
此乃補充要件 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，應立即將本補充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補充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，概不對因本補充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)

補充通函

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

董事會函件載於本通函第2至4頁。

* 僅供識別

二零一四年四月三十日

目 錄

	頁碼
釋義	1
董事會函件	2
附錄一 – 目標公司之財務資料	5
附錄二 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料	17
附錄三 – 一般資料	24

釋 義

於本補充通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有該通函內所界定之涵義。此外，於本補充通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該通函」	指	本公司於二零一四年二月十七日向股東刊發有關(其中包括)可能收購事項之通函
「最後可行日期」	指	二零一四年四月二十五日，即本補充通函付印前確認其中所載若干資料之最後可行日期
「遠盈」	指	遠盈集團有限公司，於二零一四年三月二十八日遠盈認購事項完成後本公司擁有80%權益之間接附屬公司
「遠盈認購事項」	指	認購遠盈之新股份，有關進一步詳情載於本公司日期為二零一四年三月二十四日之公佈
「補充通函」	指	本公司刊發之補充通函，旨在向股東提供有關目標公司及經擴大集團之進一步資料

就本通函而言，除另有指明外，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.25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

茲提述本公司日期為二零一四年一月二十九日、二零一四年三月五日及二零一四年三月六日之公佈及本公司於二零一四年二月十七日刊發之該通函，內容有關（其中包括）可能收購事項。可能收購事項獲股東於二零一四年三月五日舉行之股東特別大會上批准。

* 僅供識別

董事會函件

於二零一四年三月六日，本公司宣佈遠盈以代價人民幣902,300,000元（相等於約1,127,900,000港元）成功中標，投得銷售股份。因此，遠盈已於二零一四年三月十日與賣方訂立股份轉讓協議，而遠盈已支付代價餘額（即人民幣812,300,000元，為扣除之前已付保證金人民幣90,000,000元之代價）。股份轉讓協議已於二零一四年四月十一日完成。

本補充通函旨在向股東提供有關目標公司及經擴大集團之進一步資料。

補充通函

誠如該通函所載，作為投票的潛在競標者，本公司並未控制目標公司且並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該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。因此，本公司已申請而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)條之規定。

為了履行上市規則項下之披露責任，本公司於本補充通函內載列以下資料，以補充於該通函內已披露之資料：

- i. 目標公司根據香港財務報告準則編製自目標公司成立日期（即二零一三年十一月十五日）起至二零一三年十二月三十一日之相關期間的會計師報告（載於本補充通函附錄一）；及
- ii. 本公司資產及負債的未經審核備考聲明按照相同會計準則合併所收購目標公司的資產及負債（統稱為「經擴大集團」）（載於本補充通函附錄二）。

除本補充通函及本公司日期為二零一四年三月六日的公佈所披露之資料外，過往於該通函內披露之資料並無重大變動。股東及潛在投資者務請注意，派發補充通函不會影響可能認購事項的實施及結果。

董事會函件

其他資料

敬希閣下垂注本補充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

二零一四年四月三十日

以下為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司（香港執業會計師）的報告全文，僅為載入本補充通函而編製。

會計師報告

目標公司之會計師報告



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

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

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

香港干諾道中111號
永安中心25樓

敬啟者：

以下所載乃吾等就南京立方置業有限公司（「目標公司」）之財務資料作出之報告，當中包括目標公司於二零一三年十二月三十一日之財務狀況表、目標公司於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（「有關期間」）期間之權益變動表及現金流量表，以及其附註（以下統稱「財務資料」），乃按下文第二節附註3所載呈列基準予以編製，以供載入上海証大房地產有限公司（「貴公司」）刊發日期為二零一四年四月三十日之補充通函（「補充通函」），內容有關可能收購目標公司全部註冊資本（「可能收購事項」）。於可能收購事項完成後，貴公司於目標公司之實際權益將為80%。

目標公司於二零一三年十一月十五日根據中國法律於中華人民共和國（「中國」）註冊成立為有限公司，資本為人民幣10,000,000元。於有關期間，已支付人民幣10,000,000元作為資本。

目標公司主要在中國從事物業發展業務。目標公司已採納十二月三十一日為其財務年度結算日。目標公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃根據中國企業適用之有關會計準則及財務規例而編製。

就本報告而言，目標公司之唯一董事已根據下文第二節附註3所載呈列基準及下文第二節附註4所載會計政策（符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），編製目標公司於有關期間之財務報表（「相關財務報表」）。載於本報告之財務資料乃由唯一董事根據相關財務報表編製，且並無就此作出任何調整。

目標公司之唯一董事對補充通函之內容負責，包括根據下文第二節附註3所載呈列基準及下文第二節附註4所載會計政策（符合香港財務報告準則、香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定）編製及真實而公平地呈列財務資料，亦對目標公司之唯一董事認為必要，以使所編製之財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述之內部監控負責。

吾等之責任為根據吾等之程序就財務資料作出意見並向閣下匯報吾等之意見。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則就相關財務報表進行審核程序及已審查目標公司之財務資料，並根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必要之適當程序。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料已根據香港財務報告準則真實而公平地反映目標公司於二零一三年十二月三十一日之事務狀況，及目標公司於有關期間之虧損及現金流。

I. 財務資料

全面收益表

		二零一三年 十一月十五日 (成立日期)至 二零一三年 十二月三十一日
	附註	千港元
其他收入及收益	5	4
行政開支		<u>(6)</u>
除稅項開支前虧損		(2)
稅項開支	7	<u>—</u>
期內虧損		(2)
其他全面收入		
其後可重新分類至損益的項目：		
海外業務換算之匯兌差額		<u>44</u>
期內除稅後其他全面收入		<u>44</u>
期內全面收入總額		<u><u>42</u></u>

財務狀況表

		於二零一三年 十二月三十一日 千港元
	附註	
流動資產		
現金及現金等值項目		<u>266,530</u>
流動負債		
應付控股公司款項	8	<u>253,839</u>
流動資產淨值及資產淨值		<u><u>12,691</u></u>
資本及儲備		
繳足資本	9	12,649
儲備		<u>42</u>
權益總額		<u><u>12,691</u></u>

權益變動表

	繳足資本 千港元	外匯儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一三年十一月十五日 (成立日期)	—	—	—	—
期內虧損	—	—	(2)	(2)
海外業務換算之匯兌差額	—	44	—	44
期內全面收入總額	—	44	(2)	42
注資	12,649	—	—	12,649
於二零一三年十二月三十一日	<u>12,649</u>	<u>44</u>	<u>(2)</u>	<u>12,691</u>

現金流量表

	二零一三年 十一月十五日 (成立日期)至 二零一三年 十二月三十一日 期間 千港元
經營業務之現金流量	
除稅項開支前虧損	(2)
銀行利息收入調整	(4)
	<hr/>
經營虧損及經營業務所用現金	(6)
已收利息	4
	<hr/>
經營業務所用現金淨額	(2)
融資業務之現金流量	
應付控股公司款項增加	253,839
繳足資本	12,649
	<hr/>
融資活動所得現金淨額	266,488
現金及現金等值項目淨額增加	266,486
外匯匯率變動之影響	44
	<hr/>
期末現金及現金等值項目	<u><u>266,530</u></u>

II. 財務資料附註

1. 公司資料

目標公司為一間於二零一三年十一月十五日在中國成立的有限公司。其註冊辦事處位於中國江蘇省南京市鼓樓區中山北路550號。目標公司自成立日期起並未開展任何業務。

唯一董事認為，目標公司之直接及最終控股公司南京臨江老城改造建設投資有限公司，一間於中國成立的有限責任公司。

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

於有關期間，目標公司已採納與目標公司相關之由香港會計師公會頒佈並於報告期間生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則。

於本補充通函日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，並未獲目標公司提早採納。

目標公司之唯一董事預期，所有已宣佈事宜將於目標公司於已宣佈事宜生效日期後開始之首個期間之會計政策採納。目標公司之唯一董事現正評估首次應用新訂及經修訂香港財務報告準則造成之影響。迄今，目標公司唯一董事初步認為首次應用該等香港財務報告準則將不會對財務資料造成重大財務影響。

3. 編製基準

(a) 合規聲明

財務資料乃根據所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱「香港財務報告準則」）及香港公司條例及上市規則之披露規定編製。

(b) 計量基準

財務資料乃根據歷史成本法編製。

(c) 功能及呈列貨幣

財務資料以港元呈列。目標公司以其自身的功能貨幣為記賬本位幣。目標公司之功能貨幣為人民幣。董事會認為，由於 貴公司在聯交所上市，故財務資料以港元呈列更為妥當。

4. 主要會計政策

(a) 金融工具

(i) 金融資產

目標公司於首次確認時將金融資產分類（以購入資產之目的為依據）。金融資產按公平值加收購金融資產直接應佔之交易成本進行首次計量。以常規方式買賣金融資產乃按交易日基準確認及取消確認。以常規方式買賣為一項合約下之金融資產買賣，其條款規定須於由相關市場一般規例或慣例所設立之時間框架內交付資產。

貸款及應收款項：該等資產乃於活躍市場並無報價且具備固定或可釐定款項之非衍生金融資產。該等資產乃主要於向客戶提供商品及服務過程中產生，且同時亦包括其他類別之合約貨幣資產。於首次確認後，該等資產按攤銷成本以實際利息法減去任何已識別減值虧損列賬。

(ii) 金融資產之減值虧損

目標公司會於各報告期末評估是否有任何客觀跡象顯示某項金融資產出現減值。倘於首次確認資產後，因發生一項或多項事件引致客觀跡象顯示減值及有關事件對金融資產估計未來現金流量之影響無法可靠計量，則表明金融資產出現減值。減值證據可能包括：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如逾期交付或拖欠利息或本金付款；
- 由於債務人財務困難，向債務人授予寬限；
- 股本工具投資之公平值大幅或長期低於其成本；及
- 債務人有可能破產或進行其他財務重組。

貸款及應收款項

當有客觀證據證明資產已出現減值時，減值虧損會於損益賬確認，並按該資產之賬面值與按原實際利率折現之估計日後現金流量現值之差額計量。金融資產之賬面值透過使用備抵賬削減。當金融資產的任何部份被釐定為不可收回時，與有關金融資產之備抵賬沖銷。

倘資產之可收回數額之增加客觀上與確認減值後所發生之事件有關，則減值虧損會於隨後期間撥回，惟該資產於減值當日被撥回之賬面值不得超過未確認減值時之攤銷成本。

(iii) 按攤銷成本計值之金融負債

目標公司之金融負債（包括應付控股公司款項）乃於扣除收購或發行金融負債所產生之直接應佔成本後按公平價值初始確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。有關利息開支乃於損益賬「融資成本」內確認。

當負債終止確認以及在攤銷過程中，收益或虧損於損益賬中確認。

(iv) 實際利息法

實際利息法乃就有關期間計算金融資產或金融負債之攤銷成本及分配利息收入或利息開支之方法。實際利率是將估計未來現金收入或付款透過金融資產或金融負債之預期年期或（倘適用）更短期間準確折現之利率。

(v) 繳足資本

繳足資本分類為股本，並列作投資者出資所得款項。

(vi) 取消確認

目標公司會於與金融資產有關之未來現金流量之合約權利已到期或已轉讓，且該轉讓根據香港會計準則第39號符合取消確認標準時取消確認金融資產。

(b) 收益確認

利息收入採用實際利率法計算確認。

(c) 所得稅

期內之所得稅包括當期稅項及遞延稅項。

當期稅項乃根據日常業務之溢利或虧損，就所得稅而言毋須課稅或不可扣減之項目作出調整，按報告期末已制定或大致上制定之稅率計算。

遞延稅項乃因就財務報告而言資產與負債之賬面值與就稅務而言之相關數值之暫時差異而確認。除不影響會計或應課稅溢利之商譽及已確認資產及負債外，就所有暫時差異確認遞延稅項負債。倘應課稅溢利有機會可供扣減暫時差異，則確認遞延稅項資產。遞延稅項乃按預期於有關負債結算或有關資產變現之期間適用之稅率根據報告期末已制定或大致上制定之稅率計算。

所得稅乃於損益賬確認，除非該等稅項與直接於其他全面收益確認之項目有關，在此情況下該等稅項亦直接於其他全面收益確認。

(d) 外幣

目標公司以其經營所在之主要經濟環境所用貨幣（「功能貨幣」）之外之貨幣進行之可能收購事項，按進行可能收購事項時之匯率計算。外幣貨幣資產及負債則以報告期末當日之匯率換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於其產生之期間內於損益賬中確認。

目標公司之收入及開支（如有）以期內平均匯率換算為呈報貨幣（即港元），除非期內匯率大幅波動，則按進行可能收購事項時之相若匯率換算。所有目標公司之資產及負債均以報告期末之匯率換算。匯兌差額（如有）於其他全面收益確認。

(e) 準備及或然負債

倘目標公司因過去事項須承擔法律或推定義務，而履行該義務可能需要付出經濟利益及可作出合理估計時，便為未確定時間或金額之負債確認為準備。

倘可能無須付出經濟利益，或付出之數額未能可靠地估計，該義務須披露為或然負債，除非付出之可能性極小。其存在僅能以一項或數項未來事件之發生或不發生來證實之潛在義務亦披露為或然負債，除非付出之可能性極小。

(f) 關連人士

(a) 倘出現下列情況則該名人士或該名人士的近親被視為目標公司有關連人士：

- (i) 對目標公司有控制權或共同控制權；
- (ii) 對目標公司有重大影響力；或
- (iii) 為目標公司或目標公司母公司高級管理層職員之成員。

- (b) 倘出現下列情況則該實體被視為目標公司有關連人士：
- (i) 該實體及目標公司屬同一集團（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關連）。
 - (ii) 一個實體是另一實體的聯繫人或合營企業（或集團之成員之聯繫人或合營企業，而該集團當中之另一實體為成員）。
 - (iii) 兩個實體皆為相同第三方之合營企業。
 - (iv) 一個實體為第三實體之合營企業及另一實體為第三實體之聯繫人。
 - (v) 該實體為目標公司或作為目標公司關連人士的僱員福利而設之離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)部所識別之人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所識別對實體有重大影響之人士，或是實體（或實體之母公司）高級管理層職員之成員。

該名人士之近親為可能被預期於與實體進行交易時影響該名人士或受該名人士影響之該等家族成員並包括：

- (i) 該名人士之子女及配偶或家庭夥伴；
- (ii) 該名人士之配偶或家庭夥伴之子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士之配偶或家庭夥伴之家屬。

5. 其他收入及收益

該款項指來自銀行存款之銀行利息收入。

6. 除所得稅開支前虧損

於有關期間並無產生核數師薪酬及員工成本。

目標公司唯一董事並無就彼等於有關期間之服務獲支付任何酬金或實物利益。於有關期間並無訂立唯一董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

7. 稅項開支

由於目標公司於有關期間並無任何估計應課稅溢利，故並無提供利得稅準備。

於報告日期，並無任何應課稅暫時差額產生重大未確認之遞延稅項資產或負債。

8. 應付控股公司款項

該款項為無抵押、免息及須於要求時償付。

9. 繳足資本**(a) 繳足資本**

	千港元
於二零一三年十一月十五日（成立日期）	-
繳足資本	12,649
於二零一三年十二月三十一日	12,649

目標公司於二零一三年十一月十五日成立，註冊資本及繳足資本為人民幣10,000,000元（相等於約12,649,000港元）。

(b) 資本管理政策

目標公司管理資本之目標為確保目標公司持續經營之能力，從而為股東及其他利益相關方提供回報及利益，並維持優化之資本架構以減少資本開支。為維持或調整資本架構，目標公司將考慮宏觀經濟狀況、現行市場借款比率及營運產生之現金流之充足性，及可能通過資本市場或銀行借款籌集資金（倘必要）。出於資本管理目的，管理層將權益總額視為資本。於二零一三年十二月三十一日，目標公司之權益總額為12,649,000港元。

10. 承擔

	二零一三年 十二月三十一日 千港元
收購土地承擔	
— 已授權但尚未訂約	525,294

11. 金融風險管理

管理利率風險、信貸風險及流動資金風險之政策乃由目標公司之董事制定。目標公司之唯一董事認為目標公司面臨利率風險、信貸風險及流動資金風險之風險較小。目標公司並未採納任何衍生工具或其他金融工具用於對沖。

利率風險

目標公司因存有銀行存款而面臨利率風險。管理層密切監察利率變動，並於必要時採取適當行動。

流動資金風險

目標公司之政策指在維持充足之現金及現金等值項目及具有透過控股公司所得墊款之可動用資金滿足其營運資金（倘必要）。

信貸風險

銀行存款之信貸風險有限，因為對手方為經國際信用評級機構評定為高信用評級之銀行。

12. 金融資產及負債之類別

下文載列於各報告日期確認之金融資產及負債之賬面值分類。有關金融工具分類如何影響其隨後計量之說明，請參閱附註4(a)。

於二零一三年
十二月三十一日
千港元

金融資產	
貸款及應收款項：	
現金及銀行結餘	266,530
	<u><u> </u></u>
金融負債	
應付控股公司款項	253,839
	<u><u> </u></u>

13. 報告日後事項

於二零一四年一月八日及二零一四年一月十四日，現有股東分別出資人民幣340,000,000元及人民幣63,880,000元（分別相等於約431,527,000港元及81,076,000港元），其中為數人民幣200,000,000元（相等於約253,839,000港元）提前以其貸款償還，作為目標公司之繳足資本。

於二零一四年一月八日，目標公司向其控股公司收購一幅位於中國江蘇省之土地（「該地塊」）之土地使用權，代價為人民幣413,880,000元（相等於約525,294,000港元）。該代價已於上述同日悉數支付。然而，目標公司截至刊發補充通函日期止尚未獲授該地塊之國有土地使用權證。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日後期間，概無發現目標公司出現其他事項。

14. 隨後之財務報表

目標公司並未就於二零一三年十二月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

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

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

陳永輝

執業證書號碼P05443

謹啟

香港，二零一四年四月三十日

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料**緒言**

以下經擴大集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表（「未經審核備考財務資料」）已根據上市規則第4.29條編製，旨在說明對經擴大集團財務狀況之影響，猶如本集團收購目標公司之全部註冊資本（「可能收購事項」）已於二零一三年十二月三十一日完成。未經審核備考財務資料已經編製，僅供說明之用，而由於其性質，未經審核備考財務資料未必能真實反映經擴大集團於收購事項完成後之財務狀況。

未經審核備考財務資料乃根據以下基準編製：

- (a) 本集團於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表乃摘錄自本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核年度報告；
- (b) 目標公司於二零一三年十二月三十一日之經審核財務狀況表乃摘錄自本補充通函附錄一；及
- (c) 已計及有關可能收購事項之(i)直接源於可能收購事項而並非有關日後事項或決定；及(ii)具有事實支持之未經審核備考調整。

未經審核備考財務資料乃以多項假設、估計及不確定因素為基準。因此，未經審核備考財務資料並非旨在說明倘可能收購事項於二零一三年十二月三十一日完成經擴大集團之實際財務狀況。未經審核備考財務資料亦並非旨在預測經擴大集團之未來財務狀況。

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團 千港元 附註1	目標公司 千港元 附註2	備考調整 千港元 附註3	備考調整 千港元 附註4	備考調整 千港元 附註5、6	未經審核 備考經調整 經擴大 集團 千港元
非流動資產						
物業、廠房及設備	393,259	—				393,259
投資物業	2,723,188	—				2,723,188
經營租約項下持作自用之租賃 土地付款	617,316	—				617,316
商譽	37,600	—				37,600
於聯營公司之權益	410,983	—				410,983
於共同控制實體之權益	1,386,006	—				1,386,006
可供銷售投資	67,712	—				67,712
	<u>5,636,064</u>	<u>—</u>				<u>5,636,064</u>
流動資產						
發展中及待售物業	6,794,008	—		525,294	617,508	7,936,810
存貨	1,982	—				1,982
貿易及其他應收款項	470,523	—				470,523
物業發展項目之按金	295,939	—				295,939
應收聯營公司款項	1,075,479	—				1,075,479
應收合營企業款項	685,509	—				685,509
可供銷售投資	2,665	—				2,665
應收關連公司款項	16,256	—				16,256
應收附屬公司之少數股東款項	36,379	—				36,379
已抵押銀行存款	1,571,342	—				1,571,342
預繳稅項	135,328	—				135,328
應收信託貸款	126,919	—				126,919
現金及現金等值項目	942,721	266,530	258,764	(525,294)	(114,228)	828,493
	<u>12,155,050</u>	<u>266,530</u>				<u>13,183,624</u>
流動負債						
貿易、票據及其他應付款項	1,319,155	—			1,028,574	2,347,729
來自客戶之預收款	1,235,512	—				1,235,512
應付合營企業款項	635,867	—				635,867
應付關連公司款項	41,752	—				41,752
應付附屬公司之少數股東款項	56,319	—				56,319
應付目標公司現有股東款項	—	253,839	(253,839)			—
銀行貸款	3,459,042	—				3,459,042
應付稅項	992,203	—				992,203
	<u>7,739,850</u>	<u>253,839</u>				<u>8,768,424</u>

	本集團 千港元 附註1	目標公司 千港元 附註2	備考調整			未經審核 備考經調整 經擴大 集團 千港元
			千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5、6	
流動資產淨值	4,415,200	12,691				4,415,200
總資產減流動負債	10,051,264	12,691				10,051,264
非流動負債						
銀行貸款	2,685,637	—				2,685,637
遞延稅項負債	581,069	—				581,069
其他應付款項	153,598	—				153,598
	3,420,304	—				3,420,304
資產淨值	6,630,960	12,691				6,630,960
本公司擁有人應佔資本及儲備						
股本／繳足	297,587	12,649	512,603		(525,252)	297,587
儲備	5,928,562	42			(42)	5,928,562
本公司應佔股本	6,226,149	12,691				6,226,149
非控制性權益	404,811	—				404,811
權益總額	6,630,960	12,691				6,630,960

附註：

- (1) 該數額摘錄自本集團於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表，乃載於本集團於二零一四年四月三十日刊發截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報；

假設可能收購事項已於二零一三年十二月三十一日完成及遠盈已於二零一三年十二月三十一日收購，詳情載於本公司日期為二零一四年三月二十四日之公佈；

- (2) 該數額摘錄自目標公司於二零一三年十二月三十一日之經審核財務狀況表，乃載於本補充通函附錄一內目標公司之會計師報告。
- (3) 有關調整反映目標公司之控股公司進一步注資人民幣403,880,000元（相等於512,603,000港元），乃載於本補充通函附錄一內目標公司之會計師報告附註13；
- (4) 有關調整反映於二零一四年一月八日收購該地塊（定義見本補充通函附錄一）人民幣413,880,000元（相等於525,294,000港元），乃載於本補充通函附錄一內目標公司之會計師報告附註13；

- (5) 根據香港財務報告準則，由於本集團擬收購之目標公司並不構成一項業務，故可能收購事項乃以收購資產及負債入賬。假設可能收購事項於二零一三年十二月三十一日完成，有關本補充通函所披露備考調整後額外成本被分配至目標公司於二零一三年十二月三十一日之資產及負債之分析如下：

	目標公司 千港元 附註2	備考調整 千港元 附註3及5	成本分配調整 千港元	資產及負債 之賬面值 千港元
發展中及待售物業	-	525,294	617,508	1,142,802
現金及現金等值項目	266,530	(266,530)		-
應付目標公司現有股東款項	(253,839)	253,839	-	-
	<u>12,691</u>	<u>512,603</u>	<u>617,508*</u>	<u>1,142,802#</u>

該代價為人民幣902,300,000元（相等於約1,142,802,000港元）（「代價」），其中為數人民幣90,000,000元（相等於114,228,000港元）之誠意金已以現金支付，乃載於本補充通函內董事會函件「緒言」一節。

* 該款項指經計及本補充通函附錄一內目標公司之會計師報告附註13所載期後事項之財務影響後，代價與目標公司資產淨值之差額525,294,000港元。

- (6) 該調整指支付及應計代價，以及目標公司繳足資本及收購前儲備之撇銷。

- (7) 期後事項

於二零一四年三月二十八日，本公司完成通過遠盈發行認購股份而視作出售遠盈權益（「遠盈認購事項」），以及出售本公司之間接全資附屬公司Richtex Holdings Limited（「Richtex Holdings」）已發行股本之20%（「Richtex出售事項」）。有關遠盈認購事項及Richtex出售事項之詳情，請參閱本公司日期為二零一四年三月二十四日之公佈。

假設可能收購事項及遠盈認購事項已於二零一三年十二月三十一日完成，根據香港財務報告準則，遠盈認購事項將減少本集團於遠盈之所有權權益，而不會導致喪失控制權並以股東權益入賬。由於遠盈之未經審核負債淨額為6,000港元及認購股份之代價僅為20港元，因此估計對未經審核備考調整經擴大集團構成之財務影響為微不足道。

假設Richtex出售事項及可能收購事項已於二零一三年十二月三十一日完成，根據香港財務報告準則，Richtex出售事項將減少本集團於Richtex Holdings之所有權權益，而不會導致喪失控制權並以股東權益入賬。

估計於Richtex出售事項完成後，(i)未經審核備考調整經擴大集團之流動資產及非控制性權益將分別增加253,839,000港元及257,203,000港元；及(ii)本公司應佔未經審核備考調整經擴大集團之權益將減少3,364,000港元。

有關計算乃根據Richtex出售事項之總代價人民幣200,000,000元（相等於253,839,000港元）減Richtex Holdings及其附屬公司之20%股權257,203,000港元，導致本公司應佔權益減少3,364,000港元。

- (8) 概無作出調整以反映遠盈認購事項、Richtex出售事項或本集團於二零一三年十二月三十一日後訂立之其他交易。

就呈列未經審核備考綜合財務狀況表而言，人民幣乃按二零一三年十二月三十一日人民幣1元兌1.2692港元之概約匯率換算為港元。

B. 有關納入補充通函之經擴大集團未經審核備考財務資料之申報會計師報告

以下為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司（香港執業會計師）的報告全文，僅為載入本補充通函而編製。



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

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

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

香港干諾道中111號
永安中心25樓

獨立申報會計師就編撰未經審核備考財務資料以納入補充通函作出之核證報告**致上海証大房地產有限公司董事**

吾等已就上海証大房地產有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）編撰 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料及 貴公司擬收購之南京立方置業有限公司（「目標公司」）（統稱「經擴大集團」）完成核證報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零一三年十二月三十一日之未經審核備考資產負債表及相關附註（「未經審核備考財務資料」），有關資料載列於 貴公司日期為二零一四年四月三十日有關 貴公司可能收購目標公司全部註冊股本（「可能收購事項」）之補充通函（「補充通函」）第17至20頁。董事編撰未經審核備考財務資料之適用標準已載述於 貴公司日期為二零一四年四月三十日之補充通函第17頁附錄二。

董事已編撰未經審核備考財務資料，以說明倘可能收購事項於二零一三年十二月三十一日進行，可能收購事項對 貴集團於二零一三年十二月三十一日之財務狀況之影響。作為編撰過程一部份，董事自 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表摘錄有關 貴集團財務狀況之資料，而截至該日止年度之年報亦已刊發。

董事就未經審核備考財務資料之責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條之規定，並參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）而編撰未經審核備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任，是根據上市規則第4.29(7)條之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等之意見。吾等概不會對吾等先前於編撰未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報告承擔任何責任，惟在此等報告發出當日吾等指明之報告收件人則除外。

吾等按照香港會計師公會所頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編撰未經審核備考財務資料以供載入招股章程而進行報告之核證委聘」進行吾等之工作。此準則要求申報會計師遵守道德規範，並規劃及執行程序，以合理確定董事是否已按照上市規則第4.29條，並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號而編撰未經審核備考財務資料。

就該委聘而言，吾等概不負責就任何用於編撰未經審核備考財務資料之過往財務資料進行更新或重新就此刊發任何報告或意見，亦不會於委聘期間審核或審閱用於編撰未經審核備考財務資料之財務資料。

載入補充通函之未經審核備考財務資料僅旨在說明重大事項或交易對貴集團之未經調整財務資料之影響，猶如該事項已發生或交易已於選定作說明用途之較早日期進行。因此，吾等並不保證可能收購事項於二零一三年十二月三十一日之實際結果與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按適用標準妥為編撰進行報告之合理核證委聘涉及履行政序，以評估董事於編撰未經審核備考財務資料採用之適用標準是否能夠提供合理基準以呈報對該事項或交易直接產生之重大影響，並取得充足恰當證據證明：

- 相關備考調整是否適當地令該等標準生效；及
- 未經審核備考財務資料是否反映就未經調整財務資料恰當採用該等調整。

所選定程序取決於申報會計師之判斷，視乎申報會計師對 貴集團性質之了解、編撰未經審核備考財務資料有關之事項或交易及其他任何委聘情況而定。

此委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈報。

吾等相信，吾等已取得充分且恰當之憑證，以為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編撰；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)條之規定所披露之未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零一四年四月三十日

1. 責任聲明

本補充通函（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經擴大集團之資料。經作出一切合理查詢後，董事確認就彼等所深知及確信，補充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，以及補充通函並無遺漏任何其他事項，致使其中所載任何聲明或補充通函產生誤導。

2. 專家及同意書

以下為名列補充通函或提供補充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

上述專家已發出其同意書，同意以補充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二零一三年十二月三十一日（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。

3. 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183號合和中心22樓。

- (d) 補充通函之中、英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

4. 備查文件

以下文件之副本由本補充通函日期起14日期間，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) 本公司截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (c) 香港立信德豪會計師事務所有限公司就目標公司編製之會計師報告，全文載於補充通函附錄一；
- (d) 香港立信德豪會計師事務所有限公司就經擴大集團之未經審核備考財務資料編製之會計師報告，全文載於補充通函附錄二；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (f) 補充通函之副本。