

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)

有關訂立合作協議之 須予披露交易

合作協議

於二零一二年十一月二十二日，本公司與煙台宏遠訂立合作協議，據此，本公司及煙台宏遠同意成立項目公司以開發地塊，註冊資本為人民幣150,000,000元。本公司及煙台宏遠將分別出資人民幣105,000,000元及人民幣45,000,000元作為項目公司之註冊資本，完成出資後，本公司及煙台宏遠將擁有項目公司70%及30%股權。根據合作協議，地塊將於完成前由煙台宏遠轉讓予項目公司，代價為人民幣139,500,000元（可作下文所述之調整）。

上市規則之涵義

由於就合作協議根據上市規則第14.07條計算之其中一個適用百分比比率超過5%但低於25%，訂立合作協議構成上市規則第14章項下之本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則項下之報告及公告規定。

緒言

於二零一二年十一月二十二日，本公司與煙台宏遠訂立合作協議，據此，本公司及煙台宏遠同意成立項目公司以開發地塊，註冊資本為人民幣150,000,000元（相等於186,000,000港元）。本公司及煙台宏遠將分別出資人民幣105,000,000元及人民幣45,000,000元（分別相等於130,200,000港元及55,800,000港元）作為項目公司之註冊資本，完成出資後，本公司及煙台宏遠將擁有項目公司70%及30%股權。根據合作協議，地塊將於完成前由煙台宏遠轉讓予項目公司，代價為人民幣139,500,000元（相等於約173,000,000港元）（可作下文所述之調整）。

合作協議之主要條款

日期

二零一二年十一月二十二日

訂約方 (1) 本公司

(2) 煙台宏遠

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，煙台宏遠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。

註冊資本

項目公司之註冊資本將為人民幣150,000,000元（相等於186,000,000港元）。本公司將出資現金人民幣105,000,000元（相等於130,200,000港元），佔項目公司總註冊資本70%，方式如下：

- (a) 人民幣7,000,000元（相等於約8,700,000港元）將由本公司於簽訂合作協議後30日內支付；及
- (b) 人民幣98,000,000元（相等於約121,500,000港元）將由本公司於緊隨項目公司獲轉讓地塊之土地使用權後支付。

煙台宏遠將藉抵銷將由項目公司支付之地塊部分代價之方式出資人民幣45,000,000元（相等於55,800,000港元），佔項目公司總註冊資本30%。

股東貸款

根據合作協議，本公司將按下述方式以現金提供人民幣68,830,000元（相等於約85,300,000港元）之股東貸款：

- (a) 人民幣30,000,000元（相等於37,200,000港元）由本公司於項目公司獲轉讓地塊之土地使用權後60日內支付；及
- (b) 人民幣38,830,000元（相等於約48,100,000港元）視乎地塊發展進度由本公司應項目公司要求支付。

煙台宏遠將藉抵銷將由項目公司支付之地塊部分代價之方式提供人民幣29,500,000元（相等於約36,600,000港元）之股東貸款。

股東貸款為免息及並無固定還款期。倘本公司及煙台宏遠根據合作協議作出之資金不足夠發展地塊，有關差額將由項目公司透過銀行借款集資或由本公司及煙台宏遠根據彼等各自於項目公司之股權按比例進一步注資。倘只有一方能向項目公司提供其所佔部分之足夠資金，則該方可就出資金額向另一方收取利息，利率按當時中國人民銀行貸款利率兩倍計算，及倘該方可向項目公司提供另一方所佔部分之額外資金，該方可就該額外資金向另一方收取利息，利率按當時中國人民銀行貸款利率四倍計算。

轉讓地塊

根據合作協議，地塊之土地使用權將由煙台宏遠轉讓予項目公司，代價人民幣139,500,000元（相等於約173,000,000港元）（可予調整），代價乃本公司與煙台宏遠經參考以下各項後按公平原則磋商釐定：(i)獨立估值師所編製地塊初步估值人民幣139,500,000元；(ii)地塊估計總面積45畝；及(iii)每畝價格人民幣3,100,000元（相等於約3,800,000港元）。有關代價可根據地方政府審訂之地塊實際總面積（不多於45畝）予以調整，並將不多於人民幣139,500,000元。

就地塊支付代價將按下述方式結算：

- (a) 人民幣45,000,000元及人民幣29,500,000元（分別相等於約55,800,000港元及36,600,000港元）將分別以項目公司之註冊資本及煙台宏遠將予出資之股東貸款抵銷；及
- (b) 人民幣65,000,000元（相等於80,600,000港元）由項目公司於緊隨項目公司獲轉讓地塊之土地使用權後30日內以現金支付予煙台宏遠。

待本公司與煙台宏遠於合作協議日期起計30日內議定之各有關日期內(1)煙台宏遠完成辦理向項目公司轉讓地塊之土地使用權登記；(2)煙台宏遠已就完成搬遷位於地塊西南面之天然氣站與地方政府進行磋商；(3)煙台宏遠完成延長地塊之剩餘土地使用權由30年至40年後，本公司將確認接納地塊之代價（經調整後，如有）。

倘上述各項程序未能於各有關日期（就第(2)項程序而言，本公司可酌情由屆滿日期再延長三個月）完成辦理，本公司將有權終止合作協議，或僅就第(3)項程序而言，本公司可要求煙台宏遠就地塊土地使用權年期之任何差額按下述作出賠償：

A: 煙台宏遠將向本公司作出之賠償（人民幣）

B: 年期差額

C: 地塊代價 (人民幣)

$$A = \frac{(40 - B)}{40} \times C \times 0.7$$

合作協議之先決條件

合作協議須待以下條件達成方可作實：

- (a) 本公司及煙台宏遠於合作協議項下作出之聲明、承諾及保證屬實及已遵守或履行；
- (b) 於完成前概無發生或被發現任何倘發生或被煙台宏遠發現之任何事宜構成遺漏，而本公司合理認為對地塊之發展具重大不利影響；
- (c) 煙台宏遠已獲地塊相關發展區委員會承諾，上文「轉讓地塊」一節所述本公司接納地塊代價所需程序將按時完成；及
- (d) 煙台宏遠已獲地方政府延長地塊土地使用權至不少於40年，或已按上文「轉讓地塊」一節所述基準計算就地塊土地使用權年期之任何差額向本公司作出賠償。

倘上述先決條件在各方面未能於各有關日期或本公司與煙台宏遠可能書面議定之其他日期達成，合作協議將即時終止及無違約方將有權向違約方申索最多人民幣35,000,000元（相等於43,400,000港元）。

有關煙台宏遠之資料

煙台宏遠為一間於中國成立之公司，主要從事物業投資及發展。

有關項目公司之資料

項目公司為一間將於中國成立之公司，註冊資本為人民幣150,000,000元（相等於186,000,000港元），其主要業務將為發展地塊。於成立項目公司後，項目公司將分別由本公司及煙台宏遠擁有70%及30%。本公司有權提名其於中國成立之全資附屬公司登記為項目公司之股東。項目公司隨即將成為本公司之附屬公司，其財務業績將合併於本集團之財務業績內。於完成後，項目公司之主要資產將包括地塊。

地塊位於中國山東省煙台開發區，總佔地面積約為29,974.18平方米。地塊擬作綜合用途。地塊擬將由項目公司發展為商業及購物地區，計劃總建築面積約為200,000平方米。擬作綜合用途之地塊之土地使用權出讓期限現時為30年，根據合作協議之條款，預期可予以延長至40年。

訂立合作協議之理由及好處

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。

煙台位於山東半島之東岸地區，毗鄰渤海灣及黃海，為環渤海港口經濟區之地區交通樞紐。地塊位於煙台開發區（為中國首批國家級開發區之一）。董事會認為地塊具有良好發展潛力，並將可於日後提高本集團之盈利能力。董事會亦認為，成立項目公司將容許與煙台宏遠進行戰略合作以發展地塊，而收購地塊將可使本集團增加其土地儲備。本公司擬以本集團之內部資源撥付其於項目公司之投資。

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

上市規則之涵義

由於就合作協議根據上市規則第14.07條計算之其中一個適用百分比比率超過5%但低於25%，訂立合作協議構成上市規則第14章項下之本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則項下之報告及公告規定。

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：

「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

「完成」	指	完成合作協議
「關連人士」	指	上市規則賦予該詞之涵義
「合作協議」	指	本公司與煙台宏遠所訂立日期為二零一二年十一月二十二日之合作協議
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「地塊」	指	位於中國山東省煙台開發區之地塊，佔地面積約為29,974.18平方米，擬作綜合用途
「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
「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
「股東貸款」	指	本公司及／或煙台宏遠（如適用）根據合作協議向項目公司將予提供之股東貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「煙台宏遠」	指	煙台開發區宏遠物業有限公司，一間於中國成立之私人有限責任公司
「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，二零一二年十一月二十二日

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 = 1.24港元之概約匯率換算為港元。

* 僅供識別