

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)

有關收購中國南京市地塊之 主要交易

土地出讓合同

於二零一三年一月十六日，南京証大與南京市國土局（一間中國政府機構，負責管理中國南京市之土地資源）訂立土地出讓合同，以載列有關收購地塊之主要條款。地塊之總代價為人民幣1,169,000,000元（相等於約1,437,900,000港元）。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關收購事項之若干適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項構成上市規則第十四章下本公司之一項主要交易。根據上市規則第14.33A條，收購事項為一項合資格物業收購，須遵守申報及公佈規定，惟倘上市規則第14.33A條所述之所有條件獲達成，則豁免遵守股東批准之規定。

一份載有（其中包括）(i)收購事項詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)已計及收購事項影響之本集團備考財務資料；及(iv)地塊估值報告之通函，預期將於二零一三年二月二十八日或之前寄發予股東，因編製通函尚需額外時間。

謹此提述本公司日期為二零一二年七月三日之公佈，內容有關（其中包括）本公司在由南京市國土局（一間中國政府機構，負責中國南京市之土地資源）就中國南京市之地塊所作公開招標中成功競標，總代價為人民幣1,169,000,000元（相等於約1,437,900,000港元）。本公司已就收購事項支付人民幣233,800,000元（相等於約287,600,000港元）之不可退還保證金，該款項將於簽訂土地出讓合同後退還予本公司。

於二零一三年一月十六日，南京証大與南京市國土局訂立土地出讓合同，以載列有關收購事項之主要條款。土地出讓合同之詳情載於下文。

土地出讓合同

日期

二零一三年一月十六日

訂約方

買方： 南京証大，待框架協議完成後將由本公司持有90%權益之共同控制實體

賣方： 南京市國土局，中國政府機關

經作出合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，南京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。

將予收購之資產

地塊之土地使用權年限為40年，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平方米及地下面積之建築面積約為160,000平方米。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。

代價及付款條款

地塊之代價為人民幣1,169,000,000元（相等於約1,437,900,000港元），乃通過公開競投過程後釐定。經考慮到現時市況、地塊之位置及獨立估值師對地塊所作初步估值後，董事會認為代價屬公平合理。地塊之代價將由南京証大以下列方式支付：

- (i) 代價之50%，即約人民幣584,500,000元（相等於約719,000,000港元）作為首期付款，已於簽訂土地出讓合同後支付；
- (ii) 代價之20%，即約人民幣233,800,000元（相等於約287,600,000港元）將作為第二期付款，於二零一三年七月四日或之前支付；及
- (iii) 代價之30%，即約人民幣350,700,000元（相等於約431,400,000港元）將作為第三期付款，於二零一四年一月六日或之前支付。

地塊之總代價將以本公司及歌斐資產管理（代表投資基金）向南京証大作出之注資撥付。

完成

根據土地出讓合同，南京市國土局應於二零一四年一月十六日或之前完成向南京証大轉讓地塊之土地使用權。

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。

地塊位於南京火車南站周邊之商業核心區，該火車站為中國最大之中轉站之一，可為多條鐵路線提供服務。中國政府計劃將南京火車南站之周邊區域發展為集住宅樓宇、運輸樞紐及辦公大廈為一體之城市綜合社區。鑒於地塊所處之位置優越，董事會認為地塊具有無限發展潛力，且收購事項將提升本集團未來之盈利能力。基於本集團於發展上海証大五道口金融中心及上海証大大拇指廣場等大型辦公室及商用綜合大樓方面擁有豐富經驗，董事會有信心地塊將成為中國之另一地標發展項目。於二零一二年十一月十六日，本集團與歌斐資產管理訂立框架協議，以聯合發展地塊，更多詳情載於本公司日期為二零一二年十二月二十四日之通函。框架協議完成後，本公司將擁有南京証大90%之股權，且本公司就發展地塊須作出之資本承擔預期將降低，繼而可改善本集團未來投資機會之金融靈活性。董事會亦認為收購事項可令本集團擴大其土地儲備。

董事（包括獨立非執行董事）認為收購事項之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關收購事項之若干適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項構成上市規則第十四章下本公司之一項主要交易。根據上市規則第14.33A條，收購事項為一項合資格物業收購，須遵守申報及公佈規定，惟倘上市規則第14.33A條所述之所有條件獲達成，則豁免遵守股東批准之規定。

一份載有（其中包括）(i)收購事項詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)已計及收購事項影響之本集團備考財務資料；及(iv)地塊估值報告之通函，預期將於二零一三年二月二十八日或之前寄發予股東，因編製通函尚需額外時間。

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
「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
「代價」	指	地塊之代價
「董事」	指	本公司之董事
「框架協議」	指	本集團與歌斐資產管理於二零一二年十一月十六日訂立之協議
「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，將在框架協議完成後代表投資基金擁有南京証大10%之股權
「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
「投資基金」	指	由歌斐資產管理所管理及投資之基金或多個基金
「土地出讓合同」	指	南京市國土局（作為賣方）與南京証大（作為買方）於二零一三年一月十六日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
「南京市國土局」	指	南京市國土資源局

「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，待框架協議完成後將由本公司及歌斐資產管理（代表投資基金）分別持有90%及10%權益（更多詳情載於本公司日期為二零一二年十二月二十四日之通函）
「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
「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，二零一三年一月十六日

於本公佈日期，執行董事為戴志康先生、王輔捷先生、左興平先生及湯健先生。非執行董事為朱南松先生、吳洋先生、徐曉亮先生及龔平先生。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 = 1.23港元之概約匯率換算為港元。

* 僅供識別