

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)

有關收購中國河北省地塊之 須予披露交易

土地出讓合同

於二零一三年一月十五日，本公司之間接全資附屬公司廊坊証合泰與廊坊市國土局訂立土地出讓合同，以人民幣123,000,000元（相等於約151,300,000港元）之現金代價收購地塊之土地使用權。本集團會將地塊發展為住宅物業。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條下涉及收購事項之一項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，因此，須遵守上市規則第十四章下之申報及公佈規定。

緒言

於二零一三年一月十五日，本公司之間接全資附屬公司廊坊証合泰與廊坊市國土局訂立土地出讓合同，以人民幣123,000,000元（相等於約151,300,000港元）之現金代價收購地塊之土地使用權。本集團會將地塊發展為住宅物業。

土地出讓合同

日期

二零一三年一月十五日

訂約方

買方： 廊坊証合泰，本公司之間接全資附屬公司

賣方： 廊坊市國土局，中國政府機關

經作出合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，廊坊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

地塊位於中國河北省廊坊市，總佔地面積約為45,492平方米，建築面積約為90,984平方米。地塊擬作住宅用途，為期70年，惟面積不超逾1,500平方米之部分則擬作商業用途，獲授40年期限。

代價

收購地塊土地使用權之代價為現金人民幣123,000,000元（相等於約151,300,000港元）。代價乃根據地塊之位置及發展潛力按照每平方米約人民幣2,703.8元（相等於約3,325.7港元）之基準釐定。代價將以本集團之內部資源撥付，並按以下方式支付：

- (i) 人民幣61,500,000元（相等於約75,600,000港元）須於二零一三年二月三日或之前支付，其中人民幣24,600,000元（相等於約30,300,000港元）已於本公司於二零一二年十二月二十八日就地塊成功競標後作為收購事項之不可退還保證金支付予廊坊市國土局，並將構成代價一部份而予以抵銷；及
- (ii) 餘下款項，即人民幣61,500,000元（相等於約75,600,000港元）須於二零一三年四月四日或之前支付。

完成

根據土地出讓合同，廊坊市國土局須於二零一三年五月四日或之前完成向廊坊証合泰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、上海市及其周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。

地塊位於廊坊市龍河工業區，為地處北京與天津間之核心經濟及商務中心之一。本集團會將地塊發展為住宅物業。由於廊坊市龍河工業區相對較高之工業產出及密集之人口將為住房需求帶來正面影響，故董事會認為地塊具有良好發展潛力，日後並將提高本集團之盈利能力。董事會亦認為收購地塊將可使本集團增加其土地儲備。

基於以上所述，董事認為土地出讓合同之條款為一般商業條款，及收購事項屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條下涉及收購事項之一項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，因此，須遵守上市規則第十四章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：

「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	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「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
「土地出讓合同」	指	廊坊市國土局（作為賣方）與廊坊証合泰（作為買方）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	位於中國河北省廊坊市龍河工業區之地塊，佔地面積約為45,492平方米，擬作住宅用途
「廊坊市國土局」	指	廊坊市國土資源局
「廊坊証合泰」	指	廊坊市証合泰房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「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
「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，二零一三年一月十七日

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