

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。

本公告並不構成在美國發售證券的任何要約或為其一部分。本公告所述證券未有亦不會根據一九三三年美國證券法（「證券法」）登記，且不得在未經登記或並未根據證券法獲豁免登記之情況下在美國提呈發售或出售。該等證券不會在美國公開發售。



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)

- (1) 建議根據一般授權配售現有股份及以先舊後新方式認購新股份
- (2) 建議發行可轉換為本公司股份之二零一四年到期以人民幣計值並以美元結算之6%可換股債券
- 及
- (3) 恢復買賣

配售代理及聯席賬冊管理人

CREDIT SUISSE
瑞信

瑞士信貸(香港)有限公司

Deutsche Bank



德意志銀行香港分行

茲提述本公司於二零零九年六月九日及二零零九年六月二十二日發出之公告及於二零零九年六月二十六日刊發之通函。除本公告另有界定外，本公告所有詞彙具有該通函賦予之涵義。

配售及認購

於二零零九年六月二十九日，配售代理、賣方及本公司訂立有條件配售及認購協議，據此，賣方同意透過配售代理（而配售代理同意促使認購）按盡力基準向不少於六名承配人按每股配售股份0.96港元價格配售520,000,000股配售股份。承配人及其最終實益擁有人為獨立第三方。承配人及其最終實益擁有人亦獨立於賣方及並非與其一致行動人士。

根據配售及認購協議，賣方同意認購，而本公司同意按認購價（即每股認購股份0.96港元，與配售價相同）向賣方配發及發行認購股份。

最高總數為520,000,000股之配售股份相當於：(i)本公司於本公告日期之現有已發行股本2,933,881,195股股份約17.72%；及(ii)經配發及發行認購股份擴大後之本公司已發行股本3,453,881,195股股份約15.06%。

配售價0.96港元較：(i)截至並包括二零零九年六月二十六日（即緊接配售及認購協議日期前之買賣日）止五個買賣日聯交所所報每股股份平均收市價約1.05港元折讓約8.57%；及(ii)於二零零九年六月二十九日（即於配售及認購協議日期之買賣日）聯交所所報每股股份收市價1.07港元折讓10.28%。

認購事項之最多所得款項總額將約為499,200,000港元，而在扣除配售佣金及有關開支後，認購事項之最多所得款項淨額約為482,700,000港元。認購事項完成後每股股份籌得之淨價將約為每股0.93港元。

認購事項須待達成（其中包括）以下條件：(i)聯交所批准認購股份上市及買賣；(ii)配售事項已按照配售及認購協議之條款完成；及(iii)證監會向賣方授出豁免。

配售及認購協議之完成須待達成及／或豁免配售及認購協議規定之先決條件。此外，配售事項可於若干情況下終止。有關進一步詳情，請參閱下文「配售事項之完成及終止」及「認購事項之條件」兩節。

建議發行債券

於二零零九年六月二十九日，本公司與聯席賬冊管理人訂立債券認購協議，據此，聯席賬冊管理人各自同意盡最大努力促使投資者認購及支付本公司將發行本金總額最多為人民幣446,900,000元（相當於約506,800,000港元）之債券。

按初步換股價每股股份1.056港元計算，並假設按初步換股價悉數轉換債券，債券（假設認購全數人民幣446,900,000元及按固定匯率1.00港元=人民幣0.8818元兌換為港元）將轉換為479,928,280股股份，相當於(i)本公司於本公告日期之已發行股本約16.36%；(ii)緊接配售事項及認購事項完成後之本公司經擴大已發行股本約13.90%；及(iii)經悉數轉換債券及完成配售事項及認購事項擴大後之本公司已發行股本約12.20%。換股股份與於有關換股日期之已發行股份在所有方面享有同等權益。

債券認購協議之完成須待達成及／或豁免債券認購協議規定之先決條件。此外，債券認購協議可於若干情況下終止。有關進一步詳情，請參閱下文「債券認購協議」一節。

債券及換股股份並無亦不會根據證券法登記，除若干例外情況外，亦不得在美國境內提呈或發售。債券現依據證券法S規例在美國境外提呈及發售。

債券並無亦不得向公司條例所指之香港公眾人士提呈或發售。

本公司已向聯交所申請批准債券以選擇性銷售證券方式上市。股份目前於聯交所上市，並將向聯交所申請批准換股股份上市及買賣。

預期債券發行之所得款項總額約為人民幣446,900,000元（相當於約506,800,000港元），經扣除有關開支及佣金後，本公司將收取之最多所得款項淨額約為人民幣432,100,000元（相當於約490,000,000港元）。

恢復買賣

應本公司要求，股份及票據自二零零九年六月二十九日下午二時三十分起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於二零零九年六月三十日上午九時三十分恢復股份及票據於聯交所買賣。

由於配售及認購協議及／或債券認購協議不一定會完成，潛在投資者買賣股份時務須審慎行事。

茲提述本公司於二零零九年六月九日及二零零九年六月二十二日發出之公告及於二零零九年六月二十六日刊發之通函。除本公告另有界定外，本公告所有詞彙具有該通函賦予之涵義。

配售及認購

配售及認購協議

(a) 日期： 二零零九年六月二十九日

(b) 訂約方：

(i) 本公司；

(ii) 賣方；及

(iii) 配售代理（根據上市規則並非本公司或賣方之關連人士）。

配售事項

(c) 將配售之股份數目：

配售代理有條件同意按盡力基準配售 520,000,000 股配售股份。

(d) 承配人：

配售代理同意向不少於六名為獨立機構或其他專業投資者之承配人配售配售股份。承配人及其最終實益擁有人為獨立第三方。承配人及其最終實益擁有人亦獨立於賣方及並非與其一致行動人士。於緊隨配售事項完成後，承配人概不會成為本公司之主要股東(定義見上市規則)。

(e) 配售股份：

最高總數為 520,000,000 股之配售股份相當於：(i) 本公司於本公告日期之現有已發行股本 2,933,881,195 股股份約 17.72%；及(ii) 經配發及發行認購股份擴大後之本公司已發行股本 3,453,881,195 股股份約 15.06%。

配售股份彼此之間及與於本公告日期已發行之股份享有同等權益。

(f) 配售價：

配售價 0.96 港元較：

- (i) 截至並包括二零零九年六月二十六日(即緊接配售及認購協議日期前之買賣日)止五個買賣日聯交所所報每股股份平均收市價約 1.05 港元折讓約 8.57%；及
- (ii) 於二零零九年六月二十九日(即於配售及認購協議日期之買賣日)聯交所所報每股股份收市價 1.07 港元折讓 10.28%。

配售價由本公司、賣方及配售代理於配售及認購協議日期參考股份之現行市價經公平磋商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，基於目前市況，配售事項之條款公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

(g) 配售事項之完成及終止：

配售事項將於配售完成日期完成。

配售及認購協議載有條文授予配售代理於發生若干事件時終止其配售責任之權利，該等事件包括不可抗力、本公司或其附屬公司之一般狀況或財務或經營狀況之任何不利轉變，而其對配售事項之成功有重大不利影響，或任何違反配售及認購協議內之保證，在每個情況下，於配售完成日期中午十二時正之前發生。就此而言，該等事件包括本地、國家或國際政治、軍事、工業、金融、經濟、財政、監管或股市狀況之任何重大不利轉變。倘配售代理行使上述權利終止配售事項，則配售事項不會進行。股東及投資者在買賣本公司股份時務須謹慎行事。

(h) 禁售承諾：

賣方已向配售代理承諾(根據配售及認購協議出售配售股份，或賣方借出任何股份以便對沖本公司發行之任何債券除外)於由配售及認購協議日期起至截至配售完成日期起計90日止期間，在未取得配售代理事先書面同意前，賣方不會及將促使其代名人及其受控制公司及與其相關之信託概不會(不論個別或共同及不論直接或間接)(i) 提呈發售、借出、質押、發行、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出任何購股權、權利或認股權證以購買或以其他方式轉讓或處置(不論有條件或無條件，或直接或間接，或以其他方式)由賣方實益擁有或持有之任何股份(包括認購股份)或於該等股份之任何權益，或可轉換或行使或交換為任何該等股份或權益或與之大致類似之任何證券，或(ii) 訂立任何掉期協議或類似協議以轉移股份擁有權之全部或部分經濟風險，而不論上文(i) 或(ii) 項所述之任何該等交易是否透過交付股份或該等其他證券、以現金或其他方式結算，或(iii) 宣佈有意訂立或進行上文(i) 或(ii) 項所述之任何該等交易。

本公司已向配售代理承諾不會於由配售及認購協議日期起至截至配售完成日期起計90日止期間，作出下列行動，惟就(a)發行及配發認購股份，(b)根據本公司任何僱員購股權計劃之條款，(c)根據本公司之公司章程細則規定配發股份以代替股份之全部或部分股息之紅股或以股代息或類似安排，(d)根據債券發行發行任何可換股債券，(e)發行換股股份，(f)發行及配發有關二零零八年可換股債券之股份或(g)取得配售代理事先書面同意者除外：(i) 配發、發行、提呈配發或發行、授出任何購股權、權利或認股權證，以認購(不論有條件或無條件，或直接或間接，或以其他方式)任何股份或於股份之任何權益，或可轉換或行使或交換為股份或股份權

益或與之大致類似之任何證券，或(ii)有條件或無條件同意訂立或進行與上文(i)項所述之任何交易具相同經濟影響之任何有關交易，或(iii)宣佈有意訂立或進行上文(i)或(ii)項所述之任何該等交易。

認購事項

(i) 認購股份：

總數最多 520,000,000 股股份，相當於本公司於本公告日期之現有已發行股本約 15.06%，或經配發及發行認購股份擴大後之本公司已發行股本約 17.72%。

(j) 認購價：

認購價為每股認購股份 0.96 港元，與配售價相同。賣方就認購股份應付本公司之認購款項總額為認購股份之總認購價減本公司就配售事項及認購事項適當產生之費用。每股認購股份之淨價約為 0.93 港元。

(k) 地位：

於發行後，認購股份與現有已發行股份於所有方面將享有同等權益，包括有權收取在認購股份發行日期後任何時間所宣派、作出或支付之一切股息及分派。

(l) 認購事項之條件：

認購事項須待以下條件達成或（在容許之範圍內）獲豁免後方告完成（「認購條件」）：

- (i) 聯交所批准認購股份上市及買賣；
- (ii) 配售事項已按照配售及認購協議之條款完成；及
- (iii) 證監會向賣方授出豁免。

賣方已向證監會申請豁免，以及本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

(m) 認購事項之完成：

認購事項將於認購完成日期完成。

(n) 發行認購股份之一般授權：

認購股份將根據一般授權配發及發行。於股東週年大會日期之已發行股份總數為2,933,881,195股股份。根據一般授權，本公司獲授權配發及發行之新股份總數為586,776,239股股份（最多佔本公司於股東週年大會日期已發行股本之20%）。自股東週年大會日期起至本公告日期止，本公司並無根據一般授權配發及發行任何新股份。

債券發行

債券認購協議

(a) 日期： 二零零九年六月二十九日

(b) 訂約方：

(i) 本公司；及

(ii) 聯席賬冊管理人

(c) 建議債券發行

受達成下文「債券認購協議先決條件」一節所載之條件所限，各聯席賬冊管理人已同意盡最大努力促使投資者認購並支付本金總額最多為人民幣446,900,000元（相當於約506,800,000港元）之債券。

(d) 轉換債券

按初步換股價每股股份1.056港元計算，並假設按初步換股價悉數轉換債券，債券（假設認購全數人民幣446,900,000元及按固定匯率1.00港元=人民幣0.8818元兌換為港元）將轉換為479,928,280股股份，相當於(i)本公司於本公告日期之已發行股本約16.36%；(ii)緊接配售事項及認購事項完成後之本公司經擴大已發行股本約13.90%；及(iii)經悉數轉換債券及完成配售事項及認購事項擴大後之本公司已發行股本約12.20%。換股股份與於有關換股日期之已發行股份在所有方面享有同等權益。

初步換股價每股股份1.056港元分別較(i) 於二零零九年六月二十九日(即於債券認購協議日期之買賣日)聯交所所報每股股份收市1.07港元折讓約1.31%；(ii)截至並包括二零零九年六月二十六日(即緊接債券認購協議日期前之買賣日)止五個買賣日聯交所所報每股股份平均收市價約1.05港元溢價約0.57%；及(iii)截至並包括二零零九年六月二十六日(即緊接債券認購協議日期前之買賣日)止十個買賣日聯交所所報每股股份平均收市價約1.07港元折讓約1.31%。

(e) 發售債券

債券將依賴證券法S規例而在美國以外提呈及發售。債券概不會向香港公眾人士提呈發售，亦不會配售予本公司任何關連人士(定義見上市規則)。聯席賬冊管理人並非本公司根據上市規則就債券發行之關連人士。

債券將依賴證券法S規例提呈及出售予最少六名其日常業務涉及買賣或投資於美國以外證券之人士。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，承配人(及其各自之最終實益擁有人)為並將獨立於本公司及其關連人士。

就建議債券發行而言，聯席賬冊管理人及其聯屬人士可於提呈及發售債券之同時或於第二市場交易，為其本身訂立有關債券及／換股股份之資產掉期、信貸衍生或其他衍生品交易(包括為債券之投資者建立之合成短倉)。

(f) 禁售承諾

本公司已向聯席賬冊管理人承諾，其或其行使管理或投票控制權之任何附屬公司或聯屬公司，或任何代表任何彼等行事之人士，於債券認購協議日期起至截止日期後90日止之期間，不會發行、提呈、出售、訂約出售、抵押或另行處置(或公開宣佈任何該發行、提呈、出售或處置)任何股份或可轉換、交換或行使為股份之證券或可購買股份或任何其價值乃直接或間接參考股份價格之任何證券或金融產品之認股權證或其他權利，包括股本掉期、遠期銷售以及代表收取任何股份權利之選擇權(不論有關合約透過交付股份或其他證券、以現金或其他方式結算)，惟(a)根據配售事項發行及配發股份，(b)根據本公司任何僱員購股權計劃授出以股份支付獎勵，(c)根據本公司之公司章程細則規定配發股份以代替股份之全部或部分股息之紅股

或以股代息或訂立類似安排，(d)發行換股股份，(e)發行及配發有關二零零八年可換股債券之股份，或(f)取得聯席賬冊管理人事先書面同意者除外。

控股股東及管理層成員各自將簽立禁售協議，據此其承諾於債券認購協議日期起至截止日期後90日止之期間，不會出售任何股份或訂立具類似效果之其他交易。

(g) 債券認購協議完成條件

完成須待達成(其中包括)下列條件始能作實：

- (1) 聯席賬冊管理人已信納就編製發售通函(該發售通函之格式及內容須獲聯席賬冊管理人信納)而對本公司及其附屬公司進行之盡職調查之結果；
- (2) 有關之所有各方須於截止日期或之前簽立信託契約以及付款、換股及轉讓代理協議(其形式獲聯席賬冊管理人合理信納)；
- (3) 受聯席賬冊管理人合理信納之任何條件所限下，聯交所已同意債券以及轉換債券之換股股份上市(或在各情況下，聯席賬冊管理人須信納將獲批准有關上市)；
- (4) 於刊發日期後以及於截止日期，向聯席賬冊管理人交付執業會計師安永會計師事務所致本公司而其形式獲聯席賬冊管理人信納之安慰函，首份函件日期為刊發日期，而其後之函件之日期為截止日期；
- (5) 貸股方已交付所有根據借股協議須交付予借股方之股份；
- (6) 於截止日期或之前，須以各聯席賬冊管理人信納形式向各聯席賬冊管理人交付日期為截止日期之意見以及聯席賬冊管理人可能合理要求之其他有關發行債券之決議案、同意、授權及文件；
- (7) 於截止日期(i)本公司於本公告之陳述及保證，在所有方面屬真實、準確及正確，且猶如於該日作出；(ii)本公司已履行其根據本公告所列明於該日或之前須履行之所有責任；及(iii)已向聯席賬冊管理人交付本公司正式授權職員於該日就此而發出之證書；及

- (8) 於截止日期，並未發生任何合理可能涉及本公司或本集團整體狀況（財務或其他）、前景、營運、業務或財產之變動或任何發展或事項，而聯席賬冊管理人認為屬重大及不利，以及聯席賬冊管理人認為導致按本公告所述條款及形式推銷債券屬並不可行，

惟聯席賬冊管理人可酌情並按其認為合適之條款豁免遵守全部或任何部份上述完成條件。

(h) 終止

在任何下列情況下，每名聯席賬冊管理人可於向本公司支付債券之認購款項淨額前任何時間，透過向本公司發出通知而終止債券認購協議：

- (1) 倘聯席賬冊管理人發現債券認購協議所載任何保證及聲明遭違反或任何事件令其在任何方面成為不實或不確，或本公司未能履行其於債券認購協議下之承諾或協定；
- (2) 倘上文(g)段所述之任何先決條件未能達成或獲每名聯席賬冊管理人豁免；
- (3) 倘自債券認購協議日期起：
 - (i) 本公司及附屬公司整體之財務狀況或前景、盈利、業務或營運、承諾、資產或財產出現任何重大不利變動；或
 - (ii) 任何法院或其他主管機關引入任何法規、規例、法令、政策或指引（不論是否具法律效力並包括但不限於聯交所發出之任何指引或要求）或上述者之任何變動或其詮釋或應用出現變動，而聯席賬冊管理人認為推銷債券屬不可行；或
 - (iii) 國家或國際貨幣、金融、政治或經濟狀況或匯率或外匯管制發生任何變動或涉及潛在變動之任何進展，而各聯席賬冊管理人認為極可能對債券發行或債券分銷或債券在第二市場買賣之成功重大有損；或

- (iv) 任何中國、英國、紐約、美國聯邦或香港機關全面暫停中國或英國或美國或香港之商業銀行業務，而各聯席賬冊管理人認為極可能對債券發行或債券分銷或債券在第二市場買賣之成功重大有損；或
- (v) 香港、中國或百慕達之稅項或外匯管制出現任何變動或涉及潛在變動之任何進展，而各聯席賬冊管理人認為會或極可能會對本公司或附屬公司整體之財務狀況或債券之條款有重大不利影響；或
- (vi) 敵對事件或恐怖行為爆發或升級，而各聯席賬冊管理人認為極可能對債券發行或債券分銷或債券在第二市場買賣之成功重大有損；或
- (vii) 上海證券交易所、紐約證券交易所、納斯達克證券市場有限公司、倫敦證券交易所公眾有限公司或聯交所暫停或限制證券一般交易；或
- (viii) 本公司證券在聯交所暫停買賣，而聯席賬冊管理人認為極可能對債券發行或債券分銷或債券在第二市場買賣之成功重大有損。

受上文所限下，完成認購及發行債券將於截止日期完成。董事認為債券認購協議以及債券之條款及條件屬公平合理，屬一般商業條款且符合本公司及股東整體利益。

債券主要條款

債券主要條款概述如下：

發行人：	本公司
本金總額：	最多為人民幣446,900,000元
發行價：	預期債券按本金總額之100%發行，並按匯率1.00美元=人民幣6.8340元以美元結算
架構：	於一九三三年美國證券法（經修訂）項下的豁免登記交易中出售。

承配人數目：	不少於六位承配人，其為獨立機構、公司或私人投資者，各承配人及其各自的最終實益擁有人在債券發行完成前及緊隨其後將為獨立第三方。
美元結算：	所有根據債券而應付之金額，將僅以美元支付及結算，而有關款項乃按到期付款日期前五個營業日人民幣兌美元之現貨匯率計算（「美元等額」）
到期日：	二零一四年七月二十三日或前後（五年期）
換股：	債券持有人可於債券結束日期後第41日或之後直至到期日前十日營業結束前的任何時間將各債券的未償還本金額全部或部份換為股份，除非之前已贖回、轉換或購買及註銷。
換股比例：	債券本金總額（按固定匯率1.00港元＝人民幣0.8818元兌換為港元）除以初步換股價。
換股價：	每股1.056港元。
換股價的調整：	換股價會因下列事項予以調整：股份的分拆、合併或重新分類；利潤資本化；資本分配；派發股息；股份任何其他股息或分派（包括分派股份、債項憑證、現金、證券或任何其他資產）；供股；及有關股份全部或任何部分之收購要約或交換要約之現金分派或其他代價。
利率：	債券按固定年息率6%計息，每半年到期支付。
本公司選擇提前贖回：	倘本金總額最少90%之債券已轉換、贖回或購買並註銷，本公司可選擇按債券本金額100%之美元等額另加累計及未付利息贖回債券。

債券持有人選擇提前贖回：	於二零一二年七月二十三日或之後，債券持有人有權按其選擇，要求本公司按贖回價（相等於該等債券之本金總額100%另加累計但未付利息之美元等額）贖回該債券持有人之全部但非部份票據。
稅務贖回及不贖回權利：	倘百慕達、香港稅務或其他相關司法權區之稅務法例出現若干變動，本公司可按贖回價（相等於債券本金額100%之美元等額連同計至贖回日期之任何累計但未付利息）贖回全部但非部份債券。 倘本公司行使其稅務贖回權利，各債券持有人有權選擇不贖回其所有債券。於行使有關該等債券之不贖回權利後，將不會根據債券之稅務補足條文，就有關該等債券之有關日期後應付之款項，支付額外款項，而有關所支付之款項將於扣除須予扣除或預扣之任何稅務扣減或預扣後支付。
取消上市或控制權變動時贖回：	於(i)股份不再在聯交所上市或(ii)發生若干足以令本公司控制權變動之事項後，各債券持有人有權要求本公司按債券本金額100%之美元等額另加累計及未付利息贖回其全部但非部份債券。
投票權：	債券持有人將無權收取本公司任何股東大會通告，亦無權出席本公司股東大會或於會上投票。
上市：	本公司將向聯交所申請於行使換股權後將予配發及發行之換股股份在聯交所上市及買賣。本公司已向聯交所申請將債券以選擇性銷售證券方式上市。
面值：	以人民幣計值，以美元結算。

債券及換股股份的地位： 債券預期將構成本公司直接、無條件、非次要及無擔保責任。債券彼此之間及與所有其他現有及未來的本公司無擔保及非次要責任於所有方面享有同等地位。換股股份於繳足及配發後，與相關換股股份配發及發行日期已發行股份於所有方面享有同等地位。

不質押： 本公司將承諾，只要有任何債券仍未償付或任何金額仍根據信託契約到期應付，其不會，並將促使其附屬公司不會，就其現有或未來資產（包括收益）的全部或部份設立或允許存在任何留置、抵押利益或產權負擔，以作為任何相關債務之擔保，除非本公司於就任何該等資產授出留置、抵押利益或產權負擔的同時，向債券的受託人(a) 就該等資產授出相同留置、抵押利益或產權負擔或(b) 就債券持有人可能根據該等持有人的特別決議案同意的其他資產授出留置、抵押利益或產權負擔。

違約事項：

倘本公司出現或面對任何下列事項，則構成違約事項（受適用之糾正期屆滿所限），並可能令本公司加快支付根據債券之本金額以及累計但未付利息之責任：

- (a) 延誤超過三日支付債券之款項；
- (b) 於換股後在須交付股份時延誤交付股份超過三日；
- (c) 違反債券及信託契約，且違反屬不能糾正或於受託人發出書面通知後30日內未予糾正；
- (d) 無力償債、破產或建議債務重組；
- (e) 因加快償還超過5,000,000美元之債項而出現交叉違約；
- (f) 重大資產被扣押；
- (g) 清盤、解散或司法管理；
- (h) 對重大資產執行產權負擔；及
- (i) 本公司履行其根據債券之責任成為不合法，或有關責任對本公司成為不具法律約束力及不能對本公司合法執行。

董事相信上述債券之條款與該通函「可換股票據之指示性主要條款」一節所述建議可換股票據之指示性主要條款並無重大偏離。

一般授權及建議特別授權

根據轉換債券而發行及配發之換股股份，將根據一般授權及建議特別授權（倘獲股東於股東特別大會上批准）而發行及配發。

進行配售及債券發行之理由及所得款項用途

認購事項之最多所得款項總額將約為499,200,000港元，而在扣除配售佣金及有關支出後，認購事項之最多所得款項淨額約為482,700,000港元。認購事項完成後每股股份籌得之淨價將約為每股0.93港元。

預期債券發行之所得款項總額約為人民幣446,900,000元（相當於約506,800,000港元），經扣除有關開支及佣金後，本公司將收取之最多所得款項淨額約為人民幣432,100,000元（相當於約490,000,000港元）。

本公司已於二零零九年六月九日宣佈（其中包括）(i)票據之收購要約及徵求同意已開始，及(ii)建議特別授權。於二零零九年六月二十六日，本公司刊發該通函，向股東提供(i)建議特別授權之進一步資料，及(ii)為批准建議特別授權將予召開股東特別大會之通告。

收購要約及徵求同意之主要目的為購入所有未償還票據從而令本公司減輕日後的利息支出、大體上取消所有限制契諾及修訂規管票據之信託契約所載若干違約事件及其他條文（如下接本句之段落所述）。

建議對規管票據之信託契約作出之修訂將消除該信託契約對本公司及其受限制附屬公司產生額外債項、作出限制付款、支付股息或其他分派、出售資產、發行或發售受限制附屬公司之股份、對該等公司資產設立留置權、出具擔保、與股東及聯屬公司進行交易、訂立售後租回交易，以及從事若干業務活動施加的限制。在若干控制權改變事件發生後本公司必須提出要約購回票據之規定亦會取消。除未能支付票據之本金及利息；任何就票據出具之擔保成為不能強制執行或無效或不再具有十足效力及作用；以及若干破產及無力償債事件外，票據項下之所有違約事件將會消除。

本公司擬將(i)認購事項之最多所得淨款項總額約482,700,000港元，及(ii)債券發行之所得淨款項總額約人民幣432,100,000元（相當於約490,000,000港元）之總數用於撥付收購要約及徵求同意之應付款項。

因此，董事認為配售事項及債券發行符合本公司及股東之整體利益。

配售及認購協議與債券認購協議並非互為條件，而配售事項及認購事項預期在債券認購協議項下之交易結束之前完成但並非以此為條件。倘配售事項及認購事項未能在債券認購協議項下之交易完成之前完成，本公司可透過其內部現金流量及其他可取用來源撥付完成收購要約及徵求同意所需資金。

過去 12 個月之集資活動

如本公司於二零零八年十二月十五日之公告所披露，本公司於二零零八年十二月十五日與(其中包括)佳富投資有限公司及 CITIC Capital China Access Fund Limited 訂立購買協議，據此佳富投資有限公司及 CITIC Capital China Access Fund Limited 認購本公司所發行總本金額 165,000,000 港元可轉換為本公司股份之可換股債券(「二零零八年可換股債券」)。

二零零八年可換股債券將於二零一三年十二月二十九日到期，在支付初步換股價本公司每股普通股 0.55 港元後並受限於若干反攤薄調整之規定，每份二零零八年可換股票據可轉換為一股本公司普通股。二零零八年可換股票據享有每年 2.5% 票息率，利息於每年六月二十九日及十二月二十九日每半年到期支付一次。債券持有人有權選擇於二零一三年十二月二十九日之前七個營業日將二零零八年可換股債券轉換本公司股份。債券持有人亦有權於二零零八年可換股債券發行日期起計三年後任何時間以本金額之 120% (或在若干事件發生後，能令債券持有人獲得每年 15% 回報之金額) 贖回二零零八年可換股債券。本公司亦有權選擇當本公司股價升至某一水平時，以債券持有人能獲得每年 15% 回報之金額在二零零八年可換股債券到期前贖回部份二零零八年可換股債券。除非先前已贖回、轉換或購回並註銷，二零零八年可換股債券將以本金額之 135% (或在若干事件發生後，能令債券持有人獲得每年 15% 回報之金額) 於二零一三年十二月二十九日贖回。二零零八年可換股債券由本公司所有並非在中國註冊成立之附屬公司擔保。

發行二零零八年可換股債券之所得款項淨額(扣除估計支出後)約為 164,000,000 港元，本公司已使用其中 100,000,000 港元發展項目而 64,000,000 港元留作營運資金用途。

除上文所述者外，本公司於本公告日期前 12 個月內並無進行任何集資活動。

配售對本公司股權架構之影響

	於配售事項完成前		緊隨配售事項完成後		緊隨配售事項及認購事項完成後	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
賣方及其一致行動人士						
－賣方(附註1)	1,248,400,938	42.55	728,400,938	24.82	1,248,400,938	36.14
－施建(附註2)	2,079,107	0.07	2,079,107	0.07	2,079,107	0.06
－李耀民	2,220	0.00	2,220	0.00	2,220	0.00
－虞海生	1,065,987	0.03	1,065,987	0.03	1,065,987	0.03
小計	1,251,548,252	42.65	731,548,252	24.92	1,251,548,252	36.23
公眾人士：						
配售事項之承配人						
(附註3)	無	無	520,000,000	17.72	520,000,000	15.06
其他公眾股東	1,682,332,943	57.35	1,682,332,943	57.36	1,682,332,943	48.71
小計	1,682,332,943	57.35	2,202,332,943	75.08	2,202,332,943	63.77
合計	2,933,881,195	100	2,933,881,195	100	3,453,881,195	100

附註：

- 該等股份由賣方，一家在英屬處女群島註冊成立之公司持有（施建先生及其妻子司曉東女士合共實益擁有其已發行股本之63%）。上置投資控股有限公司其他37%的權益由本公司其他管理層職員持有，包括但不限於虞海生先生、李耀民先生、余偉亮先生及蔣旭東先生。施建先生及李耀民先生為上置投資控股有限公司董事及本公司執行董事。
- 此為施建先生持有之2,076,887股股份之個人權益及其妻子司曉東女士持有之2,220股股份之家族權益。
- 該等股份將於配售事項完成後配發及發行。
- 上表並無計入未購回之二零零八年可換股債券轉換時須發行及配發之任何股份。

債券發行對本公司股權架構之影響

本公司擬於配售事項及認購事項完成後，完成債券發行，而債券發行對本公司股權架構之影響如下：

	緊隨配售事項及認購事項完成後		假設債券全數按 初步換股價1.056港元轉換為股份	
	股份數目	%	股份數目	%
股東：				
賣方及其一致行動人士				
－賣方(附註1)	1,248,400,938	36.14	1,248,400,938	31.74
－施建(附註2)	2,079,107	0.06	2,079,107	0.05
－李耀民	2,220	0.00	2,220	0.00
－虞海生	1,065,987	0.03	1,065,987	0.02
小計	1,251,548,252	36.23	1,251,548,252	31.81
公眾股東：				
債券持有人	無	無	479,928,280	12.20
其他公眾股東	2,202,332,943	63.77	2,202,332,943	55.99
合計	3,453,881,195	100	3,933,809,475	100

附註：

- 該等股份由賣方，一家在英屬處女群島註冊成立之公司持有(施建先生及其妻子司曉東女士合共實益擁有其已發行股本之63%)。上置投資控股有限公司其他37%的權益由本公司其他管理層職員持有，包括但不限於虞海生先生、李耀民先生、余偉亮先生及蔣旭東先生。施建先生及李耀民先生為上置投資控股有限公司董事及本公司執行董事。
- 此並無包括施建先生及其妻子司曉東女士透過彼等於上置投資控股有限公司實益權益持有之本公司權益。
- 上表並無計入未贖回之二零零八年可換股債券轉換時須發行及配發之任何股份。

一般事項

本集團為綜合物業發展商，主要在中華人民共和國從事住宅及商業物業發展，並專注中至高端住宅物業。

本公司將向聯交所申請批准認購股份上市及買賣。本公司將於配售及認購協議完成後另行作出公告。

本公司已向聯交所申請批准債券以選擇性銷售證券方式上市。股份目前於聯交所上市，並將向聯交所申請批准換股股份上市及買賣。

債券及換股股份並無亦不會根據證券法登記，除若干例外情況外，亦不得在美國境內提呈或發售。債券現依據證券法S規例在美國境外提呈及發售。

債券並無亦不得向公司條例所指之香港公眾人士提呈或發售。

倘本公司知悉任何本公司關連人士(定義見上市規則)買賣債券，本公司將即時通知聯交所。

責任聲明

本公司各董事願就本公告所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本公告內所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公告並無遺漏任何其他事實，致使本公告所載之任何陳述有所誤導。

恢復買賣

應本公司要求，股份及票據自二零零九年六月二十九日下午二時三十分起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於二零零九年六月三十日上午九時三十分恢復股份及票據於聯交所買賣。

由於配售及認購協議及／或債券認購協議不一定會完成，潛在投資者買賣股份時務須審慎行事。

本公告所用詞彙

「二零零八年可換股債券」	指	本公司於二零零八年十二月十五日發行之 165,000,000 港元，二零一三年到期之 2.5% 票息可換股債券，詳情載於「過去 12 個月之集資活動」
「股東週年大會」	指	本公司於二零零九年六月二日舉行的股東週年大會
「已分配之配售股份」	指	根據配售及認購協議於配售完成日期已經或將會成功售出之配售股份
「董事會」	指	本公司董事會
「債券持有人」	指	債券不時之持有人
「債券」	指	二零一四年到期以人民幣計值之 6% 可換股債券，本金總額最多為人民幣 446,900,000 元（相當於 506,800,000 港元）
「債券發行」	指	債券之發行
「債券認購協議」	指	本公司與聯席賬冊管理人於二零零九年六月二十九日就認購債券訂立之認購協議
「營業日」	指	香港銀行一般營業之日（不包括星期六）
「該通函」	指	本公司於二零零九年六月二十六日刊發之通函
「截止日期」	指	二零零九年七月二十三日或本公司與聯席賬冊管理人根據債券認購協議同意之較後日期
「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
「控股股東」	指	上置投資控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，按上市規則定義為本公司之控股股東
「換股價」	指	任何債券換股時股份將予發行之價格，初步為每股 1.056 港元，可按債券之條款及條件規定之方式調整

「換股權」	指	債券附有根據債券之條款及條件轉換為新股份之換股權利
「換股股份」	指	本公司根據換股權之行使將予發行之股份
「董事」	指	本公司董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部不時之執行董事及其任何受委人
「一般授權」	指	於股東週年大會上，股東向董事授出之一般授權，(其中包括)以配發、發行及買賣不超過於股東週年大會日期本公司已發行股本總面值20%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司或本公司之關連人士並無關連之獨立第三方(定義見上市規則)
「聯席賬冊管理人」	指	瑞士信貸(香港)有限公司及德意志銀行香港分行
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理層成員」	指	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
「票據」	指	本公司於二零零六年四月二十四日發行之200,000,000美元8.625%擔保票據，於二零一三年四月二十四日到期
「發售通函」	指	本公司承諾就債券發行編製之發售通函，日期將不遲於截止日期前三個營業日或本公司與聯席賬冊管理人同意之其他日期
「付款、換股及轉讓代理協議」	指	有關就債券委任代理及登記處之付款、換股及轉讓代理協議

「承配人」	指	配售代理根據配售及認購協議項下之配售代理責任，促使其購買任何配售股份之任何機構及其他專業投資者
「配售事項」	指	配售代理根據配售及認購協議之條款配售最多 520,000,000 股配售股份
「配售代理及聯席賬冊管理人」	指	瑞士信貸(香港)有限公司及德意志銀行香港分行
「配售及認購協議」	指	本公司、賣方及配售代理於二零零九年六月二十九日就配售事項及認購事項訂立之配售及認購協議
「配售完成日期」	指	二零零九年七月三日或賣方與配售代理根據配售及認購協議就完成配售已分配之配售股份而協定之其他日期
「配售價」	指	每股配售股份 0.96 港元
「配售股份」	指	根據配售及認購協議配售之 520,000,000 股現有股份
「刊發日期」	指	債券之發售通函之刊發日期，該日期不會遲於截止日期前三個營業日或本公司與每名聯席賬冊管理人協定之其他日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區
「S 規例」	指	證券法 S 規例
「相關債務」	指	任何未來或現有債務，以債權證、借貸股本、債券、票據、記名參與證書、存託收據、存款證或其他類似證券或工具或匯票為形式或呈現或以開出或接納匯票為形式或呈現，目的為籌措資金，而有關債務現時或其發行人之意向為其應於任何證券交易所、場外證券市場或任何其他證券市場報價、上市、一般性買賣或交易（而不論是否以私人配售方式進行初步分銷）

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券法」	指	一九三三年美國證券法（經修訂）
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股東特別大會」	指	將予召開及舉行之股東特別大會，以批准建議特別授權
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之繳足普通股
「股東」	指	股份之持有人
「借股方」	指	Credit Suisse Securities (Europe) Limited 及德意志銀行香港分行
「貸股方」	指	上置投資控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，按上市規則定義為本公司之控股股東
「特別授權」	指	股東於股東特別大會上向董事建議授出之特別授權，以於股東特別大會通告所載之相關決議案所指明之期間內任何時間發行及配發最多413,223,761 股新股份，佔本公司於本公告日期之現有已發行總股本約14%
「借股協議」	指	由借股方與貸股方於本公告同日期訂立之兩份借股協議，據此，貸股方將借予借股方最多150,000,000股股份（每名借股方75,000,000股股份）
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	賣方根據配售及認購協議之條款認購認購股份
「認購完成日期」	指	配售及認購協議第5.2條所載之最後一項條件已達成之日後的營業日，惟認購完成日期不得遲於配售及認購協議訂立日期後14日

「認購價」	指	每股認購股份 0.96 港元，與配售價相同
「認購股份」	指	數目與已分配之配售股份相同之新股份
「附屬公司」	指	債券認購協議所註明之本公司附屬公司
「收購守則」	指	公司收購、合併及股份購回守則
「收購要約及徵求同意」	指	本公司作出以現金購買任何及所有票據的要約及就有關票據徵求同意，詳情載於本公司日期為二零零九年六月九日及二零零九年六月二十二日之公告。根據收購要約及徵求同意本公司應付之最高金額約 164,310,000 美元
「買賣日」	指	聯交所開門進行買賣業務之日，惟若一個或連續一個以上買賣日子並無呈報股份之收市價，則該(等)日子不會列入相關計算並將在確定任何買賣日子期間不會視作買賣日
「交易日」	指	在聯交所以對盤買賣方式出售配售股份之日期，即(i)二零零九年六月三十日或；(ii)倘股份由二零零九年六月三十日所有時間起在聯交所暫停買賣，則於恢復買賣及可根據其規則向聯交所申報對盤買賣之首日或賣方及配售代理以書面協定之其他日期
「信託契約」	指	由本公司與一名本公司委任並獲聯席賬冊管理人批准之受託人(「受託人」)預期於截止日期同日訂立之信託契約，債券將據此構成及發行
「豁免」	指	根據收購守則第 26 條豁免指引註釋 6 將由證監會企業融資部執行董事或其受委人授出，有關由於向賣方及其一致行動人士配發及發行認購股份，賣方及其一致行動人士須根據收購守則第 26 條就本公司一切證券(賣方及其一致行動人士已擁有或已同意收購之證券除外)提出強制性全面收購之責任之豁免

「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣
「賣方」	指	上置投資控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，按上市規則定義為本公司之控股股東
「%」	指	百分比

承董事會命
上置集團有限公司
主席
施建

香港，二零零九年六月二十九日

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。