

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部份內容而產生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：0755)

須予披露交易

收購位於中國江蘇省南通市之地塊 及 組建合資公司

董事會欣然宣佈，於二零零九年十二月二十五日，上海證大置業及上海精文置業（共同作為買方）與南通市國土資源局（作為賣方）訂立收購協議，按人民幣532,812,508.2元（約相等於602,078,000港元）之總代價收購地塊之土地使用權。於二零零九年十二月二十七日，上海證大置業與上海文化廣播影視集團（上海精文置業之控股公司）訂立合作協議，以組建合資公司開發地塊。

根據合作協議，上海文化廣播影視集團及上海證大置業將或促使彼等各自之附屬公司組建合資公司，該合資公司之總註冊資本為人民幣100,000,000元，將由上海證大置業及上海文化廣播影視集團各自擁有50%權益。合資公司將獲得地塊之合法業權，並會將地塊發展成為一個大型商住項目。

由於適用百分比比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，交易構成本公司之須予披露交易。

收購協議及合作協議

於二零零九年十二月二十五日，上海證大置業及上海精文置業（共同作為買方）已與南通市國土資源局（作為賣方）訂立收購協議，按人民幣532,812,508.2元（約相等於602,078,000港元）之總代價收購地塊之土地使用權。

於二零零九年十二月二十七日，上海證大置業與上海文化廣播影視集團（上海精文置業之控股公司）訂立合作協議，以組建合資公司開發地塊。

1. 收購協議各方

- a. 南通市國土資源局（就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，彼乃與本公司及本公司關連人士無關之獨立第三方）（作為賣方）；及
- b. 上海證大置業及上海精文置業（就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，後者乃與本公司及本公司關連人士無關之獨立第三方）（共同作為買方）。

2. 收購協議之代價

收購地塊一之土地使用權之現金代價為人民幣256,393,423元（約相等於289,724,600港元）。該代價乃根據地塊一之所在位置及發展潛力按每平方米約人民幣1,300元（約相等於1,469港元）之基準釐定。

收購地塊二之土地使用權之現金代價為人民幣276,419,085.20元（約相等於312,353,600港元）。該代價乃根據地塊二之所在位置及發展潛力按每平方米約人民幣3,264元（約相等於3,688港元）之基準釐定。

3. 合作協議之訂約方

- a. 上海證大置業；及
- b. 上海文化廣播影視集團（就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，彼乃與本公司及本公司關連人士無關之獨立第三方）。

4. 根據合作協議出資

根據合作協議，上海文化廣播影視集團及上海證大置業將或促使彼等各自之附屬公司組建合資公司，該合資公司之總註冊資本為人民幣100,000,000元，將由上海證大置業及上海文化廣播影視集團各自擁有50%權益。上海證大置業將出資人民幣50,000,000元作為其應佔註冊資本，並將以本集團內部資源提供資金。預期該合資公司將於本集團財務報表中列作共同控制實體。

根據收購協議，合資公司將從南通市國土資源局獲得地塊之合法業權，並會將地塊發展成為一個大型商住項目。合資公司將負責自籌資金支付收購協議下之總代價人民幣532,812,508.2元（約相等於602,078,000港元），並將以其註冊資本、銀行貸款及股東貸款（倘適用）之合併方式提供資金。

進行交易之理由

本集團為中國多元化物業發展公司，專注於開發、投資及管理中國住宅及商業物業。本集團現時於北方，上海及周邊城市和海南三大區域十個城市發展房地產項目。

本集團致力於在中國物色具發展潛力之綜合商業及住宅物業項目。本集團將繼續加強其整體競爭力及推動業務持續增長，務求為股東帶來理想回報。

地塊位於中國江蘇省南通市。南通市距離蘇州約100公里、上海120公里及無錫130公里之路程。

地塊位於崇川區南部，毗鄰狼山風景區（江蘇省之一個主要旅遊勝地）東側，且靠近南通市之主要商業區及政府行政區。該地區亦擁有許多高檔娛樂設施及一個高爾夫球場。預期崇川區此部份將發展成為南通市之高檔商住綜合社區。

根據合作協議，上海證大置業與上海文化廣播影視集團將聯手開發地塊。合資項目公司將予成立以管理該項目，並將由上海證大置業及上海文化廣播影視集團或其附屬公司各自擁有50%權益。

鑑於本集團在開發大型綜合商業及住宅項目方面擁有豐富經驗，現擬定上海證大置業將在項目管理方面承擔主導角色。地塊一之總地塊面積約為197,226平方米，建築總面積約為128,567平方米，指定用作商業、文化、娛樂及住宅用途。本集團擬將上海證大大拇指廣場作為藍圖而將地塊一發展成為一個大型商業項目。地塊二之總地塊面積約為84,686平方米，建築總面積約為75,000平方米，被指定用作住宅用途。本集團擬將地塊二發展成為一個高級住宅項目。

董事會認為收購事項將可使本集團增加其土地儲備。董事會亦認為地塊具有良好發展潛力，故收購事項日後將提高本集團之盈利能力。

董事（包括獨立非執行董事）認為收購協議及合作協議之條款公平合理而發展地塊乃於本集團之日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東之整體利益。

須予披露交易

由於適用百分比比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，交易構成本公司之須予披露交易。

本公佈所用詞彙

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購協議」	指	上海證大置業及上海精文置業（作為買方）與南通市國土資源局（作為賣方）於二零零九年十二月二十五日就收購事項訂立之兩份協議
「收購事項」	指	收購地塊之土地使用權
「董事會」	指	本公司之執行董事
「本公司」	指	上海証大房地產有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市
「合作協議」	指	上海證大置業及上海文化廣播影視集團於二零零九年十二月二十七日就組建合資公司及開發地塊而訂立之協議
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「地塊一」	指	一幅位於中國江蘇省南通市，地塊面積約為197,226平方米之土地，指定用作商業、文化、娛樂及住宅用途
「地塊二」	指	一幅位於中國江蘇省南通市，地塊面積約為84,686平方米之土地，指定用作住宅用途
「地塊」	指	地塊一及地塊二
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，而就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「上海精文置業」	指	上海精文置業(集團)有限公司，一間於中國註冊成立之公司，乃上海文化廣播影視集團之附屬公司
「上海證大置業」	指	上海證大置業有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「股東」	指	股份持有人
「上海文化廣播影視集團」	指	上海文化廣播影視集團，一間於中國註冊成立之國有企業
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易」	指	收購協議及合作協議項下擬進行之交易
「港元」	指	港元
「人民幣」	指	人民幣
「%」	指	百分比

承董事會命
上海証大房地產有限公司
主席
馬成樑

於本公佈日期，本公司執行董事為馬成樑先生、戴志康先生、朱南松先生、方斌先生、湯健先生、吳洋先生、周燕女士及王哲先生。獨立非執行董事為盧敏霖先生、賴焯藩先生及謝曉東博士。

香港，二零零九年十二月二十九日

* 僅供識別

就本公佈而言，除另有指明外，人民幣乃根據概約匯率人民幣1元兌1.13港元換算為港元。