

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
出售附屬公司

董事會欣然宣佈，於二零一八年四月十七日(交易時段後)，賣方(為本公司全資附屬公司)與買方訂立股份轉讓協議，據此，賣方將以代價人民幣120,750,000元出售待售股份(即目標公司之全部已發行股本)，並以總代價約人民幣56,000,000元轉讓未償還貸款。目標公司之主要資產為項目公司之26.01%間接股權，其為中國福州「香海新城」開發項目之項目公司。

由於買方持有起帆全部已發行股本之40%，故為起帆之主要股東，而買方之唯一股東為起帆之一名董事，因此買方為本公司於附屬公司層面之關連人士，根據上市規則第十四A章，訂立股份轉讓協議及出售事項將構成本公司之關連交易。

由於董事會已批准股份轉讓協議及出售事項，而獨立非執行董事已確認股份轉讓協議之條款屬公平合理，擬據此進行之出售事項乃按一般商務條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益，且鑑於買方僅為於附屬公司層面之關連人士，因此根據上市規則第14A.101條，股份轉讓協議及出售事項獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

由於出售事項之各項適用百分比率均低於5%，因此根據上市規則第十四章，出售事項並不構成本公司之須予公布交易。

出售事項

股份轉讓協議之主要條款如下：

股份轉讓協議

日期

二零一八年四月十七日(交易時段後)

訂約方

- (1) 賣方，本公司之全資附屬公司
- (2) 買方，一家在香港註冊成立之有限公司

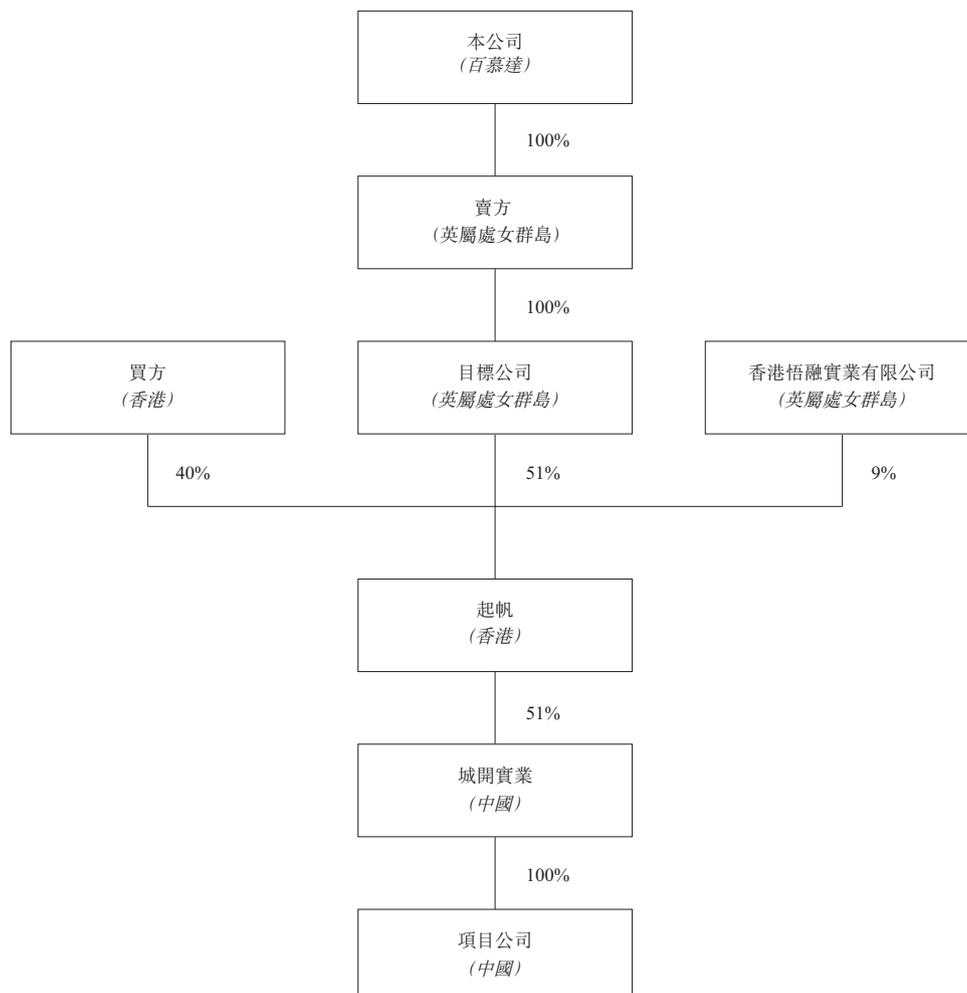
於本公告日期，買方持有起帆全部已發行股份之40%，而買方之唯一股東為起帆之一名董事，因此買方為本公司於附屬公司層面之關連人士。

所出售及轉讓之資產

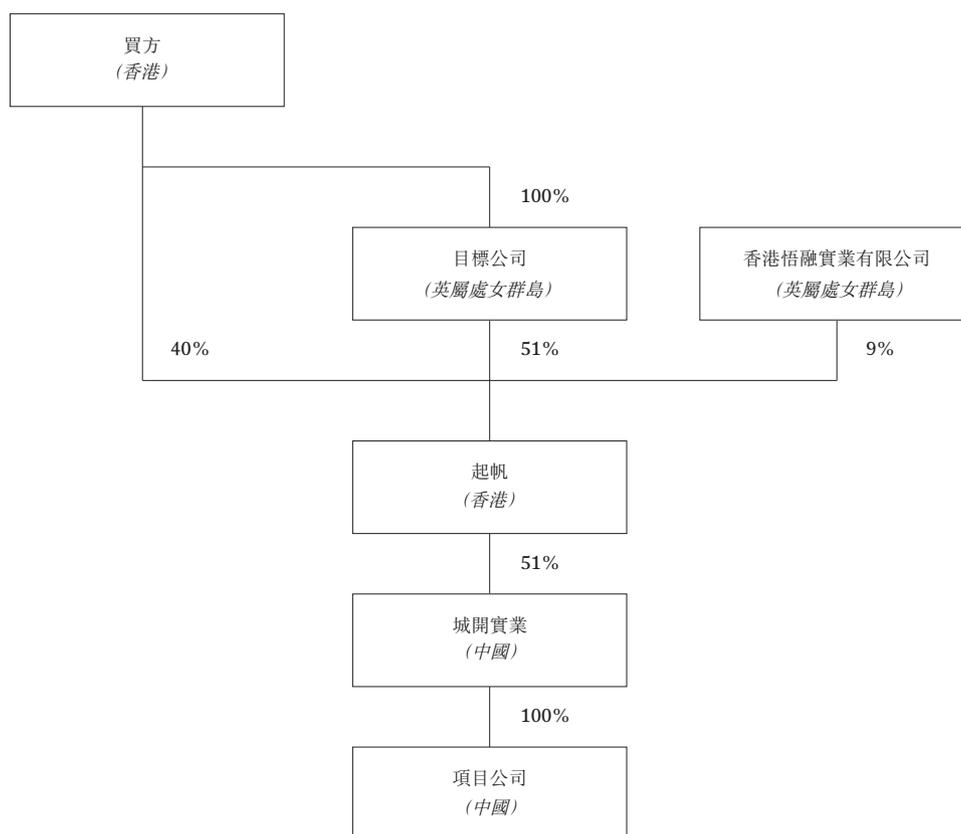
所出售之資產為待售股份，即目標公司之全部已發行股本；所轉讓之資產為目標公司及起帆欠付本公司之未償還貸款總額約人民幣56,000,000元。

以下為目標公司在出售事項完成前及緊隨出售事項完成後之股權架構圖：

完成前：



完成後：



代價

待售股份之代價為人民幣120,750,000元，轉讓未償還貸款之代價約為人民幣56,000,000元。出售事項之代價總額約為人民幣176,750,000元，買方須按以下時間表以現金向賣方支付代價總額：

- (i) 買方須於簽署股份轉讓協議後十日內支付約人民幣56,000,000元；及
- (ii) 買方須於簽署股份轉讓協議後四十日內支付人民幣120,750,000元。

待售股份之代價乃由賣方與買方參考目標公司於二零一七年十月三十一日之評估資產淨值人民幣120,750,000元後，經公平磋商釐定；轉讓未償還貸款之代價則反映目標公司及起帆欠付本公司之墊款金額。

完成

出售事項須於悉數支付代價及解除本集團就項目公司獲授予若干額度所提供之擔保後十日內完成。完成出售事項時，賣方須促致待售股份轉讓及登記於買方名下。

有關訂約方之資料

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。

賣方為於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司，主要業務為投資控股。

買方為於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資管理。

有關目標公司之資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。目標公司及起帆主要從事投資控股，兩者之主要資產為城開實業(其擁有項目公司全部股權)之股權。項目公司為中國福州「香海新城」開發項目之項目公司。開發項目包括總可售面積965,296平方米之住宅及商用物業。城開實業及項目公司之財務業績並無在目標公司或本公司之賬目中綜合入賬。

於二零一七年十二月三十一日，目標公司之未經審核資產總值及負債淨額分別約為59港元及66,532港元，而目標公司於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度並無錄得任何溢利。

於二零一七年十二月三十一日，城開實業之未經審核綜合資產總值及資產淨值分別約為人民幣5,639,784,000元及人民幣48,316,000元。

以下載列城開實業於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止財政年度之綜合虧損淨額(除稅前及除稅後)：

	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣
除稅前虧損	46,383,000	9,124,000
除稅後虧損	46,383,000	9,124,000

出售事項之財務影響

視乎目標公司於出售事項完成當日之賬面值，預計本集團在出售事項完成後將錄得收益約人民幣108,700,000元，亦即出售事項之代價與投資待售股份之成本兩者之差額。出售事項之實際收益或虧損將於出售事項完成後再作評估，並須經審核後始可作實。

出售事項完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，其財務業績將不會再於本公司之財務報表綜合入賬。

進行出售事項之理由及所得款項用途

董事認為出售事項為本公司提供變現於項目公司之投資之機會，符合本集團以上海為中心，專注在長三角及國內核心一、二線城市從事物業開發業務之策略。

董事預期，經扣除相關開支後，出售事項所得款項淨額將約為人民幣176,750,000元，本公司將使用該等所得款項作一般營運資金。

經考慮上述各項後，董事(包括獨立非執行董事)認為股份轉讓協議之條款及條件屬公平合理，乃按一般商務條款在本集團日常業務過程中訂立，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

概無董事於股份轉讓協議及擬據此進行之交易中擁有任何重大權益，因此概無董事須就審議及批准有關事項之董事會決議案放棄表決。

上市規則之涵義

於本公告日期，由於買方持有起帆全部已發行股本之40%，故為起帆之主要股東，而買方之唯一股東為起帆之董事，因此買方為本公司於附屬公司層面之關連人士，根據上市規則第十四A章，訂立股份轉讓協議及出售事項將構成本公司之關連交易。

由於董事會已批准股份轉讓協議及出售事項，而獨立非執行董事已確認股份轉讓協議之條款屬公平合理，擬據此進行之出售事項乃按一般商務條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益，且鑑於買方僅為於附屬公司層面之關連人士，因此根據上市規則第14A.101條，股份轉讓協議及出售事項獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

由於出售事項之各項適用百分比率均低於5%，因此根據上市規則第十四章，出售事項並不構成本公司之須予公布交易。

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
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「城開實業」	指	福州城開實業有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，由目標公司間接擁有26.01%權益
「本公司」	指	上海實業城市開發集團有限公司，一家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
「出售事項」	指	賣方根據股份轉讓協議向買方出售待售股份及轉讓未償還貸款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣香港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「起帆」	指	起帆投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，目標公司及買方分別擁有其51%及40%權益
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「未償還貸款」	指	本公司(i)墊付予目標公司為數約人民幣50,000元及(ii)墊付予起帆為數約人民幣55,950,000元之未償還貸款
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載用以釐定交易分類之百分比率
「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
「項目公司」	指	福州城開置業有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司
「買方」	指	香港瑞閩投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售股份」	指	目標公司股本中之一股股份，即目標公司之全部已發行股本
「股東」	指	本公司股東

「股份轉讓協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零一八年四月十七日之協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Fine Mark Investment Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司
「賣方」	指	Neo-China Investment Limited，一家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

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，二零一八年四月十七日

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。