

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)

有關可能收購中國江蘇省地塊之

可能主要交易之授權

可能主要交易

董事會謹此尋求股東授權香港附屬公司（本公司擁有80%權益之間接附屬公司）就目標公司（其主要資產包括地塊）銷售股份之投標進行競標。

上市規則之涵義

由於涉及可能收購事項（包括最高代價）之一項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但少於100%，故倘可能收購事項得以落實，其將構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下股東批准之規定。

倘香港附屬公司成功競標，其將可隨即無條件購入銷售股份，而無法根據上市規則第十四章項下之規定即時尋求股東批准。因此，董事現正尋求股東預先批准授予建議授權。

由於可能收購事項或未必會進行，故股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

一般事項

一份載有（其中包括）(i)可能收購事項詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)目標公司之會計師報告；(iv)地塊估值報告；及(v)為考慮及酌情授予董事建議授權而將予召開及舉行之股東特別大會之通告之通函，預期將於二零一四年二月十七日或之前寄發予股東。

董事會謹此尋求股東授權香港附屬公司（本公司擁有80%權益之間接附屬公司）就目標公司（其主要資產包括地塊）銷售股份之投標進行競標。

可能收購事項之背景

投標程序

銷售股份乃根據中國人民共和國合同法、企業國有產權轉讓管理暫行辦法及中國其他國有資產轉讓相關法律、法規及政策，在上海產權交易所以投標方式提呈銷售。

上海產權交易所全權負責投標之準備工作，包括（但不限於）邀請有意投標人參與投標、驗證有意投標人之資格及制定轉讓銷售股份之形式。

倘於投標申請期屆滿時有多於一名合資格有意購買人士，作出最高拍賣競標之該名合資格有意購買人士將有權購買銷售股份。然而，倘只有一名合資格有意購買人士，則該名成功之有意購買人士將須於投標後三個營業日內訂立股份轉讓協議。

一旦本集團成功投標，其將於投標後三個營業日內就可能收購事項與賣方訂立股份轉讓協議。因此，董事會議決於公開競標前尋求股東預先批准，以不多於最高代價之投標價進行投標。

銷售股份投標之主要條款

投標日期

投標將於二零一四年一月二十七日至二零一四年三月六日期間進行。參與投標之申請須於二零一四年三月五日下午四時正或之前完成。本集團有意於同日或之前提交其投標申請。

訂約方

買方／投標人： 香港附屬公司，本公司擁有80%權益之間接附屬公司

賣方： 賣方

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

競標之最高代價

投標之起標價為人民幣900,000,000元（相等於約1,152,000,000港元）。有意投標人將須於二零一四年三月五日下午四時正或之前支付保證金人民幣90,000,000元（相等於約115,200,000港元）。該保證金將可用作支付購買銷售股份之部分代價，以及倘香港附屬公司於投標中成功競標所產生之其他相關費用及／或開支。本集團擬於股東授予建議授權當日支付該筆保證金。倘股東並無授予建議授權，則本集團將不會就投標提交競標申請。

股東務請注意，儘管股東於股東特別大會批准最高代價，但香港附屬公司就銷售股份於投標時將予提交之最終投標價將取決於（其中包括）地塊之地點及潛在價值，並根據本公司所委聘之獨立物業估值師所評估地塊於二零一三年十二月三十一日為不少於人民幣900,000,000元之初步估值、本集團於投標日期對物業市場及其前景之意見，以及競爭對手於投標時所提交之投標價而定，惟無論如何不會超過最高代價。基於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為建議授權（包括最高代價）屬公平合理。

目前預期香港附屬公司將透過其內部資源及／或香港附屬公司股東之貸款為可能收購事項之付款撥支。

倘香港附屬公司成功投標，香港附屬公司將與賣方訂立股份轉讓協議。銷售股份之餘下代價須於股份轉讓協議生效後三個營業日內以現金支付。

參與投標之先決條件

本集團須符合以下參與投標之條件：

- (a) 獲股東根據上市規則批准建議授權；
- (b) 於上述指定期間內，提交本集團之公司文件（如商業登記證及相關董事會決議案或股東決議案）以完成參與投標之申請；及
- (c) 於上述指定期限前悉數支付保證金。

倘本集團成功投標，其將自本集團成功投標當日起計三個營業日內訂立股份轉讓協議。預期轉讓銷售股份之登記將於收訖由上海產權交易所就轉讓銷售股份所發出之證明後二十個營業日內完成。

進行可能收購事項之理由及裨益

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。

就此而言，本集團已物色地塊，並認為可能收購事項為本集團提供良好之投資機遇，使其可進一步擴大其於中國地區之土地儲備，並透過競標爭取最大回報及提升股東價值。

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

有關賣方、目標公司及地塊之資料

根據投標文件，賣方主要從事中國物業發展之業務。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。於本公佈日期，賣方持有目標公司之銷售股份。

根據投標文件，目標公司於二零一三年十一月十五日在中國成立，為一間投資控股公司，於本公佈日期其主要資產包括地塊。本集團將委聘獨立申報會計師就目標公司之財務資料編製會計師報告，以供載入通函。

地塊位於中國江蘇省，總佔地面積為13,220.1平方米，其中規劃地上面積之建築面積約為85,930.72平方米。地塊擬用作商業及服務式公寓用途。有關地塊之進一步詳情將載入通函。

上市規則之涵義

由於涉及可能收購事項（包括最高代價）之一項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但少於100%，故倘可能收購事項得以落實，其將構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下股東批准之規定。

倘香港附屬公司成功競標，其將可隨即無條件購入銷售股份，而無法根據上市規則第十四章項下之規定即時尋求股東批准。因此，董事現正尋求股東預先批准授予建議授權。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無股東於授予建議授權及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。概無股東須於股東特別大會上就批准授予建議授權及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

一般事項

一份載有（其中包括）(i)可能收購事項詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)目標公司之會計師報告；(iv)地塊估值報告；及(v)為考慮及酌情授予董事建議授權而將予召開及舉行之股東特別大會之通告之通函，預期將於二零一四年二月十七日或之前寄發予股東。

由於可能收購事項或未必會進行，故股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

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：

「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國持牌銀行開門營業之日子
「通函」	指	本公司有關可能收購事項之通函，預期將於二零一四年二月十七日或之前寄發予股東
「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
「香港附屬公司」	指	一間將於香港註冊成立之有限公司，由本公司擁有其80%權益及由獨立第三方擁有其20%權益
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	本公司及其關連人士之獨立第三方及與本公司及其關連人士並無關連
「地塊」	指	位於中國江蘇省之地塊，佔地面積約為13,220.1平方米，擬作商業及服務式公寓用途
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最高代價」	指	股東將於股東特別大會批准之建議授權項下之可能收購事項之最高金額
「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
「可能收購事項」	指	倘於投標中成功競標時本公司通過投標可能收購銷售股份
「建議授權」	指	股東於股東特別大會上建議預先授予董事以進行可能收購事項之權力
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	目標公司之全部註冊資本，即投標項下之標的事項
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以批准（其中包括）授予建議授權及其項下擬進行之交易
「上海產權交易所」	指	上海聯合產權交易所
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.02港元之股份
「股份轉讓協議」	指	倘香港附屬公司於投標中成功競標時，將由香港附屬公司與賣方就銷售股份訂立之股份轉讓協議
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」	指	一間於中國成立之有限公司，其主要資產包括地塊
「投標」	指	上海產權交易所就出售銷售股份所進行之公開投標
「投標文件」	指	有關上海產權交易所發佈投標之投標文件
「賣方」	指	一間於中國成立之有限公司，其持有銷售股份

代表董事會
上海証大房地產有限公司
主席
戴志康

香港，二零一四年一月二十九日

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=1.28港元之概約匯率換算為港元。

* 僅供識別