
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下上海實業城市開發集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



上海實業城市開發集團有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：563)

主要及關連交易
收購於一家非全資附屬公司
持有28.5%股權之目標公司

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

董事會函件載於本通函第5至19頁。

根據上市規則第14.44條，收購事項已取得本公司有關股東大會上持有50%以上投票權之一批有密切聯繫之股東給予股東書面批准，以代替召開本公司股東大會。本通函僅寄發予股東作參考用途。

二零二三年三月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之會計師報告	II-1
附錄三 — 目標集團之管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 物業估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據股份轉讓協議收購待售股份
「該公告」	指	本公司日期為二零二二年十一月三十日有關收購事項之公告
「北京中置」	指	中置(北京)企業管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「基準日」	指	二零二二年五月三十一日
「董事會」	指	本公司董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「抵押物業」	指	石豐瑞先生名下位於上海市青浦區趙巷鎮業輝路555弄55號之物業及石先生名下位於上海市閔行區紅松東路1099弄3號702室之物業
「本公司」	指	上海實業城市開發集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	按照股份轉讓協議之條款完成收購事項
「代價」	指	收購事項之代價
「公司擔保人」	指	寧波寶恒汽車集團有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為賣方之關聯方，並為擔保人之一
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	於完成後經收購事項擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保文件」	指	質押協議、個人擔保及公司擔保

釋 義

「擔保人」	指 (i)石先生、(ii)石太太、(iii)石豐瑞先生及(iv)公司擔保人
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指 獨立於本集團且非本公司關連人士之第三方
「最後可行日期」	指 二零二三年三月二十三日，即本通函發佈前確認本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「標準守則」	指 上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「石先生」	指 石德毅先生，為賣方之最終實益擁有人
「石豐瑞先生」	指 石豐瑞先生，為石先生之兒子
「石太太」	指 喬曉輝女士，為石先生之配偶
「應付款債權人」	指 上海嘉誠投資管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為賣方之關聯方
「百分比率」	指 上市規則第14.07條所載用以確定交易分類之百分比率
「中國」	指 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指 西安滄灞建設開發有限公司，一家根據中國法律註冊成立之有限責任公司，於收購事項前由買方、北京中置及上海賽銀分別擁有54.5%、17%及28.5%
「買方」	指 誠邦有限公司，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司及項目公司之主要股東

釋 義

「應收款債務人」	指	上海毅德實業股份有限公司、上海金路國際貿易有限公司及上海天瓊通信科技有限公司，各為於中國成立之有限責任公司，為賣方之關聯方
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售股份」	指	目標公司之全部股份
「第二期付款條件」	指	存入第二期代價之先決條件，詳述於本通函「股份轉讓協議— 支付代價」一節
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂及補充)
「上海國睦」	指	上海國睦企業管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為賣方之關聯方
「上海國睦貸款」	指	上海賽銀於股份轉讓協議日期欠負上海國睦金額為人民幣205,654,000元之貸款
「上海賽灞」	指	上海賽灞企業顧問有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為目標公司之全資附屬公司
「上海賽銀」	指	上海賽銀企業管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為上海賽灞之全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.04港元之普通股
「股份轉讓協議」	指	賣方、石先生、買方、目標公司、上海賽灞及上海賽銀於二零二二年十一月三十日就收購事項訂立之協議
「股東」	指	股份持有人
「上實控股」	指	上海實業控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：363)，為本公司控股股東

釋 義

「上實集團」	指	上海實業(集團)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	躍成有限公司，一家根據香港法例註冊成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「第三期付款條件」	指	存入第三期代價之先決條件，詳述於本通函「股份轉讓協議—支付代價」一節
「估值報告」	指	估值師就目標公司所編製日期為二零二二年十月九日之估值報告
「估值師」	指	上海財瑞資產評估有限公司
「賣方」	指	Renowned Support Holdings Limited，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

在本通函中，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」具有上市規則所賦予其之相同涵義。

本通函載列之若干數字已作出四捨五入調整。因此，所呈列之貨幣換算或百分比等額數字未必為有關數字之算術總和。



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：563)

執行董事：

黃海平先生 (主席)

唐鈞先生 (總裁)

樓軍先生

叶維琪先生

註冊辦事處：

Clarendon House,

2 Church Street,

Hamilton HM11,

Bermuda

獨立非執行董事：

杜惠愷先生，*B.B.S.*，*太平紳士*

范仁達博士

李家暉先生，*M.H.*

喬志剛先生

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中五號

衡怡大廈十一樓

敬啟者：

主要及關連交易
收購於一家非全資附屬公司
持有28.5%股權之目標公司

緒言

茲提述本公司日期為二零二二年十一月三十日及二零二二年十二月二十一日之該等公告，內容有關收購於一家非全資附屬公司持有28.5%股權之目標公司。

於二零二二年十一月三十日，買方(為本公司之間接全資附屬公司)與賣方等各方訂立股份轉讓協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售待售股份，相當於目標公司之全部已發行股本，代價為人民幣696,000,000元。

訂立股份轉讓協議及據此擬進行之交易構成本公司之主要交易。本公司已根據上市規則第14.44條，就股份轉讓協議及收購事項向上實集團控制之一批有密切聯繫並持有本公司合共3,364,049,977股普通股之股東(於最後可行日期佔本公司已發行股本約70.21%)取得書

董事會函件

面批准。有鑑於此，按照上市規則第14.44條所允許，本公司將不會召開股東特別大會以考慮及批准股份轉讓協議及收購事項。

股份轉讓協議下之所有先決條件均已達成，收購事項於二零二二年十二月五日已告完成。

本通函旨在向閣下提供：(i)董事會函件，當中載有股份轉讓協議及據此擬進行之交易之進一步詳情；及(ii)上市規則規定之其他資料。

股份轉讓協議

股份轉讓協議之主要條款概列如下：

日期：二零二二年十一月三十日

訂約方：

- i. 賣方；
- ii. 石先生(賣方之最終實益擁有人)；
- iii. 買方；
- iv. 目標公司；
- v. 上海賽灞(目標公司之直接全資附屬公司)；及
- vi. 上海賽銀(目標公司之間接全資附屬公司)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後可行日期，除石先生及賣方緊接完成前通過目標集團於項目公司擁有間接權益外，賣方、目標公司、上海賽灞及上海賽銀均為獨立第三方。

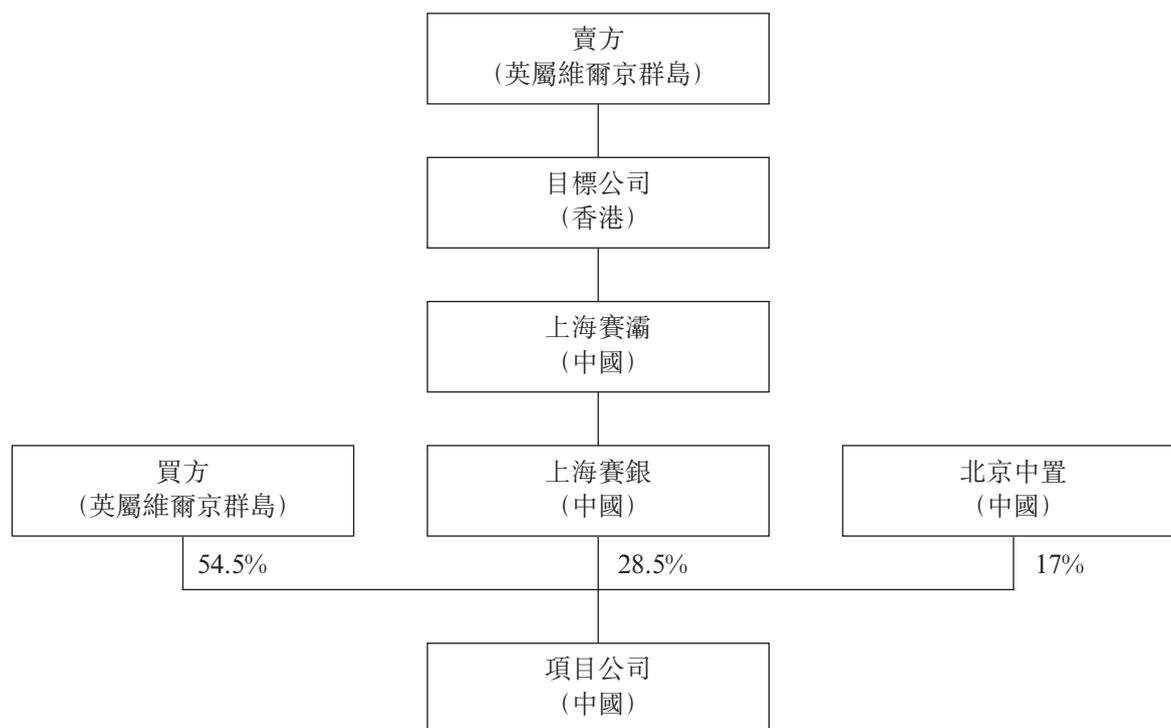
交易性質

根據股份轉讓協議，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售待售股份，相當於目標公司之全部已發行股本。目標公司及其全資附屬公司(即上海賽灞及上海賽銀)為投資控股公司，目標集團之主要資產為項目公司之28.5%股權。

董事會函件

完成前，項目公司為本公司之間接非全資附屬公司，其股權由買方（為本公司之間接全資附屬公司）、北京中置（為本公司之間接全資附屬公司）及上海賽銀分別持有54.5%、17%及28.5%。目標集團就收購項目公司28.5%股權所產生之原來收購成本為人民幣200,000,000元。

下圖顯示目標集團及項目公司緊接完成前之股權架構（除另有指明外，各附屬公司由其控股公司全資擁有）：



代價及付款

買方就收購事項應付之總代價為人民幣696,000,000元，當中包含以下各項：

- (a) 待售股份之購買價為人民幣490,346,000元；及
- (b) 完成後，上海賽銀向賣方之關聯方上海國睦償還金額為人民幣205,654,000元的上海國睦貸款。

支付代價

待售股份之購買價

買方須以現金分三期支付待售股份之購買價：

- (i) 買方須於簽訂股份轉讓協議後十個營業日內，將人民幣100,000,000元存入以買方名義開立並由買方與賣方共同管理之聯名賬戶。上述款項須於完成日期起計十個營業日內由該聯名賬戶撥入賣方指定之賬戶；
- (ii) 人民幣250,000,000元須於完成並滿足下列條件（「**第二期付款條件**」）起計十個營業日內且不早於二零二三年一月十五日支付：
 - (a) 已完成結付應收賬款；
 - (b) 目標集團之重要文件及材料已移交予買方；
 - (c) 賣方已就股份轉讓協議項下之待售股份轉讓取得非居民企業所得稅稅收繳款通知書，並向買方提供相關繳稅證明。
- (iii) 人民幣140,346,000元須於二零二三年三月三十一日前或於完成並滿足下列條件（「**第三期付款條件**」）起計十個營業日內（以較遲者為準）支付：
 - (a) 滿足第二期付款條件；
 - (b) 已妥為簽署個人擔保並維持有效；
 - (c) 達成以下其中之一：(i)公司擔保人已在公司擔保人之股東會議批准下妥為簽署公司擔保；或(ii)已妥為登記抵押物業之質押，而買方已取得抵押物業之房產登記證正本（以較早者為準）；及
 - (d) 達成以下其中之一：(i)待售股份已完成轉讓達三年；或(ii)已妥為登記抵押物業之質押，而買方已取得抵押物業之房產登記證正本（以較早者為準）。

董事會函件

截至最後可行日期，第二期付款條件已達成，而買方已支付合共人民幣350,000,000元之款項。預期餘額人民幣140,346,000元將按照股份轉讓協議之條款支付。

償還上海國睦貸款

完成後，買方須促致上海賽銀按以下方式償還上海國睦貸款：

- (i) 上海賽銀須於完成後五個營業日內向上海國睦還款人民幣86,000,000元（「**第一期貸款還款**」）；及
- (ii) 上海賽銀須於滿足第二期付款條件起計十個營業日內但不早於二零二三年一月十五日向上海國睦還款人民幣119,654,000元。

於最後可行日期，上海賽銀已償還上海國睦貸款之全部尚欠款項。

結付應收賬款及免除應付賬款

項目公司有若干應向應收款債務人收取之應收賬款及應向應付款債權人支付之應付賬款，而應收款債務人及應付款債權人各自為賣方之關聯方。根據股份轉讓協議，該等應付賬款及應收賬款須按以下方式結付：

- (i) 賣方須確保應收款債務人在第一期貸款還款當日起計兩日內結付欠負項目公司之應收賬款共計人民幣86,000,000元（「**結付應收賬款**」）；及
- (ii) 應付款債權人須免除項目公司就應付賬款應向應付款債權人付款之責任的金額為人民幣2,550,000元（「**免除應付賬款**」）。

於最後可行日期，已完成結付應收賬款及免除應付賬款。

抵押品

根據股份轉讓協議，須以買方為受益人提供以下抵押品：

- (i) 石先生及石豐瑞先生同意向買方質押彼等各自於抵押物業之業權，以保證賣方履行在股份轉讓協議下之責任（「**質押協議**」）；

董事會函件

- (ii) 石先生及石太太同意就賣方在股份轉讓協議下之責任以買方為受益人提供共同及各別擔保(「**個人擔保**」)；及
- (iii) 公司擔保人(為賣方之關聯方)同意就賣方在股份轉讓協議下之責任以買方為受益人提供共同及各別擔保(「**公司擔保**」)。

先決條件

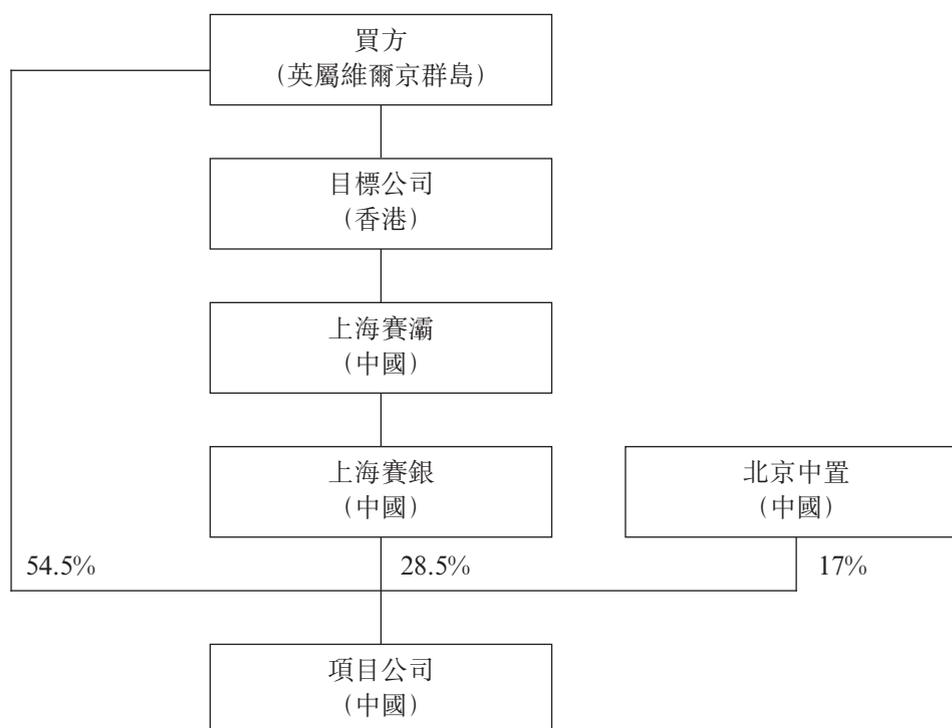
完成須待下列條件(其中包括)於股份轉讓協議日期起計十日內(或賣方與買方可能協定之其他日期)達成後，方告作實：

- (1) 賣方已根據相關法律及內部管理規則取得批准收購事項之批文及內部文件，包括但不限於董事會決議案及股東決議案；
- (2) 待售股份、目標集團之股權及於項目公司之28.5%股權概不受制於任何抵押、質押、留置、查封、凍結及任何相關權利負擔；
- (3) 由股份轉讓協議日期起至完成止，賣方或其關聯方並無違反交易文件(包括違反聲明及保證)，除非賣方及其關聯方已於完成前補救或解決有關違反情況；
- (4) 由股份轉讓協議日期起，目標集團未發生或不合理預期會發生不利影響之事件，項目公司亦未發生或不合理預期會發生而由賣方或其關聯方引致之不利影響事件；
- (5) 應收款債務人及上海國睦已向項目公司出具結付應收賬款確認函，而該函件於完成之時有效及於完成之後繼續有效；
- (6) 應付款債權人已向項目公司出具免除應付賬款確認函，而該函件於完成之時有效及於完成之後繼續有效；及
- (7) 擔保文件已獲擔保人簽署並生效，而所有擔保文件將於完成時維持有效，且已滿足股份轉讓協議所列之要求。

完成

待滿足股份轉讓協議所載之先決條件或獲買方豁免後，完成須不遲於將首期付款人民幣100,000,000元存入買方與賣方共同管理之聯名賬戶後第三日(或買方可能同意之其他日期)發生。

於二零二二年十二月五日，股份轉讓協議下之所有先決條件均已達成，並已告完成。完成後，目標集團及項目公司已成為本公司之間接全資附屬公司。下圖顯示目標集團及項目公司緊隨完成後之股權架構(除另有指明外，各附屬公司由其控股公司全資擁有)：



釐定代價之基準

代價由買方與賣方經公平磋商後釐定，當中已考慮各項因素，包括但不限於(i)股份轉讓協議之條款、(ii)估值師於基準日(即二零二二年五月三十一日)根據估值報告對目標公司之估值、(iii)西安物業市場之現況及前景，以及(iv)收購事項將為本集團帶來之裨益。預期代價將以本集團之內部資源及外部融資撥付。

賣方之原來收購成本與收購事項之現時代價有所出入，主要原因是項目公司及其附屬公司所持地塊出現升值及進行開發活動所致。

估值報告

估值師於二零二二年十月出具估值報告。於基準日，目標公司全部股權之評估價值約為人民幣585,811,000元。

考慮到目標集團將繼續經營其現有業務後，估值師認為在估值報告中採用目標公司全部股權之評估價值作為釐定代價之基準(而非其資產淨值)可更好地反映目標公司之內在價值，因此乃屬恰當。

估值方法

經考慮估值目的、估值範圍、價值類型等因素，並經收集和分析實地視察所得的資料以及相關資料後，估值師採用了資產基礎法作為估值方法。資產基礎法主要計算目標公司於基準日的資產及負債估值。由於目標集團的資產物業權利清晰、財務資料完整，目標集團的資產及負債亦可輕易識別，估值師已根據目標集團的財務資料、有關資產的收購或施工資料以及實地視察來評估目標集團的資產數量，並按照資產重置成本計算資產價值。

估值師認為，基於對未來收入之合理預測，目標集團並不會產生經營收入，而目標集團也沒有足夠的可資比較對象資料，因此採用收入法及市場法均不恰當。

主要假設

(i) 基本假設

1. 交易假設。

假定所有待估值資產已經處在交易的過程中，估值師根據待估值資產的交易條件等模擬市場進行價值估值。

2. 公開市場假設。

公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行、公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

3. 企業持續經營假設。

假設目標集團在現有的資產資源條件下，在可預見的未來經營期限內，其生產經營業務可以合法地按其現狀持續經營下去，其經營狀況不會發生重大不利變化。

4. 資產按現有用途使用假設。

假定被估值範圍內資產正處於使用狀態，並假定按目前的用途和使用方式還將繼續使用下去，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件。

(ii) 一般假設

1. 假設基準日後國家現行有關法律、宏觀經濟、金融以及產業政策等外部經濟環境不會發生不可預見的重大不利變化，亦無其他人力不可抗拒及不可預見因素造成的重大影響。
2. 估值沒有考慮目標集團股權及其資產可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對估值結論的影響。
3. 假設目標集團所在地所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、稅率等財稅政策無重大變化，信貸政策、利率、匯率等金融政策基本穩定。
4. 估值的各項資產均以基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以基準日目標集團所在地有效價格為依據。
5. 目標集團現在及將來的經營業務合法合規，並且符合其營業執照、公司章程的相關約定。

估值師之身份及資格

估值師上海財瑞資產評估有限公司獨立於本集團，並為中國資產評估協會會員。

董事會之意見

董事已考慮在目標集團估值中採用之方法、主要假設及參數如下：

- (i) 資產基礎法主要計算目標集團於基準日的資產及負債估值。由於目標集團的資產物業權利清晰、財務資料完整，目標集團的資產及負債亦可輕易識別，估值師已根據目標集團的財務資料、有關資產的收購或施工資料以及實地視察來評估目標集團的資產數量，並按照資產重置成本計算資產價值；及
- (ii) 董事已審閱在目標公司估值中採用之主要假設(概列於上文)，並認為該等假設公平合理。

基於上述各項，董事認為，在目標公司估值中採用之方法、主要假設及參數為公平合理。

目標集團之財務資料

以下載列目標集團截至二零二零年十二月三十一日止年度(「二零二零財政年度」)、截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一財政年度」)及截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二財政年度」)經審核之除稅前及除稅後綜合溢利／(虧損)淨額之概要：

	二零二零 財政年度 千港元	二零二一 財政年度 千港元	二零二二 財政年度 千港元
除稅前及除稅後綜合溢利／(虧損)淨額	86,743	(77,682)	145,080

目標集團之綜合財務資料乃按照國際財務報告準則編製。

目標集團於二零二二年十二月三十一日之經審核綜合總資產及資產淨值分別約為286,188,000港元及52,683,000港元。

收購事項產生之財務影響

完成後，目標集團及項目公司已成為本公司之間接全資附屬公司。鑑於收購事項於二零二二年十二月五日已告完成，目標集團之財務資料已全面反映於本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年終業績公告所載之本集團綜合財務資料中。

收購事項對本集團產生之財務影響如下：

本集團之其他應付款項結餘有所增加，原因是加入了目標集團錄得的有關項目。此外，由於須按照付款條款支付代價，因此本集團於二零二二年十二月三十一日就其餘代價錄得應付款項。

已付／應付代價與項目公司已取消確認之非控股權益之間的差額，在本集團之綜合股本權益變動表中確認為其他儲備變動。

有關收購事項產生之財務影響詳情，於本公司於二零二三年三月二十二日刊發之截至二零二二年十二月三十一日止年度年終業績公告內之「財務資料附註」附註18披露。

資金來源

代價已經並預期以本集團之內部資源及外部融資撥付。

進行交易之理由及裨益

本公司相信，收購事項是收購項目公司作為本公司全資附屬公司之良機，有助提升溢利，加強股息分派及資本管理之靈活性。收購事項可幫助本集團實現項目公司之獨立營運，令自然界項目之管理及物業單位之後續合約銷售或租賃更具彈性，從而營造靈活的業務發展環境。

董事認為，根據股份轉讓協議及收購事項擬進行之交易乃按照一般商業條款進行，交易條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

有關本集團及訂約方之資料

本集團

本公司為根據百慕達法律註冊成立之有限公司及為投資控股公司。本集團為中國物業開發商，主要在中國從事物業開發、物業投資及酒店經營業務。

買方為於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其主要業務為投資控股。

項目公司

項目公司為本公司之非全資附屬公司。項目公司及其附屬公司乃成立以持有及開發中國西安自然界項目之項目公司。誠如本公司之二零二二年中期報告所披露，自然界項目為住宅、商業及酒店項目，位於西安市滄灞生態區滄灞大道滄河東岸。自然界項目佔地超過200萬平方米，共規劃地塊12幅，業態多樣；相應的配套如社區商業、教育、醫療、購物中心等生活必備設施，正一一落成並陸續投入使用。

目標集團

目標公司為根據香港法例註冊成立之有限公司。上海賽灞及上海賽銀各自為根據中國法律成立之有限責任公司。上海賽灞為目標公司之直接全資附屬公司，而上海賽銀為上海賽灞之直接全資附屬公司。目標公司、上海賽灞及上海賽銀為投資控股公司，目標集團之主要資產為項目公司之28.5%股權。

賣方及石先生

賣方為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。石先生為賣方之最終實益擁有人。石太太為石先生之配偶，石豐瑞先生為石先生之兒子。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據本公司所得之資料，除石先生及賣方緊接完成前通過目標集團於項目公司擁有間接權益外，賣方、石先生、石太太及石豐瑞先生均為獨立第三方。

豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(a)(ii)條

上市規則第14.67(6)(a)(ii)條規定，於收購任何業務、一間或多間公司時，本公司應在其通函載列根據上市規則第四章規定就將予收購業務、一間或多間公司編製的會計師報告所採納的同一會計基礎，將本集團的資產負債與將予收購業務、一間或多間公司資產負債綜合起來而編製的備考報表（「備考報表」）。

誠如該公告所載，收購事項完成後，目標集團將成為本公司之間接全資附屬公司，目標公司之財務業績、資產及負債將併入本公司之財務報表。收購事項已於二零二二年十二月五日完成。因此，目標集團之財務業績、資產及負債已於收購事項完成後併入本公司之財務報表。

本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(a)(ii)條有關在本通函載列備考報表之規定，理由如下：

- (a) 目標集團之主要資產為項目公司之28.5%股權，鑑於項目公司已是本公司之間接非全資附屬公司，其財務業績已載入本公司之綜合財務報表，因此除了對本集團財務狀況表下之非控股權益及現金儲備產生之影響，以及導致本集團其他應付款項結餘增加外，預期備考報表所闡述之收購事項對經擴大集團財務狀況表造成之影響並不重大；
- (b) 收購事項已於二零二二年十二月五日完成，因此本公司於二零二三年三月二十二日刊發之截至二零二二年十二月三十一日止年度全年業績公告（「年度業績公告」）所載之本公司綜合財務報表，已包括目標集團由完成日期起至二零二二年十二月三十一日止之財務業績；
- (c) 年度業績公告內之本集團綜合財務報表將大致涵蓋備考報表所須之財務資料，而年度業績公告將可真實而中肯地向股東及本公司潛在投資者反映經擴大集團之財務狀況，同時闡述收購事項對本集團財務業績產生之影響；

董事會函件

- (d) 嚴格遵照上市規則第14.67(6)(a)(ii)條編製備考報表以供載入本通函會導致負擔過於沉重，並會耗費不必要之時間、成本及人力資源，但在幫助股東了解經擴大集團之財務狀況方面卻作用不大；
- (e) 嚴格遵照上市規則第14.67(6)(a)(ii)條刊發經擴大集團之備考報表，可能會令股東及本公司潛在投資者混淆，原因是經擴大集團之過往財務資料屆時已載入已刊發之年度業績公告內；及
- (f) 作為在本通函載列備考報表之替代披露方案，本公司已就(i)本集團經收購事項擴大後之財務業績；及(ii)與本集團業務合併有關之具體披露資料，在本通函內提供清晰的年度業績公告參考資料，闡述收購事項對本集團財務業績產生之影響載列於本通函附錄一各段。

聯交所已根據本公司提供之資料向本公司授出豁免，豁免本公司嚴格遵守上市規則第14.67(6)(a)(ii)條之規定。

物業估值

獨立物業估值師戴德梁行有限公司已對項目公司及其附屬公司於二零二二年十二月三十一日所持之物業權益進行估值。戴德梁行有限公司出具之物業估值報告載於本通函附錄四。

上市規則之涵義

賣方因作為上海賽銀（為項目公司之主要股東）之間接控股公司而為本公司於附屬公司層面的關連人士，因此根據上市規則第十四A章，收購事項構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(i)賣方為附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准收購事項；及(iii)董事（包括獨立非執行董事）亦已確認收購事項之條款公平合理，收購事項按一般商業條款或更佳條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益，因此根據上市規則第十四A章，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

董事會函件

鑑於根據上市規則第14.07條所界定收購事項之最高適用百分比率超過25%但低於100%，訂立股份轉讓協議及據此擬進行之交易構成本公司之主要交易，因此根據上市規則第十四章須遵守通知、刊登公告及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東根據股份轉讓協議於收購事項中擁有任何重大權益，因此若本公司召開股東大會批准股份轉讓協議及收購事項，並無股東須放棄表決。按照上市規則，主要交易須獲得股東批准。本公司已根據上市規則第14.44條，就股份轉讓協議及收購事項向上實集團控制之一批有密切聯繫並持有本公司合共3,364,049,977股普通股之股東（於最後可行日期佔本公司已發行股本約70.21%）取得書面批准，以代替舉行本公司股東大會。有鑑於此，按照上市規則第14.44條所允許，本公司將不會召開股東特別大會以考慮及批准股份轉讓協議及收購事項。

由於概無董事被視為於收購事項中擁有重大權益，並無任何董事須就收購事項之董事會決議案放棄表決。

其他資料

另請 閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司
主席
黃海平
謹啟

二零二三年三月二十八日

1. 本集團之經審核財務業績

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二二年六月三十日止六個月之財務資料，已分別在本公司截至二零一九年(第106至221頁)、二零二零年(第114至224頁)及二零二一年(第123至248頁)十二月三十一日止年度之年度報告以及本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告(第30至56頁)中披露，該等報告全部可於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.siud.com>)查閱。

另請查看相關報告之以下快速連結：

本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告
(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0414/2020041400189.pdf>)

本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度報告
(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0414/2021041400547.pdf>)

本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度報告
(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0414/2022041400844.pdf>)

本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告
(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0914/2022091400394.pdf>)

於二零二三年三月二十二日刊發之年度業績公告載有本集團之綜合財務資料，當中包括目標集團由完成日期起至二零二二年十二月三十一日止之財務業績。有關本集團財務業績經目標集團之收購事項擴大之本集團業務合併之具體披露資料，請參閱年度業績公告所載本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務資料附註18。

2. 債務報表

於二零二三年一月三十一日(即本通函日期前僅就釐定經擴大集團之本債務報表而言之最後可行日期)營業時間結束時，除本通函另有披露者外，經擴大集團之借款總額約為20,403,340,000港元，詳情如下：

	千港元
銀行借款	
— 有抵押及有擔保	688,775
— 有抵押及無擔保	3,383,470
— 無抵押及無擔保	<u>6,387,736</u>
	10,459,981
其他借款	
— 無抵押及無擔保	9,017,420
應付關連公司款項	
— 無抵押及無擔保	762,624
應付本公司前附屬公司之前股東款項	
— 無抵押及無擔保	<u>163,315</u>
總計	<u><u>20,403,340</u></u>

按揭及押記

於二零二三年一月三十一日，經擴大集團之銀行借款約4,072,245,000港元，以經擴大集團之若干待售發展中物業、若干持作出售物業、若干投資物業、若干銀行存款及若干貿易應收款項作抵押。

租賃負債

於二零二三年一月三十一日，經擴大集團之租賃負債約89,190,000港元乃有關主要在中國及香港租賃辦公室物業及商業單位，該等租賃負債為無擔保，其中約12,180,000港元以經擴大集團之租金按金作抵押。

財務擔保合約

於二零二三年一月三十一日，經擴大集團之財務擔保合約如下：

(a) 就若干物業買家之按揭融資給予銀行之擔保

經擴大集團就提供予經擴大集團物業單位買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議，並已根據協議就該等銀行提供予買家之按揭貸款以存款作為抵押品及給予擔保。於二零二三年一月三十一日，經擴大集團就該等按揭貸款為其顧客之利益向銀行提供之未償付擔保總額約為1,831,247,000港元。

(b) 就經擴大集團一間合營企業使用之銀行融資給予一間銀行之擔保

經擴大集團與一間銀行訂立協議，以就經擴大集團一間合營企業獲授予之銀行借款提供公司擔保。於二零二三年一月三十一日，經擴大集團在該擔保下之負債上限為經擴大集團應佔該合營企業之未償付銀行借款部分為數127,796,000港元。

一般事項

除上文所披露者及集團內公司間負債外，於二零二三年一月三十一日，經擴大集團並無已發行或尚未償還及獲授權或以其他方式設立但並未發行之任何其他債務證券、定期貸款、其他借款及債務、銀行透支、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、租購承擔、按揭、押記、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事經考慮經擴大集團現時可用之財務資源（包括內部產生資金、可用信貸融資以及收購事項產生之影響）後認為，在概無不可預見之情況下，經擴大集團將擁有充裕資金滿足其自本通函日期起計未來最少十二個月之營運資金需求。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事概不知悉本集團自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)以來之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

二零二二年，本集團憑藉著優異的執行力、靈活變通和高韌性的優勢，成功克服了宏觀經濟影響和疫情所帶來的挑戰，整體業務發展保持平穩。旗艦項目北京西釣魚台•御璽、西安自然界、上海上投新虹、上海上投寶旭和上海萬源城銷售表現優異，為本集團帶來穩定的收益。年內，本集團穩中求進，聚焦上海、輻射核心一、二線城市的縱深佈局，審慎增加高質量土地儲備，同時貫徹多元化發展佈局，持續發展投資性物業業務。本集團分別於二零二二年六月及十一月，獲得6幅位於上海自由貿易試驗區臨港新片區地塊之土地使用權及收購西安自然界住宅、商業及酒店開發項目餘下28.5%股權，涉資人民幣696,000,000元。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團收入為11,022,496,000港元(二零二一年：11,015,088,000港元)，同比上升0.1%，主要由於本集團具競爭力的旗艦項目按計劃交樓，逆市下仍取得較佳的銷售佳績。年內，物業銷售收入達10,275,286,000港元(二零二一年：9,937,996,000港元)，仍然是本集團最主要收入來源，佔總收入93.2%(二零二一年：90.2%)。其中，北京西釣魚台•御璽、西安自然界、上海上投新虹、上海上投寶旭和上海萬源城分別佔物業銷售收入的29.8%、23.3%、20.4%、12.2%及10.0%。

來自租金、管理和服務，以及酒店業務的收入持續為本集團提供穩定的收入來源，三項業務分別貢獻541,497,000港元、2,441,000港元及203,272,000港元(二零二一年：829,307,000港元、836,000港元及246,949,000港元)，分別佔總收入4.9%、0.0%及1.9%(二零二一年：7.5%、0.1%及2.2%)。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團毛利為2,970,470,000港元，與二零二一年同期下跌16.4%。毛利率為26.9%，按年下跌5.4個百分點，主要因為年內的交付保障性住房項目毛利率較低所導致。扣除本集團年內交付保障房收入之影響(根據相關政策規定其利潤為直接成本的3%)，來自商品房收入之毛利率為39.3%。

展望二零二三年，從宏觀經濟看，中央經濟工作會議強調要「穩增長」，並指示著力擴大國內需求，支持住房改善等消費。房地產方面，會議重申「房地產是國民經濟支柱產業」地位，扎實做好保交樓、保民生、保穩定各項工作；要因城施策，支持剛性和改善性住房需求，探索長租房市場建設；再次強調「房住不炒」定位，推動房地產業向新發展模式平穩過渡。隨著上半年疫情管控的全面放鬆及多項經濟刺激措施的疊加作用，宏觀經濟面將持續復甦向好，有助購房者信心的持續恢復，預計房地產行業於二零二三年年中有望企穩。

未來，本集團將積極貫徹房地產回歸基礎民生屬性，支持剛性和改善性住房需求，探索長租房市場建設，持續以上海為核心，深耕長三角地區及其他核心一、二線城市。同時，本集團將充分發揮穩健財務和運營能力等優勢，持續貫徹穩健的多元化發展策略，推進產城融合、租售並舉等方面的業務，以穩中求進的步伐增加優質土地儲備，致力開拓更多發展空間及機會，為廣大股東創造更可觀的投資回報。

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)出具之報告全文，以供載入本通函內。

Deloitte.

德勤

就躍成有限公司及其附屬公司之過往財務資料致上海實業城市開發集團有限公司董事之會計師報告

緒言

吾等就第II-4至第II-27頁所載躍成有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之過往財務資料發出報告，該等財務資料包括目標集團於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日之綜合財務狀況表、目標公司於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日之財務狀況表及目標集團截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年(「有關期間」)之綜合損益及其他全面收入報表、綜合股本權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱「過往財務資料」)。第II-4至第II-27頁所載之過往財務資料構成本報告之組成部分，乃為載入上海實業城市開發集團有限公司(「貴公司」)日期為二零二三年三月二十八日之通函(「通函」)而編製，內容有關收購一家非全資附屬公司之28.5%股權之主要及關連交易。

董事就過往財務資料須承擔之責任

目標公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的過往財務資料，並對其認為為使過往財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

貴公司董事須負責本通函所載有關目標集團過往財務資料的內容，而有關資料乃根據與貴公司在重大方面基本一致之會計政策所編製。

申報會計師之責任

吾等之責任為就過往財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等之意見。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就

過往財務資料出具之會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等之工作涉及執执行程序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露的證據。所選程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤所致)的風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮與該實體根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的過往財務資料相關的內部控制，以設計適用於該等情況的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。吾等之工作亦包括評價目標公司董事所採用會計政策的恰當性及所作會計估計的合理性，以及評價過往財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲取之證據屬充分及適當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料已根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準真實而中肯地反映目標集團於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日之財務狀況、目標公司於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日之財務狀況以及目標集團於有關期間之財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及《公司(清盤及雜項條文)條例》須予呈報之事項

調整

於編製過往財務資料時，並無就第II-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註8，當中列明目標公司或其附屬公司概無就有關期間宣派及派付任何股息。

目標公司並無過往財務報表

於截至通函刊發前滿三個月當日止三個年度內，概無就任何期間為目標公司編製任何財務報表。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二三年三月二十八日

目標集團之過往財務資料

編製過往財務資料

下文所載的過往財務資料為本會計師報告的組成部分。

目標集團於有關期間之綜合財務報表(過往財務資料以此為依據)乃根據符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)之會計政策編製，並經吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核(「**相關財務報表**」)。

過往財務資料以港元(「**港元**」)呈列，除另有指明者外，所有數值均約整至最接近千位數(千港元)。

綜合損益及其他全面收入報表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
銀行利息收入		2	2	1
行政開支		(722)	(240)	(2,851)
應佔一間聯營公司業績	10	<u>87,463</u>	<u>(77,444)</u>	<u>147,930</u>
除稅前溢利(虧損)	5	86,743	(77,682)	145,080
所得稅	6	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年內溢利(虧損)		<u>86,743</u>	<u>(77,682)</u>	<u>145,080</u>
年內其他全面(開支)收入				
其後不可重新分類至損益之項目：				
由功能貨幣換算為呈報貨幣之				
匯兌差額		<u>(6,446)</u>	<u>(1,293)</u>	<u>7,516</u>
年內全面收入(開支)總額		<u><u>80,297</u></u>	<u><u>(78,975)</u></u>	<u><u>152,596</u></u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產				
於一間聯營公司之權益	10	<u>221,069</u>	<u>150,259</u>	<u>285,947</u>
流動資產				
銀行結餘及現金	11	<u>3,388</u>	<u>3,876</u>	<u>241</u>
流動負債				
其他應付款項	12	1,686	1,713	136,319
應付一間關連公司款項	13	<u>243,709</u>	<u>252,335</u>	<u>97,186</u>
		<u>245,395</u>	<u>254,048</u>	<u>233,505</u>
流動負債淨額		<u>(242,007)</u>	<u>(250,172)</u>	<u>(233,264)</u>
總資產減流動負債		<u>(20,938)</u>	<u>(99,913)</u>	<u>52,683</u>
資本及儲備				
股本	14	10	10	10
儲備		<u>(20,948)</u>	<u>(99,923)</u>	<u>52,673</u>
權益總額		<u>(20,938)</u>	<u>(99,913)</u>	<u>52,683</u>

目標公司之財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產				
於一間附屬公司之權益	19	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>
流動負債				
其他應付款項		<u>1,090</u>	<u>1,095</u>	<u>1,100</u>
總資產減流動負債		<u><u>(90)</u></u>	<u><u>(95)</u></u>	<u><u>(100)</u></u>
資本及儲備				
股本	14	10	10	10
累計虧損		<u>(100)</u>	<u>(105)</u>	<u>(110)</u>
權益總額		<u><u>(90)</u></u>	<u><u>(95)</u></u>	<u><u>(100)</u></u>

綜合股本權益變動表

	目標公司擁有人應佔			權益總額 千港元
	股本 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損／ 保留溢利 千港元	
於二零二零年一月一日	10	1,432	(102,677)	(101,235)
年內溢利	—	—	86,743	86,743
由功能貨幣換算為呈報貨幣之 匯兌差額	—	(6,446)	—	(6,446)
於二零二零年十二月三十一日	10	(5,014)	(15,934)	(20,938)
年內虧損	—	—	(77,682)	(77,682)
由功能貨幣換算為呈報貨幣之 匯兌差額	—	(1,293)	—	(1,293)
於二零二一年十二月三十一日	10	(6,307)	(93,616)	(99,913)
年內溢利	—	—	145,080	145,080
由功能貨幣換算為呈報貨幣之 匯兌差額	—	7,516	—	7,516
於二零二二年十二月三十一日	10	1,209	51,464	52,683

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
經營活動			
除稅前溢利(虧損)	86,743	(77,682)	145,080
經以下調整：			
應佔一間聯營公司業績	(87,463)	77,444	(147,930)
銀行利息收入	(2)	(2)	(1)
營運資金變動前之經營現金流量	(722)	(240)	(2,851)
其他應付款項增加(減少)	8	5	(580)
經營所用現金	(714)	(235)	(3,431)
已付所得稅	—	—	—
經營活動所用現金淨額	(714)	(235)	(3,431)
投資活動所得現金			
已收利息	2	2	1
融資活動			
一間關連公司墊款	787	602	97,186
向一間前關連公司還款	—	—	(97,186)
融資活動所得現金淨額	787	602	—
現金及現金等價物增加(減少)淨額	75	369	(3,430)
於年初之現金及現金等價物	3,118	3,388	3,876
外幣匯率變動之影響	195	119	(205)
於年終之現金及現金等價物，以銀行結餘及 現金呈列	<u>3,388</u>	<u>3,876</u>	<u>241</u>

過往財務資料附註

1. 一般資料

躍成有限公司(「目標公司」)於二零零八年七月十五日在香港註冊成立為有限公司，其註冊辦事處及主要營業地點位於香港皇后大道中五號衡怡大廈十一樓。目標公司及其附屬公司(統稱「目標集團」)為投資控股公司，最終持有一間於中華人民共和國(「中國」)西安經營物業開發項目之實體之28.5%股權。

其直接控股公司為誠邦有限公司(一間於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立之私人有限公司)，其中間控股公司為上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」)(於百慕達註冊成立，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市)，而其最終控股公司為上海實業(集團)有限公司(一間於香港註冊成立之私人有限公司)。

目標集團之過往財務資料以港元(「港元」)呈列，有別於目標公司之功能貨幣人民幣(「人民幣」)。鑑於上實城開之股份於聯交所上市，為方便財務報表使用者，目標公司董事採用港元作為目標集團過往財務資料之呈報貨幣。

2. 過往財務資料之呈列基準

過往財務資料已根據附註4所載與香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)一致之會計政策編製。

本通函所載之過往財務資料並不構成目標公司於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止任何財政年度之法定年度綜合財務報表，惟均源自該等財務報表。以下為依據《公司條例》第436條就該等法定財務報表須予披露之進一步資料，

由於目標公司為私人公司，目標公司無須向公司註冊處處長交付其財務報表，亦並未如此行事。

目標公司之核數師已就截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止年度之該等財務報表編製報告。獨立核數師報告並無保留意見，亦未提述該核數師以強調的方式促請有關人士注意的任何事宜，且並無載有根據《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條作出的陳述。

在編製過往財務資料時，目標公司董事已因應目標集團於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日之流動負債淨額分別242,007,000港元、250,172,000港元及233,264,000港元，妥為審慎考慮目標集團之流動性。目標公司董事認為，由於目標公司之中間控股公司上實城開答應於可見將來提供足夠資金，以讓目標集團全面履行其到期之財務負債，因此已按持續經營基準編製過往財務資料。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

為編製及呈列有關期間之過往財務資料，目標集團已貫徹應用與香港財務報告準則一致之會計政策，而該等香港財務報告準則於二零二二年一月一日開始之會計期間及整段有關期間有效。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

目標集團未有提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ²
香港財務報告準則第16號之修訂本	售後租回之租賃負債 ³
香港會計準則第1號之修訂本	負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號之相關修訂本 (二零二零年) ³
香港會計準則第1號之修訂本	附帶契諾之非流動負債 ³
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務說明第2號之修訂本	會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於待定日期或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

目標公司董事預期，應用所有新訂及經修訂香港財務報告準則於可見將來不會對目標集團之財務狀況及財務表現產生重大影響。

4. 主要會計政策

過往財務資料乃根據下列與香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則一致之會計政策編製。為編製過往財務資料，倘合理預期某項資料會影響主要使用者所作之決定，該等資料即視為關鍵。此外，過往財務資料載有聯交所證券上市規則及香港《公司條例》規定之適用披露事項。

過往財務資料已按歷史成本基準編製。歷史成本一般基於用作交換貨品及服務代價之公平值計算。

公平值是於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接觀察或估計。於估計資產或負債之公平值時，目標集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債特點。過往財務資料中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟香港會計準則第36號「資產減值」之使用價值除外。

此外，就財務呈報而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體重要性分類為第一、第二或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體有能力於計量日取得的完全相同之資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據為不包括第一級報價的資產或負債之可直接或間接觀察之輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

所採納之主要會計政策載列如下。

綜合賬目基準

過往財務資料包括目標公司以及由目標公司及其附屬公司控制之實體之財務報表。倘屬以下情況，則目標公司獲得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制元素中，有一項或以上出現變數，目標集團會重新評估其是否控制投資對象。

目標集團於獲得附屬公司控制權時開始將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於本年度內購入或出售之附屬公司之收入及開支，按自目標集團獲得控制權當日起至目標集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收入報表內。

如有需要，將對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與目標集團的會計政策一致。

有關目標集團成員公司之間交易之集團內的所有資產、負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時全數對銷。

於一間附屬公司之權益

於一間附屬公司之權益乃按成本減任何已識別減值虧損列賬。

於一間聯營公司之權益

聯營公司為目標集團擁有重大影響力之實體。重大影響力為參與被投資方財務及經營政策決定之權力，惟並非對該等政策擁有控制權或共同控制權。

聯營公司之業績與資產及負債使用權益會計法納入該等綜合財務報表。使用權益會計法的聯營公司之財務報表乃按類同交易及類同情況的事件下目標集團的統一會計政策編製。根據權益法，於一間聯營公司之權益初步於綜合財務狀況表按成本確認，其後予以調整以確認目標集團分佔之聯營公司損益及其他全面收入。聯營公司除損益及其他全面收入外之資產淨值變動不予列賬，除非有關變動導致目標集團所持之擁有權益變動，則另作別論。當目標集團分佔聯營公司之虧損超過其於該聯營公司之權益（包括實質上組成目標集團於聯營公司之權益淨額一部分之任何長期權益），目標集團將不再確認其分佔之進一步虧損。額外虧損僅在目標集團已代表該聯營公司產生法律或推定責任或作出付款時，方予以確認。

自被投資方成為聯營公司當日起，於一間聯營公司之權益採用權益法入賬。收購於一間聯營公司之權益時，投資成本超過目標集團分佔該被投資方可識別資產及負債公平淨值之任何部分乃確認為商譽，並計入投資之賬面值。倘目標集團所佔可識別資產及負債於重新評估後之公平淨值高於投資成本，則會於收購投資之期間即時在損益確認。

目標集團評估是否有客觀證據證明於一間聯營公司之權益可能已出現減值。如有任何客觀證據，投資（包括商譽）之全部賬面值會作為單一資產，根據香港會計準則第36號透過比較其可收回金額（使用價值與公平值減出售成本兩者中之較高者）與其賬面值以進行減值測試。任何已確認之減值虧損，不會分配至任何組成投資賬面值一部分之資產，包括商譽。該減值虧損之任何撥回乃根據香港會計準則第36號確認，惟以該投資之可收回金額其後增加為限。

當目標集團對聯營公司不再有重大影響時，則入賬列為出售該被投資方之全數權益，產生之收益或虧損於損益中確認。當目標集團保留於前聯營公司之權益，而該保留權益為香港財務報告準則第9號「財務工具」（「香港財務報告準則第9號」）範圍內之財務資產時，目標集團會按當日之公平值計量保留權益，而有關公平值則視為其於首次確認時之公平值。在釐定出售聯營公司之收益或虧損時，將計入聯營公司之賬面值及任何保留權益之公平值與出售聯營公司相關權益之任何所得款項兩者之間之差額。此外，目標集團會將先前於其他全面收入就該聯營公司確認之所有金額入賬，基準與猶如該聯營公司已直接出售相關資產或負債所要求的基準相同。因此，倘該聯營公司先前於其他全面收入確認的收益或虧損會在相關資產或負債出售時重新分類至損益中，則目標集團會在出售／部分出售相關聯營公司後將此收益或虧損由權益重新分類至損益（作為重新分類的調整）。

倘集團實體與目標集團之聯營公司進行交易，僅在聯營公司之權益與目標集團無關之情況下，與聯營公司進行交易所產生之溢利及虧損，方會於目標集團之綜合財務報表中確認。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易均按交易日

期之當前匯率以其功能貨幣(即該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣)記賬。於報告期末,以外幣計值之貨幣項目均按該日之當前匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算貨幣項目時產生之匯兌差額,以及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額,均於產生期間於損益內確認。

就呈列過往財務資料而言,目標集團實體之資產及負債乃按於報告期末之當前匯率換算為目標集團之呈報貨幣(即港元),而其收入及開支乃按年內之平均匯率進行換算,除非期內匯率大幅波動,在此情況下則運用交易日期之當前匯率。所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收入內確認及於匯兌儲備項下之權益內累計。

將目標集團以人民幣計算之資產淨值重新換算為目標集團呈報貨幣(即港元)相關之匯兌差額,乃於其他全面收入直接確認及於匯兌儲備中累計。該等於匯兌儲備累計之匯兌差額其後不會重新分類至損益。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項與遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按年度應課稅溢利得出。應課稅溢利有別於「除稅前溢利(虧損)」,原因是於其他年度應課稅或可扣減之收入或開支,以及永遠不屬應課稅或可扣減之項目所致。目標集團之即期稅項負債使用於各報告期末已經頒佈或大致上已頒佈之稅率計算得出。

遞延稅項乃按於過往財務資料內之資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基間之暫時性差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣減暫時性差額確認,以應課稅溢利將可能動用以抵銷該等可扣減暫時性差額為限。倘暫時性差額乃來自初步確認(業務合併除外)並不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之資產及負債,則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃就有關於附屬公司及聯營公司之權益之應課稅暫時性差額確認,惟目標集團能夠控制暫時性差額之撥回及暫時性差額可能將不會於可見將來撥回則除外。與該等權益相關之可扣減暫時性差額所產生之遞延稅項資產,僅以可能將有充裕應課稅溢利動用以抵銷暫時性差額之利益及預期其可於可見將來撥回方予確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末審閱,並扣減至不再可能有充裕應課稅溢利以容許收回全部或部分資產為限。

遞延稅項資產及負債乃按預期應用於負債獲清償或資產獲變現期間之稅率,根據於各報告期末已經頒佈或大致上已頒佈之稅率(及稅法)計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映因目標集團預期收回或清償其資產及負債賬面值之方式而將於各報告期末出現之稅務後果。

當有即期稅項資產抵銷即期稅項負債之法定強制性權利，以及遞延稅項資產及遞延稅項負債是與同一稅務部門就同一應課稅實體徵收之所得稅相關，則抵銷遞延稅項資產及負債。

即期及遞延稅項於損益內確認。

財務工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，則確認財務資產及財務負債。所有一般財務資產買賣按交易日基準確認及取消確認。一般買賣指須於市場規定或慣例確立之期限內交付資產之財務資產買賣。

財務資產及財務負債初步按公平值計量。收購或發行財務資產及財務負債直接應佔之交易成本，於初步確認時於財務資產或財務負債之公平值計入或扣除（按適用者）。

實際利率法乃為計算有關期間財務資產或財務負債之攤銷成本及分配利息收入及利息開支之方法。實際利率乃按財務資產或財務負債之預計年期或（倘適用）較短期間內，於初步確認時實質折現估計未來現金收款及付款（包括構成實際利率完整部分之所有已付或已收費用及基點、交易成本及其他溢價或折讓）至賬面淨值之利率。

財務資產

財務資產之分類及後續計量

符合以下條件之財務資產其後按攤銷成本計量：

- 財務資產乃於目的是收取合約現金流量之業務模式內持有；及
- 合約條款導致於特定日期產生之現金流量僅為償還本金及尚未償還本金利息。

所有其他財務資產其後按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）計量。

攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量之財務資產而言，利息收入乃使用實際利率法確認。利息收入乃對財務資產之賬面總值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值之財務資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值之財務資產而言，利息收入乃自下一報告期起，對財務資產之攤銷成本應用實際利率確認。倘出現信貸減值之財務工具之信貸風險有所改善，以致財務資產不再出現信貸減值，利息收入則在確定有關資產不再出現信貸減值後，自報告期開始起對財務資產之賬面總值應用實際利率確認。

根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估之財務資產之減值

目標集團根據預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模型對根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估之財務資產(包括銀行結餘)進行減值評估。預期信貸虧損金額乃於各報告日期更新，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。

使用期預期信貸虧損即指於相關工具之預期使用期內因所有可能違約事件而產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「**12個月預期信貸虧損**」)指於報告日期後12個月內可能發生之違約事件預計產生之部分使用期預期信貸虧損。評估乃根據目標集團過往信貸虧損記錄進行，並就債務人特定因素、整體經濟狀況及對於報告日期之現狀及未來狀況預測評估作出調整。

就所有工具而言，目標集團會計量相等於12個月預期信貸虧損之虧損撥備，除非信貸風險自初步確認以來顯著增加，在此情況下目標集團則確認使用期預期信貸虧損。評估應否確認使用期預期信貸虧損，乃根據自初步確認以來發生違約之可能性或風險是否顯著增加而定。

(i) 信貸風險顯著增加

在評估自初步確認以來信貸風險有否顯著增加時，目標集團將於報告日期財務工具發生之違約風險與於初步確認日期財務工具發生之違約風險進行比較。在進行該評估時，目標集團會考慮合理且可證實之定量和定性資料，包括無需付出不必要之成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 財務工具之外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標顯著惡化，例如信貸利差大幅增加、債務人之信貸違約掉期價格；
- 預計會導致債務人償還債務能力大減之業務、財務或經濟狀況之現有或預測之不利變化；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；

- 導致債務人償還債務能力大減之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預期之重大不利變化。

不論上述評估結果如何，目標集團假定，當合約付款逾期超過30日，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非目標集團有合理且可證實之資料提出相反證明。

目標集團定期監察用以識別信貸風險是否顯著增加之準則之成效，並會在適用情況下加以修訂，以確保有關準則能夠在有關金額逾期前識別信貸風險是否有顯著增加。

(ii) 違約之定義

為進行內部信貸風險管理，當有內部制定或取自外部來源之資料顯示債務人可能無法向其債權人(包括目標集團)全數還款(不計及目標集團持有之任何抵押品)，目標集團即認為發生違約事件。

不論上文所述如何，目標集團認為，當財務資產逾期超過90日，即已發生違約，除非目標集團有合理且可證實之資料證明有更滯後的違約準則更為合適，則作別論。

(iii) 出現信貸減值之財務資產

當發生對財務資產之估計未來現金流量構成不利影響之一項或多項事件，該財務資產即出現信貸減值。財務資產出現信貸減值之證據包括有關以下事件之可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人之重大財務困難；
- (b) 違反合約，如欠付或逾期事件；
- (c) 借款人之貸款人基於與借款人財務困難有關之經濟或合約理由，向借款人授出貸款人在其他情況下不會考慮之特許；
- (d) 借款人有可能將會破產或進行其他財務重組；
- (e) 該財務資產之活躍市場因財務困難而消失。

(iv) 撤銷政策

倘有資料顯示交易對手方陷入嚴重財務困難且無實際可收回之期望(如交易對手方已進行清盤或進入破產程序)，目標集團則撤銷財務資產。經考慮法律意見(如適用)後，已撤銷之財務資產仍可能受制於目標集團收回程序下之執法活動。撤銷構成取消確認事件。其後的任何收回均在損益確認。

(v) 計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃以歷史數據及前瞻性資料為基準。預期信貸虧損之估計反映無偏頗之概率加權金額，此乃以發生違約之相關風險作為權重而釐定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付目標集團之所有合約現金流量與目標集團預期收取之現金流量之間的差額(按初始確認時釐定之實際利率貼現)。

利息收入乃根據財務資產之賬面總值計算，除非財務資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入根據財務資產之攤銷成本計算。

目標集團乃透過調整其賬面值在損益確認所有財務工具之減值虧損。

取消確認財務資產

只有當自資產收取現金流量之合約權利屆滿，或目標集團將財務資產及資產擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，目標集團方會取消確認財務資產。

取消確認按攤銷成本計量之財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價之總和間之差額於損益內確認。

財務負債及股本

分類為債務或股本

債務及股本工具乃根據合約安排本質以及財務負債及股本工具之定義分類為財務負債或股本。

股本工具

股本工具為證明扣除其所有負債後於實體資產擁有剩餘權益之任何合約。由目標公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

按攤銷成本計量之財務負債

財務負債包括其他應付款項及應付一間關連公司款項，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

取消確認財務負債

目標集團於及僅於目標集團之責任獲解除、取消或屆滿時取消確認財務負債。被取消確認財務負債賬面值與已付及應付代價間之差額於損益內確認。

5. 除稅前溢利(虧損)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
除稅前溢利(虧損)已扣除下列各項：			
核數師酬金(附註)	5	5	—
員工成本(包括董事酬金)	—	—	—

附註：截至二零二二年十二月三十一日止年度之核數師酬金由上實城開直接承擔。

6. 所得稅

於有關期間，香港利得稅乃按估計應評稅利潤的16.5%計算。由於目標公司在有關期間並無於香港產生或取得任何應評稅利潤，故並無作出香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，在中國營業之實體於有關期間之稅率為25%。由於目標集團在中國營運之實體於有關期間並無於中國產生或取得任何應評稅利潤，故並無作出中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備。

有關期間之所得稅與除稅前溢利(虧損)對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
除稅前溢利(虧損)	86,743	(77,682)	145,080
按中國企業所得稅稅率25%計算之稅項	21,685	(19,421)	36,270
應佔一間聯營公司業績之稅務影響	(21,866)	19,361	(36,983)
未確認稅項虧損之稅務影響	181	60	713
所得稅	—	—	—

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日，目標集團有未動用稅項虧損分別3,561,000港元、3,759,000港元及5,289,000港元可用以抵銷未來溢利，其須待香港稅務局及中國稅務機關各自確認後方可作實。由於各集團實體之未來溢利流之不可預測性，概無就有關虧損確認遞延稅項資產。於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，稅項虧損分別34,000港元、42,000港元及1,322,000港元已到期。於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日，尚未確認之稅項虧損包括將於未來五年內的不同日期屆滿之虧損分別3,528,000港元、3,726,000港元及400,000港元。其他虧損可無限期轉入以後年度。

7. 董事、主要行政人員及僱員酬金

(a) 董事及主要行政人員酬金

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，概無已付或應付目標公司執行董事之酬金。

(b) 僱員酬金

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，概無已付或應付目標集團員工之酬金。

於有關期間，目標集團並無向目標公司董事、主要行政人員及員工支付酬金，作為吸引彼等加盟目標集團或加盟目標集團時之獎金或離職賠償。

8. 股息

目標公司或其附屬公司概無就有關期間派付或宣派任何股息。

9. 每股盈利／虧損

在本報告中載入每股盈利／虧損資料被視為意義不大，因此並未呈列有關資料。

10. 於一間聯營公司之權益

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
非上市投資，按成本	237,586	245,399	226,014
應佔收購後業績	<u>(16,517)</u>	<u>(95,140)</u>	<u>59,933</u>
	<u>221,069</u>	<u>150,259</u>	<u>285,947</u>

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日，目標集團於下列聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	實體形式	註冊及 營運地點	已發行及繳足 註冊股本	擁有權益比例						主要業務
				目標集團實際權益			由附屬公司持有			
				二零 二零年	二零 二一年	二零 二二年	二零 二零年	二零 二一年	二零 二二年	
西安滄瀾建設開發 有限公司 (「西安滄瀾」)	中外合資企業	中國	86,880,000美國元	28.5%	28.5%	28.5%	28.5%	28.5%	28.5%	投資控股及物業開發

聯營公司之概要財務資料

有關目標集團聯營公司之概要財務資料載於下文。以下概要財務資料即按香港財務報告準則編製之聯營公司財務報表所示金額。

目標集團聯營公司於綜合財務報表以權益法入賬如下：

西安滄瀾

	於十二月三十一日		
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產 (附註(a))	1,444,375	3,671,230	4,488,220
流動資產 (附註(b))	2,888,541	5,079,896	3,792,423
非流動負債	(352,478)	(342,172)	(282,370)
流動負債	<u>(3,204,758)</u>	<u>(7,881,730)</u>	<u>(6,994,950)</u>
資產淨值	<u>775,680</u>	<u>527,224</u>	<u>1,003,323</u>
收入	<u>1,165,199</u>	<u>195,439</u>	<u>2,524,299</u>
年內溢利(虧損)	<u>306,887</u>	<u>(271,734)</u>	<u>519,055</u>
年內其他全面收入(開支)	<u>26,741</u>	<u>23,278</u>	<u>(42,956)</u>
年內全面收入(開支)總額	<u>333,628</u>	<u>(248,456)</u>	<u>476,099</u>

附註：

- (a) 非流動資產主要指物業、廠房及設備以及投資物業。
- (b) 流動資產主要指待售發展中物業及持作出售物業。

上述概要財務資料與綜合財務報表中確認之聯營公司權益賬面值對賬如下：

	於十二月三十一日		
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
西安滄瀾之資產淨值	775,680	527,224	1,003,323
目標集團於西安滄瀾擁有權益之佔比	<u>28.5%</u>	<u>28.5%</u>	<u>28.5%</u>
目標集團於西安滄瀾權益之賬面值	<u>221,069</u>	<u>150,259</u>	<u>285,947</u>

11. 銀行結餘及現金

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日，銀行結餘分別按介乎年利率0.25厘至0.30厘之市場利率計息。

目標集團之銀行結餘及現金按相關集團實體之功能貨幣計值。

12. 其他應付款項

於二零二二年十二月三十一日，計入其他應付款項之135,218,000港元乃由應付一間關連公司款項重新分類，原因是對手方於二零二二年十二月五日完成收購事項(定義見通函)後與目標集團再無關連。

13. 應付一間關連公司款項

目標集團之應付一間關連公司款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，該關連公司為賣方(定義見通函)之關聯方。於二零二二年十二月三十一日，該關連公司為貴公司之附屬公司。

14. 股本

於二零二零年一月一日以及二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日之股本指目標公司之股本。

目標公司之股份詳情披露如下：

	股份數目	股本 千港元
已發行及繳足		
於二零二零年一月一日以及二零二零年、二零二一年及 二零二二年十二月三十一日		
— 無面值之普通股	<u>10,000</u>	<u>10</u>

目標公司之儲備

目標公司之儲備自其註冊成立日期以來並無重大變動。目標公司之儲備包括累計虧損。

15. 資本風險管理

目標集團管理其資本，以確保目標集團內之實體能夠持續經營，同時透過優化債務及股權之平衡，為股東帶來最大回報。目標集團之整體策略於有關期間維持不變。

目標集團之資本結構包括債務，其包括附註13所披露之應付一間關連公司款項以及權益(包括已發行股本及儲備)。

目標集團管理層定期檢討資本結構。作為該檢討之一部分，目標集團管理層會評估年度預算(包括已計劃的建設項目)及考慮資金之供應。目標集團管理層會根據建議年度預算，考慮資本成本及與資本相關之風險。目標集團管理層也透過派付股息、發行新股份和新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本結構。

16. 財務工具

(a) 財務工具類別

貴集團

	於十二月三十一日		
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
財務資產			
按攤銷成本計量之財務資產	3,388	3,876	241
財務負債			
按攤銷成本計量之財務負債	245,395	254,048	233,505

貴公司

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日，貴公司並無重大之財務資產及財務負債；於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日，貴公司按攤銷成本計量之財務負債分別為1,090,000港元、1,095,000港元及1,100,000港元。

(b) 財務風險管理目標及政策

目標集團之財務工具包括銀行結餘及現金、其他應付款項及應付一間關連公司款項。目標公司之財務工具包括其他應付款項及應付一間關連公司款項。財務工具之詳情披露於各附註內。與該等財務工具相關之風險包括市場風險(貨幣風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何減低該等風險之政策載列如下。目標集團管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效地推行適當措施。目標集團積極及定期檢討及管理其資本結構，以嚴格控制債務水平。

市場風險**貨幣風險**

目標集團目前並無外幣風險。由於目標集團旗下實體之交易主要在中國境內，目標集團旗下實體之資產及負債乃僅為呈列而換算為港元。目標集團管理層會監察外幣風險，並在有需要時考慮對沖重大的外幣風險。

信貸風險及減值管理

就有關目標集團資金營運之信貸風險，目標集團管理層已制定內部程序以監控目標集團將存放於聲譽良好之金融機構及將與該等機構訂立之銀行結餘。

銀行結餘之信貸風險有限，原因是交易對手方為聲譽良好之銀行，並獲國際信貸評級機構給予高信貸評級。該等銀行近期並無違約記錄，因此違約風險被視為偏低。

流動資金風險管理

在編製過往財務資料時，目標公司董事已因應目標集團於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日之流動負債淨額分別242,007,000港元、250,172,000港元及233,264,000港元，妥為審慎考慮目標集團之流動性。目標公司董事認為，由於目標公司之中間控股公司上實城開答應於可見將來提供足夠資金，以讓目標集團全面履行其到期之財務負債，因此已按持續經營基準編製過往財務資料。

在管理流動資金風險時，目標集團監管及維持現金及現金等價物於目標集團管理層視為充裕之水平，以撥支目標集團之業務及減低現金流量波動之影響。

管理流動資金風險之最終責任由目標集團管理層承擔，彼等已建立適當的流動資金風險管理框架，用以管理目標集團的短、中、長期資金及流動資金管理要求。目標集團維持充足營運資金，並持續監察預測及實際現金流量，藉以管理流動資金風險。

流動資金及利息風險表

下表詳列目標集團之財務負債之其餘合約到期日。該表已按財務負債之未折現現金流量，根據目標集團須作出付款之最早日期而編製。非衍生財務負債之到期日以協定還款日期為準。

	加權平均 實際利率 %	按要求 或一年內 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
於二零二零年 十二月三十一日				
其他應付款項	不適用	1,686	1,686	1,686
應付一間關連公司款項	不適用	<u>243,709</u>	<u>243,709</u>	<u>243,709</u>
		<u>245,395</u>	<u>245,395</u>	<u>245,395</u>
於二零二一年 十二月三十一日				
其他應付款項	不適用	1,713	1,713	1,713
應付一間關連公司款項	不適用	<u>252,335</u>	<u>252,335</u>	<u>252,335</u>
		<u>254,048</u>	<u>254,048</u>	<u>254,048</u>
於二零二二年 十二月三十一日				
其他應付款項	不適用	136,319	136,319	136,319
應付一間關連公司款項	不適用	<u>97,186</u>	<u>97,186</u>	<u>97,186</u>
		<u>233,505</u>	<u>233,505</u>	<u>233,505</u>

17. 融資活動產生之負債對賬

下表詳列目標集團由融資活動產生之負債之變動，當中包括現金及非現金變動兩者。由融資活動產生之負債乃過去或日後於目標集團綜合現金流量表內分類為融資活動現金流量之現金流量。

	其他應付款項 (附註) 千港元	應付一間 關連公司款項 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	—	228,696	228,696
融資現金流量	—	787	787
匯兌調整	—	14,226	14,226
於二零二零年十二月三十一日	—	243,709	243,709
融資現金流量	—	602	602
匯兌調整	—	8,024	8,024
於二零二一年十二月三十一日	—	252,335	252,335
轉撥	135,218	(135,218)	—
匯兌調整	—	(19,931)	(19,931)
於二零二二年十二月三十一日	<u>135,218</u>	<u>97,186</u>	<u>232,404</u>

附註：就本附註而言，僅包括其他非貿易性質之應付款項。

18. 關連人士交易

目標集團於有關期間與關連人士之間之結餘如下：

關係	性質	於十二月三十一日		
		二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
賣方(定義見通函)之 關聯方	應付一間關連公司款項	<u>243,709</u>	<u>252,335</u>	<u>—</u>
貴公司之附屬公司	應付一間關連公司款項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>97,186</u>

主要管理層薪酬

於有關期間並無向目標公司之董事及主要管理層支付任何薪酬。

19. 於一間附屬公司之權益及目標公司之附屬公司之詳情

貴公司

	於十二月三十一日		
	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
非上市投資，按成本	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>

於本報告日期，目標公司於以下附屬公司擁有直接及間接持股／股權：

附屬公司名稱	註冊／成立 地點及日期	已發行及 繳足註冊股本	於以下日期 目標公司應佔持股／股權			本報告日期	主要業務
			二零二零年 十二月三十一日	二零二一年 十二月三十一日	二零二二年 十二月三十一日		
<i>直接持有：</i>							
上海賽滿企業顧問有限公司 (前稱「青島市順展投資 顧問有限公司」)	中國 二零零九年 二月十三日	1,000,000港元	100%	100%	100%	100%	不活躍
<i>間接持有：</i>							
上海賽銀企業管理有限公司	中國 二零零八年 十月十六日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	不活躍

目標集團現時旗下所有附屬公司均為有限責任公司，並採用目標公司之財政年度結算日為其財政年度結算日。

由於目標集團之所有附屬公司成立所在之司法權區在相關規則及法規下均沒有法定審核要求，因此該等附屬公司自成立日期以來並無編製任何經審核財務報表。

20. 結算日後事項

於二零二三年三月，應付賣方(定義見通函)之關聯方之款項為135,218,000港元，乃計入截至二零二二年十二月三十一日之其他應付款項，並已獲悉數清償。

21. 結算日後財務報表

目標集團、目標公司或其任何附屬公司概無就有關期間結束後之任何期間編製經審核財務報表。

以下載列目標集團於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個財政年度之管理層討論及分析，此乃根據本通函附錄二所載之目標集團財務資料編製而成。

概覽

目標公司為投資控股公司。目標集團之主要資產為項目公司之28.5%股權，項目公司連同其附屬公司乃為持有及開發中國西安自然界項目而成立。

財務表現

應佔一間聯營公司業績

目標集團使用權益法為項目公司之業績入賬，其主要為項目公司及其附屬公司於有關期間之項目之相關應佔溢利或虧損。

應佔一間聯營公司業績於二零二一年錄得虧損淨額約77,700,000港元，相比二零二零年則錄得純利約86,700,000港元，主要是自然界項目於二零二一年之物業銷售收入較二零二零年減少所致。

應佔一間聯營公司業績於二零二二年錄得收益淨額約145,100,000港元，二零二一年則錄得虧損淨額約77,700,000港元，主要是交付自然界項目之物業所致。

行政開支

目標集團之行政開支主要包括於二零二二年收購事項之法律費用。由於目標集團之主要業務為投資控股，因此二零二零年、二零二一年及二零二二年之行政開支維持平穩，分別為約700,000港元、200,000港元及2,900,000港元。

銀行利息收入

於二零二零年、二零二一年及二零二二年，目標集團之銀行利息收入維持平穩，分別為約2,000港元、2,000港元及1,000港元。

除稅前溢利(虧損)

基於上述各項，目標集團之除稅前溢利由二零二零年之溢利約86,700,000港元減少至二零二一年之虧損約77,700,000港元，並於二零二二年增加溢利至145,100,000港元。

所得稅

於二零二零年、二零二一年及二零二二年，目標集團並無產生任何所得稅開支。

年內溢利(虧損)

基於上述各項，目標集團於二零二零年錄得純利約86,700,000港元，於二零二一年錄得虧損淨額約77,700,000港元，並於二零二二年錄得純利約145,100,000港元。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日，目標集團之流動資產(即銀行結餘及現金)分別為約3,400,000港元、3,900,000港元及200,000港元，而目標集團之流動負債分別為約245,400,000港元、254,000,000港元及233,500,000港元。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日，目標集團錄得流動負債淨額分別約242,000,000港元、250,200,000港元及233,300,000港元。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年，經營活動所用現金淨額分別為約700,000港元、200,000港元及3,400,000港元。

目標集團之借款包括應付上海國睦(於二零二零年及二零二一年十二月三十一日為賣方之關聯方，於二零二二年十二月三十一日為本公司附屬公司)之款項。於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日，應付上海國睦(為賣方之關聯方)之款項分別為約243,700,000港元、252,300,000港元及135,200,000港元，乃屬於非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，該等款項分類為應付一間關連公司款項；由於二零二二年十二月五日完成收購事項(定義見通函)後上海國睦與目標集團再無關連，因此約135,200,000港元之款項已於截至二零二二年十二月三十一日止年度重新分類至其他應付款項。於二零二二年十二月三十一日，約人民幣97,200,000元為應付本公司一間附屬公司之款項。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日，目標集團之資產負債比率(按負債總額除以資產總值計算)分別為109.3%、164.8%及81.6%。

重大收購及出售

於二零二零年、二零二一年及二零二二年，目標集團並無任何附屬公司及聯營公司之重大收購。

外匯敞口

目標集團目前並無外匯風險。由於目標集團旗下實體主要在中國境內進行交易，因此於報告期內，目標集團並無任何正式對沖政策，也沒有使用任何財務工具作對沖用途。

或然負債及資本承擔

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日，目標集團並無任何資本承擔。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日，目標集團並無任何重大或然負債。

資產抵押

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日，目標集團之投資物業概無抵押作為任何銀行或第三方借款之抵押品。

僱員及薪酬政策

目標集團為投資控股公司，因此於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日，目標集團並無任何僱員，於二零二零年、二零二一年及二零二二年亦無任何已付或應付目標集團僱員之酬金。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對該等項目公司所持位於中國之該等物業於二零二二年十二月三十一日現況下之市值之意見而出具的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。



香港鰗魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

關於：該等項目公司所持位於中華人民共和國陝西省西安市滄灞生態區滄灞大道滄河東岸之該等物業

指示、目的及估值日期

吾等茲遵照上海實業城市開發集團有限公司（「貴公司」）之指示，對西安滄灞建設開發有限公司（「項目公司」）及其附屬公司（統稱「該等項目公司」）於中華人民共和國（「中國」）所持物業（「該等物業」）之市值進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零二二年十二月三十一日（「估值日期」）現況下之市值之意見。

市值的定義

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

估值基準及假設

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

吾等對在中國持有的該等物業進行估值時，參考 貴公司中國法律顧問中倫律師事務所的中國法律意見，以該等物業的可轉讓土地使用權已就其特定年期按名義年度土地使用費出讓且已悉數支付任何應付出讓金為基準編製估值。吾等倚賴 貴公司就該等物業的業權及該等物業權益而提供的資料及建議，以及日期為二零二三年三月二十三日的中國法律意見。在對該等物業進行估值時，吾等乃以擁有人對該等物業擁有可強制執行的業權及有權在整個已授出而未屆滿年期內自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業為基準編製估值。

吾等的估值並無就該等物業的任何押記、質押或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，該等物業的估值乃基於並無可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

估值方法

吾等已對該等物業的全部權益進行估值。

對該等項目公司在中國分別持作出售、投資及自用的第一、二及三類該等物業進行估值時，吾等已採用市場比較法，參考相關市場上可得的可資比較銷售憑證。吾等亦在適當情況下採用收入法評估該等物業，將現有租約產生的租金收入撥作資本，並就該等物業的復歸收入潛力作出適當撥備。

對該等項目公司在中國持作發展中或未來發展的第四類該等物業進行估值時，吾等乃根據該等物業將按吾等獲提供的最新發展方案而發展及竣工來進行估值。吾等對有關土地達致估值意見時，已採用市場比較法，參考相關市場上可得的可資比較銷售憑證，並在適當情況下計及估計總建設成本和已動用的建設成本。

在對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會估值準則(二零二零年版)所載規定。

資料來源

吾等在極大程度上倚賴 貴公司提供的資料及中國法律顧問就中國法律出具的意見。吾等已接納吾等在規劃批文或法定通知、地役權、租住權、該等物業之鑒定、建築物竣工日期、開發計劃、佔用詳情、租約詳情、建設成本、施工詳情、佔地及樓面面積的事宜以及所有其他相關事宜方面所獲提供的意見。

本估值報告所載的尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重大的資料是否真實準確。吾等亦獲告知，吾等所獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。

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

業權調查

吾等已獲 貴公司提供文件的副本或摘錄。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或查證任何修訂。吾等亦無法確定位於中國的該等物業的業權，因此吾等倚賴了 貴公司提供的意見以及中國法律意見。所有文件僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等西安辦事處的估值師隋明玉女士(具有三年物業估值經驗的中國房地產估價師)已於二零二二年十一月視察該等物業之外部，但並無進行結構勘測。然而，在吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重瑕疵。然而，吾等無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構瑕疵。吾等並無對任何設施進行任何測試。此外，吾等並無進行實地調查以確定土壤狀況及設施等是否適合用作任何未來發展。吾等在編製估值時假設有關於方面令人滿意，且建築期間不會出現意外費用或延誤。

除另有指明者外，吾等無法進行詳細實地測量，以核實該等物業的佔地及樓面面積，吾等乃假設交付予吾等的文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，於吾等估值中列明之所有金額均以中國官方貨幣人民幣列示。

備註

務請注意，吾等獲 貴公司委任以編製該等物業於二零二二年十二月三十一日之估值作會計參考用途。

其他披露

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

隨函附奉估值概要及估值報告。

此 致

香港

皇后大道中五號

衡怡大廈十一樓

上海實業城市開發集團有限公司

董事 台照

為及代表

戴德梁行有限公司

曾俊叡

註冊專業測量師(產業測量組)

MSc, MHKIS

董事

謹啟

二零二三年三月二十八日

附註： 曾俊叡先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾30年經驗。

估值概要

於二零二二年
十二月三十一日
現況下之市值
人民幣

物業

第一類 — 該等項目公司在中國持作出售之該等物業

1.	中國陝西省西安市滄灞生態區滄灞大道滄灞半島A4號地塊停車位的未售部分	61,700,000
2.	中國陝西省西安市滄灞生態區滄灞大道滄灞半島A6號地塊零售及停車位的未售部分	62,300,000
3.	中國陝西省西安市滄灞生態區滄灞大道滄灞半島A10號地塊停車位的未售部分	98,600,000
4.	中國陝西省西安市滄灞生態區滄灞大道滄灞半島A13號地塊停車位的未售部分	3,100,000
5.	中國陝西省西安市滄灞生態區滄灞大道滄灞半島A3-1及A3-2號地塊住宅及停車位的未售部分	52,600,000
6.	中國陝西省西安市滄灞生態區滄灞大道滄灞半島A3-3號地塊停車位的未售部分	12,600,000
7.	中國陝西省西安市滄灞生態區滄灞大道滄灞半島A3-5及A3-6號地塊住宅及停車位的未售部分	69,700,000
8.	中國陝西省西安市滄灞生態區滄灞大道滄灞半島A3-10號地塊停車位的未售部分	102,800,000
	小計：	<u><u>463,400,000</u></u>

估值概要

於二零二二年
十二月三十一日
現況下之市值
人民幣

物業	
第二類 — 該等項目公司在中國持作投資之該等物業	
9.	中國陝西省西安市滄灞生態區滄灞大道 Uplaza 322,000,000
10.	中國陝西省西安市滄灞生態區滄灞大道滄灞 半島A4號地塊零售的未售部分 2,700,000
11.	中國陝西省西安市滄灞生態區滄灞大道滄灞 半島A10號地塊住宅及零售的未售部分 28,700,000
12.	中國陝西省西安市滄灞生態區滄灞大道滄灞 半島A11號地塊住宅及零售的未售部分 35,000,000
13.	中國陝西省西安市滄灞生態區滄灞大道滄灞 半島A13號地塊零售的未售部分 53,500,000
14.	中國陝西省西安市滄灞生態區滄灞大道滄灞 半島A14號地塊零售及停車位的未售部分 28,500,000
小計：	<u><u>470,400,000</u></u>

估值概要

於二零二二年
十二月三十一日
現況下之市值
人民幣

物業

第三類 — 該等項目公司在中國持作自用之該等物業

15.	中國陝西省西安市滄瀾生態區滄瀾大道滄瀾半島A1號地塊的五層高酒店、六間別墅及一座會議中心	630,000,000
16.	中國陝西省西安市滄瀾生態區滄瀾大道滄瀾半島A1號地塊的酒店部分第三期	480,000,000
	小計：	<u><u>1,110,000,000</u></u>

估值概要

於二零二二年
十二月三十一日
現況下之市值
人民幣

物業	
第四類 — 該等項目公司在中國持作發展中／未來發展之該等物業	
17. 中國陝西省西安市滄瀾生態區滄瀾大道滄瀾半島A2號地塊	1,389,000,000
18. 中國陝西省西安市滄瀾生態區滄瀾大道滄瀾半島A3-4及A3-7號地塊	1,552,000,000
19. 中國陝西省西安市滄瀾生態區滄瀾大道滄瀾半島A3-8及A3-9號地塊	3,208,000,000
小計：	<u>6,149,000,000</u>
總計：	<u><u>8,192,800,000</u></u>

估值報告

第一類 — 該等項目公司在中國持作出售之該等物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 十二月三十一日 現況下之市值
1. 中國陝西省西安市滄灞生態區滄灞大道滄灞半島A4號地塊停車位的未售部分	滄灞半島A4號地塊為住宅／零售發展項目，建於一幅地盤面積約113,551.70平方米的土地上，於二零一三年竣工。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣61,700,000元 (人民幣陸仟壹佰柒拾萬元)
	根據 貴公司提供的資料，該物業包括441個未售停車位。		
	該物業位於西安滄灞生態區核心區域，盤踞滄、灞兩河交匯之處，附近發展項目以居住性質為主。		
	該物業的住宅用地土地使用權出讓期限將於二零七六年三月三十日屆滿。		

附註：

- (1) 根據日期為二零零七年八月二十八日的土地使用權證第(2007)009號，該物業(包括地盤面積約113,551.70平方米)的土地使用權已出讓予西安中新柳域房地產開發有限公司，住宅用地期限至二零七六年三月三十日屆滿。
- (2) 根據國有土地使用權出讓合同編號(CB)0601和(CB)0602及其補充合同編號(CB)0705、(CB)0706和(CB)0710：

地塊編號	A4
受讓人	西安中新柳域房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)0710
地盤面積	57畝(38,000平方米)
土地用途	住宅
容積率	1.62

根據 貴公司提供的資料，土地出讓金約為人民幣60,900,000元。

- (3) 根據日期為二零一八年九月一日的准予註銷登記通知書編號(2018)000379，西安中新柳域房地產開發有限公司已於二零一八年三月三十一日註銷登記，並與西安中新永佳房地產開發有限公司合併。
- (4) 根據日期為二零二零年十一月三十日的營業執照編號91610136663170406F，西安中新永佳房地產開發有限公司於二零零七年八月八日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效經營期由二零零七年八月八日至二零三七年八月七日。
- (5) 根據中國法律意見：該物業由西安中新永佳房地產開發有限公司持有，並已通過驗收。據西安中新永佳房地產開發有限公司告知，該物業為人防停車位，可供使用，但無法領取房地產權證，亦不可買賣。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，所有權狀況以及主要證書、批文和執照的批授情況如下：

土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同及其補充合同	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 十二月三十一日 現況下之市值
2. 中國陝西省西安市滄瀾生態區滄瀾大道滄瀾半島A6號地塊零售及停車位的未售部分	<p data-bbox="539 410 890 583">該物業包括一個住宅／零售發展項目，建於地盤面積約153,404.50平方米的滄瀾半島A6號地塊部分，於二零零八年至二零零九年間竣工。</p> <p data-bbox="539 634 890 768">根據 貴公司提供的資料，該物業包括總建築面積2,157.58平方米的未售零售部分及209個未售停車位。</p> <p data-bbox="539 819 890 953">該物業位於西安滄瀾生態區核心區域，盤踞滄、瀾兩河交匯之處，附近發展項目以居住性質為主。</p> <p data-bbox="539 1004 890 1217">該物業的土地使用權出讓期限為：住宅用地至二零七六年三月三十日屆滿，商業用地至二零五六年三月三十日屆滿，公共設施、綠化區和水利設施用地至二零五六年三月三十日屆滿。</p>	<p data-bbox="922 410 1145 732">於估值日期，該物業的總建築面積為1,080.81平方米，依照多份租約出租，最遲一份於二零二六年七月屆滿，每月總租金約為人民幣39,000元，不含管理費。</p> <p data-bbox="922 783 1145 842">該物業的其餘部分為空置。</p>	<p data-bbox="1187 410 1401 506">人民幣62,300,000元 (人民幣陸仟貳佰叁拾萬元)</p>

附註：

- (1) 根據七份房地產權證，該物業總建築面積約2,157.58平方米由西安滄瀾建設開發有限公司持有：

證號	幢號	單位	用途	建築面積 (平方米)
1200114011-1-0-21-10102~0	未央區東湖路21幢	10102	商業服務	59.11
1200114011-1-0-21-10201~0	未央區東湖路21幢	10201	商業服務	538.15
1200114011-1-0-21-10301~0	未央區東湖路21幢	10301	商業服務	481.60
1200114011-1-0-23-10102~0	未央區東湖路23幢	10102	商業服務	55.55
1200114011-1-0-23-10301~0	未央區東湖路23幢	10301	商業服務	483.55
1200114011-1-0-23-10201~0	未央區東湖路23幢	10201	商業服務	224.78
1200114011-1-0-23-10202~0	未央區東湖路23幢	10202	商業服務	314.84
合計：				<u>2,157.58</u>

- (2) 根據日期為二零零七年九月二十一日之土地使用權證第(2007)012號，該物業(包括地盤面積153,404.50平方米)的土地使用權已出讓予西安滄瀾建設開發有限公司，住宅用地期限至二零七六年三月三十日屆滿，商業用地期限至二零五六年三月三十日屆滿，公共設施、綠化區和水利設施用地期限至二零五六年三月三十日屆滿。

- (3) 根據國有土地使用權出讓合同編號(CB)0601和(CB)0602及其補充合同編號(CB)0705、(CB)0706和(CB)0718：

地塊編號	A6
受讓人	西安滄瀾建設開發有限公司
補充合同編號	(CB)0718
地盤面積	230畝(153,333.33平方米)
土地用途	住宅及綜合
容積率	1.41

- (4) 根據日期為二零二一年八月二十五日的營業執照編號916101147669595816，西安滄瀾建設開發有限公司於二零零四年十一月二十四日成立，註冊資本為86,880,000美元，有效經營期由二零零四年十一月二十四日至二零二四年十一月二十四日。

(5) 根據中國法律意見：

- (i) 西安滄瀾建設開發有限公司已依法取得該物業未售零售部分的房屋所有權。該物業的未售零售部分並無受限於任何抵押、扣押或異議登記限制；及
- (ii) 該物業停車位的未售部分由西安滄瀾建設開發有限公司持有，並已通過驗收。據西安滄瀾建設開發有限公司告知，該物業停車位的未售部分為人防停車位，可供使用，但無法領取房地產權證，亦不可買賣。

(6) 根據 貴公司提供的資料，所有權狀況以及主要證書、批文和執照的批授情況如下：

房地產權證	有(部分)
土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同及其補充合同	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二二年 十二月三十一日 現況下之市值
3. 中國陝西省西安市滄灞生態區滄灞大道滄灞半島A10號地塊停車位的未售部分	滄灞半島A10號地塊為住宅／零售發展項目，建於一幅總地盤面積約106,940.60平方米的土地上，於二零一二年竣工。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣98,600,000元 (人民幣 玖仟捌佰陸拾萬元)
	根據 貴公司提供的資料，該物業包括704個未售停車位。		
	該物業位於西安滄灞生態區核心區域，盤踞滄、灞兩河交匯之處，附近發展項目以居住性質為主。		
	該物業的土地使用權出讓期限為：住宅用地至二零七六年三月三十日屆滿，商業公共設施用地至二零四六年三月三十日屆滿，綠化區和水利設施用地至二零五六年三月三十日屆滿。		

附註：

- (1) 根據兩份土地使用權證第(2007)017號(日期為二零零七年九月二十五日)和第(2008)009號(日期為二零零八年十二月八日)，該物業(包括總地盤面積106,940.60平方米)的土地使用權已出讓予西安中新永榮房地產開發有限公司：

證號	地塊編號	地盤面積 (平方米)	用途	到期日
(2007)017	CB1-(1)-12	89,427.70	住宅 (住宅、商業公共設施、 綠化區、水利用設施)	住宅： 二零七六年三月三十日 商業公共設施： 二零四六年三月三十日 綠化區和水利用設施： 二零五六年三月三十日
(2008)009	CB1-(1)-18	17,512.90	綜合	住宅： 二零七六年三月三十日 商業公共設施： 二零四六年三月三十日 綠化區和水利用設施： 二零五六年三月三十日
合計：		<u>106,940.60</u>		

- (2) 根據國有土地使用權出讓合同編號(CB)0601和(CB)0602及其補充合同編號(CB)0705、(CB)0706和(CB)0711：

地塊編號	A10
受讓人	西安中新永榮房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)0711
地盤面積	160畝(106,666.67平方米)
土地用途	住宅及綜合
容積率	2.65

根據 貴公司提供的資料，土地出讓金約為人民幣38,200,000元。

- (3) 根據日期為二零一八年九月一日的准予註銷登記通知書編號(2018)000379，西安中新永榮房地產開發有限公司已於二零一八年三月三十一日註銷登記，並與西安中新永佳房地產開發有限公司合併。

- (4) 根據日期為二零二零年十一月三十日的營業執照編號91610136663170406F，西安中新永佳房地產開發有限公司於二零零七年八月八日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效經營期由二零零七年八月八日至二零三七年八月七日。
- (5) 根據中國法律意見：該物業由西安中新永佳房地產開發有限公司持有，並已通過驗收。據西安中新永佳房地產開發有限公司告知，該物業為人防停車位，可供使用，但無法領取房地產權證，亦不可買賣。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，所有權狀況以及主要證書、批文和執照的批授情況如下：

土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同及其補充合同	有
營業執照	有

估值報告

於二零二二年
十二月三十一日
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 十二月三十一日 現況下之市值
4. 中國陝西省西安市滄灞生態區滄灞大道滄灞半島A13號地塊停車位的未售部分	滄灞半島A13號地塊為住宅／零售發展項目，建於一幅總地盤面積約118,077.40平方米的土地上，於二零一三年竣工。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣3,100,000元 (人民幣 叁佰壹拾萬元)
	根據 貴公司提供的資料，該物業包括22個未售停車位。		
	該物業位於西安滄灞生態區核心區域，盤踞滄、灞兩河交匯之處，附近發展項目以居住性質為主。		
	該物業的住宅用地土地使用權出讓期限將於二零七六年三月三十日屆滿。		

附註：

- 根據日期為二零零七年八月二十八日的土地使用權證第(2007)005號，該物業(包括地盤面積118,077.40平方米)的土地使用權已出讓予西安中新濱河房地產開發有限公司，住宅用地期限至二零七六年三月三十日屆滿。
- 根據國有土地使用權出讓合同編號(CB)0601和(CB)0602及其補充合同編號(CB)0705、(CB)0706和(CB)0714：

地塊編號	A13
受讓人	西安中新濱河房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)0714
地盤面積	177畝(118,000平方米)
土地用途	住宅
容積率	1.77

根據 貴公司提供的資料，土地出讓金約為人民幣42,000,000元。

- (3) 根據日期為二零一八年九月一日的准予註銷登記通知書編號(2018)000379，西安中新濱河房地產開發有限公司已於二零一八年三月三十一日註銷登記，並與西安中新永佳房地產開發有限公司合併。
- (4) 根據日期為二零二零年十一月三十日的營業執照編號91610136663170406F，西安中新永佳房地產開發有限公司於二零零七年八月八日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效經營期由二零零七年八月八日至二零三七年八月七日。
- (5) 根據中國法律意見：該物業由西安中新永佳房地產開發有限公司持有，並已通過驗收。據西安中新永佳房地產開發有限公司告知，該物業為人防停車位，可供使用，但無法領取房地產權證，亦不可買賣。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，所有權狀況以及主要證書、批文和執照的批授情況如下：

土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同及其補充合同	有
營業執照	有

估值報告

於二零二二年
十二月三十一日
現況下之市值

物業	概況及年期	估用詳情	
5. 中國陝西省西安市滄瀾生態區滄瀾大道滄瀾半島A3-1及A3-2號地塊住宅及停車位的未售部分	<p>該物業包括一個住宅／商業發展項目，建於地盤面積約113,507.57平方米的滄瀾半島A3-1及A3-2號地塊部分，於二零一九年竣工。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業包括總建築面積約379.09平方米的住宅的未售部分，以及341個未售停車位。</p> <p>該物業位於西安滄瀾生態區核心區域，盤踞滄、瀾兩河交匯之處，附近發展項目以居住性質為主。</p> <p>該物業的土地使用權出讓期限為：住宅用地至二零七六年三月三十日屆滿，配套公共設施、綠化區和水利設施用地至二零五六年三月三十日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空置。	人民幣52,600,000元 (人民幣伍仟貳佰陸拾萬元)

附註：

- (1) 根據三份房地產權證，該物業總建築面積約379.09平方米由西安中新華勝房地產開發有限公司持有：

證號	幢號	單位	用途	建築面積 (平方米)
(2020)0131667	滄灞大道1228號3幢	12501	住宅	131.69
(2020)0131742	滄灞大道1228號4幢	11004	住宅	123.70
(2020)0131726	滄灞大道1228號4幢	10604	住宅	123.70
合計：				<u>379.09</u>

- (2) 根據日期為二零一三年十月二十八日的土地使用權證第(2013)066號，該物業(包括地盤面積113,507.57平方米)的土地使用權已出讓予西安中新華勝房地產開發有限公司，住宅用地期限至二零七六年三月三十日屆滿，配套公共設施、綠化區和水利設施用地期限至二零五六年三月三十日屆滿。

- (3) 根據國有土地使用權出讓合同編號(CB)0601和(CB)0602及其補充合同編號(CB)0705、(CB)0706和(CB)0709：

地塊編號	A3
受讓人	西安中新華勝房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)0709
地盤面積	724畝(482,666.67平方米)
土地用途	綜合及住宅
容積率	1.19

- (4) 根據日期為二零二零年十一月三十日的營業執照編號91610136663154940T，西安中新華勝房地產開發有限公司於二零零七年七月二日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期由二零零七年七月二日至二零三七年七月一日。

- (5) 根據中國法律意見：西安中新華勝房地產開發有限公司已依法取得該物業，該物業的未售住宅部分並無受限於任何抵押、扣押或異議登記限制。

- (6) 根據 貴公司提供的資料，所有權狀況以及主要證書、批文和執照的批授情況如下：

房地產權證	有
土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同及其補充合同	有
營業執照	有

估值報告

於二零二二年
十二月三十一日
現況下之市值

物業	概況及年期	估用詳情	
6. 中國陝西省西安市滄灞生態區滄灞大道滄灞半島A3-3號地塊停車位的未售部分	<p>據 貴公司告知，該物業包括一個住宅／零售發展項目，建於地盤面積約42,718.88平方米的滄灞半島A3-3號地塊部分，於二零一六年竣工。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業包括90個未售停車位。</p> <p>該物業位於西安滄灞生態區核心區域，盤踞滄、灞兩河交匯之處，附近發展項目以居住性質為主。</p> <p>該物業的土地使用權出讓期限為：住宅用地至二零七六年三月三十日屆滿，配套公共設施、綠化區和水利設施用地至二零五六年三月三十日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣12,600,000元 (人民幣 壹仟貳佰陸拾萬元)</p>

附註：

- (1) 根據土地使用權證第(2013)067號，滄灞半島A3-3、A3-5、A3-6、A3-4及A3-7號地塊(包括地盤面積273,411.08平方米)的土地使用權已出讓予西安中新華勝房地產開發有限公司，住宅用地期限至二零七六年三月三十日屆滿，配套公共設施、綠化區和水利設施用地期限至二零五六年三月三十日屆滿。

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (2) 根據國有土地使用權出讓合同編號(CB)0601和(CB)0602及其補充合同編號(CB)0705、(CB)0706和(CB)0709：

地塊編號	A3
受讓人	西安中新華勝房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)0709
地盤面積	724畝(482,666.67平方米)
土地用途	綜合及住宅
容積率	1.19

- (3) 根據日期為二零二零年十一月三十日的營業執照編號91610136663154940T，西安中新華勝房地產開發有限公司於二零零七年七月二日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期由二零零七年七月二日至二零三七年七月一日。

- (4) 根據中國法律意見：西安中新華勝房地產開發有限公司已依法取得該物業。

- (5) 根據 貴公司提供的資料，所有權狀況以及主要證書、批文和執照的批授情況如下：

土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同及其補充合同	有
營業執照	有

估值報告

於二零二二年
十二月三十一日
現況下之市值

物業	概況及年期	估用詳情	
7. 中國陝西省西安市滄瀾生態區滄瀾大道滄瀾半島A3-5及A3-6號地塊住宅及停車位的未售部分	<p>據 貴公司告知，該物業包括一個住宅／零售發展項目，建於地盤面積約90,549.20平方米的滄瀾半島A3-5及A3-6號地塊部分，於二零一八年竣工。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業包括總建築面積約158.21平方米的花園別墅的未售部分，以及481個未售停車位。</p> <p>該物業位於西安滄瀾生態區核心區域，盤踞滄、瀾兩河交匯之處，附近發展項目以居住性質為主。</p> <p>該物業的土地使用權出讓期限為：住宅用地至二零七六年三月三十日屆滿，配套公共設施、綠化區和水利設施用地至二零五六年三月三十日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣69,700,000元 (人民幣陸仟玖佰柒拾萬元)</p>

附註：

- (1) 根據房地產權證，該物業總建築面積約158.21平方米由西安中新華勝房地產開發有限公司持有：

證號	幢號	單位	用途	建築面積 (平方米)
(2019)0114927	滄灞大道1228號24幢	10502	住宅	158.21

- (2) 根據日期為二零一三年十月二十八日的土地使用權證第(2013)067號，滄灞半島A3-3、A3-5、A3-6、A3-4及A3-7號地塊(包括地盤面積273,411.08平方米)的土地使用權已出讓予西安中新華勝房地產開發有限公司，住宅用地期限至二零七六年三月三十日屆滿，配套公共設施、綠化區和水利設施用地期限至二零五六年三月三十日屆滿。

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (3) 根據國有土地使用權出讓合同編號(CB)0601和(CB)0602及其補充合同編號(CB)0705、(CB)0706和(CB)0709：

地塊編號	A3
受讓人	西安中新華勝房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)0709
地盤面積	724畝(482,666.67平方米)
土地用途	綜合及住宅
容積率	1.19

- (4) 根據日期為二零二零年十一月三十日的營業執照編號91610136663154940T，西安中新華勝房地產開發有限公司於二零零七年七月二日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期由二零零七年七月二日至二零三七年七月一日。

- (5) 根據中國法律意見：西安中新華勝房地產開發有限公司已依法取得該物業，該物業的未售住宅部分並無受限於任何抵押、扣押或異議登記限制。

- (6) 根據 貴公司提供的資料，所有權狀況以及主要證書、批文和執照的批授情況如下：

房地產權證	有
土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同及其補充合同	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二二年 十二月三十一日 現況下之市值
8. 中國陝西省西安市滻灞生態區滻灞大道滻灞半島A3-10號地塊停車位的未售部分	據 貴公司告知，該物業包括一個住宅／零售發展項目，建於地盤面積約67,851.90平方米的滻灞半島A3-10號地塊部分，於二零一六年竣工。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 102,800,000元 (人民幣壹億零貳佰 捌拾萬元)
	根據 貴公司提供的資料，該物業包括734個未售停車位。		
	該物業位於西安滻灞生態區核心區域，盤踞滻、灞兩河交匯之處，附近發展項目以居住性質為主。		
	該物業的土地使用權出讓期限為：住宅用地至二零七六年三月三十日屆滿，配套公共設施、綠化區和水利設施用地至二零五六年三月三十日屆滿。		

附註：

- (1) 根據日期為二零一三年十月二十八日的土地使用權證第(2013)068號，滻灞半島A3-8、A3-9、A3-10及A3-11號地塊(包括地盤面積255,821.90平方米)的土地使用權已出讓予西安中新華勝房地產開發有限公司，住宅用地期限至二零七六年三月三十日屆滿，配套公共設施、綠化區和水利設施用地期限至二零五六年三月三十日屆滿。

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (2) 根據國有土地使用權出讓合同編號(CB)0601和(CB)0602及其補充合同編號(CB)0705、(CB)0706和(CB)0709：

地塊編號	A3
受讓人	西安中新華勝房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)0709
地盤面積	724畝(482,666.67平方米)
土地用途	綜合及住宅
容積率	1.19

- (3) 根據日期為二零二零年十一月三十日的營業執照編號91610136663154940T，西安中新華勝房地產開發有限公司於二零零七年七月二日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期由二零零七年七月二日至二零三七年七月一日。

- (4) 根據中國法律意見：西安中新華勝房地產開發有限公司已依法取得該物業。

- (5) 根據 貴公司提供的資料，所有權狀況以及主要證書、批文和執照的批授情況如下：

房地產權證	有
土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同及其補充合同	有
營業執照	有

估值報告

第二類 — 該等項目公司在中國持作投資之該等物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 十二月三十一日 現況下之市值
9. 中國陝西省西安市滻灞生態區滻灞大道 Uplaza	<p data-bbox="539 491 887 625">該物業包括一幢設有地庫停車位的商業樓宇，建於一幅地盤面積約31,512.65平方米的土地上，於二零二零年竣工。</p> <p data-bbox="539 676 887 776">根據 貴公司提供的資料，該物業的總建築面積約45,844.29平方米。</p> <p data-bbox="539 827 887 961">該物業位於西安滻灞生態區核心區域，盤踞滻、灞兩河交匯之處，附近發展項目以居住性質為主。</p> <p data-bbox="539 1012 887 1108">該物業的住宅用地土地使用權出讓期限將於二零七六年三月三十日屆滿。</p>	<p data-bbox="922 491 1145 817">於估值日期，該物業的總建築面積為15,165.85平方米，依照多份租約出租，最遲一份於二零三九年十二月屆滿，每月總租金約為人民幣1,080,000元，不含管理費。</p> <p data-bbox="922 868 1145 923">該物業的其餘部分為空置。</p>	<p data-bbox="1190 491 1406 625">人民幣 322,000,000元 (人民幣 叁億貳仟貳佰萬元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零二零年一月十六日的建築工程竣工驗收證編號2022FW(006)，總建築面積45,844.29平方米的地上商業和地下停車場已出讓予西安中新永景房地產開發有限公司。
- (2) 根據日期為二零零七年八月二十八日的土地使用權證第(2007)006號，該物業(包括地盤面積47,857.00平方米)的土地使用權已出讓予西安中新永景房地產開發有限公司，住宅用地期限至二零七六年三月三十日屆滿。

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (3) 根據國有土地使用權出讓合同編號(CB)0601和(CB)0602及其補充合同編號(CB)0705、(CB)0706和(CB)0713：

地塊編號	A12
受讓人	西安中新永景房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)0713
地盤面積	71畝(47,333.33平方米)
土地用途	住宅
容積率	1.66

- (4) 根據日期為二零二零年九月二十五日的營業執照編號91610136663170393R，西安中新永景房地產開發有限公司於二零零七年八月八日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期由二零零七年八月八日至二零三七年八月七日。

- (5) 根據中國法律意見：西安中新永景房地產開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，上述許可證未發現有撤銷、修訂或撤回的情形。西安中新永景房地產開發有限公司依法有權發展和營運該物業，並有權按照相關許可證展開建築工程。

- (6) 根據 貴公司提供的資料，所有權狀況以及主要證書、批文和執照的批授情況如下：

建築工程竣工驗收證	有
土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同及其補充合同	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二二年 十二月三十一日 現況下之市值
10. 中國陝西省西安市滄灞生態區滄灞大道滄灞半島A4號地塊零售的未售部分	<p>滄灞半島A4號地塊為住宅／零售發展項目，建於一幅地盤面積約113,551.70平方米的土地上，於二零一三年竣工。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業包括總建築面積約182.81平方米的未售零售部分。</p> <p>該物業位於西安滄灞生態區核心區域，盤踞滄、灞兩河交匯之處，附近發展項目以居住性質為主。</p> <p>該物業的住宅用地土地使用權出讓期限將於二零七六年三月三十日屆滿。</p>	於估值日期，該物業依照一份租約出租，於二零二四年十月屆滿，每月總租金約為人民幣11,300元，不含管理費。	人民幣2,700,000元 (人民幣 貳佰柒拾萬元)

附註：

- (1) 根據房地產權證，該物業總建築面積約182.81平方米由西安中新柳域房地產開發有限公司持有：

證號	幢號	單位	用途	建築面積 (平方米)
20171233025	滄灞大道北10幢	20101	商業服務	182.81

- (2) 根據日期為二零零七年八月二十八日的土地使用權證第(2007)009號，該物業(包括地盤面積約113,551.70平方米)的土地使用權已出讓予西安中新柳域房地產開發有限公司，住宅用地期限至二零七六年三月三十日屆滿。

- (3) 根據國有土地使用權出讓合同編號(CB)0601和(CB)0602及其補充合同編號(CB)0705、(CB)0706和(CB)0710：

地塊編號	A4
受讓人	西安中新柳域房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)0710
地盤面積	57畝(38,000平方米)
土地用途	住宅
容積率	1.62

根據 貴公司提供的資料，土地出讓金約為人民幣60,900,000元。

- (4) 根據日期為二零一八年九月一日的准予註銷登記通知書編號(2018)000379，西安中新柳域房地產開發有限公司已於二零一八年三月三十一日註銷登記，並與西安中新永佳房地產開發有限公司合併。
- (5) 根據日期為二零二零年十一月三十日的營業執照編號91610136663170406F，西安中新永佳房地產開發有限公司於二零零七年八月八日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效經營期由二零零七年八月八日至二零三七年八月七日。
- (6) 根據中國法律意見：西安中新永佳房地產開發有限公司已依法取得該物業的房屋所有權，該物業並無受限於任何抵押、扣押或異議登記限制。
- (7) 根據 貴公司提供的資料，所有權狀況以及主要證書、批文和執照的批授情況如下：

房地產權證	有
土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同及其補充合同	有
營業執照	有

估值報告

於二零二二年
十二月三十一日
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
11. 中國陝西省西安市滄灞生態區滄灞大道滄灞半島A10號地塊住宅及零售的未售部分	<p>滄灞半島A10號地塊為住宅／零售發展項目，建於一幅總地盤面積約106,940.60平方米的土地上，於二零一二年竣工。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業包括總建築面積約125.14平方米的未售住宅部分，以及總建築面積約2,137.80平方米的未售零售。</p> <p>該物業位於西安滄灞生態區核心區域，盤踞滄、灞兩河交匯之處，附近發展項目以居住性質為主。</p> <p>該物業的土地使用權出讓期限為：住宅用地至二零七六年三月三十日屆滿，商業公共設施用地至二零四六年三月三十日屆滿，綠化區和水利設施用地至二零五六年三月三十日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業的總建築面積為2,137.80平方米，依照多份租約出租，最遲一份於二零二五年八月屆滿，每月總租金約為人民幣113,000元，不含管理費。</p> <p>該物業的其餘部分為空置。</p>	<p>人民幣28,700,000元 (人民幣 貳仟捌佰柒拾萬元)</p>

附註：

- (1) 根據七份房地產權證，該物業總建築面積約2,262.94平方米由西安中新永榮房地產開發有限公司持有：

證號	幢號	單位	用途	建築面積 (平方米)
1200114011-2-0-2-10304~0	東湖路2幢	10304	住宅	125.14
1200114011-2-0-15-10101~0	滄灞大道北15幢	10101	商業服務	456.84
1200114011-2-0-16-10101~0	滄灞大道北16幢	10101	商業服務	53.66
1200114011-2-0-16-10102~0	滄灞大道北16幢	10102	商業服務	702.26
1200114011-2-0-16-10103~0	滄灞大道北16幢	10103	商業服務	169.27
1200114011-2-0-16-10104~0	滄灞大道北16幢	10104	商業服務	721.56
1200114011-2-0-16-10105~0	滄灞大道北16幢	10105	商業服務	34.21
合計：				<u>2,262.94</u>

- (2) 根據兩份土地使用權證第(2007)017號(日期為二零零七年九月二十五日)及第(2008)009號(日期為二零零八年十二月八日)，該物業(包括總地盤面積106,940.60平方米)的土地使用權已出讓予西安中新永榮房地產開發有限公司：

證號	地塊編號	地盤面積 (平方米)	用途	到期日
(2007)017	CB1-(1)-12	89,427.70	住宅 (住宅、商業公共設施、 綠化區、水利用設施)	住宅： 二零七六年三月三十日 商業公共設施： 二零四六年三月三十日 綠化區和水利用設施： 二零五六年三月三十日
(2008)009	CB1-(1)-18	17,512.90	綜合	住宅： 二零七六年三月三十日 商業公共設施： 二零四六年三月三十日 綠化區和水利用設施： 二零五六年三月三十日
合計：		<u>106,940.60</u>		

- (3) 根據國有土地使用權出讓合同編號(CB)0601和(CB)0602及其補充合同編號(CB)0705、(CB)0706和(CB)0711：

地塊編號	A10
受讓人	西安中新永榮房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)0711
地盤面積	160畝(106,666.67平方米)
土地用途	住宅及綜合
容積率	2.65

根據 貴公司提供的資料，土地出讓金約為人民幣38,200,000元。

- (4) 根據日期為二零一八年九月一日的准予註銷登記通知書編號(2018) 000379，西安中新永榮房地產開發有限公司已於二零一八年三月三十一日註銷登記，並與西安中新永佳房地產開發有限公司合併。
- (5) 根據日期為二零二零年十一月三十日的營業執照編號91610136663170406F，西安中新永佳房地產開發有限公司於二零零七年八月八日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效經營期由二零零七年八月八日至二零三七年八月七日。
- (6) 根據中國法律意見：西安中新永佳房地產開發有限公司已依法取得該物業的房屋所有權，該物業並無受限於任何抵押、扣押或異議登記限制。
- (7) 根據 貴公司提供的資料，所有權狀況以及主要證書、批文和執照的批授情況如下：

房地產權證	有
土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同及其補充合同	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二二年 十二月三十一日 現況下之市值
12. 中國陝西省西安市滄瀾生態區滄瀾大道滄瀾半島A11號地塊住宅及零售的未售部分	<p data-bbox="539 410 884 544">滄瀾半島A11號地塊為住宅／零售發展項目，建於一幅總地盤面積234,132.90平方米的土地上，於二零一四年竣工。</p> <p data-bbox="539 597 884 768">根據 貴公司提供的資料，該物業包括總建築面積約124.04平方米的未售住宅部分，以及總建築面積約2,682.18平方米的未售零售。</p> <p data-bbox="539 821 884 955">該物業位於西安滄瀾生態區核心區域，盤踞滄、瀾兩河交匯之處，附近發展項目以居住性質為主。</p> <p data-bbox="539 1008 884 1104">該物業的住宅用地土地使用權出讓期限將於二零七六年三月三十日屆滿。</p>	<p data-bbox="922 410 1145 732">於估值日期，該物業的總建築面積為2,248.70平方米，依照多份租約出租，最遲一份於二零二七年八月屆滿，每月總租金約為人民幣111,600元，不含管理費。</p> <p data-bbox="922 785 1145 842">該物業的其餘部分為空置。</p>	<p data-bbox="1185 410 1401 506">人民幣35,000,000元 (人民幣叁仟伍佰萬元)</p>

附註：

- (1) 根據六份房地產權證，該物業總建築面積約2,806.22平方米由西安中新榮景房地產開發有限公司持有：

證號	幢號	單位	用途	建築面積 (平方米)
1200114021-2-0-9-11703~0	滄灞大道北9幢	11703	住宅	124.04
1200114021-2-0-6-10201~0	滄灞大道北6幢	10201	商業服務	818.52
1200114021-2-0-6-10202~0	滄灞大道北6幢	10202	商業服務	763.36
1200114021-2-0-6-10203~0	滄灞大道北6幢	10203	商業服務	314.86
20171018330	滄灞大道北6幢	10204	商業服務	666.82
1200114021-2-0-16-10102~0	滄灞大道北16幢	10102	商業服務	118.62
合計：				<u><u>2,806.22</u></u>

- (2) 根據土地使用權證第(2007)011號，該物業(包括地盤面積234,132.90平方米)的土地使用權已出讓予西安中新榮景房地產開發有限公司，住宅用地期限至二零七六年三月三十日屆滿。
- (3) 根據國有土地使用權出讓合同編號(CB)0601和(CB)0602及其補充合同編號(CB)0705、(CB)0706和(CB)0712：

地塊編號	A11
受讓人	西安中新榮景房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)0712
地盤面積	352畝(234,666.67平方米)
土地用途	住宅及綜合
容積率	1.21

根據 貴公司提供的資料，土地出讓金約為人民幣83,313,000元。

- (4) 根據日期為二零二零年十一月三十日的營業執照編號91610136663154959P，西安中新榮景房地產開發有限公司於二零零七年七月二日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期由二零零七年七月二日至二零三七年七月一日。

- (5) 根據中國法律意見：西安中新榮景房地產開發有限公司已依法取得該物業的房屋所有權，該物業並無受限於任何抵押、扣押或異議登記限制。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，所有權狀況以及主要證書、批文和執照的批授情況如下：

房地產權證	有
土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同及其補充合同	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二二年 十二月三十一日 現況下之市值
13. 中國陝西省西安市滄灞生態區滄灞大道滄灞半島A13號地塊零售的未售部分	<p data-bbox="539 410 884 544">滄灞半島A13號地塊為住宅／零售發展項目，建於一幅總地盤面積約118,077.40平方米的土地上，於二零一三年竣工。</p> <p data-bbox="539 597 884 697">根據 貴公司提供的資料，該物業包括未售零售部分，總建築面積約3,239.46平方米。</p> <p data-bbox="539 746 884 880">該物業位於西安滄灞生態區核心區域，盤踞滄、灞兩河交匯之處，附近發展項目以居住性質為主。</p> <p data-bbox="539 932 884 1029">該物業的住宅用地土地使用權出讓期限將於二零七六年三月三十日屆滿。</p>	<p data-bbox="922 410 1145 697">於估值日期，該物業的總建築面積為2,403.13平方米，依照多份租約出租，最遲一份於二零二六年九月屆滿，每月總租金約為人民幣71,300元，不含管理費。</p> <p data-bbox="922 746 1145 804">該物業的其餘部分為空置。</p>	<p data-bbox="1187 410 1401 506">人民幣53,500,000元 (人民幣 伍仟叁佰伍拾萬元)</p>

附註：

(1) 根據33份房地產權證，該物業總建築面積約3,239.46平方米由西安中新濱河房地產開發有限公司持有：

證號	幢號	單位	用途	建築面積 (平方米)
1200114021-1-0-1-10101~0	滄瀾大道北1幢	10101	商業服務	224.50
1200114021-1-0-1-10104~0	滄瀾大道北1幢	10104	商業服務	296.99
1200114021-1-0-1-10107~0	滄瀾大道北1幢	10107	商業服務	167.67
1200114021-1-0-1-10108~0	滄瀾大道北1幢	10108	商業服務	212.13
1200114021-1-0-1-10112~0	滄瀾大道北1幢	10112	商業服務	129.41
1200114021-1-0-1-10116~0	滄瀾大道北1幢	10116	商業服務	83.18
1200114021-1-0-1-10201~0	滄瀾大道北1幢	10201	商業服務	48.13
1200114021-1-0-1-10205~0	滄瀾大道北1幢	10205	商業服務	23.28
1200114021-1-0-1-10206~0	滄瀾大道北1幢	10206	商業服務	20.12
1200114021-1-0-1-10207~0	滄瀾大道北1幢	10207	商業服務	101.21
1200114021-1-0-1-10208~0	滄瀾大道北1幢	10208	商業服務	205.37
1200114021-1-0-1-10209~0	滄瀾大道北1幢	10209	商業服務	15.40
1200114021-1-0-1-10210~0	滄瀾大道北1幢	10210	商業服務	88.66
1200114021-1-0-1-10211~0	滄瀾大道北1幢	10211	商業服務	212.97
1200114021-1-0-1-10212~0	滄瀾大道北1幢	10212	商業服務	23.28
1200114021-1-0-1-10213~0	滄瀾大道北1幢	10213	商業服務	67.06
1200114021-1-0-1-10216~0	滄瀾大道北1幢	10216	商業服務	48.13
1200114021-1-0-1-10218~0	滄瀾大道北1幢	10218	商業服務	102.85
1200114021-1-0-1-10219~0	滄瀾大道北1幢	10219	商業服務	69.17
1200114021-1-0-1-10220~0	滄瀾大道北1幢	10220	商業服務	69.17
1200114021-1-0-1-10221~0	滄瀾大道北1幢	10221	商業服務	102.85
1200114021-1-0-1-10222~0	滄瀾大道北1幢	10222	商業服務	87.32
1200114021-1-0-33-10119~0	滄瀾大道北33幢	10119	商業服務	77.48
1200114021-1-0-33-10120~0	滄瀾大道北33幢	10120	商業服務	104.26
1200114021-1-0-33-10204~0	滄瀾大道北33幢	10204	商業服務	50.39
1200114021-1-0-33-10205~0	滄瀾大道北33幢	10205	商業服務	50.39
1200114021-1-0-33-10206~0	滄瀾大道北33幢	10206	商業服務	50.39
1200114021-1-0-33-10209~0	滄瀾大道北33幢	10209	商業服務	50.39
1200114021-1-0-33-10210~0	滄瀾大道北33幢	10210	商業服務	58.21
1200114021-1-0-33-10213~0	滄瀾大道北33幢	10213	商業服務	77.21
1200114021-1-0-33-10215~0	滄瀾大道北33幢	10215	商業服務	132.60
1200114021-1-0-33-10217~0	滄瀾大道北33幢	10217	商業服務	106.96
1200114021-1-0-33-10219~0	滄瀾大道北33幢	10219	商業服務	82.33
合計：				<u><u>3,239.46</u></u>

(2) 根據日期為二零零七年八月二十八日的土地使用權證第(2007)005號，該物業(包括地盤面積118,077.40平方米)的土地使用權已出讓予西安中新濱河房地產開發有限公司，住宅用地期限至二零七六年三月三十日屆滿。

- (3) 根據國有土地使用權出讓合同編號(CB)0601和(CB)0602及其補充合同編號(CB)0705、(CB)0706和(CB)0714：

地塊編號	A13
受讓人	西安中新濱河房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)0714
地盤面積	177畝(118,000平方米)
土地用途	住宅
容積率	1.77

根據 貴公司提供的資料，土地出讓金約為人民幣42,000,000元。

- (4) 根據日期為二零一八年九月一日的准予註銷登記通知書編號(2018) 000379，西安中新濱河房地產開發有限公司已於二零一八年三月三十一日註銷登記，並與西安中新永佳房地產開發有限公司合併。
- (5) 根據日期為二零二零年十一月三十日的營業執照編號91610136663170406F，西安中新永佳房地產開發有限公司於二零零七年八月八日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效經營期由二零零七年八月八日至二零三七年八月七日。
- (6) 根據中國法律意見：西安中新永佳房地產開發有限公司已依法取得該物業的房屋所有權，該物業並無受限於任何抵押、扣押或異議登記限制。
- (7) 根據 貴公司提供的資料，所有權狀況以及主要證書、批文和執照的批授情況如下：

房地產權證	有
土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同及其補充合同	有
營業執照	有

估值報告

於二零二二年
十二月三十一日
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值
14. 中國陝西省西安市滄瀾生態區滄瀾大道滄瀾半島A14號地塊零售及停車位的未售部分	<p>該物業包括一個住宅／零售發展項目，建於地盤面積約103,834.90平方米的滄瀾半島A14號地塊部分，於二零一二年竣工。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業包括總建築面積758.53平方米的未售零售部分及120個未售停車位。</p> <p>該物業位於西安滄瀾生態區核心區域，盤踞滄、瀾兩河交匯之處，附近發展項目以居住性質為主。</p> <p>該物業的土地使用權出讓期限為：住宅用地至二零七六年三月三十日屆滿，綠化區及水利用設施用地至二零五六年三月三十日屆滿，商業公共設施用地至二零四六年三月三十日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業的總建築面積為758.53平方米，依照一份租約出租，於二零二四年七月屆滿，每月總租金約為人民幣36,000元，不含管理費。</p> <p>該物業的其餘部分為空置。</p>	<p>人民幣28,500,000元 (人民幣 貳仟捌佰伍拾萬元)</p>

附註：

- (1) 根據兩份房地產權證，該物業總建築面積約758.53平方米由西安中新永佳房地產開發有限公司持有：

證號	幢號	單位	用途	建築面積 (平方米)
1200114017-1-0-21-10201~0	滄灞大道北21幢	10201	商業服務	380.98
1200114017-1-0-21-10202~0	滄灞大道北21幢	10202	商業服務	<u>377.55</u>
合計：				<u>758.53</u>

- (2) 根據兩份土地使用權證第(2007)018號(日期為二零零七年九月二十五日)及第(2008)005號(日期為二零零八年九月九日)，該物業(包括總地盤面積103,834.90平方米)的土地使用權已出讓予西安中新永佳房地產開發有限公司：

證號	地塊編號	地盤面積 (平方米)	用途	到期日
(2007)018	CB1-(1)-14	63,214.60	住宅 (住宅、綠化區)	住宅： 二零七六年三月三十日 綠化區和水利用設施： 二零五六年三月三十日
(2008)005	CB1-(1)-17	40,620.30	綜合	住宅： 二零七六年三月三十日 商業公共設施： 二零四六年三月三十日
合計：				<u>103,834.90</u>

- (3) 根據國有土地使用權出讓合同編號(CB)0601和(CB)0602及其補充合同編號(CB)0705、(CB)0706和(CB)0715：

地塊編號	A14
受讓人	西安中新永佳房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)0715
地盤面積	157畝(104,666.83平方米)
土地用途	住宅及綜合
容積率	2.17

(4) 根據日期為二零二零年十一月三十日的營業執照編號91610136663170406F，西安中新永佳房地產開發有限公司於二零零七年八月八日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效經營期由二零零七年八月八日至二零三七年八月七日。

(5) 根據中國法律意見：

(i) 西安中新永佳房地產開發有限公司已依法取得該物業未售零售部分的房屋所有權，該物業的未售零售部分並無受限於任何抵押、扣押或異議登記限制；及

(ii) 該物業停車位的未售部分由西安中新永佳房地產開發有限公司持有，並已通過驗收。據西安中新永佳房地產開發有限公司告知，該物業停車位的未售部分為人防停車位，可供使用，但無法領取房地產權證，亦不可買賣。

(6) 根據 貴公司提供的資料，所有權狀況以及主要證書、批文和執照的批授情況如下：

房地產權證	有(部分)
土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同及其補充合同	有
營業執照	有

估值報告

第三類 — 該等項目公司在中國持作自用之該等物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 十二月三十一日 現況下之市值
15. 中國陝西省西安市滻灞生態區滻灞大道滻灞半島A1號地塊的五層高酒店、六間別墅及一座會議中心	該物業包括一間酒店、六間別墅和會議中心發展項目，建於一幅地盤面積約209,177.3平方米的土地上，於二零零八年至二零一三年間竣工。	於估值日期，酒店部分目前營運中，六間別墅及會議中心則為空置。	人民幣 630,000,000元 (人民幣 陸億叁仟萬元)
	根據 貴公司提供的資料，該物業包括兩期。第一期為一間五層高加地庫的酒店，第二期為六間別墅及一座會議中心，總建築面積分別約為68,745.82平方米及15,545平方米。		
	該物業位於西安滻灞生態區核心區域，盤踞滻、灞兩河交匯之處，附近發展項目以居住性質為主。		
	該物業的綜合用地土地使用權出讓期限將於二零五六年三月三十日屆滿。		

附註：

- (1) 根據日期為二零零七年十二月二十日的房屋所有權證號1175116018-1-1~1，總建築面積68,745.82平方米的該物業第一期(五層高加地庫的酒店)的房屋所有權由西安中新滻灞歐亞酒店發展有限公司持有。
- (2) 根據日期為二零零七年八月二十八日的土地使用權證第(2007)010號，該物業(包括地盤面積209,177.3平方米)的土地使用權已出讓予西安中新滻灞歐亞酒店發展有限公司，綜合用地期限至二零五六年三月三十日屆滿。

- (3) 根據國有土地使用權出讓合同編號(CB)0601和(CB)0602及其補充合同編號(CB)0705、(CB)0706和(CB)0707：

地塊編號	A1
受讓人	西安中新滄瀾歐亞酒店發展有限公司
補充合同編號	(CB)0707
地盤面積	313畝(208,666.67平方米)
土地用途	綜合
容積率	0.39

- (4) 根據日期為二零零九年三月十三日的建築工程施工許可證編號(2009)008，該物業第二期(包括六間別墅及一座會議中心)的建築工程符合施工條件，獲准開發總建築面積約15,545平方米。
- (5) 根據日期為二零一九年六月十三日的營業執照編號9161013666317970XQ，西安中新滄瀾歐亞酒店發展有限公司於二零零七年八月三十一日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效經營期由二零零七年八月三十一日至二零二四年十二月二十八日。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 西安中新滄瀾歐亞酒店發展有限公司已依法取得該物業第一期的房屋所有權，該物業第一期並無受限於任何抵押、扣押或異議登記限制；及
- (ii) 西安中新滄瀾歐亞酒店發展有限公司已為該物業第二期取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，上述許可證未發現有撤銷、修訂或撤回的情形。西安中新滄瀾歐亞酒店發展有限公司依法有權發展和營運該物業，並有權按照相關許可證展開建築工程。
- (7) 根據 貴公司提供的資料，所有權狀況以及主要證書、批文和執照的批授情況如下：

房屋所有權證	有(部分)
土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同及其補充合同	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 十二月三十一日 現況下之市值
16. 中國陝西省西安市滄灞生態區滄灞大道滄灞半島A1號地塊的酒店部分第三期	該物業包括一個酒店發展項目，建於一幅地盤面積約30,480.43平方米的土地上，於二零一八年竣工。	該物業目前營運中。	人民幣 480,000,000元 (人民幣 肆億捌仟萬元)
	根據 貴公司提供的資料，該物業包括一間31層高加兩層地庫的酒店，總建築面積約為55,690.47平方米。		
	該物業位於西安滄灞生態區核心區域，盤踞滄、灞兩河交匯之處，附近發展項目以居住性質為主。		
	該物業的住宿及餐飲用地土地使用權出讓期限將於二零五三年九月一日屆滿。		

附註：

- (1) 根據房地產權證號(2018)1438951，該物業(包括總建築面積約55,690.47平方米)的土地使用權由西安中新華勝房地產開發有限公司持有作酒店用途，年期未有指明。
- (2) 根據日期為二零一三年十月二十一日的土地使用權證第(2013)065號，該物業(包括地盤面積30,480.43平方米)的土地使用權已出讓予西安中新華勝房地產開發有限公司，住宿及餐飲用地期限至二零五三年九月一日屆滿。

- (3) 根據國有土地使用權出讓合同編號(CB)0601和(CB)0602及其補充合同編號(CB)0705、(CB)0706和(CB)0721：

地塊編號	A3
受讓人	西安中新華勝房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)0721
地盤面積	45.719畝(30,479.33平方米)
土地用途	綜合
容積率	0.19

- (4) 根據日期為二零二零年十一月三十日的營業執照編號91610136663154940T，西安中新華勝房地產開發有限公司於二零零七年七月二日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期由二零零七年七月二日至二零三七年七月一日。
- (5) 根據中國法律意見：西安中新華勝房地產開發有限公司已依法取得該物業的房屋所有權，而該物業已抵押予一間銀行。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，所有權狀況以及主要證書、批文和執照的批授情況如下：

房地產權證	有
土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同及其補充合同	有
營業執照	有

估值報告

第四類 — 該等項目公司在中國持作發展中／未來發展之該等物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 十二月三十一日 現況下之市值
17. 中國陝西省西安市滻灞生態區滻灞大道滻灞半島A2號地塊	<p>該物業包括建於一幅地盤面積約163,106.10平方米的土地上的一個住宅發展項目。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業包括一間31層高加地庫的酒店／公寓，總規劃建築面積約355,571.30平方米。</p> <p>該物業位於西安滻灞生態區核心區域，盤踞滻、灞兩河交匯之處，附近發展項目以居住性質為主。</p> <p>該物業的住宅用地土地使用權出讓期限將於二零七六年三月三十日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空置土地。	人民幣 1,389,000,000元 (人民幣拾叁億捌仟玖佰萬元)

附註：

- (1) 根據日期為二零零七年八月二十八日的土地使用權證第(2007)007號，該物業(包括地盤面積163,106.10平方米)的土地使用權已出讓予西安中新沁園房地產開發有限公司，住宅用地期限至二零七六年三月三十日屆滿。
- (2) 根據國有土地使用權出讓合同編號(CB)0601和(CB)0602及其補充合同編號(CB)0705、(CB)0706和(CB)0708：

地塊編號	A2
受讓人	西安中新沁園房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)0708
地盤面積	245畝(163,333.33平方米)
土地用途	住宅
容積率	2.18

- (3) 根據日期為二零零七年九月十日的建設用地規劃許可證編號(2007)10，總地盤面積279.494畝的土地的建設用地符合城市規劃要求。
- (4) 根據日期為二零二零年十一月三十日的營業執照編號916101366631503927，西安中新沁園房地產開發有限公司於二零零七年六月十五日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期由二零零七年六月十五日至二零三七年六月十四日。
- (5) 根據中國法律意見：西安中新沁園房地產開發有限公司已取得建設用地規劃許可證，上述許可證未發現有撤銷、修訂或撤回的情形。西安中新沁園房地產開發有限公司依法有權發展和營運該物業，並有權按照相關許可證展開建築工程。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，所有權狀況以及主要證書、批文和執照的批授情況如下：

土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同及其補充合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值報告

於二零二二年
十二月三十一日
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值
18. 中國陝西省西安市滻灞生態區滻灞大道滻灞半島A3-4及A3-7號地塊	<p>據 貴公司告知，該物業包括建於一幅地盤面積約140,143平方米的土地上的一個住宅發展項目。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業包括住宅、零售及停車位發展項目，總規劃建築面積約246,737.65平方米。</p> <p>該物業位於西安滻灞生態區核心區域，盤踞滻、灞兩河交匯之處，附近發展項目以居住性質為主。</p> <p>該物業的土地使用權出讓期限為：住宅用地至二零七六年三月三十日屆滿，配套公共設施、綠化區和水利設施用地至二零五六年三月三十日屆滿。</p>	於估值日期，該物業施工中，預定於二零二四年竣工。	<p>人民幣 1,552,000,000元 (人民幣拾伍億伍仟 貳佰萬元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零一三年十月二十八日的土地使用權證第(2013)067號，滻灞半島A3-3、A3-5、A3-6、A3-4及A3-7號地塊(包括地盤面積273,411.08平方米)的土地使用權已出讓予西安中新華勝房地產開發有限公司，住宅用地期限至二零七六年三月三十日屆滿，配套公共設施、綠化區和水利設施用地期限至二零五六年三月三十日屆滿。

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (2) 根據國有土地使用權出讓合同編號(CB)0601和(CB)0602及其補充合同編號(CB)0705、(CB)0706和(CB)0709：

地塊編號	A3
受讓人	西安中新華勝房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)0709
地盤面積	724畝(482,666.67平方米)
土地用途	綜合及住宅
容積率	1.19

- (3) 根據日期為二零零七年九月十日的建設用地規劃許可證編號(2007)11，總地盤面積1,064.079畝的土地的建設用地符合城市規劃要求。
- (4) 根據日期為二零二一年二月二十七日的建設工程規劃許可證編號610111202130098CB，該物業總建築面積246,737.65平方米的建設工程符合城市規劃要求，准予開發。
- (5) 根據日期為二零二一年七月三日的建築工程施工許可證編號610141202107030101，該物業的建築工程符合施工條件，獲准開發總建築面積約246,737.65平方米。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，於估值日期已預售住宅部分30,617.34平方米，總代價為人民幣979,630,093元。在吾等估值過程中，吾等已計及上述預售代價。
- (7) 根據 貴公司提供的資料，完成發展項目的估計總建設成本約為人民幣2,662,000,000元，截至估值日期已就發展該物業動用建設成本約人民幣854,880,000元。在吾等估值過程中，吾等已計及上述建設成本。
- (8) 截至估值日期，建議發展項目的估計市值(猶如已竣工)約為人民幣4,964,000,000元。
- (9) 根據日期為二零二零年十一月三十日的營業執照編號91610136663154940T，西安中新華勝房地產開發有限公司於二零零七年七月二日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期由二零零七年七月二日至二零三七年七月一日。
- (10) 根據中國法律意見：西安中新華勝房地產開發有限公司尚未取得建築工程竣工驗收證。西安中新華勝房地產開發有限公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，上述許可證未發現有撤銷、修訂或撤回的情形。西安中新華勝房地產開發有限公司依法有權發展和營運該物業，並有權按照相關許可證展開建築工程。

(11) 根據 貴公司提供的資料，所有權狀況以及主要證書、批文和執照的批授情況如下：

土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同及其補充合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二二年 十二月三十一日 現況下之市值
19. 中國陝西省西安市滻灞生態區滻灞大道滻灞半島A3-8及A3-9號地塊	據 貴公司告知，該物業包括一個住宅發展項目，建於一幅地盤面積約127,382.10平方米的土地部分，第一期於二零二二年十一月竣工。	於估值日期，該物業第一期為空置。第二、三期施工中，預定於二零二四年竣工。	人民幣 3,208,000,000元 (人民幣叁拾貳億零捌佰萬元)
	根據 貴公司提供的資料，該物業包括三期。該物業第一期已竣工，包括6個總建築面積1,902.73平方米的未售住宅單位。該物業第二、三期施工中，總規劃建築面積分別約90,170.70平方米及145,117.03平方米。		
	該物業位於西安滻灞生態區核心區域，盤踞滻、灞兩河交匯之處，附近發展項目以居住性質為主。		
	該物業的住宅用地土地使用權出讓期限將於二零七六年三月三十日屆滿。		

附註：

- (1) 就該物業第一期而言，吾等備悉在六份房地產權證中，只取得兩份房地產權證，涉及總建築面積約732.24平方米。吾等假設所有相關房地產權證將會在適當時間發出，而所產生的相關費用均已獲全數支付及清償。

- (2) 根據兩份房地產權證，該物業第一期總建築面積約732.24平方米由西安中新華勝房地產開發有限公司持有：

證號	幢號	單位	用途	建築面積 (平方米)
(2023)0029889	滄灞大道西23幢	10302	住宅	245.10
(2023)0029940	滄灞大道西23幢	12901	住宅	487.14
合計：				<u><u>732.24</u></u>

- (3) 根據日期為二零一三年十月二十八日的土地使用權證第(2013)068號，滄灞半島A3-8、A3-9、A3-10及A3-11號地塊(包括地盤面積255,821.90平方米)的土地使用權已出讓予西安中新華勝房地產開發有限公司，住宅用地期限至二零七六年三月三十日屆滿。

該物業為上述地盤面積的一部分。

- (4) 根據國有土地使用權出讓合同編號(CB)0601和(CB)0602及其補充合同編號(CB)0705、(CB)0706和(CB)0709：

地塊編號	A3
受讓人	西安中新華勝房地產開發有限公司
補充合同編號	(CB)0709
地盤面積	724畝(482,666.67平方米)
土地用途	綜合及住宅
容積率	1.19

- (5) 根據日期為二零零七年九月十日的建設用地規劃許可證編號(2007)11，總地盤面積1,064.079畝的土地的建設用地符合城市規劃要求。
- (6) 根據兩份建設工程規劃許可證編號(2019)008及(2019)009，該物業第二、三期的建設工程符合城市規劃要求，獲准開發總建築面積分別約90,170.70平方米及145,117.03平方米。
- (7) 根據兩份建築工程施工許可證編號610141201907230201及610141201906270101，該物業第二、三期的建築工程符合施工條件，獲准開發總建築面積分別約90,170.70平方米及145,117.03平方米。
- (8) 根據 貴公司提供的資料，於估值日期已預售住宅部分223,786.14平方米，總代價為人民幣6,004,845,055元。在吾等估值過程中，吾等已計及上述預售代價。
- (9) 根據 貴公司提供的資料，完成發展項目的估計總建設成本約為人民幣3,149,000,000元，截至估值日期已就發展該物業動用建設成本約人民幣1,913,000,000元。在吾等估值過程中，吾等已計及上述建設成本。

- (10) 截至估值日期，建議發展項目的估計市值(猶如已竣工)約為人民幣6,574,000,000元。
- (11) 根據日期為二零二零年十一月三十日的營業執照編號91610136663154940T，西安中新華勝房地產開發有限公司於二零零七年七月二日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期由二零零七年七月二日至二零三七年七月一日。
- (12) 根據中國法律意見：西安中新華勝房地產開發有限公司已為該物業第二、三期取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，上述許可證未發現有撤銷、修訂或撤回的情形。西安中新華勝房地產開發有限公司依法有權發展和營運該物業第二、三期，並有權按照相關許可證展開建築工程。6個總建築面積約1,902.73平方米的住宅單位待售中，而其中4個尚未辦理登記手續。
- (13) 根據 貴公司提供的資料，所有權狀況以及主要證書、批文和執照的批授情況如下：

房地產權證	有(部分)
土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同及其補充合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本集團之資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

2. 權益披露

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後可行日期，董事(包括本公司主要行政人員)於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入所存置之登記冊之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或依據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下。

於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	所持股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
唐鈞	實益擁有人	178,000 (L) ⁽¹⁾	0.00%

附註：

(1) L指好倉。

於本公司相聯法團之股份及相關股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持股份數目	佔法團權益概約百分比
唐鈞	上實控股	實益擁有人	65,000 (L) ⁽¹⁾	0.00%

附註：

- (1) L指好倉。

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

3. 主要股東之權益

於最後可行日期，於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定須記入所存置之登記冊之權益或淡倉（根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露者），或須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉之人士（本公司董事及主要行政人員除外）載列如下。

主要股東名稱	身份	所持股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
上實控股	由受控制法團持有	2,111,229,080 (L) ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	44.06%
上實集團	由受控制法團持有	3,364,049,977 (L) ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	70.21%

附註：

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

- (4) 上實集團透過上海投資控股有限公司(上實集團之附屬公司)持有上實控股約55.13%之股份。因此，就證券及期貨條例而言，上實集團被視為或當作於上實控股持有之2,111,229,080股本公司股份中擁有權益。另外，上實集團亦被視為或當作於其附屬公司上海實業貿易有限公司、上海實業金融控股(香港)有限公司、上海實業崇明開發建設有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited及上海投資控股有限公司持有之1,252,820,897股本公司股份中擁有權益。

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

4. 董事於合約及資產之權益

於最後可行日期：

- (a) 概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之結算日)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益；及
- (b) 概無董事在任何對經擴大集團業務而言屬重大而於最後可行日期存續之合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事於競爭業務之權益

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

6. 訴訟

於最後可行日期，據董事所深知、盡悉及確信，本集團成員公司概無涉及任何具有重大重要性之訴訟、仲裁或申索，董事概不知悉本集團任何成員公司有任何尚未了結或對其構成威脅而具有重大重要性之訴訟、仲裁或申索，而會對本集團之經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

7. 董事之服務合約

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

8. 專家資格及同意

下列為在本通函載有所提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

於最後可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論在法律上是否可予行使）。

於最後可行日期，上述各專家已就本通函之刊發發出其同意書，同意以現有形式及內容轉載其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日）以來所收購、出售、租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而香港主要營業地點則位於香港皇后大道中五號衡怡大廈十一樓。
- (b) 本公司之公司秘書為陳建柱先生，彼為香港高等法院之律師。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓。
- (d) 本通函之中英文版本倘有歧義，概以英文版本為準。

10. 重大合約

經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內至最後可行日期止訂立而屬於或可屬重大之合約(並非在日常業務過程中訂立之合約)如下：

- (a) 本公司之附屬公司上實城開(上海)大健康管理有限公司(「**上實城開大健康管理**」)、上海上實創業投資有限公司、上海華氏資產經營有限公司、上海實業東灘投資開發(集團)有限公司(「**上實東灘投資**」)及上海東頤置業有限公司(「**上海東頤置業**」)於二零二一年十月十五日訂立之股權轉讓協議，據此(其中包括)上實東灘投資有條件同意向上實城開大健康管理轉讓上海東頤置業之40%股權，現金代價約為人民幣48,296,090元；
- (b) 昭海金融證券有限公司(「**昭海金融證券**」)(本公司之非全資附屬公司)與天津信託有限責任公司(「**天津信託**」)及王偉賢先生於二零二一年八月三十一日訂立之認購協議，據此，天津信託及王偉賢先生各自有條件同意分別支付94,529,097港元及23,632,097港元以認購昭海金融證券股本中之133,333股及33,333股股份，佔昭海金融證券之經擴大已發行股本分別50.00%及12.50%；
- (c) 上海城開(集團)有限公司(「**上海城開**」)(本公司之附屬公司)與上海徐匯資本投資有限公司(「**徐匯資本**」)於二零二一年十月二十日訂立之股權轉讓協議，據此，上海城開有條件同意出售而徐匯資本同意購買上海寰宇城市投資發展有限公司之60%股權，代價為人民幣3,576,000,000元；及
- (d) 股份轉讓協議。

11. 備查文件

下列文件之副本自本通函日期起登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.siud.com>)，為期十四日：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本通函附錄二所載之目標集團之會計師報告；
- (c) 由戴德梁行有限公司編製之估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (d) 本公司截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止三個年度之年度報告，以及本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (f) 本附錄「專家資格及同意」一節所述之專家同意書；及
- (g) 本通函。