

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) 終止中新地產集團（控股）有限公司出售淇澳島項目權益之協議

及

(2) 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有關

之

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）有限公司之股份之協議，

及穎佳有限公司可能認購中新地產集團（控股）有限公司之股份之協議

若干條款之修訂及豁免



於二零一零年一月十九日，中新地產、穎佳與上海實業公佈（「過往公告」）（其中包括）：(1) 穎佳（上海實業全資附屬公司）、賣方與鄺先生訂立買賣協議；(2) 穎佳與中新地產訂立認購協議；及(3) 鄺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向 Turbo Wise 出售中新地產於淇澳島項目之全部權益。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與過往公告所界定者具有相同涵義。

淇澳協議已於二零一零年五月十一日就中新地產與 Turbo Wise 訂立的協議（「終止協議」）終止。鑒於終止協議，中新地產、穎佳、賣方及鄺先生於同日訂立補充協議（「補充協議」），主要為補充、修訂及豁免買賣協議及認購協議內有關淇澳協議之若干條款及條件。

除經補充協議補充、修訂及豁免外，認購協議及買賣協議仍然具備全面效力。

一份有關上海實業主要交易之通函，已於二零一零年四月三十日送呈上海實業之股東。一份有關此交易之補充通函，當中載有補充協議之詳情，將根據上市規則有關規定送呈上海實業之股東。

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。

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。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。

於二零一零年一月十九日，中新地產、穎佳與上海實業公佈（「過往公告」）（其中包括）：(1) 穎佳（上海實業全資附屬公司）、賣方與鄺先生訂立買賣協議；(2) 穎佳與中新地產訂立認購協議；及(3) 鄺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向 Turbo Wise 出售中新地產於淇澳島項目之全部權益。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與過往公告所界定者具有相同涵義。

淇澳協議已於二零一零年五月十一日就中新地產與 Turbo Wise 訂立的協議（「**終止協議**」）終止。

鑒於終止協議，中新地產、穎佳、賣方及鄺先生於同日訂立補充協議（「**補充協議**」），主要為補充、修訂及豁免買賣協議及認購協議內有關淇澳協議之若干條款及條件。尤其是根據補充協議，完成毋須待達成以下各項方可作實：

- (a) 淇澳協議獲中新地產獨立股東批准；
- (b) 淇澳協議成為無條件；及
- (c) 取得有關淇澳協議之同意。

除經補充協議補充、修訂及豁免外，認購協議及買賣協議仍然具備全面效力。

訂立終止協議及補充協議之理由及裨益

協議各方均顯然明白，如淇澳協議仍然有效，在取得完成買賣協議及認購協議所需之各項批准方面，可能會出現長時間延誤，繼而可能會增加買賣協議及認購事項不能完成之可能性，而中新地產證券暫停買賣之期間也可能會延長。鑒於上文所述，訂約方訂立終止協議及補充協議以便交易順利進行。

上海實業董事（包括上海實業之獨立非執行董事）認為，補充協議乃經公平洽商，並按正常商業條款訂立，並仍然認為收購事項及認購事項（經補充協議補充及修訂）及建議收購屬公平合理，並在整體上符合上海實業及上海實業股東之利益。

中新地產之董事（包括中新地產之獨立非執行董事）認為，終止協議及補充協議乃經公平洽商，並按正常商業條款訂立，乃屬公平合理，並在整體上符合中新地產及中新地產股東之利益。

上市規則及收購守則之含義

上海實業

收購事項及認購事項（經補充協議補充及修訂）及收購建議合計仍為上海實業之主要交易，並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，收購事項及認購事項（經補充協議補充及修訂）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及認購事項（經補充協議補充及修訂）。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

561,776,371 股普通股，佔上海實業於本公告日期已發行股本約 52.03%）已按上市規則的要求，向上海實業授予收購事項及認購事項（經補充協議補充及修訂）及收購建議之批准。

中新地產

根據上市規則第十四 A 章，淇澳協議之遞延付款條款構成中新地產之關連交易，亦構成收購守則第 25 條項下的「特別交易」，因此須於股東大會上經獨立中新地產股東批准。

由於淇澳協議已經終止，將毋須獲得該批准。

通函

一份有關上海實業主要交易之通函，已於二零一零年四月三十日送呈上海實業之股東。一份有關此交易之補充通函，當中載有補充協議之詳情，將根據上市規則有關規定送呈上海實業之股東。

根據上市規則第 14A 章，認購協議構成中新地產之關連交易，因此須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定。中新地產將按照上市規則之規定向中新地產之股東寄發通函。

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。

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。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。

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

承董事會命
穎佳有限公司
董事
周杰

香港，二零一零年五月十一日

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、吳家璋先生及梁伯韜先生

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，中新地產董事會成員包括：

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。

穎佳之董事對本公告所載資料（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。

中新地產之董事對本公告所載資料（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 之唯一董事對本公告所載資料（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