

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。

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。



# SRE GROUP LIMITED 上置集團有限公司\*


(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1207)

## 須予披露及關連交易 收購 KONMEN INVESTMENT LIMITED 申請清洗豁免 及 恢復買賣

聯席財務顧問

COMMERZBANK   
德國商業銀行香港分行

 新百利有限公司

### 收購事項

於二零零七年八月十七日，賣方、買方及本公司訂立收購協議，據此賣方同意出售，而買方同意購買待售股份，代價為1,600,000,000港元，將於完成時由本公司以入賬列為繳足之方式向賣方或其所指定之人士發行代價股份償付。待售股份相當於目標公司之全部已發行股本，而目標公司持有中國附屬公司之70%股權。中國附屬公司為該等物業之所有人及已於二零零七年八月成功中標收購該地塊，代價股份將按發行價每股3.04港元發行，而於發行時，將各自及與於完成日期現有已發行股份在所有方面享有同等權益。代價股份相當於本公司現有已發行股本約23.80%，及本公司經發行代價股份擴大之現有已發行股本約19.22%。本公司將向聯交所申請代價股份上市及准許買賣。

由於根據上市規則第 14.07 條就收購事項計算之有關百分比比率超過 5% 但少於 25%，根據上市規則，收購事項構成本公司之須予披露交易。再者，由於賣方為控股股東，因此，根據上市規則，為本公司之關連人士，而根據上市規則第 14A 章，收購事項亦構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則之公告、申報及由獨立股東於股東特別大會上以票數表決批准之規定。故此，賣方、施建先生及施建先生之配偶司曉東女士（合共持有本公司之直接權益約 30.68%）、虞海生先生（持有本公司之直接權益約 0.05%），以及李耀民先生、施建東先生、司先知先生及陳正亮先生（各自持有本公司之直接權益約 0.0001%）（其中施建先生及李耀民先生同為賣方和本公司之股東及董事、虞海生先生為賣方股東及一名董事、司曉東女士及施建東先生為賣方之股東及董事、司先知先生及陳正亮先生為賣方之股東）及彼等各自之聯繫人士將於股東特別大會上就批准收購事項及發行代價股份之決議案放棄投票。董事已確認，除上文所述者外，概無其他股東於收購事項中擁有權益。

於本公告日期，賣方及與其行動一致各方共同持有合共 679,696,663 股股份，相當於本公司已發行股本總額約 30.73%。由於完成及發行代價股份將導致賣方及與其行動一致各方收購本公司於緊接完成日期前 12 個月期間之投票權超過 2%（假設賣方及與其行動一致各方於本公司之股權並無變動及收購協議至完成日期之間將不會發行或購回股份，則將由 30.73% 增至 44.05%），賣方及與其行動一致各方根據收購守則，將有責任就本公司現時尚未擁有或同意收購之所有證券提出強制性收購建議。賣方將向執行人員提出清洗豁免之申請。清洗豁免倘獲授出，將須待（其中包括）獨立股東以票數表決方式於股東特別大會上批准後，始可作實。賣方及與其行動一致各方、彼等各自之聯繫人士以及牽涉或於收購事項及清洗豁免擁有權益之人士（包括施建先生、司曉東女士、李耀民先生、虞海生先生、施建東先生、司先知先生及陳正亮先生，將於股東特別大會就批准清洗豁免之決議案放棄投票。

### **獨立董事委員會及獨立財務顧問**

根據收購守則第 2.8 條，本公司成立獨立董事委員會（「清洗豁免獨立董事委員會」），由全部非執行董事（分別為張永銳先生及金炳榮先生）及全部獨立非執行董事（分別為楊國榮先生、耿毓修先生及葉怡福先生）組成，以就清洗豁免及根據收購協議進行之交易向獨立股東提供意見。此外，根據上市規則第 13.39(6)(a) 條，本公司成立獨立董事委員會（「收購事項獨立董事委員會」），由全部獨立非執行董事組成，以就根據收購協議擬進行之交易向獨立股東提供意見。清

洗豁免獨立董事委員會或收購事項獨立董事委員會之成員概無於清洗豁免或收購事項中擁有任何重大權益。本公司已委任一名獨立財務顧問(「獨立財務顧問」)招商證券(香港)有限公司，就收購事項、發行代價股份及清洗豁免向清洗豁免獨立董事委員會、收購事項獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### **一般事項**

根據上市規則及收購守則，本公司將於實際可行情況下，盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)以下事項之進一步詳情：(i)收購事項；(ii)發行代價股份；(iii)清洗豁免；(iv)獨立財務顧問就收購事項、發行代價股份及清洗豁免向清洗豁免獨立董事委員會、收購事項獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；(v)清洗豁免獨立董事委員會及收購事項獨立董事委員會就收購事項、發行代價股份及清洗豁免向獨立股東提供之推薦建議；(vi)召開股東特別大會之通告及(vii)上市規則及收購守則所規定之其他資料。

### **暫停及恢復買賣**

應本公司之要求，股份於二零零七年八月十六日下午二時三十分起暫停在聯交所買賣，以待本公告之刊發。本公司已申請由二零零七年八月二十日上午九時三十分起恢復股份在聯交所買賣。

## **收購協議**

### **日期**

二零零七年八月十七日

### **收購協議訂約各方**

- (i) Good Time Resources Limited，控股股東，作為賣方；
- (ii) Goldfull Enterprises Limited，本公司之全資附屬公司，作為買方；及
- (iii) 本公司。

於本公告日期，賣方(為一家投資控股公司)為控股股東，持有676,545,379股股份，相當於本公司已發行股本總額約30.59%。因此，賣方為本公司之關連人士(定義見上市規則)。

## 將收購之資產

根據收購協議，買方已有條件同意向賣方收購，而賣方已有條件同意向買方出售待售股份，相當於目標公司之全部已發行股本。

賣方已於二零零七年八月十七日訂立賣方收購協議，向目標公司現時唯一股東黃先生收購待售股份，代價為1,600,000,000港元，以現金分期償付(包括於簽署賣方收購協議後50,000,000港元、於完成賣方收購協議後350,000,000港元及餘下結餘於賣方收購協議完成起兩年內分4個分期)。賣方收購協議完成，須待賣方就目標公司、中國附屬公司、該地塊及該等物業完成其信納之盡責審查後，始可作實。達成賣方收購協議條件之最後日期為二零零七年十月三十一日。隨著賣方收購協議完成後，待售股份將根據收購事項由賣方出售予買方。

## 代價

代價為1,600,000,000港元，將於完成時由本公司以入賬列為繳足之方式按發行價每股3.04港元之發行價向賣方或其可能指定之一方發行526,315,789股代價股份償付。代價乃由本公司與賣方以公平交易原則進行磋商，參考(其中包括)：(i)賣方代價；(ii)該地塊及該等物業之地點；(iii)估值及(iv)中國沈陽市物業市場之市場潛力及(v)目標公司(主要包括其於中國附屬公司之投資及應付黃先生之股東貸款(於收購協議日期為數10,505,842港元)之資產及負債以及財政狀況。鑒於：(i)代價相等於賣方代價，乃根據參考估值及目標集團之資產及負債而釐定；(ii)該地塊位於沈陽優越之住宅／商業區及(iii)本集團走出上海之業務策略，於中國其他地區擴充業務，實現多元化物業組合後釐定，執行董事認為，代價公平及合理，而訂立收購協議符合本公司及整體股東之利益。獨立估值師估值該地塊及該等物業為2,301,000,000港元(或應佔70%，則為1,610,700,000港元)。該地塊乃以所有拆遷及安置工程已完工作出估值。根據上市規則及收購守則，估值報告全文將載於本公司將寄發予股東之通函內。

## 發行價

代價股份將按每股代價股份3.04港元之發行價發行，而發行價乃由本公司與賣方以公平交易原則進行磋商，參考截至最後交易日止最近10個交易日(包括該日在內)之平均收市價後釐定。發行價相當於：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之每股收市價2.75港元溢價約10.55%；
- (ii) 股份於最後整個交易日在聯交所所報之每股收市價2.94港元溢價約3.40%；
- (iii) 股份於截至最後整個交易日(包括該日在內)止最近5個交易日在聯交所所報之平均每股收市價3.03港元溢價約0.33%；
- (iv) 股份於截至最後整個交易日(包括該日在內)止最近20個交易日在聯交所所報之平均每股收市價3.26港元折讓約6.75%；
- (v) 股份於截至最後整個交易日(包括該日在內)止最近30個交易日在聯交所所報之平均每股收市價3.36港元折讓約9.52%；及
- (vi) 本集團於二零零六年十二月三十一日之每股綜合經審核資產淨值(不包括少數股東權益)約1.19港元溢價約155.46%(根據於本公佈日期之合共2,211,528,332股股份計算)。

## 代價股份

於收購協議日期，本公司之已發行股份為2,211,528,332股，而526,315,789股代價股份相當於：

- (i) 本公司現有已發行股本約23.80%；及
- (ii) 本公司經發行代價股份擴大之已發行股本約19.22%。

## 代價股份之地位

代價股份(於發行及入賬列為繳足時)將各自及與於完成日期現有已發行股份在所有方面享有同等權益。本公司將於股東特別大會提呈一項普通決議案，尋求(其中包括)根據收購協議發行代價股份之特定授權。

本公司將向聯交所申請代價股份上市及准許買賣。

## 完成條件

根據收購協議，完成須待以下條件於最後完成日期(或買方及賣方可能協定之較後日期)或之前達成或獲買方豁免(不論全部或部分，附帶條件或無條件)後，始可作實：—

- (i) 獨立股東於股東特別大會通過一項決議案，批准：—
  - 收購協議及據此預計進行之交易，包括根據收購協議發行及配發代價股份；及
  - 清洗豁免；
- (ii) 聯交所上市委員會批准或同意批准代價股份上市及准許買賣；
- (iii) 證監會執行人員授出清洗豁免；
- (iv) 賣方收購協議完成；
- (v) 如收購協議進一步詳述買方就目標集團進行及完成盡責審查，包括但不限於目標集團之事務、業務、資產、負債、營運、記錄、財務狀況、資產價值、賬目、業績、法定及財務結構以及股權結構，而買方在所有方面信納盡責審查之結果；
- (vi) 買方或買方代表接獲中國合資格律師事務所以買方信納之形式及內容，就有關(其中包括)中國附屬公司之法定地位、所有權、股權結構及註冊資本、該地塊及該等物業各自之所有權，以及買方認為與收購協議預計進行之買賣有關之任何其他事宜發出一份法律意見；及
- (vii) 收購協議訂約各方就訂立及完成收購協議預計進行之交易，取得必須或適當之任何及所有其他同意、准許、批准、授權及豁免。

倘任何條件包括(其中包括)清洗豁免未能於最後完成日期或之前達成或獲買方豁免(上文第(i)項至第(iv)及(vii)項條件除外，該等條件不得豁免)，收購協議將失效及並無進一步效力，而收購協議訂約各方概不能就收購協議向另一方提出任何申索或承擔責任或義務，惟任何先前違反除外，但訂約各方將繼續遵守收購協議之保密條文。

## 完成

待所有條件於最後完成日期或之前達成或獲豁免，完成將於完成日期發生。

於完成後，目標公司及中國附屬公司將成為本公司之附屬公司。

## 收購協議之其他主要條款

### 支付該地塊之收購成本

中國附屬公司於二零零七年八月三日在沈陽土地交易中心舉行之拍賣中，已成功出價收購該地塊，購買價為人民幣1,192,680,960元。購買價包含拆遷及安置成本，但將按以下各項予以調整：(i) 中國國有土地管理機關將於二零零七年十二月二日或之前發出之土地使用權證內指定之規劃及實際地盤面積；及(ii) 中國附屬公司(即該地塊之買方)應付主要有關安置該地塊現有居民超出現時估計(如有)之額外安置成本。

由於中國附屬公司為有責任支付購買價之合約訂約方，而該款項預期於完成後產生，賣方已承諾於購買價最高金額達人民幣1,192,680,960元之付款到期前向中國附屬公司作出付款。中國附屬公司有責任支付人民幣1,192,680,960元與購買價因其本身作出上述調整而產生之實際金額之差額(「差額」)。本公司預期中國附屬公司可透過不同方法取得足夠營運資金，包括但不限於銀行融資支付差額。然而，倘中國附屬公司未能就該等用途取得融資，賣方已進一步承諾將向中國附屬公司作出金額相當於差額之貸款。

### 賣方承諾取得該地塊之土地使用權證

完成預期於中國附屬公司取得該地塊之土地使用權證前發生。根據中國法律顧問向本公司提供之意見，待履行有關法律及法規規定之程序及手續後，中國附屬公司於取得上述土地使用權證時並無法律障礙。賣方已向本公司承諾，倘中國附屬公司未能於二零零九年六月三十日或之前取得該地塊之土地使用權證，則賣方將於二零零九年十二月三十一日或之前向本公司以現金支付代價。倘中國附屬公司未能於二零零九年六月三十日或之前取得該地塊之土地使用權證，及當賣方以現金向本公司支付代價時，本公司將作出有關公佈。鑑於上述者，執行董事認為，於中國附屬公司取得該地塊之土地使用權證前完成收購協議乃按正常商業條款進行，且符合本公司及股東之整體利益。

### *賣方於完成時承擔中國附屬公司之負債*

賣方已向買方承諾，將承擔中國附屬公司於完成時之任何性質之所有負債，並就黃先生及／或持有中國附屬公司餘下30%股權之股東仍未支付之全部該等負債賠償買方、目標公司或中國附屬公司(如買方所指示)有關應付款項。

### *買方於完成時承擔目標公司之負債*

於完成後，目標公司將繼續承擔目標公司應付予黃先生之股東貸款，於收購協議日期為數10,505,842港元，該等貸款為無抵押、免息及須於通知時償還且將不予調整。

### *買方於完成時支付目標集團之資產*

買方正按中國附屬公司將無權於完成時獲取中國附屬公司之資產之基準購買待售股份，惟於二零零七年六月三十日時仍未售出之該等物業單位外，乃於完成時屬於中國附屬公司。買方已同意促使中國附屬公司於完成時或之後向黃先生支付、交付或轉讓該等資產(包括應收賬款、其他應收款項及固定資產)或相當於該等資產之款項，以致該等資產或款項於完成前仍未向黃先生及／或持有中國附屬公司餘下30%股權之股東支付。

## **目標公司及中國附屬公司之背景資料**

### **目標公司**

目標公司為一家根據英屬處女群島法律於二零零七年一月二日註冊成立之投資控股公司，持有中國附屬公司70%股權。目標公司自註冊成立以來，除收購中國附屬公司之70%股本權益外，並無經營任何業務，而其主要資產及負債為於中國附屬公司之70%股權，及應付黃先生之股東貸款為數10,505,842港元。故此，目標公司並無編製任何經審核財務報表。

### **中國附屬公司**

中國附屬公司為於二零零零年十二月四日在中國成立之有限責任公司，並主要於中國，尤其為沈陽從事物業開發。中國附屬公司為該等物業之業主，該等物業為「書香門第」及「建賞歐洲」住宅小區。中國附屬公司亦已於二零零七年八月三日成功出價收購該地塊。



根據二零零六年中國審核報告，中國附屬公司於二零零六年十二月三十一日之經審核資產淨值為數約人民幣26,200,000元(相等於約27,000,000港元)，並就截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得經審核除稅前及除稅後虧損分別約人民幣9,200,000元(相等於約9,500,000港元)及約人民幣9,200,000元(相等於約9,500,000港元)。根據二零零五年中國審核報告，中國附屬公司就截至二零零五年十二月三十一日止年度錄得經審核除稅前及除稅後溢利約人民幣6,800,000元(相等於約7,000,000港元)及約人民幣4,500,000元(相等於約4,700,000港元)。

以下為該地塊及該等物業之詳情。

### 該地塊

該地塊位於和平區和平南街東(體育類)土地編號2007-024，為沈陽內其中一個優越商業／住宅區，地盤面積約153,696平方米。該地塊亦坐視沈陽多個景點，包括南湖公園及沈陽東北大學(東部)、沈陽運河(北部)及渾河(南部)。本公司計劃開發該地塊成為住宅／商業綜合項目，包括高端低密度住宅單位及商業中心。

### 該等物業

該等物業包括兩項位於中國沈陽之物業，詳情載列如下：

#### (i) 書香門第

本物業為位於中國沈陽鐵西區愛工南街11號之住宅小區。書香門第為建於地盤面積約42,710平方米地塊上之住宅發展項目，於二零零四年竣工。書香門第於二零零七年六月三十日之未售出商業部分(持作租賃)之總建築面積及車位數目(持作租賃)分別約為8,114平方米及17個。根據估值報告，書香門第之未售出部分之估值為75,000,000港元。

#### (ii) 建賞歐洲

本物業為位於中國沈陽皇姑區長江街134號之住宅小區。建賞歐洲為建於地盤面積約94,872平方米地塊上之住宅發展項目，於二零零六年竣工，並由住宅單位、商業單位及車位組成。建賞歐洲於二零零七年六月三十日之未售出住宅部分(持作租賃)之總建築面積及車位數目(持作租賃)分別約為19,791平方米及315個。根據估值報告，建賞歐洲之未售出部分之估值為91,000,000港元。

## 進行收購事項之原因及得益

本集團是一家以上海及沈陽住宅及商業房產開發與銷售為主營業務的綜合性房地產開發公司，特別集中於中等至高端住宅物業，包括綠洲長島花園及綠洲香島花園、綠洲湖畔花園、綠洲華府天地、綠洲仕格維花園、綠洲雅賓利花園及仕格維麗致酒店及沈陽華府天地。

執行及非執行董事認為沈陽以物業開發潛力計具有多項優點，例如(i)公路、鐵路、航空或海上交通便利；(ii)毗連多個主要城市；及(iii)位於渤海經濟圈地區內，而執行及非執行董事認為當地增長潛力最高。此外，沈陽房地產業仍然迅速增長初期，從市場需求迅速增長，導致物業價格穩定上升得以證明。故此，執行及非執行董事認為，本集團於沈陽，作為本集團實行走出上海之地區擴充策略首個城市進一步擴充業務，以及收購事項，均符合本集團之企業發展策略。

本集團於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合現金及銀行結餘為數約1,025,900,000港元，考慮到本集團對其他房地產項目及該地塊之資本承擔前，不足以支付代價。此外，董事認為，倘有關買賣協議未能盡快訂立，收購位於優越地點之該地塊之機會，可能被其他人士所取得。透過賣方，即控股股東盡可能盡快取得有關土地所有權，賣方將能確保收購機會，繼而為本公司提供機會參與該地塊將來之發展。在此情況下，就收購事項發行代價股份將使本公司保留其營運資金，供該地塊及本集團其他發展項目未來發展之用，從而改進本集團之未來財務表現。

考慮到上文所述事項，加上以下事實：(i)收購事項將使本集團於沈陽優越地點獲取房地產開發項目，從而使本集團憑藉沈陽房地產市場持續增長獲益；(ii)收購事項將就總建築面積而言增加本公司之總土地儲備27.9%或增加其於上海以外之土地儲備約48.5%；(iii)根據收購事項進行之安排，旨在促使及保證本公司於沈陽之未來發展，並非賣方有意從收購事項得益；及(iv)本集團之流動現金及銀行結餘後，董事(不包括於獲取獨立財務顧問之意見後將提供彼等對收購事項見解之非執行董事及獨立非執行董事)認為，收購協議之條款公平及合理，而收購事項符合本公司及整體股東之利益。

## 進行收購事項之前及之後之股權及集團結構

### 股權結構

本公司於本公告日期及緊隨完成後之股權結構(假設除於本公告日期至完成之期間發行代價股份外，本公司已發行股本並無變動)概述如下：

	於本公告日期		緊隨完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
賣方(附註1)	676,545,379	30.59	1,202,861,168	43.93
賣方股東(附註2)				
— 施建東先生	2,147	0.00	2,147	0.00
— 司先知先生	2,147	0.00	2,147	0.00
— 虞海生先生	2,147	0.00	2,147	0.00
董事				
— 施建先生及其配偶(附註3)	2,078,929	0.09	2,078,929	0.08
— 李耀民先生	2,147	0.00	2,147	0.00
— 虞海生先生	1,065,914	0.05	1,065,914	0.04
其他公眾股東	1,531,829,522	69.27	1,531,829,522	55.95
總計	<b>2,211,528,332</b>	<b>100.00</b>	<b>2,737,844,121</b>	<b>100.00</b>
賣方及與其行動				
— 一致各方小計(附註4)	<b>679,696,663</b>	<b>30.73</b>	<b>1,206,012,452</b>	<b>44.05</b>

附註： 1. 賣方主要由以下人士持有：施建先生佔32%、施建先生之配偶司曉東女士佔30%、李耀民先生佔5%、虞海生先生佔5%及蔣旭東先生佔1%。施建先生、李耀民先生、虞海生先生及蔣旭東先生各自為董事。賣方之其他股東包括施建先生之親屬以及無關連個別人士。

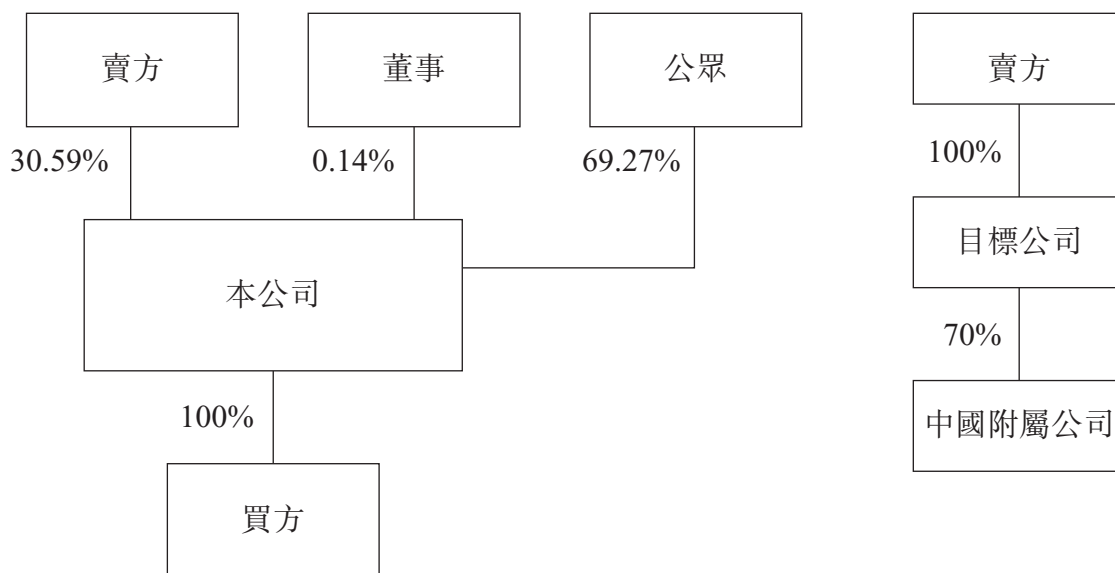
2. 施建東先生及司先知先生為董事施建先生近親，而陳正亮先生為賣方之股東但並非賣方之行動一致各方。

3. 施建先生持有之股份數目包括司曉東女士持有之股份。

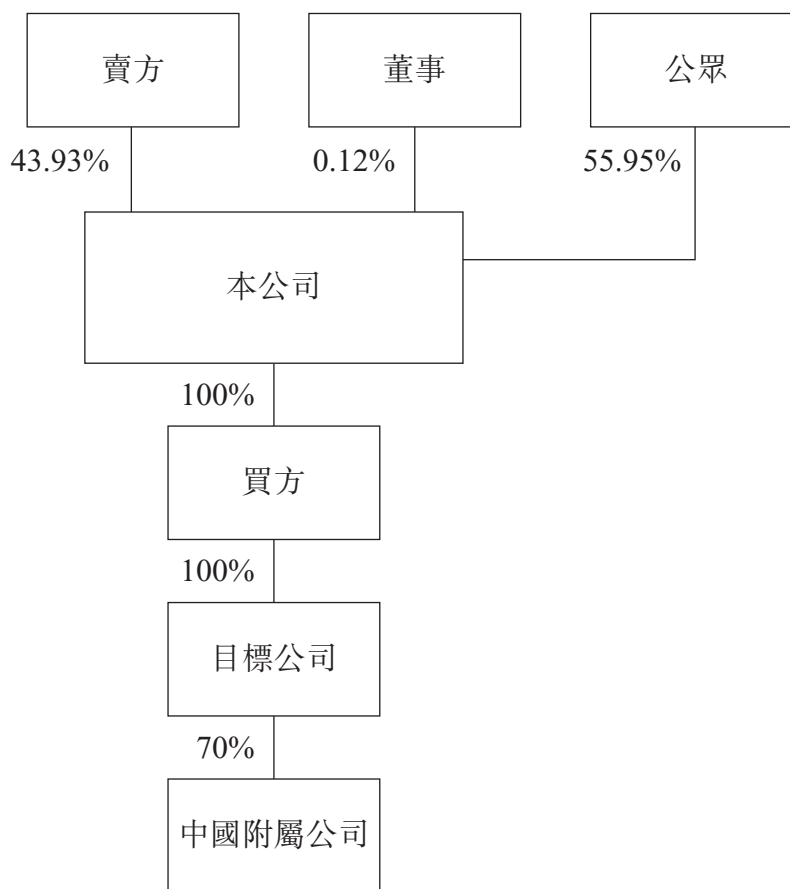
4. 賣方之行動一致各方包括施建先生、司曉東女士、李耀民先生、虞海生先生、施建東先生及司先知先生。

# 集團結構

## 於本公佈日期本集團及目標集團之簡化結構



## 緊隨收購事項後本集團及目標集團之簡化結構



## 上市規則及收購守則之含義

由於根據上市規則第14.07條就收購事項計算之有關百分比比率超過5%但少於25%，根據上市規則，收購事項構成本公司之須予披露交易。

由於賣方為控股股東，因此，根據上市規則，為本公司之一名關連人士，而根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則之公告、申報及由獨立股東於股東特別大會上以票數表決之規定。故此，賣方施建先生及施建先生之配偶司曉東女士（合共持有本公司之直接權益約30.68%）、虞海生先生（持有本公司之直接權益約0.05%），以及李耀民先生、司先知先生及陳正亮先生（各自持有本公司之直接權益約0.0001%）（其中施建先生及李耀民先生同為賣方和本公司之股東及董事、虞海生先生為賣方股東及一名董事、司曉東女士及施建東先生為賣方之股東及董事、司先知先生及陳正亮先生為賣方之股東）為本公司及賣方之董事及股東）及彼等各自之聯繫人士將於股東特別大會上就批准收購事項及發行代價股份之決議案放棄投票。董事已確認，除上文所述者外，概無其他股東於收購事項中擁有權益。

由於完成及發行代價股份將導致賣方及其行動一致各方收購本公司於緊接完成日期前12個月期間之投票權超過2%（假設賣方及其行動一致各方之股權並無變動及於收購協議及完成日期內將不會發行或購回股份，則由約30.73%增加至44.05%），賣方及與其行動一致各方根據收購守則，將有責任就本公司現時尚未擁有或同意收購之所有證券提出強制性收購建議。

賣方將向執行人員提出清洗豁免之申請。清洗豁免倘獲授出，將須待（其中包括）獨立股東以票數表決方式於股東特別大會上批准後，始可作實。賣方已確認，賣方及其行動一致人士於最後交易日前六個月並無收購本公司任何投票權或可轉換為具投票權股份之證券，並已承諾賣方及其行動一致各方將不會(a)於完成前收購或出售本公司任何投票權；(b)於股東特別大會後六個月內向作為董事或主要股東之人士收購或出售或訂立任何協議以收購或出售本公司任何投票權。賣方股東各自亦已確認，其不會於最後交易日前六個月收購本公司任何投票權，並已承諾其不會(a)於完成前收購或出售本公司任何投票權或(b)於股東特別大會後六個月內向作為董事或主要股東之人士收購或出售或訂立任何協議以收購或出售本公司任何投票權。賣方、其行動一致各方及彼等各自之聯

繫人士以及牽涉或於收購事項及清洗豁免擁有權益之人士(包括施建先生、司曉東女士、李耀民先生及虞海生先生、施建東先生、司先知先生及陳正亮先生)，將於股東特別大會就批准清洗豁免之決議案放棄投票。

於本公告日期，除於本金額為43,500,000港元之尚未行使可換股債券(可轉換為32,222,222股股份)外，本公司並無任何已發行購股權、認股權證或其他可換股證券，而概無賣方或其股東或其任何行動一致各方擁有任何尚未行使購股權、認股權證或可轉換為股份之任何證券；概無訂立關於股份或賣方股份並對根據收購協議擬進行之交易可能有重大影響之安排(不論是以期權、彌償保證或其他形式)，賣方亦無參與訂立任何協議或安排，當中是關於其可以或不得援用或尋求援用根據收購協議擬進行之交易之先決條件或條件之情況。

### **獨立董事委員會及獨立財務顧問**

根據收購守則第2.8條，本公司成立清洗豁免獨立董事委員會，由全部非執行董事(分別為張永銳先生及金炳榮先生)及全部獨立非執行董事(分別為楊國榮先生、耿毓修先生及葉怡福先生)組成，以就清洗豁免及根據收購協議進行之交易向獨立股東提供意見。此外，根據上市規則第13.39(6)(a)條，本公司成立收購事項獨立董事委員會，由全部獨立非執行董事組成，以就根據收購協議擬進行之交易向獨立股東提供意見。清洗豁免獨立董事委員會或收購事項獨立董事委員會之成員概無於清洗豁免或收購事項中擁有任何重大權益。本公司已委任一名獨立財務顧問，就收購事項、發行代價股份及清洗豁免向清洗豁免獨立董事委員會、收購事項獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### **一般事項**

根據收購守則，本公司將於實際可行情況下，盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)以下事項之進一步詳情：(i)收購事項；(ii)發行代價股份；(iii)清洗豁免；(iv)獨立財務顧問就收購事項、發行代價股份及清洗豁免向清洗豁免獨立董事委員會、收購事項獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；(v)清洗豁免獨立董事委員會及收購事項獨立董事委員會就收購事項、發行代價股份及清洗豁免向獨立股東提供之推薦建議；(vi)召開股東特別大會之通告及(vii)上市規則及收購守則所規定之其他資料。

## 暫停及恢復買賣

應本公司之要求，股份於二零零七年八月十六日下午二時三十分起暫停在聯交所買賣，以待本公告之刊發。本公司已申請由二零零七年八月二十日上午九時三十分起恢復股份在聯交所買賣。

### 釋義

「收購事項」	指	買方根據收購協議之條款及條件向賣方收購待售股份
「收購協議」	指	賣方、買方及本公司於二零零七年八月十七日訂立之有條件買賣協議，據此，賣方已同意出售及買方已同意購買待售股份
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	上置集團有限公司，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	完成收購協議
「完成日期」	指	全部條件已達成或豁免（視情況而定）後第三個營業日或收購協議各訂約方可能同意之該等其他日期
「條件」	指	完成之先決條件，特別載於本公告「完成條件」一節
「代價」	指	收購事項之代價 1,600,000,000 港元
「代價股份」	指	本公司根據收購協議向賣方發行 526,315,789 股新股份作為待售股份之代價
「董事」	指	本公司董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部不時之執行理事及該執行理事之任何代表
「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

「獨立股東」	指	股東((i)賣方、其行動一致各方及彼等各自之聯繫人士及(ii)該等於收購事項及清洗豁免擁有權益或有所涉及者除外)
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所知，所悉及所信，該等人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士及賣方及其股東，且與本公司及其關連人士及賣方及其股東並無關連或行動一致
「獨立估值師」	指	中和邦盟評估有限公司，本公司就評估該地塊及該等物業委任之獨立估值師
「發行價」	指	每股股份3.04港元，即根據收購協議之條款代價股份之每股發行價
「該地塊」	指	位於中國沈陽和平區和平南街東2007-024號之一幅土地
「最後交易日」	指	二零零七年八月十六日，即股份暫停買賣以待刊發本公佈前之最後交易日
「最後整個交易日」	指	二零零七年八月十五日，即股份暫停買賣以待刊發本公佈前之最後整個交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零零七年十月三十一日或收購協議各訂約方可能同意之該等較後日期
「黃先生」	指	黃振強先生，一名獨立第三方
「行動一致各方」	指	具收購守則所賦予之涵義
「二零零五年中國審核報告」	指	中國附屬公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之保留經審核財務報告，乃根據中國會計準則編製，就中國附屬公司之財務狀況及經營業績提供真實公平之意見，惟限制寄發應收賬項確認書除外
「二零零六年中國審核報告」	指	中國附屬公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之保留經審核財務報告，乃根據中國會計準則編製，就中國附屬公司之財務狀況及經營業績提供真實公平之意見，惟限制寄發銀行確認書除外



「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「中國附屬公司」	指	遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，由目標公司擁有70%股權，而餘下30%股權由獨立第三方擁有
「該等物業」	指	中國附屬公司之兩項住宅小區，名為書香門第及建賞歐洲，不包括於二零零七年六月三十日或之前已售出之任何單位
「購買價」	指	收購該地塊之金額人民幣1,192,680,960元（相等於約1,228,461,389港元），包括但不限於土地費用及安置該地塊現有居民之估計安置成本
「買方」	指	Goldfull Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司
「待售股份」	指	目標公司股本中1股1.00美元之股份，相當於目標公司之全部已發行股本
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准收購事項、發行代價股份及清洗豁免
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Konmen Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司及於收購協議日期為賣方之全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及中國附屬公司
「收購守則」	指	公司收購及合併守則
「估值」	指	估值報告所示該地塊及該等物業估值總額2,301,000,000港元

「估值報告」	指	獨立估值師於二零零七年七月三十一日就該地塊及該等物業編製之估值報告初稿
「賣方」	指	Good Time Resources Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司及控股股東
「賣方收購事項」	指	賣方根據賣方收購協議收購目標公司之全部已發行股本
「賣方收購協議」	指	黃先生與賣方於二零零七年八月十七日訂立之買賣協議，乃有關賣方購買黃先生所擁有目標公司之全部已發行股本
「賣方代價」	指	賣方收購事項之代價1,600,000,000港元，與代價相同
「清洗豁免」	指	按照收購守則第26條豁免附註1，豁免賣方及其行動一致各方因根據收購事項收購代價股份而須就其尚未擁有或同意將予收購之所有本公司證券向股東提出強制性全面收購建議之責任
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

承董事會命  
**上置集團有限公司**  
 公司秘書  
**李慧兒**

香港，二零零七年八月十七日

於本公告日期，董事會由九名董事組成，其中四名為執行董事，即施建先生、李耀民先生、虞海生先生及蔣旭東先生；其中兩名為非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生；而其中三名為獨立非執行董事，即楊國榮先生、耿毓修先生及葉怡福先生。

於本公告內，於中國成立公司及該等物業之英文名稱僅為正式中文名稱的譯名。如有歧異，則以中文名稱為準。

於本公告內，人民幣已按人民幣1元兌1.03港元之匯率從人民幣折算為港元，僅作說明之用。本公司並無作出聲明，任何人民幣或港元款項曾經、可能曾經或可能會按上述匯率或任何其他匯率折算，甚至是否可以折算。

董事共同及個別對本公告所載資料準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公告所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行達致，而本公告並無遺漏其他事實，致使本公告任何陳述造成誤導。

\* 僅供識別