

---

此 乃 要 件 請 即 處 理

---

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之上海証大房地產有限公司（「本公司」）股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份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)

有關收購南非約翰內斯堡  
**MODDERFONTEIN**物業資產  
之  
主要交易

本公司財務顧問



**高銀融資有限公司**  
GOLDIN FINANCIAL LIMITED

---

本公司將於二零一四年一月十四日（星期二）上午十時三十分假座香港夏慤道18號海富中心第一座29樓A室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第40至41頁。隨函附奉股東特別大會之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會及在會上投票，務請盡快將代表委任表格按其列印之指示填妥，並無論如何不遲於股東特別大會及其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可依願出席股東特別大會及其任何續會，並於會上投票。

\* 僅供識別

二零一三年十二月二十日

---

## 目 錄

---

	頁碼
釋義.....	1
董事會函件.....	7
附錄一 – 本集團之財務資料.....	19
附錄二 – 物業估值報告.....	22
附錄三 – 一般資料.....	33
股東特別大會通告.....	40

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據協議收購收購資產
「收購資產」	指	不動產及Heartland資產
「AECI」	指	AECI Limited，一間根據南非法律正式登記並註冊成立之公司並於約翰內斯堡證券交易所上市
「AECI訂約方」或 「賣方」	指	AECI、Heartland及ARE（共同及個別）
「AEL」	指	AEL Mining Services Limited，一間根據南非法律正式登記並註冊成立之公司並為獨立於証大及証大關連人士之第三方
「ARE」	指	AECI Real Estate (Proprietary) Limited，一間根據南非法律正式登記並註冊成立之公司並為AECI之全資附屬公司
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「公司法」	指	南非公司法（二零零八年第71號法令，經修訂）
「先決條件」	指	收購事項之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「成本期」	指	於二零一三年九月一日起至生效日期（包括該日）止期間
「最終協議」	指	訂約方及／或有關方（視情況而定）根據協議擬於簽署日期訂立之最終協議

---

## 釋 義

---

「証大發展」	指	証大發展(南非)有限公司，一間根據南非法律正式登記並註冊成立之公司
「董事」	指	証大之董事
「生效日期」	指	所有先決條件達成或獲豁免(視情況而定)之日期及証大訂約方向AECI支付交易價(另加增值稅之日期，該日期預期不遲於簽署日期起計九個月(或訂約方可能書面議定之有關其他生效日期))
「僱員服務」	指	協議下擬提供之僱員服務
「僱傭關係轉調協議」	指	証大發展與Heartland就將現有Heartland僱員之僱傭關係由Heartland轉調至証大發展而訂立之日期為二零一三年十一月四日之僱傭關係轉調協議
「現有租約」	指	有關根據最終協議將於生效日期轉讓予各証大訂約方之樓宇及部份收購資產之現有租約
「最終擔保金額」	指	就証大發展及証大投資管理各自而言，為初始擔保金額減去生效日期或之後AECI訂約方向其轉讓之各項不動產總價(包括截至二零一三年八月三十一日(包括該日)之改善成本淨額)後之金額，惟最高金額合共為547,970,000蘭特(含增值稅)
「首批不動產」	指	將於生效日期前轉讓予証大訂約方的價值不低於450,000,000蘭特(或經証大同意之較少金額)之首批不動產
「協議」	指	証大訂約方與AECI訂約方就收購事項訂立之日期為二零一三年十一月四日之協議

---

釋 義

---

「Heartland」	指	Heartland Properties (Proprietary) Limited，一間根據南非法律正式登記並註冊成立之公司並為AECI之全資附屬公司
「Heartland資產」	指	包括於生效日期，Heartland因進行一般、日常及定期業務營運而使用或擁有之全部資產（任何其他性質）及Heartland僱員（包括Heartland僱員於根據僱傭關係轉調協議與Heartland訂立之現有僱傭合約下之僱員責任），該等資產可按持續基準於生效日期轉讓予証大發展
「Heartland僱員」	指	於生效日期轉調至証大發展的21名現有Heartland僱員
「Heartland主要僱員」	指	於生效日期轉調至証大發展的三名現有Heartland僱員
「Heartland資產轉讓協議」	指	Heartland與証大發展就Heartland向証大發展持續轉讓Heartland資產而訂立之日期為二零一三年十一月四日之轉讓協議
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「不動產」	指	由証大訂約方根據協議向AECI訂約方收購之位於Modderfontein地區之若干不動產
「Improchem租約」	指	Heartland Leasing (Proprietary) Ltd（作為AECI（作為出租人）之代理）與Improchem (Proprietary) Ltd（作為承租人，AECI公司集團內之一間公司）就Improchem樓宇（一幢建於一處由証大發展收購之不動產（面積為4,915平方米）之上之樓宇）而訂立之租約，租期為九年又11個月，並將於生效日期轉讓予証大發展

---

釋 義

---

「個別不動產出售協議」	指	訂約方就出售各項不動產訂立之日期為二零一三年十一月四日之出售協議
「初始擔保金額」	指	交易價中証大投資管理及証大發展各自可得之部份加相應增值稅減去於生效日期向其各自轉讓之各項不動產總價（包括截至二零一三年八月三十一日（包括該日）之改善成本淨額）後之金額，惟最高金額合共為547,970,000蘭特（含增值稅）
「証大投資管理」	指	証大投資管理（南非）有限公司，一間根據南非法律正式登記並註冊成立之公司
「不可撤銷承諾」	指	戴先生向AECI發出之日期為二零一三年十一月四日之不可撤銷承諾，據此，戴先生連同其聯繫人士（於上述日期直接或間接於証大約38.67%全部已發行股本中擁有權益）將於股東特別大會上投票贊成有關批准協議及其下擬進行之交易之所有決議案
「最後可行日期」	指	二零一三年十二月十七日，即本通函付印前確認其中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	生效日期後24個月（可予延長）
「戴先生」	指	戴志康先生，為証大執行董事、主席及控股股東
「改善成本淨額」	指	AECI訂約方對收購資產已作出或正在進行任何改善產生之議定成本淨額，包括規劃成本及資本成本

---

釋 義

---

「改善成本淨額擔保」	指	就於成本期產生之改善成本淨額向AECI提供之金額不超逾227,070,000蘭特之擔保，另加增值稅及利息
「其他最終協議」	指	除個別不動產出售協議及Heartland資產轉讓協議以外之所有最終協議
「訂約方」	指	証大、証大發展、証大投資管理、AECI、ARE及Heartland（即協議之所有訂約方）之統稱
「履約保證」	指	Standard Bank of South Africa Limited代表AECI向証大發展及証大投資管理作出之保證
「餘下收購資產」	指	於生效日期或截止日期（視情況而定）尚未轉讓予証大訂約方之收購資產
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	將予召開之本公司股東特別大會，藉以批准（其中包括）協議及其下擬進行之交易
「股份」	指	証大股本中每股面值0.02港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「簽署日期」	指	協議之簽署日期
「南非」	指	南非共和國
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易價」	指	收購資產之代價款額約930,680,000蘭特，其中包括截至二零一三年八月三十一日（包括該日）之改善成本淨額約52,000,000蘭特，但不含增值稅金額約130,300,000蘭特

---

## 釋 義

---

「增值稅」	指	根據增值稅法（一九九一年第89號法令，經修訂）徵收，於最後可行日期，按14%之稅率繳納的增值稅
「証大」或「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公司，其已發行股份於聯交所上市
「証大訂約方」或「買方」	指	証大、証大發展及証大投資管理（共同及個別）
「証大付款擔保」	指	中國銀行股份有限公司約翰內斯堡分行代表証大發展及証大投資管理就約1,060,980,000蘭特之款項向AECI提供之付款擔保
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「蘭特」	指	南非蘭特，南非法定貨幣

就本通函而言，除另有指明外，蘭特乃按1.00蘭特兌0.76港元之概約匯率換算為港元。該匯率僅作說明之用，概不表示任何金額已經、可能已或可以按上述或任何其他匯率兌換。





**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)

**執行董事：**

戴志康先生 (主席)  
王輔捷先生  
左興平先生  
湯健先生

**註冊辦事處：**

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM12  
Bermuda

**非執行董事：**

朱南松先生  
吳洋先生  
徐曉亮先生  
龔平先生

**香港總辦事處及**

**主要營業地點：**  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心61樓6108室

**獨立非執行董事：**

盧敏霖先生  
賴焯藩先生  
李文偉先生  
蔡高聲先生

敬啟者：

**有關收購南非約翰內斯堡  
MODDERFONTEIN物業資產  
之  
主要交易**

**緒言**

於二零一三年十一月四日(交易時段後)，証大訂約方與AECI訂約方訂立協議，據此，証大訂約方有條件同意收購及AECI訂約方有條件同意出售收購資產，代價約為

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

930,680,000蘭特（相等於約707,310,000港元）連同相應增值稅約130,300,000蘭特（相等於約99,030,000港元），總額約為1,060,980,000蘭特（相等於約806,340,000港元）。

由於根據上市規則第14.07條計算之有關收購事項之一項適用百分比率高於25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成証大之主要交易，惟須遵守申報、公佈及股東批准之規定。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)收購事項之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)有關不動產之估值報告；及(iv)股東特別大會通告。

### 協議

#### 日期

二零一三年十一月四日（交易時段後）

#### 訂約方

- 買方：
- (1) 証大；
  - (2) 証大發展（証大之全資附屬公司）；
  - (3) 証大投資管理（証大之全資附屬公司）；
- 賣方：
- (1) AECI；
  - (2) ARE；
  - (3) Heartland

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，AECI、ARE及Heartland各自以及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於証大及証大關連人士之第三方。

#### 將予收購之資產

根據協議，証大訂約方有條件同意收購及AECI訂約方有條件同意出售收購資產。

收購資產包括不動產，即位於南非約翰內斯堡Modderfontein地區之若干物業資產，包括面積約1,600公頃之多幅地塊及樓宇以及Heartland資產。

## 代價及付款條款

証大就收購資產（即不動產及Heartland資產）代價應支付的購買價金額相等於交易價金額，約為930,680,000蘭特（相等於約707,310,000港元）連同相應增值稅約130,300,000蘭特（相等於約99,030,000港元），該筆款項合計金額約1,060,980,000蘭特（相等於約806,340,000港元）之付款保證已通過証大付款擔保於簽署日期由証大交付予AECI。証大付款擔保將持續有效，直至以下較早者發生時止：(i)AECI收取交易價之悉數付款或(ii)簽署日期起計11個月又14天，隨後証大付款擔保將自動註銷。根據証大付款擔保應付之金額將於生效日期全數支付予AECI。

交易價由AECI與証大經考慮各種因素後按公平原則磋商釐定，該等因素包括但不限於(i)下文「進行收購事項之理由及裨益」一節中所列示之因素；及(ii)經獨立估值師評估，不動產於二零一三年八月三十一日之初步估值不少於1,100,000,000蘭特（相等於約836,000,000港元）。經考慮交易價較不動產之初步估值折讓，董事認為交易價屬公平合理。收購事項之全部代價將以証大內部資源支付。

## 有關轉讓收購資產之履約保證

根據協議，AECI訂約方應在不遲於簽署日期起計九個月內（可在若干情況下視乎轉讓該等不動產之進度另延長兩個月）將價值不低於450,000,000蘭特（或經証大同意之較少金額）之首批不動產轉讓予証大訂約方。

作為証大於生效日期所付交易價之代價及作為AECI訂約方履行責任向証大訂約方轉讓餘下收購資產之擔保，AECI須於簽署日期向証大提供金額相等於初始擔保金額之履約保證，最高金額為547,970,000蘭特（相等於約416,460,000港元），該金額相當於交易價減不低於450,000,000蘭特之首批不動產價值（另加增值稅）。倘証大訂約方認為一項或多項不動產（包括首批不動產）無法於簽署日期起計九個月（可進行上述延期）內轉讓，其有權於簽署日期後六個月期間後之任何時間書面通知AECI訂約方削減首批不動產的金額而初始擔保金額及最終擔保金額將增加相同金額另加增值稅。AECI訂約方應在該增加之14天內向証大訂約方提供計及該增加之經修訂履約保證。

履約保證須於以下日期中之最早者之前保持有效：(i)所有不動產均轉讓予証大訂約方當日，或(ii)初始擔保金額降至零時，或(iii)截止日期後14日翌日（可按下文「截止日期」一節所述者予以延期）。

初始擔保金額將不時減去轉讓予証大訂約方之各項不動產之價值另加增值稅，而不時以此方式扣減之初始擔保金額將為最終擔保金額。

AECI訂約方須盡快且於不遲於截止日期促使將所有須轉讓之收購資產轉讓予証大訂約方。倘未能完成轉讓，証大訂約方將有權但非必須於截止日期後14日內根據履約保證催繳付款。

誠如本公司南非法律顧問告知，物業擁有人於轉讓不動產前須向約翰內斯堡大都會市政局提交有關若干不動產分拆的申請，該申請須耗時九個月落實且不可能遭拒絕。誠如本公司南非法律顧問進一步告知，在分拆不動產（作為不動產之一的Founders Hill除外）及將其轉讓予証大訂約方時概不會遭遇法律阻礙。

關於轉讓Founders Hill，據本公司的南非法律顧問告知，在符合《城鎮條例》第82條之前，Founders Hill不可轉讓予本集團，同時，該條文要求城鎮安裝所有設施。透過訂立有關租賃Founders Hill的租賃協議（有關進一步詳情載於下文「最終協議」一節(i)中），証大發展可使用、發展、分拆或以任何方式處置Founders Hill，授予証大發展所有權利，猶如其於遵守上述《城鎮條例》前為Founders Hill的擁有人。然而，待AECI以相關証大訂約方為受益人就Founders Hill物業登記一份令証大信納的抵押債券（相關費用由AECI自行承擔）以為相關AECI訂約方就將Founders Hill轉讓予相關証大訂約方須承擔的義務提供擔保後，向証大訂約方轉讓Founders Hill將被視作符合履約保證。本公司認為該等安排足以在完成轉讓Founders Hill前保障其於Founders Hill的權益。

### 改善成本淨額擔保

於日常業務過程中，AECI訂約方將根據彼等之現有業務規劃及模式於成本期內產生額外的改善成本淨額。AECI須採取必要措施、訂立必要合約及產生必要開支，以根據証大就於成本期內之改善成本淨額所批准之估計預算改善不動產。証大須於簽署日期向AECI提供一筆不超逾227,070,000蘭特（相等於約172,570,000港元）之金額（含增值稅）之改善成本淨額擔保。

AECI訂約方於成本期就改善成本淨額支付之金額須自AECI訂約方作出付款之日起至証大發展及証大投資管理均作出付款或代表証大發展及証大投資管理作出付款之日（包括首尾兩日）止按Standard Bank of South Africa Limited不時公佈之最優惠透支貸款利率計息。

#### 與現有樓宇及部份收購資產有關之現有租約及Improchem租約

根據協議，有關樓宇及部份收購資產之全部現有租約將於生效日期轉讓予各証大訂約方，從而使各証大訂約方將成為所有現有租約下之合法出租人。AECI將告知現有租約之所有承租人並確保於生效日期前遵守使本保證生效之所需所有及任何轉讓。此外，有關租賃Improchem樓宇（一幢建於一處由証大發展收購之不動產之上之樓宇）之Improchem租約將於生效日期轉讓予証大發展。根據現有租約及Improchem租約，所有現有租約及Improchem租約下之樓宇及部份收購資產總面積約為15公頃，佔收購資產總面積不足1%並屬於短期租賃（租期少於5年），而Improchem租約的租期為九年又11個月。於二零一二年，現有租約下之年租總額約為47,080,000蘭特，而Improchem租約下之建議年租約為4,610,000蘭特（不含增值稅）。

鑑於與收購資產之面積相比上述樓宇之面積不大且現有租約之租期相對較短，董事認為現有租約及Improchem租約將不會對收購資產之營運及發展計劃構成任何重大影響。

#### 僱員服務

根據協議，Heartland主要僱員將於生效日期轉調至証大發展及考慮到AECI訂約方就轉讓餘下收購資產予証大訂約方完全依賴Heartland主要僱員，訂約方亦同意於Heartland主要僱員之僱傭關係轉調至証大訂約方後，Heartland主要僱員將就轉讓餘下收購資產協助AECI訂約方。考慮到証大將提供的僱員服務，AECI將向証大發展支付合共不超逾4,670,000蘭特（相等於約3,550,000港元）之代價，年期自生效日期起計至二零一六年十二月三十一日止為期三年。

## 最終協議

除協議外，訂約方及／或其他相關方（視情況而定）亦已訂立最終協議（即就買賣各項不動產訂立之個別不動產出售協議及就轉讓Heartland資產訂立之Heartland資產轉讓協議）及其他最終協議。其他最終協議概述如下：

- (i) 証大發展與AECI訂立之租賃協議，內容有關AECI向証大發展租賃Founders Hill（即一處不動產），據此，証大發展可使用、發展、再分割或以任何方式處置Founders Hill，從而使証大發展擁有所有權利，如同其為該不動產之擁有人，惟有關交易應屬合法。該租賃協議之年期自生效日期起直至將Founders Hill轉讓予証大發展名下之登記日期止，年租為12.00蘭特另加增值稅；
- (ii) 証大發展、証大投資管理與AECI訂立之物業管理服務協議，內容有關AECI就租賃及管理現有租約下且由証大發展及証大投資管理收購之全部樓宇而提供之物業管理服務及秘書和會計服務，年度費用約為7,280,000蘭特（於每個開始日期週年逐年增加8%），年期自緊隨生效日期起計首日直至生效日期第三週年止；
- (iii) 証大發展、証大投資管理、AECI及AEL訂立之服務合作協議，內容有關當前由AEL向不動產持續供應大部份主要飲用水、污水處理、電力、雨水及所有其他現有服務，以暫時規範向不動產持續提供上述服務，直至証大投資管理就將由有關地方當局提供之現有服務作出安排為止，費用相等於AEL就有關當局向其提供之該等服務所支付之費用，自生效日期起計為期十年，可經訂約方同意而延長；
- (iv) 証大投資管理與AECI訂立之分租協議，內容有關証大投資管理自生效日期翌日及下文(v)項所載共同使用協議簽署日期開始向AECI租賃博物館樓宇及週邊區域（即一幢位於一處不動產（即面積約為18.90公頃的Erven 7 Founders Hill Township)的現有樓宇）且該不動產將繼續用作博物館及相關其他活動配套設施），初始年期為十年，可由AECI延長另外十年，AECI應付証大投資管理之年度租金為12,000.00蘭特（不含增值稅）；



- (v) 証大投資管理與AECI訂立之共同使用協議，內容有關証大投資管理與AECI共同使用及得益於著名的Frans Hoening House遺址（即一幢位於一處不動產（即面積約為18.90公頃的Erven 7 Founders Hill Township）的現有樓宇），據此，雙方應等額分攤該遺址的日常維護費用並按比例支付該遺址所耗用之消費款額，年期為二十年，自生效日期起計，可由AECI於該共同使用協議第二週年後任何時間向証大投資管理發出六個月書面通知而終止；
- (vi) 証大發展（作為Modderfontein地區土地擁有人）、Heartland、Greater Modderfontein Property Umbrella Association及AECI訂立之Modderfontein保護區協議，據此，証大發展及AECI將促使Modderfontein保護區（由AECI擁有且不屬於不動產之一部份），自生效日期起繼續作為公共及當地社區及Heartland設立的一家非盈利公司Greater Modderfontein Property Umbrella Association成員之保護設施經營；
- (vii) 証大發展、証大投資管理及AECI訂立之石灰堆管理協議，據此，AECI承諾管理有關石灰堆（即位於一處不動產（面積約為85公頃）之現存歷史石膏殘跡），自生效日期無償管理石灰堆直至將該不動產轉讓予証大訂約方名下之登記日期止；
- (viii) 証大訂約方與AECI訂立之土地擁有人合作協議，據此，各方同意就有關可能產生並對位於Modderfontein之有關物業（臨近一處共同邊界並由AECI及証大擁有）及周邊環境產生影響之環境事宜進行合作，年期自生效日期起計為期五年；及
- (ix) 証大發展與Heartland訂立之僱傭關係轉調協議，內容有關將現有Heartland僱員之僱傭關係由Heartland轉調至証大發展，據此，於生效日期，Heartland與Heartland僱員之間之所有權利及義務應繼續生效，如同該等權利及義務為証大發展與Heartland僱員之間之權利及義務。

所有上述最終協議均由訂約方經公平磋商後借鑒協議之現有架構及收購資產之狀況，按一般商業條款訂立。董事認為，最終協議下之交易乃於本公司之一般業務過程中進行及訂立最終協議將不會改變本公司發展收購資產之意向且將不會對有關收購資產之營運及發展計劃構成重大影響。

收購事項之先決條件

協議將於下列先決條件達成或獲豁免（視情況而定）後成為無條件：

- (i) 確定各項最終協議及各項最終協議根據其條款成為無條件，惟協議中載列規定協議成為無條件的任何條件除外；
- (ii) 証大向AECI提供証大付款擔保及改善成本淨額擔保；
- (iii) AECI向証大提供履約保證；
- (iv) 証大向AECI送達戴先生之不可撤銷承諾；
- (v) Heartland Leasing (Proprietary) Ltd（作為AECI之代理）與Improchem (Proprietary) Ltd就Improchem樓宇（即一幢建於一處不動產（面積為4,915平方米）之上之樓宇）訂立之Improchem租約，該租約令証大及AECI信納；
- (vi) Heartland及ARE已向証大送達有關公司法第112(2)條及115(2)(a)條之股東特別決議案副本，明確批准Heartland或ARE出售（倘適用）其收購資產；
- (vii) 証大已向AECI送達經核證之股東決議案副本（內容有關批准協議下擬進行之交易）及最終協議（倘必要，則送達最終協議）；
- (viii) 已就本協議項下擬進行之銷售獲得競爭法（一九九八年第89號法令）所規定之適當主管部門發出之無條件書面批文（或倘該批文為有條件，則訂約方各自以書面形式批准各相關條件並將有關書面批文送達其他訂約方）；及
- (ix) 倘上述先決條件獲達成或獲豁免（視情況而定），AECI訂約方將價值不低於450,000,000蘭特（或經証大同意之較少金額）之不動產轉讓予証大訂約方。

訂約方僅可在先決條件須達成日期前以書面協議之方式申請豁免遵守全部或部份能夠獲豁免之任何先決條件，惟上述第(vii)項條件除外。第(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)項條件已於簽署日期達成而第(vi)、(vii)及(viii)項條件須不遲於二零一四年二月二十八日



達成或獲豁免（視情況而定）。第(ix)項條件須不遲於簽署日期起計九個月（可視乎轉讓該不動產之進度另延長兩個月）內達成或獲豁免（視情況而定）。訂約方須在其各自之權力及控制範圍內在彼等合理之商業努力下促使於上述各日期內達成或獲豁免（視情況而定）各項先決條件。

倘任何先決條件於上述各相關日期或之前未達成或獲豁免（視情況而定），或達成或獲豁免（視情況而定）第(ix)項條件之期限延期，則協議及最終協議將不會生效，惟由於必然涵義顯示須於終止後繼續生效之存續條文應繼續生效則除外。倘任何先決條件未達成或獲豁免（視情況而定），任何訂約方不得因或就任何該等未達成或未獲豁免事項而向另一訂約方提出任何申索（因訂約方違反其於先決條件下之任何責任而提出申索除外），且訂約方彼此間不會作出相應賠償。

### 截止日期

截止日期應為AECI須將全部不動產轉讓予証大發展及証大投資管理之日期，即自生效日期起計24個月（可因發生任何不可抗力事件予以延期），可由証大或AECI向對方發出書面通知延期12個月，並可透過進一步書面通知再延長六個月（惟履約保證仍然有效並可予執行），或倘履約保證失效及不可執行則可由証大單方面提出延期。

倘原截止日期（即生效日期起計24個月）在未發生任何不可抗力事件之情況下延期，則各AECI訂約方須向各証大訂約方支付議定違約賠償金（金額相當於各証大訂約方之往來銀行向彼等收取之利息），該款項用作為由其佔用而截至原截止日期並無轉讓予各証大訂約方之收購資產提供資金，最高年利率為10%（百分之十）（名義複合年利率）。

### 進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事建造供銷售用途之商用及住宅物業、擁有及經營酒店業務、租賃、管理及代理商用及住宅物業。

本集團為一間多元化物業發展公司，集中於中國發展、投資及管理住宅及商用物業。本集團現時在位處華北、上海市及其週邊地區以及海南省等三個地區內之12個城

市內有正在發展之物業項目。鑑於中國政府持續對物業市場實施嚴苛之措施，本集團在專注於中國市場之同時一直在物色規模適合本集團之房地產開發項目，以進軍海外市場。

收購資產包括位於南非約翰內斯堡Modderfontein之若干物業資產，其中包括面積約為1,600公頃之若干地塊及樓宇。在戰略上，Modderfontein位於通往OR Tambo國際機場（為國內及國際遊客往來南非之主要機場）及桑頓（約翰內斯堡的商業中心區）的主要線路上。約翰內斯堡為南非最大城市（按人口計），在政府通過未來十年進行大規模基建投入之支持下，預期Modderfontein會繼續增長。本集團擬將收購資產開發成為包括住宅、商業、輕工業及零售發展項目之綜合園區。鑑於收購資產之獨特地理位置，董事會認為收購資產具有卓越之發展潛力且收購事項將令証大日後能夠把握住潛在增長機遇。除本集團位於新西蘭之第一個海外項目外，董事會認為收購事項為本集團提供進一步將其土地儲備擴大至南非地區之良機，從而有助於實現本集團投資組合多元化，進而為本集團帶來更為穩定之收入來源。

董事（包括獨立非執行董事）認為協議及其下擬進行之交易條款乃屬公平合理，且收購事項符合証大及股東之整體利益。

### 有關賣方的資料

各賣方（即AECI、ARE及Heartland）均為於南非註冊成立之有限公司。

AECI主要從事開發、生產及供應爆炸物及特種化學品，製造及銷售特種纖維。AECI透過其附屬公司ARE及Heartland在南非開發及銷售物業。AECI於約翰內斯堡證券交易所（非洲最大之證券交易所）上市。

ARE及Heartland均為AECI之全資附屬公司，該兩家公司均擁有若干收購資產。

### 對本集團盈利、資產及負債之影響

鑑於收購事項之代價將由本集團之內部資源撥付，故董事會認為，收購事項將不會對本集團之盈利以及資產及負債造成任何重大影響。

敬請注意，上述估計僅供說明，並不代表本集團於收購事項完成後之財務狀況。

## 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算之有關收購事項（包括提供証大付款擔保及改善成本淨額擔保）之一項適用百分比率高於25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成証大之主要交易，惟須遵守申報、公佈及股東批准之規定。

由於其他最終協議項下之交易屬於收入性質且於本公司日常業務過程中進行，根據上市規則第14.04(1)(g)條，其他最終協議項下之交易應獲豁免遵守上市規則第14章之規定。倘訂立其他最終協議構成上市規則第14章項下之須予公佈交易，証大將根據上市規則要求適時刊發進一步公佈。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，概無股東於協議及其下擬進行之交易中擁有重大權益。概無股東須於股東特別大會上放棄就批准協議及其下擬進行之交易之決議案投票表決。戴先生（証大之執行董事、主席及控股股東）已向AECI發出不可撤銷承諾，據此，戴先生連同其聯繫人士（直接或間接於証大約38.67%全部已發行股本中擁有權益）將於股東特別大會上投票贊成有關批准協議及其下擬進行之交易之全部決議案。

## 股東特別大會

本公司將於二零一四年一月十四日（星期二）上午十時三十分假座香港夏慤道18號海富中心第一座29樓A室舉行股東特別大會，以便股東考慮及酌情通過協議及其項下擬進行之交易。大會通告載於本通函第40至41頁。

無論閣下能否出席大會及於會上投票，務請盡快將代表委任表格按其列印之指示填妥，並無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

## 推薦意見

經考慮本通函所載之理由，董事認為，協議及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關決議案。

其他資料

敬希閣下垂注本通函各附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

及列位証大購股權持有人 參照

承董事會命  
上海証大房地產有限公司  
主席  
戴志康

二零一三年十二月二十日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止財政年度及截至二零一三年六月三十日止六個月之財務資料已分別披露於本公司截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止財政年度之年報及截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告內。該等資料均已於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.zendai.com)登載。

## 2. 負債聲明

### 借款

於二零一三年十月三十一日（即於本通函付印前就本負債聲明而言的最後可行日期）營業時間結束時，本集團的未償借款約6,200,922,000港元，其詳情載列如下：

千港元

由一家關連公司抵押及擔保的銀行貸款	
— 即期	2,911,400
— 非即期	2,516,010
應付合資公司款項，無抵押	688,520
應付附屬公司少數擁有人款項，無抵押	84,992

### 擔保

於二零一三年十月三十一日，物業、廠房及設備約348,706,000港元，根據經營租賃持作自用之租賃土地付款約614,837,000港元，投資物業約2,408,234,000港元，發展中及待售物業約1,491,787,000港元及銀行存款約868,416,000港元被抵押作為授予本集團若干銀行貸款之擔保。

非即期銀行貸款2,516,010,000港元當中包括一筆貸款300,000,000港元，附有一項契約，規定戴志康先生（本公司控股股東兼執行董事）須直接或間接實益擁有本公司已發行股本及擁有權權益35%或以上，或維持本公司單一最大股東的身份。

### 或然負債

於二零一三年十月三十一日，本集團就銀行向購買本集團所開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供約262,827,600港元之擔保。在銀行自客戶收到

各物業之房屋所有權證作為擔保授出按揭貸款之抵押後，由本集團及共同控制實體向銀行提供之該等擔保即會解除。

茲提述附錄三「訴訟」一段，倘若上訴不成功，有關五道口出售事項之協議及有關出售上海証大五道口之股份轉讓協議將會作廢且本集團或須向買方歸還之前已收取之代價人民幣2,860,000,000元（相等於3,619,795,000港元）。

除上述者、集團內公司間之負債以及日常貿易及其他應付款項外，於二零一三年十月三十一日（即本通函付印前就本負債聲明而言的最後可行日期）營業時間結束時，本集團概無任何已發行或同意將予發行之借貸資本、已發行且未償還、法定或以其他方式增設但尚未發行之債務證券、有期貸款、其他借貸或包括銀行透支之債項、承兌負債、承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大未償還或然負債。

### 3. 營運資金

經考慮(i)目前預計可完成收購事項；(ii)中華人民共和國之總體經濟表現概無發生重大變動，及房地產業之物業消費環境保持穩定；(iii)規管政策概無發生會導致對銀行針對物業發展商之總體借貸政策產生不利影響之重大變動；及(iv)本集團目前的內部財務資源及可用銀行信貸，董事認為本集團有充裕營運資金應付自本通函日期起計12個月期間之現有資金需求。

### 4. 重大不利變動

於最後可行日期，據董事所知，本集團自二零一二年十二月三十一日（即本集團編製最近期公佈之經審核綜合財務報表之日期）以後之財務或經營狀況並無重大不利變動。

### 5. 本集團之財務及業務前景

本集團將繼續專注於在中國上海及其他城市開發、投資及管理商用及住宅物業，包括各類綜合性商業項目、甲級寫字樓及住宅樓宇。儘管中國政府繼續對房地產市場實施緊縮措施，由於中國政府對首次置業者提供按揭貸款支持以及城市化進程加快導

致消費能力逐步提高，本集團認為，未來仍將存在對房地產之剛性需求，並將在其現有項目及規劃中項目之基礎上進一步推動其「大拇指商住綜合體」，以滿足中國未來對商業及住宅物業之大量需求。

除專注於內地市場外，本集團亦將隨著中國資本外流側重國際市場。除本集團位於新西蘭之首個海外項目（目前正按計劃推進）及收購事項外，董事將進一步尋求房地產開發項目，並將審慎評估各種潛在商機，以於機會出現時開發新項目，從而擴大收入來源。董事亦將不時密切監察本集團之財務狀況及流動資金狀況，意在提升本集團之資本管理及財務功能以及積極應對房地產市場之任何變動。因此，經計及本集團可獲得之財務資源及本集團堅實之資產基礎，董事預期本集團之財務狀況將保持穩健。

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就南非物業權益於二零一三年九月三十日之市值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港灣仔告士打道151號安盛中心8樓807室

電話：(852) 3907 0680      傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

吾等根據上海証大房地產有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）之指示，對由其訂約收購位於南非共和國（「南非」）之物業（物業詳情於本報告估值概要中詳述）權益進行估值。吾等確認，曾進行視察、作出相關查詢及查冊，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對物業權益於二零一三年九月三十日（「估值日期」）之資本值之意見。

估值為吾等對物業市值之意見。所謂市值，按香港測量師學會物業估值準則之定義為「經適當推銷後，自願買家及自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行物業易手之公平交易之估計金額」。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則（「上市規則」）第5章及應用指引第12條、香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則（二零一二年版）以及國際估值準則委員會不時出版之國際估值準則所載所有規定。



吾等的估值並無計及因特殊條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項扣減）所致的估計升值或貶值。

由於南非物業之樓宇及構築物性質使然，並無可供獲得之可資比較市場銷售資料，故物業權益按折舊重置成本基準估值。

折舊重置成本法之定義為「物業目前重置（或重建）成本減實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化」。此乃根據土地現行用途之估計市值，加上物業裝修的目前重置（重建）成本，再按實際損耗及一切相關陳舊及優化作出扣減而計算。物業權益之折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力。

吾等已獲 貴集團提供該等物業權益的業權文件摘要副本。吾等於可能情況下已查閱文件正本，以核實該等南非物業權益的現有業權，並確定該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或吾等所獲提供副本可能未有顯示的任何修訂。

然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定任何修訂。鑒於南非現有登記制度並不將登記資料供公眾人士查閱，吾等未能對南非物業權益的業權及可能附帶的重大產權負擔進行調查。在估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司南非法律顧問Edward Nathan Sonnenbergs就南非物業業權有效性提供的法律意見。

吾等已視察該等物業的外部，而在可能情況下，亦已視察該等物業的內部。然而，吾等並無受委託進行結構勘測或安排檢查相關設施。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐爛、蟲蛀或任何其他結構上的損毀。吾等乃經考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間以及現有公用事業設施後，就該等物業的整體狀況達致吾等的意見。因此，必須強調的是，吾等已就該等樓宇是否確無損壞或可能存在會影響吾等估值的潛在損毀情況向 閣下提供意見。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。吾等並無對任何設施進行測試。吾等假設水電及電話等公用事業設施齊備且並無存在損毀。

吾等並無安排進行任何調查，以釐定該等物業於建造時有否使用高鉛水泥混凝土、氯化鈣添加劑、粉煤灰或任何其他有害物料。因此，吾等無法呈報該等物業不存在有關風險。就本估值而言，吾等假設該等物業於建造時並無使用有害物料。

吾等並無受委託進行詳細實地測量，以核實該等物業的土地或樓宇面積的準確性，惟假設吾等獲提供的面積數據乃屬正確。基於吾等在類似物業估值方面的經驗，吾等認為上述假設實屬合理。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上的任何物業發展。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等的估值乃假設此等方面均為符合且建築期間不會產生額外開支或出現延誤。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損毀情況，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留修訂吾等估值意見的權利。

吾等並無調查任何與現有及／或規劃生產流程有關的工業安全、環境及衛生相關規例。吾等假設所有必要的許可、程序及措施已按照政府法例及指引得到落實。

除另有說明外，吾等將在很大程度上依賴 貴集團或其他專業顧問就業權、法定通告、規劃審批、土地規劃、地役權、樓宇竣工日期、物業鑒定、佔用詳情、地盤面積、建築面積、租賃詳情、與年期有關的事宜及所有其他相關事宜向吾等提供的資料。

估值證書所載尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供文件所載的資料，因此有關數據均為約數且僅供參考之用。吾等並無核查原本計劃及類似文件以作核證。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司確認，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情觀點，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等的報告並無考慮任何估物業權益的任何抵押、按揭或結欠款項，亦無考慮出售交易可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等進一步假設，於估值日期，該等物業未有轉讓或牽涉任何爭訟性或非爭訟性糾紛。吾等亦假設，於吾等視察日期至估值日期期間，該等物業並無出現任何重大變動。

根據吾等之標準慣例，吾等必須聲明，本報告僅供收信人使用，並概不因其中全部或任何部分內容而對第三者負責。

本報告英文版的內容乃摘錄及翻譯自所獲提供的相關文件，用詞如有任何歧義，概以原始文件為準。

除另有說明外，所有金額均以南非蘭特列示。隨函附奉吾等所作估值概要及估值證書。

此致

香港  
皇后大道中99號  
中環中心61樓6108室  
上海証大房地產有限公司

董事會 台照

代表  
艾華迪評估諮詢有限公司  
註冊專業測量師  
董事  
區永源  
MHKIS AAPI MSc(RE)  
謹啟

二零一三年十二月二十日

附註：區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。彼亦為香港測量師學會會員（產業測量）及澳洲物業協會會員。此外，彼於測量師註冊管理局註冊為註冊專業測量師（產業測量）。彼於中國物業估值方面擁有約6年經驗，及於香港、美國、加拿大、東亞、東南亞及蒙古之物業估值方面擁有9年經驗。

## 估值概要

## 貴集團於南非已訂約收購的物業權益

編號	物業	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值 (蘭特)
1.	位於 南非 約翰內斯堡 豪登 Longlake No. 710、Longmeadow No. 297、 Klipfontein No. 12、Linbro Park、Modderfontein No. 35、 Modderfontein Extension 2、Zuurfontein No. 33的地塊	610,000,000
2.	位於 南非 約翰內斯堡 豪登 Longmeadow No. 296、Klipfontein No. 12、 Modderfontein No. 34的地塊	470,000,000
3.	位於 南非 約翰內斯堡 豪登 Founders Hill的地塊	無商業價值
總計(蘭特):		<u><u>1,080,000,000</u></u>

## 估值證書

## 貴集團於南非已訂約收購的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值 (蘭特)
1.	位於 南非 約翰內斯堡 豪登 Longlake No. 710、 Longmeadow No. 297、 Klipfontein No. 12、 Linbro Park、 Modderfontein No. 35、 Modderfontein Extension 2、 Zuurfontein No. 33的地塊	<p data-bbox="507 570 975 625">該物業包含位於約翰內斯堡豪登省的九幅空置地塊，</p> <ul data-bbox="507 676 975 1566" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="507 676 975 817">• 一幅位於Longlake No. 710及Longmeadow No. 297的地塊，該地塊北鄰John Street、西南鄰Marlboro Drive及東北鄰Arden Road；</li> <li data-bbox="507 868 975 1008">• 一幅位於Klipfontein No. 12的地塊，該地塊西北鄰Mastiff Road、東北鄰Allandale Road及東南鄰Brine Avenue；</li> <li data-bbox="507 1059 975 1157">• 兩幅位於Linbro Park的地塊，該等地塊西北鄰Hilton Road及東南鄰Clulee Road；</li> <li data-bbox="507 1208 975 1391">• 兩幅位於Modderfontein No. 35的地塊及一幅位於Modderfontein Extension 2的地塊，該等地塊西鄰Douglas Drive、東南鄰Centenary Street及北鄰Arden Road；及</li> <li data-bbox="507 1442 975 1566">• 兩幅位於Zuurfontein No. 33的地塊，該等地塊北鄰Modderfontein Road、東鄰Wildepruim Street及南鄰Vuurslag Lane。</li> </ul>	該物業為空置。	610,000,000
		<p data-bbox="507 1613 975 1719">該物業的毗鄰區域一般屬農村地區，其中分佈民宅及倉庫。中央商業區及奧利弗·坦博國際機場距離該物業約20分鐘車程。</p>		
		<p data-bbox="507 1768 975 1791">該物業的總地盤面積約為6,900,000平方米。</p>		
		<p data-bbox="507 1840 820 1864">該物業目前以永久業權持有。</p>		

附註：

1. 除位於Klipfontein No. 12並由AECI Limited持有的地塊及位於Modderfontein No. 35並由AECI Real Estate (Proprietary) Limited持有的地塊外，該物業餘下部份的登記擁有人為Heartland Properties (Proprietary) Limited。
2. 據南非法律顧問告知，登記擁有人可自由佔用、轉讓、使用、租賃或抵押該物業。
3. 根據日期為二零一三年十一月四日的協議，該物業由 貴集團已訂約收購。上述協議的主要條款及條件載於本通函第8頁的「協議」一節。
4. 艾華迪評估諮詢有限公司的董事區永源及經理張柏輝於二零一三年十一月五日至七日期間對該物業進行最後視察。
5. 吾等向 貴公司確認，估值日期與視察日期並無重大差異。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值 (蘭特)
2.	位於 南非 約翰內斯堡 豪登 Longmeadow No. 296、 Klipfontein No. 12、 Modderfontein No. 34的地塊	<p data-bbox="491 474 979 534">該物業包含位於約翰內斯堡豪登省的六幅地塊，</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="496 583 979 725">• 三幅位於Longmeadow No. 296的地塊及一幅位於Klipfontein No. 12的地塊，該等地塊東北鄰Allandale Road，西北鄰John Street及南鄰Arden Road；及</li> <li data-bbox="496 774 979 874">• 兩幅位於Modderfontein No. 34的地塊，該等地塊西南鄰Ardeer Road及東南鄰High Street。</li> </ul>	<p data-bbox="999 474 1177 576">該物業主要處於空置狀態，惟受多份租賃協議</p> <p data-bbox="999 583 1177 795">(租賃年期通常於二零一四年屆滿，月租金總額約為1,450,000蘭特) 規限的部份除外。</p>	470,000,000
		<p data-bbox="491 921 979 1023">該物業的毗鄰區域一般屬農村地區，其中分佈民宅及倉庫。中央商業區及奧利弗·坦博國際機場距離該物業約20分鐘車程。</p>		
		<p data-bbox="491 1070 979 1098">該物業的總地盤面積約為7,100,000平方米。</p>		
		<p data-bbox="491 1144 979 1321">該物業一般屬空置地塊。關於該物業的部份，其上建有約146幢樓宇或構築物，總樓面面積為約83,000平方米。該等樓宇及構築物主要佔用作為倉庫和車間及配套辦公室，該等樓宇的樓齡超過60年。</p>		
		<p data-bbox="491 1368 979 1395">該物業目前以永久業權持有。</p>		

## 附註：

1. 除位於Longmeadow No. 296並由AECI Real Estate (Proprietary) Limited持有的兩幅地塊外，該物業餘下部份的登記擁有人為AECI Limited。
2. 吾等獲南非法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - a. 該物業涉及的每幅地塊並非以獨立業權契據持有。於該等地塊可自由轉讓予其他方之前，登記擁有人須向約翰內斯堡大都會市政局提交業權契據分拆申請。
  - b. 於上述分拆前，登記擁有人可授權 貴集團佔用、使用及開發該物業。南非法律顧問亦認為分拆該物業及將該物業轉讓予 貴集團不會遭遇任何法律阻礙。

- c. 並無有關於該物業上建有的所有現有樓宇或構築物的經批准建築圖則。此外，該等樓宇或構築物的樓齡已超過使用年期。就此而言，吾等並無賦予該物業上建有的樓宇或構築物任何價值。
3. 根據日期為二零一三年十一月四日的協議，該物業由 貴集團已訂約收購。上述協議的主要條款及條件載於本通函第8頁的「協議」一節。
4. 艾華迪評估諮詢有限公司的董事區永源及經理張柏輝於二零一三年十一月五日至七日期間對該物業進行最後視察。
5. 吾等向 貴公司確認，估值日期與視察日期並無重大差異。



## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 九月三十日 現況下之市值 (蘭特)
3.	位於南非約翰內斯堡豪登Founders Hill的地塊	<p>該物業包括二十四幅位於Founders Hill的地塊，該等地塊位於約翰內斯堡豪登省內，南鄰Modderfontein Road、東北鄰Schleiss Road及西北鄰High Street。</p> <p>該物業的毗鄰區域一般屬農村地區，其中分佈民宅及倉庫。中央商業區及奧利弗·坦博國際機場距離該物業約20分鐘車程。</p> <p>該物業的總地盤面積約為1,700,000平方米。</p> <p>該物業一般屬空置地塊。關於該物業的部份，其上建有約54幢樓宇或構築物，總樓面面積為約18,000平方米。該等樓宇及構築物主要佔用作康樂休閒用途及配套辦公室，該等樓宇的樓齡超過60年。</p> <p>該物業目前以永久業權持有。</p>	<p>該物業主要處於空置狀態，惟受多份租賃協議(租賃年期通常於二零一四年屆滿，月租金總額約為560,000蘭特)規限的部份除外。</p>	無商業價值

## 附註：

1. 除六幅由Heartland Properties (Proprietary) Limited持有的該物業地塊外，該物業餘下部份的登記擁有人為AECI Limited。
2. 吾等獲南非法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - a. 於符合《城鎮條例》第82條前，該物業不可轉讓予 貴集團，同時，上述條例規定城鎮須安裝所有設施。
  - b. 於達成上述合規情況前，登記擁有人可授權 貴集團通過租賃方式佔用及使用該物業。
  - c. 並無有關於該物業上建有的所有現有樓宇或構築物的經批准建築圖則。此外，該等樓宇或構築物的樓齡已超過使用年期。就此而言，吾等並無賦予該物業上建有的樓宇或構築物任何價值。
3. 根據日期為二零一三年十一月四日的協議，該物業由 貴集團已訂約收購。上述協議的主要條款及條件載於本通函第8頁的「協議」一節。

4. 於估值日期，該物業尚未轉讓予 貴集團，因此，該物業業權尚未歸屬予 貴集團。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，吾等認為於估值日期該物業的資本值為95,000,000蘭特（假設 貴集團已獲得該物業的相關業權證書及 貴集團有權自由轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售該物業），僅供參考之用。
5. 艾華迪評估諮詢有限公司的董事區永源及經理張柏輝於二零一三年十一月五日至七日期間對該物業進行最後視察。
6. 吾等向 貴公司確認，估值日期與視察日期並無重大差異。

## 1. 責任聲明

本通函（董事願就此共同及個別承擔全部責任）乃遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料。經作出一切合理查詢後，董事確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整且無誤導或欺騙性，以及本通函並無遺漏任何其他事項，致使其中所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 董事之權益

於最後可行日期，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或證券及期貨條例第352條規定須載入該條例所述之登記冊中之權益及淡倉；或本公司所採納載於上市規則附錄十之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	股份／ 相關股份數目	身份及 權益性質	佔已發行 股本之 概約百分比
王輔捷先生 (附註2)	10,000,000 (L)	實益擁有人	0.07%
戴志康先生 (「戴先生」) (附註1)	5,753,635,000 (L)	受控法團之權益	38.67%
戴先生 (附註2)	10,000,000 (L)	實益擁有人	0.07%
朱南松先生	50,000,000 (L)	實益擁有人	0.34%
湯健先生	10,000,000 (L)	實益擁有人	0.07%
盧敏霖先生 (附註2)	5,000,000 (L)	實益擁有人	0.034%
賴焯藩先生 (附註2)	5,000,000 (L)	實益擁有人	0.034%

(L) 代表好倉

附註：

1. 戴先生被視為於分別由Giant Glory Assets Limited、Jointex Investment Holdings Limited、Shanghai Zendai Investment Development (Hong Kong) Company Limited及Gold Lucky Investment Holdings Limited (戴先生乃各以上公司董事) 持有之合共5,753,635,000股股份中擁有權益，各自持股之數目如下：
  - (a) 2,326,560,000股股份由Giant Glory Assets Limited持有，而Giant Glory Assets Limited則由戴先生全資擁有；
  - (b) 2,932,000,000股股份由Jointex Investment Holdings Limited持有，而Jointex Investment Holdings Limited則由Giant Glory Assets Limited擁有85%權益；
  - (c) 455,175,000股股份由Shanghai Zendai Investment Development (Hong Kong) Company Limited持有，而Shanghai Zendai Investment Development (Hong Kong) Company Limited則由戴先生擁有60%權益；及
  - (d) 39,900,000股股份由Gold Lucky Investment Holdings Limited持有，而Gold Lucky Investment Holdings Limited則由戴先生全資擁有。
2. 該等股份指於所授出購股權獲行使時將予配發及發行之股份。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或證券及期貨條例第352條規定須載入該條例所述之登記冊中之任何權益及淡倉；或標準守則規定須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

於最後可行日期，除朱南松先生（彼為Jointex Investment Holdings Limited的董事）及上文披露者外，概無任何董事受聘一間於本公司股份及相關股份中擁有須按證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉之公司成為該公司董事或僱員。

### 3. 競爭業務

於最後可行日期，概無董事及彼等之聯繫人士於與本公司業務直接或間接存在競爭或可能存在競爭之業務中擁有任何權益。

#### 4. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司訂立本公司不能在一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）之任何服務合約。

#### 5. 董事於資產之權益

概無董事於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日（本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）至最後可行日期之期間收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 6. 董事於合約之權益

概無董事於由本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司所訂立、在最後可行日期仍有效且對本集團業務而言乃屬重大之任何合約中直接或間接擁有重大權益。

#### 7. 訴訟

茲提述本公司日期分別為二零一一年十二月三十日、二零一二年五月三十一日、二零一二年六月五日、二零一二年八月二日、二零一二年十一月二十九日、二零一二年十一月三十日及二零一三年四月二十四日之公佈。於二零一二年六月四日，証大之全資附屬公司上海証大置業有限公司（「上海証大置業」）接獲上海市第一中級人民法院（「法院」）就浙江復星商業發展有限公司提起之資產損失和補償以及違反上海海之門物業管理有限公司（本公司當時之聯繫人士）股權優先購買權之糾紛發出之傳票。於二零一三年四月二十四日，法院作出一審判決（「判決」），並頒佈令狀：(i)宣佈出售上海証大五道口房地產開發有限公司（「上海証大五道口」）（「五道口出售事項」）之協議無效；(ii)宣佈向一名獨立第三方轉讓上海証大五道口全部股權之股份轉讓協議無效；及(iii)重申上海証大五道口之所有權須於判決生效之日起15日內變回轉讓前之狀態。於二零一三年五月七日，當事方就判決向上海市高級人民法院提出上訴（「上訴」）。由於上訴已正式提出，判決不能執行且將不會生效，以待上訴結果。於最後可行日期，上訴結果仍懸而未決。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，概無任何尚未了結或威脅本集團之重大訴訟、仲裁或索償。

## 8. 專家及同意書

以下為名列本通函或提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
艾華廸評估諮詢有限公司	獨立估值師
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
Edward Nathan Sonnenbergs	南非法律顧問

上述專家已發出其同意書，同意以本通函之形式及涵義收錄其函件及／或引述其名稱，且未有撤回其書面同意書。

於最後可行日期，上述專家概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論是否可依法強制執行），且概無於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）起收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 重大合約

以下為本集團成員公司（包括因進行自二零一二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來已議定或建議之收購而將成為証大附屬公司的任何公司）於緊接最後可行日期前兩年內所訂立屬重大或可能屬重大之合約（於日常業務過程訂立之合約除外）：

- (a) 上海証大置業、浙江嘉和實業有限公司（「綠城嘉和」）與上海長燁投資管理諮詢有限公司（「上海長燁」）訂立之日期為二零一一年十二月二十九日之協議（「非常重大出售事項協議」），內容有關（其中包括）上海証大置業向上海長燁出售其於上海証大五道口之全部股權及上海証大五道口應支付予上海証大置業之股東貸款，有關詳情披露於本公司日期為二零一二年二月二十八日之通函；
- (b) 上海証大五道口與上海磐石投資有限公司訂立之日期為二零一一年十二月二十九日之協議，內容有關轉讓上海磐石投資管理有限公司之全部股權，有關詳情披露於本公司日期為二零一二年一月五日之公佈；

- (c) 上海証大置業、綠城嘉和與上海長燁就對非常重大出售事項協議作出補充訂立之日期為二零一二年一月九日之第一份補充協議，有關詳情披露於本公司日期為二零一二年二月二十八日之通函；
- (d) 上海証大置業與上海長燁就對非常重大出售事項協議作出補充訂立之日期為二零一二年二月十五日之第二份補充協議，有關詳情披露於本公司日期為二零一二年二月二十八日之通函；
- (e) 長春市國土局與本公司之間接全資附屬公司吉林省君誠房地產開發有限公司訂立之日期為二零一二年九月十三日之土地出讓合同，內容有關收購位於中國吉林省長春市淨月經濟開發區之一幅地塊之土地使用權，有關詳情披露於本公司日期為二零一二年九月十七日之公佈；
- (f) 上海証大置業與杉杉控股有限公司（「杉杉控股」）訂立之日期為二零一二年十月九日之協議，內容有關上海証大置業向杉杉控股出售中科廊坊科技谷有限公司之30%註冊資本，有關詳情披露於本公司日期為二零一二年十月九日之公佈；
- (g) 南京証大大拇指商業發展有限公司（「南京証大」）、海門証大濱江置業有限公司、嘉聯國際發展有限公司、本公司及蕪湖歌斐資產管理有限公司於二零一二年十一月十六日就出售南京証大最多10%股權訂立之框架協議，其詳情披露於本公司日期為二零一二年十二月二十四日之通函；
- (h) 本公司與煙台開發區宏遠物業有限公司訂立之日期為二零一二年十一月二十二日之合作協議，內容有關就開發位於中國山東省煙台開發區之一幅地塊而成立一間項目公司，有關詳情披露於本公司日期為二零一二年十一月二十二日之公佈；
- (i) 南京証大大拇指商業發展有限公司、海門証大濱江置業有限公司、嘉聯國際發展有限公司、本公司及蕪湖歌斐資產管理有限公司於二零一二年十一月二十七日訂立之補充協議，以補充上文(g)項所述之框架協議；

- (j) 南京市國土局（作為賣方）與南京証大（作為買方）於二零一三年一月十六日就收購位於中國江蘇省南京市雨花台區站中七路之一幅土地（地盤面積約93,526.4平方米）之土地使用權訂立之土地出讓合同，其詳情披露於本公司日期為二零一三年二月二十五日之通函；
- (k) 廊坊市國土局（作為賣方）與廊坊市証合泰房地產開發有限公司（作為買方）於二零一三年一月十七日就收購位於中國河北省廊坊市龍河工業區之一幅土地（地盤面積約45,492平方米）之土地使用權訂立之土地出讓合同，其詳情披露於本公司日期為二零一三年一月十七日之公佈；及
- (l) 協議及最終協議。

## 10. 其他資料

- (a) 本公司之秘書及合資格會計師為黃雁雄先生，乃香港會計師公會之會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，而本公司總辦事處及香港主要營業地點則位於香港皇后大道中99號中環中心61樓6108室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本通函及隨附之代表委任表格之中、英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

## 11. 備查文件

以下文件之副本由本通函日期起至股東特別大會日期（包括該日）止，於一般辦公時間內（星期六及公眾假期除外）在香港皇后大道中99號中環中心61樓6108室可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；



- (c) 艾華迪評估諮詢有限公司就不動產所編製之函件及估值證書，全文載於本通函附錄II；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (f) 本公司日期為二零一三年二月二十五日之通函及本通函之副本。



**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)

**股東特別大會通告**

茲通告上海証大房地產有限公司(「本公司」)將於二零一四年一月十四日(星期二)上午十時三十分假座香港夏慤道18號海富中心第一座29樓A室舉行股東特別大會，以審議及酌情通過(無論有否修訂)以下決議案為本公司普通決議案：

**普通決議案**

「動議：

- (a) 謹此確認、批准及追認証大、証大發展(南非)有限公司、証大投資管理(南非)有限公司、AECI Limited、AECI Real Estate (Proprietary) Limited及Heartland Properties (Proprietary) Limited於二零一三年十一月四日就買賣位於南非約翰內斯堡Modderfontein地區之若干資產而訂立之協議(「協議」，註有「A」字樣之有關副本已呈交本大會，並經由大會主席簽署以資識別)以及履行及執行協議項下擬進行之交易；
- (b) 授權本公司董事按彼等酌情認為就使協議生效及執行其項下擬進行之所有交易而言為必要或權宜之情況下，作出一切有關行動及事宜以及簽訂一切有關文件。」

承董事會命  
主席  
戴志康

香港，二零一三年十二月二十日

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

**註冊辦事處：**

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM 12  
Bermuda

**香港主要營業地點：**

香港  
皇后大道中99號  
中環中心61樓6108室

**附註：**

1. 凡有權出席本公司大會並於會上投票之股東，均可委任他人代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同任何經簽署之授權書或其他授權文件或經簽署證明之授權書或其他授權副本，最遲須於大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間48小時前送交本公司之香港過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
3. 倘屬聯名持有人，本公司將接納排名首位之聯名持有人之投票（不論親身或委任代表），而其他聯名持有人再無投票權。排名先後乃根據股東名冊內之聯名持有股份之排名次序而定。

於本通告日期，本公司執行董事為戴志康先生、王輔捷先生、左興平先生及湯健先生。非執行董事為朱南松先生、吳洋先生、徐曉亮先生及龔平先生。獨立非執行董事為盧敏霖先生、賴焯藩先生、李文偉先生及蔡高聲先生。