

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分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)

**主要及關連交易
行使期權及
收購華銳資產管理之40%間接權益**

收購事項

茲提述本公司日期為二零一零年二月十日之公告及日期為二零一零年三月十日之通函，內容有關弘盛全部已發行股本之先前收購事項，及由賣方向買方授出的一項認購期權，其中訂明賣方須向買方及／或其代名人出售或促使出售最多40%之華銳資產管理股本權益。

於二零一二年十二月二十八日之交易時段後，買方通知賣方，其已決定行使認購期權以收購期權權益(為40%之華銳資產管理股本權益)。因此，於二零一二年十二月二十八日之交易時段後，買方與賣方已訂立收購協議，據此賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買出讓股份及貸款，總代價約為678,000,000港元。

上市規則之含義及申請豁免

由於根據上市規則第 14.07 條就收購事項計算之其中一項相關百分比率超過 25% 但少於 100%，根據上市規則第 14 章，收購事項構成本公司之主要交易，並須由獨立股東批准。此外，由於賣方為本公司擁有 60% 權益之間接附屬公司華銳資產管理之主要股東（定義見上市規則），根據上市規則，賣方為本公司之關連人士。由於根據上市規則第 14.07 條就收購事項計算之其中一項相關百分比率超過 5%，且收購事項之代價超過 10,000,000 港元，收購事項亦構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第 14A 章下的申報、公告及獨立股東批准規定。

根據上市規則第 14.44 條及第 14A.43 條，於達成若干條件後，股東書面批准可獲接納代替舉行本公司股東特別大會以批准收購事項。因此，董事茲確認，(i) 倘本公司召開股東特別大會以批准收購事項，並無股東需要就收購事項放棄投票；(ii) 已自持有 3,141,443,943 股股份（於本公告日期佔本公司之已發行股本約 55.46%）之控股股東施建先生取得股東書面批准；及 (iii) 除施建先生與華銳資產管理公司之賣方之共同利益外，彼等並無其他關係及故此並無互相關連。因此，本公司已向聯交所申請豁免舉行本公司股東特別大會以批准收購事項。有關申請豁免之進一步資料將載於將向股東寄發之通函內。

一般事項

根據上市規則第 14.41 及第 14A.49 條，本公司將於二零一三年一月二十一日或之前向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）以下事項之進一步詳情：(i) 收購事項；(ii) 獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之函件；(iii) 獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iv) 有關目標公司及華銳資產管理之會計師報告；(v) 有關零售物業之估值報告；及 (vi) 上市規則項下所規定之其他資料。

概覽

茲提述本公司日期為二零一零年二月十日之公告及日期為二零一零年三月十日之通函，內容有關弘盛全部已發行股本之先前收購事項，及由賣方向買方授出一項認購期權，其中訂明賣方須向買方及／或其代名人出售或促使出售最多 40% 之華銳資產管理股本權益。

於二零一二年十二月二十八日之交易時段後，買方通知賣方，其已決定行使認購期權以收購期權權益（為40%之華銳資產管理股本權益）。因此，於二零一二年十二月二十八日之交易時段後，買方與賣方已訂立收購協議，據此賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買出讓股份及貸款，總代價約為678,000,000港元。

收購協議

日期

二零一二年十二月二十八日

收購協議訂約各方

- (i) 李德娥女士，作為賣方；及
- (ii) 本公司全資附屬公司華通投資有限公司，作為買方。

賣方持有華銳資產管理之40%間接權益，因此為其主要股東（定義見上市規則）。由於華銳資產管理為本公司擁有60%權益之間接附屬公司，故賣方根據上市規則為本公司之關連人士。

將收購之資產

根據收購協議，買方已有條件同意購買，而賣方已有條件同意出售(i)出讓股份（為目標公司全部已發行股本）；及(ii)貸款。

目標公司之資料

目標公司為一家於二零零九年十一月二十五日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。於收購協議日期，目標公司之主要資產為透過其於香港附屬公司之100%權益而持有40%華銳資產管理股本權益。目標公司之主要業務乃持有香港附屬公司全部已發行股本。

香港附屬公司之資料

香港附屬公司為一家於二零零九年五月十八日於香港註冊成立之投資控股公司。於收購協議日期，香港附屬公司之主要資產為其於華銳資產管理之40%股本權益。香港附屬公司之主要業務乃持有華銳資產管理之有關權益。

華銳資產管理之資料

華銳資產管理為一家於二零零七年十月三十日於中國成立之有限責任公司。其為本公司擁有60%權益之間接附屬公司，其餘下40%權益由香港附屬公司擁有。於收購協議日期，華銳資產管理之主要資產為零售物業及其主要業務為營運及管理零售物業。

根據華銳資產管理於截至二零一一年十二月三十一日止年度(按照中國公認會計原則編製)之最新經審核財務報表，華銳資產管理於二零一一年十二月三十一日錄得經審核資產淨值約人民幣142,500,000元(約176,700,000港元)。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度，華銳資產管理錄得經審核除稅前及除稅後虧損分別約人民幣23,000,000元(約28,500,000港元)及約人民幣52,900,000元(約65,600,000港元)。

賣方收購華銳資產管理40%股本權益之初始成本約為12,774,000美元(約99,637,000港元)。

零售物業之資料

零售物業位於中國遼寧省瀋陽市瀋河區惠工廣場西側。零售物業為一個購物中心(即華府天地購物中心)，建築面積約245,252平方米。華府天地購物中心地庫一層及第一層至第五層被佔用作商舖用途，而停車位則位於華府天地購物中心地庫二層及第一層。

代價

初始總代價約為678,000,000港元(可予調整，包括但不限於遞延稅項)，其中約579,550,000港元為出讓股份之代價，而約98,450,000港元為貸款之代價。代價乃由買方與賣方經公平協商後釐定，並參考(其中包括)：

(i) 按認購期權條款計算出讓股份代價之公式如下：

$$\text{出讓股份代價} = (\text{零售物業之估值} - \text{華銳資產管理總債務}) \times 40\% \times 90\%$$

(ii) 獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所指之零售物業於二零一二年十一月三十日之初步估值約為人民幣2,720,000,000元(相當於約3,373,000,000港元)。

代價支付方式為買方於完成後第 90 日或之前向賣方提供支付之證據。

完成條件

完成須待以下條件於最後完成日期或之前達成或獲買方豁免（不論全部或部份，附帶條件或無條件）後，方可作實：

- (i) 本公司就收購事項達成所有法律及監管規定；
- (ii) 買方進行及完成對目標集團之盡責審查，包括但不限於目標集團之事務、業務、資產、負債、營運、記錄、財務狀況、資產價值、賬目、業績、法律及財務結構以及股權結構，而買方在所有方面信納有關盡責審查之結果；
- (iii) 收購協議訂約各方就訂立及完成收購協議項下擬進行之交易，取得任何及所有必須或適當之其他同意、許可、批准、授權及豁免；及
- (iv) 賣方於收購協議項下作出之擔保於所有重大方面仍屬真實、準確及無誤導成份。

倘上述任何條件未能於最後完成日期下午四時正前達成或獲買方豁免（除上文第(i)及(iii)項不可獲豁免之條件外），收購協議將失效及並無進一步效力，而收購協議訂約各方概不能就收購協議向另一方提出任何申索，亦毋須承擔任何責任或義務，惟任何先前違反收購協議者除外。

買方終止收購協議之權利

倘於完成前任何時間出現以下情況，則買方可全權酌情於完成日期或之前以書面形式通知賣方終止收購協議：

- (a) 賣方違反收購協議或沒有遵守其於收購協議項下之任何責任或承諾；
- (b) 任何債權人作出有效要求，要求償還或繳付目標集團任何成員公司或目標集團之任何成員公司須負責之任何未到期債務，而可預期該要求會造成重大不利變動（或影響）；
- (c) 於完成前，賣方未能遵守收購協議內有關進行目標集團業務之若干條文；

- (d) 目標集團任何成員公司蒙受構成重大不利變動(或影響)之任何虧損或損害；或
- (e) 已提交將目標集團任何成員公司結束或清盤之呈請，或目標集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排或訂立目標集團之債務償還安排，或就目標集團任何成員公司所有或部份資產或業務委任臨時清盤人、接管人或管理人或目標集團任何成員公司發生任何類似事情而未有於14日內撤回，並可預期會造成重大不利變動(或影響)。

完成

待所有條件達成或獲豁免(視情況而定)，完成將於完成日期發生。

緊隨完成後，目標公司、香港附屬公司及華銳資產管理將成為本公司之全資附屬公司。

稅項彌償保證

根據收購協議，賣方已承諾向買方(就其本身及作為目標集團各成員公司之受託人)彌償：

- (a) 任何中國稅務機關可能就根據收購協議之出讓股份及貸款買賣而向買方及／或目標集團之任何成員公司收取之任何稅項負債；及
- (b) 華銳資產管理任何所得稅負債及土地增值稅項負債之40%(可能因華銳資產管理自完成日期起十年期間內出售全部或任何部份零售物業而產生)，惟賣方根據本項(b)段之彌償保證應付之款項總額不得超過華銳資產管理截至二零一二年十一月三十日止年度之經審核財務報表所示之華銳資產管理遞延稅項負債之40%，而該經審核財務報表須根據香港財務報告準則編製。

本集團之資料

本集團是一家綜合物業發展商，主要從事於中國上海、瀋陽及海口開發及銷售住宅及商用物業之業務，並尤其著重中高端住宅物業。

進行收購事項之原因及益處

鑒於新建之瀋陽金廊工程商業圈的規模龐大及地理位置優越，其租金及出租率具良好增長潛力，董事會認為零售物業對本集團商業物業投資組合具有策略重要性，而收購事項將有助本集團全面控制華銳資產管理及零售物業的管理及營運。根據瀋陽市政府規劃之金廊工程，金廊工程商業圈將發展成瀋陽市中心之中心商業區。於完成時，華銳資產管理(即零售物業)將由本公司間接全資擁有。董事認為，本集團於取得華銳資產管理的全部控制權後，將能於整體策略規劃、財務規劃及管理決策等方面更有效率及更具彈性。此外，代價經參考認購期權所規定的公式計算，允許10%的零售物業公平值折讓(扣除負債)。因此，董事認為，收購事項可帶來潛在資產升值。

鑒於上述，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後表達彼等之觀點)認為收購協議(及據此擬進行之收購事項)屬公平合理，並按一般商業條款訂立，且收購事項符合本集團及股東之整體利益。

上市規則之含義及申請豁免

由於根據上市規則第14.07條就收購事項計算之其中一項相關百分比率超過25%但少於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，並須由獨立股東批准。此外，由於賣方為本公司擁有60%權益之間接附屬公司華銳資產管理之主要股東(定義見上市規則)，根據上市規則，賣方為本公司之關連人士。由於根據上市規則第14.07條就收購事項計算之其中一項相關百分比率超過5%，且收購事項之代價超過10,000,000港元，收購事項亦構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章下的申報、公告及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14.44條及第14A.43條，於達成若干條件後，股東書面批准可獲接納代替舉行本公司股東特別大會以批准收購事項。因此，董事茲確認，(i)倘本公司召開股東特別大會以批准收購事項，並無股東需要就收購事項放棄投票；(ii)已自持有3,141,443,943股股份(於本公告日期佔本公司之已發行股本約55.46%)之控股股東施建先生取得股東書面批准；及(iii)除施建先生與華銳資產管理公司之賣方之共同利益外，彼等並無其他關係及故此並無互相關連。因此，本公司已向聯交所申請豁免舉行本公司股東特別大會以批准收購事項。有關申請豁免之進一步資料將載於將向

股東寄發之通函內。

一般事項

根據上市規則第14.41及第14A.49條，本公司將於二零一二年一月二十一日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)以下事項之進一步詳情：(i)收購事項；(ii)獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之函件；(iii)獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iv)有關目標公司及華銳資產管理之會計師報告；(v)有關零售物業之估值報告；及(vi)上市規則項下所規定之其他資料。

釋義

「收購事項」	指	買方根據收購協議之條款及條件向賣方收購出讓股份及貸款
「收購協議」	指	賣方與買方於二零一二年十二月二十八日訂立之有條件買賣協議，據此，買方有條件同意購買及賣方有條件同意出售出讓股份及貸款
「弘盛」	指	弘盛有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，本公司之間接全資附屬公司，為先前收購事項之目標
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「認購期權」	指	賣方根據日期為二零一零年二月十日之收購協議授予買方之認購期權，內容有關先前收購事項，賣方須向買方及／或其代名人出售或促使出售最多40%之華銳資產管理股本權益(其行使期由各訂約方延長)
「本公司」	指	上置集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成收購協議

「完成日期」	指	所有條件均獲達成或豁免(視情況而定)後第五個營業日或收購協議各訂約方以書面形式協定之其他日期
「條件」	指	完成之先決條件，其詳情載於本公告「完成條件」一節
「代價」	指	收購事項之初始總代價約678,000,000港元(可予調整，包括但不限於遞延稅項)，包括出讓股份之代價約579,550,000港元及出讓貸款之代價約98,450,000港元
「董事」	指	本公司董事
「金廊工程」	指	由中國遼寧省瀋陽市政府發起之項目，以於瀋陽市市中心發展中心商業區
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港附屬公司」	指	陞冠控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「華銳資產管理」	指	瀋陽華銳世紀資產管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，於本公告日期為本公司擁有60%股權之附屬公司，餘下40%之股權由目標公司擁有
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即姜燮富先生、卓福民先生、袁普先生及陳尚偉先生)組成的獨立董事委員會，為向獨立股東提供有關收購事項之意見而成立
「獨立股東」	指	根據上市規則未被禁止投票批准收購協議之股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「貸款」	指	目標公司於收購協議日期欠負賣方之未償還款項12,621,795美元(約98,450,000港元)，為無抵押、免息及須應要求償還，並於完成時將由目標公司欠負買方
「最後完成日期」	指	二零一三年六月三十日或收購協議各訂約方書面同意之較後日期
「重大不利變動(或影響)」	指	任何對目標集團財務狀況、業務、物業、經營業績、業務前景或資產整體有重大不利後果之變動(或影響)
「選擇權權益」	指	根據行使認購期權將由買方及／或其代名人購買之華銳資產管理股本權益
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「先前收購事項」	指	有關弘盛全部權益之先前收購事項，而弘盛擁有華銳資產管理之9%間接股本權益，其詳情載於本公司日期為二零一零年二月十日之公告及日期為二零一零年三月十日之通函
「買方」	指	華通投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「零售物業」	指	位於中國遼寧省瀋陽市且名為華府天地購物中心之物業連同其相應之土地使用權
「出讓股份」	指	目標公司1股面值1美元之股份，相當於目標公司之全部已發行股本
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股0.10港元之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	高峰有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為收購事項的目標

「目標集團」	指	目標公司、香港附屬公司及華銳資產管理
「賣方」	指	李德娥女士，因透過目標公司於華銳資產管理擁有間接權益，而成為本公司之關連人士
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

承董事會命
上置集團有限公司
主席
施建

香港，二零一二年十二月二十八日

於本公告日期，董事會包括(i)六名執行董事，即施建先生、李耀民先生、虞海生先生、蔣旭東先生、張宏飛先生及施力舟先生；(ii)兩名非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生；及(iii)四名獨立非執行董事，即姜燮富先生、卓福民先生、袁普先生及陳尚偉先生。

於本公告內，人民幣已按約人民幣1元兌1.24港元之匯率從人民幣折算為港元及美元已按約1美元兌7.8港元之匯率從美元折算為港元，惟僅作說明之用，並不表示任何人民幣、美元或港元款項已經、應已或可能會按上述匯率或任何其他匯率折算或是否可以折算。

* 僅供識別