

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)

有關建議出售若干附屬公司全部股權之諒解備忘錄

本公告乃由上海証大房地產有限公司(「**本公司**」，連同其附屬公司統稱為「**本集團**」)根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)第13.09條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下之內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

諒解備忘錄

於二零二四年六月七日交易時段後，本公司(作為賣方)與潛在買方(「**買方**」)就本公司建議出售本公司若干附屬公司(「**出售目標公司**」)全部股權予買方(「**建議出售事項**」)訂立不具法律約束力之諒解備忘錄(「**諒解備忘錄**」)。出售目標公司將持有本集團於上海証大大拇指廣場項目、青島証大大拇指廣場項目及若干其他項目中的物業資產，以及承擔本集團大部分計息借款。根據諒解備忘錄，於建議出售事項完成後，買方將委任本公司為上海証大大拇指廣場項目提供改造工程諮詢、運營及管理服務。

據本公司董事(「**董事**」)經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

正式協議

本公司及買方將盡一切合理努力，就有關建議出售事項的具法律約束力買賣協議(「**正式協議**」)之條款及條件進行磋商。

代價

本公司與買方將就建議出售事項的代價及支付條款進行進一步磋商並於正式協議中釐定。

不具法律約束力影響

諒解備忘錄並不構成有關建議出售事項的任何具法律約束力承諾，惟各方同意受若干條款的法律約束(包括保密及規管法律)則除外。本公司與買方間的建議出售事項將僅會於相關訂約方完成磋商及簽立正式協議後，方會落實。

進行建議出售事項之理由及裨益

本集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資及提供物業管理服務及酒店經營。

誠如本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報所述，於二零二零年，中國政府出臺了以「三條紅線」為代表的一系列房地產行業嚴格監管規定。自二零二一年以來，中國房地產市場已進入漫長調整期，大部分房地產企業(包括龍頭企業)均面臨現金流難題。此外，二零二三年末，儘管新冠疫情已終成過去，其仍對經濟停滯及營商環境造成深遠影響。於過往數年間的多重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)所面臨的營商環境頗為艱巨。

在行業下行趨勢下，本集團的財務狀況因過去建立的沉重債務融資結構而持續惡化。償還計息借款給本集團造成巨大財務壓力及現金流消耗。由於面臨與持續經營相關的多重不確定性，本集團核數師已就本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表出具不發表意見，此為核數師自截至二零二零年十二月三十一日止年度以來連續四年出具不發表意見。本集團綜合財務報表的連續不發表意見及惡化中的財務狀況令本集團不能被列入金融機構的授信名單內，致使本集團難以取得金融機構融資。

本集團不斷探索及踐行有關解決持續經營問題及提升本集團財務狀況的計劃。例如，本集團積極與金融機構就延長到期日、調整還款安排及／或制定清償計劃進行磋商。本集團於二零二二年亦向一名主要股東出售若干附屬公司，從而令截至二零二三年十二月三十一日止年度之計息借款減少約60%或4,100,000,000港元，融資成本減少約75%或735,000,000港元。建議出售事項亦為本集團為緩解該情況而研究的方案之一。

一般事項

於本公告日期，建議出售事項的條款及條件仍處磋商中，亦無訂立具有法律約束力的協議。根據上市規則，建議出售事項如落實，其將可能構成本公司之非常重大出售事項。本公司將遵照上市規則適時刊發進一步公告。

由於建議出售事項可能會亦可能不會進行，本公司股東及投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

承董事會命
上海証大房地產有限公司
主席
黃裕輝

香港，二零二四年六月七日

於本公告日期，執行董事為黃裕輝先生、王樂天先生、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。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