

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分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)

**(1)有關建議出售目標公司全部股權及轉讓該等債權之
非常重大出售事項
及
(2)建議更改公司名稱**

該協議

於二零二四年七月二十六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，(i)本公司已有條件同意出售及買方已有條件同意收購銷售股份；及(ii)本公司亦已有條件同意將該等債權轉讓予買方，總代價為人民幣10,000,000元(相當於約11.0百萬港元)，由買方於完成時以現金支付。

於完成後，出售集團的成員公司將不再為本公司的附屬公司。因此，彼等之業績、資產及負債將不再綜合計入本集團的財務報表。

出售事項的主要目的為重組本集團的不良及困境資產及改善其財務狀況。出售集團的不良及困境資產主要為擁有下述屬性之該等物業(i)由於中國房地產開發商及運營商的營商環境困難，於過去數年並無產生溢利的；(ii)過度舉債，由於其發展乃通過大量債務融資提供資金，但其所產生的現金流無法再償還債務的；及(iii)該等物業的一大部分已就該等借款作抵押，而其中一部分因出售集團已就該等借款中的一部分違約而受法院發出的查封令所查封。此外，於二零二四年五月三十一日，出售集團的權益擁有人應佔未經審核合併負債淨額約為1,039.0百萬港元，其中該等借款連同應計應付利息約為1,884.9百萬港元。於完成後，本集團將出售不良及困境資產連同相關該等借款。因此，餘下集團的計息借款將大幅減少至僅約218.5百萬港元，且並無以餘下集團的任何資產作抵押。預期餘下集團的流動資金及財務狀況將有所改善，且餘下集團將能更好地渡過目前艱難的營商環境，以繼續其物業開發、物業租賃及物業管理及經營業務。

建議更改公司名稱

董事會建議(i)將本公司的正式註冊英文名稱由「Shanghai Zendai Property Limited」更改為「DevGreat Group Limited」；及(ii)採納中文名稱「大方廣瑞德集團有限公司」作為本公司之第二名稱。於建議更改公司名稱生效後，本公司將不再使用「上海証大房地產有限公司」作為現時僅供識別之中文名稱。

建議更改公司名稱須待(i)股東於股東特別大會上通過特別決議案批准建議更改公司名稱後，方可作實。及(ii)百慕達公司註冊處處長批准建議更改公司名稱。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過75%，故出售事項構成本公司的非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章項下的通知、公告、通函及股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准(i)該協議及其項下擬進行之交易；及(ii)建議更改公司名稱。於本公告日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於該協議中擁有與其他現有股東不同的重大權益，否則彼等須於股東特別大會上就有關出售事項的決議案放棄投票。

該通函載有(其中包括)(i)該協議及其項下擬進行之交易以及建議更改公司名稱之詳情；(ii)出售集團之財務資料；(iii)集團之財務資訊；(iv)物業估值；(v)餘下集團的備考財務資料；(vi)召開股東特別大會的通告；及(vii)上市規則規定的其他資料，預期將於二零二四年八月二十三日或之前寄發予股東，該日期乃經考慮本公司編製所有相關資料以供載入通函所需的估計時間後釐定。

警告

本公司股東及潛在投資者務請注意，完成須待條件獲達成或獲豁免(視情況而定)後方可作實，而出售事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣或擬買賣本公司證券時務請審慎行事。

引言

茲提述本公司日期為二零二四年六月七日有關諒解備忘錄之公告。

董事會欣然宣佈，於二零二四年七月二十六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，(i)本公司已有條件同意出售及買方已有條件同意收購銷售股份；及(ii)本公司亦已有條件同意將該等債權轉讓予買方，總代價為人民幣10,000,000元(相當於約11.0百萬港元)，由買方於完成時以現金支付。

出售事項之背景

本集團主要從事物業開發、物業租賃、物業管理及經營以及酒店經營業務逾三十年。誠如本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報所載，隨著二零一八年下半年全國各地房地產調控政策的實施，房地產行業的快速發展勢頭有所停滯。彼時，本集團有兩個開發項目處於收尾階段，大部分已於截至二零二零年十二月三十一日止年度交付。除該等項目外，本集團自此並無開發或交付任何新項目，主要由於二零二零年八月中國對物業開發商及運營商實施的更嚴格的金融監管措施（即「三條紅線」政策）所導致的難以取得融資。本集團的物業租賃及酒店運營業務亦受到新冠肺炎大流行的影響。由於信貸緊縮，本集團於二零二零年十二月三十一日錄得淨流動負債狀況及資產負債比率為9,200%。此後，在不景氣的行業環境下，本集團的財務狀況因過往建立的負債累累的融資結構而持續惡化。償還本集團的計息借款之責任持續對本集團造成重大財務壓力及財務資源損耗。本集團大部分資產的槓桿率過高，這對其業績產生了重大影響。鑒於上文所述，本公司一直在探索及實施解決流動資金問題的計畫，並致力改善本集團的財務狀況。

出售事項的主要目的為重組本集團的不良及困境資產及改善其財務狀況。出售集團的不良及困境資產主要為擁有下列屬性之該等物業(i)如上文所述，由於中國房地產開發商及運營商的營商環境困難，於過去數年並無產生溢利的；(ii)過度舉債，由於其發展乃通過大量債務融資提供資金，但其所產生的現金流無法再償還債務的；及(iii)該等物業的一大部分已就該等借款作抵押，而其中一部分因出售集團已就該等借款中的一部分違約而受法院發出的查封令所查封。此外，於二零二四年五月三十一日，出售集團的權益擁有人應佔未經審核合併負債淨額約為1,039.0百萬港元，其中該等借款連同應計應付利息約為1,884.9百萬港元。

於完成後，本集團將出售不良及困境資產連同相關該等借款。因此，餘下集團的計息借款將大幅減少至僅約218.5百萬港元，且並無以餘下集團的任何資產作抵押。預期餘下集團的流動資金及財務狀況將有所改善，且餘下集團將能更好地渡過目前艱難的營商環境，以繼續其物業開發、物業租賃及物業管理及經營業務。

該協議

該協議的主要條款如下：

日期

二零二四年七月二十六日

訂約方

- (i) 公司，為賣方；
- (ii) 升瑞祥(香港)有限公司，為買方；

- (iii) Auto Win，為出售目標公司之一；
- (iv) Giant Hope，為出售目標公司之一；
- (v) Best East，為出售目標公司之一；和
- (vi) Ample Century，為出售目標公司之一。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)買方為一間投資控股公司，為瑞冬集團股份有限公司(「瑞冬」)的全資附屬公司，瑞冬為一間於中國註冊成立的有限公司，主要從事研發、設計、生產、銷售、在中國安裝和維護中央空調產品；(ii)瑞冬由王文暉實益擁有約51.77%權益、由山東雍尚上和投資有限公司(「雍尚上和」)實益擁有9.13%權益、由張慶榮實益擁有6.43%權益，以及由178名其他股東實益擁有約32.67%權益，各股東所持股權均少於1%。雍尚上和由王文暉及王曉雪分別實益擁有95%及5%。及(iii)買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予出售的資產

根據該協議，(i)本公司已有條件同意於完成時出售及買方已有條件同意收購銷售股份；及(ii)本公司亦已有條件同意於完成時將該等債權轉讓予買方。

銷售股份指各出售目標公司的全部已發行股本，即：

- (i) Auto Win之全部已發行股本；
- (ii) Giant Hope之全部已發行股本；
- (iii) Best East之全部已發行股本；和
- (iv) Ample Century之全部已發行股本。

出售集團之主要資產為該等物業，即(a)上海証大大拇指廣場之2個商鋪單位(超市部分)、25個商鋪單位、一間酒店及475個停車位；(b)青島証大大拇指廣場之一個設有地下停車位的購物中心及一間酒店；(c)揚州項目的216個商鋪單位及一塊土地；(d)西鎮項目的一個商鋪單位及81個停車位；(e)煙台項目的一塊土地；及(f)証大五道口金融中心、証大寬域及証大立方大廈分別擁有190個、50個及115個停車位。上海証大大拇指廣場的物業已抵押作為貸款B、貸款C及貸款D的抵押物。青島証大大拇指廣場的物業已抵押作為貸款A的抵押物，由於貸款A違約，已被法院查封。煙台項目的物業亦因與若干供應商及僱員的糾紛而被法院查封。出售集團四家附屬公司的股權亦因貸款A違約而被法院凍結。

於二零二四年五月三十一日，出售集團應收及應付餘下集團的款項總額分別約為1,411.5百萬港元及2,177.5百萬港元。根據該協議，於完成前及作為完成前承諾的一部分，出售集團及餘下集團須(i)重組及抵銷兩集團之間的公司間結餘(如適用)；及(ii)將出售集團應付餘下集團的餘下款項(即該等債權)更替及轉讓予本公司，以供本公司於完成時轉讓予買方。根據餘下集團截至二零二四年五月三十一日的應收和應付總額，該等債權金額約為766.0百萬港元。根據該協議，於二零二四年五月三十一日至完成日期期間，本集團須確保出售集團與餘下集團之間不會產生將會對該等債權金額造成重大變動的新交易。

出售集團之進一步詳情載於下文「出售集團之資料」一節。

代價

總代價為人民幣10,000,000元(相當於約11.0百萬港元)，須由買方於完成時以現金支付予本公司。

代價乃由本公司與買方經考慮(i)出售集團近年錄得虧損的財務業績；(ii)於二零二四年五月三十一日，出售集團權益擁有人應佔的未經審核合併負債淨額約1,039.0百萬港元；及(iii)估值師初步評估該等物業於二零二四年五月三十一日的估值為合共人民幣2,876.6百萬元(相當於約3,163.6百萬港元)（「物業估值」），並考慮到下文「進行出售事項的理由及裨益」一節所載出售事項的理由。

物業估值

鑒於出售集團的資產主要包括該等物業，為評估代價的公平性及合理性，本公司委聘估值師對該等物業進行估值。

董事會已取得及審閱估值師及負責估值的人士的資料，並注意到(i)估值師為知名及經驗豐富的估值公司，擁有持牌及認證估值顧問專家，並擁有良好的往績記錄，過往曾為多個上市公司提供超過100,000宗物業估值個案及完成超過270宗物業估值個案，涵蓋多個行業；及(ii)估值負責人員於大中華地區及多個海外國家擁有逾30年專業物業估值及顧問服務經驗。基於上文所述，董事會認為估值師具備勝任能力，並具備足夠資格、聲譽及足夠資源履行其職責。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，估值師獨立於本公司及買方以及彼等各自的關連人士。

據估值師告知，就估值師評估的該等物業於二零二四年五月三十一日的估值而言，當市場上有足夠多的價格依據顯示物業價格基準，買家就願意為市場上的類似物業支付，估值師已使用市場比較法，假設各該等物業按其現有狀態出售，並參考相關市場上可資比較的銷售交易，並在標的物業與可資比較物業之間作出適當調整。鑒於可比較銷售交易及有關該等銷售的資料普遍可得，估值師因此採納符合市場慣例的市場比較法。由於涉及相似規模及性質、相同租賃結構的可資比較物業在相似地區並不常見，且該等物業從出租安排產生租金收入，而該等租金可資比較最容易獲得，估值師認為投資法（亦通常用於為投資目的評估物業）為該等物業的最佳估值方法。

估值師並未對該等物業中受查封令查封及有待法院查封或尚未獲授適當房屋所有權證書（視情況而定）的物業賦予商業價值。儘管於估值日期不可自由轉讓，但董事會認為這些物業仍具有價值，並已指示估值師分別評估該等物業各自的市場價值。就此而言，估值師已根據以下假設評估該等物業現時狀況的市場價值：(i)法定業權已依法歸屬；(ii)已悉數支付所有土地補價或購買代價；(iii)取得房屋所有權證書，可以自由轉讓；以及(iv)財產不受法律訴訟和查封令的影響，並可自由出售給其他方。

根據上述方法，估值師於二零二四年五月三十一日評估的該等物業（包括受查封令約束且尚未獲得適當所有權證書的物業）的總價值為人民幣2,876.6百萬元（相當於約3,163.6百萬港元）。估值較該等物業於二零二四年五月三十一日的帳面總值約2,884.1百萬港元高出約279.5百萬港元（或約9.7%）。經計及出售集團於該等物業的實際持股百分比，出售集團應佔該等物業的估值盈餘約為278.0百萬港元。

估值師已確認，估值乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則2020進行，並符合上市規則第5章及應用指引第12條所載的規定，且所採納的估值假設為專業估值師就該等資產所採納的一般假設。

估值的進一步詳情（包括所採納的方法、基準及假設）將載於將寄發予股東的通函內的估值報告。

董事會的評估

根據於二零二四年五月三十一日權益擁有人應佔未經審核合併負債淨額約1,039.0百萬港元，並就(i)出售集團應佔物業估值盈餘約278.0百萬港元；及(ii)該等債權約766.0百萬港元，出售集團的經調整合併財務狀況將為正數約5.0百萬港元（「**經調整出售集團資產淨值**」）。代價人民幣10,000,000元（相當於約11.0百萬港元）較經調整出售集團資產淨值溢價約6.0百萬港元。

經考慮上述因素及考慮到(i)進行出售事項的主要原因是為使本集團從不良及困境資產（包括受法院查封令所限的資產）中解脫出來，以改善本集團的整體財務狀況及解決其可持續經營問題；及(ii)於中國房地產市場及整體經濟的現況下，鑒於該等物業的面積及規模，以有效方式變現零售物業市場上該等物業的全部或大部分價值存在困難，董事會認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

條件

完成須待以下條件獲達成或獲豁免（視情況而定）後，方可作實：

- (i) 董事會已批准出售事項；
- (ii) 出售事項已於股東特別大會上獲股東批准；
- (iii) 本公司在該協議項下的所有陳述和保證在完成時在所有重大方面保持真實、準確且無誤導性；
- (iv) 本公司已於完成前實質上遵守及完成其根據該協議須遵守及履行的所有義務及條件；
- (v) 本公司及出售集團已就出售事項向第三方取得所有必要的書面同意、批准或豁免；
- (vi) 買方在該協議項下的所有陳述和保證在完成時在所有重大方面保持真實、準確且不具有誤導性；和
- (vii) 買方已於完成前大致遵守及完成其根據該協議須遵守及履行的所有義務及條件。

除條件(iii)至(v)可由買方豁免及條件(vi)及(vii)可由本公司豁免外，所有其他條件均不可豁免。

於本公告日期，除條件(i)已獲達成外，其他條件尚未達成。

倘任何條件於二零二四年十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。

其他重要條款

提供物業改造工程諮詢、運營及管理服務

儘管上海証大大拇指廣場位置優越，但鑒於其已發展及運營多年，其設施及設備已老化，需要進行改造及升級，以增加其對租戶的吸引力，從而提高其投資價值。就此而言，買方已同意於完成後委任餘下集團為上海証大大拇指廣場提供物業改造工程諮詢、運營及管理服務，以利用餘下集團過往發展及運營上海証大大拇指廣場的經驗。

於二零二四年七月二十六日，本公司、買方及持有上海証大大拇指廣場物業之出售集團三名成員公司（即Auto Win、証大置業及上海高晟盈）（統稱「物業業主」）已訂立服務協議，據此，買方將於完成後以及出售目標公司之所有權交割給買方後委任餘下集團為上海証大大拇指廣場的商鋪、超市及停車位（「相關物業」）提供改造工程諮詢、運營及管理服務。

服務協議自完成之日起生效，有效期三年，可續期。

根據服務協議，餘下集團須於其生效日期起計60日內向買方提供可行及買方或其指定實體可接受的管理計畫。該計畫應包括裝修設計及預算、租賃運營預算、管理組織架構等，雙方應按照約定的管理計畫對相關物業進行運營管理。

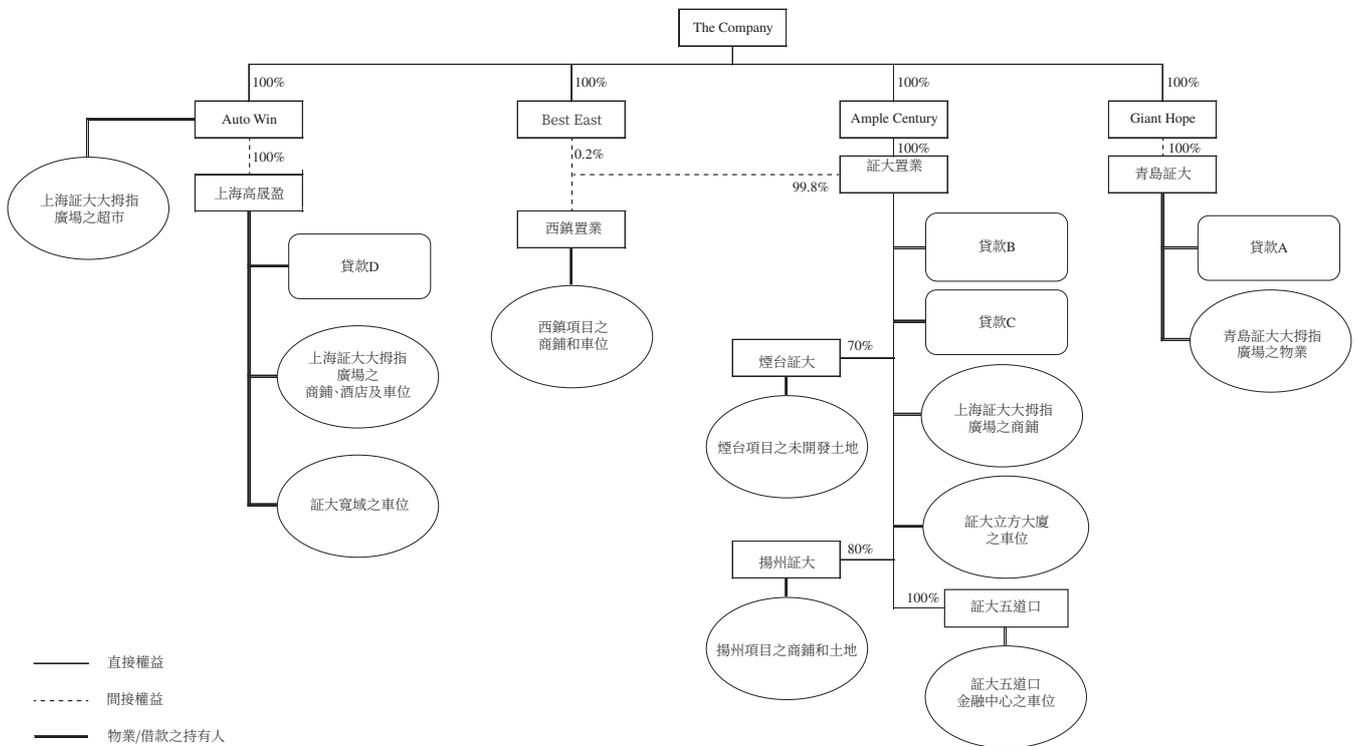
就提供改造工程諮詢服務而言，服務費應為改造工程總費用的3%。就提供運營及管理服務而言，服務費應為運營上海証大大拇指廣場相關物業所收取的年度租金收入的10%。

根據本公司的初步估計，改造工程的總費用約為人民幣50百萬元（相當於約55百萬港元），總服務費約為人民幣1.5百萬元（相當於約1.6百萬港元）。改造後第一年、第二年及第三年的年租金收入預計分別約為人民幣20百萬元（相當於約22百萬港元）、人民幣25百萬元（相當於約27.5百萬港元）及人民幣35百萬元（相當於約38.5百萬港元）。服務費將分別約為人民幣2百萬元（相當於約2.2百萬港元）、人民幣2.5百萬元（相當於約2.8百萬港元）及人民幣3.5百萬元（相當於約3.8百萬港元）。

出售集團之資料

集團架構

以下所載為出售集團的簡化集團架構：



出售集團包括合計共21家公司，為直接或間接持有上海証大大拇指廣場、青島証大大拇指廣場、揚州項目、煙台項目、西鎮項目、証大五道口金融中心、証大寬域及証大立方大廈物業的實體。該等物業及項目的進一步詳情載於下文「出售集團之物業及物業項目」一節。

出售目標公司之資料

Auto Win

Auto Win為一間於二零零五年八月十八日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司之全資附屬公司。除持有上海証大大拇指廣場之若干物業外，Auto Win並無其他業務營運，為一間投資控股公司。

Giant Hope

Giant Hope為一間於二零零五年八月十八日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司之全資附屬公司，為一間投資控股公司。

Best East

Best East為一間於二零零二年二月十二日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司之全資附屬公司，為一間投資控股公司。

Ample Century

Ample Century為一間於二零零二年七月二十三日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於本公告日期為本公司的全資附屬公司，為一間投資控股公司。

出售集團之物業及物業項目

上海証大大拇指廣場

上海証大大拇指廣場位於上海浦東，是一個綜合發展項目，包括商鋪、超市、酒店及停車位。該項目於二零零五年竣工，由本集團運營近20年。若干部分已出售，餘下物業（即2個商鋪單位（作為超市部分運營）、25個商鋪單位、1間酒店及475個停車位）由出售集團持有作為投資物業或酒店運營。於本公告日期，超市部分為空置。截至二零二四年五月三十一日，商鋪單位的出租率約為64%。酒店由獨立第三方以「美爵」品牌運營。截至二零二四年五月三十一日止五個月，酒店的平均入住率約為58%。

上海証大大拇指廣場的物業分別作為貸款B、貸款C或貸款D的抵押物。

青島証大大拇指廣場

青島証大大拇指廣場位於青島市中心的嶗山區，是一個綜合發展項目，包括一個設有地下停車位的購物中心、一間酒店及酒店式公寓。該項目於二零一二年竣工，並由本集團運營近12年。若干部分已出售，餘下物業（即設有地下停車位的購物中心及酒店）由出售集團持有作為投資物業或酒店運營。於二零二四年五月三十一日，商鋪單位的平均出租率約為58%，截至二零二四年五月三十一日止五個月，酒店的平均入住率約為53%。

青島証大大拇指廣場的物業已抵押作為貸款A的抵押物。由於貸款A違約，青島証大大拇指廣場的物業受法院的查封令所限。

揚州項目

揚州項目位於揚州市廣陵區國慶路，出售集團於其中擁有80%權益。該項目於二零零九年竣工，由本集團運營約15年。該項目為以商鋪為主的商業地產項目。若干部份已出售，餘下216個商鋪單位由出售集團持有作為投資物業。截至二零二四年五月三十一日，商鋪單位的出租率約為94%。還有一小塊土地尚未開發，目前暫時用作停車場。由於貸款A違約，揚州項目的運營公司揚州証大的股權受凍結令所限。

煙台項目

煙台項目位於山東省煙台市煙台開發區，目前仍為一塊待開發的空置土地，佔地面積約為26,476平方米。出售集團於其中擁有70%權益。該空置土地為出售集團原計畫收購的較大地塊的一部分。然而，由於與產權人就該地塊的收購條件存在爭議，出售集團僅收購該地塊的一部分，且由於該爭議，煙台項目的開發許可證尚未取得，煙台項目的開發尚未開始。由於與若干供應商及僱員就前期開發工程的費用支付產生糾紛，煙台項目的土地被法院之查封令查封。此外，由於貸款A違約，煙台項目的運營公司煙台証大的股權受凍結令所限。

西鎮項目

西鎮項目位於上海市青浦區。該項目已於二零一六年竣工，並由本集團運營約8年，是一個綜合發展項目，包括商鋪、別墅和停車場。西鎮項目之絕大部分物業已出售，而未出售物業中，一間商鋪單位及81個停車位由出售集團持有作投資用途。餘下兩個商鋪單位由餘下集團持有。由於與租戶就租金產生糾紛，出售集團持有的商鋪單位受法院發出的查封令所查封。

証大五道口金融中心、証大寬域、証大立方大廈

出售集團亦持有証大立方大廈之115個停車位、証大五道口金融中心之190個停車位及証大寬域之50個停車位，以作投資或出售用途。

出售集團的其他資產

於一間聯營公司之權益

出售集團擁有上海証大喜瑪拉雅有限公司（「喜瑪拉雅公司」）之45%股權，其入賬為於一間聯營公司之投資。喜瑪拉雅公司持有位於上海浦東新區的名為上海喜瑪拉雅中心及上海喜瑪拉雅酒店的物業，總面積約160,000平方米。誠如本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報所披露，截至二零二三年十二月三十一日止年度，喜瑪拉雅公司錄得經營虧損約303.9百萬港元，且喜瑪拉雅公司於二零二三年十二月三十一日之負債總額超過46億港元。於二零一九年十二月三十一日，本集團於喜瑪拉雅公司之權益之帳面值已減至零，因此，本集團於該日期後並無亦不會分佔喜瑪拉雅公司錄得之任何進一步虧損。截至二零二三年十二月三十一日，分佔喜瑪拉雅公司虧損的累計未確認金額約為786.0百萬港元。預期喜瑪拉雅公司不會於短期內扭轉其淨負債及虧損狀況。由於貸款A違約，出售集團持有的喜瑪拉雅公司股權受法院凍結令所限。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產

於二零二二年十二月，本集團向一名主要股東的聯營公司Power Rider出售Myway Developments Limited (「Myway」) 的全部股權 (即Myway出售事項)。Myway的其中兩間附屬公司，即海門証大濱江置業有限公司 (「海門証大」) 及南京証大大拇指商業發展有限公司 (「南京証大」)，分別為位於江蘇省南通市海門區 (「海門項目」) 及江蘇省南京市 (「南京項目」) 的兩個物業開發項目的營運公司。於Myway出售事項完成後，出售集團保留海門証大的9.09%股權及南京証大的10%股權。Myway出售事項的進一步詳情已於日期為二零二二年六月三十日的Myway通函中披露。由於海門証大及南京証大的淨負債狀況，於二零二四年五月三十一日，該等金融資產的帳面值為零。由於貸款A違約，以及由於一間前南京附屬公司所欠並由証大置業擔保的貸款違約，出售集團持有的海門証大和南京証大之股權受法院凍結令所限。

出售集團亦於一家中國私營公司上海中城聯盟投資管理股份有限公司擁有1.8334%的投資，該公司主要從事股權投資基金管理服務。於二零二四年五月三十一日，其賬面值約為7.4百萬港元。

出售集團之該等借款

下表載列出售集團於二零二四年五月三十一日的未償還之該等借款概要：

名稱	貸款人	未償還本金 (百萬港元)	未償付利息 (百萬港元)	到期日
貸款A	貸款人I	655.5	300.1	2020年12月16日
貸款B	貸款人II	143.2	2.2	2024年9月12日
貸款C	貸款人III	437.8	6.2	2028年9月13日
貸款D	貸款人III	311.1	28.9	2032年2月26日

該等借款乃由出售集團多年來就物業開發項目取得。由於中國房地產市場下行，出售集團一直難以及時償還未償還本金及／或應計利息。於過去數年，出售集團一直積極與相關貸款人磋商延長及／或調整還款時間表，以使貸款人不會要求立即償還借款。然而，與貸款人的談判一直很困難。

貸款A自二零二零年十二月起違約，貸款人I於二零二一年就違約起訴出售集團。於二零二二年六月，蘭州中級人民法院頒令(其中包括)(a)凍結青島証大(青島証大大拇指廣場的運營公司)於二零二三年十二月三十一日的銀行存款，並將其中的資金分配用於償還貸款A；(b)貸款人I將優先自任何折價出售或拍賣或變賣青島証大的質押物業所得款項中獲得償還；(c)貸款人I將優先從出售海南華意置業有限公司(「海南華意」)60%已抵押股權的所得款項中獲得償還，海南華意當時為本公司之間接附屬公司，於海南經營一個物業開發項目；(d)証大置業(作為擔保人)就貸款A的未償還金額承擔連帶責任；及(e)倘青島証大之銀行存款不足以清償貸款A之未償還金額，則法院有權查封、扣押、拍賣及變賣青島証大及証大置業之資產。於本公告日期，海南華意的60%已質押股權已通過司法拍賣出售，青島証大的物業及証大置業的四家附屬公司(包括煙台証大、揚州証大、証大五道口及另一家附屬公司)的股權被查封或凍結。儘管出售集團努力與貸款人I磋商和解計劃，但進展並不理想。

貸款B原定於二零二四年六月十二日到期，出售集團須於該日期前償還當時未償還本金額約人民幣130.3百萬元(相當於約143.3百萬元)。經過出售集團的多次努力，貸款人II同意將到期日短暫延長三個月至二零二四年九月十二日，但強調不會進一步延長。於二零二四年六月，出售集團進一步償還貸款B本金額人民幣8.0百萬元(相當於約8.8百萬元)。

就貸款C及貸款D而言，根據還款時間表，出售集團須於二零二四年九月二十日前就貸款C償還本金額約(i)人民幣42.9百萬元(相當於約47.2百萬元)；及(ii)於二零二四年九月五日前就貸款D分別為人民幣8.1百萬元(相當於約8.9百萬元)及於二零二四年九月十五日前為人民幣10.8百萬元(相當於約11.9百萬元)。儘管出售集團已於二零二四年六月分別償還貸款C及貸款D的本金額人民幣4.4百萬元(相當於約4.8百萬元)及人民幣670,000元(相當於約737,000元)，但出售集團仍需於二零二四年九月履行上述還款責任。出售集團仍就貸款C及貸款D與貸款人III磋商更可行的和解方案，惟尚未達成協議。

鑒於出售集團的財務狀況，本公司並無信心於二零二四年九月前履行還款責任，在此情況下，出售集團極有可能同時拖欠貸款B、貸款C及貸款D。

財務擔保

於本公告日期，出售集團與前南京附屬公司之間有若干財務擔保。証大置業向前南京附屬公司（於二零二二年十二月進行Myway出售事項時為當時持有南京項目的海門証大之附屬公司，但其後已由海門証大出售予其他獨立第三方）的一間成員公司以一間第三方金融機構為受益人提供財務擔保，作為前南京附屬公司的一成員公司結欠該金融機構的貸款的抵押。另一方面，前南京附屬公司的另一成員公司向貸款人I提供財務擔保，作為出售集團結欠貸款A的抵押。由於出售集團向前南京附屬公司及前南京附屬公司向出售集團各自提供的財務擔保尚未解除，被擔保方須於該等擔保解除前向擔保人支付相當於擔保金額1%的年費。

前南京附屬公司欠付金融機構的貸款已違約，且該貸款的本金及相關應付利息無法透過變現相關抵押物悉數清償。因此，於二零二四年五月三十一日，出售集團已就財務擔保作出約691.3百萬港元的撥備。

出售集團之財務資料

下文載列各出售目標公司及彼等各自附屬公司之若干未經審核財務資料概要，乃摘錄自彼等截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二四年五月三十一日止五個月之未經審核合併管理賬目。

Auto Win及其附屬公司

	截至十二月三十一日的年度		截至 五月三十一日 的五個月
	2022年	2023年	2024年
	千港元	千港元	千港元
	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)
收入	75,992	64,942	20,380
稅前虧損	(2,090)	(167,623)	(45,137)
稅後利潤／(虧損)	4,464	(158,421)	(36,591)

於二零二四年五月三十一日，Auto Win及其附屬公司的未經審核權益擁有人應佔資產淨值約為446.2百萬港元。

Giant Hope及其附屬公司

	截至十二月三十一日的年度		截至 五月三十一日 的五個月
	2022年 千港元 (未經審計)	2023年 千港元 (未經審計)	2024年 千港元 (未經審計)
收入	81,097	74,984	20,996
稅前虧損	(200,520)	(167,758)	(138,192)
稅後虧損	(185,905)	(163,326)	(113,309)

於二零二四年五月三十一日，Giant Hope及其附屬公司權益擁有人應佔未經審核負債淨額約為806.6百萬港元。

Best East

	截至十二月三十一日的年度		截至 五月三十一日 的五個月
	2022年 千港元 (未經審計)	2023年 千港元 (未經審計)	2024年 千港元 (未經審計)
收入	880	50	21
稅前利潤／(虧損)	19,120	(106)	(394)
稅後利潤／(虧損)	19,120	(106)	(394)

於二零二四年五月三十一日，Best East的未經審核權益擁有人應佔資產淨值約為185.1百萬港元。

Ample Century及其附屬公司

	截至十二月三十一日的年度		截至 五月三十一日 的五個月
	2022年 千港元 (未經審計)	2023年 千港元 (未經審計)	2024年 千港元 (未經審計)
收入	73,972	62,460	14,620
稅前利潤／(虧損)	(796,099)	220,916	(470,814)
稅後利潤／(虧損)	(790,363)	277,898	(456,858)

於二零二四年五月三十一日，Ample Century及其附屬公司的未經審核權益擁有人應佔淨負債約為863.7百萬港元。

根據未經審核管理賬目，於二零二四年五月三十一日，出售集團的權益擁有人應佔未經審核合併負債淨額約為1,039.0百萬港元。

餘下集團的業務

於完成後，餘下集團將憑藉其於中國房地產市場的經驗，繼續從事物業開發、物業租賃以及物業管理及運營業務。

物業租賃

餘下集團將繼續經營其物業租賃業務，(i)向業主租賃上海証大大拇指廣場之48個商鋪單位及公寓，用於轉租；(ii)証大南通壹城大拇指廣場之35個自有商鋪單位；及(iii)西鎮項目之兩個自有商鋪單位。截至二零二四年五月三十一日，上海証大大拇指廣場的所有物業已全部租出，証大南通壹城大拇指廣場和西鎮項目的商鋪單位出租率分別約為83%和50%。

物業管理

本集團的物業管理分部將繼續由剩餘集團經營。於本公告日期，餘下集團管理12項物業，並為此分部聘用218名僱員。憑藉逾30年管理不同類型住宅、商業及其他物業的豐富經驗，物業管理分部秉承「與時俱進、服務至上、注重品質、創造印象」的服務理念，業務覆蓋上海、青島、南京等主要城市。管理項目涵蓋高端商務廣場、甲級寫字樓、頂級別墅區、高端住宅、城市綜合體等多個領域。餘下集團提供的服務類型包括保安服務、保潔服務、消防系統維修、綠化園藝服務、維修保養服務、垃圾清運服務、水電費管理、停車場管理、裝修監理等。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，物業管理業務產生的收益約為129.6百萬港元，其中(i)約96.4%來自超過7,000名獨立第三方客戶；及(ii)餘下約3.6%來自出售集團之兩個實體。物業管理業務的單一最大客戶(為獨立第三方)產生的收益佔該分部年內產生的總收益約8.3%。於完成後，餘下集團物業管理業務的所有客戶均將為獨立第三方。

物業運營

自本集團成立以來，餘下集團一直為其物業開發項目提供物業運營服務，並因此於該業務方面擁有豐富經驗。服務類型主要包括招租、租戶管理、項目運營分析、評估及改造等。透過分析物業項目的地理位置、周邊客戶群及其他資料，餘下集團將形成對項目定位及市場狀況的看法，識別目標客戶，並與目標客戶磋商租賃條款及安排簽訂租賃協議。其後，餘下集團將進行租戶管理、維護及整理租戶資料、分析統計數據、建立業主與租戶之間的有效溝通，並提供改善物業狀況的建議。於本公告日期，餘下集團約有26名僱員提供物業運營服務。

於Myway出售事項中，本公司與Power Rider訂立框架協議，據此，於訂立個別項目管理協議後，Power Rider將委任集團就(其中包括)海門項目的開發、建設及運營以及南京項目的運營及管理提供服務。集團將提供的服務範圍包括(其中包括)管理商業投資物業的財務事務、規劃及設計、採購、建築、銷售及市場推廣、竣工及交付、客戶服務及維護、人力資源、行政及運營。根據框架協議，集團有權收取相當於銷售海門項目及南京項目單位所得款項3%的服務費，另加額外2%的獎勵費，惟須待表現評估(例如達成銷售目標)後方可作實。完成後將由餘下集團提供該項服務。

海門項目是一個未開發的施工現場。在融資及運營資金可用的情況下，原本預期建築工程將於二零二二年底開始，並將於二零二九年分階段完成，而預售將於二零二三年開始。就此而言，海門項目公司與本集團於二零二二年十二月就海門項目的開發、建設及運營訂立項目管理協議。然而，由於新冠肺炎疫情的影響以及房地產市場狀況不佳，海門項目的原定開發計畫已被推遲。根據最新發展計畫，建築工程計畫於二零二五年年中恢復，並於二零二五年年底開始預售，而該項目將於十年內分階段完成。據估計，整個海門項目的總銷售額約為人民幣14,437.8百萬元(相當於約15,878.5百萬港元)。餘下集團預期將根據海門項目預售所得款項收取按百分比計算的管理費。

南京項目是指主要由辦公樓、商鋪、倉庫和停車位組成的未售物業單位，其中部分已被抵押或被法院查封。部分未售物業單位擬於二零二二年、二零二三年及二零二四年以低於市價的折讓價格出售。然而，由於市場環境惡化，該等擬出售物業單位並未出售。目前還沒有關於這些資產的具體計畫。

誠如上文「該協議—其他重要條款」一節所述，於完成後，買方將委任餘下集團為上海証大大拇指廣場的超市、商鋪及停車位提供改造工程諮詢、運營及管理服務。

憑藉本集團於房地產開發及建設及商業物業運營的多年經驗，預期餘下集團將繼續自該等業務產生穩定收益。

物業開發

考慮到中國房地產市場及經濟的當前狀況，餘下集團將繼續以更審慎及保守的方式經營物業開發業務。

於完成後，餘下集團將繼續保留南通項目（位於南通市長江南路）的權益。南通項目分為兩個部分。第一部分為証大南通壹城大拇指廣場，第二部分為新港老鎮項目。

証大南通壹城大拇指廣場第一期為餘下集團現時持有作投資用途的35個商鋪單位。第二期目前為一塊空置土地，佔地面積約30,651平方米。如下文所述，在新港老鎮項目的空置土地開發完成後，才計畫進行開發。

新港老鎮項目由多棟別墅、商鋪單位和一塊空置土地組成，別墅已經全部售出。商鋪單位已由本集團預售，銷售所得款項將於二零二四年年中確認。在資金可供動用的情況下，餘下集團計畫開始向相關政府機關申請開發空置土地，預期建築工程將於二零二五年年中展開，而收益將於二零二六年確認。

本集團將繼續密切監察房地產市場的複雜情況。隨著財務狀況於完成後有所改善，餘下集團將準備逐步恢復其物業開發業務。

出售事項的理由及裨益

本集團主要於中國從事物業開發、物業租賃、物業管理及運營以及酒店經營。

誠如本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報所述，中國政府於二零二零年對房地產行業推出一系列以「三條紅線」政策為代表的嚴格監管政策。自二零二一年起，中國房地產市場進入長時間調整期，大部分房地產企業甚至龍頭企業都面臨現金流困難。此外，儘管新冠肺炎大流行最終於二零二三年結束，但它給商業環境帶來了深遠的影響，導致經濟停滯。在過去數年多項因素不斷演變的背景下，中國房地產開發商及運營商（包括本集團）的營商環境一直困難重重。本集團的收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約4,598.7百萬港元大幅下跌約84%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約740.9百萬港元，並繼續下跌至截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的分別約396.6百萬港元及380.1百萬港元。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無交付任何新物業開發項目，亦無錄得任何物業銷售收入。

在行業下行趨勢下，由於過去建立的負債累累的融資結構，集團的財務狀況持續惡化。有關本集團計息借款的還款責任持續造成重大財務壓力，並消耗本集團的財務資源。儘管本集團已努力將計息借貸由二零二零年十二月三十一日的約7,035.9百萬港元減少至二零二三年十二月三十一日的約1,768.8百萬港元，但本集團的融資成本仍然龐大。截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度，本集團的融資成本分別為約1,001.5百萬港元、975.7百萬港元及239.9百萬港元，佔本集團於各年度的總收益約135.2%、246.0%及63.1%。

由於存在多項與可持續經營有關的不確定因素，本公司核數師已連續四年就本集團的綜合財務報表作出不發表意見（自截至二零二零年十二月三十一日止年度起至截至二零二三年十二月三十一日止年度止（包括該日）），本集團的綜合財務報表的持續不發表意見、財務狀況惡化，嚴重影響本集團根據「三條紅線」政策自中國金融機構取得融資及再融資的能力。誠如上文「出售集團之資料—出售集團之該等借款」一節所述，本集團之貸款A已違約，且本公司並無信心本集團將能夠於二零二四年九月履行有關貸款B、貸款C及貸款D的還款責任。屆時本集團將拖欠所有借款，因此可能面臨訴訟，其資產可能被沒收以償還這些債務。

本公司一直在探索及實施解決可持續經營問題的計畫，並致力改善本集團的財務狀況。誠如本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報所述，本集團繼續努力說服違約借款的貸款人不再就即時償還本金及應付利息對本集團採取任何行動，並積極與貸款人磋商及物色重組本集團現有借款的各種方案。然而，談判是艱難的。本集團亦繼續尋求潛在投資者共同開發或購買本集團的項目，以減輕本集團的現金流壓力。本集團努力的其中一個成果即為，於二零二二年十二月，本集團完成之Myway出售事項，據此，本集團將Myway及其當時的附屬公司出售予一名主要股東的聯營公司Power Rider。得益於Myway出售事項，本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的計息借貸大幅減少約41億港元（或約60%），融資成本減少約7.35億港元（或約75%）。出售事項現已成為本集團上述努力的重要成果，預期將改善財務狀況及減輕有關本集團可持續經營的不確定因素。

於完成後，出售集團之業績、資產及負債（包括該等借款及財務擔保）將不再綜合計入本集團中。因此，本集團的財務狀況預期將有所改善，從而減輕有關可持續經營的不確定因素。這將防止餘下集團的其他健康資產及業務受到相關借款違約及潛在違約及／或財務擔保不利因素的影響。隨著本集團整體財務狀況的改善，預期與金融機構就所需融資的磋商將變得更加容易，從而餘下集團將有空間規劃潛在新項目。如上文「餘下集團的業務」一節所述，餘下集團將繼續利用其於中國房地產市場的經驗經營本集團的現有業務，包括物業開發、物業租賃以及物業管理及運營業務。餘下集團已從不良及困境資產中解脫，亦將能更好地把握未來可能出現的任何機遇。

經考慮上述因素及考慮到(i)進行出售事項的主要原因是為使本集團從不良及困境資產（包括該等受法院查封令所限的資產）中解脫出來，以改善本集團的整體財務狀況及解決其可持續經營問題；(ii)鑒於所有借款可能於二零二四年九月違約及其法律及財務後果，出售集團的前景不明朗；及(iii)在中國房地產市場和整體經濟的當前狀況下，很難以有效的方式在零售物業市場上變現所有或大部分的物業價值（鑒於其大小和規模）。董事認為，該協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

所得款項用途

本公司擬將出售事項所得款項淨額（扣除所有相關開支後）約7.9百萬港元用作餘下集團業務發展的一般運營資金。

出售事項的財務影響

於完成後，出售集團的成員公司將不再為本公司的附屬公司。因此，其業績、資產及負債將不再綜合計入本集團的財務報表。

本集團預期出售事項錄得收益約128.7百萬港元，乃根據(i)代價人民幣10,000,000元（相當於約11.0百萬港元）；(ii)於二零二四年五月三十一日，出售集團權益擁有人應佔的未經審核合併負債淨額約1,039.0百萬港元；(iii)該等債權約766.0百萬港元；及(iv)所釋放的匯兌儲備約152.2百萬港元，已扣除出售事項應佔的估計交易成本約3.1百萬港元。

股東應注意，出售事項的上述預期收益僅供說明之用，並根據目前可得的資料作出估計。將於本集團綜合財務報表中確認的因出售事項而產生的收益或虧損的實際金額須於編製本集團綜合財務報表時確定，並須經審核。

建議更改公司名稱

董事會建議：(i)本公司的英文名稱由「Shanghai Zendai Property Limited」更改為「DevGreat Group Limited」，及(ii)採納中文名稱「大方廣瑞德集團有限公司」作為本公司之第二名稱。更改公司名稱一經生效後，本公司將停止使用「上海証大房地產有限公司」作為當前僅作識別用途的中文名稱。

建議更改公司名稱的條件

建議更改公司名稱須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 本公司股東於本公司股東特別大會上通過特別決議案批准建議更改公司名稱；及
- (ii) 百慕達公司註冊處處長批准建議更改公司名稱。

待上文所載條件獲達成後，建議更改公司名稱將自本公司的新英文名稱及中文第二名稱載入註冊處處長存置的公司登記冊之日起生效。百慕達公司註冊處處長發出更改名稱註冊證書及公司第二名稱證書。本公司隨後將根據香港現行法律、法規及制度（包括香港公司註冊處之法律法規）在香港辦理必要的註冊及／或存檔程序。

建議更改公司名稱的理由

於完成後，餘下集團將從不良及困境資產以及該等借款中解脫出來。隨著本集團整體財務狀況的改善，董事會認為建議更改公司名稱將為本公司提供嶄新的企業形象及身份，以供上文「餘下集團的業務」一節所述之餘下集團業務的未來發展。因此，董事會認為建議更改公司名稱符合本公司及股東的整體最佳利益。

建議更改公司名稱的影響

更改公司名稱將不會影響現有股東的任何權利。印有本公司現有名稱之本公司所有現有已發行股票將於更改公司名稱生效後繼續為本公司有關股份之所有權憑證，並繼續有效作買賣、結算、登記及交付用途。

因此，本公司將不會作出任何安排以將現有股票更換為印有本公司新名稱之新股票。更改公司名稱一經生效後，之後發行的任何股票將以本公司新名稱。

待聯交所確認後，本公司用以於聯交所上作買賣股份的英文及中文股票簡稱亦將於更改公司名稱生效後更改。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條就出售事項計算的一項或多項適用百分比率超過75%，出售事項構成本公司非常重大出售事項，須遵守上市規則第14章項下的通知、公告、通函及股東批准規定。

股東將召開及舉行股東特別大會，以考慮及（如認為合適）批准(i)協議及其項下擬進行的交易；及(ii)建議更改公司名稱。於本公佈日期，就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於該協議中擁有與其他須於股東特別大會上就有關出售事項的決議案放棄投票的現有股東不同的重大權益。

通函載有(其中包括)(i)協議及其項下擬進行的交易及建議更改公司名稱的詳情;(ii)出售集團的財務資料;(iii)本集團的財務資料;(iv)物業的估值;(v)剩餘集團的備考財務資料;(vi)召開股東特別大會的通知;及(vii)上市規則規定的其他資料,預期將於二零二四年八月二十三日或之前寄發予股東,該日期乃經計及本公司編製所有相關資料以載入通函所需的估計時間後釐定。

警告

本公司股東及潛在投資者務請注意,完成須待條件獲達成或獲豁免(視情況而定)後方可作實,而出售事項可能會進行,也可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣或擬買賣本公司證券時應審慎行事。

定義

於本公告內,除另有界定者外,本公告所用辭彙具有以下涵義:

「該協議」	本公司、買方及出售目標公司就出售事項於二零二四年七月二十六日訂立的有條件股權轉讓協議
「Ample Century」	Ample Century Limited,一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司,於本公佈日期為本公司之全資附屬公司
「Auto Win」	Auto Win investments Limited,一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司,於本公告日期為本公司之全資附屬公司
「Best East」	Best East Developments Limited,一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司,於本公告日期為本公司之全資附屬公司
「董事會」	本公司之董事會
「該等借款」	為貸款A、貸款B、貸款C和貸款D之統稱
「英屬維爾京群島」	英屬維爾京群島
「通函」	本公司將向股東寄發有關(其中包括)出售事項的通函
「公司」	上海証大房地產有限公司,一間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」	根據該協議的條款及條件完成出售事項

「條件」	本公告「協議—條件」一節所述根據協議完成的先決條件
「代價」	買方根據該協議就銷售股份及轉讓該等債權應付本公司的總代價人民幣10,000,000元(相當於約11.0百萬港元)
「該等債權」	於二零二四年五月三十一日應付及應收餘下集團的款項，根據該協議，將於完成前抵銷及重組、更替及轉讓予本公司，並於完成後轉讓予買方
「董事」	本公司之董事
「出售事項」	根據該協議，本公司擬向買方出售銷售股份及轉讓該等債權
「出售集團」	出售對象及其附屬公司
「出售目標公司」	Auto Win、Giant Hope、Best East和Ample Century
「財務擔保」	証大置業向第三方金融機構提供的財務擔保，作為前南京附屬公司欠付該金融機構的貸款的抵押
「前南京附屬公司」	南京項目的控股公司(當時為Myway Developments Limited的附屬公司)於Myway出售事項中由本集團出售予Power Rider
「Giant Hope」	Giant Hope investments Limited為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於本公佈日期為本公司之全資附屬公司
「集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	香港特別行政區
「獨立第三方」	據董事作出一切合理查詢後所深知、儘悉及確信，根據上市規則並非本公司關連人士的人士
「貸款人I」	貸款A的貸款人
「貸款人II」	貸款B的貸款人
「貸款人III」	貸款C和貸款D的貸款人
「上市規則」	聯交所證券上市規則

「貸款A」	出售集團於二零二四年五月三十一日結欠貸款人I尚未償還本金額約655.5百萬港元之貸款
「貸款B」	出售集團於二零二四年五月三十一日結欠貸款人II尚未償還本金額約143.2百萬港元之貸款
「貸款C」	出售集團於二零二四年五月三十一日結欠貸款人III尚未償還本金額約437.8百萬港元之貸款
「貸款D」	出售集團於二零二四年五月三十一日結欠貸款人III尚未償還本金額約311.1百萬港元之貸款
「諒解備忘錄」	本公司與買方於二零二四年六月七日就出售事項訂立之諒解備忘錄
「Myway通函」	本公司日期為二零二二年六月三十日有關Myway出售事項的通函
「Myway出售事項」	將Myway Developments Limited及其當時的附屬公司出售予Power Rider
「Power Rider」	Power Rider Enterprises Corp.，一家在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，是一家主要股東的聯營公司
「中國」	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
「該等物業」	出售集團持有的物業資產
「建議更改公司名稱」	建議(i)將本公司的正式註冊英文名稱由「Shanghai Zendai Property Limited」更改為「DevGreat Group Limited」及(ii)採納中文名稱「大方廣瑞德集團有限公司」作為本公司之第二名稱
「買方」	升瑞祥(香港)有限公司，一家在香港註冊成立的有限責任公司
「青島証大」	青島証大大拇指商業發展有限公司，一間於中國成立之有限公司，為出售集團之成員公司及本公司之附屬公司
「餘下集團」	於完成後的本集團(不包括出售集團)

「銷售股份」	各出售目標公司於該協議日期之全部已發行股本
「服務協議」	買方、本公司及物業業主於二零二四年七月二十六日訂立之於完成後就餘下集團向物業業主提供改造工程諮詢、運營及管理服務協議
「股東特別大會」	本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易，以及建議更改公司名稱
「上海高晟盈」	上海高晟盈商業有限公司，一間於中國成立之有限公司，為出售集團之成員公司及本公司之附屬公司
「股份」	本公司股本中每股面值0.02港元的普通股
「股東」	已發行股份的持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「估值師」	戴德梁行，一家提供評估和諮詢服務的獨立專業公司
「西鎮置業」	上海証大西鎮置業發展有限公司，一間於中國成立之有限公司，為出售集團之成員公司及本公司之附屬公司
「揚州証大」	揚州証大商旅發展有限公司，一間於中國成立之有限公司，為出售集團之成員公司及本公司之附屬公司
「煙台証大」	煙台証大大拇指置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，為出售集團之成員公司及本公司之附屬公司
「証大置業」	上海証大置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，為出售集團之成員公司及本公司之附屬公司
「証大五道口」	上海証大五道口房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，為出售集團之成員公司及本公司之附屬公司
「港元」	港元，香港的法定貨幣

「人民幣」	人民幣，中國的法定貨幣
「平方米」	平方米
「%」	百分比

於本公告內，除另有指明外，人民幣金額乃按人民幣0.90927元兌1港元換算為港元（引自二零二四年五月三十一日之中國人民銀行網站）。匯率僅供說明用途，不應視為表示人民幣實際上可按該匯率或其他匯率兌換為港元。

承董事會命
上海証大房地產有限公司
黃裕輝
主席

香港，二零二四年七月二十六日

於本公告日期，執行董事為黃裕輝先生、王樂天先生、李珍女士及龍天宇先生；非執行董事為王崢女士、鄒洋先生及郭浩淼先生；以及獨立非執行董事為關浣非博士、曹海良先生、林芯竹博士及王禹洲先生。

* 僅供識別