

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券之邀請或要約。



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)

有關認購新股份之關連交易及申請清洗豁免

財務顧問



比利時聯合銀行香港分行

認購事項

於二零一零年十二月九日，認購人與本公司訂立認購協議，據此，按每股認購股份0.81港元之價格，認購人有條件同意認購而本公司有條件同意配發及發行合共700,000,000股認購股份。認購股份佔認購協議日期本公司已發行股本約19.42%，佔經認購事項擴大後本公司已發行股本約16.26%（假設自認購協議日期至完成，除發行認購股份外，本公司已發行股本無任何變更）。

* 僅供識別

上市規則涵義

由於認購人為本公司控股股東，故認購人為本公司關連人士，因此，根據上市規則第14A章，認購事項構成本公司之關連交易。由於根據上市規則第14.07條計算之認購事項相關百分比率超過5%，故根據上市規則，認購事項須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。施建先生及李耀民先生為認購人及本公司之股東及董事，虞海生先生為認購人之股東，施建東先生為認購人之股東及董事，而司曉東女士為施建先生之配偶且為認購人之股東及董事。因此，認購人、施建先生、司曉東女士、李耀民先生、虞海生先生及施建東先生以及彼等各自之聯繫人將須於股東特別大會上就批准認購事項及發行認購股份之決議案放棄投票。董事已確認，就彼等所知，除上述者外，概無其他股東於認購事項中擁有權益。

收購守則之涵義

於認購協議日期，認購人持有1,098,400,938股股份，連同貸出股份，認購人合共擁有1,248,400,938股股份之權益，約佔本公司已發行股本之34.64%。施建先生、司曉東女士、李耀民先生、虞海生先生及施建東先生(均為認購人之一致行動人士)分別持有7,246,887股股份、2,220股股份、5,172,220股股份、6,235,987股股份及2,402,220股股份，分別約佔本公司已發行股本之0.20%、0.00006%、0.14%、0.17%及0.07%。獨立非執行董事卓福民先生之配偶何佩佩女士(即根據收購守則假定為與認購人一致行動之人士)持有140,000股股份。因此，於認購協議日期，認購人及其一致行動人士於合計1,269,600,472股股份(或倘不包括貸出股份，則為1,119,600,472股股份)中擁有權益，約佔本公司已發行股本之35.23%(或倘不包括貸出股份，則為31.07%)。於完成後，本公司將向認購人發行700,000,000股認購股份，而認購人及其一致行動人士所持有本公司權益之投票權於緊接完成日期前12個月期間內將增加超過2%，由約35.23%(或倘不包括貸出股份，則為31.07%)增至約45.76%(或倘不包括貸出股份，則為42.28%)(假設自認購協議日期至完成將不會發行其他股份(認購股份除外))。因此，認購人及其一致行動人士在沒有清洗豁免之情況下，須根據收購守則第26條，就彼等尚未擁有或尚未同意收購之本公司全部股份及其他證券提出強制性全面收購建議。

認購人將向執行人員提出清洗豁免之申請。清洗豁免倘獲執行人員授出，將須待(其中包括)獨立股東以投票表決方式於股東特別大會上批准後，始可作實。認購人及與其一致行動人士(包括施建先生、李耀民先生、虞海生先生、司曉東女士、施建東先生及何佩佩女士)、彼等各自之聯繫人以及牽涉或於認購事項及清洗豁免擁有權益之人士，將於股東特別大會就批准清洗豁免之決議案放棄投票。

一般事項

根據上市規則，本公司已成立認購事項獨立董事委員會，由全部獨立非執行董事組成，以就認購協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。根據收購守則，本公司已成立清洗豁免獨立董事委員會，由一名非執行董事金炳榮先生及全部獨立非執行董事組成，以就清洗豁免之條款向獨立股東提供意見。由於另一名非執行董事張永銳先生為本公司有關認購事項及清洗豁免之香港法律顧問胡關李羅律師行之顧問，張永銳先生並未獲委任為清洗豁免獨立董事委員會成員。認購事項獨立董事委員會或清洗豁免獨立董事委員會之成員於認購協議下擬進行之交易或清洗豁免中概無擁有任何權益或參與。獨立財務顧問已獲委任，以就此向認購事項獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東提供意見，該委任已分別獲認購事項獨立董事委員會及清洗豁免獨立董事委員會批准。

預期本公司將於二零一零年十二月二十九日或之前，向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(i) 認購事項及認購協議詳情、(ii) 清洗豁免詳情、(iii) 認購事項獨立董事委員會就認購協議及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦意見函件、(iv) 清洗豁免獨立董事委員會就清洗豁免致獨立股東之函件、(v) 獨立財務顧問就認購協議及其項下擬進行之交易致認購事項獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，連同(vi) 股東特別大會通告，以及(vii) 上市規則及收購守則所規定之其他資料。

認購協議

日期

二零一零年十二月九日

訂約雙方

- (a) 認購人，一間於英屬處女群島註冊成立之公司。於認購協議日期，認購人持有1,098,400,938股股份，加上貸出股份，於1,248,400,938股股份中擁有權益，分別佔本公司已發行股本之約30.48%及34.64%；及
- (b) 本公司。

認購股份

根據認購協議，認購人有條件同意認購而本公司有條件同意配發及發行合共700,000,000股認購股份。於認購協議日期，已發行3,603,881,194股股份，而認購股份佔認購協議日期本公司已發行股本約19.42%，佔經發行認購股份擴大後本公司已發行股本約16.26%（假設自認購協議日期至完成，除發行認購股份外，本公司已發行股本無任何變更）。

認購價

認購股份之認購價為每股認購股份0.81港元。認購價較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.760港元溢價約6.58%；
- (ii) 股份於截至最後交易日止（包括最後交易日）五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.772港元溢價約4.92%；
- (iii) 股份於截至最後交易日止（包括最後交易日）最近十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.774港元溢價約4.65%；
- (iv) 股份於截至最後交易日止（包括最後交易日）最近五十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.795港元溢價約1.89%；
- (v) 本集團於二零零九年十二月三十一日之經審核綜合每股股份資產淨值（不包括少數股東權益）約2.273港元（按於認購協議日期合共3,603,881,194股股份及於二零零九年十二月三十一日母公司擁有人應佔之本集團經審核綜合資產淨值約8,191,741,000港元計算）折讓約64.36%。

認購價乃由本公司與認購人經公平協商並參考股份於聯交所近期交易價格後釐定。

認購股份之總代價為567,000,000港元，將自認購人之內部資源撥付。

權利

認購股份於發行及繳足股款後，彼此之間及與配發及發行認購股份日期已發行之所有股份享有同等權利，包括收取於配發及發行認購股份日期或之後作出或宣派之任何股息或分派。

認購事項之條件

認購事項須待以下條件達成後，方可完成：

- (a) 聯交所上市委員會已批准或同意批准認購股份上市及買賣；
- (b) 執行人員批准清洗豁免；
- (c) 獨立股東於股東特別大會上通過批准認購協議及其項下擬進行之交易之決議案，包括根據認購協議向認購人配發及發行認購股份；及
- (d) 獨立股東於股東特別大會上通過批准清洗豁免之決議案。

倘所有條件未能於最後完成日期下午四時正前達成，認購協議將終止、失效及無進一步效力，且本公司及認購人無須承擔其項下之所有責任，任何一方不得就任何費用或虧損向另一方提出申索，惟任何先前違反認購協議者除外。概無上述認購事項之條件可獲認購協議任何一方豁免。倘清洗豁免並無獲授出或批准認購協議及據此擬進行交易以及清洗豁免之決議案並無獲獨立股東於股東特別大會上通過，則認購協議將告終止、失效及不再具有效力，而訂約各方於認購協議中之一切責任將會解除，且任何一方均不得就任何成本或損失向另一方提出任何申索，惟有關任何先前違反認購協議者除外。

根據認購協議，於股東特別大會上將提呈一項普通決議案以尋求(其中包括)發行認購股份之特別授權。

本公司將向聯交所申請認購股份上市及買賣。

認購事項之完成

待所有條件達成後，收購事項將於完成日完成。

禁售承諾

認購人向本公司承諾，自完成日期開始至自完成日期起計滿十二個月之日止之期間，未經本公司事先書面同意，其本身將不會並將促使有關登記持有人及其聯繫人及受其控制之公司及以信託形式代其持有之任何代名人或受託人將不會：

- (i) 直接或間接提呈發售、質押、押記、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證，以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或處置任何認購股份；
- (ii) 訂立任何掉期或其他安排以將認購股份之擁有權之任何經濟結果全部或部分轉讓予他人，而不論任何上述交易是否以交付認購股份或該等其他證券之方式，以現金或其他形式交收；
- (iii) 同意(有條件或無條件)訂立附有上文(i)或(ii)段所述任何交易之相同經濟影響之任何交易並使其生效；或
- (iv) 宣佈有意訂立上文(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易或使其生效。

不可抗力

倘若本公司或認購人因於認購協議日期無法預見及有關各方合理控制能力範圍以外之任何事件或情況(在不影響上文一般效力之情況下包括香港或中華人民共和國之市場極度蕭條、金融或市場狀況重大不利變動)，或出現對有關各方之財務狀況、資產、業務營運或前景構成重大不利影響之任何事件(「**不可抗力事件**」)而履行其在認購協議項下之任何責任受阻或遭延誤，則受不可抗力事件影響之一方須及時通知另一方，並提供不可抗力事件之詳情，而受此影響之一方須獲解除因無法履行或延遲履行有關責任對另一方承擔之責任(視情況而定)，但須盡最大努力盡快恢復全面履行責任。

倘不可抗力事件持續或可能持續3個月或以下較長通知期，則任何一方可向另一方發出書面通知隨即終止認購協議，且認購協議將告終止、失效及不再具有效力，而訂約各方於認購協議中之一切責任將會解除，且任何一方均不得就任何成本或損失向另一方提出任何申索，惟有關任何先前違反認購協議者除外。

認購事項之影響

於認購協議日期及緊接認購事項後，本公司股權（假設自認購協議日期至完成，除發行認購股份外，本公司已發行股本無任何變更）概述如下：

	於認購協議日期		緊隨認購事項完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
認購人(附註1)	1,248,400,938	34.64	1,948,400,938	45.27
	(附註2)		(附註3)	
董事：(附註4)				
－ 施建先生	7,246,887	0.20	7,246,887	0.17
－ 李耀民先生	5,172,220	0.14	5,172,220	0.12
－ 虞海生先生	6,235,987	0.17	6,235,987	0.14
司曉東女士	2,220	0.00006	2,220	0.00005
施建東先生	2,402,220	0.07	2,402,220	0.06
何佩佩女士(附註5)	140,000	0.004	140,000	0.003
認購人及其一致行動人士小計 (附註6)	1,269,600,472	35.23	1,969,600,472	45.76
其他股東	2,334,280,722	64.77	2,334,280,722	54.24
	(附註7)		(附註7)	
總計	3,603,881,194	100.00	4,303,881,194	100.00

附註：

- 認購人股東包括施建先生(持有33%權益)、施建先生之配偶司曉東女士(持有30%權益)、李耀民先生(持有5%權益)、虞海生先生(持有5%權益)、施建東先生(持有5%權益)、蔣旭東先生(持有2%權益)、時品仁先生(持有1%權益)、余偉亮先生(持有2%權益)、顧必雅女士(持有1%權益)、宋亦青女士(持有1%權益)、茅一平先生(持有1%權益)、楊勇剛先生(持有1%權益)及施建先生及/或司曉東女士之其他親屬(持有合共8%權益)及非關連人士(包括4名本集團之長期僱員，即王自雄先生(持有2%權益)、黃偉倫先生(持有1%權益)、李華女士(持有1%權益)及印嵐女士(持有1%權益))。施建先生、李耀民先生及余偉亮先生均為董事及中國新城鎮發展有限公司(其股份於聯交所上市(「中國新城鎮發展」)，為本公司擁有61.54%權益之附屬公司)之董事。虞海生先生、蔣旭

東先生及時品仁先生各自為董事。顧必雅女士、宋亦青女士、茅一平先生及楊勇剛先生均為中國新城鎮發展之董事。除上表所載者外，概無認購人其他股東於本公告日期持有任何股份。

2. 該等股份包括認購人所持有之1,098,400,938股股份及貸出股份(即150,000,000股股份，佔認購協議日期本公司已發行股本約4.16%)。計入貸出股份之目的為說明認購人在認購事項前及認購事項後之所持最高股份數目。就本公告「收購守則規定資料」一節所載之理由而言，借股人並無被視為就認購事項及清洗豁免與認購人一致行動之人士，而貸出股份可由其持有人於股東特別大會上進行表決。認購人對貸出股份之投票權並無控制權，且無法確定該等貸出股份是否將於股東特別大會上進行表決。
3. 該等1,948,400,938股股份包括貸出股份(即150,000,000股股份，佔本公司於緊隨完成後已發行股本約3.49%)。
4. 施建先生、司曉東女士、李耀民先生及施建東先生均為認購人之股東及董事，而虞海生先生為認購人之股東。
5. 何佩佩女士為獨立非執行董事卓福民先生之配偶，且根據收購守則被假定與施建先生控制之公司(在此情況下為認購人)一致行動。
6. 認購人之一致行動人士當中，屬股東之人士包括施建先生、司曉東女士、李耀民先生、虞海生先生、施建東先生及何佩佩女士。
7. 該等2,334,280,722股股份並無計入150,000,000股貸出股份，而該等股份之投票權歸其持有人享有，並可由該等持有人於股東特別大會上進行表決。根據有關貸出股份之借股協議，認購人有權在轉換可換股債券後要求借股人交還貸出股份，交還貸出股份之數目乃通過該等轉換所得股份數目乘以一定百分比得出。此外，在(i)可換股債券發行日期之第三個週年日及(ii)可換股債券獲悉數贖回日期兩者之較早時間後，認購人有權隨時要求借股人交還貸出股份。由於上述事件均尚未發生，故認購人於本公告日期無權要求借股人交還任何貸出股份。經計入貸出股份，可於股東特別大會上進行表決之股份總數為2,484,280,722股，佔本公告日期本公司已發行股本約68.93%及佔緊隨完成後本公司已發行股本約57.72%。

進行認購事項之原因及所得款項用途

本集團為一家主要於中國上海市、遼寧省瀋陽市及海南省海口市從事住宅及商業房產開發與銷售之綜合性房地產開發公司，特別專注於中高檔住宅物業。此外，本集團亦於中國從事新城鎮規劃、管理及運營。

本公司擬將認購事項所有所得款項淨額用於本集團位於上海黃浦區的開發項目（「琴海苑開發項目」），其將發展為包括甲級寫字樓及多個商業及高端住宅區的綜合項目。本集團須就琴海苑開發項目將佔用之地塊承擔現有居民重新安置（「重新安置」）及其後樓宇拆卸產生之費用，且本集團僅可於重新安置完成後開始建築工程。

本集團之流動現金及銀行結餘不足以應付本集團尚須就重新安置支出之款項及本集團近期其他物業及新城鎮開發項目之資本承擔。因此，認購事項將提升本集團滿足其有關重新安置資金需求之能力，亦可透過加快支付重新安置費用而加快本集團重新安置的整體進度，從而縮短琴海苑開發項目之投資期間及降低因中國物業市場持續增長引致之重新安置費用潛在增加的風險。

董事亦已考慮多種融資方法（如銀行貸款）。然而，根據本集團與相關上海國土機構就琴海苑開發項目達成之安排，相關土地使用權（及其他所有權證）僅將於重新安置完成後授予本集團，倘無相關土地使用權（及其他所有權證），本集團根據適合本集團之條款及數額或符合琴海苑開發項目資金回收期之期限自中國當地銀行申請／安排任何銀行貸款均屬不可行，更何況由於中國政府收緊中國貨幣供應，尤其是近期針對物業開發貸款的信貸緊縮政策，目前中國物業開發商獲得銀行融資頗為困難。此外，即使可獲得額外銀行貸款，本集團資本負債比率（根據本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告，於二零一零年六月三十日，為約55%）將出現不利的上升，且將引致額外財務費用，尤其是於銀行貸款期限內利率上升的情況下。

鑒於上文所述，並更為重要者，由於認購價較股份現行市價出現溢價，董事（獨立非執行董事除外，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後提供其意見）認為，認購事項乃本集團直接且具成本效益之融資方法，屬公平合理，且按一般商業條款進行，訂立認購協議符合本集團及股東之整體利益。

認購事項所得款項淨額估計約為562,000,000港元，而根據該估計所得款項淨額，每股認購股份淨認購價將約為0.80港元。

上市規則涵義

由於認購人為本公司控股股東，故認購人為本公司關連人士，因此，根據上市規則第14A章，認購事項構成本公司之關連交易。由於根據上市規則第14.07條計算之認購事項相關百分比率超過5%，故根據上市規則，認購事項須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。施建先生及李耀民先生為認購人及本公司之股東及董事，虞海生先生為認購人之股東，施建東先生為認購人之股東及董事，而司曉東女士為施建先生之配偶且為認購人之股東及董事。因此，認購人、施建先生、司曉東女士、李耀民先生、虞海生先生及施建東先生以及彼等各自之聯繫人將須於股東特別大會上就批准認購事項及發行認購股份之決議案放棄投票。董事已確認，就彼等所知，除上述者外，概無其他股東於認購事項中擁有權益。

收購守則之涵義

於認購協議日期，認購人持有1,098,400,938股股份，連同貸出股份，認購人合共擁有1,248,400,938股股份之權益，約佔本公司已發行股本之34.64%。施建先生、司曉東女士、李耀民先生、虞海生先生及施建東先生（均為認購人之一致行動人士）分別持有7,246,887股股份、2,220股股份、5,172,220股股份、6,235,987股股份及2,402,220股股份，分別約佔本公司已發行股本之0.20%、0.00006%、0.14%、0.17%及0.07%。獨立非執行董事卓福民先生之配偶何佩佩女士（即根據收購守則假定為與認購人一致行動之人士）持有140,000股股份。因此，於認購協議日期，認購人及其一致行動人士於合計1,269,600,472股股份（或倘不包括貸出股份，則為1,119,600,472股股份）中擁有權益，約佔本公司已發行股本之35.23%（或倘不包括貸出股份，則為31.07%）。於完成後，本公司將向認購人發行700,000,000股認購股份，而認購人及其一致行動人士所持有本公司權益之投票權於緊接完成日期前12個月期間內將增加超過2%，由約35.23%（或倘不包括貸出股份，則為31.07%）增至約45.76%（或倘不包括貸出股份，則為42.28%）（假設自認購協議日期至完成將不會發行其他股份（認購股份除外））。因此，認購人及其一致行動人士在沒有清洗豁免之情況下，須根據收購守則第26條，就彼等尚未擁有或尚未同意收購之本公司全部股份及其他證券提出強制性全面收購建議。

認購人將向執行人員提出清洗豁免之申請。清洗豁免倘獲執行人員授出，將須待（其中包括）獨立股東以投票表決方式於股東特別大會上批准後，始可作實。認購人及與其一致行動人士（包括施建先生、李耀民先生、虞海生先生、司曉東女士、施建東先生及何佩佩女士）、彼等各自之聯繫人以

及牽涉或於認購事項及清洗豁免擁有權益之人士，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，認購人並無接獲任何獨立股東之任何不可撤銷承諾，表示彼等將於股東特別大會上投票贊成批准清洗豁免之決議案。

認購人及認購人各董事及股東已向本公司承諾，除認購協議外，認購人／彼或其一致行動人士將不會：

- (a) 自認購協議日期起直至完成日期止收購或出售或訂立任何協議或安排以收購或出售本公司任何投票權；及
- (b) 於股東特別大會後六個月內向為董事或主要股東之人士收購或出售或訂立任何協議或安排以收購或出售本公司任何投票權。

收購守則規定資料

於本公告日期，除可轉換為511,074,068股股份之尚未行使可換股債券外，本公司並無任何購股權、認股權證或已發行之可換股證券。

認購人及其各董事及股東已確認，認購人／彼或其一致行動人士：

- (a) 於認購協議日期前起直至本公告日期止六個月內並無收購或出售或訂立任何協議或安排以收購或出售本公司任何投票權；
- (b) 概無擁有任何尚未行使之購股權、認股權證、可轉換為股份之任何證券或有關股份之任何衍生工具，亦無訂立有關本公司證券之任何發行在外衍生工具；
- (c) 概無收購守則第22條註釋8所述有關股份或認購人股份且對根據認購協議或清洗豁免擬進行之交易具重大影響之任何安排（無論是以購股權、彌償保證或其他形式）；
- (d) 概無任何認購人／彼屬訂立方而其可以或不可以引用或尋求引用認購協議或清洗豁免下擬進行交易之先決條件或條件之協議或安排，亦無引用或尋求引用該等交易之先決條件或條件將導致應支付任何終止費之任何該等協議或安排。

為促成可換股債券承配人（「可換股債券投資者」）買賣可換股債券，Credit Suisse (Hong Kong) Limited 及 Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch（可換股債券之聯席賬簿管理人）已要求與認購人（即控股股東）訂立借股安排，使其於隨後可貸出股份予可換股債券投資者，令可換股債券投資者可設立短倉，制訂套戩策略對沖股份價格波動。因此，認購人與借股人各自訂立借股協議，以貸出貸出股份予借股人。由於(i)借股人概無參與認購協議或其下擬進行交易或清洗豁免或參與任何有關磋商，或於當中擁有權益；(ii)根據有關貸出股份之相關借股安排，借股人並無責任依據認購人之指示行使貸出股份隨附之投票權；及(iii)借股人概無就借股安排或認購事項或清洗豁免向認購人提供意見，彼等並無被視為就認購事項及清洗豁免與認購人一致行動之人士。

於本公告日期，除貸出股份之貸出外，認購人或其任何一致行動人士並無借入或貸出本公司任何其他有關證券（定義見收購守則第22條註釋4）。

過往十二個月之集資活動

於緊接本公告日期前過往十二個月內，本公司並未進行任何集資活動。

一般事項

根據上市規則，本公司已成立認購事項獨立董事委員會，由全部獨立非執行董事組成，以就認購協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。根據收購守則，本公司已成立清洗豁免獨立董事委員會，由一名非執行董事金炳榮先生及全部獨立非執行董事組成，以就清洗豁免之條款向獨立股東提供意見。由於另一名非執行董事張永銳先生為本公司有關認購事項及清洗豁免之香港法律顧問胡關李羅律師行之顧問，張永銳先生並未獲委任為清洗豁免獨立董事委員會成員。認購事項獨立董事委員會或清洗豁免獨立董事委員會之成員於認購事項下擬進行之交易或清洗豁免中概無擁有任何權益或參與。獨立財務顧問已獲委任，以就此向認購事項獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東提供意見，該委任已分別獲認購事項獨立董事委員會及清洗豁免獨立董事委員會批准。

預期本公司將於二零一零年十二月二十九日或之前，向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(i) 認購事項及認購協議詳情、(ii) 清洗豁免詳情、(iii) 認購事項獨立董事委員會就認購協議及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦意見函件、(iv) 清洗豁免獨立董事委員會就清洗豁免致獨立股東之函件、(v) 獨立財務顧問就認購協議及其項下擬進行之交易及清洗豁免致認購事項獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，連同(vi) 股東特別大會通告，以及(vii) 上市規則及收購守則所規定之其他資料。

認購人及本集團之主要業務

認購人之主要業務為投資控股。

本集團是一家以於中國上海、瀋陽及海口經營住宅及商業房產開發與銷售為主營業務之綜合房地產開發公司，主要發展中高端住宅物業。

釋義

「聯繫人」	具上市規則所賦予之涵義
「本公司」	上置集團有限公司，一家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」	認購事項之完成
「完成日期」	完成發生當日，即全部條件完成後第60個曆日或本公司與認購人可能書面協定之其他日期
「條件」	完成之先決條件，詳情載於本公告「認購事項之條件」一節
「關連人士」	具上市規則所賦予之涵義

「可換股債券」	本公司於二零零九年七月二十四日發行之二零一四年七月二十三日到期之本金額為人民幣446,900,000元人民幣計值6%可換股債券，詳情於本公司二零零九年六月二十九日之公告披露
「董事」	本公司董事
「執行人員」	香港證券及期貨事務監察委員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」	本公司及其附屬公司
「港元」	香港法定貨幣港元
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立財務顧問」	僑豐融資有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例，可從事第1類（證券交易）和第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，就認購事項和清洗豁免擔任認購事項獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會和獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	除認購人及其一致行動人士以及牽涉或於認購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免中擁有權益之任何其他股東以外之股東
「最後交易日」	二零一零年十二月九日，即刊發本公告前股份於聯交所之最後交易日
「貸出股份」	根據日期為二零零九年六月二十九日之兩份借股協議由認購人貸出之150,000,000股股份，其中75,000,000股股份貸予Credit Suisse Securities (Europe) Limited，75,000,000股股份貸予Deutsche Bank AG（透過其London Branch行事）
「上市規則」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後完成日期」	二零一一年二月二十八日或本公司與認購人書面同意之較後日期

「一致行動人士」	具收購守則所賦予之涵義
「股東特別大會」	本公司將召開之股東特別大會，旨在考慮及酌情批准認購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免
「股份」	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	股份持有人
「借股人」	Credit Suisse Securities (Europe) Limited 及 Deutsche Bank AG (透過其 London Branch 行事)，為貸出股份之借股人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	上置投資控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之公司及本公司控股股東
「認購事項」	認購人根據認購協議認購認購股份
「認購協議」	認購人與本公司就認購事項於二零一零年十二月九日訂立之有條件認購協議
「認購事項獨立董事委員會」	本公司成立之獨立董事委員會，由全部獨立非執行董事姜燮富先生、葉怡福先生及卓福民先生組成，以就認購協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「認購價」	每股認購股份0.81港元
「認購股份」	認購人根據認購協議將予認購之新股份
「收購守則」	香港公司收購及合併守則

「清洗豁免」	執行人員根據收購守則第26條豁免註釋1豁免認購人及其一致行動人士因向認購人發行及配發認購股份而須就其尚未擁有或同意將予收購之所有本公司已發行股份及其他證券向本公司股東提出全面收購建議之責任
「清洗豁免獨立董事委員會」	本公司成立之獨立董事委員會，由一名非執行董事金炳榮先生及全部獨立非執行董事姜燮富先生、葉怡福先生及卓福民先生組成，以就清洗豁免之條款向獨立股東提供意見
「%」	百分比。

承董事會命
上置集團有限公司
主席
施建

香港，二零一零年十二月九日

於本公告日期，董事會包括六名執行董事，即施建先生、李耀民先生、虞海生先生、蔣旭東先生、時品仁先生及余偉亮先生；兩名非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生；及三名獨立非執行董事，即姜燮富先生、葉怡福先生及卓福民先生。

董事願就本公告所載資料(有關認購人及與其一致行動人士之資料除外)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，就彼等所深知，於本公告內所發表之意見(認購人及其一致行動人士所發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後而達致，且本公告並無遺漏其他事實，以致本公告所載任何內容有所誤導。

於本公告日期，認購人董事會包括四名董事，即施建先生、司曉東女士、李耀民先生及施建東先生。

認購人董事願就本公告所載有關認購人及與其一致行動人士之資料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，就彼等所深知，於本公告內所發表之意見(本公司或董事發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後而達致，且本公告並無遺漏其他事實，以致本公告所載任何內容有所誤導。