

股份投资意向书

本意向书由以下各方于 2015 年 9 月 12 日签订：

- (1) 中民嘉业投资有限公司，一家在中华人民共和国（以下简称“中国”）注册的公司，其注册办事处在上海市黄浦区中山南路 100 号 2302 室（以下简称“投资方”）
- (2) SRE Group Limited，一家在百慕达注册的有限公司，其注册办事处在 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，其香港主要经营地址为香港灣仔港灣道 18 號中環廣場 40 樓 4006 室（又称“上置集团有限公司”（仅供识别），以下简称“上置”）
- (3) SRE Investment Holding Limited 上置投资控股有限公司，一家在英属维尔京群岛注册的有限公司，其注册办事处在 Pasea Estate, Road Town, Tortola, British Virgin Islands（以下简称“上置投资”）

鉴于：

- (A) 上置是一家在百慕达注册的有限公司，已发行股份为 5,664,713,722 股，每股面值为港币 0.1 元（以下简称“上置股份”）。上置目前在香港联合交易所有限公司（以下简称“联交所”）主板上市（股份代号为 1207），其大股东为上置投资，于本意向书签署日直接持有 2,889,659,128 股上置股份，占上置已发行股本约 51.01%。
- (B) 投资方是中国民生投资股份有限公司旗下之房地产附属公司，其投资范围包括一线城市优质不动产、可增值资产的投资运营、产业园区开发及基建与城市建设、养老和旅游等主题地产，和其他高门坎及高收益的机会型投资等。
- (C) 投资方欲投资并向上置以现金认购若干新股（以下简称“股份交易”），并有鉴于上置及其附属公司（以下合称“上置集团”）的资金压力，投资方于本意向书签署日之后安排与若干上置附属公司签订借款协议，以协助提供人民币 5.6 亿元之短期借款予上置集团，贷款之具体安排及条款会列载于相关借款协议及担保文件中。
- (D) 本意向书各方经友好协商，就股份交易达成初步意向，并同意签订本意向书。倘本意向书各方最终就股份交易达成共识，本意向书各方将会促使制定和签订一份列明具体交易条款和条件的协议（以下简称“认购协议”）。

考虑到相关前提和共同约定，本意向书各方达成的初步意向在此列出如下：

-1-

1. 股份交易

- 1.1 投资方有意自行或通过其附属公司（以下简称“**认购方**”）以现金向上置认购（而上置亦有意向认购方配发及发行）若干新发行的上置股份。除认购方外，其他一位或多位投资者亦有可能参与股份交易，以现金认购部分上置新发行的上置股份，惟该位或该等投资者必须为上置的独立第三方。有关最终投资金额、认购股数及详细支付方式，将在认购协议中列明。
- 1.2 投资方及上置同意，如认购方根据本意向书第 3 条进行的尽职调查的结果满意，认购方与上置应当就股份交易在排他期限内签订具法律约束力的认购协议，(i) 股份交易中每股上置股份的认购价将为港币 0.10 元，以及(ii) 于股份交易交割后，认购方将成为上置单一最大股东，其持股比例将占上置新发行后总股本之 50%以上。

2. 清洗豁免

本意向书各方知悉，于股份交易交割后，认购方将取得上置 30%以上的投票权，认购方有责任按照香港《公司收购及合并守则》向上置的其他股东及证券持有者提出全面收购要约，除非认购方就股份交易获得香港证券及期货事务监察委员会执行人员（以下简称“**执行人员**”）按香港《公司收购及合并守则》向上置的其他股东及证券持有者提出上述全面收购要约责任的豁免（以下简称“**清洗豁免**”）。本意向书各方同意，作为股份交易交割的先决条件之一，认购方必须就股份交易向执行人员按香港《公司收购及合并守则》申请并取得上述向上置其他股东及证券持有者全面收购要约责任的清洗豁免。本意向书各方同意，投资方及上置均不会保留可以选择放弃上述先决条件的权利。

3. 尽职调查

- 3.1 于本意向书有效期内，投资方有权就上置集团的业务及营运（包括但不限于上置集团各成员公司之财务数据、企业数据、税项、业务、营运等）、财务和法律等事宜进行尽职调查（以下简称“**尽职调查**”）。
- 3.2 上置须尽合理努力配合，并促使上置集团向投资方及其专业顾问提供所有合理必要的协助，并回答投资方及其专业顾问针对上置集团合理提出的相关问题和请求，以尽快完成尽职调查。上置承诺，上置集团向投资方及其专业顾问提供的尽职调查资料、文件、数据均为真实、有效、不存在虚假、隐瞒或重大疏漏。
- 3.3 投资方向上置承诺，在尽职调查期间取得有关上置集团的资料、文件（以下简称“**保密资料**”），只可用于评估是否进行股份交易之用，不得用于其他用途或目的；倘认购协议并未签署、或认购协议最终未有按

认购协议规定交割完成（无论任何原因），投资方本身（而投资方亦应促使认购方、其各自的雇员、及因是次尽职调查而聘用的第三方）将保密资料（或以保密资料而编制或准备的其他文件）退还上置（或如退还保密资料存在实质困难，把保密资料（或以保密资料而编制或准备的其他文件）摧毁）。

4. 费用成本

本意向书各方应各自承担交易费用成本，其中包括但不限于股份交易中所有文件以及进行尽职调查所产生的相关费用。股份交易中产生的所有税费、成本或政府费用应根据适用的法律法规由相关方承担或按本意向书各方的协定由有关方作支付。

5. 保密性

- 5.1 除下述第 5.3 条所容许外，本意向书各方向他方承诺，在任何时候都不得向他人泄露本意向书、或本意向书各方另行签订的备忘录、意向书（如签订）、或认购协议中的条款（本意向书各方在不违反本条款的前提下已经公开的信息除外），并尽其努力防止信息的公开或泄露。
- 5.2 除下述第 5.3 条所容许外，本意向书任何一方未经其他方书面同意不得将股份交易的有关信息或公告向公众或媒体发布。
- 5.3 上述第 5.1 条和第 5.2 条的规定不适用于法律、法规或守则、或证券交易所、证监会以及其它监管机构所要求的关于股份交易的任何声明或披露。投资方同意须尽合理努力、并促使认购方尽合理努力向上置及其专业顾问提供所有合理必要的资料及协助，以履行其相关披露及申报责任、或回答证券交易所、证监会以及其它监管机构针对上置提出的相关问题和请求。此外，第 5.1 条和第 5.2 条的保密规定不适用于各方向其各自的雇员和顾问作出因推进本意向书项下的交易所必需或恰当的披露。

6. 约束力、排他条款及违约金

- 6.1 除第 1.2、3.3、4、5、6 及 7 条外，本意向书包含的所有条款对本意向书任何一方并不构成法律约束力和强制性义务。
- 6.2 本意向书签署日的 45 日内（或本意向书各方稍后同意的延长期限）（以下简称“**排他期限**”），投资方有权与上置就股份交易之条款进行独家谈判，除非得到投资方的书面同意之外，上置及上置投资本身（而上置及上置投资亦应促使其各自的董事、雇员及第三方）于排他期限内不得接触任何除投资方（包括认购方和其他投资方及 / 或认购方联同参与本交易的一位或多位投资者）以外的潜在投资者谈判或签订与股份交易相矛

盾的任何交易。

- 6.3 本意向书各方需竭力促使于排他期限内完成尽职调查并制订及签署认购协议，并尽最大努力推进股份交易的交割。
- 6.4 本意向书各方约定，若投资方在尽职调查中未发现影响交易的重大风险且对尽职调查结果满意，但投资方单方面不履行或者不适当履行（不可抗力事件，或因属于投资方及 / 或投资方各自的董事会不可控制的原因，例如交易任何方面未能获得交易所批准，在或因交易所或执行人员施加于投资方及 / 或投资方的条件并非实际可行者除外）第 1.2 条及 / 或第 6.3 条下其的义务，需承担违约责任，投资方需向上置支付合共人民币 2 亿元违约金。若上置及 / 或上置投资不履行或者不适当履行（不可抗力事件，或因属于上置及 / 或上置投资各自的董事会不可控制的原因，例如交易任何方面未能获得交易所，执行人员或上置独立股东批准，在或因交易所或执行人员施加于上置及 / 或上置投资的条件并非实际可行者除外）第 1.2 条及 / 或第 6.2 条及 / 或第 6.3 条下其各自的义务，需承担违约责任，相关违约方需向投资方支付合共人民币 2 亿元违约金；另外，上置集团应在此条（第 6.4 条）所述的违约事件发生后 5 日内全额归还投资方提供（如已提供）的人民币 5.6 亿元短期借款债务总额（包括本金、利息及其他债务部分），同时上置集团撤销对此提供（如已提供）的担保。
- 6.5 如认购方及上置未能于排他期限内签署认购协议，除第 6.1 条所列的条款外，本意向书将自动终止。

7. 管辖法和司法管辖权

本意向书须受香港特别行政区法律管制、由其解释并生效。对于与本意向书有关或由此产生的任何问题、争议、诉讼、行动或控诉，香港特别行政区法庭拥有专有司法管辖权。

[本意向书以下部份无正文]

投资意向书签署页

投资方

代表
中民嘉业投资有限公司
签署



For and on behalf of
上置集团有限公司
SRE GROUP LIMITED
上置

.....
Authorized Signature(s)
代表
SRE Group Limited
签署

)
)
)
)
)

For and on behalf of
SRE Investment Holding Limited
上置投资控股有限公司
上置投资

.....
Authorized Signature(s)
代表
SRE Investment Holding Limited
上置投资控股有限公司
签署

)
)
)
)
)