

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 出售珠海淇澳島項目

#### 該協議

茲提述本公司於二零一五年九月二十九日刊發有關意向書及建議出售事項之公告。

董事會欣然宣布，賣方(為本公司之全資附屬公司)與買方已於二零一五年十二月二十八日訂立該協議，據此，買方同意以總代價人民幣3,100,000,000元(i)收購待售股份，即目標公司之全部已發行股本；及(ii)承擔股東貸款。

#### 上市規則之涵義

根據上市規則第14.07條，由於該協議項下之出售事項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75%或以上，故出售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，概無股東在該協議項下之出售事項中擁有任何重大權益，因此，倘須舉行股東大會以批准該協議及出售事項，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條就該協議及出售事項向持有本公司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69.95%)之股東Smart Charmer Limited取得書面批准。Smart Charmer Limited有權出席批准該協議及出售事項之股東大會(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該協議及出售事項而召開股東特別大會。

載有(其中包括)有關出售事項進一步資料之通函將於二零一六年二月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。

茲提述本公司於二零一五年九月二十九日刊發有關意向書及建議出售事項之公告。

董事會欣然宣布，賣方(為本公司之全資附屬公司)與買方已於二零一五年十二月二十八日訂立該協議，據此，買方同意以總代價人民幣3,100,000,000元(i)收購待售股份，即目標公司之全部已發行股本；及(ii)承擔股東貸款。

## 該協議

### 日期

二零一五年十二月二十八日

### 訂約方

賣方： Neo-China Land Group (China) Ltd，本公司之全資附屬公司

買方： 德融集團有限公司

賣方為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。

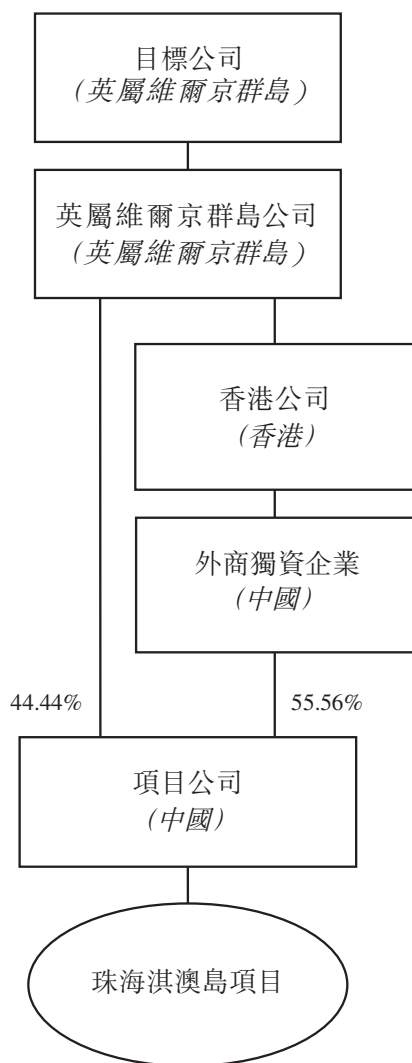
買方為於薩摩亞獨立國註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

## 所出售之資產

所出售之資產為待售股份，即目標公司之全部已發行股本。目標公司乃投資控股公司，為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於完成前為本公司之全資附屬公司，其主要資產為位於中國珠海市淇澳島之一幅總地盤面積約2,215,516平方米之土地，本集團原計劃將其開發成為包含商用物業與住宅別墅之混合用途綜合體，名為珠海淇澳島項目。於本公告日期，該項目之建築工程尚未展開。

除待售股份外，買方同意承擔目標集團結欠本公司及其聯營公司之股東貸款。

下圖為項目公司之股權架構簡化圖(除另有指明外，各附屬公司由其控股公司直接或間接擁有100%)：



## 先決條件及完成

出售事項須待以下條件達成後方可完成：

- (a) 該協議已由訂約方之授權代表簽署；
- (b) 賣方及本公司已就出售事項取得一切所需之董事會及股東同意及批准(倘適用)，並已遵守上市規則或其他方面之一切適用規定；及
- (c) 賣方已就出售事項完成國有資產評估項目備案。

上述所有條件均已達成，而完成已於緊隨簽訂該協議後落實。完成後，目標公司、英屬維爾京群島公司、香港公司、外商獨資企業及項目公司各自不再為本公司之附屬公司。

## 代價

買方根據該協議應付之總代價為人民幣3,100,000,000元，當中包括人民幣477,710,000元及約3,140,994,000港元(即人民幣2,622,290,000元之港元等值金額)，分配如下：

- (a) 約505,717,000港元(即人民幣422,202,634元之港元等值金額)作為收購待售股份之代價；及
- (b) 人民幣477,710,000元及約2,635,277,000港元(即人民幣2,200,087,366元之港元等值金額)作為承擔股東貸款。

總代價須根據以下時間表分兩部分以現金支付。

時間	應付金額
簽訂該協議後.....	人民幣477,710,000元 及約不少於 505,717,000港元 (即人民幣 422,202,634元之 港元等值金額)
自該協議日期起計180日內.....	總代價結餘

買方須自簽訂該協議日期起支付總代價結餘之每日利息，直至全數結清總代價為止。每日利率按照以下基準計算：(i)於簽訂該協議日期後首90日，為中國人民銀行於該協議日期公布的現行人民幣基準貸款利率除以365；及(ii)其後每日利率為0.05%。買方同意致力於該協議日期起計90日內全數結清總代價結餘。

於二零一五年九月二十九日，賣方於簽定意向書後向本公司支付意向金。意向金用作清償總代價之首期付款。總代價之首期付款之餘下部分已於完成時以現金全數結清。

作為支付總代價結餘之抵押品，買方已以賣方為受益人就目標公司之全部已發行股本訂立日期為二零一五年十二月二十八日之股份押記。訂約各方同意，於完成後買方會認購目標公司之新股份，將目標公司之已發行股本增加，隨後賣方將解除有關目標公司經擴大已發行股本之29%之股份押記。股份押記將於買方悉數支付總代價後全面解除。倘買方未能於該協議日期起計180日內支付總代價之結餘，賣方有權終止該協議。

該協議之代價及條款乃經參考(其中包括)收購成本、待售股份及股東貸款之賬面值，由訂約方根據正常商業條款進行公平磋商後達致。

### 出售事項之財務影響

目標公司為投資控股公司，其主要資產為透過英屬維爾京群島公司、香港公司及外商獨資企業持有之項目公司股權。

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，目標公司應佔之未經審核除稅及非經常項目前後虧損淨額如下：

	未經審核 除稅及 非經常項目前 虧損淨額 (人民幣千元)	未經審核 除稅及 非經常項目後 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	(5,045)	(5,045)
截至二零一四年十二月三十一日止年度	(5,795)	(5,795)

僅根據目標集團於二零一四年十二月三十一日之未經審核負賬面值約人民幣605,700,000元及待售股份之代價金額，即人民幣422,202,634元，本公司將自出售事項錄得未經審核估計除稅前收益約人民幣1,028,000,000元。然而，鑑於目標集團之賬面值自二零一四年十二月三十一日(即本集團最近期經審核財務報表之結算日)起有所變動，故預期本公司將錄得之最終收益或有別於上述收益。

### **有關本集團收購項目公司之法律訴訟**

誠如本公司截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之年度報告所披露，本集團於二零零七年向獨立第三方收購項目公司，而其中一名賣方就先前收購事項下尚欠之代價向本集團提出若干法律訴訟。根據該協議，買方承諾促使就該等法律訴訟達成和解或撤回該等法律訴訟。在該等法律訴訟達成和解或遭撤回之情況下，賣方同意承擔並向目標公司支付若干相關金額。

### **進行出售事項之理由及裨益**

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。過去幾年，本集團重整策略，專注在本集團擁有穩固基礎之長三角區域及發達城市推行物業發展項目。此外，由於本公司一直尋求不同途徑以釋放其於財務報表按成本列賬之若干項目之真正價值，因此出售事項實有利於變現珠海淇澳島項目之部分隱藏價值。

本公司計劃運用出售事項所得款項撥付現有物業發展項目以及日後可能物色到的潛在新項目。

董事認為，該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，由於該協議項下之出售事項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75%或以上，故出售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，概無股東在該協議項下之出售事項中擁有任何重大權益，因此，倘須舉行股東大會以批准該協議及出售事項，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條就該協議及出售事項向持有本公司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69.95%)之股東Smart Charmer Limited取得書面批准。Smart Charmer Limited有權出席批准該協議及出售事項之股東大會(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該協議及出售事項而召開股東特別大會。

載有(其中包括)有關出售事項進一步資料之通函將於二零一六年二月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：

「該協議」	指	賣方與買方於二零一五年十二月二十八日就出售事項訂立之協議(經相同日期之補充協議修訂及補充)
「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
「英屬維爾京群島公司」	指	Moral Luck Group Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「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	根據該協議之條款完成出售事項
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「意向金」	指	根據意向書代表買方向賣方支付之意向金人民幣100,000,000元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議向買方出售待售股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港公司」	指	滙祥發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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
「意向書」	指	本公司與買方於二零一五年九月二十九日就出售事項訂立之意向書
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	珠海市淇州島影視城有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，為目標公司之全資附屬公司
「買方」	指	德融集團有限公司，一間於薩摩亞獨立國註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售股份」	指	目標公司已發行股本中之一股股份，即目標公司之全部已發行股本
「賣方」	指	Neo-China Land Group (China) Ltd，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司



「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
「股東貸款」	指	目標集團結欠本公司及其聯營公司之貸款合共約人民幣2,677,800,000元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Neo-China Real Estate (Shanghai) Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，於完成前為本公司之全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「總代價」	指	買方根據該協議就出售事項應付之總代價人民幣3,100,000,000元，當中包括人民幣477,710,000元及約3,140,994,000港元(即人民幣2,622,290,000元之港元等值金額)
「外商獨資企業」	指	北京中新卓越投資顧問有限公司，一間於中國成立之外商投資企業，為目標公司之全資附屬公司

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，二零一五年十二月二十八日

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。