

---

## 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、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，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理，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)

## (1)有關出售目標公司之 主要交易及關連交易； (2)重選董事 及 (3)股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



建泉融資有限公司  
VBG Capital Limited

---

董事會函件載於本通函第7至26頁。載有獨立董事委員會推薦建議的獨立董事委員會函件載於本通函第27頁。載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東意見及推薦建議的獨立財務顧問函件載於本通函第28至45頁。

本公司將於二零一九年八月十三日(星期二)下午二時三十分假座香港金鐘夏慤道18號海富中心一座18樓1804A室金鐘會議中心舉行股東特別大會。大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。股東特別大會適用之代表委任表格亦已隨本通函附奉。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格上印備的指示填妥該表格，並盡快交回本公司香港股份過戶登記分處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54樓)，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親自出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在該情況下，委任代表文據被視為已撤銷論。

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
獨立董事委員會函件 .....	27
獨立財務顧問函件 .....	28
附錄一 — 本集團財務資料 .....	I-1
附錄二 — 物業估值報告 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「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	將目標公司管理層編製並由獨立第三方核數師審核的目標公司管理賬目，包括目標公司截至完成日期的下列資料：  (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，以確認目標公司於完成時的債務金額，包括但不限於其他負債金額(不包括關聯貸款及本通函「董事會函件」一節「代價」一段附註1所述確認第3期付款的金額)
「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

---

## 釋 義

---

「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	具有本通函「董事會函件」一節「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
「獨立財務顧問」或「建泉」	指	建泉融資有限公司，可從事證券及期貨條例項下所界定第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為獨立財務顧問，以就買賣協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除根據《上市規則》須就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票的股東以外的股東
「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
「該地塊」	指	位於中國瀋陽和平區和平南大街東的一幅土地
「最後實際可行日期」	指	二零一九年七月二十三日，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》
「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

---

## 釋 義

---

「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，就本通函而言，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	具有本通函「董事會函件」一節「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%)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指 本公司將於二零一九年八月十三日(星期二)下午二時三十分假座香港金鐘夏慤道18號海富中心一座18樓1804A室金鐘會議中心舉行之股東特別大會，藉以(其中包括)考慮並酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁
「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
「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0.10港元的普通股
「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，於最後實際可行日期，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」	指 目標公司與NT2C之間訂立的協議，據此：  (i) 施工總承包合同須予以終止；

---

## 釋 義

---

- (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」 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：
- (i) 賣方須償還或以其他方式承擔人民幣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3待售股份」 指 由賣方3持有的目標公司的2.5%股權
- 「估值師」或「仲量聯行」 指 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，為獨立估值師

---

## 釋 義

---

「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，為由本公司間接全資擁有的附屬公司，於最後實際可行日期持有目標公司的70%權益
「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，為由本公司間接全資擁有的附屬公司，於最後實際可行日期持有目標公司的27.5%權益
「賣方3」	指 上海亞羅企業管理合夥企業(有限合夥)，於最後實際可行日期，於目標公司持有2.5%權益的獨立第三方
「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

於本通函中，除非另有指明，所使用匯率為1.00港元 = 人民幣0.8695元，僅供說明。





**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)

董事會：

彭心曠先生 (主席兼行政總裁)

陳東輝先生

朱強先生

秦文英女士

蔣琦先生

蔣楚明女士

卓福民先生\*

陳尚偉先生\*

馬立山先生\*

韓根生先生\*

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton, HM11

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：

**(1)有關出售目標公司之  
主要交易及關連交易  
及  
(2)重選董事**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零一九年六月十一日有關出售事項的公告。

本通函旨在為閣下提供有關(i)買賣協議及出售事項的詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)根據《上市規則》須予披露的其他資料；(iv)重選董事的詳情；及(v)股東特別大會通告的資料。

\* 僅供識別

### 主要交易及關連交易

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，其主要條款載列如下：

### 買賣協議的主要條款

#### 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。

---

## 董事會函件

---

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)於最後實際可行日期，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17.7976%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)。買方亦已同意向上置賣方支付股東貸款，金額約為人民幣135.16百萬元。

將由買方承擔的目標公司的其他負債約為人民幣574.84百萬元(待完成日期後訂約方最終確認而定)。其他負債包括關聯貸款約人民幣270百萬元。關聯貸款由本公司控股股東中民嘉業投資有限公司(即關聯貸款人)向目標公司提供，用作其營運資金。於二零一九年四月三十日，本金約為人民幣258百萬元及應付利息約為人民幣12百萬元。

## 董事會函件

### 付款概要

以下為買方的付款概要：

期數 (附註i)	本集團應佔 (即待售股份 及股東貸款) (概約人民幣 百萬元)	賣方3應佔 (即賣方3 待售股份) (概約人民幣 百萬元)	其他負債 (包括關聯 貸款) (概約人民幣 百萬元)	總計 (概約人民幣 百萬元)
<b>完成日期前或完成日期</b>				
1A期	150	—	—	150
1B期	351	29	270	650
2期	<u>398 (附註ii)</u>	—	—	<u>398</u>
小計：	<u>899</u>	<u>29</u>	<u>270</u>	<u>1,198</u>
<b>完成日期後</b>				
3期 (附註iii)	60	—	240	300
4期	135 (附註iv)	—	65	200
5期	<u>162</u>	—	—	<u>162</u>
小計：	<u>357</u>	—	<u>305</u>	<u>662</u>
<b>總計：</b>	<b><u>1,256</u></b>	<b><u>29</u></b>	<b><u>575</u></b>	<b><u>1,860</u></b>

附註：

- i. 有關不同付款期的條件及時間表請參閱下文「付款條件」一段。
- ii. 該總額將用作華融貸款還款。進一步詳情請參閱下文「解除土地的擔保及抵押」一段。倘華融貸款金額於買方付款前減少，其不會影響本集團應佔總代價且有關差額(即人民幣398百萬元與付款時華融貸款的實際金額之差額)將直接支付予本集團。在此情況下，訂約方將訂立獨立協議，以確認該安排。
- iii. 金額人民幣240百萬元為各方就完成終止施工總承包合同及前述合同之款項結算的責任及完成目標土地內的所有拆遷工作(「3期條件」)的最高款項的最佳估計。本集團於該期的應佔款項指人民幣300百萬元與3期條件最終款項之間的差額。有關3期條件的進一步詳情請參閱下文「付款條件」一段附註1。

## 董事會函件

- iv. 賣方1應付所得稅包括在該人民幣135百萬元內，由目標公司進行代扣代繳。進一步詳情請參閱下文「付款條件」一段附註2。

### 付款條件

下文載列不同期的付款條件及付款日期概要：

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	人民幣650,000,000元，包括(i)人民幣341,250,000元(為上置待售股份的購買價)(ii)人民幣28,750,000元(為賣方3待售股份的購買價)(iii)向關聯貸款人償還關聯貸款(iv)餘額用作支付股東貸款	(i) 付款至賣方2的共同賬戶 (ii) 付款至賣方3的共同賬戶 (iii) 支付至關聯貸款人指定的賬戶 (iv) 支付賣方2的共同賬戶	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。  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的共同賬戶及關聯貸款人指定賬戶的資金予以解除。

## 董事會函件

期數	付款日期	金額	付款方式	備註
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	在完成日期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所載進行扣減)	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	於簽署債務最終確認書(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)	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)	付款至賣方2的指定賬戶	
5	於(i)第1A、1B、2、3及4期付款條件已獲達成;及(ii)目標公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	人民幣162,000,000元	付款至賣方2的指定賬戶	

## 董事會函件

目標公司的其他負債主要源自目標公司的現有合約及責任，包括施工總承包合同項下的負債及目標土地的拆除工作。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變化，買方及賣方須相應調整待售股份的總價，而日期不影響代價的最終金額。

完成日期前或當日，本集團應佔的購買價人民幣1,256.41百萬元(包括人民幣1,121.25百萬元(上置待售股份)及人民幣135.16百萬元(股東貸款))中，本集團將自第1期及2期付款收取購買價的大部分約人民幣899.46百萬元。未付購買價約為人民幣356.95百萬元。預計餘額將於完成日期後不超過四個月內完成支付。

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。訂約方同意，目標土地將按擬定作發展的基準出售，即已完成拆遷工作且現有施工總承包合同已終止。因此，本公司負責督促終止施工總承包合同及完成拆遷工作，而部分購買價的支付待該等事項完成後而定，以及本公司須負責超額款項。對終止施工總承包合同的協商處於最終階段，且拆遷工作正在進行中。本集團合理評估終止施工總承包合同及完成拆遷工作所涉及的款項，認為其不會重大偏離協定金額。

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。

## 董事會函件

2. 根據中國稅法，倘中國公司的買方及賣方均為海外公司，賣方因出售中國公司所產生的應付稅項應由中國目標公司代扣代繳。

鑒於上文所述，賣方1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。上置賣方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，買方須於簽署債務最終確認書後5個營業日內向賣方2的指定賬戶支付人民幣200百萬元的剩餘部分。
- b. 縱使存在上文所述，倘訂約方未能按照規定的時間訂立債務最終確認書，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。

### 董事對付款條件的意見

於最後實際可行日期，本集團已根據付款時間表自買方收取金額人民幣150百萬元的1A期付款。

按上表所示，本集團應佔付款人民幣1,256百萬元(包括上置待售股份價格及股東貸款)中，買方將於完成日期或完成日期前支付人民幣899百萬元(即第1期及2期付款)；完成日期後，買方須於第3至5期向本集團支付人民幣357百萬元。

完成日期後，買方將須於第3至5期支付人民幣662百萬元(包含上述之人民幣357百萬元)。

該付款時間表經訂約方經過縝密的協商，平衡各方利益後協定。訂約方同意(i)目標土地按待定作開發的基準定價及出售，即須完成3期條件；及(ii)本集團負責完成3期條件。

訂約方已考慮達成3期條件的兩種方案：(a)本集團以自有財務資源完成3期條件後再行交割；或(b)先完成交割，買方提供完成3期條件所需的資金以實現3期條件。



---

## 董事會函件

---

董事認為選項(b)對本集團更為有利，是因為於本集團可收到大部分購買價前，其不會增加本集團完成3期條件的財務負擔。

此外，陽光城集團(買方的控股公司)已簽署以上置賣方為受益人的擔保書，以保證買方的付款責任。

根據擔保書，陽光城集團已不可撤回地向上置賣方擔保買方及目標公司於完成日期後於買賣協議項下的所有付款責任，包括但不限於：

- (1) 「付款條件」一段所載的買方的所有付款責任；及
- (2) 買方違反買賣協議而應付的損害及賠償以及由此產生的成本(包括但不限於任何訴訟及法律費用)。

買方及目標公司於完成日期後於買賣協議項下的付款責任已全數解除後，擔保書將繼續有效，為期兩年。

陽光城集團為於深圳證券交易所上市的公司(股份代號：000671)及為買方的控股公司。根據陽光城集團的年報，於二零一八年十二月三十一日，其錄得營收約人民幣564億元，總資產約人民幣2,634億元及公司擁有人應佔淨資產約人民幣230億元。其債務信貸評級經中誠信國際信用評級有限責任公司確認保持在AA+。陽光城集團獲評為「2018中國房地產開發企業百強之20強」。於二零一八年，陽光城集團錄得銷售金額約人民幣1,628.6億元。

董事認為，陽光城集團具備擔保買方付款責任的信譽及財務實力。

經考慮擔保書的擔保範圍及陽光城集團的信譽及財務能力後，董事認為本公司之權益得到充分有效保障。

因此，儘管部分代價於完成日期後方會收取，董事認為付款時間表屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

有關第3至5期付款條件的具體理由：

- (a) 第3期付款待完成(i)終止施工總承包合同及前述合同項下已完成項目的款項結算；及(ii)拆遷工作而定。

關於：終止施工總承包合同

施工總承包合同的終止根據買方要求進行，原因為買方將委任其長期合作的總承包商開發目標土地，在施工總承包合同終止時，需同步完成已開發完畢項目的工程結算工作。

關於：目標土地的拆遷工作

由本公司擔接的拆遷工作已在進行中。現將該工作轉予買方將影響該工程所需的連貫性且會增加時間表、分配至該工程的人力及資源的不確定因素。

雖第3期付款不足部分的扣除沒有設定上限，但本公司認為超過第3期付款金額的支付情形不大可能出現且支付金額不會有重大偏離，理由如下：

- (i) 於買賣協議日期，合共19戶居民中有12戶已簽立拆除協議。鑒於已協定拆遷開支的主要部分及該工程的現狀，本公司預計最終拆遷開支不會重大偏離計劃金額。
- (ii) 即使拆遷工作延遲及買方須接管及完成餘下工程，經考慮拆遷工作的公平性、合理性及連續性並且當地政府嚴格遵循拆遷標準，補償費用將可得到有效控制。
- (iii) 未完成拆遷工作應於完成日期後三個月內完成，於該三個月期間，本集團將主導拆遷工作。預期未完成拆遷工作將是有限的，不會導致拆遷工作開支大幅增加。

- (b) 第4期付款待債務最終確認書的簽署而定，而本公司認為其包括約(i)人民幣32百萬元(即賣方1應付所得稅)；及(ii)人民幣65百萬元(即其他負債的餘額)。(i)中的安排理由載於上文「付款條件」一段的附註2。鑒於買方的控股公司為於深圳證券交易所上市的公司，且相當依賴本公司於訂立買賣協議前對目標公司的披露，故買方將於完成日期後對目標公司進行審計，以確認目標公司的資產及負債。本公司預計扣減後將自買方收取約人民幣103百萬元(即人民幣135百萬元減所得稅人民幣32百萬元)。
- (c) 第5期付款待取得有關目標土地的第一期施工許可證後而定。該安排根據買方為彌補其他並未在買賣協議中明確的土地業權瑕疵問題的請求作出。通常情況下，授出上述許可證反映目標土地業權沒有實質性問題及買方基於此將作出付款。

### 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。

賣方及買方同意，目標項目的估值(包括未售庫存及空置土地)扣減目標公司的債務約為人民幣1,285百萬元，其中(i)本集團有權享有約人民幣1,256百萬元，包括上置待售股份的價格及股東貸款；及(ii)賣方3有權享有人民幣29百萬元。

### 解除土地的擔保及抵押

根據華融及上海綠洲(本公司的間接全資附屬公司)訂立的還款協議，上海綠洲於買賣協議日期欠付華融本金人民幣398百萬元(「**華融貸款**」)。就該貸款而言，目標公司已以華融為受益人抵押目標項目3期A的土地及在建工程及3期B及C的土地。

上置賣方及買方已同意代價的第2期付款將用於償還華融貸款，以及於該償還後，上述由目標公司提供的抵押將予以解除(「**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。由完成日期起，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，陽光城集團已不可撤銷地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，包括但不限於：

- (1) 「付款條件」一段所載的買方的所有付款責任；及
- (2) 買方違反買賣協議而應付的損害及賠償以及由此產生的成本(包括但不限於任何訴訟及法律費用)。

買方及目標公司於完成日期後於買賣協議項下的付款責任已全數解除後，擔保書將繼續有效，為期兩年。

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的下列責任：

- 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A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；及
- (2) 就目標公司已簽署但並未履行的有關目標項目的合約而言，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開發項目及重建項目。本集團主要從事優質房地產開發，但同時將發掘城市發展及改造的新機會。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「輕重資產並行」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。

該項目分為四期開發。項目1期、2期及3期A已於二零一一年至二零一八年間分多個階段完成，項目3期B及C(即目標土地)為空置土地，惟建於其上的兩幢空置樓宇待拆除。該地塊獲授為期50年的土地使用權，於二零五八年十二月十一日屆滿，作住宅及商業服務用途。有關該地塊的進一步詳情請載於本通函附錄二所載該地塊的估值報告。

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財務資料：

	截至十二月三十一日止	
	財政年度	
	二零一七年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
收益	495,506	472,958
除稅及非經常性項目前淨利潤	155,003	25,476
除稅及非經常性項目後淨利潤	140,409	37,871

儘管目標公司於二零一七年及二零一八年的收益實際上相對穩定，但其淨利潤於二零一七年至二零一八年大幅下跌，主要原因為建築成本結算款項、拆遷分攤成本增加，導致銷售成本增加，另財務費用亦有增加。

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，目標公司的總資產及淨資產分別約為人民幣2,108,714,855元及人民幣916,523,900元。根據本通函附錄二所載估值師就目標項目編製的估值報告，目標項目於二零一九年四月三十日的估計市值約為人民幣1,827百萬元。

### 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)儲備土地以解決拆遷問題；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狀況，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」方式的投資退出和收益獲取的業務策略一致。

董事會(包括獨立董事委員會)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。

概無董事於買賣協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。儘管如此，為避免利益衝突及保持良好企業管治，獲本公司控股股東中民嘉業投資有限公司提名為董事的彭心曠先生、劉峰先生(於二零一九年七月十八日辭任董事)、陳東輝先生、朱強先生及秦文英女士已放棄就批准訂立買賣協議及其項下擬進行的交易有關的董事會決議案投票。

### 出售事項的財務影響及所得款項用途

緊隨完成日期後，本集團將不再持有目標公司的任何股權。除審核之外，預計本集團將因出售事項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%，經扣除出售事項相關的預計稅費(約人民幣59.6百萬元)。

基於本集團於二零一九年四月三十日的未經審核財務資料，由於出售事項，預期本集團的總資產將減少約人民幣343.79百萬元(即(i)本集團自出售事項已收及將收取的總代價；與(ii)目標公司總資產以及有關出售事項的預計稅項之差額)，而本集團的總負債將減少約人

人民幣514.6百萬元(即目標公司之總負債)。因根據出售事項之條款而清償華融負債，預計本集團的總資產及總負債將同時減少約人民幣3.98億元。對於本集團因出售事項所得盈利，預期本集團將錄得出售事項收益約人民幣193百萬元。儘管如此，出售事項對本集團的最終財務影響將受目標公司於完成日期的財務狀況及於完成第3至5期付款條件後所核定的實際成本及稅項所規限。

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(未扣除出售事項相關稅費約人民幣59.6百萬元)，將用於本集團的其他房地產開發項目，以及償還本集團的未償還貸款。

### 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。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，在考慮獨立財務顧問的建議後，以就買賣協議項下擬進行交易的條款是否按一般商業條款訂立、公平合理及符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，以及就如何就有關上述交易之決議案於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見及作出建議，而獨立財務顧問建泉融資有限公司已獲委任就買賣協議向獨立董事委員會發表意見。獨立董事委員會成員概無於上述交易中擁有任何重大權益。



本公司的股權架構及充足的公眾持股量

股權架構

根據公開資料及本公司與股東的查詢，本公司於最後實際可行日期的股權架構如下：

股東名稱	所持股份數量 (基於股東控制 的投票權)	概約持股比例
嘉順(控股)投資有限公司(附註1)	12,500,000,000	60.78%
Zhi Tong Investment Limited Partnership(附註2)	2,022,761,390	9.84%
嘉佑(國際)投資有限公司(附註3)	30,292,000	0.15%
何佩佩(附註4)	160,000	0.0008%
蔣楚明(附註5)	500,000	0.0024%
公眾	6,011,000,332 (附註6)	29.2297%
<b>總計</b>	<b>20,564,713,722</b>	<b>100.00%</b>

附註：

1. 嘉順(控股)投資有限公司為中國民生投資股份有限公司(「中國民生投資」)的間接附屬公司。中國民生投資持有中民嘉業投資有限公司約67.40%的直接權益，而中民嘉業投資有限公司則間接持有嘉順(控股)投資有限公司100%的權益。
2. Zhi Tong Investment Limited Partnership是中國民生投資的間接附屬公司。
3. 嘉佑(國際)投資有限公司是中國民生投資的間接附屬公司。
4. 何佩佩為獨立非執行董事卓福民的配偶。
5. 蔣楚明為執行董事。
6. 包括上置投資控股有限公司(「上置投資」)持有的866,897,738股股份，該等股份由Jia Yun Investment Limited(「Jia Yun」)押記。上置投資控股有限公司保留股份的投票權。

充足的公眾持股量

如上文股權架構表所示，於最後實際可行日期，6,011,000,332股股份(佔本公司已發行股本約29.229%)由公眾人士持有。因此，本公司符合上市規則第8.08(1)(a)條的公眾持股量規定。

---

## 董事會函件

---

即使Jia Yun已執行上文附註6所述的股份押記以收購所有866,897,738股押記股份，5,144,102,594股股份(佔本公司已發行股本約25.0142%)將繼續由公眾人士持有，因此本公司仍將符合上市規則第8.08(1)(a)條的公眾持股量規定。

儘管如此，中國民生投資已向本公司確認，倘執行股份押記將導致本公司無法滿足公眾持股量要求，則中國民生投資將盡最大努力(例如在公開市場出售其股份)協助本公司維持或恢復上市規則第8.08(1)(a)條規定的公眾持股量。

### 重選董事

自二零一九年七月十八日，蔣楚明女士(「蔣女士」)獲委任為本公司執行董事及投資委員會成員。根據上市規則附錄十四所載企業管治守則(「守則」)的守則條文第A.4.2條，所有獲委任填補臨時空缺的董事均須在獲委任後的首次股東大會上由股東選舉。因此，蔣女士的任期僅直至股東特別大會並符合資格於股東特別大會上重選連任。

蔣女士的履歷詳情載列如下：

蔣女士，40歲，二零零零年畢業於上海大學法學院，取得法學士學位，二零零四年畢業於英國阿伯丁大學法學院，取得國際商法碩士學位。蔣女士於二零一五年四月加入中民嘉業投資有限公司，現為其風控總監。加入中民嘉業投資有限公司前，蔣女士曾在上海市金馬律師事務所擔任律師，其後在平安不動產有限公司擔任公司律師。蔣女士亦曾在上海復星高科技(集團)有限公司擔任高級法務總監。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，蔣女士與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係。蔣女士於過去三年內概無擔任任何其他上市公眾公司之董事職位。除上文所披露之董事職務及職位外，蔣女士概無擔任本集團任何其他職位。

於最後實際可行日期，蔣女士於500,000股股份中持有證券及期貨條例第XV部所界定的權益。

---

## 董事會函件

---

根據蔣女士與本公司所訂立的服務協議，蔣女士已獲委任為本公司執行董事，固定年期由二零一九年七月十八日起至二零二二年七月十七日止(包括首尾兩日)為期三年(須輪值退任及膺選連任，並須遵守其他適用規則及法律)，除非其中一方給予另一方不少於六個月的書面通知或根據服務協議的其他條款予以終止。根據其服務協議，蔣女士有權享有每年60,000港元之酬金，乃參考蔣女士的資歷、經驗及承擔的責任水平以及現行市況釐定。

除上文所披露者外，蔣女士確認，並無與其重選有關之其他事宜須提請本公司股東注意，亦無其他根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條須予披露的資料。

### 股東特別大會

本公司將於二零一九年八月十三日(星期二)下午二時三十分假座香港金鐘夏慤道18號海富中心一座18樓1804A室金鐘會議中心召開股東特別大會，藉以(其中包括)考慮及酌情批准(i)買賣協議及其項下擬進行的交易；及(ii)重選董事。股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。

於最後實際可行日期，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17.7976%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及出售事項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。於最後實際可行日期，中民嘉業投資有限公司及其聯繫人合共持有14,553,053,390股股份。

根據上市規則，所有決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。

本通函隨附於股東特別大會上使用的代表委任表格，並刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sre.com.cn](http://www.sre.com.cn))。無論閣下是否打算親身出席股東特別大會，閣下須按隨附的代表委任表格上的指示填妥並盡快交回本公司，惟無論如何不得遲於委任舉行股東特別大會或其任何續會(視情況而定)召開前48小時。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。

---

## 董事會函件

---

### 推薦建議

董事會認為，買賣協議之條款經雙方公平磋商後達成，屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成有關批准買賣協議及其項下擬進行交易的決議案。

董事會認為重選蔣楚明女士為執行董事符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議股東於股東特別大會上投票贊成批准重選蔣楚明女士為執行董事的決議案。

另請閣下留意本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
上置集團有限公司  
主席兼行政總裁  
彭心曠

香港，二零一九年七月二十五日



**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)

敬啟者：

**與出售目標公司有關的主要交易及關連交易**

吾等提述本公司日期為二零一九年七月二十五日的通函(「通函」)，本函件為其一部分。除另有規定外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，就買賣協議及其項下擬進行的交易向閣下提供意見。獨立財務顧問已獲委任就此向閣下及吾等提供意見。有關其意見詳情，連同其提供意見時所考慮的主要因素及理由，載於通函的第28至45頁。另請閣下留意通函中董事會函件及附錄所載的其他資料。

經考慮買賣協議及其項下擬進行之交易的利益及原因，並考慮獨立財務顧問之意見，吾等認為買賣協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理。吾等亦認為買賣協議乃於本集團日常及一般業務過程訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成有關批准買賣協議及其項下擬進行交易的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

卓福民先生  
馬立山先生

陳尚偉先生  
韓根生先生

獨立非執行董事

二零一九年七月二十五日

\* 僅供識別

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問建泉融資有限公司就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



香港  
皇后大道中39號  
豐盛創建大廈18樓

敬啟者：

### 有關出售目標公司的主要交易及關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議，有關詳情載於 貴公司向股東刊發日期為二零一九年七月二十五日之通函（「**通函**」，本意見函件構成其中一部分）所載之董事會函件（「**董事會函件**」）內。除文義另有所指外，本意見函件所用詞彙與通函「釋義」一節所賦予者具有相同涵義。

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，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）。於最後實際可行日期，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。

如董事會函件所述，買賣協議項下擬進行的交易分別構成上市規則第14及14A章項下 貴公司的主要及關連交易，並須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由全體獨立非執行董事卓福民先生、陳尚偉先生、馬立山先生及韓根生先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)買賣協議之條款是否按一般商業條款訂立及對獨立股東而言是否公平合理；(ii)出售事項是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案投票，向獨立股東提出意見。吾等(建泉融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議。

### 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，除有關出售事項的現有委聘外，吾等於過往兩年與 貴公司概無任何業務關係。除就是次委聘應付吾等的一般費用外，不存在吾等將收取任何費用或自 貴公司及其附屬公司(定義見上市規則)或 貴公司董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等的任何聯繫人(定義見上市規則)受益的任何安排。吾等認為吾等就出售事項獨立形成吾等的意見。

### 吾等意見之基準

在達致吾等對出售事項之意見時，吾等倚賴 貴集團管理層向吾等提供之資料及事實、所表達意見及所作出陳述(包括但不限於 貴公司日期為二零一九年六月十一日之有關出售事項之公佈及通函所載列或提述者)。吾等已假設 貴集團管理層向吾等提供之資料及事實、所表達意見及所作出陳述於作出時均為真實、準確及完整，及直至股東特別大會日期在各重大方面仍屬真實、準確及完整。吾等亦假設通函中有關 貴集團管理層信念、意見、預期及意向之所有聲明經詳細查詢及仔細考慮後合理作出。吾等亦無理由懷疑有任何重要事實或資料被隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或吾等獲提供由 貴集團、其管理層及／或顧問所表達意見之合理性。

董事已就通函所載資料之準確性共同及個別地承擔所有責任，並經一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐

成分，亦無其他事項遺漏以致通函內任何聲明或通函有所誤導。吾等作為獨立財務顧問，對通函任何部分內容概不負責，惟本意見函件除外。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團、買方、目標公司或彼等各自附屬公司或聯繫人之業務及事務或未來前景進行任何獨立調查，亦無考慮出售事項對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等之意見完全基於截至最後實際可行日期之市場、財務、經濟及其他實際狀況，以及吾等可取得之資料。務請股東注意，市場及經濟狀況重大變動等後續發展可能影響及／或改變吾等之意見，吾等並無責任就於最後實際可行日期後發生之事件更新、修改或重申吾等之意見。本意見函件內容概不應詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

吾等並未就 貴集團或目標公司之資產及負債進行任何獨立評估或估值，且除通函附錄二所載獨立專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「估值師」）編製有關該地塊及目標項目的估計市值之估值報告（「估值報告」）外，吾等並未獲提供任何有關評估或估值。由於吾等並非資產、土地及物業估值的專家，就該地塊及目標項目於二零一九年四月三十日之估計市值而言吾等僅依賴估值報告。

就本意見函件中自己刊發或其他公開所得資料來源摘錄之資料，吾等已確保有關資料已正確公平地摘錄、轉載或呈列自有關來源，吾等並無責任就該等資料之準確性及完整性進行任何獨立調查。

### 所考慮之主要因素及理由

吾等於達致有關出售事項之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 出售事項之背景及理由

##### **貴集團業務概覽**

貴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開發項目及重建項目。 貴集團主要從事優質房地產開發，但同時將發掘城市發展及改造的新機會。



以下段落簡介 貴集團現有物業項目組合(摘錄自 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零一八年年度報告」))：

- 在售物業

二零一八年， 貴集團在售物業主要有上海香樟花園、上海綠洲雅賓利花園、嘉興湘府、上海黃浦華庭、成都綠洲雅賓利花園、瀋陽雅賓利花園和倫敦雅德里爾等項目。二零一八年， 貴集團連同其合營企業及聯營企業共完成合同銷售金額約為人民幣32.658億元，樓面面積約8.7239萬平方米。

- 開發項目

貴集團正在開發的主要項目包括瀋陽雅賓利花園、上海華府一號、長沙福地雅賓利、大連綠洲城市花園、張家口棚改項目、成都綠洲雅賓利花園、嘉興湘府、75 Howard項目和倫敦雅德里爾等項目。該等開發項目(瀋陽雅賓利花園將於本意見函件「有關目標公司的資料」分節單獨討論除外)的搬遷或建設進度(視情況而定)如下：

### 上海華府一號(琴海苑)

截止二零一八年底，居民(含個體戶)累計已簽約911證，簽約率約90%；居民(含個體戶)累計已搬遷757證，搬遷率約75%；居民(含個體戶)累計已翻簽702證，翻簽率約70%。單位累計已搬遷並結算19證，佔總數39證的約49%。

### 長沙福地雅賓利

已完成項目定位方案，目前正在辦理審批；於二零一八年十二月三十一日，項目地塊內共99戶房屋，二零一八年實現100%簽約，房屋100%倒地，其他拆遷工作亦差不多完成。

### 大連綠洲城市花園

該項目共分為9幅地塊。截止二零一八年底，鋼材廣場及汽車廣場已完成拆遷，移動基站完成簽約，流轉地已簽署補償協議及拆遷工作已完成。

### 張家口棚改項目

此項目佔地面積約215畝，涉及930戶居民。截止二零一八年底，累計完成簽約約60.3%，完成拆遷工作約60.1%。

### 成都綠洲雅賓利花園

二零一八年，成都綠洲雅賓利花園二期3、4、5及6幢工程提前竣工，其中5、6幢順利交房，3、4幢開始精裝修工作。

### 嘉興湘府

嘉興湘府項目瀾灣二期可售面積約5.3萬平方米，其中住宅建築面積約4.3萬平方米。項目於二零一八年取得施工許可證，目前正在進行地下室工程。

### 美國75 Howard項目

75 Howard項目位於舊金山東北角CBD範圍內，緊鄰海灣大橋，項目總可售面積約2萬平方米，規劃為120套高級公寓。二零一八年項目順利舉行開工儀式，目前正在進行樁基工程。

### 英國雅德里爾項目

雅德里爾項目位於倫敦漢默史密斯(Hammersmith)及富勒姆(Fulham)區，規劃43個可售單元，可售面積3,259平方米。二零一八年項目已完成地下室工程，預計二零一九年順利交付。

- *土地儲備*

於二零一八年十二月三十一日，貴集團於中國上海、瀋陽、成都、長沙、嘉興、大連、英國倫敦、美國舊金山等地，擁有總建築面積約211萬平方米的土地儲備。

- 商業物業運營

### 綠洲中環中心

作為上海中環商務區地標，綠洲中環中心運用與寫字樓連通的環形商業街形式設計，打造為城市複合型生態商務集群。二零一八年，綠洲中環中心出租率達100%，實現營業收入約人民幣4,240萬元。

### 瀋陽華府天地購物中心

瀋陽華府天地購物中心致力於打造集時尚購物、休閒娛樂、時尚餐飲於一體的一站式商務休閒生活中心。項目持續加大招商力度，二零一八年累計租賃面積達7.7萬平方米，實現營業收入約人民幣3,940萬元。

- 投資項目拓展

### 柬埔寨住宅項目

此項目位於柬埔寨首都金邊西部森速區，緊鄰唯一一條貫穿東西、連接機場與市區的主幹道俄羅斯大道，距離金邊機場及總理府約4.5公里。此項目總佔地面積16,327平方米，可售面積約9萬平方米，其中住宅約8萬平方米，配套商業約1萬平方米。

董事認為，展望樓市未來走向，「房住不炒」已成中國市場共識，預計市場調控政策不會放鬆，「因城施策」的精細化調整仍將持續，房價漲幅逐漸趨穩。房地產融資仍然會較難，融資成本仍然會較高。一、二線城市的市場調整將逐漸蔓延至三四線城市，特別是部分城市受貨幣化安置補償逐步退出影響較大。面臨外部環境的壓力，董事建議 貴集團繼續堅持地產開發及地產投資雙輪驅動。業務方面， 貴集團將加強成本控制、優化流程、跟進項目進度及追求穩定的收益流及現金流量。投資方面， 貴集團將更加謹慎作出新投資，抓住時機退出非策略性項目。 貴集團

## 獨立財務顧問函件

亦會開拓投資業務，通過「融投管退」方式，加快投資退出和收益獲取過程，以「輕重資產並行」模式運營。

### 有關目標公司的資料

如摘錄自董事會函件所述，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。於最後實際可行日期，該地塊及目標項目的開發狀況如下：

目標項目第1期、2期及3期A的開發已於二零一一年至二零一八年分期竣工。目標項目的第3期B及3期C(即目標土地)為空地，其上的兩幢將被拆除的空置樓宇除外。該地塊的土地使用權已獲批准，有效期為50年，於二零五八年十二月十一日屆滿，作住宅及商業服務用途。

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

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收益	472,958	495,506
除稅及非經常性項目後淨利潤	37,871	140,409

吾等從目標公司的財務資料發現，儘管二零一七年及二零一八年的收益較為穩定，二零一七年至二零一八年，目標公司的淨利潤大幅下降。基於吾等對目標集團財務資料的獨立研究以及吾等詢問董事的結果，吾等發現淨利潤下降主要是由於建築成本結算款項增加，拆遷成本分攤以及財務費用增加。

此外，根據目標公司的未經審核管理賬目，目標公司截至二零一九年四月三十日的資產淨值約為人民幣890.8百萬元。

### 出售事項的理由及所得款項建議用途

董事表示，貴集團一直審核其區域規劃以為其股東爭取更佳回報。貴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。鑑於上文所述，貴集團已慎重考慮該事宜以及決定退出目標項目以及出售目標公司。出售事項所得款項將提升貴公司的現金流狀況，為貴公司提供額外資金來源以抓住其他投資機會，正好與貴公司通過「融投管退」方式加快投資退出和收益獲取的業務策略一致。

基於吾等的獨立調查，二零一八年，中國的房地產融資監管進一步加強。二零一八年一月，《中國銀監會關於進一步深化整治銀行業市場亂象的通知》、《商業銀行委託貸款管理辦法》及《關於規範開展併購貸款業務的通知》獲發佈。受中國政府的嚴格監管，中小型房地產企業在獲授信貸及標準化債券融資方面進一步受限。二零一八年五月，國家發展和改革委員會及財政部聯合發佈《關於完善市場約束機制嚴格防範外債風險和地方債務風險的通知》，限制房地產企業外國債券基金於國內外房地產項目的投資。於二零一八年五月，銀監會發佈《銀行業金融機構聯合授信管理辦法(試行)》並部署試點工作。試點工作啟動後，預期債務規模大、槓桿率高及償債能力不足的房地產企業將禁止獲授銀行信貸。於二零一八年五月，住房和城鄉建設部發佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，重申房地產調控目標不動搖、力度不放鬆，並嚴格限制企業僅使用自有資金購買土地。

參考中國指數研究院發佈的統計數據後，二零一八年，房地產企業的綜合融資成本較二零一七年上升約1至3個百分點。二零一九年初，房地產的融資成本仍高企。二零一九年一月，發行債券的平均成本約為7.0%，而海外債券融資成本約為7.9%。

除審核之外，出售事項的估計淨收益預計約為人民幣193百萬元，乃經參考(i)上置待售股份的待售股份總價(定義見本意見函件較後一節)約人民幣1,121.25百萬元；(ii)目標公司於二零一九年四月三十日的未經審核淨資產約人民幣890.8百萬元；(iii)上置賣方擁有目標公司97.5%的權益；及(iv)出售事項相關的估計稅項約人民幣59.6百萬元後釐定。出售事項的所得款項淨額約為人民幣1,256.4百萬元(未扣除出售事項相關稅費約人民幣59.6百萬元)。董事目前計劃將出售事項所得款項淨額用於 貴集團的其他房地產開發項目，以及歸還 貴集團未償還貸款(包括華融貸款，詳情請參閱本意見函件「解除土地的抵押」分節)。

出售事項所得款項淨額的建議用途方面，吾等要求並從 貴公司取得 貴集團其他房地產項目的開發計劃以及 貴集團未償還貸款的償還安排，以進行盡職調查。

鑑於(i)二零一七年至二零一八年，目標公司的淨利潤大幅下降；(ii)出售事項所得款項將為 貴公司提供其他資本來源，以便在中國加強管控房地產企業及房地產企業的融資成本攀升的情形下捕捉其他投資機會；(iii)出售事項符合 貴公司通過「融投管退」方式加快投資退出和收益獲取的業務策略；及(iv)出售事項將提高 貴集團的現金流、改善資產負債狀況並為 貴集團帶來可觀淨收益，吾等與董事一致認為，出售事項於 貴集團一般及日常業務過程中進行，符合 貴公司及股東的整體利益。

## 2. 買賣協議的主要條款

如摘錄自董事會函件所述，日期為二零一九年六月十一日的買賣協議的主要條款載列如下：

### 訂約方

- (i) 賣方：康明投資有限公司(即賣方1)、瀋陽綠怡酒店管理有限公司(即賣方2)、上海亞羅企業管理合夥企業(有限合夥)(即賣方3)
- (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)

(iii) 目標公司：遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司

於最後實際可行日期，目標公司由上置賣方(即賣方1及賣方2)擁有97.5%的權益以及由賣方3擁有2.5%的權益。

### 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)。

### 待售股份的總價格

待售股份的總價格為人民幣1,150百萬元(「待售股份總價」)，其中人民幣1,121.25百萬元(即人民幣1,150百萬元乘以97.5%)為購買上置待售股份而應付上置賣方及人民幣28.75百萬元(即人民幣1,150百萬元乘以2.5%)為購買賣方3待售股份而應付賣方3的金額。

### 估值

吾等從估值報告發現，於二零一九年四月三十日，該地塊及目標項目的估計市值約為人民幣1,827百萬元(「估值」)。因此，於二零一九年四月三十日，目標公司的資產淨值(按估值進行調整，即於二零一九年四月三十日，計及該地塊及目標項目的估值較其賬面值增加約人民幣285百萬元)約為人民幣1,175.8百萬元(「經調整資產淨值」)。

吾等已審閱估值報告，並向估值師發出資訊要求清單及進行電話訪問，以了解估值所採用方法、基準及假設。吾等得悉估值師曾於二零一九年一月二十九日至三十日實地視察該地塊及目標項目。誠如估值報告所載，估值師已採用比較法評估該地塊及目標項目之價值，並參考市場的可資比較物業／土地，並就可資比較物業／土地與該地塊／目標項目於地點、交易時間、樓齡、樓層及樓宇大小等方面之差異作出調整。此外，目標土地應按可用於開發基準出售，即拆遷工作完成且現有施工總承包合同終止及前述合同項下已完成項目的款項結算。於電話訪問期間，吾等已討論估值師所參考之可資比較物業／土地及調整理據。據估值師進一步確認，比較方法為基於該地塊／目標項目之情況

及可得公開資料下最合適之估值方法，亦為評估大多數房地產之普遍公認估值方法。估值乃遵照上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會刊發的皇家特許測量師學會估值 — 二零一七年全球標準、香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則和國際估值準則委員會出版的國際估值準則編製。

為進行盡職調查，吾等已審閱並查詢(i) 貴公司估值師的委聘條款；(ii)估值師編製估值報告的資歷及經驗；及(iii)估值師於估值時採取的措施及盡職調查措施。根據估值師提供的委聘書及其他相關信息以及基於吾等與彼等的電話訪問，吾等對估值師的委聘條款及其編製估值報告的資歷及經驗表示滿意。估值師亦確認彼等獨立於 貴集團、賣方、買方、目標公司及彼等各自的聯繫人。

有關估值的基準及假設詳情載於通函附錄二的估值報告。吾等與估值師討論有關估值方法、基準及假設時，吾等並無發現任何重大事實或會導致吾等質疑估值所採用的方法、主要基準及假設或所用資料的公平合理性。儘管如此，股東應留意，房地產估值通常涉及假設，因此，估值未必準確反映該地塊及目標項目的真實市值。

### 可資比較分析

鑒於交易倍數分析為市場上普遍採用之估值方法，因目標公司為於中國規模相對較小的物業開發商，為進一步評估待售股份總價的公平合理性，吾等已調查(i)從事與目標公司相若業務線(即於中國進行物業開發)並主要自該業務產生收益；及(ii)於買賣協議日期市值低於500百萬港元的香港上市公司。就吾等所知及所悉，有六家可資比較上市公司符合選定標準(「**可資比較公司**」)。謹請留意，可資比較公司的業務及前景並非與目標公司相同，且吾等並未對可資比較公司的業務、營運及前景進行任何調查。儘管如此，吾等認為可資比較公司可作為目標公司的合理代表，因為其現有主要業務與目標公司類似。

下表載列(a)基於買賣協議日期可資比較公司的股份收市價及最近期刊發的財務資料的可資比較公司的市賬率(「**市賬率**」)及市盈率(「**市盈率**」)；及(b)基於待售股份總價



## 獨立財務顧問函件

及其最近期未經審核財務資料的目標公司的市賬率及市盈率。若干可資比較公司的市盈率並不適用，是因為其於最近期完整財政年度處於虧損狀況。

公司名稱	股份代號	市賬率 (倍)	市盈率 (倍)
中國上城集團有限公司	2330	0.35	不適用
鈞濠集團有限公司	115	0.13	0.83
京維集團有限公司	1195	1.45	不適用
西王置業控股有限公司	2088	0.48	6.24
中天國際控股有限公司	2379	1.00	不適用
漢港控股集團有限公司	1663	0.25	12.25
	最高值	1.45	12.25
	最低值	0.13	0.83
	中間值	0.41	6.24
目標公司	不適用	<b>1.29</b>	<b>30.37</b>

資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

按上表所示，目標公司的市賬率處於可資比較公司市賬率範圍的高位，而目標公司的市盈率遠高於所有適用的可資比較公司。基於該理由，待售股份總價基於市場比較而言較為優惠。

考慮到待售股份總價與經調整資產淨值大致相同且基於市場對比較為優惠，吾等認為待售股份總價乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言公平合理。

### 總代價

如買賣協議訂約雙方所協定，買方應付的總代價為人民幣1,860百萬元（「代價」）。買方已同意承擔其他負債，總額約為人民幣574.84百萬元。目標公司的該等負債淨額

中，(i) 貴集團有權享有約人民幣1,256.41百萬元，包括上置待售股份的待售股份總價約人民幣1,121.25百萬元及股東貸款約人民幣135.16百萬元；及(ii)賣方3有權享有約人民幣28.75百萬元(即賣方3待售股份的待售股份總價)。

- 股東貸款

根據買賣協議，買方同意向上置賣方支付股東貸款。由於股東貸款由買方按等值方式承擔，吾等認為有關安排公平合理。

- 其他負債

關聯貸款

根據買賣協議，買方同意向關聯貸款人支付關聯貸款。由於關聯貸款由買方按等值方式承擔，吾等認為有關安排公平合理。

終止協議及目標土地的拆遷工作

吾等查詢董事後，吾等了解到買賣協議訂約方協定目標公司應按可用於開發基準出售目標土地，即拆遷工作完成且現有施工總承包合同終止及前述合同項下已完成項目的款項結算(「3期條件」)，此項亦為估值基準的一部分。現有施工總承包合同應買方要求終止，是因為買方將委任其長期合作的總承包商開發目標土地；而由目標公司承接的拆遷工作已在進行中，現將該工作轉予買方將影響該工程所需的連貫性且會增加時間表、分配至該工程的人力及資源的不確定因素。因此協定買方與上置賣方應促使目標公司訂立終止協議，買方須於終止的同時用代價支付終止協議項下應付的款項。同時，上置賣方須於目標土地內完成所有拆遷工作，拆遷工作

的所有補償須由買方用代價支付。董事認為該方式對 貴集團更為有利，是因為於 貴集團可收到大部分上置待售股份的待售股份總價前，其不會增加 貴集團完成3期條件的財務負擔。 貴公司可合理評估所涉及的負債，並認為不會嚴重偏離協定金額，理由如下：

- (i) 於買賣協議日期，合共19戶居民中有12戶已簽立拆除協議。鑒於已協定拆遷開支的主要部分及該工程的現狀， 貴公司預計最終拆遷開支不會重大偏離計劃金額。
- (ii) 即使拆遷工作延遲及買方須接管及完成餘下工程，經考慮拆遷工作的公平性、合理性及連續性並且當地政府嚴格遵循拆遷標準，補償費用將可得到有效控制。
- (iii) 未完成拆遷工作應於完成日期後三個月內完成，於該三個月期間， 貴集團將主導拆遷工作。預期未完成拆遷工作將是有限的，不會導致拆遷工作開支大幅增加。

鑑於上述終止協議以及目標土地的拆遷工作的背景，吾等認為上述條文公平合理。

### 支付代價

如董事會函件「付款概要」一段所詳述，買方應分五期結清總代價人民幣1,860百萬元。加總上置待售股份的待售股份總價人民幣1,121.25百萬元及股東貸款人民幣135.16百萬元，應付給 貴集團的購買價為約人民幣1,256.41百萬元。按照買賣協議所訂明的付款時間表， 貴集團於完成日期或完成日期前應收人民幣899.46百萬元(1期及2期付款)，而 貴集團將於完成日期後收取餘下人民幣356.95百萬元(第3至第5期付款)，目前的預期時間表為完成日期後四個月內。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據董事會函件，代價的第3至5期付款的條件的理由如下：

- (a) 第3期付款受本意見函件「終止協議及目標土地的拆遷工作」一段所概述的3期條件完成所規限。
- (b) 第4期付款受債務最終確認書的簽署所規限。鑒於買方的控股公司陽光城集團為於深圳證券交易所上市的公司(股份代號：000671)且於訂立買賣協議前相當依賴 貴公司對目標公司的披露，買方將於完成日期後對目標公司進行審核，以確認目標公司的資產及負債。
- (c) 第5期付款待取得有關目標土地的第一期施工許可證(定義見董事會函件)後而定。該安排根據買方為彌補其他並未在買賣協議中明確的土地業權瑕疵問題的請求作出。通常情況下，授出上述許可證反映目標土地業權沒有實質性問題及買方基於此將作出付款。

吾等已就上文所述與董事討論，以了解支付代價的時間表。儘管 貴集團僅可於完成日期後收到第3至第5階段的付款(對貴公司而言似乎不利)，但吾等留意到貴集團將於更改目標公司註冊股東的相關文件遞交至有關國家市場監管局前收取第1期及第2期付款(將對貴公司確實有利)。因此，整體考慮全部付款後，吾等認為代價的支付是公平合理的。

同時，吾等發現，買方的控股公司陽光城集團於二零一九年六月十一日，已不可撤銷地簽署以上置賣方為受益人的擔保書(「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，包括但不限於：(1)董事會函件中「付款條件」一段所載的買方的所有付款責任；及(2)買方違反買賣協議而應付的損害及賠償以及由此產生的成本(包括但不限於任何訴訟及法律費用)。買方及目標公司於完成日期後於買賣協議項下的付款責任已全數解除後，擔保書將繼續有效，為期兩年。

基於吾等的獨立調查，上述的陽光城集團為於深圳證券交易所的上市公司(股份代號：000671)。截至二零一八年十二月三十一日止年度，陽光城集團錄得總營業額及淨利潤分別約人民幣56,470.1百萬元及人民幣3,906.4百萬元。此外，於二零一八年十二月三十一日，陽光城集團的手頭現金及資產淨值分別約為人民幣37,848.3百萬元及人民幣41,029.8百萬元。因此，吾等與董事一致認為，陽光城集團就買方的付款責任擔任擔保人有充足的財務優勢。研究及考慮擔保書內的擔保範圍及陽光城集團的財務實力後，吾等與董事均一致認為 貴集團的利益亦有保障。

此外，從吾等通過聯交所網站(www.hkex.com.hk)對香港上市公司於二零一九年五月十二日至二零一九年六月十一日期間(即經考慮時間因素，於買賣協議日期前(包括該日)一個月期間)作出的有關出售交易(關連或非關連)的公告的獨立調查，吾等留意到約有10項該等出售交易包括付款條款，據此部分或全部出售代價將由相關上市公司於交易完成後收取。有鑒於此，代價的支付時間表乃按正常商業條例釐定且在市場上並非特例。

### **取消租賃協議**

於二零一三年六月，目標公司(作為出租人)與獨立租戶就該目標項目3期A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。

吾等認為，由於相關租賃協議乃由目標公司於二零一三年簽訂，上置賣方就對有關取消的任何虧損或賠償(如有)負責乃屬公正。鑑於訂約雙方未執行租賃協議，董事預期終止不會對 貴集團造成任何重大不利影響。

### **解除土地的抵押**

根據華融與上海綠洲( 貴公司的間接全資附屬公司)訂立的還款協議，上海綠洲於最後實際可行日期欠付華融本金人民幣398百萬元(「華融貸款」)。就該貸款而言，目標公司已以華融為受益人抵押目標項目3期A的土地及在建工程及目標土地。 貴公司應

將出售事項所得款項的同等金額用於償還華融貸款。於該償還後，上述由目標公司提供的土地的抵押將予以解除。

吾等認為，償還華融貸款將改善 貴集團的資產負債狀況，對 貴公司有利。

經計及上文着重所述的買賣協議的主要條款，吾等認為買賣協議的條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言公平合理。

### 3. 出售事項的潛在財務影響

經董事確認，完成日期起， 貴集團將終止持有目標公司任何股權。

#### **對資產淨值的影響**

如二零一八年年報所述， 貴集團截至二零一八年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值約為人民幣7,818.3百萬元。董事預期出售事項將導致 貴集團的綜合資產淨值增加。

#### **對盈利的影響**

如上文所述，除審核之外，董事預期出售事項的估計淨收益預計約為人民幣193百萬元，乃經參考(i)上置待售股份的待售股份總價約人民幣1,121.25百萬元；(ii)目標公司於二零一九年四月三十日的未經審核淨資產約人民幣890.8百萬元；(iii)上置賣方擁有目標公司97.5%的權益；及(iv)出售事項相關的估計稅項約人民幣59.6百萬元後釐定。 貴公司記錄的實際收益將於目標公司的資產淨值及其他附帶稅項和交易成本於完成日期釐定時予以確定。

#### **對營運資金及資產負債的影響**

如本意見函件先前所述，董事會計劃將出售事項所得款項淨額用於 貴集團的其他房地產開發項目，以及歸還 貴集團未償還貸款(包括華融貸款)。因此，董事預期出售事項將提高 貴集團的現金流並改善資產負債狀況。

務請注意，上述分析僅供說明，不代表 貴集團於完成日期後之財務狀況。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦意見

在考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)買賣協議之條款按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)出售事項符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成以批准於股東特別大會上提呈之買賣協議及其項下擬進行交易之決議案，而吾等亦就此推薦獨立股東投票贊成決議案。

此 致

上置集團有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
建泉融資有限公司  
副董事總經理  
忻若琪  
謹啟

二零一九年七月二十五日

忻若琪女士為建泉融資有限公司之持牌人兼負責人員，於證券及期貨事務監察委員會註冊從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，具備逾14年機構融資經驗。

## 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財務資料之詳情連同相關附註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，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/LTN20170428588.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/LTN20180427596.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/LTN20190430919.pdf>。

## 2. 債務聲明

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

### 借款

於二零一九年五月三十一日(即本債務聲明的最後實際可行日期)，本集團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 — 有擔保及有抵押	(a)	875,068
銀行借款 — 有抵押及無擔保	(b)	36,000
其他借款 — 有擔保及有抵押	(c)	952,140
其他借款 — 有擔保及無抵押	(d)	199,000
其他借款 — 無擔保及無抵押		<u>1,829,385</u>
<b>即期部分</b>		<b><u>3,891,593</u></b>
銀行借款 — 有擔保及有抵押	(e)	792,921
銀行借款 — 有抵押及無擔保	(f)	733,970
銀行借款 — 無擔保及無抵押		330,120
其他借款 — 無擔保及無抵押		<u>1,231,008</u>
<b>非即期部分</b>		<b><u>3,088,019</u></b>
<b>總計</b>		<b><u>6,979,612</u></b>



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擔保，並以若干應收款項、租賃土地、投資物業、持有或正在開發的待售物業、物業、廠房及設備以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、應收款項及持有或正在開發的待售物業作抵押。
- (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元由本公司擔保，並以租賃土地、持有或正在開發的待售物業、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、關連方、若干第三方及若干個人擔保，並以應收款項、持有或正在開發的待售物業、若干附屬公司的投資物業、若干銀行存款及轉讓關連方股息作抵押。
- (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、應收款項及持有或正在開發的待售物業作抵押。

### 租賃負債

本集團於二零一九年一月一日或之後開始之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之會計期間之綜合財務狀況表內確認。於二零一九年五月三十一日，本集團之即期及非即期租賃負債分別約為人民幣8百萬元及人民幣4百萬元。

### 或然負債或擔保

本集團若干銀行授予本集團物業承購人之按揭融資提供擔保。根據擔保協議的條款，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。

除上文所述或本附錄另有披露者外，以及除集團間負債及一般業務過程中的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，本集團並無任何未償還債務，包括貸款資本、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(除一般貿易票據外)或承兌信貸、債券、按揭、押記、擔保或重大或然負債。

董事確認，自二零一九年五月三十一日起至最後實際可行日期，本集團的債務及或然負債概無任何重大變動。

### 3. 營運資金充足性

經董事審慎仔細考慮後認為，計及(i)與關聯方於二零一九年六月十七日訂立的書面協議，無條件延長股東貸款(須於一年內償還或於貸款方要求時償還)的還款日期至二零一九年五月三十一日起至少二十個月；(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的書面協議，延長銀行貸款還款日期至二零二零年一月三十一日；(iii)本集團目前可用的財務資源；(iv)營運活動淨現金流入；(v)及時收回出售本集團各類資產的所得款項包括

- a. 出售事項；
- b. 本公司於二零一九年五月三十日刊發的公告所述出售潤斯投資有限公司；
- c. 撤銷在過往年度至本通函日期的若干投資及所售資產；
- d. 進一步計劃撤銷於中國及海外金融資產及物業的投資，

在無發生意外情況下，本集團有充足的營運資金應付本通函日期起至少未來十二個月的正常業務。

#### 4. 本集團財務及經營前景

憑藉本集團所收出售事項的所得款項淨額，並因此改善本集團的整體財務狀況，本集團欲加快現有房地產開發項目的步伐，尋求擴張業務的新機會以及償還本集團未償還貸款。

#### 5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並無獲悉本集團財務或交易狀況自二零一八年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之日）起有任何重大不利變動。

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四月三十日的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited  
7th Floor, 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，就位於中華人民共和國（「**中國**」）的一項物業（遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司（「**遼寧高校**」，本公司持有97.5%權益的附屬公司）持有其權益）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四月三十日（「**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」。

吾等採用比較法對該物業進行估值，假設物業權益在空置狀態下可即時交吉出售，並經參考有關市場的可資比較銷售交易。此項方法乃以公認市場交易為最佳價值指標之依據，並預先假定可從市場相關交易推斷出類似物業的情況，惟須考慮當中涉及的變量因素。

考慮到持有的目的，本報告將該物業分類至兩組：甲組 — 持有出售及乙組 — 持作未來開發。

就估值而言，持有出售物業權益為相關地方政府機構已簽發房屋建築工程竣工驗收備案證／表或房屋所有權證／房地產產權證的部分；持作未來開發物業權益為建築工程施工許可證未簽發但已獲得國有土地使用權證的部分。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售物業權益，並無自可影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排中獲得利益。

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章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會發佈的《皇家特許測量師學會估值 — 全球準則（二零一七年版）》、香港測量師學會發佈的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會發佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等相當倚賴 貴公司及遼寧高校提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情及其他一切有關事項的意見。

吾等已獲提供多份有關物業權益的產權文件副本，包括國有土地使用權證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及其他官方圖則，並已作出有關查詢。吾等在可能情況下已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等相當倚賴 貴公司中國法律顧問 — 盈科律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但假設吾等所獲產權文件及正式平面圖所示的面積均正確無誤。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。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，以確定地面狀況及設施是否適合在其上進行開發。吾等估值時假設該等狀況均為良好。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，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

楊靖霄先生已於二零一九年一月二十九日及三十日進行實地視察。楊靖霄先生獲得房地產金融專業的金融碩士學位，且於中國物業估值方面擁有兩年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴公司及遼寧高校向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴公司及遼寧高校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。

本報告所列貨幣數值均以人民幣為單位。

吾等所作估值於下文概述，隨函附奉估值證書。

#### 上置集團有限公司

香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座  
10樓1001室

董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
資深董事  
姚贈榮  
*MRICS MHKIS RPS (GP)*

二零一九年七月二十五日

附註： 姚贈榮為特許測量師，在香港及中國擁有25年物業估值經驗，並在亞太地區擁有相關經驗。

## 估值概要

甲組：於中國的持有出售物業權益

乙組：於中國的持作未來開發物業權益

物業	於估值日期在	於估值日期在	物業於估值
	現狀下的市值	現狀下的市值	日期在現狀下
	人民幣元	人民幣元	的總市值
			人民幣元
	甲組：	乙組：	
位於中國遼寧省瀋陽市和平區 和平南大街東的瀋陽雅賓利花 園項目六間未出售零售單位、 468間庫房、881個停車位以及 一幅空地	390,000,000 <sup>(附註)</sup>	1,437,000,000	1,827,000,000 <sup>(附註)</sup>

附註：於物業估值時，吾等未將商業價值計入該物業的468間庫房，乃由於並無其業權證書。但作為參考用途，吾等認為庫房於估值日期的市值將為人民幣26,000,000元（假設已獲得所有相關產權證且可自由轉讓）。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於估值日期在現狀下的 市值 人民幣
位於中國遼寧省瀋陽市和平區和平南大街東的瀋陽雅賓利花園項目六間未出售零售單位、468間庫房、881個停車位以及一幅空地	瀋陽雅賓利花園項目位於瀋陽市主要城區和平區的中心地帶，地理位置優越，交通便利，周圍公共設施完善。  項目佔用四幅地塊，總地盤面積約為158,540.61平方米，將開發為住宅物業，帶零售單位、庫房及停車位，總樓面面積（「樓面面積」）約為720,013.21平方米。	於估值日期，該物業已竣工部分空置待售，三-B及三-C期的地塊空置待未來開發（不包括即將拆除的兩幢已建於該地塊之上的樓宇）（見附註11）。	1,827,000,000 (見附註16)
	項目分為四期。項目的一期、二期及三-A期已於二零一一年至二零一八年不同時期竣工；於估值日期，三-B及三-C期為空地（不包括即將拆除的兩幢已建於該地塊之上的樓宇）（見附註11）。		
	根據遼寧高校提供的資料，該物業包括二期及三-A期一幢四層高零售大樓1至3樓（包括地下室層）的六間未出售零售單位、468間庫房及881個停車位（此等工程已於二零一六年至二零一八年不同時期竣工（「已竣工部分」）），亦包括三-B及三-C期地盤面積約74,431.5平方米的空地。樓面面積詳情載於附註7。		
	該物業的土地使用權已授出，作住宅及商業服務用途，年期為50年，將於二零五八年十二月十一日到期。		



附註：

1. 根據四份國有土地使用權證 — 瀋陽國用(2009)地0043號、瀋陽國用(2012)地0100號、瀋陽國用(2013)地0065號及0066號，瀋陽雅賓利花園項目(包括該物業)佔用的四幅地塊(總地盤面積約為158,540.61平方米)的土地使用權已授予遼寧高校，作住宅及商業服務用途，年期為50年，將於二零五八年十二月十一日到期。
2. 根據簽發予遼寧高校的三份建築工程規劃許可證 — 建字地210100201300066號、210100201500025號及210100201500001號，瀋陽雅賓利花園項目二期及三-A期(包括該物業已竣工部分)總計劃樓面面積約300,158.70平方米的建築工程獲准施工。
3. 根據簽發予遼寧高校的建築工程規劃許可證 — 建字地210102201900007號，瀋陽雅賓利花園項目三-B及三-C期計劃樓面面積約286,676.35平方米(代表地積比率可計建築面積約216,219.02平方米)的建築工程獲准施工。
4. 根據簽發予遼寧高校的四份建築工程施工許可證 — 210100201309261701號、210100201401031601號、210100201506120901號及210100201502040601號，有關地方政府機構已批准瀋陽雅賓利花園項目二期及三-A期(包括該物業已竣工部分)總計劃樓面面積約300,158.70平方米的建築工程施工。
5. 根據簽發予遼寧高校的預售證 — 瀋陽預售地15034號，遼寧高校可向購買者出售瀋陽雅賓利花園項目三-A期20間零售單位(包括該物業六間零售單位)，總樓面面積約為24,231.43平方米。
6. 根據簽發予遼寧高校的八份房屋建築工程竣工驗收備案表，瀋陽雅賓利花園項目二期及三-A期(包括該物業已竣工部分)總樓面面積約295,675.83平方米的各樓宇施工已完成且通過檢驗驗收。
7. 根據遼寧高校提供的資料，該物業樓面面積／計劃樓面面積詳情載於下文：

物業	開發期	用途	樓面面積／ 計劃樓面 面積 (平方米)	停車位數量
已竣工部分	三-A期	零售	21,588.59	
		庫房	4,243.14	
	二期	停車位	不適用	881
		小計：	<b>25,831.73</b>	<b>881</b>
空地	三-B及三-C期	住宅	206,554.96	
		零售	9,368.00	
		停車位	43,661.78	1,650
		配套設施	27,091.61	
		小計：	<b>286,676.35</b>	<b>1,650</b>
總計：			<b>312,508.08</b>	<b>2,531</b>

8. 根據日期為二零一七年十二月十二日的還款協議 — 華融滬分(2017)資字第108號還款第1號以及中國華融資產管理股份有限公司上海分公司與遼寧高校訂立的日期為二零一九年四月二十五日的抵押合同 — 華融滬分(2017)資字第108號抵押第4號，該物業樓面面積約18,526.6平方米的一間零售單位連同相關比例的土地使用權(三-A期部分)以及三-B及三-C期空地(不包括建於其上的2幢空置樓宇)作為抵押，抵押期限自二零一七年十二月十一日起計24個月。抵押擔保的債權本金為人民幣398,000,000元。
9. 該空地完成開發後的物業市值預估為人民幣4,000,000,000元。
10. 吾等未獲提供有關該物業468間地下庫房的任何產權證或預售證。據遼寧高校所述，遼寧高校無法取得其業權證書。
11. 根據 貴公司及遼寧高校提供的資料，該物業三-B及三-C期地塊上仍有兩幢空置樓宇，將於買賣協議生效後三個月內拆除。該等樓宇的估計重新安置及拆除費用約為人民幣80,000,000元。該重新安置及拆除費用及相關契稅將由 貴公司支付。於物業估值時，吾等並未考慮上述重新安置及拆除費用以及相關稅項，並假設項目三-B及三-C期的地塊於估值日期為空地。
12. 根據 貴公司提供的資料，遼寧高校(作為出租人)與瀋陽家樂福商業有限公司(作為承租人)訂立日期為二零一三年六月二十六日的租賃協議，內容有關於樓宇建成後向承租人出租總樓面面積約17,036平方米的三-A期部分物業。但雙方尚未履行該租賃協議。 貴公司同意安排於二零一九年十二月三十一日前就該租賃協議簽訂撤銷協議，並承擔撤銷產生的任何損失或賠償(如有)。在吾等對物業的估值中，吾等並未考慮租賃協議及撤銷協議，而該等部分物業按空置佔有基準計算。
13. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問有關物業權益的法律意見，內容包含(其中包括)以下方面：
  - a. 遼寧高校為瀋陽雅賓利花園的開發商；
  - b. 遼寧高校已合法取得該物業三-A期以及三-B及三-C期的土地使用權，並有權開發、抵押、租賃、轉讓、使用或以其他方式出售三-B及三-C期的地塊以及三-A期的六間零售單位；
  - c. 該物業881個停車位由遼寧高校依法建設。儘管無法就產權進行登記，仍不會影響遼寧高校進行除抵押外的出售、租賃、佔用、使用或以其他方式處置該物業停車位的權利；及
  - d. 瀋陽雅賓利花園項目二期工程竣工後，遼寧高校另外投入建成468個地下庫房。因此，遼寧高校就該等庫房申請規劃及所有權登記可能存在法律障礙，並可能影響該等庫房的轉讓及抵押。吾等建議遼寧高校技術性履行對庫房的佔有、使用等行為。然而，庫房建設中的建築材料為遼寧高校的合法資產。

14. 吾等估值乃根據以下基準及分析作出：

- a. 吾等找出當地市場上與該物業特徵相似的交易並分析該等交易相關的銷售案例。該等可比物業中，住宅單位單價介乎每平方米人民幣14,000元至人民幣17,500元，一樓零售單位單價介乎每平方米人民幣23,000元至人民幣26,000元，庫房單價為介乎每平方米人民幣5,500元至人民幣6,500元，停車位單價為每個停車位人民幣151,500元。鑒於該等可比物業與該物業在交易時間、水平及其他特徵上存在差異，故已作出適當調整與分析，從而得出該物業的假設單價；及
- b. 吾等亦參考當地市場上的土地售價。該等可比地塊的樓面價值介乎每平方米人民幣5,900元至人民幣8,100元。鑒於該等可比物業與該物業在交易時間、容積率及其他特徵上存在差異，故已作出適當調整與分析，從而得出假設單價。

15. 主要證書／批文概要列示如下：

- |                               |     |
|-------------------------------|-----|
| a. 國有土地使用權證                   | 有   |
| b. 建築工程規劃許可證                  | 有   |
| c. 建築工程施工許可證(僅就已竣工部分而言)       | 有   |
| d. 預售許可證                      | 部分  |
| e. 房屋建築工程竣工驗收備案證／表(僅就已竣工部分而言) | 有   |
| f. 房地產產權證                     | 不適用 |

16. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類至以下組別。吾等認為各組別於估值日期在現狀下的市值如下：

組別	於估值日期在 現狀下的市值 人民幣元
甲組 — 持有出售	390,000,000*
乙組 — 持作未來開發	<u>1,437,000,000</u>
<b>總額：</b>	<b><u><u>1,827,000,000*</u></u></b>

\* 於物業估值時，吾等未將商業價值計入該物業的486間庫房，乃由於並無其業權證書。但作為參考用途，吾等認為庫房於估值日期的總市值將為人民幣26,000,000元(假設已獲得所有相關產權證且可自由轉讓)。

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。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實，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

### 2.1 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、相關股份或債券中，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%
蔣楚明	500,000	—	500,000	0.0024%

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結算股本衍生工具。
2. 該等股份由卓福民先生之配偶何佩佩女士持有。

除本附錄本第2.1段所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(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任何權益或淡倉而(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(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所提述之登記冊內；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。

## 2.2 主要股東之權益

經本公司作出一切合理查詢後，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	附註	已發行普通股數目 (小計)	股權概約百 分比(小計)	已發行普通股數目 (總計)	股權概約百 分比(總計)
中國民生投資股份有限公司	於受控制法團的權益	<i>i</i>			15,419,951,128	74.98%
中民嘉業投資有限公司	於受控制法團的權益	<i>i</i>			15,419,951,128	74.98%
嘉順(控股)投資有限公司	實益擁有人	<i>ii</i>			12,500,000,000	60.78%
Zhi Tong Investment Limited Partnership	實益擁有人	<i>iii</i>			2,022,761,390	9.84%

股東名稱	身份	附註	已發行普通股數目 (小計)	股權概約百 分比(小計)	已發行普通股數目 (總計)	股權概約百 分比(總計)
Jia Yun Investment Limited					2,889,659,128	14.05%
	於股份中擁有抵押權益的 人士		866,897,738	4.21%		
	於受控制法團的權益	iv	2,022,761,390	9.84%		
施建					2,902,666,119	14.11%
	實益擁有人		13,006,991	0.06%		
	於受控制法團的權益	iv, v	2,889,659,128	14.05%		
司曉東					2,889,661,452	14.05%
	實益擁有人		2,324	0.00%		
	於受控制法團的權益	iv, v	2,889,659,128	14.05%		
上置投資控股有限公司					2,889,659,128	14.05%
	實益擁有人	vi	866,897,738	4.21%		
	於受控制法團的權益	ii, iii	2,022,761,390	9.84%		
Regal Glory Limited	於受控制法團的權益	ii, iii			2,022,761,390	9.84%
星耀國際有限公司	於受控制法團的權益	ii, iii			2,022,761,390	9.84%
孫魯冬	另一人的代名人 (被動受託人除外)	ii, iii			2,022,761,390	9.84%
鮑城焜	另一人的代名人 (被動受託人除外)	ii, iii			2,022,761,390	9.84%

附註：

- i. 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67.40%直接權益。根據證券及期貨條例第XV部，中國民生投資股份有限公司及中民嘉業投資有限公司均視為擁有(a)嘉順(控股)投資有限公司(12,500,000,000股股份)、(b) Zhi Tong Investment Limited Partnership(2,022,761,390股股份)、(c) Jia Yun Investment Limited(866,897,738股股份)及(d)嘉佑(國際)投資有限公司(30,292,000股股份)直接持有或擁有權益的股份權益。
- ii. Jia Yun Investment Limited由中國民生投資股份有限公司間接全資擁有。Jia Yun Investment Limited持有Jiazhi Investment Limited 60%直接權益，而Jiazhi Investment Limited持有Zhi Tong Investment Limited Partnership 60%權益。因此，根據證券及期貨條例第XV部，Jia Yun Investment Limited及Jiazhi Investment Limited視為擁有Zhi Tong Investment Limited Partnership持有的股份權益。

Jiazhi Investment Limited的餘下40%權益由星耀國際有限公司持有。星耀國際有限公司由鮑城焜先生(作為Regal Glory Limited的代名人及代表)全資擁有，而Regal Glory Limited由孫魯冬先生(作為上置投資控股有限公司的代名人及代表)全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，星耀國際有限公司、鮑城焜先生、Regal Glory Limited、孫魯冬先生及上置投資控股有限公司視為擁有Zhi Tong Investment Limited Partnership持有的股份權益。
- iii. 該等股份由Zhi Tong Investment Limited Partnership持有。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%權益。Jia Yun Investment Limited亦為Zhi Tong Investment Limited Partnership的有限責任合夥人。
- iv. 該等股份由嘉順(控股)投資有限公司持有。嘉順(控股)投資有限公司由嘉勝(控股)投資有限公司直接全資擁有，而嘉勝(控股)投資有限公司由嘉忻投資(上海)有限公司直接全資擁有。嘉忻投資(上海)有限公司由中民嘉業投資有限公司直接全資擁有，而中民嘉業投資有限公司由中國民生投資股份有限公司擁有67.40%權益。因此，根據證券及期貨條例第XV部，嘉勝(控股)投資有限公司、嘉忻投資(上海)有限公司、中民嘉業投資有限公司及中國民生投資股份有限公司視為擁有嘉順(控股)投資有限公司持有的股份權益。
- v. 鑒於施建先生及司曉東女士擁有上置投資控股有限公司超過30%權益，根據證券及期貨條例第XV部，彼等視為於上置投資控股有限公司所擁有全部股份權益中擁有權益。
- vi. 上置投資控股有限公司持有的866,897,738股份已抵押予Jia Yun Investment Limited。上置投資控股有限公司保留股份的投票權。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)擁有股份或相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條

例第XV部第2及第3分部須予披露，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於該條所提述之登記冊內。

### 2.3 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裁及副董事長及嘉忻投資(上海)有限公司、嘉勝(控股)投資有限公司及嘉順(控股)投資有限公司董事以及嘉忻投資(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服務合約或擬訂立任何服務合約(惟不包括於一年內屆滿或本公司毋須支付賠償(法定賠償除外)而可於一年內予以終止之服務合約)。

### 4. 董事於資產或合約或安排的權益

於最後實際可行日期，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。

於最後實際可行日期，概無董事於經本集團任何成員公司所訂立之任何合約或協議中直接或間接擁有重大權益。

### 5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自之緊密聯繫人於直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的任何業務中擁有任何權益。



## 6. 專家及同意書

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
VBG	可從事證券及期貨條例項下所界定第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

仲量聯行及VBG均已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函所載的形式及涵義轉載彼等的函件或報告及／或引述彼等的名稱，而彼等迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，仲量聯行及VBG並無於本集團任何成員公司股本中擁有任何權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(無論在法律上是否可強制執行)。

於最後實際可行日期，仲量聯行及VBG均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，本公司或其任何附屬公司並無涉及任何重大訴訟或申索，及就董事所知本公司或其任何附屬公司概無任何尚未了結或受到威脅的任何重大訴訟或申索。

## 8. 重大合約

以下為本集團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合約(不包括於日常業務中所訂立者)：

- (a) 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)與中國河北省張家口市橋西區人民政府(作為客戶)於二零一七年十二月四日訂立

的委託協議，內容有關受託人以人民幣2.7億元的資本承擔額就位於中國河北省張家口市橋西區北瓦盆窯佔地面積約143,333平方米的地塊實施土地重新開發程序。更多詳情載於本公司日期為二零一七年十二月四日的公告；

- (b) 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；
- (c) 本公司間接全資附屬公司上置嘉業房地產發展(上海)有限公司與上海戴永實業有限公司於二零一八年四月十九日訂立的債權轉讓合同，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債權，代價為人民幣330,000,000元。更多詳情載於本公司日期為二零一八年四月十九日的公告；
- (d) 華通投資有限公司(本公司的直接全資附屬公司) (「華通」)、榮和國際集團有限公司(獨立第三方) (「榮和」)及潤斯投資有限公司(本公司於二零一八年五月三日之間接全資附屬公司) (「潤斯」)於二零一八年五月三日訂立的買賣協議，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已發行股本總額的50%及潤斯欠付華通的未償還股東貸款總額的50%，總代價約為29,475,967.30英鎊。更多詳情載於本公司日期為二零一八年五月三日的公告；
- (e) 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)於二零一八年五月十五日訂立的注資協議，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注資人民幣1.50億元。更多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；

- (f) 上海金心置業有限公司(本公司的非全資附屬公司)與上海湘府房地產開發有限公司(本公司關連人士)於二零一八年六月二十八日訂立的買賣協議,據此(其中包括)上海湘府房地產開發有限公司同意出售、而上海金心置業有限公司同意購買33套位於上海市閔行區萬源路2289號的動遷安置房,總樓面面積為2,547.04平方米,購買價為人民幣127,554,308.37元。該收購之目的是為了動遷安置受上海金心置業有限公司開發大興項目所影響的原居民。更多詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十八日的公告;
- (g) 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有限合夥企業(「合營企業」)於二零一八年十二月五日訂立的買賣合同,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營企業的人民幣5億元的有限合夥權益,代價為人民幣5億元。更多詳情載於本公司日期為二零一八年十二月五日的公告;
- (h) 華通、榮和(現為本公司在附屬公司層面的關連人士)、佳成控股貿易有限公司(獨立第三方)及潤斯於二零一九年五月三十日訂立的協議,內容有關出售華通所持潤斯餘下51.1%股權,總代價約為31,759,303.62英鎊。更多詳情載於本公司日期為二零一九年五月三十日的公告;及
- (i) 買賣協議。

## 9. 一般事項

- (a) 本公司的公司秘書為朱浩天先生,彼為香港會計師公會會員及香港特許秘書公會資深會員。
- (b) 本公司註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda, 總辦事處及香港主要營業地點為香港金鐘道88號太古廣場一期10樓1001室。
- (c) 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。

- (d) 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54樓。
- (e) 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股東特別大會日期(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(地址為香港金鐘道88號太古廣場一期10樓1001室)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 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的年報；
- (c) 獨立財務顧問函件；
- (d) 獨立董事委員會函件；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (f) 估值師編製的物業估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述同意書；
- (h) 買賣協議；
- (i) 本公司於二零一九年七月十二日刊發的通函；及
- (j) 本通函。



**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)

## 股東特別大會通告

茲通告上置集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年八月十三日(星期二)下午二時三十分假座香港金鐘夏慤道18號海富中心一座18樓1804A室金鐘會議中心舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案作為本公司之普通決議案：

### 普通決議案

#### 1. 「動議

(a) 批准、確認及追認由以下各方於二零一九年六月十一日訂立的買賣協議(「買賣協議」)：

- (1) 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；
- (2) 上海亞羅企業管理合夥企業(有限合夥)；
- (3) 香港創地有限公司及瀋陽瑞光貿易有限公司；及
- (4) 遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司，

以及買賣協議項下擬進行的交易及與此有關的交易(「交易」)，有關詳情載於本公司日期為二零一九年七月二十五日的通函(其註有「A」字樣之副本由大會主席簽署以資識別並已提呈大會)；及

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

(b) 批准、確認及追認授權本公司任何一名董事(「董事」)或不時獲董事會(「董事會」)授權的任何其他人士在其可能全權酌情認為屬必要、合宜、適宜或恰當的情況下，就實行買賣協議及交易及使之生效而代表本公司(其中包括)簽署、蓋章、簽立、完善、履行及交付一切有關協議、文據、文件及契據，以及作出一切有關行動、事宜及事情，並採取一切有關步驟，以及該董事認為符合本公司及其股東整體利益的所有附帶、連帶或與此有關的事項(包括就買賣協議及交易協定及作出任何修訂、修改、豁免、變更或延期，其與買賣協議及交易所訂明者並無根本不同)。」

2. 「動議重選蔣楚明女士為本公司執行董事。」

代表董事會  
上置集團有限公司  
主席兼行政總裁  
彭心曠

香港，二零一九年七月二十五日

註冊辦事處：  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

香港主要營業辦事處：  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一期  
10樓1001室

附註：

1. 有權出席上述通告所舉行大會或其任何續會並於會上投票的本公司股東有權委任一名或以上代表代其出席會議並於會上投票。受委代表無須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署之副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處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54樓)，方為有效。
3. 股東填妥及交回代表委任表格之後，仍可親身出席大會並於會上投票，在此情況下，委任受委代表的文據應被視為已撤回。

---

## 股東特別大會通告

---

4. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.39(4)條，本公司股東所作的的所有表決必須以投票方式進行。本公司將根據上市規則第13.39(5)條指定的方式公佈投票結果。
5. 倘屬本公司任何股份的聯名登記持有人，則任何一位該等聯名持有人均可親身或委派代表在任何大會上就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名有關之聯名持有人親身或委派代表出席大會，只接受排名較先之該聯名持有人(不論親身或委派代表)之投票，就此而言排名先後按本公司股東名冊內之聯名持有人名稱之排名而定。

於本通告日期，本公司董事會包括本公司六名執行董事，即彭心曠先生、陳東輝先生、朱強先生、秦文英女士、蔣琦先生及蔣楚明女士；及本公司四名獨立非執行董事，即卓福民先生、陳尚偉先生、馬立山先生及韓根生先生。