

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)

須以披露交易：

認購中國新城鎮開發有限公司之股份及債券

董事會謹此宣佈，本公司之全資附屬公司 Sinopower 已於二零零九年七月二十八日 (a) 與中國新城鎮開發訂立股份認購協議，據此，中國新城鎮開發有條件同意發行及 Sinopower 有條件同意按認購價認購認購股份；及 (b) 與中國新城鎮開發訂立可換股債券認購協議，據此，中國新城鎮開發有條件同意發行及 Sinopower 有條件同意按發行價認購本金總額將由中國新城鎮開發於截止日釐定之債券

股份認購及可換股債券認購並非互為條件。

經計及二零零九年三月認購事項，根據上市規則第 14.07 條計算的適用比率大於 5% 惟小於 25%，故認購事項根據上市規則第十四章構成本公司之須予披露交易。

\* 僅供識別

董事會謹此宣佈，本公司之全資附屬公司 Sinopower 於二零零九年七月二十八日 (a) 就股份認購訂立股份認購協議；及 (b) 就可換股債券認購訂立可換股債券認購協議。股份認購協議及可換股債券認購協議各自之主要條款現載列如下。

## (A) 股份認購協議

### 1. 日期

二零零九年七月二十八日

### 2. 協議訂約各方

發行人： 中國新城鎮開發，其進一步資料載於下文本公告「有關中國新城鎮開發及本集團之資料」及「中國新城鎮開發之股權架構」內。

認購人： Sinopower，本公司之全資附屬公司

### 3. 協議主題

中國新城鎮開發有條件同意發行及 Sinopower 有條件同意以認購價每股認購股份 0.07872 元 (相等於約 0.420365 港元) 認購最多 293,795,512 股認購股份。認購股份最高數目相當於中國新城鎮開發現有已發行股本 (不包括庫存股份) 約 10.93% 及緊隨股份認購完成後中國新城鎮開發經擴大已發行股本 (不包括庫存股份，並假定於簽署股份認購協議後直至完成股份認購協議此期間，概無發行或購回其他中國新城鎮開發股份) 約 9.85%。

根據股份認購協議之條款，如 (i) 中國新城鎮開發選擇行使任何現金結算選擇權；或 (ii) 任何購買協議 (而非全部) 根據各自之條款及條件被終止，中國新城鎮開發同意配發及發行及 Sinopower 同意以認購價認購及支付的認購股份數目，將會作出調整以促使緊隨股份認購完成及購買事項完成後 Sinopower 於所產生的中國新城鎮開發經擴大股本 (不包括庫存股份) 中的權益等於 49.19%。

所發行之認購股份不附有任何產權負擔，並將在所有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近之所有權利，惟認購股份並不享有記錄日期為完成股份認購日期或之前之任何股息、權利權、配發或其他分派。

#### 4. 先決條件

股份認購事項須待達成以下條件後方可作實：

- (a) 於股份認購完成日期前，中國新城鎮開發已取得其股東批准向 Sinopower 配發及發行認購股份；
- (b) 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股份認購完成日期或之前達成；
- (c) 所有購買協議（惟 (i) 中國新城鎮開發與 (ii) Highbridge International LLC 及 Highbridge Asia Opportunities Master Fund, L.P. 之間訂立之購買協議除外）並未根據各自之條款及條件終止；
- (d) 所有現金結算選擇權並未根據各項購買協議之條款及條件獲行使；
- (e) 新加坡、英屬處女群島、香港或其他地區之任何立法、行政或監管當局於股份認購協議日期後並無頒佈或宣佈任何適用於中國新城鎮開發及 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；
- (f) 英屬處女群島公司事務註冊處（或任何其他有關當局）已准許配發及發行認購股份（如需要）；及
- (g) 中國新城鎮開發於股份認購協議內作出之陳述及保證，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，在所有重大方面均為真實及正確無誤，尤如於股份認購協議之完成日期作出般無異。

Sinopower可豁免上文(e)段之條件，按此獲豁免之有關條件視為已達成。

## 5. 代價及認購價

最高數目之認購股份之總代價為約23,127,583新元(約123,501,293港元)，支付方式為於完成股份認購日期前不少於三個營業日，將該等總代價(或新元以外的等值貨幣)以銀行轉賬方式存入在中國新城鎮開發可能書面指定的銀行開立的中國新城鎮開發或其代名人之銀行賬戶。

代價乃經Sinopower與中國新城鎮開發按公平原則磋商後釐定，而釐定時乃以相對於中國新城鎮開發股份於二零零九年五月十五日至二零零九年六月二十五日之期間(大致相當於中國新城鎮開發就購買高孳息票據之事項與票據持有人接洽之期間)30個營業日之加權平均股價約每股0.0984新元(相當於約0.525456港元)之大約20%折讓為基準。

預期認購股份之總代價將由本集團以內部資源撥付。

## 6. 終止

倘於股份認購協議日期起至股份認購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，該等事件可能令股份認購協議項下擬進行之各項交易或其中任何交易按股份認購協議之條款及股份認購協議預計之方式進行屬不明智或不可行，則Sinopower可於股份認購完成前任何時間(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股份認購協議：

- (a) 股份認購協議任何先決條件未達成或(如適用)，未獲Sinopower豁免；
- (b) Sinopower知悉中國新城鎮開發於股份認購協議作出之任何承諾及保證被嚴重違反；
- (c) 已發行之中國新城鎮開發股份在新交所主板之買賣遭新交所暫停超過兩個市場日(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) 推出任何法例或規例或其任何轉變，而對中國新城鎮開發之業務或中國新城鎮開發集團整體有重大或不利影響。

如中國新城鎮開發知悉 Sinopower 於股份認購協議作出之任何陳述、保證或承諾被嚴重違反，中國新城鎮開發有權於股份認購完成前任何時間向 Sinopower 發出書面通知終止股份認購協議。

於發出上述之終止通知後，中國新城鎮開發與 Sinopower 之間之股份認購協議將告終止，訂約各方將獲免除及解除本身之責任，推此舉不影響有關先前違反股份認購協議的任何權利，而股份認購協議將無其他效力，訂約各方亦毋須就股份認購協議對另一方承擔任何責任。

## 7. 完成

股份認購協議將於所有先決條件達成（除非先前獲 Sinopower 豁免）後第三個營業日或訂約各方可能書面同意的其他日期完成，惟於任何情況下不會遲於股份認購協議日期（或訂約各方可能書面同意之其他日期）起計滿四個月當日。

## (B) 可換股債券認購協議

### 1. 日期

二零零九年七月二十八日

### 2. 協議訂約各方

發行人： 中國新城鎮開發，其進一步資料載於下文本公告「有關中國新城鎮開發及本集團之資料」及「中國新城鎮開發之股權架構」內。

認購人： Sinopower，本公司之全資附屬公司

### 3. 協議主題

中國新城鎮開發有條件同意發行及 Sinopower 有條件同意以發行價認購本金總額將由中國新城鎮開發於截止日釐定之債券，而該筆本金金額於任何情況下均不會低於人民幣 300,000,000 元（相等於 340,909,000 港元）；中國新城鎮開發須於截止日上午十時正（香港時間）或之前將債券本金總額知會 Sinopower。

債券構成中國新城鎮開發的直接、無抵押、無條件及非後償責任，並將在任何時間享有同等地位，債券之間無優先或優越地位，最低限度與所有其他現有及未來之無抵押及非後償責任（因法律而構成之後償責任及優先權除外）享有同等地位。

假定將由Sinopower於截止日認購的債券本金總額為人民幣300,000,000元，於該等債券所附換股權全面行使，819,740,935股換股股份將按初步換股價0.07872新元發行。該等數目換股股份佔中國新城鎮開發現有已發行股本約30.49%及中國新城鎮開發經發行有關換股股份而擴大的已發行股本約23.37%（假定除換股股份外，於本公告日期起直至全面行使債券所附換股權止之期間，概無發行及購回其他中國新城鎮開發股份）。

#### 4. 先決條件

Sinopower認購及支付債券的責任須待達成下列先決條件後方可作實：

- (a) 中國新城鎮開發作出的陳述及保證在所有重大方面於截止日均為真實及準確，尤如於截止日作出般無異而中國新城鎮開發已履行其將於截止日或之前履行的可換股債券認購協議項下的所有承諾、協議或承擔（可能已獲Sinopower豁免且豁免繼續生效之責任除外）；
- (b) 新交所已原則上批准換股股份上市及有關批准於截止日或之前並未撤回；
- (c) 中國新城鎮開發已取得其股東於股東大會上批准向Sinopower發行債券；
- (d) 中國新城鎮開發董事會已議決(i)向Sinopower發行債券，(ii)簽立、交付及履行可換股債券認購協議及(iii)指派人選代表中國新城鎮開發簽立及交付可換股債券認購協議及代表中國新城鎮開發就可換股債券認購協議採取任何行動；
- (e) 概無發生可換股債券認購協議所述之違約事件；

- (f) 並無任何就發行及認購債券而言乃屬重大之未解決違約事項，亦無任何就中國新城鎮開發根據債券認購協議或債券應承擔之任何責任（中國新城鎮開發並未於截止日當日或以前明文豁免者）而言乃屬重大之未解決違約事項；及
- (g) 簽立至少一份買賣協議及該買賣協議於截止日或之前並未終止。

如上述任何條件未能於截止日或之前達成，諮詢中國新城鎮開發之意見後，Sinopower有權（惟並非必須）終止可換股債券認購協議，在該情況下，可換股債券認購協議將告終止及並無任何其他效力，訂約各方得免除及解除各自於可換股債券認購協議的責任，惟中國新城鎮開發將仍須負責支付就終止或之前所產生的所有成本及開支，以及仍須負責任何先前違反可換股債券認購協議之事項。可換股債券認購協議之終止將不會影響任何訂約方於可換股債券認購協議項下的任何應計權利或責任。

Sinopower可酌情決定及按其可能認為合適的合理條款，豁免遵守全部或部份上述條件，按此獲豁免的條件或任何部份條件將視為已獲達成。

## 5. 債券主要條款

債券主要條款乃經中國新城鎮開發與Sinopower經公平磋商後釐定，現概述如下：

- (a) 本金額 : 最高為人民幣300,000,000元（約340,909,000港元）
- (b) 利息 : 每年為債券尚未償還本金額之2%
- (c) 到期日 : 發行日屆滿七週年當日
- (d) 換股期間 : 債券持有人有權於發行日後直至到期日營業時間結束時隨時將全部或部份債券兌換為中國新城鎮開發股份，如該債券由中國新城鎮開發因稅務理由要求根據債券條款及條件於到期日前贖回，換股期間直至不遲於指定贖回日期前七個營業日之日期之營業時間結束時為止，或如要求贖回之通知已由債券持有人因應除牌或中國新城鎮開發控制權變

動而根據債券條款及條件發出，換股期間直至發出該項要求贖回通知前一日營業時間結束時為止。如債券換股日期會處於截止過戶期間，該換股日期將押後至截止過戶期間屆滿後新交所第一個營業日。

(e) 換股價 : 初步釐定為每股換股股份0.07872新元，如已發行的中國新城鎮開發股份數目因併股而發生變動，換股價可予調整。

(f) 換股股份 : 於債券換股時將予發行的股份數目，乃以將予換股的債券本金額(按固定匯率 1 新元 = 人民幣4.649元換算為新元)除以換股日期的實際換股價計算。

換股股份將與所有其他當時已發行的中國新城鎮開發股份享有同等地位及附有同等權利及特權，並有權享有宣派或作出之所有股息、權利、配發或其他分派，而確定此等權利之截止過戶日期為Sinopower名稱以有關換股股份持有人身份記入中國新城鎮開發股東名冊之日或之後。中國新城鎮開發已確認將申請或促使申請換股股份於新交所上市。

(g) 贖回 : 債券可於到期日前隨時向Sinopower發出不少於十四日不多於三十日的通知，按中國新城鎮開發因稅務理由選擇全部或部份贖回，贖回時乃按本金額連同直至根據債券條款及條件指定的贖回日(不包括當日)止的應計利息進行。

於發行日後發生有關事件後，Sinopower將有權於有關事件後或根據債券條款及條件由中國新城鎮開發向債券持有人發出通知之日後(視情況而定)第30日屆滿後第十四日，選擇要求中國新城鎮開發按本金金額連同直至指定贖回日(不包括當日)止的應計利息，全部或部份贖回有關債券。

「有關事件」發生於(a)中國新城鎮開發不再在新交所(或如適用,其他證券交易所)上市或不再獲准在新交所(或如適用,其他證券交易所)交易或在新交所(或如適用,其他證券交易所)暫停買賣之期間等於或超過30日;或(b)中國新城鎮開發控制權發生變動。

- (h) 可轉讓性 : 債券可以債券持有人或其書面正式授權的代理正式填妥及簽署的標準格式轉讓表格全部或部份轉讓予第三方。

## 6. 換股價基準

初步換股價每股換股股份0.07872新元乃經Sinopower與中國新城鎮開發按公平原則磋商後釐定,而釐定時乃以相對於中國新城鎮開發股份於二零零九年五月十五日至二零零九年六月二十五日之期間(大致相當於中國新城鎮開發就購買高孳息票據之事項與票據持有人接洽之期間)30個營業日之加權平均股價約每股0.0984新元(相當於約0.525456港元)之大約20%折讓為基準。

## 7. 終止

在諮詢中國新城鎮開發意見後,Sinopower有權(惟並非必須)於下列任何情況下,在向中國新城鎮開發支付發行價前任何時間,向中國新城鎮開發發出通知取消或終止可換股債券認購協議:

- (a) 如Sinopower獲悉,中國新城鎮開發作出的任何陳述及保證遭違反,或中國新城鎮開發未能履行其須於截止日或之前履行的可換股債券認購協議中的任何承諾或協議;
- (b) 如可換股債券認購協議的任何先決條件尚未達成或尚未獲Sinopower豁免;或
- (c) 如Sinopower合理地認為:
  - (i) 中國新城鎮開發之情況、財務或其他方面或其盈利、業務或營運或物業發生變動或出現可能涉及變動之發展,對中國新城鎮開發造成嚴重及不利影響;或

- (ii) 施行任何並非於本公佈日期生效之新法律或監管限制或現行法律或監管限制之釋義出現任何變動，會嚴重及不利影響中國新城鎮開發，或債券或換股股份的發行或交付；或
- (iii) 發生有關發行人的已發行及發行在外的任何債券、債權證、債券或其他類似證券的違約事件；或
- (iv) 可能引起金融、政治(包括但不限於因軍事行動而產生變動)、財務(包括但不限於證券市場狀況、任何金融市場的外匯狀況及利率)或新加坡或國際經濟狀況(包括但不限於證券、債券、貨幣及利率市場的變動或發展情況)變化的任何變動或發展情況，或該等變動或發展情況一併發生，而此等事件可能阻礙或延後Sinopower行使出售、轉讓或以其他方式處置任何已認購或將由其認購的債券的權利或嚴重及不利影響或可能重大或不利影響中國新城鎮開發的財務狀況。

於接獲根據上述條款發出之終止通知後，可換股債券認購協議將就告終止及並無其他效力，訂約各方將獲免除及解除各自於可換股債券認購協議項下之責任，惟根據可換股債券認購協議，中國新城鎮開發仍須負責支付有關終止或於終止之前產生的所有成本及費用，而終止不會影響截至實際終止日期應計或產生的任何權利或責任，亦不會影響就有關終止前發生的任何作為或不作為應計的任何權利或責任。

## 8. 完成

可換股債券認購將於截止日期完成。

## (C) 中國新城鎮開發及本集團之資料

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的新城鎮項目。

於二零零九年三月五日，本公司宣佈已就以每股中國新城鎮開發股份0.051新元認購680,000,000股中國新城鎮開發股份(「二零零九年三月之認購事項」)訂立協議。於緊接二零零九年三月之認購事項前，本集團於中國新城鎮開發約32.03%股權中擁有權益，而於該認購後，本集團於中國新城鎮開發之股權增加至約49.19%。

於二零零八年十二月三十一日，中國新城鎮開發之經審核綜合資產淨值為人民幣2,076,000,000元（相等於約2,359,000,000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除稅後綜合虧損淨額分別為人民幣291,000,000元（相等於約330,000,000港元）及人民幣272,000,000元（相等於約309,000,000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經審核除稅前及除稅後綜合虧損淨額分別為人民幣1,133,000,000元（相等於約1,288,000,000港元）及人民幣987,000,000元（相等於約1,122,000,000港元）。

本集團為綜合物業發展商，主要在中華人民共和國上海、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。

#### **(D) 進行認購事項之原因**

於本公佈日期，已發行之中國新城鎮開發股份總額為2,688,177,500股。於配售事項完成後，已發行之中國新城鎮開發股份總額將為2,991,609,671股。倘Sinopower不認購任何額外中國新城鎮開發股份，Sinopower於中國新城鎮開發之股權將由49.19%攤薄至44.20%。由於本集團持有中國新城鎮開發作為一項長期投資，並看好其業務及前景，經考慮上文「股份認購協議」一段項下「協議主題」分段所披露之調整機制後，董事認為，股份認購將有助本集團避免受到配售事項之攤薄影響，並可讓本集團維持於中國新城鎮開發49.19%之現有股權。

董事亦認為，中國新城鎮開發股份已一直於新交所以低估之價格買賣，鑑於中國新城鎮開發擬為購買事項籌集資金及為發展籌集額外股本，董事認為，Sinopower認購可日後自行酌情以較低價格轉換為中國新城鎮開發股份之債券為一個良機，將給予本公司靈活性以提高其於中國新城鎮開發之長期投資之回報，長遠而言將對本公司及股東有利。

董事認為，認購事項按正常商業條款進行，認購事項之條款（包括認購價、發行價及換股價）公平及合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## (E) 中國新城鎮開發之股權架構

中國新城鎮開發目前由本公司透過 Sinopower 擁有約 49.19%，於配售事項及股份認購完成後，本公司仍將擁有中國新城鎮開發全部已發行股本約 49.19% 之權益（假設除以配售事項方式將予發行之 303,432,171 股中國新城鎮開發股份及認購股份外，於股份認購協議日期後直至股份認購完成期間，中國新城鎮開發概無配發及發行任何中國新城鎮開發股份）。因此，緊隨配售事項及認購事項完成後，中國新城鎮開發仍將為本公司之聯營公司，而本公司將按權益會計法將中國新城鎮開發之資產及負債總額計入本公司之財務報表。然而，於配售事項及認購事項完成後，倘 Sinopower 悉數行使債券附有之換股權，則 Sinopower 於中國新城鎮開發之股權將增至 59.34%（假設於配售事項及認購事項完成後，除換股股份外，中國新城鎮開發並無發行或購回其他中國新城鎮開發股份），而中國新城鎮開發屆時將成為本公司之間接非全資附屬公司。於本公告日期，本公司無意行使債券附有之換股權。若日後因 Sinopower 將持有之任何債券轉換為中國新城鎮開發股份，Sinopower 於中國新城鎮開發之股權增加並令致中國新城鎮開發變為本集團之附屬公司，本公司將就此另行作出公告並遵守上市規則規定。

下表顯示在以下情況下 Sinopower 於中國新城鎮開發之權益之變化：

	於本公告日期	緊隨配售事項 完成後但於認購 事項完成前	緊隨配售事項 及認購事項 完成後	假設債券 悉數轉換 (附註)
Sinopower	1,322,401,000 (49.19%)	1,322,401,000 (44.20%)	1,616,196,512 (49.19%)	2,435,937,447 (59.34%)
票據持有人	655,275,756 (24.38%)	958,707,927 (32.05%)	958,707,927 (29.18%)	958,707,927 (23.34%)
其他股東	710,500,744 (26.43%)	710,500,744 (23.75%)	710,500,744 (21.63%)	710,500,744 (17.32%)
<b>總計</b>	<b>2,688,177,500</b> <b>(100%)</b>	<b>2,991,609,671</b> <b>(100%)</b>	<b>3,285,405,183</b> <b>(100%)</b>	<b>4,105,146,118</b> <b>(100%)</b>

附註：假設於配售事項及認購事項完成後，除換股股份外，中國新城鎮開發並無發行或購回其他中國新城鎮開發股份。

## (F) 一般資料

股份認購及可換股債券認購並非互為條件。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，除上文所載中國新城鎮開發由 Sinopower 擁有 49.19% 外，中國新城鎮開發及其最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）。

除 (i) 二零零九年三月之認購事項（詳情於本公司日期為二零零九年三月五日之公告披露），及 (ii) 認購事項外，本集團於本公告日期前 12 個月內並無購入任何中國新城鎮開發股份。

經計及二零零九年三月認購事項，根據上市規則第 14.07 條計算的適用比率大於 5% 惟小於 25%，故認購事項根據上市規則第十四章構成本公司之須予披露交易。

## (G) 釋義

除另有指明外，本公告內以下詞彙具有下列涵義：

「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而向新交所提出之申請
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	債券之持有人
「債券」	指	二零一六年到期本金總額最多為人民幣 300,000,000 元之 2% 可換股債券
「營業日」	指	新加坡及香港商業銀行開門營業的日子（不包括星期六、星期日及已刊憲的公眾假期）
「截止過戶期間」	指	中國新城鎮開發股東名冊全面或為確定中國新城鎮開發股份所附有之任何股息或其他權利而暫停辦理過戶登記手續之期間
「現金結算選擇權」	指	Highbridge 現金結算選擇權及 OZF 現金結算選擇權

「可換股債券認購」	指	根據可換股債券認購協議之條款及條件認購債券
「可換股債券認購協議」	指	中國新城鎮開發(作為發行人)與Sinopower(作為認購人)就認購債券於二零零九年七月二十八日訂立之認購協議
「截止日」	指	二零零九年七月三十一日(或中國新城鎮開發與Sinopower可能同意之較後日期), 債券之認購將於該日進行
「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
「中國新城鎮開發集團」	指	中國新城鎮開發及其附屬公司
「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
「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
「換股日期」	指	債券轉換為換股股份之日期
「換股價」	指	債券換股時發行中國新城鎮開發股份之價格, 初步定為每股換股股份0.07872新元, 惟可按債券之條款及條件規定之方式調整
「換股股份」	指	按債券之條款及條件轉換債券而將由中國新城鎮開發發行之中國新城鎮開發股份
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「Highbridge 現金結算選擇權」	指	根據及按照(i) 中國新城鎮開發與(ii) Highbridge International LLC及Highbridge Asia Opportunities Master Fund, L.P訂立之購買協議之條款及條件，中國新城鎮開發可酌情行使之選擇權，以全數以現金向Highbridge International LLC及Highbridge Asia Opportunities Master Fund, L.P任何一方支付就購回本金總額人民幣123,130,000元(相當於約139,920,455港元)之高孳息票據連同其所有應計及未付利息而應付之代價
「高孳息票據」	指	中國新城鎮開發於二零零八年九月向票據持有人發行之二零一一年到期本金總額人民幣593,300,000元(相當於約674,204,545港元)之17.75%美元結算優先有抵押擔保票據
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「發行日」	指	債券之發行日期
「發行價」	指	相等於債券本金額100%之金額
「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
「到期日」	指	截止日屆滿七週年當日
「票據持有人」	指	OZ Master Fund, Ltd.、OZ Asia Master Fund, Ltd.、OZ Global Special Investments Master Fund, L.P.、Forum Asian Realty Income II, L.P.、Highbridge International LLC及Highbridge Asia Opportunities Master Fund, L.P。經董事作出所有合理查詢後之所知、所悉及所信，於本公告日期，除本公告所披露者外，票據持有人獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)。

「OZF 現金結算選擇權」	指	<p>中國新城鎮開發可行使之選擇權（在中國新城鎮開發不獲其股東批准配售事項之情況下），以：</p> <p>(a) 就購回本金總額人民幣382,810,000元（相當於約435,011,364港元）之高孳息票據連同其所有應計及未付利息，全數以現金支付應付(i) OZ Master Fund, Ltd.、OZ Asia Master Fund, Ltd.及OZ Global Special Investments Master Fund, L.P.或(ii) Forum Asian Realty Income II, L.P.各自之全部代價；或</p> <p>(b) 全數以現金向OZ Master Fund, Ltd.、OZ Asia Master Fund, Ltd.、OZ Global Special Investments Master Fund, L.P.及Forum Asian Realty Income II, L.P.購回總額最多為人民幣270,690,000元（相當於約307,602,273港元）之高孳息票據連同其所有應計及未付利息</p>
「配售事項」	指	<p>作為購買事項代價之一部份，以私人配售方式向票據持有人配發及發行總數為303,432,171股中國新城鎮開發股份</p>
「購買事項」	指	<p>向票據持有人購回本金總額人民幣505,940,000元（相當於約574,931,818港元）之高孳息票據連同其所有應計及未付利息</p>
「購買協議」	指	<p>中國新城鎮開發於股份認購協議日期或前後就購買事項與票據持有人各自訂立之獨立購買協議</p>
「人民幣」	指	<p>人民幣，中華人民共和國法定貨幣</p>
「新元」	指	<p>新加坡元，新加坡共和國法定貨幣</p>
「新交所」	指	<p>新加坡證券交易所有限公司</p>
「股東」	指	<p>本公司股份持有人</p>
「股份認購」	指	<p>根據股份認購協議之條款及條件認購認購股份</p>

「股份認購協議」	指	中國新城鎮開發(作為發行人)與Sinopower(作為認購人)就發行認購股份於二零零九年七月二十八日訂立之認購協議
「Sinopower」	指	Sinopower Investment Limited, 本公司之全資附屬公司
「買賣協議」	指	中國新城鎮開發將與(a) OZ Master Fund, Ltd.、OZ Asia Master Fund, Ltd及OZ Global Special Investments Master Fund, L.P.、(b) Forum Asian Realty Income II, L.P.及(c) Highbridge International LLC及Highbridge Asia Opportunities Master Fund, L.P.分別就出售及購回尚未償還之高孳息票據而訂立之買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	股份認購及可換股債券認購之統稱
「認購價」	指	每股認購股份0.07872 新元
「認購股份」	指	最多為293,795,512股之中國新城鎮開發新股份
「%」	指	指百分比

承董事會命  
上置集團有限公司  
主席  
施建

香港，二零零九年七月二十八日

於本公告日期，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、蔣旭東先生及余偉亮先生；兩名為非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生；及三名為獨立非執行董事，即姜燮富先生、葉怡福先生及潘龍清先生。

於本公告內，人民幣已按人民幣0.88元兌1港元之匯率從人民幣折算為港元，而新元已按1新元兌5.34港元之匯率從新元折算為港元，惟僅作說明之用。本公司並無作出聲明，表示任何人民幣、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。