

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)

有關收購中國吉林省土地使用權之 須予披露交易

土地出讓合同

於二零一二年九月十三日，吉林君誠於地塊競買中成功投標，並於之後訂立土地出讓合同，以人民幣76,920,000元（相等於約93,840,000港元）之現金代價透過長春市國土局收購地塊之土地使用權。本集團會將地塊發展為包括零售、辦公及服務式公寓的商用物業。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條下涉及收購事項之一項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，因此，須遵守上市規則第十四章下之申報及公告規定。

緒言

於二零一二年九月十三日，吉林君誠於地塊競買中成功投標，並於之後訂立土地出讓合同，以人民幣76,920,000元（相等於約93,840,000港元）之現金代價透過長春市國土局收購地塊之土地使用權。本集團會將地塊發展為包括零售、辦公及服務式公寓的商用物業。

土地出讓合同

日期

二零一二年九月十三日

訂約方

買方： 吉林君誠，本公司之間接全資附屬公司

賣方： 長春市國土局，中國政府機關

經作出合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，長春市國土局及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

代價

收購地塊土地使用權之代價為現金人民幣76,920,000元（相等於約93,840,000港元）。代價乃根據地塊之位置及發展潛力按照每平方米約人民幣4,432.40元（相等於約5,407.53港元）之基準釐定。代價將以本集團之內部資源撥付，並按以下方式支付：

- (i) 人民幣38,460,000元（相等於約46,920,000港元）須於二零一二年十月十三日或之前支付（「首期付款」），其中部份將從投標地塊時已支付予長春市國土局之按金人民幣25,000,000元（相等於約30,500,000港元）中扣除；及
- (ii) 人民幣38,460,000元（相等於約46,920,000港元）須於二零一三年九月十三日或之前支付，並須按於支付首期付款當日中國人民銀行所定利率向長春市國土局支付利息。

進行收購事項之理由

本集團主要從事建造供銷售及自持用途之商用及住宅物業、經營酒店業務、租賃、管理及代理商用及住宅物業。

本集團為一間多元化中國物業發展公司，集中發展、投資及管理中國住宅及商用物業。本集團現時在位處華北、上海市及其週邊地區以及海南省等三個地區內之12個城市內有正在發展之物業項目。本集團致力於中國發展前景明朗之商用及住宅綜合物業項目。本集團將繼續提高其整體競爭力並推動持續增長，以為股東帶來可觀回報。

地塊位於中國吉林省長春市，總地盤面積約為17,354平方米，地上建築面積約為95,447平方米。該地塊擬作商業及金融用途。地塊之土地使用權出讓期限為40年。地塊位於彩宇廣場東南，即淨月西部新城之核心商務及商業中心。本集團會將地塊發展為包括零售、辦公及服務式公寓的商用物業。董事會認為收購地塊將可使本集團增加其土地儲備。董事會亦認為地塊具有良好發展潛力，日後並將提高本集團之盈利能力。

基於以上所述，董事認為土地出讓合同之條款為一般商業條款，及收購事項屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條下涉及收購事項之一項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，因此，須遵守上市規則第十四章下之申報及公告規定。

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：

「收購事項」	指	收購地塊之土地使用權
「董事會」	指	董事會
「長春市國土局」	指	長春市國土資源局
「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獲豁免公司，其已發行股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「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
「土地出讓合同」	指	長春市國土局（作為賣方）與吉林君誠（作為買方）就收購地塊之土地使用權訂立之國有建設用地使用權出讓合同

「地塊」	指	位於中國吉林省長春市淨月經濟開發區之地塊，地盤面積約為17,354平方米，擬作商業及金融用途
「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
「吉林君誠」	指	吉林省君誠房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

代表董事會
上海証大房地產有限公司
主席
戴志康

香港，二零一二年九月十七日

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、李文偉先生及蔡高聲先生。

就本公佈而言，除另有指明外，人民幣乃按人民幣1.00元 = 1.22港元之概約匯率換算為港元。

* 僅供識別