

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之內容概不負責，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之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 主要及關連交易

二零一八年協議

茲提述二零一八年公告。

儘管第一批待售股份(定義見二零一八年公告)及第一批待售貸款(定義見二零一八年公告)已根據二零一八年協議自賣方轉讓予買方A，但由於並無出現相關事件(定義見二零一八年公告)，第二批待售股份(定義見二零一八年公告)及第二批待售貸款(定義見二零一八年公告)的轉讓尚未完成。因此，於本公告日期目標公司由賣方及買方A分別持有51.1%及48.9%。

二零一九年協議

於二零一九年五月三十日，賣方(本公司直接全資附屬公司)、買方A(本公司於附屬公司層面上的關連人士)、買方B(獨立第三方)及目標公司(於本公告日期為本公司間接非全資附屬公司)訂立二零一九年協議，據此，賣方有條件同意出售及(i)買方A有條件同意購買待售股份A及待售貸款A，總對價為13,114,339.98英鎊(以1英鎊：10.01港元匯率換算，相當於131,274,543.20港元，但僅供說明之用)；及(ii)買方B有條件同意購買待售股份B及待售貸款B，總對價為18,644,963.64英鎊(以1英鎊：10.01港元匯率換算，相當於186,636,086.04港元，但僅供說明之用)。

《上市規則》的規定

由於二零一八年協議及二零一九年協議均由賣方、買方A及目標公司訂立，而二零一九年協議中規定轉讓第二批待售股份(定義見二零一八年公告)及第二批待售貸款(定義見二零一八年公告)(並未根據二零一八年協議完成)作為建議轉讓第一批待售股份A及第一批待售貸款A，故二零一八年轉讓交易及二零一九年轉讓交易將根據《上市規則》第14.22條合併計算為一系列交易。由於二零一九年轉讓交易(與二零一八年轉讓交易合併計算)有一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，因此，根據《上市規則》第十四章的規定，二零一九年轉讓交易構成本公司一項主要交易，須遵守申報、公告及股東批准規定。

董事於作出一切合理查詢後所深知及全悉，概無股東於二零一九年轉讓交易擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准二零一九年轉讓交易，概無股東需要放棄投票。本公司已就二零一九年轉讓交易向嘉順取得書面批准。根據《上市規則》第14.44條，有關嘉順的書面批准可獲接納為代替舉行股東大會以批准二零一九年轉讓交易。嘉順持有12,500,000,000股具有投票權的股份(根據於本公告日期20,564,713,722股已發行股份總數佔本公司具有投票權的全部已發行股份約60.78%)。因此，本公司將不會舉行股東大會以批准二零一九年協議及其項下擬進行的交易。

由於買方A於本公告日期擁有目標公司48.9%股權，買方A被視為本公司於附屬公司層面上的關連人士，因此轉讓交易A構成本公司一項關連交易。根據《上市規則》第14A.101條，由於：

1. 董事會已批准轉讓交易A及其項下擬進行的交易；及
2. 獨立非執行董事已確認，轉讓交易A的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，交易乃按正常商業條款訂立及符合本公司及股東的整體利益，

故轉讓交易A及其項下擬進行的交易獲豁免《上市規則》第十四A章項下的通函、獨立財務意見及股東批准規定，但須遵守申報及公告規定。

一般事項

根據《上市規則》第14.41條，一份載有(其中包括)(i)有關二零一九年轉讓交易及二零一九年協議的進一步資料；及(ii)根據《上市規則》需要披露的其他資料的通函將於本公告刊發後15個工作日內(即二零一九年六月二十一日或之前)寄發予股東。

緒言

茲提述二零一八年公告。

儘管第一批待售股份(定義見二零一八年公告)及第一批待售貸款(定義見二零一八年公告)已根據二零一八年協議自賣方轉讓予買方A，但由於並無出現相關事件(定義見二零一八年公告)，第二批待售股份(定義見二零一八年公告)及第二批待售貸款(定義見二零一八年公告)的轉讓尚未完成。因此，於本公告日期目標公司由賣方及買方A分別持有51.1%及48.9%。

於二零一九年五月三十日，賣方(本公司直接全資附屬公司)、買方A(本公司於附屬公司層面上的關連人士)、買方B(獨立第三方)及目標公司(於本公告日期為本公司間接非全資附屬公司)訂立二零一九年協議，據此，賣方有條件同意出售及(i)買方A有條件同意購買待售股份A及待售貸款A，總對價為13,114,339.98英鎊(以1英鎊：10.01港元匯率換算，相當於131,274,543.20港元，但僅供說明之用)；及(ii)買方B有條件同意購買待售股份B及待售貸款B，總對價為18,644,963.64英鎊(以1英鎊：10.01港元匯率換算，相當於186,636,086.04港元，但僅供說明之用)。

二零一九年協議

二零一九年協議的主要條款載列如下：

日期

二零一九年五月三十日(交易時段後)

訂約方

- (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A)；

(iii) 佳成控股貿易有限公司(作為買方B)；及

(iv) 潤斯投資有限公司(於本公告日期為本公司的間接非全資附屬公司)(作為目標公司)。

買方A於本公告日期擁有目標公司(為本公司的間接非全資附屬公司)48.9%股權。因此，買方A被視為本公司根據《上市規則》第十四A章於附屬公司層面上的關連人士。

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

標的事項

根據二零一九年協議的條款及條件，賣方有條件同意出售，及(i)買方A有條件同意購買待售股份A及待售貸款A，分別佔全部已發行股本及目標公司結欠其股東的全部未償還股東貸款的21.1%，及(ii)買方B有條件同意購買待售股份B及待售貸款B，分別佔全部已發行股本及目標公司結欠其股東的全部未償還股東貸款的30.0%。

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」各段。

有關轉讓交易A的對價

根據二零一九年協議，轉讓交易A的總對價為13,114,339.98英鎊(以1英鎊：10.01港元匯率換算，相當於約131,274,543.20港元，但僅供說明之用)，其中包括：

- (i) 對於第一批待售股份A及第一批待售貸款A，款項為648,471.28英鎊(以1英鎊：10.01港元匯率換算，相當於約6,491,197.51港元，但僅供說明之用)，將以買方A貸款抵銷的方式支付；
- (ii) 對於第二批待售股份A及第二批待售貸款A，款項為12,465,868.70英鎊(以1英鎊：10.01港元匯率換算，相當於約124,783,345.69港元，但僅供說明之用)，於作出下文所述調整後應由買方A於二零一九年協議簽署之日後10個工作日內以現金向賣方支付。

買方A應付的款項將透過(i)買方A就轉讓交易A已付的按金金額連同由此產生的利息合共2,433,600英鎊，及(ii)有關轉讓交易A的相關法律費用及開支(將由賣方及買方A平均承擔)作出調整。調整後，對於第二批待售股份A及第二批待售貸款A，款項為9,909,134.52英鎊(以1英鎊：10.01港元匯率換算，相當於約99,190,436.55港元，但僅供說明之用)應由買方A於二零一九年協議簽署之日後10個工作日內以現金向賣方支付。

有關轉讓交易B的對價

根據二零一九年協議，轉讓交易B的總對價為18,644,963.64英鎊(以1英鎊：10.01港元匯率換算，相當於約186,636,086.04港元，但僅供說明之用)，其將透過買方B就轉讓交易B已付的按金金額連同由此產生的利息合共3,650,400.00英鎊作出調整。調整後，有關待售股份B及待售貸款B的款項為14,994,563.64英鎊(以1英鎊：10.01港元匯率換算，相當於約150,095,582.04港元，但僅供說明之用)應由買方B或促使買方B於二零一九年協議簽署之日後10個工作日內以現金向賣方支付。

轉讓交易A及轉讓交易B各自的總對價乃由賣方與買方A及買方B於考慮(其中包括)(i)目標集團的資產及負債；(ii)待售股份A及待售股份B各自於目標公司所佔股權；(iii)待售貸款A及待售貸款B各自的本金金額；及(iv)目標集團所持房產物業的估計市值後經公平磋商而釐定。

董事會認為，二零一九年協議的條款(包括上述轉讓交易A及轉讓交易B各自的總對價)(有關條款乃經訂約方公平磋商後達致)屬公平合理，而二零一九年轉讓交易乃按正常商業條款訂立及符合本公司及股東的整體利益。

交割

待本公司達成所有有關二零一九年轉讓交易的相關監管規定(包括就二零一九年轉讓交易取得股東批准)後，二零一九年轉讓交易將於二零一九年協議簽署之日後第10個工作日完成。

二零一九年轉讓交易完成時，買方A及買方B將分別持有目標公司的70%及30%，而本公司將不再於目標公司持有任何權益。目標公司將不再是本公司的附屬公司，而目標集團的財務業績將不再繼續合併入本集團的財務報表。

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的優質房產開發項目及城市重建項目，特別是位於上海的核心地區（其在地理上為本集團的房產開發業務基地）。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，賣方直接擁有目標公司 51.1% 股權。

有關買方 A 的資料

買方 A 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。

有關買方 B 的資料

買方 B 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，於本公告日期由本公司間接擁有 51.1% 權益。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二零一七年及二零一八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	
	二零一七年 (未經審核) 港元	二零一八年 (未經審核) 港元
除稅及非常項目前淨盈利／(虧損)	(53,475,004.21)	41,252,431.53
除稅及非常項目後淨盈利／(虧損)	(63,561,235.69)	48,445,962.68

依據目標集團截至二零一八年十二月三十一日止的未經審核財務報表，目標集團的綜合資產總值及資產淨值分別為1,279,291,656.82港元及92,373,987.39港元。

訂立二零一九年轉讓交易的理由與裨益

董事會認為二零一九年轉讓交易為本集團提供了合適機會，以能夠在英國退歐前景不明朗及英鎊匯率前景黯淡的情況下變現其於目標集團所持有的物業項目的投資。此外，從二零一九年轉讓交易所得的款項將可提升本公司的現金流水平，為本公司其他在投項目提供額外資金，且有助掌握其他投資機會，正好與本公司的既定戰略通過「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二零一九年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。

二零一九年轉讓交易的財務影響及所得款項的用途

誠如上述，於完成二零一九年轉讓交易後，買方A及買方B將分別持有目標公司的70%及30%，而本公司將不再於目標公司持有任何權益。目標公司將不再是本公司的附屬公司，而目標集團的財務業績將不再繼續合併入本集團的財務報表。

根據(i)目標集團於二零一八年十二月三十一日的未經審核綜合資產淨值約92,373,987.39港元；(ii)於二零一九年協議日期的待售貸款31,759,256.88英鎊；及(iii)待售股份及待售貸款應佔代價，估計本集團將自二零一九年轉讓交易錄得收益約306,374.07港元，考慮匯率波動及其他不確定事項的影響，惟須待本公司核數師進行進一步審核程序後方可作實。

本集團從二零一九年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及償還本公司的未償還股東貸款。

《上市規則》的規定

由於二零一八年協議及二零一九年協議均由賣方、買方A及目標公司訂立，而二零一九年協議中規定轉讓第二批待售股份(定義見二零一八年公告)及第二批待售貸款(定義見二零一八年公告)(並未根據二零一八年協議完成)作為建議轉讓第一批待售股份A及第一批待售貸款A，故二零一八年轉讓交易及二零一九年轉讓交易將根據《上市規則》第14.22條合併計算為一系列交易。由於二零一九年轉讓交易(與二零一八年轉讓交易合併計算)有一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，因此，根據《上市規則》第十四章的規定，二零一九年轉讓交易構成本公司一項主要交易，須遵守申報、公告及股東批准規定。

董事於作出一切合理查詢後所深知及全悉，概無股東於二零一九年轉讓交易擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准二零一九年轉讓交易，概無股東需要放棄投票。本公司已就二零一九年轉讓交易向嘉順取得書面批准。根據《上市規則》第14.44條，有關嘉順的書面批准可獲接納為代替舉行股東大會以批准二零一九年轉讓交易。嘉順持有12,500,000,000股具有投票權的股份(根據於本公告日期20,564,713,722股已發行股份總數佔本公司具有投票權的全部已發行股份約60.78%)。因此，本公司將不會舉行股東大會以批准二零一九年協議及其項下擬進行的交易。

由於買方A於本公告日期擁有目標公司48.9%股權，買方A被視為本公司於附屬公司層面上的關連人士，因此轉讓交易A構成本公司一項關連交易。根據《上市規則》第14A.101條，由於：

1. 董事會已批准轉讓交易A及其項下擬進行的交易；及
2. 獨立非執行董事已確認，轉讓交易A的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，交易乃按正常商業條款訂立及符合本公司及股東的整體利益，

故轉讓交易 A 及其項下擬進行的交易獲豁免《上市規則》第十四 A 章項下的通函、獨立財務意見及股東批准規定，但須遵守申報及公告規定。

據董事會經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無董事於二零一九年轉讓交易擁有重大權益且概無董事已就批准二零一九年協議的董事會決議案放棄投票。

一般事項

根據《上市規則》第 14.41 條，一份載有(其中包括)(i)有關二零一九年轉讓交易及二零一九年協議的進一步資料；及(ii)根據《上市規則》需要披露的其他資料的通函將於本公告刊發後 15 個工作日內(即二零一九年六月二十一日或之前)寄發予股東。

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：

「二零一九年協議」	指	賣方、買方 A、買方 B 及目標公司就二零一九年轉讓交易而訂立日期為二零一九年五月三十日的協議
「二零一八年協議」	指	賣方、買方 A 及目標公司就轉讓目標公司全部已發行股本的 50% 及於二零一八年協議日期目標公司當時結欠賣方的全部未償還股東貸款的 50% 而訂立日期為二零一八年五月三日的協議
「二零一八年公告」	指	本公司日期為二零一八年五月三日內容有關二零一八年協議的公告
「董事會」	指	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 A」	指	賣方根據二零一九年協議向買方 A 轉讓待售股份 A 和待售貸款 A 的交易

「轉讓交易B」	指	賣方根據二零一九年協議向買方B轉讓待售股份B和待售貸款B的交易
「二零一八年轉讓交易」	指	賣方根據二零一八年協議向買方A轉讓股份及應收目標公司的股東貸款
「二零一九年轉讓交易」	指	轉讓交易A及轉讓交易B
「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
「嘉順」	指	嘉順(控股)投資有限公司，於香港註冊成立的公司，為本公司控股股東，持有本公司已發行股本總數約60.78%
「《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A」	指	榮和國際集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司於附屬公司層面上的關連人士
「買方B」	指	佳成控股貿易有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「待售貸款」	指	待售貸款A及待售貸款B
「待售貸款A」	指	第一批待售貸款A及第二批待售貸款A，合共為13,114,320.68英鎊，佔於二零一九年協議日期目標公司尚欠其股東的未償還股東貸款總額的21.1%

「待售貸款B」	指	18,644,936.20 英鎊，佔於二零一九年協議日期目標公司尚欠其股東的未償還股東貸款總額的 30.0%
「待售股份」	指	待售股份 A 及待售股份 B
「待售股份 A」	指	第一批待售股份 A 及第二批待售股份 A，合共為目標公司的 211 股普通股，即目標公司總已發行股本的 21.1%
「待售股份 B」	指	目標公司的 300 股普通股，佔目標公司總已發行股本的 30.0%
「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，於本公告日期直接擁有目標公司 51.1% 股權
「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 1.0 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非全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「第一批待售貸款 A」	指	648,470.27 英鎊，佔於二零一九年協議日期目標公司尚欠其股東的未償還股東貸款總額的 1.1%
「第一批待售股份 A」	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%
「第二批待售貸款 A」	指	12,465,850.40 英鎊，佔於二零一九年協議日期目標公司尚欠其股東的未償還股東貸款總額的 20%

「第二批待售股份 A」	指	目標公司的 200 股普通股，佔目標公司總已發行股本的 20.0%
「%」	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，二零一九年五月三十日

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、朱強先生、秦文英女士及蔣琦先生；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