
此乃要件 請即處理

本通函僅作說明用途，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

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、註冊證券商、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、註冊證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



採納中國新城鎮發展有限公司 之新購股權計劃

本公司謹訂於二零一零年九月八日(星期三)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24至25頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，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，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

二零一零年八月二十三日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	
緒言.....	5
新中國新城鎮計劃.....	6
股東特別大會.....	8
推薦意見.....	8
責任聲明.....	8
其他資料及備查文件.....	9
附錄 – 新中國新城鎮計劃之主要條款概要.....	10
股東特別大會通告.....	24

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「採納日期」	指	新中國新城鎮計劃之規則第三段項下之所有條件(如適用)達成後新中國新城鎮計劃之生效日期，其詳情載於本通函附錄中以「條件」為標題之第三段
「聯繫人」	指	就一名人士而言，指根據上市規則、上市手冊或載列準入新加坡證券交易所官方名冊之公司之規則或規例(經不時修改、補充或修訂)之任何其他刊物，被視為該名人士之聯繫人之其他人士、公司或實體
「聯營公司」	指	就新中國新城鎮計劃而言，指中國新城鎮或中國新城鎮集團於其中擁有至少20%但不超過50%權益且中國新城鎮對其擁有控制權之公司
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港及新加坡持牌銀行開門營業以及聯交所及新加坡證券交易所開門買賣證券之日(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「主要行政人員」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「中國新城鎮」	指	中國新城鎮發展有限公司，根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，為本公司擁有61.54%權益之附屬公司，其股份於新加坡證券交易所上市
「中國新城鎮董事會」	指	中國新城鎮董事會
「中國新城鎮控股股東」	指	擁有能力直接或間接就中國新城鎮之財務及經營政策作出決策之人士。除非有反證，否則直接或間接擁有中國新城鎮已發行股本15%權益之人士將被視為中國新城鎮控股股東

釋 義

「中國新城鎮董事」	指	中國新城鎮董事
「中國新城鎮集團」	指	中國新城鎮、其不時存在之附屬公司及其聯營公司
「中國新城鎮母公司」	指	委員會就新中國新城鎮計劃指定為中國新城鎮控股公司之公司，倘有關控股公司並不存在，則為現時委員會就新中國新城鎮計劃所指定並獲新加坡證券交易所批准之單一最大公司股東
「中國新城鎮母集團」	指	委員會就新中國新城鎮計劃指定之中國新城鎮母公司及中國新城鎮母公司之有關附屬公司(但不包括中國新城鎮集團(如適用))
「中國新城鎮母集團參與者」	指	委員會認為，對中國新城鎮集團之成功及發展作出貢獻之中國新城鎮母集團任何成員公司之任何執行或非執行董事(包括獨立非執行董事)或任何僱員(不論全職或兼職)
「中國新城鎮股東」	指	中國新城鎮股份持有人
「中國新城鎮股份」	指	中國新城鎮股本中無面值之普通股
「委員會」	指	中國新城鎮之薪酬委員會，或由中國新城鎮董事會正式授權或委任以管理新中國新城鎮計劃之中國新城鎮董事組成之其他委員會
「本公司」	指	上置集團有限公司，根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「曆日」	指	曆日
「董事」	指	本公司董事
「現有中國新城鎮計劃」	指	中國新城鎮於二零零八年四月二十三日採納之購股權計劃

釋 義

「承授人」	指	根據新中國新城鎮計劃之條款接納要約之任何參與者，或（倘獲許可）由於原參與者身故而有權獲得任何購股權之法定遺產代理人
「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
「介紹上市」	指	根據上市規則以介紹方式將中國新城鎮全部已發行股本於聯交所主板上市
「最後實際可行日期」	指	二零一零年八月十九日，即本通函付印前為核實其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	聯交所董事之上市小組委員會
「上市日期」	指	中國新城鎮股份獲准開始在聯交所主板買賣之日
「上市手冊」	指	新加坡證券交易所上市手冊
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新中國新城鎮計劃」	指	中國新城鎮將有條件採納之建議購股權計劃，其主要條款之概要載於本通函附錄
「要約」	指	根據新中國新城鎮計劃規則由中國新城鎮董事會作出授出購股權之要約
「要約日」	指	根據新中國新城鎮計劃規則向參與者作出要約之日期

釋 義

「購股權期間」	指	就授出之任何特定購股權而言，委員會全權釐定可行使該購股權並通知該購股權之承授人之期間，惟該期間於要約日一週年後方可開始，且不得超過要約日起計十年
「參與者」	指	中國新城鎮集團任何成員公司之任何執行或非執行董事（包括獨立非執行董事）或任何僱員（無論全職或兼職）或中國新城鎮母集團參與者
「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
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一零年九月八日（星期三）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室舉行之股東特別大會，會上將提呈普通決議案，以酌情批准新中國新城鎮計劃，大會通告載於本通函第24至25頁
「新加坡證券交易所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「購股權」	指	根據新中國新城鎮計劃條款認購中國新城鎮股份之權利
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	承授人可於根據新中國新城鎮計劃條款授出的購股權獲行使時認購中國新城鎮股份的每股中國新城鎮股份價格



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(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)

時品仁先生

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

**採納中國新城鎮發展有限公司
之新購股權計劃**

緒言

中國新城鎮(本公司之非全資附屬公司，其股份於新加坡證券交易所主板上市)已於二零零八年四月二十三日採納現有中國新城鎮計劃。然而，現有中國新城鎮計劃之規定並不完全符合上市規則第17章有關香港上市發行人及其附屬公司之購股權計劃各項規定之條文。由於中國新城鎮自二零零九年十二月二十九日以來已成為本公司附屬公司，故上市規則第17章亦適用於中國新城鎮之購股權計劃，因此，不得根據現有中國新城鎮計劃授出進一步購股權。此外，董事會宣佈，中國新城鎮已於二零一零年七月八日向聯交所提交一份有關批准中國新城鎮股份以介紹上市形式於

* 僅供識別

聯交所主板上市及買賣之申請表。鑒於目前上市規則第17章適用於中國新城鎮購股權計劃，且為籌備介紹上市，中國新城鎮建議採納新中國新城鎮計劃，並終止現有中國新城鎮計劃。自現有中國新城鎮計劃於二零零八年四月二十三日獲採納以來，並無根據現有中國新城鎮計劃授出任何購股權。由於中國新城鎮為本公司附屬公司，故根據上市規則新中國新城鎮計劃須獲股東批准後，方可作實。

本通函旨在向股東提供有關新中國新城鎮計劃之詳情，並向股東發出股東特別大會通告，會上將提呈普通決議案以批准新中國新城鎮計劃。

新中國新城鎮計劃

中國新城鎮為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，其股份自二零零七年十一月十四日於新加坡證券交易所上市。於最後實際可行日期，本公司全資附屬公司華通投資有限公司間接擁有其已發行普通股本約61.54%。中國新城鎮集團為中國之新城鎮開發商，致力於中國若干大城市郊區從事規劃及發展大型城鎮項目業務。

新中國新城鎮計劃之目的，乃為中國新城鎮集團利益工作之參與者，提供獲得中國新城鎮股權之機會，從而將彼等之利益與中國新城鎮集團之利益連繫起來，並藉此激勵彼等更努力為中國新城鎮集團之利益而工作及／或獎勵彼等對中國新城鎮集團之成功及發展所作出之貢獻及支持。中國新城鎮控股股東及彼等之配偶、子女、領養子女、繼子女、兄弟、姐妹及父母均不符合資格參與新中國新城鎮計劃之資格。委員會可於授出購股權之要約函件中指明購股權行使前須由參與者實現之表現目標，而購股權於購股權之要約日第一週年後可隨時行使。董事相信，通過賦予委員會設立表現目標之酌情決定權並規定購股權可行使前有一年歸屬期，中國新城鎮集團將更能吸引及挽留有價值的人力資源，達到新中國新城鎮購股權計劃之目的。除非委員會另行釐定，根據新中國新城鎮計劃，行使購股權前並無須達致之表現目標。中國新城鎮目前無意為新中國新城鎮計劃委任信託人。

於最後實際可行日期，中國新城鎮之已發行股本包括3,894,804,926股中國新城鎮股份。假設自最後實際可行日期至上市日期期間內，已發行中國新城鎮股份數目並無變動，則根據新中國新城鎮計劃及中國新城鎮其他股份獎勵計劃，於上市日期可發行之中國新城鎮股份總數初步將限於389,480,492股中國新城鎮股份，佔不超過中國新城鎮股份於最後實際可行日期已發行總數之10%，除非中國新城鎮獲得中國新城鎮股東之最新批准更新該10%之限額，惟行使根據新中國新城鎮計劃及中國新

董事會函件

城鎮其他股份獎勵計劃授出之尚未行使之任何購股權後將予發行之中國新城鎮股份數目，合計不得超過於批准更新該限額當日中國新城鎮已發行股份總數之10%。

新中國新城鎮計劃構成受上市規則第17章規管之購股權計劃。由於中國新城鎮為本公司之附屬公司，根據上市規則新中國新城鎮計劃須獲股東批准，因此於股東特別大會上將提呈普通決議案以批准新中國新城鎮計劃。新中國新城鎮計劃之主要條款概要載於本通函附錄。

新中國新城鎮計劃須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 新加坡證券交易所批准根據新中國新城鎮計劃可能授出之任何購股權獲行使後將予配發及發行之新中國新城鎮股份上市及買賣；
- (b) 中國新城鎮股東通過普通決議案批准採納新中國新城鎮計劃並授權中國新城鎮董事授出購股權以認購中國新城鎮股份，以及於行使根據新中國新城鎮計劃授出之任何購股權後配發及發行中國新城鎮股份；
- (c) 新中國新城鎮計劃於股東大會上獲股東批准；及
- (d) 倘中國新城鎮股份將於聯交所上市，上市委員會批准於行使根據新中國新城鎮計劃可能授出之任何購股權後已發行之中國新城鎮股份及將予配發及發行之新中國新城鎮股份上市及買賣。

於最後實際可行日期，除上文(a)段之條件外，並無其他條件獲達成。

為免生疑，倘中國新城鎮基於任何理由決定不進行介紹上市，則新中國新城鎮計劃將自上文第(a)至(c)段之條件達成當日或中國新城鎮決定不於聯交所上市當日(以較後者為準)生效。

根據上市規則第17章，倘其條文規定新中國新城鎮計劃或任何相關事宜須經中國新城鎮股東／中國新城鎮獨立非執行董事批准，則該計劃或該等事宜須同時獲股東／獨立非執行董事批准。

董事認為，由於計算購股權價值之多項關鍵變數(包括但不限於認購價、購股權期間、任何禁售期、以及任何表現目標)尚未釐定，並不適宜猶如彼等於最後實際可行日期已授出般列明根據新中國新城鎮計劃可能授出之所有購股權價值。董事相

董事會函件

信，於最後實際可行日期依據猜測性假設計算購股權價值並無意義，且會對股東產生誤導。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一零年九月八日(星期三)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，會上將提呈普通決議案以批准新中國新城鎮計劃，大會通告載於本通函第24至第25頁。根據上市規則，股東特別大會上將以投票方式進行表決，投票結果將於股東特別大會後刊發。

概無股東於新中國新城鎮計劃擁有任何重大權益。因此，概無股東須就有關批准新中國新城鎮計劃之決議案於股東特別大會上放棄投票。

無論閣下能否出席股東特別大會，務須盡快將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。

推薦意見

董事認為，新中國新城鎮計劃乃符合本集團及股東之整體利益，就股東而言屬公平合理，因此，建議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新中國新城鎮計劃。

責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

董事會函件

其他資料及備查文件

敬請閣下垂注本通函附錄所載之新中國新城鎮計劃之主要條款。新中國新城鎮計劃之規則於本通函日期起直至股東特別大會舉行日期之任何營業日之正常營業時間內，於本公司香港公司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室可供查閱。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
主席
施建
謹啟

二零一零年八月二十三日

新中國新城鎮計劃概要

以下為將於股東特別大會上採納之新中國新城鎮計劃之主要條款概要。此概要不應被視為新中國新城鎮計劃之全部規則或可影響對新中國新城鎮計劃規則之解釋。董事保留權利於股東特別大會前任何時間對新中國新城鎮計劃作出彼等認為必要或適當之修訂，惟該等修訂不得與本附錄所載概要在任何重大方面有抵觸。於寄發本通函後，倘對新中國新城鎮計劃作出任何重大修訂，本公司須通過刊發公告之形式知會股東。

1. 目的

新中國新城鎮計劃之目的，乃為中國新城鎮集團利益工作之參與者，提供獲得中國新城鎮股權之機會，從而將彼等之利益與中國新城鎮集團之利益連繫一起，並藉此激勵彼等更努力為中國新城鎮集團之利益工作及／或獎勵彼等對中國新城鎮集團之成功及發展所作出之貢獻及支持。

2. 參與者資格之基準

於確定各參與者資格之基準時，委員會將考慮其酌情認為適當之有關因素。

中國新城鎮控股股東及彼等之配偶、子女、領養子女、繼子女、兄弟、姐妹及父母均不符合資格參與新中國新城鎮計劃。

3. 條件

新中國新城鎮計劃須待以下條件獲達成後方可生效：

- (a) 新加坡證券交易所批准根據新中國新城鎮計劃可能授出之任何購股權獲行使後將予配發及發行之新中國新城鎮股份上市及買賣；
- (b) 中國新城鎮股東通過普通決議案批准採納新中國新城鎮計劃並授權中國新城鎮董事授出購股權以認購中國新城鎮股份，及因行使根據新中國新城鎮計劃授出之任何購股權後配發及發行中國新城鎮股份；
- (c) 新中國新城鎮計劃於股東大會上獲股東批准；及

- (d) 倘中國新城鎮股份將於聯交所上市，上市委員會批准於行使根據新中國新城鎮計劃可能授出之任何購股權後已發行之中國新城鎮股份及將予配發及發行之新中國新城鎮股份上市及買賣。

為免生疑，倘中國新城鎮基於任何理由決定不進行介紹上市，則新中國新城鎮計劃將自上文第(a)至(c)段條件獲達成當日或中國新城鎮決定不於聯交所上市當日(以較後者為準)起生效。

4. 有效期及管理

- 4.1 受上文第3段條件之達成及下文第16段終止條文之規限，新中國新城鎮計劃由採納日期起計算，有效期為十年，於該期限後不可再授出任何購股權，惟新中國新城鎮計劃之條文在所有其他方面仍具十足效力。在新中國新城鎮計劃有效期內授出之購股權將可根據授出條款而繼續予以行使。
- 4.2 新中國新城鎮計劃由委員會管理，其決定(除新中國新城鎮計劃另有規定外)將是最終的並對所有人士具有約束力，惟委員會之任何成員概不得參與有關已授予或將授予其之購股權之審議或決定。
- 4.3 在符合上市規則、上市手冊及新中國新城鎮計劃條文之規定規限下，委員會有權：(i) 詮釋及解釋新中國新城鎮計劃之條文；(ii) 決定在新中國新城鎮計劃下獲授予購股權之人士及根據任何購股權可予發行中國新城鎮股份之數目；(iii) 決定認購價；(iv) 對新中國新城鎮計劃之購股權條款作出其認為必要之若干適當及公平之調整；及(v) 對新中國新城鎮計劃之管理作出若干其認為適當之其他決議、決定或規定。

5. 授出購股權

- 5.1 在新中國新城鎮計劃條款之規限下，委員會可在接納日期後十年內，隨時向委員會全權酌情挑選之任何參與者授出要約，可按委員會(在第9及10段規限下)釐定之認購價認購有關數目之中國新城鎮股份(惟有關之中國新城鎮股份數目須為於聯交所或新加坡證券交易所買賣股份之每手買賣單位或其完整倍數)。於釐定各參與者之資格基準時，委員會將主要考慮參與者於

中國新城鎮集團工作之經驗、參與者之服務年資、參與者為中國新城鎮集團之成功所付出及作出之努力及貢獻及／或日後為中國新城鎮集團之成功極可能給予或作出之潛在努力及貢獻。

- 5.2 在中國新城鎮發生可能影響股價的情況，或已就可能影響股價的事項作出決定後，不得授出要約，直至該等可能影響股價之資料根據上市規則或上市手冊規定刊登為止。尤其是不得在以下較早日期之前一個月內授出任何購股權：(i) 委員會為通過中國新城鎮任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(不論是否上市規則或上市手冊所規定者)舉行會議之日期(即中國新城鎮根據上市規則或上市手冊(視情況而定)最先通知聯交所及新加坡證券交易所之有關日期)；及(ii) 中國新城鎮根據上市規則及上市手冊規定刊登年度或半年度業績公告之截止日期，或刊登季度或任何其他中期業績公告(不論是否上市規則或上市手冊所規定者)之截止日期，截至業績公告當日。
- 5.3 要約將以委員會不時決定之形式之函件(「要約函件」)授予參與者，列明購股權下之中國新城鎮股份之數目、認購價、歸屬安排(如有)、歸屬條件(如有)及購股權期限，並規定參與者須承諾持有按有關條款授出之購股權及受新中國新城鎮計劃之條款約束。要約須於營業日作出，並且由獲授出要約之參與者自要約日至委員會可能於要約函件內釐定及列明之有關日期(包括首尾兩日)之期間(「接納期間」)內可供接納，惟自採納日期起第十個週年後或在新中國新城鎮計劃根據有關條款而終止後(以較早者為準)有關要約不再供接納。
- 5.4 倘中國新城鎮於接納期間(如上文第5.3分段所界定)內接獲有關的要約函件副本(如上文第5.3分段所界定)(包括由承授人正式簽署之要約函件)連同向中國新城鎮支付1.00港元作為授出要約函件之代價，則該要約將被視為已獲承授人接納，要約有關之購股權亦將被視作已授出及已生效。在任何情況下已支付款項將不會退回，亦不會被視為認購價之一部分。

5.5 任何少於要約中之中國新城鎮股份數目均可被接納，惟該中國新城鎮股份須是在聯交所或新加坡證券交易所之中國新城鎮股份買賣單位或其倍數，而要約獲採納之相關中國新城鎮股份數目乃於上文第5.4分段由中國新城鎮接獲之要約副本中清晰訂明。若要約在接納期間內未被接納，則被視為已不可撤回地被拒絕。

5.6 在新中國新城鎮計劃條款、上市規則及上市手冊之規限下，委員會可於作出要約時，有絕對決定權在購股權上附加彼等認為合適之任何條件、限制或制約，並於要約函件載明有關內容。

6. 認購價

根據下文第11段之任何調整規限下，委員會將全權決定及通知於要約函件之參與者就行使購股權之每股中國新城鎮股份之認購價，必須至少為下列二者中之較高者：

- (i) 中國新城鎮股份於要約日在聯交所或新加坡證券交易所日報表所載之收市價(以二者之較高者為準)；及
- (ii) 中國新城鎮股份於要約日期前五個營業日在聯交所或新加坡證券交易所日報表所載之平均收市價(以二者之較高者為準)。

就本段而言，倘要約日並非營業日，則要約日須被視為下一個營業日。

7. 行使購股權

7.1 購股權僅屬承授人個人所有及不可轉讓或轉移。承授人不得將購股權以任何形式或透過訂立協議出售、轉讓、抵押、按揭、使其承受任何產權負擔或增設予第三者與任何購股權相關之任何權益(無論合法或實益)。承授人如違反前述各項，其全部尚未行使之購股權須於承授人承認上述違約之日自動註銷。

7.2 除委員會決定及於要約函件中規定外，行使購股權之前承授人毋須達致任何的表現目標。承授人(或其遺產代理人)可於該購股權要約日首個週年後根據要約函件中之方式、本分段及下文第7.3分段全數或部份行使購股權，

以書面通知中國新城鎮及詳述所行使購股權之中國新城鎮股份數目。有關通知須連同中國新城鎮股份之認購價之總匯款一併提呈。在第12段之規限下，中國新城鎮在接獲通知及匯款以及（倘適合）根據下文第11段接獲中國新城鎮當時之核數師之證明書後28日內，將配發有關中國新城鎮股份予承授人（或其遺產代理人），並入賬列為繳足及發行已配發之有關中國新城鎮股份之股票予承授人（或其遺產代理人）。

7.3 在下列情況下，承授人可在認購權期間之任何時間內行使購股權，惟受授出購股權之條款及條件及下文所載條文規限：

- (a) 倘承授人因任何理由（身故或因下文第8(e)分段所述的一個或以上理由而終止受僱、出任董事、獲委任或受聘除外）不再成為參與者，則已授予該名承授人之購股權於終止任職日期失效（以可行使而尚未行使之購股權為限），並將不可行使，除非委員會另行酌情批准延長期限，其時承授人可根據第7.2段的條文於該延長期限內行使最多達委員會於批准延長期限當日酌情指示的購股權限額（以尚未行使者為限，並須遵守委員會酌情決定的其他條款及條件）。為免生疑問，所獲延長之期限（如有）無論如何將不超出承授人不再屬於參與者之日（即承授人受僱於相關公司之最後實際工作日期，而不論是否支付薪金以代替終止受僱通知，或相關公司的董事任期最後一日或諮詢人、專業或其他顧問為相關公司提供服務之最後一日（視情況而定），在此情況下，終止日期由相關公司的董事會或規管機關通過決議案釐定並為不可推翻）隨後一個月的屆滿期限；
- (b) 倘承授人於全面行使購股權前身故，且並無出現下文第8(e)分段所述可終止承授人的受僱、出任董事職位、獲委任或受聘之若干事件，則承授人的遺產代理人可於承授人身故當日起計六個月內（或委員會決定之該

等較長期間)行使承授人截至身故當日有權行使的購股權(以可行使而尚未行使的購股權為限)或,如適合,根據下文第7.3(c)、(d)或(e)分段作出選擇;

- (c) 倘以收購方式(根據下文第7.3(d)分段以債務償還安排方式除外)向全體中國新城鎮股份持有人(或收購人及/或其控制的任何人士及/或與其有聯繫或一致行動的任何人士以外的所有持有人(「異議中國新城鎮股東」))提出全面收購建議,及倘有關收購建議成為或宣佈成為無條件及要約人於相關購股權期間屆滿前有權並作出通知根據英屬維爾京群島之二零零四年英屬維爾京群島商業公司法(BVI Business Companies Act 2004, 經修訂)收購異議中國新城鎮股東所持有的中國新城鎮股份,則承授人(或其遺產代理人)可於收購人發出通知當日起二十一天內向中國新城鎮發出書面通知全面行使或按通知書內列明的數目行使購股權(以收購人發出通知當日可行使而尚未行使者為限);
- (d) 倘以債務償還安排方式向全體中國新城鎮股份持有人提出全面收購建議,且有關建議於所須會議上獲所需大部分中國新城鎮股份持有人批准,則承授人(或其遺產代理人)可於其後直至中國新城鎮知會承授人的期間全面行使或按通知書內列明的數目行使購股權(以可予行使及尚未行使者為限),否則於期間後該等購股權將告失效;
- (e) 除第7.3(c)及(d)分段所述的全面收購或債務償還安排外,倘中國新城鎮與其股東或債權人建議就中國新城鎮重組或與任何其他公司或多家公司合併的計劃訂立和解協議或安排,則中國新城鎮須於向其股東或債權人以寄送方式,發出為考慮上述和解協議或安排而舉行會議的通告當日,同時向承授人發出通知,屆時承授人(或其遺產代理人)可於當日起計兩個月內或合法管轄區法院批准上述和解協議或安排日期之前(以較短期間為準),行使全部或部分可行使而尚未行使的購股權,惟上述購股權的行使須待合法管轄區法院批准有關和解協議或安排並待該等和解協議或安排生效後方可作實。當該等和解協議或安排生效後,除先前已根據新中國新城鎮計劃行使的購股權外,所有購股權將隨即失效。中國新城鎮或會要求承授人(或其遺產代理人)轉讓或以其他方式

處置在上述情況下因行使購股權而發行的中國新城鎮股份，使承授人能盡可能處於在假設有關於中國新城鎮股份受和解協議或安排規限的相同處境；及

- (f) 倘中國新城鎮向其股東發出通知召開股東大會，以考慮及酌情通過批准中國新城鎮自願清盤（因重組、合併或債務償還安排目的除外）的決議案，則中國新城鎮須於向中國新城鎮各股東發出有關召開股東大會的通知當日或隨後即向所有承授人發出有關通知。在一切適用法律條文的規限下，承授人（或其遺產代理人）可向中國新城鎮發出書面通知（有關通知最遲須於建議舉行股東大會日期前兩個營業日內由中國新城鎮接獲）連同通告所述中國新城鎮股份的應付認購價總額的股款悉數或按通告所訂明的數量行使任何購股權（以可行使而尚未行使的購股權為限），而中國新城鎮須盡快及無論如何於建議舉行股東大會的日期前一個營業日前，向承授人配發入賬列為繳足的有關中國新城鎮股份。

7.4 因行使購股權而配發的中國新城鎮股份須遵守當時有效的中國新城鎮章程大綱及章程細則所有條文，並在各方面與配發及發行當日已發行繳足中國新城鎮股份享有同等權利，因此持有人可享有配發及發行當日或之後派付或作出的一切股息或其他分派，惟記錄日期於配發及發行日期前的已宣派或建議或議決派發或作出的任何股息或其他分派除外。

8. 購股權失效

購股權在下列時間（以最早者為準）將自動失效及不可行使（以尚未行使者為限）：

- (a) 購股權期限屆滿時；
- (b) 上文第 7.3(a)、(b) 或 (c)（倘適用）分段所述期限屆滿時；
- (c) 在第 7.3(d) 分段所提述的債務償還安排生效的規限下，上文第 7.3(d) 分段所提述的期限屆滿時；

- (d) 在第7.3(e)分段所提述的和解協議或安排生效的規限下，第7.3(e)分段所提述的期限屆滿時；
- (e) 承授人基於以下一項或多項理由，即行為不當或違反相關僱用合約或服務合約的重大條款，或已全面停止向債權人還款或按有關破產或無力償債的任何適用法律涵義未能償還債項，或已經破產或無力償債，或遭提出破產呈請，或全面與其債權人訂立任何債務償還安排或債務重整協議，或因涉及誠信問題而觸犯任何刑事罪行等理由或（倘由中國新城鎮董事會或相關附屬公司的董事會就此釐定，視情況而定）基於任何僱員或任何受僱方將有權按普通法或根據任何適用法律或根據承授人與中國新城鎮或相關附屬公司（視情況而定）的僱用合約或服務合約而終止其受僱、出任董事、獲委任或受聘的任何其他理由終止受僱、出任董事、獲委任或受聘而不再作為參與者之日期。中國新城鎮相關附屬公司（視情況而定）董事會或監管機關基於本第8(e)分段訂明的一項或以上理由，而以決議案決議承授人的僱用、出任董事、獲委任或受聘已經或沒有被終止，屬不可推翻及對承授人具約束力；
- (f) 就批准中國新城鎮自願清盤而舉行中國新城鎮股東大會前兩個營業日結束時或中國新城鎮開始清盤當日；
- (g) 承授人違反上文第7.1分段當日；或
- (h) 委員會按下文第15段註銷購股權當日。

任何購股權根據本第8段失效，中國新城鎮對任何承授人概不承擔責任。

9. 可認購的中國新城鎮股份數目上限

9.1 在下文第9.2分段規限下：

- (a) 因行使根據新中國新城鎮計劃及中國新城鎮任何其他購股權計劃授出的所有購股權可發行的中國新城鎮股份總數，合共不得超過採納日期發行之中國新城鎮股份總數的10%，惟本公司根據下文第9.1(b)分段取

得股東的批准則除外。計算該10%限額並不計及根據新中國新城鎮計劃條款已失效之購股權；

- (b) 中國新城鎮可於股東大會上徵求股東批准，重新釐定上文第9.1(a)分段所載的10%限額，使經重新釐定限額下可根據新中國新城鎮計劃及中國新城鎮任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使而發行的中國新城鎮股份總數，為不超過批准重新釐定限額當日已發行中國新城鎮股份總數的10%。計算重新釐定限額時，並不計算先前根據新中國新城鎮計劃及任何其他購股權計劃授出的購股權（包括未行使、已註銷及根據購股權計劃或任何其他購股權計劃失效或已行使的購股權）。在此情況下，中國新城鎮須寄發一份載有上市規則及上市手冊規定資料及免責聲明的通函予其股東；
- (c) 中國新城鎮可另行召開股東大會尋求股東批准，授出超過10%限額之購股權，惟超出該限額之購股權只能授予中國新城鎮在獲得有關股東批准前已特別指定之參與者。在該情況下，中國新城鎮須向股東發出通函，內載可獲該等購股權之指定參與者之一整體性的簡介、可授出之購股權之中國新城鎮股份數目、可授出之購股權之條款、向指定參與者及授予購股權之目的、解釋該些購股權的條款如何達到有關目的及根據上市規則及上市手冊規定之其他資料。

9.2 在上文第9.1段之任何條款及在第11段之規限下，可於新中國新城鎮計劃及中國新城鎮任何其他購股權計劃所有已授出但尚未行使之購股權予以行使時發行之股份數目，不得超過中國新城鎮不時已發行股份之15%。如根據新中國新城鎮計劃及中國新城鎮任何其他購股權計劃授出購股權，會導致所發行之股份超過限額，則概不得授出有關購股權。

9.3 除第9.1至9.2段及在第10.1分段規限下，透過授予購股權計劃向所有中國新城鎮母集團參與者可能提呈之中國新城鎮股份之總數不得超過新中國新城鎮計劃項下之中國新城鎮股份總數之20%。

10. 每名參與者可獲授中國新城鎮股份上限

- 10.1(a) 受制於下文第 10.1(b) 段，每名參與者在任何十二個月內獲授之購股權（包括已行使及未行使之購股權）予以行使時所發行及將發行之中國新城鎮股份總數，不得超過已發行中國新城鎮股份總數之 1%。
- (b) 受第 10.1(a) 段之限制下，若根據新中國新城鎮計劃及中國新城鎮任何其他購股權計劃向參與者再授出購股權會導致中國新城鎮在截至並包括再授出當天的十二個月內授予及將授予參與者之所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）全部行使後所發行及將發行之股份超過已發行中國新城鎮股份之 1%，則必須另行召開股東大會尋求中國新城鎮股東批准（會上參與者及其聯繫人必須放棄投票權）。於股東批准前，必須訂定將授予該參與者的購股權數目及條款，並應以建議該進一步授出購股權的委員會會議日期，作為授出購股權的日期以計算認購價。在此情況下，中國新城鎮須向其股東寄發一份通函，載列（其中包括）該參與者的身份、將授出的購股權（及過去授予該參與者的購股權）數目及條款以及上市規則及上市手冊規定的其他資料。
- (c) 除上文第 9 段及第 10.1(a) 及 10.1(b) 段外，若授予任何購股權之參與者為中國新城鎮之董事、最高行政人員或主要股東或其各自聯繫人，必須先得中國新城鎮的獨立非執行董事批准（任何獲授購股權之中國新城鎮獨立非執行董事不計算在內）。
- (d) 除上文第 9 段及第 10.1(a) 及 10.1(b) 段外，倘委員會建議向中國新城鎮主要股東或中國新城鎮獨立非執行董事又或其任何聯繫人授予任何購股權，會令計至有關人士根據新中國新城鎮計劃及中國新城鎮任何其他購股權計劃獲授購股權建議要約當日止之十二個月（「相關日期」）內所有已授予或將授予之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）予以行使後所發行及將發行之中國新城鎮股份：
- (i) 合計超過於相關日期已發行中國新城鎮股份總數之 0.1%；及

- (ii) 按相關日期於聯交所每日報價表上之股份收市價計算之總值超逾 5,000,000 港元，

則該等授予購股權之建議必須經中國新城鎮股東於股東大會上批准。在此情況下，中國新城鎮須向中國新城鎮股東發出一份載有所有上市規則及上市手冊規定該等條款之通函。於該股東大會上，所有中國新城鎮關連人士須就授予購股權建議放棄投贊成票（惟任何關連人士（參與者除外）可於股東大會上就該等授予購股權之建議投反對票，惟有關意圖須已於向中國新城鎮股東刊發之通函中載明）。任何於股東大會上就有關是否通過授予該等購股權進行的表決，均須以投票表決方式進行。

- (e) 在第 9 段及第 10.1(a)、10.1(b)、10.1(c) 及 10.1(d) 分段規限下，倘委員會建議向中國新城鎮母集團參與者授予任何購股權，連同已根據新中國新城鎮計劃向該中國新城鎮母集團參與者身份授出之購股權，超出新中國新城鎮項下中國新城鎮母集團參與者之購股權總數目之 5% 或以上，獨立中國新城鎮股東各自決議案須取得各中國新城鎮母集團參與者之通過，以批准向中國新城鎮作出授予之購股權總數目，惟向中國新城鎮母集團提供服務之中國新城鎮母集團參與者授予之任何購股權無須受第 10.1(e) 段之規限。在此情況下，中國新城鎮將向其控股股東寄發一份載有上市規則及上市手冊所規定的所有條款（包括向中國新城鎮控股股東或其聯繫人授予購股權之理據）的通函。

10.2 受上文第 9.1、9.2 及 10.1 分段之規限下，中國新城鎮如作出資本化發行、供股、合併、分拆、削減股本又或其他情況（除發行中國新城鎮股份作為交易代價外）以變更股本結構，可調整中國新城鎮股份數目至上文第 9.1、9.2 及 10.1 分段所述之最高上限，此調整為獨立財務顧問或當時核數師（彼等作為專家而並非仲裁者）以書面方式向中國新城鎮董事確認為公平及合理。

11. 股本結構之重組

倘中國新城鎮之股本結構因根據適時法律需要及聯交所及新加坡證券交易所需要而進行資本化發行、供股、公開發售、分拆、合併或削減成分於中國新城鎮股本又或其他情況出現任何變動而仍有任何購股權可予行使時(不包括中國新城鎮因就中國新城鎮收購事項而發行中國新城鎮股份作為代價導致股本結構有任何變動)則將對以下作出相應修訂(如有):

- (i) 尚未行使之購股權涉及之中國新城鎮股份數目或面值; 及/或
- (ii) 認購價,

則經當時中國新城鎮核數師(有關資本化發行除外)認為公平及合理之情況下, 以書面形式向中國新城鎮董事確認該等修訂是符合上市規則第17.03(13)條的規定, 且承授人於中國新城鎮已發行股本所佔比例與接近(且不超過)之前所享有之比例相同, 惟任何該等修訂不可導致中國新城鎮股份以低於其面值發行及/或令承授人收取中國新城鎮股東不能收取之益利, 及在任何情況下, 倘未取得中國新城鎮股東之特別事先批准, 則不得作出任何有利於承授人的調整。當時中國新城鎮核數師之身份在本段擔當為專家而不是仲裁者, 在缺乏明顯的錯誤下, 其證明書是最終的及對中國新城鎮和承授人均具有約束力。當時中國新城鎮核數師之費用由中國新城鎮承擔。該變動之通告由中國新城鎮向承授人發出。

12. 股本

行使購股權受制於中國新城鎮股東在股東大會上批准任何需要增加中國新城鎮之法定股本。由於此限制, 委員會確保有足夠可用但未發行之中國新城鎮之法定股本令購股權之行使要求可繼續維持。

13. 爭議

若有任何關於新中國新城鎮計劃(無論是中國新城鎮股份數目、購股權主體內容、行使價或其他)之爭議可提交中國新城鎮委任之當時中國新城鎮核數師作決定, 彼等作為專家而並非仲裁者, 故其決定屬最終決定及具有約束力。

14. 新中國新城鎮計劃之修改

14.1 除以下在新中國新城鎮計劃中之條款外，委員會可通過決議案修訂新中國新城鎮計劃條款之內容：

- (a) 「委員會」、「參與者」、「承授人」及「購股權期間」之釋義；
- (b) 在上文段落及分段第4、5.1、5.2、5.3、5.4、6、7、8、9、10、11段及本第14段之條款；
- (c) 上市規則第17.03條所述一切該等其他事宜，及
- (d) 載於上市手冊第844至849條及853至854條之所有事宜。

除非獲中國新城鎮股東於股東大會上之事先批准，否則不得作出有利於參與者之修改，並須確保有關修改不會對在修改前已授出或同意授出之購股權之條款有負面影響(除獲大部份受影響之承授人同意或認許，猶如中國新城鎮股東根據中國新城鎮當時章程細則對中國新城鎮股份所附權利作出更改外)。

14.2 除非修改是根據新中國新城鎮計劃現有條款自動生效，新中國新城鎮計劃之條款及條件之任何重要修訂或對已授出購股權條款之修改或影響參與者權益之任何變動或修訂，必須經中國新城鎮股東於股東大會上批准。此外，概無新中國新城鎮計劃之條款已作出修訂或更變，惟新加坡證券交易所或聯交所(如必要)或中國新城鎮股份已報價或上市之任何其他證交所及如必要之該等其他監管機構事先批准除外。

14.3 新中國新城鎮計劃或購股權之條款修訂後仍必須符合上市規則第十七章及上市手冊第八章之有關要求。

14.4 任何新中國新城鎮計劃條款之修訂有關中國新城鎮之董事或計劃管理人之任何權力變更必須經中國新城鎮股東於股東大會上批准。

14.5 任何根據第14段作出之修訂或更變須以書面向所有參與者作出通告。

15. 註銷已授出之購股權

在獲得有關承授人之同意下，委員會可隨時按絕對酌情權註銷任何已授出但未行使之購股權。當中國新城鎮註銷該等承授人購股權及向同一承授人作出要約授予新購股權時，該新購股權的要約僅可在上文第9段中中國新城鎮股東批准在新中國新城鎮計劃下可授出之購股權(以未頒授及不計算已註銷之購股權為限)限額之內。

16. 新中國新城鎮計劃之終止

中國新城鎮可於股東大會通過決議案或由委員會隨時終止新中國新城鎮計劃之運作；就此情況，將不會另行授出購股權，但新中國新城鎮計劃之條款在其他方面仍具有完全之法律效力，以行使在計劃終止前已授出或可能根據新中國新城鎮計劃條文須予行使的任何購股權。在計劃終止前已授出但在計劃終止時尚未行使的購股權會繼續有效，並可根據新中國新城鎮計劃行使。

17. 其他事項

17.1 中國新城鎮股東參與者將就新中國新城鎮計劃之任何股東決議案(包括但不局限於根據新中國新城鎮計劃向任何參與者授予購股權之任何決議案)放棄投票。

17.2 中國新城鎮母公司及其聯繫人、為中國新城鎮股東且有權利參與新中國新城鎮計劃之中國新城鎮母集團參與者，將就中國新城鎮母集團參與者之參與或向其授予購股權之任何決議案放棄投票。

股東特別大會通告



茲通告上置集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一零年九月八日(星期三)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：批准中國新城鎮發展有限公司之新購股權計劃(「新中國新城鎮計劃」)，其之規則載於註有「A」字樣之文件內，並呈交大會且經由大會主席簽署以資識別，以及其摘要載於註有「B」字樣之本公司日期為二零一零年八月二十三日之通函內，並呈交大會且經由大會主席簽署(以資識別)；並授權本公司之董事會(「董事會」)進行董事會認為必須或權宜之一切有關事項、訂立所有有關協議、交易及安排並採取所有與之相關或因此引致之行動以使新中國新城鎮計劃生效。

承董事會命
上置集團有限公司
主席
施建

香港，二零一零年八月二十三日

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。

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (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、葉怡福先生及潘龍清先生。