

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 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)

**有關出售上海斯格威大酒店有限公司股權的  
須予披露交易及關連交易**

**《股權轉讓協議》**

二零一六年三月十八日（交易時段後），啟展與長城置業訂立《股權轉讓協議》，據此，啟展同意出售、而長城置業同意購買上海斯格威 56% 股權，對價為人民幣 643,104,000 元。

**《上市規則》規定**

根據《上市規則》第 14.07 條計算售股交易的適用百分比率，有一項或多項超過 5% 但低於 25%，因此，根據《上市規則》第十四章的規定，訂立《股權轉讓協議》及其擬進行交易構成本公司一宗須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

長城置業是上海斯格威的主要股東，故是本公司的關連人士，所以根據《上市規則》第十四 A 章，售股交易亦構成本公司一宗關連交易。由於長城置業僅因其與上海斯格威的關係而成為關連人士，因此根據《上市規則》規定，屬於附屬公司層面的關連人士，基於《上市規則》第 14A.101 條，售股交易只須遵守申報及公告規定，而獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准等規定。董事（包括獨立非執行董事）認為，售股交易的條款公平合理，售股交易按一般商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。

## 緒言

二零一六年三月十八日（交易時段後），啟展與長城置業訂立《股權轉讓協議》，據此，啟展同意出售、而長城置業同意購買上海斯格威 56% 股權，現金對價為人民幣 643,104,000 元。

## 《股權轉讓協議》

《股權轉讓協議》的主要條款如下：

### 日期

二零一六年三月十八日（交易時段後）

### 協議雙方

- (a) 啟展（作為賣方）
- (b) 長城置業（作為買方）

長城置業是上海斯格威的主要股東，持有其 35% 股權，因此是本公司的關連人士。由於長城置業僅因其與上海斯格威的關係而成為關連人士，故根據《上市規則》，屬於附屬公司層面的關連人士。

### 標的事項

啟展同意根據《股權轉讓協議》的條款和條件出售、而長城置業同意根據該等條款和條件購買目標股份，即上海斯格威 56% 股權。

### 對價

長城置業須向啟展支付的對價為人民幣 643,104,000 元現金，該筆款項由長城置業按下列方式支付：

- (a) 第一期：長城置業須於 (i) 《股權轉讓協議》生效（即包括取得上海市商務委員會對《股權轉讓協議》及擬進行交易的批准）；(ii) 目標股份不受任何性質的擔保權益或產權負擔所限；及 (iii) 《股權轉讓協議》所述的交接程序完成（包括但不限於啟展向長城置業交付所有關於上海斯格威業務的有形資產、房屋的所有權文件、合同、證書和許可證、印章和其他文件與記錄）後的三日內支付對價的 60%（即人民幣 385,862,400 元）。

- (b) 第二期：長城置業於 (i) 啟展與上海斯格威已結清全部往來款項；及 (ii) 完成向相關工商行政管理機關辦理目標股份轉讓予長城置業的登記手續後的十日內支付對價的 38%（即人民幣 244,379,520 元）。
- (c) 第三期：長城置業於《股權轉讓協議》生效後一年內支付對價的 2%（即人民幣 12,862,080 元），但前提是：(i) 已完成將目標股份轉讓予長城置業；及 (ii) 啟展向上海斯格威派出的所有高級管理人員，全部已按《股權轉讓協議》的規定被替換。

根據《股權轉讓協議》，如啟展違反其於《股權轉讓協議》給予的陳述和保證，長城置業有權從上述的人民幣 12,862,080 元中，扣除其本身或上海斯格威因而蒙受的損失。

對價是啟展與長城置業參考了上海斯格威於二零一五年七月三十一日的未經審核資產淨值，以及萬隆(上海)資產評估有限公司於二零一五年七月三十一日對上海斯格威的資產的估值後，經公平磋商釐定。

董事會（包括獨立非執行董事）認為《股權轉讓協議》的條款是雙方經公平磋商後釐定，公平合理，而售股交易是根據一般商業條款進行，符合本公司和股東的整體利益。

### 完成售股交易

根據《股權轉讓協議》，啟展應促使上海斯格威向中國相關工商行政管理機關辦理將目標股份轉讓予長城置業的登記手續。完成登記手續，即視為售股交易完成論。

### 公司提供的擔保

根據《股權轉讓協議》，對於上海斯格威未在《股權轉讓協議》披露的負債及或有負債而令長城置業或上海斯格威蒙受的損失，啟展須就本身根據《股權轉讓協議》而負有的責任，促使本公司（作為啟展的股東）向長城置業提供不可撤銷的連帶責任擔保函。本公司已於二零一六年三月十八日（交易時段後）提供該不可撤銷的連帶責任擔保函。

## 違約

如果啟展或長城置業未能履行其在《股權轉讓協議》所承諾的責任，致使守約方決定終止《股權轉讓協議》，違約方應在收到對方的書面終止通知後十日內，以現金方式向守約方支付人民幣38,586,240元（即對價第一期的10%）作為違約金，但如該違約金不足以賠償守約方，違約方仍須賠償守約方因此蒙受的直接經濟損失。長城置業向啟展所付對價的任何部份應歸還給長城置業。

## 關於上海斯格威的資料

上海斯格威是一間於二零零二年十二月九日按照中國法律成立的有限公司，主要從事物業開發和酒店運營與管理，目前擁有中國上海的斯格威鉑爾曼大酒店的主要權益。

## 上海斯格威的財務資料

以下是上海斯格威截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度的部份未經審核財務資料：

	截至二零一五年 十二月三十一日止年度 (未經審核) 人民幣千元(約數)	截至二零一四年 十二月三十一日止年度 (未經審核) 人民幣千元(約數)
收益	232,574	254,307
稅前盈利(虧損)	(50,448)	(54,666)
稅後純利(虧損)	(53,735)	(194,949)
本集團應佔純利(虧損)	(29,780)	(108,041)
資產淨值	84,229	157,860
應佔本集團資產淨值	46,680	87,486

以上的上海斯格威未經審核財務資料僅供說明之用，依據上海斯格威的管理賬目而編製。

## 關於本集團的資料

本集團是一間綜合房地產開發商，重點放在中國一線城市的高端房產開發項目及城市重建項目，尤其是上海的核心地區，地理上上海是本集團房地產開發業務的基地。本集團主要從事高端房地產開發，但同時將發掘城市改造及更新、醫療健康及文化旅遊及科創研發物業的新機會，冀能成為全面整合的跨板塊房地產開發商。

## 關於長城置業的資料

長城置業是依據中國法律成立的有限公司，主要從事房地產開發和管理業務。

## 售股交易的財務影響及所得款項用途

成交時，上海斯格威不再是本公司的附屬公司，其財務業績亦不再於本公司的財務報表綜合入賬。

按照售股交易所得淨額以及目標股份於二零一五年十二月三十一日在本集團層面應佔的未經審核資產淨值人民幣 46,679,794 元計算，預期本集團可因售股交易而錄得未經審核收益約 502,467,264 港元，但要視乎本公司核數師再進行核數程序的結果而定。

現擬將售股交易所得款項淨額用作本集團的一般營運資金。

## 進行售股交易的理由與裨益

上海斯格威的酒店業務，近年的經營環境一直競爭激烈。上海斯格威在截至二零一五年十二月三十一日止財政年度更錄得負經營業績。為此，董事會一直檢討上海斯格威的營運，其表現已經拖累本集團的整體財務表現。有鑒於此，董事會認為將增長前景有限的業務出售，重新調撥本集團資源集中在現有業務及增長潛力更優厚的未來業務，將有利本集團的發展。

董事會（包括獨立非執行董事）在考慮售股交易的進行理由與裨益後，認為《股權轉讓協議》的條款是雙方經公平磋商後釐定，公平合理，而售股交易是根據一般商業條款進行，符合本公司和股東的整體利益。

## 《上市規則》規定

根據《上市規則》第 14.07 條計算售股交易的適用百分比率，有一項或多項超過 5% 但低於 25%，因此，根據《上市規則》第十四章的規定，訂立《股權轉讓協議》及其擬進行交易構成本公司一宗須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

長城置業是上海斯格威的主要股東，故是本公司的關連人士，所以根據《上市規則》第十四 A 章，售股交易亦構成本公司一宗關連交易。由於長城置業僅因其與上海斯格威的關係而成為關連人士，因此根據《上市規則》規定，屬於附屬公司層面的關連人士，基於《上市規則》第 14A.101 條，售股交易只須遵守申報及公告規定，而獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准等規定。董事（包括獨立非執行董事）認為，售股交易的條款公平合理，售股交易按一般商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。

盡董事會在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並無董事於《股權轉讓協議》及售股交易中擁有重大權益，亦無董事在批准《股權轉讓協議》及售股交易的董事會決議案上放棄投票。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「啟展」	指	啟展投資有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，本公司的間接附屬公司
「董事會」	指	本公司董事
「本公司」	指	上置集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「成交」	指	按照《股權轉讓協議》完成售股交易

「關連人士」	指	《上市規則》所賦予的涵義
「對價」	指	售股交易的對價，人民幣 643,104,000 元
「董事」	指	董事會
「售股交易」	指	啟展根據《股權轉讓協議》出售上海斯格威的 56% 股權
「《股權轉讓協議》」	指	啟展和長城置業於二零一六年三月十八日訂立有關售股交易的股權轉讓協議
「長城置業」	指	長城國富置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告發出當天及成交前，持有上海斯格威的 35% 股權
「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》
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「股東」	指	不時的股份登記持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元的普通股
「上海斯格威」	指	上海斯格威大酒店有限公司，一間於中國成立的有限公司，在本公告發出當天及成交前，由啟展擁有其中 56%，長城置業擁有其中 35%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標股份」 指 啟展在本公告發出當天及成交前在上海斯格威所持的 56% 股  
權

「%」 指 百分比

承董事會命  
上置集團有限公司  
主席  
賀斌吾

香港，二零一六年三月十八日

於本公告日期，董事會包括七名執行董事，即賀斌吾先生、王自雄先生、彭心曠先生、施冰先生、陳超先生、朱強先生及趙曉東先生；及三名獨立非執行董事，即卓福民先生、陳尚偉先生及郭平先生。

\* 僅供識別