

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)

### 須予披露交易 出售一間非全資附屬公司

#### 出售事項

於二零一五年七月十六日聯交所交易時段結束後，証大賣方（本公司之全資附屬公司）及歌斐賣方與買方訂立買賣協議，據此，証大賣方及歌斐賣方分別有條件同意出售及買方有條件同意購買証大銷售股份及歌斐銷售股份，代價分別為人民幣127,000,000元（相等於約160,020,000港元）及人民幣89,000,000元（相等於約112,140,000港元）。

於該相同日期聯交所交易時段結束後，歌斐各方、証大各方及目標公司訂立投資退出協議，以促進歌斐賣方透過歌斐出售事項退出其於目標公司之投資之退出安排。

#### 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條就証大出售事項計得之一項適用百分比率超過5%但低於25%，故証大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，並須遵守上市規則有關申報及公佈之規定。

於本公佈日期，歌斐賣方持有目標公司之27%權益及持有本集團之合營企業南京証大之10%權益。根據上市規則之定義，目標公司為本公司之非重大附屬公司。由於歌斐賣方持有目標公司之27%權益，故歌斐賣方為本公司之非重大附屬公司之主要股東，因此，儘管歌斐賣方於目標公司擁有權益，惟根據上市規則第14A.09條，歌斐賣方及其最終實益擁有人並不被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，買賣協議項下擬進行之証大出售事項並不構成本公司之關連交易。

## 緒言

於二零一五年七月十六日聯交所交易時段結束後，証大賣方（本公司之全資附屬公司）及歌斐賣方與買方訂立買賣協議，據此，証大賣方及歌斐賣方分別有條件同意出售及買方有條件同意購買証大銷售股份及歌斐銷售股份，代價分別為人民幣127,000,000元（相等於約160,020,000港元）及人民幣89,000,000元（相等於約112,140,000港元）。

於該相同日期聯交所交易時段結束後，歌斐各方、証大各方及目標公司訂立投資退出協議，以促進歌斐賣方透過歌斐出售事項退出其於目標公司之投資之退出安排。

## 出售事項

### 日期

二零一五年七月十六日

### 訂約各方

賣方： 証大賣方，為本公司之全資附屬公司

歌斐賣方

買方： 買方

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

## 出售事項之詳情

根據買賣協議，証大賣方及歌斐賣方分別有條件同意出售及買方有條件同意購買証大銷售股份（即目標公司已發行股本之73%）及歌斐銷售股份（即目標公司已發行股本之27%）。截至買賣協議日期，証大賣方及歌斐賣方分別有權擁有目標公司之63%及37%溢利。

## 代價

買方根據買賣協議須向賣方支付之代價（可按下文所述予以調整）（包括証大代價及歌斐代價）合共為人民幣216,000,000元（相等於約272,160,000港元）。

証大銷售股份之証大代價人民幣127,000,000元（相等於約160,020,000港元）及歌斐銷售股份之歌斐代價人民幣89,000,000元（相等於約112,140,000港元）須由買方按下列方式以現金支付：

- (a) 於投資者信託與目標公司就投資者信託向目標公司授出不少於人民幣600,000,000元之貸款（「委託貸款」）訂立融資協議（「融資協議」）後五個營業日內向託管賬戶支付人民幣30,000,000元（相等於約37,800,000港元），該筆為數人民幣30,000,000元之款項將以託管方式於託管賬戶內代表証大賣方、歌斐賣方及買方持有，並將由買方於証大賣方向有關工商管理部門辦理將証大銷售股份過戶至買方名下之登記手續後三日內解除託管；
- (b) 於(i)目標公司根據融資協議以投資者信託之名義正式辦妥其在建工程抵押登記手續；(ii)投資者信託已向目標公司授出委託貸款；及(iii)歌斐賣方已就証大出售事項提供書面批准或書面同意後五個營業日內向託管賬戶支付証大代價之餘額人民幣97,000,000元（相等於約122,220,000港元），該筆為數人民幣97,000,000元之款項將以託管方式於託管賬戶內持有，並將連同上文(a)段所述為數人民幣30,000,000元之款項由買方一併解除託管；及
- (c) 於証大銷售股份過戶至買方名下及有關股份被買方抵押予投資者信託，同時目標公司結付歌斐貸款連同其累計利息後兩個營業日內向歌斐賣方支付人民幣89,000,000元（相等於約112,140,000港元）。

証大銷售股份之証大代價人民幣127,000,000元（相等於約160,020,000港元）乃買賣協議訂約各方經參考下列各項後按公平磋商原則釐定：(i)根據經考慮獨立估值師於二零一五年四月三十日對地塊A連同其全部在建物業以及地塊B作出之重估價值之前及之後目標集團於二零一五年四月三十日之未經審核資產淨值按63:37之溢利分成比率所計得分別為約人民幣71,870,000元及約人民幣161,560,000元之証大銷售股份之應佔價值；(ii)証大賣方及歌斐賣方按彼等各自於目標公司之持股比例73:27作出之股本出資；(iii)歌斐賣方不時向目標公司提供之歌斐貸款，其於買賣協議日期為人民幣363,000,000元；及(iv)下文「進行証大出售事項之理由及益處」一節所載本集團之最新業務發展。

### 証大代價及歌斐代價之調整

根據買賣協議，惟在歌斐賣方並無違反買賣協議項下規定之情況下，倘歌斐賣方於二零一五年五月三十一日後接獲歌斐代價，則歌斐代價將按每延期一日增加人民幣50,000元遞增。就於二零一五年六月一日至二零一五年六月十五日期間之任何延期而言，買方根據買賣協議應付賣方之代價維持不變，因為該期間之任何延期引致之歌斐代價增長將致令証大代價等值金額相應減少（証大代價最多可減少人民幣750,000元）。就於二零一五年六月十五日後期間之任何延期而言，買方將支付歌斐代價之增加部分，這將導致買方根據買賣協議應付賣方之代價整體增加。

於本公佈日期，(i)由於上述延期，証大代價須下調人民幣750,000元，而(ii)歌斐代價因上述延期至買賣協議日期而須上調人民幣1,550,000元，其將須由買方支付。

### 投資退出協議項下賣方間之其他安排

倘截至全額償還歌斐貸款之完成日期，買方仍未向歌斐賣方支付全部或部份歌斐代價，包括但不限於上文所載之經調整歌斐代價，歌斐賣方有權首先從託管賬戶提取該歌斐代價之同等數額，惟在任何情況下均不得超過託管賬戶之當時餘額。倘歌斐賣方從託管賬戶提取任何金額，則証大賣方及歌斐賣方須於買方收到該項付款後就証大代價及歌斐代價之結付安排進行洽談。

### 買賣協議及投資退出協議項下之其他付款

根據買賣協議，倘任何訂約方未能遵守其於買賣協議項下之若干責任，有關訂約方將須按如下方式作出相關付款：

- (a) 倘買方未能促使投資者信託於買賣協議日期起計五個營業日內訂立融資協議，証大賣方或歌斐賣方將有權終止買賣協議，而於終止後，買方須於有關終止三日內向託管賬戶支付人民幣10,000,000元；
- (b) 倘買方未能促使投資者信託根據融資協議發放人民幣600,000,000元，則於証大賣方或歌斐賣方終止買賣協議後，買方須於有關終止三日內向託管賬戶支付人民幣50,000,000元；
- (c) 倘買方違反買賣協議，致令賣方無法將証大銷售股份過戶予買方，或買方未能支付任何部分之証大代價及／或歌斐代價，証大賣方或歌斐賣方將有權終止買賣協議，而於証大賣方或歌斐賣方終止該協議後，買方須於有關終止三日內向託管賬戶支付人民幣50,000,000元；
- (d) 倘証大賣方違反買賣協議，無法將証大銷售股份過戶予買方，証大賣方須向買方支付人民幣50,000,000元，及買方將有權終止買賣協議或要求証大賣方繼續履行買賣協議；及
- (e) 於証大銷售股份過戶至買方名下及証大銷售股份抵押予投資者信託後兩個營業日內，倘目標公司尚未償還歌斐貸款，且買方尚未悉數支付歌斐代價，買方須向託管賬戶支付人民幣50,000,000元，及歌斐賣方將有權終止買賣協議或要求買方繼續履行買賣協議。於歌斐賣方終止買賣協議後，買方將再過戶全部歌斐銷售股份及証大銷售股份。

根據投資退出協議，上文(a)、(b)、(c)及(e)所述由買方向託管賬戶作出之付款將由証大賣方及歌斐賣方按50:50之基準分擔及該等付款之相關部分將於收到相關付款後三日內自託管賬戶撥回予歌斐賣方。



此外，根據投資退出協議，倘出售事項導致歌斐賣方蒙受任何損失或支付額外費用，則証大各方及目標公司須就所有該等損失或付款向歌斐賣方作出彌償（惟該等損失或付款乃因歌斐賣方違反買賣協議所導致者除外）。

## 完成

根據買賣協議，完成將於証大銷售股份及歌斐銷售股份過戶至買方名下後發生。

## 有關買方及歌斐賣方之資料

買方為一間在中國成立之投資控股公司。

歌斐賣方為一間在中國成立之公司，主要從事管理多個物業相關基金之投資組合。

## 有關目標集團之資料

目標公司為一間在中國成立之有限公司。目標集團主要從事開發地塊A及地塊B及目標集團之主要資產包括地塊A連同其全部在建物業以及地塊B。

地塊A位於中國河北省廊坊市，其總佔地面積約為105,535平方米及其規劃建築面積約為322,370平方米。地塊A已於二零一三年五月開工建設，目前正被開發成集高端住宅物業、商業物業及辦公物業於一體之綜合體。

地塊B位於中國河北省廊坊市，其總佔地面積約為45,492平方米及其建築面積約為90,984平方米。該地塊被指定作住宅用途及被規劃用於開發成住宅物業，預計將於二零一五年開工建設。

下表載列目標集團之未經審核財務資料：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
除稅前後之淨虧損	17.78	11.61

根據目標集團之未經審核賬目，於二零一五年四月三十日，經考慮地塊A連同其全部在建物業以及地塊B之重估價值前之目標集團之淨資產約為人民幣92,350,000元，而經考慮地塊A連同其全部在建物業以及地塊B之重估價值後之目標集團之經調整淨資產約為人民幣234,710,000元。

## 進行証大出售事項之理由及益處

本集團主要在中國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。本集團現時在中國華北、上海市及其週邊地區以及海南省等三個地區之12個城市內擁有正在發展之物業項目，同時在海外擁有房地產發展項目。

董事會預期將需投入大量資金開發地塊A及地塊B。因此，董事會認為，証大出售事項為本集團提供良機減輕其總體資本承擔及變現其於地塊A及地塊B之投資以更好地配置本集團財務資源，進而重組其資產組合及提升股東價值。董事會認為証大出售事項之所得款項淨額將加強本集團之現金流量及增加其營運資金，以保留更多財務資源為日後投資商機提供資金。

於証大出售事項完成後，本公司將不再於目標公司已發行股本中擁有權益，而目標公司將終止為本公司之附屬公司。估計証大出售事項之所得款項淨額（即經扣除相關費用後之証大銷售股份之代價）將約為人民幣127,000,000元。本公司擬將証大出售事項之所得款項淨額用作一般營運資金。預計証大出售事項所產生之未經審核資本收益約為人民幣55,130,000元，即按該所得款項淨額約人民幣127,000,000元與按於對地塊A連同其全部在建物業以及地塊B進行重估前目標集團於二零一五年四月三十日之未經審核淨資產計得之証大銷售股份賬面值約人民幣71,870,000元之差額。股東謹請注意，將於本公司綜合財務報表確認之証大出售事項所得收益之實際金額取決於目標公司於完成日期之資產淨值，因此，相關金額可能與上述金額有所不同。

根據上文所述，董事會認為訂立証大出售事項符合本公司及股東之整體利益，且証大出售事項之條款乃按一般商業條款訂立及屬公平合理。

## 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條就証大出售事項計得之一項適用百分比率超過5%但低於25%，故証大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，並須遵守上市規則有關申報及公佈之規定。

於本公佈日期，歌斐賣方持有目標公司之27%權益及持有本集團之合營企業南京証大之10%權益。根據上市規則之定義，目標公司為本公司之非重大附屬公司。由於歌斐賣方持有目標公司之27%權益，故歌斐賣方為本公司之非重大附屬公司之主要股東，因此，儘管歌斐賣方於目標公司擁有權益，惟根據上市規則第14A.09條，歌斐賣方及其最終實益擁有人並不被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，買賣協議項下擬進行之証大出售事項並不構成本公司之關連交易。

## 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，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	完成買賣協議
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	証大出售事項及歌斐出售事項之統稱
「託管賬戶」	指	根據買賣協議之條款以証大賣方之名義開立並代表証大賣方、歌斐賣方及買方存置之託管賬戶
「歌斐代價」	指	歌斐銷售股份之代價
「歌斐出售事項」	指	歌斐賣方根據買賣協議向買方出售歌斐銷售股份
「歌斐管理」	指	蕪湖歌斐資產管理有限公司，一間在中國成立之私營有限公司，為獨立於本公司及其關連人士之第三方
「歌斐各方」	指	歌斐管理、歌斐証大及歌斐賣方之統稱
「歌斐銷售股份」	指	目標公司已發行股本之27%
「歌斐賣方」	指	蕪湖歌斐証瑞投資中心（有限合夥），一間在中國成立之私營有限公司，於完成前為歌斐銷售股份之持有人
「歌斐証大」	指	蕪湖歌斐証大大拇指投資管理有限公司，一間在中國成立之私營有限公司，為獨立於本公司及其關連人士之第三方

「歌斐貸款」	指	歌斐賣方不時向目標公司借出之委託貸款，於買賣協議日期為人民幣363,000,000元（相等於約457,380,000港元）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「投資退出協議」	指	由歌斐各方、証大各方及目標公司於二零一五年七月十六日訂立之協議，以促進歌斐賣方透過歌斐出售事項退出其於目標公司之投資之退出安排
「投資者信託」	指	受買方促使根據買賣協議向目標公司提供融資之投資者信託
「地塊A」	指	一幅位於中國河北省廊坊市龍河工業區之地塊，其佔地面積約為105,535平方米，被指定作商業、辦公及住宅用途
「地塊B」	指	一幅位於中國河北省廊坊市龍河工業區之地塊，其佔地面積約為45,492平方米，被指定作住宅用途
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南京証大」	指	南京証大大拇指商業發展有限公司，本集團之合營企業
「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	北京永利時代投資控股有限責任公司，一間在中國成立之公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣



「買賣協議」	指	賣方與買方於二零一五年七月十六日就出售事項訂立之協議
「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
「目標公司」	指	廊坊市証合泰房地產開發有限公司，為一間在中國成立之有限公司，其主要資產包括地塊A連同其全部在建物業以及地塊B
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	買賣協議項下之証大賣方及歌斐賣方
「証大代價」	指	証大銷售股份之代價
「証大出售事項」	指	証大賣方根據買賣協議向買方出售証大銷售股份
「証大各方」	指	本公司、証大置業及証大賣方之統稱
「証大置業」	指	上海証大置業有限公司，為本公司在中國成立之全資附屬有限公司

「証大銷售股份」	指	目標公司已發行股本之73%
「証大賣方」	指	海門証大濱江置業有限公司，為本公司在中國成立之全資附屬有限公司，於完成前為証大銷售股份之持有人
「%」	指	百分比

代表董事會  
上海証大房地產有限公司  
黎利華  
董事

香港，二零一五年七月十六日

於本公佈日期，本公司之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。非執行董事為徐曉亮先生及龔平先生。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，否則人民幣乃按人民幣1.00元兌1.26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