

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)

須予披露交易
出售非全資附屬公司之67%股權

出售事項

董事會宣佈，於二零一八年四月八日，賣方(為本公司之間接全資附屬公司)與買方就出售股權(即目標公司全部股權之67%)訂立股權轉讓協議，代價為人民幣637,000,000元。股權乃透過上海聯合產權交易所之公開掛牌程序提呈出售，買方作為唯一競投者，在有關出售事項之公開競投中成功中標。

出售事項完成後，本公司將不再持有目標公司之任何股權，而目標公司將不再為本公司之非全資附屬公司。

上市規則之涵義

由於出售事項之一項或多項適用百分比率超逾5%，但所有適用百分比率均低於25%，因此根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第十四章之申報及公告之規定。

於本公告日期，買方持有目標公司之18%股權。根據上市規則第14A.09條，目標公司為本公司非重大附屬公司，因此，儘管買方於目標公司中持有股權，買方及其最終實益擁有人均不被視作本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，出售事項並不構成本公司的關連交易。

緒言

董事會宣佈，於二零一八年四月八日，賣方(為本公司之間接全資附屬公司)與買方就出售股權(即目標公司全部股權之67%)訂立股權轉讓協議，代價為人民幣637,000,000元。股權乃透過上海聯合產權交易所之公開掛牌程序提呈出售，買方作為唯一競投者，在有關出售事項之公開競投中成功中標。

股權轉讓協議

日期

二零一八年四月八日

訂約方

- (1) 賣方，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司以及股權之法定及實益擁有人。
- (2) 買方，在中國成立之有限責任公司。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除買方持有目標公司(本公司非重大附屬公司)18%的股權外，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

所出售之資產

根據出售事項出售之資產為股權，即目標公司之67%股權。

於本公告日期，目標公司由賣方、買方及獨立第三方新巢氏置業有限公司分別擁有67%、18%及15%。出售事項完成後，本公司將不再持有目標公司之任何股權，而目標公司將不再為本公司之附屬公司。

代價

買方就出售事項應付之總代價為人民幣637,000,000元。上述代價乃透過上海聯合產權交易所之公開掛牌程序並參考股權於二零一七年九月三十日之估值而達致。公開掛牌程序乃根據中國相關法律及法規進行。

根據獨立估值師上海財瑞資產評估有限公司出具之估值報告，於二零一七年九月三十日，目標公司之股東股權估值約為人民幣935,300,000元，股權估值則約為人民幣626,600,000元。

買方已向上海聯合產權交易所支付保證金人民幣191,100,000元，該筆款項將自動轉換為出售事項代價之一部分。根據股權轉讓協議，買方須按以下時間表向賣方以現金支付出售事項之代價：

- (i) 初始付款：買方須於緊隨簽署股權轉讓協議後支付代價之30%，為數人民幣191,100,000元，該筆款項將從買方已付之保證金中轉換；及
- (ii) 其餘代價：買方須於簽署股權轉讓協議後90天內支付其餘代價為數人民幣445,900,000元。

此外，目標公司亦須於簽署股權轉讓協議後90天內(i)向賣方償還股東貸款為數人民幣20,000,000元連同應計利息；及(ii)向上海正熙投資顧問有限公司（「上海正熙」，為本公司之間接全資附屬公司及賣方之同系附屬公司）償還銀行委託貸款安排（中信銀行作為貸款代理）項下尚欠之貸款為數人民幣99,844,800元連同應計利息（統稱「該等貸款」）。買方及／或其控股公司須提供以賣方及上海正熙為受益人之法律擔保，藉以保證目標公司償還該等貸款及買方在股權轉讓協議下之付款責任。

完成

於悉數支付出售事項代價及償還所有尚欠該等貸款後五個營業日內，買方及賣方須完成轉讓股權，而目標公司須向相關中國機關登記股權變更。

有關本公司及賣方之資料

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。

賣方為於中國註冊成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司，主要業務為投資及企業管理諮詢。

有關買方之資料

買方為於中國註冊成立之有限責任公司，主要從事物業開發。

有關目標公司之資料

目標公司為於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接非全資附屬公司。目標公司擁有一塊位於中國長沙之土地之土地使用權，並為「森林海」開發項目之項目公司，該項目包括住宅及商用物業，地盤總面積約679,600平方米，分為兩期。於本公告日期，項目第一期已開發完成，第二期則在施工中。於二零一七年十二月三十一日，目標公司之未經審核總資產及淨資產分別為約人民幣402,436,000元及人民幣230,614,000元。

以下載列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財政年度之除稅前後純利／(虧損淨額)：

	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 (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
除稅前純利／(虧損淨額)	(8,828,000)	32,797,000
除稅後純利／(虧損淨額)	(8,828,000)	25,300,000

出售事項之財務影響

受制於目標公司於出售事項完成日期之賬面值，預期本集團於出售事項完成後將錄得未經審核除稅前收益約人民幣482,489,000元，即出售事項代價與股權於二零一七年十二月三十一日之未經審核資產淨值兩者之差額。出售事項之實際收益於出售事項完成後進行評估，並須經審核始可作實。

出售事項完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，其財務業績亦將不再併入本公司之財務報表。

進行出售事項之理由及所得款項用途

董事認為，出售事項能夠配合本集團專注在以上海為中心的長三角區域及中國重點一二線城市總體佈局從事物業開發之戰略。

董事預期，出售事項所得款項淨額將約為人民幣756,844,800元(即出售事項之代價另加目標公司將償還之該等貸款金額，並經扣除相關開支)，該等所得款項將由本公司用作一般營運資金。

經考慮上述各項後，董事(包括獨立非執行董事)認為股權轉讓協議及出售事項之條款及條件屬公平合理，乃按一般商務條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於出售事項之一項或多項適用百分比率超逾5%，但所有適用百分比率均低於25%，因此根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第十四章之申報及公告之規定。

於本公告日期，買方持有目標公司之18%股權。根據上市規則第14A.09條，目標公司為本公司非重大附屬公司，因此，儘管買方於目標公司中持有股權，買方及其最終實益擁有人均不被視作本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，出售事項並不構成本公司的關連交易。

釋義

除文義另有所指外，在本公告內使用之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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「關連交易」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方建議根據股權轉讓協議向買方出售目標公司之67%股權
「股權」	指	目標公司之67%股權
「股權轉讓協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零一八年四月八日之協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士之獨立第三方，乃獨立於本公司及其關連人士且與本公司及其關連人士概無關連
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載用於釐定交易類別之百分比率
「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
「買方」	指	恒大地產集團長沙置業有限公司，一家於中國成立之有限責任公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，於本公告日期為本公司之間接非全資附屬公司

「賣方」 指 北京新松置地投資顧問有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司

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，二零一八年四月九日

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。