

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)

主要交易

內容有關出售位於南非約翰內斯堡沐德坊之待售資產

出售事項

於2016年12月3日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)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資產，代價約為1,810,000,000蘭特(相等於約998,760,000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%，故上市規則第14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，載有(其中包括)(i)出售事項詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)物業估值報告；及(iv)上市規則所需其他資料之通函，預期將於2016年1月31日或之前寄發予股東。

緒言

於2016年12月3日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)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資產，代價約為1,810,000,000蘭特(相等於約998,760,000港元)。

買賣協議

日期

2016年12月3日

訂約方

買方 : JR 209 Investments Proprietary Limited

賣方 : Zendai SA

將予出售資產 : 待售資產，當中包括：

- (1) 待售股份，即(i)証大資本之全部已發行股本；(ii)証大發展之全部已發行股本；及(iii)証大投資之全部已發行股本；及
- (2) 待售貸款

根據買賣協議，賣方可繼續向出售公司墊支，而買方將向出售公司支付最多60,000,000蘭特（相等於約33,110,000港元）之其後資金。

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為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

代價及付款條款

總代價不超過1,810,000,000蘭特（相等於約998,760,000港元），當中包括(i)待售股份之代價3蘭特（相等於約1.66港元）；(ii)待售貸款1,750,000,000蘭特（相等於約965,650,000港元）；及(iii)不超過60,000,000蘭特之其後資金，並須按以下方式支付：

- (i) 根據訂約方於2016年11月18日訂立之訂金協議，250,000,000蘭特（相等於約137,950,000港元）作為訂金，其中買方已支付150,000,000蘭特，該筆款項以信託方式持有，而買方已就餘下100,000,000蘭特開出銀行擔保。該等款項將以信託方式保留並於首個截止日期向賣方支付；
- (ii) 於2017年3月31日以兌現第一期款項銀行擔保之所得款項支付第一期款項500,000,000蘭特（相等於約275,900,000港元），而倘若生效日期遲於2017年3月31日，該等款項將以信託方式為買方保留，款項將於首個截止日期向賣方支付；
- (iii) 買方須於第二個截止日期以現金向賣方支付第二期款項500,000,000蘭特（相等於約275,900,000港元）；

- (iv) 賣方須於第三個截止日期以兌現第三期款項銀行擔保之所得款項支付第三期款項500,000,000蘭特（相等於約275,900,000港元）；
- (v) 買方須於第三個截止日期以現金支付待售股份之代價3蘭特（相等於約1.66港元）；及
- (vi) 於首個截止日期後須隨時以兌現其後資金銀行擔保之所得款項支付最多為60,000,000蘭特之其後資金，而任何未支付款項須於第三個截止日期發還買方。

代價乃經訂約方按公平原則磋商及參考（其中包括）(i)証大發展及証大投資之負資產淨額；(ii)獨立估值師編製之物業估值（於2016年8月31日之評估價值為1,716,540,000蘭特）（「估值」）；(iii)於2016年8月31日之待售貸款約1,821,640,000蘭特；及(iv)出售公司近期財務表現後釐定。

出售事項之先決條件

買賣協議須待達成下列先決條件而成為無條件：

- (i) 在不遲於2017年3月30日（或訂約方可能書面同意之較遲日期）前，賣方向買方送達一份特別決議案（或其摘要）之核證副本，而依據該決議案，賣方之股東按照公司法第112條（與公司法第115條一併閱讀）之條文已批准出售事項，使買賣協議生效並執行該協議，並授權賣方董事會之任何成員代表賣方簽立買賣協議並辦理一切有關事宜，包括寄發根據買賣協議或與其有關而須予寄出之一切文件及通知；
- (ii) 在不遲於2017年3月31日（或訂約方可能書面同意之較遲日期）前，賣方向買方送達一份特別決議案（或其摘要）之核證副本，而依據該決議案，股東批准根據買賣協議條款進行出售事項；及
- (iii) 在不遲於第二個截止日期前，南非之主管機關書面批准根據買賣協議所載條款及條件進行出售事項，其可為無條件或受相關方可接受並可能書面同意之條件所限，惟任何一方不得無理拒絕協議，及在僅有一方受任何有關條件影響而受影響一方可以接受該條件之情況下，該方不得無理拒絕接受。根據記錄，倘任何一方得悉有任何該等條件，其須於實際可行之情況下盡快通知另一方，且無論如何不得遲於得悉有關情況後5（五）個營業日內。

所有先決條件均無法獲豁免。除非在不遲於相關達成日期（或訂約方在上述日期前同意之較遲日期）已達成上述先決條件，否則買賣協議將不會生效，且概無訂約方可就因未有達成先決條件而產生之後果提出申索，惟因先前違反於生效日期前生效之買賣協議之任何重大條文而產生者除外。

完成

待先決條件達成以及買方悉數支付代價後，完成將於第三個截止日期發生，屆時待售股份之股票連同正式簽署之待售股份過戶表格（反映買方為承讓人）將送交買方。

出售公司之財務資料

下表載列根據國際財務報告準則編製之証大發展截至2015年及2014年12月31日止兩個財政年度之經審核財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2015年 (千蘭特) 概約	2014年 (千蘭特) 概約
除稅前虧損	(448,259)	(79,124)
除稅後虧損	(324,708)	(63,381)

証大發展於2016年8月31日之未經審核負資產淨額約為352,050,000蘭特（相等於約194,260,000港元）。

下表載列根據國際財務報告準則編製之証大投資截至2015年及2014年12月31日止兩個財政年度之經審核財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2015年 (千蘭特) 概約	2014年 (千蘭特) 概約
除稅前虧損	(80,713)	(6,768)
除稅後虧損	(56,791)	(5,050)

証大投資於2016年8月31日之未經審核負資產淨額約為40,460,000蘭特（相等於約22,330,000港元）。

証大資本為暫無營業公司，於2015年12月註冊成立，自其註冊成立起概無進行任何業務。因此，概無任何財務資料可提供。証大資本於2016年8月31日之未經審核資產淨額為1.0蘭特（相等於約0.55港元）。

証大發展及証大投資於截至2014年及2015年12月31日止年度錄得虧損主要由於相應財政年度整年就証大發展及証大投資各自之美元股東貸款產生之匯兌虧損所致。

出售公司於2016年8月31日之資產／負資產經作出若干會計準則調整後，負資產淨額約216,040,000蘭特。經計及2016年8月31日估值產生之估值盈餘估計金額1,716,540,000蘭特並扣除遞延稅項，出售公司於2016年8月31日之經調整資產淨額約為40,640,000蘭特（相等於約22,430,000港元）。

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，同時在海外發展房地產發展項目。

物業位於南非約翰內斯堡沐德坊，包括若干地塊及建築物，總地盤面積約為1,600公頃，而總樓面面積則約為89,000平方米，將發展為集住宅、商業、輕工業及休閒用途於一身的智能城市。鑒於南非經濟環境波動，以及根據本公司對物業發展進程之持續評估，本公司認為南非房地產市場前景並不明朗，尤其是，南非當地貨幣波動導致証大發展及証大投資於截至2014年及2015年12月31日止兩個年度錄得虧損。根據本公司截至2015年12月31日止年度之年報，來自南非外部客戶之收益貢獻不大，約佔本集團截至2015年12月31日止年度總收益約1.96%。考慮到(i)本集團自2013年起一直積極投放人力及資源以發展物業；(ii)証大發展及証大投資各自持續錄得虧損及淨負資產狀況；及(iii)南非房地產市場未來前景不明朗，董事相信出售事項為本集團提供良機以變現其於物業之投資價值，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1,746,000,000蘭特（相等於約963,450,000港元）當中約698,400,000蘭特（相等於約385,380,000港元）用作償還銀行貸款，約698,400,000蘭特（相等於約385,380,000港元）用作支付本集團現有物業發展項目建築成本，以及約349,200,000蘭特（相等於約192,690,000港元）用作本集團一般營運資金。

根據上文所述，董事認為出售事項條款屬公平合理，符合本公司及股東整體利益。

有關ZENDAI SA之資料

Zendai SA (即賣方) 為一間根據南非法例正式註冊成立之有限責任私人公司，並為本公司之間接全資附屬公司。於本公佈日期，Zendai SA持有証大資本、証大發展及証大投資各自之全部已發行股本。

有關買方之資料

買方為一間於南非註冊成立之有限責任公司，主要從事住宅及商業發展項目，由M and T Holdings Proprietary Limited全資擁有。M and T Holdings Proprietary Limited為一間於南非註冊成立之公司，主要於南非從事房地產發展。

有關出售公司之資料

証大資本、証大發展及証大投資各自為根據南非法例正式註冊成立之有限責任私人公司。証大資本為暫無營業公司，於本公佈日期並無業務營運。証大發展主要在南非從事透過其土地儲備建立住宅、商業及工業小鎮以及出售物業以持續加強土地價值，並持有Zendai Residential Proprietary Limited全部股本權益，Zendai Residential Proprietary Limited為一間根據南非法例正式註冊成立之有限責任私人公司。証大投資主要從事物業投資。

出售事項之財務影響

於出售事項完成後，証大資本、証大發展及証大投資各自將不再為本公司之附屬公司，其各自之財務業績、資產及負資產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55,850,000蘭特（相等於約30,820,000港元）之虧損（尚待審核），有關虧損乃按待售資產代價扣減(i)出售公司於2016年8月31日之負資產淨值總額，已就物業估值收益（即估值減物業賬面值扣減遞延稅項）作出調整；與(ii)於2016年8月31日待售貸款連同應計利息兩者之總和計算得出。

股東務請注意，將於本公司綜合財務報表確認之出售事項收益／虧損實際金額視乎(i)出售公司於第三個截止日期之資產淨值；及(ii)於第三個截止日期將以美元計值之待售貸款金額換算為蘭特當時所使用之匯率而定，故可能與上述金額有所出入。

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14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之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，載有（其中包括）(i)出售事項詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)物業估值報告；及(iv)上市規則所需其他資料之通函，預期將於2016年1月31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
「公司法」	指	《南非公司法》(2008年)(經修訂)
「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	待售股份、待售貸款以及其後資產之最高代價
「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資產
「出售公司」	指	証大發展、証大投資及証大資本之統稱
「生效日期」	指	達成所有先決條件之日期
「首個截止日期」	指	生效日期後5(五)日或2017年3月31日，以較遲者為準
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「訂約方」	指	賣方及買方之統稱

「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
「物業」	指	出售公司之投資物業、發展中物業存貨及待售物業存貨
「買方」	指	JR 209 Investments Proprietary Limited，一間於南非註冊成立的有限公司
「買賣協議」	指	買方與賣方就出售事項於2016年12月3日訂立之買賣協議
「待售資產」	指	待售股份及待售貸款
「待售貸款」	指	本公司墊支予証大發展及証大投資(i)以美元計值貸款；及(ii)以蘭特計值貸款之總金額，另加相應利息，將轉換為以蘭特計值之貸款並由賣方根據買賣協議條款在生效日期後不遲於5（五）日內從本公司收購
「待售股份」	指	証大發展、証大投資及証大資本各自之所有已發行股本
「第二個截止日期」	指	2017年6月30日，或訂約方可能同意的該等其他日期
「賣方」或 「Zendai SA」	指	Zendai (South Africa) Proprietary Limited，本公司之間接全資附屬公司，於本公佈日期持有出售公司各自之全部已發行股本
「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
「南非」	指	南非共和國
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「其後資金」	指	經賣方委聘之工料測量師證實由買方於生效日期起至第三個截止日期墊支予出售公司之免息資金總額，惟墊支金額不得超過60,000,000蘭特（相等於約33,110,000港元）

「第三個截止日期」	指	2017年9月30日，或訂約方可能同意的該等其他日期
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「蘭特」	指	南非蘭特，南非法定貨幣
「証大資本」	指	Zendai Capital Proprietary Limited
「証大發展」	指	証大發展（南非）有限公司
「証大投資」	指	証大投資管理（南非）有限公司
「%」	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，2016年12月3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，否則南非蘭特乃按1.00蘭特兌0.5518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蘭特金額已經、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