

日期：2015 年 10 月 9 日

---

中民嘉业投资有限公司

**HUAYE INTERNATIONAL HOLDINGS CO., LIMITED**  
华业国际控股有限公司

**BEST FORECAST INVESTMENTS LIMITED**

**CHINA BEST INTERNATIONAL (HK) LIMITED**  
汉益国际（香港）有限公司

**PREMIUM GLORY INVESTMENTS LIMITED**

**OASIS UNION TRADING DEVELOPMENT LIMITED**

**SRE GROUP LIMITED**

及

**SRE INVESTMENT HOLDING LIMITED**  
上置投资控股有限公司

有关上置集团有限公司的股份之  
认购协议

## 目录

条	页
1. 解释.....	2
2. 认购上市公司的股份和对价.....	6
3. 成交先决条件.....	7
4. 成交.....	9
5. 认购人的董事代表.....	9
6. 上市公司及上置投资保证和成交前之行为.....	10
7. 其他方保证.....	10
8. 其他承诺.....	10
9. 关于黑鹰债务及/或资产包债务.....	12
10. 保密条款.....	13
11. 完整协议和不依赖.....	14
12. 一般条款.....	14
13. 通知.....	15
14. 适用法律和争议解决.....	17
附件一 成交要求.....	19
附件二 其他方保证.....	21
附件三 上市公司保证.....	22
附件四 成交前的行动.....	38
附件五 集团公司清单.....	40
附件六 房地产清单.....	46
附件七 涉及上市公司或任何集团公司的诉讼或法律程序清单.....	62

本协议由下列各方于 2015 年 10 月 9 日签订：

- (1) **中民嘉业投资有限公司**，一家在中国注册成立之有限公司，其注册地址为上海市黄浦区中山南路 100 号 2302 室（“认购人”）；
- (2) **Huaye International Holdings Co., Limited 华业国际控股有限公司**，一家在香港注册成立之有限公司，其注册地址为 Unit A (Room 9), 3/F Cheong Sun Tower, 116-118 Wing Lok Street, Sheung Wan, Hong Kong（“投资者甲”）；
- (3) **Best Forecast Investments Limited**，一家在英属维尔京群岛注册成立之有限公司，其注册地址为 P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands（“投资者乙”）；
- (4) **China Best International (HK) Limited 汉益国际（香港）有限公司**，一家在香港注册成立之有限公司，其注册地址为 14/F, Chun Wo Commercial Centre, 25 Wing Wo Street, Central, Hong Kong（“投资者丙”）；
- (5) **Premium Glory Investments Limited**，一家在英属维尔京群岛注册成立之有限公司，其注册地址为 Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands（“投资者丁”）；
- (6) **Oasis Union Trading Development Limited**，一家在英属维尔京群岛注册成立之有限公司，其注册地址为 Room 10C, 10<sup>th</sup> floor, ACME Building, 28 Nanking Street, Jordan, Kowloon, Hong Kong（“投资者戊”；与投资者甲、投资者乙、投资者丙、投资者丁以下统称“其他投资者”）；
- (7) **SRE Group Limited**，一家在百慕达注册成立之获豁免有限公司，其注册地址为 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM11, Bermuda，其香港主要经营地址为香港湾仔港湾道 18 号中环广场 40 楼 4006 室（又称“上置集团有限公司”（仅供识别），以下简称“上市公司”）；及
- (8) **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成立之获豁免有限公司，其注册地址为 Pasea Estate, Road Town, Tortola, British Virgin Islands（“上置投资”）。

鉴于：

- (A) 认购人乃中国民生投资股份有限公司（“中民投”）旗下之全资拥有房地产附属公司，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。
- (B) 其他投资者均为上市公司及认购人的独立第三方。
- (C) 上市公司乃香港联交所主板上市公司，股份代号为 1207。于本协议签订之日，上市公司有法定股本 800,000,000 港元，分为 8,000,000,000 股每股面值 0.10 港

元的股份，其中已发行及悉数缴足 5,664,713,722 股股份。上市集团主要于中国从事房地产开发、物业租赁及酒店经营业务。

- (D) 上置投资乃上市公司的控股股东，于本协议签订之日直接持有 2,889,659,128 股上市公司普通股，即上市公司已发行股本之约 51.01%。
- (E) 根据本协议的条款和条件，认购人及其他投资者愿意各自（或就认购人而言通过其指定关联方）认购上市公司之认购股份以及上市公司愿意发行认购股份给认购人（或其指定关联方）及其他投资者。

各方约定如下：

## 1. 解释

### 1.1 本协议中：

“**会计帐目**”指上市集团 2013 及 2014 年全年的经审计合并财务报表，包括财务状况表、损益及其他综合收益表、股东权益变动表、现金流量表，以及主要会计政策和其他解释信息及相关独立核数师报告；

“**关联方**”就任何一方而言，指直接或间接控制该方，由该方控制或与该方共同受他人控制的任何人，此处“控制”指通过持有受控制人多数投票权或其他安排从而拥有指导受控制人管理层和政策的权力，或任命受控制人董事会（或其同等机构）半数以上成员的能力；

“**审批**”指任何主管机关和任何第三方的所有批准、许可、同意、登记、许可证和授权；

“**主管机关**”指任何相关政府机关、行政机关或监管机关或法院仲裁庭、仲裁员、或政府的机构或机关或部门；

“**借款**”指上市集团的所有借款和具有借款性质的负债（包括但不限于银行贷款、股东贷款以及或其关联方（该等关联方不应为任何上市集团内公司）提供的贷款）的本金总额的绝对值；

“**营业日**”指除星期六、星期日或香港或中国公众假期外的任何一天；

“**成交**”指根据第 4 条完成认购股份之认购；

“**成交日**”指最后一项列于第 3.1.1、3.1.2、3.1.3、3.1.4、3.1.11 及 3.1.13 条的先决条件得以达成或由相关方根据第 3.5 条放弃之日后第二个营业日（或各方书面约定的其他日期）；

“**先决条件**”指第 3 条所列条件，“**各项先决条件**”指所有这些条件；

“**流动资产**”指上市集团于成交日拥有的，并且将在成交日一周年或之前到期的应收账款、存货和其它应收款的总额，但不包括：

- (a) 任何手头持有的现金和银行存款；及
- (b) 任何非经常性的、例外的或特殊的项目；

“**流动负债**”指上市集团于成交日承担的，并且将在成交日一周年或之前到期的全部债务（包括应付账款、利息、坏账准备金、税费及其他应付款）的总额，但不包括：

- (a) 任何借款的债务；及
- (b) 任何非经常性的、例外的或特殊的项目；

“**披露函**”指日期为本协议日期由上市公司签发予认购人及其他投资者就披露与本协议下上市公司作出之保证相关事宜之信函；

“**争议**”定义见第 14.2 条；

“**导致失去资格的交易**”定义按收购守则的附表 VI《清洗交易指引注释》第 3 段解释；

“**留置权**”指抵押、押记、质押、留置权、选择权、限制、优先购买权、优先选择权、第三方权利或权益、任何类型的其他产权负担或担保利益、或具有类似效果的其他类型的协议或安排；

“**产权负担**”指按揭、押记、质押、留置权、选择权、优先取舍权、优先购买权、第三方权利或权益、转让、信托契据、其他任何类型的产权负担或抵押权益或具有类似效力的另一类优待安排（包括但不限于业权转让或保留安排）、任何代表权、授权书、委托投票权安排、权益、优先取舍权或任何对业权、管有权或使用权不利的申索；

“**执行人员**”具收购守则内的定义；

“**港元**”指港元，香港法定货币；

“**香港**”指中华人民共和国香港特别行政区；

“**香港联交所**”指香港联合交易所有限公司；

“**集团公司**”指上市集团内的任何一间公司；

“**最后记帐日**”指 2015 年 6 月 30 日；

“**上市公司董事会**”指不时的上市公司董事会；

“**上市集团**”指上市公司及其附属公司；

“**上市公司普通股**”指上市公司股本中每股面值为 0.10 港元且在香港联交所上市的普通股；

“**上市公司保证**”指第 6 条和附件三包含的每一项陈述，“各项上市公司保证”指全部这些陈述；

“**上市规则**”指《香港联合交易所有限公司证券上市规则》（以经修订者为准）；

“**最终截止日**”指 2016 年 3 月 31 日或各方书面约定的其他日期；

“**管理帐目**”指上市集团截至 2015 年 6 月 30 日止六个月的未经审计中期简明综合财务报表，包括财务状况表、损益表、权益变动表、现金流量表，以及主要会计政策和其他解释信息；

“**重大不利改变**”指已经产生或按合理预期可能会产生重大不利影响的任何事件、境况、效果、事件的发生或状态或上述多种情况同时出现；

“**重大不利影响**”指对上市集团整体而言的状况（财务或其他）、前景、经营业绩或一般事务的重大不利改变，因签署或履行本协议而导致的改变除外；

“**净资产**”指上市集团的总资产减去总负债；

“**通知**”指根据本协议规定发出的通知，并应根据第 13 条解释；

“**各方**”指认购人、投资者甲、投资者乙、投资者丙、投资者丁、投资者戊、上市公司和上置投资（除非上下文另有要求），“**一方**”则指各方中其中一方（除非上下文另有要求）；

“**中国**”指中华人民共和国，为本协议之目的不包括香港和澳门特别行政区以及台湾地区；

“**中国审批机关**”指中国负责颁发使本协议及任何其他交易文件所述任何交易得以完成所需的相关许可、授权、注册登记或批准的所有政府机构、行业管理机构、法院或其他监管机构；

“**相关权利主张**”指认购人（或其指定关联方）或其他投资者提起的一项保证责任主张或任何索赔请求；

“**证监会**”指证券及期货事务监察委员会；

“**证券及期货条例**”指香港《证券及期货条例》（香港法例第 571 章）；

“**黑鹰公司**”指黑鹰（上海）投资管理有限公司，一家上置投资的附属公司；

“**黑鹰债务**”指黑鹰公司于 2013 年 12 月 19 日至 2014 年 5 月 4 日期间向银行借下的多笔贷款之相关债务，该等贷款于 2015 年 8 月 31 日的未偿还本金总额

为人民币 12.54 亿元，上市公司及 / 或相关附属公司为该等贷款提供了尚未解除的保证及/或质押担保；

“**上置投资有关资产**”指上置投资从中国新城鎮發展有限公司（一家香港联交所主板上市公司，股份代号为 1278）根据双方于 2013 年 10 月 10 日签订之关于剥离资产之主协议受让的或同意受让的位于上海及成都的剥离资产；

“**资产包债务**”指上置投资有关资产于 2011 年 5 月 25 日至 2014 年 12 月 19 日期间向银行借下的多笔贷款之相关债务，该等贷款于 2015 年 8 月 31 日的未偿还本金总额为人民币 11.3252 亿元，上市公司及 / 或相关附属公司为该等贷款提供了尚未解除的保证及 / 或质押担保；

“**认购人提名董事**”定义见第 5 条；

“**认购人集团**”指认购人及其不时的附属公司、认购人的控股公司及其控股公司不时的附属公司；

“**认购价**”指每股认购股份 0.10 港元；

“**认购股份**”指认购人（或其指定关联方）及其他投资者向上市公司认购第 2.1 条所列数目（总数为 14,900,000,000 股）的新普通股。根据于本协议签订日上市公司已发行的股份计算，认购股份将占上市公司于本协议项下认购后全面摊薄（只考虑上市公司在本协议签订日已发行的股份及本协议项下须发行的认购股份）的总股本约 72.45%；

“**收购守则**”指香港《公司收购及合并守则》；

“**交易对价**”指第 2.1 条所指的定义；

“**交易文件**”指本协议、根据本协议签署以及关于特别交易的其他文件以及补充或修改该等协议或文件的任何协议和文件；

“**保证权利主张**”指认购人（或其指定关联方）或其他投资者在第 6 条项下或根据第 6 条提出的一项权利主张；及

“**清洗豁免**”指执行人员根据收购守则规则 26 豁免注释第 1 项授出之豁免，内容有关豁免认购人及其一致行动人士因认购人根据本协议之条款认购认购股份，而须就认购人或其一致行动人士并未拥有之上市公司全部证券提出强制性全面收购建议之责任。

## 1.2 本协议中：

1.2.1 凡提及“人”时，包括但不限于任何个人、商号、公司、企业或其他法人、政府、国家或国家机关、或任何合资企业、社团或合伙企业、工会或职工代表机构（无论是否具有独立法人资格）；

1.2.2 凡提及“一方”时，包括该方个人合法代表或后继人；

- 1.2.3 凡提及某一“条”或“附件”时，除非上下文另有要求，否则均指本协议中的相应条款或附件；
- 1.2.4 除非上下文另有要求，单数词语泛指复数，反之亦然；
- 1.2.5 本协议条款之标题不应影响对本协议的解释；及
- 1.2.6 香港法律项下关于任何诉讼、救济、法律程序方式、法律文件、法律地位、法院、官方或任何法律概念或事务的任何法律词语，就除香港之外的任何司法管辖区而言，应视为包括最接近该香港法律词语的该司法管辖区法律词语，且提及任何香港法规或条例时，视为包括任何其他管辖区的同等或类似法律。
- 1.3 为本协议之目的，如果一家公司持有另外一家公司全部已发行股份的 50%以上，或持有或控制另外一家公司超过 50%的投票权或有权委派或撤销另外一家公司董事会超过 50%的董事，或另外一家公司是第一家公司的任何一家附属公司的附属公司，则另外一家公司应视为是第一家公司的附属公司。
- 1.4 本协议各附件构成本协议的组成部分并有相应效力。

## 2. 认购上市公司的股份和对价

- 2.1 在符合本协议条款及条件（包括先决条件）的规定下，认购人及其他投资者分别但非连带地同意认购人（或其指定关联方）及其他投资者各自按认购价认购各下列每股认购股份，并上市公司同意向认购人（或其指定关联方）及其他投资者发行认购股份。认购人及其他投资者分别但非连带地同意认购人（或其指定关联方）及其他投资者各自于成交日向上市公司以现金支付下列各交易对价（总数为 1,490,000,000 港元）（“交易对价”）。

	认购股份	交易对价	
认购人 .....	12,500,000,000 股	港元	1,250,000,000
投资者甲 .....	700,000,000 股	港元	70,000,000
投资者乙 .....	500,000,000 股	港元	50,000,000
投资者丙 .....	500,000,000 股	港元	50,000,000
投资者丁 .....	500,000,000 股	港元	50,000,000
投资者戊 .....	200,000,000 股	港元	20,000,000
总数 .....	14,900,000,000 股	港元	1,490,000,000

- 2.2 认购股份将于成交日当天在没有任何留置权的情况下由上市公司向认购人（或其指定关联方）及其他投资者发行，该等股份将连同所有自成交日起认购股份附带或累积的所有权利，并且将在所有方面与上市公司现有的普通股享有同等的权利。



### 3. 成交先决条件

- 3.1 认购人（或其指定关联方）及其他投资者认购股份的前提是下述各项先决条件在不迟于最终截止日达成（或被放弃或豁免）：
- 3.1.1 上市公司股东（或独立股东（如适用））于股东特别大会中以投票表决方式批准以下事项：
- (a) 增加上市公司的法定股本的决议案，将其现有法定股本 800,000,000 港元（即 8,000,000,000 股上市公司普通股）增加至 5,000,000,000 港元（即 50,000,000,000 股上市公司普通股）；
  - (b) 向上市公司董事授出特别授权以配发及发行认购股份；
  - (c) 根据本协议发行认购股份、委任认购人提名董事以及协议项下其他一切交易决议案；
  - (d) 清洗豁免；
- 3.1.2 执行人员向认购人及其一致行动人士批授清洗豁免，并且所有的附带条件均已达成；
- 3.1.3 香港联交所上市委员会批准认购股份上市及买卖，且随后并无撤销、撤回或取消该批准；
- 3.1.4 认购人完成对上市公司的尽职调查（包括但不限于法律、财务及税务等），且尽职调查的结果令认购人满意；
- 3.1.5 所有上市公司保证在本协议日及成交日均为真实、准确、完整及不具误导性，以及上市公司及上置投资均没有违反其在本协议中作出的任何承诺；
- 3.1.6 自本协议签订日起至成交日，上市公司及其他集团公司均已遵守附件四的要求；
- 3.1.7 由本协议签订日起计，直至成交日止，上市公司普通股一直于香港联交所上市及买卖（因本协议交易而停牌或不超过连续五个营业日（具上市规则定义）除外），且于成交日或之前并无接获证监会及 / 或香港联交所指示，表示股份将因本协议完成或基于本协议之条款（及 / 或其他事项）而将会或可能被撤销或反对在香港联交所上市；
- 3.1.8 本协议项下的认购不会导致上市公司不能符合上市规则最低公众持股量的要求；
- 3.1.9 于成交日，任何人士（本协议任何一方除外）概无于任何主管机关取得、提出或威胁将提出诉讼以取得任何有约束力的判令，限制或禁止任何一

方完成本协议或寻求补偿，并且本协议及本协议下拟议的所有交易事项符合适用的法律法规的规定；

- 3.1.10 根据任何相关司法管辖区的任何法律或法规规定，上市公司、认购人（或其指定关联方）及其他投资者已取得就签订和履行本协议以及完成本协议项下拟进行之交易而言（包括但不限于特别交易）所必须由任何政府或监管机构（包括但不限于中国审批机关）或其他第三者（包括但不限于银行或其他债权人）发出的所有同意、批准、报备及存档（如适用）；
- 3.1.11 自本协议签订日起，（i）没有发生重大不利影响；及（ii）上市集团营业的各司法管辖区的适用法律没有能导致对上市集团整体而言有重大不利改变的改变（不管该改变在成交日前或成交日当天实施）；
- 3.1.12 认购人（或其指定关联方）及其他投资者收到百慕达律师行就有关百慕达法规事宜所发出之法律意见书，该意见书之形式须为认购人及其他投资者所满意而内容须得其接纳；及
- 3.1.13 于成交日，上市公司及其他集团公司均无违反或不履行（亦无任何事件（经发出通知及 / 或时间推移及 / 或达成任何其他要求）导致上市公司或其他集团公司不履行）其属于订约方或对其各自资产有约束力之任何契约、合约、租约、按揭、信托契据、票据协议、贷款协议或其他协议、责任、条件、契诺或文书之条款。
- 3.2 认购人及其他投资者应尽合理努力令第 3.1.2 条及（就认购人及其他投资者而言，适用的主管机关之批准及第三者同意、批准及存档）第 3.1.11 条所述各项先决条件尽快（但无论如何须在最终截止日前）达成。
- 3.3 上市公司及上置投资应尽合理努力令上述各项先决条件（第 3.1.2 条除外）尽快（但无论如何须在最终截止日前）达成。上市公司及上置投资承诺向认购人及其他投资者，以及其各自董事、员工、合法授权人士、顾问或代理人提供所有合理协助和便利，使得认购人及其他投资者能完满地达成第 3.1.2 条所述先决条件，并承诺促使其各自顾问、董事及员工和集团公司提供上述合理协助和便利。
- 3.4 如果一方于任何时候得知任何事实或情况可能影响其有义务促成的某项先决条件之达成，应立即通知另一方，并提供有关情况的资料。
- 3.5 只要不迟于最终截止日，认购人可代表认购人及其他投资者随时自行决定通知上市公司，全部或部分放弃上述的先决条件，但上述第 3.1.1、3.1.2、3.1.3 条所述先决条件除外。
- 3.6 如果在最终截止日当日或之前，先决条件并未全部达成，或未被认购人根据第 3.5 条书面放弃，本协议自动终止且终止立即生效，但：
- 3.6.1 本条（第 3.6 条）以及第 10、11、12、13 及 14 条继续适用；以及

3.6.2 尽管每一方进一步的权利义务于终止时起立即终止，但一方截至终止日累计的各项权利义务不受影响。

#### 4. 成交

4.1 在先决条件已达成，或被认购人根据第 3.5 条放弃后，成交于成交日早上 11 时正（香港时间）实现。

4.2 成交时，

4.2.1 认购人（或其指定关联方）及其他投资者应以电汇（以立即可用资金方式）至上市公司于成交日前三个营业日书面通知认购人及其他投资者的银行账户的方式向上市公司交付交易对价；

4.2.2 上市公司须于成交日将列于附件一的所有文件提交予认购人（或认购人及其他投资者）。

4.3 除非上市公司履行所有在本第 4 条规定之责任，认购人或其他投资者没有责任完成本协议（但认购人及其他投资者有权选择完成）。除非认购人及其他投资者履行所有在本第 4 条规定之责任，上市公司没有责任完成本协议。

4.4 如果成交因上市公司未遵守附件一项下任何义务（无论是否构成悔约性违约）而未于成交日实现，认购人可代表认购人及其他投资者书面通知上市公司，选择：

4.4.1 尽可能实现成交；或

4.4.2 推迟成交，可迟至最后截止日；或

4.4.3 终止本协议。

4.5 如果成交根据第 4.4.2 条被推迟至另一日完成，本协议条款仍适用，视同该日为成交日。

4.6 如果本协议根据第 4.4.3 条被终止，每一方进一步的权利义务（第 10、11、12、13 及 14 条项下的除外）于终止时立即终止，但终止不影响一方在继续有效条款项下的以及累计至终止时的权利义务。

#### 5. 认购人的董事代表

在符合上市规则和收购守则的前提下，自本协议签订日起，认购人有权要求上市公司董事会及股东大会批准其提名为董事的人选加入董事会（“**认购人提名董事**”），上述认购人提名董事经上市公司董事会及股东大会批准后该等批准于成交日当日生效。

## 6. 上市公司及上置投资保证和成交前之行为

- 6.1 上市公司及上置投资向认购人及其他投资者保证，截至本协议签订日附件三所述各项上市公司保证均为真实、准确、完整及不具误导性。
- 6.2 成交前一刻，上市公司及上置投资被视为向认购人及其他投资者保证，鉴于截至成交时的各项事实和情况，附件三所述各项上市公司保证均为真实、准确、完整及不具误导性。仅为此目的，凡附件三所述各项上市公司保证中明确或以隐含方式提及“本协议签订日”的，均指成交日。
- 6.3 在本协议签订日和成交日期间上市公司及上置投资须：
- 6.3.1 确保每家集团公司遵守附件四要求；及
- 6.3.2 立即以书面形式通知认购人及其他投资者，并提供合理的详情，如果：
- (a) 上市公司或上置投资知悉某一事实或情况会构成或可能构成违反第 6.1、6.2 或 6.3 条（不管是否具废除合约的性质）或使或可能使保证条款在成交时就该事实和情况而言变得不真实、不准确或有误导成份；或
- (b) 上市公司或上置投资违约或没有遵守任何在本协议表明其须承担的责任和承诺。
- 6.4 尽管本协议有任何规定，各项上市公司及上置投资作出之或被视为作出之上市公司保证将受限于披露函内所公平披露的信息和资料。认购人及其他投资者同意及承诺就上市公司披露函内所公平披露的信息和资料不会提出任何保证权利主张或相关权利主张。

## 7. 其他方保证

- 7.1 认购人、各其他投资者及上置投资分别但非连带地向上市公司及其他方保证，截至本协议签订日附件二所述各项有关该保证方保证均为真实、准确、完整及不具误导性。
- 7.2 成交前一刻，认购人、各其他投资者及上置投资被视为分别但非连带地向上市公司及其他方保证，鉴于截至成交时的各项事实和情况，附件二所述各项有关该保证方的保证均为真实、准确、完整及不具误导性。仅为此目的，凡附件二所述各项其他方保证中明确或以隐含方式提及“本协议签订日”的，均指成交日。

## 8. 其他承诺

- 8.1 自本协议签订日起，上市公司及上置投资承诺：
- 8.1.1 尽其最大努力确保保持上市公司普通股一直在香港联交所上市及买卖（因本协议交易而停牌或不超过连续五个营业日（具上市规则定义）除外）；

- 8.1.2 确保有参与或涉及商议或讨论本协议的每名上市公司董事及其一致行动人士自本协议签订日起直至成交日为止，将不会进行任何导致失去资格的交易；
- 8.1.3 其（并促使其各自代表或顾问）将不会与除认购人（或其指定关联方）及其他投资者以外的任何人士（或该人士的代表）协商或谈判，签署任何协议或达成任何安排，以使该等人士（或该等人士的关联方）认购上市公司的新股份或购入可以转换为上市公司新股份的任何形式的证券、期权或权利；及
- 8.1.4 确保上市集团现有业务正常开展和经营，避免重大不利影响和重大不利改变的发生。
- 8.2 上市公司及上置投资应提供所有协助，使得认购人能在本协议签订日后 15 天内（或其他认购人同意的时间内）向执行人员递交清洗豁免的申请。
- 8.3 上市公司将尽快按《清洗交易指引》及《上市规则》的规定，就（i）认购股份以及因向认购人按本协议规定发行认购股份而导致的上市公司控制权股转变；及（ii）委任认购人提名董事，编制及寄发予上市公司的所有股东的股东通函及召开股东特别大会的通知。
- 8.4 上市公司承诺上市公司将不会（并且将促使其董事或上市集团不会）采取任何收购守则所禁止的阻扰行动。
- 8.5 除了第 8.6 条规定之外，上置投资承诺向认购人、投资者甲、投资者乙、投资者丙、投资者丁及投资者戊各自补偿、为其各自抗辩和使其各自免于受损，因任何以下原因而直接或间接蒙受或招致的（包括但不限于其作为持有认购股份的股东而蒙受或招致的），或如没有以下情况的出现便可避免蒙受或招致的（包括但不限于其作为持有认购股份的股东而蒙受或招致的）任何和所有损失、诉讼、申索和法律责任（包括但不限于收费、损害赔偿、证券价值的损失、罚金、判决、裁决、罚款、利息、费用和开支（在各情况下，包括但不限于所有相关税项、律师费和其他专业费用））：
- 8.5.1 上市公司或上置投资提供的任何该等保证失实、不准确、不完整或有误导性或在任何方面被违反，或被指失实、不准确、不完整或有误导性或在任何方面被违反；
- 8.5.2 上市公司或上置投资违反或被指违反本协议的任何条款；
- 8.5.3 上市公司或上置投资未能或被指未能履行其于本协议下的任何责任；及
- 8.5.4 上市公司、任何上市公司董事或上置投资未能或被指未能依据相关上市规则或收购守则的规定或任何其他适用法律法规，履行各自于认购股份、清洗豁免、特别交易及其他相关交易的责任。

本第 8.5 条所载的补救方法不应排除或限制认购方或其他投资者可获得的任何其他补救方法。

8.6 上置投资承诺向认购人、投资者甲、投资者乙、投资者丙、投资者丁及投资者戊补偿、为其抗辩和使其免于受损，其基于成交后分别作为持有上市公司已发行股本约 60.78%、3.40%、2.43%、2.43%、2.43%及 0.97%的股东，而因任何以下原因令上市集团直接或间接蒙受或招致的，或如没有以下情况的出现上市集团便可避免蒙受或招致的损失、诉讼、申索和法律责任（包括但不限于收费、损害赔偿、证券价值的损失、罚金、判决、裁决、罚款、利息、费用和开支（在各情况下，包括但不限于所有相关税项、律师费和其他专业费用））而所导致其按股权比例蒙受或招致的任何和所有损失，惟以下原因或情况下就同一相关项目而言上市集团蒙受或招致的单次或累积以上所述损失、诉讼、申索和法律责任金额必须合共多于 20,000,000 港元或人民币 16,000,000 元：

8.6.1 就 (i) 上海金心置业有限公司的华府一号项目、(ii) 海口世纪海港城置业有限公司的任何项目（包括但不限于海港城住宅与商业项目、海口威斯汀酒店项目）或 (iii) 大连上置房地产开发有限公司的大连绿洲城市花园项目，有关任何土地出让 / 转让、土地使用、工程开工 / 施工 / 竣工或业权权益方面的不合法、不合规事项或调查、法律行动、争议、申索或要求。

本第 8.6 条所载的补救方法不应排除或限制认购方或其他投资者可获得的任何其他补救方法。

8.7 各方承诺将尽最大努力推进成交。若认购人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，但认购人单方面不履行或者不适当履行（不可抗力事件、第 3.1.1、3.1.2、3.1.3 条所述先决条件除外）其尽最大努力推进成交的义务，需承担违约责任，认购人需向上市公司支付合共人民币 2 亿元违约金。若上市公司及 / 或上置投资不履行或者不适当履行（不可抗力事件、第 3.1.1、3.1.2、3.1.3、3.1.4 条所述先决条件除外）其各自尽最大努力推进成交的义务，需承担违约责任，相关违约方需向认购人支付合共人民币 2 亿元违约金；另外，上市集团应在本 8.7 条所述的违约事件发生后 5 日内全额归还认购人提供的人民币 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）。若上市公司由于公告其有关未经授权关连交易及相关违规事件而导致上市公司普通股一直于香港联交所停牌连续 10 个营业日（具上市规则定义）或以上，认购人有权取消本协议且不承担任何违约责任。

## 9. 关于黑鹰债务及/或资产包债务

9.1 受限于第 9.2 条，认购人承诺自成交完成后，向上市公司提供背对背弥偿，用以补偿和使上市集团免于受损，因任何以下原因令上市集团直接或间接蒙受或招致的，或如没有以下情况的出现便可避免蒙受或招致的损失、诉讼、申索和法律责任（包括但不限于收费、损害赔偿、罚金、判决、裁决、罚款、利息、费用和开支（在各情况下，包括但不限于所有相关税项、律师费和其他专业费用））：

9.1.1 上市公司或其任何附属公司履行其就黑鹰债务及/或资产包债务所提供的银行担保；及

9.1.2 上市公司或其任何附属公司就黑鹰债务及/或资产包债务提供的按揭遭受强制执行，

惟上市公司如因执行其于黑鹰债务及/或资产包债务之借款人目前已抵押予贷款银行的现有抵押物的权利或其他原因，从任何第三方收到或追回任何有关黑鹰债务及/或资产包债务之款项、赔偿或金钱，上市公司则必须向认购人支付该等款项、赔偿或金钱。

9.2 在认购人于第 9.1 条的承诺生效前，需达成以下所有条件：

9.2.1 认购股份之认购已根据本协议完成；

9.2.2 上置投资直接或间接拥有黑鹰公司的所有股权；及

9.2.3 自 2015 年 8 月 31 日，黑鹰债务及资产包债务之未偿还本金总额均没有增加。

9.3 上置投资承诺促使黑鹰债务及/或资产包债务之借款人将不可撤销地向上市公司承诺倘贷款银行要求上市公司或其任何附属公司履行其就黑鹰债务及/或资产包债务所提供的银行担保，或其就黑鹰债务及/或资产包债务提供的按揭遭受强制执行，借款人将会出售其目前已抵押予贷款银行的现有抵押物，并将收益用于向上市公司支付其因履行银行担保或按揭遭受强制执行所产生之损失金额。

## 10. 保密条款

10.1 在不限第 10 条规定的前提下，并受限于第 10.2 条的情况下，各方向其他方承诺就签署和履行本协议而从对方取得保密信息（定义见下文），不得将其从另一方获悉的保密信息披露或泄漏给任何人士，除该方为实现本协议之目的而向需了解保密信息的另一方或其附属公司或控股公司的管理人员、雇员或顾问（统称“接收方”）披露，接收方不得为实现本协议之目的以外的任何目的使用保密信息，各方并将采取一切合理的努力防止并促使其接收方防止公开、泄漏或错误使用保密信息。“保密信息”包括：

10.1.1 与对方有关的信息：（i）就上市公司而言，指上市公司及其附属公司有关的信息；（ii）就上置投资而言，指与上置投资及其股东有关的信息；（iii）就认购人及其他投资者而言，指与认购人集团或其他投资者有关的信息；及

10.1.2 本交易文件的内容，及 / 或任何与交易文件有关的索赔或潜在的索赔；及

10.1.3 与本协议有关的一切讨论及谈判。

10.2 第 10.1 条的限制不适用一方在下列情况下披露保密信息：

10.2.1 有关保密信息需要根据有关法律、法规、上市规则、收购守则的要求披露，惟在实际可行的情况下，任何一方在作出上述披露前应先与对方磋

商并就披露内容获得对方的书面同意，并在考虑对方就披露的时间和方式方面作出的合理要求后作出披露；

10.2.2 若有关保密信息在没有违反第 10.1 条的情况下，已成为公开的信息；

10.2.3 在一方从对方接收的保密信息前经已获得的信息；

10.2.4 为了争取本协议所列的先决条件任何一方必须披露给香港联交所或证监会或上市公司根据上市规则及 / 或收购守则须予公告或在股东通函披露的信息，但披露内容需获得对方的事先同意（但上市公司或上置投资不得不合理地不给予同意）；或

10.2.5 为了争取本协议所列的先决条件认购人、认购人集团的任何成员或其他投资者必须披露给中国审批机关的信息。

10.3 在本协议终止后的 30 日内，一方应根据另一方的要求，将从另一方取得的保密信息返还给另一方或加予销毁。如一方根据要求销毁该等保密信息的，则其董事应向另一方书面确认信息确已被销毁。

10.4 本第 10 条的规定在本协议终止后仍然有效。

## 11. 完整协议和不依赖

11.1 本协议构成完整协议，取代各方此前就本协议标的达成的所有协议。

11.2 第 11 条的内容不限制因欺诈、故意错误陈述、故意隐瞒或故意不当行为所致的责任。

## 12. 一般条款

12.1 本协议可签署任意数量的复本，每一份经签署和交付后均构成一份正本，所有正本共同构成同一份协议。

12.2 本协议变更须采用书面方式，经每一方或每一方代表签署后方有效力。

12.3 未行使或延迟行使本协议或法律规定的某一权利或救济不损害该权利或救济，不构成放弃该权利或救济，亦不应构成损害或放弃任何其他权利或救济。单独行使本协议或法律规定的某一权利或救济不妨碍进一步行使该权利或救济，亦不妨碍行使其他权利或救济。

12.4 任何一方在本协议项下的权利和义务均可累积，不排除法律规定的任何权利或救济。

12.5 除非已经得到履行且除非本协议另有明确规定，本协议项下的保证、陈述、义务和承诺在成交后继续有效。

12.6 本协议的任何条款无效、非法或不可强制执行不影响本协议其余条款的效力。



- 12.7 本协议对每一方及其任何后继人（或此后任何后继人）具有约束力，并每一方或及其任何后继人（或此后任何后继人）可享有本协议的利益。
- 12.8 每一方同意采取（或促使他人采取）执行本协议条款或本协议项下任何交易、事项或行动所合理需要的所有行动。
- 12.9 每一方应承担其在谈判、制备、签署和执行本协议以及本协议项下每一文件时发生所有相关费用。
- 12.10 因本协议规定的认购人（或其指定关联方）或其他投资者认购认购股份所产生的所有税费（包括印花税）由认购人或其他投资者各自承担。因本协议规定的上市公司增资所产生的所有税费（包括印花税）由上市公司承担。
- 12.11 一方应根据另一方的合理要求采取和签署（或促使他人采取和签署）本协议生效而可能需要的所有进一步行动、契约、事项和文件。
- 12.12 未经另一方事先书面同意，任何一方均不得转让、出让或以其他方式让与其在本协议项下的全部或部分义务或权利（但认购人或其他投资者各自转让、出让或以其他方式让与其关联方除外），亦不得在该等义务或权利之上设置信托，但认购人或其他投资者可指定其任何关联方成为在本协议项下将向其发行认购股份的登记持有人，惟前提是该方应始终对本协议项下的所有义务、保证或承诺承担完全责任。

### 13. 通知

#### 13.1 本协议项下的或与之相关的通知应：

13.1.1 采用书面方式并使用中文；以及

13.1.2 通过专人递送或快递的方式发送至第 13.2 条载明的接收方地址或一方书面通知另一方（且该方当时已收到）的其他地址。

#### 13.2 为本第 13.2 条目的，通知应发送至下列接收方和收件人：

##### 13.2.1 认购人：

地址： 中国上海市黄浦区中山南路 100 号  
金外滩国际广场 7 楼  
邮编： 200010

收件人： 陈超

##### 13.2.2 投资者甲：

地址： Unit A (Room 9), 3/F Cheong Sun Tower  
116-118 Wing Lok Street  
Sheung Wan  
Hong Kong

收件人： 牟妍

13.2.3 投资者乙:

地址: P.O. Box 957  
Offshore Incorporations Centre  
Road Town, Tortola  
British Virgin Islands  
收件人: 董晓丽

13.2.4 投资者丙:

地址: 14/F, Chun Wo Commercial Centre  
25 Wing Wo Street  
Central  
Hong Kong  
收件人: 蔡振扬

13.2.5 投资者丁:

地址: Offshore Incorporations Centre  
Road Town, Tortola  
British Virgin Islands  
收件人: 刘昆

13.2.6 投资者戊:

地址: Room 10C, 10<sup>th</sup> floor, ACME Building  
28 Nanking Street  
Jordan, Kowloon  
Hong Kong  
收件人: 夏武杰

13.2.7 上市公司:

地址: 中国上海市普陀区金沙江路 1628 弄  
绿洲中环中心 10 号楼 26 楼  
收件人: 龚子兰

13.2.8 上置投资:

地址: 中国上海市黄浦区打浦路 15 号  
上置金融大厦 46 楼  
收件人: 陆华颖

或相关方可能在通知发送前至少提前七天事先书面通知另一方的该等其他地址。

13.3 除非有在更早的时间收到的证明, 通知应在下列情况下视为送达:

13.3.1 专人递送的, 视为在递送至第 13.2 条所载地址时送达; 或

13.3.2 快件递送的，视为在邮寄后第五个营业日送达。

#### 14. 适用法律和争议解决

14.1 本协议适用香港法律并根据其解释。

14.2 因本协议而产生的或者与本协议有关的任何争议、纠纷或权利主张（包括有关本协议存在、效力、解释、违反或终止的任何问题）（“争议”），均应根据本条决定。

14.3 任何争议均应根据《联合国国际贸易法委员会仲裁规则》（“仲裁规则”）提交仲裁，并通过仲裁最终解决，仲裁规则视为经提及并入本条，可由本条其余部分修改。

14.4 仲裁地点为香港，仲裁员由香港国际仲裁中心委任。仲裁程序中所用语言为中文。

14.5 仲裁庭由三位仲裁员组成，其中一位由提起仲裁的一方或多方当事人指定，一位由仲裁另一方或多方当事人指定，第三位由各方当事人共同指定，如各方当事人无法在 20 个营业日内就人选达成一致，则由香港国际仲裁中心指定。

14.6 仲裁裁决是终局性的，自作出之日起对仲裁各方当事人具有约束力，本协议各方同意接受其约束并依其行事。

14.7 任何有管辖权的法院可对仲裁庭作出的任何裁决作出判决，并接受对裁决的司法确认、承认或执行的申请，为本第 14 条的目的以及为按照 1958 年《联合国承认及执行外国仲裁裁决公约》或其他规定确认、承认或执行仲裁庭所做的任何裁决的目的，本协议各方不可撤销地服从该法院的管辖。

## 附件一 成交要求

1. 上市公司的义务
  - 1.1 成交时，上市公司应向认购人及其他投资者交付下述各文件：
    - 1.1.1 第 3.1 条列明的先决条件（与上市公司相关者而言）得到满足的证明，应通过上市公司授权代表人签署的一份证明书予以证明；
    - 1.1.2 第 3.1.3 条所述的上市批准的副本；
    - 1.1.3 一名上市公司执行董事签署的书面确认，证明附件三中列明的全部上市公司保证于本协议签订日及成交日在所有方面均为真实、准确、完整及不具误导性；及
    - 1.1.4 下述各文件的复印件（经上市公司董事证明为真实的复印件）：
      - (a) 上市公司董事会批准上市公司签署本协议以及履行其在本协议项下的义务的决议；及
      - (b) 上市公司股东特别大会批准第 3.1.1 条所述事项的决议；及
    - 1.1.5 认购人合理地要求上市公司为配合进行成交而应提供的其他文件。
  - 1.2 成交时，上市公司应向认购人交付下述各文件：
    - 1.2.1 上市公司及其他集团公司各董事会中与认购人双方认定的相关董事和法定代表人（如有）递交约定格式的辞呈，明确表明辞呈自成交时起生效，以及对上市公司不存在任何索偿的情形或情况；
    - 1.2.2 管理账目及主要营运集团公司账目记录经签字确认的副本；
    - 1.2.3 载有上市公司及其他集团公司各银行户口授权资料的清单，以及直至不早于成交日前七个营业日的某一日的上市公司及其他集团公司的各银行账户的对账单的副本；
    - 1.2.4 黑鹰公司为上置投资的直接或间接全资拥有公司的证明；
    - 1.2.5 于成交日不多于七个营业日前出具的上市公司董事在职证明书（certificate of incumbency）和上市公司存续证明书（certificate of good standing）；及
    - 1.2.6 黑鹰债务及/或资产包债务之借款人签立关于第 9.4 条向上市公司的承诺。
  - 1.3 成交时，上市公司应向认购人（或其指定关联方）及其他投资者发行认购股份，并立即促使将认购人（或其指定关联方）及其他投资者登记为认购股份的登记

持有人（无登记费），并交付予认购人（或其指定关联方）及其他投资者名下的认购股份的正式股票证书。

1.4 上市公司应确保在成交日或之前召开一次董事会和（如需要）股东大会，并促使其他集团公司召开相关会议，在该等会议上：

1.4.1 接受按本附件第 1.2.1 条所述的董事及法定代表人（如有）的辞呈，并免去施建的主席职位以及任命由认购人提名的人士为相关集团公司的董事及法定代表人（如有），该任命自成交日起生效；及

1.4.2 撤销上市公司及其他集团公司为操作其银行账户而出具的每一现有银行授权书，并通过有关新授权书的决议，授权给认购人提名的人士或就上市公司为操作其银行账户而出具的每一现有的银行授权书，授权上市公司法定代表人通知银行上市公司新的管理人员的签字留样，且该等授权自成交起生效。

上市公司应向认购人交付上述决议的经签字确认的副本。

## 附件二 其他方保证

### 1. 能力与授权

- 1.1 保证方是一家根据其注册成立或组成所在司法管辖区的法律正式成立、组成和有效存续的公司。
- 1.2 保证方具有完全的公司权力、授权和能力，可以订立、签署、交付本协议以及在成交前或成交时需要签署的每一份文件、履行上述文件项下规定的义务以及实施其中拟议的交易，并且已经采取所有必要行动实施上述行为。
- 1.3 保证方订立、签署、交付本协议并行使其在本协议项下的权利、履行其在本协议项下的义务，或者实施本协议项下拟议的其他交易，均无需采取、履行或作出任何行动或行为，亦无需获得任何批准、进行任何报备或发送任何通知，但中国审批机关的批准及 / 或报备除外。
- 1.4 本协议以及将在成交时或成交前签署的每一文件项下保证方的义务构成或者将在相关文件签署时构成可根据其各自条款执行的保证方的有效、合法以及具有约束力的义务。

### 附件三 上市公司保证

“附属公司”指上市公司之附属公司，并且具有上市规则赋予之涵义。

以下各项“上市公司保证”将受限于披露函内所公平披露的信息和资料。

#### 1. 资格和授权

##### 1.1 设立和存在

1.1.1 上市公司是根据百慕达法律正当成立的一家股份有限公司并且自设立起一直持续存在。

1.1.2 各附属公司均根据在附件五中所述的其设立地法律正当设立并且自设立起一直持续存在。

##### 1.2 权利、授权和能力

1.2.1 除根据本协议须通过的股东决议外及符合第 3.1.1、3.1.2 及 3.1.3 条的先决条件的前提下，上市公司具有完全的权利、授权和能力，并且均已采取所有必要行动，包括但不限于从所有有关主管机关获得所有必要的批准或同意，以订立、签署、交付和履行本协议及其他交易文件以及成交时或之前需要签署的所有文件、履行前述文件项下规定的义务并完成其中拟议的交易，并且所有该等批准或同意都是有效和持续存在的。

1.2.2 上市公司订立、签署、交付和履行本协议及其他交易文件，以及成交时或之前需订立的所有文件及履行前述文件项下规定的义务，及上市公司遵守前述文件的条款和完成上述文件拟议之交易毋须亦不会，且各上述文件亦非并不会：

- (a) 违反任何适用的法律、法规、规定或任何主管机关的规则或命令；或
- (b) 导致集团公司损失所享有的许可、资产、执照、资助、补贴、权利或特权的利益；或
- (c) 与下列文件相冲突、或者导致违反下列文件、或者构成下列文件项下的违约或引起下列文件项下的违约事件、或者要求下列文件项下的一位人士的同意、或者使一位人士能够终止下列文件、或者免除一位人士在下列文件项下的一项义务：
  - (i) 集团公司是其一方的任何重大协议、安排、文书、文件或义务或者任何司法管辖区的法律或行政要求；或
  - (ii) 集团公司的组织章程大纲及细则与组织文件的任何条文；

- (d) 免除任何其他一方对集团公司的任何重大协议、安排或文书的义务，或者根据这些文件与该等一方对这些文件项下的集团公司的义务有利害关系，或者使该等一方能够确定该等义务或强制执行这些文件项下的任何权利或义务，或者确定集团公司有权享有的任何权利或利益，或者导致任何该等协议、安排或文书项下的任何义务的加速到期；或
- (e) 导致在集团公司的任何重大财产或资产上设置任何权利限制。

1.2.3 各集团公司的组织章程、营业执照及其他章程文件符合适用法律的要求并且全面有效；根据该等组织章程、营业执照及其他章程文件及适用法律，各集团公司具有全部法定权利、授权及能力（包括但不限于有关主管机关的授权或批准）拥有、使用或租用（按情况而定）及经营其物业与业务。

### 1.3 有约束力的协议

上市公司在本协议和其他交易文件以及将于成交时或之前签署的所有文件项下的义务构成（或者当有关文件签署时将会构成）合法、有效和有约束力的义务并且根据其条款可强制执行。

## 2. 信息

在本协议及其他交易文件中载有的所有信息以及在本协议的谈判的过程中且为本协议谈判的目的，或者在成交之前在上市公司允许下由或代表认购人或其他投资者进行的尽职调查的过程中，为该尽职调查的目的由或代表上市公司或其代表以书面或电子形式向认购人或其他投资者，或其各自任何代理人、雇员或专业顾问发出的或使认购人或其他投资者可以得到的，所有信息在所有方面真实、准确、完整并且在任何方面不具误导性。

## 3. 上市公司普通股、附属公司

### 3.1 上市公司普通股

- 3.1.1 在符合第 3.1.1、3.1.2 及 3.1.3 条的先决条件的前提下，认购股份的发行符合所有法定要求（包括但不限于百慕达法律以及香港法例第 32 章《公司条例》）以及上市规则和香港联交所的其他规定。
- 3.1.2 认购股份占上市公司在发行该等股份之日全面摊薄（只考虑上市公司在本协议签订日已发行的股份及本协议项下须发行的认购股份）总股本比例约 72.45%。
- 3.1.3 认购股份于发行后与上市公司所有发行的其他上市公司普通股享有同等权益。
- 3.1.4 就上市公司普通股或任何未发行的上市公司普通股而言，没有权利限制，而且也没有设立或赋予权利限制的任何协议、安排或义务。



没有任何人士已经主张有权享有与任何上市公司普通股有关的权利限制。

- 3.1.5 除本协议及其他交易文件外，没有任何期权或其他协议、安排或义务要求设立、分配、发行、转让、赎回或偿还任何上市公司的资本，或者请求发行任何上市公司的资本或者给予任何人士要求设立、分配、发行、转让、赎回或偿还任何上市公司的资本或任何上市公司的资本中的任何股份（包括但不限于期权或优先权或换股权）或请求发行任何上市公司的资本中的任何股份或任何其他股权证券（包括与股权相关的可转换证券或者与任何股权股份资本有关的认股权证、期权或认股权（包括不可转让期权））的权利（有条件的或无条件的）或者要求对任何上市公司的股份资本或其任何资产设立任何权利限制的权利。

## 3.2 附属公司

### 上市公司集团结构

- 3.2.1 附件五列明的关于集团公司的信息是真实、准确、完整及不具有误导性。
- 3.2.2 除附件五所刊载的公司外，上市公司没有任何附属公司或其他参股公司。
- 3.2.3 上市公司在公司性实体或任何其他人士中没有任何权益，亦未曾同意收购公司性实体或任何其他人士中的权益或者与公司性实体或任何其他人士兼并或合并。

### 附属公司的股份

- 3.2.4 各附属公司已发行的股份或（于中国成立的集团公司而言）注册资本（按附件五所列示）均由上市集团独自合法和实益地拥有，并且已经足额支付。
- 3.2.5 任何附属公司的股权或未认购注册资本均并无任何权利负担，亦无协议、安排或责任设立或提出有关的权利负担。没有任何人士已经主张有权享有与任何这些股份有关的权利限制。
- 3.2.6 除了认购人认可关于上海硕诚置业有限公司、上海绿杉置业有限公司、上海香置投资有限公司、海口世纪海港城置业有限公司及上海斯格威大酒店有限公司的股权转让以外，不存在有关任何附属公司股权转让事宜而产生的任何行动、争议、申索或要求，所有附属公司的股权转让均已满足或有效完成办理工商变更登记或其他适用法律法规所需之手续、申请或条件事项。

## 4. 会计账目

### 4.1 一般保证

4.1.1 会计账目和管理帐目已经根据适用法律以及香港财务报告准则编制及审核或审阅。上市公司最近三个财政年度编制合并帐目和截止2015年6月30日的管理帐目的会计政策均无重大改变。

4.1.2 会计账目和管理帐目根据香港财务报告准则真实而公允地表述了上市公司截至2013年12月31日和2014年12月31日的两个财政年度及于最后记账日上市集团的资产、负债（实际的、或有的、表外的或其他的）、资本承诺和事务状况以及上市公司结束于最后记账日的财政年度的损益和现金流。

### 4.2 债务和负债

除会计帐目及管理账目已披露者外，没有任何其他根据香港财务报告准则应披露而未披露的负债。

### 4.3 折旧

4.3.1 会计账目中使用的折旧和摊销的基准和比率与上市集团前三个财政年度经审计的账目所采用的基准和比率相同。

4.3.2 在本协议签署之日，各集团公司的账目中使用的折旧和摊销的比率足以确保各集团公司的每一固定资产在其使用寿命结束时将被撇减至零。

### 4.4 管理账目

管理账目已经被上市公司的董事认真审查，并且已经被批准，基础是他们对管理账目是否公平地反映了其中陈述的事项的状况、已经在与先前的管理账目一致的基础上编制、使用了与编制账目和经审计的账目一致的会计政策和内部控制（如适用）的各事项感到满意。

### 4.5 会计记录

4.5.1 各集团公司的账簿、登记簿、分类账和其他财务记录均为该等集团公司所有或在其控制之下且符合现况且在适当和一致的基础上根据所有适用法律以及香港财务报告准则所准备，并在所有重大方面均已被适当完成和维持且由要求被记录的所有信息的完整和准确的记录组成。

4.5.2 各集团公司的所有账目、账簿、登记簿和财务记录根据适用法律均公平地提供和反映了有关集团公司及其固定和流动资产和负债（包括流动负债）、债务人、债权人、应收账款、应计费用、财产和设备的财务、合约或交易状况并且账目和管理账目的真实和完整的副

本已经提供给认购人（或认购人及其他投资者），并且在成交时，会计账目和管理账目的真实和完整的副本将已经提供给认购人（或认购人及其他投资者）。

#### 4.6 表外交易

各集团公司均无进行任何重大表外交易、安排及责任。

#### 4.7 集团公司内部往来款项

各集团公司于中国境内、境外或境内外之间的任何内部往来款项均已经根据适用法律以及香港财务报告准则编制及审核，不存在任何违反或不符合所在司法管辖区的法律法规和财务制度的情形（包括但不限于为中国境内外各集团公司之间的内部往来款项办理根据中国外汇管理法律法规所不时要求的备案或登记程序）。

### 5. 自最后记账日的变化

#### 5.1 一般保证

5.1.1 自最后记账日起，除上市公司的中国房地产投资及发展业务外，上市集团并没有营运任何业务。

5.1.2 自最后记账日起，上市集团的业务以惯常操作经营，使得其继续持续经营；及

5.1.3 自最后记账日起，上市集团的财务或经营并无重大不利改变。

#### 5.2 具体保证

自最后记账日起：

5.2.1 在各集团公司的账目中显示的资产和负债没有发生重大不利改变并且上市公司的资产总净值的价值以账目中使用的估值为基础没有减少；

5.2.2 没有任何集团公司已经宣布、支付或作出的股息、红利或其他分派（包括但不限于在适用法律的含义范围内的分派）或者拟作出任何上述事情，账目中另有规定的除外；

5.2.3 各集团公司均没有经营或开展任何新业务（除本附件第 5.1.1 条所提及的现有业务外），没有已经发生（或同意承担或发生）其它超过 5,000,000 港元或人民币 4,000,000 元的负债（实际的或或有的）、义务或开支（除于签署本协议日起至成交日之间按附件四限制条款所发生的或与本此交易有关的合理费用除外）；

5.2.4 集团公司没有任何已经发生（或者同意发生）的资本开支的一项承诺或多项承诺；

- 5.2.5 各集团公司除维持其各自主营业务的日常营运的合理费用和开支外，不存在任何非与日常营运相关的或其他重大的费用和开支；
- 5.2.6 各集团公司不存在等值 10,000,000 港元或人民币 8,000,000 元或以上金额的费用、开支或支出及每月等值 5,000,000 港元或人民币 4,000,000 元或以上金额的费用、开支或支出，用于未在香港联交所网站披露的任何交易或事项，亦不存在任何等值 10,000,000 港元或人民币 8,000,000 元或以上的应收帐款到期尚未收回；
- 5.2.7 没有任何集团公司改变了其会计参考期；
- 5.2.8 除根据本协议须通过的股东决议外，任何集团公司的股东均没有通过任何决议；
- 5.2.9 除与本协议及其他交易文件相关者之外，没有任何集团公司设立、分配、发行、收购、偿还或赎回其任何股份或借款性的资本或者授予购买、偿还、赎回、认购或兑换其任何股份或借款性的资本或者达成协议、安排的任何选择、权利或保证或者承担作出任何上述事情的义务；
- 5.2.10 各集团公司因土地闲置、延期开 / 竣工、未获得开工许可证提早开工、未获预售许可证提前进行预售等不合规所产生的应付款，负债或或有负债都已于交割日前付清；
- 5.2.11 除已披露事项以外，各集团公司不存在其它的未决诉讼和对外担保；
- 5.2.12 各集团公司因未按贷款合同约定使用贷款所产生的应付款，负债或或有负债都已于交割日前付清；
- 5.2.13 各集团公司所有的借款及其相关条款均已被完全披露，除已披露事项外，不存在其他借款，应付利息、义务或或有负债；及
- 5.2.14 各集团公司所有的关联方余额均已被完全披露，相关金额已与对手方确认，相关条款已完全披露，所有的关联方余额都是可收回的。

### 5.3 资产净值

截至 2015 年 6 月 30 日止上市集团的账目中显示的资产净值不应低于 9,287.4 百万港元。

## 6. 税务

### 6.1 支付

各集团公司已经支付了其须支付的所有税项，并且未曾须要支付与税项有关的罚款、利息或滞纳金。

## 6.2 税收报表

各集团在适用时间限制之内就税收已经作出了其被要求作出的所有报表、提供了其被要求提供的所有信息并维持了其被要求维持的所有记录并且已经及时地充分遵守了任何税务机关向其送达的所有通知和合法向其作出的任何其他要求。没有任何报表（并且报表中没有任何内容）具有争议或有尚待税务机关确定或须经税务机关同意。

## 6.3 税收争议、调查等

没有任何集团预期将牵涉与税收有关的争议。没有任何税务机关已经调查或表明其意欲调查任何上市集团的税收事务。

## 7. 资产

### 7.1 所有权及状况

会计账目中所包括的或自最后记账日以来由任何集团获得的每项资产以及集团使用或被认为由上市集团所拥有的每项资产均由集团合法地和实益地单独拥有和控制，并无任何权利限制。

### 7.2 债务人

各集团并无宽减会计账目或管理账目或其会计纪录所示债务而使债务人已经或可以支付低于债务账面值的金额。会计账目或集团的会计纪录所示债务在任何程度上并无押后、降低还款优先次序、撤销或不可追讨。

## 8. 保险

### 8.1 资产保险

各集团已经根据适用法律的要求，并且与和上市集团业务类型相同的其他谨慎的上市公司的做法一致，对事故、损害、伤害、第三方损失（包括但不限于产品责任）、信用风险、利润损失以及所有其他风险购买了保险。

### 8.2 保险费

保单项下所有到期的保险费均已支付。

## 9. 房地产

### 9.1 财产清单

9.1.1 附件六所列明的财产包含各公司集团直接或间接拥有的所有土地、房产或相关权益（“**物业权益**”），并列权益所占比例、其相关的账面值以及公平值（如没有对公平值作出评估，列明上市公司管理层对相关公平值的估计）；

- 9.1.2 附件六所列明的物业包含所有集团公司租用的土地或房产(“租赁物业”):
- 9.1.3 附件六中所列明的信息在所有方面均为真实和准确的,且在任何方面均无误导性。

## 9.2 物业权益

- 9.2.1 各集团公司的物业权益有具有妥善及有价值的业权,并已获得主管机关合法有效出让的合法有效的土地及/或房产使用权以及建设开发权(如适用),该土地使用权是根据有效存续的土地使用权出让合同获得的或是通过有权转让方根据有效的土地使用权转让协议转让而来的,没有超越土地使用权出让合同约定动工、开工或竣工日期的情况或成为闲置土地,土地之上的建筑物和构筑物获得合法有效的房屋所有权,从没有建筑面积超标的情况发生;
- 9.2.2 各集团公司的物业权益及其任何业权契据均不受制于任何留置权、产权负担、担保、协议、责任、条件、权利、地役权、例外情况、保留条件、凌驾权益或其他权益;
- 9.2.3 各集团公司的物业权益不受制于使任何人士获得利益的任何租约、租赁、许可或任何占用权;
- 9.2.4 各集团公司与物业权益有关的每项政府租契(或政府条件)及公契均是有效和具有效力的,而只要其与自有物业有关,均没有经作出任何修订,且没有存在任何使主管机关有权终止该政府租约的情况;
- 9.2.5 各集团公司已准时悉数支付根据适用政府租契(或政府条件)公契或土地出让合同应就该自有物业支付的地价、租金、出让金及其他款项,而只要该政府租契、公契或土地出让合同的条款和条件(或政府条件)影响该物业权益,集团公司已遵守该等政府租契、公契或土地出让合同的条款和条件(或政府条件);及
- 9.2.6 各集团公司已准时悉数支付就该物业权益应支付的管理费、政府差饷、税项及其他支出和款项。
- 9.2.7 各集团公司所拥有的任何房地产或其任何部份的建筑物、结构或当中任何组成部份,均没有出现任何重大结构缺陷或受该等缺陷的影响;所有该等建筑物均保持状况良好、大致维修保养妥善,适合用于其目前的用途。
- 9.2.8 各集团公司在进行其所有物业项目的预售或销售的过程中,均已全面遵守相关预售或销售准许证的规定。

### 9.3 租赁物业

9.3.1 各集团公司租用的土地或房产皆根据合法、有效、可续存且可执行的租约租用，且有关的集团公司并无亦无持续违约（或发生凭发出通知或经过一段时间（或两者）会属于违约的事件）；

9.3.2 与每一租赁物业有关的租约、租赁或许可均是妥善、有效及存续的，在任何情况下均没有变成无效或可使无效，并没有存在任何违反或可能违反该等租约、租赁或许可条款的行为或情况。

### 9.4 物业诉讼

9.4.1 除附件七已披露以外，本协议拟签订之日前三年内各集团公司均无任何物业诉讼，亦无未了结或被威胁提出的诉讼，包括但不限于涉及该物业项目的规模、用途、改善工程、建造或进出权的法律程序、申索或诉讼，亦无存在任何可引致物业诉讼的事实或情况。各集团公司物业并无任何与其相关的违反任何适用法例、规则、命令或官方指示的作为或不作为，亦无任何未尽的由法院、审裁处、仲裁机构或主管机关发出的影响该物业的通知、规定、要求、判决、命令、法令、仲裁裁决或决定。

9.4.2 就任一租赁物业而言，集团公司与有关的业主、发牌人或任何第三方之间并无任何未了的影响该等出租物业或该等出租物业附近的任何物业的行动、争议、申索或要求。

9.4.3 各集团公司均没有就任何物业项目的居民调迁费而招致的未清偿债务。现时没有任何情况或事件，令到任何集团公司所拥有的物业项目因未取得或不大可能会取得规划许可或建造许可，导致其开发或拟定开发的计划受阻。

9.5 各集团公司均没有、也不曾违反或违反其在物业项目的相关项目协议下的任何责任，现时亦没有任何情况会因时间的流逝或发出通知（或两者兼行）而导致任何该等违约或违反行为。

### 10. 知识产权

10.1 上市集团各项知识产权是：(a) 由相关集团公司在法律上和实益上拥有且不附带任何许可、留置权、权利负担或使用限制，或根据一项有效的许可（该等许可不会因本协议项下所拟议的交易而可以被终止）被授予相关集团公司使用；及 (b) 有效且可以强制执行，并且未曾做过任何事情或任何事情被疏于做出以致可能使其不再有效或不再可被强制执行协议；

10.2 尽上市公司所知、所悉及所信赖，不存在任何第三方对任何上市公司知识产权的侵犯、盗用、不当使用、违反或其他未经授权使用的情形；

10.3 各集团公司的活动未曾侵犯或以其他方式未经授权使用第三方知识财产。没有任何第三方提出权利主张或控告，指称任何集团公司的活动侵犯、盗用、不当

使用或违反第三方的知识财产，或以其他方式就任何集团公司使用任何知识产权的权利提出任何争议；及

10.4 知识产权包含上市集团为经营其经营的业务所必需的全部知识财产。

## 11. 重大协议

11.1.1 集团公司均没有达成任何协议、安排或承担任何义务，限制上市集团公司在全球任何地区以任何方式自由开展其业务。

11.1.2 各集团公司并无参与或承担长期、苛刻或非寻常的协议、安排或责任。

11.1.3 各集团公司均不是：

(a) 合资企业、协作组织、合伙企业或协会的成员；或

(b) 分销、代理、特许经营或管理协议或安排的一方。

11.1.4 各集团公司已向认购人（或认购人及其他投资者）披露所有重大合约、协议、安排、承诺、弥偿的全部准确及最新的详情。

## 12. 雇员

### 12.1 合法

12.1.1 各集团公司均已遵守与该集团公司和其雇员之间关系有关的所有适用法律。

12.1.2 除附件七已披露以外，不存在任何与集团公司的任何现任或前任雇员有关的未决或（就上市公司所知）可能提起的法院、法庭或仲裁庭、工会、员工或职工协会，纪律或申诉机构的协商、调查或程序。不存在任何可能导致任何与集团公司的任何现任或前任雇员有关的未决或（就上市公司所知）可能提起的法院、法庭或仲裁庭、工会、员工或职工协会，纪律或申诉机构的协商、调查或程序的事实和情况。

12.1.3 每一集团公司均就其现任和前任雇员妥善投保了雇主责任险。

12.1.4 每一集团公司未曾、亦不会违反其所在地法律法规、或有管辖权机构所不时规定的缴纳各项社会保险基金的任何义务而承担任何责任。

### 12.2 激励机制

任何集团公司均未或拟为任何其董事、其他高级人员或雇员引入激励股份、股份期权、利润分享、奖金或其他激励机制。



### 12.3 终止聘用的付款

现时并无集团公司：

- 12.3.1 由于违反或终止雇佣合约而承担违约责任，包括但不限于遣散费或长期服务金、保障金及无理解雇及 / 或非法解雇赔偿、性别、家庭岗位或伤残歧视赔偿、违反复职或重新聘请雇员指令的赔偿；或
- 12.3.2 就实际或建议终止聘用或暂停聘用或更改雇佣合约而支付或同意支付款项或提供或同意提供福利给予有关集团公司现任或前任董事、其他主管或其供养者。

### 13. 退休金及其他计划

- 13.1.1 除香港法律规定的强制性公积金计划及中国适用法律规定的雇员福利及其他福利计划或其他适用法律外，集团公司并无法定或道德责任亦无参与订立任何恩恤安排或承诺，而需向前任或现时的主管、雇员或其供养者或其他人士支付退休福利、退休金、恩恤金、年金、养老金或同类福利、或人寿保险、医疗保险或长期保健金或同类福利；亦无有关或对集团公司有约束力或由集团公司现时、以往或建议供款的退休福利、养老或身故福利、公积金或计划、人寿保险或医疗保险或保健保险或同类计划或安排。
- 13.1.2 有关集团公司及其雇员或其他人士相关计划的一切付款及供款已按规定妥为支付。集团公司及其计划信托人、经理、管理人（如有）或托管人（如有）并无违反计划条款或任何适用法律。
- 13.1.3 并无集团公司或其董事、主管或雇员为有关计划的诉讼或法律程序的当事人一方。集团公司及其董事、主管或雇员并无涉及有关计划而已经或可能对其作出未了结或面临的索偿、调查、法律诉讼、行政程序或仲裁。

### 14. 债务

#### 14.1 负债

会计帐目及管理账目所披露者外，截至本协议签订日，各集团公司并无未偿还的借贷或其他银行贷款、债券或可转换债券。

#### 14.2 担保及赔偿保证

- 14.2.1 除集团公司就黑鹰债务及资产包债务所提供的银行担保及按揭外，集团公司并无就任何债务进行任何形式的担保、质押、反担保、弥偿、对应赔偿或其他协议或安排以担保或承担财务之外的任何形式的担保。

14.2.2 集团公司的借贷股本、借贷或属于借贷的债务并无依赖其他人士提供的担保或弥偿或抵押。

### 14.3 违约事件

14.3.1 并无发生或声称发生任何事件或情况导致：

- (a) 成为任何集团公司有关借贷、债务重组或属借贷性质的负债协议的违约事件，或因而须（或经发出通知或经过一段时间或两者而须）根据有关协议提前还款；或
- (b) 就任何集团公司就借贷或属于借贷的债务、担保、弥偿保证或其他承担（包括但不限于集团就黑鹰债务及资产包债务所提供的银行担保及按揭），成为或设立产权负担或变得可执行（或经发出通知或经过一段时间或两者后变得可执行）。

14.3.2 并无发生或出现任何债务、担保及其他负债的违约事件而导致须加快偿还负债或有关担保被执行（包括但不限于集团就黑鹰债务及资产包债务所提供的银行担保及按揭）。

14.3.3 就任何集团公司的借贷，不存在违反贷款约定用途的情况发生。

## 15. 监管合规

### 15.1 法律合规

15.1.1 每一集团公司均在所有方面根据所有适用法律、法规和监管条例的要求从事其业务并处理其资产。上市公司及其董事均符合上市规则和收购守则的要求。

15.1.2 上市公司已经根据上市规则、香港证券及期货条例，以及其他适用的法律法规的要求，作出适当的披露，并且上述披露的内容真实、可靠并且不具误导性。

### 15.2 许可

15.2.1 每一集团公司均已获得了所有与其业务或持有物业权益有关且其在其运营所在地司法管辖区的运营所需的所有审批。所有审批均完全有效。

15.2.2 任何集团公司均未收到关于撤销、中止或不再更新上述审批的任何通知。不存在任何可能导致上述审批撤销、中止或不被更新的事实或情况。

### 15.3 账簿和记录

每一集团公司的账簿和记录到目前为止都在所有重大方面符合适用法律的要求，并根据相关主管机关按适用法律颁布的指令和指导原则编制，且要求交付给证

监会、联交所、其他相关司法管辖区内的同等机构或任何其他相关主管机关的所有重大账目、申报、明细、决议和其他文件已经正式以合适的格式交付、备案或登记。

#### 15.4 申报

证监会、联交所或其他主管机关根据适用法律要求的各集团公司在本协议签订日之前三年的定期监管申报或报告已经以合适的格式完成并备案，并满足上述主管机关的法规和指令所要求或按该等法规指令提出的标准。

#### 15.5 管理层

15.5.1 每一集团公司的董事、执行人员、高级管理人员和公司秘书的姓名都已向认购人（或认购人及其他投资者）披露。每一上述人员在集团公司内从事各自职位的资质均已得到证监会、联交所或相关主管机关的批准（如需要）。

15.5.2 除已于 2015 年 6 月 9 日上市公司公告披露董事局主席施建被执行指定居所监视居住的措施以外，每一集团公司的董事、执行人员、高级管理人员在过去五年没有遭受任何主管机关的调查或处罚。

#### 15.6 非法支付

任何集团公司或可能由集团公司代为承担行为或违约责任的任何人均未：

15.6.1 通过非法或不道德的付款、赠予、礼物或其他诱惑诱引某人与集团公司达成协议或安排；

15.6.2 向政府官员或雇员提供非法或不道德的付款、赠予、礼物或其他诱惑；或

15.6.3 直接或间接向某个政治活动做出非法赠予。

#### 16. 登记册和申报

##### 16.1 登记册等

各集团公司的登记册、纪要簿和每一其他簿册均得到妥善保管，并包含适用法律要求记录的事项的完整和准确的记录。未收到任何认为某个登记册或簿册不正确或应该整改的通知或声明。

##### 16.2 申报等

要求各集团公司向香港公司注册处或其他相关主管机关备案的所有申报、明细、决议和其他文件都已经妥善编制和备案。

### 16.3 授权书及授权

任何集团公司均未向某个人发出授权书或其他授权，使其可以代表任何集团公司达成协议、安排或义务（但董事、其他高级人员或雇员在日常业务中履行职责而达成协议的授权除外）。

## 17. 诉讼及守法

### 17.1 诉讼

17.1.1 不存在任何有关集团公司、由集团公司代为承担责任的任何人、或任何集团公司的董事和高级管理人员涉及的任何在进行中、有效的或被威胁的索赔 / 程序。

17.1.2 除附件七已披露以外，不存在任何事实或情况可能造成涉及任何集团公司或由集团公司代为承担行为或违约责任的任何人的民事、刑事、仲裁、行政或其他程序。

17.1.3 就附件七提及涉及上市公司或任何附属公司的诉讼或法律程序，所有相关程序已经合法有效地被终止、和解或完结，且上市公司或任何附属公司不需就任何该些程序承担任何现有或潜在责任、产生任何费用或成本、或面对任何法律及其他风险。

17.1.4 如有其他未披露的其他索赔 / 程序单独或合计均非重大，且不会对任何集团公司或集团整体的资产和负债、业务、运营、财务或交易状况或前景造成重大不利影响。

### 17.2 未决判决、判令及调查

不存在任何主管机关针对任何集团公司或由集团公司代为承担行为或违约责任的任何人的未决或仍然有效的判决、判令、法令、仲裁裁决或裁定。以往及现时亦并无有关集团公司的政府或其他调查、查询或纪律程序，亦无未完成或面临的该等调查、查询或纪律程序。并无事实或情况会导致进行有关任何集团公司的该类调查、查询或程序。

### 17.3 遵守法律

各集团公司一直根据所有适用法律经营业务及处理资产。各集团公司的业务及营运均遵守所有适用法律。

## 18. 资不抵债、解散

### 18.1 解散

未就任何集团公司的解散或为任何集团公司任命清算人或临时清算人提出任何申请、作出任何指令或通过任何决议。

## 18.2 管理

未就任何集团公司指定任何相关管理人。未向法庭发送或提交任何有关希望任命管理人的通知。未就任何集团公司的管理人任命提出任何申请或做出任何指令。

## 18.3 接管

未就任何集团公司的全部或任何部分业务或资产任命接管人或行政接管人，也未就此发出任命任何上述人员的任何通知。

## 18.4 自愿安排

不存在与任何集团公司有关的任何自愿安排。

## 18.5 安排规划

未就任何集团公司提出、同意或批准任何和解或安排，亦未向法庭提出或提交任何关于同意召开会议以对任何该等和解或安排提议进行投票表决的申请。

## 18.6 债务偿还

任何集团公司均未终止偿还或无能力偿还其到期债务，任何集团公司也未与其中一名或多名债权人开始商讨，以对其任何债务进行重新安排或重组。

## 18.7 类似程序

任何集团公司在任何司法管辖区内均未受制于或被威胁受制于任何与本附件第 18.1 至 18.6 条所述类似的其他程序或步骤。

## 18.8 先前交易

在本协议签订日之前的 6 个月内的任何时间，每名集团公司董事均未进行任何导致失去资格的交易。

## 18.9 调查

任何集团公司的任何协议、安排或(过失或其他)行为均不是或曾经是任何上述人或机构的调查、报告或决定对象，且不存在任何未决或可能进行的调查、报告或决定。不存在任何可能导致上述人或机构进行调查、报告或决定的事实或情况。

## 19. 内部协定

### 19.1 内部协定

不存在且在截至本协议签订日的前三年时间内以集团公司为其中一方而集团公司的董事或前任董事或任何其关联公司以任何方式拥有任何权益的任何协议或安排(无论是否可依法强制执行)。

### 19.2 职员利益

各集团公司的发起人、首席执行官、董事、监事、主要股东或控股股东及其各自的关联方(以上市规则的定义为准)在任何集团公司的股份、资产、合同或交易中拥有的所有利益已经向认购人(或认购人及其他投资者)披露。上述所有交易均在任何集团公司正常和惯常的业务过程中按公平条款达成且对股东公平合理。如有任何上述披露的遗漏单独或合计不会对任何集团公司或集团整体的资产和负债、运营、业务、财务或交易状况或前景造成重大不利影响。

## 20. 介绍费或佣金

任何人均无权就本协议或其他交易文件从任何集团公司处收取介绍费或佣金。

## 21. 欺诈

任何集团公司的任何董事、雇员或职员均未从事或被发现从事任何已导致或将导致任何集团公司遭受或承担损失或债务的不当、不实或欺诈行为。

#### 附件四 成交前的行动

除非认购人代表认购人及其他投资者另以书面形式给予指示及批准，上市公司必须确保上市公司并促使其他集团公司确保于签订本协议后及在成交日前：

- 1.1 不会修改，或同意修改组织章程及细则（或其相等宪制性文件）及 / 或任何相关的股东协议（如适用）；
- 1.2 不会增加上市公司董事会的组成人数亦不会更换目前上市公司的任何董事（按照本协议项下要求除外）；
- 1.3 不会订立、发行、分配、收购、偿还或赎回任何股份、期权、购股证或可转换为股份的任何票据、债权和衍生工具（包括上市公司的普通股）或贷款资本，或同意、安排或承诺执行任何以上事宜，或收购或同意收购法人团体的权益或与另一法人或其它人合并、或参与任何分拆之交易、或参与任何类型之企业重组；
- 1.4 如常运作其业务以维持以正常、持续经营模式营运；
- 1.5 不会购买或处置、或同意或承诺购买或处置任何价值或对价超过 5,000,000 港元或人民币 4,000,000 元的资产、业务；或承担或招致或同意承担或招致任何债项、责任或支出（实际的、或有的或资产负债表外的），并不会作出（或同意作出）任何资本性开支以及相关承诺；
- 1.6 不作出（或同意作出）就任何单一事项涉及金额超过 5,000,000 港元或人民币 4,000,000 元的经营性开支，且不发生（或同意发生）就任何单一事项涉及金额超过 5,000,000 港元或人民币 4,000,000 元的经营性开支的任何承诺，按正常工程进度支付工程款以及银行或其他金融机构付款除外；
- 1.7 不会宣布、支付或分派股息或其它形式的分派；
- 1.8 不会通过任何股东决议（惟根据本协议须通过的股东决议除外）；
- 1.9 不会对任何资产设置或同意设置或修改产权负担；
- 1.10 不会订立任何涉及金额超过 5,000,000 港元或人民币 4,000,000 元的单一合同、安排或责任，以及其他并非基于公平合理的商业原则和条款而订立的合同、安排或责任；
- 1.11 不会获得任何借贷，并不会发行或分配任何债券；
- 1.12 促使并确保黑鹰公司及上置投资有关资产自 2015 年 8 月 31 日不会增加黑鹰债务或资产包债务之未偿还本金总额；
- 1.13 不会修改任何董事或高管人员的雇用或聘用条款及条件，不会提供或同意提供无偿的支出或利益予任何董事、高管人员或雇员（或其任何亲属），不会新雇用、新聘请、或终止雇用或聘请任何人士；

- 1.14 不会成立任何雇员福利计划，或与向任何雇员透露有此计划，有建议或有意图成立该计划；
- 1.15 不会对任何诉讼或仲裁或起诉或索求或争议作出和解或让步，或放弃该等诉讼或仲裁中之权利；
- 1.16 不会撤销、解除或合并任何债项或索偿；
- 1.17 不会订立任何涉及任何上市公司、上市集团公司的董事或前董事或任何前述人士有关连的人士的利益协议、安排或承诺（不管合法与否）；
- 1.18 除与认购人或任何认购人指定的人士外，不会与任何人士订立任何买卖上市公司或任何集团公司的业务或资产或买卖第三方的业务或资产的协议或安排；
- 1.19 不会向认购人（或其指定关联方）、其他投资者及集团公司及其各自董事、员工、合法授权人士、顾问或代理人以外的人士提供任何关于可能出售集团公司或集团公司资产或业务之资料；
- 1.20 与认购人合作：
  - 1.20.1 确保成交后上市公司集团能继续有效地管理和营运；和
  - 1.20.2 准备在成交后即可引入认购人制定的一般工作程序；及
- 1.21 自本协议签订日起，直至成交为止，上市公司必须确保上市公司每名有参与商议、讨论本协议的董事及其一致行动人士将不会进行任何导致失去资格的交易，并确保上市公司、其董事及该董事的一致行动人士不会采取任何可能影响认购人获得清洗豁免（或清洗豁免持续有效）的行为。



附件五  
集团公司清单

序号	公司全称	成立地点	注册资本（中国公司） / 已发行股本（其他公司）	占股权百分比(%)	
				直接	间接
1.	All Pride Investments Limited 启展投资有限公司	香港	1 股每股面值 1 港元之普通股		98.96
2.	Better Capital Limited 绰年有限公司	香港	1 股每股面值 1 港元之普通股		100
3.	Do Fu Holdings Limited 圆丰控股有限公司	香港	1 股每股面值 1 港元之普通股		100
4.	Excel Elite Holdings Limited 翔华控股有限公司	香港	1 股每股面值 1 港元之普通股		100
5.	Grand Trump Investments Limited 鸿呈投资有限公司	香港	100 股每股面值 1 港元之普通股		100
6.	Harvest Spring Limited 繁丰有限公司	香港	1 股每股面值 1 港元之普通股		52
7.	Moony Hill Investments Limited 昇高投资有限公司	香港	1 股每股面值 1 港元之普通股		100
8.	Perfect Media Holdings Limited 陞冠控股有限公司	香港	1 股每股面值 1 港元之普通股		100
9.	Profit Concept Investments Limited 润斯投资有限公司	香港	1 股每股面值 1 港元之普通股		100
10.	Rosy Central Investments Limited 勤晋投资有限公司	香港	1 股每股面值 1 港元之普通股		100
11.	Thrive Capital Limited 竞腾有限公司	香港	1 股每股面值 1 港元之普通股		100
12.	Anderson Land (Shanghai) Limited 安信置地(上海)有限公司	英属维尔京群岛	100 股每股面值 1 美元之普通股		52
13.	Big Prime Limited 弘盛有限公司	英属维尔京群岛	1 股每股面值 1 美元之普通股		100

序号	公司全称	成立地点	注册资本（中国公司） / 已发行股本（其他公司）	占股权百分比(%)	
				直接	间接
14.	Bounty Property Investments Limited 丰置投资有限公司	英属维尔京群岛	1 股每股面值 1 美元之普通股		98.96
15.	Bowin International Limited	英属维尔京群岛	100 股每股面值 1 美元之普通股		100
16.	Cheswing Limited 卓荣有限公司	英属维尔京群岛	1 股每股面值 1 美元之普通股		100
17.	China Internet Finance Services Co., Ltd. 中国互联网金融服务有限公司	英属维尔京群岛	1 股每股面值 1 美元之普通股		100
18.	Dragon Time Investment Limited	英属维尔京群岛	11 股每股面值 1 美元之普通股		100
19.	Eastin Resources Limited 万达资源有限公司	英属维尔京群岛	11 股每股面值 1 美元之普通股		100
20.	Fullion International Limited	英属维尔京群岛	1 股每股面值 1 美元之普通股		100
21.	Fullion Investment Limited 富利投资有限公司	英属维尔京群岛	1 股每股面值 1 美元之普通股		100
22.	Gaken Investment Limited 嘉勤投资有限公司	英属维尔京群岛	10 股每股面值 1 美元之普通股		100
23.	Gao Feng Limited 高峰有限公司	英属维尔京群岛	1 股每股面值 1 美元之普通股		100
24.	Golden Bright Resources Limited 金辉资源有限公司	英属维尔京群岛	1 股每股面值 1 美元之普通股		100
25.	Goldjoy Investment Limited 金怡投资有限公司	英属维尔京群岛	1 股每股面值 1 美元之普通股		100
26.	Konmen Investment Limited 康明投资有限公司	英属维尔京群岛	1 股每股面值 1 美元之普通股		100
27.	Lihon Investment Limited 力康投资有限公司	英属维尔京群岛	1 股每股面值 1 美元之普通股		100
28.	Linhill Investment Limited	英属维尔京群岛	1 股每股面值 1 美元之普通股		100
29.	Mayson Resources Limited 美盛资源有限公司	英属维尔京群岛	1 股每股面值 1 美元之普通股		100

序号	公司全称	成立地点	注册资本（中国公司） / 已发行股本（其他公司）	占股权百分比(%)	
				直接	间接
30.	Shunlink Investment Limited 上联投资有限公司	英属维尔京群岛	10股每股面值1美元之普通股		100
31.	Sinopower Investment Limited 华通投资有限公司	英属维尔京群岛	52股每股面值1美元之普通股	100	
32.	Starweb Investment Limited 星域投资有限公司	英属维尔京群岛	1股每股面值1美元之普通股		100
33.	Wellton Resources limited 伟东资源有限公司	英属维尔京群岛	1股每股面值1美元之普通股		100
34.	上海绿洲花园置业有限公司	中国	1,960 万美元		98.75
35.	上海金午置业有限公司	中国	44,223.516 万元人民币		95.79
36.	上海住富房地产发展有限公司	中国	1,000 万元人民币		50.36
37.	上海绿杉置业有限公司	中国	1,111 万元人民币		27.70
38.	上海百润房地产有限公司	中国	60,550 万元人民币		50.36
39.	上海上置房地产发展有限公司	中国	1,000 万元人民币		50.85
40.	上海金心置业有限公司	中国	266,000 万元人民币		26.31
41.	上海香岛花园置业有限公司	中国	33,000 万元人民币		98.75
42.	上海香置投资有限公司	中国	10,000 万元人民币		98.75
43.	上海迪南房地产开发有限公司	中国	3,000 万元人民币		98.75
44.	上海夏波实业有限公司	中国	300 万元人民币		50.85
45.	上海海波房地产综合开发有限公司	中国	1,500 万元人民币		50.85
46.	上海绿洲雅宾利置业有限公司	中国	3,000 万元人民币		100

序号	公司全称	成立地点	注册资本（中国公司） / 已发行股本（其他公司）	占股权百分比(%)	
				直接	间接
47.	上海硕诚置业有限公司	中国	45,000 万元人民币		100
48.	上海安信复兴置地有限公司	中国	2,000 万美元		51.48
49.	上海安东房地产发展有限公司	中国	37,000 万元人民币		51.48
50.	上海航头高夫置业有限公司	中国	1,000 万美元		98
51.	上海斯格威大酒店有限公司	中国	20,000 万元人民币		57.76
52.	嘉兴湖畔华府置业有限公司	中国	33,511.43 万元人民币		98.75
53.	无锡永庆房地产有限公司	中国	2,000 万元人民币		50.85
54.	无锡仲庆房地产开发有限公司	中国	8,500 万元人民币		50.85
55.	上海上置物业集团有限公司	中国	4,220 万元人民币		100
56.	上海华府天地酒店管理有限公司	中国	80 万元人民币		50
57.	上海上置雅宾利酒店管理有限公司	中国	200 万元人民币		100
58.	上海美兰湖物业管理有限公司	中国	500 万元人民币		100
59.	上海上置家庭服务有限公司	中国	200 万元人民币		100
60.	上海上置互联网金融信息服务有限公司	中国	2,000 万元人民币		70
61.	上海上信华府投资管理有限公司	中国	910 万元人民币		11.70
62.	上海良事实业有限公司	中国	100 万元人民币		50.36
63.	上海置通投资有限公司	中国	5,000 万元人民币		98.75

序号	公司全称	成立地点	注册资本（中国公司） / 已发行股本（其他公司）	占股权百分比(%)	
				直接	间接
64.	上海置上商贸有限公司	中国	500 万元人民币		98.75
65.	上海置颐实业有限公司	中国	3,000 万元人民币		98.96
66.	上海置颐投资有限公司	中国	79,000 万元人民币		98.96
67.	上海永高建设有限公司	中国	2,000 万美元		98.96
68.	上海讯博建筑工程有限公司	中国	50 万元人民币		98.96
69.	上海上辉建筑工程有限公司	中国	500 万元人民币		98.96
70.	上海电信住宅宽频网络有限公司	中国	1,0000 万元人民币		19.79
71.	上海信东实业有限公司	中国	345.7729 万美元		98
72.	上海住宅产业新技术发展股份有限公司	中国	5,000 万元人民币		26
73.	上置毅家投资管理有限公司	中国	10,000 万元人民币		100
74.	上海禹丰贸易有限公司	中国	10,000 万港币		100
75.	上海意动投资管理有限公司	中国	10,000 万港币		100
76.	上海华建置业管理有限公司	中国	323.71 万元人民币		98.96
77.	上海奥达光电子有限公司	中国	1100 万元人民币		6.24
78.	辽宁高校后勤集团房地产开发有限公司	中国	145,000 万元人民币		50.43
79.	沈阳华锐世纪资产管理有限公司	中国	3,193.62 万美元		100
80.	沈阳华锐商业管理有限公司	中国	1,000 万元人民币		100
81.	沈阳绿康置业有限公司	中国	3,125 万美元		98.95
82.	沈阳绿怡酒店管理有限公司	中国	2,260 万美元		100
83.	大连上置房地产开发有限公司	中国	3,000 万元人民币		50.36

序号	公司全称	成立地点	注册资本（中国公司） / 已发行股本（其他公司）	占股权百分比(%)	
				直接	间接
84.	大连上置雅宾利置业有限公司	中国	5,000 万元人民币		50.36
85.	海口世纪海港城置业有限公司	中国	22,000 万元人民币		79

附件六  
房地产清单

上市集团于中国租用办公室之地址:

序号	承租方	出租方	物业坐落	租赁期限	备注
1	大连上置房地产开发有限公司	大连世纪长兴建设集团有限公司	瓦房店市西长春路西段 132 号	2013 年 11 月 1 日至 2015 年 10 月 31 日	

上市集团于香港租用物业之地址:

1. 香港湾仔港湾道中环广场 40 楼 4006 室 (办公室)
2. 香港湾仔谢斐道特丽楼 16 楼 D 室 (员工宿舍)

上市集团拥有之土地物业:

序号	土地使用权人	土地证编号	性质	取得方式	使用权面积 (平方米)	物业坐落	使用期限	备注
1	大连上置房地产开发有限公司	瓦国用 (2014) 第临 001 号	商业服务业 (办公)	出让	13028	看守所北侧	2014 年 8 月 28 日至 2015 年 8 月 29 日	已被抵押

2	大连上置房地产开发有限公司	瓦国用(2014)第临002号	住宅用地	出让	33450	看守所北侧	2014年8月29日至2015年8月29日	已被抵押
3	大连上置房地产开发有限公司	瓦国用(2014)第临003号	商业服务业	出让	22954	看守所北侧	2014年8月29日至2015年8月28日	已被抵押
4	大连上置房地产开发有限公司	瓦国用(2014)第临004号	住宅用地	出让	13760	看守所北侧	2014年8月28日至2015年8月28日	已被抵押
5	海口世纪海港城置业有限公司	海口市国用(2012)第002253号	住宿餐饮用地	出让	14842.35	海口市渡海路88-100号	2012年3月16日至2048年06月26日	已被抵押
6	海口世纪海港城置业有限公司	海口市国用(2012)第001311号	城镇住宅用地	出让	65197.63	海口市滨海大道北侧新港片区	2012年2月13日至2078年06月27日	已被抵押
7	辽宁高校后勤集团房地产开发有限公司	(沈阳国用(2009)第0043号)	城镇混合住宅用地	出让	15775.7	沈阳市和平区和平南大街东侧	至2058年12月11日止。商业建筑分摊土地使用年限为40年,至2048年12月11日止。	
8	辽宁高校后勤集团房地产开发有限公司	(沈阳国用(2012)第0100号)	城镇住宅用地及其他商服	出让	32380.3	沈阳市和平区和平南大街东侧	至2058年12月11日止	已被抵押
9	辽宁高校后勤集团房地产开发有限公司	(沈阳国用(2013)第0065号)	城镇住宅用地及其他商服	出让	89485.04	沈阳市和平区和平南大街东侧	至2058年12月11日止	已被抵押



10	辽宁高校后勤集团 房地产开发有限公司	(沈阳 国用 (2013) 第 0066 号)	城镇住 宅用地 及其他 商服	出让	20899.57	沈阳市和平区 和平南大街东 侧	至 2058 年 12 月 11 日 止	已被抵押
11	沈阳绿康置业有限 公司	东陵国用 (2012) 第 07190796 号	城镇住 宅	出让	185418	沈阳市东陵区 李相镇前李相 村	至 2060 年 9 月 28 日	已被抵押
12	沈阳绿康置业有限 公司	东陵国用 (2008) 第 07210563 号	城镇住 宅	出让	72972.24	沈阳市东陵区 李相镇前李相 村		
13	沈阳绿康置业有限 公司	东陵国用 (2008) 第 07210558 号	城镇混 合住宅 用地	出让	167341.6	沈阳市东陵区 李相镇前李相 村		已被抵押
14	沈阳华锐世纪资产 管理有限公司	沈阳国用 (2008) 第 SH00674 号	商业用 地	出让	28520.30	沈河区哈尔滨 路 118 号	至 2045 年 6 月 9 日止	已被抵押
15	上海绿洲花园置业 有限公司	沪房地松字 (2002) 第 014879 号	国有	出让	209121	松江区莘松路 1288 弄	1999 年 8 月 20 日至 2069 年 8 月 19 日止	
16	上海绿洲花园置业 有限公司	沪房地松字 (2003) 第 006236 号	国有	出让	209121	松江区新桥镇 莘松路 1288 弄	1999 年 8 月 20 日至 2069 年 8 月 19 日止	
17	上海绿洲花园置业 有限公司	沪房地松字 (2009) 第 002756 号	国有	出让	55297	松江区莘松路 1288 弄地下车 库 2 号	2004 年 2 月 10 日至 2074 年 2 月 9 日止	
18	上海绿洲花园置业	沪房地松字 (2010)	国有	出让	55741	松江区九亭镇	2001 年 2 月 10 日至	

	有限公司	第 031901 号					莘松路 1288 弄	2074 年 2 月 9 日止	
19	上海绿洲花园置业有限公司	沪房地松字 (2005) 第 027370 号	国有	出让	55297		松江区新桥镇莘松路 1288 弄	2004 年 2 月 10 日至 2074 年 2 月 9 日止	
20	上海绿洲花园置业有限公司	沪房地松字 (2009) 第 007492 号	国有	出让	273921		松江区莘松路 1288 弄 A-1 地下车库 (二区)	1999 年 8 月 20 日至 2069 年 8 月 19 日止	
21	上海绿洲花园置业有限公司	沪房地松字 (2009) 第 007491 号	国有	出让	55297		松江区莘松路 1288 弄 A-1 地下车库 (一区)	2004 年 2 月 10 日至 2074 年 2 月 9 日止	
22	上海绿洲花园置业有限公司	沪房地松字 (2006) 第 004641 号	国有	出让	55297		松江区新桥镇莘松路 1288 弄 1212-1227 号	2004 年 2 月 10 日至 2074 年 2 月 9 日止	
23	上海绿洲花园置业有限公司	沪房地松字 (2009) 第 042407 号	国有	出让	86048		松江区莘松路 1288 弄 3 号地下车库地下 1 层车位 (人防)	2004 年 2 月 10 日至 2074 年 2 月 9 日止	
24	上海绿洲花园置业有限公司	沪房地松字 (2009) 第 002755 号	国有	出让	86048		松江区莘松路 1288 弄	2004 年 2 月 10 日至 2074 年 2 月 9 日止	
25		沪房地松字 (2010) 第 031908 号	国有	出让	273921		松江区莘松路 1288 弄	1999 年 8 月 20 日至 2069 年 8 月 19 日止	