

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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：363)

## 須予披露的交易

於二零零九年六月十一日，賣方、買方、擔保人及本公司訂立收購協議，據此，買方將向賣方收購出售股份及出售貸款。於完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司。

由於根據上市規則第 14.07 條計算收購事項的一項百分比率超過 5% 但低於 25%，根據上市規則，收購事項構成本公司的須予披露的交易。

根據收購協議，上海鑫泰、WFOE、擔保人及項目公司亦須於完成時訂立委託管理協議，據此，項目公司將於委託期間委託上海鑫泰承擔該等開發項目的建築及銷售及項目公司其他日常營運的管理。

根據收購協議，上海鑫泰、WFOE、項目公司、擔保人及本公司將於完成時訂立中國收購協議，據此，上海鑫泰將獲授予項目公司的全部權益獨家認購期權，而 WFOE 將獲授予項目公司的全部權益獨家認沽期權，以於期權行使日期行使選擇權時，將使 WFOE 出售及上海鑫泰（或由其委任之人士）收購 WFOE 於項目公司持有的全部權益。

由於根據上市規則第 14.07 條計算中國收購事項的一項百分比率超過 5% 但低於 25%，根據上市規則，中國收購事項亦構成本公司的須予披露的交易。

### 收購協議

日期

二零零九年六月十一日

## 訂約方

賣方 : Bright New Investments Limited

買方 : S.I. Properties Holdings Limited 上實地產控股有限公司

賣方的擔保人 : 擔保人

買方的擔保人 : 本公司

就董事所知、所悉及所信，並經作出一切合理查詢後，於本公告日期，賣方、其最終實益擁有人以及擔保人乃獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）。

## 將予收購的資產

買方已有條件同意按照收購協議的條款及條件收購出售股份及出售貸款。

出售股份指目標公司的全部已發行股本。出售貸款包括目標公司於完成日期結欠賣方的所有未償還款項。

## 代價

買方須向賣方支付(a)人民幣 1,300,000,000 元（相等於約 1,477,000,000 港元）的等值美元（「**第一期代價**」），於完成日支付及(b)人民幣 700,000,000 元（相等於約 795,000,000 港元）的等值美元（「**第二期代價**」），由買方於收到賣方通知第二期付款條件（定義見本公告「收購協議」一節內「支付第二期代價的條件」一節）已達成或由買方豁免後五個營業日內支付。為免存疑，倘所有第二期付款條件未獲達成或豁免，則買方並無責任支付第二期代價，而支付第一期代價則代表已完全清償買方支付出售股份及出售貸款的代價的責任。

收購協議項下的代價乃由賣方與買方在計及該等開發項目在現有狀況下的市值後經公平磋商後釐定。

## 完成條件

完成須待下列條件（「**完成條件**」）達成（或經買方書面豁免）後，方可作實：

- (a) 買方信納重組已在所有方面正式完成，且買方已以買方信納的形式及內容獲得收購協議所載與重組有關的協議及文件（包括中國法律意見，其中內容包括：(i)根據所有適用中國法律及法規完成境內部分的重組，(ii)根據所有適用中國法律於中國房地產交易管理機構完成上海鑫泰向項目公司轉讓該項目的登記及審批，(iii)委託管理協議的合法性及有效性，(iv)倘中國有關當局不批准 WOFE 已申請的基建項目開發（如皋市長江鎮基礎設施建設的項目），以致 WOFE 無法按照其營業執照所載業務範圍開始營業，在該等情況

下，有關中國當局因 **WOFE** 僅有活動為持有項目公司而取消該營業執照的風險並不存在；及(v)截至中國法律意見日期，項目公司營業執照所述經營範圍的一切變動均在法律上有效，並已向中國有關當局登記)；

- (b) 賣方及擔保人於收購協議中所作保證及聲明（猶如於完成日作出）於收購協議日期及完成日在所有方面屬準確；
- (c) 賣方及目標公司於完成時或之前須遵守或履行收購協議所載的各自契諾及責任已在所有方面獲遵守或履行；
- (d) 已以買方信納的形式及內容獲得或作出須就簽訂、交付或履行收購協議所需的所有同意（包括但不限於上海鑫泰的債權人的同意）、批准、命令或授權或向任何人士登記、聲明或存案，且具有十足效力；
- (e) 經審核賬目及管理賬目的副本已根據收購協議交付予買方；
- (f) 向 **WOFE** 注入 3,000,000 美元（相等於約 23,400,000 港元）作為注資及買方已獲得核實該等注資的 **WOFE** 的驗資報告；
- (g) 買方已獲得憑證顯示 **WOFE** 已支付收購項目公司的代價；
- (h) 買方已獲得憑證顯示項目公司經審核賬面中所載列的其他應收款項約人民幣 18,100,000 元（相等於約 20,600,000 港元）已償還；
- (i) 酒店第二按揭已於有關中國政府部門正式登記；
- (j) 並無任何政府機關頒佈的臨時約束令、初步或永久禁制令或其他指令妨礙完成收購協議項下擬進行的交易，且並無令完成屬違法的已訂立或視為適用的任何法律；
- (k) 買方已完成對目標集團的盡職審查，且買方在所有重大方面信納該盡職審查的結果；
- (l) 目標集團成員公司的業務、前景及財務狀況、該物業、該項目或目標集團成員公司的資產並無重大不利變動；
- (m) 買方已獲得恆盛地產賬目的副本；
- (n) 買方已獲得恆盛地產於二零零七年十一月二日及二零零七年十二月十七日就交易文件項下擬進行的交易而發行的票據的持有人代表的同意書副本；及
- (o) 買方已以買方信納的形式及內容獲得收購協議所載將於完成時交付或提供予買方的各協議及文件。

買方可全權酌情書面豁免全部或部分全部或任何完成條件。倘(i)上述第(a)、(d)、(e)、(k)、(m)或(n)段所載的任何完成條件未能於最後期限或之前達成或(ii)不遲於完成日上午九時正前未能達成或由買方豁免所有完成條件，則收購協議將無效及失效且並無任何進一步效力，而任何一方不得向另一方作出任何申索。

倘於完成時或之前政府機關或其他相關機關將收購或發出通知收購或收回或擬收購或收回該物業或其任何部分，賣方須即時就此書面通知買方，而買方經向賣方發出事先書面通知後可酌情廢除收購協議，收購協議將因此無效及失效且並無任何進一步效力，而任何一方不得就此向另一方作出任何申索。

### 支付第二期代價的條件

買方支付第二期代價的責任須待達成或由買方書面豁免下列條件（「**第二期付款條件**」）後，方可落實：

- (a) 買方已以買方信納的形式及內容獲得收購協議所載的協議及文件（包括房地產轉讓協議及有關（其中包括）根據所有適用中國法律及法規於中國房地產交易管理機構完成向項目公司轉讓第 9 及 10 幢開發項目的審批及登記的中國法律意見）；
- (b) 並無任何政府機關頒佈的臨時約束令、初步或永久禁制止令或其他指令妨礙完成轉讓第 9 及 10 幢開發項目，且並無令轉讓第 9 及 10 幢開發項目屬違法的已訂立或視為適用的任何法律；
- (c) 賣方及擔保人就第 9 及 10 幢開發項目於收購協議中所作保證及聲明於第二期付款日期（猶如於第二期付款日期作出）屬準確；及
- (d) 第 9 及 10 幢開發項目的業務、前景及財務狀況並無重大不利變動。

倘買方未能於最後期限或賣方與買方可能書面協定的較後日期前達成或由買方豁免所有第二期付款條件，則買方並無責任支付第二期代價。

### 完成

按照收購協議的條文及達成（或由買方豁免）完成條件後，完成將於完成日發生。於完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司。

於完成時，相關訂約方亦將訂立中國收購協議及委託管理協議。該等協議之進一步詳情載於本公告下文「中國收購協議」及「委託管理協議」兩節。

## 有關第 6 幢開發項目的安排

倘第 6 幢開發項目於二零一一年十二月三十一日之前開發至其可予以抵押的階段（即取得房地產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證），則賣方同意向 WOFE 抵押第 6 幢開發項目，抵押價值為人民幣 350,000,000 元（相等於約 398,000,000 港元）（「**第 6 幢開發項目抵押**」），而賣方須促使上海鑫泰在實際可行情況下以 WOFE 為受益方盡快簽署抵押文件。倘第 6 幢開發項目開發至可預售的階段，則買方與 WOFE 同意預售第 6 幢開發項目，該等預售所得款項須存放至委託管理協議中規定的項目公司的指定賬戶。項目公司實際收到的預售所得款項達到人民幣 350,000,000 元（相等於約 398,000,000 港元）後，或當上海鑫泰根據中國收購協議收購項目公司的全部股權後，買方同意無條件解除第 6 幢開發項目抵押（並將促使 WOFE 就解除第 6 幢開發項目抵押立即簽署有關必要文件）。上海鑫泰有權取得預售所得款項中超出項目公司實際收到的人民幣 350,000,000 元（相等於約 398,000,000 港元）的該等款項。倘於二零一一年十二月三十一日，第 6 幢開發項目並未開發至可予以抵押階段以及上海鑫泰未根據中國收購協議收購項目公司的全部股權，則賣方須促使上海鑫泰向 WOFE 支付人民幣 350,000,000 元（相等於約 398,000,000 港元）。

## 擔保

擔保人訂立收購協議與賣方共同及個別作出聲明及保證，並保證賣方妥為及準時履行及解除賣方於收購協議項下對買方到期履行、結欠或產生之所有責任。

擔保人進一步向買方及本公司保證及承諾，於由收購協議日期起至(i)中國收購事項的完成日期、(ii)WOFE 收到根據委託管理協議應向其支付的所有款項，及(iii)二零一一年十二月三十一日三者中最後的日期止期間，彼將於所有時間維持充足的淨資產以履行其於所有交易文件項下的責任，並繼續為恆盛地產的主要股東，持有最少 51% 股權。

本公司訂立收購協議，保證買方妥為及準時履行及解除買方於或根據收購協議之各項條款之所有責任。

## 有關上市的安排

本公司同意並於收購協議中確認以下有關恆盛地產可能尋求上市之安排可能不獲聯交所接納：(i)根據交易文件擔保人已提供或將提供的擔保（「**擔保人的擔保**」），(ii)給予 WOFE 酒店第二按揭（「**酒店第二按揭**」），及(iii)第 6 幢開發項目抵押。倘聯交所認為就建議上市而言擔保人的擔保不可接納，擔保人須促使恆盛地產簽立擔保（於該上市後生效），用以於該上市後取代及解除交易文件項下擔保人的擔保。本公司亦同意於該上市後（或聯交所可能要求之其他較早時間）無條件解除酒店第二按揭。就上述而言，本公司於實際可行情況下將盡快，並將促使其相關聯屬公司盡快簽署一切相關文件以使得該等解除生效。就聯交所不接納的該等其他權利（包括第 6 幢開發項目抵押），賣方、擔保人及本公司同意衷誠協作以作出適當安排，以實現本公司或其有關聯屬公司豁免及／或（如適用）根據隨後協定之安排放棄根據收購協議進行之該等安排，以讓上市繼續進行或根據聯交所的規定採取其他安排，而本公司於實際

可行情況下將盡快，並將促使其相關聯屬公司盡快簽署一切文件以使該解除生效。

## 第 9 及 10 幢開發項目的轉讓

第二期付款條件之一為買方接獲上海鑫泰與項目公司簽訂的房地產轉讓協議。預期房地產轉讓協議將包含（其中包括）以下條款：

### 主題事宜

根據房地產轉讓協議，上海鑫泰將轉讓第 9 及 10 幢開發項目予項目公司。訂約各方協定上海鑫泰須盡快安排將有關第 9 及 10 幢開發項目的相關在建工程審批文件變更至項目公司名下。

倘在根據法律及法規許可以及相關審批機關允許，且上海鑫泰與項目公司相互同意的情況下，則上海鑫泰或會選擇並不處理上述有關更名程序。

### 代價

轉讓第 9 及 10 幢開發項目的代價將為人民幣 700,000,000 元(相等於約 795,000,000 港元)，將於上海鑫泰與項目公司分別協定之時間支付。請參閱本公告「委託管理協議」一節內的「開發項目轉讓的代價的安排」一節，了解有關項目轉讓協議項下代價的處理方法。

### 權利義務的轉移

根據房地產轉讓協議於相關中國房地產交易管理機構登記轉讓第 9 及 10 幢開發項目之前，上海鑫泰將負責所有建設工程施工費、監理費及其他費用，而根據房地產轉讓協議於相關中國房地產交易管理機構登記轉讓第 9 及 10 幢開發項目之後，項目公司將負責該等費用，並由上海鑫泰支付及在項目公司作掛帳處理。

### 終止

倘發生以下任何事件，房地產轉讓協議可予以終止：

- (a) 房地產轉讓協議訂約方達成相互協定；
- (b) 房地產轉讓協議的違約方於非違約方發出書面通知後三十日內仍不履行房地產轉讓協議項下的主要義務，則非違約方可發出書面通知終止房地產轉讓協議。

倘發生上述(b)段事件，則房地產轉讓協議將自給予違約方書面通知起予以終止，而非違約方可要求違約方承擔違約責任。

## 延遲完成興建第 9 及 10 幢開開發項目

倘項目公司未能按照《國有土地使用權出讓合同》的約定按時完成興建第 9 及 10 幢開開發項目，而受到有關中國政府部門處罰，則上海鑫泰將承擔所有責任，並須以項目公司名義向有關土地主管部門繳付全部相關罰款以及承擔其他相應賠償責任。

## 稅項

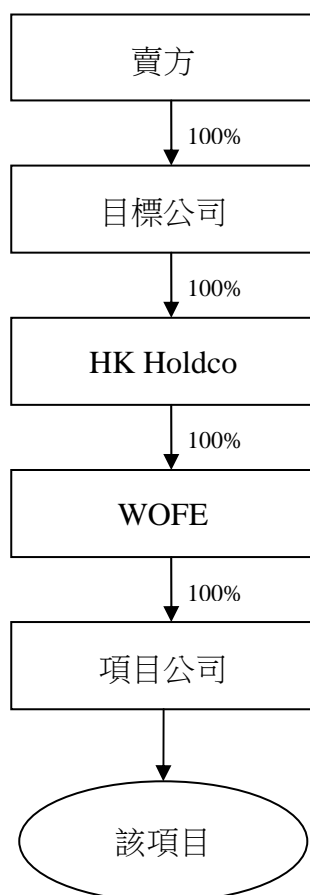
項目公司就房地產轉讓協議項下之交易根據中國法律承擔的任何稅費或法定費用將由上海鑫泰全額償付。倘上海鑫泰未能於 WOFE 發出書面通知後七日內向 WOFE 全額償付，未償付部份需加計利息按日計算，利率根據中國人民銀行公佈之一年期貸款利率上浮 20%。

## 有關目標集團的資料

### 目標公司

目標公司於二零零九年二月二十五日在英屬維爾京群島註冊成立，為賣方的全資附屬公司。據本公司所悉，除其全資附屬公司 HK Holdco、WOFE 及項目公司外，目標公司並無重大資產，自其註冊成立起無從事任何業務經營，並由賣方收購作為目標集團的控股公司。

於完成前，目標集團將進行重組，據此，目標集團的架構載於以下架構圖：



HK Holdco 為於二零零九年三月三日在香港註冊成立的公司，為目標公司的直接全資附屬公司。

WOFE 為於二零零九年四月二十七日在中國成立的外商獨資企業，其註冊資本為 3,000,000 美元（相等於約 23,400,000 港元），並為 HK Holdco 的直接全資附屬公司。根據 WOFE 的營業執照，其業務範圍為從事道路、管網、綠化、路燈建設。然而，WOFE 擬進行的唯一業務為持有項目公司。

項目公司為於二零零八年五月二十六日在中國成立的有限責任公司，其註冊資本為人民幣 20,000,000 元（相等於約 22,700,000 港元），並為 WOFE 的直接全資附屬公司。

根據收購協議，除項目公司持有該物業及該項目，以及開發該項目及為開發該項目於一般業務過程中開展的營運則外，目標集團的各成員公司並無從事任何業務。

根據賣方提供的資料，項目公司於二零零八年十二月三十一日的經審核資產總值及資產淨值分別為人民幣 20,034,115 元（相等於約 22,756,000 港元）及人民幣 20,010,865 元（相等於約 22,729,000 港元），而項目公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核除稅前及除稅後淨利潤均為人民幣 10,865 元（相等於約 12,341 港元）。

由於上海鑫泰擬於二零一一年十二月三十一日購回項目公司的所有股權，且項目公司將於完成日至二零一一年十二月三十一日止期間委託予上海鑫泰經營，項目公司將有七名董事，其中兩名將由上海鑫泰委派，而項目公司召開董事會會議的法定人數將為六名董事。項目公司之章程須包括條文，規定下列事項須由項目公司全體出席董事於相關董事會贊成，方可通過：

- (1) 兼併、合併、為第三方提供借款和擔保、出售、轉讓、抵押或以其他方式處置項目公司的資產、業務或收入；
- (2) 借款及其他任何增加項目公司債務（除掛帳費用及開發項目轉讓的代價以及上海鑫泰根據第 6 幢開發項目抵押需向 WOFE 支付的人民幣 350,000,000 元（相等於約 398,000,000 港元）外）的其他行為；
- (3) 變更項目公司名稱、註冊資本、經營範圍、經營期限及透過董事會向股東提議修改項目公司章程；
- (4) 項目公司的合併、分立、自動破產、解散、清算、註銷；
- (5) 簽署及修改涉及項目公司股權、資產及經營的相關協議；
- (6) 進行任何形式的利潤分配；



- (7) 從事該等開發項目的開發和經營以外的業務；
- (8) 項目公司總經理的聘用或解聘；及
- (9) 制定或修改項目公司的基本管理制度。

所有與上述無關的事項須由董事長及總經理聯合於董事會會議上提出議案，並由出席會議的過半數董事贊成，方可通過。

本公司的核數師表示，鑒於收購事項的性質，項目公司的財務於完成後將不會合併至本集團。

## 該等開發項目

該等開發項目包括尚海灣豪庭第 2、8、9 及 10 幢的開發項目。根據收購協議，該等開發項目的總可售建築面積合共約 103,520 平方米。

以下資料摘錄自收購協議，並由賣方提供。根據收購協議，所有以下資料，包括期數、建築面積及任何商業安排均僅為估計，並依據賣方目前規劃及設計得出，以及須視乎當時的市場需求、狀況及政府機關授予的條件而改變；賣方並不保證尚海灣豪庭將按下文提供的資料完成。

尚海灣豪庭 — 第一、二及三期（濱江中心）位於徐匯區宛平南路，沿黃埔江西岸而立，坐擁上海世界博覽會園區景觀。該項目是黃埔江畔最大型綜合開發項目之一。通往上海世界博覽會會場的地下鐵路正在興建中，預期於二零一零年之前竣工。該項目鄰近龍華旅遊城，龍華旅遊城乃上海最具吸引力的旅遊及消閒景點之一。該項目位於楓林生命科學園區附近，即繼虹橋經濟開發技術區及陸家嘴中央商務區後上海第三個綜合商業區。該項目的總地盤面積約 178,734 平方米，總規劃建築面積合共約 927,609 平方米。

## 中國收購協議

### 日期

預期為完成日

## 訂約方

賣方	:	WOFE
買方	:	上海鑫泰
標的公司:	:	項目公司
賣方的擔保人	:	本公司
買方的擔保人	:	擔保人

就董事所知、所悉及所信，並經作出一切合理查詢后，於本公告日期，上海鑫泰及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）。

## 主題事宜

根據中國收購協議，上海鑫泰將獲授予項目公司全部股權獨家認購期權，而 WOFE 將獲授予項目公司的全部權益獨家認沽期權。上海鑫泰及 WOFE 須於期權行使日期行使彼等各自的認購期權及認沽期權，因此，WOFE 須出售而上海鑫泰（或由其委任之人士）須收購 WOFE 所持有項目公司的全部股權，而彼等須就此於期權行使日期後 30 天內（「中國收購事項完成日期」）訂立股權轉讓協議。倘上海鑫泰於期權行使日期並無行使其認購期權，則 WOFE 有權發出書面通知即時終止中國收購協議，並行使本公告「中國收購協議」一節內「違約」一節中第(1)至(6)段所載列 WOFE 的權利。

## 代價

中國收購事項的代價金額相等於買方根據收購協議支付的代價金額的人民幣等值金額。

倘自中國收購協議日期至中國收購事項完成日期，項目公司、上海鑫泰、賣方及擔保人向 WOFE 及買方實際分派及／或支付的股權收益及補足股權收益差額之總額，經扣除 WOFE 及買方實際收到的股權收益金額後，達到相等於中國收購事項的代價金額，而中國收購協議及委託管理協議項下的所有應付利息及稅費已支付，則視同該代價已獲足額支付。

倘自中國收購協議日期至中國收購事項完成日期，項目公司、上海鑫泰、賣方及擔保人向 WOFE 及買方實際分派及／或支付的股權收益及補足股權收益差額之總額，經扣除 WOFE 及買方實際收到的股權收益金額後及中國收購協議及委託管理協議項下的應付利息及稅費後，未達到中國收購事項的代價，則差額部分將由項目公司先以應付及所欠上海鑫泰的開發項目轉讓代價及掛帳費用的資金向 WOFE 支付，若該資金仍不足夠彌補差額部分，上海鑫泰須以其自有的其他資金按經上海鑫泰及 WOFE 一致同意的合法方式支付不足款額。

上海鑫泰將負責完成項目公司於二零一二年三月三十一日或之前向 WOFE 分派二零一一年財政年度的股權收益的相關程序。

### 上海鑫泰的承諾與聲明

根據中國收購協議，上海鑫泰須作出若干承諾與聲明，包括但不限於下列：

- (a) 其須促使及確保其向項目公司董事會提名的董事於項目公司董事會議上所提呈有關分派股權收益及中國收購協議項下代價的支付方法的決議事項投贊成票；
- (b) 未經 WOFE 事先書面同意，其不得與項目公司訂立任何重大協議。

### WOFE 的承諾與聲明

根據中國收購協議，WOFE 須作出若干承諾與聲明，包括但不限於下列：

- (a) 其須促使及確保其向項目公司董事會委派的董事於項目公司董事會議上所提呈有關分派股權收益及中國收購協議項下代價的支付方法的決議事項投贊成票；
- (b) 未經上海鑫泰事先書面同意，其不得與項目公司訂立任何重大協議；
- (c) 其須委任上海鑫泰提名的兩名人士出任項目公司的董事，並促使項目公司董事會聘用上海鑫泰提名的人士出任項目公司的總經理及財務經理；未經上海鑫泰事先書面同意，不得更換上海鑫泰提名的兩名董事，即擔保人及程立雄；
- (d) 未經上海鑫泰事先書面同意，其不簽訂與項目公司有關的任何重大協議，不得同意任何人與項目公司合併或聯合，或收購任何人。

### 擔保

擔保人須訂立中國收購協議，以擔保上海鑫泰妥為履行其於該協議項下的責任，而本公司須訂立中國收購協議，以擔保 WOFE 及項目公司妥為履行彼等於該協議項下的責任。

倘恆盛地產擬申請上市及於申請上市過程中，聯交所認為擔保人提供的擔保構成上市的障礙，則恆盛地產須於上市日出具擔保，以承擔擔保人於中國收購協議的責任；於恆盛地產作出該擔保後，擔保人根據中國收購協議作出的擔保將立即無條件解除。

### 第 6 幢開發項目抵押

中國收購協議載有類似委託管理協議所載有關第 6 幢開發項目抵押的條文。請參閱本公告「委託管理協議」一節內「第 6 幢開發項目抵押」一節。

## 酒店第二按揭

中國收購協議載有與委託管理協議所載類似的有關酒店第二按揭的條文。請參閱本公告「委託管理協議」一節內「酒店第二按揭」一節。

## 稅務事宜

WOFE 根據中國法律就中國收購事項項下交易所引致的任何稅費或法定費用，須由上海鑫泰全額償付。倘上海鑫泰未能於 WOFE 發出書面通知後七天內向 WOFE 作出全額償付，擔保人須負責向 WOFE 作出全額償付。倘上海鑫泰或擔保人未能於規定時間內作出全額償付，未償付部份需加計利息按日計算，利率根據中國人民銀行公佈之一年期貸款利率上浮 20%。

## 違約

於中國收購協議有效期內，倘：

- (a) WOFE 未遵守或嚴重違反其在中國收購協議項下的有關承諾與聲明；
- (b) 由於 WOFE 的過錯，上海鑫泰及／或被指定人未能簽署股權轉讓協議或未能將項目公司全部股權轉讓予上海鑫泰及／或被指定人；
- (c) WOFE 未遵守或嚴重違反委託管理協議有關條款而導致委託管理協議終止，

則上海鑫泰有權：

- (a) 發出書面通知要求 WOFE 立即採取補救措施，要求其於 60 天內履行其在中國收購協議及委託管理協議項下義務；
- (b) 倘 WOFE 未能按上述(a)段所述採取補救措施，則上海鑫泰有權發出書面通知要求 WOFE 立即出售項目公司的全部股權，而 WOFE 須於 30 天內出售項目公司的股權，代價按買方根據收購協議所支付代價金額的人民幣等值；
- (c) 倘 WOFE 未能按上述(a)及(b)段所述出售項目公司的全部股權，則上海鑫泰可提前行使其根據中國收購協議的認購期權，而 WOFE 須向上海鑫泰提供必須的配合；
- (d) 上海鑫泰及／或其被指定人按上述(c)段所述購買項目公司全部股權時，轉讓該股權應付的代價應先扣減 8%，作為向上海鑫泰作出的賠償。倘實際確定的賠償金額超出該轉讓應付代價的 8%，WOFE 應向上海鑫泰賠償超出部分，倘該轉讓應付代價的 8% 超出實際確定的賠償金額，則上海鑫泰應於 3 個月內向 WOFE 返還超出部分。

於中國收購協議有效期內，倘：

- (a) 因重大訴訟、仲裁或行政處罰而上海鑫泰未能購入項目公司全部股權；
- (b) 上海鑫泰未能確保項目公司按照委託管理協議分派股權收益，且上海鑫泰、擔保人或賣方未能向 WOFE 或買方補足差額部分，而擔保人亦未履行其擔保義務；
- (c) 上海鑫泰未按照委託管理協議支付掛帳費用，從而導致項目公司遭受重大訴訟或仲裁；
- (d) 上海鑫泰或擔保人未能按照中國收購協議支付中國收購事項的代價，且擔保人未履行其擔保義務；
- (e) 上海鑫泰未按照中國收購協議支付稅費、開支及費用，且擔保人未履行其擔保義務；
- (f) 上海鑫泰未遵守或嚴重違反其在中國收購協議項下的相關承諾與聲明；
- (g) 上海鑫泰嚴重違反委託管理協議項下的相關承諾與聲明，

則 WOFE 有權：

- (a) 發出書面通知要求上海鑫泰立即採取補救措施，並於 60 天內履行其在中國收購協議及委託管理協議項下的義務（「補救通知」）；
- (b) 倘上海鑫泰未能按照上述(a)段所述作出補救，WOFE 有權發出書面通知要求上海鑫泰立即購入項目公司全部股權，而上海鑫泰應於 30 天內購入項目公司的該股權，代價按買方根據收購協議所支付代價的人民幣等值加 8%作為違約金（「違約金」）；
- (c) 倘上海鑫泰未能按照上述(b)段所述購入項目公司的全部股權及支付違約金，WOFE 有權發出書面通知要求即時終止中國收購協議。

上海鑫泰及擔保人同意及承諾（其中包括）：

- (1) WOFE 有權以任何方式處置項目公司的全部股權，WOFE 及項目公司有權自行處置該等資產及／或債權，以及 WOFE 有權處置由上海鑫泰提供的抵押；倘 WOFE 行使上述權利時需要項目公司董事會的批准，上海鑫泰所提名在項目公司董事會的兩名董事須投票贊成該等決議，並簽署所有必需文件及提供一切所需協助；
- (2) 彼等將豁免 WOFE 及項目公司支付開發項目轉讓的代價及掛帳費用；
- (3) 倘可作土地增值稅稅務抵扣的該等開發項目總成本未達到人民幣 1,600,000,000 元（約 1,817,000,000 港元），立即向 WOFE 支付差額部分；

- (4) 倘 WOFE 自處置項目公司全部股權、處置項目公司資產及／或清償債務及根據中國收購協議獲得的賠償的淨收入低於應得收益，則彼等須向 WOFE 賠償不足金額；
- (5) 倘 WOFE 自處置項目公司全部權益、處置項目公司資產及／或清償債務及根據中國收購協議獲得的賠償的淨收入超出應得收益，則 WOFE 須：(i)在處置項目公司全部股權的情況下，將超出金額返還上海鑫泰；及(ii)在處置項目公司資產及／或清償債務的情況下，將超出金額存留在項目公司內，並在上海鑫泰要求下，將項目公司股權全部無償轉讓給上海鑫泰。

就上述而言，「應得收益」包括：(1)根據中國收購協議的代價，以及就發出補救通知日期至實際付款日期按年利率 18%計算的罰息；(2)違約金（如有）、根據有關物業轉讓的協議以及房地產轉讓協議、中國收購協議及委託管理協議須償付的稅費及法定費用連同利息（如有），以及根據委託管理協議的未支付的股權收益連同利息（如有）的總額。

## 終止

當發生下列事件，中國收購協議可予以終止：

- (a) 中國收購協議的訂約方一致協商；
- (b) 上海鑫泰於二零一一年十二月一日或之前或中國收購協議訂約方協定的其他日期未行使其認購期權；
- (c) WOFE 根據本公告「中國收購協議」一節內「違約」一節中所述的中國收購協議的條文終止中國收購協議。

## 股權轉讓協議

根據行使中國收購協議項下的認購期權及認沽期權，WOFE 及上海鑫泰須訂立股權轉讓協議，據此，WOFE 須轉讓其於項目公司所持的全部股權予上海鑫泰。於簽訂股權轉讓協議後，本公司須遵守有關須予公佈的交易的相關上市規則的規定，包括刊發載有股權轉讓協議詳情的公告（如需要）。

## 委託管理協議

## 日期

預期為完成日

## 訂約方

項目公司、上海鑫泰、WFOE、賣方、買方及擔保人

## 主題事宜

根據委託管理協議，項目公司須將該等開發項目的開發建設、銷售以及項目公司其他日常營運事項委託予上海鑫泰管理，期限自委託管理協議日期起直至委託管理協議列明的終止事件發生日日期（「委託期間」）。根據委託安排，上海鑫泰須獨自負責與該等開發項目建設及營運有關的財務及營運事宜的方向及決定，以及與該等開發項目的建設及營運有關的工作人員配備和管理。於委託期間內，項目公司不得再委託任何其他人士管理有關該等開發項目的建設、營運及財務事宜。

項目公司的董事會須於簽訂委託管理協議後五日內進行重組，據此，WFOE 須委派七名董事至項目公司，WFOE 須委派其中五名（其中一名須兼任項目公司董事長及法定代表人），而上海鑫泰須委派其餘兩名（其中一名須擔任項目公司副董事長）。WFOE 將委任兩名監事至項目公司，其中一人由 WFOE 委派，另一人由上海鑫泰委派。於委託期間內，項目公司董事會及監事須根據適用中國公司法及項目公司章程行使其權力。

項目公司管理層亦須於上述項目公司董事會重組後五日內進行重組，據此，上海鑫泰委派的一名董事將擔任總經理，負責項目公司的日常管理及營運，而由 WFOE 委派的一名人士或由上海鑫泰委派並經 WFOE 同意的一名人士將擔任項目公司的財務經理。

於委託期間，項目公司須經董事會一致同意開立共管銀行賬戶，以收取及支付項目公司生產營運有關的所有資金，該賬戶由上海鑫泰及 WFOE 各自在項目公司派駐各一名代表共同運作及管理。

於委託期間內，上海鑫泰須負責支付有關該等開發項目的全部建築及安裝工程費用（包括裝修費用）、基礎建設費用、需補交的土地出讓金（如有），該等款項將作為項目公司賬目中的應付款（「掛帳費用」）。除非項目公司全體董事一致同意，上海鑫泰及其關聯人不得要求償還該等掛帳費用，惟上海鑫泰可以書面指示項目公司以掛帳費用向 WFOE 支付，以清償(i)下文所述根據委託管理協議應付股權收益的差額或(ii)根據中國收購協議的支付代價除外。

倘於委託期間內，上海鑫泰建議並經項目公司董事會一致同意增加項目公司的新開發項目，上海鑫泰應於該新開發項目經向中國房地產交易管理機構辦妥轉移登記至項目公司名下後，按委託管理協議有關條文管理該等新項目的開發及經營。

於委託期間內，項目公司的經營範圍應限於該等項目的開發及經營，不得開展其他業務。

上海鑫泰及 WFOE 概不收取項目公司任何管理費用。

## 股權收益

於委託期間內，上海鑫泰須盡力確保項目公司擁有足夠除稅後利潤，從而使其可以向 WOFE 分派股權收益。根據委託管理協議，WOFE 應分別於二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日或之前分別從項目公司收取截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的除稅後股權收益淨額人民幣 360,000,000 元（約 409,000,000 港元）、人民幣 360,000,000 元（約 409,000,000 港元）及人民幣 180,000,000 元（約 204,000,000 港元）。就截至二零一一年十二月三十一日止年度的除稅後股權收益而言，於 WOFE 根據中國收購協議條文簽訂及向上海鑫泰交付有關完成文件後，項目公司應參照項目公司該年的管理賬目確認的二零一一年十二月三十一日止年度可分派利潤預先向 WOFE 支付股權收益。倘該預付款項少於人民幣 180,000,000 元（約 204,000,000 港元），上海鑫泰須指示項目公司支付掛帳費用（即項目公司可動用及向 WOFE 支付的實際金額），以清償股權收益的差額，若該金額不足以支付該差額，則上海鑫泰須以其自有的其他資金以經上海鑫泰及 WOFE 一致同意的合法方式支付差額。

股權收益金額乃基於買方已根據收購協議向賣方支付人民幣 2,000,000,000 元（約 2,270,000,000 港元）的等值美元計算，而第一期代價及第二期代價均已於二零零九年六月三十日支付，並將根據收購協議支付代價的實際金額、第一期代價的支付日期及第二期代價的支付日期，在截至二零零九年十二月三十一日止年度的股權收益中作出調整，有關調整會根據下列公式進行：

- (a) 若第一期代價的支付日期早於二零零九年六月三十日，股權收益應加上下列公式計算的金額，若第一期代價的支付日期遲於二零零九年六月三十日，則股權收益應減去下列公式計算的金額。

$$\frac{D1}{365} \times C1 \times 18\%$$

其中：

D1 = 第一期代價的支付日期起至二零零九年六月三十日相差的天數；及

C1 = 第一期代價金額；

及

- (b) 若第二期代價支付日期早於二零零九年六月三十日，股權收益應加上下列公式計算的金額，若第二期代價支付日期遲於二零零九年六月三十日，則股權收益應減去按下列公式計算的金額。

$$\frac{D2}{365} \times C2 \times 18\%$$



其中：

D2 = 第二期代價支付日期起至二零零九年六月三十日相差的天數；及

C2 = 第二期代價金額。

倘項目公司未能向 WOFE 分派相關股權收益金額，且上海鑫泰、擔保人及賣方並未按照委託管理協議的條文向 WOFE 補足差額部分，上海鑫泰應按下列方式計算向 WOFE 支付未支付金額的利息：

$$\frac{D}{365} \times I \times R$$

其中：

D = 延遲支付的天數(包括因涉及訴訟仲裁而發生的時間)；

I = 中國人民銀行公佈的當時一年期貸款同期利率上浮 20%；及

R = WOFE 於相關年度實際未收到的股權收益金額（不包括項目公司實際已向 WOFE 支付的股權收益金額，以及上海鑫泰、擔保人及賣方按照委託管理協議補付的任何差額）。

## 擔保

擔保人須訂立委託管理協議，以擔保上海鑫泰於委託管理協議項下的支付責任。

倘恆盛地產擬申請上市及於申請上市過程中，聯交所認為擔保人提供的擔保構成上市的障礙，則恆盛地產須於上市日出具擔保，以承擔擔保人根據委託管理協議的責任，並於恆盛地產作出該擔保後，擔保人根據委託管理協議作出的擔保將立即無條件解除。

## 第 6 幢開發項目抵押

根據委託管理協議，倘第 6 幢開發項目於二零一一年十二月三十一日前達到抵押狀態，上海鑫泰應將第 6 幢開發項目抵押予 WOFE，抵押價值為人民幣 350,000,000 元（約 398,000,000 港元）。倘第 6 幢開發項目於抵押予 WOFE 後達到預售條件，上海鑫泰須以書面通知 WOFE，且 WOFE 須同意其預售第 6 幢開發項目，該預售的所得收入須根據委託管理協議規定存入項目公司的共管銀行賬戶。

項目公司實際收到預售所得收入達到人民幣 350,000,000 元（約 398,000,000 港元）後或上海鑫泰根據中國收購協議收購項目公司的全部股權後，WOFE 應立即無條件解除第 6 幢開發項

目抵押。上海鑫泰應享有第 6 幢開發項目預售所得收入超過項目公司實際收到的人民幣 350,000,000 元（約 398,000,000 港元）的款額。倘於二零一一年十二月三十一日，第 6 幢開發項目尚未達到抵押狀態，且上海鑫泰並未根據中國收購協議收購項目公司的全部股權，則上海鑫泰須向 WOFE 支付人民幣 350,000,000 元（約 398,000,000 港元）。

## 酒店第二按揭

鑒於酒店已抵押予上海銀行股份有限公司白玉支行和上海農村商業銀行浦東分行（「酒店第一按揭」），上海鑫泰須向 WOFE 設立酒店第二按揭，抵押價值為人民幣 2,900,000,000 元（約 3,290,000,000 港元）和中國房地產交易管理機構認可的最高價值中較低者。

倘恆盛地產擬申請上市及向聯交所申請上市過程中，聯交所認為酒店第二按揭構成上市障礙或於上市日後構成障礙，則 WOFE 須立即無條件解除酒店第二按揭。上海鑫泰不得未經 WOFE 事先書面同意增加酒店第一按揭的抵押價值。

## 其他抵押

於委託管理協議內，上海鑫泰亦同意向 WOFE 抵押上述（如有）其根據開發項目轉讓應收的代價、掛帳費用及第 6 幢開發項目為數人民幣 350,000,000 元（約 398,000,000 港元）的預售所得收入。

## 有關開發項目轉讓的代價的安排

項目公司就物業轉讓及就第 9 及 10 幢開發項目轉讓應付上海鑫泰的代價應在項目公司賬目上作掛帳處理。上海鑫泰同意於按照中國收購協議購買項目公司全部股權前，項目公司無須向上海鑫泰支付前述代價。然而，上海鑫泰可無需另行取得 WOFE 及／或項目公司同意以書面指示項目公司向 WOFE 支付前述代價，以支付(i)上述根據委託管理協議的應付股權收益的差額或(ii)根據中國收購協議的應付代價。

## 資金的使用

於委託期間，在上海鑫泰的要求下並在符合適用法律的前提下，項目公司可考慮在上海鑫泰或恆盛地產以項目公司董事會認可的股權或資產進行抵押、質押或轉讓下，將其自有資金提供給上海鑫泰使用，具體方式及金額由項目公司董事會以簡單多數決議通過。

## 上海鑫泰的承諾與聲明

根據委託管理協議，上海鑫泰須作出若干承諾與聲明，其中包括下列：

- (a) 未經 WOFE 事先書面同意，其不得促使項目公司開展除該等開發項目的開發建設和銷售以外的任何其他業務；

- (b) 未經項目公司董事會事先書面同意，其不得導致項目公司發生、繼承、存在任何債務，但(i)正常或日常業務過程中產生而不是通過借貸方式產生的合理債務及(ii)已向項目公司董事會披露的債務除外；及
- (c) 未經 WOFE 事先書面同意，其不得更換其提名至項目公司董事會的董事，即擔保人及程立雄。

### 項目公司的承諾與聲明

根據委託管理協議，項目公司須作出若干承諾與聲明，其中包括下列：

- (a) 全力配合上海鑫泰根據委託管理協議約定內容對項目公司的日常生產運營進行的管理；
- (b) 於委託期間內，按照公司章程進行運營；及
- (c) 未經上海鑫泰事先書面同意，其不得更換上海鑫泰提名的總經理（即程立雄）及財務經理。

### WOFE 的承諾與聲明

根據委託管理協議，WOFE 須作出若干承諾與聲明，其中包括下列：

- (a) 除非獲上海鑫泰事先書面同意，其不會出售、轉讓或以其他方式處置任何與項目公司的全部權益，且不會以該等權益向任何第三方提供質押或設置其他第三方權益；
- (b) 其不得對項目公司作出分立、合併、清算、注銷和整體出售的決定；
- (c) 未經上海鑫泰事先書面同意，其不得通過項目公司開展該等開發項目的開發建設和銷售以外的任何其他業務；
- (d) 未經上海鑫泰事先書面同意，其不得更換上海鑫泰提名至項目公司董事會的董事（即擔保人及程立雄）；及
- (e) 未經上海鑫泰事先書面同意，其不得補充、更改或修改項目公司的章程文件。

### 稅務事宜

WOFE 根據中國法律就委託管理協議（包括收取股權收益）項下交易所引致的任何稅費或法定費用，須由上海鑫泰全額償付。倘上海鑫泰未能於 WOFE 發出書面通知後七天內向 WOFE 作出全額償付，擔保人須負責向 WOFE 作出全額償付。倘上海鑫泰或擔保人未能於規定時間內作出全額償付，未償付部份需加計利息按日計算，利率根據中國人民銀行公佈之一年期貸款利率上浮 20%。

## 違約

於委託期間，倘上海鑫泰：

- (a) 因發生重大訴訟、仲裁或行政處罰而無法繼續履行其在委託管理協議項下義務；
- (b) 未能盡其努力確保項目公司按照委託管理協議分派股權收益，且上海鑫泰、擔保人或賣方未相應向 **WOFE** 補足差額部分，而擔保人亦未履行其擔保義務；
- (c) 未按照委託管理協議向 **WOFE** 支付稅費及法定費用的補償，且擔保人未履行其擔保義務；
- (d) 未支付有關掛帳費用，因而導致項目公司遭受重大訴訟或仲裁；
- (e) 嚴重違反其在委託管理協議項下的有關承諾與聲明，

則項目公司及 **WOFE** 有權：

- (a) 發出書面通知要求上海鑫泰立即採取補救措施，並於 60 天內履行其在委託管理協議項下的義務；
- (b) 倘上海鑫泰未能按照上述(a)段所述作出補救，項目公司及 **WOFE** 有權發出書面通知要求上海鑫泰立即購入項目公司全部股權，而上海鑫泰應於 30 天內購入項目公司股權；
- (c) 倘上海鑫泰未能按照上述(b)段所述購入項目公司的全部股權，項目公司及 **WOFE** 有權發出書面通知要求即時終止委託管理協議，且 **WOFE** 有權處置項目公司的任何資產及其於項目公司的股權權益，而上海鑫泰及其關聯方立即豁免開發項目轉讓的代價以及掛帳費用，且不得要求 **WOFE** 或項目公司返還於本公告「委託管理協議」一節內「第 6 幢開發項目抵押」一節中所述的任何已收款項。

倘委託管理協議根據上述(c)段終止，**WOFE** 於有關年度應得的股權收益將按委託管理協議終止日期當年天數按比例計算。

於委託期間，倘 **WOFE** 未遵守或嚴重地違反委託管理協議的有關條款，因而導致委託管理協議終止：

- (a) 上海鑫泰將有權發出書面通知，要求 **WOFE** 立即採取補救措施以及於 60 天內履行其於委託管理協議項下的義務；
- (b) 倘 **WOFE** 未能按照上述(a)段所述採取即時補救措施，上海鑫泰將有權發出書面通知，要求 **WOFE** 立即出售項目公司的全部股權，且 **WOFE** 須於 30 天內出售於項目公司的股權；

- (c) WOFE 就當年應得的股權收益，按上述(b)段所述上海鑫泰發出通知的日期的當年天數按比例計算。

## 有效期及終止

當發生任何下列事件，委託管理協議可予以終止：

- (a) 根據中國收購協議，項目公司全部股權變更至上海鑫泰名下的相關工商登記手續已經完成；
- (b) 項目公司及 WOFE 根據上文「違約」一節所述的委託管理協議的條文終止委託管理協議；
- (c) 上海鑫泰或 WOFE 根據中國收購協議的條文終止中國收購協議；
- (d) 上海鑫泰未能按中國收購協議於期權行使日期行使其認購期權；
- (e) 發生不可抗力事件，使委託管理協議無法或毋須履行；
- (f) 委託管理協議的訂約方協議終止。

## 進行收購事項、中國收購事項及委託安排的理由及裨益

尚海灣豪庭項目位於上海黃浦江畔，鄰近旅遊休閒地點、綜合商業區及上海世界博覽會園區，依江而立，地處優越。藉著收購事項（包括房地產轉讓協議項下擬進行的交易）、中國收購事項及委託管理協議整體而言，本集團可進一步擴大現有房地產業務的投資規模，同時為本集團帶來可觀的投資收益和穩定的現金流，從而加強本集團核心業務的盈利能力，並進一步增強本集團在上海房地產行業的領導地位。

董事認為，收購事項、中國收購事項及委託安排的條款公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

## 一般事項

本公司及其附屬公司主要從事基建設施、醫藥、消費品及房地產業務。

賣方為一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，並由擔保人間接擁有 99.3%。賣方的主要業務為投資控股。

上海鑫泰為一間於中國成立的公司，並由賣方間接全資擁有。上海鑫泰的主要業務為物業開發。

## 上市規則涵義

由於根據上市規則第 14.07 條計算收購事項的一項百分比率超過 5% 但低於 25%，根據上市規則，收購事項構成本公司的須予披露的交易。

由於根據上市規則第 14.07 條計算中國收購事項的一項百分比率超過 5% 但低於 25%，根據上市規則，中國收購事項亦構成本公司的須予披露的交易。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「掛帳費用」	具有本公告「委託管理協議」一節所述涵義
「收購事項」	買方根據收購協議向賣方收購出售股份及出售貸款
「收購協議」	賣方、買方、擔保人及本公司於二零零九年六月十一日就收購事項訂立的有條件買賣協議
「聯屬公司」	就任何人士而言，指控制該人士、受其控制或與其受共同控制的任何其他人士
「聯繫人」	具有上市規則所賦予的涵義
「經審核賬目」	項目公司經審核賬目，由其於二零零八年十二月三十一日的資產負債表及其自註冊成立日期起至二零零八年十二月三十一日止期間的損益賬組成
「第 6 幢開發項目」	開發尚海灣豪庭第 6 幢
「第 6 幢開發項目抵押」	具有本公告「收購協議」一節內「有關第 6 幢開發項目的安排」一節所述的涵義
「第 9 及 10 幢開發項目」	開發尚海灣豪庭第 9 及 10 幢的在建工程，連同尚海灣豪庭第 9 及 10 幢所在土地，以及輔助設施和設備
「董事會」	董事會
「營業日」	香港持牌銀行一般營業的日子（不包括星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正的任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號的日子）

「英屬維爾京群島」	英屬維爾京群島
「申索」	任何索償、要求、爭議、法律行動、訴訟、調查或法律程序或類似程序
「本公司」	上海實業控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	根據收購協議完成收購事項
「完成日」	完成發生的日期，於本公告「收購協議」一節內「完成條件」一節中第(a)、(d)、(e)、(k)、(m)及(n)段所載最後一個完成條件獲達成或豁免（視情況而定）後五個營業日內或收購事項各訂約方可能書面協定的其他日期，惟無論如何不得遲於二零零九年十二月三十一日
「該等開發項目」	該項目及第 9 及 10 幢開發項目
「開發項目轉讓」	項目轉讓及第 9 及 10 幢開發項目的轉讓
「董事」	本公司董事
「產權負擔」	任何押記、按揭、抵押、留置權、購股權、干預、侵犯、股權、出售的權力、擔保契據或其他第三方權利、保留所有權、收購權、優先購買權、優先選擇權、任何類別的抵押權益（包括法例設立的任何抵押權益）、抵銷權、信託安排、質押、任何形式產生的所有權、任何租賃、分期付款、抵扣或有條件出售或其他遞延條款支付的協議
「委託管理協議」	於完成時上海鑫泰、WOFE、項目公司、擔保人、賣方及買方訂立的委托建設和經營管理協議
「委託安排」	根據委託管理協議安排該等開發項目的建築及銷售以及項目公司日常營運的管理
「股權轉讓協議」	上海鑫泰與 WOFE 根據中國收購事項訂立的股權轉讓協議，其格式應作為中國收購協議附件
「恆盛地產」	恆盛地產控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，並為賣方之最終控股公司及由擔保人間接持有 99.3%

「恆盛地產賬目」	恆盛地產綜合管理賬目，由其於二零零八年十二月三十一日的綜合資產負債表及其截至二零零八年十二月三十一日止年度的綜合損益賬組成
「政府機關」	任何國家或政府、任何州、縣、市、區或其他政治分部或任何擔當政府所屬或與此有關的行政、立法、司法、監管或行政職能的實體
「本集團」	本公司及其附屬公司
「擔保人」	張志熔先生
「HK Holdco」	基鉅有限公司，於香港註冊成立的公司，為目標公司的全資附屬公司
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「酒店」	陽光濱江中心第一座（南座），即陽光濱江中心酒店，由上海鑫泰擁有
「酒店第二按揭」	具有本公告「收購協議」一節內「有關上市的安排」一節所賦予的涵義
「上市」	恆盛地產的股份在聯交所上市
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「最後期限」	二零零九年十二月二十三日或收購協議各訂約方可能書面協定的其他日期
「管理賬目」	目標公司於完成日前三十天內擬備的未經審核綜合管理賬目，由綜合資產負債表及其綜合損益賬組成
「重大不利變動（或影響）」	任何變動（或影響），其後果會對目標集團之整體財政狀況、業務或物業、營運業績、業務前景或資產造成重大及不利影響；
「期權行使日期」	二零一一年十二月一日（或上海鑫泰及 WOFE 互相協定的其他日期）
「中國」	中華人民共和國



「中國收購事項」	上海鑫泰根據中國收購協議及股權轉讓協議收購由 WOFE 持有項目公司的所有股權
「中國收購協議」	上海鑫泰、WOFE、擔保人、項目公司及本公司於完成時訂立的協議，據此，上海鑫泰將獲授認購期權而 WOFE 獲授認沽期權，該兩項期權均將於期權行使日期行使，據此，WOFE 應出售而上海鑫泰應購買 WOFE 持有項目公司的所有股權
「該項目」	位於中國上海徐匯區宛平南路 1441 號的尚海灣豪庭第 2 及 8 幢在建工程，連同該物業及附屬設施及設備的開發
「項目公司」	上海鵬暉置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，由 WOFE 全資擁有
「項目轉讓」	上海鑫泰於完成前向項目公司轉讓該項目
「該物業」	該項目所在的一幅土地，包括其各個部分
「房地產轉讓協議」	上海鑫泰將與項目公司訂立的房地產轉讓協議
「買方」	S.I. Properties Holdings Limited 上實地產控股有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「重組」	目標集團於完成前將予進行的公司重組，據此，目標集團的股權架構將變更為本公告「有關目標集團的資料」一節內「目標公司」一節所載圖中所示的架構
「出售貸款」	賣方於完成前將向目標公司透過無抵押及免息貸款方式墊付的最高金額 3,000,000 美元（約 23,400,000 港元）
「出售股份」	賣方實益擁有的目標公司面值為 1 美元的一股股份，相當於目標公司全部已發行股本
「第二期付款日期」	第二期代價的付款日期
「上海鑫泰」	上海鑫泰房地產發展有限公司，一間於中國成立的公司，並為賣方的間接全資附屬公司
「股份」	本公司股本中每股面值 0.10 港元的股份
「股東」	股份持有人

「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	Better Score Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為賣方的全資附屬公司
「目標集團」	目標公司、HK Holdco、WOFE 及項目公司
「交易文件」	收購協議及該等根據或就收購協議簽立的其他文件
「賣方」	Bright New Investments Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為恆盛地產的全資附屬公司
「保證人」	賣方及擔保人
「WOFE」	南通基鉅基礎設施建設有限公司，根據中國法律成立的外商獨資企業，由 HK Holdco 全資擁有
「港元」	香港法定貨幣港元
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「美元」	美國法定貨幣美元
「等值美元」	有關人民幣金額，該等人民幣金額的等值美元乃參考中國人民銀行於相關日期中午十二時正公佈的匯率中位數而釐定
「%」	百分比

於本公告內，人民幣已按人民幣0.8804元兌1港元之匯率兌換為港元及美元已按1美元兌7.8港元之匯率兌換為港元，惟僅供說明，概不表示任何人民幣或美元金額已經、可能已或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換為港元。

承董事會命  
 上海實業控股有限公司  
 公司秘書  
 梁年昌

香港，二零零九年六月十一日

於本公告日期，本公司之董事會成員包括：

八位執行董事：

滕一龍先生、蔡育天先生、呂明方先生、丁忠德先生、周杰先生、錢世政先生、  
姚方先生及周軍先生

三位獨立非執行董事：

羅嘉瑞先生、吳家瑋先生、梁伯韜先生