

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何本公司證券之邀請或要約。

本公告並非本公司證券在美國發售的要約。本公司證券不會在未經登記或並未根據一九三三年美國證券法（經修訂）獲豁免登記之情況下提呈發售或出售。本公司並無計劃在美國登記任何證券或在美國公開發售其證券。



公 告

**(1) 二零一三年到期 8.625% 擔保優先票據
收購要約及徵求同意初步結果**

(2) 二零零九年首五個月本集團業務的最新資料

本公司根據上市規則第 13.09 條作出本公告。

收購要約及徵求同意初步結果

本公司宣佈於二零零九年六月九日開始的以現金購買任何及所有票據的收購要約以及徵求同意的初步結果。於二零零九年六月十八日下午五時正（紐約市時間）結束的提早同意期限，本公司已收到佔已發行票據合共本金總額約 78.44% 的持有人的同意書。

二零零九年首五個月本集團業務的最新資料

本公司董事會（「董事會」）謹此通知本公司股東及有意投資者有關如本公告所述本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）就二零零九年首五個月的業務的最新資料。

鑒於尚未有截至二零零九年六月三十日止六個月的業績，本公告內「二零零九年首五個月本集團業務的最新資料」所載的資料乃本公司管理層根據本集團管理賬目的初步評估作出，而並非根據本公司核數師已審核或審閱的任何數據或資料作出。

謹請本公司股東及有意投資者細閱本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績公佈，預期該公佈將於二零零九年九月終前刊發。

本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

上置集團有限公司（「本公司」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第13.09條作出本公告。

茲提述本公司日期為二零零九年六月九日有關（其中包括）開始(i)以現金購買任何及所有200,000,000美元二零一三年到期擔保優先票據（「票據」）的收購要約（「收購要約」）及(ii)票據持有人（「持有人」）修訂票據信託契據之若干條款之徵求同意（「同意」，連同收購要約統稱為「收購要約及徵求同意」）的公告（「該公告」）。本公告所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義。

本公司宣佈，於二零零九年六月十八日下午五時正（紐約市時間）結束的提早同意期限：

- (1) 持有156,874,000美元票據本金額（佔已發行票據合共本金總額約78.44%）的持有人的同意書（包括視作已交付的同意書）已獲有效交付且並無撤銷；及

(2) 129,214,000 美元票據本金額 (佔已發行票據合共本金總額約 64.6%) 之同意書已獲有效交付且並無撤銷。

如先前公告，於提早同意期限或之前已有效交付且並無撤銷彼等之票據之持有人將有資格就已交付票據之每 1,000 美元本金收取總代價 800 美元 (「總代價」)，就票據之每 1,000 美元本金而言，其中包含 (i) 金額 725 美元 (「購買價」)，(ii) 62 美元之金額，其構成提早收購付款 (「提早收購付款」)，及 (iii) 同意付款 13 美元 (「同意付款」)，加上直至結算日 (不包括該日) 止之應計未付利息。於提早同意期限後但於屆滿日或之前有效交付之持有人將僅有資格收取購買價，加上直至結算日 (不包括該日) 止之應計未付利息。尚未交付票據但於提早同意期限或之前已有效交付同意書且於提早同意期限之前並未撤銷其同意之持有人將僅有權收取同意付款。根據要約收購交付票據之所有持有人亦將被視為根據徵求同意就有關票據交付同意書。支付總代價、購買價、提早收購付款及同意付款之結算日預期將在二零零九年七月二十四日或前後發生。

收購要約及徵求同意之條款更全面地載述於收購要約及徵求同意聲明內。完成收購要約及徵求同意以及支付總代價、購買價、提早收購付款及同意付款 (如適用) 須待 (其中包括) 取得必要同意、圓滿完成融資以及達成或豁免收購要約之慣例條件 (如收購要約及徵求同意聲明所載) 後，方可作實。如需有關收購及同意程序以及要約條款的其他資料，請參閱收購要約及徵求同意聲明及其有關文件。

本公司已分別委任德意志銀行新加坡分行作為收購要約及徵求同意的獨家買賣經辦人及 Bondholder Communications Group 作為資訊、同意及收購代理。有關收購要約及徵求同意聲明及其相關文件之副本可以電郵 sray@bondcom.com 向資訊、同意及收購代理索取。有關收購要約及徵求同意如有任何問題或尋求協助，可向買賣經辦人提出：

倫敦	:	+44 207 545 8011
香港	:	+852 2203 8340
新加坡	:	+65 6423 8581
電郵	:	liability.management@db.com

本公告並非票據的購買要約、招攬購買或招攬出售的要約。要約僅可根據收購要約及徵求同意聲明之條款作出。

在作出或接納收購要約及徵求同意聲明乃屬違反法律的司法管轄區，不會向持有人作出收購要約及徵求同意（亦不會接納或代持有人交付票據及提交同意書以收取款項）。倘本公司得悉在任何司法管轄區作出收購要約及徵求同意、交付票據或提交同意書違反當地之適用法律，本公司可全權酌情決定會否設法遵守有關法律。倘作出有關行動（如有）後本公司仍未能符合該等法律規定，則不會向居於該司法管轄區之任何持有人作出收購要約及徵求同意（亦不會接納或代持有人交付票據或提交同意書）。

二零零九年首五個月本集團業務的最新資料

本公司董事會（「董事會」）謹此通知本公司股東及有意投資者，截至二零零九年五月三十一日止五個月，本集團已就出售總值16.3億港元物業訂立合約，較二零零八年同期的12.6億港元增加約30%。儘管合約銷售有所增長，董事會預期截至二零零九年六月三十日止六個月的收入及相應整體溢利較二零零八年同期將減少，主要由於全球金融危機以及中國房地產市場經營環境較疲弱，導致二零零八年較低合約銷售所致（而該等合約銷售的收入僅將於稍後當有關物業的業權經轉移後方會予以確認）。就於二零零八年及二零零九年首六個月發生的合約銷售而言（惟就業權尚待交付的物業而言），董事會預期將能夠於未來十二個月確認由該等合約銷售產生的收入。此外，董事會預期，下列非營運因素將對本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的業績造成不利影響：

- 截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團將不會錄得與二零零八年所錄得投資物業（位於瀋陽的購物商場）非經常公允價值收益43億港元相似的投資物業非經常公允價值收益；及
- 自發行後本公司股價大幅上升後，預期本公司將於二零零九年錄得於二零零八年十二月發行面值1.65億港元可換股債券的衍生部份的公允價值虧損（本公司目前未能計算該公允價值虧損的數目）。

鑒於尚未有截至二零零九年六月三十日止六個月的業績，本公告內「二零零九年首五個月本集團業務的最新資料」所載的資料乃本公司管理層根據本集團管理賬目的初步評估作出，而並非根據本公司核數師已審核或審閱的任何數據或資料作出。

謹請本公司股東及有意投資者細閱本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績公佈，預期該公佈將於二零零九年九月終前刊發。

前瞻性陳述

於本公告中之前瞻性聲明，包括該等有關收購要約及徵求同意之聲明，如預定屆滿日及購回票據乃基於當前預測作出。該等聲明並非未來事件或結果之保證。未來事件及結果涉及若干風險、不確定性以及難以預測之假設。實際事件及結果可能由於各種因素而導致與本公告所載說明出現重大分歧，包括票據市場及價格之變動；本公司及其附屬公司業務及財務狀況之變動；總體債務市場變動；以及發生收購要約及徵求同意聲明中所列明可能導致允許終止或修訂收購要約及徵求同意之事件。

本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
上置集團有限公司
主席
施建

香港，二零零九年六月二十二日

* 僅供識別

於本公告日期，本公司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、蔣旭東先生及余偉亮先生；兩名為非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生；及三名為獨立非執行董事，即姜燮富先生、葉怡福先生及潘龍清先生。