

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)

### 關於 出售美盛資源有限公司 60% 股權及 60% 股東貸款 之 主要交易

#### 出售事項

本董事會宣佈，於二零一五年十月三十日交易時段後，賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購出售股份及出售債項，總代價為人民幣 547,872,000 元（相當於約 668,403,840 港元）。

#### 代價及付款條件

##### 代價

在付款條件全部達成的前提下，總代價人民幣 547,872,000 元按下述方式支付：

- (1) 於買賣協議正式簽署之日，買方向賣方支付定金人民幣 10,000,000 元（該定金需退還給買方）；
- (2) 於付款條件全部達成後，支付人民幣 487,872,000 元並由賣方歸還上述人民幣 10,000,000 元定金予買方；及

(3) 於買方或其指定人士獲登記為目標公司股東之日起滿三個月後的該日或2016年1月31日(以較後的日期為準),如賣方向買方提供獲買方滿意的證據以證明上海碩誠未實際承擔對外擔保(「上海碩誠之對外擔保」)的責任(包括(i)為本集團公司即上海綠洲花園置業有限公司及上海斯格威大酒店有限公司之對外擔保合稱(「上海碩誠向集團公司之對外擔保」)及(ii)為本集團外公司即上海美蘭湖商業管理有限公司及上海美蘭湖醫院投資有限公司之對外擔保(「上海碩誠向外部公司之對外擔保」)(有關上海碩誠之對外擔保之詳情請見第8頁之列表)發生責任(即在上述付款日前上海碩誠之對外擔保未有被強制執行,沒有債權人向上海碩誠要求主張其承擔之上海碩誠之對外擔保下的責任,上海碩誠沒有就上海碩誠之對外擔保而支付款項給債權人)),且所有上海碩誠之對外擔保均被妥善及不可撤回地全面解除的前提下,買方在上述擔保責任確認全面解除之日後十個工作日內向賣方支付標的股權對價餘額人民幣60,000,000元。

#### 代價調整

賣方及本公司承諾,如果在交割日或之前,上海碩誠就其在交割日之前提供的所有上海碩誠之對外擔保向主債權人實際承擔了付款條件,買方有權要求調整總代價為人民幣547,872,000元減去上海碩誠根據上海碩誠之對外擔保的金額。如果金額不足抵扣,買方及上海碩誠除有權向債務人索償外,亦有權同步及按買方的選擇向賣方及/或本公司追償。

#### 代價基準

代價乃由買方與賣方參考(其中包括)(i)獨立專業估值師(「估值師」)評估目標集團100%權益之初步估值(「初步估值」);(ii)出售債項;及(iii)本公告「收購事項之理由及裨益」一節所述收購事項之理由及裨益,經公平磋商後釐定。

董事認為，代價屬公平合理，符合一般商業條款，而訂立買賣協議及其項下擬進行之交易符合本公司及本公司股東的整體利益。

## 交割

交割須待根據買賣協議之交割條件獲達成或豁免後三個營業日發行。

交割後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，而其財務業績將不會再合併至本集團之財務報表。

## 上市規則涵義

根據上市規則第14章，由於出售事項之適用比率大於25%但少於75%，根據上市規則出售事項構成本公司一項重大交易，須遵守申報、公佈及股東批准之規定。

由於就董事於作出一切合理查詢後所深知及全悉，並無股東於買賣協議中擁有任何重大權益，故此倘本公司須召開股東大會以批准買賣協議項下擬進行交易之相關決議案，並無股東需放棄投票。本公司已就出售事項接獲上置投資向本公司發出書面批准，根據上市規則第14.44條，上置投資發出的有關書面批准可代替就批准出售事項而舉行之股東大會。上置投資為持有2,889,659,128股股份(根據本公告日期5,664,713,722股已發行股份，佔本公司已發行股本及投票權約51.01%)及擁有投票權之控股股東。

## 一般事項

一份載有(其中包括)(i)有關出售事項及買賣協議之進一步資料；(ii)由獨立估值師編製有關該物業之估值報告；及(iii)根據上市規則所需之其他披露規定之通函，將於二零一五年十一月二十日或之前寄交股東。

## 出售事項

本董事會宣佈，於二零一五年十月三十日交易時段後，賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購出售股份及出售債項，總代價為人民幣547,872,000元(相當於約668,403,840港元)。

## 買賣協議

### 日期

二零一五年十月三十日(交易時段後)

### 訂約方

(i) Sinopower Investment Limited (華通投資有限公司)，作為賣方；

(ii) Mainlandcn Ten Company Limited，作為買方；及

(iii) 本公司，作為擔保人。

買方為一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要業務為投資控股。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公佈日期，買方及其最終實益擁有人均各為獨立第三方。

### 將予出售的資產

(a) 出售股份相當於目標公司之60%股權；及

(b) 出售債項指目標公司截至2015年4月30日結欠賣方之股東貸款之60%，約為274,604,679港元。

目標公司之主要資產為其於上海碩誠之股權。

### 交割條件

買賣協議須待下列條件於交割條件期限當日或之前達成，或獲買方豁免後，方可進行：

- (1) 按買方可接納的條款，已取得一切買方認為，就簽立及執行買賣協議必須或應有的香港、百慕達(如適用)、中國或其他地方的任何相關政府機構或其他相關第三方所授出的同意、批准、豁免及授權；
- (2) 賣方及本集團從第三方處已收到涉及出售股份及出售債項擬變更而可能需要的一切相關同意和批准，以確保所有現有的合約上的資產及本集團的其他權利(包括上海碩誠主債權人的書面同意的同意)於交割後將維持不變；

- (3) 上述的該等同意、批准、豁免及授權於交割前任何時間，均沒有以買方不接納的方式被撤銷、撤回或修改；
- (4) 如根據《上市規則》有此需要，則本公司的獨立股東及買方根據《上市規則》已批准買賣協議及其項下交易；
- (5) 如根據《上市規則》有此需要，則本公司及買方已就買賣協議及其項下交易根據《上市規則》出具獲買方接受的公告及通函（其內容需買賣協議各方同意）；
- (6) (i) 本公司股份於買賣協議日期後及於交割日前及當日一直維持在聯交所上市，且並無停牌超過連續三個營業日；  
  
(ii) 並無任何人士收到香港證監會或聯交所於交割時或之前發出的任何表示（除非該表示在五個營業日內被撤銷），表明可能會由於買賣協議或其項下交易致使本公司股份在聯交所的上市地位遭到撤銷或反對（或其可能附帶非一般或嚴苛的條件）；及  
  
(iii) 聯交所及香港證監會就買賣協議條款及在買賣協議項下出售股份及出售債項而施加的全部規定已獲全面遵守；
- (7) 目標公司已向賣方增發九十九(99)股該公司股份、委任兩名新董事及妥善完成所有相關手續；

買方可於任何時間及按其可能規定的該等條款豁免（以上(1)-(5)條除外）所載的任何交割條件。

未達交割條件：倘於交割條件期限或之前有任何交割條件未獲達成（而該等條件不曾之前獲得買方豁免），則買賣協議將即時終止，而買方有權於該日向賣方發出通知（但買方行使此權利不損害其可能擁有的任何其他權利或補救措施）：

- (1) 豁免當時未獲達成的交割條件；
- (2) 將交割、交割條件期限延後；或

終止買賣協議，及倘買方選擇根據上文(2)段延遲交割，則買賣協議的條文將告適用，猶如買賣協議所規定的交割日，即為延遲後的交割日一樣。

## 交割

交割須待載於買賣協議之條件獲達成或豁免後於三個營業日發行。

交割後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，而其財務業績將不會再合併至本集團之財務報表。

## 代價及付款條件

### 付款條件

在下列付款條件於交割條件期限當日或之前達成(或獲買方豁免)後，買方才需按支付對價：

- (1) 交割完成；
- (2) 以按揭或質押方式進行的資產擔保措施(1)(i)、(1)(ii)、(1)(iii)、(1)(viii)項(載於本公告「擔保措施」一節)已經按買方可接納的條款落實並完成相應的登記手續，且該等擔保具有十足效力及作用；擔保方及賣方仍應當繼續促使執行(1)(iv)、(1)(v)、(1)(vi)、(1)(vii)項以按揭或質押方式進行的資產擔保措施(載於本公告「擔保措施」一節)；
- (3) 無錫永慶房地產有限公司土地證原件、嘉興湖畔華府置業有限公司持有的嘉興湖畔華府項目土地使用權權證原件已經移交給買方。

### 代價

在上述付款條件全部達成的前提下，總代價人民幣547,872,000元按下述方式支付：

- (1) 於買賣協議正式簽署之日，買方已向賣方支付定金人民幣10,000,000元(該定金需還給買方)；
- (2) 於付款條件全部達成後，支付人民幣487,872,000元並由賣方歸還上述人民幣10,000,000元定金予買方；及

- (3) 於買方或其指定人士獲登記為目標公司股東之日起滿三個月後的該日或2016年1月31日(以較後的日期為準)，如賣方向買方提供獲買方滿意的證據以證明上海碩誠未根據對外擔保(「**上海碩誠之對外擔保**」)(包括(i)為本集團內公司即上海綠洲花園置業有限公司及上海斯格威大酒店有限公司之對外擔保(合稱「**上海碩誠向集團公司之對外擔保**」)及(ii)為本集團外的公司即上海美蘭湖商業管理有限公司及上海美蘭湖醫院投資有限公司之對外擔保(合稱「**上海碩誠向外部公司之對外擔保**」)(有關上海碩誠之對外擔保之詳情見第8頁之列表)發生責任(即在上述付款日前上海碩誠之對外擔保未有被強制執行，沒有債權人向上海碩誠要求主張其承擔之上海碩誠之對外擔保下的責任，上海碩誠沒有就上海碩誠之對外擔保而支付款項給債權人)，且所有上海碩誠之對外擔保均被妥善及不可撤回地全面解除的前提下，買方在上述擔保責任確認全面解除之日後十個工作日內向賣方支付標的股權對價餘額人民幣60,000,000元。

截至本公告日，上海碩誠之對外擔保情況如下表：

序號	主合同		截至2015年 8月31日 債權金額 (人民幣/ 百萬元)	保證合同	
	債務人	債權人		保證人	保證合同簽署日
上海碩誠向集團公司之對外擔保					
1.	上海綠洲花園置業有限公司	銀行A	500.00	上海碩誠	2014年
2.	上海斯格威大酒店有限公司	銀行B	1,451.60	上海碩誠	2014年3月
上海碩誠向外部公司之對外擔保					
3.	上海美蘭湖商業管理有限公司	銀行B	380.00	上海碩誠	2014年7月30日
4.	上海美蘭湖醫院投資有限公司	銀行B	299.14	上海碩誠	2014年7月30日
保證擔保金額合計			<u>2,630.74</u>		

### 代價調整

賣方及本公司承諾，如果在交割日或之前，上海碩誠就其在交割日之前提供的所有上海碩誠之對外擔保向主債權人實際承擔了付款條件，買方有權要求調整總代價為人民幣547,872,000元減去上海碩誠根據上海碩誠之對外擔保承擔的金額。如果金額不足抵扣，買方及上海碩誠除有權向債務人索償外，亦有權同步及按買方的選擇向賣方及／或本公司追償。

## 擔保措施

本公司(作為買賣協議項下擔保人)無條件和不可撤銷地向買方承諾促使賣方及時地履行買賣協議項下之全部義務及責任，及承諾全額彌償買方因賣方之不履約或延遲履約而給購買方造成之任何責任、損失、損害、花費和開支(不論是否於買賣協議內指明者)。

當中主要的擔保及承諾，包括但不限於：

- (1) 鑒於根據上海碩誠之對外擔保提出的承諾，為保障買方權益，本公司應促使相關擁有人提供以下資產通過抵押、股權質押等形式對：1、涵蓋買賣協議項下的各項義務和責任(合稱「被擔保義務」)；及／或2、作為反向擔保向上海碩誠提供賠償反擔保，其乃因交割日前提提供的對外保證擔保(不包括上海碩誠向外部公司之對外擔保)之債務本息、違約金、損害賠償金、罰息、對外保證擔保的費用及繳付給債務人的費用等向債權人履行保證義務後所致。
  - (i) 上海住富房地產發展有限公司：持有的上海百潤房地產有限公司51%股權將質押給上海碩誠作為上海碩誠對外提供保證擔保的反擔保；
  - (ii) 無錫仲慶房地產開發有限公司：持有的無錫永慶房地產有限公司100%股權將質押給上海碩誠作為上海碩誠對外提供保證擔保的反擔保；
  - (iii) 上海綠洲花園置業有限公司：持有的嘉興湖畔華府置業有限公司100%股權將質押給上海碩誠作為上海碩誠對外提供保證擔保的反擔保；
  - (iv) 啟展投資有限公司：其持有的上海斯格威大酒店有限公司56%股權解除質押以後，將其質押給上海碩誠作為上海碩誠對外提供對外保證擔保的反擔保；

- (v) 嘉勤投資有限公司及上聯投資有限公司：其持有的上海金心置業有限公司合計出資額人民幣70,000萬元對應的股權解除質押以後，將其質押給上海碩誠作為上海碩誠對外提供對外保證擔保的反擔保；
- (vi) 無錫永慶房地產開發有限公司：其持有的無錫專案土地使用權(土地證號：錫新國用(2011)第030號)將抵押給上海碩誠或買方；
- (vii) 嘉興湖畔華府置業有限公司：其持有的嘉興湖畔華府項目土地使用權及附屬於土地之上的在建工程(土地證號：嘉土國用(2010)第413114號、嘉土國用(2010)第413113號)抵押給上海碩誠或買方；及
- (viii) 賣方同意將其持有的目標公司40%的股權質押給買方，為賣方在買賣協議項下向買方承擔的各項義務和責任提供擔保，以及為上海碩誠的對外擔保提供反擔保，賣方應在質押契約內所訂定期限內完成相關登記手續。

若上海碩誠向集團公司之對外擔保被全面解除，上海碩誠或買方應在該等保證擔保全部解除後立即無條件解除以上所有已落實且取消註冊的反擔保措施(如已完成註冊手續)。

- (2) 交割日後及倘上海碩誠就其在交割日之前提供的上海碩誠之對外擔保(不包含上海碩誠向外部公司之對外擔保)向主債權人實際承擔了擔保責任，買方及上海碩誠除有權向債務人要求償付外，亦有權同步向賣方及/或本公司(按買方的選擇)追償，賣方及本公司應立即向上海碩誠償還所有代償款項。

## 代價基準

代價乃由買方與賣方參考(其中包括)(i)獨立專業估值師(「估值師」)評估目標集團100%權益之初步估值(「初步估值」)；(ii)出售債項；及(iii)本公佈「收購事項之理由及裨益」一節所述收購事項之理由及裨益，經公平磋商後釐定。

董事認為，代價屬公平合理，符合一般商業條款，而訂立買賣協議及其項下擬進行之交易符合本公司及本公司股東的整體利益。

## 有關買方、賣方、目標公司、上海碩誠及上海綠洲雅賓利之資料

買方為一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要業務為投資控股。買方是一所於深圳證券交易所及聯交所上市的萬科企業股份有限公司之全資附屬公司。

賣方為一家在英屬維京群島註冊成立的公司，乃本公司的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

目標公司乃本公司之間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。目標公司之主要資產乃其於上海碩誠之股權。根據目標公司按香港一般適用之會計標準編製之未經審核財務報表，截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度，目標公司錄得除所得稅前淨虧損約為4,758港元及除所得稅前淨虧損約4,758港元；及(ii)截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度，除所得稅後淨虧損約為4,758港元及除所得稅後淨虧損約4,758港元。於二零一五年四月三十日，目標公司之未經審核淨負債額約為38,056港元。

上海碩誠是依據中國法律設立並存續的有限責任公司，為目標公司之全資附屬公司，其主要業務為從事房地產及相關商業設施的開發、建設、經營、出租及物業管理、會所管理服務。

上海碩誠之主要資產為項目土地，項目土地位於中國上海市閘北區寶山路街道162街坊29丘和22丘，251街坊21丘和1/911丘，254街坊15/1丘、15/2丘和15/3丘，257街坊40丘，163街坊3丘地塊之土地使用權，開發的專案名稱為《上置·綠洲雅賓利花園》。根據本公司2014年年報中之物業詳情記載，專案地塊總樓面面積480,000平方米，其中正在開發和出售(尚未交房)的三期地塊樓面面積為159,500平方米，尚未啟動動遷的四期地塊樓面面積為185,500平方米。除此之外，專案的一期、二期，已經出售完畢。

根據上海碩誠按普遍接受的香港的會計標準編製之未經審核財務報表，截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度，上海碩誠錄得之(i)營業收入分別為約人民幣13,905,086元及約人民幣19,624,400元；(ii)除所得稅前淨利潤約為人民幣15,402,864元及除所得稅前淨虧損約人民幣10,792,519元、及(iii)除所得稅後淨利潤分別約為人民幣11,034,758元及除所得稅後淨虧損人民幣10,628,193元。於二零一五年六月三十日，上海碩誠之未經審核淨資產約為人民幣917,183,142元。

於本公告日，賣方持有目標公司100%股權的法定及實益權益，目標公司持有上海碩誠100%股權的法定及實益權益，及上海碩誠持有上海綠洲雅賓利100%股權的法定及實益權益。

### 訂立買賣協議之原因及裨益

本集團是一家綜合物業發展商，主要在中國上海、瀋陽及海口從事住宅物業為主的住宅及商業地產的開發及銷售，特別集中於中至高端的住宅物業。作為一家綜合物業發展商，擁有多個於不同發展階段的物業項目，董事認為優化本集團的資源以提升股東之回報對本集團是為重要。經考慮(i)出售事項所得款項預計約人民幣547,872,000元(相當於港幣約667,485,380元)。董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議條款屬公平合理，而訂立買賣協議符合本公司及股東之整體利益。

買方是萬科企業股份有限公司的全資附屬公司，萬科企業股份有限公司及其子公司為專業化房地產公司，主營業務包括房地產開發及物業服務，是中國最大的房地產開發運營商之一。本集團有意與之開展戰略合作，出售事項是雙方戰略合作的開端。

### 上市規則涵義

根據上市規則第14章，由於出售事項之適用比率大於25%但少於75%，根據上市規則出售事項構成本公司一項重大交易，須遵守申報、公佈及股東批准之規定。

由於就董事於作出一切合理查詢後所深知及全悉，並無股東於買賣協議中擁有任何重大權益，故此倘本公司須召開股東大會以批准買賣協議項下擬進行交易之相關決議案，並無股東需放棄投票。本公司已就出售事項接獲上置投資向本公司發出書面批准，根據上市規則第14.44條，上置投資發出的有關書面批准可代替就批准出售事項而舉行之股東大會。上置投資為持有2,889,659,128股股份(根據本公告日期5,664,713,722股已發行股份，佔本公司已發行股本及投票權約51.01%)及擁有投票權之控股股東。

## 一般事項

一份載有(其中包括)(i)有關出售事項及買賣協議之進一步資料；(ii)由獨立估值師編製有關該物業之估值報告；及(iii)根據上市規則所需之其他披露規定之通函，將於二零一五年十一月二十日或之前寄交股東。

## 釋義

「本公司」	指	上置集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「交割」	指	完成買賣協議
「交割日」	指	交割之日期
「交割條件」	指	本公告「交割條件」一段所定義者
「代價」	指	買方就收購買賣協議項下銷售股份及出售債項所支付合共547,872,000元(相對於約668,403,840港元(可予調整)之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議賣方出售予買方之出售股份及出售債項
「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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「交割條件期限」	指	在簽署買賣協議當日之後的第兩個月期滿之日，或各方同意之較後日期
「付款條件」	指	本公告「付款條件」一段所定義者
「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
「買方」	指	Mainlandcn Ten Company Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	賣方、買方及本公司就買賣銷售股份於二零一五年十月三十日訂立之協議
「出售債項」	指	截至二零一五年四月三十日，目標公司欠賣方之本金之60%，共274,604,679港元
「出售股份」	指	目標公司之60%股權
「上海綠洲雅賓利」	指	上海綠洲雅賓利置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為上海碩誠之直接全資附屬公司

「上海碩誠」	指	上海碩誠置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為目標公司之直接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「上置投資」	指	上置投資控股有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	美盛資源有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「賣方」	指	Sinopower Investment Limited (華通投資有限公司)，一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司

除非本公告另有所指，否則以人民幣及美元計值之金額已按人民幣1.00元兌1.22港元之匯率進行兌換，僅供參考。該等匯率僅供說明，並不表示任何金額已經、可以或可能按任何上述匯率及其他匯率或任何匯率進行兌換之聲明。

承董事會命  
**上置集團有限公司**  
 聯席主席兼行政總裁  
**王自雄**

香港，二零一五年十月三十日

於本公告日期，董事會包括六名執行董事，即施建先生、王自雄先生、施冰先生、馬大愚先生、黎根發先生及施力舟先生；兩名非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生；及四名獨立非執行董事，即卓福民先生、陳尚偉先生、楊超先生及郭平先生。

\* 僅供識別