

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或註冊證券機構、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之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轉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依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED  
上海實業城市開發集團有限公司

(前稱Neo-China Land Group (Holdings) Limited)

中新地產集團(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份—股份代號：563；於二零一一年到期之可換股債券—股份代號：2528)

有關建議收購上海市地塊之  
須予披露及關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



創越融資有限公司

董事會函件載於本通函第5至11頁。載有獨立董事委員會對獨立股東所發表意見之函件載於本通函第12至13頁。載有創越融資有限公司對獨立董事委員會及獨立股東所發表意見之函件載於本通函第14至22頁。

上海實業城市開發集團有限公司謹訂於二零一零年十一月二十三日上午十時正假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心30樓3005-3007室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。如股東未能出席股東特別大會，務請彼等按照隨附代表委任表格上所印列指示填妥並簽署代表委任表格，並盡早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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論在任何情況下，該表格須於大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會，並於會上表決。

二零一零年十一月二日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件 .....	12
創越融資函件 .....	14
附錄一 – 物業估值 .....	I-1
附錄二 – 一般資料 .....	II-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

## 釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	成立一間合營公司以根據二零一零年九月二十九日之成功出標收購地塊之土地使用權
「公告」	指	本公司就收購所刊發日期為二零一零年九月三十日之公告
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	上海實業城市開發集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「確認函件」	指	買方與上海市房地產交易中心就收購所訂立日期為二零一零年九月二十九日之函件
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	根據上市規則成立之獨立董事委員會，以就收購向獨立股東發表意見，成員包括本公司全體獨立非執行董事杜惠愷先生，太平紳士、黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士、范仁達先生及李家暉先生
「獨立股東」	指	上實及其聯繫人士以外之股份持有人

## 釋 義

「獨立第三方」	指	經作出一切合理查詢後，據董事所深知、全悉及確信，獨立於本公司及本公司關連人士之人士或實體
「合營合同」	指	買方就(其中包括)成立合營公司以透過合營公司收購地塊之土地使用權所訂立之合營合同
「合營公司」	指	上海城開集團龍城置業有限公司，於中國註冊成立之有限公司，由買方根據合營合同成立
「地塊」	指	一幅位於中國上海市閔行區梅隴鎮南方商城地盤面積8.73公頃(約131畝)之地塊
「地塊擁有人」	指	上海市規劃和國土資源管理局閔行區單位
「地塊出讓合同」	指	地塊擁有人與買方就出讓地塊之土地使用權訂立之合同
「最後可行日期」	指	二零一零年十月二十八日，即於寄發本通函前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「力暉」	指	力暉投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

## 釋 義

「創越融資」	指	創越融資有限公司，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，亦就收購出任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	力暉、上海城開及城開綠碳
「第一太平戴維斯」	指	獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
「證券及期貨條例」	指	香港證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准(其中包括)收購於二零一零年十一月二十三日上午十時正召開之股東特別大會，有關通告載於本通函結尾
「上海市房地產交易中心」	指	中國上海上海市房地產交易中心土地交易市場
「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
「上實」	指	上海實業控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「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，於中國註冊成立之有限公司

## 釋 義

「城開綠碳」	指	城開綠碳(天津)股權投資基金合伙企業，於中國註冊成立之有限合伙企業
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

本通函若干港元金額按1港元兌人民幣0.8635元之匯率換算為人民幣，並不表示以港元或人民幣計算之款項可按該匯率或任何其他匯率兌換。



SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

上海實業城市開發集團有限公司

(前稱Neo-China Land Group (Holdings) Limited)

中新地產集團(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份—股份代號：563；於二零一一年到期之可換股債券—股份代號：2528)

執行董事：

蔡育天先生(主席)

倪建達先生

錢世政先生

周軍先生

楊彪先生

陳安民先生

賈伯煒先生

註冊辦事處：

Clarendon House Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道23號

鷹君中心

30樓

3005-3007室

獨立非執行董事：

杜惠愷先生，太平紳士

黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士

范仁達先生

李家暉先生

敬啟者：

## 有關建議收購上海市地塊之 須予披露及關連交易

### 緒言

於二零一零年九月三十日，本公司刊發有關(其中包括)收購之公告。於二零一零年九月二十九日，買方(包括本公司全資附屬公司力暉、上海城開及城開綠碳)以總代價人民幣2,429,000,000元(約2,813,000,000港元)投得地塊之土地使用權並與上海市房地產交易中心訂立確認函件，主要條款載列於本通函「確認函件」一節。成功投地後，買方計劃於二零一零年十一月一日或前後訂立合營合同，主要條款載列於本通函「合營合同條款」一節。根據上市規則，收購構成本公司之須予披露及關連交易。

## 董事會函件

本通函旨在(i)向閣下提供有關收購之進一步資料；(ii)載列獨立董事委員會及創越融資之意見及推薦建議；及(iii)向閣下發出批准收購之股東特別大會通告。

### 確認函件

#### 確認函件日期

二零一零年九月二十九日

#### 確認函件訂約方

買方： 本公司全資附屬公司力暉，其主要業務為投資控股

上實非全資附屬公司上海城開，為本公司之關連人士，從事開發、管理、租賃、買賣房地產物業與批發、進口及出口建築器材及物料業務

獨立第三方城開綠碳，其主要業務為投資控股。根據上海城開提供之資料，城開綠碳擬由兩名獨立第三方及上海城開擁有

拍賣方： 上海市房地產交易中心

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，上海市房地產交易中心及其最終實益擁有人均獨立於本公司或其任何關連人士，且與彼等概無關連。

#### 將予收購之地塊詳情

本公司將予收購之地塊為一幅地盤面積8.73公頃(約131畝)之土地，位於中國上海市閔行區梅隴鎮南方商城。

#### 代價

確認函件所述收購地塊之代價為人民幣2,429,000,000元(約2,813,000,000港元)，乃經公開拍賣釐定。



## 董事會函件

代價將由買方以下列比例支付：

力暉	25%
上海城開	40%
城開綠碳	35%

因此，力暉將負責支付確認函件所述總代價之25%，即人民幣607,000,000元（約703,000,000港元）。上海城開已於申請競投當日前支付訂金人民幣486,000,000元（約563,000,000港元）。

根據確認函件條款，買方須於二零一零年十二月二十九日前向地塊擁有人申請簽立土地出讓合同。倘土地出讓合同於二零一零年十二月二十九日前仍未簽立，買方將被視作放棄中標。付款條款詳情將受土地出讓合同及有關收購之附屬文件規限。

### 合營合同條款

合營合同之建議條款載列如下：

#### 合營合同訂約方

力暉  
上海城開  
城開綠碳

#### 成立合營公司

力暉、上海城開及城開綠碳將成立合營公司，以（其中包括）持有及發展地塊。買方擬於地塊上建設一幢大型商業綜合大樓，可能發展成辦公室物業、酒店或作商業用途。合營合同將於股東在股東特別大會上批准及自有關中國政府當局取得批准後生效。

#### 合營公司之股權

力暉、上海城開及城開綠碳於合營公司之股權比例分別為25%、40%及35%。

#### 合營公司之名稱

上海城開集團龍城置業有限公司。

### 註冊資本

合營公司之註冊資本總額將為人民幣2,100,000,000元，將由力暉、上海城開及城開綠碳按其各自於合營公司之股權比例出資。因此，力暉須向合營公司之註冊資本注資人民幣525,000,000元。本集團擬以內部資源撥付其投資承擔。

### 最高投資總額

合營公司之最高投資總額為人民幣4,200,000,000元(約4,864,000,000港元)。

### 合營公司之業務範圍

合營公司將從事在上海閔行區梅隴南方商務區地塊內的房地產開發、建設、經營及物業管理。

### 合營公司之年期

合營公司之年期由合營公司成立後獲發營業執照之日起為期五十年。合營公司之年期可經由其股東一致議決延長，惟須待中國有關當局批准。

### 分佔損益

合營公司之溢利、虧損、風險及負債將由力暉、上海城開及城開綠碳按其各自於合營公司之股權比例從各自認繳的出資額為限承擔。

根據合營公司之組織章程細則，除非合營公司全體董事一致決定不分配溢利，否則合營公司須向股東分派任何可分派溢利最少30%。

### 董事會之組成

合營公司之董事會將包括七名董事，當中一名董事將由力暉委任、三名董事將由上海城開委任及三名董事將由城開綠碳委任。董事會主席將由上海城開委任，而董事會副主席則由城開綠碳委任。

董事會會議法定人數為全體董事人數之三分二。除若干保留事宜須由合營公司董事會之全體董事一致投票表決外，須由合營公司董事會議決之事宜須由合營公司董事會大部份成員議決。

## 董事會函件

經考慮地塊成本淨額及商業綜合大樓之估計建築成本後，董事認為透過成立上述合營公司以收購地塊，符合本公司及股東之整體最佳利益。

### 進行收購之原因及好處

本集團為中國其中一個主要物業發展商，主要從事物業發展、物業投資及酒店經營業務。

上實及其附屬公司主要從事興建及擁有基建設施、房地產及消費產品業務。於最後可行日期，上實現時於本公司擁有約46.9%權益及於上海城開擁有約59%權益。

上海市房地產交易中心之主要功能為登記土地交易以及就中國上海之土地使用權交易進行投標、拍賣及公開報價。

地塊擁有人負責管理中國上海閔行區之土地資源、土地用途及城市發展規劃。

董事(包括獨立非執行董事)認為，於可見將來閔行區之辦公室物業、娛樂設施、商舖、康樂及住宅物業需求殷切，故地塊發展潛力龐大。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，收購乃按一般商業條款於一般及日常業務過程中訂立，收購之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 上市規則之含義

由於收購佔上市規則第14.07條所界定之相關百分比率多於5%但少於25%，收購構成上市規則第14.06條項下本公司之須予披露交易。

上實為本公司之控股股東，而上海城開為上實之非全資附屬公司，故為本公司之關連人士。上海城開或會收購城開綠碳之權益。因此，根據上市規則，收購亦構成本公司之關連交易。由於其中一項適用百分比率超過5%，故收購須遵守上市規則項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

上實及其聯繫人士須就收購放棄表決。

## 董事會函件

### 股東特別大會

股東特別大會謹訂於二零一零年十一月二十三日上午十時正假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心30樓3005-3007室舉行，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。股東特別大會將提呈有關批准(其中包括)收購(包括合營合同)之普通決議案。

由於上實非全資附屬公司上海城開為本公司關連人士，故倘其持有本公司任何股份，則須於股東特別大會就批准收購之決議案放棄表決。於最後可行日期，上實及其聯繫人士於合共1,233,692,000股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約46.9%。

由於概無董事於收購及據此擬進行之交易中擁有重大權益，故概無董事須就批准收購之相關董事會決議案放棄表決。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論股東能否親身出席股東特別大會，均須按照代表委任表格印備之指示填妥表格，並盡快交回本公司之香港主要營業地點，地址為香港灣仔港灣道23號鷹君中心30樓3005-7室，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東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。

### 獨立董事委員會

根據上市規則第14A章，本公司須成立獨立董事委員會，以就收購(屬上市規則第14A章所界定關連交易)向獨立股東提供意見。

獨立董事委員會已告成立，以就上市規則第14A章向獨立股東提供有關收購之意見，其成員包括本公司全體獨立非執行董事杜惠愷先生，太平紳士、黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士、范仁達先生及李家暉先生。

創越融資已獲委聘為獨立財務顧問，以就收購向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會已批准委聘創越融資為獨立財務顧問，以向其及獨立股東提供意見。

## 董事會函件

### 推薦建議

務請細閱本通函第12至13頁所載獨立董事委員會就收購向獨立股東提供推薦建議之函件。

創越融資就收購條款是否屬公平合理、按一般商業條款、在本公司一般日常業務過程中進行以及符合本公司及股東整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，載於本通函第14至22頁。

### 其他資料

務請細閱股東特別大會通告及本通函附錄載列之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表  
上海實業城市開發集團有限公司  
主席  
蔡育天  
謹啟

二零一零年十一月二日

## 獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會根據上市規則就收購向獨立股東發表意見所編製之函件全文，以供載入本通函。



**SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED**

**上海實業城市開發集團有限公司**

(前稱*Neo-China Land Group (Holdings) Limited*)

中新地產集團(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份－股份代號：563；於二零一一年到期之可換股債券－股份代號：2528)

敬啟者：

### 須予披露及關連交易 收購上海市地塊

吾等茲提述本公司日期為二零一零年十一月二日之通函(「通函」)，本函件構成通函其中部分。除文義另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任，以根據上市規則就收購對本公司及獨立股東是否公平合理及進行收購是否符合本公司及其股東整體利益向獨立股東發表意見。創越融資已獲委聘為獨立財務顧問，以就此向吾等及閣下提供意見。

經考慮載於本通函第14至22頁創越融資考慮之主要原因及因素以及其意見後，吾等認為，收購條款對本公司及獨立股東屬公平合理，且進行收購符合本公

獨立董事委員會函件

司及股東整體利益。因此，吾等建議閣下表決贊成於股東特別大會提呈以批准收購之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表  
上海實業城市開發集團有限公司  
獨立董事委員會  
杜惠愷，太平紳士  
黃英豪，銅紫荊星章，太平紳士  
范仁達及  
李家暉  
(獨立非執行董事)  
謹啟

二零一零年十一月二日

## 創越融資函件

以下為創越融資就收購向獨立董事委員會及獨立股東所發出之意見函件全文，以供載入本通函。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
15樓1501室

敬啟者：

### 有關建議收購位於上海市地塊之 須予披露及關連交易

#### 緒言

謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，就收購向獨立董事委員會及獨立股東提出意見。收購詳情載於 貴公司日期為二零一零年十一月二日之通函（「通函」）董事會函件（「函件」）內，本函件為通函之一部分。除另有界定外，本函件所用詞彙與通函內所界定者具相同涵義。

於二零一零年九月二十九日， 貴公司宣佈， 貴公司全資附屬公司力暉、上海城開及城開綠碳以代價人民幣2,429,000,000元（相當於約2,813,000,000港元）（「地塊收購成本」）投得地塊之土地使用權。根據確認函件，力暉、上海城開及城開綠碳於地塊之投資比率分別為25%、40%及35%。力暉、上海城開及城開綠碳將成立合營公司，以（其中包括）持有及發展地塊。合營公司之註冊資本將為人民幣2,100,000,000元（相當於約2,432,000,000港元），當中力暉將出資人民幣525,000,000元（相當於約608,000,000港元）。合營公司之投資總額為人民幣4,200,000,000元（相當於約4,864,000,000港元）。投資總額超出註冊資本之金額將由外來借貸及／或合營夥伴之額外注資撥付。

由於按上市規則第14.07條界定之收購相關百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則，收購構成 貴公司之須予披露交易。於最後可行日期，上海城開為控股股東上實之非全資附屬公司。因此，上海城開為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，收購亦構成 貴公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准規定。



## 創越融資函件

貴公司將於股東特別大會徵求獨立股東批准收購。根據上市規則，上實及其聯繫人士須於股東特別大會就收購所提呈普通決議案放棄表決。由全體獨立非執行董事杜惠愷先生、黃英豪博士、范仁達先生及李家暉先生組成之獨立董事委員會已經成立，以就收購之表決向獨立股東提供推薦意見。吾等獲委聘為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於達致吾等之意見時，吾等根據執行董事及貴公司管理層所提供資料及事實以及所發表意見，並假設該等資料、事實及意見於作出時直至股東特別大會日期在各重大方面均為真實、準確及完整。吾等亦已向執行董事求證並獲得確認，向吾等所提供資料及所表達意見並無遺漏任何重大事實。吾等已根據有關資料，並認為吾等獲提供之資料足以讓吾等達致知情意見，吾等並無理由相信有任何重要資料遭隱瞞，亦無理由懷疑獲提供資料之真實性或準確性。然而，吾等並無就貴集團之業務及事務進行任何獨立調查，亦無就獲提供之資料進行任何獨立查核。

### 考慮之主要因素及理由

於考慮收購之條款對獨立股東而言是否公平合理時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 收購之背景及理由

##### (a) 收購之背景

貴公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要於中國從事物業發展、物業投資及酒店經營業務。

於二零一零年九月二十九日，買方與上海市房地產交易中心就收購地塊之土地使用權訂立確認函件。根據確認函件之條款，力暉、上海城開及城開綠碳於地塊之投資比率分別為25%、40%及35%。買方將於二零一零年十二月二十九日前向地塊擁有人申請簽立地塊出讓合同。

買方所收購地塊為一幅地盤面積約87,326.6平方米的土地，位於中國上海市閔行區梅隴鎮南方商城。將由力暉、上海城開及城開綠碳分別擁有25%、40%及35%權益之合營公司將告成立，以(其中包括)持有及

發展地塊。買方擬於地塊上建設一幢大型商業綜合大樓，可能發展成辦公室物業、酒店或商業大樓，總計劃建築面積約為421,300平方米。根據現有發展計劃，估計總發展成本(不包括地塊收購成本)約為人民幣2,100,000,000元(相當於約2,432,000,000港元)。

*(b) 貴集團之財務資料及業務計劃*

誠如 貴公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告(「中期報告」)所披露，貴集團於中國11個城市擁有14個項目，其中包括中高檔住宅單位、酒店式公寓、商業大樓、酒店及寫字樓等。於二零一零年六月三十日，貴集團土地儲備約為12,300,000平方米，與二零零九年十二月三十一日之水平相若。截至二零一零年六月三十日止六個月，貴集團並無參與任何新項目。

截至二零一零年六月三十日止六個月，貴集團錄得未經審核營業額約2,417,300,000港元，較截至二零零九年十月三十一日止六個月增加約506.6%。物業發展分部錄得營業額約2,387,900,000港元，佔貴集團總營業額超過98%。貴集團於截至二零一零年六月三十日止六個月之毛利率由截至二零零九年十二月三十一日止八個月約12.7%增至16.1%。儘管截至二零一零年六月三十日止六個月之營業額大幅增加，貴集團仍然錄得股東應佔未經審核虧損約645,600,000港元，主要由於(i)撇減存貨賬面值約138,800,000港元；(ii)營業額增加導致分銷及銷售開支上升；及(iii) 貴集團融資成本增加。貴集團於二零一零年六月三十日之股東應佔資產淨值約7,002,700,000港元，較二零零九年十二月三十一日增加約15.3%，主要由於在二零一零年六月期間向上實全資擁有之穎佳有限公司發行683,692,000股新股份。

貴集團於截至二零零九年十月三十一日止六個月錄得股東應佔未經審核溢利約126,700,000港元，主要由於確認贖回可換股票據及出售附屬公司之收益，有關收益均為非經常性。截至二零零九年十二月三十一日止八個月，貴集團錄得股東應佔未經審核虧損約2,106,400,000港元，主要由於錄得較低毛利約64,900,000港元及持作銷售資產之減值虧損約1,790,000,000港元所致。

## 創越融資函件

由於中國持續都市化及國內消費力改善，貴集團管理層對中國房地產業之中長線發展持樂觀態度。誠如中期報告所披露，貴公司將密切監察潛力優厚地區之物業市場狀況，並將繼續搜尋合適的高增值項目，以逐步擴充貴集團業務。儘管如此，經考慮中國政府於二零零九年下半年為控制物業價格上漲而採取之監控措施以及上文所述貴集團上一財政期間之財務表現欠佳，貴公司將就擴展土地儲備採取保守政策。

合營公司之投資總額(包括地塊收購成本及地塊發展成本)約為人民幣4,200,000,000元(相當於約4,864,000,000港元)，分別佔貴集團於二零一零年六月三十日之流動資產淨值以及現金及現金等值約61.2%及175.9%。根據上述貴集團目前財務狀況及近期財務表現，董事認為，倘貴集團自行營運地塊發展或其他規模相若之項目，或會使貴集團承受重大風險。因此，董事認為，與上實合作發展地塊符合貴公司及股東之整體利益。吾等認為，收購既能使貴集團參與發展地塊，又能避免對貴集團造成沉重財務負擔，此舉實符合貴集團穩健擴充業務之企業策略。

### (c) 上海房地產業之未來前景

誠如函件所載，董事看好閩行區內的辦公室物業、娛樂設施、商舖、康樂及住宅物業需求以及地塊的發展潛力。根據上海統計年鑒2010，二零零九年上海之本地生產總值(「本地生產總值」)約為人民幣1,504,600,000,000元，較二零零八年上升6.9%。於二零零九年間，上海城市家庭之人均可支配全年收入約人民幣28,838元，較二零零八年上升約8.1%。誠如中國國務院於二零零九年四月十四日刊發之《國務院關於推進上海加快發展現代服務業和先進製造業、建設國際金融中心和國際航運中心的意見》所述，中國國務院有意於二零二零年前將上海發展成國際金融中心及國際航運中心。預期上海經濟將因得到政府支持而持續增長。

## 創越融資函件

根據上海統計年鑒2010，上海房地產業之本地生產總值由二零零五年人民幣67,600,000,000元增加至二零零九年約人民幣123,800,000,000元，複合年增長率為16.3%。上海於二零零九年錄得商品房(包括住宅、辦公室樓宇、商業樓宇及其他住房)售出總面積約33,700,000平方米，較二零零八年上升約46.9%。二零零九年售出面積之總銷售價值約為人民幣433,000,000,000元，較二零零八年大幅增加約128.5%。於二零零九年，上海商業及辦公室大樓之售價由二零零八年每平方米分別約人民幣6,609.5元及人民幣11,811.2元大幅上升至每平方米分別約人民幣15,236.8元及人民幣21,597.5元。於二零零九年終，上海之非住宅樓宇(如辦公室樓宇、酒店及廠房)佔地約371,200,000平方米，其中約33,800,000平方米位於閔行區，所佔面積於上海各區排名第四。於二零零九年終，上海之住宅樓宇佔地約502,100,000平方米，其中約62,800,000平方米位於閔行區，所佔面積於上海各區排名第二。基於上文所述，吾等認同董事意見，認為地塊擁有優厚發展潛力。

### (d) 上海城開及城開綠碳之資料

誠如 貴公司於二零一零年六月二十四所宣佈，穎佳有限公司成為控股股東。穎佳有限公司為上實之全資附屬公司，其股份於聯交所主板上市。上實為上海市人民政府最大海外企業集團之一，主要從事基礎設施、房地產及消費品業務。根據上實截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告，上實及其附屬公司(「上實集團」)之房地產業務錄得分部溢利約1,066,600,000港元，約為二零零九年同期五倍。上實集團於截至二零一零年六月三十日止六個月錄得股東應佔純利約4,437,200,000港元，於二零一零年六月三十日之股東應佔資產淨值約為28,298,000,000港元。於二零一零年六月三十日，上實集團之銀行結餘及現金以及流動資產淨值分別約為14,997,100,000港元及34,616,900,000港元。誠如上實截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告所述，於二零一零年六月三十日，上海城開擁有10個房地產項目，其中4個為於上海之住宅及商業物業發展項目。按上海城開所提供資料，上海城開將與兩名獨立策略投資者成立城開綠碳，而城開綠碳將擁有合營公司35%股本權益。經考慮上文所述上實於中國物業發展方面之良好往績記錄及穩健財務狀況後，貴公司認為以上海城開作為合營公司之領頭合夥人有利於合營公司之業務發展。

經考慮(i) 貴集團逐步增加土地儲備之整體企業策略；(ii)上海房地產業之未來前景；(iii)上實之雄厚資本基礎及專業知識；及(iv)透過參與合營公司可減輕 貴集團發展地塊之財務風險，吾等認為收購符合 貴公司及其股東之整體利益。

## 2. 地塊收購成本之評估

地塊收購成本為人民幣2,429,000,000元(相當於約2,813,000,000港元)乃經上海土地交易中心土地交易市場進行之公開拍賣釐定。

吾等亦曾審閱第一太平戴維斯編製之估值報告，並注意到現時計劃將地塊發展為辦公室、商業及酒店綜合大樓，並假設買方完成收購地塊，地塊於二零一零年九月二十九日按現況之估值估計為人民幣2,600,000,000元。吾等亦與第一太平戴維斯討論，並知悉其估值採納直接比較法。根據此方法，第一太平戴維斯已參考近期市場上規模及發展潛力與地塊可資比較之土地交易，並考慮上海市規劃和土地管理局所頒布地塊之地積比率等其他相關因素及有否任何明顯地面狀況可對地塊發展成本造成重大影響。吾等認為，上述估值方法為常用合理之方法。

地塊收購成本人民幣2,429,000,000元，較上述地塊之估值折讓約6.6%。吾等認為地塊收購成本屬公平合理。

根據確認函件，力暉、上海城開及城開綠碳於地塊之投資比率分別為25%、40%及35%。買方將成立合營公司，旨在持有及發展地塊，而力暉將擁有合營公司25%股權。根據合營合同之條款，合營公司業務之損益將由各買方按其各自於合營公司之股權比例分配。在此情況下，吾等認為各買方之地塊投資比率與各買方在合營公司之分佔溢利比率相符，實屬公平。

## 3. 合營合同之主要條款

由於買方將成立合營公司，以持有及發展地塊，吾等於評估收購時亦已評估 貴公司所提供合營合同最後草擬本所載主要條款。

(a) 合營公司之股權、註冊資本及注資

根據合營合同，力暉、上海城開及城開綠碳於合營公司之股權比例將分別為25%、40%及35%。合營公司之註冊資本將為人民幣2,100,000,000元，由力暉、上海城開及城開綠碳按其各自於合營公司之股權比例出資。合營公司之投資總額為人民幣4,200,000,000元(相當於約4,864,000,000港元)。

買方將繳足之註冊資本將用作支付收購地塊之資金。貴公司表示，買方有意以借貸方法撥付合營公司所需超出註冊資本(包括地塊發展成本)之資金金額。上海城開表示，上海城開正就地塊發展成本之融資與中國多間商業銀行進行初步磋商，並已接獲正面回應。倘合營公司未能就此取得足夠銀行融資，而買方決定按其各自之股本權益比例注入額外資金，根據合營公司之投資總額，力暉之注資總額將約為人民幣1,050,000,000元(相當於約1,216,000,000港元)。

(b) 分佔損益

合營公司之溢利、虧損、風險及負債將由力暉、上海城開及城開綠碳按其各自於合營公司之股權百分比分佔。根據合營公司之組織章程細則，除非合營公司全體董事一致決定不分派溢利，否則合營公司須向股東分派任何可分派溢利最少30%。吾等認為，合營公司之分佔損益比率與股本權益百分比相若，屬公平合理。

(c) 合營公司之年期

合營公司之年期由合營公司獲發營業執照之日起為期五十年。於合營公司之年期屆滿或合營公司解散後，餘下資產(如有)將由買方按其各自於合營公司之股權百分比分佔。

(d) 董事會之組成

合營公司之董事會將包括七名董事，當中一名董事將由力暉提名、三名董事將由上海城開提名及三名董事將由城開綠碳提名。董事會之組成與買方於合營公司之股權比例大致相若。根據合營公司之組織章程細則，若干保留事宜包括但不限於(i)修訂合營公司之組織章程細則；(ii)合營公司之股權變動；(iii)重大資本承擔；(iv)批准合營公司之財務報表；(v)合營公司清盤；(vi)合營公司董事會之職責及職權變動；及(vii)抵押任何固定資產，均須獲出席董事會會議之全體董事一致表決批准。由於合營公司一名董事將由力暉提名，吾等認為有關安排讓力暉可以保障其於合營公司之權益，符合 貴公司利益。

4. 收購之財務影響

(a) 盈利

待完成收購及成立合營公司後，合營公司將被視為 貴公司之共同控制實體，其業績將於 貴公司之綜合財務報表作權益列賬。

根據現時之發展計劃，預期地塊之發展將於二零一四年底前完成。因此，預期合營公司於短期內不會作出重大盈利貢獻。鑑於上文「上海房地產業之未來前景」分段所述上海之物業價格不斷上升，加上預期上海對房地產之需求將日益殷切， 貴公司預期完成發展地塊後，合營公司將為 貴集團之未來財務業績帶來正面貢獻。

(b) 資產淨值

成立合營公司完成後，合營公司將由力暉、上海城開及城開綠碳分別擁有25%、40%及35%權益。合營公司將成為 貴公司之共同控制實體，而預期 貴集團之投資不會對 貴集團之資產淨值立即構成任何重大影響。

## 創越融資函件

### (c) 現金狀況及資本負債比率

貴集團將向合營公司注入之註冊資本為人民幣525,000,000元(相當於約608,000,000港元)。合營公司之投資總額為人民幣4,200,000,000元(相當於約4,864,000,000港元)。倘合營公司未能取得借貸撥付合營公司所需超出註冊資本之資金，貴集團可能須向合營公司額外注資。根據合營公司投資總額人民幣4,200,000,000元及假設買方決定按其各自於合營公司之股權比例額外注資，除註冊資本外，貴集團可能須出資之額外資金為人民幣525,000,000元(相當於約608,000,000港元)。

誠如中期報告所披露，於二零一零年六月三十日，貴集團有現金及現金等值以及流動資產淨值分別約人民幣2,764,900,000元及人民幣7,946,600,000元，於該日，資本負債比率(以債務淨額對股東資金計算)為39.9%。貴集團有意以其內部資源撥付收購及對合營公司任何未來注資所需之資金，因此，貴集團之現金淨額將會減少。基於貴集團之現有財政狀況，加上合營公司之業績將於貴公司綜合財務報表作權益列賬，預期收購及貴集團對合營公司之潛在未來注資(如有)，將不會對貴集團之財政狀況、現金流量或資本負債比率造成任何重大不利影響。

### 結論

計及上述主要因素後，吾等認為收購之條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，而收購乃於貴集團一般日常業務中進行，符合貴公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東表決贊成將於股東特別大會提呈批准收購之普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及  
列位獨立股東 台照

代 表  
創越融資有限公司  
主 席  
梁美嫻  
謹 啟

二零一零年十一月二日



以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對該物業於二零一零年九月二十九日之價值意見而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



第一太平戴維斯估值及  
專業顧問有限公司  
香港中環  
交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照：C-023750

savills.com

敬啟者：

吾等遵照上海實業城市開發集團有限公司(前稱中新地產集團(控股)有限公司)(以下稱為「貴公司」)之指示，對位於中華人民共和國(「中國」)之該物業進行估值，吾等確認已實地視察該物業，作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零一零年九月二十九日(「估值日」)之價值之意見，供通函之用。

吾等對該物業進行之估值，乃吾等對其市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃「自願買方與自願賣方就該物業經適當推銷後於估值日達成公平交易之估計金額，而交易雙方各自乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下進行交易」。

市值乃賣方於市場上能合理獲得之最佳價格及買方於市場上能合理取得之最優惠價格。是項估計尤其不會包括因特殊融資、售後租回安排、合營企業、管理協議、由任何與該銷售有關之人士所授出之特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減之估計價格。評估物業之市值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何相關稅項。

評估該物業時，吾等已採納「直接比較法」，參考鄰近地區之可資比較市場交易。

吾等獲提供買賣確認函件等有關該物業之業權文件副本。然而，吾等並無檢查文件正本以查明擁有權，或確定吾等獲得之版本有否作出任何修訂。於進行估值之過程中，吾等在頗大程度上信賴 貴公司所提供之資料，並接納有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、樓面面積及所有其他相關事宜之意見。吾等就有關該物業之業權及其他法律事宜很大程度上依賴 貴公司之中國法律顧問錦天城律師事務所所提供資料。

估值證書內所有尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之文件內之資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供對吾等進行估值屬重大之資料之真實性及準確性。 貴公司亦已向吾等表示所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察該物業。然而，吾等並無對進行實地調查，以決定地盤狀況及設施等是否適合作日後發展。吾等之估值是基於上述各方面均令人滿意，且於發展期間不會產生任何非經常性開支或延誤而作出。

吾等於估值中並無就任何抵押、按揭或任何有關該物業所欠債項，或出售成交時可能涉及之任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該物業並無任何可影響其價值而性質繁重之產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港聯合交易所有限公司頒布之證券上市規則第5章及第12項應用指引以及由香港測量師學會發出之物業估值準則(二零零五年第一版)之規定編製。

除另有說明外，本報告內所述全部金額均以人民幣(「人民幣」)計算。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港  
灣仔  
港灣道23號  
鷹君中心  
30樓3005-3007室  
上海實業城市開發集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
董事總經理  
陳超國  
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS (GP)  
謹啟

二零一零年十一月二日

附註：陳超國先生為合資格測量師，在評估香港物業方面擁有約26年經驗，並於中國物業估值方面擁有約21年經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 九月二十九日 現況下之市值																				
一幅位於 中國 上海市 閔行區 梅隴鎮 東至萬源路、南至 閔虹路、西至合川 路、北至紅線 南方商城之地塊	該物業包括一幅地盤面積約 87,326.60平方米(939,984平方呎)之 地塊。  根據 貴公司所提供資料，該物業 計劃發展為大型辦公室、商業及 酒店發展項目，計劃總建築面積 約為421,300.00平方米(4,534,873 平方呎)（「該發展項目」）。該發展項 目之用途及概約建築面積詳情如 下：	於估值日，該 物業為空置之 平整地盤。	無商業價值 (見附註4)																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>180,000.00</td> <td>1,937,520</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>113,000.00</td> <td>1,216,332</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>30,000.00</td> <td>322,920</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>98,300.00</td> <td>1,058,101</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b><u>421,300.00</u></b></td> <td><b><u>4,534,873</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		(平方米)	(平方呎)	辦公室	180,000.00	1,937,520	商業	113,000.00	1,216,332	酒店	30,000.00	322,920	地庫	98,300.00	1,058,101	<b>總計</b>	<b><u>421,300.00</u></b>	<b><u>4,534,873</u></b>		
用途	概約建築面積																						
	(平方米)	(平方呎)																					
辦公室	180,000.00	1,937,520																					
商業	113,000.00	1,216,332																					
酒店	30,000.00	322,920																					
地庫	98,300.00	1,058,101																					
<b>總計</b>	<b><u>421,300.00</u></b>	<b><u>4,534,873</u></b>																					
	該物業將獲授可分別作商業及辦 公室用途之土地使用權，年期各 有不同，分別為期40年及50年。																						

## 附註：

- 根據上海市房地產交易中心土地交易市場（「甲方」）與 貴公司全資附屬公司力暉投資有限公司（「力暉」）（25%）、上海城開（集團）有限公司（「上海城開」）（40%）及城開綠碳（天津）股權投資基金合夥企業（「城開綠碳」）（35%）（統稱「乙方」）於二零一零年九月二十九日就該物業訂立之買賣確認函件滬上海市閔行區規劃和土地管理局掛字201007201號（「確認函件」），甲方同意向乙方授出一幅地塊之土地使用權（受國有建設用地使用權掛牌出讓公告第201007201號所述之物業規劃詳情所限（請參閱附註2）），總代價為人民幣2,429,000,000元。
- 根據上海市規劃和土地管理局於二零一零年九月九日發出之國有建設用地使用權掛牌出讓公告第201007201號，該物業之規劃詳情如下：

地盤面積：	87,326.60平方米
地積比率：	3.70
土地用途及年期：	商業—40年；辦公室—50年
覆蓋率：	≤45%
綠化率：	≥20%

3. 吾等於估值過程中，接獲 貴公司之中國法律顧問就物業業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 確認函件為合法、有效及對所有訂約方具法律約束力；
  - ii. 力暉連同上海城開及城開綠碳對該物業之土地使用權成功出標，力暉之投資比例為25%。力暉連同上海城開及城開綠碳有權申請與上海市規劃和土地管理局簽訂國有建設用地使用權出讓合同；
  - iii. 倘力暉、上海城開及城開綠碳均已遵守確認函件，力暉、上海城開及城開綠碳於取得國有建設用地使用權證上將不會遇上法律障礙；及
  - iv. 取得國有建設用地使用權證後，乙方有權在土地使用期內使用、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
4. 倘乙方於二零一零年九月二十九日取得國有建設用地使用權證及已全數支付土地出讓金，乙方應佔該物業之資本值為人民幣2,600,000,000元， 貴公司之力暉應佔25%權益為人民幣650,000,000元。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事對本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並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，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事實，致使本通函所載任何內容有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事權益

於最後可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中所擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)，及上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉，以及須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉載列如下：—

於本公司相關股份之好倉—實物結算非上市股本衍生工具

董事姓名	身分	尚未行使之 購股權數目	相關股份 佔本公司 已發行股本 百分比 %
蔡育天先生	實益擁有人	9,000,000	0.34
陳安民先生	實益擁有人	7,000,000	0.27
杜惠愷先生	實益擁有人	1,000,000	0.04
范仁達先生	實益擁有人	1,000,000	0.04
賈伯煒先生	實益擁有人	7,000,000	0.27
李家暉先生	實益擁有人	1,000,000	0.04
倪建達先生	實益擁有人	8,000,000	0.30
錢世政先生	實益擁有人	7,000,000	0.27
黃英豪博士	實益擁有人	1,000,000	0.04
楊彪先生	實益擁有人	7,000,000	0.27
周軍先生	實益擁有人	7,000,000	0.27

除上文披露者外，於最後可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)，及上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益及淡倉，以及須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之任何權益及淡倉。

## (b) 主要股東權益

於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，以下人士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3分部的條文規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

## (i) 於本公司普通股之好倉／淡倉

主要股東名稱／姓名	好倉／淡倉	身分	擁有權益之本公司股份數目	佔本公司已發行股本百分比
上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)	好倉	由控股公司持有 (附註(a))	1,233,692,000	46.92
穎佳有限公司(附註(a))	好倉	實益擁有人	1,233,692,000	46.92
鄺松校先生	好倉	由控股公司持有 (附註(b))	489,212,995	18.61
		實益擁有人	2,407,500	0.09
	淡倉	由控股公司持有 (附註(b))	50,000,000	1.90
Invest Gain Limited (附註(b))	好倉	實益擁有人	489,212,995	18.61
	淡倉	實益擁有人	50,000,000	1.90
劉暉女士(附註(c))	好倉	配偶權益	541,620,495	20.60

附註：

- (a) 穎佳有限公司為上實之全資附屬公司，上實集團透過其附屬公司，包括上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited、SIIC Treasury (B.V.I.) Limited、上海實業金融控股有限公司、南洋國際貿易有限公司、香港天廚味精有限公司、上海實業貿易有限公司、上海實業崇明開發建設基金有限公司、萬勤投資有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司擁有上實合共約52.63%權益。
- (b) 該等由Invest Gain Limited持有之好倉／淡倉由鄺松校先生實益擁有。
- (c) 劉暉女士被視為擁有本公司541,620,495股普通股之權益，即其配偶鄺松校先生實益持有之權益。



除本通函披露者外，於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，概無人士(董事除外)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3分部的條文規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

### 3. 董事之服務合約

於最後可行日期，董事與本集團任何成員公司概無訂立或建議訂立任何服務合約(不包括於一年內到期或可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)。

### 4. 競爭權益

蔡育天、倪建達、錢世政及周軍為本公司控股股東上實之董事；蔡育天、倪建達、錢世政、周軍、楊彪及陳安民為上海城開之董事兼僱員。上實及上海城開均從事房地產業務，可能與本公司直接或間接競爭。本公司已建立企業管治程序，以確保能獨立評估及檢討投資商機及業務表現。董事完全知悉彼等對本公司之受託責任，並會就存在利益衝突或可能存在利益衝突之任何事宜放棄表決。因此，董事認為本集團之利益已得到充分保障。

除上文披露者外，於最後可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本公司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. 重大不利變動

董事並不知悉自二零零九年十二月三十一日(本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期)以來，本集團之財政或經營狀況出現任何重大不利變動。

### 6. 董事於合約之權益

除本通函披露者外，於最後可行日期，概無董事：

- (a) 於本集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日(本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期)以來所收購、出售或租賃之任何資產或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有權益；及

(b) 於任何對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有任何重大權益。

## 7. 專家及同意書

下列為在本通函載有所提供意見之專家資格：

名稱	資格
創越融資	可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
第一太平戴維斯	獨立物業估值師
錦天城律師事務所(「錦天城」)	中國法律顧問

創越融資、第一太平戴維斯及錦天城已各自就本通函之刊發發出同意書，同意以現有形式及內容轉載彼等的函件及報告並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，創越融資、第一太平戴維斯或錦天城均無於本集團任何成員公司中擁有任何股權及／或任何可以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後可行日期，創越融資、第一太平戴維斯或錦天城均沒有於收購及本集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日(本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)以來所收購、出售、租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 8. 備查文件

下列文件自本通函日期起計14日期間內之正常營業時間，於本公司之香港主要營業地點，地址為香港灣仔港灣道23號鷹君中心30樓3005-7室，可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 確認函件；及
- (c) 合營合同。

# 股東特別大會通告



SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

上海實業城市開發集團有限公司

(前稱Neo-China Land Group (Holdings) Limited

中新地產集團(控股)有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份－股份代號：563；於二零一一年到期之可換股債券－股份代號：2528)

茲通告上海實業城市開發集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一零年十一月二十三日星期二上午十時正假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心30樓3005-3007室舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列將提呈為普通決議案(無論是否經修訂)之決議案：

## 普通決議案

「動議：

- (A) 謹此批准本公司全資附屬公司力暉投資有限公司、上海城開(集團)有限公司、城開綠碳(天津)股權投資基金合伙企業及上海市房地產交易中心土地交易市場就收購一幅位於中國上海市閔行區梅隴鎮南方商城地盤面積8.73公頃(約131畝)之地塊(「地塊」)之土地使用權所訂立日期為二零一零年九月二十九日之函件(「函件」，註有「A」字樣之副本已呈交大會並由主席簽署以資識別)項下擬進行交易；
- (B) 謹此批准、確認及追認本公司全資附屬公司力暉投資有限公司、上海城開(集團)有限公司及城開綠碳(天津)股權投資基金合伙企業就成立合營公司上海城開集團龍城置業有限公司以(其中包括)收購地塊所訂立之合營合同(「合營合同」，預期於二零一零年十一月一日或前後簽署，註有「B」字樣之副本已呈交大會並由主席簽署以資識別)及據此擬進行交易；及

## 股東特別大會通告

- (C) 謹此授權董事在其認為就有關或落實函件、合營合同及據此擬進行交易及／或致使其生效而言屬必須、適宜或權宜情況下採取一切相關行動及事項，及簽署一切相關文件，並在董事認為符合本公司利益之情況下同意就此作出更改、修訂或豁免。」

承董事會命  
上海實業城市開發集團有限公司  
主席  
蔡育天

香港，二零二零年十一月二日

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上表決之本公司股東，均可委任另一名人士為其受委代表，以代其出席及表決。如股東為持有兩股或以上股份之持有人，可委任超過一名受委代表代其出席本公司之股東大會並代其表決。受委代表毋須為股東。此外，代表個人或公司股東之一名或多名受委代表將有權代表該名股東行使其代表該股東可行使之相同權力。
2. 委任受委代表之文據須由委任人或其正式書面授權代表親筆簽署。倘委任人為公司，則代表委任表格須加蓋公司印章，或由高級職員、授權人或其他獲授權人士親筆簽署。
3. 委任受委代表之文據連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或其經簽署證明之副本，必須於大會指定舉行時間48小時前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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
4. 委任代表文據將於其上所示簽署日期起計十二個月屆滿後失效，惟於續會或原應於有關日期起計十二個月內舉行之大會或續會要求進行之按股數投票表決除外。
5. 交回委任代表之文據後，股東仍可親身出席所召開之大會並於會上表決，於該情況下，委任代表之文據將視為已撤回論。
6. 如為任何股份之聯名持有人，則任何一名聯名持有人可親身或委派代表就有關股份表決，猶如彼為唯一有權表決者。惟倘超過一名聯名持有人出席大會，僅在股東名冊上排名較先者方有權表決(不論親身或委派代表)，而其他聯名持有人則無權表決。就此，排名先後乃按股東名冊就有關聯名持有股份之排名次序而定。