

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)

有關出售一間附屬公司之非常重大出售事項

出售事項

董事會欣然宣佈於二零一七年一月二十六日(交易時段後)，賣方(本公司間接全資附屬公司)、買方及本公司(作為賣方之擔保人)訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意收購出售股份，即目標公司之全部已發行股本，代價為人民幣1,371,951,924元(相等於約1,542,073,963港元)，可予調整。代價將以現金支付。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，出售事項構成上市規則第14章項下本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下公告、通函及股東批准之規定。

一份載有(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)中國物業之估值報告；(iii)上市規則項下規定須披露之其他資料；及(iv)批准出售事項之股東特別大會通告之通函，其將於二零一七年二月二十八日或之前寄發予股東，讓本公司有充裕時間編製納入通函之所需資料。

完成須待條件達成及／或豁免後方可落實，故出售事項可能或可能不會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈於二零一七年一月二十六日(交易時段後)，賣方(本公司間接全資附屬公司)、買方及本公司(作為賣方之擔保人)訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意收購出售股份，即目標公司之全部已發行股本，代價為人民幣1,371,951,924元(相等於約1,542,073,963港元)，可予調整。代價將以現金支付。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期 : 二零一七年一月二十六日

訂約方 : (1) VSC China Property Limited(作為賣方)，本公司之間接全資附屬公司；
(2) Lumion (B.V.I.) Limited(作為買方)；及
(3) 本公司(作為賣方之擔保人)。

買方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，主要從事投資控股。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

出售事項之主體事項

根據買賣協議，賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意收購出售股份，即由賣方合法及實益擁有之目標公司全部已發行股本，免除所有權益負擔，連同完成時股本附帶之所有權利及利益。

本公司作為訂約方參與買賣協議以擔保賣方履行買賣協議及其他相關交易文件項下之義務。

代價

出售事項之代價(「**代價**」)為等值於人民幣1,371,951,924元(相等於約1,542,073,963港元)之美元金額，即以下各項之總和：

- (1) 買方根據買賣協議於買賣協議日期後10個營業日內存入賣方銀行賬戶(「**賣方銀行賬戶**」)之按金(「**按金**」)人民幣136,000,000元(相等於約152,864,000港元)；及
- (2) 代價餘額合計人民幣1,235,951,924元(相等於約1,389,209,963港元)。

代價可予調整，詳情載於下文「代價之調整」分節。

除非買賣協議受限於買賣協議所載之基準(於下文「終止」分節詳述)終止，否則按金於完成前須一直存於賣方銀行賬戶，按金於完成後將作為買方支付之部分代價，而賣方將完全有權獲得按金(連同賣方銀行賬戶之所有應計利息)。

誠如根據買賣協議於完成前不少於12個營業日向買方遞交之賣方付款通知所載，買方應於完成時向相關銀行賬戶支付或促使支付完成金額。有關賣方付款通知應確認(其中包括)(i)買方於完成日根據下文「買賣協議 — 先決條件」分節所載之條件3遞交之清償函匯入台灣工業銀行(作為各未付銀行融資項下之融資代理人)之有關金額(「**融資付款金額**」)及(ii)於完成日將支付予賣方之有關金額及存入該金額之賣方銀行賬戶詳情。

代價由買方與賣方參考中國物業於二零一六年十二月三十一日之初步估值(由一名香港註冊合資格獨立估值師編製)後公平磋商釐定。

代價之調整

代價之扣減

倘賣方於代價悉數支付前就有關賣方與本公司因違反買賣協議項下規定之保證、或任何契諾、承諾及其他責任之任何索償及其他程序(「**索償**」)向買方作出任何支付，有關付款須視為

買方就買賣協議項下出售事項所支付代價之調整，而代價須視為已扣減有關付款金額。

買賣協議項下賣方之所有事項索償之最大責任總額不得超過代價。

資產淨值調整

倘完成日資產淨值少於估計日資產淨值，賣方須向買方償還等於完成日資產淨值與估計日資產淨值間之差額之金額作為代價之扣減。

倘完成日資產淨值超過估計日資產淨值，買方須向賣方支付等於完成日資產淨值與估計日資產淨值間之差額之額外金額作為代價之增加。

倘完成日資產淨值等於估計日資產淨值，毋須作出任何付款。

因完成日資產淨值與估計日資產淨值間之差額而作出代價之調整之任何付款須根據買賣協議於完成資產淨值報表編製過程日期後10個營業日或之前作出。

先決條件

完成須待以下條件於完成或之前達成及／或豁免後，方告落實：

1. 根據上市規則於股東特別大會上通過批准買賣協議項下擬進行交易之決議案；
2. 向買方遞交須由賣方與本公司一方就買賣協議項下擬進行交易而提供之所有同意書及批准書及其他相關交易文件副本；
3. 買方接獲各未付銀行融資之預付文件，包括(I)由(其中包括)目標公司及未付銀行融資項下之融資代理人按買方可接納之形式(合理情況下)正式簽署之清償函副本，(i)確認各未付銀行融資項下將償付或預付之未付金額及結欠二零一三年融資項下各融資方之有關金額比例，以及償付或預付款項應存入之台灣工業銀行相關賬戶詳情；(ii)確認於買方根據買賣協議履行其於完成安排項下之義務之前，融資代理人提供已簽署無日期之相關解

除文件以供買方律師於完成日核查；(iii)緊隨接獲上文(i)分段所載之金額後，融資代理人應向買方律師遞交或促使遞交日期為完成日之相關已簽署解除文件之原件；(II)目標公司根據各未付銀行融資之條款及條件按買方可接納之形式(合理情況下)向台灣工業銀行發出之預付通知副本；及(III)各未付銀行融資項下買方可接納之形式(合理情況下)之解除文件；

4. 買方接獲證明餘下集團及目標集團間之所有結餘已悉數支付、抵銷或撇銷之所有相關文件副本；
5. 賣方通過在中國物業若干單位建立公共區域完成翻修工程，以達致買方滿意之標準(合理情況下)；
6. 目標公司已從相關中國政府部門獲得有關中國物業若干翻修工程之相關報告及備案證明；
7. 買方接獲目標公司與萬順昌(上海)企業管理有限公司(「**萬順昌(上海)**」)按買方信納之條款及條件訂立之協議副本，內容有關重續中國物業23樓全層，自二零一七年三月十六日開始不少於12個月之租約，惟目標公司將就有關重續向萬順昌(上海)授予一個月免租期；
8. 買方接獲中國相關消防局就中國物業23樓之租戶(萬順昌(上海))出具之相關政府批准副本；
9. 賣方及本公司作出並非買賣協議所提述之基本保證之各項保證在所有重大方面屬真實、準確及無誤導，及買賣協議所提述之各項基本保證在所有方面屬真實、準確及無誤導，各例均指完成時；
10. 賣方已促使目標公司目前登記代理人終止服務及新登記代理人獲委任，並向買方提供該證明；

11. 向買方遞交台灣工業銀行代表已獲得買賣協議所規定之相關文件(內容有關解除中國物業現有按揭)之買方合理信納之證明或文件，而各項相關文件已經由合資格公證人及委員會正式公證、送遞、接納、轉發及核實；
12. 買方根據買賣協議作出之各項保證於完成時在所有方面屬真實、準確及無誤導；
13. 買方已根據買賣協議於買賣協議日期之後10個營業日內悉數支付按金；及
14. 向賣方遞交買方董事之會議記錄或書面決議案以授權買方執行買賣協議以及為使買賣協議生效之目的而訂立或將訂立之其他文件之經核證無誤副本。

倘條件1於最後截止日期或之前尚未達成，賣方或買方可通過向買方或賣方(視情況而定)發出書面通知終止買賣協議。

買方可隨時通過向賣方發出書面通知全部或部分豁免所有或任何條件2至11。倘任何條件2至9於最後截止日期或之前未達成或豁免，買方可通過向賣方發出書面通知終止買賣協議。倘任何條件10及11於最後截止日期或之前未達成或豁免，賣方或買方可向買方或賣方(視情況而定)發出書面通知終止買賣協議。

賣方可隨時通過向買方發出書面通知全部或部分豁免所有或任何條件12至14。倘任何條件12及14於最後截止日期或之前未達成或豁免或條件13於買賣協議日期後10個營業日內未達成或豁免，賣方可通過向買方發出書面通知終止買賣協議。

終止

倘買賣協議由買方或賣方根據其條款終止，訂約方於買賣協議項下之權利及責任須立即終止，惟有關先前違反及根據買賣協議項下之若干存續條文者除外。

由買方終止

倘(i)本公司未能於買賣協議日期後45個營業日屆滿當日之前盡最大努力召開股東特別大會以達成條件1(惟買方之終止權利於最後截止日期之前達成條件1後屆滿)；(ii)任何條件2至9於最後截止日期或之前未達成或豁免；(iii)賣方於完成日違反其就買賣協議所規定之若干完成安排之任何責任；或(iv)賣方於買賣協議日期至完成間之任何時間違反買賣協議所提述之若干保證，買方可通過向賣方發出書面通知終止買賣協議。於相關情況下，倘發生第(i)至(iii)項，賣方須向買方支付等於按金之金額，倘發生第(iv)項，賣方須向買方支付等於一半按金之金額，賣方須於買方發出書面通知終止買賣協議日期後10個營業日內向買方支付有關金額(該金額為買方於有關情況下引致之真實預估損失並因此構成賣方應付之違約賠償)，及買方應有權獲得按金及有關按金(連同所有應計利息)須從賣方銀行賬戶解除並向買方支付。

此外，倘條件1於最後截止日期之前未達成及買賣協議由買方或賣方終止，賣方須就買方根據與買方委聘之各專業顧問協定之委聘條款而產生有關出售事項之專業費用、成本及支出向買方支付成本補償，金額不超過人民幣3,000,000元。

於買賣協議日期與完成期間之任何時間，倘(i)中國物業遭受任何重大財產損失；或(ii)中國物業受限於或受任何政府部門之強制征用或任何政府部門之任何潛在強制征用決議、建議或書面通知影響，買方亦可通過向賣方發出書面通知終止買賣協議。於有關情況下，買方應有權獲得按金，及有關按金(連同所有應計利息)須從賣方銀行賬戶解除並向買方支付，賣方毋須就此承擔買賣協議項下之任何進一步責任。

由賣方終止

倘條件13於買賣協議日期後10個營業日內未達成，賣方可通過向買方提供書面通知終止買賣協議。在此情況下，買方須於有關終止書面通知日期後10個營業日內向賣方支付等於按金(該金額為賣方於有關情況下引致之真實預估損失並因此構成買方應付之違約賠償)之金額。

倘(i)任何條件12及14於最後截止日期或之前未達成或豁免，或(ii)買方於完成日違反履行其就買賣協議所規定之若干完成安排之任何責任，賣方亦可通過向買方提供書面通知終止買賣協議，賣方應有權獲得按金(該金額為賣方於有關情況下引致之真實預估損失並因此構成買方應付之違約賠償)及賣方銀行賬戶之任何金額(包括應計利息)，買方並無權利向賣方申索返還按金(包括應計利息)。

其他

倘買賣協議由於條件1於最後截止日期或之前未達成，惟本公司已盡最大努力於買賣協議日期後45個營業日屆滿當日之前召開股東特別大會，或倘任何條件10及11於最後截止日期或之前未達成或豁免，買方應有權獲得按金及有關按金(連同應計利息)須從賣方銀行賬戶解除並向買方支付，賣方毋須就此承擔買賣協議項下之任何進一步責任。

完成

完成將於達成或豁免所有條件(按其性質僅可於完成時達成之條件除外，惟有關條件可於完成時達成或豁免)後第12個營業日或賣方與買方書面協定之有關較後日期落實。

完成後，賣方不再持有目標公司之任何股權，目標公司之業績將不再計入賣方之綜合財務報表內。

目標公司、中國物業及祖盈投資之資料

目標公司為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司。目標公司主要從事物業投資。於本公告日期，目標公司合法擁有(包括所有實益權益)(i)中國物業及停車場之排他使用權；及(ii)祖盈投資。

持有中國物業之目標公司由本集團在二零一三年向一名獨立第三方收購，代價為人民幣708,000,000元(按當時匯率計算相等於約897,000,000港元)。進一步詳情請參閱本公司日期分別為二零一三年十月十七日及二零一三年十一月十八日之公告及通函。

中國物業為一棟位於中國上海市普陀區長壽路828、846及868號之27層商業樓宇，總建築面積為31,697.17平方米。於本公告日期，中國物業包括1樓至3樓之三層零售商場(約96%已出租)及402單位、5樓至27樓之辦公室(約89%已出租)。目標公司擁有有效法定所有權(包括但不限於中國物業之房屋所有權證)，及於本公告日期，中國物業受限於金融機構之若干按揭，內容有關未付銀行融資。中國物業目前於本集團綜合財務報表分類為投資物業。

停車場包括一個人防區域及151個停車位，總建築面積為4,496.69平方米，目前由一名獨立第三方持有。目標公司擁有停車場排他使用權。

祖盈投資於中國成立，於本公告日期由目標公司全資擁有。祖盈投資主要從事投資諮詢、業務信息諮詢、企業管理諮詢、房地產經紀、物業管理及停車場營運。

根據目標集團未經審核綜合管理賬目，目標集團截至二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止兩個年度之除稅及非經常項目前後之溢利淨額如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
除稅及非經常項目前之溢利淨額	224,149	175,250
除稅及非經常項目後之溢利淨額	165,331	118,141

目標集團於二零一六年十二月三十一日之未經審核資產淨值約為486,000,000港元。

賣方及本集團之資料

賣方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。賣方主要從事投資控股。

本集團主要從事控股投資，存銷及分銷建築材料，例如鋼材產品；潔具、廚櫃及工程塑膠貿易；鋼材回收以及房地產業務。

出售事項之理由及裨益

自從於二零一三年收購中國物業後，本公司已對中國物業進行增值工程及租戶升級，令租金收益總額增長約91%。

董事認為(i)當前市場為本集團通過出售事項變現其於中國物業之投資提供良機；及(ii)出售事項使本集團增加營運資金及流動性。

經扣除有關目標集團之融資付款金額約834,400,000港元及有關出售事項之估計開支，出售事項之現金所得款項淨額將約為520,000,000港元。目前有意將約54%之所得款項淨額用於償還貸款(未付銀行融資除外)及餘下46%將用於餘下集團之流動資金。因此，出售事項將使本集團增加其營運資金並減少其銀行借款，以改善其流動性並加強整體財務狀況，以及於機會出現時促進其未來發展。

誠如本集團之未經審核綜合管理賬目所記錄，根據目標集團於二零一六年十二月三十一日之資產淨值，經考慮有關出售事項之估計開支，預期出售事項之完成將為本集團產生約193,000,000港元之除稅前淨收益，受限於完成日所採納之港元兌人民幣之實際匯率。

根據以上因素，董事認為買賣協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平及合理並符合本公司及股東之整體利益。

於完成後，目標集團將不再為本公司附屬公司。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，出售事項構成上市規則第14章項下本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下公告、通函及股東批准之規定。

一份載有(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)中國物業之估值報告；(iii)上市規則項下規定須披露之其他資料；及(iv)批准出售事項之股東特別大會通告之通函將於二零一七年二月二十八日或之前寄發予股東，讓本公司有充裕時間編製將納入通函之所需資料。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益及因此概無股東須於股東特別大會上放棄就批准買賣協議及其項下擬進行交易之建議決議案投票。

完成須待條件達成及／或豁免後方可落實，故出售事項可能或可能不會進行。因此，股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

除非另有所指，否則本公告所用詞彙具有以下涵義：

「二零一三年融資」	指	根據台灣工業銀行及三間其他金融機構(作為原貸款人)與(其中包括)目標公司(作為借款人)、本公司及賣方(作為擔保人)訂立日期為二零一三年十一月一日之融資協議(經日期為二零一五年十一月六日之補充協議所補充)由台灣工業銀行及三間其他金融機構向目標公司提供之定期信貸融資580,000,000港元
「二零一五年融資」	指	根據台灣工業銀行(作為原貸款人)與(其中包括)目標公司(作為借款人)、本公司及賣方(作為擔保人)訂立日期為二零一五年十一月六日之融資協議由台灣工業銀行向目標公司提供之定期信貸融資38,700,000美元
「調整」	指	本公告「買賣協議 — 代價之調整」分節所載代價之調整
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	英屬維爾京群島、香港、盧森堡及中國之商業銀行開門辦理一般銀行業務之日(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「停車場」	指	位於中國上海市普陀區長壽路828、846、868號822弄9號之停車場，由目標公司根據目標公司與一名獨立第三方分別於二零零五年、二零一三年及二零一三年訂立之三份排他使用權協議而擁有排他使用權

「本公司」	指	滬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
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「完成金額」	指	與代價等值之美元金額減賣方銀行賬戶存入之美元金額
「完成日」	指	根據買賣協議之條款及條件達致完成之日
「完成日資產淨值」	指	資產淨值報表所載目標集團於完成日之資產淨額
「條件」	指	本公告「買賣協議 — 先決條件」分節所載完成之先決條件及各為一項「條件」
「代價」	指	具有本公告「買賣協議 — 代價」分節項下所賦予之涵義
「按金」	指	具有本公告「買賣協議 — 代價」分節項下所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議之條款及條件賣方向買方擬定出售出售股份
「估計日資產淨值」	指	人民幣630,864,180元，即經中國物業之公平值調整之目標集團於二零一六年十一月三十日之資產淨額
「融資付款金額」	指	具有本公告「買賣協議 — 代價」分節項下所賦予之涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「台灣工業銀行」	指	O-Bank Co., Ltd.，前稱為台灣工業銀行股份有限公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一七年三月三十一日，倘(i)本公告「買賣協議 — 先決條件」分節所載之條件1因聯交所審閱過程有任何延誤而未能於二零一七年三月三十一日或之前達成；或(ii)本公告「買賣協議 — 先決條件」分節所載之條件11未能於二零一七年三月三十一日或之前達成，則自動延長一個月
「資產淨值報表」	指	將予以編製之報表，以載述目標集團於完成日按綜合基準計算之資產及負債
「未付銀行融資」	指	二零一三年融資及二零一五年融資
「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
「中國物業」	指	名為「中港匯大廈」(除物業管理單位外)之辦公大樓，其位於中國上海市普陀區長壽路828、846及868號，於本公告日期由目標公司合法及實益擁有
「物業管理單位」	指	位於中國上海普陀區長壽路868號之401單位(作為物業管理用房)及403單位(作為業主委員會用房)
「買方」	指	Lumion (B.V.I.) Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為出售事項之買方
「餘下集團」	指	本集團(不包括目標集團)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「出售股份」	指	目標公司股本中之一股已發行股份，為賣方合法及實益持有之目標公司全部已發行股本

「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准(其中包括)買賣協議及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「買賣協議」	指	賣方、買方及本公司就出售事項而訂立日期為二零一七年一月二十六日之股份買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	東聯國際投資有限公司(EASTLINK INTERNATIONAL INVESTMENT INC.)，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由賣方全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及祖盈投資
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「賣方」	指	VSC China Property Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司，為出售事項之賣方
「賣方銀行賬戶」	指	具有本公告「買賣協議 — 代價」分節項下所賦予之涵義
「萬順昌(上海)」	指	具有本公告「買賣協議 — 先決條件」分節項下所賦予之涵義
「祖盈投資」	指	祖盈投資諮詢(上海)有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本公告日期由目標公司全資擁有
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

代表董事會
滬港聯合控股有限公司
 主席
姚祖輝

香港，二零一七年一月二十六日

就本公告而言，人民幣兌換為港元按人民幣1.00元兌1.124港元之概約匯率換算。該換算不應被解釋為代表相關金額已經、可能已或可以按任何特定匯率兌換。

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)；唐世銘先生(為非執行董事)；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)。