

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分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)

**須予披露及關連交易**

**收購中國合營公司之額外權益**

董事會欣然宣佈，於二零零八年十一月五日，証大三角洲置業與上海証大投資訂立協議，據此，証大三角洲置業同意以代價人民幣112,000,000元（相等於約126,999,000港元）向上海証大投資收購HLCL之15%註冊資本，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。

董事會計劃透過以下方式以本集團內部資源撥付收購之代價人民幣112,000,000元（相等於約126,999,000港元）：(i)現金付款人民幣15,478,000元；(ii)抵銷本集團應收上海証大投資欠款金額人民幣96,522,000元，有關詳情披露於本公司日期為二零零八年四月二十九日之公佈。現時HLCL由証大置業擁有30%及由上海証大投資擁有70%權益。於完成收購事項後，HLCL將由証大三角洲置業擁有15%、証大置業擁有30%及由上海証大投資擁有55%權益。

收購事項須待下文「收購事項之先決條件」一段所載之條件達成後，方可作實。鑒於根據上市規則，收購事項構成本公司之須予披露交易及關連交易，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收購事項。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收購事項之普通決議案放棄投票。

一份載有（其中包括）收購詳情、本公司獨立董事委員會函件（載有就收購事項致獨立股東之推薦意見）、HLCL持有之物業權益之獨立估值報告、獨立財務顧問函件（載有就收購事項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。

## 日期為二零零八年十一月五日之協議

於二零零八年十一月五日，証大三角洲置業與上海証大投資訂立協議，據此，証大三角洲置業同意以代價人民幣112,000,000元（相等於約126,999,000港元）向上海証大投資收購HLCL之15%註冊資本，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。於完成收購後，HLCL將由証大三角洲置業擁有15%、証大置業擁有30%及由上海証大投資擁有55%權益。

### 1. 協議之訂約方

- (a) 証大三角洲置業；及
- (b) 上海証大投資。

### 2. 代價及付款條款

收購事項之代價為人民幣112,000,000元（相等於約126,999,000港元），乃協議訂約方經參考下列各項後按公平原則磋商及按一般商業條款釐定：(i) HLCL於二零零八年九月三十日持有之物業權益之初步估值約人民幣1,280,000,000元及(ii) HLCL於二零零八年九月三十日之未經審核管理賬目。

董事會計劃透過以下方式以本集團內部資源撥付收購之代價人民幣112,000,000元（相等於約126,999,000港元）：(i)現金付款人民幣15,478,000元；(ii)抵銷本集團應收上海証大投資欠款金額人民幣96,522,000元，有關詳情披露於本公司日期為二零零八年四月二十九日之公佈。

### 3. 收購事項之先決條件

收購事項須待下列條件於二零零八年十二月二十八日或之前或協議訂約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收購事項；及
- (b) HLCL（視情況而定）就收購事項獲得有關之中國政府機構之批准及批文。

#### 4. 收購事項完成

收購事項將於上述所有條件達成或獲証大三角洲置業豁免條件（不包括上文(a)項條件，該項條件不可豁免）後第三個工作日完成。倘上述條件未能於上文所載之限期內達成，協議訂約方之義務及責任將全部告終及終止。

#### 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。

喜瑪拉雅中心位於浦東新區芳甸路，鄰近上海新國際博覽中心、世紀公園、上海地鐵二號線龍陽路站及磁浮列車站。項目總佔地面積為28,893平方米，而總建築面積則約為163,300平方米。喜瑪拉雅中心將包括以高檔市場為目標之酒店、購物商場、辦公室大樓、劇院及藝術館。根據HLCL之發展計劃，該項目預定於二零一零年上半年落成。

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394,284,000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11,497,000港元）及約人民幣10,139,000元（相等於約11,497,000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10,801,000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3,952,000港元）及約人民幣3,485,000元（相等於約3,952,000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696,000港元）。於本公佈日期，HLCL已完成注資，將其註冊資本由人民幣380,000,000元增至人民幣632,000,000元，有關詳情披露於本公司日期為二零零八年八月四日之公佈。上海証大投資就其於HLCL之15%股本權益作出之投資總額約為人民幣94,160,000元。

於完成收購事項後，HLCL將由証大三角洲置業擁有15%、証大置業擁有30%及由上海証大投資擁有55%權益。因此，本集團於HLCL之間接股權合共將為45%，而HLCL仍為上海証大投資之附屬公司。

## 進行收購事項之理由

本集團主要在中國從事物業發展及投資，並已發展成為聲譽優良之物業發展商。

經進行一連串注資後，HLCL已加強其資本基礎，其註冊資本由成立時之人民幣10,000,000元增至人民幣632,000,000元。HLCL之管理層認為HLCL之資本基礎現已達到符合發展喜瑪拉雅中心之足夠水平，而HLCL雄厚之資本基礎亦有利於其日後之業務發展。董事會認為收購事項乃本集團增加其於HLCL之權益之良機，並符合本集團及股東之利益。此外，董事會認為，代價部分以現金支付及部分以抵銷本集團應收上海証大投資欠款之方式支付可將本集團之現金流出減至最低，並符合本集團及股東之利益。

董事會認為協議之條款乃公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

## 獨立股東對收購事項之批准

於本公佈日期，上海証大投資由戴先生實益擁有60%權益、戴陌草小姐實益擁有20%權益、朱南松先生實益擁有15%權益及戴志祥先生實益擁有5%權益。戴先生為本公司之執行董事兼主席。因此，根據上市規則，收購事項構成本公司之關連交易，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，收購事項構成本公司之須予披露交易及關連交易，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收購事項。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收購事項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之條款及當中擬進行之交易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）收購事項之更多資料、協議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持有之物業權益之獨立估值報告、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：

|               |   |  |
|---------------|---|--|
| 「收購事項」        | 指 | 根據協議，由証大三角洲置業向上海証大投資收購HLCL 15%註冊資本                                       |
| 「協議」          | 指 | 証大三角洲置業與上海証大投資就收購事項於二零零八年十一月五日（以中文）訂立之有條件協議                              |
| 「聯繫人士」        | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義   |
| 「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16.79%   |
| 「本集團」         | 指 | 本公司及其附屬公司  |
| 「香港財務報告準則」    | 指 | 香港會計師公會制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32.37%   |
| 「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  |
| 「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60%權益、戴先生之女戴陌草小姐實益擁有20%權益、朱南松先生實益擁有15%權益，以及戴先生之兄弟戴志祥先生實益擁有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   |
| 「工作日」                | 指 | 星期六、星期日或任何中國公眾假日以外之日  |
| 「証大三角州置業」            | 指 | 上海証大三角洲置業有限公司，為本公司間接全資附屬公司，於中國成立之有限責任公司，於本公佈日期，主要在中國從事物業發展  |
| 「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，於中國成立之有限責任公司，於本公佈日期，主要在中國從事物業發展   |

|       |   |     |
|-------|---|-----|
| 「港元」  | 指 | 港元  |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣 |
| 「%」   | 指 | 百份比 |

承董事會命  
上海証大房地產有限公司  
主席  
戴志康

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、葉文斌先生及湯健先生。獨立非執行董事為盧敏霖先生、賴焯藩先生及謝曉東博士。

香港，二零零八年十一月六日

\* 僅供識別

就本公佈而言，除非另有說明，人民幣乃按人民幣0.8819元兌1.00港元之概約兌換率換算為港元。