

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 收購上海兩個住宅別墅項目

#### 收購事項

於二零一六年九月十八日，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方訂立股權轉讓協議，據此，買方已同意購買而賣方已同意出售目標公司100%股權。目標集團之主要資產為當代藝墅及當代美墅，乃位於中國上海的兩個別墅項目。收購事項總購買價為人民幣2,350,000,000元。

#### 上市規則之涵義

根據上市規則第14.07條，由於收購事項涉及之一項或多項適用百分比率超過25%，但概無有關百分比率達100%或以上，故收購事項構成本公司之主要交易。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東在股權轉讓協議項下之收購事項中擁有任何重大權益，因此，倘須召開股東大會以批准股權轉讓協議及收購事項，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。因此，本公司已根據上市規則第14.44條就股權轉讓協議及收購事項向持有本公司3,365,883,000股普通股(相當於本公告日期本公司已發行股本約69.96%)之股東Smart Charmer Limited取得書面批准。Smart Charmer Limited有權出席批准股權轉讓協議及收購事項之股東大會(倘召開)並於會上投票。因此，在上市規則第14.44條准許之情況下，本公司毋須就考慮及批准股權轉讓協議及收購事項而召開股東特別大會。

由於概無董事被視為於收購事項中擁有重大權益，故概無董事須就收購事項之董事會決議案放棄投票。

載有(其中包括)有關收購事項進一步資料之通函將於二零一六年十一月二十五日或之前寄發予股東，以供參考。為有足夠時間編製資料以供載入通函，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。

## 股權轉讓協議

### 日期

二零一六年九月十八日

### 訂約方

- (1) 買方：上海城寰企業管理諮詢有限公司，一間在中國成立之公司，乃本公司之全資附屬公司。
- (2) 賣方：Ferntower Investments Ltd.。

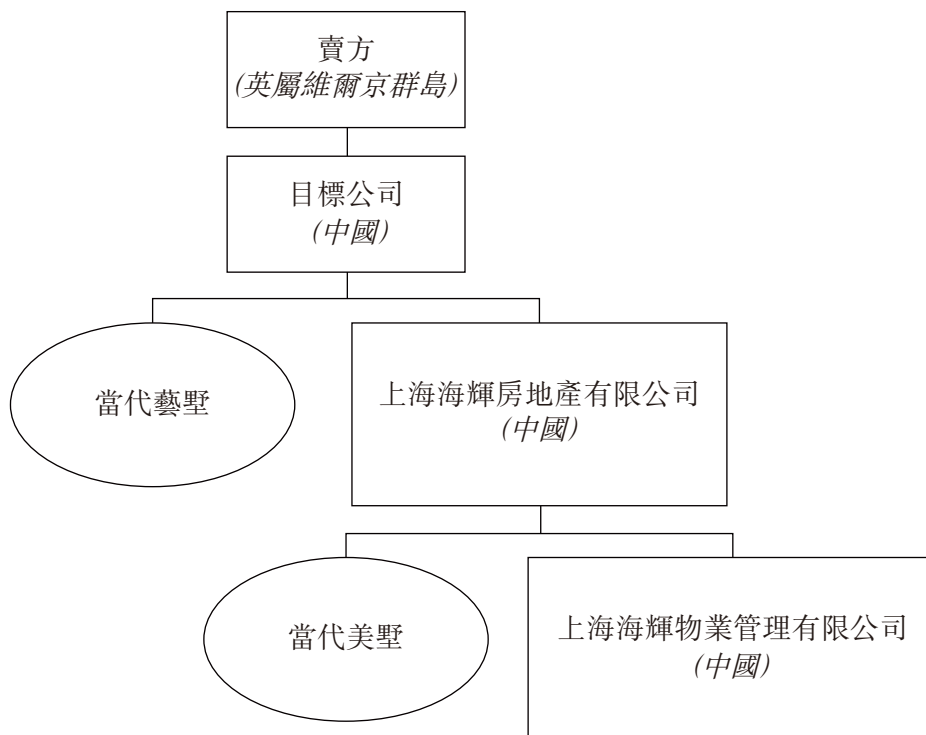
賣方乃在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要業務為投資控股。董事確認，據彼等經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士之第三方。

### 所收購之資產

根據股權轉讓協議所收購之資產乃相當於目標公司100%股權之出售權益。

目標集團之主要資產為當代藝墅及當代美墅，乃位於中國上海閔行區之兩個住宅別墅項目。當代藝墅及當代美墅地塊的總地盤面積分別為116,308平方米及120,512平方米。於本公告日期，(i)當代藝墅第一期及第二期(包括126套花園住宅)及當代美墅第一期(包括82套花園住宅)已經竣工。項目的其他期數仍在規劃中。

下圖顯示目標集團目前之股權架構(除另有指明外，各附屬公司由其控股公司全資擁有)：



## 代價

出售權益之總購買價為人民幣2,350,000,000元，包括淨購買價及企業所得稅款項。

## 淨購買價

淨購買價應由買方按以下方式以現金支付：

- (1) 於達成完成的所有先決條件當日後九個營業日內，支付相當於淨購買價減保留金額之總金額；及
- (2) 於完成日起滿180日後三個營業日內，支付相當於保留金額之金額(減任何根據股權轉讓協議之條款作出之扣減項目，包括賣方因收購事項而就保留金額須支付的企業所得稅款項相應部分)。根據股權轉讓協議，買方可從保留金額扣減因賣方違反股權轉讓協議條款而令買方及／或目標集團產生之任何實際虧損。

## 企業所得稅款項

除淨購買價外，買方將代表賣方向中國有關稅務機關支付企業所得稅款項，即因收購事項而產生之企業所得稅。

收購事項代價乃買方與賣方經考慮多項因素後公平磋商釐定，包括但不限於股權轉讓協議之條款、項目之價值、上海房地產市場目前情況及未來前景，以及收購事項將為本集團帶來的益處(包括但不限於產生額外之租金收入來源以及優化本集團物業投資及發展組合)。預期總購買價將以本集團內部資源及／或外來融資撥付。

## 先決條件

完成須待下列條件於股權轉讓協議日期起計30日內(或賣方與買方可能協定之其他日期)達成後，方告作實：

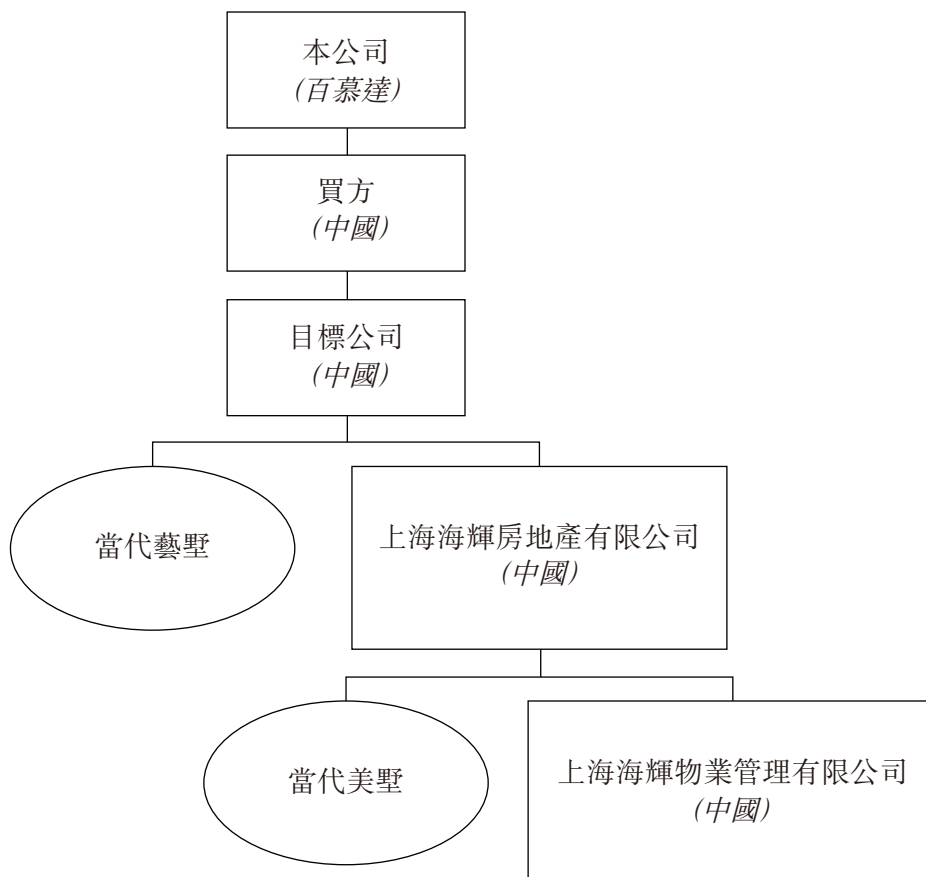
- (1) 賣方與買方已取得上海市商務委員會就收購事項給出書面批准；
- (2) 賣方與買方已就總購買價之境外人民幣結付事宜辦妥登記手續；
- (3) 賣方與買方已向指定之託管代理，交付相關工商行政管理機關辦理有關收購事項之登記手續所需之相關文件(「登記文件」)；及
- (4) 本公司及上海實業控股有限公司(作為本公司之控股公司)各自已就收購事項取得上市規則規定之所有批准、授權及同意。

向上文第(3)項條件所述指定之託管代理交付登記文件後，買方將向目標公司提供金額為人民幣68,000,000元之保證金。該金額並不構成總購買價一部分，亦不得用以抵銷總購買價之任何部分。目標公司須於完成後向買方償還該金額。

## 完成

完成日期定於買方擬全數結付淨購買價(保留金額除外)當日。完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司。

下圖顯示緊隨完成後目標集團之股權架構(除另有指明外，各附屬公司由其控股公司全資擁有)：



## 目標集團之財務資料

按照賣方提供之財務資料，截至二零一四年十二月三十一日止年度(「一四財政年度」)及截至二零一五年十二月三十一日止年度(「一五財政年度」)，根據中國公認會計準則編製之目標集團除稅及非經常性項目之前及之後之綜合純利／(淨虧損)概要如下：

	一四 財政年度 人民幣千元 (未經審核)	一五 財政年度 人民幣千元 (未經審核)
除稅及非經常性項目前之綜合純利／(淨虧損)	196	(4)
除稅及非經常性項目後之綜合純利／(淨虧損)	151	(10)

按照賣方提供之財務資料，於二零一五年十二月三十一日，目標集團之未經審核綜合資產淨值約為人民幣112,752,000元。

## 進行收購事項之理由及裨益

本集團為中國一間物業發展商，主要在中國從事物業發展、物業投資及酒店經營業務。本公司相信收購事項提供寶貴機會，在本集團已有穩固基礎的上海，收購兩個優質住宅項目。收購事項將有助本集團達成於國內核心一、二線城市持續興建物業組合的戰略目標。

董事(包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議乃按一般商務條款，並於本集團日常業務過程中訂立，而其條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

根據上市規則第14.07條，由於收購事項涉及之一項或多項適用百分比率超過25%，但概無有關百分比率達100%或以上，故收購事項構成本公司之主要交易。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東在股權轉讓協議項下之收購事項中擁有任何重大權益，因此，倘須召開股東大會以批准股權轉讓協議及收購事項，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。因此，本公司已根據上市規則第14.44條就股權轉讓協議及收購事項向持有本公司3,365,883,000股普通股(相當於本公告日期本公司已發行股本約69.96%)之股東Smart Charmer Limited取得書面批准。Smart Charmer Limited有權出席批准股權轉讓協議及收購事項之股東大會(倘召開)並於會上投票。因此，在上市規則第14.44條准許之情況下，本公司毋須就考慮及批准股權轉讓協議及收購事項而召開股東特別大會。

由於概無董事被視為於收購事項中擁有重大權益，故概無董事須就收購事項之董事會決議案放棄投票。

載有(其中包括)有關收購事項進一步資料之通函將於二零一六年十一月二十五日或之前寄發予股東，以供參考。為有足夠時間編製資料以供載入通函，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。

## 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	根據股權轉讓協議收購出售權益
「董事會」	指	本公司董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「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	根據股權轉讓協議之條款完成收購事項
「當代藝墅」	指	由目標公司擁有，位於上海名為當代藝墅之住宅項目

「當代美墅」	指	由目標公司間接擁有，位於上海名為當代美墅之住宅項目
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅款項」	指	由賣方向中國有關稅務機關支付之因收購事項而產生之企業所得稅
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「淨購買價」	指	總購買價減企業所得稅款項
「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
「項目」	指	當代藝墅及當代美墅
「買方」	指	上海城寰企業管理諮詢有限公司，一間於中國成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「保留金額」	指	由買方保留之總購買價中之人民幣22,100,000元
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「出售權益」	指	目標公司之全部股本權益
「賣方」	指	Ferntower Investments Ltd.，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「股權轉讓協議」	指	買方及賣方就收購事項所訂立日期為二零一六年九月十八日之協議
「股東」	指	本公司已發行股本中每股面值0.04港元之普通股之持有人



「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	上海啟耀房地產開發有限公司，一間於中國成立之公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「總購買價」	指	收購事項之總購買價，即人民幣2,350,000,000元

在本公告中，除文義另有所指外，「關連人士」、「附屬公司」及「主要股東」具有上市規則所賦予其之相同涵義。

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，二零一六年九月十九日

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、叶維琪先生及黃非女士以及獨立非執行董事杜惠愷先生，太平紳士、范仁達先生及李家暉先生。