
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下上置集團有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函全部或任何部分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。



(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

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



CMB International Capital Corporation Limited

董事會函件載於本通函第6頁至第19頁，獨立董事委員會致獨立股東之函件載於本通函第20至21頁，及獨立財務顧問招銀國際之函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第22至35頁。

本公司謹訂於二零零九年十二月四日(星期五)下午三時正假座香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓25樓2501室舉行股東特別大會。大會通告載於本通函第53至55頁。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其列印之指示填妥，並無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身依願出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

* 僅供識別

二零零九年十一月十八日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	6
緒言	6
收購金怡.....	8
延後強制履行承諾.....	14
本集團主要業務.....	16
上市規則之含義.....	16
股東特別大會	16
推薦意見.....	18
其他資料.....	19
獨立董事委員會函件	20
招銀國際函件.....	22
附錄一 – 估值報告	36
附錄二 – 一般資料	47
股東特別大會通告	53

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「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
「董事會」	指	董事會
「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
「招銀國際」	指	招銀國際金融有限公司，根據證券及期貨條例可 進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供 意見)受規管活動之持牌法團，即獲委任就金怡 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
「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，詳情載於本通函「董事會函件」 中「收購金怡－完成之條件」一節
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「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

釋 義

「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，持有買方全部已發行股本
「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，於最後實際可行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之本公司獨立董事委員會，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
「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

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零零九年十一月十二日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料而言之最後實際可行日期
「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
「標準守則」	指	上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括中國香港、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
「中國法律意見」	指	上海嚴義明律師事務所就遼寧高校取得該地塊土地使用權證之情況向本公司發出之法律意見
「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），其形式載於金怡收購協議內

釋 義

「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」	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，於最後實際可行日期持有遼寧高校 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	為數 38,961,230.61 港元之不計息股東貸款，無指定償還期限，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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零零九年十二月四日(星期五)下午三時正假座香港灣仔港灣道 1 號會展廣場辦公大樓 25 樓 2501 室召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准 (i) 金怡收購協議及其項下擬進行之交易；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

釋 義

「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方之代價
「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(本通函董事會函件中「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
「估值報告」	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連同於二零零九年九月三十日之估值，載於本通函附錄一
「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元
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

於本通函內，人民幣已按人民幣1元兌1.135港元之匯率折算為港元，惟僅供說明之用，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匯率折算。



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)

執行董事：

施建先生(主席)
李耀民先生(副主席)
虞海生先生(副主席兼行政總裁)
蔣旭東先生(營運總裁)
余偉亮先生(聯席行政總裁)

非執行董事：

張永銳先生
金炳榮先生

獨立非執行董事：

姜燮富先生
葉怡福先生
潘龍清先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總部及主要營業地點

香港
灣仔
港灣道1號
會展廣場辦公大樓
25樓2501室

(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

緒言

於二零零九年十月二十八日，董事會宣佈，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。

* 僅供識別

董事會函件

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。

本公司亦於二零零九年十月二十八日宣佈，建議暫時不行使上置投資所作承諾下之權利，且本公司將於股東特別大會上尋求獨立股東批准本公司將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）。

本通函主要旨在：

- (a) 向閣下提供收購事項、金怡收購協議及延後強制履行承諾建議之詳情；
- (b) 向閣下提供獨立董事委員會及獨立財務顧問招銀國際就(i)金怡收購協議及收購事項；及(ii)延後強制履行承諾建議而分別發出之推薦意見函件及意見函件；
- (c) 向閣下提供該地塊及該物業之物業估值；
- (d) 向股東提供股東特別大會通告，會上將提呈有關批准(i)金怡收購協議及其項下擬進行之交易；及(ii)延後強制履行承諾之普通決議案；及
- (e) 載列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

- (a) Ng Chi Ming Ken 先生，作為賣方
- (b) 本公司一間全資附屬公司 Konmen Investment Limited，作為買方

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。就董事盡悉及確信，金怡賣方與本集團任何董事、主要行政人員或控股股東概無任何關係。

將予收購之資產

根據金怡收購協議，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，請參閱下文各段。

有關金怡之資料

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。

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(約相等於280,345,000港元)。

有關中國直屬公司之資料

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。

有關遼寧高校之資料

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，並於最後實際可行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。於最後實際可行日期，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，(i)於二零零九年九月三十日，已獲取國有土地使用權證之該地塊部份估值為人民幣895,000,000元(約相等於1,015,825,000港元)；及(ii)為供參考之用，如於二零零九年九月三十日已獲得該地塊整幅土地之國有土地使用權證，則該地塊整幅土地估值為人民幣3,220,000,000元(約相等於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134-138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，於二零零七年竣工。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，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(約相等於145,280,000港元)。

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。

董事會函件

於最後實際可行日期，由於只有上文(A)(i)所涉事項獲金怡賣方達成，因此按金尚未由買方支付。

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)。

代價乃參考該地塊之市值升幅、該地塊之地理位置、中國瀋陽物業市場持續上升之趨勢等情況，由金怡賣方與買方公平磋商後釐定。

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(約相等於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；

董事會函件

- (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(約相等於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

董事會函件

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。

於最後實際可行日期，概無條件已獲達成。

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協議：

- (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

董事會函件

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。

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盈利能力。

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(1,600百萬港元)。

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。

董事會函件

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收購協議訂約各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) 本公司之中國法律顧問已給出中國法律意見，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。

經考慮中國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，董事認為，本公司暫時不行使承諾項下之權利，並將強制上置投資履行所作之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獲得該地塊餘下部份之土地使用權證）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。

本集團主要業務

本集團是一家於中國上海、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。

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。

由於Konmen收購協議及其項下擬進行之交易(承諾構成其中一部分)先前已於二零零七年九月二十四日舉行之股東特別大會上獲本公司當時之獨立股東批准，故該延後強制履行承諾建議亦須遵守上市規則項下之披露及獨立股東批准之規定。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，藉以尋求獨立股東批准(i)金怡收購協議及其項下擬進行之交易；及(ii)延後強制履行承諾。根據上市規則第13.39(4)條，所有表決將於股東特別大會上以投票方式進行。

本公司謹訂於二零零九年十二月四日(星期五)下午三時正假座香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓25樓2501室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第53至55頁。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其列印之指示填妥，並無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

就董事所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，(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，因此，並無股東須

董事會函件

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，上置投資及其聯繫人士將於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。由於李耀民先生及虞海生先生各自實益擁有上置投資已發行股本之5%，彼等亦被視為於承諾中擁有重大權益，故彼等及彼等各自之聯繫人士亦將就於股東特別大會上提呈之有關批准本公司延後強制履行承諾之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，(i)上置投資及其聯繫人士擁有合共1,250,480,045股股份之權益，佔本公司當時已發行股本約34.7%；(ii)李耀民先生及其聯繫人士擁有合共2,200股股份之權益，佔本公司當時已發行股本約0.00006%；及(iii)虞海生先生及其聯繫人士擁有合共1,065,987股股份之權益，佔本公司當時已發行股本約0.03%

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期：

(a) (i) 上置投資、李耀民先生及虞海生先生及彼等各自之聯繫人士概無訂立，亦無任何對彼等具有約束力之股權信託、其他協議、安排或諒解(直接銷售除外)；

(ii) 上置投資、李耀民先生及虞海生先生及彼等各自之聯繫人士並無任何義務或權利；

以致按整體或個別情況而言，該等人士已經或可能暫時或長期將其行使股份投票權之控制權轉交予第三方；及

(b) 上置投資、李耀民先生及虞海生先生及彼等各自之聯繫人士所持之實益股權與彼等於股東特別大會上能夠控制或可對其行使控制權之投票權涉及之股份數目並無差異。

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，並已委任招銀國際為獨立財務顧問，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。

推薦意見

敬請垂注：

- (a) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第20至21頁；及
- (b) 招銀國際函件，全文載於本通函第22至35頁。

務請獨立股東於股東特別大會上作出投票決定前細閱上述函件。

經整體考慮上述因素後，董事認為金怡收購協議及收購事項之條款乃於本集團日常及正常業務過程中按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。經考慮中國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，董事亦認為，本公司暫時不行使承諾下之權利及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）對獨立股東而言屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之所有普通決議案，以批准(i)金怡收購協議及其項下擬進行之交易；及(ii)延後強制上置投資履行承諾。

獨立董事委員會經考慮金怡收購協議及收購事項之條款及通函第22至35頁所載招銀國際就此提供之意見後，認為金怡收購協議及收購事項之條款乃於本集團日常及正常業務過程中按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。獨立董事委員會經考慮招銀國際之意見及中國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，亦認為本公司暫時不行使承諾下之權利及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）對獨立股東而言屬公平合理並符合本集團及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之所有普通決議案，以批准(i)金怡收購協議及其項下擬進行之交易；及(ii)延後強制上置投資履行承諾。

董事會函件

其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
上置集團有限公司
主席
施建
謹啟

二零零九年十一月十八日



敬啟者：

**(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**

我們謹此提述本公司日期為二零零九年十一月十八日的通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，通函中界定之詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

我們獲委任為獨立董事委員會委員，以考慮收購事項、金怡收購協議及延後強制履行承諾建議，以及就此是否公平合理向獨立股東提供意見。招銀國際已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

我們謹此提請閣下留意通函第6至19頁所載的董事會函件，以及通函第22至35頁所載的招銀國際函件，當中載有其就收購事項、金怡收購協議及延後強制履行承諾建議致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

經考慮金怡收購協議及收購事項之條款，以及通函第22至35頁所載招銀國際就此提供之意見後，我們認為金怡收購協議及收購事項之條款乃於本集團之日常及正

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

常業務過程中按一般商業條款訂立，且對獨立股東而言屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。因此，我們建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准金怡收購協議及其項下擬進行之交易。

經考慮招銀國際之意見及中國法律意見以及本集團於該地塊之發展計劃以及該地塊大幅升值後，我們亦認為，本公司暫時不行使上置投資所作承諾下之權利及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）對獨立股東而言屬公平合理並符合本集團及股東之整體利益。因此我們建議獨立股東亦應投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准延後強制上置投資履行承諾。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
姜燮富

獨立非執行董事
葉怡福
謹啟

獨立非執行董事
潘龍清

二零零九年十一月十八日

以下為招銀國際致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為收錄於本通函內而編製。



CMB International Capital Corporation Limited

香港夏慤道
美國銀行中心 18 樓

敬啟者：

**(1) 須予披露及關連交易
收購金怡投資有限公司
及
(2) 延後強制上置投資控股
有限公司履行所作出之承諾**

緒言

謹此提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就(i)根據金怡收購協議(「該協議」)收購出讓股份及出讓股東貸款；及(ii)建議將強制上置投資履行Konmen收購協議項下所作之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獲得該地塊餘下部份之土地使用權證)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關(i)該協議及其項下擬進行之交易；及(ii)延後強制履行承諾建議之詳情載於日期為二零零九年十一月十八日致 貴公司股東之通函(「通函」)之董事會函件內，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

如通函董事會函件所載，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%，故根據上市規則第14章，收購事項構成 貴公司之須予披露交易。此外，由於金怡賣方為金怡之聯系人士，而金怡為遼寧高校之主要股東，及遼寧高校為 貴公司擁有70%權益之附屬公司，因此，根據上市規則，金怡賣方為 貴公司之關連人士。故此，根據上市規則第14A章，收購事項構成 貴公司之關連交易。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%，且代價高於10,000,000港元，故收購事項須遵守上市規則第14A章項下之公告、申報及獨立股東批准之規定。故此， 貴公司將召開股東特別大會，以尋求獨立股東批准該協議及其項下擬進行之交易。

此外，根據Konmen收購協議，倘遼寧高校未能在二零零九年六月三十日或之前取得該地塊之土地使用權證，上置投資承諾會在二零零九年十二月三十日前以現金向 貴集團支付1,600百萬港元（即Konmen收購協議項下收購事項代價之相同金額）。 貴公司建議將強制上置投資履行所作之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獲得該地塊餘下部份之土地使用權證），並將於股東特別大會上尋求獨立股東之批准。本函件載列吾等就(i)該協議及收購事項之條款是否在 貴集團日常及正常業務過程中按一般商業條款訂立、對獨立股東而言是否公平合理及是否符合 貴集團及股東之整體利益而提供之建議以供獨立董事委員會考慮向獨立股東作出其推薦意見；及(ii)延後強制履行承諾建議對獨立股東而言是否公平合理及是否符合 貴集團及股東之整體利益而提供之建議以供獨立董事委員會考慮向獨立股東作出其推薦意見。

獨立董事委員會

貴公司已成立由獨立非執行董事姜燮富先生、葉怡福先生及潘龍清先生組成之獨立董事委員會，以考慮該協議有關收購事項之條款及延後強制履行承諾建議之理由。

吾等建議及意見之基準及假設

於達致吾等之意見時，吾等僅倚賴通函所載有關 貴公司事宜之聲明、資料、意見及陳述以及 貴公司及／或其高級管理人員及／或董事向吾等提供之資料及陳述。吾等假設通函所載或所述或 貴公司及／或其高級管理人員及／或董事另行所提供或作出或給予之有關 貴公司事宜之所有有關聲明、資料、意見及陳述(彼／彼等對此負全責)在作出或給予時均屬真確及有效，且於通函日期仍為真實及有效。吾等已假設通函所載由 貴公司及／或其高級管理人員及／或董事作出或提供有關 貴公司事宜之所有意見及陳述乃經審慎周詳查詢後始合理作出。吾等並無理由懷疑 貴公司、董事及其管理層所提供資料及陳述之真實性、準確性及完整性，並獲董事告知，通函所提供及所述之資料當中並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱向吾等作出之所有現時可得資料及文件，以使吾等達致知情意見，並為吾等倚賴所提供之資料提供合理依據，從而為吾等之意見奠定合理基準。吾等並無理由懷疑 貴公司及／或其高級管理人員及／或董事及彼等各自之顧問向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述之真實性、準確性及完整性，或相信吾等獲提供或以上文件所述之資料當中有重大資料被隱瞞或遺漏。然而，吾等並無對獲提供之資料進行任何獨立核證，亦無對 貴公司或其任何附屬公司之業務及事務進行獨立調查。

I 收購金怡

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1 所涉各方之背景資料

1.1 有關 貴集團之資料

如 貴公司二零零八年年報所述， 貴集團為一間綜合性房地產開發公司，主要在上海及瀋陽開發及銷售住宅及商用物業，特別是中高端住宅物業。 貴集團之業務包括物業開發、建造智能化網絡基礎設施、銷售網絡硬件設備及安裝智能化住宅網絡設備、物業出租、物業管理及酒店經營。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團錄得營業額及貴集團股權持有人應佔溢利分別約3,740百萬港元及248百萬港元。於二零零九年六月三十日，股東應佔綜合資產淨值約為8,118百萬港元。

1.2 有關金怡之資料

如通函董事會函件所載，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，於該協議日期由金怡賣方全資擁有。金怡之主要投資為持有中國直屬公司全部股權（因此透過中國直屬公司持有遼寧高校20%股權而間接持有該地塊及該物業20%權益）。

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）起至二零零七年十二月三十一日止期間，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，金怡之未經審核綜合淨虧損約為3,100港元。

1.3 有關中國直屬公司之資料

如通函董事會函件所載，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，並持有遼寧高校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。

1.4 有關遼寧高校之資料

如通函董事會函件所載，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（為獨立於貴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，並於最後實際可行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。於最後實際可行日期，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，(i)已獲取國有土地使用權證之該地塊部份於二零零九年九月三十日之估值為人民幣895,000,000元（約相等於1,015,825,000港元）；及(ii)為供參考之用，如已獲得該地塊整幅土地之國有土地使用權證，則該地塊整幅土地於二零零九年九月三十日之估值為人民幣3,220,000,000元（約相等於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134-138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，於二零零七年竣工。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，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（約相等於145,280,000港元）。

2. 進行收購事項之原因及得益

瀋陽是遼寧省省會，亦為中國重工業基地。於上個世紀，瀋陽房地產市場仍萎靡不振。在中國若干主要城市房地產市場得到發展後，現今越來越多房地產開發商把目光聚焦在像瀋陽這樣的省會城市。隨著房地產市場在過去數年的發展，瀋陽房地產市場在相同時期內亦日趨蓬勃。經過二零零八年金融危機所造成之房地產市場衰退及二零零九年之復蘇後，貴公司相信，瀋陽房地產市場新一輪發展高峰即將來臨。

誠如 貴公司二零零八年年報所述，瀋陽乃 貴集團業務發展之策略地點之一，並據董事告知， 貴集團將進一步把資源分配至具增長潛力之中國二線城市之物業發展項目中。

瀋陽作為中國東北地區中心城市，是 貴集團實施其策略轉移在上海以外之首座城市。據董事告知，根據中國東北地區振興計劃，中國國務院的策略為在瀋陽吸引外商投資。

根據中國瀋陽市統計局官方網站所公佈之數據，瀋陽於二零零九年上半年之國內生產總值約為人民幣2,054億元，較二零零八年上半年之國內生產總值增長約14%。於二零零九年上半年，瀋陽經濟實現快速增長。

吾等另從中國瀋陽市統計局官方網站及瀋陽市房產局官方網站上注意到：

- (i) 瀋陽於二零零九年上半年所售出之住宅總面積約為5.97百萬平方米，較二零零八年上半年之相關數字增長約5.2%；
- (ii) 瀋陽住宅物業於二零零九年六月之平均售價約為每平方米人民幣3,822元，較二零零八年六月之相關數字增長約12.9%；及
- (iii) 於二零零九年上半年，對瀋陽房地產開發市場之投資約為人民幣463億元，較二零零八年上半年之相關數字增長約28.5%。

據董事所告知，瀋陽房地產行業仍處在快速發展之初步階段（物業市場不斷增長之需求即可證明），令到如上文所述之價格及投資上升。吾等同意董事之觀點，認為鑑於瀋陽經濟快速增長及物業需求以及價格上升，瀋陽是 貴集團謀求進一步發展之恰當城市。

於二零零七年收購遼寧高校70%股權後， 貴公司決定購買遼寧高校另外20%股權，主要原因為(i)上文所述之中國物業市場復蘇及預期瀋陽房地產市場會不斷興旺；(ii)該地塊位於瀋陽高端住宅及商業地段之黃金位置；及(iii)該地塊及該物業升值，如瀋陽飛速增長之房地產市場所反映，及事實表明獨立物業

估值師對該地塊及該物業之估值由二零零七年至二零零九年增長超過60%。一旦貴集團按計劃將該地塊發展為高端住宅及商用物業，貴集團將可因收購事項而獲取更高盈利。

誠如貴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。如董事所告知，獲得該地塊餘下部份之任何額外土地使用權將取決於瀋陽市政府就該地塊進行上述拆遷工作之進度。如董事所告知，瀋陽市政府就該地塊之拆遷工作持續取得進展。此外，根據中國法律意見，獲得該地塊餘下部份之土地使用權須待下列就該地塊餘下部份申請土地使用權之一般行政手續完成後，方可落實，包括：(i)準時支付該地塊餘下部份之土地出讓金；(ii)簽署國有土地使用權出讓合同；及(iii)遼寧高校依法申請辦理土地登記。此外，中國法律意見指出，遼寧高校在獲得該地塊餘下部份之有關土地使用權證方面並無實質法律障礙。經考慮以上因素，吾等認為，獲得該地塊餘下部份之土地使用權證之潛在風險並不重大。

基於上文所述，吾等贊同貴公司之觀點，認為訂立該協議符合貴公司之發展計劃及業務策略，屬於貴集團之一般及日常業務，且符合貴集團及獨立股東之整體利益。

3 該協議之主要條款

3.1 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。代價將從貴集團內部資源撥付，其中250百萬港元須於簽訂該協議後以現金支付予金怡賣方作為按金(須待金怡賣方達成(獲買方豁免除外)下文所載之若干事宜後，方可作實)，而餘額將透過貴公司於完成後發行承兌票據支付。

承兌票據不計息及自該協議日期(即二零一一年十月二十八日)起計為期兩年。此外，支付按金亦須遵守若干以 貴公司為受益人之條件，並概述如下：

- (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(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該協議之日期)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。

根據將於完成時發行之承兌票據， 貴公司將不可撤銷及無條件地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，即根據該協議買方應付予金怡賣方之代價餘額。據董事告知， 貴公司將自該協議日期起兩年內償還承兌票據。此外，由於承兌票據不會對 貴公司產生任何利息負擔，吾等贊同董事之觀點，認為發行承兌票據作為支付部分代價對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴集團及股東之整體利益。

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該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。

鑒於金怡之主要投資為其於遼寧高校間接擁有之20%股權（而遼寧高校之主要資產包括總價值人民幣3,348百萬元（約相等於3,800百萬港元）之該地塊及該物業），因此，根據金怡於遼寧高校間接應佔20%權益計算，代價（即750百萬港元）較該地塊及該物業之總價值（即760百萬港元）輕微折讓約1.32%。吾等已審閱中和邦盟評估有限公司所編製之估值報告，並注意到，倘於二零零九年九月三十日，該地塊整幅土地之國有土地使用權證已經獲得，該地塊及該物業之估值為人民幣3,348百萬元（約相等於3,800百萬港元）。吾等亦已與 貴公司及中和邦盟評估有限公司討論上述報告所載之該地塊及該物業之估值方法、所採用之基準及假設。吾等注意到，中和邦盟評估有限公司以直接比較法，並假設該地塊及該物業可以即時交吉之現況出售及經參考有關市場現有之類似銷售交易進行物業估值。吾等明白上述方法為土地及物業估值通常採用之方法，符合香港測量師學會之物業估值準則，故吾等認為所採用之方法整體上符合市場慣例，並為該地塊及該物業之估值提供可靠指標。因此，吾等贊同董事之觀點，認為代價對獨立股東而言屬公平合理，及該協議乃按一般商業條款訂立，並符合 貴集團及股東之整體利益。

3.2 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 貴公司之附屬公司， 貴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 貴公司之附屬公司。

經審閱該協議之條款(包括但不限於上文所述之條款及通函董事會函件內如「完成之條件」、「終止」及「不可抗力」所載之其他條款等)後，吾等認為該協議之條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴集團及股東之整體利益。

4 收購事項的可能財務影響

4.1 盈利

截至二零零八年十二月三十一日止年度， 貴公司錄得營業額及 貴公司股權持有人應佔溢利分別約3,740百萬港元及約248百萬港元。於完成後， 貴集團於遼寧高校的實際權益將由70%增加至90%，而遼寧高校將繼續為 貴公司附屬公司，其業績亦將繼續併入 貴集團賬目。據董事告知，由於一期(土地面積42,725.8平方米，名為「瀋陽雅賓利」)已開工，董事預期一期瀋陽雅賓利將於二零一零年中推出預售，將為 貴集團貢獻收入來源及提升盈利基礎。

4.2 資產淨值

吾等自 貴公司二零零九年中報中注意到，於二零零九年六月三十日，股東應佔 貴集團之綜合資產淨值約為8,118百萬港元。據董事告知，緊隨完成後， 貴集團之綜合資產淨值將保持不變。

4.3 營運資金

基於 貴公司二零零九年中報所載， 貴公司於二零零九年六月三十日擁有現金及銀行結餘約1,639百萬港元，及截至二零零九年六月三十日止六個月自營運業務錄得淨現金流入，董事認為 貴集團擁有充足內部資源滿足其於該協議項下之財務承擔(即支付按金250百萬港元)。此外，據董事告知，承兌票據將由 貴公司於二零一一年十月二十八日或之前償還(不計任何利息)，預期其將以 貴集團內部資源及來自二零一零年中預售一期瀋陽雅賓利所得的現金流入支付。鑒於以上所述，吾等贊同董事觀點認為收購事項將不會對 貴公司營運資金造成任何重大不利影響。

經考慮上述因素後，吾等認為該協議及收購事項之條款乃於 貴公司日常及正常業務過程中按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴集團及股東之整體利益，以供獨立董事委員會考慮向獨立股東作出推薦意見。

II 延後強制履行承諾

1. 背景

誠如 貴公司日期為二零零七年八月十七日之公告及日期為二零零七年九月七日之通函所載，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 貴公司於二零零七年八月十七日訂立)收購買方，據此，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 貴公司支付收購買方之代價金額(1,600百萬港元)。

Konmen收購協議及其項下擬進行之交易經獨立股東於 貴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。

貴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， 貴公司建議暫時不強制上置投資履行承諾。

如董事所告知，金怡賣方為持有遼寧高校少數股東權益之被動投資者，且並無參與遼寧高校之業務營運。收購事項僅指 貴公司收購遼寧高校額外20%股權，其中， 貴公司持有遼寧高校70%之控股權並負責其業務發展及營運(包括但不限於申請土地使用權)。經考慮以上因素，以及上置投資已就取得該地塊整幅土地之土地使用權證提供承諾之事實後，吾等認為金怡收購協議之條款屬公平合理。

2. 延後強制履行承諾之原因

誠如通函董事會函件所載，貴公司建議暫時不強制上置投資履行承諾，原因如下：

- (i) 誠如 貴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，一期瀋陽雅賓利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 貴集團於該地塊的發展計劃或 貴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， 貴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) 貴公司之中國法律顧問已提供中國法律意見，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。

經考慮中國法律意見及 貴集團於該地塊之發展計劃以及該地塊大幅升值後，董事認為， 貴公司暫時不行使上置投資所作承諾下之權利及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獲得該地塊餘下部份之土地使用權證）屬公平合理，且符合 貴集團及獨立股東之整體利益。Konmen收購協議訂明，訂約方暫緩或延後行使其於Konmen收購協議下之任何權利並不構成放棄有關權利。

經考慮(i)延遲獲得該地塊餘下部份之土地使用權證之原因乃由於政府行為所致，其時間不受上置投資及 貴公司任何一方控制；(ii)瀋陽市政府就該地塊之拆遷工作不斷取得進展；(iii) 貴公司並無放棄其承諾下之任何權利，惟將強制履行延後至二零一二年十二月三十一日（據董事告知，預期於二零一二年之前，拆遷工作將完成及該地塊餘下部份之有關土地使用權證將會獲得）為謹慎做法；(iv)待滿足中國法律意見所述有關中國土地登記之若干一般手續規定後，獲取該地塊餘下部份之土地使用權證方面並無實質法律障礙；(v)該地塊已獲得土地使用權證部份之發展項目已經開始動工，一期瀋陽雅賓利預期將於二零一零年中推出預售；(vi)預期瀋陽房地產市場之升值；(vii)延遲獲得該地塊餘下部份對 貴公司現時有關該地塊之發展計劃不構成任何重大不利影響；及(viii)承諾之相關目的旨在就 貴集團獲得Konmen收購協議項下該地塊為其提供額外保障。鑒於以上因素，吾等認為 貴公司繼續於該地塊發展有關物業項目實屬有利，並符合 貴公司於瀋陽擴張其物業發展業務之業務策略。因此，吾等認為 貴公司暫時不行使承諾項下之權利及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獲得該地塊餘下部份之土地使用權證）屬公平合理。

推薦意見

經考慮上述主要因素及原因後，吾等認為i)該協議及收購事項之條款乃於 貴集團日常及正常業務過程中按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴集團及股東之整體利益；及ii) 貴公司暫時不行使承諾項下之權利及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獲得該地塊餘下部份之土地使用權證），對獨立股東而言屬公平合理並符合 貴集團及股東之整體利益。

故此，吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，獨立股東應於股東特別大會上投票贊成有關(i)批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案；及(ii)批准延後強制履行承諾建議之決議案。

此 致

上置集團有限公司
香港
灣仔港灣道1號
會展廣場辦公大樓25樓2501室

上置集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
招銀國際金融有限公司
執行董事
劉雲浦
謹啓

二零零九年十一月十八日

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就位於中國之該等物業於二零零九年九月三十日之估值而編撰之函件全文、估值概要及估值證書，以載入本通函。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

指示

吾等遵照上置集團有限公司（「貴公司」），連同其附屬公司統稱（「貴集團」）之指示，對其擁有70%權益之附屬公司遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司（「遼寧高校」）位於中國之該等物業進行估值。吾等確認曾進行實地視察、作出有關查詢，並收集吾等認為必要之其他資料，以便就貴集團透過收購金怡投資有限公司建議從而取得遼寧高校另外20%權益（「收購事項」）涉及之該等物業於二零零九年九月三十日之市值向閣下提供吾等之意見。

估值基準

吾等對該等物業之估值乃基於市值，所謂市值乃定義為「自願買方與自願賣方進行適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣物業之估計金額」。

物業類別

於吾等之估值過程中，吾等將該等物業之組合歸類為下列類別：

第一類 — 貴集團將於中國收購之用作銷售之物業權益

第二類 — 貴集團將於中國收購之用作未來發展之物業權益

估值方法

吾等在對該等物業進行估值時，乃按公開市場基準以比較法進行，並假設該等物業以現況交付出售及參照有關市場上可用於比較之銷售證據而作出估值。吾等已就該等物業與可用於比較之物業在時間、位置及其他有關因素方面之差異作出適當調整。

業權查核

吾等已獲提供有關該等物業之業權／法律文件副本，並獲 貴集團告知並無其他相關文件出示。然而，吾等無法查閱文件正本，以核實所有權或確定任何文件有否在交予吾等之副本上呈現之修改。於吾等進行估值之過程中，吾等乃依賴 貴集團及其中國法律顧問上海嚴義明律師事務所提供之有關該等物業業權之意見及資料。所有文件均僅供參考。

於對該等物業進行估值時，吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問提供之意見，而 貴集團於整段批授之尚餘年期內擁有該等可自由轉讓物業之有效及可強制執行之業權，以及可自由及不受干擾地使用該等物業，惟須悉數支付政府年租／土地使用費及所有必需之土地出讓金／購買代價。

估值假設

吾等之估值乃假設該等物業在公開市場按現況出售，且並無附有後續條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何可影響該等物業價值之類似合約。

此外，並無計及任何有關或達成該等物業出售之任何選擇權或優先購買權利。吾等之估值乃假設並無任何方式之強迫出售情況。

估值考慮因素

吾等曾視察該等物業之外觀，並在可能情況下視察該等物業內部。在吾等之視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構檢查或對該等物業之任何服務設施進行任何測試，因而無法呈報有關該等物業是否存有蟲蛀或任何其他結構性損壞。

在吾等之估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並採納 貴集團給予吾等有關批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、物業識別及其他相關資料之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關該等物業之地盤／建築面積之準確性，惟吾等假設送交吾等之文件所示之地盤／建築面積準確無誤。

除另有註明外，估值證書所載之所有量度、測量及面積乃按 貴集團提供予吾等之文件內所載資料計算，因此均為約數。

吾等並無任何理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性，而 貴集團亦告知所提供資料中並沒有遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以使吾等能達致知情之意見。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或欠負款項或於進行銷售或購買時可能產生之任何費用或稅項。

除另有訂明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)編製。

吾等之估值乃按照公認之估值程序及根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則編製。

備註

吾等謹此確認，吾等於 貴集團、經評估物業或所呈報估值中概無任何現時或未來權益。

除另有說明外，本函件中所有款額均以人民幣為單位，並無考慮任何外匯轉換撥備。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
灣仔
港灣道1號
會展廣場辦公大樓一座
2501室
上置集團有限公司
列位董事 台照

代表

中和邦盟評估有限公司

董事總經理
鄭澤豪博士

BSc, MUD, MBA (Finance), MSc (Eng), PhD (Econ),
MHKIS, MCI Arb, AFA, SIFM, FCIM,
MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIIIE

謹啟

高級董事
陳詠芬

BSc. MSc. MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

二零零九年十一月十八日

附註：

鄭澤豪博士為香港測量師學會會員（產業測量），於香港及中華人民共和國物業估值方面擁有約十六年經驗。

陳詠芬女士為香港測量師學會會員（產業測量），於香港物業估值方面擁有約十六年經驗，並擁有逾十年之中華人民共和國物業估值經驗。

估值概要

編號	物業	於二零零九年 九月三十日 現況下之市值 人民幣元	貴集團根據 收購事項 將予收購 之權益	貴集團根據 收購事項 應佔之額外 價值 人民幣元	於收購事項 完成後 貴集團 應佔總權益	於收購事項 完成後 貴集團 應佔總價值 人民幣元
第一類 – 貴集團將於中國收購之用作銷售之物業權益						
1.	位於中國遼寧省瀋陽市 皇姑區長江街134-138號 名為「建賞歐洲」之綜合 發展項目之未售出部份	128,000,000	20%	25,600,000	90%	115,200,000
第二類 – 貴集團將於中國收購之用作未來發展之物業權益						
2.	一幅位於中國遼寧省瀋陽市 和平區南大街東翼之地塊	895,000,000	20%	179,000,000	90%	805,500,000
	合計：	1,023,000,000		204,600,000		920,700,000

估值證書

第一類 – 貴集團將於中國收購之用作銷售之物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之市值 人民幣元
1.	位於中國遼寧省瀋陽市皇姑區長江街134-138號名為「建賞歐洲」之綜合發展項目之未售出部份	「建賞歐洲」(「該發展項目」)為一項住宅／商用綜合發展項目，總建築面積(「建築面積」)合共約278,298.53平方米，座落於一幅地盤面積約94,871.7平方米之土地上。該發展項目已於二零零七年落成。	該物業目前空置及可供銷售。	128,000,000 (貴集團根據收購事項應佔20%額外權益： 25,600,000 貴集團於收購事項完成後應佔90%權益： 115,200,000)
		該物業包括該發展項目其中總建築面積為12,737.99平方米之未售出部份。有關詳情如下：		
			單位	
		類型	數量	建築面積 (平方米)
		銷售辦公室	1	890.72
		商業	12	2,932.23
		辦公室	66	8,168.29
		住宅	5	746.75
		總計：		<u>12,737.99</u>
		該物業已獲授土地使用權，作城鎮混合住宅用途之年期為50年，自二零零五年十一月七日起計至二零五五年十一月七日屆滿；而作商業用途之年期則為40年，自二零零五年十一月七日起計至二零四五年十一月七日屆滿。		

附註：

- 根據瀋陽國土規劃和國土資源局與遼寧高校於二零零五年十一月七日訂立之國有土地使用權出讓合同瀋規國土出合字(2005)第0160號，該物業地盤面積為94,871.7平方米之地塊之土地

使用權已同意出讓予後者，作城鎮混合住宅用途之年期為50年，自二零零五年十一月七日起計至二零五五年十一月七日屆滿；而作商業用途之年期則為40年；自二零零五年十一月七日起計至二零四五年十一月七日屆滿。

2. 根據瀋陽市規劃和國土資源局於二零零五年十一月十五日發出之國有土地使用權證瀋陽國用(2005)第045號，該物業之土地使用權已授予遼寧高校，作城鎮混合住宅用途之年期為50年，自二零零五年十一月七日起計至二零五五年十一月七日屆滿；而作商業用途之年期則為40年，自二零零五年十一月七日起計至二零四五年十一月七日屆滿。
3. 根據瀋陽國土規劃和國土資源局於二零零五年四月三十日發出之建設用地規劃許可證瀋規土證字2005第0101號，遼寧高校獲批准發展該物業地盤面積為94,871.7平方米之地塊。
4. 根據瀋陽市城鄉建設委員會發出之11份建築工程施工許可證(210104200604290601號、210104200604280301號、210104200604290101號、210104200604290201號、210104200604290301號、210104200604290501號、210104200604290401號、210104200511220301號、210104200511220401號、210104200511220101號及210104200511220201號)，遼寧高校獲准實施發展項目之建設工程。
5. 根據瀋陽市房產局發出之4份瀋陽市商品房預售許可證，遼寧高校獲批准預售總建築面積合共為278,298.53平方米之物業。許可證之主要詳情如下：

許可證號	發出日期	用途	樓號	單位數目	建築面積 (平方米)
瀋房預售第05175號	二零零五年十一月二十四日	普通住宅	6, 7, 10-14	746	100,103.76
瀋房預售第06061號	二零零六年四月二十二日	住宅	5, 8, 9	316	41,243.44
瀋房預售第06184號	二零零六年九月六日	住宅	1-4, 15-17	912	116,035.48
		普通住宅/附屬設施(公建)	15-19	136	19,432.22
瀋房預售第06413號	二零零六年十二月二十六日	普通住宅/附屬設施(公建)	20, 23	11	1,483.63
		合計 =	<u>23</u>	<u>2,121</u>	<u>278,298.53</u>

* 可於市場銷售之住宅單位總數為1,974個，其餘147個單位乃作安置用途。

6. 根據瀋陽市房產局於二零零八年六月十六日發出之一份同意在建房屋初始批復瀋房權出登字2008第081910號，位於長江街第134、136、138及138-2號之樓宇已獲瀋陽市房產局批准初始登記。
7. 根據瀋陽市房產局發出之一份在建工程抵押備案登記的批復瀋房發(2006)在建備字第19號，一份以中國建設銀行有限公司瀋陽中山分行為受益人之按揭(代價為人民幣150,000,000元)已獲瀋陽市房產局批准。

8. 根據房產局於二零零九年一月十四日發出之14份房屋所有權初始登記證明，該物業14間辦公室已滿足房屋所有權初始登記並已獲登記。
9. 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及授出之主要批文及許可證如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 瀋陽市商品房預售許可證 | 有 |
10. 中國法律顧問上海嚴義明律師事務所提供之意見包含(其中包括)下列各項：
- 遼寧高校為中外合資生產型企業，在收購物業權益前，由Konmen Investment Limited、瀋陽綠怡置業有限公司及瀋陽高創金上房地產投資諮詢有限公司分別擁有70%、20%及10%權益；
 - 遼寧高校之溢利由股東按彼等各自之股權比率分佔；
 - 遼寧高校之股權可在獲得所有董事同意；其他股東已放棄該等股權之優先購買權；及獲得有關政府部門批准之情況下被轉讓；
 - 遼寧高校合法取得該物業地盤面積為94,871.7平方米地塊之國有土地使用權證；
 - 該物業之土地出讓金已悉數結清；
 - 該物業之建設工程符合城市規劃規定及相關中國法律；及
 - 遼寧高校已合法取得有關房屋所有權證。根據中國法律，遼寧高校轉讓該物業並無任何法律障礙。

估值證書

第二類 – 貴集團將於中國收購之用作未來發展之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 九月三十日 現況下之市值 人民幣元
2.	位於中國遼寧省瀋陽市和平區南大街東翼之地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積約153,696平方米(或約230.5畝)之地塊。</p> <p>該物業將發展為一個住宅/商用發展項目,總建築面積(「建築面積」)約為922,176平方米(或約9,926,302.46平方呎)。</p> <p>該物業地盤面積為42,725.8平方米部份已獲授土地使用權,於二零零八年十二月十一日屆滿,作城鎮混合住宅用途。概無取得該物業餘下部份之土地使用權證。</p>	<p>該物業現正處於規劃及發展初期。</p> <p>由於相關拆遷工程尚未進行,該物業並無產生建設成本。</p>	<p>895,000,000</p> <p>(貴集團根據收購事項應佔20%額外權益:179,000,000)</p> <p>貴集團於收購事項完成後應佔90%權益:805,500,000</p> <p>(請參閱附註7)</p>

附註:

- 根據瀋陽市土地儲備交易中心與遼寧高校於二零零七年八月三日訂立之和平南大街東地塊拍賣成交確認書(「確認書」)瀋土交字[2007]第43號,遼寧高校成功以競價方式投得地盤面積為153,696平方米之物業,代價為人民幣1,192,680,960元(包括可予調整之拆遷成本)。
- 根據瀋陽市和平區人民政府和瀋陽和平區委於二零零七年八月八日批准之申請修改規劃的報告,遼寧高校已申請將物業發展項目之容積率由3.5增至6。
- 根據瀋陽市規劃和國土資源局於二零零九年三月五日發出之兩份國有土地使用權證—瀋陽國用(2009)第043號及瀋陽國用(2009)第044號,該物業總地盤面積為42,725.8平方米部份之土地使用權已出讓予遼寧高校,於二零零八年十二月十一日屆滿,作城鎮混合住宅用途。
- 根據瀋陽市規劃和國土資源局於二零零八年二月二十日發出之中華人民共和國建設用地規劃許可證瀋規土證字2008第0011號,遼寧高校獲准發展該物業之地盤面積為69,717.6平方米。

5. 根據瀋陽市規劃和國土資源局於二零零九年五月十八日發出之中華人民共和國建設工程規劃許可證建字第210100200900054號，遼寧高校獲准發展該物業之總建築面積為130,929.1平方米。
6. 根據遼寧高校與上海浦東發展銀行股份有限公司瀋陽分行(「上海浦發銀行」)於二零零九年六月二十四日訂立之土地使用權抵押合同(編號：YD710120092802990)，雙方同意，遼寧高校抵押該物業地盤面積為21,134.6平方米之土地部份，以獲得上海浦發銀行提供之人民幣1,000,000,000元之貸款。
7. 上述市值乃有關該物業地盤面積為42,725.8平方米(或約459,900平方呎)土地部份(已取得國有土地使用權證)。於達致吾等之估值時，吾等未能賦予該物業地盤面積約110,970.2平方米(或約1,194,483平方呎)土地餘下部分(尚未取得國有土地使用權證)任何商業價值。然而，為供參考，倘於二零零九年九月三十日已取得該地塊整幅土地之國有土地使用權證，則該地塊整幅土地於二零零九年九月三十日之市值將約為人民幣3,220,000,000元。
8. 根據 貴公司所提供之資料，該物業之發展詳情概述如下：

現時發展階段： 該物業處於發展初期，主要涉及遷置在該地塊上之遼寧省體育運動學院。

估計完成日期： 拆遷工程——二零零八年十月
 建設工程及住房安置(一期)——二零零九年十月
 住宅及商業單位(一期)——二零一零年五月
 建設工程(二期)——二零一零年九月
 住宅及商業單位(二期)——二零一一年五月

進行／完成發展項目之估計成本： 整個發展項目之估計建築成本約為人民幣3,742,000,000元。

完成後之估計資本值： 根據建議發展項目，完成後之資本值估計約為人民幣5,309,000,000元。

發展項目之規劃或其他規管同意： 確認書及申請修改規劃的報告規定之主要發展條件概述如下：

用途：住宅／商業；
 地盤面積：153,696 平方米
 容積率：6
 綠化率：佔總地盤面積至少30%
 商用比率：佔總建築面積之20%
 建築密度：28%

9. 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及授出之主要批文、合同及許可證如下：
10. 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及授出之主要批文及許可證如下：
- | | |
|-----------------|----|
| 和平南大街東地塊拍賣成交確認書 | 有 |
| 申請修改規劃的報告 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 部分 |
| 國有土地使用權證 | 部分 |
| 房屋所有權證 | 無 |
11. 中國法律顧問上海嚴義明律師事務所之意見包含(其中包括)下列各項：
- a. 遼寧高校為中外合資生產型企業，在收購物業權益前，由Konmen Investment Limited、瀋陽綠怡置業有限公司及瀋陽高創金上房地產投資諮詢有限公司分別擁有70%、20%及10%權益；
 - b. 遼寧高校之溢利由股東按彼等各自之股權比率分佔；
 - c. 遼寧高校之股權可在獲得所有董事同意；其他股東已放棄該等股權之優先購買權；及獲得有關政府部門批准之情況下被轉讓；
 - d. 遼寧高校合法取得該物業地盤面積為42,725.8平方米土地部分之國有土地使用權證；
 - e. 遼寧高校已就該物業地盤面積為42,725.8平方米之土地部份結清土地出讓金，並有條件地使用土地部份；
 - f. 待繳足國有土地使用權出讓合同規定之發展投資總額之25%及取得該物業地盤面積為21,134.6平方米之土地部份之書面按揭批准後，遼寧高校有權轉讓該物業地盤面積為42,725.8平方米之土地部份；
 - g. 遼寧高校尚未取得該物業地盤面積為110,000平方米土地餘下部分之國有土地使用權證，乃由於現有房屋居所之重新安置計劃延遲所致；
 - h. 根據日期為二零零八年九月三日之市政府業務會議紀要，瀋陽市政府同意在遷置遼寧省體育運動學校後延緩支付地價；及
 - i. 在遼寧高校依法遵守發展土地之相關程序；遼寧高校即期及悉數結清土地出讓金；簽署國有土地使用權協議；及依法申請土地登記後，遼寧高校在取得該物業地盤面積為110,000平方米之餘下部份地塊之有關土地使用權證方面並無實質法律障礙。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本集團之資料。董事願就本通函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，確認就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份及相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司置存之登記冊內之權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之權益

於股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計	佔已發行股本總數概約百分比
施建	2,076,887	2,220 (附註1)	1,248,400,938 (附註2)	1,250,480,045	34.70%
李耀民	2,220	–	–	2,220	0.00006%
虞海生	1,065,987	–	–	1,065,987	0.03%

於股份之淡倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計	佔已發行股本總數概約百分比
施建	–	–	150,000,000 (附註3)	150,000,000	4.16%

附註：

1. 該等股份由施建先生之配偶司曉東女士持有。
2. 該等股份由上置投資持有，而施建先生及其配偶司曉東女士合共實益擁有其已發行股本63%。上置投資之餘下37%權益由本公司之其他管理層成員(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)持有。
3. 該等指上置投資擁有權益的股份之淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉或債券權益而根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入本文所提述之登記冊內；或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

- (b) 於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士(並非本公司之董事或主要行政人員)於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

股東名稱	身份	持有已發行普通股 股份數目 (附註1)	已發行股本 總數概約 百分比
司曉東	實益擁有人、 配偶及公司權益	1,250,480,045(L) (附註2)	34.70%
	公司權益	150,000,000(S) (附註3)	4.16%
上置投資	實益擁有人	1,248,400,938(L)	34.64%
		150,000,000(S) (附註3)	
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	實益擁有人及 擁有股份擔保 權益之人士	327,565,725(L)	9.09%
		115,578,000(S)	3.21%

附註：

- (1) 「L」指於股份之好倉，而「S」指於股份之淡倉。
- (2) 該等股份包括由司曉東女士持有之2,220股股份，由其配偶施建先生持有之2,076,887股股份以及由上置投資持有之1,248,400,938股股份。
- (3) 指上置投資持有之同手150,000,000股股份。
- (4) 於最後實際可行日期，施建先生及李耀民先生（兩者為執行董事）均為上置投資董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，本公司董事或主要行政人員並不知悉任何其他人士（並非本公司董事或主要行政人員）或法團擁有股份或相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部分第2及第3分部條文向本公司披露。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，以下各董事與本公司訂有服務合約，其條款及條件概述如下：

董事姓名	服務合約日期	期限	固定年度薪酬	終止通知期及 ／代通知金
<i>執行董事</i>				
施建	二零零七年七月一日，並 訂立日期為二零零九年 一月十九日之補充合約	二零零七年七月一日至 二零一零年六月三十日	2,000,000港元， 二零零九年一月一日 至二零一零年六月三十日 止期間為1,500,000港元	六個月通知/ 代通知金
李耀民	二零零七年七月一日	二零零七年七月一日至 二零一零年六月三十日	1,500,000港元	六個月通知/ 代通知金
虞海生	二零零七年七月一日，並 訂立日期為二零零九年 一月十九日之補充合約	二零零七年七月一日至 二零一零年六月三十日	2,500,000港元， 二零零九年一月一日 至二零一零年六月三十日止 期間為2,000,000港元	六個月通知/ 代通知金

董事	服務合約日期	期限	固定年度薪酬	終止通知期及 ／代通知金
蔣旭東	二零零七年七月一日	二零零七年七月一日至 二零一零年六月三十日	2,000,000 港元	六個月通知/ 代通知金
余偉亮	二零零九年六月三日	二零零九年六月三日至 二零一二年六月二日	2,200,000 港元	六個月通知/ 代通知金
<i>非執行董事</i>				
金炳榮	二零零八年七月一日	二零零八年七月一日至 二零一零年六月三十日	330,000 港元	一個月通知/ 代通知金
張永銳	二零零八年七月一日	二零零八年七月一日至 二零一零年六月三十日	330,000 港元	一個月通知/ 代通知金
<i>獨立非執行董事</i>				
姜燮富	二零零八年七月一日	二零零八年七月一日至 二零一零年六月三十日	240,000 港元	一個月通知/ 代通知金
葉怡福	二零零八年七月一日	二零零八年七月一日至 二零一零年六月三十日	220,000 港元	一個月通知/ 代通知金
潘龍清	二零零九年六月三日	二零零九年六月三日至 二零一一年六月二日	360,000 港元	一個月通知/ 代通知金

根據相關服務合約，各董事有權享有年度花紅，其金額由董事會不時釐定（惟在任何情況下不得超過本公司除稅及少數股東權益後溢利之 10%）。

於最後實際可行日期，概無任何董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立服務合約（不包括於一年內屆滿或可由本集團有關成員公司終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約）。

4. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於自二零零八年十二月三十一日（本集團編製最近期刊發之經審核賬目之日期）起本集團任何成員公司所收購、出售或承租或本集團任何成員公司建議收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事於合約之權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期仍有效並對本集團業務構成重大影響之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事及彼等各自之聯繫人士於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有權益。

7. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，本集團自二零零八年十二月三十一日（本公司編製最近期刊發之經審核賬目之日期）以來之財務或貿易狀況並無發生任何重大不利變動。

8. 專家及同意書

(a) 以下為於本通函提出見解或意見之專家之資格：

名稱	資格
招銀國際	根據證券及期貨條例可經營第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的持牌法團
中和邦盟評估有限公司	物業估值師
上海嚴義明律師事務所	中國律師

於最後實際可行日期，招銀國際、中和邦盟評估有限公司及上海嚴義明律師事務所：

(a) 概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之任何證券之權利（不論是否可依法強制執行）；及

- (b) 概無於本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日(本集團編製最近期刊發之經審核賬目之日期)以來所收購或出售或承租或本集團任何成員公司建議收購或出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

招銀國際、中和邦盟評估有限公司及上海嚴義明律師事務所已各自就本通函之刊發發出書面同意書，同意以其分別所示之形式及涵義收錄其各自函件、報告、意見及／或估值證書(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。其香港總部及主要營業地點位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓25樓2501室。
- (b) 本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址位於香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本通函中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本由即日起直至股東特別大會當日(包括該日)之一般辦公時間內在本公司之香港主要營業地點，地址為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓25樓2501室可供查閱：

- (a) 金怡收購協議；
- (b) Konmen收購協議；及
- (c) 本附錄第3段「董事之服務合約」一節所述之服務合約。



茲通告上置集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年十二月四日(星期五)下午三時正假座香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓25樓2501室舉行股東特別大會，藉以考慮及在適當情況下通過(無論有否作出修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及／或追認Ng-Chi Ming Ken(「賣方」)(作為賣方)與Konmen Investment Limited(「買方」)(作為買方)就買賣出讓股份及出讓股東貸款(兩者定義見本公司日期為二零零九年十一月十八日之通函(「通函」)，其註有「B」字樣之副本已提呈予大會並由大會主席簡簽以茲識別)訂立之日期為二零零九年十月二十八日之買賣協議(「金怡協議」，其註有「A」字樣之副本已提呈予大會，並由大會主席簡簽以茲識別)，以及金怡協議及其項下擬進行或提述之所有交易及與此相關之任何其他協議或文件；及
- (b) 授權本公司任何一名董事或本公司任何兩名董事(倘須蓋上公司公章)就彼或彼等絕對酌情認為必須、可取、恰當或權宜之情況下簽立所有有關其他文件及協議(包括但不限於承兌票據(定義見通函)並作出所有有關行動及事宜，以執行及／或落實金怡協議及其項下擬進行之交易及上文(a)段所述之金怡協議及／或任何其他協議或文件所附帶、附屬或與此相關之所有事宜及／或其項下擬進行之交易及其附帶之所有其

* 僅供識別

股東特別大會通告

他事宜(包括對上文(a)段所述之金怡協議及／或任何其他協議或文件及／或其項下擬進行之交易同意及作出任何修改、修訂、豁免、變更或增補)。」

2. 「**動議**本公司暫時不行使承諾(定義見通函,其註有「B」字樣之副本已提呈予大會,並由大會主席簡簽以茲識別)項下之權利,並將強制上置投資控股有限公司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(定義見通函)仍未獲得該地塊餘下部份(定義見通函)之土地使用權證)。」

承董事會命
上置集團有限公司
主席
施建

香港,二零零九年十一月十八日

註冊辦事處:

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總部及主要營業地點

香港灣仔港灣道1號
會展廣場辦公大樓
25樓2501室

附註:

- (1) 凡有權出席上述大會及於上述大會上投票之任何股東均可委任一名或一名以上代表代其出席及於投票時代其投票。代表毋需為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同任何授權書或其他經簽署授權文件(如有)或經由公證人證明之該等授權文書之副本須於上述大會(或其任何續會,視情況而定)指定舉行時間前48小時送達本公司之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓),方為有效。
- (3) 填妥及交回代表委任表格後,本公司股東仍可親身出席召開之大會或其任何續會及於會上投票。在此情況下,代表委任表格將被視為撤銷論。
- (4) 上文所載普通決議案將以投票方式表決。

股東特別大會通告

- (5) 於本通告日期，本公司之董事會包括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。
- (6) 本通告之中文翻譯僅供參考。本通告中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。