

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)

主要交易及關連交易 有關 出售目標公司

買賣協議

於二零一九年六月十一日，賣方、買方及目標公司訂立買賣協議，據此，(i)賣方同意出售，以及買方同意購買目標公司的100%股權，總價格為人民幣1,150百萬元(其中人民幣1,121.25百萬元為購買上置待售股份以及剩餘部分為購買賣方3待售股份)；及(ii)買方已同意向上置賣方支付股東貸款，金額約為人民幣135.16百萬元。買方亦已同意向關聯貸款人支付關聯貸款。於買賣協議日期，目標公司由上置賣方擁有97.5%的權益以及由賣方3擁有2.5%的權益。

《上市規則》的涵義

由於《上市規則》項下有關出售事項的最高適用百分比率超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司的主要交易，並因此須遵守《上市規則》第14章項下的通知、公告及股東批准規定。關聯貸款人(即中民嘉業投資有限公司)為本公司控股股東。買賣協議項下擬進行的交易亦構成關連交易，並須遵守《上市規則》第14A章項下的報告、公告及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。本公司將委聘獨立財務顧問，以就同一事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。一份載有(其中包括)(1)買賣協議及出售事項的詳情；(2)獨立財務顧問的函件；(3)獨立董事委員會函件；(4)根據《上市規則》須予披露的其他資料；及(5)股東特別大會通告連同代表委任表格的通函，預期將於本公告刊發後15個營業日內，即二零一九年七月三日或之前寄發予股東。

緒言

於二零一九年六月十一日，賣方、買方及目標公司訂立買賣協議，據此，(i)賣方同意出售，以及買方同意購買目標公司的100%股權，總價格為人民幣1,150百萬元(其中人民幣1,121.25百萬元為購買上置待售股份以及剩餘部分為購買賣方3待售股份)；及(ii)買方亦已同意向上置賣方支付股東貸款，金額約為人民幣135.16百萬元。

買賣協議

買賣協議的主要條款載列如下：

日期

二零一九年六月十一日(交易時段後)

訂約方

(i) 上置賣方： 康明投資有限公司(即賣方1)以及瀋陽綠怡酒店管理有限公司(即賣方2)

上置賣方為本公司間接全資擁有的附屬公司以及為投資控股公司。

賣方3： 上海亞羅企業管理合夥企業(有限合夥)

(ii) 買方： 香港創地有限公司(即買方1)以及瀋陽瑞光貿易有限公司(即買方2)；及

(iii) 目標公司：遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司 (Liaoning Gao Xiao Support Group Property Development Co., Ltd.*)

於買賣協議日期，目標公司由上置賣方擁有97.5%的權益以及由賣方3擁有2.5%的權益。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方3及其最終實益擁有人皆為獨立第三方以及賣方3的主要業務為投資持股。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)買方皆為陽光城集團(主要從事物業開發及商品買賣)的全資附屬公司；及(ii)買方1及買方2的主要業務為投資控股；(iii)於本公告日期，中民嘉業投資有限公司(為本公司的控股股東)擁有50%權益的公司持有陽光城集團約18.04%已發行股份；(iv)中民嘉業投資有限公司(為本公司的控股股東)的控股股東的擁有2%權益的股東持有陽光城集團約10.17%已發行股份；及(v)本公司與陽光城集團有一名共同董事。除上文所披露者之外，陽光城集團、買方及彼等各自的最終實益擁有人皆為獨立第三方。

主題事項

根據買賣協議的條款及條件，賣方同意出售以及買方同意購買待售股份(即目標公司的100%股權)。

代價

待售股份的總價格為人民幣1,150百萬元，(其中人民幣1,121.25百萬元為購買上置待售股份而應付上置賣方以及剩餘部分為購買賣方3待售股份而應付賣方3)。買方亦已同意支付股東貸款，金額約為人民幣135.16百萬元。

付款須由買方按下列方式分為5期結算：

期數	付款日期	金額	付款方式	備註
1A	自買賣協議日期起計3個營業日	人民幣150,000,000元 (為上置待售股份的 意向金)	付款至賣方2的指定 賬戶	於買賣協議生效後用作支付 上置待售股份的購買價

1B	根據賣方2的付款指示(須遵守有關根據《上市規則》已完成的出售事項的所有必要程序以及證券及期貨事務監察委員會的規定,以及須於有關買賣協議及出售事項的股東大會通過後);償還關聯貸款,須進一步待目標公司與關聯貸款人達成協議以指定賬戶收取還款及發出相應支付指示	<p>人民幣650,000,000元,包括</p> <p>(i) 人民幣341,250,000元(為上置待售股份的購買價)</p> <p>(ii) 人民幣28,750,000元(為賣方3待售股份的購買價)</p> <p>(iii) 向關聯貸款人償還關聯貸款</p> <p>(iv) 餘額用作支付股東貸款</p>	<p>(i) 付款至賣方2的共同賬戶</p> <p>(ii) 付款至賣方3的共同賬戶</p> <p>(iii) 支付至關聯貸款人指定的賬戶</p> <p>(iv) 支付賣方2的共同賬戶</p>	<p>於1B期付款後10日內,訂約方須令買方於相關國家市場監督管理局註冊登記成為目標公司的登記股東。</p> <p>於完成日期,賣方及買方須(倘適用)安排賣方2的共同賬戶、賣方3的共同賬戶的資金及關聯貸款人指定的賬戶予以解除。</p>
2	於向相關國家市場監督管理局遞交變更目標公司的登記股東的相關文件前	人民幣398,000,000元(為上置待售股份的購買價)	根據三方協議償還華融貸款。請參閱下文「解除土地的擔保及抵押」一段。	
3	在完成後但於確認下文附註1所規定的扣除後5日內	人民幣300,000,000元(須按附註1所載扣減)	付款至賣方2的指定賬戶或買賣協議中所協定的其他賬戶	
4	於簽署負債最終確認書(其須於完成賬目簽發後1個月內協定)後5個營業日內(附註3)	<p>人民幣200,000,000元(倘有關金額並未自第3期付款中扣除,則減去賣方1就出售事項應付的所得稅以及其他負債(不包括第1B期已付的關聯貸款)的剩餘金額)(附註2)</p>	付款至賣方2的指定賬戶	

- 5 於(i)第1A、1B、2、3及4期付款 人民幣162,000,000元 付款至賣方2的指定賬
條件已獲達成；及(ii)目標公 戶
司獲得有關目標土地的第一期
施工許可證後5個工作日內

倘買方對目標公司的盡職審查披露有關其他負債的進一步結餘，為不影響代價的最終金額，買方及賣方須相應調整待售股份的總價。

附註：

1. 於完成日期後30個曆日內，買方及上置賣方須促使目標公司與NT2C訂立終止協議。買方須支付終止協議項下應付NT2C的款項。該款項須自第3期付款中扣除。倘若買方或目標公司均未招致任何延遲訂立終止協議，而倘終止協議並未於30個曆日內協定，買方將有權自第3期付款中扣除目標公司所產生的應付NT2C的任何額外金額，且買方須接手進行終止協議。

於完成日期後3個月內，上置賣方須於目標土地內完成所有拆遷工作。目標公司就拆遷而將支付或訂立的所有補償及協議須首先由買方及上置賣方同意並由買方支付。該款項須自第3期付款中扣除，而餘額將支付予賣方2指定賬戶。倘若買方或目標公司均未招致任何延遲進行拆除工作，且倘買方須接手進行拆除工作，買方將有權自第3期付款中扣除目標公司產生的任何額外金額。

倘有關上述扣除的總金額超過第3期付款的金額，上置賣方須對其差額負責且買方保留權利以自支付予上置賣方的後續期數中扣除相關差額。

2. 賣方及買方須令賣方1的所得稅表於完成日期後1個月內在中國政府備案，以及賣方1的應付所得稅須由買方或目標公司代扣代繳，且該金額須自第4期付款扣除。
3. 賣方及買方須於完成日期後2個月內編製完成賬目。賣方2及買方須於完成賬目日期起計1個月內簽署債務最終確認書，以及該協議須構成確認目標公司的其他負債(不包括關聯貸款及附註1所規定第3期確認的款項)金額(其須自第4期付款扣除)。

- a. 除上述扣除之外，買方須於簽署負債最終確認書後5個營業日內向賣方2的指定賬戶支付剩餘部分人民幣200百萬元；
- b. 縱使存在上文所述，倘訂約方未能按照規定的時間訂立負債最終確認書，則訂約方同意買方仍須於完成日期起計三個月後五個營業日內向賣方2的指定賬戶支付第4期付款的無爭議金額，剩餘有爭議金額須由買方於訂約方稍後決議後支付。

代價基準

出售事項的總代價乃賣方與買方經公平磋商後釐定，經考慮到(其中包括)(i)目標公司的資產及負債；(ii)股東貸款的金額；及(iii)獨立專業估值師對目標公司的資產的估值。

解除土地的擔保及抵押

目標公司以華融為受益人就華融向上海綠洲提供的若干貸款(「華融貸款」)為目標項目的若干土地提供擔保及抵押。於買賣協議日期，擔保貸款金額為人民幣398百萬元。

上置賣方及買方已同意代價的第2期付款將用於償還上海綠洲欠華融的貸款，以及於該償還後，上述由目標公司提供的土地的擔保及抵押將予以解除(「解除」)。

先決條件及生效

待本公司根據《上市規則》及其他適用法律召開及舉行股東大會，以及獲適用法律項下有資格於大會上投票的股東批准買賣協議及其項下擬進行的交易作實後，出售事項方告完成。

買賣協議須於買方的控股公司及上置賣方獲得必要股東批准後生效。倘該股東批准未能獲得，則訂約方可能終止買賣協議以及上置賣方須於收到終止通知後3日內退還所有已收付款(連同按銀行利率計算的基金使用成本)予買方。

交割

出售事項完成乃於買方成為待售股份的登記股東及目標公司獲得新營業執照後發生。於出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司的任何股權，而目標公司將不再為本集團的附屬公司。

擔保

於二零一九年六月十一日，陽光城集團已簽署以上置賣方為受益人的擔保書，據此，陽光城集團已同意擔保買賣協議項下買方的付款責任。

於二零一九年六月十一日，目標公司已簽署以買方為受益人的擔保書，據此，目標公司已同意擔保買賣協議項下上置賣方應向買方退還任何購買價及相關成本的責任。

於二零一九年六月十一日，本公司已簽署以買方為受益人的擔保書，據此，本公司已同意擔保買賣協議項下上置賣方有關下列事宜的責任：

- i. 取消下文「其他款項」一段所載的租賃協議；
- ii. 目標公司任何未披露負債；及
- iii. 上置賣方的所有支付或退款責任。

其他條款

取消租賃協議

於二零一三年六月，目標公司(作為出租人)與獨立租戶就土地3期的若干部分訂立租賃協議。然而，訂約雙方並未履行該等租賃協議。上置賣方同意就該等租賃協議安排於二零一九年十二月三十一日前簽署取消協議並就對有關取消的任何虧損或賠償(如有)負責。

交割後進行

訂約方同意

- (1) 目標公司須繼續履行其與已簽署及處於履行過程中的目標項目有關的合約承擔的義務；
- (2) 就有關目標項目已簽署但並未履行的合約而言，買方應自由地決定目標公司是否將履行該等合約，以及倘買方決定不進行該等合約，則目標公司須就賣方代表目標公司終止該等合約產生的建築成本、罰款或賠償承擔責任。

有關本集團的資料

本集團是一家綜合房地產開發商，重點放在中國潛力較大的一線城市及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。

有關目標公司的資料

目標公司是一家根據中國法律成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣750百萬元，主要於中國從事物業開發。

目標公司已成功於二零零七年八月三日以競價方式投得該地塊。該地塊位於中國瀋陽和平區和平南大街東，地盤面積約為158,541平方米。該地塊已開發為一個名為「瀋陽雅賓利花園」的房地產項目。於買賣協議日期，該地塊的開發狀況如下：

地盤面積約為84,109平方米以及計容面積約為338,486平方米的1期、2期A、2期B及3期A的開發已竣工。二零一八年，貨幣價值約為人民幣113,943,000元以及合約面積約為7,318平方米的銷售合約已簽署。

3期B及3期C正在辦理規劃方案審批，計容面積約為216,309平方米。

下文載列目標公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度的綜合財務資料：

	截至十二月三十一日 止財政年度	
	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
除稅及非經常性項目前淨溢利	155,003	25,476
除稅及非經常性項目後淨溢利	140,409	37,871

根據目標公司截至二零一八年十二月三十一日的未經審核管理賬目，目標公司的綜合總資產及淨資產分別約為人民幣2,108,714,855元及916,523,900港元。

出售事項的理由與裨益

本集團一直審核其區域規劃以為其股東爭取更佳回報。本集團已決定進行戰略聚焦，以更好地專注於其現有資產以及通過(i)優化其現有資產的銷售及經營；(ii)解決儲備土地的拆遷問題；及(iii)尋求資金及企業夥伴(倘合適)充分發揮其潛力。

鑒於上文所述，本集團已慎重考慮該事宜以及決定退出瀋陽雅賓利花園項目以及出售目標公司。出售事項所得款項將提升本公司的現金流水平，為本公司提供額外資金來源以抓住其他投資機會，正好與本公司通過「融投管退」方式加快投資退出和收益獲取的業務策略一致。

董事會(不包括獨立非執行董事，彼等經考慮獨立財務顧問的意見後將提供彼等的推薦建議)經考慮以上的理由與裨益後，認為由訂約各方經公平磋商後達成的買賣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。

出售事項的財務影響及所得款項用途

緊隨出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司的任何股權。除審核之外，預計本集團將錄得收益約為人民幣193百萬元，即(上置待售股份(約為人民幣1,121.25百萬元)減去目標公司於二零一九年四月三十日的未經審核淨資產(約為人民幣890.8百萬元)) \times 97.5%，經扣除出售事項產生的估計稅項(約人民幣59.6百萬元與出售事項相關)。

本集團將自出售事項接收的所得款項淨額約為人民幣1,256.4百萬元，將用於本集團的其他房地產開發項目，以及歸還本集團外部債務。

《上市規則》的涵義

由於《上市規則》項下有關出售事項的最高適用百分比率超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司的主要交易，並因此須遵守《上市規則》第14章項下的通知、公告及股東批准規定。關聯貸款人(即中民嘉業投資有限公司)為本公司控股股東。買賣協議項下擬進行的交易亦構成關連交易，並須遵守《上市規則》第14A章項下的報告、公告及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。本公司將委聘獨立財務顧問，以就同一事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

於本公告日期，中民嘉業投資有限公司(為本公司的控股股東)擁有50%權益的公司持有陽光城集團的約18.04%已發行股份。因此，中民嘉業投資有限公司、其聯繫人以及任何於買賣協議中擁有重大權益的人士，皆須就批准買賣協議及出售事項的決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(1)買賣協議及出售事項的詳情；(2)獨立財務顧問函件；(3)獨立董事委員會函件；(4)根據《上市規則》須予披露的其他資料；及(5)股東特別大會通告及代表委任表格的通函，預期將於本公告刊發日期後15個營業日內(即於2019年7月3日或之前)寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指 董事會
「營業日」	指 銀行在中國開展一般業務的任何日期(星期六或星期日或公眾假期除外)
「本公司」	指 上置集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成賬目」	指 將由獨立第三方核數師審核及編製的目標公司管理賬目，包括目標公司的下列資料： (i) 資產及負債； (ii) 有關目標項目的2期A及2期B的預計土地價值稅／應付返點金額
「完成日期」	指 待售股份轉讓予買方的商業註冊變更程序完成以及目標公司獲得新營業執照的日期
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 根據買賣協議，上置賣方出售上置待售股份予買方及其項下擬進行的交易
「債務最終確認書」	指 上置賣方與買方訂立的協議，據此，完成賬目的內容須協定，包括但不限於其他負債金額(不包括關聯貸款及本公告「代價」一段附註1所述確認第3階段支付的金額)

「施工總承包合同」	指 目標公司及NT2C(作為總承包商)就開發目標項目所訂立的協議
「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
「華融」	指 中國華融資產管理股份有限公司上海分公司
「華融貸款」	指 具有本公告「解除土地的擔保及抵押」一段賦予的涵義
「獨立董事委員會」	指 由全體獨立非執行董事成立的本公司獨立董事委員會，以就買賣協議的條款向獨立股東提供意見
「獨立第三方」	指 與本公司或其關連人士(定義見《上市規則》)並無關連的獨立第三方
「NT2C」	指 江蘇南通二建集團有限公司，一間於中國成立的有限公司
「該地塊」	指 位於中國瀋陽和平區和平南大街東的一幅土地
「《上市規則》」	指 聯交所《證券上市規則》
「其他負債」	指 目標公司的所有負債(不包括股東貸款)減目標公司除存貨及土地之外的資產的淨值，截至二零一九年四月三十日為人民幣574.84百萬元
「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
「買方1」	指 香港創地有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「買方2」	指 瀋陽瑞光貿易有限公司，一間於中國成立的有限公司
「買方」	指 買方1及買方2的統稱

「關聯貸款人」	指 本公司控股股東中民嘉業投資有限公司
「關聯貸款」	指 目標公司結欠關聯貸款人的貸款及相關利息，於二零一九年四月三十日約為人民幣269.79百萬元
「解除」	指 具有本公告「解除土地的擔保及抵押」一段賦予的涵義
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指 賣方、買方及目標公司就出售事項訂立的日期為二零一九年六月十一日的協議
「待售股份」	指 由賣方持有的目標公司的100%股權以及相關股東於目標公司的權利(由賣方1持有70%、賣方2持有27.5%以及賣方3持有2.5%)
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指 股份不時的登記持有人
「股東貸款」	指 本集團應收目標公司的全部未償還貸款，於二零一九年四月三十日約為人民幣135,156,907.30元
「上海綠洲」	指 上海綠洲花園置業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，本公司的一間附屬公司
「股東特別大會」	指 本公司將召開的股東特別大會，藉以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易
「上置待售股份」	指 由上置賣方持有的目標公司的97.5%權益以及相關股東於目標公司的權利(由賣方1持有70%及由賣方2持有27.5%)
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指 遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期，由本公司擁有97.5%權益的一間附屬公司

「目標土地」	指 該地塊的3期B及3期C
「目標項目」	指 該地塊上的瀋陽雅賓利花園房地產項目，包括所有建築、在建建築及存貨
「終止協議」	<p>指 目標公司與NT2C之間訂立的協議，據此：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 施工總承包合同須予以終止； (ii) 目標公司須解決NT2C退出目標土地的所有事宜，包括根據施工總承包合同應付NT2C的所有未償還款項，而NT2C將就其出具符合所有相關法律及法規的增值稅發票； (iii) 應列明NT2C退出目標土地的條件； (iv) NT2C須向目標公司轉交目標土地上有關目標項目的所有資料並與相關政府部門終止有關項目質量監控的協議
「三方協議」	<p>指 (1)賣方、目標公司及上海綠洲；(2)買方及彼等的母公司(倘適用)；及(3)華融於買賣協議簽署後但於目標公司完成商業註冊變更完成前訂立的協議，據此：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 賣方須償還或以其他方式償還予華融人民幣398百萬元，結算華融貸款以令解除生效； (ii) 根據三方協議，付款人民幣398百萬元須自買方應付的待售股份的代價中扣除。
「賣方2的指定賬戶」	指 根據買賣協議，由賣方2指定的賬戶，代表賣方1及賣方2接收買方的付款
「賣方2的共同賬戶」	指 簽署買賣協議後5個營業日內，由買方2及賣方2以後者的名義共同開設的賬戶，由買方2及賣方2共同管理

「賣方3的共同賬戶」	指 簽署買賣協議後5個營業日內，由買方2及賣方3以後者的名義共同開設的賬戶，由買方2及賣方3共同管理
「賣方1」	指 康明投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，一間由本公司(於本公告日期，其持有目標公司的70%權益)間接全資擁有的附屬公司
「賣方2」	指 瀋陽綠怡酒店管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，一間由本公司(於本公告日期，其持有目標公司的27.5%權益)間接全資擁有的附屬公司
「賣方3」	指 上海亞羅企業管理合夥企業(有限合夥)，於本公告日期，於目標公司持有2.5%權益的獨立第三方
「賣方3待售股份」	指 由賣方3持有的目標公司的2.5%股權
「陽光城集團」	指 陽光城集團股份有限公司，一間於深圳證券交易所上市的公司(股份代碼：000671)
「%」	指 百分比

承董事會命
上置集團有限公司
主席
彭心曠

香港，二零一九年六月十一日

於本公告內，除文義另有所指外，各匯率1.00港元兌人民幣0.8695元僅用作說明用途。

於本公告日期，董事會包括六名本公司執行董事，即彭心曠先生、劉峰先生、陳東輝先生、朱強先生、秦文英女士及蔣琦先生；及四名本公司獨立非執行董事，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