
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下上海實業城市開發集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函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)

主要交易
收購中國上海市徐匯區之
土地使用權及
合營企業安排

董事會函件載於本通函第4至10頁。

香港，二零二零年三月二十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等公告」	指	本公司於二零二零年一月二日、一月八日及三月六日就該交易發表之公告
「北京新松」	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
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	中國之商業銀行一般開門營業之日子
「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
「代價」	指	根據土地使用權出讓合同進行土地收購之代價，為數人民幣4,628,000,000元
「合作協議」	指	合營企業合夥人於二零一九年十二月二十七日訂立之合作協議，內容有關就土地收購及開發該土地而合組項目公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「恒大長沙」	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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「湖南項目公司」	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，由本集團間接持有67%
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及本公司關連人士之第三方

釋 義

「合營企業合夥人」	指	合作協議之訂約方，包括上實城開城市建設、上海諾卓、上海航天院及上海航天院附屬公司
「該土地」	指	位於中國上海市徐匯區虹梅街道之土地，總地盤面積約為91,000平方米
「土地收購」	指	收購有關該土地之土地使用權
「土地使用權出讓合同」	指	項目公司與上海市徐匯區規劃和自然資源局於二零二零年一月二日就土地收購訂立之國有土地使用權出讓合同
「最後可行日期」	指	二零二零年三月二十五日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「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條所載之百分比率，用以釐定交易之分類
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	上海天宇實宏企業發展有限公司，為根據合作協議之條款在中國成立之公司，由上實城開城市建設、上海諾卓、上海航天院及上海航天院附屬公司分別擁有5%、55%、0.11%及39.89%
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「上海航天院」	指	上海航天技術研究院，一家於中國在中國航天科技集團有限公司屬下成立之國有實體
「上海航天院附屬公司」	指	上海航天科創企業發展有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，由上海航天院全資擁有

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海鑾凱」	指	上海鑾凱企業有限公司，一家於中國成立之公司，為獨立第三方，由中國平安保險(集團)股份有限公司最終控制50%及由一名中國人士陳美卿女士最終控制50%
「上海諾卓」	指	上海諾卓企業管理有限公司，一家於中國成立之合營企業，由上海城開擁有50%及由上海鑾凱擁有50%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.04港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「上實城開城市建設」	指	上實城開(上海)城市建設開發有限公司，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
「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，一家於中國成立之有限責任公司，為本公司之非全資附屬公司
「該交易」	指	土地收購及根據合作協議擬進行之交易



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)

執行董事：

曾明先生 (主席)

周雄先生 (副主席兼總裁)

樓軍先生

費佐祥先生

叶維琪先生

鍾濤先生

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

喬志剛先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton, HM 11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中五號

衡怡大廈十一樓

敬啟者：

主要交易
收購中國上海市徐匯區之
土地使用權及
合營企業安排

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年一月二日、一月九日及三月六日之該等公告，內容有關土地收購及相關合營企業安排。

於二零二零年一月二日，項目公司與上海市徐匯區規劃和自然資源局就土地收購訂立土地使用權出讓合同。項目公司乃根據合作協議之條款就土地收購及開發該土地而成立。於最後可行日期，項目公司由上實城開城市建設(本公司之間接全資附屬公司)、上海諾卓(本集團持有其中50%之合營企業公司)、上海航天院及上海航天院附屬公司分別持有5%、55%、0.11%及39.89%。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關該交易之進一步資料及上市規則規定之其他資料。

土地收購

於二零二零年一月二日，項目公司成功中標位於中國上海市徐匯區虹梅街道之該土地之土地使用權，代價為人民幣4,628,000,000元，並訂立土地使用權出讓合同，其主要條款載列如下：

日期： 二零二零年一月二日

訂約方： (1) 上海市徐匯區規劃和自然資源局(作為轉讓人)
(2) 項目公司(作為承讓人)

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上海市徐匯區規劃和自然資源局及其最終實益擁有人為獨立第三方。

代價： 人民幣4,628,000,000元，為就該土地之土地使用權應付之土地出讓金

代價乃經考慮投標底價及該土地之地點後，通過公開投標而達致。

付款條款： 代價須由項目公司按以下方式支付：

- (1) 代價之20%，作為土地收購之定金(「**定金**」)，須於土地使用權出讓合同日期起計五個營業日內(即二零二零年一月八日或之前)償付；
- (2) 代價之30% (「**首期付款**」)須於土地使用權出讓合同日期起計三十個營業日內(即二零二零年二月十七日或之前)償付；及

董事會函件

- (3) 其餘代價連同自首期付款到期日起累計之利息，須於土地使用權出讓合同日期起計九十個營業日內(即二零二零年五月十三日或之前)償付

於最後可行日期，定金及首期付款已由項目公司支付，並根據合作協議以合營企業合夥人按照彼等各自於項目公司之股權出資之資本撥支。

該土地之地點： 中國上海市徐匯區虹梅街道

總地盤面積： 該土地之總地盤面積約為91,000平方米，估計建築面積約為510,000平方米，當中包括地上建築面積約350,000平方米及地下建築面積約160,000平方米。

**該土地之建議用途及
土地使用權年期：** 50年作科研設計用途，70年作租賃住房用途

動工： 二零二零年十二月四日或之前

竣工： 二零二六年六月四日或之前

該交易之合營企業安排

日期

二零一九年十二月二十七日

訂約方

- (a) 上海航天院
- (b) 上海航天院附屬公司
- (c) 上實城開城市建設
- (d) 上海諾卓

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後可行日期，上海航天院、上海航天院附屬公司及彼等之最終實益擁有人為獨立第三方。

標的事項

合營企業合夥人同意就土地收購及開發該土地而成立及共同持有項目公司。於最後可行日期，項目公司由上實城開城市建設(本公司之全資附屬公司)、上海諾卓(本集團持有其中50%之合營企業公司)、上海航天院及上海航天院附屬公司分別持有5%、55%、0.11%及39.89%。

資本出資

根據合作協議，項目公司之註冊資本總額為人民幣4,700,000,000元，須由合營企業合夥人在二零二零年六月三十日前，按照彼等各自於項目公司之權益，參照代價償付時間表而以現金出資。項目公司之註冊資本須主要用作支付代價之資金。倘項目公司之註冊資本不足以應付該交易產生之成本，合營企業合夥人須以資本出資或按合營企業合夥人另行協定之其他方式，按照彼等各自於項目公司之股權比例提供額外資金。

憑藉本集團於上實城開城市建設及上海諾卓擁有之權益，本集團於項目公司之應佔權益為32.5%，因此本集團在合作協議下之總資本承擔約為人民幣1,527,500,000元。

合作協議項下之資本出資金額，乃合營企業合夥人經參考(其中包括)代價金額及彼等各自於項目公司之股權後，公平磋商釐定。本集團在合作協議下之資本承擔，預期將以其內部資源撥付。

項目公司之管理

項目公司之董事會由五位董事組成，上海諾卓有權提名其中兩位董事，上實城開城市建設、上海航天院及上海航天院附屬公司則各自有權提名一位董事。項目公司之董事會主席須由上海航天院提名。上實城開城市建設及上海諾卓各自有權提名項目公司之一位董事會副主席。

溢利分派

合營企業合夥人有權按彼等各自之股權比例，分佔項目公司之溢利，但溢利分派須符合中國適用之監管規定。

項目公司之股權轉讓限制

除非事先經所有合營企業合夥人一致書面同意或按合作協議另行協定，否則倘任何合營企業合夥人有意轉讓或抵押其於項目公司之股權或其中任何部分，其須使其他合營企業合夥人得悉有關建議轉讓或抵押事項的狀況，並按照買方或承押記人提出之相同條款，向其他合營企業合夥人授予優先拒絕權。

須獲合營企業合夥人一致同意之其他事宜

未經所有合營企業合夥人一致同意，項目公司不可：

- (i) 更改其業務性質或範圍；如有更改，其業務性質或範圍仍須與土地使用權出讓合同所訂明之範圍或目的一致；或
- (ii) 訂立任何不符合公平準則之交易。

進行該交易之理由及裨益

該土地位於徐匯區，為上海市西南部之核心都市區及已開發為商業中心兼科學技術樞紐。預期該土地將毗鄰上海地鐵現有之9號線與未來之15號線之交匯處，區內交通極為便利，對該土地上將建成之物業之未來租金回報及物業價值形成支持。考慮到政府之科技發展政策以及該土地之地點和指定用途，董事認為該交易提供寶貴投資機會，切合本集團之業務發展策略及計劃。

有見及此，董事認為該交易(包括土地收購及根據合作協議擬進行之合營企業安排)乃在本集團日常業務過程中進行，而土地收購及合作協議乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

該交易對本集團產生之財務影響

由於本集團預期動用內部資源撥付其出資之代價，本集團根據合作協議作出之資本出資將導致於合營企業之權益增加約人民幣1,527,500,000元，而本集團之淨現金狀況將相應減少約人民幣1,527,500,000元。因此，總資產及總負債將不會因該交易而出現任何重大變動。本公司認為，本集團盈利不會因該交易而受到任何重大影響。

有關各訂約方之資料

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。本集團主要在中國從事物業開發、物業投資及酒店經營業務。

上實城開城市建設為於中國成立之有限責任公司，由本公司全資擁有。其為投資控股公司，而其附屬公司主要在中國從事物業開發。

上海諾卓為本集團之合營企業，由上海城開擁有50%及由上海鑾凱（為獨立第三方）擁有50%。其成立為投資控股公司，目的為持有項目公司之55%股權。

上海航天院為於中國在中國航天科技集團有限公司屬下成立之國有實體，主要在中國從事航天及空中防衛科技的研發。上海航天院附屬公司為上海航天院之全資附屬公司，主要從事信息及通信技術的研發。

上市規則之涵義

鑑於該交易之最高適用百分比率超逾25%但低於100%，因此根據上市規則第十四章，該交易構成本公司之主要交易。

根據上市規則第14.04(10C)條，土地收購被視為合資格地產收購，原因是當中涉及在中國透過受中國法律（定義見上市規則）規管之拍賣方式向中國政府機關（定義見上市規則）收購政府土地，而此乃本集團在其日常業務過程中進行。再者，有鑑於：(1)項目公司乃就與土地收購及開發該土地相關之單一目的而成立；(2)合作協議項下之合營企業安排，乃由合營企業合夥人按照公平準則及正常商業條款協定；及(3)合作協議載有條文規定，未經合營企

董事會函件

業合夥人一致同意，項目公司不得：(i)更改其業務性質或範圍(如有更改，其業務性質或範圍仍須與土地使用權出讓合同所訂明之範圍或目的一致)；或(ii)訂立任何不符合公平準則之交易，故此該交易符合上市規則第14.33A條項下之規定。

因此，該交易須遵守通知、公告及通函之規定，但根據上市規則第14.33A條獲豁免遵守股東批准之規定。

概無董事於土地收購、合作協議及據此擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此概無董事須就批准土地收購、合作協議及據此擬進行之交易之董事會決議案放棄表決。

其他資料

另請 閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司
主席
曾明

二零二零年三月二十七日

1. 本集團之財務資料

本集團：

- (i) 截至二零一九年六月三十日止六個月期間之財務資料，已在本公司於二零一九年九月十一日刊發之二零一九年中期報告第31至65頁披露；
- (ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務資料，已在本公司於二零一九年四月十一日刊發之二零一八年年報第79至210頁披露；
- (iii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務資料，已在本公司於二零一八年四月十七日刊發之二零一七年年報第84至185頁披露；及
- (iv) 截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務資料，已在本公司於二零一七年四月十二日刊發之二零一六年年報第77至190頁披露。

本公司之上述報告可於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.siud.com>) 查閱。

2. 債務

借款

於二零二零年一月三十一日(即本通函日期前僅就釐定本債務報表及本集團或然負債而言之最後可行日期)營業時間結束時，除本通函另有披露者外，本集團之未償還借款總額約為18,024,809,000港元，詳情如下：

	千港元
銀行借款	
— 有抵押及有擔保	3,300,918
— 有抵押及無擔保	2,848,166
— 無抵押及有擔保	232,798
— 無抵押及無擔保	<u>3,535,388</u>
	<u>9,917,270</u>
其他借款	
— 無抵押及無擔保	7,490,897
應付關連公司款項	
— 無抵押及無擔保	458,227
應付本公司前附屬公司之前股東款項	
— 無抵押及無擔保	<u>158,415</u>
	<u>8,107,539</u>
總計	<u><u>18,024,809</u></u>

按揭及押記

於二零二零年一月三十一日營業時間結束時，本集團之銀行借款約6,149,084,000港元，以本集團之已抵押銀行存款、若干發展中物業、註冊投資物業及若干貿易應收款項以及本公司一間附屬公司之全部已發行股本作抵押。

租賃負債

於二零二零年一月三十一日，本集團之有抵押及無擔保租賃負債約75,868,000港元，乃有關在中國租賃辦公室物業及商業單位(以租金按金抵押及無擔保)。

或然負債

於二零二零年一月三十一日，本集團之或然負債如下：

(a) 就若干物業買家之按揭融資作出之擔保

本集團與若干銀行就向本集團物業單位之買家提供之按揭貸款訂立協議，並將存款作為抵押及根據協議就該等銀行向買家提供之按揭貸款作出擔保。根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭貸款還款，本集團有責任向銀行償還餘下尚未償付之按揭本金連同拖欠還款之買家所結欠之累計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業之法定業權及管有權。於二零二零年一月三十一日，有關本集團已擔保之尚未償付按揭總額為人民幣2,672,737,000元(相等於約3,016,972,000港元)。

(b) 就本集團一間聯營公司動用之銀行融資向銀行作出之擔保

本公司與一間銀行訂立協議，就向本集團聯營公司授出之銀行借款提供公司擔保。根據該擔保，本公司於二零二零年一月三十一日之最高負債為該聯營公司之尚未償還銀行借款金額人民幣357,000,000元(相等於約402,980,000港元)。

(c) 訴訟

於最後可行日期，本集團涉及兩項有關湖南項目公司之法律程序。有關法律程序之詳情，請參閱本通函附錄二「7.訴訟」一段。經考慮本集團中國法律顧問之意

見後，本集團管理層認為不大可能因法律程序產生損失之風險，因此並無計提撥備。

一般事項

除上文所披露者及集團內公司間負債外，於二零二零年一月三十一日，本集團並無已發行及尚未償還及獲授權或以其他方式設立但並未發行之任何其他債務證券、定期貸款、其他借款及債務、銀行透支、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、租購承擔、按揭、押記、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

由於二零二零年初起新型冠狀病毒疫情爆發，導致中國停工和郵遞服務受阻，本公司於最後可行日期尚未接獲向本集團提供貸款融資之若干銀行及金融機構就本集團於二零二零年一月三十一日之大部分銀行借款(「**相關銀行借款**」)所作出之書面回應。因此，為確保符合上市規則第14.66(12)(b)條項下之書面確認規定，已對相關銀行借款執行替代程序，包括審閱相關銀行借款之相關貸款協議、參考本集團相關成員公司於二零二零年一月三十一日之未經審核管理賬目審閱於二零二零年一月三十一日之未償付貸款結餘，及／或審閱相關提款通知(就本集團已多次提款之相關銀行借款而言)及還款通知(就本集團已還款之相關銀行借款而言)。

董事經考慮本集團現時可得之財務資源，包括內部產生資金及可得融資以及該交易產生之影響後認為，在概無不可預見之情況下，本集團將擁有充裕資金滿足其自本通函日期起計未來最少十二個月之營運資金需求。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事概不知悉本集團自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)以來之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

5. 財務及貿易前景

誠如本公司之二零一九年中期報告所披露，截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團總收入為4,603,300,000港元。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團之毛利及期內溢利分別為1,961,800,000港元及765,200,000港元。於二零一九年六月三十日，總資產及權益總額分別約為60,887,000,000港元及23,698,100,000港元。

本集團之流動資金維持於健康水平，財務資源之分佈亦合理。於二零一九年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘、已抵押存款及受限制銀行存款合共10,714,300,000港元。於二零一九年六月三十日，本集團之淨資產負債比率為30.6%，乃根據總借款(包括銀行借款、其他借款及債券)減現金及現金等價物以及已抵押銀行存款，再除以權益總額計算。

除本公司之公告、通函、年度報告及中期報告另有披露者外，本公司並不知悉本集團之財務及貿易前景有任何重大變動。本集團將繼續專注於住宅物業開發、商用資產投資及營運，以及中國的新一線城市開發。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本集團之資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

2. 董事之權益

於最後可行日期，董事(包括本公司主要行政人員)於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，以及根據證券及期貨條例第352條須記入本公司存置之登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	所持股份數目	所授出購股權之 相關股份數目 ¹	佔本公司 已發行股本 概約百分比(%)
叶維琪	實益擁有人	—	6,000,000	0.12%
鍾濤	實益擁有人	—	6,000,000	0.12%
杜惠愷， <i>太平紳士</i>	實益擁有人	—	1,000,000	0.02%
范仁達	實益擁有人	—	1,000,000	0.02%
李家暉	實益擁有人	—	1,000,000	0.02%

附註：

- 該等權益指本公司向作為實益擁有人之董事授出購股權所涉及之本公司相關股份權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事（包括本公司主要行政人員）於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條規定須記入所存置之登記冊之任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

3. 主要股東之權益

於最後可行日期，主要股東及其他人士（本公司董事及主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文已通知本公司及聯交所及根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉，或已通知本公司之權益或淡倉如下：

主要股東名稱	身份	所持本公司股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
上海實業控股有限公司 (「上實控股」)	由受控制法團持有	2,328,673,900(L) ^{1,2,3}	48.45%
上海實業(集團)有限公司 (「上實集團」)	由受控制法團持有	3,100,558,648(L) ^{1,4}	64.51%

附註：

1. L指好倉。
2. 該等權益包括由上實穎采有限公司持有之2,278,673,900股股份及在下文附註3所述之抵押下視為由穎佳有限公司持有之50,000,000股股份。由於上實穎采有限公司及穎佳有限公司均為上實控股（由上實集團控制）之全資附屬公司，因此上實控股及上實集團被視為或當作於上實穎采有限公司及穎佳有限公司持有之股份權益中擁有權益。
3. 該等權益包括由Invest Gain Limited（由截至二零一一年十二月三十一日止年度不再是本公司主要股東的鄺松校先生實益全資擁有的公司）持有並抵押予穎佳有限公司的50,000,000股股份（淡倉）。因此，上實控股及上實集團被視為或當作於本公司該等50,000,000股股份中擁有權益。
4. 上實集團透過上海投資控股有限公司（上實集團之附屬公司）持有上實控股約55.13%之股份。因此，就證券及期貨條例而言，上實集團被視為或當作於上實控股持有之2,328,673,900股股份中擁有權益。另外，上實集團亦被視為或當作於其附屬公司上海實業貿易有限公司、Shanghai Industrial

Financial Holdings (Hong Kong) Limited、上海實業崇明開發建設有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited及上海投資控股有限公司持有之771,884,748股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，據本公司任何董事或主要行政人員所知，概無其他人士於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

4. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人被視為於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之業務中擁有任何權益。

5. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約（在一年內到期或由僱主於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之合約除外）。

6. 董事於重大資產及合約之權益

- (a) 於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之結算日）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益；及
- (b) 概無董事在任何對本集團業務而言屬重大而於本通函日期存續之任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 訴訟

誠如本公司日期分別為二零一八年四月九日、二零一八年十月一日、二零一八年十一月二日及二零二零年三月十三日之公告所披露，本集團涉及兩宗有關湖南項目公司之訴訟。

有關土地開發協議之訴訟(「土地開發訴訟」)

於二零零五年，湖南項目公司與中南大學湘雅醫學院(「湘雅」)及湖南土地置業發展有限公司(「上地」，與湘雅統稱「被告人」)訂立一系列協議(統稱「土地開發協議」)，內容有關位於中國長沙之一幅土地上之擬定住宅房地產開發。於二零零八年一月十五日，湖南項目公司對被告人展開法律程序，聲稱被告人未有履行其在土地開發協議下之責任。其後，被告人提出反申索，聲稱湖南項目公司違反土地開發協議。土地開發訴訟於二零一零年至二零一九年期間在中國各級法院進行，而最後一次聆訊於二零一九年六月七日在湖南省高級人民法院(「湖南高級人民法院」)作出。湖南高級人民法院於二零二零年三月四日頒佈判決，頒令(其中包括)(i)上地須向湖南項目公司歸還保證金為數人民幣20,000,000元；及(ii)湖南項目公司須向上地歸還誠意金及補償款為數人民幣132,000,000元，連同應計利息。

有關出售湖南項目公司67%股權之訴訟(「出售訴訟」)

於二零一八年四月八日，北京新松與恒大長沙訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，內容有關出售湖南項目公司之67%股權。於二零一八年十月三十一日，恒大長沙對北京新松展開法律程序，要求(其中包括)撤銷股權轉讓協議。湖南高級人民法院於二零二零年三月四日頒佈判決，裁定駁回相關申索及維持股權轉讓協議。因此，恒大長沙須繼續履行其於股權轉讓協議下之義務。

據本公司中國法律顧問認為，待根據出售訴訟之裁定完成股權轉讓協議項下交易後，本集團將不再持有湖南項目公司任何股權。因此，本集團將無須承擔湖南項目公司在土地開發訴訟下應付之任何判決金。根據中國法律顧問之意見，董事會認為上述法律程序不會對本集團之財務狀況產生任何重大不利影響。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事概不知悉本集團任何成員公司有任何待決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

8. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約(並非在本集團日常業務過程中訂立之合約)如下：

- (i) (i)上實城開(上海)城市建設開發有限公司(「上實城開上海」)；(ii)上實融資租賃有限公司(「上實融資租賃」)；(iii)上海星河數碼投資有限公司；(iv)北京真辰資產管理有限公司；(v)悅誠投資有限公司；(vi)上海真辰實業發展有限公司；及(vii)林振先生於二零二零年一月二十二日訂立之認購協議，內容有關上實城開上海以人民幣407,942,343元認購上實融資租賃之20%經擴大註冊資本；及
- (ii) 北京新松(作為賣方)與恒大長沙(作為買方)於二零一八年四月八日訂立之股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣637,000,000元出售湖南項目公司之67%股權。

9. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM11, Bermuda，而香港總辦事處及主要營業地點位於香港皇后大道中五號衡怡大廈十一樓。
- (b) 本公司之公司秘書為陳建柱先生，彼為香港高等法院之律師。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心五十四樓。
- (d) 本通函之中英文版本倘有歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本自本通函日期起計十四日期間的正常辦公時間內於本公司香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之年度報告以及本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 本附錄「8. 重大合約」一段所述之重大合約；及
- (d) 本通函。