
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函之內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之上海証大房地產有限公司（「本公司」）股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份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。



SHANGHAI ZENDAI PROPERTY LIMITED

上海証大房地產有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：755)

非常重大出售事項

本公司之財務顧問



高銀融資有限公司
GOLDIN FINANCIAL LIMITED

上海証大房地產有限公司將於二零一二年三月十四日（星期三）上午九時三十分假座香港夏慤道18號海富中心第一座29樓A室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第76至77頁。隨函附奉股東特別大會之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會及在會上投票，務請盡快將代表委任表格按其列印之指示填妥，並無論如何不遲於股東特別大會及其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可依願出席股東特別大會及其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

二零一二年二月二十八日

目 錄

| | 頁碼 |
|----------------------------|----|
| 釋義..... | 1 |
| 董事會函件..... | 7 |
| 附錄一 — 上海証大五道口集團之財務資料..... | 37 |
| 附錄二 — 本集團之財務資料..... | 50 |
| 附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料..... | 52 |
| 附錄四 — 物業估值報告..... | 65 |
| 附錄五 — 一般資料..... | 70 |
| 股東特別大會通告..... | 76 |

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

| | | |
|-----------|---|---|
| 「協議」 | 指 | 上海証大置業、綠城嘉和與買方於二零一一年十二月二十九日就該等出售事項訂立之協議（經第一份補充協議及第二份補充協議補充） |
| 「公佈」 | 指 | 本公司日期為二零一二年一月五日有關協議、磐石股份轉讓協議及其項下擬進行之交易之公佈 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 中國持牌銀行營業之日子 |
| 「本公司」 | 指 | 上海証大房地產有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免公司，其已發行股份於聯交所上市 |
| 「完成」 | 指 | 完成協議 |
| 「關連人士」 | 指 | 具上市規則賦予之涵義 |
| 「該等代價」 | 指 | 証大代價及綠城代價之統稱 |
| 「董事」 | 指 | 本公司之董事 |
| 「該等出售事項」 | 指 | 証大出售事項及綠城出售事項之統稱 |
| 「第一份補充協議」 | 指 | 上海証大置業、綠城嘉和及買方就修訂協議之先決條件於二零一二年一月九日訂立之第一份補充協議 |
| 「復星」 | 指 | 復星國際有限公司，一間根據香港法律註冊成立之公司，其已發行股份於聯交所主板上市 |

釋 義

| | | |
|----------|---|---|
| 「綠城代價」 | 指 | 買方就根據協議購置綠城銷售權益及綠城股東貸款應付綠城嘉和之總代價 |
| 「綠城出售事項」 | 指 | 綠城嘉和根據協議向買方出售綠城銷售權益及綠城股東貸款 |
| 「綠城合升」 | 指 | 杭州綠城合升投資有限公司，前稱杭州綠城置業投資有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，並為綠城嘉和之全資附屬公司 |
| 「綠城控股」 | 指 | 綠城中國控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市 |
| 「綠城嘉和」 | 指 | 浙江嘉和實業有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，並為綠城控股之全資附屬公司 |
| 「綠城銷售權益」 | 指 | 於綠城合升之全部股本權益 |
| 「綠城股東貸款」 | 指 | 於完成時，綠城合升應付綠城嘉和之股東貸款 |
| 「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 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及其關連人士之第三方 |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「地塊」 | 指 | 位於中國上海黃浦區小東門街道574及578地段之地塊，佔地面積約為45,471.9平方米，擬作綜合辦公、金融、商業及文化用途 |
| 「最後可行日期」 | 指 | 二零一二年二月二十七日，本通函付印前確認其中所載若干資料之最後可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「新華信託」 | 指 | 新華信託股份有限公司，一間於中國成立之有限公司 |
| 「新華信託安排」 | 指 | 根據日期為二零一零年十月八日之合作協議成立並由新華信託、上海海之門、上海証大置業及上海証大投資發展有限公司訂立之信託安排，預期於二零一二年四月二十六日終止 |
| 「磐石投資」 | 指 | 上海磐石投資有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司 |
| 「磐石銷售權益」 | 指 | 磐石載體之全部股權 |
| 「磐石股份轉讓」 | 指 | 磐石投資根據磐石股份轉讓協議向上海証大五道口轉讓磐石銷售權益 |
| 「磐石股份轉讓協議」 | 指 | 上海証大五道口與磐石投資就轉讓磐石銷售權益而訂立日期為二零一一年十二月二十九日之協議，其詳情載於公佈 |
| 「磐石載體」 | 指 | 上海磐石投資管理有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司 |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「項目公司」 | 指 | 上海証大外灘國際金融服務中心置業有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司 |
| 「項目公司轉讓協議」 | 指 | 上海証大置業與上海海之門就上海証大置業向上海海之門出售項目公司之全部註冊資本及項目公司欠負上海証大置業的股東貸款而訂立日期為二零一一年十月二十八日之協議，其詳情載於本公司日期為二零一一年十一月二十五日之通函 |
| 「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 |
| 「買方」 | 指 | 上海長燁投資管理諮詢有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，為Soho中國之全資附屬公司 |
| 「餘下集團」 | 指 | 緊接完成時之本集團 |
| 「第二份補充協議」 | 指 | 於轉讓証大銷售權益後，上海証大置業與買方為確立託管安排訂立日期為二零一二年二月十五日之第二份補充協議 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將召開之股東特別大會，以批准協議及其項下擬進行之交易 |
| 「上海海之門」 | 指 | 上海海之門房地產管理有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司 |
| 「上海証大置業」 | 指 | 上海証大置業有限公司，為本公司之間接全資附屬公司 |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「上海証大五道口」 | 指 | 上海証大五道口房地產開發有限公司，為本公司之間接全資附屬公司 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.02港元之股份 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「Soho中國」 | 指 | SOHO中國有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「信託股份轉讓協議」 | 指 | 上海証大五道口與新華信託就新華信託根據新華信託安排向上海証大置業轉讓於上海海之門之10%股權而訂立日期為二零一一年十二月二十八日之協議 |
| 「賣方」 | 指 | 上海証大置業及綠城嘉和 |
| 「証大代價」 | 指 | 買方就根據協議購買証大銷售權益及証大股東貸款應付上海証大置業之總代價 |
| 「証大出售事項」 | 指 | 上海証大置業根據協議向買方出售証大銷售權益及証大股東貸款 |
| 「証大銷售權益」 | 指 | 於上海証大五道口之全部股本權益 |
| 「証大股東貸款」 | 指 | 於証大分拆完成時，上海証大五道口應付上海証大置業之股東貸款 |
| 「証大分拆」 | 指 | 出售上海証大五道口持有之所有資產（其於上海海之門之股權及應收款項及証大股東貸款除外）並確認上海証大五道口不會就該項出售承擔任何資產之責任及負債（另行協定者除外） |

釋 義

| | | |
|--------|---|--|
| 「浙江復星」 | 指 | 浙江復星商業發展有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司，並為復星之全資附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

就本通函而言，除另有指明外，人民幣乃按人民幣1元=1.22港元之概約匯率換算為港元。該等匯率僅作說明之用，概不表示任何金額已經、可能已或可以按上述或任何其他匯率兌換。



SHANGHAI ZENDAI PROPERTY LIMITED

上海証大房地產有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：755)

執行董事：

戴志康先生 (主席)
王輔捷先生
朱南松先生
左興平先生
周燕女士
湯健先生

非執行董事：

吳洋先生
周純先生
董文亮先生
柳志偉先生

獨立非執行董事：

盧敏霖先生
賴焯藩先生
謝曉東博士

敬啟者：

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

香港總辦事處及

主要營業地點：

香港
皇后大道中99號
中環中心61樓6108室

非常重大出售事項

緒言

茲提述日期分別為二零一一年十一月二日及二零一一年十一月二十五日之公佈及通函，內容有關項目公司轉讓協議。有關項目公司轉讓協議之決議案已由獨立股東於二零一一年十二月十九日透過投票表決方式正式通過。於項目公司轉讓協議完成時，項目公司之35%權益將由本公司透過上海証大置業實益擁有。於二零一一年十二月二

董事會函件

十九日，根據協議，買方已有條件同意收購而上海証大置業及綠城嘉和各自已有條件同意向買方出售(i)証大銷售權益及綠城銷售權益，分別相當於上海証大五道口股本100%及綠城合升股本100%；及(ii)按面值計算於証大分拆完成時之証大股東貸款及於完成時之綠城股東貸款，總代價為人民幣40億元（相等於約48.8億港元）。

於同日，上海証大五道口與磐石投資訂立磐石股份轉讓協議，據此，上海証大五道口同意收購而磐石投資同意出售磐石銷售權益，代價為人民幣82,130,000元（相等於約100,200,000港元）。磐石股份轉讓協議已於簽署時完成。

於二零一二年一月九日，買方、上海証大置業及綠城嘉和訂立第一份補充協議，以修訂協議之一項先決條件，據此，上海証大五道口完成証大分拆之先決條件可於自上海証大置業轉讓証大銷售權益予買方或其指定之實體後達成。

於二零一一年二月十五日，買方及上海証大置業訂立第二份補充協議，以在証大銷售權益轉讓後在買方與上海証大置業之間確立託管安排，保護本公司於上海証大五道口全部資產之權益（其於上海海之門的股本權益及應收款項除外）。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情及股東特別大會通告。

1. 協議

日期

二零一一年十二月二十九日

訂約方

- 賣方：
- (1) 上海証大置業，為本公司之間接全資附屬公司
 - (2) 綠城嘉和，為綠城控股之間接全資附屬公司

買方： 上海長燁投資管理諮詢有限公司，為根據中國法律成立之有限公司，
為Soho中國之間接全資附屬公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，綠城嘉和以及買方及彼等各自最終實益擁有人為獨立第三方。

出售事項之詳情

根據協議，買方已有條件同意收購而上海証大置業及綠城嘉和各自已有條件同意向買方出售(i)証大銷售權益及綠城銷售權益，分別相當於上海証大五道口股本100%及綠城合升股本100%；及(ii)按面值計算於証大分拆完成時之証大股東貸款及按面值計算於完成時之綠城股東貸款，總代價為人民幣40億元（相等於約48.8億港元）。

於最後可行日期，假設項目公司轉讓協議已完成，上海証大置業及綠城嘉和將透過上海海之門間接擁有項目公司40%及10%股權。買方於完成時將透過上海海之門間接擁有項目公司50%股權。

代價

代價（包括証大代價及綠城代價）由買方根據協議向賣方支付，合共為人民幣40億元（相等於約48.8億港元）。

買方向上海証大置業就証大銷售權益及証大股東貸款應付之証大代價，合共為人民幣29.6億元（相等於約36.1億港元），當中証大銷售權益之代價為人民幣16.8億元（相等於約20.5億港元），而証大股東貸款代價為人民幣12.8億元（相等於約15.6億港元），即於協議日期証大股東貸款之本金額。証大銷售權益及証大股東貸款之代價均可作以下調整。

証大銷售權益及証大股東貸款代價之調整

証大銷售權益及証大股東貸款之証大代價總額將保持不變。然而，証大銷售權益及証大股東貸款各自代價之分配將可予調整。根據協議，上海証大五道口已透過股息方式宣派其全部可供分派溢利予其唯一股東。然而，有關分派須待截至二零一一年十

二月三十一日止年度定稿之上海証大五道口審核賬目，而於完成証大分拆日期或之前分派之實際金額可能與宣派金額有所不同。証大股東貸款將按於証大分拆完成時將予釐定之股息最終金額作出調整。証大銷售權益之代價須就股東貸款於協議日期及証大分拆完成時之本金額之間的任何超額或差額按等額基準分別作出增加或撇減之上調或下調。倘若對上海証大置業及綠城嘉和提供之保證或責任構成任何違反，買方有權因此削減相關代價。証大銷售權益及証大股東貸款之代價毋須作出調整，惟以上文所載方式進行者除外。

代價須由買方以下文方式分六期以現金支付。

首期付款

須支付人民幣1億元（相等於約1.22億港元），作為証大銷售權益之部分代價，另須支付人民幣9億元（相等於約10.98億港元），作為綠城銷售權益之全部代價及綠城股東貸款之部分代價。

以下事項達成日期後須付首期：(a)協議已妥為簽立；(b)根據協議買方為受益人質押証大銷售權益及綠城銷售權益；及(c)向買方交付上海証大五道口及綠城合升之證書、執照及公司蓋章以供共同託管。

第二期付款

須支付人民幣7億元（相等於約8.54億港元），作為証大銷售權益部分代價及証大股東貸款之部分代價，另須向綠城嘉和支付人民幣1億元（相等於約1.22億港元），作為綠城股東貸款之部分代價。第二期付款須於二零一二年一月十日或之前支付。

第三期付款

須支付人民幣40,000,000元（相等於約48,800,000港元），作為綠城股東貸款之代價餘額。第三期付款須於二零一二年三月一日或以下事項達成後第五個營業日兩者較早者支付：(a)股東已於股東特別大會上批准協議及其項下擬進行之交易；(b)根據協議

完成以買方為受益人質押証大銷售權益及綠城銷售權益之交易商業登記，或第二期付款後五個營業日內已完成向買方轉讓該等股本權益；(c)買方所進行盡職審查已完成；(d)完成轉讓綠城銷售權益之交易商業登記；(e)完成轉讓綠城銷售權益；及(f)協議項下之各賣方所提供之陳述及保證仍然生效。

第四期付款

人民幣978,440,000元（相等於約1,193,700,000港元）須作為証大銷售權益代價之餘額支付。第四期付款須於二零一二年四月二十六日前及以下事項完成後支付：(a)協議之所有先決條件已達成或豁免；(b)轉讓証大銷售權益之商業登記已完成；及(c)各賣方根據協議所作出之聲明及保證仍然生效。

第五期付款

須支付人民幣1,081,560,000元（相等於約1,319,500,000港元），作為証大股東貸款之部分代價。第五期付款須於二零一二年五月一日或以下事項達成後第五個營業日兩者較早者支付：(a)完成將磐石載體全部權益從磐石投資轉讓至上海証大五道口之交易商業登記並根據磐石股份轉讓協議完成轉讓上述權益；(b)完成轉讓証大銷售權益；及(c)協議項下之賣方所提供之陳述及保證仍然生效。

第六期付款

須支付人民幣1億元（相等於約1.22億港元），作為証大股東貸款之代價餘額。第六期付款須於以下事項達成後第五個營業日內支付：(a)項目公司轉讓協議完成及(b)完成將磐石載體持有之上海海之門5%股權轉讓予買方指定之實體及其後透過上海証大五道口將磐石載體之全部股權轉讓予賣方指定之實體，或買方與磐石載體合作透過上海証大五道口轉讓磐石載體資產（不包括於上海海之門之5%股權）予賣方指定之實體。

代價（包括証大代價及綠城代價）合共為人民幣40億元（相等於約48.8億港元），其中証大代價約人民幣29.6億元（相等於約36.1億港元）乃買方及上海証大置業公平磋

商，經參考（其中包括）(i)假設項目公司轉讓協議及証大分拆已完成，上海証大五道口於二零一一年十二月三十一日之未經審核資產淨值約人民幣360,200,000元（相等於約439,440,000港元）；(ii)於協議日期証大股東之貸款約人民幣12.8億元（相等於約15.6億港元）；(iii)本公司根據磐石股份轉讓協議須予支付磐石銷售權益之代價約人民幣82,130,000元（相等於約100,200,000港元）；及(iv)下文「進行証大出售事項之理由」一段所載因素後釐定。

本公司認為，與買方訂立協議將為本集團保留更多財務資源以於適當時機進行未來投資，本公司將因而受惠。有關其他詳情，請參閱下文「進行証大出售事項之理由」一段。

根據上述因素，董事認為，証大代價屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

協議之先決條件

協議須待以下條件達成或獲豁免（如下文所規定者適用）後，方告完成：

- (i) 買方已完成對上海証大五道口、綠城合升、磐石投資、上海海之門及項目公司進行之盡職審查，並已確認與賣方所披露資料並無重大差異；
- (ii) 綠城合升已完成出售綠城合升所持有之所有資產（惟其於上海海之門之股本權益及綠城之股東貸款除外），已確認除另行協定者外，綠城合升毋須就有關出售事項相關之任何資產承擔任何責任及負債；
- (iii) 上海証大五道口已完成証大分拆；
- (iv) 上海証大五道口及磐石投資已完成磐石股份轉讓協議及其項下擬進行之交易；
- (v) 上海証大五道口及新華信託已完成信託股份轉讓協議及其項下擬進行之交易；
- (vi) 賣方及買方取得彼等各自股東及董事會批准協議及其項下擬進行之交易；

(vii) 本公司於股東特別大會取得批准協議及其項下擬進行之交易；及

(viii) 於達成上述先決條件時，概無任何情況項目公司轉讓協議之先決條件不可根據所載時間合理地達成。

買方不得豁免條件(vii)。買方可按其絕對酌情權書面豁免所有其他先決條件。於最後可行日期，條件(i)、(ii)及(iv)已達成。

根據第一份補充協議，上海証大置業及買方同意，上文條件(iii)所載之証大分拆將於上海証大置業向買方或其指定之實體轉讓証大銷售權益後完成。其後買方或其指定之實體應竭誠努力，於二零一二年十二月三十一日前完成將上海証大五道口持有之上海海之門的股權及負債轉讓予綠城合升或買方指定之其他實體，並於上海海之門的股權及負債轉讓後一個月內將証大銷售權益（包括上海証大五道口及其中全部資產，其於上海海之門的股本權益除外）轉回上海証大置業或其指定之實體。考慮到轉回証大銷售權益予上海証大置業將僅為一次性轉讓及本公司將於上海海之門的股本權益及負債轉讓前開始其準備工作以加快完成該轉讓，董事認為轉讓將可於一個月內完成。有關承擔訴訟費用之責任，中國法律顧問告知本公司，倘(i)上海海之門的權益轉讓可於二零一二年十二月三十一日之前完成，則倘於証大銷售權益轉讓後但於証大銷售權益轉回本公司前，上海証大五道口陷入訴訟之中，本集團將無須承擔任何訴訟費用；及(ii)上海海之門的權益轉讓未能於二零一二年十二月三十一日之前完成，則倘於轉讓証大銷售權益後上海証大五道口陷入訴訟之中，本集團將無須承擔任何訴訟費用，惟與証大拆分所產生之資產及負債相關者除外。

據本公司中國法律顧問告知，根據上海海之門的章程細則及中國有關法律，在其股東之間轉讓一間公司之股本權益不受任何優先購買權規限。倘買方將上海海之門的股本權益由上海証大五道口轉讓至綠城合升，該轉讓不受優先購買權規限，乃由於上海証大五道口及綠城合升均為上海海之門的股東。倘買方轉讓股本權益至買方指定的其他實體，則其受優先購買權規限。在任何情況下，買方應於二零一二年十二月三十一日前完成該轉讓或証大分拆應根據第一份補充協議於二零一三年三月三十一日前完成。儘管根據中國法律及上海海之門的公司章程，上海証大五道口將其於上海海之門之股權直接轉讓予綠城合升不受任何優先購買權之規限，但該轉讓之註冊須由上海海之門來完成，而其法定代表人則由復星提名。買方預計，鑒於法定代表人及主要管理

人員由復星提名，取得上海海之門的合作並不容易，而這將導致証大出售事項完成之延遲，尤其是協議項下分期支付計劃之延遲。將証大銷售權益首先轉讓予買方或其指定實體之安排乃為確保支付計劃不受影響，此舉符合本公司及股東之整體利益。

託管安排

於二零一二年二月十五日，買方與上海証大置業訂立第二份補充協議，以於証大銷售權益轉讓之後在買方及上海証大置業之間建立託管安排，以保護本公司於上海証大五道口全部資產之權益（其於上海海之門之股權除外）。根據第二份補充協議，買方及上海証大置業同意，上海証大五道口之印章將由買方及上海証大置業共同指定之安全保管人保管。如未同時得到買方及上海証大置業的同意，不得在上海証大五道口擬簽訂的任何協議或合約上加蓋印章。雙方進一步同意，所有與上海証大五道口的全部資產（其於上海海之門之股權除外）有關的事宜將由上海証大置業酌情處理，而所有與其於上海海之門之股權有關的事宜將由買方酌情處理。

鑒於印章將由買方與上海証大置業共同指定的安全保管人保管，上海証大五道口不可能訂立任何本公司反對的協議或合約。此外，上海証大五道口持有之公司（不包括上海海之門）乃由本公司指定之人士管理，根據託管協議，其業務運營將不受影響或限制。本公司認為該等措施足以保護其於上海証大五道口全部資產之權益（其於上海海之門之股權除外），並確保上海証大五道口不會造成任何本公司不認可之負債。有了第二份補充協議，倘若買方違反託管協議，本公司將可採取法律行動，就其損失對買方進行索償。

完成

協議須於上述先決條件達成或獲豁免（視情況而定）後15日內或由訂約各方可能協定之其他日期完成。

有關買方之資料

買方為根據中國法律成立之有限公司，為Soho中國之全資附屬公司，主要從事投資管理業務。Soho中國之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之主要業務為於中國北京及上海中心地區開發、營運及銷售商業物業。Soho中國之已發行股份於聯交所主板上市。

有關賣方之資料

上海証大置業為進行投資控股之中國地產項目公司，為本公司之間接全資附屬公司。

綠城嘉和為進行投資控股之中國地產項目公司，為綠城控股之間接全資附屬公司，其已發行股份於聯交所主板上市。

有關上海証大五道口及項目公司之資料

上海証大五道口

上海証大五道口為一家根據中國法例成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。上海証大五道口為投資控股公司，主要於中國從事地產項目投資。上海証大五道口於項目公司轉讓協議完成時將透過上海海之門擁有項目公司40%股權。

項目公司

項目公司為一間根據中國法律成立之有限公司，其主要資產包括地塊。

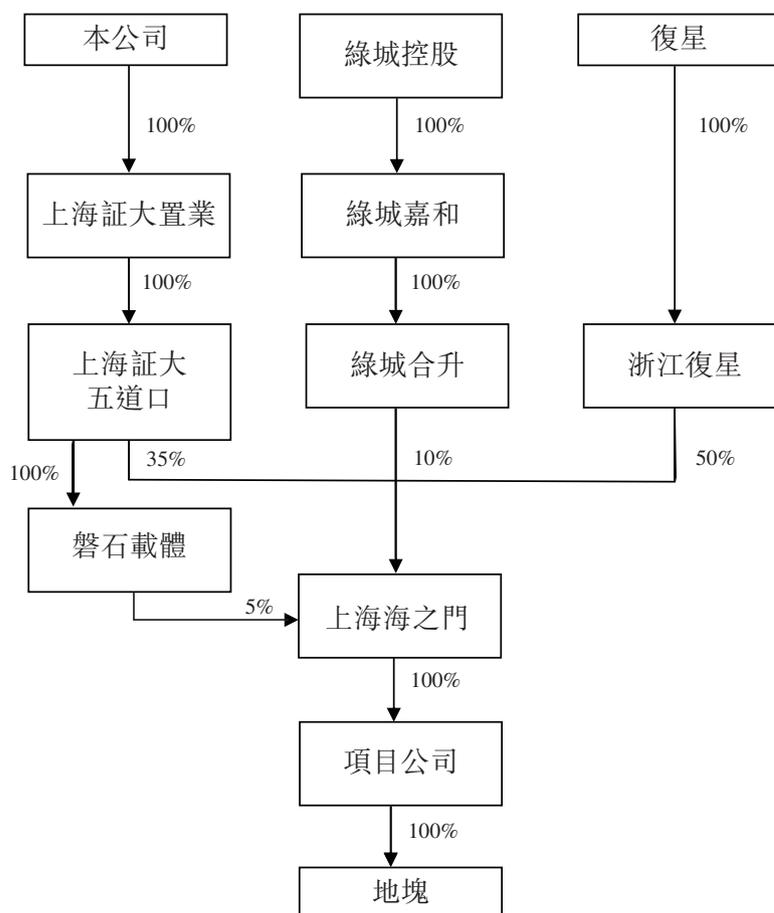
外灘國際金融中心(8-1)地塊位於上海豫園與十六鋪之間之黃浦區外灘，總佔地面積為45,471.9平方米，計劃中之地上總建築面積約為270,000平方米，另有100,000平方米之地下面積。根據日期為二零一一年十二月二十二日有關地塊之補充土地出讓合同，有關地下面積將增至約151,000平方米，此有待項目公司支付出讓金約人民幣59,500,000元（相等於約72,590,000港元）（該金額已於二零一二年一月二十一日結付）。

該部份外灘被視為上海金融及商業界享負盛名之核心商務區。地塊位處黃浦江邊，坐擁黃浦江、上海浦東上海環球金融中心及金茂大廈之迷人景緻。

地塊擬用作綜合辦公、商業、金融及文化用途。於開發完成後，地上辦公及商業相關之總建築面積分別不得少於已開發建築面積之70%及15%。就供辦公及商業用途地塊所授予之土地使用權年期分別為50年及40年。

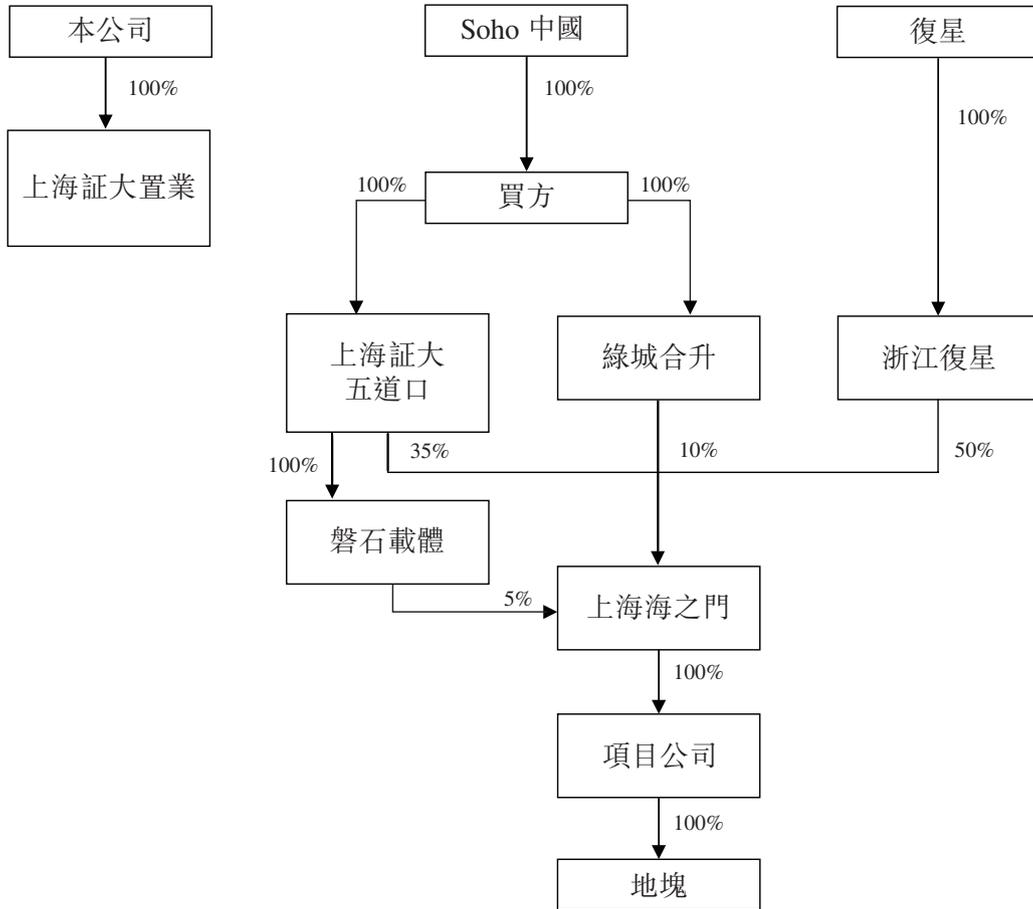
上海証大五道口及項目公司之公司架構

以下載列上海証大五道口及項目公司於最後可行日期之股權架構：



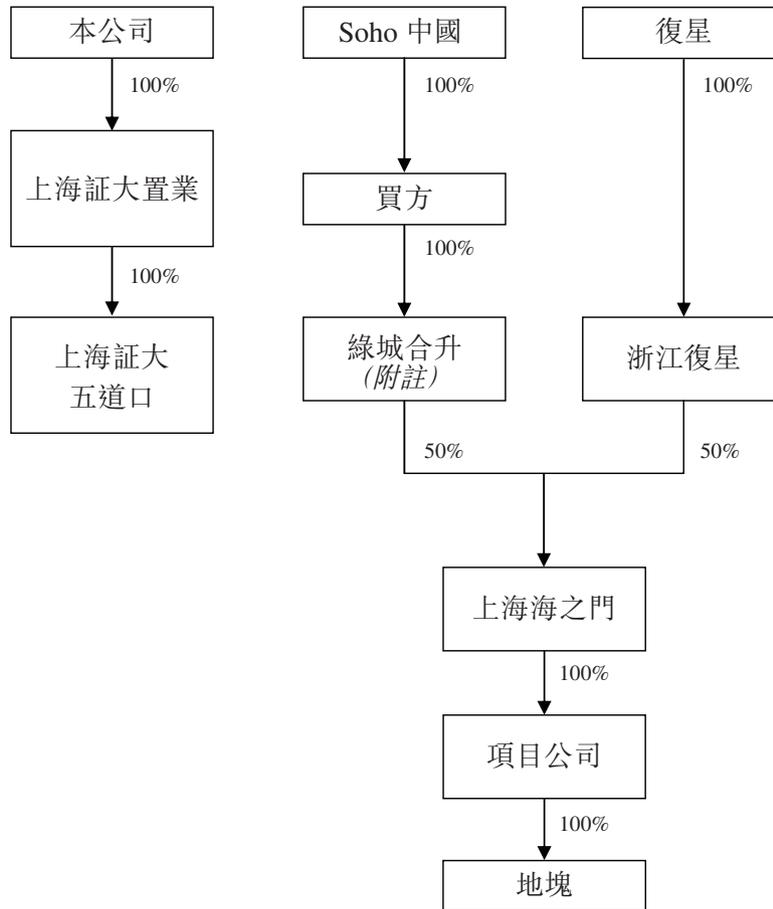
董事會函件

以下載列上海証大五道口及項目公司於上海証大五道口轉讓予買方時之股權架構：



董事會函件

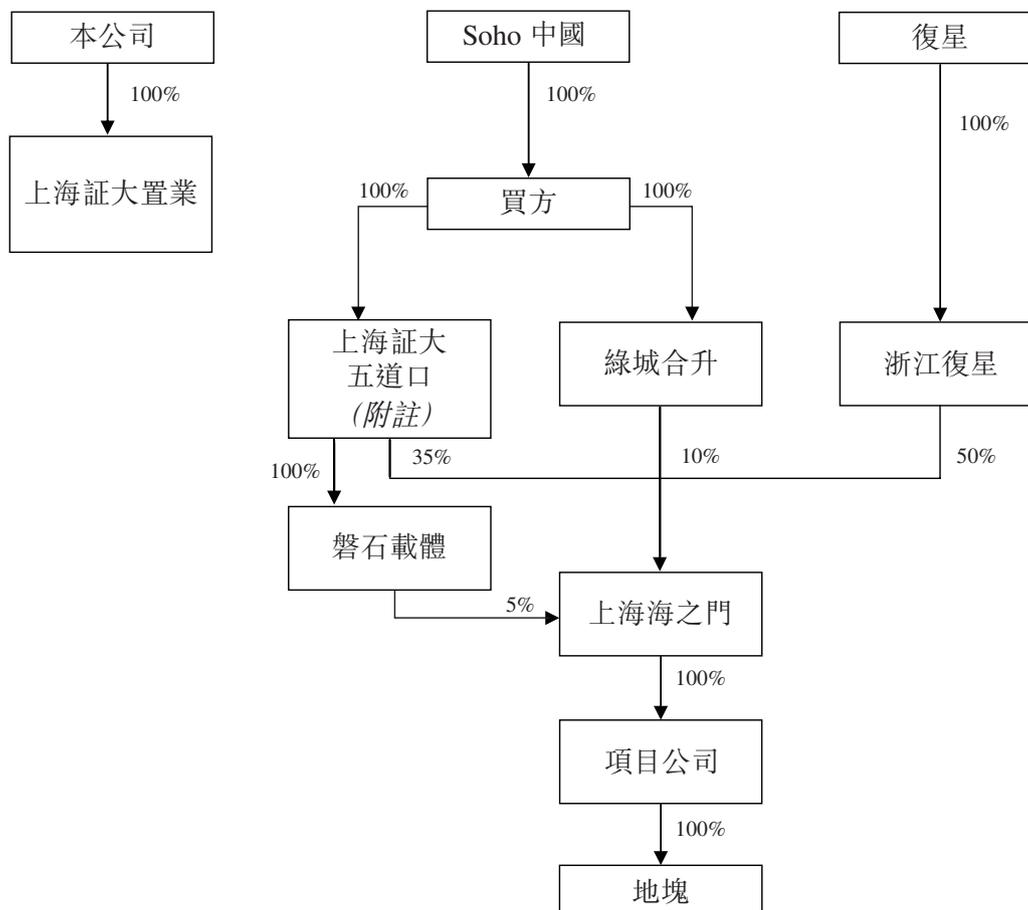
以下載列上海証大五道口及項目公司於協議完成時之股權架構（假設上海海之門之權益轉讓可於二零一二年十二月三十一日之前完成）：



附註：僅供說明用途。買方須根據第一份補充協議將上海五道口持有之上海海之門的股權轉讓予綠城合升或買方指定之其他實體。

董事會函件

以下載列上海証大五道口及項目公司於協議完成時之股權架構（假設上海海之門之權益轉讓無法於二零一二年十二月三十一日之前完成）：



附註：上海証大五道口不包含因証大分拆所產生之資產及負債。

上海証大五道口截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年之財務資料如下，假設項目公司轉讓協議及証大分拆已完成：

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|-------|--------------|---------|
| | 二零一零年 | 二零一一年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 除稅前虧損 | 26,968 | 178,798 |
| 除稅後虧損 | 26,968 | 178,798 |

假設項目公司轉讓協議及証大分拆已完成，於二零一一年十二月三十一日，上海証大五道口之未經審核資產淨值為約人民幣360,200,000元（相等於約439,440,000港元）。

証大出售事項之潛在財務影響

根據証大代價，估計証大出售事項收益約為388,490,000港元，此乃按証大代價人民幣2,960,000,000元（相等於約3,611,200,000港元）及因証大出售事項而作出累計外匯儲備重新分類調整約66,420,000港元減(i)股東貸款約人民幣1,280,130,000元（相等於約1,561,760,000港元）；(ii)結算上海証大五道口之其他負債約人民幣97,670,000元（相等於約119,160,000港元）；(iii)償還欠負新華信託之借貸約人民幣958,000,000元（相等於約1,168,760,000港元）；(iv)上海証大五道口之未經審核資產淨值約人民幣278,070,000元（相等於約339,250,000港元），並假設協議之先決條件項目公司轉讓協議及証大分拆經已於磐石股份轉讓前完成；及(v)磐石銷售權益之收購成本約人民幣82,130,000元（相等於約100,200,000港元）計算。

証大出售事項之現金所得款項經扣除証大出售事項有關之開支後預計將約為人民幣2,958,000,000元（相等於約3,608,760,000港元），約人民幣958,000,000元（相等於約1,168,760,000港元）將用作償還應付新華信託之借款，約1,077,460,000港元將用作支付本集團於二零一二年六月六日到期之高級貸款票據，而餘額將用作本集團一般營運資金。

証大出售事項對餘下集團資產及負債及盈利之影響

根據本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，(i)假設証大出售事項已於二零一一年六月三十日完成，本集團於二零一一年六月三十日之總資產將由約23,983,360,000港元增加約6.31%至約25,495,710,000港元，而本集團於二零一一年六月三十日之總負債將由約18,615,380,000港元增加約2.27%至約19,038,380,000港元；及(ii)本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之溢利將由約101,940,000港元增加約1,310.89%至約1,438,260,000港元，此乃假設証大出售事項已於二零一一年一月一日完成而計算。

敬請留意以上估算數字僅作說明，並不旨在表述完成時餘下集團之財務狀況將如何。

進行証大出售事項之理由

本集團主要從事建造供銷售及自持用途之商用及住宅物業、經營酒店業務、租賃、管理及代理商用及住宅物業，並提供旅遊及相關服務。

本集團為一間多元化中國物業發展公司，集中發展、投資及管理中國住宅及商用物業。本集團現時在位處華北、上海市及其週邊地區以及海南省等三個地區內之12個城市內有正在發展之物業項目。本集團致力於中國發展前景明朗之商用及住宅綜合物業項目。本集團將繼續提高其整體競爭力並推動持續增長，以為股東帶來可觀回報。

於訂立項目公司轉讓協議後，在獲得有關本集團二零一一年十一月各物業項目之完整銷售數據後，董事注意到於二零一一年末物業銷售金額呈現波動，因此對將於二零一二年錄得之預計物業銷售額持保守態度。根據以上所述，董事認為本集團業務策略應對二零一二年銷售可能出現的任何波動迅速作出反應，並不時密切監控本集團之財務狀況。雖然各興趣方已就本集團出售其於地塊之35%權益與本集團進行接洽，但董事會認為買方提供之條款較其他興趣方所提供者對本集團而言更為有利，包括但不限於(i)証大代價，其估計將為本集團帶來收益約388,490,000港元（如上所述）；及(ii)付款時間表，其更適合本集團之現金流量管理，因此經董事會作出有關証大出售事項之各類查詢並評估有關資料及分析後，本公司擬於二零一一年十二月二十三日進行証大出售事項。鑒於中國之勞動力及材料成本不斷上漲，董事會預期發展地塊將需投入大量資本。因此，董事會認為証大出售事項為本集團減低整體資本承擔及變賣其於地塊之投資以更佳配置本集團財務資源之良機，以調整其資產組合及提升股東價值。

董事會認為証大出售事項之所得款項淨額將加強本集團之現金流量及增加其營運資金，以留存更多財務資源，於機會出現時為未來投資提供資金。証大出售事項之所得款項淨額部份將用於結付本集團於二零一二年六月六日到期之優先貸款票據，因此預期証大出售事項將改善本集團之資產負債水平及加強其財務狀況。儘管董事經審核本集團可獲得之財務資源及其堅實資產基礎後，認為本集團擁有充足財務資源以應付其目前之財務負擔，但鑒於二零一一年末期物業銷售波動及本集團主要依賴獲得銀行

借貸為其大部份物業發展項目撥付資金（此乃物業發展行業慣用之常見融資方法），董事認為証大出售事項之所得款項將使董事更靈活管理本公司營運資金需求，從而改善其流動性。該公佈所披露之流動性困難乃純粹指二零一一年末銷售額波動之情況，並不表明本集團會持續存在任何問題或未能滿足本集團的營運資金需求。

根據協議，就証大銷售權益由上海証大置業轉讓至買方或其指定實體而進行的業務登記，必須在買方支付第四期付款人民幣978,440,000元前於二零一二年四月二十六日或之前完成。証大分拆須於証大銷售權益轉讓前完成，而後者亦須於二零一二年四月二十六日前完成。在準備証大分拆（涉及轉讓上海証大五道口持有待售的若干投資及物業予上海証大置業）文件過程中，本公司預計其或未能於二零一二年四月二十六日前完成証大分拆。訂立第一份補充協議乃為修訂協議之一項先決條件，以使証大分拆能於証大銷售權益轉讓後完成，而第四期付款的時間表將保持不變，此符合本公司及股東利益。據本公司中國法律顧問告知，本公司將仍為上海証大五道口全部資產（其於上海海之門的股本權益除外）之實益擁有人，並將承擔証大銷售權益轉讓後由此產生之所有負債及責任。因此，本公司應於証大銷售權益由上海証大置業轉讓至買方或其指定實體過程中，繼續將証大分拆之資產及負債入賬。

訂立第二份補充協議乃為買方與上海証大置業就轉讓証大銷售權益而確立託管安排，因此，本公司於上海証大五道口全部資產之權益（其於上海海之門的股本權益除外）受到保護，且未經本公司同意上海証大五道口概不會產生任何負債。

基於以上所述，董事認為協議之條款、第一份補充協議及第二份補充協議為一般商業條款，及証大出售事項屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

餘下集團之管理層討論與分析

以下為餘下集團截至二零一零年十二月三十一日止三個年度及截至二零一一年六月三十日止六個月之管理層討論及分析：

(i) 截至二零一一年六月三十日止六個月

業績

截至二零一一年六月三十日止六個月，餘下集團之綜合營業額為約1,322,700,000港元（二零一零年：約2,792,900,000港元），主要包括銷售物業之收

益約1,125,700,000港元(二零一零年:約2,636,700,000港元)、酒店業務之收益約76,100,000港元(二零一零年:約70,200,000港元)、物業租賃、管理及代理服務之收益約115,300,000港元(二零一零年:約80,700,000港元)及提供旅遊及相關服務之收益約5,600,000港元(二零一零年:約5,400,000港元)。

於截至二零一一年六月三十日止期間,餘下集團之營業額明顯下降主要由於所交付之物業較上年同期大幅減少所致。餘下集團之溢利由截至二零一零年六月三十日止六個月之約386,100,000港元大幅減少至截至二零一一年六月三十日止六個月之約263,300,000港元。主要由於營業額由截至二零一零年六月三十日止六個月之約2,792,900,000港元減少至截至二零一一年六月三十日止六個月之約1,322,700,000港元,於截至二零一一年六月三十日止六個月,應佔聯營公司業績為虧損約54,500,000港元(截至二零一零年六月三十日止六個月則錄得收益約40,000,000港元),融資成本由截至二零一零年六月三十日止六個月之約105,900,000港元增加至截至二零一一年六月三十日止六個月之約135,600,000港元。融資成本增加主要由於二零一零年下半年及二零一一年上半年之銀行貸款及其他借貸增加所致。

分部業績

銷售物業方面,分部營業額為約1,125,700,000港元,較截至二零一零年六月三十日止六個月之約2,636,700,000港元減少約57.3%,而除所得稅開支前之分部溢利則由上個有關期間約919,400,000港元減少約39.6%至約555,400,000港元。分部營業額及分部溢利均大幅減少,乃由於所交付之物業顯著減少所致。

就酒店業務方面,分部營業額為約76,100,000港元,較截至二零一零年六月三十日止六個月之約70,200,000港元增加約8.4%,而除所得稅開支前之分部溢利則由約58,600,000港元減少約76.8%至約13,600,000港元。分部營業額增加乃由於房租增加,而分部溢利減少乃由於並無錄得物業、廠房及設備之減值虧損撥回,亦無經營租約項下持作自用租賃土地付款之減值虧損撥回(上年同期則有合共約44,600,000港元之撥回)。

物業租賃、管理及代理服務方面,分部營業額為約115,300,000港元,較截至二零一零年六月三十日止六個月之約80,700,000港元增加約42.9%,而除所得

稅開支前之分部溢利則由約15,200,000港元增加約133.6%至約35,500,000港元。分部營業額及分部溢利均增加，乃由於所收取之租金及管理費增加所致。

旅遊及相關服務方面，分部營業額為約5,600,000港元，較截至二零一零年六月三十日止六個月之約5,400,000港元增加約3.7%，而除所得稅開支前之分部溢利則由約16,000港元增加約106.3%至約33,000港元。

流動資金、財政資源及資本結構

於二零一一年六月三十日，餘下集團之淨資產為約5,399,800,000港元（二零一零年十二月三十一日：約4,799,900,000港元）。於二零一一年六月三十日，餘下集團之流動資產淨值為約4,597,900,000港元（二零一零年十二月三十一日：約9,596,800,000港元），而於二零一一年六月三十日之流動比率為約1.32倍（二零一零年十二月三十一日：3.39倍）。於二零一一年六月三十日，餘下集團之現金及現金等值項目（包括已抵押銀行存款）為約12,195,600,000港元（二零一零年十二月三十一日：約2,663,900,000港元），銀行及其他貸款為約2,924,200,000港元（二零一零年十二月三十一日：約2,541,300,000港元），其中約817,700,000港元（二零一零年十二月三十一日：約896,700,000港元）須於一年內償還，而約2,106,500,000港元（二零一零年十二月三十一日：約1,644,600,000港元）須於一年後償還。

資產抵押

於二零一一年六月三十日，餘下集團價值分別約369,000,000港元、約594,600,000港元、約1,810,200,000港元、約1,516,800,000港元及約261,500,000港元之物業、廠房及設備、經營租約項下持作自用之租賃土地付款、投資物業、發展中及待售物業及已抵押銀行存款已抵押予銀行，作為餘下集團所獲銀行及其他貸款之擔保。

餘下集團已以附屬公司上海証大西鎮置業有限公司（其擁有賬面值為約601,200,000港元（二零一零年十二月三十一日：約568,200,000港元）之發展中物業）之全部股權作為餘下集團其他融資安排之抵押品。此外，餘下集團已將上海証大喜瑪拉雅置業有限公司（餘下集團之聯營公司）45%之股權（應佔賬面值為約424,100,000港元（二零一零年十二月三十一日：約458,700,000港元））抵押，作為上海海之門獲提供之股東貸款之擔保。

餘下集團亦已抵押其於若干附屬公司之股權，作為優先貸款票據之擔保。

負債比率

餘下集團負債比率（以應付關連公司款項、銀行及其他貸款、優先貸款票據及其他借貸之總額除以股東資金計算）由二零一零年十二月三十一日之約0.63倍上升至二零一一年六月三十日之約0.75倍。負債比率增加乃主要由於銀行及其他貸款增加所致。

匯率及利率風險

本集團之營運主要於中國進行，大部份交易以人民幣結算。部份本集團之現金及現金等值項目以及本集團之優先貸款票據以人民幣以外之貨幣列值，因此受到兌換率波動產生之風險。本集團現時並無使用任何衍生工具合同對沖其貨幣風險。本集團密切監察匯率之變動，以管理外匯風險。

或然負債

於二零一一年六月三十日，餘下集團就銀行向購買本集團開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供擔保約392,800,000港元（二零一零年十二月三十一日：約335,200,000港元）。

除上文所披露者外，餘下集團並無任何重大尚未償還之或然負債。

重大收購或出售附屬公司及聯營公司

於二零一一年六月二十八日，本集團以總代價約263,000,000港元出售位於浙江省湖州市面積約59,935平方米之一幅地塊。

截至二零一一年六月三十日止六個月，除以上及出售事項外，餘下集團並無收購或出售任何重大附屬公司或聯營公司。

僱員及薪酬政策

於二零一一年六月三十日，餘下集團在香港及中國共僱用約1,490名（二零一零年十二月三十一日：1,300名）僱員。薪酬乃按工作性質及市況而釐定。其他僱員福利包括強制性公積金計劃、地方市政府退休計劃、保險及醫療保險及購股權計劃。

(ii) 截至二零一零年十二月三十一日止年度

業績

截至二零一零年十二月三十一日止年度，餘下集團之綜合營業額為約3,959,100,000港元（二零零九年：約2,162,100,000港元），主要包括銷售物業之收益約3,612,100,000港元（二零零九年：約1,882,000,000港元）、酒店業務之收益約153,000,000港元（二零零九年：約108,200,000港元）、物業租賃、管理及代理服務之收益約182,000,000港元（二零零九年：約163,100,000港元）及提供旅遊及相關服務之收益約12,000,000港元（二零零九年：約8,900,000港元）。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，餘下集團之營業額增加，乃主要由於所交付之物業較上年同期增加所致。餘下集團之溢利由截至二零零九年十二月三十一日止年度之約450,300,000港元大幅增加至截至二零一零年十二月三十一日止年度之約658,500,000港元。主要由於營業額由截至二零零九年十二月三十一日止年度之約2,162,100,000港元大幅增加至截至二零一零年十二月三十一日止年度之約3,959,100,000港元。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，應佔聯營公司業績錄得溢利約297,600,000港元，而截至二零零九年十二月三十一日止年度則錄得虧損約26,000,000港元。

分部業績

銷售物業方面，分部營業額為約3,612,100,000港元，較截至二零零九年十二月三十一日止年度之約1,882,000,000港元增加約91.9%，而除所得稅開支前之分部溢利則由約675,400,000港元增加約94.7%至約1,314,900,000港元。分部營業額及分部溢利均大幅增加，乃由於二零一零年交付更多物業所致。

就酒店業務方面，分部營業額為約153,000,000港元，較截至二零零九年十二月三十一日止年度之約108,200,000港元增加約41.4%，而除所得稅開支前之分部溢利則由約28,200,000港元增加約194.7%至約83,100,000港元。分部營業額及分部溢利均增加，乃由於上海舉行世博導致入住率及房間價格均告上升。

物業租賃、管理及代理服務方面，分部營業額為約182,000,000港元，較截至二零零九年十二月三十一日止年度之約163,100,000港元增加約11.6%，而除

所得稅開支前之分部溢利則由約317,000,000港元減少約82.0%至約57,100,000港元。減少之主要原因為投資物業之重估盈餘由二零零九年之275,900,000港元下跌至二零一零年之21,800,000港元。

旅遊及相關服務方面，分部營業額為約12,000,000港元，較截至二零零九年十二月三十一日止年度之約8,900,000港元增加約34.8%，而除所得稅開支前之分部溢利則由虧損約200,000港元改善至約20,000港元溢利。分部營業額及分部溢利均增加，乃由於二零零九年金融危機的負面影響減退令經濟出現復甦。

流動資金、財政資源及資本結構

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團之淨資產為約5,124,200,000港元（二零零九年十二月三十一日：約3,784,200,000港元）。於二零一零年十二月三十一日，餘下集團之流動資產淨值為約4,787,700,000港元（二零零九年十二月三十一日：約3,372,700,000港元），而流動比率為約1.38倍（二零零九年十二月三十一日：2.13倍）。於二零一零年十二月三十一日，餘下集團之現金及現金等值項目（包括已抵押銀行存款）為約11,744,700,000港元（二零零九年十二月三十一日：約599,900,000港元）、銀行及其他貸款為約2,541,300,000元（二零零九年十二月三十一日：約1,390,600,000港元），其中約896,700,000港元（二零零九年十二月三十一日：約282,000,000港元）須於一年內償還，而約1,644,600,000港元（二零零九年十二月三十一日：約1,108,600,000港元）須於一年後償還。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團價值分別約361,600,000港元、約591,800,000港元、約1,769,100,000港元、約2,805,000,000港元及約393,900,000港元之物業、廠房及設備、經營租約項下持作自用之租賃土地付款、投資物業、發展中及待售物業及已抵押銀行存款已抵押予銀行，作為餘下集團所獲銀行及其他貸款之擔保。

餘下集團亦已就本集團其他融資安排，而抵押上海証大喜瑪拉雅置業有限公司的全部權益（應佔賬面值為約458,700,000港元）以及附屬公司上海証大西鎮房地產開發有限公司（應佔賬面值為約479,100,000港元，包括賬面值約568,200,000港元之發展中及待售物業）。

負債比率

餘下集團負債比率（以應付關連公司款項、銀行及其他貸款、優先貸款票據及其他借貸之總額除以股東資金計算）由二零零九年十二月三十一日之約0.70倍上升至二零一零年十二月三十一日之約0.71倍。負債比率增加乃主要由於銀行貸款及其他貸款增加所致。

匯率及利率風險

本集團之營運主要於中國進行，大部份交易以人民幣結算。部份本集團之現金及現金等值項目以及本集團之優先貸款票據以人民幣以外之貨幣列值，因此受到兌換率波動產生之風險。本集團現時並無使用任何衍生工具合同對沖其貨幣風險。本集團密切監察匯率之變動，以管理外匯風險。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團就銀行向購買本集團開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供擔保約335,200,000港元（二零零九年十二月三十一日：約273,800,000港元）。該等由本集團向銀行提供之擔保將於銀行向客戶收取各項物業之房產權證作為提供按揭貸款之擔保質押時解除。

除上文所披露者外，餘下集團並無任何重大尚未償還之或然負債。

重大收購或出售附屬公司及聯營公司

本集團於二零一零年二月成功在拍賣中投得地塊，地價為人民幣9,220,000,000元。此地塊所佔總地盤面積為45,472平方米，計劃用作綜合辦公、商業、金融及文化用途。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，除上述及出售事項外，餘下集團並無收購或出售任何重大附屬公司或聯營公司。

僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團在香港及中國共僱用約1,300名（二零零九年十二月三十一日：1,110名）僱員。薪酬乃按工作性質及市況而釐定。其他僱員福利包括強制性公積金計劃、地方市政府退休計劃、保險及醫療保險及購股權計劃。

(iii) 截至二零零九年十二月三十一日止年度

業績

截至二零零九年十二月三十一日止年度，餘下集團之綜合營業額為約2,162,100,000港元（二零零八年：約1,968,600,000港元），主要包括銷售物業之收益約1,882,000,000港元（二零零八年：約1,802,700,000港元）、酒店業務之收益約108,200,000港元（二零零八年：約59,400,000港元）、物業租賃、管理及代理服務之收益約163,100,000港元（二零零八年：約94,700,000港元）及提供旅遊及相關服務之收益約8,900,000港元（二零零八年：約11,800,000港元）。

餘下集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度之營業額增加乃由於來自二零零八年七月所收購之物業租賃、管理及代理服務及酒店營運公司之收入於本年度全面入賬所致。餘下集團之溢利由截至二零零八年十二月三十一日止年度之約304,600,000港元大幅增加至截至二零零九年十二月三十一日止年度之約450,300,000港元。主要由於二零零九年投資物業公平值大幅增加約275,900,000港元，而二零零八年則錄得虧損約169,000,000港元。

分部業績

銷售物業方面，分部營業額為約1,882,000,000港元，較截至二零零八年十二月三十一日止年度之約1,802,700,000港元增加約4.4%，而除所得稅開支前之分部溢利則由約1,236,500,000港元減少約45.4%至約675,400,000港元，原因是於二零零八年出售附屬公司之收益及收購Giant Hope Investment Limited及其附屬公司產生之負商譽分別為128,000,000港元及371,800,000港元，但於二零零九年並無該等項目。

就酒店業務方面，分部營業額為約108,200,000港元，較截至二零零八年十二月三十一日止年度之約59,400,000港元增加約82.2%，而除所得稅開支前之分部溢利為約28,200,000港元，較上年虧損約156,600,000港元大幅改善，原因是二零零八年錄得約158,300,000港元之酒店物業減值虧損。

物業租賃、管理及代理服務方面，分部營業額為約163,100,000港元，較截至二零零八年十二月三十一日止年度之約94,700,000港元增加約72.2%，而除所得稅開支前之分部溢利為約317,000,000港元，較上年虧損約113,900,000港元大

幅改善。分部營業額及分部盈利均有所增加，乃由於來自二零零八年七月收購投資物業、管理及代理服務公司之收入於二零零九年全面入賬所致。

旅遊及相關服務方面，分部營業額為約8,900,000港元，較截至二零零八年十二月三十一日止年度之約11,800,000港元減少約24.6%，而除所得稅開支前之分部虧損為約200,000港元，而上年為溢利約90,000港元。分部營業額及溢利下降乃由於入境旅遊收入減少所致。

流動資金、財政資源及資本結構

於二零零九年十二月三十一日，餘下集團之淨資產為約3,784,200,000港元（二零零八年十二月三十一日：約3,300,000,000港元）。於二零零九年十二月三十一日，餘下集團之流動資產淨值為約3,372,700,000港元（二零零八年十二月三十一日：約2,850,400,000港元），而流動比率為約2.13倍（二零零八年十二月三十一日：2.12倍）。於二零零九年十二月三十一日，餘下集團之現金及現金等值項目為約599,900,000港元（二零零八年十二月三十一日：約384,400,000港元）、銀行及其他貸款為約1,390,600,000元（二零零八年十二月三十一日：約1,015,100,000港元），其中約282,000,000港元（二零零八年十二月三十一日：約325,400,000港元）須於一年內償還，而約1,108,600,000港元（二零零八年十二月三十一日：約689,700,000港元）須於一年後償還。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，餘下集團價值分別約348,000,000港元、1,333,000,000港元及1,323,000,000港元之酒店樓宇、投資物業和待發展及待售物業已抵押予銀行，作為餘下集團所獲銀行貸款之擔保。

負債比率

餘下集團負債比率（以應付關連公司款項、銀行貸款、應付票據、可換股票據之總額除以股東資金計算）由二零零八年十二月三十一日之約0.69倍上升至二零零九年十二月三十一日之約0.70倍。負債比率增加乃主要由於銀行貸款增加所致。

匯率及利率風險

本集團之營運主要於中國進行，大部份交易以人民幣結算。部份本集團之現金及現金等值項目以及優先貸款票據以人民幣以外之貨幣列值，因此受到兌換率波動產生之風險。本集團現時並無使用任何衍生工具合同對沖其貨幣風險。本集團密切監察匯率之變動，以管理外匯風險。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，餘下集團就銀行向購買本集團開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供擔保約273,800,000港元（二零零八年十二月三十一日：約356,900,000港元）。該等由本集團向銀行提供之擔保將於銀行向客戶收取各項物業之房產權證作為提供按揭貸款之擔保質押時解除。

除上文所披露者外，餘下集團並無任何重大尚未償還之或然負債。

重大收購或出售附屬公司及聯營公司

於二零零九年十二月，本集團與上海文化廣播影視集團合作組建一家合資公司，以收購及開發兩塊位於中國江蘇省南通市之土地。該兩塊土地之總地盤面積為281,912平方米，代價為人民幣532,812,508.20元。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，除上述者外，餘下集團並無收購或出售任何重大附屬公司或聯營公司。

僱員及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，餘下集團在香港及中國共僱用約1,110名（二零零八年十二月三十一日：1,150名）僱員。薪酬乃按工作性質及市況而釐定。其他僱員福利包括強制性公積金計劃、地方市政府退休計劃、保險及醫療保險及購股權計劃。

(iv) 截至二零零八年十二月三十一日止年度

業績

截至二零零八年十二月三十一日止年度，餘下集團之綜合營業額為約1,968,600,000港元（二零零七年：約1,556,200,000港元），主要包括銷售物業之收益約1,802,700,000港元（二零零七年：約1,507,700,000港元）、酒店業務之收益約59,400,000港元（二零零七年：無）、物業租賃、管理及代理服務之收益約94,700,000港元（二零零七年：約33,200,000港元）及提供旅遊及相關服務之收益約11,800,000港元（二零零七年：約15,400,000港元）。

餘下集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之營業額增加乃由於餘下集團交付更多高價物業及出售部份上海証大喜瑪拉雅置業有限公司股權之收益。餘下集團之溢利由截至二零零七年十二月三十一日止年度之約357,300,000港元減少至截至二零零八年十二月三十一日止年度之約304,600,000港元，主要由於行政支出由約69,300,000港元增加至約182,400,000港元及融資成本由約94,400,000港元增加至約184,200,000港元，乃由於在二零零八年七月收購Giant Hope Investment Limited及其附屬公司所產生之行政支出及融資成本所致。

分部業績

銷售物業方面，分部營業額為約1,802,700,000港元，較截至二零零七年十二月三十一日止年度之約1,507,700,000港元增加約19.6%，而除所得稅開支前之分部溢利則由約545,000,000港元增加約126.9%至約1,236,500,000港元。分部營業額增加主要由於餘下集團在年內可交付予買家之高價物業增加所致。分部溢利增加主要由於分部營業額上升及本集團於被收購方可識別資產、負債及或然負債之公平淨值權益高於成本部份之一次性收益所致。

就酒店業務方面，分部營業額為約59,400,000港元，而分部虧損為約156,700,000港元。分部營業額增加乃由於年內收購証大麗笙酒店所致，而分部虧損主要由於158,300,000港元之証大麗笙酒店減值虧損所致。

物業租賃、管理及代理服務方面，分部營業額為約94,700,000港元，較截至二零零七年十二月三十一日止年度之約33,200,000港元增加約185.2%，分部虧損為約113,900,000港元，而除所得稅開支前之分部溢利為約218,200,000港元。分

部營業額增加乃由於年內收購投資物業及管理及代理服務公司所致。本年度錄得分部虧損而對上一年錄得分部溢利乃主要由於二零零八年出現投資物業重估虧損169,000,000港元而二零零七年則有收益約192,700,000港元所致。

旅遊及相關服務方面，分部營業額為約11,800,000港元，較截至二零零七年十二月三十一日止年度之約15,400,000港元減少約23.4%，除所得稅開支前之分部溢利為約60,000港元，而虧損為約1,000,000港元。

流動資金、財政資源及資本結構

於二零零八年十二月三十一日，餘下集團之淨資產為約3,300,000,000港元（二零零七年十二月三十一日：約2,529,500,000港元）。於二零零八年十二月三十一日，餘下集團之流動資產淨值為約2,850,400,000港元（二零零七年十二月三十一日：約3,133,800,000港元），而流動比率為約2.12倍（二零零七年十二月三十一日：2.27倍）。於二零零八年十二月三十一日，餘下集團之現金及現金等值項目為約384,400,000港元（二零零七年十二月三十一日：約1,327,900,000港元）、銀行及其他貸款為約1,015,100,000元（二零零七年十二月三十一日：約708,900,000港元），其中約325,400,000港元（二零零七年十二月三十一日：約198,800,000港元）須於一年內償還，而約689,700,000港元（二零零七年十二月三十一日：約510,200,000港元）須於一年後償還。

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，餘下集團價值分別約341,000,000港元、1,004,000,000港元及1,006,000,000港元之酒店樓宇、投資物業和待發展及待售物業已抵押予銀行，作為餘下集團所獲銀行貸款之擔保。

負債比率

餘下集團負債比率（以應付關連公司款項、銀行貸款、應付票據、可換股票據之總額除以股東資金計算）由二零零七年十二月三十一日之約0.91倍下降至二零零八年十二月三十一日之約0.69倍。負債比率改善主要由於發行認購股份引致餘下集團之儲備增加所致。

匯率及利率風險

本集團之營運主要於中國進行，大部份交易以人民幣結算。部份本集團之現金及現金等值項目以及優先貸款票據以人民幣以外之貨幣列值，因此受到兌換率波動產生之風險。本集團現時並無使用任何衍生工具合同對沖其貨幣風險。本集團密切監察匯率之變動，以管理外匯風險。

或然負債

於二零零八年十二月三十一日，餘下集團就銀行向購買本集團開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供擔保約356,900,000港元（二零零七年十二月三十一日：約47,500,000港元）。該等由本集團向銀行提供之擔保將於銀行向客戶收取各項物業之房產權證作為提供按揭貸款之擔保質押時解除。

除上文所披露者外，餘下集團並無任何重大尚未償還之或然負債。

重大收購或出售附屬公司及聯營公司

於二零零七年十月九日，本集團與上海証大投資發展有限公司（一家由本公司董事戴志康先生全資擁有之公司）訂立協議，以人民幣305,000,000元（相等於約334,929,000港元）之代價進一步收購附屬公司上海証大置業其餘20%已發行股本。是項收購已於二零零八年一月二十三日完成。

於二零零八年一月二日，本集團與獨立第三方人士訂立協議，以不多於人民幣206,260,000元之現金代價收購Meiyi International Limited（擁有海南華意置業有限公司之60%權益）（統稱「Meiyi集團」）之全部權益。Meiyi集團之主要資產為一幅位於海南澄邁縣面積約1,309,000平方米之地塊。是項收購已於二零零八年一月完成。

於二零零八年四月十五日，本集團與Jointex Investment Holdings Limited（「Jointex」）訂立協議，以702,240,000港元之總代價收購Giant Hope Investments Limited及其附屬公司（「Giant Hope集團」）之全部權益及為數97,290,000港元Giant Hope集團應付Jointex之貸款。有關代價乃透過向Jointex配發3,344,000,000股本公司股份予以償付。Jointex由Giant Glory Assets Limited擁有85%權益，而Giant Glory Assets Limited由本公司董事戴志康先生全資擁有。Jointex之其餘15%權益由本公司另一名董事朱南松先生全資擁有之Conwealth International Limited擁有。是項交易已於二零零八年七月九日完成。

於二零零八年八月十九日，本集團與鄂爾多斯市國土資源局東勝康巴什新區分局訂立一份協議，以總代價人民幣146,389,500元（相當於約166,940,000港元）收購兩塊位於中國內蒙古自治區之土地。該總地盤面積為149,468平方米之地塊被指定作商業及住宅用途。

於二零零八年十一月五日，本集團與上海証大投資發展有限公司訂立協議，以代價人民幣112,000,000元收購HLCL之15%權益。有關代價乃以現金人民幣15,478,000元及抵銷應收上海証大投資發展有限公司為數人民幣96,522,000元之應收款項方式支付。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，除上述者外，餘下集團並無收購或出售任何重大附屬公司或聯營公司。

僱員及薪酬政策

於二零零八年十二月三十一日，餘下集團在香港及中國共僱用約1,150名（二零零七年十二月三十一日：280名）僱員。薪酬乃按工作性質及市況而釐定。其他僱員福利包括強制性公積金計劃、地方市政府退休計劃、保險及醫療保險及購股權計劃。

餘下集團之財務及經營前景

於完成後，餘下集團將繼續專注於在中國上海及其他城市開發、投資及管理商用及住宅物業、包括各類綜合性商業項目、甲級辦公大樓及住宅大廈。

經計及二零一一年末物業銷售額的波動及中國政府所採取旨在控制物業價格之措施，董事對截至二零一二年止年度之預期物業銷售額持保守態度。儘管如此，董事認為城市化持續發展及家庭收入水準不斷上升等因素，仍是支撐中國樓市發展的動力，因此對未來中國物業市場感到樂觀。本集團將在中國審慎物色商業地產開發的投資機遇，藉以提升股東價值。此外，本集團將緊密監察現有情況下之宏觀經濟調控政策，於適當時候再調整發展策略。董事亦將不時密切監察本集團之財務狀況及流動資金狀況，意在提升本集團之資本管理及資金管理水平以及積極應對房地產市場的任何變動。因此，經計及本集團可獲得之財務資源及其堅實資產基礎，董事預期本集團之財務狀況將保持穩健。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條項下涉及証大出售事項之若干適用百分比率（定義見上市規則）超過75%，故証大出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因此，須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准之規定。由於概無股東所擁有協議之重大權益與其他股東所擁有者有所不同，故概無股東須於股東特別大會上就批准協議而提呈之決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將於二零一二年三月十四日（星期三）上午九時三十分假座香港夏慤道18號海富中心第一座29樓A室舉行股東特別大會，以便股東考慮及酌情通過協議及其項下擬進行之交易。大會通告載於本通函第76至77頁。

無論閣下能否出席大會，務請盡快將代表委任表格按其列印之指示填妥，並無論如何不遲於股東特別大會及其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可依願親身出席股東特別大會及其任何續會，並於會上投票。

推薦意見

基於上文「進行証大出售事項之理由」一節所載理由，董事認為協議之條款乃公平合理並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有關決議案。

其他資料

敬希閣下垂注本通函各附錄所載之資料。

承董事會命
上海証大房地產有限公司
主席
戴志康

此致

列位股東 台照

二零一二年二月二十八日

* 僅供識別

下文所載上海証大五道口及其附屬公司（「上海証大五道口集團」）截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一一年六月三十日止六個月（「有關期間」）之未經審核綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一一年六月三十日之上海証大五道口集團綜合財務狀況表已由本公司獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。根據彼等之審閱工作，彼等並無注意到有任何事宜致使彼等認為，上海証大五道口集團之未經審核財務資料在所有重大方面並無按有關期間本集團所採用之會計政策編製。

在不修改其結論之情況下，彼等注意到財務資料附註1，其於財務資料內載列列作待售之資產、與列作待售資產有關之負債及終止經營業務之呈列及分類，乃假設証大分拆於証大出售事項前完成。

上海証大五道口集團之財務資料

(a) 於有關期間上海証大五道口集團綜合全面收益表如下：

| | 截至二零零九年 十二月三十一日止年度 | | | 截至二零一零年 十二月三十一日止年度 | | | 截至二零一一年 十二月三十一日止年度 | | | 截至二零一一年 六月三十日止六個月 | | |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------|-----------|-----------------------|----------------|-------------|-----------------------|----------------|-----------|----------------------|----------------|-----------|
| | 持續 經營業務 | 終止 經營業務 | 合計 | 持續 經營業務 | 終止 經營業務 | 合計 | 持續 經營業務 | 終止 經營業務 | 合計 | 持續 經營業務 | 終止 經營業務 | 合計 |
| | 千港元 | 千港元 (附註1和2) | 千港元 | 千港元 | 千港元 (附註1和2) | 千港元 | 千港元 | 千港元 (附註1和2) | 千港元 | 千港元 | 千港元 (附註1和2) | 千港元 |
| 營業額 | - | 1,208,181 | 1,208,181 | - | 2,325,607 | 2,325,607 | - | 1,790,337 | 1,790,337 | - | 956,850 | 956,850 |
| 銷售成本 | - | (715,502) | (715,502) | - | (1,344,100) | (1,344,100) | - | (680,122) | (680,122) | - | (405,844) | (405,844) |
| 毛利 | - | 492,679 | 492,679 | - | 981,507 | 981,507 | - | 1,110,215 | 1,110,215 | - | 551,006 | 551,006 |
| 其他收入及收益 | - | 24,368 | 24,368 | - | 18,171 | 18,171 | - | 5,974 | 5,974 | - | 1,767 | 1,767 |
| 分銷成本 | - | (17,894) | (17,894) | - | (26,806) | (26,806) | - | (96,475) | (96,475) | - | (17,745) | (17,745) |
| 行政支出 | - | (102,443) | (102,443) | - | (143,443) | (143,443) | - | (176,900) | (176,900) | - | (74,204) | (74,204) |
| 物業、廠房及 設備之減值 撥回/(減值虧損) | - | 16,590 | 16,590 | - | 11,001 | 11,001 | - | (9,694) | (9,694) | - | - | - |
| 經營租約項下 持作自用租賃 土地付款之 減值虧損撥回 | - | 10,293 | 10,293 | - | 47,982 | 47,982 | - | 45,371 | 45,371 | - | - | - |
| 發展中物業之 撇減撥回 | - | 16,586 | 16,586 | - | 22,369 | 22,369 | - | - | - | - | - | - |
| 投資物業之 公平值變動 | - | 35,124 | 35,124 | - | 881 | 881 | - | 25,443 | 25,443 | - | 6,768 | 6,768 |
| 商譽減值虧損 | - | - | - | - | (17,381) | (17,381) | - | - | - | - | - | - |
| 應佔聯營公司業績 | - | (3,258) | (3,258) | 394 | 89,562 | 89,956 | (208) | (3,669) | (3,877) | (206) | (2,347) | (2,553) |
| 融資成本 | - | (36,883) | (36,883) | (39,889) | (32,185) | (72,074) | (215,491) | (44,974) | (260,465) | (102,627) | (25,560) | (128,187) |
| 除所得稅開支前 溢利/(虧損) | - | 435,162 | 435,162 | (39,495) | 951,658 | 912,163 | (215,699) | 855,291 | 639,592 | (102,833) | 439,685 | 336,852 |
| 所得稅開支 | - | (112,485) | (112,485) | - | (236,372) | (236,372) | - | (397,947) | (397,947) | - | (105,310) | (105,310) |
| 年度/期間 溢利/(虧損) | - | 322,677 | 322,677 | (39,495) | 715,286 | 675,791 | (215,699) | 457,344 | 241,645 | (102,833) | 334,375 | 231,542 |
| 其他全面收入 換算海外業務產生之 匯兌差額 | - | 4,425 | 4,425 | (1,069) | 79,750 | 78,681 | (3,034) | 99,730 | 96,696 | (1,102) | 58,993 | 57,891 |
| 年度/期間 全面收入總額 | - | 327,102 | 327,102 | (40,564) | 795,036 | 754,472 | (218,733) | 557,074 | 338,341 | (103,935) | 393,368 | 289,433 |
| 以下各方應佔 年度/期間 溢利/(虧損)： | | | | | | | | | | | | |
| — 上海証大五道口 擁有人 | - | 329,447 | 329,447 | (39,495) | 656,176 | 616,681 | (215,699) | 461,249 | 245,550 | (102,833) | 329,043 | 226,210 |
| — 非控制性權益 | - | (6,770) | (6,770) | - | 59,110 | 59,110 | - | (3,905) | (3,905) | - | 5,332 | 5,332 |
| | - | 322,677 | 322,677 | (39,495) | 715,286 | 675,791 | (215,699) | 457,344 | 241,645 | (102,833) | 334,375 | 231,542 |
| 以下各方應佔 年度/期間全面 收入總額： | | | | | | | | | | | | |
| — 上海証大五道口 擁有人 | - | 333,067 | 333,067 | (40,564) | 725,190 | 684,626 | (218,733) | 547,655 | 328,922 | (103,935) | 380,033 | 276,098 |
| — 非控制性權益 | - | (5,965) | (5,965) | - | 69,846 | 69,846 | - | 9,419 | 9,419 | - | 13,335 | 13,335 |
| | - | 327,102 | 327,102 | (40,564) | 795,036 | 754,472 | (218,733) | 557,074 | 338,341 | (103,935) | 393,368 | 289,433 |

(b) 上海証大五道口集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一一年六月三十日的綜合財務狀況表如下：

| | 附註 | 於二零零九年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一零年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一一年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一一年 六月三十日 千港元 |
|-----------------------|----|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 非流動資產 | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 366,949 | 381,448 | - | 383,320 |
| 投資物業 | | 399,238 | 426,083 | - | 443,098 |
| 經營租約項下持作自用之 租賃土地付款 | | 539,652 | 591,808 | - | 596,562 |
| 商譽 | | 17,202 | - | - | - |
| 於聯營公司之權益 | | 49,299 | 555,509 | 506,624 | 527,542 |
| 可供銷售投資 | | 57 | 59 | - | 7,287 |
| 非流動資產總額 | | <u>1,372,397</u> | <u>1,954,907</u> | <u>506,624</u> | <u>1,957,809</u> |
| 流動資產 | | | | | |
| 發展中及待售物業 | | 2,057,156 | 1,311,099 | - | 1,312,146 |
| 存貨 | | 1,118 | 1,637 | - | 1,810 |
| 貿易及其他應收款項 | | 49,317 | 107,898 | - | 183,536 |
| 可供銷售投資 | | 567 | 589 | - | 1,204 |
| 應收直接控股公司款項 | | 851,119 | 1,888,163 | - | 1,969,161 |
| 應收同系附屬公司款項 | | 351,756 | 36,861 | - | 36,543 |
| 應收聯營公司款項 | | - | 1,486,582 | 2,789,513 | 1,581,356 |
| 應收關連公司款項 | | 57 | 11,523 | - | 21,490 |
| 應收上海証大五道口 少數股東款項 | | 65,784 | - | - | - |
| 已抵押銀行存款 | | - | 11,770 | - | 12,044 |
| 現金及現金等值項目 | | 287,572 | 332,536 | - | 188,686 |
| | | <u>3,664,446</u> | <u>5,188,658</u> | <u>2,789,513</u> | <u>5,307,976</u> |
| 列作持有待售之資產 | 2 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>5,587,463</u> | <u>-</u> |
| 流動資產總額 | | <u>3,664,446</u> | <u>5,188,658</u> | <u>8,376,976</u> | <u>5,307,976</u> |
| 資產總額 | | <u><u>5,036,843</u></u> | <u><u>7,143,565</u></u> | <u><u>8,883,600</u></u> | <u><u>7,265,785</u></u> |

| | 於二零零九年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一零年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一一年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一一年 六月三十日 千港元 |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| 流動負債 | | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 395,255 | 293,270 | - | 367,827 |
| 來自客戶之預收款 | 102,431 | 228,047 | - | 13,984 |
| 應付最終控股公司款項 | 928,163 | 673,345 | - | 684,503 |
| 應付直接控股公司款項 | 299,226 | 337,847 | 3,882,128 | 349,020 |
| 應付同系附屬公司款項 | 11,342 | 695,001 | - | 611,866 |
| 應付關連公司款項 | 18 | - | - | - |
| 應付上海証大五道口 少數股東款項 | 247,636 | - | - | - |
| 銀行貸款 | 180,984 | 205,785 | - | 307,058 |
| 其他借貸 | - | - | 1,171,722 | 1,153,800 |
| 應付稅項 | 248,946 | 455,918 | - | 338,942 |
| | <u>2,414,001</u> | <u>2,889,213</u> | <u>5,053,850</u> | <u>3,827,000</u> |
| 列作持有待售資產 之相關負債 | 2 | - | 3,037,922 | - |
| 流動負債總額 | <u>2,414,001</u> | <u>2,889,213</u> | <u>8,091,772</u> | <u>3,827,000</u> |
| 非流動負債 | | | | |
| 銀行貸款 | 565,965 | 374,547 | - | 391,425 |
| 其他借貸 | - | 1,127,589 | - | - |
| 遞延稅項負債 | 457,613 | 368,466 | - | 374,176 |
| 非流動負債總額 | <u>1,023,578</u> | <u>1,870,602</u> | <u>-</u> | <u>765,601</u> |
| 負債總額 | <u>3,437,579</u> | <u>4,759,815</u> | <u>8,091,772</u> | <u>4,592,601</u> |
| 資產淨值總額 | <u>1,599,264</u> | <u>2,383,750</u> | <u>791,828</u> | <u>2,673,184</u> |
| 上海証大五道口擁有人 應佔資本及儲備 | | | | |
| 資本 | 231,700 | 231,700 | 231,700 | 231,700 |
| 儲備 | 1,125,604 | 1,810,230 | 414,385 | 2,086,329 |
| 上海証大五道口擁有人 應佔股本 | 1,357,304 | 2,041,930 | 646,085 | 2,318,029 |
| 非控制性權益 | 241,960 | 341,820 | 145,743 | 355,155 |
| 股本總額 | <u>1,599,264</u> | <u>2,383,750</u> | <u>791,828</u> | <u>2,673,184</u> |

(c) 於有關期間上海証大五道口集團的綜合權益變動表如下：

| | 資本 千港元 | 法定 盈餘儲備 千港元 | 保留溢利 千港元 | 外匯儲備 千港元 | 上海証大 五道口 擁有人 應佔股本 千港元 | 非控制性 權益 千港元 | 合計 千港元 |
|---------------------------------|-----------|-------------------|-------------|-------------|-----------------------------------|-------------------|-----------|
| 於二零零九年一月一日 | 231,700 | 28,542 | 705,279 | 58,785 | 1,024,306 | 253,962 | 1,278,268 |
| 年度溢利／(虧損) | - | - | 329,447 | - | 329,447 | (6,770) | 322,677 |
| 由功能貨幣人民幣換算為 港元所產生之匯兌差額 | - | - | - | 3,620 | 3,620 | 805 | 4,425 |
| 年內全面收入總額 | - | - | 329,447 | 3,620 | 333,067 | (5,965) | 327,102 |
| 收購附屬公司額外權益 轉移至法定盈餘儲備 | - | - | (69) | - | (69) | (6,037) | (6,106) |
| | - | 74,094 | (74,094) | - | - | - | - |
| 於二零零九年 十二月三十一日及 二零一零年一月一日 | 231,700 | 102,636 | 960,563 | 62,405 | 1,357,304 | 241,960 | 1,599,264 |
| 年度溢利 | - | - | 616,681 | - | 616,681 | 59,110 | 675,791 |
| 由功能貨幣人民幣換算為 港元所產生之匯兌差額 | - | - | - | 67,945 | 67,945 | 10,736 | 78,681 |
| 年內全面收入總額 | - | - | 616,681 | 67,945 | 684,626 | 69,846 | 754,472 |
| 非控制性權益向一間 附屬公司注資 | - | - | - | - | - | 30,014 | 30,014 |
| 轉移至法定盈餘儲備 | - | 85,340 | (85,340) | - | - | - | - |
| 於二零一零年 十二月三十一日及 二零一一年一月一日 | 231,700 | 187,976 | 1,491,904 | 130,350 | 2,041,930 | 341,820 | 2,383,750 |

| | 資本 千港元 | 法定 盈餘儲備 千港元 | 保留溢利 千港元 | 外匯儲備 千港元 | 上海証大 五道口 擁有人 應佔股本 千港元 | 非控制性 權益 千港元 | 合計 千港元 |
|---------------------------|----------------|-------------------|--------------|----------------|-----------------------------------|-------------------|----------------|
| 年度溢利／(虧損) | - | - | 245,550 | - | 245,550 | (3,905) | 241,645 |
| 由功能貨幣人民幣換算為 港元所產生之匯兌差額 | - | - | - | 83,372 | 83,372 | 13,324 | 96,696 |
| 年內全面收入總額 | - | - | 245,550 | 83,372 | 328,922 | 9,419 | 338,341 |
| 分派予非控制性權益之股息 | - | - | - | - | - | (205,496) | (205,496) |
| 已批准股息 | - | - | (1,724,767) | - | (1,724,767) | - | (1,724,767) |
| 轉移至法定盈餘儲備 | - | 7,988 | (7,988) | - | - | - | - |
| 於二零一一年十二月三十一日 | <u>231,700</u> | <u>195,964</u> | <u>4,699</u> | <u>213,722</u> | <u>646,085</u> | <u>145,743</u> | <u>791,828</u> |

(d) 於有關期間上海証大五道口集團的綜合現金流量表如下：

| | 截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至二零一一年 六月三十日 止六個月 千港元 |
|-------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 經營業務所得現金流量 | | | | |
| 除所得稅開支前溢利 | 435,162 | 912,163 | 639,592 | 336,852 |
| 為以下各項作出調整： | | | | |
| 利息收入 | (177) | (4,418) | (1,483) | (144) |
| 可供銷售投資所得股息收入 | - | (38) | - | - |
| 融資成本 | 36,883 | 72,074 | 260,465 | 128,187 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 16,575 | 18,702 | 16,428 | 8,568 |
| 經營租約項下持作自用租賃 | | | | |
| 土地付款之攤銷 | 16,531 | 17,040 | 17,934 | 8,907 |
| 物業、廠房及設備之 | | | | |
| (減值撥回)/減值虧損 | (16,590) | (11,001) | 9,694 | - |
| 經營租約項下持作自用租賃 | | | | |
| 土地付款之減值虧損撥回 | (10,293) | (47,982) | (45,371) | - |
| 發展中物業之撇減撥回 | (16,586) | (22,369) | - | - |
| 投資物業公平值變動 | (35,124) | (881) | (25,443) | (6,768) |
| 應佔聯營公司業績 | 3,258 | (89,956) | 3,877 | 2,553 |
| 物業、廠房及設備撇銷 | 45 | 543 | 5,243 | - |
| 商譽減值虧損 | - | 17,381 | - | - |
| 出售投資物業之收益 | - | - | (54,345) | - |
| 出售可供銷售投資之收益 | (353) | - | (24) | (23) |
| 出售附屬公司之收益 | - | (2,632) | - | - |

| | 截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至二零一一年 六月三十日 止六個月 千港元 |
|-----------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 營運資金變動前之經營溢利 | 429,331 | 858,626 | 826,567 | 478,132 |
| 貿易及其他應收款項減少／ (增加) | 29,687 | (56,763) | 10,642 | (73,129) |
| 發展中及待售物業減少／ (增加) | 137,445 | 813,510 | (29,755) | 29,429 |
| 存貨減少／(增加) | 39 | (476) | (183) | 135 |
| 貿易及其他應付款項增加／ (減少) | 235,049 | (117,826) | (175,057) | (30,101) |
| 來自客戶之預收款 (減少)／增加 | (399,959) | 121,748 | (127,015) | (219,364) |
| 經營所得現金 | 431,592 | 1,618,819 | 505,199 | 185,102 |
| 已收利息 | 177 | 4,418 | 1,483 | 144 |
| 已付利息 | (56,085) | (49,365) | (56,867) | (30,346) |
| 已付所得稅 | (57,021) | (151,310) | (271,704) | (235,737) |
| 經營業務所得／(所用) 現金淨額 | 318,663 | 1,422,562 | 178,111 | (80,837) |
| 投資活動 | | | | |
| 於聯營公司之注資 | - | (568,311) | - | - |
| 應收直接控股公司款項增加 | (397,440) | (1,004,907) | (426,088) | (37,108) |
| 應收同系附屬公司款項 (增加)／減少 | (44,185) | 328,178 | (2,954) | 1,175 |
| 應收關連公司款項 減少／(增加) | 5,906 | (11,464) | 9,939 | (9,698) |
| 應收上海証大五道口少數股東 款項減少 | 22,684 | 68,267 | - | - |

| | 截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至二零一一年 六月三十日 止六個月 千港元 |
|-----------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 應收聯營公司款項增加 | - | (1,486,582) | (1,223,911) | (60,219) |
| 購買可供銷售投資 | (1,134) | - | (9,269) | (8,420) |
| 購買物業、廠房及設備 | (7,523) | (8,886) | (874) | (1,574) |
| 出售一家附屬公司之 現金流入淨額 | - | 13,170 | - | - |
| 出售聯營公司部份權益之 現金流入淨額 | - | 171,272 | - | - |
| 購買投資物業 | - | (10,866) | - | - |
| 出售可供銷售投資所得款項 | 3,189 | - | 627 | 619 |
| 出售投資物業所得款項 | - | - | 227,807 | - |
| 自可供銷售投資收取之股息 | - | 38 | - | - |
| 自聯營公司收取之股息 | - | - | 38,892 | 38,300 |
| 收購一家附屬公司， 扣除所得現金 | - | - | (99,156) | - |
| 收購附屬公司額外權益 | (6,106) | - | - | - |
| 投資活動所用現金淨額 | (424,609) | (2,510,091) | (1,484,987) | (76,925) |
| 融資活動 | | | | |
| 銀行貸款增加 | 396,969 | 346,104 | 177,026 | 110,683 |
| 償還銀行貸款 | (287,440) | (540,925) | (248,349) | (6,022) |
| 已抵押銀行存款(增加)/ 減少 | - | (11,770) | 12,231 | - |
| 其他借貸增加 | - | 1,127,589 | - | - |
| 應付最終控股公司款項減少 | - | (289,865) | (695,135) | (4,493) |
| 應付直接控股公司款項增加 | 100,981 | 27,323 | 1,918,015 | 3,321 |

| | 截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至二零一一年 六月三十日 止六個月 千港元 |
|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 應付同系附屬公司款項 (減少)/增加 | (4,347) | 683,231 | 26,714 | (99,290) |
| 應付關連公司款項增加/ (減少) | 6 | (19) | 2,484 | - |
| 應付上海証大五道口少數股東 款項增加/(減少) | 94,334 | (256,987) | - | - |
| 非控制性權益之注資 | - | 30,014 | - | - |
| 融資活動所得之現金淨額 | 300,503 | 1,114,695 | 1,192,986 | 4,199 |
| 現金及現金等值項目增加/ (減少)淨額 | 194,557 | 27,166 | (113,890) | (153,563) |
| 年初/期初之現金及 現金等值項目 | 92,573 | 287,572 | 332,536 | 332,536 |
| 匯率變動之影響 | 442 | 17,798 | (15,474) | 9,713 |
| 列作持有待售資產之現金及 現金等值項目 | - | - | (203,172) | - |
| 年終/期末之現金及現金等 值項目 | 287,572 | 332,536 | - | 188,686 |

財務資料附註

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一一年六月三十日止六個月

1. 財務資料編製及呈列基準

編製上海証大五道口集團於有關期間之財務資料時採用之會計政策與本集團所採納者一致，乃符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之確認及計量規定。

財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14章第68(2)(a)(i)段編製，並僅供載入本公司就出售上海証大五道口之全部股權將發佈之通函之用。

於編製財務資料時，根據証大分拆將予出售的資產及負債（「出售集團」）乃歸類為列作持有待售之資產及與列作持有待售資產有關之負債並於二零一一年十二月三十一日單獨呈列。出售集團之業務乃歸類為於有關期間終止經營業務。雖然上海証大置業、綠城嘉和及買方已訂立第一份補充協議，允許上海証大五道口於二零一二年十二月三十一日前向綠城合升或買方指定之其他實體出售其於上海海之門的全部權益，以免証大分拆未能於証大銷售權益從上海証大置業轉讓予買方或其指定實體之前完成，但董事有意於証大出售事項完成前完成証大分拆。因此，董事認為以假設証大分拆已於証大出售事項之前完成之方式呈列財務資料較為合適。

2. 列作持有待售之資產及有關負債及已終止經營業務

下文所列之出售集團應佔資產及負債乃列作持有待售資產及與持有待售資產有關之負債，並於二零一一年十二月三十一日於財務資料當中單獨呈列。

| | 千港元 |
|-------------------|------------------|
| 物業、廠房及設備 | 365,885 |
| 投資物業 | 326,282 |
| 經營租約項下持作自用之租賃土地付款 | 642,794 |
| 於聯營公司的權益 | 106,134 |
| 可供銷售投資 | 9,357 |
| 發展中及待售物業 | 1,399,032 |
| 存貨 | 1,884 |
| 貿易及其他應收款項 | 101,478 |
| 應收直接控股公司款項 | 2,388,152 |
| 應收同系附屬公司款項 | 41,258 |
| 應收關連公司款項 | 2,035 |
| 現金及現金等值項目 | 203,172 |
| | <hr/> |
| 歸類為持作出售之資產總額 | <u>5,587,463</u> |
| 貿易及其他應付款項 | 340,152 |
| 預收客戶款項 | 109,958 |
| 應付最終控股公司 | 4,563 |
| 應付直接控股公司款項 | 317,220 |
| 應付同系附屬公司款項 | 748,918 |
| 應付關連公司款項 | 2,484 |
| 銀行貸款 | 531,722 |
| 應付稅項 | 654,124 |
| 遞延稅項負債 | 328,781 |
| | <hr/> |
| 與持有待售資產有關之負債總額 | <u>3,037,922</u> |

出售集團從物業銷售、酒店經營及物業出租、管理及代理服務。於証大分拆時出售出售集團構成已終止經營業務。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，出售集團向上海証大五道口集團之經營現金流量淨額貢獻318,663,000港元，為其投資活動支付424,609,000港元及為融資活動貢獻300,503,000港元。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，出售集團向上海証大五道口集團之經營現金流量淨額貢獻1,431,152,000港元，為其投資活動支付455,198,000港元及為融資活動貢獻1,114,695,000港元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，出售集團向上海証大五道口集團之經營現金流量淨額貢獻183,141,000港元，為其投資活動支付161,920,000港元及為融資活動支付12,894,000港元。

截至二零一一年六月三十日止期間，出售集團向上海証大五道口集團之經營現金流量淨額貢獻75,129,000港元，為其投資活動支付16,706,000港元及為融資活動支付4,199,000港元。

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度及截至二零一一年六月三十日止六個月之財務資料已分別披露於本公司截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度之年報及截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告內。該等資料均已於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.zendai.com)登載。

2. 負債聲明

借貸

於二零一一年十二月三十一日（即本通函付印前此債項聲明之最後可行日期）營業時間結束時，本集團之未償還借貸約為12,766,081,000港元，詳情載於下文：

| | 千港元 |
|------------------------|-----------|
| 銀行及其他貸款，有抵押（由一家關連公司擔保） | |
| — 即期 | 754,648 |
| — 非即期 | 1,806,183 |
| 其他借貸，有抵押（由一家關連公司擔保） | 1,171,722 |
| 優先貸款票據，由本公司若干附屬公司抵押及擔保 | 1,085,154 |
| 應付非控股股東款項，無抵押 | 173,310 |
| 應付關連公司款項，無抵押 | 55,089 |
| 應付聯營公司款項，無抵押 | 7,719,975 |

擔保

於二零一一年十二月三十一日，物業、廠房及設備約371,632,000港元、根據經營租賃持作自用之租賃土地付款約598,828,000港元、投資物業約1,928,893,000港元、待開發及待售物業約1,432,966,000港元及銀行存款約224,749,000港元被抵押作為授予本集團銀行貸款之擔保。

本集團已抵押上海海之門（即本集團聯營公司）10%股權（應佔賬面值約為122,369,000港元）以及一間附屬公司上海証大西鎮房地產開發有限公司（其擁有賬面值約482,039,000港元之在建物業）之全部權益，作為其他借款之擔保。

本集團亦已抵押上海証大喜瑪拉雅置業有限公司（即本集團聯營公司）45%股權（應佔賬面值約為419,583,000港元），以取得向上海海之門提供之股東貸款。

此外，本集團已抵押若干附屬公司之股權，作為優先貸款票據之擔保。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團就銀行向購買本集團所開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供約383,999,000港元之擔保。在銀行自客戶收到各物業之房屋所有權證作為擔保授出按揭貸款之抵押後，由本集團向銀行提供之該等擔保即會解除。

除上述者、集團內公司間之負債以及日常貿易及其他應付款項外，於二零一一年十二月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何已發行或同意將予發行之借貸資本、已發行且未償還、法定或以其他方式增設但尚未發行之債務證券、有期貸款、其他借貸或包括銀行透支之債項、承兌負債、承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大未償還或然負債。

3. 營運資金

經考慮(i)証大出售事項可按現時預期完成；(ii)中國的整體經濟表現不出現重大變動及房地產市場保持穩定的物業消費情緒，從而帶動本集團已經推出／即將推出物業之銷售；(iii)監管政策不出現對銀行給予房地產開發商的一般信貸政策產生負面影響的重大變動；及(iv)現時可用內部資源以及可動用之銀行融資，包括自交通銀行獲得之融資人民幣950,000,000元，董事認為本集團有充裕營運資金應付自本通函日期起計12個月期間之現有資金需要。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，據董事所知，本集團自二零一零年十二月三十一日（即本集團編製最近期公佈之經審核綜合財務報表之日期）以後之財務或經營狀況並無重大不利變動。

餘下集團之未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司（香港執業會計師）所編製之報告全文，以供載入本通函。



Tel : +852 2218 8288
Fax : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

敬啟者：

吾等就上海証大房地產有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）作出報告。未經審核備考財務資料載於二零一二年二月二十八日刊發之通函（「通函」）附錄三第55至64頁，乃由貴公司董事編製，僅供說明之用，旨在就建議出售貴公司全資附屬公司上海証大五道口房地產開發有限公司（「上海証大五道口」）全部股本權益及該公司欠付之股東貸款（「証大出售事項」）可能如何影響所呈列貴集團財務資料而提供資料，以供載入通函附錄三。証大出售事項完成之後之貴集團指餘下集團。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄三第55頁。

貴公司董事及申報會計師之各自責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段之規定，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」，以編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為根據上市規則第4章第29(7)段之規定就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等之意見。對於吾等曾就用於編製未經審核備考財務資料之任何財務資料所發出之任何報告，除於報告發出當日獲發該等報告之人士外，吾等概不承擔任何責任。

意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報聘用準則第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件進行比較、考慮支持調整之證據及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。是項委聘工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則或香港審閱聘用準則進行之審核或審閱，故吾等並無對未經審核備考財務資料發表任何審核或審閱保證。

吾等已計劃及執行有關工作，以取得我們認為必要之資料及解釋，藉此提供足夠憑證，合理確保未經審核備考財務資料已由貴公司董事按所述基準妥為編製，而該基準與貴集團之會計政策貫徹一致，且就根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，所作調整屬恰當。

未經審核備考財務資料乃按貴公司董事之判斷及假設編製，僅供說明之用，且因其假設性質使然，並不保證或顯示日後將發生任何事件，亦未必能反映：

- 餘下集團於二零一一年六月三十日或任何未來日期之財政狀況；及
- 餘下集團截至二零一一年六月三十日止六個月或任何未來期間之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，所作調整乃屬恰當。

此致

香港
皇后大道中99號
中環中心61樓
6108室
上海証大房地產有限公司
董事會 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司
香港
執業會計師
謹啟

二零一二年二月二十八日

餘下集團未經審核備考財務資料

編製以下未經審核備考資料乃供說明(a)倘証大出售事項已於二零一一年六月三十日完成，餘下集團之財務狀況；及(b)倘証大出售事項已於二零一一年一月一日完成，餘下集團之業績及現金流量。編製此未經審核備考財務資料僅供說明之用並因其假設性質使然，或不會真實反映假設証大出售事項已於二零一一年六月三十日完成情況下本集團於二零一一年六月三十日或未來任何日子之財務狀況，或假設証大出售事項已於二零一一年一月一日完成情況下本集團於截至二零一一年六月三十日止六個月或未來任何期間之業績及現金流量。

未經審核備考財務資料乃基於本集團日期為二零一一年十一月二十五日有關建議出售項目公司之全部權益及項目公司應付股東貸款之通函（「二零一一年通函」）附錄三－餘下集團之未經審核備考財務資料所載於二零一一年六月三十日之未經審核備考簡明綜合財務狀況表、截至該日止六個月之未經審核備考簡明綜合全面收益表及未經審核備考簡明綜合現金流量表以及載於本通函附錄一之上海証大五道口集團之財務資料，根據上市規則第4章第29(1)段及第14章第68(2)(a)(ii)段編製。

(a) 餘下集團未經審核備考簡明綜合全面收益表

| | 出售項目 公司後之 未經審核 備考餘下集團 | | 備考調整 | | | 未經審核 備考餘下集團 | |
|-----------------------------|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|-----------|
| | 千港元 (附註1) | 千港元 (附註2) | 千港元 (附註3) | 千港元 (附註4) | 千港元 (附註5) | 千港元 (附註6) | 千港元 |
| 營業額 | 1,322,680 | | | (956,850) | 956,850 | | 1,322,680 |
| 銷售成本 | (601,454) | | | 405,844 | (405,844) | | (601,454) |
| 毛利 | 721,226 | | | | | | 721,226 |
| 其他收入及收益 | 117,791 | | | (1,767) | 1,767 | | 117,791 |
| 出售項目公司收益 | 58,339 | | 32,681 | | | | 91,020 |
| 証大出售事項收益 | - | | | | | 1,504,036 | 1,504,036 |
| 分銷支出 | (58,489) | | | 17,745 | (17,745) | | (58,489) |
| 行政支出 | (136,754) | | | 74,204 | (74,204) | | (136,754) |
| 投資物業之公平值變動 | 9,295 | | | | | | 9,295 |
| 商譽減值虧損 | (1,040) | | | | | | (1,040) |
| 應佔聯營公司業績 | (54,672) | 89 | | 2,553 | (2,347) | | (54,377) |
| 應佔共同控制實體之業績 | (1,710) | | | | | | (1,710) |
| 融資成本 | (238,180) | | | 128,187 | (25,560) | | (135,553) |
| 除所得稅開支前溢利 | 415,806 | | | | | | 2,055,445 |
| 所得稅開支 | (255,367) | | | 105,310 | (105,310) | (361,815) | (617,182) |
| 期內溢利 | 160,439 | | | | | | 1,438,263 |
| 其他全面收入 | | | | | | | |
| 換算海外業務產生之匯兌差額 | 115,156 | | | (57,891) | 29,790 | | 87,055 |
| 出售聯營公司持有之待售物業所解 除之其他重估儲備 | (9,902) | | | | | | (9,902) |
| 出售附屬公司所解除之外匯儲備 | (119,018) | | | | | (59,155) | (178,173) |
| 與解除其他重估儲備有關之稅項 開支 | 1,485 | | | | | | 1,485 |
| 期內其他全面收入(經扣除稅項) | (12,279) | | | | | | (99,535) |
| 期內全面收入總額 | 148,160 | | | | | | 1,338,728 |

| | 出售項目 公司後之 未經審核 備考餘下集團 | | 備考調整 | | | 未經審核 備考餘下集團 | |
|---------------------|--------------------------------|-------|--------|-----------|---------|------------------|--|
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | |
| | (附註1) | (附註2) | (附註3) | (附註4) | (附註5) | (附註6) | |
| 以下各方應佔期內溢利／(虧損)： | | | | | | | |
| 本公司擁有人 | 166,755 | 89 | 32,681 | (224,774) | 327,607 | 1,142,221 | |
| 非控制性權益 | <u>(6,316)</u> | | | | | <u>(6,316)</u> | |
| | <u>160,439</u> | | | | | <u>1,438,263</u> | |
| 以下各方應佔期內 全面收入總額： | | | | | | | |
| 本公司擁有人 | 148,026 | 89 | 32,681 | (282,665) | 357,397 | 1,338,594 | |
| 非控制性權益 | <u>134</u> | | | | | <u>134</u> | |
| | <u>148,160</u> | | | | | <u>1,338,728</u> | |

附註：

(1) 該等數字乃摘錄自二零一一年通函附錄三所載未經審核備考簡明綜合全面收益表。

假設証大出售事項已於二零一一年一月一日完成：

- (2) 調整乃為撥回根據權益法對分佔項目公司於截至二零一一年六月三十日止六個月之虧損的確認，其已於編製二零一一年通函附錄三餘下集團未經審核備考簡明綜合全面收益表時確認。
- (3) 調整乃為撥回撤銷將項目公司出售予上海海之門之未變現收益，其已於編製二零一一年通函附錄三餘下集團未經審核備考簡明綜合全面收益表時確認。
- (4) 調整乃為反映不計入上海証大五道口集團截至二零一一年六月三十日止六個月之業績。
- (5) 調整乃為反映証大分拆(假設其已於二零一一年一月一日完成)。就餘下集團該未經審核備考財務資料而言，乃假設不會就証大分拆產生任何稅項開支。

- (6) 調整乃為反映証大出售事項所產生之估計收益（基於証大代價人民幣2,960,000,000元（相等於3,483,992,000港元），減去証大出售事項的估計開支（主要為法律及專業費用約人民幣2,000,000元（相等於2,354,000港元））及稅項，如下文所呈列。

| | 千港元 |
|--|------------------|
| 証大代價 | |
| － 証大銷售權益 | 1,977,245 |
| － 証大股東貸款 | 1,506,747 |
| | 3,483,992 |
| 証大出售事項之成本 | |
| 上海証大五道口集團之資產淨值 | (466,449) |
| 証大股東貸款 | (442,719) |
| 其他借貸 | (1,127,589) |
| | (2,036,757) |
| 於聯營公司上海海之門之權益及應收款項 | (2,036,757) |
| 扣除相關開支及稅項前証大出售事項之收益 | 1,447,235 |
| 法律及專業費用 | (2,354) |
| 証大出售事項後將上海証大五道口集團累計外匯儲備 重新分類調整至期內損益 | 59,155 |
| | 1,504,036 |
| 扣除相關開支及重新分類調整上海証大五道口集團累計外匯儲備後 証大出售事項之收益 | 1,504,036 |
| 出售上海証大五道口之資本利得稅 | (361,815)* |
| | 1,142,221 |
| 重新分類調整於損益中確認之上海証大五道口集團外匯儲備後 証大出售事項之收益 | 1,142,221 |
| 証大出售事項後於其他全面收入確認之上海証大五道口集團 累計外匯儲備之重新分類調整 | (59,155) |
| | 1,083,066 |
| 於全面收入總額確認之証大出售事項之收益 | 1,083,066 |

* 即上海証大五道口出售後根據現行中國稅務規則及慣例之中國資本利得稅之估計撥備，為証大銷售權益代價超出上海証大五道口應佔註冊資本之部份之25%。

- (7) 上文第(5)項調整預期會對本集團產生持續影響。上文第(2)、(3)、(4)及(6)項調整預期不會對本集團造成持續影響。

為呈列備考簡明綜合全面收益表，人民幣乃於二零一一年一月一日按概約匯率人民幣1元兌1.177港元換算為港元。

(b) 餘下集團未經審核備考簡明綜合財務狀況表

| | 出售項目公司 後之未經審核 備考餘下集團 | | | | | | | 未經審核 備考餘下 集團 |
|--------------|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|
| | 備考調整 | | | | | | | |
| | 千港元 (附註1) | 千港元 (附註2) | 千港元 (附註3) | 千港元 (附註4) | 千港元 (附註5) | 千港元 (附註6) | 千港元 (附註7) | |
| 非流動資產 | | | | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 447,484 | | | | (383,320) | 383,320 | | 447,484 |
| 投資物業 | 1,810,201 | | | | (443,098) | 443,098 | | 1,810,201 |
| 經營租約項下持作自用之 | | | | | | | | |
| 租賃土地付款 | 594,638 | | | | (596,562) | 596,562 | | 594,638 |
| 商譽 | 101,211 | | | | | | | 101,211 |
| 於聯營公司之權益 | 1,067,399 | 99,800 | 77,174 | | (527,542) | 28,628 | | 745,459 |
| 於一間共同控制實體之權益 | 55,639 | | | | | | | 55,639 |
| 可供銷售投資 | 35,328 | | | | (7,287) | 7,287 | | 35,328 |
| | 4,111,900 | | | | | | | 3,789,960 |
| 流動資產 | | | | | | | | |
| 發展中及待售物業 | 4,716,776 | | | | (1,312,146) | 1,312,146 | | 4,716,776 |
| 存貨 | 2,557 | | | | (1,810) | 1,810 | | 2,557 |
| 貿易及其他應收款項 | 572,397 | | | | (183,536) | 183,536 | | 572,397 |
| 物業發展項目之按金 | 7,669 | | | | | | | 7,669 |
| 應收直接控股公司款項 | - | | | | (1,969,161) | 1,969,161 | | - |
| 應收同系附屬公司款項 | - | | | | (36,543) | 36,543 | | - |
| 應收聯營公司款項 | 426,010 | | | | | | | 426,010 |
| 應收一間共同控制實體款項 | 567,093 | | | | | | | 567,093 |
| 可供銷售投資 | 1,204 | | | | (1,204) | 1,204 | | 1,204 |
| 應收關連公司款項 | 14,955 | | | | (21,490) | 21,490 | | 14,955 |
| 已抵押銀行存款 | 261,495 | | | | (12,044) | 12,044 | | 261,495 |
| 預繳稅項 | 30,551 | | | | | | | 30,551 |
| 現金及現金等值項目 | 12,793,964 | | (97,692) | | (188,686) | 188,686 | 2,408,767 | 15,105,039 |
| | 19,394,671 | | | | | | | 21,705,746 |

| | 出售項目公司 後之未經審核 備考餘下集團 | | 備考調整 | | | | 未經審核 備考餘下 集團 | |
|----------------------|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|-------------------|
| | 千港元 (附註1) | 千港元 (附註2) | 千港元 (附註3) | 千港元 (附註4) | 千港元 (附註5) | 千港元 (附註6) | 千港元 (附註7) | 千港元 |
| 流動負債 | | | | | | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 650,495 | | | | (367,827) | 367,827 | | 650,495 |
| 來自客戶之預收款 | 2,406,666 | | | | (13,984) | 13,984 | | 2,406,666 |
| 應付聯營公司款項 | 7,558,616 | | (20,518) | | 1,581,356 | 20,518 | | 9,139,972 |
| 應付關連公司款項 | 54,247 | | | | | | | 54,247 |
| 應付非控股股東款項 | 157,317 | | | | | | | 157,317 |
| 應付同系附屬公司款項 | - | | | | (611,866) | 611,866 | | - |
| 應付直接控股公司款項 | - | | | | (349,020) | 349,020 | | - |
| 應付最終控股公司款項 | - | | | | (684,503) | 684,503 | | - |
| 銀行和其他貸款 | 817,716 | | | | (307,058) | 307,058 | | 817,716 |
| 其他借貸 | 1,153,800 | | | | (1,153,800) | 1,153,800 | (1,153,800) | - |
| 優先貸款票據 | 1,077,455 | | | | | | | 1,077,455 |
| 應付稅項 | 1,475,914 | | | 4,231 | (338,942) | 338,942 | 366,047 | 1,846,192 |
| | <u>15,352,226</u> | | | | | | | <u>16,150,060</u> |
| 流動資產淨值 | <u>4,042,445</u> | | | | | | | <u>5,555,686</u> |
| 總資產減流動負債 | <u>8,154,345</u> | | | | | | | <u>9,345,646</u> |
| 非流動負債 | | | | | | | | |
| 銀行和其他貸款 | 2,106,468 | | | | (391,425) | 391,425 | | 2,106,468 |
| 遞延稅項負債 | 647,441 | | | | (374,176) | 374,176 | | 647,441 |
| 其他應付款項 | 134,413 | | | | | | | 134,413 |
| | <u>2,888,322</u> | | | | | | | <u>2,888,322</u> |
| 資產淨值總額 | <u>5,266,023</u> | | | | | | | <u>6,457,324</u> |
| 本公司擁有人應佔資本及儲備 | | | | | | | | |
| 股本 | 249,838 | | | | | | | 249,838 |
| 儲備 | 4,761,534 | 99,800 | | (4,231) | | | 1,095,732 | 5,952,835 |
| 本公司應佔股本 | <u>5,011,372</u> | | | | | | | <u>6,202,673</u> |
| 非控制性權益 | <u>254,651</u> | | | | | | | <u>254,651</u> |
| 股本總額 | <u>5,266,023</u> | | | | | | | <u>6,457,324</u> |

附註：

- (1) 該等數字乃摘錄自二零一一年通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考簡明綜合財務狀況表。

假設証大出售事項已於二零一一年六月三十日完成：

- (2) 調整乃為撥回撤銷將項目公司出售予上海海之門之未變現收益，其已於編製二零一一年通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考簡明綜合財務狀況表時確認。
- (3) 調整乃為反映收購磐石載體，乃基於下文呈列之代價人民幣82,114,000元（相等於98,896,000港元）作出。

| | |
|-----------|---------------|
| | 千港元 |
| 收購磐石載體之代價 | <u>98,896</u> |
| 所收購之可識別資產 | |
| 於上海海之門之權益 | 77,174 |
| 應收上海海之門款項 | 20,518 |
| 現金及現金等值項目 | <u>1,204</u> |
| | <u>98,896</u> |

- (4) 調整乃為反映磐石投資出售磐石載體後根據現行中國稅務規則及慣例之中國資本利得稅之估計撥備，即磐石股份轉讓協議代價超出磐石載體應佔註冊資本之部份之25%。

根據磐石股份轉讓協議，磐石載體出售時之中國資本利得稅須由上海証大五道口承擔繳納。

- (5) 調整乃為反映不計入上海証大五道口集團截至二零一一年六月三十日之資產及負債。
- (6) 調整乃為反映証大分拆（假設其已於二零一一年六月三十日完成）。就餘下集團該未經審核備考財務資料而言，乃假設不會就証大分拆產生任何稅項開支。
- (7) 調整乃為反映証大出售事項所產生之估計收益（基於証大代價人民幣2,960,000,000元（相等於3,564,976,000港元）），減去証大出售事項的估計開支（主要為法律及專業費用約人民幣2,000,000元（相等於2,409,000港元））及稅項，如下文所呈列。

| | |
|--------------------|----------------------|
| | 千港元 |
| 証大代價 | |
| － 証大銷售權益 | 2,023,205 |
| － 証大股東貸款 | <u>1,541,771</u> |
| | ----- 3,564,976 |
| 証大出售事項之成本 | |
| 上海証大五道口集團之資產淨值 | (433,783) |
| 証大股東貸款 | (513,205) |
| 其他借貸 | <u>(1,153,800)</u> |
| 於聯營公司上海海之門之權益及應收款項 | ----- (2,100,788) |

| | |
|--|------------------|
| | 千港元 |
| 扣除相關開支及稅項前証大出售事項之收益 | 1,464,188 |
| 法律及專業費用 | (2,409) |
| 出售上海証大五道口之資本利得稅 | (366,047)* |
| | <hr/> |
| 扣除相關開支及稅項後証大出售事項之收益 | 1,095,732 |
| 証大出售事項後將上海証大五道口集團累計外匯儲備 重新分類調整至期內損益 | 66,417 |
| | <hr/> |
| 重新分類調整於損益中確認之上海証大五道口集團外匯儲備後 証大出售事項之收益 | 1,162,149 |
| 証大出售事項後於其他全面收入確認之上海証大五道口集團 累計外匯儲備之重新分類調整 | (66,417) |
| | <hr/> |
| 於全面收入總額確認之証大出售事項之收益 | 1,095,732 |
| | <hr/> <hr/> |

* 即上海証大五道口出售後根據現行中國稅務規則及慣例之中國資本利得稅之估計撥備，為証大銷售權益代價超出上海証大五道口應佔註冊資本之部份之25%。

為呈列備考簡明綜合財務狀況表，人民幣乃於二零一一年六月三十日按概約匯率人民幣1元兌1.204港元換算為港元。

(c) 餘下集團未經審核備考簡明綜合現金流量表

| | 出售項目 | | 備考調整 | | | 未經審核 備考 餘下集團 千港元 |
|-------------------|---|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------------|
| | 公司後 未經審核 備考 餘下集團 千港元 (附註1) | 千港元 (附註2) | 千港元 (附註3) | 千港元 (附註4) | 千港元 (附註5) | |
| 經營業務所用現金淨額 | (271,248) | | 80,837 | (75,129) | | (265,540) |
| 投資活動所得之現金淨額 | 11,522,808 | (95,473) | 76,925 | (16,706) | 3,481,638 | 14,969,192 |
| 融資活動所得之現金淨額 | 57,915 | | (4,199) | 4,199 | (1,127,589) | (1,069,674) |
| | <hr/> | | | | | <hr/> |
| 現金及現金等值項目 增加淨額 | 11,309,475 | | | | | 13,633,978 |
| 期初之現金及現金 等值項目 | 1,287,852 | | | | | 1,287,852 |
| 匯率變動之影響 | 20,556 | | | | | 20,556 |
| | <hr/> | | | | | <hr/> |
| 期末之現金及現金 等值項目 | 12,617,883 | | | | | 14,942,386 |
| | <hr/> <hr/> | | | | | <hr/> <hr/> |

附註：

- (1) 該等數字乃摘錄自二零一一年通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表。

假設証大出售事項已於二零一一年一月一日完成：

- (2) 調整反映收購磐石載體產生之現金流出，乃基於下文呈列之代價人民幣82,114,000元（相等於96,650,000港元）作出。

| | |
|-------------------|----------------|
| | 千港元 |
| 投資活動所用現金 | |
| 收購磐石載體 | 96,650 |
| 收購磐石載體所得現金及現金等值項目 | <u>(1,177)</u> |
| | <u>95,473</u> |

- (3) 調整以反映不計入上海証大五道口集團截至二零一一年六月三十日止六個月之現金流量。

- (4) 調整反映証大分拆已於二零一一年一月一日完成。就餘下集團該未經審核備考財務資料而言，乃假設不會就証大分拆產生任何稅項開支。

| | |
|-----------------|-----------------|
| | 千港元 |
| 經營活動所用現金 | |
| 上海証大五道口集團 | (80,837) |
| 其他借貸已付利息 | <u>5,708</u> |
| | <u>(75,129)</u> |

| | |
|-----------------|-----------------|
| | 千港元 |
| 投資活動所用現金 | |
| 上海証大五道口集團 | (76,925) |
| 應收聯營公司款項增加 | <u>60,219</u> |
| | <u>(16,706)</u> |

- (5) 調整反映現金流入減証大出售事項產生之開支，如下文所呈列。

| | 千港元 |
|-----------------|-------------------------|
| 投資活動所得現金 | |
| 証大代價： | |
| — 証大銷售權益 | 1,977,245 |
| — 証大股東貸款 | <u>1,506,747</u> |
| | 3,483,992 |
| 法律及專業費用 | <u>(2,354)</u> |
| | 3,481,638 |
| 融資活動所用現金 | |
| 償還其他借貸 | <u>(1,127,589)</u> |
| 証大出售事項所得現金淨額 | <u><u>2,354,049</u></u> |

- (6) 上文第(4)項調整預期會對本集團產生持繼影響。上文第(2)、(3)及(5)項調整預期不會對本集團造成持繼影響。

為呈列備考簡明綜合現金流量表，人民幣乃於二零一一年一月一日按概約匯率人民幣1元兌1.177港元換算為港元。

以下為戴德梁行有限公司就其對該物業於二零一一年十二月三十一日市值的意見而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國上海黃浦區小東門街道574街坊1/1丘及578街坊1/1丘（東至中山東二路、南至東門路、西至人民路、北至龍潭路）佔地總面積約為**45,471.90**平方米之綜合辦公、金融、商業及文化用途地塊

估值指示、目的及日期

吾等遵照閣下指示，對貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有之地塊（「該物業」）之市值進行估值。吾等確認已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為所需之該等其他資料，從而就該物業於二零一一年十二月三十一日（「估值日期」）現況下之市值，向閣下提供吾等之意見。

市值的定義

該物業的估值指吾等對其市值的意見。根據香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值準則》（二零零五年第一版）所下定義，市值乃指「某物業經適當市場推銷後，於估值日期由自願買方與自願賣方在知情、審慎及非強迫之情況下，按公平原則進行交易而估計應得之金額」。

估值基準及假設

吾等對該物業之估值已排除透過諸如非一般融資、售後租回安排、任何與該銷售相關人士給予之特別代價或優惠，或任何特殊價值元素等特別條款或情況所導致估計價值之漲跌。

在對位於中國之該物業進行估值時，吾等乃基於支付象徵式土地使用年費後，已獲授有關該物業於其指定年期內之可轉讓土地使用權，而任何應付地價亦已全數支付而編製估值。吾等依賴由 貴公司給予之資料及意見及 貴公司中國法律顧問上海滙衡律師事務所就該物業之業權及該物業之權益而提供之法律意見。對該物業進行估值時，吾等乃基於擁有人擁有該物業之強制執行業權，且於整段未屆滿之獲批年期內，有權在自由及不受干擾之情況下，使用、佔用或轉讓該物業而編製估值。

吾等在估值中並無計及該物業之任何費用、質押或所欠負之款項或出售成交時可能產生之任何支出或稅項。除另有註明外，吾等進行估值時乃假設該物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

估值方法

對該物業進行估值時，吾等採納直接比較法，即參考相關市場可資比較之銷售憑證。

為該物業進行估值時，吾等乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載之規定以及由香港測量師學會所頒佈之《香港測量師學會物業估值標準》(二零零五年第一版)。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料及 貴公司中國法律顧問提供之中國法律意見。吾等已接納提供予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、物業識認、發展計劃、地盤及建築面積，以及所有其他所有事項之意見。

本估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之資料作出，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供與估值有重大關係之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司通知，所提供之資料並無遺漏重大事實。

吾等謹指出，提供予吾等之文件副本主要以中文編製，而其英文翻譯反映吾等對有關內容之理解。因此，吾等建議 貴公司提述有關文件之中文原文並就此等文件之合法性和詮釋諮詢 閣下之法律顧問。

業權查核

吾等獲 貴公司提供文件的副本或摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以確定擁有權或核實是否存在任何修訂。所有文件僅供參考而所有尺寸、量度及面積僅為約數。

實地視查

吾等已視察該物業的外部。然而，吾等並未進行任何土壤調查以確定土壤狀況及設施等是否適合用於未來發展。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開支或推遲。

吾等並未進行仔細實地測量，以核實該物業之佔地面積，吾等假設交予吾等的文件副本所示面積均為正確。

貨幣

除另有註明外，吾等之估值所列之全部金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

茲隨附吾等之估值證書。

此致

香港
皇后大道中99號
中環中心61樓6108室
上海証大房地產有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡
註冊專業測量師
註冊中國房地產估值師
Msc, MRICS, MHKIS
謹啟

二零一二年二月二十八日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，具有逾19年中國物業估值之經驗。

對戴德梁行上海辦事處作出貢獻擁有專業資格的中國估值師包括但不限於中國房地產估值師、中國房地產估價師及英國皇家特許測量師學會的會員。

估值證書

於中國持作未來發展之物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一一年 十二月三十一日 現況下之市值 |
|--|--|-------------------|-----------------------------|
| 位於中華人民共和國 上海黃浦區小東門街道 574街坊1/1丘及 578街坊1/1丘 (東至中山東二路、 南至東門路、西至 人民路、北至龍潭路) 佔地總面積約為 45,471.90平方米之 綜合辦公、金融、商業 及文化用途地塊 | 該物業包括兩幅相連地塊，地 塊總面積約為45,471.90平方米。 該物業獲准興建之建築面積 為421,296平方米，包括地上 270,000平方米及地下151,296平 方米。 該物業擬定作綜合辦公、商 業、金融及文化用途。 該物業獲授之土地使用權年期 分別為自二零一零年十一月二 十五日至二零五零年十一月二 十四日止四十年(作商業及金融 用途)及自二零一零年十一月二 十五日至二零六零年十一月二 十四日止五十年(作文化及辦公 用途)。 | 該物業目前預備 作開發用地。 | 人民幣 9,950,000,000元 |

附註：

- (1) 根據日期為二零一零年十二月一日之滬房地黃字第(2010) 004498號上海市房地產權證，該物業(位於黃浦區小東門街道574街坊1/1丘，地塊面積約為20,183.90平方米)之部份土地使用權已歸屬於上海証大外灘國際金融服務中心置業有限公司，年期為自二零一零年十一月二十五日至二零五零年十一月二十四日止四十年(作商業及金融用途)及自二零一零年十一月二十五日至二零六零年十一月二十四日止五十年(作文化及辦公用途)。
- (2) 根據日期為二零一零年十二月一日之滬房地黃字第(2010) 004499號上海市房地產權證，該物業(位於黃浦區小東門街道578街坊1/1丘，地塊面積約為25,288平方米)之部份土地使用權已歸屬於上海証大外灘國際金融服務中心置業有限公司，年期為自二零一零年十一月二十五日至二零五零年十一月二十四日止四十年(作商業及金融用途)及自二零一零年十一月二十五日至二零六零年十一月二十四日止五十年(作文化及辦公用途)。

(3) 根據日期為二零一零年十一月十九日之國有土地使用權出讓合同滬黃規土(2010)出讓合同第5號(2.0版)及補充合同滬黃規土(2010)出讓合同補字第8號：

- (i) 受讓人 : 上海証大外灘國際金融服務中心置業有限公司
- (ii) 地塊面積 : 45,471.90平方米
- (iii) 土地用途 : 商業、金融、文化及辦公
- (iv) 規劃建築面積 : 不超過370,000平方米(包括地上270,000平方米及地下100,000平方米)
- (v) 地價 : 人民幣9,220,000,000元

(4) 根據日期為二零一一年十二月二十二日之國有土地使用權出讓合同滬黃規土(2010)出讓合同第5號(4.0版)及補充合同滬黃規土(2011)出讓合同補字第13號，獲准興建之建築面積變更為地上270,000平方米及地下151,296平方米，而額外地價人民幣59,500,000元須於二零一二年一月二十一日之前償付。

據本公司告知，上述額外地價人民幣59,500,000元已於二零一二年一月二十一日結算。

(5) 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一一年一月十七日發出的建設用地規劃許可證滬規地(2011)EA31000020110083號，該物業(土地面積約45,471.90平方米)符合城市規劃規定並獲准建設。

(6) 根據日期為二零一零年十月十九日的營業執照第310101000435994號，上海証大外灘國際金融服務中心置業有限公司經已成立，註冊資本為人民幣7,000,000,000元，有效經營期限自二零一零年十月十一日起至二零二零年十月十日。

(7) 根據中國法律顧問之意見：

- (i) 上海証大外灘國際金融服務中心置業有限公司乃合法成立及存續；
- (ii) 上海証大外灘國際金融服務中心置業有限公司合法取得黃浦區小東門街道574街坊1/1丘及578街坊1/1丘所在土地之國有土地使用權；
- (iii) 上海証大外灘國際金融服務中心置業有限公司有權以其他合法方式發展、佔用、使用或處置該土地；及
- (iv) 建築契約已作調整，於二零一一年十二月三十一日前動工建設並於二零一五年十二月三十一日前完工。

(8) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問意見，業權及獲授之主要批文及許可狀況如下：

| | |
|-------------------|---|
| 上海市房地產權證 | 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 |

1. 責任聲明

本通函（董事願就此共同及個別承擔全部責任）乃遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料。經作出一切合理查詢後，董事確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整且無誤導或欺騙性，以及本通函並無遺漏任何其他事項，致使其中所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事之權益

於最後可行日期，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有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及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或證券及期貨條例第352條規定須載入該條例所述之登記冊中之權益及淡倉；或本公司所採納載於上市規則附錄十之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

| 董事姓名 | 股份／ 相關股份數目 | 身份及 權益性質 | 佔已發行 股本之 概約百分比 |
|------------------------|-------------------|-------------|----------------------|
| 王輔捷先生 (附註2) | 10,000,000 (L) | 實益擁有人 | 0.08% |
| 戴志康先生 (「戴先生」) (附註1) | 6,753,635,000 (L) | 受控法團之權益 | 54.30% |
| 戴先生 (附註2) | 10,000,000 (L) | 實益擁有人 | 0.08% |
| 朱南松先生 | 50,000,000 (L) | 實益擁有人 | 0.40% |
| 吳洋先生 (附註2) | 30,000,000 (L) | 實益擁有人 | 0.24% |
| 周燕女士 (附註2) | 10,000,000 (L) | 實益擁有人 | 0.08% |
| 湯健先生 | 10,000,000 (L) | 實益擁有人 | 0.08% |
| 湯健先生 (附註2) | 5,000,000 (L) | 實益擁有人 | 0.04% |
| 柳志偉先生 (「柳先生」) (附註3) | 400,000,000 (L) | 受控法團之權益 | 3.22% |
| 柳先生 (附註2) | 120,000,000 (L) | 實益擁有人 | 0.96% |

| 董事姓名 | 股份／ 相關股份數目 | 身份及 權益性質 | 佔已發行 股本之 概約百分比 |
|-------------|---------------|-------------|----------------------|
| 盧敏霖先生 (附註2) | 5,000,000 (L) | 實益擁有人 | 0.04% |
| 賴焯藩先生 (附註2) | 5,000,000 (L) | 實益擁有人 | 0.04% |
| 謝曉東博士 (附註2) | 5,000,000 (L) | 實益擁有人 | 0.04% |

(L) 代表好倉

附註：

- 戴先生被視為於分別由Giant Glory Assets Limited、Jointex Investment Holdings Limited、Dorsing Star Limited、Shanghai Zendai Investment Development (Hong Kong) Company Limited及Gold Lucky Investment Holdings Limited (戴先生乃各以上公司董事) 持有之合共6,753,635,000股股份中擁有權益，各自持股之數目如下：
 - 2,326,560,000股股份由Giant Glory Assets Limited持有，而Giant Glory Assets Limited則由戴先生全資擁有；
 - 2,932,000,000股股份由Jointex Investment Holdings Limited持有，而Jointex Investment Holdings Limited則由Giant Glory Assets Limited擁有85%權益；
 - 1,000,000,000股股份由Dorsing Star Limited持有，而Dorsing Star Limited則由Master Faith Group Limited全資擁有。Master Faith Group Limited之所有股份均由DBS Trustee H.K. (Jersey) Limited以DLD Trust之受託人身份持有，DLD Trust之受益人包括Liu Qiong Yu及戴陌草，彼等均為戴先生之家族成員。戴先生為DLD Trust之財產授予人，故此被視為於Dorsing Star Limited所持有之1,000,000,000股股份中擁有權益；
 - 455,175,000股股份由Shanghai Zendai Investment Development (Hong Kong) Company Limited持有，而Shanghai Zendai Investment Development (Hong Kong) Company Limited則由戴先生擁有60%權益；及
 - 39,900,000股股份由Gold Lucky Investment Holdings Limited持有，而Gold Lucky Investment Holdings Limited則由戴先生全資擁有。
- 該等股份指於所授出購股權獲行使時將予配發及發行之股份。
- 柳先生被視為於其全資擁有之公司Grand Link Finance Limited持有之400,000,000股股份中擁有權益。柳先生為Grand Link Finance Limited之董事。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事或主要行政人員概無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、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或證券及期貨條例第352條規定須載入該條例所述之登記冊中之任何權益及淡倉；或標準守則規定須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

於最後可行日期，除上文披露者外，概無任何董事受聘一間於本公司股份及相關股份中擁有須按證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉之公司成為該公司董事或僱員。

3. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事或彼等之聯繫人士於與本公司業務直接或間接存在競爭或可能存在競爭之業務中擁有任何權益。

4. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司訂立本公司不能在一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）之任何服務合約。

5. 董事於資產之權益

概無董事於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日（本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）至最後可行日期之期間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。

6. 董事於合約之權益

概無董事於由本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司所訂立、在最後可行日期仍有效且對本集團業務而言乃屬重大之任何合約中擁有重大權益。

7. 專家及同意書

下列為本通函載述其意見之專家之資格：

| 名稱 | 資格 |
|------------------|--------|
| 香港立信德豪會計師事務所有限公司 | 執業會計師 |
| 戴德梁行有限公司 | 獨立估值師 |
| 上海滙衡律師事務所 | 中國法律顧問 |
| 金杜律師事務所 | 中國法律顧問 |

上述專家各自均已發出其同意書，同意以本通函之形式及涵義收錄其函件及引述其名稱，且未有撤回其書面同意書。

於最後可行日期，上述專家概無擁有本集團任何成員公司之股權，亦無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），且概無於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日（本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）起收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，概無任何尚未了結或威脅本集團之重大訴訟、仲裁或索償。

董事已知悉復星於二零一一年十二月二十九日刊發的有關優先購買權事宜之公佈，並確認，証大出售事項不會違反任何適用於本集團之優先購買權，訂立証大出售事項時，本公司已遵守所有適用法律及規例。

9. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內所訂立（於日常業務過程訂立之合約除外）屬重大或可能屬重大之合約：

- (a) 本公司、復地（集團）股份有限公司、杭州綠城置業投資有限公司及上海磐石投資管理有限公司於二零一零年四月二十五日訂立之合資協議，內容乃關於組建合資公司，其註冊資本為人民幣1,000,000,000元（其中人民幣500,000,000元由本公司出資）。有關詳情已於本公司日期為二零一零年四月二十七日之公佈內披露；
- (b) 本公司（作為賣方）與惠捷投資有限公司（作為買方）於二零一一年六月二十八日訂立之買賣協議，內容乃關於以總代價人民幣218,341,287元出售豪威國際投資有限公司之全部已發行股本及股東貸款。有關詳情已於本公司日期為二零一一年六月二十八日之公佈內披露；
- (c) 項目公司轉讓協議；
- (d) 協議；
- (e) 磐石股份轉讓協議；
- (f) 第一份補充協議；及
- (g) 第二份補充協議。

10. 其他資料

- (a) 本公司之秘書及合資格會計師為黃雁雄先生，乃香港會計師公會之會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，而本公司總辦事處及香港主要營業地點則位於香港皇后大道中99號中環中心61樓6108室。
- (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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本通函之中、英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

11. 備查文件

以下文件之副本由本通函日期起至二零一二年三月十四日（包括該日）止，於一般辦公時間內（星期六及公眾假期除外）在香港皇后大道中99號中環中心61樓6108室可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (c) 上海証大五道口集團財務資料之審閱報告，其全文載於本通函附錄一；
- (d) 香港立信德豪會計師事務所有限公司就餘下集團未經審核備考財務資料之會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (e) 戴德梁行有限公司就地塊而編製之估值函件及估值證書，全文載於本通函附錄四；
- (f) 本附錄中「專家及同意書」一段所述之同意書；
- (g) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (h) 根據二零一零年十二月三十一日以來已頒佈之第14及／或14A章所載規定刊發之各份通函之副本。



SHANGHAI ZENDAI PROPERTY LIMITED

上海証大房地產有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：755)

股東特別大會通告

茲通告上海証大房地產有限公司(「本公司」)將於二零一二年三月十四日(星期三)上午九時三十分假座香港夏愨道18號海富中心第一座29樓A室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議：

- (a) 確認、批准及追認(1)(i)本公司間接全資附屬公司上海証大置業有限公司(「上海証大置業」)；(ii)浙江嘉和實業有限公司；及(iii)上海長燁投資管理諮詢有限公司於二零一一年十二月二十九日訂立之買賣協議(「初步協議」，其註有「A」字樣之副本已呈交本大會，並經由大會主席簽署以資識別)；(2)日期為二零一二年一月九日之補充協議(「第一份補充協議」，其註有「B」字樣之副本已呈交本大會，並經由大會主席簽署以資識別)；及(3)由上述人士於二零一二年二月十五日就買賣上海証大五道口房地產開發有限公司(「上海証大五道口」)之全部股權及上海証大五道口欠負上海証大置業之未償還股東貸款(「出售事項」)簽署之第二份補充協議(「第二份補充協議」，其註有「C」字樣之副本已呈交本大會，並經由大會主席簽署以資識別，連同初步協議統稱為「該協議」)以及履行及執行該協議項下擬進行之交易；

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司董事（「董事」）按彼等酌情認為就使該協議生效及執行其項下擬進行之所有交易而言為必要或權宜之情況下，作出一切有關行動及事宜以及簽訂一切有關文件。」

承董事會命
上海証大房地產有限公司
主席
戴志康

香港，二零一二年二月二十八日

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
皇后大道中99號
中環中心61樓6108室

附註：

1. 凡有權出席本公司大會並於會上投票之股東，均可委任他人代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同任何經簽署之授權書或其他授權文件或經簽署證明之授權書或其他授權副本，最遲須於大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間48小時前送交本公司之香港過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
3. 倘屬聯名持有人，本公司將接納排名首位之聯名持有人之投票（不論親身或委任代表），而其他聯名持有人再無投票權。排名先後乃根據股東名冊內之聯名持有股份之排名次序而定。

於本通告日期，執行董事為戴志康先生、王輔捷先生、朱南松先生、左興平先生、周燕女士及湯健先生。非執行董事為吳洋先生、周純先生、董文亮先生及柳志偉先生。獨立非執行董事為盧敏霖先生、賴焯藩先生及謝曉東博士。

* 僅供識別