

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》

二零一六年九月十五日，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 32,500,000 英鎊（以 1 英鎊兌 10.30 港元的匯率計算，約相等於 334,750,000 港元，但僅供參考之用）。

該項物業屬於永久產權物業，為一幢六層高辦公大廈，座落 Moorgate 與 Telegraph Street 交界的黃金地段，位處倫敦金融城核心的銀行區要地，郵編 EC2。該項物業發展於 1998 年，能提供約 33,941 平方呎的辦公室空間及配套設施，分佈於地庫、地面及以上六層樓層。

#### 《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，於二零一六年九月十五日，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 32,500,000 英鎊（以 1 英鎊兌 10.30 港元的匯率計算，約相等於 334,750,000 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

二零一六年九月十五日（交易時段後）

### 訂約雙方

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

賣方： aik Immobilien-Investmentgesellschaft mbH

董事經一切合理查詢後，盡其一切所知所信，aik Immobilien-Investmentgesellschaft mbH 及其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

該項物業屬於永久產權物業，為一幢六層高辦公室大廈，座落 Moorgate 與 Telegraph Street 交界的黃金地段，位處倫敦金融城核心的銀行區要地，郵編 EC2。該項物業毗鄰多座舉世知名建築，包括南側為 ING 倫敦分行、英格蘭銀行（英國央行）總部及皇家交易所，及西側為倫敦市政廳。該項物業的往來交通甚為便利，多個倫敦地鐵站及英國全國鐵路站徒步可及（200 至 400 米），包括 Bank Station、Moorgate Station、Liverpool Street Station 及 Cannon Street Station。該項物業距離 Crossrail 鐵路位處 Moorgate 的新建鐵路站約 200 米之內，隨著 Crossrail 鐵路即將開通，預計將可大大受惠。該項物業發展於 1998 年，能提供約 33,941 平方呎的辦公室空間及配套設施，分佈於地庫、地面及以上六層樓層。

### 對價

買方應向賣方支付 32,500,000 英鎊（以 1 英鎊兌 10.30 港元的匯率計算，約相等於 334,750,000 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》時向身為存託人的賣方律師支付對價的 10%（相當於 3,250,000 英鎊）作為定金，該定金連同累算利息須於成交日向賣方支付；及
- (ii) 買方應於成交日向賣方支付對價其餘的 90%（相當於 29,250,000 英鎊）。

對價是賣方與買方在公平磋商後，並參考多項因素後釐定，包括該項物業的位置、狀況、預計租金收入、翻新後租金增長及升值的潛力，以及鄰近相類物業的市值等等。

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。

## 租賃安排

該項物業目前全部租予環球理財公司施羅德集團（「租戶」），租期將於二零二三年六月二十三日屆滿（「該租約」）。該租約受租戶所享有的一項終止租約選擇權的規限，該租戶在二零一八年一月一日至二零一九年一月一日止期間，可提前給予九個月通知而終止租約。轉移租金總額為每年1,500,000 英鎊，下一租金檢討日為二零一八年六月二十五日。

根據《買賣協議》，賣方須於成交日向買方出售該項物業，附帶該租約的利益，但受該租約的規限。而租戶根據該租約預付的租金，按以下方式分配：(i)《買賣協議》簽署當天的租金，應由買賣雙方平均攤分；及(ii)買方有權收取由《買賣協議》簽署之日（不含當天）至根據該租約應該支付下一期租金的到期日（不含當天）為止的租金。

## 進行收購交易的理由和裨益

該項物業是本公司一次黃金機會，可收購位於倫敦金融城核心區優越地點的高端永久產權商業物業，並且在中期取得租金收入。該項物業亦具優厚的翻新升值潛力。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，增添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房地產金融集團。

## 賣方的資料

賣方是一間根據德國法律註冊成立的有限公司，主要從事房地產資產管理業務。

## 《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	<b>Cmsreuk Moorgate Propco Limited</b> ，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	二零一六年十月六日，即成交當天
「對價」	指	<b>32,500,000 英鎊</b> （以 1 英鎊兌 <b>10.30 港元</b> 的匯率計算，約相等於 <b>334,750,000 港元</b> ，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	稱為 <b>12 Moorgate, London EC2R 6DA</b> 的永久產權物業，已於英國土地註冊處辦理註冊登記，業權編號為 <b>141657</b>
「《買賣協議》」	指	買方和賣方於二零一六年九月十五日就收購交易而訂立的買賣協議
「賣方」	指	<b>aik Immobilien-Investmentgesellschaft mbH</b> ，一間根據德國法律註冊成立的有限公司
「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 <b>0.10 港元</b> 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，二零一六年九月十五日

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、陳東輝先生、陳超先生、施冰先生、朱強先生及秦文英女士；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