

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的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)

### 有關出售 中科廊坊之30%註冊資本 之須予披露交易

#### 協議

於二零一二年十月九日，賣方與買方訂立協議，據此，賣方已出售及買方已購買出售權益（即中科廊坊之30%註冊資本），代價為人民幣114,000,000元（相等於約139,100,000港元）。

#### 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算之出售事項之其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成上市規則第14章下本公司之一項須予披露交易，因此須遵守上市規則下之申報及公告規定。

#### 緒言

於二零一二年十月九日，賣方與買方訂立協議，據此，賣方已出售及買方已購買出售權益（即中科廊坊之30%註冊資本），代價為人民幣114,000,000元（相等於約139,100,000港元）。

## 協議

### 日期

二零一二年十月九日

### 訂約方

賣方： 上海証大置業有限公司，本公司之間接全資附屬公司

買方： 杉杉控股有限公司

據董事作出合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

### 出售事項之詳情

根據協議，賣方已出售及買方已購買出售權益，即中科廊坊之30%註冊資本。

### 代價

根據協議，買方應以現金方式向賣方支付出售權益之代價人民幣114,000,000元（相等於約139,100,000港元），該代價將由買方按以下方式支付：

- (i) 首期付款人民幣57,000,000元（相等於約69,500,000港元）須自簽署協議起計五日內支付；及
- (ii) 第二期付款人民幣57,000,000元（相等於約69,500,000港元）須自完成轉讓出售權益之商業登記起計五日內支付。

倘任何一期代價付款於到期時未獲支付，買方須每日向賣方支付按出售權益總代價1%計算之罰金（按逾期天數計算）。

代價乃由協議訂約方參考中科廊坊之經調整綜合資產淨值約人民幣309,400,000元（相等於約377,500,000港元）經公平磋商後釐定，而經調整綜合資產淨值乃根據(i) 中科廊坊於二零一二年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約人民幣217,900,000元（相等於約265,800,000港元）；及(ii)獨立估值師對中科廊坊之物業（定義見「有關中科廊坊之資料」一節）之初步估價人民幣480,000,000元計算得出。參考中科廊坊之經調整綜合資產淨值約人民幣309,400,000元（相等於約377,500,000港元），經考慮出售權益之代價人民幣114,000,000元（相等於約139,100,000港元）較中科廊坊30%股權之引伸價值約人民幣92,800,000元（相等於約113,200,000港元）溢價約23.0%，董事認為協議之條款屬公平合理。

## 股東貸款

於協議日期，中科廊坊結欠賣方股東貸款人民幣27,000,000元（相等於約32,900,000港元）及其應計利息約人民幣15,000,000元（相等於約18,300,000港元）。

根據協議，買方同意促使中科廊坊按以下方式向賣方償還股東貸款及應計利息：

- (i) 首期自簽署協議起計五日內償還50%之股東貸款及應計利息；及
- (ii) 第二期自完成轉讓出售權益之商業登記起計五日內償還餘下50%之股東貸款及應計利息。

倘任何一期股東貸款及應計利息於到期時未獲償付，買方須每日向賣方支付按股東貸款及應計利息總額0.05%計算之罰金（按逾期天數計算）。

## 完成

協議緊隨協議訂約方簽署協議後完成。

在出售權益代價以及股東貸款及應計利息各自首期付款已到期支付起計五日內，協議訂約方將繼續辦理有關轉讓出售權益商業登記所需之手續。

## 有關買方之資料

買方為中國一家民營企業集團，主要從事時裝及服飾、科技開發、貿易、金融及物流等業務。

## 有關中科廊坊之資料

中科廊坊為一間於中國成立之有限責任公司，主要從事中科廊坊科技谷（「廊坊谷」）之發展。中科廊坊之註冊資本為人民幣200,000,000元（相等於約244,000,000港元）。中科廊坊擬將廊坊谷發展成為中國之硅谷。中科廊坊之主要資產包括總建築面積約34,216平方米之寫字樓以及面積約508,759平方米之開發中及尚未開發之地塊（「物業」）。

中科廊坊之未經審核綜合財務資料載列如下：

|         | 截至<br>二零一一年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣百萬元 | 截至<br>二零一零年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣百萬元 |
|---------|---|---|
| 營業額     | 48.1                                    | —                                       |
| 除稅前溢利淨額 | 19.0                                    | 12.0                                    |
| 除稅後溢利淨額 | 14.2                                    | 9.0                                     |

根據中科廊坊之未經審核綜合賬目，於二零一二年六月三十日，中科廊坊之綜合資產淨值為約人民幣217,900,000元（相等於約265,800,000港元）。

### 進行出售事項之理由及裨益

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。

出售事項所得款項淨額（即出售權益之代價扣除相關費用）估計為約人民幣113,900,000元（相等於約139,000,000港元）。本公司擬將該等所得款項淨額用作本集團之一般營運資金。

根據中科廊坊於二零一二年六月三十日之未經審核綜合賬目，預期將自出售事項確認未經審核股份出售收益約人民幣35,600,000元，此項收益乃經參考出售權益代價之所得款項淨額約人民幣113,900,000元減計入本集團賬目之出售權益於二零一二年六月三十日之應佔賬面金額約人民幣78,300,000元後計算得出。董事認為，出售事項將為本集團提供變現理想回報（佔本集團於中科廊坊相關投資成本之約45.5%）之良機，並將為本集團帶來現金流入。出售事項完成後，中科廊坊將不再為本公司之聯營公司，而本集團將不再於中科廊坊擁有任何權益。

基於以上所述，董事會認為，訂立協議符合本公司及股東之整體利益，協議之條款為一般商業條款且屬公平合理。

### 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算之出售事項之其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成上市規則第14章下本公司之一項須予披露交易，因此須遵守上市規則下之申報及公告規定。

## 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：

|        |   |   |
|--------|---|---|
| 「協議」   | 指 | 賣方與買方於二零一二年十月九日就出售事項訂立之協議                 |
| 「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，其已發行股份於聯交所上市 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義                             |
| 「董事」   | 指 | 本公司之董事                                    |
| 「出售事項」 | 指 | 賣方根據協議向買方出售出售權益                           |
| 「本集團」  | 指 | 本公司及其附屬公司                                 |
| 「香港」   | 指 | 中國香港特別行政區                                 |
| 「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          |
| 「買方」   | 指 | 杉杉控股有限公司，一間於中國成立之私人有限責任公司                 |
| 「出售權益」 | 指 | 中科廊坊之30%註冊資本                              |
| 「股份」   | 指 | 本公司股本中每股面值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                               |
| 「賣方」   | 指 | 上海証大置業有限公司，本公司之間接全資附屬公司                   |

|        |   |                              |
|--------|---|------------------------------|
| 「中科廊坊」 | 指 | 中科廊坊科技谷有限公司，一間於中國成立之私人有限責任公司 |
| 「港元」   | 指 | 港元，香港法定貨幣                    |
| 「人民幣」  | 指 | 人民幣，中國法定貨幣                   |
| 「%」    | 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，二零一二年十月九日

於本公佈日期，執行董事為戴志康先生、王輔捷先生、朱南松先生、左興平先生及湯健先生。非執行董事為吳洋先生、周純先生、董文亮先生及柳志偉先生。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。

就本公佈而言，除另有指明外，人民幣乃按人民幣1.00元 = 1.22港元之概約匯率換算為港元。

\* 僅供識別