

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的內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**方興地產**  
**FRANSHION PROPERTIES (CHINA) LIMITED**

**方興地產（中國）有限公司**

*(於香港註冊成立的有限公司)*

**(股份代號：00817)**

**須予披露交易**

**出售於上海晨拓置業的全部股本權益**

董事會謹此宣佈，於二零一一年六月二日，本公司全資附屬公司上海晨拓投資與寶鋼資源訂立股權轉讓協議，據此，上海晨拓投資同意出售及寶鋼資源同意收購於上海晨拓置業的全部股本權益，代價約為人民幣9.33億元。此外，根據債務清償協議，寶鋼資源同意為及代上海晨拓置業清償所欠本公司全資附屬公司及上海晨拓投資的直接控股公司北京凱晨置業的債務，約人民幣6.09億元。

由於交易的適用百分比率高於5%但低於25%，因此根據上市規則第14章，交易構成本公司的須予披露交易。

**背景**

董事會謹此宣佈，於二零一一年六月二日，本公司全資附屬公司上海晨拓投資與寶鋼資源訂立股權轉讓協議，據此，上海晨拓投資同意出售及寶鋼資源同意收購於上海晨拓置業的全部股本權益，代價約為人民幣9.33億元。此外，根據債務清償協議，寶鋼資源同意為及代上海晨拓置業清償所欠本公司全資附屬公司及上海晨拓投資的直接控股公司北京凱晨置業的債務，約人民幣6.09億元。

## 股權轉讓協議

### 日期

二零一一年六月二日

### 訂約方

賣方： 本公司全資附屬公司上海晨拓投資

買方： 寶鋼資源

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，寶鋼資源及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士的獨立第三方。

### 將予出售的權益

即於上海晨拓置業的全部股本權益。上海晨拓置業的主要資產包括物業，其為一座辦公及商業大廈，建築面積為21,406.58平方米（由地上七層及地下一層組成），以及150個地下停車位。

### 代價及付款條款

出售代價約為人民幣9.33億元，乃由訂約方經公平協商及參考獨立估值師編製的估值中上海晨拓置業於二零一一年五月十九日的資產淨值約人民幣9.07億元而予以釐定。

根據債務清償協議，寶鋼資源同意為及代上海晨拓置業清償所欠北京凱晨置業的債務，約人民幣6.09億元，該債務清償構成釐定出售代價的前提條件。

出售代價及債務須按以下方式以現金償付：

- (i) 寶鋼資源須於股權轉讓協議簽立後三個營業日內向上海晨拓投資支付部分出售代價，即約人民幣9.25億元；
- (ii) 寶鋼資源須於工商部門正式受理有關出售的變更登記申請後三個營業日內，向訂約方共同開立的共管賬戶支付出售代價的餘額（扣除寶鋼資源已向上海晨拓投資支付的誠意金人民幣兩百萬元）及債務總額，合計約人民幣6.15億元；

- (iii) 於有關出售的工商變更登記完成後三個營業日內，訂約方解除對共管賬戶中人民幣5.39億元款項的共管；
- (iv) 於物業及150個地下停車位交付日起滿90日或地下停車位權屬證書發出日（以較晚者為準），訂約方解除對共管賬戶中剩餘款項的共管。

## 移交和完成

上海晨拓投資應於寶鋼資源根據上文(i)段支付第一筆代價後三個營業日內，向工商部門申請辦理有關出售的變更登記手續。上海晨拓投資應於二零一一年六月二十日或之前將上海晨拓置業的有關文件和資產移交給寶鋼資源。

## 進行交易的原因及益處

董事認為，在目前市場情況下出售，是以合理價格出售物業及地下停車位的良機。出售的收入帶來額外的現金流，將有助集團整體財務狀況及營運資金的優化，同時，令集團可以適時尋找其他新投資機會。

本公司董事（包括獨立非執行董事）認為股權轉讓協議及債務清償協議屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

## 出售的財務影響

基於出售的代價約人民幣9.33億元及上海晨拓置業於二零一一年五月十九日的經審核資產淨值約人民幣0.94億元，出售的收益（除稅前）將約為人民幣8.39億元。本集團擬將該所得款項用於未來可能的合適投資及／或作一般營運資金。

出售完成後，本集團將不再持有上海晨拓置業的任何股本權益，因此上海晨拓置業將不再為本集團附屬公司。

## 有關上海晨拓置業的資料

上海晨拓置業主要從事物業發展、物業管理及實業投資，其主要資產為物業及地下停車位。

基於上海晨拓置業根據中國公認會計原則編製的經審核財務報表，上海晨拓置業於二零一零年十二月三十一日及二零一一年五月十九日的經審核資產淨值分別約為人民幣1億元和人民幣0.94億元。截止二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度其經審核溢利／虧損如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止財政年度 (人民幣元)	截至二零一零年 十二月三十一日 止財政年度 (人民幣元)
除稅前經審核(虧損)溢利	(24,254)	479,499
除稅後經審核(虧損)溢利	(24,254)	365,688

## 有關訂約方的資料

本集團主要於中國從事高端物業開發、物業租賃及酒店營運的業務，並為中國中化集團公司(目前獲得中國國務院國有資產監督管理委員會批准的可以開發、投資及管理房地產項目為其主業的中央國有企業之一)的房地產及酒店發展平台。本集團成員公司(作為項目公司)已在不同城市興建地標建築物，具有代表性的項目包括上海港國際客運中心附屬項目、上海財富廣場及北京凱晨世貿中心等多個項目。本集團的物業位於上海、北京、長沙、青島、珠海、深圳、三亞及麗江。

上海晨拓投資為本公司全資附屬公司。其主要從事投資管理及投資諮詢，為一家投資控股公司。

寶鋼資源的經營範圍包括貨物與技術進出口、國內貿易、貨運代理、船舶代理、實業投資、煤炭批發、廢金屬回收及第三方物流服務。

## 上市規則的涵義

由於交易的適用百分比率高於5%但低於25%，因此根據上市規則第14章，交易構成本公司的須予披露交易。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「寶鋼資源」	指	寶鋼資源有限公司，一家根據中國法律成立的公司
「北京凱晨置業」	指	北京凱晨置業有限公司，本公司全資附屬公司，為上海晨拓投資的直接控股公司
「董事會」	指	董事會

「本公司」	指	方興地產（中國）有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「債務」	指	上海晨拓置業欠付北京凱晨置業的債務，約人民幣6.09億元
「債務清償協議」	指	上海晨拓投資、寶鋼資源、上海晨拓置業及北京凱晨置業於二零一一年六月二日訂立的債務清償協議，內容有關寶鋼資源為及代上海晨拓置業清償債務
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	上海晨拓投資根據股權轉讓協議向寶鋼資源出售於上海晨拓置業的全部股本權益
「股權轉讓協議」	指	上海晨拓投資與寶鋼資源就出售於二零一一年六月二日訂立的股權轉讓協議
「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
「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
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「物業」	指	上海港國際客運中心商業配套項目1號樓，位於中國上海虹口區東大名路568號
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「上海晨拓投資」	指	上海晨拓投資諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的公司，為本公司全資附屬公司

「上海晨拓置業」	指	上海晨拓置業有限公司，一家根據中國法律成立的公司，於出售前為上海晨拓投資的全資附屬公司
「中國中化集團公司」	指	中國中化集團公司，一家在中國成立的國有企業，為本公司最終控股公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易」	指	出售（包括寶鋼資源為及代上海晨拓置業清償債務）

承董事會命  
方興地產（中國）有限公司  
羅東江  
主席

香港，二零一一年六月二日

於本公告日期，本公司董事為執行董事何操先生（副主席）、賀斌吾先生及江南先生；非執行董事羅東江先生（主席）、李雪花女士（副主席）及王紅軍先生；以及獨立非執行董事劉漢銓先生、蘇錫嘉先生、劉洪玉先生、魏偉峰先生及高世斌先生。