
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，應諮詢閣下之持牌證券交易商、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，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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)

(1) 關連交易
有關
認購上實融資租賃之股權；
(2) 重選董事；
及
(3) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之

獨立財務顧問



Alliance Capital Partners Limited

同人融資有限公司

董事會函件載於本通函第5至19頁及獨立董事委員會函件載於本通函第20至21頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件載於本通函第22至33頁，當中載有獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

上海實業城市開發集團有限公司謹訂於二零二零年九月十一日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔摩理臣山道23號南洋酒店一樓宴會廳舉行股東特別大會(或其任何續會)，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。另隨函附奉用於委任代表出席股東特別大會之代表委任表格。有關代表委任表格亦於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.siud.com)刊載。

無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下按照代表委任表格印列之指示填妥表格，並盡快及無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時(香港時間)前交回本公司之香港股份過戶登記分處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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

為遵守香港政府就社交距離、個人與環境衛生的指示，以及衛生署衛生防護中心為預防2019冠狀病毒病(COVID-19)頒佈之指引，本公司將於股東特別大會上實施額外防疫措施，包括但不限於：

- 強制體溫檢查；
- 佩戴外科口罩；
- 不派發公司禮品或茶點；
- 強制健康申報 — 任何人士正接受香港政府訂明之檢疫規定或於股東特別大會前十四天內曾經離港外遊，將不得進入股東特別大會會場；及
- 作出合乎香港政府指引之適當座位安排。

本公司強烈建議股東委任股東特別大會主席作為代表，代其對有關決議案進行表決，以代替由股東親身出席股東特別大會。務請股東細閱載於本通函第(i)頁之進一步詳情，並留意2019冠狀病毒病之發展情況。視乎2019冠狀病毒病的發展情況，本公司可能會實施進一步變動及防疫措施，並可能在適當時候就有關措施另行刊發進一步公告。

二零二零年八月二十五日

股東特別大會採取之防疫措施

為遵守香港政府就社交距離、個人與環境衛生的指示，以及衛生署衛生防護中心（「衛生防護中心」）為預防2019冠狀病毒病（「COVID-19」）頒佈之指引，為保障出席股東特別大會的股東、投資者、董事、員工及其他參加人士之健康及安全，本公司將於股東特別大會上實施防疫措施，包括但不限於：

- (1) 所有出席者在股東特別大會舉行期間及在股東特別大會會場內**必須全程佩戴外科口罩**。建議出席者出席股東特別大會時，時刻與他人保持適當社交距離。
- (2) 所有人士進入股東特別大會會場前，均須**強制體溫檢查**。任何人士如體溫達攝氏37.3度或以上或有任何流感症狀，可能會被拒絕進入股東特別大會會場，或遭要求儘速離開股東特別大會會場。
- (3) **會上將不提供茶點，亦不會派發公司禮品。**
- (4) 出席者或會被問及(i)他／她是否於股東特別大會前十四天內曾經離港外遊；及(ii)他／她是否正接受香港政府訂明之任何檢疫規定。任何人士如對上述任何問題之答案為「是」，將不得進入股東特別大會會場。
- (5) 謹請各出席股東特別大會之人士時刻保持良好的個人衛生。
- (6) 在股東特別大會上作出合乎香港政府指引之適當座位安排。
- (7) **鑒於2019冠狀病毒病大流行構成之風險，並為保護股東之利益，本公司支持採取防疫措施，並謹此提醒股東無需為行使表決權而親身出席股東特別大會。本公司強烈建議股東委任股東特別大會主席作為代表，代其對有關決議案進行表決，以代替由股東親身出席股東特別大會。**
- (8) **務請股東留意2019冠狀病毒病之發展情況。視乎2019冠狀病毒病的發展情況，本公司可能會實施進一步變動及防疫措施，並可能在適當時候就有關措施另行刊發進一步公告。**
- (9) 有關2019冠狀病毒病之衛生教育資料及最新疫情發展，請參閱衛生防護中心網站(www.chp.gov.hk)及香港政府為2019冠狀病毒病設立之網站(www.coronavirus.gov.hk)。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	20
獨立財務顧問函件	22
附錄一 — 上實融資租賃之估值	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
附錄三 — 建議於股東特別大會重選之董事詳情	III-1
股東特別大會通告	SGM-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：

「北京真辰」	指	北京真辰資產管理有限公司，一家於中國成立之公司，由林振先生控制。北京真辰為獨立第三方
「董事會」	指	本公司董事會
「公司細則」	指	本公司之公司細則
「注資」	指	認購事項，連同悅誠根據認購協議之條款建議向上實融資租賃出資
「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(股份代號：563)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「悅誠」	指	悅誠投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司。悅誠為獨立第三方
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，成員分別為杜惠愷先生， <i>太平紳士</i> 、范仁達先生、李家暉先生及喬志剛先生
「獨立財務顧問」	指	同人融資有限公司，為證券及期貨條例項下可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，就認購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	任何毋須在股東特別大會上放棄表決之股東

釋 義

「獨立第三方」	指 並非本公司關連人士、獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的獨立第三方
「最後可行日期」	指 二零二零年八月十九日，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 香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「管理合營企業合夥人」	指 北京真辰、上海真辰及悅誠
「提名委員會」	指 本公司之提名委員會
「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
「該等物業」	指 位於上海楊樹浦路10號一座名為逐源大廈之建築物之若干物業
「重選董事」	指 在股東特別大會上重選黃海平先生為執行董事
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)
「股東特別大會」	指 本公司將舉行之股東特別大會(或其任何續會)，藉以審議並酌情批准(其中包括)認購協議及擬據此進行之交易及安排
「上海星河」	指 上海星河數碼投資有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為上實集團之間接非全資附屬公司。於最後可行日期，上海星河之10%股權由上實集團間接持有、45%股權由上實控股間接持有及45%股權由上海上實間接持有
「上海東洲資產評估」	指 上海東洲資產評估有限公司，為獨立估值師

釋 義

「上海真辰」	指	上海真辰實業發展有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，由林振先生控制。上海真辰為獨立第三方
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.04港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「上實控股」	指	上海實業控股有限公司，一家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
「上實集團」	指	上海實業(集團)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司控股股東
「上實融資租賃」	指	上實融資租賃有限公司，一家於中國成立之有限責任公司
「上海上實」	指	上海上實(集團)有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，而上實集團為對其行使國有股東權利之獲授權代表
「上實城開上海」	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
「認購協議」	指	上實城開上海、上海星河、管理合營企業合夥人及林振先生於二零二零年一月二十二日訂立之認購協議

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

釋 義

本通函載列之若干數字已作出四捨五入調整。因此，所呈列之貨幣換算或百分比等額數字未必為有關數字之算術總和。

本通函所列任何表格之總額與當中所列金額總和如有任何差異，均因四捨五入所致。



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：

黃海平 (主席)

周雄 (副主席兼總裁)

樓軍

叶維琪

鍾濤

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

獨立非執行董事：

杜惠愷，太平紳士

范仁達

李家暉

喬志剛

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：

(1) 關連交易
有關
認購上實融資租賃之股權；
(2) 重選董事；
及
(3) 股東特別大會通告

一、緒言

茲提述：

- (i) 本公司日期為二零二零年一月二十二日之公告，本公司於當中公佈本公司附屬公司上實城開上海與上實融資租賃、上海星河、管理合營企業合夥人及林振先生訂立認購協議，據此，上實城開上海有條件同意通過向上實融資租賃注入人民幣407,942,343元現金，認購上實融資租賃之20.0%經擴大註冊資本；

董事會函件

- (ii) 本公司日期為二零二零年五月十四日之公告，本公司於當中公佈(其中包括)委任黃海平先生為執行董事，自二零二零年五月十八日起生效；
- (iii) 本公司日期均為二零二零年五月二十九日之通函(「五月二十九日通函」)及股東特別大會通告，本公司於當中(其中包括)列出原定於二零二零年六月十九日(星期五)舉行之股東特別大會(「六月十九日股東特別大會」)之時間及場地，並載列將於六月十九日股東特別大會提呈股東批准之決議案；
- (iv) 本公司日期為二零二零年六月十八日之公告(「六月十八日公告」)，本公司於當中公佈擬無限期押後舉行六月十九日股東特別大會；及
- (v) 本公司日期二零二零年六月十九日之投票結果公告，本公司於當中公佈通過決議案以批准無限期押後六月十九日股東特別大會(「延會決議案」)。

董事會於六月十八日公告中宣佈，鑑於中國及香港因2019冠狀病毒病疫情而持續實施旅遊限制，多名董事(包括董事會主席)均無法親身出席六月十九日股東特別大會，因此擬無限期押後舉行六月十九日股東特別大會。故此，六月十九日股東特別大會之主席於六月十九日股東特別大會上提呈延會決議案。延會決議案已於六月十九日股東特別大會上以投票方式獲正式通過。

本通函旨在向閣下提供有關(i)認購協議及擬據此進行之交易；及(ii)重選董事之資料。

就現擬於二零二零年九月十一日(星期五)舉行之股東特別大會而言，請參閱本通函「四、股東特別大會」一段及本通函第SGM-1至SGM-3頁所載之「股東特別大會通告」，以了解有關以下進一步資料：(i)股東特別大會之時間及場地；及(ii)有關本公司暫停辦理股份過戶登記手續之相關資料。就認購協議及擬據此進行之交易而言，請參閱(i)本通函「上實融資租賃之財務資料」一段及獨立財務顧問函件內「2.2上實融資租賃之財務資料」一段，以了解上實融資租賃於二零一九年十二月三十一日之相關經審核財務資料；及(ii)獨立財務顧問函件內「3.2評估上實融資租賃之最新財務狀況」一段，以了解獨立財務顧問對上實融資租賃於二零二零年六月三十日最新提供之未經審核管理賬目所進行之審閱概要。

董事會函件

除上文所披露者及有關於最後可行日期披露之若干資料更新(包括本通函第9頁所載之上實融資租賃持股)外，在五月二十九日通函刊發後，董事會概不知悉有任何重大資料變動。

二、認購協議

日期

二零二零年一月二十二日

訂約方

- (1) 上實城開上海，本公司之附屬公司
- (2) 上實融資租賃，作為目標
- (3) 上海星河
- (4) 管理合營企業合夥人，即北京真辰、上海真辰及悅誠
- (5) 林振先生

於最後可行日期，上實融資租賃已繳足註冊資本人民幣1,356,000,000元，並由上海星河(40.00%)、北京真辰(23.23%)、上海真辰(11.77%)及悅誠(25.00%)擁有。

上海星河為本公司控股股東上實集團之間接非全資附屬公司。因此，上海星河及上實融資租賃各自為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

北京真辰及上海真辰為由林振先生控制之公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，管理合營企業合夥人、彼等各自之最終實益擁有人及林振先生各自為獨立第三方。

董事會函件

認購事項

根據認購協議，上實城開上海有條件同意通過向上實融資租賃注入人民幣407,942,343元現金，認購上實融資租賃之20.00%經擴大註冊資本(「認購事項」)。悅誠同意與認購事項同步增加向上實融資租賃出資，並將進一步注資人民幣155,763,370元現金，以致於注資完成後，悅誠將擁有上實融資租賃之25.73%權益。上實城開上海及悅誠各自須於注資完成日期以現金全數結清注資之代價。

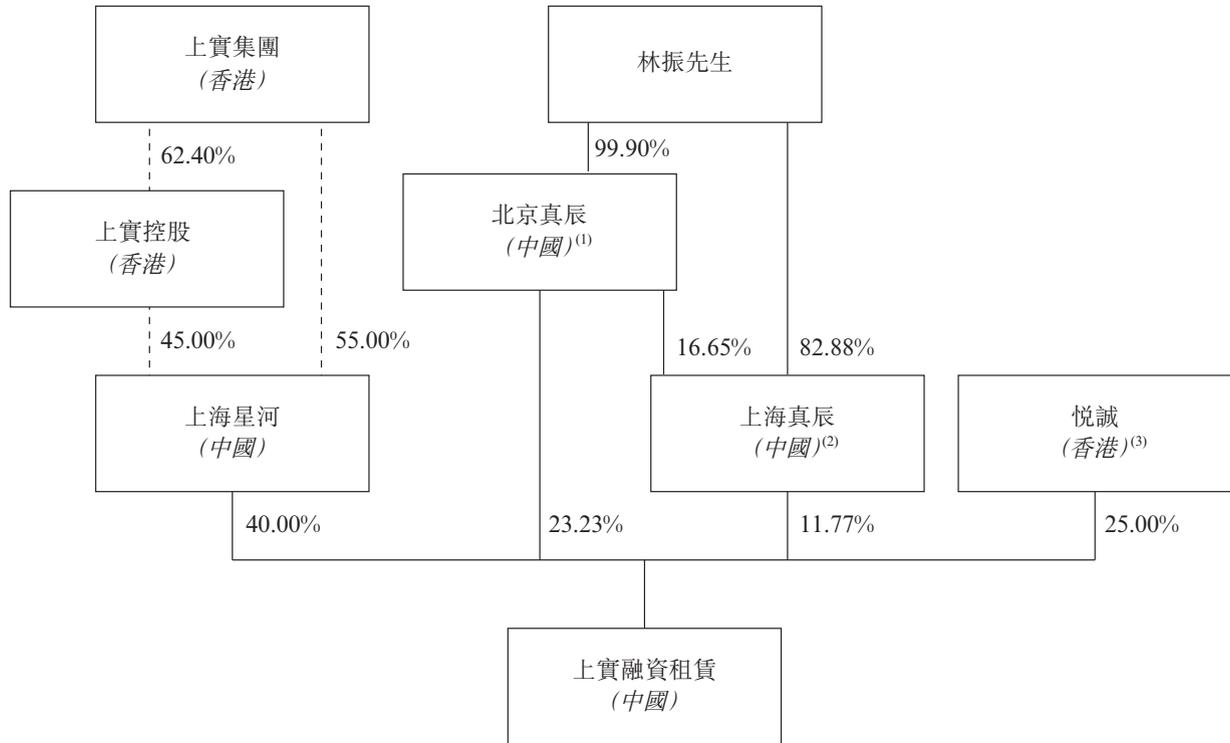
下表載列上實融資租賃在注資完成前及緊隨注資完成後之持股：

	注資完成前		緊隨注資完成後	
	註冊資本金額 人民幣(千元)	%	註冊資本金額 人民幣(千元)	%
上海星河	542,400	40.00	542,400	28.95
北京真辰	315,044	23.23	315,044	16.81
上海真辰	159,556	11.77	159,556	8.51
悅誠	339,000	25.00	482,099	25.73
上實城開上海	—	—	374,775	20.00
合計	<u>1,356,000</u>	<u>100.00</u>	<u>1,873,874</u>	<u>100.00</u>

董事會函件

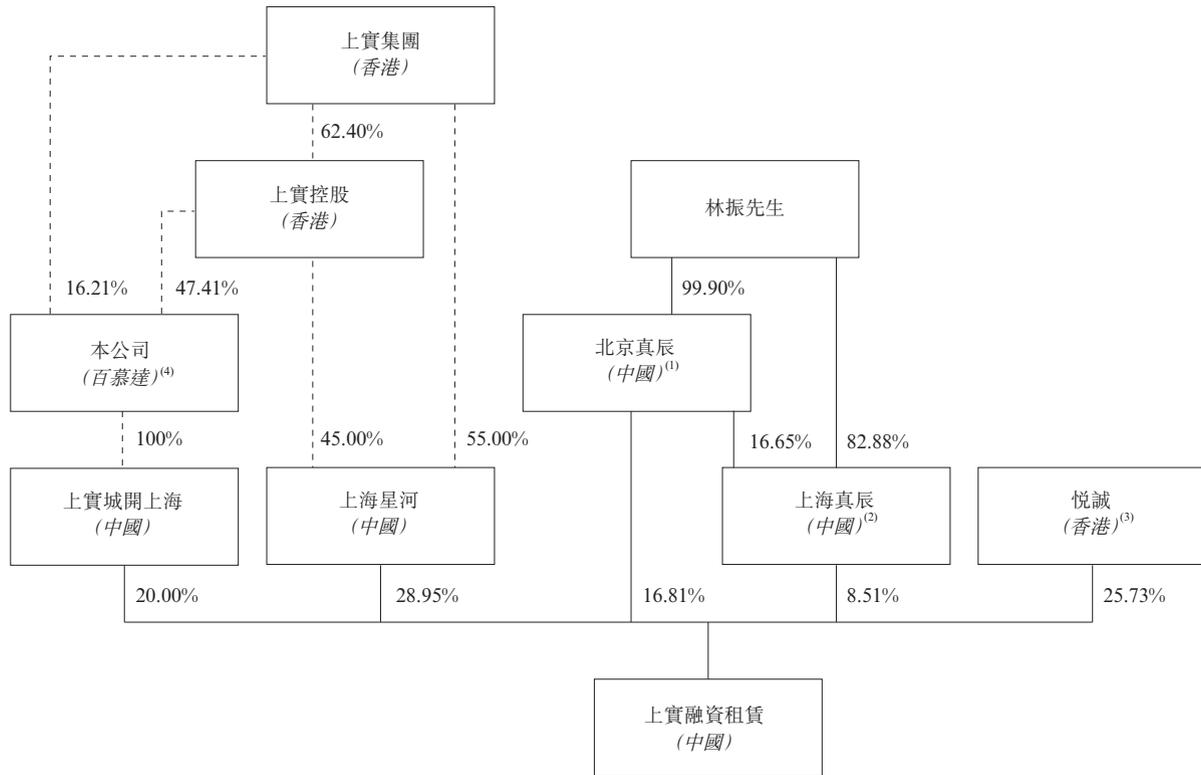
以下為上實融資租賃於最後可行日期及緊隨注資完成後各自之持股簡圖：

於最後可行日期



董事會函件

緊隨注資完成後



附註：

* - - - 代表間接持股。

1. 北京真辰餘下之0.10%權益由獨立第三方余旭煜持有。
2. 上海真辰餘下之0.48%權益由獨立第三方施煜敏持有。
3. 悅誠之最終股東為王戈、王玥、孔亦秋及Zhang Ning，彼等各自為獨立第三方。
4. 假設上實集團及上實控股兩者於本公司之持股於最後可行日期至注資完成期間並無任何變動。
5. 上列各股東之持股百分比已四捨五入至最接近之兩個小數位。因四捨五入影響，各實體之總持股百分比相加後，未必等於100%。

代價

待認購協議所載之條件(於下文「先決條件」一節概述)達成或獲豁免後，上實城開上海將認購上實融資租賃之20.0%經擴大註冊資本，為數人民幣374,774,775元現金，代價為人民幣407,942,343元(包括人民幣374,774,775元作為註冊資本之付款及人民幣33,167,568元作為溢價付款)。

由於認購事項即對上實融資租賃之新股權注資，並無涉及向第三方進行任何收購，因此上實城開上海將予收購上實融資租賃之20.0%經擴大註冊資本並無原來收購成本。

認購事項之代價乃經認購協議之訂約方公平磋商後，由上實城開上海釐定，當中參考(其中包括)以下各項：(i)上實融資租賃自成立日期以來之業務發展及表現；(ii)上實融資租賃之未來業務前景；(iii)上實融資租賃於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值人民幣1,499,154,549元；及(iv)下文「進行認購事項之理由及裨益」一節所列進行認購事項之理由及裨益。上實融資租賃於二零一九年四月三十日之估值經獨立估值師上海東洲資產評估評估為人民幣1,476,009,853元。有關上海東洲資產評估所編製之上實融資租賃估值報告，請參閱本通函附錄一。

本集團須就認購事項向上海市國有資產監督管理委員會(「上海國資委」)備案。有關備案須隨附標的公司之估值報告(在此情況下即上實融資租賃)。本集團通過招標程序選定上海東洲資產評估為評估單位，以編製備案所需之報告，其資質符合上海國資委之規定。

上海東洲資產評估成立於一九九九年，經過20餘年的快速發展，現已成為具有高度專業化的全國性大型資產評估機構，持有中國證券監督管理委員會和中國財政部聯合頒發的「證券期貨相關評估業務資格」等在內的行業最高等級資質。上海東洲資產評估擁有經驗為遍佈中國境內三十餘個省市之不同類別物業進行估值，客戶群體涵蓋了大型央企、地方國企、上市公司、外商投資企業和民營企業，上海東洲資產評估已進入上海市全部國有企業集團評估機構名錄庫。

本集團將以內部資源撥付認購事項所需之款項。

完成

認購事項預定在上實城開上海及悅誠書面確認已滿足所有注資條件後之15個營業日內(或各訂約方可能協定之其他時間及日期)完成。

先決條件

認購事項須待多項條件達成後方始完成，當中包括但不限於下列各項：

- (a) 有關注資之所有相關交易文件已簽立及生效，包括上實融資租賃之股東協議及一套經修訂之組織章程細則；
- (b) 上實城開上海已就認購事項取得及完成國有資產所需之一切相關批文及備案；
- (c) 上實融資租賃已就注資完成及取得所有相關監管批文及備案；
- (d) 上實融資租賃已簽立一切必要文件，藉以就注資向主管當局登記及備案；
- (e) 上實融資租賃及其股東已就注資取得所有政府及第三方同意或豁免；及
- (f) 上實城開上海及悅誠已就注資完成其所有內部程序，並取得一切所需之內部批核。

於最後可行日期，上文所載之條件(b)及(e)已達成。

再者，認購協議亦須經本公司獨立股東在股東特別大會上批准認購事項後，方始生效。

管理合營企業合夥人及林振先生作出之契諾

權益回報率

根據認購協議，管理合營企業合夥人及林振先生承諾，倘上實融資租賃於完成後之首個財政年度之權益回報率(按母公司應佔純利除以淨資產計算)低於8%，則共同及各別向上實城開上海作出賠償。賠償金額(C)將按照下列公式計算：

$$C = N \times S \times P$$

其中：

N = 上實融資租賃之淨資產

S = 短欠回報率，即8%與上實融資租賃之實際權益回報率之間之差額

P = 上實城開上海持有上實融資租賃之註冊資本百分比

該等物業

管理合營企業合夥人及林振先生同意，上實融資租賃及上實城開上海各自有權在上實融資租賃完成收購該等物業後首年起計三年期間內，隨時要求對該等物業進行估值。倘有關估值指出該等物業之當前估值較上實融資租賃就該等物業支付之原來購買價(「收購成本」)低10%或以上，管理合營企業合夥人及林振先生則須按收購成本收購該等物業，或向上實融資租賃支付相等於上述估值與收購成本之間差額之款項。

管治

認購協議之訂約方將於完成前訂立股東協議及一套經修訂之組織章程細則，藉以規管上實融資租賃在注資後之管治及營運。預計該等管治文件之條款將包括限制上實融資租賃股東處置彼等於該公司之股權或對有關股權增設產權負擔之條款，亦將包括就上實融資租賃股東於該公司之股權授予其他股東優先購買權之條款。

上實融資租賃之財務資料

上實融資租賃於二零一九年十二月三十一日之已審核資產淨值為人民幣1,557,576,695元。下表載列上實融資租賃於所示年度之除稅及非經常性項目之前及之後之溢利，乃摘錄自上實融資租賃根據中國公認會計原則編製之經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
除稅及非經常性項目前溢利	123.8	174.3	138.2
除稅及非經常性項目後溢利	88.1	130.1	102.5

進行認購事項之理由及裨益

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。

目前，中國融資租賃業整體運作良好，據中國租賃聯盟統計，二零零六年至二零一九年，中國融資租賃業一直呈幾何級數式增長，業務總量由二零零六年約人民幣80億元增至二零一九年人民幣66,540億元，每年都是幾何級數式增長。相較發達國家成熟市場，中國融資租賃市場起步較晚，但由於政府宏觀政策支持及若干新興產業帶來的需求增加，尤其是在「一帶一路」的全球執行推動下，中國融資租賃市場發展很快。

而上實融資租賃是首批獲准在中國(上海)自由貿易試驗區註冊的、領先的綜合性金融服務企業，上實集團為上實融資租賃之第一大股東。上實融資租賃的主營業務為融資租賃、經營性租賃、委託租賃、聯合融資租賃、租賃資產管理和融資租賃諮詢，涉及政府基礎設施、公務飛機、汽車、軌道交通、機場港口、工業裝備、醫療器械、水務、節能環保、新能源和現代服務業等行業領域，並擁有一支經驗豐富、運作高效的精英團隊，核心管理層均來自知名融資租賃公司、銀行和投行。

董事會函件

上實融資租賃業務針對的行業主要集中在公共基礎設施融資這一塊，即與政府平台的合作較多，客戶包括中國各地方市政府，在城投、水務、交投、城建等均有合作項目，最高項目佔比達70%以上。

有鑑於上文所述，董事相信從本集團的投資回報來看，通過在交易前對上實融資租賃整體盡職調研及研判，上實融資租賃除持續盈利穩步擴張外，在行業中業務風險偏好較為穩健，為本集團提供良好投資機會並應可擴大集團之盈利來源及分散經營風險。未來時機適當時，本集團可能會利用上實融資租賃的知識及與項目公司和地方政府之間建立的長期合作關係，與彼等一起探索有關物業開發或其他項目的任何潛在合作機會。本公司相信，這可在本集團一直依賴的傳統渠道（例如參與招標、拍賣及掛牌）以外，為本集團增加項目來源。

另外在認購事項後，一方面上實融資租賃資本金充足率得到提升；另一方面當國有資本持股比例進一步提高，上述因素將有利於上實融資租賃在市場信用評級的提升，進而促進上實融資租賃整體籌融資成本的降低，從而提升公司主營業務的盈利水準。綜上，董事認為認購事項對於雙方而言均有協同效益，有望實現合作雙贏。

受制於認購事項完成並在認購事項完成後，雖然上實融資租賃不會成為本公司之附屬公司，主營業務仍由現有管理層負責，但本集團擬對上實融資租賃的投資風險控制體系協助進行整改和完善。鑑於本公司在聯交所主板上市，本集團亦不斷努力維持良好的企業管治框架和健全的制衡機制。本集團身為上實融資租賃之股東，擬善用本集團致力維持的上述良好企業管治框架，協助上實融資租賃完善其企業管治框架、規章制度和內部監控，務求更進一步地提升上實融資租賃長遠的運作效率和盈利能力。本集團日後亦擬於有需要及適當時，委聘對融資租賃行業具有專業知識之員工或顧問，協助發展及經營上實融資租賃之業務。

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。

有關上實融資租賃及其他訂約方之資料

上實融資租賃為於中國成立之有限責任公司，並為以上海為基地之綜合性信貸提供商。上實融資租賃之大部分業務為向地區政府及其平台公司提供融資，藉以資助彼等之地方基建、供水及鐵路交通建築項目。該等客戶之信貸評級大部分均達到AA級或以上。上實融資租賃亦為個人客戶提供汽車融資服務。

上海星河為於中國成立之有限責任公司，主要從事業務投資、資產管理及其他諮詢業務。過去數年以來，上海星河一直積極開拓新業務領域，尤其是投資環境相關產業。上海星河為上實集團之間接非全資附屬公司。

北京真辰為於中國成立之有限責任公司，主要從事資產管理、業務及股票投資、財務顧問及其他服務。

上海真辰為於中國成立之有限責任公司，旨在成為立體式綜合性汽車服務提供商，業務包括汽車租賃、汽車維修、車輛保險及會員服務。

悅誠為於香港註冊成立之公司，專注投資船運及生物醫學產業，旨在為造船、船運及生物醫學產業連結國際領先之研究及生產技術，藉此提供增值服務。

上市規則之涵義

於最後可行日期，上實集團及其聯繫人直接或間接擁有本公司約64.66%表決權，因此上實集團為本公司控股股東。上海星河為上實集團之間接非全資附屬公司。因此，上海星河及上實融資租賃各自為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。鑑於認購事項之一項或多項適用百分比率超逾5%，因此根據上市規則第十四A章，認購協議構成本公司之關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

董事會函件

概無董事於認購事項中擁有任何重大權益，因此概無董事須就批准認購協議之董事會決議案放棄表決。然而，同時擔任上實集團董事之前執行董事曾明先生（已於二零二零年五月十八日辭任）、同時擔任上實集團董事之執行董事樓軍先生以及同時擔任上實集團助理總裁之執行董事周雄先生，已自願就批准認購協議之董事會決議案放棄表決。

任何在認購協議及擬據此進行之交易中擁有重大權益之關連人士，以及任何在認購協議及擬據此進行之交易中擁有重大權益之股東及其聯繫人，將須於股東特別大會放棄表決。於最後可行日期，上實集團及其聯繫人直接或間接持有合共3,107,696,148股股份（佔本公司已發行股本約64.66%）。上實集團及其聯繫人須於股東特別大會上放棄表決。

三、建議重選董事

根據公司細則第86(2)條細則，為了填補董事會中的臨時空缺或者遵照股東大會的授權增選董事加入現有的董事會，董事有權在任何時候不時任命任何人士擔任董事。董事會為填補臨時空缺而委任的任何董事，將任職至其委任後首屆股東大會，並於該大會重選連任；董事會為增選董事加入現有董事會的任何董事，將僅任職至下屆本公司股東週年大會，並合資格重選連任。

因此，黃海平先生（「黃先生」）須於股東特別大會上退任。彼願意於股東特別大會上重選連任。董事會建議根據百慕達法律及公司細則項下之相關規定，於股東特別大會上提呈考慮並酌情通過普通決議案，藉以批准重選董事。

根據上市規則第13.74條，如有任何人士獲提名重選連任董事或參選新董事而有關選舉或委任須於股東大會上經由股東批准，上市發行人召開該股東大會的通告或隨附的致股東通函內，亦須按上市規則第13.51(2)條的規定披露該等人士的有關資料。就黃先生提供之所需詳情載於本通函附錄三。

提名委員會已檢討重選黃先生一事，並根據本公司採納之提名政策及多元化政策，推薦董事會在股東特別大會上提呈重選以供股東批准。

四、股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。在股東特別大會上將提呈普通決議案，藉以批准(i)認購協議及其項下擬進行交易；及(ii)重選黃海平先生為執行董事。

為釐定有權出席股東特別大會並於會上表決之資格，本公司將於二零二零年九月八日(星期二)至二零二零年九月十一日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間概不辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上表決，尚未登記之股份持有人務請確保於二零二零年九月七日(星期一)下午四時三十分前，將所有正式填妥之過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處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，以辦理股份登記手續。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下按照代表委任表格印列之指示填妥表格，並盡快及無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時(香港時間)前交回本公司之香港股份過戶登記分處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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

五、推薦意見

務請閣下垂注載於本通函第20至21頁之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就認購協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供之推薦意見。另請閣下垂注載於本通函第22至33頁之獨立財務顧問意見函件，當中載有獨立財務顧問就認購協議項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，以及其達致其意見所考慮之主要因素及理由。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等之意見載於本通函之獨立董事委員會函件內)認為，儘管認購事項並非在本集團日常業務過程中訂立，但認購協議之條款屬公平合理，而認購事項乃按一般商務條款進行，且符合本公司及其股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東在股東特別大會上表決贊成批准認購協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

董事會函件

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，重選董事符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議股東在股東特別大會上表決贊成將予提呈之批准重選董事之決議案。

六、進一步資料

務請閣下垂注本通函其他部分，當中載有有關本集團之進一步資料及其他根據上市規則須予披露之資料。

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
黃海平

二零二零年八月二十五日



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)

敬啟者：

**關連交易
有關
認購上實融資租賃之股權**

吾等茲提述本公司致股東日期為二零二零年八月二十五日之通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函「釋義」一節所賦予者具有相同涵義。

吾等已獲董事會授權組成獨立董事委員會，以就認購協議及其項下擬進行交易是否按一般商務條款於本集團日常業務過程中訂立、公平合理且符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

謹請閣下垂注通函第22至33頁所載由獨立財務顧問同人融資有限公司(獲委任就認購協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見)出具之意見函件以及通函第5至19頁所載之董事會函件。

獨立董事委員會函件

經考慮董事會函件所載之資料及同人融資有限公司意見函件所列其考慮之因素及理由以及其意見後，吾等認為儘管認購事項並非在本集團日常業務過程中訂立，但認購事項之條款屬公平合理，而認購事項乃按一般商務條款進行，且符合本公司及其股東之整體利益。吾等建議獨立股東在股東特別大會上表決贊成批准認購協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

上海實業城市開發集團有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

杜惠愷

范仁達

李家暉

喬志剛

謹啟

二零二零年八月二十五日

以下為獨立財務顧問就認購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為供載入本通函而編製。



Alliance Capital Partners Limited

同人融資有限公司

敬啟者：

關連交易 有關 認購上實融資租賃之股權

A. 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就認購協議及其項下擬進行之交易是否按一般商務條款在 貴集團日常業務過程中訂立、是否公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關認購協議及其項下擬進行之交易之詳情，載於 貴公司日期為二零二零年八月二十五日之通函（「**通函**」）中之董事會函件（「**董事會函件**」）內。除非文義另有規定，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

董事會於二零二零年一月二十二日（聯交所交易時段後）宣佈， 貴公司附屬公司上實城開上海與上實融資租賃、上海星河、管理合營企業合夥人及林振先生訂立認購協議，據此，上實城開上海有條件同意通過向上實融資租賃注入人民幣407,942,343元現金，認購上實融資租賃之20.0%經擴大註冊資本。

貴公司將尋求獨立股東在股東特別大會上批准認購協議及其項下擬進行之交易。於最後可行日期，上實融資租賃已繳足註冊資本人民幣1,356,000,000元，並由上海星河(40.00%)、北京真辰(23.23%)、上海真辰(11.77%)及悅誠(25.00%)擁有。上海星河為 貴公司控股股東上實集團之間接非全資附屬公司。因此，上海星河及上實融資租賃各自

獨立財務顧問函件

為上實集團之聯繫人及 貴公司之關連人士。鑑於認購事項之一項或多項適用百分比率超逾5%，因此根據上市規則第十四A章，認購協議構成 貴公司之關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

概無董事於認購事項中擁有任何重大權益，因此概無董事須就批准認購協議之董事會決議案放棄表決。然而，同時擔任上實集團董事之前執行董事曾明先生（已於二零二零年五月十八日辭任）、同時擔任上實集團董事之執行董事樓軍先生以及同時擔任上實集團助理總裁之執行董事周雄先生，已自願就批准認購協議之董事會決議案放棄表決。

任何在認購協議及擬據此進行之交易中擁有重大權益之關連人士，以及任何在認購協議及擬據此進行之交易中擁有重大權益之股東及其聯繫人，將須於股東特別大會放棄表決。於最後可行日期，上實集團及其聯繫人直接或間接持有合共3,107,696,148股股份（佔 貴公司已發行股本約64.66%）。上實集團及其聯繫人須於股東特別大會上放棄表決。

由全體獨立非執行董事（即杜惠愷先生，*太平紳士*、范仁達先生、李家暉先生及喬志剛先生）組成之獨立董事委員會已告成立，藉以就認購協議及其項下擬進行之交易是否按一般商務條款在 貴集團日常業務過程中訂立、是否公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見。

B. 意見基礎

於達致吾等的意見時，吾等僅依賴通函所載有關 貴集團事宜之陳述、資料、意見及申述，以及 貴集團及／或其管理人員及／或董事或 貴公司專業顧問向吾等提供之資料及申述。吾等假設，通函所載或所述或由 貴集團及／或其管理人員及／或董事另行提供或作出或給予之有關 貴集團事宜之所有該等陳述、資料、意見及申述（其／彼等須就此全權負責）在作出及給予時均為真確有效，且於通函日期繼續為真實有效，並經審慎周詳查詢後合理作出。吾等已獲 貴集團及／或其管理人員及／或董事告知，通函所提供及提述之資料並無遺漏任何重大事實。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或其管理人員及／或董事及彼等各自之顧

獨立財務顧問函件

問向吾等提供之陳述、資料、意見及申述並不真確完備，亦無理由懷疑吾等所獲提供及上述文件所提述之資料遭隱瞞或遺漏任何重大資料。然而，吾等並無對所獲提供之資料進行獨立核證，亦無對 貴集團之業務及事務進行獨立調查。

於最後可行日期，吾等獨立於 貴公司或認購協議之任何其他訂約方或彼等各自之主要股東或關連人士(定義見上市規則)且與上述各方概無聯繫，因此被視為合資格就認購事項提供獨立意見。吾等在認購協議方面擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，並獲 貴公司支付一筆費用。過去兩年，同人融資有限公司未曾擔任 貴公司其他交易之獨立財務顧問。除就此委任應向吾等支付的該筆一般專業費用外，概不存在任何安排可據此讓吾等向 貴公司或認購協議之任何其他訂約方或彼等各自之主要股東或關連人士(定義見上市規則)收取任何費用或利益。

C. 所考慮之主要因素及理由

在達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務意見時，吾等已考慮下列主要因素：

1. 有關 貴集團之資料

貴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。 貴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。以下載列 摘錄自二零一八年年度報告(「二零一八年年報」)及二零一九年年度報告(「二零一九年年報」)之 貴集團財務表現概要。

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
收入	9,372,903	6,977,683	8,583,906
除稅後溢利	1,224,410	1,269,747	1,219,698

吾等從上表及參照二零一八年年報注意到，貴集團之收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度約9,372,900,000港元減少約25.6%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約6,977,700,000港元，主要因為貴集團前三季度受限價令影響延遲推盤及結轉收入。相反，貴集團之溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度約1,224,400,000港元增加約3.7%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約1,269,700,000港元，主要原因是(i)其他收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度約407,200,000港元增加約435,700,000港元至截至二零一八年十二月三十一日止年度約842,900,000港元，主要是截至二零一八年十二月三十一日止年度出現土地收回收益約538,600,000港元所致；及(ii)貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度以總代價約人民幣176,800,000元出售間接全資附屬公司Fine Mark Investment Limited之全部已發行股本及轉讓未償還貸款，帶來一次性收益約155,100,000港元。

從上表可見及參照二零一九年年報，貴集團收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度約6,977,700,000港元上升23.0%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約8,583,900,000港元，主要因為貴集團貫徹適時有序的推盤策略，充分兌現項目價值。相反，貴集團溢利則由截至二零一八年十二月三十一日止年度約1,269,700,000港元下跌約3.9%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約1,219,700,000港元，主要原因是(i)其他收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度約842,900,000港元減少約650,600,000港元至截至二零一九年十二月三十一日止年度約192,300,000港元，主要是上述土地收回收益約538,600,000港元消失所致；及(ii)貴集團如上文所述於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得一次性收益約155,100,000港元。

2. 有關上實融資租賃之資料

2.1 上實融資租賃之背景資料

上實融資租賃為於中國成立之有限責任公司，並為以上海為基地之綜合性信貸提供商。上實融資租賃之大部分業務為向地區政府及其平台公司提供融資，藉以資助彼等之地方基建、供水及鐵路交通建築項目。該等客戶之信貸評級大部分均達到AA級或以上。上實融資租賃亦為個人客戶提供汽車融資服務。

有關上實融資租賃之其他資料詳情，載於董事會函件內「有關上實融資租賃及其他訂約方之資料」一節。

2.2 上實融資租賃之財務資料

上實融資租賃於二零一八年及二零一九年十二月三十一日之經審核資產淨值分別約為人民幣1,499,200,000元及人民幣1,557,600,000元。下表載列上實融資租賃於所示年度之收入及除稅及非經常性項目後溢利，乃摘錄自上實融資租賃截至二零一九年十二月三十一日止三個年度根據中國公認會計原則編製之經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
收入	626.4	861.1	773.8
除稅及非經常性項目後 溢利	88.1	130.1	102.5

吾等從上表注意到，收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣626,400,000元增加約37.5%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣861,100,000元，主要是由於二零一七年發行具資產保證的證券逾人民幣30億元導致利息收入增加以及擴大客戶群(包括涵蓋鐵路及供水基建等行業之大型企業)，帶動除稅及非經常性項目後溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣88,100,000元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣130,100,000元。

吾等從上表注意到，收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣861,100,000元減少約10.1%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣773,800,000元，主要是由於二零一九年終止確認若干具資產保證的證券以致融資租賃收入減少約人民幣121,800,000元，但被二零一九年主要由鐵路業項目帶來的融資租賃諮詢服務收入增加約人民幣54,600,000元所抵銷。除稅及非經常性項目後溢利由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣130,100,000元減少約21.2%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣102,500,000元，主要是

考慮到2019新型冠狀病毒病(「**2019冠狀病毒**」)爆發而採取更審慎的會計估計方式，導致可供出售財務資產的減值損失計提增加所致。

2.3 管理合營企業合夥人及林振先生作出之契諾

根據認購協議，管理合營企業合夥人及林振先生承諾，倘上實融資租賃於完成後之首個財政年度之權益回報率(按母公司應佔純利除以淨資產計算)低於8%，則共同及各別向上實城開上海作出賠償。

此外，管理合營企業合夥人及林振先生同意，上實融資租賃及上實城開上海各自有權在上實融資租賃完成收購該等物業後首年起計三年期間內，隨時要求對該等物業進行估值。倘有關估值指出該等物業之當前估值較上實融資租賃就該等物業支付之原來購買價(「**收購成本**」)低10%或以上，管理合營企業合夥人及林振先生則須按收購成本收購該等物業，或向上實融資租賃支付相等於上述估值與收購成本之間差額之款項。

有關管理合營企業合夥人及林振先生作出之契諾之進一步詳情，載於董事會函件內「管理合營企業合夥人及林振先生作出之契諾」一節。

經考慮以下因素：(i)上實融資租賃一直錄得持續穩定之溢利，行業風險敞口平穩；(ii)管理合營企業合夥人及林振先生作出之契諾均有利於 貴公司；及(iii)董事會函件「進行認購事項之理由及裨益」一節所述融資租賃行業之未來前景後，董事認為而吾等亦認同，從投資回報來看，認購事項為 貴集團提供良好投資機會並擴大 貴集團之盈利來源及分散經營風險，而 貴集團亦可善用上實融資租賃之知識及與項目客戶及地方政府建立的長期合作關係。

另外，考慮到 貴集團日後擬於有需要及適當時，委聘對融資租賃行業具有專業知識之員工或顧問，協助發展及經營上實融資租賃之業務，吾等認為 貴集團目前於通函日期對融資租賃業務之日常營運不具備專業知識。然而，鑑於上實融資租賃之現有管理層於認購事項後將維持不變，上實融資租賃之核心營運將不會受到認購事項影響。

3. 認購協議之主要條款

認購協議之詳細條款載於董事會函件內「認購協議」一節。

3.1 代價基準評估

據董事告知，代價乃參考(其中包括)上海東洲資產評估有限公司(「估值師」)於二零一九年四月三十日(「評估基準日」)採用資產基礎法作出之估值中對上實融資租賃100%股權之估值(「估值報告」)而釐定，而代價按以下公式釐定：

	概約
估值報告所列之估值	人民幣1,476,000,000元
+ 上實城開上海注資	人民幣407,900,000元
+ 悅誠注資	人民幣155,800,000元
<hr/>	
上實融資租賃經重新評估之資產淨值	人民幣2,039,700,000元
x 上實城開上海於上實融資租賃之擬定股權	20.0%
<hr/>	
= 代價	人民幣407,900,000元

在評估代價是否公平合理時，吾等已進行以下分析或估值報告評估。

3.1.1 評估估值方式

根據估值報告及吾等與估值師就估值報告相關方法進行之討論，吾等了解到估值師曾考慮三種公認方法，分別是收益法、市場法及資產基礎法。據估值師告知，由於收益法涉及估計有關資產之內含價值，意即其未來盈利能力和採納假設不可準確量化，因此並不適合。此外，由於財務政策及市場因素(例如利率及相關資產之價值波動)可能會對融資租賃業務造成重大影響，難以採用收益法形成可靠之基礎。市場法是透過參考發展成熟之活躍市場於評估基準日某一時間點之可資比較對象，釐定公司當前公平市價之估值方式。據估值師告知，市場法難以準確量化和修正可資比較公司與上實融資租賃之間的相似度，因此並非為上實融資租賃估值之最佳方式。不過，市場法

會用作一般參考，用以複查資產基礎法得出之估值結果。鑑於資產基礎法之基準為資產之歷史成本，上實融資租賃能向估值師提供資產基礎法所需之資料，使估值師能夠對上實融資租賃之資產及負債進行全面評估。基於上文所述，估值師認為資產基礎法為最佳方式。

為評估估值師採納之估值選擇，吾等已研究上實融資租賃之(i)業務模式、(ii)客戶群及(iii)截至二零一九年十二月三十一日止三個年度之財務報表。根據對上實融資租賃業務模式之審閱，其業務模式受利率重大影響，而其溢利水平按利息收入與利息開支兩者之差額釐定。利息開支受到非上實融資租賃所能控制之外界因素影響，例如中國政府對銀行利率及借貸常規所制定之貨幣政策，由於無法準確量化未來盈利能力，因此難以在收益法下形成可靠基礎。至於上實融資租賃之客戶群主要集中於不同類型之公共基建項目(包括供水及交通投資)，亦包括長春、遵義、貴陽和郴州等不同城市之地方市政府。由於各可資比較公司在特定行業或地點各有本身的租賃組合，而可資比較公司與上實融資租賃的相似度無法準確量化，因此難以在市場法下形成可靠基礎。根據對上實融資租賃截至二零一九年十二月三十一日止三個年度之財務報表之審閱，由於大部分資產均為有形資產並有抵押品作抵押，資產之歷史成本可為資產基礎法提供可靠基礎，使估值師能夠對上實融資租賃之資產及負債進行全面評估。經考慮上述原因後，吾等贊同估值師之意見，認為與收益法及市場法相比，資產基礎法乃最佳之估值方法。

上實融資租賃100%股權於評估基準日之估值約為人民幣1,476,000,000元(「估值」)，較於二零一九年四月三十日之經審核資產淨值約人民幣1,470,600,000元溢價0.4%。

3.1.2 評估估值報告內之假設

在評估估值報告採納之主要基準及假設是否公平合理時，吾等注意到估值師就上實融資租賃100%股權之估值作出多項基本及一般假設，當中包括但不限於：(i)上實融資租賃將於可見將來維持持續營運；(ii)上實融資租賃將會滿足經營業務所需之一切法律及監管規定；及(iii)上實融資租賃營運所在地之法律、規則或法規、財務、經濟、市場及政治狀況將不會有任何重大變動，而可能對其業務產生重大不利影響。

2019冠狀病毒爆發，難免對全球經濟產生影響。然而，據上實融資租賃告知，2019冠狀病毒爆發尚未對其業務產生即時影響，當中考慮到：(i)其大部分融資租賃協議之合約年期介乎3年至5年；及(ii)其主要客戶為地區政府及其平台公司，而該等客戶主要並非位於湖北省或涉及任何勞動密集製造業務。自爆發2019冠狀病毒起至最後可行日期止，除因採取預防措施或在家工作安排而取消部分客戶會議外，上實融資租賃之整體營運穩定。

基於以上有關估值報告採用之方法、基準及假設之討論，吾等並無識別任何主要因素，導致吾等對估值報告採納之主要基準及假設之公平合理性產生懷疑。然而，股東應注意資產估值往往牽涉假設，因此估值可能會亦可能不會準確反映上實融資租賃之真實市值。此外，吾等了解到估值報告乃於二零一九年十月二十八日發出，由評估基準日起計12個月內有效。

獨立財務顧問函件

另外，根據上市規則第13.80(2)(b)條附註1(d)，吾等已就估值師編製之上實融資租賃估值採取以下步驟：

- (1) 就估值師之經驗及專業知識而言，根據吾等審閱估值師之資格、經驗、專業知識及相關往績記錄並與估值師討論後，吾等經考慮其於董事會函件「代價」一節所述之資格及經驗以及簽發通函附錄一所載之「上實融資租賃之估值」一節所述估值報告之估值師之經驗及專業知識後，信納估值師具有經驗及專業知識以編撰估值報告。估值師於二零一九年四月三十日就廣船國際有限公司股東持有之所有股權之市值進行估值(根據中船海洋與防務裝備股份有限公司(股份代號：00317.HK)日期為二零一九年十月四日之通函)，並於二零一八年十二月三十一日就西安錦江之星旅館有限公司及鄭州錦江之星旅館有限公司之企業價值進行估值(根據上海錦江資本股份有限公司(股份代號：02006.HK)日期為二零二零年一月八日之公告)。特別地，估值師具有在融資租賃公司估值方面之經驗及專業知識。例如，根據申能股份有限公司(股票代號：600642.SH)日期為二零二零年三月三十日之公告，估值師對上海申能融資租賃有限公司股東於二零一九年九月三十日持有之所有股權之公平值進行估值；
- (2) 吾等已向估值師確認，除有關上實融資租賃之估值委聘及在正常業務關係中作為獨立估值師之其他委聘外，估值師與 貴公司、上實融資租賃及認購協議之訂約方或彼等各自之核心關連人士概無關連；
- (3) 吾等已審閱估值師之委聘條款及工作範圍，並認為有關工作範圍與所須發表之意見相稱，而工作範圍上並無任何可能對估值師報告、意見或陳述中所給予之肯定程度造成不利影響之限制；

- (4) 據吾等所悉，貴公司、上實融資租賃及認購協議之訂約方概無向估值師作出任何其他與吾等所知者並不相符之正式或非正式申述；及
- (5) 吾等已審閱並與估值師討論估值所用之相關假設以及估值師所用之估值方法，並信納該等假設及資產基礎法在有關情況下為最佳及客觀。

3.2 評估上實融資租賃之最新財務狀況

為評估上實融資租賃於評估基準日後之財務狀況，吾等亦已審閱上實融資租賃於二零二零年六月三十日之最新未經審核管理賬目。上實融資租賃於二零二零年六月三十日之未經審核資產淨值約為人民幣1,590,900,000元，高於上實融資租賃於評估基準日之估值約人民幣1,476,000,000元。董事認為而吾等亦認同，上實融資租賃穩定增強之財務狀況有利於貴公司。

考慮到(i)代價乃參考估值報告釐定，並較上實融資租賃100%股權於二零二零年六月三十日之資產淨值有所折讓；(ii)吾等並無識別任何主要因素，導致吾等對估值報告採納之主要基準及假設之公平合理性產生懷疑；(iii)管理合營企業合夥人及林振先生作出之契諾有利於貴公司；及(iv)上實融資租賃之財務狀況穩定增強，吾等與董事一致認為代價公平合理，且符合股東之整體利益。

D. 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，儘管認購協議及其項下擬進行之交易並非在 貴公司日常業務過程中訂立，但按一般商務條款進行，對獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦且吾等本身亦推薦獨立股東表決贊成將於股東特別大會上提呈有關認購協議及其項下擬進行之交易之決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
同人融資有限公司
董事
陳家明
謹啟

二零二零年八月二十五日

以下為獨立評估機構上海東洲資產評估有限公司就其對上實城開(上海)城市建設開發有限公司擬對上實融資租賃有限公司進行增資所涉及上實融資租賃有限公司股東全部權益價值評估報告於二零一九年四月三十日的估值而發出的函件及估值報告摘要，乃為載入本通函而編製。



上海東洲資產評估有限公司
上海市延安西路889號
太平洋企業中心19樓

敬啟者：

關於：上實城開(上海)城市建設開發有限公司擬認購上實融資租賃有限公司20%經擴大註冊資本進行市場價值評估／上實城開(上海)城市建設開發有限公司擬對上實融資租賃有限公司進行增資所涉及上實融資租賃有限公司股東全部權益價值評估報告

吾等遵照上海實業城市開發集團有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱為「貴集團」)指示，就 貴公司之全資附屬公司上實城開(上海)城市建設開發有限公司擬認購上實融資租賃有限公司(「上實融資租賃」)之20%經擴大註冊資本於二零一九年四月三十日(「評估基準日」)之市場價值進行評估，吾等之估值亦將在 貴公司公開檔中使用。

上實融資租賃主要從事融資租賃業務、租賃業務、向國內外購買租賃財產、租賃財產的殘值處理及維修、租賃交易諮詢和擔保，兼營與主營業務有關的商業保理業務。

上實融資租賃股權之市場價值主要採用資產基礎法和市場法，在綜合評價不同評估方法、初步價值結論的合理性及所使用評估資料的品質和數量的基礎上，最終選取資產基礎法

的評估結論得出。吾等之估值意見以企業持續經營為前提，即假設上實融資租賃為持續經營商業企業，管理層以合理方式經營企業。

I. 評估說明

上海東洲資產評估有限公司接受 貴公司的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法和市場法，按照必要的評估程式，對上實城開(上海)城市建設開發有限公司擬對上實融資租賃有限公司進行增資涉及的上實融資租賃有限公司股東全部權益於2019年04月30日的市場價值進行了評估。

II. 估值依據

(1) 評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
3. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
4. 《資產評估執業準則 — 資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
5. 《資產評估執業準則 — 資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
6. 《資產評估執業準則 — 資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
7. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
8. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；
9. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
10. 《金融企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]43號)；

11. 《資產評估執業準則——企業價值》(中評協[2018]38號)；
12. 《資產評估執業準則——機器設備》(中評協[2017]39號)；
13. 《資產評估執業準則——無形資產》(中評協[2017]37號)；及
14. 《資產評估執業準則——資產評估檔案》(中評協[2018]37號)。

(2) 資產權屬依據

1. 《機動車行駛證》；
2. 重要資產購置合同或記賬憑證；
3. 固定資產台賬、記賬賬冊等；
4. 對外投資權屬證明檔(投資合同或協定)；及
5. 其他資產權屬證明資料。

(3) 評估取價依據

1. 基準日有效的現行中國人民銀行存貸款基準利率表；
2. 中國人民銀行外匯管理局公佈的基準日匯率中間價；
3. 《汽車之家》、《京東網》等網上價格資訊資料；
4. 被評估單位及其管理層提供的評估基準日會計報表、賬冊與憑證以及資產評估申報表；
5. 長期投資單位評估基準日會計報表及其他相關資料；
6. 被評估單位管理層提供的在手合同、訂單及目標客戶資訊資料；
7. 同花順(萬得)證券投資分析系統A股上市公司的有關資料；

8. 標準普爾全球市場情報有限公司的S&P Capital IQ資訊平台系統有關資本市場訊息資料；及
9. 資產評估師現場勘察記錄及收集的其他相關估價資訊資料。

(4) 其他參考資料

1. 國家宏觀經濟、行業、區域市場及企業統計分析資料；
2. 上海東洲資產評估有限公司技術統計資料；
3. 中國租賃聯盟資料；及
4. 其他參考資料。

III. 估值前提

吾等之估值意見以企業持續經營為前提，即假設上實融資租賃為持續經營之商業企業，管理層以合理方式經營企業。

IV. 工作範圍

本次評估反映評估基準日以及評估基準日至評估報告出具日之前存在的事實及條件。吾等並未考慮後續事件，且吾等毋須就該等事件及情況更新吾等之報告。

吾等之評估意見基於本報告所述之假設以及上實融資租賃管理層（「管理層」）所提供之資料。在吾等之估值過程中，吾等已進行以下流程及程序：

1. 收集上實融資租賃的相關歷史財務報表及其他財務及營運資料並進行分析；
2. 與管理層就上實融資租賃之歷史、經營及業務前景進行面談；
3. 研究整體經濟前景及對上實融資租賃業務、行業及市場產生影響之特定行業之前景；
4. 根據吾等對行業及經濟數據之研究與分析，對管理層提供之資料及其他記錄及文件之合理性進行審查；
5. 確定本次估值最合適的估值方法；

6. 識別上實融資租賃之可資比較公司；及
7. 根據本報告所述之假設及評估方法得出上實融資租賃之商業企業價值。

V. 資料來源

為協助吾等進行分析，吾等已諮詢、審閱及依賴以下公開或由管理層提供之主要資料：

1. 中國國家統計局；
2. 同花順及萬得資訊授權的金融數據庫；
3. 相關行業報告及經濟數據；
4. 上實融資租賃未經審核及／或經審核歷史財務及經營資料；及
5. 與管理層進行之討論。

VI. 限制性條件

本次評估依賴以下或然及限制性條件：

1. 吾等相信本次分析全部或部分內容所基於由他人提供之公開、行業、統計及其他資料屬可靠。然而，吾等並無對該等資料之準確性或完整性作出任何聲明，亦無執行任何程序證實該等資料。
2. 貴公司及其代表向吾等保證，據彼等所深知，彼等所提供之資料屬完整、準確，以及財務報表資料根據公認會計原則反映上實融資租賃之經營業績、財務及經營狀況，另有註明者除外。吾等將管理層提供之財務報表及其他相關資料視作準確，並無作出進一步核實。吾等並無審核、審閱或編寫吾等獲提供之財務資料，因此，吾等對該資料不發表審核意見或任何其他形式的鑒證結論。吾等亦無理由認為吾等遭隱瞞任何重大事實。
3. 本報告將用於當中所述之特定用途，任何其他用途均屬無效。任何人士概不得依賴吾等之報告替代其盡職審查。未經吾等書面同意及批准，不得於將予編製或派發予第三方的任何文件中全部或部分提述吾等的名稱或吾等的報告。

4. 評估結論使用有效期為評估基準日起壹年，即有效期截止2020年04月29日。吾等對市況變動概不負責，且無義務修訂吾等之估值結論以反映估值日期後發生之事件或狀況。
5. 於達致吾等之估值意見時，吾等在很大程度上倚賴上述資料。倘估值假設發生變動，可能會對吾等之估值意見產生嚴重影響。

VII. 有關 貴公司之資料

貴公司為一間投資控股公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：563)。貴集團主要於中華人民共和國(「中國」)進行住宅及商用物業發展、物業投資及酒店經營。上實城開(上海)城市建設開發有限公司之經營範圍為裝修裝飾、建築工程，提供上述領域內配套服務、建築裝潢設計、建築設備租賃、物業管理、商務資訊諮詢(除經紀)及企業管理諮詢。

VIII. 有關上實融資租賃之資料

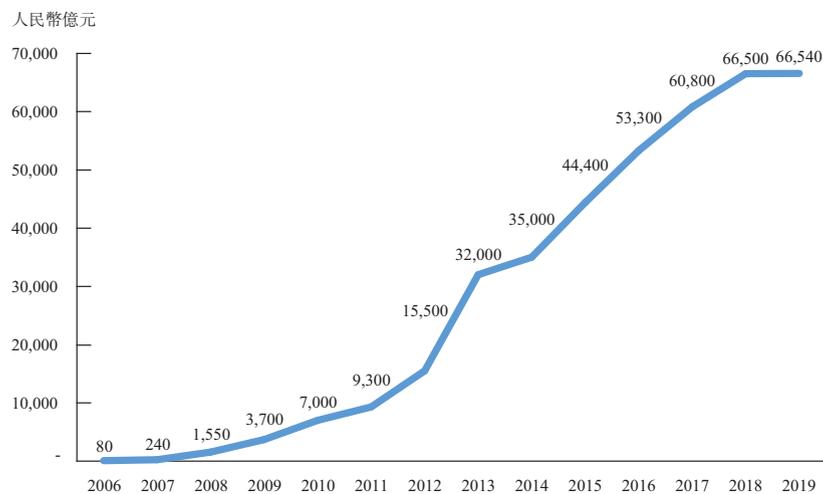
上實融資租賃為一間於二零一二年五月二十八日在中國註冊成立之有限公司，主要從事融資租賃業務、租賃業務、向國內外購買租賃財產、租賃財產的殘值處理及維修、租賃交易諮詢和擔保，兼營與主營業務有關的商業保理業務。

IX. 行業概覽

中國融資租賃業

目前，中國融資租賃業整體運作良好，據中國租賃聯盟統計，2006–2019年，中國融資租賃業一直呈幾何級數式增長，業務總量由2006年約人民幣80億元增至2019年人民幣66,540億元，每年都是幾何級數式增長。如下圖所示：

2006–2019年融資租賃業務總量發展情況(單位：人民幣億元)



相較發達國家成熟市場，中國融資租賃市場起步較晚，但發展很快。

發展迅速的原因有：

- 1、**國家宏觀政策支持**。國務院已推出一系列重要決議，以加大金融體制改革，完善資本市場體系建設，旨在通過拓寬投融资渠道、優化金融結構等手段進一步推進供給側結構性改革。其中，基礎設施資產證券化、項目收益債等創新固定收益工具的出現進一步豐富了直接融資渠道。融資租賃原有的基建融資功能將被成本更低的創新型直接融資工具所取代，使融資租賃行業支持實體經濟更加便捷。

- 2、*供給側改革推動*。產業經濟結構升級是推動融資租賃市場發展的內源驅動。融資租賃與實體產業技術創新聯繫緊密，新興產業蓬勃發展和傳統產業升級需求都將帶來技術與設備相關的融資需求，促進租賃行業發展。各市場租賃滲透率沿革與其自身經濟產業格局的發展息息相關。

在傳統領域，融資租賃可助力對外過剩產能輸出轉移，對內推進產業升級，實現「中國智造」。《中國製造2025》規劃已明確中國製造業的未來十年藍圖，智能製造將是中國製造未來的主攻方向，包括新一代信息技術、數控機床和機器人、航空航天裝備、海洋工程裝備及高技術船舶、先進軌道交通裝備、節能與新能源汽車在內的多個行業是融資租賃服務標的行業。

同時，「一帶一路」國家戰略的對外執行給相關行業帶來交通、能源以及通訊行業融資租賃產品的新需求，交通基礎設施建設是實現互聯互通、後續貿易物流等合作的重要前提，是「一帶」戰略開局之際的重點部署領域，由此產生工程機械類設備的融資租賃需求。中國與中亞國家及俄羅斯間的合作始於能源資源，能源類基礎設施(如電站、傳輸管道等)可用融資租賃方式建設使用。隨著「一帶一路」的進一步推進，通信方面也將會呈現穩步發展的態勢，通訊基礎設施和資訊科技設備也是融資租賃的良好標的。作為融資渠道的重要一環，融資租賃將成為中國未來解決中小企業融資難、融資成本高等問題的重要工具。

- 3、**金融科技帶動商業模式創新**：新技術應用對價值鏈的重塑和效率的提升作用也會使一些創新商業模式成為可能。以租賃同業機構為例，租賃資產交易目前仍然面臨缺平台、缺政策、缺信息、缺能力這四大關鍵問題，以「互聯網+」思維構建資產交易平台，不但能幫助解決上述需求和業務困境，同時也推動公司商業模式發生顛覆性變革：租賃公司商業模式不再是簡單的「類信貸」（售後回租）、「獲取項目—拆解資金」模式，面向同業機構的交易型平台模式將成為可能。目前，以中信金融租賃公司為代表的領先金融租賃公司率先發布「租賃+」合作架構體系，積極探索同業合作服務機制。

X. 估值方法

(一) 評估方法概述

依據資產評估準則的規定，企業價值評估可以採用收益法、市場法、資產基礎法（成本法）三種方法：

收益法是指將預期收益資本化或者折現，確定評估物件價值的評估方法。對企業價值評估採用收益法，強調的是企業的整體預期盈利能力。

市場法是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估物件價值的評估方法。對企業價值評估採用市場法，具有評估資料直接選取於市場，評估結果說服力強的特點。

資產基礎法（成本法）是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估物件價值的評估方法。對企業價值評估採用資產基礎法，可能存在並非每項資產和負債都可以被充分識別並單獨評估價值的情形。

(二) 評估方法的選擇

根據《資產評估執業準則——企業價值》規定「執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估物件、價數值型別、資料收集等情況，分析收益法、市場法、成本法（資

產基礎法)三種基本方法的適用性，選擇評估方法。」，「對於適合採用不同評估方法進行企業價值評估的，資產評估專業人員應當採用兩種以上評估方法進行評估。」

國資委產權[2006]274號文件《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》規定「涉及企業價值的資產評估專案，以持續經營為前提進行評估時，原則上要求採用兩種以上方法進行評估，並在評估報告中列示，依據實際狀況充分、全面分析後，確定其中一個評估結果作為評估報告使用結果。」

本次評估目的是為提供價值參考依據。資產基礎法(成本法)的基本思路是按現行條件重建或重置被評估資產，潛在的投資者在決定投資某項資產時，所願意支付的價格不會超過購建該項資產的現行購建成本。本評估專案能滿足資產基礎法(成本法)評估所需的條件，即被評估資產處於繼續使用狀態或被假定處於繼續使用狀態，具備可利用的歷史經營資料。採用資產基礎法(成本法)可以滿足本次評估的價數值型別的要求。

收益法是從資產的預期獲利能力的角度評價資產，委估企業所屬行業為融資租賃，出於行業特性，註冊資本決定了其可發展的最大規模，自2012年成立至今經歷多次增資，出資額從人民幣1億增加至人民幣13.56億元，基準日基本處於經營穩定階段。由於公司的商業模式是通過出租資產並再融資的方式賺取利息差額及手續費，其收益受到利率、匯率及標的物價值變動等市場因素直接影響，預期收益和風險無法準確計量；而由於金融政策對企業經營的影響較大，若採用收益法，假設政策維持穩定的基本假設在本專案中也不再適用，因此不具備應用收益法評估的前提條件。

市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法，適用市場法的前提條件是存在一個發育成熟、公平活躍的公開市場，且市場資料比較充分，在公開市場上有可比的交易案例。近期產權交易市場中與被評估單位產品類型、企業所處的經營階段等類似的企業股權交易案例較多。而且，本次評估目的即為增資提供市場價值參考，適合採用市場法評估。

綜上分析，本次評估確定採用資產基礎法和市場法進行評估。

(三) 資產基礎法介紹

資產基礎法具體是指將構成企業各種要素資產的評估值加總減去負債評估值求得企業股東全部權益價值的方法。

各類資產及負債的評估方法如下：

1. 貨幣資金

貨幣資金包括銀行存款、其他貨幣資金。對人民幣款項，以核實後賬面值為評估值；對外幣款項，按基準日外幣賬面金額乘以基準日人民幣與外幣匯率後確定評估值。

2. 應收款項

應收款項包括應收賬款和其他應收款，在對應收款項核實無誤的基礎上，根據每筆款項在扣除評估風險損失後，按預計可能收回的數額確定評估值。對很可能收不回部分款項的，且難以確定收不回賬款數額的，藉助於歷史資料和現在調查瞭解的情況，具體分析數額、欠款時間和原因、款項回收情況等，參照財會上壞賬準備的核算方法，根據賬齡和歷史回款分析估計出評估風險損失作為扣除額後得出應收款項的評估值。賬面上的「壞賬準備」科目按零值計算。對於固定收益的信託產品及定期存款，經測算截至評估基準日的應收利息確認評估值。

3. 預付賬款

對預付賬款的評估，在核對了會計賬簿記錄，對大額的款項進行了函證，抽查了預付款項的有關合同或協定以及付款憑證等原始資料，以核實後賬面值作為評估值。

4. 其他流動資產

根據其尚存受益的權利或可收回的資產價值確定評估值(主要為企業待抵扣的增值稅進項稅額，本次按核實後賬面值確定評估值)。

5. 長期應收款

長期應收款為應收的融資租賃款，其中，一年內到期金額納入一年內到期的非流動資產。結合行業特點、企業實際運營情況和長期應收款歷史回款狀況，融資租賃款可分為正常級、關注級、次級、可疑級及損失級五個級次，公司財會上根據不同風險等級分別按比例計提了壞賬準備。本次按財會上估算壞賬準備的方法，從款項金額中扣除這部分可能收不回的款項後確定評估值。

6. 可供出售金融資產

優先順序資產支援證券、固定收益類信託產品、信託保障基金、作為有限合夥人投資的合夥企業，均可享有固定收益，本次按其出資額確認評估值，其收益納入其他應收款——應收利息評估(基準日近期投資的信託產品由於投資期較短，不計收益)。

次級資產支持證券未來風險不可控，故無法確定未來收益，本次按其賬面值評估。同時，經核查作為信託財產證券化的融資租賃業務存在逾期，公司作為劣後次持有者需承擔投資風險，因此根據長期應收款計提壞賬準備的方法計提了減值準備。本次根據財會上計提減值準備的方法，估算了這部分風險損失。

7. 長期股權投資

對長期股權投資，通過查閱投資協定、股東會決議、章程和有關會計記錄等，核實長期股權投資形成過程、賬面值構成和現階段實際狀況，以確定長期股權投資的真實性和完整性。

對全資和控股的長期股權投資，根據相關行業標準要求對其進行整體資產評估，再結合對被投資企業持股比例分別計算各長期股權投資評估值。對各被投資企業評估中所遵循的評估原則、評估方法的選擇、各項資產及負債的評估過程、參數選取等保持一致，以合理、公允並充分地反映各被投資企業各項資產的評估價值。

長期股權投資評估值 = 被投資企業股東全部權益價值 × 持股比例

通過上述途徑確定長期股權投資評估值時，沒有考慮長期股權因控股權或少數股權等因素產生的溢價和折價，也未考慮股權流動性對長期股權投資評估價值的影響。

8. 設備類資產

通過對被評估單位所涉及各類設備特點、用途以及資料收集情況分析，自用設備主要採用重置成本法進行評估。對有長期租賃意向的設備，採用收益法評估。

(1) 成本法

$$\begin{aligned}\text{評估值} &= \text{重置全價} - \text{實體性貶值} - \text{功能性貶值} - \text{經濟性貶值} \\ &= \text{重置全價} \times \text{綜合成新率}\end{aligned}$$

A. 重置全價的確定

設備重置全價由評估基準日時點設備的購置價、運雜費、基礎法、安裝調試費及其他合理費用組成，一般均為更新重置價。根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第538號)之第八條規定：「納稅人購進貨物或者接受應稅勞務，支付或者負擔的增值稅額為進項稅額，准予從銷項稅額中扣除。」故設備重置全價尚需扣除可抵扣的增值稅。

設備重置全價計算公式：

$$\text{設備重置全價} = \text{設備購置價} + \text{運雜費} + \text{基礎費} + \text{安裝調試費} + \text{其他合理費用} - \text{可抵扣的增值稅}$$

根據2009年1月1日起實施的《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第538號)，《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部國家稅務總局令第50號)，《財政部，國家稅務總局關於全國實施增值稅轉型改革若干問題的通知》(財稅[2008]170號)，財政部、國家稅務總局財稅(2009)113號《關於固定資產進項稅額抵扣問題的通知》，財稅(2016)36號《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，財稅[2018]32號《關於調整增值稅稅率的通知》的相關規定，對本次評估中符合條件的設備，可予抵扣的增值稅情況如下：

$$\text{可抵扣的設備購置價增值稅} = \text{設備購置價} / 1.13 \times 13\%$$

① 一般設備重置全價的確定：

$$\text{重置全價} = \text{設備現價} \times (1 + \text{運雜、安裝費費率}) + \text{其他合理費用} - \text{增值稅額}$$

$$\text{增值稅額} = \text{設備現價} / 1.13 \times 13\%$$

設備現價的取價依據：

查閱《京東網》等資訊取得；

參考近期設備合同價進行類比分析比較調整；

對無法詢價及查閱到價格的設備，參照類似設備的現行市價經調整估算確定；

運雜、安裝費的確定：

按《資產評估常用資料與參數手冊》中的指標確定；或根據《機械工業建設專案概算編製辦法及各項概算指標》中，有關設備運雜費、設備基礎費、安裝調試費概算指標，並按設備類別予以確定。

其他合理費用：主要是指資金成本，對建設週期長、價值量大的設備，按建設週期及付款方法計算其資金成本；對建設週期較短，價值量小的設備，其資金成本一般不計。

② 運輸設備重置全價的確定：

按評估基準日的運輸車輛設備的市場銷售價格，並根據《中華人民共和國車輛購置稅暫行條例》及當地相關檔計入車輛購置稅、新車上戶牌照手續費等，確定其重置全價：

$$\text{重置全價} = \text{現行不含稅購置價} + \text{車輛購置稅} + \text{新車上戶牌照手續費等}$$

B. 綜合成新率的確定

① 對車輛成新率的確定：

對於機動運輸車輛，根據《機動車強制報廢標準規定》(商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號)的有關規定，結合《資產評估常用參數手冊》中關於「車輛經濟使用年限參考表」推算確定的車輛經濟使用年限和經濟行駛里程數，並以年限成新率作為車輛基礎成新率，以車輛的實際行使里程數量化為車輛利用率修正

係數，再結合其他各類因素對基礎成新率進行修正，最終合理確定設備的綜合成新率。

② 一般設備類資產綜合成新率直接採用理論成新率。

$$\text{理論成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

C. 評估值的確定

$$\text{評估值} = \text{重置全價} \times \text{綜合成新率}$$

為了緩解道路擁堵、控制機動車數量過快過猛的增長，近年來上海市及杭州市政府在對私車牌照採取公開拍賣方式取得的基礎上，對各企、事業單位的公務車牌照也實行拍賣取得。由於運用了市場化手段配置車輛牌照，從而使得車輛牌照商品化，所以企、事業單位在用的公務車（不包括貨運車等）之牌照均體現了其市場價值。據瞭解，根據上海市、杭州市有關，道路交通安全方面的法律法規和道路狀況，「採用牌照拍賣、對部分車輛實行數量控制」的做法還將延續一個時期。故在車輛的評估中，擬參照市場行情，考慮公務用車牌照的價值。

(2) 收益法

首先預測公司出租資產在有效經濟年限內各年的租賃淨收益；再用適當的資金機會成本（即折現率）對每年的淨收益進行折現，得出的現值之和即為資產價值，其基本計算公式為：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：P — 出租資產的價值

F_i — 第i期的租賃淨收益

n — 收益期限

r — 折現率

- (3) 上實融資固定資產 — 車輛中牌照(滬ASH996)系原2013年購置的奧迪Q7的牌照費用，該輛奧迪Q7已轉讓並進行了賬務調整，但牌照費用仍掛賬，原牌照實際已不屬於上實融資，本次評估為零，同時提醒報告使用者作相應合規處理。

9. 無形資產

其他無形資產為外購軟體。對於評估基準日市場上有銷售的外購應用軟體，按照評估基準日的市場價格作為評估值；對於評估基準日市場上有銷售但版本已經升級的外購應用軟體，按照評估基準日的市場價格扣減應用軟體升級費用後作為評估值。

10. 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產是企業核算資產在後續計量過程中因企業會計準則規定與稅法規定不同而產生的可抵扣暫時性差異。

本次評估在調查瞭解遞延所得稅資產的內容和形成過程，根據對應科目的評估處理情況，重新計算確認遞延所得稅資產評估值。

11. 長期待攤費用

根據其尚存受益的權利或可收回的資產價值確定評估值。

12. 負債

負債主要包括流動負債和非流動負債。在清查核實的基礎上，以各項負債在評估目的經濟行為實施後實際需要承擔的債務人和負債金額確定評估值。

市場法介紹

1. 概述

根據《資產評估執業準則——企業價值》，企業價值評估中的市場法，是指將評估物件與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估物件價值的評估方法。市場法中常用的兩種方法是上市公司比較法和交易案例比較法。

上市公司比較法是指獲取並分析可比上市公司的經營和財務資料，計算價值比率，在與被評估單位比較分析的基礎上，確定評估物件價值的具體方法。

交易案例比較法是指獲取並分析可比企業的買賣、收購及合併案例資料，計算價值比率，在與被評估單位比較分析的基礎上，確定評估物件價值的具體方法。

市場法未選用上市公司比較法，而是選用交易案例比較法（主要選取上市公司併購非上市的融資租賃企業案例），原因為上實融資租賃之註冊資本僅為人民幣13.56億元，且只經營融資租賃業務，與同行業上市公司相比，被評估單位的業務較單一、規模較小，因此與上市公司的可比性較差，故不適宜採用上市公司比較法。

價值比率選用的是市淨率，選用的案例挑選標準如下：

1. 案例公司主要業務均位於中國；
2. 案例公司主要從事融資租賃行業，其大部分收入均產生於融資租賃相關業務；
3. 案例公司的詳細財務數據及運營資料均為公開信息；及
4. 上市公司對案例公司進行收購交易的距離基準日均2年以內。

基於以上挑選標準，我們選用了以下可比交易案例公司進行比較：

序號	涉及上市公司 簡稱及代碼	被收購標的 企業名稱	標的企業主要經營介紹	市淨率
1	新疆北新路桥 集團股份 有限公司 (002307.SZ)	新疆鼎源 融資租賃股份 有限公司	新疆鼎源融資租賃股份有限公司 是新疆生產建設兵團最早一家 融資租賃公司。公司依託新疆 及兵團產業背景的獨特區域優 勢、雄厚的企業實力、強大的 信息網絡和專業的業務團隊， 專注於為資源的開採與開發企 業、工業、農業、石油石化、 交通物流、航空、建築、醫療 衛生、教育工程、旅遊、機械 製造、重卡運輸等企業提供專 業的融資租賃服務，主要業務 品種包括直接租賃、轉租賃、 出售回租、槓桿租賃、委託租 賃、聯合租賃等，並積極開展 國際貿易、貨物與技術的進出 口等融資業務。	1.19

序號	涉及上市公司 簡稱及代碼	被收購標的 企業名稱	標的企業主要經營介紹	市淨率
2	江蘇悅達投資 股份有限公司 (600805.SH)	悅達融資租賃有 限公司	悅達融資租賃有限公司主營傳統 融資租賃和汽車融資租賃業 務，業務領域涉及汽車、交通 運輸、工程建設、城市發展、 健康衛生等產業，致力於為各 類需求企業及個人提供融資服 務。	1.15
3	上海吉祥航空 股份有限公司 (603885.SH)	上海華瑞融資租 賃有限公司	上海華瑞融資租賃有限公司作為 均瑤集團多元金融板塊下的專 業租賃公司、以融資租賃、商 業保理為模式載體，藉助自貿 區的境內外融資便利，逐步成 為航空業乃至國內、國際企業 融資租賃的重要平台，使公司 成為以飛機租賃為主業，集汽 車金融、健康醫療、港口碼 頭、集裝箱運輸、商業物業、 大型設備、政府基礎設施、智 慧城市為一體的國內一流並具 有國際影響力的專業租賃公 司。	1.17

註： 上述信息均摘自於各上市公司的公開併購信息以及標的公司網站簡介。

2. 計算公式

$$\text{股東全部權益價值} = \text{經營性資產價值} + \text{溢餘資產價值} + \\ \text{非經營性資產、負債價值}$$

$$\text{經營性資產價值} = \text{被評估單位相關指標} \times \text{可比企業相應的價值比率} \times \\ \text{修正係數}$$

本次根據所獲取的可比企業經營和財務資料的充分性和可靠性、可收集到的可比企業數量情況，具體採用交易案例比較法。

3. 評估步驟

- (1) 確定可比企業。分析與被評估單位屬於同一行業或是受相同經濟因素影響的，從事相同或相類似業務、時間跨度接近的交易實例。在關注可比企業業務結構、經營模式、企業規模、資產配置和使用情況、經營風險、財務風險等因素後，恰當選擇確定與被評估單位進行比較分析的可比企業。
- (2) 對被評估單位和可比企業進行必要的調整。利用從公開管道獲得的可比企業經營業務和財務各項資訊，與被評估單位的實際情況進行比較、分析，並做必要的調整。
- (3) 選擇確定價值比率。價值比率通常包括盈利比率、資產比率、收入比率和其他特定比率，如市盈率(P/E比率)、市淨率(P/B比率)、市銷率(P/S比率)等權益比率，或企業價值比率(EV/EBITDA)等。本次評估在比較分析各價值比率與被評估單位市場價值的相關性後，選取了市淨率(P/B比率)價值比率。在選擇過程中充分考慮了下述因素：選擇的價值比率有利於合理確定評估物件的價值；計算價值比率的資料口徑及計算方式一致；應用價值比率時盡可能對可比企業和被評估單位間的差異進行合理調整。

- (4) 估算企業價值。在調整並計算可比企業的價值比率後，與被評估單位相應的財務資料或指標相乘，計算得出被評估單位股東全部權益價值。

XI. 估值假設

本專案評估中，資產評估師遵循了以下評估假設和限制條件：

(一) 基本假設

1. 交易假設

交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，資產評估師根據待評估資產的交易條件等類比市場進行價值評估。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

2. 公開市場假設

公開市場假設是對資產擬進入的市場條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場訊息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

3. 企業持續經營假設

企業持續經營假設是假設被評估單位在現有的資產資源條件下，在可預見的未來經營期限內，其生產經營業務可以合法地按其現狀持續經營下去，其經營狀況不會發生重大不利變化。

(二) 一般假設

1. 本次評估假設評估基準日後國家現行有關法律、宏觀經濟、金融以及產業政策等外部經濟環境不會發生不可預見的重大不利變化，亦無其他人力不可抗拒及不可預見因素造成的重大影響。

2. 本次評估沒有考慮被評估單位及其資產將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對其評估結論的影響。
3. 假設被評估單位所在地所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、稅率等財稅政策無重大變化，信貸政策、利率、匯率等金融政策基本穩定。
4. 本次評估的各項資產均以評估基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以評估基準日評估物件所在地有效價格為依據。
5. 被評估單位現在及將來的經營業務合法合規，並且符合其營業執照、公司章程的相關約定。

(三) 市場法評估特別假設

1. 假設可比交易案例相關資料真實可靠；
2. 假設除特殊說明外，資本市場的交易均為公開、平等、自願的公允交易；
3. 未考慮遇有自然力及其他不可抗力因素的影響，也未考慮特殊交易方式可能對評估結論產生的影響；及
4. 未考慮將來可能承擔的抵押、擔保事宜。市場法所選取的可比上市公司的案例，其股票的市場交易是正常有序的，交易價格並未受到非市場化的操控。

本資產評估報告的評估結論是在以上假設和限制條件下得出。

XII. 估值意見

根據國家有關資產評估的規定，我們本著獨立、公正和客觀的原則及執行了必要的評估程式，在本報告所述之評估目的、評估假設與限制條件下，得到被評估單位股東全部權益於評估基準日的市場價值評估結論，具體如下：

(一) 評估結果分析及最終評估結論

1. 資產基礎法評估值

採用資產基礎法，得出被評估單位的股東全部權益價值評估值如下：

評估基準日，被評估單位股東權益賬面值人民幣1,470,643,400元，評估值人民幣1,476,009,900元，評估增值人民幣5,366,500元，增值率0.36%。

其中：總資產賬面值人民幣15,500,495,000元，評估值人民幣15,505,861,500元，評估增值人民幣5,366,500元，增值率0.03%。負債賬面值人民幣14,029,851,600元，評估值人民幣14,029,851,600元，無評估增減值。

2. 市場法評估值

採用市場法，得出被對評估單位在評估基準日的股東全部權益價值評估值如下：

評估基準日，被評估單位股東權益賬面值為人民幣1,470,643,400元，評估值人民幣1,910,000,000元，評估增值人民幣439,356,600元，增值率29.88%。

3. 不同方法評估值的差異分析

本次評估採用市場法得出的股東全部權益價值為人民幣1,910,000,000元，比資產基礎法測算得出的股東全部權益價值人民幣1,476,009,900元高人民幣433,990,100元，高29.40%。兩種評估方法差異的原因主要是：

- (1) 資產基礎法是以資產的成本重置為價值標準，反映的是資產投入(購建成本)所耗費的社會必要勞動，這種購建成本通常將隨著國民經濟的變化而變化。
- (2) 市場法是通過與類似交易案例作為對比公司，分析被評估單位與參考企業的異同並對差異進行量化調整從而得到委估物件的市場價值的方法。這種方法受宏觀環境和資本市場交易價格波動影響。

綜上所述，從而造成兩種評估方法產生差異。

4. 評估結論的選取

被評估單位所屬行業為融資租賃，此行業收益受利率、匯率及標的物價值變動等市場風險影響較大，目前由於市場利率整體下行、宏觀經濟增速放緩等因素，在這種情況下，資產基礎法已經可以很好的反映委估企業的股東全部權益價值；而可比案例每個公司業務結構、經營模式、企業規模和資產配置雖與委估企業可比性較高，但客觀上對其中的差異很難做到精確量化。考慮到本次資產基礎法所使用資料的品質和數量優於市場法，故優選資產基礎法結果。

通過以上分析，我們選用資產基礎法評估結果作為本次被評估單位股東全部權益價值評估結論。經評估，被評估單位股東全部權益價值為人民幣1,476,009,853.31元。大寫人民幣：壹拾肆億柒仟陸佰萬零玖仟捌佰伍拾三元三角壹分。

評估結論根據以上評估工作得出。我們自二零一九年五月二十八日至六月十四日進行實地視察。

此 致

上海實業城市開發集團有限公司

香港中環皇后大道中5號衡怡大廈11樓

邱卓爾 陳林根

代表

上海東洲資產評估有限公司

附註：

邱卓爾為中國資產評估師，修國際企業價值評估課程，同時擁有國際註冊企業價值評估師資格。他曾參與二十多個省級行政區域(如上海市、北京市、香港、澳門、江蘇省、浙江省、廣東省等)的多種行業(如金融業、服務業、製造業等)及各種價數值型別(如市場價值、清算價值、投資價值等)的企業價值評估，於國內企業價值評估方面擁有14年經驗。彼亦曾參與多個國家的企業價值評估業務(如德國、美國、西班牙等)，於涉外企業價值評估方面擁有3年經驗。

陳林根為中國資產評估師，曾參與二十多個省級行政區域(如上海市、北京市、香港、澳門、江蘇省、浙江省、廣東省等)的多種行業(如金融業、服務業、製造業等)及各種價數值型別(如市場價值、清算價值、投資價值等)的企業價值評估，於國內企業價值評估方面擁有18年經驗。

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。

董事之權益

於最後可行日期，本公司董事及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352條須記入所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」)須另行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	權益性質	所持股份數目	所授出購股權 之所持相關 股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股本 概約百分比
叶維琪	實益權益	—	6,000,000	0.12%
鍾濤	實益權益	—	6,000,000	0.12%
杜惠愷， <i>太平紳士</i>	實益權益	—	1,000,000	0.02%
范仁達	實益權益	—	1,000,000	0.02%
李家暉	實益權益	—	1,000,000	0.02%

附註：

(1) 該等權益指本公司向該等作為實益擁有人之董事授出購股權所涉及相關股份權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事或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。

主要股東之權益

於最後可行日期，於本公司股份及相關股份（定義見證券及期貨條例第XV部）中擁有根據證券及期貨條例第336條規定須記入所存置之登記冊之權益及淡倉，或須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉之主要股東及其他人士（本公司董事及主要行政人員除外）載列如下：

主要股東名稱	權益性質	所持股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
上實控股	由受控制法團持有	2,328,671,400(L) ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	48.45%
上實集團	由受控制法團持有	3,107,696,148(L) ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	64.66%

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2,278,671,400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2,328,671,400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、上海實業金融控股（香港）有限公司、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779,024,748股股份中擁有權益。

除本通函披露者外，於最後可行日期，本公司未獲任何人士（本公司董事及主要行政人員除外）知會彼等於本公司之股份或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，或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司所存置之登記冊之權益或淡倉。

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。

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）。

重大不利變動

於最後可行日期，董事概不知悉本集團自二零一九年十二月三十一日（即本公司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。

董事於合約／安排之權益

於本通函日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（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。

於本通函日期，概無董事在任何對本集團業務而言屬重大而存續之任何合約或安排中擁有重大權益。

專家

下列為在本通函載有所提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
上海東洲資產評估有限公司	估值師
同人融資有限公司	為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，就認購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

各專家已就本通函之刊發發出其同意書，同意以現有形式及內容轉載其函件及／或報告或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，概無專家於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之任何證券之權利(不論是否可依法強制執行)，且概無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之結算日)以來所收購、出售、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。

其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而香港主要營業地點則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，彼為香港特別行政區高等法院之律師。
- (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。

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) 認購協議；
- (c) 本附錄「專家」一段所指由上海東洲資產評估及同人融資有限公司發出之同意書；
及
- (d) 本通函。

按照公司細則將於股東特別大會退任及重選連任之董事之詳情如下。

黃海平先生(「黃先生」)

職位及經驗

黃先生，53歲，於二零二零年五月十八日獲委任為本公司董事會主席(「主席」)、執行董事兼本公司提名委員會主席，彼現任為上海實業(集團)有限公司(為本公司控股股東)董事、副總裁及上海實業東灘投資開發(集團)有限公司董事長。彼畢業於上海教育學院政教專業(本科)，獲上海師範大學法學學士學位，職稱政工師。黃先生曾任上海市黃浦區小東門街道辦事處副主任、黃浦區半淞園路街道辦事處主任、黃浦區房屋土地管理局局長、黃浦區發改委聯合籌備組組長、黃浦區住房保障和房屋管理局局長、上海市普陀區副區長、區政協副主席等職。彼在城市建設及管理方面積逾二十年工作經驗。

除上文所披露者外，黃先生於過去三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市之公眾公司擔任任何其他董事職務，亦無在本公司及本公司其他附屬公司擔任任何其他職位。

服務年期

黃先生已與本公司訂立服務合約，據此，彼獲委任為主席兼執行董事，自二零二零年五月十八日舉行之股東週年大會結束時起計為期三年，惟須根據公司細則輪值退任及重選連任。

關係

據董事所知及除上文披露者外，黃先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東(定義見上市規則)概無任何關係。

股份權益

於最後可行日期，黃先生並無於本公司或其相聯法團之股份或相關股份中擁有或被視為擁有證券及期貨條例第XV部所界定之權益。

董事酬金

黃先生與本公司訂有服務合約。黃先生將不會向本公司收取任何董事袍金，惟有權獲得酌情花紅，而黃先生任職其他董事委員會(如有)將可獲支付額外袍金，有關金額將由本公司薪酬委員會及董事會釐定。酌情花紅及額外袍金之金額將經參考彼於本公司之職務、責任及表現、本公司薪酬政策及當前市況而釐定。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告上海實業城市開發集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年九月十一日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔摩理臣山道23號南洋酒店一樓宴會廳舉行股東特別大會(或其任何續會)，藉以審議並酌情通過以下決議案(不論有否修訂)為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認上實城開(上海)城市建設開發有限公司、上海星河數碼投資有限公司、北京真辰資產管理有限公司、上海真辰實業發展有限公司、悅誠投資有限公司及林振先生訂立日期為二零二零年一月二十二日之認購協議(「認購協議」)(註有「A」字樣之認購協議副本已提交大會並經大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事簽署、簽立、完善、交付、磋商、協定及進行據其認為或據其絕對酌情認為對實施認購協議及其項下擬進行交易及／或使之生效而言屬合理、必要、適宜或合宜之所有該等文件、契據、行動、事宜及事情(視屬何情況而定)，並作出據該本公司董事絕對酌情認為合適之任何修改。」

股東特別大會通告

2. 「動議：

重選黃海平先生為本公司執行董事。」

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司
主席
黃海平

香港，二零二零年八月二十五日

附註：

1. 為釐定有權出席上述大會並於會上表決之資格，本公司將於二零二零年九月八日(星期二)至二零二零年九月十一日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，於此期間概不辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席上述大會並於會上表決，尚未登記之本公司股份持有人務請確保於二零二零年九月七日(星期一)下午四時三十分前，將所有正式填妥之過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處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，以辦理股份登記手續。
2. 凡有權出席上述大會及於會上表決之本公司股東，均有權委任受委代表代其出席及表決。受委代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上本公司股份之股東可委任超過一名受委代表為代表，代其出席及表決。倘超過一名受委代表獲委任，則委任書須註明每名獲委任之受委代表所代表有關股份數目與類別。
3. 倘屬聯名持有人，本公司將接納排名較先之聯名持有人之投票(不論親身或委派受委代表)，而其他聯名持有人之投票則不予計算，就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊之排名次序而定。
4. 代表委任表格及簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須盡快及無論如何最遲於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時(香港時間)前送達本公司之香港股份過戶登記分處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，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會及於會上表決，而在此情況下，先前遞交的委任受委代表之文據將被視作撤銷論。
5. 會上就決議案之表決將以按股數投票表決方式進行。

股東特別大會通告

6. 為遵守香港政府就社交距離、個人與環境衛生的指示，以及衛生署衛生防護中心為預防2019冠狀病毒病(COVID-19)頒佈之指引，本公司將於大會上實施防疫措施。務請股東細閱載於本通函第(i)頁之進一步詳情，並留意2019冠狀病毒病之發展情況。視乎2019冠狀病毒病的發展情況，本公司可能會實施進一步變動及防疫措施，並可能在適當時候就有關措施另行刊發進一步公告。
7. 鑒於2019冠狀病毒病大流行構成之風險，本公司強烈建議股東委任大會主席作為代表，代其對有關決議案進行表決，以代替由股東親身出席大會。

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事黃海平先生、周雄先生、樓軍先生、叶維琪先生及鍾濤先生，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。