

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

茲提述本公司日期為二零一四年八月六日有關出售目標之全部權益之公告。

誠如該公告所披露，本公司與博時資本(即該公告定義之買方)、項目公司、中置北京(本公司之全資附屬公司)、麗星(本公司之全資附屬公司)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)同意將於重組活動完成後按代價人民幣366,000,000元(相當於約460,030,000港元)向博時資本出售銷售股份。

董事會謹此宣佈，重組活動已於本公告日期完成。

#### 框架協議之補充框架協議

於二零一四年十二月十二日，本公司與框架協議之其他訂約方及新買方訂立補充框架協議，據此，(其中包括)博時資本同意將其於框架協議項下之權利及責任轉讓至新買方，而新買方同意取代博時資本成為銷售股份之買方。

#### 買賣協議

簽訂補充框架協議後，於二零一四年十二月十二日，賣方(即本公司之全資附屬公司)與新買方及五礦訂立買賣協議，據此，(其中包括)(i)賣方將按相等於人民幣366,000,000元之美元金額之代價向新買方出售銷售股份；及(ii)根據補充框架協議所規定，新買方將向五礦支付為數人民幣734,000,000元，以注資其於五礦所產生之成本之協定分佔部分，作為項目公司新一名40%合營方。

誠如該公告所披露，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，須遵守披露及申報規定。

## 緒言

茲提述本公司日期為二零一四年八月六日有關出售目標之全部權益之公告。

誠如該公告所披露，本公司與博時資本(即該公告定義之買方)、項目公司、中置北京(本公司之全資附屬公司)、麗星(本公司之全資附屬公司)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)同意將於重組活動完成後按代價人民幣366,000,000元(相當於約460,030,000港元)向博時資本出售銷售股份。

董事會謹此宣佈，重組活動已於本公告日期完成。

### 框架協議之補充框架協議

於二零一四年十二月十二日，本公司與框架協議之其他訂約方及新買方訂立框架協議之一份補充框架協議(「**補充框架協議**」)，據此，(其中包括)博時資本同意將其於框架協議項下之權利及責任轉讓至新買方，而新買方同意取代博時資本成為銷售股份之買方。

根據補充框架協議，訂約方同意(其中包括)下列框架協議之相應變動：

	框架協議之相關條文 (如該公告所披露)	補充框架協議之相應條文
(i)	本公司承諾，其將確保重組活動於簽訂框架協議後60日內完成。	訂約方(包括新買方)確認，重組活動已於補充框架協議日期完成。

	框架協議之相關條文 (如該公告所披露)	補充框架協議之相應條文
(ii)	博時資本須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,完成賣方、目標、麗星及項目公司各自之盡職審查活動。	簽訂補充框架協議後,新買方須向本公司及賣方發出書面通知,以要求簽訂買賣協議。
(iii)	於博時資本完成及信納盡職審查活動結果後兩個營業日內(或賣方及博時資本可能協定之有關日期),賣方及博時資本須就出售銷售股份訂立買賣協議。	
(iv)	出售銷售股份須於簽訂買賣協議後11個營業日內完成。	出售銷售股份須於簽訂買賣協議後七個營業日內完成。
(v)	博時資本須於出售銷售股份完成日期向本公司(或其任何代名人)支付代價人民幣366,000,000元。	新買方須於出售事項完成日期向賣方(即本公司之全資附屬公司)支付相同代價人民幣366,000,000元。
(vi)	博時資本須向五礦支付為數人民幣734,000,000元,以注資其於五礦所產生之成本之協定分佔部分,作為項目公司新一名40%合營方。	新買方(或其代名人)須向五礦支付相同金額。

根據補充框架協議,由本公司及五礦就有關項目訂立之任何協議將於出售事項完成後終止。

## 買賣協議

簽訂補充框架協議後，於二零一四年十二月十二日，賣方(即本公司之全資附屬公司)與新買方及五礦訂立買賣協議，據此，(其中包括)(i)賣方須按相等於人民幣366,000,000元之美元金額之代價向新買方出售銷售股份；及(ii)根據補充框架協議所規定，新買方須向五礦支付為數人民幣734,000,000元，以注資其於五礦所產生之成本之協定分佔部分，作為項目公司新一名40%合營方。

## 先決條件

根據買賣協議，出售事項須待下列先決條件達成(或獲豁免(如適用))後，方告完成：

- (i) 所有賣方之保證維持真實、準確及不存在誤導成份；
- (ii) 所有買方之保證維持真實、準確及不存在誤導成份；
- (iii) 任何政府機關、監管機關、法院或其他司法機關並無作出任何決定或命令，致使買賣協議及／或其項下擬進行之交易失效、不可強制執行或違法；及
- (iv) 並無發生任何合理地預期已經或將會對目標及麗星之財務狀況造成重大不利影響之事件(任何不可抗力事件除外)。

根據買賣協議，其訂約方須致力促使上述先決條件於出售事項(如下文所述)完成日期或之前達成(或獲豁免(如適用))。倘先決條件未能於出售事項建議完成日期達成或獲豁免，該完成日期將延後一個營業日直至所有先決條件達成或獲豁免。於先決條件達成(或獲豁免(如適用))前，概無訂約方須承擔買賣協議(在不損害任何已產生之權利之情況下)項下任何責任。

## 完成

受買賣協議之條款所規限，出售事項將於簽訂買賣協議後七個營業日內(或協議訂約方協定之有關其他日期)完成。

## 償還股東貸款

於出售事項完成後七個營業日內或接獲由永隆銀行有限公司發出之辭任函件(確認目標將獲解除其於本公司與若干銀行於二零一四年七月十日訂立之融資協議項下作為擔保人之責任,有關融資協議詳情於本公司日期為二零一四年七月十日之公告披露)(以較後者為準)後,根據買賣協議,項目公司須向天津凱津及中置北京分別償還貸款人民幣40,886,000元及人民幣27,184,000元。

## 有關新買方之資料

新買方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司,亦為於香港註冊成立之有限公司遠洋地產控股有限公司之全資附屬公司,其股份於聯交所主板上市。新買方之主要業務活動為投資控股。新買方集團為於中國主要經濟地區發展之其中一家領先房地產發展商,並積極配合其著重沿海及河岸地區之全國策略計劃。新買方集團專注開發中高端住宅物業、高端辦公室物業及零售物業。

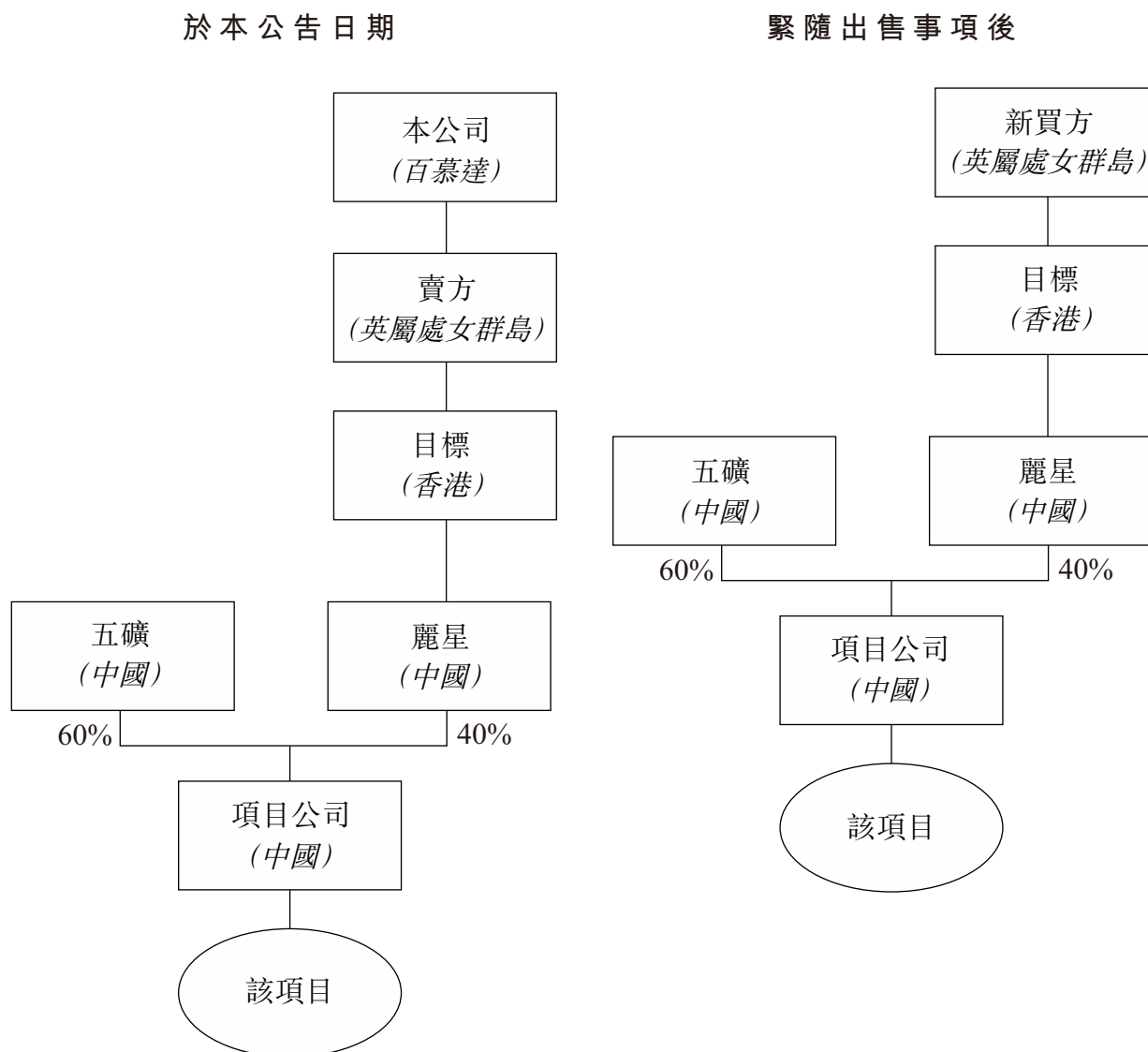
董事確認,據彼等作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信,新買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

## 出售事項之財務影響

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。

## 項目公司之股權架構

下圖說明項目公司於本公告日期及緊隨出售事項完成後之股權架構(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%)。



## 訂立補充框架協議及買賣協議之因由及裨益

誠如該公告所披露，董事認為，出售銷售股份為本集團變現其於項目公司之投資及提升其現金狀況之良機，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。補充框架協議旨在促使新買方以大致相同條款(包括相同代價)取代博時資本作為銷售股份之買方，而買賣協議則旨在實行出售事項。經考慮上述各項事宜後，董事(包括獨立非執行董事)認為，補充框架

協議、買賣協議之條款及其協議項下擬進行之交易屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

亦誠如該公告所披露，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，須遵守披露及申報規定。

有關重組活動、項目公司、釐定代價之基準及項目公司之財務資料，請參閱該公告。

## 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：

「該公告」	指	本公司日期為二零一四年八月六日有關出售目標全部權益之公告
「董事會」	指	本公司董事會
「博時資本」	指	博時資本管理有限公司，一間根據中國法律成立之公司(即該公告所界定之買方)
「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
「出資」	指	根據框架協議、補充框架協議及買賣協議，新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
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據框架協議、補充框架協議及買賣協議之條款及條件向新買方出售銷售股份

「框架協議」	指	本公司、博時資本、中置北京、麗星、項目公司及五礦就(其中包括)出售銷售股份、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，有關詳情於日期為二零一四年八月六日之公告披露
「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
「新買方」	指	Rise Success Group Limited (昇業集團有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「新買方集團」	指	新買方、其控股公司(即遠洋地產控股有限公司)及其控股公司之附屬公司
「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及該公告所述者進行之重組活動
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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



「買賣協議」	指	賣方、新買方及五礦就買賣銷售股份所訂立日期為二零一四年十二月十二日之協議
「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
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「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商獨資企業，並為本公司之全資附屬公司

本公告所載中國實體、機構或設施之中文名稱之英文翻譯僅供參考。倘該等中國實體、機構或設施之中文名稱與其各自之英文翻譯出現任何歧義，概以中文為準。

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，二零一四年十二月十二日

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。