

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或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 Earn Harvest Limited 的 100% 權益

出售事項

於二零一三年六月二十一日，賣方、買方及本公司訂立出售協議，據此，買方同意(i)收購待售股份，相當於 Earn Harvest 的全部已發行股本；及(ii)償還力暉貸款。買方就待售股份及償還力暉貸款應付的總額為人民幣1,174,500,000元。此外，買方已同意償還或促使償還項目貸款。本公司已給予買方若干承諾。

上市規則的涵義

根據上市規則第14.07條，鑑於據出售協議擬進行的交易的一項或多項適用百分比率超過5%，但概無有關百分比率達25%或以上，故據出售協議擬進行的交易構成本公司的一項須予披露交易，因此，根據上市規則第14章，須遵守申報及公佈規定。

出售事項

於二零一三年六月二十一日，賣方、買方及本公司訂立出售協議，據此，買方同意(i)收購待售股份，相當於 Earn Harvest 的全部已發行股本；及(ii)償還力暉貸款。買方就待售股份及償還力暉貸款應付的總額為人民幣1,174,500,000元。此外，買方已同意償還或促使償還項目貸款。本公司已給予買方若干承諾。

下文載列出售協議的主要條款。

出售協議

日期

二零一三年六月二十一日

訂約方

- (1) China Vision Enterprises Limited，本公司全資附屬公司，為賣方
- (2) 中庚國際集團有限公司，為買方
- (3) 本公司，就若干承諾

據董事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的第三方。

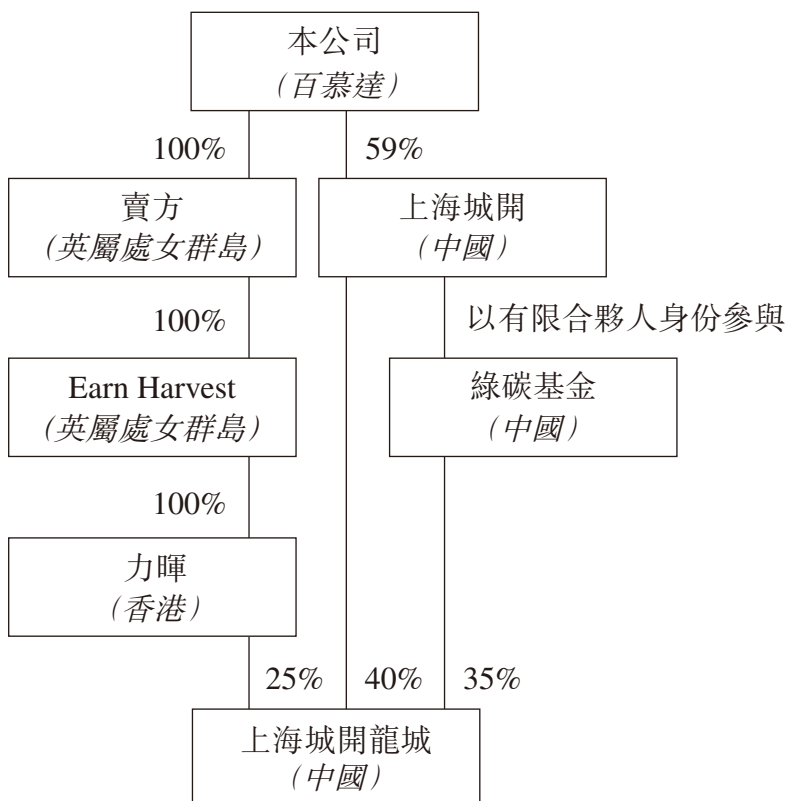
出售資產

所出售的資產為待售股份，相當於Earn Harvest全部已發行股本。Earn Harvest為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，由賣方全資擁有。Earn Harvest透過力暉擁有上海城開龍城的25%註冊股本。此外，買方已同意償還或促使償還力暉貸款，即力暉結欠本公司的股東貸款，金額為人民幣499,400,000元。此外，買方已同意償還或促使償還項目貸款，金額為人民幣156,000,000元。

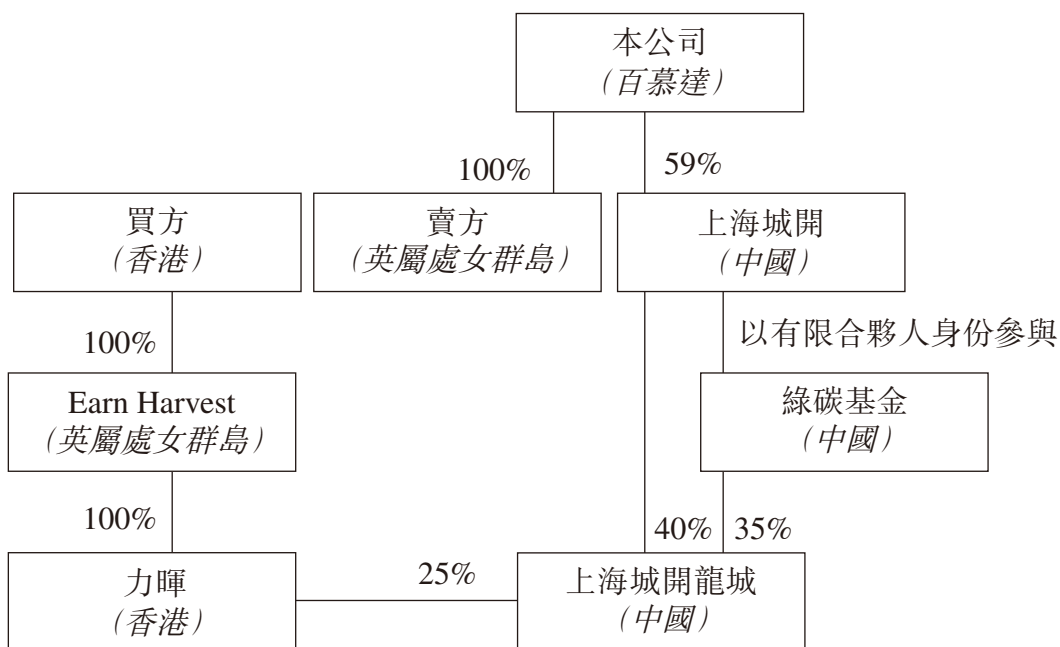
上海城開龍城為一間中外合資企業，於二零一零年十一月三十日成立，註冊股本為人民幣2,100,000,000元，並由力暉、上海城開及綠碳基金分別擁有25%、40%及35%。上海城開為本公司的非全資附屬公司，而綠碳基金為一間於中國成立的有限合夥公司，上海城開為其有限合夥人。上海城開龍城擁有一幅位於上海市閔行區的該幅土地的土地使用權，並擬將該幅土地開發為「城開中心」，總建築面積約為510,000平方米，作為包括辦公室、商用物業及酒店的綜合物業。

下表顯示完成交易前後，Earn Harvest及上海城開龍城的股權架構概要。

完成交易前



緊隨完成交易後



代價

出售事項的總代價為人民幣1,174,500,000元，將由買方以現金支付。

於本公告日期，買方已向本公司支付誠意金共175,000,000港元(相當於約人民幣139,300,000元)，以便與賣方就出售事項進行磋商。根據出售協議，誠意金將用於支付代價。代價餘額須根據以下時間表支付：

- (i) 一筆相等於按金與誠意金差額的款項由出售協議起計一個營業日內
- (ii) 人民幣200,000,000元二零一三年九月三十日或之前
- (iii) 人民幣200,000,000元二零一三年十一月三十日或之前
- (iv) 人民幣300,000,000元二零一四年三月三十一日或之前
- (v) 人民幣274,500,000元二零一四年六月三十日或之前

再者，買方須於上文第(v)項所述代價作出最後付款時，同時償還或促使償還項目貸款，金額為人民幣156,000,000元。

倘代價中於二零一三年及二零一四年到期的任何部分逾期超過三十或六十日(視乎情況而定)仍未償付，賣方有權沒收按金、執行股份押記及終止出售協議。

代價及出售協議的條款由賣方、買方與本公司根據正常商業條款經公平磋商後達成，已參考該幅「城開中心」項目土地的價值。

先決條件

賣方根據出售協議執行出售事項的責任取決於以下條件是否達成(或由賣方豁免)：

- (i) 出售協議所載買方給予的聲明、保證及承諾於完成交易日期依然為真實、完成及準確；
- (ii) 賣方已獲買方提供：(a)股東或董事會決議案，批准買方訂立出售協議；(b)買方簽署出售協議的公司授權；及(c)買方簽署人的身份證明文件；
- (iii) 買方已支付按金；及
- (iv) 買方已協定股份押記的形式。

買方根據出售協議執行出售事項的責任取決於以下條件是否達成(或由買方豁免)：

- (i) 出售協議所載賣方給予的聲明、保證及承諾於完成交易日期依然為真實、完成及準確；
- (ii) 賣方已向買方提供所有必須的協助，以完成其對Earn Harvest、力暉及上海城開龍城的盡職審查；
- (iii) 買方已獲賣方提供股東或董事會決議案，批准賣方訂立出售協議；
- (iv) 並無發生或可能發生任何事件，而買方認為可能對Earn Harvest造成嚴重不利影響；
- (v) 買方認為，截至完成交易日期，Earn Harvest的業務並無重大變動；及
- (vi) 賣方已遵守承諾，由出售協議日期至完成交易，在一般及日常業務過程中經營Earn Harvest的業務。

買方確認於出售協議日期前，已完成對Earn Harvest、力暉及上海城開龍城的盡職審查。

完成交易

現排定最遲於二零一三年六月二十八日完成交易。

本公司給予的承諾

本公司向買方承諾：(i)其將促使上海城開及上海城開龍城執行出售協議中協定就開發該幅土地的安排；及(ii)其將繼續負責就Earn Harvest、力暉及上海城開龍城於完成交易前產生而並無向買方披露的任何負債。

股份押記

買方根據出售協議就代價的付款的責任，將以股份押記為抵押，股份押記將於完成交易時，由買方與Earn Harvest就Earn Harvest及力暉各自的全部已發行股本簽立，以賣方為受益人。股份押記將於買方悉數支付代價後解除。

優先選擇權

買方已向賣方授出優先選擇權，倘於二零一五年十二月三十一日或之前發生任何以下事項，則可收購待售股份，代價金額有待議定：

- (i) 買方的股本或控制人出現變動；或
- (ii) 買方對上海城開龍城的25%實際控制權出現變動(不包括因買方控股公司的法定代表梁衍鋒先生，與其直系親屬之間的轉讓，或買方與其全資附屬公司或其控股公司之間的轉讓，所產生的任何變動)。

買方開發該幅土地的一部分

在遵守所有適用中國法律及已取得所有適用政府批文的前提下，各訂約方協定買方將負責開發該幅土地的指定部分，包括承擔所有開發成本及開支，該幅土地的面積約為21,600平方米(「指定用地」)。買方將可獲得指定用地產生的所有收入(包括但不限於銷售及租賃指定土地上建造的物業)。力暉則無權獲得該幅土地餘下部分產生的任何收入。

出售事項的財務影響

根據Earn Harvest的管理賬目，於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，Earn Harvest分別錄得未經審核綜合溢利約23,900,000港元(相當於約人民幣19,000,000元)及5,600,000港元(相當於約人民幣4,500,000元)，於二零一二年十二月三十一日，其未經審核綜合資產淨值約為660,000,000港元(相當於約人民幣525,000,000元)。

預期於完成交易後，本公司將錄得估計收益約733,700,000港元(相當於約人民幣584,000,000元)，即代價與Earn Harvest於二零一二年十二月三十一日的未經審核綜合資產淨值約660,000,000港元(相當於約人民幣525,000,000元)的差額。本公司錄得的實際損益有待審核後方可作實。

完成交易後，Earn Harvest及力暉將不再為本公司的附屬公司。

出售事項的因由及裨益

本集團的主要業務是在中國從事物業開發及物業投資。繼本公司於二零一一年十一月收購上海城開的59%權益後，本公司因所持有上海城開的權益以及Earn Harvest的權益而參與「城開中心」項目。鑑於本公司一直在探討以各種方式，釋放在其財務報表按成本值入賬的若干項目的真正價值，而出售事項正好有利於釋放此「城開中心」項目的部份隱藏價值。再者，出售事項將增加融資渠道，可加快本集團現有項目的發展，亦有助於收購潛在新項目。本公司認為出售事項代表本集團的良好機遇，可達成上述目的。

所得款項用途

本公司擬利用出售事項的所得款項，加快旗下現有物業項目的發展，及／或收購日後可能物色到的新項目。

董事認為出售協議的條款及據此擬進行之交易(包括但不限於出售事項)誠屬公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。

買方的資料

買方為於香港註冊成立的有限公司，主要業務為投資控股。

上市規則的涵義

根據上市規則第14.07條，鑑於據出售協議擬進行的交易的一項或多項適用百分比率超過5%，但概無有關百分比率達25%或以上，故據出售協議擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，因此，根據上市規則第14章，須遵守申報及公佈規定。

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：

「出售協議」	指	賣方、買方及本公司就(其中包括)出售事項於二零一三年六月二十一日訂立的協議
「買方」	指	中庚國際集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市
「完成交易」	指	根據出售協議的條款完成出售事項
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「代價」	指	待售股份(包括同意償還力暉貸款)的代價，合共人民幣1,174,500,000元
「按金」	指	總額為人民幣200,000,000元(包括誠意金)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據出售協議的條款出售待售股份
「Earn Harvest」	指	Earn Harvest Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「誠意金」	指	金額175,000,000港元(相當於約人民幣139,300,000元)，由買方向本公司支付作為誠意金，以繼續就出售事項與賣方進行磋商
「綠碳基金」	指	城開綠碳(天津)股權投資基金合夥企業(有限合夥)，一間中國成立的有限合夥公司，上海城開為該公司的有限合夥合夥人

「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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「該幅土地」	指	位於上海市閔行區梅隴鎮的一幅土地，面積約為87,327平方米，而上海城開龍城擬將該幅土地開發為「城開中心」，而該幅土地的土地使用權由上海城開龍城持有
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「力暉」	指	力暉投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為Earn Harvest的全資附屬公司
「力暉貸款」	指	力暉結欠本公司的股東貸款，金額為人民幣499,400,000元
「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
「項目貸款」	指	上海城開龍城結欠本集團的股東貸款中，由Earn Harvest應佔的有關部份，金額為人民幣156,000,000元
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售股份」	指	Earn Harvest已發行股本中一股面值1.00美元的股份，相當於Earn Harvest全部已發行股本
「賣方」	指	China Vision Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「股份押記」	指	將由買方及Earn Harvest於完成交易時就Earn Harvest及力暉各自的全部已發行股本以賣方為受益人簽立的股份押記，以擔保買方於出售協議下的付款責任

「上海城開」 指 上海城開(集團)有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，由本公司擁有59%權益

「上海城開龍城」 指 上海城開集團龍城置業有限公司，一間於中國成立的中外合資企業，為本公司的附屬公司

就本公告而言，在適當的情況下已採用1.00港元兌人民幣0.7960元的匯率，僅供參考，並不表示任何金額已經、可能已經或可按上述匯率或任何其他匯率或所有匯率兌換。

本公告所載中國實體之英文名稱並非其中文名稱的正式翻譯，並載入僅供識別用途。

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司
公司秘書
陳建柱

香港，二零一三年六月二十一日

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。