

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)

須予披露交易 收購物業

《買賣協議》

二零一六年九月二日，買方（本公司全資附屬公司）與賣方訂立《買賣協議》，據此，買方已同意購買、而賣方亦已同意出售該項物業，現金對價為 84,500,000 英鎊（以 1 英鎊兌 10.24 港元的匯率計算約相等於 865,280,000 港元，但僅供參考之用）。

該項物業位於倫敦金融城東側塔丘（Tower Hill）內發展成熟的商業區，以西為 Minories、以南為 Shorter Street、以東為 Mansell Street，物業包含：(i)一個 1.7 英畝物業用地的永久產權，其上包括一幢九層辦公樓及毗鄰一幢五層停車場，及(ii)上述永久產權物業以北一幅狹長土地的租賃權益。

《上市規則》的影響

收購交易的一個或以上適用百份比率超過 5%但低於 25%，因此，收購交易構成本公司一項須予披露交易，須遵守《上市規則》第十四章的申報及公告規定。

序言

董事會欣然宣佈，於二零一六年九月二日，買方（本公司全資附屬公司）與賣方訂立《買賣協議》，據此，買方已同意購買、而賣方亦已同意出售該項物業，現金對價為 84,500,000 英鎊（以 1 英鎊兌 10.24 港元的匯率計算約相等於 865,280,000 港元，但僅供參考之用）。

《買賣協議》

《買賣協議》的主要條款載列如下：

日期

二零一六年九月二日（交易時段後）

訂約雙方

買方： Cmsreuk Tower Hill Propco Limited，本公司全資附屬公司

賣方： 法國興業銀行及 SG Hambros Bank Limited

SG Hambros Bank Limited 由法國興業銀行擁有。董事經一切合理查詢後，盡其一切所知所信，法國興業銀行、SG Hambros Bank Limited 和它們的最終實益擁有人均為本公司與其關連人士的獨立第三方。

該項物業

該項物業位於倫敦金融城東側塔丘（Tower Hill）內發展成熟的商業區，以西為 Minories、以南為 Shorter Street、以東為 Mansell Street，臨近世界知名景點倫敦塔和倫敦塔橋，物業包含：(i)一個 1.7 英畝物業用地的永久產權，其上包括一幢名為 41 Tower Hill 的九層辦公樓，及毗鄰一幢稱為 Minories Car Park 的五層停車場，及(ii)上述永久產權物業以北一幅狹長土地（「租賃土地」）的租賃權益。

41 Tower Hill 在一九八零年代末建成，提供約 170,000 平方英尺的辦公樓、零售和附屬設施。Minories Car Park 於一九六零年代中建成，提供約 320 個車位，從一九八五年九月二日開始租給倫敦市政府，租期 200 年，固定租金每年 1 英鎊。租賃土地已租給 SG Hambros Bank Limited，供進出上述永久產權物業之用。

根據《買賣協議》，(i)賣方應出售、而買方亦應購買由 41 Tower Hill 及 Minories Car Park 所組成的永久產權物業，及(ii)SG Hambros Bank Limited 在取得業主同意將租賃土地的租約轉讓給買方（「該項同意」）的前提下，將租約轉讓給買方（「轉讓交易」）。如 SG Hambros Bank Limited 未能於成交日前取得該項同意，SG Hambros Bank Limited 應以信託方式，代買方持有租賃土地的租約，並可按零租金使用租賃土地，直至 SG Hambros Bank Limited 取得該項同意並完成轉讓交易為止。

對價

買方應向賣方支付 84,500,000 英鎊（以 1 英鎊兌 10.24 港元的匯率計算約相等於 865,280,000 港元，但僅供參考之用）的現金對價，買方應按照以下方式付款：

- (i) 買方應於簽署《買賣協議》時向賣方支付對價的 10%（相當於 8,450,000 英鎊）作為定金；
- (ii) 買方應於成交日向賣方支付對價其餘的 90%（相當於 76,050,000 英鎊）；及

(iii) 如 SG Hambros Bank Limited 未能於成交日前取得該項同意，買方應從對價扣起 500,000 英鎊，直至取得該項同意後 10 個工作日才解除。

對價是賣方通過公開招標程序，與買方在公平磋商後釐定的。本公司已聘請獨立房地產顧問，負責擬備一份有關收購該項物業的報告，並就收購交易向本公司提供推薦建議。經考慮包括該項物業的位置、狀況、預計租金收入、翻新及重建後的潛力等因素後，該房地產顧問提議本公司以對價收購該項物業。

董事會認為，經雙方公平磋商後達成的對價及《買賣協議》的條款是公平合理的，收購交易是按照一般商業條款進行，符合本公司與股東整體的利益。

法國興業銀行售後租回 41 Tower Hill

根據《買賣協議》，緊接成交後，買方應向法國興業銀行授予、而法國興業銀行亦應接受買方授出關於 41 Tower Hill 的租約（「該租約」），租期於二零二零年三月三十一日屆滿，租金每年 5,964,035 英鎊。根據該租約，(i) 在該租約於二零二零年三月三十一日屆滿時，法國興業銀行有權選擇續租兩年，由二零二零年四月一日開始；新租期內，法國興業銀行可提前三個月通知，終止該租約，及(ii) 法國興業銀行在該租約期內，應負責維修保養租用物業，並保持租用物業處於可租住狀態。

進行收購交易的理由和裨益

該項物業是本公司一次難得的機會，可收購位於倫敦優越地點、面積達 1.7 英畝的永久產權物業，並且在中期穩取租金收入。該項物業亦具優厚潛力，可通過翻新及／或重建方式升值。因此，董事會認為收購交易為本集團帶來具有價值的業務機會，吸納海外物業從而擴展其物業組合，也符合本公司加強海外投資和資產佈局的戰略思路。

在考慮進行收購交易的理由和裨益後，董事會認為《買賣協議》經公平磋商原則所達成的條款是公平合理的，而收購交易是按照一般商業條款進行，符合本公司與股東整體的利益。

本集團的資料

本集團為一間綜合房地產開發商，專注中國一線城市的高端房地產開發項目及城市重建項目，尤其是本集團房地產開發業務地域基地的上海的核心地區。本集團雖專注高端房地產開發，但亦正尋索城市改造及重建、醫療養老物業、文化旅遊及科創研發物業的新機會。本集團亦會加大投資業務，通過「融投管退」方式，加快投資退出和收益獲取過程，以輕重並行資產模式運營。本集團同時踐行「走出去」戰略，尋找海外優質資產，亦會謹慎嘗試有限多元化，包括培育地產相關互聯網、基金、金融業務，力爭成為全面整合的跨行業金融房地產集團。

賣方的資料

法國興業銀行在法國註冊成立及登記，是一間跨國銀行及金融服務公司。SG Hambros Bank Limited 是一間英國銀行，由法國興業銀行擁有，提供私人客戶銀行服務。

《上市規則》的影響

收購交易的一個或以上適用百份比率超過5%但低於25%，因此，收購交易構成本公司一項須予披露交易，須遵守《上市規則》第十四章的申報及公告規定。

董事經一切合理查詢後，盡其一切所知所信，沒有董事在《買賣協議》中佔有重大利益，因此，沒有董事在表決董事會批准《買賣協議》的決議上放棄投票。

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：

「收購交易」	指	買方根據《買賣協議》向賣方收購該項物業
「董事會」	指	本公司董事會
「買方」	指	Cmsreuk Tower Hill Propco Limited，一間在澤西註冊成立的有限公司，本公司的全資附屬公司
「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《買賣協議》完成收購交易
「成交日」	指	二零一六年九月三十日，即成交當天
「對價」	指	84,500,000 英鎊（以 1 英鎊兌 10.24 港元的匯率計算約相等於 865,280,000 港元，但僅供參考之用），即買方須根據《買賣協議》就收購交易支付的價款
「董事」	指	本公司董事
「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	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「該項物業」	指	位於倫敦塔丘（Tower Hill）內發展成熟的商業區，以西為 Minories、以南為 Shorter Street、以東為 Mansell Street 的一個 1.7 英畝物業用地的永久產權（該土地包括一幢九層辦公樓及毗鄰一幢五層停車場），以及前述永久產權物業以北一幅狹長土地的租

賃權益

「《買賣協議》」	指	買方和賣方於二零一六年九月二日就收購交易而訂立的買賣協議
「賣方」	指	法國興業銀行及 SG Hambros Bank Limited
「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
「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
賀斌吾

香港，二零一六年九月二日

於本公告日期，董事會包括七名執行董事，即賀斌吾先生、彭心曠先生、施冰先生、陳超先生、朱強先生、陳東輝先生及秦文英女士；及四名獨立非執行董事，即卓福民先生、陳尚偉先生、郭平先生及馬立山先生。

*僅供識別