

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就本公告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 土地徵收

於二零二一年八月二日，本公司間接全資附屬公司証大創意收到當地政府部門已簽訂的土地徵收協議，據此，証大創意同意交出，而當地政府部門同意收回被徵收土地（連同建築物及設施），補償代價為人民幣106,168,418元（相當於約126,340,417港元），由當地政府部門支付予証大創意。

由於土地徵收的其中一項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，土地徵收構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易。因此，土地徵收須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

於二零二一年八月二日，本公司間接全資附屬公司証大創意收到當地政府部門已簽訂的土地徵收協議，據此，証大創意同意交出，而當地政府部門同意收回被徵收土地（連同建築物及設施），補償代價為人民幣106,168,418元（相當於約126,340,417港元），由當地政府部門支付予証大創意。

土地徵收協議的主要條款概述如下：

土地徵收協議

訂約方：

- (1) 海門証大創意投資發展有限公司，本公司間接全資附屬公司
- (2) 南通市海門區人民政府海門街道辦事處

土地徵收所涉資產：	(i) 被徵收土地的土地使用權；
	(ii) 被徵收土地上建造的建築物(「 建築物 」)；及
	(iii) 被徵收土地上建造的本公司設施，包括構築物及附屬設施(「 設施 」)
被徵收土地地址：	中國江蘇省海門市通達路北側及恆山路東側
地塊編號：	國有土地使用權證第(2005) 420001號及國有土地使用權證第(2005) 420004號
被徵收土地的總土地面積：	約133,336平方米
建築物的總建築面積：	約4,945平方米
土地用途：	工業用地
生效日期：	二零二一年七月三十日

總建築面積約3,987平方米及土地總面積約37,333平方米的部分被徵收土地現時出租予獨立第三方。餘下部分被徵收土地目前閒置中，尚未投入運營及使用。根據與租戶訂立的租約，在土地徵收的情況下，証大創意有權於發出通知後單方面終止租約。於本公告日期，証大創意已向各租戶發出終止通知，且本集團並無注意到任何異議。

下表載列被徵收土地(連同建築物及設施)的財務資料，乃經參考本集團截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度的經審核財務資料作出：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣 (概約)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣 (概約)
收入	19,200	21,500
除稅前淨虧損	(840,300)	(424,000)
除稅後淨虧損	(840,300)	(424,000)

經參考本集團最近期經審核財務資料，被徵收土地(連同建築物及設施)於二零二零年十二月三十一日的賬面值約為人民幣3,321,161元(相當於約3,952,182港元)。

補償及支付條款

根據土地徵收協議，就土地徵收應付証大創意的補償為人民幣106,168,418元（相當於約126,340,417港元），應由當地政府部門於被徵收土地（連同建築物及設施）交付後90個營業日內以現金支付。

被徵收土地（連同建築物及設施）應於土地徵收協議生效日期後30日內騰空交付。

土地徵收補償金額乃由當地政府部門與証大創意經考慮（其中包括）(i)海門市適用於土地徵收的相關法律、法規及程序；及(ii)當地政府部門委聘的獨立專業估值師評估的被徵收土地（連同建築物及設施）的估值後，經公平磋商釐定。此外，經考慮土地徵收的估計除稅後財務收益（如本公告「土地徵收的財務影響及所得款項用途」所進一步詳述），董事認為，土地徵收協議項下的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

土地徵收的理由及裨益

當地政府部門已告知証大創意，因實施最新城市規劃建設需要，被徵收土地位於徵收範圍須被收回。

由於來自部分被徵收土地的租賃活動的收入無法抵銷被徵收土地產生的開支（包括土地使用稅）因而錄得財務虧損；及由於餘下部分的被徵收土地目前閒置中，尚未投入運營及使用，預期土地徵收將不會對本集團的業務營運、財務狀況及未來發展造成重大干擾。董事認為，補償就本公司而言屬合理，並將提升本集團的整體財務表現。

土地徵收的財務影響及所得款項用途

根據經參考本集團最近期經審核財務資料得出的被徵收土地（連同建築物及設施）於二零二零年十二月三十一日的賬面值，預期經扣除估計交易成本及相關稅項後，本集團將確認處置被徵收土地（連同建築物及設施）收益約人民幣78.13百萬元（相當於約92.97百萬港元）。

土地徵收產生的所得款項淨額（經扣除其他相關開支後）將約為人民幣81.45百萬元（相當於約96.93百萬港元）。

本公司擬將所得款項淨額用作本集團的一般營運資金。

有關本集團、証大創意及當地政府部門的資料

本集團主要在中國從事房地產開發、物業投資及提供物業管理及酒店營運。本集團現於中國各大城市擁有商用物業及住宅項目，主要位於上海及南京。

本公司的間接全資附屬公司証大創意主要在中國從事房地產開發。

就土地徵收而言，當地政府部門為海門市負責實施土地徵收的當地行政機關。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，當地政府部門及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則之涵義

由於土地徵收的其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，土地徵收構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易。因此，土地徵收須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：755)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，獨立於本公司及其關連人士且與之並無關連的人士或公司
「土地徵收」	指	當地政府部門收回及証大創意交出被徵收土地連同建築物及設施，補償代價為人民幣106,168,418元(相當於約126,340,417港元)，由當地政府部門支付予証大創意
「土地徵收協議」	指	當地政府部門與証大創意就土地徵收訂立的土地徵收協議，於二零二一年七月三十日生效

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「當地政府部門」	指	南通市海門區人民政府海門街道辦事處
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣地區
「被徵收土地」	指	位於中國江蘇省海門市通達路北側地盤面積約為47,448平方米之地塊及位於中國江蘇省海門市通達路北側及恆山路東側地盤面積約為85,888平方米之地塊，擬由當地政府部門根據土地徵收協議收回
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「証大創意」	指	海門証大創意投資發展有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
上海証大房地產有限公司
 執行董事
黃裕輝先生

香港，二零二一年八月二日

於本公告日期，執行董事為黃裕輝先生、王樂天先生、何海洋先生及李珍女士。非執行董事為王崢女士、馬贛先生及吳君傲先生。獨立非執行董事為關浣非博士、朱紀文先生、陳爽先生、曹海良先生及林芯竹博士。

附註：就本公告而言，人民幣兌港元的匯率為人民幣1元= 1.19港元，乃基於本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報所使用的匯率。

* 僅供識別