
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商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下上置集團有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商、註冊證券機構或其他代理商，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，並明確表示概不會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。



SRE GROUP LIMITED

上置集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1207)

關於出售上海金心置業有限公司 49% 股權之 主要交易

* 僅供識別

二零一七年一月二十日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團財務資料	I-1
附錄二 – 物業估值報告.....	II-1
附錄三 – 一般資料	III-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：

「本公司」	指	上置集團有限公司，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
「交割」	指	完成出售事項
「合作框架協議」	指	本公司與買方就出售事項和琴海苑項目的後續合作訂立日期為二零一六年十二月二十九日之合作框架協議
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據合作框架協議賣方向買方出售目標公司合共49%之股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華銳商業」	指	瀋陽華銳商業管理發展有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的附屬公司
「華銳世紀」	指	瀋陽華銳世紀資產管理有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的附屬公司
「嘉順控股」	指	嘉順(控股)投資有限公司，一家在香港註冊成立的公司，為本公司的控股股東
「嘉興湖畔」	指	嘉興湖畔華府置業有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

釋 義

「該土地」	指	位於上海市黃浦區大興街717-719號用作琴海苑項目的土地
「最後實際可行日期」	指	二零一七年一月十九日，即本通函付印前確定供載入本通函的若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區和臺灣地區
「買方」	指	上海中崇濱江實業發展有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司
「琴海苑項目」	指	正在由目標公司在該土地上開發的物業項目
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「賣方」	指	華銳世紀、華銳商業、嘉興湖畔及無錫仲慶
「股份」	指	本公司股本中每股0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	上海金心置業有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，且於最後實際可行日期為本公司的間接全資附屬公司
「估值師」或「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，為獨立估值師

釋 義

「無錫仲慶」 指 無錫仲慶房地產開發有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的附屬公司

「%」 指 百分比



SRE GROUP LIMITED

上置集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1207)

董事會：

賀斌吾先生(主席)
彭心曠先生(行政總裁)
陳東輝先生
陳超先生
施冰先生
朱強先生
秦文英女士
卓福民先生*
陳尚偉先生*
馬立山先生*
韓根生先生*

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港公司總部及主要

營業辦事處：

香港
中環干諾道中1號
友邦金融中心
13樓
1307室

* 獨立非執行董事

敬啟者：

**關於出售上海金心置業有限公司
49% 股權之
主要交易**

緒言

茲提述本公司日期為二零一六年十二月二十九日的公告。

董事會宣佈，於二零一六年十二月二十九日交易時段後，本公司與買方訂立合作框架協議，據此，本公司同意促使賣方出售，而買方同意收購目標公司合計49%之股權，總對價為人民幣23.05億元。出售事項交割後，本公司將(透過其附屬公司)

* 僅供識別

仍持有目標公司51%的股權。訂約雙方同意，本公司保留51%股權及仍為目標公司之最大股東，從而透過本公司的財務資源助力目標公司從金融機構中取得融資。

儘管訂約雙方於目標公司之股權比例，但訂約雙方之商業協議為於出售事項交割後按50：50之比例共同合作開發琴海苑項目。因此，出售事項之總對價相當於本通函「對價及其支付」一節所述該土地公平價值之50%，而目標公司之投資收益將根據本通函「琴海苑項目的後續合作」一節所述按50：50之比例在訂約雙方之間進行分配。

本通函旨在向股東提供有關出售事項及合作框架協議的進一步資料。

合作框架協議之主要條款

日期

二零一六年十二月二十九日

訂約方

- (i) 本公司，作為賣方代表；及
- (ii) 上海中崇濱江實業發展有限公司，作為買方。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

將予出售的權益

合作框架協議下將予出售的權益為目標公司之49%股權。

對價及其支付

出售事項的總對價為人民幣23.05億元，當中包括人民幣21.10億元作為目標公司出售股權的對價，以及人民幣1.95億元用作償還本集團已向目標公司提供之部分股東貸款。該總對價乃由本公司與買方參考(其中包括)(i)本公司經參考周邊地區的土地價格估計該土地的市場價值約人民幣44.83億元；(ii)於扣除房屋徵收費用後計

算所得的該土地價值約人民幣48.31億元(於本通函附錄二物業估值報告中所列明)；(iii)本集團已投入目標公司之股東貸款總額人民幣3.90億元；及(iv)本通函「出售事項之原因及裨益」一節所述出售事項之原因及裨益，經公平磋商後釐定。

由於目標公司之主要資產為該土地，且於其上尚未興建可售物業，故本公司認為，根據該土地之公平價值釐定出售事項之總對價屬公平合理。訂約雙方之商業協議為按50：50之比例共同合作開發琴海苑項目。因此，訂約雙方均同意，出售事項之總對價須相當於按上述基準釐定之該土地公平價值之50%。於估值師最後確認該土地之估值後，由於出售事項之總對價人民幣23.05億元介乎於人民幣22.42億元(即本公司經參考周邊地區之土地價格估計該土地的市場價值之50%)及人民幣24.16億元(即於扣除房屋徵收費用後計算所得的該土地價值(於本通函附錄二物業估值報告中所列明)之50%)之範圍內，所以，本公司認為出售事項之總對價屬公平合理。目標公司出售股權的對價人民幣21.10億元乃為該土地公平價值的50%扣除本集團已向目標公司提供之股東貸款的50%。

出售事項的總對價由買方於二零一六年十二月二十二日以按金方式支付，並已於訂約雙方簽署合作框架協議後在二零一六年十二月二十九日向本公司發放。

交割

出售事項的交割須待本公司就出售事項獲得股東批准且本公司收到買方支付的全部對價後的20個工作日內進行。

出售事項交割後，本公司將(透過其附屬公司)仍持有目標公司51%股權。於最後實際可行日期，本公司並無計劃出售於目標公司餘下的51%股權。

琴海苑項目的後續合作

雙方同意就目標公司所開發之琴海苑項目的建設資金投入、房屋徵收及拆遷安置，以及後續開發事宜進行合作，有關合作主要包括：

- (i) 琴海苑項目房屋徵收、拆遷安置及建設開發等工作所需的資金，將由本公司及／或目標公司選擇協調金融機構提供貸款，或本公司與買方按照50：50的比例向目標公司提供股東貸款等方式解決。

董事會函件

- (ii) 本公司將負責協調琴海苑項目的房屋徵收及拆平工作，而買方則負責協調提供安置房源及就房屋徵收及拆平工作提供協助。
- (iii) 雙方將充分利用其各自在房地產建設和行銷方面的經驗和優勢開發琴海苑項目，琴海苑項目的開發將由雙方聯合操盤，並使用雙方的品牌。
- (iv) 目標公司將設董事會，由七人組成，其中本公司委派四人，買方委派三人。董事長和副董事長分別由本公司和買方委派的董事擔任。雙方同意，董事會在決策重大事項時需要徵求買方的意見，並至少獲得一名買方委派董事的同意。
- (v) 在琴海苑項目的房屋徵收與拆平階段和建設開發階段，目標公司的總經理將分別由本公司和買方委派的人員擔任。另外，目標公司的財務總監和財務副總監將分別由本公司和買方委派的人員擔任。
- (vi) 目標公司將按照 50：50 的比例向雙方進行投資收益分配。

有關本集團、賣方及買方之資料

本集團為一間綜合房地產開發商，專注於中國一線城市的高端開發項目及城市重建項目，尤其是本集團房地產開發業務地域基地的上海的核心地區。本集團雖專注於高端房地產開發，但亦正尋索城市發展及重建、醫療養老物業、文化旅遊及科創研發物業的新機會。本集團亦會加大投資業務，通過「融投管退」方式，加快投資退出和收益獲取過程，以輕重並行資產模式運營。本集團同時踐行國際化戰略，尋找海外優質資產，亦會謹慎嘗試有限多元化，包括培育地產相關互聯網、基金、金融業務，力爭成為全面整合的跨行業房地產金融集團。

出售事項的賣方為華銳世紀、華銳商業、嘉興湖畔及無錫仲慶，該等公司均為本公司附屬公司。於最後實際可行日期，華銳世紀、華銳商業、嘉興湖畔及無錫仲慶分別持有目標公司 23%、17%、5% 及 4% 的股權。華銳世紀、華銳商業、嘉興湖畔及無錫仲慶的主要業務均為房地產開發。

買方的主要業務為房地產開發與經營。

有關目標公司之資料

於最後實際可行日期，目標公司乃本公司之間接全資附屬公司。目標公司的主要業務為開發琴海苑項目，其主要資產乃該土地。該土地佔地37,129平方米，預計琴海苑項目地上建築面積為118,812.80平方米。琴海苑項目將會開發為豪華公寓、辦公及社區商業物業，其建設預計將於二零二零年完工。

根據目標公司按香港財務報告準則編製之未經審核財務報表，於二零一六年十一月三十日，目標公司之未經審核資產淨值約為人民幣30.30億元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標公司錄得未經審核除稅前及除稅後淨虧損均為人民幣1,802,454元；截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標公司錄得未經審核除稅前及除稅後淨虧損均為人民幣752,670元。

出售事項之原因及裨益

本集團致力於成為全面整合的跨行業房地產金融集團。董事認為，出售目標公司部分股權可提前兌現目標公司價值，優化本集團的資源，提升股東之回報。同時本集團可借助買方在動遷房源方面的優勢，助力琴海苑項目房屋徵收工作順利按期完成。

經考慮進行出售事項的原因及裨益後，董事認為雙方按公平磋商的原則所釐定之合作框架協議的條款是公平合理的，且出售事項按一般商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。

出售事項的財務影響及所得款項用途

雖然本公司會保留其於目標公司之51%股權，且有權委任目標公司多數董事會成員，但目標公司董事會須按上文「琴海苑項目的後續合作」分節中第(iv)項所述，在決策重大事項時徵求買方的意見，並取得至少由買方委任的一名董事的同意。買方實際上對目標公司回報產生重大影響的重要事宜具有否決權。因此，本公司對目標公司董事會不具有控制權。所以，出售事項交割後，就會計處理而言，目標公司將不再為本公司之附屬公司及將成為合資企業，而其財務業績將不再合併至本公司

董事會函件

之財務報表內。然而，根據上市規則對「附屬公司」的定義，就上市規則而言，目標公司仍為本公司的一間附屬公司。因此，本公司將就目標公司的交易或公司行動(以適用者為限)遵守上市規則的相關要求。

本集團預期會因出售事項錄得收益約人民幣8.92億元，此為出售股權收益約人民幣5.95億元(即出售股權的對價人民幣21.10億元與目標公司資產淨值約人民幣30.30億元的50%(即人民幣15.15億元)的差額)，加上將保留股權之賬面值(即人民幣15.15億元，相等於目標公司資產淨值約人民幣30.30億元的50%)重新計算至公平價值(由於此為公平交易，相等於出售股權的對價人民幣21.10億元)而得出之進一步收益人民幣5.95億元，減去出售事項相關的潛在稅務負擔約人民幣2.98億元。由於目標公司將於出售事項交割後成為本公司之合資企業，故本公司將採納權益會計法以重新計算本公司之保留權益。

於二零一六年十一月三十日，目標公司之總資產及總負債分別為人民幣34.52億元及人民幣4.22億元。總資產主要包括該土地的歷史成本及相關資本化利息開支金額達人民幣18.08億元及預付房屋徵收費用最多人民幣15.60億元，而總負債主要為應付本集團款項人民幣3.90億元。根據本集團截至二零一六年十一月三十日的未經審核財務資料，出售事項後本集團總資產值將會增加約人民幣7.68億元(即出售事項之總對價人民幣23.05億元，連同保留權益之公平價值人民幣21.10億元，減去目標公司總資產人民幣34.52億元及買方所償還之股東貸款人民幣1.95億元)，而本集團總負債將下降約人民幣1.24億元(即目標公司總負債人民幣4.22億元，減去出售事項收益產生之稅務負擔人民幣2.98億元)。除出售事項的收益外，本集團的盈利將不會受到任何重大影響，因為琴海苑項目正處於初期發展階段，仍未為本集團帶來任何收益。然而，出售事項對本集團之最終財務影響將受目標公司於交割日期之財務狀況所影響。

本公司因出售事項所得之款項將用於本集團其他房地產發展項目。

董事會函件

上市規則涵義

根據上市規則第14章，由於出售事項之適用比率大於25%但少於75%，因此出售事項構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則項下申報、公告及股東批准之規定。

就董事於作出一切合理查詢後所深知及全悉，並無股東於出售事項中擁有任何重大權益，因此倘本公司須召開股東大會以批准出售事項，並無股東需放棄投票。本公司已就出售事項獲得嘉順控股之書面批准。根據上市規則第14.44條，嘉順控股之有關書面批准可代替就批准出售事項而舉行之股東大會。嘉順控股為持有12,500,000,000股有投票權股份（根據於最後實際可行日期合共20,564,713,722股已發行股份，佔本公司已發行有投票權股份總數的約60.78%）之本公司控股股東。

推薦建議

雖然並無就批准出售事項召開股東大會，但董事（包括獨立非執行董事）相信出售事項屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，倘本公司召開股東大會，董事建議股東投票贊成出售事項。

進一步資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
上置集團有限公司
主席
賀斌吾
謹啟

二零一七年一月二十日

1. 本集團財務資料

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料之詳情連同相關附註分別披露於本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的年報中，已刊載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.equitynet.com.hk/sre>) 並可供查閱：

- 於二零一四年四月二十四日刊發的本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的二零一三年年報 (第 48 至 144 頁) http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0424/LTN20140424661_C.pdf；
- 於二零一五年四月二十三日刊發的本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的二零一四年年報 (第 48 至 142 頁) http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0423/LTN20150423323_C.pdf；及
- 於二零一六年四月二十日刊發的本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的二零一五年年報 (第 49 至 136 頁) http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0420/LTN20160420448_C.pdf。

2. 債務

借款

於二零一六年十一月三十日(即本債務聲明的最後實際可行日期)，本集團的未償還借款詳情如下：

		二零一六年 十一月三十日 人民幣千元
銀行借款－有自身擔保、有第三方擔保	(a)	–
銀行借款－有自身擔保、無第三方擔保	(a)	604,400
銀行借款－無自身擔保、有第三方擔保	(a)	–
銀行借款－無自身擔保、無第三方擔保		1,161,813
其他借款－有自身擔保、有第三方擔保	(b)	–
其他借款－有自身擔保、無第三方擔保	(b)	–
其他借款－無自身擔保、有第三方擔保	(b)	–
其他借款－無自身擔保、無第三方擔保		<u>2,516,487</u>
即期部分		<u>4,282,700</u>
銀行借款－有自身擔保、有第三方擔保	(a)	–
銀行借款－有自身擔保、無第三方擔保	(a)	1,098,410
銀行借款－無自身擔保、有第三方擔保	(a)	–
銀行借款－無自身擔保、無第三方擔保		–
其他借款－有自身擔保、有第三方擔保	(b)	560,000
其他借款－有自身擔保、無第三方擔保	(b)	–
其他借款－無自身擔保、有第三方擔保	(b)	–
其他借款－無自身擔保、無第三方擔保		<u>1,932,870</u>
非即期部分		<u>3,591,280</u>
總額		<u><u>7,873,980</u></u>

附註：

- (a) 於二零一六年十一月三十日營業時間結束時，本集團的銀行借款約人民幣1,702,810,000元由質押若干銀行存款、租賃土地、投資物業、持作或開發中供出售物業、物業、廠房及設備、部分未來物業預售所得款項及一間附屬公司的股權作抵押。
- (b) 於二零一六年十一月三十日營業時間結束時，本集團其他借款約人民幣560,000,000元由質押若干租賃土地、持作或開發中供出售物業及若干附屬公司的股權作抵押。

或有負債

- (1) 茲提述本公司日期為二零一五年九月二十四日有關若干融資交易(定義見公告)的公告。就該等融資交易而言，本公司及／或其若干附屬公司被發現為施建先生的若干關連人士的第三方債務訂立以銀行為受益人的若干擔保及按揭。於二零一六年十一月三十日，第三方債務的未償還本金總額約為人民幣18.04億元。有關進一步詳情，請參閱前述公告。
- (2) 除上文所述者外，及除本集團內公司間負債及本集團日常業務過程中正常貿易及其他應付款項外，於二零一六年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無有關任何貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債(正常貿易票據除外)或可接納信貸、債權證、按揭、抵押、擔保或其他重大或有負債的任何未償還債務。

3. 營運資金

經考慮本集團的財務資源及可用信貸以及出售事項的所得款項淨額，董事認為，如無不可預見的情況，本集團將有足夠營運資金滿足其自本通函日期起計至少十二個月的現時需求。

4. 本集團財務及經營前景

於出售事項交割後，本公司將從出售事項取得約人民幣23.05億元的所得款項淨額。有了該筆所得款項淨額，本公司將能夠符合來年的營運資金要求及履行償債義務。於出售事項交割後，因其整體財務狀況有所改善(尤其包括資產與負債比率下降)，本集團將以加快因財政限制而進展緩慢的現有項目的發展步伐為目標，亦展望發展其業務的新機遇。

以下為獨立估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團出售物業權益於二零一六年十一月三十日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三座6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

上置集團有限公司（「貴公司」或「賣方」）同意出售上海金心置業有限公司（「目標公司」，貴公司的一間全資附屬公司）之49%股權。於出售事項交割後，貴公司及上海中崇濱江實業發展有限公司（「買方」）同意就目標公司所開發之琴海苑項目的建設資金投入、房屋徵收及拆遷安置，以及後續開發事宜進行合作。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」或「吾等」）接獲貴公司指示，就目標公司擁有權益之物業提供估值服務以供披露之用。吾等確認已進行視察、作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就物業權益於二零一六年十一月三十日（「估值日期」）的市場價值向閣下提供吾等之意見。

吾等之估值基於市場價值進行。吾等界定市場價值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

由於缺乏土地使用權證，故吾等並無賦予該項物業任何商業價值。就參考而言，吾等接獲指示評估該項物業在空置狀態的價值。為達致評估空置狀態基準，吾等採用比較法對該項物業權益進行估值，假設該項物業權益在空置狀態下可即時交

吉出售，並經參考有關市場的可資比較銷售交易。此項方法乃以公認市場交易為最佳價值指標之依據，並預先假定可從市場相關交易推斷出類似物業的情況，惟須考慮當中涉及的變量因素。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該項物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該項物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益欠付的任何質押、按揭或債項，並無考慮於出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有列明者外，吾等假設該項物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開銷。

在進行物業權益估值時，吾等遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值－專業準則》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》；以及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等相當倚賴目標公司提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用、租賃詳情和其他一切有關事項的建議。

吾等曾獲提供多份有關物業權益的產權文件副本，包括國有土地使用權出讓合同，並已作出有關查詢。吾等在可能情況下已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有產權及可能附帶該項物業權益的任何重大產權負擔。吾等相當倚賴 貴公司中國法律顧問大成律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無理由懷疑目標公司向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求目標公司確認所提供之資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

吾等並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但假設吾等所獲產權文件和正式平面圖所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況和設施是否適合在其上進行開發。吾等估值時假設該等方面的狀況均為良好。此外，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缺陷。然而，吾等無呈報該項物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

Chris Yu女士已於二零一七年一月九日進行實地視察。Chris Yu女士為於中國物業估值方面擁有九年經驗之註冊中國房地產估價師。

本報告闡述所有貨幣單位均為人民幣。

吾等的估值隨附估值證書。

此 致

上置集團有限公司

香港

中環干諾道中1號

友邦金融中心

13樓

1307室

董事會 台照

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

董事

姚贈榮

MRICS MHKIS RPS (GP)

二零一七年一月二十日

附註： 姚贈榮為特許測量師，擁有23年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。

估值證書

目標公司持作日後發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年十一月三十日現況下的市值 人民幣
位於中國上海黃浦區大興路東、中華路及黃家關路南、迎勛路西及陸家濱路北的一幅土地（地段編號：717至719）	<p>根據國有土地使用權出讓合同，該項物業包括一幅地盤面積約37,129平方米及容積率為3.2的土地。</p> <p>包含豪華公寓、辦公及社區商業物業在內且名為琴海苑的綜合發展項目計劃於該土地上發展。該綜合項目的地上建築面積約為118,812.80平方米。</p>	該項物業現時持作日後發展，於上址的一些殘舊樓宇將予拆卸。	無商業價值
	<p>該項物業位於上海市黃浦區，位處主要道路之間，交通便利。距離地鐵線路4、8及9號線僅5-10分鐘步行路程。周邊環境乃一個住宅區。</p>		
	<p>該項物業已獲授土地使用權，作發展住宅及商業用途。</p>		

附註：

1. 根據上海市黃浦區房屋土地管理局與上海琴海置業有限公司（「琴海置業」，目標公司之前稱）所訂立日期為二零零四年八月二十三日的上海國有土地使用權出讓合同—滬房地黃（二零零四年）出讓合同47號，地段717至719號（總地盤面積約37,129平方米）的一幅土地的土地使用權已出讓予琴海置業作發展住宅及商業用途。土地使用權期限分別為70年及40年。該土地的土地出讓金為人民幣32,822,000元。按合同所示，根據相關規例，目標公司可獲豁免地價，但目標公司需要於土地使用權期限內繳付每平方米人民幣1元作為每年使用土地的費用。
2. 根據上海市黃浦區建設和交通委員會與目標公司訂立的大興路地段編號717至719號房屋徵收協議，該項物業的房屋徵收費用總額估計為人民幣5,178,000,000元。根據目標公司提供之3份付款單據，於估值日期已繳付約人民幣1,560,000,000元的房屋徵收費用。因此，仍有約人民幣3,618,000,000元的房屋徵收費用由目標公司於未來支付。
3. 該項物業現時正被將予拆卸的殘舊樓宇佔用。根據上海市黃浦區房屋徵收中心刊發的一份公告，房屋徵收工作已合共完成85%以上。

4. 吾等曾獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，包括(其中包括)：
 - a. 目標公司於完成房屋徵收工作及悉數繳付房屋徵收費用後，於取得該項物業的國有土地所有權證方面不會遭遇法律障礙；及
 - b. 當目標公司取得該項物業的土地使用權證後，目標公司有權於土地使用權有效期限內佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售土地使用權。
5. 對該項物業進行估值時，吾等依賴上述的法律意見，因尚未取得該項物業的產權證，故並無賦予物業任何商業價值。然而，為作參考用途，吾等認為，假設已獲所有相關權證及該項物業可作完成閒置地盤進行自由轉讓，物業在閒置的狀態下於估值日期的市值為人民幣8,449,000,000元，而分別作發展住宅及商業用途的土地使用權限為自估值日期起計的70年及40年。此外，據目標公司提供的建議房屋徵收費用，扣除附註2所述的未償還房屋徵收費用合共人民幣3,618,000,000元後，計算估值金額為人民幣4,831,000,000元。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。各董事願就此共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事宜，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

2.1 董事之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或任何其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	合計	股權概約百分比
賀斌吾	160,000,000 (附註1)	—	160,000,000	0.78%
彭心曠	160,000,000 (附註1)	—	160,000,000	0.78%
陳東輝	80,000,000 (附註1)	—	80,000,000	0.39%
陳超	80,000,000 (附註1)	—	80,000,000	0.39%
施冰	50,000,000 (附註1)	—	50,000,000	0.24%
朱強	120,000,000 (附註1)	—	120,000,000	0.58%
秦文英	120,000,000 (附註1)	—	120,000,000	0.58%
卓福民	—	160,000 (附註2)	160,000	0.0008%

附註：

1. 指獲授購股權所涵蓋的相關股份，該等購股權為非上市實物交收股本衍生工具。
2. 該等股份由卓福民先生之配偶何佩佩女士持有。

除本附錄本段第2.1段所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券中，擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉）；(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

2.2 主要股東之權益

於最後實際可行日期，以下人士（除本公司之董事或主要行政人員外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉：

於股份之好倉

股東名稱	身份	持有已發行普通股 數目	股權概約 百分比
中國民生投資 股份有限公司	於受控制法團的 權益	12,500,000,000 (附註1及2)	60.78%
中民嘉業投資 有限公司	於受控制法團的 權益	12,500,000,000 (附註1及2)	60.78%
嘉忻投資(上海) 有限公司	於受控制法團的 權益	12,500,000,000 (附註1及2)	60.78%
嘉勝(控股)投資 有限公司	於受控制法團的 權益	12,500,000,000 (附註1及2)	60.78%
嘉順(控股)投資 有限公司	實益擁有人	12,500,000,000 (附註1及2)	60.78%

股東名稱	身份	持有已發行普通股 股份數目	股權概約 百分比
施建	實益擁有人、配偶 及公司權益	2,902,668,443 (附註3及4)	14.11%
司曉東	實益擁有人、配偶 及公司權益	2,902,668,443 (附註3及4)	14.11%
上置投資控股 有限公司	實益擁有人	2,889,659,128 (附註3及4)	14.05%

附註：

- (1) 中國民生投資股份有限公司持有中民嘉業投資有限公司的78.56%直接權益，而中民嘉業投資有限公司持有嘉忻投資(上海)有限公司的全部直接權益，而嘉忻投資(上海)有限公司繼而持有嘉勝(控股)投資有限公司的全部權益。嘉順(控股)投資有限公司為嘉勝(控股)投資有限公司的全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例，中國民生投資股份有限公司、中民嘉業投資有限公司、嘉忻投資(上海)有限公司及嘉勝(控股)投資有限公司均被視為於嘉順(控股)投資有限公司持有的全部股份中擁有權益。
- (2) 嘉順(控股)投資有限公司(中國民生投資股份有限公司、中民嘉業投資有限公司、嘉忻投資(上海)有限公司及嘉勝(控股)投資有限公司被視為於當中擁有權益)持有的12,500,000,000股股份被抵押予中國一家銀行。
- (3) 該等股份包括施建先生持有的13,006,991股股份、其配偶司曉東女士持有的2,324股股份及上置投資控股有限公司持有的2,889,659,128股股份。由於施建先生及司曉東女士各自擁有上置投資控股有限公司30%以上權益，根據證券及期貨條例，彼等被視為於上置投資控股有限公司持有的所有股份中擁有權益。
- (4) 上置投資控股有限公司(施建先生及司曉東女士被視為於當中擁有權益)持有的2,889,659,128股股份被抵押予Jiahua Investment Limited。Jiang Chuming女士持有Jiahua Investment Limited的全部直接權益。

2.3 董事於主要股東的職位

於最後實際可行日期，中民嘉業投資有限公司為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露權益之公司。

於最後實際可行日期，(i)執行董事陳超先生為中民嘉業投資有限公司首席風險管理執行官；(ii)執行董事朱強先生為中民嘉業投資有限公司首席投資官；及(iii)執行董事陳東輝先生為中民嘉業投資有限公司總經理及嘉忻投資(上海)有

限公司、嘉勝(控股)投資有限公司、嘉順(控股)投資有限公司董事及嘉焯投資(上海)有限公司法人代表。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之任何權益或淡倉之公司董事或僱員。

3. 董事服務合約

除：

- (a) 本公司與秦文英女士訂立日期為二零一六年六月三日的服務合約，內容有關委任秦文英女士為執行董事，任期為自二零一六年六月六日起計三年及年薪為1,460,000港元及本公司可發出六個月的事先書面通知終止所述合約而毋須支付賠償(法定賠償除外)；
- (b) 本公司與陳東輝先生訂立日期為二零一六年六月三日的服務合約，內容有關委任陳東輝先生為執行董事，任期為自二零一六年六月六日起計三年及年薪為60,000港元及本公司可發出六個月的事先書面通知終止所述合約而毋須支付賠償(法定賠償除外)；
- (c) 本公司與馬立山先生訂立日期為二零一六年三月三十一日的委任函件，內容有關委任馬立山先生為獨立非執行董事，任期為自二零一六年三月三十一日起計兩年及董事袍金為300,000港元，並於二零一六年十月十二日更改為360,000港元，自二零一六年十一月一日起生效以及本公司可發出一個月的事先書面通知終止所述委任函件而毋須支付賠償(法定賠償除外)；
- (d) 本公司與賀斌吾先生訂立日期為二零一五年十二月四日的服務合約，內容有關委任賀斌吾先生為執行董事，任期為自二零一五年十二月四日起計三年及年薪為2,800,000港元及本公司可發出六個月的事先書面通知終止所述服務合約而毋須支付賠償(法定賠償除外)；
- (e) 本公司與彭心曠先生訂立日期為二零一五年十二月四日的服務合約，內容有關委任彭心曠先生為執行董事，任期為自二零一五年十二月四日起計三

年及年薪為2,680,000港元及本公司可發出六個月的事先書面通知終止所述服務合約而毋須支付賠償(法定賠償除外)；

- (f) 本公司與陳超先生訂立日期為二零一五年十二月四日的服務合約，內容有關委任陳超先生為執行董事，任期為自二零一五年十二月四日起計三年及年薪為60,000港元及本公司可發出六個月的事先書面通知終止所述服務合約而毋須支付賠償(法定賠償除外)；
- (g) 本公司與朱強先生訂立日期為二零一五年十二月四日的服務合約，內容有關委任朱強先生為執行董事，任期為自二零一五年十二月四日起計三年及年薪為60,000港元及本公司可發出六個月的事先書面通知終止所述服務合約而毋須支付賠償(法定賠償除外)；
- (h) 本公司與施冰先生訂立日期為二零一五年七月十七日的服務合約，內容有關委任施冰先生為執行董事，任期為自二零一五年七月十七日起計兩年及年薪為1,600,000港元及本公司可發出六個月的事先書面通知終止所述合約而毋須支付賠償(法定賠償除外)；
- (i) 本公司與卓福民先生訂立日期為二零一六年五月二十五日的委任函件，內容有關委任卓福民先生為獨立非執行董事，任期為自二零一六年七月一日起計兩年及董事袍金為360,000港元及本公司可發出一個月的事先書面通知終止所述委任函件而毋須支付賠償(法定賠償除外)；
- (j) 本公司與陳尚偉先生訂立日期為二零一六年五月二十五日的委任函件，內容有關委任陳尚偉先生為獨立非執行董事，任期為自二零一六年七月一日起計兩年及董事袍金為330,000港元，並於二零一六年十月十二日更改為360,000港元，自二零一六年十一月一日起生效以及本公司可發出一個月的事先書面通知終止所述委任函件而毋須支付賠償(法定賠償除外)；及
- (k) 本公司與韓根生先生訂立日期為二零一六年十月十二日的委任函件，內容有關委任韓根生先生為獨立非執行董事，任期為自二零一六年十月十二日起計兩年及董事袍金為360,000港元及本公司可發出一個月的事先書面通知終止所述委任函件而毋須支付賠償(法定賠償除外)。

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任何現有服務合約或擬訂立任何服務合約（惟不包括於一年內屆滿或僱主毋須支付賠償（法定賠償除外）而可於一年內予以終止之合約）。

4. 董事於資產或合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立之任何與本集團業務有重要關係的現存合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自之緊密聯繫人士於直接或間接與本集團業務競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

6. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
仲量聯行	獨立物業估值師

仲量聯行已就本通函的刊發發出同意書，同意以本通函所載的形式及涵義轉載其日期為二零一七年一月二十日的函件及報告並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，仲量聯行概無擁有本集團任何成員公司的股權，亦無擁有可自行或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（不論可否合法行使）。

於最後實際可行日期，仲量聯行概無於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司並無涉及任何重大訴訟或申索，及就董事所知本公司或其任何附屬公司概無任何尚未了結或受到威脅的任何重大訴訟或申索。

8. 重大合約

以下為本集團的成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約(不包括於日常業務過程中所訂立者)：

- (a) 本公司、保利房地產(集團)股份有限公司及上置投資控股有限公司訂立日期為二零一五年六月五日的不具約束力諒解備忘錄，據此，保利房地產(集團)股份有限公司有意按認購價每股0.25港元認購本公司將予配發及發行以供認購之股份。進一步詳情載於本公司日期為二零一五年六月九日的公告；
- (b) 本公司、保利房地產(集團)股份有限公司及上置投資控股有限公司訂立日期為二零一五年八月十四日的終止協議，共同同意終止日期為二零一五年六月五日的不具約束力諒解備忘錄。進一步詳情載於本公司日期為二零一五年八月十四日的公告；
- (c) 本公司、中民嘉業投資有限公司及上置投資控股有限公司訂立日期為二零一五年九月十二日的諒解備忘錄，據此，中民嘉業投資有限公司有意直接或間接透過一家全資附屬公司按認購價每股0.10港元認購本公司將予配發及發行以供認購之股份。進一步詳情載於本公司日期為二零一五年九月十五日的公告；
- (d) 本公司、六名投資者(包括中民嘉業投資有限公司)與上置投資控股有限公司訂立日期為二零一五年十月九日的認購協議，據此，投資者認購本公司發行的14,900,000,000股股份，總對價為1,490,000,000港元。進一步詳情載於本公司日期為二零一五年十月十二日的公告；
- (e) 華通投資有限公司(本公司全資附屬公司)(作為賣方)、Mainlandcn Ten Company Limited(作為買方)及本公司(作為擔保人)訂立日期為二零一五年十月三十日的買賣協議，內容有關出售美盛資源有限公司60%股權及股東貸款的60%，總對價為人民幣547,872,000元。進一步詳情載於本公司日期為二零一五年十月三十日的公告；

- (f) 啟展投資有限公司(本公司間接附屬公司)(作為賣方)與長城國富置業有限公司(作為買方)訂立日期為二零一六年三月十八日的股權轉讓協議,內容有關出售上海斯格威大酒店有限公司56%股權,總對價為人民幣643,104,000元。進一步詳情載於本公司日期為二零一六年三月十八日的公告;
- (g) 本公司(作為買方)、中國新城鎮發展有限公司(作為賣方)及上置投資控股有限公司訂立日期為二零一六年四月二十日的收購交易主協議,內容有關收購成都上置置業有限公司及上海美蘭湖醫院投資有限公司各自之全部股權、上海美蘭湖商業管理有限公司、上海美蘭湖企業發展有限公司及上海美蘭湖房地產開發有限公司各自之72.63%股權及若干與美蘭湖高爾夫球場租賃有關的權利及義務,以及償還該等公司應付中國新城鎮發展有限公司及/或其附屬公司之貸款,總對價為人民幣1,315,198,723元。進一步詳情載於本公司日期為二零一六年四月二十日的公告;
- (h) Cmsreuk Tower Hill Propco Limited(本公司全資附屬公司)(作為買方)與法國興業銀行及SG Hambros Bank Limited(作為賣方)訂立日期為二零一六年九月二日的買賣協議,內容有關收購一個1.7英畝物業用地(位於倫敦塔丘(Tower Hill)內發展成熟的商業區,以西為Minories、以南為Shorter Street、以東為Mansell Street)的永久產權及所述永久產權物業以北一幅狹長土地的租賃權益,總對價為84,500,000英鎊。進一步詳情載於本公司日期為二零一六年九月二日的公告;
- (i) Cmsreuk Moorgate Propco Limited(本公司全資附屬公司)(作為買方)及aik Immobilien-Investmentgesellschaft mbH(作為賣方)訂立日期為二零一六年九月十五日的買賣協議,內容有關收購已於英國土地註冊處辦理註冊登記在業權編號141657之下稱為12 Moorgate, London EC2R 6DA的永久產權物業,總對價為32,500,000英鎊。進一步詳情載於本公司日期為二零一六年九月十五日的公告;
- (j) 盈創投資管理有限公司及上海上磐投資管理有限公司(本公司間接全資附屬公司)(作為普通合夥人)與華能貴誠信託有限公司、上海綠洲花園置業有限公司(本公司附屬公司)及寧波梅山保稅港區置翺投資中心(本公司附屬公司)(作為有限合夥人)所訂立日期為二零一六年十二月二十九日的合夥協議,內容有關於中國成立有限合夥企業,出資總額為人民幣5,116,000,002元,以從中國民生銀行股份有限公司獲得其位於北京、上海及深圳若干物

業項目的一切開發、建設、裝修改建、維修維護、物業管理、租賃、銷售、使用及處置所得收益的權利。有關進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十二月二十九日的公告；及

(k) 合作框架協議。

9. 一般事項

- (a) 本公司的公司秘書為香港特許秘書公會資深會員彭家輝先生。
- (b) 本公司註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而香港公司總部及主要營業地點為香港中環干諾道中1號友邦金融中心13樓1307室。
- (c) 本公司之股份過戶登記總處為 MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為 The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke MH08, Bermuda。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (e) 本通函之中、英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件的副本由本通函刊發日期起至二零一七年二月三日（即本通函日期起計不少於十四天）（包括該日）期間於任何工作日（公眾假期除外）上午九時正至下午五時正在本公司主要營業地點（地址為香港中環干諾道中1號友邦金融中心13樓1307室）可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度的年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一段中所述的重大合約；
- (d) 本附錄「董事服務合約」一段中所述的服務合約及委任函件；
- (e) 本通函第II-1頁至第II-5頁所載由估值師編製的物業估值報告；

- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書；
- (g) 合作框架協議；
- (h) 本公司自二零一五年十二月三十一日以來刊發的通函；及
- (i) 本通函。