

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依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)

**有關收購銘東投資有限公司之重大及關連交易  
以及一間主要附屬公司之重大攤薄**

於二零零七年十一月二十九日，賣方、買方及China Edifice訂立收購協議，據此，賣方同意出售及轉讓而買方同意購買待售股份及接納待售貸款之轉讓，總計代價為1,987,000,000港元，將於完成時由China Edifice透過按賣方之指示以入賬列作繳足分別向伍志明及Pinpoint China Fund(二者皆為賣方之現有股東)發行3,496股代價股份及304股代價股份之方式支付。待售股份相當於銘東投資之全部已發行股本，而銘東投資已訂立轉讓協議向賣方收購華銳資產管理之49%股權。賣方將向銘東投資作出待售貸款以使其完成轉讓協議。

由於賣方為華銳資產管理及華銳投資(均為本公司之附屬公司)之主要股東，根據上市規則，其為本公司之關連人士，而收購事項構成本公司之關連交易。由於收購事項之適用百分比率超過2.5%且收購事項之代價超過10,000,000港元，根據上市規則，收購事項須遵守申報、披露及獲獨立股東批准之規定。

由於收購事項之其中一項適用百分比率超過25%，根據上市規則，訂立收購事項亦構成本公司之重大交易，並須遵守上市規則之申報、披露及獲股東批准之規定。此外，根據上市規則，China Edifice被視為本公司之主要附屬公司，China Edifice根據收購協議發行代價股份構成對本集團於China Edifice之權益百分比之重大攤薄，根據上市規則第13.36(1)條，須獲股東批准。此外，根據上市規則第14.29條，China Edifice發行代價股份會被視作由本公司出售其於China Edifice之百分比權益。

獨立董事委員會已經成立，以就收購事項之條款向獨立股東提供意見，本公司將委任一名獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)收購事項之條款之詳情、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見、獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見、召開股東特別大會之通告以及上市規則所規定之其他資料。

## 收購協議

### 日期

二零零七年十一月二十九日

### 訂約方

- (1) 賣方：遠景有限責任公司，因為華銳資產管理及華銳投資(均為本公司附屬公司)之主要股東而成為本公司之關連人士。就董事所知，賣方及其實益擁有人概無於本公司持有任何股份。
- (2) 買方：China Edifice Ltd.，為China Edifice之直接全資附屬公司，並為本公司之間接全資附屬公司
- (3) China Edifice，為本公司之間接全資附屬公司

### 將予收購之資產

根據收購協議，買方已有條件同意向賣方收購而賣方已有條件同意向買方出售待售股份(相當於銘東投資之全部已發行股本)及向買方安排待售貸款。

### 有關銘東投資之資料

銘東投資為一間於二零零七年九月十九日根據香港法律註冊成立之投資控股公司，其將於轉讓協議完成時持有華銳資產管理之49%股權。

自其註冊成立起至收購協議日期期間，銘東投資錄得收入為零，扣除維持作為合法註冊公司之行政開支後錄得十分輕微之除稅前及除稅後虧損。於二零零七年十月三十一日，銘東投資之資產淨值為1.00港元，代表其於該日之全部已發行股本1.00港元。於收購協議日期，銘東投資概無任何資產，惟已訂立向賣方收購華銳資產管理49%股權之轉讓協議。賣方將向銘東投資作出待售貸款以使其完成轉讓協議。

### 有關華銳資產管理之資料

華銳資產管理乃根據華銳投資之分立而於二零零七年十月三十日根據中國法律成立，華銳資產管理乃從華銳投資分拆而成為一間新公司，註冊資本為10,000,000美元(約78,000,000港元)。華銳資產管理由本集團擁有51%股權。於本公佈日期，賣方實益擁有華銳資產管理之49%股權，並已訂立轉讓協議向銘東投資轉讓該等股權。轉讓協議完成後，銘東投資將法定並實益擁有華銳資產管理之49%股權。

根據華銳資產管理之未經審核財務報表(根據中國公認會計原則編製),華銳資產管理於二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年十月三十一日各日之未經審核資產淨值(基於於各日資產及負債已注入華銳資產管理)約為人民幣80,000,000元(約84,000,000港元)。自其於二零零七年十月三十日註冊成立之日起直至二零零七年十月三十一日(即上述管理賬目編製之日),華銳資產管理並無錄得任何收益或溢利或虧損。截至二零零五年十二月三十一日止及截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度各年,有關資產及負債並無錄得除稅前及除稅後純利或淨虧損。

華銳資產管理之主要資產將為物業,其主要活動為租賃自有有關物業。

#### 有關物業之資料

有關物業位於中國遼寧省瀋陽瀋河區惠工廣場西側,由5層高之瀋陽華府天地購物中心(連同2層地庫)及瀋陽華府天地萊星頓酒店(酒店式公寓,其工程已於近期竣工)組成。

瀋陽華府天地購物中心總樓面面積約242,000平方米,瀋陽華府天地萊星頓酒店總樓面面積約54,900平方米。瀋陽華府天地購物中心第1層至第5層用作商業用途,餘下2層地庫包括1,200個停車位及幾個商業及附屬單位。

有關物業獲授予之土地使用權分別為40年年期用作商業用途及50年年期用作公寓及酒店用途。

根據一名獨立估值師之估值,物業於二零零七年十月三十一日之估值為人民幣6,200,000,000元。

#### 代價

待售股份及待售貸款之總代價為1,987,000,000港元,將由China Edifice於完成時透過以發行價每股代價股份522,894.74港元按賣方之指示以入賬列作繳足分別向伍志明及Pinpoint China Fund發行3,496股代價股份及304股代價股份之方式支付。伍志明及Pinpoint China Fund均為賣方之現有股東。代價股份將佔China Edifice經發行代價股份擴大之已發行股本38%。

收購事項之代價乃由買方及賣方經公平協商並參考華銳資產管理於二零零七年十月三十一日之未經審核資產淨值及獨立估值師於二零零七年十月三十一日進行之物業估值後釐定。

China Edifice為一間投資控股公司,現時由本公司全資擁有。China Edifice於二零零七年九月二十八日註冊成立,於截至二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十日止兩個年度各年,並無資產淨值數據,亦無純利或淨虧損數據。於完成後,China Edifice及其附屬公司之財務業績將繼續綜合入本公司之賬目。

## 條件

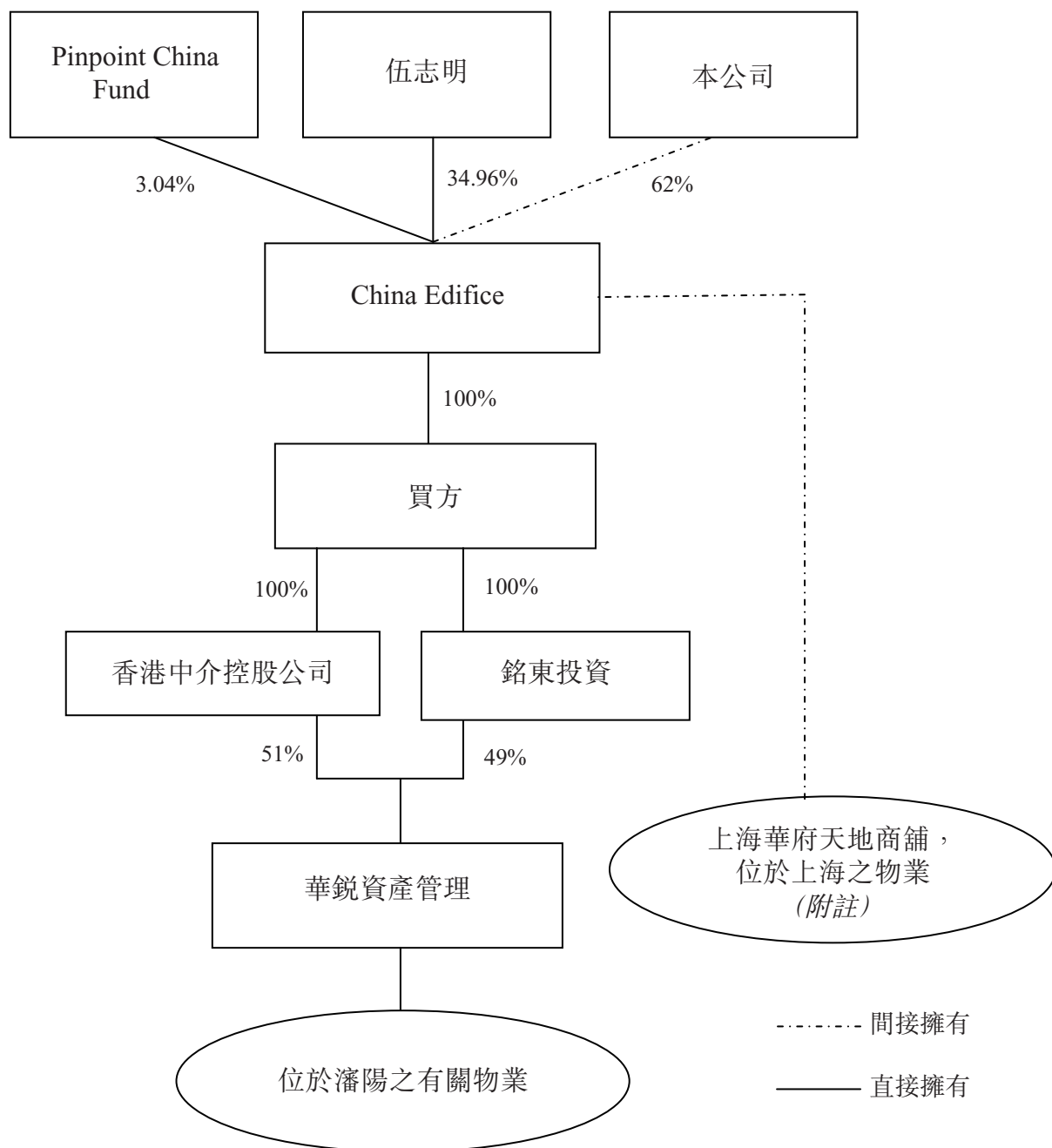
完成須待以下條件於最後完成日期(或收購協議訂約各方可能書面協定之較後日期)或之前獲達成(或獲買方豁免,視乎情況而定)後,方可作實:

- (a) 獨立股東於股東特別大會以投票方式通過批准收購協議及其項下擬進行之交易之決議案;
- (b) 完成華銳投資之所有分立手續,包括但不限於完成分離華銳投資之資產及負債並分配予華銳資產管理,以及買方或買方代表已接獲買方信納之證明上述事項已完成之文件;
- (c) 完成轉讓協議且買方或買方代表已接獲買方信納之證明完成之文件;
- (d) 買方就銘東投資、華銳資產管理及有關物業進行及完成盡責審查,包括但不限於銘東投資及華銳資產管理之事務、業務、資產、負債、營運、記錄、財務狀況、資產價值、賬目、業績、法定及財務結構以及股權結構,而買方在所有方面信納盡責審查之結果;
- (e) 買方或買方代表接獲中國合資格律師事務所以買方信納之形式及內容,就有關(其中包括)華銳資產管理之法定地位擁有權、股權結構及註冊資本、有關物業之擁有權、完成華銳投資之分立手續及分離華銳投資之資產及負債並分配予華銳資產管理、完成轉讓協議,以及買方認為有關收購協議預計進行之買賣之任何其他事宜發出一份法律意見;
- (f) 並無違反賣方于收購協議所作之任何保證、聲明及承諾;及
- (g) 收購協議訂約各方就訂立及完成收購協議預計進行之交易取得必須、適宜或適當之任何及所有其他同意、准許、批准、授權及豁免。

倘任何條件未能於最後完成日期或之前達成或獲買方豁免(除上文第(a)項至第(c)項條件不得豁免以外),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或承擔責任或義務,惟任何先前違約事項除外。

## 收購事項之完成

待所有條件於最後完成日期或之前達成或獲豁免後，完成將於完成日期發生。完成後，銘東投資及華銳資產管理均將成為 China Edifice 之全資附屬公司，而 China Edifice 將成為本公司擁有 62% 權益之附屬公司，餘下 38% 權益由賣方之股東擁有。以下載列緊隨完成後華銳資產管理之簡化股權結構：



附註：透過一間英屬處女群島及一間香港全資附屬公司以及一間中國公司(該等公司均為 China Edifice 之全資附屬公司)組成之三層結構持有



## 進行收購事項之原因及得益

本集團為一家主要從事上海及瀋陽住宅及商業房產開發與銷售的綜合性房地產開發公司，特別專注於中等至高端住宅物業，包括綠洲長島花園及綠洲香島花園、綠洲湖畔花園、綠洲華府天地、綠洲仕格維花園、綠洲雅賓利花園及仕格維麗致酒店及瀋陽華府天地。

賣方主要從事物業開發及投資。

本集團根據(其中包括)收購協議將予進行之重組，將有效地把有關物業之全部權益置於China Edifice集團(為本集團之一部分，將會持有另一塊位於上海之重要投資物業，即上海華府天地商舖)之下。於中國兩座繁華城市—即上海與瀋陽—擁有優質投資物業組合，本公司相信，China Edifice集團將能夠專注於包括商廈及酒店在內之多種性質物業投資。目前，餘下集團將繼續專注於本集團之另一主要業務，即開發及銷售居住及商用物業。本公司亦相信，China Edifice集團(本集團之一部分)之組建，將在日後必要時促進China Edifice集團為其業務活動獨立融資(不論在股本市場、債務市場或其他方面)，並將提高其未來業務開發。

董事(不包括於考慮獨立財務顧問之意見後將提供彼等之見解之獨立非執行董事)認為，收購事項及收購協議屬公平及合理，乃按正常商業條款訂立，訂立收購協議符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之含義

由於賣方為華銳資產管理及華銳投資(均為本公司之附屬公司)之主要股東，根據上市規則，其為本公司之關連人士，而收購事項構成本公司之關連交易。由於收購事項之適用百分比率超過2.5%且收購事項之代價超過10,000,000港元，根據上市規則，收購事項須遵守申報、披露及獲獨立股東批准之規定。

由於收購事項之其中一項適用百分比率超過25%，根據上市規則，訂立收購事項亦構成本公司之重大交易，須遵守上市規則之申報、披露及獲股東批准之規定。

此外，根據上市規則，由於China Edifice之資產總值對本集團而言之相關百分比率超過5%，其被視為本公司之主要附屬公司。China Edifice根據收購協議發行代價股份之適用百分比率亦超過5%，且發行代價股份構成對本集團於China Edifice之權益百分比之重大攤薄，根據上市規則第13.36(1)條，須獲股東批准。此外，根據上市規則第14.29條，China Edifice發行代價股份會被視作由本公司出售其於China Edifice之百分比權益。

根據上市規則第14A.54條，於收購事項擁有重大權益之任何關連人士及任何股東以及彼等之聯繫人，須於將召開之股東特別大會上就批准收購事項之決議案放棄投票。由於並無股東於收購事項擁有重大權益，概無股東須於股東特別大會上就批准收購事項之決議案放棄投票。

獨立董事委員會經已成立，以就收購事項之條款向獨立股東提供意見，本公司將委任一名獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)收購事項之條款之詳情、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見、獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見、召開股東特別大會之通告以及上市規則所規定之其他資料。

## 釋義

「收購事項」	指	買方受限於及根據收購協議之條款及條件向賣方收購待售股份，並接納待售貸款之轉讓
「收購協議」	指	賣方、買方及China Edifice於二零零七年十一月二十九日訂立之有條件買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買待售股份，及賣方同意向買方轉讓待售貸款
「適用百分比率」	指	根據上市規則第14.07條計算之適用百分比率
「資產」	指	於收購協議所提及華銳投資於有關物業及若干其他資產中之權益，根據華銳投資之分立而將從華銳投資分離並分配予華銳資產管理
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「China Edifice」	指	China Edifice Holdings Ltd.，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，現時為本公司之間接全資附屬公司
「China Edifice集團」	指	China Edifice及其附屬公司
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「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
「完成」	指	根據收購協議完成收購事項
「完成日期」	指	所有條件獲達成(或豁免，視乎情況而定)後第三個營業日，或收購協議訂約各方可能書面協定之其他日期
「條件」	指	完成之先決條件，其詳情載於本公佈「條件」一節

「代價股份」	指	將於完成時按賣方之指示向伍志明及 Pinpoint China Fund 配發及發行 China Edifice 股本中合共 3,800 股每股面值 1.00 港元之新股，佔 China Edifice 經擴大之已發行股本約 38% (於本公佈內該各股股份為「代價股份」)
「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	中國香港特別行政區
「華銳資產管理」	指	瀋陽華銳世紀資產管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司擁有 51% 權益之附屬公司
「華銳投資」	指	瀋陽華銳世紀投資發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司擁有 51% 權益之附屬公司
「獨立董事委員會」	指	為就收購事項之條款向獨立股東提供意見而成立之獨立非執行董事委員會，由楊國榮先生、耿毓修先生及葉怡福先生組成
「獨立股東」	指	除於收購事項中擁有權益或涉及收購事項之股東以外之股東
「負債」	指	收購協議所提及之將根據華銳投資之分立從華銳投資分離並分配予華銳資產管理之華銳投資之若干負債
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零零八年三月三十一日或收購協議訂約各方可能書面協定之其他日期，為所有條件達成或某些條件被豁免之最後日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「有關物業」	指	位於中國遼寧省瀋陽瀋河區惠工廣場西側名為瀋陽華府天地購物中心及瀋陽華府天地萊星頓酒店之物業，將由華銳資產管理擁有
「買方」	指	China Edifice Ltd.，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，為 China Edifice 之直接全資附屬公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「銘東投資」	指	銘東投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由賣方擁有



「餘下集團」	指	除 China Edifice 集團以外之本集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售股份」	指	銘東投資股本中 1 股面值 1 港元之股份，相當於銘東投資之全部已發行股本
「待售貸款」	指	將由賣方向銘東投資作出之金額為 4,900,000 美元之無抵押及免息貸款，於緊接完成前將為未償還及欠賣方
「股東」	指	本公司之股份持有人
「股東特別大會」	指	本公司將召開以考慮並酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易之股東特別大會
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「轉讓協議」	指	賣方與銘東投資於二零零七年十一月十四日就賣方向銘東投資轉讓華銳資產管理之 49% 股權而訂立之協議
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「賣方」	指	遠景有限責任公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，分別於華銳資產管理及華銳投資持有 49% 股權，其現時由伍志明持有 92% 及由 Pinpoint China Fund 持有 8%

承董事會命  
上置集團有限公司  
主席  
施建

香港，二零零七年十一月二十九日

於本公佈日期，董事會由十名董事組成，其中五名為執行董事，即施建先生、李耀民先生、虞海生先生、蔣旭東先生及李偉民先生；其中兩名為非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生；而其中三名為獨立非執行董事，即楊國榮先生、耿毓修先生及葉怡福先生。

除另有指明外，以人民幣及美元計值之金額已按1.05港元兌人民幣1元及7.80港元兌1.00美元之匯率換算為港元，惟僅供參考，並不表示任何以人民幣、美元或港元計值之金額按照及可能按照上述匯率或任何其他匯率於相關日期進行兌換。

於本公佈內，於中國成立之公司及有關物業之英文名稱僅為正式中文名稱的譯名。如有歧異，則以中文名稱為準。

\* 僅供識別