

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)

**關連交易
有關
轉讓兩間物業管理公司之股權**

該等股權轉讓協議

董事會宣布，於二零一七年十一月十七日，本公司附屬公司上海城開(i)與上實物業訂立申大股權轉讓協議，據此，上海城開同意向上實物業轉讓申大之全部股權，代價為人民幣70,000,000元；及(ii)與上海新世紀訂立上海城開商用股權轉讓協議，據此，上海城開同意向上海新世紀轉讓上海城開商用之全部股權，代價為人民幣17,000,000元。申大及上海城開商用各自主要在中國經營物業管理業務。

上市規則之涵義

買方各自為本公司控股股東上實控股之間接非全資附屬公司。有鑒於此，買方各自為本公司控股股東之聯繫人，故此為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，該等股權轉讓構成本公司之關連交易。

由於該等股權轉讓之一項或多項適用百分比率合計超逾0.1%，但該等百分比率概未達到5%或以上，因此根據上市規則第十四A章，該等股權轉讓須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

該等股權轉讓

於二零一七年十一月十七日，本公司附屬公司上海城開與各買方分別訂立該等股權轉讓協議，據此，上海城開同意向買方轉讓其於物業管理公司之全部股權。該等股權轉讓協議之主要條款載列如下：

A. 申大股權轉讓協議

日期

二零一七年十一月十七日(交易時段後)

訂約方

賣方： 上海城開，本公司之附屬公司

買方： 上實物業

上實物業為本公司控股股東上實控股之間接非全資附屬公司，故此上實物業為本公司之關連人士。

所處置之資產

根據申大股權轉讓協議處置之資產為申大之全部股權(「**申大股權**」)。申大為於中國成立之有限責任公司，主要經營物業管理業務。

代價

申大股權之購買價總額為人民幣70,000,000元，乃由上海城開與上實物業經考慮中國獨立估值師對申大於二零一七年八月三十一日作出之估值人民幣70,000,000元(「**申大估值**」)、申大之業務性質及財務狀況、申大管理之物業、可資比較交易之交易價值、申大之業務前景及中國物業管理行業之整體市況等因素後，經公平磋商釐定。

待有關申大股權轉讓之國有資產轉讓備案程序及上海城開與上實物業各自之內部審批程序完成後，上海城開與上實物業將按照上海產權交易所之規定，就申大股權轉讓訂立正式所有權轉讓協議(「**申大正式轉讓協議**」)。上實物業須於申大正式轉讓協議日期起計十個營業日內，向上海城開支付申大股權之購買價總額。

完成

申大股權轉讓預定在申大股權之購買價總額悉數付清後十個營業日內完成。

待申大股權轉讓完成後，本公司將不再持有申大之任何權益，因此申大將不再為本公司之附屬公司。

B. 上海城開商用股權轉讓協議

日期

二零一七年十一月十七日(交易時段後)

訂約方

賣方： 上海城開，本公司之附屬公司

買方： 上海新世紀

上海新世紀為本公司控股股東上實控股之間接非全資附屬公司，故此上海新世紀為本公司之關連人士。

所處置之資產

所處置之資產為上海城開商用之全部股權(「上海城開商用股權」)。上海城開商用為於中國成立之有限責任公司，主要經營物業管理業務。

代價

上海城開商用股權之購買價總額為人民幣17,000,000元，乃由上海城開與上海新世紀經考慮中國獨立估值師對上海城開商用於二零一七年八月三十一日作出之估值人民幣17,000,000元(「上海城開商用估值」、上海城開商用之業務性質及財務狀況、上海城開商用管理之物業、可資比較交易之交易價值、上海城開商用之業務前景及上海市物業管理行業之整體市況等因素後，經公平磋商釐定。

待有關上海城開商用股權轉讓之國有資產轉讓備案程序及上海城開與上海新世紀各自之內部審批程序完成後，上海城開與上海新世紀將按照上海產權交易所之規定，就上海城開商用股權轉讓訂立正式所有權轉讓協議(「上海城開商用正式轉讓協議」)。上海新世紀須於上海城開商用正式轉讓協議日期起計十個營業日內，向上海城開支付上海城開商用股權之購買價總額。

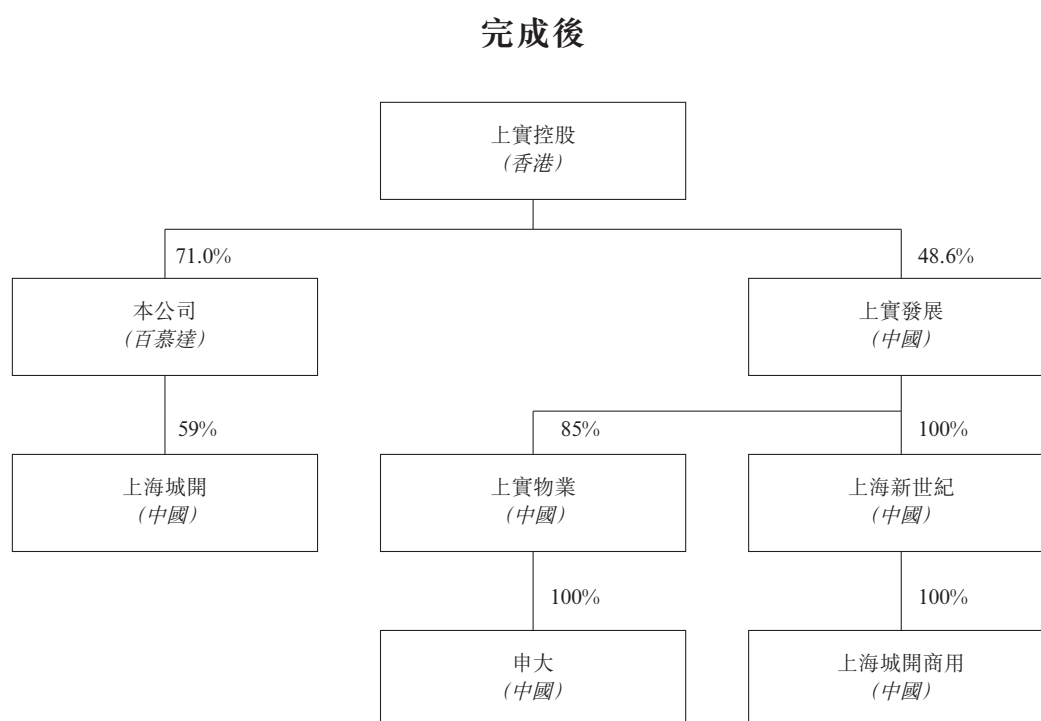
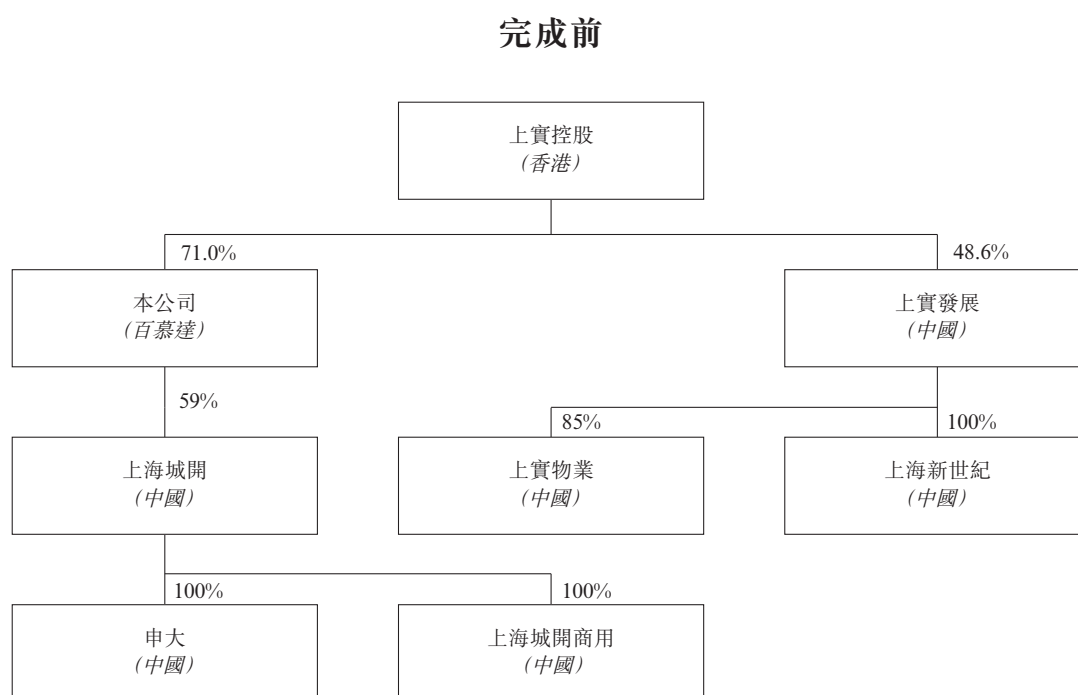
完成

上海城開商用股權轉讓預定在上海城開商用股權之購買價總額悉數付清後十個營業日內完成。

待上海城開商用股權轉讓完成後，本公司將不再持有上海城開商用之任何權益，因此上海城開商用將不再為本公司之附屬公司。

架構圖

以下為申大及上海城開商用在該等股權轉讓完成前後之股權架構簡圖：



附註：上圖所示公司之附屬公司可能由其各自之控股公司間接擁有。

該等股權轉讓之財務影響

申大及上海城開商用於二零一七年八月三十一日之未經審核資產淨值分別為人民幣12,000,000元及人民幣7,120,000元。

下表載列各物業管理公司於所示年度應佔之除稅及非經常性項目之前及之後之純利：

	申大 (人民幣千元)	上海城開商用 (人民幣千元)
截至二零一五年十二月三十一日止財政年度除稅及 非經常性項目前純利	468	639
截至二零一五年十二月三十一日止財政年度除稅及 非經常性項目後純利	339	474
截至二零一六年十二月三十一日止財政年度除稅及 非經常性項目前純利	349	849
截至二零一六年十二月三十一日止財政年度除稅及 非經常性項目後純利	257	622

基於本公司擁有上海城開之59%股權，及按申大與上海城開商用於二零一七年八月三十一日之未經審核資產淨值計算，預期本公司將會就申大股權轉讓及上海城開商用股權轉讓分別錄得本公司擁有人應佔除稅前估計收益約人民幣34,220,000元及本公司擁有人應佔除稅前估計收益約人民幣5,829,200元。然而，鑒於各物業管理公司自二零一七年八月三十一日以來之資產淨值可能有變，因此預期本公司最終錄得之收益可能有別於上述金額。

該等股權轉讓之理由及裨益

本集團核心戰略之一為專注在上海及國內核心一、二線城市從事物業開發。董事會相信，該等股權轉讓乃本公司撤出非核心物業管理業務之良機，可讓管理層進一步集中精力發展本集團之物業開發業務。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等股權轉讓之條款屬公平合理，而該等股權轉讓乃按一般商務條款，並於本集團日常業務過程中訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。

本公司擬將該等股權轉讓之所得款項淨額用作本集團之一般營運資金。

有關本集團之資料

本公司為根據百慕達法律註冊成立之有限公司及為投資控股公司。本集團為中國物業開發商，主要在中國從事物業開發、物業投資及酒店經營業務。

上海城開為於中國成立之有限責任公司，由本公司擁有59%權益，主要業務為投資控股及物業開發。

有關買方之資料

上實物業及上海新世紀各自為於中國成立之有限責任公司，由上實發展分別擁有85%及100%權益。上實發展為於中國成立之股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600748)。上實控股為本公司控股股東，擁有上實發展約48.6%權益。

上市規則之涵義

買方各自為本公司控股股東上實控股之間接非全資附屬公司。有鑒於此，買方各自為本公司控股股東之聯繫人，故此為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，該等股權轉讓構成本公司之關連交易。

由於該等股權轉讓之一項或多項適用百分比率合計超逾0.1%，但該等百分比率概未達到5%或以上，因此根據上市規則第十四A章，該等股權轉讓須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

概無董事於該等股權轉讓中擁有任何重大權益，因此概無董事須就批准該等股權轉讓協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄表決。然而，本公司執行董事之一陽建偉先生同時擔任上實發展之董事，因此已自願就批准該等股權轉讓協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄表決。

由於上文「該等股權轉讓」一節所述之申大估值及上海城開商用估值乃根據折現現金流量編製，因此該等估值根據上市規則第14.61條按第十四A章所適用被視為盈利預測。本公司將遵照上市規則第14.60A及14.62條，在刊發本公告後十五個營業日內就該等盈利預測另行發表公告。

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：

- | | | |
|------------|---|--|
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「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 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「該等股權轉讓協議」 | 指 | 申大股權轉讓協議及上海城開商用股權轉讓協議 |

「該等股權轉讓」	指	申大股權轉讓及上海城開商用股權轉讓
「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、中國澳門特別行政區及台灣
「物業管理公司」	指	申大及上海城開商用
「買方」	指	上實物業及上海新世紀
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「上海產權交易所」	指	上海聯合產權交易所
「上海新世紀」	指	上海新世紀房產服務有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，為買方之一
「上實物業」	指	上海上實物業管理有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，為買方之一
「申大」	指	上海申大物業有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，為受該等股權轉讓規限之物業管理公司之一
「申大股權」	指	申大之全部股權
「申大股權轉讓」	指	上海城開根據申大股權轉讓協議向上實物業轉讓申大之全部股權
「申大股權轉讓協議」	指	上海城開(作為賣方)與上實物業(作為買方)就申大股權轉讓訂立日期為二零一七年十一月十七日之股權轉讓協議

「申大正式轉讓協議」	指	上海城開(作為賣方)與上實物業(作為買方)就申大股權轉讓將予訂立之正式所有權轉讓協議
「申大估值」	指	中國獨立估值師於二零一七年八月三十一日對申大作出之估值
「上實發展」	指	上海實業發展股份有限公司，一間於中國成立之股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600748)
「上實控股」	指	上海實業控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：363)，為本公司控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上海城開」	指	上海城開(集團)有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，為本公司非全資附屬公司
「上海城開商用」	指	上海城開商用物業發展有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，為受該等股權轉讓規限之物業管理公司之一
「上海城開商用股權」	指	上海城開商用之全部股權
「上海城開商用股權轉讓」	指	上海城開根據上海城開商用股權轉讓協議向上海新世紀轉讓上海城開商用之全部股權
「上海城開商用股權轉讓協議」	指	上海城開(作為賣方)與上海新世紀(作為買方)就上海城開商用股權轉讓訂立日期為二零一七年十一月十七日之股權轉讓協議
「上海城開商用正式轉讓協議」	指	上海城開(作為賣方)與上海新世紀(作為買方)就上海城開商用股權轉讓將予訂立之正式所有權轉讓協議
「上海城開商用估值」	指	中國獨立估值師於二零一七年八月三十一日對上海城開商用作出之估值

在本公告中，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「附屬公司」及「控股股東」具有上市規則所賦予其之相同涵義。

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，二零一七年十一月十七日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事季崗先生、樓軍先生、陽建偉先生、費佐祥先生、叶維琪先生、黃非女士及鍾濤先生，以及獨立非執行董事杜惠愷先生，太平紳士、范仁達先生、李家暉先生及喬志剛先生。