

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BOLD EAGLE INVESTMENT LTD.之全部權益

出售BOLD EAGLE INVESTMENT LTD.

董事會欣然宣佈，於二零一五年二月十日，賣方(本公司全資附屬公司)與買方及擔保人訂立股份轉讓協議，據此，買方已同意收購待售股份，相當於目標公司全部已發行股本。根據股份轉讓協議，買方已進一步同意(i)支付數額相當於集團內部貸款之款項，即合共約人民幣18,600,000元，作為償還目標集團結欠本公司及其聯營公司之貸款；及(ii)支付數額相當於北京新松貸款之款項，即人民幣465,000,000元，作為償還目標集團結欠本集團之貸款。根據股份轉讓協議，買方就出售事項應付之總代價為人民幣940,000,000元。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.07條，由於出售事項之其中一項適用百分比率超過5%，但概無有關百分比率達25%或以上，故股份轉讓協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，因此，根據上市規則第14章，須遵守申報及公告規定。

董事會欣然宣佈，於二零一五年二月十日，賣方(本公司全資附屬公司)與買方及擔保人訂立股份轉讓協議，據此(其中包括)，買方已同意收購待售股份，相當於目標公司全部已發行股本。根據股份轉讓協議，買方已進一步同意(i)支付數額相當於集團內部貸款之款項，即合共約人民幣18,600,000元，作為償還目標集團結欠本公司及其聯營公司之貸款；及(ii)支付數額相當於北京新松貸款之款項，即人民幣465,000,000元，作為償還目標集團結欠本集團之貸款。根據股份轉讓協議，買方就出售事項應付之總代價為人民幣940,000,000元。

股份轉讓協議

日期

二零一五年二月十日

訂約方

賣方： 本公司全資附屬公司Neo-China Investment Ltd.

買方： 貝西克城市開發有限公司

擔保人： 河北富邦實業有限公司

擔保人同意擔保買方於股份轉讓協議項下妥善履行其責任，倘買方未能如此履行責任，則擔保人將承擔共同責任。

買方為於塞舌爾共和國註冊成立之有限公司。買方之主要業務為投資控股公司。擔保人為於中國註冊成立之有限公司。擔保人之主要業務為物業管理、出租寫字間及商業服務設施；及停車場經營。買方及擔保人為由同一個別人士最終全益擁有。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方、擔保人及其各自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。

出售資產

所出售之資產為待售股份，相當於目標公司全部已發行股本。目標公司為於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，由賣方全資擁有。目標公司透過香港公司、外商獨資企業及中歐城開擁有一幅位於河北省燕郊經濟技術開發區佔地約為333,333平方米之土地之土地使用權。項目擬發展大型社區，包括住宅及商用物業、寫字樓及酒店。於本公告日期，項目之建築工程尚未展開。

除待售股份外，買方已同意向賣方支付(i)數額相當於集團內部貸款之款項，即合共約人民幣18,600,000元，作為償還中歐城開結欠本公司及其聯營公司之貸款；及(ii)數額相當於北京新松貸款之款項，即人民幣465,000,000元，作為償還外商獨資企業結欠本公司全資附屬公司北京新松之貸款。

下圖顯示目標集團於本公告日期之股權架構概要(除另有所指外，誠如下圖所示，各附屬公司由其控股公司直接或間接擁有100%)：



先決條件

股份轉讓協議將於生效日期(即達成以下條件之日期)生效：

- (a) 買方、賣方及擔保人之授權代表分別已簽訂股份轉讓協議；
- (b) 買方向賣方支付按金人民幣80,000,000元；
- (c) 就出售事項而言，賣方及本公司取得一切必要董事會及股東同意及批准(倘適用)，並已遵守上市規則項下所有適用規定或其他規則；及
- (d) 賣方已就出售事項完成國有資產評估備案程序。

倘上述任何或所有條件未能於股份轉讓協議日期起計六個月內(或訂約方可能相互協定之其他時段)達成，則股份轉讓協議將告終止，且按金須不計利息退還予買方。

代價

根據股份轉讓協議，買方應付之總代價為人民幣940,000,000元，有關代價分配如下：

- (a) 約人民幣456,400,000元作為收購待售股份之代價；
- (b) 約人民幣18,600,000元用作償還集團內部貸款；及
- (c) 人民幣465,000,000元用作償還北京新松貸款。

總代價將根據以下時間表以現金支付：

| 付款 | 期限 | 應付金額 |
|-------|---|-----------------|
| 首期付款 | 生效日期起計三十日內，惟於二零一五年三月十日前，可按買方令其生效之書面要求而令該日期延長至不遲於二零一五年三月二十七日 | 人民幣280,000,000元 |
| 第二期付款 | 生效日期起計四個月內，惟不遲於二零一五年六月十日 | 人民幣460,000,000元 |
| 第三期付款 | 生效日期起計八個月內，惟不遲於二零一五年十月十日 | 人民幣200,000,000元 |

根據股份轉讓協議，由買方或代表買方支付之訂金將被視為首期付款一部分。

代價及股份轉讓協議之條款由訂約方經參考(其中包括)收購成本、發展前期成本及待售股份賬面值、集團內部貸款及北京新松貸款後，根據一般商業條款公平磋商達致。

尚待完成之股份質押

賣方同意待售股份可抵押予一間金融機構，以為買方擔保融資，以支付股份轉讓協議項下應付之總代價。待收迄總代價之首期付款約人民幣280,000,000元後，賣方同意以由買方指定之金融機構為受益人抵押待售股份。

終止

倘股份轉讓協議任何訂約方嚴重違反該協議或賣方及買方達成共識，股份轉讓協議可被終止。終止後，賣方須退還所有已收款項，惟不計任何利息，而買方須向賣方退還待售股份(倘該等股份已轉讓予買方)或促使解除待售股份之抵押(倘適用)。

倘賣方未能根據股份轉讓協議抵押待售股份予買方指定之財務機構或轉讓待售股份予買方，則買方有權終止股份轉讓協議，因此，賣方須退還已付按金及支付另一款額人民幣80,000,000元作為算定損害賠償。

倘買方或擔保人未能按計劃付款日期支付任何逾期金額，賣方有權終止股份轉讓協議，並沒收已付按金。

本公司及擔保人之連帶責任

倘賣方違反股份轉讓協議任何條款，買方有權要求本公司就因違反有關條款而使買方蒙受之損失及所作之索償承擔連帶責任。倘買方或擔保人違反股份轉讓協議任何條款，買方及擔保人就因違反有關條款而使賣方蒙受之損失及所作之索償承擔連帶責任。

完成

買賣待售股份將於賣方收訖總代價第二期付款後完成。完成後，買方同意質押20%待售股份予賣方，作為支付總代價結餘之抵押品。股份質押將於買方悉數支付總代價後解除。

出售事項之財務影響

目標公司為一家投資控股公司。除透過香港公司及外商獨資企業持有中歐城開之全部股本權益外，目標公司概無任何其他資產、負債或業務營運。

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度各年，目標公司及中歐城開應佔除稅及非經常性項目前後之虧損淨額如下：

目標公司：

| | 除稅及非經常性 項目前之 虧損淨額 (人民幣千元) | 除稅及非經常性 項目後之 虧損淨額 (人民幣千元) |
|-------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 截至二零一三年十二月三十一日止年度 | 4 | 4 |
| 截至二零一四年十二月三十一日止年度 | 5 | 5 |

中歐城開：

| | 除稅及非經常性 項目前之 虧損淨額 (人民幣千元) | 除稅及非經常性 項目後之 虧損淨額 (人民幣千元) |
|-------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 截至二零一三年十二月三十一日止年度 | 721 | 721 |
| 截至二零一四年十二月三十一日止年度 | 7,351 | 7,351 |

預計於出售待售股份完成後，本公司將錄得估計稅前收益約人民幣343,900,000元，即人民幣456,400,000元(作為收購待售股份之代價)與目標集團之賬面值於二零一四年十二月三十一日(即人民幣112,500,000元)間之差額。本公司所錄得之實際收益須待審核後，方可作實。

於出售事項完成後，目標公司、香港公司、外商獨資企業及中歐城開各自將不再為本公司之附屬公司。

進行出售事項之理由及裨益

本集團之主要業務為於中國從事物業開發、物業投資及酒店經營業務。於過去數年，本集團已重新制定其策略，專注於本集團擁有據點之長江三角洲及沿海發達城市之物業發展項目。董事認為出售事項乃本集團出售其認為不再符合其業務策略之物業發展項目之良機。

本公司擬將出售事項所得款項撥付其現有物業發展項目及於未來可能物色之潛在新項目。

董事認為股份轉讓協議及出售事項之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.07條，由於出售事項之其中一項適用百分比率超過5%，但概無有關百分比率達25%或以上，故股份轉讓協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，因此，根據上市規則第14章，須遵守申報及公告規定。

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：

| | | |
|----------|---|--|
| 「北京新松」 | 指 | 北京新松置地投資顧問有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司 |
| 「北京新松貸款」 | 指 | 外商獨資企業結欠北京新松數額為人民幣465,000,000元之貸款 |
| 「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，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市 |
| 「關連人士」 | 指 | 具上市規則賦予之涵義 |
| 「按金」 | 指 | 買方根據股份轉讓協議應付予賣方之按金人民幣80,000,000元 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 賣方根據股份轉讓協議之條款出售待售股份予買方及買方償還集團內部貸款及北京新松貸款 |

| | | |
|----------|---|--|
| 「生效日期」 | 指 | 股份轉讓協議之條件(誠如本公告「先決條件」一段所述)達成當日 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「擔保人」 | 指 | 河北富邦實業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司 |
| 「香港公司」 | 指 | 全中投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司 |
| 「集團內部貸款」 | 指 | 中歐城開結欠本公司及其聯營公司之貸款合共人民幣18,600,000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 |
| 「買方」 | 指 | 貝西克城市開發有限公司，一間於塞舌爾共和國註冊成立之有限公司 |
| 「待售股份」 | 指 | 目標公司已發行股本中100股每股面值1.00美元之股份，相當於目標公司全部已發行股本 |
| 「賣方」 | 指 | Neo-China Investment Ltd.，一間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 |
| 「股份轉讓協議」 | 指 | 賣方、買方及擔保人之間就出售事項所訂立日期為二零一五年二月十日之股份轉讓協議 |
| 「目標公司」 | 指 | Bold Eagle Investment Ltd.，一間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 |
| 「目標集團」 | 指 | 目標公司及其附屬公司 |

| | | |
|----------|---|--|
| 「總代價」 | 指 | 買方根據股份轉讓協議應付之總代價人民幣940,000,000元 |
| 「外商獨資企業」 | 指 | 上海冀開投資顧問有限公司，一間於中國成立之外商投資企業，為本公司全資附屬公司 |
| 「中歐城開」 | 指 | 中歐城開有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司 |

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
季崗

香港，二零一五年二月十日

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、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。