

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就本公告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)

有關可能出售位於海門之附屬公司的全部股權及股東貸款之 非常重大交易之建議授權

建議出售事項

於二零二零年一月十七日，董事會議決就透過產權交易所以公開掛牌方式進行建議出售事項尋求建議授權。

建議出售事項之最低投標價為人民幣1,582,900,000元（相當於約1,770,600,000港元），包括(i)待售股份的代價人民幣760,000,000元（相當於約850,100,000港元）；及(ii)待售貸款的代價人民幣822,900,000元（相當於約920,500,000港元）。

代價（即建議出售事項之最終代價）將取決於中標方提供之最終投標價，惟無論如何將不低於最低投標價。

一旦確定待售股份及待售貸款之中標方，本公司將須隨即無條件與有關中標方就建議出售事項訂立買賣協議，並根據協議之條款及條件完成建議出售事項。因此，本公司將無法根據上市規則第十四章項下之規定即時尋求股東批准。因此，董事會謹此尋求股東於股東特別大會預先批准建議授權，以進行建議出售事項。

上市規則之涵義

由於建議出售事項的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）高於75%，建議出售事項構成本公司之非常重大出售，故須遵守上市規則第十四章項下申報、公告、通函及股東批准之規定。

一份載有（其中包括）(i)建議出售事項詳情；(ii)獨立估值師出具之物業估值報告；(iii)召開股東特別大會之通告；及(iv)上市規則規定之其他資料之通函預期將於二零二零年三月十六日或之前寄發予股東，以令有充足時間編製該等相關資料以載入通函。

建議出售事項

於二零二零年一月十七日，董事會議決就透過產權交易所以公開掛牌方式進行建議出售事項尋求建議授權。

將予出售資產

- (i) 待售股份，即於本公告日期出售公司之全部股權；及
- (ii) 出售集團於二零一九年十二月三十一日結欠証大置業及其聯營公司之待售貸款。

建議出售事項之代價基準及付款條款

建議出售事項之最低投標價為人民幣1,582,900,000元（相當於約1,770,600,000港元），包括(i)待售股份的代價人民幣760,000,000元（相當於約850,100,000港元）；及(ii)待售貸款的代價人民幣822,900,000元（相當於約920,500,000港元）。

代價（即建議出售事項之最終代價）將取決於中標方提供之最終投標價，惟無論如何將不低於最低投標價。

最低投標價（即待售股份及待售貸款之最低代價總額）乃經參考以下而釐定：(i)於二零一九年十二月三十一日之經調整資產淨額約人民幣944,300,000元（相當於約1,056,300,000港元）；(ii)待售貸款於二零一九年十二月三十一日之未償還金額約人民幣822,900,000元（相當於約920,500,000港元）；及(iii)出售集團之近期財務表現，將於下文「建議出售事項之理由與裨益及所得款項用途」一節進一步闡釋。

最低投標價與經調整資產淨額及待售貸款金額的總和約人民幣1,767,200,000元（相當於約1,976,800,000港元），約有折讓10.4%。董事會認為，提供適當折讓以提高公開掛牌對潛在投標方的吸引力、令掛牌更具競爭力乃屬普遍，且認為最低投標價屬公平合理。

代價應由中標方以下列方式支付：

- (i) 30%代價（包括產權交易所規定就成為潛在投標方而須於建議出售事項投標截止前支付的金額為人民幣50,000,000元之誠意金將用於支付部分代價）將於訂立買賣協議後30天內（或買賣協議各方可能同意之其他日期）支付；
- (ii) 30%代價將於訂立買賣協議後60天內（或買賣協議各方可能同意之其他日期）支付；及
- (iii) 40%代價將於訂立買賣協議後90天內（或買賣協議各方可能同意之其他日期）支付。

建議出售事項僅於代價由中標方以上述方式悉數支付完成。

建議出售事項將透過產權交易所進行。產權交易所是經上海市人民政府批准及上海市國有資產監督管理委員會所指定從事中央企業國有產權轉讓的綜合性產權交易服務機構。待於股東特別大會上就建議授權取得股東批准後，本集團將透過向產權交易所遞交掛牌公告而啟動建議出售事項的正式公開掛牌程序（預期將於股東特別大會日期起計二至四週內發生）。掛牌公告將載有（其中包括）(i)建議出售事項的最低投標價；(ii)掛牌的主要條款；及(iii)潛在投標方的資質要求。

建議出售事項的掛牌公告一經公示，公示期即告開始及將維持約20天。於公示期內，合資格投標方可自行登記為意向投標方，以於公示期結束前向產權交易所遞交其各自的投標價。

於公示期屆滿後，產權交易所將通知本公司中標方（於意向投標方當中出價最高者）的身份。根據產權交易所的一般掛牌程序，建議出售事項的整個掛牌過程（自公示掛牌公告起至通知中標方）預期將持續約50天。本公司其後將於兩週內與中標方就建議出售事項訂立買賣協議並根據買賣協議的條款及條件完成建議出售事項，預期將於簽訂買賣協議後15週內發生。

投標方之資格

合資格投標方須滿足（其中包括）下列資格：

1. 合資格投標方應具有良好的財務狀況和支付能力；
2. 合資格投標方應具有良好商業信用；
3. 合資格投標方應為依法設立並有效存續的境內外企業法人或具有完全民事行為能力的自然人；及
4. 符合中國法律、行政法規規定的其他條件。

建議出售事項之先決條件

訂立建議出售事項須待本公司完成與建議出售事項有關之所有申報手續並取得所有必要同意書及批准（包括於股東特別大會上就建議授權獲股東批准）後，方可作實。

一旦確定待售股份及待售貸款之中標方，本公司將須隨即無條件與有關中標方就建議出售事項訂立買賣協議，並根據協議之條款及條件完成建議出售事項。因此，本公司將無法根據上市規則第十四章項下之規定即時尋求股東批准。因此，董事會謹此尋求股東於股東特別大會預先批准建議授權，以進行建議出售事項。

剝離除外公司

於本公告日期，除外公司由出售公司擁有70%。根據中國有關法律，就建議出售事項而言，擬將除外公司自出售公司中剝離出來，從而使得除外公司不屬於掛牌的一部分。倘剝離除外公司並未於遞交掛牌公告及／或訂立買賣協議前完成，有關剝離之條款將載於有關公告及／或買賣協議。本公司將竭力促使除外公司於二零二零年六月三十日前被剝離出來。為免生疑問，建議出售事項的完成不以除外公司剝離完成為先決條件。

有關出售集團之資料

出售公司為一間於二零零三年在中國註冊成立之有限公司。出售集團主要從事物業開發。物業位於中國海門市海門濱江新城區，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。於本公告日期，物業包括(i)總土地面積約449,799平方米的多幅未開發地塊；(ii)總建築面積約274,842平方米的在建物業及待售物業；及(iii)總土地面積約133,336平方米的工業及綠化地塊，連同其上建有的兩幢商業樓宇及兩座工廠。

於本公告日期，出售集團分別由Myway Developments及証大置業（分別為本公司之直接及間接全資附屬公司）持有90.91%及9.09%。

下文為根據香港財務報告準則編製之出售集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度之未經審核綜合財務資料。

截至十二月三十一日止年度
二零一九年 二零一八年
人民幣千元 人民幣千元
(概約) (概約)

除稅前虧損	(4,625)	(3,812)
除稅後虧損	(5,694)	(4,876)

出售集團於二零一九年十二月三十一日之未經審核綜合負資產淨額為約人民幣5,300,000元(相當於約5,900,000港元)。經計及基於二零一九年十二月三十一日物業估值之估值收益及綜合賬調整(詳情載於「建議出售事項之財務影響」分節)後,經調整資產淨額於二零一九年十二月三十一日為約人民幣944,300,000元(相當於約1,056,300,000港元)。

建議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。假設最終投標價相等於最低投標價,本集團預計將自建議出售事項錄得收益約人民幣767,500,000元(相當於約858,500,000港元)(尚待審核),有關收益乃經參考(i)(a)最低投標價人民幣1,582,900,000元(相當於約1,770,600,000港元)及(b)出售集團於二零一九年十二月三十一日之未經審核負資產淨額約人民幣5,300,000元(相當於約5,900,000港元)、待售貸款於二零一九年十二月三十一日之未償還金額約人民幣822,900,000元(相當於約920,500,000港元)、綜合賬調整包括於本集團綜合報表層面分配至出售集團的資本化利息約人民幣63,700,000元(相當於約71,200,000港元),以及因首次收購出售公司擁有之物業而於本集團綜合報表層面產生的代價調整結餘約人民幣8,100,000元(相當於約9,100,000港元)之總和之差額;及(ii)本集團於二零一九年十二月三十一日因建議出售事項自外匯儲備撥回之匯兌收益約82,800,000港元而計算得出。

股東務請注意,將於本集團綜合財務報表確認之建議出售事項收益實際金額視乎(其中包括)公開掛牌的最終投標價、出售集團之資產淨額,及於建議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。

建議出售事項之理由與裨益及所得款項用途

本集團主要於中國從事物業開發、物業投資及提供物業管理及酒店營運。本集團現於中國各大城市擁有商用物業及住宅項目，其中大部分位於上海及南京。誠如本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告所披露，本集團繼續堅持深度開發一二線城市，專注於上海及南京等一二線城市的核心發展區域，逐步剝離三四線城市的發展戰略。憑藉多年來於上海及南京所打造的牢固國內據點，本集團將穩步拓展，布點全國，並在核心戰略領域內開闢新發展項目，充分挖掘當地市場需求。

本集團於二零零三年收購海門項目。該項目位於中國江蘇省海門市海門開發區，毗鄰海門市郊，包括土地面積約449,799平方米的多幅未開發地塊及建築面積約274,842平方米的在建物業及待售物業，計劃發展為住宅、商業及休閒用途。於本公告日期，本集團仍未收回出售公司自二零零三年成立以來的投資成本，資金一直沉澱。此外，出售集團過往數年一直錄得虧損，預計建議出售事項完成後，本集團能夠盤活資金，也不會繼續受該項目的影響。同時該項目所在地並非為本集團的核心發展區域，使本公司能重新分配資源以專注於一二線城市的其他物業發展項目符合本集團的業務戰略。結合海門當地的市場情況，董事會認為現在是出售該項目的機會，而且通過產權交易所進行建議出售事項可以吸引更多潛在競標者，增加出售集團的競爭。

本集團的資產負債比率由二零一八年十二月三十一日的約2.7倍上升至二零一九年六月三十日的約3.3倍。於二零一九年六月三十日，本集團須於一年內償還之借款約1,747,800,000港元。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團融資成本約805,100,000港元，其中約361,100,000港元與銀行借貸有關。董事會認為，建議出售事項的所得款項用於償還部分銀行借款，可改善本集團的資產負債比率，減少相關融資成本，從而提升本集團的財務表現。

按最低投標價計算，建議出售事項的總所得款項額預期將為約人民幣1,582,900,000元（相當於約1,770,600,000港元），而所得款項淨額（扣除有關交易成本及開支後）預期將為約人民幣1,574,000,000元（相當於約1,760,700,000港元）。本集團擬動用所得款項淨額其中約人民幣1,270,000,000元（相當於約1,420,600,000港元）以償還銀行借貸，並動用其中約人民幣304,000,000元（相當於約340,100,000港元）作為本集團的一般營運資金。

根據上文，董事認為建議出售事項的條款將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。

上市規則之涵義

由於建議出售事項的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）高於75%，建議出售事項構成本公司之非常重大出售，故須遵守上市規則第十四章項下申報、公告、通函及股東批准之規定。

一般資料

一份載有（其中包括）(i)建議出售事項詳情；(ii)獨立估值師出具之物業估值報告；(iii)召開股東特別大會之通告；及(iv)上市規則規定之其他資料之通函預期將於二零二零年三月十六日或之前寄發予股東，以令有充足時間編製該等相關資料以載入通函。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語及詞彙具有以下涵義：

「經調整資產淨額」	指	出售集團之經調整未經審核綜合資產淨額，經計及按物業於二零一九年十二月三十一日之估值約人民幣3,073,100,000元（相當於約3,437,600,000港元）得出之估值收益，以及綜合賬調整包括於本集團綜合報表層面分配至出售集團的資本化利息約人民幣63,700,000元（相當於約71,200,000港元）、因首次收購出售公司擁有之物業而於本集團綜合報表層面產生的代價調整結餘約人民幣8,100,000元（相當於約9,100,000港元）
「董事會」	指	本公司董事會
「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
「代價」	指	中標方就待售股份及待售貸款所提出的最終投標價，但無論如何將不低於最低投標價
「董事」	指	本公司之董事
「出售公司」	指	海門証大濱江置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「出售集團」	指	出售公司及其附屬公司（不包括除外公司）

「除外公司」	指	煙台証大大拇指置業有限公司，於本公告日期由出售公司擁有70%權益之公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海門開發區」	指	海門經濟技術開發區，始建於一九九二年，為江蘇省首批省級開發區之一
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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責任投資控股公司，為本公司之直接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣地區
「物業」	指	由出售集團擁有之物業
「建議出售事項」	指	建議透過產權交易所公開掛牌出售待售股份及待售貸款
「建議授權」	指	股東將於股東特別大會上提前授予董事之一般授權，以訂立及完成建議出售事項
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售貸款」	指	出售集團結欠証大置業及其聯屬公司之未償還股東貸款（不包括除外公司結欠部分）
「待售股份」	指	出售公司之全部股權（不包括除外公司）
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情向董事授予建議授權
「股份」	指	本公司已發行股份
「股東」	指	股份持有人

「買賣協議」	指	本公司與中標方將就建議出售事項訂立的買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「產權交易所」	指	上海聯合產權交易所
「証大置業」	指	上海証大置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，為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
主席
王樂天先生

香港，二零二零年二月二日

就本公告而言，除非文義另有所指，否則所使用的人民幣1元兌1.1186港元的匯率（倘適用）僅供參考用途，並不構成任何金額已經、可能已經或可能兌換的聲明。

於本公告日期，執行董事為王樂天先生、秦仁忠先生、張華綱先生及湯健先生。非執行董事為王崢女士、龔平先生及江征雁女士。獨立非執行董事為周裕農先生、徐長生博士、吳文拱先生、侯思明先生及狄瑞鵬博士。

* 僅供識別