

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、購買或認購股份之邀請或要約。



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)

主要及關連交易

及

申請清洗豁免

本公司財務顧問



比利時聯合銀行香港分行

收購事項

於二零一零年一月二十一日，賣方、買方與本公司訂立收購協議，據此，買方已有條件同意向賣方收購出讓股份及貸款，代價合共為1,750,000,000港元，其中部份將通過買方於完成時以現金方式向賣方支付373,000,000港元，而另一部份將於完成時由本公司以入賬列為繳足之方式向賣方配發及發行代價股份償付，發行價為每股股份0.81港元。代價股份於發行時，將與在完成日期現有已發行股份在所有方面享有同等權益。假設除在收購協議日期至完成期間發行代價股份外，本公司之已發行股本並無任何變動，則代價股份相當於(a)本公司於收購協議日期之已發行股本約47.17%，及(b)本公司經發行代價股份擴大之已發行股本約32.05%。本公司將向聯交所申請代價股份上市及准許買賣。

由於根據上市規則第14.07條就收購事項計算之有關百分比率超過25%但少於100%，根據上市規則，收購事項構成本公司之一項主要交易，並須根據上市規則由獨立股東於股東特別大會上以投票表決批准。再者，由於賣方為控股股東，因此，根據上市規則為本公司之關連人士，而根據上市規則第十四A章，收購事項亦構成本公司之關連交易。由於根據上市規則第14.07條就收購事項計算之有關百分比率超過2.5%，且收購事項之代價超過10,000,000港元，根據上市規則，收購事項亦須由獨立股東於股東特別大會上以投票表決批准。施建先生及李耀民先生同為賣方和本公司之股東及董事，虞海生先生為賣方股東，司曉東女士為施建先生之配偶，並為賣方之股東及董事。故此，賣方、施建先生及司曉東女士(合共持有本公司約30.54%權益，(不計貸出股份))、虞海生先生(持有本公司約0.03%權益)，以及李耀民先生(持有本公司約0.00006%權益)及彼等各自之聯繫人將於股東特別大會上就批准收購事項及發行代價股份之決議案放棄投票。董事已確認，就彼等所知，除上文所述者外，概無其他股東於收購事項中擁有權益。

清洗豁免

於收購協議日期，賣方持有1,098,400,938股股份，連同貸出股份，賣方合共擁有1,248,400,938股股份之權益。施建先生、司曉東女士、李耀民先生及虞海生先生(均為與賣方一致行動人士)分別持有2,076,887股股份、2,220股股份、2,220股股份及1,065,987股股份。因此，賣方及與其一致行動人士持有合計1,251,548,252股股份(或倘不包括貸出股份，則為1,101,548,252股股份)，相當於本公司於收購協議日期之已發行股本約34.73%(或倘不包括貸出股份，則為30.57%)。由於發行代價股份將導致賣方及與其一致行動人士於本公司之投票權於緊接完成日期前12個月期間內增加超過2%，由約34.73%增至約55.65%(假設由收購協議日期至完成期間將不會發行股份)，賣方及與其一致行動人士，在沒有清洗豁免之情況下，根據收購守則，將於完成時有責任就彼等現時所有尚未擁有或尚未同意收購之所有本公司證券提出強制性收購建議。賣方將向執行人員提出清洗豁免之申請。清洗豁免倘獲授出，將須待(其中包括)獨立股東以投票表決方式於股東特別大會上批准後，始可作實。賣方及與其一致行動人士、彼等各自之聯繫人以及牽涉或於收購事項及清洗豁免擁有權益之人士(包括施建先生、李耀民先生、虞海生先生及司曉東女士)，將於股東特別大會就批准清洗豁免之決議案放棄投票。

於完成後，賣方及其一致行動人士之股權合共將超過本公司經代價股份擴大已發行之股本50%。因此，倘清洗豁免獲獨立股東批准並獲執行人員授出，賣方及其一致行動人士若於完成日期後進一步收購股份，將不會導致收購守則第26條下須作出全面收購建議之進一步責任。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據上市規則，本公司已成立獨立董事委員會（「收購事項獨立董事委員會」），由全部獨立非執行董事組成，以就根據收購協議項下之交易向獨立股東提供意見。此外，根據收購守則，本公司已成立獨立董事委員會（「清洗豁免獨立董事委員會」），由一名非執行董事金炳榮先生及全部獨立非執行董事（分別為姜燮富先生、葉怡福先生及潘龍清先生）組成，以就清洗豁免向獨立股東提供意見。由於另一名非執行董事張永銳先生為本公司有關收購事項及清洗豁免之香港法律顧問胡關李羅律師行之顧問，張永銳先生並未獲委任為清洗豁免獨立董事委員會成員。收購事項獨立董事委員會或清洗豁免獨立董事委員會之成員於收購事項下擬進行之交易或清洗豁免中概無擁有或涉及任何重大權益。經獲得收購事項獨立董事委員會及清洗豁免獨立董事委員會各自之批准後，本公司已委任獨立財務顧問豐盛融資，就收購事項及發行代價股份及清洗豁免向收購事項獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

根據上市規則及收購守則，本公司將於實際可行情況下，盡快向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）以下事項之進一步詳情：(i)收購事項及發行代價股份；(ii)清洗豁免；(iii)豐盛融資就收購事項及發行代價股份及清洗豁免向收購事項獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；(iv)收購事項獨立董事委員會及清洗豁免獨立董事委員會就收購事項及發行代價股份及清洗豁免向獨立股東提供之推薦建議；(v)零售物業之估值報告；(vi)召開股東特別大會之通告；及(vii)上市規則及收購守則所規定之其他資料。

收購協議

日期

二零一零年一月二十一日

收購協議訂約各方

- (i) 控股股東上置投資控股有限公司，作為賣方；
- (ii) 本公司全資附屬公司華通投資有限公司，作為買方；及
- (iii) 本公司。

於收購協議之日期，賣方為控股股東，持有1,098,400,938股股份，連同貸出股份，擁有1,248,400,938股股份的權益，分別相當於本公司已發行股本之30.48%及34.64%。因此，賣方為本公司之關連人士(定義見上市規則)。

將收購之資產

根據收購協議，買方已有條件同意向賣方購買出讓股份及貸款。

賣方已於二零一零年一月二十一日訂立賣方收購協議，向目標公司現時唯一股東李女士收購出讓股份及貸款，總代價為1,750,000,000港元(「賣方代價」)(其中，1,627,940,147.80港元為出讓股份之代價，122,059,852.20港元為貸款之代價)。賣方代價將分三期以現金支付，賣方代價之10%將由賣方收購協議日期起45日內支付；賣方代價之60%將於完成賣方收購協議後一年內支付；而賣方代價之餘額30%將於完成賣方收購協議後一年半內支付。收購協議之完成須待(其中包括)賣方收購協議完成後方可作實。隨著賣方收購協議完成後，出讓股份及貸款將根據收購協議由賣方出售予買方。李女士並非股東，在本公告日期前六個月內，並無收購或出售或訂立任何協議以收購或出售本公司任何投票權。

目標公司之資料

目標公司為一家於二零零九年十一月二十五日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。於收購協議之日期，目標公司之主要資產為其於香港附屬公司之100%權益，而香港附屬公司則持有華銳資產管理約49%股權，目標公司之主要業務乃持有香港附屬公司全部已發行股本。

根據上市規則第14.58(6)條及第14.58(7)條，本公司須於本公告中披露交易目標之資產價值以及該資產於緊接該交易前兩個財政年度應佔之溢利。然而，由於目前僅可獲得有關目標公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之資產價值及應佔純利之未經審核及未經刊發數據，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.58(6)條及第14.58(7)條，以允許本公告不載列有關數據(「上

市規則豁免」)，原因為倘本公告披露有關未經審核及未經刊發之數據，有關數據將構成收購守則第10條所定義之溢利預測並需要核數師或財務顧問作出報告，而本公司須在獲得有關報告後方可刊發本公告，對本公司構成負擔。

聯交所已批准本公司之上市規則豁免，惟本公司在寄發有關收購事項之通函時，須作出進一步公告，當中載有上市規則第14.58(6)條及14.58(7)條所需之資料，而有關財務資料亦須載入上述通函。

香港附屬公司之資料

香港附屬公司為一家於二零零九年五月十八日於香港註冊成立之投資控股公司。於收購協議日期，香港附屬公司之主要資產為其於華銳資產管理之49%股權，其主要業務為持有華銳資產管理相關權益。

華銳資產管理之資料

華銳資產管理為一家於二零零七年十月三十日於中國成立之有限責任公司，並為本公司擁有51%權益及香港附屬公司擁有剩餘49%權益之附屬公司。於收購協議日期，華銳資產管理之主要資產為零售物業及其主要業務為營運及管理零售物業。

根據華銳資產管理按照中國公認會計原則編製之經審核財務報表，華銳資產管理於二零零八年十二月三十一日錄得經審核資產淨值約人民幣55,600,000元(約63,110,000港元)。截至二零零八年十二月三十一日止年度，華銳資產管理錄得經審核除稅前及除稅後虧損分別約人民幣24,390,000元(約27,680,000港元)及約人民幣24,390,000元(約27,680,000港元)。

零售物業之資料

零售物業位於中國遼寧省瀋陽市瀋河區惠工廣場西側。零售物業為一個購物中心(即華府天地購物中心)，總建築面積約245,252平方米。華府天地購物中心第一層地庫及第一層至第五層被佔用作零售用途，而停車位則位於華府天地購物中心第二層地庫及第一層。

代價及代價股份

代價與賣方代價相同，金額為1,750,000,000港元，其中，1,627,940,147.80港元為出讓股份之代價，而122,059,852.20港元為貸款之代價，其中部份代價將通過買方於完成時以現金方式向賣方支付373,000,000港元，而另一部份將於完成時由本公司以入賬列為繳足之方式向賣方配發及發行代價股份償付，發行價為每股股份0.81港元。發行價為：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.80港元溢價約1.25%；
- (ii) 股份截至最後交易日止（包括最後交易日）最近五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.80港元溢價約1.25%；
- (iii) 股份截至最後交易日止（包括最後交易日）最近十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.813港元折讓約0.37%；
- (iv) 股份截至最後交易日止（包括最後交易日）最近五十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.869港元折讓約6.77%；及
- (v) 本集團於二零零八年十二月三十一日之綜合經審核每股股份資產淨值（不包括少數股東權益）約1.796港元（按於收購協議日期合共3,603,881,194股股份及於二零零八年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約6,472,590,000港元計算）折讓約54.90%。

於收購協議日期，已發行3,603,881,194股股份而代價股份佔：

- (i) 本公司於收購協議之日期已發行股本約47.17%；
- (ii) 本公司經發行代價股份擴大之現有已發行股本約32.05%，假設本公司已發行股本並無任何變動，惟收購協議日期至完成時發行之代價股份除外。

代價股份於發行及入賬列為繳足時，將各自同於完成日期現有已發行股份在所有方面享有同等權益。根據收購協議，於股東特別大會上將提呈一項普通決議案以尋求（其中包括）發行代價股份之特別授權。

本公司將向聯交所申請代價股份上市及准許買賣。

代價乃由本公司與賣方經公平協商後釐定，並參考(其中包括)(i)賣方代價、(ii)零售物業之地理位置、(iii)獨立估值師邦盟匯駿評估有限公司編製的草擬估值報告所示零售物業於二零零九年十二月三十一日之估值及(iv)中國瀋陽市房地產及零售業之市場潛力。

完成條件

完成須待以下條件於最後完成日期或之前達成或獲買方豁免(不論全部或部份，附帶條件或無條件)後，始可作實：

(i) 獨立股東於股東特別大會通過一項決議案，批准：

- 收購協議及據此擬進行之交易，包括根據收購協議發行及配發代價股份；及
- 清洗豁免；

(ii) 聯交所上市委員會批准或同意批准代價股份上市及准許買賣；

(iii) 執行人員授出清洗豁免；

(iv) 賣方收購協議完成；

(v) 買方進行及完成對目標集團之盡責審查，包括但不限於目標集團之事務、業務、資產、負債、營運、記錄、財務狀況、資產價值、賬目、業績、法定及財務結構以及股權結構，而買方在所有方面信納盡責審查之結果；

(vi) 收購協議訂約各方就訂立及完成收購協議擬進行之交易，取得任何及所有必須或適當之其他同意、准許、批准、授權及豁免；及

(vii) 賣方於收購協議項下作出之所有擔保於各方面仍屬真實、準確及無誤導成份。

倘上述任何條件未能於最後完成日期下午四時正前達成或獲買方豁免(上文第(i)項至第(iv)及(vi)項條件除外,該等條件不得豁免),收購協議將失效及並無進一步效力,而收購協議訂約各方概不能就收購協議向另一方提出任何申索或法律責任或義務,惟任何先前違反收購協議者除外。

買方終止收購協議之權利

倘於完成前任何時間出現以下情況,則買方可全權酌情於完成日期或之前以書面通知賣方終止收購協議:

- (a) 賣方違反收購協議或沒有遵守其於收購協議項下之責任或承諾;
- (b) 任何債權人作出有效要求,要求償還或繳付目標集團任何成員公司或目標集團任何成員公司須負責之任何未到期債務,而可預期該要求會造成重大不利變動(或影響);
- (c) 於完成前,賣方未能遵守收購協議內有關進行目標集團業務之若干條文;
- (d) 目標集團任何成員公司蒙受構成重大不利變動(或影響)之任何虧損或損害;或
- (e) 已提交將目標集團任何成員公司結束或清盤之呈請,或目標集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排或訂立目標集團之債務償還安排,或就目標集團任何成員公司所有或部份資產或業務委任臨時清盤人、接管人或管理人或目標集團任何成員公司發生任何類似事情而未有於14日內撤回,並可預期會造成重大不利變動(或影響)。

完成

待所有條件達成或獲豁免(視情況而定),完成將於完成日期發生。

於完成後,目標公司、香港附屬公司及華銳資產管理將成為本公司之全資附屬公司。

稅項彌償保證

根據收購協議,賣方已承諾向買方(就其本身及作為目標集團各成員公司之受託人)彌償:

- (a) 任何中國稅務機關可能對買方及/或目標集團之任何成員公司收取或可能要求買方及/或目標集團之任何成員公司就李女士根據賣方收購協議向賣方出售出讓股份及貸款及/或賣方根

據收購協議出售出讓股份及貸款而支付之任何稅項負債；及

- (b) 華銳資產管理任何所得稅負債及土地增值稅項負債之49% (可能因華銳資產管理自完成日期起五年期間內出售全部或任何部份零售物業而產生)，惟賣方根據本項(b)段之彌償保證應付之款項總額不得超過華銳資產管理截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核財務報表所示之華銳資產管理遞延稅項負債之49%，而該經審核財務報表須根據香港財務報告準則編製。

進行收購事項之原因及益處

鑒於新建之瀋陽金廊工程商業圈的規模龐大及地理位置優越，其租金及出租率具良好增長潛力，董事會認為零售物業對本集團商業物業投資組合具有策略重要性，而收購事項將有助本集團全面控制華府天地購物中心的管理及營運。根據瀋陽市政府規劃之金廊工程，金廊工程商業圈將發展成瀋陽市中心之中心商業區。於完成時，華銳資產管理(即零售物業)將由本公司全資擁有，其全部財務業績將綜合計入本公司之綜合財務報表，因此，收購事項預期對本集團之未來業務及財務表現(包括其中租賃零售物業帶來穩定及強勁現金流及其潛在資本升值)帶來正面影響。

由於本集團物業發展主要業務在性質上屬資本密集型，而本集團於二零零九年六月三十日之現金及銀行結餘僅約1,640,000,000港元，董事認為，本集團並未使用過多現金進行收購事項，以便為現有及未來物業發展項目保留充足營運資金屬商業謹慎之舉。因此，賣方(為控股股東)透過賣方收購事項收購零售物業餘下49%權益，且其後根據收購協議以相同代價向本集團出售該等權益，不僅使本集團能夠抓住機會充分受惠於零售物業之財務表現，亦令本公司可以發行代價股份支付約80%代價之方式完成收購事項，從而保存本公司之營運資金。

鑒於上述，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮豐盛融資之意見後表達彼等之觀點)認為收購事項及收購協議屬公平合理，並按一般商業條款訂立，且收購事項符合本集團及股東之整體利益。

收購事項前後本公司之股權架構

本公司於收購協議日期及緊隨完成後之股權結構(假設除於收購協議日期至完成期間發行代價股份外，本公司已發行股本並無變動)概述如下：

	於收購協議日期		緊隨完成後	
	股份數目	約百分比	股份數目	約百分比
賣方(附註1)	1,248,400,938	34.64	2,948,400,938	55.59
	(附註2)		(附註3)	
董事：(附註4)				
— 施建先生	2,076,887	0.06	2,076,887	0.04
— 李耀民先生	2,220	0.00006	2,220	0.00004
— 虞海生先生	1,065,987	0.03	1,065,987	0.02
司曉東女士	2,220	0.00006	2,220	0.00004
賣方及其一致行動人士小計 (附註5)	1,251,548,252	34.73	2,951,548,252	55.65
其他公眾股東	2,352,332,942	65.27	2,352,332,942	44.35
總計	3,603,881,194	100	5,303,881,194	100

附註：

- 賣方股東包括施建先生(持有33%權益)、施建先生之配偶司曉東女士(持有30%權益)、李耀民先生(持有5%權益)、虞海生先生(持有5%權益)、蔣旭東先生(持有2%權益)、余偉亮先生(持有2%權益)、施建先生及/或司曉東女士之其他親屬(持有合共13%權益)及非關連人士(持有合共10%權益)。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均為董事。除上表所載者外，概無賣方其他股東於本公告日期持有任何股份。
- 該等股份包括賣方所持有之1,098,400,938股股份及貸出股份(即150,000,000股股份，佔收購協議日期本公司已發行股本之約4.16%)。賣方對貸出股份投票權並無控制權，根據貸出股份之有關借股協議，貸出股份之借入人並無義務按賣方指示行使貸出股份所附帶之投票權。

3. 2,948,400,938股股份包括貸出股份(即150,000,000股股份,佔本公司於緊隨完成後已發行股本之約2.83%)。
4. 施建先生及李耀民先生均為賣方之股東及董事,而虞海生先生為賣方之股東。
5. 賣方之一致行動人士當中,屬股東之人士包括施建先生、司曉東女士、李耀民先生及虞海生先生。

上市規則及收購守則之含義

由於根據上市規則第14.07條就收購事項計算之有關百分比率超過25%但少於100%,根據上市規則,收購事項構成本公司之一項主要交易,並須根據上市規則由獨立股東於股東特別大會上以投票表決批准。再者,由於賣方為控股股東,因此,根據上市規則為本公司之關連人士,而根據上市規則第十四A章,收購事項亦構成本公司之關連交易。由於根據上市規則第14.07條就收購事項計算之有關百分比率超過2.5%,且收購事項之代價超過10,000,000港元,根據上市規則,收購事項亦須由獨立股東於股東特別大會上以投票表決批准。施建先生及李耀民先生同為賣方和本公司之股東及董事,虞海生先生為賣方股東,司曉東女士為施建先生之配偶,並為賣方之股東及董事。故此,賣方、施建先生及司曉東女士(合共持有本公司約30.54%權益(不計貸出股份)、虞海生先生(持有本公司約0.03%權益),以及李耀民先生(持有本公司約0.00006%權益)及彼等各自之聯繫人將於股東特別大會上就批准收購事項及發行代價股份之決議案放棄投票。董事已確認,就彼等所知,除上文所述者外,概無其他股東於收購事項中擁有權益。

於收購協議日期,賣方持有1,098,400,938股股份,連同貸出股份,賣方合共擁有1,248,400,938股股份之權益。施建先生、司曉東女士、李耀民先生及虞海生先生(均為與賣方一致行動人士)分別持有2,076,887股股份、2,220股股份、2,220股股份及1,065,987股股份。因此,賣方及與其一致行動人士持有合計1,251,548,252股股份(或倘不包括貸出股份,則為1,101,548,252股股份),相當於本公司於收購協議日期之已發行股本約34.73%(或倘不包括貸出股份,則為30.57%)。由於發行代價股份將導致賣方及與其一致行動人士於本公司之投票權於緊接完成日期前12個月期間內增加超過2%,由約34.73%增至約55.65%(假設由收購協議日期至完成期間將不會發行股份),賣方及與其一致行動人士,在沒有清洗豁免之情況下,根據收購守則,將於完成時有責任就彼等現時所有尚未擁有或尚未同意收購之本公司證券提出強制性收購建議。

賣方將向執行人員提出清洗豁免之申請。清洗豁免倘獲授出，將須待(其中包括)獨立股東以投票表決方式於股東特別大會上批准後，始可作實。賣方已確認，賣方或其任何一致行動人士於本公告日期前六個月內並無收購或出售或訂立任何協議以收購或出售本公司任何投票權。賣方亦已向本公司財務顧問承諾，除收購協議外，賣方或其一致行動人士將不會(a)自本公告日期起直至完成日期收購或出售或訂立任何協議以收購或出售本公司任何投票權，及(b)於股東特別大會後六個月內向為董事或主要股東之人士收購或出售或訂立任何協議以收購或出售本公司任何投票權。賣方各董事及股東亦已確認，其並無於本公告日期前六個月內收購或出售或訂立任何協議以收購或出售本公司任何投票權。賣方各董事及股東亦已向本公司財務顧問承諾，除收購協議外，其不會(a)自本公告日期起直至完成日期收購或出售或訂立任何協議以收購或出售本公司任何投票權，及(b)於股東特別大會後六個月內向為董事或主要股東之人士收購或出售或訂立任何協議以收購或出售本公司任何投票權。賣方、其一致行動人士及彼等各自之聯繫人以及牽涉或於收購事項及清洗豁免擁有權益之人士(包括施建先生、李耀民先生、虞海生先生及司曉東女士)，將於股東特別大會就批准清洗豁免之決議案放棄投票。

於完成後，賣方及其一致行動人士之股權合共將超過本公司經代價股份擴大之已發行股本之50%。因此，倘清洗豁免獲獨立股東批准並獲執行人員授出，賣方及其一致行動人士於完成日期進一步收購股份，將不會導致收購守則第26條下須作出全面收購建議之進一步責任。

於本公告日期，除初步可轉換為479,928,280股股份之尚未行使可換股債券外，本公司並無任何購股權、認股權證或已發行之可換股證券，賣方或其股東或其任何一致行動人士概無擁有任何尚未行使之購股權、認股權證、可轉換為股份之任何證券或股份相關之任何衍生工具；亦無任何有關股份或賣方股份且對收購協議或清洗豁免下之交易具重大影響之安排(無論是以購股權、彌償保證或其他形式)，或任何賣方屬訂立方而無法引用或尋求引用收購協議或清洗豁免下擬進行交易之先決條件或條件之協議或安排。

為促成可換股債券承配人（「可換股債券投資者」）買賣可換股債券，Credit Suisse (Hong Kong) Limited 及 Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch（可換股債券之聯席賬簿管理人）已要求與賣方（即控股股東）訂立借股安排，使其於隨後可貸出股份予可換股債券投資者，令可換股債券投資者可設立短倉，制訂套戥策略對沖股份價格波動。因此，賣方與 Credit Suisse Securities (Europe) Limited 及 Deutsche Bank AG, London Branch（「借股人」）各自訂立借股協議，以貸出貸出股份予借股人。根據該等借股協議，賣方有權在轉換可換股債券後要求借股人交還貸出股份，交還貸出股份之數目乃通過該等轉換所得股份數目乘以一定百分比得出。此外，賣方有權要求借股人在 (i) 可換股債券發行日期之第三個週年日及 (ii) 可換股債券獲悉數贖回日期之較早時間後任何時間交還貸出股份。由於上述事件均尚未發生，故賣方於本公告日期無權要求借股人交還任何貸出股份。借股人概無參與收購協議或其下擬進行交易或清洗豁免或參與任何有關磋商，或於當中擁有權益。

於本公告日期，除貸出股份之貸出外，賣方或其任何一致行動人士並無借入或貸出本公司任何其他有關證券（定義見收購守則第 22 條注釋 4）。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據上市規則，本公司已成立獨立董事委員會（「收購事項獨立董事委員會」），由全部獨立非執行董事組成，以就根據收購協議擬進行之交易向獨立股東提供意見。此外，根據收購守則，本公司已成立獨立董事委員會（「清洗豁免獨立董事委員會」），由一名非執行董事金炳榮先生及全部獨立非執行董事（分別為姜燮富先生、葉怡福先生及潘龍清先生）組成，以就清洗豁免向獨立股東提供意見。由於另一名非執行董事張永銳先生為本公司有關收購事項及清洗豁免之香港法律顧問胡關李羅律師行之顧問，張永銳先生並未獲委任為清洗豁免獨立董事委員會成員。收購事項獨立董事委員會或清洗豁免獨立董事委員會之成員概無於收購事項下擬進行之交易或清洗豁免中擁有或涉及任何重大權益。經獲得收購事項獨立董事委員會及清洗豁免獨立董事委員會各自之批准後，本公司已委任獨立財務顧問豐盛融資，就收購事項及發行代價股份及清洗豁免向收購事項獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

根據上市規則及收購守則，本公司將於實際可行情況下，盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)以下事項之進一步詳情：(i)收購事項及發行代價股份；(ii)清洗豁免；(iii)豐盛融資就收購事項及發行代價股份及清洗豁免向收購事項獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；(iv)收購事項獨立董事委員會及清洗豁免獨立董事委員會就收購事項及發行代價股份及清洗豁免向獨立股東提供之推薦建議；(v)邦盟匯駿評估有限公司編製的估值報告；(vi)召開股東特別大會之通告；及(vii)上市規則及收購守則所規定之其他資料。

賣方、買方及本集團之主要業務

賣方之主要業務為投資控股。

買方之主要業務為投資控股。

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	買方根據收購協議之條款及條件向賣方收購出讓股份及貸款
「收購協議」	指	賣方、買方及本公司於二零一零年一月二十一日訂立之有條件買賣協議，據此，買方有條件同意購買賣方之出讓股份及貸款
「豐盛融資」	指	豐盛融資有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，即獲委任就收購事項、發行代價股份及清洗豁免向收購事項獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會

「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	完成收購協議
「完成日期」	指	所有條件均獲達成或豁免（視情況而定）後第十個營業日或收購協議各訂約方以書面形式協定的其他日期
「條件」	指	完成之先決條件，詳情載於本公告「完成條件」一節
「代價」	指	收購事項之總代價1,750,000,000港元，其中1,627,940,147.80港元為出讓股份之代價，122,059,852.20港元為貸款之代價
「代價股份」	指	本公司根據收購協議向賣方發行1,700,000,000股新股份作為部份代價
「可換股債券」	指	本公司於二零零九年七月二十四日發行之二零一四年七月二十三日到期之本金額為人民幣446,900,000元（約507,300,000港元）人民幣計值6%可換股債券，詳情於本公司二零零九年六月二十九日之公告披露
「董事」	指	本公司董事
「執行人員」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部不時之執行理事及該執行理事之任何代表
「金廊」	指	由中國瀋陽市政府就打造瀋陽市中心之商務區而發起之項目
「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
「香港附屬公司」	指	Perfect Media Holdings Limited，一家於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司

「華銳資產管理」	指	瀋陽華銳世紀資產管理有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司擁有51%股權之附屬公司，餘下49%之股權由目標公司擁有
「獨立股東」	指	除賣方及其一致行動人士以及涉及或於收購協議及其項下擬進行之交易及清洗豁免中擁有權益之股東以外之股東
「發行價」	指	每股股份0.81港元
「最後交易日」	指	二零一零年一月二十日，即收購協議日期前股份之最後交易日
「貸出股份」	指	根據日期為二零零九年六月二十九日之兩份借股協議由賣方貸出之150,000,000股股份，其中75,000,000股股份貸予Credit Suisse Securities (Europe) Limited，75,000,000股股份貸予Deutsche Bank AG
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	目標公司於收購協議日期欠負李女士之未償還款項15,648,699美元（約122,059,852.20港元），為無抵押、免息及須應要求償還，於賣方收購協議完成日至完成時將由目標公司欠負賣方
「最後完成日期」	指	二零一零年十月二十一日或收購協議各訂約方書面同意之該較後日期
「重大不利變動（或影響）」	指	任何對目標集團財務狀況、業務、物業、經營業績、業務前景或資產整體有重大不利後果之變動（或影響）
「李女士」	指	李德娥女士，除其透過目標公司於華銳資產管理間接持有權益外，乃獨立於本公司且與本公司及其關連人士概無關連
「一致行動人士」	指	具收購守則所賦予之涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「買方」	指	華通投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司
「零售物業」	指	名為華府天地購物中心之物業連同其相應之土地使用權
「出讓股份」	指	目標公司1股面值1美元之股份，相當於目標公司之全部已發行股本
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准收購事項及發行代價股份及清洗豁免
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Gao Feng Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司
「目標集團」	指	目標公司、香港附屬公司及華銳資產管理
「收購守則」	指	公司收購及合併守則
「賣方」	指	上置投資控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之公司及控股股東
「賣方收購事項」	指	賣方根據賣方收購協議收購出讓股份及貸款
「賣方收購協議」	指	由李女士及賣方就賣方收購李女士之出讓股份及貸款而簽訂日期為二零一零年一月二十一日之買賣協議
「清洗豁免」	指	執行人員豁免賣方及其一致行動人士因向賣方發行及配發代價股份而須就其尚未擁有或同意將予收購之所有本公司證券向股東提出全面收購建議之責任
「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	美利堅合眾國法定貨幣美元
「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，二零一零年一月二十一日

於本公告日期，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；及三名獨立非執行董事，即姜燮富先生、葉怡福先生及潘龍清先生。

於本公告內，人民幣已按人民幣0.881元兌1港元之匯率從人民幣折算為港元且美元已按1美元兌7.8港元之匯率從美元折算為港元，僅作說明之用。本公司並無作出聲明，表示任何人民幣或港元款項已經、應已或可按上述匯率或任何其他匯率折算，甚或是否可以折算。

董事共同及個別對本公告所載資料(除有關目標集團、賣方收購協議、賣方及與其一致行動人士之資料外)之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公告所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行達致，而本公告並無遺漏其他事實，致使本公告任何陳述造成誤導。

於本公告日期，賣方董事會包括四名董事，即施建先生、司曉東女士、李耀民先生及施建東先生。

賣方之董事就本公告所載有關目標集團、賣方收購協議、賣方及與其一致行動人士之資料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，就本公告所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行達致，而本公告所載資料並無遺漏其他事實，致使本公告任何陳述造成誤導。

* 僅供識別