

閣下如對本通函內容之任何部份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註冊證券交易商、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股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交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，並明確表示概不就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)

主要交易

內容有關出售位於南非約翰內斯堡沐德坊之待售資產

及

股東特別大會通告

本公司之財務顧問



GOLDIN FINANCIAL LIMITED
高銀融資有限公司

本通函第4至第12頁載有董事會函件。

本公司謹訂於二零一七年二月九日(星期四)上午十時三十分假座香港干諾道中41號盈置大廈7樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至第SGM-2頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊登於聯交所網站，網址為 www.hkexnews.hk。無論閣下能否出席大會，謹請閣下閱讀股東特別大會通告並按照本通函隨附之代表委任表格上所印備之指示盡快將其填妥，並無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會並於會上投票。

* 僅供識別

二零一七年一月十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團財務資料	I-1
附錄二 – 物業估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會
「公司法」	指	《南非公司法》(二零零八年)(經修訂)
「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，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	待售股份、待售貸款以及其後資金之最高代價
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	按買賣協議之條款及條件出售待售資產
「出售公司」	指	証大發展、証大投資及証大資本之統稱
「生效日期」	指	達成所有先決條件之日期
「首個截止日期」	指	生效日期後5(五)日或二零一七年三月三十一日，以較遲者為準
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「最後可行日期」	指	二零一七年一月十六日，即本通函付印前確定本通函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
「訂約方」	指	賣方及買方之統稱

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	出售公司之投資物業、發展中物業存貨及待售物業存貨
「買方」	指	JR 209 Investments Proprietary Limited，一間於南非註冊成立的有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	買方與賣方就出售事項於二零一六年十二月三日訂立之買賣協議
「待售資產」	指	待售股份及待售貸款
「待售貸款」	指	本公司墊支予証大發展及証大投資(i)以美元計值貸款；及(ii)以蘭特計值貸款之總金額，另加相應利息，將轉換為以蘭特計值之貸款並由賣方根據買賣協議條款在生效日期後不遲於5（五）日內從本公司收購
「待售股份」	指	証大發展、証大投資及証大資本各自之所有已發行股本
「第二個截止日期」	指	二零一七年六月三十日，或訂約方可能同意的該等其他日期
「賣方」或 「Zendai SA」	指	Zendai (South Africa) Proprietary Limited，本公司之間接全資附屬公司，於最後可行日期持有出售公司各自之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以批准（其中包括）買賣協議及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.02港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「南非」	指	南非共和國
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「其後資金」	指	經賣方委聘之工料測量師證實由買方於生效日期起至第三個截止日期墊支予出售公司之免息資金總額，惟墊支金額不得超過60,000,000蘭特（相等於約33,110,000港元）
「第三個截止日期」	指	二零一七年九月三十日，或訂約方可能同意的該等其他日期
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「蘭特」	指	南非蘭特，南非法定貨幣
「証大資本」	指	Zendai Capital Proprietary Limited
「証大發展」	指	証大發展（南非）有限公司
「証大投資」	指	証大投資管理（南非）有限公司
「%」	指	百分比

就本通函而言，除非文義另有所指，否則南非蘭特乃按1.00蘭特兌0.5518港元之概約匯率兌換為港元。該匯率僅供參考用途，並不表示任何港元及蘭特金額已經、可能已經或可能會按該匯率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：

張晨光先生 (主席)

鍾國興先生

王浩博士

黎利華女士

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

非執行董事：

龔平先生

潘文先生

香港主要營業地點：

香港

花園道1號

中銀大廈59樓

獨立非執行董事：

賴焯藩先生

李文偉先生

周裕農先生

徐長生博士

敬啟者：

主要交易

內容有關出售位於南非約翰內斯堡沐德坊之待售資產

緒言

茲提述本公司日期為二零一六年十二月三日之公佈。於二零一六年十二月三日，賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售待售資產，最高代價約為1,810,000,000蘭特（相等於約998,760,000港元）。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項詳情;(ii)本集團財務資料;(iii)物業估值報告;(iv)上市規則所需其他資料;及(v)股東特別大會通告。

買賣協議

日期

二零一六年十二月三日

訂約方

買方 : JR 209 Investments Proprietary Limited

賣方 : Zendai SA

將予出售資產 : 待售資產,當中包括:

- (1) 待售股份,即(i)証大資本之全部已發行股本;(ii)証大發展之全部已發行股本;及(iii)証大投資之全部已發行股本;及
- (2) 待售貸款

根據買賣協議,賣方可於買賣協議日期起至第三個截止日期或撤銷買賣協議當日(以較早者為準)止期間繼續向出售公司墊支,而買方將向出售公司支付最多60,000,000蘭特(相等於約33,110,000港元)之其後資金。

據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為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

代價及付款條款

總代價不超過1,810,000,000蘭特(相等於約998,760,000港元),當中包括(i)待售股份之代價3蘭特(相等於約1.66港元);(ii)待售貸款1,750,000,000蘭特(相等於約965,650,000港元);及(iii)不超過60,000,000蘭特之其後資金,並須按以下方式支付:

- (i) 根據訂約方於二零一六年十一月十八日訂立之訂金協議,250,000,000蘭特(相等於約137,950,000港元)作為訂金,其中買方已支付150,000,000蘭特,該筆款項以信託方式持有,而買方已就餘下100,000,000蘭特開出銀行擔保。該等款項將以信託方式保留並於首個截止日期向賣方支付;

- (ii) 於二零一七年三月三十一日以兌現銀行擔保所得款項（金額為500,000,000蘭特，將由買方於簽訂買賣協議當日以託管代理為受益人交付，有關託管代理將於二零一七年三月三十一日兌現金額作支付款項）支付第一期款項500,000,000蘭特（相等於約275,900,000港元），而倘若生效日期遲於二零一七年三月三十一日，該等款項將以信託方式為買方保留，款項將於首個截止日期向賣方支付；
- (iii) 買方須於第二個截止日期以現金向賣方支付第二期款項500,000,000蘭特（相等於約275,900,000港元）；
- (iv) 於第三個截止日期以兌現銀行擔保所得款項（金額為500,000,000蘭特，將由買方於第二個截止日期以賣方或其代名人為受益人交付，並將由賣方於第三個截止日期兌現以收取相關付款）支付第三期款項500,000,000蘭特（相等於約275,900,000港元）；
- (v) 買方須於第三個截止日期以現金支付待售股份之代價3蘭特（相等於約1.66港元）；及
- (vi) 於首個截止日期後須隨時以兌現銀行擔保所得款項（金額為60,000,000蘭特，將由買方於首個截止日期以託管代理為受益人交付予賣方，有關託管代理將於首個截止日期後隨時兌現金額作支付款項）支付最多為60,000,000蘭特之其後資金，而有關銀行擔保之任何未支付之應付款項須於第三個截止日期發還買方。

代價乃經訂約方按公平原則磋商及參考（其中包括）(i)証大發展及証大投資之負債淨額；(ii)獨立估值師編製之物業估值（於二零一六年八月三十一日之評估價值為1,716,540,000蘭特）；(iii)於二零一六年八月三十一日之待售貸款約1,821,640,000蘭特；及(iv)出售公司近期財務表現後釐定。

出售事項之先決條件

買賣協議須待達成下列先決條件而成為無條件：

- (i) 在不遲於二零一七年三月三十日（或訂約方可能書面同意之較遲日期）前，賣方向買方送達一份特別決議案（或其摘要）之核證副本，而依據該決議案，賣方之股東按照公司法第112條（與公司法第115條一併閱讀）之條文已

董事會函件

批准出售事項，使買賣協議生效並執行該協議，並授權賣方董事會之任何成員代表賣方簽立買賣協議並辦理一切有關事宜，包括寄發根據買賣協議或與其有關而須予寄出之一切文件及通知；

- (ii) 在不遲於二零一七年三月三十一日（或訂約方可能書面同意之較遲日期）前，賣方向買方送達一份特別決議案（或其摘要）之核證副本，而依據該決議案，股東批准根據買賣協議條款進行出售事項；及
- (iii) 在不遲於第二個截止日期前，南非之主管機關書面批准根據買賣協議所載條款及條件進行出售事項，其可為無條件或受相關方可接受並可能書面同意之條件所限，惟任何一方不得無理拒絕協議，及在僅有一方受任何有關條件影響而受影響一方可以接受該條件之情況下，該方不得無理拒絕接受。根據記錄，倘任何一方得悉有任何該等條件，其須於實際可行之情況下盡快通知另一方，且無論如何不得遲於得悉有關情況後5（五）個營業日內。

所有先決條件均無法獲豁免。除非在不遲於相關達成日期（或訂約方在上述日期前同意之較遲日期）已達成上述先決條件，否則買賣協議將不會生效，且概無訂約方可就因未有達成先決條件而產生之後果提出申索，惟因先前違反於生效日期前生效之買賣協議之任何重大條文而產生者除外。

完成

待先決條件達成以及買方悉數支付代價後，完成將於第三個截止日期發生，屆時待售股份之股票連同正式簽署之待售股份過戶表格（反映買方為承讓人）將送交買方。

出售公司之財務資料

下表載列根據國際財務報告準則編製之証大發展截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 (千蘭特) 概約	二零一四年 (千蘭特) 概約
除稅前虧損	(448,259)	(79,124)
除稅後虧損	(324,708)	(63,381)

証大發展於二零一六年八月三十一日之未經審核負債淨額約為352,050,000蘭特(相等於約194,260,000港元)。

下表載列根據國際財務報告準則編製之証大投資截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 (千蘭特) 概約	二零一四年 (千蘭特) 概約
除稅前虧損	(80,713)	(6,768)
除稅後虧損	(56,791)	(5,050)

証大投資於二零一六年八月三十一日之未經審核負債淨額約為40,460,000蘭特(相等於約22,330,000港元)。

証大資本為暫無營業公司，於二零一五年十二月註冊成立，自其註冊成立起概無進行任何業務。因此，概無任何財務資料可提供。証大資本於二零一六年八月三十一日之未經審核資產淨額為1.0蘭特(相等於約0.55港元)。

証大發展及証大投資於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度錄得虧損主要由於相應財政年度整年就証大發展及証大投資各自之美元股東貸款產生之匯兌虧損所致。

經作出若干會計準則調整後，出售公司於二零一六年八月三十一日之未經審核資產／負債淨額之總和為負債淨額約272,480,000蘭特。經計及二零一六年八月三十一日

物業估值金額1,716,540,000蘭特產生之估值盈餘並扣除遞延稅項，出售公司於二零一六年八月三十一日之經調整負債淨額約為15,790,000蘭特（相等於約8,710,000港元）。

進行出售事項之理由及所得款項計劃用途

本集團主要在中國從事發展供銷售及自持用途之商用及住宅物業、投資及經營酒店業務、租賃、管理及代理商用及住宅物業。本集團現時在中國以上海及南京市為首的長江三角洲經濟區之各個城市內發展項目，同時在海外發展房地產發展項目。

物業位於南非約翰內斯堡沐德坊，包括若干地塊及建築物，總地盤面積約為1,550公頃，而總樓面面積則約為89,000平方米，將發展為集住宅、商業、輕工業及休閒用途於一身的智能城市。鑒於南非經濟環境波動，以及根據本公司對物業發展進程之持續評估，本公司認為南非房地產市場前景並不明朗，尤其是，南非當地貨幣波動導致証大發展及証大投資於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度錄得虧損。根據本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報，來自南非外部客戶之收益貢獻不大，約佔本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度總收益約1.96%。考慮到(i)本集團自二零一三年起一直積極投放人力及資源以發展物業；(ii)証大發展及証大投資各自持續錄得虧損及淨負債狀況；及(iii)南非房地產市場未來前景不明朗，董事相信出售事項為本集團提供良機以變現其於物業之投資價值，以及為重整資產組合而重新調配資源。本公司擬將扣除交易開支的出售事項所得款項淨額約1,746,000,000蘭特（相等於約963,450,000港元）當中約698,400,000蘭特（相等於約385,380,000港元）用作償還銀行貸款，約698,400,000蘭特（相等於約385,380,000港元）用作支付本集團現有物業發展項目建築成本，以及約349,200,000蘭特（相等於約192,690,000港元）用作本集團一般營運資金。

根據上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為出售事項條款屬公平合理，符合本公司及股東整體利益。

有關ZENDAI SA之資料

Zendai SA (即賣方) 為一間根據南非法例正式註冊成立之有限責任私人公司，並為本公司之間接全資附屬公司。於最後可行日期，Zendai SA持有証大資本、証大發展及証大投資各自之全部已發行股本。

有關買方之資料

買方為一間於南非註冊成立之有限責任公司，主要從事住宅及商業發展項目，由M and T Holdings Proprietary Limited全資擁有。M and T Holdings Proprietary Limited為一間於南非註冊成立之公司，主要於南非從事房地產發展。M and T Holdings Proprietary Limited則由Tsai Trust實益全資擁有，Tsai Trust由五名個人受託人（其中一名個人受託人為代理，餘下個人受託人均為個人商人）持有。Tsai Trust受託人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

有關出售公司之資料

証大資本、証大發展及証大投資各自為根據南非法例正式註冊成立之有限責任私人公司。証大資本為暫無營業公司，於最後可行日期並無業務營運。証大發展主要在南非從事透過於其土地儲備建立住宅、商業及工業小鎮以及出售物業以持續加強土地價值，並持有Zendai Residential Proprietary Limited全部股本權益，Zendai Residential Proprietary Limited為一間根據南非法例正式註冊成立之有限責任私人公司。証大投資主要從事物業投資。

出售事項之財務影響

於出售事項完成後，本公司將不再持有出售公司任何股份，而証大資本、証大發展及証大投資各自將不再為本公司之附屬公司，其各自之財務業績、資產及負債將不再計入本集團綜合財務報表。預期出售事項將導致本集團資產總額及負債總額有所減少，而本集團資產淨額預期將有所增加。鑒於証大發展及証大投資錄得虧損，預期出售事項長遠而言將不會對本集團盈利產生任何不利影響。本集團預期出售事項將產生約830,000港元之收益（尚待審核），有關收益乃按待售資產代價約965,640,000港元扣減(i)出售公司於二零一六年八月三十一日之合併負債淨額約151,430,000港元；(ii)於二零一六年八月三十一日待售貸款連同應計利息約905,450,000港元；與(iii)因出售事項將從匯兌儲備釋放之匯兌虧損約210,790,000港元三者之總和計算得出。

董事會函件

股東務請注意，將於本公司綜合財務報表確認之出售事項收益／虧損實際金額視乎(i)出售公司於第三個截止日期之資產淨額；及(ii)於第三個截止日期或之後將以蘭特計值之出售事項所得款項換算為美元當時所使用之匯率而定，故可能與上述金額有所出入。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條就出售事項計得之一項適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則有關申報、公佈及股東批准之規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其任何聯繫人於出售事項及根據買賣協議擬進行之交易中擁有任何重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一七年二月九日（星期四）上午十時三十分假座香港干諾道中41號盈置大廈7樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至第SGM-2頁。本公司將於股東特別大會上提呈普通決議案，以考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易。於股東特別大會上提呈之普通決議案將以投票方式表決，本公司將於股東特別大會後就有關所提呈之普通決議案是否獲股東通過之股東特別大會結果發表公佈。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，謹請閣下按照隨附之代表委任表格上所印備之指示盡快將其填妥，並無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送交本公司之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下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。

推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，買賣協議及據此擬進行之交易之條款屬公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。因此，董事（包括獨立非執行董事）建議股東於股東特別大會上投票贊成批准買賣協議及出售事項之決議案。

董事會函件

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
上海証大房地產有限公司
執行董事
黎利華

二零一七年一月十九日

1. 本集團之財務資料概要

本集團截至二零一六年六月三十日止六個月及截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止財政年度各年之財務資料已刊載於下列本公司中期報告及年報：

- (i) 本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之財務資料已披露於二零一六年九月十九日刊發之本公司截至二零一六年六月三十日止六個月中期報告第3至25頁；
- (ii) 本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務資料已披露於二零一六年四月二十九日刊發之本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報第49至163頁；
- (iii) 本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務資料已披露於二零一五年四月三十日刊發之本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報第46至159頁；及
- (iv) 本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務資料已披露於二零一四年四月三十日刊發之本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報第48至163頁。

上述所有財務報表經已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zendaifc.com)刊載。

2. 債務聲明

借貸

於二零一六年十一月三十日營業時間結束時(即本通函附印前可確認本借貸附表之最後可行日期)，本集團之未償還借貸約為10,730,884,000港元，詳情載列如下：

	千港元
借貸及貸款	
— 即期	
— 無抵押	2,018,685
— 有抵押	5,754,014
— 非即期，有抵押	1,256,133
應付一間合營公司款項，無抵押	1,098,972
應付附屬公司少數股東款項	
— 無抵押	35,240
— 有抵押	567,840

抵押

於二零一六年十一月三十日，約556,053,000港元的物業、廠房及設備、約523,243,000港元的根據經營租約持作自用租賃土地付款、約1,220,686,000港元的投資物業、約3,825,828,000港元的發展中及待售物業以及約1,452,150,000港元的銀行存款已抵押，以作為授予本集團的若干借貸之抵押。

或然負債

於二零一六年十一月三十日，本集團就銀行向客戶提供用作購入本集團已發展物業的按揭貸款（扣除已收按揭並計入客戶預收款項）而向銀行提供最多約84,930,000港元的擔保。於銀行從客戶接獲相應物業的樓宇擁有權證書作為獲授予按揭貸款的抵押後，該等由本集團向銀行提供的擔保將會解除抵押。

於二零一六年十一月三十日，本集團就其合營公司若干金額為1,294,751,000港元的借貸提供擔保。

除上述者及除集團內公司間負債以及一般貿易及其他應付款項外，於二零一六年十一月三十日營業時間結束時，本集團概無任何未償還之已發行或同意將予發行的貸款資本、已發行債務證券及未償還、法定或另行建立但尚未發行的債務證券、有期貸款、其他借貸或債務（包括銀行透支）、承兌負債、承兌信用證、債務、按揭、抵押、融資租賃或購買承諾、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

經計及本集團現有可動用之財務資源（包括內部資金及可動用銀行融資），董事在作出適當及審慎查詢後認為，本集團具備充裕營運資金以應付現時及自本通函日期起計至少十二個月內所需。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，除本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告所披露者外，董事概不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日）以來有任何重大不利變動。

5. 財務及貿易展望

出售事項完成後，本集團將繼續以（其中包括）中國上海、南京等作為重點發展區域，專注參與住宅及商業房地產項目。年內，本集團銳意挖掘當地市場需求，適時將南京「喜瑪拉雅中心」項目及「濱江大拇指廣場」項目推出市場預售，同時於二零一六年上半年完成收購位於南京玄武區465套住宅項目的交易，並計劃在下半年推出銷售。該等項目是本集團未來營業額增長之重要來源。

有鑑於中國房地產市場日後增長潛力，本公司將進一步穩固發展戰略，積極推進以上海、南京為代表的具有發展潛力的一、二線城市，優化土地儲備結構，同時繼續逐步退出三、四線城市及適當釋放海外資產。產品策略上，本集團著力打造品牌精品項目，秉承一貫堅持的優質品牌策略。商業運營方面，本集團將穩步提升資產出租率，挖掘租金提升空間，控制運營成本。本集團亦將繼續深入展開南京地塊之戰略部署，深度開發及推廣南京「喜瑪拉雅中心」及「濱江大拇指廣場」，另協同部署南京玄武區的465套住宅項目，憑藉三大項目的地理及規劃優勢，提升項目的吸引力和輻射力，是本集團未來收入增長，改善經營情況的火車頭。管理層對行業的長遠前景保持審慎樂觀態度。預期出售事項有助本集團變現其於出售公司之投資價值，以及為重整資產組合而重新調配資源。借助本公司多年來已累積的資源、管理經驗和競爭優勢，管理層將深度挖掘現有項目的發展空間，並積極探索在中國重點城市的優質綜合體項目。

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就本公司之物業權益於二零一六年十月三十一日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338 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（「上海証大」或「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）所給予之指示，對 貴集團於南非共和國（「南非」）持有之物業權益進行估值，物業詳情於本報告估值概要中詳述。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二零一六年十月三十一日（「估值日期」）之市值之意見。

於二零一六年十二月三日， 貴集團訂立買賣協議，據此，JR 209 Investments Proprietary Limited有條件同意收購而 貴集團有條件同意出售待售股份及待售貸款，最高代價約為1,810,000,000蘭特。（詳情請參閱本通函董事會函件）

估值為吾等對市值之意見。所謂市值，按香港測量師學會之定義為「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章及第12項應用指引、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。

於吾等的估值過程中，除另有說明者外，吾等已就物業的指定用途對物業進行估值，並知悉物業將作該等用途（下稱「持續用途」）。

對第一號物業及第三號物業進行估值時，吾等以收入法對物業權益進行評估，計及物業在現有市場可取得之租金收入淨額（有關金額其後已資本化，按適當的資本化比率以釐定市值）。

對第二號物業及第四號物業進行估值時，吾等在估值時已採納市場法，在評估物業權益市值時參考可比較市場交易。此方法以廣泛接納之市場交易作為最佳指標，並預先假定可根據市場內相關成交案例對類似物業作出推斷，惟可受變數影響。

對第五號物業進行估值時，由於經指定並已興建的樓宇及構築物的獨特性質及用途使然，不大可能獲得可供獲得之相關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，以核實南非物業權益的現有業權，並確定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 Inc.就南非物業業權有效性提供的法律意見。

吾等已視察受評估物業的外部，而在可能情況下，亦已視察受評估物業的內部。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鋁水泥混凝土、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。

艾華迪評估諮詢有限公司董事區永源及高級分析員Ivan Mak分別於二零一六年八月內進行實地視察。

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方負責。

本報告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（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
花園道1號
中銀大廈
59樓
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

二零一七年一月十九日

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超過10年經驗，及於香港、美國、加拿大、東亞、東南亞（包括新加坡）、日本、韓國及南非之物業估值方面擁有11年經驗。

估值概要

第一組 – 貴集團於南非持有之投資物業

編號	物業	於二零一六年 十月三十一日 現況下之市值 蘭特	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一六年 十月三十一日 應佔之現況下 市值 蘭特
1.	位於南非 豪登省 約翰內斯堡市 沐德坊34號及 Founders Hill Erf 1號的 土地及樓宇	131,930,000	100%	131,930,000
			小計：	<u>131,930,000</u>

第二組 – 貴集團於南非持有供未來發展之物業

編號	物業	於二零一六年 十月三十一日 現況下之市值 蘭特	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一六年 十月三十一日 應佔之現況下 市值 蘭特
2.	位於南非 豪登省 約翰內斯堡市 Longlake 710號、 Longmeadow 296及297號、 Klipfontein 12號、 Linbro Park Holding 14 及15號、沐德坊35號、 Zuurfontein 33號及 Founders Hill Erf 1-22號、 26及27號的地塊	1,379,630,000	100%	1,379,630,000
			小計：	<u>1,379,630,000</u>

第三組 – 貴集團於南非租賃之物業

編號	物業	於二零一六年 十月三十一日 現況下之市值 蘭特	貴集團 應佔權益	貴集團
				於二零一六年 十月三十一日 應佔之現況下 市值 蘭特
3.	位於南非 豪登省 約翰內斯堡市 Founders Hill Erf 3、4、5、 7、9、11、12及16號的 土地及樓宇	無商業價值	100%	無商業價值
4.	位於南非 豪登省 約翰內斯堡市 Founders Hill Erf 6、7、 9、10、13、15、16、21、 22、26及27號的地塊	無商業價值	100%	無商業價值
5.	位於南非 豪登省 約翰內斯堡市 Founders Hill Erf 14及20號 的土地及樓宇	無商業價值	100%	無商業價值
			小計：	<u>無商業價值</u>
			總計：	<u>1,511,560,000</u>

估計證書

第一組 – 貴集團於南非持有之投資物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團
				於二零一六年 十月三十一日 應佔之現況下 市值 蘭特
1.	位於南非 豪登省 約翰內斯堡市 沐德坊34號及 Founders Hill Erf 1號的 土地及樓宇	該物業包括四幅地塊，其上建有約 123幢樓宇及構築物，大部份樓宇樓 齡超過60年。 建於四幅地塊上的樓宇及構築物的總 地盤面積約為327,393平方米，總建 築面積約為63,327平方米。 該物業位於約翰內斯堡的鄉郊地區， 毗鄰住宅及倉庫。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。 該物業目前以永久業權持有。	該物業涉及多份租 約，目前每月租金 總額約為1,772,000 蘭特，租約最遲於 二零二三年十月三 十一日全部屆滿。	131,930,000 (貴集團 應佔所有權益 131,930,000 蘭特)

附註：

- 位於沐德坊地盤面積約為9,000平方米的地塊的登記擁有人為証大發展(南非)有限公司(「証大發展」)，為貴公司的全資附屬公司，二零一三年十一月的代價約為19,092,291蘭特。
- 除附註1外，其他總地盤面積約為318,393平方米的地塊的登記擁有人為証大投資管理(南非)有限公司(「証大投資」)，為貴公司的全資附屬公司，二零一三年十一月的代價約為50,310,593蘭特。
- 吾等獲貴公司南非法律顧問就物業權益提供法律意見，包括以下各項及其他事項：
 - 該物業由証大發展及証大投資擁有，可由証大發展及証大投資轉讓、使用、出租或抵揭。
- 吾等對樓宇估值時已參考區內多個類似物業租賃案例，每月租金在每平方米45至70蘭特的範圍內。所採納的市場回報率為9.5至12.5%。

6. 吾等獲 貴公司南非法律顧問就物業權益提供法律意見，包括以下各項及其他事項：
 - a. 該物業由証大住宅、証大發展及証大投資擁有，可由証大住宅、証大發展及証大投資轉讓、使用、出租或抵揭。
 - b. 附註4及5所述物業不得由証大發展以不附帶使用收益權的方式轉讓；
 - c. 附註4及5所述物業不得由証大發展出租予第三方或交由第三方以任何方式使用；
 - d. 地盤面積約594,116平方米的地塊受按揭規限，受益人為中國銀行，代價約20,000,000蘭特；及
 - e. 地盤面積約2,704,839平方米的地塊受按揭規限，受益人為ABSA Bank Limited，代價約400,000,000蘭特。
7. 吾等對土地估值時已參考區內多個類似物業市場案例，每平方米市值在54至546蘭特的範圍內。
8. 據 貴公司告知，附註6d及6e所述按揭將於出售事項完成前解除。

估值證書

第三組 — 貴集團於南非租賃之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團
				於二零一六年 十月三十一日 應佔之現況下 市值 蘭特
3.	位於南非 豪登省 約翰內斯堡市 Founders Hill Erf 3、 4、5、7、9、11、 12及16號的 土地及樓宇	該物業包括八幅地塊，其上建有約47幢樓宇及構築物，大部份樓宇樓齡超過60年。 建於八幅地塊上的樓宇及構築物的總地盤面積約為144,053平方米，總建築面積約為19,789平方米。 該物業位於約翰內斯堡的鄉郊地區，毗鄰住宅及倉庫。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。 該物業目前以永久業權持有。	該物業一部分涉及多份租約，目前每月租金總額約為727,000蘭特，租約最遲於二零二六年四月三十日全部屆滿。	無商業價值 (貴集團應佔所有權益無商業價值)

附註：

1. 總地盤面積約為144,053平方米的八幅地塊的登記擁有人為AECI Limited，該公司為 貴公司的獨立第三方，並為於二零一三年向 貴公司出售物業的其中一名賣方。
2. 吾等對該物業估值時，並無賦予該物業任何商業價值，該物業的擁有權尚未轉移至 貴公司。然而，假設擁有權已經轉移且 貴公司可轉讓、使用、出租或抵押該地塊，吾等認為該地塊於估值日應該價值47,770,000蘭特，以作參考。
3. 吾等獲 貴公司南非法律顧問就物業權益提供法律意見，包括以下各項及其他事項：
 - a. 該物業由AECI Limited持有；
 - b. 該物業乃根據已登記99年租約及以証大發展(南非)有限公司(「証大發展」)及証大投資管理(南非)有限公司(「証大投資」)(視情況而定)為受益人登記的按揭債券出租予証大發展或証大投資，該兩間公司均為 貴公司全資附屬公司；
 - c. 於符合一九八六年第15號《城市規劃及城鎮條例》第82條及已發出所需結清差餉證明書前，該租賃物業不得轉讓予第三方。第82條實質規定在約翰內斯堡大都會城鎮安裝所有設施後，擁有權方可轉讓予第三方。該等設施尚未安裝，而所需結清差餉證明書將於設施安裝後方會發出；

- d. 然而，在証大投資及証大發展各自同意下，該物業可出租予第三方並由第三方使用，但証大投資及証大發展各自不得抵押該物業；及
 - e. 只有在擁有權一經轉移後，証大投資及証大發展方可得到租賃物業的所有權利及利益（轉讓、使用、出租或抵押）。
4. 吾等對樓宇估值時已參考區內多個類似物業租賃案例，每月租金在每平方米45至70蘭特的範圍內。所採納的市場回報率為11至13.5%。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團 於二零一六年 十月三十一日 應佔之現況下 市值 蘭特
4.	位於南非 豪登省 約翰內斯堡市 Founders Hill Erf 6、 7、9、10、13、15、 16、21、22、26及 27號的地塊	該物業包括位於約翰內斯堡豪登省的 十一幅地塊。 該物業的總地盤面積約為1,074,505平 方米，建於其上的樓宇及構築物的總 建築面積約為512平方米。 該物業位於約翰內斯堡的鄉郊地區， 毗鄰住宅及倉庫。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。 該物業目前以永久業權持有。	該物業於估值日空 置。	無商業價值 (貴集團應佔 所有權益 無商業價值)

附註：

1. 位於Erf 26 Founders Hill地盤面積約為85,148平方米的一幅地塊的登記擁有人為Heartland Properties (Proprietary) Limited，該公司為AECI Limited的全資附屬公司，並為 貴公司的獨立第三方，以及於二零一三年向 貴公司出售物業的其中一名賣方。
2. 除附註1外，餘下總地盤面積約為989,357平方米的地塊的登記擁有人為AECI Limited，該公司為 貴公司的獨立第三方，並為於二零一三年向 貴公司出售物業的其中一名賣方。
3. 吾等對該物業估值時，並無賦予該物業任何商業價值，該物業的擁有權尚未轉移至 貴公司。然而，假設擁有權已經轉移且 貴公司可轉讓、使用、出租或抵押該地塊，吾等認為該地塊於估值日應該價值134,310,000蘭特，以作參考。
4. 吾等獲 貴公司南非法律顧問就物業權益提供法律意見，包括以下各項及其他事項：
 - a. 該物業由AECI Limited及Heartland Properties (Proprietary) Limited持有；
 - b. 該物業乃根據已登記99年租約及以証大發展(南非)有限公司(「証大發展」)及証大投資管理(南非)有限公司(「証大投資」)(視情況而定)為受益人登記的按揭債券出租予証大發展或証大投資，該兩間公司均為 貴公司全資附屬公司；
 - c. 於符合一九八六年第15號《城市規劃及城鎮條例》第82條及已發出所需結清差餉證明書前，該租賃物業不得轉讓予第三方。第82條實質規定在約翰內斯堡大都會城鎮安裝所有設施後，擁有權方可轉讓予第三方。該等設施尚未安裝，而所需結清差餉證明書將於設施安裝後方會發出；

- d. 然而，在証大投資及証大發展各自同意下，該物業可出租予第三方並由第三方使用，但証大投資及証大發展各自不得抵押該物業；及
 - e. 只有在擁有權一經轉移後，証大投資及証大發展方可得到租賃物業的所有權利及利益（轉讓、使用、出租或抵押）。
5. 吾等對樓宇估值時已參考區內多個類似物業租賃案例，租金在每平方米54至546蘭特的範圍內。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團
				於二零一六年 十月三十一日 應佔之現況下 市值 蘭特
5.	位於南非 豪登省 約翰內斯堡市 Founders Hill Erf 14 及20號的 土地及樓宇	該物業包括兩幅地塊，其上建有約5幢樓宇及構築物，大部份樓宇樓齡超過60年。 建於八幅地塊上的樓宇及構築物的總地盤面積約為36,873平方米，總建築面積約為5,833平方米。 該物業位於約翰內斯堡的鄉郊地區，毗鄰住宅及倉庫。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。 該物業目前以永久業權持有。	該物業一部分涉及多份租約，目前每月租金總額為463蘭特，租約最遲於二零一七年六月三十日全部屆滿。	無商業價值 (貴集團應佔 所有權益 無商業價值)

附註：

1. 總地盤面積約為36,873平方米的兩幅地塊的登記擁有人為AECI Limited，該公司為 貴公司的獨立第三方，並為於二零一三年向 貴公司出售物業的其中一名賣方。
2. 吾等對該物業估值時，並無賦予該物業任何商業價值，該物業的擁有權尚未轉移至 貴公司。然而，假設擁有權已經轉移且 貴公司可轉讓、使用、出租或抵押該地塊，吾等認為該地塊於估值日應該價值13,600,000蘭特，以作參考。
3. 吾等獲 貴公司南非法律顧問就物業權益提供法律意見，包括以下各項及其他事項：
 - a. 該物業由AECI Limited持有；
 - b. 該物業乃根據已登記99年租約及以証大發展(南非)有限公司(「証大發展」)及証大投資管理(南非)有限公司(「証大投資」)(視情況而定)為受益人登記的按揭債券出租予証大發展或証大投資，該兩間公司均為 貴公司全資附屬公司；
 - c. 於符合一九八六年第15號《城市規劃及城鎮條例》第82條及已發出所需結清差餉證明書前，該租賃物業不得轉讓予第三方。第82條實質規定在約翰內斯堡大都會城鎮安裝所有設施後，擁有權方可轉讓予第三方。該等設施尚未安裝，而所需結清差餉證明書將於設施安裝後方會發出；

- d. 然而，在証大投資及証大發展各自同意下，該物業可出租予第三方並由第三方使用，但証大投資及証大發展各自不得抵押該物業；及
 - e. 只有在擁有權一經轉移後，証大投資及証大發展方可得到租賃物業的所有權利及利益（轉讓、使用、出租或抵押）。
4. 吾等對樓宇估值時已參考區內多個類似物業租賃案例，租金在每平方米54至546蘭特的範圍內。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料，各董事願共同及個別對本通函負全部責任。經作出一切合理查詢後，董事確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐，亦並無遺漏任何其他事宜致使本通函所載任何內容或本通函產生誤導。

2. 權益披露

董事於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於最後可行日期，本公司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）的股份、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的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被視為或視作擁有的權益及淡倉）；或證券及期貨條例第352條規定須載入該條例所述的登記冊中的權益及淡倉；或本公司所採納載於上市規則附錄十的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的權益及淡倉如下：

董事／ 主要行政人員姓名	身份及權益性質	股份／ 相關股份數目	佔已發行股本 的概約百分比
湯健先生	實益擁有人	10,000,000 (L)	0.07%
湯健先生 (附註)	實益擁有人	124,000,000 (L)	0.83%

(L) 代表好倉

附註：

該等股份指當授出的購股權獲行使時將予配發及發行之股份。

除上文所披露外，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）的股份、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的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被視為或視作擁有的權益及淡倉）；或證券及期貨條例第352條規定須載入該條例所述的登記冊中的權益及淡倉；或標準守則規定須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

除上文所披露外，於最後可行日期，概無任何董事為一家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及第3分部須予披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

3. 競爭業務

於最後可行日期，就董事所知，董事或彼等各自之聯繫人概無擁有與本集團業務直接或間接或可能競爭之任何業務。

4. 董事於資產之權益

於最後可行日期，據董事所知，概無任何董事於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）起直至最後可行日期止所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或建議訂立將不會於一年內到期或本集團成員公司不可於一年內終止而不付賠償（法定賠償除外）之服務合約。

6. 董事於重大合約或安排之權益

於最後可行日期，概無董事於本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司訂立而對本集團業務有重大影響之任何存續合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

7. 訴訟

於最後可行日期，本集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，以及就董事所知，本集團之任何成員公司亦無待決或面臨任何重大訴訟或申索。

8. 重大合約

以下合約（並非日常業務過程中訂立之合約）乃本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內訂立而屬於重大或可能屬於重大之合約：

- (i) 誠如本公司日期為二零一五年七月十六日之公佈所披露，海門証大濱江置業有限公司（「海門証大」，為本公司之全資附屬公司）、蕪湖歌斐証瑞投資中心（有限合夥）與北京永利時代投資控股有限責任公司於二零一五年七月十六日訂立之買賣協議，內容有關（其中包括）海門証大以代價人民幣127,000,000元出售廊坊市証合泰房地產開發有限公司之73%已發行股本；
- (ii) 誠如本公司日期為二零一五年八月二十五日之公佈及本公司日期為二零一五年九月二十四日之通函所披露，南京立方置業有限公司（作為買方，為本公司間接擁有80%權益之公司）與南京臨江老城改造建設投資有限公司（作為賣方）於二零一五年八月十二日訂立之各項產權交易合同（經補充），內容有關收購目標公司（即南京喜瑪拉雅置業有限公司、南京証大寬域置業有限公司、南京大拇指商業發展有限公司、南京水清木華置業有限公司、南京麗笙置業有限公司及南京証大三角洲置業有限公司）之全部註冊資本，以及上述目標公司尚未償還賣方之各項債權，總代價約為人民幣4,513,610,000元；

- (iii) 誠如本公司日期為二零一五年十一月十九日之公佈所披露，江蘇証大商業文化發展有限公司（本公司之全資附屬公司）於二零一五年十一月十七日因參與司法拍賣並競投成功而訂立之本公司須予披露交易，內容有關收購位於中國江蘇省南京市玄武區龍蟠中路153號1幢之375個住宅單位（總樓面面積約為20,591.91平方米）及位於中國江蘇省南京市玄武區龍蟠中路153號2幢之90個住宅單位（總樓面面積約為5,714.49平方米），總代價為人民幣343,580,000元；
- (iv) 誠如本公司日期為二零一六年十月十八日之公佈所披露，上海証大置業有限公司（本公司之全資附屬公司）於二零一六年十月十八日因順利完成完成公開拍賣而訂立之本公司須予披露交易，內容有關收購文廣証大南通文化投資發展有限公司（於中國成立之合營公司）之50%股權及債權，總代價為人民幣177,600,000元；及
- (v) 買賣協議。

9. 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的專家資格：

名稱	資格
艾華迪評估諮詢有限公司	獨立估值師
Edward Nathan Sonnenbergs	南非法律顧問

上述專家已發出其同意書，同意以本通函的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的任何股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利（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二零一五年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）起收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

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，彼為香港會計師公會成員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，而本公司的香港主要營業地點則位於香港花園道1號中銀大廈59樓。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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

下列文件之副本可於本通函日期起截至股東特別大會日期（包括該日）止（星期六及公眾假期除外）之正常營業時間內於本公司之香港主要營業地點香港花園道1號中銀大廈59樓可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及章程細則；
- (b) 本公司截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止財政年度各年之年報及本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 艾華迪評估諮詢有限公司就物業編製之函件及估值證書，全文載於本通函附錄二；
- (d) 本附錄「8.重大合約」一段所述之重大合約；
- (e) 本附錄「9.專家及同意書」一段所述之書面同意書；及
- (f) 本通函。



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」)謹訂於二零一七年二月九日(星期四)上午十時三十分假座香港干諾道中41號盈置大廈7樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認由Zendai (South Africa) Proprietary Limited (作為賣方(「賣方」))與JR 209 Investments Proprietary Limited (作為買方)訂立日期為二零一六年十二月三日有關出售(i)Zendai Capital Proprietary Limited、証大發展(南非)有限公司(「証大發展」)、証大投資管理(南非)有限公司(「証大投資」)各自之全部已發行股本；及(ii)將轉換為南非蘭特計值且賣方將從本公司收購之待售貸款，包括本公司墊支予証大發展及証大投資之貸款總額(另加相應利息)之買賣協議(「買賣協議」)(註有「A」字樣之買賣協議副本已提呈股東特別大會並經股東特別大會主席簽署，以資識別)以及據此擬進行之交易；及

股東特別大會通告

- (b) 謹此授權本公司任何董事作出就進行根據買賣協議擬進行之任何或一切交易或令其生效而言屬必要、適宜或權宜之一切買賣行為及事情及簽立及交付一切文件（不論是否加蓋本公司印鑑或以其他方式）。」

承董事會命
上海証大房地產有限公司
執行董事
黎利華

香港，二零一七年一月十九日

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
花園道1號
中銀大廈59樓

附註：

1. 凡有權出席本公司大會並於會上投票的股東，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的授權書或其他授權文件或經簽署證明的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）指定舉行時間四十八小時前送交本公司的香港過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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，執行董事為張晨光先生、鍾國興先生、王浩博士及黎利華女士。非執行董事為龔平先生及潘文先生。獨立非執行董事為賴焯藩先生、李文偉先生、周裕農先生及徐長生博士。

* 僅供識別