

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或就本通函應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)

## 須予披露及關連交易

### 收購上海實業發展股份有限公司之股權 及 股東特別大會通告

上海實業控股有限公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



比利時聯合銀行香港分行

---

本公司之董事會函件載於本通函第5頁至第14頁。獨立董事委員會致獨立股東之函件載於本通函第15頁。獨立財務顧問比聯銀行致獨立董事委員會及獨立股東之函件(當中載有其意見)載於本通函第16頁至第31頁。

本公司謹訂於二零一零年九月二十日(星期一)下午三時正假座香港灣仔告士打道三十九號夏慤大廈二十六樓本公司會議室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第141頁至第143頁。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示儘快將表格填妥及交回，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前填妥及交回。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)，並在會上投票。



二零一零年九月二日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
1. 緒言 .....	5
2. 股權轉讓協議 .....	6
3. 進行收購事項之理由及裨益 .....	11
4. 本集團及賣方之主要業務 .....	12
5. 上市規則之含義 .....	12
6. 股東特別大會 .....	13
7. 推薦意見 .....	13
8. 其他資料 .....	14
<b>獨立董事委員會函件 .....</b>	<b>15</b>
<b>比聯銀行函件 .....</b>	<b>16</b>
<b>附錄一 — 估值報告 .....</b>	<b>32</b>
<b>附錄二 — 一般資料 .....</b>	<b>136</b>
<b>股東特別大會通告 .....</b>	<b>141</b>

---

## 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：

詞彙	涵義
「收購事項」	本公司根據股權轉讓協議透過上實地產發展向上海上實收購標的股份
「協定匯率」	中國人民銀行於有關金額支付當日公佈的港元／美元（視情況而定）兌人民幣匯率中間價
「聯繫人」	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	本公司董事會
「中金香港證券」	中國國際金融香港證券有限公司，屬於證券及期貨條例項下進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為本公司就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之財務顧問；
「本公司」	上海實業控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「交割日」	標的股份轉讓於中國證券登記結算有限責任公司上海分公司完成轉讓及登記手續之日
「代價」	就標的股份應付之代價
「董事」	本公司董事
「股東特別大會」	本公司將於二零一零年九月二十日（星期一）下午三時正假座香港灣仔告士打道三十九號夏慤大廈二十六樓本公司會議室召開之本公司股東特別大會，於會上將提呈普通決議案以酌情批准（其中包括）股權轉讓協議及其項下擬進行交易

---

## 釋 義

---

「股東特別大會通告」	載於本通函第141頁至第143頁召開之股東特別大會之通告
「股權轉讓協議」	賣方、本公司及上實地產發展就收購事項於二零一零年八月十六日訂立之有條件協議
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	由三名獨立非執行董事羅嘉瑞先生、吳家瑋先生及梁伯韜先生組成之獨立董事委員會
「獨立股東」	根據上市規則可於股東特別大會上投票批准收購事項及股權轉讓協議之股東
「過渡期」	股權轉讓協議簽署日至交割日之期間
「比聯銀行」	比利時聯合銀行，透過其香港分行，為根據銀行業條例（香港法例第155章）之持牌銀行，並為一間根據證券及期貨條例已註冊進行第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之註冊機構，就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而獲委任之獨立財務顧問
「最後實際可行日期」	二零一零年八月三十日，即本通函付印前就確定本通函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
「中新地產」	中新地產集團（控股）有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：563）

---

## 釋 義

---

「許可期間」	如董事會函件中「條件」一段所述，獲得自(i)上實發展股東大會審議通過根據股權轉讓協議轉讓標的股份之日；或(ii)股東特別大會審議通過根據股權轉讓協議轉讓標的股份(以較後者為準)之日起18個月內或二零一二年三月三十一日(以較早者為準)
「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
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	本公司股本中股份之持有人
「上實發展」	上海實業發展股份有限公司，一家根據中國法律成立之股份有限公司，由賣方直接持有63.65%，並於上海證券交易所A股市場上市(證券代碼：600748)
「上實發展A股」	上實發展以人民幣計值之國有法人股A股
「上實集團」	上海實業(集團)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東
「上海上實」	上海上實(集團)有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，上實集團作為授權代表於其行使國有股東職權
「上實地產發展」	上實地產發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「上海國有資產管理委員會」	上海市政府之國有資產監督管理委員會

---

## 釋 義

---

「國資委」	國務院國有資產監督管理委員會
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「標的股份」	689,566,049股上實發展A股，佔上實發展已發行股本約63.65%，可按董事會函件中「代價」一段所述予以調整
「賣方」	上海上實
「港元」	香港法定貨幣港元
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「美元」	美國法定貨幣美元

於本通函內，人民幣已按人民幣0.8804元兌1港元之匯率兌換為港元，惟僅供說明，概不表示任何人民幣金額已經、可能已或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換為港元。



# 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)

執行董事：

滕一龍先生(董事長)  
蔡育天先生(副董事長兼行政總裁)  
呂明方先生  
周杰先生(常務副行政總裁)  
錢世政先生(副行政總裁)  
周軍先生(副行政總裁)  
錢毅先生(副行政總裁)

註冊辦事處：

香港  
灣仔  
告士打道三十九號  
夏慤大廈  
二十六樓

獨立非執行董事：

羅嘉瑞先生  
吳家璋先生  
梁伯韜先生

敬啟者：

## 須予披露及關連交易

### 收購上海實業發展股份有限公司之股權 及 股東特別大會通告

#### 1. 緒言

於二零一零年八月十六日，董事會宣佈賣方、本公司及上實地產發展就收購事項訂立股權轉讓協議，據此，根據股權轉讓協議之條款及條件，各方有條件協定，本公司將透過上實地產發展，向賣方收購標的股份，總代價為人民幣5,130,371,404.56元(相等於約5,827,319,000港元)，代價將根據上海國有資產管理委員會及國資委審批意見最終確定。作為外國戰略投資者，上實地產發展須遵守中國國家商務部之有關法規，並須承諾自交割日起計三年內不出售標的股份。

---

## 董事會函件

---

上海上實為控股股東上實集團授權經營之國有企業，上實集團對其行使國有股東職權，根據上市規則，上海上實為本公司之關連人士，而收購事項構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

由於根據上市規則第14.07條計算有關收購事項之百分比率不低於5%，且代價不低於10,000,000港元，故收購事項須遵守上市規則第14A章之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

此外，根據上市規則第14.07條計算有關收購事項之百分比率不低於5%但低於25%，故收購事項亦構成上市規則項下本公司之須予披露交易，故須遵守上市規則第14章之申報及公佈規定。

本通函主要旨在：

- (a) 向閣下提供收購事項及股權轉讓協議之詳情；
- (b) 向閣下提供獨立董事委員會就收購事項及股權轉讓協議之推薦意見函件及獨立財務顧問比聯銀行就收購事項及股權轉讓協議之意見函件；
- (c) 向股東發出股東特別大會通告，於會上將提呈普通決議案，以批准(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行之交易；及
- (d) 載列上市規則規定之其他資料。

## 2. 股權轉讓協議

日期

二零一零年八月十六日

訂約方

- (a) 上海上實(作為賣方)
- (b) 本公司(作為間接買方)
- (c) 上實地產發展(作為直接買方)



## 董事會函件

上海上實為控股股東上實集團授權經營之國有企業，上實集團對其行使國有股東職權，根據上市規則，上海上實為本公司之關連人士。

### 將予收購權益

根據股權轉讓協議，本公司將透過上實地產發展向賣方收購標的股份。於最後實際可行日期，標的股份佔賣方直接持有上實發展之全部股權，並佔上實發展已發行股本約63.65%。

作為外國戰略投資者，上實地產發展須遵守國家商務部之有關法規，並須承諾自交割日起計三年內不出售標的股份。

### 有關上實發展之資料

上實發展為一家根據中國法律成立之股份有限公司。上實發展之A股股份於一九九六年九月於上海證券交易所上市（證券代碼：600748）。上實發展及其附屬公司主要從事房地產開發、物業投資及管理。

截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度，上實發展之經審核除稅及少數股東權益前綜合溢利及除稅及少數股東權益後綜合溢利如下：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零零九年 人民幣元	二零零八年 人民幣元
除稅及少數股東權益前綜合溢利	368,247,000	561,064,000
	(相等於約 418,272,000 港元)	(相等於約 637,283,000 港元)
除稅及少數股東權益後綜合溢利	244,500,000	363,325,000
	(相等於約 277,715,000 港元)	(相等於約 412,682,000 港元)

於二零零九年十二月三十一日，上實發展之經審核綜合資產淨值約為人民幣2,525,236,000元（相等於約2,868,283,000港元）。

由於賣方原本收購部分標的股份乃以向上實發展注入其資產作為代價，經計及獨立估值師為收購該部分標的股份估算注入資產當時之公允值（乃高於賣方

---

## 董事會函件

---

帳目內該等資產之當時帳面成本)以及賣方因收購而產生的交易成本；及餘下股份持有成本，賣方的標的股份總成本約為人民幣4,564,927,000元(相等於約5,185,060,000港元)。

### 代價

代價確定為每股標的股份人民幣7.44元(相等於約8.45港元)，以股權轉讓協議簽署日前30個交易日的上實發展A股股份於上海證券交易所的每日加權平均價格算術平均值的90%計算，較參考獨立估值師戴德梁行有限公司根據直接比較法及(如合適)以投資法評估於二零一零年六月三十日上實發展持有之物業之市場價值人民幣27,375,080,000元(相等於約31,093,912,000港元)測算每股上實發展A股股份於二零零九年十二月三十一日之備考資產價值約人民幣17.07元(相等於約19.39港元)折讓約56.4%。根據上述每股標的股份之代價及合共689,566,049股上實發展A股股份，代價為人民幣5,130,371,404.56元(相等於約5,827,319,000港元)。上述代價款項將根據上海國有資產管理委員會及國資委審批意見最終確定。

每股標的股份之代價及上述標的股份數目將因應於過渡期內如有派息、送股、資本公積轉增股本等除權除息事項而調整。如上實發展於過渡期進行分紅派息等除息事項，賣方應將其因持有標的股份獲得的股息紅利於交割日後按照股權轉讓協議各方另行協商之方式支付予本公司及上實地產發展。如上實發展於過渡期進行送股、資本公積轉增股本等除權事項，股權轉讓協議項下之標的股份數目將相應調整為根據股權轉讓協議予以轉讓之標的股份將為賣方於有關事項後所持有之所有上實發展A股股份。然而，代價款項將不會因任何上述事項而有所調整。

代價將以內部資源及／或銀行融資撥付。

於股權轉讓協議簽署日後五個工作日內，本公司及上實地產發展應委托其於中國的銀行向賣方出具銀行保函作為股權轉讓協議項下向賣方支付代價的付款擔保，相關保函金額為代價款項之30%。

---

## 董事會函件

---

於下文第(a)段至第(h)段所述之全部條件達成後十個工作日內，本公司及上實地產發展須按以下方式悉數支付代價：(i)按協定匯率以港元或美元支付；或(ii)經中國相關外匯管理部門核准，以本公司及／或上實地產發展在中國境內境外投資所得的人民幣支付，於同日，賣方須按上實地產發展之指示向本公司或上實地產發展交還上述銀行保函。

若股權轉讓協議因協議條款規定情形而被解除時，賣方應交還銀行保函並向本公司及上實地產發展交還已支付的代價。

### 條件

股權轉讓協議須待各訂約方簽訂協議及於下列條件(「條件」)達成後，方可作實：

- (a) 根據股權轉讓協議轉讓標的股份事宜已經獲得上海上實、上實發展、本公司及上實地產發展各自之董事會批准；
- (b) 根據股權轉讓協議擬轉讓標的股份事宜已經獲得上海國有資產管理委員會同意上海上實免於披露擬轉讓股份信息；
- (c) 賣方就本公司及上實地產發展所作之收購事項提供有關盡職調查的相關信息及協助進行盡職調查，以及本公司及上實地產發展完成盡職調查並獲得令其滿意的結果；
- (d) 根據股權轉讓協議轉讓標的股份的決議案獲得上實發展股東大會審議通過；
- (e) 根據上市規則之有關規定獲獨立股東於股東特別大會通過批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之普通決議案；
- (f) 根據股權轉讓協議轉讓標的股份依據《國有股東轉讓所持上市公司股份管理暫行辦法》等國有資產管理的相關法規(包括於股權轉讓協議簽署日後的修訂(如適用))獲得國資委的批准；

---

## 董事會函件

---

- (g) 本公司及上實地產發展對上實發展之戰略投資事宜依據《外國投資者對上市公司戰略投資管理辦法》、《關於外國投資者併購境內企業的規定》及其他外商投資管理的相關法律法規（包括於股權轉讓協議簽署日後的修訂（如適用））獲得中國商務部的批准；
- (h) 本公司或上實地產發展根據股權轉讓協議收購標的股份所編製之《收購報告書》獲得中國證券監督管理委員會審核無異議並豁免本公司或上實地產發展及彼等之一致行動人士向上實發展其他股東發出收購要約之義務。

根據股權轉讓協議，於上文第(a)段至第(h)段所述之批准及豁免應不含有將會對股權轉讓協議項下轉讓標的股份造成實質障礙或對轉讓標的股份過戶後對上實發展運營產生重大不利影響之任何附加條款、條件或限制。

股權轉讓協議各方應各自盡最大努力爭取於許可期間內獲得上述第(f)段至第(h)段之批准及豁免。

於最後實際可行日期，第(a)段及第(b)段所述之條件已達成。

### 終止

倘上述第(f)段至第(h)段之條件因不可歸責於任何一方的原因未能於許可期間內實現，則股權轉讓協議可經訂約各方書面同意後終止。在發生下列情況下，股權轉讓協議經各方書面同意後可被終止：(a) 出現新的規定或變化，從而

使股權轉讓協議的內容與適用法律、法規不符，並且各方無法根據新的法律、法規就股權轉讓協議的修改達成一致意見；或(b)於股權轉讓協議簽署後至交割日前，出現了不可抗力事件，導致根據股權轉讓協議轉讓標的股份屬不可能。

股權轉讓協議因發生上述情形而被解除時，任何一方都不必向其他方承擔任何責任，各方於股權轉讓協議項下之全部或任何權利及義務同時消滅，而股權轉讓協議項下之相關條款對各方均不再具約束力(關於賣方向本公司或上實地產發展交還銀行保函的規定、已支付賣方的代價及任何已產生之違約責任除外)。

### 完成

本公司及上實地產發展向賣方全額支付代價後十個工作日內，賣方、本公司及上實地產發展須向上海證券交易所及中國證券登記結算有限責任公司上海分公司申請辦理完成轉讓標的股份及過戶登記手續。完成將於有關轉讓標的股份之登記手續完成後，於交割日落實。

自交割日起，賣方作為上實發展之股東依據中國公司法及上實發展章程所擁有之全部標的股份及其隨付的一切股東權利均歸上實地產發展所有。上實地產發展享有和承擔與標的股份有關的任何股東權利和義務。

### 於過渡期之溢利及虧損

於過渡期的標的股份所對應之上實發展損益均歸本公司及上實地產發展享有和承擔。

## 3. 進行收購事項之理由及裨益

本公司繼於今年六月完成收購中新地產權益後，再進一步尋求擴展的機會，向母公司收購於上海證券交易所A股市場上市的上實發展控制性股權。通過收購事項，本集團將可增強房地產業務的盈利基礎，迅速擴大投資規模。若計及中新地產及上實發展的土地資源，本集團將可擁有土地儲備規劃總建築面積達2,218萬平方米，名列中國房地產行業前十大。

交易同時可大大減少與母公司同業競爭，此外，未來如賣方取得上海崇明島土地的建設用地使用權，賣方及其下屬企業將不從事該土地的房地產開發業務，該土

地的房地產開發業務將由上實發展優先參與開發，因此，本公司將間接擁有開發該土地的優先權，伺機向本集團注入優質資產。此外，本公司從賣方方面了解到，為了進一步支持及加快崇明島之土地發展項目進程，賣方有意(其中包括)(i)使用部份代價作為上述土地發展項目基礎設施之前期發展資金；及(ii)就上海上實授予上實發展之股東貸款提供優厚條款，包括延長還款期及調低息率，使該等股東貸款對上實發展更為有利。

收購事項完成後，本集團將擁有中港兩個上市平台，可充分發揮融資優勢，有利策動後續房地產投資戰略佈局。本集團未來將對旗下房地產業務進行全面整合，致力發展成為中國房地產行業最具競爭力的綜合性集團之一，實現房地產業務跨越式發展。

董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項乃按一般商業條款進行，並屬本集團日常業務；股權轉讓協議之條款屬公平合理，而訂立股權轉讓協議符合本公司及股東之整體利益。

#### 4. 本集團及賣方之主要業務

本集團主要從事基建設施、房地產及消費品業務。

賣方主要從事投資控股業務。

#### 5. 上市規則之含義

上海上實為控股股東上實集團授權經營之國有企業，上實集團對其行使國有股東職權，因此，根據上市規則，上海上實為本公司之關連人士，而收購事項構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。由於根據上市規則第14.07條計算之有關收購事項之百分比率不低於5%，且代價不低於10,000,000港元，故收購事項須遵守上市規則第14A章之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

此外，根據上市規則第14.07條計算有關收購事項之百分比率不低於5%但低於25%，故收購事項亦構成上市規則項下本公司之須予披露交易，故須遵守上市規則第14章之申報及公佈規定。

## 6. 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以(其中包括)尋求獨立股東批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會上所有投票均須由股東以投票方式進行表決。

本公司謹訂於二零一零年九月二十日(星期一)下午三時正假座香港灣仔告士打道三十九號夏慤大廈二十六樓本公司會議室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第141頁至第143頁。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示儘快將表格填妥，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。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，並在會上投票。

上實集團因其為賣方之國有股東而於收購事項及股權轉讓協議項下擬進行之交易有重大權益，故上實集團及其聯繫人須就股東特別大會上提呈批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之決議案(即股東特別大會通告所載第1項普通決議案)放棄投票。於最後實際可行日期，上實集團及其聯繫人於合共566,925,371股股份(相當於本公司已發行股本約52.50%)中擁有權益。概無董事於收購事項及股權轉讓協議項下擬進行之交易有重大權益，故並無董事須就批准股權轉讓協議及收購事項之有關董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會已成立，就收購事項向獨立股東提供意見；本公司已委任比聯銀行就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 7. 推薦意見

敬請閣下垂注：

- (a) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第15頁；及
- (b) 比聯銀行函件，其全文載於本通函第16頁至第31頁。

務請獨立股東於決定如何就將於股東特別大會上提呈之有關批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之普通決議案(即股東特別大會通告所載第1項普通決議案)投票前先細閱上述函件。

---

## 董事會函件

---

經考慮比聯銀行提供之意見，獨立董事委員會認為，收購事項乃按一般商業條款進行，並屬本集團日常業務；股權轉讓協議之條款就獨立股東而言乃屬公平合理，以及訂立股權轉讓協議符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之普通決議案（即股東特別大會通告所載第 1 項普通決議案）。

### 8. 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之資料。

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  
滕一龍  
謹啟

二零一零年九月二日





# 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)

敬啟者：

## 須予披露及關連交易

### 收購上海實業發展股份有限公司之股權

茲提述本公司於二零一零年九月二日刊發之通函(「通函」)，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮收購事項及股權轉讓協議是否公平合理，並就此向獨立股東提供意見。比聯銀行已獲本公司委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

謹請閣下垂注載於通函第5頁至第14頁之董事會函件、載於通函第16頁至第31頁之比聯銀行函件，其中載有比聯銀行就收購事項及股權轉讓協議向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

經考慮收購事項及股權轉讓協議之條款及載於通函第16頁至第31頁之比聯銀行就此提供之意見，吾等認為，收購事項乃按一般商業條款進行，並屬本集團日常業務及股權轉讓協議之條款就獨立股東而言乃屬公平合理，以及訂立股權轉讓協議符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之普通決議案(即股東特別大會通告所載第1項普通決議案)。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事  
羅嘉瑞先生

獨立非執行董事  
吳家瑋先生  
謹啟

獨立非執行董事  
梁伯韜先生

二零一零年九月二日

以下為比聯銀行向獨立董事委員會及獨立股東發出之函件全文，以供載入本通函。



香港  
港灣道18號  
中環廣場  
39樓

敬啟者：

## 須予披露及關連交易 有關收購上實發展之63.65%股權

### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，收購事項之詳情載於 貴公司日期為二零一零年九月二日之通函（「通函」）「董事會函件」一節內，而本函件為通函其中一部分。除非文義另有所指，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一零年八月十六日，賣方、貴公司及 貴公司之間接全資附屬公司上實地產發展訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售，而 貴集團有條件同意收購標的股份。因賣方由控股股東上實集團授權經營，上實集團對賣方行使國有股東職權，故賣方為 貴公司之關連人士。由於有關收購事項之百分比率不低於5%但少於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成 貴公司之須予披露交易。此外，由於代價不低於10,000,000港元，收購事項亦構成 貴公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

貴公司已成立由全體獨立非執行董事羅嘉瑞先生、吳家瑋先生及梁伯韜先生組成之獨立董事委員會，就收購事項及股權轉讓協議之條款向獨立股東提供意見。吾等比聯銀行已獲委任為獨立財務顧問，就收購事項及股權轉讓協議之條款，關於(i)收購事項是否於 貴集團之日常及一般業務過程中進行以及是否屬一般商業條款；(ii)股權轉讓協議之條款就獨立股東而言是否屬公平合理；及(iii)訂立股權轉讓協議是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於達致吾等之推薦意見時，吾等依賴 貴公司提供予吾等之資料及事實。吾等已審閱(其中包括)(i)股權轉讓協議；(ii)通函；(iii) 貴公司之年報(「財務報告」)；(iv)上實發展之年報(「上實發展財務報告」)；(v)戴德梁行有限公司(「估值師」)就上實發展於二零一零年六月三十日所持物業編製之估值報告(「估值報告」)；及(vi)中新地產之年報(「中新地產財務報告」)。吾等已假設 貴公司提供之所有資料及事實在所有重大方面乃屬真實、完整及準確，而吾等依賴該等資料及事實。此外，吾等信賴 貴公司管理層作出之陳述乃經作出一切適當查詢及審慎決定後始行作出，而就彼等所知、所悉及所信，概無遺漏其他事實或陳述，使通函(包括本函件)所載任何聲明含有誤導成份。吾等亦假設，通函內作出或提述由 貴公司提供予吾等之所有資料、聲明及陳述於作出時在所有重大方面乃屬真實、完整及準確，且於通函寄發日期仍屬真實、完整及準確。

吾等認為，吾等已審閱可使吾等達致知情意見之足夠資料，並作為吾等之推薦意見之合理依據。吾等概無任何理由懷疑任何重大事實被遺漏或未獲提供，亦不知悉任何事實或情況致令提供予吾等之資料及陳述失實、不確或產生誤導。然而，吾等並無獨立核實 貴公司提供之資料，亦無對 貴公司及其各自聯繫人之業務及事務進行任何獨立深入調查。

### 所考慮主要因素及理由

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等有關收購事項之獨立財務意見時，吾等已考慮下列主要因素：

#### 1. 貴集團之背景及發展策略

上實集團是由上海市政府控制之綜合型企業，並在中國、香港以及其他地區如北美、歐洲、亞太及中東，控制多家上市公司(包括 貴公司及上實發展)及非上市公司。作為上實集團之香港上市旗艦公司， 貴集團經營三項核心業務：房地產(包括物業投資、物業發展以及酒店經營)、基建設施(包括收費公路、污水處理及供水)及消費品(包括製造及銷售香煙、印刷包裝材料及紙料貿

## 比 聯 銀 行 函 件

易)。以下載列 貴集團之持續經營業務於截至二零零九年十二月三十一日止三年之經營業績。

	截至十二月三十一日止年度					
	二零零七年		二零零八年		二零零九年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
	(經審核)		(經審核)		(經審核)	
<b>營業額</b>						
— 房地產	369,983	4.3%	2,961,994	39.7%	2,309,087	33.4%
— 消費品	3,293,486	39.1%	3,551,309	47.7%	3,790,289	54.8%
— 基建設施	446,690	5.3%	938,802	12.6%	818,509	11.8%
— 醫藥*	4,322,141	51.3%	—	—	—	—
	<u>8,432,300</u>	<u>100.0%</u>	<u>7,452,105</u>	<u>100.0%</u>	<u>6,917,885</u>	<u>100.0%</u>
<b>各業務分部之溢利貢獻</b>						
— 房地產	58,720	4.0%	439,868	25.0%	730,982	21.9%
— 消費品	966,150	66.4%	487,875	27.8%	1,880,656	56.3%
— 基建設施	256,056	17.6%	828,916	47.2%	729,372	21.8%
— 醫藥*	174,505	12.0%	—	—	—	—
	<u>1,455,431</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,756,659</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,341,010</u>	<u>100.0%</u>

資料來源：財務報告

\* 二零零九年貴集團之醫藥業務列入已終止經營業務

貴集團之房地產業務自於二零零七年七月及十二月分別完成收購上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)之40%及19%股權使 貴集團合共持有上海城開59%控股股權開始，其後房地產業務迅速發展，該業務佔 貴集團之營業額及溢利貢獻分別顯著增至約23.1億港元及7.3億港元，較二零零七年分別增長約5.2倍及11.4倍。於二零零九年十二月三十一日， 貴集團有九個房地產項目，位於上海、江蘇、安徽、湖南及重慶，總建築面積(「建築面積」)約3,860,000平方米(「平方米」)。

如財務報告所披露， 貴集團已採納收購及剝離之雙重策略，以精簡其業務組合。於二零零九年期間， 貴集團一方面剝離其非核心資產／業務，包括以約90億港元的總代價出售於微創醫療器械(上海)有限公司、中芯國際集成電路

製造有限公司、光明乳業股份有限公司及其他醫藥資產之投資；另一方面則透過收購拓展其房地產及基建設施業務，尤其是向上實集團作出之收購，如(i)以約31億港元的代價向上實集團收購位於上海市青浦區的四幅土地總地盤面積為1,698,500平方米；(ii)以約14億港元的代價向上實集團收購滬渝高速公路(上海段)，該條高速公路連接上海至重慶，為中國全國高速公路網絡之組成部分，及(iii)以約20億港元的代價收購位於上海市徐匯區上海灣之四幢發展中高檔住宅樓宇，建築面積約100,000平方米。

於二零一零年六月，貴公司完成收購中新地產(一間於聯交所上市之公司)已發行股本約45.02%，並成為中國二十大房地產發展商之一。在收購中新地產後，貴集團持有之總建築面積增加逾10,000,000平方米(根據中新地產財務報告)，而其覆蓋地區由6個城市大幅擴展至14個中國主要城市。

## 2. 進行收購事項之理由及裨益

### (i) 收購事項符合 貴集團之發展策略

自收購上海城開以來，貴集團房地產業務之擴張策略乃主要透過收購土地完成，如在二零零八年通過市場投標於重慶及昆山收購兩幅土地，以及在二零零九年向上實集團收購上海市青浦區的四幅土地。然而，由於漫長的規劃及施工期以及貴集團房地產業務之未來發展規模可能受限於合適土地之供應情況，故貴集團變現於該等物業發展項目之投資一般需要相對較長的時間。為縮短其投資期、擴大地區覆蓋(從而擴充土地儲備)及加快其房地產業務之整體發展進程，貴集團已轉變其策略，從逐一收購土地轉為收購已擁有大型物業發展項目組合之房地產發展商，收購中新地產便為佐證。因此，吾等認為，收購事項就其房地產業務而言為貴集團發展策略之自然取向。

### (ii) 上實發展為中國之領先的物業發展公司

上實發展為滬深300指數成份股，是一間中國全國性的綜合物業發展商。根據上實發展財務報告，於二零零九年十二月三十一日，上實發展在中國南部、東部及北部地區八大城市擁有17個物業發展項目(包括住宅、

## 比 聯 銀 行 函 件

商用及酒店物業)，總建築面積逾6,000,000平方米。收購事項(按建築面積計)對 貴集團物業組合之影響概述如下：

地區	貴集團 平方米	中新地產 平方米	小計 平方米	上實發展 平方米	總計 平方米	建築面積佔 總建築面積 的百分比 %
<b>中部</b>						
- 長沙	202,425	992,335	1,194,760	-	1,194,760	5.7%
- 深圳	-	79,391	79,391	-	79,391	0.4%
- 珠海	-	770,000	770,000	-	770,000	3.7%
<b>小計</b>	<b>202,425</b>	<b>1,841,726</b>	<b>2,044,151</b>	<b>-</b>	<b>2,044,151</b>	<b>9.8%</b>
<b>西南</b>						
- 成都	-	521,836	521,836	222,593	744,429	3.6%
- 重慶	79,085	735,082	814,167	248,003	1,062,170	5.0%
- 大理	-	-	-	388,978	388,978	1.8%
<b>小計</b>	<b>79,085</b>	<b>1,256,918</b>	<b>1,336,003</b>	<b>859,574</b>	<b>2,195,577</b>	<b>10.4%</b>
<b>東部</b>						
- 合肥	445,551	-	445,551	-	445,551	2.1%
- 湖州	-	-	-	490,953	490,953	2.3%
- 昆山	404,913	-	404,913	-	404,913	1.9%
- 青島	-	-	-	772,900	772,900	3.7%
- 泉州	-	-	-	3,062,387	3,062,387	14.5%
- 上海	2,540,989	162,888	2,703,877	682,190	3,386,067	16.0%
- 無錫	191,660	-	191,660	-	191,660	0.9%
<b>小計</b>	<b>3,583,113</b>	<b>162,888</b>	<b>3,746,001</b>	<b>5,008,430</b>	<b>8,754,431</b>	<b>41.4%</b>
<b>東北</b>						
- 瀋陽	-	216,215	216,215	-	216,215	1.0%
<b>北部</b>						
- 北京	-	964,957	964,957	-	964,957	4.6%
- 天津	-	2,763,778	2,763,778	498,218	3,261,996	15.5%
- 西安	-	3,205,699	3,205,699	-	3,205,699	15.2%
- 三河	-	433,333	433,333	-	433,333	2.1%
<b>小計</b>	<b>-</b>	<b>7,367,767</b>	<b>7,367,767</b>	<b>498,218</b>	<b>7,865,985</b>	<b>37.4%</b>
<b>總計</b>	<b>3,864,623</b>	<b>10,845,514</b>	<b>14,710,137</b>	<b>6,366,222</b>	<b>21,076,359</b>	<b>100.0%</b>
	(附註)					
<b>項目數目</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>23</b>	<b>17</b>	<b>40</b>	

資料來源：財務報告、中新地產財務報告及上實發展財務報告

附註：該數字不包括 貴集團於二零零九年收購青浦區的四幅土地之建築面積，原因是於二零零九年十二月三十一日 貴集團尚未落實對有關土地規劃，故其建築面積未能確定

如上文所示，在收購中新地產前，貴集團之房地產業務主要集中於上海（佔貴集團於二零零九年十二月三十一日總建築面積約66%）。收購事項之後，貴集團將（由收購中新地產後為中國二十大房地產發展商之一）成為中國十大房地產發展商之一，而其物業組合之地區覆蓋將進一步由（收購中新地產後）14個城市擴大至18個城市，總建築面積增加至逾21,000,000平方米（根據貴公司、中新地產及上實發展之最近經審核報告計算），增幅約43.3%。如上文所述，上實發展於二零零九年十二月三十一日擁有17個物業發展項目，其中部分已竣工，部分處於發展階段。收購事項不僅讓貴集團即時從銷售竣工項目所得收益中受惠，還為貴集團提供多個物業發展項目以供持續發展。

上實發展開發的物業在市場上享有盛譽。例如，「青島上實·海上海」於二零零九年獲頒「青島明星樓盤」及「青島最有影響力風雲樓盤」，以及「上海黃浦新苑」在二零零九年榮獲「全國和諧小區」稱號。此外，在物業管理業務方面，上實發展於二零零九年榮獲「中國物業管理創新金牌服務單位」。

如通函「董事會函件」一節所述，上實發展獲上實集團授予優先權，開發位於上海崇明島島東部約85平方公里的土地。此外，為進一步支持及加快崇明島上土地開發項目之進度，上海上實擬（其中包括）(i) 利用部分代價為上述土地開發項目的基礎設施之初期發展費用提供資金；及(ii) 上海上實為授予上實發展之股東貸款提供優厚條款，包括延長還款期及降低利率，以使股東貸款對上實發展更為有利。

崇明島為中國第三大島（總面積約1,000平方公里），鄰近上海市區，通過於二零零九年十月開放的上海長江隧橋連接上海。自二零零九年上海長江隧橋（位於崇明島東部及將崇明島與上海市區及江蘇省相連）開放以來，崇明島與上海及江蘇省之間的交通得到極大改善，並為崇明島之旅遊業帶來顯著增長。此外，政府已計劃進一步開放崇明島進行投資，並將崇明

島發展為中國國家級旅遊中心之一，尤其是上述土地開發項目所在地崇明島東部。因此，吾等認同 貴公司管理層之意見，認為取得上述優先權將讓 貴集團抓住上實集團向上實發展（從而向 貴集團）注入在崇明島的優質資產的機會。

*(iii) 上實發展之物業發展項目位於高增長潛力城市*

上實發展的所有物業項目均位於中國的富裕地區，該等地區之國內生產總值增長率超過或與中國全國國內生產總值增長率一致。

	國內生產總值增長率(%)			
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
天津	14.5%	15.2%	16.5%	16.5%
上海	12.7%	15.2%	9.7%	8.2%
青島	15.7%	16.0%	13.2%	12.2%
湖州	14.0%	14.4%	10.6%	10.2%
成都	13.8%	15.3%	12.1%	14.7%
重慶	12.2%	15.6%	14.3%	14.9%
雲南	11.9%	12.5%	10.6%	12.1%
泉州	15.0%	16.0%	14.1%	12.5%
中國	11.6%	11.3%	10.9%	9.1%

資料來源：各城市及省的統計局

由於過往數年上述城市的經濟持續增長，其商用物業的平均售價由二零零五年至二零零九年一直處於整體上升態勢，升幅介乎約33%至88%（或年複合增長率約7.4%至17.1%）。雖然市場於二零零八年受到金融危機的不利影響，但是吾等注意到，所有該等城市／省商用物業的平均售價於二零零九年強勁反彈。



## 比 聯 銀 行 函 件

下表載列二零零五年至二零零九年上述城市／省所售商用物業之售價：

	商用物業平均售價					整體 上漲／(下跌)
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零五年至 二零零九年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	%
天津	4,096	4,774	5,793	6,015	6,886	68.1%
上海	6,842	7,196	8,361	8,255	12,840	87.7%
青島	3,605	4,254	5,201	5,074	5,577	54.7%
湖州	2,794	3,346	3,863	4,156	5,065	81.3%
成都	3,213	3,592	4,266	4,921	4,935	53.6%
重慶	2,135	2,270	2,722	2,786	3,442	61.2%
雲南	2,198	2,345	2,499	2,681	2,931	33.3%
泉州	3,042	3,144	3,525	3,862	4,633	52.3%
中國	3,168	3,367	3,864	3,800	4,695	48.2%

資料來源：各城市及省的統計局

鑒於近期中國住宅物業價格之快速上漲，中國政府於二零一零年四月宣佈一系列調控措施，包括將第二套房的按揭利率由目前央行基準借貸利率的80%調高至1.1倍，以及限制中國的銀行為購買第三套房審批貸款。雖然該等措施已導致上實發展的股價（及其他中國物業發展商的股價）及中國整體物業價格即時回落，但是吾等認同 貴公司管理層之意見，認為落實抑制過熱物業市場的該等措施，將為物業市場提供一個長期可持續的發展，並讓財力雄厚之物業發展商（如 貴集團）受益。

## 比 聯 銀 行 函 件

### (iv) 上實發展過往的財務表現

上實發展於截至二零零九年十二月三十一日止三年之經營業績及財務狀況如下：

	截至十二月三十一日止年度			增加/(減少)	截至六月三十日止六個月		增加/(減少)
				二零零七年至			二零零九年至
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零零九年	二零一零年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
營業額*	2,079,643	1,769,394	2,157,888	3.8%	1,028,808	1,365,291	32.7%
毛利	431,279	631,197	627,738	45.6%	250,621	460,898	83.9%
經營利潤	174,239	549,735	328,296	88.4%	146,772	397,983	171.2%
淨利潤	91,129	364,127	244,500	168.3%	101,276	164,643	62.6%
			(附註)				
毛利率	20.7%	35.7%	29.1%		24.3%	33.8%	
經營利潤率	8.4%	31.1%	15.2%		14.3%	29.1%	
淨利潤率	4.4%	20.6%	11.3%		9.8%	12.1%	

\*：減相關營業稅及其他有關稅項

資料來源：上實發展財務報告

上實發展之營業額由二零零七年至二零零九年一直維持於人民幣17億元以上之水平。儘管其二零零八年之營業額因二零零八年第三季出現金融風暴(其對中國經濟之影響持續至二零零九年第一季)而較二零零七年下跌約15%，上實發展二零零九年之營業額仍較二零零八年增加逾20%。於上述之三年期內，上實發展之淨利潤增加逾160%，但每年仍保持增長(如不計截至二零零八年十二月三十一日止年度來自非經常性業務活動的利潤)。此外，於截至二零一零年六月三十日止六個月，上實發展之收入及淨利潤分別較二零零九年同期增加逾30%及60%。誠如上實發展財務報告所述，上實發展之管理層旨在繼續集中發展具較高毛利率的中高檔住宅物業等物業項目，尤其於渤海灣、長江三角洲及圍繞成都及泉州一帶之地區，以期於二零一零年取得營業額人民幣28億元及毛利人民幣10億元。

(v) 消除與其他上實集團公司之競爭

作為一家投資於廣泛業務類型之綜合企業，上實集團視乎經濟環境及市場氣氛，不時審閱其投資組合／工具，並制定投資策略以優化投資回報。上實發展為上實集團於中國發展房地產業務之重要分支。舉例說，於二零零六年及二零零八年，上實集團向上實發展注入多項物業資產／業務，以換取上實發展之股份。於收購事項後，上實發展將成為 貴公司之附屬公司，而 貴公司將成為上實集團之主要上市房地產旗艦公司。吾等認為，收購事項大幅消除上實集團公司之間的集團內競爭，並由於取得上實集團的有力支持(包括更多向上實集團收購優質房地產資產的機會)，將有利於 貴集團於中國之房地產業務。

鑑於 貴集團將資源集中於房地產業務之策略及上實發展於中國物業市場之領導地位，以及於收購事項後， 貴集團將可(i)大幅增加其物業組合及擴展其覆蓋地區 貴集團將由中國二十大物業發展商(於收購中新地產後)晉身為中國十大物業發展商之一)；(ii)於中國取得上市公司平台，將令 貴集團得以涉足中國資本市場，並於未來集資規劃方面獲得更大靈活性；及(iii)協調 貴集團及上實發展之資源(財務及管理專業知識)，以取得更佳的規模效益及管理效率，吾等認為，收購事項乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，並符合 貴公司及股東之整體利益。

**3. 代價之付款條款**

貴公司及上實地產發展已促使於中國之銀行向賣方發出金額為代價30%之銀行擔保，以保證於簽訂股權轉讓協議後五個營業日內根據股權轉讓協議向賣方支付代價，而該等銀行擔保已於最後實際可行日期向賣方發出。 貴公司及上實地產發展須於股權轉讓協議項下之所有先決條件達成當日後十個營業日內向賣方悉數支付代價。於向賣方悉數支付代價後十個營業日內，賣方、 貴公司及上實地產發展須向上海證券交易所及中國證券登記結算有限公司作出申請，以完成轉讓標的股份之轉讓及登記程序。

經考慮(i)銀行擔保(其須於悉數支付代價後或倘股權轉讓協議終止時退還 貴公司及上實地產發展)就收購事項而言僅作為給予賣方之按金；及(ii)轉讓標的股份將於悉數支付代價後立即作出申請，吾等認為，股權轉讓協議項下之付款條款乃一般商業條款，並屬公平合理。

#### 4. 代價

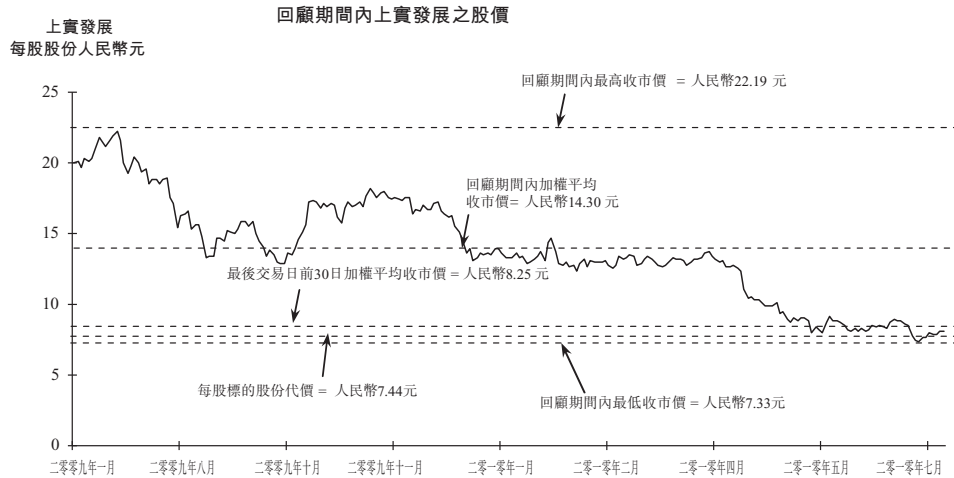
##### *標的股份之代價*

代價為人民幣51.304億元(或每股標的股份人民幣7.44元)。代價每股標的股份人民幣7.44元較股權轉讓協議簽署日期前30個交易日之上實發展A股股份於上海證券交易所之每日加權平均價格算術平均值折讓10%(即相關中國法規就向外國投資者(即 貴集團)轉讓標的股份允許之最大折讓)，並較：

- (i) 於最後交易日二零一零年七月九日(即刊發上實發展有關收購事項之公告前之最後交易日(「最後交易日」)上實發展A股股份於上海證券交易所之收市價每股人民幣8.13元折讓約8.5%；
- (ii) 截至最後交易日(包括該日)止最後連續30個交易日上實發展A股股份於上海證券交易所之加權平均收市價約每股人民幣8.25元折讓約9.8%；
- (iii) 由二零零九年七月十日至最後交易日(包括該日)止之一年期(「回顧期間」)內上實發展A股股份於上海證券交易所之加權平均收市價約每股人民幣14.30元折讓約47.9%；及
- (iv) 於二零零九年十二月三十一日每股上實發展A股股份之資產淨值約人民幣2.33元(根據上實發展股東應佔之經審核資產淨值約人民幣25.25億元及合共約10.834億股上實發展A股股份計算)溢價約219.3%；

## 比聯銀行函件

下表載列回顧期間內上實發展 A 股股份之收市價：



資料來源：彭博

吾等已與估值師就上實發展於二零一零年六月三十日所持物業之市場價值之估計(「估值」)方法及所採納之基準及假設(主要為參考於相關市場之可資比較銷售證據之直接比較法)進行研究及討論。就上實發展之發展中物業而言，估值師亦計及截至二零一零年六月三十日止之相關建築成本(根據估值報告約為人民幣12.566億元)。吾等認為該方法(包括計入就發展中物業產生之建築成本)合理反映上實發展所持物業之市場價值。吾等注意到，上實發展已於其財務報表採用成本法為其物業項目進行會計處理，其僅反映就其物業產生之歷史成本，倘計及估值(於出現相關潛在稅務影響前)，每股上實發展 A 股股份之價值實際將約為人民幣17.07元(「備考價值」)，而每股標的股份之代價人民幣7.44元較備考價值折讓約56.4%。

於回顧期間內，上實發展 A 股股份於人民幣7.33元至人民幣22.19元之範圍內買賣，回顧期間之加權平均收市價約為人民幣14.30元。吾等注意到，每股標的股份之代價人民幣7.44元(i)較截至最後交易日(包括該日)止最後連續30個交易日上實發展 A 股股份之加權平均收市價折讓約9.8%；(ii)接近上實發展 A 股股份於回顧期間內之最低收市價人民幣7.33元；及(iii)較上實發展 A 股股份於回顧期間內之加權平均收市價大幅折讓約48%。

## 比 聯 銀 行 函 件

### 可比較公司

鑒於上實發展的市值於最後實際可行日期為約人民幣100億元，吾等已就吾等所知選取八家公司（「可比較公司」）以作比較。該等公司於上海或深圳交易所上市，主要在中國從事物業發展而市值介乎約人民幣75億元至120億元。該等公司之股價表現概述如下：

公司	股票代碼	市值 (人民幣十億元)	於最後實際 可行日期 之收市價 (人民幣)	市賬率 (附註2)
<b>上海交易所</b>				
—雲南城投置業股份有限公司	600239	11.1	17.52	3.79
—珠海華發實業股份有限公司	600325	9.6	11.80	1.82
—上海金橋出口加工區開發 股份有限公司	600639	8.8	9.50	2.62
—北京萬通地產股份有限公司	600246	8.1	6.67	2.81
<b>深圳交易所</b>				
—名流置業集團股份有限公司	000667	9.5	3.70	1.94
—榮安地產股份有限公司	000517	8.2	7.71	4.73
—天津津濱發展股份有限公司	000897	7.9	4.89	3.73
—順發恆業股份公司	000631	7.6	7.27	5.05
				平均價: 3.31 中間價: 3.27 最高價: 5.05 最低價: 1.82
<b>上實發展</b>	<b>600748</b>		<b>7.44</b>	<b>3.19</b>
			(每股標的股份之代價)	(附註1)

資料來源：根據各可比較公司的最近期財務報告及彭博

附註：

1. 根據上實發展財務報告所載上實發展於二零零九年十二月三十一日之股東應佔資產淨值約人民幣25.25億元及每股標的股份之代價
2. 可比較公司均按本值將物業列賬，珠海華發實業股份有限公司及天津津濱發展股份有限公司除外（其投資物業按公平值列賬）

鑒於每股標的股份之代價(a)為(i)在回顧期間接近上實發展A股的最低收市價人民幣7.33元；及(ii)較上實發展A股在回顧期間之加權平均收市價有約47.9%的重大折讓；(b)市賬率(i)根據每股上實發展A股於二零零九年十二月三十一日的資產淨值計算，相當於3.19倍，此乃於可比較公司的市賬率範圍內；及(ii)根據備考價值計算，約為0.44倍，吾等認為就獨立股東而言代價屬公平合理。

## 5. 收購事項的財務影響

### (i) 盈利

收購事項完成後，上實發展將成為 貴公司擁有63.65%之附屬公司，而其財務業績將被併入 貴集團的賬目。根據上實發展截至二零零九年十二月三十一日止年度約人民幣244,500,000元之綜合經審核淨利潤， 貴集團之每股盈利將因收購事項增加約6%至每股2.8港元。此外，由於上實發展的投資物業在收購事項後將在 貴集團財務報表中根據香港財務報告準則以公平值列賬，預期 貴集團之每股盈利將受惠於此等物業的公平值上升而進一步增加。然而，由於代價可能如通函「董事會函件」一節所述以內部資源及／或銀行融資提供資金，上述因收購事項而為 貴公司每股盈利帶來之正面影響可能被部分或全部代價以銀行借貸撥資而引致 貴集團可能產生之融資成本所部分抵銷。

### (ii) 資產淨值

鑒於上實發展與 貴公司均由上實集團控股， 貴公司將對收購事項採用合併會計法，代價比標的股份應佔資產淨值多出的數額將於 貴集團之合併儲備被確認。預期 貴集團的資產淨值將因上實發展物業之未來售價與當時賬面值之差額而大幅改善（於 貴集團綜合財務報表以公平值列賬的投資物業除外）。

### (iii) 資本負債比率及營運資金

根據財務報告， 貴集團於二零零九年十二月三十一日的附息貸款總額為約136億港元，現金及現金等值總額為約105億港元及總資本約341億港元（為股東應佔權益約249億港元及少數股東權益約92億港元的總和）。因此， 貴集團資本負債比率（以 貴集團附息貸款總額除以總資本及附息貸

款總額總和的百分比表示)為約28.6%。計入上實發展於二零零九年十二月三十一日之權益及付息貸款後，貴集團的資本負債比率將在收購事項後增加至約38%。

考慮到(i)上實發展自二零零八年起之往績均錄得利潤；(ii)上實發展自二零零九年開始錄得正現金流入；(iii)貴集團對上實發展的財務管理及政策將有控制性影響；(iv)來自貴集團業務產生之大量現金流入；及(v)貴集團手持之充足現金及尚未動用之備用銀行融資，加上貴集團將自收購事項實現的財務得益，吾等認為貴集團資本負債比率上升屬可以接受。

### 結論及推薦建議

吾等已考慮上述各項主要因素，尤其是：

- (i) 收購上實發展，一家擁有多元化物業組合(就地理位置及物業種類而言)之領先物業發展商，將使貴集團成為中國十大物業發展商之一。此項收購亦符合貴集團實現核心房地產業務飛躍發展之策略；
- (ii) 按代價及根據每股上實發展A股於二零零九年十二月三十一日的資產淨值計算之市賬率約為3.19倍，此乃介乎於可比較公司的市賬率範圍內。而根據備考價值計算之市賬率則約為0.44倍；
- (iii) 股權轉讓協議之條款屬公平合理；及
- (iv) 收購事項將為貴集團帶來整體之正面財務影響，



---

## 比聯銀行函件

---

吾等認為(i)收購事項乃在 貴公司日常及一般業務中按照一般商業條款訂立；(ii)股權轉讓協議之條款對獨立股東而言屬公平合理及(iii)訂立股權轉讓協議乃符合 貴公司及股東之整體利益。據此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東建議，於股東特別大會上投票贊成有關批准收購事項之決議案。

代表

比利時聯合銀行香港分行

陳嘉忠

大中華企業融資主管

林崇謙

企業融資

謹啟

二零一零年九月二日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對中國之物業市值於二零一零年六月三十日之意見所編製之函件、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



香港  
中環  
康樂廣場一號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

#### 指示、目的及估值日期

吾等遵照閣下（「貴公司」）指示對上海實業發展股份有限公司（「上實發展」）及其附屬公司（統稱「上實發展集團」）所持位於中華人民共和國（「中國」）之物業（「物業」）市值進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必需之其他資料，以便向貴公司提供吾等就該等物業於二零一零年六月三十日（「估值日」）現況下之市值意見。

#### 市值定義

吾等對該等物業之估值乃指市值，即根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）所定義「某項物業於估值日經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易之估算價格」。

#### 估值基準及假設

吾等對各項物業之估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予之特殊代價或優惠或任何特別價值因素）所引致之估價升跌。

對位於中國之物業進行估值時，經參考中國法律顧問源泰律師事務所之法律意見，吾等乃根據已按年度名義土地使用費出讓相關特定年期之物業之可轉讓土地使用權且已悉數結算任何應付出讓金編製估值報告。吾等依賴上實發展集團所提供之有關該等物業之業權及物業權益之資料及建議。於物業估值時，經參考中國律師法律意見，吾等乃以物業之業主有權行使該等物業之業權及在整個已授出之未屆滿年內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業為基準進行編製。

吾等之估值並無就該等物業相關費用、按揭或欠款及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除非另有說明，否則該等物業的估值基於並無可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重費用。

按上實發展集團的財務資料，根據於最後實際可行日期之現行規則及可供使用資料，該等物業在中國出售時可能產生之潛在稅項負債約為5%之中國營業稅及約為增值部份30%至60%之中國土地增值稅(如有)。根據吾等之現行慣例，吾等於估值時不會核查該等稅務負債，且不會計及該等稅務負債對估值之影響。精確之稅務影響將視乎出售時之現行規則及法規而定。

就上實發展集團所持有用作出售之第一類物業而言，倘若該等物業按估值金額出售，則所產生之上實發展集團應佔之潛在稅務負債估計約為人民幣391,000,000元。視乎銷售狀況，上文所提述之該等負債或許可以確定。

就上實發展集團所持有分別用作投資、發展中、未來發展及自用用途之第二、三、四及五類物業而言，有關稅務負債近期能夠予以確定之可能性甚微。

## 估值方法

吾等對上實發展集團於中國持有分別用作出售、未來發展及自用用途之第一、四及五類物業進行估值時，吾等已採用直接比較法，假設物業在現況下可即時交吉出售，並參考有關市場之可資比較銷售憑證。

吾等對上實發展集團於中國持有作投資之第二類物業進行估值時，吾等已採用直接比較法，假設物業在現況下可即時交吉出售，並參考有關市場之可資比較銷售憑證，同時吾等亦採用收入法對物業進行估值(如適用)，以現有租約所產生之租金收入提供予該物業之潛在復歸業權收入為資金而釐定。

吾等對上實發展集團於中國持有作發展中之第三類物業進行估值時，吾等乃以上實發展集團所提供之將予發展及完工之最新發展計劃為基準。於達致吾等之估值意見時，吾等已採用直接比較法並參考有關市場之可資比較銷售憑證，及(如適用)吾等亦已計及估計總建築成本及已花費之建築成本。

就該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載列之規定。

#### 資料來源

吾等相當依賴上實發展集團所提供之資料及中國法律顧問有關中國法律之意見。吾等接納所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業證明、樓宇完工日期、建築成本、佔用詳情、發展計劃、地盤及建築面積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實發展集團所提供對估值重要之資料是否真實準確。吾等亦獲告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等指出，向吾等提出之文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容之理解。因此吾等建議 貴公司參閱文件之中文原文並自行諮詢法律顧問有關該等文件之合法性及詮釋。

#### 業權調查

吾等獲上實發展集團提供文件副本或摘要。然而，吾等並無審閱文件正本以核實所有權或確定有否任何修訂。所有文件僅供參考，所有尺寸、測量及面積均為約值。

#### 實地視察

吾等已視察物業之外部，並在可能情況下視察物業內部。雖然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。吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損害。吾等亦無測試任何設施。此外，吾等並無進行實

地調查，確定土壤情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等之估值乃假設此等方面符合要求及在建築期間不會有超出預期之額外開支或延誤。

吾等並無進行仔細之實地測量核實物業之地盤及建築面積，吾等乃假設遞交予吾等之文件所載地盤及建築面積均屬正確。

### 貨幣

除另有指明者外，吾等估值之所有金額均以中國法定貨幣人民幣列值。

吾等隨函附上估值概要及估值證書。

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)  
中國房地產估價師  
MSc, MRICS, MHKIS  
謹啟

二零一零年九月二日

附註： 曾俊叡先生為註冊專業測量師，擁有逾17年中國物業估值經驗。

參與估值之估值經理周寶蓮女士為MRICS及MHKIS的測量師，擁有逾3年中國物業估值經驗。

參與估值之多家戴德梁行中國辦事處的估值師均擁有專業資格，其中包括但不限於中國房地產估價師、中國土地估價師及MRICS等資格。

## 估值概要

物業	於二零一零年	上實發展集團 應佔權益 %	上實發展集團應佔
	六月三十日 現況下市值 人民幣元		二零一零年 六月三十日 現況下市值 人民幣元
<b>第一類物業—上實發展集團於中國持有用作銷售之物業</b>			
1. 中國 山東省 青島 青島經濟技術開發區 (黃島區) 香江路北 達利廣場 未售部分	219,000,000	76	166,440,000
2. 中國 雲南省 大理下關鎮 興盛北路 洱海莊園一期 未售部分	101,000,000	75	75,750,000
3. 中國 天津 西青區楊柳青鎮 澤楊道與柳霞路交界處 萊茵小鎮一期及二期 未售部分	404,400,000	100	404,400,000
4. 中國 山東省 青島 嶗山區 香港東路北 青島嶗山項目 未售部分	466,900,000	55	256,795,000

物業	於二零一零年	上實發展集團	上實發展集團應佔
	六月三十日 現況下市值 人民幣元	應佔權益 %	二零一零年 六月三十日 現況下市值 人民幣元
5. 中國 上海 青浦區 朱家角鎮 復興路999弄海源別墅 未售部分	334,000,000	100	334,000,000
6. 中國 四川省 成都 溫江區 公金路與光華大道交界處 錦繡森鄰 未售部分	26,820,000	100	26,820,000
7. 中國 重慶 北碚區 童家溪鎮 同興北路123號 水天花園 未售部分	3,100,000	50	1,550,000
8. 中國 黑龍江省 哈爾濱 道里區 翠園路4號 銀鑽翡翠 未售部分	2,480,000	100	2,480,000
9. 中國 黑龍江省 哈爾濱 道里區 友誼路504號 浪琴水岸 未售部分	457,700,000	100	457,700,000

物業	於二零一零年	上實發展集團 應佔權益 %	上實發展集團應佔
	六月三十日 現況下市值 人民幣元		二零一零年 六月三十日 現況下市值 人民幣元
10. 中國 上海 黃浦區 麗園路333弄 黃浦新苑一期 未售部分	33,300,000	100	33,300,000
11. 中國 上海 普陀區 江寧路1112弄3號 玉佛城 未售部分	11,000,000	51	5,610,000
12. 中國 上海 黃浦區 西藏南路1130號 黃浦新苑二期 未售部分	25,200,000	100	25,200,000
<b>第一類物業小計(人民幣元)：</b>	<b>2,084,900,000</b>		<b>1,790,045,000</b>

**第二類物業—上實發展集團於中國持有作投資用途之物業**

13. 中國 上海 黃浦區 西藏南路1130號1108弄1至2號 黃浦新苑二期 未售部分	381,700,000	100	381,700,000
---	-------------	-----	-------------



物業	於二零一零年	上實發展集團	上實發展集團應佔
	六月三十日 現況下市值 人民幣元	應佔權益 %	二零一零年 六月三十日 現況下市值 人民幣元
14. 中國 上海 楊浦區 飛虹路568弄 及大連路950號、970號及990號 海上海 未售部分	628,400,000	100	628,400,000
15. 中國 上海 盧灣區 淮海中路98號 金鐘廣場 4、6、9、30及32樓 未售部分	303,200,000	100	303,200,000
16. 中國 上海 盧灣區 淮海中路98號 金鐘廣場 1至3、5、8、12至13、17 至20、22至28、33、37至 40、44至45樓未售部分 及148個停車位	1,284,440,000	90	1,155,996,000
17. 中國 上海 徐匯區 漕溪北路18號 上海實業大廈 5至8、18、25、28及32樓 未售部分	182,600,000	100	182,600,000

物業	於二零一零年	上實發展集團 應佔權益 %	上實發展集團應佔
	六月三十日 現況下市值 人民幣元		二零一零年 六月三十日 現況下市值 人民幣元
18. 中國 上海 徐匯區 漕溪北路18號 上海實業大廈 4至8、11、13至14、20 至22、24、29、36 至38、40樓未售部分 及223個停車位	446,640,000	74	330,513,600
19. 中國 上海 虹口區 東大名路815號 高陽大廈 未售部份	222,500,000	100	222,500,000
20. 中國 上海 虹口區 東大名路879號 高陽賓館 未售部分	68,600,000	100	68,600,000
21. 中國 上海 浦東新區 上川路1111號 1至9棟 未售部分	126,000,000	100	126,000,000
22. 中國 上海 閘北區 中山北路235號 2棟3至5樓 未售部分	15,100,000	100	15,100,000

物業	於二零一零年	上實發展集團	上實發展集團應佔
	六月三十日 現況下市值 人民幣元	應佔權益 %	二零一零年 六月三十日 現況下市值 人民幣元
23. 中國 四川省 成都 武侯區 人民南路四段68號 錦繡花園 未售部分	17,000,000	40	6,800,000
24. 中國 四川省 成都 武侯區 人民南路四段46號 錦繡花園 未售部分	1,100,000	85	935,000
<b>第二類物業小計(人民幣元)：</b>	<b>3,677,280,000</b>		<b>3,422,344,600</b>

第三類物業－上實發展集團於中國持有之發展中物業

25. 中國 上海 青浦區 朱家角鎮 復興路999弄 海源別墅 二期	542,000,000	100	542,000,000
26. 中國 上海 青浦區 朱家角鎮 綠舟路228號 海上灣	5,850,000,000	100	5,850,000,000

物業	於二零一零年 六月三十日 現況下市值 人民幣元	上實發展集團 應佔權益 %	上實發展集團應佔 二零一零年 六月三十日 現況下市值 人民幣元
27. 中國 上海 普陀區 江寧路1078號 長海大廈	604,000,000	51	308,040,000
28. 中國 浙江省 湖州 湖州東區 經四路與緯四路交界處 東方國際別墅	423,000,000	100	423,000,000
29. 中國 雲南省 大理下關鎮 興盛北路 洱海莊園一期、二期部分	504,000,000	75	378,000,000
30. 中國 黑龍江省 哈爾濱 道里區愛建一環路西側 盛世江南	2,076,000,000	100	2,076,000,000
31. 中國 浙江省 湖州 湖東分區 地塊編號HD48 湖潤商務廣場	66,400,000	100	66,400,000

物業	於二零一零年	上實發展集團 應佔權益 %	上實發展集團應佔
	六月三十日 現況下市值 人民幣元		二零一零年 六月三十日 現況下市值 人民幣元
32. 中國 北京 東城區 工體西路3號 工體三號A座	660,000,000	100	660,000,000
<b>第三類物業小計(人民幣元)：</b>	<b>10,725,400,000</b>		<b>10,303,440,000</b>
<b>第四類物業－上實發展集團於中國持有用作未來發展之物業</b>			
33. 中國 天津 西青區 楊柳青鎮 澤楊道與柳霞路交界處 萊茵小鎮 三期及四期	623,000,000	100	623,000,000
34. 中國 山東省 青島 嶗山區 海爾路東 香港東路北 青島國際啤酒城一期	4,000,000,000	100	4,000,000,000
35. 中國 山東省 青島 嶗山區 松齡路東 香港東路北 青島嶗山項目之酒店部份	257,000,000	55	141,350,000

物業	於二零一零年	上實發展集團	上實發展集團應佔
	六月三十日 現況下市值 人民幣元	應佔權益 %	二零一零年 六月三十日 現況下市值 人民幣元
36. 中國 浙江省 湖州 住宅用地地塊一號及四號 (BLD19-4, BLD32-1) 上實湖郡花園	150,000,000	100	150,000,000
37. 中國 浙江省 湖州 八里店鎮 西山村 上實假日酒店	233,000,000	100	233,000,000
38. 中國 浙江省 湖州 八里店鎮 吳興大道北及 西山漾南HD36、37、38 地塊2007-05	179,000,000	100	179,000,000
39. 中國 浙江省 湖州 八里店鎮 西山村 地塊編號BLD22-3/4 地段2007-03	190,000,000	100	190,000,000
40. 中國 重慶 北碚區 童家溪鎮 同興北路123號 水天花園	106,000,000	50	53,000,000

物業	於二零一零年	上實發展集團 應佔權益 %	上實發展集團應佔
	六月三十日 現況下市值 人民幣元		二零一零年 六月三十日 現況下市值 人民幣元
41. 中國 山東省 青島 唐島灣東 濱海路南 青島唐島灣項目	1,800,000,000	100	1,800,000,000
42. 中國 福建省 泉州 豐澤區 東海組團 東海灘塗整理項目區域內 南抵沿海大通道內側紅綫， 西、北至東海綜合大道， 東至市府景觀西路	3,300,000,000	100	3,300,000,000
第四類物業小計(人民幣元)：	<u>10,838,000,000</u>		<u>10,669,350,000</u>

物業	於二零一零年	上實發展集團 應佔權益 %	上實發展集團應佔
	六月三十日 現況下市值 人民幣元		二零一零年 六月三十日 現況下市值 人民幣元
<b>第五類物業—上實發展集團於中國持有作自用之物業</b>			
43. 中國 重慶 北碚區 童家溪鎮 同興北路123號 水天花園 之一部分	23,400,000	50	11,700,000
44. 中國 重慶 渝北區 人和鎮 錦繡山莊 之一部分	6,500,000	40	2,600,000
45. 中國 四川省 成都 武侯區 人民南路四段46號 錦繡花園 之一部分	8,200,000	85	6,970,000
46. 中國 上海 海潮路 第104至106號 之一部分	11,400,000	100	11,400,000
第五類物業小計(人民幣元)：	<b>49,500,000</b>		<b>32,670,000</b>
合計：	<b>27,375,080,000</b>		<b>26,217,849,600</b>



## 估值證書

## 第一類物業－上實發展集團於中國持有用作銷售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年
			六月三十日 現況下市值
1. 中國 山東省 青島 青島經濟技術 開發區 (黃島區) 香江路北 達利廣場 未售部份	達利廣場為一個座落 在一幅土地上之綜合 項目，總地盤面積約 為23,051.30平方米。  該物業已於二零零七 年竣工。  根據上實發展集團提 供之資料，該物業包 括未出售之零售部 分，總建築面積約 18,316.00平方米。  該物業已獲授土地使 用權，為期50年，由 二零零四年九月九日 至二零五四年九月八 日止，作商業、辦公 室及住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣219,000,000元  (上實發展集團應佔76%權益： 人民幣166,440,000元)

## 附註：

- (1) 根據二零零四年十一月二十一日之第(2004)212號國有土地使用證，該發展項目總地盤面積約23,051.30平方米之土地使用權已出讓予青島上實城市發展有限公司(上實發展擁有76%之附屬公司)，就商業、辦公室及住宅用途而言，自二零零四年九月九日起至二零五四年九月八日止為期五十年。
- (2) 根據二零零七年十月十五日之第2007-142至2007-147號六份建設工程竣工驗收證明書，總建築面積117,500.00平方米之發展項目已竣工。
- (3) 根據二零零六年六月二十八日之第01220號商品房預售許可證，青島上實城市發展有限公司已獲准預售該物業，總建築面積為67,993.95平方米。

據稱，該物業之總建築面積18,316.00平方米為上述附註(2)及(3)中所述總建築面積之一部分。

- (4) 根據第370211018024124號營業執照，青島上實城市發展有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，於二零零四年六月二十一日起經營。

- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 上述所有證書及許可證根據中國法律均合法、有效且可強制執行；
  - (ii) 該物業概無用于任何抵押；及
  - (iii) 青島上實城市發展有限公司有權占有、使用、租賃、出售及抵押該物業。
- (6) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	無
建設工程竣工驗收證明書	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下市值
2. 中國 雲南省 大理 下關鎮 興盛北路 洱海莊園一期 未售部分	<p>洱海莊園乃興建於兩幅土地上之住宅及商業發展項目，總地盤面積約292,123.22平方米。</p> <p>該物業已於二零零九年竣工。</p> <p>根據上實發展集團提供之資料，該物業包括未出售之住宅部分，總建築面積為13,484.88平方米。</p> <p>該物業已獲授不同年期之土地使用權，就商業及住宅用途而言，分別於二零四五年六月二十八日及二零七五年六月二十八日屆滿。</p>	<p>該物業現時空置。</p>	<p>人民幣101,000,000元</p> <p>(上實發展集團應佔75%權益： 人民幣75,750,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用證，該物業總地盤面積約292,123.22平方米之土地使用權已出讓予大理上實城市發展有限公司(上實發展擁有75%之附屬公司)：

頒發日期	證書編號	位置	概約 地盤面積 (平方米)	用途	到期日
二零零六年 八月二十四日	(2006)05091	大理下關鎮 興盛路北	242,527.87	商業及城鎮 單一住宅 用地	商業：二零四五年 六月二十八日 住宅：二零七五年 六月二十八日
二零零六年 八月二十四日	(2006)05090	大理下關鎮 興盛路北	49,595.35	商業及城鎮 單一住宅 用地	商業：二零四五年 六月二十八日 住宅：二零七五年 六月二十八日

合計 **292,123.22**

- (2) 根據兩份房屋所有權證，總建築面積約2,239.95平方米乃由大理上實城市發展有限公司持有：

證書編號	位置	建築面積 (平方米)	用途
20097776	大理下關鎮景觀大道2號	177.30	住宅
20105209	大理下關鎮景觀大道2號	2,062.65	不適用
合計		<b>2,239.95</b>	

於吾等評估過程中，吾等假設總建築面積為11,244.93平方米之房屋所有權證將及時發出。

- (3) 根據二零零九年六月十三日及二零零九年九月二十二日之第(2009)39號及第(2009)59號之兩份建設工程竣工驗收證明書，總建築面積110,395.50平方米之發展項目已竣工。
- (4) 根據三份商品房預售許可證，大理上實城市發展有限公司已獲准預售該物業，總建築面積為97,408.57平方米。

證書編號	核發日期	總建築面積 (平方米)
2008-07	二零零八年四月十八日	31,157.00
2008-020	二零零八年十二月十一日	44,824.00
2009-08	二零零九年八月七日	21,427.57
合計		<b>97,408.57</b>

據稱，該物業之總建築面積13,484.88平方米為上述附註(3)及(4)中所述總建築面積之一部分。

- (5) 根據第532901000003050號營業執照，大理上實城市發展有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期限為二零零五年五月二十六日至二零二五年五月二十六日。
- (6) 根據上實發展提供的資料，該物業之賬面成本約為人民幣69,000,000元。
- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 上述房屋所有權證均受中國法律保護，大理上實城市發展有限公司為合法權利人並受中國法律保護；
- (ii) 大理上實城市發展有限公司有權佔有、使用及租賃該物業；

- (iii) 大理上實城市發展有限公司已悉數支付該物業之土地出讓金；
  - (iv) 上述所有證書及許可證根據中國法律均合法、有效且可強制執行；
  - (v) 該物業概無用於任何抵押；及
  - (vi) 大理上實城市發展有限公司有權根據商品房預售許可證預售該物業。
- (8) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有(部分)
建設工程竣工驗收證明書	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

## 估值證書

於二零一零年  
六月三十日  
現況下市值

物業	概況及年期	估用詳情	
3. 中國 天津 西青區 楊柳青鎮 澤楊道與柳霞路 交界處 萊茵小鎮一期及 二期未售部分	萊茵小鎮乃興建於兩 幅土地上之商業及住 宅發展項目，總地盤 面積約375,960.89平方 米。  該物業已於二零零五 年竣工。  根據上實發展集團提 供之資料，該物業包 括總建築面積7,979.51 平方米之未出售商業 部分，及總建築面積 60,154.27平方米之預 售住宅部分。  該物業已獲授不同年 期之土地使用權，作 住宅用途，於二零 七三年一月五日及二 零七三年十二月十一 日屆滿。	該物業現時空置。	人民幣404,400,000元  (上實發展集團應佔100%權益： 人民幣404,400,000元)

## 附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用證，該物業總地盤面積約375,960.89平方米之土地使用權已出讓予天津市中天興業房地產開發有限公司(上實發展之全資附屬公司)：—

證書編號	概約地盤面積 (平方米)	用途	到期日
(2004)003	258,000.60	住宅	二零七三年一月五日
(2004)161	117,960.29	住宅	二零七三年十二月十一日
合計	<u>375,960.89</u>		

- (2) 根據五十六份房屋所有權證，總建築面積7,979.51平方米由天津市中天興業房地產開發有限公司持作商業及非住宅用途。
- (3) 根據40份商品房預售許可證，天津市中天興業房地產開發有限公司已獲准預售該物業，總建築面積為119,693.62平方米。

據稱，該物業之總建築面積 68,133.78 平方米為上述附註(3)中所述總建築面積之一部分。

- (4) 根據上實發展提供之資料，總建築面積 60,154.27 平方米之預售住宅部分已按代價約人民幣 331,000,000 元預售。於吾等評估過程中，吾等已計及上述代價。
- (5) 根據第 120111000014309 號營業執照，天津市中天興業房地產開發有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為為人民幣 75,000,000 元，有效經營期限為二零零三年五月二十三日至二零二三年五月二十二日。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 上述房屋所有權證均受中國法律保護，天津市中天興業房地產開發有限公司為合法合法權利人並受中國法律保護；
- (ii) 天津市中天興業房地產開發有限公司有權佔有、使用及租賃該物業；
- (iii) 天津市中天興業房地產開發有限公司已悉數支付該物業之土地出讓金；
- (iv) 上述所有證書及許可證根據中國法律均合法、有效且可強制執行；及
- (v) 該物業概無用於任何抵押。
- (7) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下市值
4. 中國 山東省 青島 嶗山區 香港東路北 青島嶗山項目 未售部分	<p data-bbox="507 417 746 604">青島嶗山項目乃興建於一幅土地上之住宅及酒店發展項目，總地盤面積約43,163.70平方米（包括第35項物業之地盤面積）。</p> <p data-bbox="507 640 746 697">該物業已於二零一零年一月竣工。</p> <p data-bbox="507 736 746 959">根據上實發展集團提供之資料，該物業包括總建築面積約2,498.33平方米之未出售住宅部分，及總建築面積約14,291.00平方米之已售部分。</p> <p data-bbox="507 995 746 1149">該物業已獲授土地使用權，期限於二零五五年五月二十四日屆滿，作商業、金融及住宅用途。</p>	該物業現時空置。	<p data-bbox="1134 417 1362 442">人民幣466,900,000元</p> <p data-bbox="1038 480 1362 540">（上實發展集團應佔55%權益： 人民幣256,795,000元）</p>

## 附註：

- (1) 根據(2005)082國有土地使用證，該物業總地盤面積約43,163.70平方米之土地使用權已出讓予青島上實地產有限公司(上實發展擁有55%之附屬公司)，期限於二零五五年五月二十四日屆滿，作商業、金融及住宅用途。
- (2) 根據日期為二零一零年一月二十日之第2010001號建設工程竣工驗收備案許可證，該總建築面積為86,607.77平方米之物業已竣工。
- (3) 根據第(2009)008號商品房預售許可證，青島上實地產有限公司獲准預售總建築面積為66,236.66平方米之物業。
- (4) 根據上實發展提供之資料，總建築面積為14,291.00平方米之已售部份經已以約人民幣404,000,000元之代價售出。吾等獲告知上述已售部份仍於上實發展之賬目上。於吾等評估過程中，吾等已計及上述代價。
- (5) 根據第370200400131243號營業執照，青島上實地產有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為3,620,000美元，有效經營期限為二零零四年十一月十二日至二零四四年十一月十二日。
- (6) 根據中國法律意見：
  - (i) 青島上實地產有限公司已悉數支付該物業之土地出讓金；



- (ii) 青島上實地產有限公司為該物業之合法合法權利人，其所有權受中國法律保護；
  - (iii) 青島上實地產有限公司有權佔有、租賃、轉讓及抵押該物業；
  - (iv) 該物業概無用於任何抵押；及
  - (v) 上述所有證書及許可證根據中國法律均合法、有效且可強制執行。
- (7) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	無
建設工程竣工驗收備案許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下市值
5. 中國 上海 青浦區 朱家角鎮 復興路999弄 海源別墅 未售部分	海源別墅乃興建於一幅土地上之大型別墅發展項目，總地盤面積約315,072.00平方米。  海源別墅一期已於二零零九年竣工。  根據上實發展集團提供之資料，該物業包括總建築面積6,630.65平方米之11幢獨立別墅之未出售部分，及總建築面積約684.19平方米之已售部分。  該物業已獲授土地使用權，為期70年，由二零零三年一月二十日至二零七三年一月十九日止，作住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣334,000,000元  (上實發展集團應佔100%權益： 人民幣334,000,000元)

## 附註：

- (1) 根據二零一零年六月二十九日之第(2010)00817號上海市房地產所有權證，海源別墅之土地使用權及房屋所有權證(總地盤面積315,072.00平方米及總建築面積15,173.13平方米)已歸屬於上海上實湖濱新城發展有限公司(上實發展之全資附屬公司)，為期70年，由二零零三年一月二十日至二零七三年一月十九日止，作住宅用途。
- (2) 根據第(2009)0000277號商品房預售許可證，上海上實湖濱新城發展有限公司已獲准預售該物業，總建築面積為15,021.52平方米(地下總建築面積3,173.69平方米)。  
  
據稱，該物業之總建築面積7,314.84平方米為上述附註(1)及(2)中所述總建築面積之一部分。
- (3) 根據上實發展提供之資料，總建築面積684.19平方米之已售部分經已以代價約人民幣29,000,000元售出。吾等獲告知上述已售部份仍於上實發展之賬目上。於吾等評估過程中，吾等已計及上述代價。
- (4) 根據第310229000699947號營業執照，上海上實湖濱新城發展有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣250,000,000元，有效經營期限為二零零三年二月十九日至二零二三年二月十八日。

- (5) 根據中國法律意見：—
- (i) 上海上實湖濱新城發展有限公司已悉數支付該物業之土地出讓金；
  - (ii) 上述所有證書及許可證根據中國法律均合法、有效且可強制執行，而上海上實湖濱新城發展有限公司為登記土地所有人；
  - (iii) 上海上實湖濱新城發展有限公司有權佔有、使用、出售及租賃該物業；
  - (iv) 物業已抵押予銀行。該物業之轉讓及進一步抵押須獲銀行同意；及
  - (v) 上海上實湖濱新城發展有限公司有權根據商品房預售許可證預售該物業。
- (6) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

上海市房地產所有權證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

## 估值證書

於二零一零年  
六月三十日  
現況下市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
6. 中國 四川省 成都 溫江區 公金路與光華大道 交界處 錦繡森邻 未售部分	錦繡森邻乃興建於兩 幅土地上之綜合商業 及住宅發展項目，總 地盤面積約123,263.33 平方米。  該物業已於二零零九 年竣工。  根據上實發展集團提 供之資料，該物業 包括298個未出售停 車位，總建築面積 9,514.95平方米。  該物業已獲授土地使 用權，就商業及住宅 用途而言，分別於二 零四五年十二月二日 及二零七五年十二月 二日屆滿。	該物業現時空置。	人民幣26,820,000元  (上實發展集團應佔100%權益： 人民幣26,820,000元)

## 附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用證，該物業總地盤面積約123,263.33平方米之土地使用權已歸屬於成都上實置地有限公司(上實發展之全資附屬公司)，分別於二零四五年十二月二日及二零七五年十二月二日到期，作商業及住宅用途。

證書編號	概約地盤面積 (平方米)	用途	到期日
(2006)402	120,000.00	商業及住宅	商業用途： 二零四五年十二月二日 住宅用途： 二零七五年十二月二日
(2006)271	3,263.33	商業及住宅	商業用途： 二零四五年十二月二日 住宅用途： 二零七五年十二月二日
	<b>合計</b>		
	<b>123,263.33</b>		

- (2) 根據十六份房屋所有權證，總建築面積23,239.66平方米已歸屬於成都上實置地有限公司，作停車場用途。

據稱，該物業之總建築面積9,514.95平方米為上述附註(2)中所述總建築面積之一部分。

- (3) 根據上實發展提供的資料，該物業之賬面成本約為人民幣21,000,000元。
- (4) 根據第5101231801003號營業執照，成都上實置地有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣8,950,000元，自二零零六年三月二十八日經營。
- (5) 根據中國法律意見：—
- (i) 上述所有權證書受中國法律保護；
- (ii) 該物業概無用於任何抵押；及
- (iii) 成都上實置地有限公司有權佔有、使用、轉讓、租賃、出售及抵押該物業。
- (6) 根據上實發展集團所提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

於二零一零年  
六月三十日  
現況下市值

物業	概況及年期	估用詳情	
7. 中國 重慶 北碚區 童家溪鎮 同興北路123號 水天花園 未售部分	水天花園乃興建於一幅土地上之住宅發展項目，總地盤面積約1,900.77平方米。  該物業已於二零零八年竣工。  根據上實發展集團提供之資料，該物業包括57個未出售停車位，總建築面積2,009.35平方米。  該物業已獲授土地使用權，就其他商業及住宅用途而言，於二零四八年十月二十三日屆滿。	該物業現時空置。	人民幣3,100,000元  (上實發展集團應佔50%權益： 人民幣1,550,000元)

## 附註：

- (1) 根據九份房地產所有權證，總面積約2,009.35平方米之停車場已歸屬於重慶華新國際實業有限公司(上實發展擁有50%之附屬公司)：—

證書編號	土地用途	地盤面積 (平方米)	樓宇用途	總建築面積 (平方米)	到期日
107(2007)09754	住宅	47.77	非住宅	280.45	二零四八年十月二十三日
107(2007)09755	住宅	47.77	非住宅	280.45	二零四八年十月二十三日
107(2007)09752	住宅	47.77	非住宅	280.45	二零四八年十月二十三日
107(2007)04185	停車場	2.41	非住宅	558.71	二零四八年十月二十三日
107(2007)04200	停車場	98.45	非住宅	576.69	二零四八年十月二十三日
107(2009)54916	其他商業	723.60	其他	758.12	二零四八年十月二十三日
107(2007)53536	其他商業	933.00	其他	913.27	二零四八年十月二十三日
107041189	不適用	不適用	非住宅	532.10	不適用
107025405	不適用	不適用	非住宅	3,123.80	不適用
	合計	<u>1,900.77</u>		<u>7,304.04</u>	

據稱，總停車面積為2,009.35平方米，其中停車位面積700.91平方米(12個車位)由房地產所有權證第107(2007)09754號、第107(2007)09455號及第107(2007)09752號分佔；停車位面積255.41平方米(7個車位)、200.67平方米(9個車位)、562.98平方米(21個車位)及289.38平方米(8個車位)分別由房地產所有權證第107(2007)04185號、第107(2007)04200號、第107(2007)53536號及第107041189號分佔。

- (2) 根據上實發展提供的資料，該物業之賬面成本約為人民幣2,000,000元。
- (3) 根據第500000400008825號營業執照，重慶華新國際實業有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為41,940,000美元，有效經營期限自一九九四年九月二十三日至二零四四年九月二十二日。
- (4) 根據中國法律意見：—
  - (i) 上述房地產所有權證書受中國法律保護，而重慶華新國際實業有限公司為合法合法權利人並受中國法律保護；
  - (ii) 該物業概無用於任何抵押；及
  - (iii) 重慶華新國際實業有限公司有權根據中國法律佔有、使用、抵押及租賃該物業。
- (5) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房地產所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下市值
8. 中國 黑龍江省 哈爾濱 道里區 翠園路4號 銀鑽翡翠 未售部分	銀鑽翡翠乃興建於一幅土地上之住宅發展項目，總地盤面積約11,100.00平方米。  該物業已於二零零八年竣工。  根據上實發展集團提供之資料，該物業包括總建築面積242.94平方米之未出售住宅部分。  該物業已獲授土地使用權，就城鎮混合住宅用途而言，分別於二零七六年八月二十九日及二零四六年八月二十九日屆滿。	該物業現時空置。	人民幣2,480,000元  (上實發展集團應佔100%權益： 人民幣2,480,000元)

## 附註：

- (1) 根據國有土地使用證第(2008)47號，該物業總地盤面積約11,110.00平方米之土地使用權已授予哈爾濱愛達投資置業有限公司(前擁有人)，就作住宅及商業用途而言，分別於二零七六年八月二十九日及二零四六年八月二十九日屆滿。
- (2) 根據兩份房屋所有權證，總建築面積約242.94平方米已歸屬於哈爾濱上實投資有限公司(上實發展之全資附屬公司)：—

證書編號	門牌號	總建築面積 (平方米)
0901019224	一單元28-3室	121.47
0901019072	一單元1-3室	121.47
	合計	<u>242.94</u>

- (3) 根據上實發展提供的資料，該物業之賬面成本約為人民幣2,000,000元。
- (4) 根據第230100100039705(1-1)號營業執照，哈爾濱上實投資有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期限自二零一零年三月三十一日至二零二九年一月七日。
- (5) 根據中國法律意見：—
  - (i) 上述所有證書及許可證根據中國法律均合法、有效且可強制執行，而哈爾濱上實投資有限公司為合法權利人；



- (ii) 該物業概無用於任何抵押；及
  - (iii) 哈爾濱上實投資有限公司有權佔有、使用、轉讓、出售、租賃及抵押該物業。
- (6) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下市值
9. 中國 黑龍江省 哈爾濱 道里區 友誼路504號 浪琴水岸 未售部分	浪琴水岸乃興建於一幅土地上之住宅發展項目，總地盤面積約9,527.30平方米。  該物業已於二零一零年竣工。  根據上實發展集團提供之資料，該物業包括總建築面積22,078.34平方米之未出售住宅部分，及總建築面積15,186.56平方米之已售部分。  該物業已獲授土地使用權，就城鎮混合住宅用途而言，分別於二零七六年六月一日及二零四六年六月一日屆滿。	該物業現時空置。	人民幣457,700,000元  (上實發展集團應佔100%權益： 人民幣457,700,000元)

## 附註：

- (1) 根據國有土地使用證第(2008)46號，該物業總地盤面積約9,527.30平方米之土地使用權已授予哈爾濱愛達投資置業有限公司(前擁有人)，就作住宅及商業用途而言，分別於二零七六年六月一日及二零四六年六月一日屆滿。
- (2) 根據一百三十一份房屋所有權證，總建築面積約22,078.34平方米已歸屬於哈爾濱上實投資有限公司(上實發展之全資附屬公司)。
- (3) 根據上實發展提供之資料，總建築面積15,186.56平方米之已售部分售價約為人民幣186,100,000元。吾等獲告知上述已售部份仍於上實發展之賬目上。於吾等評估過程中，吾等已計及上述代價。
- (4) 根據上實發展提供的資料，該物業之賬面成本約為人民幣203,000,000元。
- (5) 根據第230100100039705(1-1)號營業執照，哈爾濱上實投資有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期限自二零一零年三月三十一日至二零二九年一月七日。
- (6) 根據中國法律意見：—
  - (i) 上述所有證書根據中國法律均合法、有效且可強制執行，而哈爾濱上實投資有限公司為合法合法權利人；

- (ii) 該物業概無用於任何抵押；及
  - (iii) 哈爾濱上實投資有限公司有權佔有、使用、轉讓、出售、租賃及抵押該物業。
- (7) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下市值
10. 中國 上海 黃浦區 麗園路333弄 黃浦新苑一期 未售部分	黃浦新苑一期乃興建於一幅土地上之住宅發展項目，總地盤面積約38,635.00平方米。  該物業已於二零零四年竣工。  根據上實發展集團提供之資料，該物業包括兩個總建築面積809.74平方米之未出售零售單位，及總建築面積925.47平方米之31個未出售停車位。  該物業已獲授土地使用權，為期70年，由一九九九年六月二十二日至二零六九年六月二十一日止，作住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣33,300,000元  (上實發展集團應佔100%權益： 人民幣33,300,000元)

## 附註：

- (1) 根據兩份上海市房屋所有權證，該物業已歸屬於上海上實南開地產有限公司(上實發展之全資附屬公司)。

證書編號	土地用途	地盤面積 (平方米)	樓宇用途	總建築面積 (平方米)	到期日
(2002)005214	住宅	38,635.00	住宅	809.74	二零六九年六月二十一日
(2004)011679	住宅	不適用	其他	925.47	二零六九年六月二十一日
	合計	<b>38,635.00</b>		<b>1,735.21</b>	

- (2) 根據第310000400143851號營業執照，上海上實南開地產有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣223,674,453元，有效經營期限自一九九六年四月五日至二零一六年四月四日。

- (3) 根據中國法律意見：—
- (i) 上述上海市房屋所有權證受中國法律保護，而上海上實南開地產有限公司為該物業合法權利人並受中國法律保護；
  - (ii) 上海上實南開地產有限公司有權佔有、使用、租賃及抵押該物業；及
  - (iii) 該物業概無用於任何抵押。
- (4) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 上海市房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照      | 有 |

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下市值
11. 中國 上海 普陀區 江寧路1112弄3號 玉佛城 未售部分	玉佛城興建於一幅土地之上住宅發展項目，總地盤面積約21,440.00平方米。  該物業已於一九九五年竣工。  根據上實發展集團提供之資料，該物業包括60個未出售停車位，總建築面積2,233.20平方米。  該物業已獲授土地使用權，年期由一九九二年十二月一日至二零六二年十一月三十日止，作住宅用途。	該物業現時空置。	人民幣11,000,000元  (上實發展集團應佔51%權益： 人民幣5,610,000元)

## 附註：

- (1) 根據二零零九年三月二十四日之第(2009)006344號上海市房地產所有權證，該物業之土地使用權（總地盤面積約21,440.00平方米及總建築面積約3,089.26平方米）已歸屬於上海長海房地產發展有限公司（上實發展擁有51%之附屬公司），為期70年，由一九九二年十二月一日至二零六二年十一月三十日止，作住宅用途。

據稱，該物業之總建築面積2,233.20平方米為上述附註(1)中所述總建築面積之一部分。

- (2) 根據第310000400018935號營業執照，上海長海房地產發展有限公司於一九九二年八月七日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣147,797,799元，有效經營期限自一九九二年八月七日至二零四二年八月六日。
- (3) 根據中國法律意見：—
- (i) 上述上海市房屋所有權證合法、有效並受中國法律保護；
  - (ii) 該物業概無用於任何抵押；及
  - (iii) 上海長海房地產發展有限公司有權佔有、使用、轉讓、租賃及抵押該物業。

- (4) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

上海市房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下市值
12. 中國 上海 黃浦區 西藏南路1130號 黃浦新苑二期 未售部分	黃浦新苑二期興建於一幅土地上之住宅發展項目，總地盤面積約13,556.00平方米。  該物業已於二零零七年竣工。  根據上實發展集團提供之資料，該物業包括115個未出售停車位。  該物業已獲授土地使用權，為期50年，由二零零零年十一月八日年至二零五零年十一月九日止，作綜合用途。	該物業現時空置。	人民幣25,200,000元  (上實發展集團應佔100%權益： 人民幣25,200,000元)

## 附註：

- (1) 根據二零零九年一月二十日之第(2009)000240號上海市房地產所有權證，該物業之土地使用權(總地盤面積13,566.00平方米及總建築面積25,496.97平方米)已歸屬於上海上實南開房地產營銷有限公司(上實發展之全資附屬公司)，為期50年，由二零零零年十一月八日至二零五零年十一月九日止，作綜合用途。  
  
據稱，連同115個停車位為上述附註(1)中所述總建築面積之一部分。
- (2) 根據第310101000194702號營業執照，上海上實南開房地產營銷有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，有效經營期限自一九九八年七月二十四日至二零一八年七月二十三日止。
- (3) 根據中國法律意見：—
  - (i) 上述上海市房屋所有權證受中國法律保護，而上海上實南開房地產營銷有限公司為該物業之註冊擁有人並受中國法律保護；
  - (ii) 上海上實南開房地產營銷有限公司有權佔有、使用及租賃該物業；及
  - (iii) 該物業已抵押予銀行。該物業之轉讓及進一步抵押須獲銀行同意。



- (4) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

上海市房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

## 第二類物業－上實發展集團於中國持有作投資用途之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下市值
13. 中國 上海 黃浦區 西藏南路1130號 1108弄 1至2號 黃浦新苑二期 未售部分	黃浦新苑二期為興建於一幅土地上之住宅發展項目，總地盤面積約13,566.00平方米。  該物業已於二零零七年竣工。  根據上實發展集團提供之資料，該物業包括總建築面積15,332.93平方米(包括371.43平方米之特殊使用面積)之未出售零售部分及134個停車位。  該物業已獲授土地使用權，為期50年，由二零零零年十一月八日年至二零五零年十一月九日止，作綜合商業、住宅及辦公室用途。	該物業總建築面積18,000平方米已租賃予一名承租人，最遲於二零二五年八月三十一日屆滿，月租金總額約為人民幣999,000元(不包括管理費)，每年租金按3%增加。	人民幣381,700,000元  (上實發展集團應佔100%權益： 人民幣381,700,000元)

## 附註：

- (1) 根據二零零九年一月二十日之第(2009)000240號上海市房屋所有權證，該物業之土地使用權已歸屬於上海上實南開房地產營銷有限公司(上實發展之全資附屬公司)：－

土地用途	地盤面積 (平方米)	樓宇用途	總建築面積 (平方米)	到期日
綜合商業、住宅 及辦公室	13,566.00	商業及其他	商業： 14,961.50 特殊用途： 371.43 停車場： 10,164.04	二零五零年十一月八日
合計	<b>13,566.00</b>		<b>25,496.97</b>	

據稱，該物業之總建築面積15,332.93平方米及134個停車位為上述附註(1)中所述總建築面積之一部分。

- (2) 根據第310101000194702號營業執照，上海上實南開房地產營銷有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，有效經營期限自一九九八年七月二十四日至二零一八年七月二十三日。
- (3) 根據中國法律意見：—
- (i) 上述上海市房屋所有權證受中國法律保護，而上海上實南開房地產營銷有限公司為該物業合法權利人並受中國法律保護；
- (ii) 上海上實南開房地產營銷有限公司有權佔有、使用及租賃該物業；及
- (iii) 該物業已抵押予銀行。轉讓或進一步抵押須經銀行同意。
- (4) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：—

上海市房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

於二零一零年  
六月三十日  
現況下市值

物業	概況及年期	估用詳情	
14. 中國 上海 楊浦區 飛虹路 568弄及大連路 950、970及990號 海上海 未售部分	<p>海上海為興建於三幅土地上之綜合商業及辦公室發展項目，總地盤面積約80,360.00平方米。</p> <p>該物業已於二零零四年至二零零七年間竣工。</p> <p>根據上實發展集團提供之資料，該物業包括總建築面積約22,027.22平方米之若干未出售零售單位、辦公室單位、影院及會所，及總建築面積約21,615.03平方米之532個停車位。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，為期50年，由二零零二年九月二十日至二零五二年九月十九日止，作商業及辦公室用途。</p>	<p>該物業總建築面積22,027.22平方米已租賃予若干承租人，最遲於二零二五年二月二十八日屆滿，月租金總額約為人民幣1,652,000元(不包括管理費)，部分租約由第三年起至第十年每年租金按3%增加，並待雙方於其後進一步協議進行租金評估落實。</p> <p>停車位按小時或月度基準計費。</p>	<p>人民幣628,400,000元</p> <p>(上實發展集團應佔100%權益： 人民幣628,400,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據三十二份上海市房屋所有權證，該物業總建築面積43,642.25平方米之土地使用權已歸屬於上海實業發展股份有限公司(上實發展之全資附屬公司)：—

證書編號	核發日期	單位	用途	總建築面積 (平方米)
(2008) 005946	二零零八年三月十七日	46號1-2樓	商業	247.07
(2008) 005962	二零零八年三月十七日	45號1-2樓	商業	413.06
(2008) 005971	二零零八年三月十七日	43號1-3樓	商業	1,000.52
(2008) 005969	二零零八年三月十七日	42號1-2樓	商業	1,059.32
(2008) 005940	二零零八年三月十七日	39號1-3樓	商業	581.10
(2008) 005960	二零零八年三月十七日	36號	商業	506.27
(2008) 005951	二零零八年三月十七日	35號1-3樓	商業	530.68
(2008) 005950	二零零八年三月十七日	33號1-2樓	商業	234.55
(2008) 005953	二零零八年三月十七日	32號1-2樓	商業	250.12
(2008) 005944	二零零八年三月十七日	31號1-3樓	商業	431.18
(2008) 005959	二零零八年三月十七日	18號1-2樓	商業	319.68
(2008) 005970	二零零八年三月十七日	17號1-2樓	商業	360.06
(2008) 005961	二零零八年三月十七日	16號1-2樓	商業	279.58
(2008) 005958	二零零八年三月十七日	13號1-2樓	商業	432.69

證書編號	核發日期	單位	用途	總建築面積 (平方米)
(2008) 005957	二零零八年三月十七日	12號1樓	商業	180.87
(2008) 005966	二零零八年三月十七日	11號	商業	134.43
(2008) 005943	二零零八年三月十七日	10號1樓	商業	148.85
(2008) 005964	二零零八年三月十七日	9_1號2樓	商業	171.60
(2008) 005948	二零零八年三月十七日	8號1樓	商業	156.99
(2008) 005955	二零零八年三月十七日	7號1樓	商業	176.90
(2008) 005963	二零零八年三月十七日	6號1樓	商業	157.61
(2008) 005973	二零零八年三月十七日	5號2-3樓	商業	358.01
(2008) 005949	二零零八年三月十七日	3號1樓	商業	428.67
(2008) 005965	二零零八年三月十七日	9_2號2-3樓	商業	244.18
(2008) 005967	二零零八年三月十七日	47號1-2樓	商業	338.60
(2008) 005972	二零零八年三月十七日	19號1-2樓	商業	308.48
(2008) 005942	二零零八年三月十七日	37號1-2樓	商業	656.16
(2008) 005968	二零零八年三月十七日	48號1樓	商業	362.47
(2009) 024883	二零零九年十月十五日	950、970及990號	商業	7,941.32
			辦公室	749.43
(2009) 024859	二零零九年十月十四日	地下停車場	停車場	114.81
(2009) 024885	二零零九年十月十五日	地下停車場、 27_28號	停車場 會所	9,517.40 1,255.01
(2009) 024876	二零零九年十月十四日	1及2區600弄 1_2號、49號、 地下停車場、 568弄	影院 停車場	1,611.76 11,982.82
			合計	<b>43,642.25</b>

- (2) 根據第31000000047164號營業執照，上海實業發展股份有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,083,370,873元，自一九九六年九月十九日起經營。
- (3) 根據中國法律意見：—
- (i) 上述上海市房屋所有權證受中國法律保護，而上海實業發展股份有限公司為該物業合法權利人並受中國法律保護；
- (ii) 上海實業發展股份有限公司有權佔有、使用、轉讓、租賃及抵押該物業；及
- (iii) 該物業概無用於任何抵押。
- (4) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：—

上海市房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

於二零一零年  
六月三十日  
現況下市值

物業	概況及年期	估用詳情	
15. 中國 上海 盧灣區 淮海中路98號 金鐘廣場 4、6、9、30及 32樓 未售部分	金鐘廣場為興建於一幅 土地之上之45層高綜合發 展項目，總地盤面積約 5,791.00平方米。  該物業已於一九九九年 竣工。  根據上實發展集團提供 之資料，該物業包括金 鐘廣場4樓、6樓、9樓、 30樓及32樓總建築面積 約12,269.70平方米之未 出售部分。  該物業已獲授土地使 用權，就綜合用途而 言，由二零零三年三月 二十五日至二零四八年 五月十七日止。	該物業總建築面積 12,269.70平方米已 租賃予數名承租人， 最遲於二零二零年三 月三十一日屆滿，月 租金總額約為人民幣 1,709,000元(不包括管 理費)，部份租約每2 年租金按6%增加。	人民幣303,200,000元  (上實發展集團應佔100%權益： 人民幣303,200,000元)

## 附註：

- (1) 根據五份上海市房屋所有權證，該物業之土地使用權(總地盤面積5,791.00平方米及總建築面積12,269.70平方米)已歸屬於上海實業發展股份有限公司(上實發展之全資附屬公司)，年期為二零零三年三月二十五日至二零四八年五月十七日，作商業及辦公室用途：—

證書編號	核發日期	單位	用途	總建築面積 (平方米)
(2003) 003724	二零零三年四月二日	3001	辦公室	1,279.87
(2003) 004008	二零零三年四月八日	901	商業	2,858.00
(2003) 004119	二零零三年四月九日	601	商業	2,649.45
(2003) 006707	二零零三年九月二十三日	3201	辦公室	1,188.96
(2003) 008364	二零零三年十二月三日	401	商業	4,293.42
			合計	<u>12,269.70</u>

- (2) 根據第310000000047164號營業執照，上海實業發展股份有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,083,370,873元，自一九九六年九月十九日起經營。

- (3) 根據中國法律意見：—
- (i) 上述上海市房屋所有權證受中國法律保護，而上海實業發展股份有限公司為該物業合法權利人並受中國法律保護；
  - (ii) 上海實業發展股份有限公司有權佔有、使用、轉讓、租賃及抵押該物業；及
  - (iii) 該物業已抵押予銀行。轉讓或進一步抵押須經銀行同意。
- (4) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：—

上海市房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

於二零一零年  
六月三十日  
現況下市值

物業	概況及年期	估用詳情	
16. 中國 上海 盧灣區 淮海中路98號 金鐘廣場 1至3、5、8、12至 13、17至20、22至 28、33、37至40、 44至45樓未售部分 及148個停車位	金鐘廣場為興建於一幅 土地之上之45層高綜合發 展項目，總地盤面積約 5,791.00平方米。  該物業已於一九九九年 竣工。  根據上實發展集團提供 之資料，該物業包括金 鐘廣場1至3、5、8、12 至13、17至20、22至 28、33、37至40及44 至45樓總建築面積共約 42,340.66平方米之未出 售部分，及總建築面積 約8,009.04平方米之148 個停車位(包括57個已售 停車位)。  該物業已獲授／劃撥土 地使用權，作商業及辦 公室用途。	該物業總建築面積 35,044.43平方米已租 賃予數名承租人，最 遲於二零二五年十二 月三十一日屆滿，月 租金總額約為人民幣 5,970,000元(不包括管 理費)，部份租約每3 年租金按5%增加。  停車位按小時或月度 基準計費。	人民幣1,284,440,000元  (上實發展集團應佔90%權益： 人民幣1,155,996,000元)

## 附註：

- (1) 根據五份上海市房屋所有權證，該物業之土地使用權(總地盤面積約5,791.00平方米及總建築面積29,054.32平方米)已歸屬於上海金鐘商業發展有限公司(上實發展擁有90%之附屬公司)，年期為二零零三年十一月十九日至二零四三年十一月十八日，作商業及辦公室用途：—

證書編號	核發日期	單位	用途	總建築面積 (平方米)
(2003) 007834	二零零三年十一月十二日	301	商業	4,306.00
(2006) 002403	二零零六年七月二十八日	2001	辦公室	2,742.62
(2000) 100154	二零零零年九月十五日	1207-1209(部 分)、1301、 1302及33樓	辦公室	2,249.46
(2003) 003550	二零零六年十二月五日	1701、1801、 1901及801	商業	11,593.97
(2000) 100155	二零零零年九月十五日	22-26樓、28樓、 37-39樓	辦公室	8,162.27
			合計	<u><u>29,054.32</u></u>



根據上海市房屋所有權證，該物業總地盤面積約21,295.38平方米之土地使用權劃撥予上海金鐘商業發展有限公司，作綜合用途：—

證書編號	核發日期	單位	用途	總建築面積 (平方米)
(2003) 008062	二零零三年十一月十三日	101、201、501、 12A、12C、 12J、12L、 12M、12O、 2701、4001、 4401、4501、1 樓戶外01-03、 301-304地下、 1F-2F地下停車 場(部分)	辦公室／零售 停車場	13,286.34 8,009.04
合計				<b>21,295.38</b>

- (2) 根據上實發展提供之資料，57個停車位經已以代價約人民幣17,130,000元售出。吾等獲告知，上述已售部份仍於上實發展之賬目上。於吾等評估過程中，吾等已計及上述代價。
- (3) 根據第310103000029202號營業執照，上海金鐘商業發展有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣41,000,000元，有效經營期限自一九九三年七月十四日至二零二八年一月二十八日。
- (4) 根據中國法律意見：—
- (i) 上述上海市房屋所有權證受中國法律保護，而上海金鐘商業發展有限公司為該物業合法權利人並受中國法律保護；
- (ii) 上海金鐘商業發展有限公司有權佔有、使用、轉讓、租賃及抵押該物業；
- (iii) 該物業已抵押予銀行。轉讓或進一步抵押須經銀行同意；及
- (iv) 部分該物業以分配方式獲得，上海金鐘商業發展有限公司須於轉讓該部分物業前支付土地出讓金。
- (5) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：—

上海市房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

於二零一零年  
六月三十日  
現況下市值

物業	概況及年期	估用詳情	
17. 中國 上海 徐匯區 漕溪北路18號 上海實業大廈 5至8、18、25、 28及32樓 未售部分	上海實業大廈為興建於一幅土地上之40層高綜合發展項目，總地盤面積約6,133.00平方米。  該物業已於一九九六年竣工。  根據上實發展集團提供之資料，該物業包括上海實業大廈5-8樓、18樓、25樓、28樓及32樓之未出售部分，總建築面積約10,088.56平方米。  該物業已獲授土地使用權，年期由二零零三年三月二十八日至二零四四年十一月二十八日止，作綜合用途。	該物業總建築面積10,088.56平方米已租賃予數名承租人，最遲於二零一四年十二月三十一日屆滿，月租金總額約為人民幣1,116,000元，不包括管理費。	人民幣182,600,000元  (上實發展集團應佔100%權益： 人民幣182,600,000元)

## 附註：

- (1) 根據二十六份上海市房屋所有權證，該物業總建築面積約10,088.56平方米之土地使用權已歸屬於上海實業發展股份有限公司(上實發展之全資附屬公司)，由二零零三年三月二十八日至二零四四年十一月二十八日止，作綜合用途：—

證書編號	核發日期	單位	用途	總建築面積 (平方米)
(2005) 013699	二零零五年三月三十日	6樓	商業	1,553.36
(2005) 013700	二零零五年三月三十日	8樓	商業	1,532.07
(2005) 013701	二零零五年三月三十日	5樓	商業	1,553.36
(2005) 013702	二零零五年三月三十日	7樓	商業	1,532.06
(2003) 004024- 004027、004028- 004031、004074- 004079、004081- 004084及004086- 004090	二零零三年四月九日	18樓、25樓、 28樓及32樓	辦公室	3,917.71
合計				<b>10,088.56</b>

- (2) 根據第310000000047164號營業執照，上海實業發展股份有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,083,370,873元，自一九九六年九月十九日起經營。

- (3) 根據中國法律意見：—
- (i) 上述上海市房屋所有權證受中國法律保護，而上海實業發展股份有限公司為該物業合法權利人並受中國法律保護；
  - (ii) 上海實業發展股份有限公司有權佔有、使用、轉讓、租賃及抵押該物業；及
  - (iii) 於第(2003)004024-04027、004028-004031、004075-004079、004081-004084、004086-004090號及第(2005)013699-013702號上海市房屋所有權證項下之物業已抵押予銀行。轉讓或進一步抵押須經銀行同意。
- (4) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：—

上海市房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

於二零一零年  
六月三十日  
現況下市值

物業	概況及年期	估用詳情	
18. 中國 上海 徐匯區 漕溪北路18號 上海實業大廈 4至8、11、13至 14、20至22、24、 29、36至38、40樓 未售部分及 223個停車位	上海實業大廈為興建於一幅土地上之40層高綜合發展項目，總地盤面積約6,133.00平方米。  該物業已於一九九六年竣工。  根據上實發展集團提供之資料，該物業包括上海實業大廈4-8樓、11樓、13-14樓、20-22樓、24樓、29樓、36-38樓及40樓之未出售部分，總建築面積約14,461.81平方米，及總建築面積約8,810.73平方米之223個停車位。  該物業已獲授土地使用權，年期由二零零三年十二月十五日至二零四四年十一月二十八日止作辦公室及停車場用途。	該物業總建築面積13,894.13平方米已租賃予數名承租人，最遲於二零一四年二月二十八日屆滿，月租金總額約為人民幣2,220,000元，不包括管理費。  停車位按小時或月度基準計費。	人民幣446,640,000元  (上實發展集團應佔74%權益： 人民幣330,513,600元)

## 附註：

- (1) 根據四份上海市房屋所有權證，該物業總建築面積約23,272.54平方米之土地使用權已歸屬於上海實業開發有限公司(上實發展於上海實業開發有限公司擁有32.27%權益)，由二零零三年十二月十五日至二零四四年十一月二十八日，作綜合用途：一

證書編號	核發日期	單位	用途	總建築面積 (平方米)
(2006) 021892	二零零六年九月七日	36樓	辦公室	1,043.24
(2004) 000123	二零零三年十二月十五日	24A	辦公室	215.25
(2004) 000125	二零零三年十二月十五日	24H	辦公室	123.32
(2003) 004621	二零零三年四月二十二日	4-8樓(8樓：部分) 11E-G、13E- G、14G、20E及 G、21G、22F/ G、29F、37-38 及40樓	辦公室  停車場	13,080.00  8810.73
			合計	<u><u>23,272.54</u></u>

誠如告知，上實發展最終擁有該物業之74%權益。

- (2) 根據第310000400003605號營業執照，上海實業開發有限公司於一九八八年九月十四日成立為一家有限責任公司，註冊資本為18,750,000美元，有效經營期限自一九八八年九月十四日至二零四四年十一月十三日。
- (3) 根據中國法律意見：—
- (i) 上述上海市房屋所有權證受中國法律保護，而上海實業開發有限公司為該物業合法權利人並受中國法律保護；
- (ii) 上海實業開發有限公司有權佔有、使用、轉讓、租賃及抵押該物業；及
- (iii) 該物業已抵押予銀行。轉讓或進一步抵押須經銀行同意。
- (4) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：—

上海市房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下市值
19. 中國 上海 虹口區 東大名路815號 高陽大廈 未售部份	<p>高陽大廈為興建於一幅土地上之多層辦公室發展項目，總地盤面積約11,994.00平方米。</p> <p>該物業已於上世紀九十年代竣工。</p> <p>根據上實發展集團提供之資料，該物業包括總建築面積約26,668.00平方米之未出售辦公室單位。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期由二零零三年三月十七日至二零五三年三月五日止，作辦公室用途。</p>	<p>該物業總建築面積19,994.69平方米已租賃予若干承租人，最遲於二零一四年六月三十日屆滿，月租金總額約為人民幣980,000元，不包括管理費。</p> <p>該物業總建築面積為6,673.31平方米之餘下部分現時空置。</p>	<p>人民幣222,500,000元</p> <p>(上實發展集團應佔100%權益： 人民幣222,500,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據二零零三年三月二十一日之第(2003)005113號上海市房屋所有權證，該物業總建築面積26,668.00平方米之土地使用權及房屋所有權已歸屬於上海實業發展股份有限公司(上實發展之全資附屬公司)，年期由二零零三年三月十七日至二零五三年三月五日，作辦公室用途。
- (2) 根據第310000000047164號營業執照，上海實業發展股份有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,083,370,873元，自一九九六年九月十九日起經營。
- (3) 根據中國法律意見：—
  - (i) 上述上海市房屋所有權證受中國法律保護，而上海實業發展股份有限公司為該物業合法權利人並受中國法律保護；
  - (ii) 上海實業發展股份有限公司有權佔有、使用、轉讓、租賃及抵押該物業；及
  - (iii) 該物業已抵押予銀行。轉讓或進一步抵押須經銀行同意。

- (4) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：—

上海市房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

			於二零一零年 六月三十日 現況下市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
20. 中國上海虹口區東大名路879號高陽賓館未售部分	<p>高陽賓館為興建於一幅土地上之五層酒店發展項目，總地盤面積約986.00平方米。</p> <p>該物業已於上世紀九十年代竣工。</p> <p>根據上實發展集團提供之資料，該物業包括總建築面積約3,847.00平方米之未出售部分。</p> <p>該物業之土地使用權，已劃撥作旅遊用途。</p>	<p>該物業總建築面積3,288平方米已租賃予數名承租人，最遲於二零一八年六月三十日屆滿，月租金總額約為人民幣351,000元，不包括管理費。</p> <p>該物業總建築面積為559.00平方米之餘下部分現時空置。</p>	<p>人民幣68,600,000元</p> <p>(上實發展集團應佔100%權益： 人民幣68,600,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據二零零一年十月三十日之第(2001)008324號上海市房屋所有權證，該物業總建築面積3,847.00平方米之土地使用權及房屋所有權已劃撥予上海高陽賓館有限公司(上實發展之全資附屬公司)，作旅遊用途。
- (2) 根據第310000400001884號營業執照，上海高陽賓館有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣40,000,000元，有效經營期限自一九八六年十一月二十九日至二零三四年十一月二十八日。
- (3) 根據中國法律意見：—
  - (i) 上述上海市房屋所有權證受中國法律保護，而上海高陽賓館有限公司為該物業合法權利人並受中國法律保護；
  - (ii) 上海高陽賓館有限公司有權佔有、使用、轉讓、租賃及抵押該物業；
  - (iii) 該物業概無用於任何抵押；及
  - (iv) 由於該物業乃透過劃撥方式獲得，故此上海高陽賓館有限公司於轉讓該物業前需繳付補地價。
- (4) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：—

上海市房屋所有權證	有
營業執照	有



## 估值證書

			於二零一零年 六月三十日 現況下市值
物業	概況及年期	估用詳情	
21. 中國 上海 浦東新區 上川路1111號 1至9棟 未售部分	<p>該物業為興建於一幅土地上之工業發展項目，總地盤面積約36,142.00平方米。</p> <p>該物業已於一九九八年至二零零六年間竣工。</p> <p>根據上實發展集團提供之資料，該物業包括總建築面積約40,207.89平方米之9幢未出售樓宇。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，由二零零八年二月二十五日起至二零五六年三月六日止，作工業用途。</p>	<p>該物業總建築面積40,207.89平方米已租賃予一名承租人，於二零二二年十二月十四日屆滿，月租金總額由二零零七年十二月十五日至二零一零年十二月十四日約為人民幣625,000元、由二零一零年十二月十五日至二零一四年十二月十四日約為人民幣667,000元及由二零一四年十二月十五日至二零一七年十二月十四日約為人民幣708,000元(不包括管理費)，待雙方於其後進一步協議進行租金評估落實。</p>	<p>人民幣126,000,000元</p> <p>(上實發展集團應佔100%權益： 人民幣126,000,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據二零零八年三月十一日之第(2008)018626號上海市房屋所有權證，該物業之土地使用權及房屋所有權(總地盤面積36,142.00平方米及總建築面積40,207.89平方米)已歸屬於上海實業發展股份有限公司(上實發展之全資附屬公司)，年期由二零零八年二月二十五日起至二零五六年三月六日止，作工業用途。
- (2) 根據上實發展提供的資料，該物業之賬面成本約為人民幣126,000,000元。
- (3) 根據第310000000047164號營業執照，上海實業發展股份有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,083,370,873元，自一九九六年九月十九日起經營。
- (4) 根據中國法律意見：—
  - (i) 上述上海市房屋所有權證受中國法律保護，而上海實業發展股份有限公司為該物業合法權利人並受中國法律保護；
  - (ii) 上海實業發展股份有限公司有權佔有、使用、轉讓、租賃及抵押該物業；及
  - (iii) 該物業概無用於任何抵押。

- (5) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：—

上海市房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

於二零一零年  
六月三十日  
現況下市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
22. 中國 上海 閘北區 中山北路235號 2棟3至5樓 未售部分	該物業為興建於一幅 土地上之綜合發展項 目，總地盤面積約 1,549.00平方米。  該物業已於上世紀 九十年代竣工。	該物業總建築面積 1,434平方米已租賃予 兩名承租人，最遲於 二零一二年十月十五 日屆滿，月租金總額 約為人民幣44,000 元，不包括管理費。	人民幣15,100,000元  (上實發展集團應佔100%權益： 人民幣15,100,000元)
	根據上實發展集團提 供之資料，該物業 包括總建築面積約 1,545.30平方米之未出 售部分。		
	該物業之土地使用 權，已劃撥作工業用 途。		

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋所有權證，該物業之土地使用權及房屋所有權(總地盤面積約1,549.00平方米及總建築面積約1,545.30平方米)已劃撥予上海皇冠房地產有限公司(上實發展之全資附屬公司)：—

證書編號	核發日期	單位	用途	總建築面積 (平方米)
(1998) 001275	一九九八年四月七日	2棟、3-5樓、 3棟、1樓	商業辦公室	1,433.80 111.50
			合計	<u>1,545.30</u>

- (2) 根據第310110000432225號營業執照，上海皇冠房地產有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期限自一九九二年九月三十日至二零四六年十二月十六日。
- (3) 根據中國法律意見：—
- (i) 上述上海市房屋所有權證受中國法律保護，而上海皇冠房地產有限公司為該物業合法權利人並受中國法律保護；
- (ii) 上海皇冠房地產有限公司有權佔有、使用、轉讓、租賃及抵押該物業；
- (iii) 該物業概無用於任何抵押；及

- (iv) 由於該物業以劃撥方式獲得，上海皇冠房地產有限公司須於轉讓該物業前支付土地出讓金。
- (4) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：—

上海市房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下市值
23. 中國 四川省 成都 武侯區 人民南路四段68號 錦繡花園 未售部分	該物業為興建於一幅 土地上之綜合商業及 住宅發展項目，總地 盤面積約116,964.16平 方米(包括24號物業的 地盤面積)。  該物業已於二零零二 年竣工。  根據上實發展集團提 供之資料，該物業 包括總建築面積約 5,981.86平方米之179 個未出售停車位。  該物業已獲授不同年 期之土地使用權， 作住宅用途(見附註 (2))。	該物業按小時或月度 基準計費。	人民幣17,000,000元  (上實發展集團應佔40%權益： 人民幣6,800,000元)

## 附註：

- (1) 根據九份房屋所有權證，該物業總建築面積29,306.34平方米之房屋所有權已歸屬於成都華新國際城市發展有限公司(上實發展擁有40%之附屬公司)，作停車場及住宅用途。

據稱，該物業之總建築面積5,981.86平方米為上述附註(1)中所述總建築面積之一部分。

- (2) 根據四份國有土地使用證，該物業總建築面積116,964.16平方米之土地使用權已歸屬於成都華新國際城市發展有限公司：—

證書編號	頒發日期	概約地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期／到期日
(1997)296	一九九七年十一月 十九日	86,999.14	住宅	70年
(1999)708	一九九九年十二月 三十日	15,390.98	住宅	二零六九年十二月二十九日
(2002)327	二零零二年四月十日	9,852.37	住宅	二零七零年五月十四日
(2004)857	二零零二年四月十日	4,721.67	住宅	二零七零年八月九日

合計 **116,964.16**

- (3) 根據第510100400010175號營業執照，成都華新國際城市發展有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為5,000,000美元，有效經營期限自一九九二年八月二十八日至二零四二年八月二十七日。

- (4) 根據中國法律意見：—
- (i) 上述房屋所有權證受中國法律保護；
  - (ii) 成都華新國際城市發展有限公司有權佔有、使用、轉讓、租賃、出售及抵押該物業；及
  - (iii) 該物業概無用於任何抵押。
- (5) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：—

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下市值
24. 中國 四川省 成都 武侯區 人民南路四段46號 錦繡花園 未售部分	該物業為興建於一幅 土地上之綜合商業及 住宅發展項目，總地 盤面積約86,999.14平 方米(包括23號物業的 地盤面積)。  該物業已於一九九五 年竣工。  根據上實發展集團提 供之資料，該物業包 括總建築面積約127.43 平方米之3個未出售商 業單位。  該物業已獲授土地使 用權，為期70年， 由一九九七年十一月 十九日起至二零六七 年十一月十八日止， 作住宅用途。	該總建築面積為127.43 平方米之物業已按續 約程序租予數名承租 人。  (上實發展集團應佔85%權益：	人民幣1,100,000元  人民幣935,000元)

## 附註：

- (1) 根據一九九七年十一月十九日之第(1997)296號國有土地使用證，該物業總建築面積86,999.14平方米之土地使用權已歸屬於成都華新國際城市發展有限公司，為期70年，作住宅用途。

據稱，國有土地使用證將不會以成都上實錦綉物業服務有限公司名義申請。

- (2) 根據三份房屋所有權證，該物業總建築面積127.43平方米之房屋所有權已歸屬於成都上實錦繡物業服務有限公司(上實發展擁有85%之附屬公司)：—

證書編號	頒發日期	用途	總建築面積 (平方米)
2009659	二零零九年八月十日	商業	27.09
2007135	二零零九年八月六日	商業	27.09
2007137	二零零九年八月六日	商業	73.25
合計			<b>127.43</b>

- (3) 根據第510100000042919號營業執照，成都上實錦繡物業服務有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，自二零零一年十月二十三日經營。

- (4) 根據中國法律意見：—
- (i) 上述房屋所有權證受中國法律保護，而成都上實錦繡物業服務有限公司為該物業合法權利人並受中國法律保護；
  - (ii) 成都上實錦繡物業服務有限公司有權佔有、使用、轉讓及租賃該物業；及
  - (iii) 該物業概無用於任何抵押。
- (5) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：—

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有



## 估值證書

## 第三類物業－上實發展集團於中國持有之發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下市值
25. 中國 上海 青浦區 朱家角鎮 復興路999弄 海源別墅 二期	海源別墅為大型別墅發展項目，建於一幅總地盤面積約315,072.00平方米的土地上。  根據上實發展集團提供之資料，該物業將擬開發為大型別墅發展項目，規劃總建築面積約32,409.22平方米(包括地下室面積3,911.00平方米)。  該物業已獲授土地使用權，年期70年，自二零零三年一月二十日至二零七三年一月十九日，作住宅用途。	該物業尚在建，部分建為地上建築，而部分為空置土地。該物業計劃於二零一一年分期竣工。	人民幣542,000,000元  (上實發展集團應佔100%權益： 人民幣542,000,000元)

## 附註：

- (1) 根據日期為二零一零年六月二十九日之第(2010)008817號上海市房屋所有權證，海源別墅之土地使用權及房屋所有權(包括總地盤面積315,072平方米)已歸屬於上海上實湖濱新城發展有限公司(上實發展之全資附屬公司)，年期70年，自二零零三年一月二十日至二零七三年一月十九日，作住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零三年一月二十日之第(2003)9號土地使用權出讓合同：—
- |             |   |                           |
|-------------|---|---------------------------|
| (i) 受讓人     | : | 上海上實(集團)有限公司，上海實業發展股份有限公司 |
| (ii) 地盤面積   | : | 315,073平方米                |
| (iii) 土地用途  | : | 住宅                        |
| (iv) 容積率    | : | ≤0.14                     |
| (v) 土地價款    | : | 人民幣31,192,227元            |
| (vi) 土地使用年期 | : | 70年                       |
- (3) 根據日期為二零零三年十一月十三日之第(2003)0611號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積334,905.00平方米之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。

- (4) 根據四份日期分別為二零零四年八月二十五日之第(2004)0253號、二零零四年十二月二十五日之第(2004)0391號、二零零五年七月二十日之(2005)18050725F01455號及二零零六年一月二十六日之第(2006)18060127F00300號建設工程規劃許可證，該物業已獲準許建設，總建築面積約為13,244.00平方米(地下建築面積3,911.00平方米)。
- (5) 根據五份日期分別為二零零四年九月二日之第0301QP0297D02號、二零零四年九月二十日之第0301QP0297D03號、二零零五年一月十一日之第0301QP0297D04號、二零零六年二月七日之第0301QP0297D07號及二零零五年八月二日之第0301QP0297D06號建設工程施工許可證，該物業之建設工程符合工程施工之要求，獲準許開發之總建築面積約為14,938.00平方米(地下建築面積為3,911.00平方米)。
- (6) 根據上實發展集團提供之資料，完成發展之估計總建築成本約為人民幣613,100,000元；於二零一零年六月三十日已就該物業之建設支銷約人民幣170,500,000元。於估值過程中，吾等已計及上述已支銷建設成本。
- (7) 倘擬發展項目於二零一零年六月三十日已竣工，其估計市值約為人民幣1,072,000,000元。
- (8) 根據第310229000699947號營業執照，上海上實湖濱新城發展有限公司於二零零三年二月十九日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣250,000,000元，有效經營期限為二零零三年二月十九日至二零二三年二月十八日。
- (9) 根據中國法律意見：
- (i) 上海上實湖濱新城發展有限公司已取得有效土地使用權出讓合同，並已悉數繳納該物業之所有土地出讓金；
- (ii) 上海上實湖濱新城發展有限公司已取得有效許可證及證書，及上海上實湖濱新城發展有限公司為註冊業主；
- (iii) 物業已抵押予一間銀行。該物業之轉讓須獲得銀行之同意；及
- (iv) 該物業並無佔用閒置土地或不受因閒置土地而無償撤銷土地之規限。
- (10) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

上海市房屋所有權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有(部份)
建設工程規劃許可證	有(部份)
建設工程施工許可證	有(部份)
商品房預售許可證	無
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下市值
26. 中國 上海 青浦區 朱家角鎮 綠舟路228號 海上灣	海上灣為一個大型別墅／聯體別墅發展項目，建於兩幅總地盤面積約808,572.30平方米之土地上。  根據上實發展集團提供之資料，該物業將發展為規劃總建築面積約534,300.00平方米之大型別墅／聯體別墅項目(包括地下室面積129,600.00平方米)。  該物業已獲授土地使用權，年期70年，自二零零三年一月二十日至二零七三年一月十九日，作住宅用途。	該物業尚在建，部分建為地上建築，而部分為空置土地。該物業計劃於二零一六年分期竣工。	人民幣5,850,000,000元  (上實發展集團應佔100%權益： 人民幣5,850,000,000元)

## 附註：

- (1) 根據一份日期為二零零八年十二月三日之第(2008)011945號上海市房屋所有權證，該物業(包括總地盤面積808,572.30平方米)之土地使用權已歸屬於上海豐澤置業有限公司(上實發展之全資附屬公司)，年期70年，自二零零三年一月二十日至二零七三年一月十九日，作住宅用途。
- (2) 根據兩份日期為二零零五年十一月十三日之土地使用權出讓合同，該物業之土地使用權已出讓予上海上實(集團)有限公司，作住宅用途：

合同號	土地使用期限	地盤面積 (平方米)	土地價款 (人民幣)
(2005)25	70年	488,358	81,311,674
(2005)29	70年	320,214	53,315,664
合計		<b>808,572</b>	<b>134,627,338</b>

- (3) 根據三份日期分別為二零零四年三月十八日之第(2004)0078號、二零零四年三月二十三日之第(2004)0113號及(2004)0119號建設用地規劃許可證，總地盤面積804,500.00平方米之土地施工地盤符合城鄉規劃之要求。
- (4) 根據兩份日期為二零零九年八月二十六日之第(2009)FA31011820091898號及第(2009)FA31011820091900號建設工程規劃許可證，該物業已獲准按總建築面積約85,586.00平方米(地下總建築面積29,583.00平方米)之建設方案進行施工。

- (5) 根據兩份日期為二零零九年九月二十三日之第09ZIQP0008D01號及日期為二零零九年九月二十八日之第09ZIQP0003D01號建設工程施工許可證，該物業之建設工程符合工程施工規定，並獲准進行開發，總建築面積約85,586.00平方米(地下建築面積29,583.00平方米)。
- (6) 根據上實發展集團提供之資料，完成發展之估計總建築成本約為人民幣2,691,700,000元；於二零一零年六月三十日已就該物業之建設支銷約人民幣82,100,000元。於估值過程中，吾等已計及上述已支銷建設成本。
- (7) 倘擬發展項目於二零一零年六月三十日已竣工，其估計市值約為人民幣7,971,000,000元。
- (8) 根據第310229001306167號營業執照，上海豐澤置業有限公司於二零零八年六月二十四日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期限為二零零八年六月二十四日至二零一八年六月二十三日。
- (9) 根據中國法律意見：
- (i) 上海豐澤置業有限公司已取得有效土地使用權出讓合同，並已悉數繳納該物業之所有土地出讓金；
- (ii) 上海豐澤置業有限公司已取得有效許可證及證書，並為註冊業主；及
- (iii) 該物業概無用作任何抵押。
- (10) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

上海市房屋所有權證	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
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下市值
27. 中國 上海 普陀區 江寧路1078號 長海大廈	長海大廈為一幢摩天 寫字樓發展項目，建 於一幅總地盤面積約 為6,255.00平方米之土 地上。  根據上海實業發展股 份集團提供之資料， 該物業將發展為摩天 寫字樓發展項目， 規劃總建築面積約為 34,716.22平方米(包括 地下室面積7,711.00平 方米)。  該物業已獲授土地 使用權，年期自 一九九二年十二月一 日至二零四二年十一 月三十日，作商業綜 合用途。	該物業尚在建為地上 建築，計劃將於二零 一零年竣工。	人民幣604,000,000元  (上實發展集團應佔51%權益： 人民幣308,040,000元)

## 附註：

- (1) 根據日期為二零零八年六月六日之第(2008)013204號上海市房屋所有權證，該物業之土地使用權(包括總地盤面積約為6,255平方米)已歸屬於上海長海房地產發展有限公司(上實發展擁有51%之附屬公司)，年期自一九九二年十二月一日至二零四二年十一月三十日，作商業綜合用途。
- (2) 根據日期為一九九二年七月十五日之第(1992)48號土地使用權出讓合同：
  - (i) 受讓人：香港上海實業有限公司，上海市普陀區城市建設綜合開發公司
  - (ii) 地盤面積：34,314.00平方米
  - (iii) 土地用途：商業、辦公室、住宅
  - (iv) 容積率：公共設施：8，住宅：3.9
  - (v) 土地價款：8,899,200美元
  - (vi) 土地使用年期：50年(70年，作住宅樓)
- (3) 根據日期為二零零七年五月十六日之第(2007)07070517F01358號建設工程規劃許可證，該物業之獲準許建設之總建築面積約為34,716.22平方米。
- (4) 根據日期為二零零七年七月二日之第9801PT0008D04號建設工程施工許可證，該物業之建設工程符合工程施工之要求，獲準許開發之總建築面積約為34,716.00平方米。

- (5) 根據上實發展集團提供之資料，完成發展之估計總建築成本約為人民幣246,000,000元；於二零一零年六月三十日已就該物業之建設支銷約人民幣180,000,000元。於估值過程中，吾等已計及上述已支銷建設成本。
- (6) 倘擬發展項目於二零一零年六月三十日已竣工，其估計市值約為人民幣657,000,000元。
- (7) 根據第310000400018935號營業執照，上海長海房地產發展有限公司於一九九二年八月七日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣147,797,799元，有效經營期限為一九九二年八月七日至二零四二年八月六日。
- (8) 根據中國法律意見：
- (i) 上海長海房地產發展有限公司已取得有效土地使用權出讓合同，並已悉數繳納該物業之所有土地出讓金；
- (ii) 上海長海房地產發展有限公司已取得有效許可證及證書，並為註冊業主；及
- (iii) 該物業已抵押予銀行。該物業之轉讓須經銀行同意。
- (9) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

上海市房屋所有權證	有
土地使用權出讓合同	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

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下市值
28. 中國 浙江省 湖州 湖州東區 經四路與緯四路 交界處 東方國際別墅	該物業為座落於一幅地盤面積約為62,951.00平方米之土地上之城鎮住宅混合發展項目。  根據上實發展集團提供之資料，該物業將開發為一幢城鎮綜合住宅，規劃總建築面積約為64,573.83平方米（包括地下室面積7,468.22平方米）。  該物業已獲授土地使用權於二零七年六月二十九日屆滿，作城鎮綜合住宅用途。	該物業現時尚在建為地上建築，計劃將於二零一零年十二月竣工。	人民幣423,000,000元  (上實發展集團應佔100%權益： 人民幣423,000,000元)

## 附註：

- (1) 根據日期為二零零七年八月七日之第(2007)16-12577號國有土地使用證，該物業總地盤面積62,951.00平方米之土地使用權已出讓予湖州湖峰置業有限公司(上實發展之全資附屬公司)，年期於二零七年六月二十九日屆滿，作城鎮綜合住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零七年六月三十日之第(2007)06號土地使用權出讓合同：
  - (i) 受讓人：湖州湖峰置業有限公司
  - (ii) 地盤面積：62,951.00平方米
  - (iii) 土地用途：住宅(包括服務式公寓)，商業
  - (iv) 容積率：1.0
  - (v) 土地價款：人民幣63,200,000元
  - (vi) 土地使用年期：70年作住宅  
40年作商業
- (3) 根據日期為二零零九年六月二十四日之第330501200900040號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為65,346.00平方米之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (4) 根據日期為二零零九年九月二日之第330501200900087號建設工程規劃許可證，該物業獲準按建設方案施工之總建築面積約為64,573.83平方米(地下面積：7,468.25平方米)。
- (5) 根據日期為二零零九年九月九日之第230511200909090101號建設工程施工許可證，該物業之建設工程符合工程施工之要求，獲準許開發之總建築面積約為64,573.82平方米。

- (6) 根據兩份商品房預售許可證，湖州湖峰置業有限公司已獲准預售該物業，總建築面積為60,360.00平方米。

證書編號	核發日期	總建築面積 (平方米)
(2009)032	二零零九年二月十五日	32,769.00
(2010)009	二零一零年三月十六日	27,591.00
	合計	<b>60,360.00</b>

- (7) 根據上實發展集團提供之資料，於二零一零年六月三十日已預售20,394平方米，總代價約人民幣122,749,300元。於吾等估值過程中，吾等已計入上述之預售代價。

- (8) 根據上實發展集團提供之資料，完成發展之估計總建築成本約為人民幣249,000,000元；於二零一零年六月三十日已就該物業之建設支銷約人民幣127,000,000元。於估值過程中，吾等已計入上述已支銷建設成本。

- (9) 倘擬發展項目於二零一零年六月三十日已竣工，其估計市值約為人民幣584,000,000元。

- (10) 根據第330500000010093號營業執照，湖州湖峰置業有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期限為二零零七年二月六日至二零二七年二月五日。

- (11) 根據中國法律意見：

(i) 湖州湖峰置業有限公司已取得有效土地使用權出讓合同，並已悉數繳納該物業之所有土地出讓金；

(ii) 湖州湖峰置業有限公司已取得有效許可證及證書，並為註冊業主；及

(iii) 該物業概無用作任何抵押。

- (12) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	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
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有



## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下市值
29. 中國 雲南省 大理 下關鎮 興盛北路 洱海莊園一期、 二期部分	<p>洱海莊園為大型綜合商業及住宅發展項目，建於一幅地盤面積約175,056.27平方米之土地上。</p> <p>該物業包括第一期之一商業部分(建築面積約為2,514.86平方米之商業部分及停車場)及第二期全部</p> <p>根據上實發展集團提供之資料，洱海莊園第二期將發展為綜合商業及住宅項目，規劃總建築面積約為197,273.10平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期將分別於二零四五年六月二十八日及二零七五年六月二十八日屆滿，作商業及住宅用途。</p>	<p>該物業現時尚在建，部分建為地庫，而部分建為地上建築。該物業計劃將於二零一三年竣工。</p>	<p>人民幣504,000,000元</p> <p>(上實發展集團應佔75%權益： 人民幣378,000,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用證，洱海莊園總地盤面積292,123.22平方米之土地使用權已授予大理上實城市發展有限公司(上實發展擁有75%之附屬公司)：—

證書編號	位置	發行日期	概約地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2006)05091	大理下關鎮 興盛北路	二零零六年八月二十四日	242,527.87	商業及城鎮 單一住宅用地	商業：二零四五年六月二十八日 住宅：二零七五年六月二十八日
(2006)05090	大理下關鎮 興盛北路	二零零六年八月二十四日	49,595.35	商業及城鎮 單一住宅用地	商業：二零四五年六月二十八日 住宅：二零七五年六月二十八日
合計			<u>292,123.22</u>		

據稱，該物業地盤面積175,056.27平方米為上述附註(1)中所述土地之一部分。

(2) 根據日期為二零零五年六月二十八日之第(2005)74號土地使用權出讓合同：

(i) 受讓人	:	大理上實城市發展有限公司
(ii) 地盤面積	:	293,780.80平方米
(iii) 土地用途	:	商業，住宅用途
(iv) 容積率	:	≤1.8 (根據中國法律意見，最大總建築面積： 528,805.44平方米)
(v) 土地價款	:	人民幣109,484,220元
(vi) 土地使用年期	:	40年作商業用途，於二零四五年 六月二十八日屆滿 70年作住宅用途，於二零七五年 六月二十八日屆滿

(3) 根據日期為二零零六年十一月二十日之第2006038號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為29.212公頃之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。

(4) 根據十八份建設工程規劃許可證，該物業獲準許按施工方案施工之總建築面積約為200,718.18平方米。

證書編號	發行日期	建設規模 (平方米)
2009-148	二零零九年八月三十日	46,323.00
2010-003	二零一零年一月七日	24,415.00
2010-004	二零一零年一月七日	12,022.20
2010-005	二零一零年一月七日	12,042.80
2010-006	二零一零年一月七日	9,947.60
2010-007	二零一零年一月七日	9,933.20
2010-008	二零一零年一月七日	9,125.70
2010-009	二零一零年一月七日	8,811.00
2010-010	二零一零年一月七日	6,344.20
2010-011	二零一零年一月七日	6,318.10
2010-012	二零一零年一月七日	6,344.20
2010-013	二零一零年一月七日	7,861.90
2010-014	二零一零年一月七日	6,867.60
2010-015	二零一零年一月七日	7,396.40
2010-016	二零一零年一月七日	6,127.70
2010-017	二零一零年一月七日	511.30
2010-018	二零一零年一月七日	1,044.20
2010-019	二零一零年一月七日	19,282.08
	<b>合計</b>	<b><u>200,718.18</u></b>

(5) 根據三份建設工程施工許可證，該物業之建設工程符合工程施工之要求，獲準許開發之總建築面積約為158,996.30平方米：—

證書編號	發行日期	建設規模 (平方米)
532900200911186401	二零零九年十一月十八日	46,323.00
532901201004163501	二零一零年四月十六日	64,385.30
532901201007127501	二零一零年七月十二日	48,288.00
	<b>合計</b>	<b><u>158,996.30</u></b>

- (6) 根據三份商品房預售許可證，大理上實城市發展有限公司已獲準許預售該物業之總建築面積46,360.20平方米。
- (7) 根據上實發展集團提供之資料，於二零一零年六月三十日已預售14,531.90平方米，總代價約人民幣92,786,664元。於吾等估值過程中，吾等已計入上述之預售代價。
- (8) 根據上實發展集團提供之資料，完成發展之估計總建築成本約為人民幣724,000,000元；於二零一零年六月三十日已就該物業之建設支銷約人民幣89,000,000元。於估值過程中，吾等已計入上述之已支銷建設成本。
- (9) 倘擬發展項目於二零一零年六月三十日已竣工，其估計市值約為人民幣1,249,000,000元。
- (10) 根據第532901000003050號營業執照，大理上實城市發展有限公司於二零零五年五月二十六日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期限為二零零五年五月二十六日至二零二五年五月二十六日。
- (11) 根據中國法律意見：
- (i) 大理上實城市發展有限公司已取得土地使用權出讓合同，並已悉數繳納該物業之所有土地出讓金；
- (ii) 大理上實城市發展有限公司已取得有效許可證及證書，並為註冊業主；
- (iii) 該物業概無用作任何抵押；
- (iv) 大理上實城市發展有限公司有權根據商品房預售許可證預售該物業；及
- (v) 大理上實城市發展有限公司無須承受因政府延遲處理土地致使施工延遲所致之閒置土地之法律風險。
- (12) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	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
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下市值
30. 中國 黑龍江省 哈爾濱 道里區 愛建一環路西側 盛世江南	<p>該物業為座落於一幅地盤面積約為42,110平方米之土地上之住宅發展項目。</p> <p>根據上實發展集團提供之資料，該物業將發展為住宅項目，規劃總建築面積約為239,534.17平方米(包括地下室面積24,258.55平方米)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期分別於二零七七年十一月十八日及二零四七年十一月十八日屆滿，作住宅及商業用途。</p>	<p>該物業現時尚在建為地上建築，計劃將於二零一零年十二月竣工。</p>	<p>人民幣2,076,000,000元</p> <p>(上實發展集團應佔100%權益： 人民幣2,076,000,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據日期為二零零八年九月四日之第(2008)69號國有土地使用證，該物業(包括總地盤面積42,110平方米)之土地使用權已授予哈爾濱上實置業有限公司(上實發展之全資附屬公司)，年期分別於二零七七年十一月十八日及二零四七年十一月十八日屆滿，作住宅及商業用途。
- (2) 根據日期為二零零八年六月三十日之土地使用權出讓合同：
  - (i) 受讓人：哈爾濱上實置業有限公司
  - (ii) 地盤面積：42,110平方米
  - (iii) 土地用途：商業及住宅
  - (iv) 容積率：4.95(根據中國法律意見，最大總建築面積為208,444.5平方米)
  - (v) 土地價款：人民幣559,587,100元
  - (vi) 土地使用年期：住宅用途，於二零七七年十一月十八日屆滿  
商業用途，於二零四七年十一月十八日屆滿
- (3) 根據日期為二零零七年六月十二日之第(2007)85號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為42,110.00平方米之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (4) 根據日期為二零零八年三月二十日之第(2008)13號建設工程規劃許可證，該物業獲準許按施工方案施工之總建築面積約為234,069.02平方米。

- (5) 根據九份日期為二零零八年五月十六日之建設工程施工許可證，該物業之建設工程符合工程施工之要求，獲準許開發之總建築面積約為234,066.00平方米。
- (6) 根據上實發展集團提供之資料，於二零一零年六月三十日已預售41,249.09平方米，總代價約人民幣412,544,227元。於吾等估值過程中，吾等已計入上述之預售代價。
- (7) 根據上實發展集團提供之資料，完成發展之估計總建築成本約為人民幣727,000,000元；於二零一零年六月三十日已就該物業之建設支銷約人民幣574,000,000元。於估值過程中，吾等已計入上述已支銷建設成本。
- (8) 倘擬發展項目於二零一零年六月三十日已竣工，其估計市值約為人民幣2,407,000,000元。
- (9) 根據第230102100145960(1-1)號營業執照，哈爾濱上實置業有限公司為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效經營期限為二零零八年一月十日至二零二八年一月九日。
- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 哈爾濱上實置業有限公司已取得土地使用權出讓合同，並已悉數繳納該物業之所有土地出讓金；
  - (ii) 哈爾濱上實置業有限公司已取得有效許可證及證書，並為註冊業主；及
  - (iii) 該物業概無用作任何抵押。
- (11) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 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 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證  | 有 |
| 營業執照      | 有 |

## 估值證書

於二零一零年  
六月三十日  
現況下市值

物業	概況及年期	估用詳情	
31. 中國 浙江省 湖洲 湖東分區 地塊編號HD48 湖潤商務廣場	<p>該物業為座落於一幅地盤面積約為13,661.00平方米之土地上之綜合辦公室及商業發展項目。</p> <p>根據上實發展集團提供之資料，該物業將發展為綜合辦公室及商業發展項目，規劃總建築面積約為27,322.00平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零四七年十二月二十八日屆滿，作商業用途。</p>	<p>該物業總建築面積為6,589平方米之部份現時尚在建為地上建築，地盤之其餘部份現時空置並計劃於二零一二年十二月竣工。</p>	<p>人民幣66,400,000元</p> <p>(上實發展集團應佔100%權益： 人民幣66,400,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據日期為二零零八年二月一日之第(2008)1-1497號國有土地使用證，該物業(總地盤面積13,661.00平方米)之土地使用權已授予湖州湖潤建設管理有限公司(上實發展之全資附屬公司)，年期於二零四七年十二月二十八日屆滿，作商業用途：
- (2) 根據日期為二零零七年十二月二十九日之第(2007)56號土地使用權出讓合同：
  - (i) 受讓人：湖州湖潤建設管理有限公司
  - (ii) 地盤面積：13,661.00平方米
  - (iii) 土地用途：商業、寫字樓
  - (iv) 容積率：1.8-2.0(根據中國法律意見，最大總建築面積為27,322平方米)
  - (v) 土地價款：人民幣17,367,700元
  - (vi) 土地使用年期：40年
- (3) 根據日期為二零零九年七月一日之第330501200900057號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為13,660.90平方米之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (4) 根據第33050120100004號建設用地規劃許可證，總建築面積約為6,626.98平方米之物業建設已獲許可。
- (5) 根據日期為二零零九年十二月十八日之第330511200912180201號建設用地施工許可證，物業之工程符合施工要求，並獲許可發展總建築面積約為6,626.98平方米。

- (6) 根據上實發展集團提供之資料，完成發展之估計總建築成本約為人民幣86,000,000元；於二零一零年六月三十日已就該物業約6,598.00平方米之建設支銷約人民幣34,000,000元。於估值過程中，吾等已計入上述已支銷建設成本。
- (7) 倘擬6,598.00平方米之發展項目於二零一零年六月三十日已竣工，其估計市值約為人民幣46,186,000元。
- (8) 根據第330503000005539號營業執照，湖州湖潤建設管理有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,000,000元，有效經營期限為二零零七年十二月十九日至二零二七年十二月十八日。
- (9) 根據中國法律意見：
- (i) 湖州湖潤建設管理有限公司已取得有效土地使用權出讓合同，並已悉數繳納該物業之所有土地出讓金；
- (ii) 湖州湖潤建設管理有限公司已取得有效許可證及證書，並為註冊業主；
- (iii) 該物業概無用作任何抵押；及
- (iv) 湖州湖潤建設管理有限公司無須承受因政府延遲處理土地致使施工延遲所致之閒置土地之法律風險。
- (10) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	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
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年
			六月三十日 現況下市值
32. 中國 北京 東城區 工體西路3號 工體三號A座	該物業為一公寓及商業綜合發展項目。該物業已於二零零六年落成，並將待竣工及施工驗收。  該物業包括A座之85個公寓單位，7個商業單位及50個停車位，總建築面積約為25,905.29平方米：—	該物業現時空置。	人民幣660,000,000元  (上實發展集團應佔100%權益： 人民幣660,000,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	公寓	22,095.44	
	商業	3,809.85	
	合計：	<u>25,905.29</u>	
	停車場	50個	
	該物業已獲授土地使用權，年期於二〇七三年十二月九日屆滿，作公寓用途。		

## 附註：

- (1) 根據北京世紀中基房地產開發有限公司(甲方)與上海上實南開地產有限公司(乙方)(上實發展之全資附屬公司)訂立日期為二零零六年六月十二日之北京市商品房預售合同第BF-2005-0116號，乙方同意以總額為人民幣478,000,000元之代價購買建築面積為26,000平方米之物業。

據稱，總建築面積為25,905.29平方米之物業乃附註(1)中所述建築面積之一部分。

- (2) 根據第(2009)2650號及第(2009)1069號由北京市高級人民法院發出，上海上實南開地產有限公司擁有92個單位及50個停車位。
- (3) 根據第310000400143851號營業執照，上海上實南開地產有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣223,674,453元，有效經營期限為一九九六年四月五日至二零一六年四月四日。



- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 該物業概無用作任何抵押；
  - (ii) 上海上實南開地產有限公司已取得有效之商品房預售合同。根據北京市高級人民法院民事判決，上海上實南開地產有限公司擁有92個單位及50個停車位；及
  - (iii) 倘北京世紀中基房地產開發有限公司按北京市高級人民法院民事裁定書完成其責任，上海上實南開地產有限公司取得相關權屬文件將無障礙。
- (5) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	無
土地使用權出讓合同	無
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
建設工程施工許可證	無
商品房預售合同	有
營業執照	有

據稱，相關所有權文件將於適當時候以上海上實南開地產有限公司之名義申請。

## 估值證書

## 第四類物業－上實發展集團於中國持有用作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下市值
33. 中國 天津 西青區 楊柳青鎮 澤楊道與柳霞路 交界處 萊茵小鎮 三期及四期	萊茵小鎮包括兩幅 總地盤面積約為 375,960.89平方米之土 地。  根據上實發展集團提 供之資料，該物業擬 開發為住宅發展項 目，規劃總建築面積 約為300,000.00平方 米。  該物業已獲授土地使 用權，作住宅用途之 年期於二零七三年一 月五日及二零七三年 十二月十一日屆滿。	該物業現時空置及有 待開發。	人民幣623,000,000元  (上實發展集團應佔100%權益： 人民幣623,000,000元)

## 附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用證，該發展項目之總地盤面積約375,960.89平方米之土地使用權已授予天津市中天興業房地產開發有限公司(上實發展之全資附屬公司)：—

證書編號	概約地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2004)003	258,000.60	住宅	二零七三年一月五日
(2004)161	117,960.29	住宅	二零七三年十二月十一日
<b>合計</b>	<b>375,960.89</b>		

- (2) 根據日期為二零零三年十二月十二日之第1號土地使用權出讓合同：

(i) 受讓人	:	天津市中天興業房地產開發有限公司
(ii) 地盤面積	:	117,960.29平方米
(iii) 土地用途	:	住宅
(iv) 容積率	:	≤1.2
(v) 土地出讓金	:	人民幣7,904,080元
(vi) 土地使用年期	:	70年

根據日期為二零零三年九月二十八日之第2號土地使用權出讓合同：—

(i) 受讓人	:	天津市中天興業房地產開發有限公司
(ii) 地盤面積	:	258,000.60平方米
(iii) 土地用途	:	住宅
(iv) 容積率	:	≤1.2
(v) 土地出讓金	:	人民幣17,286,600元
(vi) 土地使用年期	:	70年

據稱，該物業地盤面積240,500平方米，為上述附註(1)及(2)中所述土地之一部分。

- (3) 根據第120111000014309號營業執照，天津市中天興業房地產開發有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣75,000,000元，有效經營期限為二零零三年五月二十三日至二零二三年五月二十二日。
- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 天津市中天興業房地產開發有限公司悉數繳納該物業之所有土地出讓金；
  - (ii) 天津市中天興業房地產開發有限公司為該物業之註冊業主；
  - (iii) 該物業概無用作任何抵押；及
  - (iv) 因建築工程分階段進行，故並不視為閒置土地。
- (5) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用證   | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 營業執照      | 有 |

## 估值證書

於二零一零年  
六月三十日  
現況下市值

物業	概況及年期	估用詳情	
34. 中國 山東省 青島 嶗山區 海爾路東 香港東路北 青島國際啤酒城 一期	該物業包括一幅地盤面積約為227,674.70平方米之土地。  根據上實發展集團提供之資料，該物業擬將發展為綜合發展項目而規劃總建築面積約為630,000平方米（包括180,000平方米之地庫）。  該物業已獲授土地使用權，年期於二零五六年十二月三十日屆滿，作綜合用途。	該物業現時空置及有待開發。	人民幣4,000,000,000元  (上實發展集團應佔100%權益： 人民幣4,000,000,000元)

## 附註：

- (1) 根據第20073701號房屋所有權證，該物業總地盤面積227,674.70平方米之土地使用權已歸屬於上實發展(青島)投資開發有限公司(上實發展之全資附屬公司)，年期於二零五六年十二月三十日屆滿，作綜合用途。
- (2) 根據日期為二零零六年十二月三十一日之第(2006)24號土地使用權出讓合同：
  - (i) 受讓人：上實發展(青島)投資開發有限公司
  - (ii) 地盤面積：227,674.70平方米
  - (iii) 土地用途：綜合用途
  - (iv) 容積率：≤2.0(根據中國法律意見，最大建築面積為455,349.40平方米)
  - (v) 土地出讓金：人民幣736,000,000元
  - (vi) 土地使用年期：50年
- (3) 根據日期為二零一零年一月二十二日之第370200201005001號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積227,674.70平方米之建築用地符合城鄉規劃之要求。
- (4) 根據第370212018075020號營業執照，上實發展(青島)投資開發有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣350,000,000元，有效經營期限為二零零六年十二月二十二日至二零二六年十二月二十日。
- (5) 根據中國法律意見：
  - (i) 上實發展(青島)投資開發有限公司已悉數繳清該物業之所有土地出讓金；

- (ii) 上實發展(青島)投資開發有限公司為該物業之登記擁有人；
  - (iii) 該物業概無用作任何抵押；及
  - (iv) 施工延遲乃由於土地移交所致，不視作閒置土地法律風險。
- (6) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

房地產所有權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

## 估值證書

於二零一零年  
六月三十日  
現況下市值

物業	概況及年期	估用詳情	
35. 中國 山東省 青島 嶗山區 松齡路東 香港東路北 青島嶗山項目 之酒店部分	青島嶗山項目為住宅及酒店發展項目，包括一幅總地盤面積約43,163.70平方米之土地（包括第4號物業的地盤面積）。  根據上實發展集團提供之資料，該物業擬將開發為酒店發展項目，規劃總建築面積約40,000.00平方米  該物業已獲授土地使用權，年期將於二零五年五月二十四日屆滿，作商業金融及住宅用途。	該物業現時空置並有待開發。	人民幣257,000,000元  (上實發展集團應佔55%權益： 人民幣141,350,000元)

## 附註：

- (1) 根據第(2005)082號國有土地使用證，該物業（總地盤面積約為43,163.70平方米）之土地使用權已出讓予青島上實地產有限公司（上實發展擁有55%之附屬公司），年期將於二零五年五月二十四日屆滿，作商業金融及住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零二年六月三十日之第(2002)30號土地使用權出讓合同及日期為二零零五年六月二十八日之土地使用權出讓合同：
  - (i) 受讓人：青島上實地產有限公司
  - (ii) 地盤面積：49,675.20平方米（其中43,163.70平方米為出讓土地）
  - (iii) 土地用途：商業
  - (iv) 土地出讓金：人民幣28,962,849.41元
  - (v) 土地使用年期：40年
- (3) 根據日期為二零零六年八月三十一日之第(2006)30號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積43,163.70平方米之建設用地符合城鄉規劃之要求。
- (4) 根據第370200400131243號營業執照，青島上實地產有限公司為一家有限責任公司，註冊資本為3,620,000美元，有效經營期限為二零零四年十一月十二日至二零四四年十一月十二日。
- (5) 根據中國法律意見：
  - (i) 青島上實地產有限公司已悉數繳納該物業之所有土地出讓金；

- (ii) 青島上實地產有限公司為該物業之登記擁有人，並獲中國法律保護；
  - (iii) 該物業概無用作任何抵押；及
  - (iv) 施工延遲乃由於項目規劃改變所致，不視作閒置土地法律風險。
- (6) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
土地使用權轉讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

## 估值證書

於二零一零年  
六月三十日  
現況下市值

物業	概況及年期	估用詳情	
36. 中國 浙江省 湖州 住宅用地 地塊 一號及四號 (BLD19-4, BLD32-1) 上實湖郡花園	該物業包括一幅地盤 面積約 85,555.00 平方 米之土地。  根據上實發展集團提 供之資料，該物業擬 將開發為住宅／綜合 發展項目，規劃總建 築面積約為 85,555.00 平方米。  該物業已獲授土地使 用權，年期將於二零 七年六月二十九日 屆滿，作住宅用途。	該物業現時空置並有 待開發	人民幣 150,000,000 元  (上實發展集團應佔 100% 權益： 人民幣 150,000,000 元)

## 附註：

- (1) 根據第(2007)1-12688號國有土地使用證，該物業總地盤面積 85,555.00 平方米之土地使用權已歸屬於湖州湖峻置業有限公司(上實發展之全資附屬公司)，年期將於二零七年六月二十九日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據第(2007)09號土地使用權出讓合同：
  - (i) 受讓人：湖州湖峻置業有限公司
  - (ii) 地盤面積：85,555.00 平方米
  - (iii) 土地用途：住宅
  - (iv) 容積率：1.0 (根據中國法律意見，最大建築面積為 85,555.00 平方米)
  - (v) 土地出讓金：人民幣 89,200,000 元
  - (vi) 土地使用年期：40 年
- (3) 根據日期為二零一零年一月二十二日之第 330501201000006 號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為 85,562.00 平方米之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (4) 根據第 330500000010116(1-1) 號營業執照，湖州湖峻置業有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣 20,000,000 元，有效經營期限為二零零七年二月六日至二零二七年二月五日。
- (5) 根據中國法律意見：
  - (i) 湖州湖峻置業有限公司已悉數繳清土地出讓金；
  - (ii) 湖州湖峻置業有限公司為該物業之登記所有人，並獲中國法律所保護；



- (iii) 該物業概無用作任何抵押；及
- (iv) 施工延遲乃由於政府安置工作所致，不視為閒置土地法律風險。
- (6) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	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	無
建設工程施工許可證	無
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下市值
37. 中國 浙江省 湖州 八里店鎮 西山村 上實假日酒店	<p>該物業包括一幅地盤面積約116,458.00平方米之土地。</p> <p>根據上實發展集團所提供之資料，該物業擬將開發為商業發展項目，規劃總建築面積約為131,200.00平方米，包括非容積率建築面積38,033.60平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途將於二零四七年六月二十九日屆滿。</p>	該物業現時為空置地盤及有待開發。	<p>人民幣233,000,000元</p> <p>(上實發展集團應佔100%權益： 人民幣233,000,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據第(2007)16-12589號國有土地使用證，該物業總地盤面積約116,458.00平方米之土地使用權已歸屬於湖州湖源投資發展有限公司(上實發展之全資附屬公司)，年期將於二零四七年六月二十九日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據日期為二零零七年六月三十日之第(2007)07號土地使用權出讓合同：
  - (i) 受讓人：湖州湖源投資發展有限公司
  - (ii) 地盤面積：116,458.00平方米
  - (iii) 土地用途：商業
  - (iv) 容積率：0.8(根據中國法律意見，最大總建築面積為93,166.4平方米)
  - (v) 土地出讓金：人民幣90,200,000元
  - (vi) 土地使用年期：40年
- (3) 根據日期為二零一零年一月二十日之第330501201000005號建設用地規劃許可證，一幅總地盤面積為116,458.00平方米之土地之建築地盤符合城鄉規劃之要求。
- (4) 根據第330500000010077(1/1)號營業執照，湖州湖源投資發展有限公司已成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期限為二零零七年二月六日至二零二七年二月五日。
- (5) 根據中國法律意見：
  - (i) 湖州湖源投資發展有限公司已悉數繳納該物業之所有土地出讓金；

- (ii) 湖州湖源投資發展有限公司為該物業之登記所有人，並獲中國法律認可其所有權；
  - (iii) 該物業概無用作任何抵押；及
  - (iv) 施工延遲乃由於政府安置工作所致，不視為閒置土地法律風險。
- (6) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下市值
38. 中國 浙江省 湖州 八里店鎮 吳興大道北及 西山漾南 HD36、37、38 地塊2007-05	該物業包括三幅總地 盤面積約112,356.00平 方米之土地。  根據上實發展集團提 供之資料，該物業擬 將開發為商業發展項 目，規劃總建築面積 約為89,884.80平方米。  該物業已獲授土地使 用權，年期將於二零 四七年六月二十九日 屆滿，作商業用途。	該物業現時為空置地 盤及有待開發。	人民幣179,000,000元  (上實發展集團應佔100%權益： 人民幣179,000,000元)

## 附註：

- (1) 根據三份國有土地使用證，該發展項目總地盤面積112,356.00平方米之土地使用權已授予湖州湖濱投資發展有限公司(上實發展之全資附屬公司)：—

證書編號	地點	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2007)16-13276	湖州八里店鎮 吳興大道北	33,869.00	商業	二零四七年 六月二十九日
(2007) 16-13277	湖州八里店鎮 吳興大道北	36,916.00	商業	二零四七年 六月二十九日
(2007) 16-13278	湖州八里店鎮 吳興大道北	41,571.00	商業	二零四七年 六月二十九日
	合計	<b>112,356.00</b>		

- (2) 根據日期為二零零七年六月三十日之第(2007)10號土地使用權出讓合同：

(i) 受讓人	:	湖州湖濱投資發展有限公司
(ii) 地盤面積	:	112,356.00平方米
(iii) 土地用途	:	商業
(iv) 容積率	:	0.8 (根據中國法律意見，最大總建築面積 為89,884.8平方米)
(v) 土地出讓金	:	人民幣88,200,000元
(vi) 土地使用年期	:	40年作商業用途 70年作住宅用途

- (3) 根據第330500000010108(1/1)號營業執照，湖州湖濱投資發展有限公司已成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期限為二零零七年二月六日至二零二七年二月五日。
- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 湖州湖濱投資發展有限公司已悉數繳清該物業之所有土地出讓金；
  - (ii) 湖州湖濱投資發展有限公司為該物業之登記所有人，並獲中國法律保護；
  - (iii) 該物業概無用作任何抵押；及
  - (iv) 施工延遲乃由於政府安置工作所致，不視作閒置土地法律風險。
- (5) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

## 估值證書

於二零一零年  
六月三十日  
現況下市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
39. 中國 浙江省 湖州 八里店鎮 西山村 地塊編號 BLD22-3/4 地段2007-03	該物業包括一幅地盤面積約117,785.00平方米之土地。  根據上實發展集團所提供之資料，該物業擬將開發為商業項目，規劃總建築面積約為94,000.00平方米。  該物業已獲授土地使用權，年期將於二零四七年六月二十九日屆滿，作商業用途。	該物業現時空置及有待開發。	人民幣190,000,000元  (上實發展集團應佔100%權益： 人民幣190,000,000元)

## 附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用證，該物業總地盤面積為117,785.00平方米之土地使用權已授予湖州湖鴻投資發展有限公司(上實發展之全資附屬公司)：-

證書編號	地點	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2007)16-12691	湖州八里店西山村	65,549.00	商業	二零四七年六月二十九日
(2007)16-12692	湖州八里店西山村	52,236.00	商業	二零四七年六月二十九日
	合計	<b>117,785.00</b>		

- (2) 根據日期為二零零七年六月三十日之第(2007)08號土地使用權出讓合同：

(i) 受讓人	:	湖州湖鴻投資發展有限公司
(ii) 地盤面積	:	151,002.00平方米(其中117,785.00平方米為出讓土地)
(iii) 土地用途	:	商業
(iv) 容積率	:	0.8(根據中國法律意見，最大建築面積為94,228.00平方米)
(v) 土地出讓金	:	人民幣75,200,000元
(vi) 土地使用年期	:	40年

- (3) 根據第330500000010085(1/1)號營業執照，湖州湖鴻投資發展有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期限為二零零七年二月六日至二零二七年二月五日。

- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 湖州湖鴻投資發展有限公司已悉數付清物業的補地價；
  - (ii) 湖州湖鴻投資發展有限公司為該物業之註冊業主，並獲中國法律保護；
  - (iii) 該物業概無用作任何抵押；
  - (iv) 施工延遲乃由於政府安置工作所致，不視作閒置土地法律風險。
- (5) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下市值
40. 中國 重慶 北碚區 童家溪鎮 同興北路123號 水天花園	該物業包括一幅地盤面積約76,764.10平方米之土地。  根據上實發展集團提供之資料，該物業擬將開發為綜合住宅及商用項目，規劃總建築面積約為74,372.29平方米。  該物業已獲授土地使用權，年期不等(見附註(1))。	該物業現時空置及有待開發。	人民幣106,000,000元  (上實發展集團應佔50%權益： 人民幣53,000,000元)

## 附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用證，該物業一幅總地盤面積為33,014.5平方米之土地的土地使用權已歸屬重慶華新國際實業有限公司(上實發展擁有50%之附屬公司)：-

證書編號	地址	概約地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2003)02695	重慶 童家溪鎮 金斗村團堡社	18,902.20	住宅	二零五三年三月二十六日
(2003)02732	重慶 童家溪鎮 金斗村團堡社	14,112.30	住宅	二零五三年三月二十五日
	合計	<u>33,014.5</u>		

- (2) 根據第107(D2009)00001房地證，該物業一幅總地盤面積為43,749.6平方米之土地的土地使用權已歸屬重慶華新國際實業有限公司，年期至二零五三年三月十一日屆滿，作住宅用途。

- (3) 根據日期為一九九八年十月六日第(1998)156號之土地使用權出讓合同：-

(i) 受讓人	:	重慶華新國際實業有限公司
(ii) 地盤面積	:	322,016平方米
(iii) 土地用途	:	發展地塊
(iv) 土地出讓金	:	人民幣2,082,100元
(v) 土地使用年期	:	50年



根據日期為二零零二年七月二十日第(2002)005號之土地使用權出讓合同：－

- (i) 受讓人 : 重慶華新國際實業有限公司
- (ii) 地盤面積 : 13,497平方米
- (iii) 土地用途 : 綜合
- (iv) 土地出讓金 : 人民幣101,200元
- (v) 土地使用年期 : 50年

根據日期為二零零三年三月二十五日第(2003)110號之土地使用權出讓合同：－

- (i) 受讓人 : 重慶華新國際實業有限公司
- (ii) 地盤面積 : 14,112.28平方米
- (iii) 土地用途 : 住宅
- (iv) 容積率 : 2.5
- (v) 土地出讓金 : 人民幣91,200元
- (vi) 土地使用年期 : 50年

根據日期為二零零三年三月二十五日第(2003)116號之土地使用權出讓合同：－

- (i) 受讓人 : 重慶華新國際實業有限公司
- (ii) 地盤面積 : 18,902.15平方米
- (iii) 土地用途 : 住宅
- (iv) 容積率 : 2.5
- (v) 土地出讓金 : 人民幣122,200元
- (vi) 土地使用年期 : 50年

據稱，該物業之總地盤面積76,764.10平方米之土地為附註(3)所述之總地盤面積之一部分。

- (4) 根據第500000400008825號營業執照，重慶華新國際實業有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為41,940,000美元，有效經營期限為一九九四年九月二十三日至二零四四年九月二十二日。
- (5) 根據中國法律意見：
  - (i) 重慶華新國際實業有限公司已悉數繳清之所有土地出讓金，並已獲中國法律認為物業註冊業主；
  - (ii) 上述所有證書及許可證均為合法、有效並可實行，並具中國法律效力；
  - (iii) 該物業概無用作任何抵押；及
  - (iv) 因建築工程分階段進行，故不視為閒置土地。
- (6) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：
 

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
國有土地出讓合同	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下市值
41. 中國 山東省 青島 唐島灣東 濱海路南 青島唐島灣項目	該物業是三幅佔地面積約為335,790.00平方米之土地。  根據上實發展集團提供之資料，該物業擬將開發為商業發展項目，規劃總建築面積約為429,930.00平方米。  該物業已獲授不同年期之土地使用權，分別於二零四八年一月十六日、二零四八年一月十七日及二零五七年五月九日屆滿，作酒店、商業及住宅用途	該物業現時空置及有待開發	人民幣1,800,000,000元  (上實發展集團應佔100%權益： 人民幣1,800,000,000元)

## 附註：

- (1) 根據三份房屋所有權證，該物業總地盤面積為335,790.00平方米之土地使用權已歸屬於青島上實瑞歐置業有限公司所有(上實發展之全資附屬公司)：—

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
20086803	90,424.00	酒店	二零四八年一月十六日
20086801	91,033.00	商業	二零四八年一月十七日
200711574	154,333.00	住宅	二零五七年五月九日
合計	<b>335,790.00</b>		

- (2) 根據日期為二零零七年五月十日之第(2007)004號土地使用權出讓合同。

(i) 受讓人	:	青島上實瑞歐置業有限公司
(ii) 地盤面積	:	154,333.00平方米
(iii) 土地用途	:	住宅
(iv) 容積率	:	<1.2
(v) 土地出讓金	:	人民幣538,929,090元
(vi) 土地使用年期	:	50年

根據日期為二零零八年一月十七日之第(2008)008號土地使用權出讓合同。

- (i) 受讓人 : 青島上實瑞歐置業有限公司
  - (ii) 地盤面積 : 181,457平方米(地塊1: 91,033平方米, 地塊2: 90,424平方米)
  - (iii) 土地用途 : 商業、酒店
  - (iv) 容積率 :  $\leq 1.35$  (地塊1:  $\leq 0.7$ , 地塊2:  $\leq 2.0$ )
  - (v) 土地出讓金 : 人民幣276,322,776元
  - (vi) 土地使用年期 : 40年
- (3) 根據第370200400159600號營業執照, 青島上實瑞歐置業有限公司成立為一家有限責任公司, 註冊資本為人民幣500,000,000元, 有效經營期限為二零零七年四月二十五日至二零二七年四月二十五日。
- (4) 根據中國法律意見:
- (i) 青島上實瑞歐置業有限公司已悉數繳納該物業之所有土地出讓金;
  - (ii) 青島上實瑞歐置業有限公司為該物業之註冊業主, 並獲中國法律保護;
  - (iii) 該物業概無用作任何抵押; 及
  - (iv) 由於政府持續修改規劃導致延遲施工, 故不視為閒置土地法律風險。
- (5) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見, 業權及主要批文與許可證授出之狀況如下:
- |           |   |
|-----------|---|
| 房屋所有權證    | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 營業執照      | 有 |

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下市值
42. 中國 福建省 泉州 豐澤區 東海組團 東海灘涂整理項目 區域內 南抵沿海大通道內 側紅綫，西、北至 東海綜合大道，東 至市府景觀西路	該物業包括兩幅總地 盤面積約313,338.00平 方米之土地。  根據上實發展集團提 供之資料，該物業擬 將開發為商業及住宅 項目，規劃總建築面 積約為1,441,354.80平 方米。  該物業已獲授土地使 用權，年期分別為40 年、50年及70年，分 別作商業、綜合及住 宅用途。	該物業現時空置及有 待開發。  (上實發展集團應佔100%權益： 人民幣3,300,000,000元)	人民幣3,300,000,000元

## 附註：

- (1) 根據三份國有土地使用證，該物業總地盤面積170,133.00平方米之土地使用權已歸屬於泉州市上實投資發展有限公司(上實發展之全資附屬公司)：

證書編號	地盤概約面積 (平方米)	用途	到期日
(2010)200284	58,369.00	商業、住宅及綜合	商業：二零五零年六月三十日
(2010)200285	55,421.00		住宅：二零八零年六月三十日
(2010)200286	56,343.00		綜合：二零六零年六月三十日
<b>合計</b>	<b>170,133.00</b>		

於吾等估值過程中，吾等已假設地盤面積143,205.00平方米之國有土地使用證將及時發出。

- (2) 根據日期為二零零八年一月十二日之第(2008)1號土地使用權出讓合同：

(i) 受讓人	:	泉州市上實投資發展有限公司
(ii) 地盤面積	:	170,133.00平方米
(iii) 土地用途	:	商業綜合
(iv) 容積率	:	<4.5 (根據中國法律意見，最大建築面積為 765,598.5平方米)
(v) 土地出讓金	:	人民幣1,207,673,700元
(vi) 土地使用年期	:	40年作商業用途 70年作住宅用途 50年作綜合用途

根據日期為二零零八年七月三十日之第(2008)4號土地使用權出讓合同：

- (i) 受讓人 : 泉州市上實投資發展有限公司
- (ii) 地盤面積 : 143,205.00平方米
- (iii) 土地用途 : 商業綜合
- (iv) 容積率 :  $\leq 4.5$  (根據中國法律意見, 最大總建築面積為644,422.50平方米)
- (v) 土地出讓金 : 人民幣924,256,300元
- (vi) 土地使用年期 : 40年作商業用途  
70年作住宅用途  
50年作綜合用途

(3) 根據第350500100008918號營業執照, 泉州市上實投資發展有限公司成立為一家有限責任公司, 註冊資本為人民幣300,000,000元, 有效經營期限為二零零七年十二月二十八日至二零二七年十二月二十七日。

(4) 根據中國法律意見：—

- (i) 泉州市上實投資發展有限公司已悉數繳納該物業之所有補地價, 並已獲中國法律保護;
- (ii) 泉州市上實投資發展有限公司為該物業之登記擁有人;
- (iii) 所有權證文件於二零一零年六月三十日為有效;
- (iv) 該物業概無用作任何抵押; 及
- (v) 建築契約仍未失效。

(5) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見, 業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	無
建設工程施工許可證	無
營業執照	有

## 估值證書

## 第五類物業－上實發展集團於中國持有作自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下市值
43. 中國 重慶 北碚區 童家溪鎮 同興北路123號 水天花園 之一部分	水天花園為於二零零七年及二零零八年之間竣工之住宅及商業發展項目。  根據上實發展集團提供之資料，該物業包括總建築面積為3,123.80平方米之商業部分。  該物業已獲授土地使用權，作商業用途，年期未定。	該物業現時由上實發展集團佔用。	人民幣23,400,000元  (上實發展集團應佔50%權益： 人民幣11,700,000元)

## 附註：

- (1) 根據日期為二零零二年八月十二日之第(107)025405號房屋所有權證，該物業總建築面積約3,123.80平方米之房屋所有權已歸屬於重慶華新國際實業有限公司(上實發展擁有50%之附屬公司)所有，作商業用途，年期未定。
- (2) 根據第500000400008825號營業執照，重慶華新國際實業有限公司於一九九四年九月二十三日成立為一家有限責任公司，註冊資本為41,940,000美元，有效經營期限為一九九四年九月二十三日至二零四四年九月二十二日。
- (3) 根據中國法律意見：
  - (i) 重慶華新國際實業有限公司為該物業之註冊業主，及已獲中國法律保護；
  - (ii) 重慶華新國際實業有限公司已取得有效證書；
  - (iii) 重慶華新國際實業有限公司有權佔用、使用、抵押及租賃該物業；及
  - (iv) 該物業概無用作任何抵押。
- (4) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	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

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年
			六月三十日 現況下市值
44. 中國 重慶 渝北區 人和鎮 錦繡山莊 之一部分	該物業包括85個停車位，於一九九零年落成。  該物業已獲授土地使用權，年期未定，作停車場用途。	該物業現時由上實發展集團估用。	人民幣6,500,000元  (上實發展集團應佔40%權益： 人民幣2,600,000元)

## 附註：

- (1) 根據三份房屋所有權證，該物業之房屋所有權由重慶華新園國際城市發展有限公司(上實發展擁有40%之附屬公司)持有：

證書編號	用途	建築面積 (平方米)
(112)002584	停車場	3,998.59
(112)06116	停車場	1,480.98
(112)002585	停車場	854.04
<b>合計</b>		<b>6,333.61</b>

據稱，該設有85個停車位之物業為附註(1)所述之總建築面積之一部分。

- (2) 根據第510100400010175號營業執照，重慶華新園國際城市發展有限公司於一九九二年八月二十八日成立為一家有限責任公司，註冊資本為5,000,000美元，有效經營期為一九九二年八月二十八日至二零四二年八月二十七日。
- (3) 根據中國法律意見：
- (i) 重慶華新園國際城市發展有限公司為該物業之註冊業主，並獲中國法律認可其所有權；
- (ii) 重慶華新園國際城市發展有限公司有權根據中國法律使用、租賃、轉讓及抵押該物業；
- (iii) 該物業概無用作任何抵押；及
- (iv) 房屋所有權證於二零一零年六月三十日為有效。
- (4) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	無
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

於二零一零年  
六月三十日  
現況下市值

物業	概況及年期	估用詳情	
45. 中國 四川省 成都 武侯區 人民南路四段46號 錦繡花園 之一部分	該物業包括七個總建築面積為1,227.77平方米之零售單位，於一九九五年落成。  該物業已獲授土地使用權，作商業用途，年期未定。	該物業現時由業主估用。	人民幣8,200,000元  (上實發展集團應佔85%權益： 人民幣6,970,000元)

## 附註：

- (1) 根據七份房屋所有權證，該物業總建築面積1,227.77平方米之房屋所有權已歸屬於成都上實錦繡物業服務有限公司(上實發展擁有85%之附屬公司)：

證書編號	用途	建築面積 (平方米)
2007125	商業	44.89
2007138	商業	86.95
2007131	商業	160.15
2007128	商業	27.09
2007140	商業	267.12
2007127	商業	614.48
2007139	商業	27.09
	合計	<b>1,227.77</b>

- (2) 根據第51010000042919號營業執照，成都上實錦繡物業服務有限公司成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，自二零零一年十月二十三日起經營。

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 成都上實錦繡物業服務有限公司為該物業之註冊業主，並獲中國法律認可其所有權；
- (ii) 成都上實錦繡物業服務有限公司有權根據中國法律使用、租賃、轉讓及抵押該物業；及
- (iii) 房屋所有權證於二零一零年六月三十日為有效。

- (4) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	無
房屋所有權證	有
營業執照	有



## 估值證書

			於二零一零年 六月三十日 現況下市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
46. 中國 上海 海潮路 第104至106號 之一部分	該物業包括三個總建築面積約474.30平方米之零售單位及於一九九六年竣工。  該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期未定。	該物業現時由上實發展集團佔用。	人民幣11,400,000元  (上實發展集團應佔100%權益： 人民幣11,400,000元)

## 附註：

- (1) 根據日期為二零零五年十月十日之第(2005)008588號上海市房屋所有權證，該物業總建築面積474.30平方米之房屋所有權已獲授予上海上實南開房地產營銷有限公司(上實發展之全資附屬公司)作商業用途，年期未定。
- (2) 根據第310101000194702營業執照，上海上實南開房地產營銷有限公司於一九九八年七月二十四日成立為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，有效經營期限為一九九八年七月二十四日至二零一八年七月二十三日。
- (3) 根據中國法律意見：
  - (i) 上海上實南開房地產營銷有限公司為該物業之註冊業主，並獲中國法律認可其所有權；
  - (ii) 上海上實南開房地產營銷有限公司有權根據中國法律使用、佔用及抵押該物業；
  - (iii) 該物業已作抵押。其轉讓或作其他抵押須獲得銀行之同意；及
  - (iv) 上海市房屋所有權證於二零一零年六月三十日為有效。
- (4) 根據上實發展集團提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

上海市房屋所有權證	有
營業執照	有

## 1. 責任聲明

本通函(董事願就此共同及個別承擔全部責任)包括遵照上市規則而列載的詳細資料,旨在提供有關本集團的資料。董事在作出一切合理查詢後確認,就彼等所知及所信,本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整,並無誤導或欺詐成分,且無遺漏其他事項,致使本附錄或本通函所載任何陳述有所誤導。

## 2. 權益披露

- (a) 於最後實際可行日期,董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部涵義)股份及相關股份或債權證權益中擁有的權益或淡倉,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(包括根據該等證券及期貨條例條文彼等被認為或被視作持有的權益或淡倉);或根據證券及期貨條例第352條須列入本公司按該條例存置之登記冊;或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所者如下:

### 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 股份的數目	約佔已發行 股本總額 百分比
蔡育天	實益擁有人	個人	722,000	0.07%
呂明方	實益擁有人	個人	586,000	0.05%
周杰	實益擁有人	個人	333,000	0.03%
錢世政	實益擁有人	個人	679,000	0.06%
周軍	實益擁有人	個人	195,000	0.02%
羅嘉瑞	實益擁有人	個人	1,487,539 <sup>(附註2)</sup>	0.14%

附註:

- 上述權益皆為好倉權益。
- 其中520,979股股份為以實物交付的期權。

- (b) 於最後實際可行日期，就董事所悉，於本公司之股份及相關股份擁有權益及淡倉而按證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司及聯交所有關權益及淡倉的人士（本公司董事或最高行政人員除外）如下：

股東名稱	身份	持有已發行 股份數目	約佔已發行 股本總額 百分比
上實集團	由其擁有控制權益 的公司持有	566,925,371 <sup>(附註)</sup>	52.50%

附註：上實集團透過其全資附屬公司，即上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Ltd.、SIIC Treasury (B.V.I.) Ltd.、上海實業金融控股有限公司、南洋國際貿易有限公司、香港天廚味精有限公司、上海實業貿易有限公司、上海實業崇明開發建設基金有限公司、萬勤投資有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司分別持有466,644,371股、80,000,000股、8,770,000股、5,092,000股、2,701,000股、1,798,000股、1,161,000股、389,000股及360,000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之股份權益。

- (c) 於最後實際可行日期，就各董事所知，下列董事亦為上實集團董事或僱員：

董事姓名	於上實集團擔任職位
滕一龍先生	執行董事及董事長
蔡育天先生	執行董事及總裁
呂明方先生	執行董事
周杰先生	執行董事及常務副總裁
錢世政先生	副總裁
周軍先生	副總裁

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，董事或本公司最高行政人員，概無擁有於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部涵義）的任何股份或相關股份中的任何權益或淡倉或債權證中的任何權益而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（包括根據該等證券及期貨條例條文彼等被認為或被視作持有的權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述的登記冊；或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所。

## 2. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約（不包括本集團任何相關成員公司可於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而予以終止之服務合約）。

## 3. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零零九年十二月三十一日（本集團最近期公佈之經審核帳目的編製日期）以來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本集團任何成員公司的任何資產中擁有直接或間接權益。

## 4. 董事於合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於仍有效且對本集團業務有重大影響的合約或安排中擁有重大權益。

## 5. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或彼等各自之聯繫人並無被認為於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭，或與本集團有任何其他利益衝突之任何業務中擁有權益。

## 6. 重大不利轉變

董事確認，於最後實際可行日期，自二零零九年十二月三十一日（本公司最近期公佈經審核帳目的編製日期）以來，本集團財務或經營狀況並無任何重大不利轉變。

## 7. 專業人士及同意書

以下為在本通函提供意見或建議的專業人士資格：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	物業估值師
比聯銀行	比利時聯合銀行，透過其香港分行，為根據銀行業條例(香港法例第155章)之持牌銀行，並為一間根據證券及期貨條例已註冊進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之註冊機構
源泰律師事務所	中國律師

於最後實際可行日期，上述專業人士各自：

- (a) 於本集團任何成員公司概無擁有任何直接或間接股權，亦無擁有任何認購或指示他人認購本集團任何成員公司任何證券之權利(無論是否可依法強制執行)；及
- (b) 概無直接或間接於本集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日以來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本集團任何成員公司之任何資產中擁有任何權益。

上述專業人士各自已就按本通函之形式及文意載入於其函件、報告、意見及／或估值證書(視情況而定)及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。

## 8. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處為香港灣仔告士打道三十九號夏慤大廈二十六樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。
- (c) 本公司之公司秘書為梁年昌先生，彼為英國特許秘書及行政人員公會、香港特許秘書公會、英國特許管理會計師公會及香港會計師公會資深會員。

(d) 本通函之中、英文本如有歧異，概以英文本為準。

## 9. 備查文件

下列文件之副本於直至股東特別大會日期(包括該日)為止之正常辦公時間內於本公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔告士打道三十九號夏慤大廈二十六樓，可供查閱：

- (a) 股權轉讓協議；
- (b) 獨立董事委員會之函件，全文載於本通函第15頁；
- (c) 比聯銀行函件，全文載於本通函第16頁至第31頁；
- (d) 本附錄「專業人士及同意書」一節所提述之書面同意書。



# 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)

茲通告上海實業控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一零年九月二十日(星期一)下午三時正假座香港灣仔告士打道三十九號夏慤大廈二十六樓本公司會議室舉行股東特別大會，以便考慮並酌情通過(無論是否經修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

## 普通決議案

### 1. 「動議：

- (a) 批准、確認及／或追認上海上實(集團)有限公司(作為賣方)、本公司(作為間接買方)與上實地產發展有限公司(作為直接買方)就標的股份(定義見本公司日期為二零一零年九月二日有關收購上海實業發展股份有限公司股權之通函(其註有「B」字樣副本已提呈予大會並由大會主席簡簽以資識別)之收購事項而於二零一零年八月十六日訂立之股權轉讓協議(「股權轉讓協議」，其註有「A」字樣副本已提呈予大會並由大會主席簡簽以資識別)，以及股權轉讓協議項下擬進行或所指之所有交易及與其有關之任何其他協議或文件；及
- (b) 授權本公司任何一位董事(或如需加蓋公司鋼印，則本公司任何一位董事及公司秘書須在其上加簽)，代表本公司簽立彼或彼等全權酌情認為使股權轉讓協議及其項下擬進行之交易及附帶於、附屬於或關於股權轉讓協議及／或本決議案(a)段所述之任何其他協議或文件之所有事宜及／或其項下擬進行之交易及其附帶之所有其他事宜得以執行及／或生效屬必須、可取、適當或權宜之所有有關其他文件及協議及作出所

## 股東特別大會通告

有有關行動或事宜，包括協定股權轉讓協議及／或本決議案(a)段所述之任何其他協議或文件及／或其項下擬進行之交易及對此作出任何修訂、修改、豁免、變更或延長。」

2. 「**動議**批准更新附屬公司計劃授權限額(定義見本公司日期為二零一零年九月二日有關更新附屬公司計劃授權限額之通函，註有「C」字樣之通函副本已提呈予大會並由大會主席簡簽以資識別)至新10%限額，惟可能因行使根據中新地產集團(控股)有限公司(「**中新地產**」)於二零零二年十二月十二日採納之購股期權計劃(「**中新地產購股期權計劃**」)及中新地產任何其他購股期權計劃授出之所有購股期權而發行之中新地產股本中每股面值0.04港元之股份(「**中新地產股份**」)總數不得超過中新地產股東批准附屬公司計劃授權限額當日已發行中新地產股份總數之10%，而計算附屬公司計劃授權限額時，不計算先前根據中新地產購股期權計劃及中新地產任何其他購股期權計劃授出之購股期權(包括尚未行使、已註銷、已失效或已行使之購股期權)。」

承董事會命  
上海實業控股有限公司  
公司秘書  
梁年昌

香港，二零一零年九月二日

註冊辦事處：

香港灣仔  
告士打道三十九號  
夏慤大廈二十六樓

附註：

- (1) 凡有權出席股東特別大會(「**股東特別大會**」)並於會上投票之股東，均可委任一名或多名代表代其出席大會，並於表決時代其投票。委任代表毋須為本公司股東。
- (2) 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則該等人士中任何一位均可親身或委派代表在股東特別大會上就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一位聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅於本公司股東名冊上就該等股份排名首位之上述人士方有權就有關股份投票。
- (3) 本公司將於二零一零年九月十七日(星期五)至二零一零年九月二十日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。為有權出席股東特別大會，股東須於二零一零年九月十六日(星期四)下午四時三十分前將所有過戶表格連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，方為有效。



---

## 股東特別大會通告

---

- (4) 隨本公司致各股東之通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。
- (5) 代表委任表格必須由委任人或其書面正式授權代表親筆簽署，或如股東為一間公司，則代表委任表格須加蓋公司印鑑或經由公司負責人、授權代表或正式授權之其他人士親筆簽署。
- (6) 代表委任表格及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送抵本公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔告士打道三十九號夏愨大廈二十六樓，方為有效。
- (7) 股東於填交代表委任表格後，仍可親自出席股東特別大會及於會上投票。若該等股東出席股東特別大會，則彼等之代表委任表格將被視為經已撤銷。
- (8) 上文所載之普通決議案將以投票方式進行表決。
- (9) 本通告中文譯本僅作參考用途，中英文本如有任何差異，概以英文本為準。