
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之上海証大房地產有限公司（「本公司」）股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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)

有關收購中國南京市地塊之
主要交易

本公司財務顧問



高銀融資有限公司
GOLDIN FINANCIAL LIMITED

* 僅供識別

二零一三年二月二十五日

目 錄

	頁碼
釋義.....	1
董事會函件.....	3
附錄一 – 本集團之財務資料.....	7
附錄二 – 一般資料.....	10

釋 義

於本通函內，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
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「代價」	指	地塊之代價
「董事」	指	本公司之董事
「框架協議」	指	南京証大、海門証大濱江置業有限公司、嘉聯國際發展有限公司、本公司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

釋 義

「最後可行日期」	指	二零一三年二月二十一日，即本通函付印前確認其中所載若干資料之最後可行日期
「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，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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

就本通函而言，除另有指明外，人民幣乃按人民幣1元兌1.23港元之概約匯率換算為港元。該匯率僅作說明之用，概不表示任何金額已經、可能已或可以按上述或任何其他匯率兌換。



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)

執行董事：

戴志康先生 (主席)
王輔捷先生
左興平先生
湯健先生

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

非執行董事：

朱南松先生
吳洋先生
徐曉亮先生
龔平先生

香港總辦事處及

主要營業地點：

香港
皇后大道中99號
中環中心61樓6108室

獨立非執行董事：

盧敏霖先生
賴焯藩先生
李文偉先生
蔡高聲先生

敬啟者：

**有關收購中國南京市地塊之
主要交易**

緒言

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

* 僅供識別

董事會函件

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，該款項於簽訂土地出讓合同後退還予本公司。

董事會宣佈，於二零一三年一月十六日聯交所交易時段結束後，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。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)收購事項之進一步詳情。

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，均為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。經考慮到現時市況及地塊之位置後，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。

地塊之總代價將待框架協議完成後，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

董事會函件

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。

對本集團盈利、資產及負債之影響

由於進行收購事項，惟於框架協議完成之前，本集團之發展中物業中預期將增加地塊之地價，而現金及現金等值項目項下預期將減少地塊之代價金額。

預期收購事項將不會對本集團之負債及盈利構成任何即時重大影響。

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適用百分比率之一超過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。

其他資料

敬希 閣下垂注本通函各附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

及列位本公司購股權持有人 參照

承董事會命
上海証大房地產有限公司
主席
戴志康

二零一三年二月二十五日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度及截至二零一二年六月三十日止六個月之財務資料已分別披露於本公司截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度之年報及截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告內。該等資料均已於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.zendai.com)登載。

2. 負債聲明

借貸

於二零一二年十二月三十一日（即本通函付印前此債項聲明之最後可行日期）營業時間結束時，本集團之未償還借貸約為4,999,593,000港元，詳情載於下文：

	千港元
銀行貸款，由一家關連公司抵押及擔保	
－ 即期	1,275,872
－ 非即期	3,631,598
銀行貸款，無抵押	
－ 即期	49,213
應付附屬公司少數擁有人款項，無抵押	42,910

擔保

於二零一二年十二月三十一日，物業、廠房及設備約344,488,000港元、根據經營租賃持作自用之租賃土地付款約619,904,000港元、投資物業約2,296,150,000港元、發展中及待售物業約1,504,499,000港元及銀行存款約1,317,421,000港元被抵押作為授予本集團若干銀行貸款之擔保。

本集團已就授予本集團的一項銀行貸款，而抵押南京証大的45%股權（應佔賬面值約為272,275,000港元）。

本集團亦將上海証大喜瑪拉雅置業有限公司（本集團聯營公司）45%股權（應佔賬面值約為330,702,000港元）抵押予上海複地（集團）股份有限公司（「上海複地」），上海海之門物業管理有限公司（「上海海之門」，本集團之前聯營公司）之股權持有人），以獲取上海複地於上海海之門之權益。

或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團就銀行向購買本集團所開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供約246,505,000港元之擔保。本集團亦分佔一家共同控制實體就銀行向購買其已開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供擔保所產生的或然負債約12,744,000港元。在銀行自客戶收到各物業之房屋所有權證作為擔保授出按揭貸款之抵押後，由本集團及共同控制實體向銀行提供之該等擔保即會解除。

除上述者、集團內公司間之負債以及日常貿易及其他應付款項外，於二零一二年十二月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何已發行或同意將予發行之借貸資本、已發行且未償還、法定或以其他方式增設但尚未發行之債務證券、有期貸款、其他借貸或包括銀行透支之債項、承兌負債、承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大未償還或然負債。

3. 營運資金

經考慮(i)目前預計可完成收購事項；(ii)中華人民共和國之總體經濟表現概無發生重大變動，及房地產業之物業消費環境保持穩定；(iii)規管政策概無發生會導致對銀行針對物業發展商之總體借貸政策產生不利影響之重大變動；及(iv)本集團目前的內部財務資源及可用銀行信貸，董事認為本集團有充裕營運資金應付自本通函日期起計12個月期間之現有資金需求。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，據董事所知，本集團自二零一一年十二月三十一日（即本集團編製最近期公佈之經審核綜合財務報表之日期）以後之財務或經營狀況並無重大不利變動。

5. 本集團之財務及業務前景

本集團（包括因進行自二零一一年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來已議定或建議之收購而將成為本公司附屬公司的任何公司）將繼續專注於在中國上海及其他城市開發、投資及管理商用及住宅物業、包括各類綜合性商業項目、甲級辦公大樓及住宅大廈。

有見商業及服務業結合之商業綜合體之增長潛力，本集團正逐步加大綜合型物業之開發力度，確立以「大拇指商業綜合體」為發展模式，使收入來源更加多元化及平衡。本集團將在中國審慎物色商業地產開發之投資機遇，藉以提升股東價值。此外，本集團將緊密監察現有情況下之宏觀經濟調控政策，適時調整發展策略。董事亦將不時密切監察本集團之財務狀況及流動資金狀況，意在提升本集團之資本管理及資金管理水平以及積極應對房地產市場之任何變動。因此，經計及本集團可獲得之財務資源及本集團堅實之資產基礎，董事預期本集團之財務狀況將保持穩健。

1. 責任聲明

本通函（董事願就此共同及個別承擔全部責任）乃遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料。經作出一切合理查詢後，董事確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整且無誤導或欺騙性，以及本通函並無遺漏任何其他事項，致使其中所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事之權益

於最後可行日期，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或證券及期貨條例第352條規定須載入該條例所述之登記冊中之權益及淡倉；或本公司所採納載於上市規則附錄十之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	股份／ 相關股份數目	身份及 權益性質	佔已發行 股本之 概約百分比
王輔捷先生 (附註2)	10,000,000 (L)	實益擁有人	0.08%
戴志康先生 (「戴先生」) (附註1)	5,753,635,000 (L)	受控法團之權益	46.26%
戴先生 (附註2)	10,000,000 (L)	實益擁有人	0.08%
朱南松先生	50,000,000 (L)	實益擁有人	0.40%
吳洋先生 (附註2)	30,000,000 (L)	實益擁有人	0.24%
湯健先生	10,000,000 (L)	實益擁有人	0.08%
湯健先生 (附註2)	5,000,000 (L)	實益擁有人	0.04%
盧敏霖先生 (附註2)	5,000,000 (L)	實益擁有人	0.04%
賴焯藩先生 (附註2)	5,000,000 (L)	實益擁有人	0.04%

(L) 代表好倉

附註：

1. 戴先生被視為於分別由Giant Glory Assets Limited、Jointex Investment Holdings Limited、Shanghai Zendai Investment Development (Hong Kong) Company Limited及Gold Lucky Investment Holdings Limited (戴先生乃各以上公司董事) 持有之合共5,753,635,000股股份中擁有權益，各自持股之數目如下：
 - (a) 2,326,560,000股股份由Giant Glory Assets Limited持有，而Giant Glory Assets Limited則由戴先生全資擁有；
 - (b) 2,932,000,000股股份由Jointex Investment Holdings Limited持有，而Jointex Investment Holdings Limited則由Giant Glory Assets Limited擁有85%權益；
 - (c) 455,175,000股股份由Shanghai Zendai Investment Development (Hong Kong) Company Limited持有，而Shanghai Zendai Investment Development (Hong Kong) Company Limited則由戴先生擁有60%權益；及
 - (d) 39,900,000股股份由Gold Lucky Investment Holdings Limited持有，而Gold Lucky Investment Holdings Limited則由戴先生全資擁有。
2. 該等股份指於所授出購股權獲行使時將予配發及發行之股份。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或證券及期貨條例第352條規定須載入該條例所述之登記冊中之任何權益及淡倉；或標準守則規定須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

於最後可行日期，除朱南松先生（彼為Jointex Investment Holdings Limited的董事）及上文披露者外，概無任何董事受聘一間於本公司股份及相關股份中擁有須按證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉之公司成為該公司董事或僱員。

3. 競爭業務

於最後可行日期，概無董事或彼等之聯繫人士於與本公司業務直接或間接存在競爭或可能存在競爭之業務中擁有任何權益。

4. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司訂立本公司不能在一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）之任何服務合約。

5. 董事於資產之權益

概無董事於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日（本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）至最後可行日期之期間收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 董事於合約之權益

概無董事於由本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司所訂立、在最後可行日期仍有效且對本集團業務而言乃屬重大之任何合約中直接或間接擁有重大權益。

7. 訴訟

茲提述本公司日期分別為二零一一年十二月三十日、二零一二年五月三十一日、二零一二年六月五日、二零一二年八月二日、二零一二年十一月二十九日及二零一二年十一月三十日之公佈。復星國際有限公司（股份代號：656）之全資附屬公司浙江復星商業發展有限公司向相關訂約方提出民事訴訟（「申索」）以維護其上海証大置業有限公司（「上海証大置業」）根據日期為二零一一年十二月二十九日之協議（「非常重大出售事項協議」）出售上海証大五道口房地產開發有限公司（「上海証大五道口」）之股權及股東貸款之交易中之優先購買權，有關詳情披露於本公司日期分別為二零一二年一月五日及二零一二年二月二十八日之公佈及通函。本公司之間接全資附屬公司上海証大置業及上海証大五道口被列為申索的兩名抗辯方。於二零一二年十一月二十九日有關申索之法庭聆訊上，法庭並無就申索作出任何裁決。於上述法庭聆訊之最後階段，申索各方同意參與法庭進行之調解，據此，申索各方將嘗試就申索達成解決方案，而當可能達成解決方案時，法庭將作出進一步裁決。倘申索各方未能就解決方案達成協議，法庭將作出最終裁決。於最後可行日期，申索各方尚未達成任何協議。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，概無任何尚未了結或威脅本集團之重大訴訟、仲裁或索償。

8. 重大合約

以下為本集團成員公司（包括因進行自二零一一年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來已議定或建議之收購而將成為本公司附屬公司的任何公司）於緊接最後可行日期前兩年內所訂立屬重大或可能屬重大之合約（於日常業務過程訂立之合約除外）：

- (a) 上海証大置業、浙江嘉和實業有限公司（「綠城嘉和」）與上海長燁投資管理諮詢有限公司（「上海長燁」）訂立之日期為二零一一年十二月二十九日之非常重大出售事項協議，內容有關（其中包括）上海証大置業向上海長燁出售其於上海証大五道口之全部股權及上海証大五道口應支付予上海証大置業之股東貸款，有關詳情披露於本公司日期為二零一二年二月二十八日之通函；
- (b) 上海証大五道口與上海磐石投資有限公司訂立之日期為二零一一年十二月二十九日之協議，內容有關轉讓上海盤石投資管理有限公司之全部股權，有關詳情披露於本公司日期為二零一二年一月五日之公佈；
- (c) 上海証大置業、綠城嘉和與上海長燁就對非常重大出售事項協議作出補充訂立之日期為二零一二年一月九日之第一份補充協議，有關詳情披露於本公司日期為二零一二年二月二十八日之通函；
- (d) 上海証大置業與上海長燁就對非常重大出售事項協議作出補充訂立之日期為二零一二年二月十五日之第二份補充協議，有關詳情披露於本公司日期為二零一二年二月二十八日之通函；
- (e) 長春市國土局與本公司之間接全資附屬公司吉林省君誠房地產開發有限公司訂立之日期為二零一二年九月十三日之土地出讓合同，內容有關收購位於中國吉林省長春市淨月經濟開發區之一幅地塊之土地使用權，有關詳情披露於本公司日期為二零一二年九月十七日之公佈；
- (f) 上海証大置業與杉杉控股有限公司（「杉杉控股」）訂立之日期為二零一二年十月九日之協議，內容有關上海証大置業向杉杉控股出售中科廊坊科技谷有限公司之30%註冊資本，有關詳情披露於本公司日期為二零一二年十月九日之公佈；

- (g) 框架協議；
- (h) 本公司與煙台開發區宏遠物業有限公司訂立之日期為二零一二年十一月二十二日之合作協議，內容有關就開發位於中國山東省煙台開發區之一幅地塊而成立一間項目公司，有關詳情披露於本公司日期為二零一二年十一月二十二日之公佈；
- (i) 南京証大、海門証大濱江置業有限公司、嘉聯國際發展有限公司、本公司與歌斐資產管理訂立之日期為二零一二年十一月二十七日之補充協議，以補充框架協議；及
- (j) 土地出讓合同。

9. 其他資料

- (a) 本公司之秘書及合資格會計師為黃雁雄先生，乃香港會計師公會之會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，而本公司總辦事處及香港主要營業地點則位於香港皇后大道中99號中環中心61樓6108室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本通函之中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

以下文件之副本由本通函日期起至二零一三年三月十一日（包括該日）止，於一般辦公時間內（星期六及公眾假期除外）在香港皇后大道中99號中環中心61樓6108室可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (d) 本公司日期分別為二零一二年二月二十八日及二零一二年十二月二十四日之通函及本通函之副本。