
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何內容或應採取之行動如有任何疑問，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。

閣下如已售出或轉讓名下所有上海証大房地產有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。

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，對其準確性或完備性亦無發表任何聲明，且表明不會就本通函全部或任何部份內容或因倚賴該等內容而引致之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)

有關可能出售位於海門之附屬公司的全部股權及股東貸款之
非常重大交易之建議授權；

重選董事；

及

股東特別大會通告

本公司財務顧問



除文義另有所指外，本文所用詞彙與該等於本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至第16頁。

本公司謹訂於二零二零年四月二十九日（星期三）上午十時三十分假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至第SGM-4頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。該表格亦刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。無論閣下是否出席大會，謹請閣下閱讀股東特別大會通告，並按照本通函隨附的代表委任表格上所印備之指示盡快將其填妥，並無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會並於會上投票。

二零二零年四月十四日

* 僅供識別

此乃要件 請即處理

為符合香港政府針對減少社交接觸、個人及環境衛生的指示，以及衛生署衛生防護中心就預防2019冠狀病毒(COVID-19)發佈的指引，本公司將於股東特別大會實施額外預防措施，其中包括但不限於下列事項：

- 強制體溫測量–任何體溫高於攝氏37.5度之人士將不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場；
- 強制佩戴外科口罩；
- 強制提出健康聲明–任何須接受隔離、有感冒類似症狀或於緊接股東特別大會前14日曾有海外旅遊史（「近期旅遊史」）之人士，或與任何接受隔離或有近期旅遊史之人士密切接觸的人士將不獲批准參加股東特別大會；
- 不予分發公司紀念品及提供茶點；
- 任何出席股東特別大會之人士務請隨時保持良好個人衛生習慣；及
- 配合香港政府之指示維持適當距離及空間，因此，為避免過度群聚情形，本公司或會限制股東特別大會的出席人數。

鑑於2019冠狀病毒疫情持續嚴峻，本公司極力鼓勵股東不親身出席股東特別大會，並建議股東委任股東特別大會主席為代表並按投票指示投票，作為親身出席股東特別大會的替代方式。取決於2019冠狀病毒的發展，本公司或會實施進一步變更及預防措施，並可能就相關措施適時刊發進一步公告。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團財務資料	I-1
附錄二 – 海門集團財務資料	II-1
附錄三 – 餘下集團之管理層討論與分析	III-1
附錄四 – 餘下集團之未經審計備考財務資料	IV-1
附錄五 – 物業估值報告	V-1
附錄六 – 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-1

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：

「經調整資產淨額」	指	出售集團於二零一九年十二月三十一日之經調整未經審核綜合資產淨額，基於「有關出售集團之資料」一節所披露之計算方法而達致
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	上海証大房地產有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市
「代價」	指	中標方就待售股份及待售貸款所提出的最終投標價，但無論如何將不低於最低投標價
「董事」	指	本公司董事
「出售公司」	指	海門証大濱江置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「出售集團」	指	出售公司及其附屬公司（不包括除外公司）
「除外公司」	指	煙台証大大拇指置業有限公司，於最後可行日期由出售公司擁有70%權益之公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海門開發區」	指	海門經濟技術開發區，始建於一九九二年，為江蘇省首批省級開發區之一
「海門集團」	指	出售公司及其附屬公司（包括除外公司）
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

釋 義

「工業地塊」	指	出售集團擁有的工業地塊，連同其上建有的兩座辦公樓及兩座工廠（作配套用途），構成物業之一部分
「最後可行日期」	指	二零二零年四月七日，即本通函批量付印前確定本通函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
「Myway Developments」	指	Myway Developments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司，為本公司之直接全資附屬公司
「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地區
「中國法律顧問」	指	中倫律師事務所，本公司有關中國法律的法律顧問
「物業」	指	由出售集團擁有之物業，包括未開發地塊、在建物業及待售物業以及工業地塊
「建議出售事項」	指	建議透過產權交易所公開掛牌出售待售股份及待售貸款
「建議授權」	指	股東將於股東特別大會上提前授予董事之一般授權，以訂立及完成建議出售事項及其項下擬進行之交易
「在建物業及待售物業」	指	出售集團擁有的在建物業及待售物業，構成物業之一部分
「餘下集團」	指	本集團（不包括出售集團）
「退任董事」	指	王樂天先生

釋 義

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售貸款」	指	出售集團結欠証大置業及其聯屬公司之未償還股東貸款
「待售股份」	指	出售公司之全部股權（不包括除外公司）
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情向董事授予建議授權並重選退任董事
「股份」	指	本公司已發行股份
「股東」	指	股份持有人
「買賣協議」	指	本公司與中標方將就建議出售事項訂立的買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「產權交易所」	指	上海聯合產權交易所
「未開發地塊」	指	出售集團擁有的多幅未開發地塊，構成物業之一部分
「証大置業」	指	上海証大置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有所指外，人民幣乃按人民幣1元兌1.1186港元之匯率兌換為港元。該匯率僅供參考用途，並不構成任何金額已經、可能已經或可能按該等或任何其他匯率兌換的聲明。



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：

王樂天先生 (主席)
秦仁忠先生
張華綱先生
湯健先生

註冊辦事處：

Victoria Place,
5th Floor,
31 Victoria Street,
Hamilton HM
10, Bermuda

非執行董事：

王崢女士
龔平先生
江征雁女士

香港主要營業地點：

香港
灣仔港灣道18號
中環廣場
65樓6508室

獨立非執行董事：

周裕農先生
徐長生博士
吳文拱先生
侯思明先生
狄瑞鵬博士

敬啟者：

**有關可能出售位於海門之附屬公司的全部股權及股東貸款之
非常重大交易之建議授權；
重選董事；
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期分別為二零二零年二月二日及二零二零年二月十三日之公告。於二零二零年一月十七日，董事會議決就透過產權交易所以公開掛牌方式進行建議出售事項及其項下擬進行之交易尋求建議授權。

* 僅供識別

董事會函件

茲亦提述本公司日期為二零一九年十一月九日之公告，內容有關（其中包括）委任王樂天先生（「王先生」）為本公司執行董事、董事會主席、董事會提名委員會成員兼主席、董事會薪酬委員會成員及就上市規則而言的本公司授權代表。根據本公司所採納的企業管治守則，王先生須於股東特別大會上重選。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)建議出售事項進一步詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)餘下集團備考財務資料；(iv)獨立估值師出具之物業估值報告；(v)建議重選之退任董事詳情；及(vi)召開股東特別大會之通告連同代表委任表格。

建議出售事項

於二零二零年一月十七日，董事會議決就透過產權交易所以公開掛牌方式進行建議出售事項尋求建議授權。

將予出售資產

- (i) 待售股份，即於最後可行日期出售公司之全部股權；及
- (ii) 出售集團於二零一九年十二月三十一日結欠証大置業及其聯屬公司之待售貸款。

建議出售事項之代價基準及付款條款

建議出售事項之最低投標價為人民幣1,582,900,000元（相當於約1,770,600,000港元），包括(i)待售股份的代價人民幣760,000,000元（相當於約850,100,000港元）；及(ii)待售貸款的代價人民幣822,900,000元（相當於約920,500,000港元）。

代價（即建議出售事項之最終代價）將取決於中標方提供之最終投標價，惟無論如何將不低於最低投標價。

最低投標價（即待售股份及待售貸款之最低代價總額）乃經參考以下而釐定：(i)於二零一九年十二月三十一日之經調整資產淨額約人民幣944,300,000元（相當於約1,056,300,000港元）；(ii)待售貸款於二零一九年十二月三十一日之未償還金額約人民幣822,900,000元（相當於約920,500,000港元）；及(iii)出售集團之近期財務表現，將於下文「建議出售事項之理由與裨益及所得款項用途」一節進一步闡釋。

董事會函件

最低投標價與經調整資產淨額及待售貸款金額的總和約人民幣1,767,200,000元（相當於約1,976,800,000港元），約有折讓10.4%。董事會認為，提供適當折讓以提高公開掛牌對潛在投標方的吸引力、令掛牌更具競爭力乃屬普遍，且認為最低投標價屬公平合理。

代價應由中標方以下列方式支付：

- (i) 30%代價（包括產權交易所規定就成為潛在投標方而須於建議出售事項投標截止前支付的金額為人民幣50,000,000元之誠意金將用於支付部分代價）將於訂立買賣協議後30天內（或買賣協議各方可能同意之其他日期）支付；
- (ii) 30%代價將於訂立買賣協議後60天內（或買賣協議各方可能同意之其他日期）支付；及
- (iii) 40%代價將於訂立買賣協議後90天內（或買賣協議各方可能同意之其他日期）支付。

建議出售事項將僅於代價由中標方以上述方式悉數支付後完成。

建議出售事項將透過產權交易所進行。產權交易所是經上海市人民政府批准及上海市國有資產監督管理委員會所指定從事中央企業國有產權轉讓的綜合性產權交易服務機構。為免生疑問，產權交易所的掛牌系統並無規定本公司遞交掛牌公告及／或訂立買賣協議之最後期限以及本公司延長掛牌公告之公示期的次數。公開掛牌及訂立買賣協議的程序所需時間受限於若干因素，其中包括但不限於掛牌公告的初始公示期是否應於到期後延長，及評估意向投標方資格所需的時間（受限於意向投標方的數目），以及與中標方在訂立買賣協議前進一步商討確定所有條款。根據產權交易所的有關規定，掛牌公告的公示期為不少於五個工作日且不超過一年。倘於初始公示期並無確認合資格投標方，本公司將於計及上述公示期限後考慮延長該公示期。

董事會函件

待於股東特別大會上就建議授權取得股東批准後，預計本集團將於二零二零年五月十三日或前後透過向產權交易所遞交掛牌公告而啟動建議出售事項的正式公開掛牌程序。掛牌公告將載有（其中包括）(i)建議出售事項的最低投標價；(ii)掛牌的主要條款；及(iii)潛在投標方的資質要求。建議出售事項的掛牌公告一經公示，公示期即告開始並開放20天，期間意向投標方可向產權交易所遞交投標申請。於公示期屆滿及收到合資格投標方的投標價後，產權交易所最終將通知本公司中標方的身份。根據產權交易所的一般掛牌程序，建議出售事項的整個掛牌過程（自公示掛牌公告起至通知中標方）預期將持續約50天。受限於上文所披露的若干因素及基於本公司的估計，預期本公司其後將於二零二零年七月十五日或前後與中標方就建議出售事項訂立買賣協議，並於二零二零年十月十四日或前後根據買賣協議的條款及條件完成建議出售事項。

倘於二零二零年七月二日或前後（假設公示期並無延長）在招標程序結束時並沒有確認合資格投標方，本公司應(i)繼續尋找合適的買家以私人協定方式出售或掛牌出讓，在年內將項目出售；(ii)尋找合適業務夥伴以共同開發出售集團之相關項目；及(iii)制定合適計畫自行開發出售集團之相關項目，同時尋找合適意向買方及／或業務夥伴。

投標方之資格

合資格投標方須滿足（其中包括）下列資格：

1. 合資格投標方應具有良好的財務狀況和支付能力；
2. 合資格投標方應具有良好商業信用；
3. 合資格投標方應為依法設立並有效存續的境內外企業法人或具有完全民事行為能力的自然人；及
4. 符合中國法律、行政法規規定的其他條件。

建議出售事項之先決條件

訂立建議出售事項須待本公司完成與建議出售事項有關之所有申報手續並取得所有必要同意書及批准（包括於股東特別大會上就建議授權獲股東批准）後，方可作實。建議出售事項須待完成剝離除外公司發生方為完成。

董事會函件

為免生疑問，建議授權應於股東特別大會上取得股東批准後三個月屆滿，而買賣協議之訂立應於當時發生。

一旦確定待售股份及待售貸款之中標方，本公司將須隨即無條件與有關中標方就建議出售事項訂立買賣協議，並根據協議之條款及條件完成建議出售事項。因此，本公司將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，董事會謹此尋求股東於股東特別大會預先批准建議授權，以進行建議出售事項。

剝離除外公司

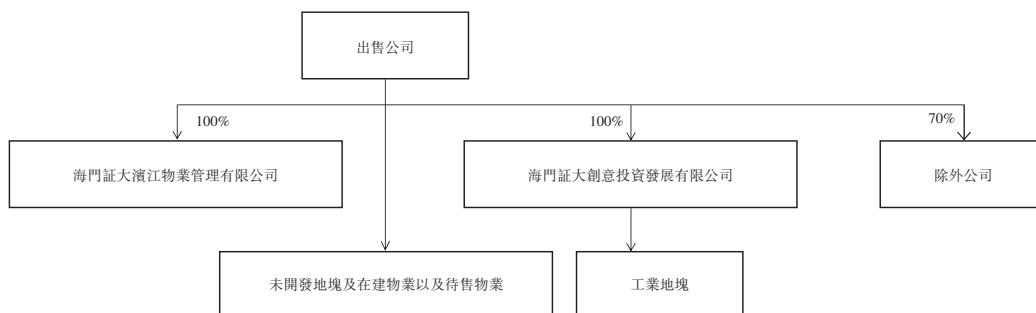
於最後可行日期，除外公司由出售公司擁有70%權益。除外公司為一間於二零一三年在中國註冊成立之有限公司，註冊資本為人民幣150,000,000元。除外公司主要於中國山東省煙台市從事物業投資。於二零一九年十二月三十一日，除外公司之未經審核資產淨額為約143,000,000港元。考量到除外公司的物業權益位於山東省煙台市，與出售集團的主要營業地點江蘇省海門市屬不同地域，本公司認為將除外公司排除在外可增加建議出售事項對該等潛在投資者（主要對出售集團之相關項目於海門市的發展感興趣）的吸引力，從而有利於建議出售事項的實施。因此，根據中國有關法律，就建議出售事項而言，擬將除外公司自出售公司中剝離出來，從而使得除外公司不屬於掛牌出售標的的一部分。

有關出售集團之資料

出售公司為一間於二零零三年在中國註冊成立之有限公司。出售集團主要從事物業開發。物業位於中國海門市海門濱江新城區，即長江以南、海寧寺以北及海門市新行政中心及商業中心區以東。於最後可行日期，物業包括(i)總土地面積約449,799平方米的多幅未開發地塊；(ii)總建築面積約368,598平方米的在建物業及待售物業；及(iii)總土地面積約133,336平方米的工業地塊。

董事會函件

於最後可行日期，出售集團分別由Myway Developments及証大置業（分別為本公司之直接及間接全資附屬公司）持有90.91%及9.09%。下圖載列出售集團於最後可行日期之架構：



下文為根據香港財務報告準則編製之出售集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度之未經審核綜合財務資料。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(概約)	(概約)
除稅前虧損	(4,625)	(3,812)
除稅後虧損	(5,694)	(4,876)

董事會函件

出售集團於二零一九年十二月三十一日之未經審核綜合負債淨額為約人民幣5,300,000元（相當於約5,900,000港元）。經計及出售集團於二零一九年十二月三十一日之未經審核綜合負債淨額、基於二零一九年十二月三十一日初步物業估價之估價收益淨額及綜合賬調整後，經調整資產淨額於二零一九年十二月三十一日為約人民幣944,300,000元（相當於約1,056,300,000港元）。下表載列上述經調整資產淨額及出售集團於二零一九年十二月三十一日之經調整資產淨額之計算方法，經計及物業於二零二零年一月三十一日之估價約人民幣3,079,100,000元（相當於約3,444,300,000港元）：

	人民幣 (百萬元)	港元 (百萬元)	小計	
			人民幣 (百萬元)	港元 (百萬元)
(i) 出售集團於二零一九年十二月三十一日之 綜合負債淨額			(5.3)	(5.9)
(ii) 綜合賬調整總額				
於本集團綜合報表層面分配至出售集團的 資本化借款成本	63.7	71.2		
就業務合併作出的購買價格分配調整 (經扣除相關遞延所得稅影響)	8.1	9.1	71.8	80.3
(iii) 物業估價收益淨額				
物業於二零一九年十二月三十一日之初步估價	3,073.1	3,437.6		
物業於二零一九年十二月三十一日 於本集團綜合報表層面之金額	(968.5)	(1,083.4)		
綜合調整（於上述(ii)項綜合調整後， 惟相關遞延所得稅影響前）	(74.6)	(83.5)		
相關土地增值稅	(993.8)	(1,111.7)		
源自升值之相關遞延所得稅	(158.4)	(177.1)	877.8	981.9
經調整資產淨額			944.3	1,056.3
物業於二零二零年一月三十一日之 估價較於二零一九年十二月三十一日 之初步估價之增加			6.0	6.7
相關土地增值稅之增加			(3.6)	(4.0)
源自升值之相關遞延所得稅之增加			(1.4)	(1.6)
出售集團於二零一九年十二月三十一日之 經調整資產淨額（經計及物業 於二零二零年一月三十一日之估價）			945.3	1,057.4

董事會函件

建議出售事項之財務影響

於建議出售事項完成後，出售集團各成員公司將不再為本公司之附屬公司，其各自之財務業績、資產及負債將不再計入本集團綜合財務報表。假設最終投標價相等於最低投標價，本集團預計將自建議出售事項錄得收益約人民幣767,500,000元（相當於約858,500,000港元）（尚待審核），有關收益乃經參考(i)(a)最低投標價人民幣1,582,900,000元（相當於約1,770,600,000港元）及(b)出售集團於二零一九年十二月三十一日之未經審核負資產淨額約人民幣5,300,000元（相當於約5,900,000港元）、待售貸款於二零一九年十二月三十一日之未償還金額約人民幣822,900,000元（相當於約920,500,000港元）、綜合賬調整包括於本集團綜合報表層面分配至出售集團的資本化利息約人民幣63,700,000元（相當於約71,200,000港元），以及就業務合併作出的購買價格分配調整（經扣除相關遞延所得稅的影響）約人民幣8,100,000元（相當於約9,100,000港元）之總和之差額；及(ii)本集團於二零一九年十二月三十一日因建議出售事項自外匯儲備撥回之匯兌收益約82,800,000港元而計算得出。

股東務請注意，上述估計僅供說明用途，並非旨在反映餘下集團於完成後的財務狀況。本集團綜合財務報表確認之建議出售事項收益實際金額視乎（其中包括）公開掛牌的最終投標價、出售集團之資產淨額，及於建議出售事項完成日期將以人民幣計值之待售貸款金額換算為港元時所使用之匯率而定，故須經最終審核。

根據本通函附錄四所載餘下集團之未經審計備考財務資料，假設建議出售事項已於二零一九年十二月三十一日完成：(i)餘下集團於二零一九年十二月三十一日的資產總額將由約18,153,300,000港元增加約3.2%至約18,726,200,000港元，及(ii)餘下集團於二零一九年十二月三十一日的負債總額將由約16,482,700,000港元減少約0.9%至約16,329,400,000港元。

董事會函件

建議出售事項之理由與裨益及所得款項用途

本集團主要於中國從事物業開發、物業投資及提供物業管理及酒店營運。本集團現於中國各大城市擁有商用物業及住宅項目，其中大部分位於上海及南京。誠如本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績公告所披露，本集團繼續堅持深度開發一二線城市，專注於上海及南京等一二線城市的核心發展區域，逐步剝離三四線城市的發展戰略。憑藉多年來於上海及南京所打造的牢固國內據點，本集團將穩步拓展，布點全國，並在核心戰略領域內開闢新發展項目，充分挖掘當地市場需求。

物業位於中國江蘇省海門市海門開發區，毗鄰海門市郊，包括多幅未開發地塊、在建物業及待售物業以及工業地塊，計劃發展為住宅、商業及休閒用途。於本公告日期，本集團仍未收回出售公司自二零零三年成立以來的投資成本，資金一直沉澱。此外，出售集團過往數年一直錄得虧損，預計建議出售事項完成後，本集團能夠盤活資金，也不會繼續受該項目的影響。同時該項目所在地並非為本集團的核心發展區域，使本公司能重新分配資源以專注於一二線城市的其他物業發展項目符合本集團的業務戰略。

根據上述及海門市的市場情況，本集團有意將出售集團售出，其相關的工作包括但不限於尋找潛在買方。於尋求建議授權前，並無確定具體潛在買方。本公司已參考其過往有關出售出售公司及其附屬公司予一間於中國成立之私人公司的主要交易，有關決議案其後於股東特別大會上被多數股東投票否決，其進一步詳情載於本公司日期為二零一七年二月二十四日的通函以及本公司日期為二零一七年三月十四日的公告。除本集團待售物業及在建物業之若干物業的後續開發及銷售外，建議出售事項的相關架構及標的與過往建議出售事項大致相同，主要包括出售集團持有相同土地面積的未開發地塊及工業地塊，以及建於各地塊上相同物業項目的待售物業及在建物業。因廊坊市証合泰房地產有限公司和江蘇証大商業文化發展有限公司之權益已

董事會函件

由本集團分別在二零一八年三月出售和二零一九年八月撤銷登記，兩間公司僅只排除於過往建議出售事項之外，而除外公司則排除於過往建議出售事項及本次建議出售事項之外。考慮到產權交易所是經上海市人民政府批准的產權交易服務機構且專門為企業產權轉讓提供平台，本公司認為，透過產權交易所公開掛牌方式進行建議出售事項，一方面能令本集團憑藉產權交易所的平台及網絡以吸引更多意向買方參與投標從而增加透明度和競爭力，另一方面可確保最終買方的投標價是按照公平及具競爭力的基準釐定。

根據上文所披露，公開掛牌乃現時進行建議出售事項之唯一切實方式。誠如中國法律顧問所告知，根據產權交易所非國有產權交易之相關規則，就建議出售事項而言，於招標中的資產轉讓人（即Myway Developments及証大置業）在向產權交易所遞交其掛牌申請時，須提供其內部決策文件（包括相關之股東批准），因此本公司屆時需取得股東之批准。此外，根據就透過產權交易所進行產權轉讓的標準買賣合約，簽立有關買賣合約所需之一切程序，其中包括與轉讓人有關之授權、批准及內部決策，在買方於簽立買賣合約時應為合法有效。

本集團的資本負債比率由二零一八年十二月三十一日的約2.1倍上升至二零一九年十二月三十一日的約3.8倍。於二零一九年十二月三十一日，本集團須於一年內償還之借款約3,005,200,000港元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團融資成本約771,000,000港元，其中約243,400,000港元與銀行借貸有關。董事會認為，建議出售事項的所得款項用於償還部分銀行借款，可改善本集團的資本負債比率，減少相關融資成本，從而提升本集團的財務表現。

按最低投標價計算，建議出售事項的所得款項總額預期將為約人民幣1,582,900,000元（相當於約1,770,600,000港元），而所得款項淨額（扣除有關交易成本及開支後）預期將為約人民幣1,574,000,000元（相當於約1,760,700,000港元）。本集團擬動用所得款項淨額其中約人民幣1,270,000,000元（相當於約1,420,600,000港元）以償還銀行借貸，並動用其中約人民幣304,000,000元（相當於約340,100,000港元）作為本集團的一般營運資金。

董事會函件

根據上文，董事認為，根據上文所述情況，公開掛牌程序乃出售待售股份及待售貸款之唯一切實方式，而為透過產權交易所以公開掛牌方式進行建議出售事項，尋求建議授權則為本公司尋求股東批准之唯一可能方式。董事亦認為，建議出售事項的條款將按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

上市規則之涵義

由於建議出售事項的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）高於75%，建議出售事項構成本公司之非常重大出售，故須遵守上市規則第十四章項下申報、公告、通函及股東批准之規定。

重選董事

本公司將於股東特別大會上提呈一項普通決議案，以供股東考慮及酌情批准重選退任董事。退任董事的履歷詳情載列如下。

王樂天先生

王樂天先生，47歲，於二零一九年十一月九日獲委任為本公司執行董事、董事會主席、董事會提名委員會成員兼主席、董事會薪酬委員會成員及就上市規則而言的本公司授權代表。王先生獲北京科技大學工商管理碩士學位，並於一九九四年畢業於中國金融學院（對外經濟貿易大學金融學院前身），獲經濟學學士學位。

王先生於二零一八年六月加入中國東方資產管理（國際）控股有限公司，現擔任聯席總裁、經營管理委員會委員、投資決策委員會委員；二零一六年十一月至二零一八年六月，擔任中國東方資產管理股份有限公司重慶分公司黨委委員、紀委書記、副總經理；二零一六年九月至二零一六年十一月，任中國東方資產管理股份有限公司業務管理一部副總經理；二零零四年九月至二零一六年九月，任中國東方資產管理公司資產經營部高級主任、副經理、經理、高級經理、高級經濟師；二零零三年十月至二零零四年九月，任中國東方資產管理公司債權及市場開發部系統管理處高級主任；二零零零年五月至二零零三年十月，任中國東方資產管理公司太原辦事處資產經營部主任、高級主任；一九九四年七月至二零零零年五月，中國銀行山西省分行工作。

董事會函件

王先生並無特定委任年期或任何建議服務年期，但須根據本公司之公司細則在本公司之股東大會上輪值退任及膺選連任。本集團應付王先生之酬金為零，乃由雙方協定。王先生與本集團並無訂立任何服務合約或僱傭合約。

除上文所披露者外，(i)王先生與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係，亦無於本公司或本集團擔任任何其他職位；(ii)王先生於過往三年內並無於任何上市公司（其證券在聯交所或海外上市）擔任任何董事職務；(iii)王先生並無於本公司股份中擁有證券及期貨條例（香港法例第571章）第XV部所界定的任何權益；(iv)並無有關王先生的其他事項須根據上市規則第13.51(2)(h)條至13.51(2)(v)條須予以披露；及(v)概無有關委任王先生之其他事項須提請本公司證券持有人及聯交所垂注。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二零年四月二十九日（星期三）上午十時三十分假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至第SGM-4頁。本公司將於股東特別大會上提呈普通決議案，以考慮及酌情批准(1)建議出售事項及其項下擬進行之交易，以及提前授予董事一般授權，以訂立及完成建議出售事項；及(2)重選退任董事。於股東特別大會上提呈的普通決議案將以投票方式表決，本公司將於股東特別大會後就有關所提呈的普通決議案是否獲股東通過之股東特別大會結果刊發公告。於最後可行日期，並無股東於建議出售事項、建議授權及重選退任董事中擁有重大權益（除身為股東外），故並無股東須就相關決議案放棄投票。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否出席大會，謹請閣下閱讀股東特別大會通告，並按照本通函隨附的代表委任表格上所印備之指示盡快將其填妥，並無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會並於會上投票。

董事會函件

推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，建議出售事項及建議授權屬公平合理，亦符合本公司及股東的整體利益。董事（包括獨立非執行董事）亦認為建議重選退任董事之建議決議案符合本公司及股東的整體利益。因此，董事（包括獨立非執行董事）建議股東於股東特別大會上投票贊成載於股東特別大會通告的普通決議案。

其他資料

務請閣下亦垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
上海証大房地產有限公司
主席
王樂天先生
謹啟

二零二零年四月十四日

1. 本集團之財務資料概要

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度各年之財務資料已刊載於下列本公司業績公告及／或年報：

- (i) 本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務資料已分別披露於二零二零年三月二十六日刊發之本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度業績公告第1至15頁及二零二零年四月一日刊發之本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度業績公告第1至3頁；
- (ii) 本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務資料已披露於二零一九年四月三十日刊發之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報第90至213頁；及
- (iii) 本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務資料已披露於二零一八年四月三十日刊發之本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報第81至203頁。

上述所有財務報表已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zendaiproperty.com)刊載。

2. 債務聲明

借貸

於二零二零年二月二十九日（即本通函附印前就確認本借貸附表之最後可行日期）營業時間結束時，本集團之未償還借貸約為7,860,714,000港元，詳情載列如下：

	千港元
借貸及貸款	
— 即期	
— 無抵押	2,217,065
— 有抵押	3,004,011
— 非即期，有抵押	2,639,638
	<u>7,860,714</u>

租賃負債

於二零二零年二月二十九日，本集團之租賃負債約為106,002,000港元。

就借貸已抵押作抵押品之物業、銀行存款及權益股份（統稱「抵押」）

於二零二零年二月二十九日，約944,185,000港元的物業、廠房及設備、約2,178,353,000港元的投資物業、約2,490,872,000港元的發展中物業及已完成待售物業以及約1,444,918,000港元的銀行存款已抵押，以作為授予本集團的若干借貸之抵押。

於二零二零年二月二十九日，本集團附屬公司之若干權益股份已質押，以作為授予本集團的若干借貸之質押。

或有負債

於二零二零年二月二十九日，本集團就銀行向客戶提供用作購入本集團物業的按揭貸款（扣除已收按揭及計入合約負債之墊款）而向銀行提供最多約591,820,000港元的擔保。於銀行從客戶接獲相應物業的樓宇所有權證書作為獲授予按揭貸款的抵押後，該等由本集團向銀行提供的擔保將會解除抵押。

除上述者或本文另行披露者，以及除集團內公司間負債以及一般貿易及其他應付款項外，於二零二零年二月二十九日營業時間結束時，本集團概無任何其他已發行及未償還或同意將予發行的貸款資本、已發行及未償還、法定或另行建立但尚未發行的債務證券、有期貸款、其他借貸或債務（包括銀行透支）、承兌負債、承兌信用證、債權證、按揭、抵押、租賃負債、擔保或其他重大未償還或有負債。

3. 營運資金

經計及(i)建議出售事項的預期完成及代價付款時間表，及(ii)本集團可動用之財務資源（包括內部產生資金及可動用銀行融資），董事在作出適當及審慎查詢後認為，本集團將具備充足營運資金以應付自本通函日期起計至少未來十二個月的現時所需。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事概不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日）以來有任何重大不利變動。

5. 財務及貿易展望

本集團主要於中國從事物業開發、物業投資及提供物業管理及酒店營運。本集團現於中國各大城市擁有商用物業及住宅項目，其中大部分位於上海及南京。

於完成後，餘下集團將繼續進行其現有業務。有鑑於中國房地產市場日後增長潛力，本集團將專注於南京喜瑪拉雅中心及南京濱江大拇指廣場項目的發展。南京喜瑪拉雅中心及南京濱江大拇指廣場為本集團重點商用物業項目。南京喜瑪拉雅中心位於南京高鐵南站周邊核心地區，分三期開發為包含服務式公寓、商業單位、辦公樓及酒店的商業綜合體，預計總建築面積約619,462平方米。南京喜瑪拉雅中心項目已榮獲多項榮譽，如「2018中國商業地產標桿項目」及2018中國商業地產公司品牌價值TOP10。該項目第三期預計在二零二零年上半年交付。南京濱江大拇指廣場將分四期開發為包含公寓、辦公樓及商舖的綜合體，總建築面積約477,453平方米。該項目第四期已於二零一九年一月動工。預售計劃於二零二零年第四季度開始，並預計於二零二三年下半年交付物業。南京乃人口密集的一線城市，預計有較高的消費力，因此物業市場前景更佳。

展望未來，本集團繼續堅持深度開發一二線城市，專注於上海及南京等一二線城市的核心發展區域，逐步剝離三四線城市的發展戰略。憑藉多年來於上海及南京所打造的牢固國內據點，本集團將穩步拓展，布點全國，並在核心戰略領域內開闢新發展項目，充分挖掘當地市場需求。

以下為羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文，以供載入本通函內。



羅兵咸永道

有關海門証大濱江置業有限公司歷史財務資料的審閱報告

（於中華人民共和國註冊成立之有限公司）

致上海証大房地產有限公司董事會

緒言

本核數師（以下簡稱「我們」）已審閱列載於第II-3至II-20頁的歷史財務資料，此歷史財務資料包括海門証大濱江置業有限公司（「出售公司」）及其附屬公司（統稱「海門集團」）於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日之綜合資產負債表，以及截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及附註解釋（「歷史財務資料」）。編製歷史財務資料的目的僅是應香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14.68(2)(a)(i)(A)段的規定，供載入上海証大房地產有限公司（「貴公司」）就出售貴公司於海門集團（不包括由出售公司擁有70%權益之煙台証大大拇指置業有限公司）之全部股權的通函中。

貴公司董事負責按照歷史財務資料附註2及3所載呈列及編製基準以及上市規則第14.68(2)(a)(i)段呈列及編製海門集團歷史財務資料。董事亦負責管理層釐定為使編製的歷史財務資料不存在不論由於欺詐或錯誤導致重大錯誤陳述的有關內部控制。歷史財務資料並不包括充足資料以構成香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第1號「財務報表呈報」所界定之完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期財務報告。我們的責任在於按照我們協定的業務約定條款基於我們的審閱對歷史財務資料作出結論，並僅向閣下（作為整體）報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」及香港會計師公會頒佈之實務守則第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」進行審閱。審閱歷史財務資料包括詢問（主要對負責財務和會計事務的人員），及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據《香港審計準則》進行審計的範圍，故我們無法確保我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信海門集團於有關期間的歷史財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2及3所載的呈列及編製基準編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二零年四月十四日

綜合全面收益表

	附註	未經審核		
		截至十二月三十一日止年度		
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	5	36,998	41,224	99,861
銷售成本		(37,491)	(31,642)	(96,524)
(毛損)／毛利		(493)	9,582	3,337
其他收入及收益／(虧損)－淨額	6	395	(9,616)	157
銷售及市場推廣支出		(1,578)	(1,135)	(2,761)
行政支出		(7,743)	(7,974)	(9,697)
應佔一間聯營公司業績		—	—	(6,846)
除所得稅前虧損		(9,419)	(9,143)	(15,810)
所得稅支出	7	(1,212)	(1,261)	(2,180)
年度虧損		<u>(10,631)</u>	<u>(10,404)</u>	<u>(17,990)</u>
以下各方應佔年度虧損：				
－出售公司擁有人		(9,379)	(9,111)	(16,455)
－非控制性權益		(1,252)	(1,293)	(1,535)
		<u>(10,631)</u>	<u>(10,404)</u>	<u>(17,990)</u>
其他全面(虧損)／收益				
或須重新分類至損益之項目：				
貨幣換算差額		532	1,051	381
出售一間聯營公司時解除之 匯兌儲備		—	(1,335)	—
不會重新分類至損益之項目：				
出售公司之貨幣換算差額		(1,941)	(5,928)	6,995
年度其他全面(虧損)／收益 (經扣除稅項)		<u>(1,409)</u>	<u>(6,212)</u>	<u>7,376</u>
年度全面虧損總額		<u>(12,040)</u>	<u>(16,616)</u>	<u>(10,614)</u>
以下各方應佔全面虧損總額：				
－出售公司擁有人		(9,573)	(11,569)	(14,357)
－非控制性權益		(2,467)	(5,047)	3,743
年度全面虧損總額		<u>(12,040)</u>	<u>(16,616)</u>	<u>(10,614)</u>

綜合資產負債表

	附註	未經審核		
		於十二月三十一日		
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備		4,429	5,013	5,912
於聯營公司之投資	8	—	—	52,647
非流動資產總額		4,429	5,013	58,559
流動資產				
發展中物業及已完成待售物業	9	1,237,180	1,273,821	1,267,352
存貨		698	705	755
貿易應收款項、其他應收款項及 預付款項	10	9,415	11,262	13,113
應收關聯公司款項		20	20	3,378
預繳稅項		4,435	5,671	10,643
受限制銀行存款		—	7,200	26,206
現金及現金等值項目		5,574	7,877	3,651
流動資產總額		1,257,322	1,306,556	1,325,098
資產總額		1,261,751	1,311,569	1,383,657
權益				
出售公司擁有人應佔權益				
實繳股本		386,080	386,080	386,080
儲備		95,162	95,356	97,814
累計虧損		(472,693)	(463,314)	(465,063)
		8,549	18,122	18,831
非控制性權益		66,402	68,869	73,916
權益總額		74,951	86,991	92,747

綜合資產負債表

	附註	未經審核		
		於十二月三十一日		
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
負債				
流動負債				
貿易及其他應付款項	11	59,124	67,798	62,939
合約負債		131,842	162,096	–
來自客戶之預收款		–	–	250,309
應付關聯方款項	12	931,915	930,096	910,092
應付一間附屬公司之 少數股東款項	13	63,919	64,588	67,570
流動負債總額		<u>1,186,800</u>	<u>1,224,578</u>	<u>1,290,910</u>
負債總額		<u>1,186,800</u>	<u>1,224,578</u>	<u>1,290,910</u>
權益與負債總額		<u><u>1,261,751</u></u>	<u><u>1,311,569</u></u>	<u><u>1,383,657</u></u>

綜合權益變動表

	未經審核						
	附註	出售公司擁有人應佔			出售公司 擁有人 應佔權益 千港元	非控制性 權益 千港元	權益總額 千港元
		實繳股本 千港元	累計虧損 千港元	儲備 千港元			
於二零一七年一月一日之結餘		386,080	(448,608)	95,716	33,188	70,173	103,361
年度虧損		-	(16,455)	-	(16,455)	(1,535)	(17,990)
貨幣換算差額		-	-	2,098	2,098	5,278	7,376
年度全面(虧損)/收益總額		-	(16,455)	2,098	(14,357)	3,743	(10,614)
於二零一七年十二月三十一日 之結餘		<u>386,080</u>	<u>(465,063)</u>	<u>97,814</u>	<u>18,831</u>	<u>73,916</u>	<u>92,747</u>
會計政策變動	4	-	10,860	-	10,860	-	10,860
於二零一八年一月一日之 經重列結餘		<u>386,080</u>	<u>(454,203)</u>	<u>97,814</u>	<u>29,691</u>	<u>73,916</u>	<u>103,607</u>
年度虧損		-	(9,111)	-	(9,111)	(1,293)	(10,404)
貨幣換算差額		-	-	(1,123)	(1,123)	(3,754)	(4,877)
出售一間聯營公司時解除之 匯兌儲備		-	-	(1,335)	(1,335)	-	(1,335)
年度全面虧損總額		-	(9,111)	(2,458)	(11,569)	(5,047)	(16,616)
於二零一八年十二月三十一日 之結餘		<u>386,080</u>	<u>(463,314)</u>	<u>95,356</u>	<u>18,122</u>	<u>68,869</u>	<u>86,991</u>
於二零一九年一月一日之結餘		<u>386,080</u>	<u>(463,314)</u>	<u>95,356</u>	<u>18,122</u>	<u>68,869</u>	<u>86,991</u>
年度虧損		-	(9,379)	-	(9,379)	(1,252)	(10,631)
貨幣換算差額		-	-	(194)	(194)	(1,215)	(1,409)
年度全面虧損總額		-	(9,379)	(194)	(9,573)	(2,467)	(12,040)
於二零一九年十二月三十一日 之結餘		<u>386,080</u>	<u>(472,693)</u>	<u>95,162</u>	<u>8,549</u>	<u>66,402</u>	<u>74,951</u>

綜合現金流量表

	附註	未經審核		
		截至十二月三十一日止年度		
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經營業務所得現金流量				
業務之現金流出淨額		(17,256)	(5,305)	(20,186)
已收利息		45	91	120
已付所得稅		(62)	(244)	(1,337)
經營業務之現金流出淨額		(17,273)	(5,458)	(21,403)
投資活動所得現金流量				
購買物業、廠房及設備		(13)	(37)	(4)
來自一名關聯方之還款		–	2,382	8,219
投資活動之現金(流出)／流入淨額		(13)	2,345	8,215
融資活動所得現金流量				
應付關聯方及一名少數股東 款項增加		15,152	7,201	600
融資活動之現金流入淨額		15,152	7,201	600
現金及現金等值項目				
(減少)／增加淨額		(2,134)	4,088	(12,588)
年初之現金及現金等值項目		7,877	3,651	18,098
匯率變動之影響		(169)	138	(1,859)
年末之現金及現金等值項目		5,574	7,877	3,651
非現金投資活動				
以可收回出售所得款項 抵銷應付直接控股公司款項	8	–	(31,994)	–
非金融融資活動				
關聯公司代海門集團結算 之建築成本	12(i)	–	90,811	–

歷史財務資料附註

1 一般資料

上海証大房地產有限公司（「本公司」）為一間於百慕達註冊成立之公眾有限公司。其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。其註冊辦事處為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda及其主要營業地點為香港灣仔港灣道18號中環廣場65樓6508室。本公司及其所有附屬公司於下文稱為「本集團」。

於二零二零一月十七日，董事會（「董事會」）議決尋求本公司股東提前授予董事會一般授權，以透過於上海聯合產權交易所就出售出售集團進行公開要約，以出售本公司於海門証大濱江置業有限公司（「出售公司」）及於除煙台証大大拇指置業有限公司（「除外公司」，由出售公司擁有70%權益）以外之附屬公司（統稱「出售集團」）之全部股權（「建議出售事項」）。出售公司及其所有附屬公司（包括除外公司）於下文稱為「海門集團」。

出售公司於二零零三年在中華人民共和國（「中國」）註冊成立為有限責任公司。出售集團主要於中國海門市海門臨江新區從事物業發展。

除外公司有意根據中國相關法律就建議出售事項從出售公司中轉出，以便除外公司將不屬於建議出售事項的招標之一部分。倘在遞交有關招標通知（「通知」）及／或訂立購股協議（「購股協議」）前尚未完成除外公司的轉讓，則有關轉讓除外公司之條款將載入有關通知及／或購股協議。

本公司預期於二零二零年六月三十日前透過出售除外公司之股權予本集團內另一間於中國註冊成立之附屬公司（出售公司及其附屬公司除外）完成除外公司之轉讓。

此未經審核綜合財務資料已獲編製以呈列海門集團之綜合財務資料（「歷史財務資料」），僅供納入本公司就建議出售事項所刊發之通函。

每個海門集團實體之歷史財務資料中包含之項目均使用該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量，即人民幣。除非另有說明，歷史財務資料以港元呈列（與本集團之呈列貨幣一致）且未經審核。

2 呈列基準

歷史財務資料按綜合基準納入海門集團之財務資料。

3 編製基準

- a. 歷史財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14.68(2)(a)(i)(A)段及僅供納入本公司就建議出售事項刊發之通函而編製。其並無載有充足資料以構成香港會計準則第1號「財務報表呈報」中界定之完整財務報表或香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」中界定之中期財務報告。歷史財務資料應與本公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之年度報告以及本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告一併閱讀。

b. 除外公司之財務資料

除外公司於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年之全面收益表如下：

	未經審核		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	-	-	-
銷售成本	-	-	-
毛損	-	-	-
其他收益	1	1	1
銷售及市場推廣支出	(18)	(3)	(638)
行政支出	(4,155)	(4,307)	(4,479)
除所得稅前虧損	(4,172)	(4,309)	(5,116)
所得稅支出	-	-	-
年度虧損	<u>(4,172)</u>	<u>(4,309)</u>	<u>(5,116)</u>
其他全面(虧損)/收益 不會重新分類至損益之項目：			
貨幣換算差額	(2,624)	(8,188)	11,648
年度其他全面(虧損)/收益 (經扣除稅項)	<u>(2,624)</u>	<u>(8,188)</u>	<u>11,648</u>
年度全面(虧損)/收益總額	<u>(6,796)</u>	<u>(12,497)</u>	<u>6,532</u>

除外公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日之資產負債表如下：

	未經審核		
	於十二月三十一日		
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	48	49	80
非流動資產總額	<u>48</u>	<u>49</u>	<u>80</u>
流動資產			
發展中物業	157,876	159,956	165,037
應收關聯公司款項	20	20	1,159
應收款項	365	315	212
現金及現金等值項目	91	119	351
流動資產總額	<u>158,352</u>	<u>160,410</u>	<u>166,759</u>
資產總額	<u><u>158,400</u></u>	<u><u>160,459</u></u>	<u><u>166,839</u></u>
權益			
實繳股本	100,238	100,238	100,238
儲備	80,317	82,941	91,129
累計虧損	(37,515)	(33,343)	(29,034)
權益總額	<u>143,040</u>	<u>149,836</u>	<u>162,333</u>
負債			
流動負債			
貿易及其他應付款項	1,887	1,946	3,339
應付關聯方款項	11,410	7,073	–
應付少數股東款項	2,063	1,604	1,167
流動負債總額	<u>15,360</u>	<u>10,623</u>	<u>4,506</u>
負債總額	<u>15,360</u>	<u>10,623</u>	<u>4,506</u>
權益與負債總額	<u><u>158,400</u></u>	<u><u>160,459</u></u>	<u><u>166,839</u></u>

除外公司於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年之現金流量表如下：

	未經審核		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經營業務所得現金流量			
業務之現金流出淨額	(4,553)	(8,706)	(7,974)
已收利息	1	1	1
經營業務所用現金流量淨額	(4,552)	(8,705)	7,993
投資活動所得現金流量			
來自一名關聯方之還款	–	1,123	8,219
投資活動所得現金流量	–	1,123	8,219
融資活動所得現金流量			
應付關聯方款項增加	4,526	7,359	–
融資活動所得現金流量淨額	4,526	7,359	–
現金及現金等值項目			
(減少)／增加淨額	(26)	(223)	246
年初之現金及現金等值項目	119	351	88
匯率變動之影響	(2)	(9)	17
年末之現金及現金等值項目	91	119	351

- c. 海門集團之歷史財務資料乃根據本公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之年度報告以及本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告所載本集團所採納之會計政策所編製。除下文所述者外，此等政策一直適用於所呈列之所有年度。

(i) 海門集團採納之新訂及經修訂準則

以下新準則及修訂本於二零一七年一月一日開始之財政年度強制生效並適用於海門集團：

- 就未變現虧損確認遞延稅項資產－香港會計準則第12號之修訂本；及
- 披露措施－香港會計準則第7號之修訂本。

採納該等修訂本對本歷史財務資料並無重大影響。

以下新準則及修訂本於二零一八年一月一日開始之財政年度強制生效並適用於海門集團：

- 香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）第9號「金融工具」；
- 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」；及
- 二零一四年至二零一六年週期之年度改進。

有關採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之詳情，請參閱下文附註4。採納上述年度改進對本歷史財務資料並無影響。

以下新準則及修訂本於二零一九年一月一日開始之財政年度強制生效並適用於海門集團：

- 香港財務報告準則第16號「租賃」。

根據海門集團董事進行之評估，採納香港財務報告準則第16號對本歷史財務資料並無影響，乃因海門集團並無任何租賃安排。

(ii) 尚未採納之新準則及詮釋

若干已發佈之新會計準則及詮釋並非於二零一九年十二月三十一日報告期間強制生效，亦未獲海門集團提早採納。此等準則預期不會於當前或未來報告期間對海門集團及可預見日後交易有重大影響。

4 會計政策及披露變動

海門集團採納之新訂及經修訂準則

海門集團已自二零一八年一月一日起使用經修改追溯法採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，導致若干會計政策之變動，詳述如下：

香港財務報告準則第9號

海門集團已評估於初始應用香港財務報告準則第9號當日適用於本集團收取所持金融資產之合約現金流量有關的業務模式及條款，並得出結論，對金融資產之分類並無影響。

海門集團已根據香港財務報告準則第9號修訂其有關貿易及其他應收款項（包括應收關聯公司款項）之減值方法。海門集團採用香港財務報告準則第9號規定之預期信貸虧損之一般模型。海門集團之金融資產主要包括其他應收款項及應收關聯方款項，信貸風險最小，故此，修訂減值方法並無導致對海門集團之任何重大財務影響。

香港財務報告準則第15號

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收益（「香港會計準則第18號」）及香港會計準則第11號建造合約（「香港會計準則第11號」）有關收入及成本的確認、分類及計量的條文。

採納香港財務報告準則第15號之影響如下：

物業發展活動的會計處理

於以往的報告期間，當所有權的重大風險和報酬在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，海門集團確認房地產開發活動產生的收益，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第15號，就基於合約理由對海門集團具有不可替代用途的物業而言，當海門集團有權就累計至今已完成的履約義務向客戶收取款項，海門集團於一段時間內履行履約義務時根據計量過程的輸入方法確認收入。

計入損益的累計確認收入超出向客戶累計收取的款項的差額確認為合約資產。當已出具進度賬單或已交付物業時，合約資產將重新分類為應收款項，原因是收取代價的權利於該時間點變為無條件，僅須隨時間流逝即可收取付款。

向客戶累計收取的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合約負債。當海門集團履行其履約義務時，合約負債確認為收益。

重大融資成份的會計處理

對於客戶支付款項與承諾的物業或服務轉移之間的期限超過一年的合約，交易價格因融資成份的影響而進行調整（如重大）。

合約負債之呈列

於二零一八年一月一日進行重新分類，以與香港財務報告準則第15號所用詞彙保持一致：

與房地產開發活動有關的就工程進度款確認的合約負債於以往年度呈列為來自客戶之預收款。

採納香港財務報告準則第15號對歷史財務資料的影響如下：

概括而言，於首次應用日期（二零一八年一月一日）對海門集團財務狀況中確認的金額進行的調整如下：

	香港會計 準則第18號 賬面值 二零一七年 十二月 三十一日 千港元	重新分類 千港元	重新計量 千港元	香港財務 報告準則 第15號 賬面值 二零一八年 一月一日 千港元
綜合資產負債表（摘錄）				
發展中物業及已完成待售物業	1,267,352	-	(38,187)	1,229,165
貿易及其他應收款項	13,113	-	(3,022)	10,091
預繳稅項	10,643	-	(1,604)	9,039
來自客戶之預收款	250,309	(196,636)	(53,673)	-
合約負債	-	196,636	-	196,636
累計虧損	(465,063)	-	10,860	(454,203)

5 收入

	未經審核		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業銷售	30,369	36,677	97,231
物業管理費收入	6,629	4,547	2,630
	<u>36,998</u>	<u>41,224</u>	<u>99,861</u>

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，來自物業銷售之收入分別為97,231,000港元、33,377,000港元及23,562,000港元，乃於時間點確認。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，來自物業銷售及物業管理費收入之餘下收入於一段時間內確認。

6 其他收入及收益／（虧損）淨額

	未經審核		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
土地開發的延期成本撥備（附註）	-	(13,378)	-
出售一間聯營公司之收益（附註8）	-	3,739	-
其他	395	23	157
	<u>395</u>	<u>(9,616)</u>	<u>157</u>

附註：

該款項為根據與有關政府部門訂立之土地轉讓協議所載條款就延遲啟動若干地塊之開發之有關附加費計提之撥備。

7 所得稅支出

海門集團須繳納中國企業所得稅，而截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年之稅項已根據各海門集團實體之應課稅收入按法定所得稅稅率25%計提撥備。

根據《中華人民共和國土地增值稅法》，由海門集團開發供中國境內銷售的物業須繳納土地增值稅。土地增值稅乃就增值額按30%至60%的累進稅率繳納。

	未經審核		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期所得稅：			
— 中國企業所得稅	-	-	-
— 中國土地增值稅	1,212	1,261	2,180
	<u>1,212</u>	<u>1,261</u>	<u>2,180</u>

倘有可能透過未來應課稅溢利變現相關稅務利益，則就結轉之稅項虧損確認遞延所得稅資產。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，海門集團並無就可結轉以抵銷日後應課稅收入之累計稅項虧損110,292,000港元、157,236,000港元及161,184,000港元分別確認遞延所得稅資產27,573,000港元、39,309,000港元及40,296,000港元。

8 於一間聯營公司之投資

於二零一八年，海門集團出售其於一間聯營公司廊坊市証合泰房地產開發有限公司之全部股權予第三方，代價為人民幣47,000,000元（相當於約57,722,000港元）（「出售所得款項」），導致出售收益淨額約為3,739,000港元（附註6）。

部分出售所得款項人民幣20,000,000元已由買方於二零一六年十二月前預付。出售所得款項之餘下部分人民幣27,000,000元（相當於約31,994,000港元）已由直接控股公司於二零一七年十二月代海門集團收取。經與直接控股公司協定，應收直接控股公司之餘下所得款項已於二零一八年用於抵銷應付直接控股公司款項。

9 發展中物業及已完成待售物業

	未經審核		
	於十二月三十一日		
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
發展中物業	1,076,545	1,085,783	1,012,071
已完成待售物業	160,635	188,038	255,281
	<u>1,237,180</u>	<u>1,273,821</u>	<u>1,267,352</u>

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，就已完成待售物業之減值撥備計提之撥備分別為18,239,000港元、2,550,000港元及2,070,000港元。

10 貿易應收款項、其他應收款項及預付款項

海門集團一般並無向物業銷售客戶授出信貸期，惟若干重大交易之信貸條款或結算安排乃個別商議。

	未經審核		
	於十二月三十一日		
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
按金	2,808	2,422	3,979
就流轉稅及其他項目之預付款	3,990	6,449	8,019
其他應收款項	2,617	2,391	1,115
	<u>9,415</u>	<u>11,262</u>	<u>13,113</u>

11 貿易及其他應付款項

	未經審核		
	於十二月三十一日		
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應付款項(附註)	31,068	35,235	19,543
來自第三方之按金	11,212	14,949	38,441
所得稅及土地增值稅以外之應計稅項	1,459	2,001	1,114
工資、薪金及其他員工福利	778	795	1,785
其他應付款項及應計費用	14,607	14,818	2,056
	<u>59,124</u>	<u>67,798</u>	<u>62,939</u>

附註：

貿易應付款項主要指應支付予承建商之應計建築成本。該等款項將待承建商與海門集團完成成本核算過程後支付。

12 應付關聯方款項

	未經審核		
	於十二月三十一日		
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應付直接控股公司款項	842,349	838,872	907,303
應付本公司同系附屬公司款項	89,566	91,224	2,789
	<u>931,915</u>	<u>930,096</u>	<u>910,092</u>

附註：

- (i) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司一間同系附屬公司已代海門集團支付若干建築成本，而應付本公司上述同系附屬公司之款項相應增加人民幣76,636,000元。
- (ii) 應付關聯方款項為無抵押、免息及無固定還款期。

13 應付一間附屬公司之少數股東款項

	未經審核		
	於十二月三十一日		
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除外公司之少數股東	<u>63,919</u>	<u>64,588</u>	<u>67,570</u>

應付除外公司之少數股東款項為無抵押、免息及無固定還款期。

待建議出售事項完成後，餘下集團將繼續開展現有業務。餘下集團於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度（「二零一七財年」）、截至二零一八年十二月三十一日止財政年度（「二零一八財年」）及截至二零一九年十二月三十一日止財政年度（「二零一九財年」）的管理層討論與分析載列如下。

(I) 二零一九財年

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，餘下集團來自持續經營業務的綜合營業額約為1,311,590,000港元（二零一八年：約7,130,810,000港元），主要包括物業銷售收入約816,640,000港元（二零一八年：約6,647,880,000港元）、酒店營運收入約133,980,000港元（二零一八年：約159,850,000港元）及物業租賃、管理及代理服務收入約360,970,000港元（二零一八年：約323,090,000港元）。

餘下集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的營業額大幅下降乃由於交付的物業較以往大幅減少。餘下集團的虧損由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約974,190,000港元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約1,054,460,000港元，主要由於年內之營業額及毛利大幅減少所致。

分部業績

就物業銷售而言，分部營業額約為816,640,000港元，由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約6,647,880,000港元減少約88%，截至二零一九年十二月三十一日止年度的除所得稅開支前分部虧損約為336,210,000港元，由去年的除所得稅開支前分部溢利約145,570,000港元扭贏為虧。分部營業額大幅減少及由截至二零一八年十二月三十一日止年度的分部溢利轉為截至二零一九年十二月三十一日止年度的分部虧損，乃由於可交付予買家及確認營業額的項目面積大幅減少，因此不足以覆蓋費用及開支。

就酒店營運而言，分部營業額約為133,980,000港元，由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約159,850,000港元減少約16%。有關減少乃由於部分酒店的房間在進行更新改造導致可營運房間總數量減少所致。除所得稅開支前分部虧損約為15,140,000港元，由約20,730,000港元減少約27%。分部虧損減少乃由於應佔聯營公司虧損減少。

就物業租賃、管理及代理服務而言，分部營業額約為360,970,000港元，由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約323,090,000港元增加約12%，除所得稅開支前分部溢利約為99,040,000港元，由約80,420,000港元增加約23%。分部營業額及分部溢利均增加乃由於於二零一八年年底起開始管理南京「喜瑪拉雅中心」和「濱江大拇指廣場」一期及二期物業，可收費物業增加所致。

流動資金、財政資源及資本結構

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團之財務狀況穩健，資產淨額約為1,596,380,000港元（二零一八年：約2,705,950,000港元）。流動資產淨值約為365,190,000港元（二零一八年：約2,557,950,000港元），流動比率由二零一八年十二月三十一日之1.26倍，下滑至二零一九年十二月三十一日約1.03倍。餘下集團之資本結構包括借貸（包括中期簡明綜合資產負債表所列示之即期及非即期借貸），扣除現金及現金等值項目及本公司擁有人應佔權益。餘下集團採用較審慎之財務政策，並密切監察其現金流量。於二零一九年十二月三十一日，餘下集團之綜合借貸及貸款約為7,914,460,000港元，其中4,909,250,000港元須於一年內償還，而3,005,210,000港元須於一年後償還。於二零一九年十二月三十一日，為數6,391,910,000港元（二零一八年：約5,904,090,000港元）的借貸按每年介乎4.77%至18.15%（二零一八年：每年介乎5.00%至18.15%）之固定利率計息。於二零一九年十二月三十一日，餘下集團之銀行結餘及現金（包括受限制銀行存款）約為1,949,720,000港元（二零一八年：約1,962,730,000港元）。

資產押記

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團的物業、廠房及設備、投資物業、發展中及待出售物業以及已抵押銀行存款分別約951,730,000港元、約2,178,350,000港元、約2,476,440,000港元及約1,444,810,000港元已質押，以為授予餘下集團的銀行及其他貸款作抵押。

餘下集團已將其於多家附屬公司的若干百分比權益質押，以為授予餘下集團的銀行及其他貸款作抵押。

資本負債比率

餘下集團之資本負債比率由二零一八年十二月三十一日之2.11倍上升至二零一九年十二月三十一日之4.03倍（計算基準：淨債務（定義為借款及貸款，應付附屬公司少數股東款項以及租賃負債減現金及現金等值項目及已抵押銀行存款）除以本公司擁有人應佔權益）。資本負債比率上升主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度持續錄得虧損，令股東資金減少所致。

匯率及利率風險

餘下集團接受若干以外幣為單位交易，因此面對兌換率波動所產生之風險。餘下集團之現金及現金等值項目亦承受有關外匯風險。餘下集團於二零一九年十二月三十一日持有之現金及現金等值項目主要以人民幣及港元計值。餘下集團於二零一九年十二月三十一日之銀行借貸主要以人民幣計值。餘下集團現時並無使用任何金融工具對沖其貨幣風險。餘下集團密切監察匯率之變動，以管理外匯風險。

餘下集團的現金流量利率風險來自以現行市場利率計息的長期借貸。有關風險因持有以現行市場利率計息的現金而部分抵銷。餘下集團的公允價值利率風險主要與其固定息率的借貸及應付款項和受限制銀行存款有關。餘下集團現時並無使用任何金融工具對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團就銀行向購買餘下集團已開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供擔保約561,880,000港元（二零一八年：約958,200,000港元）。

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，餘下集團就若干銀行為餘下集團物業若干買家所安排的按揭貸款而授予的按揭融資（扣除已收及計入合約負債之按揭）作出擔保。根據擔保的條款，倘相關買家拖欠按揭付款，餘下集團有責任向銀行償還拖欠買家未償還的按揭本金額連同應計利息以及所結欠的罰金，而餘下集團有權接管相關物業的法定業權及管有權。餘下集團的擔保期由授出相關按揭貸款之日開始，直至物業買家獲得「房產證」為止，有關房產證其後將抵押給銀行。

除上文所披露者外，餘下集團並無任何未償還的重大或然負債。

附屬公司及聯營公司的重大收購或出售

於二零一五年八月十二日及八月二十四日，餘下集團分別訂立股權轉讓協議及補充協議（合稱「該等協議」），以收購持有南京鼓樓區各幅地塊（「各幅地塊」）之6家公司的股權（「收購事項」）。該等地塊之總地盤面積約為110,489平方米，而收購事項之總代價為人民幣4,513,610,000元（相等於約5,389,380,000港元）。收購事項詳情在本公司日期為二零一五年八月二十五日之公佈中披露。

由於自二零一五年年底起各幅地塊所處地區的土地規劃作出調整，導致各幅地塊之規劃也要作出調整。截至二零一九年十二月三十一日，本公司已取得十三份各幅地塊國有土地使用權證中之四份。該等協議之訂約方一直致力於完成收購事項。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，除上文所述者外，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

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團在香港及中國共僱用約945名僱員（二零一八年：1,192名僱員）。餘下集團乃按工作性質及市況支付彼等之報酬。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) 二零一八財年

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，餘下集團的綜合營業額約為7,130,810,000港元（二零一七年：約2,927,880,000港元），主要包括物業銷售收入約6,647,880,000港元（二零一七年：約2,414,920,000港元）、酒店營運收入約159,850,000港元（二零一七年：約166,260,000港元）及物業租賃、管理及代理服務收入約323,090,000港元（二零一七年：約346,690,000港元）。

餘下集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度的營業額增長的主要原因是餘下集團在二零一七年十二月完成併購南京証大大拇指商業發展有限公司（「南京証大」）的剩餘股權，並於年內將南京証大全年營業額約2,564,950,000港元綜合入賬（二零一七年：約23,090,000港元）及新增交付南京濱江大拇指廣場第二期所致。於二零一七年十二月，餘下集團收購南京証大的剩餘擁有權，並構成企業合併。而餘下集團原先持有南京証大的股權，原先以權益法計算賬面值亦因此需於收購日按公允價值重新計量，其產生之公允價值收益1,193,000,000港元確認為其他收入及收益。因二零一八年並無相關一次性收益，導致餘下集團二零一七年產生溢利約143,980,000港元轉為二零一八年錄得虧損約974,190,000港元。

分部業績

就物業銷售而言，分部營業額約為6,647,880,000港元，由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約2,414,920,000港元增加約175%，除所得稅開支前分部溢利約為145,570,000港元，由除所得稅開支前分部虧損約269,110,000港元扭虧為盈。分部營業額大幅增加及由二零一七年的分部虧損轉為二零一八年的分部溢利，乃由於二零一七年年末合併南京証大後，可確認的營業額增加所致。

就酒店營運而言，分部營業額約為159,850,000港元，由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約166,260,000港元減少約4%，保持穩定。除所得稅開支前分部虧損約為20,730,000港元，由除所得稅開支前分部溢利約8,370,000港元扭贏為虧。應佔聯營公司虧損增加導致由二零一七年的分部溢利轉為二零一八年的分部虧損。

就物業租賃、管理及代理服務而言，分部營業額約為323,090,000港元，由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約346,690,000港元減少約7%，除所得稅開支前分部溢利約為80,420,000港元，與去年約80,090,000港元相比保持穩定。即使營業額減少分部溢利仍保持穩定，主要由於出售虧損附屬公司後，可供出租之投資物業及由餘下集團管理的物業減少所致。

流動資金、財政資源及資本結構

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團之財務狀況穩健，資產淨額約為2,705,950,000港元（二零一七年：約3,840,690,000港元）。流動資產淨值約為2,557,950,000港元（二零一七年：約6,012,630,000港元），流動比率由二零一七年十二月三十一日之1.48倍，下滑至二零一八年十二月三十一日約1.26倍。餘下集團之資本結構包括借貸（包括綜合資產負債表所列示之即期及非即期借貸），扣除現金及現金等值項目及本公司擁有人應佔權益。餘下集團採用較審慎之財務政策，並密切監察其現金流量。於二零一八年十二月三十一日，餘下集團之綜合借貸及貸款約為6,968,790,000港元，其中3,140,230,000港元須於一年內償還，而3,828,560,000港元須於一年後償還。於二零一八年十二月三十一日，為數5,904,090,000港元（二零一七年：約6,604,180,000港元）的借貸按每年介乎5.00%至18.15%（二零一七年：每年介乎3.30%至12.10%）之固定利率計息。於二零一八年十二月三十一日，餘下集團之銀行結餘及現金（包括受限制現金）約為1,962,730,000港元（二零一七年：約2,248,060,000港元）。

資產押記

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團的物業、廠房及設備、根據經營租賃持作自用的租賃土地付款、投資物業、發展中及待出售物業以及已抵押銀行存款分別約541,690,000港元、約454,450,000港元、約2,680,350,000港元、約4,483,740,000港元及約568,340,000港元已質押予銀行，以為授予餘下集團的銀行及其他貸款作抵押。

餘下集團已將其於多家附屬公司的若干百分比權益質押，以為授予餘下集團的銀行及其他貸款作抵押。

資本負債比率

餘下集團之資本負債比率由二零一七年十二月三十一日之2.50倍上升至二零一八年十二月三十一日之2.77倍（計算基準：淨債務（定義為借貸及貸款以及應付附屬公司少數股東款項之總額減應收聯營公司款項總額）除以股東資金）。資本負債比率上升主要由於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得虧損，令股東資金減少所致。

匯率及利率風險

餘下集團接受若干以外幣為單位交易，因此面對兌換率波動所產生之風險。餘下集團之現金及現金等值項目亦承受有關外匯風險。餘下集團於二零一八年十二月三十一日持有之現金及現金等值項目主要以人民幣、美元及港元計值。餘下集團於二零一八年十二月三十一日之銀行借貸主要以美元及人民幣計值。餘下集團現時並無使用任何衍生合約對沖其貨幣風險。餘下集團密切監察匯率之變動，以管理外匯風險。

餘下集團的現金流量利率風險來自以現行市場利率計息的長期借貸。有關風險因持有以現行市場利率計息的現金而部分抵銷。餘下集團的公允價值利率風險主要與其固定息率的借貸及應付款項和受限制銀行存款有關。餘下集團現時並無使用任何衍生合約對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團就銀行向購買餘下集團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958,200,000港元（二零一七年：670,250,000港元）之擔保，扣除已收取按揭並計入來自客戶之預收款。該等由餘下集團向銀行提供之擔保，在銀行收到客戶向銀行提交房產證作為批出按揭貸款之抵押品後即會解除。

除上文所披露者外，餘下集團並無任何未償還的重大或然負債。

附屬公司及聯營公司的重大收購或出售

- (a) 於二零一五年八月十二日及八月二十四日，餘下集團分別訂立股權轉讓協議及補充協議（合稱「該等協議」），以收購持有南京鼓樓區各幅地塊（「各幅地塊」）之6家公司的股權（「收購事項」）。該等地塊之總地盤面積約為110,489平方米，而收購事項之總代價為人民幣4,513,610,000元（相等於約5,389,380,000港元）。收購事項詳情在本公司日期為二零一五年八月二十五日之公佈中披露。

由於自二零一五年年底起各幅地塊所處地區的土地規劃作出調整，導致各幅地塊之規劃也要作出調整。截至二零一八年十二月三十一日，本公司已取得十三份各幅地塊國有土地使用權證中之四份。該等協議之訂約方一直致力於完成收購事項。

- (b) 於二零一八年二月十二日，餘下集團與買方訂立協議以出售本公司一間間接全資附屬公司（擁有位於海南省海口市海墾國際金融中心之若干辦公及商業區及停車位），以總代價人民幣126,800,000元（相等於約142,710,000港元）將項目全部出售。出售之詳情載於本公司日期為二零一八年二月十二日之公佈。該交易已於二零一八年十一月完成。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，除上文所述者外，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

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團在香港及中國共僱用約1,192名僱員（二零一七年同期：1,227名僱員）。餘下集團乃按工作性質及市況支付彼等之報酬。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) 二零一七財年

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，餘下集團的綜合營業額約為2,927,880,000港元（二零一六年：約1,762,080,000港元），主要包括物業銷售收入約2,414,920,000港元（二零一六年：約1,202,330,000港元）、酒店營運收入約166,260,000港元（二零一六年：約190,370,000港元）及物業租賃、管理及代理服務收入約346,690,000港元（二零一六年：約369,380,000港元）。

餘下集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度的營業額增長的主要原因是交付於二零一二年至二零一五年期間所收購的項目的物業。於二零一七年十二月，餘下集團收購南京証大的剩餘擁有權，並構成企業合併。而餘下集團原先持有南京証大的股權，原先以權益法計算賬面值亦因此需於收購日按公允價值重新計量其價值，並將重新計量一間合營企業所產生之公允價值收益1,192,852,000港元確認為其他收入及收益，從而扭虧為盈，自於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得虧損約1,040,460,000港元轉為於截至二零一七年十二月三十一日止年度產生溢利約143,980,000港元。

分部業績

就物業銷售而言，分部營業額約為2,414,920,000港元，由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約1,202,330,000港元增加約101%，除所得稅開支前分部虧損約為269,110,000港元，由約347,820,000港元減少約23%。分部營業額增加及分部虧損減少乃由於首年開始交付南京濱江大拇指廣場公寓及商業單位及年內應佔合營企業溢利增加所致。

就酒店營運而言，分部營業額約為166,260,000港元，由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約190,370,000港元減少約13%，有關減少乃由於上海証大美爵酒店品牌於二零一七年一月變更後以降低房價作為營銷策略所致。除所得稅開支前分部溢利約為8,370,000港元，由除所得稅開支前分部虧損約73,450,000港元扭虧為盈。應佔聯營公司虧損大幅減少令由二零一六年的分部虧損轉為二零一七年的分部溢利。

就物業租賃、管理及代理服務而言，分部營業額約為346,690,000港元，由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約369,380,000港元減少約6%，除所得稅開支前分部溢利約為80,090,000港元，由約132,860,000港元減少約40%。分部營業額及分部溢利均減少由於年內出售附屬公司及投資物業後可供出租及由餘下集團管理的物業較少所致。

流動資金、財政資源及資本結構

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團之財務狀況穩健，資產淨額約為3,840,690,000港元（二零一六年：約3,176,610,000港元）。流動資產淨值約為6,012,630,000港元（二零一六年：約212,410,000港元），流動比率由二零一六年十二月三十一日之1.01倍，上升至二零一七年十二月三十一日約1.48倍。餘下集團之資本結構包括借貸（包括即期及非即期借貸），扣除現金及現金等值項目及本公司擁有人應佔權益。餘下集團採用較審慎之財務政策，並密切監察其現金流量。於二零一七年十二月三十一日，餘下集團之綜合借貸及貸款約為9,516,150,000港元，其中3,668,500,000港元須於一年內償還，而5,847,650,000港元須於一年後償還。於二零一七年十二月三十一日，為數6,604,180,000港元（二零一六年：約4,695,380,000港元）的借貸按每年介乎3.30%至12.10%（二零一六年：每年介乎3.30%至12.00%）之固定利率計息。於二零一七年十二月三十一日，餘下集團之銀行結餘及現金（包括受限制現金）約為2,248,060,000港元（二零一六年：約2,121,090,000港元）。

資產押記

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團的物業、廠房及設備、根據經營租賃持作自用的租賃土地付款、投資物業、發展中及待出售物業以及已抵押銀行存款分別約596,000,000港元、約518,000,000港元、約1,848,200,000港元、約2,843,640,000港元及約857,490,000港元已質押予銀行，以為授予餘下集團的銀行及其他貸款作抵押。

餘下集團已將其於多家附屬公司的若干百分比權益質押，以為授予餘下集團的銀行及其他貸款作抵押。

資本負債比率

餘下集團之資本負債比率（應付關聯公司款項、貸款及其他貸款、優先貸款票據及其他借款總額除以股東資金）由二零一六年十二月三十一日之3.01倍下降至二零一七年十二月三十一日之2.50倍。資本負債比率下降主要由於截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得溢利，令股東資金增加所致。

匯率及利率風險

餘下集團接受若干以外幣為單位交易，因此面對兌換率波動所產生之風險。餘下集團之現金及現金等值項目亦承受有關外匯風險。餘下集團於二零一七年十二月三十一日持有之現金及現金等值項目主要以人民幣、美元及港元計值。餘下集團於二零一七年十二月三十一日之銀行借貸主要以美元及人民幣計值。餘下集團現時並無使用任何衍生合約對沖其貨幣風險。餘下集團密切監察匯率之變動，以管理外匯風險。

餘下集團的現金流量利率風險來自以現行市場利率計息的長期借貸。有關風險因持有以現行市場利率計息的現金而部分抵銷。餘下集團的公允價值利率風險主要與其固定息率的借貸及應付款項和受限制銀行存款有關。餘下集團現時並無使用任何衍生合約對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團就銀行向購買餘下集團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670,250,000港元（二零一六年：0港元）之擔保，扣除已收取按揭並計入來自客戶之預收款。該等由餘下集團向銀行提供之擔保，在銀行收到客戶向銀行提交房產證作為批出按揭貸款之抵押品後即會解除。

除上文所披露者外，餘下集團並無任何未償還的重大或然負債。

附屬公司及聯營公司的重大收購或出售

- (a) 於二零一五年八月十二日及八月二十四日，餘下集團分別訂立股權轉讓協議及補充協議（合稱「該等協議」），以收購持有南京鼓樓區6幅地塊之6家公司（「目標公司」）的股權（「收購事項」）。該等地塊之總地盤面積約為110,489平方米，而收購事項之總代價為人民幣4,513,610,000元（相等於約5,389,380,000港元）。收購事項詳情在本公司日期為二零一五年八月二十五日之公佈中披露。

根據該等協議，倘各目標公司未能於二零一五年八月十二日（或雙方可能書面同意的其他日期）後一年內取得各幅地塊的交地確認書及國有土地使用權證，該等協議將告終止。截至本通函日期，尚未悉數取得交地確認書及國有土地使用權證，且餘下集團並未完成收購事項。餘下集團仍正與賣方磋商交付國有土地使用權證的時間安排。

- (b) 於二零一六年十二月，餘下集團與買方訂立協議以出售位於南非約翰內斯堡之房地產發展項目，以總代價1,750,000,000蘭特（相等於約1,047,230,000港元）將項目全部出售。該交易於二零一七年七月完成。

出售之詳情載於本公司日期為二零一六年十二月三日之公佈及日期為二零一七年一月十九日之通函。有關此項交易之普通決議案由股東於本公司在二零一七年二月九日舉行之股東特別大會上通過。

- (c) 於二零一七年一月，餘下集團與一名獨立第三方訂立協議出售海門証大濱江置業有限公司的100%股權及股東貸款。總代價約為人民幣700,000,000元（相等於約813,890,000港元）。該交易之詳情於本公司日期為二零一七年一月二十五日之公佈及日期為二零一七年二月二十四日之通函中披露。有關該交易的普通決議案於二零一七年三月十四日舉行之本公司股東特別大會上未獲股東通過。該交易已終止。

- (d) 於二零一七年九月，餘下集團與買方訂立協議出售鄂爾多斯市証大房地產開發有限公司之待售股份及待售貸款，代價為人民幣215,000,000元（相等於約258,000,000港元）。出售事項詳情在本公司日期為二零一七年九月十一日之公佈中披露。截至本報告日期，該交易尚未完成。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，除上文所述者外，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

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團在香港及中國共僱用約1,227名僱員（二零一六年同期：1,471名僱員）。餘下集團乃按工作性質及市況支付彼等之報酬。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。

以下為羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文，以供載入本通函內。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料之鑑證報告

致上海証大房地產有限公司列位董事

本所已對上海証大房地產有限公司（「貴公司」）董事就貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）（不包括海門証大濱江置業有限公司（「出售公司」）及其附屬公司（統稱「海門集團」），惟包括由出售公司擁有70%權益之煙台証大大拇指置業有限公司（統稱「餘下集團」）編製之未經審計備考財務資料完成鑑證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括貴公司於二零二零年四月十四日有關貴公司建議出售海門集團（不包括煙台証大大拇指置業有限公司）（「建議出售事項」）之通函第IV-4至IV-17頁所載有關於二零一九年十二月三十一日之未經審計備考綜合資產負債表、截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審計備考綜合收益表及全面收益表、截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審計備考綜合現金流量表及相關附註（「未經審計備考財務資料」）。貴公司董事編製未經審計備考財務資料所基於的適用標準載於第IV-11至IV-17頁。

未經審計備考財務資料由貴公司董事編製，以說明建議出售事項對貴集團於二零一九年十二月三十一日之財務狀況及貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如建議出售事項已分別於二零一九年十二月三十一日及二零一九年一月一日發生。在此過程中，貴公司董事從貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表（載於貴集團已刊發年度業績公告及有關年度業績公告之補充公告）摘錄有關貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料。就貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表的審核報告已刊發。

貴公司董事對未經審計備考財務資料之責任

貴公司董事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4.29段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」（「會計指引第7號」），編製未經審計備考財務資料。

我們的獨立性及品質控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有審慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵從道德要求、專業標準及適用的法律及監管規定的明文政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師對未經審計備考財務資料之責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」開展工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序以對貴公司董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所並無責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出之任何報告或意見，且在本業務過程中，本所亦不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料之影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇之較早日期發生。因此，本所並不對建議出售事項於二零一九年十二月三十一日及二零一九年一月一日之實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製之合理保證之鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料之適用標準是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成之重大影響，並須就以下事項獲取充分適當之證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對該公司性質之了解、與編製未經審計備考財務資料有關之事項或交易以及其他相關業務情況之了解。

本業務亦包括評估未經審計備考財務資料之整體呈列方式。

我們相信，我們獲取之證據屬充分及適當，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審計備考財務資料而言，該等調整屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二零年四月十四日

1. 餘下集團之未經審計備考財務資料

下文列示作說明用途的餘下集團未經審計備考綜合資產負債表、未經審計備考綜合收益表及全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表（「未經審計備考財務資料」），其乃根據上市規則第4.29段及下文所載附註基準編製，以說明建議出售事項之影響，就未經審計備考綜合資產負債表而言，已假設建議出售事項於二零一九年十二月三十一日經已發生，而就未經審計備考綜合收益表及全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表而言，已假設建議出售事項於二零一九年一月一日發生。

未經審計備考財務資料已編製，惟僅供說明用途，由於其假設性質，其未必真實反映餘下集團之財務狀況、財務表現或現金流量，就財務狀況而言，已假設建議出售事項已於二零一九年十二月三十一日完成，或就財務表現及現金流量而言，已假設建議出售事項已於二零一九年一月一日完成，亦已假設建議出售事項已於任何未來日期完成時的有關情況。

未經審計備考綜合資產負債表

	貴集團於 二零一九年 十二月 三十一日之 綜合資產 負債表	備考調整				餘下集團於 二零一九年 十二月 三十一日之 未經審計 備考綜合 資產負債表
		千港元	千港元	千港元	千港元	
		(附註1)	(附註2(a))	(附註2(b))	(附註2(c))	
資產						
非流動資產						
物業、廠房及設備	1,004,676	(4,429)	48			1,000,295
投資物業	3,250,502					3,250,502
按公允價值計量且其變動						
計入其他全面收益之金融資產	37,304					37,304
應收一間聯營公司款項	244,797					244,797
遞延所得稅資產	3,302					3,302
已抵押銀行存款	549,957					549,957
非流動資產總額	5,090,538					5,086,157
流動資產						
發展中物業及已完成待售物業	10,982,091	(1,237,180)	157,876	(83,473)		9,819,314
存貨	2,749	(698)				2,051
合約資產	18,242					18,242
貿易、其他應收款項及預付款	344,136	(9,415)	365			335,086
發展中物業之按金	1,836					1,836
應收一間聯營公司款項	10,386					10,386
應收關聯方款項	-	(20)	20			-
按公允價值計量且其變動計入						
損益之金融資產	24,049					24,049
預繳稅項	274,003	(4,435)				269,568
已抵押銀行存款	895,094					895,094
現金及現金等值項目	510,151	(5,574)	91		1,759,764	2,264,432
流動資產總額	13,062,737					13,640,058
資產總額	18,153,275					18,726,215

未經審計備考綜合資產負債表(續)

	貴集團於 二零一九年 十二月 三十一日之 綜合資產 負債表	備考調整				餘下集團於 二零一九年 十二月 三十一日之 未經審計 備考綜合 資產負債表
		千港元 (附註1)	千港元 (附註2(a))	千港元 (附註2(b))	千港元 (附註2(c))	千港元 (附註2(d))
權益						
貴公司擁有人應佔權益						
股本	297,587					297,587
儲備	2,722,719				(82,843)	2,639,876
累計虧損	(1,410,893)				809,117	(601,776)
	1,609,413					2,335,687
非控制性權益	61,143					61,143
權益總額	1,670,556					2,396,830
負債						
非流動負債						
借貸及貸款	3,005,212					3,005,212
租賃負債	76,244					76,244
遞延所得稅負債	708,807			(3,065)		705,802
其他應付款項	5,855					5,855
非流動負債總額	3,796,178					3,793,113
流動負債						
貿易及其他應付款項	2,670,050	(59,124)	1,887			2,612,813
合約負債	4,665,769	(131,842)				4,533,927
應付附屬公司之少數股東款項	112,857	(63,919)	2,063		61,856	112,857
應付關聯方款項	-	(931,915)	11,410		920,505	-
借貸及貸款	4,909,250					4,909,250
租賃負債	36,066					36,066
應付稅項	292,549				38,810	331,359
流動負債總額	12,686,541					12,536,272
負債總額	16,482,719					16,329,385
權益與負債總額	18,153,275					18,726,215

未經審計備考綜合收益表及全面收益表

	貴集團截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度之綜合 收益表及 全面收益表	備考調整					餘下集團截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度之 未經審計 備考綜合 收益表及 全面收益表
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
		(附註1)	(附註3(a))	(附註3(b))	(附註3(c))	(附註3(d))	
收入	1,348,592	(36,998)				1,311,594	
銷售成本	(1,030,595)	37,491		600		(992,504)	
毛利	317,997					319,090	
其他收入及收益／(虧損)							
—淨額	18,213	(395)	1		870,581	888,400	
金融資產減值虧損淨額	(102,669)					(102,669)	
銷售及市場推廣支出	(137,763)	1,578	(18)			(136,203)	
行政支出	(375,339)	7,743	(4,155)			(371,751)	
投資物業之公允價值變動	(12,560)					(12,560)	
應佔一間聯營公司業績	(18,916)					(18,916)	
融資成本－淨額	(771,034)					(771,034)	
除所得稅前虧損	(1,082,071)					(205,643)	
所得稅抵免／(支出)	20,673	1,212		(150)	(40,814)	(19,079)	
年度虧損	(1,061,398)					(224,722)	
以下各方應佔年度虧損：							
—貴公司擁有人	(1,058,026)	9,379	(2,920)	450	829,767	(221,350)	
—非控制性權益	(3,372)	1,252	(1,252)			(3,372)	
	(1,061,398)					(224,722)	
其他全面虧損：							
須重新分類至損益之項目：							
換算海外業務產生之匯兌差額	(56,289)	1,409	(2,624)			(57,504)	
出售附屬公司時撥回之匯兌儲備	—				(84,037)	(84,037)	
年度其他全面虧損 (經扣除稅項)	(56,289)					(141,541)	

未經審計備考綜合收益表及全面收益表(續)

貴集團截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度之綜合 收益表及 全面收益表	備考調整					餘下集團截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度之 未經審計 備考綜合 收益表及 全面收益表
	千港元 (附註1)	千港元 (附註3(a))	千港元 (附註3(b))	千港元 (附註3(c))	千港元 (附註3(d))	千港元
年度全面虧損總額	(1,117,687)					(366,263)
以下各方應佔年度全面虧損 總額：						
— 貴公司擁有人	(1,104,444)	9,573	(4,329)	450	745,730	(353,020)
— 非控制性權益	(13,243)	2,467	(2,467)			(13,243)
年度全面虧損總額	(1,117,687)					(366,263)

未經審計備考綜合現金流量表

	貴集團截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度之綜合 現金流量表	備考調整					餘下集團截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度之 未經審計 備考綜合 現金流量表
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
		(附註1)	(附註3(a))	(附註3(b))	(附註3(e))	(附註3(d))	
經營業務所得現金流量							
經營所得現金	1,035,083	17,256	(4,553)			1,047,786	
已收利息	4,938	(45)	1			4,894	
已付利息	(765,928)					(765,928)	
已付所得稅	(207,251)	62				(207,189)	
經營業務之現金流入淨額	66,842					79,563	
投資活動							
應付出售集團款項	-			(10,626)		(10,626)	
購買物業、廠房及設備	(3,713)	13				(3,700)	
添置投資物業	(7,867)					(7,867)	
購買按公允價值計量且其變動 計入損益之金融資產	(16,193)					(16,193)	
出售物業、廠房及設備所得款項	4,872					4,872	
自按公允價值計量且其變動 計入其他全面收益之金融 資產收取之股息	3,403					3,403	
出售按公允價值計量且其變動 計入損益之金融資產所得 款項淨額	5,117					5,117	
出售附屬公司所得款項淨額	-				1,791,861	1,791,861	
投資活動之現金(流出)／ 流入淨額	(14,381)					1,766,867	

未經審計備考綜合現金流量表 (續)

貴集團截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度之綜合 現金流量表	備考調整					餘下集團截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度之 未經審計 備考綜合 現金流量表
	千港元 (附註1)	千港元 (附註3(a))	千港元 (附註3(b))	千港元 (附註3(e))	千港元 (附註3(d))	千港元
融資活動						
應付附屬公司之少數股東 款項增加	2,269					2,269
借貸及貸款所得款項	3,083,096					3,083,096
償還借貸及貸款	(3,056,860)					(3,056,860)
已抵押銀行存款增加	(357,363)					(357,363)
租賃付款本金部分	(40,172)					(40,172)
應付關聯方及一名少數股東 款項增加	-	(15,152)	4,526	10,626		-
融資活動流出現金淨額	(369,570)					(369,570)
現金及現金等值項目 (減少)/增加淨額	(317,109)	2,134	(26)		1,791,861	1,476,860
年初之現金及現金等值項目	843,049	(7,877)	119			835,291
匯率變動之影響	(15,789)	169	(2)			(15,622)
年末之現金及現金等值項目	510,151					2,296,529

餘下集團之未經審計備考財務資料附註

1. 有關金額乃摘錄自於二零一九年十二月三十一日之綜合資產負債表、貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表（載於貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之已刊發年度業績公告及有關截至二零一九年十二月三十一日止年度年度業績公告之補充公告）。
2. 已對未經審計備考綜合資產負債表作出以下備考調整（假設建議出售事項已於二零一九年十二月三十一日進行）：
 - (a) 有關調整指終止確認海門集團於二零一九年十二月三十一日的資產及負債（假設建議出售事項已於二零一九年十二月三十一日發生）。海門集團的資產及負債乃摘錄自海門集團於二零一九年十二月三十一日的未經審計綜合資產負債表。
 - (b) 有關調整指加回除外公司於二零一九年十二月三十一日的資產及負債，惟並未計入建議出售事項（假設建議出售事項已於二零一九年十二月三十一日進行）。除外公司的資產及負債乃摘錄自除外公司於二零一九年十二月三十一日的未經審計資產負債表。
 - (c) 有關金額指貴集團先前於綜合報表層面確認以下綜合調整的影響，且就建議出售事項應反映為備考調整：
 - (i) 就出售公司於貴集團綜合報表層面的合資格資產（即發展中物業及已完成待出售物業）資本化貴集團的一般借貸成本；及
 - (ii) 就因貴集團於二零零五年收購出售公司控制性權益產生的出售公司合資格資產（即發展中物業及已完成待出售物業）賬面值增加所作的收購價分配調整，並扣除相關遞延所得稅負債。

- (d) 有關調整指建議出售事項之估計收益及估計現金流入淨額（假設建議出售事項已於二零一九年十二月三十一日進行），計算如下：

		千港元
代價	附註(i)	1,770,582
加：匯兌儲備撥回		82,843
減：出售集團於二零一九年十二月三十一日的資產淨值	附註(ii)	(74,175)
應付餘下集團款項	附註(vii)	(920,505)
建議出售事項應佔估計交易成本	附註(viii)	(9,933)
有關建議出售事項的估計印花稅	附註(ix)	(885)
有關建議出售事項收益的估計所得稅	附註(x)	<u>(38,810)</u>
建議出售事項的估計淨收益		<u>809,117</u>
已收現金代價	附註(i)	1,770,582
以現金支付的建議出售事項應佔估計交易成本	附註(viii)	(9,933)
以現金支付有關建議出售事項的估計印花稅	附註(ix)	<u>(885)</u>
建議出售事項所得的估計現金流入淨額		<u>1,759,764</u>

附註：

- (i) 建議出售事項之最低投標價為人民幣1,582,900,000元（相當於二零一九年十二月三十一日的約1,770,600,000港元）（「代價」）。

- (ii) 出售集團於二零一九年十二月三十一日的資產淨值釐定如下：

		千港元
海門集團於二零一九年十二月三十一日的資產淨值賬面值	附註(iii)	74,951
減：除外公司於二零一九年十二月三十一日的資產淨值	附註(iv)	(143,040)
加：應付除外公司少數股東款項	附註(v)	61,856
於貴集團綜合報表層面分配至出售集團的資本化借貸成本	附註2(c)(i)	71,215
有關業務合併的收購價分配調整，扣除相關遞延所得稅影響	附註2(c)(ii)	9,193
出售集團於二零一九年十二月三十一日的資產淨值		<u>74,175</u>

- (iii) 有關金額指海門集團於二零一九年十二月三十一日的資產淨值賬面值，乃摘錄自海門集團於二零一九年十二月三十一日的未經審計綜合資產負債表。
- (iv) 有關金額指除外公司於二零一九年十二月三十一日的資產淨值賬面值，乃摘錄自除外公司於二零一九年十二月三十一日的未經審計資產負債表。
- (v) 有關金額指應付除外公司少數股東款項結餘，已計入海門集團於二零一九年十二月三十一日的負債，惟並未計入建議出售事項。
- (vi) 假設貴公司透過於建議出售事項前以零成本將出售公司所擁有除外公司股權出售予餘下集團旗下另一家在中國註冊成立的附屬公司而完成轉出除外公司（「轉讓」）。鑒於出售公司的結轉未確認稅項虧損足以抵銷轉讓產生的任何應課稅溢利，概無就除外公司於貴集團內的有關集團內公司間轉讓反映任何額外稅項成本為備考調整。
- (vii) 於二零一九年十二月三十一日在出售集團賬目內確認的應付餘下集團款項為無抵押、免息及無固定還款期限。有關金額將成為建議出售事項完成後應付出售集團新擁有人款項，故而須於計算建議出售事項的估計淨收益時納入考量。

- (viii) 建議出售事項應佔估計交易成本指就建議出售事項直接產生的成本及支出，將由貴集團承擔且假設將以現金結算。
 - (ix) 有關建議出售事項的估計印花稅指中國印花稅，即代價按稅率0.05%計算。
 - (x) 有關建議出售事項收益的估計所得稅指按稅率25%計算的中國企業所得稅（適用於出售公司的中國註冊成立股東）及按因出售出售公司有關股東於出售公司的股權而導致其應佔估計應課稅出售收益以稅率10%計算的預提稅項（適用於出售公司的境外註冊成立股東）。
- (e) 除上述附註外，就編製餘下集團之未經審計備考綜合資產負債表而言，概無作出任何其他調整以反映任何交易結果或貴集團於二零一九年十二月三十一日後所訂立的其他交易。
- (f) 就呈列未經審計備考綜合資產負債表而言，人民幣乃按二零一九年十二月三十一日人民幣1元兌1.1186港元之概約匯率換算為港元。
3. 已對未經審計備考綜合收益表及全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表作出以下備考調整（假設建議出售事項已於二零一九年一月一日發生）：
- (a) 有關調整指撇除海門集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量（假設建議出售事項已於二零一九年一月一日發生）。海門集團的全面收益（包括損益）及現金流量乃摘錄自海門集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審計綜合收益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表。
 - (b) 有關調整指加回除外公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量，惟並未計入建議出售事項（假設建議出售事項已於二零一九年一月一日進行）。除外公司的全面收益（包括損益）及現金流量乃摘錄自除外公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審計收益表、全面收益表及現金流量表。

- (c) 有關金額指附註2(c)(ii)所述的就出售集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度出售該等物業所作收購價分配調整的有關影響（連同遞延所得稅負債的有關影響）。
- (d) 有關調整指建議出售事項之估計收益及估計現金流入淨額（假設建議出售事項已於二零一九年一月一日進行），計算如下：

		千港元
代價	附註(i)	1,802,847
加：匯兌儲備撥回		84,037
減：出售集團於二零一九年 一月一日的資產淨值	附註(ii)	(82,294)
應付餘下集團款項	附註(vii)	(923,023)
建議出售事項應佔估計交易成本	附註2(d)(viii)	(10,085)
有關建議出售事項的估計印花稅	附註2(d)(ix)	(901)
有關建議出售事項收益的 估計所得稅	附註2(d)(x)	<u>(40,814)</u>
建議出售事項的估計淨收益		<u>829,767</u>
已收現金代價	附註(i)	1,802,847
以現金支付的建議出售事項 應佔估計交易成本	附註2(d)(viii)	(10,085)
以現金支付有關建議出售事項的 估計印花稅	附註2(d)(ix)	<u>(901)</u>
建議出售事項所得的估計現金流入		<u>1,791,861</u>

附註：

- (i) 建議出售事項之最低投標價為人民幣1,582,900,000元（相當於二零一九年一月一日的約1,802,800,000港元）。

- (ii) 出售集團於二零一九年一月一日的資產淨值釐定如下：

		千港元
海門集團於二零一九年一月一日的		
資產淨值賬面值	附註(iii)	86,991
減：除外公司於二零一九年一月一日的		
資產淨值	附註(iv)	(149,836)
加：應付除外公司少數股東款項		
於貴集團綜合報表層面分配至	附註(v)	62,984
出售集團的資本化借貸成本	附註2(c)(i)	72,512
有關業務合併的收購價分配調整，		
扣除相關遞延所得稅影響	附註2(c)(ii)	9,643
		<hr/>
出售集團於二零一九年一月一日的		
資產淨值		<u>82,294</u>

- (iii) 有關金額指海門集團於二零一九年一月一日的資產淨值賬面值，乃摘錄自海門集團於二零一九年一月一日的未經審計綜合資產負債表。
- (iv) 有關金額指除外公司於二零一九年一月一日的資產淨值賬面值，乃摘錄自除外公司於二零一九年一月一日的未經審計資產負債表。
- (v) 有關金額指應付除外公司少數股東款項結餘，已計入海門集團於二零一九年一月一日的負債，惟並未計入建議出售事項。
- (vi) 假設貴公司於建議出售事項前完成轉讓（如附註2(d)(vi)所述）。鑒於出售公司的結轉未確認稅項虧損足以抵銷轉讓產生的任何應課稅溢利，概無就除外公司於貴集團內的有關集團內公司間轉讓反映任何額外稅項成本為備考調整。
- (vii) 於二零一九年一月一日在出售集團賬目內確認的應付餘下集團款項為無抵押、免息及無固定還款期限。有關金額將成為建議出售事項完成後應付出售集團新擁有人款項，故而須於計算建議出售事項的估計淨收益時納入考量。
- (e) 有關調整指需於餘下集團綜合入賬後對銷或需重新分類以闡述餘下集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度向出售集團所作付款淨額的結餘。

- (f) 除上述附註外，就編製餘下集團之未經審計備考綜合收益表及全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表而言，概無作出任何其他調整以反映任何交易結果或貴集團於二零一九年一月一日後所訂立的其他交易。
 - (g) 預期上述調整不會對餘下集團的未經審計備考綜合收益表及全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表造成持續影響。
 - (h) 就呈列未經審計備考綜合收益表及全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表而言，人民幣乃按二零一九年一月一日人民幣1元兌1.1390港元之概約匯率換算為港元。
4. 由於出售集團於交易完成日期（「完成」）的資產淨值及餘下集團於完成前的資產淨值或會有別於餘下集團之未經審計備考財務資料所用的金額，故出售集團資產淨值的最終金額及建議出售事項的估計收益或會有別於上文呈列的金額。

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司編製之物業估值報告全文，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：

關於： 中國海門市海門濱江新城區，即長江以南、海寧寺以北及海門市新行政中心及商業中心區以東海門集團擁有之物業，包括未開發地塊、在建工程、待售物業以及工業地塊（「物業」－詳情請參閱估值概要）

指示、目的及估值日期

吾等遵照上海証大房地產有限公司（「貴公司」）的指示，對貴公司間接全資擁有之海門証大濱江置業有限公司（「出售公司」）及其附屬公司（不包括除外公司）（「出售集團」）所持位於中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值，吾等確認已視察物業、作出有關查詢並取得吾等認為必需之進一步資料，以向閣下提供吾等對物業於二零二零年一月三十一日（「估值日期」）現況下市值的意見。

市值之定義

吾等對物業各自之估值指其市值。根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一七年版），市值定義為「資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或特定擁有人或買方可得之任何價值因素）所引致的估價升跌。

吾等在對出售集團持有的物業進行估值時參考了貴公司法律顧問中倫律師事務所於二零二零年四月十四日出具之中國法律意見，於編製估值時假設具特定年期的物業的可轉讓土地使用權已按名義土地使用年費出讓，而任何應付地價亦已全數支付。吾等依賴由貴公司提供的有關物業業權及物業權益的資料及意見以及中國法律意見。對物業進行估值時，吾等已假設業主擁有物業的強制執行業權，且於整段未屆滿的獲批土地使用年期內，有權在自由及不受干擾的情況下，使用、佔用或轉讓物業。

吾等的估值並無考慮物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另行說明者外，吾等假定物業概無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。

吾等已對物業的全部權益進行估值。

估值方法

在對出售集團於中國持作出售的第一類物業進行估值時，吾等採用直接比較法，參照有關市場現有的可資比較銷售憑證對物業進行估值，而倘情況適用，吾等則採用投資法，對源自現有租戶的租金予以資本化，並對物業的復歸租金潛力作出適當撥備；或倘情況適用，吾等採用折舊重置成本法，對土地現有用途的市價進行估值，加上樓宇及建築物的估計新重置成本，減去樓齡、狀況及功能過時的撥備。

在對出售集團於中國持作發展的第二類物業進行估值時，吾等採用直接比較法，參照有關市場現有的可資比較銷售憑證對物業進行估值，而倘情況適用，吾等亦已考慮吾等獲提供的已動用之建築成本。

對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會估值準則（二零一七年版）所載的規定。

資料來源

吾等獲貴公司提供有關物業業權的文件摘要，然而，吾等並無查閱原始文件以核實吾等所獲副本是否包括所有正本的修訂。在吾等的估值過程中，吾等在相當程度上倚賴貴公司所提供有關中國物業的資料，並接納就規劃批文或法定通知、地役權、年期、物業證明、租賃詳情、發展計劃、建築成本、佔地及樓面面積以及所有其他有關事宜提供的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積乃以吾等獲取的資料作基準，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑貴公司向吾等提供對估值而言屬重要的資料是否真實準確。吾等亦獲貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，向吾等提供的文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容的理解。因此吾等建議貴公司參閱文件的中文原文並自行諮詢法律顧問有關該等文件的合法性及詮釋。

業權調查

吾等獲提供有關物業現有業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實物業的所有權或確定是否有任何修訂並未反映於交予吾等的副本中。吾等亦無法確知於中國物業的業權，因此，吾等依賴中國法律顧問與貴公司所提供的意見。

實地視察

吾等的上海辦事處估值師Simon Sun於二零一九年十一月曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何結構性調查，惟吾等並未於視察過程中發現任何重大缺陷。吾等無法報告物業是否不存在腐爛、腐蝕或任何其他結構性缺陷。吾等並未就任何該等服務開展測試。此外，吾等亦未進行實地調查，以此確定土壤情況及服務等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求及在建築期間不會產生額外開支或延誤。

除另行指明外，吾等未能進行實地測量以核實物業的佔地及樓面面積，而吾等乃假設交予吾等的文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，吾等估值的所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

隨函附上估值概要及估值證書。

此 致

香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場
65樓6508室
上海証大房地產有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叢
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估值師
MSc, MHKIS
謹啟

二零二零年四月十四日

附註：曾俊叢先生為註冊專業測量師，擁有逾27年中國物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零二零年 一月三十一日 現況下之市值		出售集團應佔權益	於二零二零年 一月三十一日 現況下出售集團 應佔之市值	
	人民幣	元		人民幣	元
第一類－出售集團於中國持有之待售物業					
1. 中國江蘇省海門市東江路西、 香港路北大拇指廣場一期及二期	人民幣	147,000,000元	100%	人民幣	147,000,000元
2. 中國江蘇省海門市東江路 西班牙商業街188、190及192號	人民幣	5,500,000元	100%	人民幣	5,500,000元
3. 中國江蘇省海門市黃浦江西、 香港路南滿庭芳別墅	人民幣	141,830,000元	100%	人民幣	141,830,000元
4. 中國江蘇省海門市三沙路東、 沙圩路南、四沙路西及香港路北， 清華園一期	人民幣	56,950,000元	100%	人民幣	56,950,000元
5. 中國江蘇省海門市三沙路東、 沙圩路北、四沙路西及杭州路南， 水清木華二期一區	人民幣	15,230,000元	100%	人民幣	15,230,000元
6. 中國江蘇省海門市 通達路北、衡山路東， 紅日科技園	人民幣	45,550,000元	100%	人民幣	45,550,000元
	第一類小計：	人民幣		人民幣	
		412,060,000元		412,060,000元	

估值概要

物業	於二零二零年 一月三十一日 現況下之市值	出售集團應佔權益	於二零二零年 一月三十一日 現況下出售集團 應佔之市值
第二類－出售集團於中國持作開發之物業			
7. 中國江蘇省海門市東江路西、 香港路南，東洲府二期建議 發展項目	人民幣 354,000,000元	100%	人民幣 354,000,000元
8. 中國江蘇省海門市 東江路東、沙圩路北， 水清木華二期 二區建議發展項目	人民幣 490,000,000元	100%	人民幣 490,000,000元
9. 中國江蘇省海門市 11幅物業土地	人民幣 1,822,990,000元	100%	人民幣 1,822,990,000元
	第二類小計：		人民幣 2,666,990,000元
	第一類及第二類合計：		人民幣 3,079,050,000元

估值報告

第一類－出售集團於中國持有之待售物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 一月三十一日 現況下的市值
1. 中國江蘇省海門市東江路西、香港路北大拇指廣場一期及二期	<p>物業名為「大拇指廣場」，分為兩期，建於總佔地面積為約18,919.00平方米的土地之上。</p> <p>物業已於二零一三年竣工。</p> <p>經貴公司告知，物業一期的建築面積約為19,109.25平方米，列示如下：</p>	<p>根據吾等獲提供之資料，總建築面積為3,354.01平方米的部分物業已租予六位租戶，平均月租總額為人民幣10,598元，最晚到期日為二零二四年。</p> <p>物業餘下部分處於空置狀態。</p>	<p>人民幣147,000,000元</p> <p>(人民幣壹億肆仟柒佰萬元)</p>
	<p style="text-align: right;">建築面積</p> <p>部分 (平方米)</p>		
	零售	14,275.47	
	地下及配套設施	<u>4,833.78</u>	
	合計：	<u>19,109.25</u>	
	<p>經貴公司告知，物業二期的建築面積約為22,613.57平方米，列示如下：</p>		
	<p style="text-align: right;">建築面積</p> <p>部分 (平方米)</p>		
	零售	15,937.76	
	地下及配套設施	<u>6,675.81</u>	
	合計：	<u>22,613.57</u>	
	<p>物業位於海門臨江新區東江路西、香港路北，地處海門市城郊。周邊發展項目主要為住宅項目。據貴公司告知，物業用作商業物業。概無環境問題及訴訟糾紛。</p> <p>物業的土地使用權於二零四六年十二月五日期滿，作商業用途。</p>		

附註：

- (1) 根據國有土地使用證，出售公司已獲授物業之土地使用權，詳情如下：

證書編號	發證日期	用途	土地使用年期的到期日	佔地面積 (平方米)
(2007) 420526	二零零七年十二月五日	商業	二零四六年十二月五日	18,919.00

- (2) 根據日期為二零一二年六月十三日的建設用地規劃許可證（編號：320684201210026），總佔地面積為18,919.00平方米的土地所涉建設項目符合城市規劃要求並獲批准。

- (3) 根據日期為二零一二年七月三十一日的建設工程規劃許可證（編號：320684201210048），物業總建議建築面積為45,692.1平方米的建設工程符合城市規劃要求並獲批准。

- (4) 根據兩份建設工程施工許可證，物業總建議建築面積為45,692.14平方米的建設工程符合工程施工要求並獲批准，詳情如下：

證書編號	項目名稱	發證日期	建築面積 (平方米)
320684020120068	証大大拇指廣場一期	二零一二年九月十三日	21,515.92
320684020130032	証大大拇指廣場二期	二零一三年六月二十四日	24,176.22
合計：			45,692.14

- (5) 根據日期為二零一二年十一月七日的預售許可證（編號：2012032），總建築面積為4,216.17平方米的物業一期1號樓獲批預售。

- (6) 根據日期為二零一三年七月二十三日的建設工程竣工驗收證書，物業一期建設工程已驗收，且有關驗收已記錄備案。

- (7) 根據兩份測繪報告，建設工程的建築面積構成概要如下：

地點／期數	樓宇用途	建築面積 (平方米)
一期	商業	19,109.25
二期	商業	22,613.57
合計		41,722.82

- (8) 根據日期為二零一六年三月三十日的營業執照（編號：913206847573095605），出售公司成立的註冊資本為49,600,000美元，有效經營期自二零零三年十二月十九日至二零五三年十二月十八日止。
- (9) 根據中國法律意見：
- (i) 出售公司為物業的合法土地使用者；
 - (ii) 出售公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，出售公司擁有合法權利根據上述業權文件施工；
 - (iii) 出售公司已就一期取得建設工程竣工驗收證書。出售公司擁有合法權利為一期申請不動產權證；
 - (iv) 於土地使用權出讓合同（編號：115）內所述的竣工日期延後並取得建設工程竣工驗收證書後，出售公司擁有合法權利為二期申請不動產權證；及
 - (v) 出售公司擁有合法權利佔用、使用土地使用權並以物業的土地使用權獲利。
- (10) 根據貴公司提供之資料及中國法律意見，業權情況及授出之主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
不動產權證	無（申請中）
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
建設工程竣工驗收證書	有（僅限一期）
預售許可證	有
測繪報告	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 一月三十一日 現況下的市值
2. 中國江蘇省海門市東江路西班牙商業街188、190及192號	物業名為「西班牙商業街」，分為兩棟樓宇，建於總佔地面積為約5,319.00平方米的土地之上。 物業已於二零一二年竣工。 經貴公司告知，物業的建築面積約為1,058.02平方米，列示如下：	於估值日期，物業處於空置狀態。	人民幣5,500,000元 (人民幣伍佰伍拾萬元)

單位	建築面積 (平方米)
東江路188及190號	434.27
東江路192號	623.75
合計：	<u>1,058.02</u>

物業位於海門臨江新區東江路東、香港路南，地處海門市城郊。周邊發展項目主要為住宅項目。據貴公司告知，物業用作商業物業。概無環境問題及訴訟糾紛。

物業的土地使用權於二零四四年三月十七日到期，作商業用途。

附註：

- (1) 根據國有土地使用證，出售公司已獲授物業之土地使用權，詳情如下：

證書編號	發證日期	用途	土地使用年期的到期日	佔地面積 (平方米)
(2005) 420003	二零零五年四月二十一日	住宅	二零七四年三月十七日	324,172.00

經貴公司告知，總面積為5,319平方米、作商業用途並將於二零四四年三月十七日到期的部分土地已獲納入上述證書。

- (2) 根據日期為二零一零年四月十二日的建設用地規劃許可證(編號:3206842010010034),總佔地面積為5,319.00平方米的土地所涉建設項目符合城市規劃要求並獲批准。

經貴公司告知,物業包括上述建設用地規劃許可證所述佔地面積的一部分。

- (3) 根據兩份建設工程規劃許可證,物業經許可建築面積為6,782.91平方米的建設工程符合建設工程要求並獲批准,詳情如下:

證書編號	項目名稱	發證日期	建築面積 (平方米)
320684201110043	長沙路商業街	二零一一年六月八日	7,046.63 (1號樓建築 面積為 3,172.68平方米)
320684201310062	長沙路商業街2號樓	二零一三年十一月八日	3,610.23
合計			6,782.91

經貴公司告知,物業包括上述建設工程規劃許可證所述建築面積的一部分。

- (4) 根據兩份建設工程施工許可證,物業總建議建築面積為6,782.91平方米的建設工程符合工程施工要求並獲批准,詳情如下:

許可證編號	項目名稱	發證日期	建築面積 (平方米)
320684020110016	長沙路商業街1號樓	二零一一年十月三十一日	3,172.68
320684020130075	長沙路商業街2號樓	二零一三年十一月十二日	3,610.23
合計			6,782.91

經貴公司告知,物業包括上述建設工程施工許可證所述建築面積的一部分。

- (5) 根據日期為二零一一年十一月四日的預售許可證(編號:2011041),總建築面積為3,172.68平方米的長沙路商業街1號樓獲批預售。

(6) 根據兩份測繪報告，建設工程的建築面積構成概要如下：

地點／期數	樓宇用途	建築面積 (平方米)
長沙路商業街1號樓	商業	3,142.59
長沙路商業街2號樓	商業	3,341.96
合計		6,484.55

經貴公司告知，物業包括上述測繪報告所述佔地面積的一部分。

(7) 根據日期為二零一六年三月三十日的營業執照（編號：913206847573095605），出售公司成立的註冊資本為49,600,000美元，有效經營期自二零零三年十二月十九日至二零五三年十二月十八日止。

(8) 根據中國法律意見：

(i) 出售公司為物業的合法土地使用者；

(ii) 出售公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，出售公司擁有合法權利根據上述業權文件施工；

(iii) 於土地使用權出讓合同（編號：22）內所述的竣工日期延後並取得建設工程竣工驗收證書後，出售公司擁有合法權利申請不動產權證；及

(iv) 出售公司擁有合法權利佔用、使用土地使用權並以物業的土地使用權獲利。

(9) 根據貴公司提供之資料及中國法律意見，業權情況及授出之主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
不動產權證	無（申請中）
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
預售許可證	有
測繪報告	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 一月三十一日 現況下的市值
3. 中國江蘇省海門市 黃浦江路西、香港 路南，滿庭芳別墅	<p>物業名為「滿庭芳別墅」，建於總佔地面積為約324,172.00平方米的土地之上。</p> <p>物業已於二零零八年及二零一一年竣工</p> <p>經貴公司告知，物業未出售部分的建築面積約為13,416.54平方米，而物業預售部分的建築面積為3,725.74平方米，預售總代價為人民幣21,819,322元。在吾等的估值過程中，吾等已計及上述預售代價。</p> <p>物業位於海門臨江新區黃浦江路西、香港路南，地處海門市城郊。周邊發展項目主要為住宅項目。據貴公司告知，物業用作住宅物業。概無環境問題及訴訟糾紛。</p> <p>物業的土地使用權於二零七四年三月十七日到期，作住宅用途。</p>	於估值日期，物業未出售且已預售。	<p>人民幣141,830,000元</p> <p>(人民幣壹億肆仟壹 佰捌拾叁萬元)</p>

附註：

- (1) 根據國有土地使用證，出售公司已獲授物業之土地使用權，詳情如下：

證書編號	發證日期	用途	土地使用年期的到期日	佔地面積 (平方米)
(2005) 420003	二零零五年四月二十一日	住宅	二零七四年三月十七日	324,172.00

經貴公司告知，物業包括上述國有土地使用證所述佔地面積的一部分。

根據48份國有土地使用證，出售公司已獲授一部分物業未出售部分之土地使用權，詳情如下：

證書編號	發證日期	用途	土地使用年期到期日	佔地面積 (平方米)
(2013) 420352	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	282.01
(2013) 420325	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	186.77
(2013) 420358	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	42.65
(2013) 420361	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	37.93
(2013) 420359	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	42.67
(2013) 420364	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	38.16
(2013) 420363	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	41.54
(2013) 420365	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	41.54
(2013) 420368	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	40.16
(2013) 420403	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	35.71
(2013) 420366	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	38.88
(2013) 420367	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	40.17
(2013) 420370	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	40.17
(2013) 420376	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	38.18
(2013) 420373	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	41.56
(2013) 420387	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	39.73
(2013) 420389	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	35.76
(2013) 420386	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	39.73
(2013) 420388	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	39.25
(2013) 420275	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	39.25
(2013) 420384	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	39.25
(2013) 420382	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	39.25
(2013) 420385	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	39.74
(2013) 420383	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	39.74
(2013) 420381	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	44.8
(2013) 420394	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	43.56
(2013) 420395	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	43.57
(2013) 420398	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	42.18
(2013) 420399	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	42.18
(2013) 420392	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	43.58
(2013) 420400	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	42.18
(2013) 420401	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	42.18
(2013) 420396	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	43.58
(2013) 420397	二零一三年四月二十四日	住宅	二零七四年三月十七日	43.58
(2013) 420304	二零一三年四月二十三日	住宅	二零七四年三月十七日	43.99
(2013) 420311	二零一三年四月二十三日	住宅	二零七四年三月十七日	43.99
(2013) 420276	二零一三年四月二十三日	住宅	二零七四年三月十七日	42.59
(2013) 420277	二零一三年四月二十三日	住宅	二零七四年三月十七日	42.60
(2013) 420307	二零一三年四月二十三日	住宅	二零七四年三月十七日	42.59
(2013) 420308	二零一三年四月二十三日	住宅	二零七四年三月十七日	42.59
(2013) 420305	二零一三年四月二十三日	住宅	二零七四年三月十七日	44.01

證書編號	發證日期	用途	土地使用年期到期日	佔地面積 (平方米)
(2013) 420306	二零一三年四月二十三日	住宅	二零七四年三月十七日	44.01
(2013) 420309	二零一三年四月二十三日	住宅	二零七四年三月十七日	48.92
(2013) 420322	二零一三年四月二十三日	住宅	二零七四年三月十七日	38.03
(2013) 420316	二零一三年四月二十三日	住宅	二零七四年三月十七日	42.76
(2013) 420323	二零一三年四月二十三日	住宅	二零七四年三月十七日	41.40
(2013) 420321	二零一三年四月二十三日	住宅	二零七四年三月十七日	42.78
(2013) 420313	二零一三年四月二十三日	住宅	二零七四年三月十七日	41.40

經貴公司告知，上述國有土地使用證為(2005) 420003國有土地使用證的一部分。

- (2) 根據48份不動產權證，出售公司已獲授一部分物業未出售部分之不動產權，詳情如下：

證書編號	發證日期	用途	發證日期	佔地面積 (平方米)
131008922	124座101室	住宅	二零一三年三月二十六日	388.12
131008866	136座102室	住宅	二零一三年三月二十六日	290.9
131008846	150座101室	住宅	二零一三年三月二十六日	208.18
131008864	150座102室	住宅	二零一三年三月二十六日	185.14
131008822	150座304室	住宅	二零一三年三月二十六日	208.26
131008865	151座102室	住宅	二零一三年三月二十六日	185.14
131008834	151座202室	住宅	二零一三年三月二十六日	201.56
131008812	151座403室	住宅	二零一三年三月二十六日	201.56
131008849	152座101室	住宅	二零一三年三月二十六日	208.18
131008863	152座102室	住宅	二零一三年三月二十六日	185.14
131008835	152座202室	住宅	二零一三年三月二十六日	201.56
131008809	152座501室	住宅	二零一三年三月二十六日	208.26
131008810	152座504室	住宅	二零一三年三月二十六日	208.26
131008862	153座102室	住宅	二零一三年三月二十六日	185.14
131008837	153座203室	住宅	二零一三年三月二十六日	201.56
131008853	154座101室	住宅	二零一三年三月二十六日	206.18
131008861	154座102室	住宅	二零一三年三月二十六日	185.58
131008848	154座104室	住宅	二零一三年三月二十六日	206.18
131008840	154座202室	住宅	二零一三年三月二十六日	203.68
131008841	154座203室	住宅	二零一三年三月二十六日	203.68
131008814	154座402室	住宅	二零一三年三月二十六日	203.68
131008815	154座403室	住宅	二零一三年三月二十六日	203.68
131008801	154座501室	住宅	二零一三年三月二十六日	206.26
131008802	154座504室	住宅	二零一三年三月二十六日	206.26

證書編號	發證日期	用途	發證日期	佔地面積 (平方米)
131008788	154座602室	住宅	二零一三年三月二十六日	232.5
131008854	155座101室	住宅	二零一三年三月二十六日	216.44
131008855	155座104室	住宅	二零一三年三月二十六日	216.44
131008838	155座202室	住宅	二零一三年三月二十六日	209.56
131008839	155座203室	住宅	二零一三年三月二十六日	209.56
131008828	155座304室	住宅	二零一三年三月二十六日	216.53
131008816	155座402室	住宅	二零一三年三月二十六日	209.56
131008817	155座403室	住宅	二零一三年三月二十六日	209.56
131008803	155座501室	住宅	二零一三年三月二十六日	216.53
131008804	155座504室	住宅	二零一三年三月二十六日	216.53
131008856	156座101室	住宅	二零一三年三月二十六日	216.44
131008857	156座104室	住宅	二零一三年三月二十六日	216.44
131008842	156座202室	住宅	二零一三年三月二十六日	209.56
131008843	156座203室	住宅	二零一三年三月二十六日	209.56
131008818	156座402室	住宅	二零一三年三月二十六日	209.56
131008819	156座403室	住宅	二零一三年三月二十六日	209.56
131008805	156座501室	住宅	二零一三年三月二十六日	216.53
131008806	156座504室	住宅	二零一三年三月二十六日	216.53
131008792	156座603室	住宅	二零一三年三月二十六日	240.66
131008860	157座102室	住宅	二零一三年三月二十六日	185.14
131008859	157座104室	住宅	二零一三年三月二十六日	208.18
131008845	157座203室	住宅	二零一三年三月二十六日	201.56
131008831	157座301室	住宅	二零一三年三月二十六日	208.26
131008821	157座403室	住宅	二零一三年三月二十六日	201.56

經貴公司告知，上述不動產權證為物業未出售部分的一部分。

- (3) 根據日期為二零一零年七月二十一日的建設用地規劃許可證(編號:320684201010053)，總佔地面積為112,190平方米的土地所涉建設項目符合城市規劃要求並獲批准。

根據日期為二零零六年十月十日的建設用地規劃許可證(編號:2006083)，總佔地面積為89,730平方米的土地所涉建設項目符合城市規劃要求並獲批准。

經貴公司告知，物業包括上述建設工程規劃許可證所述佔地面積的一部分。

- (4) 根據建設工程規劃許可證，物業經許可建築面積為92,584.57平方米的建設工程符合建設工程要求並獲批准，詳情如下：

證書編號	項目名稱	發證日期	建築面積 (平方米)
320684201010069	海門証大二期E-1地塊	二零一零年九月十五日	92,584.57
合計			92,584.57

經貴公司告知，物業包括上述建設工程規劃許可證所述建築面積的一部分。

- (5) 根據建設工程施工許可證，物業總建議建築面積為92,584.57平方米的建設工程符合工程施工要求並獲批准，詳情如下：

許可證編號	項目名稱	發證日期	建築面積 (平方米)
3206842010110500001A	海門証大二期E-1地塊	二零一零年十一月五日	92,584.57
合計			92,584.57

根據建設工程施工許可證，物業總建議建築面積為29,219.39平方米的建設工程符合工程施工要求並獲批准，詳情如下：-

許可證編號	項目名稱	發證日期	建築面積 (平方米)
3206842007103000004A	証大花園第一期F-2地塊 (40-77棟)	二零零七年八月十八日	29,219.39
合計			29,219.39

經貴公司告知，物業包括上述建設工程施工許可證所述建築面積的一部分。

- (6) 根據預售許可證（編號：2011006、2011010及2010039），總建築面積為91,980.00平方米的發展項目二期E-1地塊獲批預售。

根據預售許可證（編號：2007025），總建築面積為29,314.00平方米的發展項目第一期F-2地塊（40-77棟）獲批預售。

經貴公司告知，物業包括上述預售許可證所述建築面積的一部分。

- (7) 根據日期為二零一一年十一月二十八日的建設工程竣工驗收證書，物業總建築面積為92,426.03平方米的建設工程已驗收，且有關驗收已記錄備案。

根據日期為二零零八年十一月十日的建設工程竣工驗收證書，物業總建築面積為29,219.39平方米的建設工程已驗收，且有關驗收已記錄備案。

經貴公司告知，物業包括上述證書所述建築面積的一部分。

- (8) 根據日期為二零一六年三月三十日的營業執照（編號：913206847573095605），出售公司成立的註冊資本為49,600,000美元，有效經營期自二零零三年十二月十九日至二零五三年十二月十八日止。

- (9) 根據法律意見：

(i) 出售公司為物業的合法土地使用者；

(ii) 出售公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，出售公司擁有合法權利根據上述業權文件施工；

(iii) 出售公司已取得物業的建設工程竣工驗收證書及預售許可證；

(iv) 出售公司應遵循法律程序為物業的未出售部分申請不動產權證，而就物業的預售部分而言，出售公司有責任完成登記手續，以將不動產權轉讓予買方；及

(v) 出售公司擁有合法權利佔用、使用土地使用權並以物業的土地使用權獲利（已出售並完成所有權轉移登記的物業土地使用權除外）。

- (10) 根據貴公司提供之資料及中國法律意見，業權情況及授出之主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
不動產權證	有（部分）
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收證書	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 一月三十一日 現況下的市值
4. 中國江蘇省海門市三沙路東、沙圩路南、四沙路西及香港路北，清華園一期	<p>物業名為「清華園一期」，建於總佔地面積為約42,070.00平方米的土地之上。</p> <p>物業已分別於二零一零年及二零一一年竣工。</p> <p>經貴公司告知，物業未出售部分的建築面積約為4,898.98平方米，而預售部分的建築面積約為4,016.86平方米，預售總代價為人民幣14,994,840元。在吾等的估值過程中，吾等已計及上述預售代價。</p> <p>物業位於海門臨江新區三沙路東、沙圩路南、四沙路西及香港路北，地處海門市城郊。周邊發展項目主要為住宅項目。據貴公司告知，物業用作住宅物業。概無環境問題及訴訟糾紛。</p> <p>物業的土地使用權於二零七六年十二月五日期滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，物業未出售且已預售。	<p>人民幣56,950,000元</p> <p>(人民幣伍仟陸佰玖拾伍萬元)</p>

附註：

- (1) 根據國有土地使用證，出售公司已獲授物業之土地使用權，詳情如下：

證書編號	發證日期	用途	土地使用年期的到期日	佔地面積 (平方米)
(2007) 420519	二零零七年十月十五日	住宅	二零七六年十二月五日	42,070.00

經貴公司告知，物業包括上述證書所述佔地面積的一部分。

- (2) 根據日期為二零零八年七月八日的建設用地規劃許可證(編號：320684200810049)，總佔地面積為42,070平方米的土地所涉建設項目符合城市規劃要求並獲批准。

經貴公司告知，物業包括上述建設工程規劃許可證所述佔地面積的一部分。

- (3) 根據建設工程規劃許可證，物業經許可建築面積為65,373.71平方米的建設工程符合建設工程要求並獲批准，詳情如下：

證書編號	項目名稱	發證日期	建築面積 (平方米)
320684200910017	海門証大D4(1#-15#)地塊	二零零九年四月三日	65,373.71
合計			65,373.71

經貴公司告知，物業包括上述建設工程規劃許可證所述建築面積的一部分。

- (4) 根據建設工程施工許可證，物業總建議建築面積為65,373.71平方米的建設工程符合工程施工要求並獲批准，詳情如下：

許可證編號	項目名稱	發證日期	建築面積 (平方米)
3206842009070700002A	海門証大D4(1#-15#)地塊	二零零九年七月七日	65,373.71
合計			65,373.71

經貴公司告知，物業包括上述建設工程施工許可證所述建築面積的一部分。

- (5) 根據預售許可證（編號：201101、2009036、2011012、2010018及2010047），總建築面積為56,433.28.00平方米的發展項目D-4地塊獲批預售。

經貴公司告知，物業包括上述預售許可證所述建築面積的一部分。

- (6) 根據日期分別為二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日的兩份建設工程竣工驗收證書，物業總建築面積為64,372.38平方米的建設工程已驗收，且有關驗收已記錄備案。

經貴公司告知，物業包括上述證書所述建築面積的一部分。

- (7) 根據日期為二零一六年三月三十日的營業執照（編號：913206847573095605），出售公司成立的註冊資本為49,600,000美元，有效經營期自二零零三年十二月十九日至二零五三年十二月十八日止。

(8) 根據法律意見：

- (i) 出售公司為物業的合法土地使用人；
- (ii) 出售公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，出售公司擁有合法權利根據上述業權文件施工；
- (iii) 出售公司已取得物業的建設工程竣工驗收證書及預售許可證；
- (iv) 出售公司應遵循法律程序為物業的未出售部分申請不動產權證，而就物業的預售部分而言，出售公司有責任完成登記手續，以將不動產權轉讓予買方；及
- (v) 出售公司擁有合法權利佔用、使用土地使用權並以物業的土地使用權獲利（已出售並完成所有權轉移登記的物業土地使用權除外）。

(9) 根據貴公司提供之資料及中國法律意見，業權情況及授出之主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
不動產權證	無（申請中）
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收證書	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 一月三十一日 現況下的市值
5. 中國江蘇省海門市三沙路東、沙圩路南、四沙路西及香港路北、水清木華二期一區	<p>物業名為「水清木華二期一區」，建於總佔地面積為約148,059.00平方米的土地之上。</p> <p>經貴公司告知，物業未出售部分的建築面積約為1,578.20平方米，而物業的預售建築面積約為434.14平方米，預售總代價為人民幣1,864,102元。在吾等的估值過程中，吾等已計及上述預售代價。</p> <p>物業已分別於二零一三年及二零一五年竣工。</p> <p>物業位於海門臨江新區三沙路東、沙圩路南、四沙路西及香港路北，地處海門市城郊。周邊發展項目主要為住宅項目。據貴公司告知，物業用作住宅物業。概無環境問題及訴訟糾紛。</p> <p>物業的土地使用權於二零七六年十二月五日期滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，物業並未出售且處於預售狀態。	人民幣15,230,000元 (人民幣壹仟伍佰貳拾叁萬元)

附註：

- (1) 根據國有土地使用證，出售公司已獲授物業水清木華二期二區之土地使用權，詳情如下：

證書編號	發證日期	用途	土地使用年期的到期日	佔地面積 (平方米)
(2007) 420518	二零零七年十月十五日	住宅	二零七六年十二月五日	148,059.00

經貴公司告知，物業包括上述證書所述佔地面積的一部分。

- (2) 根據日期為二零一一年八月十八日的建設用地規劃許可證（編號：320684201110063），總佔地面積為148,059平方米的土地所涉建設項目符合城市規劃要求並獲批准。

經貴公司告知，物業包括上述建設工程規劃許可證所述佔地面積的一部分。

- (3) 根據建設工程規劃許可證，物業經許可建築面積為120,688.83平方米的建設工程符合建設工程要求並獲批准，詳情如下：

證書編號	項目名稱	發證日期	建築面積 (平方米)
320684201110080	水清木華二期一區 (D1地塊)	二零一一年九月三十日	120,688.83
合計			120,688.83

經貴公司告知，物業包括上述建設工程規劃許可證所述建築面積的一部分。

- (4) 根據建設工程施工許可證，物業總建議建築面積為120,271.36平方米的建設工程符合工程施工要求並獲批准，詳情如下：

許可證編號	項目名稱	發證日期	建築面積 (平方米)
320684200110019	水清木華二期一區 (D1地塊)	二零一一年十一月十四日	120,271.36
合計			120,271.36

經貴公司告知，物業包括上述建設工程施工許可證所述建築面積的一部分。

- (5) 根據預售許可證（編號：2013042及2011042），總建築面積為81,756.87平方米的水清木華二期D-1地塊獲批預售。

經貴公司告知，物業包括上述預售許可證所述建築面積的一部分。

- (6) 根據日期分別為二零一三年九月三十日及二零一五年十二月二十二日的兩份建設工程竣工驗收證書，物業總建築面積為113,780.78平方米的建設工程已驗收，且有關驗收已記錄備案，詳情如下：

發證日期	地上建築面積 (平方米)	地下建築面積 (平方米)
二零一三年九月三十日	49,104.29	5,579.32
二零一五年十二月二十二日	34,179.17	24,918.00

經貴公司告知，物業包括上述建設工程竣工驗收證書所述建築面積的一部分。

- (7) 根據日期為二零一六年三月三十日的營業執照（編號：913206847573095605），出售公司成立的註冊資本為49,600,000美元，有效經營期自二零零三年十二月十九日至二零五三年十二月十八日止。
- (8) 根據法律意見：
- (i) 出售公司為物業的合法土地使用者；
 - (ii) 出售公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，出售公司擁有合法權利根據上述業權文件施工；
 - (iii) 出售公司已取得物業的建設工程竣工驗收證書及預售許可證；
 - (iv) 出售公司應遵循法律程序為物業的未出售部分申請不動產權證，而就物業的預售部分而言，出售公司有責任完成登記手續，以將不動產權轉讓予買方；及
 - (v) 出售公司擁有合法權利佔用、使用土地使用權並以物業的土地使用權獲利（已出售並完成所有權轉移登記的物業土地使用權除外）。
- (9) 根據貴公司提供之資料及中國法律意見，業權情況及授出之主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
不動產權證	無（申請中）
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
預售許可證	有
建設工程竣工驗收證書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 一月三十一日 現況下的市值
6. 中國江蘇省海門市 通達路北、衡山路 東，紅日科技園	<p>物業名為「紅日科技園」，分別建於總佔地面積為約47,448.00平方米及85,888平方米的兩幅土地之上。</p> <p>物業已於二零零零年竣工。</p> <p>經貴公司告知，物業作配套用途，建築面積約為4,944.52平方米。</p> <p>物業位於海門市通達路北、衡山路東，地處海門市城郊。周邊發展項目主要為住宅及工業項目。據貴公司告知，物業用作工業物業。概無環境問題及訴訟糾紛。</p> <p>物業的土地使用權於二零五四年七月二十五日到期，作工業用途。</p>	<p>於估值日期，部分物業（總建築面積及總土地面積分別約為1,514.88平方米及10,000平方米）租予一位租戶，年租為人民幣10,000元，自二零一九年八月一日至二零二五年七月三十一日；部分物業（總建築面積及總土地面積分別約為478.69平方米及10,000平方米）租予一位租戶，年租為人民幣20,000元，租期自二零一五年八月一日至二零二一年七月三十一日；部分物業（總建築面積為957.38平方米）為自用。</p> <p>物業餘下部分處於空置狀態。</p>	<p>人民幣45,550,000元</p> <p>(人民幣肆仟伍佰伍拾伍萬元)</p>

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用證及中國法律意見，出售公司之全資附屬公司海門証大創意投資發展有限公司（「創意投資」）獲授物業之土地使用權，詳情如下：

證書編號	發證日期	用途	土地使用年期的到期日	佔地面積 (平方米)
(2005) 420001	二零零五年一月十一日	工業	二零五四年七月二十五日	47,448.00
(2005) 420004	二零零五年二月一日	工業	二零五四年七月二十五日	85,888.00

- (2) 根據四份不動產權證及中國法律意見，創意投資已獲授物業之不動產權，詳情如下：

證書編號	發證日期	總層數	結構	建築面積 (平方米)
10100251	二零零五年十一月三十日	1	鋼混	1,514.88
10100252	二零零五年十一月三十日	1	鋼混	1,514.88
32001236	二零零六年十二月二十八日	2	複合	957.38
32001237	二零零六年十二月二十八日	2	複合	957.38

(3) 根據日期為二零一六年三月三十日的營業執照（編號：913206847573095605），出售公司註冊成立，註冊資本為49,600,000美元，有效經營期自二零零三年十二月十九日至二零五三年十二月十八日。

(4) 根據法律意見：

(i) 創意投資為物業的合法土地使用人；及

(ii) 創意投資為物業的合法不動產擁有人。

(6) 根據貴公司提供之資料及中國法律意見，業權情況及授出之主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
不動產權證	有
營業執照	有

估值報告

第二類－出售集團於中國持作開發之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 一月三十一日 現況下的市價
7. 中國江蘇省海門市東江路西、香港路南，東洲府二期建議發展項目	物業名為「東洲府二期」，建於總佔地面積為約186,423.00平方米的土地之上。 物業的建議總建築面積為147,502.74平方米，作住宅用途。	於估值日期，物業建設暫時中止。	人民幣354,000,000元 (人民幣叁億伍仟肆佰萬元)
		建議 建築面積 部分 (平方米)	
	住宅公寓	108,839.80	
	配套設施	3,014.00	
	俱樂部	5,648.94	
	地下	<u>30,000</u>	
	合計：	<u>147,502.74</u>	
	物業位於海門臨江新區東江路西、香港路南，地處海門市城郊。周邊發展項目主要為住宅項目。據貴公司告知，物業用作住宅物業。概無環境問題及訴訟糾紛。		
	物業的土地使用權於二零七四年三月十七日到期，作住宅用途。		

附註：

(1) 根據國有土地使用證，出售公司已獲授物業東洲府二期之土地使用權，詳情如下：

證書編號	發證日期	用途	土地使用年期的到期日	佔地面積 (平方米)
(2006) 420037	二零零六年八月三日	住宅	二零七四年三月十七日	199,651.00
經貴公司告知，總面積為186,423平方米、作住宅用途並將於二零七四年三月十七日到期的部分土地已獲納入上述證書。				

- (2) 根據日期為二零零六年七月二十八日的土地使用權出讓合同（編號：HTGC(2006)115）及日期為二零一一年八月二十五日的土地使用權修改出讓合同（編號：HTGCG(2011)053），項目土地使用權的出讓詳情如下：

- (i) 出讓人：海門市國土資源局
- (ii) 受讓人：出售公司
- (iii) 地點：衡山路西、東圩角河路北
- (iv) 佔地面積：792,698平方米
- (v) 用途：商業、住宅及其他用途
- (vi) 地價：人民幣203,695,536元

根據日期為二零零四年六月十八日的土地使用權出讓合同（編號：HTC(2004)022）及日期為二零一二年十一月二十三日的土地使用權修改出讓合同（編號：HTGCG (2012) 041），項目土地使用權的出讓詳情如下：

- (viii) 出讓人：海門市國土資源局
- (ix) 受讓人：出售公司
- (x) 地點：通達路南、圩角河北、新沙南路東、衡山路西
- (xi) 佔地面積：577,485平方米
- (xii) 用途：住宅
- (xiii) 地價：人民幣121,271,850元

經貴公司告知，物業包括上述土地使用權出讓合同所述佔地面積的一部分。

- (3) 根據日期為二零零五年十二月三十日的第175號建設用地批准書，總佔地面積為10,000平方米的土地所涉物業俱樂部部分之建設項目符合城市規劃要求並獲批准。
- (4) 根據日期為二零一四年九月二十二日的建設用地規劃許可證（編號：320684201410054），總佔地面積為186,423.00平方米的土地所涉建設項目符合城市規劃要求並獲批准。
- (5) 根據日期為二零零六年三月二十九日的建設工程規劃許可證（編號：2006017），總佔地面積為5,527.00平方米的物業俱樂部部分的建設工程符合城市規劃要求並獲批准。
- (6) 根據日期為二零零六年四月二十一日的建設工程施工許可證（編號：2006021），總佔地面積為5,527.00平方米的物業俱樂部部分的建設工程符合建設工程規定並獲許可。

- (7) 根據貴公司提供的資料及吾等實地視察，物業竣工所需建設成本總額估計為人民幣816,377,323元，截至估值日期已支出的建設成本為人民幣138,848,324元。吾等於估值時已考慮所述金額。
- (8) 根據日期為二零一六年三月三十日的營業執照（編號：913206847573095605），出售公司成立的註冊資本為49,600,000美元，有效經營期自二零零三年十二月十九日至二零五三年十二月十八日止。
- (9) 根據法律意見：
- (i) 出售公司為物業的合法土地使用人；
 - (ii) 出售公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，出售公司擁有合法權利根據上述業權文件施工；
 - (iii) 目標公司就延後土地使用權出讓合同項下的竣工日期完成延後施工程序並完成竣工驗收及備案程序後，目標公司可為竣工項目申請相應不動產權的登記；及
 - (iv) 出售公司擁有合法權利佔用、使用土地使用權並以物業的土地使用權獲利。
- (10) 根據貴公司提供之資料及中國法律意見，業權情況及授出之主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
土地使用權修改出讓合同	有
建設用地批准書	有
建設用地規劃許可證	有
俱樂部部分之建設工程規劃許可證	有
俱樂部部分之建設工程施工許可證	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 一月三十一日 現況下的市值								
8. 中國江蘇省海門市東江路東、沙圩路北，水清木華二期二區建議發展項目	物業名為「水清木華二期二區」，建於總佔地面積為約82,307.00平方米的土地之上。 經貴公司告知，物業的建議建築面積約為145,299.93平方米，列示如下：	於估值日期，物業建設暫時中止。	人民幣490,000,000元 (人民幣肆億玖仟萬元)								
	<table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">部分</th> <th style="text-align: right;">建議 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅公寓</td> <td style="text-align: right;">109,099.43</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td style="text-align: right;"><u>36,200.50</u></td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td style="text-align: right;"><u>145,299.93</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	建議 建築面積 (平方米)	住宅公寓	109,099.43	地下停車場	<u>36,200.50</u>	合計：	<u>145,299.93</u>		
部分	建議 建築面積 (平方米)										
住宅公寓	109,099.43										
地下停車場	<u>36,200.50</u>										
合計：	<u>145,299.93</u>										
	物業位於海門臨江新區東江路東、沙圩路北，地處海門市城郊。周邊發展項目主要為住宅項目。據貴公司告知，物業用作住宅物業。概無環境問題及訴訟糾紛。										
	物業的土地使用權於二零七六年十二月五日期滿，作住宅用途。										

附註：

- (1) 根據國有土地使用證，出售公司已獲授物業水清木華二期二區之土地使用權，詳情如下：

證書編號	發證日期	用途	土地使用年期的到期日	佔地面積 (平方米)
(2007) 420518	二零零七年十月十五日	住宅	二零七六年十二月五日	148,059.00

經貴公司告知，總面積為82,308平方米、作住宅用途並將於二零七六年十二月五日到期的部分土地已獲納入上述證書。

- (2) 根據日期為二零零六年七月二十八日的土地使用權出讓合同（編號：HTGC(2006)115）及日期為二零一一年八月二十五日的土地使用權修改出讓合同（編號：HTGCG (2011) 053），項目土地使用權的出讓詳情如下：

- (i) 出讓人：海門市國土資源局
- (ii) 受讓人：出售公司
- (iii) 地點：衡山路西、東圩角河路北
- (iv) 佔地面積：792,698平方米
- (v) 用途：商業、住宅及其他用途
- (vi) 地價：人民幣203,695,536元

根據日期為二零零四年六月十八日的土地使用權出讓合同（編號：HTC(2004)022）及日期為二零一二年十一月二十三日的土地使用權修改出讓合同（編號：HTGCG (2012) 041），項目土地使用權的出讓詳情如下：

- (viii) 出讓人：海門市國土資源局
- (ix) 受讓人：出售公司
- (x) 地點：通達路南、圩角河北、新沙南路東、衡山路西
- (xi) 佔地面積：577,485平方米
- (xii) 用途：住宅
- (xiii) 地價：人民幣121,271,850元

- (3) 根據日期為二零一一年八月十八日的建設用地規劃許可證（編號：320684201110063），總佔地面積為148,059.00平方米的土地所涉建設項目符合城市規劃要求並獲批准。

經貴公司告知，物業包括上述建設用地規劃許可證所述佔地面積的一部分。

- (4) 根據日期為二零一五年一月七日的建設工程規劃許可證（編號：320684201510002），物業總建議建築面積為146,708.61平方米的建設工程符合城市規劃要求並獲批准。
- (5) 根據日期為二零一五年二月五日的建設工程施工許可證（編號：320684020150006），物業總建議建築面積為146,244.00平方米的建設工程符合工程施工要求並獲許可。
- (6) 根據貴公司提供的資料及吾等實地視察，物業竣工所需建設成本總額估計為人民幣541,107,420元，截至估值日期已支出的建設成本為人民幣218,715,727元。吾等於估值時已考慮所述金額。
- (7) 根據日期為二零一六年三月三十日的營業執照（編號：913206847573095605），出售公司註冊成立，註冊資本為49,600,000美元，有效經營期自二零零三年十二月十九日至二零五三年十二月十八日。

(8) 根據中國法律意見：

- (i) 出售公司為物業的合法土地使用者；
- (ii) 出售公司已取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，出售公司擁有合法權利根據上述業權文件施工；
- (iii) 目標公司就延後土地使用權出讓合同項下的竣工日期完成延後施工程序並完成竣工驗收及備案程序後，目標公司可為竣工項目申請相應不動產權的登記；及
- (iv) 出售公司擁有合法權利佔用、使用土地使用權並以物業的土地使用權獲利。

(9) 根據貴公司提供之資料及中國法律意見，業權情況及授出之主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
土地使用權修改出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 一月三十一日 現況下的市值
9. 中國江蘇省海門市 11幅項目土地	物業包括11幅總佔地面積約 449,799.00平方米的土地。 物業位於海門臨江新區，地處海 門市城郊。周邊發展項目主要為 住宅項目。概無環境問題及訴訟 糾紛。 物業持作住宅、商業、教育及醫 療用途，土地使用權分別於二零 七六年十二月五日、二零四六年 十二月五日及二零五六年十二月 五日期滿。	於估值日期，物業為 空置土地，有待開 發。	人民幣 1,822,990,000元 (人民幣 拾捌億貳仟貳佰 玖拾玖萬元)

附註：

(1) 根據國有土地使用證，出售公司已獲授物業之土地使用權，詳情如下：

證書編號	發證日期	用途	土地使用年期到期日	佔地面積 (平方米)
(2007) 420524	二零零七年十二月五日	住宅	二零七六年十二月五日	161,322.00
(2007) 420534	二零零七年十二月六日	住宅	二零七六年十二月五日	47,511.00
(2007) 420525	二零零七年十二月五日	教育	二零五六年十二月五日	4,962.00
(2007) 420529	二零零七年十二月六日	商業	二零四六年十二月五日	6,890.00
(2007) 420528	二零零七年十二月六日	商業	二零四六年十二月五日	2,085.00
(2007) 420527	二零零七年十二月六日	商業	二零四六年十二月五日	2,354.00
(2007) 420517	二零零七年十月十五日	商業	二零四六年十二月五日	9,658.00
(2007) 420520	二零零七年十二月六日	商業	二零四六年十二月五日	8,895.00
(2007) 420537	二零零七年十二月六日	醫療	二零五六年十二月五日	44,657.00
(2011) 120123	二零一一年六月二十一日	住宅	二零七六年十二月五日	117,868.00
(2007) 420516	二零零七年十月十五日	住宅	二零七六年十二月五日	43,597.00
合計				449,799.00

- (2) 根據日期為二零零六年七月二十八日的土地使用權出讓合同（編號：HTGC(2006)115）及日期為二零一一年八月二十五日的土地使用權修改出讓合同（編號：HTGCG(2011)053），項目土地使用權的出讓詳情如下：

- (i) 出讓人：海門市國土資源局
- (ii) 受讓人：出售公司
- (iii) 地點：衡山路西、東圩角河路北
- (iv) 佔地面積：792,698平方米
- (v) 用途：商業、住宅及其他用途
- (vi) 地價：人民幣203,695,536元

根據日期為二零零四年六月十八日的土地使用權出讓合同（編號：HTC(2004)022）及日期為二零一二年十一月二十三日的土地使用權修改出讓合同（編號：HTGCG (2012) 041），項目土地使用權的出讓詳情如下：

- (viii) 出讓人：海門市國土資源局
- (ix) 受讓人：出售公司
- (x) 地點：通達路南、圩角河北、新沙南路東、衡山路西
- (xi) 佔地面積：577,485平方米
- (xii) 用途：住宅
- (xiii) 地價：人民幣121,271,850元

- (3) 根據日期為二零一六年三月三十日的營業執照（編號：913206847573095605），出售公司註冊成立，註冊資本為49,600,000美元，有效經營期自二零零三年十二月十九日至二零五三年十二月十八日止。
- (4) 根據貴公司提供的資料及吾等實地視察，截至估值日期已支出的建設成本為人民幣2,980,000元。吾等於估值時已考慮所述金額。
- (5) 根據貴公司提供的資料，總土地面積34,986的土地（編號：(2007) 420535）作配套用途。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 出售公司為物業的合法土地使用者；
 - (ii) 目標公司就延後土地使用權出讓合同項下的竣工日期完成延後施工程序並完成竣工驗收及備案程序後，目標公司可為竣工項目申請相應不動產權的登記；及
 - (iii) 出售公司擁有合法權利佔用、使用土地使用權並以物業的土地使用權獲利。
- (7) 根據貴公司提供之資料及中國法律意見，業權情況及授出之主要批文及執照如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
土地使用權修改出讓合同	有
營業執照	有

1. 責任聲明

本通函根據上市規則規定提供有關本集團之資料，而各董事對本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。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，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事宜，以致本通函內任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

董事於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於最後可行日期，本公司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）的股份、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的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被視為或視作擁有的權益及淡倉）；或證券及期貨條例第352條規定須載入該條例所述的登記冊中的權益及淡倉；或本公司所採納載於上市規則附錄十的上市發行人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的權益及淡倉如下：

董事／主要行政人員 姓名	身份及權益性質	股份／相關 股份數目	於最後 可行日期
			佔已發行股本 的概約百分比
湯健先生	實益擁有人	10,000,000 (L)	0.07%

(L) 代表好倉

除上文所披露外，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）的股份、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的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文任何該等董事被視為或視作擁有的權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條規定須載入該條例所述的登記冊中的權益及淡倉；或標準守則規定須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

除上文所披露外，於最後可行日期，概無任何董事為一家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及第3分部須予披露的權益或淡倉的公司董事或僱員。

3. 競爭業務

於最後可行日期，就董事所知，董事或彼等各自之聯繫人概無擁有與本集團業務直接或間接或可能競爭之任何業務。

4. 董事於資產之權益

於最後可行日期，據董事所知，概無任何董事於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表的編製日期）起直至最後可行日期止所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

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將不會於一年內屆滿或本集團成員公司不可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

6. 董事於重大合約或安排之權益

於最後可行日期，概無董事於本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司訂立而對本集團業務有重大影響之任何存續合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

7. 訴訟

於最後可行日期，本集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，以及就董事所知，本集團之任何成員公司亦無待決或面臨任何重大訴訟或申索。

8. 重大合約

除本公司與獨立第三方訂立日期為二零一八年二月十二日之買賣協議，內容有關出售及購買本公司當時之間接全資附屬公司的100%股權，詳情載於本公司日期為二零一八年二月十二日之公告，概無其他重大合約（並非日常業務過程中訂立之合約）乃本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內訂立而屬於重大或可能屬於重大。

9. 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的專家資格：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	獨立估值師
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
中倫律師事務所	中國法律顧問

上述專家已就本通函的刊發發出彼等各自之同意書，同意以本通函的形式及涵義收錄其函件及／或引述彼等之名稱，且未有撤回彼等各自之同意書。

於最後可行日期，上述專家概無擁有本集團任何成員公司的任何股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利（不論是否可依法強制執行），且概無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）起收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

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，彼為香港會計師公會成員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda，而本公司的香港主要營業地點則位於香港灣仔港灣道18號中環廣場65樓6508室。

- (c) 本公司的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183號合和中心54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

下列文件之副本於本通函日期起截至股東特別大會日期（包括該日）止（星期六及公眾假期除外）之正常營業時間內於本公司之香港主要營業地點香港灣仔港灣道18號中環廣場65樓6508室可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及章程細則；
- (b) 本公司截至二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度各年之年報及日期為二零二零年三月二十六日及二零二零年四月一日之本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績公告；
- (c) 出售集團財務資料之審閱報告，全文載於本通函附錄一；
- (d) 來自羅兵咸永道會計師事務所之會計師報告，內容有關餘下集團之未經審計備考財務資料，全文載於本通函附錄四；
- (e) 由戴德梁行編製有關物業之函件及估值證書，全文載於本通函附錄五；
- (f) 本通函所述由中國法律顧問編製之法律意見；
- (g) 本附錄「8. 重大合約」一段所述之重大合約；
- (h) 本附錄「9. 專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (i) 本通函。

股東特別大會通告



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」)謹訂於二零二零年四月二十九日(星期三)上午十時三十分假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 授權本公司根據本公司日期為二零二零年二月二日及二零二零年二月十三日之公告以及本公司日期為二零二零年四月十四日寄發之通函所述主要條款，透過上海聯合產權交易所有限公司(或董事會其後釐定的其他股權交易所)以公開掛牌方式出售(i)其於海門証大濱江置業有限公司(連同其附屬公司，「出售集團」)的全部股權(不包括煙台証大大拇指置業有限公司(「除外公司」)的股權)；及(ii)出售集團結欠上海証大置業有限公司及其聯屬公司之未償還股東貸款(不包括除外公司所結欠部分)(「建議出售事項」)並批准、追認及確認有關建議出售事項項下擬進行的交易；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (b) 事先向本公司任一董事授出一般授權以進行建議出售事項及(倘有中標方)完成建議出售事項以行使本公司所有權力及在可能屬必要、適宜或權宜的情況下採取一切相關行動及事宜並簽署及交付一切相關文件(不論是否加蓋本公司印鑑或以其他方式),以便進行建議出售事項項下擬進行的任何或所有交易或使其生效。」

2. 「重選王樂天先生為本公司執行董事,並授權董事會釐定其酬金。」

承董事會命
上海証大房地產有限公司
主席
王樂天先生

香港,二零二零年四月十四日

註冊辦事處:

Victoria Place, 5th Floor,
31 Victoria Street,
Hamilton HM 10,
Bermuda

香港主要營業地點:

香港
灣仔港灣道18號
中環廣場
65樓6508室

附註:

1. 凡有權出席本公司大會並於會上投票的股東,均有權委任他人代其出席及投票。代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同任何經簽署的授權書或其他授權文件或經簽署證明的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小時前送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心54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(不論親身或委派代表),而其他聯名持有人之投票概不接納。排名先後乃根據股東名冊內聯名持有人之排名次序而定。

股東特別大會通告

4. 本公司已察悉香港政府實施的預防新型冠狀病毒病 (COVID-19) 的公共防控措施，包括實施《預防及控制疾病 (禁止羣組聚集) 規例》(香港法例第599G章) (「該規例」) 及香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所於二零二零年四月一日根據該規例就股東大會作出的聯合聲明 (「聯合聲明」) 中提出的指導性意見。截至最後可行日期，該規例定於二零二零年四月十一日後失效。

本公司支持香港政府實施的該等公共防控措施。本公司注意到，倘該規例的指明期間於最後可行日期後獲延長以涵蓋股東特別大會日期，經考慮該規例 (基於最後可行日期該規例的條文) 及聯合聲明內所載指導性意見的影響，股東特別大會將照計劃舉行。

茲提述本公司日期為二零二零年二月十三日之公告，解釋公開掛牌乃進行建議出售事項之唯一切實方式及除非事先獲得授權，否則本公司無法尋求股東之批准。因此，經考慮一切事實及情況，董事會認為於股東特別大會上批准建議出售事項之決議案對本公司而言屬緊要，且符合本公司及股東整體之利益。

由於建議出售事項的最高適用百分比率 (定義見上市規則第14.07條) 高於75%，建議出售事項構成本公司之非常重大出售，故須遵守上市規則第十四章項下申報、公告、通函及股東批准之規定。

本公司將繼續監察有關動態並適時作出進一步公告。

5. 為符合香港政府針對減少社交接觸、個人及環境衛生的指示，以及衛生署衛生防護中心就預防2019冠狀病毒(COVID-19)發佈的指引，本公司將於股東特別大會實施額外預防措施，其中包括但不限於下列事項：

- 強制體溫測量—任何體溫高於攝氏37.5度之人士將不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場；
- 強制佩戴外科口罩；
- 強制提出健康聲明—任何須接受隔離、有感冒類似症狀或於緊接股東特別大會前14日曾有海外旅遊史 (「近期旅遊史」) 之人士，或與任何接受隔離或有近期旅遊史之人士密切接觸的人士將不獲批准參加股東特別大會；
- 不予分發公司紀念品及提供茶點；
- 任何出席股東特別大會之人士務請隨時保持良好個人衛生習慣；及
- 配合香港政府之指示維持適當距離及空間，因此，為避免過度群聚情形，本公司或會限制股東特別大會的出席人數。

股東特別大會通告

6. 鑑於2019冠狀病毒疫情持續嚴峻，本公司極力鼓勵股東不親身出席股東特別大會，並建議股東委任股東特別大會主席為代表並按投票指示投票，作為親身出席股東特別大會的替代方式。
7. 取決於2019冠狀病毒的發展，本公司或會實施進一步變更及預防措施，並可能就相關措施適時刊發進一步公告。
8. 鑑於多個司法權區（包括香港）為防範2019冠狀病毒傳播施行的旅遊限制，本公司若干董事得透過視頻會議或相似電子形式出席股東特別大會。
9. 惡劣天氣安排：

於股東特別大會日期上午七時三十分（香港時間）後的任何時間，倘香港懸掛黑色暴雨警告信號或8號或以上颱風警告訊號或超強颱風引致的「極端情況」，股東特別大會將自動延遲舉行。董事會釐定續會的日期、時間及地點後，本公司將於聯交所網站發出公告，以通知股東續會之日期、時間及地點。股東於決定在惡劣天氣情況下是否出席大會時應審慎行事。

倘於當日任何時間，香港發出黃色或紅色暴雨警告信號或3號或以下颱風警告訊號，股東特別大會將照常舉行。

於本通告日期，執行董事為王樂天先生、秦仁忠先生、張華綱先生及湯健先生。非執行董事為王崢女士、龔平先生及江征雁女士。獨立非執行董事為周裕農先生、徐長生博士、吳文拱先生、侯思明先生及狄瑞鵬博士。