

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)

有關

- (1) 出售RICHTEX HOLDINGS
已發行股本20%；
- (2) 通過LONG PROFIT發行認購股份
而視作出售LONG PROFIT權益；及
- (3) 授出認沽期權
之須予披露交易

RICHTEX出售事項

於二零一四年三月二十四日（聯交所交易時段後），賣方（即本公司）與投資者A訂立Richtex協議，據此，賣方有條件同意出售及投資者A有條件同意購買Richtex股份（即Richtex Holdings已發行股本的20%），代價為人民幣200,000,000元（相等於約252,000,000港元）。就買賣Richtex股份而言，(i)投資者A同意向Richtex Holdings提供Richtex投資者貸款人民幣632,000,000元；及(ii)証大訂約方與投資者A就Richtex集團的管理權及控制權、賣方與投資者A（共同作為Richtex Holdings的股東）的權利及權益訂立Richtex投資者權利協議、以及根據Richtex投資者權利協議向投資者A授出認沽期權。

LP認購事項

同日（聯交所交易時段後），Hero Horse、Long Profit及投資者B訂立LP協議，據此，Long Profit有條件同意發行及投資者B有條件同意認購LP股份（即Long Profit經配發及發行LP股份所擴大之已發行股本的20%），代價為20港元。就認購LP股份而言，(i)投資者B同意向Long Profit提供LP投資者貸款人民幣850,000,000元；(ii)Hero Horse同意提供Hero Horse貸款人民幣950,000,000元（此金額包括Hero Horse於LP完成前已提供的一切股東貸款）；及(iii)Hero Horse、Long Profit與投資者B就Long Profit的管理權及控制權以及Hero Horse與投資者B（共同作為Long Profit的股東）的權利及權益訂立LP投資者權利協議。

上市規則涵義

根據上市規則第14.07條就出售事項合計而得出之適用百分比率，高於5%而低於25%。因此，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則之申報及公佈之規定。

根據上市規則第14.74條，若本公司授出期權，而其行使並非由本公司酌情決定，則於授出期權時，有關交易應猶如有關期權已行使而予以分類。於根據上市規則第14.07條計算百分比率時使用認沽期權價之最高代價人民幣200,000,000元。由於授出認沽期權之適用百分比率合共超過5%但不足25%，根據上市規則第14章，授出認沽期權構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則申報及公佈之規定。本公司行使認沽期權時將遵守相關上市規則並另作公佈。

緒言

茲提述本公司於二零一三年一月十六日就收購地塊A而刊發之公佈。目前，本公司持有Richtex Holdings 100%權益，Richtex Holdings持有Golden Land 100%權益，Golden Land持有南京証大90%權益，而南京証大持有地塊A。

茲亦提述本公司於二零一四年三月六日就成功投得南京立方100%權益而刊發之公佈。目前，本公司持有Hero Horse 100%權益，Hero Horse持有Long Profit 100%權益，根據投標條款，Long Profit將取得南京立方100%權益，而南京立方持有地塊B。

於二零一四年三月二十四日（聯交所交易時段後），賣方（即本公司）與投資者A訂立Richtex協議，據此，賣方有條件同意出售及投資者A有條件同意購買Richtex股份（即Richtex Holdings已發行股本的20%），代價為人民幣200,000,000元（相等於約252,000,000港元）。就買賣Richtex股份而言，(i)投資者A同意向Richtex Holdings提供Richtex投資者貸款人民幣632,000,000元（相等於約796,300,000港元）；及(ii)証大訂約方與投資者A就Richtex集團的管理權及控制權、賣方與投資者A（共同作為Richtex Holdings的股東）的權利及權益訂立Richtex投資者權利協議、以及根據Richtex投資者權利協議向投資者A授出認沽期權。

同日（聯交所交易時段後），Hero Horse、Long Profit及投資者B訂立LP協議，據此，Long Profit有條件同意發行及投資者B有條件同意認購LP股份（即Long Profit經配發及發行LP股份所擴大之已發行股本的20%），代價為20港元。就LP認購事項而言，(i)投資者B同意向Long Profit提供LP投資者貸款人民幣850,000,000元（相等於約1,071,000,000港元）；(ii)Hero Horse同意提供Hero Horse貸款人民幣950,000,000元（相等於約1,197,000,000港元）（此金額包括Hero Horse於LP完成前已提供的一切股東貸款）；及(iii)Hero Horse、Long Profit與投資者B就Long Profit的管理權及控制權以及Hero Horse與投資者B（共同作為Long Profit的股東）的權利及權益訂立LP投資者權利協議。

RICHTEX出售事項

Richtex協議主要條款

日期

二零一四年三月二十四日

訂約方

賣方：本公司

買方：投資者A

據董事作出合理查詢後所知、所悉及所信，投資者A及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

Richtex出售事項之詳情

根據Richtex協議，賣方有條件同意出售且投資者A有條件同意購買Richtex股份，即Richtex Holdings已發行股本之20%。

代價

投資者A將於Richtex完成日期，以現金支付投資者A根據Richtex協議應付賣方之Richtex股份代價人民幣200,000,000元（相等於約252,000,000港元）。

Richtex股份代價人民幣200,000,000元（相等於約252,000,000港元）乃由Richtex協議訂約方經考慮獨立估值師於二零一三年十二月三十一日對地塊A作出之重新估值後，參考Richtex集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核經調整資產淨值約549,500,000港元中Richtex股份應佔價值約109,900,000港元公平磋商而釐定。

Richtex投資者貸款及未償還証大股東貸款

就買賣Richtex股份而言，根據Richtex投資者貸款協議，投資者A同意向Richtex Holdings借出人民幣632,000,000元（相等於約796,300,000港元）之Richtex投資者貸款，年期為緊隨Richtex完成日期後36個月。Richtex投資者貸款自Richtex完成日期（包括該日）起至悉數償還Richtex投資者貸款（連同所有應計利息）當日期間按當時尚未償還貸款全部本金以年利率10厘計息。Richtex Holdings亦同意每年按本金額之6%向投資者A支付財務服務費。於Richtex完成日期，Richtex投資者貸款一部分本金將用作償還部分現有証大股東貸款，令現有証大股東貸款於償還後之餘額為相等於人民幣480,000,000元之等值港元。在發出五個營業日事先書面通知之情況下，Richtex Holdings可於Richtex完成日期後第13個月至24個月期間，以及Richtex完成日期後第25個月至償還Richtex投資者貸款當日期間，分別償還Richtex投資者貸款本金額之30%及另外30%（連同所有應計利息）。

就記錄未償還証大股東貸款之條款及條件而言，賣方與Richtex Holdings訂立貸款協議，據此，於緊隨Richtex完成日期後36個月期間，未償還証大股東貸款自Richtex完成日期（包括該日）起至悉數償還未償還証大股東貸款（連同所有應計利息）當日期間按當時尚未償還貸款全部本金以年利率16厘計息。

股份抵押及貸款抵押

作為提供Richtex投資者貸款之代價，賣方無條件及不可撤回地同意簽立並促使Richtex集團簽立Richtex股份抵押、Richtex Myway股份抵押、Richtex後償契據及／或Richtex貸款抵押（視情況而定），擔保證大訂約方於Richtex完成日期或之前根據Richtex交易文件適時及準時履行及遵從彼等之責任。根據該等文件，証大訂約方於Richtex完成時，將以投資者A為受益人就(i)Richtex Holdings全部已發行股本之80%、(ii)Myway Developments全部已發行股本之50%；及(iii)未償還証大股東貸款設立抵押權益。

Richtex投資者權利協議

作為投資者A訂立Richtex協議之代價，証大訂約方及投資者A同意訂立Richtex投資者權利協議，內容有關Richtex集團之管理權及控制權，以及投資者A與賣方（共同為Richtex Holdings股東）之權利及權益。Richtex投資者權利協議之主要條款及條件概述如下：

***Richtex Holdings*進行之主要業務**

Richtex Holdings須且各証大訂約方須促使Richtex Holdings僅進行其作為Richtex集團投資控股公司之業務。各証大訂約方應促使Richtex集團（Richtex Holdings除外）僅進行涉及物業發展、物業投資業務及另行協定之主要業務。

委任職員及主席

Richtex Holdings、Golden Land及南京証大董事會於任何時間均須由最少三名董事組成。投資者A有權提名一名董事，而賣方則有權提名其他董事。就南京証大而言，投資者A有權提名一名監事，而賣方則有權提名其他監事。Richtex Holdings董事會主席由Richtex Holdings全體董事選出。

轉讓股份及附帶權利

賣方倘建議轉讓其任何Richtex Holdings股份，須經投資者A同意，且投資者A可酌情於同意時設下條件，條件為賣方須促使相關承讓人根據投資者A於建議轉讓時之股權按比例向投資者A購買Richtex Holdings股份，且價格、條款及條件與提出予賣方者相同。

投資者A之優先購買權

倘任何証大訂約方獲非關連第三方真誠要約轉讓Richtex集團相關成員公司之任何或所有股份，該証大訂約方須向投資者A提供轉讓詳情，並要約出售該等股份，價格、條款及條件與買方所提出者相同。投資者A可書面通知該証大訂約方購買該等股份之全部（而不得僅購買一部份）。

賣方優先購買權

自Richtex投資者權利協議日期起至(a)Richtex付款日期後第36個曆月屆滿當日或(b)Richtex投資者權利協議全部應付款項已支付及清償當日（以較早者為準）期間，除非獲賣方事先書面同意，否則投資者A不得出售或轉讓其任何Richtex股份，或就該等股份設立任何產權負擔或以其他方式加以處置。倘投資者A接獲無關連之第三方所作出有關轉讓全部（而非部分）Richtex股份之真誠要約，投資者A須提供該轉讓之詳情，連同按相同價格（「要約價」）及第三方買方之相同要約條款及條件向賣方出售全部（而非部分）Richtex股份之要約，而賣方可通過向投資者A發出書面通知選擇購買全部（而非部分）Richtex股份。

倘要約價另加投資者A收取之Richtex股息少於人民幣200,000,000元，賣方應付差額（「差額」）為人民幣200,000,000元減要約價及投資者A收取之Richtex股息，否則賣方應付差額為零元。

分派及保證按金

賣方承諾促使Richtex Holdings且Richtex Holdings向投資者A承諾，只要Richtex Holdings產生任何可分派溢利，其將於各財政年度年底向投資者A宣派股息，直至投資者A信納已根據Richtex交易文件悉數及最終清償及支付款項當日為止。

賣方向投資者A承諾於Richtex付款日期後第37個曆月首日以即時結清資金支付按金，金額等於人民幣200,000,000元減投資者A於支付按金（作為支付Richtex股息及差額之保證按金）日期前已收取之全部Richtex股息，並存入投資者A告知賣方之指定銀行戶口。倘Richtex Holdings於按金日期後向投資A支付股息，投資者A於收取有關股息後，須立即向賣方退還等於按金之金額，其後投資者被視為已收取有關退還金額為股息。倘所有按金因支付股息而退還予賣方，投資者A無須退還任何額外金額，而Richtex Holdings須直接向投資者A支付任何後續股息。投資者A須於其不再為Richtex Holdings股東後三個營業日內向賣方發還該按金之餘額。

授出認沽期權

根據Richtex投資者權利協議，投資者A獲授認沽期權，據此，投資者A有權於緊隨Richtex付款日期後第37個曆月首日起至(i)賣方與投資者A書面同意終止授出認沽期權之協議；(ii)所有按金因支付股息已退還予賣方或(iii)投資者A不再持有任何Richtex股份當日（以較早者為準）期間，隨時要求賣方按認沽期權價回購全部（而非部分）Richtex股份。

鑒於投資者A通過收購Richtex股份及提供Richtex投資者貸款而投資Richtex Holdings，本公司認為，訂立Richtex投資者權利協議（包括賣方向投資者A提供保證安排：支付Richtex股息及差額上限為人民幣200,000,000元，及授出認沽期權而認沽期權價上限為人民幣200,000,000元，兩者均相等於投資者A就Richtex股份支付之代價人民幣200,000,000元）乃屬公平合理。為免生疑問，賣方支付之差額與認沽期權價之總額不得超過人民幣200,000,000元。

Richtex協議之先決條件

Richtex協議須待下列所有條件達成或豁免（如適用）後，方告完成：

- (a) 賣方作出或促使作出之一切聲明、保證及契諾在所有重大方面均為真確、完整、準確且並無誤導成分，而賣方在所有重大方面均已履行並遵守須於Richtex完成日期或之前履行或遵守之Richtex交易文件之一切協議、承諾、責任或條件（視情況而定）；
- (b) 截至Richtex協議日期及Richtex完成日期，以下各項並無受到重大不利影響：
 - (i)Richtex集團整體之資產、負債、狀況（財務或其他）、業務、前景、一般事務、經營業績或財產，(ii)Richtex Holdings或Richtex集團任何成員公司或賣方（如適用）履行其於任何Richtex交易文件之責任之能力，或(iii)任何Richtex交易文件之有效性或可強制執行性；
- (c) 賣方已履行並遵守須於Richtex完成日期或之前履行或遵守之Richtex交易文件所載之一切協議、責任及條件（視情況而定）；
- (d) 賣方已就其為訂約方之Richtex交易文件及其擬進行之交易妥為參與及進行相關適用司法管轄區相應法例規定之所有程序，包括賣方董事會之批准，以及倘賣方公司細則或章程文件或適用法例或賣方股東（如適用）規定，須由身為Richtex交易文件訂約方之賣方簽立、交付及履行，以及簽立、交付及履行賣方為訂約方之Richtex交易文件之其他擬進行交易，或須取得其董事會或股東（如適用）批准；
- (e) 就向任何政府機構發出之存檔、文件及通知，以及與任何政府機構進行之存檔或登記，或任何其他人士要求或適用法例規定之公開公佈或披露（包括權益披露），或賣方或其資產受其約束之任何合約規定由身為Richtex交易文件訂約方之賣方簽立、交付或履行，或完成其根據該等文件擬進行之交易（如有），任何政府機構授出之所有同意、許可、批准、授權、寬免、准許、特權、牌照、豁免、法令、登記或證書已根據適用法例以投資者A合理信納之形式及方式正式取得或作出，並繼續完全有效且不得撤回；
- (f) 賣方須向投資者A交付或致使交付已經妥為簽立及蓋章之相關Richtex交易文件（如適用），包括（但不限於）投資者A名下之Richtex股份有效股票；及
- (g) 投資者A須向賣方交付或致使交付已經妥為簽立及蓋章之相關Richtex交易文件（如適用）。

投資者A可隨時通過向賣方發出書面通知豁免上述任何先決條件，惟條件(g)除外。賣方可將條件(g)項下由投資者A交付任何Richtex交易文件之時間延遲至賣方指定之其他日期，並視該先決條件已經達成。倘投資者A並未於Richtex最後完成日期或之前達成或豁免上述先決條件，投資者A可於Richtex完成日期前隨時通過向Richtex Holdings發出書面通知以終止Richtex協議。

LP認購事項

LP協議之主要條款

日期

二零一四年三月二十四日

訂約方

發行人： Long Profit

認購人： 投資者B

據董事作出合理查詢後所知、所悉及所信，投資者B及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

LP認購事項之詳情

根據LP協議，Long Profit有條件同意發行且投資者B有條件同意認購LP股份，佔經配發及發行LP股份擴大之Long Profit已發行股本之20%。

代價

認購股份之應付總認購價為20港元，金額將由投資者B於LP完成日期。

LP股份認購價20港元乃經LP協議訂約方參考Long Profit於二零一四年二月二十八日之未經審核負債淨值約6,000港元中LP股份應佔價值公平磋商後釐定。

Hero Horse貸款及LP投資者貸款

就LP認購事項而言，Hero Horse及投資者B各自同意向Long Profit分別借出人民幣950,000,000元（相等於約1,197,000,000港元，包括於LP完成前已向Long Profit作出之全部股東貸款）之Hero Horse貸款及人民幣850,000,000元（相等於約1,071,000,000港元）之LP投資者貸款，年期分別為緊隨Hero Horse貸款協議日期及LP投資者貸款協議（作為股東貸款）日期後36個月。根據LP投資者貸款協議之條款及條件，在LP完成的規限下，Hero House貸款將於LP完成日期悉數支付予Long Profit，而LP投資者貸款可自LP投資者貸款協議日期起計四個月內提取。倘Long Profit自LP投資者貸款協議日期後四個月內並無提取LP投資者貸款，投資者B須儘快按認購價20港元向Hero Horse轉讓LP股份。

Hero Horse貸款自LP完成日期起（包括該日）起至悉數償還Hero Horse貸款連同所有應計利息當日（不包括該日）期間，按當時尚未償還貸款全部本金以年利率12厘計息；LP投資者貸款自提取日期（「提取日期」）（包括該日）起至悉數償還LP投資者貸款連同所有應計利息當日（不包括該日）期間，按當時拖欠投資者B之已提取金額以年利率12厘計息。在發出五個營業日事先書面通知之情況下，Long Profit可分別於LP完成日期或提取日期（視情況而定）後第13個月至24個月期間及LP完成日期或提取日期後第25個月至償還Hero Horse貸款或LP投資者貸款（視情況而定）當日期間，償還Hero Horse貸款本金額或LP投資者貸款之30%及另外30%（連同所有應計利息）。

股份抵押及貸款抵押

作為提供LP投資者貸款之代價，Hero Horse無條件及不可撤回地同意簽立LP股份抵押、LP Myway股份抵押、LP後償契據及／或LP貸款抵押（視情況而定），擔保Long Profit及Hero Horse於LP完成日期或之前根據LP交易文件適時及準時履行及遵從彼等之責任。根據該等文件，Hero Horse將以投資者B為受益人就(i)Long Profit全部已發行股本之80%、(ii)Myway Developments全部已發行股本之另外50%；及(iii)Hero Horse貸款設立抵押權益。倘Long Profit自LP投資者貸款協議日期後四個月內並無提取LP投資者貸款，投資者B須儘快按認購價出售LP股份，而Hero Horse則按認購價購買LP股份，而所有上述股份抵押及貸款抵押須解除。

LP投資者權利協議

作為投資者B訂立LP協議之代價，Long Profit、Hero Horse及投資者B同意訂立LP投資者權利協議，內容有關Long Profit集團之管理權及控制權，以及投資者B與Hero Horse（共同為Long Profit股東）之權利及權益。LP投資者權利協議之主要條款及條件概述如下：

Long Profit進行之主要業務

Long Profit須且Hero Horse須促使Long Profit僅進行其作為LP集團投資控股公司之業務。Hero Horse及Long Profit均須促使LP集團（Long Profit除外）僅進行涉及物業發展、物業投資業務及另行協定之主要業務。

委任職員及主席

Long Profit、南京立方及LP集團其他中國附屬公司之董事會，於任何時間均須由最少三名董事組成。投資者B有權提名一名董事，而Hero Horse則有權提名其他董事。就南京立方及LP集團其他中國附屬公司而言，投資者B有權提名一名監事，而Hero Horse則有權提名其他監事。Long Profit董事會主席由Long Profit全體董事選出。

轉讓股份及附帶權利

Hero Horse倘建議轉讓其任何Long Profit之股份，須經投資者B同意，且投資者B可酌情於同意時設下條件，條件為Hero Horse須促使相關承讓人根據投資者B於建議轉讓時之股權按比例向投資者B購買Long Profit之股份，且價格、條款及條件與提出予Hero Horse者相同。

投資者B優先購買權

倘Hero Horse或Long Profit中任何一方接獲無關連之第三方所作出有關轉讓LP集團相關成員公司任何或全部股份之真誠要約，Hero Horse或Long Profit（視情況而定）須提供該轉讓之詳情，連同按相同價格及第三方買方之相同要約條款及條件向投資者B出售該等股份之要約，而投資者B可通過向Hero Horse或Long Profit發出書面通知選擇購買全部（而非部分）該等股份。

***Hero Horse*優先購買權**

自LP投資者權利協議日期起至(a)LP付款日期後第36個曆月屆滿當日或(b)LP投資者貸款協議全部應付款項已支付及清償當日（以較早者為準）期間，除非獲Hero Horse事先書面同意，否則投資者B不得出售或轉讓其任何LP股份，或就該等股份設立任何產權負擔或以其他方式加以處置。倘投資者B接獲無關連之第三方所作出有關轉讓全部（而非部分）LP股份之真誠要約，投資者B須提供該轉讓之詳情，連同按相同價格及第三方買方之相同要約條款及條件向Hero Horse出售全部（而非部分）LP股份之要約，而Hero Horse可通過向投資者B發出書面通知選擇購買全部（而非部分）LP股份。

分派

Hero Horse承諾促使Long Profit且Long Profit向投資者B承諾，只要Long Profit產生任何可分派溢利，其將於各財政年末向投資者B宣派股息，直至投資者B信納已根據LP交易文件悉數及最終清償及支付款項當日為止。

LP協議之先決條件

投資者B向Long Profit認購LP股份之責任須待下列所有條件達成（或豁免）（如適用）後，方告作實：

- (a) Hero Horse及Long Profit作出或促使作出之一切聲明、保證及契諾在所有重大方面均為真確、完整、準確且並無誤導成分，而Hero Horse及Long Profit在所有重大方面均已履行並遵守須於LP完成日期或之前履行或遵守之LP交易文件之一切協議、承諾、責任或條件（視情況而定）；
- (b) 截至LP協議日期及LP完成日期，以下各項並無受到重大不利影響：(i)Long Profit及Hero Horse整體之資產、負債、狀況（財務或其他）、業務、前景、一般事務、經營業績或財產，(ii)Long Profit及Hero Horse履行其於任何LP交易文件之責任之能力，或(iii)任何LP交易文件之有效性或可強制執行性；
- (c) Long Profit及Hero Horse已履行並遵守須於LP完成日期或之前履行或遵守之LP交易文件所載之一切協議、責任及條件（視情況而定）；

- (d) Long Profit及Hero Horse已就其為訂約方之LP交易文件及其擬進行之交易妥為參與及進行相關適用司法管轄區相應法例規定之所有程序，包括Long Profit及Hero Horse各自之董事會之批准，以及倘Long Profit及Hero Horse公司細則或章程文件或適用法例或Hero Horse股東（如適用）規定，須由身為LP交易文件訂約方之Long Profit及Hero Horse簽立、交付及履行，以及簽立、交付及履行Hero Horse為訂約方之LP交易文件之其他擬進行交易，或須取得其董事會或股東（如適用）批准；
- (e) 就向任何政府機構發出之存檔、文件及通知，以及與任何政府機構進行之存檔或登記，或任何其他人士要求或適用法例規定之公開公佈或披露（包括權益披露），或Long Profit或Hero Horse或其資產受其約束之任何合約規定由身為LP交易文件訂約方之Long Profit或Hero Horse簽立、交付或履行，或完成根據該等文件擬進行之交易（如有），任何政府機構授出之所有同意、許可、批准、授權、寬免、准許、特權、牌照、豁免、法令、登記或證書已根據適用法例以投資者B合理信納之形式及方式正式取得或作出，並繼續完全有效且不得撤回；
- (f) Long Profit及Hero Horse須向投資者B交付或致使交付已經妥為簽立及蓋章之相關LP交易文件（如適用），包括（但不限於）投資者B名下之LP股份有效股票；
- (g) 投資者B須向Hero Horse交付或致使交付已經妥為簽立及蓋章之相關LP交易文件（如適用）；及
- (h) 本公司按照上市規則已獲得股東建議預先授予董事之權力之批准，通過投標收購南京立方全部股權；
- (i) Long Profit已於二零一四年年三月五日下午四時正或之前悉數支付投標保證金人民幣90,000,000元；
- (j) Long Profit在投標中中標並在投標後就南京立方之全部股權訂立股份轉讓協議；及
- (k) Long Profit已就訂立有關轉讓南京立方股份之股份轉讓協議及其擬進行之交易取得中國商務部相關部門之批准。

投資者B可隨時通過向Long Profit及Hero Horse發出書面通知豁免上述任何先決條件，惟條件(g)、(j)及(k)除外。Long Profit及Hero Horse可將條件(g)項下由投資者B交付任何LP交易文件之時間延遲至Long Profit及Hero Horse指定之其他日期，並視該先決條件已經達成。倘投資者B並未於LP最後完成日期或之前達成或豁免上述先決條件，投資者B可於LP完成日期前隨時通過向Hero Horse及Long Profit發出書面通知以終止LP協議。

各投資者及中國東方之資料

投資者A及投資者B均為於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，均為中國東方資產管理（國際）控股有限公司之全資附屬公司，而中國東方資產管理（國際）控股有限公司為中國東方之全資附屬公司。中國東方為經中國國務院及中國人民銀行批准而於一九九九年成立之國有企業，註冊資本為人民幣10,000,000,000元。中國東方與其附屬公司主要從事資產管理及出售，涉及投資中國各行業（包括但不限於銀行及保險）之國有及民營企業，並與該等企業合作。據董事作出合理查詢後所知、所悉及所信，投資者A及投資者B及彼等之最終實益擁有人中國東方，均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

RICHTEX HOLDINGS之資料

Richtex Holdings為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。Richtex集團主要從事發展地塊A，而地塊A為其主要資產。

地塊A位於南京鐵路南站附近商業中心區，總佔地面積93,526.4平方米，規劃地上建築面積約380,000平方米，地庫則提供額外建築面積220,000平方米。地塊A指定用作綜合辦公、商業、金融、酒店及文化用途。地塊A之授出辦公及商業土地使用權為40年。

以下為Richtex集團之未經審核財務資料：

	截至 二零一三年 十二月 三十一日止 百萬港元	截至 二零一二年 十二月 三十一日止 百萬港元
營業額	—	—
除稅前後虧損淨額	24.6	0.9

按照Richtex集團之未經審核賬目，未計及地塊A重新估值前，Richtex集團於二零一三年十二月三十一日之負債淨值約為25,500,000港元。

LONG PROFIT之資料

Long Profit為於香港註冊成立之有限公司。二零一四年三月六日，本集團於投標成功投得南京立方全部股權（其主要資產為地塊B），中標價約為人民幣902,300,000元（相等於約1,136,900,000港元），而Long Profit已於二零一四年三月十日訂立有關南京立方的股份轉讓協議，詳情載於本公司二零一四年二月十七日刊發之通函及本公司二零一四年三月六日刊發之公佈。完成轉讓南京立方之全部股權後，Long Profit將專注從事發展地塊B，而地塊B將為Long Profit之主要資產。

地塊B位於中國江蘇省，總佔地面積13,220.1平方米，規劃地上建築面積約85,930.72平方米，指定用作商業兼辦公用途。

Long Profit自註冊成立日二零一三年十二月二十七日起至二零一四年二月二十八日期間並無產生任何收入，虧損約為6,000港元，Long Profit於二零一四年二月二十八日之未經審核負債淨值約為6,000港元。

MYWAY DEVELOPMENTS之資料

Myway Developments為根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，並為本公司間接全資附屬公司。Myway Developments為投資控股公司，連同其附屬公司主要從事物業發展，其主要資產包括中國物業發展項目。根據Myway Developments及其附屬公司之未經審核綜合賬目，Myway Developments及其附屬公司於二零一三年十二月三十一日之綜合淨資產約為16,600,000港元。

出售事項之原因及裨益

本集團主要從事建造供銷售及自持用途之商用及住宅物業、經營酒店業務、租賃、管理及代理商用及住宅物業。

本集團為一間多元化中國物業發展公司，集中發展、投資及管理中國住宅及商用物業。本集團現時在位處華北、上海市及其週邊地區以及海南省等三個地區內之12個城市內有正在發展之物業項目，亦有海外房地產發展項目。

董事認為，各地塊均發展潛力優厚，出售事項將令本集團通過各投資者與中國東方策略性合作，共同發展各地塊，並可得以維持發展完成後可得之利潤，並藉各投資提供之股東貸款，減低本公司就發展所需之資金承擔。資金承擔減低，加上出售事項將為本集團帶來現金流入，本集團可望增加財務靈活性，為日後投資機遇作好準備。

待出售事項完成後，本公司將於Richtex Holdings及Long Profit已發行股本中擁有80%之權益。Richtex Holdings及Long Profit將成為本公司之非全資附屬公司且其財務業績將繼續於本集團財務業績內綜合入賬。Richtex出售事項之所得款項淨額（即Richtex股份代價扣除相關開支）估計約為251,000,000港元。本公司擬將來自Richtex出售事項及償付Richtex証大貸款之所得款項淨額用作本集團未來投資。如董事所告知，Richtex出售事項所產生之預期待未經審核資本收益約為256,100,000港元，相當於所得款項淨額約251,000,000港元與Richtex股份負賬面值約5,100,000港元（乃基於Richtex Holdings於二零一三年十二月三十一日之負債淨額（除去地塊A之估值約25,500,000港元））之差額，將計入本公司儲備。至於Richtex投資者貸款，約746,000,000港元將用作償還現有証大股東貸款，其餘將用作Richtex集團一般營運資金。

LP認購事項之所得款項淨額（即LP股份代價扣除相關開支）極少。如董事所告知，LP認購事項將不會產生資本收益或虧損，而Hero Horse貸款及LP投資者貸款之總金額為人民幣1,800,000,000元（相當於約2,268,000,000港元），約人民幣902,300,000元（相等於約1,136,900,000港元）將用以支付南京立方全部股權之投標成功中標價，其餘將用作Long Profit一般營運資金及／或未來投資。

基於以上所述，董事認為訂立出售事項符合本公司及股東之整體利益，而出售事項條款屬一般商業條款，公平合理。

上市規則涵義

根據上市規則第14.07條就出售事項合計而得出之適用百分比率，高於5%而低於25%。因此，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則之申報及公佈之規定。

根據上市規則第14.74條，若本公司授出期權，而其行使並非由本公司酌情決定，則於授出期權時，有關交易應猶如有關期權已行使而予以分類。於根據上市規則第14.07條計算百分比率時使用認沽期權價之最高代價人民幣200,000,000元。由於授出認沽期權之適用百分比率合共超過5%但不足25%，根據上市規則第14章，授出認沽期權構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則申報及公佈之規定。本公司行使認沽期權時將遵守相關上市規則並另作公佈。

釋義

在本公佈內，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
「營業日」	指	商業銀行在香港及中國開門營業的日子，星期六、星期日或公眾假期除外
「中國東方」	指	中國東方資產管理有限公司，在中國註冊成立之有限責任國有企業，為各投資者之最終實益擁有人
「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，其已發行股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「按金」	指	賣方將於於Richtex付款日期後第37個曆月首日向投資者A支付之保證按金，金額等於人民幣200,000,000元減投資者A於已支付該按金當日前收取之全部Richtex股息
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	Richtex出售事項及本集團因LP認購事項而於Long Profit之權益自100%攤薄至80%而被視作出售事項之統稱
「Golden Land」	指	Golden Land International Development Company Limited，根據香港法律註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「Hero Horse」	指	Hero Horse Holding Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司

「Hero Horse貸款」	指	根據Hero Horse貸款協議，Hero Horse向Long Profit借出為數人民幣950,000,000元（相等於約1,197,000,000港元）之股東貸款
「Hero Horse貸款協議」	指	Hero Horse同意向Long Profit借出Hero Horse貸款之股東貸款協議
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「各投資者」	指	投資者A及投資者B之統稱
「投資者A」	指	Power Rider Enterprises Corp.，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司
「投資者B」	指	Wisdom Mind Holdings Corp.，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司
「各地塊」	指	地塊A及地塊B之統稱
「地塊A」	指	位於中國江蘇省南京市雨花臺區站中七路之地塊，佔地面積約為93,526.4平方米，指定用作綜合辦公、商業、金融、酒店及文化用途
「地塊B」	指	位於江蘇省南京市下關區濱江江邊路以西之地塊，佔地面積約為13,220.1平方米，指定用作商業兼辦公用途
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Long Profit」	指	Long Profit Group Limited，本公司之間接全資附屬公司
「LP協議」	指	Hero Horse、Long Profit與投資者B就LP認購事項於二零一四年三月二十四日訂立之認購協議
「LP完成」	指	完成認購LP股份

「LP完成日期」	指	(a)達成(或豁免,如適用)LP協議全部先決條件(「LP協議先決條件」一節所載先決條件(k)除外)後第7個營業日或(b)達成先決條件(k)後之第三個營業日當日,以較後者為準,屆時會進行LP協議交易之LP完成(或Hero Horse、Long Profit與投資者B在LP完成前可能書面協定之其他日期)
「LP集團」	指	Long Profit及其附屬公司
「LP投資者貸款」	指	根據LP投資者貸款協議,投資者B向Long Profit借出為數人民幣850,000,000港元(相等於約1,071,000,000港元)之股東貸款
「LP投資者貸款協議」	指	投資者B同意向Long Profit借出LP投資者貸款之股東貸款協議
「LP投資者權利協議」	指	Long Profit、Hero Horse與投資者B於二零一四年三月二十四日訂立之協議,內容有關Long Profit之管理權及控制權,以及Hero Horse與投資者B共同作為Long Profit股東之權利及權益
「LP貸款抵押」	指	Hero Horse就Hero Horse貸款作出抵押,以投資者B為受益人,擔保根據LP交易文件履行全部責任並向投資者B支付到期支付款項
「LP最後完成日期」	指	二零一四年四月三十日或Long Profit、Hero Horse與投資者B書面協定之其他日期
「LP Myway 股份抵押」	指	本公司抵押由本公司法定實益持有之Myway Developments全部已發行股份之50%的所有權利、所有權、權益及利益,以及所有衍生權益,並以投資者B為受益人,擔保根據LP協議及其他LP交易文件向投資者B支付所有到期支付金額
「LP付款日期」	指	LP協議中認購LP股份之實際付款日期
「LP股份」	指	根據LP協議將予發行之新認購股份,佔經配發及發行LP股份擴大之Long Profit已發行股本之20%

「LP股份抵押」	指	Hero Horse抵押由Hero Horse於發行LP股份時法定實益持有之Long Profit全部已發行股份之80%的所有權利、所有權、權益及利益，以及所有衍生權益，並以投資者B為受益人，擔保根據LP協議及其他LP交易文件向投資者B支付所有到期支付金額
「LP後償契據」	指	投資者B、Hero Horse及Long Profit之間之後償契據，據此，契據訂約方同意Hero Horse貸款在各方面須遲於LP投資者貸款償還
「LP認購事項」	指	投資者B根據LP協議以20港元代價認購LP股份一事
「LP交易文件」	指	LP協議、LP投資者貸款協議、LP股份抵押、LP Myway股份抵押、LP貸款抵押、LP後償契據及Hero Horse、Long Profit與投資者B就擬進行交易可能不時訂立之其他協定文件
「Myway Developments」	指	Myway Developments Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「南京立方」	指	南京立方置業有限公司，於中國成立之有限公司，地塊B為其主要資產
「南京証大」	指	南京証大大拇指商業發展有限公司，於中國成立之私人有限公司，由本公司及蕪湖歌斐資產管理有限公司分別持有90%及10%
「未償還証大股東貸款」	指	於Richtex完成日期完成部分還款後，証大股東貸款之未償還金額
「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
「認沽期權」	指	根據Richtex投資者權利協議，授予投資者A要求賣方回購全部（而非部分）Richtex股份之權利
「認沽期權價」	指	認沽期權之行使價，即按金餘額

「Richtex協議」	指	賣方與投資者A就Richtex出售事項於二零一四年三月二十四日訂立之協議
「Richtex完成」	指	完成買賣Richtex股份
「Richtex完成日期」	指	達成(或豁免,如適用)Richtex協議全部先決條件後第7個營業日,當日會進行Richtex協議交易之Richtex完成(或賣方與投資者A在Richtex完成前可能書面協定之其他日期)
「Richtex出售事項」	指	根據Richtex協議,賣方向投資者A出售Richtex股份
「Richtex股息」	指	投資者A因持有Richtex股份而以股東身份獲Richtex Holdings支付之全部股息、分派及/或其他金額
「Richtex集團」	指	Richtex Holdings及其附屬公司
「Richtex Holdings」	指	Richtex Holdings Limited,本公司之間接全資附屬公司
「Richtex投資者貸款」	指	根據Richtex投資者貸款協議,投資者A向Richtex Holdings借出為數人民幣632,000,000元(相等於約796,300,000港元)之股東貸款
「Richtex投資者貸款協議」	指	Richtex Holdings與投資者A於二零一四年三月二十四日就Richtex出售事項而訂立之協議,內容有關投資者A向Richtex Holdings提供Richtex投資者貸款
「Richtex投資者權利協議」	指	賣方、Richtex Holdings、Golden Land與投資者A於二零一四年三月二十四日訂立之協議,內容有關Richtex集團之管理權及控制權,以及賣方及投資者A共同作為Richtex Holdings股東之權利及權益
「Richtex貸款抵押」	指	賣方就未償還証大股東貸款作出抵押,以投資者A為受益人,擔保根據Richtex交易文件履行全部責任並向投資者A支付到期支付款項

「Richtex最後完成日期」	指	二零一四年四月三十日或賣方與投資者A書面協定之其他日期
「Richtex Myway股份抵押」	指	賣方抵押由賣方法定實益持有之Myway Developments全部已發行股份之50%的所有權利、所有權、權益及利益，以及所有衍生權益，並以投資者A為受益人，擔保根據Richtex協議及其他Richtex交易文件向投資者A支付所有到期金額
「Richtex付款日期」	指	根據Richtex協議實際支付Richtex股份代價之日期
「Richtex股份」	指	Richtex Holdings已發行股本之20%
「Richtex股份抵押」	指	賣方抵押由賣方法定實益持有Richtex Holdings全部已發行股份之80%的所有權利、所有權、權益及利益，以及所有衍生權益，並以投資者A為受益人，擔保根據Richtex協議及其他Richtex交易文件向投資者A支付所有到期支付金額
「Richtex後償契據」	指	投資者A、賣方及Richtex Holdings之間之後償契據，據此，契據訂約方同意未償還証大股東貸款在各方面須遲於Richtex投資者貸款償還
「Richtex交易文件」	指	Richtex協議、Richtex投資者貸款協議、Richtex股份抵押、Richtex Myway股份抵押、Richtex貸款抵押、Richtex後償契據及本公司與投資者A就擬進行交易可能不時訂立之全部協定文件
「Richtex証大貸款協議」	指	本公司同意向Richtex Holdings借出或繼續借出未償還証大股東貸款之股東貸款協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股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
「投標」	指	上海聯合產權交易所就出售南京立方之全部股權所舉行之公開投標
「証大訂約方」	指	賣方、Richtex Holdings、Golden Land之統稱
「証大股東貸款」	指	於Richtex協議日期，Richtex Holdings應付本公司為數約1,350,800,000港元之股東貸款
「%」	指	百分比

代表董事會
上海証大房地產有限公司
主席
戴志康

香港，二零一四年三月二十四日

於本公佈日期，執行董事為戴志康先生、王輔捷先生、左興平先生及湯健先生。非執行董事為朱南松先生、吳洋先生、徐曉亮先生及龔平先生。獨立非執行董事為盧敏霖先生、賴焯藩先生、李文偉先生及蔡高聲先生。

* 僅供識別

就本公佈而言，除另有指明外，人民幣乃按人民幣1.00元=1.26港元之概約匯率換算為港元。