
此乃要件 請即處理

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，應諮詢閣下之股票經紀或其他證券註冊交易商、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(「本公司」)之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



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

董事會函件載於本通函第4至12頁。

本公司謹訂於二零一二年九月二十一日(星期五)上午十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22至23頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務須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，閣下隨後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

二零一二年九月三日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	4
附錄 – 中國新城鎮集團之財務資料	13
股東特別大會通告	22

釋 義

除非文義另有所指，否則本通函內下列詞語具有以下所載之涵義：

「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
「董事」	指	本公司董事
「該等分派」	指	華通分派及上置分派
「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
「港元」		指香港法定貨幣港元
「最後實際可行日期」	指	二零一二年八月三十一日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料而言之最後實際可行日期
「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（就本通函而言，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

釋 義

「相關股份」	指	2,658,781,817股中國新城鎮股份，佔本通函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
「新加坡守則」	指	新加坡收購及合併守則
「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，於本通函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
「收購守則」	指	香港收購及合併守則

釋 義

「%」 指 百分比

於本通函內，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。



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

虞海生先生

蔣旭東先生

時品仁先生

張宏飛先生

施力舟先生

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

卓福民先生

袁 普先生

陳尚偉先生

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

宣派特別股息

實物分派中國新城鎮發展有限公司股份

I · 緒言

本公司於二零一二年八月三十一日宣佈，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。

* 僅供識別

本通函旨在向閣下提供(其中包括)上置分派之詳情;及股東特別大會通告。

II · 上置分派

1. 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。

根據於最後實際可行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,於本通函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(假設自本通函日期起至上置分派完成止,已發行股份數目保持不變)。

於最後實際可行日期,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。

2. 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。

根據於最後實際可行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。

董事會函件

3. 中國新城鎮之股權架構

下表載列中國新城鎮(a)於最後實際可行日期；(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：—

	於最後實際可行日期		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)	
	4,490,841,176	100	4,490,841,176	100	4,490,841,176	100

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%)分別由董事施建先生之配偶司曉東女士及獨立非執行董事卓福民先生之配偶何佩佩女士持有。

於本通函日期，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最後實際可行日期起至上置分派完成止維持不變，於上置分派完成後，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內。

III. 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聯交所上市，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。
4. 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。

IV. 本集團進行上置分派之財務影響

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）。

V. 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

VI. 股東特別大會

本公司謹訂於二零一二年九月二十一日(星期五)上午十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22至23頁，會上將提呈一項普通決議案供股東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。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東特別大會上就將予提呈之普通決議案進行之所有表決均須以投票表決方式進行。本公司將按上市規則第13.39(5)條規定之方式宣佈投票結果。

無論閣下能否出席股東特別大會，務須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，閣下隨後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。

VII. 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。

VIII. 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223,180,000元(約285,000,000港元)。有關中國新城鎮集團之其他財務資料，請參閱附錄。

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。

IX. 收購守則及新加坡守則之涵義

由於該等分派，證券及期貨事務監察委員會已豁免上置投資就中國新城鎮股份作出全面收購建議之義務。證券業協會亦已確認，於該等分派完成後，本公司及上置投資以及彼等各自一致行動人士將毋須根據新加坡守則第14.1條就中國新城鎮已發行股本作出全面收購建議。

X. 推薦建議

董事認為，上置分派符合本公司及股東之整體利益，因此，建議所有股東於股東特別大會上投票贊成將予提呈之普通決議案。

XI. 責任聲明

董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別地承擔全部責任。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屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，致使本通函或其所載任何聲明產生誤導。

XII. 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
上置集團有限公司
主席
施建

二零一二年九月三日

1. 中國新城鎮集團之財務資料概要

以下為摘自於二零一二年三月二十七日刊發的中國新城鎮二零一一年年報之中國新城鎮集團截至二零一一年十二月三十一日止財政年度之合併綜合收益表及財務狀況表之概要。

合併綜合收益表

截至2011年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

	截至2011年 12月31日 止年度	截至2010年 12月31日 止年度
收入	640,532	1,479,889
銷售成本	<u>(303,665)</u>	<u>(567,278)</u>
毛利	336,867	912,611
其他收入	26,355	13,130
銷售及分銷成本	(161,369)	(65,223)
管理費用	(136,055)	(178,224)
其他開支	(222,544)	(44,544)
購回優先票據虧損	—	(4,177)
已竣工投資物業公允價值(虧損)/收益	(24,107)	16,168
在建投資物業公允價值虧損	<u>(9,264)</u>	<u>(1,723)</u>
經營(虧損)/溢利	(190,117)	648,018
財務成本	(48,648)	(97,861)
分佔共同控制實體的虧損	<u>(891)</u>	<u>—</u>
除稅前(虧損)/溢利	(239,656)	550,157
所得稅	<u>6,476</u>	<u>(188,575)</u>
除稅後(虧損)/溢利	(233,180)	361,582
其他綜合收入	<u>—</u>	<u>—</u>
綜合收入總額	<u><u>(233,180)</u></u>	<u><u>361,582</u></u>

	截至2011年 12月31日 止年度	截至2010年 12月31日 止年度
以下人士應佔(虧損)/溢利：		
母公司擁有人	(200,727)	246,794
非控股權益	<u>(32,453)</u>	<u>114,788</u>
	<u>(233,180)</u>	<u>361,582</u>
以下人士應佔綜合收入總額：		
母公司擁有人	(200,727)	246,794
非控股權益	<u>(32,453)</u>	<u>114,788</u>
	<u>(233,180)</u>	<u>361,582</u>
母公司普通股權持有人應佔每股 (虧損)/盈利(每股人民幣)：		
每股基本(虧損)/盈利	(0.0514)	0.0678
每股攤薄(虧損)/盈利	<u>(0.0514)</u>	<u>0.0644</u>

財務狀況表

於2011年12月31日

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

	本集團		本公司	
	2011年 12月31日	2010年 12月31日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
資產				
非流動資產				
於附屬公司的投資	—	—	2,591,259	2,617,549
於聯營公司的投資	200	200	—	—
於共同控制實體的投資	39,109	—	—	—
物業、廠房及設備	1,324,933	1,175,322	134	198
已竣工投資物業	684,000	679,000	—	—
在建投資物業	100,000	95,000	—	—
預付土地租賃款項	239,555	236,285	—	—
非流動預付款	510,000	—	—	—
非流動應收賬款項	69,903	93,257	—	—
遞延稅項資產	131,823	120,010	—	—
其他資產	47,475	48,476	—	—
非流動資產總額	3,146,998	2,447,550	2,591,393	2,617,747
流動資產				
待售土地開發	4,998,936	3,590,414	—	—
待售開發中物業	994,202	74,094	—	—
預付土地租賃款項	796,890	326,232	—	—
存貨	4,922	4,032	—	—
應收附屬公司款項	—	—	398,545	496,312
預付款項	38,668	254,155	—	—
其他應收款項	32,595	368,434	2	4
應收賬款	65,432	485,890	—	26
現金及銀行結餘	537,387	1,381,049	9,349	102,730
流動資產總額	7,469,032	6,484,300	407,896	599,072
資產總額	10,616,030	8,931,850	2,999,289	3,216,819

	本集團		本公司	
	2011年 12月31日	2010年 12月31日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
權益及負債				
權益				
母公司擁有人應佔權益：				
股本	2,801,180	2,778,853	2,801,180	2,778,853
其他儲備	591,731	608,807	1,925,144	1,942,220
累計虧損	(904,340)	(641,653)	(1,937,702)	(1,679,381)
	<u>2,488,571</u>	<u>2,746,007</u>	<u>2,788,622</u>	<u>3,041,692</u>
非控股權益	537,075	551,519	—	—
	<u>3,025,646</u>	<u>3,297,526</u>	<u>2,788,622</u>	<u>3,041,692</u>
權益總額				
非流動負債				
計息銀行及其他借貸	2,383,100	1,698,300	—	—
出售高爾夫俱樂部會籍				
遞延收入	521,885	538,176	—	—
遞延稅項負債	21,151	19,625	—	—
	<u>2,926,136</u>	<u>2,256,101</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
非流動負債總額				
流動負債				
計息銀行及其他借貸	757,243	470,289	162,253	170,299
應付賬款	2,086,912	917,806	—	—
其他應付款項及應計款項	602,570	569,771	3,704	4,828
應付關聯方款項	53,548	—	44,710	—
客戶墊款	46,906	5,523	—	—
土地開發產生的遞延收入	594,968	895,670	—	—
即期所得稅負債	522,101	519,164	—	—
	<u>4,664,248</u>	<u>3,378,223</u>	<u>210,667</u>	<u>175,127</u>
流動負債總額				

	本集團		本公司	
	2011年 12月31日	2010年 12月31日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
負債總額	<u>7,590,384</u>	<u>5,634,324</u>	<u>210,667</u>	<u>175,127</u>
權益及負債總額	<u>10,616,030</u>	<u>8,931,850</u>	<u>2,999,289</u>	<u>3,216,819</u>
流動資產淨額	<u>2,804,784</u>	<u>3,106,077</u>	<u>197,229</u>	<u>423,945</u>
資產總額減流動負債	<u>5,951,782</u>	<u>5,553,627</u>	<u>2,788,622</u>	<u>3,041,692</u>

以下為摘自於二零一二年八月十三日刊發的中國新城鎮中期業績公告之中國新城鎮集團截至二零一二年六月三十日止六個月之合併綜合收益表及財務狀況表之概要。

中期合併綜合收益表

截至2012年6月30日止六個月

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	截至6月30日止六個月	
	2012年	2011年
收入	124,280	314,833
銷售成本	<u>(92,510)</u>	<u>(135,801)</u>
毛利	31,770	179,032
其他收入	4,453	8,938
銷售及分銷成本	(38,796)	(38,226)
管理費用	(60,855)	(76,284)
其他開支	(2,676)	(1,066)
已竣工投資物業公允價值收益／(虧損)	62,198	(12,518)
在建投資物業公允價值虧損	<u>—</u>	<u>(4,856)</u>
經營溢利	(3,906)	55,020
財務成本	(35,276)	(28,717)
分佔共同控制實體之收益	<u>285</u>	<u>—</u>
除稅前溢利／(虧損)	(38,897)	26,303
所得稅	<u>6,274</u>	<u>(8,985)</u>
除稅後溢利／(虧損)	(32,623)	17,318
其他綜合收益	<u>—</u>	<u>—</u>
綜合收益總額	<u><u>(32,623)</u></u>	<u><u>17,318</u></u>
以下人士應佔溢利：		
母公司擁有人	(30,690)	5,120
非控股權益	<u>(1,933)</u>	<u>12,198</u>
	<u><u>(32,623)</u></u>	<u><u>17,318</u></u>

	截至6月30日止六個月	
	2012年	2011年
以下人士應佔綜合收益總額：		
母公司擁有人	(30,690)	5,120
非控股權益	<u>(1,933)</u>	<u>12,198</u>
	<u><u>(32,623)</u></u>	<u><u>17,318</u></u>
母公司普通股權持有人應佔每股		
盈利／(虧損)：		
每股基本盈利／(虧損)	(0.0079)	0.0013
每股攤薄盈利／(虧損)	<u>(0.0079)</u>	<u>0.0013</u>

財務狀況表

截至2012年6月30日止六個月

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	本集團		本公司	
	2012年 6月30日	2011年 12月31日	2012年 6月30日	2011年 12月31日
非流動資產				
於附屬公司的投資	—	—	2,591,259	2,591,259
於聯營公司的投資	200	200	—	—
於共同控制實體的投資	58,894	39,109	—	—
物業、廠房及設備	1,368,063	1,324,933	104	134
已竣工投資物業	747,031	684,000	—	—
在建投資物業	100,030	100,000	—	—
預付土地租賃款項	258,114	239,555	—	—
非流動預付款項	500,000	510,000	—	—
非流動應收賬款	54,417	69,903	—	—
遞延稅項資產	138,110	131,823	—	—
其他資產	46,536	47,475	—	—
非流動資產總額	<u>3,271,395</u>	<u>3,146,998</u>	<u>2,591,363</u>	<u>2,591,393</u>
流動資產				
待售土地開發	5,017,013	4,998,936	—	—
待售開發中物業	1,528,025	994,202	—	—
預付土地租賃款項	787,567	796,890	—	—
存貨	5,338	4,922	—	—
應收附屬公司款項	—	—	398,545	398,545
預付款項	53,715	38,668	—	—
其他應收款項	50,981	32,595	3	2
應收賬款	78,340	65,432	—	—
現金及銀行結餘	441,882	537,387	10,159	9,349
流動資產總額	<u>7,962,861</u>	<u>7,469,032</u>	<u>408,707</u>	<u>407,896</u>
資產總額	<u><u>11,234,256</u></u>	<u><u>10,616,030</u></u>	<u><u>3,000,070</u></u>	<u><u>2,999,289</u></u>

	本集團		本公司	
	2012年 6月30日	2011年 12月31日	2012年 6月30日	2011年 12月31日
權益				
母公司擁有人應佔權益				
股本	2,801,180	2,801,180	2,801,180	2,801,180
其他儲備	593,113	591,731	1,926,526	1,925,144
累計虧損	(935,030)	(904,340)	(1,950,872)	(1,937,702)
	<u>2,459,263</u>	<u>2,488,571</u>	<u>2,776,834</u>	<u>2,788,622</u>
非控股權益	<u>537,142</u>	<u>537,075</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
權益總額	<u>2,996,405</u>	<u>3,025,646</u>	<u>2,776,834</u>	<u>2,788,622</u>
非流動負債				
計息銀行及其他借貸	2,450,750	2,383,100	—	—
出售高爾夫俱樂部會籍 遞延收入	513,842	521,885	—	—
遞延稅項負債	<u>21,151</u>	<u>21,151</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
非流動負債總額	<u>2,985,743</u>	<u>2,926,136</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
流動負債				
計息銀行及其他借貸	971,353	757,243	166,963	162,253
應付賬款	2,311,998	2,086,912	—	—
其他應付款項及應計款項	647,708	602,570	1,832	3,704
應付關聯方款項	42,680	53,548	54,441	44,710
客戶墊款	155,590	46,906	—	—
土地開發產生的遞延收入	603,478	594,968	—	—
即期所得稅負債	<u>519,301</u>	<u>522,101</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
流動負債總額	<u>5,252,108</u>	<u>4,664,248</u>	<u>223,236</u>	<u>210,667</u>
負債總額	<u>8,237,851</u>	<u>7,590,384</u>	<u>223,236</u>	<u>210,667</u>
權益及負債總額	<u>11,234,256</u>	<u>10,616,030</u>	<u>3,000,070</u>	<u>2,999,289</u>
流動資產淨額	<u>2,710,753</u>	<u>2,804,784</u>	<u>185,471</u>	<u>197,229</u>
資產總額減流動負債	<u>5,982,148</u>	<u>5,951,782</u>	<u>2,776,834</u>	<u>2,788,622</u>

股東特別大會通告



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)

茲通告上置集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年九月二十一日(星期五)上午十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，藉以考慮及酌情通過(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：

- (a) 批准向於二零一二年九月二十八日名列本公司股東名冊之本公司股東按彼等各自持有本公司權益比列及本公司日期為二零一二年九月三日通函(其註有「A」字樣副本已提呈予大會並由大會主席簽署以資識別)所述之條款及條件以實物分派中國新城鎮發展有限公司2,658,781,817股無面值股份之形式分派特別股息(「上置分派」)；及
- (b) 本公司董事獲一般授權，在其認為對使上置分派得以施行及生效可能屬必要、適宜、合適或權宜之情況下，進行一切行為與事宜，以及批准、簽訂及簽立所有文件。」

承董事會命
上置集團有限公司
主席
施建

香港，二零一二年九月三日

* 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開的大會或其任何續會並於會上投票的本公司股東，均有權委派一名或以上代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
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指定舉行時間前48小時送達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)，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席召開之大會及於會上投票。在此情況下，委任代表之文據將被視為撤銷論。
4. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.39(4)條，本公司股東之所有表決須以投票表決方式進行。本公司將根據上市規則第13.39(5)條規定之方式宣佈投票表決結果。
5. 倘屬本公司任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表就該等本公司股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名有關聯名持有人出席大會，則排名首位之有關聯名持有人方有權就該等股份投票(不論親身或委派代表)，其他聯名持有人的投票將不獲受理。就此而言，排名先後以在本公司股東名冊之排名次序為準。
6. 於本通告日期，本公司之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。