

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完成收購及認購中新地產集團（控股）有限公司之股份
- (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之合計主要交易
- (3) 恢復買賣中新地產集團（控股）有限公司之股份及可換股債券

上海實業控股有限公司及穎佳有限公司之聯席財務顧問



穎佳、上海實業及中新地產欣然公佈，收購事項與認購事項已根據買賣協議及認購協議於二零一零年六月二十四日完成。

於完成後及於本公告日期，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，佔中新地產經發行認購股份擴大後之已發行股本約45.02%。根據收購守則第26.1條，穎佳將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無條件後，穎佳亦將作出合適之收購建議，以收購所有尚未行使之可換股債券、認股權證及註銷尚未行使之購股期權。

由於完成已於二零一零年六月二十四日發生，中新地產股份及可換股債券將於二零一零年六月二十五日上午九時三十分起於聯交所主板恢復買賣。

酈先生及賣方各自己向穎佳承諾，於收購建議截止日期前，彼等將不會（其中包括）接納(i)有關保留股份或因行使酈先生持有之750,000份購股期權而發行之股份之股份收購建議；或(ii)有關酈先生持有之750,000份購股期權之購股期權收購建議，且彼等將不會出售或以其他方式處置保留股份或酈先生之購股期權。

綜合文件包括（其中包括）(a)瑞銀及野村作為財務顧問給予穎佳有關收購建議之函件，載列收購建議的條款；(b)中新地產董事會函件；(c)獨立董事委員會函件；及(d)獨立財務顧問英高就收購建議給予獨立董事委員會之函件，連同接納表格，預計於二零一零年六月三十日或之前寄發予中新地產獨立股東、可換股債券持有人、認股權證持有人及購股期權持有人。

茲提述關於（其中包括）收購事項、認購事項及收購建議之公告。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與公告賦予該等詞彙之涵義相同。

完成收購事項與認購事項

穎佳、上海實業及中新地產欣然公佈，收購事項及認購事項已根據買賣協議及認購協議於二零一零年六月二十四日完成。就出售股份及認購股份支付之價格為2.32港元。

強制性有條件現金收購建議

於完成後及於本公告日期，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，佔中新地產經發行認購股份擴大後之已發行股本約45.02%。根據收購守則第26.1條，穎佳將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無條件後，穎佳將作出合適之收購建議，以收購所有尚未行使之可換股債券、認股權證及註銷尚未行使之購股期權。

初步公告載述，酈先生及賣方於完成後將合共持有554,920,495股中新地產股份。酈先生其後澄清該數字包括由其持有之750,000份購股期權，因此截至初步公告日期，由賣方及酈先生，以及與彼等任何一方一致行動之人士持有之中新地產股份數目實際應為554,170,495股。

緊隨完成後：(i)酈先生及賣方合共持有的保留股份（即554,170,495股中新地產股份），佔中新地產經發行認購股份擴大的已發行股本約21.08%，及(ii)酈先生持有750,000份購股期權。酈先生及賣方各自已向穎佳承諾，於收購建議截止日期前，彼等將不會（其中包括）接納(i)有關保留股份或因行使酈先生持有之750,000份購股期權而發行之股份之股份收購建議；或(ii)有關酈先生持有之750,000份購股期權之購股期權收購建議，且彼等將不會出售或以其他方式處置保留股份或酈先生之購股期權。

根據於本公告日期前，按照證券及期貨條例第 XV 部之條文發表之通知及上文所載酈先生提供之澄清，於緊接收購事項及認購事項完成前及緊隨其後但於收購建議前中新地產之股權架構如下：

	於緊接收購事項及認購事項完成前 之股權架構		於緊隨收購事項及認購事項完成後 但於收購建議前之股權架構	
	中新地產股份數目	%	中新地產股份數目	%
穎佳及其一致 行動人士	-	-	1,183,692,000	45.02
賣方及酈先生 及其各自之一 致行動人士	1,054,170,495	54.18	554,170,495	21.08
公眾人士	891,469,694	45.82	891,469,694	33.90
	<u>1,945,640,189</u>	<u>100.00</u>	<u>2,629,332,189</u>	<u>100.00</u>

誠如初步公告所述，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。若控制權變動於二零一零年六月二十四日（即完成日期）發生，可換股債券收購建議項下之可換股債券收購價以每10,000港元面值之可換股債券計將為4,092.72港元，即可換股債券收購建議之價值約為21,350,000港元。倘於首個截止日期前，悉數行使所有可換股債券、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，則穎佳於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項下概無應付之代價，而穎佳根據股份收購建議應付之代價約為3,819,800,000港元。

除可換股債券之收購價外，收購建議之條款應與初步公告所述之條款及條件維持不變。收購建議之詳情將載列於預期由穎佳、上海實業及中新地產聯合寄發之綜合文件。

寄發綜合文件

綜合文件包括（其中包括）(a)瑞銀及野村作為財務顧問給予穎佳有關收購建議之函件，載列收購建議之條款及條件；(b)中新地產董事會函件；(c)獨立董事委員會函件；及(d)獨立財務顧問英高就收購建議給予獨立董事委員會之函件，連同接納表格，預計於二零一零年六月三十日或之前寄發予中新地產獨立股東、可換股債券持有人、認股權證持有人及購股期權持有人。

鑑證審閱／內部監控審查報告

應中新地產之要求，中新地產股份及可換股債券暫停於聯交所主板買賣，自二零零八年一月二十二日上午十時十分生效，以待公佈若干股價敏感資料，此舉引起了各方關注；另鑒於其於二零零九年五月十一日之公告內提述廉政公署之調查，因此中新地產之董事會決定實屬恰當尋求獨立專業顧問之協助，以查核其事務及內部監控。

中新地產董事會已委託獨立會計師行就廉政公署取得之文件及中新地產截至二零零三年四月三十日至二零零九年四月三十日止各年度之其他可取得之記錄編製鑑證報告。調查重點涵蓋中新地產同意之特定範圍之若干選定程序。獨立會計師行已審閱可取得之財務資料及其認為與其工作相關之業務記錄，並詳細審閱賬目，抽樣檢查支持文件，確保其明瞭相關事件，並向中新地產之管理層及員工進行查詢，以了解中新地產集團之營運業務、重大交易及資產。報告指出了若干與資產估值有關之事件（而中新地產其後已重估該等資產之價值，並就相關資產於截至二零零九年十二月三十一日止財政期間之財務報表內提計撥備）。

中新地產集團之董事會亦已委託獨立內部監控顧問對其內部監控進行審查。獨立內部監控顧問之審查範圍由中新地產集團之管理層釐定，涵蓋下列範疇之若干選定程序：(i) 整個實體之監控及企業層面之監控，如利益衝突政策、董事會及審核委員會之組成及功能、風險評估政策及程序、資訊及通訊政策及程序及內部審計功能等，以及(ii)若干業務程序層面之選定監控，包括於中新地產集團總部及中新地產集團若干選定附屬公司報告之收益及應收款項、購買及應付款項（僅就物業發展而言）、庫務及現金管理、餽贈、差旅及娛樂及財務匯報事宜。審查期間由二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日。

內部監控報告指出下列範疇內存在若干缺點（其中包括）：(i)於中新地產集團之監控系統取用財務匯報資料；(ii)重大交易合約之控制；(iii)現金付款之授權；(iv)遵守及根據上市規則及會計準則作出披露事宜；(v)反欺詐政策及程序；(vi)內部審核；(vii)主要職能部門及管理職位之職務說明、責任及匯報流程；(viii)員工操守守則；及(ix)風險評估。

於完成前，以及因應鑑證審閱報告及上文所述之內部監控審查之調查結果，中新地產已採取措施改善企業管治及內部監控，以解決內部監控之缺點，包括：

- 藉改善交叉檢查及批准程序及交由不同人員負責，加強有關付款的內部監控；
- 批准薪酬委員會的職權範圍；
- 改善程序以確保適當披露關連人士及關連人士交易。新程序現規定在中新地產每月銷售報告內列明中新地產董事購買的任何物業；
- 改善反欺詐政策和程序以及匯報機制；
- 提升內部監控部門，並將其列為直接向審核委員會匯報的獨立部門；釐清主要職能部門及管理職位的職務說明、責任及匯報流程；
- 制定操守守則，並向所有人員正式傳達；
- 設立風險管理委員會，並制定風險評估機制；及
- 提升多項事宜的監控，例如納稅鑑定及繳納、員工貸款文件編製及保留、現金及財資管理、財務記錄及系統的取用、會計政策及程序、綜合政策及程序。

上海實業信納中新地產於完成前所採取以改善企業管治及內部監控之上述步驟。

於完成後，中新地產的董事會組成及高級管理層將有下文各節詳述的變動。此外，上海實業將採取上海實業集團的企業管治標準（如適當），加強內部監控報告指出的風險範疇。上海實業亦將促使本公司於完成後，(a)於中新地產股份及可換股債券於聯交所主板恢復買賣後六個月內，委任獨立專業公司對內部監控進行跟進審查，並確保已修正獨立內部監控顧問於內部監控報告內所指出之所有缺點，及(b)在中新地產下一份中期報告或年報內報告有關內部監控跟進審查之結果。

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、一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成。中新地產全體現有董事（賈伯煒先生除外）已提出呈辭，而該等辭任將於收購建議首個截止日期前或收購建議成為無條件之日期（以較後之日期為準），或執行人員批准之其他日期起生效。於上述辭職後，中新地產上述董事將不會於中新地產集團再有任何職位。

上海實業認為，考慮到賈伯煒先生於擔任上市公司之高級管理層之經驗及其於中新地產已服務多年，故賈伯煒先生繼續出任中新地產董事會之董事，整體而言對中新地產及其股東有利，並可確保中新地產之管理及控制可順利過渡，以及專注於（尤其是）完成後之企業與投資者關係事務。

穎佳擬提名六名執行董事及四名獨立非執行董事（須確認其獨立性）加入中新地產董事會，生效日期為緊接綜合文件日期後之日。建議之中新地產董事之詳情載於下文：

建議之執行董事

蔡育天先生，60歲，為上海實業之副董事長、行政總裁及執行董事，以及上海實業（集團）有限公司（「上實集團」）總裁、上海城開（集團）有限公司（「上海城開集團」）、上海上實南洋大酒店有限公司及中環保水務投資有限公司董事長。蔡先生畢業於華東師範大學世界經濟專業，獲碩士學位，副研究員。蔡先生曾任中華企業公司行政總裁。自一九八七年九月起至二零零五年十一月止，先後擔任上海市房產管理局副局長、局長、上海市房屋土地管理局局長、上海市房屋土地資源管理局局長等職務。蔡先生在房地產、經濟及行政管理方面積逾20多年經驗。

倪建達先生，47歲，為上海實業副行政總裁，並同時兼任上海城開集團董事兼總裁。彼先後畢業於上海大學和澳大利亞 La Trobe 大學，獲工商管理碩士學位。倪先生曾任上海徐匯房地產經營有限公司總經理、上海城開集團副總經理、中國華源集團公司房地產部總經理等職務，在房地產、經濟及管理方面積逾20多年專業工作經驗。倪先生於二零零三年被選舉為上海市人大代表，先後被授予全國25名最具改革理念的中國企業家、二零零六年中國住交會十大風雲人物之一、二零零七年博鰲論壇-中國地產20年最具影響力人物、二零零五年上海房地產18年十大企業家等榮譽稱號。彼曾任上海市青年聯合會副主席，現為上海市青年企業家協會會長及上海市房地產業協會副會長。

錢世政先生，57歲，為上海實業之執行董事及副行政總裁。彼亦為上實集團副總裁，以及上海城開集團之董事。彼畢業於復旦大學，獲經濟學碩士和管理學博士學位，曾在復旦大學任教。一九九八年一月加入上實集團，現為海通證券股份有限公司副董事長及中國龍工控股有限公司獨立非執行董事。彼在財務與會計理論及實務方面積逾20多年經驗。

周軍先生，41歲，為上海實業之執行董事及副行政總裁。彼亦為上海滬寧高速公路（上海段）發展有限公司、上海路橋發展有限公司及上海申渝公路建設發展有限公司之董事長，以及上海城開集團、中環保水務投資有限公司之董事。彼先後畢業於南京大學和復旦大學，獲文學士和國際金融專業經濟學碩士學位，並獲授經濟師職稱。周先生於二零零五年十二月獲委任為上海實業副行政總裁，現為上實集團副總裁、上海星河數碼投資有限公司董事長，並為上海市人大代表。周先生於一九九六年四月加入上實集團前，曾於國泰證券有限公司（現為國泰君安證券公司）任職。周先生在證券、金融投資、房地產、項目策劃等方面擁有10多年專業工作經驗。

楊彪先生，46歲，為上海城開集團之副主席。楊先生曾於上海師範大學任教，亦曾出任上海徐匯區審計局副局長、徐匯區國有資產監督管理委員會主任。楊先生擁有多年教學、行政及管理經驗。

陳安民先生，59 歲，現為上海城開集團之董事兼常務副總裁。彼亦為中國海誠工程科技股份有限公司之董事。彼為高級經濟師。陳先生曾任上海興業房產股份有限公司之副董事長及寧波富邦精業集團股份有限公司之董事。陳先生於建築及物業發展行業擁有 30 多年經驗。

建議之獨立非執行董事

杜惠愷先生，太平紳士，65 歲，為新世界中國地產有限公司之副主席。彼亦為新創建集團有限公司副主席、利福國際集團有限公司執行董事及香港東亞銀行有限公司獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。彼亦為新世界酒店（集團）有限公司及豐盛珠寶有限公司董事。杜先生自一九九五年起獲邀出任加拿大商會駐港總監成員。此外，彼為中國人民政協會議上海市第十一屆常務委員及港澳委員召集人。於二零零五年六月，杜先生獲摩洛哥王國委任為駐港名譽領事。

黃英豪博士，47 歲，現職律師、中國司法部委托公証人及中國法學會理事。彼為黃乾亨、黃英豪律師事務所的首席合夥人。黃博士現亦擔任香港多家上市及跨國集團之董事職位，包括：香港資源控股有限公司、亞洲水泥（中國）控股公司、中國海外發展有限公司、金利來集團有限公司、勤+緣媒體服務有限公司、Pacific Alliance Asia Opportunity Fund Limited、渤海產業投資基金管理有限公司及香港航空有限公司之董事。黃博士現為中華人民共和國政治協商會議全國委員會委員。彼亦為香港特別行政區選舉委員會委員，負責選舉香港行政長官。彼亦為對香港頗具影響力的政治智囊組織「新世紀論壇」的副召集人，及「香港法律論壇」的共同發起人。黃博士於一九九六年至一九九八年間出任香港特別行政區臨時立法會議員，一九九八年獲選為香港十大傑出青年，並於二零零三年獲選為世界十大傑出青年。

范仁達先生，50 歲，現為東源資本有限公司的主席及董事總經理。他的專業為管理、企業融資、合併及收購、風險資本、公司整合及重組等領域。在此之前，他曾於多間國際金融機構擔任要職，並於一間聯交所上市之公眾公司擔任董事總經理。范先生於美國達拉斯大學取得工商管理碩士學位，現為上海交通大學的博士生。范先生於香港資源控股有限公司、統一企業中國控股有限公司、利民實業有限公司、建聯集團有限公司、人和商業控股有限公司及中信資源控股有限公司六家聯交所上市公司擔任獨立非執行董事。

李家暉先生，55 歲，現為李湯陳會計師事務所副執行合夥人。彼亦分別為香港會計師公會執業資深會計師、英國特許公認會計師公會及英國特許秘書行政人員公會資深會員、英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼現為萬科企業股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市）之獨立董事兼審核委員會主席、中港照相器材集團有限公司、四海國際集團有限公司（其股份均於聯交所上市）之獨立非執行董事兼審核委員會主席。李先生現為中國航空工業國際控股（香港）有限公司（前稱中國航空技術國際控股有限公司）及招商局國際有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會委員（其股份均於聯交所上市）。

高級管理層變動

於完成後，已委任若干上海實業集團之提名人士擔任中新地產之高級管理職位，以控制中新地產之業務及財務管理，並著重管理及監控內部監控報告指出之高風險範疇。

中新地產股份及可換股債券恢復買賣

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。中新地產已向聯交所申請而聯交所已有條件批准恢復買賣中新地產股份及可換股債券，條件為（其中包括）完成已發生。

由於完成已於二零一零年六月二十四日發生，中新地產股份及可換股債券將於二零一零年六月二十五日上午九時三十分起於聯交所主板恢復買賣。

釋義

除文義另有所指或下列提供者外，本公告所用詞彙與公告所界定者具有相同涵義：

- | | |
|----------|--|
| 「英高」 | 英高財務顧問有限公司，為獨立董事委員會有關收購建議之獨立財務顧問及根據證券及期貨條例可從事第 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）及第 9 類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團 |
| 「公告」 | 初步公告及由上海實業、穎佳與中新地產聯合發出日期為二零一零年五月十一日之公告之統稱 |
| 「綜合文件」 | 將就收購建議刊發之綜合收購建議及回應文件 |
| 「初步公告」 | 由上海實業、穎佳與中新地產聯合發出日期為二零一零年一月十九日之公告 |
| 「內部監控報告」 | 由獨立內部監控顧問就中新地產集團編製的內部監控審閱報告 |

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，二零一零年六月二十四日

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、吳家瑋先生及梁伯韜先生

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事實（與鄺先生、賣方及中新地產集團有關者除外），致使本公告所載之任何陳述產生誤導。

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（與鄺先生、賣方及中新地產集團有關者

除外)，致使本公告所載之任何陳述產生誤導。

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事實，致使本公告所載之任何陳述（與鄺先生、賣方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之唯一董事願就本公告所載資料（僅就有關鄺先生本身及賣方之資料而言）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，彼或賣方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或賣方之陳述產生誤導。

*僅供識別