
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)

非常重大出售事項及關連交易 出售附屬公司上海寰宇之股權 及 股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第4至14頁。

上海實業城市開發集團有限公司謹訂於二零二一年十二月十六日(星期四)上午十一時正假座香港灣仔摩理臣山道23號南洋酒店一樓宴會廳舉行股東特別大會(或其任何續會)，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-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四十八小時(香港時間)前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心五十四樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

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

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

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

二零二一年十一月二十六日

股東特別大會採取之防疫措施

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

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

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 上海寰宇之財務資料	II-1
附錄三 — 其餘集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-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：

「濱江城開中心」	指	位於上海徐匯區之建議綜合商業開發項目，總佔地面積約77,370.5平方米
「董事會」	指	本公司董事會
「買方」	指	上海徐匯資本投資有限公司，一家於中國成立之國有企業，由徐匯國資委全資擁有
「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
「代價」	指	買方根據股權轉讓協議收購該股權應支付之總代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據股權轉讓協議出售該股權
「該股權」	指	根據股權轉讓協議之條款將予出售之上海寰宇60%股權
「股權轉讓協議」	指	上海城開與買方於二零二一年十月二十日就該股權訂立之股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零二一年十一月二十四日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

釋 義

「管理諮詢服務協議」	指	上海寰宇、上海城開乾之源及上海城開於二零二一年十月二十日訂立之管理諮詢服務協議，據此，上海寰宇委聘上海城開乾之源就濱江城開中心提供管理諮詢服務
「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
「項目管理服務協議」	指	上海寰宇、上海城開乾之源及上海城開於二零二一年十月二十日訂立之建設項目委託管理協議，據此，上海寰宇委聘上海城開乾之源就濱江城開中心提供項目管理服務
「公開招標」	指	通過上海產權交易所出售上海寰宇60%股權之公開招標，於二零二一年九月十三日至二零二一年十月十四日期間進行
「其餘集團」	指	完成後之本集團(不包括上海寰宇)
「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股權轉讓協議及據此擬進行之交易及安排
「上海產權交易所」	指	上海聯合產權交易所
「上海寰宇」	指	上海寰宇城市投資發展有限公司，由本公司擁有60%權益之附屬公司，為出售事項之標的
「上海西岸」	指	上海西岸開發(集團)有限公司，一家於中國註冊成立之公司，由徐匯國資委全資擁有
「上海徐家匯商城」	指	上海徐家匯商城(集團)有限公司，一家於中國註冊成立之公司，由徐匯國資委全資擁有
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.04港元之普通股

釋 義

「股東」	指	股份持有人
「上實控股」	指	上海實業控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：363)，為本公司控股股東
「上實集團」	指	上海實業(集團)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司控股股東
「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，由本公司擁有59%權益之附屬公司。上海城開餘下41%由徐匯國資委擁有
「上海城開乾之源」	指	上海城開乾之源城市建設管理有限公司，一家於中國註冊成立之公司，由上海城開全資擁有
「徐匯國資委」	指	上海市徐匯區國有資產監督管理委員會，獲上海徐匯區人民政府授權及直轄之政府機關，負責監督及管理徐匯區管有之國有資產，包括但不限於對上海城開行使國有股東權力

在本通函中，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」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。



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：563)

執行董事：

黃海平(主席)

唐鈞(總裁)

樓軍

叶維琪

鍾濤

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

獨立非執行董事：

杜惠愷，太平紳士

范仁達

李家暉

喬志剛

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中五號

衡怡大廈十一樓

敬啟者：

非常重大出售事項及關連交易 出售附屬公司上海寰宇之股權 及 股東特別大會通告

一、緒言

茲提述本公司日期為二零二一年十月二十日之公告，董事會於當中宣佈，於二零二一年十月二十日，上海城開(本公司之非全資附屬公司)與買方就出售該股權訂立股權轉讓協議，相當於上海寰宇之60%股權(即本集團於上海寰宇之全部權益)，總代價為人民幣3,576,000,000元。該股權乃通過於上海產權交易所進行之公開招標要約出售，買方作為唯一競標者，在有關出售事項之公開招標中中標。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項之進一步詳情；(ii)本集團及上海寰宇之財務資料；(iii)其餘集團之未經審核備考財務資料；(iv)有關上海寰宇所持物業權益之估值報告；及(v)股東特別大會通告。

二、股權轉讓協議

日期

二零二一年十月二十日

訂約方

(1) 上海城開，為本公司擁有59%權益之附屬公司(作為賣方)

(2) 買方(作為公開招標之中標者及買方)

買方由徐匯國資委(上海城開之主要股東)全資擁有。因此，買方為徐匯國資委之聯繫人及本公司之關連人士。

出售事項

根據股權轉讓協議，上海城開同意出售而買方同意購買上海寰宇之60%股權，即本集團於上海寰宇之全部權益。

根據相關中國規則，上海寰宇之股權被視為國有資產，因此上海寰宇之股權轉讓須通過上海產權交易所進行公開招標，始可作實，最低投標價為人民幣3,576,000,000元(「最低投標價」)，此乃參照其評估價值釐定(進一步詳情載於本通函「代價及付款條款」一段)。公開招標已按照中國相關法律及法規自二零二一年九月十三日起進行，至二零二一年十月十四日完結(「公佈期」)。於公佈期內，有意競標者獲邀請表達購買該股權之意向，並自行登記為有意競標者。按照公開招標之條款，如只收到一項投標，只要達到最低投標價，唯一競標者仍可獲選為中標者。買方作為唯一競標者，因達到最低投標價而在有關出售事項之公開招標中中標。公開招標於二零二一年十月十四日結束後，上海產權交易所圓滿完成了對中標者之資格評估，而上海城開與買方經雙方協定後已開始就出售事項之具體條款進行磋商，藉以訂立股權轉讓協議。簽署股權轉讓協議後及在滿足該等條件之前提下(進一步詳情載於本通函「完成」一段)，上海城開及買方均須致力完成出售事項。

於最後可行日期，上海寰宇由上海城開、上海西岸及上海徐家匯商城分別擁有60%、30%及10%權益。完成後，本集團將不再擁有上海寰宇之任何權益，其財務業績將不再併入本集團之財務報表。

代價及付款條款

買方應就該股權支付之代價為人民幣3,576,000,000元。代價為公開招標之結果，本集團經參考上海寰宇於二零二一年六月三十日之評估價值後接受了代價。根據獨立估值師上海財瑞資產評估有限公司在使用資產基礎法對上海寰宇進行估值後出具之估值報告，上海寰宇股東股權於二零二一年六月三十日之評估價值約為人民幣5,957,000,000元，而該股權之評估價值約為人民幣3,574,000,000元。

根據股權轉讓協議，買方應以現金按下列時間表向上海城開支付代價：

- (i) 首期按金：買方已支付按金人民幣1,072,800,000元以參與公開招標，該筆款項將用於在生效日期後支付代價；及
- (ii) 其餘代價：買方須於生效日期後三個營業日內支付代價之餘額人民幣2,503,200,000元。

完成

出售事項須待下列條件（「**該等條件**」）達成後方始完成（「**完成**」）：

- (i) 股東按照上市規則之相關規定，在本公司股東大會上通過決議案批准出售事項（「**股東批准**」）；及
- (ii) 在股東批准後，上海產權交易所發出產權交易憑證（「**產權交易憑證**」）。

股權轉讓協議之生效日期（「**生效日期**」）須為股東批准當日，而完成日期須為滿足所有該等條件當日。

董事會函件

股權轉讓協議並無訂明最後截止日期，而訂約方有意在股東特別大會上取得股東批准後，於切實可行範圍內盡快完成股權轉讓協議。

作為完成後之義務，(i)上海城開須協助買方為進行出售事項而辦妥所有行政過渡事宜；及(ii)上海城開及買方將協助上海寰宇在取得產權交易憑證後十個工作天內辦理相關工商變更登記手續。

為確保上海寰宇之業務在完成後能順利過渡及延續，相關訂約方於二零二一年十月二十日訂立：(i)管理諮詢服務協議，內容有關上海城開乾之源由產權交易憑證發出日期起至二零二三年十二月三十一日止期間就濱江城開中心將向上海寰宇提供之若干管理諮詢服務，當中涉及上海城開乾之源為濱江城開中心提供全方位日常營運管理(包括但不限於項目管理、財務管理及其他行政管理)，以及由上海城開乾之源向上海寰宇指派管理人員(「管理人員過渡安排」)，費用每月以成本基準按照管理人員過渡安排產生之勞動成本計算，由上海寰宇付還給上海城開乾之源，藉以在完成後促進濱江城開中心之持續順利發展；及(ii)項目管理服務協議，內容有關上海城開乾之源由產權交易憑證發出日期起至濱江城開中心竣工期間就濱江城開中心將向上海寰宇提供之若干項目管理服務，包括整體項目管理、初步規劃、招標程序組織及管理、建設工程設計、進度及檢查管理、協助項目結算以及其他相關配套服務，定額管理費為人民幣22,732,500元(「管理費」)。管理費由上海城開乾之源與上海寰宇參考上海市其他項目管理服務供應商就類似國有資產收取之費用及濱江城開中心須完成之餘下建設工程之金額，經公平磋商後釐定。上海寰宇須按以下方式向上海城開乾之源支付管理費，此乃主要參考濱江城開中心餘下建設工程之預計竣工時間而釐定：

- (a) 於二零二二年七月十五日前支付25%；
- (b) 於二零二三年一月十五日前支付25%；
- (c) 於二零二三年七月十五日前支付25%；
- (d) 於完成濱江城開中心之竣工備案後支付15%；及
- (e) 取得相關不動產權證後支付10%。

董事會函件

完成後，上海寰宇將不再為本公司之附屬公司。鑑於徐匯國資委為上海城開之主要股東，上海寰宇將成為徐匯國資委之聯繫人及本公司於附屬公司層面之關連人士。就管理諮詢服務協議而言，據此擬進行之交易構成上市規則第14A.98條下之獲豁免持續關連交易，並獲豁免遵守上市規則第十四A章項下之報告、年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。就項目管理服務協議而言，所有適用百分比率均低於1%，而據此擬進行之交易僅涉及本公司一名於附屬公司層面之關連人士。因此，該交易構成上市規則第14A.76條下之符合最低豁免水平的交易，無須遵守上市規則第十四A章項下之報告、年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。

有關本集團之資料

本公司為公眾公司，在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，並為投資控股公司。本集團之主要業務是在中國從事住宅和商業物業開發、物業投資及酒店經營業務。

有關買方之資料

買方為一家於中國成立之有限責任公司，並為徐匯國資委之全資附屬公司，主要從事投資相關活動，包括資產管理、投資諮詢及風險資本投資。徐匯國資委為獲上海徐匯區人民政府授權及直轄之政府機關，負責監督及管理中國徐匯區管有之國有資產。

有關上海寰宇之資料

上海寰宇為一家於中國成立之有限責任公司。誠如本公司在其日期為二零一一年四月十四日及二零一一年十一月二十三日之公告及日期為二零一一年十月三十一日之通函內披露，本公司於二零一一年十一月二十三日（「完成收購日期」）完成向上實控股收購Silvery Champ Limited（「目標公司」）之全部已發行股本（「該收購」）。在該收購前，上海寰宇已是目標公司擁有60%權益之附屬公司。於最後可行日期，上海寰宇由上海城開、上海西岸及上海徐家匯商城分別擁有60%、30%及10%權益。上海寰宇為濱江城開中心之擁有人兼開發商，濱江城開中心為位於上海徐匯區之建議綜合商業開發項目，總佔地面積約77,370.5平方米。

董事會函件

於最後可行日期，濱江城開中心一期已竣工並投入運作。濱江城開中心一期包含五座四至六層高之辦公樓，總建築面積為26,850.15平方米；以及地下、停車場及配套設施，總建築面積為38,497.57平方米。

下表載列上海寰宇於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之若干經審核綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 (人民幣)	二零二零年 (人民幣)
收入	—	24,414,464
除稅項及非經常項目前及後(虧損)	(3,395,403)	(14,561,326)

上海寰宇於二零二零年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約為人民幣1,634,850,680元。

進行出售事項之理由及裨益

整個濱江城開中心項目之開發工作涉及較長施工期，目前預期至少待二零二三年底方始竣工，預期上海寰宇需要投入巨額投資約共人民幣9,265,000,000元。於二零二一年六月三十日，本集團於上海寰宇之投資賬面值約為人民幣2,739,919,000元，當中包含於二零二一年六月三十日本集團分佔之上海寰宇資產淨值及本集團分佔之上海寰宇歷史收購溢價(即上海寰宇於完成收購日期所持地塊於二零二一年六月三十日之重估收益總額之賬面值)。上海寰宇至今已就濱江城開中心項目產生總成本約人民幣2,400,490,000元。本公司原預期濱江城開中心之商業單位會在竣工後出售，以獲取正面投資回報。二零二零年，上海寰宇管理層改為決定將一部分已竣工之商業單位出租，從租金收入中獲取穩定的收益。此長期經營模式之轉變，意味著投資回收期與項目推出之時原來預期之投資回收年度二零四六年相比出現進一步延遲。本集團預期，濱江城開中心項目對本集團負債率影響較大，短期內將不可對本集團作出任何重大之正面表現貢獻。因此，為降低本集團的負債率、增加現金儲備、結轉利潤，並為本集團長期

發展積極投資拓展新項目打下基礎，本集團相信出售事項是本集團一次過以出售事項之形式變現其於上海寰宇之投資及濱江城開中心項目所產生之任何潛在利益之良機。有鑑於此，董事認為出售事項之條款乃按照一般商務條款，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

出售事項產生之財務影響

完成後，上海寰宇將不再為本公司之附屬公司，而本集團將不再擁有上海寰宇之任何權益。完成後，上海寰宇之財務業績將不再併入本集團之財務報表。有關其餘集團未經審核備考財務資料之進一步詳情，載於本通函附錄三。

根據初步評估，估計上海城開將會就出售事項錄得未經審核除稅後收益約人民幣164,000,000元，相當於：

- (i) 代價；減去
- (ii) 人民幣2,717,000,000元，即於二零二零年十二月三十一日上海城開在上海寰宇之權益及本集團分佔之上海寰宇歷史收購溢價(即上海寰宇於完成收購日期所持地塊於二零二零年十二月三十一日之重估收益總額之賬面值)；減去
- (iii) 人民幣695,000,000元，即根據代價及初始投資成本將予計提之估計稅項(「估計稅項」)。

上海城開因出售事項錄得之實際收益或虧損，須待完成後由本公司核數師進行最終審核後始可作實。

代價較上海寰宇於二零二零年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值高出約人民幣1,941,000,000元。

對盈利之財務影響

完成後，上海寰宇之收益表將不再併入本集團未來之綜合收益表。為供說明，根據本通函附錄三所載之其餘集團未經審核備考財務資料，假設出售事項於二零二一年一月一日進行，其餘集團之總收入將由4,577,000,000港元略減至4,558,000,000港元。進一步詳情請參閱本通函附錄三所載之其餘集團未經審核備考綜合損益及其他全面收入報表。

對資產及負債之財務影響

完成後，上海寰宇之資產負債表將不再併入本集團未來之綜合資產負債表。

誠如本通函附錄三所載之其餘集團未經審核備考財務資料所示，假設出售事項於二零二一年六月三十日進行，其餘集團之資產總值將由約71,815,000,000港元減少至約67,727,000,000港元，而其餘集團之負債總額將由約46,159,000,000港元減少至44,097,000,000港元。進一步詳情請參閱本通函附錄三。

出售事項所得款項淨額

根據初步評估，估計出售事項之除稅前所得款項淨額約為人民幣3,538,000,000元，相當於：

- (i) 代價；減去
- (ii) 人民幣38,000,000元，即上海寰宇於二零二一年六月三十日之現金及現金等價物。

經計及估計稅項後，預期出售事項之所得款項淨額約為人民幣2,843,000,000元，預期將由本集團用作以下用途：

- (i) 約人民幣1,421,500,000元用作部分償還以下中期票據及墊付債券：
 - (a) 由上海城開發行並於上海證券交易所上市之中期票據，到期日為二零二二年六月十一日。於最後可行日期，該等中期票據之未償還本金額為人民幣1,000,000,000元，應計利息為人民幣16,667,000元；
 - (b) 由上海城開發行並於上海證券交易所上市之墊付債券，到期日為二零二二年八月二十三日。於最後可行日期，該等墊付債券之未償還本金額為人民幣1,150,000,000元，應計利息為人民幣11,356,000元；及
 - (c) 由上海城開發行並於上海證券交易所上市之墊付債券，到期日為二零二二年十一月六日。於最後可行日期，該等墊付債券之未償還本金額為人民幣1,767,000,000元，應計利息為人民幣6,582,000元；

將該部分所得款項淨額用於償還上述中期票據及墊付債券，將可減少於該等票據及債券到期時須再融資之金額，從而改善本集團之整體財務表現；

- (ii) 約人民幣1,000,000,000元用於在機會出現時為其他地塊付款，以增加本集團之土地儲備。於最後可行日期，本集團尚未物色到任何特定的地塊投資機會；及
- (iii) 其餘用作結付本集團之日常營運及資本開支，包括發展中物業產生之建築成本。

上市規則之涵義

於最後可行日期，買方由徐匯國資委(上海城開之主要股東)全資擁有。鑑於上海城開為由本公司擁有59%權益之附屬公司，故此買方為徐匯國資委之聯繫人及本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，根據上市規則，出售事項構成本公司之關連交易。

根據上市規則第14A.101條，上市發行人集團與附屬公司層面之關連人士之間按一般商務條款或更佳條款進行之關連交易，若符合以下情況，可獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定：(1)上市發行人董事會已批准交易；及(2)獨立非執行董事已確認交易條款公平合理、交易按一般商務條款或更佳條款進行，且符合上市發行人及其股東之整體利益。

本公司已取得董事會(包括獨立非執行董事)就出售事項給予之批准，而董事(包括獨立非執行董事)已確認出售事項之條款公平合理、出售事項按一般商務條款進行，且符合本公司及股東之整體利益。因此，根據上市規則第14A.101條，出售事項獲豁免遵守上市規則第十四A章項下之通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

然而，由於出售事項之最高適用百分比率超逾75%，故此出售事項構成本公司之非常重大出售事項。因此根據上市規則第十四章，出售事項須遵守申報、公告、通函及股東批准之規定。

三、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，藉以批准股權轉讓協議。

為釐定有權出席股東特別大會並於會上表決之資格，本公司將於二零二一年十二月十三日(星期一)至二零二一年十二月十六日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間概不辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上表決，尚未登記之股份持有人務請確保於二零二一年十二月十日(星期五)下午四時三十分前，將所有正式填妥之過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心五十四樓，以辦理股份登記手續。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下按照代表委任表格印列之指示填妥表格，並盡快及無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時(香港時間)前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心五十四樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須就將於股東特別大會上提呈之普通決議案放棄表決。

四、推薦建議

經考慮本通函所載原因後，董事認為，出售事項乃按一般商務條款進行，股權轉讓協議之條款公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。因此，董事推薦所有股東在股東特別大會上表決贊成普通決議案，藉以批准股權轉讓協議及據此擬進行之交易。

董事會函件

五、進一步資料

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

此 致

列位股東 台照

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司
主席
黃海平

二零二一年十一月二十六日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料及截至二零二一年六月三十日止六個月之財務資料，已分別在本公司截至二零一八年(第86至210頁)、二零一九年(第106至221頁)及二零二零年(第114至224頁)十二月三十一日止年度之年度報告以及本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告(第29至60頁)中披露，該等報告全部可於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.siud.com>)查閱。

另請查看相關報告之以下快速連結：

- 本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度報告
(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0411/ltm20190411241.pdf>)
- 本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告
(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0414/2020041400189.pdf>)
- 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度報告
(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0414/2021041400547.pdf>)
- 本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告
(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0915/2021091500668.pdf>)

2. 債務報表

於二零二一年九月三十日(即本通函日期前僅就釐定本債務報表及本集團或然負債而言之最後可行日期)營業時間結束時，除本通函另有披露者外，本集團之未償還借款總額約為22,108,189,000港元，詳情如下：

	千港元
銀行借款	
— 有抵押及有擔保	217,418
— 有抵押及無擔保	5,369,014
— 無抵押及有擔保	513,572
— 無抵押及無擔保	<u>5,053,702</u>
	11,153,706
其他借款	
— 無抵押及無擔保	10,350,782
應付關連公司款項	
— 無抵押及有擔保	434,189
應付本公司前附屬公司之前股東款項	
— 無抵押及無擔保	<u>169,512</u>
總計	<u><u>22,108,189</u></u>

按揭及押記

於二零二一年九月三十日營業時間結束時，本集團之銀行借款約5,586,432,000港元，以本集團之若干待售發展中物業、若干持作出售物業、若干投資物業及若干貿易應收款項以及本公司一間附屬公司之全部註冊股本作抵押。

租賃負債

於二零二一年九月三十日，本集團之未貼現租賃負債約167,170,000港元乃有關在中國租賃辦公室物業及商業單位，該等租賃負債為無擔保，其中約46,304,000港元以本集團之租金按金作抵押。

或然負債

於二零二一年九月三十日，本集團之或然負債如下：

(a) 就若干物業買家之按揭融資作出之擔保

本集團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。根據該等協議，本集團就該等銀行向買家提供之按揭貸款提供擔保並以存款作抵押。根據該等擔保條款，當該等買家拖欠按揭貸款還款，本集團須負責向銀行償還餘下尚未償付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，而本集團有權接收相關物業之法定業權及管有權。於二零二一年九月三十日，有關本集團已擔保之尚未償付按揭總額為約人民幣2,324,529,000元（相當於約2,807,445,000港元），其中約837,100,000港元由本集團之已抵押銀行存款作抵押。

(b) 就本集團一間聯營公司動用之銀行融資向銀行作出之擔保

本集團與一間銀行訂立協議，就向本集團聯營公司授出之銀行借款提供公司擔保。根據該擔保，本集團於二零二一年九月三十日之最高負債為該聯營公司之尚未償還銀行借款金額人民幣357,000,000元（相當於約431,211,000港元）。

一般事項

除上文所披露者及集團內公司間負債外，於二零二一年九月三十日，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、其他借款及債務、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。

3. 營運資金

董事經考慮本集團現時可得之財務資源（包括內部產生資金及可得融資以及出售事項產生之影響）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。

4. 本集團之財務及貿易前景

儘管新冠肺炎疫情在上一年度對本集團業務造成影響，但中央和地方密集推出調控政策以穩定市場預期，使本集團二零二一年上半年的業務穩步回升。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團收入為4,577,400,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：3,172,823,000港元)，同比上升44.3%。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團毛利為1,847,237,000港元，較二零二零年同期上升29.0%。

展望未來，隨著中國的新冠肺炎疫情受到控制，本公司有信心物業市場將會持續向好。本公司認為，出售事項為本集團變現其於上海寰宇之投資提供機遇，將可加強本集團之流動資金及財務狀況，從而使本集團受惠。流動資金增加後，本集團將可投資及進軍其他項目，以配合本集團成為核心都市產城融合發展商的企業願景。

本集團將繼續秉持審慎穩健拿地策略，運用出售事項所獲得的流動資金，通過深入研究，物色優質資產，伺機出擊，進一步補充其土地儲備，購入合適土地儲備，拓展新市場，開拓新商機。在不久將來，本集團將以強經營能力為導向，緊抓銷售窗口期，適時加大推貨與銷售力度，提升周轉策略，推動實現全年業績目標。另外，本集團將發掘更多其他機遇，在保障集團長期經營業績及業務可持續發展的基礎上，進一步發展更多元化的戰略合作及擴展商業地產格局，為股東創造更大的價值與回報。

5. 其餘集團之管理層討論及分析

以下討論應與本集團之財務資料及載於本通函之歷史財務資料和營運數據一併閱讀。於出售事項後，其餘集團將繼續經營其現有業務。以下分別載列其餘集團截至二零二一年六月三十日止六個月及截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之管理層討論及分析。

(A) 營運及財務回顧

(a) 二零二一年上半年與二零二零年上半年比較

收入

截至二零二一年六月三十日止六個月，其餘集團之收入同比增長44.2%至4,558,151,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：3,161,669,000港元)，主要由於二零二零年同期受新冠疫情影響，在中國內地實施相關之檢疫及社交距離措施，導致客戶簽約受限，交房時間有所延後，相反於本期內因中國控制疫情得宜令交房回復正常。截至二零二一年六月三十日止六個月，物業銷售收入達4,031,412,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：2,829,760,000港元)，仍然是其餘集團最主要收入來源，佔其餘集團總收入88.4%(截至二零二零年六月三十日止六個月：89.5%)。其中，上海當代美墅·城開雲外、上海萬源城及上海當代藝墅·城開御瑄分別佔物業銷售收入的76.0%、20.9%及2.3%。

其餘集團來自租金、管理和服務，以及酒店業務的收入同比上升，三項業務分別貢獻399,225,000港元、2,835,000港元及124,679,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：279,134,000港元、2,515,000港元及50,260,000港元)，分別佔總收入8.8%、0.1%及2.7%(截至二零二零年六月三十日止六個月：8.8%、0.1%及1.6%)。

毛利及毛利率

截至二零二一年六月三十日止六個月，其餘集團毛利為1,829,686,000港元，較二零二零年同期上升28.3%。毛利率為40.1%，與二零二零年同期略為下跌，主要由於去年同期主要銷售及較高毛利率項目如上海萬源城及上海當代藝墅·城開御瑄。

溢利

截至二零二一年六月三十日止六個月，其餘集團錄得溢利同比增加596.9%至376,371,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：54,003,000港元)。二零二一年上半年，本公司擁有人應佔溢利約為153,218,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：44,463,000港元)，每股基本盈利為3.19港仙(截至二零二零年六月三十日止六個月：每股基本及攤薄盈利為0.93港仙)。

流動資金及財務資源

庫務政策方面，其餘集團管理其資本之目的，為確保其餘集團內之實體能夠根據續經營基準經營，同時透過優化債務及股權之平衡，為股東帶來最大回報。其餘集團之整體策略與二零二零年維持不變。

其餘集團之資本結構包括淨債務，其包括銀行及其他借款、現金及現金等價物以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

於二零二一年六月三十日，其餘集團持有之銀行結餘及現金為13,293,502,000港元(二零二零年十二月三十一日：9,465,932,000港元)。其餘集團的負債淨額對權益總額比率(負債淨額(總銀行及其他借款減去銀行結餘及現金及受限制及已抵押銀行存款)對權益總額)至本期末為22.6%；流動比率為1.5倍。

於二零二一年六月三十日，其餘集團包括銀行借款、其他借款及墊付債券的總借款約為19,026,639,000港元，其中1,863,000,000港元以相關實體的外幣計值(二零二零年十二月三十一日：17,747,266,000港元，其中1,463,000,000港元以相關實體的外幣計值)。

於二零二一年六月三十日，銀行及其他借款按浮動年利率介乎2.17厘至6.51厘(二零二零年十二月三十一日：3.8厘至6.51厘)計息，須於三個月至逾五年(二零二零年十二月三十一日：一年至逾五年)償還。該等借款乃為本集團之物業發展項目及一般營運資金而取得。

截至二零二一年六月三十日止六個月，其餘集團的現金充足，管理層相信，其餘集團有充足的資金及日後收益足以應付目前營運資金及未來發展的需要。

或然負債

於二零二一年六月三十日，其餘集團有以下或然負債：

(i) 就物業買家使用之銀行融資給予銀行之擔保

其餘集團就提供予其餘集團物業單位買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議，並已根據協議就該等銀行提供予買家之按揭貸款以存款作為抵押品及給予擔保。於二零二一年六月三十日，由其餘集團擔保之物業買家未償還按揭總額相當於約2,994,382,000港元(二零二零年十二月三十一日：2,746,402,000港元)。

(ii) 就其餘集團一間聯營公司使用之銀行融資給予銀行之擔保

其餘集團與一間銀行訂立協議，以就其餘集團一間聯營公司獲授予之銀行借款提供公司擔保。於二零二一年六月三十日，本公司在該擔保下之最高負債，為該聯營公司獲授之未償還銀行借款金額相當於約429,293,000港元(二零二零年十二月三十一日：424,091,000港元)。

外匯風險

截至二零二一年六月三十日止六個月，其餘集團大部分收益及經營成本以人民幣計值，除以外幣計值的若干銀行存款以及若干銀行及其他借款外，其餘集團之經營現金流或流動資金並不受任何其他重大的直接匯率波動影響。截至二零二一年六月三十日，其餘集團無訂立任何外匯對沖安排控制其匯率變動風險，但未來將適時採取必要的措施，以減少匯率波動帶來的影響。

人力資源及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，其餘集團聘有770名僱員（包括香港及中國辦事處）。其餘集團之僱員酬金政策乃根據僱員之表現、資歷及能力制訂。本公司董事（「董事」）之酬金乃由本公司薪酬委員會參照其餘集團營運業績、個人表現及市場比較統計數字制訂。員工福利包括與其餘集團盈利表現及個人表現掛鈎之酌情花紅以及強制性公積金計劃供款。

其餘集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。截至二零二一年六月三十日止六個月，其餘集團亦為僱員提供與職務相關之培訓課程，並定期舉辦培養團隊精神之活動予員工參與，務求提升其餘集團之人力資源質素及員工歸屬感。

(b) 二零二零年與二零一九年比較

收入

截至二零二零年十二月三十一日止年度，其餘集團收入為6,329,294,000港元（二零一九年：8,583,906,000港元），同比下跌26.3%，主要由於新冠疫情影響，在中國內地實施相關之檢疫及社交距離措施，導致客戶簽約受限，交房時間有所延後，因而令其餘集團之物業銷售未能在二零二零年內結賬及物業租賃收入減少。二零二零年內，物業銷售收入達5,478,845,000港元（二零一九年：7,536,760,000港元），仍然是其餘集團最主要收入來源，佔總收入86.6%（二零一九年：87.8%）。其中，上海萬源城、上海當代美墅·城開雲外及上海當代藝墅·城開御瑄分別佔物業銷售收入的33.4%、22.5%及21.9%。

由於新冠疫情影響，其餘集團來自租金、管理，以及酒店業務的收入下跌，三項業務分別貢獻635,280,000港元、6,642,000港元及208,527,000港元（二零一九年：750,020,000港元、6,894,000港元及290,232,000港元），分別佔總收入10.0%、0.1%及3.3%（二零一九年：8.7%、0.1%及3.4%）。

毛利及毛利率

截至二零二零年十二月三十一日止年度，其餘集團毛利為2,178,821,000港元，與二零一九年同期下跌40.7%。毛利率為34.4%，較二零一九年同期下跌8.4個百分點，主要因為二零二零年內部分交付住宅項目為有較低毛利率所導致。

溢利

截至二零二零年十二月三十一日止年度，其餘集團錄得溢利同比下跌63.4%至447,549,000港元(二零一九年：1,223,489,000港元)。本公司擁有人應佔溢利約為417,896,000港元(二零一九年：601,634,000港元)，每股基本及攤薄盈利為8.69港仙(二零一九年：12.51港仙)。

流動資金及財務資源

庫務政策方面，其餘集團管理其資本之目的，為確保其餘集團內之實體能夠根據續經營基準經營，同時透過優化債務及股權之平衡，為股東帶來最大回報。其餘集團之整體策略與二零一九年維持不變。

其餘集團之資本結構包括淨債務，其包括銀行及其他借款、現金及現金等價物以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

於二零二零年十二月三十一日，其餘集團持有之銀行結餘及現金為9,465,932,000港元(二零一九年十二月三十一日：9,081,500,000港元)。其餘集團的負債淨額對權益總額比率(負債淨額(總銀行及其他借款減去銀行結餘及現金及受限制及已抵押銀行存款)對權益總額)由二零一九年底的26.7%增至二零二零年底的32.2%；流動比率下跌至1.7倍(二零一九年十二月三十一日：1.9倍)。

於二零二零年十二月三十一日，其餘集團包括銀行借款、其他借款及墊付債券的總借款約為17,747,266,000港元，其中約1,463,000,000港元以其餘集團各公司的外幣計值(二零一九年：16,113,555,000港元，其中約1,163,000,000港元以港元計值)。在總借款中，約20.7%須於一年內償還，29.0%須於一年後但於兩年內償還，41.4%須於兩年後但於五年內償還，8.9%須於五年後償還。

於二零二零年十二月三十一日，其餘集團的50.0%總借款按固定年利率介乎4.15厘至7.50厘(二零一九年：4.75厘至7.50厘)計息，50.0%總借款按浮動年利率介乎3.80厘至6.51厘(二零一九年：3.80厘至6.51厘)計息。

二零二零年，其餘集團的現金充足，管理層相信，其餘集團有充足的資金及日後收益足以應付目前營運資金及未來發展的需要。

外匯風險

於二零二零年，其餘集團大部分收益及經營成本以人民幣計值，除以外幣計值的借款及銀行存款外，其餘集團之經營現金流或流動資金並不受任何其他重大的直接匯率波動影響。截至二零二零年十二月三十一日，其餘集團無訂立任何外匯對沖安排控制其匯率變動風險，但未來將適時採取必要的措施，以減少匯率波動帶來的影響。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，其餘集團有以下或然負債：

(i) 就物業買家使用之銀行融資給予銀行之擔保

其餘集團就提供予其餘集團物業單位買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議，並已根據協議就該等銀行提供予買家之按揭貸款以存款作為抵押品及給予擔保。於二零二零年十二月三十一日，由其餘集團擔保之物業買家未償還按揭總額相當於約2,746,402,000港元(二零一九年：3,055,182,000港元)。

(ii) 就其餘集團一間聯營公司使用之銀行融資給予銀行之擔保

其餘集團與一間銀行訂立協議，以就其餘集團一間聯營公司獲授予之銀行借款提供公司擔保。於二零二零年十二月三十一日，本公司在該

擔保下之最高負債，為該聯營公司獲授之未償還銀行借款金額相當於約424,091,000港元(二零一九年：399,329,000港元)。

(iii) 訴訟

誠如本公司日期為二零一八年十月一日之公告所載，湖南淺水灣(為其餘集團之非全資附屬公司)於過往年度針對中南大學湘雅醫學院(「**湘雅**」)及湖南上地置業發展有限公司(「**上地**」)(湘雅及上地統稱「**被告人**」)展開法律程序(「**該訴訟**」)，申索(其中包括)向其餘集團歸還保證金及損害賠償，並尋求法院裁定解除各訂約方在其餘集團與被告人就長沙一幅土地(「**該土地**」)上之擬定住宅房地產開發訂立之一連串協議(「**土地開發協議**」)下之責任。在法律程序過程中，其餘集團接獲被告人提出之反申索。在二零一零年至二零一七年期間，該訴訟在中國各級法院進行聆訊，而判決裁定整體均有利於其餘集團。然而，法院在被告人提起上訴後於二零一八年九月二十五日頒佈之判決不利於其餘集團，其餘集團須(其中包括)向被告人賠償人民幣402,800,000元，其中人民幣22,800,000元與該土地之已開發部分有關，人民幣380,000,000元與該土地之未開發部分有關。其餘集團向高級人民法院提起上訴，並於二零一九年六月七日聆訊。

高級人民法院於二零二零年三月四日頒佈之判決(「**上訴判決**」)不利於其餘集團。高級人民法院裁定土地開發協議無法再履行，儘管湖南淺水灣及上地均有違約，但根本原因在於湖南淺水灣在未有妥為知會其他訂約方終止土地開發協議之情況下變更開發規劃，因而違反原來共同開發之意向。根據上訴判決：(i)土地開發協議自二零零九年一月六日起予以解除；(ii)上地須向湖南淺水灣歸還保證金為數人民幣20,000,000元(連同由二零零九年起至付款日期止之應計利息)；(iii)湖南淺水灣須向上地歸還誠意金為數人民幣10,000,000元(連同由二零零九年起至付款日期止之應計利息)；(iv)湖南淺水灣須向上地支付補償款為數人民幣

122,000,000元(連同由二零零七年起至付款日期止之應計利息)，作為失去該土地之土地使用權之賠償。

其餘集團經徵詢中國法律顧問之意見後，認為其有充分理由提出重審申請，以廢除高級人民法院頒佈之判決，並獲取有利於其餘集團之結果。因此，湖南淺水灣於二零二零年上半年展開程序針對判決向人民檢察院提起民事檢察抗訴，要求重審。於二零二零年七月，人民檢察院接納有關申請。上地申請強制執行上訴判決及封印該土地之土地使用權。湖南長沙市中級人民法院於二零二零年七月十五日作出執行裁定書。此後，恒大長沙與上地達成執行和解擔保協議，據此：(i)恒大長沙須就湖南淺水灣支付上訴判決項下之判決金之責任，以上地為受益人提供不可撤回之擔保；(ii)恒大長沙同意為湖南淺水灣向上地分期支付總額約人民幣385,900,000元之付款責任提供不可撤回之擔保；及(iii)上地不得以任何方式阻撓在該土地上興建開發項目。以上詳情載於本公司日期為二零二零年八月二十六日之公告內。

其餘集團於二零二零年下半年向恒大長沙出售湖南淺水灣，並自二零二零年十二月二十九日起不再對湖南淺水灣有任何實際控制權。因此，其餘集團管理層在取得中國法律顧問的意見後認為，其餘集團對該訴訟不再負有法律責任。

其餘集團之資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，其餘集團之若干銀行存款約21,197,000港元(二零一九年十二月三十一日：190,419,000港元)已抵押予銀行，作為銀行授予預售物業買家之按揭貸款之抵押。待該等物業之產權證轉至相關買家名下後，該等已抵押存款將獲解除。

於二零二零年十二月三十一日，其餘集團總賬面值分別約7,166,465,000港元、9,655,218,000港元、192,379,000港元、4,645,000港元及10,207,000港元之若干待售發展中物業、若干投資物業、若干物業、廠房及設備、銀行存款及貿易應收款項(二零一九年十二月三十一日：總賬面值分別約

3,121,842,000港元、645,466,000港元、8,616,868,000港元、491,070,000港元及9,888,000港元之若干待售發展中物業、若干持作出售物業、若干投資物業、銀行存款及貿易應收款項)已抵押作為其餘集團銀行借款之抵押品。

人力資源及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，其餘集團聘有729名僱員(包括香港及中國辦事處)。其餘集團之僱員酬金政策乃根據僱員之表現、資歷及能力制訂。董事之酬金乃由本公司薪酬委員會參照其餘集團營運業績、個人表現及市場比較統計數字制訂。員工福利包括與其餘集團盈利表現及個人表現掛鈎之酌情花紅以及強制性公積金計劃供款。

其餘集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。截至二零二零年十二月三十一日止年度，其餘集團亦為僱員提供與職務相關之培訓課程，並定期舉辦培養團隊精神之活動予員工參與，務求提升其餘集團之人力資源質素及員工歸屬感。

(c) 二零一九年與二零一八年比較

收入

截至二零一九年十二月三十一日止年度，其餘集團收入為8,583,906,000港元(二零一八年：6,977,683,000港元)，同比上升23.0%，主要因為其餘集團貫徹適時有序的推盤策略，充分兌現項目價值。二零一九年內，物業銷售收入達7,536,760,000港元(二零一八年：5,966,198,000港元)，仍然是其餘集團最主要收入來源，佔總收入87.8%(二零一八年：85.5%)。其中，上海萬源城、西安自然界及上海城開御瑄分別佔物業銷售收入的51.4%、20.7%及18.0%。

來自租金、管理和服務，以及酒店業務的收入持續為其餘集團提供穩定的收入來源，三項業務分別貢獻750,020,000港元、6,894,000港元及290,232,000港元(二零一八年：703,669,000港元、12,163,000港元及295,653,000港元)，分別佔總收入8.7%、0.1%及3.4%(二零一八年：10.1%、0.2%及4.2%)。

毛利及毛利率

截至二零一九年十二月三十一日止年度，其餘集團毛利為3,676,392,000港元(二零一八年：3,380,865,000港元)，較二零一八年同期上升8.7%。毛利率為42.8%，較去年同期下跌5.7個百分點，主要由於其餘集團年內竣工交付住宅項目多為較低毛利率項目所致。

溢利

截至二零一九年十二月三十一日止年度，其餘集團錄得溢利同比下跌3.9%至1,223,489,000港元(二零一八年：1,273,334,000港元)。本公司擁有人應佔溢利約為601,634,000港元(二零一八年：574,344,000港元)，每股基本及攤薄盈利為12.51港仙(二零一八年：每股基本及攤薄盈利為11.94港仙)。

流動資金及財務資源

庫務政策方面，其餘集團管理其資本之目的，為確保其餘集團內之實體能夠根據續經營基準經營，同時透過優化債務及股權之平衡，為股東帶來最大回報。其餘集團之整體策略與二零一八年維持不變。

其餘集團之資本結構包括淨債務，其包括銀行及其他借款、現金及現金等價物以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

於二零一九年十二月三十一日，其餘集團持有之銀行結餘及現金為9,081,500,000港元(二零一八年十二月三十一日：8,988,474,000港元)。其餘集團的負債淨額對權益總額比率(負債淨額(總銀行及其他借款減去銀行結餘及現金及受限制及已抵押銀行存款)對權益總額)由二零一八年底的25.5%增至二零一九年底的26.7%；流動比率下跌至1.9倍(二零一八年十二月三十一日：2.2倍)。

於二零一九年十二月三十一日，其餘集團包括銀行借款及其他借款(包括墊付債券、中期票據及上實控股一間附屬公司提供的借款)的總借款約為16,113,555,000港元，其中約1,163,000,000港元以相關實體的外幣計值(二零一八年：15,043,367,000港元，其中零港元以相關實體的外幣計值)。在總借

款中，約33.4%須於一年內償還，18.7%須於一年後但於兩年內償還，40.8%須於兩年後但於五年內償還，7.1%須於五年後償還。

於二零一九年十二月三十一日，其餘集團的39.0%總借款按固定年利率介乎4.75厘至7.50厘(二零一八年：4.35厘至7.50厘)計息，61.0%總借款按浮動年利率介乎3.80厘至6.51厘(二零一八年：3.80厘至6.50厘)計息。

二零一九年，其餘集團的現金充足，管理層相信，其餘集團有充足的資金及日後收益足以應付目前營運資金及未來發展的需要。

外匯風險

於二零一九年，其餘集團大部分收益及經營成本以人民幣計值，除以外幣計值的銀行存款外，其餘集團之經營現金流或流動資金並不受任何其他重大的直接匯率波動影響。截至二零一九年十二月三十一日，其餘集團無訂立任何外匯對沖安排控制其匯率變動風險，但未來將適時採取必要的措施，以減少匯率波動帶來的影響。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，其餘集團有以下或然負債：

(i) 就物業買家使用之銀行融資給予銀行之擔保

其餘集團就提供予其餘集團物業單位買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議，並已根據協議就該等銀行提供予買家之按揭貸款以存款作為抵押品及給予擔保。於二零一九年十二月三十一日，由其餘集團擔保之物業買家未償還按揭總額相當於約3,055,182,000港元(二零一八年：2,790,731,000港元)。

(ii) 就其餘集團一間聯營公司使用之銀行融資給予銀行之擔保

其餘集團與一間銀行訂立協議，以就其餘集團一間聯營公司獲授之銀行借款提供公司擔保。於二零一九年十二月三十一日，本公司在該擔保下之最高負債，為該聯營公司獲授之未償還銀行借款金額相當於約399,329,000港元(二零一八年：無)。

(iii) 訴訟

其餘集團涉及湖南淺水灣針對湘雅及上地提起的法律訴訟。有關法律訴訟的詳情，請參閱「(A)營運及財務回顧 — (b)二零二零年與二零一九年比較 — 或然負債 — (iii)訴訟」一段。

其餘集團之資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，其餘集團之若干銀行存款約190,419,000港元(二零一八年十二月三十一日：27,831,000港元)已抵押予銀行，作為銀行授予預售物業買家之按揭貸款之抵押。待該等物業之產權證轉至相關買家名下後，該等已抵押存款將獲解除。

於二零一九年十二月三十一日，其餘集團位於中國總賬面值分別約3,767,308,000港元(二零一八年十二月三十一日：952,989,000港元)、8,616,868,000港元(二零一八年十二月三十一日：8,128,213,000港元)及491,070,000港元(二零一八年十二月三十一日：5,602,000港元)之若干存貨、若干投資物業及銀行存款已抵押作為其餘集團銀行借款之抵押品。

人力資源及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，其餘集團聘有733名僱員(包括香港及中國辦事處)。其餘集團之僱員酬金政策乃根據僱員之表現、資歷及能力制訂。董事之酬金乃由本公司薪酬委員會參照其餘集團營運業績、個人表現及市場比較統計數字制訂。員工福利包括與其餘集團盈利表現及個人表現掛鈎之酌情花紅以及強制性公積金計劃供款。

其餘集團已採納購股權計劃，以獎勵董事及合資格僱員。截至二零一九年十二月三十一日止年度，其餘集團亦為僱員提供與職務相關之培訓課程，並定期舉辦培養團隊精神之活動予員工參與，務求提升其餘集團之人力資源質素及員工歸屬感。

(B) 主要投資、重大收購及出售

截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年六月三十日止六個月，除下文所載者外，其餘集團並無任何對附屬公司及聯營公司之主要投資、重大收購或出售：

(a) 截至二零二一年六月三十日止六個月

收購上實融資租賃

二零二零年一月二十二日，其餘集團與(其中包括)上實融資租賃有限公司(「上實融資租賃」，為本公司控股股東之聯營公司)訂立認購協議。根據認購協議，其餘集團有條件同意透過向上實融資租賃注入現金約人民幣407,942,000元，認購上實融資租賃之經擴大註冊資本之20.0%。上實融資租賃為以上海為基地之綜合性信貸提供商，其業務包括向地區政府及其平台公司提供融資，藉以資助彼等之地方基建、供水及鐵路交通建築項目，以及為個人客戶提供汽車融資服務。二零二零年十二月，認購協議所載之完成收購之先決條件均已達成。因此，其餘集團已於二零二零年十二月底支付約人民幣407,942,000元。於二零二零年十二月三十一日，其餘集團作出之注資付款約484,607,000港元，乃確認為收購一間聯營公司已付按金。此交易之詳情載於本公司日期為二零二零年一月二十二日之公告及日期為二零二零年八月二十五日之通函內。於二零二一年一月六日，在上海融資租賃收到有關款項及完成驗資程序後，此項收購已完成。

(b) 截至二零二零年十二月三十一日止年度

出售湖南淺水灣

截至二零二零年十二月三十一日止年度下半年，其餘集團與恒大地產集團長沙置業有限公司(「恒大長沙」)就恒大長沙向中華人民共和國最高人民法院提起之上訴(「上訴」)達成和解及訂立和解協議(「出售事項和解協議」)。根

據出售事項和解協議，恒大長沙承諾(其中包括)於二零二零年十月三十日或之前繼續履行本集團與恒大長沙日期為二零一八年四月八日之股權轉讓協議(「該股權轉讓協議」)。中國最高人民法院於二零二零年八月二十五日根據《中華人民共和國民事訴訟法》(「民訴法」)之規定就出售事項和解協議發出了調解書(「出售事項調解書」)，緊接出售事項調解書在雙方簽收後生效，上訴亦隨之終結。此外，其餘集團亦與恒大長沙之唯一股東恒大地產集團有限公司(「恒大集團」)訂立和解協議(「恒大和解協議」)，據此，恒大集團同意(其中包括)擔保恒大長沙在出售事項調解書項下之付款責任。有關出售事項和解協議及恒大和解協議所載條款之詳情，載於本公司日期為二零二零年八月二十六日之公告內。在恒大長沙履行其於出售事項調解書項下之所有付款責任，而其餘集團已完成其於該股權轉讓協議及出售事項調解書項下之交割準備責任後，其餘集團自二零二零年十二月二十九日起不再對湖南淺水灣有任何實際控制權。

(c) 截至二零一八年十二月三十一日止年度

出售上海申大及上海商用

二零一七年十一月十七日，其餘集團與上海上實物業管理有限公司及上海新世紀房產服務有限公司(兩者均為上實控股之間接非全資附屬公司)訂立股權轉讓協議(「該等股權轉讓協議」)，內容有關分別以現金代價人民幣70,000,000元出售上海申大物業有限公司(「上海申大」)及以現金代價人民幣17,000,000元出售上海城開商用物業發展有限公司(「上海商用」)。根據該等

股權轉讓協議所載條款，該等出售事項將於買方悉數付清各出售事項之購買價後十個營業日內完成（「**完成出售事項**」）。完成出售事項後，其餘集團將不再控制上海申大及上海商用。

根據上市規則，本公司獲豁免取得其獨立股東批准。該等出售事項已於二零一八年二月完成，代價已於截至二零一八年十二月三十一日止年度全數結清。由於上海申大及上海商用均出售予受上實控股共同控制之實體，因此該等交易屬於關連交易及關連人士交易。

出售Fine Mark

二零一八年四月十七日，其餘集團與香港瑞閩投資有限公司訂立股份轉讓協議，內容有關以現金代價人民幣176,750,000元（相當於約220,858,000港元）出售其餘集團於其全資附屬公司Fine Mark Investment Limited（「**Fine Mark**」）之全部股權，當中包括以人民幣120,750,000元收購Fine Mark股權（「**待售股份代價**」）及以人民幣56,000,000元償還應付本公司之已轉讓債務（「**貸款轉讓代價**」）。

Fine Mark之主要資產為其餘集團一間合營企業起帆投資之權益賬面值為數65,718,000港元。起帆投資與其他投資者共同擁有一間於中國註冊成立之實體福州城開實業有限公司及其附屬公司（統稱「**福州城開集團**」）。福州城開集團在中國福州擁有一個物業發展項目。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，待售股份代價及貸款轉讓代價已悉數結清，而出售事項已完成。

收購上投房地產

二零一八年二月二十八日，其餘集團與上海上投資產經營有限公司（「**上投資產**」）訂立資產及股權轉讓協議及補充協議（統稱「**收購協議**」）。根據收購協議，其餘集團同意收購上海市上投房地產投資有限公司（「**上投房地產**」），連同其附屬公司統稱「**上投房地產集團**」之全部股權，現金代價約為人民幣530,827,000元（相當於約657,086,000港元）。上投房地產集團之若干資產（包括其他應收款項、存貨、按公平值計入其他全面收入之股本工具、投資物業、應收一間關連公司款項及遞延稅項資產）（「**分割資產**」）以及若干負債（包括其他應付款項及應付所得稅）（「**分割負債**」）不構成收購事項之一部分，並將

於收購事項完成前以無償代價轉讓予上投資產控制之一間實體。上投房地產為於中國成立之公司，主要從事二級土地開發。上投房地產在中國持有兩個二級土地開發項目。收購事項已於二零一八年四月完成。賬面值約332,516,000港元之分割資產及賬面值約10,324,000港元之分割負債視作由上投房地產集團向上投資產作出之分派。其餘集團及上投房地產集團由上實集團共同控制。該項收購應用合併會計法之原則入賬。

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，其餘集團對各自的未來年度的任何重大投資或其資本資產並無任何未來計劃。

以下為本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)所出具載於第II-1至II-2頁之報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

財務資料審閱報告

致上海實業城市開發集團有限公司董事會

引言

本核數師已審閱載於第II-3至II-15頁之財務資料，其中包括上海寰宇城市投資發展有限公司(「出售公司」)於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日之財務狀況表與截至該等日期止各期間(「相關期間」)之損益及其他全面收入報表、股本權益變動表和現金流量表以及說明附註(「財務資料」)。編製財務資料，乃純粹為按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條載入上海實業城市開發集團有限公司(「貴公司」)就出售出售公司之60%股權而刊發之通函內。

貴公司董事負責按照財務資料附註2所載編製基準及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製及呈列出售公司之財務資料。董事亦須對管理層認為為使財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。財務資料並無包含足夠資料以構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號「財務報表之呈列」所界定之完整一套財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期財務報告。本核數師之責任是根據吾等之審閱對該財務資料作出結論，並按照委聘之協定條款僅向作為實體之閣下報告結論，並無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」並參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大的出售事項審閱財務資料」進行審閱。審閱財務資料包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應

用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故本核數師不能保證本核數師將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

結論

按照本核數師之審閱，本核數師並無發現任何事項，令本核數師相信出售公司於相關期間之財務資料在各重大方面未有根據財務資料附註2所載之編製基準編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二一年十一月二十六日

損益及其他全面收入報表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
		千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
收入 — 租賃		—	—	27,438	11,154	19,249
銷售成本		—	—	(8,882)	(5,057)	(1,698)
毛利		—	—	18,556	6,097	17,551
其他收入		88	56	210	206	20
其他收益及虧損淨額		—	—	(30)	(19)	—
投資物業公平值收益		—	—	495,109	495,109	—
一般及行政開支		(3,675)	(3,743)	(15,466)	(8,723)	(4,800)
融資成本	3	—	(104)	(19,635)	(6,272)	(15,347)
除稅前(虧損)溢利		(3,587)	(3,791)	478,744	486,398	(2,576)
所得稅	4	—	—	(185,329)	(185,329)	—
年/期內(虧損)溢利		(3,587)	(3,791)	293,415	301,069	(2,576)
年/期內其他全面(開支)收入 其後不可重新分類至損益之 項目：						
由功能貨幣換算為呈報貨幣 之匯兌差額		(47,624)	(15,264)	114,960	(18,271)	22,044
年/期內全面(開支)收入總額		(51,211)	(19,055)	408,375	282,798	19,468

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	六月三十日 二零二一年 千港元 (未經審核)
非流動資產					
投資物業	5	—	—	1,230,236	1,245,325
設備		1,236	887	1,010	875
使用權資產		—	1,345	1,429	7,965
		<u>1,236</u>	<u>2,232</u>	<u>1,232,675</u>	<u>1,254,165</u>
流動資產					
待售發展中物業及持作出售物業	6	1,915,701	3,045,742	2,851,614	3,344,921
貿易及其他應收款項	7	35,281	85,941	68,512	81,438
銀行結餘及現金		139,354	30,282	84,731	45,985
		<u>2,090,336</u>	<u>3,161,965</u>	<u>3,004,857</u>	<u>3,472,344</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	8	123,081	980,051	470,065	536,068
應付關連公司款項	9	408,083	177,157	188,143	190,451
應付直接控股公司款項		—	335,570	1,568,068	—
銀行借款	10	—	44,743	—	12,025
租賃負債		—	1,366	1,451	3,811
		<u>531,164</u>	<u>1,538,887</u>	<u>2,227,727</u>	<u>742,355</u>
流動資產淨額		<u>1,559,172</u>	<u>1,623,078</u>	<u>777,130</u>	<u>2,729,989</u>
總資產減流動負債		<u>1,560,408</u>	<u>1,625,310</u>	<u>2,009,805</u>	<u>3,984,154</u>
非流動負債					
應付關連公司款項	9	—	223,714	—	—
應付直接控股公司款項		341,608	—	—	—
銀行借款	10	352,153	554,004	—	1,948,232
租賃負債		—	—	—	4,202
遞延稅項負債	11	—	—	199,507	201,954
		<u>693,761</u>	<u>777,718</u>	<u>199,507</u>	<u>2,154,388</u>
		<u>866,647</u>	<u>847,592</u>	<u>1,810,298</u>	<u>1,829,766</u>
資本及儲備					
股本		826,643	826,643	1,380,974	1,380,974
儲備		40,004	20,949	429,324	448,792
		<u>866,647</u>	<u>847,592</u>	<u>1,810,298</u>	<u>1,829,766</u>

股本權益變動表

	本公司擁有人應佔				
	股本 千港元 (未經審核)	法定儲備 千港元 (未經審核)	匯兌儲備 千港元 (未經審核)	累計 (虧損)/溢利 千港元 (未經審核)	總額 千港元 (未經審核)
於二零一八年一月一日	826,643	123	171,014	(79,922)	917,858
年內虧損	—	—	—	(3,587)	(3,587)
由功能貨幣換算為呈報貨幣之 匯兌差額	—	—	(47,624)	—	(47,624)
年內全面開支總額	—	—	(47,624)	(3,587)	(51,211)
於二零一八年十二月三十一日	826,643	123	123,390	(83,509)	866,647
年內虧損	—	—	—	(3,791)	(3,791)
由功能貨幣換算為呈報貨幣之 匯兌差額	—	—	(15,264)	—	(15,264)
年內全面開支總額	—	—	(15,264)	(3,791)	(19,055)
於二零一九年十二月三十一日	826,643	123	108,126	(87,300)	847,592
年內溢利	—	—	—	293,415	293,415
由功能貨幣換算為呈報貨幣之 匯兌差額	—	—	114,960	—	114,960
年內全面收入總額	—	—	114,960	293,415	408,375
發行股份	554,331	—	—	—	554,331
於二零二零年十二月三十一日	1,380,974	123	223,086	206,115	1,810,298
期內虧損	—	—	—	(2,576)	(2,576)
由功能貨幣換算為呈報貨幣之 匯兌差額	—	—	22,044	—	22,044
期內全面收入(開支)總額	—	—	22,044	(2,576)	19,468
於二零二一年六月三十日	<u>1,380,974</u>	<u>123</u>	<u>245,130</u>	<u>203,539</u>	<u>1,829,766</u>
於二零二零年一月一日	826,643	123	108,126	(87,300)	847,592
期內溢利	—	—	—	301,069	301,069
由功能貨幣換算為呈報貨幣之 匯兌差額	—	—	(18,271)	—	(18,271)
期內全面(開支)收入總額	—	—	(18,271)	301,069	282,798
於二零二零年六月三十日	<u>826,643</u>	<u>123</u>	<u>89,855</u>	<u>213,769</u>	<u>1,130,390</u>

現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
經營活動					
年／期內除稅前(虧損)溢利	(3,587)	(3,791)	478,744	486,398	(2,576)
經以下調整：					
融資成本	—	104	19,635	6,272	15,347
投資物業公平值收益	—	—	(495,109)	(495,109)	—
其他非現金項目(附註)	—	4,033	4,086	2,010	2,043
營運資金變動前之經營現金流量	(3,587)	346	7,356	(429)	14,814
待售發展中物業及持作出售物業(增加) 減少	(389,250)	(1,105,387)	(221,027)	40,488	(406,847)
貿易及其他應收款項(增加)減少	(28,705)	(52,010)	21,531	17,190	(11,375)
貿易及其他應付款項增加(減少)	126,866	871,411	(539,970)	(662,716)	56,692
經營活動所用現金淨額	(294,676)	(285,640)	(732,110)	(605,467)	(346,716)
投資活動					
購買設備	(116)	(37)	(487)	(456)	(44)
出售設備所得款項	—	—	43	41	—
投資活動所用現金淨額	(116)	(37)	(444)	(415)	(44)

附註：其他非現金項目包括使用權資產攤銷及出售設備虧損。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
融資活動					
新造銀行借款所得款項	366,422	256,403	775,139	668,196	1,844,896
償還銀行借款	—	—	(1,376,713)	(22,070)	—
償還租賃負債	—	(4,094)	(4,055)	(1,999)	(2,019)
關連公司墊款	—	226,886	—	—	—
還款予關連公司	(21,623)	(257,941)	(234,337)	(10,097)	—
直接控股公司墊款	355,450	—	1,483,479	—	260,299
還款予直接控股公司	(387,963)	(20,746)	(369,365)	(15,146)	(1,787,405)
已付利息	(5,181)	(22,950)	(41,816)	(25,761)	(6,456)
發行股份所得款項	—	—	554,331	—	—
融資活動所得現金淨額	<u>307,105</u>	<u>177,558</u>	<u>786,663</u>	<u>593,123</u>	<u>309,315</u>
現金及現金等價物增加(減少)淨額	12,313	(108,119)	54,109	(12,759)	(37,445)
於年/期初之現金及現金等價物	134,520	139,354	30,282	30,282	84,731
外幣匯率變動之影響	<u>(7,479)</u>	<u>(953)</u>	<u>340</u>	<u>(535)</u>	<u>(1,301)</u>
於年/期終之現金及現金等價物， 以銀行結餘及現金呈列	<u>139,354</u>	<u>30,282</u>	<u>84,731</u>	<u>16,988</u>	<u>45,985</u>

未經審核財務資料附註

1. 一般資料

上海實業城市開發集團有限公司(「**本公司**」)為一間公眾有限公司，根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)於百慕達註冊成立為一間獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。其直接控股公司為上實穎采有限公司(於英屬處女群島註冊成立之私人有限公司)，其中介控股公司為上海實業控股有限公司(於香港註冊成立並於聯交所上市)，其最終控股公司為上海實業(集團)有限公司，亦為一間於香港註冊成立之私人有限公司。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址於本通函「附錄五 — 一般資料」一節披露。

二零二一年十月二十日，上海城開(集團)有限公司(本公司之非全資附屬公司)與於中華人民共和國(「**中國**」)成立之國有企業上海徐匯資本投資有限公司(由上海市徐匯區國有資產監督管理委員會(「**國資委**」)全資擁有)就出售上海寰宇城市投資發展有限公司(「**出售公司**」)之60%股權(即本公司於出售公司之全部權益)訂立股權轉讓協議，總現金代價為人民幣3,576,000,000元。

出售公司為在中國註冊成立之有限責任公司，其註冊辦事處地址為中國上海市徐匯區虹橋路111號。

出售公司之主要業務為於中國進行住宅及商用物業發展以及物業投資。由於本公司在聯交所上市，而其大部分投資者均位於香港，故出售公司之財務資料以港元(「**港元**」)呈列，有別於其功能貨幣人民幣(「**人民幣**」)。

2. 財務資料之編製及呈列基準

出售公司之財務資料乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第14.68(2)(a)(i)(A)段純粹為載入本通函而編製，並無包含足夠資料以構成香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港會計準則(「**香港會計準則**」)第1號「財務報表之呈列」所述之完整一套財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」界定之一套簡明財務報表，並應與本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度報告及本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告一併閱讀。

為編製及呈列截至二零二零年十二月三十一日止三個年度及截至二零二一年六月三十日止六個月(「**相關期間**」)之財務資料，除適用於出售公司並於二零一九年一月一日開始之財政年度強制採納之香港財務報告準則第16號「租賃」(「**香港財務報告準則第16號**」)外，出售公司已貫徹一致地採納本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度報告及本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告內所載之相同會計政策。

除投資物業按公平值計量外，出售公司之財務資料已按歷史成本編製。歷史成本一般基於用作交換貨品及服務代價之公平值計算。

3. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
銀行借款利息	5,181	22,846	41,713	25,719	6,381
應付直接控股公司款項利息	32,513	20,746	31,681	15,146	33,218
應付關連公司款項利息	21,623	31,055	10,097	10,097	—
租賃負債利息	—	104	103	42	75
融資成本總額	59,317	74,751	83,594	51,004	39,674
減：於待售發展中物業資本化之 金額	(59,317)	(74,647)	(63,959)	(44,732)	(24,327)
	—	104	19,635	6,272	15,347

4. 所得稅

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
遞延稅項	—	—	185,329	185,329	—

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，出售公司於相關期間之稅率為25%。

根據於一九九四年一月一日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於一九九五年一月二十七日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》之規定，出售或轉讓於中國之國有土地使用權、樓宇及其附屬設施之所有收入須就增值額(即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括來自因自二零零四年一月一日起生效於中國銷售物業之收益之借款成本及物業發展開支))按介乎30%至60%之遞增稅率繳納土地增值稅，惟普通標準住宅之物業銷售之增值額不超過可扣減項目總額之總和之20%，則可獲豁免。

5. 投資物業

	於十二月三十一日			於
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	六月三十日 二零二一年 千港元 (未經審核)
公平值				
於年／期初	—	—	—	1,230,236
轉撥自持作出售物業 (附註)	—	—	647,699	—
投資物業公平值收益	—	—	495,109	—
匯兌調整	—	—	87,428	15,089
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,230,236</u>	<u>1,245,325</u>
於年／期終	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,230,236</u>	<u>1,245,325</u>
計入年度／期間損益之投資物業重新估 值未變現收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>495,109</u>	<u>—</u>

附註：截至二零二零年十二月三十一日止年度，出售公司管理層改變主意，將商業單位由出售轉為出租作賺取租金之用。因此，在年內與租戶訂立租賃協議後，賬面值約647,699,000港元之持作出售物業已轉撥至投資物業。截至二零二零年十二月三十一日止年度，已就該等物業在損益確認公平值收益約495,109,000港元。

出售公司之投資物業包括已完工物業。

出售公司所有為資本升值目的而持有之物業權益，乃採用公平值模型計量，並分類及入賬為投資物業。

出售公司之投資物業於二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日之公平值乃根據與出售公司概無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）於當日進行之估值得出。戴德梁行擁有適當之資格及具備近期於有關地點對類似物業進行估值之經驗。戴德梁行之地址為香港鰂魚涌華蘭路18號太古坊港島東中心27樓。出售公司之投資物業乃按市值基準個別估值，符合香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零二零年版）。公平值乃參考有關市場上可比銷售交易及（如適用）使用投資法將現有租約所產生之租金收入淨值撥作資本，並就該等物業之復歸收入潛力計提適當撥備計算得出。

於估計投資物業之公平值時，出售公司管理層認為目前物業用途為最高且最佳。若干投資物業之公平值已予調整，以剔除預付或應計經營租賃收入，避免重複計算。

於相關期間內，出售公司之投資物業位於中國，並分類為公平值等級中之第三級。

於相關期間並無轉入或轉出第三級。

出售公司管理層與戴德梁行緊密合作，就第三級公平值計量確立及釐定適合估值方法及輸入數據。倘資產公平值有重大變動，有關變動原因將向出售公司管理層報告。

於二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，出售公司已分別質押賬面值零及約1,245,325,000港元之投資物業，作為銀行借款之抵押品。

6. 待售發展中物業及持作出售物業

	於十二月三十一日			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
物業發展				
— 待售發展中物業	1,913,860	3,043,933	2,556,550	3,046,238
— 持作出售物業	<u>1,841</u>	<u>1,809</u>	<u>295,064</u>	<u>298,683</u>
	<u>1,915,701</u>	<u>3,045,742</u>	<u>2,851,614</u>	<u>3,344,921</u>

所有待售發展中物業及持作出售物業均位於中國。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，待售發展中物業分別約899,549,000港元、1,361,576,000港元、零及3,046,238,000港元就銀行借款抵押作為抵押品。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，持作出售物業分別零、零、零及約296,738,000港元就銀行借款抵押作為抵押品。

7. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
貿易應收款項				
— 租賃應收款項	—	—	23	5,160
其他應收款項(附註)	4,237	8,937	12,689	16,567
預付增值稅	29,773	76,950	54,416	58,251
按金及預付款項	<u>1,271</u>	<u>54</u>	<u>1,384</u>	<u>1,460</u>
	<u>35,281</u>	<u>85,941</u>	<u>68,512</u>	<u>81,438</u>

附註：其他應收款項主要包括出售公司於物業建設期間已付之水電開支，有關開支將定期向分包商收回。

除非經特定批准，否則出售公司一般不會給予承租人任何信貸期。

以下為貿易應收款項(扣除虧損撥備)按於各報告期末之發票日期呈列之賬齡分析：

	於十二月三十一日			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	二零二一年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	千港元
				(未經審核)
90日內	—	—	23	5,160

8. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	二零二一年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	千港元
				(未經審核)
貿易應付款項	43,819	284	215,612	172,176
應付票據	—	456,469	—	—
待售發展中物業之應計開支	75,377	509,154	233,926	346,804
租金按金及自租戶預先收取款項	—	—	16,005	16,085
應計支出及其他應付款項	3,671	13,958	2,703	956
其他應付稅項	214	186	1,819	47
	<u>123,081</u>	<u>980,051</u>	<u>470,065</u>	<u>536,068</u>

以下為出售公司之貿易應付款項及應付票據於各報告期末分別按發票日期及發行日期呈列之賬齡分析：

	於十二月三十一日			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	二零二一年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	千港元
				(未經審核)
30日內	—	130,534	215,612	12,190
31至180日內	43,636	326,184	—	—
181至365日內	—	—	—	159,986
超過365日	183	35	—	—
	<u>43,819</u>	<u>456,753</u>	<u>215,612</u>	<u>172,176</u>

9. 應付關連公司款項

整筆應付關連公司款項為應付徐匯國資委控制之實體之款項，為非貿易性質及無抵押。

於二零一八年十二月三十一日，計入有關結餘總額人民幣200,000,000元(相當於約227,738,000港元)之款項指通過銀行監管之信託貸款協議從徐匯國資委控制之實體所獲墊款貸款，該等貸款之固定年利率為9厘，並已於二零一九年六月償還。

於二零一九年十二月三十一日，計入有關結餘總額人民幣200,000,000元(相當於約223,714,000港元)之款項指通過銀行監管之信託貸款協議從徐匯國資委控制之實體所獲墊款貸款，該等貸款之固定年利率介乎7.5厘至9.0厘，並須於二零二一年六月償還。結餘於截至二零二零年十二月三十一日止年度內已全數償還。

其餘結餘為免息及須按要求償還。

10. 銀行借款

	於十二月三十一日			於
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
有抵押銀行借款(附註)	<u>352,153</u>	<u>598,747</u>	<u>—</u>	<u>1,960,257</u>
須於以下期限償還之賬面值：				
一年內	—	44,743	—	12,025
一年後但於兩年內	352,153	223,714	—	—
兩年後但於五年內	—	330,290	—	1,247,414
五年後	—	—	—	700,818
	<u>352,153</u>	<u>598,747</u>	<u>—</u>	<u>1,960,257</u>
減：於流動負債項下列示之於一年內到期款項	<u>—</u>	<u>44,743</u>	<u>—</u>	<u>12,025</u>
一年後到期款項	<u>352,153</u>	<u>554,004</u>	<u>—</u>	<u>1,948,232</u>

相關期間內，所有銀行借款均按五年期中國人民銀行基準貸款利率減14個基點之浮動利率計息。

附註：

作為抵押銀行借款之抵押品所質押之資產如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	二零二一年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	千港元
				(未經審核)
投資物業	—	—	—	1,245,325
待售發展中物業	899,549	1,361,576	—	3,046,238
持作出售物業	—	—	—	296,738
	<u>899,549</u>	<u>1,361,576</u>	<u>—</u>	<u>4,588,301</u>

11. 遞延稅項負債

以下為於相關期間內之已確認遞延稅項負債及其變動：

	投資物業重估 千港元
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日 (未經審核)	—
扣除自損益	185,329
匯兌調整	<u>14,178</u>
於二零二零年十二月三十一日(未經審核)	<u>199,507</u>
匯兌調整	<u>2,447</u>
於二零二一年六月三十日(未經審核)	<u><u>201,954</u></u>

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，出售公司有未動用稅項虧損分別約37,311,000港元、32,162,000港元、35,971,000港元及29,425,000港元。由於其未來溢利流之不可預測性，出售公司概無就有關稅項虧損確認遞延稅項資產。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日，出售公司之稅項虧損將分別於二零二三年、二零二四年、二零二五年及二零二六年屆滿。

12. 會計政策變動

出售公司自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號，因而導致其會計政策變動。

出售公司作為承租人，已追溯應用香港財務報告準則第16號，並於首次應用日期(二零一九年一月一日)確認累計影響。於二零一九年一月一日，出售公司應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡條文，按相等於經預付租賃付款調整之相關租賃負債之金額，確認額外租賃負債及使用權資產。於首次應用日期之任何差額會在期初保留溢利中確認，比較資料不予重列。出售公司之董事認為，於二零一九年一月一日首次應用香港財務報告準則第16號，並無對出售公司之財務狀況產生重大影響。

(A) 其餘集團之未經審核備考財務資料

就出售事項而言，董事已按照上市規則第四章第29段編製其餘集團之未經審核備考財務資料，目的純粹為說明出售事項對本集團於二零二一年六月三十日之財務狀況（猶如出售事項已於二零二一年六月三十日進行）及本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之財務表現和現金流量（猶如出售事項已於二零二一年一月一日進行）產生之影響。

其餘集團於二零二一年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表以及截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核備考綜合損益及其他全面收入報表和現金流量表（下文統稱「未經審核備考財務資料」），乃根據本集團於二零二一年六月三十日之簡明綜合財務狀況表以及本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合損益及其他全面收入報表和現金流量表（摘錄自本公司於二零二一年九月十五日刊發之截至二零二一年六月三十日止六個月中期報告）編製。

其餘集團之未經審核備考財務資料乃經實行隨附附註所述之備考調整後，按照上述歷史數據編製。隨附附註中概述了對(i)直接歸因於出售事項；及(ii)有事實支持之出售事項備考調整之敘述性描述。

其餘集團之未經審核備考財務資料由董事基於若干假設、估計及不確定因素編製，僅供說明用途，因其假設性質使然，其餘集團之未經審核備考財務資料本意並非預測在出售事項已於二零二一年一月一日、二零二一年六月三十日或任何未來期間或任何未來日期完成之假設下，其餘集團原應達致之業績及現金流量或財務狀況。

其餘集團之未經審核備考財務資料應與載於本通函附錄一之本集團歷史財務資料及載於本通函其他部分之其他財務資料一併閱讀。

其餘集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團	出售公司	備考調整			其餘集團
	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核) 附註(i)	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核) 附註(iv)	千港元 附註(vii(a))	千港元 附註(vii(b))	千港元 附註(vii(c))	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)
非流動資產						
投資物業	19,314,728	1,245,325	(1,245,325)			18,069,403
物業、廠房及設備	2,469,934	875	(875)			2,469,059
使用權資產	232,838	7,965	(7,965)			224,873
商譽	23,604	—				23,604
無形資產	61,528	—				61,528
於聯營公司之權益	2,194,753	—				2,194,753
於合營企業之權益	2,714,429	—				2,714,429
應收一間關連公司款項	270,963	—				270,963
按公平值計入其他全面收入之 股本工具	107,259	—				107,259
已抵押銀行存款	11,482	—				11,482
遞延稅項資產	156,366	—				156,366
	<u>27,557,884</u>	<u>1,254,165</u>				<u>26,303,719</u>
流動資產						
存貨	2,214	—				2,214
待售發展中物業及持作出售物業	33,724,153	3,344,921	(7,006,409)			26,717,744
貿易及其他應收款項	797,050	81,438	(81,438)			715,612
應收一間關連公司款項	12	—				12
預付所得稅及土地增值稅	284,056	—				284,056
按公平值計入損益之財務資產	22,186	—				22,186
受限制及已抵押銀行存款	388,145	—				388,145
銀行結餘及現金	9,039,343	45,985	4,254,159			13,293,502
	<u>44,257,159</u>	<u>3,472,344</u>				<u>41,423,471</u>

	本集團 於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核) 附註(i)	出售公司 於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核) 附註(iv)	備考調整 千港元 附註(vii(a))	備考調整 千港元 附註(vii(b))	備考調整 千港元 附註(vii(c))	其餘集團 於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)
流動負債						
貿易及其他應付款項	5,923,383	536,068	(536,068)			5,387,315
應付關連公司款項	543,103	190,451	(190,451)			352,652
自出售物業收取之預售所得款項	13,360,925	—				13,360,925
銀行及其他借款	5,247,259	12,025	(12,025)			5,235,234
租賃負債	67,399	3,811	(3,811)			63,588
應付所得稅及土地增值稅	1,899,455	—			835,136	2,734,591
應付股息	27,706	—				27,706
	<u>27,069,230</u>	<u>742,355</u>				<u>27,162,011</u>
流動資產淨值	<u>17,187,929</u>	<u>2,729,989</u>				<u>14,261,460</u>
總資產減流動負債	<u>44,745,813</u>	<u>3,984,154</u>				<u>40,565,179</u>
非流動負債						
遞延收益	20,180	—				20,180
銀行及其他借款	15,739,637	1,948,232	(1,948,232)			13,791,405
租賃負債	90,052	4,202	(4,202)			85,850
遞延稅項負債	3,239,709	201,954	(201,954)			3,037,755
	<u>19,089,578</u>	<u>2,154,388</u>				<u>16,935,190</u>
	<u>25,656,235</u>	<u>1,829,766</u>				<u>23,629,989</u>
資本及儲備						
股本	192,253	1,380,974				192,253
儲備	<u>14,197,931</u>	<u>448,792</u>	1,005,392	(412,211)	(492,730)	<u>14,298,382</u>
本公司擁有人應佔權益	14,390,184	1,829,766				14,490,635
非控股權益	<u>11,266,051</u>	—	(2,196,502)	412,211	(342,406)	<u>9,139,354</u>
	<u>25,656,235</u>	<u>1,829,766</u>				<u>23,629,989</u>

其餘集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收入報表

	本集團截至	出售公司截至	備考調整			其餘集團截至
	二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核) 附註(ii)	二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核) 附註(v)	千港元 附註(viii)	千港元 附註(ix)	千港元 附註(x)	二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核) 附註(xi)
收入						
— 貨品及服務	4,158,926	—				4,158,926
— 租賃	418,474	19,249	(19,249)			399,225
總收入	4,577,400	19,249				4,558,151
銷售成本	(2,730,163)	(1,698)	1,698			(2,728,465)
毛利	1,847,237	17,551				1,829,686
其他收入	75,265	—				75,265
其他開支、收益及虧損淨額	(1,098)	20	(20)			(1,118)
投資物業公平值收益淨額	103,938	—				103,938
出售一間附屬公司收益	—	—			991,588	991,588
分銷及銷售開支	(176,787)	—				(176,787)
一般及行政開支	(182,026)	(4,800)	4,800			(177,226)
融資成本	(340,606)	(15,347)	15,347			(325,259)
應佔聯營公司業績	(4,308)	—				(4,308)
應佔合營企業業績	(3,217)	—				(3,217)
除稅前溢利	1,318,398	(2,576)				2,312,562
所得稅	(1,111,174)	—				(825,017)
期內溢利	207,224	(2,576)				376,371
期內其他全面收入(開支)						
其後不可重新分類至損益之項目：						
由功能貨幣換算為呈報貨幣之 匯兌差額	324,403	22,044	(22,044)	(44,366)		257,993
按公平值計入其他全面收入之股本工具之公平值虧損 (扣除稅項)	(9,783)	—				(9,783)
期內全面收入總額	521,844	19,468				624,581
以下人士應佔期內溢利：						
— 本公司擁有人	54,029	—	912		585,037	153,218
— 非控股權益	153,195	—	1,664		406,551	223,153
	207,224	—				376,371
以下人士應佔全面收入總額：						
— 本公司擁有人	230,525	—	(6,892)	(26,176)	585,037	295,734
— 非控股權益	291,319	—	(12,576)	(18,190)	406,551	328,847
	521,844	—				624,581

其餘集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至	出售公司截至	備考調整		其餘集團
	二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核) 附註(iii)	二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核) 附註(vi)	千港元 附註(xii)	千港元 附註(xiii)	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
經營活動					
除稅前溢利	1,318,398	(2,576)	2,576	991,588	2,312,562
經以下調整：					
融資成本	340,606	15,347	(15,347)		325,259
投資物業公平值收益淨額	(103,938)	—			(103,938)
出售一間附屬公司收益	—	—		(991,588)	(991,588)
其他非現金項目	46,266	2,043	(2,043)		44,223
營運資金變動前之經營現金流量	1,601,332	14,814			1,586,518
存貨、待售發展中物業及持作出 售物業增加	(3,456,683)	(406,847)	406,847		(3,049,836)
貿易及其他應收款項減少(增加)	103,120	(11,375)	11,375		114,495
自出售物業收取之預售所得款項 增加	1,866,032	—			1,866,032
貿易及其他應付款項(減少)增加	(1,117,405)	56,692	(56,692)		(1,174,097)
按公平值計入損益之財務資產 增加	(19,240)	—			(19,240)
其他營運資金項目	3,786	—			3,786
經營所用現金	(1,019,058)	(346,716)			(672,342)
已付所得稅	(1,332,547)	—		(825,017)	(2,157,564)
經營活動所用現金淨額	(2,351,605)	(346,716)			(2,829,906)

	本集團截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核) 附註(iii)	出售公司截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核) 附註(vi)	備考調整		其餘集團 截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
			千港元 附註(xii)	千港元 附註(xiii)	
投資活動					
出售物業、廠房及設備所得款項	147	—			147
購買物業、廠房及設備	(6,147)	(44)	44		(6,103)
出售一間附屬公司所得款項	—	—		4,248,040	4,248,040
按公平值計入其他全面收入之股 本工具返還資本所得款項	19,291	—			19,291
投資物業已付開發成本	(89,484)	—			(89,484)
收購一間附屬公司現金流入淨額	196,439	—			196,439
於合營企業之投資	(179,942)	—			(179,942)
受限制及已抵押銀行存款增加	(331,920)	—			(331,920)
墊款予一間關連公司	(114,079)	—			(114,079)
已收按公平值計入其他全面收入 之股本工具之股息	7,513	—			7,513
已收利息	41,615	—			41,615
投資活動(所用)所得現金淨額	(456,567)	(44)			3,791,517
融資活動					
已付非控股權益股息	(180,498)	—			(180,498)
已付股息	(195,200)	—			(195,200)
新造銀行及其他借款所得款項	3,717,769	1,844,896	(1,844,896)		1,872,873
償還銀行及其他借款	(688,643)	—			(688,643)
償還租賃負債	(35,551)	(2,019)	2,019		(33,532)
關連公司墊款	2,590	—			2,590
還款予關連公司	(750)	—			(750)
直接控股公司墊款	—	260,299			—
還款予直接控股公司	—	(1,787,405)			—
已付利息	(338,991)	(6,456)	6,456		(332,535)

	本集團截至	出售公司截至	備考調整		其餘集團
	二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核) 附註(iii)	二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核) 附註(vi)	千港元 附註(xii)	千港元 附註(xiii)	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
融資活動所得現金淨額	<u>2,280,726</u>	<u>309,315</u>			<u>444,305</u>
現金及現金等價物(減少)增加 淨額	(527,446)	(37,445)			1,405,916
於一月一日之現金及現金等價物	9,550,663	84,731	(84,731)		9,465,932
外幣匯率變動之影響	16,126	(1,301)	1,301		17,427
於六月三十日之現金及現金等價 物，以銀行結餘及現金呈列	<u>9,039,343</u>	<u>45,985</u>			<u>10,889,275</u>

附註：

- i. 該等金額摘錄自本集團於二零二一年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(載於本公司於二零二一年九月十五日刊發之截至二零二一年六月三十日止六個月中期報告內)。
- ii. 該等金額摘錄自本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合損益及其他全面收入報表(載於本公司於二零二一年九月十五日刊發之截至二零二一年六月三十日止六個月中期報告內)。
- iii. 該等金額摘錄自本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合現金流量表(載於本公司於二零二一年九月十五日刊發之截至二零二一年六月三十日止六個月中期報告內)。
- iv. 該等金額摘錄自出售公司於二零二一年六月三十日之未經審核財務狀況表(載於本通函附錄二)。
- v. 該等金額摘錄自出售公司截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核損益及其他全面收入報表(載於本通函附錄二)。
- vi. 該等金額摘錄自出售公司截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核現金流量表(載於本通函附錄二)。

vii. 本集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃假設出售事項已於二零二一年六月三十日進行而作出以下備考調整：

- (a) 該等調整指取消確認出售公司於二零二一年六月三十日之資產及負債、取消確認本集團於出售公司之歷史收購溢價、取消確認上海城關於二零二一年六月三十日確認之出售公司非控股權益，以及其餘集團確認出售事項之估計收益，當中假設出售事項已於二零二一年六月三十日進行。

出售事項之估計收益計算方式載列如下：

	人民幣千元	千港元
代價：		
現金代價 (註1)	3,576,000	4,300,144
失去控制權之資產及負債分析 (註2)：		
投資物業		1,245,325
設備		875
使用權資產		7,965
待售發展中物業及持作出售物業 (註3)		7,006,409
貿易及其他應收款項		81,438
銀行結餘及現金		45,985
貿易及其他應付款項		(536,068)
應付關連公司款項		(190,451)
銀行借款 — 流動		(12,025)
租賃負債 — 流動		(3,811)
銀行借款 — 非流動		(1,948,232)
租賃負債 — 非流動		(4,202)
遞延稅項負債		<u>(201,954)</u>
已出售資產淨值		<u>5,491,254</u>
出售事項之估計收益：		
總代價		4,300,144
已出售資產淨值		(5,491,254)
已出售非控股權益 (註4)		<u>2,196,502</u>
		<u>1,005,392</u>
出售事項產生之估計現金流入淨額：		
將收取之現金		4,300,144
減：已出售銀行結餘及現金		<u>(45,985)</u>
		<u><u>4,254,159</u></u>

- 註1：買方就出售事項根據股權轉讓協議收購該股權而應向本公司支付之總代價為人民幣3,576,000,000元(相當於約4,300,144,000港元，乃按於二零二一年六月三十日之當前匯率人民幣1元兌1.2025港元換算)。買方為參與通過上海聯合產權交易所出售出售公司60%股權之公開招標而支付作為按金之款項人民幣1,072,800,000元，將用於在生效日期後支付代價。生效日期為就出售事項取得本公司股東批准當日(「生效日期」)。買方須於生效日期後三個營業日內支付代價之餘額人民幣2,503,200,000元。本公司董事估計，出售事項之相關法律及專業費用金額並不重大，在編製其餘集團之未經審核備考綜合財務狀況表時並無列入考慮範圍。概不就人民幣金額已經、原可或可以按該匯率或任何其他匯率兌換為港元(反之亦然)發表任何聲明，而該等金額甚或完全無法兌換。
- 註2：除待售發展中物業及持作出售物業之金額(詳見下文附註3)外，資產及負債金額乃摘錄自出售公司於二零二一年六月三十日之未經審核財務狀況表(載於本通函附錄二)。
- 註3：該金額包含出售公司於二零二一年六月三十日確認之待售發展中物業及持作出售物業賬面值3,344,921,000港元(載於本通函附錄二)，以及本集團於二零二一年六月三十日確認於出售公司之歷史收購溢價3,661,488,000港元。
- 註4：上海城開出售之出售公司非控股權益，乃按出售公司於二零二一年六月三十日之40%資產淨值計算(即並非由上海城開持有之出售公司股權部分)。
- (b) 該調整指上海城開非控股股東(持有上海城開41%股權)應佔之出售事項估計收益份額。
- (c) 該調整指上海城開將會就出售事項產生之所得稅及上海城開非控股股東(持有上海城開41%股權)應佔之所得稅份額。出售事項之所得稅乃按將收取之代價人民幣3,576,000,000元與上海城開確認之出售公司投資成本人民幣798,000,000元兩者差額之25%(即中國企業所得稅率)計算，再按於二零二一年六月三十日之當前匯率人民幣1元兌1.2025港元換算。概不就人民幣金額已經、原可或可以按該匯率或任何其他匯率兌換為港元(反之亦然)發表任何聲明，而該等金額甚或完全無法兌換。

- viii. 該調整指(1)剔除出售公司截至二零二一年六月三十日止六個月之業績及其他全面收入，當中假設出售事項已於二零二一年一月一日進行；及(2)向本公司擁有人(持有出售公司之35.4%有效權益)分配出售公司截至二零二一年六月三十日止六個月之溢利及全面收入總額。出售公司之業績及其他全面收入乃摘錄自出售公司截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核損益及其他全面收入報表(載於本通函附錄二)。
- ix. 該調整指(1)剔除與換算本集團截至二零二一年六月三十日止六個月於出售公司之歷史收購溢價之匯率變動影響相關之其他全面收入；及(2)向本公司擁有人分配有關匯兌差額。重新換算上海城開所確認於出售公司之歷史收購溢價產生匯兌差額526,000港元，而本公司持有當中35.4%有效權益。重新換算本公司所確認上海城開於出售公司所佔權益之歷史收購溢價產生匯兌差額43,840,000港元，而本公司持有當中59%有效權益。
- x. 該調整指假設出售事項已於二零二一年一月一日進行之出售事項估計收益，以及上海城開非控股股東(持有上海城開41%股權)應佔之出售事項估計收益份額。出售事項之估計收益計算方式載列如下：

	人民幣千元	千港元
代價：		
現金代價 (註1)	3,576,000	4,248,040
失去控制權之資產及負債分析 (註2)：		
投資物業		1,230,236
設備		1,010
使用權資產		1,429
待售發展中物業及持作出售物業 (註3)		6,468,736
貿易及其他應收款項		68,512
銀行結餘及現金		84,731
貿易及其他應付款項		(470,065)
應付關連公司款項		(188,143)
應付直接控股公司款項		(1,568,068)
租賃負債 — 流動		(1,451)
遞延稅項負債		(199,507)
已出售資產淨值		5,427,420
出售事項之估計收益：		
總代價		4,248,040
已出售資產淨值		(5,427,420)
已出售非控股權益 (註4)		2,170,968
		991,588
出售事項產生之估計現金流入淨額：		
將收取之現金		4,248,040
減：已出售銀行結餘及現金		(84,731)
		4,163,309

- 註1：買方就出售事項根據股權轉讓協議收購該股權而應向本公司支付之總代價為人民幣3,576,000,000元(相當於約4,248,040,000港元，乃按於二零二一年一月一日之當前匯率人民幣1元兌1.18793港元換算)。買方為參與通過上海聯合產權交易所出售出售公司60%股權之公開招標而支付作為按金之款項人民幣1,072,800,000元，將用於在生效日期後支付代價。買方須於生效日期後三個營業日內支付代價之餘額人民幣2,503,200,000元。本公司董事估計，出售事項之相關法律及專業費用金額並不重大，在編製其餘集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收入報表時並無納入考慮範圍。概不就人民幣金額已經、原可或可以按該匯率或任何其他匯率兌換為港元(反之亦然)發表任何聲明，而該等金額甚或完全無法兌換。
- 註2：除待售發展中物業及持作出售物業之金額(詳見下文附註3)外，資產及負債金額乃摘錄自出售公司於二零二零年十二月三十一日之未經審核財務狀況表(載於本通函附錄二)。
- 註3：該金額包含出售公司於二零二零年十二月三十一日確認之待售發展中物業及持作出售物業賬面值2,851,614,000港元(載於本通函附錄二)，以及本集團於二零二零年十二月三十一日確認於出售公司之歷史收購溢價3,617,122,000港元。
- 註4：上海城開出售之出售公司非控股權益，乃按出售公司於二零二一年一月一日之40%資產淨值計算(即並非由上海城開持有之出售公司股權部分)。
- xi. 該調整指上海城開將會就出售事項產生之所得稅及上海城開非控股股東(持有上海城開41%股權)應佔之所得稅份額。出售事項之所得稅乃按將收取之代價人民幣3,576,000,000元與上海城開確認之出售公司投資成本人民幣798,000,000元兩者差額之25%(即中國企業所得稅率)計算，再按於二零二一年一月一日之當前匯率人民幣1元兌1.18793港元換算。概不就人民幣金額已經、原可或可以按該匯率或任何其他匯率兌換為港元(反之亦然)發表任何聲明，而該等金額甚或完全無法兌換。
- xii. 該調整指剔除出售公司截至二零二一年六月三十日止六個月之若干現金流量，當中假設出售事項已於二零二一年一月一日進行。為編製其餘集團之未經審核備考綜合現金流量表，並無調整與出售公司之直接控股公司墊款及還款予出售公司之直接控股公司有關之現金流量。本公司董事認為，出售公司於截至二零二一年六月三十日止六個月通過抵押其若干資產籌措之新造銀行借款，主要是為了償還其與上海城開之間的結餘。假設出售事項於二零二一年一月一日進行，與上海城開之間的該等交易將不存在。出售公司之現金流量乃摘錄自出售公司截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核現金流量表(載於本通函附錄二)。

- xiii. 該調整指收取出售事項之代價及繳付相關稅項，當中假設出售事項已於二零二一年一月一日進行。將從出售事項收取之所得款項總額之計算方式載於附註(x)。為計算其餘集團於二零二一年一月一日之未經審核備考綜合現金流量表，本公司董事假設將於出售事項後之翌季繳付有關出售事項估計收益之中國企業所得稅。出售事項估計收益之中國企業所得稅之計算方式載於附註(xi)。
- xiv. 除上文備註者外，概無作出任何其他調整以反映本集團於以下期間之任何貿易業績或所訂立之其他交易：(1)於二零二一年一月一日後(目的為編製其餘集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收入報表和現金流量表)；及(2)於二零二一年六月三十日後(目的為編製其餘集團之未經審核備考綜合財務狀況表)。
- xv. 附註(viii)、(ix)、(x)及(xi)所述之調整預期不會對其餘集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收入報表產生持續影響。
- xvi. 附註(xii)及(xiii)所述之調整預期不會對其餘集團之未經審核備考綜合現金流量表產生持續影響。
- xvii. 其餘集團與出售公司為確保出售公司之業務在完成後能順利過渡及延續而於二零二一年十月二十日訂立之管理諮詢服務協議及項目管理服務協議，預期會對其餘集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收入報表和現金流量表產生持續影響。但本公司董事認為，該等影響並不視為直接歸因於出售事項，對其餘集團之整體業績和現金流量而言並不重大，因此並無在其餘集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收入報表和現金流量表內闡明有關影響。

(B) 獨立申報會計師就編撰其餘集團之未經審核備考財務資料出具之鑒證報告

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就編製本集團未經審核備考財務資料出具之獨立申報會計師鑒證報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.**德勤****獨立申報會計師就編撰未經審核備考財務資料出具之鑒證報告****致上海實業城市開發集團有限公司董事**

本核數師(以下簡稱「我們」)已就上海實業城市開發集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編撰 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料完成鑒證工作並作出報告，其僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零二一年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表及截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核備考綜合損益及其他全面收入報表和現金流量表，以及相關附註，載於 貴公司於二零二一年十一月二十六日刊發的通函(「通函」)第III-1至III-12頁。董事編撰未經審核備考財務資料所依據的適用標準載於通函第III-1至III-12頁。

未經審核備考財務資料由董事編撰，以說明出售事項(定義見通函)對 貴集團於二零二一年六月三十日之財務狀況(猶如出售事項已於二零二一年六月三十日進行)及 貴集團之財務表現和現金流量(猶如出售事項已於二零二一年一月一日進行)產生之影響。在此過程中，董事從 貴集團截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表(已就此發表審閱報告)中摘錄有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料。

董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

董事負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編撰未經審核備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有之審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，因此保持一個完整的質量控制制度，包括制定有關遵守職業道德要求、專業準則以及適用法律及監管要求的政策和程序守則。

申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定對未經審核備考財務資料提出意見，並向閣下報告我們的意見。對於我們過去就編撰未經審核備考財務資料所用的任何財務資料所發出的任何報告，除對該等報告出具日期的報告收件人負責外，我們概不承擔任何其他責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編撰招股章程內的備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃及執行程序，以就董事有否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編撰未經審核備考財務資料取得合理保證。

就是次委聘而言，我們並無責任更新用於編撰未經審核備考財務資料的任何歷史財務資料或就此重新出具任何報告或意見，在是次委聘過程中，我們亦未對用於編撰未經審核備考財務資料的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入投資通函，目的僅為說明某一重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於為供說明而選擇的較早日期發生或進行。因此，我們概不對有關事件或交易於二零二一年六月三十日或二零二一年一月一日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編撰作出報告的合理鑒證業務，涉

及執程序以評估董事用以編撰未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列有關事件或交易直接造成的重大影響，並就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準作出；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質的了解、與編撰未經審核備考財務資料有關的事件或交易，以及其他相關鑒證工作情況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所取得的證據能充足和適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編撰；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二一年十一月二十六日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對上海寰宇位於中國之該物業於二零二一年九月三十日現況下之市值之意見而出具的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊港島東中心27樓

敬啟者：

關於：中國上海徐匯區東至龍騰大道、南至龍蘭路、西至雲錦路、北至瑞江路之濱江城開中心(「該物業」)

指示、目的及估值日期

吾等茲遵照指示，對上海寰宇城市投資發展有限公司(「上海寰宇」，由上海實業城市開發集團有限公司(「貴公司」)擁有60%權益之附屬公司)在中華人民共和國(「中國」)之該物業進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二一年九月三十日(「估值日期」)現況下的市值之意見。

市值的定義

吾等對該物業的估值乃指其市值，而根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)，市值界定為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等的估值並無考慮特別條款或情況所引致的估值升跌，例如非典型融資、售後租回安排、任何與該銷售相關的人士給予的特殊代價或優惠，或僅提供予特定擁有人或買家的任何價值因素。

吾等對位於中國的該物業第進行估值時，參考 貴公司中國法律顧問中倫律師事務所日期為二零二一年十一月二十六日的中國法律意見，以該物業的可轉讓土地使用權已就其特定年期按名義年度土地使用費出讓且已悉數支付任何應付出讓金為基準編製估值。吾等倚賴 貴公司就該物業及該物業權益的業權而提供的資料及建議以及中國法律意見。在對該物業進行估值時，吾等乃以擁有人對該物業擁有可強制執行的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、佔用或轉讓該物業為基準編製估值。

吾等的估值並無就該物業的任何押記、質押或欠款及出售時可能產生的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的繁重產權負擔、限制及支出。

估值方法

對上海寰宇在中國持作出售之該物業進行估值時，吾等採用市場比較法，假設該物業按其現況出售，參考相關市場可得的可資比較銷售憑證作出適當調整(包括但不限於位置、可達性、大小及其他相關因素)。

對上海寰宇在中國持作投資之該物業進行估值時，吾等採用投資法將現有租約所產生的租金淨額資本化，並就該物業的復歸收入潛力作適當撥備，或在適當範圍內採用市場比較法，假設該物業按其現況出售，並參考相關市場可得的可資比較銷售憑證。

對上海寰宇在中國持作發展中的該物業進行估值時，吾等採用市場比較法，參考相關市場可得的可資比較銷售憑證，並在適當情況下計及截至估值日期已耗用的建設成本及完成開發所需的估計建設成本。

在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第12項應用指引以及香港測量師學會估值準則(二零二零年版)所載規定。

資料來源

貴公司已就該物業的業權向吾等提供文件摘錄。然而，吾等並無檢查文件正本，以查證交予吾等的副本可能並無顯示的任何修訂。在吾等的估值過程中，吾等在極大程度上倚賴 貴公司所提供有關該物業在中國的資料，並已接納有關規劃批文或法定通知、地役權、租住權、該物業之鑒定、租約詳情、開發計劃、建設成本、佔地及樓面面積的事宜以及所有其他相關事宜的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供資料為基準，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大的資料是否真實準確。吾等亦獲 貴公司告知，所獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供的文件副本主要以中文編撰，有關英譯本為吾等對內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參考文件的中文原版，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢自身之法律顧問。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關該物業當前業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實該物業的所有權；吾等並無查閱文件正本以查證交予吾等的副本可能並無顯示的任何修訂。吾等亦無法查證該物業於中國的業權，因此，吾等倚賴中國法律顧問及 貴公司所提供的意見。所有文件僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等上海辦事處的估值師孫可(具有15年估值經驗)已於二零二一年十月視察該物業之外部，並盡可能視察其內部，但並無進行結構勘測。然而，在吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重瑕疵。然而，吾等無法報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構瑕疵。吾等並無對任何設施進行任何測試。另外，吾等並無進行任何實地調查以確定土壤狀況及設施等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求且在建設期間不會產生額外成本或延誤。

除另有指明者外，吾等並無進行實地測量，以核實該物業的佔地及樓面面積，吾等乃假設交付予吾等的文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，於吾等之估值中，所有金額均以中國官方貨幣人民幣列示。

市場波動

近期爆發的新型冠狀病毒(COVID-19)對全球金融市場造成極大波動，亦為物業市場帶來不確定性。預期物業價值對疫情發展和金融市場變動將極為敏感。對不同市場板塊的影響程度各有不同，而出售物業所需的營銷及磋商時間將較平常為長。估值持續有效的時間將較不確定，而物業價格可能會在短時間內急速及大幅波動。吾等對該物業的估值僅於估值日期有效，無法計及估值日期後的任何後續市況變動及其對物業價值產生的影響。任何人士如擬在訂立任何交易時參考吾等的估值，必須緊記市場在這段期間內波幅較高，自估值日期起的物業價值可能會亦可能不會出現變動。

其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及進行估值的估值師並無任何金錢或其他利益而可能與該物業的適當估值存在衝突，或可能合理視為對吾等提供不偏不倚意見的能力造成影響。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

請注意，吾等同時獲上海實業控股有限公司(「上實控股」)委任以編製該物業之估值作公開披露用途。吾等已向 貴公司及上實控股各自尋求同意，以同時進行有關估值。 貴公司及上實控股明白，吾等將按公正基準進行估值，概不會偏袒任何有關方。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此 致

香港
皇后大道中五號
衡怡大廈十一樓
上海實業城市開發集團有限公司
董事 台照

為及代表
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

二零二一年十一月二十六日

附註： 曾俊叡先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾28年經驗。

估值概要

第一類 — 上海寰宇在中國持作出售／投資之該物業

第二類 — 上海寰宇在中國持作發展中之該物業

該物業	第一類於 二零二一年 九月三十日 現況下之市值	第二類於 二零二一年 九月三十日 現況下之市值	於二零二一年 九月三十日 現況下之總市值	上海寰宇應佔於 二零二一年 九月三十日 現況下之市值
中國上海徐匯區東至龍 騰大道、南至龍蘭路、 西至雲錦路、北至瑞江 路之濱江城開中心	人民幣 1,458,000,000元	人民幣 7,168,000,000元	人民幣 8,626,000,000元	上海寰宇應佔 100%權益： 人民幣 8,626,000,000元

估值報告

第一類 — 上海寰宇在中國持作出售／投資之該物業

第二類 — 上海寰宇在中國持作發展中之該物業

該物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年九月三十日 現況下之市值
中國上海徐匯區東至龍騰大道、南至龍蘭路、西至雲錦路、北至瑞江路之濱江城開中心	<p>該物業包括一個已完工的商業開發項目(一期)，當中包含建於一幅總佔地面積14,968.50平方米的土地上的5幢四至六層高的辦公樓和地庫，已於二零二零年完工。發展中部分有一個商業綜合開發項目，當中包含建於一幅總佔地面積62,402.00平方米的土地上的4幢辦公樓、商場和地庫。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業已完工部分的建築面積及發展中部分的規劃建築面積的明細如下：</p>	<p>於估值日期，就已完工部分而言，總建築面積28,282.88平方米的多個辦公室單位訂有多份租約，最後屆滿日期為二零四零年六月三十日，每月總租金約為人民幣2,800,000元(不含增值稅及管理費)。</p> <p>該物業的其餘部分目前空置中。</p> <p>於估值日期，發展中部分仍在施工中，預定於二零二三年完工。</p>	<p>人民幣8,626,000,000元 (人民幣捌拾陸億貳仟陸佰萬元)</p> <p>(上海寰宇應佔100%權益： 人民幣8,626,000,000元 (人民幣捌拾陸億貳仟陸佰萬元))</p>
	<p>第一類 — 持作出售／投資</p> <p>已完工的一期</p> <p>5幢辦公樓</p> <p>地下</p> <p>停車場</p> <p>配套</p> <p>第一類小計：</p>	<p>建築面積 (平方米)</p> <p>26,850.15</p> <p>13,061.10</p> <p>21,494.73</p> <p>3,941.74</p> <hr/> <p>65,347.72</p>	
	<p>第二類 — 持作發展中</p> <p>其餘期數</p> <p>辦公室</p> <p>零售</p> <p>停車場及配套</p> <p>第二類小計：</p>	<p>規劃建築面積 (平方米)</p> <p>241,069.72</p> <p>20,906.71</p> <p>195,401.68</p> <hr/> <p>457,378.11</p>	
	第一及第二類總計：	522,725.83	

該物業位於上海徐匯區西岸濱江公園，鄰近的開發項目主要為文化及住宅開發項目，例如西岸藝術中心及金龍花苑。

據上海寰宇表示，該物業乃作辦公室及零售用途；概無環境問題及訴訟爭議；並無計劃更改該物業的用途。

該物業的土地使用權按不同年期出讓，商業用途於二零五三年十二月二十九日到期，辦公室及文化用途則於二零六三年十二月二十九日到期。

附註：

(1) 根據4份上海市房地產權證，上海寰宇獲賦予該物業的土地使用權，詳情如下：

證號	發出日期	地號	土地使用期的屆滿日期	佔地面積 (平方米)
(2013) 027721	二零一三年 十二月三十一日	龍華街道180街坊 1/24丘	二零五三年十二月二十九日 (商業) 二零六三年十二月二十九日 (辦公室及文化)	14,968.50
(2013) 027720	二零一三年 十二月三十一日	龍華街道180街坊 1/23丘	二零五三年十二月二十九日 (商業) 二零六三年十二月二十九日 (辦公室及文化)	19,998.30
(2013) 027719	二零一三年 十二月三十一日	龍華街道180街坊 1/22丘	二零五三年十二月二十九日 (商業) 二零六三年十二月二十九日 (辦公室及文化)	23,528.60
(2013) 027718	二零一三年 十二月三十一日	龍華街道180街坊 1/21丘	二零五三年十二月二十九日 (商業) 二零六三年十二月二十九日 (辦公室及文化)	18,875.10
總計				<u>77,370.50</u>

(2) 根據日期為二零一六年七月十九日的國有土地使用權出讓合同：

- (i) 受讓方：上海寰宇
- (ii) 佔地面積：77,370.50平方米
- (iii) 土地用途：商業、文化及辦公室
- (iv) 容積率：188N-K-2：3.68(商業)
188N-L-2：1.8(商業)
188N-M-1：4.6(商業)
188N-O-1：4.0(商業)
- (v) 容積率建築面積：188N-K-2：69,460平方米
188N-L-2：26,943.3平方米
188N-M-1：108,231.6平方米
188N-O-1：79,993.2平方米
- (vi) 土地出讓金：人民幣9,200,000元
- (vii) 土地使用年限：40年作商業用途
50年作辦公室用途
50年作文化用途
- (viii) 建設契諾：二零一九年一月一日或之前竣工

(3) 根據建設用地規劃許可證，土地的建築地盤符合城市規劃規定，詳情如下：

證號	發出日期	地號	用途	佔地面積 (平方米)
(2020)EA31000420144023	二零一四年 十二月二十九日	龍華街道180街坊 1/21、22、23、24 丘	商業、文化及辦公室	77,370.50

(4) 已完工的一期

根據一份房地產權證，上海寰宇獲賦予該物業的土地使用權，詳情如下：

證號	發出日期	地號	土地使用期的屆滿日期	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
(2021) 008756	二零二一年 四月二日	龍華街道180 街坊1/24丘	二零五三年十二月二十九日 (商業) 二零六三年十二月二十九日 (辦公室及文化)	14,968.50	60,250.79

根據2份日期分別為二零二零年六月二十四日及二零二一年二月九日的共有房產證編號(2020)177及(2021)189，總建築面積5,096.93平方米由地主擁有及共有。

(5) 其餘期數

根據一份房地產權證，上海寰宇獲賦予該物業的土地使用權，詳情如下：

證號	發出日期	地號	土地使用期的屆滿日期	佔地面積 (平方米)
(2020)022507	二零二零年 十一月二 十六日	龍華街道180 街坊2/916 丘	二零五三年十二月三十日(商業) 二零六三年十二月三十日(辦公室及文化)	72,838.90 (地下)

根據5份建設工程規劃許可證，該物業總建築面積約457,378.11平方米的建設工程符合城市規劃要求，准予開發，詳情如下：

證號	發出日期	座號	用途	建築面積 (平方米)
(2017) FA31000420176013	二零一七年 十二月十五日	—	打樁工程	—
(2018) FA31000420186015	二零一八年五月十六日	K2-1	商業服務及商業辦公室	69,989.34
(2018) FA31000420186025	二零一八年七月四日	M1-1	商業服務及商業辦公室	105,722.35
		M1-2	商業辦公室	1,740.45
		M1-3	商業辦公室	1,788.50
		M1-4	商業辦公室	1,221.50
		M1-5	商業辦公室	17.02
(2018) FA31000420186043	二零一八年九月十九日	O1-1	商業服務及商業辦公室	79,684.83
		O1-2	商業辦公室	336.09
		O1-3	商業辦公室	680.00
		O1-4	商業辦公室	796.35
(2018) FA31000420186006	二零一八年三月二十六日	—	地下	195,401.68
總計				<u>457,378.11</u>

根據5份建設工程施工許可證，該物業總建築面積約457,378.11平方米的建設工程符合施工條件，已獲相關機關許可，詳情如下：

證號	發出日期	座號	用途	建築面積 (平方米)
1402XH0167D03	二零一七年 十二月二十九日	—	打樁工程	—
1402XH0167D04	二零一八年四月四日	—	地下	195,401.68
1402XH0167D05	二零一八年七月九日	K2-1	商業辦公室	69,989.34
1402XH0167D06	二零一八年八月十六日	M1-1 至 M1-5	商業辦公室及商業	110,489.82
1402XH0167D07	二零一八年十月二十五日	O1-1 至 O1-4	商業辦公室及商業	81,497.27
總計				<u>457,378.11</u>

據 貴公司告知，完成開發項目其餘期數的估計建設成本總額約為人民幣6,256,000,000元；於估值日期，已就其餘期數之開發耗用建設成本約人民幣1,389,000,000元。在吾等估值過程中，吾等已將上述已耗用的建設成本計算在內。

於估值日期，假設擬開發項目的其餘期數完工，估計市值約為人民幣15,230,000,000元。

- (6) 根據日期為二零二零年八月十一日的營業執照號碼04000000202008110059，上海寰宇成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣830,528,640元，有效營業期限為一九九六年五月十七日至二零五四年七月二十六日。

(7) 根據中國法律意見：

- i. 上海寰宇合法持有位於上海徐匯區龍華街道180街坊1/21丘、1/22丘、1/23丘、1/24丘、2/916丘的該物業的土地使用權及房屋所有權；
- ii. 上海寰宇已與上海市徐匯區規劃和國土資源管理局及上海市徐匯區房屋土地管理局簽定土地使用權出讓合同，並已就位於上海龍華街道180街坊1/21丘、1/22丘、1/23丘、1/24丘、2/916丘的物業繳付土地轉讓費及契稅，且有權遵守上述土地使用權合同、上海寰宇與上海銀行股份有限公司徐匯支行（作為代理銀行）簽署的「房地產抵押合同」及上海寰宇與上海農村商業銀行股份有限公司徐匯支行（作為代理銀行）簽署的「抵押合同」，在「抵押合同」（合同編號：31243214080213）的前提下，其有權在位於上海龍華街道180街坊1/21丘、1/22丘、1/23丘、1/24丘、2/916丘的物業的訂定土地使用權期限內，使用、轉讓、租賃或抵押該物業；
- iii. 根據上海寰宇與上海銀行股份有限公司徐匯支行（作為代理銀行）簽署的「房地產抵押合同」及上海寰宇與上海農村商業銀行股份有限公司徐匯支行（作為代理銀行）簽署的「抵押合同」（合同編號：31243214080213）協議，若上海寰宇轉讓位於上海龍華街道180街坊1/21丘、1/22丘、1/23丘、2/916丘的該物業的土地使用權及房屋所有權，應徵得承接人的同意，而若上海寰宇轉讓位於上海龍華街道180街坊1/24丘的該物業的土地使用權及房屋所有權，則應徵得放款人的同意；及
- iv. 對於該物業的相關發展中期數，上海寰宇已就相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證取得批准及許可程序。

(8) 根據 貴公司提供的資料，業權狀態以及授出的主要證書、批文及執照如下：

上海市房地產權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
測量報告	有
住房用地所有權測量報告	有
房地產權證	有
共有房產證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

(9) 該物業於現況下各自的市值如下：

	於二零二一年 九月三十日 現況下之市值 (人民幣)
第一類 — 上海寰宇在中國持作出售／投資之該物業	1,458,000,000
第二類 — 上海寰宇在中國持作發展中之該物業	<u>7,168,000,000</u>
第一及第二類總計：	<u><u>8,626,000,000</u></u>

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：

(1) 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
唐鈞	實益權益	178,000	—	0.00%

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。

(2) 於本公司相聯法團之股份及相關股份之好倉

上實控股

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
唐鈞	實益權益	65,000	—	0.00%

附註：

- (1) 該等權益乃與上實控股根據其購股權計劃授出之購股權有關之上實控股相關股份權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條規定須記入所存置之登記冊之任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東之權益

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

主要股東名稱	權益性質	所持股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
上實控股	由受控制法團持有	2,111,229,080(L) ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	43.93%
上實集團	由受控制法團持有	3,086,161,977(L) ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	64.21%

附註：

- (1) L指好倉。
- (2) 該等權益包括由上實穎采有限公司持有之2,061,229,080股股份及在下文附註3所述之抵押下視為由穎佳有限公司持有之50,000,000股股份。由於上實穎采有限公司及穎佳有限公司均為上實控股（由上實集團控制）之全資附屬公司，因此上實控股及上實集團被視為或當作於上實穎采有限公司及穎佳有限公司持有之股份權益中擁有權益。
- (3) 該等權益包括由Invest Gain Limited（由截至二零一一年十二月三十一日止年度不再是本公司主要股東的鄺松校先生實益全資擁有的公司）持有並抵押予穎佳有限公司的50,000,000股股份（淡倉）。因此，上實控股及上實集團被視為或當作於該等50,000,000股股份中擁有權益。

- (4) 上實集團透過上海投資控股有限公司(上實集團之附屬公司)持有上實控股約55.13%之股份。因此，就證券及期貨條例而言，上實集團被視為或當作於上實控股持有之2,111,229,080股股份中擁有權益。另外，上實集團亦被視為或當作於其附屬公司上海實業貿易有限公司、上海實業金融控股(香港)有限公司、上海實業崇明開發建設有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited及上海投資控股有限公司持有之974,932,897股股份中擁有權益。

除本通函披露者外，於最後可行日期，本公司未獲任何人士(本公司董事及主要行政人員除外)知會彼等於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入本公司所存置之登記冊之權益或淡倉。

董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，就董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人被視為於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之業務中擁有任何權益。

董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約(在一年內到期或由僱主於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之合約除外)。

重大不利變動

於最後可行日期，董事概不知悉本集團自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)以來之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

董事於合約／安排之權益

於本通函日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之結算日)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

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

重大合約

本集團成員公司於緊接本通函刊發前兩年內訂立之合約(並非在本集團日常業務過程中訂立之合約)如下：

- (a) 於二零二零年一月二十二日，本公司之附屬公司上實城開(上海)城市建設開發有限公司(「上實城開上海」)與上實融資租賃有限公司(「上實融資租賃」)、上海星河數碼投資有限公司、北京真辰資產管理有限公司、上海真辰實業發展有限公司、悅誠投資有限公司及林振先生訂立認購協議，據此，上實城開上海有條件同意向上實融資租賃注入現金人民幣407,942,343元，藉以認購上實融資租賃之20.0%經擴大註冊資本；及
- (b) 於二零二一年十月十五日，本公司之附屬公司上實城開(上海)大健康管理有限公司(「上實城開大健康管理」)與上海上實創業投資有限公司、上海華氏資產經營有限公司、上海實業東灘投資開發(集團)有限公司(「上實東灘投資」)及上海東頤置業有限公司(「上海東頤置業」)訂立股權轉讓協議，據此(其中包括)上實東灘投資有條件同意向上實城開大健康管理轉讓上海東頤置業之40%股權，現金代價約為人民幣48,296,090元。

訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何具有重大重要性之訴訟或仲裁，董事概不知悉本集團任何成員公司有任何待決或面臨威脅而具有重大重要性之訴訟或申索。

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
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

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，概無任何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），且概無任何專家於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之結算日）以來所收購、出售、租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而香港主要營業地點則位於香港皇后大道中五號衡怡大廈十一樓。
- (b) 本公司之公司秘書為陳建柱先生，彼為香港特別行政區高等法院之律師。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心五十四樓。
- (d) 本通函之中英文版本倘有歧義，概以英文版本為準。

展示文件

下列文件之副本自本通函日期起至股東特別大會日期止（該日包括在內）登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.siud.com>)：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度之年度報告，以及本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 德勤•關黃陳方會計師行出具之上海寰宇財務資料審閱報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 由德勤•關黃陳方會計師行出具有關其餘集團未經審核備考財務資料之函件，全文載於本通函附錄三；

- (e) 由戴德梁行有限公司編製之估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (f) 本附錄五「重大合約」一段所述之合約；
- (g) 股權轉讓協議；
- (h) 本附錄「專家」一段所指之同意書；及
- (i) 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」)謹訂於二零二一年十二月十六日(星期四)上午十一時正假座香港灣仔摩理臣山道23號南洋酒店一樓宴會廳舉行股東特別大會(或其任何續會)，藉以審議並酌情通過以下決議案(不論有否修訂)為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議批准、確認及追認上海城開(集團)有限公司與上海徐匯資本投資有限公司訂立日期為二零二一年十月二十日之股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)(註有「A」字樣之股權轉讓協議副本已提交大會並經大會主席簽署以資識別)及據此擬進行之交易。」

承董事會命

上海實業城市開發集團有限公司

主席

黃海平

香港，二零二一年十一月二十六日

附註：

1. 為釐定有權出席上述大會並於會上表決之資格，本公司將於二零二一年十二月十三日(星期一)至二零二一年十二月十六日(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二零二一年十二月十日(星期五)下午四時三十分前，將所有正式填妥之過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心五十四樓，以辦理股份登記手續。
2. 凡有權出席上述大會及於會上表決之本公司股東，均有權委任受委代表代其出席及表決。受委代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上本公司股份之股東可委任超過一名

股東特別大會通告

受委代表為代表，代其出席及表決。倘超過一名受委代表獲委任，則委任書須註明每名獲委任之受委代表所代表有關股份數目與類別。

3. 倘屬聯名持有人，本公司將接納排名較先之聯名持有人之投票(不論親身或委派受委代表)，而其他聯名持有人之投票則不予計算，就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊之排名次序而定。
4. 代表委任表格及簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須盡快及無論如何最遲於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時(香港時間)前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心五十四樓，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會及於會上表決，而在此情況下，先前遞交的委任受委代表之文據將被視作撤銷論。
5. 會上就決議案之表決將以按股數投票表決方式進行。
6. 為遵守香港政府就社交距離、個人與環境衛生的指示，以及衛生署衛生防護中心為預防2019冠狀病毒病(COVID-19)頒佈之指引，本公司將於大會上實施防疫措施。務請股東細閱載於本通函第(i)頁之進一步詳情，並留意2019冠狀病毒病之發展情況。視乎2019冠狀病毒病的發展情況，本公司可能會實施進一步變動及防疫措施，並可能在適當時候就有關措施另行刊發進一步公告。
7. 鑒於2019冠狀病毒病大流行構成之風險，本公司強烈建議股東委任大會主席作為代表，代其對有關決議案進行表決，以代替由股東親身出席大會。

於本通告日期，本公司董事會成員包括執行董事黃海平先生、唐鈞先生、樓軍先生、叶維琪先生及鍾濤先生，以及獨立非執行董事杜惠愷先生，太平紳士、范仁達先生、李家暉先生及喬志剛先生。