
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^{*}

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：755)

須予披露交易

收購湖州地塊

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

二零零八年二月十八日

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	收購地塊之土地使用權
「該協議」	指	買方與賣方於二零零八年一月二十九日就收購事項訂立之協議
「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
「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
「地塊」	指	位於中國浙江省湖州，總地盤面積約為59,935平方米之地塊
「最後實際可行日期」	指	二零零八年二月十五日，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
「買方」	指	湖州湖東建設有限公司，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
「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

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	湖州市國土資源局
「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0.9219元兌1.00港元計算。



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

陸朴鵠先生

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

收購湖州地塊

緒言

於二零零八年一月二十九日，買方已於成功投標收購地塊後訂立該協議，以按人民幣122,000,000元(約相等於132,000,000港元)之現金代價透過賣方收購地塊之土地使用權。本集團會將地塊發展成為一個商住發展項目。

* 僅供識別

1. 該協議之訂約方

- a. 賣方（就董事經作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，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. 代價及付款條款

收購地塊之土地使用權之總代價為現金人民幣122,000,000元（約相等於132,000,000港元）。代價乃參照地塊之位置及發展潛力按照每平方米約人民幣2,035.54元（約相等於2,207.98港元）釐定。代價將按以下方式以本集團之內部資源撥付：

1. 對銷已於二零零八年一月十五日（向賣方投標之前一日）就投標地塊支付予賣方之可退回按金人民幣50,000,000元（約相等於54,000,000港元）；及
2. 人民幣72,000,000元（約相等於78,000,000港元）須於該協議簽署後七日內支付。

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。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。

地塊位於浙江省湖州市八裏店分區，總地盤面積約為59,935平方米，建築樓面面積約為119,870平方米。地塊乃劃撥作商住用途。湖州為長江三角洲主要城市之一，距離上海、杭州及蘇州分別約150公里、86公里及80公里。本集團會將地塊發展成為一個商住發展項目。董事會認為收購地塊將可使本集團增加其土地儲備。董事會亦認為地塊具有良好發展潛力，日後並將提高本集團之盈利能力。

董事會函件

董事（包括獨立非執行董事）認為收購事項將不會對本公司之盈利、資產及負債造成重大影響且收購事項之條款公平合理及發展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

列位股東及本公司可換股票據持有人（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

二零零八年二月十八日

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

於最後實際可行日期，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、有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上市公司董事進行證券交易之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	種類及權益性質	佔已發行股本之概約百分比
戴志康	2,733,990,000 (L)	受控法團之權益 (附註)	39.04%
方斌	50,000,000 (L)	實益權益	0.71%
張偉	50,000,000 (L)	實益權益	0.71%
陸朴鴿	30,000,000 (L)	實益權益	0.43%
汪先剛	20,000,000 (L)	實益權益	0.29%
湯健	10,000,000 (L)	實益權益	0.14%
葉文斌	5,000,000 (L)	實益權益	0.07%

(L) 代表好倉

附註：所有此等權益均為好倉。戴志康為Giant Glory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Giant Glory所持有之2,733,990,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，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、有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上市公司董事進行證券交易之標準守則規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

一般資料

於最後實際可行日期，董事概無於本集團之任何成員公司訂立對本集團業務而言屬重要之合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，董事概無於本集團之任何成員公司自二零零六年十二月三十一日（即本集團最近期公布經審核綜合財務報表之結算日期）以來所收購或出售或租賃或本集團之任何成員公司建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，就本公司董事或主要行政人員所知，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申報之權益或淡倉，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5%或以上權益或擁有該股本涉及之任何購股權之人士如下：

股東名稱	權益性質	所持本公司已 發行普通股數目	根據股本	
			衍生工具持有 之相關股份數目	佔已發行股本 之概約百分比
Giant Glory Assets Limited (附註1)	實益權益	2,733,990,000 (L)	—	39.04%
China Alliance Properties Limited (附註2)	實益權益	600,000,000 (L)	—	8.57%
復地(集團)股份 有限公司 (附註2)	受控法團之權益	600,000,000 (L)	—	8.57%
上海復星高科技 (集團)有限公司 (附註2)	受控法團之權益	600,000,000 (L)	—	8.57%
復星國際有限公司 (附註2)	受控法團之權益	600,000,000 (L)	—	8.57%

一般資料

股東名稱	權益性質	所持本公司已 發行普通股數目	根據股本	
			衍生工具持有 之相關股份數目	佔已發行股本 之概約百分比
Fosun Holdings Limited (附註2)	受控法團之權益	600,000,000 (L)	—	8.57%
Fosun International Holdings Limited (附註2)	受控法團之權益	600,000,000 (L)	—	8.57%
郭廣昌(附註2)	受控法團之權益	600,000,000 (L)	—	8.57%
Honour Great Holdings Limited (附註3)	實益權益	538,130,000 (L)	—	7.68%
劉麗娟女士(附註3)	受控法團之權益	538,130,000 (L)	—	7.68%

(L) 代表好倉

附註1. 該等股份相等於上文「董事之權益」一節附註所述戴志康被視作擁有之權益。

於最後實際可行日期，董事於Giant Glory Assets Limited之職務如下表所示：

姓名	職務
戴志康	董事
湯健	董事

附註2. 郭廣昌擁有Fosun International Holdings Limited之58%控制權，Fosun International Holdings Limited擁有Fosun Holdings Limited之全部控制權，Fosun Holdings Limited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，而復地(集團)股份有限公司擁有China Alliance Properties Limited之全部控制權。

附註3. 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。

上述所有權益均為好倉。於最後實際可行日期，本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊並無記錄任何淡倉。

除本文所披露者外，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申報之權益或淡倉，或直接或間接於最後實際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5%或以上權益或擁有該股本涉及之任何購股權。

4. 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。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或計劃訂立任何服務合約，惟不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內不付賠償（法定賠償除外）而終止之合約。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，上海証大投資發展有限公司由本公司執行董事兼主席戴志康先生、戴陌草、朱南松及戴志祥實益擁有其中約60%、約20%、約15%及約5%。戴志康先生亦為上海証大投資發展有限公司之董事。

上海証大投資發展有限公司主要從事投資管理及物業相關業務。基於上海証大投資發展有限公司之業務性質，其可能與本集團之業務構成競爭。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，據董事所深知，彼等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。

7. 重大變動

於最後實際可行日期，董事並無察覺自二零零六年十二月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之結算日期）以來，本集團之財務或業務狀況有任何重大不利變動。

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。