

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分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：755)

**須予披露交易  
有關收購  
於中國海南持有地塊之公司股權**

董事會欣然宣佈，於二零零八年一月二日，本公司與賣方訂立該協議，據此，本公司同意以不高於人民幣206,260,000元(約相等於221,001,000港元)之代價向賣方購入目標公司100%股權，有關款項須以美元現金支付。

於收購事項完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司。

董事(包括獨立非執行董事)認為該協議之條款屬公平合理及符合本公司及股東整體之利益。

根據上市規則，收購事項構成本公司之須予披露交易。收購事項受限於上市規則之通函及公告規定。本公司將於實際可行情況下儘快向股東寄發載有(其中包括)收購事項進一步資料之通函。

**日期為二零零八年一月二日之該協議**

於二零零八年一月二日，本公司與賣方訂立該協議，據此，本公司同意以不高於人民幣206,260,000元(約相等於221,001,000港元)之代價向賣方購入目標公司100%股權。於收購事項完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司。

**1. 該協議之訂約方**

- a. 賣方(經作出一切合理查詢後就董事所知、所得資料及所信，乃獨立於本公司及本公司關連人士之第三方)；及
- b. 本公司。

## 2. 代價及付款條款

不高於人民幣206,260,000元(約相等於221,001,000港元)之收購代價乃該協議之訂約方經參考(其中包括)(1)海南華意置業所擁有地塊之所在地點及發展潛力，海南華意置業乃目標公司擁有60%權益之附屬公司，詳情見下文「目標公司及海南華意置業之背景」一段所載；及(2)海南華意置業於二零零七年十二月三十一日之未經審核資產淨值約人民幣351,079,000元(約相等於376,170,000港元)後，按公平原則磋商釐定。代價須以美元現金支付。

不高於人民幣206,260,000元(約相等於221,001,000港元)之收購代價乃本公司應付之最高代價。實際應付代價將於完成時由代價人民幣206,260,000元(約相等於221,001,000港元)中減去海南華意置業之總負債後釐定。據賣方所述，海南華意置業於二零零七年十二月三十一日之負債總額約為人民幣426,663元(約相等於457,155港元)。

董事會擬以本集團之內部資源撥付代價人民幣206,260,000元(約相等於221,001,000港元)。根據該協議，收購事項之代價將按下述時間表支付予賣方：

1. 人民幣80,000,000元(約相等於85,717,000港元)於二零零八年一月三十一日前支付；
2. 人民幣60,000,000元(約相等於64,288,000港元)於二零零八年六月三十日前支付；及
3. 餘額不超過人民幣66,260,000元(約相等於70,995,000港元)於二零零八年十二月三十一日前支付。

## 3. 收購事項完成

收購事項將於(i)目標公司董事會及／或股東批准收購事項及(ii)向相關政府機關完成辦理由賣方轉讓目標公司100%股權至本公司當日完成。

### 目標公司及海南華意置業之背景

目標公司乃一家投資控股公司，其唯一資產為於海南華意置業之60%股權。目標公司之成立目的為持有海南華意置業60%股權，故並無為其編製賬目。據賣方所述，目標公司並無任何負債。海南華意置業乃一家在中國海南成立之物業發展項目公司，實繳註冊資本為人民幣88,000,000元(約相等於94,289,000港元)，分別由目標公司擁有60%及一名獨立於本公司及本公司關連人士之第三方擁有40%。

海南華意置業之主要資產為一幅位於中國海南澄邁縣之地塊。澄邁縣位於海南西北部，鄰近海南省省府海口市。海南華意置業之地塊位處瓊州海峽海岸線，是海南發展渡假、商業及住宅發展項目之理想地點。地塊總地盤面積為1,309,563平方米，海南華意置業已取得所有相關土地使用權證。據賣方所述，海南華意置業尚未在地塊上展開任何發展項目。

根據海南華意置業之未經審核管理賬目(根據中國公認會計準則編製)，海南華意置業於截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度分別錄得淨虧損約人民幣13,000元(約相等於14,000港元)及約人民幣124,000元(約相等於133,000港元)。於二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日之未經審核資產淨值分別約為人民幣88,362,000元(約相等於94,677,000港元)及約人民幣351,079,000元(約相等於376,170,000港元)。

### 進行收購事項之理由

本集團為中國多元化物業發展公司，專注於開發、投資及管理上海及長江三角洲及中國東北部若干挑選城市之住宅及商業物業。本集團現時於上海、海門、揚州、海口、長春及吉林共有九個處於不同發展階段之項目。

本集團致力於在上海及其他城市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，藉此為股東帶來理想回報。董事會認為收購目標公司將使本集團增加其於中國主要省份之一海南之土地儲備。鑒於地塊之位置，本集團擬將地塊發展為休閒相關的商業物業及住宅物業項目，包括但不限於酒店、別墅及其他相關設施。董事會認為地塊具備良好發展潛力，日後將強化本集團之盈利能力。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議之條款乃公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

### 須予披露交易

根據上市規則，收購事項構成本公司之須予披露交易。收購事項受限於上市規則之公佈及通函規定。本公司將於實際可行情況下儘快向股東寄發載有(其中包括)收購事項進一步資料之通函。

## 本公佈所用詞彙

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞語具有下述涵義：

「收購事項」	指	建議根據該協議之條款及條件收購目標公司之100%股權
「該協議」	指	本公司與賣方於二零零八年一月二日就收購事項訂立之中文協議
「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，於百慕達註冊成立之獲豁免公司，其股份在聯交所上市
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海南華意置業」	指	海南華意置業有限公司，於中國成立之有限責任公司，為一家物業發展項目公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「地塊」	指	位於中國海南澄邁縣，總地盤面積約為1,309,563平方米之地塊
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國公認會計準則」	指	於中國公認之會計準則及規則
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Meiyi International Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，實繳資本為1美元

「賣方」	指	Zhang Shaoxia先生
「工作日」	指	除星期六或星期日或任何中國公眾假期以外之日子
「港元」	指	港元
「人民幣」	指	人民幣
「美元」	指	美元
「%」	指	百分比

承董事會命  
上海証大房地產有限公司  
主席  
戴志康

於本公佈日期，執行董事為戴志康先生、方斌先生、張偉先生、陸朴鵠先生、汪先剛先生、葉文斌先生及湯健先生。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，二零零八年一月八日

\* 僅供識別

就本公佈而言，除文義另有所指外，人民幣乃按概約匯率人民幣0.9333元 = 1.00港元兌換為港元。