
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下上置集團有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函全部或任何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)

關於
轉讓潤斯投資有限公司股權
及有關股東貸款的
主要及關連交易

董事會函件載於本通函第5至13頁。

* 僅供識別

二零一九年七月十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團財務資料	14
附錄二 – 物業估值報告	18
附錄三 – 一般資料	25

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零一九年協議」	指	賣方、買方A、買方B及目標公司就二零一九年轉讓交易而訂立日期為二零一九年五月三十日的協議
「二零一八年協議」	指	賣方、買方A及目標公司就轉讓目標公司全部已發行股本的50%及於二零一八年協議日期目標公司當時結欠賣方的全部未償還股東貸款的50%而訂立日期為二零一八年五月三日的協議
「二零一八年公告」	指	本公司日期為二零一八年五月三日內容有關二零一八年協議的公告
「董事會」	指	董事會
「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
「交割」	指	完成二零一九年轉讓交易
「董事」	指	本公司董事
「轉讓交易A」	指	賣方根據二零一九年協議向買方A轉讓待售股份A和待售貸款A的交易
「轉讓交易B」	指	賣方根據二零一九年協議向買方B轉讓待售股份B和待售貸款B的交易
「二零一八年轉讓交易」	指	賣方根據二零一八年協議向買方A轉讓股份及應收目標公司的股東貸款
「二零一九年轉讓交易」	指	轉讓交易A及轉讓交易B
「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

釋 義

「獨立第三方」	指	與本公司或其關連人士(定義見《上市規則》)沒有關連的獨立第三方
「嘉順」	指	嘉順(控股)投資有限公司，於香港註冊成立的公司，為本公司控股股東，持有本公司已發行股本總數約60.78%
「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，獨立估值師
「最後實際可行日期」	指	二零一九年六月十九日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料而言之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方A」	指	榮和國際集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司於附屬公司層面上的關連人士
「買方A貸款」	指	根據於二零一八年五月三日買方A作為貸款人及賣方作為借款人簽訂的貸款協議，買方A授予賣方的金額為648,471.28英鎊的貸款
「買方B」	指	佳成控股貿易有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「待售貸款」	指	待售貸款A及待售貸款B
「待售貸款A」	指	第一批待售貸款A及第二批待售貸款A，合共為13,114,320.68英鎊，佔於二零一九年協議日期目標公司尚欠其股東的未償還股東貸款總額的21.1%

釋 義

「待售貸款B」	指	18,644,936.20 英鎊，佔於二零一九年協議日期目標公司尚欠其股東的未償還股東貸款總額的 30.0%
「待售股份」	指	待售股份 A 及待售股份 B
「待售股份 A」	指	第一批待售股份 A 及第二批待售股份 A，合共為目標公司的 211 股普通股，即目標公司總已發行股本的 21.1%
「待售股份 B」	指	目標公司的 300 股普通股，佔目標公司總已發行股本的 30.0%
「賣方」	指	華通投資有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，是本公司的直接全資附屬公司，於交割前直接擁有目標公司 51.1% 股權
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例 (香港法例第 571 章)
「股東」	指	股份不時的登記持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值 1.0 港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	潤斯投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司，於交割前是本公司的間接非全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「第一批待售貸款 A」	指	648,470.27 英鎊，佔於二零一九年協議日期目標公司尚欠其股東的未償還股東貸款總額的 1.1%
「第一批待售股份 A」	指	目標公司的 11 股普通股，佔目標公司總已發行股本的 1.1%

釋 義

「第二批待售貸款 A」	指	12,465,850.40 英鎊，佔於二零一九年協議日期目標公司尚欠其股東的未償還股東貸款總額的 20%
「第二批待售股份 A」	指	目標公司的 200 股普通股，佔目標公司總已發行股本的 20.0%
「%」	指	百分比
「英鎊」		英國法定貨幣英鎊

於本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞語具有聯交所不時修訂之上市規則所賦予之涵義。

本通函所載若干金額及百分比數字已經約整調整。本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。



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)

執行董事：

彭心曠 (主席)

劉峰 (行政總裁)

陳東輝

朱強

秦文英

蔣琦

卓福民*

陳尚偉*

馬立山*

韓根生*

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

金鐘道 88 號

太古廣場一座

10 樓 1001 室

* 獨立非執行董事

敬啟者：

關於
轉讓潤斯投資有限公司股權
及有關股東貸款的
主要及關連交易

緒言

茲提述二零一八年公告及本公司日期為二零一九年五月三十日的公告。

儘管第一批待售股份(定義見二零一八年公告)及第一批待售貸款(定義見二零一八年公告)已根據二零一八年協議自賣方轉讓予買方A,但由於並無出現相關事件(定義見二零一八年公告),第二批待售股份(定義見二零一八年公告)及第二批待售

* 僅供識別

董事會函件

貸款(定義見二零一八年公告)的轉讓尚未完成。因此，於交割前目標公司由賣方及買方A分別持有51.1%及48.9%。

於二零一九年五月三十日(交易時段後)，賣方(本公司直接全資附屬公司)、買方A(本公司於附屬公司層面上的關連人士)、買方B(獨立第三方)及目標公司(於交割前為本公司間接非全資附屬公司)訂立二零一九年協議，據此，賣方有條件同意出售及(i)買方A有條件同意購買待售股份A及待售貸款A，總對價為13,114,339.98英鎊(以1英鎊：10.01港元匯率換算，相當於約131,274,543.20港元，但僅供說明之用)；及(ii)買方B有條件同意購買待售股份B及待售貸款B，總對價為18,644,963.64英鎊(以1英鎊：10.01港元匯率換算，相當於約186,636,086.04港元，但僅供說明之用)。

本通函旨在向股東提供有關(其中包括)(i)二零一九年轉讓交易及二零一九年協議的進一步資料；及(ii)根據上市規則須予披露的其他資料。

二零一九年協議

二零一九年協議的主要條款載列如下：

日期

二零一九年五月三十日(交易時段後)

訂約方

- (i) 華通投資有限公司(本公司的直接全資附屬公司)(作為賣方)；
- (ii) 榮和國際集團有限公司(作為買方A)；
- (iii) 佳成控股貿易有限公司(作為買方B)；及
- (iv) 潤斯投資有限公司(於交割前為本公司的間接非全資附屬公司)(作為目標公司)。

買方A於交割前擁有目標公司(於交割前為本公司的間接非全資附屬公司)48.9%股權。因此，買方A被視為本公司根據《上市規則》第十四A章於附屬公司層面上的關連人士。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方B與其最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

標的事項

根據二零一九年協議的條款及條件，賣方有條件同意出售，及(i)買方A有條件同意購買待售股份A及待售貸款A，分別佔全部已發行股本及目標公司結欠其股東的全部未償還股東貸款的21.1%，及(ii)買方B有條件同意購買待售股份B及待售貸款B，分別佔全部已發行股本及目標公司結欠其股東的全部未償還股東貸款的30.0%。

目標公司間接持有英國倫敦兩項房產物業的全部實益權益，分別為12 Moorgate及41 Tower Hill。有關其他資料，請參照以下「有關目標公司的資料」各段。

有關轉讓交易A的對價

根據二零一九年協議，轉讓交易A的總對價為13,114,339.98英鎊(以1英鎊：10.01港元匯率換算，相當於約131,274,543.20港元，但僅供說明之用)，其中包括：

- (i) 對於第一批待售股份A及第一批待售貸款A，款項為648,471.28英鎊(以1英鎊：10.01港元匯率換算，相當於約6,491,197.51港元，但僅供說明之用)，將以買方A貸款抵銷的方式支付；
- (ii) 對於第二批待售股份A及第二批待售貸款A，款項為12,465,868.70英鎊(以1英鎊：10.01港元匯率換算，相當於約124,783,345.69港元，但僅供說明之用)，於作出下文所述調整後應由買方A於二零一九年協議簽署之日後10個工作日內以現金向賣方支付。

買方A應付的款項將透過(i)買方A就轉讓交易A已付的按金金額連同由此產生的利息合共2,433,600英鎊，及(ii)有關轉讓交易A的相關法律費用及開支(將由賣方及買方A平均承擔)作出調整。調整後，對於第二批待售股份A及第二批待售貸款A，款項為9,909,134.52英鎊(以1英鎊：10.01港元匯率換算，相當於約99,190,436.55港元，但僅供說明之用)應由買方A於二零一九年協議簽署之日後10個工作日內以現金向賣方支付。買方A已於二零一九年六月四日支付轉讓交易A的總對價(經上述調整後)。

有關轉讓交易B的對價

根據二零一九年協議，轉讓交易B的總對價為18,644,963.64英鎊(以1英鎊：10.01港元匯率換算，相當於約186,636,086.04港元，但僅供說明之用)，其將透過買方B就轉讓交易B已付的按金金額連同由此產生的利息合共3,650,400.00英鎊作出調

董事會函件

整。調整後，有關待售股份B及待售貸款B的款項為14,994,563.64英鎊（以1英鎊：10.01港元匯率換算，相當於約150,095,582.04港元，但僅供說明之用）應由買方B或促使買方B於二零一九年協議簽署之日後10個工作日內以現金向賣方支付。買方B已於二零一九年五月三十一日支付轉讓交易B的總對價（經上述調整後）。

轉讓交易A及轉讓交易B各自的總對價乃由賣方與買方A及買方B於考慮（其中包括）(i)目標集團的資產及負債；(ii)待售股份A及待售股份B各自於目標公司所佔股權；(iii)待售貸款A及待售貸款B各自的本金金額；及(iv)目標集團所持房產物業的估計市值後經公平磋商而釐定。

本公司就所有其投資通常採用「融投管退」方式。二零一八年轉讓交易及二零一九年轉讓交易合併指本公司退出於目標公司的投資，應予整體考慮。當賣方考慮有關從目標公司的投資撤資的時間表及對價時，其主要專注於(i)其已產生投資成本；及(ii)相關投資的預期回報率。上述(i)及(ii)合共約60,590,000英鎊。該金額以股東貸款及港幣1,000元的股本的方式呈列，主要包括(i)二零一九年協議項下的待售貸款約31,760,000英鎊；及(ii)二零一八年協議項下第一批待售貸款約28,830,000英鎊。

除上述外，本公司亦已考慮下列各項：

- 目標集團資產主要包括其所擁有位於倫敦的兩項物業，獨立估值師對該兩項物業的估值約為126,270,000英鎊（見附錄二物業估值報告）；
- 目標集團的負債，主要包括(i)南洋商業銀行授出的銀行貸款，於二零一九年五月的未償還金額約64,900,000英鎊；及(ii)上述股東貸款約60,590,000英鎊；及
- 其他商業因素，包括英國脫歐的不明朗因素及英鎊匯率的不明朗前景

如上文所述，儘管目標集團所擁有的兩項倫敦物業的市場價值約為126,270,000英鎊，目標集團的負債約125,490,000英鎊（包括於二零一九年五月未償還金額約64,900,000英鎊的銀行貸款及股東貸款約60,590,000英鎊）。因此，該等物業的市場

價值基本全部被目標集團的負債所抵銷。由於賣方正出售目標公司相關股份及股東貸款而非有關兩項物業，故須考慮該等物業的市場價值及目標集團的負債。基於上述，於釐定二零一九年轉讓交易的對價時，董事會主要尋求收回二零一九年協議項下的待售貸款，約31,760,000英鎊。該等待售貸款已包括賣方就於目標集團的相關權益產生的投資成本加回報。

於考慮上述所有因素後，董事會認為，二零一九年協議的條款（包括上述轉讓交易A及轉讓交易B各自的總對價）（有關條款乃經訂約方公平磋商後達致）屬公平合理，而二零一九年轉讓交易乃按正常商業條款訂立及符合本公司及股東的整體利益。

交割

待本公司達成所有有關二零一九年轉讓交易的相關監管規定（包括就二零一九年轉讓交易取得股東批准）後，交割將於二零一九年協議簽署之日後第10個工作日完成。

本公司已達成所有有關二零一九年轉讓交易的相關監管規定，而交割已於二零一九年六月十四日完成。

於最後實際可行日期，買方A及買方B分別持有目標公司的70%及30%，而本公司不再於目標公司持有任何權益。目標公司不再是本公司的附屬公司，而目標集團的財務業績將不再繼續合併入本集團的財務報表。

有關本集團及賣方的資料

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。

賣方是一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，是本公司的直接全資附屬公司，主要從事投資控股。於交割前，賣方直接擁有目標公司51.1%股權。

有關買方A的資料

買方A是一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事房產投資及控股業務。

有關買方B的資料

買方B是一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事房產投資及控股業務。

有關目標公司的資料

目標公司是一間於香港註冊成立的有限公司，於交割前由本公司間接擁有51.1%權益。目標公司間接持有英國倫敦兩項房產物業的全部實益權益：

- (1) 名為12 Moorgate的永久產權物業，為一幢六層高辦公大廈，座落Moorgate與Telegraph Street交界的黃金地段，郵編EC2，位處倫敦市核心主要銀行區，提供約33,941平方英尺的辦公樓及配套設施，分佈於地庫、地面及以上六層樓層；及
- (2) 一項位於倫敦金融城東側塔丘(Tower Hill)內發展成熟的商業區的1.7英畝物業用地的永久產權(其上包括一幢名為41 Tower Hill的九層辦公樓，及毗鄰一幢名為Minories Car Park的五層停車場)，以及上述永久產權物業以北一幅狹長土地的租賃權益。41 Tower Hill提供約170,000平方英尺的辦公樓、零售及配套設施。Minories Car Park提供約320個車位。

以下是目標集團截至二零一七年及二零一八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	
	二零一七年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
	港元	港元
除稅及非常項目前淨(虧損)/盈利	(53,475,004.21)	41,252,431.53
除稅及非常項目後淨(虧損)/盈利	(63,561,235.69)	48,445,962.68

依據目標集團截至二零一八年十二月三十一日止的未經審核財務報表，目標集團的綜合資產總值及資產淨值分別為1,279,291,656.82港元及92,373,987.39港元。

目標集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的未經審核除稅及非常項目後淨盈利高於除稅及非常項目前淨盈利主要系於二零一八年度所得稅退稅670,722.96英鎊所致。

董事會函件

目標集團財務由二零一七年至二零一八年的顯著扭虧為盈僅因會計處理變動所致。雖然本集團及目標集團於編製其財務資料時就其投資物業一直採納公允價值法，但於相關訂約方磋商二零一八年轉讓交易時，潛在買方明確規定採用成本法計量目標集團的投資物業(下文「有關目標公司的資料」段落所述位於倫敦的兩項房地產業務)，以呈列其二零一七年財務資料。儘管目標集團(為本公司附屬公司)已按規定採用成本法編相應編製其二零一七年財務資料，但另一方面本公司於編製其二零一七年綜合財務資料時繼續採納公允價值法。換言之，目標集團就其二零一七年財務資料採納成本法乃一次性運用，對本公司截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的綜合財務資料並無影響及亦無導致相關綜合財務資料之會計處理方式產生任何相關變動。於二零一八年轉讓交易後，目標集團於編製二零一八年財務時就其投資物業已恢復採納公允價值法。目標集團的實際營運(包括租賃收入)及財務狀況於該期間並無發生重大變動。僅為說明，目標集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務資料如按公允價值法編製則為如下：

除稅及非常項目前淨盈利	46,957,338.80 港元
除稅及非常項目後淨盈利	36,871,107.32 港元

誠如上文所載，倘於二零一七年採納公允價值法而非成本法，目標集團於二零一七年將錄得除稅及非常項目後淨盈利約36,870,000港元(而非淨虧損約63,560,000港元)。此乃由於成本法已計及自於相關期間錄得的任何盈利扣除的目標集團於投資物業的折舊及攤銷費用，而公允價值法則將該等物業的公允價值實際增加反映為並無扣除折舊及攤銷費用的盈利。

訂立二零一九年轉讓交易的理由與裨益

本集團一直審視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；及(ii)尋求資金及企業夥伴(倘合適)充分發揮其潛力。

鑒於上文所述者，董事會認為二零一九年轉讓交易為本集團提供了合適機會，以能夠在英國退歐前景不明朗及英鎊匯率前景黯淡的情況下變現其於目標集團所持有的物業項目的投資。此外，從二零一九年轉讓交易所得的款項將可提升本公司的

現金流水平，為本公司其他在投項目提供額外資金，且助本公司掌握其他投資機會，正好與本公司的戰略通過「融投管退」方式加快投資退出和收益獲取過程的業務策略一致。

董事會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二零一九年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。

二零一九年轉讓交易的財務影響及所得款項的用途

於最後實際可行日期，買方A及買方B分別持有目標公司的70%及30%，而本公司不再於目標公司持有任何權益。目標公司不再是本公司的附屬公司，而目標集團的財務業績將不再繼續合併入本集團的財務報表。

根據(i)目標集團於二零一八年十二月三十一日的未經審核綜合資產淨值約92,373,987.39港元；(ii)於二零一九年協議日期的待售貸款31,759,256.88英鎊；及(iii)待售股份及待售貸款應佔代價，估計本集團將自二零一九年轉讓交易中獲得除稅前收益約306,374.07港元，惟須待本公司核數師進行進一步審核程序後方可作實。

本集團從二零一九年轉讓交易所得的款項淨額將用於本集團的其他房產開發項目及償還本公司的未償還股東貸款。

《上市規則》的規定

由於二零一八年協議及二零一九年協議均由賣方、買方A及目標公司訂立，而二零一九年協議中規定轉讓第二批待售股份(定義見二零一八年公告)及第二批待售貸款(定義見二零一八年公告)(並未根據二零一八年協議完成)作為建議轉讓第一批待售股份A及第一批待售貸款A，故二零一八年轉讓交易及二零一九年轉讓交易將根據《上市規則》第14.22條合併計算為一系列交易。由於二零一九年轉讓交易(與二零一八年轉讓交易合併計算)有一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，因此，根據《上市規則》第十四章的規定，二零一九年轉讓交易構成本公司一項主要交易，須遵守申報、公告及股東批准規定。

董事於作出一切合理查詢後所深知及全悉，概無股東於二零一九年轉讓交易擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准二零一九年轉讓交易，概無股東需要放棄投票。本公司已就二零一九年轉讓交易向嘉順取得書面批准。根據《上

董事會函件

市規則》第14.44條，有關嘉順的書面批准可獲接納為代替舉行股東大會以批准二零一九年轉讓交易。嘉順持有12,500,000,000股具有投票權的股份（根據於最後實際可行日期20,564,713,722股已發行股份總數佔本公司具有投票權的全部已發行股份約60.78%）。因此，本公司將不會舉行股東大會以批准二零一九年協議及其項下擬進行的交易。

由於買方A於交割前擁有目標公司48.9%股權，買方A被視為本公司於附屬公司層面上的關連人士，因此轉讓交易A構成本公司一項關連交易。根據《上市規則》第14A.101條，由於：

1. 董事會已批准轉讓交易A及其項下擬進行的交易；及
2. 獨立非執行董事已確認，轉讓交易A的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，交易乃按正常商業條款訂立及符合本公司及股東的整體利益，

故轉讓交易A及其項下擬進行的交易獲豁免《上市規則》第十四A章項下的通函、獨立財務意見及股東批准規定，但須遵守申報及公告規定。

據董事會經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無董事於二零一九年轉讓交易擁有重大權益且概無董事已就批准二零一九年協議的董事會決議案放棄投票。

推薦建議

雖然並無就批准二零一九年協議及其項下擬進行交易召開股東大會，但董事（包括獨立非執行董事）相信二零一九年轉讓交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，倘本公司召開股東大會，董事建議股東投票贊成二零一九年協議及其項下擬進行交易。

其他資料

謹請閣下垂注本通函以下附錄所載其他資料：

- | | | |
|-----|---|---------|
| 附錄一 | — | 本集團財務資料 |
| 附錄二 | — | 物業估值報告 |

董事會函件

附錄三 一 一般資料

此 致

列位股東 台照

承董事會命
上置集團有限公司
主席
彭心曠
謹啟

二零一九年七月十二日

1. 本集團財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料之詳情連同相關附註分別披露於本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的年報中，已刊載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.equitynet.com.hk/sre>) 並可供查閱：

於二零一七年四月二十八日刊發的本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的二零一六年年報 (第 68 至 188 頁)

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0428/LTN20170428589_c.pdf

於二零一八年四月二十七日刊發的本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的二零一七年年報 (第 68 至 196 頁)

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0427/LTN20180427597_c.pdf;
及

於二零一九年四月三十日刊發的本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的二零一八年年報 (第 88 至 216 頁)

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0430/LTN20190430920_c.pdf.

2. 債務聲明

於二零一九年五月三十一日營業時間結束時(即本通函付印前本債務聲明之最後實際可行日期)，本集團的債務如下：

借款

於二零一九年五月三十一日(即本債務聲明之最後實際可行日期)，本集團的未償還借款詳情如下：

		二零一九年 五月三十一日 人民幣千元
銀行借款－有擔保、有抵押	(a)	875,068
銀行借款－有抵押、無擔保	(b)	36,000
其他借款－有擔保、有抵押	(c)	952,140
其他借款－有擔保、無抵押	(d)	199,000
其他借款－無擔保、無抵押		1,829,385
		<u>3,891,593</u>
即期部分		<u><u>3,891,593</u></u>
銀行借款－有擔保、有抵押	(e)	792,921
銀行借款－有抵押、無擔保	(f)	733,970
銀行借款－無擔保、無抵押		330,120
其他借款－無擔保、無抵押		1,231,008
		<u>3,088,019</u>
非即期部分		<u><u>3,088,019</u></u>
總額		<u><u>6,979,612</u></u>

附註：

- (a) 於二零一九年五月三十一日營業時間結束時，本集團的銀行借款約人民幣875,068,000元由本公司、若干附屬公司或合營企業作擔保，並由質押應收款項、租賃土地、投資物業、持作或開發中供出售物業、物業、廠房及設備及一間合營企業的股權(為若干附屬公司或一間合營企業的資產)作抵押。
- (b) 於二零一九年五月三十一日營業時間結束時，本集團的銀行借款約人民幣36,000,000元由一間附屬公司的若干銀行存款、應收款項及持作或開發中供出售物業作抵押。
- (c) 於二零一九年五月三十一日營業時間結束時，本集團的其他借款約人民幣952,140,000元由本公司做擔保，並由質押租賃土地、持作或開發中供出售物業、投資物業或一間附屬公司的股權(為若干附屬公司或一間合營企業的資產)作抵押。

- (d) 於二零一九年五月三十一日營業時間結束時，本集團的其他借款約人民幣199,000,000元由本公司及一間附屬公司作擔保。
- (e) 於二零一九年五月三十一日營業時間結束時，本集團的銀行借款約人民幣792,921,000元由本公司、若干附屬公司、一名關連公司、若干第三方及若干個人擔保，並由質押應收款項、持作或開發中供出售物業、若干附屬公司的投資物業及一名關連公司的銀行存款及股息分派作抵押。
- (f) 於二零一九年五月三十一日營業時間結束時，本集團的銀行借款約人民幣733,970,000元由一間附屬公司的若干銀行存款、應收款項及持作或開發中供出售物業作抵押。

租賃負債

本集團於二零一九年一月一日或之後開始的會計期間已採納香港財務報告準則第16號。因此，租賃已按資產(就使用權而言)及金融負債(就付款責任而言)形式於本集團於二零一九年一月一日或之後開始的會計期間的綜合財務狀況表內確認。於二零一九年五月三十一日，本集團的即期及非即期租賃負債分別約為人民幣8,000,000元及人民幣4,000,000元。

或有負債或擔保

本集團為若干銀行授予本集團物業承購人之按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，倘若該商品房承購人拖欠支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還該物業承購人尚未償還抵押貸款連同應計利息及罰款。本集團此後便獲得有關物業的法定產權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款的日期開始，至該等承購人所購商品房的房地產證抵押登記手續辦妥後交銀行執管之日止。本集團簽署的擔保合同本金合計約人民幣3.54億元，該等合同至二零一九年五月三十一日營業時間結束時仍然有效。

本集團亦為一間合營企業提供擔保。於二零一九年五月三十一日，本集團提供共計約為人民幣33.39億元的擔保。

除以上所述或本通函所披露者外，及除本集團內公司間負債及本集團日常業務過程中正常貿易及其他應付款項外，於二零一九年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無有關任何貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、擔保或其他重大或有負債的任何未償還債務。

董事確認於二零一九年五月三十一日至最後實際可行日期止期間，本集團之債務及或有負債並無任何重大變動。

3. 營運資金充足性

經審慎周詳查詢後，董事認為，經計及(i)與關聯方簽訂的日期為二零一九年六月十七日書面協議，無條件延長股東貸款的還款日期(為於一年內到期還款或按照貸款人的要求還款)至二零一九年五月三十一日之後至少二十個月，(ii)與中國民生銀行股份有限公司於二零一九年六月十四日訂立書面協議，將銀行貸款的償還日期延長至二零二零年一月三十一日；(iii)本集團目前可獲得的財務資源；(iv)經營活動產生的現金流入淨額及(v)及時收取本集團出售各項資產所得款項，包括－

- a. 轉讓交易；
- b. 出售本公司於二零一九年六月十一日發佈的公告所述的遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司；
- c. 在過往年度及直至本通函日期出售的若干投資及資產；
- d. 計劃於中國及海外出售金融資產及物業。

而且，在並無不可預見的情況下，本集團具備充裕的營運資金，足可應付自本通函日期起計至少十二個月的日常業務所需。

4. 本集團財務及經營前景

於交割後，本集團從二零一九年轉讓交易中取得所得款項淨額，因此本集團的整體財務狀況有所改善，在這之後本集團將以加快現有房地產開發項目的發展步伐為目標，並尋找發展其業務的新機遇，以及償還本公司的未償還股東貸款。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並無注意到本集團自二零一八年十二月三十一日起(即本集團編製最新刊發之經審核綜合財務報表之日期)有任何財務或經營狀況之重大不利變動。

以下為獨立估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本公司出售物業權益於二零一九年五月三十一日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7/F, One Taikoo Place, 979 King's Road Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」或「吾等」）接獲上置集團有限公司（「貴公司」）指示，為潤斯投資有限公司（「潤斯投資」，貴公司的間接非全資附屬公司）於英國擁有權益的兩項物業（即12 Moorgate及41 Tower Hill）提供估值服務。吾等確認已進行視察、作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就物業權益於二零一九年五月三十一日（「估值日期」）的市場價值向閣下提供吾等之意見。

吾等之估值基於市場價值進行。吾等界定市場價值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該項物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該項物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益欠付的任何質押、按揭或債項，並無考慮於出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有列明者外，吾等假設該項物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開銷。

在進行物業權益估值時，吾等遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第5章、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值—二零一七年環球標準》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》；以及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等已採取收益法對該等物業進行估值，已計及以現有租約及／或在現有市場上可收取的物業租金收入淨額，且已就租約的復歸收入潛力作適當估量，而後按適當的資本化比率進行資本化以釐定市值。在適當情況下，吾等亦會參考相關市場可得的可資比較銷售交易。

吾等相當倚賴貴公司提供的資料，並接納吾等所獲告知的年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用、租賃詳情和其他有關事項。

吾等並無進行任何查驗測量以核實物業面積是否準確，但假設吾等所獲產權文件和正式平面圖所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況和設施是否適合在其上進行開發。吾等估值時假設該等方面的狀況均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無呈報該項物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

Elizabeth Levingston女士已於二零一九年六月十一日進行實地視察。Elizabeth Levingston女士是皇家特許測量師學會註冊估值師，在英國房地產估值方面擁有超過10年的經驗。

吾等並無理由懷疑貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求貴集團確認所提供之資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

本報告所列一切金額數字均以英鎊(英鎊)為單位。吾等在估值中採納之匯率為約1英鎊兌9.8977港元，與估值日之適用匯率相若。

下文隨附吾等之估值概要及估值證書，敬請閣下垂注。

此致

上置集團有限公司

香港

中環干諾道中1號

友邦金融中心

13樓1307室

董事會 台照

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

高級董事

陳志康

MRICS MHKIS RPS (GP)

二零一九年七月十二日

附註： 陳志康為特許測量師，擁有25年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區及英國的相關經驗。

估值概要

貴公司於英國持作投資之物業權益。

編號	物業	於二零一九年 五月三十一日 現況之市值 英鎊
1.	位於英國倫敦，EC3N4DU，41 Tower Hill之 SG House	88,790,000
2.	位於英國倫敦，EC2R6DA之12 Moorgate	<u>37,480,000</u>
	總計：	<u><u>126,270,000</u></u>

估值證書

貴集團於英國持作投資之物業權益。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 五月三十一日 現況之市值 英鎊
1.	位於英國倫敦， EC3N4DU， 41 Tower Hill之 SG House	<p>該物業被稱為41 Tower Hill，包括辦公樓和停車場大樓。辦公大樓為一幢11層高的樓，包括地面的商店、地庫和其上9層辦公樓。該辦公大樓於一九八零年底完工，而辦公樓西側的停車場大樓則安排在地庫上面，包括地面層和上面3層，於二十世紀六十年代完工。</p> <p>該物業的淨內部總面積約為15,509.00平方米。</p> <p>該物業的主要部分以永久業權形式持有。其餘部分物業的土地使用權自一九七零年一月起以租約持有，為期99年。</p>	吾等獲告知，該物業目前已出租予多名獨立第三方用於辦公室、零售店、停車場、鐵路站台及樓梯（詳情請參閱附註3）。	88,790,000 (相當於 878,816,783 港元)

附註：

- 根據土地註冊處的副本－標題編號NGL675314和NGL 808024，該物業的主要部分稱為51 Minorities及Minorities Car Park，由潤斯投資的直接全資附屬公司CMSREU.K. Tower Hill Propco Limited以永久業權形式持有。
- 根據土地註冊處的副本－標題編號NGL230646，該物業北側的一部分土地稱為Track Lease，由CMSREU.K. Tower Hill Propco Limited自一九七零年一月起以99年租約的形式持有。當前的地面租金每年為2,660英鎊。

3. 根據4份租賃協議，該物業租賃給各租戶。該等租賃協議的詳情載列如下：

編號	用途	淨內部 總面積 (平方米)	承租人	租期		租金 (每年淨額)
				起始日期	結束日期	
1.	辦公室	15,486.00	Societe Generale	2016/09/29	2020/03/31	5,964,035 英鎊
2.	零售店	23.30	承租人轉租	—	—	—
3.	停車場	不適用	倫敦市市長 及全體市民	1985/09/02	2185/09/01	1 英鎊
4.	DLR Platform Lease	不適用	碼頭區輕便鐵路 有限公司	1987/04/20	2487/04/29	0 英鎊
5.	DLR Staircase Lease	不適用	碼頭區輕便鐵路 有限公司	2003/03/25	2068/12/30	0 英鎊

4. 該物業包括名為41 Tower Hill的辦公樓和毗鄰東邊的Minories停車場。41 Tower Hill建於二十世紀八十年代末。它的結構為大量混凝土柱之間的現澆鋼筋混凝土框架和樓板。它在地庫，地面和其上八層樓提供166,940平方英尺(15,509平方米)的辦公、零售和附屬用房。辦公用房為A級但已過時。它位於第三層至第八層的中庭周圍。九樓有設施。地庫提供存儲空間以及其他設施。該物業位於城市東部和EC3郵編區邊緣的合理但次要的位置。EC3郵編區域歷來一直是保險業的焦點。

5. 吾等的估值乃基於下列基準及分析而作出：

在評估物業時，我們已識別並分析當地的各種相關物業的性質及用途等與標的物業有相似特點的已成交租賃交易。所選擇的比較對象大多為當地的甲級寫字樓。已成交單位租金範圍以淨內部總面積計算為每年40英鎊/平方英尺至64英鎊/平方英尺。最為相關成交單位租金的範圍為每年50英鎊/平方英尺至57.5英鎊/平方英尺。根據我們對物業周邊市場的研究，我們已識別近期已成交投資的收益率範圍為4.5%至9.38%。最為相關的收益率範圍在估值日期為4.50%至6.40%。考慮到物業的位置，風險和特徵，我們已將等價收益率5.06%作為估值中的資本化率。

6. 我們的估值中已撇銷於淨室內總面積為15,486平方英尺的辦公樓宇的現有租賃予二零二零年三月三十一日屆滿後將予產生之翻新成本。估計翻新成本約260英鎊指320英鎊/平方英尺。我們已假設於現有租賃屆滿後翻新/市場及免租期間合計將為3.5年至4年。
7. 市值88,790,000英鎊的估值並未計入印花稅、代理及法律費用。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 五月三十一日 現況之市值 英鎊
2.	位於英國倫敦， EC2R6DA之 12 Moorgate	該物業稱為12 Moorgate，包括一幢7層 高的辦公大樓及地庫， 於一九九八年重建。 該物業總建築面積約為 3,087.70平方米。 該物業以永久業權形式 持有。	根據 貴公司提供的租 約副本，該物業租期自 二零一九年三月十三日 至二零三九年三月十二 日。詳情請參閱附註2。	37,480,000 (相當於 370,965,796 港元)

附註：

1. 該物業的註冊業主為潤斯投資的直接全資附屬公司CMSREU.K. Moorgate Propco Limited。
2. 根據 貴公司提供的二零一九年三月十三日的租約副本，該物業租賃給租戶「12 Moorgate Tenant Limited」，擔保人為「Wework Companies Inc.」，租期自二零一九年三月十三日至二零三九年三月十二日。從二零一九年十二月十二日至二零二四年三月十三日，租金為每年2,077,307英鎊，而從二零二四年三月十三日至二零三九年三月十二日，租金為每年2,159,091英鎊。
3. 12 Moorgate在保留當時的外觀後於一九九八年重建。它是由鋼筋混凝土和鋼框架結構組成。該物業形成一個獨立的辦公樓，擴展到33,235平方英尺(3,087.7平方米)，包括地庫，地面和其上六層樓。該物業擁有從地面到四樓的天然石材高架，鋼框架，五樓和六樓的玻璃立面以及平坦的屋頂。該物業位於倫敦市中心的主要大道Moorgate上，佔據著突出的角落位置。該物業位於英倫銀行北方約150米處的銀行交匯處，這裡是一個道路交匯處，許多主要街道相交，通常被認為是城市的中心。
4. 該物業目前正由承租人通過房東支付A類和B類分攤款項進行翻新。A類分攤款項將涵蓋建築物的內部全面翻新，包括更換載客升降機和安裝新的空調、廁所、LED照明和活動地板。B類資本分攤將涵蓋租戶裝置以提供服務式辦公環境。租戶的部分工程包括在地庫和地面層之間安裝樓梯。根據二零一九年三月十九日由CMSREU.K. Moorgate Propco Limited、房東和租戶12 Moorgate Tenant Limited簽署的租賃協議副本，最低承諾出資為2,658,800英鎊，房東就B類資本分攤的最高承諾為3,323,500英鎊。A類資本分攤金額為3,271,350英鎊。
5. 吾等的估值乃基於下列基準及分析而作出：

在評估物業時，我們已識別並分析當地的各種相關物業的性質及用途等與標的物業有相似特點的已成交租賃交易。所選擇的比較對象大多為當地的甲級寫字樓。已成交單位租金範圍以淨內部總面積計算為每年60英鎊/平方英尺至70英鎊/平方英尺。根據我們對物業周邊市場的研究，我們已識別近期已成交投資的收益率範圍在估值日期為4.25%至5.00%。考慮到物業的位置，風險和特徵，我們已將初始收益率4.4%作為估值中的資本化率。

6. 我們的估值已計入上文附註4所述將由賣方就租賃協議項下A類及B類承擔的成本分攤款項。
7. 市值37,780,000英鎊的估值並未計入印花稅、代理及法律費用。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料。各董事願就此共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事宜，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(i) 董事之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或任何其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	合計	股權概約百分比
彭心曠	112,000,000 (附註1)	—	112,000,000	0.54%
朱強	84,000,000 (附註1)	—	84,000,000	0.41%
秦文英	84,000,000 (附註1)	—	84,000,000	0.41%
陳東輝	56,000,000 (附註1)	—	56,000,000	0.27%
卓福民	—	160,000 (附註2)	160,000	0.0008%

附註：

- (1) 指獲授購股權所涵蓋的相關股份，該等購股權為非上市實物交收股本衍生工具。
- (2) 該等股份由卓福民先生之配偶何佩佩女士持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券中，擁有：(a) 根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被視作或當作擁有之權益或淡倉）；(b) 根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指之登記冊內之權益或淡倉；或(c) 根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(ii) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，以下人士（除本公司之董事或主要行政人員外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉：

於股份之好倉

股東名稱	身份	於已發行 普通股數目 中擁有權益	股權概約 百分比
中國民生投資股份有限公司	於受控制法團的權益	15,419,951,128 (附註1、3及4)	74.98%
中民嘉業投資有限公司	於受控制法團的權益	15,419,951,128 (附註1、3及4)	74.98%
嘉忻投資(上海)有限公司	於受控制法團的權益	12,500,000,000 (附註1及4)	60.78%
嘉勝(控股)投資有限公司	於受控制法團的權益	12,500,000,000 (附註1及4)	60.78%
嘉順(控股)投資有限公司	實益擁有人及於受控制 法團的權益	12,500,000,000 (附註1及4)	60.78%
施建	實益擁有人及於受控制 法團的權益	2,902,666,119 (附註2、3及4)	14.11%

股東名稱	身份	於已發行 普通股數目 中擁有權益	股權概約 百分比
司曉東	實益擁有人及於受控制 法團的權益	2,889,661,452 (附註2、3及4)	14.05%
上置投資控股有限公司	實益擁有人及於受控制 法團的權益	2,889,659,128 (附註2、3及4)	14.05%
Regal Glory Limited	於受控制法團的權益	2,022,761,390 (附註4)	9.84%
星耀國際有限公司	於受控制法團的權益	2,022,761,390 (附註4)	9.84%
孫魯冬	另一人的代名人 (被動受託人除外)	2,022,761,390 (附註4)	9.84%
鮑城焜	另一人的代名人 (被動受託人除外)	2,022,761,390 (附註4)	9.84%
嘉業(國際)騰飛有限公司	於受控制法團的權益	2,889,659,128 (附註3及4)	14.05%
嘉鉞投資有限公司	於受控制法團的權益	2,889,659,128 (附註3及4)	14.05%
Jia Yun Investment Limited	於受控制法團的權益及於股份 中擁有抵押權益的人士	2,889,659,128 (附註3及4)	14.05%
Jiazhi Investment Limited	於受控制法團的權益	2,022,761,390 (附註4)	9.84%
Zhi Tong Investment Limited Partnership	實益擁有人	2,022,761,390 (附註4)	9.84%

附註：

- (1) 中國民生投資股份有限公司持有中民嘉業投資有限公司的67.45%直接權益，而中民嘉業投資有限公司持有嘉忻投資(上海)有限公司的全部直接權益，而嘉忻投資(上海)有限公司繼而持有嘉勝(控股)投資有限公司的全部權益。嘉順(控股)投資有限公司為嘉

勝(控股)投資有限公司的全資子公司。因此，根據證券及期貨條例，中國民生投資股份有限公司、中民嘉業投資有限公司、嘉旻投資(上海)有限公司及嘉勝(控股)投資有限公司均被視為於嘉順(控股)投資有限公司持有的全部股份中擁有權益。

- (2) 該等股份包括施建先生持有的13,006,991股股份、司曉東女士持有的2,324股股份及上置投資控股有限公司擁有權益的2,889,659,128股股份。由於施建先生及司曉東女士各自擁有上置投資控股有限公司33%或以上權益，根據證券及期貨條例，彼等被視為於上置投資控股有限公司擁有權益的全部股份中擁有權益。
- (3) 上置投資控股有限公司(施建先生及司曉東女士被視為於當中擁有權益)持有的866,897,738股股份被抵押予Jia Yun Investment Limited(其中中國民生投資股份有限公司、中民嘉業投資有限公司、嘉業(國際)騰飛有限公司及嘉鉅投資有限公司被視為於當中擁有權益)，上置投資控股有限公司保留866,897,738股股份投票權。
- (4) 根據(其中包括)上置投資控股有限公司與Zhi Tong Investment Limited Partnership於二零一七年十二月二十八日訂立之一項買賣協議，上置投資控股有限公司同意向Zhi Tong Investment Limited Partnership出售2,022,761,390股股份。Jiazhi Investment Limited為Zhi Tong Investment Limited Partnership的一般合夥人，並由Jia Yun Investment Limited及星耀國際有限公司分別持有60%及40%。Jia Yun Investment Limited亦為Zhi Tong Investment Limited Partnership的有限責任合夥人。Jia Yun Investment Limited由嘉鉅投資有限公司全資擁有，後者由嘉順(控股)投資有限公司全資擁有。於二零一九年四月二十四日，嘉順(控股)投資有限公司於嘉鉅投資有限公司持有的所有股份被轉讓予嘉業(國際)騰飛有限公司。嘉業(國際)騰飛有限公司為中國民生投資股份有限公司的間接全資附屬公司，以及中民嘉業投資有限公司的直接全資附屬公司。另一方面，星耀國際有限公司由鮑城焜先生(為及代表Regal Glory Limited的代名人)全資擁有；及Regal Glory Limited又由孫魯冬先生(為及代表上置投資控股有限公司的代名人)全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，中國民生投資股份有限公司、中民嘉業投資有限公司、嘉業(國際)騰飛有限公司、嘉鉅投資有限公司、Jia Yun Investment Limited、施建先生、司曉東女士、上置投資控股有限公司、孫魯冬先生、Regal Glory Limited、鮑城焜先生、星耀國際有限公司及Jiazhi Investment Limited均被視為於Zhi Tong Investment Limited Partnership持有的2,022,761,390股股份中擁有權益。

(iii) 董事於主要股東的職位

於最後實際可行日期，中民嘉業投資有限公司為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露權益之公司。

於最後實際可行日期，(i)執行董事彭心曠先生為中民嘉業投資有限公司董事長；(ii)執行董事朱強先生為中民嘉業投資有限公司副總裁；及(iii)執行董事陳東輝先生為中民嘉業投資有限公司總經理及嘉旻投資(上海)有限公司、嘉勝(控股)投資有限公司、嘉順(控股)投資有限公司董事及嘉旻投資(上海)有限公司法人代表。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之任何權益或淡倉之公司董事或僱員。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或擬訂立任何於一年內未屆滿或本集團成員公司不得於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

4. 董事於資產或合約或安排的權益

於最後實際可行日期：

- (i) 概無董事於本集團任何成員公司所訂立之任何於最後實際可行日期現存的及與本集團業務有重要關係的合約或安排中直接或間接擁有重大權益；及
- (ii) 概無董事於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或主要股東或彼等各自的任何聯繫人從事任何與本集團業務競爭或可能構成競爭的業務或在當中擁有任何權益或與本集團存在任何其他利益衝突。

6. 專家之同意書及資格

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
仲量聯行	獨立物業估值師

仲量聯行已就本通函的刊發發出同意書，同意以本通函所載的形式及涵義刊載其日期為二零一九年七月十二日的函件及估值報告並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

上文所述專家確認，於最後實際可行日期，其概無擁有本集團任何成員公司的任何實益股權，亦無擁有可自行或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（不論可否合法行使），亦無於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日（即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的任何成員公司涉及任何尚未了結或面臨任何重大訴訟或申索。

8. 重大合約

以下為本集團的成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約（不包括於日常業務過程中所訂立者）：

- (i) 中通萬方建設開發（張家口）有限公司（本公司的間接非全資附屬公司）（作為受託人）及中國河北省張家口市橋西區人民政府（作為客戶）訂立日期為二零一七年十二月四日的委託協議，據此，受託人在中國河北省張家口市橋西區北瓦盆窯的土地重建程序實施，土地面積約為143,333平方米，資本承擔額為人民幣2.7億元，進一步詳情載於本公司日期為二零一七年十二月四日的公告；
- (ii) 本公司（代表其本身及其附屬公司）、中民嘉業投資有限公司、上置投資控股有限公司及司曉東女士訂立日期為二零一八年二月九日的終止協議，據此，各訂約方同意終止由本公司與中民嘉業投資有限公司訂立的日期為二零一五年十月九日的認購協議以及由上置投資控股有限公司與司曉東女士訂立的日期為二零一五年十一月三日以本集團為受益人的承諾函，進一步詳情載於本公司日期為二零一八年二月九日的公告；
- (iii) 上置嘉業房地產發展（上海）有限公司（本公司的間接全資附屬公司）及上海戴永實業有限公司訂立日期為二零一八年四月十九日的債權轉讓合同，據此，上置嘉業房地產發展（上海）有限公司同意出售，上海戴永實業有限公司同意購買應收貸款，代價為人民幣330,000,000元，進一步詳情載於本公司日期為二零一八年四月十九日的公告；

- (iv) 華通投資有限公司(本公司的直接全資附屬公司)、榮和國際集團有限公司(於當時為獨立第三方)及潤斯投資有限公司(於當時為本公司的間接全資附屬公司)訂立日期為二零一八年五月三日的買賣協議,據此,華通投資有限公司同意出售,而榮和國際集團有限公司同意購買,潤斯投資有限公司已發行股本總額的50%及潤斯投資有限公司應付華通投資有限公司的未償還股東貸款總額的50%,總對價約29,475,967.30英鎊,進一步詳情載於本公司日期為二零一八年五月三日的公告;
- (v) 上置資產管理(上海)有限公司(本公司在附屬公司層面的關連人士)、上海意動投資管理有限公司(本公司的間接全資附屬公司)、本公司及上海美蘭湖醫院投資有限公司(本公司的間接非全資附屬公司)訂立日期為二零一八年五月十五日的增資協議,據此,上置資產管理(上海)有限公司已同意向上海美蘭湖醫院投資有限公司註冊資本增資人民幣1.50億元,進一步詳情載於本公司日期為二零一八年五月十五日及二零一八年六月四日的公告;
- (vi) 上海金心置業有限公司(本公司的非全資附屬公司)及上海湘府房地產開發有限公司(本公司的關連人士)訂立日期為二零一八年六月二十八日的買賣協議,據此,上海湘府房地產開發有限公司同意出售,上海金心置業有限公司同意以購買價人民幣127,554,308.37元購買位於上海市閔行區萬源路2289號的33套動遷安置房,總樓面面積為2,547.04平方米,用於上海金心置業有限公司對受大興項目開發影響的現有居民進行動遷安置,進一步詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十八日的公告;
- (vii) 上海綠洲花園置業有限公司(本公司的附屬公司)、中航信託股份有限公司及一間有限責任合夥企業(「合夥企業」)訂立日期為二零一八年十二月五日的買賣協議,據此,上海綠洲花園置業有限公司同意出售,而中航信託股份有限公司同意購買合夥企業人民幣5億元的有限責任合夥人權益,對價為人民幣5億元,進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十二月五日的公告;
- (viii) 二零一九年協議;及

- (ix) 康明投資有限公司及瀋陽綠怡酒店管理有限公司(均為本公司的間接全資附屬公司)、上海亞羅企業管理合夥企業(有限合夥)、香港創地有限公司、瀋陽瑞光貿易有限公司及遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司於二零一九年六月十一日訂立買賣協議,據此,康明投資有限公司、瀋陽綠怡酒店管理有限公司及上海亞羅企業管理合夥企業(有限合夥)同意出售,以及香港創地有限公司及瀋陽瑞光貿易有限公司同意購買遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司的100%股權,代價為人民幣1,150百萬元。香港創地有限公司及瀋陽瑞光貿易有限公司亦已同意償還康明投資有限公司、瀋陽綠怡酒店管理有限公司及本公司一名控股股東的貸款,進一步詳情載於本公司日期為二零一九年六月十一日的公告。

9. 一般事項

- (i) 本公司註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda, 而香港公司總部及主要營業地點為香港金鐘道88號太古廣場一座10樓1001室。
- (ii) 本公司之股份過戶登記總處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited, 地址為The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke MH08, Bermuda。
- (iii) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司, 地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (iv) 本公司的公司秘書為香港會計師公會會員及香港特許秘書公會會員朱浩天先生。
- (v) 本通函之中、英文版本如有任何歧異,概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件的副本由本通函刊發日期起至二零一九年七月二十六日(即本通函日期起計不少於十四天)(包括該日)期間於任何工作日(公眾假期除外)上午九時正至下午五時正在本公司主要營業地點(香港金鐘道88號太古廣場一座10樓1001室)可供查閱:

- (i) 本公司組織章程大綱及公司細則;

- (ii) 本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年的年報；
- (iii) 本附錄「重大合約」一段中所述的重大合約；
- (iv) 本通函附錄二所載由仲量聯行編製的物業估值報告；
- (v) 本附錄「專家之同意書及資格」一段所述的同意書；及
- (vi) 本通函。