
此乃要件 請即處理

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，或送交經手買賣或轉讓之銀行、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。



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)

**有關透過出售越永投資有限公司
全部已發行股本
出售投資物業
之
主要交易**

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	3
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 物業之估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1

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：

「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	完成買賣協議
「完成日期」	指	完成之日期
「代價」	指	買方就收購買賣協議項下銷售股份所支付人民幣378,573,000元(可予調整)之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議賣方出售予買方之銷售股份
「越永」	指	越永投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「越永集團」	指	越永及上海華建
「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
「最後實際可行日期」	指	二零一二年六月五日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料以供載入本通函之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「該物業」	指	上海華府天地商舖位於中國上海馬當路222弄1號至6號，設有位於1樓及2樓的零售商舖及1樓的地下室，總樓面面積為11,330平方米

釋 義

「買方」	指	Lotus Holding Company, Ltd., 一間於開曼群島註冊成立之有限公司
「買賣協議」	指	賣方、買方及本公司就買賣銷售股份於二零一二年五月十八日訂立之協議
「銷售股份」	指	越永已發行股本中之一股股份，即於買賣協議日期越永之全部已發行股本，及根據買賣協議將予發行之額外股份
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「上海華建」	指	上海華建商業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為越永之直接全資附屬公司
「上置投資」	指	上置投資控股有限公司，一間於英屬處女群島成立之有限公司，並為本公司之控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值」	指	由估值師編製有關該物業於二零一二年四月三十日之估值
「估值師」或「仲量聯行」	指	獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「賣方」	指	金輝資源有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

就本通函而言，人民幣兌港元按照約1.23港元兌人民幣1元之匯率兌換，僅作參考用途。



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

虞海生先生(聯席主席兼行政總裁)

蔣旭東先生(副主席兼營運總裁)

時品仁先生

張宏飛先生

施力舟先生

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

卓福民先生

袁普先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港公司總部及

主要營業辦事處：

香港灣仔

港灣道1號

會展廣場辦公大樓

25樓2501室

**有關透過出售越永投資有限公司
全部已發行股本
出售投資物業
之
主要交易**

緒言

於二零一二年五月十八日，賣方(本公司之全資附屬公司)、本公司及買方訂立買賣協議。據此，賣方有條件地同意出售及買方有條件地同意購買越永之全部已發行股本。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關買賣協議之進一步資料；(ii)由估值師編製有關該物業之估值報告；及(iii)根據上市規則所需之其他披露規定之通函。

買賣協議主要條款

日期

二零一二年五月十八日

訂約方

- (i) 金輝資源有限公司(本公司之間接全資附屬公司)作為賣方；
- (ii) Lotus Holding Company, Ltd.，作為買方；及
- (iii) 本公司，作為賣方之擔保人。

買方為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，主要業務為投資控股。就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

是由

根據買賣協議條款，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份，即於買賣協議日期越永(越永則透過其於上海華建之全部股權擁有該物業)之全部已發行股本。該物業(上海華府天地商舖)位於中國上海馬當路222弄1號至6號，設有位於1樓及2樓的零售商舖及1樓的地下室。該物業之總樓面面積為11,330平方米，經買方及賣方同意估計價值約為人民幣1,075,500,000元。

代價

代價乃由買賣協議訂約方參考該物業之估計價值約人民幣1,075,500,000元(經賣方及買方同意)；減(i)上海華建於二零一二年一月三十一日之經調整負債淨額約人民幣546,900,000元(包括於二零一二年一月三十一日上海華建之未經審核資產淨值約人民幣365,200,000元，扣除該物業之賬面值約人民幣234,000,000元、應收本集團約人民幣678,100,000元之應收款項)；及(ii)越永於二零一二年一月三十一日之經調整越永負債淨值約人民幣150,000,000元(詳情如下)。

最終代價須參考於完成日期越永及上海華建經審核之資產及負債作出調整。

出售事項應付代價為人民幣378,573,000元(將按照1.00美元兌人民幣6.3209元之匯率以美元結算)：

- (i) 於完成日期支付人民幣352,144,350元；及
- (ii) 於完成日期後第三個月底支付代價剩額人民幣26,428,650元。

主要條款

買賣協議須待(其中包括)下列條件達成後，方告完成：

- (i) 買方董事會通過有關訂立買賣協議之相關決議案；
- (ii) 由買方簽訂銷售股份有關之相關轉讓文據；
- (iii) 買方就買賣協議在各重大方面維持真實、準確且無誤導成分之保證及聲明；
- (iv) 賣方董事會通過有關訂立買賣協議之相關決議案；
- (v) 越永已將賣方所提供的部份股東貸款(「股東貸款」，於二零一二年一月三十一日之結餘為351,614,000港元)167,114,000港元兌換成越永股本中167,114,000股每股面值1港元之普通股(「額外股份」)，而賣方向買方提供相關證據證明賣方乃額外股份唯一持有人；

董事會函件

- (vi) 上海華建之註冊地已由瀋陽更改為上海，相關更新許可及證書，包括但不限於營業執照，外匯登記證書、稅務證書及上海華建之其他許可／執照已從各自之中國政府部門獲得；
- (vii) 買方已完成對越永、上海華建及該物業之盡職審查，並合理滿意有關盡職審查之結果；
- (viii) 賣方已促使：
- 上海華建自買方指定銀行取得現有銀行貸款的再融資；及
 - 由越永指定之財務機構作出融資安排 184,500,000 港元以償還股東貸款餘下結餘（如上文第 (v) 項所述於資本化後）；
- (ix) 本公司已向買方提供相關內部批准文件以訂立買賣協議及其項下擬進行之交易，包括但不限於本公司根據相關規則及規例需要作出的公告、通函及股東批准；
- (x) 賣方及本公司就買賣協議在各重大方面維持真實、準確且無誤導成分之保證及聲明；
- (xi) 本公司、越永、上海華建及該物業並無重大不利變動事件；及
- (xii) 賣方已獲得／促使相關確認、同意及協議（視乎情況而定）。

除條件 (i)、(ii) 及 (iii) 外，買方有權以書面通知賣方，豁免載於買賣協議之先決條件（部份或全部）。賣方及買方須於二零一二年七月十五日的第十個營業日前（或經買賣協議訂約方不時同意之其他日期）或以前達成或促使達成載於買賣協議之條件。

於最後實際可行日期，條款 (i)、(iv)、(vi)、(vii) 及 (ix) 已獲達成。

完成

完成須待載於買賣協議之條件獲達成或豁免後於五個營業日內進行。完成須由賣方及買方之間以書面確認。於完成後，本集團於越永及上海華建將不再擁有任何權益，而越永及上海華建將不再為本公司之附屬公司。

擔保

本公司(作為買賣協議項下擔保人)已為賣方於買賣協議項下之表現及責任作出擔保。

有關越永、上海華建及該物業之資料

越永乃本公司之間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。越永之主要資產乃其於上海華建之股權。根據越永按香港一般適用之會計標準編製之未經審核財務報表，截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度，越永錄得未經審核除所得稅前及除稅後虧損淨額分別約為12,000港元及7,000港元。於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月三十一日，越永之未經審核負債淨額約為35,000港元及29,000港元。

越永於上海華建之投資主要由本集團以股東貸款形式作融資，於二零一二年一月三十一日有關股東貸款總額約351,600,000港元。經計及按買賣協議所規定約167,100,000港元資本化，及不計及其於上海華建351,600,000港元之投資，越永之淨負債將為約184,500,000港元(相當於約人民幣150,000,000元)(「經調整越永淨負債」)。

上海華建為越永之全資附屬公司，其主要業務為於中國從事物業租賃、管理及諮詢服務。上海華建之主要資產為該物業，該物業位於中國上海馬當路222弄1號至6號，設有位於1樓及2樓的零售商舖及1樓的地下室。該物業之總樓面面積為11,330平方米，經買方及賣方同意，估計價值約人民幣1,075,500,000元。

根據上海華建按中國會計標準編製之經審核財務報表，(i)截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度，上海華建錄得除所得稅前淨利潤分別約為人民幣6,760,000元及人民幣2,510,000元；及(ii)截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度，除所得稅後淨利潤分別約為人民幣5,960,000元及人民幣1,880,000元。於二零一一年十二月三十一日，上海華建之經審核資產淨值約為人民幣368,300,000元。

訂立買賣協議之原因及裨益

本集團是一家綜合物業發展商，主要在中國上海、瀋陽、海口、無錫及成都從事住宅物業為主的住宅及商業地產的開發及銷售，特別集中於中至高端的住宅物業。作為一家綜合物業發展商，擁有多個於不同發展階段的物業項目，董事認為優化本集團的資源以提升股東之回報對本集團是為重要。經考慮(i)出售事項所得款項淨額預計約人民幣377,700,000元(經扣除相關費用及開支)及於完成後償付股東貸款餘下款額184,500,000港元(相當於約人民幣150,000,000元)將用作本集團一般營運資金；(ii)出售事項將可使本集團實現其於該物業投資並從中獲益；(iii)上海華建經審核除所得稅後淨利潤由二零一零年十二月三十一日約人民幣5,960,000元減少至二零一一年十二月三十一日約人民幣1,880,000元；及(iv)該物業經由賣方及買方同意之估計價值接近於估值(於本集團及買方訂立買賣協議後，由估值師編製)。董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議條款屬公平合理，而訂立買賣協議符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響

於完成後，越永及上海華建將不再為本公司之附屬公司，而本集團於越永及上海華建將不再擁有任何權益。因此，越永及上海華建之(i)財務業績；及(ii)資產及負債將不再綜合在本集團之財務業績內。

根據代價，於二零一二年一月三十一日越永集團之經調整合併資產淨值約人民幣183,800,000元，以及出售事項可能產生約人民幣100,200,000元之潛在稅務負債，預料本集團將就出售事項錄得人民幣94,500,000元之收益。預期於完成後本集團之合併資產淨值將增加相同金額。然而，出售事項對本集團之實際財務影響將受越永及上海華建於完成日期之財務狀況之影響。

董事會函件

上市規則涵義

根據上市規則第14章，由於出售事項之適用比率大於25%但少於75%，根據上市規則出售事項構成本公司一項主要交易，須遵守申報、公佈及股東批准之規定。

由於就董事於作出一切合理查詢後所深知及全悉，並無股東於買賣協議中擁有任何重大權益，故此倘本公司須召開股東大會以批准買賣協議項下擬進行交易之相關決議案，並無股東需放棄投票。本公司已就出售事項接獲上置投資向本公司發出書面批准。根據上市規則第14.44條，上置投資發出的有關書面批准可代替就批准出售事項而舉行之股東大會。上置投資為持有2,590,127,604股股份（根據最後實際可行日期4,956,624,507股已發行股份，佔本公司已發行股本及投票權約52.26%）及擁有投票權之控股股東。

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

二零一二年六月八日

1. 債項

借貸

於二零一二年四月三十日(即本債項聲明之最後實際可行日期)，本集團有未償還借貸之詳情載列如下：

		百萬港元
銀行貸款－有抵押	(a)	5,061
銀行貸款－無抵押		25
其他貸款－有抵押	(b)	952
其他貸款－無抵押		243
可換股債券	(c)	552
有擔保優先票據	(d)	554
		<u>7,387</u>
流動部分		<u>7,387</u>
銀行貸款－有抵押	(a)	7,780
其他貸款－有抵押	(b)	533
		<u>8,313</u>
非流動部分		<u>8,313</u>
合計		<u><u>15,700</u></u>

- (a) 於二零一二年四月三十日營業時間結束時，本集團之銀行貸款約128.41億港元乃以若干銀行存款、租賃持有的土地、投資物業、持作或開發中待售物業、物業、廠房及設備、部分日後物業預售所得款項以及一家附屬公司的股本權益作抵押。此外，於上述銀行貸款中，銀行貸款1.24億港元已由本公司主席施建先生提供擔保，及銀行貸款2.60億港元由施建先生及施建先生之配偶司曉東女士持有的私人物業作抵押。
- (b) 於二零一二年四月三十日營業時間結束時，本集團之其他貸款約14.85億港元乃以若干租賃持有的土地、持作或開發中待售物業以及若干附屬公司的股本權益作抵押。此外，於上述其他貸款中，貸款7.80億港元已由本公司主席施建先生提供擔保。
- (c) 於二零一二年四月三十日營業時間結束時，本集團尚未償還的可換股債券(「可換股債券」)的本金額約為人民幣4.47億元(約相當於5.52億港元)。可換股債券於二零零九年七月二十三日發行，於二零一四年七月二十三日到期，每半年按年利率6%支付利息一次，債券持有人可選擇於發行日期起計41日後至到期日前10個營業日內的任何時間按每股1.056港元的初步兌換價並以適用於兌換每股普通股的固定匯率人民幣0.8818元兌1.00港元(可經若干反攤薄調整)將可換股債券兌換為本公司普通股。於二零一二年七月二十三日，債券持有人將有權要求本公司以相當於100%本金額之美元，連同未支付的應計利息贖回全部或部分可換股債券。

- (d) 於二零一二年四月三十日營業時間結束時，本集團尚未償還之有擔保優先票據（「票據」）之本金額約為7,100萬美元（約相當於5.54億港元）。票據於二零零六年四月二十四日發行，於二零一三年四月二十四日到期，每半年按年利率8.625%支付利息一次。票據由本公司若干附屬公司提供擔保。

或然負債

本集團就若干銀行給予本集團若干物業買家之按揭貸款提供擔保。根據擔保安排之條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團有責任支付欠付的按揭貸款以及拖欠款項之買家應付銀行的任何累計利息及罰款。本集團隨後可接收有關物業的合法所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始至買家將有關物業的權證質押予銀行，作為銀行授出按揭貸款的擔保時為止。本集團訂立了本金金額合共約為4.82億港元的擔保合約以及於二零一二年四月三十日營業日結束時，該等合約仍然有效。

除前述者外，且除集團內公司間負債及本集團正常業務過程中之一般應付賬款及其他應付款外，於二零一二年四月三十日營業時間結束時，本集團概無任何借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、融資租賃、租購承擔、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債券、按揭、抵押、擔保或其他或然負債之任何未償付債務。

2. 營運資金

董事認為，經計及預期出售事項之完成及本集團可動用的財務資源，包括(i)出售事項所得估計款項淨額；(ii)償還股東貸款餘下結餘之所得款項；及(iii)內部產生之資金，本集團將擁有足夠營運資金應付本通函日期起計至少未來十二個月之現時需要。

3. 本集團財務及業務前景

近年來，本集團已持續加強其作為物業及土地開發為主營業務架構的綜合性房地產開發商之市場地位。繼續以上海作為其房地產業務之基地，本集團將繼續擴展其物業組合至其他高增長市場，如一些擁有強大經濟發展潛質的市場，包括瀋陽、海口及無錫。本集團繼續作為主力中至高端之住宅物業開發商之同時，本集團亦以興建更多高質素之商業物業，例如辦公室大樓、酒店及購物中心為目標，期望成為一間全面綜合跨地之開發商。於收取來自出售事項預期所得款額淨額及來自償還股東貸款餘下結餘所得款項後，本集團之營運資金狀況將進一步提升，促使本集團的業務發展策略。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就上海華建商業管理有限公司持有之上海華府天地商舖於二零一二年四月三十日而編製的函件及估值證書，以供載入本文件。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

於二零一二年五月十八日，上置集團有限公司(貴公司)之間接全資附屬公司金輝資源有限公司(作為賣方)、貴公司(作為賣方之擔保人)及Lotus Holding Company, Ltd.(作為買方)訂立買賣協議。據此，賣方有條件地同意出售及買方有條件地同意購買本公司之間接全資附屬公司越永投資有限公司(「越永」)之全部已發行股本。

茲遵照閣下的指示，對越永之直接全資附屬公司上海華建商業管理有限公司(「上海華建」)於中華人民共和國(「中國」)持有之上海華府天地商舖進行估值，吾等確認曾進行視察及作出有關查詢與調查，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業於二零一二年四月三十日(「估值日」)的資本值的意見。

吾等對物業權益的估值乃指市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業在進行適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃於知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

對上海華建持作投資用途的物業進行估值時，吾等已採用收益法，通過從現時租約所產生的物業淨租金收入或／及對撥歸潛在收入作出撥備的現時市場可實現的

物業租金收入(兩者均於當時以適當資本化利率被資本化釐定市值)。吾等所採納的資本化利率乃經參考位於相同城市之房地產市場內類似物業之收益後估計，範圍由6.0%至6.5%。

吾等的估值乃假設賣方在市場上出售物業權益，而並無憑借任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所估值的任何物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值準則；香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則；以及國際估值準則委員會出版的國際估值準則所載的一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司及上海華建提供的資料，並已接納提供予吾等有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃情況以及所有其他相關事宜的意見。

吾等曾獲出示有關房地產權證及有關物業權益之租賃協議文件副本，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件的正本以核實位於中國的物業權益目前的業權及物業權益可能附帶的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的有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳細的實地測量，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲的業權文件及官方地盤圖則所載的面積均準確無誤。所有文件和合約均僅供參考，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觀，並有可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定地質狀況及設施等是否適合在其上進行任何發展。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

實地視察乃於二零一二年五月二十二日由李丹女士及柳斯凡先生進行。李丹女士為中國房地產估價師。柳斯凡先生於中國房地產估值方面擁有5年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴公司及上海華建提供予吾等的資料的真實性和準確性。吾等亦已尋求並獲 貴公司確定，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

除另有註明外，本報告所載全部金額均以人民幣為單位。

隨函附奉估值證書。

此 致

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

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
聯席董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)

二零一二年六月八日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有18年香港及中國物業估值經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值證書

於中國由上海華建持有作日後投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣										
中國 上海 馬當路222弄 1號至6號 華府天地 第一至二層及 地庫第一層	<p>該物業包括於二零零六年前後竣工的一個名為華府天地的發展項目內三幢20/21層高商/住大樓的第一至二層及地庫第一層(商舖部份)。</p> <p>該物業的總建築面積約為11,330.31平方米，其詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>組成部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上部分</td> <td>5,692.38</td> </tr> <tr> <td>地下部分</td> <td>5,014.85</td> </tr> <tr> <td>公共區域</td> <td>623.08</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>11,330.31</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，於二零七二年二月二十七日屆滿，作住宅用途。</p>	組成部份	建築面積 (平方米)	地上部分	5,692.38	地下部分	5,014.85	公共區域	623.08	總計：	<u>11,330.31</u>	<p>該物業總建築面積約10,417.95平方米之部分現時已租賃予多個承租方作零售用途(請參見附註2)，而其餘單位為空置。</p>	1,095,306,000
組成部份	建築面積 (平方米)												
地上部分	5,692.38												
地下部分	5,014.85												
公共區域	623.08												
總計：	<u>11,330.31</u>												

附註：

- 根據3份日期為二零零七年二月九日之上海房地產權證—滬房地盧字(2007)第001027號至第001029號，該物業總建築面積約11,330.31平方米的部分由瀋陽華建置業有限公司(現稱為上海華建)擁有，而一幅地盤面積約14,651平方米之土地(該物業所建立之土地)之相關土地使用權已授予上海華建，至二零七二年二月二十七日屆滿，作住宅用途。
- 根據若干租賃協議，該物業多個部分已租賃予多個租期租予多個承租人，總建築面積約10,471.95平方米，屆滿日期介於二零一二年八月十五日至二零一七年二月二十八日，現時每月租金約為人民幣5,778,515元，作零售用途(不包括管理費及水電費)。
- 該物業構成上海華建收益之重要部份，吾等認為該物業屬於重大物業：

重大物業的詳情：

- (a) 該物業位置綜述：該物業位於上海自忠路北面、淡水路東面、馬當路西面及興業路南面。該物業為名為華府天地之綜合發展項目之商舖部份。

- (b) 該物業之產權負擔、留置權、抵押及按揭之詳情 : 該物業根據一筆由上海華建取得之貸款作抵押(受益人為中國銀行股份有限公司(盧灣支行)),自二零零九年五月二十一日起,至二零一九年五月二十一日屆滿。
- (c) 環境問題 : 並無進行環境影響評估。
- (d) 調查、通告、待決訴訟、違法或業權限制之詳情 : 無
- (e) 建設、翻新、修繕或發展該物業之未來計劃及估計相關成本 : 無
4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問有關該物業權益之法律意見,當中載列(其中包括):
- (a) 於達成相關程序後,就該物業之所有權註冊名稱由瀋陽華建置業有限公司更改為上海華建,對上海華建並無法律障礙;
- (b) 於二零一二年四月三十日,該物業受按揭所規限,而抵押登記程序經已落實。相關抵押合同對訂約方具約束力;
- (c) 該物業現時之商舖用途符合中國相關法律;及
- (d) 上海華建有權轉讓、出租及經營該物業,惟該物業之轉讓須受事先通知承按人之規限。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。各董事願就此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所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事實，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團的證券中的權益及短倉

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（按證券及期貨條例第XV部之涵義）之股份、相關股份及／或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部必須知會本公司及聯交所之權益及短倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有之權益及短倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定必須列入該條文所述之登記冊內之權益及短倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則必須通知本公司及聯交所之權益及短倉如下：

於本公司股份的好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計	佔股份 之概約 百分比 (附註2)
施建	13,006,991	2,324 (附註3)	3,266,145,832 (附註4)	3,279,155,147	57.89%
李耀民	5,172,324	—	—	5,172,324	0.09%
虞海生	6,236,091	—	—	6,236,091	0.11%
卓福民	—	160,000 (附註5)	—	160,000	0.003%

附註：

- 根據本公司日期為二零一二年四月三十日之公告，本公司建議按每持有七股股份獲發一股供股股份之方式以每股供股股份0.30港元供股發行（「供股」）發行708,089,215股新股份（「供股股份」）。有關詳情，請參閱本公司日期分別為二零一二年四月三十日及二零一二年五月二十一日之公告及章程。上置投資向本公司不可撤回承諾接受及／或促使接受370,018,228股供股股份（「承諾股份」）。

- 本公司之股份百分比乃經參考5,664,713,722股股份計算，包括於最後實際可行日期4,956,624,507股已發行股份及708,089,215股供股股份。
- 該等股份由施建先生之配偶司曉東女士持有。
- 該等股份包括上置投資持有的2,590,127,604股股份及根據證券及期貨條例上置投資被視為擁有權益之370,018,228股承諾股份及306,000,000股超出供股臨時配額之供股股份。由於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之63%，因此施建先生被視為擁有該等3,266,145,832股股份之權益。
- 該等股份(包括140,000股已發行股份及20,000股供股)由卓福民先生之配偶何佩佩女士持有。

於中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮發展」)股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計	佔股份之概約百分比
施建	-	-	2,658,781,817 (附註2)	2,658,781,817	68.07%
李耀民	4,147,500	-	-	4,147,500	0.11%

附註：

- 中國新城鎮發展為本公司之間接非全資附屬公司，於新加坡證券交易所有限公司及聯交所上市。中國新城鎮由本公司之全資附屬公司華通投資有限公司擁有68.07%。
- 鑒於施建先生透過上置投資為控股股東，因此其被視為擁有華通投資有限公司於中國新城鎮發展之全部股權之權益。

於根據中國新城鎮發展管理層授出所授予購股權之好倉

董事姓名	根據中國新城鎮發展管理層授出可行使之股份數目	根據中國新城鎮發展管理層授出授但並未行使之股份數目	合計	佔中國新城鎮發展所持股份之概約百分比
李耀民	-	1,777,500	1,777,500	0.05%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有：(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任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文

彼等被當作或被視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須予記入該條文所述登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露之權益或淡倉之人士及主要股東

就本公司董事及主要行政人員所知，於最後實際可行日期，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股份或相關股份之權益或淡倉之人士(非本公司董事或主要行政人員)或公司如下：

本公司於股份之好倉與淡倉

股東名稱	身份	所持已發行 普通股數目 (附註1)	佔股份之 概約百分比 (附註2)
司曉東	實益擁有人、配偶權益 及公司權益	3,279,155,147 (L) (附註3)	57.89%
上置投資	實益擁有人	3,266,145,832 (L) (附註4)	57.66%

附註：

1. 「L」代表於股份之好倉。
2. 本公司之股權百分比乃參考已發行股份數目5,664,713,722股股份計算得出，包括於最後實際可行日期4,956,624,507股已發行股份及708,089,215股供股股份。
3. 該等股份包括司曉東女士所持有之2,324股股份，及施建先生所持有之13,006,991股股份以及上置投資於其中擁有權益之3,266,145,832股股份。該等3,266,145,832股股份包括上置投資所持有之2,590,127,604股股份、上置投資根據證券及期貨條例被視為擁有權益之370,018,228股承諾股份及306,000,000股超出供股臨時配額之供股股份。
4. 該等股份包括上置投資所持有之2,590,127,604股股份、上置投資根據證券及期貨條例被視為擁有權益之370,018,228股承諾股份及306,000,000股超出供股臨時配額之供股股份。

就董事所知，於最後實際可行日期，以下人士以及公司（不包括本公司董事或主要行政人員）直接或間接擁有附有在一切情況下於本集團任何成員公司（本公司除外）股東大會上投票之權利之任何類別股本面值10%或以上之權益：

實體名稱（擁有本集團任何成員公司10%或以上的權益）	本集團成員公司之名稱	持有本集團成員公司之權益概約百分比
1. 上海海展投資管理有限公司	上海住富房地產發展有限公司	49%
2. 上海長城投資控股（集團）有限公司	上海斯格威大酒店有限公司	35%
3. 上海傑雍資產經營有限公司	上海綠杉置業有限公司	40.5%
4. 上海順富寬頻網路工程有限公司	上海美蘭湖物業管理有限公司	15%
5. 海南國升投資有限公司	海口世紀海港城置業有限公司	20%
6. 陞冠控股有限公司	沈陽華銳世紀投資發展有限公司	40%
7. 上海羅店資產經營投資有限公司	上海金羅店開發有限公司	27.37%
8. 瀋陽市東陵區國有資產經營有限公司	瀋陽李相新城置業有限公司	10%
9. 無錫市新區城市投資發展有限公司	無錫鴻山新城鎮開發有限公司	10%
10. 無錫市新區城市投資發展有限公司	無錫鴻山新城鎮綠化環保有限公司	10%
11. 長春凱達發展有限公司	長春新城汽車產業建設有限公司	20%
12. 上海羅店旅遊服務發展有限公司	上海美蘭湖旅遊發展有限公司	10%
13. Eminence Victor Limited	富利投資有限公司	17%
14. Lucky Charming Enterprises Limited	安信置地（上海）有限公司	48%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及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）於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之任何權益或淡倉，或直接或間接擁有可於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上具有投票權之任何類別股本面值10%或以上權益。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有服務合約或擬訂立任何服務合約（惟不包括屆滿或本公司毋須支付賠償（法定賠償除外）而可於一年內予以終止之服務合約）。

4. 專業人士及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專業人士的資格：

名稱	資格
仲量聯行	獨立估值師

仲量聯行就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函所載的形式及涵義，轉載彼等的函件及引述彼等的名稱，而彼等迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，仲量聯行並無於本集團任何成員公司股本中擁有任何權益，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利（無論在法律上是否可強制執行）。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司並無涉及任何重大訴訟或申索，而本公司或其任何附屬公司概無任何尚未了結或受到威脅的任何重大訴訟或申索。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自之聯繫人士於直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的任何業務中擁有任何權益。

7. 董事及專業人士於資產／合約的權益及其他權益

- (a) 概無董事及仲量聯行於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日（即本集團最近刊發之經審核財務報表之編製日期）起收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事及仲量聯行於本集團任何成員公司所訂立之任何合約或協議中直接或間接擁有重大權益。

8. 重大合約

以下為本集團的成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內訂立的重大或可屬重大合約（不包括於日常業務中所訂立者）：

- (a) 鮑城焜先生（作為賣方）與華通投資有限公司（作為買方）於二零一零年十二月六日訂立之買賣協議，內容有關買賣(i) Cheswing Limited（「Cheswing」）全部已發行股本；及(ii) Cheswing結欠鮑城焜先生之無息股東貸款25,799,999美元，總代價36,000,000美元。
- (b) 上置投資與本公司就上置投資以認購價每股股份0.81港元認購700,000,000股股份之認購事項於二零一零年十二月九日訂立之認購協議。
- (c) 本公司（作為發行人）與上置投資（作為認購人）於二零一一年五月六日訂立之可換股票據認購協議，內容有關以本金總額最多550,000,000港元認購本公司於二零一六年到期之2%可轉換債券。
- (d) 上海錦美建築裝潢有限公司（作為賣方）與本公司之全資附屬公司瀋陽綠怡置業有限公司（作為買方）於二零一一年十一月十八日訂立之買賣協議，內容有關以代價人民幣185,000,000元買賣遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司7.5%全部註冊股本。
- (e) 本公司與上置投資於二零一二年四月三十日就包銷包銷股份及有關供股之若干其他安排及責任而訂立之有條件包銷協議。
- (f) 該買賣協議。

9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，其總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時捷有限公司，股份登記地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本公司秘書為許思慧女士，彼為香港會計師公會會員。
- (d) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件的副本由本通函刊發日期起至二零一二年六月二十二日（即本通函日期起計不少於14天）（包括該日）期間任何營業日正常辦公時間內（星期六及公眾假期除外），在本公司總辦事處香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓25樓2501室可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段中所述的重大合約；
- (c) 本通函第II-1頁至第II-5頁所載由估值師就該物業編製的估值報告；
- (d) 本附錄「專業人士及同意書」一段中所述的同意書；
- (e) 本公司及其附屬公司截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度的年度報告；
- (f) 本公司自二零一一年十二月三十一日以來刊發的通函；及
- (g) 本通函。