
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
及
關連交易

出售附屬公司上海寰宇的股權

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14頁。

控股股東上實集團已根據《上市規則》第14.44條以書面批准方式(代替本公司股東大會)批准股權轉讓協議及出售事項。本通函僅用作參考目的寄發予股東。

二零二一年十一月二十六日



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：

「聯繫人」、「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」	各具有《上市規則》所賦予的涵義
「濱江城開中心」	位於上海徐匯區的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」	董事會
「買方」	上海徐匯資本投資有限公司，一家於中國註冊成 立的國有企業，由徐匯國資委全資擁有
「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)
「完成」	完成出售事項
「代價」	買方根據股權轉讓協議收購該股權應支付的總代 價
「董事」	本公司董事
「出售事項」	根據股權轉讓協議出售該股權
「該股權」	根據股權轉讓協議的條款將予出售的上海寰宇 60%股權
「股權轉讓協議」	上海城開與買方就該股權訂立日期為二零二一年 十月二十日的產權交易合同
「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
「最後實際可行日期」	二零二一年十一月二十四日，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》」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「管理諮詢服務協議」	上海寰宇、上海城開乾之源及上海城開訂立日期為二零二一年十月二十日的管理諮詢服務合同，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」	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」	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的委託建設管理合同，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」	通過上海產權交易所出售上海寰宇60%股權的公開招標，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
「餘下集團」	於完成後之本集團(不包括上海寰宇)
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「《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

釋義

「上海寰宇」	上海寰宇城市投資發展有限公司，緊接完成前為本公司的間接附屬公司，為出售事項的標的
「上海西岸」	上海西岸開發(集團)有限公司，一家於中國註冊成立的公司，由徐匯國資委全資擁有
「上海徐家匯商城」	上海徐家匯商城(集團)有限公司，一家於中國註冊成立的公司，由徐匯國資委全資擁有
「股份」	本公司股本中的普通股股份
「股東」	股份登記持有人
「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，為本公司的控股股東
「上實城開集團」	上實城開連同其附屬公司
「上實城開股東特別大會」	上實城開將舉行的股東特別大會，藉以審議並酌情批准股權轉讓協議及據此擬進行的交易及安排
「上實城開」	上海實業城市開發集團有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：563)，並為本公司的非全資附屬公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「上海城開」	上海城開(集團)有限公司，由上實城開擁有59%權益的附屬公司。上海城開餘下41%權益由徐匯國資委擁有
「上海城開乾之源」	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的公司，由上海城開全資擁有

釋義

「平方米」

平方米

「徐匯國資委」

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的政府機關，負責監督及管理徐匯區管有的國有資產，包括但不限於對上海城開行使國有股東權力

「%」

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)

許 瞻先生

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

鄭海泉先生

袁天凡先生

敬啟者：

主要交易
及
關連交易

出售附屬公司上海寰宇的股權

緒言

謹此提述本公司日期為二零二一年十月二十日的公告，內容有關出售上海寰宇的股權(即出售事項)。

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)上海寰宇所持物業權益的估值報告；及(iii)《上市規則》規定的其他資料。

出售事項

董事會謹此宣佈，於二零二一年十月二十日，本公司的間接非全資附屬公司上海城開與買方訂立股權轉讓協議，內容有關出售該股權(相當於上海寰宇的60%股權，即本集團於上海寰宇的全部權益)，總代價為人民幣3,576,000,000元。該股權乃通過於上海產

董事會函件

權交易所進行的公開招標要約出售，買方作為唯一競標者，在有關出售事項的公開招標中中標。

以下概述股權轉讓協議的若干主要條款。

日期

二零二一年十月二十日

訂約方

- (1) 上海城開，本公司的附屬公司(作為賣方)
- (2) 買方(作為公開招標的中標者及買方)

買方由徐匯國資委(上海城開的主要股東)全資擁有。因此，買方為徐匯國資委的聯繫人及本公司附屬公司層面的關連人士。

出售事項

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

根據相關中國規則，上海寰宇的股權被視為國有資產，因此上海寰宇的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本節「董事會函件」中的「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的公開招標中中標。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的資格評估，而上海城開與買方經雙方協定後已開始就出售事項的具體條款進行磋商，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(定義見下文)的前提下(進一步詳情載於本通函本節「董事會函件」中的「完成」一段)，上海城開及買方均須致力完成出售事項。

董事會函件

於最後實際可行日期，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的任何權益，其財務業績將不再併入本集團的綜合財務報表。

代價及付款條款

買方就該股權應付的代價為人民幣3,576,000,000元。代價為公開招標的結果，本集團經參考上海寰宇於二零二一年六月三十日的評估價值後接受代價。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的估值報告，上海寰宇股東股權於二零二一年六月三十日的評估價值約為人民幣5,957,000,000元，而該股權的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，該筆款項將用於在股權轉讓協議的生效日期（「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的餘額人民幣2,503,200,000元。

完成

完成須待下列條件（「該等條件」）達成後方可作實：

- (i) 上實城開股東按照《上市規則》的相關規定，在上實城開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」）。

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。

股權轉讓協議並無訂明最後截止日期，而訂約方有意在上實城開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。

董事會函件

作為完成後的義務，(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。

為確保上海寰宇的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的若干管理諮詢服務，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」)，管理服務費則每月按照管理人員過渡安排產生的勞動成本計算，藉以在完成後促進濱江城開中心的持續順利發展；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的若干項目管理服務，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，管理費為人民幣22,732,500元(「管理費」)。管理費乃由上海城開乾之源與上海寰宇經參考其他項目管理服務提供商就上海類似國有資產收取的費用及將予完工的濱江城開中心餘下建築工程金額而釐定。上海寰宇應付上海城開乾之源的管理費如下，乃主要參考濱江城開中心餘下建築預期完工時間而釐定：

- (a) 25%，於二零二二年七月十五日之前；
- (b) 25%，於二零二三年一月十五日之前；
- (c) 25%，於二零二三年七月十五日之前；
- (d) 15%，一旦完成濱江城開中心完工的備案；及
- (e) 10%，一旦收到相關房產權證。

完成後，上海城開將不再持有上海寰宇的任何股權，故上海寰宇將不再為本公司的附屬公司。鑑於徐匯國資委為上海城開的主要股東，上海寰宇將成為徐匯國資委的聯繫人及本公司於附屬公司層面的關連人士。完成後，本公司將按照《上市規則》第14A章遵守一切適用規定。

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。

有關買方的資料

買方為一家於中國成立的有限責任公司，並為徐匯國資委的全資附屬公司，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的政府機關，負責監督及管理中國徐匯區管有的國有資產。

有關上海寰宇的資料

上海寰宇為一家於中國成立的有限責任公司。誠如本公司與上實城開所刊發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聯合公告以及上實城開所刊發日期為二零一一年十月三十一日之通函所披露，於二零一一年十一月二十三日（「收購事項完成日期」），上實城開完成向本公司收購Silvery Champ Limited（銀冠有限公司）（「目標公司」）之全部已發行股本（「收購事項」）。於收購事項之前，上海寰宇已為目標公司擁有60%權益之附屬公司。於最後實際可行日期，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的擁有人兼開發商，濱江城開中心為位於上海徐匯區的建議綜合商業開發項目，總佔地面積約77,370.50平方米。

於最後實際可行日期，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的辦公樓，總建築面積為26,943.30平方米；以及一座含停車位、零售店面和儲存空間的多用途樓宇，總建築面積為33,891.38平方米。

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的若干經審核綜合財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 (人民幣元)	二零二零年 (人民幣元)
收入	—	24,414,464
除稅項及非經常性項目前及後淨虧損	(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。

進行出售事項的理由及裨益

整個濱江城開中心項目的開發工作涉及較長施工期，目前預期將至少於二零二三年底完工，且需要上海寰宇大量的預期投資金額合共約人民幣9,265,000,000元。於二零二一年六月三十日，上實城開集團於上海寰宇之投資的賬面值約為人民幣2,739,919,000元，包括上實城開集團分佔上海寰宇的資產淨值及上實城開集團分佔上海寰宇於二零二一年六月三十日的歷史收購溢價(即於二零二一年六月三十日上海寰宇於收購事項完成日期所持多幅土地的重估收益總額的賬面值)。迄今為止，上海寰宇已就濱江城開中心項目產生總成本約人民幣2,400,490,000元。上實城開原先預計濱江城開中心的商業單位將於積極投資回報完成後售出。於二零二零年，上海寰宇管理層將其有關濱江城開中心一期已完工的部分改變意向，由出售商業單位變更為租出部分已完工商業單位以換取穩定的租金收入。該營運模式的長期轉變意味著與於推出濱江城開中心項目時原先預期的二零四六年投資回收相比，投資回收期進一步延遲。上實城開預期，濱江城開中心項目對上實城開負債率影響較大，短期內將不可對上實城開作出任何重大的正面表現貢獻。因此，為降低上實城開的負債率，增加現金儲備，結轉利潤，並為上實城開長期發展、積極投資及拓展新項目打下堅實基礎，本集團相信出售事項是上實城開以出售事項形式一次性變現其於上海寰宇的投資及濱江城開中心項目所產生的任何潛在收益的良機。

有鑑於此，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；且股權轉讓協議的條款屬公平合理及訂立股權轉讓協議符合本公司及股東的整體利益。

出售事項產生的財務影響

完成後，上海寰宇將不再為本公司的附屬公司，而本集團將不再擁有上海寰宇的任何權益。完成後，上海寰宇的財務業績將不再併入本集團的綜合財務報表。

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

董事會函件

- (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的權益及上實城開集團分佔上海寰宇的歷史收購溢價(即於二零二零年十二月三十一日上海寰宇於收購事項完成日期所持多幅土地的重估收益總額的賬面值)；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的估計稅項(「估計稅項」)。

上海城開因出售事項錄得的實際收益或虧損，須待完成後由上實城開核數師進行最終審核後始可作實。

於二零二零年十二月三十一日，代價超出上海寰宇的經審核綜合資產淨值的差額約為人民幣1,941,000,000元。

對盈利的財務影響

於完成後，上海寰宇的收益表將不再併入本集團今後的綜合收益表。假設出售事項已於二零二一年一月一日發生，餘下集團的總收入將由16,316,000,000港元輕微減少至二零二一年上半年的16,297,000,000港元。

對資產及負債的財務影響

於完成後，上海寰宇的資產負債表將不再併入本集團今後的綜合資產負債表。

假設出售事項已於二零二一年六月三十日發生，餘下集團的總資產將由約210,759,000,000港元減少至約206,671,000,000港元，而餘下集團的總負債將由約125,683,000,000港元減少至123,621,000,000港元。

出售事項的所得款項淨額

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的現金及現金等價物。

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2,843,000,000元，預期將由上實城開集團作以下用途：

- (i) 約人民幣1,421,500,000元用於部分償還以下中期票據及墊付債券：

董事會函件

- (a) 由上海城開發行於上海證券交易所上市及於二零二二年六月十一日到期的中期票據。截至最後實際可行日期，該中期票據的未償還本金額為人民幣1,000,000,000元及應計利息為人民幣16,667,000元；
- (b) 由上海城開發行於上海證券交易所上市及於二零二二年八月二十三日到期的墊付債券。截至最後實際可行日期，該墊付債券的未償還本金額為人民幣1,150,000,000元及應計利息為人民幣11,356,000元；及
- (c) 由上海城開發行於上海證券交易所上市及於二零二二年十一月六日到期的墊付債券。截至最後實際可行日期，該墊付債券的未償還本金額為人民幣1,767,000,000元及應計利息為人民幣6,582,000元；

將該所得款項淨額部分用於償還上述中期票據及墊付債券將減少該等票據及債券到期後需要再融資的金額，從而改善上實城開集團的整體財務表現；

- (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，以增加上實城開集團的土地儲備。於最後實際可行日期，上實城開集團尚未識別任何特定地塊投資機會；及
- (iii) 餘下所得款項淨額將用於結付上實城開集團的日常營運及資本開支，包括就發展中投資物業產生的建築成本。

《上市規則》的涵義

於最後實際可行日期，買方由徐匯國資委(上海城開的主要股東)全資擁有。鑑於上海城開為本公司的附屬公司，故此買方為徐匯國資委的聯繫人及本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據《上市規則》，出售事項構成本公司的關連交易。

根據《上市規則》第14A.101條，上市發行人集團與附屬公司層面的關連人士按一般商業條款或更佳條款進行的關連交易，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的規定：(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屬公平合理、交易按一般商業條款或更佳條款進行，且符合上市發行人及其股東的整體利益。

本公司已取得董事會(包括獨立非執行董事)就出售事項給予的批准，而董事(包括獨立非執行董事)已確認出售事項的條款屬公平合理、出售事項按一般商業條款進行，且符

董事會函件

合本公司及股東的整體利益。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14A章項下的通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

由於出售事項的一項或多項適用百分比率超過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深知、盡悉及確信，倘本公司召開股東特別大會以批准出售事項，概無股東或彼等各自的緊密聯繫人須根據《上市規則》放棄表決。

於最後實際可行日期，上實集團持有683,803,748股股份，約佔本公司已發行股本62.90%。本公司已根據《上市規則》第14.44條就股權轉讓協議及出售事項取得上實集團的書面批准。因此，將不會召開股東特別大會以審議出售事項。

概無董事於股權轉讓協議擁有重大權益或須就批准股權轉讓協議及出售事項的相關董事會決議案放棄表決。

完成須待該等條件達成後方可作實，因此可能會亦可能不會進行。股東及本公司潛在投資者在買賣本公司證券時，務請審慎行事。

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；且股權轉讓協議的條款屬公平合理及訂立股權轉讓協議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股權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股權轉讓協議及出售事項。

董事會函件

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

二零二一年十一月二十六日

1. 本集團的財務資料

本集團於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零二一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>)：

- 於二零一九年四月十七日刊發之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第73至204頁)(可查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0417/ltn20190417156_c.pdf)；
- 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)；及
- 於二零二一年九月十六日刊發之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30至58頁)(可查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0916/2021091600336_c.pdf)。

2. 債務聲明

於二零二一年九月三十日營業時間結束時(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)，與本通函其他章節所披露者相同，本集團之未償還借款總額約為65,109,502,000港元，詳情如下：

	千港元
銀行借款	
— 有抵押及有擔保	3,018,734
— 有抵押及無擔保	15,214,642
— 無抵押及有擔保	9,407,252
— 無抵押及無擔保	25,908,335
	<u>53,548,963</u>

千港元

其他借款	
— 無抵押及無擔保	10,933,109
應付關聯公司款項	
— 無抵押及無擔保	614,583
應付同系附屬公司款項	
— 無抵押及無擔保	1,472
應付合營企業款項	
— 無抵押及無擔保	11,375
	<u>11,560,539</u>
總計	<u><u>65,109,502</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，本集團的銀行借款約為18,233,376,000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

於二零二一年九月三十日，本集團有約為457,669,000港元的租賃負債，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

於二零二一年九月三十日，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。於二零二一年九月三十日，本集團所擔保的未償還按揭總額為人民幣5,947,437,000元(相當於約7,183,762,000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。於二零二一年九月三十日，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1,162,617,000元(相當於約1,404,297,000港元)。

(c) 就本集團一間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，就本集團一間合營企業獲授的銀行借款提供公司擔保。於二零二一年九月三十日，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1,784,398,000港元。

一般事項

除上述披露以及集團內公司間負債外，於二零二一年九月三十日，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)以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

為配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

從去年下半年，內地疫情受控，路網運行恢復正常，本集團擁有的三條收費公路和杭州灣大橋，今年整體車流量和通行費收入明顯增長。本集團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。

國家領導人提出要求紮實做好「碳達峰」、「碳中和」等各項工作，制定二零三零年前碳排放達峰行動方案，優化產業結構和能源結構，推動煤炭清潔高效利用。上海實業環境控股有限公司將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，加快本集團在環保技術領域的資源佈局，推進融產結合，推動公司可持續、高質量發展。

上海星河數碼投資有限公司（「星河數碼」）及其附屬公司上實航天星河能源（上海）有限公司在全國擁有15個光伏發電項目，總資產規模達到740兆瓦，已躋身內地先進光伏企業。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，預期將為本集團作出新的貢獻。

房地產

隨著中國政府有效控制中國疫情，本集團的房地產業務加快建設項目的步伐，並取得重大進展。今年產生的溢利相對較高，主要由於上海實業發展股份有限公司（「上實發展」）開發的「上實·海上灣」（四期）項目的銷售收入，而本公司於該項目中佔有49%權益。溢利增加亦由於本集團出售一項物業項目於本期間所提供的額外溢利以及一個物業開發項目的重列所產生的重估收益。

本公司房地產業務，面對多變的市場因素，本集團將密切把握政策和市場動向，優化戰略佈局，深挖市場機會，盤活存量資產，創新融資方式和渠道，加快回款力度，提升經營效益，透過轉型升級推動健康穩定和高質量的發展。

消費品

南洋兄弟煙草股份有限公司（「南洋煙草」）在機場免稅市場、船煙市場和海外市場，預期短期內仍然受到疫情影響，而內地市場銷售額有所增長，整體運行高速、良好。該公司將加大培育創新產品的力度，積極整合資源，開拓創新營銷理念，調整產品渠道的結構層級，積極謀劃發展跨越，並尋求通過與內地大型捲煙企業在海外產銷業務的合作，努力實現提升國際化與市場化綜合實力，在風險可控的情況下保障該公司利益。

永發印務有限公司面對全球疫情蔓延短期難於遏止、通貨膨脹持續升溫，該公司團隊將繼續砥礪奮進、積極挖潛提效，傳承企業發展基因，在努力實現全年經營目標的同時，積極在變局中把控風險、佈局長遠。

展望

展望未來，國際的疫情和政治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。於該情況下，本集團必須繼續密切關注新冠病毒的形勢，採取積極的常態化防疫措施，同時，堅持改革創新，加快各項主營業務的升級，進一步提升管理效益和精準度，整合集團資源，加強風險管控，提升盈利能力，並擇機增持優質項目，進一步優化資產，創造最大的股東價值。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對上海寰宇位於中國的物業於二零二一年九月三十日現況下的市值的意見所編製的函件、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

吾等遵照指示對上海寰宇城市投資發展有限公司（「上海寰宇」）（上海實業控股有限公司（「貴公司」）的間接附屬公司）位於中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必需之其他資料，以便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」）現況下之市值的意見。

市值定義

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），市值被界定為「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(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅供特定擁有人或買家的任何價值因素)所引致的估計價格升跌。

吾等對位於中國的該物業進行估值時，已參考上海寰宇的意見，以按名義年度土地使用費出讓該物業於其特定年期的可轉讓土地使用權，且已悉數結算任何應付出讓金為基準編製估值。吾等倚賴上海寰宇根據中國法律提供有關該物業的業權及其權益的資料及建議。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期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該物業之權利為基準編製估值。

吾等的估值並無就該物業任何押記、質押或欠款及出售時可能產生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、限制及任何虧損性費用。

估值方法

對上海寰宇於中國持有作出售的該物業進行估值時，吾等採用市場比較法，假設該物業在現況下出售並已參考有關市場可得的可靠比較銷售憑證，惟須作出適當調整(包括但不限於位置、交通、規模及其他相關因素)。

對上海寰宇於中國持有作投資的該物業進行估值時，吾等採用投資法，透過將現有租約產生的淨租金資本化並適當考慮該物業的復歸潛力，或在適用情況下，透過市場比較法，假設該物業在現況下出售並已參考有關市場可得的可靠比較銷售憑證。

對上海寰宇於中國持有發展中的該物業進行估值時，吾等採用市場比較法，並參考有關市場的可靠比較銷售憑證及在適用情況下，吾等亦已考慮截至估值日期已支銷的建築成本及估計完成發展的建築成本。

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

資料來源

吾等獲上海寰宇提供有關該物業業權的文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實是否存在並無出現於吾等獲提供的文件副本中之任何修訂。在吾等的估值過程中，吾等相當倚賴上海寰宇就於中國的該物業所提供的資料，並已接納有關規劃批文或法定通知、地役權、年期、該物業識別、租約詳情、發展計劃、建築成本、佔地及建築面積及所有其他有關事項的意見。

估值報告所載之尺寸、測量及面積均以所獲提供之資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑上海寰宇向吾等提供的對估值而言屬重要之資料是否真實準確。吾等亦獲上海寰宇告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等指出，向吾等提供的文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對有關內容之理解。因此吾等建議 貴公司參閱文件的中文原文並自行諮詢法律顧問有關該等文件的合法性及詮釋。

業權調查

吾等獲上海寰宇提供有關該物業現時業權的文件副本。然而，吾等無法進行查冊，以核實該物業所有權；吾等並無查閱文件正本，以核實是否存在並無出現於吾等獲提供的文件副本中之任何修訂。吾等亦無法核實該物業於中國的業權，但吾等已參考上海寰宇向吾等提供的業權文件副本。所有文件僅供參考，所有尺寸、測量及面積均為約值。

實地視察

吾等於上海辦事處的估值師孫可(擁有15年估值經驗)於二零二一年十月已視察該物業的外部，並在可能情況下視察物業內部。吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重損壞。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害。吾等亦無測試任何設施。此外，吾等並無進行任何實地調查，以確定土壤情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等之估值乃假設該等方面符合要求及在建築期間不會產生額外成本或延誤。

除非另有說明，吾等並無進行實地測量以核實該物業的佔地及建築面積，吾等乃假設遞交予吾等的文件所載佔地及建築面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，吾等估值之所有貨幣數額均以中國法定貨幣人民幣列值。

市場波動性

近期爆發的新型冠狀病毒(新冠病毒)給全球金融市場帶來了巨大的波動，並為物業市場帶來了不確定性。預期物業價值將對疫情發展及金融市場變動非常敏感。市場不同領域受到的影響程度不同，物業的營銷及磋商銷售時間將較正常時間長。估值可維持的時間長短較難確定，而物業價格可能於短時間內迅速大幅波動。吾等對該物業的估值僅於估值日期有效，而任何其後市況變動以及於估值日期後對物業價值的影響均未能計算在內。倘任何訂約方於訂立任何交易時有意參考吾等的估值，彼須留意該期間的市場波動性較大，而自估值日期起物業價值或會或不會變動。

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立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條所述之獨立合格估值師。

請注意，吾等同時獲上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」)委任，以就公開披露目的編製該物業的估值。吾等已分別徵得 貴公司及上實城開同意同時進行估值。貴公司及上實城開了解到，吾等之估值將按公平基準進行，不會偏袒有關任何一方。

隨函附上估值概要及估值報告。

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
列位董事 台照

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

二零二一年十一月二十六日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，擁有逾28年中國物業估值經驗。

估值概要

第一類－上海寰宇於中國持有作出售／投資的物業

第二類－上海寰宇於中國持有發展中的物業

該物業	第一類 於二零二一年 九月三十日 現況下的市值	第二類 於二零二一年 九月三十日 現況下的市值	於二零二一年 九月三十日 現況下的 總市值	上海寰宇應佔 於二零二一年 九月三十日 現況下的市值
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－上海寰宇於中國持有作出售／投資的物業

第二類－上海寰宇於中國持有發展中的物業

該物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下的市值
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商業發展項目(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棟四至六層高辦公大樓及地庫，已於二零二零年完工。發展中部分有一個商業綜合發展項目，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棟辦公大樓、零售平台及地庫。</p> <p>根據上海寰宇提供的資料，該物業已完工部分的建築面積及發展中部分的計劃建築面積之明細如下：</p>	<p>於估值日期，就已完工部分建築面積為28,282.88平方米的多個辦公室單位訂有不同租約，最後屆滿日期為二零二零年六月三十日，每月總租金約為人民幣2,800,000元(不包含增值稅及管理費)。</p> <p>該物業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 貳仟陸佰萬元整)</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 貳仟陸佰萬元整))</p>
	<p>第一類－持有作出售／投資 已完工的一期</p> <p>5棟辦公大樓</p> <p>地下</p> <p>停車場</p> <p>配套</p> <p>第一類小計：</p>	<p>26,850.15</p> <p>13,061.10</p> <p>21,494.73</p> <p>3,941.74</p> <p>65,347.72</p>	
		<p>建築面積 (平方米)</p>	
		<p>計劃建築面積 (平方米)</p>	
	<p>第二類－持有發展中 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>241,069.72</p> <p>20,906.71</p> <p>195,401.68</p> <p>457,378.11</p>	
	<p>第一類及第二類總計：</p>	<p><u>522,725.83</u></p>	

該物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 九月三十日 現況下的市值
續	<p>該物業位於上海徐匯區西岸濱江公園。附近發展項目主要包括文化及住宅發展項目，如西岸藝術中心及金龍花苑。</p> <p>據上海環宇告知，該物業為辦公室及零售用途，不存在環境問題及訴訟糾紛，亦無改變該物業用途的計劃。</p> <p>該物業已獲授予不同期限的土地使用權，分別於二零五三年十二月二十九日(商業用途)及二零六三年十二月二十九日(辦公室及文化用途)屆滿。</p>	—	—

附註：

(1) 根據四份上海市房地產權證，該物業的土地使用權已歸屬於上海環宇，詳情如下：

證書編號	頒發日期	段號	土地使用期限屆滿日期	佔地面積 (平方米)
(2013) 027721	二零一三年十二月三十一日	龍華街道解放路180號 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	龍華街道解放路180號 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	龍華街道解放路180號 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	龍華街道解放路180號 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) 受讓人：上海環宇
(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-2：3.6(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) 土地使用期限：40年，作商業用途
50年，作辦公室用途
50年，作文化用途
(viii) 建築規約：於二零一九年一月一日或之前完工

(3) 根據建設用地規劃許可證，該地塊的建設用地符合城市規劃的要求，詳情如下：

證書編號	頒發日期	段號	用途	佔地面積 (平方米)
(2020) EA31000420144023	二零一四年十二月 二十九日	龍華街道解放路180號 1/21、22、23、24丘	商業、文化及 辦公室	77,370.50

(4) 已完工的一期

根據不動產權證，該物業的土地使用權已歸屬於上海環宇，詳情如下：

證書編號	頒發日期	段號	土地使用期限 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	龍華街道解放路 180號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

根據日期為二零二零年六月二十四日及二零二一年二月九日的第(2020) 177號及第(2021) 189號2份業主聯合房地產鑒定證書。總建築面積為5,096.93平方米，由土地所有者擁有及共享。

(5) 其餘期數

根據不動產權證，該物業的土地使用權已歸屬於上海環宇，詳情如下：

證書編號	頒發日期	段號	土地使用期限屆滿日期	佔地面積 (平方米)
(2020) 022507	二零二零年十一月二十六日	龍華街道解放路180號 1/24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的要求，獲准開發，詳情如下：

證書編號	頒發日期	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份建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為457,378.11平方米的建築工程符合施工要求，並已獲得相關部門的許可，詳情如下：

證書編號	頒發日期	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>

據上海環宇告知，完成該發展項目其餘期數的估計總建築成本約為人民幣6,256,000,000元；於估值日期，該發展項目其餘期數已支銷的建築成本約為人民幣1,389,000,000元。吾等在估值過程中，已計入上述已支銷的建築成本。

擬開發項目其餘期數於估值日期的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編號為第04000000202008110059號的營業執照，上海環宇成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣830,528,640元，有效經營期為一九九六年五月十七日至二零五四

(7) 根據上海環宇提供之資料，業權及主要證書、批文與許可證授出之狀況如下：

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
房屋土地所有權調查報告	有
不動產權證	有
業主聯合房地產鑒定證書	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

(8) 該物業現況下各市值如下：

	於二零二一年 九月三十日 現況下之市值 (人民幣元)
第一類—上海寰宇於中國持有作出售／投資的物業	1,458,000,000
第二類—上海寰宇於中國持有發展中的物業	<u>7,168,000,000</u>
第一類及第二類總計：	<u>8,626,000,000</u>

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，董事願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，且並無遺漏其他事項，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、相關股份或債權證中擁有根據《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或淡倉(包括根據《證券及期貨條例》有關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或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(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(除董事或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及淡倉：

股東名稱	身份	權益性質	實益持有 已發行 股份數目	約佔已發行 股份百分比
上實集團	受控制公司 持有的權益	公司	683,803,748 (附註1及2)	62.90%

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、31,476,000股及10,000股股份，因此，上實集團被視作擁有上述公司各自所持有的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，據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(除董事或本公司主要行政人員外)於本公司股份及相關股份中擁有或被視為擁有須根據《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：

董事姓名	於上實集團的職務
沈曉初	執行董事兼董事長
周軍	執行董事兼總裁
徐波	副總裁兼財務總監
許瞻	助理總裁

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，就董事所深知、盡悉及確信，概無董事自二零二零年十二月三十一日(即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

就董事所深知、盡悉及確信，概無董事於本集團任何成員公司所訂立於本通函日期仍存續有效且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，就董事所深知、盡悉及確信，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，獨立估值師概無自二零二零年十二月三十一日（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) 上實綠色產業投資管理(上海)有限公司(「**上實綠色管理**」)(本公司擁有30%權益的合資公司，作為普通合伙人)、上實管理(上海)有限公司(「**上實管理**」)(本公司全資附屬公司，作為有限合伙人)、星河數碼(為本公司間接持有45%股權的合資公司)(作為有限合伙人)及上海市再擔保有限公司(作為有限合伙人)於二零一九年十二月六日訂立的合伙協議，成立合伙企業以成立基金，以股權投資方式投資於(包括但不限於)戰略新興產業，如新能源、環保能源及新材料。上實綠色管理及上實管理作出的出資分別為人民幣1,000,000元及人民幣63,000,000元；
- (b) 上海實業環境科技(香港)有限公司(「**上實環境科技**」)(本公司的間接附屬公司)、恒華創富有限公司及Shanghai Overseas Enterprises (BVI) Co., Ltd.(「**上海海外(BVI)**」)於二零一九年十二月十六日訂立的合資協議，內容有關成立合資公司上海長三角水環境投資基金有限公司(「**上海長三角**」)，而成立上海長三角的主要目的乃投資於台州市水務集團股份有限公司(「**台州水務**」)，方式為作為基石投資者認購台州水務H股。上實環境科技向上海長三角的出資為人民幣40,000,000元；
- (c) 上實城開(上海)城市建設開發有限公司(「**上實城開城市建設**」)(本公司之間接附屬公司)、上海諾卓企業管理有限公司(本集團透過上海城開(集團)有限公司持有50%之合資公司)、上海航天技術研究院與上海航天科創企業發展有限公司於二零一九年十二月二十七日訂立的合作協議，以成立項目公司，目的為收購位於中國上海市徐匯區虹梅街道的土地之土地使用權及開發該土地，本集團的總資本承擔為人民幣1,527,500,000元；

- (d) 上實城開城市建設、上實融資租賃有限公司(「上實融資租賃」)、星河數碼、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於二零二零年一月二十二日訂立的認購協議，據此，(其中包括)上實城開城市建設有條件同意向上實融資租賃注入現金人民幣407,942,343元，以認購上實融資租賃之20%經擴大註冊資本；
- (e) 上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司(「滬寧高速」)(本公司之間接全資附屬公司)與星河數碼於二零二零年四月二十一日訂立的股份轉讓協議，據此，滬寧高速同意向星河數碼出售其於浙江五芳齋實業股份有限公司的18,112,500股股份，總代價為人民幣419,508,055元；
- (f) 上實基建控股有限公司(本公司的全資附屬公司)與上海海外(BVI)於二零二零年十月二十三日訂立的合資協議(「合資協議」)，據此，彼等同意於香港共同成立合資公司上實長三角生態發展有限公司(「合資公司」)以主要投資於在中國的固廢發電業務，各支付認購價1港元。根據合資協議，合資公司將向金融機構尋求初步融資約人民幣3,000,000,000元。倘來自銀行或金融機構之有關借款須提供擔保或其他抵押，則首先須由合資公司提供及其後(倘有要求及倘訂約方一致同意)由各訂約方個別地按同等條款提供，惟彼等就該等擔保或其他抵押項下之該等借款之責任應按照彼等各自於合資公司之持股比例；
- (g) 上實發展(本公司的非全資附屬公司)(作為有限合伙人)、四川川滬合作創新投資管理有限公司(作為普通合伙人)、上海上實創業投資有限公司(作為有限合伙人)及四川企業改革發展股權投資基金合伙企業(有限合伙)於二零二零年十一月二十日訂立的合伙協議，以成立合伙企業以創立基金，人工智能產業為主要投資方向。上實發展的出資額為人民幣100,000,000元；

- (h) 本集團的間接全資附屬公司滬寧高速、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」)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的補償協議，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853,000,000元、人民幣506,000,000元及人民幣2,194,000,000元，作為對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部分起始路段自二零二零年五月六日起不計收費里程而導致的通行費收入減少的經濟補償；
- (i) 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；
- (j) 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的50.00%及約12.50%；

(k) 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; 及

(l) 股權轉讓協議。

9. 訴訟

於最後實際可行日期, 據董事所深知、盡悉及確信, 本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、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號夏慤大廈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, 地址為香港皇后大道東183號合和中心54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

下列文件之副本將於本通函日期起14日期間內於刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.sihl.com.hk>):

- (a) 本附錄「8.重大合約」一段所述的重大合約；
- (b) 股權轉讓協議；
- (c) 管理諮詢服務協議；
- (d) 項目管理服務協議；
- (e) 本通函附錄二所載獨立估值師於二零二一年九月三十日就上海環宇位於中國的物業編製日期為二零二一年十一月二十六日的估值報告；及
- (f) 本附錄「7.專業人士資格及同意書」一段所述的書面同意書。