

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。



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 165,000,000 港元二零一三年到期
可轉換為上置集團有限公司股份之 2.5 厘可換股債券**

董事會宣佈，本公司與買方於二零零八年十二月十五日訂立債券購買協議，據此，買方同意根據債券購買協議之條款及條件，認購本金總額為 165,000,000 港元之債券。

初步換股價 0.55 港元相當於 (i) 較股份於二零零八年十二月五日 (即股份於聯交所暫停買賣以待刊發有關合約細則之公佈前之最後交易日) 在聯交所所報之收市價每股 0.530 港元溢價約 3.77% 及 (ii) 較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股 0.480 港元溢價約 14.58%。假設債券按初步換股價每股 0.55 港元獲悉數轉換，債券將可轉換為 300,000,000 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 10.78%，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 9.728%。

債券持有人有權於發行債券日期後 60 日起至不遲於到期日前七個營業日之日之營業時間結束止期間任何時間將所有或部分債券轉換為股份。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 135% 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，概無任何股份已根據該一般授權予以發行。發行債券之預計所得款淨額(扣除預計開支後)約164,000,000港元，目前擬供本公司用於項目開發及營運資金。

債券購買協議預期將於二零零八年十二月二十九日(或本公司及買方書面協定之其他日期)完成，惟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」一節。由於債券購買協議附帶條件，未必一定會完成，因而債券未必一定會獲發行，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。

繼本公司於二零零八年十二月八日作出公佈後，董事會宣佈本公司與買方於二零零八年十二月十五日訂立債券購買協議，據此，買方同意根據債券購買協議之條款及條件，認購本金總額為165,000,000港元之債券。根據合約細則，須由合約細則日期起計5日內訂立債券購買協議，但訂約方已透過書面協議協定延後上述時限。

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，概無任何股份已根據該一般授權予以發行。

債券購買協議

日期：二零零八年十二月十五日

發行人：本公司

認購人：

(i) 佳富投資有限公司，CITIC Capital China Real Estate Investment Fund III L.P. 之全資附屬公司

(ii) CITIC Capital China Access Fund Limited

董事確認，就彼等經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及彼等之最終實益擁有人均獨立於本公司或其附屬公司之董事、行政總裁及主要股東或彼等各自之任何聯繫人士（定義見上市規則）且與彼等並無關連。

擔保：

本公司於債券下須付之所有應付款額，及本公司根據債券妥當及依時履行之責任，將由擔保人及本公司日後之多家附屬公司（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：

債券購買協議須待（其中包括）以下條件達成後方告完成：

(i) 施建先生及上置投資已簽立一份承諾書並交付予買方，據此，彼承諾（其中包括）未經買方書面同意前，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；

(ii) 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（除為了就發行債券及任何屬日常性質交易而審批所刊發公佈外）；

(iii) 於兌換債券後發行之新股已獲批准於聯交所上市及買賣；

- (iv) 將若干法律意見交付買方；
- (v) 於截止日期，(a)本公司及擔保人於債券購買協議項下之聲明及保證在任何重大方面均應是真實、準確及正確，且於任何重大方面沒有誤導成份，及(b)本公司及擔保人應已履行彼等各自於債券購買協議下列為應於截止日期或之前履行之責任；
- (vi) 本公司於截止日期或之前已交付債券購買協議要求或規定之各有關文件及證書，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士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%已發行股本及發行人之至少700,000,000股普通股，及(c)於簽立證書日期，施建先生、其聯繫人士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；
- (vii) 於截止日期發行債券不會根據債券之條款和條件觸發任何違約事件，且自債券購買協議日期起，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生效則會被條款及條件禁制之任何交易；及
- (viii) 完成對有關本公司及其業務(買方認為有需要者)之盡職審查，而其結果並無與本公司提供之資料及聲明出現任何重大偏離。

倘債券購買協議之先決條件未能於截止日期前達成，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（本公司及認購人就債券認購協議規定之開支付款之責任除外）。

買方可按其酌情權根據彼等共同認為適宜之該等條款豁免遵守上述一項或多項先決條件。

終止：

若有以下情況，買方可於截止日期向本公司支付債券的發行價前，透過聯合通知終止債券購買協議：

- (1) 倘買方得知，就債券購買協議及承諾所載之保證及聲明中任何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，或本公司或任何擔保人或上置投資未能履行其於債券購買協議及承諾下之任何承諾或協議；
- (2) 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（認購人認為其會對購買債券或債券或股份價值有不利影響者）；

- (3) 倘於債券購買協議日期或之後發生下列情況：(i) 任何事件或變動或任何涉及可能變動之事態發展，而是或將很可能導致重大不利影響（如債券購買協議所界定）；(ii) 國家或國際之貨幣、金融、政治或經濟狀況或匯率或外匯管制出現任何變動或涉及可能變動之事態發展；(iii) 中國或英國或美國或香港之商業銀行活動被中國、英國、紐約州、美國聯邦或香港之有關當局全面禁止；(iv) 敵對或恐怖活動或疫症爆發或情況升級（而買方認為已對債券之購買或債券或股份之價值造成不利影響）；(v) 紐約證券交易所、納斯達克證券交易市場、倫敦證券交易所或聯交所之證券交易全面被暫停或受到重大限制；(vi) 並無發生任何國際信譽評級機構對本公司任何證券之信譽評級或本公司前景之信譽評級進行降級或已發出任何通知擬或可能進行降級或有關可能令本公司任何證券之信譽評級或本公司前景之信譽評級被任何國際信譽評級機構作出更改但並無指示可能變動之方向之任何檢討；或(vii) 本公司之證券在聯交所被暫停買賣超過連續二個交易日（惟因(a) 審批有關根據債券購買協議發行債券之公佈；及(b) 買方認為是屬於日常性質之事件而使股份在聯交所暫停買賣則除外）；或
- (4) 倘於截止日期前並未達成或未獲買方豁免上述任何先決條件。

完成：

待上述先決條件達成（或獲買方豁免）後，債券購買協議預期將於截止日期完成。

債券主要條款

債券主要條款概述如下：

發行人：	本公司
認購人：	(i) 佳富投資有限公司，CITIC Capital China Real Estate Investment Fund III L.P.之全資附屬公司，彼已同意認購本金額為126,000,000港元之債券；及 (ii) CITIC Capital China Access Fund Limited，彼已同意認購本金額為39,000,000港元之債券。
本金額：	165,000,000 港元
發行價：	165,000,000 港元
利息：	年息2.5厘
到期日：	截止日期起計滿五年之日
到期贖回價：	除非之前已贖回、轉換或購買及註銷，否則債券將於到期日按本金額之135%，連同應計及未付之利息贖回，惟倘於到期日前發生調整事件(如下文所述)，則於到期日應付之贖回價將為提早贖回金額。

調整事件：

下列情況下將發生調整事件：

- (i) 於二零零九年至二零一二年期間任何年度之經審核銷售降至低於相關目標銷售（二零零九年為 4,600,000,000 港元，其後各年每年增加 25%）；
- (ii) 於二零零九年至二零一二年期間任何年度之經審核純利降至低於相關目標淨收入（二零零九年為 540,000,000 港元，其後各年每年增加 15%）；
- (iii) 股份之平均每日成交量（根據有關連續 180 個交易日期間之交易日數目之平均數計算）於債券發行日期首週年後任何連續 180 日低於 15,000,000 股（「**成交量調整事件**」）；或
- (iv) 本公司在未經大多數債券持有人書面同意前，進一步發行任何債券、票據及其他債務證券，而給予投資者之轉換價為優於當時適用於債券之換股價。

換股價：

債券持有人將有權按每股初步換股價0.55港元(可予調整)將債券轉換為股份，初步換股價較(i)股份於二零零八年十二月五日(即股份於聯交所暫停買賣以待刊發有關合約細則之公佈前之最後交易日)在聯交所所報之收市價每股0.530港元溢價約3.77%；(ii)股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.480元溢價約14.58%；(iii)股份於截至最後交易日(包括該日)止5個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.511港元溢價7.63%；(iv)股份於截至最後交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.484港元溢價13.64%；及(v)股份於截至最後交易日(包括該日)止20個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.435港元溢價26.44%。

換股價乃本公司及買方參考股份於合約細則日期前之市價，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(不包括股息的公允價值)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，就調整是否按照條款及條件作出而發表意見。
換股期：	換股權可於自債券發行日期後60日起至不遲於到期日前7個營業日之日之營業時間結束止期間任何時間由債券持有人選擇行使。
債券持有人選擇贖回：	本公司須於截止日期起計三年之日期後任何時間根據債券持有人之選擇，按其於有關指定贖回日期(「認沽期權日」)之本金額之120%連同應計及未付之利息贖回有關持有人全部而僅非部分之債券，惟倘於認沽期權日前發生調整事件(如上文所述)，則於認沽期權日應付之贖回價將為提早贖回金額。

就除牌或控制權變動或其他
相關事件贖回：

本公司須按債券持有人的選擇，於發生以下事件時按提早贖回金額
贖回有關持有人全部而僅非部分之債券：

- (i) 股份不再在聯交所(或如適用，替代交易所)上市或獲准買賣，
或股份被暫停買賣超過連續21個交易日；
- (ii) 倘發生本公司控制權變動之事件；
- (iii) 當本公司核數師(a)因與本公司或其管理層出現任何分歧(於審
核費或任何其他並非關於公認會計原則可能出現偏差之事宜方
面之分歧除外)而辭任，除非有關辭任獲大多數債券持有人於
辭任日期起計14日內發出書面接納；或(b)在未取得大多數債券
持有人之事先書面同意下，被更換為除羅兵咸永道會計師事務
所、德勤•關黃陳方會計師行、安永會計師事務所或畢馬威會
計師事務所以外之會計師行；
- (iv) 於發行債券日期後任何財政期間結算日債項對權益比率超過
80%；或
- (v) 本公司或其任何附屬公司訂立任何關於保障或受惠於任何利
率、價格指數或信貸評級之波動之衍生工具交易，而其債務金
額合計(不論實際或或然)超過本公司最近之財政期間之權益賬
面值之50%。

於出現違約事件時贖回：

於出現違約事件時，債券將按提早贖回金額予以贖回。

本公司選擇贖回：

本公司：

- (i) 可於債券發行日期首週年後 180 日當日起計至到期日前任何時間，在向債券持有人發出不少於 60 日通知下，如上述通知所載（根據債券持有人之間之比例）於指定贖回日期前 14 日按相等於彼等於指定贖回日期之提早贖回金額之贖回價贖回 50% 尚未贖回債券（「**50% 債券**」），惟(a)股份於向債券持有人發出有關贖回通知日期前 30 個連續交易日中任何 20 日之收市價（如聯交所或（視情況而定）替代交易所同等之報價表所報）至少為當時適用換股價之 150%；及 (b) 成交量調整事件（如上文所載）於發出上述贖回通知前仍未發生；
- (ii) 可於隨著其行使上文 (i) 段所載權利完成贖回 50% 債券後至到期日前任何時間，在向債券持有人發出不少於 60 日通知下，如上述通知所載於指定贖回日期前 14 日按相等於彼等於指定贖回日期之提早贖回金額之贖回價贖回全部而僅非部分餘下尚未贖回債券，惟股份於向債券持有人發出有關贖回通知日期前 30 個連續交易日中任何 20 日之收市價（如聯交所或（視情況而定）替代交易所同等之報價表所報）至少為當時適用換股價之 200%；或

(iii)可於到期日前任何時間，在向債券持有人發出不少於 60 日通知下，如上述通知所載於指定贖回日期前十四 (14) 日按有關指定贖回日期之提早贖回金額贖回全部而僅非部分尚未贖回債券，如原已發行債券之本金額至少 90% 已被轉換、贖回或購買及註銷；

契諾：

本公司向債券持有人承諾其將(i)遵守二零一三年票據之條款及條件中條件5所載之所有契諾；(ii)立即知會債券持有人違反或不遵從二零一三年票據所載之任何上述契諾；及(iii)以債券持有人為受益人訂立契約，當中載有債券持有人將於二零一三年票據獲悉數贖回或購買或二零一三年票據所載之契諾因任何原因而不再具有任何效力後七日(7)內建議之契諾。

債券之地位：

債券構成本公司之直接、非從屬、無條件及無抵押責任。

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。

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：

100,000 港元

不抵押保證：

只要仍有任何債券仍未被贖回：

- (i) 本公司及擔保人將不會以其業務、資產或收入之全部或任何部分（現在或將來的）設立或容許存在任何抵押，以擔保任何相關債務或擔保與任何相關債務有關之任何擔保或彌償保證；及
- (ii) 本公司與擔保人將促使概無其附屬公司或任何其他人士以該附屬公司或該其他人士之業務、資產或收入之全部或任何部分（現在或將來的）設立或容許存在任何抵押，以擔保本公司、擔保人或其任何附屬公司之任何相關債務，或擔保與本公司、擔保人或其任何附屬公司之任何相關債務有關之任何擔保或彌償保證，

除非與此同時或之前，本公司於債券項下之責任或相關擔保人於其擔保項下之責任(i)相等及按比例擔保；或(ii)享有該等其他擔保、保證、彌償保證或其他安排之利益，並經大多數債券持有人所批准者。

本公司及若干股東作出之禁售承諾

本公司已根據債券購買協議承諾，其將不會及代其行動之任何人士亦將不會於債券購買協議之日期起至截止日期後90日止期間，在沒有買方之事先書面同意情況下，發行、提呈、出售、合約出售、抵押或以其他方式處置（或就此公開宣佈）任何股份或可轉換或可交換為或可行使以換取股份之證券或認股權證或其他可購買股份之權利或價值直接或間接參照股份價格予以釐定之任何證券或財務產品，包括相當於可收取任何股份權利之股權掉期、遠期銷售及期權（不論該合約是否透過交付股份或有關其他證券、以現金或其他方式進行結算），惟(a)根據債券之換股條文發行之股份或(b)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除外。

施建先生及上置投資分別將於截止日期作出承諾，以不可撤回及無條件地以買方為受益人承諾，於債券購買協議之日期起至截止日期後90日止期間，彼及其行使管理或投票控制權之任何實體或聯屬公司，以及由上置投資實益擁有股份或上置投資及施建先生於股份中擁有之任何直接或間接權益之任何承押人及代其行動之任何人士將不會在沒有買方之事先書面同意情況下，發行、提呈、出售、合約出售、抵押或以其他方式處置(或就此公開宣佈)任何股份或可轉換或可交換為或可行使以換取股份之證券或認股權證或其他可購買股份之權利或價值直接或間接參照股份價格予以釐定之任何證券或財務產品，包括相當於可收取任何股份權利之股權掉期、遠期銷售及期權(不論該合約是否透過交付股份或有關其他證券、以現金或其他方式進行結算)或上置投資及／或施建先生於股份中擁有之任何直接或間接權益(惟(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)根據本公司之購股權計劃發行之股份除外)，此外由截止日期後90日至並無已發行但未贖回之債券之日期為止之期間，彼須維持施建先生於本公司之直接及間接股權總額在30%或以上(按全面攤薄及已轉換基準計)，且不附帶及免除第三方之所有留置權、押記、產權負擔、擔保權益或索償，並須防止作出或容許任何事情發生導致出現控制權變動。

對股本之影響

根據每股0.55港元之換股價計算並假設債券獲悉數轉換，債券將可轉換為300,000,000股換股股份(相當於總面值為165,000,000港元)，佔本公司於債券購買協議之日期已發行股本約10.78%及本公司經發行及配發該等換股股份擴大後之已發行股本約9.728%。

於二零零八年十二月十五日(即債券購買協議之日期)，本公司之已發行股本為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之日期及緊隨債券按每股0.55港元之換股價獲悉數轉換後之股權架構：

股東	於債券購買協議之日期		假設債券按初步換股價 獲悉數轉換為股份	
	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比	股份數目	佔本公司經發行 換股股份擴大後 之已發行股本 概約百分比
上置投資控股有限公司	1,248,400,938	44.84%	1,248,400,938	40.48%
董事及彼等之配偶	3,147,314	0.12%	3,147,314	0.10%
其他公眾股東	1,532,332,945	55.04%	1,532,332,945	49.69%
債券持有人	無	無	300,000,000	9.73%
總計	2,783,881,197	100.00%	3,083,881,197	100.00%

發行債券之原因

董事認為，發行債券乃本公司籌集額外資本之恰當方式，因為此舉將可透過引入國際策略投資者為本公司提供直接資金，而且倘債券獲轉換為換股股份，本公司之股東基礎將得以擴大。此外，本公司及投資者有意發展長期關係，並會繼續拓展其他合作領域。

債券購買協議及債券之條款及條件(包括利息及換股價)乃由本公司與買方經公平原則磋商後達致。董事認為，債券購買協議及債券之條款(包括利息及換股價，以及董事認為與市場慣例一致之換股價調整條文)均按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

所得款項用途

估計發行債券之所得款項淨額(於扣除估計費用後)約為164,000,000港元，現時擬由本公司用於開發項目及作營運資金用途。

根據上述所得款項淨額及初步換股價計算，本公司每股換股股份之淨價約為0.546港元。

一般事項

本集團為一家綜合性房地產開發公司，主要於中國上海、瀋陽及海口從事住宅及商業房產開發與銷售，特別專注於中高檔住宅物業。

債券購買協議預期將於二零零八年十二月二十九日(或本公司及買方將書面協定之其他日期)完成，惟須待當中所載之先決條件獲達成及／或豁免後方告完成。由於債券購買協議附帶條件，故未必一定會完成。股東及有意投資人士在買賣本公司股份時務請審慎行事。

於本公佈日期前12個月，本公司並無就發行任何股本證券籌得任何資金。

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：

「替代交易所」	指	於任何時間，如股份當時未於聯交所上市及買賣，獲大多數債券持有人批准並且股份當時在此上市或報價或買賣之首要證券交易所或證券市場
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「經審核純利」	指	就某一財政期間而言，按資產或投資之重估值計算之除稅後賬面值減溢利（如本公司該財政期間之經審核年度綜合財務報表所報告）
「經審核銷售」	指	就某一財政期間而言，按資產或投資之重估值計算之收益之賬面值減收益（如本公司該財政期間之經審核年度綜合財務報表所報告）
「董事會」	指	董事會
「債券」	指	本公司將予發行之165,000,000港元、二零一三年到期可轉換為本公司普通股之2.5厘可換股債券
「債券購買協議」	指	本公司、擔保人及買方於二零零八年十二月十五日就買方認購債券而訂立之有條件協議
「債券持有人」	指	債券不時之持有人
「CCCA」	指	CITIC Capital China Access Fund Limited

「控制權變動」	指	就本公司而言，發生下列事項： (i) 於發行債券之日期並無擁有或不被視為擁有本公司控制權之一名或多名一致行動人士取得本公司之控制權，惟因行使債券項下之換股權發行股份而產生者除外； (ii) 本公司將其全部或大部分資產與任何其他人士合併或將之併購或向其他人士出售或轉讓，惟有關之合併、併購、出售或轉讓不會導致該名或該等其他人士取得本公司或繼承實體之控制權則除外； (iii) 一名或多名一致行動人士(上文(i)項所述之任何人士除外)取得本公司已發行股本50%以上之合法或實益所有權，惟因行使債券項下之換股權發行股份而產生者除外；或 (iv) 施建先生於本公司之直接及間接股權按全面攤薄及已轉換基準計總數降至30%以下。
「截止日期」	指	發行及認購債券結束之日期，即二零零八年十二月二十九日下午五時正(香港時間)或本公司與買方可能書面協定之該其他日期
「本公司」	指	上置集團有限公司，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	就本公司而言，可委任及／或罷免本公司董事會或其他監管組織所有或多數成員之權利（不論直接或間接獲得，亦不論是否透過股本所有權、擁有投票權、合約或其他方式獲得）
「換股價」	指	每股0.55港元（可予調整）
「換股股份」	指	於債券附帶之換股權獲行使後本公司將予配發及發行之有關新股份
「債項對權益比率」	指	就某一財政期間而言，計息銀行及其他借貸、有擔保票據、可換股票據和衍生金融工具之賬面值減現金及銀行結餘（包括受限制現金及銀行結餘）（如本公司該財政期間之經審核年度綜合財務報表所報告），對母公司權益持有人應佔權益之賬面值（如本公司該財政期間之經審核年度綜合財務報表所報告）之比率
「董事」	指	本公司董事
「提早贖回金額」	指	就每份本金額100,000港元之債券而言，為調整可換股債券付息按每半年計算直至贖回日期，相當於每年淨收益率15%的金額
「財政期間」	指	由一月一日起計至隨後之十二月三十一日止之期間，惟倘本公司更改其財政年度，令結算日改為十二月三十一日以外之日子，上述期間將按需要更改
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「擔保人」	指	Shunlink Investment Limited、Dragon Time Investment Limited、Wellwide Limited、Sinopower Investment Limited、Super-power.com Ltd.、Eastin Resources Limited、Powerland Investment Limited、Wingo Investment Limited、Kolsun Enterprises Ltd.、Onfair Holding Ltd.、Jadecorp Investment Limited、Prosogo Investment Limited、Linhill Investment Limited、Mayson Resources Limited、Gaken Investment Limited、Starweb Investment Limited、China Edifice Holdings Ltd.、Golden Bright Resources Limited、China Edifice Ltd.、Moony Hill Investments Limited、Go High Investments Limited、Goldfull Enterprises Limited、Konmen Investment Limited、Anderson Land (Shanghai) Limited、Wellton Resources Limited、Lihon Investment Limited 等各公司(全部為本公司之附屬公司)及本公司之任何未來附屬公司(根據中國法律成立者除外)
「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	二零零八年十二月十五日，即債券購買協議之日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「大多數債券持有人」	指	佔當時已發行但未行使之債券價值三分之二大多數之債券持有人
「到期日」	指	由截止日期起計第五週年之日
「施建先生」	指	本公司主席兼執行董事施建先生，連同其配偶共同擁有上置投資約62%權益
「中國」	指	中華人民共和國

「買方」	指	佳富及 CCCA
「相關債務」	指	任何未來及現有債務(及該等債務之任何擔保或彌償保證)，不包括任何有抵押可轉讓貸款融資(此詞就此等目的而言指發行人或任何擔保人或任何附屬公司於日常業務過程中與一間或以上之銀行及/或財務機構訂立就或有關借貸款項之債務之協議，而此等協議下之權利及責任(如有)可予轉授及/或轉讓)下之債務，惟該等融資並非於任何證券交易所或場外或其他證券市場報價、上市、日常買賣或交易
「抵押」	指	任何按揭、抵押、質押、留置權或其他形式之繁重負擔或抵押權益
「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」	指	上置投資控股有限公司，為本公司之控股股東，持有本公司現有已發行股本約 44.84%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「條款及條件」	指	債券之條款及條件，如債券購買協議附表二所載
「合約細則」	指	本公司與佳富於二零零八年十二月八日訂立之合約細則，據此本公司及佳富同意可換股債券之主要條款及條件
「交易日」	指	聯交所或(視情況而定)替代交易所公開營業之日，惟倘股份於一個或連續多個交易日並無列報收市價，則該或該等交易日將不計算在內

「佳富」	指	佳富投資有限公司
「承諾」	指	上置投資於截止日期作出之承諾，據此，其承諾(其中包括)由債券購買協議日期至截止日期後90日為止之期間，在未有買方事先書面同意前，不會出售任何股份或訂立具有類似效力之其他交易
「二零一三年票據」	指	本公司發行之價值200,000,000美元於二零一三年到期之8.625厘有擔保票據
「%」	指	百分比

承董事會命
上置集團有限公司
主席
施建

香港，二零零八年十二月十五日

* 僅供識別

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。