
此乃要件 請即處理

閣下如對本補充通函任何方面有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，尋求獨立建議。

閣下如已售出或轉讓所有名下之上海實業控股有限公司之股份，應立即將本補充通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，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，並明確表示概不就因本補充通函全部或任何部分內容而產生或倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本補充通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購股份之邀請或要約。



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：363)

補充通函

主要交易

(1) 終止中新地產集團(控股)有限公司 出售淇澳島項目權益之協議

及

(2) 瑞銀集團香港分行及野村國際(香港)有限公司代表 穎佳有限公司

可能進行強制性有條件現金收購建議

以收購中新地產集團(控股)有限公司之全部已發行股份、
全部尚未行使可換股債券及認股權證(穎佳有限公司及
其一致行動人士已擁有或同意將予收購或認購的股份除外)
並註銷中新地產集團(控股)有限公司之尚未行使購股期權有關

之

上海實業控股有限公司之全資附屬公司穎佳有限公司
可能收購中新地產集團(控股)有限公司之股份之協議，
及穎佳有限公司可能認購中新地產集團(控股)有限公司之股份之協議
若干條款之修訂及豁免

上海實業控股有限公司及穎佳有限公司
之聯席財務顧問



NOMURA



董事會函件載列於本補充通函第2頁至第6頁。

二零一零年五月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	2
附錄一 — 經擴大集團備考財務資料	7
附錄二 — 一般資料	16

釋 義

除文義另有所指外，本補充通函所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。而且，於本補充通函內，除文義另有所指外，下列詞彙分別具有以下涵義：

「通函」	本公司刊發日期為二零一零年四月三十日之通函
「最後實際可行日期」	二零一零年五月二十六日，即本補充通函付印前就確定本補充通函所載若干資料之最後實際可行日期
「終止協議」	中新地產與Turbo Wise就終止淇澳協議而訂立日期為二零一零年五月十一日之終止協議
「補充協議」	中新地產、穎佳、賣方及鄺先生訂立日期為二零一零年五月十一日之補充協議，以補充、修訂及豁免買賣協議及認購協議內之若干條款及條件

於本補充通函內，除非另有說明，人民幣金額已按人民幣0.8804元兌1港元之匯率兌換為港元，惟僅供說明，概不表示於有關日期任何人民幣或港元金額已經、可能已或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：363)

執行董事：

滕一龍先生(董事長)
蔡育天先生(副董事長及行政總裁)
呂明方先生
周杰先生(常務副行政總裁)
錢世政先生(副行政總裁)
周軍先生(副行政總裁)
錢毅先生(副行政總裁)

註冊辦事處：

香港
灣仔
告士打道39號
夏慤大廈
26樓

獨立非執行董事：

羅嘉瑞先生
吳家璋先生
梁伯韜先生

敬啟者：

補充通函

主要交易

(1) 終止中新地產集團(控股)有限公司
出售淇澳島項目權益之協議

及

(2) 瑞銀集團香港分行及野村國際(香港)有限公司代表
穎佳有限公司

可能進行強制性有條件現金收購建議

以收購中新地產集團(控股)有限公司之全部已發行股份、
全部尚未行使可換股債券及認股權證(穎佳有限公司及
其一致行動人士已擁有或同意將予收購或認購的股份除外)
並註銷中新地產集團(控股)有限公司之尚未行使購股期權有關

之

上海實業控股有限公司之全資附屬公司穎佳有限公司
可能收購中新地產集團(控股)有限公司之股份之協議，
及穎佳有限公司可能認購中新地產集團(控股)有限公司之股份之協議
若干條款之修訂及豁免

緒言

茲提述本公司就淇澳協議及交易所刊發之聯合公告、日期為二零一零年二月九日、二零一零年四月十六日及二零一零年五月十一日之公告及通函。

於二零一零年一月十九日，中新地產、穎佳及上海實業公佈(其中包括)：(1)穎佳(上海實業全資附屬公司)、賣方與酈先生訂立買賣協議；(2)穎佳與中新地產訂立認購協議；及(3)酈先生全資擁有之公司 Turbo Wise 與中新地產訂立淇澳協議，據此，(其中包括)中新地產已有條件同意向 Turbo Wise 出售中新地產於淇澳島項目之全部權益。

淇澳協議已於二零一零年五月十一日就中新地產與 Turbo Wise 訂立的終止協議終止。

鑒於終止協議，中新地產、穎佳、賣方及酈先生於同日訂立補充協議，主要為補充、修訂及豁免買賣協議及認購協議內有關淇澳協議之若干條款及條件。

本補充通函旨在為閣下提供有關終止協議及補充協議之資料。

補充協議之主要條款

根據補充協議，完成毋須待達成以下各項方可作實：

- (a) 淇澳協議獲中新地產獨立股東批准；
- (b) 淇澳協議成為無條件；及

(c) 取得有關淇澳協議之同意。

除經補充協議補充、修訂及豁免外，認購協議及買賣協議仍然具備全面效力。

終止協議及補充協議之財務影響

簽署終止協議(淇澳協議根據該協議於二零一零年五月十一日終止)後，本補充通函附錄一所呈列與通函附錄四所載的經擴大集團未經審核備考資產負債表兩者間之主要分別，在於中新地產集團分類為持作出售資產之出售已不視為很有可能。因此，(a)該等分類為持作出售資產及相關負債重新分類至本補充通函附錄一所呈列經擴大集團未經審核備考資產負債表之適當項目及(b)不需要確認因淇澳協議完成後之損失約3.02億港元、相關應收代價23.30億港元及收取的現金1億港元。根據通函附錄五所載二零一零年一月三十一日之估值報告列示存貨中淇澳島項目之公允值及相關遞延稅而減少約1.05億港元之綜合資產淨值。因此，估計經擴大集團之未經審核備考總資產及總負債將分別由約862.52億港元增加約1.63億港元至864.15億港元，及由461.05億港元減少約3,400萬港元至約460.71億港元，而經擴大集團之未經審核備考少數股東權益將由約138.91億港元增加約9,000萬港元至約139.81億港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值及收購中新地產53.9%股權所產生之折讓均增加相同金額約1.06億港元，分別由約262.57億港元增至約263.63億港元及由約13.66億港元增至約14.72億港元。

訂立終止協議及補充協議之理由及裨益

協議各方均顯然明白，如淇澳協議仍然有效，在取得完成買賣協議及認購協議所需之各項批准方面，可能會出現長時間延誤，繼而可能會增加買賣協議及認購事項不能完成之可能性，而中新地產證券暫停買賣之期間也可能會延長。鑒於上文所述，訂約方訂立終止協議及補充協議以便交易順利進行。

董事會函件

董事(包括獨立非執行董事)認為，補充協議乃經公平洽商，並按正常商業條款訂立，並仍然認為收購事項及認購事項(經補充協議補充及修訂)及收購建議屬公平合理，並在整體上符合上海實業及股東之利益。

倘若召開會議，董事繼續建議股東就收購事項和認購事項(經補充協議補充及修訂)及收購建議投贊成票。

上市規則及收購守則之含義

收購事項及認購事項(經補充協議補充及修訂)及收購建議合計仍為上海實業之主要交易，並須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定。

就董事所知、所得資料及所信，倘上海實業召開股東大會，概無股東須放棄投票。因此，收購事項及認購事項(經補充協議補充及修訂)及收購建議已依據上市規則第14.44條經股東書面批准，而上海實業不會召開股東大會以批准收購事項及認購事項(經補充協議補充及修訂)及收購建議。上海實業之控股股東上海實業(集團)有限公司(擁有上海實業566,875,371股普通股，佔上海實業於最後實際可行日期已發行股本總額約52.50%)已按上市規則的要求，向上海實業授予收購事項及認購事項(經補充協議補充及修訂)及收購建議之批准。

暫停買賣中新地產股份及可換股債券

應中新地產要求，中新地產股份及可換股債券已由二零零八年一月二十二日上午十時十分起於聯交所主板暫停買賣，以待刊發有關若干股價敏感資料之公告。中新地產股份及可換股債券將繼續暫停買賣，直至另行通告。

警告

收購建議僅在完成作實之情況下方進行。完成須待買賣協議及認購協議所載之條件(包括主觀條件)達成及／或豁免(倘適用)及取得若干同意後方告作實。因此，收購建議未必會作出或實行。本補充通函之刊發並不表示收購建議將予作出。上海實業股東、中新地產股東、可換股債券持有人、認股權證持有人、購股期權持有人

董事會函件

及潛在投資者買賣有關證券時，須格外審慎。倘作出或實行收購建議，將另行作出公佈。

其他資料

務請閣下垂注本補充通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
上海實業控股有限公司
董事長
滕一龍
謹啓

二零一零年五月二十八日

經擴大集團於完成後的未經審核備考財務資料

(A) 經擴大集團於完成後的未經審核備考資產負債表

以下為假設收購事項及認購事項(經補充協議補充及修訂)及收購建議已於二零零九年十二月三十一日完成後經擴大集團的未經審核備考資產負債表概要，藉以說明該等交易對本集團財務狀況可能造成的影響。

經擴大集團的未經審核備考資產負債表乃按照本集團於二零零九年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的年報)，以及通函附錄二所載之中新地產於二零零九年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自中新地產截至二零零九年十二月三十一日止八個月的年報)編製。

編製經擴大集團的未經審核備考資產負債表，旨在提供收購事項及認購事項(經補充協議補充及修訂)及收購建議完成後有關經擴大集團的財務資料，由於僅供說明而編製，故未必能夠呈列收購事項及認購事項(經補充協議補充及修訂)及收購建議完成時經擴大集團的資產與負債。

下文所呈列與通函附錄四所載的經擴大集團未經審核備考資產負債表兩者間之主要分別，在於簽署終止協議(根據該協議，淇澳協議於二零一零年五月十一日終止)後，中新地產集團分類為持作出售資產之出售已不視為很有可能。因此，(a)該等分類為持作出售資產及相關負債重新分類至下文所呈列經擴大集團未經審核備考資產負債表之適當項目及(b)不需要確認因淇澳協議完成後之損失302,108,000港元、相關應收代價2,330,000,000港元及收取的現金100,000,000港元。根據通函附錄五所載於二零一零年一月三十一日之估值報告列示存貨中淇澳項目之公允值及相關遞延稅而減少105,367,000港元之綜合資產淨值。因此，本公司擁有人應佔綜合資產淨值及收購中新地產53.9%股權所產生之折讓均增加相同金額106,043,000港元。

	本集團 於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (附註1(a)) 經審核	中新地產集團 於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (附註1(b)) 經審核	附註	調整 千港元	未經審核 備考 千港元
非流動資產					
投資物業	2,135,393	2,949,328	2	22,639	5,107,360
物業、廠房及設備	4,260,054	827,900	3	97,345	5,185,299
已付土地租金－非流動部份	409,609	－			409,609
收費公路經營權	9,467,968	－			9,467,968
其他無形資產	120,222	－			120,222
商譽	13,723	－			13,723
於合營企業權益	1,026,433	－			1,026,433
於聯營公司權益	298,734	328,380	2	(94,209)	532,905
投資	3,256,718	－			3,256,718
採購物業、廠房及設備之已付訂金	149,111	－			149,111
衍生財務工具－發行人贖回權	－	600			600
受限制之銀行存款	73,376	55,023			128,399
遞延稅項資產	96,953	24,142			121,095
	<u>21,308,294</u>	<u>4,185,373</u>			<u>25,519,442</u>
流動資產					
存貨	17,487,594	14,462,055	3	4,567,061	36,516,710
貿易及其他應收款項	3,668,144	2,231,914	4	381	5,900,439
已付土地租金－流動部份	13,779	－			13,779
應收貸款	－	412,626			412,626
投資	158,759	－			158,759
可收回稅金	65,543	339,673			405,216
作抵押之銀行存款	911,828	－			911,828
短期銀行存款	262,234	－			262,234
銀行結存及現金	9,256,359	1,627,196	5	(1,665,961)	9,217,594
	<u>31,824,240</u>	<u>19,073,464</u>			<u>53,799,185</u>
持有作出售資產	7,096,169	2,732,943	6	(2,732,943)	7,096,169
	<u>38,920,409</u>	<u>21,806,407</u>			<u>60,895,354</u>

	本集團 於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (附註1(a)) 經審核	中新地產集團 於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (附註1(b)) 經審核	附註	調整 千港元	未經審核 備考 千港元
流動負債					
貿易及其他應付款項	7,679,155	2,413,007	4	8,770,160	18,862,322
自客戶收取之預售款項	–	8,763,402	4	(8,763,402)	–
應付貸款	–	1,402,200			1,402,200
衍生財務工具－認股權證	–	29,600			29,600
應付稅項	852,077	1,238,927	4	550	2,091,554
銀行及其他貸款	3,490,737	702,240			4,192,977
應付股息	–	6,473	4	(6,473)	–
	<u>12,021,969</u>	<u>14,555,849</u>			<u>26,578,653</u>
與分類為持有作出售資產直接 相關的負債	<u>1,734,249</u>	<u>835</u>	6	(835)	<u>1,734,249</u>
	<u>13,756,218</u>	<u>14,556,684</u>			<u>28,312,902</u>
流動資產淨值	<u>25,164,191</u>	<u>7,249,723</u>			<u>32,582,452</u>
資產總值減流動負債	<u>46,472,485</u>	<u>11,435,096</u>			<u>58,101,894</u>
股本及儲備					
股本	107,977	77,826	7	(77,826)	107,977
股本溢價及儲備	24,783,269	5,995,603	8	(4,524,218)	26,254,654
本公司擁有人應佔權益	24,891,246	6,073,429			26,362,631
少數股東權益	9,196,106	586,553	9	4,198,562	13,981,221
總權益	<u>34,087,352</u>	<u>6,659,982</u>			<u>40,343,852</u>
非流動負債					
銀行及其他貸款	10,136,987	768,064			10,905,051
可換股票據	–	62,136			62,136
高級票據	–	2,942,803			2,942,803
遞延稅項負債	2,248,146	1,002,111	10	597,795	3,848,052
	<u>12,385,133</u>	<u>4,775,114</u>			<u>17,758,042</u>
總權益及非流動負債	<u>46,472,485</u>	<u>11,435,096</u>			<u>58,101,894</u>

調整附註：

- 1(a). 該等數字摘錄自日期為二零一零年三月三十一日之本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報。
- 1(b). 該等數字摘錄自日期為二零一零年四月九日之中新地產截至二零零九年十二月三十一日止八個月之年報。
2. 公允值調整摘錄自通函附錄五所載於二零一零年一月三十一日之估值報告，並已按人民幣0.8804元兌1港元匯率換算為港元。以下為通函附錄二及五所示投資物業及於聯營公司權益金額之對帳。

	千港元
投資物業對帳：	
按估值報告(按第二類總值)之人民幣2,616,520,000元	
並換算至等同港元金額	2,971,967
投資物業帳面值	<u>(2,949,328)</u>
公允值調整	<u>22,639</u>
	千港元
聯營公司權益對帳：	
按估值報告第四類第30項由聯營公司持有之發展中物業	
之人民幣1,254,000,000元並換算至等同港元金額	1,424,353
聯營公司持有發展中物業之帳面值	<u>(1,738,383)</u>
公允值調整	(314,030)
就公允值調整確認之遞延稅項	<u>78,508</u>
調整淨額	<u>(235,522)</u>
聯營公司分佔	<u>(94,209)</u>

3. 該等調整為公允值調整及自分類為持作出售資產重新分類之物業、廠房及設備921,000港元及存貨2,696,145,000港元。公允值調整摘錄自通函附錄五所載於二零一零年一月三十一日之估值報告，並已按人民幣0.8804元兌1港元匯率換算為港元。以下為通函附錄二及五所示物業、廠房及設備及存貨金額及重新分類之對帳。

千港元

物業、廠房及設備對帳：	
按估值報告(按第五類總值)之酒店物業之人民幣784,000,000元	
並換算至等同港元金額	890,504
計入物業、廠房及設備之酒店物業帳面值	(794,080)
公允值調整	96,424
加：自分類為持作出售資產重新分類之物業、廠房及設備	921
總調整	97,345

千位

存貨對帳：	
按估值報告：	
按第一類總值	1,441,600 人民幣
按第三類總值	7,581,000 人民幣
按第四類總值	8,794,000 人民幣
減：第四類第30項：一間聯營公司持有之物業	(1,254,000) 人民幣
按估值報告之存貨	16,562,600 人民幣
換算至等同港元金額	18,812,585 港元
無須重估之其他存貨(附註)	216,531 港元
存貨之帳面值	19,029,116 港元
自分類為持作出售資產重新分類之存貨帳面值	(14,462,055) 港元
公允值調整	(2,696,145) 港元
公允值調整	1,870,916 港元
加：自分類為持作出售資產重新分類之存貨	2,696,145 港元
總調整	4,567,061 港元

附註：金額為酒店業務存貨(其帳面值與其公允值相若)及按成本入帳的物業(中新地產並沒有正式法律所有權)。

物業、廠房及設備以及存貨之重新分類乃因應終止協議而作出，該協議於二零一零年五月十一日將淇澳協議終止(見下文附註6)。

4. 該等調整為 (i) 因終止協議而自分類為持作出售資產重新分類之其他應收款項 381,000 港元及自與分類為持有作出售資產相關的負債重新分類之貿易及其他應付款項 285,000 港元及應付稅項 550,000 港元，終止協議於二零一零年五月十一日將淇澳協議終止 (見下文附註 6)，以及 (ii) 將自客戶收取之預售款項 8,763,402,000 港元及應付予中新地產股東之股息 6,473,000 港元重新分類至貿易及其他應付款項，以與本集團之呈報方式一致。
5. 該等調整為 (i) 於收購事項按每股中新地產股份 2.32 港元之代價向賣方收購 500,000,000 股中新地產股份及根據股份收購建議向中新地產股東收購 233,386,647 股中新地產股份而支付之現金總額 1,701,457,000 港元，以及 (ii) 因終止協議而自分類為持作出售資產重新分類之銀行結存及現金 35,496,000 港元，終止協議於二零一零年五月十一日將淇澳協議終止 (見下文附註 6)。

為編製未經審核備考的財務資料，收購事項及股份收購建議所涉及的交易成本並未考慮。

根據股份收購建議向中新地產股東 (賣方除外，連同鄺先生的人士持有 554,920,495 股中新地產股份並承諾不會出售該等股份及接受股份收購建議) 收購之中新地產股份數目限於 233,386,647 股股份以維持中新地產 25% 之最低公眾持股量。於收購事項、認購事項 (按每股中新地產股份 2.32 港元價格認購 683,692,000 股中新地產之新股份) 及股份收購建議 (合計構成本公司之主要交易) 完成後，假設本公司將持有中新地產已發行股份合共 1,417,078,647 股，佔中新地產 53.9% 股權。

6. 該等調整為將分類為持作出售資產及相關負債重新分類至經擴大集團未經審核備考資產負債表相應項目。由於終止協議 (終止協議於二零一零年五月十一日將淇澳協議終止) 的結果，出售有關淇澳項目的資產不大可能而不作考慮及因此重分類為持作出售並不適當。
7. 該等調整為於合併時對中新地產之股本作出抵銷。
8. 該等調整為於合併時對中新地產之股份溢價及儲備作出抵銷以及將收購中新地產 53.9% 股權所產生之折讓 1,471,385,000 港元於損益表確認。

收購中新地產 53.9% 股權所產生之折讓按已付之總代價、少數股東權益按比例分佔中新地產集團可識別淨資產之金額及相應股權應佔中新地產集團於二零零九年十二月三十一日經調整可識別淨資產之帳面值計算。以下顯示收購折讓之計算：

	千港元
中新地產擁有人於二零零九年十二月三十一日	
應佔之綜合淨資產	6,073,429
於完成認購事項後增加之綜合資產淨值	1,586,165
投資物業之公允值調整	22,639
物業、廠房及設備之公允值調整	96,424
於聯營公司權益之公允淨值調整	(94,209)
存貨之公允值調整	1,870,916
就公允值調整確認之遞延稅項	(597,795)
少數股東分佔物業經扣除遞延稅項後之公允值調整	(128,242)

千港元

中新地產擁有人於二零零九年十二月三十一日	
應佔經調整綜合資產淨值	8,829,327
少數股東權益	(4,070,320)
收購折讓	(1,471,385)
	<hr/>
收購事項、認購事項及股份收購建議之已付之總現金代價	<u>3,287,622</u>

待收購事項及認購事項(經補充協議補充及修訂)(股份收購建議除外)完成後,本公司亦須作出可換股債券收購建議、認股權證收購建議及購股期權收購建議,以分別收購或註銷中新地產所有尚未行使之可換股債券、認股權證及購股期權。董事認為每項收購的建議價格對其持有人並不吸引,接納收購建議的可能極低。因此,認為無須就可換股債券收購建議、認股權證收購建議及購股期權收購建議作出調整。

就編製未經審核備考財務資料而言,假設中新地產集團可識別淨資產之公允值與其於二零零九年十二月三十一日之經調整帳面值相同。

由於中新地產集團於收購事項及認購事項(經補充協議補充及修訂)及收購建議完成日期之可識別淨資產之公允值可能與編製此等經擴大集團未經審核備考財務資料時所用的經調整帳面值有重大差異,中新地產集團可識別淨資產之實際公允值,以及將就收購確認之商譽或折讓可能與上述金額不同。

香港財務報告準則第3號(經修訂)「企業合併」對於收購發生於二零零九年七月一日或其後開始之會計期間的業務合併生效。收購事項、認購事項及收購建議將於二零一零年完成,因此,就編製未經審核備考資產負債表而言,假設經擴大集團已採納香港財務報告準則第3號(經修訂)。

9. 該等調整為少數股東權益按比例分佔之中新地產集團可識別淨資產。
10. 該等調整為中新地產物業公允值調整確認之遞延稅項。

(B) 經擴大集團於完成後的未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)之報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

未經審核備考財務資料之會計師報告

致上海實業控股有限公司董事

吾等就上海實業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)經完成 貴公司及中新地產集團(控股)有限公司(「中新地產」)於二零一零年四月三十日通函所述收購中新地產已發行股份及認購中新地產新股份及可能進行強制性有條件現金收購建議(「建議交易」)以及 貴公司及中新地產期後於二零一零年五月十一日聯合公告所述有關建議交易其中若干條款之修訂及豁免(連同建議交易統稱為「修訂交易」)所擴大(以下統稱「經擴大集團」)之未經審核備考財務資料作報告，該等由 貴公司董事編製之財務資料僅作說明用途，以提供修訂交易對呈列財務資料可能造成影響的資料，以載入二零一零年五月二十八日刊發的補充通函(「補充通函」)附錄一內。未經審核備考財務資料之編製基準載於補充通函第7至第13頁。

貴公司董事與申報會計師各自之責任

貴公司董事須對根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段及參考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內」而編製之未經審核備考財務資料負上全責。

吾等之責任是根據上市規則第4章第29段(7)之規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資

料而由吾等在過往發出之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之發出對象所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

意見之基礎

吾等是根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告聘用協定準則300號「投資通函中之備考財務資料之會計師報告」執行工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與原始文件作比較、考慮調整之支持憑證，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此項聘用並不涉及對任何相關財務資料之獨立審閱。

吾等在策劃和進行工作時，均以取得吾等認為必需之資料和解釋為目標，以便獲得充份憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製、該基準與 貴集團之會計政策一致，且調整就根據上市規則第4章第29段(1)所披露之未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理確定。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事之判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表 貴集團於二零零九年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團適用於在二零一零年一月一日或以後發生之交易之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29段(1)所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一零年五月二十八日

1. 責任聲明

本補充通函包括遵照上市規則而列載的詳細資料，旨在提供有關本集團的資料。董事對本補充通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本補充通函並無遺漏其他事項，致使本補充通函所載任何陳述有所誤導。

2. 最新資料

請股東注意以下自日期為二零一零年四月三十日之通函刊發後及最後實際可行日期前之最新資料：

(a) 董事於證券之權益

截至最後實際可行日期止，(i) 蔡育天先生擁有722,000股股份，佔本公司已發行股本總額約0.07%；及(ii) 羅嘉瑞先生擁有1,487,539股股份，佔本公司已發行股本總額約0.14%。

除上述者外，自日期為二零一零年四月三十日之通函刊發後及截至最後實際可行日期前，根據上市規則需於本補充通函披露之董事之權益概無變動。

(b) 重大合約

經擴大集團成員公司於最後實際可行日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）包括終止協議及補充協議。

3. 專業人士及同意書

以下為在本補充通函提供其報告、意見或建議的專業人士資格：

名稱	資格
德勤	註冊會計師

德勤已就按本補充通函之形式及文意載入其函件或引述其意見函件及於本補充通函中引述其名稱發出書面同意書，且迄今並無撤回其同意書。

4. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處為香港灣仔告士打道三十九號夏慤大廈二十六樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。
- (c) 本公司之公司秘書為梁年昌先生，彼為英國特許秘書及行政人員公會、香港特許秘書公會、英國特許管理會計師公會及香港會計師公會資深會員。
- (d) 本補充通函之中、英文本如有歧異，概以英文本為準。

5. 備查文件

下列文件之副本於直至二零一零年六月十四日(包括該日)為止之正常辦公時間內於本公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔告士打道三十九號夏慤大廈二十六樓，可供查閱：

- (a) 本附錄「重大合約」一段所述之合約；
- (b) 本附錄「專業人士及同意書」一段所述之書面同意書；及
- (c) 德勤就經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告，全文載於本補充通函附錄一。