

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，概不對因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：755)

### (1)有關收購各項股權及各項債權的 非常重大收購事項；及 (2)恢復買賣

#### 各項收購事項

董事會宣佈，於二零一五年八月十二日（交易時段後），本公司的一家非全資附屬公司（投標附屬公司）與賣方訂立各項產權交易合同，據此，投標附屬公司已具有條件同意向賣方收購各目標公司的各項股權及各項債權，總代價約為人民幣4,513.61百萬元（相當於約5,461.47百萬元）。各目標公司的主要資產包括各幅地塊。

#### 上市規則的涵義

鑒於有關各項收購事項的其中一項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條），根據上市規則按單獨基準計算或於與過往收購事項合併計算時超逾100%，故各項收購事項構成本公司的非常重大收購事項，須遵守上市規則第14章項下的申報、公佈及獨立股東批准規定。

#### 一般事項

由於需要額外時間編製該通函，載有（其中包括）(i)各項收購事項的詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)各幅地塊的估值報告；及(iv)股東特別大會通告的該通函，預期將於二零一五年九月二十四日或之前寄發予股東。

## 恢復買賣

應本公司要求，股份自二零一五年八月十三日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請自二零一五年八月二十六日上午九時正起恢復股份於聯交所的買賣。

各項收購事項須待（其中包括）股東於股東特別大會上批准後，方可作實，且未必一定會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

茲提述本公司日期為二零一五年七月六日的公佈，內容有關本公司的一家非全資附屬公司（投標附屬公司）成功投得由賣方在上海聯合產權交易所通過公開掛牌方式提呈出售的其下屬目標公司的100%股權及其對目標公司的債權。投標附屬公司已繳付保證金總金額人民幣50百萬元（相當於約60.50百萬港元）。

董事會宣佈，於二零一五年八月十二日（交易時段後），投標附屬公司與賣方訂立各項產權交易合同，據此，投標附屬公司已有條件同意向賣方收購目標公司的各項股權及各項債權，總代價約為人民幣4,513.61百萬元（相當於約5,461.47百萬港元）。目標公司的主要資產包括各幅地塊。

於二零一五年八月二十四日，投標附屬公司與賣方訂立補充協議，以修訂及補充各項產權交易合同的若干條款。於本公佈中，凡文義所需之處，凡提及各項產權交易合同（或其中的產權交易合同）之處均指經補充協議修訂後的各項產權交易合同（或其中的產權交易合同）。

## 各項收購事項

### 產權交易合同A

日期：                    二零一五年八月十二日（交易時段後）

訂約方：

買方／投標人：          投標附屬公司

出售人：                  賣方

## 收購事項A的詳情

根據產權交易合同A，投標附屬公司已有條件同意自賣方收購目標公司A的股權A及債權A。

### 代價A

股權A及債權A的代價A約人民幣543.38百萬元（相當於約657.49百萬元）將由投標附屬公司按下文所載方式以現金支付：

- (a) 第一期付款代價A的30%（即約人民幣163.01百萬元，相當於約197.24百萬元），於產權交易合同A生效後五個工作日內支付，而投標附屬公司為參與投標而於申請日期支付的誠意金人民幣8.00百萬元（相當於約9.68百萬元）將用於結算部份該期付款；及
- (b) 在取得地塊A的交地確認書及國有土地使用權證的前提下，代價A的餘額（即約人民幣380.37百萬元，相當於約460.25百萬元）於訂立產權交易合同A後一年內支付，包括代價A的餘額按同期銀行人民幣貸款的基準利率而產生的利息。投標附屬公司應就代價A的餘額提供合法擔保。

代價A相當於招標的掛牌價格約人民幣543.38百萬元（相當於約657.49百萬元），乃經考慮(i)根據招標文件，代價A相當於二零一五年四月二十七日目標公司A的合計未經審核經調整資產淨值（經地塊A估值後）約人民幣305.92百萬元（相當於約370.16百萬元）及債權A約人民幣237.46百萬元（相當於約287.33百萬元）；(ii)經本公司委任的獨立估值師評估，地塊A於二零一五年六月三十日的初步估值約人民幣552.00百萬元（相當於約667.92百萬元）；及(iii)本集團對中國南京市物業市場的未來前景的看法而釐定。

## 產權交易合同B

日期：                    二零一五年八月十二日（交易時段後）

訂約方：

買方／投標人：          投標附屬公司

出售人：                  賣方

## 收購事項B的詳情

根據產權交易合同B，投標附屬公司已有條件同意自賣方收購目標公司B的股權B及債權B。

## 代價B

股權B及債權B的代價B約人民幣679.50百萬元（相當於約822.20百萬港元）將由投標附屬公司按下文所載方式以現金支付：

- (a) 第一期付款代價B的30%（即約人民幣203.85百萬元，相當於約246.66百萬港元），於產權交易合同B生效後五個工作日內支付，而投標附屬公司為參與投標而於申請日期支付的誠意金人民幣8.00百萬元（相當於約9.68百萬港元）將用於結算部份該期付款；及
- (b) 在取得地塊B的交地確認書及國有土地使用權證的前提下，代價B的餘額（即約人民幣475.65百萬元，相當於約575.54百萬港元）於訂立產權交易合同B後一年內支付，包括代價B的餘額按同期銀行人民幣貸款的基準利率而產生的利息。投標附屬公司應就代價B的餘額提供合法擔保。

代價B相當於招標的掛牌價格約人民幣679.50百萬元（相當於約822.20百萬港元），乃經考慮(i)根據招標文件，代價B相當於二零一五年四月二十七日目標公司B的合計未經審核經調整資產淨值（經地塊B估值後）約人民幣246.70百萬元（相當於約298.51百萬港元）及債權B約人民幣432.80百萬元（相當於約523.69百萬港元）；(ii)經本公司委任的獨立估值師評估，地塊B於二零一五年六月三十日的初步估值約人民幣686.00百萬元（相當於約830.06百萬港元）；及(iii)本集團對中國南京市物業市場的未來前景的看法而釐定。

## 產權交易合同C

日期：                    二零一五年八月十二日（交易時段後）

訂約方：

買方／投標人：          投標附屬公司

出售人：                  賣方

## 收購事項C的詳情

根據產權交易合同C，投標附屬公司已有條件同意自賣方收購目標公司C的股權C及債權C。

## 代價C

股權C及債權C的代價C約人民幣332.72百萬元（相當於約402.59百萬元）將由投標附屬公司按下文所載方式以現金支付：

- (a) 第一期付款代價C的30%（即約人民幣99.82百萬元，相當於約120.78百萬元），於產權交易合同C生效後五個工作日內支付，而投標附屬公司為參與投標而於申請日期支付的誠意金人民幣10.00百萬元（相當於約12.10百萬元）將用於結算部份該期付款；及
- (b) 在取得地塊C的交地確認書及國有土地使用權證的前提下，代價C的餘額（即約人民幣232.90百萬元，相當於約281.81百萬元）於訂立產權交易合同C後一年內支付，包括代價C的餘額按同期銀行人民幣貸款的基準利率而產生的利息。投標附屬公司應就代價C的餘額提供合法擔保。

代價C相當於招標的掛牌價格約人民幣332.72百萬元（相當於約402.59百萬元），乃經考慮(i)根據招標文件，代價C相當於二零一五年四月二十七日目標公司C的合計未經審核經調整資產淨值（經地塊C估值後）約人民幣199.48百萬元（相當於約241.37百萬元）及債權C約人民幣133.24百萬元（相當於約161.22百萬元）；(ii)經本公司委任的獨立估值師評估，地塊C於二零一五年六月三十日的初步估值約人民幣343.00百萬元（相當於約415.03百萬元）；及(iii)本集團對中國南京市物業市場的未來前景的看法而釐定。

## 產權交易合同D

日期：                    二零一五年八月十二日（交易時段後）

訂約方：

買方／投標人：          投標附屬公司

出售人：                  賣方

## 收購事項D的詳情

根據產權交易合同D，投標附屬公司已有條件同意自賣方收購目標公司D的股權D及債權D。

## 代價D

股權D及債權D的代價D約人民幣1,162.47百萬元（相當於約1,406.59百萬港元）將由投標附屬公司按下文所載方式以現金支付：

- (a) 第一期付款代價D的30%（即約人民幣348.74百萬元，相當於約421.98百萬港元），於產權交易合同D生效後五個工作日內支付，而投標附屬公司為參與投標而於申請日期支付的誠意金人民幣8.00百萬元（相當於約9.68百萬港元）將用於結算部份該期付款；及
- (b) 在取得地塊D的交地確認書及國有土地使用權證的前提下，代價D的餘額（即約人民幣813.73百萬元，相當於約984.61百萬港元）於訂立產權交易合同D後一年內支付，包括代價D的餘額按同期銀行人民幣貸款的基準利率而產生的利息。投標附屬公司應就代價D的餘額提供合法擔保。

代價D相當於招標的掛牌價格約人民幣1,162.47百萬元（相當於約1,406.59百萬港元），乃經考慮(i)根據招標文件，代價D相當於二零一五年四月二十七日目標公司D的合計未經審核經調整資產淨值（經地塊D估值後）約人民幣632.46百萬元（相當於約765.28百萬港元）及債權D約人民幣530.01百萬元（相當於約641.31百萬港元）；(ii)經本公司委任的獨立估值師評估，地塊D於二零一五年六月三十日的初步估值約人民幣1,176.00百萬元（相當於約1,422.96百萬港元）；及(iii)本集團對中國南京市物業市場的未來前景的看法而釐定。

## 產權交易合同E

日期：                    二零一五年八月十二日（交易時段後）

訂約方：

買方／投標人：          投標附屬公司

出售人：                  賣方

## 收購事項E的詳情

根據產權交易合同E，投標附屬公司已有條件同意自賣方收購目標公司E的股權E及債權E。

## 代價E

股權E及債權E的代價E約人民幣797.25百萬元（相當於約964.67百萬港元）將由投標附屬公司按下文所載方式以現金支付：

- (a) 第一期付款代價E的30%（即約人民幣239.18百萬元，相當於約289.41百萬港元），於產權交易合同E生效後五個工作日內支付，而投標附屬公司為參與投標而於申請日期支付的誠意金人民幣8.00百萬元（相當於約9.68百萬港元）將用於結算部份該期付款；及
- (b) 在取得地塊E的交地確認書及國有土地使用權證的前提下，代價E的餘額（即約人民幣558.07百萬元，相當於約675.26百萬港元）於訂立產權交易合同E後一年內支付，包括代價E的餘額按同期銀行人民幣貸款的基準利率而產生的利息。投標附屬公司應就代價E的餘額提供合法擔保。

代價E相當於招標的掛牌價格約人民幣797.25百萬元（相當於約964.67百萬港元），乃經考慮(i)根據招標文件，代價E相當於二零一五年四月二十七日目標公司E的合計未經審核經調整資產淨值（經地塊E估值後）約人民幣448.94百萬元（相當於約543.22百萬港元）及債權E約人民幣348.31百萬元（相當於約421.46百萬港元）；(ii)經本公司委任的獨立估值師評估，地塊E於二零一五年六月三十日的初步估值約人民幣815.00百萬元（相當於約986.15百萬港元）；及(iii)本集團對中國南京市物業市場的未來前景的看法而釐定。

## 產權交易合同F

日期：                    二零一五年八月十二日（交易時段後）

訂約方：

買方／投標人：          投標附屬公司

出售人：                  賣方

## 收購事項F的詳情

根據產權交易合同F，投標附屬公司已有條件同意自賣方收購目標公司F的股權F及債權F。

## 代價F

股權F及債權F的代價F約人民幣998.29百萬元（相當於約1,207.93百萬元）將由投標附屬公司按下文所載方式以現金支付：

- (a) 第一期付款代價F的30%（即約人民幣299.49百萬元，相當於約362.38百萬元），於產權交易合同F生效後五個工作日內支付，而投標附屬公司為參與投標而於申請日期支付的誠意金人民幣8.00百萬元（相當於約9.68百萬元）將用於結算部份該期付款；及
- (b) 在取得地塊F的交地確認書及國有土地使用權證的前提下，代價F的餘額（即約人民幣698.80百萬元，相當於約845.55百萬元）於訂立產權交易合同F後一年內支付，包括代價F的餘額按同期銀行人民幣貸款的基準利率而產生的利息。投標附屬公司應就代價F的餘額提供合法擔保。

代價F相當於招標的掛牌價格約人民幣998.29百萬元（相當於約1,207.93百萬元），乃經考慮(i)根據招標文件，代價F相當於二零一五年四月二十七日目標公司F的合計未經審核經調整資產淨值（經地塊F估值後）約人民幣384.32百萬元（相當於約465.03百萬元）及債權F約人民幣613.97百萬元（相當於約742.90百萬元）；(ii)經本公司委任的獨立估值師評估，地塊F於二零一五年六月三十日的初步估值約人民幣1,006.00百萬元（相當於約1,217.26百萬元）；及(iii)本集團對中國南京市物業市場的未來前景的看法而釐定。

## 各項產權交易合同的其他主要條款

倘投標附屬公司未能支付各項收購事項的付款，投標附屬公司須就違約的每一天向賣方支付罰款，金額相當於投標附屬公司尚未支付代價的0.1%。倘延遲超過180天，賣方有權終止各項產權交易合同，且賣方可以向投標附屬公司申索損失賠償。

倘賣方未能完成向投標附屬公司轉讓各項股權及各項債權的權利交接，賣方須就違約的每一天向投標附屬公司支付罰款，金額相當於各項收購事項各自代價的0.1%。倘延遲超過180天，投標附屬公司有權終止各項產權交易合同，且投標附屬公司可以向賣方申索損失賠償。

各項產權交易合同的主要條款相同，惟各目標公司的名稱、投標附屬公司應支付的各項股權及各項債權的代價以及該等代價的支付條款除外。

現時預期投標附屬公司將以其內部資源、銀行或金融機構借款及／或投標附屬公司的股東貸款撥付各項收購事項的付款。



## 各項產權交易合同生效的先決條件

各項產權交易合同須待以下先決條件獲達成後方為有效：

- (a) 符合上市規則就各項產權交易合同及其項下擬進行之交易取得股東批准；及
- (b) (倘必要) 已自有關政府機關及監管機構取得各項產權交易合同項下擬進行之交易有關的一切批准及同意。

若上文(a)及(b)段所載各項產權交易合同生效的先決條件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較後日期)後六個月內達成,各項產權交易合同將停止及終結。若上述先決條件未能在二零一五年八月十二日起計六個月內達成以及各項產權交易合同並非因賣方違約而未能生效,賣方將不會退還投標附屬公司已付的保證金。

若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,各項產權交易合同將告終止。終止後,賣方應於各項產權交易合同終止後180天內不計息向投標附屬公司悉數退還其已付代價(包括但不限於總代價30%的第一期付款代價含保證金),投標附屬公司應盡快完成將有關各目標公司變更回賣方的名下。各項股權及各項債權亦將由投標附屬公司轉讓為賣方所持有。

## 各項產權交易合同生效

預期在投標附屬公司支付總代價30%的第一期付款代價後而接獲由上海聯合產權交易所就轉讓各項股權出具的憑證時,將就轉讓各項股權而進行登記。完成各項股權的轉讓登記後,各目標公司將被視為本公司的附屬公司。

於支付總代價30%及取得上海聯合產權交易所出具的轉讓各項股權及各項債權所涉及交易憑證後十個工作日內,賣方應協助投標附屬公司辦理各幅地塊的有關交地確認書及國有土地使用權證。各幅地塊的交地確認書及國有土地使用權證的原件將由賣方託管及供投標附屬公司的授權代表查閱。投標附屬公司應於取得各幅地塊的有關交地確認書及國有土地使用權證後的十個工作日內向賣方支付各項股權及各項債權70%的代價餘額,賣方應同時向投標附屬公司交付各幅地塊的交地確認書及國有土地使用權證的原件。

## 有關賣方、各目標公司及各幅地塊的資料

### *有關賣方的資料*

根據上海聯合產權交易所發佈的招標文件，賣方的業務範疇包括在中國從事房地產發展。經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。根據上海聯合產權交易所發佈的招標文件，賣方持有各項股權並為各項債權的實益擁有人。

### *有關各目標公司的資料*

各目標公司包括(i)目標公司A；(ii)目標公司B；(iii)目標公司C；(iv)目標公司D；(v)目標公司E；及(vi)目標公司F。各目標公司的資料載列如下：

#### 目標公司A

根據招標文件，目標公司A為一家於二零一四年五月二十二日在中國南京市成立的有限公司。目標公司A為一家投資控股公司，其業務範疇包括物業發展及管理，主要資產為地塊A。地塊A包括位於中國南京市鼓樓區的兩幅地塊，地盤面積分別為2,998.52平方米及6,732.87平方米，均指定作商服、商務辦公及酒店式公寓之用途。地塊A已獲授土地使用權，自南京市國土資源局交付地塊A予目標公司A之日起計，作商服用途之年期為40年，作商務辦公用途之年期為50年（法定土地使用年期上限）及作酒店式公寓用途之年期為65年。

根據招標文件，目標公司A自其成立以來尚未開始營業亦未錄得任何溢利或虧損。根據招標文件所披露目標公司A的經審核財務報告（按照中國會計準則編製），於二零一五年四月二十七日，目標公司A的經審核資產淨值約為人民幣20.00百萬元，及於二零一五年四月二十七日，目標公司A經地塊A估值後的未經審核經調整資產淨值約為人民幣305.92百萬元。根據招標文件，於二零一五年四月二十七日，債權A約為人民幣237.46百萬元。

#### 目標公司B

根據招標文件，目標公司B為一家於二零一四年二月十三日在中國南京市成立的有限公司。目標公司B為一家投資控股公司，其業務範疇包括物業發展及管理，主要資產為地塊B。地塊B位於中國南京市鼓樓區，地盤面積為18,481.60平方米，指定作商業金融業用途。地塊B已獲授土地使用權，自南京市國土資源局交付地塊B予目標公司B之日起計，作商業金融業用途，年期為40年。

下列所示為從招標文件內所披露目標公司B的相關經審核財務報告（按照中國會計準則編製）摘錄之目標公司B自其成立日期（即二零一四年二月十三日）至二零一五年四月二十七日期間的主要財務資料：

	從二零一四年 二月十三日 (目標公司B成立日期) 至二零一四年 十二月三十一日期間 人民幣	從二零一五年 一月一日至 二零一五年 四月二十七日期間 人民幣
除稅前淨溢利／(虧損)	20,044.30	(14.31)
除稅後淨溢利／(虧損)	15,033.22	(14.31)

於二零一四年二月十三日至二零一四年十二月三十一日期間的除稅前淨溢利乃由於股東注資（將用作支付目標公司B的註冊資本）導致銀行結餘增加，從而產生利息收入所致，以及於二零一五年一月一日至二零一五年四月二十七日期間的淨虧損乃由於該期間內產生的行政開支所致。於二零一五年四月二十七日，目標公司B的經審核資產淨值約為人民幣20.02百萬元，及於二零一五年四月二十七日，目標公司B經地塊B估值後的未經審核經調整資產淨值約為人民幣246.70百萬元。根據招標文件，於二零一五年四月二十七日，債權B約為人民幣432.80百萬元。

### 目標公司C

根據招標文件，目標公司C為一家於二零一四年五月二十二日在中國南京市成立的有限公司。目標公司C為一家投資控股公司，其業務範疇包括物業發展及管理，主要資產為地塊C。地塊C包括位於中國南京市鼓樓區的兩幅地塊，地盤面積分別為4,859.05平方米及9,545.22平方米，分別指定作文體娛樂用途及商服、商務辦公及酒店式公寓用途。地塊C已獲授土地使用權，自南京市國土資源局交付地塊C予目標公司C之日起計，作文體娛樂及商服用途之年期為40年，作商務辦公用途之年期為50年及作酒店式公寓用途之年期為65年（法定土地使用年期上限）。

根據招標文件，目標公司C自其成立以來尚未開始營業亦未錄得任何溢利或虧損。根據招標文件所披露目標公司C的經審核財務報告（按照中國會計準則編製），於二零一五年四月二十七日，目標公司C的經審核資產淨值約為人民幣20.00百萬元，及於二零一五年四月二十七日，目標公司C經地塊C估值後的未經審核經調整資產淨值約為人民幣199.48百萬元。根據招標文件，於二零一五年四月二十七日，債權C約為人民幣133.24百萬元。

## 目標公司D

根據招標文件，目標公司D為一家於二零一四年五月二十二日在中國南京市成立的有限公司。目標公司D為一家投資控股公司，其業務範疇包括物業發展及管理，主要資產為地塊D。地塊D包括位於中國南京市鼓樓區的兩幅地塊，地盤面積分別為9,059.62平方米及6,506.24平方米，均指定作商服、商務辦公及酒店式公寓用途。地塊D已獲授土地使用權，自南京市國土資源局交付地塊D予目標公司D之日起計，作商服用途之年期為40年，作商務辦公用途之年期為50年及作酒店式公寓之年期為65年（法定土地使用年期上限）。

根據招標文件，目標公司D自其成立以來尚未開始營業亦未錄得任何溢利或虧損。根據招標文件所披露目標公司D經審核財務報告（按照中國會計準則編製），於二零一五年四月二十七日，目標公司D的經審核資產淨值約為人民幣20.00百萬元，及於二零一五年四月二十七日，目標公司D經地塊D估值後的未經審核經調整資產淨值約為人民幣632.46百萬元。根據招標文件，於二零一五年四月二十七日，債權D約為人民幣530.01百萬元。

## 目標公司E

根據招標文件，目標公司E為一家於二零一四年五月二十二日在中國南京市成立的有限公司。目標公司E為一家投資控股公司，其業務範疇包括物業發展及管理，主要資產為地塊E。地塊E包括位於中國南京市鼓樓區的四幅地塊，地盤面積分別為7,668.76平方米、9,058.86平方米、17,357.93平方米及2,986.03平方米，均指定作商服、商務辦公及酒店式公寓用途。地塊E已獲授土地使用權，自南京市國土資源局交付地塊E予目標公司E之日起計，作商服用途之年期為40年，作商務辦公用途之年期為50年及作酒店式公寓之年期為65年（法定土地使用年期上限）。

根據招標文件，目標公司E自其成立以來尚未開始營業亦未錄得任何溢利或虧損。根據招標文件所披露目標公司E的經審核財務報告（按照中國會計準則編製），於二零一五年四月二十七日，目標公司E的經審核資產淨值約為人民幣20.00百萬元，及於二零一五年四月二十七日，目標公司E經地塊E估值後的未經審核經調整資產淨值約為人民幣448.94百萬元。根據招標文件，於二零一五年四月二十七日，債權E約為人民幣348.31百萬元。

## 目標公司F

根據招標文件，目標公司F為一家於二零一四年二月十三日在中國南京市成立的有限公司。目標公司F為一家投資控股公司，其業務範疇包括物業發展及管理，主要資產為地塊F。地塊F包括位於中國南京市鼓樓區的兩幅地塊，地盤面積分別為7,197.57平方米及8,036.79平方米，均指定作商務辦公混合用途。地塊F已獲授土地使用權，自南京市國土資源局交付地塊F予目標公司F之日起計，作商務用途之年期為40年及作商務辦公用途之年期為50年。

下列所示為從招標文件內所披露目標公司F的相關經審核財務報告（按照中國會計準則編製）摘錄之目標公司F自其成立日期（即二零一四年二月十三日）至二零一五年四月二十七日期間的主要財務資料：

	從二零一四年 二月十三日 (目標公司F成立日期) 至二零一四年 十二月三十一日期間 人民幣	從二零一五年 一月一日至 二零一五年 四月二十七日期間 人民幣
除稅前淨溢利／(虧損)	19,265.84	(14.99)
除稅後淨溢利／(虧損)	14,449.38	(14.99)

於二零一四年二月十三日至二零一四年十二月三十一日期間的除稅前淨溢利乃由於股東注資（將用作支付目標公司F的註冊資本）導致銀行結餘增加，從而產生利息收入所致，以及於二零一五年一月一日至二零一五年四月二十七日期間的淨虧損乃由於該期內產生行政開支所致。於二零一五年四月二十七日，目標公司F的經審核資產淨值約為人民幣20.01百萬元，及於二零一五年四月二十七日，目標公司F經地塊F估值後的未經審核經調整資產淨值約為人民幣384.32百萬元。根據招標文件，於二零一五年四月二十七日，債權F約為人民幣613.97百萬元。

### 有關各幅地塊的資料

各幅地塊包括位於中國南京市鼓樓區的13幅地塊，總地盤面積約為110,489.06平方米，其中規劃地上面積之建築面積約為429,507.00平方米。預期各幅地塊將開發為結合酒店及公寓，以及商服、商務辦公及文化娛樂場地的綜合園區。

根據招標文件，南京市財政局已就收購各幅地塊土地使用權的所有土地出讓金發出收據，各目標公司有權向南京市國土資源局申請出具相應的國有土地使用權證。

於本公佈日期，各目標公司尚未就各幅地塊取得國有土地使用權證。據中國法律顧問確認，根據南京市國土資源局出讓各幅地塊所涉及的土地出讓合同（經補充協議補充），各目標公司為各幅地塊的受讓人。於各目標公司分別在二零一五年四月及五月已全部支付土地出讓金且南京市國土資源局負責完成各幅地塊上的全部拆遷工作後，南京市國土資源局應將各幅地塊按淨地方式交付予各目標公司，自交付之日起計30日內，各目標公司可向南京市國土資源局申請出具國有土地使用權證。

據中國法律顧問進一步確認，於各目標公司遞交各幅地塊的土地權屬登記及申領國有土地使用權證的申請後，各目標公司根據出讓各幅地塊所涉及的土地出讓合同（經補充協議補充）的條款以及適用法律及行政法規（且在南京市國土資源局或其下屬機關已按照慣例完成各幅地塊的土地權屬登記的前提下）獲得各幅地塊的國有土地使用權證應不存在任何法律阻礙或障礙。取得各幅地塊的相關國有土地使用權證後，目標公司將合法擁有各幅地塊的土地使用權，並有權開發、佔有、使用或以其他方式處置各幅地塊。預期南京市國土資源局將於各項產權交易合同簽訂後一年內出具各幅地塊的國有土地使用權證。

## 各項收購事項的理由

本集團主要於中國從事發展供銷售及自持用途之商用及住宅物業、投資及經營酒店業務、租賃、管理及代理商用及住宅物業。本集團現時在中國華北、以上海市為主的長三角地區等12個城市內擁有開發項目，以及海外房地產開發項目。

由於中國城鎮化政策的進一步實施，以及一、二線城市改善型需求的不斷增長，預期將會推高中高端房地產市場的需求。本集團將紮根上海、南京，深耕重點區域，以獲取區域升級所帶來的利潤增長。此外，由於本集團位於中國南京市的核心開發項目「喜瑪拉雅中心」及「濱江大拇指廣場」已分別於二零一五年開始預售及預期開始預售，本公司計劃未來將持續穩定供應及交付本集團的開發項目，優化發展策略，推出迎合市場需求的物業。

總地盤面積約110,489.06平方米的各幅地塊位於中國江蘇省省會南京市的核心區域之一鼓樓區。近年來，鼓樓區市政府持續進行大範圍的經濟改革，以促進城市發展。鑒於各幅地塊的獨特地理位置及經濟前景，本集團擬將各幅地塊發展為集酒店及公寓、商服、商務辦公以及文化娛樂場所於一體之綜合園區。鑒於本集團於中國發展大型綜合體方面擁有豐富經驗，董事會深信各幅地塊將成為中國的又一個地標建築，並認為各項收購事項乃為本集團進一步擴大其於中國地區的土地儲備及提升股東價值帶來投資良機。

董事（不包括徐曉亮先生、龔平先生及周裕農先生）認為各項產權交易合同及其項下擬進行交易的條款乃為一般商業條款，屬公平合理，且各項收購事項乃符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則的涵義

鑒於有關各項收購事項的其中一項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條），根據上市規則按單獨基準計算或於與過往收購事項合併計算時超逾100%，故各項收購事項構成本公司的非常重大收購事項，須遵守上市規則第14章項下的申報、公佈及獨立股東批准規定。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，概無股東於各項產權交易合同及其下擬進行之交易中擁有重大權益。概無股東須於股東特別大會上就批准各項產權交易合同及其下擬進行之交易之決議案放棄投票。

## 一般事項

由於需要額外時間編製該通函，載有（其中包括）(i)各項收購事項的詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)各幅地塊的估值報告；及(iv)股東特別大會通告的該通函，預期將於二零一五年九月二十四日或之前寄發予股東。

## 恢復買賣

應本公司要求，股份自二零一五年八月十三日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請自二零一五年八月二十六日上午九時正起恢復股份於聯交所的買賣。

各項收購事項須待（其中包括）股東於股東特別大會上批准後，方可作實，且未必一定會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「各項收購事項」	指	收購事項A、收購事項B、收購事項C、收購事項D、收購事項E及收購事項F的統稱
「收購事項A」	指	由投標附屬公司根據產權交易合同A從賣方收購股權A及債權A
「收購事項B」	指	由投標附屬公司根據產權交易合同B從賣方收購股權B及債權B
「收購事項C」	指	由投標附屬公司根據產權交易合同C從賣方收購股權C及債權C
「收購事項D」	指	由投標附屬公司根據產權交易合同D從賣方收購股權D及債權D
「收購事項E」	指	由投標附屬公司根據產權交易合同E從賣方收購股權E及債權E
「收購事項F」	指	由投標附屬公司根據產權交易合同F從賣方收購股權F及債權F
「申請日期」	指	二零一五年六月二十六日，投標附屬公司就各項收購事項遞呈標書之日
「投標附屬公司」	指	南京立方置業有限公司，一家於中國成立的有限公司，乃由本公司間接擁有80%
「董事會」	指	董事會
「該通函」	指	由於需要額外時間編製該通函，本公司預期將於二零一五年九月二十四日或之前向股東寄發的有關各項收購事項之通函
「本公司」	指	上海証大房地產有限公司，於百慕達註冊成立之受豁免公司，其股份在聯交所上市



「代價A」	指	人民幣543,377,200元，即股權A及債權A的代價
「代價B」	指	人民幣679,498,700元，即股權B及債權B的代價
「代價C」	指	人民幣332,720,700元，即股權C及債權C的代價
「代價D」	指	人民幣1,162,470,300元，即股權D及債權D的代價
「代價E」	指	人民幣797,251,800元，即股權E及債權E的代價
「代價F」	指	人民幣998,290,600元，即股權F及債權F的代價
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「各項股權」	指	股權A、股權B、股權C、股權D、股權E及股權F的統稱
「股權A」	指	目標公司A的全部註冊資本
「股權B」	指	目標公司B的全部註冊資本
「股權C」	指	目標公司C的全部註冊資本
「股權D」	指	目標公司D的全部註冊資本
「股權E」	指	目標公司E的全部註冊資本
「股權F」	指	目標公司F的全部註冊資本
「各項產權交易合同」	指	產權交易合同A、產權交易合同B、產權交易合同C、產權交易合同D、產權交易合同E及產權交易合同F的統稱，而凡文義所需之處，凡提及各項產權交易合同(或其中的產權交易合同)之處均指經補充協議修訂後的各項產權交易合同(或其中的產權交易合同)
「產權交易合同A」	指	投標附屬公司與賣方之間就收購事項A而於二零一五年八月十二日訂立的有關股權A及債權A的產權交易合同

「產權交易合同B」	指	投標附屬公司與賣方之間就收購事項B而於二零一五年八月十二日訂立的有關股權B及債權B的產權交易合同
「產權交易合同C」	指	投標附屬公司與賣方之間就收購事項C而於二零一五年八月十二日訂立的有關股權C及債權C的產權交易合同
「產權交易合同D」	指	投標附屬公司與賣方之間就收購事項D而於二零一五年八月十二日訂立的有關股權D及債權D的產權交易合同
「產權交易合同E」	指	投標附屬公司與賣方之間就收購事項E而於二零一五年八月十二日訂立的有關股權E及債權E的產權交易合同
「產權交易合同F」	指	投標附屬公司與賣方之間就收購事項F而於二零一五年八月十二日訂立的有關股權F及債權F的產權交易合同
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立第三方，與本公司及其關連人士概無關連
「各幅地塊」	指	地塊A、地塊B、地塊C、地塊D、地塊E及地塊F的統稱
「地塊A」	指	位於中國江蘇省南京市鼓樓區江邊路與龍江路交叉處的兩幅地塊，地盤面積9,731.39平方米
「地塊B」	指	位於中國江蘇省南京市鼓樓區興安路與龍江路交叉處的一幅地塊，地盤面積18,481.60平方米
「地塊C」	指	位於中國江蘇省南京市鼓樓區江邊路與天祥里交叉處的兩幅地塊，地盤面積14,404.27平方米
「地塊D」	指	位於中國江蘇省南京市鼓樓區江邊路與建寧路交叉處的兩幅地塊，地盤面積15,565.86平方米

「地塊E」	指	位於中國江蘇省南京市鼓樓區中央路與建寧路交叉處的四幅地塊，地盤面積37,071.58平方米
「地塊F」	指	位於中國江蘇省南京市鼓樓區熱河路南與市橋路交叉處的兩幅地塊，地盤面積15,234.36平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南京市國土資源局」	指	南京市國土資源局
「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
「中國會計準則」	指	中國會計準則
「過往收購事項」	指	本集團過往從賣方收購一家公司的全部權益，該公司的主要資產包括在中國南京的一幅土地，該收購須與各項收購事項合併計算以根據上市規則釐定其百分比率，進一步詳情載於本公司日期為二零一四年七月七日及二零一四年十二月二十二日的通函
「人民幣」	指	中國之法定貨幣人民幣
「各項債權」	指	債權A、債權B、債權C、債權D、債權E及債權F的統稱
「債權A」	指	根據招標文件，目標公司A於二零一五年四月二十七日尚未償還賣方約人民幣237.46百萬元（相當於約287.33百萬港元）之貸款
「債權B」	指	根據招標文件，目標公司B於二零一五年四月二十七日尚未償還賣方約人民幣432.80百萬元（相當於約523.69百萬港元）之貸款
「債權C」	指	根據招標文件，目標公司C於二零一五年四月二十七日尚未償還賣方約人民幣133.24百萬元（相當於約161.22百萬港元）之貸款

「債權D」	指	根據招標文件，目標公司D於二零一五年四月二十七日尚未償還賣方約人民幣530.01百萬元（相當於約641.31百萬港元）之貸款
「債權E」	指	根據招標文件，目標公司E於二零一五年四月二十七日尚未償還賣方約人民幣348.31百萬元（相當於約421.46百萬港元）之貸款
「債權F」	指	根據招標文件，目標公司F於二零一五年四月二十七日尚未償還賣方約人民幣613.97百萬元（相當於約742.90百萬港元）之貸款
「賣方」	指	南京臨江老城改造建設投資有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，其持有各項股權，並為各項債權之實益擁有人
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以批准（其中包括）各項產權交易合同及其項下擬進行之交易
「上海聯合產權交易所」	指	上海聯合產權交易所
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.02港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	投標附屬公司與賣方於二零一五年八月二十四日訂立的補充協議書，以修訂及補充各項產權交易合同的條款
「各目標公司」	指	目標公司A、目標公司B、目標公司C、目標公司D、目標公司E及目標公司F的統稱
「目標公司A」	指	南京喜瑪拉雅置業有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，其主要資產包括地塊A
「目標公司B」	指	南京証大寬域置業有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，其主要資產包括地塊B

「目標公司C」	指	南京大拇指商業發展有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，其主要資產包括地塊C
「目標公司D」	指	南京水清木華置業有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，其主要資產包括地塊D
「目標公司E」	指	南京麗笙置業有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，其主要資產包括地塊E
「目標公司F」	指	南京證大三角洲置業有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，其主要資產包括地塊F
「招標」	指	有關股權A及債權A、股權B及債權B、股權C及債權C、股權D及債權D、股權E及債權E以及股權F及債權F的公開招標（視情況而定）
「招標文件」	指	上海聯合產權交易所就招標發佈的招標文件
「%」	指	百分比

承董事會命  
上海証大房地產有限公司  
董事  
黎利華

香港，二零一五年八月二十五日

於本公佈日期，執行董事為張晨光先生、鍾國興先生、王浩博士及黎利華女士。非執行董事為徐曉亮先生及龔平先生。獨立非執行董事為賴焯藩先生、李文偉先生、周裕農先生及徐長生博士。

就本公佈而言，除本公佈另有所指外，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.21港元的概約匯率兌換為港元。該匯率僅作說明用途，並不構成任何港元及人民幣金額已經、可能已經或可能按該匯率或任何其他匯率作出兌換的表述。

\* 僅供識別