

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)

**須予披露交易**

**關於收購中國新城鎮開發股份及**

**根據與中國新城鎮開發訂立之可換股債券協議轉換債券**

本公司欣然宣佈，於二零一零年四月十九日，本公司於新交所以每股中國新城鎮開發股份0.12新元之價格，收購97,939,859股中國新城鎮開發股份（「收購」），總代價約為11,750,000新元（約等於66,380,000港元），另加有關印花稅及相關費用。

#### **根據可換股債券認購協議轉換債券**

於同日，Sinopower（本公司之全資附屬公司）向中國新城鎮開發發出一份有關全面行使債券所附換股權（「轉換」）之通知。債券獲轉換後，本集團所擁有之中國新城鎮開發股份數目將因此增加待根據債券發行之754,145,894股換股股份。

轉換及收購後，本集團於中國新城鎮開發之股權將由約50.01%增至62.36%。

\* 僅供識別

## 上市規則之含義

於二零零九年七月二十八日，本集團為認購債券及認購股份而分別訂立可換股債券認購協議及股份認購協議。根據上市規則第14.22條，收購須與可換股債券認購及股份認購合算。因此，有關收購之適用比率乃高於5%但低於25%，因此，根據上市規則第14章，收購構成本公司之須予披露交易。

茲提述本公司日期為二零零九年七月二十八日之公告（「該公告」），乃有關（其中包括）可換股債券認購及股份認購。除文義另有指明外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

## 收購

於二零一零年四月十九日，本公司於新交所以每股中國新城鎮開發股份0.12新元之價格收購97,939,859份中國新城鎮開發股份（「收購」），總代價約為11,750,000新元，另加有關印花稅及相關費用。

## 轉換

於二零零九年七月二十八日，Sinopower（本公司之全資附屬公司）與中國新城鎮開發訂立可換股債券認購協議，以認購本金額為人民幣275,994,230元之債券。債券可按換股價每股換股股份0.07872新元（按固定匯率1新元兌人民幣4.649元換算）轉換為754,145,894股中國新城鎮開發股份。於本公告日期，中國新城鎮開發並無贖回任何債券。

於二零一零年四月十九日，本集團向中國新城鎮開發發出一份有關轉換之通知。轉換完成後，本集團所擁有之中國新城鎮開發股份數目將增加待根據債券發行之754,145,894股換股股份，因此，本集團於中國新城鎮開發之股權將由約53.18%（緊隨收購後）增至62.36%。

## 股權架構

下表載列中國新城鎮開發(i)於本公告日期；(ii)緊隨收購完成後但於轉換完成前；及(iii)緊隨收購及轉換完成後之股權架構：

	於本公告日期		緊隨收購完成後 但於轉換完成前		緊隨收購及轉換完成後	
	中國新城鎮開發 股份數目	百分比	中國新城鎮開發 股份數目	百分比	中國新城鎮開發 股份數目	百分比
Sinopower	1,544,696,064	50.01%	1,642,635,923	53.18%	2,396,781,817	62.36%
主要股東	676,504,488	21.90%	676,504,488	21.90%	676,504,488	17.60%
公眾	867,819,230	28.09%	769,879,371	24.92%	769,879,371	20.03%
	<u>3,089,019,782</u>		<u>3,089,019,782</u>		<u>3,843,165,676</u>	

## 本集團之資料

本集團是一家綜合物業發展商，主要在中國上海、瀋陽及海口從事以中高檔住宅物業為主的住宅及商業地產的開發及銷售。

## 中國新城鎮開發之資料

中國新城鎮開發為本公司之非全資附屬公司，其股份自二零零七年起於新交所上市。中國新城鎮開發為中國領先的新城鎮發展商之一，主要在中國上海、無錫及瀋陽等大城市郊區從事大型新城鎮項目的規劃及開發。於二零零九年十二月三十一日，中國新城鎮開發股東應佔之經審核綜合淨資產值約為人民幣2,373,000,000元。

## 進行收購及轉換之原因及得益

中國新城鎮開發擁有三個新城鎮項目，均位於中國幾個經濟增長最快的區域即上海、無錫及瀋陽。由於中國不斷發展的房地產市場及中國新城鎮開發之項目所處策略位置，中國新城鎮開發的經營環境正持續向好。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，中國新城鎮開發之財務業績較前幾年有顯著改善。二零零九年中國新城鎮開發之收入為二零零七年之三倍，並實現扭虧為盈，由截至二零零八年十二月三十一日止年度虧損約人民幣987,350,000元，轉為截至二零零九年十二月三十一日止年度純利約人民幣243,460,000元。中國新城鎮開發之財務績顯著改善，主要是由於(i)其上海羅店項目已由投

資期進入收穫期，並為中國新城鎮開發貢獻收入；及(ii)其無錫項目已開始有序批量銷售且售價穩步上升。以下所載乃中國新城鎮開發截至二零零九年十二月三十一日止年兩個年度之財務業績概要：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零九年	二零零八年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	1,087,355	564,096	363,194
毛利	652,307	194,995	160,133
除稅後溢利／(虧損)淨額	243,460	(987,350)	(272,011)

考慮到(i)中國新城鎮開發之經營環境轉好；(ii)中國新城鎮開發之盈利性潛力；(iii)每股中國新城鎮開發股份約0.12新元之價格，較其每股截至二零零九年十二月三十一日止年度之資產淨值出現折讓，並較換股價溢價50%以上；及(iv)本集團於中國新城鎮開發之權益及控制權得到進一步鞏固並從中國新城鎮開發之營運及財務表現不斷改善中獲益，董事認為收購及轉換乃符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之含義

自二零零九年七月二十八起，本集團為認購債券及認購股份而分別訂立可換股債券認購協議及股份認購協議。根據上市規則第14.22條，收購須與可換股債券認購及股份認購合算。因此，有關收購之適用比率乃高於5%但低於25%，因此，根據上市規則第14章，收購構成本公司之須予披露交易。

承董事會命  
上置集團有限公司  
施建  
主席

香港，二零一零年四月十九日

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組成。

於本公告內，新元已按1新元兌5.64791港元之匯率換算為港元，惟僅作說明之用。