
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，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買方或承讓人，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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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的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)

(1) 有關租賃上海市長寧區物業之 須予披露及關連交易 及 (2) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



創越融資有限公司

董事會函件載於本通函第4至13頁，獨立董事委員會函件載於本通函第14至15頁，獨立財務顧問創越融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之函件(當中載有其意見及推薦建議)載於本通函第16至36頁，獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司之估值報告(當中載有該物業之市值)載於本通函第I-1至I-8頁。

本公司謹訂於二零二六年十一月四日(星期三)下午三時正假座香港灣仔摩理臣山道23號南洋酒店一樓宴會廳舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁。

本通函隨附有關委任代表出席股東特別大會適用之代表委任表格。代表委任表格亦登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.siud.com)。

不論 閣下是否擬出席股東特別大會，務請 閣下按照隨附代表委任表格印列之指示填妥表格，並盡快及無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時(香港時間)前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓。填妥及交回隨附之代表委任表格後， 閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

二零二六年十月十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	14
獨立財務顧問函件	16
附錄一 — 估值報告	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
股東特別大會通告	N-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：

「董事會」	指	本公司之董事會
「阡集上海」	指	上實城開阡集(上海)置業經營管理有限公司，一家於中國成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「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(股份代號：563)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(彼等各自均無於租賃協議項下擬進行之交易中擁有任何重大權益)組成之本公司獨立董事委員會
「獨立財務顧問」或 「創越融資」	指	創越融資有限公司，一家獲發牌進行證券及期貨條例項下界定之第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團，為獲本公司委任就有關租賃協議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之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除上實集團及其聯繫人以外之股東
「獨立估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「最後可行日期」	指	二零二六年十月九日，即本通函付印前確認本通函所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「租賃」或「租賃協議」	指	阡集上海與出租人於二零二六年八月二十七日訂立之租賃協議，據此，阡集上海同意租賃該物業，自獨立股東在股東特別大會上批准租賃協議當日起為期最多15年，可每三年續租一次
「出租人」	指	上海上藥新亞藥業有限公司，一家於中國成立之公司，為上海醫藥集團之直接非全資附屬公司
「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C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	中國上海市長寧區江蘇北路89號第3層至第14層
「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(經不時修訂)
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二六年十一月四日(星期三)下午三時正假座香港灣仔摩理臣山道23號南洋酒店一樓宴會廳舉行之股東特別大會，會上將提呈普通決議案，以考慮並酌情批准租賃協議及其項下擬進行之交易
「上海醫藥集團」	指	上海醫藥集團股份有限公司，乃在中國註冊成立之股份有限公司，其A股於上海證券交易所上市(股份代號：601607)，其H股於聯交所主板上市(股份代號：02607)
「股東」	指	本公司股份之註冊持有人
「股份」	指	本公司股本中之普通股

釋 義

「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)，為本公司之控股股東
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值報告」	指	獨立估值師就該物業之市場租金而出具之估值報告，其副本載於本通函附錄一
「%」	指	百分比

在本通函中，除文義另有所指外，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「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)

李忠輝先生 (總裁)

周亞棟女士

註冊辦事處：

Richmond House,
12 Par-la-Ville Road,
Hamilton, HM 08,
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.

陳浩華博士

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：

(1) 有關租賃上海市長寧區物業之
須予披露及關連交易
及
(2) 股東特別大會通告

I. 緒言

茲提述本公司日期為二零二六年八月二十七日有關租賃協議之公告。

董事會宣佈，於二零二六年八月二十七日，本公司間接全資附屬公司阡集上海與出租人訂立租賃協議，據此，阡集上海同意向出租人租賃該物業，即位於中國上海市長寧區江蘇北路89號樓宇內之12個樓層，用以經營本集團  阡集品牌下之住宅公寓，自獨立股東在股東特別大會上批准租賃協議當日起為期最多15年，可每三年續租一次。

本通函旨在(其中包括)向閣下提供(i)租賃協議之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就租賃協議致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問就租賃協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)獨立估值師出具之估值報告；(v)股東特別大會通告；及(vi)上市規則規定之有關本公司之其他資料。

II. 租賃協議之主要條款

租賃協議之主要條款概述如下：

日期

二零二六年八月二十七日

訂約方

- (1) 上海上藥新亞藥業有限公司，作為出租人
- (2) 阡集上海，作為承租人

主體事項

出租人為該物業之註冊擁有人。根據租賃協議，阡集上海已同意向出租人租賃該物業。

該物業

該物業為位於中國上海市長寧區江蘇北路89號、名為「上藥新亞大廈」之樓宇之一部分。該物業涵蓋該樓宇第3層至第14層，共12個樓層，總建築面積約為10,359.40平方米。該物業可用作商業、辦公室及住宅用途(待取得相關監管批准)。此外，根據租賃，承租人有權免費使用該樓宇內12個地下停車位。

年期

租賃自獨立股東在股東特別大會上批准租賃協議當日起為期最多15年，可每三年續租一次。每次續租之前提是，上海醫藥集團取得必要之授權及批准，並符合適用監管規定。

最多15年之租期乃經訂約方公平磋商後，參考將該物業改建為住宅單位所需裝修工程之預期可使用年期、預期投資回本期，以及為本集團租賃公寓業務提供營運穩定性之需要而釐定。由於出租人為上海醫藥集團（其A股在上海證券交易所上市）之附屬公司，而三年續租週期乃為遵守適用之中國監管規定所必需，故採用每三年一次之續租期。

本公司認為，倘租賃提前終止或未能續租，本集團之利益已獲得充分保障。倘出租人提前終止（除租賃協議明確允許之情況外），則須提前三個月發出書面通知，並支付最多相當於三個月租金之提前終止費。此外，本公司就租賃委聘之中國法律顧問已告知，根據適用之中國法律，阡集上海或有權就剩餘租期內之裝飾及裝修工程之剩餘價值獲得公平份額，包括租賃協議於下文「提前終止」之(f)段所述情況下終止之情況。再者，經考慮租賃協議項下擬進行之交易相對於上海醫藥集團的性質及規模以及適用監管規定後，據本公司所知：(i)根據上海醫藥集團最新刊發的財務資料，租賃協議項下擬進行之交易構成上海醫藥集團的最低限度交易，全面獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的股東批准、年度審閱及所有披露規定；及(ii)租賃協議項下擬進行之交易低於上海證券交易所股票上市規則項下的披露門檻及股東批准門檻，並假設上海醫藥集團的狀況或適用監管規定並無重大不利變動，本公司目前預期續租規定不會對本集團於該物業的租賃公寓項目擬進行的為期15年的營運造成重大影響。經考慮上文所述，本公司認為，倘若租賃未能續期，對本公司的潛在影響及相關營運風險均屬輕微及可控，且最多15年之租期及每三年一次的續租機制屬適當、公平及合理。

租金

根據租賃協議，阡集上海應支付之租金為：(i)第一至第五個租賃年度，每年人民幣7,339,800元；(ii)第六至第十個租賃年度，每年人民幣7,559,994元；及(iii)第十一至第十五個租賃年度，每年人民幣7,786,794元，即在租賃期間內每五年調升3%。租金須按月預付，且阡集上海須支付人民幣611,650元之租金保證金，該金額相當於第一至第五個租賃年度應付之一個月租金。

租賃協議之租賃條款，乃經訂約方公平磋商後釐定，當中參考下列因素：規模、地點及狀況與該物業相類似之物業之當前市場租金水平；該物業之規模，具體而言為可供使用之建築面積；該物業之地點，包括其鄰近大眾運輸系統及商業區之程度；該物業之現況；以及租賃期間。

在租賃協議年期內，阡集上海須按每月每平方米人民幣19.88元之費率，支付該物業之物業管理費。該物業管理費應支付予上海舒興物業管理有限公司。上海舒興物業管理有限公司為上藥新亞大廈之物業管理公司，亦為上藥新亞大廈第1層及第2層之業主上海新奮企業發展有限公司之聯屬機構。上海舒興物業管理有限公司及上海新奮企業發展有限公司均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

出售該物業

倘若出租人擬於租期內出售該物業，阡集上海有權以相同條款優先購買該物業。無論阡集上海是否行使該優先購買權，出租人均不得終止租賃協議。待該物業出售手續完成後，新業主應當承接出租人於租賃協議項下的一切權利及義務。在此情況下，阡集上海、出租人及新業主將就租賃協議項下出租人變更簽訂協議。

提前終止

根據租賃協議，除租賃協議明確允許提前終止之情況外，任何一方均可於租期屆滿前，透過向另一方提前三個月發出書面通知，終止租賃協議。提出提前終止之一方應向另一方支付提前終止費，該費用金額相當於每日租金之兩倍再乘以提前終止之日數，並且不得超過根據租賃協議當時應支付之三個月租金。

租賃協議明確允許提前終止而無需觸發提前終止費之情況如下：

- (a) 該物業所佔區域內之土地使用權被依法提前收回；
- (b) 該物業因公共利益被依法徵收；

- (c) 該物業因城市建設需要被依法納入拆遷許可範圍；
- (d) 該物業受損、毀壞或被列為危房，以致無法使用且無法在15日內修復；
- (e) 阡集上海經與相關中國政府部門協商後，確認無法促使將該物業用途變更為經營租賃住宅公寓；及
- (f) 倘未能取得上海醫藥集團根據適用之中國及香港上市規則須取得之任何為期三年的關連交易批准，則租賃協議將於該現行三年期屆滿時終止，雙方均無須承擔任何違約責任或預期利益損失。本公司有關租賃之中國法律顧問已表示，根據適用之中國法律，在此情況下，阡集上海可能有權就剩餘租期內之裝飾及裝修工程之剩餘價值獲得公平份額。

在上述各情況下，租賃協議均會予以終止，雙方均無須承擔違約責任，租金將按實際使用天數計算，同時不影響上文(f)段所述阡集上海根據適用之中國法律可能有權就裝飾及裝修工程之剩餘價值獲得之任何權益。

交易事項之理由及裨益

阡集上海擬以本集團  品牌將該物業營運為中端白領公寓項目，此舉符合本集團擴展其租賃公寓業務，並以  品牌作為其開發中端白領公寓產品之核心平台之持續戰略。租賃使本集團得以取得一項龐大之可出租資產，同時無需承擔直接收購物業所涉及之資本開支，並可透過轉租模式產生持續之租金收入流。

該物業位於上海市長寧區之黃金地段，坐落於三大商業區(中山公園、曹家渡及環球港)之交匯處。該物業交通便利，距離地鐵11號線及13號線之隆德路站約700米步行距離，可轉乘2號線、3號線、4號線及14號線，連接上海各大商業區，使該物業總計享有六條地鐵線之交通優勢。周邊地區亦擁有完善之公共設施、商務及生活配套，且辦公人員密度較高。該物業現有之物理狀況及格局極易改建為住宅單位，預期無需進行重大結構改動。綜上所述，這些因素顯著降低了將該物業提升至可出租住宅標準所需之執行風險及資本支出，從而提升了本集團在此交易中之整體潛在回報。

截至最後可行日期，本集團正致力取得將該物業用途更改為住宅用途之相關監管批准。根據本集團經營其租賃公寓業務之經驗及迄今與相關部門之溝通，本集團目前預期將於二零二七年或之前取得該批准。倘若相關批准出現重大延誤或無法取得，租賃協議規定阡集上海有權終止租賃協議，且無須承擔任何責任。因此，本公司認為，倘若批准出現延誤或無法取得，本集團所面臨的風險有限且可控，且不會影響該交易的整體價值或本集團擴展租賃公寓業務的策略。本公司目前並不知悉取得該批准之任何重大阻礙。

鑒於出租人集團對該物業並無營運需求，且有意將其出租，本公司認為此乃一項有利機會，可租賃該物業之全部(即該樓宇之12個樓層)，並進一步將其拆分為較小單位轉租予個別租戶從而獲取利潤。根據初步營運規劃，該物業在裝修完工後預期可提供約240個住宅單位，平均單位面積約為40.5平方米。單位類型將涵蓋設有共用設施之單間公寓，以至一房及兩房公寓，目標客群為在周邊中山公園商業區工作之年輕白領租戶。

本公司認為，中山公園商業區展現出強勁之租賃需求潛力，且該區之品牌公寓市場仍存在缺口，現有之品牌公寓供應量有限。因此，該物業可定位為面向白領租戶之中端公寓，從而避免與低端市場構成直接競爭。透過鎖定這個服務度不足之細分市場，本集團預期將能獲得比在更為飽和之細分市場中更為穩健之出租率及租金回報率，同時在該區建立獨樹一幟之品牌形象。

將該物業改建為約240個住宅單位所需之估計總資本開支約為人民幣54.98百萬元(相當於每平方米建築面積約人民幣5,308元)，目前預計由本集團內部資源撥付。在釐定及評估應付出租人之租金時，本公司已考慮將該物業改建為住宅單位所需之估計資本開支，以及轉租該物業之預期租金收入，該等收入乃基於本集團之初步營運規劃及對周邊住宅租賃市場之分析。本公司已評估租期內之一系列租賃情景。在各情景下，預期租金收入預計足以支付應付出租人之租金、物業管理費、公寓營運成本及改建成本，且本集團預計可在租賃期內收回其投資。基於此，本公司信納預期租金收入足以支付租賃期內應付出租人之租金及預期改建成本。

本公司注意到，獨立估值師已參照辦公室租賃可比案例，並基於該物業於估值日期當前的實際用途及狀況，對該物業的市場租金進行了評估。本公司認為此方法屬適當、公平及合理，理由如下：(i)該物業整體的現有用途為辦公室，與其現有格局及寬敞的樓板面積相符；及(ii)儘管本集團目前預期最遲將於二零二七年取得將該物業用作住宅用途的相關監管批准，且並無獲悉取得該批准存在任何重大障礙，惟截至估值日期，尚未取得有關批准。

經考慮交易條款(包括應付租金及租賃之期限，並參照可比交易及當前市況)，董事(不包括獨立非執行董事)認為，租賃協議乃於本集團之日常及一般業務過程中訂立，且租賃協議之條款屬公平合理，符合一般商業條款或更為有利，並符合本公司及股東之整體利益。獨立非執行董事將保留彼等對租賃協議項下擬進行交易之意見，並將於載入本通函的函件中提出彼等之意見。

有關訂約方之資料

本公司及阡集上海

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。

阡集上海為於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司。該公司主要從事物業管理，並以品牌經營本集團之出租公寓業務。

出租人

出租人為於中國成立之公司，為該物業之註冊擁有人。出租人乃上海醫藥集團之直接非全資附屬公司，上海醫藥集團之A股於上海證券交易所上市(股份代號：601607)，其H股於聯交所主板上市(股份代號：02607)。上海醫藥集團為上實集團之附屬公司。

上海醫藥集團總部位於上海，是中國一家全國性之綜合醫藥企業，在藥品生產及分銷市場均處於領先地位。上海醫藥集團之業務主要涵蓋兩個板塊，即醫藥工業與醫藥商業。

上市規則之涵義

截至本通函日期，出租人為上海醫藥集團之直接非全資附屬公司，而上海醫藥集團則為上實集團（即本公司控股股東）之附屬公司。因此，根據上市規則第十四A章，出租人為上實集團之聯繫人，並為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，匯集上海與出租人訂立租賃協議以及其項下擬進行之交易，構成本公司之關連交易。

根據香港財務報告準則第16號，租賃協議項下租賃之該物業將由本公司確認為使用權資產，而租賃協議項下擬進行之交易將由本公司分類為使用權資產之收購。因此，根據上市規則第十四A章，租賃協議項下擬進行之交易將作為一次性關連交易處理。本公司將在租賃協議項下確認之使用權資產之（未經審核）價值，預期約為人民幣90,110,911元，該金額為整個15年租期內之租賃付款之現值，並已根據香港財務報告準則第16號採用加權平均增量借款利率進行貼現。租賃負債之加權平均增量借款利率乃參考本集團外部借款之當前利率而釐定。

由於根據本公司預期將在租賃項下確認之使用權資產之（未經審核）價值計算之一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）高於5%，故此，根據上市規則第十四A章，訂立租賃協議及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於根據本公司預期將在租賃項下確認之使用權資產之（未經審核）價值計算之一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）高於5%但全部未達25%或以上，故此，根據上市規則第十四章，訂立租賃協議及其項下擬進行之交易亦構成本公司之須予披露交易，須遵守申報及公告之規定。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就租賃協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見，而創越融資已獲委任為獨立財務顧問，就此事向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

概無董事於租賃協議項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。然而，(i)黃海平先生（同時擔任上實集團副總裁）；及(ii)周亞棟女士（同時擔任上海醫藥集團副總裁兼財務總監），已自願就批准租賃協議之董事會決議案放棄投票。

III. 股東特別大會

本公司將於二零二六年十一月四日(星期三)下午三時正假座香港灣仔摩理臣山道23號南洋酒店一樓宴會廳召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准租賃協議及其項下擬進行之交易。本通函隨附股東特別大會通告及股東特別大會適用之代表委任表格。

為釐定有權出席股東特別大會並於會上表決之資格，本公司將於二零二六年十月三十日(星期五)至二零二六年十一月四日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記手續(於此期間概不辦理任何股份過戶)。釐定本公司股東有權出席股東特別大會及於會上投票的記錄日期為二零二六年十一月四日(星期三)。為符合資格出席上述大會並於會上表決，尚未登記之股份持有人務請確保於二零二六年十月二十九日(星期四)下午四時三十分前，將所有正式填妥之過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓，以辦理股份登記手續。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。不論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附代表委任表格印列之指示填妥表格，並盡快及無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時(香港時間)前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓。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，並於會上表決。

根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會之表決將以按股數投票表決方式進行。股東特別大會主席將根據本公司細則第66條，於股東特別大會上就所提呈之普通決議案要求以投票方式表決。由於上實集團(作為本公司及上海醫藥集團之控股股東)於租賃協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，故上實集團及其聯繫人(於最後可行日期合共持有已發行股份總數之約70.44%)已於股東特別大會上就批准前述事項之決議案放棄投票。除上文所述者外及據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東於租賃協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，且須於股東特別大會上就批准前述事項之決議案放棄投票。

IV. 推薦建議

經考慮本函件所載理由後，董事認為，租賃協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款或更佳條款，並於本集團之日常及一般業務過程中進行，且當中條款就獨立股東而言屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准租賃協議及其項下擬進行之交易。於決定如何在股東特別大會上就該決議案投票前，務請閣下閱讀(i)本通函第14至15頁之獨立董事委員會函件；及(ii)本通函第16至36頁之獨立財務顧問函件，當中載有其就租賃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之意見以及達致其意見所考慮之主要因素及理由。

V. 進一步資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載之附加資料，其中載有本集團之進一步資料及上市規則規定須披露之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
上海實業城市開發集團有限公司
主席
黃海平
謹啟

二零二六年十月十四日



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)

敬啟者：

**有關租賃上海市長寧區物業之
須予披露及關連交易
及
股東特別大會通告**

茲提述本公司日期為二零二六年十月十四日之通函(「**通函**」)，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，通函所用詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任以成立獨立董事委員會，就租賃協議項下擬進行之交易是否按一般或更佳商業條款，並於本集團之日常及一般業務過程中進行，且當中條款就獨立股東而言是否屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益，向獨立股東提供吾等之意見。創越融資已獲委任為獨立財務顧問，就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

謹請閣下垂注通函第4頁至第13頁所載之董事會函件，當中載有有關租賃協議項下擬進行之交易之資料；通函第16頁至第36頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其就相同事宜之意見及推薦建議；及通函各附錄所載其他附加資料。

經考慮租賃協議之條款，及考慮獨立財務顧問之意見後，吾等認為，租賃協議項下擬進行之交易乃按一般或更佳商業條款，並於本集團之日常及一般業務過程中進行，且當中條款就獨立股東而言屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

獨立董事委員會函件

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決議案（其載於召開股東特別大會之通告），以批准租賃協議及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

上海實業城市開發集團有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

杜惠愷先生，B.B.S.，太平紳士

獨立非執行董事

范仁達博士

獨立非執行董事

李家暉先生，M.H.

獨立非執行董事

陳浩華博士

謹啟

二零二六年十月十四日



創越融資有限公司
香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
21樓2101室

敬啟者：

有關租賃上海市長寧區物業之 須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任就租賃協議及其項下擬進行之交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零二六年十月十四日致股東的通函(「**通函**」)所載董事會函件(「**董事會函件**」)，本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙應與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二六年八月二十七日， 貴公司間接全資附屬公司阡集上海與出租人訂立租賃協議，據此，阡集上海同意向出租人租賃該物業，即位於中國上海市長寧區江蘇北路89號樓宇內之12個樓層，用以經營住宅公寓，自獨立股東在股東特別大會上批准租賃協議當日起為期最多15年，可每三年續租一次。

根據租賃協議，阡集上海應支付之租金為：(i)第一至第五個租賃年度，每年人民幣7,339,800元；(ii)第六至第十個租賃年度，每年人民幣7,559,994元；及(iii)第十一至第十五個租賃年度，每年人民幣7,786,794元，即在租賃期間內每五年調升3%。租金須按月預付，且阡集上海須支付人民幣611,650元之租金保證金，該金額相當於第一至第五個租賃年度應付之一個月租金。

截至通函日期，出租人為上海醫藥集團之直接非全資附屬公司，而上海醫藥集團則為上實集團（即 貴公司控股股東）之附屬公司。因此，根據上市規則第十四A章，出租人為上實集團之聯繫人，並為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，匯集上海與出租人訂立租賃協議以及其項下擬進行之交易，構成 貴公司之關連交易。

根據香港財務報告準則第16號，租賃協議項下租賃之該物業將由 貴公司確認為使用權資產，而租賃協議項下擬進行之交易將由 貴公司分類為使用權資產之收購。因此，根據上市規則第十四A章，租賃協議項下擬進行之交易將作為一次性關連交易處理。 貴公司將在租賃協議項下確認之使用權資產之（未經審核）價值，預期約為人民幣90,110,911元，該金額為整個15年租期內之租賃付款之現值，並已根據香港財務報告準則第16號採用加權平均增量借款利率進行貼現。租賃負債之加權平均增量借款利率乃參考 貴集團外部借款之當前利率而釐定。

由於根據 貴公司預期將在租賃項下確認之使用權資產之（未經審核）價值計算之一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）高於5%，故此，根據上市規則第十四A章，訂立租賃協議及其項下擬進行之交易構成 貴公司之關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會之表決將以按股數投票表決方式進行。股東特別大會主席將根據 貴公司之細則第66條，於股東特別大會上就所提呈之普通決議案要求以投票方式表決。由於上實集團（作為 貴公司及上海醫藥集團之控股股東）於租賃協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，故上實集團及其聯繫人（於最後可行日期合共持有已發行股份總數之約70.44%）已於股東特別大會上就批准前述事項之決議案放棄投票。除上文所述者外及據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東於租賃協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，且須於股東特別大會上就批准前述事項之決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就租賃協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見，而吾等創越融資已獲委任為獨立財務顧問，就此事向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

除下述委聘外，吾等於本函件日期前兩年內未曾擔任 貴公司之財務顧問。吾等曾就：(i)日期為二零二四年十月二十二日之租賃協議，及(ii)日期為二零二五年八月八日之租賃協議，擔任獨立財務顧問，該等協議之期限均超過三年，且涉及持續關連交易，該等交易獲全面豁免遵守上市規則之申報及公告規定。吾等亦曾就以下事項擔任獨立財務顧問：(iii) 貴公司於二零二五年七月二十九日所公佈，為期超過三年之與物業租賃協議有關之持續關連交易；及(iv) 貴公司於二零二六年三月六日所公佈，與金融服務協議有關之主要交易及持續關連交易。截至本函件日期，吾等與 貴公司之間概無任何其他關係或利益，致使其可被合理視為妨礙吾等就租賃協議擔任 貴公司之獨立財務顧問之獨立性(定義見上市規則第13.84條)。因此，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士。

於達致吾等的意見時，吾等已倚賴 貴公司執行董事及管理層(統稱「**管理層**」)提供的資料及事實以及表達的意見。吾等已審閱(包括但不限於)通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司及管理層向吾等提供的資料及聲明，包括但不限於：(i)租賃協議；(ii)由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「**獨立估值師**」)就該物業於二零二六年八月二十七日(「**估值日期**」)的市場租金所出具的估值報告(「**估值報告**」)；及(iii)與該物業有關的其他相關公開資料。吾等已假設：(i)由 貴公司及管理層提供或表達的所有陳述、資料及聲明；及(ii)通函中所提述且由其全權負責的資料，於向吾等提供或表達時在所有重大方面均屬真實、準確及完整，並將持續如此直至本函件日期為止，且若該等資料及聲明有任何重大變更，將於股東特別大會舉行前通知股東。吾等亦已假設管理層的所有意見或聲明乃經適當審慎查詢後合理作出。吾等亦已尋求 貴公司確認並獲其確認，表示向吾等提供的資料及表達的意見並無遺漏重大事實。吾等倚賴該等資料，並認為吾等已獲取充足資料以達致知情意見，且吾等並無理由相信有任何重大資料遭隱瞞，或懷疑所獲提供資料的真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團或阡集上海的業務及事務進行任何獨立調查，亦未曾就獲提供的資料進行任何獨立查證。

考慮之主要因素及理由

於達致吾等之意見時，吾等已計入下文載列之主要因素及理由：

1. 有關 貴集團及阡集上海之資料

誠如董事會函件所載， 貴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。

阡集上海為於中國成立之有限責任公司，並為 貴公司之間接全資附屬公司。該公司主要從事物業管理，並經營 貴集團「阡集」品牌下之出租公寓業務。

2. 有關出租人之資料

誠如董事會函件所載，出租人為於中國成立之公司，為該物業之註冊擁有人。出租人乃上海醫藥集團之直接非全資附屬公司，上海醫藥集團之A股於上海證券交易所上市(股份代號：601607)，其H股於聯交所主板上市(股份代號：2607)。上海醫藥集團為上實集團之附屬公司。

上海醫藥集團總部位於上海，是中國一家全國性之綜合醫藥企業，在藥品生產及分銷市場均處於領先地位。上海醫藥集團之業務主要涵蓋兩個板塊，即醫藥工業與醫藥商業。

3. 租賃協議之理由及裨益

貴集團主要在中國從事物業開發、物業投資及酒店經營業務。此外， 貴集團多年來一直於上海發展住宅租賃業務，並在租賃住房項目的開發與營運方面累積了豐富經驗。

據管理層表示，阡集上海擬將該物業翻新及裝修，作為 貴集團阡集品牌旗下之中端白領公寓項目(「該項目」)。根據管理層擬定的初步項目規劃，該物業在翻新及裝修完成後預期有約240個公寓單位，每單位平均建築面積約為40.5平方米(「平方米」)。該等公寓單位將主要包括單間公寓，亦有佔較小比例的一房及兩房公寓，目標客群為在周邊商業區工作之年輕白領租戶。

在考慮 貴集團開展該項目的商業理據時，吾等已考慮 貴集團在住宅租賃業務方面的經驗及往績。吾等從 貴公司的年報中注意到， 貴集團已在上海開發了多個長租住房項目。二零二四年， 貴集團為其租賃住房業務推出「阡集」品牌，將其定位為專為年輕白領租戶開發及營運中端租賃公寓的平台。誠如 貴公司二零二五年年報所披露，截至二零二五年十二月三十一日， 貴集團旗下共有三個「阡集」品牌的住宅租賃項目，分別為阡集•莘社區、阡集•匯社區及阡集•創社區，合共約有5,500個租賃單位。這三個社區在二零二五年的平均出租率維持在約98%，為 貴集團帶來穩定的租金收入。

吾等進一步注意到，阡集•莘社區、阡集•匯社區於二零二五年三月雙雙獲評為「上海市5A級青年中心」，阡集•莘社區亦於二零二五年四月榮獲2024 LIV酒店設計獎「建築設計／社會住房」類別大獎。吾等認為， 貴集團現有阡集項目的規模及營運往績，加上上述業界認可，均彰顯 貴集團在租賃住宅開發及營運方面的經驗。鑒於上述情況，吾等認為 貴集團具備承接該項目的相關經驗及營運能力，並認同管理層的觀點，認為該項目之擬定營運與 貴集團現有的住宅租賃業務一致。

管理層了解到，出租人僅有意出租該物業，並無意進行出售。 貴集團擬將該物業（由12個樓層組成）整體租賃，進行必要的翻新及裝修工程，隨後將公寓單位轉租予個別租戶，以產生經常性租金收入。據管理層表示，與為經營出租公寓而收購物業相比，租賃模式使 貴集團能夠確保取得該物業的使用權以經營該項目，而無需投入資金及舉借額外債務收購相關物業。此舉符合 貴集團向資產證券化轉型的整體策略（如 貴公司二零二六年中期報告所載），以順應行業由增量開發轉向存量資產運營的趨勢，及旨在（其中包括）透過輕資產運營降低資產負債率，並提升資金週轉效率。截至二零二六年六月三十日， 貴集團的資產負債率為96.8%，管理層認為該比率已接近可接受上限，並正致力降低該比率。租賃安排使 貴集團能夠發展其租賃公寓業務，同時避免直接收購該物業（或其他類似物業），否則將大幅提升槓桿比率及降低 貴集團的財務靈活性。除上述外，截至二零二六年六月三十日止六個月， 貴集團商品房的合約銷售金額較去年同期回升約87.1%， 貴集團的核心物業開發業務正顯現復甦跡象。有鑒於

此，預期 貴集團的資本將日益投放於物業開發，而較少可用於其租賃公寓項目。此舉進一步強化了以輕資產方式開展該項目的商業理據。鑒於上述情況，以及 貴集團在租賃住房業務方面的現有經驗及資源，吾等認為，透過租賃該物業來開展該項目，是 貴集團在無需收購相關物業的情況下，進一步發展其租賃住宅業務並依託其阡集品牌及營運經驗的一種商業上合理的方式。

在評估該物業是否適合用作該項目時，管理層已考量多項因素，包括(但不限於)該物業的地點及交通便利性，以及其物理狀況與格局。

該物業包括上藥新亞大廈的第3層至第14層，總建築面積約為10,359.40平方米。吾等從估值報告中注意到，該物業所在地區為成熟的商業及住宅區，公共設施完善，公共交通網絡便利，附近更有雲九購物中心及中山公園商務中心等標性開發項目。該物業亦鄰近中山公園、曹家渡及環球港，距離地鐵11號線及13號線之隆德路站約700米步行距離。經考量該物業的地點、公共交通的便利性，以及周邊的商業及住宅設施後，吾等認同管理層的觀點，認為該物業的地點適合進行該項目之擬定營運。

根據管理層對周邊租賃市場的評估，該區在品牌中端出租公寓的供應方面存在缺口。因此， 貴集團擬將該項目定位為中端出租公寓項目，主要面向在周邊地區工作的年輕白領租戶。管理層預期，此定位將使該項目能夠與該地區的其他出租物業區隔開來，並有助於維持更強韌之出租率及租金回報率。吾等認為，此定位與 貴集團現有的阡集出租公寓業務定位一致。

吾等進一步從管理層了解到，該物業目前的裝修狀態相對簡樸，且樓層佈局相對開闊。根據管理層進行的初步設計及評估，該物業的現有格局適合進行擬定的改建及裝修工程，易於改為出租公寓，預計無需對樓宇的主要結構進行重大改動。預期上述特點將有助於進行翻新及改建工程，並降低與實施該項目相關的複雜性、執行風險及資本支出，從而有利於該項目的整體潛在回報。

吾等已審閱 貴公司之中國法律顧問中倫律師事務所(上海)出具的法律意見，內容涉及(其中包括)(i)該物業的法律地位；及(ii)擬將該物業改建及裝修為租賃公寓的監管及政策依據(「**中國法律意見**」)。誠如中國法律意見所載，該物業現有的登記用途為商業及辦公用途。

誠如中國法律意見所載，現行政府政策支持發展保障性租賃住房，方式包括(其中包括)將閒置及低效使用的現有非住宅物業(包括商業及辦公物業)改建。根據中國法律意見，該物業作為作商業及辦公用途的現有非住宅物業，可改建為保障性租賃住房，惟須(其中包括)符合適用規劃原則、維持所有權不變及符合安全要求，並完成所需的政府審查及其他相關程序。吾等注意到，擬議將該物業改建及營運為租賃公寓，符合上述鼓勵將符合條件的非住宅現有物業改建為保障性租賃住房的政策方向。

根據吾等與管理層的討論，吾等了解到，基於 貴集團在中國房地產市場(包括上海住宅租賃市場)的多年經驗及上述現行鼓勵政策，管理層對取得將該物業改建為租賃公寓的相關監管批准充滿信心。就此而言，管理層亦已取得並考慮中國法律意見，有關意見指出現有鼓勵政策下的簡化審批程序適用於該項目。誠如董事會函件所載，基於 貴集團的相關運營經驗及迄今與相關部門的溝通，目前預期相關監管批准將於二零二七年或之前取得，而 貴公司目前並不知悉取得該批准存在任何重大障礙。

根據租賃協議的條款，倘若阡集上海在與相關中國政府部門協商後確認無法促使將該物業的用途變更以經營租賃住宅公寓，則租賃協議將會予以終止，雙方均無須承擔責任，租金按實際使用情況結算。吾等認為，此安排大幅減輕了與該項目相關的監管批准風險，並確保 貴集團在未能取得相關監管批准情況下，不會在合約上承擔整段15年租賃期的責任。因此， 貴集團的風險僅限於租賃協議終止前期間的租金及審慎產生的任何改建成本，而非全部租賃負債。

在籌備該項目時，吾等了解到，管理層已評估（其中包括）(i)將該物業的批准用途由辦公室變更為住宅的規定；(ii)該物業的實體佈局，包括開放式樓面、現有辦公室佈局，且預期無需進行重大結構改動，其支持將該物業改建為租賃公寓；及(iii)該項目的初步運營計劃，其中包括(a)將該物業改建為240個住宅單位；(b)預期資本開支總額約為人民幣54.98百萬元，將由 貴集團內部資源撥付；及(c)基於初步運營計劃及周邊住宅市場研究對不同租賃情景的評估，管理層得出結論，認為預期租金收入將足以覆蓋改建、租金、運營及其他相關成本。吾等了解到，在評估該項目時，管理層已參考從公開租賃網站所取得的當前市場資料，並根據不同潛在租金水平進行敏感性測試，且注意到，基於該等評估，該項目的投資預計將於租賃期內收回。吾等亦注意到， 貴集團在上海已有三個獲獎的「阡集」租賃住房項目（如上文所述），展示了其租賃公寓業務的強大運營能力及成功商業模式。

經考慮上述全部因素後，吾等認為：(i)該項目的擬定營運與 貴集團現有的住宅租賃業務一致；(ii) 貴集團具備承辦該項目的相關經驗及營運能力；(iii)管理層已充分考慮取得相關監管批准的可行性及將該物業改建為租賃公寓的計劃，並已設立適當保障措施，以便在無法取得相關監管批准的情況下，無須支付罰金而終止租賃協議；及(iv)透過租賃該物業來承辦該項目，對 貴集團而言是進一步發展其租賃住宅業務的一種商業上合理的方式。因此，吾等認同董事的觀點，認為訂立租賃協議及其項下擬進行之交易，均屬 貴集團的日常及一般業務過程，並符合 貴公司及其股東的整體利益。

4. 租賃協議之主要條款

租賃協議之主要條款概述如下：

訂約方：

- (1) 上海上藥新亞藥業有限公司，作為出租人；及
- (2) 阡集上海，作為承租人。

主體事項：

出租人為該物業之註冊擁有人。根據租賃協議，阡集上海已同意向出租人租賃該物業。

- 該物業： 該物業為位於中國上海市長寧區江蘇北路89號、名為「上藥新亞大廈」之樓宇之一部分。該物業涵蓋該樓宇第3層至第14層，共12個樓層，總建築面積約為10,359.40平方米。該物業可用作商業、辦公室及住宅用途(待取得相關監管批准)。此外，根據租賃，承租人有權免費使用該樓宇內12個地下停車位。
- 年期： 租賃自獨立股東在股東特別大會上批准租賃協議當日起為期最多15年，可每三年續租一次。每次續租之前提是，上海醫藥集團取得必要之授權及批准，並符合適用規定(包括上市規則之規定)。
- 租金： 根據租賃協議，阡集上海應支付之租金為：(i)第一至第五個租賃年度，每年人民幣7,339,800元；(ii)第六至第十個租賃年度，每年人民幣7,559,994元；及(iii)第十一至第十五個租賃年度，每年人民幣7,786,794元，即在租賃期間內每五年調升3%。
- 租金須按月預付，且阡集上海須支付人民幣611,650元之租金保證金，該金額相當於第一至第五個租賃年度應付之一個月租金。

在租賃協議年期內，阡集上海須按每月每平方米人民幣19.88元之費率，支付該物業之物業管理費。該物業管理費應支付予上海舒興物業管理有限公司。上海舒興物業管理有限公司為上藥新亞大廈之物業管理公司，亦為上藥新亞大廈第1層及第2層之業主上海新奮企業發展有限公司之聯屬機構。上海舒興物業管理有限公司及上海新奮企業發展有限公司均為獨立於 貴公司及其關連人士之第三方。

出售該物業：

倘若出租人擬於租期內出售該物業，阡集上海有權以相同條款優先購買該物業。無論阡集上海是否行使該優先購買權，出租人均不得終止租賃協議。待該物業出售手續完成後，新業主應當承接出租人於租賃協議項下的一切權利及義務。在此情況下，阡集上海、出租人及新業主將就租賃協議項下出租人變更簽訂協議。

提前終止：

根據租賃協議，除租賃協議明確允許提前終止之情況外，任何一方均可於租期屆滿前，透過向另一方提前三個月發出書面通知，終止租賃協議。提出提前終止之一方應向另一方支付提前終止費，該費用金額相當於每日租金之兩倍再乘以提前終止之日數，並且不得超過根據租賃協議當時應支付之三個月租金。

有關租賃協議主要條款的進一步詳情，載於董事會函件。

5. 租賃協議主要條款之評估

(i) 租賃協議項下之租金

誠如董事會函件所述，租賃協議之租賃條款，乃經訂約方公平磋商後釐定，當中參考下列因素：規模、地點及狀況與該物業相類似之物業之當前市場租金水平；該物業之規模，具體而言為可供使用之建築面積；該物業之地點，包括其鄰近大眾運輸系統及商業區之程度；該物業之現況；以及租賃期間。

在評估 貴集團根據租賃協議應付租金的公平性及合理性時，吾等已取得並審閱由獨立估值師發出的估值報告，該報告載列其對該物業於估值日期當日市場租金的評估。

(a) 獨立估值師的背景、資格及經驗

作為盡職調查的一部分，吾等已與獨立估值師進行面談，並就其背景、資格及經驗進行了查詢。根據吾等的面談及獨立估值師提供的資料，吾等了解到，獨立估值師為一家合資格國際估值師事務所，持有在中國進行估值的全面資格，並在為主要客戶（包括上市公司及跨國企業）進行物業估值及評估物業市場租金的公平性與合理性方面，具備豐富經驗。

該估值項目由姚贈榮先生領導，彼為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量組）。彼於香港及中國物業估值方面擁有32年經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。彼具備最新的物業市場知識，並具備所需的技能及行業專業知識。因此，吾等認為，獨立估值師及負責編製及簽署估值報告的人士，在進行資產估值方面具備相關資格及經驗。

吾等亦已就獨立估值師獨立於 貴集團及出租人向其進行查詢及取得確認，並已審閱其委聘條款。根據吾等的查詢及審閱，吾等認為其工作範圍就評估該物業的市場租金而言屬適當，且並未發現其工作範圍存在任何可能對獨立估值師的評估造成不利影響的限制。

鑒於以上所述，吾等並未發現任何可能使吾等對獨立估值師的專業能力或獨立性產生質疑的事項，並認為獨立估值師具備進行該物業市場租金估值所需的相關資格及經驗。

(b) 估值報告採用的基準及假設

吾等已審閱估值報告，並理解估值報告乃遵照上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會刊發的皇家特許測量師學會估值全球準則、香港測量師學會刊發的香港測量師學會物業估值準則及國際估值準則委員會刊發的國際估值準則所載的一切規定而編製。吾等認為以上所述可以接納，且與市場慣例一致。

獨立估值師對市場租金的評估，是基於以下假設：(i)出租人於市場出租該物業時，並無受惠於可能影響該物業租金的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排；(ii)該物業可即時交付使用，租期一般為三至六年，物業狀況良好，租金已包括增值稅，但不包括管理費、水電費及其他開支；(iii)所估值之任何物業權益並無欠負任何抵押、按揭或債項，以及在租賃時可能須承擔的任何開支或稅項；(iv)該物業概不附帶可影響其租金估值的繁重產權負擔、限制及支銷；及(v)所有適當的業權文件均已取得，且該物業可自由出租。根據吾等的審閱，吾等認為獨立估值師在估值報告中所作出的所有假設，均屬估值報告普遍採用之一般假設。

如上文所述，吾等已審閱中國法律意見，其中載明出租人乃該物業之有效及註冊擁有人。

鑒於吾等就此方面並無獲悉其他異常事項，吾等認為估值報告所採用的基準及假設均屬公平合理。

(c) 估值報告採用的方法

根據估值報告，估值是按市場租金基準進行。市場租金定義為「不動產的權益經過適當推銷後，自願出租人與自願承租人於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期按適當的租賃條款以公平交易方式出租的估計金額」。

獨立估值師於達致其市場租金意見時，採用了比較法，參考了相關市場可得的可資比較市場租賃證據。該方法建基於市場租賃證據作為最佳指標的廣泛認受性，並假定市場上有關交易之證據／租金開價可用於推斷類似物業，惟需計入可變因素的影響。

經吾等查詢後，獨立估值師告知吾等，彼等認為其他兩種公認的估值方法，即收益法與成本法，均不適用，理由如下：(i)收益法通常是根據資本價值推算租金，或分析現有現金流；然而，由於該物業目前處於空置狀態，且未來的淨營運收入存在重大不確定性，因此該方法不適用於釐定當前市場租金；及(ii)成本法為通常用於釐定物業價值(而非租金)的方法；鑒於市場租金由供求關係驅動，而非建造成本，故該方法不適用於租金估值。獨立估值師確認，鑒於可取得相關租賃可比案例，故比較法是釐定市場租金的標準且最合適的方法，並符合市場慣例。彼等就租賃可比案例與主體物業在地點、規模、裝修、設施及其他特徵上的差異，作出了適當的調整與分析。

鑒於直接比較法是參考鄰近地區類似物業的市場租金水平，吾等認同獨立估值師的觀點，認為直接比較法是釐定該物業每月租金的最合適方法。

(d) 該物業的每月租金

獨立估值師已分析相關市場內類似物業的市場租賃證據。獨立估值師共識別出三個市場租賃可比案例(「**市場租賃可比案例**」)，該等可比物業乃根據以下主要準則選出：(i)時間 — 物業於估值日期前三個月內掛牌；(ii)地點 — 物業位於上海市內環路範圍內或具備同等交通便利性；(iii)規模 — 具備大宗租賃通常具備的較大建築面積的物業；(iv)特點 — 於一九九零年代落成且樓齡及設施相近的辦公樓(「**選擇準則**」)。

以下概述各市場租賃可比案例租賃的若干詳情：

	A	B	C
可比案例	靜安區的辦公樓	浦東新區的辦公樓	浦東新區的辦公樓
地點	上海火車站 (光大區)	竹園區	陸家嘴中央商務區
樓宇用途	辦公	辦公	辦公
竣工年份	一九九一年	一九九七年	一九九八年
樓層	L14-L15	L2-L12	B1、L1-L16
建築面積(平方米)	3,128	9,800	31,243
調整前單位租金 (每日每平方米人民幣)	1.74	1.93	2.05

吾等已獲提供市場租賃可比案例的租金資料來源，並注意到該等資料乃取自公開來源及／或經獨立估值師的內部市場渠道核實及交叉參照。據獨立估值師告知，基於選擇準則，所識別的市場租賃可比案例已屬詳盡無遺。

在達致該物業的評估市場租金時，獨立估值師考慮了多項因素，並就市場租賃可比案例與該物業之間的差異，對市場租賃可比案例的租金資料作出調整。據獨立估值師表示，所考慮的因素及所作出的調整，均屬評估可比物業的市場租金時普遍採用的做法。

以下概述了各項調整的詳情。

調整因素	A	B	C
時間	無調整	無調整	無調整
地點與交通便利性	5%	無調整	-5%
樓齡與維護狀況	4%	1%	無調整
樓層	無調整	無調整	無調整
規模	無調整	無調整	5%
設施與裝修	無調整	無調整	無調整
調整總額	9%	1%	0%
經調整單位租金 (每日每平方米 人民幣)	1.90	1.95	2.05

吾等從獨立估值師了解到，已考慮對市場租賃可比案例與該物業之間在可比租賃交易日期、地點及物理特徵等方面的差異(如上表所載)進行適當調整及分析。該等調整乃基於獨立估值師的專業經驗而釐定，據此(i)倘市場租賃可比案例在相關方面被認為優於該物業，則作出下調；及(ii)倘其在相關方面被認為遜於或不及該物業，則作出上調。根據吾等就上述各項調整因素與獨立估值師的討論，吾等了解到：

- 就時間而言，獨立估值師並無作出調整，原因是市場租賃可比案例的掛牌資料乃於短期內(即估值日期3個月內)作出；

- 就地點與交通便利性而言，市場租賃可比案例A、B及C分別位於上海火車站(光大區)、浦東竹園區及浦東陸家嘴區。吾等了解到，該物業所在的長寧區為成熟的商住混合環境，並可經龍德路站及其換乘站使用6條地鐵線。市場租賃可比案例A位於以交通及商業為主的樞紐，較不適合租賃公寓，且雖然靠近上海火車站，但缺乏該物業的同類換乘連接。市場租賃可比案例B位於成熟的辦公室分區，地鐵連接良好，與該物業相比並無淨優勢或劣勢。市場租賃可比案例C位於上海頂級金融區，整體租金較高且聲譽更佳。獨立估值師認為市場租賃可比案例A、B及C的地點及交通便利性分別遜於、相若於及優於該物業。所應用的調整金額乃基於獨立估值師的專業經驗；
- 就樓齡與維護狀況而言，市場租賃可比案例A、B及C分別比該物業舊8年、2年及1年。為反映該物業相比市場租賃可比案例的樓齡優勢，獨立估值師基於其專業經驗，對市場租賃可比案例A及B與該物業之間每2年的樓齡差異應用1%的調整。就市場租賃可比案例C而言，誠如獨立估值師所述，根據行業慣例，建築樓齡的輕微差異(一般在1年內)屬不重大，尤其是當樓宇的建造質素及維護標準相若時，因此並無作出調整；
- 就樓層而言，該物業佔據樓宇第3至14層，而市場租賃可比案例佔據相若的中高樓層。根據獨立估值師的專業經驗，此範圍內的樓層差異不被視為重大，故並無作出調整；
- 就規模而言，該物業小於市場租賃可比案例C，其通常與大宗租賃的較高單位租金相關。此處的向上調整反映該物業更易於管理的面積。市場租賃可比案例A及B與該物業的管理面積相若，故獨立估值師並無作出調整；及

- 就設施及裝修而言，吾等從獨立估值師了解到，市場租賃可比案例與該物業一樣，僅具備基本設施及裝修。因此，獨立估值師並無作出調整。

吾等亦已向獨立估值師查詢其對所應用各項調整幅度的釐定方法，並獲獨立估值師告知，該等調整乃基於其專業經驗作出，而對市場租賃可比案例的調整一般不會超過20%。倘某項可比物業需要如此幅度的調整，獨立估值師將質疑該項參考物業是否實際上真正與相關物業可比。在此情況下，市場租賃可比案例A、B及C的總調整幅度分別為9%、1%及零。經考慮上述因素後，吾等認為獨立估值師就市場租賃可比案例作出的調整屬適當、公平及合理。

就此而言，吾等了解到，獨立估值師已於二零二六年九月二日視察該物業，作為其盡職調查工作的一部分，包括識別該物業的地點，並記錄其交通便利性、出入口、佈局、面積、維護狀況及裝修狀況，以及核實該物業的狀況是否與 貴公司所提供的相關資料一致。誠如估值報告所載，儘管第3層及第4層在業權證上指定為商業用途，但其現有用途為辦公室。獨立估值師主要參考辦公室租賃可比案例，原因包括現有辦公室格局反映了主體物業的特點及市場定位。儘管 貴集團有意按租賃協議所規定將該物業轉為住宅用途，但 貴集團是按「現狀」基準（即現有辦公室格局）向出租人承租該物業，而 貴集團全權負責將該物業改建為租賃公寓。有鑒於此，吾等認為租賃協議項下應付租金已由獨立估值師參照出租人就該物業現有狀況可取得的租金並按照估值報告所載的市場租金定義作出適當評估。因此，吾等認為獨立估值師在評估該物業的市場租金時依賴辦公室租賃可比案例屬適當、公平及合理。由於沒有一項市場租賃可比案例在所有調整標準中明顯優於或劣於該物業，故於各項調整後已對三項市場租賃可比案例採用相同權重。基於市場租賃可比案例的經調整租金水平，獨立估值師按該物業的總建築面積10,359.40平方米，採用該物業的單位辦公室市場租金為每日每平方米人民幣1.97元。

至於12個地下停車位，獨立估值師根據上藥新亞大廈經核實的停車位歷史實際每月租金水平(每個停車位人民幣800元)進行評估，並以此為基準，評估每個停車位的每月市場租金為人民幣800元。獨立估值師亦已將每月市場租金與周邊開發項目的現行停車位每月租金水平進行交叉核對，該等租金水平介乎每個停車位人民幣700元至人民幣1,200元。誠如估值報告所載，經核實的歷史實際每月租金水平被視為市場租金最可靠的指標。鑒於歷史實際每月租金水平反映上藥新亞大廈地下停車位的具體市場動態，獨立估值師認為無需作出調整。吾等已獲提供上藥新亞大廈停車位歷史實際每月租金水平的來源，並注意到該資料乃自公開來源取得。經考慮上述因素，獨立估值師認為，而吾等亦同意，經評估的每月租金水平每個停車位人民幣800元，為上述12個地下停車位合理且具代表性的市場租金。

基於以上所述，獨立估值師評估，該物業首年市場租金總額約為人民幣7,560,000元，此金額已包括增值稅，但不包括樓宇管理費。獨立估值師進一步表示，所採用的市場租金屬實際租金，已完全反映任何潛在免租期的影響；因此，無需就免租期進行進一步調整。

吾等注意到，根據租賃協議，阡集上海應支付之首年租金為人民幣7,339,800元，較獨立估值師評估的市場租金(約人民幣7,560,000元)低約2.9%。

誠如董事會函件所載，上述租賃協議項下第一至第五個租賃年度的應付租金，將於第六至第十個租賃年度上調約3%，並於第十一至第十五個租賃年度再次上調約3%。吾等已就上述租金上調事宜向獨立估值師查詢，並獲告知定期租金上調符合市場慣例。根據世界銀行公佈的資料，中國的歷史國內生產總值(GDP)增長(以5年複合年增長率(「複合年增長率」)計)如下：(i)二零一九年至二零二三年為5.25%；(ii)二零二零年至二零二四年為5.17%；及(iii)二零二一年至二零二五年為5.39%。除上述外，中國政府已將二零二六年的官方年度GDP增長目標設定為4.5%至5.0%，而世界銀行預測中國二零二六年、二零二七年及二零二八年的GDP增長分別為4.4%、4.3%及4.2%。租賃

期內每5年約3%的租金上調幅度，相當於5年複合年增長率約0.6%，明顯低於上文所示(a)中國近年歷史GDP增長；及(b)中國未來數年的預測GDP增長。基於上述，吾等認為租賃協議期內的上述租金上調幅度就 貴集團而言屬公平合理。

經綜合考慮本節所討論的所有因素後，吾等認為根據租賃協議應支付的租金屬公平合理，符合一般商業條款，且對 貴集團而言，其條款並不遜於 貴集團可從獨立第三方就可比物業所獲得的條款。

(ii) 租賃協議之年期

鑒於根據上市規則第14.22條，租賃協議項下擬進行之交易應作為一項交易處理，因此，待獨立股東在股東特別大會上批准並在此前提下，租賃協議之年期為15年。

誠如董事會函件所述，且經吾等查詢後管理層所告知，在釐定租賃協議的年期時， 貴集團已考慮多項因素，其中包括 貴集團將為該項目進行的翻新及裝修工程、租賃物業改善工程的預期可使用年期，以及 貴集團擬經營該項目的期間。吾等從管理層了解到，該物業將進行的租賃物業改善工程，預計其可使用年期約為15年。

鑒於 貴集團將進行必要的翻新及裝修工程，以配合該物業擬定作為出租公寓的營運，吾等認同管理層的觀點，認為較長的租期將為 貴集團提供足夠長的時間，以營運該項目並使用該物業的租賃改善工程。按此基準，吾等認為在當前情況下，15年的租期具備商業理據。

吾等亦注意到，倘若出租人在租期內出售該物業，無論阡集上海是否行使優先購買權以收購該物業，出租人均不得終止租賃協議，而於該物業出售手續完成後，新業主應當承接出租人於租賃協議項下之所有權利及義務，該協議應繼續具備十足效力及效用。

吾等注意到，租賃協議可每三年續租一次，每次續租之前提是，上海醫藥集團取得必要之授權及批准，並符合適用規定(包括上市規則之規定)。就此而言，誠如董事會函件所述，管理層認為，倘租賃提前終止或未能續租， 貴集團的利益已獲得充分保障。倘出租人提前終止(除租賃協議明確允許之情況外)，則須提前

三個月發出書面通知，並支付最多相當於三個月租金之提前終止費。在此情況下，誠如中國法律意見所述，根據適用之中國法律，阡集上海或有權就截至終止時間之裝飾及裝修工程之剩餘價值獲得公平份額，包括租賃協議於董事會函件「提前終止」一節(f)段所述情況下終止之情況。除上述者外，經考慮租賃協議項下擬進行之交易相對於上海醫藥集團的性質及規模以及適用監管規定後，吾等就此獲悉，其項下擬進行之交易(i)根據上海醫藥集團最新刊發的財務資料，構成上海醫藥集團的最低限度交易，全面獲豁免遵守上市規則第十四A章項下的股東批准、年度審閱及所有披露規定；及(ii)低於上海證券交易所股票上市規則項下的披露門檻及股東批准門檻，且經考慮上述因素後，並假設上海醫藥集團的狀況或適用監管規定並無重大不利變動，管理層目前預期續租規定不會對該項目預定為期15年的營運造成重大影響。

經考慮上文所述，管理層認為，而且吾等同意，倘若租賃未能續期，對 貴公司的潛在影響及相關營運風險均屬輕微及可控。

吾等亦已盡最大努力，審閱由聯交所上市公司於二零二六年一月一日至二零二六年八月三十一日期間在聯交所網站(www.hkexnews.hk)發佈的有關物業租賃(不包括融資租賃及售後租回交易)(「可比租賃」)的須予公佈交易公告。根據吾等的審閱，可比租賃的租期介乎六個月至25年之間，其中七項租賃的租期為15年或以上。租賃協議的15年期限屬可比租賃的範圍之內。

吾等注意到七項租期為15年或以上的可比租賃乃由相關上市公司為經營其主要業務而訂立，包括開發及營運人工智能遊戲數字產業園、長者護理設施、購物中心及生產設施。同樣， 貴集團訂立租賃協議，旨在以其「阡集」品牌的租賃公寓業務開發及運營該物業，而該業務構成 貴集團主營業務的一部分。

經考慮以上所述，包括15年租期的商業理據，以及可比租賃的年期，吾等認為租賃協議的年期具備商業理據，公平合理，而就此類目的之協議而言，設定此年期乃屬正常商業做法。

(iii) 關於租賃協議主要條款的結論

經考慮(i)上文所述吾等就估值報告進行的盡職調查工作；(ii)獨立估值師對該物業市場租金的評估；(iii)上文所述吾等對租賃協議年期的評估；及(iv)吾等對租賃協議其他重大條款的審閱，吾等認為就獨立股東而言，租賃協議的條款(包括租金及年期)屬公平合理，並符合一般商業條款。

意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為租賃協議之條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言公平合理，而租賃協議及其項下擬進行之交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議，且吾等自身亦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准租賃協議及其項下擬進行之交易。

此 致

上海實業城市開發集團有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
創越融資有限公司
董事總經理
企業融資
吳家保
謹啟

二零二六年十月十四日

吳先生為創越融資有限公司的負責人員，並為於證券及期貨事務監察委員會登記的持牌人員，可根據證券及期貨條例進行第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。吳先生曾就多項涉及聯交所上市公司的交易參與提供獨立財務顧問服務。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團將租賃之物業於二零二六年八月二十七日之市場租金的意見編製的函件及估值證書全文，以供載入本通函。



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7th Floor, One Taikoo Place
979 King's Road, Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等已遵照 貴公司指示，就上海上藥新亞藥業有限公司（「出租人」，為上海醫藥集團之直接非全資附屬公司）所持有並擬於中華人民共和國（「中國」）租賃予上實城開阡集（上海）置業經營管理有限公司（「阡集上海」， 貴公司之間接全資附屬公司）之上海市長寧區江蘇北路89號上藥新亞大廈第3層至第14層（「該物業」）之市場租金進行估值。吾等確認曾視察該物業、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以向 閣下提供吾等對該物業權益於二零二六年八月二十七日（「估值日期」）的市場租金的意見，以供披露之用。

吾等的估值按市場租金基準進行。市場租金定義為「不動產的權益經過適當推銷後，自願出租人與自願承租人於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期按適當的租賃條款以公平交易方式出租的估計金額」。

於達致吾等之市場租金意見時，吾等採用了比較法，並參考了相關市場可得的可資比較市場租賃證據。該方法建立於普遍認可的原則，即市場租賃證據作為最佳指標，並假定市場上有關交易之證據／租金開價可用於推斷類似物業，惟需計入可變因素的影響。由於有相關租賃可比案例，因此吾等採用符合市場慣例的比較法。吾等就可比物業與該物業在地點、規模、裝修、設施及其他特徵上的差異，作出了適當的調整與分析。

吾等之估值乃假設出租人於市場出租該物業時，並無受惠於可能影響該物業租金的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。該物業可即時交付使用，租期一般為三至六年，物業狀況良好。租金已包括增值稅，但不包括管理費、水電費及其他開支。

該物業的用途為業權證上所載明的許可用途，其中第3至4層指定為商場，第5至14層則指定為辦公空間。鑒於該物業目前全數用作辦公空間並以此方式營運，此舉既符合其功能佈局，亦符合市場需求，因此本次估值是以各樓層現有的辦公用途為基準。

吾等並無考慮所估值之任何物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及在租賃時可能須承擔的任何開支或稅項。除另有註明者外，吾等假定該物業概不附帶可影響其租金估值的繁重產權負擔、限制及支銷。

在估值過程中，吾等假設所有適當的業權文件均已取得，且該物業可自由出租。

為物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會刊發的皇家特許測量師學會估值全球準則、香港測量師學會刊發的香港測量師學會物業估值準則及國際估值準則委員會刊發的國際估值準則所載的一切規定。

吾等確認，在形成本估值意見時，並未依賴 貴公司關連人士提供的任何資料，惟以下各項除外：(a)該物業的房地產權證副本；及(b)進行內部及外部實地勘察的授權。估值中使用的所有其他數據，包括租賃可比案例及假設，均獨立取自吾等的專有資料庫及公開渠道。

吾等已獲提供物業權益相關之房地產權證之副本，並已進行相關查詢。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在評估中國物業權益之有效性方面，在很大程度上依賴於 貴公司中國法律顧問中倫律師事務所(上海)提供的意見。

吾等並無詳細測量以核實該物業面積是否準確，但已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所示的面積均正確無誤。所有文件和合約僅用作參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。概無進行實地量度。

陳子暉先生已於二零二六年九月二日實地視察該物業，其為中國合格房地產估價師，並在中國房地產業擁有逾十六年的估值經驗。實地視察主要包括盡職審查工作，以確認物業地點，並記錄該物業的交通便利性、出入口、佈局、面積、維護狀況、裝修狀況及其他屬性，同時核實物業狀況是否與租金名冊及 貴公司提供的其他資料一致。然而，吾等並未進行調查以確定該地塊的地面狀況及配套設施是否適合進行任何開發項目。本估值乃基於上述各項因素均屬滿意之假設而編製。此外，吾等並無進行結構測量，但在吾等視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。概無測試任何設施。

氣候變化、可持續發展、韌性及ESG正日益影響投資方法，原因為該等因素可能會影響租金和資本增長的前景以及帶來淘汰風險。不符合市場預期的可持續性特徵的物業，可能隱含較高的投資風險，特別是當租戶越來越關注ESG對運營地的影響時，可能會影響空置率及租金水平。該觀點得到皇家特許測量師學會最近發佈的指導說明「商業物業估值中的ESG和可持續發展(第四版)」支持。

儘管部分可持續發展及ESG舉措被視為主觀及無形，並不總能以可量化證據展示。根據吾等的研究及對當地市場的了解，儘管眾所周知ESG標準正在成為越來越多投資授權的一部分，尚未有任何直接及有形證據顯示ESG已反映於與該物業性質相若的資產的特定投資行為及／或定價考量中。然而，更多有形裨益(例如能源效率)可以在運營成本中實現。吾等尚未就此進行全面的資產及市場調查。儘管目前並無直接及有形證據表明市場正為ESG調整定價，但吾等將持續關注市場走勢及情緒。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料，可達致知情意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除非另有說明，本報告內所有貨幣數字均為人民幣。

茲隨函附奉估值證書供 閣下閱覽。

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(「貴公司」)

董事會 台照

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

高級董事

姚贈榮

MRICS MHKIS R.P.S. (GP)

謹啟

二零二六年十月十四日

附註： 姚贈榮為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)。姚先生於二零零九年加入仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，於香港及中國物業估值方面擁有32年經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。姚先生具備最新的物業市場知識，並具備勝任估值工作所需的技能及專業知識。

估值證書

將租予 貴集團的位於中國的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二六年 八月二十七日 現況下的 市場租金 人民幣
中國上海市長寧區 江蘇北路89號 上藥新亞大廈 第3層至第14層	該物業位於上海市長寧區江蘇北路西側，其南側毗鄰長寧路。該地區為成熟的商業及住宅區，公共設施完善，公共交通網絡便利，附近更有「雲九購物中心」及「中山公園商務中心」等地標性開發項目。 上藥新亞大廈坐落的地塊，佔地面積約為7,480平方米。其為一處商業與辦公混合用途的綜合開發項目，由地上14層及地下1層組成，於一九九九年竣工。 該物業涵蓋該樓宇第3層至第14層的全部空間，總建築面積約為10,359.40平方米。此外，亦包括位於B1層的12個停車位的專屬使用權。 該物業的土地使用權已獲批，其混合用途部分的期限至二零四七年三月十八日屆滿，辦公用途部分的期限至二零五二年十二月二十九日屆滿。	於估值日期，該物業（包括12個停車位）處於空置狀態。	首年為7,560,000元，已包括增值稅，但不包括免租期及樓宇管理費

附註：

1. 依據12份房地產權證 — 滬(2016)長寧不動產權第001943號至第001954號，該物業之土地使用權(分攤佔地面積約1,700.80平方米)已授予出租人，其混合用途部分的期限至二零四七年三月十八日屆滿，辦公用途部分的期限至二零五二年十二月二十九日屆滿。該物業總建築面積約為10,359.40平方米(不包括B1層的12個停車位)，由出租人持有。
2. 根據 貴公司提供的資料，該物業的建築面積詳情載列如下：

樓層	當前用途	建築面積 (平方米)
第3層	辦公	849.05
第4層	辦公	849.05
第5層	辦公	866.13
第6層	辦公	866.13
第7層	辦公	866.13
第8層	辦公	866.13
第9層	辦公	866.13
第10層	辦公	866.13
第11層	辦公	866.13
第12層	辦公	866.13
第13層	辦公	866.13
第14層	辦公	866.13
小計：		10,359.40
第B1層	停車場	不適用
總計：		10,359.40

3. 本估值乃基於下列基準及分析而作出：

在進行本次估值時，吾等已分析相關市場內類似物業的相關市場租賃證據。租賃可比案例的篩選是基於以下關鍵準則：(1)時間 — 估值日期之前三個月內掛牌的可比案例；(2)地點 — 位於上海內環路範圍內或具備可比交通便利性的物業；(3)規模 — 具備大宗租賃通常具備的較大建築面積的物業；及(4)特點 — 於一九九零年代落成的辦公樓，樓齡及設施與該物業相近。根據上述準則，所選取的可比案例已屬詳盡無遺。

這些可比物業的辦公用途單位租金範圍為每日每平方米人民幣1.74元至人民幣2.05元。針對可比物業與該物業之間在時間、地點及實體特徵等多個方面的差異，吾等已進行適當的調整與分析。針對規模、樓層及裝修等實體特徵以及地點等因素的總體調整基準是：倘若可比物業優於該物業，則進行下調；反之，倘若可比物業劣於或者不及該物業，則進行上調。

辦公室租賃可比案例

三項可比物業的詳情及調整事項載列如下：

	A	B	C
可比案例	靜安區的辦公樓	浦東新區的辦公樓	浦東新區的辦公樓
地點	上海火車站(光大區)	竹園區	陸家嘴中央商務區
樓宇用途	辦公	辦公	辦公
竣工年份	一九九一年	一九九七年	一九九八年
樓層	L14-L15	L2-L12	B1、L1-L16
建築面積(平方米)	3,128	9,800	31,243
調整前單位租金 (每日每平方米人民幣)	1.74	1.93	2.05

調整因素

時間	無調整	無調整	無調整
地點與交通便利性	5%	無調整	-5%
樓齡與維護狀況	4%	1%	無調整
樓層	無調整	無調整	無調整
規模	無調整	無調整	5%
設施與裝修	無調整	無調整	無調整
調整總額	9%	1%	0%
經調整單位租金 (每日每平方米人民幣)	1.90	1.95	2.05

雖然業權證將第3層及第4層指定為商業用途，但其當前用途為辦公用途。鑒於該物業目前處於辦公室格局及寬敞的樓板面積，是更能體現其物理特性與市場定位的合適用途，因此本次估值主要參考辦公室租賃可比案例。

在作出適當調整後，吾等對三項可比案例採用均等權重法。因此，根據總建築面積10,359.40平方米，吾等採用了每日每平方米人民幣1.97元的單位辦公室市場租金。至於停車位，12個地下停車位的每月市場租金估值為每個停車位人民幣800元。此估值主要基於該物業經核實的地下停車位實際歷史租金水平，該租金水平被視為市場租金最可靠的指標。此採用之租金水平亦獲得我們對周邊開發

項目之市場調查進一步佐證，該區域現行租金水平範圍為每個停車位每月人民幣700元至人民幣1,200元。由於歷史實際交易價格已反映該等地下停車位的具體市場動態，故並無應用進一步調整。據此計算，首年市場租金總額約為人民幣7,560,000元，此金額已包括增值稅，但不包括樓宇管理費。所採用的市場租金屬實際租金，已完全反映任何潛在免租期的影響；因此，就此方面而言，無需進行進一步調整。

4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問中倫律師事務所(上海)就該物業權益提供一份法律意見，其中載有(包括但不限於)以下內容：
- (a) 出租人是該物業之註冊擁有人，並持有有效的房地產權證。其有權依照中國適用法律，依法佔有、使用該物業，從該物業獲取收益，及出售該物業；
 - (b) 根據截至二零二六年九月十日上海市不動產登記冊之查冊結果，該物業並無已登記之按揭、扣押、司法凍結或其他第三方權利限制。出租人有權在土地使用期限內，依照核准用途，使用及出租該物業；
 - (c) 出租人是依據中國法律正式成立且有效存續之有限責任公司，並具備持有該物業業權及就該物業訂立租賃協議之法律行為能力及主體資格；及
 - (d) 該物業的土地使用權已獲批作為混合用途(有效期至二零四七年三月十八日)及辦公室用途(有效期至二零五二年十二月二十九日)。該物業的具體登記用途為商業及辦公室用途。根據中國相關政策(包括國辦發[2021]第22號)，該物業在獲得地方政府項目認可後，可轉作租賃公寓用途，且無需變更土地使用性質或支付額外土地出讓金。截至法律意見日期，尚未獲得此項認可。

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陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 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，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及第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。

(b) 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XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露及根據證券及期貨條例第336條規定由本公司存置之登記冊所記錄之權益或淡倉，或須另行通知本公司及聯交所之權益或淡倉之主要股東及其他人士（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⁾	44.16%
上實集團	由受控制法團持有	3,367,223,977(L) ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	70.44%

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酈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1,255,994,897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及聯交所披露之權益或淡倉，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。

(c) 於最後可行日期，據董事所知，董事擔任的相關職位如下：

- (i) 黃海平先生亦為上實集團之僱員，擔任副總裁職位；及
- (ii) 周亞棟女士同時擔任上海醫藥集團副總裁兼財務總監。

3. 董事於合約及資產之權益

於最後可行日期，就董事所深知及確信：

- (a) 概無董事於由本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日(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) 概無董事在任何對本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。

4. 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。

5. 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）。

6. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團自二零二五年十二月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之編製日期）以來，財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

7. 專家資格及同意

下列為於本通函提供意見或建議之專家資格：

名稱	資格
創越融資	一家獲發牌進行證券及期貨條例項下界定之第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之法團
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立物業估值師

截至最後可行日期，上述專家：

- (a) 並無於本集團任何成員公司持有任何股權，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強制執行）；及
- (b) 並無於由本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日（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、租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

上述各專家均已就本通函之刊發發出書面同意書，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。

8. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Richmond House, 12 Par-la-Ville Road, Hamilton, HM 08, 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，彼為香港特別行政區高等法院之律師。
- (c) 本公司香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，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。

9. 展示文件

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

- (a) 租賃協議；
- (b) 獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件，其全文載於本通函第16至36頁；
- (c) 估值報告，其全文載於本通函第I-1至I-8頁；
- (d) 本附錄「專家資格及同意」一節所述之專家同意書；及
- (e) 本通函。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告上海實業城市開發集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年十一月四日(星期三)下午三時正假座香港灣仔摩理臣山道23號南洋酒店一樓宴會廳舉行股東特別大會(或任何續會)，以考慮並酌情通過下列決議案(無論是否經修訂)為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 謹此確認、追認及批准上海上藥新亞藥業有限公司(「出租人」)與上實城開阡集(上海)置業經營管理有限公司(「承租人」)就位於中國上海市長寧區江蘇北路89號、名為「上藥新亞大廈」之樓宇之一部分之物業而訂立日期為二零二六年八月二十七日之租賃協議(「租賃協議」，其註有「A」字樣副本已於大會上提呈並由主席簡簽以資識別)項下擬進行之交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事或本公司秘書(本公司一名董事及本公司秘書，或本公司任何兩名董事，或本公司一名董事及董事會就有關目的委任的若干其他人士(如需加蓋公司印鑒))，代表本公司簽立(及(倘需要)加蓋本公司的公司印鑒於)彼等視為附帶於、附屬於或與實施租賃協議及其項下擬進行之交易及使其生效相關之任何有關其他文件、文據及協議，以及作出任何有關行為或事宜。」

承董事會命

上海實業城市開發集團有限公司

主席

黃海平

香港，二零二六年十月十四日

股東特別大會通告

附註：

1. 為釐定有權出席上述大會並於會上表決之資格，本公司將於二零二六年十月三十日(星期五)至二零二六年十一月四日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記手續(於此期間概不辦理任何本公司股份過戶登記)。釐定本公司股東有權出席股東特別大會及於會上投票的記錄日期為二零二六年十一月四日(星期三)。為符合資格出席上述大會並於會上表決，尚未登記之本公司股份持有人務請確保於二零二六年十月二十九日(星期四)下午四時三十分前，將所有正式填妥之過戶文件連同有關股票送交本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓，以辦理股份登記手續。
2. 凡有權出席上述大會及於會上表決之本公司股東，均有權委任受委代表代其出席及表決。受委代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上本公司股份之股東可委任超過一名受委代表為代表，代其出席及表決。倘超過一名受委代表獲委任，則委任書須註明每名獲委任之受委代表所代表有關股份數目與類別。
3. 倘屬聯名持有人，本公司將接納排名較先之聯名持有人之投票(不論親身或委派受委代表)，而其他聯名持有人之投票則不予計算，就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊之排名次序而定。
4. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須盡快及無論如何最遲於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時(香港時間)前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會及於會上表決，而在此情況下，先前遞交的委任受委代表之文據將被視作撤回論。
5. 會上就決議案之表決將以按股數投票表決方式進行。