

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。



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)

海外監管公告

此海外監管公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.09條而作出。

中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」)乃一家於新加坡證券交易所有限公司(「SGX-ST」)上市，亦為上置集團有限公司擁有61.54%權益之附屬公司，其於二零一一年三月二十八日向新加坡證券交易所有限公司發出公告(「該公告」)，內容有關股價敏感資料公告1)成功取得美蘭湖硅谷項目南區相關許可證；及2)羅店項目土地出讓金返還比例的調整。下文乃複製自該公告，僅供參考之用。

代表董事會
上置集團有限公司
施建
主席

香港，二零一一年三月二十八日

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。

* 僅供識別

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

新加坡證券交易所有限公司概不對本公告的內作出的任何陳述、載列的任何報告或發表的任何意見的準確性承擔任何責任。



China New Town Development Company Limited 中國新城鎮發展有限公司

(根據英屬處女群島法例註冊成立為商業股份有限公司)

香港股份代號：1278

新加坡股份代號：D4N.si

股價敏感資料公告

關於

- 1) 成功取得美蘭湖硅谷項目南區相關許可證;及
- 2) 羅店項目土地出讓金返還比例的調整

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.09(1)條及新加坡證券交易所有限公司上市手冊第703(1)條而作出。

中國新城鎮發展有限公司(以下簡稱「本公司」)謹此宣佈，上海市寶山區人民政府支持本公司一、二級開發業務聯動發展，並根據項目實際進展和良好的盈利預期，與由本公司非全資擁有的羅店項目公司金羅店開發有限公司(以下簡稱「金羅店」或「項目公司」)達成協議，對位於寶山區內的羅店項目土地出讓金的返還比例進行調整。誠如本公司曾在2010年10月18日的上市文件中所透露，本公司在項目中佔土地出讓金的返還比例，有可能因為法律、監管或政府政策上的改變而發生變動。同時，在寶山區政府的支持下，金羅店公司成功獲得上海羅店「美蘭湖硅谷項目」總部基地(或「該項目」)南區的所有許可證，並有信心在2011年上半年獲得北區的所有許可證，在年內全面展開該項目的開發。

該項目座落於羅店美蘭湖高爾夫球場上，享有優越的地理位置，為本公司在二級房地產開發的重頭戲，預期在2011年起為本公司產生強勁的現金流。在二級房地產行業政策前景甚不明朗的情況下，該項目的順利開展實為令人欣喜的消息。當中實有賴本公

司多年來在羅店新城鎮開發所作的貢獻及所創造的社會效益，深獲當地政府所認同及支持。

美蘭湖硅谷項目總部基地建設是金羅店公司從事土地開發之外，額外取得的利潤點。本公司深信，該項目在未來數年為本公司所產生的利潤及現金流，將可有效緩衝由於土地出讓金返還比例向下調整所帶來的影響。

在羅店進行一、二級開發業務聯動發展

在上海市寶山區人民政府對金羅店一、二級開發業務聯動發展的支持下，目前，金羅店公司已獲得相關部門頒發的許可證，批准該項目南區的開發，而北區部份的許可證也預計將在今年上半年辦妥，使該項目的開發順利在年內全面開展。

美蘭湖硅谷項目，座落於上海羅店項目內，坐擁2個PGA標準18洞高爾夫球場的良好風景，並且緊鄰高爾夫俱樂部和美蘭湖皇冠假日酒店。項目總佔地面積約242,500平方米（容積率~0.4，建築面積~97,000平方米，作發展商業物業用途），將發展成低密度商務辦公用房，可供售為企業總部使用。該項目計劃建造約240個單位。每個標準單位面積在360平方米至460平方米之間。本公司已擁有該項目相關土地之土地使用權。由於該項目是商業物業性質，所以不受最近推出的針對住宅房地產市場的政策措施影響，尤其是沒有貸款或者購置方面的限制。

而配合我們所取得有關部門的所有許可證，該項目將在2011年起全力開展，並最快在年內為本公司帶來現金流入。隨著由本公司與IMG在未來五年聯合主辦的國際高爾夫球錦標賽在美蘭湖高爾夫球場的開展，該項目開發的房產將在未來幾年逐步投入到市場。我們會不斷致力於將錦標賽提升到PGA標準，相信我們上海羅店新城鎮的土地價值亦將從中獲益。

該項目屬公司正常的商業運作，考慮到商業原因，在本公告中將不作財務預測方面的披露。建議股東和投資者謹慎地進行本公司的股票交易。

有關羅店項目土地出讓金返還比例的調整

金羅店公司與上海市寶山區人民政府就土地出讓金日後的返還比例達成新的協議。根據協議，自2011年1月1日始，在羅店項目的土地出讓過程中所得的土地出讓金，項目公司所佔得的比例，將會較前減少15個百分點至約50%。此減少的15個百分點的土地收益，將如國家政策所定，留歸地方人民政府用於保障房的建設。

本公司董事概無從以上所述事宜中直接或間接地得到任何利益。

本公司股東及有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
施建
主席

新加坡及香港，2011年3月28日

於本公告日期，執行董事為施建先生（主席）、李耀民先生、顧必雅女士、宋亦青女士、茅一平先生、楊勇剛先生及施冰先生；非獨立非執行董事為余偉亮先生；以及獨立非執行董事為陳頌國先生、羅永威先生、林炳麟先生及江紹智先生。