

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。



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)

**有關透過出售越永投資有限公司
全部已發行股本
出售投資物業
之
主要交易**

買賣協議

於二零一二年五月十八日，賣方(本公司之全資附屬公司)、本公司及買方訂立買賣協議。據此，賣方有條件地同意出售及買方有條件地同意購買越永之全部已發行股本。越永為本公司之間接全資附屬公司及上海華府天地商舖之唯一實益擁有人。上海華府天地商舖位於中國上海馬當路222弄1號至6號，設有位於1樓及2樓的零售商舖及1樓的地下室。該物業之總樓面面積為11,330平方米，初步估值約為人民幣1,075,500,000元。

上市規則涵義

根據上市規則第14章，由於出售事項之適用比率大於25%但少於75%，根據上市規則出售事項構成本公司一項主要交易，須遵守申報、公佈及股東批准之規定。

* 僅供識別

由於就董事於作出一切合理查詢後所深知及全悉，並無股東於買賣協議中擁有任何重大權益，故此倘本公司須召開股東大會以批准買賣協議項下擬進行交易之相關決議案，並無股東需放棄投票。本公司已接獲上置投資向本公司發出書面確認出售事項。根據上市規則第14.44條，上置投資發出的有關書面批准可代替就批准出售事項本公司舉行之股東大會。上置投資為持有2,515,127,604股股份（根據本公告日期4,956,624,507股已發行股份，佔本公司已發行股本及投票權約50.74%）及擁有投票權之控股股東。

一份載有（其中包括）(i)有關買賣協議之進一步資料；(ii)由獨立估值師編製有關該物業之估值報告；及(iii)根據上市規則所需之其他披露規定之通函，將於二零一二年六月八日或之前寄交股東。

買賣協議主要條款

日期

二零一二年五月十八日

訂約方

(i) 金輝資源有限公司，本公司之間接全資附屬公司，作為賣方；

(ii) Lotus Holding Company, Ltd.，作為買方；及

(iii) 本公司，作為賣方之擔保人。

買方為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，主要業務為投資控股。就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。

是由

根據買賣協議條款，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份，相當於越永（透過其於上海華建之全部股權擁有該物業）之全部已發行股本。該物業（上海華府天地商鋪）位於中國上海馬當路222弄1號至6號，設有位於1樓及2樓的零售商鋪及1樓的地下室。該物業之總樓面面積為11,330平方米，初步估值約為人民幣1,075,500,000元。

代價

代價乃由買賣協議訂約方參考該物業之初步估值約人民幣1,075,500,000元；減(i)上海華建於二零一二年一月三十一日之經調整負債淨額約人民幣546,920,000元（根據上海華建之未經審核淨資產值，其中不包括應收賣方聯繫人士之結餘淨額及該物業之賬面值）；及(ii)越永約184,500,000港元之經調整負債淨值，即股東貸款之餘下結餘（將由賣方獲取之銀行貸款所償還（詳情如下）），公平磋商後釐定。最終代價須參考於完成後當時經審核之越永及上海華建之資產及負債作出調整。

出售事項應付代價為人民幣378,573,000元（將按照1.00美元兌人民幣6.3209元之匯率以美元結算）：

- (i) 於完成日期支付人民幣352,144,350元；及
- (ii) 於完成日期後第三個月底支付代價剩額人民幣26,428,650元。

主要條款

買賣協議須待（其中包括）下列條件達成後，方告完成：

- (i) 買方董事會通過有關訂立買賣協議之相關決議案；
- (ii) 由買方簽訂買賣協議有關之相關轉讓文據；
- (iii) 買方就買賣協議在各重大方面維持真實、準確且無誤導成分之保證及聲明；
- (iv) 賣方董事會通過有關訂立買賣協議之相關決議案；

- (v) 越永已將賣方所提供的部份股東貸款(「股東貸款」，於二零一二年一月三十一日之結餘為351,614,000港元) 167,114,000港元兌換成越永股本中167,114,000股每股面值1港元之普通股(「額外股份」)，而賣方向買方提供相關證據證明賣方乃額外股份唯一持有人；
- (vi) 上海華建之註冊地已由瀋陽更改為上海，相關更新許可及證書，包括但不限於營業執照，外匯登記證書、稅務證書及上海華建之其他許可／執照已分別從各自之中國政府部門獲得；
- (vii) 買方已完成對越永、上海華建及該物業之盡職審查，並合理滿意有關盡職審查之結果；
- (viii) 賣方已促使：
- 上海華建自買方指定銀行取得現有銀行貸款的再融資；及
 - 由越永指定之財務機構作出融資安排184,500,000港元以償還股東貸款餘下結餘(如上文第(v)項所述於資本化後)；
- (ix) 本公司已向買方提供相關內部批准文件以訂立買賣協議及其項下擬進行之交易，包括但不限於本公司根據相關規則及規例需要作出的公告、通函及股東批准；
- (x) 賣方及本公司就買賣協議在各重大方面維持真實、準確且無誤導成分之保證及聲明；
- (xi) 本公司、越永、上海華建及該物業並無重大不利變動事件；及
- (xii) 賣方已獲得／促使相關確認、同意及協議(視乎情況而定)。

除條件(i)、(ii)及(iii)外，買方有權以書面通知賣方，豁免載於買賣協議之先決條件(部份或全部)。賣方及買方須於二零一二年七月十五日的第十個營業日前(或經買賣協議訂約方不時同意之其他日期)或以前達成或促致達成載於買賣協議之條件。

完成

完成須待載於買賣協議之條件獲達成或豁免後於五個營業日內進行。完成須由賣方及買方之間以書面確認。於完成後，本集團於越永及上海華建將不再擁有任何權益，而越永及上海華建將不再為本公司之附屬公司。根據於二零一二年一月三十一日越永及上海華建之未經審核經調整資產淨值，預料本集團將就出售事項錄得人民幣94,500,000元之收益。然而，出售事項對本集團之實際財務影響將受越永及上海華建於完成後當時之財務狀況之影響。

擔保

本公司(作為買賣協議項下擔保人)已為賣方於買賣協議項下之表現及責任作出擔保。

有關越永、上海華建及該物業之資料

越永乃本公司之間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。越永之主要資產乃其於上海華建之股權。根據越永按香港一般適用之會計標準編製之未經審核財務報表，截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度，越永錄得未經審核除所得稅前及除稅後虧損淨額分別約為12,000港元及7,000港元。於二零一一年十二月三十一日，越永之未經審核負債淨額約為35,000港元。

上海華建為越永之全資附屬公司，其主要業務為於中國從事物業租賃、管理及諮詢服務。上海華建之主要資產為該物業，該物業位於中國上海馬當路222弄1號至6號，設有位於1樓及2樓的零售商舖及1樓的地下室。該物業之總樓面面積為11,330平方米，初步估值約人民幣1,075,500,000元。

根據上海華建按中國會計標準編製之經審核財務報表，(i)截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度，上海華建錄得除所得稅前淨利潤分別約為人民幣6,760,000元及人民幣2,510,000元；及(ii)截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度，除所得稅後淨利潤分別約為人民幣5,960,000元及人民幣1,880,000元。於二零一一年十二月三十一日，上海華建之經審核資產淨值約為人民幣368,300,000元。

訂立買賣協議之原因及裨益

本集團是一家綜合物業發展商，主要在中國上海、瀋陽及海口從事住宅物業為主的住宅及商業地產的開發及銷售，特別集中於中至高端的住宅物業。作為一家綜合物業發展商，擁有多個於不同發展階段的物業項目，董事認為優化本集團的資源以提升股東之回報對本集團是為重要。經考慮(i)出售事項所得款項預計約人民幣377,700,000元(經扣除相關費用及開支)及於完成後償付股東貸款餘下款額184,500,000港元(相當於人民幣約150,000,000元)將用作本集團一般營運資金；及(ii)出售事項將可使本集團實現其於該物業投資並從中獲益。董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議條款屬公平合理，而訂立買賣協議符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

根據上市規則第14章，由於出售事項之適用比率大於25%但少於75%，根據上市規則出售事項構成本公司一項重大交易，須遵守申報、公佈及股東批准之規定。

由於就董事於作出一切合理查詢後所深知及全悉，並無股東於買賣協議中擁有任何重大權益，故此倘本公司須召開股東大會以批准買賣協議項下擬進行交易之相關決議案，並無股東需放棄投票。本公司已就出售事項接獲上置投資向本公司發出書面批准，根據上市規則第14.44條，上置投資發出的有關書面批准可代替就批准出售事項而舉行之股東大會。上置投資為持有2,515,127,604股股份(根據本公告日期4,956,624,507股已發行股份，佔本公司已發行股本及投票權約50.74%)及擁有投票權之控股股東。

一份載有(其中包括)(i)有關買賣協議之進一步資料；(ii)由獨立估值師編製有關該物業之估值報告；及(iii)根據上市規則所需之其他披露規定之通函，將於二零一二年六月八日或之前寄交股東。

釋義

「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	完成買賣協議
「完成日期」	指	完成之日期
「代價」	指	買方就收購買賣協議項下銷售股份所支付人民幣378,573,000元(可予調整)之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議賣方出售予買方之銷售股份
「越永」	指	越永投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	上海華府天地商舖位於中國上海馬當路222弄1號至6號，設有位於1樓及2樓的零售商舖及1樓的地下室，總樓面面積為11,330平方米
「買方」	指	Lotus Holding Company, Ltd.,，一間於開曼群島註冊成立之有限公司
「買賣協議」	指	賣方、買方及本公司就買賣銷售股份於二零一二年五月十八日訂立之協議

「銷售股份」	指	越永已發行股本中之一股股份，即越永之全部已發行股本
「股份」	指	本公司股本中每股0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「上海華建」	指	上海華建商業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為越永之直接全資附屬公司
「上置投資」	指	上置投資控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	金輝資源有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

承董事會命
上置集團有限公司
主席
施建

香港，二零一二年五月十八日

就本公告而言，人民幣兌港元之換算，乃根據1.23港元兌人民幣1元之匯率計算，僅作說明用途。

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、葉怡福先生、卓福民先生及袁普先生。

* 僅供識別