

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
收購加州三藩市一項物業 80%實益擁有權益

《買賣協議》

二零一七年二月十七日，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 80%實益擁有權益，現金對價為 88,000,000 美元（以 1 美元兌 7.76 港元的匯率計算，約相等於 682,880,000 港元，但僅供參考之用）。

該項物業為一幅土地，佔地約 1,860 平方米，位於美利堅合眾國加利福尼亞州三藩市郡 Howard Street 75 號，現時建有一幢八層高停車場。三藩市規劃委員會（San Francisco Planning Commission）已於二零一五年九月三日批准於該項物業上發展一個住宅零售暨停車場混合用途項目。

《上市規則》的影響

收購交易的一個或以上適用百分比率超過 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，但豁免遵守股東批准的規定。

序言

董事會欣然宣佈，於二零一七年二月十七日，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 80%實益擁有權益，現金對價為 88,000,000 美元（以 1 美元兌 7.76 港元的匯率計算，約相等於 682,880,000 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

二零一七年二月十七日（交易時段後）

訂約雙方

買方： SREUS SF LLC，本公司全資附屬公司

賣方： RDF 75 Howard LP，一間特拉華州有限責任合夥

董事經一切合理查詢後，盡其一切所知所信，賣方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。

標的事項

該項物業為一幅土地，佔地約 1,860 平方米，位於美利堅合眾國加利福尼亞州三藩市郡 Howard Street 75 號，現時建有一幢八層高停車場。三藩市規劃委員會 (San Francisco Planning Commission) 已於二零一五年九月三日批准於該項物業上發展一個住宅零售暨停車場混合用途項目（該項目）。該項目現時尚未動工。

根據《買賣協議》，買方已同意購買、而賣方亦已同意出售該項物業 80% 實益擁有權益，且收購交易須按下列方式進行：

- (i) 於成交時或成交前，賣方須自行或促使他方新設一間名為 75 Howard Investor LP 之特拉華州有限責任合夥（**合資合夥**），且其僅有合夥人為兩間將由賣方另行設立之特拉華州有限責任合夥（**兩賣方合夥人**）擔任；
- (ii) 合資合夥繼而須於成交時或成交前自行或促使他方新設一間名為 75 Howard Owner LP 之特拉華州有限責任合夥（**新業主**）；且
- (iii) 於成交時，賣方須將該項物業不以代價轉讓予新業主，屆時，買方須馬上獲接納加入合資合夥，成為有限責任合夥人，擁有其 80% 股本權益，如此，賣方將透過兩賣方合夥人而保留合資合夥 20% 股本權益，間接保留該項物業 20% 權益。

對價

買方應向賣方支付 88,000,000 美元（以 1 美元兌 7.76 港元的匯率計算，約相等於 682,880,000 港元，但僅供參考之用）的收購交易對價，買方應按照以下方式付款：

- (i) 於《買賣協議》訂立日期前，本公司已代表買方將 11,000,000 美元存入本公司與賣方共同委任的託管代理（**託管代理**）所指定之託管戶口（**託管戶口**），連同其利息一併作為訂金（**訂金**），而除《買賣協議》所列特定有限事件外，該訂金將不可退回；且
- (ii) 於成交日，買方須將對價餘額繳付至託管戶口，而成交時，託管代理須將對價全數發放予賣方。

對價為買方與賣方在公平磋商後，並參考多項因素後釐定，包括該項物業的位置、狀況、完成經審批重建工程後的升值潛力，以及鄰近相類物業的市值等等。本公司亦已聘用獨立物業估值師，以評估該項物業之市值。該項物業之市值於二零一七年一月四日約為 110,000,000 美元。

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。

成交

根據《買賣協議》，收購交易將於二零一七年三月三十一日成交。成交時，合資合夥將由本公司實益擁有 80%，並於報賬時視為本公司附屬公司處理。

協議終止

賣方如因買方有《買賣協議》所指之重大違約事件而於成交前終止《買賣協議》，則賣方僅可收得其時託管代理所持有之全部訂金，作為算定損害賠償，是為賣方僅可獲得之唯一補救。

反之，賣方如於成交時或成交前，違反其根據《買賣協議》應有義務之任何重大方面，則買方將有權(i)視《買賣協議》具十足效力及作用，並向賣方追討強制履行協議以作補救，或(ii)終止《買賣協議》並獲退還訂金。

合夥協議

成交時，兩賣方合夥人與買方須訂立一份合夥協議（「《合夥協議》」），以規管有關合資合夥的事務，根據該協議：

- (i) **出資**：於《合夥協議》訂立當天，兩賣方合夥人及買方應視為已根據各自於合資合夥所持股權比例，向合資合夥作出現金或財產出資，總金額相當於：(a) 就買方而言，為 88,000,000 美元；及(b) 就兩賣方合夥人而言，合共 22,000,000 美元；及
- (ii) **管理**：合資合夥業務及事務的經營管控工作，須交由兩賣方合夥人之一以合資合夥普通合夥人的身份全權處理，但除了 (a) 買方應有權委派其最多三位高級職員或代表參與該項目的日常業務（包括參與設計、採購、成本控制、營銷及制定財務報表的工作）；及 (b) 若干有關合資合夥的主要決定，須獲得買方事先書面同意，其中包括 (A) 出售該項物業或其任何部份（但不包括向相關買家出售屬於該項目一部份的獨立住宅式公寓，以作住宅用途）；(B) 重大更改三藩市規劃委員會已經審批的該項目的規劃；(C) 批准及修改合資合夥之預算及業務計劃；及 (D) 收購額外物業等。

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，藉以收購美國加州三藩市一項面向內河碼頭的物業的大多數實益擁有權，以開發為一幢多層高臨海豪華建築物。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，也配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，董事會認為買賣雙方經公平磋商原則所達成的《買賣協議》條款是公平合理的，按照一般商業條款進行，並配合本集團的整體投資戰略，因此符合本公司與股東整體的利益。

本集團及買方的資料

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，但亦正尋求城市改造及重建、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。本集團同時踐行國際化戰略，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。

買方是 SREUS SF LLC，為一間特拉華州有限合夥，主要從事股本投資。

賣方的資料

賣方是一間特拉華州有限合夥，其主要業務為持有該項物業的權利及開發該項物業。

《上市規則》的影響

收購交易的一個或以上適用百分比率超過 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，但豁免遵守股東批准的規定。

董事會經一切合理查詢後，盡其所知所信，沒有董事在《買賣協議》或《合夥協議》中佔有重大權益，因此，沒有董事在董事會表決批准《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的 80% 實益擁有權
「董事會」	指	本公司董事會
「買方」	指	SREUS SF LLC，一間特拉華州有限合夥
「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	根據《買賣協議》完成收購交易

「成交日」	指	進行成交的日子
「對價」	指	88,000,000 美元（以 1 美元兌 7.76 港元的匯率計算，約相等於 682,880,000 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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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	位於美利堅合眾國加利福尼亞州三藩市郡 Howard Street 75 號的土地及建築物，連同三藩市規劃委員會已經批准於該處開發住宅零售暨停車場混合用途項目的發展權
「《買賣協議》」	指	買方與賣方於二零一七年二月十七日就收購交易而訂立的買賣協議
「賣方」	指	RDF 75 Howard LP，一間特拉華州有限責任合夥
「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
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

承董事會命
上置集團有限公司
 主席
賀斌吾

香港，二零一七年二月二十日

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、馬立山先生及韓根生先生。

*僅供識別