

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的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)

**有關出售南京証大之
10% 股權之
須予披露交易**

框架協議

於二零一二年十一月十六日聯交所交易時段結束後，賣方與歌斐資產管理訂立框架協議，據此，歌斐資產管理有條件同意以如下方式透過投資基金投資南京証大：(i)賣方出售及歌斐資產管理（作為投資基金之基金經理）代表投資基金購買出售權益（即最高達南京証大之10%股權），代價為人民幣120,000,000元（相等於約148,800,000港元）；及(ii)投資基金向南京証大提供委託貸款人民幣580,000,000元（相等於約719,200,000港元）。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算之出售事項之適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成上市規則第14章下本公司之一項須予披露交易，因此須遵守上市規則下之申報及公佈規定。

緒言

於二零一二年十一月十六日聯交所交易時段結束後，賣方與歌斐資產管理訂立框架協議，據此，歌斐資產管理有條件同意以如下方式透過投資基金投資南京証大：(i)賣方出售及歌斐資產管理（作為投資基金之基金經理）代表投資基金購買出售權益（即最高達南京証大之10%股權），代價為人民幣120,000,000元（相等於約148,800,000港元）；及(ii)投資基金向南京証大提供委託貸款人民幣580,000,000元（相等於約719,200,000港元）。

根據框架協議，透過出售事項及委託貸款所作投資總金額不得超過人民幣750,000,000元（相等於約930,000,000港元），惟可根據投資基金實際所籌得資金予以調整。

框架協議

日期

二零一二年十一月十六日

訂約方

買方： (1) 歌斐資產管理（作為投資基金之基金經理）

賣方： (2) 海門証大，本公司之間接全資附屬公司

賣方擔保人： (3) 上海証大置業，本公司之間接全資附屬公司；

(4) 嘉聯國際，本公司之間接全資附屬公司；及

(5) 本公司

項目公司： (6) 南京証大

據董事作出合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

出售事項之詳情

根據框架協議，賣方同意出售及歌斐資產管理（作為投資基金之基金經理）同意代表投資基金購買出售權益，即最高達南京証大之10%股權。

代價

投資基金根據框架協議就出售權益之最高上限應付賣方之代價人民幣120,000,000元（相等於約148,800,000港元）將由投資基金於框架協議之先決條件達成或獲豁免（視乎情況而定）後一個月內或框架協議訂約方可能協定之其他日期以現金支付。

根據框架協議，賣方、賣方擔保人及南京証大應促成出售權益之轉讓於投資開始日期起計15個月內完成，惟可延長三個月至投資基金酌情決定之日期，而投資基金可就有關延期每天收取相當於出售權益代價0.005%之罰金。倘若有關轉讓未能於三個月延長期屆滿後完成，投資基金有權終止框架協議及要求南京証大、賣方及賣方擔保人退回由投資基金向南京証大注入之總投資金額，並按年利率18%計息。

出售權益（即南京証大之10%股權）之代價人民幣120,000,000元乃框架協議訂約方於參考南京証大之註冊資本人民幣1,200,000,000元後經公平磋商釐定。

分佔溢利／虧損

根據框架協議，投資基金自投資開始日期起將享有南京証大之23%溢利。根據框架協議，自投資開始日期起，儘管未在有關中國機關登記出售權益之轉讓，但買方仍可享受上述溢利分派比率。嘉聯國際承諾將上述安排載入南京証大之組織章程細則或倘有關安排未獲有關中國機關批准，則嘉聯國際與投資基金將就有關安排另行訂立協議。

委託貸款

根據框架協議，投資基金將向南京証大提供金額預計為人民幣580,000,000元（相等於約719,200,000港元）但無論如何不超過人民幣630,000,000元（相等於約781,200,000港元）之現金委託貸款，以用於地塊開發。按預計貸款金額人民幣580,000,000元計，貸款年期分別為兩年及兩年半之款項人民幣280,000,000元（相等於約347,200,000港元）及人民幣300,000,000元（相等於約372,000,000港元）將自投資開始日期起可動用。預期南京証大於投資開始日期可獲提供至少人民幣200,000,000元（相等於約248,000,000港元）。

委託貸款將按年利率10%計息，南京証大可在授出委託貸款起計12個月後提早償還委託貸款。委託貸款將以嘉聯國際所持南京証大50%股權之押記作為抵押取得。

出售權益及委託貸款金額之調整

投資基金所作估計投資總金額將為人民幣700,000,000元（相等於約868,000,000港元）（即出售權益代價人民幣120,000,000元（相等於約148,800,000港元）及委託貸款預計金額人民幣580,000,000元（相等於約719,200,000港元）之總計）。受委託貸款實際金額（視乎歌斐資產管理與銀行開展之集資進展而定）所規限，實際投資總金額或會變動，而倘實際投資總金額少於人民幣700,000,000元，則投資基金有權享有之出售權益部份及分佔南京証大溢利／虧損之比例將分別調整如下：

A：出售權益（%）

B：分佔溢利／虧損（%）

C：實際投資總金額（人民幣元）

$$A = \frac{C}{\text{人民幣700,000,000元}} \times 10\%$$

$$B = \frac{C}{\text{人民幣700,000,000元}} \times 23\%$$

若實際投資總金額超過人民幣700,000,000元（相等於約868,000,000港元），則概不會對投資基金享有之出售權益部份及分佔溢利／虧損比例作出任何調整。

購回出售權益

根據框架協議，嘉聯國際有權要求投資基金向嘉聯國際出售其出售權益，而投資基金亦有權要求嘉聯國際於投資開始日期起計45個月及建於地塊上之一切物業（包括預售及已交付物業）之出售率達到90%之日（以較早者為準）購回其出售權益。有關購回項下之出售權益代價將為投資基金注入南京証大之註冊資本與南京証大全部可分派溢利之23%（假設南京証大已清盤）之和，減於投資開始日期起至有關購回日期止期間內已向南京証大分派之溢利。

框架協議之先決條件

框架協議須待以下條件達成後，方告完成：

- (a) 南京証大正式成立，並自中國政府部門取得一切相關批准，包括但不限於外商投資企業批准證書、商委批覆、營業執照、組織機構代碼證、稅務登記證及外匯登記證；
- (b) 南京証大批准組織章程細則及合資合同，其須已考慮框架協議項下擬進行之事宜，及南京証大董事會通過有關（其中包括）出售事項及由投資基金委任南京証大董事之決議案；
- (c) 框架協議之訂約方與投資基金就框架協議項下訂明之投資基金向南京証大投資一事訂立投資協議；
- (d) 海門証大與投資基金就框架協議項下訂明之向投資基金轉讓出售權益一事訂立股權轉讓協議；
- (e) 南京証大、上海証大置業、本公司、投資基金及銀行就框架協議項下訂明之提供委託貸款一事訂立委託貸款協議；
- (f) 本公司與投資基金就框架協議項下訂明之自投資基金購回出售權益一事（載於「購回出售權益」一節）訂立股權回購協議；
- (g) 上海証大置業、南京証大與投資基金就框架協議項下訂明之上海証大置業就其於委託貸款及購回出售權益項下之責任及義務以連帶責任形式作出擔保一事訂立不可撤銷承諾函；
- (h) 本公司、南京証大及投資基金就框架協議項下規定之本公司以連帶責任方式就委託貸款以及出售權益購回項下之責任及義務提供擔保一事訂立不可撤銷承諾函；
- (i) (1)投資基金項下之出售權益轉讓完成登記；或(2)嘉聯國際與投資基金及／或銀行就以嘉聯國際所持南京証大50%權益為上文條件(e)所述委託貸款協議項下責任提供質押擔保一事訂立股權質押合同，且嘉聯國際完成有關質押之登記並取得該股權質押合同的強制執行公證；

- (j) 南京証大、投資基金與有關銀行就框架協議項下訂明之由投資基金監管南京証大收支一事訂立賬戶監管協議；
- (k) 嘉聯國際、海門証大、上海証大置業、本公司及南京証大於框架協議項下所作之各項陳述及保證維持真實、準確及完整，並自投資開始日期以來始終保持一致；及
- (l) 根據歌斐資產管理的合理判斷，南京証大於投資開始日期前概無出現任何重大不利變動。

投資基金可全權酌情以書面方式豁免任何以上一項條件。

有關買方之資料

歌斐資產管理為一家於中國成立之公司，主要從事管理由多隻房地產相關基金構成之投資組合。

有關南京証大之資料

南京証大為一家於二零一二年十一月六日在中國成立之有限公司，註冊資本為人民幣1,200,000,000元。於二零一二年六月二十九日，本集團成功以總價人民幣1,169,000,000元（相等於約1,449,600,000港元）競得地塊，其土地出讓合同預期將在招標結果公佈之日起計六個月內訂立，有關進一步詳情載於本公司日期為二零一二年七月三日之公佈。南京証大將主要從事地塊開發，南京証大之主要資產將由地塊構成。

地塊位於南京火車南站周邊之商業核心區，總佔地面積為93,526.4平方米，其中規劃地上面積之建築面積約為380,000平方米，另有160,000平方米之地下面積。地塊乃指定作綜合辦公、商業、金融、酒店及文化用途。地塊土地使用權之出讓期就辦公及商業用途而言，分別為40年。

進行出售事項之理由及裨益

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、上海市及其周邊地區以及海南省等三個地區內之12個城市擁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。

董事會認為，地塊具有良好發展潛力，而框架協議將促成與投資基金達成戰略合作，以共同開發地塊，使本集團可於開發完成後維持潛在溢利，同時減低本公司在開發過程中的資本承擔。資本承擔減低連同出售事項將為本集團帶來之現金流入預期將會提升本集團在面對未來投資機遇時的融資靈活度。

出售事項之所得款項淨額（即出售權益之代價減去相關開支）預計約為人民幣120,000,000元（相等於約148,800,000港元）。本公司擬將該等所得款項淨額用作本集團之一般營運資金。據董事告知，出售事項所產生之未經審核資本虧損預期為數甚微。

基於以上所述，董事會認為訂立框架協議符合本公司及股東之整體利益，且框架協議之條款為一般商業條款，屬公平合理。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算之出售事項之適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成上市規則第14章下本公司之一項須予披露交易，因此須遵守上市規則下之申報及公佈規定。

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：

「銀行」	指	代表投資基金擔任委託貸款代理人之銀行
「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
「出售事項」	指	賣方根據框架協議向買方出售出售權益
「委託貸款」	指	銀行代表投資基金向南京証大提供估計金額人民幣580,000,000元但於任何情況下不超過人民幣630,000,000元之貸款
「框架協議」	指	賣方、賣方擔保人與買方就出售事項於二零一二年十一月十六日訂立之協議
「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
「投資開始日期」	指	投資基金就出售權益向賣方支付代價之日期
「投資基金」	指	由歌斐資產管理所管理及投資之基金或多個基金

「嘉聯國際」	指	嘉聯國際發展有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「地塊」	指	位於江蘇省南京市雨花臺區站中七路之地塊，佔地面積約為93,526.4平方米，擬作綜合辦公、商業、金融、酒店及文化用途
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南京証大」	指	南京証大大拇指商業發展有限公司，一間於中國成立之私人有限責任公司
「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
「買方」或 「歌斐資產管理」	指	蕪湖歌斐資產管理有限公司，一間於中國成立之私人有限責任公司
「出售權益」	指	最高達南京証大之10%股權
「上海証大置業」	指	上海証大置業有限公司，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
「賣方」或 「海門証大」	指	海門証大濱江置業有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「賣方擔保人」	指	嘉聯國際、上海証大置業及本公司之統稱

「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，二零一二年十一月十九日

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。

* 僅供識別

就本公佈而言，除另有指明外，人民幣乃按人民幣1.00元 = 1.24港元之概約匯率換算為港元。