

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)

**關連交易**

**收購上海住富房地產發展有限公司其餘49%權益**

董事會宣佈，於二零零七年六月二十九日，本公司之全資附屬公司偉東資源（作為承讓人）與賣方（作為轉讓人）訂立轉讓協議，據此承讓人同意收購及轉讓人同意出售收購權益，代價為人民幣70,000,000元（相當於約70,000,000港元），偉東資源須以現金向賣方支付代價。本公司透過其擁有98.75%權益之附屬公司上海綠洲花園，於二零零二年十二月收購上海住富之51%權益。本公司透過偉東資源收購上海住富其餘49%權益後，本集團於完成後將擁有上海住富約99.36%股權。

由於賣方為本公司附屬公司上海住富之主要股東，因而為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。由於上市規則第14.07條下之資產比率、收入比率及代價比率高於0.1%但低於2.5%，收購事項須遵守申報及公佈規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章之獨立股東批准規定。

**日期為二零零七年六月二十九日之轉讓協議**

訂約方：

轉讓人：賣方

承讓人：本公司之全資附屬公司偉東資源

於本公佈日期，上海住富之股權架構如下：

股東	股權 (%)
上海綠洲花園	51%
賣方	49%

本公司透過其擁有 98.75% 權益之附屬公司上海綠洲花園，於二零零二年十二月收購上海住富 51% 股權。本公司透過偉東資源收購上海住富其餘 49% 權益後，本集團於完成後將擁有上海住富約 99.36% 之股權。

### 將予收購之資產

根據轉讓協議，承讓人同意向轉讓人收購收購權益，相當於上海住富之 49% 股權。

### 代價

收購權益之代價為人民幣 70,000,000 元（相當於約 70,000,000 港元），將按以下方式支付：  
(a) 40,000,000 港元將由偉東資源於轉讓協議日期後十個營業日內以現金支付予賣方作為預付款；  
及 (b) 代價金額（經抵銷已預付之金額後）須於完成日起計 10 個營業日內以現金支付。如收購事項未能完成，賣方須向偉東資源退還 (a) 項所述之預付款。

將從本公司內部資源撥出資金支付之代價，乃經轉讓協議之訂約各方，考慮到該物業之地點、發展項目之規模及上海物業之市價按公平磋商而釐定。

承讓人及轉讓人將根據中國有關法規要求安排對收購權益以資產淨值為基礎進行估值。倘對收購權益之估值結果與代價存在重大差異，承讓人及轉讓人將根據收購權益之評估價值商討調整代價。倘代價獲調整，本公司將另行刊發公佈。倘代價調整致使收購事項之代價比率達致 2.5% 或以上，本公司將遵守上市規則之適用規定，並就收購事項尋求獨立股東之批准。倘 (a) 收購事項之代價比率達致 2.5% 或以上而未獲獨立股東之批准；或 (b) 承讓人及轉讓人未能就調整代價達成協議，則收購事項將不會完成，轉讓協議將告終止。

### 該等條件及完成

轉讓協議須待以下先決條件（所有先決條件均可由承讓人酌情豁免）獲達成後，方告完成：

- (i) 轉讓人及承讓人已確認評估師之人選及收購權益之估值結果，及如收購權益之估值之結果與代價之間存在重大差異，轉讓人與承讓人協定根據收購權益之評估價值調整代價；
- (ii) 承讓人與上海綠洲花園訂立上海住富之組織章程及合資合同；

- (iii) 轉讓人已就收購事項取得所有必需之批准及／或同意(包括但不限於轉讓人之股東及董事會就收購事項作出之批准及上海綠洲花園放棄於收購權益中之優先權)；
- (iv) 承讓人已就收購事項取得或完成所有必需或合理被要求之批准及／或同意及／或手續及程序(包括但不限於上海住富董事會及股東對收購事項作出之批准，以及就收購事項發出批准、授權證書、營業執照及向該等部門辦理存檔手續)；
- (v) 承讓人已完成就上海住富及該物業之盡職審查，並信納盡職審查之結果；
- (vi) 承讓人之中國法律顧問發出中國法律意見書，確認收購事項之法律文件之合法性、可依法執行性和有效性；
- (vii) 向上海市青浦區工商行政管理局登記向承讓人轉讓收購權益之股權轉讓；及
- (viii) 並無發生任何事件為個別地或整體而言將合理預期對上海住富構成重大不利影響。

完成將於所有該等條件獲達成(惟獲承讓人以書面豁免者除外)之日期後第十五個營業日發生。

倘任何該等條件未能於二零零七年九月三十日(或承讓人與轉讓人之間協議之該較後日期)或之前獲達成(除非獲承讓人書面豁免)，則轉讓協議將即時終止，轉讓協議之任何一方概毋須對其他方負上任何責任。

倘有關之審批部門要求對收購事項之任何有關文件作出修訂，作為審批收購事項之先決條件，轉讓協議之任何一方如不接納該等修訂，可發出通知終止轉讓協議。倘相關審批部門對上海住富之業務範圍施加任何條件或更改其業務範圍，而承讓人不能接受，且訂約各方其後未能於轉讓協議日期起計30日內解決有關事宜，承讓人將有權要求賣方採取必要措施取消所授出的批准，並將訂約各方之狀況回復至轉讓協議日期前及終止轉讓協議。

於轉讓協議日期起計兩年內，轉讓人不得直接或間接、單獨地或共同地透過或通過擔任經理、顧問、諮詢人或代理之職務，在上海住富經營業務之任何區域內從事與上海住富於轉讓協議日期或其後所經營之業務存在競爭之業務；與上海住富於轉讓協議日期前十二個月內之客戶進行交易；聘請、委任或委託能夠利用上海住富之業務聯繫之上海住富任何員工、僱員、董事或經理或轉讓協議日期前十二個月內之該等員工、僱員董事或經理；或損害上海住富之商譽或對上海住富之業務構成不利影響。

## 有關上海住富之資料

上海住富為成立於中國之有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元(相當於約10,000,000港元)。於轉讓協議日期，上海住富之全部註冊資本已獲繳足。上海住富現時由本公司之附屬公司上海綠洲花園擁有51%，轉讓人擁有49%。

上海住富之主要業務為房地產開發。該物業位於中國上海青浦區朱家角鎮南港村6丘及18-1丘，上海住富擁有其土地使用權。該物業開發作住宅用途，佔地面積約316,000平方米，總樓面面積約為56,000平方米。

上海住富於二零零六年十二月三十一日之經審核資產淨值約為人民幣29,000,000元(相當於約29,000,000港元)。上海住富截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核除稅前及除稅後溢利分別為人民幣7,420,000元(相當於約7,420,000港元)及人民幣4,970,000元(相當於約4,970,000港元)。上海住富截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核虧損為人民幣2,130,000元(相當於約2,130,000港元)。上海住富截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核虧損乃由於該物業之二期於該年度仍處於發展中使物業銷售減少所致。

賣方現時所持有上海住富49%權益之原收購成本為人民幣6,000,000元(相當於約6,000,000港元)。

於完成前，上海住富作為附屬公司綜合計入本集團經審核綜合賬目，並將於完成後繼續綜合計入賬目。於完成後，本集團將擁有上海住富約99.36%之股權。

### 進行該收購事項之理由及益處

本集團主要於中國從事物業發展及投資。董事認為，收購上海住富其餘49%之權益將為本集團提供良機，以按合理價格間接增加其土地儲備。於完成後，本集團將透過擁有上海住富約99.36%之權益而差不多完全控制該物業。董事相信，本集團於上海住富之投資將使本集團增強其於上海地產發展領域之業務。

董事認為，轉讓協議之條款屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

### 一般事項

賣方主要從事投資及管理。

由於賣方為本公司附屬公司上海住富之主要股東，因而為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。由於上市規則第14.07條下之資產比率、收入比率及代價比率高於0.1%但低於2.5%，收購事項須遵守申報及公佈規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章之獨立股東批准規定。

### 釋義

於本公佈中，除非文義另有所指，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」 指 偉東資源根據轉讓協議從賣方收購收購權益

「收購權益」	指	上海住富 49% 股本權益
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之內涵
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	中國之商業銀行開放營業之日(星期六、星期日及中國之公共假期除外)
「本公司」	指	上置集團有限公司，一間根據百慕達法律註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	本公佈內「該等條件及完成」一段所指之收購事項完成
「完成日」	指	所有該等條件獲達成日期後之第十五個營業日
「該等條件」	指	完成之先決條件，詳情載於「該等條件及完成」一段
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之內涵
「代價」	指	人民幣 70,000,000 元(相當於約 70,000,000 港元)，為偉東資源為收購權益而將向賣方支付之總金額
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於中國上海青浦區朱家角鎮南港村 6 丘及 18-1 丘，稱為綠洲江南園之地產發展項目，詳情載於「有關上海住富之資料」一節
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「上海綠洲花園」	指	上海綠洲花園置業有限公司，一間成立於中國之有限責任公司及本公司擁有其98.75%權益之附屬公司
「上海住富」	指	上海住富房地產發展有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元
「股東」	指	本公司之股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「轉讓協議」	指	賣方作為轉讓人及偉東資源作為承讓人就收購事項於二零零七年六月二十九日訂立之有條件轉讓協議
「轉讓人」或「賣方」	指	上海海展投資管理有限公司，於本公佈日期持有上海住富49%之權益
「偉東資源」或「承讓人」	指	偉東資源有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司之全資附屬公司
「%」	指	百分比

\* 僅供識別

於本公佈日期，本公司執行董事為施建先生、李耀民先生、虞海生先生及蔣旭東先生；非執行董事為張永銳先生及金炳榮先生；而獨立非執行董事為楊國榮先生、耿毓修先生及葉怡福先生。

承董事會命  
上置集團有限公司  
主席  
施建

香港，二零零七年七月三日

於本公佈中，僅為說明用途，人民幣兌換港元之比率為人民幣1元兌換1港元。概無聲明任何以人民幣或港元計值之金額已經、可能已經或可以按上述比率或任何其他比率進行兌換。