

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容引致的任何損失承擔任何責任。



SRE GROUP LTD.

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)

須予披露交易
認購中國新城鎮開發有限公司股份

董事會謹此宣佈，Sinopower已於二零零九年三月五日與中國新城鎮開發簽訂協議，據此，Sinopower有條件同意以每股中國新城鎮開發股份0.051新元認購認購股份。認購股份相當於中國新城鎮開發現有已發行股本約33.91%（不包括庫存股份）及緊隨認購事項完成後中國新城鎮開發經擴大已發行股本約25.32%（不包括庫存股份）。中國新城鎮開發目前由本公司通過Sinopower擁有約32.03%，認購事項完成後，本公司將擁有中國新城鎮開發約49.24%權益。

由於根據上市規則第14.07條就認購事項計算之資產及代價比率及相應之毛利比率超過5%但少於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。

董事會謹此宣佈，本公司之全資附屬公司Sinopower已於二零零九年三月五日與中國新城鎮開發簽訂協議，據此，Sinopower有條件同意以每股中國新城鎮開發股份0.051新元認購認購股份。

協議

1. 日期

二零零九年三月五日

2. 協議訂約各方

(a) Sinopower，本公司全資附屬公司；及

(b) 中國新城鎮開發。

中國新城鎮開發目前由本公司通過Sinopower擁有約32.03%，認購事項完成後，本公司將擁有中國新城鎮開發約49.24%權益。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於協議日期，除以上所述者外，中國新城鎮開發及其最終實益擁有人根據上市規則定義乃獨立於本公司及其關連人士。

3. 協議主題

根據協議，Sinopower有條件同意以每股中國新城鎮開發股份0.051新元認購認購股份。認購股份相當於中國新城鎮開發現有已發行股本約33.91%（不包括庫存股份）及緊隨認購事項完成後中國新城鎮開發經擴大已發行股本約25.32%（不包括庫存股份）。

所發行之認購股份不附有任何產權負擔，並將在所方面與配發認購股份當日已發行之中國新城鎮開發股份享有同等權益及附有與其相同之所有權利，惟認購股份並不享有其記錄日期為完成日期或之前之任何股息、供股權、配發或其他分派。

中國新城鎮開發為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其股份於新交所上市。中國新城鎮開發及其附屬公司之主要業務為在中華人民共和國上海、無錫、瀋陽及長春規劃及開展大型新城填項目。

於二零零八年十二月三十一日，中國新城鎮開發之未經審核綜合資產淨值為人民幣2,178,614,000元(約2,472,726,890港元)。中國新城鎮開發截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核除稅前及後綜合虧損淨額分別為人民幣290,783,000元(約330,038,705港元)及人民幣272,011,000元(約308,732,485港元)，中國新城鎮開發截至二零零八年十二月三十一日止年度之未經審核除稅前及後綜合虧損淨額分別為人民幣996,492,000元(約1,131,018,420港元)及人民幣884,771,000元(約1,004,215,085港元)。

4. 先決條件

協議項下認購事項須待達成以下條件，方可作實：

(a) 於完成日期前，中國新城鎮開發已：

(i) 取得其股東批准其向 Sinopower 配發及發行認購股份；

(ii) 就認購事項取得其股東之清洗豁免決議案，從而 Sinopower 毋須就中國新城鎮開發股份提出全面收購建議；

(b) Sinopower 已就認購事項取得新加坡證券業評議會 (Securities Industry Council of Singapore) 之清洗豁免，從而 Sinopower 毋須就中國新城鎮開發股份提出全面收購建議；

(c) 取得新交所原則上批准額外上市申請，且其批准未有被撤銷或修訂，以及倘該批准須達成若干條件(並非新交所一般會就類似性質交易施加之條件)，則任何該等有關認購股份在新交所主板上市及報價之條件須於完成日期或之前達成；

(d) 新加坡、英屬處女群島、香港或其他地區之任何立法、行政或監管當局於協議日期後並無頒佈任何適用於中國新城鎮開發或 Sinopower 之法例、命令、規則、規例或指令禁止認購股份之配發、發行及認購；

- (e) 英屬處女群島公司事務註冊處(或任何其他有關當局)已就配發及發行認購股份給予准許(如需要);及
- (f) 中國新城鎮開發於協議內作出之陳述及保證,若假設其於完成日期作出,在參考當時現有情況及中國新城鎮開發已在所有重大方面履行其於完成日期或之前須根據協議履行之責任之情況下,在所有重大方面為真實及正確無誤。

Sinopower可豁免上文(f)段之任何條件,如此獲豁免之有關條件視為已達成。

5. 代價

認購股份之總代價為34,680,000新元(177,214,800港元),即每股中國新城鎮開發股份0.051新元(約0.2606港元),其中(i)5,596,869新元(約28,600,000港元)以中國新城鎮開發欠負Sinopower之尚未償還貸款總額28,600,000港元資本化之方式支付及(ii)29,083,131新元(約148,614,800港元)以現金支付。

代價乃Sinopower與中國新城鎮開發經參考磋商協議期間中國新城鎮開發股份於新交所之平均收市價再按一般市場慣例加20%溢價按公平原則磋商後釐定。

發行價為每股中國新城鎮開發股份0.051新元(約0.2606港元),較二零零九年三月五日(即協議簽訂日期之完整市場日)中國新城鎮開發股份在新交所之成交量加權平均價0.0311新元(約0.1589港元)溢價約63.99%。

集團擬以其內部資源撥付Sinopower須支付代價之現金部份。

在協議條款及條件之規限下,認購事項將於完成日期完成。

6. 終止

倘於協議日期起至完成日期前期間發生下列任何事件,而按Sinopower真誠作出之合理意見,該等事件可能令協議項下擬進行之該等或其中任何交易按協議之條款及協議預計之方式進行

屬不明智或不可行，則Sinopower可於完成日期前任何時間(經諮詢中國新城鎮開發後)向中國新城鎮開發發出書面通知終止協議：

- (a) 任何條件未達成或未獲Sinopower豁免；
- (b) Sinopower知悉中國新城鎮開發於協議作出之任何承諾及保證被嚴重違反；
- (c) 中國新城鎮開發股份在新交所主板暫停買賣多於十個市場日(應中國新城鎮開發要求臨時停止買賣除外)或中國新城鎮開發股份在新交所主板之上市地位被撤銷；或
- (d) 推行任何法例或規例或其任何轉變，而其對中國新城鎮開發之業務或中國新城鎮開發及其附屬公司整體有重大或不利影響。

進行認購事項之原因及益處

鑑於中國新城鎮開發擬籌集額外股本，以及董事認為中國新城鎮開發股份在新交所一向買賣之價格低估了中國新城鎮開發之價值，董事認為，本公司以低價增加其於中國新城鎮開發之股權長遠而言將對本公司及股東有利。

董事認為，收購事項按正常商業條款進行，收購事項及協議之條款公平及合理，並符合本集團及整體股東之利益。

於完成日期之前及之後，中國新城鎮開發為及將仍然為本集團之聯營公司。認購事項完成後，中國新城鎮開發之總資產及負債不會綜合於本集團之綜合財務報表。本集團將按其將根據認購事項增加之股權百分比，分佔中國新城鎮開發之額外損益(按照權益會計法作為於聯營公司之權益)。

上市規則之含義

由於根據上市規則第14.07條就收購事項計算之資產及代價比率及相應之毛利率超過5%但少於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。

本集團主要業務

本集團為綜合物業發展商，主要在中國上海、瀋陽及海口從事住宅及商業物業發展及銷售，並專注中至高端住宅物業。

釋義

「額外上市申請」	指	為所有認購股份登入新交所官方名冊及所有認購股份在新交所主板上市及報價向新交所提出之申請
「協議」	指	Sinopower與中國新城鎮開發就認購事項於二零零九年三月五日簽訂的認購協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	新加坡及香港商業銀行開放的日子(不包括星期六、星期日及已公布的公眾假期)
「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
「完成日期」	指	認購事項完成日期，即全部條件已達成(除非事先經Sinopower豁免)後第三個營業日或協議各訂約方可能書面同意之該等其他日期，其不得遲於協議日期後四個月(或各訂約方可能書面同意之該等其他日期)
「中國新城鎮開發」	指	中國新城鎮開發有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其股份於新交所上市
「中國新城鎮開發股份」	指	中國新城鎮開發並無面值的普通股份，不包括庫存股份
「條件」	指	認購事項之先決條件，詳情載於本公佈「先決條件」一節
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「市場日」	指	新交所開放買賣證券之日子
「新元」	指	新元，新加坡共和國法定貨幣
「新加坡證券業理事會」		具有新加坡法例第289章證券及期貨法第2條所賦予之涵義
「Sinopower」	指	Sinopower Investment Limited，為本公司全資附屬公司
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	Sinopower 根據協議認購認購股份
「認購股份」	指	680,000,000 股中國新城鎮開發股份
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
上置集團有限公司
主席
施建

香港，二零零九年三月五日

* 僅供識別

於本公佈日期，董事會由十名董事組成，其中五名為執行董事，即施建先生、李耀民先生、虞海生先生、蔣旭東先生及李偉民先生；其中兩名為非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生；及其中三名為獨立非執行董事，即楊國榮先生、姜燮富先生及葉怡福先生。

於本公佈內，於中國成立公司／實體之英文名稱僅為正式中文名稱的譯名。如有歧異，則以中文名稱為準。

於本公佈內，人民幣已按人民幣1元兌1.135港元之匯率從人民幣折算為港元，而新元已按新元1元兌5.11港元之匯率從新元折算為港元，僅作說明之用。本公司並無作出聲明，任何人民幣、新元或港元款項曾經、可能曾經或可能會按上述匯率或任何其他匯率折算，甚至是否可以折算。