

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，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依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)

公佈

簽署有關發行可換股債券之合約細則

董事會宣佈，本公司與佳富於二零零八年十二月八日訂立合約細則，據此，本公司及佳富同意可換股債券之主要條款及條件。

暫停及恢復買賣

應本公司之要求，股份於二零零八年十二月八日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請由二零零八年十二月九日上午九時三十分起恢復股份買賣。

本公佈根據上市規則第13.09條而作出。

董事會宣佈，本公司與佳富於二零零八年十二月八日訂立合約細則，據此，本公司及佳富同意可換股債券之主要條款及條件。將擬根據股東於二零零八年五月二十一日舉行之股東週年大會上授予董事之一般授權發行及配發可換股股份。

合約細則

日期：二零零八年十二月八日

訂約方：(i) 本公司

(ii) CITIC Capital China Real Estate Investment Fund III L.P. 之全資附屬公司佳富

經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，董事確認佳富及其最終實益擁有人乃獨立於本公司或其附屬公司或任何彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）之董事、主要行政人員及重要股東，彼此並無聯繫

內容：合約細則載列本公司及佳富同意之可換股債券之主要條款及條件

終止：合約細則之訂約方應真誠磋商，並就有關認購事項於合約細則日期起五日內訂立正式協議。倘於規定的限期內無法訂立有關正式協議，除非合約細則之訂約雙方書面同意延長時限，否則合約細則須被即時終止，除非該協議遭事先違反，否則訂約各方對另一方概無任何責任。

認購事項之條件：認購事項須待（其中包括）履行有關認購事項之正式法律文件，及完成佳富認為必要之盡責審查（其結果須與本公司提供之資料及聲明沒有重大分別）後，方可進行。

可換股債券之主要條款

發行人：	本公司
認購人：	CITIC Capital China Real Estate Investment Fund III L.P. 之全資附屬公司佳富
本金額：	165,000,000 港元
發行價：	165,000,000 港元
利息：	年息 2.5 厘
到期日：	完成日期起計五年之日
到期贖回價：	可換股債券本金額之 135%
換股權及換股價：	債券持有人將有權以初次換股價 0.55 港元轉換可換股債券為股份。 換股價乃本公司及佳富參考股份於合約細則日期前之市價，經公平磋商後釐定。
換股價之調整：	換股價可因（其中包括）分拆股份、股份合併或重新分類、溢利或儲備資本化、資本分派、股份股息、供股及其他可能造成債券持有人攤薄影響之事件而予以調整。 如現金股息與同一財政年度之其他現金股息一同計算時，超出產生有關現金股息之財政年度期間之綜合溢利 30%（有關計算乃參照本公司有關財政年度之經審核綜合損益表將換股價乘以由股份當時市價（不包括股息的公允市值）除以每股當時市價的分數所作出），換股價亦將就任何多出之現金股息作出調整。

換股股份：	300,000,000 股，相當於經發行可換股債券擴大後本公司已發行股本約 9.728%
換股期：	換股權可於於完成日期後九十日起直至到期日前七天期間由債券持有人選擇隨時行使
可換股債券之地位：	可換股債券構成本公司之直接、優先、非從屬、無條件及無抵押責任。
可換股債券持有人選擇贖回：	本公司將於 (i) 一次或多次違約以提早贖回金額；(ii) 本公司之控股權變更或本公司被聯交所除牌時以提早贖回金額；或 (iii) 發行可換股債券三年後直至到期日之任何時間以其本金之 120%，根據任何債券持有人之選擇，贖回全部或部分有關持有人之可換股債券。
本公司選擇贖回：	如可換股債券之總本金額最少 90% 已被兌換或贖回，本公司可於到期日前任何時間按提早贖回金額贖回全部或部份倘未贖回之可換股債券。
擔保：	本公司須付之款額以及所須履行之責任，將由擔保人及本公司日後之任何附屬公司（根據中國法律成立者除外）共同及個別地作出無條件及不能撤回之擔保
所得款項用途：	發行可換股債券之所得款項將作為本公司項目發展及營運資金之用

訂立合約細則及發行可換股債券之理由

由於發行可換股債券可透過引入國際一策略投資者即時為本公司提供資金，故董事認為發行可換股債券乃本公司籌集額外資本之合適方法。而倘若可換股債券轉換成換股股份，則可擴大本公司股東基礎。此外，本公司及該投資者希望發展長遠關係，並繼續在其他範疇發掘合作機會。

可換股債券之條款及條件及合約細則乃經本公司及佳富按公平原則磋商後達成，符合一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

本公司將在簽訂有關認購事項之正式協議後作進一步公佈。

一般事項

本集團為一家主要於中國上海、瀋陽及海口從事住宅及商業房產開發與銷售之綜合性房地產開發公司，特別專注於中高檔住宅物業。

暫停及恢復買賣

應本公司之要求，股份於二零零八年十二月八日上午九時三十分起暫停買賣，以待本公告之刊發。本公司已向聯交所申請由二零零八年十二月九日上午九時三十分起恢復股份買賣。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	可換股債券不時之持有人
「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	認購事項完成
「換股價」	指	初步為每股股份 0.55 港元
「換股股份」	指	本公司於行使可換股債券隨附之換股權而將予配發及發行之該等新股份
「可換股債券」	指	165,000,000 港元，二零一三年到期可轉換為本公司普通股之 2.5 厘可換股債券
「董事」	指	本公司董事
「提早贖回金額」	指	就每份本金額 100,000 港元之可換股債券，就調整可換股債券付息按每半年計算直至回贖日期，相當於每年淨收益率 15% 的金額
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	本公司之附屬公司（根據中國法律成立者除外）
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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

「到期日」	指	完成日期起計五年之日
「中國」	指	中華人民共和國
「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
「認購事項」	指	佳富根據本公司及佳富將予訂立之正式債券認購協議認購可換股債券
「合約細則」	指	本公司及佳富訂立之日期為二零零八年十二月八日之合約細則，據此本公司及佳富同意可換股債券之主要條款及條件
「佳富」	指	佳富投資有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
上置集團有限公司
主席
施建

香港，二零零八年十二月八日

* 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。