

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
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)

須予披露交易
有關出售一間位於海南省海口的附屬公司之全部股權

出售事項

於二零一八年二月十二日，賣方及買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購待售股份，代價為人民幣126,800,000元（相等於約157,230,000港元）。

上市規則之涵義

由於出售事項之一項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守有關申報及公佈規定。

緒言

於二零一八年二月十二日，賣方及買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購待售股份，代價為人民幣126,800,000元（相等於約157,230,000港元）。

買賣協議

下文載列買賣協議之主要條款：

日期 ： 二零一八年二月十二日

訂約方 ： (i) 本公司（作為賣方）

 ： (ii) 海南江越實業發展有限公司（作為買方）

將予出售資產

待售股份，即出售公司之全部股權。

代價及付款條款

代價為人民幣126,800,000元（相等於約157,230,000港元），將由買方按以下方式向証大置業支付：

- (i) 人民幣20,000,000元（相等於約24,800,000港元）將於買賣協議簽立後十(10)個營業日內支付（「首期款項」）；

- (ii) 人民幣20,000,000元（相等於約24,800,000港元）將於買方對出售公司進行之盡職審查完成後三(3)個營業日內支付，於買賣協議簽立後三(3)個營業日內，賣方應安排買方對出售公司進行有關盡職審查，而盡職審查須於賣方作出有關安排後二十(20)個營業日內完成（「**第二期款項**」）；
- (iii) 人民幣14,000,000元（相等於約17,360,000港元）將於股權轉讓協議簽訂後三(3)個營業日內支付，而股權轉讓協議之簽立須於首期款項及第二期款項支付後四十五(45)個營業日內落實（「**第三期款項**」）；
- (iv) 人民幣52,800,000元（相等於約65,470,000港元）將於債務足額清償後四(4)個營業日內支付，而証大置業須於收到第三期款項後三(3)個營業日內足額清償債務（「**第四期款項**」）；及
- (v) 餘下人民幣20,000,000元（相等於約24,800,000港元）將於獲得有關出售公司之股東工商變更登記受理回執後十(10)個營業日內支付，而股東工商變更之申請將於証大置業收到第三期款項及第四期款項後七(7)個營業日內由本公司提交。

代價乃經賣方及買方按公平原則磋商及參考（其中包括）(i)出售公司於二零一七年十二月三十一日之未經審核資產淨值約人民幣93,480,000元（相等於約115,920,000港元）；(ii)經獨立估值師評估之該物業於二零一七年十一月三十日之估值人民幣170,800,000元（相等於約211,790,000港元）；(iii)重估及稅務清算產生之稅務影響；及(iv)出售公司之近期財務表現後釐定。

交易完成

買賣協議將於簽立時生效且交易完成並無任何先決條件。

交易完成將於出售公司之股東工商變更登記於二零一八年六月三十日或之前完成後方可作實。

根據買賣協議的條款，倘交易完成未能於二零一八年六月三十日作實，則本買賣協議將終止或根據本公司與買方商定之其他方案執行。

有關出售公司之資料

出售公司為於中國成立之有限公司，其主要資產為位於中國海南省海口之該物業。於本公佈日期，出售公司為本公司之間接全資附屬公司。

於二零一七年十一月三十日，該物業之估值約為人民幣170,800,000元（相等於約211,790,000港元）。

下表載列出售公司分別截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度之若干財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元 (概約)	二零一六年 (經審核) 人民幣千元 (概約)
除稅前虧損	(3,986.91)	(25,138.95)
除稅後虧損	(3,986.91)	(50,477.97)

出售公司於二零一七年十二月三十一日之未經審核資產淨值約為人民幣93,480,000元（相等於約115,920,000港元）。經計及由獨立估值師編製之該物業截至二零一七年十一月三十日之估值人民幣170,800,000元（相等於約211,790,000港元）及重估及稅務清算產生之稅務影響後，出售公司於二零一七年十二月三十一日之經調整未經審核資產淨值約為人民幣68,360,000元（相等於約84,770,000港元）。

有關買方之資料

買方為於中國成立之有限公司，主要從事物業開發及銷售、土地及私人樓宇租賃、商業信息諮詢、休閒農業及旅遊開發。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

進行出售事項之理由及所得款項計劃用途

本集團主要在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。本集團現時在中國以南京及上海為首的長江三角洲經濟區之各個城市內發展項目。

近年來，本公司一直專注於中國若干主要城市（如南京及上海）發展業務，同時逐步剝離三四線城市產業。本集團擬於日後繼續實施該業務策略。該物業位於海南省海口市，不屬於本集團預期將專注發展的地區。如下文「出售事項之財務影響」所進一步詳述，預期本集團將自出售事項錄得收益約44,370,000港元。此外，經計及開支後，預期出售事項所得款項淨額將約為人民幣126,700,000元（相等於約157,110,000港元），將用作本集團之一般營運資金。

鑒於出售公司連續地錄得虧損及該物業的位置不屬於本集團未來將主要開發的地區，出售事項將是本集團把出售公司的投資變現的良機，令本集團能夠投入更多資源及精力開發其他進行中項目，發掘主要發展地區內的其他前景較好的投資機遇。根據上文所述，董事認為出售事項之條款（包括代價）屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響

於交易完成後，本集團將不再持有出售公司任何股權且出售公司將不再為本公司之附屬公司。據此，於交易完成後，出售公司之財務業績將不再於本集團綜合入賬。

本集團預期自出售事項錄得未經審核收益約44,370,000港元，乃主要經參考(i)代價人民幣126,800,000元（相等於約157,230,000港元）與出售公司於二零一七年十二月三十一日之未經審核資產淨值約人民幣93,480,000元（相等於約115,920,000港元）之差額及(ii)本集團於二零一七年十二月三十一日之外匯儲備撥回之滙兌收益約3,060,000港元而計算得出，惟須待作出進一步審核程序後方可確定。

上市規則之涵義

由於出售事項之一項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守有關申報及公佈規定。

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：

「董事會」 指 董事會

「本公司」或「賣方」	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
「交易完成」	指	根據買賣協議完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	出售事項之代價
「債務」	指	証大置業於買賣協議日期結欠出售公司之未償還債務人民幣52,800,000元（相等於約65,470,000港元）
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議之條款出售待售股份
「出售公司」	指	海南新世界發展有限公司，本公司之間接全資附屬公司，其主要資產為該物業
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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

「該物業」	指	位於海口之海墾國際金融中心，約15,715平方米辦公及商業區及160個停車位組成，且於買賣協議日期由出售公司擁有
「買方」	指	海南江越實業發展有限公司，一間於中國成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方與買方於二零一八年二月十二日就出售事項訂立之買賣協議
「待售股份」	指	証大五道口所持出售公司之全部股權
「股東」	指	股份持有人
「股權轉讓協議」	指	將由出售公司之登記股東與買方就出售公司之股權工商變更登記而簽立之協議
「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
「証大五道口」	指	上海証大五道口房地產開發有限公司，本公司之間接全資附屬公司，於買賣協議日期持有出售公司之全部股權

「証大置業」 指 上海証大置業有限公司，本公司之間接全資附屬公司

「%」 指 百分比

承董事會命
上海証大房地產有限公司
主席
邱海斌先生

香港，二零一八年二月十二日

於本公佈日期，執行董事為邱海斌先生、王權先生、張華綱先生及湯健先生；非執行董事為王崢女士、龔平先生及江征雁女士；以及獨立非執行董事為周裕農先生、徐長生博士、吳文拱先生、侯思明先生及狄瑞鵬博士。

於本公佈而言，除非文義另有所指，否則人民幣乃按人民幣1.00元兌1.24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