

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 目標股權出售

茲提述本公司日期為二零一二年十二月二十三日之公告，內容有關本公司建議出售其於項目公司之全部股權及Leadway出售。

董事會宣佈，中置北京於二零一二年十二月二十七日在上海聯合產權交易所就出售目標股權完成招拍掛程序後，中置北京(本公司全資附屬公司)與買方訂立股權轉讓協議，據此，中置北京同意出售及買方同意收購目標股權，相當於項目公司之30%股權。

由於上市規則第14.07條項下有關股權轉讓連同Leadway出售合共計算之相關適用百分比率超出5%但少於25%，股權轉讓(及Leadway出售)構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易。

緒言

茲提述本公司日期為二零一二年十二月二十三日之公告，內容有關本公司建議出售其於項目公司之全部股權及Leadway出售。

於二零一二年十二月二十一日，Neo-China Investment與宏匯投資訂立Leadway出售協議，據此，Neo-China Investment(本公司全資附屬公司)同意出售及宏匯投資同意收購Leadway之全部已發行股本。Leadway為項目公司70%股權之持有人。

中置北京於二零一二年十二月二十七日在上海聯合產權交易所就出售目標股權完成招拍掛程序後，中置北京(本公司全資附屬公司)與買方訂立股權轉讓

協議，據此，中置北京同意出售及買方同意收購目標股權，相當於項目公司之30%股權。

股權轉讓協議

日期：二零一二年十二月二十七日

訂約方

(1) 中置北京，本公司全資附屬公司。

(2) 買方。

買方乃於中國設立之公司，其主營業務為房地產開發。據董事於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乃獨立於本公司及其關連人士之第三方。

將予出售資產

受股權轉讓協議之條款及條件所限，中置北京同意出售及買方同意收購：

(a) 目標股權，相當於項目公司之30%股權；及

(b) 總額為人民幣248,100,000元之中置北京貸款(即項目公司結欠本集團之全部尚未償還貸款(Leadway貸款除外))之利益。

代價

目標股權轉讓之代價為人民幣295,500,000元，由(i)收購目標股權的人民幣47,400,000元，及(ii)中置北京貸款的人民幣248,100,000元組成。

買方已向上海聯合產權交易所支付保證金人民幣88,650,000元。該保證金將用作支付代價。買方將於簽訂股權轉讓協議後三個營業日內向上海聯合產權交易所支付餘額人民幣206,850,000元。上海聯合產權交易所將於完成交易時轉讓自買方收取之代價予中置北京。

於釐定股權轉讓代價時，本公司已計及中國估值師所釐定項目公司於二零一二年九月三十日之估值。

完成交易

完成交易將於簽訂股權轉讓協議後三十個營業日內發生。

有關項目公司之資料

項目公司乃中國成都市「公園大道」項目之發展商。「公園大道」乃中國四川省成都市之混合式住宅及商用發展項目，位於成都市光華大道北側，北望江安河，鄰近成都主城區。項目分為兩期進行，第一期正在興建中。

就股權轉讓而言，根據Leadway出售協議，本公司全資附屬公司Neo-China Investment同意出售其於Leadway之全部權益，Leadway持有項目公司餘下70%股權。Leadway出售預計將於二零一二年十二月三十一日前完成。隨Leadway出售完成後，Leadway及項目公司各將終止為本公司之附屬公司。

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年，項目公司應佔除稅及非經常性項目前及除稅及非經常性項目後之淨虧損分別如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零一一年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
除稅及非經常性項目前淨虧損	25,331	201,195
除稅及非經常性項目後淨虧損	25,331	201,195

於二零一一年十二月三十一日，項目公司之負賬面值為人民幣42,700,000元。

根據項目公司於二零一一年十二月三十一日之賬面值，本公司預期扣除稅項及開支前自股權轉讓所得收益約人民幣60,200,000元。然而，鑑於項目公司之賬面值自二零一一年十二月三十一日(即本集團最近期經審核財務報表之結算日)起有所變動，故預期本集團將錄得之最終收益或有別於上述收益。

股權轉讓之理由及好處

於二零一一年十一月收購上海城開(集團)有限公司59%權益後，本集團已重新制定其策略，專注於本集團擁有穩固據點之長江三角洲之物業發展項目。董事認為股權轉讓乃本集團出售其認為不再對其業務策略合適之物業發展項目之

良機。董事(包括獨立非執行董事)亦認為股權轉讓之條款屬公平合理。經計及預期將自股權轉讓獲得之收益後，董事(包括獨立非執行董事)認為股權轉讓符合本公司及其股東整體利益。

本集團擬將扣除相關開支後之股權轉讓所得款項用作償還本集團之借貸及／或投資用於本集團業務之資產或物業。

上市規則之涵義

由於出售目標股權為一項與Leadway出售有關之交易，故就上市規則第14.22條而言，兩項交易應予一併計算。由於上市規則第14.07條項下有關股權轉讓連同Leadway出售合併計算之相關適用百分比率超出5%但少於25%，股權轉讓(及Leadway出售)構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則項下須予公佈及公告規定。

有關本集團之資料

本集團為中國物業開發商，主要從事物業開發、物業投資及酒店經營業務。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	上海實業城市開發集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「目標股權」	指	中置北京根據股權轉讓協議出售項目公司30%股權
「股權轉讓」	指	中置北京根據股權轉讓協議條款向買方出售目標股權

「股權轉讓協議」	指	中置北京與買方就目標股權訂立日期為二零一二年十二月二十七日之協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「宏匯投資」	指	宏匯投資有限公司，一家於香港成立的有限責任公司，並為Leadway全部已發行股本的買方
「Leadway」	指	Leadway Pacific Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Leadway出售」	指	Neo-China Investment根據Leadway出售協議向宏匯投資出售Leadway Pacific Limited全部已發行股本
「Leadway出售協議」	指	Neo-China Investment與宏匯投資就Leadway出售訂立日期為二零一二年十二月二十一日之協議
「Leadway貸款」	指	項目公司結欠本集團之全部尚未償還貸款(中置北京貸款除外)，合共為人民幣578,500,000元
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「Neo-China Investment」	指	Neo-China Investment Limited，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
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	成都中新錦泰房地產開發有限公司，根據中國法律成立之中外合資企業，為中國四川省成都市「公園大道」項目之開發商
「買方」	指	成都三創緯業房地產開發公司，一家根據中國法律成立的公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

- 「中置北京」 指 中置(北京)企業管理有限公司，根據中國法律成立之外商獨資企業，為本公司全資附屬公司
- 「中置北京貸款」 指 項目公司結欠本集團之全部未償還貸款(Leadway貸款除外)，合共為人民幣248,100,000元

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，二零一二年十二月二十七日

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、楊彪先生及陳安民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。