

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：0755)

須予披露交易 有關透過司法拍賣收購中國江蘇省南京市之物業

收購事項

於二零一五年十一月十七日，買方（本公司之全資附屬公司）參與由資產處置法院舉行之拍賣並競投成功。根據拍賣確認，買方同意以總代價約人民幣343.58百萬元（相當於約422.60百萬港元）收購物業。

上市規則之涵義

由於與收購事項有關之其中一項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但全部均低於25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，因此須根據上市規則第14章遵守有關申報及公佈之規定。

緒言

於二零一五年十一月十七日，買方（本公司之全資附屬公司）參與由資產處置法院舉行之公開拍賣並競投成功。根據拍賣確認，買方同意以總代價約人民幣343.58百萬元（相當於約422.60百萬港元）收購物業。

拍賣詳情

拍賣日期

二零一五年十一月十七日

拍賣當事人

競買人：江蘇証大商業文化發展有限公司，為本公司之全資附屬公司

資產處置法院：江蘇省無錫市中級人民法院，為中國政府機構

就董事經一切合理查詢後所知、所悉及所信，資產處置法院及彼等各自之最終實益擁有人均為本公司之獨立第三方及本公司關連人士。

有關拍賣物業之資料

物業為位於中國江蘇省南京市玄武區之465個住宅單位。物業A包括375個住宅單位，總樓面面積約為20,591.91平方米。物業B包括90個住宅單位，總樓面面積約為5,714.49平方米。物業乃指定作住宅用途，其所在土地之土地使用權自二零零三年起開始為期70年。

代價及付款條款

總代價包括收購物業A及物業B之代價，即分別約人民幣260.45百萬元（相當於約320.35百萬港元）及約人民幣83.13百萬元（相當於約102.25百萬港元），其須透過以下方式支付：

- (i) 拍賣A及拍賣B之可退還誠意金分別約人民幣50.00百萬元（相當於約61.50百萬港元）及約人民幣10.43百萬元（相當於約12.83百萬港元），由買方於拍賣當日支付予資產處置法院，並將用作支付部份總代價；及
- (ii) 收購事項A及收購事項B之代價餘額分別約人民幣210.45百萬元（相當於約258.85百萬港元）及約人民幣72.70百萬元（相當於約89.42百萬港元），須於二零一五年十二月三十一日或之前以現金支付予資產處置法院。

總代價乃經計及以下各項後釐定：(i)拍賣之起拍價總金額約人民幣318.07百萬元（相當於約391.23港元）；(ii)根據獨立估值師於二零一五年五月十二日對物業進行之估值，物業之估值總額約人民幣496.99百萬元（相當於約611.30百萬港元）；及(iii)本集團對中國江蘇省南京市房地產市場之看法。總代價將從本集團之內部資源及／或銀行借款撥付。

完成

收購事項之完成須待支付總代價餘額予資產處置法院及進行物業所有權變更登記後方可作實，預期將於二零一六年一月三十一日或之前落實。

有關拍賣各方之資料

本集團主要於中國從事發展供銷售及自持用途之商用及住宅物業、投資及經營酒店業務、租賃、管理及代理商用及住宅物業。本集團現時在中國華北、以上海市及南京市為主的長三角地區等12個城市內擁有開發項目、酒店及租賃物業，以及海外房地產開發項目。

買方主要從事中國物業開發業務，並為本公司全資附屬公司。

資產處置法院為位於中國江蘇省無錫市之地方法院，並為中國政府機關。

進行收購事項之理由及裨益

物業位於中國江蘇省南京市玄武區。南京市為江蘇省省會，是中國增長最快的房地產市場之一。董事會認為收購事項切合本集團核心業務，將加強本集團在中國之房地產開發業務，並擴闊本集團之收入來源。本集團擬於完成後翻新物業以提高物業在市場上銷售之價值。董事會亦認為，收購事項將有助本集團增加住宅物業儲備以供日後銷售。

根據上文所述，董事認為收購事項之條款屬正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司與股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於與收購事項有關之其中一項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但全部均低於25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，因此須根據上市規則第14章遵守有關申報及公佈之規定。

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A」 | 指 | 根據拍賣A擬進行之物業A收購事項 |
| 「收購事項B」 | 指 | 根據拍賣B擬進行之物業B收購事項 |
| 「收購事項」 | 指 | 收購事項A及收購事項B之統稱 |
| 「資產處置法院」 | 指 | 江蘇省無錫市中級人民法院 |
| 「拍賣A」 | 指 | 資產處置法院透過授權網上競價平台就物業A舉行之司法拍賣 |
| 「拍賣B」 | 指 | 資產處置法院透過授權網上競價平台就物業B舉行之司法拍賣 |
| 「拍賣確認」 | 指 | 買方於二零一五年十一月十七日接獲之電子確認，其確認買方在拍賣中競投成功及拍賣之相關應價 |
| 「拍賣」 | 指 | 拍賣A及拍賣B之統稱 |
| 「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，其股份於聯交所上市 |
| 「完成」 | 指 | 收購事項完成 |
| 「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 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「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 |
| 「物業」 | 指 | 物業A及物業B之統稱 |

| | | |
|-------|---|--|
| 「物業A」 | 指 | 位於中國江蘇省南京市玄武區龍蟠中路153號1幢之375個住宅單位，總樓面面積約為20,591.91平方米 |
| 「物業B」 | 指 | 位於中國江蘇省南京市玄武區龍蟠中路153號2幢之90個住宅單位，總樓面面積約為5,714.49平方米 |
| 「買方」 | 指 | 江蘇証大商業文化發展有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.02港元之股份 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「總代價」 | 指 | 物業之總代價 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
上海証大房地產有限公司
執行董事
黎利華

香港，二零一五年十一月十九日

於本公佈日期，執行董事為張晨光先生、鍾國興先生、王浩博士及黎利華女士。非執行董事為徐曉亮先生及龔平先生。獨立非執行董事為賴焯藩先生、李文偉先生、周裕農先生及徐長生博士。

就本公佈而言，除非文義另有所指，否則人民幣乃按人民幣1.00元兌1.23港元之概約匯率兌換為港元。該匯率僅供參考用途，並不表示任何港元及人民幣金額已經、可能已經或可能會按該匯率或任何其他匯率兌換。

* 僅供識別