

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)

關於
轉讓潤斯投資有限公司股權及有關股東貸款的
須予披露交易

該協議

二零一八年五月三日，賣方（本公司的直接全資附屬公司）、買方（獨立第三方）及目標公司（於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司）訂立了該協議，據此，賣方已同意出售、而買方亦已同意購買待售股份及待售貸款，總對價約 29,475,967.30 英鎊（以 1 英鎊：10.71 港元匯率換算，相當於 315,687,609.78 港元，但僅供說明之用）。

《上市規則》的規定

由於轉讓交易（根據待售股份及待售貸款的總對價計算）有一項或多項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，因此，根據《上市規則》第十四章的規定，轉讓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，但獲豁免股東批准規定。

緒言

二零一八年五月三日，賣方（本公司的直接全資附屬公司）、買方（獨立第三方）及目標公司（於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司）訂立了該協議，據此，賣方已同意出售、而買方亦已同意購買待售股份及待售貸款，總對價約 29,475,967.30 英鎊（以 1 英鎊：10.71 港元匯率換算，相當於 315,687,609.78 港元，但僅供說明之用）。

該協議

以下是該協議的主要條款：

日期

二零一八年五月三日（交易時段結束後）

訂約各方

- (i) 華通投資有限公司（本公司的直接全資附屬公司）（作為賣方）；
- (ii) 榮和國際集團有限公司（作為買方）；及
- (iii) 潤斯投資有限公司（於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司）（作為目標公司）。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方與其最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

標的事項

在該協議條款與條件的規限下，賣方已同意出售及買方已同意購買：—

- (i) 該協議簽署後：
 - (a) 第一批待售股份，佔目標公司總已發行股本的 48.9%；
 - (b) 第一批待售貸款 28,827,451.28 英鎊，佔目標公司尚欠賣方的未償還股東貸款總額的 48.9%；及
- (ii) 目標集團已借取的現存銀行貸款已償還後（「**相關事件**」）：
 - (a) 第二批待售股份，佔目標公司總已發行股本的 1.1%；及
 - (b) 第二批待售貸款 648,470.27 英鎊，佔目標公司尚欠賣方的未償還股東貸款總額的 1.1%。

目標公司間接持有英國倫敦兩項房產物業的全部實益權益，分別為 12 Moorgate 及 41 Tower Hill。有關其他資料，請參照以下「有關目標公司的資料」一段。

對價

根據該協議，轉讓交易的總對價約 29,475,967.30 英鎊（以 1 英鎊：10.71 港元匯率換算，相當於 315,687,609.78 港元，但僅供說明之用），其中包括：

- (i) 對於第一批待售股份及第一批待售貸款，款項約 28,827,496.02 英鎊（以 1 英鎊：10.71 港元匯率換算，相當於 308,742,482.37 港元，但僅供說明之用）（「**第一批的付款**」），應由買方於該協議簽署之日後五個工作日內以現金向賣方支付；及

- (ii) 對於第二批待售股份及第二批待售貸款，款項為 648,471.28 英鎊（以 1 英鎊：10.71 港元匯率換算，相當於 6,945,127.41 港元，但僅供說明之用），於相關事件發生後以賣方尚欠買方的 648,471.28 英鎊互相抵銷的方式支付。

轉讓交易的總對價是賣方與買方考慮了（其中包括）：(i) 目標集團的資產與負債；(ii) 待售股份所代表的目標公司股權；(iii) 待售貸款的本金；及(iv) 目標集團所持房產物業的預計市值後，經公平磋商而釐定。

董事會認為各方經公平磋商後達成的該協議條款（包括上述的總對價）是公平合理的，轉讓交易根據一般商業條款進行，符合本公司和股東的整體利益。

交割

根據該協議，(i) 第一批待售貸款應於賣方收到第一批的付款時完成轉讓，而第一批待售股份應於上述的待售貸款完成轉讓後五個工作日內完成轉讓；及(ii) 第二批待售股份及第二批待售貸款應於相關事件發生後五個工作日內完成轉讓。

轉讓交易完成時，賣方及買方將分別持有目標公司的 50% 及 50%。預計目標公司仍然會是本公司的非全資附屬公司，而目標集團的財務業績會繼續合併入本集團的財務報表。

關於轉讓或產權負擔的限制

除該協議另行規定外，賣方或買方不得在未經另一方事先書面同意的情況下，向第三方直接或間接轉讓其於目標集團任何成員公司的權益（包括股權及尚欠其本身的股東貸款），也不得在該權益之上設立任何產權負擔。

如賣方或買方建議轉讓其於目標公司所持的股權，另一方應有優先受讓權及隨售權。

之後關於目標公司的合作

根據該協議，目標公司的董事會應由三名董事組成，其中兩名董事應由賣方任命，而一名董事應由買方任命。目標公司的董事長應由買方所任命的董事擔任。若干事項（「有保留事項」）應由目標公司全體董事一致表決通過，包括：(i) 目標公司的股本變動；(ii) 目標公司的合併、分立或變更公司形式；(iii) 額外出資；(iv) 修訂適用的組織文件；及(v) 目標公司或其直接或間接的附屬公司等被解散、清算、重組或提交自願破產呈請書等等。

除了有保留事項外，所有擬由目標公司的董事會決定的事項應在董事會會議上以簡單多數通過。

如目標公司或其附屬公司不時需要額外資金，賣方與買方應根據其各自於目標公司的持股比例，向目標公司進行股本出資，以提供該等資金。

有關本集團及賣方的資料

本集團是一家綜合房地產開發商，重點放在中國一線城市及高潛力二線城市的優質房產開發項目及城市重建項目。本集團主要從事優質房地產開發，但同時將發掘城市改造及更新、醫療健康、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。

賣方是一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，是本公司的直接全資附屬公司，主要從事投資控股。於本公告日期，賣方是目標公司的唯一股東。

有關買方的資料

買方是一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事房產投資及控股業務。

有關目標公司的資料

目標公司是一間於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期，是本公司的間接全資附屬公司。目標公司間接持有英國倫敦兩項房產物業的全部實益權益：

- (1) 名為 12 Moorgate 的永久產權物業，為一幢六層高辦公大廈，座落 Moorgate 與 Telegraph Street 交界的黃金地段，郵編 EC2，位處倫敦市核心主要銀行區，提供約 33,941 平方英尺的辦公樓及配套設施，分佈於地庫、地面及以上六層樓層；及
- (2) 一項位於倫敦金融城東側塔丘（Tower Hill）內發展成熟的商業區的 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，及毗鄰一幢名為 Minories Car Park 的五層停車場），以及上述永久產權物業以北一幅狹長土地的租賃權益。41 Tower Hill 提供約 170,000 平方英尺的辦公樓、零售及配套設施。Minories Car Park 提供約 320 個車位。

以下是目標集團截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩年的綜合財務資料：

| | 截至十二月三十一日止財政年度 | |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零一六年 (未經審核) 港元 | 二零一七年 (未經審核) 港元 |
| 除稅及非常項目前淨盈利／（虧損） | 14,871,682.67 | (53,475,004.21) |
| 除稅及非常項目後淨盈利／（虧損） | 10,980,287.81 | (63,561,235.69) |

依據目標公司截至二零一七年十二月三十一日止的未經審核管理賬目，目標公司的綜合資產總值及淨負債分別為 1,478,718,856.52 港元及 48,740,971.39 港元。

訂立轉讓交易的理由與裨益

董事會認為轉讓交易為本集團提供了寶貴機會，能夠與作為策略投資者的買方合作，開發及營運由目標集團所持有的物業項目。此外，從轉讓交易所得的款項將可提升本公司的現金流水平，為本公司提供額外資金，有助掌握其他投資機會，正好與本公司通過「融投管退」方式加快投資退出和收益獲取過程的業務策略一致。

董事會經考慮以上的理由與裨益後，認為由訂約各方經公平磋商後達成的該協議條款是公平合理的，根據一般商業條款進行，符合本公司和股東的整體利益。

轉讓交易的財務影響及所得款項的用途

誠如上述，轉讓交易完成時，賣方及買方將分別持有目標公司的 50% 及 50%。預計目標公司仍然會是本公司的非全資附屬公司，而目標集團的財務業績會繼續合併入本集團的財務報表。因此，在本公司核數師擬進行其他審核程序的規限下，預計本集團就轉讓交易將不會確認任何損益。

本集團從轉讓交易所得的款項淨額將用於本集團的其他房產開發項目。

《上市規則》的規定

由於轉讓交易（根據待售股份及待售貸款的總對價計算）有一項或多項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，因此，根據《上市規則》第十四章的規定，轉讓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，但獲豁免股東批准規定。

據董事會經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並無董事於轉讓交易中擁有重大權益，因此無董事在批准該協議的董事會決議案上放棄投票。

釋義

本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|-------|---|------------------------------------|
| 「該協議」 | 指 | 賣方、買方及目標公司就轉讓交易而訂立日期為二零一八年五月三日的協議 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 上置集團有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市 |

| | | |
|-----------|---|---|
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「轉讓交易」 | 指 | 賣方根據該協議向買方轉讓待售股份和待售貸款的交易 |
| 「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 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 與本公司或其關連人士（定義見《上市規則》）沒有關連的獨立第三方 |
| 「《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 |
| 「買方」 | 指 | 榮和國際集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為獨立第三方 |
| 「待售貸款」 | 指 | 第一批待售貸款及第二批待售貸款 |
| 「待售股份」 | 指 | 第一批待售股份及第二批待售股份 |
| 「賣方」 | 指 | 華通投資有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，是本公司的直接全資附屬公司，於本公告日期是目標公司的唯一股東 |
| 「股東」 | 指 | 股份不時的登記持有人 |
| 「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 |
| 「目標公司」 | 指 | 潤斯投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期是本公司的間接全資附屬公司 |
| 「目標集團」 | 指 | 目標公司及其附屬公司 |
| 「第一批待售貸款」 | 指 | 28,827,451.28 英鎊，佔目標公司尚欠賣方的未償還股東貸款總額的 48.9% |
| 「第一批待售股份」 | 指 | 目標公司的 489 股普通股，佔目標公司總已發行股本的 48.9% |
| 「第二批待售貸款」 | 指 | 648,470.27 英鎊，佔目標公司尚欠賣方的未償還股東貸款總額的 1.1% |

「第二批待售股份」 指 目標公司的 11 股普通股，佔目標公司總已發行股本的 1.1%
「%」 指 百分比
「英鎊」 指 英國法定貨幣英鎊

承董事會命
上置集團有限公司
主席
彭心曠

香港，二零一八年五月三日

於本公告日期，董事會包括七名執行董事，即彭心曠先生、劉峰先生、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