

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)

主要交易

與南豐集團成立合營企業

及

視作出售ADVANTAGE WORLD INVESTMENT LIMITED之49%權益

茲提述收購事項公告。誠如收購事項公告所披露，本公司、AWI及該等賣方已訂立買賣協議，據此，AWI同意收購目標之全部已發行股本，而本公司同意就AWI履行買賣協議項下之付款責任作出擔保。目標間接持有該物業(位於中國上海虹橋經濟開發區之國際貿易商城)之99%權益。收購事項於緊隨簽署買賣協議後完成。

於二零一四年九月二十五日，於收購事項完成後，本公司、AWI及Keychina就成立合營企業及股份認購與Prestige Land及Nan Fung Investment China訂立合營協議。根據合營協議，Prestige Land以49美元按面值認購及獲配發及發行認購股份。於配發及發行認購股份後，Prestige Land成為AWI之49%經擴大已發行股本持有人，而本公司(透過Keychina)於AWI之股權將由100%減至51%，故股份認購構成本公司之一項視作出售。合營協議進一步載有各訂約方有關合營公司之權利及責任。

由於根據上市規則第14.07條計算，成立合營企業及股份認購之一項或多項適用百分比率超過25%，而所有適用百分比率均低於75%，故訂立合營協議構成上市規則項下本公司之主要交易。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，股東概無於根據合營協議擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，倘召開股東特別大會以批准合營協議及其項下擬進行之交易，彼等毋須放棄投票。根據上市規則，股東須就主要交易作出批准。然而，本公司已根據上市規則第14.44條就合營協議及其項下擬進行之交易(包括成立合營企業及股份認購)自Smart Charmer(持有本公司3,365,883,000股普通股(相當於本公司於本公告日期之已發行股本約69.95%)之股東)取得書面批准。Smart Charmer有權參加批准有關交易之股東大會(倘召開)並於會上投票。因此，根據上市規則第14.44條規定，本公司毋須就此召開股東特別大會。

載有(其中包括)有關成立合營企業及股份認購之進一步資料之通函將於二零一四年十月三十一日或之前寄發予股東。為確保有足夠時間編製將載入通函之資料，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，即須於本公告發布後15個營業日內向股東寄發通函。

緒言

茲提述收購事項公告。誠如收購事項公告所披露，本公司、AWI及該等賣方已訂立買賣協議，據此，AWI同意收購目標之全部已發行股本，而本公司同意就AWI履行買賣協議項下之付款責任作出擔保。目標間接持有該物業(位於中國上海虹橋經濟開發區之國際貿易商城)之99%權益。收購事項於緊隨簽署買賣協議後完成。

於二零一四年九月二十五日，於收購事項完成後，本公司、AWI及Keychina就成立合營企業及股份認購與Prestige Land及Nan Fung Investment China訂立合營協議。根據合營協議，Prestige Land以總額49美元按面值認購及獲配發及發行認購股份。於配發及發行認購股份後，Prestige Land成為AWI之49%經擴大已發行股本持有人，而本公司(透過Keychina)於AWI之股權將由100%減至51%，故股份認購構成本公司之一項視作出售。合營協議進一步載有各訂約方有關合營公司之權利及責任。

合營協議

日期

二零一四年九月二十五日

訂約方

- (1) Keychina，本公司之全資附屬公司及AWI之直接控股公司
- (2) Prestige Land
- (3) AWI，作為合營公司
- (4) 本公司
- (5) Nan Fung Investment China

董事確認，據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Prestige Land、Nan Fung Investment China及其各自最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

股份認購

股份認購

根據合營協議之條款，Prestige Land已認購而AWI已配發及發行認購股份，相當於AWI經擴大已發行股本49%，總認購價為49美元。AWI會將Prestige Land支付之認購股款用作AWI部分營運資金。

總認購價由訂約各方按公平磋商後釐定，當中已考慮多項因素，包括但不限於合營協議及買賣協議(包括但不限於收購事項之購買代價以及Keychina及Prestige Land將提供予AWI之股東貸款金額)各自之條款。

完成

股份認購於緊隨簽署合營協議後完成，隨後，AWI由Keychina及Prestige Land分別擁有51%及49%。AWI將繼續為本公司之附屬公司，而合營集團之業績將綜合計入本公司之綜合財務報表。

成立合營企業

合營公司之業務範疇

訂約方協定合營公司之業務範疇包括重新改造、管理及經營該物業以及訂約方可能不時協議之有關其他業務。

收購事項及合營公司之融資

誠如收購事項公告所披露，收購事項之90%代價已於收購事項完成後結算。就收購事項而言，南豐集團向本公司提供為數約361,400,000美元之NF貸款以撥支收購事項之初步付款。作為NF貸款安排之一部分，本集團已向南豐集團交付一筆數額為人民幣660,000,000元之按金。股份認購完成後，Prestige Land將出資收購事項初步付款之49%，並已同意將約255,500,000美元之NF貸款自本公司轉讓予合營公司，藉此將255,500,000美元之NF貸款轉換為提供予合營公司之股東貸款。Keychina及Prestige Land承諾按其各自之股權比例提供股東貸款，以支付購買代價餘額。訂約方正考慮透過合營公司取得銀行外部融資，以對收購事項之初步資金進行再融資及撥付合營集團之一般營運資金需求。

除非董事會另行批准，否則訂約方概無責任向合營集團提供進一步資金。訂約方向合營集團提供之任何進一步融資或擔保將按其於合營公司之股權比例作出。

合營集團之董事會

合營集團各成員公司之董事會須由七名董事組成，其中四名董事將由Keychina委任，其餘三名董事由Prestige Land委任。Keychina及Prestige Land有權分別委任該等公司之主席及副主席。所有董事會會議之法定人數為四名董事(包括由Keychina及Prestige Land各自委任之兩名董事)。合營集團各成員公司之董事會負責(其中包括)批准年度預算、改變資本結構、制定股息方案、收購及出售主要資產以及更改執行委員會組成等。若干有關事宜須經董事會一致同意批准。董事會可不時授權予執行委員會或其他高級管理層以履行其職責。

上海世貿之執行委員會

由四名成員(Keychina及Prestige Land各自有權委任兩名成員)組成之上海世貿執行委員會將告成立，以監察有關項目設計、項目管理、運作管理及資產管理之事宜。Keychina及Prestige Land分別有權委任上海世貿之總經理及常務副總經理。

禁售承諾

除非Keychina及Prestige Land均同意共同如此行事或根據合營協議獲准者外，Keychina及Prestige Land各自向對方承諾其將不會於合營協議日期起計三年期間內出售任何合營公司股份或對任何合營公司股份設置任何產權負擔。於初步禁售期屆滿後，擬轉讓其於合營公司權益之任何一方須受另一方之優先購買權及隨售權之規限，除非有關轉讓為轉至其中一間聯營公司。

Nan Fung Investment China 作出之擔保

本公司已向該等賣方就AWI履行於買賣協議項下之付款責任作出擔保。根據合營協議，Nan Fung Investment China同意按Prestige Land於AWI所佔之49%股權比例承擔本公司於買賣協議項下之擔保責任。

有關PRESTIGE LAND及NAN FUNG INVESTMENT CHINA之資料

Prestige Land及Nan Fung Investment China各自為投資控股公司及南豐國際控股有限公司之附屬公司。南豐國際控股有限公司為國際企業集團，透過其附屬公司於全球物業市場擁有權益，亦涉足金融投資及擁有眾多業務夥伴。

有關本集團及合營公司之資料

本集團為中國物業發展商，主要從事物業發展、物業投資及酒店經營業務。

合營公司以投資控股公司形式成立，並在本集團收購目標全部權益事項中作為買方。合營公司及目標之主要資產為於上海世貿之99%股權。上海世貿為該物業之擁有人，該物業為亞洲同類型最大國際貿易商城，位於中國上海虹橋經濟技術開發區。上海世貿之其他1%股本權益由上海虹橋經濟技術開發區聯合發展有限公司持有。收購事項公告載有該物業之其他資料。

合營公司已發行股本總額為100美元，分為100股每股面值1美元之股份。由於就股份認購所收取的認購股款被分類為權益，而股份認購將不會導致本集團失去對AWI之控制權，因此，股份認購之影響將於損益入賬列作不會導致確認任何盈虧之股權交易。

有關目標之財務資料詳情已於收購事項公告披露。

成立合營企業及股份認購之理由及裨益

Prestige Land透過股份認購將成為合營公司之合營訂約方。董事會認為，成立合營企業為與南豐集團建立穩固合夥關係以締造價值之機會，使合營集團得以(i)集中本集團及南豐集團各自之優勢，以便本集團及南豐集團達致營運協同效應及效益；及(ii)善用雙方集團管理層專長及擴充人才庫以策略性地重新改造及經營該物業。

在南豐集團協助下，成立合營企業亦為合營集團提供額外財務資源來源，日後可用於重新改造、經營及管理該物業。

董事會認為，合營協議已按正常商業條款訂立，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

由於根據上市規則第14.07條計算，成立合營企業及股份認購之一項或多項適用百分比率超過25%，而所有適用百分比率均低於75%，故訂立合營協議構成上市規則項下本公司之主要交易。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，股東概無於根據合營協議擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，倘召開股東特別大會以批准合營協議及其項下擬進行之交易，彼等毋須放棄投票。根據上市規則，股東須就主要交易作出批准。然而，本公司已根據上市規則第14.44條就合營協議及其項下擬進行之交易(包括成立合營企業及股份認購)自Smart Charmer(持有本公司3,365,883,000股普通股(相當於本公司於本公告日期之已發行股本約69.95%)之股東)取得書面批准。Smart Charmer有權參加批准有關交易之股東大會(倘召開)並於會上投票。因此，根據上市規則第14.44條規定，本公司毋須就此召開股東特別大會。

本公司擬將合營協議項下擬進行之交易之有關資料載入就收購事項致股東之同一份通函中。為確保有足夠時間編製將載入通函之資料，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，即須於本公告發布後15個營業日內向股東寄發通函。通函預期於二零一四年十月三十一日或之前寄發予股東。

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	AWI收購目標之全部已發行股本
「收購事項公告」	指	本公司就收購事項刊發日期為二零一四年九月二十五日之公告
「AWI」或「合營公司」	指	Advantage World Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司於訂立合營協議前之間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「通函」	指	本公司一份載有(其中包括)有關收購事項與成立合營企業及股份認購資料之通函
「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
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「成立合營企業」	指	Keychina及Prestige Land根據合營協議之條款成立合營企業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「合營協議」	指	由Keychina、Prestige Land、合營公司、本公司及Nan Fung Investment China訂立日期為二零一四年九月二十五日之合營協議
「合營公司股份」	指	合營公司股本中之股份
「合營集團」	指	合營公司及其附屬公司
「Keychina」	指	Keychina Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司及AWI之直接控股公司

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「Nan Fung Investment China」	指	Nan Fung Investment China Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為南豐集團之成員公司
「NF貸款」	指	南豐集團向本公司提供約361,400,000美元之貸款，以撥付收購事項
「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
「Prestige Land」	指	Prestige Land Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為南豐集團成員公司
「該物業」	指	上海世貿商城，為位於上海虹橋經濟開發區之永久國際貿易商城，由上海世貿擁有
「買賣協議」	指	由AWI、本公司與該等賣方就收購事項所訂立日期為二零一四年九月二十五日之協議，其進一步詳情於收購事項公告披露
「該等賣方」	指	於訂立買賣協議前目標之擁有人
「上海世貿」	指	上海世界貿易商城有限公司，一間於中國成立之中外合資公司，由目標擁有99%權益
「股份認購」	指	Prestige Land根據合營協議之條款認購AWI之認購股份
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.04港元之普通股持有人
「Smart Charmer」	指	Smart Charmer Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為3,365,883,000股股份之持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購股份」	指	合營公司配發及發行之49股合營公司股份，相當於合營公司經股份認購擴大之已發行股本49%
「目標」	指	華欣大企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司

本公告所載中國實體、機構或設施的中文名稱之英文翻譯僅供識別用途。倘該等中國實體、機構或設施的中文名稱與其各自的英文翻譯出現任何歧義，則以中文為準。

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司
主席
倪建達

香港，二零一四年九月二十五日

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。