

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)

**須予披露交易
收購 Cheswing Limited**

於二零一零年十二月六日，Cheswing 賣方與買方訂立 Cheswing 收購協議，據此，Cheswing 賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買出讓股份及貸款，涉及代價為 36,000,000.00 美元。出讓股份相當於 Cheswing 全部已發行股本，而 Cheswing 通過中國附屬公司間接持有該物業。

由於根據上市規則第 14.07 條計算，收購事項之一項相關百分比率超過 5% 但低於 25%，根據上市規則第 14 章，收購事項構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章下之公告規定。

收購

於二零一零年十二月六日，Cheswing 賣方與買方簽訂 Cheswing 收購協議，據此，Cheswing 賣方有條件同意按代價出售而買方有條件同意按代價購買出讓股份及貸款。

Cheswing 收購協議之日期

二零一零年十二月六日

* 僅供識別

Cheswing 收購協議之訂約方

- (i) Pau Shing Kwan，作為賣方；及
- (ii) 本公司一間全資附屬公司 Sinopower Investment Limited，作為買方。

將予收購之資產

買方已有條件同意購買出讓股份及接受 Cheswing 賣方轉讓貸款。出讓股份相當於 Cheswing 全部已發行股本，而 Cheswing 通過中國附屬公司間接持有該物業。有關該等公司之詳情，請參閱下文「有關 Cheswing 及中國附屬公司之資料」一段。

代價

收購事項之總代價為36,000,000.00美元，其中10,200,001.00美元乃出讓股份之代價，而25,799,999.00美元乃貸款之代價。代價將以本集團內部資源撥付，並須由買方於完成後支付。

代價乃經參考(其中包括) Cheswing 之財政狀況、該物業之地理位置以及該物業鄰近地塊最近錄得之拍賣價，由 Cheswing 賣方與買方公平磋商後決定。

完成之條件

根據 Cheswing 收購協議，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(不論全部或部分，附帶條件或無條件)後，始可作實：

- (i) 買方進行及完成對 Cheswing 集團之盡責審查，包括但不限於集團之事務、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；
- (ii) Cheswing 收購協議訂約各方就訂立及完成 Cheswing 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、准許、批准、授權及豁免；及
- (iii) 擔保於所有重大方面仍屬真實、準確及無誤導成份。

倘非所有條件於最後完成日期下午四時正前達成或獲買方豁免(視情況而定)，Cheswing收購協議將失效及並無進一步效力，而Cheswing收購協議訂約各方概不能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Cheswing收購協議者除外。

終止

倘於完成前任何時間發生下列事件，買方可透過書面通知方式終止Cheswing收購事項：

- (i) Cheswing賣方於各方面違反或未能遵從Cheswing收購協議項下表示由其承擔之任何責任或承諾；或
- (ii) 任何債權人正式要求本集團任何成員公司償還或支付任何債務或就此本集團任何成員公司於其指定到期日前負有償付責任，而預期有關要求將可帶來重大不利影響；或
- (iii) 於Cheswing收購協議日期至完成期間，於Cheswing收購協議中有關限制本集團成員公司經營業務之任何條文於各方面未能獲滿足或未有正式及妥為獲履行、遵守或執行；或
- (iv) 本集團任何成員公司蒙受構成重大不利影響之任何損失或損害(不論何原因引起及是否涉及對任何人士之任何保險或索償)；或
- (v) 就本集團任何成員公司提出任何清盤或清算呈請或本集團任何成員公司與其債權人作出任何和解或安排或訂立本集團之計劃或委任臨時清盤人、接管人或管理人處理本集團任何成員公司之所有或部分資產或業務或發生與此相關之任何類似事宜，且其後14日內並無撤銷，而對本集團任何成員公司而言預期將可帶來重大不利影響。

完成

待所有條件達成或獲豁免(視情況而定)後，完成將於完成日期或Cheswing賣方與買方共同協定之有關其他時間發生。

待完成後，Cheswing及中國附屬公司將成為本公司之附屬公司。

有關 Cheswing、中國附屬公司及該物業之資料

Cheswing

Cheswing 為一間根據英屬處女群島法律於二零零七年七月十日註冊成立之投資控股有限公司，於 Cheswing 收購協議日期由 Cheswing 賣方全資擁有。Cheswing 持有中國附屬公司全部股權。

Cheswing 於二零零九年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值為 1.00 美元。於二零零七年七月十日（註冊成立日期）至二零零八年十二月三十一日期間，Cheswing 之未經審核綜合淨虧損為 0.00 美元。截至二零零九年十二月三十一日止財政年度，Cheswing 錄得未經審核綜合淨虧損為 0.00 美元。

中國附屬公司

中國附屬公司為一間根據中國法律於二零零七年九月二十六日成立之有限責任公司，持有該物業全部股權。

該物業

該物業包含：

- (i) 一幅位於中國浙江嘉興湘家蕩潭湘路北側，環湖路西南側的地塊之使用權，該幅地塊的總佔地面積約 53,275.1 平方米，已獲批准用作商業（土地使用權期限為 40 年）及住宅用途（土地使用權期限為 70 年）。
- (ii) 一幅位於中國浙江嘉興湘家蕩廣場北側，環湖路東側的地塊之使用權，該幅地塊的總佔地面積約 76,600.3 平方米，已獲批准用作商業（土地使用權期限為 40 年）及住宅用途（土地使用權期限為 70 年）。

進行收購事項之原因及得益

鑒於中國物業市場復蘇（尤其是在浙江這樣快速發展的省市）、浙江物業市場價格不斷上升以及所處之黃金地段，本公司預期，一旦該物業完成發展為高端住宅及商業物業，收購事項將有助提升其盈利能力。

經考慮以上因素，董事認為，收購事項乃按一般商業條款於本公司日常及正常業務過程中訂立，而 Cheswing 收購協議之條款屬公平合理，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

由於上市規則所載之適用百分比比率超過5%但少於25%，故此根據上市規則第14.06條，收購事項構成本公司之須予披露交易。

一般事項

本集團是一家以於中國上海、瀋陽及海口經營住宅及商業房產開發與銷售為主營業務之綜合房地產開發公司，主要發展中高端住宅物業。

釋義

「收購事項」	指	根據 Cheswing 收購協議收購出讓股份及貸款
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常營業時間開放營業之日(星期六除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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	完成 Cheswing 收購協議
「完成日期」	指	所有條件均獲達成(或獲豁免，如適用)之日期
「條件」	指	完成之先決條件，詳情載於本公告「收購 Cheswing – 完成之條件」一節
「代價」	指	出讓股份及貸款之總代價 36,000,000.00 美元
「董事」	指	本公司董事
「Cheswing」	指	Cheswing，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期由 Cheswing 賣方全資擁有

「Cheswing 集團」	指	Cheswing 及中國附屬公司，而「Cheswing 集團成員公司」指其中任何一間
「Cheswing 賣方」	指	Pau Shing Kwan 先生
「Cheswing 收購協議」	指	Cheswing 賣方與買方於二零一零年十二月六日訂立之有條件買賣協議，據此，Cheswing 賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買出讓股份及貸款
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零一一年三月三十一日
「重大不利影響」	指	任何對本集團財務狀況、業務或物業、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)
「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
「中國附屬公司」	指	嘉興湖畔華府置業有限公司(前稱嘉興湘家蕩旅遊度假區投資管理有限公司)，一間於中國成立之有限責任公司，由 Cheswing 全資擁有
「該物業」	指	Cheswing 收購協議所載由中國附屬公司持有之兩幅地塊
「買方」或「Sinopower」	指	Sinopower Investment Limited，一間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
「貸款」	指	指 Cheswing 於 Cheswing 收購協議之日期未償還及欠負 Cheswing 賣方總值為 25,799,999.00 美元(約 201,239,992.20 港元)之無抵押、免息及須按要求償還之貸款

「出讓股份」	指	Cheswing股本中1股面值1.00美元之股份，相當於Cheswing之全部已發行股本
「股份」	指	Cheswing股本中每股面值1.00美元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「保證」	指	Cheswing收購協議所載Cheswing賣方之同意書、責任、保證、聲明及承諾
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「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，二零一零年十二月六日

於本公告日期，本公司董事會由六名執行董事，即施建先生、李耀民先生、虞海生先生、蔣旭東先生、時品仁先生及余偉亮先生；兩名非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生；及三名獨立非執行董事，即姜燮富先生、葉怡福先生及卓福民先生組成。

於本公告內，美元已按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，並不表示任何美元或港元款項曾經、應已或可能會按上述匯率或任何其他匯率或所有折算。