

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券之邀請或要約。



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)

有關控股股東認購可換股票據之關連交易及申請清洗豁免

可換股票據認購協議

於二零一一年五月六日，認購人與本公司訂立可換股票據認購協議，據此，在可換股票據認購協議的條款及條件規限下，認購人有條件同意認購而本公司有條件同意發行本金額合共550,000,000港元的可換股票據。可換股票據的年息率為2%，於可換股票據發行日期第五週年之日到期。

初步換股價為每股換股股份1.00港元，較於最後交易日股份於聯交所所報之收市價每股0.690港元溢價約44.9%及較股份於截至及包括最後交易日為止五交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.694港元溢價約44.1%。假設按初步換股價全面轉換可換股票據，可換股票據將被轉換為550,000,000股換股股份，相當於(i)可換股票據認購協議日期本公司已發行股本約12.78%；及(ii)全面轉換可換股票據後發行換股股份擴大的本公司已發行股本(不計及根據以股代息計劃可能發行之任何新股份，並假設本公司已發行股本自可換股票據認購協議日期起至全面轉換可換股票據之日期為止並無變動，惟不包括發行換股股份)之11.33%。

* 僅供識別

本公司將於股東特別大會上提呈一項普通決議案，以尋求(其中包括)授出配發及發行換股股份的特別授權。可換股票據將不會申請上市。本公司將向聯交所申請批准換股股份上市及買賣。

上市規則之涵義

由於認購人為控股股東，故認購人為本公司關連人士，因此，根據上市規則第14A章，可換股票據認購事項構成本公司之關連交易。由於根據上市規則第14.07條計算之可換股票據認購事項相關百分比率超過5%，故根據上市規則，可換股票據認購事項須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。於本公告日期，施建先生及李耀民先生為認購人及本公司之股東及董事，虞海生先生為認購人之股東，施建東先生為認購人之股東及董事，而司曉東女士為施建先生之配偶且為認購人之股東及董事。因此，認購人、施建先生、司曉東女士、李耀民先生、虞海生先生及施建東先生以及彼等各自之聯繫人(合共持有1,969,460,472股股份)將須於股東特別大會上就批准可換股票據認購協議及其項下預計進行之交易之決議案放棄投票。董事已確認，就彼等所知，除上述者外，概無其他股東於可換股票據認購事項中擁有權益。

收購守則之涵義及申請清洗豁免

於可換股票據認購協議日期，認購人持有1,798,400,938股股份，連同貸出股份，認購人合共擁有1,948,400,938股股份之權益，約佔本公司已發行股本之45.27%。施建先生、司曉東女士、李耀民先生、虞海生先生及施建東先生(均為認購人之一致行動人士)分別持有7,246,887股股份、2,220股股份、5,172,220股股份、6,235,987股股份及2,402,220股股份，分別約佔本公司於可換股票據認購協議日期已發行股本之0.17%、0.00005%、0.12%、0.14%及0.06%。因此，於可換股票據認購協議日期，認購人及其一致行動人士於合計1,969,460,472股股份(或倘不包括貸出股份，則為1,819,460,472股股份)中擁有權益，約佔本公司已發行股本之45.76%(或倘不包括貸出股份，則為42.27%)。

於全面轉換可換股票據後，不計及根據以股代息計劃可能發行之任何新股份，並假設除發行換股股份外，本公司已發行股本自可換股票據認購協議日期起至全面轉換可換股票據之日期為止並無變動，認購人及其一致行動人士擁有2,519,460,472股股份(或倘不包括貸出股份，則為2,369,460,472股股份)，約佔本公司經全面轉換可換股票據而發行換股股份所擴大的已發行股本之51.91%(或倘不包括貸出股份，則為48.82%)。根據收購守則第26條，認購人於任何十二個月期間內取得的投票權較最低合共持有本公司的投票權增加多於2%時將觸發認購人及其一致行動人士須提出全面收購建議，以作出全面收購要約收購本公司所有證券，惟不包括彼等已擁有或同意收購之該等證券，除非已獲執行人員授出清洗豁免及獲本公司獨立股東批准。因此，如認購人收購換股股份以致認購人及其一致行動人士於任何十二個月期間內取得的投票權較最低合共持有本公司的投票權增加多於2%，則認購人及其一致行動人士有責任提出全面收購建議，除非已獲執行人員授出清洗豁免及獲獨立股東以投票表決方式批准。

認購人將向執行人員提出清洗豁免之申請。清洗豁免倘獲執行人員授出，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。假設全面轉換可換股票據，不計及根據以股代息計劃可能發行之任何新股份，並假設除發行換股股份外，本公司已發行股本自可換股票據認購協議日期起至全面轉換可換股票據之日期為止並無變動，認購人及其一致行動人士於本公司之股權總額將超過50%，如執行人員授出清洗豁免及獲獨立股東於股東特別大會上批准，認購人及其一致行動人士可以進一步增加其於本公司之股權而不會根據收購守則第26條產生須作出全面收購建議之任何進一步責任。

認購人、其最終實益擁有人及與彼等任何一方一致行動人士、彼等各自之聯繫人以及牽涉或於可換股票據認購事項及清洗豁免(包括施建先生、李耀民先生、虞海生先生、司曉東女士及施建東先生)擁有權益之人士，將於股東特別大會就批准可換股票據認購協議及其項下預計進行之交易以及清洗豁免之決議案放棄投票。

一般事項

根據上市規則，本公司已成立認購事項獨立董事委員會，由全部獨立非執行董事組成，以就可換股票據認購協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。根據收購守則，本公司已成立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組成，以就(i)可換股票據認購協議及其項下擬進行交易以及清洗豁免之條款是否屬公平合理；及(ii)於股東特別大會上應如何就將提呈以批准可換股票據認購協議及其項下預計進行之交易以及清洗豁免之決議案投票，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可換股票據認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，彼並未獲委任為清洗豁免獨立董事委員會成員。認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可換股票據認購事項或清洗豁免中概無擁有任何權益或參與。獨立財務顧問已獲委任，以就此向認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，該委任已分別獲認購事項獨立董事委員會及清洗豁免獨立董事委員會批准。

預期本公司將於二零一一年五月二十六日或之前，向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)可換股票據認購事項及可換股票據認購協議的詳情、(ii)清洗豁免詳情、(iii)認購事項獨立董事委員會就可換股票據認購協議之條款及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦意見函件、(iv)清洗豁免獨立董事委員會就可換股票據認購事項以及清洗豁免之公平及合理性致獨立股東之函件、(v)獨立財務顧問就可換股票據認購事項以及清洗豁免致認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之意見函件，連同(vi)股東特別大會通告，以及(vii)上市規則及收購守則所規定之其他資料。

可換股票據認購協議

於二零一一年五月六日，認購人與本公司訂立可換股票據認購協議，據此，認購人有條件同意認購而本公司有條件同意發行本金額合共 550,000,000 港元的可換股票據。

日期：二零一一年五月六日

發行人：本公司

認購人：上置投資控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為控股股東，於 1,798,400,938 股股份中擁有權益，連同貸出股份則於 1,948,400,938 股股份中擁有權益，於可換股票據認購協議日期分別佔本公司已發行股本約 41.79% 及 45.27%

先決條件：可換股票據認購協議須待以下條件達成後方告完成：

(i) 聯交所上市委員會已批准或同意批准（不論無條件或僅受限於本公司及認購人均不會合理地反對的條件）換股股份上市及買賣；

(ii) 執行人員批准清洗豁免；

(iii) 獨立股東於股東特別大會上通過批准可換股票據認購協議及其項下擬進行之交易之決議案，包括發行可換股票據以及因行使可換股票據所附帶之換股權而配發及發行換股股份；及

(iv) 獨立股東於股東特別大會上通過批准清洗豁免之決議案。

倘可換股票據認購協議的所有先決條件未能於最後完成日期下午四時正前達成，可換股票據認購協議將終止、失效及無進一步效力，且本公司及認購人無須承擔其項下之所有責任，任何一方不得就任何費用或虧損向另一方提出申索，惟任何先前違反可換股票據認購協議者除外。概無上述可換股票據認購協議之條件可獲可換股票據認購協議任何一方豁免。

完成：待上文所列之所有先決條件達成後，可換股票據認購協議將於完成日期完成。

可換股票據之主要條款

發行人	:	本公司
認購人	:	上置投資控股有限公司
本金額	:	550,000,000 港元
發行價	:	550,000,000 港元
到期日	:	發行可換股票據之日期起計滿五週年之日(「到期日」)
利息	:	每年2%，每半年支付
換股權	:	票據持有人將有權由發行可換股票據之日期起直至到期日前第30個營業日營業時間結束時為止期間，隨時及不時將可換股票據的全部或部分本金額轉換為每次兌換總額不少於1,000,000港元之換股股份。
換股價	:	初步換股價為每股換股股份1.00港元，並較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.690港元溢價約44.9%；
- (ii) 股份於截至最後交易日止(包括最後交易日)五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.694港元溢價約44.1%；
- (iii) 股份於截至最後交易日止(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0.702港元溢價約42.5%；
- (iv) 股份於截至最後交易日止(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0.707港元溢價約41.4%；及
- (v) 本集團於二零一零年十二月三十一日之經審核綜合每股股份資產淨值約1.985港元(按於可換股票據認購協議日期合共4,303,881,194股股份及於二零一零年十二月三十一日股東應佔本集團經審核綜合資產淨值約8,544,783,000港元計算)折讓約49.6%。

換股價乃由本公司與認購人經公平協商並參考股份於聯交所近期交易價格後釐定。

換股價之調整	:	換股價將就(其中包括)發行按低於現行市價進行之股份合併、拆細或重新分類、溢利或儲備資本化、股息或分派、供股,或可認購股份之購股權以及可能對票據持有人造成攤薄影響之事件作出調整。
本公司贖回可換股票據	:	本公司可於發行後一週年當日或之後任何時間,按相等於當時未償還之可換股票據本金額100%連同其應計及尚未償還之所有利息(如有)之贖回金額予以贖回。 除非之前已獲贖回、轉換或購買及註銷,可換股票據將於到期日按其本金額之100%贖回。
可轉讓性	:	可換股票據僅可在所有適用法律及規例規限下以及在事先向本公司作出通知後,將其全部或部分未償還本金向認購人之任何附屬公司或控股公司或認購人之任何控股公司之任何附屬公司轉授或轉讓,或如聯交所所有規定,則在獲得聯交所及本公司事先批准後向任何其他人士轉授或轉讓。
投票權	:	一名票據持有人將不會僅因作為一名票據持有人而有權收取本公司任何股東大會通告、出席大會或在會上投票
上市	:	本公司將向聯交所申請批准因行使可換股票據附帶之換股權而配發及發行之換股股份上市及買賣。 本公司將不會提出申請將可換股票據上市。
換股股份之地位	:	換股股份在配發及發行後,將在所有方面與該等配發及發行日期所有其他現有發行在外之股份享有同等地位,並有權獲得記錄日期為該等配發及發行日期或之後之所有股息或其他分派
可換股票據之地位	:	本公司於可換股票據項下之責任構成本公司之直接、無條件、非後償及無抵押責任,有關責任彼此間及與本公司所有其他現有及日後之無抵押及非後償責任享有並應於任何時候享有同等地位,惟適用法例強制條文定屬優先之責任除外。
違約事件	:	於發生可換股票據之條款及條件指明之違約事件後,票據持有人可向本公司發出通知,說明可換股票據即時到期及應付。

鎖定承諾

認購人已不可撤回地向本公司承諾，由完成日期起24個月期間，認購人不得，並應促使有關登記持有人及其聯繫人及其控制的公司及以信託方式代為持有權益的任何代理或受託人不得在沒有本公司事先書面同意下：

- (i) 發售、質押、抵押、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、借出或以其他方式直接或間接轉讓或出售或購回任何鎖定換股股份；
- (ii) 或訂立任何掉期或其他安排向他人轉讓鎖定換股股份的全部或任何部分經濟後果，而不論任何上述交易是否以交付鎖定換股股份或該等其他證券的方式，以現金或其他形式交收。
- (iii) 同意(有條件或無條件)訂立或進行具有同以上段落(i)及(ii)任何一項交易相同經濟影響的任何交易；或
- (iv) 宣佈有意訂立或進行以上段落(i)、(ii)或(iii)所述的任何交易。

不可抗力

倘若本公司或認購人因於可換股票據認購協議日期無法預見及有關各方合理控制能力範圍以外之任何事件或情況(在不影響上文一般效力之情況下包括香港或中國之市場極度蕭條、金融或市場狀況重大不利變動)，或出現對有關各方之財務狀況、資產、業務營運或前景構成重大不利影響之任何事件(「**不可抗力事件**」)而履行其在可換股票據認購協議項下之任何責任受阻或遭延誤，則受不可抗力事件影響之一方須及時通知另一方，並提供不可抗力事件之詳情，而受此影響之一方須獲解除因無法履行或延遲履行有關責任對另一方承擔之責任(視情況而定)，但須盡最大努力盡快恢復全面履行責任。

倘不可抗力事件持續或可能持續至通知期後3個月或以上，則任何一方可向另一方發出書面通知隨即終止可換股票據認購協議，且可換股票據認購協議將告終止、失效及不再具有效力，而訂約各方於可換股票據認購協議中之一切責任將會解除，且任何一方均不得就任何成本或損失向另一方提出任何申索，惟有關任何先前違反認購協議者除外。

換股股份

根據初步換股價每股換股股份1.00港元，並假設可換股票據獲全面轉換，可換股票據將轉換為550,000,000股換股股份，相當於：

- (i) 可換股票據認購協議日期本公司已發行股本約12.78%；及
- (ii) 全面轉換可換股票據後發行換股股份擴大的本公司已發行股本（不計及根據以股代息計劃可能發行之任何新股份，並假設本公司已發行股本自可換股票據認購協議日期起至全面轉換可換股票據之日期為止並無變動，惟不包括發行換股股份）之11.33%。

本公司將於股東特別大會上提呈一項普通決議案，以尋求（其中包括）配發及發行換股股份之特別授權。

可換股票據認購事項之影響

以下為(i)於可換股票據認購協議日期；(ii)緊接全面轉換可換股票據（不計及根據以股代息計劃可能發行之任何新股份，並假設本公司已發行股本自可換股票據認購協議日期起至全面轉換可換股票據之日期為止並無變動，惟不包括發行換股股份）後；及(iii)緊接全面轉換可換股票據及尚未行使可換股債券（假設本公司已發行股本自可換股票據認購協議日期起至全面轉換可換股票據之日期為止並無變動，惟不包括發行換股股份及行使附帶於尚未行使可換股債券的換股權而發行新股份）後，本公司股權結構：

	於可換股票據認購協議日期		緊隨全面轉換可換股票據後 (附註7)		緊接全面轉換可換股票據 及尚未行使可換股債券後 (附註8)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
認購人 (附註1)	1,948,400,938	45.27	2,498,400,938	51.47	2,498,400,938	46.57
	(附註2)		(附註3)		(附註3)	
董事：						
— 施建先生 (附註4)	7,246,887	0.17	7,246,887	0.15	7,246,887	0.14
— 李耀民先生 (附註4)	5,172,220	0.12	5,172,220	0.11	5,172,220	0.10
— 虞海生先生 (附註4)	6,235,987	0.14	6,235,987	0.13	6,235,987	0.12
司曉東女士 (附註4)	2,220	0.00005	2,220	0.00005	2,220	0.00004
施建東先生 (附註4)	2,402,220	0.06	2,402,220	0.05	2,402,220	0.04
認購人及其一致行動人士小計 (附註5)	1,969,460,472	45.76	2,519,460,472	51.91	2,519,460,472	46.96
其他股東	2,334,420,722	54.24	2,334,420,722	48.09	2,845,494,790	53.04
	(附註6)		(附註6)		(附註9)	
總計	4,303,881,194	100.00	4,853,881,194	100.00	5,364,955,262	100.00

附註：

- 認購人股東包括施建先生 (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)、施建東先生 (持有5%權益)、蔣旭東先生 (持有2%權益)、時品仁先生 (持有1%權益)、余偉亮先生 (持有2%權益)、顧必雅女士 (持有1%權益)、宋亦青女士 (持有1%權益)、茅一平先生 (持有1%權益)、楊勇剛先生 (持有1%權益) 及施建先生及/或司曉東女士之其他親屬 (持有合共8%權益) 及非關連人士 (包括4名本集團之長期僱員，即王自雄先生 (持有2%權益)、黃偉倫先生 (持有1%權益)、李華女士 (持有1%權益) 及薛建明先生 (持有1%權益))。施建先生、李耀民先生及余偉亮先生均為董事及中國新城鎮發展有限公司 (其股份於聯交所上市 (「中國新城鎮發展」)，為本公司擁有61.54%權益之附屬公司) 之董事。虞海生先生、蔣旭東先生及時品仁先生各自為董事。顧必雅女士、宋亦青女士、茅一平先生及楊勇剛先生均為中國新城鎮發展之董事。除上表所載者外，概無認購人其他股東於本公告日期持有任何股份。
- 該等股份包括認購人所持有之1,798,400,938股股份及貸出股份 (即150,000,000股股份，佔可換股票據認購協議日期本公司已發行股本約3.49%)。計入貸出股份之目的僅為說明認購人在可換股票據認購事項前及全面轉換可換股票據後之所持最高股份數目。就本公告「收購守則規定資料」一節所載之理由而言，借股人並無被視為就可換股票據認購事項及清洗豁免與認購人一致行動之人士，而貸出股份可由其持有人於股東特別大會上進行表決。認購人對貸出股份之投票權並無控制權，且無法確定該等貸出股份是否及如何於股東特別大會上進行表決。

3. 該等股份包括貸出股份(即150,000,000股股份,佔本公司於緊隨全面轉換可換股票據後已發行股本約3.1%及佔本公司於緊接全面轉換可換股票據及尚未行使可換股債券後已發行股本約2.8%)。
4. 施建先生、司曉東女士、李耀民先生及施建東先生均為認購人之股東及董事,而虞海生先生為認購人之股東。
5. 認購人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、虞海生先生及施建東先生。
6. 該等2,334,420,722股股份並無計入150,000,000股貸出股份,而該等股份之投票權歸其持有人享有,並可由該等持有人於股東特別大會上進行表決。根據有關貸出股份之借股協議,認購人有權在轉換尚未行使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,在(i)尚未行使可換股債券發行日期之第三個週年日及(ii)尚未行使可換股債券獲悉數贖回日期兩者之較早時間後,認購人有權隨時要求借股人交還貸出股份。由於上述事件均尚未發生,故認購人於本公告日期無權要求借股人交還任何貸出股份。經計及貸出股份但不計及根據以股代息計劃可能發行之任何新股份,並假設自本公佈日期起至股東特別大會日期止期間,本公司之已發行股本並無變動,可於股東特別大會上進行表決之股份總數為2,484,420,722股,佔本公告日期本公司已發行股本約57.7%及佔緊隨全面轉換可換股票據後本公司已發行股本約51.2%。
7. 本公司的這個股權結構乃基於除發行換股股份外,本公司已發行股本自可換股票據認購協議日期起至全面轉換可換股票據之日期為止並無變動的假設而列出。
8. 本公司的這個股權結構乃基於除發行換股股份及行使附帶於尚未行使可換股債券的換股權而發行股份外,本公司已發行股本自可換股票據認購協議日期起至全面轉換可換股票據及尚未行使可換股債券之日期為止並無變動的假設而列出。基於現時的轉換價每股股份0.992港元,於可換股票據認購協議日期有本金總額人民幣446,900,000元可轉換為511,074,068股股份的尚未行使可換股債券。
9. 此2,845,494,790股股份包括全面轉換尚未行使可換股票據而可按現時的轉換價每股股份0.992港元發行的511,074,068股股份,惟並不包括150,000,000股貸出股份,其投票權歸於其持有人並可由該等持有人於股東特別大會上投票。

認立可換股票據認購協議之原因以及所得款項用途

本集團為一家主要於中國上海、瀋陽(遼寧省)、海口(海南省)、無錫(江蘇省)、嘉興(浙江省)及成都(四川省)從事住宅及商業房產開發與銷售之綜合性房地產開發公司，特別專注於發展中高檔住宅物業。此外，本集團亦於中國從事新城鎮規劃、管理及運營。

本集團之物業及新城鎮規劃項目(在有關物業可預售／出售從而產生現金流入前，一般須要本集團在其初始發展階段承擔重大的資本支出(如建築成本))一般經過多年分期進行開發，主要以銀行借貸及預售／出售本集團不同發展階段之物業及土地開發項目所收到之現金撥付資金。本集團管理層不時監察其流動資金狀況，以使本集團可用之營運資金可與其物業發展項目之進度配對。如二零一零年年度報告所載，為保障本集團持續經營之能力及維持穩健的資本比率以支持其業務及將股東價值最大化乃其資金管理政策的主要目標。

如二零一零年年度報告所載，本集團的計息銀行及其他借款之賬面值錄得約60%的大幅增長至截至二零一零年十二月三十一日的約12,000,000,000港元，並導致(i)本集團資產負債率較二零零九年大幅增加約14%至截至二零一零年十二月三十一日的40%；及(ii)本集團的利息開支(資本化前)較二零零九年大幅增加約40%至截至二零一零年十二月三十一日的706,800,000港元。此外，將於二零一四年七月到期，固定年利率為6%的尚未行使可換股債券包含一項提前贖回條款，使尚未行使可換股債券之持有人將有權要求本公司按基於尚未行使可換股債券未償還本金總額加相關應計及未付利息計算之贖回價，於二零一二年七月贖回全部或僅一部份其尚未行使可換股債券。鑑於在二零一零年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘僅約為5,400,000,000港元而資本承諾及供出售之土地或物業承諾為約15,800,000,000港元，尚未行使可換股債券持有人可能提早贖回尚未行使可換股債券或會對本集團的現金營運周期造成負面影響。

可換股票據認購事項之所得款項淨額預計約為546,000,000港元。為加強本集團的流動資金狀況及減少本集團之整體利息開支，本公司管理層擬利用可換股票據認購事項之所得款項淨額以為本集團現有部分計息債務(一般較可換股票據的利率為高)再融資，並尤其為應付因提早贖回尚未行使可換股債券而導致的潛在資本需求。

根據穆迪投資者服務公司於二零一一年四月發出的報告(「穆迪報告」)，鑑於中國的緊縮規管措施、不斷上升的利率、銀行貸款減少、顯著的再融資需求及供應增加，其將中國房地產行業的前景由穩定下調為負面。穆迪報告亦顯示，就流動資金狀況而言，本集團(有高負債比率及龐大的土地及開發開支)頗容易受中國房地產市場衰退的影響。本集團已考慮如銀行貸款或債務等多項再融資方法以加強本集團的流動資金狀況，但與可換股票據的較低固定利率比較，此等方法將較昂貴，而且在不斷攀升的利率循環下，會為本集團的財務表現帶來很高的不確定性。

經考慮以上所述，而且(i)換股價遠較股份近期之收市價有溢價；(ii)可換股票據的利率較本集團的長期銀行及其他借貸利率(加權平均實際利率界乎2.76%至11.56%)為低，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後表達其意見)認為，可換股票據認購事項屬公平合理，並是按正常商業條款進行，訂立可換股票據認購協議符合本集團及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於認購人為控股股東，故認購人為本公司關連人士，因此，根據上市規則第14A章，可換股票據認購事項構成本公司之關連交易。由於根據上市規則第14.07條計算之可換股票據認購事項相關百分比率超過5%，故根據上市規則，可換股票據認購事項須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。於本公告日期，施建先生及李耀民先生為認購人及本公司之股東及董事，虞海生先生為認購人之股東，施建東先生為認購人之股東及董事，而司曉東女士為施建先生之配偶且為認購人之股東及董事。因此，認購人、施建先生、司曉東女士、李耀民先生、虞海生先生及施建東先生以及彼等各自之聯繫人(合共持有1,969,460,472股股份)將須於股東特別大會上就批准可換股票據認購事項及其項下預計進行之交易之決議案放棄投票。董事已確認，就彼等所知，除上述者外，概無其他股東於可換股票據認購事項中擁有權益。

施建先生、李耀民先生及虞海生先生(於可換股票據認購事項及清洗豁免中擁有重大權益)已於董事會會議上就批准可換股票據認購協議及其項下預計進行之交易及清洗豁免之決議案放棄投票。

收購守則規定資料

於本公告日期，除可轉換為511,074,068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。此外，認購人及其各董事和股東已確認，除(i)本公司於二零一一年三月二十八日根據本公司與認購人於二零一零年十二月九日訂立之認購協議而向認購人配發及發行700,000,000股股份及(ii)作為股東根據以股代息計劃而就本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息之以股代息股份權利外，概無認購人／彼或其一致行動人士：

- (a) 於可換股票據認購協議日期前起直至本公告日期止六個月內並收購或出售或訂立任何協議或安排以收購或出售本公司任何投票權；
- (b) 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有關股份之任何衍生工具，亦無訂立有關本公司證券之任何發行在外衍生工具；
- (c) 與任何人士訂立收購守則第22條註釋8所述本公司之有關證券(定義見收購守則第22條註釋4)或認購人股份且對根據可換股票據認購協議或清洗豁免擬進行之交易具重大影響之任何安排(無論是以購股權、彌償保證或其他形式)；及
- (d) 任何認購人／彼屬訂立方而其可以或不可以引用或尋求引用可換股票據認購協議或清洗豁免下擬進行之先決條件或條件之協議或安排，亦無引用或尋求引用該等交易之先決條件或條件將導致應支付任何終止費之任何該等協議或安排。

於本公告日期，認購人或其任何一致行動人士均概無收到不可撤銷的承諾以投票贊成或反對可換股票據認購事項及／或清洗豁免。

為促成尚未行使可換股債券承配人(「可換股債券投資者」)買賣尚未行使可換股債券，瑞信(香港)有限公司及德意志銀行香港分行(作為尚未行使可換股債券之聯席賬冊管理人)已要求與認購人(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，制訂套戩策略對沖股份價格波動。因此，認購人與借股人各自訂立借股協議，以貸出貸出股份予借股人。由於(i)借股人概無參與可換股票據認購協議或其下擬進行之交易或清洗豁免或參與任何有關磋商，或於當中擁有權益；(ii)根據有關貸出股份之相關借股安排，借股人並無責任依據認購人之指示行使貸出股份隨附之投票權；及(iii)借股人概無就借股安排或可換股票據認購事項或清洗豁免向認購人提供意見；及(iv)借股人並無與認購人、其代表及／或與認購人一致行動之人士就可換股票據認購事項以及清洗豁免會面或接觸，彼等並無被視為就可換股票據認購事項及清洗豁免與認購人一致行動之人士。

於本公告日期，(i)並無貸出股份之持有人為與認購人一致行動之人士，或牽涉於關於可換股票據認購協議及其項下預計進行之交易以及清洗豁免之磋商中內，或於其中擁有權益或曾經參與其中；及(ii)除借貸貸出股份外，認購人或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條註釋4)。

收購守則之涵義及申請清洗豁免

於可換股票據認購協議日期，認購人持有1,798,400,938股股份，連同貸出股份，認購人合共擁有1,948,400,938股股份之權益，約佔本公司已發行股本之45.27%。施建先生、司曉東女士、李耀民先生、虞海生先生及施建東先生(均為認購人之一致行動人士)分別持有7,246,887股股份、2,220股股份、5,172,220股股份、6,235,987股股份及2,402,220股股份，分別約佔本公司於可換股票據認購協議日期已發行股本之0.17%、0.00005%、0.12%、0.14%及0.06%。因此，於可換股票據認購協議日期，認購人及其一致行動人士於合計1,969,460,472股股份(或倘不包括貸出股份，則為1,819,460,472股股份)中擁有權益，約佔本公司已發行股本之45.76%(或倘不包括貸出股份，則為42.27%)。

於全面轉換可換股票據後，不計及根據以股代息計劃可能發行之任何新股份，並假設除發行換股股份外，本公司已發行股本自可換股票據認購協議日期起至全面轉換可換股票據之日期為止並無變動，認購人及其一致行動人士擁有2,519,460,472股股份(或倘不包括貸出股份，則為2,369,460,472股股份)，約佔本公司經全面轉換可換股票據而發行換股股份所擴大的已發行股本之51.91%(或倘不包括貸出股份，則為48.82%)。根據收購守則第26條，認購人於任何十二個月期間內取得的投票權較最低合共持有本公司的投票權增加多於2%時將觸發認購人及其一致行動人士須提出全面收購建議，以作出全面收購要約收購本公司所有證券，惟不包括彼等已擁有或同意收購之該等證券，除非已獲執行人員授出清洗豁免及獲本公司獨立股東批准。因此，如認購人收購換股股份以致認購人及其一致行動人士於任何十二個月期間內取得的投票權較最低合共持有本公司的投票權增加多於2%，則認購人及其一致行動人士有責任提出全面收購建議，除非已獲執行人員授出清洗豁免及獲獨立股東以投票表決方式批准。

認購人將向執行人員提出清洗豁免之申請。清洗豁免倘獲執行人員授出，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。假設全面轉換可換股票據，認購人及其一致行動人士於本公司之股權總額可能超過50%，如執行人員授出清洗豁免及獲獨立股東於股東特別大會上批准，認購人及其一致行動人士可以進一步增加其於本公司之股權而不會根據收購守則第26條產生須作出全面收購建議之任何進一步責任。

認購人、其最終實益權益擁有人及與彼等任何一方一致行動人士、彼等各自之聯繫人以及牽涉或於可換股票據認購事項及清洗豁免(包括施建先生、李耀民先生、虞海生先生、司曉東女士及施建東先生)擁有權益之人士，應於股東特別大會就批准可換股票據認購協議及其項下預計進行之交易以及清洗豁免之決議案放棄投票。

認購人及認購人的各董事及股東已向本公司保證，除可換股票據認購協議外，其及任何與其一致行動人士將不會：

- (a) 由可換股票據認購協議日期至完成日期期間收購或出售或訂立任何協議或安排以收購或出售本公司的任何投票權；及
- (b) 於股東特別大會後六個月內，由本公佈日期至完成日期(包括首尾兩天)期間任何時間向或從董事或主要股東收購或出售或訂立任何協議或安排以收購或出售本公司的任何投票權。

過往十二個月之集資活動

本公司於二零一一年三月二十八日向認購人配發及發行合共700,000,000股新股份，籌集約560,000,000港元所得款項淨額，而如本公司日期為二零一一年一月十日的通函披露，全部款項將用於持續發展本集團在上海黃埔區之發展項目。

除上文披露者外，於緊接本公告日期前過往十二個月內，本公司並未進行任何集資活動。

一般事項

根據上市規則，本公司已成立認購事項獨立董事委員會，由全部獨立非執行董事組成，以就可換股票據認購協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。根據收購守則，本公司已成立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組成，以就(i)可換股票據認購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免之條款是否屬公平合理；及(ii)於股東特別大會上應如何就將提呈以批准可換股票據認購協議及其項下預計進行之交易以及清洗豁免之決議案投票，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可換股票據認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，彼並未獲委任為清洗豁免獨立董事委員會成員。認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可換股票據認購事項或清洗豁免中概無擁有任何權益或參與。獨立財務顧問已獲委任，以就此向認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，該委任已分別獲認購事項獨立董事委員會及清洗豁免獨立董事委員會批准。

預期本公司將於二零一一年五月三十日或之前，向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)可換股票據認購事項及可換股票據認購協議詳情、(ii)清洗豁免詳情、(iii)認購事項獨立董事委員會就可換股票據認購協議之條款及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦意見函件、(iv)清洗豁免獨立董事委員會就可換股票據認購事項以及清洗豁免之公平及全理性致獨立股東之函件、(v)獨立財務顧問就可換股票據認購事項以及清洗豁免致認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之意見函件，連同(vi)股東特別大會通告，以及(vii)上市規則及收購守則所規定之其他資料

認購人及本集團之主要業務

認購人之主要業務為投資控股。

本集團為一家主要於中國上海、瀋陽(遼寧省)、海口(海南省)、無錫(江蘇省)、嘉興(浙江省)及成都(四川省)從事住宅及商業房產開發與銷售之綜合性房地產開發公司，專注於發展中高檔住宅物業。此外，本集團亦於中國從事新城鎮規劃、管理及運營。

釋義

「二零一零年年度報告」	指	本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的年度報告
「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
「完成日期」	指	所有先決條件獲達成當日後的第90個日曆天，或本公司與認購人可書面協定的其他日期
「換股價」	指	初步為每股換股股份1.00港元(可被調整)
「換股股份」	指	於行使票據所附的換股權後向票據持有人配發及發行的新股份
「可換股票據」	指	本公司將予發行550,000,000港元於二零一六年到期的2%可轉換為本公司股份的可換股票據
「可換股票據認購事項」	指	認購人根據可換股票據認購協議認購可換股票據
「可換股票據認購協議」	指	認購人與本公司於二零一一年五月六日就認購人認購可換股票據而訂立之有條件認購協議

「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立財務顧問」	指	僑豐融資有限公司，就可換股票據認購事項和清洗豁免擔任認購事項獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會和獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除認購人及其一致行動人士以及牽涉或於可換股票據認購事項以及清洗豁免中擁有權益之任何其他股東以外之股東
「最後交易日」	指	二零一一年五月五日，即可換股票據認購協議日期前股份於聯交所之最後交易日
「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認購人貸出之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（透過其London Branch行事）
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「鎖定換股股份」	指	由可換股票據發行日期起24個月期間向認購人配發及發行的換股股份
「最後完成日期」	指	二零一一年七月二十九日或認購人與本公司可能從書面形式協定之其他日期
「票據持有人」	指	不時的可換股票據持有人
「尚未行使可換股債券」	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
「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

「以股代息計劃」	指	本公司於二零一一年三月二十五日宣佈擬透過以股代息的方式派付截至二零一零年十二月三十一日止年度的末期股息及現金選擇權，須待股東於二零一一年五月三十一日舉行之本公司股東週年大會批准
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，旨在考慮及酌情批准可換股票據認購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「借股人」	指	Credit Suisse Securities (Europe) Limited 及 Deutsche Bank AG (透過其 London Branch 行事)，為貸出股份之借股人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	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
「認購事項獨立董事委員會」	指	本公司成立之獨立董事委員會，由全部獨立非執行董事葉怡福先生、姜燮富先生及卓福民先生組成，以就可換股票據認購協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「清洗豁免獨立董事委員會」	指	本公司成立之獨立董事委員會，由一名非執行董事金炳榮先生及全部獨立非執行董事葉怡福先生、姜燮富先生及卓福民先生組成，以就可換股票據認購事項及清洗豁免向獨立股東提供意見
「清洗豁免」	指	執行人員根據收購守則第26條豁免註釋1豁免認購人及其一致行動人士因可換股票據所附帶之換股權被行使向認購人發行及配發換股股份以致在任何十二個月期間內認購人及其一致行動人士最低合共持有本公司的投票權增加超過2%而須就其尚未擁有或同意將予收購之所有本公司已發行股份及其他證券(定義見收購守則第22條註釋4)向本公司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
「%」	指	百分比

承董事會命
上置集團有限公司
主席
施建

香港，二零一一年五月六日

於本公告日期，董事會包括六名執行董事，即施建先生、李耀民先生、虞海生先生、蔣旭東先生、時品仁先生及余偉亮先生；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、葉怡福先生及卓福民先生。

董事願就本公告所載資料(有關認購人及與其一致行動人士之資料除外)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，於本公告內所發表之意見(認購人及其一致行動人士所發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後而達致，且本公告並無遺漏其他事實，以致本公告所載任何內容有所誤導。

於本公告日期，認購人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。

認購人董事願就本公告所載有關認購人及與其一致行動人士之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，於本公告內所發表之意見(本公司或董事發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後而達致，且本公告並無遺漏其他事實，以致本公告所載任何內容有所誤導。

於本公告內，人民幣兌換為港元的匯率為人民幣1元 = 1.19港元，惟僅作說明用途，並不表示任何人民幣或港元金額按照或可能按照上述匯率或任何其他匯率進行兌換。