

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因本公告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)

可能須予披露交易 有關透過公開掛牌方式出售位於煙台之 非全資附屬公司之股權

建議出售煙台項目

本公司擬透過阿里資產拍賣平台以公開掛牌方式出售待售股份。一份載有建議出售事項詳情（包括建議主要條款）的拍賣公告已於二零二零年八月十一日在阿里資產拍賣平台網站登載。建議出售事項之最低投標價為人民幣33,000,000元（相當於約36,130,000港元），而代價將取決於中標方作出的最終投標價，且無論如何將不低於最低投標價。拍賣結果公佈後，証大置業將與中標方就建議出售事項訂立買賣協議。

上市規則之涵義

基於最低投標價人民幣33,000,000元（相當於約36,130,000港元），出售事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%。因此，根據上市規則第十四章，建議出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守有關申報及公告規定。

於本公告日期，買賣協議尚未簽立而建議出售事項可能會或可能不會實現。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎。

* 僅供識別

緒言

本公司擬透過阿里資產拍賣平台以公開掛牌方式出售待售股份。一份載有建議出售事項詳情（包括建議主要條款）的拍賣公告已於二零二零年八月十一日在阿里資產拍賣平台網站登載。建議出售事項之最低投標價為人民幣33,000,000元（相當於約36,130,000港元），而代價將取決於中標方作出的最終投標價，且無論如何將不低於最低投標價。拍賣結果公佈後，証大置業將與中標方就建議出售事項訂立買賣協議。

建議出售煙台項目

下文載列建議出售事項之主要條款：

將予出售資產

待售股份，即於買賣協議日期及緊接交易完成前出售公司之70%股權。

公開拍賣程序

於二零二零年八月十一日，阿里資產拍賣平台網站登載一份拍賣公告，其中包括建議出售事項詳情（包括建議主要條款）。預計拍賣公告的展示期將持續七天並於二零二零年八月十七日後屆滿，而拍賣日將於二零二零年八月十八日舉行，當日合資格投標方可透過阿里資產拍賣平台在線進行競價。參與拍賣程序的合資格投標方須為中國境內企業、社會團體或具有完全民事行為能力的自然人，且須於阿里資產拍賣平台上註冊並在第一次提交投標價前交納保證金人民幣5,000,000元（相當於約5,470,000港元）。作出最高投標價的合資格投標方將中標。阿里資產拍賣平台隨後將通知本公司中標方的身份。在拍賣日結束後三天內，中標方將簽署成交確認書，而証大置業與中標方將訂立買賣協議。

代價及付款條款

建議出售事項之最低投標價為人民幣33,000,000元（相當於約36,130,000港元），其乃經參考本集團於二零二零年七月三十一日按比例應佔出售公司經調整的未經審核資產淨值約人民幣28,620,000元（相當於約31,330,000港元）後釐定，而相關調整是經計及(i)經獨立評估師於二零一九年十二月三十一日評估之估值約人民幣146,700,000元（相當於約160,610,000港元）；及(ii)應付少數股東款項約人民幣55,300,000元（相當於約60,540,000港元）。

代價將取決於中標方作出的最終投標價，且無論如何將不低於最低投標價。代價將以
下列方式以現金結清：

- (i) 保證金人民幣5,000,000元（相當於約5,470,000港元）將由中標方於第一次提交投標
價前匯入其註冊的支付寶賬戶，其將會被凍結及用於支付部分代價；及
- (ii) 代價的餘下部分將由中標方在成交確認書或買賣協議生效後（以較早者為準）四
天內支付。

交易完成

買賣協議將於簽立時生效且交易完成並無任何先決條件。

証大置業悉數收到代價後一個月內，買賣協議的訂約方須配合出售公司辦理完成待售
股份轉讓登記手續。交易完成將於悉數支付代價及待售股份轉讓登記手續完成後方可
作實。

有關出售煙台項目公司之資料

出售公司為一間於二零一三年在中國成立之有限公司，註冊資本為人民幣150,000,000
元。於本公告日期，出售公司由証大置業擁有70%權益，而後者為本公司的間接全資附
屬公司。

出售公司的主要資產為物業，當中包括位於中國山東省煙台市煙台開發區E-9區的若
干地塊，總佔地面積為26,476平方米。估值金額為約人民幣146,700,000元（相當於約
160,610,000港元）。於本公告日期，出售公司物業相關的發展項目仍處於規劃階段。

下表為出售公司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若干財務資料：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一九年 千港元 (概約) 未經審核	二零一八年 千港元 (概約) 未經審核
除稅前虧損	(4,083)	(4,217)
除稅後虧損	(4,083)	(4,217)

於二零二零年七月三十一日，(i)出售公司未經審核資產淨值為約人民幣139,620,000元（相當於約152,860,000港元）；及(ii)經計及估值約人民幣146,700,000元（相當於約160,610,000港元）後，出售公司經調整的未經審核資產淨值為約人民幣143,980,000元（相當於約157,630,000港元）。

本集團認為，於二零二零年七月三十一日，(i)經計及應付少數股東款項約人民幣55,300,000元（相當於約60,540,000港元）後，本集團按比例應佔出售公司未經審核資產淨值為約人民幣25,570,000元（相當於約27,990,000港元）；及(ii)經計及應付少數股東款項及估值後，本集團按比例應佔出售公司經調整的未經審核資產淨值為約人民幣28,620,000元（相當於約31,330,000港元）。

建議出售事項之理由及所得款項用途

本集團主要在中國從事物業開發、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，主要位於上海及南京。

近年來，本集團繼續堅持業務戰略，將業務重心集中在上海及南京等中國一二線城市，同時逐步剝離三四線城市的業務。本集團擬於未來繼續該業務戰略。而山東省煙台市的物業並非位於本集團的核心發展區域。於本公告日期，本集團仍未收回出售公司自二零一三年成立以來的投資成本，同時過往數年出售公司均持續錄得虧損，資金一直沉澱。考慮到上述情況，董事認為建議出售事項將能夠盤活資金，為本集團提供良機以整合更多資源及精力投放於有潛力之物業開發項目。

經扣除與建議出售事項相關之費用後，預期建議出售事項所得款項淨額將約為人民幣32,520,000元（相當於約35,600,000港元），並用作本集團之一般營運資金。

根據上文所述，董事認為建議出售事項之條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

建議出售事項之財務影響

於交易完成後，本集團將不再持有出售公司任何股權且出售公司將不再為本公司之附屬公司。據此，於交易完成後，出售公司之財務業績將不再於本集團綜合入賬。

視乎代價及待本公司核數師進行進一步審核程序，本集團預期因建議出售事項錄得未經審核虧損（除稅前）約13,540,000港元，有關虧損乃經參考最低投標價人民幣33,000,000元（相當於約36,130,000港元）減(i)經計及應付少數股東款項約人民幣55,300,000元（相當於約60,540,000港元）後，於二零二零年七月三十一日本集團按比例應佔出售公司未經審核資產淨值為約人民幣25,570,000元（相當於約27,990,000港元）；及(ii)本集團於二零二零年七月三十一日自外匯儲備撥回之匯兌虧損約21,680,000港元。

股東務請注意，將於本公司綜合財務報表確認之建議出售事項收益／虧損實際金額視乎於交易完成日期或之後以人民幣計值之建議出售事項所得款項換算為港元時所使用之匯率而定，故可能與上述金額有所差異。

上市規則之涵義

基於最低投標價人民幣33,000,000元（相當於約36,130,000港元），出售事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%。因此，根據上市規則第十四章，建議出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守有關申報及公告規定。

於本公告日期，買賣協議尚未簽立而建議出售事項可能會或可能不會實現。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「阿里資產拍賣平台」 指 淘寶網資產處置網路平台 (<https://zc-paimai.taobao.com/>)，
阿里巴巴集團控股有限公司擁有的一個網上拍賣平台

「應付少數股東款項」	指	由於少數股東當時貢獻的資產公允價值超出按其於出售公司成立時於出售公司所持股權比例須支付的資本金額所導致之應付出售公司少數股東之款項，其於二零二零年七月三十一日為約人民幣55,300,000元（相當於約60,540,000港元）及直至交易完成時將保持不變
「估值」	指	由獨立評估師於二零一九年十二月三十一日對物業進行評估之估值，金額為約人民幣146,700,000元（相當於約160,610,000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有限公司，其股份於聯交所上市
「交易完成」	指	建議出售事項之完成
「代價」	指	建議出售事項之代價，指中標方在競價中作出的無論如何將不低於最低投標價的最終投標價
「董事」	指	本公司董事
「出售公司」	指	煙台証大大拇指置業有限公司，為本公司間接擁有70%權益之附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱
「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
「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	位於中國山東省煙台市煙台開發區E-9區，總佔地面積為26,476平方米之地塊

「建議出售事項」	指	透過公開掛牌方式將在阿里資產拍賣平台進行的建議出售待售股份
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	証大置業與中標方就建議出售事項訂立之股權轉讓協議
「待售股份」	指	証大置業於買賣協議日期及緊接交易完成前將持有之出售公司之70%股權
「股份」	指	本公司已發行股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「成交確認書」	指	確認有關建議出售事項拍賣詳情的拍賣成交確認書
「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，二零二零年八月十一日

於本公告日期，執行董事為王樂天先生、秦仁忠先生、何海洋先生及湯健先生。非執行董事為王崢女士、馬贇先生及吳君傲先生。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。

於本公告中，除另有所指外，人民幣兌港元乃按匯率約人民幣1.00元兌1.0948港元。該匯率兌換僅供參考用途，並不構成任何港元及人民幣已經、可能已經或可能按該等或任何其他匯率兌換的聲明。