

此乃要件 請即處理

閣下如對本章程(定義見本章程)任何方面或對應採取之行動有任何疑問,應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

各份章程文件(定義見本章程)的副本已隨附,連同本章程附錄三「送呈公司註冊處處長之文件」一段所指明的文件副本,已根據公司條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港公司註冊處處長、聯交所(定義見本章程)及香港證券及期貨事務監察委員會對上述任何文件的內容概不負責。務請閣下細閱本章程全文,包括對本章程「董事會函件」一節項下「買賣股份及未繳股款供股股份之風險警告」段落所述的若干風險及其他因素的討論。

股份(定義見本章程)及未繳股款及繳足股款供股股份(定義見本章程)之買賣,可通過香港結算(定義見本章程)營運之中央結算系統(定義見本章程)結算。閣下應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問,以了解結算安排詳情以及有關安排可能對閣下權利及權益之影響。

閣下如已售出或轉讓所有名下之股份,應立即將章程文件送交買主或承讓人,或經手買賣或轉讓之銀行,股票經紀或其他代理商,以便轉交買主或承讓人。

待供股股份(以未繳股款及繳足股款形式)獲准於聯交所上市及買賣,以及遵守香港結算之股份收納規定後,供股股份(以未繳股款及繳足股款形式)將獲香港中央結算接納為合資格證券,可自供股股份(以未繳股款及繳足股款形式)各自開始在聯交所買賣日期或香港中央結算釐定之有關其他日期起,於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所各參與者之間於任何交易日進行之交易,須於其後第二個交易日於中央結算系統內進行交收。所有於中央結算系統進行之活動均須遵照不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

香港交易及結算有限公司、聯交所及香港結算對本章程之內容概不負責,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章程全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本章程並不構成或組成於作出有關要約或游說屬違法的任何司法權區內,出售或發行未繳股款供股股份或繳足股款供股股份的任何要約或邀請或任何要約或邀請的部份,或購買未繳股款供股股份或繳足股款供股股份的任何要約的任何游說或任何游說的部份,或接納未繳股款供股股份或繳足股款供股股份的任何配額的任何要約或邀請或任何要約或邀請的部份。



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)

按於記錄日期每持有七股股份獲發一股供股股份之基準
以每股供股股份0.30港元供股
發行每股面值0.10港元之供股股份

獨家供股包銷商



上置投資控股有限公司

上置集團有限公司財務顧問



接納供股股份及支付股款的截止時間為接納日期(定義見本章程)下午四時正。接納及轉讓供股股份的手續載於本章程第15頁至第16頁。供股(定義見本章程)的包銷協議(定義見本章程)載有條文賦予包銷商(定義見本章程)權利,於發生若干事件(包括不可抗力事件)的情況下於最後終止時間(定義見本章程)之前任何時間向本公司發出通知終止包銷商於協議下的責任。此等事件列載於本章程第8頁及第9頁「終止包銷協議」一節。倘若包銷商行使其權利終止包銷協議,除包銷協議下之若干權利或責任外則協議各方的責任將告終止,且任何一方均不得就包銷協議引致或涉及之任何事宜或事情向任何其他訂約方提出任何申索(有關任何先行違反者則除外)。

務請注意,股份已由二零一二年五月十一日星期五起以除權方式買賣。預期供股股份將由二零一二年五月二十三日星期二起至二零一二年五月三十日星期三(包括首尾兩天)以未繳股款方式買賣。凡由現時起至供股條件需全面達成當日(預期為二零一二年六月五日星期二)進行股份買賣,或於二零一二年五月二十三日星期二起至二零一二年五月三十日星期三(包括首尾兩天)進行未繳股款供股股份買賣,均將承擔供股未必成為無條件或未必進行的風險。因此,股東(定義見本章程)及有意投資者於買賣股份或未繳股款供股股份時務請審慎行事;如彼等對本身的情況有任何疑問,應諮詢彼等的專業顧問。

* 僅供識別

二零一二年五月二十一日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
供股之概要	5
預期時間表	6
終止包銷協議.....	8
董事會函件	10
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 本集團之未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

釋 義

於本章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有與彼等各自相對應之涵義：

「接納日期」	指	二零一二年六月四日星期一，即接納供股股份要約及付款以及申請額外供股股份及付款之最後一日
「公告」	指	本公司日期為二零一二年四月三十日有關供股之公告
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會或其正式授權之執行委員會
「營業日」	指	香港之銀行一般開放辦理日常銀行業務之日子(星期六及星期日除外)
「中央結算系統」	指	香港結算成立及營運之中央結算及交收系統
「中國新城鎮發展」	指	中國新城鎮發展有限公司，為本公司一家於新加坡證券交易所及聯交所上市之附屬公司
「承諾股份」	指	上置投資已不可撤回地承諾接納及／或促使接納供股下 370,018,227 股供股股份(包括向其暫定配發之供股股份及就貸出股份暫定配發之供股股份)
「公司條例」	指	經不時修訂及補充之香港法例第 32 章公司條例
「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
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「換股權」	指	可換股債券所附帶之換股權

釋 義

「可換股債券」	指	本公司於二零零九年七月二十四日發行之以人民幣計值以美元結算本金額為人民幣446,900,000元之二零一四年七月二十三日到期之6%可換股債券(股份代號:4309),有關詳情披露於本公司日期為二零零九年六月二十九日之公告
「可換股票據」	指	550,000,000港元可轉換為本公司股份之二零一六年到期之2%可換股票據
「Credit Suisse 貸出股份」	指	根據日期為二零零九年六月二十九日之一份借股協議由上置投資貸予Credit Suisse Securities (Europe) Limited之75,000,000股股份
「Deutsche Bank 貸出股份」	指	根據日期為二零零九年六月二十九日之一份借股協議由上置投資貸予Deutsche Bank AG之75,000,000股股份(透過其倫敦分行行事),並於二零一二年五月八日歸還予上置投資
「董事」	指	本公司董事
「額外申請表格」	指	將就供股發出之額外供股股份申請表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後收市價」	指	於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份0.385港元
「最後交易日」	指	二零一二年四月二十七日星期五,即緊接公告日期前股份之最後完整交易日
「最後可行日期」	指	二零一二年五月十七日(星期四),即本章程付印前為確定載入本章程若干資料之最後可行日期

釋 義

「最後終止時間」	指	預期為二零一二年六月五日星期二的接納日期後營業日下午四時正
「貸出股份」	指	上置投資根據日期為二零零九年六月二十九日之兩份借股協議貸出之150,000,000股股份，包括Credit Suisse貸出股份及Deutsche Bank貸出股份
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「不合資格股東」	指	董事根據法律意見認為，基於有關地方之法律限制或當地有關監管機構或證券交易所之規定不向其發售供股股份乃屬必要或權宜之海外股東
「海外股東」	指	於記錄日期在本公司股東名冊所示地址在香港以外之股東
「暫定配額通知書」	指	將就供股發出之暫定配額通知書
「中國」	指	中華人民共和國，就本章程而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「章程」	指	本公司將就供股發出之章程
「章程文件」	指	本章程、暫定配額通知書及額外申請表格
「章程寄發日期」	指	二零一二年五月二十一日(星期一)，即寄發章程文件之日期
「合資格股東」	指	除不合資格股東以外，於記錄日期名列本公司股東名冊之股東
「記錄日期」	指	二零一二年五月十七日星期四
「過戶處」	指	卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓

釋 義

「供股」	指	按認購價以供股方式就於記錄日期之每七股已發行股份發行一股供股股份
「供股股份」	指	根據供股將配發及發行 708,089,215 股新股份
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	經不時修訂及補充之香港法例第 571 章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「上置投資」或「包銷商」	指	上置投資控股有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股供股股份 0.30 港元之認購價
「包銷協議」	指	本公司與包銷商於二零一二年四月三十日就包銷包銷股份及有關供股之若干其他安排及責任而訂立之有條件包銷協議
「包銷股份」	指	除承諾股份以外之供股股份
「%」	指	百分比

供股之概要

以下資料來自本章程全文，務請連同本章程全文細閱：

將發行之供股股份數目	708,089,215 股股份
集資額	約 2.12 億港元 (扣除費用前)
認購價	每股供股股份 0.30 港元，須於接納時繳足
付款及接納之截止時間	接納日期下午四時正 (或包銷商與本公司書面協定作為接納供股股份及繳款之最後日期之該等其他日期)
供股發行之基準	按於記錄日期每持有七股股份獲發一股供股股份
超額申請	合資格股東可申請超出暫定配額以外之供股股份

預期時間表

供股之預期時間表於下文載列：

二零一二年

買賣未繳股款供股股份之首日	五月二十三日星期三
分拆未繳股款供股股份之截止時間及日期	五月二十五日星期五下午4時30分
買賣未繳股款供股股份之最後日期	五月三十日星期三
接納供股股份及付款與申請額外供股股份及 付款之截止時間及日期	六月四日星期一下午4時正
終止包銷協議之截止時間及日期	六月五日星期二下午4時正
預期供股成為無條件	六月五日星期二下午4時正
發出接納及額外申請供股結果之公告	六月八日星期五
寄發全部或部分不獲接納額外供股股份申請之退款支票	六月十一日星期一或之前
寄發繳足股款供股股份之股票	六月十一日星期一或之前
買賣繳足股款供股股份之首日	六月十二日星期二

附註：本章程所述時間及日期均指香港時間及日期。本章程所列日期或期限僅供參考，並可因本公司與包銷商訂立之協議而延後或更改。預期時間表如有任何變更，本公司將向股東及聯交所發出適當之公告或通知。

惡劣天氣對接納供股股份及付款之截止時間之影響

倘若在以下時間八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號生效，則會取消接納供股股份及付款之截止時間：

1. 二零一二年六月四日星期一中午12時正前任何時間在香港生效但於當日中午12時正後取消，則接納供股股份及付款與申請額外供股股份及付款之截止時間將延後至同一營業日下午5時正；及

預期時間表

2. 二零一二年六月四日星期一中午12時正至下午4時正期間任何時間在香港生效，則接納供股股份及付款與申請額外供股股份及付款之截止時間將改為上午9時正至下午4時正任何時間均無上述警告訊號生效之下一個營業日下午4時正。

倘接納供股股份及付款之截止時間並無於接納日期落實，則本章程之「預期時間表」一節所述日期或會受到影響。本公司將於可行情況下盡快就此以公告形式知會股東有關預期時間表之任何變更。

終止包銷協議

包銷協議載有條文賦予包銷商在發生若干事件之情況下向本公司發出書面通知終止包銷協議之權利。

倘發生以下事件，包銷商可於最後終止時間之前任何時間終止包銷協議：

- (1) 包銷商認為，供股之成功將因下列事項而受到重大不利影響：
 - (a) 引入任何新法律或法規，或現行法律或法規（或其司法詮釋）有任何變動，或出現包銷商認為可能對本集團整體業務或財務或經營狀況造成重大不利影響或對供股極為不利之任何性質之其他事件；或
 - (b) 出現任何本地、全國或國際性之政治、軍事、金融、經濟或其他性質之事件或變動（不論是否於包銷協議日期之前、當日及／或之後出現或持續之一連串事件或變動之一部分），或任何本地、全國或國際性之敵對行為或武裝衝突爆發或升級，或出現影響本地證券市場之事件或變動，而包銷商認為該等事件或變動可能對本集團整體業務或財務或經營狀況構成重大不利影響；或
 - (c) 本集團整體業務或財務或經營狀況出現任何重大不利變動；或
 - (d) 因特殊金融或政治情況或其他原因，以致延遲、暫停或重大限制聯交所之整體股份買賣；或
- (2) 於香港、美利堅合眾國或中國的市場狀況出現任何不利變動（包括但不限於金融或貨幣政策或外匯或貨幣市場之任何變動、證券買賣暫停或受到重大限制，及就本條款而言包括香港貨幣價值與美利堅合眾國貨幣價值掛鈎之制度之變動），而包銷商認為繼續進行供股屬於不宜或不智。

倘於最後終止時間前發生下列各項，包銷商有權發出書面通知撤銷包銷協議：

- (1) 包銷商獲悉包銷協議所載任何保證或承諾遭嚴重違反；或

終止包銷協議

- (2) 包銷商獲悉於包銷協議訂立日期或之後及於最後終止時間前發生之事件或出現之事宜，而倘該事件或事宜於包銷協議訂立日期前發生或出現，會導致包銷協議所載之任何保證在任何重大方面屬失實或不正確。

包銷商須於最後終止時間之前送達任何有關通知。

倘若包銷商行使其權利終止包銷協議，除包銷協議下之若干權利或責任外則協議各方的責任將告終止，且任何一方均不得就包銷協議引致或與之有關之任何事宜或事情向任何其他訂約方提出任何申索（有關任何先行違反者則除外）。倘包銷商行使上述權利，包銷協議將不會成為無條件，供股亦不會進行。倘包銷商終止包銷協議，本公司將另行刊發公告。

買賣股份及未繳股款供股股份之風險警告

股份已於二零一二年五月十一日星期五起以除權基準買賣。供股股份預期將於二零一二年五月二十三日星期三至二零一二年五月三十日星期三（包括首尾兩天）以未繳股款之形式買賣。

供股須待包銷協議成為無條件且並無終止後，方可作實。另謹請留意，包銷協議所載之條文賦予包銷商權利可於發生若干事件（包括不可抗力事件）之情況下終止其責任。倘包銷協議並無成為無條件或被終止，則供股將不會進行。

於供股之全部條件獲達成之日（及包銷商終止包銷協議之權利結束日期）前買賣股份或本公司其他證券之股東或其他人士，以及於二零一二年五月二十三日星期三至二零一二年五月三十日星期三（包括首尾兩天）期間買賣未繳股款供股股份之任何人士，須相應承擔供股未必會成為無條件或可能不會進行之風險。如有任何疑問，股東、其他有意買賣本公司證券之人士及有意投資者應諮詢彼等之專業顧問。股東及有意投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。



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)

執行董事

施建先生(主席)

李耀民先生

虞海生先生(聯席主席兼行政總裁)

蔣旭東先生(副主席兼營運總裁)

時品仁先生

張宏飛先生

施力舟先生

非執行董事

張永銳先生

金炳榮先生

獨立非執行董事

姜燮富先生

葉怡福先生

卓福民先生

袁普先生

敬啟者：

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港公司總部及

主要營業辦事處

香港灣仔

港灣道1號

會展廣場辦公大樓

25樓2501室

按於記錄日期每持有七股股份獲發一股供股股份之基準
以每股供股股份0.30港元供股
發行每股面值0.10港元之供股股份

1. 緒言

本公司建議按於記錄日期合資格股東每持有七股股份獲發一股未繳股款供股股份之基準，以認購價每股供股股份0.30港元(須於接納時繳足)，以供股方式發行708,089,215股供股股份，集資約2.12億港元(扣除費用前)。供股僅讓合資格股東參

* 僅供識別

加，不合資格股東(如有)不可參與。本公司將不會暫定配發及發行任何零碎供股股份，亦不會接納有關零碎供股股份之申請。所有零碎供股股份將被彙集(向下取最接近的整數)，如扣除費用後可獲溢價，則所有零碎供股股份會於市場出售，所得款項歸本公司所有。

於最後可行日期，上置投資實益擁有2,590,127,604股股份(包括Credit Suisse貸出股份)，佔本公司當時已發行股本約52.26%。

根據包銷協議，上置投資已向本公司作出不可撤回承諾，(i)接受及/或促使接受承諾股份；及(ii)上置投資於包銷協議日期持有之所有股份(不包括貸出股份)於記錄日期仍將由其實益擁有。

上置投資亦已承諾，未首先經本公司事先書面同意，其將不會：

- (1) 於包銷協議日期至記錄日期期間轉讓或以其他方式處置(包括但不限於同意出售或增設任何期權或衍生工具)或購買任何股份或其任何權益；或
- (2) 於記錄日期至接納日期期間轉讓或以其他方式處置(包括但不限於同意出售或增設任何期權或衍生工具)或購買(惟根據供股及按照包銷協議接納及促使接納的承諾股份除外)任何股份或其任何權益。

本章程旨在向閣下提供有關供股之進一步詳情，包括買賣及轉讓未繳股款供股股份之資料、接納供股股份暫定配額之程序以及本集團之若干財務及其他資料。

本公司認為供股之條款(包括認購價)屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

II. 供股之條款

發行統計數字

供股基準：	於記錄日期每持有七股股份獲發一股供股股份
已發行股份數目：	於最後可行日期為4,956,624,507股股份
供股股份數目：	708,089,215股股份

董事會函件

認購價： 每股供股股份0.30港元

供股股份面值總額： 70,808,921.50港元

獨家包銷商： 上置投資

於最後可行日期，尚未行使可換股債券之本金總額為人民幣446,900,000元，可按指定匯率1港元兌人民幣0.8818元以每股股份0.91港元之換股價(可予調整)轉換為556,927,763股股份。

除上述尚未行使可換股債券外，本公司於最後可行日期並無其他已發行但尚未行使之可換股證券或購股權或其他可轉換或認購股份之類似權利。

根據供股之條款建議暫時配發之未繳股款供股股份數目佔於最後可行日期本公司已發行股本約14.29%，並將佔緊隨供股完成後經發行供股股份擴大之本公司已發行股本約12.50%。

合資格股東

本公司將僅向合資格股東寄發章程文件。根據本公司於相關司法權區之法律顧問之意見及在合理可行之情況下，本公司將向不合資格股東(如有)寄發章程副本，僅供參考，但不會向彼等寄發暫定配額通知書或額外申請表格。本公司亦將按照可換股債券之條款及條件之規定就可換股債券向受託人寄發章程副本。

股東或投資者：(i)必須於記錄日期已登記成為本公司股東；及(ii)並非不合資格股東，方合乎資格參與供股。

接納供股股份及付款之截止時間及日期預期為接納日期下午4時正。本公司將向聯交所上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款之供股股份上市及買賣。

按比例全數接納配額之合資格股東所佔本公司權益不會遭攤薄。倘合資格股東不接納本身之任何供股配額，則其所佔本公司股權之比例會遭攤薄。

海外股東之權利

於記錄日期名列本公司股東名冊以及其於股東名冊上登記之地址位處香港以外地區之股東未必符合資格參與供股，因為章程文件將不會根據香港以外任何司法權區之適用證券法例或同等法例登記或存檔。

根據於記錄日期之本公司股東名冊，本公司共有兩名股東於本公司股東名冊之註冊地址在香港以外，即於澳門。

本公司已根據上市規則第 13.36 (2)(a) 條向本公司之海外法律顧問查詢向海外股東供股之可行性。

本公司已就澳門法律獲其法律顧問告知有關澳門之適用法例或任何有關監管機構或證券交易所之規定對將供股延伸至澳門之海外股東並無任何法定限制。鑒於此點，董事已決定將供股延伸至其登記地址位處澳門之海外股東。該等海外股東，連同其登記地址位處香港之股東均屬合資格股東。

任何人士(包括但不限於代名人、代理人及受託人)如擬接納(或指示登記擁有人接納)供股要約，均有責任自行全面遵守有關地區或司法權區之法律及法規，包括取得任何政府或其他批准，以及繳付該司法權區就此規定而須予繳付之任何稅項及稅款。任何人士一旦接納供股股份之要約，將被視為彼向本公司聲明及保證已全面遵守該等法律及規定。任何人士如對本身之狀況有任何疑問，務請諮詢閣下之專業顧問。倘本公司認為接納任何供股股份之申請會違反任何地區或司法權區之適用證券或其他法例或規例，則會保留權利拒絕接納有關股份之接納或申請。

倘有不合資格股東，如扣除費用後可獲溢價，本公司會安排原應暫定配發予不合資格股東(如有)之供股股份在未繳股款供股股份開始買賣後盡快而無論如何在未繳股款供股股份結束買賣前以未繳股款方式於市場出售。本公司會將以上出售所得款項總淨額，按記錄日期彼等所持股權比例分派予不合資格股東(如有)，惟倘任何有關人士可獲金額不超出100港元，則有關款額將撥歸本公司所有。不合資格股東原應有權獲配發而未出售之供股股份可供合資格股東以額外申請表格額外申請認購。

董事會函件

未經本公司事先書面同意，章程文件任何部分概不得刊印、轉載、分發，或以其他方式向任何人士提供全部或部分章程文件。

認購價

認購價為每股供股股份 0.30 港元，須於接納有關供股股份之暫定配額時，或（如適用）根據供股申請額外供股股份或未繳股款供股股份承讓人申請供股股份時全數支付。認購價較：

- (1) 最後收市價折讓約 22.08%；
- (2) 按最後收市價計算之理論除權價約每股股份 0.374 港元折讓約 19.79%；
- (3) 截至最後交易日止五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份約 0.385 港元折讓約 22.08%；
- (4) 截至最後交易日止十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份約 0.388 港元折讓約 22.68%；及
- (5) 較二零一一年十二月三十一日本公司股權持有人應佔每股經審核綜合資產淨值約 2.116 港元折讓約 85.82%。

認購價乃由董事參考股份於當前市況下之市價及本集團現時之財務狀況後釐定。各合資格股東均有權以相同價格按照其於記錄日期於本公司之持股比例認購供股股份。

經考慮下文「供股之原因及所得款項用途」段落所述進行供股之原因後，董事認為供股之條款（包括認購價及上文所述認購價對相關價值之折讓）屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

暫定配額之基準

暫定配額之基準為於記錄日期合資格股東每持有七股股份獲發一股供股股份。

合資格股東申請全部或任何部分暫定配額須填寫暫定配額通知書，然後連同所申請供股股份之認購款項遞交。

供股股份之零碎配額

本公司不會暫定配發亦不會接納有關零碎供股股份之申請。所有零碎供股股份將被彙集(向下取最接近的整數)。所彙集之所有未繳股款供股股份將暫定配發(以未繳股款方式)予本公司代名人，如扣除費用後可獲溢價，則會於市場出售，出售之所得款項歸本公司所有。任何未出售之零碎供股股份可供合資格股東以額外申請表格額外申請認購。

本公司將不會提供碎股對盤服務。合資格股東可以額外申請方式申請不合資格股東之任何未出售配額、彙集零碎供股股份之任何未出售供股股份及任何暫定配發但不獲合資格股東接納之未繳股款供股股份，或由承讓人認購未繳股款供股股份。請參閱下文「申請額外供股股份」一段，以瞭解進一步詳情。

供股股份之地位

供股股份配發及發行並繳足股款後，在各方面與當時現有已發行股份享有同等權益。繳足股款之供股股份持有人有權獲得供股股份配發及發行日期或之後所宣派、作出或支付之所有未來股息及分派。

接納及付款或過戶手續

本章程隨附暫定配額通知書，列名之合資格股東有權認購暫定配額通知書內所列之供股股份數目。合資格股東如欲接納暫定配額通知書內所示暫定配發予其之全部供股股份，則其須按照暫定配額通知書上印列之指示，將暫定配額通知書連同須於接納時繳足之全數股款，於接納日期下午四時正或之前交回過戶處。所有股款必須以港元繳付，支票須由香港持牌銀行之戶口開出，或銀行本票則須由香港持牌銀行發出，兩者均須註明收款人為「**SRE Group Limited – Provisional Allotment Account**」及以「**只准入抬頭人賬戶**」方式劃線開出。

敬請注意，除非原有承配人或已獲有效轉讓有關權利之任何人士，於接納日期下午四時正或之前，將妥為填妥之暫定配額通知書連同應繳股款送達過戶處，否則

董事會函件

該暫定配額及其一切權利將視作已遭放棄而被註銷。即使暫定配額通知書並未遵照有關指示填妥，本公司仍可全權酌情視暫定配額通知書為有效，並使遞交人士或其代表受其約束。

合資格股東如欲只接納其之部分暫定配額，或轉讓其根據暫定配額通知書獲暫定配發之部分可認購供股股份之權利，或向超過一名人士轉讓其所持之全部或部分權利，則必須於二零一二年五月二十五日星期五下午四時三十分或之前將原暫定配額通知書交回過戶處進行註銷，過戶處將註銷原有之暫定配額通知書，並按所需數目發出新暫定配額通知書。新暫定配額通知書可於交回原有暫定配額通知書後第二個營業日上午九時正後，於過戶處領取。暫定配額通知書載有合資格股東接納及／或轉讓全部或部分供股股份暫定配額之手續之進一步資料。

供股股份之所有支票或銀行本票將於收取後過戶，而自有關款項產生之所有利息將撥歸本公司所有。任何支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現，則拒絕受理有關暫定配額通知書，而在該情況下，該暫定配額及其一切權利將被視作已遭放棄而被註銷。

倘供股發行之任何條件尚未達成，則供股發行將不會進行且就接納供股股份之款項將於二零一二年六月十一日星期一或之前以支票方式通過普通郵遞方式退還予申請人（不計息），郵誤風險由該等申請人承擔。

申請額外供股股份

合資格股東可以額外申請方式申請不合資格股東（如有）之任何未出售配額、彙集零碎供股股份之任何未出售供股股份及任何暫定配發但不獲合資格股東接納之未繳股款供股股份，或由承讓人認購未繳股款供股股份。

合資格股東如欲申請超過暫定配額之任何供股股份，必須填寫及簽署額外申請表格，連同所申請額外供股股份之應付款項交予過戶處，截止時間現時預期為接納日期下午4時正或本公司與包銷商可能同意之較後時間及／或日期。所有股款必須以港元繳付，支票須由香港持牌銀行之戶口開出，或銀行本票則須由香港持牌銀行發出，兩者均須註明收款人為「**SRE Group Limited – Excess Application Account**」及以「**只准入抬頭人賬戶**」方式劃線開出。過戶處將會就向彼等配發的任何超額供股股份知會相關合資格股東。有關接納結果及額外申請供股股份之公告將於二零一二年六月八日星期五刊發。

董事會函件

額外供股股份僅可由合資格股東填寫額外申請表格，連同所申請額外供股股份之款項提出申請。董事會將基於以下原則，按公平及公正之方式酌情配發額外供股股份：

- (1) 申請認購少於一手供股股份買賣單位，而董事認為有關申請乃用以補足所持碎股至完整買賣單位，且有關申請並非旨在濫用此機制者，將獲優先考慮；及
- (2) 倘根據上文第(1)項原則分配後，有額外供股股份可供認購，則將參考合資格股東所申請認購額外供股股份之數目，按滑準法向合資格股東分配額外供股股份，即申請認購較少數目供股股份之合資格股東將獲發較高百分比之所申請額外供股股份，而申請認購較多數目供股股份之合資格股東將獲發較低百分比之所申請額外供股股份（雖然彼等仍將比申請較少數目者獲取較多供股股份數目）。

由代理人或中央結算系統持有股份之投資者謹請留意，董事會將根據本公司股東名冊視有關代理人（包括香港中央結算（代理人）有限公司）為單一股東。因此，以代理人名義登記股份之投資者請留意，彼等不會個別受惠於上述配發額外供股股份湊足非完整買賣單位之安排。香港中央結算（代理人）有限公司將按照相關中央結算系統參與者各自申請認購之額外供股股份數目比例，或根據中央結算系統運作程序規則第8.10.4 (ix)條規定之分配基準，按照香港中央結算（代理人）有限公司認為公平合理之其他方式，向該等參與者分配其接獲之額外供股股份。

倘合資格股東並未獲配發額外供股股份，申請所交款項預期以普通郵遞方式於二零一二年六月十一日星期一或之前以退款支票全數退還予該合資格股東，郵誤風險概由彼自行承擔。倘合資格股東獲配發額外供股股份之數目少於所申請者，多出申請股款預期以普通郵遞方式於二零一二年六月十一日星期一或之前以退款支票退還予該合資格股東，郵誤風險概由彼自行承擔。

倘包銷商於最後終止時限前行使權利以終止其於包銷協議項下之責任，就超額供股股份之相關申請所收取之款項將於二零一二年六月十一日星期一或之前以支票方式通過普通郵遞方式退還予申請人（不計息），郵誤風險由該等申請人承擔。

所有支票或銀行本票將於收取後過戶且自該等款項產生之所有利息將撥歸本公司所有。任何支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現，則拒絕受理有關暫定配額通知書。

董事會函件

額外申請表格僅供獲寄發人士使用，不得轉讓。所有文件(包括應付款項之支票或銀行本票)將由股份過戶登記處寄往有關人士之登記地址，郵誤風險概由彼等承擔。即使額外申請表格並未遵照有關指示填妥，本公司仍可酌情視額外申請表格為有效，並使遞交人士或其代表受其約束。

供股之股票及退款支票

倘達成供股之條件，繳足股款之供股股份股票預計於二零一二年六月十一日星期一或之前以普通郵遞方式寄予接納及申請(如適用)供股股份並已付款者，郵誤風險由收件人承擔。額外供股股份申請全部或部分不獲接納之退款支票(如有)預計於二零一二年六月十一日星期一或之前以普通郵遞方式寄予申請人，郵誤風險由收件人承擔。繳足股款供股股份預期於二零一二年六月十二日星期二或前後開始買賣。

申請供股股份在聯交所上市

本公司已向聯交所上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款之供股股份上市及買賣。股份並無在其他證券交易所上市或買賣，亦無申請或建議申請在其他證券交易所上市或買賣。預期未繳股款及繳足股款供股股份之買賣單位與股份相同，即每手2,000股股份。

買賣未繳股款及繳足股款供股股份均須繳納香港印花稅以及任何其他相關費用及開支。

預計未繳股款之供股股份將於二零一二年五月二十三日星期三開始買賣並於二零一二年五月三十日星期三結束，而繳足股款之供股股份將於二零一二年六月十二日星期二開始買賣。

供股股份將合資格納入中央結算系統

倘供股股份獲得批准以未繳股款及繳足股款方式在聯交所上市及買賣且符合香港結算之股份收納規定，未繳股款及繳足股款之供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，自未繳股款及繳足股款之供股股份各自在聯交所開始買賣日期或香港結算決定之其他日期起，可在中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間在任何交易日之交易須於交易日期後第二個交收日在中央結算系統辦理交收。

董事會函件

中央結算系統之一切活動均須遵照不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。股東對上述結算安排詳情及有關安排對其權利及利益之影響如有疑問，應諮詢彼等之股票經紀或其他專業顧問。

可換股債券之調整

於最後可行日期，尚未行使可換股債券之本金總額為人民幣446,900,000元，可按以指定匯率1港元兌人民幣0.8818元以換股價每股股份0.91港元(可予調整)可轉換為556,927,763股股份。

由於進行供股，尚未行使可換股債券之換股價於股份以除權基準買賣的首日(即二零一二年五月十一日)生效，按可換股債券之條款及條件從每股股份0.94港元調整至0.91港元。本公司已根據可換股債券之條款及條件向有關可換股債券之受託人及代理人發出調整通知，以及透過受託人向可換股債券持有人發出調整通知書。

包銷安排

包銷協議之主要條款

日期：	二零一二年四月三十日
訂約方：	本公司及上置投資
包銷股份數目：	338,070,988股供股股份
包銷商佣金：	本公司須支付之供股佣金為100,000港元。

董事會認為，包銷協議之條款(包括本公司應付佣金)符合一般商業條款(或更有利於本公司)，且就本公司及股東而言屬公平合理。

上置投資乃上市規則所界定之本公司控股股東及關連人士。因此，根據包銷協議擬進行之交易構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.31(3)(c)條，由於本公司已根據上市規則第7.21條就額外申請作出安排，故包銷協議獲豁免遵守上市規則之所有申報、公告及獨立股東批准之規定。上置投資並非於日常業務過程中包銷股份。

供股及包銷協議之條件

供股須待包銷協議成為無條件且並無終止後，方可作實。包銷商於包銷協議下之責任須待以下條件達成後方會作實：

- (1) 聯交所上市委員會於不遲於章程寄發日期批准或同意批准（視乎配發而定）以及並無撤回或撤銷所有供股股份（以未繳股款及繳足股款形式）上市及買賣；
- (2) 根據百慕達一九八一年公司法於刊發章程或之前或之後在合理可行情況下盡快根據百慕達一九八一年公司法之規定向百慕達公司註冊處處長遞交登記正式簽署之一份章程副本；
- (3) 本公司向合資格股東寄發章程文件；
- (4) 根據公司條例於不遲於章程寄發日期向香港公司註冊處處長提交及登記所有法例規定須予提交及登記的供股相關文件；
- (5) 於最後終止時間或之前包銷商並無根據包銷協議之條款終止包銷協議；及
- (6) 於記錄日期或之前，包銷商於本公司之股權（包括貸出股份）並無因本公司配發及發行新股份（包括因行使換股權而發行之股份）而被攤薄至低於50%。

如上述任何條件未能於最後終止時間之前（或本公司及包銷商可能書面釐定之較後時間及／或日期）達成及／或豁免（倘包銷協議條款允許由包銷商全部或部份豁免），包銷協議將告終止（包銷協議下之若干權利或責任除外）及供股將不會進行。於最後可行日期，上文第(6)項條件已達成。

上置投資作出之不可撤回承諾

於最後可行日期，上置投資實益擁有2,590,127,604股股份（包括Credit Suisse貸出股份），佔本公司當時已發行股本約52.26%。根據與Credit Suisse貸出股份有關之借股協議，上置投資有權指示Credit Suisse Securities (Europe) Limited（作為借股人）接納暫定配發之供股股份，作為有關Credit Suisse貸出股份之供股股份配額，以

及根據借股協議之條款，Credit Suisse Securities (Europe) Limited 須於相關歸還日期交回 Credit Suisse 貸出股份，連同其接納之供股股份。

根據包銷協議，上置投資已向本公司作出不可撤回承諾，(i) 接受及／或促使接受承諾股份；及 (ii) 上置投資於包銷協議日期持有之所有股份（不包括貸出股份）於記錄日期仍將由其實益擁有。

上置投資亦已承諾，未首先經本公司事先書面同意，其將不會：

- (1) 於包銷協議日期至記錄日期期間轉讓或以其他方式處置（包括但不限於同意出售或增設任何期權或衍生工具）或購買任何股份或其任何權益；或
- (2) 於記錄日期至接納日期期間轉讓或以其他方式處置（包括但不限於同意出售或增設任何期權或衍生工具）或購買（惟根據包銷協議於供股項下接納及促使接納的承諾股份除外）任何股份或其任何權益。

終止包銷協議

包銷協議載有條文賦予包銷商在發生若干事件之情況下向本公司發出書面通知終止包銷協議之權利。

倘發生以下事件，包銷商可於最後終止時間之前任何時間終止包銷協議：

- (1) 包銷商認為，供股之成功將因下列事項而受到重大不利影響：
 - (a) 引入任何新法律或法規，或現行法律或法規（或其司法詮釋）有任何變動，或出現包銷商認為可能對本集團整體業務或財務或經營狀況造成重大不利影響或對供股極為不利之任何性質之其他事件；或
 - (b) 出現任何本地、全國或國際性之政治、軍事、金融、經濟或其他性質之事件或變動（不論是否於包銷協議日期之前、當日及／或之後出現或持續之一連串事件或變動之一部分），或任何本地、全國或國際性之敵對行為或武裝衝突爆發或升級，或出現影響本地證券市場之事件或變

董事會函件

動，而包銷商認為該等事件或變動可能對本集團整體業務或財務或經營狀況構成重大不利影響；或

- (c) 本集團整體業務或財務或經營狀況出現任何重大不利變動；或
 - (d) 因特殊金融或政治情況或其他原因，以致延遲、暫停或重大限制聯交所之整體股份買賣；或
- (2) 於香港、美利堅合眾國或中國的市場狀況出現任何不利變動（包括但不限於金融或貨幣政策或外匯或貨幣市場之任何變動、證券買賣暫停或受到重大限制，及就本條款而言包括香港貨幣價值與美利堅合眾國貨幣價值掛鈎之制度之變動），而包銷商認為繼續進行供股屬於不宜或不智。

倘於最後終止時間前發生下列各項，包銷商有權發出書面通知撤銷包銷協議：

- (1) 包銷商獲悉包銷協議所載任何保證或承諾遭嚴重違反；或
- (2) 包銷商獲悉於包銷協議訂立日期或之後及於最後終止時間前發生之事件或出現之事宜，而倘該事件或事宜於包銷協議訂立日期前發生或出現，會導致包銷協議所載之任何保證在任何重大方面屬失實或不正確。

包銷商須於最後終止時間之前送達任何有關通知。

倘若包銷商行使其權利終止包銷協議，除包銷協議下之若干權利或責任外則協議各方的責任將告終止，且任何一方均不得就包銷協議引致或與之有關之任何事宜或事情向任何其他訂約方提出任何申索（有關任何先行違反者則除外）。倘包銷商行使上述權利，包銷協議將不會成為無條件，供股亦不會進行。倘包銷商終止包銷協議，本公司將另行刊發公告。

買賣股份及未繳股款供股股份之風險警告

股份已於二零一二年五月十一日星期五起以除權基準買賣。供股股份預期將於二零一二年五月二十三日星期三至二零一二年五月三十日星期三(包括首尾兩天)以未繳股款之形式買賣。

供股須待包銷協議成為無條件且並無終止後，方可作實。另謹請留意，包銷協議所載之條文賦予包銷商權利可於發生若干事件(包括不可抗力事件)之情況下終止其責任。倘包銷協議並無成為無條件或被終止，則供股將不會進行。

於供股之全部條件獲達成之日(及包銷商終止包銷協議之權利結束日期)前買賣股份或本公司其他證券之股東或其他人士，以及於二零一二年五月二十三日星期三至二零一二年五月三十日星期三(包括首尾兩天)期間買賣未繳股款供股股份之任何人士，須相應承擔供股未必會成為無條件或可能不會進行之風險。如有任何疑問，股東、其他有意買賣本公司證券之人士及有意投資者應諮詢彼等之專業顧問。股東及有意投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

供股之原因及所得款項用途

董事相信，供股符合本集團及其股東之整體最佳利益，並可令本集團擴大股本基礎及鞏固本集團之財務狀況。供股亦可令合資格股東透過參與供股而維持彼等各自於本集團之股權比例。

估計供股所得款項總額將約為2.12億港元(扣除費用前)。

估計供股費用約500萬港元(包括財務、法律及其他專業費用)將由本公司支付。全數接納供股股份相關暫定配額之每股供股股份認購價淨額預計約為0.29港元。

估計供股所得款項淨額(於扣除所有估計費用約500萬港元後)，將約為2.07億港元。董事現時計劃將供股所得款項淨額之約50%用作發展物業業務，以及餘額作為本集團之一般營運資金。

董事會函件

本公司之前進行之集資活動

如本公司日期為二零一一年五月六日之公告所披露，本公司與上置投資訂立認購協議，據此，上置投資認購而本公司發行本金額為5.50億港元的可換股票據。於二零一一年十一月十日，上置投資向本公司發出通知，於行使可換股票據隨附之換股權後按將向可換股票據持有人配發及發行的新股份每股1.00港元之換股價轉換可換股票據，而550,000,000股股份乃由本公司向上置投資配發及發行。扣除開支後所得款項約為5.46億港元。該等所得款項之約70%已用於為本集團部分當時現有計息債務（利率一般高於可換股票據利率）進行再融資及本公司擬將餘下所得款項用作進一步再融資及／或滿足可能因提早贖回可換股債券產生之資金需要。所得款項淨額的用途符合本公司之原意。

除以上所述及供股外，本公司於本章程日期前十二個月期間並無進行任何股本集資活動。

供股對本公司股權之影響

假設從最後可行日期至完成供股之日，本公司之已發行股本及本公司之股東架構將無改變，於最後可行日期及緊隨供股完成後本公司之股權架構分別如下：

	於最後可行日期 ¹		緊隨供股完成後 (假設合資格股東 全數接納供股股份)		緊隨供股完成後 (假設並無合資格股東接納 供股股份(不包括承諾股份))	
	股份數目	概約百分比 %	股份數目	概約百分比 %	股份數目	概約百分比 %
上置投資	2,590,127,604 ²	52.26	2,960,145,831	52.26	3,298,216,819	58.22
施建先生	13,006,991 ³	0.26	14,865,132	0.26	13,006,991	0.23
司曉東女士 ⁴	2,324 ⁵	0.00	2,656	0.00	2,324	0.00
董事 (不包括施建先生)	11,548,415	0.23	13,198,188	0.23	11,548,415	0.20
	2,614,685,334	52.75	2,988,211,807	52.75	3,322,774,549	58.66 ⁶
公眾	2,341,939,173	47.25	2,676,501,915	47.25	2,341,939,173	41.34
總計	<u>4,956,624,507</u>	<u>100</u>	<u>5,664,713,722</u>	<u>100</u>	<u>5,664,713,722</u>	<u>100</u>

附註：

- 1 假設自最後可行日期以來股權並無改變。
- 2 該等股份包括上置投資所持2,515,127,604股股份及Credit Suisse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上置投資分別向Credit Suisse Securities (Europe) Limited以及Deutsche Bank AG(透過其倫敦分行行事)貸出75,000,000股股份，以及於二零一二年五月八日，Deutsche Bank貸出股份已被歸還予上置投資。因施建先生與其配偶司曉東女士合共實益擁有上置投資已發行股本63%權益，故根據證券及期貨條例，施建先生及司曉東女士均被視為於上置投資持有的2,590,127,604股股份中擁有權益。
- 3 該等13,006,991股股份指施建先生於股份之個人權益。
- 4 司曉東女士為施建先生之配偶。
- 5 該等2,324股股份指司曉東女士於股份的個人權益。
- 6 上置投資、施建先生、司曉東女士以及董事(不包括施建先生)於本公司已發行股本中所持有之權益概約百分比總額因取整數計算並未達到58.66。

本集團之業務回顧、趨勢及前景

於二零一一年，中國政府已對房地產市場實行緊縮政策，主要措施包括限購、信貸控制及價格限制、提高購買第二套住房首付比例及對個別地區徵收物業稅。因此，中國的房地產市場受到影響，一些城市交易量下降及住宅價格降低。於二零一二年，預期中央政府將進一步加強緊縮措施，房地產市場將繼續面臨嚴峻挑戰。雖然如此，由於中國堅定不移的城鎮化趨勢將持續為中國房地產帶來需求，因此本集團對中國房地產市場的中長期發展前景仍持樂觀態度。

為應對中國房地產的緊縮政策，本集團將根據經濟形勢及時調整其戰略，增加於商業房地產開發及於中國具有開發潛力的二線及三線或甚至三線及四線城市的開發項目增加投資比例以為本集團之下個五年計劃奠定堅實基礎。本集團於本年度之策略為現金為主，盈利次之。本集團將不會肆意的追求擴張，但將會有條不紊地進行所有工作。本集團將根據市場經濟的新機制及新要求完成新目標。

本集團之財務及貿易前景

近年來，本集團持續鞏固其作為從事房地產及土地開發業務的綜合房地產開發商之市場地位。上海仍為本集團之房地產業務基地，本集團將繼續擴大其物業組合至其他快速發展市場，包括具有強大經濟發展潛力的沈陽、海口及無錫。由於本集

董事會函件

團一直為中高端住宅物業的開發商，其目標乃建設更多的高質量商用物業，如辦公樓、酒店及商場，旨在成為全面綜合跨地區開發商。於收取供股之所得款項後，本集團雄厚之資金及財務狀況將進一步促進本集團之業務發展策略。

稅項

合資格股東如對持有、出售或買賣供股股份之稅務影響及就不合資格股東(如有)如對彼等收取出售供股項下原應發行予彼等之供股股份所得款項淨額之稅務影響，有任何疑問，謹請諮詢其專業顧問。謹此強調，本公司、董事或任何參與供股之其他人士對供股股份持有人購買、持有、出售或買賣供股股份所產生之任何稅務影響或負債，概不承擔任何責任。

III. 上市規則之涵義

根據上市規則第7.19(6)(a)條，由於供股將增加本公司已發行股本不超過50%，故供股毋須取得股東批准。

IV. 進一步資料

敬請閣下垂注本章程附錄一至三所載之附加資料。

此 致

列位合格股東 台照

代表董事會
上置集團有限公司
主席
施建
謹啟

二零一二年五月二十一日

三年財務資料

本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年之經審核合併財務報表分別披露於本公司截至二零零九年(第44至158頁)、二零一零年(第46至156頁)及二零一一年(第50至160頁)十二月三十一日止年度之年報，該等年報均刊登於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.sre.com.cn)。本公司核數師已就本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之合併財務報表出具無保留意見。

債項

借貸

於二零一二年三月三十一日(即本章程付印前就本債項聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還借貸之詳情載列如下：

		百萬港元
銀行貸款－有抵押	(a)	4,788
銀行貸款－無抵押		25
其他貸款－有抵押	(b)	950
其他貸款－無抵押		260
可換股債券	(c)	551
流動部分		<u>6,574</u>
銀行貸款－有抵押	(a)	8,008
其他貸款－有抵押	(b)	532
有擔保優先票據	(d)	555
非流動部分		<u>9,095</u>
合計		<u><u>15,669</u></u>

- (a) 於二零一二年三月三十一日營業時間結束時，本集團之銀行貸款約127.96億港元乃以若干銀行存款、租賃持有的土地、投資物業、持作或開發中待售物業、物業、廠房及設備、部分日後物業預售所得款項以及一家附屬公司的股本權益作抵押。此外，於上述銀行貸款中，銀行貸款1.23億港元已由本公司主席施建先生提供擔保。
- (b) 於二零一二年三月三十一日營業時間結束時，本集團之其他貸款約14.82億港元乃以若干租賃持有的土地、持作或開發中待售物業以及若干附屬公司的股本權益作抵押。此外，於上述其他貸款中，貸款7.79億港元已由本公司主席施建先生提供擔保。

- (c) 於二零一二年三月三十一日營業時間結束時，本集團尚未償還的可換股債券（「可換股債券」）的本金額約為人民幣4.47億元（約相當於5.51億港元）。可換股債券於二零零九年七月二十三日發行，於二零一四年七月二十三日到期，每半年按年利率6%支付利息一次，債券持有人可選擇於發行日期起計41日後至到期日前10個營業日內的任何時間按每股1.056港元的初步兌換價並以適用於兌換每股普通股的固定匯率人民幣0.8818元兌1.00港元（可經若干反攤薄調整）將可換股債券兌換為本公司普通股。於二零一二年七月二十三日，債券持有人將有權要求本公司以相當於100%本金額之美元，連同未支付的應計利息贖回全部或部分可換股債券。
- (d) 於二零一二年三月三十一日營業時間結束時，本集團尚未償還之有擔保優先票據（「票據」）之本金額約為7,100萬美元（約相當於5.55億港元）。票據於二零零六年四月二十四日發行，於二零一三年四月二十四日到期，每半年按年利率8.625%支付利息一次。票據由本公司若干附屬公司提供擔保。

或然負債

本集團就若干銀行給予本集團若干物業買家之按揭貸款提供擔保。根據擔保安排之條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團有責任支付欠付的按揭貸款以及拖欠款項之買家應付銀行的任何累計利息及罰款。本集團隨後可接收有關物業的合法所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始至買家將有關物業的權證質押予銀行，作為銀行授出按揭貸款的擔保時為止。本集團訂立了本金金額合共約為4.79億港元的擔保合約以及於二零一二年三月三十一日營業日結束時，該等合約仍然有效。

除前述者外，且除集團內公司間負債及本集團正常業務過程中的一般應付賬款及其他應付款外，於二零一二年三月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、融資租賃、租購承擔、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債券、按揭、抵押、擔保或其他或然負債之任何未償付債務。

營運資本

經計及本集團可取得之財務資源，包括內部產生之資金及來自供股之估計所得款項淨額，本公司董事認為，本集團具備充足之營運資本以應付其自本章程日期起計最少未來十二個月內之目前所需。

作說明用途，所載之財務資料乃根據上市規則第4.29段編製，以便向有意投資者提供進一步資料，說明供股完成對本集團財務資料可能造成之影響，猶如供股已於二零一一年十二月三十一日完成。有關報表僅為說明用途而編製，因其性質使然，未必能真實反映本集團於供股完成後之財務狀況。

1. 本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下為按照下文附註所載基準編製之本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值說明報表，以說明供股之影響，猶如供股已於二零一一年十二月三十一日進行。此未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，因假設性質使然，或不會真實的反映假設供股於二零一一年十二月三十一日或任何未來日期完成之本集團財務狀況。

	於二零一一年 十二月三十一日 本公司權益持有 人應佔本集團經 審核綜合有形資 產淨值	估計供股 所得款項淨額	緊隨供股完成 後本公司權益 持有人應佔本 集團未經審核 備考經調整綜 合有形資產淨 值	緊隨供股完成 後本公司權益 持有人應佔每 股未經審核備 考經調整綜合 有形資產淨值
	百萬港元 (附註2)	百萬港元 (附註3)	百萬港元 (附註5)	港元 (附註4)
根據按認購價 每股供股股 份0.30港元 將予發行之 708,089,215股 供股股份(附 註1)計算	9,840	207	10,047	1.77

附註：

- (1) 供股發行之708,089,215股供股股份乃按於記錄日期已發行4,956,624,507股股份計算。
- (2) 於二零一一年十二月三十一日止本公司權益持有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃基於於二零一一年十二月三十一日止本公司權益持有人應佔本集團經審核綜合資產淨值約104.89億港元減商譽約6.49億港元(摘自本集團於二零一一年十二月三十一日止年度已刊發年報)而計算。

- (3) 供股之估計所得款項淨額乃根據以認購價每股供股股份0.30港元(按於記錄日期每持有七股股份配發一股供股股份之比例)將予發行之708,089,215股供股股份經扣除估計相關開支約5百萬港元後計算。
- (4) 緊隨供股完成後，本公司權益持有人應佔之未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值乃根據5,664,713,722股股份中包括供股前之4,956,624,507股已發行股份，以及預期於供股完成後將予發行之708,089,215股供股股份計算。
- (5) 並無作出任何調整以反映本集團於二零一一年十二月三十一日之後訂立之任何買賣結果或其他交易。

2. 本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值之會計師報告

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)提交之報告全文，純粹為載入本章程而編製。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

上置集團有限公司及其附屬公司 未經審核備考財務資料

吾等就上置集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值(「未經審核備考財務資料」)發表報告，未經審核備考財務資料由貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明之用，旨在提供就貴公司按於二零一二年五月十七日(即，本公司日期為二零一二年五月二十一日之章程(「章程」)所界定之記錄日期)每持有七股股份獲發一股供股股份之基準，以認購價每股供股股份0.30港元進行供股，集資約2.12億港元(扣除費用前)(「供股」)可能對已呈列財務資料構成影響的資料，以供載入章程附錄二。未經審核備考財務資料的編製基準載於章程附錄二第II-1頁至第II-2頁。

董事及申報會計師各自之責任

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，以及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料，僅為董事之責任。

吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料達成意見，並向閣下匯報吾等的意見。對於吾等過往所作出任何用於編製未經審核備考財務資料之任何財務資料之報告，除吾等對發出報告日期所指明之報告收件人負責外吾等概不承擔任何責任。

意見基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函申報聘約準則第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等的工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、考慮用以支持調整的憑證，以及就未經審核備考財務資料與董事進行討論。該等工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

由於吾等的工作並未構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則進行的審計或審閱，故吾等概不就未經審核備考財務資料作出任何審核或審閱保證。

吾等已計劃及進行有關工作，以取得吾等認為必要的資料及解釋，以提供足夠證據合理確保未經審核備考財務資料已由董事按所述基準妥為編製，且該基準與貴集團的會計政策一致，而所作調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料乃按照董事所作之判斷及假設編製，僅供說明之用，而基於其假設性質所限，有關資料並不能為日後發生的任何事項提供保證或指示，亦未必能指示貴集團於二零一一年十二月三十一日或往後任何日期之財務狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 董事已根據所載基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與貴集團之會計政策一致；及

- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

此 致

香港灣仔
港灣道1號
會展廣場辦公大樓
25樓2501室
上置集團有限公司董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一二年五月二十一日

1. 責任聲明

本章程之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料，董事願就本章程共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本章程所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺騙成分。本章程亦無遺漏任何其他事宜，足以令本章程所載任何陳述或本章程產生誤導。

2. 股本、購股權及可換股債券

股本

於最後可行日期，本公司之法定及已發行股本及緊隨供股完成後將為如下：

法定：		港元
8,000,000,000	股每股0.10港元之股份(於記錄日期)	800,000,000
已發行及將發行：		
4,956,624,507	股已發行股份(於最後可行日期)	495,662,450.70
<u>708,089,215</u>	股根據供股將予配發及發行之供股股份	<u>70,808,921.50</u>
<u>5,664,713,722</u>	緊隨供股完成後已發行之股份	<u>566,471,372.20</u>

本公司概無任何部分股本或任何其他證券在聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，亦並無提出申請或現擬或尋求股份或供股股份或本公司任何其他證券在任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後可行日期，尚未行使可換股債券之本金額為人民幣446,900,000元，可按指定匯率1港元兌人民幣0.8818元以每股股份0.91港元之換股價(因供股而作出調整及任何其他調整後)轉換為556,927,763股股份。

除上述者以外，於最後可行日期，本公司概無任何已發行但未行使之可換股證券或購股權或其他附帶權利可兌換或認購股份之類似權利。

向合資格參與者授出的購股權

(a) 本公司之購股權計劃

本公司於二零零二年五月二十三日採納一項購股權計劃。根據該購股權計劃，董事可於該計劃批准日起10年內酌情邀請本集團的任何行政管理人員及／或僱員接受購股權。於最後可行日期，概無根據購股權計劃向合資格參與者授出任何尚未行使之購股權。

(b) 中國新城鎮發展管理層股票期權計劃（「管理層股票期權計劃」）

自從中國新城鎮發展在二零零九年九月九日被視為本公司的附屬公司以來，中國新城鎮發展的管理層股票期權計劃被包含在本集團的合併財務報表中。自從實施以來的管理層股票期權計劃詳細資料如下：

於二零零七年七月五日，中國新城鎮發展董事會通過一項決議案向若干中國新城鎮發展董事及員工（「有資質人員」），包括本公司董事李耀民先生（彼獲授79股股份（相等於股份分拆後5,925,000股股份））授出總共380股中國新城鎮發展股份（相等於中國新城鎮發展於二零零七年之股份分拆後之28,500,000股中國新城鎮發展股份），作為實行的激勵方案以獎勵其對中國新城鎮發展的貢獻，列示如下：

有資質人員	分配之中國新城鎮發展股份數目	
	中國新城鎮發展 股份分拆前	相等於中國新城鎮發展 股份分拆後數目
李耀民	79	5,925,000
余偉亮	79	5,925,000
楊勇剛	68	5,100,000
顧必雅	40	3,000,000
鄭衛豪	40	3,000,000
茅一平	33	2,475,000
戴國琳	25	1,875,000
馬大愚	10	750,000
孫曉萌	3	225,000
張瓊	3	225,000
合計	<u>380</u>	<u>28,500,000</u>

根據管理層股票期權計劃的規定，分授予之期權按照下述規則行權：(a)待中國新城鎮發展於新加坡證券交易所有限公司(「新加坡交易所」)主板於二零零七年十一月十四日上市12個月後，可行權10%；(b)中國新城鎮發展於新加坡交易所主板上市日24個月後，可行權15%；(c)中國新城鎮發展於新加坡交易所主板上市日36個月後，可行權20%；(d)中國新城鎮發展於新加坡交易所主板上市日48個月後，可行權25%；(e)中國新城鎮發展於新加坡交易所主板上市日60個月後，可行權剩餘之30%。

管理層股票期權計劃的前提是相關有資質人員在行權日仍然供職於中國新城鎮發展，且沒有提出離職。行權價為每股中國新城鎮發展股份人民幣8元(在二零零七年中國新城鎮發展股份分拆前，分拆後，行權價為每75,000中國新城鎮發展股份人民幣8元)。管理層股票期權計劃是對有資質人員在上述供職期間內提供勞務之報酬。於最後可行日期，管理層股票期權根據管理層股票期權計劃授出之有關合共7,357,500股中國新城鎮發展股份之管理層股票期權仍未行使。

3. 參與供股人士及公司資料

法定代表

施建先生
香港灣仔
港灣道1號
會展廣場辦公大樓
25樓2501室

李耀民先生
香港灣仔
港灣道1號
會展廣場辦公大樓
25樓2501室

本公司之財務顧問

建銀國際金融有限公司
香港
金鐘道88號
太古廣場二座34樓

本公司之法律顧問	有關香港法律： 胡關李羅律師行 香港 中環康樂廣場1號 怡和大廈26樓 有關百慕達法律： 康德明律師事務所 香港 中環康樂廣場8號 交易廣場第一座2901室
包銷商	上置投資控股有限公司 香港灣仔 港灣道1號 會展廣場 辦公大樓25樓2501室
包銷商之法律顧問	梁寶儀劉正豪律師行 香港中環 干諾道中50號3樓
核數師兼申報會計師	安永會計師事務所 執業會計師 香港中環 添美道1號 中信大廈22樓
主要往來銀行	中信銀行國際有限公司 中國農業銀行
香港股份過戶登記分處	卓佳登捷時有限公司 香港灣仔 皇后大道東28號 金鐘匯中心26樓
公司秘書	許思慧女士

4. 權益披露

董事及主要行政人員之權益披露

於最後可行日期，本公司之董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（具有證券及期貨條例之涵義）之股份、相關股份及／或債券（視情況而定）中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文任何該等董事及主要行政人員被當作或被

視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則內上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(I) 於本公司股份、相關股份及債券中擁有之權益及好倉

(i) 於股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計	佔股權之 概約百分比 (附註1)
施建	13,006,991	2,324 (附註2)	3,298,216,819 (附註3)	3,311,226,134	66.80%
李耀民	5,172,324	-	-	5,172,324	0.10%
虞海生	6,236,091	-	-	6,236,091	0.13%
卓福民	-	140,000 (附註4)	-	140,000	0.003%

附註：

1. 本公司之股權百分比乃參考於最後可行日期已發行股份數目4,956,624,507股股份計算得出。
2. 該等股份由施建先生之配偶司曉東女士持有。
3. 該等股份包括上置投資所持有之2,590,127,604股股份(包括Credit Suisse貸出股份)，以及根據證券及期貨條例上置投資被視為擁有權益之370,018,227股承諾股份及338,070,988股包銷股份。由於施建先生及其配偶司曉東女士合共實益擁有上置投資已發行股本之63%，因此施建先生被視為擁有該等3,298,216,819股股份之權益。
4. 該等股份由卓福民先生之配偶何佩佩女士持有。

(II) 於本公司相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有之權益及好倉

(ii) 於中國新城鎮發展股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計	佔股權之 概約百分比
施建	-	-	2,658,781,817 (附註)	2,658,781,817	68.07%
李耀民	4,147,500	-	-	4,147,500	0.11%

附註：鑒於施建先生透過上置投資為本公司之控股股東，因此其被視為擁有華通投資有限公司於中國新城鎮發展之全部股權之權益。華通投資有限公司為本公司之附屬公司。

(iii) 於根據中國新城鎮發展管理層股票期權計劃所授予購股權之好倉

董事姓名	根據中國新城鎮發展管理層股票期權計劃授出		根據中國新城鎮發展管理層股票期權計劃授出但並未行使之股份數目		合計	佔中國新城鎮發展所持股份之概約百分比
	可行使之股份數目	計劃授出	計劃授出	但並未行使之股份數目		
李耀民	-	1,777,500	1,777,500	1,777,500	0.05%	

除上文所披露者外，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之任何股份或相關股份擁有任何權益或淡倉或債券權益而根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第 352 條須記入本章程所提述之股東名冊內；或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所。

主要股東之權益披露

就本公司任何董事或主要行政人員所知，於最後可行日期，以下人士（並非本公司之董事或主要行政人員）或公司於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部須向本公司披露且根據證券及期貨條例第 336 條須於股東名冊記錄之權益或淡倉如下：

股東名稱	身份	所持已發行普通股數目 (附註1)	佔股份之概約百分比 (附註2)
司曉東	實益擁有人、配偶權益及公司權益	3,311,226,134(L) (附註3)	66.80%
上置投資	實益擁有人	3,298,216,819 (L) (附註4)	66.54%

附註：

1. 「L」代表於股份之好倉。
2. 本公司之股權百分比乃參考於最後可行日期已發行股份數目 4,956,624,507 股股份計算得出。
3. 該等股份包括司曉東女士所持有之 2,324 股股份，及其配偶施建先生所持有之 13,006,991 股股份以及上置投資於其中擁有權益之 3,298,216,819 股股份。該等 3,298,216,819 股股份包括上置投資所持有之 2,515,127,604 股股份、上置投資根據證券及期貨條例被視為擁有權益之 Credit Suisse 貸出股份（即 75,000,000 股股份）及 370,018,227 股承諾股份及 338,070,988 股包銷股份。
4. 該等股份包括上置投資所持有之 2,515,127,604 股股份、上置投資根據證券及期貨條例被視為擁有權益之 Credit Suisse 貸出股份（即 75,000,000 股股份）及 370,018,227 股承諾股份及 338,070,988 股包銷股份。

就董事所知，於最後可行日期，以下人士以及公司（不包括本公司董事或主要行政人員）直接或間接擁有附有一切情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票之權利之任何類別股本面值 10% 或以上之權益：

實體名稱（擁有本集團任何成員公司 10% 或以上的權益）	本集團成員公司之名稱	持有本集團成員公司之權益概約百分比
1. 上海海展投資管理有限公司	上海住富房地產發展有限公司	49%
2. 上海長城投資控股（集團）有限公司	上海斯格威大酒店有限公司	35%
3. 上海傑雍資產經營有限公司	上海綠杉置業有限公司	40.5%
4. 上海順富寬頻網路工程有限公司	上海美蘭湖物業管理有限公司	15%
5. 海南國升投資有限公司	海口世紀海港城置業有限公司	20%
6. 陞冠控股有限公司	沈陽華銳世紀投資發展有限公司	40%
7. 上海羅店資產經營投資有限公司	上海金羅店開發有限公司	27.37%
8. 瀋陽市東陵區國有資產經營有限公司	瀋陽李相新城置業有限公司	10%
9. 無錫市新區城市投資發展有限公司	無錫鴻山新城鎮開發有限公司	10%
10. 無錫市新區城市投資發展有限公司	無錫鴻山新城鎮綠化環保有限公司	10%
11. 長春凱達發展有限公司	長春新城汽車產業建設有限公司	20%

實體名稱(擁有本集團任何成員公司10%或以上的權益)	本集團成員公司之名稱	持有本集團成員公司之權益概約百分比
12. 上海羅店旅遊服務發展有限公司	上海美蘭湖旅遊發展有限公司	10%
13. Eminence Victor Limited	富利投資有限公司	17%
14. Lucky Charming Enterprises Limited	安信置地(上海)有限公司	48%

除上文所披露者外，據本公司董事或主要行政人員所知，於最後可行日期，並無任何其他人士(非本公司董事或主要行政人員)於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有一切情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票之權利之任何類別股本面值10%或以上之權益。

5. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有服務合約或擬訂立任何服務合約(惟不包括屆滿或本公司毋須支付賠償(法定賠償除外)而可於一年內予以終止之服務合約)。

6. 資產權益

於最後可行日期，董事概無在本集團各成員公司自二零一一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核賬目編製日期)起所收購或出售或租賃或本集團各成員公司建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 合約及安排之權益

於最後可行日期，概無董事在任何對本公司業務有重大影響而於最後可行日期一直生效之任何合約或安排中擁有重大權益。

8. 專家及同意書

本章程載有其意見或建議之專家之資格載列如下：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師

於最後可行日期，安永會計師事務所：

- (a) 已就刊發本章程發出同意書，同意按現有形式及文義轉載其報告及引述其名稱，且迄今並未撤回同意書。
- (b) 概無於本集團任何成員公司持有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利（不論可否依法強制執行）；
- (c) 概無於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日（本集團最近公佈之經審核財務報表編製日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 重大不利變動

於最後可行日期，據董事所知，自二零一一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表編製日期）以來，本集團之財務或營業狀況概無出現任何重大不利變動。

10. 訴訟

於最後可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或申索，而就董事所知，本公司及其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨的重大訴訟或申索。

11. 費用

與供股相關之估計費用包括但不限於包銷佣金、財務、法律、日後發行費用、印刷、註冊、翻譯及其他相關開支，估計金額約5百萬港元，將由本公司承擔。

12. 重大合約

以下為本集團於自緊接本章程日期前兩年內訂立之重大或可屬重大之合約（非於日常業務範圍內之合約）：

- (1) 鮑城焜先生（作為賣方）與本公司附屬公司華通投資有限公司（作為買方）於二零一零年十二月六日訂立之買賣協議，內容有關以總代價36,000,000美元買賣(i) Cheswing Limited（「Cheswing」）全部已發行股本；及(ii) Cheswing結欠鮑城焜先生之無息股東貸款25,799,999美元。
- (2) 上置投資與本公司就上置投資以認購價每股股份0.81港元認購700,000,000股股份之認購事項於二零一零年十二月九日訂立之認購協議。
- (3) 本公司（作為發行人）與上置投資（作為認購人）就認購2%於二零一六年到期之本公司可換股債券（本金額合共最多550,000,000港元）於二零一一年五月六日訂立之可換股票據認購協議。
- (4) 上海錦美建築裝潢有限公司（作為賣方）與本公司全資附屬公司瀋陽綠怡置業有限公司（作為買方）就以代價人民幣1.85億元買賣遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司全部已註冊股本之7.5%而於二零一一年十一月十八日訂立之買賣協議。
- (5) 包銷協議。

13. 董事及高級管理層履歷詳情

(a) 董事資格

執行董事

施建先生

施建先生，五十八歲，為本集團董事會主席，及本集團之創始人。施先生自一九九九年八月十三日以來一直於本公司任職。施先生負責制定本集團的發展戰略與策略。施先生於一九七零年至一九八六年間任職於中國人民解放軍。彼於一九八六年至一九九三年，為上海虹橋賓館的行政經理。一九九三年至一九九五年，為環球世界大廈項目的總經理。施先生擁有近二十年的房地產業投資和企業經營管理經驗。施先生為中國新城鎮發

展之董事會主席。施建先生為本集團旗下多家公司的董事司曉東女士之配偶，中國新城鎮發展聯席行政總裁施冰先生之父，中國新城鎮發展助理總裁及副董事施力舟先生之伯父。施先生亦為中國新城鎮發展助理總裁左昕女士之家翁。施先生為本公司的控股股東。他亦為本集團旗下多家公司的董事會成員。

李耀民先生

李耀民先生，六十一歲，於二零一一年十一月一日起不再擔任董事會副主席一職，但仍維持執行董事職務。彼於一九九三年五月加盟本集團。於一九九二年至一九九三年，曾任上海 Golden World Commercial Building Co., Ltd. 總經理。李先生擁有二十多年的建築、結構、規劃及大型房地產項目開發的相關管理經驗。李先生由二零一一年七月一日擔任中國新城鎮發展聯席主席及行政總裁。他亦為本集團旗下多家公司的董事會成員。

虞海生先生

虞海生先生，五十八歲，為本集團董事會聯席主席、行政總裁。彼為上海大學工商管理碩士。一九九七年加盟本集團。虞先生曾任上海電機銷售公司經理、上海先鋒電機廠廠長、上海市體委產業處處長。虞先生擁有電機和網絡設備及企業經營管理方面的豐富經驗。他亦為本集團旗下多家公司的董事會成員。虞先生為中國新城鎮發展助理總裁及副董事虞松明先生之父。

蔣旭東先生

蔣旭東先生，四十八歲，自二零一一年十一月一日起獲委任為本集團副主席，並繼續擔任執行董事及營運總裁。蔣先生畢業於一九八六年在上海同濟大學工業與民用建築專業，後獲得MBA學位。彼於一九九七年加盟本集團。一九八六年至一九九七年供職於上海市房屋土地管理局，任部門主管。蔣先生擁有超過二十年之房地產開發與經營管理經驗。

時品仁先生

時品仁先生，四十八歲，為本集團執行董事。時先生持有上海電視大學金融學士學位，是一位經濟師。於二零一零年三月加入本集團，並於二零一零年六月獲委任為本公司之執行董事。時先生於加入本公司之前，曾

經在中國農業銀行先後擔任多項職務包括上海市崇明縣支行及閔行支行行長及上海市分行房地產信貸部總經理，擁有超過二十年銀行及行政經驗。

張宏飛先生

張宏飛先生，三十五歲，自二零一一年十一月一日起獲委任為執行董事。張先生持有上海大學經濟學碩士學位及武漢工程大學(原名武漢化工學院)工業外貿專科畢業證書。由一九九六年至一九九八年，張先生曾在三門峽化工機械有限公司外事辦工作。自二零零一年加盟本集團以來，張先生先後擔任本集團資產管理部副總經理及總經理，以及本集團副總裁。彼現時擔任本集團多間房地產項目公司總經理及／或董事長職位。張先生擁有逾十年的對外合作、資產管理以及房地產開發運營之經驗。

施力舟先生

施力舟先生，二十九歲，自二零一一年十一月一日起獲委任為執行董事。彼持有英國泰恩河畔紐卡素諾桑比亞大學環球金融管理碩士學位以及英國蘭卡斯特大學金融學士學位。施先生在本公司物業發展領域中擁有3年經驗。自二零零七年六月起，彼為上海住富房地產發展有限公司聯席總經理，並自二零一零年三月起擔任本公司企業財務總經理。彼亦由二零一零年十一月三十日至二零一二年三月二十九日，獲委任為中國新城鎮發展助理總裁兼副董事。彼亦為本集團於上海的百潤項目的聯席總經理以及本公司附屬公司上海綠杉置業有限公司董事。施先生獲委任為執行董事後，彼將繼續擔任上海住富房地產發展有限公司聯席總經理以及上海百潤項目的聯席總經理。施先生為董事會主席施建先生的侄子及中國新城鎮發展聯席行政總裁及執行董事施冰先生的堂兄。

非執行董事

張永銳先生

張永銳先生，六十二歲，為本公司非執行董事。張先生自一九七九年以來，一直為香港執業律師，並獲準於英國執行律師職務及為新加坡狀師及事務律師，彼目前為胡關李羅律師行的顧問，亦兼任香港公開大學之校董會副主席。張先生另外為其他多家香港上市公司之董事(包括數碼通電訊

集團有限公司、新意網集團有限公司、天津發展控股有限公司、大生地產發展有限公司、合興集團控股有限公司及雅居樂地產控股有限公司)及分別於二零零七年退任大福證券集團有限公司及正興(集團)有限公司之董事職務，及於二零零九年退任中國平安保險(集團)股份有限公司之董事職務。

金炳榮先生

金炳榮先生，六十三歲，為本公司非執行董事。金先生於一九九七年畢業於上海復旦大學，獲國際金融碩士學位。彼於銀行業界累積超過二十年經驗，並為中國農業銀行上海分行前任行長。金先生於一九八一年一直任職於中國農業銀行，於過去超過二十年事業生涯中曾於上海分行擔任職行長。

獨立非執行董事

姜燮富先生

姜燮富先生，六十九歲，為本公司獨立非執行董事。彼於二零零三年至二零零八年任職於上海市人大常委會常委城市建設和環境保護委員會副主任委員。曾任上海市房屋土地資源管理局黨委書記，彼持有上海師範大學頒授之歷史系學士學位。

葉怡福先生

葉怡福先生，五十六歲，為本公司獨立非執行董事。葉先生持有Sheffield大學之理學士學位，主修化學工程。彼為英國特許公認會計師。葉先生從事金融服務行業超過三十年，具有豐富的金融、財務管理、銀行及投資之經驗。

卓福民先生

卓福民先生，六十歲，於二零一零年十一月獲委任為本公司之獨立非執行董事，兼任本公司之審核委員會及薪酬委員會成員。卓先生於一九八三年畢業於上海交通大學機電分校，並於一九九七年自復旦大學取得經濟碩士學位。一九八七年至一九九五年，卓先生擔任上海市政府經濟體制改革辦公室處長及主任助理等高級職位。一九九五年至二零零二年，卓先生曾先後任上海實業(集團)有限公司多個高級職位，包括聯交所上市公司上海實業控股有限公司(股份代號：363)的首席執行官及副董事長及醫藥公司上實醫藥科技集團有限公司董事長兼執行董事。卓先生於二零零

二年至二零零五年擔任祥峰中國投資公司(環球風險基金管理公司Vertex Management Group的全資子公司)董事長兼首席執行官。二零零五年,卓先生與他人共同創立科星創投基金並任董事長,二零零八年起出任紀源資本管理合夥人。卓先生曾擔任上海證券交易所上市公司中華企業股份有限公司(股份代號:600675)的獨立董事。現時,彼為大全新能源有限公司(紐約證券交易所上市公司,股份代號:DQ)的董事及碧生源控股有限公司(聯交所上市公司,股份代號:926)的非執行董事。彼亦擔任分眾傳媒控股有限公司(納斯達克證券市場上市公司,股份代號:FMCN)及申銀萬國(香港)有限公司(聯交所上市公司,股份代號:218)的獨立非執行董事。

袁普先生

袁普先生,六十一歲,高級經濟師,於二零一一年七月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。由一九七零年至一九九四年,袁先生為中國政府官員並在國務院不同部門工作過,曾擔任中華人民共和國化學工業部生產綜合司副處長、政策法規司處長、國務院經濟貿易辦公室政策法規司處長及國家經濟貿易委員會研究室處長。一九九五年至一九九九年期間,袁先生擔任中國機電設備招標中心副主任。由一九九九年至二零零零年,袁先生擔任中國中小企業對外合作協調中心主任、中國中小企業發展促進中心主任,並同時擔任中國中小企業國際合作協會常務副會長兼秘書長。

(b) 本公司董事及高級管理層地址

姓名	住址
<i>執行董事</i>	
施建先生	香港雅賓利道1號9樓C室
李耀民先生	香港跑馬地禮頓山樂活道2B號2座22樓A室

姓名	住址
虞海生先生	中國上海寶昌路 847 弄 9 號 402 室
蔣旭東先生	中國上海漕寶路 1467 弄 74 號 1905 室
時品仁先生	中國上海虹口區東漢陽路 39 弄 15 號 901 室
張宏飛先生	中國上海閘北區普善路 958 弄 19 號 602 室
施力舟先生	中國上海徐匯區安福路 298 弄 2 號 17C 室 (郵編：200031)
<i>非執行董事</i>	
張永銳先生	香港淺水灣麗景道 28 號麗景園 18 樓
金炳榮先生	中國上海漢中路 333 號第 2 座 2602 室
<i>獨立非執行董事</i>	
姜燮富先生	中國上海新華路 539 號 15 樓 B 室
葉怡福先生	香港壽山村道 26H
卓福民先生	中國上海浦東新區浦明路 258 弄 3 座 1301 室
袁 普先生	中國北京市西城區南線閣街 39 號 7 門 1001

14. 其他資料

- (a) 章程備有英文及中文版本，如兩者有任何歧異，概以英文版本為準。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司之註冊辦事處及主要營業地點位於香港灣仔港灣道 1 號會展廣場辦公大樓 25 樓 2501 室。
- (d) 本公司之公司秘書許思慧女士為香港會計師公會會員。

15. 法律效力

章程文件及該等文件所載之任何要約之所有有關接納或申請，均受香港法例規管及據香港法例詮釋。任何人士根據任何該等文件作出申請時，相關文件具有致令所有該等人士受公司條例44A及44B條之規定（罰則除外）所約束之效力。

16. 送呈公司註冊處處長之文件

各章程文件之副本及本附錄「專家及同意書」一段所述之安永會計師事務所書面同意書副本已根據公司條例第342C條之規定於香港公司註冊處處長註冊。

17. 備查文件

下列文件之副本由本章程日期起至二零一二年六月四日（包括該日）止之一般辦公時間內，可於本公司之香港主要營業地點（地址為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓25樓2501室）查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「專家及同意書」一段所指之同意書；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所述之各重大合約；
- (d) 本公司分別截至二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之年報；
- (e) 本集團有關供股之未經審核備考財務資料之會計師報告，其全文載於附錄二；及
- (f) 章程。