

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無發表任何聲明，並明確表示概不就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：0755)

須予披露交易

於二零一一年六月二十八日，本公司就有關出售豪威之全部已發行股本及應收豪威之股東貸款訂立出售協議，總代價為人民幣218,341,287元（相等於約263,061,792港元），已由買方以現金支付。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方連同其最終實益擁有人均為獨立於本集團之第三方及非本集團之關連人士（定義見上市規則）。

豪威乃一家投資控股公司，透過其附屬公司湖東及湖祥於該土地擁有權益。

於緊隨簽署出售協議後，出售事項即告完成。

根據上市規則，出售事項構成本公司之須予披露交易。

出售協議

日期：二零一一年六月二十八日

訂約方：

- (1) 賣方：本公司
- (2) 買方：惠捷投資有限公司，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方連同其最終實益擁有人均為獨立於本集團之第三方及非本集團之關連人士（定義見上市規則）。根據買方資料，其主要業務為投資控股。

所出售資產

根據出售協議，本公司已出售豪威之所有已發行股本及應收豪威之股東貸款。豪威集團之主要資產為位於中國浙江省湖州市八里店分區之約59,935平方米之該土地。

代價

出售事項之代價為人民幣218,341,287元（相等於約263,061,792港元）（「代價」），其中(i)於出售協議及完成日期，出售之股東貸款之代價等於其面值（為195,032,641港元（相等於約人民幣161,877,092元））；及(ii)餘下款額（人民幣56,464,195元（相等於約68,029,151港元））為豪威之全部已發行股本之代價。代價乃於完成時悉數支付。

代價乃經本公司與買方公平磋商後釐定，並經計及(i)該土地於二零一一年五月三十一日之估值人民幣160,000,000元（相等於約192,771,084港元），此乃由獨立估值師戴德梁行有限公司採用直接比較法作出；及(ii)有關本公司投資於豪威集團之成本。董事認為，出售事項之條款乃公平合理，及按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

完成

於緊隨簽署出售協議後，出售事項即告完成。

豪威集團資料

豪威乃一家投資控股公司，透過其全資附屬公司湖東及湖祥於該土地擁有權益。該土地為待發展地塊，其上並無任何建築物。

以下載列豪威集團之未經審核綜合財務資料：

	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 (港元)	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 (港元)	截至 二零一一年 四月 三十日止 四個月 (港元)
資產淨值	13,865,875	21,729,869	25,335,892
稅前純利／(虧損)	13,761,099	(27,800)	(51,618)
稅後純利／(虧損)	13,761,099	(27,800)	(51,618)

進行出售事項之理由

本集團為中國多元化物業發展公司，專注於開發、投資及管理中國住宅及商業物業。本集團現時於華北、上海市及周邊地區和海南省三大區域十二個城市發展房地產項目。

經結合現時市場情況、該土地之價值升值及出售事項估計所得收益，董事認為本公司出售豪威集團有利於本公司。

出售事項之財務影響

於完成後，豪威將不再被視為本公司之附屬公司。

據估計，出售事項將獲收益約人民幣56,500,000元（相等於約68,073,000港元）（須經核數師核實），此乃基於代價與已轉讓之股東貸款及本公司投資於豪威之全部已發行股本之成本之間差額計算。

所得款項用途

出售事項所得款項淨額約263,000,000港元將用作本集團之未來房地產項目收購。

一般事項

根據上市規則，出售事項構成本公司之須予披露交易。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「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有限公司，其已發行股份在聯交所上市
「完成」	指	根據出售協議之條款完成出售事項
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	根據出售協議出售豪威之全部已發行股本及應收豪威股東貸款
「出售協議」	指	本公司與買方於二零一一年六月二十八日訂立之協議

「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
「豪威」	指	豪威國際投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司及為本公司之全資附屬公司
「豪威集團」	指	豪威及其附屬公司
「湖東」	指	湖州湖東建設管理有限公司，一間於中國成立之外商獨資企業及為豪威全資附屬公司
「湖祥」	指	湖州湖祥置業有限公司，一間於中國成立之公司及為湖東全資附屬公司
「該土地」	指	位於浙江省湖州市八里店分區約59,935平方米之一塊土地
「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、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	惠捷投資有限公司，連同其最終實益擁有人，就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，彼等均為獨立於本集團之第三方及非本集團之關連人士（定義見上市規則）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.02港元之普通股
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

就本公佈而言，除非另有說明，人民幣乃按人民幣0.830元兌1.00港元之概約匯率換算為港元。

承董事會命
上海証大房地產有限公司
董事
戴志康

香港，二零一一年六月二十八日

於本公佈日期，執行董事為戴志康先生、王輔捷先生、朱南松先生、左興平先生、周燕女士及湯健先生。非執行董事為吳洋先生、周純先生、董文亮先生及柳志偉先生。獨立非執行董事為盧敏霖先生、賴焯藩先生及謝曉東博士。

* 僅供識別