

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。

本公告僅旨在提供參考資料，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

DEVGREAT GROUP LIMITED

大方廣瑞德集團有限公司

(前稱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) 建議股本重組；**
- (2) 根據特別授權認購新股份之關連交易；**
- (3) 委任獨立財務顧問；**
- 及**
- (4) 恢復買賣**

股本重組

董事會擬向股東提呈股本重組的建議，當中涉及以下各項：

(1) 股份合併

進行股份合併，據此每一百(100)股每股面值0.02港元的已發行及未發行現有股份將合併為一(1)股每股面值2.00港元的合併股份。

(2) 股本削減及拆細

緊隨股份合併生效後，股本削減及拆細將予以實施，據此：

- (i) 在適用情況下，註銷因股份合併而產生本公司已發行股本中之任何零碎股份，以便將股份總數向下湊整至整數；
- (ii) 按每股已發行合併股份1.98港元註銷本公司繳足股本，將每股已發行合併股份面值由2.00港元削減至0.02港元；
- (iii) 每股法定但未發行合併股份（包括股本削減產生之法定未發行合併股份）將被拆細為一百(100)股每股面值0.02港元之新股份，致使緊隨股本重組後，本公司之法定股本將維持在400,000,000港元，分為20,000,000,000股新股份；及

(iv) 於股本重組生效後，股本削減產生之進賬金額約294,611,160港元將轉入本公司繳入盈餘賬，全部金額將用於抵銷部分累計虧損。

於股本重組生效後，新股份將在所有方面完全相同，並根據本公司的組織章程大綱及公司細則宣派、作出及支付的所有未來股息及分派各方面享有同等地位。

認購事項

於二零二四年十二月二日，本公司與認購人訂立認購協議，據此，認購人已有條件同意認購而本公司已有條件同意按每股認購股份1.30港元的認購價配發及發行合共29,758,703股認購股份，以募集所得款項淨額約37,200,000港元。

認購事項的主要目的為表彰及嘉獎核心高級管理層團隊過去為本集團復甦作出的貢獻及為此作出的持續努力。認購事項亦旨在通過將核心高級管理層團隊利益與股東利益保持一致的方式挽留及進一步激勵核心高級管理層團隊，確保其為本集團的長期發展及成功持續發力。

待股本重組生效後，並假設本公司之已發行股本自本公告日期起直至認購事項完成止並無其他變動，則29,758,703股認購股份佔(i)已發行新股份總數約20%；及(ii)緊隨認購事項完成後經配發及發行認購股份擴大後之已發行新股份總數約16.67%。

上市規則之涵義

於本公告日期，認購人由李珍女士（執行董事）擁有70%權益，並為李珍女士之聯繫人。因此，根據上市規則，認購人為本公司之關連人士。據此，認購事項構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則項下之申報、公告、通函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，藉以(1)供股東考慮及酌情批准股本重組；及(2)供獨立股東考慮及酌情批准認購協議及其項下擬進行之交易（包括特別授權）。認購人、Smart Success Capital Ltd.及其各自的聯繫人須於股東特別大會上就有關認購協議及其項下擬進行之交易（包括特別授權）之決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事（關浣非博士、曹海良先生、林芯竹博士及王禹洲先生）組成之獨立董事委員會已告成立，以就認購協議及其項下擬進行之交易（包括特別授權）向獨立股東提供意見。蒼盛融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將於二零二四年十二月二十七日或前後向股東寄發一份載有(其中包括)(i)股本重組詳情;(ii)認購協議及其項下擬進行之交易之詳情(包括特別授權);(iii)獨立董事委員會就認購協議及其項下擬進行之交易(包括特別授權)致獨立股東之推薦建議函件;(iv)獨立財務顧問就認購協議及其項下擬進行之交易(包括特別授權)致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件;及(v)股東特別大會召開通告及相關代表委任表格之通函。

恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零二四年十二月二日下午一時正起暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已申請於刊發本公告後，自二零二四年十二月四日上午九時正起恢復股份買賣。

本公司股東及潛在投資者務請注意，股本重組及認購事項須待本公告所載若干條件獲達成後方可作實。因此，股本重組及認購事項未必一定進行。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。倘彼等對本身之狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

緒言

於二零二四年十一月二十九日，本公司宣佈(其中包括)，(i)本集團結欠Power Rider的認沽期權本金額的還款日期擬延長至二零二七年十二月三十一日；(ii) Myway Developments結欠本集團的未償還結餘的還款日期擬延長至二零二七年十二月三十一日；及(iii)本集團就海門項目的開發、建設、出售及營運提供管理服務的框架協議期限擬額外續期三年至二零二七年十二月三十一日。

除該公告所載建議外，本集團欣然宣佈另一項旨在改善本公司資本架構及助力長期發展的建議。作為本公司持續增強其財務狀況、提升股東價值及使管理團隊利益與股東利益保持一致的一部分，本公司向股東提呈股本重組及認購事項的建議，其中涉及向核心高級管理層團隊發行新股份。

有關股本重組及認購事項的詳情(包括條款、理由及裨益)載於本公告後續章節。

股本重組

董事會擬向股東提呈股本重組的建議，當中涉及以下各項：

(1) 股份合併

進行股份合併，據此每一百(100)股每股面值0.02港元的已發行及未發行現有股份將合併為一(1)股每股面值2.00港元的合併股份。

(2) 股本削減及拆細

緊隨股份合併生效後，股本削減及拆細將予以實施，據此：

- (i) 在適用情況下，註銷因股份合併而產生本公司已發行股本中之任何零碎股份，以便將股份總數向下湊整至整數；
- (ii) 按每股已發行合併股份1.98港元註銷本公司繳足股本，將每股已發行合併股份面值由2.00港元削減至0.02港元；
- (iii) 每股法定但未發行合併股份（包括股本削減產生之法定未發行合併股份）將被拆細為一百(100)股每股面值0.02港元之新股份，致使緊隨股本重組後，本公司之法定股本將維持在400,000,000港元，分為20,000,000,000股新股份；及
- (iv) 於股本重組生效後，股本削減產生之進賬金額約294,611,160港元將轉入本公司繳入盈餘賬，全部金額將用於抵銷部分累計虧損。

股本重組之條件

股本重組須待下列條件達成後方告作實：

- (i) 股東於股東特別大會上通過特別決議案批准股本重組；
- (ii) 聯交所上市委員會批准股本重組產生的新股份上市及買賣；
- (iii) 遵守公司法及百慕達適用法例的相關程序及規定以落實股本重組；及
- (iv) 遵守有關監管機構就股本重組實施的相關程序、規則、規例及規定或就股本重組可能需要進行的其他程序。

於本公告日期，概無上述條件已達成。

假設上述全部條件獲達成，預期股本重組將於二零二五年一月十七日生效。

股本重組之影響

於本公告日期，本公司法定股本為400,000,000港元，拆分為每股面值0.02港元的20,000,000,000股現有股份，其中14,879,351,515股現有股份為已發行並記為繳足股款。

假設本公司已發行股本自本公告日期起直至股本重組生效日期並無變動，本公司(i)於本公告日期；(ii)緊隨股份合併生效後但於股本削減及拆細生效前；及(iii)緊隨股本重組生效後之股本架構概述如下：

	於本公告日期	緊隨股份合併生效後 但於股本削減及 拆細生效前	緊隨股本重組生效後 但於認購事項完成前
面值	每股現有股份0.02港元	每股合併股份2.00港元	每股新股份0.02港元
法定股本	400,000,000港元，分為 20,000,000,000股現有股份	400,000,000港元，分為 200,000,000股合併股份	400,000,000港元，分為 20,000,000,000股新股份
已發行股本	297,587,030.30港元，分為 14,879,351,515股現有股份	297,587,030.30港元，分為 148,793,515股合併股份	2,975,870.30港元，分為 148,793,515股新股份

除將股本削減產生的進賬金額的全部金額抵銷部分累計虧損之外，以及除有關股本重組產生的有關開支之外，實施股本重組不會改變本公司的相關資產、業務營運、管理或財務狀況或股東的之權益比例或權利。董事會認為股本重組將不會對本公司的財務狀況產生任何重大不利影響。

上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請新股份上市及買賣。

待批准新股份於聯交所上市及買賣且符合香港結算之證券收納規定後，新股份將獲香港結算接納為合資格證券，可於中央結算系統寄存、結算及交收，自新股份於聯交所開始買賣之日或香港結算釐定的有關其他日期起生效。聯交所參與者於任何交易日之交易結算須於其後第二個結算日在中央結算系統內進行。所有中央結算系統之活動均依據不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。本公司將對新股份作出一切必要安排以獲准納入香港結算所設立及運作的中央結算系統。

概無現有股份於聯交所以外的任何其他證券交易所上市或買賣。於股本重組生效時，已發行新股份將不會於聯交所以外的任何證券交易所上市或買賣，亦並無尋求或擬尋求批准有關上市或買賣。

於本公告日期，本公司並無任何尚未行使之可賦予認購、轉換或交換為現有股份、合併股份或新股份的權利之已發行可換股證券、購股權或認股權證。

新股份之地位

於股本重組生效後，新股份將在所有方面完全相同，並根據本公司的組織章程大綱及公司細則宣派、作出及支付的所有未來股息及分派各方面享有同等地位。

換領新股份之股票

待股本重組生效(目前預期於二零二五年一月十七日(星期五))後，股東可於二零二五年一月十七日(星期五)或之後直至二零二五年二月二十七日(星期四)(包括首尾兩日)營業時間向本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓)遞交彼等現有股份之現有股票(粉色)，以換領新股份之新股票，費用由本公司承擔。新股份之新股票的顏色將載於本公司將寄發予股東之通函內。

股東務請注意，於免費換領新股份之新股票的指定時間後，股東將須就交回註銷的每張現有股份股票或就新股份發出之每張新股票(以獲註銷或獲發出之股票數目較高者為準)支付2.50港元的費用(或聯交所可能不時允許之較高金額)。

於二零二五年二月二十五日(星期二)下午四時十分後，將僅以新股份進行買賣。現有股份之粉色現有股票將作為所有權文件而維持有效及生效，且可隨時換領為新股份之股票，惟將不再有效用作交收、買賣及結算目的。

新股份之零碎配額

股東各自有權獲發因股本重組產生之任何零碎新股份(如有)將不會發行予股東，惟所有有關零碎新股份將予彙集並在可行情況下出售，利益歸本公司所有。

碎股買賣安排及對盤服務

為方便買賣新股份碎股(如有)，本公司將委任一間證券公司作為代理，按竭盡所能基準為有意購買新股份碎股以湊整一手完整買賣單位或出售彼等所持新股份碎股之股東提供對盤服務。有關碎股買賣安排之詳情將載於本公司將寄發予股東之通函內。

本公司股東或潛在投資者務請注意，(i)股本重組後將產生碎股；(ii)碎股安排無法保證所有碎股均能以相關市價成功對盤；及(iii)碎股可能會低於相關市價出售。

每手買賣單位不變

股份目前以每手買賣單位5,000股現有股份於聯交所買賣。於股本重組生效後，買賣新股份之每手買賣單位將維持不變，為每手5,000股新股份。

進行股本重組之理由

香港交易及結算所有限公司於二零零八年十一月二十八日頒佈(最近於二零二四年九月更新)之《有關若干類別公司行動的交易安排之指引》指出，經計及證券買賣之最低交易成本，預期每手買賣單位之價值應超過2,000港元。

於二零二四年一月一日起至本公告日期止期間，每手買賣單位價值遠低於2,000港元。因此，董事會認為股本重組將使本公司能夠遵守上市規則項下之交易規定。此外，股本重組可減少買賣股份之整體交易及手續費佔每手買賣單位市值之比例，原因為大多數銀行／證券行將按每筆證券交易收取最低交易成本。

於本公告日期，每股現有股份面值為0.02港元，高於認購協議日期每股現有股份之收市價0.016港元。根據公司法，本公司不能以較有關股份每股面值折讓之價格發行股份。根據於認購協議日期每股現有股份之收市價0.016港元計算，理論收市價將為每股新股份1.60港元(經計及股本重組之影響)，高於每股新股份之面值0.02港元。在此基準上，董事會認為股本重組將為本公司於日後發行新股份提供靈活性。

誠如上文所述，實施股本重組不會改變本公司的相關資產、業務經營、管理或財務狀況。本公司信納，因股份合併而經調整之股價將使每手買賣單位的交易金額維持於合理水平並將提升本公司的企業形象，令股份投資對廣大投資者更具吸引力。因此，此舉可擴大本公司股東基礎。

於二零二三年十二月三十一日，本公司錄得累計虧損約28億港元。董事會擬將股本削減產生之進賬額約294,611,160港元轉入本公司實繳盈餘賬，以抵銷部分累計虧損。

鑒於上述情況，董事會認為股本重組符合本公司及股東之整體利益。

預期時間表

實施股本重組之預期時間表載列如下。預期時間表須視乎股東特別大會之結果而定及於股本重組之條件獲達成後，方告作實，故僅作說明之用。預期時間表如有任何變動，本公司將適時以另行刊發公告之方式公佈。除另有指明外，本公告所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

事件	香港日期及時間
本公司股東特別大會通函連同通告及 代表委任表格之寄發日期.....	二零二四年十二月二十七日(星期五)或之前
遞交股份過戶文件以符合資格出席 股東特別大會並於會上投票之最後時間.....	二零二五年一月九日(星期四) 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續以釐定 出席股東特別大會並於會上投票之資格 (包括首尾兩日).....	二零二五年一月十日(星期五)至 二零二五年一月十五日(星期三)
遞交股東特別大會適用之代表委任表格之 最後日期及時間.....	二零二五年一月十三日(星期一) 下午二時三十分
釐定出席股東特別大會並於會上 投票之資格之記錄日期.....	二零二五年一月十五日(星期三)
股東特別大會之預期舉行日期及時間.....	二零二五年一月十五日(星期三) 下午二時三十分
刊發股東特別大會投票表決結果之公告.....	二零二五年一月十五日(星期三)

以下事件須待實施股本重組之條件獲達成後，方可作實。

事件	香港日期及時間
股本重組之預期生效日期.....	二零二五年一月十七日(星期五)
以現有股票免費換領新股份之新股票之首日.....	二零二五年一月十七日(星期五)
開始買賣新股份.....	二零二五年一月十七日(星期五) 上午九時正
以每手買賣單位5,000股現有股份 (以現有股票形式)買賣現有股份之 原有櫃檯暫時關閉.....	二零二五年一月十七日(星期五) 上午九時正
以每手買賣單位50股新股份(以現有股票形式) 買賣新股份之臨時櫃檯開放.....	二零二五年一月十七日(星期五) 上午九時正
以新每手買賣單位5,000股新股份(以新股票形式) 買賣新股份之原有櫃檯重新開放.....	二零二五年二月五日(星期三) 上午九時正
新股份並行買賣(以新股票及現有股票形式)開始.....	二零二五年二月五日(星期三) 上午九時正
指定經紀開始於市場上為買賣 新股份碎股提供對盤服務.....	二零二五年二月五日(星期三) 上午九時正
指定經紀停止於市場上為買賣 新股份碎股提供對盤服務.....	二零二五年二月二十五日(星期二) 下午四時正
以每手買賣單位50股新股份(以現有股票形式) 買賣新股份之臨時櫃檯關閉.....	二零二五年二月二十五日(星期二) 下午四時十分
新股份並行買賣(以新股票及 現有股票形式)結束.....	二零二五年二月二十五日(星期二) 下午四時十分
以現有股票免費換領新股份之 新股票之最後日期及時間.....	二零二五年二月二十七日(星期四) 下午四時三十分

認購事項

董事會宣佈，於二零二四年十二月二日，本公司與認購人訂立認購協議，據此，認購人已有條件同意認購而本公司已有條件同意按每股認購股份1.30港元的認購價配發及發行認購股份。

背景

自二零二零年以來，隨著中國政府出台「三道紅線」政策，對房地產行業實施嚴格監管，本集團面臨嚴重財務挑戰。為應對該等挑戰，本公司委任由李珍女士、皮敏捷先生、宋燚先生及洪斌先生組成的核心高級管理層團隊。該團隊的任務為制定及執行旨在穩定本集團財務狀況及引領本公司持續發展的全面重組計劃。

在核心高級管理層團隊的領導下，本集團已取得重大進展。通過剝離不良資產的戰略重心，本集團的總借貸已由截至二零二零年十二月三十一日的約70億港元大幅減少至截至二零二四年六月三十日的約217.7百萬港元。債務的大幅減少緩解了本集團的諸多財務壓力，令本公司可充分把握新興機會及確保未來發展中擁有更大的財務靈活性。

認購事項的主要目的為表彰及嘉獎核心高級管理層團隊過去為本集團復甦作出的貢獻及為此作出的持續努力。認購事項亦旨在通過將核心高級管理層團隊利益與股東利益保持一致的方式挽留及進一步激勵核心高級管理層團隊，確保其為本集團的長期發展及成功持續發力。認購事項之詳細理由載於下文「進行認購事項之理由及裨益」一段。

認購協議的主要條款

日期：二零二四年十二月二日

訂約方

發行人：本公司

認購人：Innumerable Fortune Limited

於本公告日期，認購人由(i)執行董事李珍女士擁有70%權益、(ii)執行董事皮敏捷先生擁有10%權益、(iii)宋燚先生擁有10%權益及(iv)洪斌先生擁有10%權益。宋先生及洪先生均為本集團高級管理人員。認購人乃專為認購事項成立之特殊目的實體，為一間投資控股公司。

認購股份

根據認購協議，本公司已有條件同意配發及發行而認購人已有條件同意按每股認購股份1.30港元的認購價認購合共29,758,703股認購股份。

認購股份將根據股東特別大會上向獨立股東尋求之特別授權配發及發行。

認購股份一經發行，將於各方面與當時已發行之所有其他股份享有同等地位。

待股本重組生效後，並假設本公司之已發行股本自本公告日期起直至認購事項完成止並無其他變動，則29,758,703股認購股份佔(i)已發行新股份總數約20%；及(ii)緊隨認購事項完成後經配發及發行認購股份擴大後之已發行新股份總數約16.67%。

認購價

認購價為每股認購股份1.30港元，較：

- (i) 按每股現有股份於二零二四年十二月二日(即認購協議日期)在聯交所所報之收市價0.016港元計算之每股新股份之理論收市價1.60港元(計及股本重組之影響後)折讓約18.75%；
- (ii) 按每股現有股份於緊接認購協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價約0.0158港元計算之每股新股份之理論平均收市價約1.58港元(計及股本重組之影響後)折讓約17.72%；
- (iii) 於二零二四年六月三十日，按(a)股東應佔本集團於二零二四年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約472,964,000港元(載於本公司最近刊發之截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告內)；及(b)緊隨股本重組生效後已發行之148,793,515股新股份計算之每股新股份之股東應佔每股股份之理論綜合資產淨值約3.18港元(計及股本重組之影響後)折讓約59.12%；及
- (iv) 於二零二三年十二月三十一日，按(a)股東應佔本集團於二零二三年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產淨值約691,765,000港元(載於本公司日期為二零二四年八月二十三日之通函內，假設本公司之非常重大出售事項已於二零二三年十二月三十一日完成)；及(b)緊隨股本重組生效後已發行之148,793,515股新股份計算之每股新股份之股東應佔每股股份之理論未經審核備考綜合資產淨值約4.65港元(計及股本重組之影響後)折讓約72.04%。

釐定認購價的主要目的為在恰當表彰核心高級管理層團隊的過往貢獻與通過使彼等利益與股東保持一致，向彼等提供激勵以提升股東價值之間取得平衡。認購價旨在獎勵核心高級管理層團隊在領導本集團重組並提升本集團未來前景方面的持續努力。有關核心高級管理層團隊對本集團所作貢獻的更多詳情，請參閱下文「進行認購事項之理由及裨益」一段。

董事注意到，認購價較新股份的理論收市價及股東應佔每股新股份的理論資產淨值有所折讓。股份過往以低於股東應佔綜合資產淨值的價格交易，主要由於低交易流動性及市場波動等因素所致。因此，在釐定認購價時賦予股份現行市場價格較高權重，此舉更能反映當前的市場狀況，並以激勵長期價值創造的價格向核心高級管理層團隊提供入股本公司的有意義切入點。

折讓亦以其充當核心高級管理層團隊的留存工具為依據。認購價使管理層團隊能夠以有利價格獲得股權，這對激勵彼等繼續積極參與本集團的復甦及未來成功至關重要。核心高級管理層團隊能否全面實現認購事項的裨益將取決於彼等持續致力於本集團的未來表現，以及使認購價與本集團的長期目標保持一致，確保彼等的利益與股東的利益保持密切相關。

此外，核心高級管理層團隊對本公司作出了大量個人財務投資，反映彼等對本集團未來成長的承諾。為進一步與股東利益保持一致，核心高級管理層團隊同意認購股份的三年禁售期。該禁售承諾反映彼等對本集團長期成長潛力的信心，並確保彼等仍專注於為股東創造永續價值。禁售安排的具體條款載於下文「禁售」一段。

認購事項之條件

認購事項的完成須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (i) 於股東特別大會上通過符合上市規則規定之相關決議案，批准認購協議及其項下擬進行之交易；
- (ii) 股本重組生效；及
- (iii) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣。

認購協議並無訂明任何一方可豁免上述條件。

本公司將向上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

倘任何條件未能於二零二五年三月三十一日或之前達成，認購協議將自動終止，惟(a)尚存條款於認購協議終止後將繼續有效；及(b)認購協議的終止將不得損害任何一方於終止前應享有的權利及應承擔的責任。

完成

認購事項應於認購事項所有條件獲達成後7個營業日內或本公司與認購人可能書面協定的若干其他日期完成。

禁售

認購人已無條件及不可撤回地向本公司承諾，自認購完成日期(包括該日)起至認購完成日期起計至滿三個曆年之日(包括該日)期間止(「**禁售期間**」)，受限於認購協議條款或未經本公司事先書面同意，認購人不得且須促使相關登記持有人及其聯繫人以及受其控制的公司及以信託形式為其持有的任何代名人或受託人不得：

- (a) 要約、質押、抵押、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證，以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或處置(直接或間接)任何認購股份(直接或間接)(「**禁售證券**」)；
- (b) 訂立任何掉期或其他安排，以現金或其他方式向另一人士轉讓禁售證券所有權的全部或部分經濟後果，而不論上述任何交易是否通過交付禁售證券或該等其他證券結算；
- (c) 有條件或無條件同意訂立或進行任何交易，而其經濟影響與上文(a)或(b)段所述的任何交易相同；或
- (d) 宣佈有意訂立或進行上文(a)、(b)或(c)段所述的任何交易。

直至禁售期間屆滿，本公司同意、認同並承認上述禁售限制不適用於下列已解除禁售的禁售證券：

解除限售安排	解除限售期間	解除限售比例
首個解除限售期間	自認購完成日期(包括該日)起至認購完成日期起計至滿一個曆年之日(包括該日)止期間(「 首個解除限售期間 」)	禁售證券的25%

解除限售安排	解除限售期間	解除限售比例
第二個解除限售期間	自首個解除限售期間屆滿後首日起至認購完成日期起計至滿兩個曆年之日(包括該日)止期間(「 第二個解除限售期間 」)	禁售證券的50%
第三個解除限售期間	自第二個解除限售期間屆滿後首日起至認購完成日期起計至滿三個曆年之日(包括該日)止期間	禁售證券的25%

進行認購事項之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司。本集團憑藉其於中國房地產市場的經驗主要從事物業開發、物業租賃以及物業管理及營運業務。

自二零二零年以來，隨著中國政府出台「三道紅線」政策，對房地產行業實施嚴格監管，本集團面臨嚴重財務挑戰。於二零二零年十二月三十一日，本集團流動負債超出其流動資產3,331百萬港元。於同日，本集團的總借貸為7,036百萬港元，而本集團僅有非限制現金及現金等價物231百萬港元。此外，本集團因拖欠若干借款而觸發本集團其他借貸出現交叉違約。

為應對本集團面臨的挑戰，本公司委任由於二零二一年一月加入本集團的李珍女士、皮敏捷先生及宋焱先生組成的核心高級管理層團隊。自二零一五年四月起加入本集團的洪斌先生亦為團隊努力作出貢獻。核心高級管理層團隊共同負責制定及實施本集團的重組計劃。重組計劃主要戰略目標為(i)剝離不良及困境財產；(ii)發展輕資產業務模式；及(iii)完善本公司資本架構、優化資產配置及有效管理局部風險。目標為實現本集團長期及穩定發展。重組過程繁雜且需要核心高級管理層團隊付出極大的努力及貢獻，包括(i)與金融機構就立即償還拖欠借貸的寬宏處理進行磋商；(ii)重組涉及拖欠借貸的物業開發分部，以防風險擴散至本集團其他分部；(iii)辨識不良困境資產，並與交易對手進行深入磋商以確保可行的交易；及(iv)發展輕資產業務模式，專注於永續成長但不過度負債。

由於核心高級管理層團隊於過去幾年的大力投入及努力，本集團於二零二二年成功完成Myway集團的出售事項。其中包括出售海門項目及於南京市物業權益(均位於江蘇省)，有關詳情載於本公司日期二零二二年六月三十日的通函。於二零二四年，本集團亦完成位於上海、青島及山東等地區的不良物業組合出售事項，有關進一步詳情載於本公司日期為二零二四年八月二十三日的通函。經過該等努力，本集團已將總借貸由二零二零年十二月三十一日的約70億港元大幅減少至二零二四年六月三十日的約217.7百萬港元，即本集團的餘下債務。該款項指認沽期權本金額，為應付予Power Rider的本金額約人民幣198.7百萬元(相當於約217.7百萬港元)的計息應付款項。

誠如該公告所披露，本集團已與Power Rider就(i)延長認沽期權本金額及未償還結餘的還款日期至二零二七年十二月三十一日；及(ii)本集團就海門項目的開發、建設、出售及營運提供管理服務的框架協議進一步重續三年直至二零二七年十二月三十一日止。重續框架協議將確保本集團繼續參與海門項目，使其能夠產生收益以償還Myway集團拖欠本集團的未償還結餘。同時，本集團亦能繼續監控海門項目的財務狀況及流動資金，從而保障本集團的利益。

於認購事項完成後，認購人將持有本公司已發行股本約16.67%。認購事項的其中一項主要目標為使核心高級管理層團隊的利益與股東的利益一致，從而促進締造本集團之長遠價值。鑒於核心高級管理層團隊對本集團貢獻之良好記錄，認購事項旨在長期提升長遠之股東價值、有望增加股份價值及產生較高回報。本公司認為，認購人持有之大量股份將有效挽留及激勵核心高級管理層團隊，確保彼等對本集團的成功持續努力及貢獻。此舉亦預期透過推動可持續增長及價值創造讓所有股東受惠。

認購事項將加強本公司之股本架構、改善其財務狀況及流動資金、使本集團更好地應對經濟不確定性以及為日後發展維持穩固基礎。認購事項的估計所得款項總額及所得款項淨額(經扣除本公司估計就認購事項產生的所有費用、成本及開支後)預期分別約為38.7百萬港元及37.2百萬港元。因此，經扣除該等費用、成本及開支後，估計淨認購價約為每股認購股份1.25港元。本公司擬將約19百萬港元用於償還本集團負債及／或債務。截至本公告日期，除認沽期權本金額外，本集團亦有一筆應付予Power Rider的未償還本金額約人民幣16百萬元且於二零二五年六月到期的計息應付款項(「**二零二五年應付款項**」)。視乎當時的財務計劃(如有)、當時的財務狀況及營運資金需求，本集團可能就償還二零二五年應付款項撥付該筆所得款項。餘額將用作本集團的一般營運資金。

經計及上述因素，董事會認為認購協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

對股權之影響

下表載列本公司(i)於本公告日期；(ii)緊隨股本重組生效後(假設股本重組生效後，本公司已發行新股份總數為148,793,515股)但於認購事項完成前；及(iii)緊隨認購事項完成後(假設除股本重組以及配發及發行認購股份之外，自本公告日期起直至認購事項完成，本公司已發行股本並無其他變動)的股權架構：

	於本公告日期		緊隨股本重組生效後 但於認購事項完成前		緊隨股本重組生效及 認購事項完成後	
	現有股份	%	新股份	%	新股份	%
南通三建控股(香港)有限公司 (附註1)	4,462,317,519	29.99	44,623,175	29.99	44,623,175	24.99
Smart Success Capital Ltd. (附註2)	2,703,248,481	18.17	27,032,484	18.17	27,032,484	15.14
China Alliance Properties Limited (附註3)	2,255,335,000	15.16	22,553,350	15.16	22,553,350	12.63
認購人	-	-	-	-	29,758,703	16.67
其他股東	5,458,450,515	36.68	54,584,506	36.68	54,584,506	30.57
總計	14,879,351,515	100.00	148,793,515	100.00	178,552,218	100.00

附註：

- 南通三建控股(香港)有限公司由南通三建控股有限公司全資擁有。
- Smart Success Capital Ltd.由Cheer Link Global Ltd.全資擁有，而Cheer Link Global Ltd.則由COS Greater China Special Situations Fund, L.P.全資擁有。COS Greater China Special Situations Fund, L.P.之唯一普通合夥人為China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd. (由China Orient Summit Capital International Co. Ltd.全資擁有)。China Orient Summit Capital International Co. Ltd.由中國東方資產管理(國際)控股有限公司擁有40%，而中國東方資產管理(國際)控股有限公司則由中國東方資產管理股份有限公司間接全資擁有。
- China Alliance Properties Limited由復地(集團)股份有限公司全資擁有，而復地(集團)股份有限公司則由上海復星產業投資有限公司擁有99.71%。上海復星產業投資有限公司由復星國際有限公司間接全資擁有，而復星國際有限公司則由復星控股有限公司擁有73.35%。復星控股有限公司由復星國際控股有限公司全資擁有，而復星國際控股有限公司則由郭廣昌先生擁有85.29%。

過去十二個月之集資活動

本公司於本公告日期前過去十二個月內概無透過發行股份籌集任何資金。

上市規則之涵義

於本公告日期，認購人由李珍女士擁有70%權益，並為李珍女士之聯繫人。因此，根據上市規則，認購人為本公司之關連人士。據此，認購事項構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

李珍女士因於認購事項中擁有權益而放棄就批准認購協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案投票。誠如上文所述，本集團可能將一部分認購事項所得款項淨額用於償還二零二五年應付款項。未免潛在利益衝突，王樂天先生及龍天宇先生（均為中國東方資產管理(國際)控股有限公司(該公司全資擁有Smart Success Capital Ltd.)的僱員)均須就認購協議及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄投票。皮敏捷先生於相關董事會會議時尚未獲委任為執行董事，故而並無出席有關董事會會議。除上文所披露外，概無其他董事被視為於批准認購協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案中擁有重大權益，因此概無其他董事須就此放棄投票。

認購事項將導致約3.1%的理論攤薄效應，低於上市規則第7.27B條規定的25%限制。因此，認購事項的理論攤薄效應符合上市規則第7.27B條。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，藉以(1)供股東考慮及酌情批准股本重組；及(2)供獨立股東考慮及酌情批准認購協議及其項下擬進行之交易(包括特別授權)。認購人、Smart Success Capital Ltd.及其各自的聯繫人須於股東特別大會上就有關認購協議及其項下擬進行之交易(包括特別授權)之決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事(關浣非博士、曹海良先生、林芯竹博士及王禹洲先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就認購協議及其項下擬進行之交易(包括特別授權)向獨立股東提供意見。薈盛融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將於二零二四年十二月二十七日或前後向股東寄發一份載有(其中包括)(i)股本重組詳情；(ii)認購協議及其項下擬進行之交易之詳情(包括特別授權)；(iii)獨立董事委員會就認購協議及其項下擬進行之交易(包括特別授權)致獨立股東之推薦建議函件；(iv)獨立財務顧問就認購協議及其項下擬進行之交易(包括特別授權)致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(v)股東特別大會召開通告及相關代表委任表格之通函。本公司擬將上述載有股本重組及認購事項詳情的通函與本公司有關延長認沽期權本金額及未償還結餘的還款日期以及框架協議之續期(詳情載於該公告)之通函合併。此合併通函將向股東提供本集團近期企業活動之全面概覽，讓彼等得以考慮及酌情批准有關建議。

本公司將於二零二五年一月十日(星期五)至二零二五年一月十五日(星期三)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之資格，於此期間將不會辦理任何股份的過戶。為使股東符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有已簽署之股份過戶文件連同相關股票最遲須於二零二五年一月九日(星期四)下午四時三十分前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零二四年十二月二日下午一時正起暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已申請於刊發本公告後，自二零二四年十二月四日上午九時正起恢復股份買賣。

本公司股東及潛在投資者務請注意，股本重組及認購事項須待本公告所載若干條件獲達成後方可作實。因此，股本重組及認購事項未必一定進行。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。倘彼等對本身之狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「累計虧損」	指	本公司截至股本重組生效日期之累計虧損
「該公告」	指	本公司日期為二零二四年十一月二十九日的公告，內容有關(其中包括)(i)延長認沽期權本金額及未償還結餘的還款日期至二零二七年十二月三十一日；及(ii)將框架協議進一步續期三年至二零二七年十二月三十一日
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「公司細則」	指	本公司經不時修訂、補充或以其他方式修改之公司細則
「股本削減」	指	建議(i)註銷本公司已發行股本中因股份合併而產生之任何零碎股份及(ii)透過註銷本公司繳足股本(以每股已發行合併股份1.98港元為限)，將每股已發行合併股份之面值由2.00港元削減至0.02港元

「股本重組」	指	建議股本重組，包括股份合併、股本削減及拆細
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算有關中央結算系統之運作程序規則，載有不時與中央結算系統運作及功能有關之常規、程序及行政規定
「本公司」	指	大方廣瑞德集團有限公司(前稱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)
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「合併股份」	指	緊隨股份合併生效後但於股本削減生效前，本公司股本中每股面值2.00港元之普通股
「核心高級管理層團隊」	指	李珍女士、皮敏捷先生、宋燦先生及洪斌先生
「董事」	指	本公司之董事
「現有股份」	指	股本重組生效前，本公司股本中每股面值0.02港元之普通股
「框架協議」	指	本公司與Power Rider訂立的日期為二零二二年六月七日的框架協議，內容有關委任本集團就海門項目的開發、運營及管理提供服務
「中央結算系統一般規則」	指	規管使用中央結算系統的條款及條件，可不時予以修訂或修改，並在文義許可的情況下，包括中央結算系統運作程序規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海門項目」	指	海門証大濱江花園，位於南通市海門區經濟技術開發區濱江街，佔地總面積約1.6百萬平方米，為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本公告日期為由Myway Developments及Power Rider間接擁有90.9%的附屬公司)承接的物業發展項目

「獨立董事委員會」	指	董事會成立之獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成，以就認購協議之條款及其項下擬進行之交易（包括特別授權）向獨立股東作出推薦建議
「獨立財務顧問」	指	薈盛融資有限公司，可從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，並為本公司就認購協議及其項下擬進行之交易（包括特別授權）委任的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除認購人、Smart Success Capital Ltd.及其各自的聯繫人以外之股東
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Myway Developments」	指	Myway Developments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司及為Power Rider的全資附屬公司
「Myway集團」	指	Myway Developments及其附屬公司
「新股份」	指	於股本重組生效後本公司股本中每股面值0.02港元之普通股
「未償還結餘」	指	Myway Developments結欠本集團的未償還結餘淨額，其金額(i)於二零二四年五月三十一日為人民幣639,500,660.61元（相當於約692,437,508.10港元）（其中人民幣581,355,712.35元應為本金額及人民幣58,144,948.26元應為其應計利息），詳情載於該公告
「Power Rider」	指	Power Rider Enterprises Corp.，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司及為中國東方資產管理（國際）控股有限公司的全資附屬公司
「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
「認沽期權本金額」	指	本集團因Power Rider行使認沽期權而結欠Power Rider之款項，金額為人民幣198,685,409.66元，有關詳情載於本公司日期為二零一四年三月二十四日及二零二零年十一月二日之公告以及該公告內

「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准股本重組及認購事項
「股份」	指	現有股份、合併股份或新股份，視情況而定
「股份合併」	指	建議將本公司股本中每一百(100)股已發行及未發行現有股份合併為一(1)股合併股份
「股東」	指	股份之持有人
「特別授權」	指	將於股東特別大會上向獨立股東獲得之特別授權，以根據認購協議向認購人配發及發行認購股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「拆細」	指	建議將每股面值2.00港元之法定未發行合併股份(包括因股本削減而產生之法定未發行股份)拆細為一百(100)股每股面值0.02港元之新股份
「認購人」	指	Innumerable Fortune Limited ，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司
「認購事項」	指	建議根據認購協議之條款並在其條件規限下，根據特別授權認購認購股份
「認購協議」	指	本公司與認購人就認購事項所訂立日期為二零二四年十二月二日之有條件認購協議
「認購完成日期」	指	認購事項之完成日期
「認購價」	指	每股認購股份1.30港元之認購價
「認購股份」	指	本公司根據認購協議將發行予認購人之29,758,703股新股份
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣

「%」

指 百分比

承董事會命
大方廣瑞德集團有限公司
黃裕輝
主席

香港，二零二四年十二月三日

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、龍天宇先生及皮敏捷先生；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