

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份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 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)

**宣派特別股息
實物分派中國新城鎮發展有限公司股份**

於二零一二年八月三十一日，董事會決議向於記錄日期名列本公司股東名冊之股東按彼等各自持有本公司股權之比例以實物分派所有相關股份之形式分派特別股息。

儘管上市規則或本公司之細則概無如此規定，本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准上置分派。

本公司將於二零一二年九月三日或之前將一份載有(其中包括)華通分派及上置分派之詳情以及股東特別大會通告之通函寄發予股東。

茲提述本公司日期為二零一二年八月三十一日之中期業績公告，其中載述，本公司建議以實物分派所有相關股份之形式向股東分派特別股息。

* 僅供識別

上置分派

於二零一二年八月三十一日，董事會決議向於記錄日期名列本公司股東名冊之股東按彼等各自持有本公司股權之比例以實物分派所有相關股份（即本公司全資附屬公司華通目前持有之2,658,781,817股中國新城鎮股份）之形式分派特別股息，分派基準如下：

每持有3股股份 1.408075股中國新城鎮股份

分派之上述基準乃經考慮現有已發行股份數目及相關股份數目後釐定，且股東須持有至少三股股份以使其可獲分派至少一股相關股份。

根據於本公告日期在聯交所買賣之收市價每股中國新城鎮股份0.33港元，於本公告日期根據上置分派將予分派之相關股份市值總額約為877,397,999港元，相等於每股股份分派約0.154888港元（假設自本公告日期起至上置分派完成止，已發行股份數目保持不變）。

於本公告日期，相關股份佔已發行中國新城鎮股份總數約59.20%。由於相關股份目前由華通持有，於股東特別大會上通過普通決議案批准上置分派後，華通將首先進行華通分派，據此，所有相關股份將分派予本公司。相關股份轉讓予本公司後，本公司屆時將進行上置分派。

根據上置分派將予分派之相關股份在所有方面將各自及與當時已發行之其餘中國新城鎮股份享有同等權益，惟於記錄日期前已由中國新城鎮宣派、派付或作出之任何股息或分派除外。根據上置分派對相關股份享有之零碎配額將不會根據上置分派予以轉讓，惟可由本公司保留以供於市場出售。據此取得之所得款項將歸撥本公司所有。

待於股東特別大會上通過普通決議案批准上置分派後，預期根據上置分派所分派之相關股份之股票將於二零一二年十月九日或之前以普通郵遞方式寄發，郵誤風險概由相關股東承擔。

海外股東之權利

根據上置分派，倘董事會根據法律意見認為因相關地區法律之法律限制或該等地區有關監管機構或證券交易所之規定而必需或適宜不向海外股東轉讓相關股份，則有關轉讓將不會進行。因此，若干海外股東（「非合資格股東」）將不會根據上置分派收取中國新城鎮股份。取而代之，另行轉讓予該等非合資格股東的中國新城鎮股份將被安排於市場出售，而出售之任何所得款項（經扣除開支後）將會以港元分發派予有關非合資格股東，惟不足100港元之任何金額將會撥歸本公司所有。

根據於本公告日期之本公司股東名冊，合共兩名海外股東之登記地址位於澳門（「澳門股東」）。

董事會向本公司有關澳門法律之法律顧問諮詢有關擴大上置分派予澳門股東之可行性，且本公司已獲意見，澳門法律並無限制向澳門股東作出上置分派，並且澳門法律並無限制、約束或禁止向澳門股東提出上置分派之任何要約。有鑒於此，董事會已決定擴大上置分派至澳門股東，惟有關澳門股東須於記錄日期仍為股東。

進行上置分派之理由及裨益

董事會於決定進行上置分派時，已考慮下列事項：

1. 由於本公司上一次已宣派截至二零一零年十二月三十一日止年度之股息，故本公司於過去一年多並無向股東宣派股息。因此，董事會認為，上置分派將允許本公司感謝及回報股東對本公司之持續支持，且透過上置分派，本公司將可向股東回報價值，同時保留倘宣派現金股息而分派之現金。
2. 中國新城鎮集團之財務業績較為波動，並於二零一一年財政年度及二零一二年上半年錄得虧損。於上置分派完成後，中國新城鎮集團之財務業績將不再合併計入本公司之財務報表且將不會對本公司之財務業績產生較大影響。
3. 中國新城鎮於二零零七年在新交所上市，並於二零一零年十月以介紹形式於聯交所主板上市。自中國新城鎮於聯交所上市以來，由於中國新城鎮大部分公眾股東並無將其中國新城鎮股份移往香港股東名冊分冊且繼續於新交所買賣中國新城鎮股份，故中國新城鎮股份之交易

量並不活躍。於上置分派完成後，相關股份將由股東直接持有。隨著中國新城鎮香港公眾股東人數增加，中國新城鎮股份於聯交所之交易量有希望增加。

- 由於中國新城鎮亦於聯交所上市，董事會認為，倘股東獲准直接持有兩家公司之上市股份而並非僅透過彼等於本公司之股權而間接擁有中國新城鎮之權益，將符合股東之利益。於上置分派完成後，股東將直接持有中國新城鎮股份，從而擁有從事不同業務之兩間獨立上市公司之股份並分享回報，而不會令股東產生任何額外投資成本。

鑒於以上所述，董事會認為上置分派符合本公司及股東之利益。

本集團進行上置分派之財務影響

盈利

上置分派將按賬面值入賬為實物分派。因此，本公司並無因上置分派而預期確認任何收益或虧損。

於上置分派完成後，中國新城鎮將不再為本公司之附屬公司，而本集團將不再於其中擁有任何權益。中國新城鎮集團之財務業績將不再合併計入本集團之財務報表。截至二零一二年六月三十日止半年，本公司之除稅後綜合純利約為212,595,000港元，而中國新城鎮之除稅後綜合虧損淨額約為人民幣32,620,000元（約40,000,000港元）。假設上置分派已於上述截至二零一二年六月三十日止財政期間開始時進行，則本公司於截至該日止期間之綜合純利將增加的金額等於中國新城鎮綜合虧損金額。

資產及負債

如上文所述，於上置分派完成後，中國新城鎮之財務業績將不再合併計入本集團之財務報表。因此，於上置分派完成後，本集團之資產總值與負債總額均將減少，減少額等於中國新城鎮集團資產總值與負債總額之金額。於二零一二年六月三十日，中國新城鎮綜合資產總值與綜合負債總額分別約為人民幣11,234,260,000元（約13,741,000,000港元）及人民幣8,237,850,000元（約10,076,000,000港元）。

中國新城鎮之股權架構

下表載列中國新城鎮(a)於本公告日期；(b)緊隨華通分派完成後及(c)緊隨上置分派完成後之股權架構，乃假設已發行中國新城鎮股份數目於整個期間保持不變：

	於本公告日期		緊隨華通分派完成後		緊隨上置分派完成後	
	所持中國新城鎮股份數目	概約%	所持中國新城鎮股份數目	概約%	所持中國新城鎮股份數目	概約%
華通	2,658,781,817	59.20	0	0	0	0
本公司	0	0	2,658,781,817	59.20	0	0
上置投資	0	0	0	0	1,468,356,862	32.70
本公司董事						
施建	0	0	0	0	6,104,939	0.14
李耀民	4,147,500	0.09	4,147,500	0.09	6,575,173	0.15
虞海生	0	0	0	0	2,926,961	0.06
中國新城鎮其他股東	1,827,911,859	40.71	1,827,911,859	40.71	3,006,877,241	66.95
					(附註)	
	<u>4,490,841,176</u>	<u>100</u>	<u>4,490,841,176</u>	<u>100</u>	<u>4,490,841,176</u>	<u>100</u>

附註：於3,006,877,241股中國新城鎮股份中，1,090股中國新城鎮股份及75,097股中國新城鎮股份(分別佔已發行中國新城鎮股份總數之約0.000024%及0.0017%)分別由本公司董事施建先生之配偶司曉東女士及本公司獨立非執行董事卓福民先生之配偶何佩佩女士持有。

於本公告日期，本公司控股股東上置投資持有本公司已發行股本之約55.23%。因此，上置投資於中國新城鎮之實際權益為約32.70%。假設已發行中國新城鎮股份數目自本公告日期起至上置分派完成止維持不變，緊隨上置分派完成後，上置投資將直接持有已發行中國新城鎮股份總數約32.70%。

於上置分派完成後，華通及本公司將不再擁有中國新城鎮的任何股權，中國新城鎮將不再為本公司之附屬公司，且中國新城鎮集團之財務業績將不再合併至本公司之財務報表。

有關中國新城鎮及本集團之資料

中國新城鎮為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板及新交所上市。中國新城鎮集團之主要業務為在中國上海、無錫及瀋陽規劃及開發大型的新城鎮項目。

中國新城鎮截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合除稅前及除稅後之純利分別為人民幣 550,157,000 元 (約 673,000,000 港元) 及人民幣 361,582,000 元 (約 442,000,000 港元)，而中國新城鎮截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合除稅前及除稅後之虧損淨額分別為人民幣 239,656,000 元 (約 293,000,000 港元) 及人民幣 233,180,000 元 (約 285,000,000 港元)。

本集團主要於中國從事房地產開發、大規模新城鎮開發建設、物業租賃及酒店經營業務。於上置分派完成後，餘下集團將繼續主要於中國從事房地產開發、物業租賃及酒店經營業務。

近年來，本集團已持續加強其作為物業開發為主營業務架構的綜合性房地產開發商之市場地位。繼續以上海作為其房地產業務之基地，本集團將繼續擴展其物業組合至其他高增長市場，如一些擁有強大經濟發展潛質的市場，包括瀋陽及海口。本集團繼續作為主力中至高端之住宅物業開發商之同時，本集團亦以興建更多高質素之商業物業，例如辦公室大樓、酒店及購物中心為目標，期望成為一間全面綜合跨地之開發商。

股東特別大會

儘管上市規則或本公司細則概無如此規定，本公司將召開股東特別大會，以(其中包括)考慮及酌情批准上置分派。概無股東或其聯繫人須於股東特別大會上就將予提呈之有關批准上置分派之普通決議案放棄投票。

本公司將於二零一二年九月三日或之前將一份載有(其中包括)華通分派及上置分派之詳情以及股東特別大會通告之通函寄發予股東。

上置分派之預期時間表

進行上置分派之預期時間表如下：

股東特別大會日期	二零一二年九月二十一日(星期五)
以附權基準買賣附帶上置分派權利之股份之最後日期	二零一二年九月二十四日(星期一)
以除權基準買賣除上置分派權利之股份開始日期	二零一二年九月二十五日(星期二)
遞交股份過戶文件以取得上置分派權利之截止日期	二零一二年九月二十六日(星期三) 下午四時三十分
暫停辦理本公司股東登記手續	二零一二年九月二十七日(星期四) 至二零一二年九月二十八日(星期五)
記錄日期	二零一二年九月二十八日(星期五)
重新辦理本公司股東登記手續	二零一二年十月三日(星期三)
向股東寄發根據上置分派所分派之相關股份之股票	二零一二年十月九日 (星期二)或之前

暫停辦理本公司股東登記手續

本公司將於二零一二年九月二十七日(星期四)至二零一二年九月二十八日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間概不辦理任何股份過戶事宜。

為符合資格參與上置分派，所有過戶文件連同相關股份之股票，須於二零一二年九月二十六日(星期三)下午四時三十分前，送交本公司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。

釋義

於本公告內，除文義另有界定外，以下詞彙具下列涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「中國新城鎮」	指	中國新城鎮發展有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所及新交所上市
「中國新城鎮集團」	指	中國新城鎮及其附屬公司
「中國新城鎮股份」	指	中國新城鎮無票面面值之股份
「本公司」	指	上置集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「海外股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊且於該日在該股東名冊上所示地址為於香港以外之股東
「中國」	指	中華人民共和國（就本公告而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區）
「記錄日期」	指	二零一二年九月二十八日
「相關股份」	指	2,658,781,817股中國新城鎮股份，佔本公告日期已發行中國新城鎮股份總數之約59.20%
「餘下集團」	指	上置分派完成後之本集團

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一二年九月二十一日(星期五)上午十時正於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓25樓2501室召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准上置分派
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「華通」	指	華通投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「華通分派」	指	華通向本公司以實物分派華通所持有之所有相關股份之形式而向華通之唯一股東本公司建議分派股息
「上置分派」	指	本公司向於記錄日期名列本公司股東名冊之股東按彼等各自持有本公司股權之比例以實物分派所有相關股份之形式建議分派特別股息
「上置投資」	指	上置投資控股有限公司，本公司之控股股東，於本公告日期持有本公司已發行股本約55.23%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
 上置集團有限公司
 主席
 施建

香港，二零一二年八月三十一日

於本公告日期，董事會包括七名執行董事，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、張宏飛先生及施力舟先生；兩名非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生及四名獨立非執行董事，即姜燮富先生、卓福民先生、袁普先生及陳尚偉先生。

於本公告內，人民幣已按人民幣0.8176元兌1港元之匯率換算為港元，僅作說明用途，並不表示任何人民幣或港元金額已按照、可能已按照或可能按照上述匯率或任何其他匯率換算。