

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)

**進一步公告
關連交易
有關
轉讓兩間物業管理公司之股權**

茲提述上海實業城市開發集團有限公司(「本公司」)日期為二零一七年十一月十七日有關本集團建議轉讓以下各項之公告(「該公告」)：

- (i) 向上海上實物業管理有限公司轉讓上海申大物業有限公司之全部股權；及
- (ii) 向上海新世紀房產服務有限公司轉讓上海城開商用物業發展有限公司之全部股權。

除文義另有所指外，該公告所界定之詞彙在本公告使用時具有相同涵義。

遵守上市規則

誠如該公告披露，(i)申大股權之購買價總額乃由上海城開與上實物業經考慮中國獨立估值師(即上海東洲資產評估有限公司(「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元等因素後，經公平磋商釐定；及(ii)上海城開商用股權之購買價總額乃由上海城開與上海新世紀經考慮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元等因素後，經公平磋商釐定。

申大及上海城開商用於二零一七年八月三十一日之企業價值由估值師採用收益法釐定，分別為人民幣70,000,000元及人民幣17,000,000元（「估值」）。估值為各物業管理公司根據收益法釐定之經營資產價值及非經營資產價值之總和。申大估值乃按於二零一七年八月三十一日申大之折現未來估計經營現金流量價值約人民幣27,000,000元及其非經營項目之賬面淨值約人民幣43,000,000元計算得出。上海城開商用估值乃按於二零一七年八月三十一日上海城開商用之折現未來估計經營現金流量價值約人民幣14,000,000元及非經營項目之賬面淨值約人民幣3,000,000元計算得出。由於估值乃依據物業管理公司之折現未來估計現金流量，因此該估值根據上市規則第14.61條按第十四A章所適用構成盈利預測。故此，本公司遵照上市規則第14.62條披露以下估值詳情。

估值使用之假設

根據估值師編製之估值報告，估值所依據之主要假設詳情（包括商業假設）載列如下：

基本假設

1. **公開市場**。公開市場即充分發展並有足夠完整市況之競爭市場，而自願買家及自願賣家各自在平等情況下擁有機會和時間獲取充足市場資訊，且買方及賣方據此按自願、理性（而非被迫）或不受限制之基準進行交易。
2. **持續利用**。估值假設所有相關資產均正在及將會繼續按照相關數據被利用。
3. **持續經營**。在可見未來，相關物業管理公司不會因任何原因而停業，而會繼續根據其現有資產及資源持續合法經營。

一般假設

1. 除非另有訂明，否則不會考慮任何影響評估價值之異常因素，包括現有或潛在質押、擔保及特殊交易模式。
2. 相關物業管理公司經營所在國家之相關現行法律及政策、行業政策或宏觀經濟狀況以及其經營所在地區之政治、經濟及社會環境並無任何重大變化，亦不會因其他不可抗力事件或不可預測因素而產生任何重大不利影響。

3. 相關物業管理公司適用之稅務政策(包括稅基及稅率)並無任何重大變化，而信貸政策、利率及匯率基本平穩。
4. 為進行估值，各物業管理公司所獲賦予之估值為其市值。估值乃以估值日期之當前定價標準及估值系統為基準。

收益法項下之假設

1. 相關物業管理公司提供之一切證據，包括業務合同、業務許可證、組織章程細則、已簽立協議、審計報告及財務信息，均為真確及有效。
2. 相關物業管理公司現時及未來之管理團隊已經並將會作出應盡之努力，且不會涉及任何可能影響相關物業管理公司之發展及收入來源之重大不合規事故，並將會維持現有之經營及管理模式，藉以按持續經營基準繼續經營業務。
3. 相關物業管理公司於過往年度及當前年度簽立之合同為有效及生效，且可予履行。
4. 按照均等現金流量之原則，現金流入及流出均假設於同一財政年度內產生及招致(視屬何情況而定)。
5. 相關估值之未來預測乃根據現行市況作出之合理前瞻性預測，當中並無顧及未來市場之任何重大變動或波動，例如現時無法預測之政治動盪、經濟危機或惡性通貨膨脹。
6. 作為相關估值基準之收入、相關價格及成本，乃估值師根據其對相關物業管理公司提供之歷史數據進行盡職調查後，行使專業判斷而得出的。
7. 據本公司估計，各物業管理公司之非經營資產之賬面淨值，可於估值日期起計一年內收回。

確認

以本公司核數師身分行事之德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)已審查估值所依據之折現未來估計現金流量之計算方法。德勤已就估值師編製之申大估值及上海城開商

用估值，根據上述假設向董事匯報折現未來估計現金流量之編撰方式。董事確認，估值乃經過適當及審慎查詢後方行制訂。

德勤遵照上市規則第14.62(2)條分別就估值出具日期為二零一七年十二月八日之報告以及董事會遵照上市規則第14.62(3)條出具日期為二零一七年十二月八日之函件已提交予聯交所，其全文分別載於本公告附錄一A、附錄一B及附錄二。

專家及同意

曾於本公告內提供結論或意見之各專家之資格如下：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
上海東洲資產評估有限公司	中國房地產估值師

盡董事所知、所悉及所信，德勤及估值師各自為獨立於本集團之第三方，且非本集團關連人士。於本公告日期，德勤及估值師概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論在法律上可強制執行與否)。

德勤及估值師已各自就刊發本公告發出同意書，同意按所載之形式及內容載入其名稱、陳述及引述其名稱(包括其資格)，而並無撤回其同意書。

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，二零一七年十二月八日

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。

附錄一A

德勤•關黃陳方會計師行 就申大估值出具之函件

以下為執業會計師德勤•關黃陳方會計師行就申大估值出具日期為二零一七年十二月八日之函件之全文，乃為收錄於本公告而編製。

有關上海申大物業有限公司全部股權估值之折現未來估計現金流量之計算方法之獨立鑒證報告

致上海實業城市開發集團有限公司董事

本核數師(以下簡稱「吾等」)已審查上海東洲資產評估有限公司就上海申大物業有限公司於二零一七年八月三十一日之全部股權而編製日期為二零一七年十一月十日之估值(「估值」)所依據之折現未來估計現金流量之計算方法。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條，建基於折現未來估計現金流量之估值會被視作盈利預測，並將載入上海實業城市開發集團有限公司(「貴公司」)就向上海上實物業管理有限公司轉讓上海申大物業有限公司全部股權而將予刊發之公告(「該公告」)內。

董事就折現未來估計現金流量須承擔之責任

貴公司董事須負責根據董事所釐定並載於該公告之基準及假設(「假設」)，編製折現未來估計現金流量。此責任包括執行與為估值編製折現未來估計現金流量相關之適當程序，並套用適當之編製基準，以及作出在有關情況下屬合理之估計。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵從香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布之《專業會計師職業道德守則》之獨立性及其他道德規定，有關規定乃以正直、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業操守等基本原則為基礎確立。

本行應用香港會計師公會頒布之香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計、審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的質量控制」，並相應維持全面之質量控制系統，包括有關遵從職業道德規定、專業準則及適用法律法規規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第14.62(2)條規定，對估值所依據之折現未來估計現金流量之計算方法之算術準確性發表意見，並僅向閣下整體報告。除此之外，吾等之報告不可用作其他用途。吾等並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。

吾等根據香港會計師公會頒布之香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外的鑒證業務」經營業務。該準則規定吾等須遵守職業道德規定並且計劃及履行鑒證業務工作，以就折現未來估計現金流量(就計算方法而言)是否已根據假設妥為編撰取得合理核證。吾等之工作主要限於向貴公司管理層作出查詢、考慮折現未來估計現金流量所依據之分析及假設，以及查核編撰折現未來估計現金流量之算術準確性。吾等之工作並不構成上海申大物業有限公司全部股權之任何估值。

由於估值與折現未來估計現金流量相關，故在其編製時並無採用貴公司之會計政策。假設包括有關未來事件及管理層行動之假定假設，該等未來事件及管理層行動無法以過往結果之相同方式確認及核實，而可能會亦可能不會發生。即使確實發生所預期之事件及行動，實際結果仍可能有別於估值，當中之差別亦可能重大。因此，吾等並無就假設之合理性及有效性作出審閱、考慮或執行任何工作，亦無就任何相關事項發表任何意見。

意見

基於上文所述，吾等認為，折現未來估計現金流量(就計算方法而言)已於各重大方面根據假設妥為編撰。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一七年十二月八日

附錄一B

德勤•關黃陳方會計師行 就上海城開商用估值出具之函件

以下為執業會計師德勤•關黃陳方會計師行就上海城開商用估值出具日期為二零一七年十二月八日之函件之全文，乃為收錄於本公告而編製。

有關上海城開商用物業發展有限公司全部股權估值之折現未來估計現金流量之計算方法之獨立鑒證報告

致上海實業城市開發集團有限公司董事

本核數師(以下簡稱「吾等」)已審查上海東洲資產評估有限公司就上海城開商用物業發展有限公司於二零一七年八月三十一日之全部股權而編製日期為二零一七年十一月十日之估值(「估值」)所依據之折現未來估計現金流量之計算方法。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條，建基於折現未來估計現金流量之估值會被視作盈利預測，並將載入上海實業城市開發集團有限公司(「貴公司」)就向上海新世紀房產服務有限公司轉讓上海城開商用物業發展有限公司全部股權而將予刊發之公告(「該公告」)內。

董事就折現未來估計現金流量須承擔之責任

貴公司董事須負責根據董事所釐定並載於該公告之基準及假設(「假設」)，編製折現未來估計現金流量。此責任包括執行與為估值編製折現未來估計現金流量相關之適當程序，並套用適當之編製基準，以及作出在有關情況下屬合理之估計。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵從香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之《專業會計師職業道德守則》之獨立性及其他道德規定，有關規定乃以正直、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業操守等基本原則為基礎確立。

本行應用香港會計師公會頒布之香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計、審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的質量控制」，並相應維持全面之質量控制系統，包括有關遵從職業道德規定、專業準則及適用法律法規規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第14.62(2)條規定，對估值所依據之折現未來估計現金流量之計算方法之算術準確性發表意見，並僅向閣下整體報告。除此之外，吾等之報告不可用作其他用途。吾等並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。

吾等根據香港會計師公會頒布之香港鑒證業務準則第3000號（經修訂）「歷史財務資料審計或審閱以外的鑒證業務」經營業務。該準則規定吾等須遵守職業道德規定並且計劃及履行鑒證業務工作，以就折現未來估計現金流量（就計算方法而言）是否已根據假設妥為編撰取得合理核證。吾等之工作主要限於向貴公司管理層作出查詢、考慮折現未來估計現金流量所依據之分析及假設，以及查核編撰折現未來估計現金流量之算術準確性。吾等之工作並不構成上海城開商用物業發展有限公司全部股權之任何估值。

由於估值與折現未來估計現金流量相關，故在其編製時並無採用貴公司之會計政策。假設包括有關未來事件及管理層行動之假定假設，該等未來事件及管理層行動無法以過往結果之相同方式確認及核實，而可能會亦可能不會發生。即使確實發生所預期之事件及行動，實際結果仍可能有別於估值，當中之差別亦可能重大。因此，吾等並無就假設之合理性及有效性作出審閱、考慮或執行任何工作，亦無就任何相關事項發表任何意見。

意見

基於上文所述，吾等認為，折現未來估計現金流量(就計算方法而言)已於各重大方面根據假設妥為編撰。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一七年十二月八日

附錄二

董事會函件

以下為董事會日期為二零一七年十二月八日之函件之全文，乃為收錄於本公告而編製。



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)

致： 香港聯合交易所有限公司上市科
香港中環港景街一號
國際金融中心一期十一樓

敬啟者：

關於： 估值 — 香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.62(3)條
規定之確認函

吾等提述上海實業城市開發集團有限公司(「本公司」)日期為二零一七年十一月十七日之公告(「該公告」)。除文義另有所指外，該公告所界定之詞彙在本函件使用時具有相同涵義。

吾等已審閱上海東洲資產評估有限公司(「估值師」)編製申大估值及上海城開商用估值分別所依據之基準及假設。吾等亦已考慮本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行出具之報告，內容有關申大及上海城開商用各自之折現未來估計現金流量(就計算方法而言)是否已於各重大方面根據其各自之假設妥為編撰。

基於上文所述，根據上市規則第14.62(3)條之規定，吾等確認申大及上海城開商用之估值乃經過適當及審慎查詢後方行制訂。

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司
主席
季崗

二零一七年十二月八日