

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，概不對因本公告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。



沪港联合

**HONG KONG SHANGHAI ALLIANCE HOLDINGS LIMITED**

**滬港聯合控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1001)

**主要及關連交易**

**成立共同投資企業  
訂立認購及股東協議  
及  
投資管理協議**

**財務顧問**



YU MING INVESTMENTS LIMITED  
禹銘投資有限公司

## **認購及股東協議**

於二零一八年四月十八日(交易時段後)，本公司、頌裕、RECO、滬港地產及企業訂立認購及股東協議，據此，頌裕將按4,500美元認購0.45股新企業股份，而RECO將按25,500美元認購2.55股新企業股份，惟須待條件達成後方告作實。於本公告日期，企業有一股已發行企業股份，並由頌裕全資擁有。於完成後，該一股現有企業股份將由企業購回，而企業將由頌裕及RECO分別擁有15%及85%。

企業年期為完成日期起計五年，可予延長，而投資期為完成日期起計首兩年。

企業將專注於收購位於上海黃金地段使用率低但具增值潛力的辦公樓，並有效使用資本及實施其他資產管理舉措，以提升價值。於完成後及應企業管理人滬港地產要求，企業合作夥伴已同意進一步按比例出資最多合共350,000,000美元以供企業營運。頌裕之企業合作夥伴承擔最高為52,500,000美元，而RECO之企業合作夥伴承擔最高為297,500,000美元。

本公司於頌裕間接擁有62%股本權益，因此，本公司之企業合作夥伴承擔將為32,550,000美元。

### **投資管理協議**

同日，滬港地產及企業亦訂立投資管理協議，據此，滬港地產將獲委任為企業管理人，並根據投資管理協議提供日常營運及執行企業認可之業務計劃及預算。

### **上市規則涵義**

由於根據上市規則計算有關企業合作夥伴承擔之一項適用百分比率超過25%，但全部適用百分比率低於100%，故訂立認購及股東協議構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

陳先生為本公司一名關連人士之聯繫人(定義見上市規則第14A章)。因此，訂立認購及股東協議將構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。然而，由於本集團與陳先生之關連交易屬附屬公司層面並按正常商業條款訂立，鑑於(i)董事會已批准認購及股東協議；及(ii)獨立非執行董事已確認認購及股東協議之條款屬公平合理，且按正常商業條款訂立，並符合股東之整體利益，故其獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

### **一般事項**

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准該等協議及其項下擬進行之交易。

一份載有(其中包括)(i)該等協議之進一步資料；(ii)本集團之財務資料；(iii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(iv)召開股東特別大會之通告；及(v)上市規則項下規定之其他資料之通函預期將於二零一八年五月九日或之前寄發予股東。

**由於完成須待數項條件獲達成後方告落實，故股東及投資者於買賣本公司之證券時務請審慎行事。**

## 緒言

董事會宣佈於二零一八年四月十八日(交易時段後)，本公司、頌裕、RECO、滬港地產及企業訂立認購及股東協議，據此，企業合作夥伴已同意認購企業股份及進一步按比例出資最多合共350,000,000美元，用作收購位於上海黃金地段使用率低但具增值潛力的辦公樓，並有效使用資本及實施其他資產管理舉措，以提升價值。

## 認購及股東協議

下文載列認購及股東協議之主要條款：

**日期** 二零一八年四月十八日

**訂約方** (i) 企業；

(ii) 頌裕；

(iii) RECO；

(iv) 滬港地產，作為企業管理人；及

(v) 本公司，作為擔保人

<b>認購事項</b>	於本公告日期，企業有一股已發行企業股份，註冊資本為1.00美元，並由頌裕全資擁有，該股份將由企業於完成後購回
	頌裕將按4,500美元認購0.45股新企業股份，而RECO將按25,500美元認購2.55股新企業股份。於完成後，企業將由頌裕及RECO分別擁有15%及85%
<b>企業年期</b>	自完成日期起計直至(i)自完成日期起計五年，惟取得企業合作夥伴批准後可予調整；及(ii)緊隨出售企業所有或絕大部份資產(以較後日期為準)
<b>業務範圍</b>	專注於收購、增值、營運及出售於上海之房地產項目，該等項目(i)大部分價值來自辦公室部分；及(ii)符合企業之投資準則
<b>企業管理</b>	滬港地產根據投資管理協議負責日常營運及執行企業認可之業務計劃及預算
<b>投資期</b>	兩年
<b>企業董事會組成</b>	最多六名董事，其中四名董事將由RECO提名，及其中兩名將由頌裕提名
<b>企業董事會批准</b>	滬港地產識別之所有投資及主要決策須由企業董事會批准
<b>優先預覽權</b>	於投資期，企業將作為滬港地產及其聯屬公司之獨家投資工具，透過其於華北及華東(包括但不限於上海)投資任何新項目，惟當時餘下的企業合作夥伴承擔需足以作出有關投資。就上述者而言，滬港地產之聯屬方已向RECO之聯屬方授出於二零一八年一月二十九日起直至認購及股東協議日期終止期間類似優先預覽權之權利

**企業合作夥伴承擔** 應滬港地產要求，企業合作夥伴將按比例向企業提供總額最高350,000,000美元以作營運：

	企業 合作夥伴 承擔 (美元)	百分比 (%)
RECO	297,500,000	85
頌裕	52,500,000	15
	<u>350,000,000</u>	<u>100</u>

### 增發權

於動用上述85%或以上之企業合作夥伴承擔後，滬港地產須就該事件向RECO發出書面通知，而RECO將擁有一次性權力(「**增發權**」)，可於自該通知日期起計90日內全權酌情要求企業合作夥伴作出額外股本承擔

增發權須經企業合作夥伴對其條款及條件之共同同意及本公司股東批准(如有需要)

根據增發權購買之資產須視作企業購買資產外之單獨資產組別，並須按適用於企業已購買資產之大致相同條款營運

### 分派

按平等基準根據各自之出資比例作出分派

### 先決條件

完成須待以下條件達成後，方告作實：

- (i) 已就RECO建議認購並由RECO認購之企業股份及由頌裕建議認購並由頌裕認購之企業股份按RECO及頌裕各自信納之條款向中國商務部取得必要或有關之反壟斷確認，且該等確認維持十足效力及作用；及
- (ii) 股東於股東特別大會上作出批准

企業合作夥伴須各自盡力促使及確保盡快達成條件

<b>企業股份轉讓</b>	不得轉讓予其他第三方，惟可轉讓予認購及股東協議界定之獲准承讓人除外
<b>擔保</b>	本公司無條件及不可撤回地向RECO及企業保證頌裕作出之聲明及保證及頌裕根據認購及股東協議項下之出資責任，並同意就RECO及企業各自可能因頌裕違反上述聲明及保證以及任何責任所蒙受或產生之任何及所有損失向彼等各自作出彌償
<b>投資管理協議</b>	
同日，滬港地產及企業亦訂立投資管理協議，據此，滬港地產將獲委任為企業管理人以提供日常管理，投資管理協議之主要條款如下：	
<b>日期</b>	二零一八年四月十八日
<b>訂約方</b>	(i) 滬港地產；及  (ii) 企業
<b>服務及職責</b>	滬港地產作為獨立承辦商，提供所有營運及其他事宜之管理及行政，包括但不限於就企業之項目收購、項目出售及項目資產管理提供意見及支援，並就企業之業務表現及財務概要提供季度及年度報告
<b>費用</b>	費用將按(i)企業合作夥伴之出資；(ii)相關物業購買代價；及(iii)企業分派而支付
<b>開支</b>	企業將應滬港地產要求向滬港地產償付若干費用及開支，包括有關成立及營運企業及其他交易追索之成本及開支，惟以某金額為上限
<b>終止</b>	企業可於以下情況終止投資管理協議：  (i) 倘頌裕不再持有企業之任何股份，緊隨向滬港地產發出通知後；或  (ii) 倘發生投資管理協議項下界定之重大違反，緊隨向滬港地產發出通知後；或  (iii) 倘滬港地產未能於八個連續經營季度達致預算經營收入淨額之20%，於向滬港地產發出60日之書面通知後

## 有關企業之資料

企業為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並於本公告日期由頌裕全資擁有。

於完成後，企業將由頌裕及RECO分別擁有15%及85%，並將從事收購、增值、營運及出售於上海之房地產項目。

## 有關頌裕之資料

頌裕為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。其分別由本公司一間間接全資附屬公司及一間由陳先生間接及全資擁有之公司美加創投有限公司(Beauty Plus Ventures Limited)分別擁有62%及38%。

於本公告日期，陳先生並無持有本公司任何證券。陳先生為上市規則第14A章項下本公司一名關連人士之聯繫人。

## 有關RECO之資料

RECO為一間於新加坡註冊成立之投資控股有限公司。其為GIC (Realty) Private Limited之間接全資附屬公司。GIC (Realty) Private Limited由Minister for Finance of the Government of Singapore全資擁有。

就董事所深知、盡悉及確信，RECO及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

## 有關滬港地產之資料

滬港地產為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，並由本公司及陳先生分別擁有60%及40%。其主要從事房地產價值提升、改動及加建工程，以修建上海空置或利用率不高之樓宇，最終目標為就本集團之投資帶來豐厚之資本增值。M3 Capital Partners (HK) Limited一直擔任滬港地產有關成立企業之獨家財務顧問。

## 交易資金

於完成後及應滬港地產要求，企業合作夥伴同意進一步按比例出資最多合共350,000,000美元以供企業營運。RECO之企業合作夥伴承擔最高為297,500,000美元，而頌裕之企業合作夥伴承擔最高為52,500,000美元。

本公司間接擁有頌裕之62%股本權益，因此，本公司之企業合作夥伴承擔為32,550,000美元。本公司有意透過內部營運資金及銀行借貸之方式撥付其企業合作夥伴承擔部分。

## 進行交易之理由及裨益

本集團有四個業務分部：房地產投資及項目管理、建築材料、建築產品及設計方案及工程塑膠。

房地產投資及項目管理業務包括(i)直接收購為本集團產生租金收入及公平值增值之投資物業；及(ii)透過合夥或本集團持有股本之投資基金投資於物業。建築材料業務包括香港建築產品加工及分銷、卷鋼加工與分銷、鋼材回收及鋼筋加工及裝配業務。建築產品及設計方案業務提供浴室及廚房產品之設計、安裝、存貨管理、物流以及技術支援。本集團亦為家居電子產品及汽車從事工程塑膠業務。

誠如本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告所述，本集團目標擴展房地產投資及項目管理業務，透過成立合營公司及／或基金合夥企業，並於以上合作架構下保持管理者角色。管理層相信目標擴張有利於本集團之發展，因滬港地產將持有合夥企業或投資基金之普通合夥人及投資經理人具有之全部管理權，同時對本集團資本需求更具彈性。滬港地產一直專注於上海之辦公樓宇市場，積極探索透過成立合營公司及／或基金合夥企業之基礎以籌集資本之機會，並擔任合夥企業或投資基金之普通合夥人以賺取服務費用收入。

此外，滬港地產擁有於最近兩個財政年度將表現欠佳之樓宇改造為現代化、高回報及高價值資產之成功往績。

經考慮上述各項，董事會(包括獨立非執行董事)認為訂立該等協議與本公司長遠投資策略一致，而其項下擬進行交易之條款及條件乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。由於概無董事於交易中擁有重大權益，故概無董事須就批准交易之董事會決議案中放棄投票。

## 上市規則涵義

由於根據上市規則計算有關企業合作夥伴承擔之一項適用百分比率超過25%，但全部適用百分比率低於100%，故訂立認購及股東協議構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。



陳先生為本公司一名關連人士之聯繫人(定義見上市規則第14A章)。因此，訂立認購及股東協議將構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。然而，由於本集團與陳先生之關連交易屬附屬公司層面並按正常商業條款訂立，鑑於(i)董事會已批准認購及股東協議；及(ii)獨立非執行董事已確認認購及股東協議之條款屬公平合理，且按正常商業條款訂立，並符合股東之整體利益，故其獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

## 一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准該等協議及其項下擬進行交易。

一份載有(其中包括)(i)該等協議之進一步資料；及(ii)本集團之財務資料；(iii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(iv)召開股東特別大會之通告；及(v)上市規則項下規定之其他資料之通函預期將於二零一八年五月九日或之前寄發予股東。

**由於完成須待數項條件獲達成後方告落實，故股東及投資者於買賣本公司之證券時務請審慎行事。**

## 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等協議」	指	認購及股東協議以及投資管理協議
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	滙港聯合控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1001)
「完成」	指	根據認購及股東協議之條款及條件完成交易
「條件」	指	認購及股東協議之先決條件
「董事」	指	本公司董事

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「滬港地產」	指	滬港地產資本有限公司(Hongkong and Shanghai Land Capital Ltd.)，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其由本公司及陳先生分別擁有60%及40%股本權益
「投資管理協議」	指	企業與滬港地產訂立日期為二零一八年四月十八日之投資管理協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「陳先生」	指	陳浩華先生
「百分比率」	指	具有上市規則賦予其之相同涵義
「頌裕」	指	頌裕有限公司(Plentiful Praise Limited)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其由本公司及陳先生分別間接擁有62%及38%股本權益。於完成後，頌裕將擁有企業之15%股本權益
「中國」	指	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)
「RECO」	指	Reco Wisteria Private Limited，一間於新加坡註冊成立之有限公司，且為GIC (Realty) Private Limited之間接全資附屬公司。GIC (Realty) Private Limited由Minister for Finance of the Government of Singapore全資擁有。RECO將擁有企業之85%股本權益
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以批准認購及股東協議及投資管理協議
「股東」	指	本公司股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購及股東協議」	指	企業、頌裕、RECO、港滬地產及本公司訂立日期為二零一八年四月十八日之認購及股東協議

「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「企業」	指	HSL Shanghai Office Partners I Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期由頌裕全資擁有
「企業董事會」	指	企業之董事會
「企業合作夥伴」	指	頌裕及RECO
「企業合作夥伴承擔」	指	各企業合作夥伴將按比例向企業出資
「企業股份」	指	企業每股面值1.00美元之股份

代表董事會  
**滬港聯合控股有限公司**  
 主席  
**姚祖輝**

香港，二零一八年四月十八日

於本公告日期，董事會包括姚祖輝先生、陸佩然女士及劉子超先生(為執行董事)；譚競正先生、徐林寶先生、謝龍華先生及楊榮燊先生(為獨立非執行董事)。