

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)

(1) 須予披露及關連交易

收購金怡投資有限公司

(2) 延後強制上置投資控股

有限公司履行所作出之承諾

收購金怡

於二零零九年十月二十八日，金怡賣方與買方訂立金怡收購協議，據此，金怡賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買出讓股份及出讓股東貸款，涉及代價為750,000,000港元。出讓股份相當於金怡全部已發行股本，而金怡通過中國直屬公司間接持有遼寧高校20%股權。

由於根據上市規則第14.07條計算，收購事項之一項相關百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章下之公告規定。此外，由於金怡賣方為金怡之聯繫人士，而金怡為遼寧高校之主要股東，及遼寧高校為本公司擁有70%權益之附屬公司，故根據上市規則金怡賣方為本公司之關連人士。收購事項因而亦構成本公司之關連交易。由於根據上市規則第14.07條計算，收購事項之兩項相關百分比率超過2.5%，且代價超過10,000,000港元，故收購事項須遵守上市規則第14A章下之公告、申報及獨立股東批准之規定。

延後強制上置投資控股有限公司履行所作出之承諾

於二零零七年末左右，本公司根據Konmen收購協議收購Konmen之全部已發行股本，而Konmen持有遼寧高校70%股權。上置投資已根據Konmen收購協議作出承諾。於二零零九年四月三十日，本公司僅取得該地塊約28%地盤面積之土地使用權證。經考慮本公司中國法律顧問之法律意見及本集團於該地塊之發展計劃以及該地塊大幅升值後，董事（包括在獨立財務顧問的意見將支持建議安排之情況下就延後強制履行承諾建議發表看法之獨立非執行董事）認為，本公司暫時不行使上置投資所作承諾下之權利屬公平合理，且符合本集團及獨立股東之整體利益。本公司將於股東特別大會上尋求獨立股東批准本公司將強制上置投資履行承諾延後至二零一二年十二月三十一日（倘於此之前遼寧高校仍未取得該地塊餘下部份之土地使用權證）。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會以尋求獨立股東批准(i)收購事項及金怡收購協議；及(ii)延後強制履行承諾。

本公司已成立獨立董事委員會，以就(i)收購事項及金怡收購協議；及(ii)延後強制履行承諾向獨立股東提供意見，並將委任獨立財務顧問，以就(i)收購事項及金怡收購協議；及(ii)延後強制履行承諾向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將於切實可行情況下盡快向股東寄發通函，當中載有（其中包括）收購事項、金怡收購協議、延後強制履行承諾建議之進一步詳情、獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件以及有關該地塊及該物業之估值報告，連同召開股東特別大會通告以及上市規則規定之其他資料。

收購金怡

於二零零九年十月二十八日，金怡賣方與買方簽訂金怡收購協議，據此，金怡賣方有條件同意按代價出售而買方有條件同意按代價購買出讓股份及出讓股東貸款。

金怡收購協議之日期

二零零九年十月二十八日

金怡收購協議之訂約方

- (i) Ng Chi Ming Ken 先生，作為賣方；及
- (ii) 本公司一間全資附屬公司 Konmen Investment Limited，作為買方。

將予收購之資產

買方已有條件同意購買出讓股份及接受金怡賣方轉讓出讓股東貸款。出讓股份相當於金怡全部已發行股本，而金怡通過中國直屬公司間接持有遼寧高校 20% 股權。有關該等公司之詳情，請參閱下文「有關金怡、中國直屬公司及遼寧高校之資料」一段。

代價

收購事項之總代價為 750,000,000 港元，其中 711,038,769.39 港元乃出讓股份之代價，而 38,961,230.61 港元乃出讓股東貸款之代價。代價將以本集團內部資源撥付，並須由買方以下列方式支付：

- (A) 250,000,000 港元 (即按金及部份款項 (「**按金**」) 須由買方於簽訂金怡收購協議時以現金支付予金怡賣方，惟於支付按金時金怡賣方須達成下列事宜方可作實 (獲買方豁免者除外)：
 - (i) 金怡董事通過決議案批准 (a) 委任由買方提名之該 (等) 人士為新董事，自支付按金日期起生效；及 (b) 以買方建議之方式修訂金怡之銀行授權；
 - (ii) 中國直屬公司董事通過決議案批准 (a) 委任由買方提名之該人士為中國直屬公司董事，自支付按金日期起生效；及 (b) 以買方建議之方式修訂中國直屬公司之銀行授權；
 - (iii) 向買方交付上文 (A)(i) 及 (ii) 所述決議案之核證副本；及
 - (iv) 金怡及中國直屬公司向買方交付：(a) 所有法定記錄及會議記錄 (須以書面形式記錄至簽訂金怡收購協議之日期) 及 (倘適用) 金怡及中國直屬公司之任何尚未發行股票及其他法定記錄；

及(b)金怡及中國直屬公司之公章、所有膠印圖章、支票簿、支票存根及銀行結單、收據簿、所有現有保單、賬簿及賬目及所有資產之業權契據及所有權證明以及所有現有合約和所有其他會計記錄；及

(B) 餘額 500,000,000 港元將通過本公司於完成時向金怡賣方發行承兌票據支付。

根據將於完成時發行之承兌票據，本公司將不可撤銷及無條件承諾於二零一一年十月二十八日或之前向金怡賣方支付 500,000,000 港元，即根據金怡收購協議買方應付予金怡賣方之代價餘額。

倘金怡賣方未能於最後完成日期或之前或(倘適用)金怡賣方與買方互相協定之任何其他較後日期達成其中任何一項條件，金怡賣方須於買方發出通知要求終止金怡收購協議及退還按金日期起七個營業日內向買方退還按金，連同按年利率 5% 計算之按金利息，計息日期由支付按金日期起計至金怡賣方向買方退還按金日期止(包括首尾兩日)。

代價乃經參考(其中包括)該地塊之市值升幅、該地塊之地理位置以及中國瀋陽物業市場持續上升之趨勢，由金怡賣方與買方公平磋商後決定。

金怡賣方就金怡以及中國直屬公司和遼寧高校之間接股權之原購買成本為人民幣 247,000,000 元(約 280,345,000 港元)。

完成之條件

根據金怡收購協議，完成須待下列條件獲達成及遵守後，方可作實，除非獲買方以書面方式豁免(不包括下文第(viii)及(ix)項條件，且該豁免可能須受買方認為適當之有關條款及條件規限)，而下列條件須於完成時仍獲達成及遵守：

- (i) 買方信納由買方或其顧問對金怡及中國直屬公司之資產、負債、業務、經營、法律及財務方面、資產價值、賬目、業績、前景、財務狀況及其合理認為適當的任何其他事務進行或擬進行的盡職調查的審查結果；

- (ii) 除遼寧高校有待獲得之該地塊餘下部份之土地使用權證外，該地塊及該物業所需之所有有關許可、授權、批准或同意均具有十足效力及作用，並由遼寧高校實益擁有，且不會因完成金怡收購協議項下擬進行之交易而受到影響；
- (iii) 提供令買方信納的書面證明（包括但不限於遼寧高校的驗資報告），證實就由中國直屬公司持有之遼寧高校20%股權涉及之尚未注入註冊資本人民幣37,000,000元（約41,995,000港元）已由中國直屬公司正式及合法地注入遼寧高校；
- (iv) 提供令買方信納的書面證明，證實中國直屬公司已根據日期為二零零七年九月二十七日之股權轉讓協議向遼寧高校20%股權的先前擁有人應付的人民幣247,000,000元（約280,345,000港元）款項已獲全數支付或獲該先前擁有人無條件及不可撤回地豁免任何進一步付款；
- (v) 提供在形式和內容上均令買方信納的經更新中國管理賬目；
- (vi) 買方從一家有關中國法律的律師事務所收到形式及內容均令買方信納及接受的法律意見書，確認有關法律問題，包括但不限於中國直屬公司及遼寧高校之所有權、法律地位、股權架構及註冊資本以及買方要求中國律師提供意見的所有其他問題或事項；
- (vii) 從一家有關英屬處女群島法律的律師事務所收到形式及內容均令買方信納及接受的有關金怡正式成立及存續、金怡收購協議之有效性及可執行性及金怡收購協議項下擬進行的其他交易之法律意見書；
- (viii) 獨立股東根據上市規則於將予召開的股東特別大會上通過決議案，批准金怡收購協議及收購事項，包括根據金怡收購協議發行承兌票據；
- (ix) 金怡收購協議訂約各方均已獲得為訂立及完成收購事項所需或適當的任何及所有其他同意、許可、批准、授權及豁免；
- (x) 並無發生買方認為已經或可合理預計會造成重大不利影響的任何事件或連串事件；

- (xi) 所有保證於金怡收購協議日期至完成日期(包括該日)止任何時間在各重大方面均屬真實及準確；及
- (xii) 並無發生買方認為已經或可能會使任何保證不正確或無法履行的事件或情況，且概無違反任何其他保證。

若上述條件未能於最後完成日期下午四時正前(或金怡賣方及買方雙方可能協定的較後日期)達成或(視情況而定)獲買方豁免，金怡收購協議項下各方的責任應告停止及終止，且任何一方均不得根據金怡收購協議對另一方提出任何申索，惟因先前違反金怡收購協議及金怡賣方根據金怡收購協議之條文須退還按金連同利息之責任除外。

終止

倘於完成前任何時間發生下列事件，買方可透過書面通知方式終止金怡收購事項：

- (i) 金怡賣方於各方面違反或未能遵從金怡收購協議項下之任何責任或承諾；或
- (ii) 任何債權人正式要求金怡集團任何成員公司償還或支付任何債務或就此金怡集團任何成員公司於其指定到期日前負有償付責任，而預期有關要求將可帶來重大不利影響；或
- (iii) 於金怡收購協議日期至完成期間，於金怡收購協議中有關限制金怡集團成員公司經營業務之任何條文於各方面未能獲滿足或未有正式及妥為獲履行、遵守或執行；或
- (iv) 金怡集團任何成員公司蒙受構成重大不利影響之任何損失或損害(不論何原因引起及是否涉及對任何人士之任何保險或索償)；或
- (v) 就金怡集團任何成員公司提出任何清盤或清算呈請或金怡集團任何成員公司與其債權人作出任何和解或安排或訂立金怡集團之計劃或委任臨時清盤人、接管人或管理人處理金怡集團任何成員公司之所有或部分資產或業務或發生與此相關之任何類似事宜，且其後14日內並無撤銷，而對金怡集團任何成員公司而言預期將可帶來重大不利影響。

儘管金怡收購協議被終止，根據金怡收購協議之條文，金怡賣方仍須退還按金連同利息。

不可抗力

倘發生金怡收購協議所載之不可抗力事件，且金怡收購協議訂約各方合理認為，該不可抗力事件或其影響不可消除或不可能補救，或該不可抗力事件或其影響未能於發生該不可抗力事件起計三十日內予以消除或補救，則金怡收購協議應被視為於緊隨上述三十日期間屆滿之日期（「終止日期」）後終止，據此訂約各方於金怡收購協議項下之所有責任將告停止及終止，而訂約一方將不會就因金怡收購協議而產生或與其相關之任何事宜或事項而向另一方提出任何索償，惟任何先前違反金怡收購協議項下之任何責任除外，且金怡賣方須於終止日期起計七個營業日內不計利息退還按金予買方。

完成

待所有條件達成或獲豁免（視情況而定）後，完成將於完成日期或金怡賣方與買方共同協定之有關其他時間發生。

待完成後，金怡及中國直屬公司將成為本公司之附屬公司，本集團於遼寧高校之實際權益將由 70% 增加至 90%，而遼寧高校將繼續為本公司之附屬公司。

有關金怡、中國直屬公司及遼寧高校之資料

金怡

金怡為一間根據英屬處女群島法律於二零零七年四月二十四日註冊成立之投資控股有限公司，於金怡收購協議日期由金怡賣方全資擁有。金怡持有中國直屬公司全部股權。

金怡於二零零八年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為 3,580,800 港元。於二零零七年四月二十四日（註冊成立日期）至二零零七年十二月三十一日期間，金怡之未經審核綜合淨虧損約為 88,600 港元。截至二零零八年十二月三十一日止財政年度，金怡錄得未經審核綜合淨虧損約為 3,100 港元。

中國直屬公司

中國直屬公司為一間根據中國法律於二零零七年七月十三日成立之有限責任公司，持有遼寧高校20%股權。其主要在中國從事物業開發、自有物業租賃及物業管理。

遼寧高校

遼寧高校為一間根據中國法律於二零零零年十二月四日成立之有限責任公司，由買方、中國直屬公司及瀋陽高創金上房地產投資諮詢有限公司(為獨立於本公司及其關連人士之第三方)分別擁有70%、20%及10%權益。遼寧高校主要在中國從事房地產開發、商品房銷售及物業租賃，並為該物業之擁有人。遼寧高校亦成功於二零零七年八月三日以競價方式投得該地塊，並於本公告日期獲得有關該地塊總地盤面積約28%之土地使用權證。該地塊及該物業之詳情載列如下：

該地塊位於中國瀋陽和平區和平南街東，土地編號為2007-024，作住宅(土地使用權期限為50年)及商業(土地使用權期限為40年)用途，地盤面積約153,696平方米。於本公告日期，遼寧高校已獲得其中約42,725.8平方米之土地使用權證，佔該地塊總地盤面積約28%。根據估值報告初稿，該地塊於二零零九年九月三十日之估值為3,654,700,000港元。

該地塊獲授土地使用權證之部份將發展為商業及住宅項目，其中一期(地塊面積為42,725.80平方米，名為瀋陽雅賓利)建設工程已於二零零九年六月十日開工，並預期於二零一零年中推出預售。

該物業為一個名為建賞歐洲之住宅小區，位於中國瀋陽皇姑區長江街134號。建賞歐洲為建於地盤面積約94,872平方米地塊上之住宅項目，於二零零六年竣工。建賞歐洲於二零零九年九月三十日之未售出住宅部份(持作銷售)之總建築面積約為12,000平方米。根據估值報告初稿，建賞歐洲之未售出部份於二零零九年九月三十日之估值為人民幣128,000,000元(約145,280,000港元)。

進行收購事項之原因及得益

鑒於中國物業市場復蘇(尤其是在瀋陽這樣快速發展的城市)、瀋陽物業市場價格不斷上升以及該地塊之升值及所處之黃金地段，本公司預期，一旦該地塊完成發展為高端住宅及商業物業，收購事項將有助提升其盈利能力。

經考慮以上因素，董事(包括在獨立財務顧問之意見將為支持收購事項之情況下就收購事項及金怡收購協議發表意見之獨立非執行董事)認為，收購事項乃按一般商業條款於本公司日常及正常業務過程中訂立，而金怡收購協議之條款屬公平合理，且收購事項符合本集團及股東之整體利益。

上市規則之含義

由於根據上市規則第14.07條計算，收購事項之一項相關百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章下之公告規定。此外，由於金怡賣方為金怡之聯繫人士，而金怡為遼寧高校之主要股東，及遼寧高校為本公司擁有70%權益之附屬公司，故根據上市規則金怡賣方為本公司之關連人士。收購事項因而亦構成本公司之關連交易。由於根據上市規則第14.07條計算，收購事項之兩項相關百分比率超過2.5%，且代價超過10,000,000港元，故收購事項須遵守上市規則第14A章下之公告、申報及獨立股東批准之規定。

本公司已成立由全部獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，將在考慮獨立財務顧問之推薦意見後就金怡收購協議及收購事項之條款是否公平合理及符合本集團及股東之整體利益向股東提供意見，以及建議股東如何投票。

延後強制履行承諾

茲提述本公司日期為二零零七年八月十七日之公告及本公司日期為二零零七年九月七日之通函，內容均有關根據Konmen收購協議(由上置投資(作為賣方)、Goldfull(作為買方)及本公司於二零零七年八月十七日訂立)收購買方。根據Konmen收購協議，上置投資承諾，倘遼寧高校未能於二零零九年六月三十日或之前獲得有關該地塊之國有土地使用權證，則其將於二零零九年十二月三十日或之前以現金方式向本公司支付收購買方之代價金額(1,600,000,000港元)。

Konmen 收購協議及其項下擬進行之交易經獨立股東於本公司二零零七年九月二十四日舉行之股東大會上批准，而 Goldfull 根據 Konmen 收購協議於二零零七年底左右收購買方（持有遼寧高校 70% 股權）之全部已發行股本。

本公司於二零零九年六月二十六日宣佈，於二零零九年四月三十日，遼寧高校僅獲得該地塊地盤面積約 28% 之土地使用權證。儘管遼寧高校無法於二零零九年六月三十日之前獲得有關該地塊全部地盤面積之土地使用權證，本公司建議暫時不強制上置投資履行承諾，原因如下：

- (i) 誠如本公司日期為二零零九年六月二十六日之公告披露，延遲獲得該地塊餘下部份之土地使用權證乃由於瀋陽市政府延遲拆遷位於該地塊的遼寧省體育運動學院及其體育訓練館之工作。該延遲完全是非 Konmen 收購協議訂約方所能控制的中國政府之行動所致。
- (ii) 該地塊已獲得土地使用權證部份的發展項目已經開始動工，一期商業及住宅發展項目預期將於二零一零年中進行預售。延遲獲得該地塊餘下部份之土地使用權證預期並不會對本集團於該地塊的發展計劃或本集團之財務表現帶來不利影響。
- (iii) 鑒於中國瀋陽市土地供應短缺，本公司已從該地塊升值中獲利，並預期將進一步從銷售該發展項目之物業中獲利。
- (iv) 本公司已獲得中國法律意見，若遼寧高校遵照中國法律完成有關手續、準時支付該地塊餘下部份之土地出讓金、簽署國有土地使用權出讓合同及依法申請辦理土地登記，遼寧高校在獲得該地塊餘下部份土地之土地使用權證方面並無實質法律障礙。

經考慮本公司中國法律顧問之法律意見及本集團於該地塊之發展計劃以及該地塊大幅升值後，董事（包括在獨立財務顧問的意見將為支持建議安排之情況下就延後強制履行承諾建議發表看法之獨立非執行董事）認為，本公司暫時不行使上置投資所作承諾下之權利屬公平合理，且符合本集團及獨立股東之整體利益。Konmen 收購協議訂明，訂約方暫緩行使或延後行使其於 Konmen 收購協議下之任何權利並不構成放棄有關權利。

本公司將尋求獨立股東於股東特別大會上批准本公司將強制上置投資履行承諾延後至二零一二年十二月三十一日（倘於此之前遼寧高校仍未取得該地塊餘下部份之土地使用權證）。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會以尋求獨立股東批准(i)收購事項及金怡收購協議；及(ii)延後強制履行承諾，並將於股東特別大會上以投票方式進行表決。

就董事所知、所悉及所信，於金怡收購協議日期，(i)概無金怡賣方或其任何聯繫人士為股東；及(ii)概無股東於金怡收購協議中擁有重大權益及須就將於股東特別大會上提呈之有關批准金怡收購協議及其項下擬進行之交易（包括發行承兌票據）之決議案放棄投票。

由於上置投資於承諾中擁有重大權益，故上置投資及其聯繫人士將就股東特別大會上提呈之有關批准延後強制履行承諾之決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，以就(i)收購事項及金怡收購協議；及(ii)延後強制履行承諾向獨立股東提供意見，並將委任獨立財務顧問，以就(i)收購事項及金怡收購協議；及(ii)延後強制履行承諾向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將於切實可行情況下盡快向股東寄發通函，當中載有（其中包括）收購事項、金怡收購協議、延後強制履行承諾建議之進一步詳情、獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件以及有關該地塊及該物業詳情之估值報告，連同召開股東特別大會通告以及上市規則規定之其他資料。

一般事項

本集團是一家以於中國上海、瀋陽及海口經營住宅及商業房產開發與銷售為主營業務之綜合房地產開發公司，主要發展中高端住宅物業。

釋義

「收購事項」	指	根據金怡收購協議收購出讓股份及出讓股東貸款
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常營業時間開放營業之日(星期六除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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
「完成」	指	完成金怡收購協議
「完成日期」	指	所有條件均獲達成(或獲豁免，如適用)之日期
「條件」	指	完成之先決條件，詳情載於本公告「收購金怡－完成之條件」一節
「代價」	指	出讓股份及出讓股東貸款之總代價750,000,000 港元
「董事」	指	本公司董事
「估值報告初稿」	指	中和邦盟評估有限公司就該地塊及該物業編製之估值報告初稿連同於二零零九年九月三十日之估值，最終版本將載入本公司將寄發予股東內容有關收購事項及延後強制履行承諾建議之通函
「Goldfull」	指	Goldfull Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司，持有買方全部股權
「金怡」	指	金怡投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期由金怡賣方全資擁有
「金怡集團」	指	金怡及中國直屬公司，而「金怡集團成員公司」指其中任何一間

「金怡賣方」	指	Ng Chi Ming Ken 先生
「金怡收購協議」	指	金怡賣方與買方於二零零九年十月二十八日日訂立之有條件買賣協議，據此，金怡賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買出讓股份及出讓股東貸款
「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
「獨立董事委員會」	指	由全部獨立非執行董事組成以就金怡收購協議、收購事項及延後強制履行承諾建議向獨立股東提供意見之本公司獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	將獲委任以就金怡收購協議、收購事項及延後強制履行承諾建議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須於股東特別大會上放棄投票之股東
「Konmen 收購協議」	指	上置投資、Goldfull 與本公司於二零零七年八月十七日訂立之買賣協議，內容有關 Goldfull 收購買方全部已發行股本
「該地塊」	指	一幅位於中國瀋陽和平區和平南街東編號為 2007-024 之土地
「遼寧高校」	指	遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，其 20% 權益由中國直屬公司擁有
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零一零年七月三十一日
「重大不利影響」	指	任何對金怡、中國直屬公司或遼寧高校之業務、營運、經營業績、財務狀況、管理、前景、物業、資產或負債整體或其他方面有重大不利之事件、情況、事宜、事實、狀況、變動或影響

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「中國直屬公司」	指	瀋陽綠怡置業有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，由金怡全資擁有
「承兌票據」	指	本公司於完成時向金怡賣方發出之承兌票據，據此，本公司不可撤銷地及無條件地承諾向金怡賣方支付500,000,000港元(即根據金怡收購協議應付金怡賣方代價之餘額)，其格式載於金怡收購協議內
「該物業」	指	遼寧高校擁有之名為建賞歐洲之住宅小區，不包括於二零零九年九月三十日之前已售出之任何單位
「買方」或「Konmen」	指	Konmen Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司，現時持有遼寧高校70%股權
「該地塊餘下部份」	指	於金怡收購協議日期尚未由遼寧高校取得土地使用權證之該地塊中110,970.2平方米部份
「出讓股東貸款」	指	無指定償還期之免息股東貸款為數38,961,230.61港元，由金怡賣方根據金怡收購協議於完成時轉讓予買方
「出讓股份」	指	金怡股本中1股面值1.00美元之股份，相當於金怡之全部已發行股本
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准(i)金怡收購協議及收購事項；及(ii)延後強制履行承諾
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「上置投資」	指	上置投資控股有限公司(前稱Good Time Resources Limited)，一間於英屬處女群島註冊成立之公司及控股股東

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「承諾」	指	上置投資根據Konmen收購協議作出之承諾，即倘遼寧高校未能於二零零九年六月三十日或之前獲得該地塊之土地使用權證，其將於二零零九年十二月三十日或之前以現金方式向本公司支付收購Konmen之代價
「經更新中國管理賬目」	指	中國直屬公司自二零零九年一月一日起至所有條件(本公告「收購金怡－完成之條件」一節下第(v)項條件除外)均獲達成(或獲豁免，如適用)之日期止期間之未經審核財務報表
「保證」	指	金怡收購協議所載金怡賣方之同意書、責任、保證、聲明及承諾
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

承董事會命
上置集團有限公司
主席
施建

香港，二零零九年十月二十八日

於本公告日期，本公司董事會由五名執行董事，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；兩名非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生；及三名獨立非執行董事，即姜燮富先生、葉怡福先生及潘龍清先生組成。

於本公告內，人民幣已按人民幣1元兌1.135港元之匯率從人民幣折算為港元，惟僅作說明之用，並不表示任何人民幣或港元款項曾經、應已或可能會按上述匯率或任何其他匯率或所有折算。