

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)

**根據《增資協議》視為出售一家附屬公司股權的  
須予披露交易及關連交易**

**《增資協議》**

二零一八年五月十五日（交易時段後），投資方（本公司在附屬公司層面的關連人士）、上海意動（本公司的間接全資附屬公司）、本公司、目標公司（本公司的間接非全資附屬公司）訂立了《增資協議》，據此，投資方已同意向目標公司註冊資本增資人民幣 1.50 億元（以人民幣 1 元兌 1.24 港元匯率計算，約等於 186,000,000 港元，但僅供說明之用）。

**《上市規則》的影響**

於本公告發出之日，目標公司由上海意動持有約 57.14%，投資方持有約 42.86%。是次增資完成時，上海意動所持的目標公司股權將由約 57.14% 攤薄至 40%。因此，根據《上市規則》第 14.29 條，依據《增資協議》擬進行的是次增資構成本集團出售其所持目標公司股權的一宗視作出售交易。目標公司仍是本公司的非全資附屬公司，其財務業績會繼續合併入本集團的財務報表內。

根據《上市規則》第 14.04(1)(b) 條和第 14.73 條，授出購買權（定義見下）和出售權（定義見下）分別被視為本公司的一宗交易。由於投資方行使購買權和出售權都非上海意動或本公司酌情決定的，因此，根據《上市規則》第 14.74 條，在授予購買權和出售權（視情況而定）時，有關交易將被分類，如同該購買權和出售權已被行使一樣。

投資方是目標公司（本公司間接非全資附屬公司）的主要股東，因此，投資方是本公司在附屬公司層面的關連人士。根據《上市規則》第十四 A 章，是次增資、授出購買權和授出出售權均分別構成本公司的關連交易。

根據《上市規則》第 14.22 條和第 14A.81 條，鑒於是次增資、第一次增資和授出購買權三者全於 12 個月內完成，是次增資須與第一次增資（定義見下）和授出購買權合併計算。由於視作出售交易（即是次增資）與第一次增資和授出購買權（參照購買權所涉股權上限（定義見下））合併計算時，適用百分比率有一項或多項超過 5%，但低於 25%，因此，根據《上市規則》第十四章，

視作出售交易構成本公司一宗須予披露交易，須遵守申報及公告的規定。

由於 (i) 投資方是本公司在附屬公司層面的關連人士；(ii) 董事會已批准《增資協議》和據此進行的交易；及 (iii) 獨立非執行董事已確認，（即使是次增資並非在本集團的日常業務中進行）《增資協議》的條款是公平合理的，根據一般商業條款進行，符合本公司和股東的整體利益，因此，根據《上市規則》第 14A.101 條，是次增資（與第一次增資和授出購買權合併計算）和授出出售權各只須遵守申報及公告的規定，獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

## 緒言

二零一八年五月十五日（交易時段後），投資方（本公司在附屬公司層面的關連人士）、上海意動（本公司的間接全資附屬公司）、本公司、目標公司（本公司的間接非全資附屬公司）訂立了《增資協議》，據此，投資方已同意向目標公司註冊資本增資人民幣 1.50 億元（以人民幣 1 元兌 1.24 港元匯率計算，約等於 186,000,000 港元，但僅供說明之用）。

## 《增資協議》

《增資協議》主要條款如下：

## 日期

二零一八年五月十五日（交易時段結束後）

## 訂約各方

- (i) 上置資產管理（上海）有限公司，為投資方；
- (ii) 上海意動投資管理有限公司，為目標公司股東，於本公告刊發之日持有目標公司約 57.14% 股權；
- (iii) 本公司，為上海意動的保證人；及
- (iv) 上海美蘭湖醫院投資有限公司，為目標公司。

## 增資

於本公告刊發當日，目標公司註冊資本為人民幣3.50億元，其中人民幣2.00億元由上海意動認繳，人民幣1.50億元由投資方認繳。

根據《增資協議》，投資方同意向目標公司註冊資本追加增資人民幣1.50億元（以人民幣1元兌1.24港元匯率計算，約等於186,000,000 港元，但僅供說明之用）（「**追增資本**」）。投資方須於《增資協議》簽署後60天內，向目標公司支付追增資本的首筆款。

上海意動和投資方在是次增資前後在目標公司的認繳資本與股權百分比如下：

	是次增資前		是次增資後	
	認繳資本 (人民幣百萬元)	佔目標公司股權 百分比 %	認繳資本 (人民幣百萬元)	佔目標公司股權 百分比 %
上海意動	200	57.14	200	40
投資方	150	42.86	300	60
合計	350	100	500	100

是次增資完成後，(i) 目標公司的註冊資本從人民幣 3.50 億元增至人民幣 5 億元；(ii) 上海意動在目標公司的股權由 57.14% 減至 40%；及 (iii) 投資方在目標公司的股權由 42.86% 增至 60%。

#### 投資期；股權轉讓與設定產權負擔的限制

是次增資的投資期（「投資期」）不短於 12 個月，不超過 36 個月，自投資方向目標公司支付第一次增資（定義見下）的首筆款之日起算。

投資期內，除《增資協議》另有規定外，未經另一方事前書面同意，上海意動或投資方不得將其持有的目標公司全部或部份股權轉讓予第三方，或在該等股權上設定產權負擔。

投資期屆滿後，投資方可透過出售所持目標公司股權（或其他方式）退出，屆時，上海意動擁有優先購買權。

#### 上海意動向投資方提供的利潤保證

上海意動向投資方保證並擔保，目標公司 (i) 截至二零一八年十二月三十一日止財政年度經審計經營淨利潤不少於人民幣 600 萬元；及 (ii) 截至二零一九年十二月三十一日止財政年度經審計經營淨利潤不少於人民幣 800 萬元；以及 (iii) 截至二零二零年十二月三十一日止財政年度經審計經營淨利潤不少於人民幣 1,000 萬元（「保證利潤」）。

《增資協議》訂約方參考該醫院（定義見下）目前的運營狀況後，包括使用率、客戶人數、預期增長率等，經合理磋商後釐定出保證利潤。

#### 上海意動授予投資方的購買權與出售權

##### 購買權

根據《增資協議》，如目標公司於相關財政年度的經審計經營淨利潤少於相關年度保證利潤的 90%，投資方可全權決定是否行使以下權利：

(i) 要求上海意動按目標公司經營利潤差額比例，向投資方轉讓（「**購買權**」）一定百分比的目標公司股權作為賠償，轉讓對價是人民幣 1 元的象徵式價格，但轉讓比例最多不超過目標公司股權的 4%（「**購買權所涉股權上限**」）；或

(ii) 出售其在目標公司的股權。

### *出售權*

根據《增資協議》，儘管有購買權的規定，但發生若干特定情況時，投資方有權決定行使權利（「**出售權**」），要求上海意動必須在投資方要求的期限內，按投資方和上海意動協定的代價（「**出售權行使價**」）（不得低於投資方對目標公司註冊資本的實際出資額，但最高上限為人民幣 3.8 億元（「**出售權行使價上限**」）），收購投資方持有的目標公司全部股權。有關情況包括：

- (i) 目標公司新增虧損超出指定水平；
- (ii) 目標公司在相關財政年度任何一年的實際淨利潤少於該相關財政年度的保證利潤的 70%；
- (iii) 未經投資方同意，目標公司的管理層或主要業務發生重大變化；或
- (iv) 投資方因上海意動、本公司或目標公司違反在《增資協議》內義務，而根據《增資協議》的條款提前終止《增資協議》（「**投資方提前終止協議**」）。

為免生疑，如果投資者行使出售權，但上海意動未有相應收購投資方在目標公司的股權，投資方有權將該等股權售予第三方，本公司已承諾投資方賠償投資方實際所收出售價款與議定出售權行使價之間的差額（如有）。

董事會認為，《增資協議》訂約各方經公平磋商後達成的購買權（包括購買權所涉股權上限）、出售權（包括出售權行使價上限）的條款是公平合理的，根據一般商業條款進行，符合本公司和股東的整體利益。

### **投資方提前終止協議**

投資方如提前終止協議，可選擇 (i) 行使出售權；或 (ii) 要求目標公司在《增資協議》終止之日後 30 日內歸還投資方向目標公司註冊資本實繳的資金總額。

### **本公司提供的保證擔保**

本公司已就上海意動於《增資協議》的債務與義務向投資方提供保證擔保。

### **目標公司的企業管治**

目標公司現任董事和高級管理人員全由上海意動聘用。根據《增資協議》，增資不涉及目標公司法定代表人、董事長、董事、監事或其他高級管理人員的變更。

投資期內，未經投資方事先同意，目標公司不進行任何利潤分配、不提供對外借貸或擔保，亦不

以其他方式產生或承擔對外財務負債。

### 有關本集團及上海意動的資料

本集團是一間綜合房地產開發商，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。

上海意動是一間於中國註冊成立的有限公司，是本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資與業務管理、諮詢服務和營銷規劃。本公告發出之日，上海意動持有目標公司約 57.14% 的股權。

### 有關投資方的資料

投資方是一間於中國註冊成立的有限公司，主要從事投資與業務管理及諮詢服務。

二零一八年三月，投資方（於相關時間為本公司和其關連人士的獨立第三方）已向目標公司註冊資本認繳人民幣 1.5 億元（「第一次增資」），因此，投資方已是目標公司的股東，持有目標公司約 42.86% 股權，因而成為本公司在附屬公司層面的關連人士。

### 有關目標公司的資料

目標公司是一間於中國註冊成立的有限公司，是本公司的間接非全資附屬公司。本公告發出之日，上海意動持有約 57.14%，投資方持有約 42.86%。

目標公司持有上海寶山區美蘭湖、佔地面積 43,924 平方米的醫院發展項目（「該醫院」）的全部權益，亦持有上海美蘭湖婦產科醫院有限公司 100% 股權。

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) 人民幣	二零一七年 (未經審核) 人民幣
除稅及非常項目前淨盈利／（虧損）	(48,598,482)	(29,441,383)
除稅及非常項目後淨盈利／（虧損）	(48,598,482)	(29,618,752)

根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，目標集團的綜合資產總值為人民幣 770,326,410 元，資產淨值為人民幣 133,902,343 元。

## 視作出售交易的財務影響和所得款項的用途

是次增資完成後，目標公司將由上海意動持有 40%，投資方持有 60%。但是，由於上海意動仍繼續保持對目標公司董事會的組成及目標公司事務管理的控制權，預計目標公司仍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，在本公司核數師將進行其他審核程序的規限下，預計本集團不會就視作出售交易確認任何損益。

根據《增資協議》，目標公司從是次增資所得的收益會用作償還目標公司的股東貸款，改善財務結構。

## 進行是次增資的理由與裨益

誠如上述，是次增資所得收益將用作償還目標公司的股東貸款。董事會認為，從是次增資取得的現金流將可增加目標公司的財務彈性，繼而提升本集團掌握未來發展與投資機會的能力。

董事（包括獨立非執行董事）經考慮以上的理由與裨益後，認為《增資協議》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。

## 《上市規則》的影響

於本公告發出之日，目標公司由上海意動持有約 57.14%，投資方持有約 42.86%。是次增資完成時，上海意動所持的目標公司股權將由約 57.14% 攤薄至 40%。因此，根據《上市規則》第 14.29 條，依據《增資協議》擬進行的是次增資構成本集團出售其所持目標公司股權的一宗視作出售交易。如上述，目標公司仍是本公司的非全資附屬公司，其財務業績會繼續合併入本集團的財務報表內。

根據《上市規則》第 14.04(1)(b) 條和第 14.73 條，授出購買權和出售權分別被視為本公司的一宗交易。由於投資方行使購買權和出售權都非上海意動或本公司酌情決定的，因此，根據《上市規則》第 14.74 條，在授予購買權和出售權（視情況而定）時，有關交易將被分類，如同該購買權和出售權已被行使一樣。

投資方是目標公司（本公司間接非全資附屬公司）的主要股東，因此，投資方是本公司在附屬公司層面的關連人士。根據《上市規則》第十四 A 章，是次增資、授出購買權和授出出售權均分別構成本公司的關連交易。

根據《上市規則》第 14.22 條和第 14A.81 條，鑒於本次增資、第一次增資和授出購買權三者全於 12 個月內完成，本次增資須與第一次增資和授出購買權合併計算。由於視作出售交易（即是次增資）與第一次增資和授出購買權（參照購買權所涉股權上限）合併計算時，適用百分比率有一項或多項超過 5%，但低於 25%，因此，根據《上市規則》第十四章，視作出售交易構成本公司一宗須予披露交易，須遵守申報及公告的規定。

由於 (i) 投資方是本公司在附屬公司層面的關連人士；(ii) 董事會已批准《增資協議》和據此進行的交易；及 (iii) 獨立非執行董事已確認，（即使是次增資並非在本集團的日常業務中進行）《增資協議》的條款是公平合理的，根據一般商業條款進行，符合本公司和股東的整體利益，因

此，根據《上市規則》第 14A.101 條，是次增資（與第一次增資和授出購買權合併計算）和授出出售權各只須遵守申報及公告的規定，獲豁免遵守通函、獨立財務顧問意見及股東批准的規定。

在購買權或出售權獲行使時，本公司將遵守《上市規則》的相關規定。

據董事會經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並無董事於是次增資或授出購買權和出售權中擁有重大權益，因此無董事在批准《增資協議》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：

「董事會」	指 本公司董事會
「是次增資」	指 投資方按《增資協議》所擬定的，向目標公司註冊資本增資人民幣 1.50 億元（以人民幣 1 元兌 1.24 港元匯率計算，約等於 186,000,000 港元，但僅供說明之用）
「《增資協議》」	指 投資方、上海意動、本公司與目標公司於二零一八年五月十五日訂立有關是次增資的《增資協議》
「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
「關連人士」	指 具有《上市規則》所賦予的涵義
「視作出售交易」	指 因是次增資的緣故，導致視上海意動向投資方出售目標公司約 17.14% 股權
「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
「投資方」	指 上置資產管理（上海）有限公司，中國註冊成立的有限公司，於本公告刊發之日持有目標公司約 42.86% 股權，是本公司在附屬公司層面的關連人士
「《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

「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「上海意動」	指 上海意動投資管理有限公司，中國註冊成立的有限公司，本公司的間接全資附屬公司，於本公告刊發之日持有目標公司約 57.14% 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 0.10 港元的普通股
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指 具有《上市規則》所賦予的涵義
「目標公司」	指 上海美蘭湖醫院投資有限公司，中國註冊成立的有限公司，本公司的間接非全資附屬公司，於本公告刊發之日，上海意動持有目標公司約 57.14% 股權，投資方持有目標公司約 42.86% 股權
「目標集團」	指 目標公司及其附屬公司
「%」	指 百分比

承董事會命  
上置集團有限公司  
主席  
彭心曠

香港，二零一八年五月十五日

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