
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) 須予披露及關連交易
有關
收購上海上投之股權；
(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

 新百利融資有限公司

董事會函件載於本通函第4至13頁及獨立董事委員會函件載於本通函第14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15至25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二零一八年四月十九日(星期四)上午十一時正假座香港中環紅棉道22號香港美利尼依格羅酒店25樓尼依格羅宴會廳舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2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二十二樓。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。

二零一八年三月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	14
獨立財務顧問函件	15
附錄一 — 上海上投之估值	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 建議於股東特別大會重選之董事詳情	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-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：

「收購事項」	指	上實城開向轉讓人收購上海上投之全部股權
「收購協議」	指	資產轉讓協議及補充協議
「資產轉讓協議」	指	上實城開與轉讓人就收購事項訂立日期為二零一八年二月二十八日之資產及股權轉讓協議
「董事會」	指	本公司董事會
「公司細則」	指	本公司經不時修訂之公司細則
「分割資產」	指	在收購協議中識別之上海上投之若干投資物業及庫存，將於完成前轉讓予由轉讓人控制之實體
「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)
「完成」	指	完成收購事項
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團
「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	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、范仁達先生、李家暉先生及喬志剛先生
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，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，就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

釋 義

「獨立股東」	指 任何毋須在股東特別大會上放棄表決之股東
「最後可行日期」	指 二零一八年三月二十八日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「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 上海上投持有之物業，組成本通函附錄二所載估值報告之標的
「重選董事」	指 在股東特別大會上重選樓軍先生及費佐祥先生為董事
「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，藉以審議並酌情批准(其中包括)收購協議及擬據此進行之交易
「上海上投」	指 上海市上投房地產投資有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為收購事項之標的公司
「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)
「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

釋 義

「上實城開」	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，為本公司之全資附屬公司，並為收購事項下之買方
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指 上實城開與轉讓人訂立日期為二零一八年二月二十八日之資產轉讓協議的補充協議，補充收購協議之若干條款
「目標權益」	指 上海上投之全部股權
「轉讓人」	指 上海上投資產經營有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為收購事項下之賣方

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。

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：

季崗 (主席兼總裁)

樓軍

陽建偉

費佐祥

叶維琪

黃非

鍾濤

獨立非執行董事：

杜惠愷，太平紳士

范仁達

李家暉

喬志剛

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

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

3004-3007室

**(1)須予披露及關連交易
有關
收購上海上投之股權；
(2)重選董事；
及
(3)股東特別大會通告**

一、緒言

茲提述：

- (i) 本公司日期為二零一七年六月三十日之公告，本公司於當中公布分別委任(其中包括)樓軍先生及費佐祥先生為本公司執行董事，自二零一七年六月三十日起生效；
- (ii) 本公司日期為二零一七年十二月二十九日之公告，本公司於當中公布本公司與轉讓人已就建議收購上海上投之全部股權而訂立意向書；及

董事會函件

(iii) 本公司日期為二零一八年二月二十八日之公告，本公司於當中公布上實城開與轉讓人已訂立收購協議，據此，上實城開同意收購上海上投之全部股權。

本通函旨在向閣下提供有關收購事項及重選董事之進一步資料。

二、收購協議

日期

二零一八年二月二十八日(交易時段後)

訂約方

賣方：轉讓人

買方：上實城開，本公司之全資附屬公司

由於本公司控股股東上實集團對轉讓人行使國有股東之權力，因此轉讓人為本公司之關連人士。轉讓人為於中國成立之公司，主要在中國從事投資及投資管理。

所收購之資產

根據收購協議收購之資產為上海上投之全部股權(「目標權益」)。上海上投為於中國成立之公司，主要從事二級土地開發。在協議中識別之上海上投之若干投資物業及庫存(「分割資產」)將不會構成收購事項之一部分，並將在完成前根據收購協議轉讓予由轉讓人控制之實體。完成後，上海上投將主要持有中國兩個二級土地開發項目。於最後可行日期，上海上投一家附屬公司應付轉讓人之委託貸款尚欠金額為人民幣940,000,000元。該附屬公司將仍須支付該筆貸款，預期該筆貸款於完成後仍會繼續存在。

代價

目標權益之購買價總額為人民幣530,827,057.19元，乃由上實城開與轉讓人經考慮中國獨立估值師對上海上投(不包括分割資產)於二零一七年八月三十一日作出之估值約人民幣530,000,000元、上海上投之業務性質及財務狀況、可資比較交易之交易價值、上海上投之業務前景及中國二級土地開發行業之整體市況等因素後，經公平磋商釐定。目標權益(不包括分割資產)及該等物業於二零一七年十二月三十一日之估值經戴德梁行有限公司評估分別為人民幣535,000,000元及人民幣1,615,000,000元。有關戴德梁行有限公司就目標權益(不包括分割資產)編製之估值報告，請參閱本通函附錄一；及有關戴德梁行有限公司就該等物業編製之估值報告，請參閱本通函附錄二。

待下文「完成」一節所載之條件獲達成或豁免後，上實城開須按以下方式以現金支付目標權益之購買價總額：

- (a) 於收購協議生效日期起計五個營業日內向轉讓人支付人民幣477,000,000元；
及
- (b) 於二零一八年六月三十日或之前向轉讓人支付購買價之餘下部分(即人民幣53,827,057.19元) (「第二期付款」)。

本公司已出具以轉讓人為受益人之擔保函，據此，本公司同意擔保上實城開支付第二期付款(連同相關應計利息)之責任。

本集團擬使用本集團之內部資源及／或外部融資來撥付目標權益之購買價。

完成

完成須遵從下列條件方始作實：

- (a) 轉讓人在就收購事項完成股權轉讓登記當日或之前達成或豁免下列條件：
 - (i) 上實城開已就簽立及實行補充協議取得一切必要授權；

董事會函件

- (ii) 上實城開自收購協議日期起至完成日期止作出之所有聲明、承諾及保證，在所有方面仍屬真實、準確、完整及不具誤導成分；
 - (iii) 已根據適用法律及法規，就收購事項取得一切必要之同意、批文、執照、許可及正式授權(視情況而定)(包括但不限於根據上市規則取得本公司獨立股東批准(如需))；
 - (iv) 上實城開已於完成前履行其在收購協議下之所有責任；及
 - (v) 概無發生不可抗力事件而將導致收購協議無法強制執行；及
- (b) 上實城開在就收購事項完成股權轉讓登記當日或之前達成或豁免下列條件：
- (i) 轉讓人已就簽立及實行補充協議取得一切必要授權；
 - (ii) 已根據適用法律及法規，就收購事項取得一切必要之同意、批文、執照、許可及正式授權(視情況而定)；
 - (iii) 上海聯合產權交易所已就收購事項發出產權交易證書；
 - (iv) 轉讓人自收購協議日期起至完成日期止向上實城開提供之所有聲明、承諾及保證(包括轉讓人在所有證書、文件及財務報表中提供之所有聲明及保證)，在重大方面仍屬真實、準確及完整且不具誤導成分；
 - (v) 轉讓人已於完成前履行其在收購協議下之所有責任(包括完成向轉讓人控制的實體轉讓分割資產)；及
 - (vi) 概無發生不可抗力事件而將導致收購協議無法強制執行，而上海上投及目標權益並無任何重大不利變動。

董事會函件

於最後可行日期，上述條件(a)(ii)、(b)(i)及(b)(iv)均已達成。

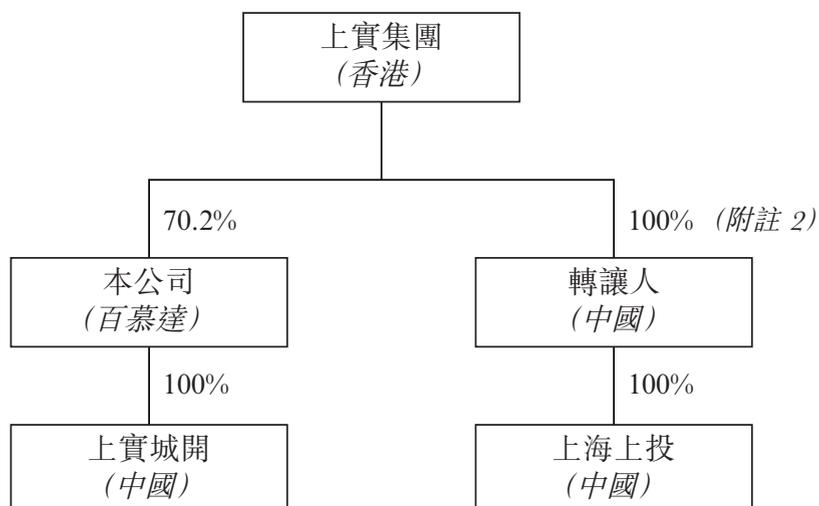
待完成轉讓國有資產之備案程序以及轉讓人及上實城開就收購事項進行之內部審批程序後，收購協議將告生效，而轉讓人與上實城開將根據上海聯合產權交易所之規定，就目標權益訂立正式所有權轉讓協議。

預定於上海聯合產權交易所就收購事項發出產權交易證書起計五個營業日內完成。待收購事項完成後，上海上投將成為本公司之全資附屬公司。

架構圖

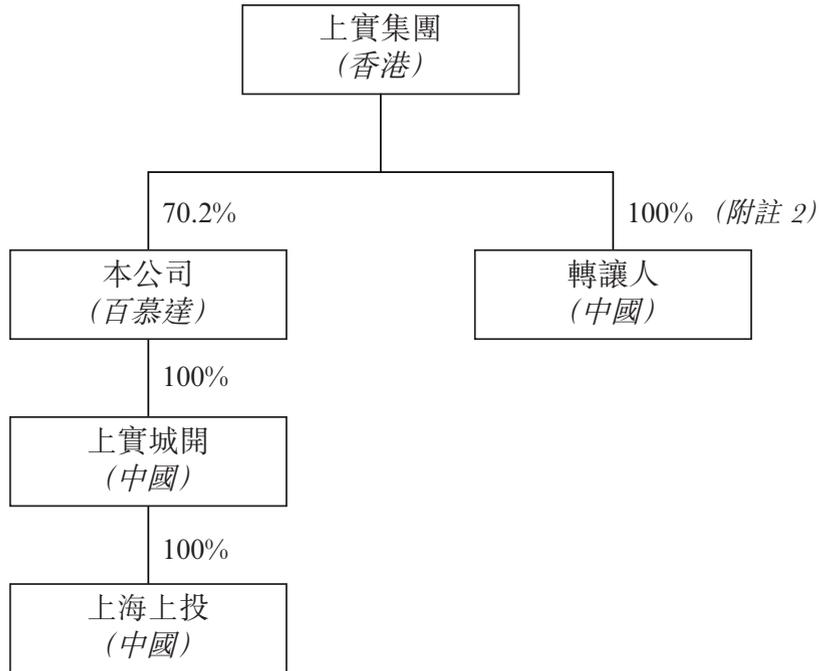
以下為上海上投在收購事項完成前後之股權架構簡圖：

完成前 (附註1)



董事會函件

完成後 (附註1)



附註：

1. 上圖所示公司之附屬公司可能由其各自之控股公司間接擁有。
2. 上實集團對轉讓人行使國有股東之權力。

上海上投之財務資料

上海上投(不包括分割資產)於二零一七年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為人民幣443,766,000元。

董事會函件

下表載列上海上投於所示年度之除稅及非經常性項目之前及之後之未經審核綜合純利或虧損淨額：

	截至十二月三十一日	
	止財政年度	
	二零一六年	二零一七年
	(附註1)	(附註2)
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
除稅及非經常性項目前純利／(虧損淨額)	706	(304,643)
除稅及非經常性項目後(虧損)淨額	(2,929)	(305,212)

附註：

1. 該等數字為根據中國公認會計原則編製之上海上投之經審核綜合財務資料。
2. 該等數字為根據中國公認會計原則編製之上海上投(不包括分割資產)之未經審核綜合財務資料。

轉讓人在二零一四年以代價約人民幣3,300,000,000元收購上海上投(「**原來收購**」)。然而，上海上投在原來收購時持有之資產與其目前持有之資產有重大差異。上海上投之主要資產(不包括分割資產)目前包括上海上投在原來收購後成立之三家項目公司所持有之土地及物業。因此，上海上投之原來收購成本不可直接與收購事項之購買價作比較。

進行收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。上海上投目前通過其項目公司在上海持有兩個住房開發項目。該等項目之建設工程已於二零一八年展開，上海上投預期於二零一九年下半年開始銷售該等項目之首批物業，其餘物業則預定於二零二四年下半年完成銷售。董事會相信，收購事項乃本公司擴展至二級土地開發業務之良機，可與本集團之主營業務相輔相成。完成後，本集團計劃利用上海上投的資源及經驗，在未來物色及取得其他二級土地開發項目。

董事會函件

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中)認為，收購事項之條款屬公平合理，而收購事項乃按一般商務條款，並於本集團日常業務過程中訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。

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。

上實城開為於中國成立之有限責任公司，由本公司全資擁有，主要業務為裝修裝飾、建築工程及企業管理諮詢。

上市規則之涵義

由於本公司控股股東上實集團對轉讓人行使國有股東之權力，因此轉讓人為本公司之關連人士。鑑於收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，收購事項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。

由於收購事項之一項或多項適用百分比率超逾5%，但該等百分比率概未達到25%或以上，因此根據上市規則第十四章，收購事項亦構成須予披露交易，須遵守申報及公告之規定。

概無董事於收購事項中擁有任何重大權益，因此概無董事須就批准收購協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄表決。然而，本公司執行董事季崗先生及樓軍先生同時擔任上實集團之董事，因此已自願就批准收購協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄表決。

任何在收購協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益之關連人士，以及任何在收購協議及其項下擬進行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上就批准收購協議之決議案放棄表決。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3,377,683,000股股份(佔本公司已發行股本約70.2%)。彼等控制該等股份之表決權，將須於股東特別大會上就批准收購協議之決議案放棄表決。

三、重選董事

根據公司細則第86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，但是以此任命的董事人數不得超過股東大會決定的最高董事人數。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。

有鑑於此，樓軍先生及費佐祥先生須於股東特別大會上退任。彼等願意於股東特別大會上重選連任。董事會建議在股東特別大會上提呈審議並酌情通過批准根據百慕達法律及公司細則之相關規定重選董事之普通決議案。

有關建議於股東特別大會重選之董事之履歷詳情，載於本通函附錄三。

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-2頁。在股東特別大會上將提呈普通決議案，藉以批准(i)收購協議及其項下擬進行交易；及(ii)重選樓軍先生及費佐祥先生為董事。

為釐定有權出席上述大會並於會上表決之資格，本公司將於二零一八年四月十七日(星期二)至二零一八年四月十九日(星期四)(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二零一八年四月十六日(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二十二樓，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二十二樓。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14頁之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就收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15至25頁之獨立財務顧問意見函件，當中載有獨立財務顧問就收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(包括獨立非執行董事)認為，收購協議及其項下擬進行交易乃按一般商務條款，於本集團日常業務過程中訂立，對本公司及股東整體而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東在股東特別大會上表決贊成批准收購協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

董事會亦認為，重選董事符合本公司及股東整體之最佳利益。因此，董事會建議股東表決贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，藉以批准重選董事。

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
季崗

二零一八年三月二十九日



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：

須予披露及關連交易
有關
收購上海上投之股權

吾等茲提述本公司致股東日期為二零一八年三月二十九日之通函(「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，以就收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15至25頁所載由獨立財務顧問新百利融資有限公司(獲委任就收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4至13頁所載之董事會函件。

經考慮董事會函件所載之資料及新百利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，吾等認為收購事項之條款屬公平合理，而收購事項乃按一般商務條款於本集團日常業務過程中訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。吾等建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會上提呈有關收購協議及其項下擬進行交易之決議案。

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

二零一八年三月二十九日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問新百利融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，
乃為供載入本通函而編製。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行20樓

敬啟者：

須予披露及關連交易 有關 收購上海上投之股權

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就根據 貴公司全資附屬公司上實城開(作為買方)與轉讓人(作為賣方)訂立之收購協議所進行之收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關收購事項之詳情，載於 貴公司向股東刊發日期為二零一八年三月二十九日之通函(「通函」)中之「董事會函件」內，本函件為通函其中一部分。除本函件另有界定外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

由於 貴公司控股股東上實集團對轉讓人行使國有股東之權力，因此轉讓人為 貴公司之關連人士。由於收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超逾5%，但該等百分比率概未達到25%或以上，因此根據上市規則，收購事項構成 貴公司之須予披露及關連交易，須遵守上市規則訂明之申報、公告及獨立股東批准規定。 貴公司就此將於股東特別大會尋求獨立股東批准收購事項。

由全部四名獨立非執行董事(即杜惠愷先生、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，藉以考慮以下各項事項並就此向獨立股東提供推薦建議：(1)收購協議之條款是否按一般商務條款訂立及對獨立股東而言是否公平合理；及(2)收

獨立財務顧問函件

購事項是否符合 貴公司及股東之整體利益。吾等(新百利融資有限公司)已獲委任就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

過去兩年，新百利就一項須予披露及關連收購事項為 貴公司控股股東上實控股擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，詳情載於上實控股日期為二零一六年十月二十四日之通函。上述過往受聘工作限於根據上市規則向上實控股之獨立董事委員會及獨立股東提供獨立顧問服務，而新百利融資有限公司就此收取一般專業費用。由於過往受聘工作限於提供獨立意見，故此於最後可行日期，(a)新百利融資有限公司與(b) 貴集團及轉讓人之間並不存在可被合理視為影響吾等於上市規則第13.84條所界定獨立性之任何關係或利益，以致阻礙吾等就通函所詳述根據收購協議進行收購事項擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

於達致吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)中國獨立估值師上海東洲資產評估有限公司(「上海東洲」)就目標權益(不包括分割資產)於二零一七年八月三十一日之價值出具之估值報告；(ii)香港獨立估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)就目標權益(不包括分割資產)於二零一七年十二月三十一日之價值出具之估值報告，載於通函附錄一；及(iii)戴德梁行出具之該等物業估值報告，載於通函附錄二。吾等亦於二零一八年三月十四日實地視察位於上海之該等物業。吾等依賴 貴公司執行董事及管理層所提供之資料和事實及所表述之意見，並假設向吾等提供之資料和事實及表述之意見在所有重大方面均為真實、準確及完整，及直至股東特別大會之時仍然如是。吾等亦已尋求並獲得執行董事確認，證實向吾等提供之資料及表述之意見並無遺漏任何重大事實。吾等依賴該等資料，並認為吾等獲得之資料足以使吾等達致本函件所載之吾等之意見及推薦建議，並有充分理由依賴有關資料。吾等並無理由相信有任何重大資料被遺漏或隱瞞，亦無理由懷疑所獲提供資料之真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團及上海上投之業務及事務進行任何獨立調查，亦無對所獲提供之資料進行任何獨立核證。

所考慮之主要因素及理由

在考慮(1)收購協議之條款是否按一般商務條款訂立及對獨立股東而言是否公平合理；及(2)收購事項是否符合 貴公司及股東之整體利益時，吾等考慮之主要因素及理由如下：

1. 收購事項之背景及裨益

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。於二零一七年六月三十日，貴集團在11個城市中擁有20個項目，包括中、高檔住宅單位、服務式公寓、商業樓宇及寫字樓。

據 貴公司管理層告知及誠如 貴公司之二零一七年年中期報告所載，各地房地產調控力度繼續收緊，在中國房地產市場推出限購、限貸、限價及資本資源限制等政策，加上按揭貸款利率不斷上升，貴集團之經營環境充滿複雜的不明朗因素。雖有上述不利因素，但執行董事認為中國房地產市場仍處於健康穩步發展階段。吾等從中國國家統計局網站備悉，於二零一七年，中國國內生產總值(即GDP)同比增長6.9%，房地產市場GDP同比增長5.6%。吾等亦從上述網站備悉，二零一七年的房屋投資總額、房屋新開工面積、商業營業用房銷售額及銷售面積均較二零一六年有所上升。

貴集團將保持適合自身發展的投資策略，重視(其中包括)兼併機遇，致力為股東帶來理想回報。收購事項標的上海上投主要持有兩個位於上海之二級土地開發項目，完成後，上海上投將成為 貴公司全資附屬公司。據 貴公司管理層告知及誠如本分節所詳述，與該等物業相關之兩個二級土地開發項目涉及在上海開發安置房(「該等開發項目」)，而中國政府已保證按協定價格回購落成後之住房。吾等曾與 貴公司管理層討論兩個該等開發項目的開發計劃。吾等亦取得 貴公司所編製有關投資該等開發項目的內部討論文件(當中包含預計項目時間表)，並了解相關建設工程已於二零一八年展開。預期該等開發項目之首批物業將於二零一九年下半年開始銷售。據 貴公司管理層告知，該等開發項目之估計回報預計與 貴集團進行之其他類似性質之政府土地開發

項目相若，而該等開發項目屬於低風險投資。完成後，貴集團計劃利用上海上投的資源及經驗，在未來物色及取得其他二級土地開發項目。執行董事相信，收購事項乃貴公司進一步擴展至二級土地開發業務之良機，二級土地開發業務為貴集團之主營業務之一，可加強貴集團之收入基礎，為貴集團之財務業績帶來貢獻。此外，貴公司管理層認為貴集團可利用其在中國（尤其是在貴集團物業項目所在之主要城市上海）開發物業之專業知識及經驗，在完成後開發該等開發項目。考慮到以上各項，吾等認為收購事項切合貴集團之發展戰略，並將可強化其未來業務。

2. 收購協議之主要條款

以下概述收購協議之主要條款。進一步詳情載於通函「董事會函件」內之「收購協議」一節。

(A) 收購事項之標的

根據日期為二零一八年二月二十八日之收購協議，貴公司全資附屬公司上實城開同意收購而轉讓人同意出售上海上投之全部股權（即目標權益）。在收購協議中識別之上海上投之若干投資物業及庫存（即分割資產）將不會構成收購事項之一部分，並將在完成前根據收購協議轉讓予由轉讓人控制之實體。完成後，上海上投將主要持有中國兩個二級土地開發項目。有關上海上投之詳情，載於本函件下文「有關上海上投之資料」分節。

(B) 代價及付款條款

目標權益（不包括分割資產）之購買價總額為人民幣530,827,057.19元，須由上實城開按以下方式以現金結付，惟須待轉讓人或上實城開達成或豁免收購協議所列條件後方始作實：

- (a) 於收購協議生效日期起計五個營業日內向轉讓人支付人民幣477,000,000元；及
- (b) 於二零一八年六月三十日或之前向轉讓人支付購買價之餘下部分（即人民幣53,827,057.19元）（「第二期付款」）。

貴公司已出具以轉讓人為受益人之擔保函，據此，貴公司同意擔保上實城開支付第二期付款（連同相關應計利息）之責任。

誠如通函「董事會函件」內「收購協議」一節下之「代價」分節所載，目標權益(不包括分割資產)之購買價總額乃由上實城開與轉讓人經考慮上海東洲對上海上投(不包括分割資產)於二零一七年八月三十一日作出之估值約人民幣530,800,000元、上海上投之業務性質及財務狀況、可資比較交易之交易價值、上海上投之業務前景及中國二級土地開發行業之整體市況等因素後，經公平磋商釐定。

(C) 收購事項之先決條件

待轉讓人或上實城開在就收購事項完成股權轉讓登記當日或之前達成或豁免收購協議所載之條件後，收購事項方始完成。收購事項之先決條件包括(其中包括)(i)已根據適用法律及法規，就收購事項取得一切必要之同意、批文、執照、許可及正式授權(視情況而定)(包括但不限於根據上市規則取得 貴公司獨立股東批准)；及(ii)上海聯合產權交易所已就收購事項發出產權交易證書。有關收購事項先決條件之進一步詳情，載於通函「董事會函件」內「收購協議」一節下之「完成」分節。

待完成轉讓國有資產之備案程序以及轉讓人及上實城開就收購事項進行之內部審批程序後，收購協議將告生效，而轉讓人與上實城開將根據上海聯合產權交易所之規定，就目標權益(不包括分割資產)訂立正式所有權轉讓協議。收購事項預定於上海聯合產權交易所就收購事項發出產權交易證書起計五個營業日內完成。

3. 有關上海上投之資料

上海上投為於中國成立之公司，主要從事二級土地開發。分割資產將不會構成收購事項之一部分，並將在完成前根據收購協議轉讓予由轉讓人控制之實體。完成後，上海上投將主要持有兩個位於中國之二級土地開發項目，藉以在上海寶山區及閔行區開

發安置房。據 貴公司管理層告知，該等物業之總地盤面積約為127,662平方米。有關該等物業之進一步詳情，載於通函附錄二之該等物業估值報告內。

上海上投(不包括分割資產)於二零一七年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為人民幣443,800,000元。上海上投之主要資產(不包括分割資產)目前包括上海上投成立之項目公司所持有之土地及物業。於最後可行日期，上海上投一家附屬公司應付轉讓人之委託貸款尚欠金額為人民幣940,000,000元。該附屬公司將仍須支付該筆貸款，預期該筆貸款於完成後仍會繼續存在。

4. 上海上投之估值

(A) 目標權益(不包括分割資產)之中國估值

目標權益(不包括分割資產)之購買價總額乃參考(其中包括)中國獨立估值師上海東洲對上海上投(不包括分割資產)於二零一七年八月三十一日作出之估值約人民幣530,800,000元而釐定。上海東洲為獨立之合資格中國估值師行(獲相關政府機關指定進行資產估值(包括國有資產))，並獲中國財政部及中國證券監督管理委員會授權在中國提供估值服務。吾等已遵守上市規則第13.80(2)(b)條附註1(d)項下之所有規定，其中，吾等已與上海東洲討論其專業知識，並了解到簽署目標權益(不包括分割資產)估值報告之人士已有逾15年估值經驗。吾等亦已審閱上海東洲之聘用條款，並與上海東洲討論其所進行與估值有關之工作。

根據吾等與上海東洲之討論，吾等了解有關目標權益(不包括分割資產)之估值報告乃遵照相關中國監管規定及專業準則編製而成。

估值方法

誠如上海東洲之估值報告所載，並根據吾等與上海東洲進行之討論，達致目標權益(不包括分割資產)於二零一七年八月三十一日之估值時，乃採用資產基礎法。吾等曾與上海東洲討論其估值方法，了解到公司估值有三種常用方式，分別為資產基礎法、市場法及收益法。據上海東洲告知，考慮到上海上投於二零一六年度錄得虧損，在準確預測上海上投之未來經營現金流量方面存在頗大不確定性，因此並無採用收益法。上海東洲進一步告知，釐定目標權益(不包括分割資產)之估值時並無採用市場法，主要原因是難以在市場上識別涉及轉讓中國公司擁有權之足夠可資比較交易。因此，上海東洲認為採用資產基礎法評估目標權益(不包括分割資產)的價值更為妥當，因為有足夠的統計和資料，可以此為基礎和依據證明參與各項資產評估的單位對經濟和技術指標選擇的合理性。吾等認同上海東洲所指，資產基礎法乃普遍採用且為目標權益(不包括分割資產)估值之最恰當方法。

資產基礎法基於對整體資產價值的判斷，考慮重新打造一個與評估目標於評估日相同的企業所需的投資額。更具體而言，評估目標的企業價值是通過將每一項構成企業的資產的評估價值進行累加，再減去負債部分的評估價值。吾等亦從上海東洲獲悉，彼等貫徹採用資產基礎法為上海上投之不同資產及負債估值，而吾等已與上海東洲就關鍵項目進行討論。進一步詳情載列如下。

審閱估值報告

根據資產基礎法，現金及銀行存款估值乃經上海東洲核實後之賬面值，包括：(a)現金實物點算；(b)評估在估值日至實物點算日期期間之現金變動；及(c)將有關賬簿及記錄比照銀行月結單。就應收款項之估值而言，上海東洲在核實及檢查會計記錄及文件正本並安排確認重大金額後，會就壞賬(如有)之可能性對應收款項作出調整。負債方面，上海東洲已檢查相關記錄、取得

相關文件、發出確認(如適用)及核實負債金額之存在，從而釐定實際負債作評估用途。

上海上投之固定資產主要包括汽車及電子裝置，乃按重置成本法估值。上海東洲釐定固定資產之總重置成本時，會在扣除增值稅後考慮購買價及適用稅項開支、運輸成本、安裝及調試費及資本成本。汽車方面，上海東洲亦將其執照市值計入作為估值一部分。汽車購買價乃取自線上交易平台。至於其他裝置，購買價則主要透過向製造商或貿易公司索取報價，或參考類似裝置之報價手冊及／或最新合約價格而釐定。其後，上海東洲會按照(其中包括)固定資產之一般可使用年期、餘下可使用年期及實際狀況調整總重置成本。上海東洲亦已實地視察固定資產以評估固定資產之實際狀況，從而釐定總重置成本之調整。

上海東洲評估長期股本投資(主要包括上海上投於附屬公司之投資)時，已檢查投資對象之投資協議、營業執照、組織章程細則及財務記錄等相關文件，以核實投資對象股權之存在、投資金額及持股百分比。上海東洲已採用資產基礎法評估對投對象之資產及負債，在評估有關投資之價值時，已考慮投資對象之評估資產淨值及上海上投於投資對象之持股百分比。投資對象持有之主要資產為有關兩個該等開發項目之土地及物業。上海東洲評估該等土地及物業時已採用假設開發法，透過扣減(其中包括)土地及物業預期產生之未來建築成本、相關稅項付款及開發商從應收收入總額中獲取之溢利來計算估值。上海東洲亦已對該等物業進行實地視察，並無發現任何嚴重缺陷。

吾等從上海東洲獲悉，根據資產基礎法為目標權益(不包括分割資產)估值時使用之上述估值方法乃業內常用。根據吾等與上海東洲之討論及吾等對其所進行工作之了解，吾等認為上述方法是確定目標權益(不包括分割資產)估值之合理方式。

(B) 目標權益(不包括分割資產)及該等物業之香港估值

吾等從 貴公司管理層獲悉，香港獨立合資格估值師行戴德梁行亦已對目標權益(不包括分割資產)及該等物業進行估值，以供獨立股東參考。吾等已參考戴德梁行編製之有關估值，以補充吾等對收購事項代價之評估。吾等已審閱並與戴德梁行討論評估目標權益(不包括分割資產)及該等物業時使用之估值方法。吾等亦已與戴德梁行討論其專業知識，並了解到簽署估值報告之人員在物業／商業估值方面已有逾10年專業經驗。戴德梁行對目標權益(不包括分割資產)及該等物業之估值報告全文分別載於通函附錄一及二。

誠如戴德梁行之目標權益(不包括分割資產)估值報告所述，並根據吾等與戴德梁行之討論，戴德梁行已採用資產基礎法為目標權益(不包括分割資產)估值，原因是上海上投擁有之主要資產為房地產資產。吾等從戴德梁行之估值報告中備悉，目標權益(不包括分割資產)於二零一七年十二月三十一日之價值為人民幣535,000,000元。該價值乃通過將每一項構成上海上投集團之資產之市值進行累加，再減去其負債市值及非控股權益價值(不包括分割資產)計算得出。根據資產基礎法，上海上投集團(不包括分割資產)之資產負債表項目市值(在該等物業估值報告中評估之庫存市值及相關稅務影響除外)為其於二零一七年十二月三十一日之賬面值。於二零一七年十二月三十一日為庫存(即該等物業)進行估值時，戴德梁行已採用直接比較法，參考有關市場現有之可資比較銷售憑證。此外，戴德梁行已計及於估值日已耗用之建築成本，以反映該等物業之當時狀況。戴德梁行亦已對該等物業進行實地視察，並無發現任何嚴重缺陷。

5. 代價評估

目標權益(不包括分割資產)之購買價總額乃由上實城開與轉讓人經考慮上海東洲對上海上投(不包括分割資產)作出之估值等因素後，經公平磋商釐定。在評估收購事項代價是否公平時，吾等認為適宜參考上海東洲對目標權益(不包括分割資產)進行之獨立估值，其亦成為吾等之意見之主要基礎。誠如上文「上海上投之估值」分節「目標權

益(不包括分割資產)之中國估值」一段所述，吾等認為上海東洲對目標權益(不包括分割資產)採用之估值方法為合理。收購事項代價相等於目標權益(不包括分割資產)於二零一七年八月三十一日之估值。此外，戴德梁行於二零一七年十二月三十一日評估之市值較中國獨立估值師之估值高出約人民幣4,000,000元。由於收購事項代價乃參考中國獨立估值師於二零一七年八月三十一日評估之較低價值釐定，因此吾等認為這有利於 貴公司及獨立股東。有鑑於此，吾等認為收購事項之代價乃公平合理。

6. 對 貴集團產生之財務影響

於二零一七年六月三十日， 貴集團之銀行結餘及現金約為128億港元。 貴集團擬使用 貴集團之內部資源及／或外部融資來撥付收購事項代價約人民幣530,800,000元。有見及 貴集團之上述銀行結餘及現金， 貴公司管理層預期結付收購事項代價將不會對 貴集團之財務狀況構成重大影響。完成後，上海上投將成為 貴公司之全資附屬公司，而上海上投及其附屬公司之財務業績將併入 貴集團之財務報表內。由於 貴集團預計於完成後繼續開發兩個該等開發項目，因此執行董事認為收購事項將可擴展 貴集團之二級土地開發業務，從而加強 貴集團之收入基礎，為 貴集團之財務業績帶來貢獻。

討論

貴集團建議收購上海上投之全部股權，但不包括分割資產。完成後，上海上投將主要持有上海兩個安置房開發項目，而在落成後，中國政府保證將按協定價格回購該等住房。收購事項乃 貴集團進一步擴展二級土地開發業務之良機，亦切合 貴集團之發展戰略。

收購事項代價乃參考(其中包括)上海東洲對目標權益(不包括分割資產)之估值等多項因素而釐定。吾等已與上海東洲討論其工作，並信納其估值可為目標權益(不包括分割資產)之估值提供合理基礎，亦認同其估值方式。戴德梁行已於二零一七年十二月三十一日對目標權益(不包括分割資產)進行估值，有關估值高於上海東洲所評估之價值。吾等認為，參考上海東洲評估之較低價值釐定收購事項代價，乃符合 貴公司及獨立股東之利益。

獨立財務顧問函件

完成後，上海上投將成為 貴公司之全資附屬公司，而上海上投及其附屬公司之財務業績將併入 貴集團之財務報表內。預期收購事項將可加強 貴集團之收入基礎，並為其財務業績帶來貢獻。有關收購事項之裨益之進一步詳情，載於本函件上文「收購事項之背景及裨益」分節。經考慮收購事項之裨益且收購事項代價屬公平合理後，吾等認為收購事項乃符合 貴公司及股東之整體利益。

意見

經考慮上述主要因素及理由(包括上文「討論」一節概述者)後，吾等認為(1)收購事項乃於 貴集團日常業務過程中訂立，收購協議之條款乃按一般商務條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理；及(2)收購事項符合 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以批准(其中包括)收購協議之普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
周頌恩
謹啟

二零一八年三月二十九日

周頌恩女士乃香港證券及期貨事務監察委員會註冊持牌人及新百利融資有限公司之負責人員。新百利融資有限公司根據證券及期貨條例獲發牌照，可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。周女士於企業融資界積逾九年經驗。

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就上海上投全部股權於二零一七年十二月三十一日之估值所編製之估值報告全文，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：

有關：上海市上投房地產投資有限公司(簡稱「上海上投」)全部股權之估值

吾等遵照上海實業城市開發集團有限公司(下稱「貴公司」)之指示對上海上投(不包括日期為二零一八年二月二十八日之資產轉讓協議及補充協議項下識別之若干投資物業及庫存(「分割資產」))之全部股權進行估值，吾等欣然報告，吾等已作出相關查詢並取得必要資料，藉以提供吾等於二零一七年十二月三十一日(下稱「估值日」)之估值。

本報告列明估值目的與基準、工作範圍、資料來源、主要假設、估值方法、限制條件，並呈列吾等之估值意見。

1. 估值目的

本估值旨在對上海上投(不包括分割資產)全部股權進行估值，僅供閣下作收購參考之用。

除貴公司外，吾等概不就本報告內容或就此產生之任何責任向任何人士負責。倘任何人士選擇以任何方式依賴本報告內容，彼等須自行承擔所有風險。

2. 估值基準

吾等根據國際估值準則按照市值進行估值。市值界定為「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」。

3. 工作範圍

吾等之估值結論乃基於本報告所列假設以及 貴公司管理層及／或其代表(統稱「**管理層**」)所提供資料而作出。

在吾等之估值工作過程中已進行以下程序，以評估管理層所採納之基準及所提供之假設是否合理：

- 就上海上投(不包括分割資產)與管理層討論並取得財務資料；
- 審視上海上投(不包括分割資產)之財務資料之相關基準及假設；
- 進行適當研究以取得足夠市場數據及統計數字，並根據公認估值程序及常規編製估值；及
- 在本報告呈列估值目的與基準、工作範圍、公司背景、資料來源、主要假設、估值方法及吾等之估值意見。

4. 公司背景

上海上投於一九九一年在中華人民共和國(「**中國**」)成立，主要從事二級土地開發。目前，上海上投在中國持有若干投資物業及庫存以及兩個二級土地開發項目。根據日期為二零一八年二月二十八日之資產轉讓協議及補充協議，上海上投之分割資產將不會構成收購事項之一部分，並將在完成前轉讓予由轉讓人控制之實體。完成後，上海上投將主要持有中國兩個二級土地開發項目。

管理層提供之上海上投(不包括分割資產)於二零一七年十二月三十一日之資產負債表如下：

於二零一七年十二月三十一日	(人民幣)
銀行結餘及現金	249,801,485
預付款項	14,363,765
應收利息	4,358,500
其他應收款項	463,308,918
存貨	1,490,799,318
其他流動資產	5,457,945
總流動資產	2,228,089,931
固定資產	497,461
攤銷開支	167,399
遞延稅項資產	8,727,958
總非流動資產	9,392,818
短期借款	94,848,580
應付款項	593,627
墊付款項	484,284,746
應付工資	1,152,185
應付稅項	781,330
其他應付款項	32,056,207
總流動負債	613,716,675
長期借款	240,000,000
應付款項	940,000,000
總非流動負債	1,180,000,000
非控股權益	2,179,457

5. 資料來源

吾等在達致對上海上投全部股權之估值時，曾依賴管理層向吾等提供之以下資料以及吾等在自行研究過程中收集所得之其他公開資料，其中包括但不限於以下各項：

- 上海上投之營業執照及其他相關文件之副本；
- 管理層提供之上海上投(不包括分割資產)於二零一七年十二月三十一日之管理賬目；及
- 其他有關估值之公開資料。

6. 主要假設

吾等在估值中採納了若干特定假設，當中之主要假設如下：

- 所提供之資料乃管理層經周詳審慎考慮後按合理基準編製；
- 上海上投經營或計劃經營之地區之現行稅法並無重大變動，應付稅項之稅率維持不變，並將符合所有適用法律及法規；
- 上海上投經營或計劃經營之地區之政治、法律、經濟或財務狀況並無重大變動，而會對上海上投之應佔收益及盈利能力造成不利影響；
- 上海上投之核心業務營運不會與現時或預期之核心業務營運有重大差異；及
- 管理層所提供有關上海上投之資料為真實及準確。

7. 估值方法

一般有三種公認方法獲取上海上投(不包括分割資產)全部股權之市值，分別為市場法、收益法及資產基礎法。此等方法各自適用於一種或多種情況，而在部分情況下或會同時採用兩種或以上方法。是否採納某一種方法乃取決於對類似性質之業務實體進行估值時最常採用之常規而定。

市場法

市場法透過比較於公平交易中轉手之其他類似性質業務實體之價格，對業務實體進行估值。此方法之相關理論為一方不會支付超出其對其他具同等吸引力之選擇而支付之金額。市場法包括兩種方法，分別為指引(或可資比較)公司法及類似交易法。

指引公司法注重分析視為可與估值對象比較之公司之數據及估值倍數。就可資比較公司與估值對象公司之間之差異對可資比較公司作出調整。最後，對目標公司之正常化財務數據運用適當估值倍數，以達致對目標公司之估值。

類似交易法基於市場其他買方就合理視為與估值對象相若之公司所付價格而計量價值。採用類似交易法時，收集就合理可資比較公司所付價格之數據。就可資比較公司與估值對象公司之間的差異對可資比較公司作出調整。應用類似交易法需估計合理預期可從公司出售而變現之價格。

收益法

收益法集中於業務實體賺取收入之能力而帶來之經濟利益。此方法之相關理論為業務實體之價值可按業務實體於可使用年期獲得經濟利益之現值計量。按照此估值原則，收益法估計日後經濟利益，並以適用於變現該等利益相關風險之貼現率將此等利益貼現至其現值。

另一方法乃按適當資本化比率將下一期間將獲得之經濟利益資本化以計算此現值。此現值須假設業務實體將可繼續維持穩定經濟利益及增長率。

資產基礎法

資產基礎法基於業務實體之盈利能力主要源於其現有資產之一般概念。該方法之假設是，當營運資金、有形及無形資產各部分獨立估值時，其總和為業務實體之價值，並相等於投入資本之價值。換言之，業務實體之價值以可供購買所需業務資產之款項表示。

該款項來自購買業務實體股票之投資者及向業務實體貸出款項之投資者。在收取股權及債務款項總額並轉換成業務實體用於營運之各類資產後，其總和相等於業務實體之價值。

估值法選擇

選擇估值法乃基於(其中包括)所提供資料之數量及質量、公開數據之獲取途徑、相關市場交易之可獲得性、目標資產之類別與性質、估值目的與目標，以及專業判斷與技術知識。由於上海上投擁有之主要資產為房地產資產，因此在該三種方法中，吾等認為採用資產基礎法為上海上投(不包括分割資產)全部股權估值更為適當。

估值概要

就上海上投(不包括分割資產)各資產負債表項目採納之價值及估值方法載列如下：

於二零一七年十二月三十一日	市值 (人民幣)	備註
銀行結餘及現金	249,801,485	1
預付款項	14,363,765	1
應收利息	4,358,500	1
其他應收款項	463,308,918	1
存貨	1,615,000,000	2
其他流動資產	5,457,945	1
總流動資產	2,352,290,613	
固定資產	497,461	1
攤銷開支	167,399	1
遞延稅項資產	8,727,958	1
總非流動資產	9,392,818	
短期借款	94,848,580	1
應付款項	593,627	1
墊付款項	484,284,746	1
應付工資	1,152,185	1
應付稅項	781,330	1
其他應付款項	32,056,207	1
總流動負債	613,716,675	

於二零一七年十二月三十一日	市值 (人民幣)	備註
長期借款	240,000,000	1
應付款項	940,000,000	1
遞延稅項負債	31,050,170	3
總非流動負債	1,211,050,170	
非控股權益	2,165,031	4
本公司股東應佔權益	535,000,000	(已湊整)

備註：

1. 上海上投(不包括分割資產)於二零一七年十二月三十一日之管理賬目所示之賬面值，乃按管理層所提供者列示。
2. 就存貨而言，請參閱本通函附錄二所載由戴德梁行有限公司編製之物業估值報告。
3. 遞延稅項負債價值為由存貨估值產生之盈餘之遞延稅項撥備(假設當前稅率為25%)。
4. 少數股東權益價值為少數股東權益按比例應佔之被收購方之可識別淨資產。

8. 限制條件

估值反映估值日存在之事實及狀況。吾等並無考慮其後事件，亦無須就有關事件及狀況更新吾等之報告。

據吾等所深知，本報告所載一切數據均屬合理，且經準確釐定。制定是次分析時所採用由其他人士提供之數據、意見或所識別估計均收集自可靠來源；然而，吾等不會就其準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等於達致估值意見時在頗大程度上依賴管理層提供之資料，包括書面資料及口頭聲明。吾等無法核實獲提供之所有資料之準確性。然而，吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料之真實性及準確性，亦無理由懷疑所獲提供資料中有遺漏任何重大事實。吾等不會就並無提供予吾等之任何營運及財務資料承擔任何責任。

吾等對市值作出之結論乃從公認估值程序及常規中作出，而該等程序及常規很大程度上依賴各項假設之運用並考慮眾多不明朗因素，而並非全部均可輕易量化或確定。

未經吾等事先書面批准，不得以本報告之形式及內容，在任何已刊發之文件、通函或陳述內轉載本報告之全部或任何部分內容或加以引述。

最後，根據吾等之標準慣例，吾等必須表明本報告及估值僅供收件人就本報告所述之目的使用。吾等概不就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任。

9. 備註

除另有指明外，本估值報告所列之所有金額均為人民幣(人民幣)。

吾等謹此確認，吾等現時並無且預期不會於 貴公司、上海上投或本報告所呈報估值中擁有任何權益。

10. 估值意見

基於上述調查及分析和所採用之估值方法，吾等認為上海上投(不包括分割資產)全部股權於估值日之市值合理估計為人民幣535,000,000元(人民幣伍億叁仟伍佰萬元正)。

此 致

香港
灣仔
港灣道二十三號
鷹君中心
三十樓3004-3007室
上海實業城市開發集團有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事，估值和顧問服務
曾俊叢
香港商業價值評估公會註冊商業估值師
MSc, MHKIS
謹啟

代表
戴德梁行有限公司
助理董事，估值和顧問服務
陳柏奇
特許金融分析師
謹啟

二零一八年三月二十九日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就上海市上投房地產投資有限公司(「**上海上投**」)在中國所持物業於二零一七年十二月三十一日現況下之市值之意見所編製之函件、估值概要及估值報告全文，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**」)之指示對上海市上投房地產投資有限公司(「**上海上投**」)及其附屬公司(「**目標集團**」)於中華人民共和國(「**中國**」)所持之物業(「**該等物業**」)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等物業於二零一七年十二月三十一日(「**估值日**」)現況下之市值之意見。

市值之定義

吾等對該等物業之估值乃指其市值，根據香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)刊發之香港測量師學會估值準則二零一七界定為「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

吾等對該等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僅提供予特定擁有人或買方之價值因素)所引致之估價升跌。

對目標集團在中國持有之該等物業進行估值時，吾等參考法律顧問北京市藍鵬律師事務所上海分所之中國法律意見，以按年度名義土地使用費出讓該等物業於其相關特定年期之可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金為基準編製估值。吾等依賴 貴公司提供有關該等物業業權及該等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日期為二零一八年三月二十九日之中國法律意見。為該等物業估值時，吾等乃以業主可強制行使該等物業之業權及有權在整個已授出而未屆滿年期內自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業為基準編製估值。

吾等之估值並無就該等物業之任何押記、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，該等物業之估值乃基於並無可能影響其價值之任何繁重產權負擔、限制及費用。

估值方法

對目標集團於中國持作未來發展之第1及第3號物業進行估值時，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。

對目標集團持有發展中之第2號物業進行估值時，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。另外，吾等亦計及已耗用之建築成本及為完成發展而將耗用之成本，以該等物業將根據目標集團之最新發展計劃發展及完成為基準，反映發展項目完成後之品質。

對該等物業進行估值時，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二零一七所載之規定。

資料來源

吾等相當依賴 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、該等物業證明、佔用詳情、建築成本、開發計劃、地盤及建築面積等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。所有文件僅作參考之用，所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等於上海辦公室之估值師范毅先生(MRICS CREA CPV／在中國擁有二十年物業估值經驗)已於二零一七年十二月視察該等物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無測試任何屋宇設備。此外，吾等並無進行實地調查，以確定土壤情況及設備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成本或延誤。

除另有指明者外，吾等未能進行仔細之實地測量以核實該等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官方貨幣人民幣列值。

吾等隨函附上估值概要及估值報告。

此 致

香港
灣仔
港灣道二十三號
鷹君中心
三十樓3004-3007室
上海實業城市開發集團有限公司
董事會 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

二零一八年三月二十九日

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二十五年經驗。

估值概要

目標集團於中國所持之待發展物業

物業	於二零一七年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣元
1. 中國 上海 寶山區 劉行鎮 0005街坊1/1丘 寶山項目南0411-02地塊	193,000,000
2. 中國 上海 寶山區 劉行鎮 0002街坊43/3丘 寶山項目北0404-01地塊	621,000,000
3. 中國 上海 閔行區 華漕鎮 245街坊P1宗地	801,000,000
	<hr/>
	總計： <u><u>1,615,000,000</u></u>

估值報告

目標集團於中國所持之待發展物業

			於二零一七年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	估用詳情	
1. 中國 上海 寶山區 劉行鎮 0005街坊1/1丘 寶山項目南 0411-02地塊	寶山項目南之總地盤面積約 22,639.2平方米。 根據 貴公司提供之資料，物 業目前並無具體發展計劃。 物業位於中國上海寶山區劉行 鎮0005街坊1/1丘。鄰近發展項 目主要為住宅發展項目。 據 貴公司表示，物業規劃作 住宅用途；並無環境問題及訴 訟爭議；並無計劃翻新或變更 物業用途。 物業之土地使用權出讓年期由 二零一六年一月二十八日起至 二零八六年一月二十七日止， 可作住宅用途(動遷安置房)。	物業目前空置，有待未 來發展。	人民幣193,000,000元 (人民幣壹億玖仟叁佰 萬元整)

附註：

- (1) 根據日期為二零一六年七月二十二日之上海房地產權證第(2016)046756號，物業(包括總地盤面積約22,639.2平方米)之土地使用權已歸屬予上海上投寶旭置業有限公司，年期由二零一六年一月二十八日起至二零八六年一月二十七日止，可作住宅用途(動遷安置房)。

(2) 根據日期為二零一五年十月二十三日之土地使用權出讓合同第(2015)28號：

受讓人	:	上海上投寶旭置業有限公司
位置	:	11009街道0005街坊P1宗地
地盤面積	:	22,639.20平方米
土地出讓金	:	人民幣189,720,000元
容積率	:	2.0
土地使用年期	:	70年
土地用途	:	動遷安置房
開工日期	:	二零一七年二月十日前
竣工日期	:	二零一九年二月十日前

(3) 根據日期為二零一六年三月三日之建設用地規劃許可證第(2016)EA31011320164146號，總地盤面積22,639.2平方米之土地之建築地盤符合城市規劃要求。

(4) 根據日期為二零一六年八月五日之建設工程規劃許可證第(2016)FA31011320164859號，總建築面積57,270.03平方米之物業之建設工程符合要求，准予建設。

(5) 根據日期為二零一七年七月六日之建築工程施工許可證第1502BS0276D02號，物業之建築工程符合施工條件，准予開發，總建築面積約為57,270.03平方米。

(6) 根據營業執照第13000000201708140628號，上海上投寶旭置業有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效營業期限為二零一五年七月一日至二零三五年六月三十日。

(7) 根據中國法律意見：

(i) 上海上投寶旭置業有限公司已取得有效營業執照；

(ii) 上海上投寶旭置業有限公司已全數繳付所有土地出讓金，並取得土地使用權出讓合同；

(iii) 上海上投寶旭置業有限公司已取得上海房地產權證，有權使用、轉讓、租賃及抵押物業之土地使用權。土地並無受到抵押、查封及其他權利限制；及

(iv) 上海上投寶旭置業有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。

(8) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與執照授出之狀況如下：

上海房地產權證	有(僅土地)
土地使用權出讓合同	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

估值報告

目標集團於中國所持之待發展物業

			於二零一七年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	估用詳情	
2. 中國 上海 寶山區 劉行鎮 0002街坊43/3丘 寶山項目北 0404-01地塊	寶山項目北之總地盤面積約 35,528平方米。 根據 貴公司提供之資料，物 業包括9幢安置房，總規劃建築 面積為70,399.12平方米。由於 基督教教堂在動遷期間尚未清 拆，因此安置房9號樓之建築工 程尚未展開。 物業位於中國上海寶山區劉行 鎮0002街坊43/3丘。鄰近發展 項目主要為住宅發展項目。 據 貴公司表示，物業規劃作 住宅用途；並無環境問題及訴 訟爭議；並無計劃翻新或變更 物業用途。 物業之土地使用權出讓年期由 二零一六年一月二十八日起至 二零八六年一月二十七日止， 可作住宅用途。	物業目前施工中。 物業預定於二零一八年 六月竣工。 安置房9號樓之建築工 程尚未展開，正待基督 教教堂清拆。	人民幣621,000,000元 (人民幣陸億貳仟壹佰 萬元整)

附註：

- (1) 根據日期為二零一六年十月二十六日之上海房地產權證第(2016)001194號，物業(包括總地盤面積約35,528平方米)之土地使用權已歸屬予上海上投寶旭置業有限公司，年期由二零一六年一月二十八日起至二零八六年一月二十七日止，可作住宅用途。

(2) 根據日期為二零一五年十月二十三日之土地使用權出讓合同第(2015)27號：

受讓人	:	上海上投寶旭置業有限公司
位置	:	11009街道0002街坊P1宗地
地盤面積	:	35,528.00平方米
土地出讓金	:	人民幣297,730,000元
容積率	:	2.0
土地使用年期	:	70年
土地用途	:	動遷安置房
開工日期	:	二零一七年二月十日前
竣工日期	:	二零一九年二月十日前

(3) 根據日期為二零一六年一月八日之建設用地規劃許可證第(2016)EA31011320164020號，總地盤面積35,528.00平方米之土地之建築地盤符合城市規劃要求。

(4) 根據兩份建設工程規劃許可證，總建築面積92,466.72平方米之物業之建設工程符合要求，准予建設，詳情如下：

許可證號	核發日期	建築面積 (平方米)
(2016)FA31011320164231	二零一六年三月四日	47,068.62
(2016)FA31011320164233	二零一六年三月四日	<u>45,398.10</u>
	總計：	<u><u>92,466.72</u></u>

(5) 根據兩份建築工程施工許可證，物業之建築工程符合施工條件，准予開發，總建築面積約為92,466.72平方米，詳情如下：

許可證號	核發日期	建築面積 (平方米)
1502BS0275D02	二零一六年四月二十八日	47,068.62
1502BS0275D01	二零一六年三月二十四日	<u>45,398.10</u>
	總計：	<u><u>92,466.72</u></u>

(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279,000,000元；於估值日，物業發展已耗用建築成本約人民幣200,000,000元。吾等已在估值過程中計入上述已耗用之建築成本。

(7) 根據營業執照第13000000201708140628號，上海上投寶旭置業有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效營業期限為二零一五年七月一日至二零三五年六月三十日。

(8) 根據中國法律意見：

- (i) 上海上投寶旭置業有限公司已取得有效營業執照；
- (ii) 上海上投寶旭置業有限公司已全數繳付所有土地出讓金，並取得土地使用權出讓合同；
- (iii) 上海上投寶旭置業有限公司已取得上海房地產權證，有權使用、轉讓、租賃及抵押物業之土地使用權。土地並無受到抵押、查封及其他權利限制；
- (iv) 上海上投寶旭置業有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；及
- (v) 上海上投寶旭置業有限公司一直就清拆位於安置房9號樓之基督教教堂之事宜與基督教教堂磋商，但仍未有明確答案。

(9) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與執照授出之狀況如下：

上海房地產權證	有(僅土地)
建設用地規劃許可證	有
土地使用權出讓合同	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

估值報告

目標集團於中國所持之待發展物業

			於二零一七年 十二月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	估用詳情	
3. 中國 上海 閔行區 華漕鎮 245街坊P1宗地	<p>紅星村項目之總地盤面積約69,494.6平方米。</p> <p>根據 貴公司提供之資料，物業目前並無具體發展計劃。</p> <p>物業位於上海閔行區華漕鎮，東至華涑路，西至小涑港，南至龍聯路，北至興虹東路。鄰近發展項目主要為住宅發展項目。據 貴公司表示，物業規劃作住宅用途(動遷安置房)；並無環境問題及訴訟爭議；並無計劃翻新或變更物業用途。</p> <p>物業之土地使用權出讓年期為70年，可作住宅用途(動遷安置房)。</p>	物業目前空置，有待未來發展。	人民幣801,000,000元 (人民幣捌億壹佰萬元整)

附註：

(1) 根據日期為二零一七年十二月十九日之土地使用權出讓合同第(2017)44號：

受讓人	：	上海上投新虹投資有限公司
位置	：	華漕鎮245街坊P1宗地
地盤面積	：	69,494.6平方米
土地出讓金	：	人民幣801,000,000元
容積率	：	2.18
土地使用年期	：	70年
土地用途	：	動遷安置房

(2) 根據營業執照第12000000201609090259號，上海上投新虹投資有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效營業期限為二零一五年二月九日至二零三零年二月八日。

(3) 根據中國法律意見：

(i) 上海上投新虹投資有限公司已取得有效營業執照；

(ii) 上海上投新虹投資有限公司已全數繳付所有土地出讓金，並取得土地使用權出讓合同；及

(iii) 上海上投新虹投資有限公司並未取得上海房地產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。

(4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與執照授出之狀況如下：

上海房地產權證	無
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	無
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

按照公司細則將於股東特別大會退任及重選連任之董事詳情如下：

(1) 樓軍先生(「樓先生」)

樓先生，46歲，於二零一七年六月三十日獲委任為執行董事。彼現任為上海實業(集團)有限公司董事、上海代表處首席代表、董事會辦公室總經理及行政辦公室總經理。彼持有法學學士學位及中國青年政治學院青年工作系政治思想教育專業。彼於二零零八年任職上海市政府外事辦公室(上海市政府港澳事務辦公室)綜合處副處長及借調上海市人大常委會辦公廳任常委會領導秘書。彼曾任上海市人大常委會領導秘書及上海市人大常委會辦公廳綜合督辦處處長。

樓先生已與本公司訂立服務合約，據此，彼獲委任為執行董事，由二零一七年六月三十日起為期三年，並須根據公司細則輪值退任。樓先生根據服務合約將不會向本公司收取任何董事袍金，惟可收取酌情花紅，而樓先生任職其他董事委員會(如有)將可獲支付額外酬金，有關金額將由本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)及董事會釐定。酌情花紅及額外酬金之金額將參考其職務、職責及表現、本公司薪酬政策及當前市況釐定。

除上文披露者外，樓先生與本公司任何董事、高級管理層、主要或控股股東概無任何關係。樓先生於過去三年並無在其證券於香港或其他地方之任何證券市場上市之公司擔任任何董事職務，且於任何時間並無於本公司及本公司其他附屬公司擔任任何其他職務。

於最後可行日期，樓先生於本公司股份中並無持有證券及期貨條例第XV部所界定之權益。

(2) 費佐祥先生(「費先生」)

費先生，53歲，於二零一七年六月三十日獲委任為執行董事。彼現任為上海城開(集團)有限公司副董事長。彼持有上海市第二輕工業學校工業企業財務會計專業及高級會計師之職稱。彼曾任職上海浦江金屬品廠會計、徐匯區審計局幹部、徐匯區審計局綜合業務科科長及徐匯區財政局局長。

費先生已與本公司訂立服務合約，據此，彼獲委任為執行董事，由二零一七年六月三十日起為期三年，並須根據公司細則輪值退任。費先生根據服務合約有權收取董事袍金每月人民幣131,692元及酌情花紅，而費先生任職其他董事委員會(如有)將可獲支付額外酬金，有關金額將由薪酬委員會及董事會釐定。董事袍金、酌情花紅及額外酬金之金額將參考其職務、職責及表現、本公司薪酬政策及當前市況釐定。

除上文披露者外，費先生與本公司任何董事、高級管理層、主要或控股股東概無任何關係。費先生於過去三年並無在其證券於香港或其他地方之任何證券市場上市之公司擔任任何董事職務，且於任何時間並無於本公司及本公司其他附屬公司擔任任何其他職務。

於最後可行日期，費先生於本公司股份中並無持有證券及期貨條例第XV部所界定之權益。

除上文所披露者外，概無任何有關樓先生及費先生涉及任何須根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條任何規定須予披露之事宜而須予披露之資料，亦無其他有關樓先生及費先生之事宜須敦請股東留意。

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%
黃非	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人士（本公司董事及主要行政人員除外）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	3,415,883,000(L) ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	71.00%
上實集團	由受控制法團持有	3,427,683,000(L) ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	71.25%

附註：

- (1) L指好倉。
- (2) 3,365,883,000股股份由穎采有限公司持有。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。穎采有限公司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鄺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、上海實業金融控股有限公司、SIIC Treasury (B.V.I.) Limited、上海實業崇明開發建設基金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59%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，11,800,000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) 季崗先生及樓軍先生為上實集團之董事。

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經擴大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，概無董事與經擴大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二零一六年十二月三十一日（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

於最後可行日期：

- (a) 概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之結算日）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益；及
- (b) 概無董事在任何對經擴大集團業務而言屬重大而於最後可行日期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
戴德梁行有限公司	估值師
新百利融資有限公司	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，就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
北京市藍鵬律師事務所 上海分所	有關中國法律之法律顧問

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二零一六年十二月三十一日(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灣仔港灣道二十三號鷹君中心三十樓3004-3007室。
- (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) 戴德梁行有限公司編製之估值報告(載於本通函附錄一)；
- (c) 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)；
- (d) 收購協議；
- (e) 本附錄「專家」一段所指由戴德梁行有限公司、新百利融資有限公司及北京市藍鵬律師事務所上海分所發出之同意書；及
- (f) 本通函。

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」)謹訂於二零一八年四月十九日(星期四)上午十一時正假座香港中環紅棉道22號香港美利尼依格羅酒店25樓尼依格羅宴會廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，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、確認及追認收購協議(定義見本公司日期為二零一八年三月二十九日寄發予本公司股東之通函(「通函」)，註有「A」字樣之通函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，註有「B」字樣之收購協議副本已提交大會並經大會主席簽署以資識別；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收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。」

2.「動議

- (a) 重選樓軍先生為本公司董事；及
- (b) 重選費佐祥先生為本公司董事。」

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司
主席
季崗

香港，二零一八年三月二十九日

股東特別大會通告

附註：

1. 為釐定有權出席上述大會並於會上表決之資格，本公司將於二零一八年四月十七日(星期二)至二零一八年四月十九日(星期四)(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二零一八年四月十六日(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二十二樓，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二十二樓，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。

於本通告日期，本公司董事會成員包括七名執行董事，分別為季崗先生、樓軍先生、陽建偉先生、費佐祥先生、叶維琪先生、黃非女士及鍾濤先生，以及四名獨立非執行董事，分別為杜惠愷先生，太平紳士、范仁達先生、李家暉先生及喬志剛先生。