

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)

### 主要交易

### 內容有關出售附屬公司之股權及待售貸款

#### 出售事項

於二零一七年一月二十五日，賣方（本公司及証大置業（本公司之間接全資附屬公司）之統稱）與買方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售待售股份及待售貸款，代價約為813,890,000港元。

#### 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條就出售事項計得之一項適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則有關申報、公佈及股東批准之規定。

由於本公司需要更多時間準備載入通函之相關資料，一份載有（其中包括）(i)出售事項詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)獨立估值師出具之物業估值報告；及(iv)上市規則規定之其他資料之通函，預期將於二零一七年二月二十三日或之前寄發予股東。

## 緒言

於二零一七年一月二十五日，賣方（本公司及証大置業（本公司之間接全資附屬公司）之統稱）與買方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售待售股份及待售貸款，代價約為813,890,000港元。

## 買賣協議

下文載列買賣協議之主要條款：

### 日期

二零一七年一月二十五日

### 訂約方

買方                   ： 欣樂房地產集團有限公司

賣方                   ： (i) 本公司；及  
                             (ii) 証大置業

## 將予出售資產

- (i) 待售股份，包括(a)Myway Developments待售股份，即本公司於買賣協議日期所持Myway Developments之全部股權；及(b)海門物業待售股份，即証大置業於買賣協議日期所持海門物業約9.09%股權；及
- (ii) 待售貸款，包括(a)Myway Developments貸款；及(b)海門物業結欠証大置業及其聯屬公司之海門物業貸款。

## 代價及付款條款

出售事項之代價約為813,890,000港元，當中包括(i)Myway Developments待售股份之代價2.00美元（相等於約15.52港元）；(ii)海門物業待售股份之代價人民幣1.00元（相等於約1.16港元）；及(iii)待售貸款之代價人民幣700,000,000元（相等於約813,890,000港元），並已經／將會按以下方式支付：

- (i) 人民幣150,000,000元（相等於約174,410,000港元）作為買賣協議之誠意金已由買方於二零一六年十二月二日支付予賣方之指定賬戶，該款項將於完成下文(ii)及(iii)段所述之手續後由賣方償還予買方並隨後轉入海門物業之賬戶並於二零一七年三月三十日（或訂約方可能同意之其他日期）前償還予賣方；
- (ii) 2.00美元（相等於約15.52港元）及人民幣1.00元（相等於約1.16港元）將由買方於二零一七年三月三十日（或訂約方可能同意之其他日期）前支付予賣方或賣方之指定賬戶；及

- (iii) 餘下代價之人民幣550,000,000元（相等於約639,490,000港元）將由海門物業於二零一七年三月三十日（或訂約方可能同意之其他日期）前支付予賣方，該款項將透過以買方或海門物業作為主要融資主體申請貸款或以其他融資方式獲得，屆時注入海門物業。

代價乃經訂約方按公平原則磋商及參考（其中包括）(i)出售集團於二零一六年九月三十日之未經審核負資產淨額約人民幣110,920,000元（相等於約128,970,000港元）；(ii)出售集團於二零一六年九月三十日之經調整未經審核負資產淨額（經計入（其中包括）獨立估值師所編製物業於二零一六年十一月三十日之評估價值約人民幣1,180,400,000元（相等於約1,372,450,000港元））約人民幣235,480,000元（相等於約273,790,000港元）；(iii)待售貸款於二零一六年九月三十日之未償還金額（經就除外公司欠付部分予以調整）約人民幣967,640,000元（相等於約1,125,070,000港元）；及(iv)出售集團之近期財務表現後釐定。

#### 出售事項完成之先決條件

出售事項須待下列先決條件達成後，方告完成：

- (i) 海門物業分拆除外待售資產已於二零一七年三月三十日（或訂約方可能同意之其他日期）前根據中國有關法律完成；及
- (ii) 批准買賣協議及其項下擬進行之交易的決議案已於二零一七年三月三十日（或訂約方可能同意之其他日期）前獲股東於股東特別大會上以投票表決方式通過。

上述先決條件均無法獲豁免。

倘本公司無法於二零一七年三月三十日（或訂約方可能同意之其他日期）前取得股東批准買賣協議項下擬進行之交易，買賣協議將予終止，而訂約方之所有權利及責任將告終止，且概無訂約方須就違反合約而支付罰款，詳情載於下文「完成」一節。

## 完成

出售事項將於悉數支付上文「代價及付款條款」一節所述之代價及賣方向買方轉讓出售集團之所有權及擁有權後於二零一七年三月三十日（或訂約方可能同意之其他日期）前完成。

倘出售事項因賣方之責任未能於二零一七年三月三十日前完成，買方將有權要求賣方就由買方所支付之誠意金人民幣150,000,000元（相等於約174,410,000港元）於在支付誠意金之日起至賣方償還誠意金之日期間內按年利率12%計算支付罰款。倘出售事項因賣方之責任未能於二零一七年六月三十日前完成，賣方須向買方償還誠意金，買賣協議將告終止。

倘出售事項因買方之責任未能於二零一七年三月三十日前完成，賣方將有權要求買方就買方應付之款項人民幣550,000,000元（相等於約639,490,000港元）於二零一七年三月三十日至買方支付人民幣550,000,000元（相等於約639,490,000港元）之日期間內按年利率12%計算支付罰款。倘出售事項因買方之責任未能於二零一七年六月三十日前完成，賣方須向買方償還誠意金（不計息），買賣協議將告終止。

## 有關出售集團之資料

Myway Developments為一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司。於本公佈日期，Myway Developments為本公司之直接全資附屬公司，擁有海門物業約90.91%股權。

海門物業為一間於二零零三年在中國註冊成立之有限公司。於本公佈日期，海門物業為本公司之間接全資附屬公司，由Myway Developments及証大置業分別擁有約90.91%及9.09%股權。

出售集團之主要業務為投資於該項目，而該項目涉及開發物業。物業位於中國海門市海門臨江新區，即長江以南、海寧寺以北及海門市新行政中心及商業中心區以東。物業由總土地面積約449,799平方米的多幅未開發地塊及總建築面積約292,799平方米的在建物業及待售物業組成。

下表載列出售集團截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度之綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(概約)	(概約)
除稅前虧損	(142,735)	(4,519)
除稅後虧損	(144,981)	(18,837)

出售集團於二零一六年九月三十日之未經審核負資產淨額約為人民幣110,920,000元（相等於約128,970,000港元）。出售集團於二零一六年九月三十日之經調整未經審核負資產淨額經計及按物業於二零一六年十一月三十日之估值約人民幣1,180,400,000元（相等於約1,372,450,000港元）得出之估值虧損（由獨立估值師編製）及扣除遞延稅項後約人民幣235,480,000元（相等於約273,790,000港元）。因此，於二零一六年九月三十日，出售集團之經調整未經審核負資產淨額及待售貸款未償還部分（經就除外公司欠付部分予以調整）之總和約為人民幣732,200,000元（相等於約851,330,000港元）。

## **有關買方之資料**

買方為一間於一九九九年於中國註冊成立之有限公司，註冊資本為人民幣300,000,000元，主要從事（其中包括）房地產開發、工程諮詢及物業管理。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。

## **有關本集團之資料以及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。物業位於海門市（不屬中國一二線城市），包括總土地面積約449,799平方米的若干未開發地塊及總建築面積約292,799平方米的發展中物業及待售物業，初步計劃發展作（其中包括）住宅、商業及休閒用途。過去十年，海門市房地產市場之發展較緩慢。於本公佈日期，本集團自海門物業於二零零三年成立起之初始投資成本尚未收回。此外，誠如上文「有關出售集團之資料」一節所述，出售集團過往數年持續錄得虧損及於二零一六年九月三十日處於淨負資產狀況。考慮到上述因素，董事認為海門市之房地產市場前景並不明朗，而出售事項將為本集團提供良機以變現其於物業（位置偏離未來核心發展區域）之投資價值以及為重整資產組合而重新調配資源。本公司擬將出售事項所得款項淨額約人民幣699,570,000元（相等於約813,390,000港元）當中約人民幣559,660,000元（相等於約650,710,000港元）用於償還銀行貸款，以及約人民幣139,910,000元（相等於約162,680,000港元）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乃按一般商業條款訂立，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

於出售事項完成後，出售集團各成員公司將不再為本公司之附屬公司，其各自之財務業績、資產及負債將不再計入本集團綜合財務報表。本集團預期出售事項將產生約125,390,000港元之虧損（尚待審核），有關虧損乃經參考(i)(a)經調整代價（扣除二零一六年九月一日至二零一六年九月三十日期間收取的待售貸款還款）約人民幣679,850,000元（相等於約790,430,000港元）；與(b)出售集團之未經審核綜合負資產淨額約128,960,000港元及待售貸款於二零一六年九月三十日之未償還金額（經就除外公司欠付部分予以調整）約1,125,070,000港元之總和之差額；及(ii)本集團於二零一六年九月三十日之外匯儲備撥回之匯兌收益約80,290,000港元而計算得出。

股東務請注意，將於本公司綜合財務報表確認之出售事項虧損實際金額視乎（其中包括）出售集團之資產淨值及於出售事項完成日期將以人民幣計值之待售貸款金額換算為港元時所使用之匯率而定，故須經最終審核。

## 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條就出售事項計得之一項適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則有關申報、公佈及股東批准之規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其任何聯繫人於出售事項及根據買賣協議擬進行之交易中擁有任何重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會就批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

由於本公司需要更多時間準備載入通函之相關資料，一份載有（其中包括）(i)出售事項詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)獨立估值師出具之物業估值報告；及(iv)上市規則規定之其他資料之通函，預期將於二零一七年二月二十三日或之前寄發予股東。

## 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」	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
「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
「出售集團」	指	Myway Developments、海門物業及彼等附屬公司之統稱（不包括除外公司）

「除外公司」	指	廊坊市証合泰房地產有限公司、煙台証大大拇指置業有限公司及江蘇証大商業文化發展有限公司之統稱
「除外待售資產」	指	海門物業於買賣協議日期擁有之若干資產，包括(i)廊坊市証合泰房地產有限公司之27%股權；(ii)煙台証大大拇指置業有限公司之70%股權；(iii)江蘇証大商業文化發展有限公司之全部股權；及(iv)一項預付款項目
「海門物業」	指	海門証大濱江置業有限公司，一間於中國註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司，於本公佈日期由Myway Developments及証大置業分別擁有約90.91%及約9.09%股權
「海門物業貸款」	指	海門物業結欠証大置業及其聯屬公司之貸款
「海門物業待售股份」	指	証大置業於買賣協議日期於海門物業持有之約9.09%股權

「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
「Myway Developments」	指	Myway Developments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公佈日期為本公司之直接全資附屬公司
「Myway Developments 貸款」	指	Myway Developments結欠本公司之貸款
「Myway Developments 待售股份」	指	於買賣協議日期本公司持有之Myway Developments之全部股權
「訂約方」	指	買方及賣方之統稱
「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	出售集團之物業發展項目，主要涉及發展物業
「物業」	指	海門物業之地塊、發展中物業及待售物業
「買方」	指	欣樂房地產集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項於二零一七年一月二十五日訂立之買賣協議
「待售貸款」	指	Myway Developments貸款及海門物業貸款之統稱
「待售股份」	指	Myway Developments待售股份及海門物業待售股份之統稱（不包括除外待售資產）
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以批准（其中包括）買賣協議及據此擬進行之交易
「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
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「賣方」	指	本公司及証大置業之統稱

「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  
執行董事  
黎利華

香港，二零一七年一月二十五日

於本公佈日期，執行董事為張晨光先生、鍾國興先生、王浩博士及黎利華女士。非執行董事為龔平先生及潘文先生。獨立非執行董事為賴焯藩先生、李文偉先生、周裕農先生及徐長生博士。

就本公佈而言，除非文義另有所指，否則(i)人民幣乃按人民幣1.00元兌1.1627港元之概約匯率兌換為港元；及(ii)美元乃按1.00美元兌7.7576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、人民幣及美元金額已經、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