

---

**此乃要件 請即處理**

---

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購上海証大房地產有限公司任何證券之邀請或要約。

閣下對本通函任何內容或應採取之行動**如有任何疑問**，應諮詢 閣下持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已**售出或轉讓**所有名下上海証大房地產有限公司股份，應立即將本通函送交買主，或經手買賣之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完備性亦無發表任何聲明，且表明不會就本通函全部或任何部份內容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<sup>\*</sup>**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：755)

**須予披露交易**

**收購內蒙古自治區地塊**

---

上海証大房地產有限公司之董事會函件載列於本通函第3至5頁。

\* 僅供識別

二零零八年九月四日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
一般資料 .....	6

## 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	收購該等地塊之土地使用權
「該等協議」	指	買方與賣方於二零零八年八月十九日就收購事項訂立之兩份協議
「董事會」	指	本公司之執行董事
「本公司」	指	上海証大房地產有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免公司，其股份在聯交所上市
「董事」	指	本公司之董事
「Giant Glory」	指	Giant Glory Assets Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並於最後可行日期持有本公司全部已發行股本約26.42%
「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
「Jointex Investment」	指	Jointex Investment Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後可行日期，由戴先生實益擁有85%權益及朱南松先生實益擁有15%權益，並持有本公司全部已發行股本約32.32%
「該等地塊」	指	1號地塊及2號地塊
「1號地塊」	指	位於中國內蒙古自治區鄂爾多斯市東勝康巴什新區，地盤面積約為45,718平方米，撥作商業用途之地塊
「2號地塊」	指	位於中國內蒙古自治區鄂爾多斯市東勝康巴什新區，地盤面積約為103,750平方米，撥作住宅用途之地塊

## 釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零零八年九月三日，即本通函付印前為確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「戴先生」	指	戴志康先生，本公司執行董事兼主席
「買方」	指	鄂爾多斯市証大房地產開發有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「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
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	鄂爾多斯市國土資源局東勝康巴什新區分局，為中國政府部門
「港元」	指	港元
「人民幣」	指	人民幣
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有指明外，人民幣與港元之兌換分別按概約匯率人民幣0.8769元兌1.00港元計算。

\* 僅供識別



# 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)

方斌先生

張偉先生

陸朴鴿先生

汪先剛先生

湯健先生

葉文斌先生

**獨立非執行董事：**

盧敏霖先生

賴焯藩先生

謝曉東博士

敬啟者：

**註冊辦事處：**

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

**總辦事處及**

**香港主要營業地點：**

香港

皇后大道中99號

中環中心6108室

## 須予披露交易

### 收購內蒙古自治區地塊

#### 緒言

於二零零八年八月十九日，買方已於二零零八年八月八日成功投標收購事項後訂立該等協議，以按人民幣146,389,500元（約相等於166,940,000港元）之總代價透過賣方收購該等地塊之土地使用權。

\* 僅供識別

1. 該等協議之訂約方

- a. 賣方（就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方乃獨立於本公司及本公司關連人士之第三方）；及
- b. 買方。

2. 代價

收購1號地塊之土地使用權之代價為現金人民幣68,577,000元（約相等於78,204,000港元）。代價乃參照1號地塊之位置及發展潛力按照每平方米約人民幣1,500元（約相等於1,711港元）釐定。

收購2號地塊之土地使用權之代價為現金人民幣77,812,500元（約相等於88,736,000港元）。代價乃參照2號地塊之位置及發展潛力按照每平方米約人民幣750元（約相等於855港元）釐定。

於二零零八年八月二十九日，代價已從本集團之內部資源全數付清。

進行收購事項之理由

本集團為中國多元化物業發展公司，專注於開發、投資及管理上海及長江三角州、海南省及中國東北部若干選定城市之住宅及商業物業。本集團現時於上海、海門、揚州、海口、長春及吉林共有十三個處於不同發展階段之項目。

本集團致力於在中國物色具發展潛力之綜合商業及住宅物業項目。本集團將繼續加強其整體競爭力及推動業務持續增長，藉此為股東帶來理想回報。

該等地塊位於中國內蒙古自治區鄂爾多斯市東勝康巴什新區。鄂爾多斯市位於內蒙古自治區西南部。1號地塊之總地盤面積約為45,718平方米，乃劃撥作商業用途。本集團擬將1號地塊發展為商業發展項目。2號地塊之總地盤面積約為103,750平方米，乃劃撥作住宅用途。本集團擬將2號地塊發展為住宅發展項目。

## 董事會函件

董事會認為收購事項將可使本集團增加其土地儲備。董事會亦認為該等地塊具有良好發展潛力，收購事項日後將提高本集團之盈利能力。

董事認為收購事項對本公司之盈利、資產及負債並無重大影響。

董事（包括獨立非執行董事）認為收購事項之條款公平合理及發展該等地塊乃於本集團之日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東之整體利益。

### 須予披露交易

根據上市規則，收購事項構成本公司之須予披露交易。收購事項須受限於上市規則之公佈及通函規定。

務請閣下注意本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東及本公司購股權持有人（僅供後者參考） 台照

代表董事會  
上海証大房地產有限公司  
主席  
戴志康  
謹啟

二零零八年九月四日

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則之規定而提供關於本集團之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函之任何內容含誤導成份。

## 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	股份數目	身份及權益性質	佔已發行股本之概約百分比
戴先生	6,077,990,000(L)	受控法團之權益 (附註)	58.74%
方斌先生	50,000,000(L)	實益擁有人	0.48%
張偉先生	50,000,000(L)	實益擁有人	0.48%
陸朴鴿先生	30,000,000(L)	實益擁有人	0.29%
汪先剛先生	20,000,000(L)	實益擁有人	0.19%
湯健先生	10,000,000(L)	實益擁有人	0.10%
葉文斌先生	5,000,000(L)	實益擁有人	0.05%

(L) 代表好倉

附註：戴先生為Giant Glory全部已發行股本之實益擁有人及擁有Jointex Investment之85%控制權。因此，根據證券及期貨條例被視為於Giant Glory及Jointex Investment所持有之6,077,990,000股股份中擁有權益。

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任何證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉（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任何權益及淡倉），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標準守則規定須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。



### 3. 擁有5%或以上權益之人士

於最後可行日期，於股份及相關股份中擁有證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益或擁有該股本涉及之任何購股權之人士（本公司或經擴大集團成員公司董事及主要行政人員除外）如下：

名稱	公司名稱	權益性質	擁有權益之 股份數目或 擁有權益之 註冊資本 之金額	佔已發行 股本或 註冊資本 之概約 百分比
Giant Glory (附註1)	本公司	實益擁有人	2,733,990,000股 股份(L)	26.42%
Jointex Investment (附註1)	本公司	實益擁有人	3,344,000,000股 股份(L)	32.32%
China Alliance Properties Limited (附註2)	本公司	實益擁有人	658,095,000股 股份(L)	6.36%
復地(集團)股份 有限公司(附註2)	本公司	受控法團之權益	658,095,000股 股份(L)	6.36%
上海復星高科技 (集團)有限公司 (附註2)	本公司	受控法團之權益	658,095,000股 股份(L)	6.36%
復星國際有限公司 (附註2)	本公司	受控法團之權益	658,095,000股 股份(L)	6.36%
復星控股有限公司 (附註2)	本公司	受控法團之權益	658,095,000股 股份(L)	6.36%

## 一般資料

名稱	公司名稱	權益性質	擁有權益之 股份數目或 擁有權益之 註冊資本 之金額	佔已發行 股本或 註冊資本 之概約 百分比
復星國際控股 有限公司 (附註2)	本公司	受控法團之權益	658,095,000股 股份(L)	6.36%
郭廣昌 (附註2)	本公司	受控法團之權益	658,095,000股 股份(L)	6.36%
Honour Great Holdings Limited (附註3)	本公司	實益擁有人	556,540,000股 股份(L)	5.38%
劉麗娟女士 (附註3)	本公司	受控法團之權益	556,540,000股 股份(L)	5.38%

(L) 代表好倉

附註：

- 該等股份相等於上文「董事之權益」一節附註所述戴先生被視作擁有之權益。戴先生擁有Jointex Investment之85%控制權，因此，根據證券及期貨條例被視為於Jointex Investment所持有之股份中擁有權益。

於最後實際可行日期，董事於Giant Glory之職務如下表所示：

姓名	職務
戴先生	董事
湯健	董事

於最後可行日期，董事於Jointex Investment之職務如下表所示：

姓名	職務
戴先生	董事
湯健	董事

- 郭廣昌擁有復星國際控股有限公司之58%控制權，復星國際控股有限公司擁有復星控股有限公司之全部控制權，復星控股有限公司擁有復星國際有限公司之77.66%控制權，復星國際有限公司擁有上海復星高科技(集團)有限公司之全部控制權，上海復星高科技(集團)有限公司擁有復地(集團)股份有限公司之47.12%控制權，而復地(集團)股份有限公司擁有China Alliance Properties Limited之全部控制權。
- 劉麗娟女士為Honour Great Holdings Limited全部已發行股本之實益擁有人。因此，根據證券及期貨條例被視為於Honour Great Holdings Limited所持有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，本公司董事或主要行政人員並不知悉有任何人士（本公司或本集團成員公司之董事或主要行政人員除外）於股份及相關股份中擁有證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於最後可行日期擁有附有權利於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益或擁有該股本涉及之任何購股權。

### 4. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內到期或可由僱主予以終止而毋須作出賠償（除法定賠償外）之合約）。此外，概無董事與本公司或其附屬公司或聯營公司之任何現有或擬訂立服務合約為：

- (i) 於最後實際可行日期前六個月內訂立或修訂（包括持續及固定年期合約）；
- (ii) 通知期為十二個月或以上之持續合約；或
- (iii) 不計及通知期尚餘十二個月以上之固定年期合約。

### 5. 重大變動

於最後可行日期，董事並無察覺自二零零七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期）以來，本集團之財務或業務狀況有任何重大不利變動。

### 6. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事知悉，本公司及其任何附屬公司無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司無任何尚未了結或提出或面臨之重大訴訟或索償。

### 7. 競爭權益

於最後可行日期，上海証大投資由本公司執行董事兼主席戴先生、戴陌草女士、朱南松先生及戴志祥先生實益擁有其中約60%、約20%、約15%及約5%權益。戴先生亦為上海証大投資之董事。

上海証大投資主要從事投資管理及物業相關業務。基於上海証大投資之業務性質，其可能與本集團之業務構成競爭。

---

## 一般資料

---

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事或彼等各自之聯繫人士概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

由於董事會獨立於上海証大投資之董事會，因此，本公司能獨立於上海証大投資之業務並按公平原則進行其業務。

### 8. 一般資料

- (a) 本公司之秘書為曹紹基先生，乃香港高等法院之律師。本公司之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、英文版本如有歧異，概以英文版本為準。