

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，並明確表示概不會就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)

關連交易 對中國之合營公司注資

董事會欣然宣佈，於二零零八年七月三十一日，証大置業與上海証大投資訂立協議，據此，証大置業與上海証大投資同意根據注資透過向HLCL注入人民幣252,000,000元現金作為額外註冊資本，將HLCL註冊資本由人民幣380,000,000元增加至人民幣632,000,000元。根據協議，注入HLCL之額外註冊資本人民幣252,000,000元將由上海証大投資及証大置業按彼等各自於HLCL註冊資本之權益分擔。注入HLCL之額外註冊資本人民幣252,000,000元將按以下方式支付：(1)上海証大投資以現金注入人民幣176,400,000元及(2)証大置業以現金注入人民幣75,600,000元，惟須待獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案後方可作實。

董事會計劃以本集團內部資源撥付証大置業注資之代價人民幣75,600,000元(相等於約86,390,000港元)。現時HLCL由証大置業擁有30%及由上海証大投資擁有70%權益。於完成注資後，証大置業於HLCL註冊資本之比例權益將保持不變。

証大置業注資乃附帶條件並受下文「証大置業注資之先決條件」一段所述條件規限。鑒於根據上市規則，証大置業注資構成本公司之關連交易，本公司將盡快召開股東特別大會，並於會上提呈普通決議案以尋求批准証大置業注資。由於戴先生與上海証大投資之關係，戴先生、Giant Glory、Jointex Investment及彼等各自之聯繫人士將於股東特別大會上就批准証大置業注資之普通決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)有關証大置業注資之更多資料、本公司獨立董事委員會函件(載有就証大置業注資致獨立股東之推薦意見)、HLCL之獨立物業估值報告、獨立財務顧問函件(載有就証大置業注資致獨立董事委員會及獨立股東之意見)及股東特別大會通告之通函將盡快寄發予股東。

日期為二零零八年七月三十一日之協議

於二零零八年七月三十一日，証大置業與上海証大投資訂立協議，據此，証大置業與上海証大投資同意根據注資透過向HLCL注入人民幣252,000,000元現金作為額外註冊資本，將HLCL註冊資本由人民幣380,000,000元增加至人民幣632,000,000元。根據協議，注入HLCL之額外註冊資本人民幣252,000,000元將由上海証大投資及証大置業按彼等各自於HLCL註冊資本之權益分擔。注入HLCL之額外註冊資本人民幣252,000,000元將按以下方式支付：(1)上海証大投資以現金注入人民幣176,400,000元及(2)証大置業以現金注入人民幣75,600,000元，惟須待獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案後方可作實。

現時HLCL由証大置業擁有30%及由上海証大投資擁有70%權益。於完成注資後，証大置業於HLCL註冊資本之比例權益將保持不變。

倘証大置業注資於股東特別大會上不獲獨立股東批准，上海証大投資將透過向HLCL注入合共人民幣252,000,000元現金作為額外註冊資本進行注資，因而証大置業於HLCL之註冊資本將由30.0%被攤薄至約18.0%。

1. 協議各方

- a. 証大置業; 及
- b. 上海証大投資。

2. 代價與支付條款

注資之金額人民幣252,000,000元(相等於約287,967,000港元)乃協議各方按一般商業條款經公平磋商釐定。証大置業及上海証大投資將負責向HLCL分別注入現金人民幣75,600,000元及人民幣176,400,000元。該注入額乃按彼等各自於HLCL註冊資本之權益釐定。

3. 証大置業注資之先決條件

証大置業注資須待以下條件於二零零八年九月三十日或之前或協議各方議定之其他日期達成後，方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案批准証大置業注資；及
- (b) HLCL（視情況而定）就証大置業注資獲有關之中國政府機構之批准及批文。

4. 証大置業注資完成

証大置業注資將於上述所有條件達成或獲証大置業豁免條件（不包括上文(a)項條件，該項條件不可豁免）後第三個營業日完成。倘上述條件未能於上文所載之限期內達成，協議訂約方就証大置業注資之義務及責任將告終及終止。

HLCL之資料

HLCL於二零零三年註冊成立作為單一項目公司，於上海浦東發展商業物業項目喜瑪拉雅中心。HLCL之主要資產包括用作喜瑪拉雅中心發展之土地使用權以及在建工程。HLCL現時由証大置業及上海証大投資分別擁有30%及70%權益。HLCL之繳足註冊資本為人民幣380,000,000元。

根據HLCL截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核賬目(按香港財務報告準則編製)，於二零零八年六月三十日HLCL權益持有人應佔未經審核權益約人民幣347,719,000元(相等於約397,348,000港元)。根據HLCL截至二零零七年十二月三十一日止年度之未經審核賬目(按香港財務報告準則編製)，HLCL錄得權益持有人應佔未經審核除稅前及後虧損分別約人民幣10,139,000元(相等於約11,586,000港元)及約人民幣10,139,000元(相等於約11,586,000港元)。於二零零七年十二月三十一日HLCL權益持有人應佔未經審核虧絀約人民幣9,525,000元(相等於約10,884,000港元)。根據HLCL截至二零零六年十二月三十一日止年度之未經審核賬目(按香港財務報告準則編製)，HLCL錄得權益持有人應佔未經審核除稅前及後虧損分別約人民幣3,485,000元(相等於約3,982,000港元)及約人民幣3,485,000元(相等於約3,982,000港元)。於二零零六年十二月三十一日HLCL權益持有人應佔未經審核權益約人民幣614,000元(相等於約701,000港元)。

於完成注資後，HLCL之註冊資本將增至人民幣632,000,000元，而HLCL之註冊資本將分別由証大置業擁有30%及由上海証大投資擁有70%。

進行証大置業注資之理由

本集團主要在中國從事物業發展及投資。本公司之間接全資附屬公司証大置業已在中國發展成為聲譽優良之物業發展商。

董事會認為，注資將令HLCL進一步加強資本基礎及有利於HLCL日後之業務發展。董事會亦認為証大置業注資對本集團而言為一個可保持其於HLCL的比例權益之機會，符合本集團及股東之利益。倘証大置業注資於股東特別大會上不獲獨立股東批准，上海証大投資將透過向HLCL注入合共人民幣252,000,000元現金作為額外註冊資本進行注資，因而証大置業於HLCL之註冊資本將由30.0%被攤薄至約18.0%。

董事會認為協議之條款為公平合理及符合本集團及股東之整體利益。

獨立股東對証大置業注資之批准

於本公佈日期，戴先生擁有上海証大投資約60%權益。戴先生為本公司之執行董事兼主席，於本公司已發行股本中擁有約58.74%權益。因此，証大置業注資構成上市規則規定下本公司之一項關連交易，並須在股東特別大會上以投票表決方式獲獨立股東批准。

股東特別大會

鑒於根據上市規則，証大置業注資構成本公司之關連交易，本公司將盡快召開股東特別大會，並於會上提呈普通決議案以尋求批准証大置業注資。由於戴先生與上海証大投資之關係，戴先生、Giant Glory、Jointex Investment及彼等各自之聯繫人士將於股東特別大會上就批准証大置業注資之普通決議案放棄投票。

本公司將成立獨立董事委員會以就協議及當中擬進行之交易之條款向獨立股東提供建議。為此，本公司將委任一位獨立財務顧問以向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

一份載有（其中包括）証大置業注資之更多資料及當中擬進行之交易之詳情、本公司獨立董事委員會函件（載有就協議及當中擬進行之交易致獨立股東之推薦意見）、HLCL之獨立物業估值報告、獨立財務顧問函件（載有就協議及當中擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見）及股東特別大會通告之通函將盡快寄發予股東。

本公佈所用詞彙

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「協議」	指	証大置業與上海証大投資就注資於二零零八年七月三十一日（以中文）訂立之有條件協議
「聯繫人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	本公司之執行董事
「注資」	指	根據協議注入現金人民幣252,000,000元作為HLCL之額外註冊資本
「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，其股份於聯交所上市
「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，並於本公佈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
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會製訂之香港財務報告準則，包括香港會計準則及其詮釋
「HLCL」	指	上海証大喜瑪拉雅置業有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，主要於中國從事物業開發及於本公佈日期，分別由証大置業及上海証大投資持有30%及70%權益
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	除戴先生、Giant Glory、Jointex Investment及彼等各自之聯繫人士以外之股東

「Jointex Investment」	指	Jointex Investment Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公佈日期，由戴先生實益擁有約85%權益及朱南松先生實益擁有約15 %權益，並持有本公司全部已發行股本約32.32%
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「戴先生」	指	戴志康先生，本公司執行董事及主席
「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
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，旨在批准協議及當中擬進行之交易
「上海証大投資」	指	上海証大投資發展有限公司，於中國成立之有限責任公司，為投資控股公司，於本公佈日期，由戴先生實益擁有約60%權益，戴先生之女戴陌草小姐實益擁有約20%權益，朱南松先生實益擁有約15%權益，以及戴先生之兄弟戴志祥先生實益擁有約5%權益
「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
「營業日」	指	星期六、星期日或任何中國公眾假日以外之任何一日
「証大置業」	指	上海証大置業有限公司，為本公司間接全資附屬公司，於中國成立之有限公司，於本公佈日期，主要在中國從事物業發展
「証大置業注資」	指	証大置業根據協議向HLCL注入現金人民幣75,600,000元作為額外註冊資本
「港元」	指	港元

「人民幣」 指 人民幣

「%」 指 百分比

承董事會命
上海証大房地產有限公司
主席
戴志康

香港，二零零八年八月四日

於本公佈日期，執行董事為戴志康先生、方斌先生、張偉先生、陸朴鵠先生、汪先剛先生、湯健先生及葉文斌先生。獨立非執行董事為盧敏霖先生、賴焯藩先生及謝曉東博士。

* 僅供識別

就本公佈而言，除非另有說明，人民幣乃按人民幣0.8751元兌1.00港元之概約兌換率換算為港元。