

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)

- (A)有關出售MYWAY DEVELOPMENTS LIMITED股權的
非常重大出售事項及關連交易；**
**(B)有關提供財務資助的
重大及關連交易；**
及
**(C)有關框架協議的
持續關連交易**

該協議

本公司欣然宣佈，於二零二二年六月七日，本公司、買方及出售目標公司訂立該協議，據此，(其中包括)本公司有條件同意出售及買方有條件同意收購銷售股份，代價為現金人民幣225.0百萬元(相等於約265.5百萬港元)。銷售股份相當於出售目標公司的全部已發行股本，及出售集團主要於中國江蘇省海門及南京從事物業開發及投資業務。

提供財務資助

於該協議日期，存在出售集團結欠餘下集團的往來款結餘及餘下集團就出售集團的借貸提供的擔保。預期於完成前，有關往來款結餘不會獲悉數結清及餘下集團擔保不會獲解除。因此，完成後出售集團結欠餘下集團的往來款結餘將構成餘下集團向出售集團提供的財務資助。完成後餘下集團擔保亦將構成餘下集團向出售集團提供的財務資助。

框架協議

於二零二二年六月七日，本公司及買方亦訂立框架協議，內容有關於完成後及直至二零二四年十二月三十一日止餘下集團向出售集團提供物業開發建設及管理服務。

上市規則的涵義

於該公告日期，東方國際間接控股的公司Smart Success Capital Ltd.持有2,703,248,481股已發行股份(相當於本公司已發行股本的約18.17%)及為主要股東。買方為東方國際的全資附屬公司。憑藉東方國際於Smart Success Capital Ltd.及買方的控股權，買方因此成為本公司於上市規則項下的關連人士。因此，出售事項構成本公司的一項關連交易。由於有關出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，故出售事項亦構成本公司的一項非常重大出售事項。

由於有關往來款結餘及餘下集團擔保的總額的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%，故往來款結餘及餘下集團擔保合共構成本公司的主要交易。由於出售目標公司將成為買方的附屬公司，故根據上市規則，上述提供財務資助構成本公司的關連交易及框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

因此，該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)須遵守上市規則第14章及14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會以審議及(倘適合)批准該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)。Smart Success Capital Ltd.及其聯繫人於股東特別大會上須放棄就與該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)有關的決議案投票。除以上所述者外，概無其他股東於該協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益及因此概無其他股東須於股東特別大會上須放棄就與該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)有關的決議案投票。

全體獨立非執行董事(即包含關浣非博士、王禹洲先生、陳爽先生、曹海良先生及林芯竹博士)的獨立董事委員會已告成立，以就該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)向獨立股東提供意見。薈盛融資有限公司已獲委聘為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)該協議的詳情；(ii)框架協議的詳情；(iii)獨立董事委員會就該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)致獨立股東的推薦建議函；(iv)獨立財務顧問就該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；(v)本集團及出售集團的財務資料；(vi)該等物業的估值報告；(vii)召開股東特別大會的通告；及(viii)上市規則規定的其他資料的通函，預期將於二零二二年六月三十日或之前寄發予股東。

A. 該協議

本公司欣然宣佈，於二零二二年六月七日聯交所交易時段後，本公司、買方及出售目標公司訂立該協議，據此，(其中包括)本公司有條件同意出售及買方有條件同意收購銷售股份(其相當於出售目標公司的全部已發行股本)，代價為現金人民幣225百萬元(相等於約265.5百萬港元)。該協議的主要條款載列如下。

日期

二零二二年六月七日

訂約方

- (i) 本公司；
- (ii) 買方；及
- (iii) 出售目標公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為東方國際的全資附屬公司，而東方國際為東方資產的間接全資附屬公司，東方資產為國有金融及資產管理集團。買方主要從事特殊情況投資及資產管理業務。

將予出售的資產

本公司有條件同意出售及買方有條件同意收購銷售股份(不附帶任何產權負擔，以東方國際集團為受益人之銷售股份的現有押記除外)及於完成時其附帶的所有權利。銷售股份相當於出售目標公司的全部已發行股本。出售集團的主要業務為開發及投資於海門物業及南京物業。進一步詳情請參考「有關出售集團的資料」一節。

代價

銷售股份的代價為人民幣225.0百萬元(相等於約265.5百萬港元)及須由買方以現金按下列方式支付予本公司：

- (i) 於完成時應付人民幣202.5百萬元(相等於約239.0百萬港元及相當於代價的90%)；及
- (ii) 完成日期後第九個月當日應付餘額人民幣22.5百萬元(相等於約26.5百萬港元及相當於代價的10%) (「**餘額付款**」)，惟須滿足下列條件，方可作實：
 - (a) 本公司已履行其於該協議項下的所有義務；

- (b) 買方未因本公司自該協議日期起直至餘額付款支付日期止期間作出的不真實、不準確、不完整或具誤導性的陳述或保證產生實質性虧損；
- (c) 買方未因出售集團自該協議日期起直至餘額付款支付日期止期間的未披露負債(包括或然負債)、資產的擔保、保證、產權負擔及訴訟產生實質性虧損；及
- (d) 買方未因本公司自該協議日期起直至餘額付款支付日期止期間違反該協議的條款或其他行動產生實質性虧損。

倘買方因上述條件未達成而產生實質性虧損，則買方及本公司須首先在餘額付款支付日期前協定買方產生的虧損金額，然後買方應於餘額付款支付日期向本公司支付餘額付款(經扣除協定的虧損金額)。倘雙方於餘額付款支付日期前未能就上述虧損金額達成一致，則買方應於餘額付款支付日期向本公司支付餘額付款(經扣除其認為合理的虧損金額)，而本公司將擁有向買方申索爭議金額的法律權利。

代價乃由本公司與買方公平磋商釐定，當中經參考(i)於二零二一年十二月三十一日出售目標公司擁有人應佔的出售集團之未經審核合併負債淨額約4,423.6百萬港元(按當時的匯率人民幣1元=1.223港元換算相等於約人民幣3,616.7百萬元)；及(ii)獨立專業估值師加策(香港)測量行有限公司及博浩企業顧問有限公司使用收入法及市場法得出的該等物業於二零二二年四月三十日的初步估值人民幣10,230.6百萬元。該估值較該等物業於二零二一年十二月三十一日的賬面值多約人民幣4,256.7百萬元。倘計及出售目標公司於該等物業的實際持有百分比，則出售目標公司應佔的該等物業之估值盈餘為約人民幣3,842.4百萬元。經上述出售目標公司應佔該等物業的估值盈餘調整後，於二零二一年十二月三十一日出售目標公司擁有人應佔出售集團的未經審核合併負債淨額將變為經調整未經審核資產淨額約人民幣225.7百萬元。代價較經調整未經審核資產淨值略微折讓0.3%及董事會認為屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

條件

完成須待下列條件獲達成或獲豁免(視情況而定)後,方可作實:

- (i) 本公司已就該協議項下擬進行的交易獲得所有必要同意及授權(包括但不限於董事會及股東的批准),及有關同意及授權於完成時仍然有效;
- (ii) 本公司已自相關政府或監管機構或任何第三方就該協議項下擬進行的交易獲得所有必要授權、批准、豁免或同意及於相關政府或監管機構或任何第三方就該協議項下擬進行的交易完成所有必要登記、確認或備案,且有關授權、批准、豁免、同意、登記、確認或備案於完成時仍然有效;
- (iii) 於完成時概不存在任何將限制完成或令完成或任何相關交易文件變為非法的法律;
- (iv) 買方合理認為,於完成時概無任何可能導致出售集團的資產、財務架構、負債、技術訣竅、盈利性及經營的合法性產生重大不利變動的事項、因素、條件、變動或其他情況;
- (v) 本公司於該協議中作出的陳述及保證於完成時仍為真實、準確、完整及並無誤導性且概無違反有關陳述及保證;
- (vi) 本公司已根據該協議履行完成前的義務、該協議規定的義務及條件以及該協議項下的其他交易文件;
- (vii) 買方已對出售集團完成其盡職審查,而盡職審查的結果並無顯示本公司於該協議下作出的任何陳述及保證為不正確、不準確、不完整或具誤導性;
- (viii) 本公司及買方已簽署框架協議;
- (ix) 海門証大已修訂其組織章程細則以反映本公司及買方間協定的若干企業管治事宜,包括(i)成立股東大會作為海門証大以及執行董事及監事辦公室的最高權力機構;(ii)需要股東一致批准的決議案;(iii)需要股東的大多數票數批准的決議案;(iv)控股股東就執行董事及法人代表的提名權;及(v)少數股東就監事及總經理的提名權;
- (x) 買方已就該協議項下擬進行的交易獲得所有內部批准及授權,及有關同意及授權於完成時仍為有效;及

(xi) 買方已自相關政府或監管機構或任何第三方就該協議項下擬進行的交易獲得所有必要授權、批准、豁免或同意及於相關政府或監管機構或任何第三方就該協議項下擬進行的交易完成所有必要登記、確認或備案，且有關授權、批准、豁免、同意、登記、確認或備案於完成時仍然有效。

該協議雙方已竭力促使於二零二二年十二月三十一日或之前達成條件。上述條件(iv)至(ix)可由買方豁免而其他條件不得獲豁免。由於框架協議已於該協議同日訂立，故條款(viii)已獲達成。

倘任何條件於二零二二年十二月三十一日或之前未獲達成或獲豁免（視情況而定），則本公司及買方可以書面方式同意延長有關日期，倘未能延長則任何一方均可終止該協議及終止後該協議雙方的權利義務應立即終止，除任何先前違反該協議條款者除外。

完成

須於以上所載的所有條件均獲達成或獲豁免（視情況而定）後的第十個營業日或本公司及買方書面協定的有關其他日期作實方為完成。

完成後，餘下集團應透過証大置業繼續持有海門証大的9.09%股權及南京大拇指的10%股權，及有關權益將在本集團的綜合財務報表中入賬為按公允價值計入其他全面收益的金融資產。出售集團的成員公司將不再為本公司的附屬公司。

往來款結餘及擔保

出售集團的成員公司與餘下集團的成員公司間存在往來款結餘。於二零二二年三月三十一日，出售集團結欠餘下集團的往來款結餘總額為約人民幣1,749.0百萬元（相等於約2,063.8百萬港元），而餘下集團結欠出售集團的總額為約人民幣1,204.8百萬元（相等於約1,421.7百萬港元）。因此，出售集團結欠餘下集團的往來款結餘淨額為約人民幣544.2百萬元（相等於約642.2百萬港元）。

買方僅願意收購銷售股份而不會收購股東貸款（即往來款結餘淨額），往來款結餘將不會於完成後獲結清。經考慮餘下集團的流動資金需求（誠如「出售事項的理由及裨益」一節進一步闡述）及為便於進行出售事項，董事會認為保留往來款結餘屬可予接受。

完成前，出售集團及餘下集團應訂立協議以載列互相結欠的尚未償還的往來款結餘的條款。尚未償還的往來款結餘應自完成日期起按季度支付利息，年利率為11.9%並須於二零二四年十二月三十一日或之前悉數償還。利率乃經參考東方國際集團就出售集團結欠的未償還貸款現時收取的加權平均利率後釐定。倘出售集團及餘下集團結欠的往來款結餘於二零二四年十二月三十一日未悉數償還，則餘下集團應有權將出售集團結欠餘下集團的往來款結餘的到期日延長至不超過三年。倘本公司決定延遲出售集團結欠餘下集團的往來款結餘的到期日，則本公司將重新符合上市規則第14章及14A章的適用規定。

於二零二二年三月三十一日，餘下集團已就出售集團總額(本金及利息)為約人民幣1,119.2百萬港元(相等於約1,302.7百萬港元)的若干借貸提供擔保(「餘下集團擔保」)，而出售集團已就餘下集團總額(本金及利息)為約人民幣789.9百萬元(相等於約932.1百萬港元)的若干借貸提供擔保(「出售集團擔保」)。餘下集團及出售集團已以第三方金融機構為受益人提供餘下集團擔保及出售集團擔保，以作為出售集團及餘下集團若干現有借貸的擔保，且於完成前不得解除，因若干借貸已違約及難以在短期內與相關貸款人進行磋商以解除該等擔保。

本公司及買方於完成後應促使盡快解除上述擔保。在解除有關擔保前，被擔保的一方應向擔保人按每年1%擔保費率支付擔保費。擔保費的費率乃經考慮買方為國有企業及經參考聯交所上市公司向彼等關連人士就該等擔保收取的費率範圍0%至1.25%(乃自公開可得資料得悉)後釐定。此外，在解除餘下集團擔保及悉數償還出售集團結欠餘下集團的往來款結餘前(以較晚者為準)，出售集團不應要求餘下集團償還其結欠出售集團的往來款結餘。

倘餘下集團已履行餘下集團擔保項下的任何付款義務或出售集團已履行出售集團擔保項下的任何付款義務，則餘下集團支付的金額超出出售集團支付的金額的部分應自餘下集團結欠出售集團的往來款結餘中扣除。倘往來款結餘不足以覆蓋超出部分，則海門証大應就差額提供反擔保。

除非已獲得本公司的事先書面同意，否則倘買方向餘下集團外的任何一方出售其於出售集團的全部或部分（直接或間接）股權以致買方不再對出售集團擁有控制權，則買方應促使出售集團(i)於訂立相關股份轉讓協議前悉數支付結欠餘下集團的往來款結餘，否則餘下集團將有權宣佈出售集團結欠餘下集團的往來款結餘即時到期償還；及(ii)採取必要行動以促使於訂立相關股份轉讓協議前解除餘下集團擔保，否則海門証大應就出售集團結欠餘下集團的往來款結餘提供擔保及就餘下集團擔保向餘下集團提供反擔保。

董事會已評估涉及上述往來款結餘及餘下集團擔保的安排的信貸風險並基於以下原因認為彼等可予接受：

- (i) 海門物業的未開發地塊（「海門項目」）擬發展為綜合性住宅開發項目，附帶配套居住設施，總建築面積約1.4百萬平方米，惟因缺乏營運資金導致建築工程尚未開始。因買方成為出售集團的控股股東及因其國有背景及財務實力，本公司預期就為出售集團獲取所需資金及融資以啟動開發工程而言，買方較本集團將處於較佳位置，從而可自出售海門項目的物業產生現金流以支付往來款結餘。由於除結欠餘下集團的往來款結餘外，海門証大並無任何借貸，故海門項目的出售所得款項預期將足以覆蓋開發成本及支付出售集團結欠餘下集團的往來款結餘；
- (ii) 餘下集團預期將根據框架協議與出售集團訂立個別項目開發管理協議（誠如下文所討論）以擔任海門項目的項目管理人。作為項目管理人，餘下集團將有權為海門項目制定業務計劃，包括但不限於開發及銷售時間表、成本控制及結清負債，而買方不得無理由拒絕。此將令餘下集團持續監督及了解海門項目的財務狀況及流動資金狀況；
- (iii) 完成後，餘下集團將繼續持有海門証大的9.09%權益。作為完成的先決條件，海門証大的組織章程細則將獲修訂，以納入若干保護証大置業（作為少數股東）利益的條款，尤其是証大置業就須雙方股東一致同意的批准事宜將擁有否決權，如重大資產出售或設立押記及按揭，以及委聘項目管理人等；及

(iv) 誠如以上所述，該協議中載列了若干降低往來款結餘及餘下集團擔保的信貸風險的條款，例如餘下集團不會償還結欠出售集團的往來款結餘，除非出售集團結欠餘下集團的往來款結餘已悉數償還及餘下集團擔保已獲解除，及餘下集團擔保項下作出的任何超額付款將自餘下集團結欠出售集團的往來款結餘中扣除。

B. 框架協議

於二零二二年六月七日聯交所交易時段後，本公司及買方亦訂立框架協議，內容有關於完成後餘下集團向出售集團提供物業開發建設及管理服務。框架協議的主要條款載列如下。

日期

二零二二年六月七日

訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 買方。

標的事項

於完成後，買方應委任餘下集團提供物業開發項目的開發、建設及營運服務，以及營運及管理出售集團持有的已竣工商業物業項目（包括該等現有項目及新項目）。餘下集團及出售集團將就各物業項目分別訂立單獨協議，並根據框架協議內協定的原則及廣義條款載列相關特定管理條款。

生效日期及期限

框架協議將自完成日期起生效及將於直至二零二四年十二月三十一日止有效，且到期後可重續，惟本公司須在適當時候遵守適用上市規則的規定。

服務範圍

餘下集團將向出售集團提供的服務的範圍其中包括出售集團已開發或將予開發的物業項目的財務管理、規劃及設計、採購、建設、銷售及市場推廣、竣工驗收、客戶服務及房產保修、人力資源、行政管理及投資物業的商業營運。

服務費

就物業發展項目而言，本集團將收取的服務費將為來自銷售相關項目單位之所得款項的3%，另加2%作為獎勵，惟須受限於績效考核如達成銷售目標。服務費將按季支付。

就商業投資物業而言，本集團將收取的服務費將為相關項目所得的經營收入總額的10%及將按季支付。

上文所述的服務費乃按公平基準磋商且經參考市場費率釐定。

終止

倘本公司觸發框架協議項下的若干違約事件且在補救期內未能整改以令買方信納，則買方有權終止框架協議。

倘買方向餘下集團外的任何一方出售其於出售集團的全部或部分（直接或間接）股權以致買方不再對出售集團擁有控制權，則買方應在股份轉讓交易前向新買方披露框架協議及相關管理協議並要求新買方接管框架協議及相關管理協議項下的權利義務。

倘框架協議或相關管理協議的終止並非由於本公司違約所致，則本公司應有權宣佈出售集團結欠餘下集團的往來款結餘即時到期償還。

年度上限

框架協議項下餘下集團應收的最高費用不得超過以下所載的年度上限：

截至十二月三十一日止財政年度	百萬港元
二零二二年	6
二零二三年	200
二零二四年	230

年度上限乃經考慮以下因素後釐定：(i)出售集團現正進行的物業發展項目的開發狀況及銷售計劃；(ii)已竣工商業物業項目的過往及估計經營收入；(iii)上文所述的框架協議所載的費率；及(iv)10%的緩衝以提供靈活性。

C. 有關出售集團的資料

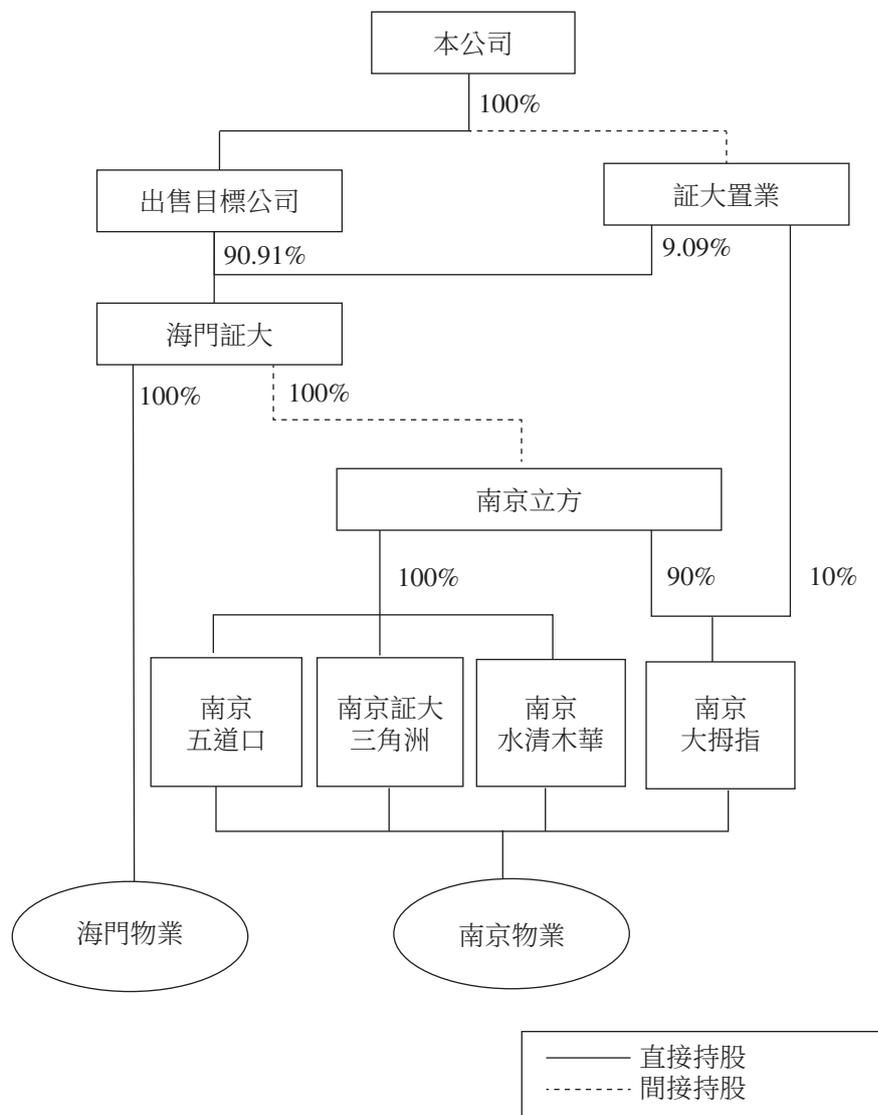
集團架構

出售目標公司為於英屬處女群島註冊成立的有限公司及於本公告日期為本公司的全資附屬公司。

出售目標公司持有海門証大約90.91%的股權。海門証大的餘下9.09%股權由証大置業持有，証大置業為本公司的間接全資附屬公司。海門証大的主要業務活動為開發海門物業。

海門証大亦間接持有南京立方的全部股權，而南京立方持有南京五道口、南京証大三角洲及南京水清木華的全部股權及南京大拇指的90%股權。南京大拇指的餘下10%股權由証大置業持有。南京立方及其附屬公司的主要業務活動為開發及持有南京物業。

以下所載為出售集團於本公告日期的簡化股權圖：



海門物業

海門物業包含位於中國江蘇省南通市海門區的一幢商業綜合體（「**海門商業綜合體**」），未售住宅單位（「**海門住宅單位**」）及若干地塊（「**海門地塊**」）。

海門商業綜合體（擁有90.91%實際權益）

該商業綜合體包含一個購物商場、兩間會所、一幢商業裙樓及於二零零九年至二零二一年間竣工的一個商業／住宅綜合開發項目的酒店。該物業的總建築面積為約43,170平方米（不包括約10,956平方米的地下室），其乃持作投資但目前空置。

海門住宅單位（擁有90.91%實際權益）

未售住宅單位包含於二零零九年至二零二一年間竣工的一個商業／住宅綜合開發項目的21間住宅單位，總建築面積為約3,808平方米（不包括約396平方米的地下室），其乃持作出售。

海門地塊（擁有90.91%實際權益）

海門地塊為淨地盤，總地盤面積約753,515平方米，擬開發為總樓面面積約1,055,729平方米（不包括約337,938平方米的地下室）附帶配套居住設施的綜合住宅發展項目。

南京物業

南京物業包括位於中國江蘇省南京市鼓樓區及雨花臺區的南京喜瑪拉雅中心、南京峰雲府及南京閱尚居的商業物業及建築工地（「**南京建築工地**」）。

南京喜瑪拉雅中心（擁有81.82%實際權益）

南京喜瑪拉雅中心包括十三棟16至27層的商業樓宇（不包括三層的地下室），於二零一七年至二零二零年間竣工。該物業包括兩個毗鄰的商業裙樓，總建築面積為約81,418平方米（含約19,687平方米的地下室），乃持作投資。總建築面積44,383平方米的部分物業已出租作零售及配套用途，月租金總額為約人民幣35.8百萬元（相等於約42.2百萬港元）。

該物業亦包括一個店鋪單位、73個辦公單位、兩個公寓單位及3,047個車位，總建築面積為約9,017平方米（不包括車位），乃持作出售。

南京峰雲府 (擁有90.91%實際權益)

南京峰雲府為四棟32層的商業大廈(不包括兩層的地下室)，於二零一七年竣工。該物業包括三個辦公單位、兩個儲藏室和78個地下車位，總建築面積為約279平方米(不包括約97平方米的儲藏室及車位)，乃持作出售。

南京閱尚居 (擁有90.91%實際權益)

南京閱尚居為四棟33層的商業樓宇(不包括兩層的地下室)，於二零二零年竣工。該物業包括六個商舖單位、九個辦公單位、兩個儲藏室及260個地下車位，總建築面積約888平方米(不包括約54平方米的儲藏室及車位)，乃持作出售。

南京建築工地 (擁有90.91%實際權益)

南京建築工地包括兩幅總地盤面積約30,800平方米的地塊(不包括地盤面積約17,380平方米的地下室)，擬發展為包含四幢22至33層(不包括三層的地下室)，總建築面積約90,512平方米(不包括約40,303平方米的地下室)的商業樓宇的商業發展項目。南京建築工地正在開發中，預計於二零二二年底竣工。

財務資料

以下載列出售集團截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度的未經審核合併財務資料，乃根據香港財務報告準則及基於出售集團於相關年度一貫存在的現有集團架構編製。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	百萬港元	百萬港元
收入	4,065.1	299.1
除稅前虧損	266.9	1,413.6
除稅後虧損	589.9	1,376.0

出售集團錄得的收入主要來自銷售該等物業。出售集團於二零二一年開始自南京喜瑪拉雅中心產生租金收入。出售集團於二零二零年錄得的虧損主要乃由於財務成本所致而於二零二一年錄得的虧損主要乃由於財務成本、投資物業的公平值虧損及撇銷所有先前產生的建築成本(土地成本除外)及若干物業(已拆除以發展為另一個項目)產生的資本化利息開支所致。

出售集團於二零二一年十二月三十一日的未經審核合併負債淨額為約4,055.9百萬港元。總資產(12,260.1百萬港元)主要包含投資物業(2,064.3百萬港元)、開發中物業及已竣工持作出售物業(5,217.0百萬港元)及餘下集團結欠的往來款結餘(4,478.6百萬港元)。總負債(16,316.0百萬港元)主要包括借貸(4,417.2百萬港元)、貿易及其他應付款項(3,617.2百萬港元)、合約負債(2,122.3百萬港元)及結欠餘下集團的往來款結餘(5,284.1百萬港元)。倘不包含非控股權益約367.7百萬港元,則於二零二一年十二月三十一日出售目標公司擁有人應佔出售集團的未經審核合併負債淨額為約4,423.6百萬港元。

D. 出售事項的財務影響

完成後,出售集團的成員公司將不再為本公司的附屬公司。因此,彼等的業績、資產及負債將不再併入本集團的財務報表。

本集團預計將因出售事項錄得收益(扣除稅項前)約4,654.7百萬港元,其乃基於以下兩者間的差額計算得出(i)代價225.0百萬港元(相等於約265.5百萬港元)及(ii)出售集團於二零二一年十二月三十一日的未經審核合併負債淨額約4,055.9百萬港元,加上就確認於海門証大剩餘的9.09%股權及於南京大拇指剩餘的10%股權為按公允價值計入其他全面收益的金融資產約512.2百萬港元而作出的調整,及減就因出售事項解除出售集團的匯兌儲備累計虧絀約174.6百萬港元及出售事項產生的估計交易成本約4.3百萬港元而作出的調整。

股東務請留意出售事項產生的上述預期收益乃基於目前可得資料而估計,僅供參考。本集團綜合財務報表確認的出售事項產生的收益或虧損的實際金額將取決於(其中包括)出售集團於完成時的資產/負債淨額且須待最終審核後方可作實。

E. 進行出售事項的理由及裨益

本集團主要於中國從事物業開發、物業投資、提供物業管理服務及酒店經營。本集團於中國若干城市持有商業物業及住宅項目,大多數位於上海及南京。

誠如本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報所披露,隨著(其中包括)物業限購、限貸及融資配額管控、優化土地拍賣規則及預售資金監管等監管政策的出臺,中國的房地產行業自二零二一年起進入調整期。加上新冠疫情的反覆爆發限制了人流量,進而影響到商業租賃市場,包括本集團在內的中國房地產開發商及運營商的整體環境一直很艱難。

截至二零二一年十二月三十一日止財政年度，本集團的收入較上一財政年度錄得大幅下跌約84%，乃由於物業銷售減少所致，及經審核虧損增加約80%，部分乃由於沉重的財務成本及部分乃由於物業的大幅減值所致。本集團於二零二一年十二月三十一日的財務狀況亦出現惡化，經審核負債淨額為約18億港元（而於二零二零年十二月三十一日的經審核資產淨額為約305百萬港元）及流動比率降至0.47倍（而於二零二零年十二月三十一日的流動比率為約0.68倍）。此外，本集團於二零二一年十二月三十一日已拖欠若干借貸，金額為約5,458百萬港元。有關違約亦觸發總額為約740百萬港元的其他借貸的交叉違約。因本集團持續經營能力的不確定性，本公司核數師對本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表不發表意見。

鑒於中國房地產行業充滿挑戰的業務環境及本集團惡化的財務狀況，本集團一直探索不同的選擇以降低其負債率並改善其流動資金及財務狀況。為此，本集團熱切期望剝離部分物業組合，以急速改善流動資金狀況及減少債務，同時利用其資源及經驗探索提供商業物業管理及物業開發服務等輕資產物業業務。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的總借貸為約6,976百萬港元，其中約6,328百萬港元須於一年內償還及約648百萬港元須於一年後償還，及約4,417百萬港元乃由出售集團產生。出售事項將令出售集團的借貸自本集團移除及大幅降低餘下集團的總體負債水平。另外，本集團有意將來自出售事項的所得款項淨額（估計將為約人民幣221.4百萬元（相等於約261.3百萬港元））(i)人民幣120.0百萬元（相等於約141.6百萬港元）用作償還借貸；及(ii)人民幣101.4百萬元（相等於約119.7百萬港元）用作一般營運資金（包括支付供應商的款項及就租金以及僱員工資及薪金支付的款項）。出售事項預期將提升本集團的流動資金及財務狀況，而框架協議將令本集團透過擔任物業發展及管理代理的角色，從即將剝離的物業項目中獲得收入，其符合如上所述的擴張本集團在中國的輕資產物業業務的策略。

基於以上，董事（包括獨立非執行董事，其於考慮獨立財務顧問的意見後將發表其觀點）認為該協議及其項下擬進行的交易（包括框架協議及提供財務資助）的條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

F. 餘下集團的業務

完成後，餘下集團將繼續於中國從事物業開發及物業投資業務。其持有重大資產組合，包含位於上海的上海証大大拇指廣場及上海証大美爵酒店，及投資於上海喜瑪拉雅中心，及輻射全國的若干商業及住宅項目，於二零二一年十二月三十一日的總賬面值為約4,377.0百萬港元。其亦將繼續於中國從事提供物業管理及酒店經營業務。

持作投資的物業及酒店營運

上海証大大拇指廣場(擁有全部權益)

上海証大大拇指廣場為本集團於中國打造的首個社區綜合體標準案例，毗鄰上海世紀公園及陸家嘴金融區的黃金地段，現已發展成為集個人文化、藝術及時尚商業於一體的前沿平台，乃由餘下集團持作投資。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，商業空間(可出租面積44,960平方米)的平均出租率為約99%，產生的總收入為約125.8百萬港元。

上海証大美爵酒店(擁有全部權益)

上海証大美爵酒店為一家位於上海証大大拇指廣場建築面積為31,530平方米的18層五星級酒店，其由餘下集團持作酒店經營及由華住酒店集團以「美爵」品牌管理。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，酒店的入住率為54%，酒店運營商產生的總收益為約83.0百萬港元。

青島証大大拇指廣場(擁有全部權益)

青島証大大拇指廣場位於中國山東省青島市海爾路商圈中心地帶，由餘下集團持作投資。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，商業空間(可出租面積46,545平方米)的出租率為約84%，產生的總收入為約33.4百萬港元。

青島喜瑪拉雅酒店(擁有全部權益)

青島喜瑪拉雅酒店位於青島証大大拇指廣場，建築面積為27,673平方米。其由餘下集團持作酒店經營及由其本身的酒店管理公司以餘下集團旗下的「喜瑪拉雅」品牌進行管理。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，酒店的出租率為約70%，產生的總收入為約46.8百萬港元。

揚州商業項目(擁有全部權益)

揚州商業項目位於揚州市中心，集商業、文化、休閒及娛樂為一體，由餘下集團持作投資。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，商業空間(可出租面積15,974平方米)的出租率為約92%，產生的總收入為約8.1百萬港元。

持作銷售的物業

証大南通壹城大拇指廣場 (擁有全部權益)

証大南通壹城大拇指廣場的總佔地面積為281,912平方米，及總建築面積約為279,076平方米(含車位及配套設施77,143平方米)。項目工程分三期興建。

- 第一期為老城一期，包含商業面積約38,737平方米及現由餘下集團持作出租。截至二零二一年十二月三十一日止年度，商業空間的出租率為約77%，產生的總收入為約8.0百萬港元。
- 第二期為可銷售面積約74,528平方米的配套住宅項目及商舖。於二零二一年十二月三十一日，累計已總共銷售71,585平方米(佔可銷售面積的約96.1%)。餘下集團現持有面積2,943平方米以作銷售。
- 第三期的總面積為約147,688平方米(含53,150平方米地下面積)，其中老城二期商業面積60,979平方米(含21,000平方米地下面積)，新港老鎮商舖面積約14,967平方米，住宅面積約71,742平方米(含32,150平方米地下面積)。新港老鎮於二零一四年五月動工，於二零一六年九月開始銷售。於二零二一年十二月三十一日，累計已總共銷售40,715平方米，佔可銷售總面積(即188,688平方米)的約21.6%。餘下集團持有可出售面積147,973平方米以作銷售。

持作未來開發的物業

海南省澄邁縣項目 (擁有超過50%權益)

海南項目涉及一幅位於海南省澄邁縣佔地面積1,309,563平方米的地塊。其目前仍處於規劃階段。

由一間聯營公司持有的物業

上海喜瑪拉雅中心 (擁有45%權益)

上海喜瑪拉雅中心位於上海浦東中心地帶，由上海卓美亞喜瑪拉雅酒店、購物中心及其他配套設施(如當代藝術館(喜瑪拉雅美術館)、多功能禮堂(大觀舞台)、商務中心及創意辦公室等組成。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，商業空間(可出租面積28,499平方米)的出租率為約45%，該聯營公司產生的總收入為約37.5百萬港元。

上海卓美亞喜瑪拉雅酒店(擁有45%權益)

上海卓美亞喜瑪拉雅酒店是由迪拜卓美亞酒店集團所管理的建築面積為60,452平方米的豪華五星級酒店，是卓美亞酒店集團在亞太區的首間酒店。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，酒店的入住率為約46%，該聯營公司自酒店經營者產生的總收入為約130.7百萬港元。

物業管理服務

除物業開發及投資外，餘下集團透過從事輕資產物業管理服務將其業務範圍拓展至中國十個大中型城市。在管項目包含多種類型的物業，如高端商業廣場、甲級寫字樓、頂級別墅區、高端住宅及城市綜合體。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，餘下集團管理超過30個項目，總面積為3,282,706平方米，及產生的經營收入為約126.5百萬港元。

G. 上市規則的涵義

於該公告日期，東方國際間接控股的公司Smart Success Capital Ltd.持有2,703,248,481股已發行股份(相當於本公司已發行股本的約18.17%)及為主要股東。買方為東方國際的全資附屬公司。憑藉東方國際於Smart Success Capital Ltd.及買方的控股權，買方因此成為本公司於上市規則項下的關連人士。因此，出售事項構成本公司的一項關連交易。由於有關出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，故出售事項亦構成本公司的一項非常重大出售事項。

完成後出售集團結欠餘下集團的往來款結餘將構成餘下集團向出售集團提供的財務資助。完成後餘下集團擔保亦將構成餘下集團向出售集團提供的財務資助。由於有關往來款結餘及餘下集團擔保的總額的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%，故往來款結餘及餘下集團擔保合共構成本公司的主要交易。由於出售目標公司將成為買方的附屬公司，故根據上市規則，上述提供財務資助構成本公司的關連交易及框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

因此，該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)須遵守上市規則第14章及14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

H. 一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會以審議及(倘適合)批准該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)。Smart Success Capital Ltd.及其聯繫人於股東特別大會上須放棄就與該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)有關的決議案投票。除以上所述者外,概無其他股東於該協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益及因此概無其他股東須於股東特別大會上須放棄就與該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)有關的決議案投票。

全體獨立非執行董事(即包含關浣非博士、王禹洲先生、陳爽先生、曹海良先生及林芯竹博士)的獨立董事委員會已告成立,以就該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)向獨立股東提供意見。薈盛融資有限公司已獲委聘為獨立財務顧問,以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)該協議的詳情;(ii)框架協議的詳情;(iii)獨立董事委員會就該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)致獨立股東的推薦建議函;(iv)獨立財務顧問就該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)致獨立董事委員會及獨立股東的意見函;(v)本集團及出售集團的財務資料;(vi)該等物業的估值報告;(vii)召開股東特別大會的通告;及(viii)上市規則規定的其他資料的通函,預期將於二零二二年六月三十日或之前寄發予股東。

由於出售事項須待條件獲達成或獲豁免後,方可作實,故出售事項可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

I. 釋義

於本公告內,除非文義另有所指,否則以下詞彙於使用時應具有以下涵義:

「該協議」	指	本公司、買方與出售目標公司就出售事項訂立的日期為二零二二年六月七日的有條件買賣協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予其之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般對公眾開放進行業務之日(不包括星期六、星期日、公眾假期及上午九時正至下午五時正期間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號之日)

「東方資產」	指	中國東方資產管理股份有限公司，一間於中國成立的有限公司
「東方國際」	指	中國東方資產管理（國際）控股有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司及為東方資產的間接全資附屬公司
「東方國際集團」	指	東方國際及其附屬公司
「本公司」	指	上海証大房地產有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：755）
「完成」	指	根據該協議的條款及條件完成出售事項
「條件」	指	誠如本公告「該協議」一節下「條件」一段所述，根據該協議完成的先決條件
「代價」	指	買方根據該協議就銷售股份應付本公司的總代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	該協議項下本公司向買方建議出售銷售股份
「出售集團」	指	出售目標公司及其附屬公司
「出售目標公司」	指	Myway Developments Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及於該協議日期為本公司的直接全資附屬公司
「框架協議」	指	本公司與買方於二零二二年六月七日訂立的框架協議，內容有關委聘餘下集團於完成後提供服務以開發、營運及管理出售集團的物業項目
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海門物業」	指	出售集團持有的位於中國江蘇省海門市的包含商業及住宅空間的綜合性物業項目
「海門証大」	指	海門証大濱江置業有限公司，一間於中國成立的有限公司及於該協議日期為本公司的間接全資附屬公司

「香港」	指	香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	包含全體獨立非執行董事的獨立董事委員會，其設立旨在就該協議及其項下擬進行的交易（包括框架協議及提供財務資助）向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除Smart Success Capital Ltd.及其聯繫人以外的股東
「往來款結餘」	指	出售集團結欠餘下集團（反之亦然）的往來款結餘
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南京立方」	指	南京立方置業有限公司，一間於中國成立的有限公司及於該協議日期為海門証大的間接全資附屬公司
「南京物業」	指	出售集團持有的位於中國江蘇省南京市的包含商業及住宅空間的綜合性物業項目
「南京水清木華」	指	南京水清木華置業有限公司，一間於中國成立的有限公司及於該協議日期為南京立方的全資附屬公司
「南京大拇指」	指	南京証大大拇指商業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司及於該協議日期為南京立方擁有90%股權的附屬公司
「南京五道口」	指	南京五道口置業有限公司，一間於中國成立的有限公司及於該協議日期為南京立方的全資附屬公司
「南京証大三角洲」	指	南京証大三角洲置業有限公司，一間於中國成立的有限公司及於該協議日期為南京立方的全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區
「該等物業」	指	海門物業及南京物業的統稱

「買方」	指	Power Rider Enterprises Corp.，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及為東方國際的全資附屬公司
「餘下集團」	指	於完成後的本集團(不包括出售集團)
「銷售股份」	指	出售目標公司的兩股已發行普通股，相當於該協議日期及完成時出售目標公司的全部已發行股本
「股東特別大會」	指	將予召開及舉行以審議及(倘適合)批准該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)的股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股0.02港元的普通股
「股東」	指	已發行股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予其之涵義
「証大置業」	指	上海証大置業有限公司，一間於中國成立的有限公司及為本公司的間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

於本公告中，除另有所指外，人民幣金額換算為港元乃基於人民幣1元=1.18港元的匯率計算。以上匯率僅供參考，並不表示人民幣與港元可實際按此或其他匯率兌換，或根本不能兌換。

承董事會命
上海証大房地產有限公司
主席
黃裕輝

香港，二零二二年六月七日

於本公告日期，執行董事為黃裕輝先生、王樂天先生、何海洋先生及李珍女士。非執行董事為王崢女士、馬贇先生及吳君傲先生。獨立非執行董事為關浣非博士、陳爽先生、曹海良先生、林芯竹博士及王禹洲先生。

* 僅供識別