

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  
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)

**須予披露交易  
出售一間附屬公司之全部股權及待售貸款**

**出售事項**

於二零一七年九月十一日，賣方、買方、出售公司及擔保人訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購出售公司之待售股份及待售貸款，代價為人民幣215,000,000元（相等於約258,000,000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，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

## 緒言

於二零一七年九月十一日，賣方、買方、出售公司及擔保人訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購出售公司之待售股份及待售貸款，代價為人民幣215,000,000元（相等於約258,000,000港元）。

## 買賣協議

下文載列買賣協議之主要條款：

### 日期

二零一七年九月十一日

### 訂約方

賣方 : (i) 証大五道口（本公司之間接全資附屬公司）；及

(ii) 証大商業旅遊（本公司之間接全資附屬公司）

買方 : 鄂爾多斯市金水源房地產開發有限責任公司

出售公司 : 鄂爾多斯市証大房地產開發有限公司

擔保人 : 上海証大置業有限公司（本公司之間接全資附屬公司）

## 將予出售資產

- (i) 待售股份，即出售公司之全部股權，於買賣協議日期分別由証大五道口及証大商業旅遊持有90%及10%；及
- (ii) 出售公司結欠上海証大置業有限公司及其聯屬公司之待售貸款，於二零一七年八月三十一日約為人民幣561,480,000元（相等於約673,776,000港元）。

## 代價及付款條款

買賣待售股份及待售貸款之代價為人民幣215,000,000元（相等於約258,000,000港元），已／將由買方按以下方式支付：

- (i) 首期款項人民幣43,000,000元（相等於約51,600,000港元）（「首期款項」），其中意向金人民幣25,000,000元（相等於約30,000,000港元）已由買方根據框架出售協議之條款於二零一七年七月三日支付及將用於支付部分首期款項，而首期款項餘額人民幣18,000,000元（相等於約21,600,000港元）須於買賣協議生效後三（3）個營業日內支付；
- (ii) 第二期款項人民幣44,000,000元（相等於約52,800,000港元），須於結清首期款項後及賣方向買方轉交有關第一期項目之經營管理權後七（7）個營業日內支付；
- (iii) 第三期款項人民幣64,000,000元（相等於約76,800,000港元），須於第二期項目之預售許可證發出後十（10）個營業日內支付；及

(iv) 第四期款項人民幣64,000,000元（相等於約76,800,000港元），須於(a)第三期項目之預售許可證發出後或(b)第三期項目、國有土地使用權及其相關執照變更予買方後十(10)個營業日內支付。

代價乃經賣方及買方按公平原則磋商及參考（其中包括）(i)經計及該物業之重估價值後，出售公司於二零一七年八月三十一日之經調整未經審核負資產淨額約人民幣297,080,000元（相等於約356,496,000港元）；(ii)出售公司於二零一七年八月三十一日之股東貸款人民幣561,480,000元（相等於約673,776,000港元）；及(iii)經獨立估值師評估之該物業於二零一七年六月三十日之估值人民幣267,000,000元（相等於約320,400,000港元）後釐定。

## 完成

買賣協議將於訂立時生效且完成並無任何先決條件。

根據買賣協議的條款，倘未能於二零一八年三月三十日前以轉讓待售股份之形式完成，則將以轉讓出售公司之資產（即第一期項目、第二期項目及第三期項目之擁有權）完成。

登記轉讓(i)待售股份或(ii)第一期項目及第二期項目之擁有權予買方名下（其中登記轉讓第三期項目之擁有權予買方名下可於項目階段完成25%時完成）須於二零一八年四月三十日或之前（或買方可能同意之其他日期）完成。

## 有關出售公司之資料

出售公司為於中國成立之有限公司，主要從事房地產開發，體育賽事運營、體育培訓、教育培訓、旅游度假服務及養老服務。於本公佈日期，出售公司為本公司之間接全資附屬公司。出售公司之主要資產為該物業。

該物業位於內蒙古鄂爾多斯康巴什新區，由待售住宅樓宇、發展中物業及尚未開發地塊組成，總土地面積約為248,118平方米，其中包括第一期項目、第二期項目及第三期項目之土地面積分別約56,686.50平方米、99,571.50平方米及91,860平方米。於二零一七年六月三十日，第一期項目已竣工，總建築面積約為27,027平方米。第二期項目包括發展中物業及待售物業，總建築面積約為45,982平方米。於本公佈日期，第三期項目尚未動工。於二零一七年六月三十日，該物業之估值約為人民幣267,000,000元（相等於約320,400,000港元）。

下表載列出售公司截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度之若干經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年 (經重列)
	人民幣千元 (概約)	人民幣千元 (概約)
除稅前(虧損)	(1,705)	(4,249)
除稅後(虧損)	(1,705)	(4,249)

出售公司於二零一七年八月三十一日之未經審核負資產淨額約為人民幣297,080,000元（相等於約356,496,000港元）。經計及由獨立估值師編製之該物業截至二零一七年六月三十日之估值人民幣267,000,000元（相等於約320,400,000港元）後，出售公司於二零一七年八月三十一日之經調整未經審核負資產淨額約為人民幣297,080,000元（相等於約356,496,000港元）。

## **有關買方之資料**

買方為一間於中國成立之有限公司，主要從事物業開發。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各自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上海及南京市為首的長江三角洲經濟區之各個城市內發展項目。

近年來，本集團逐步剝離中國三四線城市產業。本集團有意於未來維持此業務策略，並將其業務發展集中在中國一二線城市，尤其是長江三角洲經濟區之業務。該物業位於中國一二線城市外之內蒙古西南部之鄂爾多斯市，原定計劃開發成豪華住宅別墅。過去數年，鄂爾多斯之房地產開發不甚景氣，主要由於該地區之住宅物業供過於求。該項目已於二零一四年停工。

雖然本集團尚未收回對該項目成立至今之投資，惟完成該項目須投入額外資金及資源。鑒於鄂爾多斯物業市場前景並不樂觀，且出售公司之財務表現不理想，董事認為，出售事項將為本集團提供良機以變現其於該項目之投資，同時令本集團得以整合更多資源及精力於有望帶來收入潛力之物業開發項目。

經扣除與出售事項相關之費用後，董事預期出售事項所得款項淨額將約為人民幣214,870,000元（相等於約257,844,000港元），並用作本集團之一般營運資金。

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整體利益。

### **出售事項之財務影響**

於完成後，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，於完成後，出售公司之財務業績將不再於本集團綜合入賬。

由於出售事項及待本公司核數師進行進一步審核程序後，預期本集團將因出售事項錄得未經審核虧損（除稅前）約人民幣49,400,000元（相等於約59,280,000港元），有關虧損乃經參考代價人民幣215,000,000元（相等於約258,000,000港元）減(i)出售公司於二零一七年八月三十一日之經調整未經審核負資產淨額約人民幣297,080,000元（相等於約356,496,000港元）；及(ii)待售貸款（截至二零一七年八月三十一日）之未償還金額約人民幣561,480,000元（相等於約673,776,000港元）兩者之和計算得出。

倘完成將以轉讓出售公司之資產而非待售股份及待售貸款之形式進行（詳情載於上文「完成」一節），本集團預期將因出售事項錄得未經審核虧損（除稅前）約人民幣52,000,000元（相等於約62,400,000港元），有關虧損乃經參考代價人民幣215,000,000元（相等於約258,000,000港元）減該物業於二零一七年八月三十一日之調整後賬面值約人民幣267,000,000元（相等於約320,400,000港元）計算得出。在此情況下，於完成後出售公司仍將作為本公司之附屬公司及其財務業績將繼續於本集團綜合入賬。

股東務請注意，將於本公司綜合財務報表確認之出售事項收益／虧損實際金額視乎於完成日期或之後將以人民幣計值之出售事項所得款項換算為港元時所使用之匯率而定，故可能與上述金額有所差異。

## 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，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

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」	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
「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
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	按買賣協議之條款及條件出售待售股份及待售貸款
「出售公司」	指	鄂爾多斯市証大房地產開發有限公司，本公司之間接全資附屬公司，其主要資產為該物業
「第一期項目」	指	該項目第一期，土地面積約為56,686.50平方米及總建築面積約為27,027平方米
「框架出售協議」	指	賣方與買方就出售事項所訂立日期為二零一七年七月一日之框架出售協議
「擔保人」	指	上海証大置業有限公司，本公司之間接全資附屬公司，買賣協議之訂約方之一，其同意以買方為受益人擔保賣方及出售公司各自之責任
「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

「該項目」	指	出售公司之物業開發項目，主要涉及該物業之開發，包括第一期項目、第二期項目及第三期項目
「該物業」	指	位於內蒙古鄂爾多斯康巴什新區之地塊、發展中物業及待售物業，其於買賣協議日期由出售公司持有
「買方」	指	鄂爾多斯市金水源房地產開發有限責任公司，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、買方、出售公司及擔保人就出售事項所訂立日期為二零一七年九月十一日之買賣協議
「待售貸款」	指	出售公司結欠上海証大置業有限公司及其聯屬公司之貸款
「待售股份」	指	出售公司之全部股權，於買賣協議日期分別由証大五道口及証大商業旅遊持有90%及10%
「第二期項目」	指	該項目第二期，土地面積約為99,571.50平方米及總建築面積約為45,982平方米
「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

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第三期項目」	指	該項目第三期，土地面積約為91,860平方米
「賣方」	指	証大五道口及証大商業旅遊之統稱
「証大商業旅遊」	指	上海証大商業旅遊投資發展有限公司，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10%股權
「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90%股權
「%」	指	百分比

承董事會命  
上海証大房地產有限公司  
執行董事  
黎利華

香港，二零一七年九月十一日

於本公佈日期，執行董事為邱海斌先生、王權先生、張華綱先生及黎利華女士；非執行董事為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1.20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