

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)

**須予披露及關連交易
及
恢復股份買賣**

董事會欣然宣佈，於二零零七年十月九日，本公司之全資附屬公司Ample Century與賣方訂立協議，據此(i)Ample Century同意以代價人民幣305,000,000元(約相當於317,708,000港元)向賣方購入証大置業餘下20%股份及(ii)賣方同意注入人民幣370,000,000元(約相當於385,417,000港元)作為HLCL之額外註冊資本。

董事會擬以本集團之內部資源撥付收購事項之代價人民幣305,000,000元(約相當於317,708,000港元)。於收購事項完成時，証大置業將成為本公司之間接全資附屬公司。賣方亦已同意注入人民幣370,000,000元(約相當於385,417,000港元)作為HLCL之額外註冊資本。於資本注資完成時，HLCL將由証大置業及賣方分別擁有30%及70%權益。

收購事項須待下文「收購事項之先決條件」一段所載之條件達成後，方可作實。資本注資須待下文「資本注資之先決條件」一段所載之條件達成後，方可作實。收購事項及資本注資之完成並非互為條件。

鑒於根據上市規則，收購事項及資本注資構成本公司之關連交易，本公司將盡快召開股東特別大會，並於會上提呈普通決議案以尋求批准交易。由於戴先生與賣方之關係，戴先生、Giant Glory及彼等各自之聯繫人士將於股東特別大會上就批准交易之普通決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)協議及當中擬進行之交易之詳情、本公司獨立董事委員會函件(載有就協議及當中擬進行之交易致獨立股東之推薦意見)、獨立財務顧問函件(載有就協議及當中擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見)及股東特別大會通告之通函將盡快寄發予股東。

應本公司之要求，股份於二零零七年十月十日上午九時四十二分起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零七年十月十一日上午九時三十分起恢復股份在聯交所買賣。

日期為二零零七年十月九日之協議

於二零零七年十月九日，本公司之全資附屬公司Ample Century與賣方訂立協議，據此(i)Ample Century同意以代價人民幣305,000,000元(約相當於317,708,000港元)向賣方購入証大置業餘下20%股份及(ii)賣方同意注入人民幣370,000,000元(約相當於385,417,000港元)作為HLCL之額外註冊資本。收購事項及資本注資之條款乃獨立磋商釐訂。

証大置業現時由Ample Century及賣方分別擁有80%及20%權益。於收購事項完成時，証大置業將成為本公司之間接全資附屬公司。HLCL現時由証大置業及賣方擁有60%及40%權益。於資本注資完成時，HLCL將由証大置業及賣方分別擁有30%及70%權益，而HLCL將不再為本公司之附屬公司。收購事項及資本注資之完成並非互為條件。

I. 協議之訂約方

- a. 賣方；及
- b. Ample Century。

1. 收購事項

1.1 代價及付款條款

收購事項之代價為人民幣305,000,000元(約相當於317,708,000港元)，乃協議訂約方經參考下列各項後按公平原則磋商及按一般商業條款釐定：

- (i) 証大置業集團之業務前景；
- (ii) 獨立估值師對証大置業集團於二零零七年八月三十一日應佔物業權益市值之初步估值約人民幣4,367,144,000元(約相當於4,549,108,000港元)(視乎獲發之估值證書而定)；及
- (iii) 經考慮上文(ii)所述獨立估值師之初步估值後，董事會估計証大置業集團之重估盈餘。

董事會擬以本集團之內部資源撥付代價人民幣305,000,000元（約相當於317,708,000港元）。根據協議，代價將於收購事項完成後三個營業日內以現金支付予賣方。

1.2 分派收購前股息

根據協議，賣方及Ample Century同意証大置業於收購事項完成前分派股息人民幣375,000,000元（約相當於390,625,000港元）。因此，Ample Century及賣方將分別有權收取股息為人民幣300,000,000元（約相當於312,500,000港元）及人民幣75,000,000元（約相當於78,125,000港元）。Ample Century及賣方同意倘收購事項未能根據協議之條款完成，則上述收購前分派股息將作廢及將不會宣派收購前股息。

1.3 收購事項之先決條件

收購事項須待下列條件於二零零七年十二月三十一日或之前或協議訂約方議定之其他日期達成後，方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案批准收購事項；及
- (b) 証大置業及／或Ample Century（視情況而定）就收購事項獲得有關之中國政府機構之批准及批文。

1.4 收購事項完成

收購事項將於上述所有條件達成或獲Ample Century豁免條件（不包括上文(a)項條件，該項條件不可豁免）後第三個營業日完成。倘上述條件未能於上文所載之限期內達成，協議訂約方就收購事項之義務及責任將告終及終止。

2. 資本注資

2.1 代價及付款條款

資本注資之代價人民幣370,000,000元（約相當於385,417,000港元）乃協議之訂約方經參考HLCL之未經審核資產淨值及繳足股本後按公平原則及按一般商業條款訂立。根據協議，資本注資之代價人民幣370,000,000元（約相當於385,417,000港元）將於獨立股東於股東特別大會上通過批准資本注資之普通決議案後30日內由賣方支付予HLCL。

2.2 資本注資之先決條件

資本注資須待以下條件於二零零七年十二月三十一日或之前或協議之訂約方議定之其他日期達成後，方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案批准資本注資；及
- (b) HLCL (視情況而定) 就資本注資獲有關之中國政府機構之批准及批文。

2.3 資本注資完成

資本注資將於上述所有條件達成或獲Ample Century豁免條件(不包括上文(a)項條件，該項條件不可豁免)後第三個營業日完成。倘上述條件未能於上文所載之限期內達成，協議訂約方就資本注資之義務及責任將告終及終止。

証大置業集團之資料

証大置業集團主要在中國從事物業發展及投資，是本集團在中國之主要營運附屬公司。証大置業之註冊資本為人民幣820,000,000元(約相當於854,167,000港元)，現時由賣方及Ample Century分別擁有20%及80%權益。証大置業集團所管理之主要發展項目包括九間堂、証大大拇指商業廣場、五道口金融中心、証大立方大廈、喜瑪拉雅中心及濱江新城·証大花園以及吉林市、長春市及揚州市之其他項目。証大置業集團之主要資產主要包括其所持有作未來發展用途之土地使用權及其在附屬公司之股權投資。董事會認為，鑑於中國壯旺之物業市場，上述項目具有良好發展前景。

根據証大置業截至二零零六年十二月三十一日止年度之未經審核綜合賬目(按香港財務報告準則編製)，証大置業錄得之股權持有人應佔未經審核綜合除稅前及除稅後溢利淨額分別為約人民幣432,215,000元(約相當於450,224,000港元)及約人民幣303,097,000元(約相當於315,726,000港元)。証大置業於二零零六年十二月三十一日之股權持有人應佔未經審核綜合股本約為人民幣908,758,000元(約相當於946,623,000港元)。根據証大置業截至二零零五年十二月三十一日止年度之未經審核綜合賬目(按香港財務報告準則編製)，証大置業錄得之股權持有人應佔未經審核綜合除稅前及除稅後溢利淨額分別為約人民幣437,201,000元(約相當於455,418,000港元)及約人民幣346,436,000元(約相當於360,871,000港元)。証大置業於二零零五年十二月三十一日之股權持有人應佔之未經審核綜合股本約為人民幣433,791,000元(約相當於451,866,000港元)。誠如賣方所述，投資之原始成本包括賣方繳入之註冊資本人民幣164,000,000元(約相當於170,833,000港元)及証大置業尚未分派予賣方之可分派溢利權益約人民幣75,015,000元(約相當於78,141,000港元)。

証大置業集團之成員公司HLCL乃於二零零三年註冊成立，現時由証大置業及賣方分別擁有60%及40%權益。HLCL之繳足註冊資本為人民幣10,000,000元（約相當於10,417,000港元），成立作為單一項目公司，擬於上海浦東發展商業物業項目喜瑪拉雅中心。該發展項目正處於早期投資階段。HLCL之主要資產主要包括用作喜瑪拉雅中心未來發展之土地使用權。

根據HLCL截至二零零六年十二月三十一日止年度之未經審核賬目（按香港財務報告準則編製），HLCL錄得之股權持有人應佔未經審核除稅前及除稅後虧損分別為約人民幣3,485,000元（約相當於3,630,000港元）及約人民幣3,485,000元（約相當於3,630,000港元）。HLCL於二零零六年十二月三十一日之股權持有人應佔未經審核股本約為人民幣614,000元（約相當於640,000港元）。根據HLCL截至二零零五年十二月三十一日止年度之未經審核賬目（按香港財務報告準則編製），HLCL錄得之股權持有人應佔未經審核除稅前及除稅後虧損分別為約人民幣714,000元（約相當於744,000港元）及約人民幣714,000元（約相當於744,000港元）。HLCL於二零零五年十二月三十一日之股權持有人應佔未經審核股本約為人民幣4,099,000元（約相當於4,270,000港元）。

擬進行交易之理由

本集團主要在中國從事物業發展及投資。於過去幾年，証大置業集團已在中國發展成為知名物業發展商。於收購事項完成後，証大置業將成為本公司之間接全資附屬公司。董事會認為收購事項將進一步加強本集團之盈利能力。

有關資本注資，由於HLCL之物業發展項目處於投資階段，故董事會預期即時需要大量外部融資用以支持發展，並僅會於中期才能獲得正數經營業績。就此而言，董事會認為資本注資可使HLCL取得即時融資應付其發展所需，而無須承擔重大融資成本。此外，於資本注資完成後，HLCL之註冊資本將由人民幣10,000,000元（約相當於10,417,000港元）增至人民幣380,000,000元（約相當於395,833,000港元），且董事會估計，於資本注資完成後，本集團將錄得一筆約116,105,000港元之視作出售收益。鑑於上文所述，尤其是視作出售之收益，董事會認為資本注資符合本集團及股東之利益。

董事會認為，協議之條款乃屬公平合理，且符合本集團及股東之整體利益。

獨立股東對擬進行交易之批准

於本公佈日期，戴先生擁有賣方約65.67%權益。戴先生為本公司之執行董事兼主席，並擁有Giant Glory之全部已發行股本權益，而後者為本公司之控股股東，擁有本公司已發行股本約42.7%權益。因此，交易構成上市規則規定下本公司之一項關連交易，並須在股東特別大會上以投票表決方式獲獨立股東批准。

股東特別大會

鑒於根據上市規則，交易構成本公司之關連交易，本公司將盡快召開股東特別大會，並於會上提呈普通決議案以尋求批准交易。由於戴先生與賣方之關係，戴先生、Giant Glory及彼等各自之聯繫人士將於股東特別大會上就批准交易之普通決議案放棄投票。

本公司將成立獨立董事委員會以就協議及當中擬進行之交易之條款向獨立股東提供建議。為此，本公司將委任一位獨立財務顧問以向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

一份載有(其中包括)有關交易之更多資料、協議及當中擬進行之交易之詳情、本公司獨立董事委員會函件(載有就協議及當中擬進行之交易致獨立股東之推薦意見)、獨立財務顧問函件(載有就協議及當中擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見)及股東特別大會通告之通函將盡快寄發予股東。

應本公司之要求，股份於二零零七年十月十日上午九時四十二分起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零七年十月十一日上午九時三十分起恢復股份在聯交所買賣。

本公佈所用詞彙

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據協議之條款及條件建議收購於証大置業之20%註冊資本
「協議」	指	Ample Century及上海証大投資就交易於二零零七年十月九日(以中文)訂立之有條件協議
「Ample Century」	指	Ample Century Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，並為本公司之全資附屬公司
「聯繫人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	本公司之執行董事
「資本注資」	指	根據協議之條款建議由上海証大投資向HLCL作出之股本注資

「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，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司之董事
「Giant Glory」	指	Giant Glory Assets Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之控股股東(於本公佈日期持有本公司全部已發行股本約42.7%)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會制訂之香港財務報告準則，包括香港會計準則及其詮釋
「HLCL」	指	上海証大喜瑪拉雅置業有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，主要於中國從事物業開發及於本公佈日期，分別由証大置業及上海証大投資持有60%及40%權益
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	除戴先生、Giant Glory及彼等各自聯繫人士以外之股東
「獨立估值師」	指	西門(遠東)有限公司，與任何本公司董事、主要行政人員或主要股東、本公司附屬公司或任何彼等各自聯繫人士概無任何關連之獨立估值師
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「戴先生」	指	戴志康先生，本公司執行董事及主席，擁有Giant Glory之全部已發行股本權益
「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
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，旨在批准協議及當中擬進行之交易
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易」	指	收購事項及資本注資
「賣方」或 「上海証大投資」	指	上海証大投資發展有限公司, 於中國成立之有限公司, 於本公佈日期, 由戴先生實益擁有約65.67%權益, 戴志祥先生實益擁有約19.33%權益, 以及朱南松先生實益擁有約15.0%權益
「營業日」	指	星期六、星期日或任何中國公眾假日以外之任何一日
「証大置業」	指	上海証大置業有限公司, 於中國成立之中外合資經營有限公司, 主要在中國從事物業發展, 於本公佈日期, 分別由Ample Century及上海証大投資擁有80%及20%權益
「証大置業集團」	指	証大置業及其附屬公司
「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
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、湯健先生及葉文斌先生。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, 二零零七年十月十日

* 僅供識別

就本公佈而言, 除非另有說明, 人民幣乃按人民幣0.96元兌1.00港元之概約兌換率換算為港元。