時間編製資料載入通函，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。

收購事項

於二零一四年九月二十五日，本公司及買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方同意購買而賣方同意出售銷售股份及銷售貸款，總代價為現金約579,300,000美元。銷售股份指目標公司之全部已發行股本，而銷售貸款為目標公司截至二零一四年五月三十一日止結欠賣方之股東貸款總額連同其應計利息。本公司已同意就買方根據買賣協議履行付款責任作出擔保。

買賣協議

日期

二零一四年九月二十五日

訂約方

- (1) Shing Kwan、Eastlake、Universal Global、Pearlking、Smoothly Capital、Huntington及Multi-United，作為賣方
- (2) Advantage World Investment Limited，本公司之全資附屬公司，作為買方
- (3) 本公司，作為擔保人

董事確認，據彼等作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，各賣方及彼等各自之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。

收購之資產

根據買賣協議所收購之資產包括(i)銷售股份，即目標公司之全部已發行股本；及(ii)為數約185,000,000美元之銷售貸款，即目標公司截至二零一四年五月三十一日止結欠賣方之股東貸款總額連同其應計利息。銷售股份於二零一四年五月三十一日之後附有的所有權利計入買方。

有關目標集團之資料載於下文「目標集團之資料」一段。

代價

收購事項之購買價約為579,300,000美元，以現金按下列方式支付：

- (a) 約521,400,000美元，即購買價之90%（「第一期付款」），已由買方於買賣協議日期支付予賣方；及
- (b) 購買價餘下之10%（「最後付款」）按以下方式分兩期支付：
 - (i) 約46,300,000美元（即購買價之8.0%）（「稅項儲備金額」）將由買方保留，作為支付賣方因買賣協議項下交易所產生結欠中國稅務機關的任何稅項責任。發出繳稅通知後，買方將代表賣方向中國相關稅務機關繳付稅項，以稅項儲備金額為上限。賣方負責繳付超過稅項儲備金額之稅項。倘應繳稅項少於稅項儲備金額，買方將向賣方支付多出之款額；及
 - (ii) 約11,600,000美元（即購買價之2.0%）將由買方保留，於買賣協議日期起計一年屆滿後，倘於上述一年期屆滿時，買方並無根據買賣協議之條款向賣方提出任何索償，買方方會將該筆款項發還賣方。

轉讓銷售股份應付之香港印花稅將由賣方及買方按相等比例承擔。與賣方應付之估計香港印花稅相等之金額於第一期付款中扣除。

購買價乃計及多項因素，包括但不限於該物業之價值、目標集團過去之財務資料及進行收購事項之理由等，由買方與賣方公平磋商後釐定。根據目標集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，該物業於二零一三年十二月三十一日之公平市值約為774,000,000美元，由獨立物業估值師釐定。第一期付款中160,000,000美元由本集團之內部資源撥付，餘款則由第三方貸款撥付。

擔保

本公司已同意就買方根據買賣協議條款履行付款責任作出擔保。

完成

完成須待本公司根據上市規則之規定取得其股東批准訂立買賣協議及其項下擬進行之交易後，方可作實。該項條件已於買賣協議簽訂前達成。緊隨買賣協議簽訂後，完成已於二零一四年九月二十五日落實。完成後，目標公司成為本公司之附屬公司，其業績將綜合計入本集團之賬目內。

賣方之資料

下表載列各賣方持有目標公司之股權比例及各賣方之基本資料：

賣方	於目標公司股權 概約百分比	註冊成立地點	主要業務
Shing Kwan	25.0%	新加坡	投資控股
Eastlake	25.0%	英屬處女群島	投資控股
Universal Global	15.2%	英屬處女群島	投資控股
Pearlking	12.5%	英屬處女群島	投資控股
Smoothly Capital	9.8%	英屬處女群島	投資控股
Huntington	7.5%	英屬處女群島	投資控股
Multi-United	5.0%	英屬處女群島	投資控股

本集團及買方之資料

本集團為中國之物業發展商，主要從事物業發展、物業投資及酒店營運業務。

買方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。其主要業務為投資控股。

目標集團之資料

目標集團包括目標公司及上海世貿。目標公司為投資控股公司，除持有上海世貿外，並無重大資產。於本公告日期，目標公司持有上海世貿99%股權，上海世貿為於中國成立之中外合資公司。上海世貿另外1%股權由上海虹橋聯合發展公司持有，上海虹橋聯合發展公司為上海市人民政府認可之中外合資企業，負責虹橋經濟技術開發區之整體發展及管理。

上海世貿為該物業之擁有人，從事進出口產品的陳列、展覽、展銷，為中外客商提供交易場所及配套設施，提供相應的商務、生活等配套服務，停車場經營及物業管理等業務。

該物業之資料

該物業於一九九九年啟用，為中國首個永久性國際商貿城。其位於上海虹橋經濟開發區延安西路2299號，距離上海虹橋機場約20分鐘路程。該物業總樓面面積超過280,000平方米，為亞洲最大之商貿城，由常年展貿中心、上海世貿展館、上海世貿大廈三大主體建築構成。常年展貿中心佔地逾201,000平方米，是一個全年運作之產品展銷中心。上海世貿展館樓面面積約37,000平方米，適用於舉辦展覽會及展銷會。上海世貿大廈總樓面面積約42,000平方米，樓高30層，有多層商業辦公空間供機構及領事館使用。該物業所在土地之土地使用權獲批之年期為五十年，由一九九九年十月二十一日起至二零四九年十月二十日止。

目標集團之財務資料

目標集團於二零一三年十二月三十一日之經審核資產淨值約為335,700,000美元。

目標集團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之除稅及非經常性項目前後之經審核純利如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 (千美元)	二零一三年 (千美元)
除稅及非經常性項目前純利	37,785	42,226
除稅及非經常性項目後純利	30,983	26,401

上海世貿收購事項之資料

於二零一三年十二月二十日，目標公司與上海虹橋聯合發展公司訂立股權轉讓協議，據此，目標公司同意收購而上海虹橋聯合發展公司同意出售其持有上海世貿之1%股權，收購代價將於適當時候由訂約方釐定(「上海世貿收購事項」)。於本公告日期，上海世貿收購事項之完成尚未落實。各賣方承諾盡其商業上合理的努力，協助完成上海世貿收購事項。上海世貿收購事項完成後，目標公司透過上海世貿將為上海世貿之唯一股東。

進行收購事項之理由及裨益

本集團為中國之物業發展商，主要從事物業發展、物業投資及酒店營運業務。

董事認為收購事項有助提升及擴大本集團之物業投資組合，為本集團帶來額外之經常性租金收入。

考慮到上述因素後，董事會認為買賣協議乃按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

上市規則之涵義

由於按上市規則第14.07條計算收購事項涉及之一項或多項適用百分比率超過25%，而所有適用百分比率均少於100%，故訂立買賣協議及其項下擬進行之交易構成上市規則項下本公司之主要交易。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於買賣協議項下擬進行之交易擁有任何重大利益，因此，倘就批准買賣協議及其項下擬進行之交易(包括收購事項)須召開股東特別大會，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。然而，本公司已根據上市規則第14.44條就買賣協議及其項下擬進行之交易(包括收購事項)向持有3,365,883,000股股份(相當於本公告日期本公司已發行股本約69.95%)之股東Smart Charmer取得書面批准。Smart Charmer有權出席批准該等交易之股東大會(倘召開)並於會上投票。因此，在上市規則第14.44條准許的情況下，本公司毋須就此召開股東特別大會。

為使有足夠時間編製資料載入通函，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。預期通函將於二零一四年十月三十一日或之前寄發予股東。

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：

「收購事項」 指 買方根據買賣協議之條款收購銷售股份及銷售貸款

「董事會」 指 董事會

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「通函」	指	載有(其中包括)買賣協議及收購事項資料之本公司通函
「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	完成收購事項
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「Eastlake」	指	Eastlake Corporation，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為其中一名賣方
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「Huntington」	指	Huntington Development Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為其中一名賣方
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「Multi-United」	指	Multi-United Investment Inc.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為其中一名賣方
「Pearlking」	指	Pearlking Developments Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為其中一名賣方
「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
「該物業」	指	上海世貿商城，為位於上海虹橋經濟開發區之永久性國際商貿城，由上海世貿擁有
「購買價」	指	買方根據買賣協議之條款應付之收購事項代價總額約579,300,000美元

「買方」	指	Advantage World Investment Limited，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
「買賣協議」	指	買方、本公司與賣方就收購事項所訂立日期為二零一四年九月二十五日之協議
「銷售貸款」	指	目標公司截至二零一四年五月三十一日止結欠賣方之股東貸款總額連同其應計利息
「銷售股份」	指	目標公司已發行股本中之10,000股股份，相當於目標公司全部已發行股本
「賣方」	指	Shing Kwan、Eastlake、Universal Global、Pearlking、Smoothly Capital、Huntington及Multi-United
「上海世貿」	指	上海世界貿易商城有限公司，一間於中國成立之中外合資公司，由目標公司及上海虹橋聯合發展公司分別擁有99%及1%
「股東」	指	本公司已發行股本中每股面值0.04港元之普通股持有人
「Shing Kwan」	指	Shing Kwan Investment (Singapore) Pte Ltd，一間於新加坡註冊成立之有限公司，為其中一名賣方
「上海虹橋聯合發展公司」	指	上海虹橋經濟技術開發區聯合發展有限公司，一間於中國成立之中外合資企業
「Smart Charmer」	指	Smart Charmer Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為於本公告日期3,365,883,000股股份之持有人
「Smoothly Capital」	指	Smoothly Capital Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為其中一名賣方
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」	指	華欣大企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及上海世貿
「Universal Global」	指	Universal Global Invest Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為其中一名賣方

本公告所載中國實體、機構或設施的中文名稱之英文翻譯僅供識別用途。倘該等中國實體、機構或設施的中文名稱與其各自的英文翻譯出現任何歧義，則以中文為準。

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，二零一四年九月二十五日

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。