

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之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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購上海實業城市開發集團有限公司證券之邀請或要約。



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
出售珠海淇澳島項目

董事會函件載列於本通函第5至12頁。

二零一六年二月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「該協議」	指	賣方與買方於二零一五年十二月二十八日就出售事項訂立之協議(經相同日期之補充協議修訂及補充)
「董事會」	指	本公司董事會
「英屬維爾京群島公司」	指	Moral Luck Group Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「本公司」	指	上海實業城市開發集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據該協議之條款完成出售事項
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「意向金」	指	根據意向書代表買方已向賣方支付之人民幣100,000,000元意向金
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議向買方出售待售股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港公司」	指	滙祥發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「最後可行日期」	指	二零一六年二月十九日，即本通函發布前確認其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
「意向書」	指	本公司與買方於二零一五年九月二十九日就出售事項訂立之意向書
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「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
「項目公司」	指	珠海市淇州島影視城有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，為目標公司之全資附屬公司
「買方」	指	德融集團有限公司，一間於薩摩亞獨立國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	目標公司已發行股本中之一股股份，即目標公司之全部已發行股本
「賣方」	指	Neo-China Land Group (China) Ltd，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.04港元之普通股或倘其後本公司股本拆分、合併、重新分類或重組，則指組成本公司普通股股本之股份
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	目標集團結欠本公司及其聯營公司之貸款合共約人民幣2,677,800,000元
「上實控股」	指	上海實業控股有限公司，一間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)
「上實集團」	指	上海實業(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「上海醫藥」	指	上海醫藥集團股份有限公司，一間於中國註冊成立之股份有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2607)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Neo-China Real Estate (Shanghai) Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，於完成前為本公司之全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「總代價」	指	買方根據該協議就出售事項應付之總代價人民幣3,100,000,000元，當中包括人民幣477,710,000元及約3,140,994,000港元(即人民幣2,622,290,000元之港元等值金額)

釋 義

「外商獨資企業」	指	北京中新卓越投資顧問有限公司，一間於中國成立之外商投資企業，為目標公司之全資附屬公司
「珠海淇澳島項目」	指	位於中國珠海市淇澳島一幅總地盤面積約2,215,516平方米之土地之物業發展項目，由目標公司透過項目公司間接持有，原計劃開發成為包含商用物業與住宅別墅之混合用途綜合體

就本通函附錄一而言，除文義另有所指外，人民幣及美元乃按以下概約匯率換算為港元：

人民幣0.8374元兌1.00港元

1.00美元兌7.80港元

該等匯率及任何其他用於本通函之匯率僅供說明之用，並不代表任何港元或人民幣或美元金額已經、可能已經或可以按該匯率及任何其他匯率進行換算。

本通函所載若干數字已作出四捨五入調整。因此，百分比等額所示數字不一定為該等數字的算術總和。

本通函所載任何列表內總額與總和金額的任何差異，乃由於四捨五入所致。

本通函英文版本內中國公民、公司、實體、部門、設施、證書、頭銜等之英文名稱概為其中文名稱之翻譯，載入本通函內僅供識別，不應視為其官方英文翻譯。如有歧義，概以中文名稱為準。



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：

季崗(主席兼總裁)

周軍

陽建偉

楊彪

叶維琪

黃非

獨立非執行董事：

杜惠愷，太平紳士

范仁達

李家暉

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House,

2 Church Street,

Hamilton HM11,

Bermuda.

香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道二十三號

鷹君中心三十樓

3003-3007室

主要交易

出售珠海淇澳島項目

I. 緒言

茲提述本公司日期為二零一五年十二月二十八日之公告，本公司宣布賣方(為本公司之全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，買方同意以總代價人民幣3,100,000,000元(i)收購待售股份，即目標公司之全部已發行股本；及(ii)承擔股東貸款。

本通函旨在向閣下提供有關出售事項及該協議之進一步資料。

II. 該協議

該協議之主要條款概列如下：

日期

二零一五年十二月二十八日

訂約方

(1) 賣方，Neo-China Land Group (China) Ltd，本公司之全資附屬公司；及

(2) 買方，德融集團有限公司。

賣方為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。

買方為於薩摩亞獨立國註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

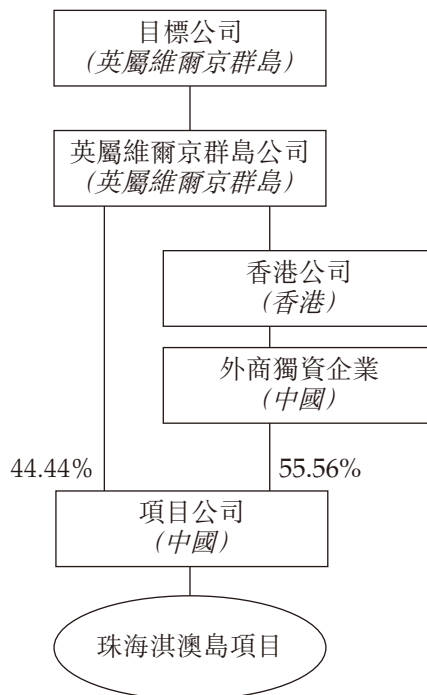
所出售之資產

所出售之資產為待售股份，即目標公司之全部已發行股本。目標公司乃投資控股公司，為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於完成前為本公司之全資附屬公司。其主要資產為位於中國珠海市淇澳島之一幅總地盤面積約2,215,516平方米之土地，本集團原計劃將其開發成為包含商用物業與住宅別墅之混合用途綜合體，名為珠海淇澳島項目。於完成日期，該項目之建築工程尚未展開。

除待售股份外，買方同意承擔目標集團結欠本公司及其聯營公司之股東貸款。

董事會函件

下圖為項目公司之股權架構簡化圖(除另有指明外，各附屬公司由其控股公司直接或間接擁有100%)：



先決條件及完成

出售事項須待以下條件達成後方可完成：

- (a) 該協議已由訂約方之授權代表簽署；
- (b) 賣方及本公司已就出售事項取得一切所需之董事會及股東同意及批准(倘適用)，並已遵守上市規則或其他方面之一切適用規定；及
- (c) 賣方已就出售事項完成國有資產評估項目備案。

上述所有條件均已達成，且完成已於緊隨簽訂該協議後落實。完成後，目標公司、英屬維爾京群島公司、香港公司、外商獨資企業及項目公司各自不再為本公司之附屬公司。

董事會函件

代價

買方根據該協議應付之總代價為人民幣3,100,000,000元，當中包括人民幣477,710,000元及約3,140,994,000港元（即人民幣2,622,290,000元之港元等值金額），分配如下：

- (a) 約505,717,000港元（即人民幣422,202,634元之港元等值金額）作為收購待售股份之代價；及
- (b) 人民幣477,710,000元及約2,635,277,000港元（即人民幣2,200,087,366元之港元等值金額）作為承擔股東貸款。

總代價之金額由戴德梁行有限公司就項目公司所持位於中國珠海市淇澳島之一幅土地於二零一五年十二月三十一日之估值所編製及發出之物業估值報告支持。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄二所載「估值報告」。

總代價須根據以下時間表分兩部分以現金支付：

時間	應付金額
簽訂該協議後	人民幣477,710,000元及不少於約505,717,000港元（即人民幣422,202,634元之港元等值金額）
自該協議日期起計180日內	總代價結餘

買方須自簽訂該協議日期起支付總代價結餘之每日利息，直至全數結清總代價為止。每日利率按照以下基準計算：(i) 於簽訂該協議日期後首90日，為中國人民銀行於該協議日期公布的現行人民幣基準貸款利率除以365；及(ii) 其後每日利率為0.05%。買方同意致力於該協議日期起計90日內全數結清總代價結餘。

於二零一五年九月二十九日，賣方於簽定意向書後向本公司支付意向金。意向金用作清償總代價之首期付款。總代價之首期付款之餘下部分已於完成時以現金全數結清。

董事會函件

作為支付總代價結餘之抵押品，買方已以賣方為受益人就目標公司之全部已發行股本訂立日期為二零一五年十二月二十八日之股份押記。訂約各方同意，於完成後買方會認購目標公司之新股份，以增加目標公司之已發行股本，隨後賣方將解除有關目標公司經擴大已發行股本之29%之股份押記。股份押記將於買方悉數支付總代價後全面解除。倘買方未能於該協議日期起計180日內支付總代價之結餘，賣方有權終止該協議。

該協議之代價及條款乃經參考(其中包括)項目公司之原始收購成本人民幣3,100,000,000元、目標集團於二零一四年十二月三十一日之未經審核賬面淨值人民幣2,072,097,366元(未計及股東貸款)及股東貸款於二零一四年十二月三十一日之未經審核賬面值人民幣2,677,797,366元，由訂約方根據正常商業條款進行公平磋商後達致。

III. 出售事項對本集團之盈利、資產及負債之財務影響

目標公司為投資控股公司，其主要資產為透過英屬維爾京群島公司、香港公司及外商獨資企業持有之項目公司股權。

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個各自年度，目標公司應佔之未經審核除稅及非經常項目前後虧損淨額如下：

	未經審核 除稅及 非經常項目前 虧損淨額 (人民幣千元)	未經審核 除稅及 非經常項目後 虧損淨額 (人民幣千元)
截至二零一三年十二月三十一日止年度	(5,045)	(5,045)
截至二零一四年十二月三十一日止年度	<u>(5,795)</u>	<u>(5,795)</u>

僅根據目標集團於二零一四年十二月三十一日之未經審核負賬面值約人民幣605,700,000元(即目標集團未經審核賬面淨值人民幣2,072,097,366元(不包括股東貸款)與股東貸款未經審核賬面值人民幣2,677,797,366元之差額)及待售股份之代

價金額，即人民幣422,202,634元，本公司將自出售事項錄得未經審核估計除稅前收益約人民幣1,028,000,000元。然而，鑑於目標集團之賬面值自二零一四年十二月三十一日(即本集團最近期經審核財務報表之結算日)起有所變動，故預期本公司將錄得之最終收益或有別於上述收益。

完成後，目標集團不再是本公司之附屬公司。因此，目標集團之資產、負債及財務業績將不再併入本集團，且本集團之總資產及負債將會扣除目標集團應佔之資產及負債。假設出售事項於二零一五年六月三十日進行，本集團之未經審核備考綜合總資產將由約588.580億港元增加至約599.36億港元，而本集團之未經審核備考綜合總負債將由約386.996億港元減少至386.23億港元。

IV. 有關本集團收購項目公司之法律訴訟

誠如本公司截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之年度報告所披露，本集團於二零零七年向獨立第三方收購項目公司，而其中一名賣方就先前收購事項下尚欠之代價向本集團提出若干法律訴訟(「淇澳訴訟」)。有關淇澳訴訟之進一步詳情，請參閱本通函附錄三「訴訟」一節。根據該協議，買方承諾促使就淇澳訴訟達成和解或撤回淇澳訴訟。在淇澳訴訟達成和解或遭撤回之情況下，賣方同意承擔並向目標公司支付若干相關金額。

董事認為該協議之條款(包括賣方同意為了就淇澳訴訟達成和解或撤回淇澳訴訟而向目標公司支付協定金額)屬公平合理，並符合本公司及其股東整體之利益。不論出售事項進行與否，淇澳訴訟已在進行中。一如任何法律訴訟，淇澳訴訟之結果尚不確定，且可能對本集團不利。此外，不管結果如何，淇澳訴訟均可能耗費大量時間和金錢，以致管理層未能專注本集團之業務和經營。因此，董事認為為了就淇澳訴訟達成和解或撤回淇澳訴訟而支付協定金額乃符合本公司及其股東整體之利益。

於最後可行日期，已向香港高等法院提交同意傳票，以撤銷申索及反申索並終止淇澳訴訟。根據同意傳票，原告人不得基於相同或實質上相同之訴訟因由，或就相同或實質上相同之事宜，再對被告人提出新的法律訴訟。

V. 進行出售事項之理由及裨益

本集團為中國一間物業發展商，主要在中國從事物業發展、物業投資及酒店經營業務。過去幾年，本集團重整策略，專注在本集團擁有穩固基礎之長三角區域及發達城市推行物業發展項目。此外，由於本公司一直尋求不同途徑以釋放其於財務報表按成本列賬之若干項目之真正價值，因此出售事項實有利於變現珠海淇澳島項目之部分隱藏價值。

本公司計劃運用出售事項所得款項撥付現有物業發展項目以及日後可能物色到的潛在新項目。

董事認為，該協議及出售事項之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

VI. 上市規則之涵義

根據上市規則第14.07條，由於該協議項下之出售事項之一項或多項適用百分比率超過25%，但概無有關百分比率達75%或以上，故出售事項構成本公司之主要交易。

VII. 股東之批准

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東在該協議項下之出售事項中擁有任何重大權益，因此，倘須舉行股東大會以批准該協議及出售事項，概無股東須放棄投票。根據上市規則，主要交易須經股東批准。因此，本公司已根據上市規則第14.44條就該協議及出售事項向持有3,365,883,000股股份(相當於最後可行日期本公司已發行股本約69.95%)之股東Smart Charmer Limited取得書面批准。Smart Charmer Limited有權出席批准該協議及出售事項之股東大會(倘召開)並於會上投票。因此，在上市規則第14.44條准許之情況下，本公司毋須就考慮及批准該協議及出售事項而召開股東特別大會。

VIII. 推薦意見

儘管未有就批准該協議召開股東大會，董事(包括獨立非執行董事)相信根據該協議擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東整體之最佳利益。因此，倘召開股東大會以批准該協議及其項下擬進行之交易，董事將建議股東表決贊成該協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

IX. 進一步資料

務請閣下垂注本通函其他部分，當中載有根據上市規則須予披露之有關本集團、目標集團及其他資料之進一步資料。

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
季崗
謹啟

二零一六年二月二十四日

債務

於二零一五年十二月三十一日(即僅就本通函日期前釐定本集團之本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之總貸款約為24,505,999,000港元,詳情載列如下:

	千港元
銀行貸款	
—有抵押及有擔保	2,009,747
—有抵押及無擔保	10,093,804
—無抵押及有擔保	312,873
—無抵押及無擔保	1,796,832
	<u>14,213,256</u>
其他貸款	
—無抵押及無擔保	8,020,383
應付其他關連公司款項,無抵押及無擔保	492,895
應付非控股股東款項,無抵押及無擔保	1,611,876
應付本公司前附屬公司之前股東款項, 無抵押及無擔保	167,589
	<u>16,292,743</u>
總計	<u><u>24,505,999</u></u>

按揭及押記

於二零一五年十二月三十一日,本集團之銀行貸款由以下項目抵押:

- (a) 約2,009,747,000港元以本公司一項投資物業以及本公司一間附屬公司的全部已發行股本作抵押,並由本公司一間附屬公司之非控股股東徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯國資委」)擔保金額人民幣70,000,000元(相等於約83,592,000港元),以及由本公司一間附屬公司之非控股股東之中介控股公司擔保金額120,246,000美元(相等於約937,919,000港元);
- (b) 約10,093,804,000港元由本集團位於中國之若干發展中物業、持作出售物業、酒店物業、土地使用權及投資物業、本集團之已抵押銀行存款及本集團位於中國之投資物業營運所產生之貿易應收款項作抵押;及
- (c) 約312,873,000港元由徐匯國資委擔保金額人民幣262,000,000元(相等於312,873,000港元)。

或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團有以下或然負債：

(a) 就徐匯國資委所控制實體所動用之銀行融資給予銀行之擔保

於二零一五年十二月三十一日，本公司與銀行訂立協議，就向徐匯國資委所控制實體授出之銀行貸款提供公司擔保。根據該等擔保，本公司於二零一五年十二月三十一日之最高債務為徐匯國資委所控制實體之尚未償還銀行貸款人民幣166,000,000元(相等於約198,233,000港元)。

(b) 就本集團合營企業實體共同持有之實體所動用之銀行融通向銀行作出之擔保

於二零一五年十二月三十一日，本公司已與一間銀行訂立協議，就向本集團合營企業實體共同持有之實體授出之銀行貸款提供公司擔保。根據該等擔保，本公司於二零一五年十二月三十一日之最高債務為本集團合營企業實體共同持有之實體之尚未償還銀行貸款人民幣221,000,000元(相等於約263,912,000港元)。

(c) 就若干物業買家之按揭融資作出之擔保

本集團已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分期還款，本集團有責任向銀行償付經扣除已抵押銀行存款後餘下尚未償還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，而本集團有權接管有關物業之法定所有權及管有權。當物業所有權契約抵押予銀行作為各按揭貸款之抵押時，已抵押銀行存款及擔保將會於此時解除，即一般於物業所有權契約轉讓予買家後一年內進行。於二零一五年十二月三十一日，有關本集團已擔保之尚未償還按揭總額為人民幣1,849,318,000元(相等於約2,208,405,000港元)。

(d) 物業損毀保證

根據物業買賣協議或相關中國法律及法規所規定，買方購入之物業均能就某些特定損毀情況獲得為期一至兩年之各類保證。

除上文及本通函附錄三「訴訟」一節披露者及集團內公司間負債外，於二零一五年十二月三十一日，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、其他貸款及債務、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。

營運資金

董事經考慮本集團現時可得之財務資源及出售事項產生之估計所得款項淨額後認為，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及資本開支之財務所需。

本集團之財務及貿易前景

本集團為中國一間物業發展商，主要從事物業發展、物業投資及酒店經營業務。出售事項將增加資金來源，用以加快本集團現有項目的發展及收購潛在新項目。在本財政年度，董事預期現金和可用信貸額度將有助本集團的財務狀況保持穩定，而本集團本年度的收入將不會因出售事項受到重大影響。本集團將密切留意市場情況和發展趨勢，並會繼續加強其已建立的市場。本集團將尋求有關房地產行業的合作及發展機會，務求為股東帶來最大的投資回報。

無重大不利變動

於最後可行日期，董事確認自二零一四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日）以來本集團之財務或貿易狀況概無任何重大不利變動。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就Neo-China Real Estate (Shanghai) Limited (「目標公司」)所持位於中國珠海市淇澳島之一幅總地盤面積約2,215,516平方米之土地於二零一五年十二月三十一日現況下之市值之意見所編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日

吾等遵照上海實業城市開發集團有限公司(「貴公司」)之指示對目標公司於中華人民共和國(「中國」)所持物業(「該物業」)之市值進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相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就該物業於二零一五年十二月三十一日(「估值日」)現況下之市值之意見。

市值之定義

吾等對該物業之估值乃指其市值。香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所採納對市值之定義乃依循國際估值準則委員會(「國際估值準則委員會」)刊發之國際估值準則。國際估值準則委員會界定市值為「某項資產或負債於估值日經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易之估計金額」。

估值基準及假設

吾等對該物業之估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安

排、銷售相關人士給予之特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致之估價升跌。

對目標公司在中國持有之該物業進行估值時，吾等參考中國法律顧問中倫律師事務所之法律意見，根據已按年度名義土地使用費出讓該物業於其相關特定年期之可轉讓土地使用權且已悉數結算任何應付出讓金為基準編製估值。吾等倚賴 貴公司提供有關該物業業權及該物業權益之資料及建議，以及 貴公司之法律顧問就此所提供之日期為二零一六年二月十八日之中國法律意見。於該物業估值時，吾等乃以業主可強制行使該物業之業權及在整個已授出而未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該物業為基準編製估值。

吾等之估值並無就該物業任何押記、質押或欠款及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，該物業的估值乃基於並無可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及費用。

估值方法

吾等對目標公司於中國持作未來發展之該物業進行估值時，已採用直接比較法，參考有關市場現有之可資比較銷售憑證。根據 貴公司日期為二零一五年九月二十八日之公告，吾等得悉 貴公司及其持有該物業之附屬公司與德融集團有限公司訂立協議；在進行估值時，吾等亦已考慮有關代價。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號以及香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載之規定。

資料來源

吾等相當倚賴 貴公司所提供之資料及中國法律顧問有關中國法律之意見。吾等已接納所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、該物業證明、佔用詳情、開發計劃、地盤及建築面積之事項以及所有其他相關事項之意見。

本估值報告所載之尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供之資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重要之資料是否真實準確。吾等亦獲告知，所提供資料並無遺漏重大事實。

吾等謹此指出，向吾等提供之文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容之理解。因此吾等建議 貴公司參閱文件之中文原文並自行諮詢法律顧問有關該等文件之合法性及詮釋。

業權調查

吾等獲 貴公司提供文件副本或摘要。然而，吾等並無審閱文件正本以核實所有權或確定有否任何修訂。所有文件僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等於戴德梁行中國辦事處之估值師甘海燕女士(駐深圳辦事處，具八年中國物業估值經驗)已於二零一六年一月視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何土壤調查，確定土壤情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等之估值乃假設此等方面符合要求及在建築期間不會產生超出預期之額外開支或延誤。

除另有指明者外，吾等未能進行仔細之實地測量以核實該物業之地盤及建築面積，而吾等乃假設交予吾等之文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，吾等估值之所有金額均以中國法定貨幣人民幣列值。

吾等隨函附上估值證書。

此 致

香港
灣仔
港灣道二十三號
鷹君中心三十樓
3003-3007室
上海實業城市開發集團有限公司

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊勳
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc, MHKIS
謹啟

二零一六年二月二十四日

附註：曾俊勳先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾23年經驗。

估值證書

目標公司於中國持作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十二月三十一日 現況下之市值
中國 廣東省 珠海市 唐家高新區 淇澳島 淇澳東綫道路東側 第A0203001號地段	<p data-bbox="437 506 951 532">該物業包括一幅地盤面積2,215,516.28平方米之土地。</p> <p data-bbox="437 576 951 708">根據 貴公司提供之資料，該物業將開發為綜合住宅／旅遊發展項目，總建築面積為1,090,000平方米，其中可售建築面積約770,000平方米為房地產配套發展（請參閱下文附註(8)）。</p> <p data-bbox="437 753 951 917">該物業位於珠海市唐家高新區淇澳島。周邊為海岸、紅樹林區、當地農村房屋及高山。根據 貴公司資料，該物業作綜合住宅／旅遊用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新、出售或更改該物業用途的計劃。</p> <p data-bbox="437 961 951 1053">該物業獲授不同年期之土地使用權，住宅用途將於二零七四年十一月三十日屆滿，旅遊用途將於二零四四年十一月三十日屆滿。</p>	該物業現時空置中，有待開發。	人民幣 3,100,000,000元

附註：

- (1) 該物業包括地盤面積2,215,516.28平方米，其中房地產權證中登記之地盤面積為2,015,131.23平方米；而餘下地盤面積200,385.05平方米之土地現時由軍隊及村民佔用，待相關手續完成後會作進一步登記。於估值過程中，吾等估值時乃基於地盤面積200,385.05平方米之房地產權證將於適當時間核發予珠海市淇洲島影視城有限公司。
- (2) 根據房地產權證第0100159103號，該物業地盤面積2,015,131.23平方米（根據紅線計劃，地盤面積為2,215,516.28平方米。已登記地盤面積為2,015,131.23平方米，但餘下地盤面積200,385.05平方米之土地現時由軍隊及村民佔用，待相關手續完成後會作進一步登記）之土地使用權已歸屬於珠海市淇洲島影視城有限公司，住宅用途將於二零七四年十一月三十日屆滿，旅遊用途將於二零四四年十一月三十日屆滿。
- (3) 根據日期為二零零六年九月八日之建設用地批准書第(2006) 113號，地盤面積2,215,516.28平方米之土地已獲授建築地盤之土地性質，地價為人民幣227,500,000元。

- (4) 根據日期為二零零六年九月六日之建設用地規劃許可證第(2006) 086號，地盤面積2,215,516.28平方米之該土地之建築地盤符合城鎮規劃之要求。
- (5) 根據日期為二零零三年十二月十五日之珠海市國土資源局函第(2003) 396號，於指定作房地產配套發展之20%地盤面積內，房地產配套發展之容積率少於或相等於2。
- (6) 根據日期為二零零五年三月十一日之珠海市國土資源局函第(2005) 30號，同意指定之20%地盤(於2.2平方公里(2,200,000平方米)內)用作房地產配套發展，毋須支付額外土地出讓金。
- (7) 根據日期為二零零五年十一月十八日之珠海市土地管理領導小組覆函第(2005) 184號，建築面積110,000平方米之限額轉至其他土地。
- (8) 根據 貴公司日期為二零一五年八月十七日之中期報告，該物業之規劃總建築面積為1,090,000平方米，其中770,000平方米為可售建築面積。然而，吾等僅獲提供有關770,000平方米可售建築面積之若干政府批准函；因此吾等根據具審批參考之770,000平方米為該物業進行估值。
- (9) 根據營業執照第440400400007208號，珠海市淇洲島影視城有限公司於一九九五年十二月十三日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣90,000,000元(繳足資本為人民幣90,000,000元)，有效經營期限為一九九五年十二月十三日至二零三六年十一月六日。
- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 珠海市淇洲島影視城有限公司根據中國法律合法成立。於珠海市淇洲島影視城有限公司之100%權益現已變更為德融集團有限公司；
- (ii) 珠海市淇洲島影視城有限公司已取得土地使用權出讓合同，並已悉數繳納土地出讓金；
- (iii) 珠海市淇洲島影視城有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業土地使用權。珠海市淇洲島影視城有限公司管有地盤面積2,215,516.28平方米之A0203001號地段之土地，並已取得註冊地盤面積2,015,131.23平方米之房地產權證。餘下地盤面積200,385.05平方米之土地待辦妥相關手續後會作進一步登記；及
- (iv) 珠海市淇洲島影視城有限公司已取得建設用地規劃許可證，但尚未取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。
- (11) 根據 貴公司提供之資料，業權及主要證書、批文與許可證授出之狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 房地產權證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地批准書 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 無 |
| 建築工程施工許可證 | 無 |
| 營業執照 | 有 |

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352條須記入所存置之登記冊之權益及淡倉，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權益及淡倉載列如下：

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 所持相關 股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行 股本概約 百分比
季崗	實益擁有人	150,000	—	0.00%
周軍	實益擁有人	—	7,000,000	0.15%
楊彪	實益擁有人	—	7,000,000	0.15%
叶維琪	實益擁有人	—	6,000,000	0.12%
黃非	實益擁有人	—	6,000,000	0.12%
杜惠愷，太平紳士	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：

- (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之相關股份權益。

於相聯法團股份及相關股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持股份總數	所授出 購股權之 相關股份 佔法團權益	
				總數 ⁽¹⁾	概約百分比
季崗	上實控股	實益擁有人	-	350,000	0.03%
周軍	上實控股	實益擁有人	195,000	600,000	0.07%
陽建偉	上實控股	實益擁有人	-	280,000	0.03%
季崗	上海醫藥	實益擁有人	50,000	-	0.01%

附註：

- (1) 該等權益指就上實控股根據其購股權計劃授出之購股權(為非上市且以實物結算之股本衍生工具)而於上實控股相關股份之權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事或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。

主要股東權益

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人士(董事及本公司主要行政人員除外)載列如下。

主要股東名稱	身份	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	3,415,883,000(L) ⁽²⁾⁽³⁾	70.99%
上實集團	由受控制法團持有	3,427,983,000(L) ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	71.25%

附註：

- (1) L指好倉。
- (2) 3,365,883,000股股份由Smart Charmer Limited持有。根據下文附註3所述之抵押，50,000,000股股份被視為由穎佳有限公司持有。Smart Charmer Limited及穎佳有限公司均為上實控股之全資附屬公司。
- (3) 該等權益包括由Invest Gain Limited (於截至二零一一年十二月三十一日止年度內不再是本公司主要股東的酈松校先生所實益全資擁有之公司)持有抵押予穎佳有限公司之50,000,000股股份(淡倉)。因此，上實控股及上實集團被視為或被當作於該等50,000,000股股份中擁有權益。
- (4) 上實集團透過其附屬公司(分別為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、上海實業貿易有限公司、香港天廚味精有限公司、萬勤投資有限公司、上海實業崇明開發建設基金有限公司、南洋酒店(香港)有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司)持有上實控股約58.13%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3,415,883,000股股份中擁有權益。此外，12,100,000股股份由上實集團之附屬公司上海實業貿易有限公司持有。
- (5) 季崗先生為上實集團之董事。周軍先生為上實控股之執行董事兼副行政總裁及上實集團之執行董事兼副總裁。

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)。

董事於合約／安排之權益

於最後可行日期：

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日(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權益；及
- (b) 概無董事在任何對本集團業務而言屬重大而於最後可行日期存續之合約或安排中擁有任何重大權益。

訴訟

本公司與目標公司為一名第三方就尚未支付收購項目公司之部分應付價格人民幣128,296,800元提出申索(即淇澳訴訟)之被告人。第三方申索亦包括截至二零一二年七月二十五日止約275,000,000港元之算定損害賠償，該款項其後須按每日約162,000港元累計至償付為止。根據該協議，買方承諾促使就淇澳訴訟達成和解或撤回淇澳訴訟。在淇澳訴訟達成和解或遭撤回之情況下，賣方同意承擔並向目標公司支付若干相關金額(「該金額」)。如原告人於撤回淇澳訴訟後再就相同事宜起訴本集團，買方同意承擔有關起訴的全部法律風險及責任。基於上文所述，於二零一五年十二月三十一日，董事認為本集團將毋須因淇澳訴訟而支付任何超出該金額之額外款項。因此，於二零一五年十二月三十一日，本集團並無就任何超出該金額之款項計提撥備。於最後可行日期，已向香港高等法院提交同意傳票，以撤銷申索及反申索並終止淇澳訴訟。根據同意傳票，原告人不得基於相同或實質上相同之訴訟因由，或就相同或實質上相同之事宜，再對被告人提出新的法律訴訟。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事概不知悉有任何尚未解決或對本集團任何成員公司構成威脅之重大訴訟或索償。

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
戴德梁行有限公司	估值師
中倫律師事務所	中國律師

各專家已就本通函之刊發發出同意書，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二零一四年十二月三十一日(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。

重大合約

以下合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)已由本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年起直至最後可行日期止期間內訂立，且該等合約屬或可能屬重大：

- (a) 本公司、博時資本管理有限公司、中置(北京)企業管理有限公司、上海雅閣麗星裝飾有限公司、天津市億嘉合置業有限公司與五礦置業有限公司就(其中包括)以代價人民幣336,000,000元買賣Well Kingdom Investment Ltd之全部已發行股本訂立日期為二零一四年八月六日之框架協議(「**框架協議**」)。
- (b) Advantage World Investment Limited、本公司、Shing Kwan Investment (Singapore) Pte Ltd、Eastlake Corporation、Universal Global Invest Limited、Pearlking Developments Ltd.、Smoothly Capital Limited、Huntington Development Ltd.與Multi-United Investment Inc.就(其中包括)以總代價579,300,000美元買賣華欣大企業有限公司之全部已發行股本及轉讓華欣大企業有限公司結欠之若干股東貸款訂立日期為二零一四年九月二十五日之協議。

- (c) 本公司、Keychina Investment Limited、Advantage World Investment Limited、Prestige Land Investments Limited與Nan Fung Investment China Holdings Limited就Keychina Investment Limited及Prestige Land Investments Limited以初步資本承擔總額579,300,000美元成立合營企業及Prestige Land Investments Limited以總認購價49美元認購49股Advantage World Investment Limited股份訂立日期為二零一四年九月二十五日之合營協議。
- (d) 本公司、框架協議的其他訂約方與昇業集團有限公司(作為新買方)就(其中包括)博時資本管理有限公司將其於框架協議項下之權利及責任轉讓至昇業集團有限公司訂立日期為二零一四年十二月十二日之補充框架協議。
- (e) 上海城開(集團)有限公司與上海徐匯國有資產投資經營有限公司就(其中包括)將相同訂約方所訂立並由其補充協議修訂之日期為二零零二年十二月二十六日之相互擔保協議(「相互擔保協議」)之期限再延長兩年至二零一七年十二月三十一日屆滿,及將擔保限額由人民幣400,000,000元修訂為人民幣332,000,000元,訂立日期為二零一五年二月九日之補充協議。
- (f) Neo-China Investment Ltd.(作為賣方)、貝西克城市開發有限公司(作為買方)與河北富邦實業有限公司(作為擔保人)就(其中包括)以總代價人民幣940,000,000元買賣Bold Eagle Investment Ltd.全部已發行股本訂立日期為二零一五年二月十日之股份轉讓協議。
- (g) 上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)、城開綠碳(天津)股權投資基金合夥企業(有限合夥)、喜神(天津)股權投資基金管理有限公司、福州申達金融服務外包有限公司與上海申庚實業發展有限公司(統稱「合夥訂約方」)訂立日期為二零一五年五月六日之協議,據此,福州申達金融服務外包有限公司及上海申庚實業發展有限公司各自成為綠碳基金之有限責任合夥人,其承諾投資額分別為人民幣1,600,000,000元及人民幣68,000,000元。

- (h) 合夥訂約方之間就以贖回金額人民幣1,668,000,000元贖回上海城開於綠碳基金之權益訂立日期為二零一六年一月八日之協議。
- (i) 該協議。

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灣仔港灣道二十三號鷹君中心三十樓3003-3007室。
- (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二十二樓。
- (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十四日期間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) 本附錄「重大合約」一段所述之合約；
- (c) 本公司截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報表；
- (d) 戴德梁行有限公司編製之物業估值報告(載於本通函附錄二)；
- (e) 本附錄「專家」一段所述由戴德梁行有限公司及中倫律師事務所發出之同意書；及
- (f) 本通函。