

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，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公佈全部或任何部分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。

本公佈僅供參考之用。本公佈並不構成出售或招攬購買任何於美國或其他司法管轄區之證券之建議，其中該等建議、招攬或出售可能於根據任何該等司法管轄區之證券法例登記或認可前乃非法。在並無登記或未獲適用豁免登記之情況下，不得在美國提呈發售或出售證券。任何於美國進行之證券公開發售將透過招股章程進行。該等招股章程將含有有關作出發售之公司及其管理及財務報表之詳細資料。本公司不得在美國進行證券公開發售。



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)

**發行人民幣336,600,000元二零一三年到期
可轉換為上置集團有限公司普通股之
4.5厘可換股債券**

獨家配售代理



UBS 瑞銀投資銀行

於二零零八年八月一日，本公司與認購人訂立債券購買協議，據此認購人同意根據債券購買協議之條款及條件，認購本金總額為人民幣336,600,000元(約383,200,000港元)之債券。

初步換股價1.00港元相當於股份在二零零八年八月一日(即債券購買協議日期)於聯交所之收市價溢價約13.6%。假設債券按換股價每股1.00港元獲悉數轉換，債券將可轉換為383,200,000股換股股份，相當於債券購買協議日期本公司已發行股本約13.8%，以及相當於經發行及配發換股股份擴大後之本公司已發行股本約12.1%。

債券持有人有權於於截止日期後四十一天起直至到期日前七天期間，隨時將所有或部分債券轉換為股份，或倘該債券將根據其條款由本公司於到期日前贖回，則直至確定贖回該債券之日期前7個工作天前之任何日期之營業時間結束時，或如有關債券持有人根據條款及條件發出要求贖回之通知，則直至於發出該通知前一日之營業時間結束時。除非之前已贖回、轉換、購買及註銷債券，否則債券將於到期日按本金額之141.84%贖回。

換股股份將根據於二零零八年五月二十一日舉行之本公司股東週年大會上授予董事之一般授權，由本公司發行及配發。到目前為止，尚未根據該項一般授權發行任何股份。

發行債券之預計所得款淨額(扣除佣金及預計開支後)約人民幣322,900,000元(約367,600,000港元)，目前擬供本公司支付海口項目之部份土地出讓金。

債券購買協議(將於二零零八年九月十九日或認購人全權酌情釐定的其他日期(惟該日期不得遲於二零零八年十月二十四日)完成)須待當中所載之先決條件獲達成及/或豁免後方告完成。此外，債券購買協議可在若干情況下終止。其他資料請參閱下文「債券購買協議」一段。

由於債券購買協議附帶條件，可能會或未必會完成，因而債券可能會或未必會獲發行，股東及有意投資人士在買賣股份時務請審慎行事。

本公司不會申請債券上市。本公司將向聯交所申請批准換股股份上市及買賣。

債券購買協議

日期： 二零零八年八月一日

發行人： 上置集團有限公司*

認購人： 認購人及認購人各自同意認購之債券本金額如下：

(i) Sculptor Finance (MD) Ireland Limited 認購本金額為人民幣 72,700,000 元 (約 82,760,000 港元) 之債券；

(ii) Sculptor Finance (AS) Ireland Limited 認購本金額為人民幣 123,200,000 元 (約 140,260,000 港元) 之債券。

(iii) Sculptor Finance (SI) Ireland Limited 認購本金額人民幣 6,100,000 元 (約 6,940,000 港元) 之債券；及

(iv) Forum Asian Realty Income II, L.P. 認購本金額人民幣 134,600,000 元 (約 153,230,000 港元) 之債券。

認購人(i)至(iii)屬同一投資者，而認購人(iv)則與其他認購人無關。認購人獨立於本公司及其關連人士(按上市規則定義)，且與該等人士並無任何關連。

擔保： 列為本公司須付之所有應付款額，及本公司根據構成債券之信託契據以及債券應履行之責任，將由擔保人及本公司日後之任何附屬公司(已根據中國法律成立者除外)共同及個別地作出無條件及不能撤回之擔保。

先決條件： 認購債券須待以下條件(其中包括)達成後方告完成：

(i) 就各認購人合理意見，滿意其對本集團作出之盡職調查結果；

- (ii) 上置投資應已簽立一份承諾書，並交付予認購人，其中彼承諾未經各認購人書面同意前，不會於債券購買協議日期至截止日期90天後之期間出售任何股份或進行具相似後果之其他交易；
- (iii) 簽立構成債券之信託契據以及有關透過向本公司代理付款而支付債券本金及利息之付款及轉換代理協議；
- (iv) 於債券購買協議日期至截止日期之期間，股份在聯交所不應就任何原因曾暫停買賣多於兩個交易日（除為了就根據債券購買協議發行債券及任何屬日常性質交易而審批所刊發公佈外）；
- (v) 於兌換債券後發行之新股已獲批准於聯交所上市及買賣；
- (vi) 將若干法律意見交付認購人及債券信託人；
- (vii) 於截止日期，本公司及債券購買協議項下之擔保人之聲明及保證均應是真實、準確及正確，且於任何重大方面沒有誤導成份，而本公司及擔保人應已履行彼等於債券購買協議下之責任；
- (viii) 本公司於截止日期或之前已交付債券購買協議要求之不同文件及證書或其他交易文件，包括上置投資發出之證書，當中其確認截至截止日期，(a) 施建先生及其聯繫人（按上市規則定義）共同持有上置投資最少62%已發行股本；(b) 上置投資分別持有本公司最少40%已發行股本，及(c) 於簽立證書日期，施建先生、其聯繫人或上置投資各方概不是任何協議或安排（其履行將導致本公司控制權變動）之訂約方；

- (ix) 自債券購買日期起，本公司或其任何附屬公司概無訂立假若條款及條件自該日起應用則會被條款及條件禁制之任何交易；
- (x) 自債券購買協議日期至截止日期期間不得發生或存有任何具有或可能有理由地具有重大不利影響（按債券購買協議定義）之事件或變動，或任何涉及預期變動之發展。

倘債券購買協議之先決條件未能於截止日期或之前達成，債券購買協議將會終止，而債券購買協議之訂約方將獲免除及撤銷彼等分別就於該日期將認購及發行債券之責任（本公司就債券認購協議規定之開支付款之責任、債券購買協議項下儘管終止訂約方仍須履行的相關責任及有關終止前存在或與有關終止相關之任何責任除外）。

終止：

若有以下情況，各認購人可就其本身於向本公司支付債券的發行價前，於截止日期透過通知終止債券購買協議（僅就其本身）：

- (i) 倘相關認購人得知，(1) 就債券購買協議所載之保證及陳述中任何重大方面有任何違反或發生任何事件致使有關保證及陳述屬不真實或不正確，或(2) 本公司或任何擔保人在任何方面無法履行或遵守其於任何交易文件下之任何承諾或協議，或(3) 發生任何可能構成（倘債券已獲發行）違約情況的事件（如條款及條件所載），或任何可能成為（倘債券已獲發行）違約情況（經給予通知或到期時間或其他條件）的事件（如條款及條件所載）；
- (ii) 倘國家或國際之貨幣、金融、政治或經濟情況或貨幣匯率或外匯管制出現任何變動或涉及預期變動之任何事態發展（相關認購人認為會對購買債券或債券或股份價值有重大不利影響

者，或判定繼續購買債券或於二級市場買賣債券或股份為不可行或不妥當者)；

- (iii) 倘任何中國、英國、紐約州、美國聯邦或香港之有關當局對中國、英國、美國或香港之商業銀行活動實施全面停市(經相關認購人與本公司作出該等諮詢後，認為在合理可行情況下會對購買債券或債券或股份價值有重大不利影響者，或判定繼續購買債券或於二級市場買賣債券或股份為不可行或不妥當者)；
- (iv) 倘有爆發適對衝突或恐怖主義活動或疫症或衝突升級或恐怖主義活動或疫症擴散(經相關認購人與本公司作出該等諮詢後，認為會在合理可行情況下對購買債券或債券或股份價值有重大不利影響者，或判定繼續購買債券或於二級市場買賣債券或股份為不可行或不妥當者)；
- (v) 倘於債券購買協議訂立日期或之後有下列情況發生：(1) 證券全面在紐約證券交易所、納斯達克股票市場、倫敦證券交易所或聯交所暫停買賣或對買賣施加嚴重限制；或(2) 本公司之證券在聯交所暫停買賣(惟(a)就根據債券購買協議發行債券審批所刊發公佈；及(b)相關認購人認為不會對發行及購買債券或債券或股份價值有重大不利影響而導致任何股份於聯交所暫停買賣之情況除外)。
- (vi) 倘於債券購買協議訂立日期或之後有下列情況發生或存在：(1) 相關認購人認為屬不利，涉及本公司或其附屬公司、共同控制實體、聯繫人或聯屬公司的資產、負債、狀況(財務或其他)、營運業績、業務、物業、前景或事務的預期變動的任何變動、發展或事件；(ii) 任何向本公司或其附屬公司、共同控制實體、聯繫人或聯屬公司申索超過3,000,000美元(或以另一種貨幣結算3,000,000美元之等值)的通知、要求、索償、程序或訴訟(每宗計)；或(iii) 本公司或其任何附屬公司、共同控

制實體、聯繫人或聯屬公司任何數額超過3,000,000美元（或以另一種貨幣結算3,000,000美元之等值）（不論以單一或彙總計）與任何金融負債或其他責任的違約情況。

完成：待上述先決條件達成（或認購人豁免）後，認購債券預期將於截止日期完成。

獨家配售代理

本公司已委任配售代理，以就配售債券作為本公司唯一及獨家之配售代理。就董事所深知、盡悉及確信，獨家配售代理乃獨立於本公司及其關連人士的第三方（按上市規則定義）。

債券主要條款

債券主要條款概述如下：

- 發行人：本公司
- 本金額：人民幣336,600,000元（約相等於383,200,000港元）
- 發行價：100%債券本金。
- 所得款項淨額：發行債券預計所得款項淨額（扣除佣金及預計開支後）約為人民幣322,900,000元（約相等於367,600,000港元）
- 利息：年息4.5厘，每半年支付
- 換股權：債券持有人將有權全部或部分（金額人民幣100,000元或其完整倍數）轉換債券為股份
- 轉換債券時將予發行之換股股份數目將以所轉換債券之人民幣本金額（按1.00港元兌人民幣0.8784元之固定匯率換算為港元）除以於有關債券的相關轉換日期生效之換股價予以釐定。
- 換股期：換股權可於於截止日期後四十一日起直至到期日前七天期間由持有人選擇隨時行使，或倘有關債券已於到期日前被本公司要求贖回，則為直至定為贖回有關債券日期之前不遲於七個營業日之營

業時間結束時為止，或倘有關債券持有人根據條款及條件發出要求贖回之通知，則直至發出有關通知前之營業時間結束時為止

換股價：

初始價每股1.00港元，較(i)股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.88港元溢價約13.6%；(ii)股份於截至(並包括)最後交易日止五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.88港元溢價約13.6%，及(iii)股份於截至(並包括)最後交易日止十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.879港元溢價約13.8%，以及(iv)股份於截至(並包括)最後交易日止二十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.855港元溢價約17.0%。

換股價乃本公司及認購人於最後交易日參考股份現行市價，經公平磋商後釐定。

換股價之調整：

換股價可因(其中包括)分拆股份、股份合併或重新分類、溢利或儲備資本化、資本分派、股份股息、供股及其他可能造成債券持有人攤薄影響之事件而予以調整。

如現金股息與同一財政年度之其他現金股息一同計算時，超出產生有關現金股息之財政年度期間之綜合溢利30%(有關計算乃參照本公司有關財政年度之經審核綜合損益表將換股價乘以由股份當時市價(不包括股息的公允市值)除以每股當時市價的分數所作出)，換股價亦將就任何多出之現金股息作出調整。

若換股價出現任何調整，本公司將根據上市規則第13.09條發出公佈，通知股東前述事件。本公司將安排一間獨立投資銀行或專業會計師樓，就調整是否按照條款及條件作出而發表意見。

根據一般授權配發：

換股股份將根據股東於本公司在二零零八年五月二十一日舉行之股東週年大會上向董事授予之一般授權而發行及配發。

重設換股價：	倘於緊接二零零九年一月二十五日、二零零九年七月二十五日、二零一零年一月二十五日、二零一零年七月二十五日、二零一一年一月二十五日及二零一一年六月二十五日任何日期(各為「重設日」)之前二十個持續交易日期間，股份於各交易日之平均收市價(「交投量加權平均收市價」)均低於有關重設日之換股價，換股價將予以調整，以使重設日的交投量加權平均收市價為於及包括有關重設日生效之換股價，惟
	<p>(i) 換股價不得減低至每股0.70港元以下；及</p> <p>(ii) 根據以上換股價重設機制對換股價作出之任何調整只能向下調整。</p>
現金結算選擇權：	若由於換股價之調整或重設機制，導致轉換債券後發行之換股股份可能超過本公司之一般授權20%，本公司將僅發行最多達上述一般授權20%水平的換股股份，並將透過行使根據條款及條件給予本公司之現金結算選擇權以現金支付餘額。
債券之地位：	債券構成本公司之直接、優先、非從屬、無條件及無抵押責任，而彼此之間於任何時間均享有同等權益且無優先高低之分。
換股股份之地位：	換股股份與有關換股股份持有人登記於本公司股東名冊上之有關日期之當時已發行股份在任何方面將享有同等權益。
債券持有人選擇贖回：	本公司將於截止日期起計三年之日期根據任何債券持有人之選擇，按其人民幣本金額乘以122.39%之美元等值贖回全部或部分有關持有人之債券。
控制權變動贖回：	倘本公司出現根據二零一三年債券之控制權變動觸發事件，本公司將根據任何債券持有人之選擇，按債券之提早贖回金額之美元等值連同應計及未支付之利息贖回全部而非僅贖回部分有關持有人之債券。

- 就除牌贖回： 倘股份不再於聯交所上市(或如適用，在替代交易所上市)，本公司將根據任何債券持有人之選擇按債券之提早贖回金額之美元等值連同應計及未支付之利息贖回全部而非僅贖回部分有關持有人之債券。
- 於出現違約時贖回： 在出現違約事件時，債券將按提早贖回金額之美元等值贖回。
- 本公司選擇贖回：
- (i) 如於有關贖回通知刊登前的日期，股份於連續30個交易日中任何20個交易日之收市價最低為提早贖回金額175%除以換股比率，本公司可於截止日期起計三年之日期後及到期日前任何時間按債券之提早贖回金額之美元等值連同應計及未支付之利息贖回全部而非僅贖回部分債券。
- 如於連續30個交易日中任何20個交易日期間出現導致換股價變動之任何事件，將按獨立投資銀行之決定就有關日子作出適當調整，以計算有關日子之換股價。
- (ii) 如於有關贖回通知發出前原先發行債券之總本金額最少90%已被兌換、贖回或購買及註銷，本公司可於到期日前任何時間按提早贖回金額之美元等值連同應計及未支付之利息贖回全部而非僅贖回部分債券。
- 就稅務理由贖回： 如(1)本公司就百慕達、英屬處女群島或中國香港或該等地區有權力徵稅之任何政治分支或任何機關之任何法律或法規出現任何變更或作出任何修訂，或有關法律及法規之一般應用或官方詮釋出現任何變更(有關變更或修訂於截止日期或之後生效)而經已或將須支付額外稅務款額；及(2)本公司經採取可行之合理措施後仍然無法避免有關責任，則本公司可於到期前任何時間按提早贖回金額之美元等值連同應計及未支付之利息贖回全部而非部分債券。

- 到期日： 除非於之前按條款及條件之規定兌換或贖回或購買及註銷債券，本公司將按債券人民幣本金額之美元等值乘以 141.84% 於到期日贖回各債券。
- 上市： 本公司並不會申請將債券上市。本公司將向聯交所申請批准換股股份上市及買賣。
- 債券形式： 以記名發行及可自由轉讓
- 面額： 人民幣 100,000 元
- 不抵押保證： 在任何債券仍未贖回之情況下，本公司將不會及不會允許其任何附屬公司直接或間接引致、承擔或允許存有任何其於債券發行日期或之後購置屬任何性質的資產或任何種類的物業的留置權（條款及條件允許的留置權除外），除非債券與有關留置權被同等及按比例抵押（或若將由有關留置權作抵押的責任或負債從屬於支付債券的責任，則除非債券於抵押留置權之前已被抵押）。
- 其他條款： 債券及構成債券之信託契據將限制本公司及其附屬公司進行下列行為的能力（因應資格及例外情況而定）：
- 引起債務
 - 支付限定款項
 - 造成、允許存有或實現任何於配發或內部交易的限制
 - 發行或出售股本
 - 訂立關聯交易
 - 訂立售後回租交易
 - 出售資產

本公司及若干股東作出之禁售承諾

本公司已承諾，根據債券購買協議，於證券購買協議起計至截止日期後90日期間，未經各認購人事先書面同意前，本公司將不會發行、提呈發售、出售、訂約出售、質押或以其他方式處置(或公開宣佈上述者)任何股份或可兌換或交換為股份或就股份而行使之證券或可購買股份之認股權證或其他權利、或其價值乃直接或間接參考股份價格釐定之任何證券或金融產品，包括股權互換、遠期銷售及有權接收任何股份之期權(不論該合約是否以交付股份或該等其他證券之方式，以現金或其他形式交收)，惟以下除外：(a)根據債券購買協議發行之債券或(b)根據債券之換股條文發行之股份或(c)根據本公司於二零零二年五月二十三日採納之購股權計劃發行之股份或(d)根據二零一零年債券換股條文發行之股份。

上置投資將不可撤回及無條件地向認購人承諾，由債券購買協議日期起至截止日期後90日內，未經認購人事先書面同意前(有關同意書不得被無理扣起或延遲)，其本身、其可行使管理或投票控制權之實體或聯屬公司以及代表其或彼等行事之任何人士，將不會發行、提呈發售、出售、訂約出售、質押或以其他方式處置(或公開宣佈上述者)任何股份或可兌換或交換為股份或就股份而行使之證券或可購買股份之認股權證或其他權利、或其價值乃直接或間接參考股份價格釐定之任何證券或金融產品，包括股權互換、遠期銷售及有權接收任何股份之期權(不論該合約是否以交付股份或該等其他證券之方式，以現金或其他形式交收)，惟以下除外(a)根據債券購買協議發行之債券或(b)根據債券之換股條文發行之股份或(c)根據本公司購股權計劃發行之股份或(d)根據二零一零年債券換股條文發行之股份。

對股本之影響

基於初始換股價為每股1.00港元及假設債券獲悉數轉換，債券將可轉換為383,196,718股換股股份(相當於總面值38,319,671.80港元)，相當於本公司於本公佈日期已發行股本約13.8%，及經發行及配發換股股份擴大之已發行股本約12.1%。

基於重設機制下的最低換股價0.70港元，債券將可轉換為547,423,888股換股股份，相當於本公司於本公佈日期已發行股本約19.66%，及經發行及配發換股股份擴大之已發行股本約16.43%。

於二零零八年八月一日（即債券購買協議日期），本公司已發行股本為278,388,119.70港元，分為2,783,881,197股股份。下表概述本公司於債券購買協議日期及緊隨以每股1.00港元之初始換股價悉數轉換債券後之持股架構（假設二零一零年債券概無轉換及假設二零一零年債券獲悉數轉換）：

股東	於債券購買協議日期		假設債券按每股1.00港元之 初始換股價悉數轉換為股份惟概無 轉換尚未轉換之二零一零年債券		假設債券及尚未轉換之二零一零年 債券分別按每股1.00港元及每股1.35港元 之初始換股價悉數轉換為股份	
	股份數目	佔本公司已發行股 本之大約百分比	股份數目	佔經發行換股股份 擴大之本公司已發 行股本之大約 百分比	股份數目	佔經發行換股股份 及兌換尚未轉換之 二零一零年債券時 發行之股份擴大之 本公司已發行股本 之大約百分比
上置投資控股有限公司	1,248,400,938	44.84%	1,248,400,938	39.42%	1,248,400,938	39.02%
董事及彼等配偶	3,147,314	0.12%	3,147,314	0.10%	3,147,314	0.10**
其他公眾股東	1,532,332,945	55.04%	1,532,332,945	48.38%	1,564,555,167 (附註)	48.90%
債券持有人	無	無	383,196,721	12.10%	383,196,721	11.98%
總計	2,783,881,197	100.00%	3,167,077,918	100.00%	3,199,300,140	100%

附註：包括根據悉數轉換未轉換之二零一零年債券而發行之股份。

發行債券之理由

由於發行債券可透過引入兩間國際策略投資者即時為本公司提供資金，故董事認為此乃本公司籌集額外資金之適合方法，而倘若債券轉換成換股股份，則可擴大本公司股東基礎。

債券購買協議之條款及條件及債券(包括利息及換股價)乃經本公司、配售代理及認購人按公平基礎磋商後，並按照正常商業條款而釐定。

董事認為，債券購買協議之條款及債券(包括利息及換股價以及董事認為與市場慣例一致的換股價調整條文)公平合理，並符合本公司及各股東整體利益。

所得款項用途

發行債券之預計所得款淨額(扣除佣金及預計開支後)約人民幣322,900,000元(約367,600,000港元)，目前擬供本公司支付海口項目之部分土地出讓金。

根據上述所得款淨額及初始換股價，本公司每份換股股份之淨價約0.96港元。

一般事項

本集團為一家主要於中國上海及瀋陽從事住宅及商業房產開發與銷售之綜合性房地產開發公司，特別專注於中高檔住宅物業。

於本公佈日期前十二個月，本公司並無就發行任何股份證券籌得任何資金。

債券購買協議(將於二零零八年九月十九日或認購人全權酌情釐定的其他日期(惟該日期不得遲於二零零八年十月二十四日)完成)須待當中所載之先決條件獲達成及/或豁免後方告完成。此外，債券購買協議可在若干情況下終止。其他資料請參閱上文「債券購買協議」一段。

由於債券購買協議附帶條件，可能會或未必會完成，股東及有意投資人士在買賣本公司股份時務請審慎行事。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「額外稅務款額」	指	應由本公司支付，或由擔保人(視情況而定)支付，使扣除或預扣有關稅項後債券持有人所收之款項淨額與沒有扣除或預扣任何稅項前之應收款額相等的該等額外款額
「替代交易所」	指	倘股份於任何時間未能於聯交所上市及買賣，則為股份當時上市或報價或買賣之主要證券交易所或證券市場
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「債券」	指	本公司將要發行之本金總額為人民幣336,600,000元以人民幣計值及美元結算之可換股債券
「債券購買協議」	指	本公司、擔保人及認購人就有關認購人認購債券訂立，日期為二零零八年八月一日之有條件協議
「債券持有人」	指	債券不時之持有人
「截止日期」	指	二零零八年九月十九日下午三時正(香港時間)或認購人全權酌情釐定之該日期(惟該日期不得遲於二零零八年十月二十四日)
「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
「控制權」	指	就有關本公司而言，指收購或控制本公司已發行股本投票權50%以上，或可委任及／或罷免本公司董事會或其他管治組織之全部或大部分成員之權利，不論有關權利是否透過擁有股本、管有投票權、合約或以其他方式直接或間接取得
「換股日期」	指	有關債券而言，將視為退還該債券之証力、及交付有關換股通知之日及(如適用)根據有關債券就換股權之行使支付任何款項或作出彌償保證之日兩者較後日期之下一個聯交所交易日

「換股價」	指	初步為每股股份 1.00 港元 (可予調整)
「換股比率」	指	換股比率相等於每份債券之人民幣本金額 (按固定匯率 1.00 港元兌人民幣 0.8784 元兌換為港元) 除以當時之換股價
「換股股份」	指	本公司於行使債券隨附之換股權而將予配發及發行之該等新股份
「董事」	指	本公司董事
「提早贖回金額」	指	就每份本金額人民幣 100,000 元之債券，就調整債券付息按每半年計算直至回贖日期，相當於每年淨收益率 11% 的金額
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	China Edifice Holdings Ltd.、China Edifice Ltd.、越永投資有限公司、昇高投資有限公司、安信置地(上海)有限公司、龍泰投資有限公司、萬達資源有限公司、嘉勤投資有限公司、金輝資源有限公司、金豐企業有限公司、Jadecorp Investment Limited、高新實業有限公司、康明投資有限公司、力康投資有限公司、Linhill Investment Limited、美盛資源有限公司、宏輝控股有限公司、寶華投資有限公司、Prosogo Investment Limited、上聯投資有限公司、華通投資有限公司、星域投資有限公司、超能通訊有限公司、偉東資源有限公司、佳美有限公司、永高投資有限公司，全部均為本公司附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後交易日」	指	二零零八年八月一日，即債券購買協議日期
「留置權」	指	任何按揭、抵押、抵押權益、產權負擔、留置權或任何形式之質押 (包括但不限於任何種類之任何條件銷售或其他所有權保留協議或有關性質之租賃或任何設立任何按揭、抵押、抵押權益、留置權、質押、地役或任何種類之產權負擔)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「到期日」	指	截止日期起計五年之日

「配售代理」	指	瑞銀投資銀行，有關債券之獨家配售代理
「中國」	指	中華人民共和國
「利率計算日」	指	相關款項到期日前兩個營業日當日
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「現貨匯率」	指	就每個利率計算日而言，指本公司根據條款及條件所決定之利率
「上置投資」	指	持有本公司已發行股份約44.84%之本公司之控股股東上置投資控股有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	由配售代理物色之債券買家，即Sculptor Finance (MD) Ireland Limited、Sculptor Finance (AS) Ireland Limited、Sculptor Finance (SI) Ireland Limited及Forum Asian Realty Income II, L.P.
「條款及條件」	指	載於債券購買協議第三節之債券條款及條件
「交易日」	指	聯交所或替代交易所(視情況而定)開市交易之日，倘於一個或多個連續交易日並無呈報股份之收市價，則該等日期將不予計算為交易日
「交易文件」	指	債券、債券購買協議、構成債券之信托契據、有關債權之付款及轉換代理協議以及所有其他有關發行債券及債券購買協議擬進行之交易之文件
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美元等值」	指	(i) 就人民幣計值之債券下到期以人民幣計值之金額而言，以相關利率計算日期之現貨匯率轉換為美元之人民幣金額；及

(ii) 就港元計值之債券下到期以港元計值之金額而言，以相關利率計算日期之現貨匯率轉換為美元之港元金額

「二零一零年債券」	指	本公司於二零零五年十一月九日發行本金總額386,000,000港元，於二零一零年十一月九日到期之年息3.5厘可換股可贖回債券
「二零一三年票據」	指	本公司於二零一三年到期2億美元按年息8.625厘之有擔保票據
「%」	指	百分比

承董事會命
上置集團有限公司
主席
施建

香港，二零零八年八月一日

除文義另有所指外，人民幣乃以1.00港元兌人民幣0.8784元之匯率兌換為港元，僅供說明用途，並不表示任何人民幣或港元金額已經或應已或可以於有關日期按上述匯率或任何其他匯率兌換。

若本公佈之英文版及中文版之間存有任何差異，則以英文版為準。

於本公佈日期，董事會由十名董事組成，其中五名為執行董事，即施建先生、李耀民先生、虞海生先生、蔣旭東先生及李偉民先生；其中兩名為非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生；及其中三名為獨立非執行董事，即楊國榮先生、姜燮富先生及葉怡福先生。

* 僅供識別