
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函之任何方面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)

**有關可能收購中國江蘇省地塊之
可能主要交易之授權**

本公司財務顧問



高銀融資有限公司
GOLDIN FINANCIAL LIMITED

本公司將於二零一四年三月五日（星期三）上午十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31至32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或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

二零一四年二月十七日

目 錄

	頁碼
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	16
附錄二 – 物業估值報告	19
附錄三 – 一般資料	25
股東特別大會通告	31

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：

「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國持牌銀行開門營業之日子
「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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「經擴大集團」	指	於可能收購事項完成後之本集團
「香港附屬公司」	指	遠盈集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	本公司及其關連人士之獨立第三方及與本公司及其關連人士並無關連
「地塊」	指	位於中國江蘇省之地塊，佔地面積約為13,220.1平方米，擬作商業兼辦公室用途
「最後可行日期」	指	二零一四年二月十四日，即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

釋 義

「最高代價」	指	人民幣1,194,000,000元，即股東將於股東特別大會批准之建議授權項下之可能收購事項之最高金額
「可能收購事項」	指	倘香港附屬公司於投標中成功競標時本公司通過投標可能收購銷售股份
「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
「建議授權」	指	股東於股東特別大會上建議預先授予董事以進行可能收購事項之權力
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	目標公司之全部註冊資本，即投標項下之標的事項
「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	本公司將予召開之股東特別大會，以批准（其中包括）授予建議授權及其項下擬進行之交易
「上海產權交易所」	指	上海聯合產權交易所
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.02港元之股份
「股份轉讓協議」	指	倘香港附屬公司於投標中成功競標時，將由香港附屬公司與賣方就銷售股份訂立之股份轉讓協議
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「目標公司」	指	一間於中國成立之有限公司，其主要資產包括地塊
「投標」	指	上海產權交易所就出售銷售股份所進行之公開投標
「投標文件」	指	有關上海產權交易所發佈投標之投標文件
「估值師」	指	戴德梁行有限公司，本公司就地塊之估值進行評估所委聘之獨立估值師
「賣方」	指	一間於中國成立之有限公司，其持有銷售股份

就本通函而言，除另有指明外，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.28港元之概約匯率換算為港元。該匯率僅作說明之用，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
左興平先生
湯健先生

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

非執行董事：

朱南松先生
吳洋先生
徐曉亮先生
龔平先生

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

獨立非執行董事：

盧敏霖先生
賴焯藩先生
李文偉先生
蔡高聲先生

敬啟者：

**有關可能收購中國江蘇省地塊之
可能主要交易之授權**

緒言

於二零一四年一月二十九日，董事會宣佈其謹此尋求股東授權香港附屬公司（本公司之間接全資附屬公司）就目標公司（其主要資產包括地塊）銷售股份之投標進行競標。

* 僅供識別

由於涉及可能收購事項（包括最高代價）之一項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但少於100%，故倘可能收購事項得以落實，其將構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下股東批准之規定。

倘香港附屬公司成功競標，其將可隨即無條件購入銷售股份，而無法根據上市規則第十四章項下之規定即時尋求股東批准。因此，董事現正尋求股東預先批准授予建議授權。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)可能收購事項進一步詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)地塊估值報告；及(iv)股東特別大會通告。

可能收購事項之背景

投標程序

銷售股份乃根據中華人民共和國合同法、企業國有產權轉讓管理暫行辦法及中國其他國有資產轉讓相關法律、法規及政策，在上海產權交易所以投標方式提呈銷售。

上海產權交易所乃上海政府設立並由國務院國有資產監督管理委員會指定的負責國有資產轉讓的中國政府機構，全權負責投標之準備工作，包括（但不限於）邀請有意投標人參與投標、驗證有意投標人之資格及制定轉讓銷售股份之形式。

銷售股份將通過競標方式認購，競標方式乃按照法律監管要求的公正程序設立。除上述相關法律法規外，所有透過上海產權交易所進行的國有資產轉讓須遵守企業國有產權交易操作規則（「資產轉讓規則」），據此，賣方應披露有關銷售股份的基本資料、交易條件及對投標文件內的交易造成重大影響的相關資料。其次，根據資產轉讓規則，上海產權交易所將審批銷售股份的披露資料的準確性和完整性，包括但不限於目標公司內賣方的名稱、公司類型及注資，目標公司的公司類型、成立日期、註冊地、業務範圍及註冊資本，以及目標公司截至上一個財政年度之經審核財務報表的主要財務資料，包括股東權益、負債、收益及淨溢利。

董事會函件

倘於投標申請期屆滿時有多於一名合資格有意購買人士，作出最高拍賣競標之該名合資格有意購買人士將有權購買銷售股份。然而，倘只有一名合資格有意購買人士，則該名成功之有意購買人士將須於投標後三個營業日內訂立股份轉讓協議，該協議將由上海產權交易所審查。

一旦本集團成功投標，其將於投標後三個營業日內就可能收購事項與賣方訂立股份轉讓協議。因此，董事會議決於公開競標前尋求股東預先批准，以不多於最高代價之投標價進行投標。

銷售股份投標之主要條款

投標日期

投標將於二零一四年一月二十七日至二零一四年三月六日期間進行。參與投標之申請須於二零一四年三月五日下午四時正或之前完成。本集團有意於同日提交其投標申請。

訂約方

買方／投標人： 香港附屬公司，本公司之間接全資附屬公司

賣方： 賣方

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

競標之最高代價

投標之起標價為人民幣902,300,000元（相等於約1,154,900,000港元）。有意投標人將須於二零一四年三月五日下午四時正或之前支付保證金人民幣90,000,000元（相等於約115,200,000港元）。該保證金將可用作支付購買銷售股份之部分代價，以及倘香港附屬公司於投標中成功競標所產生之其他相關費用及／或開支。本集團擬於股東授予建議授權當日支付該筆保證金。倘股東並無授予建議授權，則本集團將不會就投標提交競標申請。

建議授權項下之可能收購事項之最高代價為人民幣1,194,000,000元（相等於約1,528,000,000港元），乃根據估值師所評估地塊於二零一四年一月三十一日人民幣919,000,000元之估值（約29.92%的緩衝）而釐定。股東務請注意，儘管股東於股東特別大會批准最高代價，但香港附屬公司就銷售股份於投標時將予提交之最終投標價將取決於（其中包括）地塊之地點及潛在價值，並根據上述地塊之估值、本集團於投標日期對物業市場及其前景之意見，以及競爭對手於投標時所提交之投標價而定，惟無論如何不會超過最高代價。基於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為建議授權（包括最高代價）屬公平合理。

目前預期香港附屬公司將透過其內部資源及／或香港附屬公司股東之貸款及／或透過與獨立第三方之共同發展為可能收購事項之付款撥支。

倘香港附屬公司成功投標，香港附屬公司將與賣方訂立股份轉讓協議。銷售股份之餘下代價須於股份轉讓協議生效後三個營業日內以現金支付。

參與投標之先決條件

本集團須符合以下參與投標之條件：

- (a) 獲股東根據上市規則批准建議授權；
- (b) 於上述指定期間內，提交本集團之公司文件（如商業登記證及相關董事會決議案或股東決議案）以完成參與投標之申請；及
- (c) 於上述指定期限前悉數支付保證金人民幣90,000,000元。

倘本集團成功投標，其將自本集團成功投標當日起計三個營業日內訂立股份轉讓協議。預期轉讓銷售股份之登記將於收訖由上海產權交易所就轉讓銷售股份所發出之證明後二十個營業日內完成。

股份轉讓協議項下的保證

根據資產轉讓規則，上海產權交易所應根據相關法律及法規，按照投標文件及競標結果審閱賣方與香港附屬公司將予訂立之股份轉讓協議。根據上海產權交易所提供的轉讓協議樣本，賣方須承諾，除向潛在競標者已披露之事宜外，於投標文件所載地塊評估中概無任何有關銷售股份及目標公司且可能對所述報告的評估結果或對目標公司及銷售股份的評估造成重大不利影響之事宜尚未披露或被遺漏。

根據上海產權交易所提供的轉讓協議樣本，賣方須做出保證，包括賣方並未隱瞞任何目標公司之資產或負債，且有關銷售股份交易的所有資料和文件乃準確、真實及完整，概無有意隱瞞的任何可能引致該協議出現重大不利變動的負債、訴訟和糾紛。倘協議任何一方違約致令銷售股份或目標公司出現重大不利變動，導致該協議目標無法實施，則另一方有權終止協議及要求賠償。本公司將確保上述擔保將納入股份轉讓協議中。

進行可能收購事項之理由及裨益

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。

本集團為一間多元化物業發展公司，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。

就此而言，本集團已物色地塊，並認為可能收購事項為本集團提供良好之投資機遇，使其可進一步擴大其於中國地區之土地儲備，並透過競標爭取最大回報及提升股東價值。本集團亦將考慮與合適之投資者開發地塊以減少有關資本需求。然而，董事會確認，於最後可行日期，概無訂立有關上述安排之任何協議。

董事（包括獨立非執行董事）認為可能收購事項之條款屬公平合理，且可能收購事項符合本公司及股東之整體利益。

有關賣方、目標公司及地塊之資料

根據投標文件，賣方主要從事中國物業發展之業務。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。於最後可行日期，賣方持有目標公司之銷售股份。

根據投標文件，目標公司於二零一三年十一月十五日在中國成立，為一間投資控股公司，業務範疇包括物業開發及管理，於最後可行日期其主要資產包括地塊。

下列所示為從上海產權交易所發佈的投標文件內所披露目標公司經審核報告（按照中國公認會計準則編製）摘錄之目標公司自其成立日期（即二零一三年十一月十五日）開始的相關期間（「相關期間」）至二零一四年一月十七日的主要財務資料：

	從二零一三年 十一月十五日 (目標公司成立日期) 至二零一三年 十二月三十一日期間 人民幣千元	從二零一四年 一月一日至 二零一四年 一月十七日期間 人民幣千元
收益	-	-
除稅前及除稅後淨（虧損）／溢利	(1.4)	1.6
		截至二零一四年 一月十七日 人民幣百萬元
流動資產		413.90
總資產		413.90
流動負債		0.02
總負債		0.02
淨資產		413.88

截至二零一四年一月十七日，按照中國公認會計準則編製的目標公司經審核淨資產為約人民幣413,880,000元。根據上海產權交易所發佈的投標文件，經計及於二零一四年一月十七日對地塊的評估後，目標公司未經審核經調整淨資產為約人民幣902,300,000元，相當於投標起始價。

地塊位於中國江蘇省，總佔地面積為13,220.1平方米，其中規劃地上面積之建築面積約為85,930.72平方米。地塊擬用作商業兼辦公室用途。

誠如本公司中國法律顧問告知，於二零一四年二月七日，目標公司已正式根據中國法律成立及有效存在及發售股份於註冊時並未面臨任何抵押或司法凍結。就地塊的土地使用權而言，誠如本公司中國法律顧問進一步告知，目標公司已根據相關土地銷售協議妥為支付收購土地使用權的所有地價，且有權向南京市國土資源局（中國主管部門）申請國有土地使用權證。於獲得地塊的相關國有土地使用權證後，目標公司將合法擁有地塊之土地使用權，並有權開發、佔用、使用或以其他方式出售地塊。

現時，目標公司正準備申請地塊的國有土地使用權證。預期相關國有土地使用權證將於可能收購事項完成前發出。因此，董事會認為國有土地使用權證將轉讓予目標公司及本公司將於可能收購事項完成後透過目標公司持有國有土地使用權證。

對本集團盈利、資產及負債之影響

在本集團於投標中成功競標後，以及訂立及完成股份轉讓協議後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，及其財務業績將會於本集團之財務業績綜合入賬。

鑑於可能收購事項之代價將由本集團之內部資源撥付，故董事會認為，收購事項將不會對本集團之盈利以及資產及負債造成任何重大影響。

敬請注意，上述估計僅供說明，並不代表本集團於可能收購事項完成後之財務狀況。

目標公司之管理層討論及分析

以下載列有關目標公司於有關期間之管理層討論與分析：

營業額

於有關期間，目標公司並無任何營業額。

所得稅開支

於有關期間，由於並無應課稅溢利，目標公司並無任何所得稅開支。

期內溢利／虧損

於有關期間，目標公司於二零一三年十一月十五日至二零一三年十二月三十一日錄得虧損約人民幣1,400元，以及於二零一四年一月一日至二零一四年一月十七日錄得溢利約人民幣1,600元。

股本架構及財務資源

於有關期間，目標公司的繳足資本為人民幣413,880,000元，用作撥付其營運。

於二零一四年一月十七日，目標公司並無任何未償還銀行借款及銀行融資。

資產抵押

於二零一四年一月十七日，目標公司並無抵押任何資產。

流動資金及資產負債比率

於二零一四年一月十七日，目標公司之總借款（應付關連公司、銀行及其他貸款、優先貸款票據及其他借款總額除以股東資金）為零，因而資產負債比率並不適用。

重大收購及出售附屬公司及聯屬公司

於有關期間，目標公司並無作出重大收購及出售附屬公司及聯屬公司。

未來重大投資計劃

目標公司將主要從事開發地塊，其擬將地塊發展為商業物業以供轉售及／或收租用途。於可能收購事項完成後，目標公司將由股東作出財務支持，以應付其財務責任。

持有之重大投資

於有關期間，目標公司並無作出任何重大投資。

或然負債

於二零一四年一月十七日，本公司並無或然負債。

外匯風險及對沖

由於目標公司主要在中國開展業務，而目標公司之大部分交易、資產及負債以人民幣計值，因此目標公司之業務並不承受重大外匯風險。因此，目標公司於有關期間並未使用任何金融工具作對沖用途。

員工及薪酬政策

於有關期間，並無員工成本或董事酬金。

分類資料

目標公司將主要從事物業發展。

上市規則之涵義

由於涉及可能收購事項（包括最高代價）之一項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但少於100%，故倘可能收購事項得以落實，其將構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下股東批准之規定。

倘香港附屬公司成功競標，其將可隨即無條件購入銷售股份，而無法根據上市規則第十四章項下之規定即時尋求股東批准。因此，董事現正尋求股東預先批准授予建議授權。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無股東於授予建議授權及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。概無股東須於股東特別大會上就批准授予建議授權及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

由於可能收購事項或未必會進行，故股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

豁免嚴格遵守上市規則

根據上市規則第14.67條，有關構成重大交易的收購必須包含（其中包括）目標公司自其成立日期（即二零一三年十一月十五日）開始，且必須截至於通函發佈日期前6個月或以內之相關期間的會計師報告。該資料同時包括目標公司之可公開查閱及非公開資料。然而，作為投票的潛在競標者，本公司尚未控制目標公司且尚未有足夠的權限獲取目標公司財務系統以使本公司核數師能夠根據香港財務報告準則就編製目標公司會計師報告而對目標公司的財務報表進行審核，亦無權獲取上市規則要求於本通函中就經擴大集團提供有關目標公司的大量保密非公開資料。

儘管本公司試圖說服且要求賣方及目標公司配合協助本公司核數師根據香港財務報告準則編製目標公司會計師報告，但目標公司董事認為香港附屬公司乃投標項下的潛在競標者而無意配合。鑒於上述情況，尤其是提交投標的截止日期為二零一四年三月五日，而本通函必須於二零一四年二月十七日派發，本公司預計在派發本通函前，就其編製目標公司會計師報告而言，不會得到賣方及目標公司的全面配合。

由於本公司無權獲取目標公司的非公開資料，本通函無法包含以下資料：

- (a) 目標公司自其成立日期（即二零一三年十一月十五日）開始，且必須截至於本通函發佈日期前6個月或以內之相關期間的會計師報告乃根據香港財務報告準則編製；及
- (b) 本公司資產及負債的備考聲明已按照相同會計準則合併所收購目標公司的資產及負債。

本公司預計，於香港附屬公司在競標中成功中標及可能收購完成後，本公司將獲得目標公司的控制權，屆時本公司可全面獲取目標公司的所有非空開財務資料，以全面遵守上市規則第14.66條及第14.67條之披露規定。藉此，本公司擬分別於本通函中載入目前可獲得的資料以部分遵守上市規則，並於補充通函中按上市規則第14.67A(2)及(3)條所載方式延後公佈其餘資料。

聯交所已授予豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(a)(i)條及第14.67(6)(a)(ii)條。

董事會函件

本公司將於本公司能夠對目標公司實施控制權或有全權獲取目標公司之賬簿及記錄後（以較早者為準）45日內刊發補充通函，以遵守上市規則第14.66條及第14.67條有關目標公司及經擴大集團的披露規定。

補充通函將包含以下資料：

- (a) 目標公司自其成立日期（即二零一三年十一月十五日）開始，且必須截至於本通函發佈日期前6個月或以內之相關期間的會計師報告乃根據香港財務報告準則編製；
- (b) 本公司資產及負債的備考聲明已按照相同會計準則合併所收購目標公司的資產及負債；及
- (c) 對之前本通函中所披露信息的任何重大變更。

倘若本公司需要更多時間編製補充通函，本公司將向聯交所申請延期派發補充通函並就相關事宜發佈公告。股東及潛在投資者務請注意，派發補充通函不會影響將於股東特別大會上獲得的股東批准、股東特別大會的日期及可能認購的實施。

股東特別大會

本公司將於二零一四年三月五日（星期三）上午十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31至32頁。

無論閣下能否出席大會及於會上投票，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或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或其任何續會，並於會上投票。

推薦意見

經考慮本通函所載之理由，董事（包括獨立非執行董事）認為，可能收購事項及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議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。

此致

列位股東 台照

及列位本公司購股權持有人 參照

承董事會命
上海証大房地產有限公司
主席
戴志康

二零一四年二月十七日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止財政年度及截至二零一三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二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止財政年度之年報及截至二零一三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

於二零一三年十二月三十一日（即本通函付印前此借貸附表之最後可行日期）營業時間結束時，經擴大集團之未償還借貸約為6,878,617,000港元，詳情載於下文：

	千港元
銀行貸款，由一家關連公司抵押及擔保	
— 即期	1,515,282
— 非即期	4,629,397
應付合資公司款項，無抵押	41,752
應付關連方款項，無抵押	635,867
應付附屬公司少數擁有人款項，無抵押	56,319

擔保

於二零一三年十二月三十一日，物業、廠房及設備約348,540,000港元，根據經營租賃持作自用之租賃土地付款約625,299,000港元、投資物業約2,393,595,000港元、發展中及待售物業約1,121,918,000港元及銀行存款約1,347,522,000港元被抵押作為授予本集團若干銀行貸款之擔保。

非即期銀行貸款4,629,397,000港元當中包括一筆貸款300,000,000港元，附有一項契約，規定戴志康先生（本公司控股股東兼執行董事）須直接或間接實益擁有本公司已發行股本及擁有權權益35%或以上，或維持本公司單一最大股東的身份。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，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258,164,000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。

本集團亦分佔合資公司因其就銀行向購買共同控制實體已開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供最多約19,858,000港元之擔保所產生之或然負債。該等由本集團及共同控制實體向銀行提供之擔保，在銀行收到客戶向銀行提交房屋所有權證作為批出按揭貸款之抵押品後即會解除。

茲提述附錄三「訴訟」一段，倘若上訴不成功，有關五道口出售事項之協議及有關出售上海証大五道口之股份轉讓協議將會作廢且本集團或須向買方歸還之前已收取之代價人民幣2,860,000,000元（相等於3,629,902,000港元）。

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，於二零一三年十二月三十一日（即本通函付印前就本負債聲明而言的最後可行日期）營業時間結束時，經擴大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)目前預計完成可能收購事項；(ii)中國的總體經濟表現概無發生重大變動，及房地產業之物業消費環境保持穩定；(iii)規管政策概無發生會導致對銀行針對物業發展商之總體借貸政策產生不利影響之重大變動；及(iv)本集團目前的內部財務資源及可用銀行信貸，董事認為經擴大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求。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，據董事所知，本集團自二零一二年十二月三十一日（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。

5. 經擴大集團之財務及業務前景

於可能收購事項完成後，經擴大集團將繼續專注於在中國上海及其他城市及海外市場開發、投資及管理商用及住宅物業，包括各類綜合性商業項目、甲級寫字樓及住宅樓宇。

儘管中國政府採取措施控制樓價，鑒於城市化進程加快、家庭收入上升及中國政府對首次置業者提供按揭貸款等因素，董事認為中國房地產市場之發展將得到支持，因此對中國未來房地產市場之前景感到樂觀。經擴大集團將審慎尋求於中國開發商用物業之投資機遇以提升股東價值。此外，經擴大集團將密切監察現有情況下之宏觀經濟監控措施，並於適當時調整發展策略。董事亦將不時密切監察經擴大集團之財務狀況及流動資金狀況，意在提升經擴大集團之資本管理及財務功能以及積極應對房地產市場之任何變動。因此，經計及經擴大集團可獲得之財務資源及經擴大集團堅實之資產基礎，董事預期經擴大集團之財務狀況將保持穩健。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對目標公司於中國持有之該物業於二零一四年一月三十一日之市值之意見而編製之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江蘇省南京市下關區熱河路以西、施橋路以北、佔地面積約為13,220.11平方米及被指定用作商業及辦公室用途之地塊

估值指示、目的及日期

吾等遵照上海証大房地產有限公司（「貴公司」）之指示，對南京立方置業有限公司（「目標公司」）於中華人民共和國（「中國」）持有之物業（「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，從而就該物業於二零一四年一月三十一日現況下之市值，向閣下提供吾等之意見。

市值之定義

該物業之估值指吾等對其市值之意見。根據香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》（二零一二年版）所下定義，市值乃指「某資產或負債經適當市場推銷後，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。

在對於中國持有之該物業進行估值時，吾等已假設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。吾等依賴由 貴公司給予之資料及意見及 貴公司法律顧問滙衡律師事務所於二零一四年二月八日就該物業之業權及該物業之權益而提供之中國法律意見。對該物業進行估值時，吾等已假設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。

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，吾等乃假設該物業不附帶可能影響其價值之任何繁重產權負擔、限制及開支。

估值方法

對在中國持作發展之該物業進行估值時，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《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)。

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、佔用詳情、發展計劃、地盤及建築面積，以及所有其他有關事項之意見。

本估值報告所載之尺寸、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。吾等亦獲告知，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 貴公司提供文件之副本或摘要。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

戴德梁行上海辦事處估值師Lily Fang已於二零一四年二月視察該物業之外部狀況，並在可能情況下視察該物業之內部狀況。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。

除另有說明外，吾等並未進行仔細實地測量，以核實該物業之佔地面積及樓面面積，吾等假設交予吾等之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（「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 (產業測量組)
註冊中國房地產估值師
Msc, MRICS, MHKIS
謹啟

二零一四年二月十七日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，具有逾20年中國物業估值之經驗。

估值證書

於中國持作發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 一月三十一日 現況下之市值
位於中國江蘇省南京市 下關區熱河路以西、施 橋路以北、佔地面積約 為13,220.11平方米及被 指定用作綜合商業及辦 公室用途之地塊	該物業包括一幅佔地面積約為 13,220.11平方米及被指定用作綜合 商業及辦公室用途之地塊。 該物業之建議地上總建築面積約為 85,930.72平方米。	該物業現為閒置土 地，尚待開發。	人民幣 919,000,000元
	該物業位於下關區（位於南京市市 中心西北地區）。該地區計劃發展為 濱江商業區，包括高端大型零售及 辦公室發展及高端住宅發展。		
	該物業計劃作綜合商業及辦公室用 途；並無涉及環境問題及訴訟糾 紛；亦無改變該物業用途之計劃。		
	南京市國土資源局將該物業移交予 目標公司後，該物業獲授土地使用 權，作商業用途之年期為40年，而 作辦公室用途為50年（法定土地使 用年期上限）。		

附註：

- (1) 根據日期為二零一零年九月三十日之國有土地使用權出讓合同第3201012010CR0131號，出讓土地詳情如下：

批地人	:	南京市國土資源局
獲批地人	:	南京臨江老城改造建設投資有限公司
地點	:	下關區江邊路以西1號地塊
地段編號	:	2010G32
獲授總佔地面積	:	353,664.3平方米
土地總出讓金 (包括重置費用)	:	人民幣12,141,000,000元，須於二零一一年九月二十七日前全數償還。
土地用途	:	批發及零售； 商業及金融； 商業及服務； 住宅及飲食； 文化及娛樂； 城市綜合住宅。
土地使用年期 (由交地日期起)	:	商業及金融40年； 酒店式公寓65年； 住宅70年； 其他土地用途獲授之年期為法定土地使用年期上限。
交地	:	批地人將於二零一二年三月三十日前向獲批地人移交已平整之土地。
建築規約	:	須於二零一二年三月三十日前施工，並於二零一八年三月三十日前竣工。

附註：吾等獲悉，該物業屬上述土地之一部分。

- (2) 根據南京市國土資源局(「批地人」)與南京臨江老城改造建設投資有限公司(「獲批地人」)所訂立日期為二零一四年一月七日之國有土地使用權出讓合同補充協議NGTZRH[2013]第32號，由於城市總規劃之調整，下關區江邊路以西1號地塊之總佔地面積已調整至359,853.75平方米，而1號地塊之土地總出讓金已相應調整至人民幣12,601,510,000元。

該物業之詳情如下：

地段編號	:	09-09
獲授佔地面積	:	13,220.11平方米
土地用途	:	商業兼辦公室
地積比率	:	最高為6.5
覆蓋比率	:	最高為40%
高度限制	:	100米
綠化比率	:	不少於30%

- (3) 根據南京市國土資源局（「甲方」）、南京臨江老城改造建設投資有限公司（「乙方」）及南京立方置業有限公司（「丙方」）所訂立日期為二零一四年一月七日之國有土地使用權出讓合同補充協議 NGTZRH[2013]第35號，甲方同意將下關區江邊路以西1號地塊地段09-09之獲批地人由乙方更改為丙方（乙方之全資附屬公司），出讓土地詳情如下：

批地人	:	南京市國土資源局
獲批地人	:	南京立方置業有限公司
地點	:	下關區江邊路以西1號地塊地段09-09
地段編號	:	地段09-09
獲授佔地面積	:	13,220.11平方米
土地出讓金	:	人民幣413,880,000元
土地用途	:	綜合商業及辦公室
地積比率	:	6.5
交地	:	批地人將於二零一四年三月三十一日前向獲批地人移交已平整之土地。
建築規約	:	須於二零一五年三月三十一日前施工，並於二零一八年三月三十一日前竣工。

- (4) 根據日期為二零一四年一月八日之土地出讓金收據第018328259X號，南京市財政局已自南京立方置業有限公司收取有關下關區江邊路以西1號地塊地段09-09之土地出讓金人民幣413,880,000元。

- (5) 根據日期為二零一四年一月十六日之營業執照第320106000233666號，目標公司以註冊資本人民幣413,880,000元成立，有效經營期限自二零一三年十一月十五日起至二零三三年十一月十四日。

- (6) 根據中國法律意見：

- (i) 目標公司乃依法成立，且為合法及現行有效之企業；
- (ii) 根據國有土地使用權出讓合同第3201012010CR0131號、國有土地使用權出讓合同補充協議 NGTZRH[2013]第32號及第35號，目標公司為該物業之獲批地人，而土地出讓金已全數結清。目標公司有權就獲取該物業之國有土地使用權證登記；及
- (iii) 於目標公司就該物業獲取國有土地使用權證後，目標公司合法擁有該物業之土地使用權，並有權開發、佔用、使用或以其他方式處置該物業之土地使用權。

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

土地出讓合同	有
房地產權證	無
土地出讓合同補充協議	有
土地出讓金收據	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	0.07%
戴志康先生 (「戴先生」) (附註1)	5,753,635,000 (L)	受控法團之權益	38.67%
戴先生 (附註2)	10,000,000 (L)	實益擁有人	0.07%
朱南松先生	50,000,000 (L)	實益擁有人	0.34%
湯健先生	10,000,000 (L)	實益擁有人	0.07%
盧敏霖先生 (附註2)	5,000,000 (L)	實益擁有人	0.034%
賴焯藩先生 (附註2)	5,000,000 (L)	實益擁有人	0.034%

(L) 代表好倉

附註：

1. 戴先生被視為於分別由Giant Glory Assets Limited、Jointex Investment Holdings 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5,753,635,000股股份中擁有權益，各自持股之數目如下：
 - (a) 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；
 - (b) 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；
 - (c) 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
 - (d) 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。
2. 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。

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，除朱南松先生（彼為Jointex Investment Holdings Limited的董事）及上文披露者外，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. 競爭業務

於最後可行日期，概無董事及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，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂立該經擴大集團成員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

概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日（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經擴大集團業務而言乃屬重大之任何合約中直接或間接擁有重大權益。

7. 訴訟

茲提述本公司日期分別為二零一一年十二月三十日、二零一二年五月三十一日、二零一二年六月五日、二零一二年八月二日、二零一二年十一月二十九日、二零一二年十一月三十日及二零一三年四月二十四日之公佈。於二零一二年六月四日，証大之全資附屬公司上海証大置業有限公司（「上海証大置業」）接獲上海市第一中級人民法院（「法院」）就浙江復星商業發展有限公司提起之資產損失和補償以及違反上海海之門物業管理有限公司（本公司當時之聯繫人士）股權優先購買權之糾紛發出之傳票。於二零一三年四月二十四日，法院作出一審判決（「判決」），並頒佈令狀：(i)宣佈出售上海証大五道口房地產開發有限公司（「上海証大五道口」）（「五道口出售事項」）之協議無效；(ii)宣佈向一名獨立第三方轉讓上海証大五道口全部股權之股份轉讓協議無效；及(iii)重申上海証大五道口之所有權須於判決生效之日起15日內變回轉讓前之狀態。於二零一三年五月七日，當事方就判決向上海市高級人民法院提出上訴（「上訴」）。由於上訴已正式提出，判決不能執行且將不會生效，以待上訴結果。於最後可行日期，上訴結果仍懸而未決。

除上文所披露者外，於最後可行日期，經擴大集團並未涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，概無任何尚未了結或威脅經擴大集團之重大訴訟、仲裁或索償。

8. 專家及同意書

以下為名列本通函或提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

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
滙衡律師事務所	中國法律顧問

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

於最後可行日期，上述專家概無擁有經擴大集團任何成員公司之任何股權，亦無認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司之證券之權利（不論是否可依法強制執行），且概無於經擴大集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日（即經擴大集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）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。

9. 重大合約

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

- (a) 上海証大置業與上海長燁投資管理諮詢有限公司就日期為二零一一年十二月二十九日有關五道口出售事項的協議作出補充而訂立之日期為二零一二年二月十五日之第二份補充協議，有關詳情披露於本公司日期為二零一二年二月二十八日之通函；
- (b) 長春市國土局與本公司之間接全資附屬公司吉林省君誠房地產開發有限公司訂立之日期為二零一二年九月十三日之土地出讓合同，內容有關收購位於中國吉林省長春市淨月經濟開發區之一幅地塊之土地使用權，有關詳情披露於本公司日期為二零一二年九月十七日之公佈；
- (c) 上海証大置業與杉杉控股有限公司（「杉杉控股」）訂立之日期為二零一二年十月九日之協議，內容有關上海証大置業向杉杉控股出售中科廊坊科技谷

有限公司之30%註冊資本，有關詳情披露於本公司日期為二零一二年十月九日之公佈；

- (d) 南京証大大拇指商業發展有限公司（「南京証大」）、海門証大濱江置業有限公司、嘉聯國際發展有限公司、本公司及蕪湖歌斐資產管理有限公司於二零一二年十一月十六日就出售南京証大最多10%股權訂立之框架協議，其詳情披露於本公司日期為二零一二年十二月二十四日之通函；
- (e) 本公司與煙台開發區宏遠物業有限公司訂立之日期為二零一二年十一月二十二日之合作協議，內容有關就開發位於中國山東省煙台開發區之一幅地塊而成立一間項目公司，有關詳情披露於本公司日期為二零一二年十一月二十二日之公佈；
- (f) 南京証大大拇指商業發展有限公司、海門証大濱江置業有限公司、嘉聯國際發展有限公司、本公司及蕪湖歌斐資產管理有限公司於二零一二年十一月二十七日訂立之補充協議，以補充上文(d)項所述之框架協議；
- (g) 廊坊市國土局（作為賣方）與廊坊市証合泰房地產開發有限公司（作為買方）於二零一三年一月十五日就收購位於中國河北省廊坊市龍河工業區之一幅土地（地盤面積約45,492平方米）之土地使用權訂立之土地出讓合同，其詳情披露於本公司日期為二零一三年一月十七日之公佈；
- (h) 南京市國土局（作為賣方）與南京証大（作為買方）於二零一三年一月十六日就收購位於中國江蘇省南京市雨花台區站中七路之一幅土地（地盤面積約93,526.4平方米）之土地使用權訂立之土地出讓合同，其詳情披露於本公司日期為二零一三年二月二十五日之通函；及
- (i) 本集團與AECI Limited及其附屬公司就收購（其中包括）位於Modderfontein地區之若干不動產於二零一三年十一月四日訂立之框架協議，其詳情披露於本公司日期為二零一三年十二月二十日之通函。

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) 本通函及隨附之代表委任表格之中、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股東特別大會日期（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) 本公司截至二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (c) 戴德梁行有限公司就地塊所編製之函件及估值證書，全文載於本通函附錄二；
- (d) 滙衡律師事務所於二零一四年二月八日就目標公司及地塊發出之中國法律意見；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (g) 本公司日期為二零一三年二月二十五日及二零一三年十二月二十日之通函及本通函之副本。



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」)將於二零一四年三月五日(星期三)上午十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，以審議及酌情通過(無論有否修訂)以下決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

1. 謹此授權本公司董事透過遠盈集團有限公司參與及於投標(定義見通函)(定義見本公司日期為二零一四年二月十七日之通函(「通函」)，而召開大會之通告構成通函之一部分(註有「A」字樣之通函副本已呈交本次大會，並由大會主席簡簽，以資識別))中進行競標，以收購目標公司(定義見通函)之全部註冊資本；
2. 批准遠盈集團有限公司按不多於最高代價(定義見通函)就目標公司之投標提交競標申請；及
3. 授權本公司任何一名董事進行投標及(倘目標公司成功競標)著手完成可能收購事項(定義見通函)，並行使本公司一切權力以進行可能屬必要、適宜或權宜之所有事宜及行動以及簽立及交付所有文件，以進行有關投標及

* 僅供識別

股東特別大會通告

(倘成功競標)可能收購事項之任何或所有交易或使前述者生效，包括(倘有需要)於該等文件上加蓋本公司印鑑。」

承董事會命
上海證大房地產有限公司
主席
戴志康

香港，二零一四年二月十七日

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
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，本公司執行董事為戴志康先生、王輔捷先生、左興平先生及湯健先生。非執行董事為朱南松先生、吳洋先生、徐曉亮先生及龔平先生。獨立非執行董事為盧敏霖先生、賴焯藩先生、李文偉先生及蔡高聲先生。