

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。

本公佈僅供說明之用，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。



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)

主要及關連交易、
潛在須予披露及關連交易、
申請清洗豁免、
增加法定股本
及
恢復股份買賣

本公司財務顧問


OPTIMA
CAPITAL
創越融資有限公司

有關協議

於二零零八年四月十五日之交易時間後，各訂約方訂立有關協議，據此，本公司同意向賣方收購銷售股份及股東貸款，最高代價1,011,000,000港元（包括基本代價及其他代價）將透過本公司向賣方配發及發行代價股份支付。

基本代價乃經過各訂約方公平磋商後釐定，並參照以下各項：(i)目標集團於二零零七年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約32,500,000港元；(ii)估值師於二零零八年三月三十一日用直接比較評估法對有關物業作出之初步估值約人民幣1,811,000,000元（約合2,015,000,000港元）；(iii)經計及上文(ii)所述之估計市值、物業之賬面成本及相關稅項影響調整後，董事會估計有關物業重估盈餘約人民幣883,800,000元（約合983,200,000港元）；及(iv)於有關協議日期，股東貸款本金約97,300,000港元。

倘於完成日期或之前，目標集團已獲得有關土地之土地使用權證，則本公司須向賣方支付其他代價。其他代價乃經各訂約方公平磋商後釐定，並參照以下各項：(i)有關土地之地點及發展潛力；(ii)估值師於二零零八年三月三十一日用直接比較評估法對有關土地作出之初步估值（假設已獲得有關土地之土地使用權及全數支付有關土地之地價）約人民幣402,000,000元（約合447,000,000港元）；及(iii)經計及到上文(ii)所述之估計市值、土地之賬面成本及相關稅項影響調整後，董事會估計有關物業重估盈餘約人民幣210,400,000元（約合234,100,000港元）。

於完成後，本公司將擁有目標公司全部已發行股本權益。

清洗豁免

於有關協議日期，賣方、其直接及最終實益擁有人，以及與其任何一方一致行動人士（包括權益董事）持有2,893,990,000股股份，約佔本公司已發行股本41.32%之權益。

於完成時及假設本公司並無發行或購回任何股份以及購股權未獲行使，則賣方、其直接及最終實益擁有人，以及與其任何一方一致行動人士（包括權益董事）將於發行基本代價股份時合共持有6,237,990,000股股份（倘若有關土地之土地使用權未能於完成前獲得），約佔本公司因配發及發行基本代價股份而擴大之已發行股本之60.28%，或於發行經調整代價股份時合共持有6,937,990,000股股份（倘若有關土地之土地使用權能於完成前獲得），約佔本公司因配發及發行經調整代價股份而擴大之已發行股本之62.80%。

根據收購守則第26條，賣方、其直接及最終實益擁有人，以及與其任何一方一致行動人士將須就彼等尚未擁有或同意收購之全部已發行股份作出無條件強制性要約。賣方將就清洗豁免向執行人員提出申請。根據收購守則，完成有關協議項下擬進行之交易須經（其中包括）獨立股東授出及批准清洗豁免。清洗豁免經執行人員授出後，仍需待獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准後始可作實。

倘清洗豁免未獲執行人員授出或未獲獨立股東批准，有關協議將不會成為無條件及有關收購將不會進行。

增加法定股本

於本公佈日期，本公司法定股本為200,000,000港元，分為10,000,000,000股股份，其中已發行7,003,738,182股股份。為便於本集團進一步擴張及發展，以及配合代價股份之發行，董事會擬增加本公司之法定股本，透過新增10,000,000,000股新股份將200,000,000港元（分為10,000,000,000股股份）增加至400,000,000港元（分為20,000,000,000股股份）。

本公司法定股本之增加經股東於股東特別大會通過一項普通決議案後，方可作實。

一般資料

賣方由控股股東Giant Glory持有85%之權益，由朱先生全資擁有的投資控股公司Conwealth持有15%之權益。由於賣方為Giant Glory之聯繫人士，故為本公司之關連人士（定義見上市規則）。因此，根據上市規則第14A章，有關收購構成本公司之關連交易。鑑於本公司有關收購之若干適用百分比率高於25%但低於100%，故根據上市規則，有關收購亦構成本公司之主要交易。於完成後，上海證大商業將成為本公司間接全資附屬公司。鑑於上海證大投資為執行董事及控股股東戴先生之聯繫人士，故上海證大投資為本公司之關連人士（定義見上市規則）。因此，於完成後，根據上市規則第14A章，財務資助將構成本公司之關連交易。鑑於就本公司而言財務資助之若干適用百分比率為5%或以上但低於25%，故於完成後，根據上市規則，財務資助亦構成本公司之須披露交易。因此根據上市規則第14章及第14A章，有關收購及財務資助須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

本公司已成立獨立董事委員會，包括盧敏霖先生、賴焯藩先生及謝曉東博士，以就有關協議、財務資助及清洗豁免之條款向獨立股東提供意見。為此將委任獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。於委任獨立財務顧問後，本公司將另行刊發公佈。

本公司將召開股東特別大會，屆時將提呈決議案透過投票表決方式以尋求獨立股東批准（其中包括）有關協議、有關收購、財務資助、發行代價股份及清洗豁免。本公司亦將於股東特別大會上獲股東批准增加本公司法定股本。

戴先生（本公司執行董事、主席及Giant Glory最終實益擁有人）、Giant Glory、朱先生、Conwealth、權益董事及參與收購或清洗豁免有關或在其中擁有權益之人士，以及彼等各自之聯繫人士及任何彼等任何一方之一致行動人士將須在股東特別大會上就批准（其中包括）有關協議、有關收購、財務資助、發行代價股份及清洗豁免決議案放棄投票。

根據收購守則及上市規則之相關條文，本公司會儘快向股東派發通函，當中載有（其中包括）：(i)有關協議、有關收購、財務資助、清洗豁免及增加本公司法定股本之其他詳情；(ii)有關物業及有關土地之估值報告；(iii)目標集團之會計師報告；(iv)獨立董事委員會函件；(v)獨立財務顧問就有關收購、財務資助及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東之意見書；及(vi)股東特別大會（屆時將提呈考慮及在認為合適之情況下批准（其中包括）有關協議、有關收購、財務資助、發行代價股份、清洗豁免及增加本公司法定股本）通告。

恢復股份買賣

應本公司要求，股份已於二零零八年四月十六日上午九時三十分暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零八年四月三十日上午九時三十分起恢復股份之買賣。

於二零零八年四月十五日之交易時間後，各訂約方訂立有關協議，其主要條款載列如下。

有關協議

日期：二零零八年四月十五日

各訂約方

賣方：Jointex Investment Holdings Limited

買方：本公司

有關協議之主旨事項

根據有關協議，本公司同意向賣方收購銷售股份及股東貸款，最高代價1,011,000,000港元（股東請注意下文「調整機制」一段所述之調整）。

於完成後，本公司將持有目標公司全部已發行股本之權益。

代價

於完成後，本公司將向賣方支付基本代價836,000,000港元。經計及下文所載之調整機制後，本公司或會向賣方支付其他代價175,000,000港元。

基本代價及其他代價（如適用）將透過本公司於完成日期後二十一日內向賣方分別配發及發行3,344,000,000股代價股份及700,000,000股代價股份而支付。代價股份將根據本公司於股東特別大會上擬獲取之特別授權而獲發行。

基本代價乃經各訂約方公平磋商而釐定，並參照下列各項：(i)目標集團於二零零七年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值（「未經審核綜合資產淨值」）約32,500,000港元；(ii)估值師於二零零八年三月三十一日用直接比較評估法對有關物業之初步估值約人民幣1,811,000,000元（約合2,015,000,000港元）；(iii)經計及上文(ii)所述之估計市值、物業之賬面成本及相關稅項影響調整後，董事會估計有關物業之重估盈餘約人民幣883,800,000元（約合983,200,000港元）（「重估盈餘」）；及(iv)於有關協議日期，股東貸款本金約97,300,000港元。基本代價較未經審核綜合資產淨值、重估盈餘（「經調整資產淨值」）及股東貸款之總和折讓約24.89%。

調整機制

根據証大南華與青島市嶗山區中韓街道辦事處小埠東社區居委會（「社區居委會」）之間訂立之合作協議，社區居委會（獨立第三方）將負責申請有關土地之土地使用權，並將所有權歸証大凱倫所有。完成上述土地使用權申請後，於証大凱倫賬簿上應付社區居委會之土地成本約為人民幣101,500,000元（約計112,900,000港元）。

倘目標集團可於完成日期或之前取得有關土地之土地使用權，則有關收購之代價將上調，以計入其他代價。其他代價乃經參照下列各項釐定：(i)有關土地之地點及發展潛力；(ii)估值師於二零零八年三月三十一日用直接比較評估法對有關物業之初步估值約人民幣402,000,000元（約合447,000,000港元）（假設已取得有關土地之土地使用權及全數支付有關土地之地價）；及(iii)經計及上文(ii)所述之估計市值、土地之賬面成本及經調整相關稅項影響後，董事會估計有關土地之重估盈餘約人民幣210,400,000元（約合234,100,000港元）（「其他重估盈餘」）。

倘於完成日期或之前無法獲得有關土地之土地使用權，則無須向賣方支付其他代價，而本集團將於完成後繼續申請有關土地之土地使用權。

其他代價較其他重估盈餘折讓約25.25%。最高代價較經調整資產淨值、股東貸款及其他重估盈餘總和折讓約24.95%。

董事（獨立非執行董事除外）認為，基本代價、其他代價及就有關土地之土地使用權取得時可供本公司使用之調整機制乃屬公平及合理及符合一般商業條款，並符合本公司及股東之整體利益。

代價股份

代價股份之發行價格為每股0.25港元，較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.223港元溢價約12.11%；
- (ii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.234港元溢價約6.84%；
- (iii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後十個連續交易日之平均收市價每股約0.236港元溢價約5.93%；及
- (iv) 根據本集團最後公佈之截至二零零七年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表，本公司股權持有人應佔每股經審核綜合資產淨值約0.304港元折讓約17.76%。

代價股份之發行價格每股0.25港元乃由各訂約方計及協商期間股份買賣價格後而釐定。

根據於最後交易日暫停股份買賣前聯交所所報之收市價每股0.223港元，基本代價股份之總價值約為745,710,000港元。基本代價股份約佔本公司於本公佈日期已發行股本之47.75%，以及約佔本公司因配發及發行基本代價股份而擴大之已發行股本之32.32%。

根據於最後交易日暫停股份買賣前聯交所所報之收市價每股0.223港元，經調整代價股份之總價值約為901,810,000港元。經調整代價股份約佔本公司於本公佈日期已發行股本之57.74%，以及約佔本公司因配發及發行經調整代價股份而擴大之已發行股本之36.60%。

緊隨完成後發行之代價股份，將在各方面均與當時已發行之現有股份享有同等地位。

本公司將向聯交所上市委員會提交申請批准代價股份上市及買賣。

完成之先決條件

須待下列先決條件（其中包括）達成後方可完成：

- (a) 本公司已獲獨立股東於股東特別大會上批准有關協議、有關收購、發行代價股份及清洗豁免；
- (b) 本公司已獲股東於股東特別大會上通過增加其法定股本；
- (c) 執行人員向賣方及其一致行動人士授出清洗豁免；
- (d) 本公司已就協議及根據協議預期進行之交易而取得所有必需同意及批准，包括但不限於相關政府或監管當局之同意及批准；
- (e) （如適用）本公司已取得百慕達金融管理局批准發行代價股份；
- (f) 上市委員會已批准代價股份上市及買賣；
- (g) 本公司已收取本公司所委任之中國律師行就根據有關協議預期之交易而發出之中國法律意見，在內容及形式上均為本公司可接受；及
- (h) 本公司信納其就目標集團之盡職審查結果。

各訂約方均不可豁免上述(a)至(f)之條件，而本集團可豁免達成(g)至(h)之條件。於本公佈日期，上述條件均未達成。

為免生疑義，完成並不以目標集團成功獲得土地使用權（詳情載於上文「調整機制」一節）以及獨立股東於特別大會上批准財務資助為條件。

倘若有關收購經獨立股東於股東特別大會批准，而財務資助未獲批准，則本公司打算不會繼續進行完成，除非財務資助項下之全部未償還款項悉數結清。惟於任何情況下，本公司須就財務資助確保完成符合上市規則項下之有關規定。

完成

完成於上述所有條件達成或豁免（視乎情況而定）後第五個營業日發生，惟完成日期不得遲於二零零八年九月三十日或各訂約方或可同意之其他相關日期。

有關收購之先決條件達成或豁免（視乎情況而定）之最後限期將為二零零八年九月二十三日或之前或本公司書面同意之其他相關日期。

本公司將於完成時刊發進一步公佈，向股東及公眾通知完成、獲取土地使用權之狀態以及收購之代價。

對本公司股權結構之影響

於本公佈日期，本公司在本公司於二零零二年七月十八日採用之購股權計劃下並無擁有任何尚未行使之購股權。

根據日期為二零零五年二月一日之認購協議，本公司向獨立第三方Value Partners (以基金之基金管理人身份) 授出購股權予基金，行使期限自二零零八年二月二十四日開始至此後第二周年結束。於本公佈日期，可行使之購股權為每份0.24港元(可調整)，而按該行使價行使購股權後將予配發及發行之新股份數目上限為265,833,333股。有關購股權授出之詳情載於本公司於二零零五年二月二日刊發之公佈。

基金或任何Value Partners成員概無參與有關收購之商談或在其中擁有權益。

除購股權外，本公司概無任何其他已發行尚未行使之可轉換證券、購股權或附有任何權利於本公佈日期認購、兌換或折算為股份之認股權證。

假設(i)本公司自本公佈日期直至完成時不會發行及／或購回任何股份；(ii)於完成時將予合共發行3,344,000,000股基本代價股份；(iii)於完成時將予合共發行4,044,000,000股經調整代價股份；及(iv)於全面行使購股權時將予合共發行265,833,333股股份，並且據董事查閱依照證券及期貨條例（香港法例571章）所作的公開呈報後所盡知，緊隨完成前後本公司股權結構如下所示：

股東名稱	現有股權		緊隨配發及發行基本代價股份後之股權		緊隨配發及發行經調整代價股份後之股權		緊隨配發及發行基本代價股份及於全面行使購股權時發行新股份後之股權		緊隨配發及發行經調整代價股份及於全面行使購股權時發行新股份後之股權	
	股份數目	百分比	股份數目	百分比	股份數目	百分比	股份數目	百分比	股份數目	百分比
Giant Glory (附註1)	2,733,990,000	39.04	2,733,990,000	26.42	2,733,990,000	24.75	2,733,990,000	25.76	2,733,990,000	24.17
賣方 (附註2)	-	-	3,344,000,000	32.32	4,044,000,000	36.60	3,344,000,000	31.51	4,044,000,000	35.74
朱先生 (附註3)	50,000,000	0.71	50,000,000	0.48	50,000,000	0.45	50,000,000	0.47	50,000,000	0.44
權益董事(戴先生除外) (附註4)	110,000,000	1.57	110,000,000	1.06	110,000,000	1.00	110,000,000	1.04	110,000,000	0.97
賣方與其一致行動人士	2,893,990,000	41.32	6,237,990,000	60.28	6,937,990,000	62.80	6,237,990,000	58.77	6,937,990,000	61.32
董事(不包括權益董事) (附註5)	55,000,000	0.79	55,000,000	0.53	55,000,000	0.50	55,000,000	0.52	55,000,000	0.49
公眾										
Honour Great Holdings Limited (附註6)	538,130,000	7.68	538,130,000	5.20	538,130,000	4.87	538,130,000	5.07	538,130,000	4.76
China Alliance Properties Limited (附註7)	632,980,000	9.04	632,980,000	6.12	632,980,000	5.73	632,980,000	5.96	632,980,000	5.59
基金	-	-	-	-	-	-	265,833,333	2.50	265,833,333	2.35
其他公眾股東	2,883,638,182	41.17	2,883,638,182	27.87	2,883,638,182	26.10	2,883,638,182	27.17	2,883,638,182	25.49
公眾股東小計	4,054,748,182	57.89	4,054,748,182	39.18	4,054,748,182	36.70	4,320,581,515	40.71	4,320,581,515	38.19
總計	7,003,738,182	100	10,347,738,182	100	11,047,738,182	100	10,613,571,515	100	11,313,571,515	100

附註：

- Giant Glory之全部已發行股本由本公司執行董事兼主席戴先生實益全資擁有。除透過Giant Glory持有股份外，戴先生個人並無持有任何股份。
- 賣方由Giant Glory實益擁有85%股權，並由朱先生實益全資擁有之投資控股公司Conwealth擁有15%股權。
- 50,000,000股股份指朱先生之個人權益，不包括透過賣方所持有股份之間接權益。
- 權益董事(不包括戴先生，其於本公司的權益乃透過Giant Glory間接持有)合共持有110,000,000股股份，其中50,000,000股股份由方先生實益擁有，10,000,000股股份由湯先生實益擁有，以及50,000,000股股份由張先生實益擁有。
- 董事(不包括權益董事)合共持有55,000,000股股份，其中30,000,000股股份由陸先生實益擁有，20,000,000股股份由汪先生實益擁有，以及5,000,000股股份由葉先生實益擁有。
- 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(香港法例第571章)被視為擁有Honour Great Holdings Limited所持股份之權益。

7. 郭廣昌擁有復星國際控股有限公司（根據最近的公開記錄，復星國際控股有限公司餘下42%之權益由梁信軍擁有22%，由江群斌擁有10%及由范偉擁有10%）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，聯交所上市公司復星控股有限公司擁有復星國際有限公司之77.67%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，而聯交所上市公司復地（集團）股份有限公司擁有China Alliance Properties Limited之全部控制權。

清洗豁免

於有關協議日期，賣方、其直接及最終實益擁有人，以及與其任何一方一致行動人士（包括權益董事）持有2,893,990,000股股份，約佔本公司已發行股本41.32%之權益。

於完成時及假設本公司並無發行或購回任何股份以及購股權未獲行使，則賣方、其直接及最終實益擁有人，以及與其任何一方一致行動人士（包括權益董事）將於發行基本代價股份時合共持有6,237,990,000股股份（倘有有關土地之土地使用權未於完成前獲得），約佔本公司因配發及發行基本代價股份而擴大之已發行股本之60.28%，或於發行經調整代價股份時合共持有6,937,990,000股股份（倘有有關土地之土地使用權能於完成前獲得），約佔本公司因配發及發行經調整代價股份而擴大之已發行股本之62.80%。

根據收購守則第26條，賣方、其直接及最終實益擁有人，以及與其任何一方一致行動人士將須就彼等尚未擁有或同意收購之全部已發行股份作出無條件強制性要約。賣方將就清洗豁免向執行人員提出申請。根據收購守則，完成有關協議項下擬進行之交易須經（其中包括）獨立股東授出及批准清洗豁免。清洗豁免經執行人員授出後，仍需待獨立股東於股東特別大會上以點票方式批准後始可作實。

倘清洗豁免未獲執行人員授出或未獲獨立股東批准，有關協議將不會成為無條件及有關收購將不會進行。

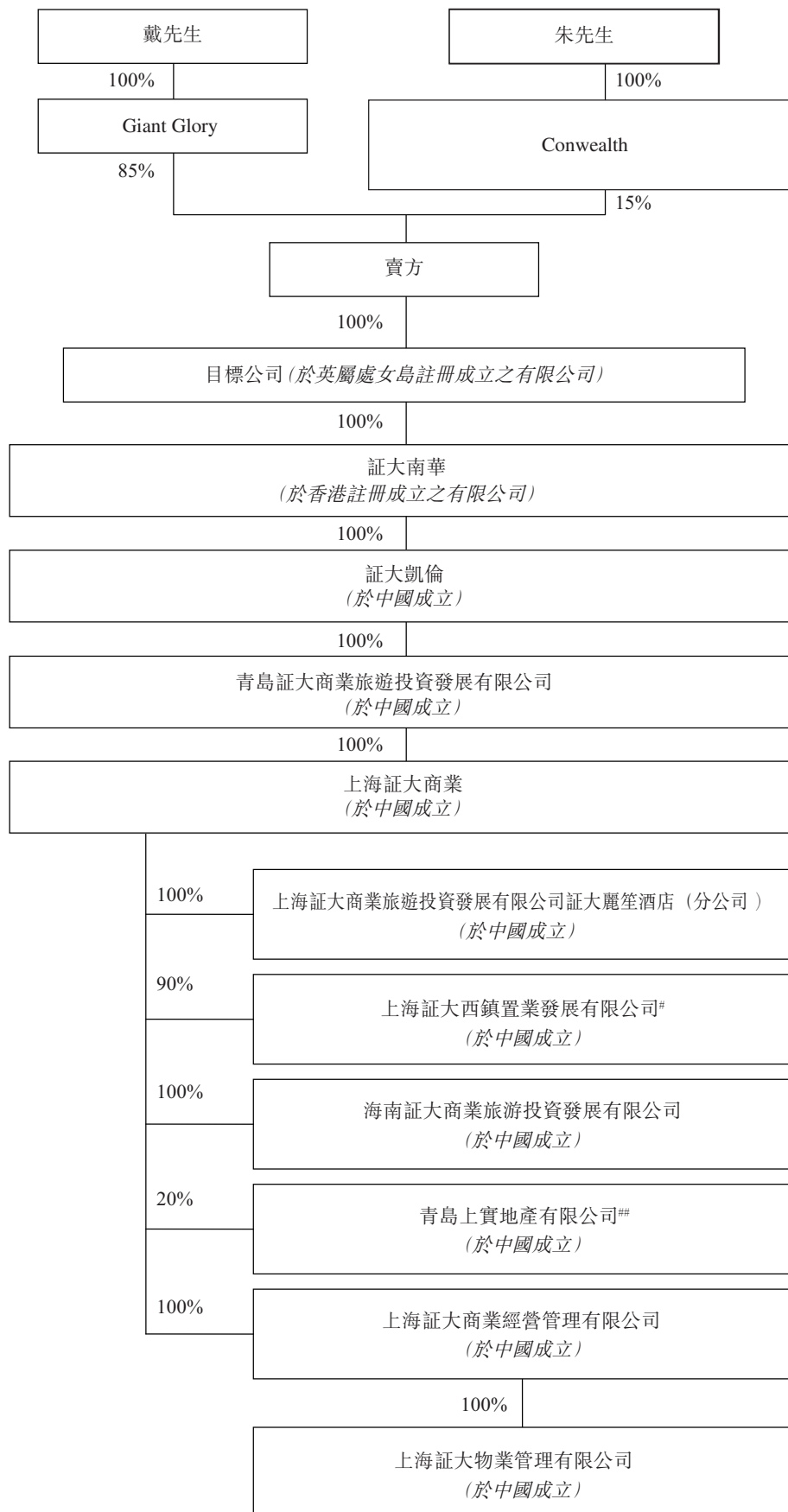
除賣方根據有關協議將予發行之代價股份除外，於緊接本公佈刊發日期前六個月期間，賣方、其直接及最終實益擁有人及任何彼等之一致行動人士並無買賣股份及其他附有可認購、轉換或交換為股份之任何權利之可換股證券、購股權或認股權證。

有關目標公司之資料

目標公司為一間投資控股公司，並由賣方全資擁有。目標集團主要從事物業開發、投資及管理以及酒店投資。據賣方透露，目標集團已透過戴先生私人集團之企業重組程序重組為目前的架構。賣方投資於目標集團之總額約為364,700,000港元。

於本公佈刊發日期，目標集團之架構及本集團之簡明架構如下：

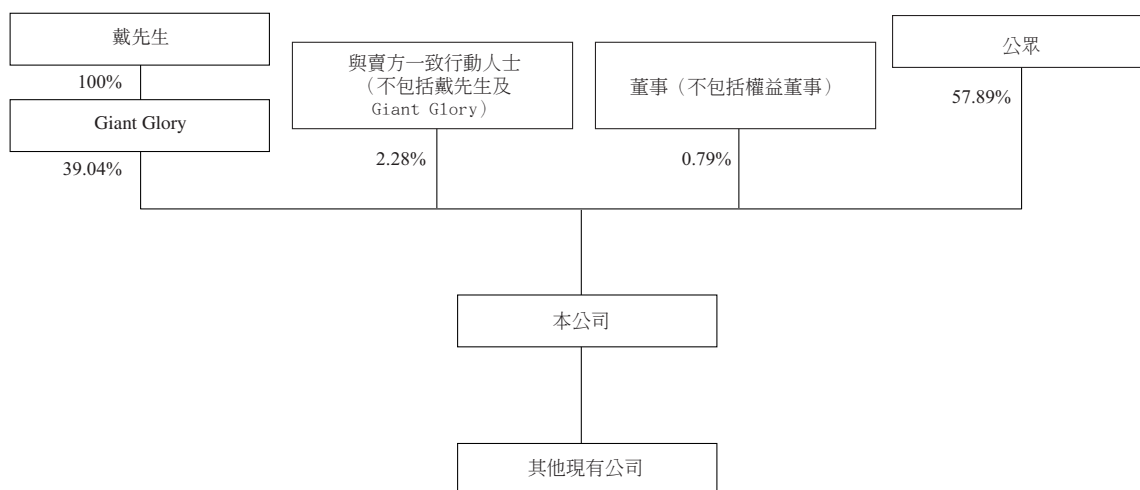
目標集團



上海証大西鎮置業發展有限公司餘下10%之股權由本公司間接全資附屬公司上海証大置業有限公司擁有。

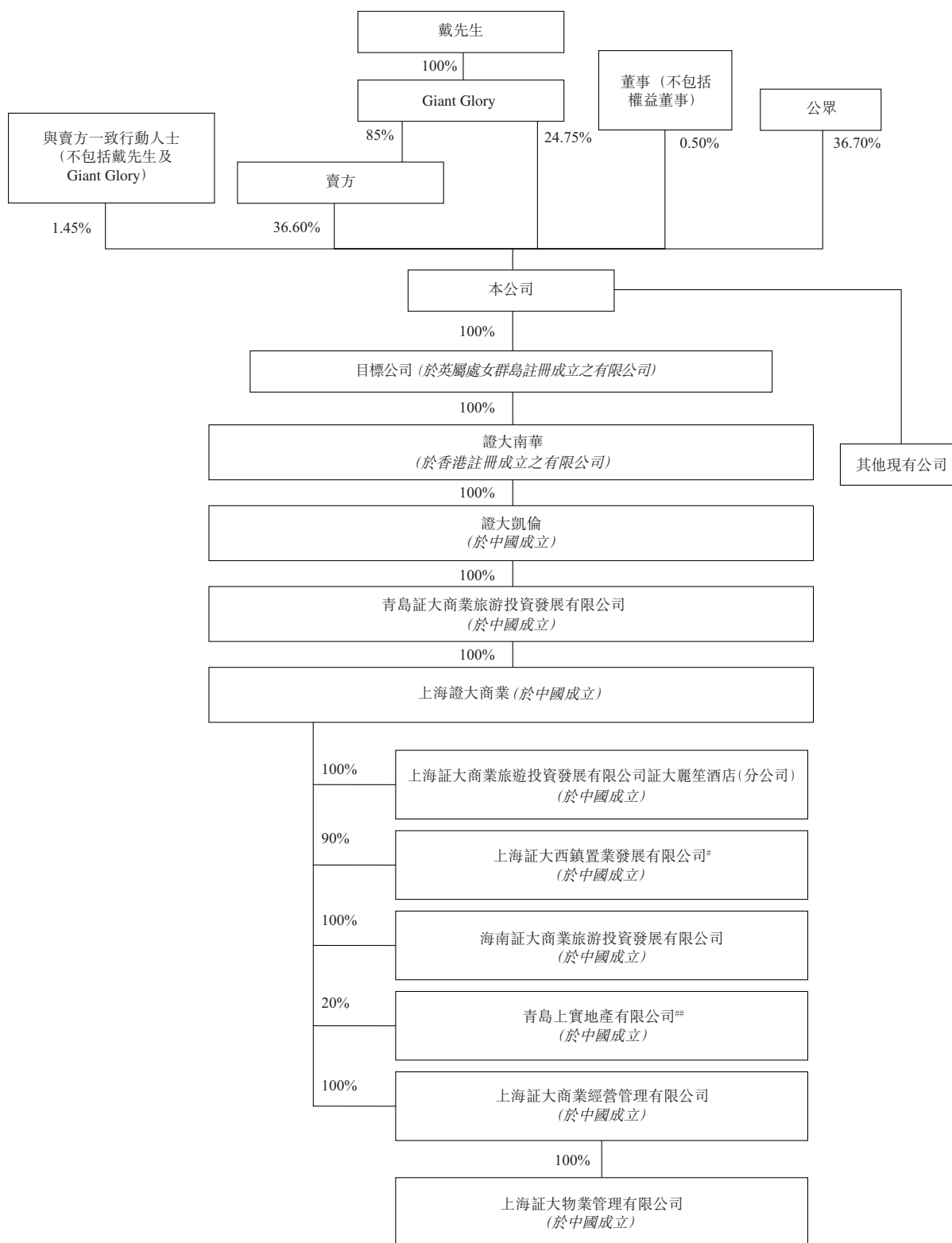
本公司間接全資附屬公司City International Limited及Supreme Star Investments Limited分別擁有青島上實地產有限公司15%及10%之權益，目標集團及獨立第三方上海上實城市發展投資有限公司分別擁有青島上實地產有限公司20%及55%之權益。

本集團



於完成後，假設向賣方發行及配發經調整代價股份，則本集團因有關收購而擴大的集團架構將如下所示：

本集團 (經擴大)



上海証大西鎮置業發展有限公司餘下10%之股權由本公司間接全資附屬公司上海証大置業有限公司擁有。

本公司間接全資附屬公司City International Limited及Supreme Star Investments Limited分別擁有青島上實地產有限公司15%及10%之權益，目標集團及獨立第三方上海上實城市發展投資有限公司分別擁有青島上實地產有限公司20%及55%之權益。

目標集團持有之主要及重要資產主要包括以下物業：

証大麗笙酒店

証大麗笙酒店由上海証大商業持有，位於証大大拇指商業廣場，為一幢十八層五星級酒店，包括361間酒店客房以及一幢四層附屬樓宇及一層地下室。証大麗笙酒店自二零零六年三月起開始營業。該酒店由獨立第三方Carlson Companies以「Radisson」品牌進行管理，管理合同將於二零一六年屆滿。該酒店於二零零七年之平均入住率約為67%。

位於証大大拇指商業廣場之零售商舖及泊車位

上海証大商業亦於証大大拇指商業廣場擁有合共可出租面積約5,921.63平方米之零售商舖及泊車位。証大大拇指商業廣場位於上海市浦東聯洋新區，地理位置優越，毗鄰世紀公園及陸家咀金融區，亦是一所現代化之綜合商業建築，內設大型購物中心及地下泊車庫。於二零零七年十二月三十一日，已出租約94.22%之零售商舖，錄得年租收入約人民幣14,400,000元（約合16,000,000港元）。

位於上海市青浦區之土地

上海証大西鎮置業發展有限公司擁有一幅位於上海市青浦區朱家角鎮之土地。該土地處於閒置狀，佔地面積約140,099平方米，計劃開發成一個綜合項目，其中包括中高檔服務式公寓、零售商舖、酒店及會所，建築面積約99,953平方米。

位於青島市嶗山區之土地

青島上實地產有限公司擁有一幅位於山東青島市嶗山區之商業及住宅土地。該土地佔地面積約43,163.70平方米，計劃開發成一個綜合項目，包括服務式公寓、公寓及地下泊車庫。本集團目前擁有青島上實地產有限公司25%之股本權益。於完成後，本集團持有青島上實地產有限公司之股本權益將增加至45%。餘下55%之股本權益由獨立第三方擁有。

有關土地

如上文「調整機制」一段所述，向証大凱倫轉讓有關土地之土地使用權現正在申請中。有關土地位於中國山東省青島市海爾路及同安路交匯處之西北，佔地面積約40,000平方米，計劃開發成一個綜合項目，包括零售商舖、酒店、時權酒店、服務式公寓、會議中心及地下泊車庫，總建築面積約181,700平方米。

有關目標集團之財務資料

根據上市規則第14.58(7)條，本公司須於本公佈中刊載目標集團於緊隨交易前兩個財政年度的淨溢利（扣除稅項及非經常項目前後）（「所需財務資料」）。本公司已就上述規定向聯交所申請，豁免於本公佈內載入有關資料（「豁免」）。提出上述申請之理由為：(i)所需財務資料為未經審核及未刊發之數據（為於本公佈刊發日期可取得之唯一形式），而倘於本公佈內披露，彼等將構成收購守則第10條所指之溢利預測，而有關預測需由本公司核數師及財務顧問申報；及(ii)為等待有關報告而暫緩刊發本公佈將為本公司帶來負擔。

倘豁免獲授出，將於本公司寄發通函時刊發一份載有所需財務資料之公佈。此外，所需財務資料將會載於該通函內。

於二零零七年十二月三十一日，目標集團根據香港財務報告準則編制之未經審核綜合資產淨值約為32,500,000港元。目標集團之會計師報告載有（其中包括）綜合損益表、綜合資產負債表及綜合現金流量表，並將載入有關通函。

完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，目標公司之財務業績將併入本集團之綜合賬目。

由於目標集團於二零零七年完成企業重組，戴先生之投資控股公司及聯繫人士上海証大投資於二零零七年十二月三十一日欠目標集團成員公司上海証大商業合共約人民幣145,500,000元（根據本公佈採納之1港元兌人民幣0.8989元之參考匯率計算約合161,900,000港元，或根據目標集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之未經審核綜合賬目（採納二零零七年十二月三十一日之1港元兌人民幣0.9357元之匯率）計算約合155,500,000港元），該等欠款在目標集團於二零零七年完成公司重組前於上海証大商業的一般及日常業務經營過程中產生。於二零零八年三月三十一日，上述款項減少至人民幣141,500,000元（約合157,400,000港元）。上述款項為無擔保及免息，並須於二零零八年十二月三十一日或之前償還。根據上市規則，於完成後，上海証大投資所欠目標集團成員公司之款項將構成對本公司關連人士之財務資助，及將需獨立股東之特別批准。由於此財務資助因完成而附帶產生，故將於股東特別大會上尋求上述批准，屆時將提呈決議案，以尋求獨立股東批准（其中包括）有關協議、有關收購、財務資助、發行代價股份、清洗豁免及增加本公司法定股本。

倘上海証大投資未能於完成前悉數償還上述未償還金額，上海証大投資最終實益擁有人及控股股東戴先生將就上述上海証大投資之還款責任為目標集團提供個人擔保。

由於戴先生提供個人擔保，董事（不包括獨立非執行董事）認為，財務資助的條款乃屬公平合理，並符合股東的整體利益。

進行有關收購之理由

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洲、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、長春及吉林共有十一個處於不同發展階段之項目。

本集團致力於在上海及其他城市物色具發展潛力之綜合商業及住宅物業項目。目標集團於上海市及青島市擁有酒店、若干零售商舖、泊車庫及兩幅土地（詳情載於上文目標集團之資料），故目標集團之有關收購將加強本集團於物業市場之整體競爭力，增加本集團於中國主要及繁華城市之土地儲備及為本集團貢獻穩定之收入來源（主要來自本集團之物業銷售、酒店經營、租金及樓宇管理）。此外，由於本集團於有關收購前已擁有証大大拇指商業廣場若干物業權益，有關收購將准許本集團增加其於該廣場之股權，藉以提高整體管理效率及從經營規模中收益。

有關協議之條款及條件乃經各訂約方公平磋商後釐定。董事（不包括獨立非執行董事）認為，有關協議之條款公平及合理，為一般商業條款，及訂立有關協議符合本公司及股東之整體利益。

於完成發生後，本集團將繼續從事其現有營運。

有關賣方之資料

賣方（一間投資控股公司）分別由控股股東Giant Glory及Conwealth（一間由朱先生全資擁有之投資控股公司）擁有85%及15%之權益。戴先生及湯先生均為Giant Glory的董事。

增加法定股本

於本公佈日期，本公司法定股本為200,000,000港元，分為10,000,000,000股股份，其中已發行7,003,738,182股股份。為便於本集團進一步擴張及發展，以及配合代價股份之發行，董事會擬增加本公司之法定股本，透過新增10,000,000,000股新股份將200,000,000港元（分為10,000,000,000股股份）增加至400,000,000港元（分為20,000,000,000股股份）。

本公司法定股本之增加經股東於股東特別大會通過一項普通決議案後，方可作實。

一般資料

由於賣方為Giant Glory之聯繫人士，故為本公司之關連人士（定義見上市規則）。因此，根據上市規則第14A章，有關收購構成本公司之關連交易。鑑於本公司有關收購之若干適用百分比率高於25%但低於100%，故根據上市規則，有關收購亦構成本公司之主要交易。於完成後，上海證大商業將成為本公司間接全資附屬公司。鑑於上海證大投資為執行董事及控股股東戴先生之聯繫人士，故上海證大投資為本公司之關連人士（定義見上市規則）。因此，於完成後，根據上市規則第14A章，財務資助將構成本公司之關連交易。鑑於就本公司而言財務資助之若干適用百分比率為5%或以上但低於25%，故於完成後，根據上市規則，財務資助亦構成本公司之須披露交易。因此根據上市規則第14章及第14A章，有關收購及財務資助須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

本公司已成立獨立董事委員會，包括盧敏霖先生、賴焯藩先生及謝曉東博士，以就有關協議、財務資助及清洗豁免之條款向獨立股東提供意見。為此將委任獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。於委任獨立財務顧問後，本公司將另行刊發公佈。

本公司將召開股東特別大會，屆時將提呈決議案透過投票表決方式以尋求獨立股東批准（其中包括）有關協議、有關收購、財務資助、發行代價股份及清洗豁免。本公司亦將於股東特別大會上獲股東批准增加本公司法定股本。

戴先生（本公司執行董事、主席及Giant Glory最終實益擁有人）、Giant Glory、朱先生、Conwealth、權益董事及參與收購及清洗豁免有關或在其中擁有權益之人士，以及彼等各自之聯繫人士及任何彼等任何一方之一致行動人士將須在股東特別大會上就批准（其中包括）有關協議、有關收購、財務資助、發行代價股份及清洗豁免決議案放棄投票。

根據收購守則及上市規則之相關條文，本公司會儘快向股東派發通函，當中載有（其中包括）：(i)有關協議、有關收購、財務資助、清洗豁免及增加本公司法定股本之其他詳情；(ii)有關物業及有關土地之估值報告；(iii)目標集團之會計師報告；(iv)獨立董事委員會函件；(v)獨立財務顧問就有關收購、財務資助及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東之意見書；及(vi)股東特別大會（屆時將提呈考慮及在認為合適之情況下批准（其中包括）有關協議、有關收購、財務資助、發行代價股份、清洗豁免及增加本公司法定股本）通告。

恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零零八年四月十六日上午九時三十分暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零八年四月三十日上午九時三十分起恢復股份之買賣。

釋義

於本公佈內，除文意另有所指外，下列措辭用語具有以下涵義：

「有關收購」	本公司根據有關協議所載條款，並在有關協議所載條件規限下，向賣方收購股東貸款及銷售股份
「一致行動」	具有收購守則所賦予之涵義
「經調整代價股份」	本公司為結清基本代價及其他代價而配發及發行之4,044,000,000股代價股份
「有關協議」	各訂約方就有關收購訂立日期為二零零八年四月十五日之買賣協議
「聯繫人士」	具有上市規則所賦予之涵義
「基本代價」	就有關收購應付之最低代價，即本公司於完成後應付之836,000,000港元
「基本代價股份」	本公司為結清基本代價而配發及發行之3,344,000,000股代價股份
「董事會」	董事會
「維爾京群島」	英屬維爾京群島
「通函」	本公司將寄發予股東之通函，該通函與（其中包括）有關協議、有關收購、財務資助、清浩豁免及法定股本增加有關
「本公司」	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主板上市

「完成」	有關收購之完成
「關連人士」	具有上市規則第1章所賦予並經上市規則第14A章所引 申之涵義
「代價股份」	本公司為結清基本代價及／或其他代價根據有關協議 按每股0.25港元配發及發行之新股份
「Conwealth」	Conwealth International Limited，一間于維爾京群島註 冊成立之有限公司，為賣方之主要股東，並由朱先生 全資擁有
「董事」	本公司董事
「執行人員」	證監會下屬企業融資部之執行董事或獲該董事轉授職 能之人士
「財務資助」	上海証大投資欠上海証大商業之流動賬戶。根據上市 規則，於完成後，該賬戶即構成對本公司關連人士之 財務資助
「基金」	Value Partners 管理之基金
「其他代價」	就有關收購應付之其他代價，即175,000,000港元
「Giant Glory」	Giant Glory Assets Limited，一間於維爾京群島註冊成 立之有限責任公司，作為控股股東於本公佈日期持有 本公司約39.04%權益
「本集團」	本公司及其不時所屬之附屬公司之統稱
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	由全體獨立非執行董事組成之董事委員會，其成立目 的是就有關協議、財務資助及清洗豁免之條款向獨立 股東提供建議

「獨立股東」	除戴先生、Giant Glory、朱先生、Conwealth、權益董事、參與有關收購及清洗豁免或於有關收購及清洗豁免享有權益的人士及他們各自之聯繫人士和一致行動人士以外之股東
「獨立第三方」	獨立於本公司及其關連人士之各方，連同該方之最終實益擁有人
「權益董事」	有關收購商談所涉及之董事，包括戴先生、方先生、朱先生及張先生（彼等為與賣方一致行動人士）
「有關土地」	位於中國山東省青島市嶗山區海爾路與同安路交匯處之西北一幅總面積約40,000平方米之商用土地
「最後交易日」	二零零八年四月十五日，即暫停股份買賣以待發出本公佈前，股份於聯交所交易之最後一日
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「最高代價」	基本代價及其他代價的總和
「戴先生」	戴志康先生，本公司主席兼執行董事，及Giant Glory（即控股股東）之最終實益擁有人
「方先生」	方斌先生、執行董事
「陸先生」	陸朴鵠先生、執行董事
「湯先生」	湯健先生、執行董事
「汪先生」	汪先剛先生、執行董事
「葉先生」	葉文斌先生、執行董事
「張先生」	張偉先生、執行董事
「朱先生」	朱南松先生、前董事，於二零零五年十月十八日退任，為Conwealth之唯一股東及董事

「購股權」	本公司根據日期為二零零五年二月一日之認購協議授予Value Partners (以其基金之投資經理身份) 之購股權，詳見本公司日期為二零零五年二月二日之公佈
「各訂約方」	有關協議之訂約方，即賣方及本公司
「中國」	中華人民共和國，就本公佈而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「有關物業」	歸屬於目標集團之物業權益 (不包括有關土地)
「銷售股份」	目標公司之一股股份，即截至有關協議日期目標公司之全部已發行股本
「證監會」	香港證券及期貨事務監察委員會
「股東特別大會」	本公司將要舉行之股東特別大會，以審議及 (如認為合適) 批准下述事項及其他事項：(i) 有關協議、有關收購、財務資助、發行代價股份、獨立股東之清洗豁免 (透過投票表決方式進行)；及(ii)股東增加本公司法定股本
「上海証大商業」	上海証大商業旅遊投資發展有限公司，一間於中國註冊成立之公司，目標公司之間接全資附屬公司
「上海証大投資」	上海証大投資發展有限公司，由戴先生、戴先生之女戴陌草小姐、朱先生及戴先生兄弟戴志祥先生實益擁有其中約60%、約20%、約15%及約5%
「股份」	本公司股本中每股面值0.02港元之普通股
「股東」	持有股份之人士
「股東貸款」	於完成時目標公司所欠賣方之未償還無擔保免息股東貸款，截至有關協議日期金額約為97,300,000港元
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	具有公司條例 (香港法例第32章) 所賦予之涵義

「收購守則」	香港公司收購及合併守則
「目標公司」	Giant Hope Investments Limited，一間於維爾京群島註冊成立之有限責任公司
「目標集團」	目標公司連同其附屬公司及相聯公司
「Value Partners」	Value Partners Limited，一間於維爾京群島註冊成立之有限責任公司，主要從事基金管理。Value Partners為基金之投資經理
「估值師」	戴德梁行有限公司，獲聘請就編製有關物業及有關土地之獨立專業估值師
「賣方」	Jointex Investment Holdings Limited，一間於維爾京群島註冊成立之有限責任公司
「清洗豁免」	豁免賣方、其直接及最終實益擁有人及任何彼等一致行動人士因代價股份之發行而須根據收購守則之規則26之豁免註釋之註釋1，就尚未被他們擁有或同意收購之全部已發行股份作出強制要約之義務
「証大南華」	証大南華商業投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限責任公司，目標公司之全資附屬公司
「証大凱倫」	青島証大凱倫大拇指廣場發展有限公司，一間於中國註冊成立之公司，目標公司之間接全資附屬公司
「港元」	香港法定貨幣港元
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「%」	百分比

承董事會命
上海証大房地產有限公司
戴志康
主席

香港，二零零八年四月二十九日

於本公佈日期，本公司之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、葉文斌先生及湯健先生。本公司之獨立非執行董事為盧敏霖先生、賴焯藩先生及謝曉東博士。

本公司之董事就本公佈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，就彼等所知，本公佈內之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且並無遺漏其他事實致使本公佈所載任何陳述產生誤導。

於本公佈內，除另有指明外，人民幣兌港幣之匯率約為人民幣0.8989元：1.00港元。

* 僅供識別