

---

## 此乃要件 請即處理

---

本通函僅作說明用途，並不構成購入、購買或認購本公司證券之要約。

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。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、註冊證券機構、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，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣之銀行、持牌證券商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

---



### 須予披露及關連交易

本公司之財務顧問



比利時聯合銀行香港分行

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

豐盛融資有限公司

**AmCap**

*Ample Capital Limited*  
豐盛融資有限公司

---

獨立董事委員會之函件(當中載有其就收購事項及收購協議之推薦意見)載於本通函第十六頁。

豐盛融資之函件(當中載有其就收購事項及收購協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第十七至二十九頁。

本公司謹訂於二零一零年三月二十九日(星期一)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四十三至四十四頁。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

二零一零年三月十日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
<b>董事會函件</b>	
1. 緒言.....	6
2. 收購協議.....	7
3. 進行收購事項之原因及益處.....	13
4. 上市規則之含義.....	13
5. 買方及本集團之主要業務.....	13
6. 獨立董事委員會及獨立財務顧問.....	14
7. 股東特別大會.....	14
8. 推薦意見.....	14
9. 其他資料.....	15
<b>獨立董事委員會函件</b> .....	16
<b>豐盛融資函件</b> .....	17
<b>附錄一 — 零售物業之估值報告</b> .....	30
<b>附錄二 — 一般資料</b> .....	36
<b>股東特別大會通告</b> .....	43

---

## 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	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	賣方與買方於二零一零年二月十日訂立之有條件買賣協議，據此，買方有條件同意向賣方購買出讓股份及貸款
「經議定百份比」	指	(就任何時間而言)買方及／或其代理人截至有關時間為止根據收購協議及因應認購期權之行使而已向賣方及／或賣方全資擁有之公司收購之華銳資產管理股本權益之百分比總額
「豐盛融資」	指	豐盛融資有限公司，根據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向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	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
「認購期權」	指	賣方根據收購協議向買方授出之不可撤回期權，其中訂明賣方須向買方及／或其代名人出售或促使出售最多40%之華銳資產管理股本權益
「本公司」	指	上置集團有限公司，一家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	收購協議之完成

---

## 釋 義

---

「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之其他日期
「條件」	指	完成之先決條件，詳情載於本通函董事會函件「完成條件」一節
「代價」	指	收購事項之總代價人民幣305,000,000元(約346,000,000港元)，其中人民幣285,247,396.48元(約323,755,795港元)為出讓股份之代價，而人民幣19,752,603.52元(約22,419,205港元)為貸款之代價
「董事」	指	本公司董事
「高峰」	指	高峰有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，由賣方全資擁有
「金廊」	指	由中國瀋陽市政府就打造瀋陽市中心之中央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	綽年有限公司，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
「香港附屬公司收購事項」	指	香港附屬公司向陞冠收購華銳資產管理9%股本權益之事宜，將於完成之前完成
「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公司，為本公司擁有51%股權之附屬公司，餘下49%之股權目前由陞冠擁有
「獨立董事委員會」	指	由所有獨立非執行董事組成之獨立董事委員會

---

## 釋 義

---

「獨立股東」	指	根據上市規則未被禁止投票批准收購協議之股東
「仲量聯行西門」	指	仲量聯行西門有限公司，本公司就零售物業之估值委任之獨立估值師
「最後實際可行日期」	指	二零一零年三月八日，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
「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及於完成時欠負賣方之未償還貸款2,874,257美元(約22,419,205港元)，為無抵押、免息及須應要求償還
「最後完成日期」	指	二零一零年十一月十日或收購協議各訂約方書面同意之較後日期
「重大不利變動 (或影響)」	指	任何對目標集團財務狀況、業務或物業、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)
「認購期權權益」	指	將由買方及／或其代名人因應認購期權之每宗行使而購入之華銳資產管理股本權益
「陞冠」	指	陞冠控股有限公司，一家於香港註冊成立之公司，由賣方透過高峰全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，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，為本公司之全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「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
「登記手續」	指	就香港附屬公司收購事項在中國之有關工商管理當局進行之登記手續，據此，香港附屬公司須登記為擁有華銳資產管理共計2,874,258美元之註冊股本（佔華銳資產管理股本權益之9%）之華銳資產管理股東，而華銳資產管理亦須就此獲發新的營業執照
「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
「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	本公司謹訂於二零一零年三月二十九日（星期一）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，於會上將提呈普通決議案，以酌情批准，如認為適合，（其中包括）收購事項及收購協議
「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
「上置投資」	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，為控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	弘盛有限公司，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

---

## 釋 義

---

「賣方」	指	李德娥女士，除透過目標公司及高峰於華銳資產管理擁有間接權益外，彼獨立於本公司及其關連人士，且與本公司及其關連人士概無任何關連
「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

於本通函內，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，惟此僅作說明之用。本公司並無作出聲明，表示任何人民幣、美元或港元款項已經、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。



(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

## 須予披露及關連交易

### 1. 緒言

本公司宣佈，於二零一零年二月十日(其中包括)，賣方與買方訂立收購協議，據此，買方有條件同意向賣方購買出讓股份及貸款，代價為人民幣305,000,000元(約346,000,000港元)，將由買方於完成時以現金向賣方支付。

由於根據上市規則第14.07(4)條就收購事項計算之代價比率超過5%但少於25%，根據上市規則，收購事項構成本公司之須予披露交易，並須根據上市規則第十四章符合有關公告之規定。此外，由於賣方透過其於高峰之100%權益而成為本公

\* 僅供識別



---

## 董事會函件

---

司擁有 51% 權益之附屬公司華銳資產管理之主要股東，根據上市規則所界定，賣方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(4) 條就收購事項計算之代價比率超過 2.5%，且收購事項之代價超過 10,000,000 港元，根據上市規則，收購事項須由獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。

本通函旨在 (a) 向閣下提供 (其中包括) 有關收購事項之進一步資料；(b) 載列豐盛融資向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；(c) 載列獨立董事委員會向獨立股東提供之推薦意見；(d) 載列由仲量聯行西門編製，有關零售物業之估值報告；(e) 向閣下發出召開批准收購事項之普通決議案之股東特別大會之通告；及 (f) 提供上市規則規定之其他資料。

## 2. 收購協議

日期

二零一零年二月十日

收購協議訂約各方

- (i) 李德娥女士，作為賣方；及
- (ii) 本公司全資附屬公司華通投資有限公司，作為買方。

由於賣方透過其於高峰之 100% 權益而成為本公司擁有 51% 股權之附屬公司華銳資產管理之主要股東，故賣方根據上市規則所界定本公司之關連人士。

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。出讓股份相當於目標公司之全部已發行股本。

目標公司之資料

目標公司為一家於二零一零年一月二十九日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。於最後實際可行日期，目標公司之主要資產為其於香港附屬公司之 100% 權益，而其主要業務乃持有香港附屬公司全部已發行股本。

---

## 董事會函件

---

於二零一零年二月九日，目標公司之未經審核資產淨值為1美元(約7.8港元)。由二零一零年一月二十九日(註冊成立日期)至二零一零年二月九日期間，目標公司並無錄得任何損益。

賣方收購目標公司之初始成本為5,850港元。

### 香港附屬公司之資料

香港附屬公司為一家於二零一零年二月三日於香港註冊成立之投資控股公司。於最後實際可行日期，香港附屬公司並無重要資產，於香港附屬公司收購事項完成後，其主要業務將為持有華銳資產管理之9%股權。

於二零一零年二月九日，香港附屬公司之未經審核資產淨值為1港元。由二零一零年二月三日(註冊成立日期)至二零一零年二月九日期間，香港附屬公司並無錄得任何損益。

賣方收購香港附屬公司之初始成本為3,800港元。

### 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%權益之附屬公司，目前由賣方全資擁有之公司陞冠擁有餘下49%權益。於完成前，根據香港附屬公司收購事項，香港附屬公司將自陞冠收購華銳資產管理之9%股權。於最後實際可行日期，華銳資產管理之主要資產為零售物業及其主要業務為零售物業之營運及管理。

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)。根據華銳資產管理按照中國公認會計原則編製之未經審核財務報表，華銳資產管理於二零零九年十二月三十一日錄得未經審核資產淨值約人民幣138,130,000元(約156,790,000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)。根據華銳資產管理按照中國公認會計原則編

---

## 董事會函件

---

製之未經審核財務報表，截至二零零九年十二月三十一日止年度，華銳資產管理錄得未經審核除稅前及除稅後虧損分別約人民幣63,990,000元(約72,630,000港元)及約人民幣63,990,000元(約72,630,000港元)。

賣方收購於華銳資產管理之9%股權之初始成本為2,874,258美元(約22,419,212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一層及第二層地庫。

### 代價

代價為人民幣305,000,000元(約346,000,000港元)，其中，人民幣285,247,396.48元(約323,755,795港元)為出讓股份之代價，而人民幣19,752,603.52元(約22,419,205港元)為貸款之代價。代價將由買方於完成時以現金方式向賣方支付。

代價乃由本公司與賣方經公平協商後決定，並參考(其中包括)(i)零售物業之地理位置、(ii)獨立估值師仲量聯行西門所指之零售物業於二零零九年十二月三十一日之預期估值及(iii)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(不論全部或部分，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；
- (ii) 香港附屬公司收購事項及登記手續完成；
- (iii) 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、

---

## 董事會函件

---

業績、法定及財務結構以及股權結構，以及香港附屬公司收購事項之合法性及效用，而買方在所有方面信納盡責審查之結果；

- (iv) 收購協議訂約各方就訂立及完成收購協議項下擬進行之交易，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
- (v) 賣方於收購協議項下作出之擔保於所有重大方面仍屬真實、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、(ii)項及(iv)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亦毋須承擔任何責任或義務，惟任何先前違反收購協議者除外。於最後實際可行日期，概無條件已獲達成。

### 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形式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，目標公司及香港附屬公司將成為本公司之全資附屬公司，華銳資產管理將成為本公司擁有60%權益之附屬公司。

## 認購期權

根據收購協議，賣方已向買方授出認購期權，可由買方不時及於完成日期起兩年期間內隨時行使(可多次行使)，以向賣方寄發書面期權行使通知購買最多40%之華銳資產管理股權。

於有關完成日期，認購期權權益之代價將由買方以現金方式用人民幣支付予賣方，並按下列方式計算：

$$\text{認購期權權益之代價} = A \times 90\%$$

其中：

A = 於緊接有關期權行使通知日期前一個月當日之認購期權權益之公允價值，有關公允價值須經參考由買方委任並經賣方同意之獨立物業估值師對零售物業之估值後達致。

認購期權乃收購事項之必需部分，而根據認購期權之行使而作出之認購期權權益之買賣，可藉由陞冠直接向買方及／或其代名人出售認購期權權益之方式作出，或以由賣方向買方及／或其代名人出售一家持有相關認購期權權益且非於中國註冊成立並由賣方全資擁有之公司之方式作出。本集團現擬於完成日期後兩年內全數行使認購期權。倘買方行使認購期權，本公司將會遵守上市規則項下相關適用之披露、公告及取得獨立股東批准之規定。賣方亦同意，有關認購期權權益之相關買賣協議應載有買方認為就遵守任何上市規則之適用規定而言屬合適之有關先決條件。

### 優先購買權

倘賣方有意出售其於華銳資產管理之任何直接或間接權益（「出讓權益」），其應向買方發出有關意向之書面通知（「出讓通知」），並於其中說明(i)出讓權益之性質及詳情、(ii)出讓權益之有意買家（「有意買家」）及(iii)出讓之建議條款，包括出讓權益之價格（「出讓價格」）及付款條款。有關出讓通知一經發出即屬不可撤回，並被視為按該通知所訂明之價格及條款向買方作出出售及轉讓出讓權益要約，而買方須以書面通知知會賣方其會否選擇收購出讓資產（「選擇通知」）。

倘買方選擇收購出讓權益，本公司將會遵守上市規則項下相關適用之披露、公告及取得獨立股東批准之規定。賣方已同意有關出讓權益之相關買賣協議亦應載有買方認為就遵守任何上市規則之適用規定而言屬合適之有關先決條件。倘買方選擇不收購出讓權益，賣方即可於由選擇通知日期起計一個月內按出讓價格及不優於向買方發出出讓通知內之條款向有意買家出售出讓權益。

### 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之任何稅務負債或可能要求買方及／或目標集團之任何成員公司就陞冠根據香港附屬公司收購事項向香港附屬公司出售華銳資產管理之9%股權、賣方根據收購協議向買方出售出讓股份及貸款及／或買方及／或其代名人根據認購期權之行使收購任何認購期權權益而繳付之任何稅務負債；及
- (b) 華銳資產管理任何所得稅負債及土地增值稅負債之經議定百分比（可能因華銳資產管理自完成日期起五年期間內出售零售物業之全部或任何部份而產生），惟賣方根據本段((b)項)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經議定百分比，而該經審核財務報表須根據香港財務報告準則編製。

### 3. 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。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重要商業區。考慮到華府天地購物中心之持續擴展及出租率之增長，董事（包括獨立非執行董事）認為任何可使本集團增加其持有零售物業股本之機會，將可能對股東應佔本集團之綜合財務業績帶來正面影響，包括（其中包括）潛在之額外資本增值及少數股東權益之減少。

根據收購協議，賣方已向買方授出認購期權，買方可於完成日期起計兩年內隨時行使認購期權，以認購合共最多40%華銳資產管理之股權。本公司認為，收購協議（包括認購期權）將可讓本公司擁有最多100%華銳資產管理之權益，因此認購期權很有價值，因其提供了投資良機，可按照認購期權權益之公允價值，以10%之折讓收購零售物業之額外權益，且認購期權富有彈性，可於兩年期間內多次行使。

### 4. 上市規則之含義

由於根據上市規則第14.07(4)條就收購事項計算之代價比率超過5%但少於25%，根據上市規則，收購事項構成本公司之須予披露交易，並須根據上市規則第十四章符合有關公告之規定。此外，由於賣方透過其於高峰之100%權益而成為本公司擁有51%權益之附屬公司華銳資產管理之主要股東，根據上市規則所界定，賣方為本公司之關連人士，而根據上市規則第十四A章，收購事項構成本公司之關連交易。由於根據上市規則第14.07(4)條就收購事項計算之代價比率超過2.5%，且收購事項之代價超過10,000,000港元，根據上市規則，收購事項須由獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。

### 5. 買方及本集團之主要業務

買方之主要業務為投資控股。

本集團是一家綜合物業發展商，主要於中國上海、瀋陽及海口從事開發及銷售住宅及商用物業之業務，並尤其著重中高端住宅物業。

### 6. 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，由全部獨立非執行董事組成，以就收購事項及收購協議向獨立股東提供意見。獨立董事委員會概無任何成員於收購協議項下擬進行之交易中擁有任何權益，亦無參與此等交易。本公司已委任豐盛融資作為獨立財務顧問，就收購事項及收購協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 7. 股東特別大會

本公司謹定於二零一零年三月二十九日(星期一)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室召開股東特別大會，大會通告載於本通函第四十三至四十四頁，大會上將提呈收購事項及收購協議之普通決議案以供獨立股東批准。按照上市規則，於股東特別大會上就收購事項及收購協議而進行之投票將以投票方式進行表決，有關投票結果將於股東特別大會後宣佈。

據董事所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，(i)賣方及其任何聯繫人均非股東；及(ii)概無股東於收購協議中擁有重大權益，而須就將於股東特別大會上提呈以批准收購協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

不論閣下是否擬出席股東特別大會，務須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小時前交回本公司之香港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。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### 8. 推薦意見

敬請垂注：

- (a) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第十六頁；及
- (b) 豐盛融資函件，全文載於本通函第十七至二十九頁。



---

## 董事會函件

---

務請獨立股東於股東特別大會上就批准收購協議及其項下擬進行之交易提呈之普通決議案作出投票決定前細閱上述函件。

經整體考慮上述因素後，董事認為收購事項及收購協議屬公平合理及按一般商業條款訂立，收購事項符合本集團及股東之整體利益。董事因此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，以批准收購協議及其項下擬進行之交易。

獨立董事委員會經考慮豐盛融資之意見及經整體考慮上述因素後，認為收購事項及收購協議屬公平合理及按一般商業條款訂立，收購事項符合本集團及股東之整體利益。獨立董事委員會因此亦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，以批准收購協議及其項下擬進行之交易。

### 9. 其他資料

敬請 閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
上置集團有限公司  
主席  
施建  
謹啟

二零一零年三月十日



**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)

敬啟者：

本獨立董事委員會已獲委任，負責向閣下提供有關收購事項之意見，有關詳情載於二零一零年三月十日本公司向股東發出之通函（「通函」，本函件為其中部分）之「董事會函件」內。除文義另有所指，通函所界定之詞彙於本函件使用時具有相同含義。

經考慮通函董事會函件載列之因素及收購事項及收購協議條款及通函第十七至第二十九頁載列之豐盛融資之意見，吾等認為收購事項及收購協議屬公平合理及符合一般商業條款，收購事項符合本集團及股東整體之利益。吾等因此推薦獨立股東投票贊成將會於股東特別大會上提呈以批准收購協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

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

二零一零年三月十日

\* 僅供識別

---

## 豐盛融資函件

---

以下為豐盛融資致獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項之意見函件全文，  
乃為收錄於本通函內而編製。

**AmCap**  
*Ample Capital Limited*  
豐盛融資有限公司  
豐盛融資有限公司  
香港  
德輔道中135號  
華懋廣場二期  
14樓A室

敬啟者：

### 須予披露及關連交易

#### 緒言

吾等謹提述吾等受 貴公司委聘，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於 貴公司日期為二零一零年三月十日致股東之通函（「**通函**」），本函件乃轉載自通函。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函所賦予之相同涵義。

豐盛融資已受聘為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就收購協議及其項下擬進行之交易對獨立股東而言是否公平合理提供吾等之推薦建議。有關進行收購事項之原因詳情載於通函內「董事會函件」（「**董事會函件**」）一節。

於二零一零年二月十日，賣方及買方訂立收購協議，買方有條件同意向賣方購買出讓股份及貸款，代價為人民幣305,000,000元（約346,000,000港元），將由買方於完成時以現金向賣方支付。

貴公司乃於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市。 貴集團是一家綜合物業發展商，主要從事於中國上海、瀋陽及海口開發及銷售住宅及商用物業之業務，並尤其注重於中高端住宅物業。

由於根據上市規則第14.07(4)條就收購事項計算之代價比率超過5%但少於25%，根據上市規則，收購事項構成 貴公司之須予披露交易，並須根據上市規則第十四章符合有關公告之規定。此外，由於賣方透過其於高峰之100%權益而成為 貴公司擁有51%權益之附屬公司華銳資產管理之主要股東，根據上市規則，賣方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 貴公司之關連交易。由於根據上市規則第14.07(4)條就收購事項計算之代價比率超過2.5%，且收購事項之代價超過10,000,000港元，根據上市規則，收購事項須由獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。

### 意見之基礎

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等乃依賴通函所載之 貴公司向吾等提供之資料以及 貴公司董事及管理層向吾等提供之意見及陳述，包括通函所載者、仲量聯行西門有限公司（「仲量聯行西門」）所編製之零售物業於二零零九年十二月三十一日之估值報告（「物業估值」）（全文載於通函附錄一）。吾等並無理由懷疑董事向吾等提供之資料及向吾等作出之陳述之真實、準確及完整。吾等認為吾等所獲之資料足以為吾等之意見建立合理基礎。吾等並無理由懷疑有任何有關資料被隱瞞，亦未有察覺任何事實或情況顯示吾等獲提供之資料及向吾等作出之陳述乃屬失實、不準確或誤導。吾等認為本身已採取一切必要步驟從而取得知情觀點，並為吾等對所獲提供資料取得合理意見之依賴性提供依據。董事確認，就其所深知，彼等相信，所提供資料並無遺漏任何重大事實或資料，而所作出聲明或所表達意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函（包括本函件）並無遺漏任何其他事實或聲明，致使當中所載任何陳述有所誤導。

雖然吾等已採取合理步驟以符合上市規則之規定，但吾等並無對 貴公司或代表 貴公司所提供或作出之資料、意見或陳述進行任何獨立驗證，亦無對 貴集團或參與收購事項及物業估值之任何其他人士之業務狀況或資產及負債進行獨立調查。

本函件之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

主要考慮因素

在達致吾等對收購事項之意見時，吾等已考慮以下因素：

1. 貴集團之背景資料

如上所述，貴集團是一家綜合物業發展商，主要從事於中國上海、瀋陽及海口開發及銷售住宅及商用物業之業務，並尤其注重於中高端住宅物業。下文載列摘錄自貴公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告（「中期報告」）之經挑選貴集團主要財務資料。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
收入	387,610	2,655,800
股東應佔溢利	177,264	1,819,314
	於	
	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
總資產	22,455,619	21,307,129
總負債	14,337,163	13,433,768
股東應佔資產淨值	6,768,071	6,472,585

截至二零零九年六月三十日止六個月內，貴集團錄得未經審核收入約387,610,000港元，較截至二零零八年六月三十日止六個月產生之未經審核收入約2,655,800,000港元減少約85.41%。此外，貴集團截至二零零九年六月三十日止六個月產生未經審核股東應佔溢利約177,264,000港元，較截至二零零八年六月三十日止六個月所錄得之未經審核股東應佔溢利約1,819,314,000港元減少約90.26%。中期報告載述(i)收入減少是因為物業銷售額下降；及(ii)股東應佔溢利減少是因為於截至二零零八年六月三十日止六個月內錄得巨額公允價值溢利不再重現。於二零零九年六月三十日，貴集團之未經審核總資產、總負債及股東應佔資產淨值分別約為22,455,619,000港元、14,337,163,000港元及6,768,071,000港元。

2. 目標集團及零售物業之資料

董事會函件載述，目標公司為一家於二零一零年一月二十九日在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。於最後實際可行日期，目標公司之主要資產為其於香港附屬公司之100%權益，而其主要業務乃持有香港附屬公司全部已發行股本。

香港附屬公司為一家於二零一零年二月三日於香港註冊成立之投資控股公司。於最後實際可行日期，香港附屬公司並無重要資產，於香港附屬公司收購事項完成後，其主要業務將為持有華銳資產管理之9%股權。

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 貴公司擁有51%權益之附屬公司，目前由賣方全資擁有之公司陞冠擁有餘下49%權益。於完成前，根據香港附屬公司收購事項，香港附屬公司將自陞冠收購華銳資產管理之9%股權。於最後實際可行日期，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。

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)，總建築面積約為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。

摘節自華銳資產管理截至二零零九年十二月三十一日止年度之未經審核管理賬目(「管理賬目」)及董事會函件。根據中國公認會計原則編製之華銳資產管理經選擇主要財務資料載列如下：

	截至二零零八年 十二月三十一日止 年度 人民幣千元 (經審核)	截至二零零九年 十二月三十一日止 年度 人民幣千元 (未經審核)
除稅前及除稅後(虧損)	(24,390)	(63,990)
資產淨值(於期終)	55,600	138,129

經吾等與 貴集團管理層之討論，吾等得悉零售物業已於二零零七年竣工，並於二零零八年四月開始營運。於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，零售物業之平均出租率約為38-40%，而截至二零一零年二月二十八日止兩個月內，出租率約為51%。根據由獨立綜合房地產服務公司CB Richards Ellis編

製之市場研究，於二零零九年第四季，中國遼寧省瀋陽市優質零售物業之整體空置率約為 17.6%，換言之出租率約為 82.4%。貴集團之管理層認為，截至二零零九年十二月三十一日止年度內，零售物業營運尚處於初步發展階段，並預期零售物業之出租率將於二零一零年十二月三十一日止年度底前達至約 80%。此外，於華銳資產管理賬冊之零售物業價值預期將受於本財政年度物業估值產生之公允價值收益所影響。因此，華銳資產管理之資產淨值預期亦將於本財政年度作出適當調整。經考慮上述因素後，吾等並不認為華銳資產管理截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務資料相當於零售物業之全部價值及華銳資產管理之未來業務前景。

### 3. 進行收購事項之原因及益處

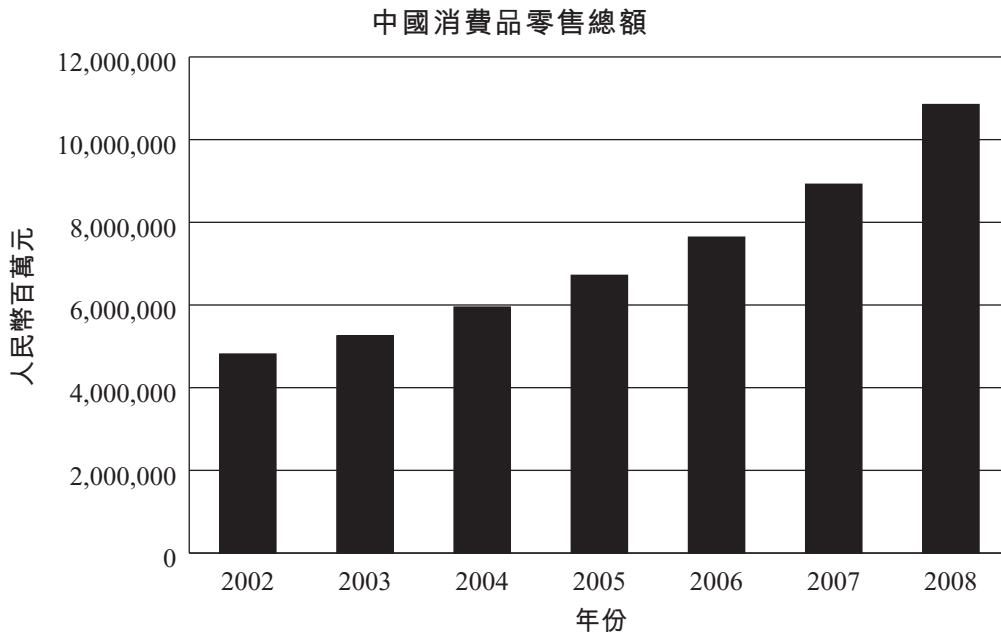
#### 3.1 董事會函件載述之董事意見

董事會函件載述，鑒於新建之瀋陽金廊工程商業圈的龐大規模及優越地理位置，其租金及出租率具良好增長潛力，董事會認為零售物業對貴集團商業物業投資組合具有重要策略性。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。考慮到華府天地購物中心之持續擴展及出租率之增長，董事（包括獨立非執行董事）認為任何可使貴集團增加其於零售物業之股本之機會，將可能對股東應佔貴集團之綜合財務業績帶來正面影響，包括（其中包括）潛在之額外資本增值及少數股東權益之減少。

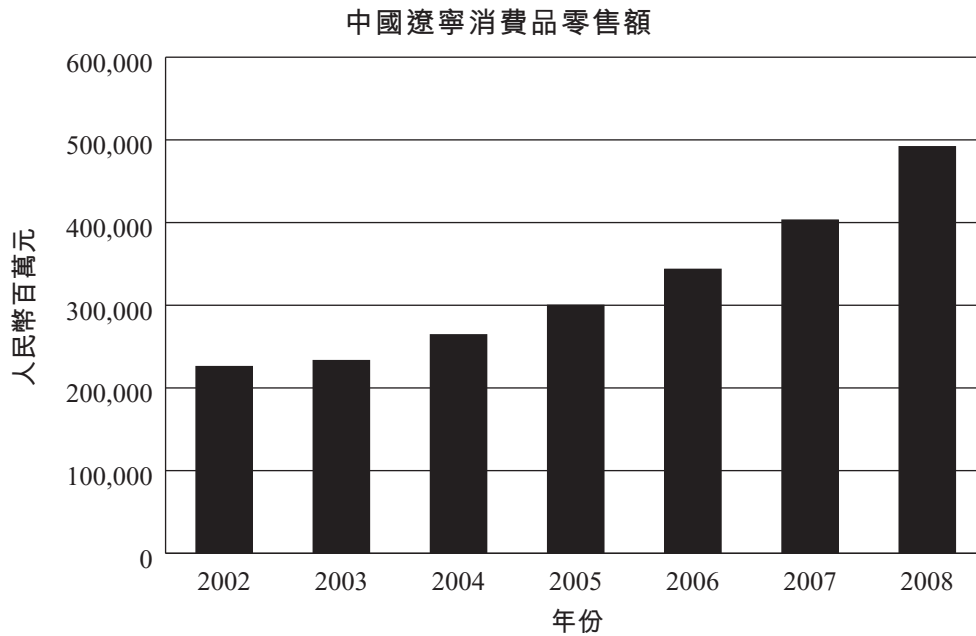
根據收購協議，賣方已向買方授出認購期權，買方可於完成日期起計兩年之期間內隨時行使認購期權，以認購合共最多 40% 之華銳資產管理之股權。貴公司認為收購協議（包括認購期權）可讓貴公司擁有最多 100% 華銳資產管理之權益，因此認購期權很有價值，因其提供了投資良機，可按照認購期權權益之公允價值，以 10% 之折讓收購零售物業之額外權益，且認購期權富有彈性，可於兩年期間內多次行使。

3.2 中國零售物業及商用物業市場概覽

吾等載入以下兩份圖表，說明(i)中國；及(ii)中國遼寧省(「遼寧」)分別於二零零二年至二零零八年之年消費品零售額。



資料來源：中國國家統計局編撰之《中國統計年鑑》(二零零三年至二零零九年)

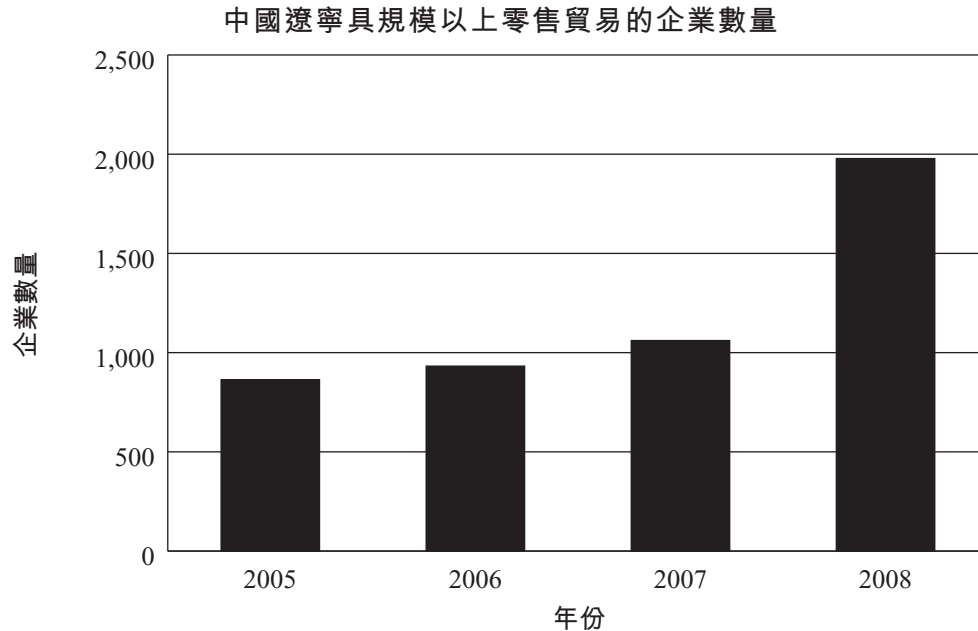


資料來源：中國國家統計局編撰之《中國統計年鑑》(二零零三年至二零零九年)



如上圖所示，中國及遼寧之消費品零售額於近幾年均取得強勁增長。例如，中國於二零零二年至二零零八年消費品零售額之複合年增長率（「複合年增長率」）約為12.31%，而遼寧同期消費品零售額之複合年增長率約為11.76%。上述消費品零售額之增長將有助推動對零售場所（例如以購物商場為主之零售物業）之需求上升。

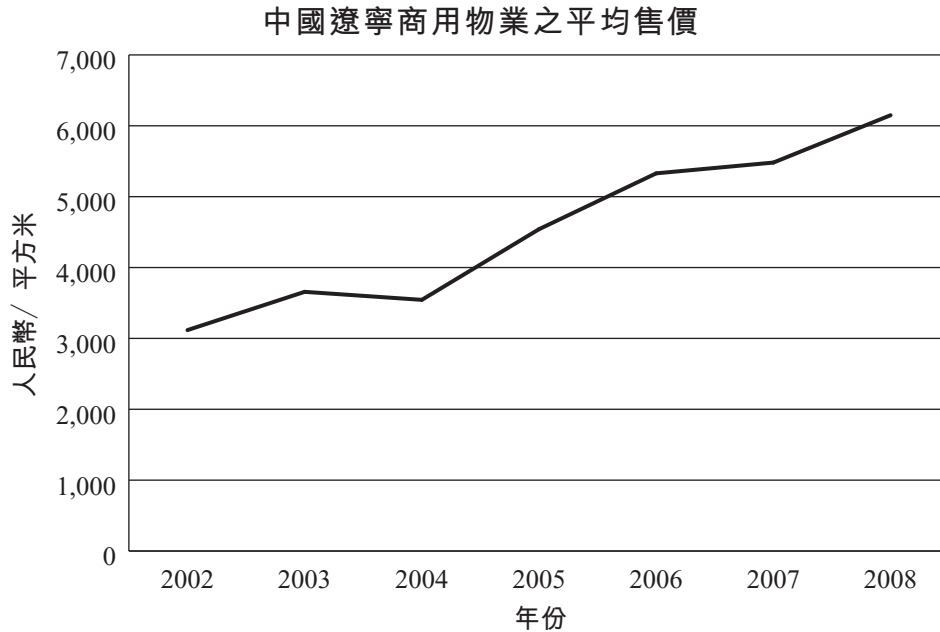
下圖說明遼寧於二零零五年至二零零八年達規模以上並從事零售貿易之企業數量。



資料來源：中國國家統計局編撰的《中國統計年鑑》(二零零六年至二零零九年)

遼寧從事零售貿易之企業數量於近幾年亦實現迅速增長。遼寧於二零零五年至二零零八年零售企業數量之複合年增長率約為23.04%。與上文討論之消費品零售額增長相若，吾等認為，遼寧零售企業數量增長將有助推動對零售場所（例如零售物業）之需求上升。

下圖所載乃說明遼寧於二零零二年至二零零八年商用物業之平均售價。



資料來源：中國國家統計局編撰之《中國統計年鑑》(二零零三年至二零零九年)

遼寧商用物業之平均售價除二零零四年遭受輕微下降外，於二零零二年至二零零八年均實現平穩增長。遼寧商用物業於二零零二年至二零零八年之平均售價複合年增長率約為10.19%。吾等未能確認遼寧商用物業租金率之相關數據，但從遼寧商用物業之平均售價平穩上升判斷，吾等認為，遼寧商用物業之租金率應保持了同步增長態勢。

#### 4. 收購協議之條款

##### 4.1 代價

代價為人民幣305,000,000元(約346,000,000港元)，其中，人民幣285,247,396.48元(約323,755,795港元)為出讓股份之代價，而人民幣19,752,603.52元(約22,419,205港元)為貸款之代價。代價將由買方於完成時以現金方式向賣方支付。

代價乃由 貴公司與賣方經公平磋商後釐定，並參考(其中包括)(i)零售物業之地理位置、(ii)獨立估值師仲量聯行西門所指之零售物業於二零零九年十二月三十一日之預期估值及(iii)中國瀋陽市房地產及零售業之市場潛力。

吾等從中期報告所載之綜合現金流量表中注意到，截至二零零九年六月三十日止六個月內，貴集團錄得未經審核營業活動產生之現金流入淨額約62,384,000港元。此外，於二零零九年六月三十日，貴集團之未經審核現金及銀行結餘約為1,639,285,000港元。因此，出讓股份之代價人民幣285,247,396.48元(約323,755,795港元)佔貴集團於二零零九年六月三十日之未經審核現金及銀行結餘約19.75%。根據上文所述，吾等認為，收購事項帶來之現金影響在貴集團之能力範圍內。

貴集團之管理層表示，彼等已考慮有關收購事項之其他融資途徑，例如債務及股票。經考慮(i)以債務為收購事項融資將產生利息開支及提高貴集團之資產負債率；(ii)以股票為收購事項融資未必獲賣方同意，並將攤薄現有股東之股權；及(iii)貴集團之財政狀況及內部資源後，貴集團之管理層認為，宜根據收購協議支付現金代價。

#### 4.2 物業估值

獨立估值師仲量聯行西門已編撰載於通函附錄一之物業估值。物業估值載述，其已獲仲量聯行西門使用收入法編撰。經進行吾等認為必須之工作，包括審閱物業估值及與仲量聯行西門進行討論後，吾等認為，物業估值所採納之基準及假設及估值方法均屬公平合理。

於物業估值中，零售物業於二零零九年十二月三十一日之資本估值為人民幣2,910,000,000元(約3,303,065,000港元)。根據於二零零九年十二月三十一日零售物業之未經審核淨面值約人民幣1,246,867,000元(約1,415,286,000港元)，華銳資產管理預期因物業估值而就零售物業錄得公允價值收益約人民幣1,663,133,000元(約1,887,779,000港元)。因此，吾等根據華銳資產管理於二零零九年十二月三十一日之未經審核資產淨值約人民幣138,129,000元(約156,787,000港元)而達致華銳資產管理之經調整資產淨值約人民幣1,801,262,000元(約2,044,565,000港元)。因此，收購事項應佔華銳資產管理經調整資產淨值約為人民幣162,114,000元(約184,011,000港元)(「應佔經調整資產淨值」)。

#### 4.3 認購期權

根據收購協議，賣方已向買方授出認購期權，可由買方不時及於完成日期起兩年期間內隨時行使(可多次行使)，以透過向賣方寄發書面期權行

使通知書購買最多40%之華銳資產管理股權。

於有關完成日期，認購期權權益之代價將由買方以現金方式用人民幣支付予賣方，並按下列方式計算：

$$\text{認購期權權益之代價} = A \times 90\%$$

其中：

A= 於緊接有關期權行使通知日期前一個月當日之認購期權權益之公允價值，有關公允價值須經參考由買方委任並經賣方同意之獨立物業估值師對零售物業之估值後達致。

吾等獲 貴集團管理層知會，認購期權之條款（包括公式採用之10%折讓）乃經賣方與買方一般商業磋商後公平地釐定。考慮到認購期權之條款（即於行使認購期權時提供物業現行公允價值之10%折讓）乃有利於期權持有人（即買方）之一般商業條款，吾等認為該等條款屬公平合理。

根據物業估值中所載述之零售物業之評估價值約人民幣2,910,000,000元（約3,303,065,000港元）計算，全部認購期權權益（相當於華銳資產管理之40%股權）應佔之零售物業價值約為人民幣1,164,000,000元（約1,321,226,000港元）。假設(i)採納物業估值用於計算認購期權之行使價（按上述備考）；及(ii)認購期權將完全行使，認購期權之行使價預期數將為約人民幣1,047,600,000元（約1,189,103,000港元），較全部認購期權權益應佔之零售物業的預期公允價值少約人民幣116,400,000元（約132,123,000港元）金額（「預期認購期權收益」）。 貴集團之管理層向吾等表示，在遼寧現行市況、零售物業營運、 貴集團內部資源及 貴集團財務需求等因素規限下， 貴集團現時計劃於完成日期後兩年內完全地行使認購期權。因此， 貴集團之管理層預期， 貴集團將能夠獲得行使認購期權帶來之利益，包括預期認購期權收益。

#### 4.4 關於收購協議之結論

吾等就收購協議之條款作出結論時，吾等注意到(i)如董事會函件所述，認購期權為收購協議之一部分；(ii)就任何期權或權利(包括認購期權)而言，無論該期權或權利最終是否獲行使，其對期權或權利持有人而言均有價值且須納入考慮範圍；(iii)認購期權之行使權已歸屬買方，而董事會函件載述，貴集團現擬於完成日期後兩年內全數行使認購期權；及(iv)董事會函件載述，貴公司將遵守上市規則項下之有關規定，包括(視乎貴集團及華銳資產管理當時之財政狀況而定)於買方行使認購期權時獲取獨立股東批准(倘適合)，而貴集團管理層認為，任何明智及理性之股東均很可能批准行使行使價為認購期權公允價值折讓10%之認購期權。此外，董事會函件載述，貴公司認為收購協議(包括認購期權)可讓貴公司擁有最多100%華銳資產管理之權益，因此認購期權很有價值，因其提供了投資良機，可按照認購期權權益之公允價值，以10%之折讓收購零售物業之額外權益。根據上文所述，吾等認為，於釐定代價是否公平合理時，應一併考慮認購期權與收購事項之條款。

作為出讓股份之代價人民幣285,247,396.48元(約323,755,795港元)之回報，貴集團實質上可收取(i)應佔經調整資產淨值數約為人民幣162,114,000元(約184,011,000港元)；及(ii)預期認購期權收益約人民幣116,400,000元(約132,123,000港元)。因此，貴集團將因應收購協議而收取之總價值(「總價值」)為應佔經調整資產淨值及預期認購期權收益之總額約人民幣278,514,000元(約316,134,000港元)。因此，出讓股份之代價較總價值溢價約2.42%。根據本函件第3.2節所述之因素，包括遼寧商用物業售價之上升趨勢，吾等相信，零售物業等遼寧商用物業之價值可能於認購期權之預計年期內上升。因此，吾等相信，計算行使認購期權之公式中之變數「A」所指之「認購期權權益之公允價值」可能高於用作釐定預期認購期權收益之物業估值所載之估值。倘此真的確實，出讓股份之代價較總價值之輕微溢價可能被抵銷及成為折讓。

貸款之代價人民幣19,752,603.52元(約22,419,205港元)為按等額基準向買方轉讓貸款之所有權為數2,874,257美元(約22,419,205港元)。

就認購期權而言，吾等注意到，(i)如董事會函件所述，貴公司現擬於完成日期後兩年內全數行使認購期權；(ii)認購期權之行使價實際上較認購期權權益當時之公允價值折讓10%，因而對貴集團有利；(iii)認購期權(連同賣方已根據收購協議授予買方有關賣方出售其於華銳資產管理之直接或間接權益之優先購買權)賦予買方可自行酌情收購華銳資產管理進一步權益之權利；及(iv)認購期權賦予買方額外彈性，可在考慮其本身需求後多次行使。

經考慮上文所討論之因素後，吾等認為，收購協議之條款(包括代價及認購期權)均屬公平合理。

## 5. 收購事項之財務影響

### 5.1 盈利

如中期報告所述，貴集團截至二零零九年六月三十日止六個月錄得未經審核股東應佔溢利為約177,264,000港元。由於華銳資產管理於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度內錄得虧損，及零售物業營運於截至二零零九年十二月三十一日止年度內對貴集團之管理層而言尚處於初步階段，故預計在零售物業營運可帶來溢利之前，收購事項將不會對貴集團之盈利產生任何正面影響。

### 5.2 資產淨值

如中期報告所述，貴集團於二零零九年六月三十日之未經審核股東應佔資產淨值約為6,768,071,000港元。如本函件第2節所述，華銳資產管理於二零零九年十二月三十一日之未經審核資產淨值約為人民幣138,129,000元(約156,787,000港元)。本函件第4.2節進一步載述，應佔經調整資產淨值約為人民幣162,114,000元(約184,011,000港元)。吾等亦明白，認購期權有待核數師審閱，預期將計入貴集團之賬目金融資產一項，其價值將按合資格估值師之估值釐定。倘代價低於應佔經調整資產淨值與認購期權估值之合計價值，貴集團之資產淨值預期將有所增加，相反亦然。

### 5.3 資產負債率

如中期報告所述，貴集團於二零零九年六月三十日之未經審核債務總額約為6,429,683,000港元(包括(i)計息銀行及其他借款(非流動部分)約2,919,399,000港元；(ii)有擔保票據約1,562,594,000港元；(iii)計息銀行及其他借款(流動部分)約1,836,342,000港元；(iv)可換股債券—主債務部分約34,197,000港元；及(v)衍生金融工具負債約77,151,000港元)。此外，貴集團於二零零九年六月三十日之未經審核資產總值約為22,455,619,000港元。因此，貴集團於二零零九年六月三十日之資產負債率(債務總額/資產總值 x 100%)約為28.63%。由於代價人民幣305,000,000元(約346,000,000港元)、收購事項應佔資產總值及收購事項應佔債務對貴集團之資產總值及債務總額而言均較微少，預期收購事項將不會對貴集團之資產負債率造成任何重大影響。

### 5.4 流動資金

如中期報告所示，於二零零九年六月三十日，貴公司之未經審核流動資產及未經審核流動負債分別約為12,978,282,000港元及8,402,406,000港元，流動比率(流動資產對流動負債)約為1.54。於完成時以現金支付代價人民幣305,000,000元(約346,000,000港元)預期將不會對貴集團之流動資金造成重大影響。

請注意，上述分析僅供說明之用，並不預示於完成時貴集團將會出現之財務狀況。

## 結論

經考慮上述因素後，吾等認為，收購協議之條款(包括代價及認購期權)均屬公平合理及符合貴公司及股東之整體利益。此外，吾等認為，收購事項按一般商業條款於貴集團日常業務過程中訂立。因此，吾等將推薦(i)獨立董事委員會向獨立股東建議；及(ii)獨立股東於股東特別大會上投票贊成普通決議案，以批准收購事項。

此 致

上置集團有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
豐盛融資有限公司  
總裁  
鄧濤暉  
謹啟

二零一零年三月十日

以下為獨立估值師仲量聯行西門就本集團將收購之物業於二零零九年十二月三十一日之估值而編撰之函件全文及估值證書，以載入本通函。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited  
17/F Dorset House Taikoo Place  
979 King's Road Quarry Bay Hong Kong  
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001  
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司  
香港鯉魚涌英皇道979號太古坊多盛大廈17樓  
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

根據建議收購協議，上置集團有限公司（「貴公司」）全資附屬公司華通投資有限公司有條件同意向李德娥女士（「賣方」）購買弘盛有限公司全部已發行股本及有關貸款。作為上述收購事項之完成條件，弘盛有限公司全資附屬公司綽年有限公司將自賣方全資附屬公司陞冠控股有限公司收購 貴公司現時擁有51%權益之公司瀋陽華銳世紀資產管理有限公司（「華銳資產管理」，與 貴公司統稱「貴集團」）之9%股權。賣方現時通過其於高峰有限公司之100%權益持有華銳資產管理之49%股權，因此為 貴公司之關連人士。

茲遵照 閣下指示，對華銳資產管理於中華人民共和國（「中國」）持有之物業權益進行估值。吾等確認曾視察物業，作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需之其他資料，以向 閣下提供吾等對有關物業權益於二零零九年十二月三十一日（「估值日」）之資本值之意見。

吾等對物業權益之估值乃指市場價值。吾等將市場價值界定為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等採用收入法就物業權益進行估值，計及自現有租約所獲取之物業租金收入及／或於現有市場中可取得之租金收入，並計及租賃之可復歸潛在收入作出適當的



考慮，再將該租金收入按適當的資本化比率資本化來釐定市值。在適當情況下，吾等亦已參照有關市場中之現有可比較銷售交易。

吾等之估值乃假設賣家於市場出售物業權益而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排以影響物業權益之價值。

此外，並無任何關於或影響出售該等物業之購買選擇權或優先購買權，而且已假設並無任何形式之強迫出售情況。吾等之估值乃假設物業出租率可於三年內穩定，而租金與現有市況將不會有重大不同。

吾等之報告並無考慮所評估物業權益欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能涉及之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版之《皇家特許測量師學會估值準則》(第六版)及香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)所載之所有規定。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項之意見。

吾等已獲提供有關物業權益之國有土地使用權證、房屋所有權證及租賃協議等多項業權檔之副本，並已作出有關查詢。吾等已在可能情況下查閱檔正本，以核實中國物業權益之現有業權及物業權益可能附有之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問上海嚴義明律師事務所就中國物業權益之有效性所發表的意見。

吾等並無進行詳盡測量，以核實物業面積是否正確，但假設吾等所獲業權檔及正式地盤圖則所列之面積均屬正確。所有檔及合約僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料是否真實準確。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達至知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另有說明外，本報告所列之全部金額均以人民幣為單位。

吾等隨附估值證書。

此 致

上置集團有限公司  
香港灣仔  
港灣道1號  
會展廣場辦公室大樓  
25樓2501室  
董事會 台照

代表  
仲量聯行西門有限公司  
董事  
彭樂賢  
*B.Sc. FRICS FHKIS*  
謹啟

二零一零年三月十日

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有27年之中國物業估值經驗，並擁有30年香港、英國及亞太區之物業估值經驗。

## 估值證書

## 貴集團持有及佔用之中國物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 之現況下資本值 人民幣																										
中國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 哈爾濱路118號 華府天地購物中心	<p>華府天地(「該發展項目」)為一個由住宅發展項目、辦公室大樓、酒店、購物中心及停車場組成之大型項目。</p> <p>該發展項目由3幢住宅塔樓、1幢辦公室塔樓、1間酒店及1個購物中心加兩層地庫組成，均已於二零零八年落成。</p> <p>該物業名為華府天地購物中心，為上述購物中心加該發展項目之兩層地庫，包括地庫1樓至地庫2樓及第1層至第5層，總建築面積合計約245,252平方米。</p> <p>誠如 貴集團所述，該物業各層可作商業用途之有關總建築面積(「總建築面積」)及可租用面積載列如下：</p>	<p>於估值日，該物業合共可租用面積約為58,062.37平方米之多個部分現已租予多名租戶，主要作零售、餐館及電影院用途。</p> <p>該物業合共可租用面積約63,198.63平方米之餘下部分現正空置及可供租賃。</p>	<p>2,910,000,000元</p> <p>貴集團應佔 51%權益：人民幣 1,484,100,000元</p>																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>合共 總建築 面積 (平方米)</th> <th>可租用 面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B2</td> <td>42,471</td> <td>708 (泊車位)</td> </tr> <tr> <td>B1</td> <td>38,900</td> <td>22,635</td> </tr> <tr> <td>F1</td> <td>32,990</td> <td>17,308</td> </tr> <tr> <td>F2</td> <td>32,876</td> <td>19,745</td> </tr> <tr> <td>F3</td> <td>32,885</td> <td>21,557</td> </tr> <tr> <td>F4</td> <td>32,680</td> <td>20,789</td> </tr> <tr> <td>F5</td> <td>32,450</td> <td>19,227</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>245,252</u></td> <td><u>121,261</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	合共 總建築 面積 (平方米)	可租用 面積 (平方米)	B2	42,471	708 (泊車位)	B1	38,900	22,635	F1	32,990	17,308	F2	32,876	19,745	F3	32,885	21,557	F4	32,680	20,789	F5	32,450	19,227	合計：	<u>245,252</u>	<u>121,261</u>	
樓層	合共 總建築 面積 (平方米)	可租用 面積 (平方米)																											
B2	42,471	708 (泊車位)																											
B1	38,900	22,635																											
F1	32,990	17,308																											
F2	32,876	19,745																											
F3	32,885	21,557																											
F4	32,680	20,789																											
F5	32,450	19,227																											
合計：	<u>245,252</u>	<u>121,261</u>																											

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 之現況下資本值 人民幣
	該物業地庫第2層包括708個泊車位。第1層亦有120個開放式泊車位。		
	該物業獲授之土地使用權於二零四五年六月九日(商業用途)屆滿。		

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證—瀋陽國用(2008)第SH00674號，該物業之土地使用權(已分配土地面積約為28,520.30平方米)出讓予華銳資產管理，於二零四五年六月九日(商業用途)屆滿。
2. 根據房屋所有權證—瀋房權證市瀋河字第12361號，該物業之總建築面積約245,252平方米，由華銳資產管理擁有。
3. 根據華銳資產管理與華銳資產管理之全資附屬公司瀋陽華銳商業管理發展有限公司(「瀋陽華銳商業管理發展」)訂立之租賃協議，該物業已租予瀋陽華銳商業管理發展，自二零零九年四月九日起並於二零一零年四月八日屆滿。瀋陽華銳商業管理發展擁有該物業之全面使用權，並可合法分租該物業。總年租約為人民幣45,000,000元。誠如 貴集團所告知，租賃協議將會每年更新。
4. 誠如 貴集團所述，該物業多個部分(總可租用面積約為58,062.37平方米)由瀋陽華銳商業管理發展租予多個租戶，屆滿日期為二零零九年十二月三十一日至二零二五年四月九日不等，於二零零九年之每月平均租金收入約為人民幣1,900,000元(不包括管理費、水費及電費)。該物業之市值月租金介乎約人民幣12,000,000元至人民幣13,000,000元(不包括管理費、水費及電費)，乃假設該物業於估值日期全面出租而作出估計。
5. 根據中國農業銀行遼寧分行與華銳資產管理訂立日期為二零零九年十二月二十日之按揭協議，該物業已質押為抵押品，以擔保該銀行予瀋陽綠康置業有限公司( 貴公司全資附屬公司)金額為人民幣200,000,000元之貸款。
6. 該等樓宇(包括該物業)合共總建築面積約為301,228.12平方米，位於瀋河區哈爾濱路118號及128號，之前質押為抵押品，以擔保中國農業銀行瀋陽市濱河分行(「銀行」)予華銳資產管理金額為人民幣500,000,000元之貸款。根據銀行與華銳資產管理訂立之更改房地產按揭協議同意書，雙方同意：
  - a. 將抵押物業由瀋河區哈爾濱路118號及128號地庫第2層至第28層更改為瀋河區哈爾濱路118號地庫第2層至第5層；及
  - b. 將抵押面積由301,228.12平方米更改為245,252平方米。

7. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就物業權益之法律意見，載列(其中包括)如下：
- a. 於該物業之發展期間，所有土地出讓金均已全數支付，並已取得合法有效之國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及遼寧省建設工程完成備忘錄。該物業之現有商業用途符合規劃用途；
  - b. 華銳資產管理已取得該物業之土地使用權證及房屋所有權證；
  - c. 華銳資產管理(作為該物業之擁有人)擁有將該物業租予瀋陽華銳商業管理發展之權利。於華銳資產管理出售該物業時，瀋陽華銳商業管理發展擁有按相同條款購買該物業之優先權；及
  - d. 截止二零零九年十二月三十一日，該物業尚存在抵押，於獲得抵押權人批准後，並無法律限制該物業於公開市場進行轉讓。

## 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，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有(i)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(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指之登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則中上市發行人董事進行證券交易的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%

#### 附註：

- 該等股份由施建先生之配偶司曉東女士持有。
- 該等股份包括由上置投資持有之1,098,400,938股股份(於最後實際可行日期佔合共已發行股本約30.48%)及上置投資根據日期為二零零九年六月二十九日之兩份借股協議貸出之150,000,000股股份(於最後實際可行日期佔合共已發行股本約4.16%，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倫敦分行)。施建先生及其配偶司曉東女士合共實益擁有上置投

資已發行股本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)、施建先生及/或司曉東女士之其他親屬及非關連人士持有。

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其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份或相關股份或債券權益中擁有任何權益或淡倉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；或根據上市規則中上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所。

- (b) 於最後實際可行日期，就本公司各董事或主要行政人員所知，以下人士(除本公司之董事或主要行政人員外)或公司於股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉如下：

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%
上置投資	實益擁有人	1,248,400,938(L)	34.64%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	實益擁有人及 擁有股份擔保 權益之人士	318,249,535(L) 120,682,000(S)	8.83% 3.35%

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股股份以及上置投資擁有權益之1,248,400,938股股份。該1,248,400,938股股份包括由上置投資持有之1,098,400,938股股份及上置投資根據日期為二零零九年六月二十九日之兩份借股協議貸出之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倫敦分行)。

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（本公司董事或主要行政人員除外）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。

(c) 於最後實際可行日期，就董事所知，以下董事亦為上置投資之董事或僱員：

董事姓名	於上置投資擔任之職位
施建先生	董事
李耀民先生	董事

### 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第一份補充合約及日期為二零一零年一月十一日之第二份補充合約	二零零七年七月一日至二零一零年六月三十日	每年2,000,000港元，惟二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日止期間為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



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
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第一份補充合約及日期為二零一零年一月十一日之第二份補充合約	二零零七年七月一日至二零一零年六月三十日	每年2,500,000港元，惟二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日止期間為2,000,000港元	六個月通知/ 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，並訂立日期為二零一零年一月六日之補充合約	二零零八年七月一日至二零一零年六月三十日	每年330,000港元，惟二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日止期間為每年360,000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，並訂立日期為二零一零年一月六日之補充合約	二零零八年七月一日至二零一零年六月三十日	每年240,000港元，惟二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日止期間為每年330,000港元	一個月通知/ 代通知金

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
葉怡福	二零零八年七月一日，並訂立日期為二零一零年一月六日之補充合約	二零零八年七月一日至二零一零年六月三十日	每年220,000 港元，惟二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日止期間為每年330,000 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. 董事於競爭業務之權益

據董事所知，於最後實際可行日期，概無董事或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任何權益。

#### 5. 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已收購、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。

#### 6. 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。

## 7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，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. 專家之資格及同意書

(a) 以下為於本通函提出並載於本通函之見解或意見之專家之資格：

名稱	資格
豐盛融資有限公司	為一間可從事證券及期貨條例項下第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。
仲量聯行西門有限公司	物業估值師
上海嚴義明律師事務所	中國法律顧問

(b) 於最後實際可行日期，豐盛融資、仲量聯行西門或上海嚴義明律師事務所概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司任何證券的權利（不論是否可依法執行）。

(c) 於最後實際可行日期，豐盛融資、仲量聯行西門或上海嚴義明律師事務所概無於自二零零八年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核賬目編制日期）以來已收購、出售或租賃予本集團任何成員公司，或於本集團建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(d) 豐盛融資、仲量聯行西門或上海嚴義明律師事務所已各自就本通函之刊發發出同意書，同意以所示之形式及涵義收錄其函件、報告、估值證明及／或意見（視乎情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 9. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，其香港辦事處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

收購協議之副本於本通函日期起直至二零一零年三月二十九(星期一)日(包括該日)，於任何工作日(公眾假期除外)之正常營業時間內於本公司香港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室可供查閱。



茲通告上置集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一零年三月二十九日(星期一)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，藉以酌情考慮通過(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

「動議：

- (a) 批准、確認及／或追認李德娥女士(作為賣方)與華通投資有限公司(作為買方)就買賣出讓股份及貸款(兩者定義見本公司日期為二零一零年三月十日之通函，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二月十日之買賣協議(「收購協議」，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)，以及收購協議及其項下擬進行及與此相關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董事會授權之任何其他人士，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代表本公司簽立所有有關其他文件及協議，並作出所有有關行動及事宜，以執行及／或落實收購協議及其項下擬進行之交易及本決議案(a)段所述之收購協議及／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他事宜

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

(包括對本決議案(a)段所述之收購協議及／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)。」

承董事會命  
上置集團有限公司  
主席  
施建

香港，二零一零年三月十日

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，代表所獲之授權將被視為撤銷論。
- (4) 上文所載普通決議案將以投票方式表決。
- (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。