

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券之邀請或要約。



**上海實業控股有限公司**  
SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：363)



**上海實業城市開發集團有限公司**  
SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

(前稱中新地產集團控股有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份 - 股份代號：563；

於二零一一年到期之可換股債券 - 股份代號：2528)

## 聯合公告

### 須予披露交易

- (1) 非常重大收購事項
- (2) 關連交易
- (3) 涉及新上市申請之反收購  
及
- (4) 申請清洗豁免

上海實業控股有限公司  
之財務顧問



Deutsche Bank

德意志銀行

德意志銀行香港分行

上海實業城市開發集團有限公司  
之財務顧問

**J.P.Morgan**

摩根大通證券(亞太)有限公司

### 交易

於二零一一年四月十四日，上實控股（作為賣方）及上實城市開發（作為買方）訂立協議，據此，上實城市開發有條件同意購買及上實控股有條件同意出售待售股份（相當於目標公司全部已發行股本）及股東貸款。買賣待售股份及股東貸款之總代價為 5,640,545,824 港元，將按每股股份 2.80 港元之發行價配發及發行合共 2,014,480,651 股甲批代價股份之方式支付。

同日，上實控股（作為轉讓人）與上實城市開發（作為承讓人）訂立契據，據此，上實控股已有條件向上實城市開發轉讓其於應收股息之所有權利、所有權、利益及得益及權益，代價為人民幣 395,300,000 元（相當於約 469,588,976 港元），將按每股股份 2.80 港元之發行價配發及發行 167,710,349 股乙批代價股份之方式支付。

代價股份將按股東特別大會擬獲授予之特別授權配發及發行。代價股份相互間之權益相同，並於各方面與代價股份配發及發行當日上實城市開發股份享有同等權益。

## 上市規則對交易之涵義

### 上實控股

由於上實控股之交易根據上市規則第 14.07 條之多項適用百分比率超過 5%但低於 25%，交易構成爲上海實業根據上市規則第 14 章之須予披露交易。因此，交易須遵守上市規則之申報及公告規定。

### 上實城市開發

由於上實城市開發之交易根據上市規則第 14.07 條之一項適用百分比率超過 100%，交易合計構成上實城市開發根據上市規則第 14 章之非常重大收購事項。上實控股因其爲上實城市開發控股股東而成爲上實城市開發之關連人士。因此，交易亦構成爲上實城市開發之關連交易，須遵守上實城市開發獨立股東於股東特別大會批准之規定。上海實業及其聯繫人須就股東特別大會提呈批准協議、契據及其項下擬進行交易之相關決議案放棄表決。

此外，根據上市規則第 14.06(6)(b)條，基於交易根據上市規則第 14 章構成上實城市開發之非常重大收購事項，同時涉及其於上實控股取得上實城市開發之控制權（定義見收購守則）後 24 個月內收購上實控股之資產，交易構成上實城市開發之反收購。因此，根據上市規則第 14.54 條，上實城市開發將被視爲新上市申請人。因此，交易亦須待上市委員會批准上實城市開發之新上市申請後方可作實。新上市申請須遵守上市規則項下所有規定，尤其是上市規則第 8 章及第 9 章之規定。截至本公告日期，新上市申請之相關資料概未提交聯交所，而上實城市開發將於可行情況下盡快開始辦理新上市申請手續。上市委員會或會或不會批准新上市申請。

完成買賣待售股份及股東貸款之其中一項先決條件爲獲上市委員會批准新上市申請，而應收股息之轉讓將僅於（其中包括）目標公司成爲上實城市開發全資附屬公司後方可生效。倘上市委員會並無授出新上市申請之批准，協議及契據將不會成爲無條件，交易亦不會進行。

### 收購守則對交易之涵義及申請清洗豁免

截至本公告日期，上實控股及其一致行動人士持有 1,183,731,478 股上實城市開發股份，相當於上實城市開發全部已發行股份約 45.0%。緊隨向上實控股配發及發行代價股份後，上實控股及其一致行動人士之持股量將增加至經配發及發行代價股份擴大後但兌換或行使任何尚未兌換或行使之可換股債券、認股權證及購股期權前上實城市開發全部已發行股份約 70.0%。根據收購守則第 26.1 條，除非執行人員豁免嚴格遵守收購守則第 26.1 條之規定，否則上實控股及其一致行動人士須就上實控股及其一致行動人士並無擁有或同意購買之全

部上實城市開發已發行股份提出無條件強制性全面收購建議。

因此，上實控股已根據收購守則第 26 條之豁免註釋 1 向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免倘獲授出，須（其中包括）(i) 獲上實城市開發獨立股東於股東特別大會批准清洗豁免，有關決議案將由點票方式進行表決；(ii) 上實控股及其一致行動人士於本公告日期前六個月但與上實城市開發董事就協議及契據項下交易磋商、討論或達成共識或協議後，並無取得上實城市開發之任何表決權；及(iii) 上實控股及其一致行動人士于本公告日期及完成期間並無取得或處置上實城市開發之表決權，惟獲執行人員預先同意者除外。

倘上實控股及其一致行動人士於完成後持有上實城市開發經擴大已發行股本 50% 以上，在並無引致收購守則項下須提出任何全面收購建議之情況下，彼等可增持其於上實城市開發之股權。

執行人員或會或不會授出清洗豁免。完成買賣待售股份及股東貸款之其中一項先決條件為取得清洗豁免，而應收股息之轉讓將僅於（其中包括）目標公司成為上實城市開發全資附屬公司後方可生效。倘執行人員並無授出或上實城市開發獨立股東並未批准清洗豁免，協議及契據將不會成為無條件，交易亦不會進行。

## 一般事項

務須注意，交易能否完成須視乎多項條件，該等條件或會或不會達成。此外，上實城市開發提出之新上市申請及清洗豁免之批准或會或不會授出。上實城市開發及上實控股各自之股東及潛在投資者於買賣或擬買賣上實城市開發或上實控股之股份或其他證券時務須審慎行事。

於二零一一年四月十四日，上實控股（作為賣方）及上實城市開發（作為買方）訂立協議，據此，上實城市開發有條件同意購買及上實控股有條件同意出售待售股份（相當於目標公司全部已發行股本）及股東貸款。同日，上實控股（作為轉讓人）與上實城市開發（作為承讓人）訂立契據，據此，上實控股已有條件向上實城市開發轉讓其於應收股息之所有權利、所有權、利益及得益及權益。協議及契據項下交易詳情載列如下：

## 交易

### 協議

日期：二零一一年四月十四日

### 訂約方：

- (1) 上實控股（作為賣方）；及
- (2) 上實城市開發（作為買方）。

上實控股為投資控股公司，其股份於聯交所主板上市。截至本公告日期，上實控股間接持有1,183,692,000股上實城市開發股份，相當於上實城市開發全部已發行股本約45.0%。由於上實控股控制上實城市開發之財務及營運決策，按照適用香港財務報告準則，上實城市開發之財務業績綜合於上實控股之業績內，並相應將上實城市開發列作附屬公司。有關上實控股之進一步詳情載於下文「有關上實控股之資料」一節。

## 主要事項

上實城市開發有條件同意向上實控股購買

- (i) 待售股份，相當於目標公司已發行股本100%，並無附有任何按揭、抵押（固定或浮動）、質押、留置權、押貨預支、信託、抵銷權或其他第三方權利或權益，連同待售股份附隨（由完成日起計）之全部應計利益及權利；及
- (ii) 股東貸款，即於完成日目標公司尚未償還及結欠上實控股之全部股東貸款。

目標公司為投資控股公司。於重組計劃完成後，目標公司將間接擁有上海城開59%股本權益。上海城開主要於中國從事房地產開發業務。有關目標集團之詳情載於下文「有關目標集團之資料」一節。

## 先決條件

買賣待售股份及股東貸款之完成須待若干先決條件達成（或如適用，獲豁免）後，方可作實。該等先決條件包括以下各項：

- (a) 已取得上實城市開發獨立股東於股東特別大會就(i)協議及協議項下擬進行之交易，包括但不限於買賣待售股份及股東貸款；(ii) 發行甲批代價股份；(iii) 清洗豁免；及(iv) 如適用，任何持續關連交易之批准；
- (b) 就訂立協議及將據其向上實控股發行上實城市開發股本中額外股份之任何其他契據或協議，或就履行或完成協議及該等任何其他契據或協議項下擬進行之交易向上實城市開發於二零一四年到期之400,000,000美元9.75%高級票據之持有人及可換股債券持有人取得所需之一切同意；
- (c) 上實城市開發、上實控股及／或目標集團任何成員公司訂立協議及將據其向上實控股發行上實城市開發股本中額外股份之任何其他契據或協議，或履行或完成協議及該等任何其他契據或協議項下擬進行之交易或履行協議項下其各自責任所需之所有同意（包括任何司法權區（包括但不限於香港、中國及英屬維爾京群島）之批准、授權、許可、特許、豁免、命令或寬免），條款已取得上實控股或上實城市開發（視情況而定）信納，並已就完成訂立協議及將據其向上實控股發行上實城市開發股本中額外股

份之任何其他契據或協議，或履行或完成協議及該等任何其他契據或協議項下擬進行之交易所需或適宜而向香港、中國、英屬維爾京群島或其他地方之任何相關政府或監管機關及其他相關第三方作出的申報；

- (d) 上市委員會已批准（無條件或僅受限於常規條件）甲批代價股份在聯交所主板上市及買賣，且其後並無撤回或撤銷有關批准；
- (e) 執行人員已向上實控股授出（無條件或僅受限於常規條件（即於股東特別大會上取得獨立上實城市開發股東之批准及並無進行收購守則所載可導致失去資格之交易））清洗豁免，且並無撤回或撤銷清洗豁免；
- (f) 重組計劃已妥為完成，且已取得執行重組計劃所需之一切批准；
- (g) 上實城市開發已完成目標集團之法律、財務及業務事項之盡職審查，上實城市開發亦合理信納有關審查結果；
- (h) 德勤●關黃陳方會計師行已按照上市規則規定完成審核目標集團之綜合財務報表並就其出具無保留意見；
- (i) 上實城市開發已接獲上實城市開發中國法律顧問上海市錦天城律師事務所按上實城市開發信納之形式及內容，出具有關目標集團之中國成員公司及其它中國法律事宜之意見；
- (j) 上市委員會原則上同意批准上實城市開發之新上市申請，且迄今並無撤回或撤銷有關申請；及
- (k) 中國商務部就有關協議項下擬進行交易之反壟斷申報作出回應之任何適用等待期已結束或終止，及／或已根據任何中國法律、法規之規定取得無條件的反壟斷同意或批准。

上實城市開發可豁免上文(b)及(g)項所載之先決條件，而上實控股及上實城市開發可共同豁免上文(k)項所載之先決條件。任何一方不得豁免上文所列之其他先決條件。

倘上文所載之任何先決條件（或如適用，獲豁免）未能於二零一一年九月三十日或之前（或上實控股及上實城市開發可能協定之稍後日期）達成，協議將即時終止。

## 代價

買賣待售股份及股東貸款之總代價為5,640,545,824港元（相當於約人民幣4,748,211,475元），將按每股股份2.80港元之發行價配發及發行2,014,480,651股甲批代價股份之方式支付。代價乃經上實城市開發及上實控股參考上實控股於上海城開之59%股權之總收購成本約

人民幣4,108,827,700元（相當於約4,881,002,257港元），並計及上海城開已宣派之股息金額後，經公平磋商釐定。

### **完成**

預計買賣待售股份及股東貸款將於符合完成所需之所有先決條件獲達成（或如適用，獲豁免）後五個營業日內完成。

### **契據**

**日期：**二零一一年四月十四日

### **訂約方**

- (1) 上實控股（作為轉讓人）；及
- (2) 上實城市開發（作為承讓人）。

### **主要事項**

上實控股（作為合法及實益擁有人）已有條件向上實城市開發轉讓其於應收股息之所有權利、所有權、利益及得益及權益。

### **先決條件**

轉讓應收股息須待達成以下先決條件後，方可作實：

- (a) 已取得上實城市開發獨立股東於股東特別大會就契據及契據項下擬進行之交易的批准，包括但不限於發行乙批代價股份；
- (b) 目標公司成為上實城市開發之全資附屬公司；及
- (c) 上市委員會已批准（無條件或僅受限於常規條件）乙批代價股份在聯交所主板上市及買賣，且其後並無撤回或撤消有關批准。

轉讓應收股息將於上述先決條件達成之日（即完成日）生效。

### **代價**

轉讓應收股息之代價為人民幣395,300,000元（相當於約469,588,976港元），將按每股股份2.80港元之發行價配發及發行167,710,349股乙批代價股份之方式支付。代價乃經上海城開及

上實控股參考應收股息於契據日期之面值金額人民幣395,300,000元（相當於約469,588,976港元），經公平磋商後釐定。

待售股份及股東貸款，以及轉讓應收股息之總代價較目標集團之經調整評估值約10,100,000,000港元（相等於約人民幣8,500,000,000元）折讓約39.7%。有關評估值以目標集團於二零一一年二月二十八日應佔所有物業之初步評估值為基礎，並根據以下方法得出：

- (a) 目標集團於二零一一年二月二十八日應佔上海城開所有物業之初步評估值。該初步評估值包括不附帶土地使用權之該等物業之參考值；
- (b) 減目標集團於二零一零年十二月三十一日應佔上海城開之計息銀行貸款及其他貸款；及
- (c) 加目標集團於二零一零年十二月三十一日應佔上海城開之現金及現金等值項目及有抵押銀行貸款之總值。

上實城市開發將根據協議及契據向上實控股配發及發行之代價股份（即甲批代價股份及乙批代價股份合計）相當於(i)截至本公告日期上實城市開發全部已發行股份約83.0%；及(ii)經配發及發行代價股份擴大後但在兌換或行使截至本公告日期尚未兌換或行使之任何可換股債券、認股權證及購股期權前之上實城市開發全部已發行股份約45.4%。交易對上實城市開發之股權架構影響之進一步詳情載於下文「交易對上實城市開發股權架構之影響」一節。

代價股份將於完成日按股東特別大會擬獲授予之特別授權配發及發行。代價股份相互間之權益相同，並於各方面與代價股份配發及發行當日上實城市開發之已發行股份享有同等權益。

各代價股份之發行價2.80港元指：

- (a) 較上實城市開發股份於前一個交易日在聯交所所報每股上實城市開發股份收市價2.910港元折讓約3.8%；
- (b) 較上實城市開發股份於最後交易日（包括該日止）前連續五個交易日在聯交所所報之每股平均收市價約2.906港元折讓約3.6%；
- (c) 較上實城市開發股份於最後交易日（包括該日止）前連續十個交易日在聯交所所報之每股平均收市價約2.795港元溢價約0.2%；及
- (d) 較上實城市開發股份於最後交易日（包括該日止）前連續30個交易日在聯交所所報之每股平均收市價約2.580港元溢價約8.5%。

每股代價股份發行價2.80港元亦較每股上實城市開發股份於二零一零年十二月三十一日之資產淨值溢價約3.3%。

上實城市開發將承擔出售待售股份及股東貸款在中國產生之資本利得稅及將由上海城開支付之應收股息在中國之預扣稅，上限總額為人民幣85,000,000元（相當於約100,974,103港元）。除上述者外，雙方將承擔各自因交易引致之稅項。

## 申請上市

上實城市開發將向上市委員會申請根據協議及契據將予配發及發行之代價股份上市及買賣。

## 交易對上實城市開發股權架構之影響

下表載列上實城市開發之股權架構：(a)截至本公告日期；及(b)發行及配發代價股份但於兌換或行使任何截至本公告日期尚未兌換或行使之可換股債券、認股權證及購股期權前：

|              | 截至本公告日期       |       | 配發及發行代價股份後但於兌換或行使任何尚未兌換或行使之可換股債券、認股權證及購股期權前 |       |
|--------------|---------------|-------|---|-------|
|              | 上實城市開發股份之數目   | 概約百分比 | 上實城市開發股份之數目                                 | 概約百分比 |
| 上實控股 (附註 1)  | 1,183,692,000 | 45.0  | 3,365,883,000                               | 70.0  |
| 德意志銀行 (附註 2) | 39,478        | 0.0   | 39,478                                      | 0.0   |
| 上實控股及其一致行動人士 | 1,183,731,478 | 45.0  | 3,365,922,478                               | 70.0  |
| 鄺松校 (附註 3)   | 224,564,495   | 8.5   | 224,564,495                                 | 4.6   |
| 其他上實城市開發股東   | 1,221,036,216 | 46.5  | 1,221,036,216                               | 25.4  |
| 總計           | 2,629,332,189 | 100.0 | 4,811,523,189                               | 100.0 |

### 附註：

- 該等上實城市開發股份由上實控股全資附屬公司穎佳有限公司合法擁有。此數字並不包括押記予穎佳有限公司之50,000,000股上實城市開發股份，進一步詳情載於下文「收購守則規定之資料」一節。
- 德意志銀行香港分行為上實控股有關交易之財務顧問，並就收購守則而言，被視為與上實控股一致行動。德意志銀行擁有39,478股上實城市開發股份之權益，其中18,000股上實城市開發股份為德意志銀行與其對手訂立掉期的相關股份。
- 2,407,500股上實城市開發股份由鄺松校先生持有，其餘222,156,995股上實城市開發股份由Invest Gain Limited 持有，該公司於英屬維爾京群島註冊成立並由鄺松校先生全資擁有。
- 於作出一切合理查詢後，就上實城市開發董事所知，於本公告日期，徐滙國資委及其聯繫人並無持有任何上實城市開發股份。

## 有關目標集團之資料

### 目標公司

作為根據協議完成買賣待售股份及股東貸款之先決條件，上實控股將完成內部重組，將其於上海城開之59%股權注入香港控股公司。內部重組包括以下步驟：

- (a) 目標公司於二零一一年一月十九日在英屬維爾京群島註冊成立為一間英屬維爾京群島商業公司，並獲授權發行最多50,000股普通股，每股股份面值為1.00美元。於二零一一年三月九日，一股普通股按面值以現金方式配發及發行予上實控股。目標公司由上實控股全資擁有。
- (b) 穎年於二零一一年二月二十二日在香港註冊成立為有限公司，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元之普通股。一股已發行普通股（即穎年之全部已發行股本）由目標公司持有。穎年由目標公司全資擁有。
- (c) 於二零一一年三月三十日，上實控股與穎年訂立股權轉讓協議，據此，上實控股同意按相等於人民幣4,108,827,700元之港元金額向穎年轉讓上海城開之59%股權。轉讓須待收到有關轉讓之所需同意及批准後方告完成。
- (d) 為便於支付根據股權轉讓協議穎年向上實控股收購上海城開59%股權之代價，上實控股向目標公司提供股東貸款，預期於重組計劃完成時，股東貸款之金額將為相當於約人民幣4,108,800,000元（相當於約4,881,000,000港元）。

目標公司及穎年各自為投資控股公司。

### 上海城開

#### *上海城開經營之業務*

上海城開主要於中國從事房地產開發業務，於一九九六年成立為國有企業，其後由上實控股收購其40%股權後於二零零七年七月變更為中外合資企業。於二零零七年十二月，上實控股向徐滙國資委進一步收購上海城開之19%股權。自此，上海城開一直為上實控股之附屬公司，而其業績及財務狀況已經審核以包含於上實控股之綜合財務報表內。截至本公告日期，上海城開之註冊資本為人民幣32億元，分別由徐滙國資委及上實控股擁有41%及59%權益。於二零一零年底，上海城開及其附屬公司共有11個房地產開發項目，主要分佈於中國上海、江蘇、安徽、湖南和重慶五個地區，土地面積合共約238.61萬平方米、規劃總建築面積452.85萬平方米。根據日期為二零一一年三月三十日之上實控股二零一零年全年業績公佈，上海城開及其附屬公司於二零一零年實現銷售金額42.76億港元，同比上升118.6%，銷售面積共108,890平方米。全年預售金額達20.94億港元，項目包括上海萬源城、昆山琨城帝景園、長沙托斯卡納、合肥玫瑰紳城及重慶常春藤•緹香小鎮。此外，上海城開亦於二零一零

年錄得持有性物業全年租賃收入約為1.46億港元，主要包括上海城開國際大廈、匯民商廈及其它零售物業，佔建築面積約7.7萬平方米。有關上海城開經營業務之進一步詳情，請參閱於二零一一年四月十三日寄發予上實控股股東之截至二零一零年十二月三十一日止財政年度之上實控股年報。

上實控股於上海城開之59%股權之總收購成本約為人民幣4,108,827,700元（相當於約4,881,002,257港元），其中包括上實控股於二零一一年三月初以現金向上海城開作出之額外注資人民幣409,460,000元。

### 有關上海城開之財務資料

截至二零一零年十二月三十一日，根據香港財務報告準則編製之上實控股綜合財務報表所示，上實控股持有上海城開59%股權應佔之經審核資產淨值為人民幣45.8億元。

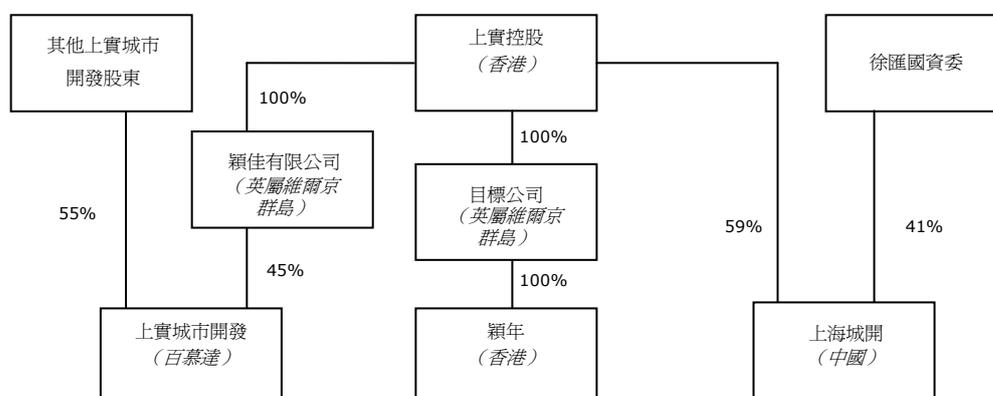
上海城開於二零一零年十二月三十一日之經審核資產淨值（包括非控股權益應佔之資產淨值）約為人民幣60.4億元。上海城開於各期間之經審核除稅前後淨利潤如下：

|        | 截至十二月三十一日止年度 |                  |         |                  |
|--------|--------------|------------------|---------|------------------|
|        | 二零零九年        |                  | 二零一零年   |                  |
|        | (人民幣千元)      | (概約港元等<br>值，千港元) | (人民幣千元) | (概約港元等<br>值，千港元) |
| 除稅前淨利潤 | 918,096      | 1,090,634        | 936,444 | 1,112,431        |
| 除稅後淨利潤 | 480,007      | 570,215          | 506,107 | 601,220          |

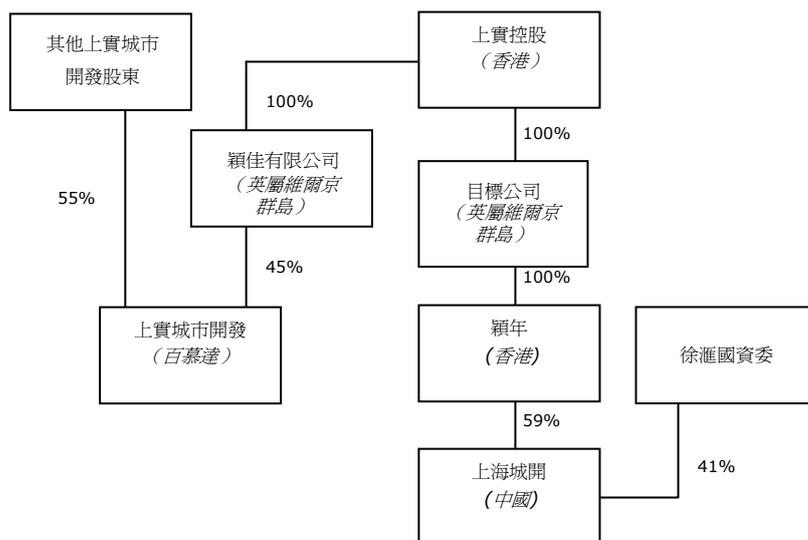
### 目標集團及上海城市開發之擁有權架構

下表載列目標集團及上海城市開發於本公告日期、重組計劃完成後及緊隨完成後之擁有權架構：

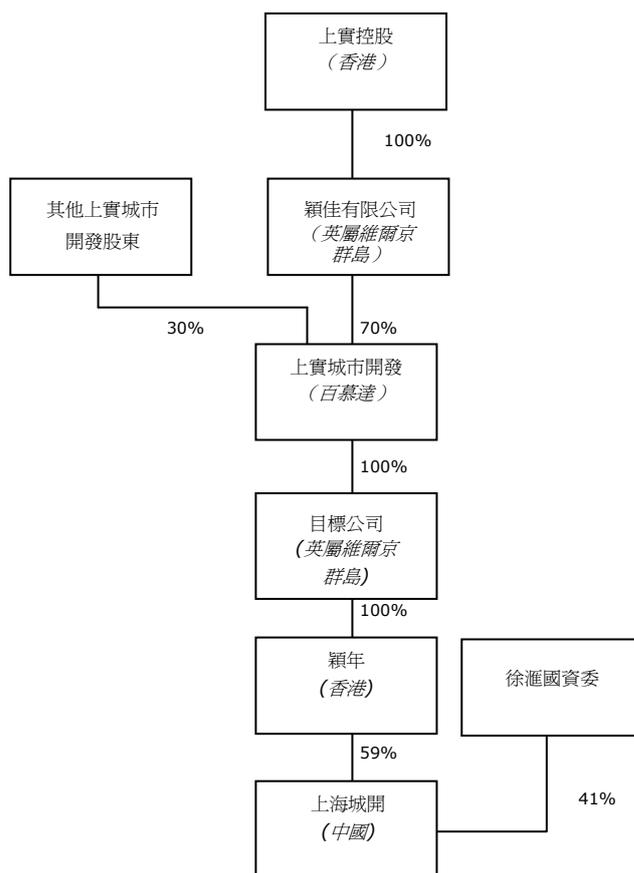
#### 截至本公告日期



## 重組計劃完成後



## 緊隨完成後



## 有關上實城市開發集團之資料

上實城市開發集團為中國其中一家領先房地產開發商。上實城市開發集團主要從事物業開發、物業投資及酒店經營業務。

## 有關上實控股之資料

上實控股及其附屬公司主要從事基礎設施、房地產及消費品業務。

## 進行交易之理由

上實控股及上實城市開發各自之董事會（不包括上實城市開發之獨立非執行董事，其意見將於考慮獨立財務顧問所提供之意見後作出）認為，基於下列原因，交易符合上實控股及上實城市開發以及其各自股東之整體利益：

- (a) 交易為進行上實控股之重組，冀將其中國房地產開發業務整合至同一營運平台，從而擴大其營運規模及創造協同效益；
- (b) 透過共用管理專才，交易將提升上實城市開發之營運效率及改善其核心競爭力，以及優化上實控股房地產開發業務之資產組合；及
- (c) 交易將使上實控股及上實城市開發在房地產業務方面的企業架構更見清晰，同時可提高兩間公司在潛在債務及股權投資者之知名度，並因上實城市開發之信貸狀況獲改善，可為上實控股建立更有效率之融資平台。

上實控股董事（包括所有獨立非執行董事）認為，協議及契據條款由上實城市開發及上實控股經公平磋商後協定，屬公平合理之正常商業條款，且符合上實控股及上實控股股東之整體利益。

上實城市開發董事（不包括獨立非執行董事，彼等將根據將獲委任獨立財務顧問之推薦建議發表意見）認為，協議及契據條款由上實城市開發及上實控股經公平磋商後協定，並符合上實城市開發及上實城市開發股東之整體利益。

緊隨完成後，(i)上實城市開發將繼續為上實控股之附屬公司；及(ii)目標集團之成員公司將透過上實控股於上實城市開發之股權繼續為上實控股之附屬公司，而上實城市開發及目標集團之資產、負債及業績將繼續合併於上實控股之財務報表內。因此，交易將視為上實控股及上實城市開發之集團內交易，在未計及交易之估計開支及稅項下，上實控股預期不會自交易錄得任何收益或虧損。

## 上市規則對交易之涵義

### 上實控股

由於上實控股之交易根據上市規則第14.07條之多項適用百分比率超過5%但低於25%，交易構成上實控股根據上市規則第14章之須予披露交易。因此，交易須遵守上市規則之申報及公告規定。

## 上實城市開發

由於上實城市開發之交易根據上市規則第14.07條之一項適用百分比率超過100%，交易構成上實城市開發根據上市規則第14章之非常重大收購事項。上實控股因其為上實城市開發控股股東而成為上實城市開發之關連人士。因此，交易亦構成上實城市開發之關連交易，須遵守上實城市開發獨立股東於股東特別大會批准之規定。上實控股及其聯繫人須就股東特別大會提呈批准協議、契據及其項下擬進行交易之相關決議案放棄表決。

此外，根據上市規則第14.06(6)(b)條，基於交易根據上市規則第14章構成上實城市開發之非常重大收購事項，同時涉及其於上實控股取得上實城市開發之控制權（定義見收購守則）後24個月內收購上實控股之資產，交易構成上實城市開發之反收購。因此，根據上市規則第14.54條，上實城市開發將被視為新上市申請人。因此，交易亦須待上市委員會批准上實城市開發之新上市申請後方可作實。新上市申請須遵守上市規則項下所有規定，尤其是上市規則第8章及第9章之規定。截至本公告日期，新上市申請之相關資料概未提交聯交所，而上實城市開發將於可行情況下盡快開始辦理新上市申請手續。上市委員會或會或不會批准新上市申請。

完成買賣待售股份及股東貸款之其中一項先決條件為獲上市委員會批准新上市申請，而應收股息之轉讓將僅於（其中包括）目標公司成為上實城市開發全資附屬公司後方可生效。倘上市委員會並無授出新上市申請之批准，協議及契據將不會成為無條件，交易亦不會進行。

## 收購守則對交易之涵義及申請清洗豁免

截至本公告日期，上實控股及其一致行動人士持有1,183,731,478股上實城市開發股份，相當於上實城市開發全部已發行股份約45.0%。緊隨向上實控股配發及發行代價股份後，上實控股及其一致行動人士之持股量將增加至經配發及發行代價股份擴大後但兌換或行使任何可換股債券、認股權證及購股期權前上實城市開發全部已發行股份約70.0%。根據收購守則第26.1條，除非執行人員豁免嚴格遵守收購守則第26.1條之規定，否則上實控股及其一致行動人士須就上實控股及其一致行動人士並無擁有或同意購買之全部上實城市開發已發行股份提出無條件強制性全面收購建議。

因此，上實控股已根據收購守則第26條之豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免倘獲授出，須（其中包括）(i)獲上實城市開發獨立股東於股東特別大會批准清洗豁免，有關決議案將由點票方式進行表決；(ii) 上實控股及其一致行動人士於本公告日期前六個月但與上實城市開發董事就協議及契據項下交易磋商、討論或達成共識或協議後，並無取得上實城市開發之任何表決權；及(iii)上實控股及其一致行動人士於本公告日期及完成期間並無取得或處置上實城市開發之表決權，惟獲執行人員預先同意者除外。

倘上實控股及其一致行動人士於完成後持有上實城市開發經擴大已發行股本50%以上，在並無引致收購守則項下須提出任何全面收購建議之情況下，彼等可增持其於上實城市開發之股權。

執行人員或會或不曾授出清洗豁免。完成買賣待售股份及股東貸款之其中一項先決條件為取得清洗豁免，而應收股息之轉讓將僅於（其中包括）目標公司成為上實城市開發全資附屬公司後方可生效。倘執行人員並無授出或上實城市開發獨立股東並未批准清洗豁免，協議及契據將不會成為無條件，交易亦不會進行。

協議、契據及其項下擬進行交易及清洗豁免須獲上實城市開發獨立股東（彼等乃可根據上市規則及收購守則投票）於股東特別大會上批准。上實控股及其一致行動人士及其各自之聯繫人，連同於協議、契據及清洗豁免中擁有權益或參與其中之人士須就協議及契據（包括交易及發行代價股份）及清洗豁免於股東特別大會放棄表決。

此外，參與協議及契據磋商之上實城市開發全體董事或同時擔任上實控股及上實城市開發董事之人士須就協議及契據（包括交易及發行代價股份）及清洗豁免於股東特別大會放棄表決。蔡育天先生、錢世政先生及周軍先生各自為上實城市開發執行董事及上實控股之董事。蔡育天先生、錢世政先生、倪建達先生、楊彪先生、陳安民先生及賈伯煒先生（均為上實城市開發之執行董事）均參與協議及契據之磋商。截至本公告日期，蔡育天先生、錢世政先生、周軍先生、倪建達先生、楊彪先生、陳安民先生及賈伯煒先生持有上實城市開發之購股期權而並無持有任何上實城市開發股份。在任何情況下，彼等及其各自之聯繫人須就協議及契據（包括交易及發行代價股份）及清洗豁免於股東特別大會放棄表決。

## 收購守則規定之資料

截至本公告日期，上實控股間接持有1,183,692,000股上實城市開發股份，相當於上實城市開發全部已發行股本約45.0%。根據日期為二零一零年一月十九日由Invest Gain Limited、穎佳有限公司（上實控股全資附屬公司）及鄺松校（Invest Gain Limited之唯一股東）就穎佳有限公司向Invest Gain Limited收購上實城市開發股份訂立之買賣協議，Invest Gain Limited將50,000,000股上實城市開發股份以衡平法按揭及押記予穎佳有限公司，以保證倘若Invest Gain Limited違反該買賣協議所載之保證及責任時，Invest Gain Limited須遵守最終判決或和解協議以及支付該股份抵押項下之所有應付款項。該抵押為一項衡平法押記，上實控股（透過穎佳有限公司）於直至強制執行該押記前並無擁有抵押股份之任何投票權。由於Invest Gain Limited及鄺松校之保證期將於二零一一年六月二十四日始屆滿，故該抵押仍未解除。除上述買賣協議及上述50,000,000股上實城市開發股份之抵押外，鄺松校／Invest Gain Limited及上實控股並無其他關係。上實控股與鄺松校或Invest Gain Limited並無一致行動。

截至本公告日期，穎佳有限公司並行使有關押記，且並無持有以衡平法押記予其之50,000,000股上實城市開發股份之投票權。除上述45.0%股權及50,000,000股上實城市開發股份之抵押及本節以下所載德意志銀行持有之權益外，上實控股或其任何一致行動人士概無持有有關上實城市開發證券之任何股份、可換股債券、認股權證、購股期權或衍生工具。

除上實控股之控股股東上海實業（集團）有限公司之一家附屬公司曾於二零一零年十一月十九日，即就交易與上實城市開發之董事進行磋商、討論或達成諒解或協議之前，按每股上實城市開發股份3.50港元之平均價，以現金購買300,000股上實城市開發股份，並於同日以3.5085港元之平均價賣出相同數目之上實城市開發股份（兩項買賣均與上實控股無關）外，

上實控股或其一致行動人士或假設為其一致行動人士概無於本公告日期前六個月取得上實城市開發之投票權。

截至本公告日期，(i)上實控股或其任何一致行動人士概無接獲投票贊成協議及契據（包括交易及發行代價股份）及清洗豁免之不可撤回承諾；(ii)並無有關上實城市開發股份及對交易及清洗豁免而言屬重大之任何安排（不論以期權、補償或其他方式）；(iii)並無任何協議或安排導致上實控股作為其中一方或會引用或尋求引用交易或清洗豁免之預先條件或條件（協議及契據（視情況而定）所載有關完成之先決條件除外）之情況；及(iv)上實控股及其任何一致行動人士並無借入或借出上實城市開發相關之證券（定義見收購守則第22條註釋4）。

德意志銀行香港分行為上實控股有關交易之財務顧問，並就收購守則而言，被視為與上實控股一致行動。於本公告日期，德意志銀行擁有 39,478 股上實城市開發股份之權益，其中 18,000 股上實城市開發股份為德意志銀行與其對手訂立掉期的相關股份。德意志銀行亦為上實城市開發所發行認股權證之持有人，認股權證到期日為二零一二年七月二十二日，據此，德意志銀行有權按每股上實城市開發股份 6.72 港元之行使價購買 27,383,000 股上實城市開發股份。Oppenheim Asset Management Services S.a.r.l.（德意志銀行之間接全資附屬公司）為上實城市開發所發行認股權證之持有人，認股權證到期日為二零一二年七月二十二日，據此，Oppenheim Asset Management Services S.a.r.l.有權按每股上實城市開發股份 6.72 港元之行使價購買 2,715,000 股上實城市開發股份。由於涉及上實城市開發股份之股票借入，德意志銀行有 36,000,000 股上實城市開發股份之好倉及淡倉。德意志銀行亦有 19,248 股上實城市開發股份之淡倉。除以上所披露外，於本公告日期，德意志銀行（不包括收購守則項下擁有獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理資格之實體）概無擁有有關上實城市開發證券之任何股份、可換股證券、認股權證、購股期權或衍生工具。

## 可能持續關連交易

目標集團成員公司已與完成時將成為上實城市開發關連人士之實體訂立若干交易，該等交易於完成後將構成上實城市開發之持續關連交易，故須遵守上市規則第14A章所載之規定。上實城市開發將按照上市規則之規定，在需要時就持續關連交易詳情另行作出公告及向上實城市開發股東發出通函。

## 上實城市開發於過去十二個月之股本集資活動

於二零一零年六月二十四日，上實城市開發按每股上實城市開發股份2.32港元價格向穎佳有限公司（於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並由上實控股全資擁有）發行683,692,000股上實城市開發股份。除上文所述外，上實城市開發於緊隨本公告日期前十二個月並無進行任何股本集資活動。

## 財務顧問、獨立董事委員會及獨立財務顧問

德意志銀行香港分行獲委任為上實控股有關交易之財務顧問。

摩根大通證券（亞太）有限公司獲委任為上實城市開發有關交易之財務顧問。

上實城市開發已成立獨立董事委員會，成員包括上實城市開發全體獨立非執行董事杜惠愷先生，太平紳士、黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士、范仁達先生及李家暉先生，就交易及清洗豁免向上實城市開發獨立股東提供建議。待獨立董事委員會批准後，上實城市開發將根據上市規則及收購守則規定委任獨立財務顧問，就相關事宜向獨立董事委員會及上實城市開發獨立股東提供建議。上實城市開發將於委任獨立財務顧問後刊發進一步公告。

## 寄發通函

上實城市開發將根據上市規則及收購守則第8.2條之規定寄發通函，當中載有（其中包括）(i) 交易之進一步詳情；(ii) 關於清洗豁免之進一步資料；(iii) 上實城市開發獨立董事委員會就交易提供之推薦建議；(iv) 獨立財務顧問就交易及清洗豁免向上實城市開發獨立董事委員會及上實城市開發獨立股東發出之意見函件；(v) 關於目標集團及經擴大集團之財務資料；(vi) 經擴大集團之物業估值；及(vii) 股東特別大會通告。通函將於上實城市開發就新上市申請取得上市委員會原則上同意後目前預期於二零一一年六月前盡快寄發予上實城市開發股東。

## 一般資料

務須注意，交易能否完成須視乎多項條件，故條件或會或不會達成。此外，上實城市開發提出之新上市申請及清洗豁免之批准或會或不會授出。上實城市開發及上實控股各自之股東及潛在投資者於買賣或擬買賣上實城市開發或上實控股之股份或其他證券時務須審慎行事。

## 釋義

於本公告，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|           |   |
|-----------|---|
| 「一致行動」    | 具收購守則所賦予之涵義   |
| 「協議」      | 上實城市開發及上實控股就買賣待售股份及股東貸款訂立日期為二零一一年四月十四日之買賣協議                                       |
| 「英屬維爾京群島」 | 英屬維爾京群島   |
| 「完成」      | 根據協議條款完成買賣待售股份及股東貸款以及應收股息之轉讓<br>根據契據條款生效  |
| 「完成日」     | 完成之發生日期   |
| 「代價股份」    | 上實城市開發為償付買賣待售股份及股東貸款及轉讓應收股息之代價將向上實控股配發及發行之甲批代價股份及乙批代價股份，即合共2,182,191,000股上實城市開發股份 |

|              |  |
|--------------|--|
| 「持續關連交易」     | 上實城市開發集團及上實城市開發之關連人士於完成後進行之任何交易，該等交易須待上實城市開發獨立股東根據上市規則批准   |
| 「控股股東」       | 具上市規則所賦予之涵義  |
| 「可換股債券」      | 上實城市開發發行之二零一一年到期1,340,000,000港元零息可換股債券，其中2,000,000港元之本金額尚未贖回   |
| 「契據」         | 上實城市開發及上實控股就轉讓應收股息訂立日期為二零一一年四月十四日之轉讓契據   |
| 「應收股息」       | 於契據日期上海城開已宣派但未付予上實控股之股息，金額為人民幣395,300,000元（相當於469,588,976港元）   |
| 「經擴大集團」      | 上實城市開發集團及目標集團  |
| 「執行人員」       | 香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行理事或委派任何執行董事   |
| 「港元」         | 香港法定貨幣港元   |
| 「香港」         | 中國香港特別行政區  |
| 「獨立上實城市開發股東」 | 上實城市開發股東，惟(i)上實控股、其一致行動人士及其各自之聯繫人、(ii)與交易或清洗豁免有關連、擁有權益或參與其中之人士，及(iii)於就批准交易及清洗豁免將予召開之股東特別大會上須放棄投票之人士除外 |
| 「穎年」         | 穎年投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由目標公司全資擁有  |
| 「前一個交易日」     | 二零一一年四月十三日，本公告日期前上實城市開發股份之最後一個完整交易日  |
| 「上市委員會」      | 聯交所上市委員會   |
| 「上市規則」       | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則  |
| 「中國」         | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣  |
| 「重組計劃」       | 目標集團之重組，包括成立目標公司及穎年，以及由上實控股向   |

穎年轉讓上海城開之59%股權

|            |  |
|------------|--|
| 「人民幣」      | 中國法定貨幣人民幣  |
| 「待售股份」     | 目標公司股本中每股面值1.00美元之1股股份，相當於其全部已發行股本   |
| 「股東特別大會」   | 上實城市開發將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）協議及契據及其項下擬進行交易，包括交易及配發及發行代價股份及清洗豁免              |
| 「上海城開」     | 上海城開（集團）有限公司，於中國成立之中外合資公司  |
| 「股東貸款」     | 目標公司於完成日期尚未償還及結欠上實控股之全部股東貸款，於重組計劃完成時相當於約人民幣4,108,800,000元（相當於約4,881,000,000港元） |
| 「上實控股」     | 上海實業控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限責任公司，並為上海實業（集團）有限公司擁有53%之附屬公司，其股份於聯交所主板上市               |
| 「上實城市開發」   | 上海實業城市開發集團有限公司（前稱中新地產集團（控股）有限公司），根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市                  |
| 「上實城市開發集團」 | 上實城市開發及其附屬公司   |
| 「上實城市開發股東」 | 上實城市開發之股份持有人   |
| 「上實城市開發股份」 | 上實城市開發股本中每股面值0.04港元之普通股  |
| 「聯交所」      | 香港聯合交易所有限公司  |
| 「收購守則」     | 香港公司收購及合併守則  |
| 「目標公司」     | Silvery Champ Limited (銀冠有限公司)，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，截至本公告日期由上實控股全資擁有              |
| 「目標集團」     | 目標公司及其附屬公司   |
| 「甲批代價股份」   | 為償付買賣待售股份及股東貸款之代價將向上實控股配發及發行   |

之2,014,480,651股上實城市開發股份

|          |  |
|----------|--|
| 「乙批代價股份」 | 為償付轉讓應收股息代價將向上實控股配發及發行之167,710,349股上實城市開發股份  |
| 「交易」     | 根據協議買賣待售股份及股東貸款及根據契據轉讓應收股息   |
| 「認股權證」   | 由上實城市開發發行之66,000,000份認股權證，全部尚未行使   |
| 「清洗豁免」   | 執行人員根據收購守則第26條豁免註釋1授出之豁免，因上實控股配發及發行代價股份而須就上實控股及其一致行動人士並無擁有或同意收購之(i)全部上實城市開發股份，及(ii)所有尚未贖回或尚未行使之可換股債券、認股權證及購股期權而提出強制性全面收購建議 |
| 「徐匯國資委」  | 上海市徐匯區國有資產監督管理委員會，獲徐匯區人民政府授權及直轄徐匯區人民政府之政府機關，負責監督及管理徐匯區管有之國有資產，包括但不限於對上海城開行使國有股東職權  |
| 「%」      | 百分比  |

於本公告內，除非另有所指，人民幣金額已按人民幣 0.8418 元兌 1.0 港元之概約匯率兌換為港元，惟僅供參考便捷之用，概不表示亦不應被視作表示任何人民幣或港元金額已經、可能已或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命  
上海實業控股有限公司  
余富熙  
公司秘書

承董事會命  
上海實業城市開發集團有限公司  
余富熙  
公司秘書

香港，二零一一年四月十四日

於本公告日期，上實控股董事會成員包括執行董事滕一龍先生、蔡育天先生、呂明方先生、周杰先生、錢世政先生、周軍先生及錢毅先生；以及獨立非執行董事羅嘉瑞先生、吳家瑋先生、梁伯韜先生。

於本公告日期，上實城市開發董事會成員包括執行董事蔡育天先生、倪建達先生、錢世政先生、周軍先生、楊彪先生、陳安民先生及賈伯煒先生以及獨立非執行董事杜惠愷先生，太平紳士、黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士、范仁達先生及李家暉先生。

上實控股之董事對本公告所載資料（有關上實城市開發之資料除外）之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，於本公告所表達之意見（有關上實城市開發發表者除外）乃經審慎周詳考慮後始發表，本公告並無遺漏任何其他事實，致使本公告所載之任何陳述產生誤導。

上實城市開發之董事對本公告所載資料（有關上實控股及目標集團之資料除外）之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，於本公告所表達之意見（有關上實控股及目標集團發表者除外）乃經審慎周詳考慮後始發表，本公告並無遺漏任何其他事實，致使本公告所載之任何陳述產生誤導。