

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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：0755)

有關收購南非約翰內斯堡MODDERFONTEIN物業資產之 主要交易

協議

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930,680,000蘭特(相等於約735,240,000港元)連同相應增值稅約130,300,000蘭特(相等於約102,940,000港元)，總額約為1,060,980,000蘭特(相等於約838,170,000港元)。

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。

由於需要額外時間編製通函，預期一份載有(其中包括)：(i)收購事項之詳情；(ii)本集團之財務資料；及(iii)不動產之估值報告之通函將於二零一三年十二月二十四日或之前寄發予股東。

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735,240,000港元）連同相應增值稅約130,300,000蘭特（相等於約102,940,000港元），該筆款項合計金額約1,060,980,000蘭特（相等於約838,170,000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869,000,000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432,900,000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（十四）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。

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179,390,000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期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3,690,000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各項先決條件。所有先決條件不得獲豁免。

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。

有關賣方之資料

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。

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。

由於需要額外時間編製通函，預期一份載有（其中包括）：(i)收購事項之詳情；(ii)本集團之財務資料；及(iii)不動產之估值報告之通函將於二零一三年十二月二十四日或之前寄發予股東。

釋義

於本公佈內，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
「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
「AECI訂約方」或 「賣方」	指	AECI、Heartland及ARE（共同及個別）
「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
「董事」	指	証大之董事
「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

「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
「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框架協議
「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
「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)
「個別不動產出售協議」	指	訂約方就出售不動產訂立之日期為二零一三年十一月四日之出售協議
「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

「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
「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
「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
「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，於本公佈日期，按14%之稅率繳納的增值稅
「証大」	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

代表董事會
上海証大房地產有限公司
主席
戴志康

香港，二零一三年十一月五日

於本公佈日期，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。

* 僅供識別

就本公佈而言，除另有指明外，南非蘭特乃按1.00蘭特=0.79港元之概約匯率換算為港元。