

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  
出售綠碳基金之權益

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：

「董事會」	指	本公司董事會
「分割地盤」	指	上海城開與贖回協議其他訂約方協定之建於該土地之「城開中心」項目指定部分，建築面積約49,737平方米
「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	根據贖回協議之條款完成贖回事項
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「離任普通合夥人」/ 「喜神基金管理」	指	喜神(天津)股權投資基金管理有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，在完成前為綠碳基金之普通合夥人
「董事」	指	本公司董事
「現有項目」	指	上海城開龍城及「城開中心」項目
「福州申達」	指	福州申達金融服務外包有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，為綠碳基金之有限責任合夥人
「綠碳基金」	指	城開綠碳(天津)股權投資基金合夥企業(有限合夥)，一間於中國成立之有限責任合夥，在完成前上海城開為其有限責任合夥人
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

## 釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	位於上海市閔行區梅隴鎮之土地，地盤面積約87,327平方米，由上海城開龍城專門開發為「城開中心」，其土地使用權由上海城開龍城持有
「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
「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
「Neo-China (Shanghai)」	指	Neo-China Real Estate (Shanghai) Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，於二零一五年十二月本公司出售其全部已發行股本前為本公司之全資附屬公司
「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
「贖回事項」	指	根據贖回協議贖回上海城開於綠碳基金之權益
「贖回協議」	指	上海城開、綠碳基金、離任普通合夥人及餘下合夥人就贖回事項所訂立日期為二零一六年一月八日之協議
「餘下合夥人」	指	福州申達及上海申庚
「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
「上海申庚」	指	上海申庚實業發展有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，緊隨贖回事項後為綠碳基金之普通合夥人

## 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
「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
「上海城開」	指	上海城開(集團)有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，由本公司擁有59%之權益
「上海城開龍城」	指	上海城開集團龍城置業有限公司，一間於中國成立之中外合資企業，為本公司之附屬公司

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。

## 釋 義

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

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

敬啟者：

## 主要交易 出售綠碳基金之權益

### I. 緒言

茲提述本公司日期為二零一六年一月八日之公告，本公司宣布上海城開(本公司之非全資附屬公司)、綠碳基金、離任普通合夥人及餘下合夥人訂立贖回協議，據此，綠碳基金同意以總金額人民幣1,668,000,000元贖回上海城開持有之合夥權益。

本通函旨在向閣下提供有關贖回事項及贖回協議之進一步資料。

### II. 贖回協議

贖回協議之主要條款概列如下：

日期

二零一六年一月八日

訂約方

- (1) 上海城開，由本公司擁有59%之公司，並作為綠碳基金之有限責任合夥人；
- (2) 綠碳基金，為有限責任合夥；
- (3) 喜神基金管理，作為綠碳基金當時之普通合夥人；
- (4) 福州申達，作為綠碳基金之有限責任合夥人；及
- (5) 上海申庚，作為綠碳基金之有限責任合夥人。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，離任普通合夥人、餘下合夥人及彼等各自之最終實益擁有人各自為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

所出售之資產

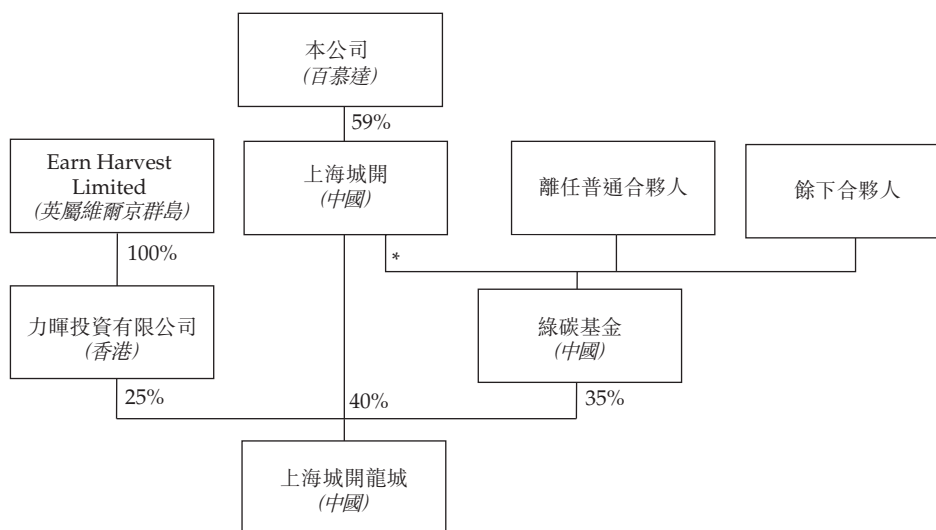
根據贖回事項所出售之資產乃關於上海城開持有之綠碳基金合夥權益。綠碳基金為於中國成立之有限責任合夥，上海城開於完成前為其有限責任合夥人。綠碳基金擁有上海城開龍城之35%註冊資本。上海城開龍城為於中國成立之中外合資企業，由力暉投資有限公司、上海城開及綠碳基金分別擁有25%、40%及35%權益。本公司曾經擁有力暉投資有限公司，但本公司已於二零一三年透過出售其於Earn Harvest Limited (力暉投資有限公司之控股公司)之全部權益而出售該等權益。有關出售本集團於Earn Harvest Limited之權益之進一步資料，請參閱本公司日期為二零一三年六月二十一日之公告。上海城開龍城對位於上海閔行區之該土地擁有土地使用權，該土地目前開發為「城開中心」，總建築面積約為388,125平方米，由寫字樓、商用物業及酒店等混合用途物業組成。於二零一五年六月三十日，此項目之未來可銷售建築面積為242,010平方米，仍在施工中。預期此項目將於二零一六年或之前分階段竣工。有關「城開中心」之進一步詳情，請一併參閱本公司截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告。於二零一五年十二月三十一日，「城開中心」之未經審核賬面值為人民幣2,100,000,000元。



## 董事會函件

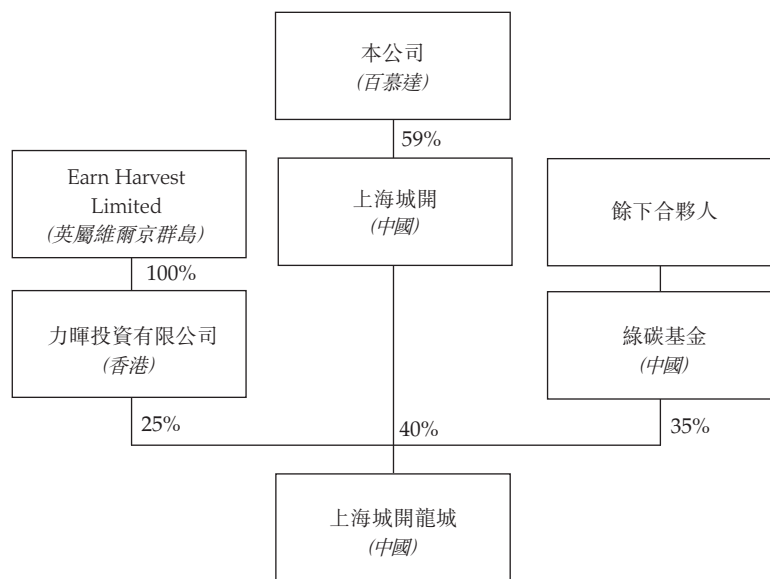
下圖為綠碳基金及上海城開龍城於完成前後之簡化結構圖：

完成前



\* 上海城開於完成前為綠碳基金之有限責任合夥人。

完成後



## 代價

上海城開於綠碳基金之權益以總金額人民幣1,668,000,000元贖回，綠碳基金應按照以下時間表以現金支付該筆款項：

- (i) 人民幣1,098,000,000元 . . . . . 於簽訂贖回協議後五個營業日內
- (ii) 人民幣300,000,000元 . . . . . 二零一六年三月三十一日或之前
- (iii) 人民幣270,000,000元 . . . . . 二零一六年六月三十日或之前

於最後可行日期，上海城開已根據贖回協議收取人民幣1,368,000,000元之款項。

贖回協議之條款(包括贖回金額)乃經參考綠碳基金於贖回事項當時之財務狀況及「城開中心」項目之價值，由訂約方根據正常商業條款進行公平磋商後達致。

## 完成

贖回事項於緊隨簽訂贖回協議後完成。完成後，本公司不再將綠碳基金之資產、負債及業績併入其財務報表。然而，由於本公司對上海城開龍城董事會之組成仍繼續擁有控制權，故此上海城開龍城仍將為本公司之附屬公司，而上海城開龍城之資產、負債及業績將繼續併入本公司之財務報表。

### III. 綠碳基金開發該土地之一部分

根據贖回協議，各訂約方同意在遵守所有適用之中國法律並取得所有適用之政府批文的前提下，綠碳基金將負責開發(包括所有開發成本及開支)及管理分割地盤。綠碳基金將有權獲得分割地盤產生之全部收入(包括但不限於出售及出租建於分割地盤之物業所得之全部收入)及將不可獲得該土地其餘部分所產生之任何收入。本公司將不可獲得分割地盤所產生之任何收入。該協議由訂約方進行公平磋商後達致。在贖回事項及於二零一三年出售力暉投資有限公司後，本公司將透過上海城開負責開發及管理「城開中心」之特定部分，其建築面積為192,273平方米，擬定開發為寫字樓及零售物業。於二零一五年十二月三十一日，該特定

## 董事會函件

地盤仍在施工中，預期於二零一六年內分階段竣工。指定和劃分分割地盤將有助本集團集中投放資源及注意力於開發及管理該項目之該特定部分，免受上海城開龍城其他股東(即綠碳基金及力暉投資有限公司)之任何干預。根據上文所述，董事認為指定和劃分分割地盤符合本公司及股東整體之利益。

分割地盤之建築面積約為49,737平方米，擬定開發為酒店及零售物業。於二零一五年十二月三十一日，分割地盤仍在施工中，預期於二零一六年十二月分階段竣工。有關分割地盤於二零一五年十二月三十一日之價值，請參閱本通函附錄二所載之「估值報告」。

#### IV. 贖回事項之財務影響

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，綠碳基金應佔之經審核除稅及非經常項目前後溢利／(虧損)淨額如下。綠碳基金的財務數據乃按照中國公認會計準則製備。

	經審核除稅及 非經常項目前 溢利／(虧損)淨額 (人民幣千元)	經審核除稅及 非經常項目後 溢利／(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	9,112	9,112
截至二零一四年十二月三十一日 止年度	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>

根據綠碳基金之管理賬目，截至二零一五年十二月三十一日止年度，綠碳基金應佔之未經審核除稅及非經常項目前後溢利淨額分別約為人民幣22,000元及人民幣22,000元；於二零一五年六月三十日，綠碳基金之未經審核賬面值約為人民幣1,015,000,000元。

僅根據綠碳基金於二零一四年十二月三十一日之經審核賬面值約人民幣735,000,000元及贖回金額人民幣1,668,000,000元，本公司將自贖回事項錄得未經審核估計除稅前收益約人民幣933,000,000元。然而，鑑於綠碳基金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。

## 董事會函件

完成後，本公司不再將綠碳基金之資產、負債及業績併入其財務報表。因此，本集團的資產、總資產及總負債將會扣除綠碳基金應佔之資產及負債。假設贖回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599.722億港元，而本集團之未經審核備考綜合總負債將維持不變，為約386.996億港元。

### V. 進行贖回事項之理由及裨益

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。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，贖回事項乃變現「城開中心」項目之部分隱藏價值之理想機會。繼續贖回事項之後，本集團繼續在周邊地區擁有多個具規模的投資性物業。贖回事項有助於優化旗下投資性物業的戰略佈局，且贖回事項之出售資金有助於本集團加速開發現有項目，及用作收購將來物色的新項目。此舉純為本集團策略性調配旗下資源及調整資產組合。本集團將秉持定位發展長三角及發達城市的策略，並增加資源投放上海，以穩固未來發展的基礎。

本公司計劃運用贖回事項所得款項撥付現有物業發展項目及日後可能物色到的潛在新項目。

董事認為，贖回協議及贖回事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### VI. 有關離任普通合夥人及餘下合夥人之資料

離任普通合夥人為一間於中國成立之有限責任公司，其主要業務為從事受託管理股權投資基金、投融資管理及相關諮詢服務。完成後，離任普通合夥人不再為綠碳基金之普通合夥人。

餘下合夥人各自為於中國成立之有限責任公司。福州申達的主要業務為從事金融及信息技術等服務及其外包，而上海申庚的主要業務為從事房地產開發經營、電子商務及企業管理諮詢。於二零一五年五月，餘下合夥人各自成為綠碳基金之有限責任合夥人，分別承諾投資人民幣1,600,000,000元及人民幣68,000,000元。根據上海城開、綠碳基金、離任普通合夥人及餘下合夥人所訂立日期為二零

一五年五月六日之協議，餘下合夥人同意透過綠碳基金投資於綠碳基金承擔之新項目，且不參與綠碳基金之任何現有項目。於相關時間，綠碳基金僅投資之項目為現有項目。此外，餘下合夥人同意彼等將無權收取任何來自或將來自現有項目之溢利分派，同理，彼等將不對現有項目產生之任何負債負責。按此基準，即使加入新的有限責任合夥人，綠碳基金仍繼續被視為本公司之全資附屬公司(直至完成時)。完成後，綠碳基金將負責分割地盤之開發及管理。綠碳基金將有權獲得分割地盤產生之全部收入(包括但不限於出售及出租建於分割地盤之物業所得之全部收入)。

## VII. 上市規則之涵義

贖回事項構成本公司出售其於綠碳基金之權益。根據上市規則第14.07條，由於贖回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，故贖回事項構成本公司之主要交易。

## VIII. 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，概無股東在贖回協議項下之贖回事項中擁有任何重大權益，因此，倘須舉行股東大會以批准贖回協議及贖回事項，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條就贖回協議及贖回事項向持有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有權出席批准贖回協議及贖回事項之股東大會(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贖回協議及贖回事項而召開股東特別大會。

## IX. 推薦意見

儘管未有就批准贖回協議召開股東大會，董事(包括獨立非執行董事)相信根據贖回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贖回協議及其項下擬進行之交易，董事將建議股東表決贊成贖回協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

X. 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、綠碳基金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	
一有抵押及有擔保	2,009,747
一有抵押及無擔保	10,093,804
一無抵押及有擔保	312,873
一無抵押及無擔保	<u>1,796,832</u>
	<u>14,213,256</u>
其他貸款	
一無抵押及無擔保	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	<u>167,589</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(相等於約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贖回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。贖回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贖回事項受到重大影響。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上海城開集團龍城置業有限公司(「上海城開龍城」)所持位於中國之分割地盤(「該物業」)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」)之指示對上海城開龍城於中華人民共和國(「中國」)所持之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。

對上海城開龍城在中國持有之該物業進行估值時，吾等參考中國法律顧問金杜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十九日之中國法律意見。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

吾等對上海城開龍城於中國持有開發中之該物業進行估值時，假設其將根據 貴公司向吾等提供的最新開發計劃開發及完成。於達致土地價值的意見時，吾等已採用直接比較法，參考有關市場現有之可資比較銷售憑證，而在適當情況下，吾等亦計及估計總建築成本及已付之建築成本。

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、建築成本、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范毅先生(MRICS, CREA, CPV)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  
曾俊叡  
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：曾俊叡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

## 上海城開龍城於中國持有之在建物業

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 上海市 閔行區 古美西路南側 萬源路西側 城開中心 之指定部分	<p>城開中心為混合用途物業，包括三座辦公樓、七座商業區內之樓宇及一座五星級酒店，建於一幅地盤面積87,327平方米之土地上。該物業由兩座商業區內之樓宇及一座五星級酒店組成。兩座商業區內之樓宇已於二零一六年一月落成，而五星級酒店正在施工中。</p> <p>根據 貴公司提供之資料，該物業由建築面積13,613.59平方米之商業區及規劃建築面積36,123.12平方米之五星級酒店組成。</p> <p>該物業位於上海市古美西路南側、萬源路西側。周邊發展項目主要為商業及住宅項目。根據 貴公司資料，該物業規劃作商業用途；概無環境問題及訴訟爭議；概無翻新或更改該物業用途的計劃。</p> <p>該物業就商業及辦公室用途獲授由二零一一年三月二十二日起至二零五一年三月二十一日止之土地使用權。</p>	該物業之商業區現時空置中，正在興建一座五星級酒店，預計於二零一六年十二月落成。	人民幣1,100,000,000元

## 附註：

- (1) 根據日期為二零一六年一月二十一日之上海市房地產權證第(2016)005170號，城開中心總地盤面積約87,327平方米由二零一一年三月二十二日至二零五一年三月二十一日可作商業及辦公室用途之土地使用權，以及城開中心之商業區內建築面積約41,614.84平方米之部分之房屋所有權，已歸屬予上海城開集團龍城置業有限公司。該物業為上述建築面積之一部分。

- (2) 根據日期為二零一零年十二月三十日之土地使用權出讓合同第(2010)88號及其日期分別為二零一一年三月十五日及二零一二年四月二十六日之補充合同第(2011)50號及第(2012)14號：

(i)	承讓人	:	上海城開集團龍城置業有限公司
(ii)	位置	:	梅隴鎮0455街坊P1號地
(iii)	地盤面積	:	87,326.6平方米
(iv)	土地用途	:	商業、辦公室
(v)	容積率	:	3.7
(vi)	土地出讓金	:	人民幣2,429,000,000元
(vii)	土地使用年期	:	40年作商業用途及50年作辦公室用途
(viii)	建築規約	:	須於二零一五年十二月二十九日前竣工

- (3) 根據日期為二零一一年十月十一日之建設用地規劃許可證第(2011)EA31011220111503號，總地盤面積87,327平方米之該土地之建築地盤符合城鎮規劃之要求。

- (4) 根據2份建設工程規劃許可證，總建築面積約75,896.22平方米之該物業之建設工程符合城鎮規劃之要求，並獲准按照開發計劃開發：

許可證號	核發日期	建築面積 (平方米)
(2013)FA31011220130487	二零一二年十一月二十六日	39,773.07
(2013)FA31011220130510	二零一三年十二月十日	36,123.15
	<b>總計</b>	<b>75,896.22</b>

該物業為上述建築面積之一部分。

- (5) 根據日期為二零一三年十二月十七日之建築工程施工許可證第1101MH0067D03310112201110210719號，該物業之建築工程符合工程施工之要求且獲准許開發，總建築面積約為328,478.70平方米。該物業為上述建築面積之一部分。

- (6) 根據 貴公司提供之資料，完成發展項目之估計總建築成本約為人民幣560,000,000元；於估值日，該物業發展已耗用建築成本約人民幣409,000,000元。吾等已在估值過程中計入上述已耗用的建築成本。

- (7) 倘擬定發展項目於估值日已竣工，其估計市值約為人民幣1,413,000,000元。

- (8) 根據營業執照第00000002201511040023號，上海城開集團龍城置業有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣2,100,000,000元，有效經營期限為二零一零年十一月三十日至二零六零年十一月二十九日。

- (9) 根據中國法律意見：

- (i) 上海城開集團龍城置業有限公司已取得上海市房地產權證；上海城開集團龍城置業有限公司擁有該物業之土地使用權及房屋所有權；

- (ii) 上海城開集團龍城置業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) 上海城開集團龍城置業有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權；
  - (iv) 該物業已抵押予中國銀行股份有限公司上海市徐匯支行、中國建設銀行股份有限公司上海徐匯支行及興業銀行股份有限公司上海分行；及
  - (v) 該物業尚未竣工，上海城開集團龍城置業有限公司或須就違反建築規約承擔潛在逾期責任。
- (10) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

上海市房地產權證	有
土地使用權出讓合同及其補充合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
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 <sup>(1)</sup>	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 總數 <sup>(1)</sup>	佔法團 權益概約 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) <sup>(2)(3)</sup>	70.99%
上實集團	由受控制法團持有	3,427,983,000(L) <sup>(2)(3)(4)</sup>	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之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Neo-China (Shanghai)為一名第三方就尚未支付收購珠海市淇州島影視城有限公司(Neo-China (Shanghai)之全資附屬公司)之部分應付價格人民幣128,296,800元提出申索(「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。誠如本公司日期為二零一五年十二月二十八日之公告所披露，本公司之全資附屬公司Neo-China Land Group (China) Ltd(作為賣方)與德融集團有限公司(作為買方)於二零一五年十二月二十八日就買賣Neo-China (Shanghai)之全部已發行股本訂立協議。根據該協議，買方承諾促使就上文所述之淇澳訴訟達成和解或撤回訴訟。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Neo-China (Shanghai)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
金杜律師事務所	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579,300,000美元之初步資本承擔總額成立合營企業及Prestige Land Investments Limited以49美元之總認購價認購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、綠碳基金、離任普通合夥人與餘下合夥人訂立日期為二零一五年五月六日之協議,據此,餘下合夥人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) Neo-China Land Group (China) Ltd(作為賣方)與德融集團有限公司(作為買方)就(其中包括)以總代價人民幣3,100,000,000元買賣Neo-China Real Estate (Shanghai) Limited全部已發行股本及承擔若干貸款訂立日期同為二零一五年十二月二十八日之協議及補充協議。
- (i) 贖回協議。

**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金杜律師事務所發出之同意書；
- (f) 本公司日期為二零一六年二月二十四日有關向獨立第三方出售珠海淇澳島項目(構成本公司之主要交易)之通函；及
- (g) 本通函。