

---

**此乃要件 請即處理**

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下上置集團有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分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。

---



**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)

**關於出售美盛資源有限公司  
60% 股權及 60% 股東貸款  
之  
主要交易**

---

\* 僅供識別

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 物業之估值報告 .....	II-1
附錄三 – 一般資料 .....	III-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日(星期六除外)
「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
「交割」	指	完成買賣協議
「交割日」	指	交割之日期
「交割條件」	指	本通函「董事會函件」內「交割條件」一段所定義者
「代價」	指	買方就收購買賣協議項下出售股份及出售債項所支付總額為人民幣547,872,000元(相當於約668,403,840港元)(可予調整)之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議賣方出售予買方之出售股份及出售債項
「融資交易」	指	與日期為二零一五年九月二十四日與若干融資交易有關之公告所界定者具有相同涵義
「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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零一五年十一月二十四日，為就確定本通函所載若干資料而印刷本通函之前的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「交割條件期限」	指	在簽署買賣協議當日之後的第兩個月期滿之日，或各方同意之較後日期
「付款條件」	指	本通函「董事會函件」內「付款條件」一段所定義者
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	目標集團持有的該等物業
「買方」	指	Mainlandcn Ten Company Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	賣方、買方及本公司就買賣銷售股份於二零一五年十月三十日訂立之協議
「出售債項」	指	目標公司欠賣方之出售債項457,674,456港元之60%，共274,604,679港元
「出售股份」	指	目標公司之60%股權
「上海綠洲雅賓利」	指	上海綠洲雅賓利置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為上海碩誠之直接全資附屬公司
「上海碩誠」	指	上海碩誠置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為目標公司之直接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股0.10港元之普通股

---

## 釋 義

---

「股東」	指	股份持有人
「上置投資」	指	上置投資控股有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項通函」	指	本公司日期為二零一五年十一月十六日與認購事項有關之通函
「估值」	指	於二零一五年八月三十一日由估值師編製之物業估值
「估值師」或「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，為獨立估值師
「認購事項」	指	根據由本公司、六名認購人及上置投資於二零一五年十月九日就該認購事項訂立之認購協議，認購由本公司向六名認購人發行的14,900,000,000股股份
「目標公司」	指	美盛資源有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「賣方」	指	Sinopower Investment Limited (華通投資有限公司)，一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「%」	指	百分比

\* 僅供識別

為方便參考，就本通函而言，人民幣兌港元款額按1.22港元兌人民幣1元之合適匯率換算。



**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)

董事會：

施 建 (主席)

王自雄

(聯席主席兼行政總裁)

施 冰 (副主席)

馬大愚

黎根發

施力舟

張永銳<sup>+</sup>

金炳榮<sup>+</sup>

卓福民<sup>++</sup>

陳尚偉<sup>++</sup>

楊 超<sup>++</sup>

郭 平<sup>++</sup>

<sup>+</sup> 非執行董事

<sup>++</sup> 獨立非執行董事

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港公司總部及

主要營業辦事處：

香港灣仔

港灣道18號

中環廣場

40樓4006室

敬啟者：

**關於出售美盛資源有限公司  
60% 股權及 60% 股東貸款  
之  
主要交易**

**緒言**

於二零一五年十月三十日交易時段後，賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購出售股份及出售債項，總代價為人民幣547,872,000元（相當於約668,403,840港元）。

\* 僅供識別

## 買賣協議

### 日期

二零一五年十月三十日(交易時段後)

### 訂約方

- (i) Sinopower Investment Limited (華通投資有限公司)，作為賣方；
- (ii) Mainlandcn Ten Company Limited，作為買方；及
- (iii) 本公司，作為擔保人。

買方為一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要業務為投資控股。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，買方及其最終實益擁有人均各為獨立第三方。

### 將予出售的資產

- (a) 出售股份相當於目標公司之 60% 股權；及
- (b) 出售債項指目標公司截至二零一五年四月三十日結欠賣方之股東貸款之 60%，約為 274,604,679 港元。

目標公司之主要資產為其於上海碩誠之股權。

### 交割條件

買賣協議完成須待下列條件於交割條件期限當日或之前達成，或獲買方豁免後，方為生效：

- (1) 按買方可接納的條款，已取得一切買方認為，就簽立及執行買賣協議必須或應有的香港、百慕達(如適用)、中國或其他地方的任何相關政府機構或其他相關第三方所授出的同意、批准、豁免及授權；
- (2) 賣方及本集團從第三方處已收到涉及出售股份及出售債項擬轉讓而可能需要的一切相關同意和批准，以確保所有現有的合約上的資產及本集團的其他權利(包括上海碩誠主債權人的書面同意的同意)於交割後將維持不變；

---

## 董事會函件

---

- (3) 上述的該等同意、批准、豁免及授權於交割前任何時間，均沒有以買方不接納的方式被撤銷、撤回或修改；
- (4) 如根據《上市規則》有此需要，則本公司的獨立股東及買方根據《上市規則》已批准買賣協議及其項下交易；
- (5) 如根據《上市規則》有此需要，則本公司及買方已就買賣協議及其項下交易根據《上市規則》出具獲買方接受的公告及通函（其內容需買賣協議各方同意）；
- (6) (i) 本公司股份於買賣協議日期後及於交割日前及當日一直維持在聯交所上市，且並無停牌超過連續三個營業日；
- (ii) 並無任何人士收到香港證監會或聯交所於交割時或之前發出的任何表示（除非該表示在五個營業日內被撤銷），表明可能會由於買賣協議或其項下交易致使本公司股份在聯交所的上市地位遭到撤銷或反對（或其可能附帶非一般或嚴苛的條件）；及
- (iii) 聯交所及香港證監會就買賣協議條款及在買賣協議項下出售股份及出售債項而施加的全部規定已獲全面遵守；
- (7) 目標公司已向賣方增發九十九(99)股該公司股份、委任兩名新董事及妥善完成所有相關手續（附註）；

*附註：增加目標公司之股份數目之目的主要為促進出售事項。於訂立買賣協議前，目標公司僅發行一股股份，由賣方持有。目標公司完成向賣方發售九十九(99)股新股份及於交割後，目標公司的60股及40股將由買方及賣方分別持有。於最後實際可行日期，此條件已達成。*

買方可於任何時間及按其可能規定的該等條款豁免（以上(1)-(5)條除外）所載的任何交割條件。



---

## 董事會函件

---

未達交割條件：倘於交割條件期限或之前有任何交割條件未獲達成（而該等條件不曾之前獲得買方豁免），則買賣協議將即時終止，而買方有權於該日向賣方發出通知（但買方行使此權利不損害其可能擁有的任何其他權利或補救措施）：

- (1) 豁免當時未獲達成的交割條件；
- (2) 將交割條件期限延至交割條件期限後二十個營業日屆滿當日或之前；或
- (3) 終止買賣協議，

及

倘買方選擇根據上文(2)段延遲交割，則買賣協議的條文將告適用，猶如買賣協議所規定的交割日，即為延遲後的交割日一樣。

### 交割

交割須待交割條件獲達成後三個營業日發行，或倘未能達成所有條件，買方可以就該筆未達成的條件獲得豁免。

交割後，本公司將間接持有目標公司40%股權，而目標公司將不再為本公司之附屬公司，但仍然為聯營公司。因此，其財務業績將不會再合併至本集團之財務報表，但將於交割後採用權益會計法列賬。

於最後實際可行日期，本公司無意出售交割後目標公司餘下之40%股權。

### 代價及付款條件

#### 付款條件

在下列付款條件達成（或獲買方豁免）後，買方才需支付對價：

- (1) 交割完成；
- (2) 以按揭或質押方式進行的資產擔保措施(2)(i)、(2)(ii)、(2)(iii)、(2)(viii)項（載於本通函「董事會函件」中「擔保人的擔保及承諾」一節）已經按買方可

---

## 董事會函件

---

接納的條款落實並完成相應的登記手續，且該等擔保具有十足效力及作用；擔保方及賣方仍應當繼續促使執行(2)(iv)、(2)(v)、(2)(vi)、(2)(vii)項以按揭或質押方式進行的資產擔保措施（載於本通函「董事會函件」中「擔保人的擔保及承諾」一節）；

- (3) 無錫永慶房地產有限公司持有的土地證原件、嘉興湖畔華府置業有限公司持有的嘉興湖畔華府項目土地使用權權證原件已經移交給買方。

### 代價

代價人民幣 547,872,000 元按下述方式支付：

- (1) 於買賣協議正式簽署之日，買方已向賣方支付定金人民幣 10,000,000 元（該定金需還給買方）；
- (2) 在付款條件全部達成後，支付人民幣 487,872,000 元，並由賣方歸還上述人民幣 10,000,000 元定金予買方；及
- (3) 於買方或其指定人士獲登記為目標公司股東之日起滿三個月後的該日或 2016 年 1 月 31 日（以較後的日期為準）前，如賣方向買方提供獲買方滿意的證據以證明上海碩誠未根據對外擔保（「上海碩誠之對外擔保」）（包括(i)為本集團內公司即上海綠洲花園置業有限公司及上海斯格威大酒店有限公司之對外擔保（合稱「上海碩誠為集團公司之對外擔保」）及(ii)為本集團外的公司即上海美蘭湖商業管理有限公司及上海美蘭湖醫院投資有限公司之對外擔保（合稱「上海碩誠為外部公司之對外擔保」）（有關上海碩誠之對外擔保之詳情見第 9 頁之列表）實際承擔責任（即在上述付款日前上海碩誠之對外擔保未有被強制執行，沒有債權人向上海碩誠要求主張其承擔之上海碩誠之對外擔保下的責任，上海碩誠沒有就上海碩誠之對外擔保而支付款項給債權人），且上海碩誠之對外擔保均被妥善及不可撤回地全面解除的前提下，買方在上述擔保責任確認全面解除之日後十個工作日內向賣方支付標的股權對價餘額人民幣 60,000,000 元。

## 董事會函件

截至最後實際可行日期，上海碩誠之對外擔保情況如下表：

序號	主合同		保證合同		
	債務人	債權人	截至2015年 8月31日 債權金額 (人民幣/ 百萬元)	保證人	保證合同簽署日
上海碩誠為集團公司之對外擔保					
1.	上海綠洲花園置業有限公司	銀行A	500.00	上海碩誠	2014年
2.	上海斯格威大酒店有限公司	銀行B	1,451.60	上海碩誠	2014年3月
上海碩誠為外部公司之對外擔保					
3.	上海美蘭湖商業管理有限公司	銀行B	380.00	上海碩誠	2014年7月30日
4.	上海美蘭湖醫院投資有限公司	銀行B	299.14	上海碩誠	2014年7月30日
保證擔保金額合計			<u>2,630.74</u>		

### 代價調整

就上海碩誠在交割日前提提供的所有上海碩誠之對外擔保而言，倘(於交割前)上海碩誠向債權人實際承擔了付款條件，買方有權要求調整總代價為人民幣547,872,000元減去上海碩誠根據上海碩誠之對外擔保承擔的金額。如果金額不足抵扣，買方及上海碩誠除有權向債務人索償外，亦有權同步及按買方的選擇向賣方及/或本公司追償。

茲提述認購事項通函，除另有界定者外，本段所用詞彙與認購事項通函所界定者具有相同涵義。認購事項通函中「董事會函件」所載「其他安排」一節陳述如下：

「鑑於上述融資交易，倘若出現拖欠第三方債項之情形，本集團可能需承擔上述有關第三方債項之全部還款責任。中民嘉業已確認其對融資交易有全面了解。中民嘉業將於認購事項完成後，提供有利於本公司之背對背彌償保證(「中民嘉業彌償保證」)，以彌補本集團受上述第三方債項中或有負債的不良財政所影響，為本集團作

出彌償保證及使之免受因本公司或其任何附屬公司進行融資交易產生的損失和成本而造成的損害，前提為本公司須向中民嘉業支付任何因執行第三方債項下借款人向貸款銀行提供的現有抵押物或因其他原因，而從第三方債項有關人士收到或追回的任何收益、賠償或金錢。」

由於上海碩誠為外部公司之對外擔保亦包含於融資交易中，倘上海碩誠於交割前及於認購事項完成後已向上海碩誠為外部公司之對外擔保的主債權人實際承擔了還款責任並須據此付款，中民嘉業將根據中民嘉業彌償保證，為本集團作出彌償及使之免受因進行上海碩誠為外部公司之對外擔保產生的損失和成本而造成的損害。

### 擔保人的擔保及承諾

當中主要的擔保及承諾，包括但不限於：

- (1) 本公司(作為買賣協議項下擔保人)無條件和不可撤銷地承諾促使賣方及時地履行買賣協議項下之全部義務及責任，及全額彌償買方因賣方之不履約或延遲履約而給購買方造成之任何責任、損失、損害、花費和開支(不論是否於買賣協議內指明者)。
- (2) 鑒於根據上海碩誠之對外擔保提出的承諾，為保障買方權益：本公司應促使相關擁有人提供以下資產通過抵押、股權質押等形式對：(i)、賣方在本協議項下的各項義務和責任向買方提供擔保；及/或(ii)、上海碩誠提供擔保，即對交割日前提供的對外保證擔保(不包括上海碩誠為外部公司之對外擔保)之債務本息、違約金、損害賠償金、罰息、解除對外保證擔保的費用及實現債權費用等向債權人履行保證義務後所產生的對債務人的債權向上海碩誠提供擔保及或賠償。
  - (i) 上海住富房地產發展有限公司：持有的上海百潤房地產有限公司51%股權將質押給上海碩誠作為上海碩誠為集團公司提供對外擔保的反擔保；

---

## 董事會函件

---

- (ii) 無錫仲慶房地產開發有限公司：將其持有的無錫永慶房地產有限公司100%股權質押給上海碩誠作為上海碩誠為集團公司提供對外擔保的反擔保；
- (iii) 上海綠洲花園置業有限公司：將其持有的嘉興湖畔華府置業有限公司100%股權質押給上海碩誠作為上海碩誠為集團公司提供對外擔保的反擔保；
- (iv) 啟展投資有限公司：將其持有的上海斯格威大酒店有限公司56%股權，於解除現有的質押後，質押給上海碩誠作為上海碩誠為集團公司提供對外擔保的反擔保；
- (v) 嘉勤投資有限公司及上聯投資有限公司：將其持有的上海金心置業有限公司合計出資額人民幣70,000萬元對應的股權，於解除質押後，質押給上海碩誠作為上海碩誠為集團公司提供對外擔保的反擔保；
- (vi) 無錫永慶房地產開發有限公司：將其持有的無錫專案土地使用權（土地證號：錫新國用(2011)第030號）抵押給上海碩誠或買方；
- (vii) 嘉興湖畔華府置業有限公司：將其持有的嘉興湖畔華府項目土地使用權及附屬於土地之上的在建工程（土地證號：嘉土國用(2010)第413114號、嘉土國用(2010)第413113號）抵押給上海碩誠或買方；及
- (viii) 賣方同意將目標公司40%的股權質押給買方，為賣方在買賣協議項下向買方承擔的各項義務和責任提供擔保，以及根據為集團公司的對外擔保彌償上海碩誠的損失。

賣方應在相應的質押契約內所訂定期限內完成相關登記手續。

---

## 董事會函件

---

若上海碩誠為集團公司之對外擔保被全面解除，上海碩誠或買方應在該等保證擔保全部解除後立即無條件解除以上所有已落實的反擔保措施並取消其註冊（如已完成註冊手續）。

- (3) 交割日後，倘上海碩誠就其在交割日之前提供的上海碩誠之對外擔保（不包含上海碩誠為外部公司之對外擔保）向主債權人實際承擔了擔保責任，買方及上海碩誠除有權向債務人要求償付外，亦有權同步向賣方及／或本公司（按買方的選擇）追償，賣方及本公司應立即向上海碩誠償還所有代償款項。

### 代價基準

代價由(i)出售出售股份代價約人民幣322,600,000元及(ii)出售出售債券代價約274,600,000港元（按中國人民銀行於二零一五年九月三十日公佈的1:1.2194匯率計相當於人民幣225,200,000元，匯率並由買賣協議參與方一致同意）構成。代價乃由買方與賣方參考（其中包括）(i)出售債項；(ii)目標公司對上海碩誠支付的投資成本約457,600,000港元；(iii)截止二零一五年八月三十一日上海碩誠之綜合資產淨值約人民幣896,700,000元；及(iv)本通函「董事會函件」中「訂立買賣協議之理由」及「出售事項之財務影響」兩節所述出售事項之理由及裨益，經公平磋商後釐定。

董事認為，代價屬公平合理，符合一般商業條款，而訂立買賣協議及其項下擬進行之交易符合本公司及本公司股東的整體利益。

### 有關買方、賣方、目標公司、上海碩誠及上海綠洲雅實利之資料

買方為一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要業務為投資控股。買方是一所於深圳證券交易所及聯交所上市的萬科企業股份有限公司之全資附屬公司。

賣方為一家在英屬維京群島註冊成立的公司，乃本公司的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

---

## 董事會函件

---

目標公司乃本公司之間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。目標公司之主要資產乃其於上海碩誠之股權。根據目標公司按香港一般適用之會計標準編制之未經審核財務報表，目標公司錄得(i)截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度，目標公司錄得除所得稅前淨虧損約為4,758港元及除所得稅前淨虧損約4,758港元；及(ii)截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度，除所得稅後淨虧損約為4,758港元及除所得稅後淨虧損約4,758港元。於二零一五年四月三十日，目標公司之未經審核淨負債額約為38,056港元。

上海碩誠是依據中國法律設立並存續的有限責任公司，為目標公司之全資附屬公司，其主要業務為從事房地產及相關商業設施的開發、建設、經營、出租及物業管理、會所管理服務。

上海碩誠之主要資產為項目土地，項目土地位於中國上海市閘北區寶山路街道162街坊29丘和22丘，251街坊21丘和1/911丘，254街坊15/1丘、15/2丘和15/3丘，257街坊40丘，163街坊3丘地塊之土地使用權，開發的項目名稱為《上置·綠洲雅賓利花園》。根據本公司2014年年報中之物業詳情記載，項目地塊總樓面面積480,000平方米，其中目前正在開發和出售(尚未交房)的三期地塊樓面面積為159,500平方米，尚未啟動動遷的四期地塊樓面面積為185,500平方米。除此之外，項目的一期、二期，已經出售完畢。

根據上海碩誠按普遍接受的香港的會計標準編製之未經審核財務報表，截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度，上海碩誠錄得之(i)營業收入分別約為人民幣13,905,086元及人民幣19,624,400元；(ii)除所得稅前淨利潤約為人民幣15,402,864元及除所得稅前淨虧損約為人民幣10,792,519元、及(iii)除所得稅後淨利潤約為人民幣11,034,758元及除所得稅後淨虧損約為人民幣10,628,193元。於二零一五年八月三十一日，上海碩誠之未經審核淨資產約為人民幣896,700,000元。

於最後實際可行日期，賣方持有目標公司100%股權的法定及實益權益，目標公司持有上海碩誠100%股權的法定及實益權益。

### 訂立買賣協議之原因及裨益

本集團是一家綜合物業發展商，主要在中國上海、瀋陽及海口從事住宅物業為主的住宅及商業地產的開發及銷售，特別集中於中至高端的住宅物業。作為一家綜合物業發展商，擁有多個於不同發展階段的物業項目，董事認為優化本集團的資源以維持資產流動性及提升股東之回報對本集團是為重要。經考慮(i)出售事項所得款

---

## 董事會函件

---

項淨額預計約人民幣545,000,000元(經扣除相關費用及開支)有助改善本集團的財務狀況及(ii)該物業經由賣方及買方同意之估計價值接近於估值(於本集團及買方訂立買賣協議後，由估值師編製)，(iii)出售事項所得款項淨值對舒緩本集團的償還其銀行貸款的短期所需資金而言很重要(詳情請參閱認購事項通函「董事會函件」中「認購事項所得款項用途」及「認購事項之理由及裨益」兩節)；及(iv)出售事項可讓本集團與集團買方的母公司建立業務關係，董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議條款屬公平合理，而訂立買賣協議符合本公司及股東之整體利益。

買方是萬科企業股份有限公司的全資附屬公司，萬科企業股份有限公司及其子公司為專業化房地產公司，主營業務包括房地產開發及物業服務，是中國最大的房地產開發運營商之一。本集團有意與之開展戰略合作，出售事項是雙方戰略合作的開端。

### 出售事項之財務影響

交割後，本公司將間接持有目標公司餘下之40%股權，而目標公司將不再為本公司的附屬公司，但仍然為聯營公司。因此，其財務業績將不會再合併至本集團之財務報表，但將採用權益會計法列賬。

預期本集團將就出售事項錄得人民幣56,000,000元之虧損，這代表著代價，加上本集團作為聯營公司所保留上海碩誠的餘下之40%股權截至二零一五年八月三十一日的公允價值約人民幣320,600,000元(從估值計算出來)，減去截至二零一五年八月三十一日止上海碩誠綜合淨資產賬面值約人民幣896,700,000元，以及可能因出售事項而產生的潛在稅務負債約人民幣27,800,000元。而交割後本集團之合併資產淨值亦會相應減少。然而，出售事項對本集團之最後財務影響將受目標公司及上海碩誠於交割日期之財務狀況之影響。

儘管出售事項錄得虧損，經考慮(如上文所述)出售事項所得款項淨值、認購事項所得款項淨額約1,486,000,000港元對本集團於二零一五年年末前短期的資金需要而言很重要，以及考慮其他原因後，本公司認為，出售事項及買賣協議符合本公司及股東的整體利益。



## 上市規則涵義

根據上市規則第14章，由於出售事項之適用比率大於25%但少於75%，根據上市規則出售事項構成本公司一項重大交易，須遵守申報、公佈及股東批准之規定。

由於就董事於作出一切合理查詢後所深知及全悉，並無股東於買賣協議中擁有任何重大權益，故此倘本公司須召開股東大會以批准買賣協議項下擬進行交易之相關決議案，並無股東需放棄投票。本公司已就出售事項接獲上置投資向本公司發出書面批准，根據上市規則第14.44條，上置投資發出的有關書面批准可代替就批准出售事項而舉行之股東大會。上置投資為持有2,889,659,128股股份(根據最後實際可行日期5,664,713,722股已發行股份，佔本公司已發行股本及投票權約51.01%)及擁有投票權之控股股東。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
上置集團有限公司  
聯席主席兼行政總裁  
王自雄  
謹啟

二零一五年十一月二十六日

## 1. 債務

## 借貸

於二零一五年九月三十日（即本債務聲明的最後實際可行日期），本集團未償還借貸之詳情如下：

		九月三十日 千港元
銀行借貸－有抵押	(a)	3,673,192
銀行借貸－無抵押		0
其他借貸－有抵押	(b)	3,207,055
其他借貸－無抵押		548,239
		<hr/>
即期部分		7,428,486
		<hr/>
銀行借貸－有抵押	(a)	7,443,203
銀行借貸－無抵押		0
其他借貸－有抵押	(b)	1,296,890
其他借貸－無抵押		193,116
		<hr/>
非即期部分		8,933,209
		<hr/>
總額		<u>16,361,695</u>

(a) 於二零一五年九月三十日營業結束後，本集團銀行借貸約111.17億港元乃由抵押若干銀行存款、租賃土地、投資物業、持作出售或開發中物業、物業、廠房及設備、部分未來物業預售所得款項及一間附屬公司的權益擔保。此外，除上述銀行借貸外，銀行貸款7.2億港元由本公司主席施建先生及施建先生的配偶司曉東女士擔保。銀行貸款2億港元由抵押施建先生所持有的私人物業所擔保。

(b) 於二零一五年七月三十一日營業結束後，本集團其他借貸約45.04億港元乃由抵押若干租賃土地、持作出售或開發中物業及於若干附屬公司的權益擔保。此外，除上述銀行借貸外，本金為18.56億港元的定期貸款由上置投資及施建先生擔保，另一本金為6.34億港元的定期貸款由施建先生所擔保。

## 或然負債

(1) 本集團就若干銀行授予本集團物業的若干商品房承購人的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，倘商品房承購人償還按揭時違約，則本集團負責償還未償還按揭貸款，連同任何應計利息及違約的買方欠付銀行的罰

金。本集團隨後有權接管物業的業權。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款日期開始及於商品房承購人抵押相關物業證書予授出按揭貸款的銀行作為抵押品之日結束。本集團訂立總本金額約170,900,000港元的擔保合約，該等合約於二零一五年九月三十日營業結束時仍有效。

- (2) 茲提述本公司日期為二零一五年九月二十四日的公告及認購事項通函有關若干融資交易(定義見內文)的「董事會函件」一節「其他安排」分節。就有關該等融資交易，本公司及／或其若干附屬公司被證實就施建先生的若干關連人士的第三方債項已簽立以銀行為受益人之若干擔保及一項按揭。第三方債項的未償還本金總額於二零一五年八月三十一日約為人民幣23.827億元。有關詳情，請參閱前述本通函分節及前述公告。
- (3) 除上述者外，及除於本集團日常業務過程中的集團內負債及正常交易及其他應付款項外，於二零一二年九月三十日營業結束時，本集團並無就任何貸款資本、銀行投資、貸款、債務證券或其他類似債項、融資租賃或租購承擔、承兌負債(不包括政策的貿易單據)或可接納信貸、振全、抵押、押計、擔保或其他重大負債的任何未償還債項。

## 2. 營運資金

董事認為，經考慮本集團可獲得的財務資源及信貸額、出售事項所得款項淨額以及認購事項所得款項淨額，若無發生無法預見的情況，本集團將擁有充足營運資金可滿足其自本通函日期起未來十二個月之現時需求。

## 3. 本集團的財務及貿易前景

交割完成後，本公司將從出售事項獲取所得款項淨值約人民幣545,000,000元。所得款項淨值及認購事項所得的新資金將令本公司得以於來年滿足營運資金的需要及支付債務。出售事項及認購事項完成後，憑藉整體得以改善的財政狀況(尤其包括負債比率減少)及強大的母公司，本集團將致力加快因財政限制而進展緩慢的現有項目發展進度，而有了新控股股東的支持，本公司亦展望發展其業務的新機遇。

以下為獨立估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團選定物業權益於2015年8月31日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

**Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited**  
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong  
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001  
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港皇后大道東1號太古廣場三座6樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

華通投資有限公司(「賣方」)為上置集團有限公司(「貴公司」)之全資附屬公司，同意出售美盛資源有限公司(「目標公司」)(為 貴公司全資附屬公司)60%股權及出售60%股東貸款。目標公司之主要資產為其於在上海發展上置·綠洲雅賓利花園的碩誠置業有限公司(「上海碩誠」)之股權。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」或「吾等」)接獲 貴公司指示，就 貴公司及其附屬公司(下文統稱「目標集團」)於中國擁有權益之物業提供估值服務以供披露之用。吾等確認已進行視察，作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就物業權益於二零一五年八月三十一日(「估值日期」)的資本值向 閣下提供意見。

吾等之估值基於市場價值進行。吾等界定市場價值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等採用比較法對第一類待售物業及第四類已訂約將被目標集團收購物業之物業權益進行估值，假設於其現有狀況以交吉方式出售該等物業，並參考相關市場上

可資比較的銷售交易。該方法以廣泛接納之市場交易為最佳指標，並預先假定該市場上之相關交易可申延至推斷同類物業之價值，惟須受多種因素的限制。

吾等採用收入法就第二類作目標集團投資用途物業之物業權益進行估值，計及自現有租約所獲取之物業租金收入及／或於現有市場中可取得之租金收入，並計及租賃之可復歸潛在收入作出適當的考慮，再將該租金收入按適當的資本化比率資本化來釐定市值。

就於估值日期在建之第三類物業，吾等假設此類物業將按照目標集團向吾等提供之最近期發展計劃而發展並完工。於達致吾等估值意見時，吾等採用比較法並參考相關市場內可供參考之可資比較銷售證據，亦計及於估值日期有關建設階段之建築成本及專業費用，以及完成發展項目將需要之餘下開支及費用。吾等依賴目標集團於估值日期提供的應計建築費用及專業費用，且吾等並無發現該等費用與其他類似發展項目出現不一致。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益欠負的任何質押、按揭或債項，並無考慮於出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有列明者外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開銷。

在進行物業權益估值時，吾等遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值－專業準則》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等相當倚賴目標集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用、租賃詳情和其他一切有關事項的建議。

吾等曾獲提供多份有關物業權益的產權文件副本，包括房地產權證及其他正式圖則，並已作出有關查詢。吾等在可能情況下已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有產權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等相

當倚賴 貴公司中國法律顧問上海嚴義明律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無理由懷疑目標集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求目標集團確認所提供之資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

吾等並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但假設吾等所獲產權文件和正式平面圖所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況和設施是否適合在其上進行開發。吾等估值時假設該等方面的狀況均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

王萍女士已於二零一五年八月十日至八月十三日進行實地視察。王萍女士為於中國物業估值方面擁有九年經驗之中國房地產估價師。

本報告闡述所有貨幣單位均為人民幣。

吾等的估值概述如下並隨附估值證書。

此 致

上置集團有限公司

香港灣仔

港灣道18號

中環廣場

40樓4006室

董事會 台照

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

董事

姚贈榮

*MRICS MHKIS RPS (GP)*

二零一五年十一月二十六日

附註：

姚贈榮為特許測量師，擁有21年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。

## 估值概要

## 第一類 – 目標集團於中國持作出售的物業權益

編號	物業	於二零一五年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣
1.	位於中國上海閘北區 中華新路288弄1號 上置·綠洲雅賓利花園一期的 3個未出售零售單位	58,586,000
2.	位於中國上海閘北區 寶昌路399弄1-6號 上置·綠洲雅賓利花園二期的 3個未出售零售單位及56個未出售泊車位	136,576,000
	小計：	<u>195,162,000</u>

## 第二類 – 目標集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	於二零一五年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣
3.	位於中國上海閘北區 中華新路350號及396號 上置·綠洲雅賓利花園地下 零售市場	361,482,000
	小計：	<u>361,482,000</u>

## 第三類－目標集團於中國持有的發展中物業權益

編號	物業	於二零一五年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣
4.	位於中國上海閘北區 寶山路254街坊16丘 施工中的上置·綠洲雅賓利花園三期	6,270,455,000
	小計：	<u>6,270,455,000</u>

## 第四類－貴集團於中國就未來發展訂約收購的物業權益

編號	物業	於二零一五年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣
5.	位於中國上海閘北區 止園路以西、西藏北路以東、中華新路以北及天通庵路以 南的一幅土地	無商業價值
	小計：	<u>無</u>
	合共：	<u><u>6,827,099,000</u></u>

## 附註：

- 吾等並無賦予該物業任何商業價值，由於目標集團並未獲取該物業的土地使用權。為作參考用途，吾等認為，假設已獲所有相關權證及樓宇可作完成閒置地盤進行自由轉讓，物業價值於估值日期為人民幣4,292,400,000元。



## 估值證書

## 第一類 – 目標集團於中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣
1.	位於中國上海閘北區 中華新路288弄1號 上置·綠洲雅賓利 花園一期的 3個未出售零售單位	該物業包括於二零零七年落成的住宅發展項目上置·綠洲雅賓利花園一期的三個零售單位。  該等單位的總樓面面積約1,238.03平方米。  上置·綠洲雅賓利一期已獲出讓土地使用權至2073年9月30日屆滿，作住宅用途。	該物業現時空置待售。	58,586,000

## 附註：

1. 根據上海房產證-滬房地閘字(2007)第017880號，上置·綠洲雅賓利花園一期總樓面面積約為74,582.61平方米的各樓宇，由上海綠洲雅賓利置業有限公司(「上海雅賓利」，上海碩城的全資附屬公司)擁有。有關樓宇的相關土地使用權已出讓予上海雅賓利至2073年9月30日，
2. 3個零售單位的單位地址如下：
 

單位地址

中興路699號

中華新路288弄3號1樓3室

中華新路288弄4號1樓2室
3. 主要證書／批文的概要如下：
  - a. 房產證 有
4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
  - (a) 上海雅賓利持有該物業的擁有權；
  - (b) 該物業並無涉及任何按揭書抵押；及
  - (c) 上海雅賓利有權在不產生應付費用的情況下租賃、轉讓及以其他方式處置該物業。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣
2.	位於中國上海閘北區 寶昌路399弄1-6號 上置·綠洲雅賓利 花園二期的 3個未出售零售單位及 56個未出售泊車位	該物業包括於二零一一年落成的住宅發展項目上置·綠洲雅賓利花園二期的三個零售單位及56個泊車位。  該等單位的總樓面面積約2,427.28平方米。  上置·綠洲雅賓利花園二期已獲出讓土地使用權至2073年9月30日屆滿，作住宅用途。	該物業現時空置待售。	136,576,000

## 附註：

1. 根據上海房產證—滬房地開字(2011)第003652號，上置·綠洲雅賓利花園二期總樓面面積約為61,377.57平方米的各樓宇，由上海碩誠擁有。有關樓宇的相關土地使用權已出讓予上海碩誠發展至2073年9月30日。
2. 3個零售單位的單位地址如下：
  - 單位地址
  - 寶昌路263-293號1樓
  - 寶昌路399弄6號1樓01-02室
  - 寶昌路399弄6號2樓
3. 主要證書／批文的概要如下：
  - a. 房產證 有
4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
  - (a) 上海碩誠持有該物業的擁有權；
  - (b) 該物業並無涉及任何按揭書抵押；及
  - (c) 上海碩誠有權在不產生應付費用的情況下租賃、轉讓及以其他方式處置該物業。

## 估值證書

## 第二類 – 貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣
3.	位於中國上海閘北區 中華新路350號及396號 上置·綠洲雅賓利花園 地下零售市場	綠洲花園地下零售市場為一個 住宅區內園境區地庫中的兩 層市場，其入口位於地面，於 二零一一年竣工。  該物業的總樓面面積（「總樓面 面積」）約23,657.38平方米， 詳情載列如下：	於估值日期，零 售部份連同100個 泊車位出租予一 名租客。而其餘 汽車泊車位以短 期方式出租。	361,482,000
		用途	樓層	總樓面面積 (平方米)
		入口	一樓	66.09
		零售	地庫一樓	11,521.34
		泊車位 (301個)	地庫二樓	12,069.95
		總計：		<u><u>23,657.38</u></u>
		該物業已獲出讓土地使用權至 2049年10月14日屆滿，作商 業及泊車位用途。		

## 附註：

- 根據兩份日期為2012年8月28日的上海房產證—滬房地閘字(2011)第010488號及第010489號，該物業樓面面積約為23,657.38平方米由上海碩誠擁有，而有關樓宇的相關土地使用權連同土地總面積約12,384平方米已出讓予上海碩誠作商業及泊車用途，為期由2009年10月14日至2049年10月14日止。
- 根據一份租賃協議，該物業的零售部份連同可出租總面積12,560平方米已出租至Tesco Commercial (Zhejiang) Co., Ltd. 中華新路分店，為期由2012年1月11日至2032年1月10日止，目前每年租金為人民幣16,446,535元。首三年每日租金為每平方米人民幣3.5元，而由第四年開始每年增加2.5%。
- 根據上海碩誠的一封澄清函件，於地庫二樓的301個地下泊車位中，有100個地下泊車位於租賃期內免費為Tesco Commercial提供。

4. 主要證書／批文的概要如下：
  - a. 房產證 有
5. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
  - (a) 上海碩城持有該物業的擁有權；
  - (b) 該物業受一項按揭所規限，且抵押合同對雙方均具約束力；及
  - (c) 上海碩城有權在不產生應付費用的情況下使用及租賃該物業；並有權在獲取按揭人的允許下出售該物業。

## 估值證書

## 第三類－貴集團於中國持有的發展中物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣
4.	位於中國上海閘北區 寶山路254街坊16丘施 工中的上置·綠洲雅賓 利花園三期	該物業包括於住宅發展項目上 置·綠洲雅賓利花園三期，現 正進行施工。	該物業現正進行 施工。	6,270,450,000
		該處公共交通設備完善，附近 設有地鐵8號線中華新路站。 四周環境為一個新發展的住宅 區，配有商舖、學校及園境 區。		
		據上海碩城告知，預計該物業 於2016年8月竣工。於竣工 後，該物業將有總樓面面積 (「總樓面面積」)約214,577.02 平方米，詳情載列如下：		
		用途	總樓面面積 (平方米)	
		住宅	159,198.71	
		零售	1,157.96	
		泊車位(766個)	37,798.94	
		配套	16,421.41	
		總計：	<u>214,577.02</u>	
		據上海碩城告知，估計該物 業的總建築成本約為人民幣 7,993,000,000元，於截至估 值日期，已支付其中人民幣 6,237,000,000元。		
		該物業已獲出讓土地使用權至 2073年9月30日屆滿，作住宅 用途。		

## 附註：

- 根據上海房產證-滬房地閘字(2013)第000303號，該物業所處之地盤面積約為54,499平方米的一幅土地，其土地使用權已出讓予上海碩誠至2073年9月30日屆滿，作住宅用途。

2. 根據授予上海碩誠的建設工程規劃許可證–滬閘建(2013) FA31010820134085號，總樓面面積約215,753.45平方米的物業已獲批進行建築工程。
3. 根據三項建築工程施工許可證(編號0301ZB0333D09至0301ZB0333D11)，相關地方機關已准許該物業展開總樓面面積約215,753.45平方米的建築工程。
4. 根據房產測量報告，竣工後該物業總樓面面積約為214,577.02平方米。於該物業的估值，吾等依賴的發展參數符合房產測量報告所載資料。
5. 根據授予碩誠發展的三項預售許可證–閘北房管(2014)預字第0000293號、第0000562號及第0000175號，上海碩城有權向買方出售該物業六座樓宇，總樓面面積約96,608.93平方米。
6. 據上海碩誠告知，該物業多個住宅單位(總樓面面積約為53,896平方米)已預售予多名第三方，總代價為人民幣3,333,434,665元。該等物業單位尚未合法及實際轉讓，因此吾等的估值包括該等單位。於達致吾等對該物業資本值的意見時，吾等已考慮該等物業單位的訂約價。
7. 我們認為該物業於估值日期如同竣工的市值為人民幣10,131,000,000元。
8. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見，其中包括下列各項：
  - a. 上海碩城已全數支付有關該物業的土地出讓金，並已合法獲得該物業的土地使用權；
  - b. 上海碩城所獲的房產證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證為合法有效；
  - c. 該物業受一項按揭所規限，且抵押合同對雙方均具約束力；
  - d. 上海碩城有權根據附註五所述的預售許可證出售該等單位；及
  - e. 上海碩城有權轉讓該物業土地，然而，有關行動須作預先通知，並不可損害按揭人的利益。
9. 主要證書／批文的概要如下：
 

a. 房產證(僅供土地)	有
b. 建設工程規劃許可證	有
c. 建築工程施工許可證	有
d. 預售許可證	部份
e. 建設工程竣工驗收證／表	不適用

## 估值證書

## 第四類－貴集團於中國訂約收購的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣
5.	位於中國上海閘北區 止園路以西、西藏北 路以東、中華新路以 北及天通庵路以南的 一幅土地	該物業(稱為上置·綠洲雅賓 利花園四期)包括一幅地盤面 積約43,800平方米的土地,計 劃將其發展成具備住宅、辦公 室、零售及部份配套設施的綜 合發展項目。	該物業目前由將 拆毀的舊有樓宇 佔用,尚未拆除。	無商業價值
		而該物業已獲出讓土地使用權 至2073年9月30日屆滿,作住 宅用途。		

## 附註：

1. 根據日期為2003年7月25日,由上海市閘北區房屋土地管理屋及上海碩誠簽訂的上海國有土地使用權出讓合同一滬房地閘(2003)出讓合同92號,一幅地盤面積約為143,970平方米(包括上置·綠洲雅賓利花園一期至四期土地,其中一至三期的土地已獲得房產證)的土地的土地使用權已訂約出讓予上海碩誠,該物業已出讓土地使用權予至2073年9月30日屆滿,作住宅用途。土地出讓金為人民幣1,569,806元。  
  
據上海碩城告知,該物業的地盤面積約為43,800平方米。
2. 該物業目前由將拆毀的舊有樓宇佔用,而吾等尚未接獲任何拆除或施工方案。
3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益出具的法律意見,其中包括下列各項:
  - (a) 由於該物業的土地處於拆遷狀態,上海碩城並無獲取該物業之土地使用權。
4. 對物業進行估值時,吾等依賴上述的法律意見,並無賦予物業任何商業價值。然而,為作參考用途,吾等認為,假設已獲所有相關權證及樓宇可作完成閒置地盤進行自由轉讓,物業市值於估值日為人民幣4,292,400,000元。

## 1. 責任聲明

本通函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。各董事願就此共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事實，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### 2.1 董事之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或任何其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉）；(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市發行人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或淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	股權概約	
				合計	百分比
施建	13,006,991	2,324 (附註1)	2,889,659,128 (附註2)	2,902,668,443	51.24%
卓福民	-	160,000 (附註3)	-	160,000	0.003%

附註：

1. 該等股份由施建先生之配偶司曉東女士持有。
2. 該等2,889,659,128股股份由上置投資持有。由於施建先生及其配偶司曉東女士共同實益擁有上置投資的66%已發行股本，施先生被視為於該等2,889,659,128股股份中擁有權益。
3. 該等股份由卓福民先生之配偶何佩佩女士持有。

除本附錄第2.1段所披露者外，於最後實際可行日期據董事之所知，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份或相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉而(a)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被當作或視作擁有之權益或淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須記入本文所提述之登記冊內；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所。

於最後實際可行日期，除本附錄下文第2.2段附註所披露者外，概無董事為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任何權益或淡倉之公司之董事或僱員。

## 2.2 主要股東之權益

於最後實際可行日期，以下人士(除本公司之董事或主要行政人員外)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須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉：

### 於股份之好倉

股東名稱	身份	持有已發行普通股 股份數目 (附註1)	股權概約 百分比
司曉東	實益擁有人、 配偶及公司權益	2,902,668,443 (L) (附註2)	51.24%
上置投資	實益擁有人	2,889,659,128 (L)	51.01%
中國民生投資	於受控制法團的權益	12,500,000,000 (L) (附註3)	220.66%
中民嘉業	實益擁有人	12,500,000,000 (L)	220.66%

附註：

- (1) 「L」指於股份之好倉。
- (2) 該等股份包括由司曉東女士持有之2,324股股份，由其配偶施建先生持有之13,006,991股股份以及上置投資擁有權益之2,889,659,128股股份。

- (3) 中民嘉業由中國民生投資全資擁有。因此，於認購事項完成之後，根據證券及期貨條例中國民生投資被視為於中民嘉業持有的股份中擁有權益。

### 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，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（惟不包括於一年內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）。

### 4. 專業人士及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專業人士的資格：

名稱	資格
仲量聯行	獨立估值師

仲量聯行就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函所載的形式及涵義，轉載彼等的函件及引述彼等的名稱，而彼等迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，仲量聯行並無於本集團任何成員公司股本中擁有任何權益，亦無擁有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（無論在法律上是否可強制執行）。

### 5. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司並無涉及任何重大訴訟或申索，而本公司或其任何附屬公司概無任何尚未了結或受到威脅的任何重大訴訟或申索。

### 6. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自之聯繫人士於直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的任何業務中擁有任何權益。

### 7. 董事及專業人士於資產／合約的權益及其他權益

- (a) 概無董事或仲量聯行於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日（即本集團最近刊發之經審核財務報表之編製日期）起收購或出售或租賃或擬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。

- (b) 於最後實際可行日期，(除根據日期為二零一五年九月二十四日之公告所披露的融資交易外) 概無董事或仲量聯行於本集團任何成員公司所訂立之任何合約或協議中直接或間接擁有重大權益。

## 8. 重大合約

以下為本集團的成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內訂立的重大或可屬重大合約(不包括於日常業務中所訂立者)：

- (a) 本公司(作為擔保人)訂立日期為二零一三年十二月十九日的擔保合同以擔保黑鷹(上海)投資管理有限公司於黑鷹(作為借款人)與銀行A(作為貸款人)訂立的日期分別為二零一三年十二月十九日、二零一三年十二月十九日及二零一四年五月四日的三份貸款協議項下還款責任的擔保，總額達人民幣1,300,000,000元(1,586,000,000港元)。進一步詳情載於本公司日期為二零一五年九月二十四日的公告及認購事項通函「董事會函件」一節「其他安排」；
- (b) 本公司、無錫永慶房地產有限公司(本公司擁有98.75%之附屬公司)及上海碩誠置業有限公司(本公司全資附屬公司)(作為擔保人)訂立日期為二零一四年七月三十日的擔保合同以擔保上海金羅店開發有限公司就上海金羅店開發有限公司(作為借款人)與銀行B(作為貸款人)訂立的日期為二零零九年十月二十九日的貸款協議項下還款責任的擔保，貸款為人民幣600,000,000元(732,000,000港元)。進一步詳情載於本公司日期為二零一五年九月二十四日的公告及認購事項通函「董事會函件」一節「其他安排」；
- (c) 本公司、無錫永慶房地產有限公司(本公司擁有98.75%之附屬公司)及上海碩誠置業有限公司(本公司全資附屬公司)(作為擔保人)訂立日期為二零一四年七月三十日的擔保合同以擔保上海美蘭湖醫院投資有限公司於擔保上海美蘭湖醫院投資有限公司(作為借款人)與銀行B(作為貸款人)訂立的日期為二零一二年六月十二日的貸款協議項下還款責任的擔保，貸款為人民幣450,000,000元。進一步詳情載於本公司日期為二零一五年九月二十四日的公告及認購事項通函「董事會函件」一節「其他安排」。
- (d) 上海安信復興置地有限公司(作為抵押人)(本公司擁有其51.48%權益的附屬公司)訂立日期為二零一四年九月一日的物業按揭合同抵押其所擁有的物業以銀行C為受益人的物業按揭，以擔保上海美蘭湖婦產科醫院有限公司

於其(作為借款人)與銀行C(作為貸款人)訂立的日期為二零一四年九月一日的貸款協議項下的還款責任，貸款為人民幣30,000,000元(36,600,000港元)。進一步詳情載於本公司日期為二零一五年九月二十四日的公告及認購事項通函「董事會函件」一節「其他安排」；

- (e) 本公司(作為擔保人)訂立日期為二零一四年九月十九日的擔保合同以擔保成都上置置業有限公司於成都上置置業有限公司(作為借款人)與銀行D(作為貸款人)訂立的日期為二零一四年十二月十九日的貸款協議項下還款責任的擔保，貸款金額為人民幣400,000,000元(488,000,000港元)。進一步詳情載於本公司日期為二零一五年九月二十四日的公告及認購事項通函「董事會函件」一節「其他安排」；
- (f) 本公司、保利房地產(集團)股份有限公司及上置投資控股有限公司訂立日期為二零一五年六月五日的諒解備忘錄，據此，保利地產(集團)股份有限公司有意按認購價每股0.25港元認購本公司將予配發及發行以供認購之股份。進一步詳情載於本公司日期為二零一五年六月九日的公告；
- (g) 本公司、保利房地產(集團)股份有限公司及上置投資控股有限公司訂立日期為二零一五年八月十四日的終止協議共同同意終止日期為二零一五年六月五日的諒解備忘錄。進一步詳情載於本公司日期為二零一五年八月十四日的公告；
- (h) 本公司、中民嘉業投資有限公司及上置投資控股有限公司訂立日期為二零一五年九月十二日的諒解備忘錄，據此，中民嘉業投資有限公司有意直接或間接透過一家全資附屬公司按認購價每股0.10港元認購本公司將配發及發行以供認購之股份；
- (i) 就認購事項日期為二零一五年十月九日之認購協議；及
- (j) 買賣協議。

## 9. 一般事項

- (a) 茲提述本公司日期為二零一五年十月二日之公告。本公司現正物色合適的候選人士填補本公司的公司秘書空缺。一經確認相關委聘，本公司將另行刊發公告。

- (b) 本公司註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而總辦事處及香港主要營業地點為香港灣仔港灣道18號中環廣場40樓4006室。
- (c) 本公司之股份過戶登記總處為 MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為 The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke MH08, Bermuda。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (e) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

## 10. 備查文件

下列文件的副本由本通函刊發日期起至二零一五年十二月十日（即本通函日期起計不少於14天）（包括該日）期間於任何平日（公眾假期除外）上午九時正至下午五時正在本公司主要營業地點（地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場40樓4006室）可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段中所述的重大合約；
- (c) 本通函第II-1頁至第II-12頁所載由估值師就該物業編製的估值報告；
- (d) 本附錄「專業人士及同意書」一段中所述的書面同意書；
- (e) 本公司截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度的年度報告；
- (f) 本公司截至二零一五年六月三十日止六個月的中期報告；
- (g) 本公司自二零一四年十二月三十一日以來刊發的通函；及
- (h) 本通函。