
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或將採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、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控股有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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。



上海實業控股有限公司
SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：363)

主要交易

出售附屬公司的股權及股東貸款

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節中所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至25頁。

控股股東上實集團相關附屬公司已根據《上市規則》第14.44條以書面股東批准方式代替本公司股東大會批准轉讓協議及出售事項。本通函僅用作參考目的寄發予股東。

二零二三年二月二十四日



目 錄

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

釋義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	董事會
「買方」	友邦人壽保險有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司
「緊密聯繫人」、 「關連人士」、「控股股東」、 「百分比率」、「附屬公司」及 「主要股東」	具有《上市規則》所賦予的涵義
「本公司」	上海實業控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：363)
「代價」	買方就出售事項須向上海虹晟及上實發展支付的總代價
「董事」	本公司董事
「出售事項」	透過公開招標買賣該股權及股東貸款
「該股權」	於出售事項完成前上海虹晟持有的上海實森90%股權
「估計稅項」	具有本通函「董事會函件 — 出售事項產生的財務影響」一節所載的涵義
「佛山集揚」	佛山市集揚物業發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，由友邦保險控股有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代號：1299)間接全資擁有，於最後實際可行日期為獨立於本公司及其關連人士的第三方
「本集團」	本公司及其不時的附屬公司

釋義

「港元」	香港法定貨幣港元
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立估值師」	戴德梁行有限公司，為獨立估值師
「該地塊」	位於中國上海市虹口區提籃橋街道HK324-01號，東起公平路，西到丹徒路，南至東大名路，北至東長治路的地塊
「最後實際可行日期」	二零二三年二月二十一日，即本通函付印前為確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「《上市規則》」	聯交所證券上市規則
「起拍價」	具有本通函「董事會函件－背景」一節所載的涵義
「中國」	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
「公開招標」	通過上海產權交易所出售該股權及上海實森欠負上實發展及森大廈的股東貸款的公開招標，於公開招標期間進行
「公開招標期間」	具有本通函「董事會函件－背景」一節所載的涵義
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣

釋義

「森大廈」	森大廈(上海)有限公司，一家於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期，由獨立於本公司及其關連人士的第三方森大廈株式會社直接全資擁有
「《證券及期貨條例》」	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「上海產權交易所」	上海聯合產權交易所
「上海虹晟」	上海虹晟投資發展有限公司，一家於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期為上實發展的間接非全資附屬公司
「上海銳毅」	上海銳毅投資管理有限公司，於最後實際可行日期為上實發展的全資附屬公司
「上海實森」	上海實森置業有限公司，於緊接出售事項完成前為上海虹晟的全資附屬公司
「股份」	本公司股本中的普通股股份
「股東」	股份登記持有人
「股東貸款」	上海實森欠負上實發展的股東貸款本金額人民幣4,316,285,803.37元
「上實發展」	上海實業發展股份有限公司，一家於中國成立的有限公司，並於上海證券交易所上市(上交所證券代碼：600748)，於最後實際可行日期為本公司的非全資附屬公司
「上實集團」	上海實業(集團)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期為本公司的控股股東

釋義

「上實北外灘」	上海上實北外灘投資開發有限公司，於最後實際可行日期為上實發展的全資附屬公司
「平方米」	平方米
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「轉讓協議」	(a)於二零二二年十二月十九日上海虹晟與買方就轉讓該股權所訂立的產權交易合同；及(b)於二零二二年十二月十九日上實發展與買方就轉讓股東貸款所訂立的產權交易合同
「%」	百分比



上海實業控股有限公司
SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：363)

董事

執行董事：

沈曉初先生(董事長)

周 軍先生(副董事長及行政總裁)

徐 波先生(副行政總裁)

註冊辦事處：

香港灣仔

告士打道39號

夏慤大廈26樓

獨立非執行董事：

吳家瑋先生

梁伯韜先生

袁天凡先生

敬啟者：

主要交易

出售附屬公司的股權及股東貸款

緒言

謹此提述本公司日期為二零二二年十二月十九日的公告，內容有關出售事項。

本通函旨在(其中包括)向閣下提供：(i)出售事項的進一步資料；(ii)上海實森所持物業權益的估值報告；及(iii)《上市規則》規定的其他資料。

背景

於二零二二年十一月七日至二零二二年十二月二日期間(「公開招標期間」)，上海虹晟、上實發展(均為本公司的間接非全資附屬公司)及森大廈於上海產權交易所公開掛牌方式以起拍價人民幣5,030,149,003.37元(「起拍價」)出售(a)該股權，相當於上海實森的90%股權；(b)上海實森欠負上實發展的股東貸款本金總額人民幣4,316,285,803.37元；及(c)上海實森欠負森大廈的股東貸款本金總額人民幣422,431,400元。

出售事項

於二零二二年十二月十九日，買方作為唯一競標者，於有關該股權及股東貸款的公開招標中中標，代價分別為人民幣291,431,800元及人民幣4,316,285,803.37元。因此，上海虹晟、上實發展與買方已就出售事項訂立各自的轉讓協議。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

鑒於該股權及股東貸款根據中國相關規則被視為國有資產，該股權及股東貸款的轉讓須通過上海產權交易所經參考詳見本節「代價及付款條款」一段的因素釐定的起拍價進行公開招標。

公開招標已按照中國相關法律及法規於公開招標期間完結。於公開招標期間內，有意競標者獲邀請表達購買該股權及股東貸款的意向，並自行登記為有意競標者。按照公開招標的條款，如只收到一項投標，只要達到起拍價，唯一競標者仍可獲選為中標者。買方作為唯一競標者，在有關該股權及股東貸款的公開招標中中標。

代價及付款條款

出售事項的代價為人民幣4,607,717,603.37元，其中人民幣291,431,800元歸屬於該股權及人民幣4,316,285,803.37元歸屬於股東貸款。

代價為公開招標的結果，為本集團接受並經參考(1)根據獨立專業估值師上海財瑞資產評估有限公司以資產基礎法編製的估值報告(「股權估值報告」)，該股權於二零二二年四月三十日的評估價值約為人民幣291,431,800元，及(2)股東貸款的本金額為人民幣4,316,285,803.37元。

有關轉讓該股權及股東貸款的代價人民幣291,431,800元及人民幣4,316,285,803.37元在扣除買方分別向上海產權交易所支付的按金人民幣87,420,000元及人民幣1,294,885,740元後，將由買方於二零二二年十二月二十六日透過上海產權交易所現金方式分別向上海虹晟及上實發展支付。

股權估值報告概要

I. 評估目的

本次評估目的為透過於上海產權交易所進行公開招標擬進行股權轉讓而對上海實森股東全部股權價值進行估算。

II. 評估對象及評估範圍

本次評估對象為上海實森的股東全部股權。評估範圍為上海實森的全部資產及負債，包括上海實森於二零二二年四月三十日經審計資產負債表反映的流動資產、固定資產、使用權資產、其他非流動資產及負債等和企業申報但賬面未記錄的商標專用權等無形資產。

III. 評估基準日

評估基準日為二零二二年四月三十日。

IV. 評估依據

(A) 經濟行為依據

1. 《總裁辦公會議決議》(二零二二年第06次)
2. 《二零二二年度第一次臨時股東會決議》(二零二二年六月三十日)

(B) 法律及法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》(二零一六年七月二日中華人民共和國主席令第46號)
2. 《中華人民共和國公司法》(二零一八年十月二十六日中華人民共和國主席令第15號)
3. 《中華人民共和國企業國有資產法》(二零零八年中華人民共和國主席令第5號)
4. 《國有資產評估管理辦法》(一九九一年中華人民共和國國務院第91號令)
5. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(二零零五年中華人民共和國國務院國資委第12號令)

董事會函件

6. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)
7. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(二零一六年六月二十四日國務院國有資產監督管理委員會、財政部令第32號)
8. 《關於轉發國務院國資委<關於建立中央企業資產評估項目公示制度有關事項的通知>的通知》(滬國資委評估[2016]338號)
9. 《上海市企業國有資產評估管理暫行辦法》(滬國資委評估[2019]366號)
10. 《上海市企業國有資產評估項目核准備案操作手冊》(滬國資委評估[2020]100號)
11. 《上海市企業國有資產評估報告審核手冊》(滬國資委評估[2018]353號)
12. 《中華人民共和國土地管理法》(二零一九年八月二十六日中華人民共和國主席令第32號)
13. 《中華人民共和國土地管理法實施條例》(二零一四年中華人民共和國國務院令第653號)
14. 《中華人民共和國城市房地產管理法》(二零一九年八月二十六日中華人民共和國主席令第32號)
15. 《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(一九九零年中華人民共和國國務院第55號令)及上海市制定的實施辦法
16. 《城市房地產轉讓管理規定》(中華人民共和國建設部令第45號)及上海市制定的實施細則

(C) 評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)
3. 《資產評估執業準則－資產評估程序》(中評協[2018]36號)
4. 《資產評估執業準則－資產評估報告》(中評協[2018]35號)
5. 《資產評估執業準則－資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)
6. 《資產評估執業準則－資產評估方法》(中評協[2019]35號)
7. 《資產評估執業準則－資產評估檔案》(中評協[2018]37號)
8. 《資產評估執業準則－利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)
9. 《資產評估執業準則－企業價值》(中評協[2018]38號)
10. 《資產評估執業準則－無形資產》(中評協[2017]37號)
11. 《資產評估執業準則－不動產》(中評協[2017]38號)
12. 《資產評估執業準則－機器設備》(中評協[2017]39號)
13. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)
14. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)
15. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)
16. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)

17. 《商標資產評估指導意見》(中評協[2017]51號)
18. 《房地產估價規範》(GB/T50291-2015)
19. 《城鎮土地估價規程》(GB/T18508-2014)
20. 企業會計準則

(D) 權屬依據

1. 被評估單位營業執照、章程
2. 被評估單位無形資產權利證書
3. 被評估單位不動產權證證明資料
4. 其他合同或協議

(E) 取價及參考依據

1. 《資產評估常用方法與參數手冊》(機械工業出版社)
2. 《機電產品價格信息查詢系統》(機械工業出版社)
3. 《上海工程造價信息》(上海市建設工程定額管理總站主辦)
4. 《上海房地產市場報告》(上海社會科學院房地產業研究中心主辦)
5. 當地建築工程計價取費標準的法規、規章
6. 中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(LPR)
7. 國家有關部門發佈的統計資料和技術標準資料
8. 《審計報告》(上會師報字(2022)第9200號)
9. 《上海市城鄉建設用地基準地價成果(2020年)》

10. 委託人和被評估單位提供的資產購銷價格資料及其他資料
11. 被評估單位歷史經營狀況分析資料
12. 評估專業人員現場勘察記錄、市場詢價和參數資料

V. 評估方法

(A) 評估方法適用性分析及選擇

1. 企業價值評估中的市場法，是指通過將評估對象與可比參照物進行比較，以確定評估對象價值的評估方法。

市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法。

上市公司比較法是指獲取並分析可比上市公司的經營和財務數據，計算價值比率，在與被評估對象比較分析的基礎上，確定評估對象價值的具體方法。

交易案例比較法是指獲取並分析可比企業的買賣、收購及合併案例資料，計算價值比率，在與被評估單位比較分析的基礎上，確定評估對象價值的具體方法。

上海實森近年來無經營性收益，投資的項目暫未開展實際經營活動，仍處於開發狀態。估值師難以在公開市場上收集到與被評估企業相類似的可比上市公司，且由於中國目前市場化、信息化程度尚不高，難於搜集到足夠的同類企業產權交易案例，無法在公開正常渠道獲取上述影響交易價格的各項因素條件，也難以將各種因素量化成修正系數來對交易價格進行修正，所以採用市場比較法評估就存在評估技術上的缺陷，所以本次企業價值評估不宜採用市場法。

2. 企業價值評估中的收益法，是指通過將評估對象的預期收益資本化或者折現，來確定其價值的評估方法。

收益法常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法。

股利折現法是將預期股利進行折現以確定評估對象價值的具體方法，通常適用於缺乏企業控制權的股東部分權益價值評估。

現金流量折現法通常包括企業自由現金流折現模型和股權自由現金流折現模型。估值師應當結合被評估單位的歷史經營情況、未來收益可預測情況、所獲取評估資料的充分性，恰當考慮收益法的適用性。

上海實森近年來無經營性收益，投資的項目暫未開展實際經營活動，仍處於開發狀態。根據估值師與上海實森管理人員訪談溝通核實，上海實森未來發展無重大規劃，上海實森管理人員無法對被評估單位未來的發展及收益狀況進行合理分析預測，所以本次企業價值評估不宜採用收益法。

3. 資產基礎法是指以評估對象於評估日的資產負債表為基礎，評估其表內及表外各項資產及負債價值的評估方法。

關於股權估值報告，考慮到上海實森的資產有清晰的所有權及完備的財務資料，可識別所有資產及負債。被評估資產可根據財務資料及購買建築資料確定其數量，還可通過現場勘察核實其數量，以及通過資產回購的方式判斷其價值。因此，在編製股權估值報告時採用資產基礎法。

根據資產評估相關準則的要求，本次股權估值報告的評估已充分考慮(其中包括)評估目的、評估對象及評估範圍、價值類型等相關要求。獨立專業估值師通過對評估對象的現場視察及相關資料的收集及分析，採用資產基礎法作為評估方法。

(B) 評估方法的具體應用

資產基礎法

基本計算公式：股東全部權益評估值 = 各項資產評估價值之和 - 各項負債評估價值之和

資產基礎法中各項資產及負債的評估方法及主要過程

(1) 關於流動資產的評估

- (a) 對於貨幣資金的評估，估值師通過對被評估單位評估基準日銀行存款餘額同評估基準日銀行對賬單核對並通過銀行存款餘額調節表進行試算平衡，核對無誤後，以經核實後的賬面值確認評估值。對定存賬戶，本次評估考慮截至評估基準日應計未計利息。
- (b) 對於預付賬款，主要通過判斷其形成取得貨物的權利能否實現或能否形成資產確定評估值。
- (c) 對於其他應收款項，估值師在對應收款項核實無誤的基礎上，借助於歷史資料和現場調查瞭解的情況，具體分析數額、欠款時間和原因、款項回收情況、欠款人資金、信用、經營管理現狀等。對有確鑿證據證明已經發生壞賬的款項，取得相關的證明文件，對該款項無法收回的部分全部確認風險損失；對於其餘款項根據賬齡的不同評估風險損失。
- (d) 對於存貨

根據《房地產評估規範》及《資產評估執業準則—不動產》的相關規定，針對評估對象具體情況確定評估方法。

開發成本為在建項目目前結構封頂，目前正在進行裙房牆面粉刷、塔樓幕牆、塔樓精裝、建築機電安裝等工程施工，根據項目具體情

況，本次採用成本法及假設開發法測算。

- A. 成本法是從生產費用價值論出發，求取評估對象在評估基準日的重新構建價格，其後扣除折舊，以此估算評估對象客觀合理價值或價格的方法。
- B. 假設開發法亦稱剩餘法，是在預計開發完成後不動產正常交易價格的基礎上，扣除預計的正常開發成本及有關費用、利息、利潤及稅收等，以價格餘額來估算待估房地產價值的方法。

(2) 關於設備的評估

通過對被評估對象所涉及各類設備特點、用途以及資料收集情況分析，本次設備類資產評估採用成本法，即在持續使用的前提下，以重新購置該項資產的現行市值為基礎確定重置全價，同時通過現場勘察及綜合技術分析確定成新率，據此計算評估價值。

(3) 關於無形資產－其他無形資產的評估

上海實森尚未開始使用其6項註冊商標專用權，目前僅為一個標識，並未形成無形資產超額收益概念。較難採用超額收益或無形資產分成法對其未來利潤貢獻進行預測，故本次對註冊商標專用權的評估採用成本法。

商標專用權評估的成本法乃根據現行條件下重新形成或取得該項無形資產及持有過程中所需的與商標資產價值相關的全部成本，藉以確定商標價值的一種資產評估方法。

(4) 關於使用權資產的評估

估值師首先對總賬、明細賬、會計報表及清查評估明細表進行核對；查閱租賃合同、租賃資產折舊計提表，並進行必要的替代性測試，確認資產賬面價值的真實性。經核實攤銷過程無誤，本次按核實後賬面值評估。

(5) 關於其他非流動資產的評估

其他非流動資產指企業留抵增值稅的進項稅。估值師核對明細賬、總賬與評估申報表的一致性的基礎上，核實稅金申報表，並關注審計調整事項，確認賬面金額屬實，按照其他非流動資產的賬面值評估。

(6) 關於負債的評估

負債主要為流動負債，在核實存貨的基礎上，以核實後企業實際承擔的負債確認評估值。

VI. 評估假設

估值師根據資產評估相關準則的要求，認定以下假設於評估基準日成立，而當未來經濟環境發生較大變化時，評估專業人員將不承擔由於假設改變而推導出不同評估結論的責任。

(I) 基本假設

1. 交易假設

交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，估值師根據待評估資產的交易條件等模擬市場條件進行價值評估。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

2. 公開市場假設

公開市場假設是對資產擬進入的市場條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣

方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。公開市場假設以資產在市場上可以在公開市場買賣為基礎。

3. 企業持續經營假設

企業持續經營假設是假設被評估單位在現有的資產資源條件下，在可預見的未來經營期限內，其生產經營業務可以合法地按其現狀持續經營下去，其經營狀況不會發生重大不利變化。

4. 資產按現有用途使用假設

資產按現有用途使用假設是對資產擬進入市場條件以及資產在這樣的市場條件下的資產使用用途狀態的一種假定。首先假定被評估範圍內資產正處於使用狀態，其次假定按目前的用途和使用方式還將繼續使用下去，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件。

(II) 一般假設

1. 本次評估假設評估基準日後國家有關法律、宏觀經濟、金融以及產業政策等外部經濟環境不會發生不可預見的重大不利變化，亦無其他人力不可抗拒及不可預見因素造成的重大影響。
2. 本次評估沒有考慮被評估單位股權及其資產可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對其評估結論的影響。
3. 本次評估假設被評估單位所在地所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、稅率等財稅政策無重大變化，信貸政策、利率、匯率等金融政策基本穩定。
4. 本次評估的各項資產均以評估基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以評估基準日評估對象所在地有效價格為依據。

董事會函件

5. 被評估單位現在及將來的經營業務合法合規，並且符合其營業執照、公司章程的相關約定。

當出現與前述假設條件不一致的事項發生時，本評估結論一般會失效。

VII. 資產基礎法評估結論

資產基礎法評估結論詳細情況見資產基礎法評估明細表：

資產評估結論匯總表(資產基礎法)

單位：人民幣萬元

資產類型	賬面價值	評估價值	增值額	增值率%
流動資產	696,187.35	716,293.61	20,106.26	2.89
固定資產	24.02	156.62	132.60	552.04
無形資產	—	0.86	0.86	—
使用權資產	16.01	16.01	—	—
其他非流動資產	13,529.36	13,529.36	—	—
資產合計	709,756.74	729,996.46	20,239.72	2.85
流動負債	488,569.80	488,569.80	—	—
非流動負債	209,045.35	209,045.35	—	—
負債合計	697,615.15	697,615.15	—	—
股東全部權益	12,141.59	32,381.31	20,239.72	166.70

資產基礎法評估結論與賬面價值比較增減原因分析

- (1) 其他應收款評估增值人民幣1,730.54元，主要原因為本次評估將企業賬面計提的壞賬準備評估為零所致。
- (2) 存貨評估增值人民幣201,060,958.69元，主要原因為當地土地市場價格上漲所致。

(3) 固定資產評估原值減值人民幣313,442.14元，淨值增值人民幣1,325,921.06元，具體原因如下：

- 車輛評估原值減值人民幣228,064.29元，淨值增值人民幣1,309,014.01元，原值減值的主要原因為車輛價格呈逐年下降趨勢所致。淨值增值的主要原因為滬牌納入評估範圍以及評估採用的經濟使用年限比企業會計折舊年限長所致。
- 電子設備評估原值減值人民幣85,377.85元，淨值增值人民幣16,907.05元，其中部分電子設備經濟壽命已經超過可使用的經濟年限，因企業仍然能繼續使用，故按成新率15%評估。原值減值的主要原因為該等電子設備市場價格呈逐年下降趨勢所致。淨值增值的主要原因為評估採用的經濟使用年限比企業會計折舊年限長所致。

(4) 無形資產評估增值人民幣8,600.00元，主要原因為本次將企業賬面未反映的6項商標專用權納入評估範圍所致。

運用資產基礎法評估，上海實森於評估基準日的資產總額賬面價值為人民幣7,097,567,346.44元，評估值為人民幣7,299,964,556.73元，增值率為2.85%；負債總額賬面價值為人民幣6,976,151,494.59元，評估值為人民幣6,976,151,494.59元，無增減變動；股東全部權益賬面價值為人民幣121,415,851.85元，評估值為人民幣323,813,062.14元，增值率為166.70%。

經考慮以下因素(i)股權估值報告乃由具備必要資質及相關評估經驗的獨立估值師根據中國的估值程序、準則、法律及法規編製，(ii)所採納的資產基礎法為適當的評估方法，且評估已公平合理地反映該股權的公允值，(iii)獨立估值師已審閱有關該股權的相關財務資料及相關數據，並進行盡職審查以獲得對上海實森的全面的

董事會函件

解，及(iv)董事已審閱股權估值報告中評估所採納的方法、基準及假設，並獲告知所採納的評估假設為專業估值師對有關實體採納的常見假設，董事認為，股權估值報告的評估方法、參數及主要假設屬公平合理。

股權估值報告中該地塊的評估值與本通函附錄二所載估值報告中的評估值無重大分別。該兩份估值報告中該地塊的評估值的差額低於人民幣5,000,000元，主要由於估值師編製估值報告的角度及時間點不同所致。

完成

該股權轉讓於上海虹晟收到該股權轉讓的代價後於二零二三年一月十七日完成。

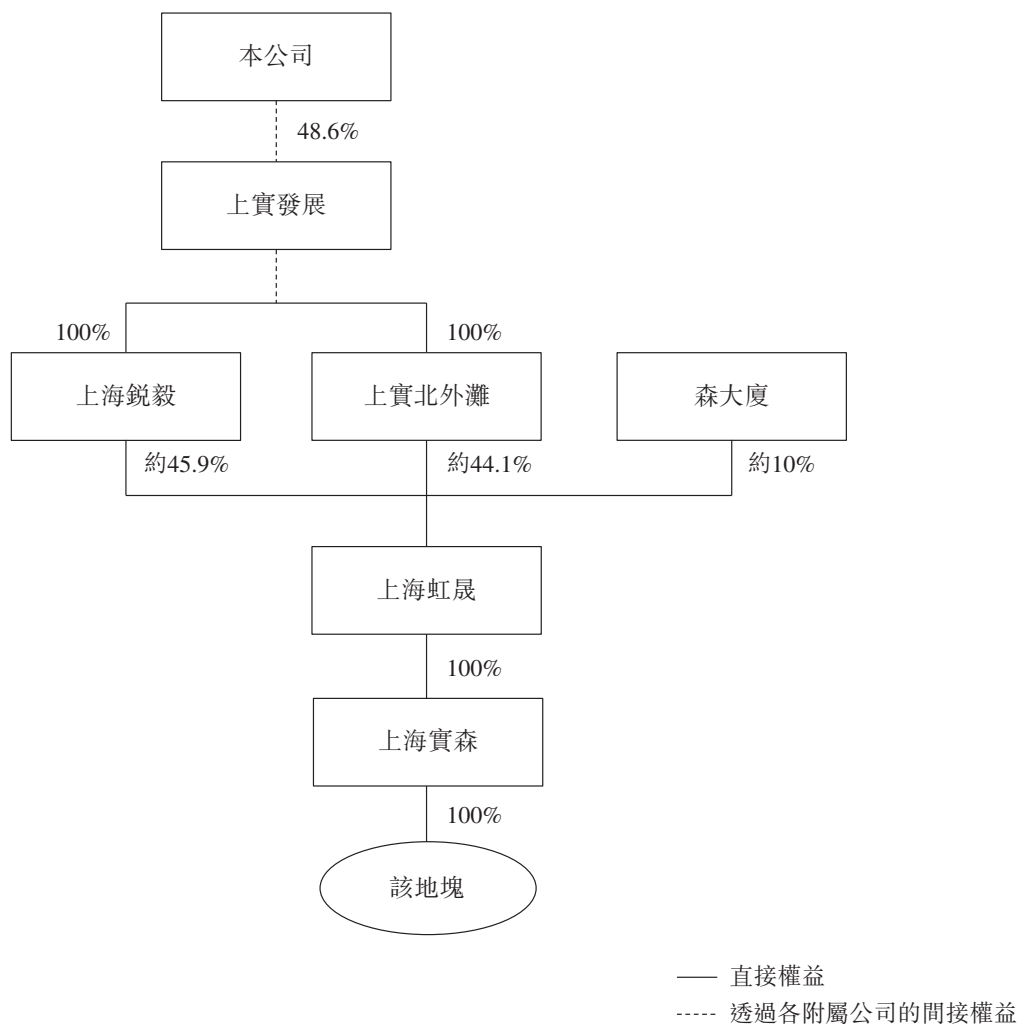
股東貸款轉讓於上實發展收到轉讓股東貸款的代價後於二零二三年一月十七日完成。

於出售事項完成後，上海實森的股權由買方與上海虹晟分別直接擁有90%及10%，而上海實森9%的股權由上實發展(本公司擁有48.6%的非全資附屬公司)間接擁有。因此，上海實森被視作本集團的投資－權益工具，並不再為上實發展及本公司各自的附屬公司。出售事項完成後，上海實森的財務業績不再併入本集團的財務報表中。

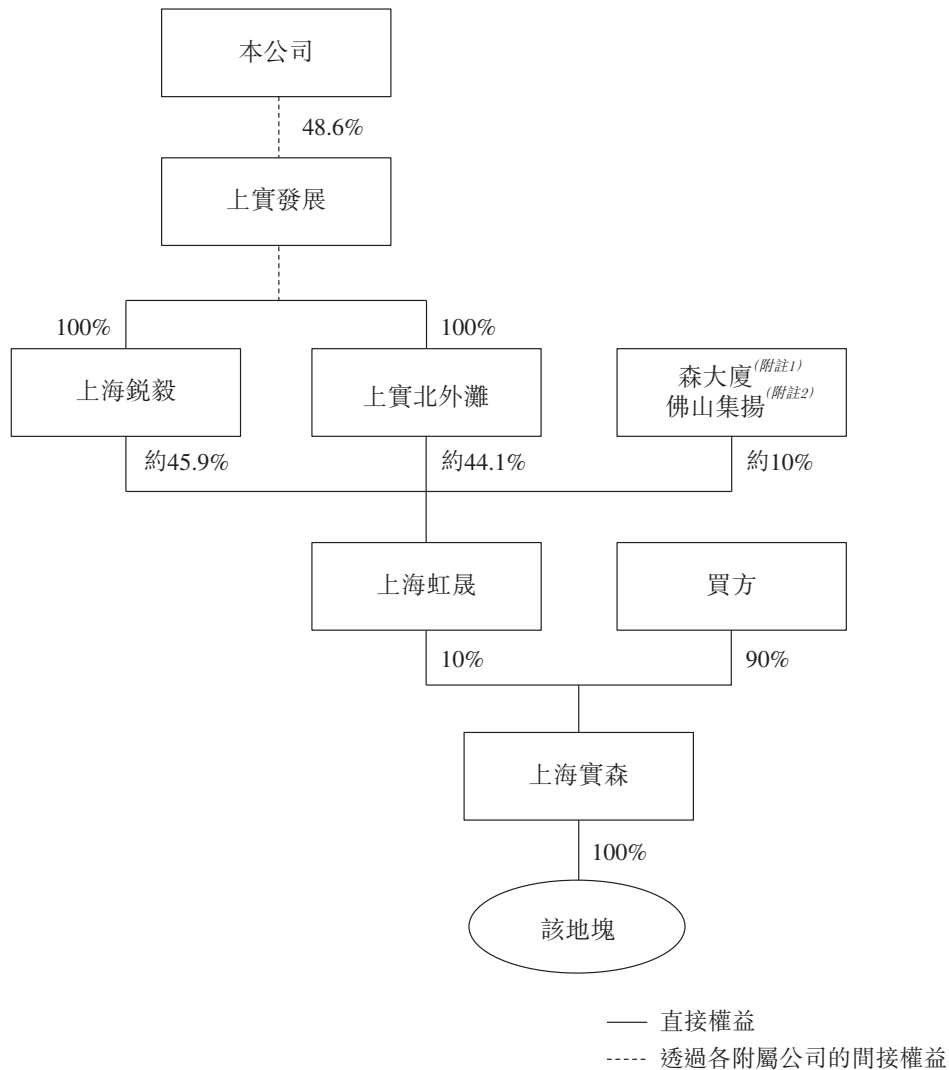
董事會函件

下圖闡述上海實森分別 (i) 於本公司日期為二零二二年十二月十九日的公告日期，及 (ii) 於出售事項完成後及於最後實際可行日期的持股簡圖：

(i) 於本公司日期為二零二二年十二月十九日的公告日期



(ii) 於出售事項完成後及於最後實際可行日期



附註：

1. 直至二零二三年二月上旬，森大廈持有上海虹晟10%的股權。
2. 自二零二三年二月上旬起及截至最後實際可行日期，佛山集揚持有上海虹晟10%的股權。

上海虹晟其後或會處置彼等於上海實森的餘下股權。

有關上海實森的資料

上海實森為一家於中國成立的有限公司。於緊接出售事項完成前，上海實森為上海虹晟的全資附屬公司。於二零二三年一月十七日出售事項完成後，上海虹晟由上海銳毅、上實北外灘及森大廈分別擁有約45.9%、44.1%及10%。於二零二三年二月上旬，森大廈已完成向佛山集揚轉讓其於上海虹晟10%的股權。因此，於最後實際可行日期，上海虹晟由上海銳毅、上實北外灘及佛山集揚分別擁有約45.9%、44.1%及10%。上海實森主要從事房地產開發與經營、物業管理、實業投資、市場營銷策劃、銷售建築裝潢材料、金屬材料、木材。

於出售事項完成前，上海實森為上實發展的一家項目公司，負責開發中國上海虹口區北外灘的地塊，用於辦公及商業用途。該公司於二零一五年十一月通過公開拍賣程序獲得該地塊的土地使用權。該地塊佔地面積約為23,037平方米，規劃建築面積約為126,705平方米，總建築面積約為230,568平方米。該地塊上樓宇已完成結構封頂，並預期於二零二三年三月三十一日前可取得竣工驗收備案證書。

下表載列上海實森截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的若干經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	(人民幣元)	(人民幣元)
除稅項及非經常性項目前淨虧損	(6,071,509)	(4,598,562)
除稅項及非經常性項目後淨虧損	(6,071,509)	(4,598,562)

上海實森於二零二二年四月三十日之經審核資產淨值約為人民幣121,416,000元。

有關本集團的資料

本集團主要從事基建設施、房地產及消費品業務。

於最後實際可行日期，上海銳毅及上實北外灘各自分別擁有上海虹晟約45.9%及44.1%的股權，上海銳毅及上實北外灘均為上實發展的全資附屬公司。因此，上海虹晟由上實發展間接持有約90%的股權。上海虹晟主要從事實業投資、投資管理、市場營銷策劃、企業形象策劃(廣告除外)、商務諮詢、企業管理諮詢及投資諮詢。

於最後實際可行日期，本公司的間接非全資附屬公司上實發展由本公司持有48.6%。該公司主要從事房地產開發、房地產經營及管理，以及提供與房地產業務有關的諮詢服務。

有關買方的資料

於最後實際可行日期，買方為一家於中國成立的公司，於中國內地經營壽險業務，為友邦保險有限公司的全資附屬公司。友邦保險有限公司由友邦保險控股有限公司(一家在香港註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號：1299，為一家主要從事提供人壽保險之投資控股公司)全資擁有。

進行出售事項的理由及裨益

本集團認為，出售事項有利上實發展回籠資金充實現金流，更好地集中資源投入到公司重點項目，保障公司平穩經營。

出售事項產生的財務影響

根據初步評估，估計上實發展將會就出售事項錄得未經審核除稅後收益約人民幣139,000,000元，相當於：

- (i) 代價；減去
- (ii) 人民幣4,316,285,803.37元，即於二零二二年四月三十日來自上實發展的股東貸款；減去
- (iii) 人民幣109,274,400元，即上實發展於二零二二年四月三十日在上海實森的權益；減去
- (iv) 人民幣43,157,400元，即根據扣除股東貸款及初始投資成本後的代價將予計提的估計稅項(「估計稅項」)。

上實發展因出售事項錄得的實際收益或虧損，須待出售事項完成後由上實發展核數師進行最終審核後始可作實。

根據初步評估，估計出售事項的除稅前所得款項淨額約為人民幣4,590,177,038.70元，相當於：

- (i) 代價；減去
- (ii) 人民幣17,540,564.67元，即上海實森及上海虹晟於二零二二年四月三十日的未經審核現金及現金等價物。

經計及估計稅項後，預期出售事項的所得款項淨額約為人民幣4,547,019,638.70元，將由上實發展用作投資項目及一般企業用途。

出售該股權(即上海虹晟持有上海實森90%的股權)的代價為人民幣291,431,800元。鑒於於出售事項完成前上海實森由上實發展間接擁有約90%的股權，於二零二二年四月三十日有關上實發展應佔上海實森權益的上海實森經審核資產淨值約為人民幣109,274,400元(即上海實森於二零二二年四月三十日90%經審核資產淨值(即約人民幣121,416,000元))。因此，出售該股權的代價(即代價減股東貸款人民幣4,316,285,803.37元)超出於二零二二年四月三十日有關上實發展應佔上海實森權益的上海實森經審核資產淨值約人民幣182,157,400元。

對盈利的財務影響

於完成後，上海實森的損益表不再合併入本集團往後的綜合損益表。假設出售事項於二零二一年十二月三十一日或二零二二年六月三十日進行，將不會對本集團分別於二零二二年上半年或二零二三年上半年的總收入產生影響。

對資產及負債的財務影響

於完成後，上海實森的資產負債表不再合併入本集團往後的綜合資產負債表。

假設出售事項於二零二二年六月三十日進行，本集團總資產將由約195,263,463,000港元減少至約192,346,924,000港元，而本集團總負債將由約116,886,265,000港元減少至約113,770,696,000港元。

《上市規則》的涵義

由於有關出售事項的最高適用百分比率超過25%但均低於75%，故此出售事項構成本公司的主要交易。因此，根據《上市規則》第14章，出售事項須遵守申報、公告、通函及股東批准的規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，倘本公司召開股東特別大會以批准轉讓協議及出售事項，概無於轉讓協議及出售事項中擁有重大權益的股東或其緊密聯繫人須根據《上市規則》就批准轉讓協議及出售事項的決議案放棄表決。

董事會函件

於最後實際可行日期，上實集團透過其附屬公司(即上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited、上海實業金融控股(香港)有限公司、上海實業貿易有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司)持有685,410,748股股份，約佔本公司已發行股本63.04%。本公司已根據《上市規則》第14.44條就轉讓協議及出售事項取得上實集團上述附屬公司的書面批准。因此，將不會召開股東特別大會以考慮轉讓協議及出售事項。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，雖然出售事項並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，但出售事項已按一般商業條款訂立；且轉讓協議及出售事項的條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。雖然本公司不會召開股東大會以批准轉讓協議及出售事項，倘本公司召開該股東大會，董事會將建議股東投票贊成決議案以批准轉讓協議及出售事項。

其他資料

謹請閣下垂注本通函之附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
上海實業控股有限公司
董事長
沈曉初
謹啟

二零二三年二月二十四日

1. 本集團的財務資料

本集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零二二年六月三十日止六個月之財務資料詳情披露於下列文件，而有關文件刊發於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.sihl.com.hk>)：

- 於二零二零年四月十五日刊發之本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第74至184頁)(可查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0415/2020041500500_c.pdf)；
- 於二零二一年四月十六日刊發之本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第70至191頁)(可查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0416/2021041600236_c.pdf)；
- 於二零二二年四月二十六日刊發之本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(第77至203頁)(可查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0426/2022042600464_c.pdf)；及
- 於二零二二年九月十五日刊發之本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告(第31至54頁)(可查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0915/2022091501037_c.pdf)。

2. 債務聲明

於二零二二年十二月三十一日營業時間結束時(即本通函日期前純粹旨在確定本債務聲明及本集團或然負債之最後實際可行日期)，除本通函其他章節所披露外，本集團之未償還借款總額約為62,264,591,000港元，詳情如下：

	千港元
銀行借款	
— 有抵押及有擔保	4,386,453
— 有抵押及無擔保	10,869,212
— 無抵押及有擔保	10,237,383
— 無抵押及無擔保	24,500,299
	<u>49,993,347</u>
其他借款	
— 有抵押及有擔保	97,651
— 有抵押及無擔保	59,012
— 無抵押及無擔保	11,156,092
	<u>11,312,755</u>
應付關聯公司款項	
— 無抵押及無擔保	815,607
應付同系附屬公司款項	
— 無抵押及無擔保	125,800
應付一家合營企業款項	
— 無抵押及無擔保	17,082
	<u>17,082</u>
總計	<u><u>62,264,591</u></u>

按揭及押記

於二零二二年十二月三十一日營業時間結束時，本集團的銀行及其他借款約為15,412,328,000港元以本集團的若干投資物業、若干租賃土地及樓宇、若干廠房及機器、若干無形資產、若干服務特許權安排下的應收款項、持有作出售之若干發展中物業、持作出售之若干物業、若干貿易應收款項及已抵押銀行存款及本公司一家附屬公司的全部註冊股本作抵押。

租賃負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團有約為214,321,000港元的租賃承擔，涉及香港、新加坡及中國的辦公室物業及商業單位的租賃，該等租賃以租金按金作抵押，且無擔保。

或然負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團有以下或然負債：

(a) 就若干物業買家的按揭貸款提供的擔保

本集團已與若干銀行就向本集團物業單位買家提供按揭貸款訂立協議，並已就該等銀行根據協議向買家提供的按揭貸款作出按金保證及擔保。根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭貸款時，本集團負責償還拖欠買家欠銀行的剩餘未償還按揭本金及應計利息及罰金，本集團有權接管相關物業的合法所有權及管有權。於二零二二年十二月三十一日，本集團所擔保的未償還按揭總額為人民幣4,832,972,000元(相當於約5,461,603,000港元)。

(b) 就本集團聯營公司所使用的銀行信貸向銀行提供的擔保

本集團與銀行訂立協議，就本集團聯營公司獲授的銀行借款提供公司擔保。於二零二二年十二月三十一日，本公司在該擔保下的最高責任為向聯營公司提供的銀行借款的未償還金額人民幣635,862,000元(相當於約718,569,000港元)。

(c) 就本集團合營企業所使用的銀行信貸向銀行提供的擔保

本集團與銀行訂立協議，就本集團合營企業獲授的銀行借款提供公司擔保。於二零二二年十二月三十一日，本公司在該擔保下的最高責任為向合營企業提供的銀行借款的未償還金額1,915,910,000港元。

一般事項

除上述披露以及集團內公司間負債外，於二零二二年十二月三十一日，本集團並無已發行或尚未償還及已授權或以其他方式設立但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(不包括正常貿易票據)、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

董事認為，經考慮到本集團可動用之財務資源(包括內部產生資金及目前可動用銀行融資)，並經計及出售事項的影響後，在無不可預見之情況下，本集團將擁有足夠營運資金應付現時由本通函日期起計至少十二個月內之需求。

4. 本集團的財務及貿易前景

為符合本集團優化業務結構，為持續發展和提高盈利能力奠定堅實基礎的經營策略，本集團將繼續尋求突破，強化現有核心業務，開拓新的業務領域，提高經營及管理效率，並通過精心規劃及調配資源，加強風險管理和控制。預計這將提升本集團的盈利能力，為股東創造更高的價值。

基建設施

基建環保業務方面，隨著中國確立「碳達峰、碳中和」的目標，對環保的重視程度再上新台階，利好政策頻頻出台，行業發展空間進一步擴大。上海實業環境控股有限公司將繼續抓住國家政策推動環保清潔能源板塊所帶來的發展機遇，探索創新融資渠道，並加快在環保技術領域的佈局，推進融產結合，推動公司可持續、高質量發展。收費公路方面，我們在做好防疫工作的同時，繼續提升經營效益，保持業務穩定發展。通過新邊疆業務的投入，本集團在環保綠色能源板塊的投資，將為本集團作出新的貢獻。

房地產

本公司房地產業務依然面對融資成本上升和融資困難的局面。然而，隨著中央政府放寬防疫措施及推出支持經濟增長的扶持政策，中國房地產行業的前景將維持樂觀。本公司將密切關注國家政策及市場動向，優化戰略佈局及創新融資方式及渠道。本集團亦將不斷精簡優化資產配置、整合資源、盤活存量資產及加強銷售

和運營，加快回款力度，從而提高經營效率，在探索轉型升級的同時，推動企業健康、穩定和高質量發展。

消費品

於二零二三年，南洋兄弟煙草股份有限公司將密切觀察市場變化，加強促銷推廣活動，加大培育創新產品的力度，努力用新規格形成增長點。就內地市場而言，主要促銷推廣新產品和高結構產品，為零售終端客戶減少庫存，為實現計劃銷量打下基礎。本公司亦計劃在海外市場培育創新煙草產品，努力實現提升國際化與市場綜合實力。

面對複雜多變的市場局勢，永發印務有限公司將秉承一貫的戰略定力和百年傳承韌性，積極夯實業務發展結構性導向，加快業務佈局落地，提升客戶服務及開拓能力，努力挖潛提效，力爭在規模、效益及資產多方位全面鞏固良性發展根基。

展望

展望未來，貿易糾紛、地緣局勢和經濟形勢，仍然充滿不確定性，本集團的各項業務發展仍然面臨著多方面嚴峻的挑戰。本集團必須努力提升管理效益及精準度，持續推進降本增效，加快各項主營業務的升級，整合集團資源，發揮協同效應，加強風險管控，提升盈利能力，並擇機增持優質項目，以優化資產組合。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就上海實森於中國持有的物業於二零二二年十一月三十日在現況下的市值之意見而編製的函件及估值報告全文，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：中華人民共和國上海市虹口區提籃橋街道
HK324-01號位於地塊上的上實中心**

指示、目的及估值日期

吾等茲遵照上海實業控股有限公司（「貴公司」）的指示，對上海實森置業有限公司（「上海實森」，為 貴公司的間接非全資附屬公司）在中華人民共和國（「中國」）持有的物業（「該物業」）之市值進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢並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二零二二年十一月三十日（「估值日期」）於現況下的市值之意見。

市值的釋義

吾等對該物業的估值乃指市值，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），市值指「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、審慎而非強迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等對該物業的估值並無計及因特殊條款或情況引致之估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出之特別代價或優惠，或特定擁有人或買方可獲得之任何價值元素。

吾等對於中國持有的該物業進行估值時，已參考 貴公司法律顧問中倫律師事務所的中國法律意見，以按名義年度土地使用費出讓該物業於其相關特定年期的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。吾等倚賴 貴公司提供有關該物業的資料及意見，以及日期為二零二三年二月二十四日有關該物業的業權及該物業的權益的中國法律意見。在對該物業進行估值時，吾等乃以擁有人可強制行使該物業的業權及在整個已授出而未屆滿年內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該物業為基準編製估值。

吾等的估值並無考慮該物業任何押記、質押或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明者外，估值乃基於該物業概不附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

在對上海實森在中國所持發展中物業進行估值時，吾等對該物業進行之估值乃基於將按照吾等所獲得之 貴公司最新發展建議開發及落成。為達致對該物業之估值意見，吾等經參考相關市場上可資比較銷售案例後，採用市場比較法釐定，吾等亦已計入估計總建築成本及已支出建築成本。

為該物業估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項以及香港測量師學會估值準則(二零二零年版)所載規定進行。

資料來源

吾等在極大程度上倚賴 貴公司所提供之資料及有關中國法律之中國法律顧問之意見。吾等已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、租住權、該物業之鑒定、佔用情況、建築成本、 貴集團應佔之權益、地盤及樓面面積之事項以及所有其他相關事項之意見。

本估值報告所載之尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供資料為基準，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，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版並諮詢自身之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，吾等並無查閱文件正本以核實業權或查證任何修訂。所有文件僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等上海辦事處之估值師朱希淳先生(擁有12年物業估值經驗之中國房地產估價師)已於二零二二年十二月視察該物業之外部。然而，吾等並無進行結構測量，惟吾等於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

除另有指明者外，吾等無法進行詳細實地測量，以核實該物業之地盤及樓面面積，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，於吾等之估值中，所有金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

市場不確定性警告

新型冠狀病毒(COVID-19)的爆發導致全球金融市場大幅波動及對物業市場帶來不確定性。預期物業價值將對疫情的發展及金融市場的變動非常敏感。對市場不同類別物業的影響程度均有所不同，而物業的營銷及磋商銷售之時間將較正常為長。估值能夠維持多久之確定性較低，而物業價格可能於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，而其後市況的任何變動及於估值日期後對物業價值的影響均不能計算在內。倘任何人士有意於進行任何交易時參考吾等的估值，其必須謹記於此期間的市場波動較大，而物業價值自估值日期起或已出現變化。

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，而可能對該物業進行適當評估構成衝突或被合理視為對吾等表達中肯意見之能力構成影響。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條所述之合資格的獨立估值師。

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

香港
灣仔
告士打道39號
夏慤大廈26樓
上海實業控股有限公司
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)
MSc, MHKIS
謹啟

二零二三年二月二十四日

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30年經驗。

估值報告

上海實森於中國持有的發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年十一月三十日現況下的市值																														
中國上海市虹口區提籃橋街道HK324-01號位於地塊上的上實中心	<p>該物業(上實中心)由一幢37層加5層地下室的辦公室、商業及劇院主樓及一幢單獨的歷史保護建築組成，佔地面積為23,037.20平方米。</p> <p>根據《房屋土地權屬調查報告書》，該物業包括各自的用途如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>主要用途</th> <th>建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5層至37層</td> <td>辦公室</td> <td>98,689.23</td> </tr> <tr> <td>10層、21層及32層</td> <td>避難層</td> <td>6,278.76</td> </tr> <tr> <td>B2至4層</td> <td>商業</td> <td>46,185.85</td> </tr> <tr> <td>B2至4層</td> <td>戲院</td> <td>14,028.97</td> </tr> <tr> <td>B1至B5層</td> <td>819個停車位</td> <td>51,345.85</td> </tr> <tr> <td>B5至2層</td> <td>其他及避難</td> <td><u>8,099.32</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td>主樓小計：</td> <td>224,627.98</td> </tr> <tr> <td></td> <td>單獨的歷史 保護建築</td> <td><u>210.02</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td>累計：</td> <td><u><u>224,838.00</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	主要用途	建築面積 平方米	5層至37層	辦公室	98,689.23	10層、21層及32層	避難層	6,278.76	B2至4層	商業	46,185.85	B2至4層	戲院	14,028.97	B1至B5層	819個停車位	51,345.85	B5至2層	其他及避難	<u>8,099.32</u>		主樓小計：	224,627.98		單獨的歷史 保護建築	<u>210.02</u>		累計：	<u><u>224,838.00</u></u>	<p>據 貴公司告知，主樓的結構平頂工程已完成。預計於二零二三年三月三十一日之前可取得竣工驗收及備案證書。</p>	<p>人民幣 10,188,000,000元 (人民幣壹佰零壹億捌 仟捌佰萬圓整) (吾等已評估該物業 的全部權益。)</p>
樓層	主要用途	建築面積 平方米																															
5層至37層	辦公室	98,689.23																															
10層、21層及32層	避難層	6,278.76																															
B2至4層	商業	46,185.85																															
B2至4層	戲院	14,028.97																															
B1至B5層	819個停車位	51,345.85																															
B5至2層	其他及避難	<u>8,099.32</u>																															
	主樓小計：	224,627.98																															
	單獨的歷史 保護建築	<u>210.02</u>																															
	累計：	<u><u>224,838.00</u></u>																															
	<p>該物業位於虹口區北外灘，距黃浦江約400米。附近的發展項目主要為商業及辦公室發展。</p> <p>主樓地下1層與地鐵12號線提籃橋站相連。該物業東至公平路、西至丹徒路、南至東大名路、北至東長治路。</p>																																

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年十一月三十日現況下的市值
	<p>據 貴公司稱，該物業為商業、辦公室、文化及停車位用途，不存在環境問題及訴訟糾紛，亦無計劃翻新或改變該物業的用途。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，各自的年期為二零一五年十二月二十一日至二零五五年十二月二十日(作商業用途)；至二零六五年十二月二十日(作辦公室及文化設施用途)。</p>	-	-

附註：

(1) 根據第(2016)015166號上海市不動產權證書，該物業(地盤面積為23,037.20平方米)的土地使用權已授予上海實森，各自的年期為二零一五年十二月二十一日至二零五五年十二月二十日(作商業用途)；至二零六五年十二月二十日(作辦公室及文化設施用途)。

(2) 根據第(2015) 14號國有土地使用權出讓合同及其補充文件，該地塊獲授的土地使用權如下：

承授人：	上海實森
位置：	東至公平路、西至丹徒路、南至東大名路、北至東長治路
地塊編號：	虹口區提籃橋街道HK324-01號地塊
地盤面積：	23,037.20平方米
土地出讓金：	人民幣3,260,000,000元
土地使用年期：	商業40年、辦公室50年、文化50年
容積率：	不大於5.5
建築物契據：	於二零一七年十二月二十一日之前開工 於二零二三年四月三十日之前竣工

(3) 根據第(2016)EA31010920164333號《建設用地規劃許可證》，該地塊的地盤面積為23,037.20平方米，符合城鎮規劃的規定。

(4) 根據3份《建設工程規劃許可證》，該地塊的建設工程符合城鎮規劃規定並已獲許可，主要詳情如下：

許可證編號	部分	建築面積 平方米
(2017) FA31010920176502	打樁	0
(2018) FA31010920186740	地下	89,999
(2018) FA31010920187656	地上	140,569.4

- (5) 根據3份《建築工程施工許可證》、該地塊的建築工程符合施工規定並已獲許可，詳情如下：

許可證編號	部分	建築面積 平方米
1602HK0048D01	打樁	0
1602HK0048D02	地下	89,999
1602HK0048D03	地上	140,569.4

- (6) 據 貴公司告知，截至估值日，所產生的建築成本(不包括土地成本)為人民幣2,964,800,000元。完成該發展項目的估計未支銷建築成本為人民幣933,200,000元。吾等於估值過程中已考慮該等成本。

- (7) 該物業於估值日期的估計市值(猶如已完工)為人民幣12,426,000,000元。

建成後的估計市值及現況下的市值之間的對賬：

建成後的估計市值(a)	人民幣12,426,000,000元
下列調整：	
為完成發展的估計未付建築成本	人民幣933,200,000元
估計專業費用@3%	人民幣28,000,000元
估計的財務成本@4.65%為期四個月	人民幣161,800,000元
利潤撥備@ 10%	人民幣1,115,000,000元
總調整(b)	人民幣2,238,000,000元
現況下的市值(a-b)	人民幣10,188,000,000元

- (8) 根據編號為09000000201905290099的營業執照，上海實森成立的註冊資本為人民幣138,000,000元。

- (9) 根據中國法律意見：

- (i) 上海實森已取得上海市房地產權證及為該在建工程的權利持有人；
- (ii) 上海實森有權在國有建設用地使用權剩餘期限內按照批准使用、轉讓、租賃、抵押該土地使用權及房屋建設權；及
- (iii) 上海實森已獲得相關建設用地批文、建設用地規劃許可證及建築工程施工許可證。

- (10) 根據 貴公司所提供的資料及中國法律顧問的意見，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

上海市不動產權證書	有(僅限土地)
國有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
房屋土地權屬調查報告書	有
營業執照	有

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照《上市規則》刊載，旨在提供有關本集團的資料，董事就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，以致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司擁有的權益及淡倉披露

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據《證券及期貨條例》條文彼等持有或被視為持有的權益及淡倉)；或根據《證券及期貨條例》第352條規定須記入本公司持有登記冊內的權益及淡倉；或根據《上市規則》附錄10所載的《上市發行人董事進行證券交易之標準守則》(《標準守則》)，須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份及相關股份之權益

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行 股份數目	約佔已發行 股份百分比
周 軍	實益擁有人	個人	300,000	0.03%

上述所有權益皆為好倉權益。

於相聯法團股份及相關股份之權益

上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」)

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行 上實城開 股份數目	約佔已發行 上實城開 股份百分比
周 軍	實益擁有人	個人	360,000	0.01%

上述所有權益皆為好倉權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據《證券期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據《證券及期貨條例》條文彼等持有或被視為持有的權益及淡倉)；或根據《證券及期貨條例》第352條規定須記入本公司持有登記冊內的權益及淡倉；或根據《標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

(b) 主要股東於本公司擁有的權益及淡倉披露

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，以下人士(除董事及本公司主要行政人員外)於本公司股份及相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉：

股東名稱	身份	權益性質	實益持有	約佔已發行 股份百分比
			已發行 股份數目	
上實集團	受控制公司 持有的權益	公司	685,410,748 (附註1及2)	63.04%

附註：

- (1) 上實集團透過其附屬公司，即上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited、上海實業金融控股(香港)有限公司、上海實業貿易有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司分別持有519,409,748股、80,000,000股、52,908,000股、33,083,000股及10,000股股份，因此，上實集團被視作擁有上述公司各自持有股份及相關股份權益。
- (2) 上述所有權益皆為好倉權益。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，基於本公司根據《證券及期貨條例》第XV部存置的登記冊，概無其他人士(除董事及本公司主要行政人員外)於本公司股份及相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

(c) 於最後實際可行日期，就董事所知，下列董事亦為上實集團的董事或僱員：

董事名稱	於上實集團的職務
沈曉初	執行董事、董事長
周軍	執行董事、總裁

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立於一年內屆滿而相關僱主免付賠償(法定賠償除外)或相關僱主不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

4. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，就董事所知、所悉及所信，概無董事自二零二一年十二月三十一日(本集團最近期公佈之經審核綜合賬目的編製日期)以來，於本集團任何成員公司所收購或出售或租用，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事於合約之權益

就董事所知、所悉及所信，概無董事於本集團任何成員公司所訂立仍存續有效且於本通函日期對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知、所悉及所信，概無董事或任何彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有任何權益。

7. 專業人士資格及同意書

以下為提供意見或建議以供載入本通函的專業人士資格：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	獨立估值師

獨立估值師已就按本通函之形式及文意載入於其函件、報告及／或於通函中分別引述其名稱發出書面同意書，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，獨立估值師於本集團任何成員公司概無擁有任何股權，亦無擁有任何認購或指示他人認購本集團任何成員公司證券之權利（無論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，獨立估值師概無自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目的編製日期）以來，於本集團任何成員公司所收購或出售或租用，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

於本通函日期前兩年起計期間，本集團已訂立以下重大或可能屬重大之合約（並非於一般業務過程中訂立的合約）：

- (a) 上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司(「滬寧高速」)、上海申渝公路建設發展有限公司(「申渝發展」)及上海路橋發展有限公司(「路橋發展」)(為本集團之間接全資附屬公司)各自與上海市交通委員會及上海城投(集團)有限公司於二零二一年六月二十二日訂立之補償協議，據此，上海市交通委員會同意於二零二一年六月三十日前分別向滬寧高速、申渝發展及路橋發展支付款項人民幣8.53億元、人民幣5.06億元及人民幣21.94億元，作為自二零二零年五月六日起由本集團營運的京滬高速公路、滬渝高速公路及滬昆高速公路若干起始路段不計收費里程導致通行費收入減少的經濟補償；
- (b) 各相關公司(即滬寧高速、路橋發展、申渝發展及永發印務(東莞)有限公司(「永發東莞」)，各自為本公司的間接附屬公司)與上海星河數碼投資有限公司(「星河數碼」)於二零二一年八月十九日訂立的委託協議，自星河數碼向相關公司發送書面通知要求提供初始委託資金的日期起計，為期三年。各相關公司應至少提供人民幣10,000,000元作為初始委託資金。所有相關公司提供的委託資金最高總金額不超過人民幣500,000,000元，惟(i)滬寧高速、路橋發展及

申渝發展各自提供的委託資金最高金額不超過人民幣500,000,000元；及(ii)永發東莞提供的委託資金最高金額不超過人民幣200,000,000元。星河數碼須就委託資金的累積本金按年率5%（每日計算）支付保證回報。倘若於作出上述分派及扣除所有稅項及開支後有任何超額收益，有關款項將按星河數碼與相關公司各佔一半基準攤分。超額收益的50%應根據委託資金的金額及委託期限於相關公司之間分配；

- (c) 昭海金融證券有限公司（「昭海金融證券」，本公司的間接非全資附屬公司）、天津信託有限責任公司（「天津信託」）及王偉賢先生（「王先生」）於二零二一年八月三十一日訂立的認購協議，據此，天津信託及王先生各自有條件地同意支付94,529,097港元及23,632,097港元，以認購昭海金融證券的133,333股及33,333股股份，分別佔昭海金融證券經擴大已發行股本約50%及約12.5%；
- (d) 上實城開（上海）大健康管理有限公司（「上實城開大健康管理」，本公司的間接非全資附屬公司）、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」）及上海東頤置業有限公司（「上海東頤置業」）於二零二一年十月十五日訂立的股權轉讓協議，據此，上實東灘已有條件同意（其中包括）將上海東頤置業的40%股權轉讓予上實城開大健康管理，現金代價約為人民幣48,296,090元。股權轉讓完成後，上實城開大健康管理將以現金方式向上海東頤置業的註冊資本出資人民幣72,000,000元；
- (e) 上海城開（集團）有限公司（「上海城開」，本公司的間接非全資附屬公司）及上海徐匯資本投資有限公司（「上海徐匯」）於二零二一年十月二十日訂立股權轉讓協議，據此，上海城開同意出售及上海徐匯同意購買上海寰宇城市投資發展有限公司（「上海寰宇」）60%股權（即本集團於上海徐匯的全部股權），總代價為人民幣3,576,000,000元。60%股權已透過於上海聯合產權交易所進行公開招標的方式提呈出售，而上海徐匯作為唯一投標方於出售上海寰宇60%股權的公開招標中中標；

- (f) 上海躋云基礎建設有限公司(「上海躋云」，本公司的間接全資附屬公司)及上海上投資產經營有限公司(「上投資產」)於二零二二年六月二十一日訂立的股權轉讓協議，據此，上海躋云同意購買及上投資產同意出售上實清潔能源(上海)有限公司的40%股權，現金代價為人民幣224,557,800元；
- (g) 路橋發展與上海上實長三角生態發展有限公司(「上海上實長三角」)(上實長三角生態發展有限公司(「上實長三角」)(由本公司一家全資附屬公司擁有50%)的全資附屬公司)於二零二二年九月二十六日訂立的貸款協議，據此，路橋發展同意借出而上海上實長三角同意借入本金金額為人民幣800,000,000元之貸款，期限為一年，年利率為4.25%，以支持其投資項目及拓展；
- (h) SIHL Finance Limited(「SIHL Finance」)(本公司的全資附屬公司)與上實長三角於二零二二年十月十日訂立的貸款協議，據此，SIHL Finance同意借出而上實長三角同意借入本金金額不多於1,450,000,000港元之貸款，期限為三年，每一利息期的利率為三個月香港銀行同業拆息另加1.2%，以支持其於中國發展醫藥業務；
- (i) 誠邦有限公司(「誠邦」)(上實城開的間接全資附屬公司，而上實城開為本公司的間接非全資附屬公司)與Renowned Support Holdings Limited(「Renowned Support」)於二零二二年十一月三十日訂立的股份轉讓協議，據此，(其中包括)誠邦有條件同意購買而Renowned Support有條件同意出售躍成有限公司之全部已發行股本，現金代價為人民幣696,000,000元；及
- (j) 轉讓協議。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知、所悉及所信，本集團任何成員公司概無涉及任何重大影響之訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，亦無任何尚未了結或針對本集團任何成員公司之重大影響之訴訟、仲裁或申索，而會對本集團經營業績或財務狀況產生重大不利影響。

10. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處為香港灣仔告士打道39號夏愨大廈26樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。
- (c) 本公司之公司秘書為余富熙先生，彼為香港公司治理公會、特許公司治理公會及特許公認會計師公會之資深會員。
- (d) 本通函之中、英文本如有歧異，概以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件之副本於本通函日期起14日期間刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.sihl.com.hk>)：

- (a) 轉讓協議；
- (b) 本通函附錄二所載獨立估值師於二零二二年十一月三十日就該地塊上的上實中心所編製日期為二零二三年二月二十四日的估值報告；及
- (c) 本附錄「專業人士資格及同意書」一節所述專家同意書。