

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、購買或認購股份之邀請或要約。



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)



NEO-CHINA LAND GROUP
(HOLDINGS) LIMITED

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2011年到期之可換股債券—股份代號：2528)

NOVEL GOOD LIMITED

穎佳有限公司

(於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司)

聯合公告

- (1) 上海實業控股有限公司之全資附屬公司穎佳有限公司
可能收購中新地產集團（控股）有限公司之股份
- (2) 穎佳有限公司可能認購中新地產集團（控股）有限公司之股份
- (3) 中新地產集團（控股）有限公司可能出售淇澳島項目之權益
- 中新地產集團（控股）有限公司之主要及關連交易以及特別交易
- (4) 瑞銀集團香港分行及野村國際（香港）有限公司代表
穎佳有限公司
可能進行強制性有條件現金收購建議
以收購中新地產集團（控股）有限公司之全部已發行股份、
全部尚未行使可換股債券及認股權證（穎佳有限公司及其一致行動人士已擁有或同意將予收購或認購的股份除外）
並註銷中新地產集團（控股）有限公司之尚未行使購股期權
- 上海實業控股有限公司有關上述(1)、(2)及(4)項合計之主要交易



買賣協議

於二零一零年一月十九日，上海實業全資附屬公司穎佳與賣方訂立買賣協議，據此，（其中包括）賣方已有條件同意出售而穎佳已有條件同意購買出售股份，總代價為1,160,000,000港元，相等於每股出售股份約2.32港元。出售股份佔中新地產於本公告日期已發行股本約25.70%，並佔中新地產經認購股份擴大後之已發行股本約19.02%（假設發行認購股份前，概無行使尚未行使之可換股債券、認股權證或購股期權，且中新地產並無購回任何中新地產股份）。完成須待下文進一步詳述之若干先決條件達成及／或豁免後方可作實。

認購協議

於二零一零年一月十九日，穎佳與中新地產訂立認購協議，據此，（其中包括）中新地產已有條件同意在買賣協議完成之情況下向穎佳配發及發行而穎佳已有條件同意按認購價（與出售股份之價格相同）認購認購股份，佔中新地產於本公告日期已發行股本約 35.14%，並佔中新地產經認購股份擴大後之已發行股本約 26.00%（假設發行認購股份前，概無行使尚未行使之可換股債券、認股權證或購股期權，且中新地產並無購回任何中新地產股份）。

淇澳協議

於二零一零年一月十九日，酈先生全資擁有之公司Turbo Wise與中新地產訂立淇澳協議，據此，（其中包括）中新地產已有條件同意在買賣協議及認購協議完成之情況下，按代價2,500,000,000港元向Turbo Wise出售中新地產於淇澳島項目之全部權益，同時保留有關淇澳島項目之若干負債，包括支付淇澳貸款協議之未付本金及應計利息，於本公告日期約為人民幣1,570,000,000元（約1,789,800,000港元）。

於淇澳協議完成時，Turbo Wise就淇澳島項目僅須支付代價之100,000,000港元，餘額2,400,000,000港元將按遞延條款分期支付。Turbo Wise就淇澳島項目應付之代價，於淇澳協議完成後約三年方會悉數支付。

可能強制性有條件現金收購建議

於完成後，穎佳及其一致行動人士將於合共1,183,692,000股中新地產股份中擁有權益，佔中新地產經認購股份擴大後之已發行股本約45.02%（假設發行認購股份前，概無行使尚未行使之可換股債券、認股權證或購股期權，且中新地產並無購回任何中新地產股份）。待完成後，穎

佳須根據收購守則第26.1條，就全部已發行中新地產股份（穎佳及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外）作出股份收購建議。根據收購守則第13.1條，待股份收購建議於所有方面成為或宣佈為無條件後，穎佳亦須作出可換股債券收購建議、認股權證收購建議及購股期權收購建議，以收購或註銷所有尚未行使之可換股債券、認股權證及購股期權。

於完成後，鄺先生及賣方將共同持有保留股份（即彼等所持有但並無同意出售之餘下554,920,495股中新地產股份），佔中新地產經認購股份擴大後之已發行股本約21.10%（假設發行認購股份前，概無行使尚未行使之可換股債券、認股權證或購股期權，且中新地產並無購回任何中新地產股份）。鄺先生及賣方各自已向穎佳承諾及契諾，直至收購建議截止日期，彼等將不會（其中包括）接納有關保留股份的股份收購建議，且彼等將不會出售保留股份，其中50,000,000股保留股份將以衡平法按揭及押記予穎佳，以保證倘賣方違反買賣協議時賣方將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，而300,000,000股保留股份將抵押予中新地產，以保證Turbo Wise於淇澳協議下之遞延付款責任。

瑞銀集團及野村已獲委任為穎佳有關收購建議之聯席財務顧問。待完成後，瑞銀集團及野村將遵守收購守則，按下列條款代表穎佳作出收購建議：

股份收購建議

每股中新地產股份 2.32港元

可換股債券收購建議

可換股債券收購建議之適當代價將參考可換股債券之換股價及發生控制權變動之日釐定。根據可換股債券之條款，倘若發生控制權變動（包括（若相關）賣方以外的另一人士取得中新地產已發行股本50%以上的控制權，或可委任及／或罷免中新地產董事會所有或大部份成員的權利），則換股價須按預定公式調整。因此，可換股債券之代價尚未能確定，並需於完成日期（即穎佳完成收購事項及認購事項時）計算。僅就說明而言，倘控制權變動已於二零一零年一月一日發生，可換股債券收購建議項下應付之代價為每10,000港元面值可換股債券約4,210港元，相當於股份收購建議項下之發售價2.32港元乘以按經調整轉換價每份可換股債券5.5104港元計算轉換每份可換股債券10,000港元面額所發行之中新地產股份之數目。

認股權證收購建議

每份認股權證 現金0.01港元

購股期權收購建議

註銷每份購股期權 現金0.01港元

於本公告日期，有1,945,640,189股已發行中新地產股份、125,625,000份尚未行使購股期權、66,000,000份尚未行使認股權證及本金額為52,160,000港元之尚未行使可換股債券。除上述者外，中新地產概無其他購股期權、認股權證、可換股債券或其他附帶權利可認購中新地產股份或可轉換為中新地產股份之證券。

收購建議之主要條款概述於本公告「(4) 可能強制性有條件現金收購建議」一節。

一般資料

中新地產獨立董事委員會之獨立財務顧問

獨立董事委員會將予成立，以就股份收購建議、認購事項及淇澳協議向獨立中新地產股東提供意見。獨立財務顧問亦將予委任，以就交易（收購事項除外）向獨立董事委員會提供意見。於委任獨立財務顧問後，將根據收購守則第2.1條及上市規則第14A章刊發公告。

寄發收購建議文件

根據收購守則第8.2條，收購建議文件須於本公告日期起二十一日內寄發。上海實業及中新地產各自之董事會有意在可行情況下寄發綜合收購建議文件，當中載列（其中包括）獨立董事委員會及獨立財務顧問就收購建議之意見。然而，由於收購建議有先決條件（即完成），故將根據收購守則第8.2條註釋2，向執行人員申請將寄發收購文件之時間延至先決條件達成後七日內。有關收購建議之預期時間表將載於收購建議文件。

警告

收購建議僅在完成作實之情況下方進行。完成須待買賣協議及認購協議所載之條件（包括主觀條件）達成及／或豁免（倘適用）及取得若干同意後方告作實，詳情載於下文。因此，收購建議未必會作出或實行。本公告之刊發並不表示收購建議將予作出。上海實業股東、中新地產股東、可換股債券持有人、認股權證持有人、購股期權持有人及潛在投資者買賣有關證券時，須格外審慎。倘作出或實行收購建議，將另行作出公佈。

上市規則及收購守則之含義

上海實業

由於收購事項、認購事項及收購建議之適用百分比率合計超過 25%但低於 100%，故收購事項、認購事項及收購建議合計構成上海實業之主要交易，須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定。

就上海實業董事所知、所得資料及所信，倘上海實業召開股東大會，概無上海實業股東須放棄投票。因此，收購事項、認購事項及收購建議已依據上市規則第14.44條經股東書面批准，而上海實業不會召開股東大會以批准收購事項、認購事項及收購建議。上海實業之控股股東上海實業（集團）有限公司（擁有上海實業551,799,371股普通股，佔上海實業於本公告日期已發行股本約51.10%）已按上市規則要求，向上海實業授予收購事項、認購事項及收購建議之批准。

根據上市規則之有關規定，有關上海實業主要交易之通函將寄發予上海實業股東。

中新地產

根據上市規則第14A章，淇澳協議構成中新地產之主要及關連交易，而認購事項構成中新地產之關連交易。因此，淇澳協議及認購事項須經獨立中新地產股東於股東大會批准。

根據收購守則第25條，淇澳協議，包括淇澳島項目之價格與其於二零零九年十二月三十一日之市值出現重大折讓及遞延支付條款，亦構成鄺先生之特別交易，故須取得執行人員之同意。中新地產將根據收購守則第25條向執行人員申請有關淇澳協議之同意。

該同意倘授出，將須受下列各項規限：(i)獨立財務顧問公開聲明，其認為淇澳協議之條款公平合理；及(ii)獨立中新地產股東於中新地產股東大會上以投票表決方式批准淇澳協議。中新地產股東（包括(i)賣方、其聯繫人及彼等之一致行動人士；(ii)穎佳及其一致行動人士；及(iii)涉及淇澳協議或其項下擬進行交易或於其中擁有權益之任何中新地產股東）須於股東大會上就有關淇澳協議之決議案放棄投票。

中新地產將於中新地產集團截至二零零九年十二月三十一日止財政期間之綜合財務報表中確認淇澳島項目之減值虧損約2,000,000,000港元，這將對中新地產截至二零零九年十二月三十一日止財政期間所報業績產生重大不利影響。

有關中新地產集團財政狀況之進一步詳情，將於其截至二零零九年十二月三十一日止財政期間之經審核綜合財務報表公布時披露。

股東及有意投資者須注意，根據收購守則第10條，淇澳島項目之減值虧損約2,000,000,000港元可構成中新地產之溢利預測，因此須按照收購守則就其作出報告。基於中新地產截至二零零九年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表將於載有收購建議之文件寄發前盡快刊發，並會載入該文件或適當之回應文件，中新地產已向執行人員要求並獲其准許公佈此減值虧損而毋須全面遵守收購守則第10條。彼等倚賴該數字以評估收購建議之優劣及/或買賣中新地產股份、購股期權、認股權證、可換股債券及中新地產其他證券時，務請審慎行事。

暫停買賣中新地產股份及可換股債券

應中新地產要求，中新地產股份及可換股債券已由二零零八年一月二十二日上午十時十分起於聯交所主板暫停買賣，以待刊發有關若干股價敏感資料之公告。中新地產股份及可換股債券將繼續暫停買賣，直至另行通告。

(1) 買賣協議

日期

二零一零年一月十九日

訂約方

賣方 ： Invest Gain Limited

買方 ： 穎佳

賣方擔保人 ： 酈先生，作為賣方出售股份所有權之擔保人

賣方乃於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，由酈先生實益全資擁有。賣方及酈先生為獨立於上海實業及其關連人士之第三方。

穎佳為投資控股公司，並為上海實業之全資附屬公司。穎佳、上海實業及其最終實益擁有人為獨立於中新地產及其關連人士之第三方。

出售股份

根據買賣協議，穎佳已有條件同意向賣方收購合共 500,000,000 股中新地產股份，佔中新地產於本公告日期已發行股本約 25.70%，並佔中新地產經認購股份擴大之後已發行股本約 19.02%（假設發行認購股份前，概無行使尚未行使之可換股債券、認股權證或購股期權，且中新地產並無購回任何中新地產股份）。

代價

根據買賣協議，出售股份之總代價為1,160,000,000港元（相當於每股出售股份2.32港元），須於完成時以現金支付。該現金代價乃由穎佳及賣方經公平磋商後協定，並計及中新地產之歷史及最近期刊發之財務資料以及穎佳對中新地產之資產及業務前景之審查。

先決條件

完成須待下列條件達成及／或豁免（除下文(v)段不可豁免外）後，方可作實：

- (i) 聯交所已批准由上海實業及中新地產刊發之有關完成買賣出售股份及認購事項之聯合公告，而該公告須聲明已申請於所述日期恢復買賣中新地產股份；

- (ii) 經日期為緊接完成前之月底日之中新地產管理帳目證明，中新地產集團擁有總額不少於3,000,000,000港元（假設概無贖回或購回尚未行使之可換股債券）或2,940,000,000港元（假設已贖回或購回全部尚未行使之可換股債券）無產權負擔及無限制之可自由動用現金；
- (iii) 經日期為緊接完成前之月底日之中新地產管理帳目證明，中新地產集團之貸款及債務總額不超過6,500,000,000港元（假設概無贖回或購回尚未行使之可換股債券）或6,450,000,000港元（假設已贖回或購回全部尚未行使之可換股債券）；
- (iv) 任何政府或監管當局於買賣協議日期後並無沒收或扣留任何資產及／或文件，而其會對中新地產集團之業務或財務狀況或前景造成重大不利影響；
- (v) 認購事項及淇澳協議已獲獨立中新地產股東批准，而聯交所已批准根據認購事項將予以發行之中新地產股份上市及買賣；
- (vi) 淇澳協議已成為無條件（規定須完成收購事項及認購事項之條件除外）；
- (vii) 根據中國任何法律或法規之條文，中國商務部批覆之任何適用等待期間已屆滿或已終止，及／或已無條件取得中國商務部就交易或其完成所發出之任何反壟斷同意書或批文；
- (viii) 穎佳已完成對中新地產集團之財務、法律及業務狀況之盡職審查，而穎佳在所有方面信納該盡職審查之結果；
- (ix) 所有保證於簽訂買賣協議起至緊接完成前之月底止期間一直為真實及正確；
- (x) 已取得使收購事項及認購事項生效及／或為避免中新地產集團之違約事件或債務加速所需之所有同意書，而賣方已提供書面確認函確認其並無有意隱瞞有關同意書之任何重大資料；及
- (xi) 中新地產集團之一般事務、管理、業務、財務、營業狀況或前景自中新地產編製最近期已刊發中期報告或年報之財務期間結束起至緊接完成前之月底止並無發生任何重大不利變動。

倘上述任何條件於最後截止日期或之前未能達成或獲豁免（視乎情況而定），則訂約方於買賣協議下之權利及責任將告失效，而買賣協議將因此終止且並無進一步效力。

完成

完成須於上述所有條件已達成後於上述第(i)項所載條件已達成或獲豁免之日（或訂約方可能協定之其他日期）後（不包括該日）第五個營業日緊接認購事項完成前發生。

於收購事項完成後，賣方須將其 50,000,000 股中新地產股份以衡平法按揭及押記予穎佳，以保證倘若賣方違反買賣協議時，賣方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。

(2) 認購協議

日期

二零一零年一月十九日

訂約方

發行人 ： 中新地產

認購人 ： 穎佳

中新地產獨立於上海實業及其關連人士。

認購股份

根據認購協議，中新地產已有條件同意向穎佳配發及發行而穎佳已有條件同意認購認購股份，佔中新地產於本公告日期已發行股本約35.14%，並佔中新地產經認購股份擴大後之已發行股本約26.00%（假設發行認購股份前，概無行使尚未行使之可換股債券、認股權證或購股期權，且中新地產並無購回任何中新地產股份）。

代價

根據認購協議，認購股份之總代價1,586,165,440港元（相當於每股認購股份2.32港元），須於完成時以現金支付。該現金代價乃由穎佳及賣方經公平磋商後協定，並計及中新地產之歷史及最近期刊發之財務資料以及穎佳對中新地產之資產及業務前景之審查。

先決條件

認購事項僅於收購事項完成後，方可作實。

完成

認購事項須緊接收購事項完成後完成。

(3) 出售淇澳島項目之權益

於二零一零年一月十九日，酈先生全資擁有之公司Turbo Wise與中新地產訂立淇澳協議，據此，（其中包括）中新地產已有條件同意在買賣協議及認購協議完成之情況下，按代價2,500,000,000港元向Turbo Wise出售中新地產於淇澳島項目之全部權益，同時保留淇澳貸款協議有關淇澳島項目之若干負債。

於本公告日期，儘管中新地產出售於淇澳島項目之全部權益，中新地產集團仍須負責淇澳貸款協議項下之未付本金及應計利息約人民幣1,570,000,000元（約1,789,800,000港元）。

Turbo Wise就淇澳島項目應付之代價乃經上海實業與淇澳協議之訂約方公平磋商後而釐定，並參考獨立估值師戴德梁行有限公司於二零零九年十二月三十一日對淇澳島項目按其市值人民幣2,250,000,000元（約2,565,000,000港元）作出之估值計算。估值報告載於本公告末段。Turbo Wise應付之代價2,500,000,000港元與淇澳島項目於二零零九年十二月三十一日之市值人民幣2,250,000,000元（約2,565,000,000港元）比較折讓約65,000,000港元。

於Turbo Wise就淇澳島項目應付之2,500,000,000港元代價中，於淇澳協議完成時只須支付100,000,000港元，餘額2,400,000,000港元將按遞延條款支付。於淇澳協議完成之月份結束後第十三個曆月之最後營業日開始及於其後每個曆月之最後營業日，Turbo Wise將須付予中新地產100,000,000港元，直至其已向中新地產合共付款2,500,000,000港元。Turbo Wise就淇澳島項目應付之代價因此於淇澳協議完成後約三年方會悉數支付。

於淇澳協議完成後，Turbo Wise將就淇澳島項目之控股公司之股權提供押記予中新地產，並促使賣方（其中包括）抵押300,000,000股保留股份（相當於本公告日期中新地產已發行股本約15.42%及經發行認購股份擴大之中新地產已發行股本約11.41%），以保證Turbo Wise於淇澳協議下之遞延付款責任。根據發售價計算，300,000,000股中新地產股份之總價值為696,000,000港元，而根據最後交易日聯交所每日報價表所列中新地產股份收市價每股5.10港元計算，300,000,000股中新地產股份之總價值則為1,530,000,000港元。因此，賣方將300,000,000股股份抵押之價值可能大幅低於代價。

淇澳貸款協議之貸方已原則上同意交易，惟須待因交易產生而需對淇澳貸款協議作出之修訂已作出及若干相關文件（包括貸方認為就充分保證及保障其權益所需之任何新抵押品及債權人之間安排）在形式及內容方面均令貸方滿意，且其為合法、有效及對淇澳貸款協議所有訂約方具約束力，以及所有該等抵押品已按照適用法律或規例於完成或之前妥為批准、登記及完備，方可作實。因此，有可能淇澳貸款協議之貸方最後不給予同意及交易不再進行。

(4) 可能強制性有條件現金收購建議

於本公告日期，除根據買賣協議將予收購之出售股份、根據認購協議將予認購之認購股份及上文「(1)買賣協議」一節所載有關收購事項之股份抵押外，穎佳及其一致行動人士概無於中新地產擁有任何投票權、股權或其擁有控制或指令之權利。

於完成後，穎佳及其一致行動人士將於合共1,183,692,000股中新地產股份中擁有權益，佔中新地產經認購股份擴大後之已發行股本約45.02%（假設發行認購股份前，概無行使尚未行使之可換股債券、認股權證或購股期權，且中新地產並無購回任何中新地產股份）。待完成後，穎佳須根據收購守則第26.1條，就全部已發行中新地產股份（穎佳及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外）作出股份收購建議。根據收購守則第13.1條，待股份收購建議於所有方面成爲或宣佈爲無條件後，穎佳亦須作出可換股債券收購建議、認股權證收購建議及購股期權收購建議，以收購或註銷所有尚未行使之可換股債券、認股權證及購股期權。

於完成後，鄺先生及賣方將共同持有保留股份（即彼等所持有但並無同意出售之餘下554,920,495股中新地產股份），佔中新地產經認購股份擴大後之已發行股本約21.10%（假設發行認購股份前，概無行使尚未行使之可換股債券、認股權證或購股期權，且中新地產並無購回任何中新地產股份）。鄺先生及賣方各自已向穎佳承諾及契諾，直至收購建議截止日期，彼等將不會（其中包括）接納有關保留股份的股份收購建議，且彼等將不會出售保留股份，其中50,000,000股保留股份將以衡平法按揭及押記予穎佳，以保證倘賣方違反買賣協議時賣方將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，而300,000,000股保留股份將抵押予中新地產，以保證Turbo Wise於淇澳協議下之遞延付款責任。

警告

收購建議僅在完成作實之情況下方進行。完成須待買賣協議及認購協議所載之條件（包括主觀條件）達成及 / 或豁免（倘適用）及取得若干同意後方告作實，詳情載於本公告。因此，收購建議未必會作出或實行。本公告之刊發並不表示收購建議將予作出。上海實業股東、中新地產股東、可換股債券持有人、認股權證持有人、購股期權持有人及潛在投資者買賣有關證券時，須格外審慎。倘作出或實行收購建議，將另行作出公佈。

收購建議之代價

瑞銀集團及野村已獲委任為穎佳有關收購建議之聯席財務顧問。待完成後，瑞銀集團及野村將遵守收購守則，按下列條款代表穎佳作出收購建議：

股份收購建議

每股中新地產股份.....現金2.32港元

可換股債券收購建議

可換股債券收購建議之適當代價將參考可換股債券之換股價及發生控制權變動之日釐定。根據可換股債券之條款，倘若發生控制權變動（包括（若相關）賣方以外的另一人士取得中新地產已發行股本50%以上的控制權，或可委任及／或罷免中新地產董事會所有或大部份成員的權利），則換股價須按以下公式調整。

$$NCP = OCP / (1 + (CP \times c/t))$$

其中：

NCP = 於作出有關調整後可換股債券之換股價。

OCP = 於作出有關調整前可換股債券之換股價。

換股溢價（「CP」）= 32.0%，以分數列示。

c = 由控制權轉換期變動之首日（即給予可換股債券持有人控制權變動通知之日）起（包括該日）至二零一一年六月十二日（即可換股債券之到期日）（不包括該日）之日數。

t = 由二零零六年六月十二日（包括該日）起至二零一一年六月十二日（不包括該日）之日數。

因此，可換股債券之代價現未能確定，並需於完成日期（即穎佳完成收購事項及認購事項時）計算。僅就說明而言，倘控制權變動已於二零一零年一月一日發生，而OCP為6.0193港元，上述公式所載之NCP將為約5.5104港元而於全數轉換可換股債券後將已發行之中新地產股份數目將為9,465,757股。按上所述，可換股債券收購建議項下應付之代價為每10,000港元面值之可換股債券約4,210港元，相當於股份發售項下之發售價2.32港元乘以轉換每份可換股債券10,000港元面額所發行之中新地產股份之數目。

認股權證收購建議

每份認股權證..... 現金0.01港元

購股期權收購建議

註銷每份購股期權..... 現金0.01港元

於本公告日期，有1,945,640,189股已發行中新地產股份、125,625,000份尚未行使購股期權、66,000,000份尚未行使認股權證及本金額為52,160,000港元之尚未行使可換股債券。除上述者外，中新地產概無其他購股期權、認股權證、可換股債券或其他附帶權利可認購中新地產股份或可轉換為中新地產股份之證券。

價值比較

股份收購建議

根據股份收購建議，中新地產股份之收購價與收購事項之每股中新地產股份之收購價及認購事項之每股中新地產股份之認購價相同，即2.32港元。

根據股份收購建議，每股中新地產股份之收購價2.32港元較：

- (i) 中新地產股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股5.10港元折讓約54.51%；
- (ii) 宣派末期股息每股中新地產股份14港仙後，中新地產股份於二零零八年九月十一日在聯交所所報收市價每股4.95港元折讓約53.13%（因上述宣派末期股息而調整，儘管中新地產股份及可換股債券自二零零八年一月二十二日起一直暫停買賣）；
- (iii) 根據中新地產股份於緊接最後交易日（包括該日）前最後五個交易日在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股約5.69港元折讓約59.24%；
- (iv) 根據中新地產股份於緊接最後交易日（包括該日）前最後十個交易日在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股約5.99港元折讓約61.27%；
- (v) 根據中新地產股份於緊接最後交易日（包括該日）前三十個交易日在聯交所所報每日收市價計算之平均收市價每股約6.46港元折讓約64.08%；及
- (vi) 較根據中新地產集團於二零零九年十月三十一日之未經審核綜合資產淨值約9,024,640,000港元及於本公告日期已發行之1,945,640,189股中新地產股份計算之中新地產集團之未經審核綜合資產淨值約每股中新地產股份4.64港元折讓約49.98%。

可換股債券收購建議

如「(4)可能強制性有條件現金收購建議－收購建議之代價－可換股債券收購建議」一節所述，可換股債券之代價尚未能確定，並需於完成日期（即穎佳完成收購事項及認購事項時）計算。僅就說明而言，倘控制權變動已於二零一零年一月一日發生，可換股債券收購建議項下應付之代價為每10,000港元面值之可換股債券約4,210港元。

認股權證收購建議

認股權證之行使價為6.72港元，較股份收購建議項下中新地產股份之收購價每股2.32港元為高，因此，認股權證屬價外狀態。在此情況下，認股權證收購建議將僅按每份認股權證面值0.01港元進行。

購股期權收購建議

於本公告日期，有125,625,000份購股期權尚未行使，而該等購股期權之行使價如下：

	於本公告日期尚未行使 之購股期權數目	行使價 (港元)
	13,125,000	3.60
	65,000,000	3.72
	47,500,000	3.92
總計	125,625,000	

如上文所述，相關購股期權之行使價高於中新地產股份之收購價每股2.32港元。在此情況下，購股期權收購建議將僅以每份購股期權面值0.01港元進行註銷。

於接納購股期權收購建議後，相關購股期權連同隨附之權利將全部予以註銷及放棄。

中新地產股份最高價及最低價

中新地產股份於最後交易日前六個月期間內在聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零零七年十月九日之10.08港元及於二零零八年一月十八日之5.68港元。

總代價

根據中新地產股份之收購價2.32港元及經認購股份擴大後之中新地產已發行股本2,629,332,189股股份計算，股份收購建議對中新地產全部已發行股本之估值約為6,100,050,000港元（假設於首個截止日期前概無尚未行使之可換股債券、認股權證或購股期權獲行使）。倘全面接納股份收購建議，穎佳將須支付金額合共約3,353,890,000港元（假設於首個截止日期前概無尚未行使之可換股債券、認股權證或購股期權獲行使）。

於本公告日期，有總本金額52,160,000港元之可換股債券尚未行使。如上文所述，可換股債券之代價尚未能確定，並需於完成日期（即穎佳完成收購事項及認購事項時）計算。僅就說明而言，倘控制權變動已於二零一零年一月一日發生，可換股債券收購建議下應付之代價為每10,000港元面值之可換股債券約4,210港元。在此情況下，可換股債券收購建議之價值約為21,960,000港元。

於本公告日期，有66,000,000份可轉換為66,000,000股中新地產股份之認股權證尚未行使。假設於首個截止日期前概無認股權證獲行使及認股權證收購建議獲悉數接納，根據每份認股權證之代價0.01港元計算，認股權證收購建議之價值為660,000港元。

於本公告日期，有125,625,000份購股期權尚未行使，涉及125,625,000股中新地產股份。假設於首個截止日期前並無購股期權獲行使，且購股期權收購建議獲悉數接納，根據每份購股期權之代價0.01港元計算，購股期權收購建議之價值約為1,260,000港元。

假設於首個截止日期前認股權證持有人及購股期權持有人悉數行使所有認股權證及購股期權，以及中新地產並無購回中新地產股份且股份收購建議獲悉數接納，穎佳根據收購建議（可換股債券收購建議除外）應付之代價將增至約3,798,460,000港元，則認股權證收購建議及購股期權收購建議概無應付之代價。於行使所有尚未行使之可換股債券時可轉換之中新地產股份數目將參考可換股債券之條款及發生控制權變動之日釐定。因此，尚未能確定，並需於完成日期（即穎佳完成收購事項及認購事項時）計算。本公告上述之說明例子是根據對可換股債券收購建議所需現金之保守估計作出的。

除可換股債券、認股權證及購股期權外，中新地產並無可轉換為或可交換為中新地產股份之尚未行使之證券、購股期權、衍生工具或認股權證，且並無訂立任何協議，以發行中新地產之該等證券、購股期權、衍生工具或認股權證。

財務資源

穎佳擬以金融機構向其提供貸款之項款為收購建議提供資金。穎佳之聯席財務顧問瑞銀集團及野村信納穎佳有充裕財務資源支付獲悉數接納之收購建議（保留股份除外）。

收購建議之先決條件

除非及直至完成發生，否則不會作出收購建議。倘於最後截止日期前該先決條件未達成或完成之任何先決條件未達成或獲豁免（視乎情況而定），則將不會作出收購建議，並會於其後在實際可行情況下盡快另行作出公告。

收購建議之條件

股份收購建議須待穎佳於首個截止日期下午四時正或之前（或在遵守收購守則之情況下穎佳可能決定之其他時間）收到（且（倘允許）並無撤回）就中新地產股份作出之有效接納，該等股份連同已同意透過收購事項及認購事項收購之中新地產股份將令穎佳及其一致行動人士持有50%以上之中新地產股份後，方可作實。

倘該等條件於首個截止日期或之前未達成，除非穎佳延長收購建議期間，否則股份收購建議將告失效。在此情況下，穎佳將於其後在實際可行情況下盡快作出公告。

可換股債券收購建議、購股期權收購建議及認股權證收購建議須待股份收購建議在所有方面成為無條件或宣佈為無條件後，方可作實。

接納收購建議之影響

任何中新地產股東接納股份收購建議將被視為該人士保證其根據股份收購建議出售之所有中新地產股份概無任何產權負擔。同樣，任何可換股債券持有人、任何認股權證持有人及任何購股期權持有人分別接納可換股債券收購建議、認股權證收購建議及購股期權收購建議將被視為該人士保證其根據可換股債券收購建議、認股權證收購建議或購股期權收購建議（視乎情況而定）出售或註銷之可換股債券、認股權證或購股期權（視乎情況而定）概無任何產權負擔。

根據購股期權收購建議之條款，同意接納之購股期權持有人所持有之購股期權連同其隨附之所有權利將全部註銷及撤回。

香港印花稅

穎佳將支付出售方因接納收購建議之香港從價印花稅，費率為按有關接納應付之代價價值每1,000港元（或其部分）支付1港元，該款項將自應付予同意接納之有關股東或債券持有人之款項中扣除。穎佳將承擔所有買方之香港從價印花稅，並安排支付賣方就買賣產生之從價印花稅（將自穎佳應付之代價中扣除）。

收購建議之提呈範圍

穎佳擬向所有中新地產股東、所有可換股債券持有人、所有認股權證持有人及所有購股期權持有人提呈收購建議，在實際可行情況下可包括香港境外之居民。有關司法權區法律可能影響向並非居於香港之人士提呈收購建議。並非居於香港之人士應了解並遵守其司法權區之任何適用規定。

在執行人員同意並符合法律規定之情況下，穎佳有權因應接收收購建議或收購建議文件會受海外司法權區法律規限之中新地產股東、可換股債券持有人、認股權證持有人及購股期權持有人，而對收購建議之條款作出特別安排。此外，在執行人員同意之情況下，穎佳亦保留權利，通過報章公告或廣告向海外登記地址之中新地產股東、可換股債券持有人、認股權證持有人及購股期權持有人作出有關任何事項（包括收購建議）之通知，而該報章未必會於該人士所居住之司法權區發行。

倘海外中新地產股東、可換股債券持有人、認股權證持有人或購股期權持有人接收收購建議文件被任何有關法律禁止或僅可在遵守某些條件或規定後作出，而穎佳之董事認為屬過度繁瑣或負擔或並不符合穎佳或穎佳股東之整體最佳利益，則不會派發收購建議文件予該等海外中新地產股東、可換股債券持有人、認股權證持有人或購股期權持有人。穎佳屆時將申請執行人員可能根據收購守則第8條註釋3要求之任何豁免，以允許該文件不予派發予該等海外中新地產股東、可換股債券持有人、認股權證持有人或購股期權持有人。執行人員一般不會豁免有關要求，除非其接納派發收購建議文件予該等海外中新地產股東、可換股債券持有人、認股權證持有人或購股期權持有人會帶來不合理之負擔。

協議或安排

除鄺先生及賣方已不可撤銷地向穎佳承諾彼等將不會（其中包括）接納股份收購建議，以及收購事項、認購事項、淇澳協議以及上文所詳述有關之交易者外，於本公告日期：

- (i) 穎佳或其任何一致行動人士並無訂立涉及中新地產證券之仍然有效之衍生工具；
- (ii) 並無對收購建議而言屬重大之有關穎佳或中新地產股份之任何安排（不論以購股期權、彌償或其他方式）；
- (iii) 並無穎佳為訂約方之協議或安排涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引收購建議之先決條件或條件之情況；及
- (iv) 穎佳或其任何一致行動人士概無借入或借出中新地產之有關證券（按收購守則第 22 條註釋 4 之定義）。

穎佳確認，(a)穎佳及其任何一致行動人士概無接獲接納收購建議之任何不可撤銷承諾；(b)穎佳及其任何一致行動人士概無持有中新地產之任何可換股證券、認股權證或購股期權；及(c)除收購事項及認購事項以及上文所詳述有關之交易者外，穎佳及其一致行動人士於本公告日期（包括該日）前六個月並無買賣任何中新地產股份。

有關上海實業之資料

上海實業及其附屬公司主要從事基建設施、消費品及房地產業務。

有關中新地產集團之資料

中新地產集團主要從事物業開發、物業投資及酒店經營業務。

於二零零九年十月三十一日，中新地產集團之未經審核資產淨值約為9,024,640,000港元。

截至二零零八年四月三十日及二零零九年四月三十日止財政年度，中新地產集團之經審核綜合淨利潤（扣除稅項及特殊項目之前及之後）概約如下：

扣除稅項及特殊項目前之經審核淨利潤
(百萬港元)

扣除稅項及特殊項目後之經審核淨利潤
(百萬港元)

截至四月三十日止財政年度

截至四月三十日止財政年度

二零零八年

二零零九年

二零零八年

二零零九年

2,376

339

1,567

90

截至二零零八年四月三十日及二零零九年四月三十日止財政年度，中新地產股份之每股經審核盈利概約如下：

經審核盈利 - 基本 (港仙)		經審核盈利 - 攤薄 (港仙)	
截至四月三十日止財政年度		截至四月三十日止財政年度	
二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年
84.23	6.51	68.19	5.56

中新地產之股權架構

假設於完成前並無轉換或行使可換股債券、認股權證及購股期權且並無購回中新地產股份，根據於本公告日期前根據證券及期貨條例第XV部的條文作出之通知，中新地產現有股權架構及中新地產於完成收購事項及認購事項後但於收購建議前之預計股權架構如下：

	現有		於完成收購事項及認購事項後 但於收購建議前之股權架構	
	中新地產股份之數目	%	中新地產股份之數目	%
穎佳及其一致行動人士	-	-	1,183,692,000	45.02
賣方及鄺先生及彼等各自之一致行動人士	1,054,920,495	54.22	554,920,495	21.10
公眾人士	890,719,694	45.78	890,719,694	33.88
	<u>1,945,640,189</u>	<u>100.00</u>	<u>2,629,332,189</u>	<u>100.00</u>

交易之理由及裨益

上海實業

上海實業致力於優化產業結構，打造強勢核心業務格局，以重點培育基建、房地產及消費品業務，使其成為上海實業未來重要的業務增長點和收益來源。目前，房地產業務包括物業發展、物業投資及酒店經營（包括住宅及商業物業），而上海實業亦積極尋求收購更多土地儲備及優質項目，以求進一步擴展的機會。因此，透過收購事項、認購事項及可能之收購建議收購中新地產之重大股權，符合上海實業銳意發展核心業務、優化產業結構之戰略佈局。

此外，收購中新地產之重大股權有助上海實業收購中新地產之優質資產，從而於未來建立更加堅穩之平台。憑藉於中新地產優質資產之權益，上海實業亦可優化其物業資產資源，為上海實業貢獻盈利，並為上海實業股東增值。上海實業將致力於協助發展中新地產之土地儲備及其現有發展項目。

上海實業董事（包括上海實業獨立非執行董事）認為，收購事項、認購事項及收購建議乃按公平原則及一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合上海實業及上海實業股東之整體利益。

中新地產

中新地產董事會相信，認購事項將提升中新地產之資本基礎，並為其提供資金以清償債務及／或為新投資或營運資金需求提供資金。中新地產董事會亦相信，引入上海實業集團為中新地產之新單一最大股東及相關收購建議有助於中新地產恢復股份之買賣。該董事會已尋求恢復股份買賣幾個月，但仍未成功。

關於淇澳島項目及淇澳協議（其詳情將載於向股東寄發之通函）之價值，中新地產將於中新地產集團截至二零零九年十二月三十一日止財政期間之綜合財務報表中確認淇澳島項目之減值虧損約2,000,000,000港元，這將對中新地產截至二零零九年十二月三十一日止財政期間所報業績產生重大不利影響。

有關中新地產集團財政狀況之進一步詳情，將於其截至二零零九年十二月三十一日止財政期間之經審核綜合財務報表公布時披露。

股東及有意投資者須注意，根據收購守則第10條，淇澳島項目之減值虧損約2,000,000,000港元可構成中新地產之溢利預測，因此須按照收購守則就其作出報告。基於中新地產截至二零零九年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表將於載有收購建議之文件寄發前盡快刊發，並會載入該文件或適當之回應文件，中新地產已向執行人員要求並獲其准許公佈此減值虧損而毋須全面遵守收購守則第10條。彼等倚賴該數字以評估收購建議之優劣及／或買賣中新地產股份、購股期權、認股權證、可換股債券及中新地產其他證券時，務請審慎行事。

中新地產董事（不包括中新地產獨立非執行董事，其意見將於考慮獨立財務顧問所提供之意見後作出）認為，認購事項及淇澳協議，就交易整體內容而言，乃按公平原則及一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合中新地產及中新地產股東之整體利益。

認購協議之估計所得款項總額為1,580,000,000港元，淇澳協議之估計所得款項總額為2,500,000,000港元。董事擬將該等所得款項其中1,500,000,000港元用於償還債項，其餘2,580,000,000港元將在物色到合適商機時用於投資及發展。因中新地產董事會之組成可能於完成時改變，上述所得款項之用途可能作出中新地產董事不時認為適當之變動。由於淇澳協議之所得款項不會於數年內收到，其用途將不時審議。

穎佳及上海實業股東有關中新地產之意向

倘收購建議已完成，上海實業之意向為中新地產將繼續進行其目前業務，惟會持續檢討其業務，並制定計劃以實現與上海實業之中國房地產業務達致協同效益。在妥當遵守上市規則之情況下，這或會包括上海實業向中新地產集團注入資產或業務，或收購或出售中新地產之資產。倘上海實業就任何事宜作出須根據收購守則或上市規則予以披露之決定，其將另行發出公告知會其股東。

維持中新地產之上市地位

穎佳擬於收購建議截止後維持中新地產在聯交所主板之上市地位。中新地產董事（只要彼等仍為中新地產董事）及中新地產董事會將予委任之新董事（倘有）將共同及個別向聯交所承諾，會採取適當步驟確保中新地產股份有足夠之公眾持股量。

上海實業將連同中新地產採用合理措施致力維持中新地產股份於聯交所之上市地位，並將根據上市規則確保不少於25%之中新地產股份由公眾人士持有。

倘於收購建議截止時少於25%之中新地產股份由公眾人士持有或倘聯交所相信：

- 中新地產股份之買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 並無足夠中新地產股份由公眾人士持有以維持一個有秩序市場，

則聯交所可行使其酌情權暫停中新地產股份買賣。就此而言，謹請注意於收購建議完成後中新地產股份之公眾持股量可能不足，故中新地產股份之買賣可能暫停，或繼續暫停，直至達致所規定之公眾持股量為止。

中新地產董事會組成之可能變動

中新地產董事會現時由七名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。待完成後及在收購守則規限下，倘穎佳要求，則中新地產若干或全體現有董事可能呈辭，而該等辭任將於收購建議截止日期或執行人員批准之其他日期起生效，以較早之日期為準。於本公告日期，穎佳尚未決定須辭任之中新地產現任董事之數目及身份。

穎佳擬提名中新地產董事會之新董事，惟於本公告日期尚未就提名董事之數目及人選作出決定。有關中新地產董事會組成變動之任何安排將根據上市規則及／或收購守則之相關規定作出。

一般資料

中新地產獨立董事委員會之獨立財務顧問

獨立董事委員會將予成立，以就認購事項、股份收購建議及淇澳協議向獨立中新地產股東提供意見。獨立財務顧問亦將予委任，以就認購事項、股份收購建議及淇澳協議向獨立董事委員會提供意見。於委任獨立財務顧問後，將根據收購守則第2.1條及上市規則第14A章刊發公告。

寄發收購建議文件

根據收購守則第8.2條，收購建議文件須於本公告日期起二十一日內寄發。上海實業及中新地產各自之董事會有意在可行情況下寄發綜合收購建議文件，當中載列（其中包括）獨立董事委員會及獨立財務顧問就收購建議之意見。然而，由於收購建議有先決條件（即完成），故將根據收購守則第8.2條註釋2，向執行人員申請將寄發收購文件之時間延至先決條件達成後七日內。有關收購建議之預期時間表將載於收購建議文件。

認購股份

認購股份將為每股面值0.04港元之中新地產股份，在各方面與於認購股份發行日期之已發行中新地產股份享有同等地位，並將賦予其持有人收取於配發認購股份後宣派、作出或派付之所有未來股息及分派。

將向聯交所申請批准認購股份上市及買賣。

將向中新地產股東尋求批准（其中包括）認購協議。僅獨立中新地產股東方可就有關決議案進行投票。

禁止買賣中新地產證券

僅此提醒穎佳及中新地產各自之聯繫人根據收購守則第22條披露彼等之中新地產證券買賣。

根據收購守則第3.8條，收購守則規則22註釋11之全文轉載如下：

「股票經紀、銀行及其他中介人的責任

代客買賣有關證券的股票經紀、銀行及其他人，都負有一般責任在他們能力所及的範圍內，確保客戶知悉規則22下聯繫人及其他人應有的披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易的自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意有關規則。但假如在任何7日的期間內，代客進行的任何有關證券的交易的總值（扣除印花稅和經紀佣金）少於100萬元，這規定將不適用。

這項豁免不會改變主事人、聯繫人及其他人士自發地披露本身的交易的責任，不論交易所涉及的總額為何。

對於執行人員就交易進行的查訊，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易的人應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作的過程中，將會向執行人員提供該等交易的有關資料，包括客戶的身分。」

上市規則及收購守則之含義

上海實業

由於收購事項、認購事項及收購建議之適用百分比率合計超過 25%但低於 100%，故收購事項、認購事項及收購建議合計構成上海實業之主要交易，須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定。

就上海實業董事所知、所得資料及所信，倘上海實業召開股東大會，概無上海實業股東須放棄投票。因此，收購事項、認購事項及收購建議已依據上市規則第14.44條經股東書面批准，而上海實業不會召開股東大會以批准收購事項、認購事項及收購建議。上海實業之控股股東上海實業（集團）有限公司（擁有上海實業551,799,371股普通股，佔上海實業於本公告日期已發行股本之約 51.10%）已按上市規則要求，向上海實業授予收購事項、認購事項及收購建議之批准。

中新地產

根據上市規則第14A章，淇澳協議，包括淇澳島項目之價格與其於二零零九年十二月三十一日之市值出現重大折讓及遞延支付條款，構成中新地產之關連交易，以及根據收購守則第25條淇澳協議構成一項「特別交易」，而根據上市規則第14A章，認購事項構成中新地產之關連交易。因此，淇澳協議及認購事項須經獨立中新地產股東於股東大會批准。

由於根據收購守則第25條，淇澳協議構成鄺先生之特別交易，其亦須取得執行人員之同意。中新地產將根據收購守則第25條向執行人員申請有關淇澳協議之同意。

該同意倘授出，將須受下列各項規限：(i)獨立財務顧問公開聲明，其認為淇澳協議之條款公平合理；及(ii)獨立中新地產股東於中新地產股東大會上以投票表決方式批准淇澳協議。中新地產股東（包括(i)賣方、其聯繫人及彼等之一致行動人士；(ii)穎佳及其一致行動人士；及(iii)涉及淇澳協議或其項下擬進行交易或於其中擁有權益之任何中新地產股東）須於股東大會上就有關淇澳協議之決議案放棄投票。

通函

將召開中新地產股東特別大會以考慮及批准淇澳協議及認購協議。一份載有淇澳協議及認購協議之詳情、獨立董事委員會之推薦建議、獨立財務顧問致獨立董事委員會之意見以及股東特別大會通告之通函將於切實可行情況下盡快寄發予中新地產股東。

根據上市規則之有關規定，有關上海實業主要交易之通函將寄發予上海實業股東。

暫停買賣中新地產股份及可換股債券

應中新地產要求，中新地產股份及可換股債券已由二零零八年一月二十二日上午十時十分起於聯交所主板暫停買賣，以待刊發有關若干股價敏感資料之公告。中新地產股份及可換股債券將繼續暫停買賣，直至另行通告。

釋義

於本公告，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	根據買賣協議之條款及條件收購出售股份
「一致行動」	具收購守則所賦予之涵義
「聯繫人」	具收購守則所賦予之涵義
「營業日」	除星期六或星期日外，香港銀行一般開門營業之日子
「完成」	收購事項及認購事項之完成
「關連人士」	具上市規則所賦予之涵義
「可換股債券」	中新地產發行之二零一一年到期HK\$1,340,000,000零息可換股債券，其中52,160,000港元之本金額尚未贖回
「可換股債券持有人」	可換股債券之持有人
「可換股債券收購建議」	瑞銀集團及野村代表穎佳就所有可換股債券（穎佳及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購之可換股債券除外）可能提出之強制性有條件現金收購建議

「產權負擔」	所有留置權、抵押、產權負擔、優先購買權及任何性質之其他第三方權利，並連同截至本公告日期證券所有附帶之一切權利及其後附帶之一切權利，包括全數收取於收購建議之收購建議文件日期或之後所宣派、作出或派付之全部股息及分派（如有）
「執行人員」	證監會企業融資部執行理事
「首個截止日期」	於收購建議之首個截止日期，收購建議文件將予訂明（或穎佳可能決定及宣佈及執行人員批准之任何較後截止日期）
「港元」	香港法定貨幣，港元
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	將予組成之中新地產董事委員會，以就認購事項、淇澳協議及股份收購建議向獨立中新地產股東提供建議
「獨立中新地產股東」	酈先生、酈先生之關連人士及與彼等之一致行動人士除外之中新地產股份持有人
「最後交易日」	二零零八年一月二十二日，緊接中新地產股份暫停買賣前之最後交易日
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	二零一零年九月三十日（或賣方、買方與中新地產可能協定之其他日期）
「酈先生」	酈松校先生，中新地產之前執行董事及主席，已自二零零九年八月二十二日起辭任
「中新地產」	中新地產集團（控股）有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所上市
「中新地產董事會」	中新地產之董事會
「中新地產集團」	中新地產及其附屬公司
「中新地產股東」	中新地產股份之持有人
「中新地產股份」	中新地產股本中之每股面值 0.04 港元普通股

「野村」	野村國際（香港）有限公司，為根據證券及期貨條例（香港法例第571章）可從事第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌實體；
「穎佳」	Novel Good Limited 穎佳有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為上海實業之全資附屬公司
「收購建議」	股份收購建議、可換股債券收購建議、認股權證收購建議及購股期權收購建議之統稱
「購股期權持有人」	購股期權之持有人
「購股期權收購建議」	瑞銀集團及野村代表穎佳就註銷所有尚未行使之購股期權（穎佳及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購之購股期權除外）可能提出之強制性有條件現金收購建議
「中國」	中華人民共和國
「淇澳協議」	Turbo Wise、中新地產與鄺先生就買賣中新地產集團於為淇澳島項目及相關股東貸款而於二零一零年一月十九日訂立之協議
「淇澳島項目」	位於中國廣東省珠海市淇澳東線道路東側望赤嶺山群的地號A0203001 全部，佔地面積約 220 萬平方米
「淇澳貸款協議」	運德集團有限公司、富勝投資有限公司（均為中新地產之全資附屬公司，緊隨完成後將繼續為中新地產之全資附屬公司）及 Oceana Assets Corp. 就為淇澳島項目融資而於二零零七年十一月二十九日訂立之人民幣 1,500,000,000 元等值定期貸款協議，並經日期為二零零八年八月二十七日之修訂協議及日期為二零零九年十二月二日之第二份修訂協議修訂及補充
「保留股份」	緊隨完成後，由鄺先生及賣方保留之 554,920,495 股中新地產股份，佔本公告日期中新地產已發行股本約 28.52%及經認購股份擴大後中新地產已發行股本約 21.10%
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「出售股份」	500,000,000 股中新地產股份，目前由賣方合法及實益擁有，佔中新地產於本公告日期已發行股本約 25.70%

「買賣協議」	賣方、穎佳及鄺先生就穎佳向賣方收購出售股份而於二零一零年一月十九日訂立之有條件買賣協議
「證監會」	香港證券及期貨事務監察委員會
「股份收購建議」	瑞銀集團及野村代表穎佳就所有中新地產之已發行股份（穎佳及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購或認購之股份除外）可能提出之強制性有條件現金收購建議
「購股期權」	根據中新地產於二零零二年十二月十二日採納之購股期權計劃授出之尚未行使購股期權
「上海實業」	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，其股份於聯交所上市
「上海實業董事」	上海實業之董事
「上海實業集團」	上海實業及其附屬公司
「上海實業股東」	上海實業之股東
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「認購股份」	穎佳於完成認購事項時將認購之 683,692,000 股中新地產股份
「認購事項」	根據認購協議之條款及條件認購認購股份
「認購協議」	中新地產與穎佳就穎佳認購認購股份而於二零一零年一月十九日訂立之有條件認購協議
「認購價」	全部認購股份之認購價合共 1,586,165,440 港元
「收購守則」	香港公司收購及合併守則
「交易」	收購事項、認購事項、淇澳協議及收購建議之統稱
「Turbo Wise」	Turbo Wise Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由鄺先生全資擁有

「瑞銀集團」	瑞銀集團香港分行，為根據證券及期貨條例（香港法例第571章）可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）、第7類（提供自動化交易服務）及第9類（提供資產管理）之持牌實體
「賣方」	Invest Gain Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由酈先生全資擁有
「認股權證」	可按每股價格 6.72 港元（可予調整）認購中新地產新股並於二零一二年七月二十二日屆滿之 66,000,000 份認股權證
「認股權證持有人」	認股權證之持有人
「認股權證收購建議」	瑞銀集團及野村代表穎佳就所有尚未行使認股權證（穎佳及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購之認股權證除外）可能提出之強制性有條件現金收購建議
「%」	百分比

本公告內之人民幣金額按人民幣 1.00 元兌 1.14 港元之匯率兌換為港元，惟僅供說明，該匯率為於本公告日期香港營業時間結束時之概約現行匯率。

承董事會命
上海實業控股有限公司
公司秘書
梁年昌

承董事會命
中新地產集團（控股）有限公司
主席
劉義

香港，二零一零年一月十九日

於本公告日期，上海實業董事會成員包括：

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

獨立非執行董事：

羅嘉瑞先生、吳家璋先生、梁伯韜先生

於本公告日期，穎佳董事會成員包括：

蔡育天先生、周杰先生、錢世政先生及周軍先生

於本公告日期，中新地產董事會包括：

執行董事：

劉義先生、牛曉榮女士、元崑先生、劉岩女士、賈伯煒先生、鮑景桃女士及林君誠先生

非執行董事：

黎亮先生

獨立非執行董事：

聶梅生女士、張青林先生及高岭先生

上海實業之董事對本公告所載之資料（有關鄺先生、賣方、Turbo Wise及中新地產集團之資料除外）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乃經審慎周詳考慮後始發表，本公告並無遺漏任何其他有關上海實業集團之事實，致使本公告所載之任何陳述（與鄺先生、賣方、Turbo Wise及中新地產集團有關者除外）產生誤導。

穎佳之董事願就本公告所載資料（有關鄺先生、賣方、Turbo Wise及中新地產集團之資料除外）之準確性共同及個別承擔全部責任，並在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乃經審慎周詳考慮後始發表，且本公告並無遺漏任何其他有關穎佳之事實，致使本公告所載之任何陳述（與鄺先生、賣方、Turbo Wise及中新地產集團有關者除外）產生誤導。

中新地產之董事願就本公告所載資料（有關鄺先生、賣方、Turbo Wise及上海實業集團之資料除外）之準確性共同及個別承擔全部責任，並在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乃經審慎周詳考慮後始發表，且本公告並無遺漏任何其他有關中新地產集團之事實，致使本公告所載之任何陳述（與鄺先生、賣方、Turbo Wise及上海實業集團有關者除外）產生誤導。

鄺先生本身及作為賣方及Turbo Wise之唯一董事願就本公告所載資料（僅就有關鄺先生本身、賣方及Turbo Wise之資料而言）之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼所知，彼、賣方或Turbo Wise於本公告所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始發表，且本公告並無遺漏任何其他事實，致使本公告所載有關鄺先生本身、賣方或Turbo Wise之陳述產生誤導。

* 僅供識別

淇澳島項目之物業估值報告

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對位於中國之淇澳島項目於二零零九年十二月三十一日的估值意見所編製的函件全文及估值證書，以供載入本公告。



香港
中環
康樂廣場 1 號
怡和大廈
10 樓

敬啟者：

主旨： 中華人民共和國廣東省珠海市淇澳島望赤嶺山群、淇澳東線道路東側的地號
A0203001 土地

指示、目的及估值日期

吾等按照 閣下的指示，對中新地產集團（控股）有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有以上物業（「該物業」）進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便就該等物業於二零零九年十二月三十一日（「估值日」）現況下的市值，向 閣下提供意見。

市場價值定義

吾等對該物業的估值乃吾等對其市值的意見，而根據香港測量師學會之物業估值準則所下定義是指「某項物業在進行適當推銷後，由自願買家與自願賣家雙方在知情、審慎及無強迫情況下於估值日期達成物業交易之公平交易估計金額」。

估值假設

吾等對該物業的估值並不包括因特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士授出的特別考慮因素或特許權或任何特別價值因素）所抬高或貶低的估計價格。

在對位於中國之該物業進行估值時，參照中國法律意見，吾等的估值基礎在支付每年象徵式土地使用費後，已獲授有關物業權益於特定土地使用年期內之可轉讓土地使用權，而任何應付地價亦已悉數支付。吾等倚賴 貴集團就物業業權及物業權益而提供之資料及意見。吾等為該物業估值時，參照中國法律意見，吾等的估值基礎在業主對該物業擁有可執行業權，於所授的整個為屆滿年期內擁有自由不受干擾地使用、佔用或出讓物業的權利。

吾等的估值並無考慮該物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，參照中國法律意見，吾等的估值基礎在假設該物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及重大支銷。

按 貴集團的財務資料，為指示目的並基於最後可行日期之通用法則及可掌握資料，出售中國物業權益則為中國營業稅（約 5%）、中國土地增值稅（佔增值額約 30–60%）及外資公司預扣稅（約 20%）。根據既定慣例，吾等在估值過程中不會核實亦不會計入上述稅項責任。確切之稅項含義將須遵守出售時之通用規則及規定。由於該物業作未來發展用途，該物業之潛在稅務負債的實現於不久的將來為遙遠的。

評估方法

在對該物業（即 貴集團於中國持有作未來發展的物業）估值時，吾等採用了直接比較法，參考相關市場可資比較銷售證據。

吾等於評估該物業之價值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司上市規則的第五章及應用指引第十二號以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》（二零零五年第一版）的所有規定。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，以及 貴集團的中國法律顧問提供的中國法律意見。吾等已信納其提供有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、發展計劃、土地面積及建築面積以及所有其他有關事項的意見。

本估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之資料作出，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供與估值有重大關係之資料的真實性及準確性。吾等亦獲悉所得資料並無遺漏重大事實。

吾等謹此指出，所獲提供之文件主要以中文編寫，英文譯本為吾等對內容之理解。故此，吾等建議 貴公司參考該等文件之中文原版，並就該等文件之合法性及詮釋諮詢 閣下之法律顧問上海市錦天城律師事務所。

業權查核

吾等獲 貴集團提供物業文件的副本或摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以確定是否擁有權或核實是否存在任何修訂。所有文件僅供參考而所有尺寸、量度及面積僅為約數。

現場勘查

吾等已視察該物業的外部並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無勘察土壤以確定土地狀況及有關設施等是否適合任何未來發展。吾等編製估值時已假設有關於方面符合要求，並於建築期間不會招致任何特殊開支或延誤。

吾等並未進行實地測量，以核實該物業的土地及建築面積，吾等假設交予吾等之文件副本所示之面積均為正確。

幣值

除有另說明者外，於吾等之估值中，所有金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

吾等隨函附奉估值證書。

此致

中新地產集團（控股）有限公司

香港

灣仔

港灣道 23 號

鷹君中心 30 樓

3005-07 室

董事會 台照

代表

戴德梁行有限公司

曾俊叡

董事

註冊專業測量師（產業測量組）

中國房地產估價師

理學碩士

英國皇家特許測量師

香港測量師學會會員

謹啟

二零一零年一月十八日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾十七年經驗。

估值證書

貴集團於中國持有作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下的市場價值
中華人民共和國廣東省珠海市淇澳島望赤嶺山群、淇澳東線道路東側的地號 A0203001 土地	該物業包括一幅土地面積為 2,215,516.28 平方米 (23,847,817 平方呎) 的土地。 根據 貴集團指示，該物業將發展成一個為綜合住宅／旅遊業的項目。該物業總建築面積約 770,000 平方米 (8,288,280 平方呎)。 該物業的土地使用權已授出作住宅用途於二零七四年十一月三十日屆滿和作旅遊用途於二零四四年十一月三十日屆滿。	該物業現時空置及為待開發。	人民幣 2,250,000,000 元 (貴集團應佔 100% 權益： 人民幣 2,250,000,000 元)

附註：

- (1) 該物業的土地面積為 2,215,516.28 平方米，房地產權證上登記面積為 2,015,131.23 平方米，剩餘土地面積為 200,385.05 平方米待完善調整部隊及村民用地相關手續後再補辦登記。吾等於評估該物業之價值時，吾等假定土地面積為 200,385.05 平方米之房地產權證將在適當時候發出。
- (2) 根據房地產權證 C4701761 號，該物業之土地使用權，包括土地面積為 2,015,131.23 平方米 (根據紅線圖用地面積為 2,215,516.28 平方米，本次登記面積為 2,015,131.23 平方米，剩餘面積 200,385.05 平方米待完善調整部隊及村民用地相關手續後，再補辦登記該面積。)，已出讓予珠海市淇洲島影視城有限公司作住宅用途於二零七四年十一月三十日屆滿和作旅遊用途於二零四四年十一月三十日屆滿。
- (3) 根據建設用地批准書(2006)第 113 號，由珠海市國土資源局於二零零六年九月八日核發，批准用地面積為 2,215,516.28 平方米和土地出讓金為人民幣 227,500,000 元。
- (4) 根據建設用地規劃許可證(2006)086 號，由珠海市規劃局於二零零六年九月六日核發，建築地盤的土地面積為 2,215,516.28 平方米是符合城市規劃的要求。

- (5) 根據營業執照440400400007208號，珠海市淇洲島影視城有限公司於一九九五年十二月十三日成立為一家有限責任公司，註冊資本人民幣90,000,000元（已付資本金為人民幣90,000,000元），其有效營運期為一九九五年十二月十三日至二零三六年十一月六日。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 珠海市淇洲島影視城有限公司，截至二零零九年十二月三十一日為中新地產集團（控股）有限公司100%全資子公司，並取得有效的營業執照及依照中華人民共和國法律成立；
 - (ii) 珠海市裕卓集團有限公司（珠海市淇洲島影視城有限公司的原股東）已經全部繳清了土地使用權出讓合同項下的地價款和獲得土地使用權出讓合同；
 - (iii) 珠海市淇洲島影視城有限公司有權在該物業的土地使用權剩餘期限內使用、轉讓、出租、抵押。珠海市淇洲島影視城有限公司擁有土地地號A0203001，土地面積為2,215,516.28平方米，房地產權證上登記面積為2,015,131.23平方米，剩餘土地面積為200,385.05平方米待完善調整部隊及村民用地相關手續後再補辦登記；
 - (iv) 珠海市淇洲島影視城有限公司已取得建設用地規劃許可證，但尚未取得建設工程規劃許可證和建設工程施工許可證；及
 - (v) 根據國土資源局批准關於中新淇澳項目用地不認定土地閒置問題的覆函，該物業暫不認定作土地閒置，珠海市淇洲島影視城有限公司需補簽土地出讓合同，重新明確建設期限。

(7) 根據 貴集團提供的資料及中國法律意見，主要許可證及牌照的持有及授出情況如下：

房地產權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地批准書	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	沒有
建設工程施工許可證	沒有
營業執照	有