
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，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，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商、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部分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)

主要交易
債權轉讓文件

董事會函件載於本通函第6至27頁

* 僅供識別

二零二零年十二月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 一般資料	II-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	任何日子(不包括星期六或星期日或中國一般公眾假期，惟中國國務院指定為工作日之任何星期六或星期日除外)
「本公司」	指	上置集團有限公司*，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「中國東方」	指	中國東方資產管理股份有限公司海南省分公司，為中國東方資產管理股份有限公司(一間於中國成立之有限責任公司)在海南省設立的分支機構
「完成」	指	根據債權轉讓協議之條款完成交易
「完成日期」	指	具有本通函「董事會函件」一節「完成」一段賦予該詞之涵義
「先決條件」	指	債權轉讓協議之先決條件
「債權轉讓協議」	指	上海綠洲、中國東方、債務人集團及王先生根據債權轉讓預約協議就轉讓該等債務權訂立之協議
「託管銀行」	指	工商銀行中國海口市海甸支行
「債務人一」	指	海口世紀海港城置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「債務人二」	指	海口綠創置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司

釋 義

「債務人三」	指	海南國升投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「債務人四」	指	霍爾果斯銳鴻股權投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「債務人集團」	指	債務人一；債務人二；債務人三；債務人四及王先生
「該等債務」	指	首筆訴訟債務；仲裁裁決債務；及第二筆訴訟債務
「該等債權轉讓文件」	指	首份債務確認函、第二份債務確認函、調解協議、債權轉讓預約協議、第三份債務確認函、最終債務確認協議、債權轉讓協議、財務補償協議及託管協議
「債務人一貸款備忘錄」	指	本公司、上海綠洲、債務人三、債務人四及債務人一於二零一五年十一月十八日所訂立之備忘錄，據此，債務人四須向聯合賬戶支付人民幣215百萬元，其中人民幣131百萬元須用作償還債務人一之逾期貸款及利息
「債務人三貸款協議」	指	上海綠洲、債務人三及王先生於二零一五年十一月十八日或前後所訂立之貸款協議，據此，上海綠洲已向債務人三提供人民幣20百萬元貸款，為期一個月，利息按每年12%計算
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	上海綠洲向債務人四出售債務人一80%的股權
「權益轉讓協議」	指	上海綠洲(作為轉讓人)、債務人四(作為受讓方)及債務人一(作為目標公司)於二零一五年二月九日就出售事項所訂立之權益轉讓協議
「託管賬戶」	指	託管協議所載用於代價付款之銀行賬戶

釋 義

「託管協議」	指	上海綠洲、中國東方及託管銀行將與債權轉讓協議同時簽署之託管協議
「託管結束日期」	指	根據託管協議託管期(或有關延長期)之最後日期
「財務補償協議」	指	上海綠洲、債務人三、王先生及上海文盛將與債權轉讓協議同時訂立之財務補償協議
「首份債務確認函」	指	上海綠洲、債務人一、債務人二及債務人四就首筆訴訟債務簽署日期為二零二零年九月三十日之確認函
「第一階段協議」	指	首份債務確認函；第二份債務確認函；調解協議；及債權轉讓預約協議
「最終債務確認協議」	指	上海綠洲、債務人集團及王先生就首筆訴訟債務、仲裁裁決債務及第二筆訴訟債務將與債權轉讓協議同時簽署之確認函
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「工商銀行」	指	中國工商銀行股份有限公司，一間於中國註冊成立之股份有限公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方
「嘉順控股」	指	嘉順(控股)投資有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為本公司控股股東
「最後實際可行日期」	指	二零二零年十二月二十九日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「最後截止日期」	指	自債權轉讓協議日期起計兩個月
「調解協議」	指	上海綠洲及債務人四訂立日期為二零二零年九月三十日之調解協議
「最高額抵押合同」	指	債務人一及中國東方訂立之合同，據此，中國東方將向債務人一提供貸款及協助其償還債務，以債務人一之名義以抵押土地方式擔保
「王先生」	指	王東升
「訂約方」	指	上海綠洲、中國東方、債務人集團、王先生
「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
「債權轉讓預約協議」	指	上海綠洲、中國東方、債務人集團與王先生訂立日期為二零二零年九月三十日之債權轉讓協議之預約協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二份債務確認函」	指	上海綠洲、債務人四及王先生就仲裁裁決債務簽署日期為二零二零年九月三十日之確認函
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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之公司
「上海文盛」	指	上海文盛資產管理股份有限公司，一間於中國註冊成立之公司
「上海永高」	指	上海永高建設有限公司，本公司之間接全資附屬公司

釋 義

「上海永高債務」	指	根據上海永高與債務人一訂立的若干電力工程協議，據此，上海永高向債務人一提供若干電力工程服務，債務人一欠付上海永高之未償還款項合共人民幣12.4百萬元
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份不時之登記持有人
「上海國際仲裁中心」	指	上海國際經濟貿易仲裁委員會
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第三份債務確認函」	指	上海綠洲及債務人四就第二筆訴訟債務將與債權轉讓協議同時簽署之確認函
「該交易」	指	轉讓該等債權
「珠海藏山」	指	珠海藏山弘皓投資管理中心(有限合夥)，一間於中國組建之有限合夥企業
「%」	指	百分比
「英鎊」	指	英國法定貨幣英鎊



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：

洪志華先生 (主席)

朱強先生 (代理行政總裁)

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*

* 獨立非執行董事

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

夏慤道18號

海富中心2座11樓

敬啟者：

主要交易
債權轉讓文件

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年十月四日的公告。

本通函旨在為閣下提供(i)債權轉讓文件及該交易之進一步資料；(ii)及上市規則規定須予披露的其他資料。

背景

權益轉讓協議

債務人一(該等股權隨後分離而形成債務人一及債務人二)為上海綠洲及債務人三成立的合營公司，由上海綠洲及債務人三分別持有其80%及20%的股權，於出售事項完成前於中國海口市開發地塊。

於二零一五年二月，上海綠洲(作為轉讓人)、債務人四(作為受讓方)及債務人一(作為目標公司)訂立權益轉讓協議，據此，上海綠洲已同意向債務人四出售(i)其所持有債務人一80%的股權，代價為人民幣176百萬元及(ii)債務人所欠面值為人民幣199百萬元的股東貸款。此外，根據權益轉讓協議，債務人四亦已同意向上海綠洲支付顧問費人民幣69百萬元。因此，根據權益轉讓協議，債務人四須向上海綠洲支付總款項人民幣444百萬元。

根據權益轉讓協議，

- (i) 簽署權益轉讓協議後，須支付人民幣10百萬元作為訂金；
- (ii) 於權益轉讓協議完成簽署後兩個工作日支付顧問費人民幣9百萬元；
- (iii) 債務人四須向上海綠洲名下並由上海綠洲及債務人四運營的聯合賬戶(「**聯合賬戶**」)開戶七日內支付人民幣225百萬元(包括人民幣10百萬元訂金)(「**首期款項**」)。該賬戶須於上海綠洲、債務人四及債務人一取得有關各方同意後三個工作日內開設，並須於簽署權益轉讓協議後60日內關閉。
- (iv) 權益轉讓協議生效後30個工作日內，上海綠洲應促使完成權益轉讓手續。完成因轉讓權益所導致之工商變更及法律代表、董事及監事變更之註冊後，債務人四應發出付款指示，向上海綠洲支付人民幣225百萬元；
- (v) 經評估債務人一名義持有位於中國海口市的一幅土地(「**該土地**」)的酒店(「**酒店**」)建設成本後60個工作日內，債務人四應向上海綠洲支付人民幣150百萬元，惟無論如何不得遲於權益轉讓協議簽署後9個月；及

(vi) 於酒店投入營運時須支付顧問費人民幣60百萬元。

於二零一六年一月，出售事項已完成，本集團不再於債務人一持有任何權益。

根據權益轉讓協議之條款，顧問費人民幣69百萬元與獨立第三方出售海口外灘城房地產有限公司(「外灘城」)有關。根據本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度的年報，外灘城為上海綠洲擁有80%權益及由債務人三擁有20%權益的公司。二零一二年九月，本集團與債務人三訂立協議，向該等獨立第三方買家出售外灘城，而出售已於二零一二年十一月完成。

由於訂立權益轉讓協議時董事會的所有執行董事均已離開公司，除上述信息外，債務人四根據權益轉讓協議須向上海綠洲支付人民幣69百萬元作為顧問費的原因尚存在不確定性。

該等爭議

該等債務乃與債務人集團就權益轉讓協議及出售事項欠付上海綠洲的若干款項有關，多年來存在爭議(該等爭議的詳情載於下文)。於過往數年，上海綠洲已於中國提起多宗訴訟案件或在訴訟案件中抗辯以保障其在該等債務當中擁有的權益。因下文「進行該交易的理由及裨益」一段所述理由，上海綠洲已決定結束爭議並將該等債務轉讓予中國東方。

債權轉讓文件

於二零二零年九月三十日，上海綠洲訂立第一階段協議(即首份債務確認函、第二份債務確認函、調解協議及債權轉讓預約協議)，且於達成於下文詳盡披露的若干條件後，上海綠洲將訂立其餘該等債權轉讓文件(即第三份債務確認函、最終債務確認協議、債權轉讓協議、託管協議及財務補償協議)。

債權轉讓文件

該等債權轉讓文件各自之主要條款載列如下：

(1) 首份債務確認函

日期

二零二零年九月三十日

訂約方

上海綠洲、債務人一、債務人二及債務人四

背景

於訂約方訂立權益轉讓協議及債務人四支付人民幣10百萬元的保證金後，債務人四要求債務人在應付的首期款項人民幣215百萬元中，向債務人一借出人民幣131百萬元以償還債務人一逾期銀行貸款（「債務人一貸款」）及向債務人三借出人民幣20百萬元（「債務人三貸款」），均為期一個月。

債務人一貸款的目的是償還債務人一逾期銀行貸款。債務人一（當時仍為本公司的附屬公司）的銀行貸款當時已逾期，而本集團為該等逾期銀行貸款的擔保人。倘債務人一並無償還該等逾期銀行貸款，則會對本集團日後獲得銀行貸款的信貸評級及能力造成重大不利影響。

倘上海綠洲同意債務人四的要求提供債務人一貸款及債務人三貸款，上海綠洲至少可立即從首期款項中獲得人民幣64百萬元，並可即時補充本集團當時緊絀的現金，從而避免銀行貸款違約對本集團產生不利影響。

倘上海綠洲不同意債務人四的要求提供債務人一貸款及債務人三貸款，債務人四可延遲或甚至違約支付幾乎全部首期款項。

本集團亦已於同意債務人四的要求前考慮債務人一及債務人三的還款能力。債務人一擁有大量資產（即該土地）。為進一步保障本集團提供債務人一貸款及債務人三貸款的利益，本集團亦已要求債務人一及債務人四就債務人一貸款提供共同及個別擔保，並要求王先生就債務人三貸款提供個人擔保。

經考慮上述理由及保障措施後，本集團認為授出債務人一貸款及債務人三貸款屬公平合理，且符合本集團當時的利益。因此，雙方已同意債務人四的要求，並於二零一五年十一月訂立債務人一貸款備忘錄及債務人三貸款協議。

債務人一貸款及債務人三貸款未按時償還。上海綠洲開始對對手方提起訴訟，並就該等貸款取得有利判決。首份確認函涉及有關債務人一貸款的判決。

董事會函件

於二零一七年十二月二十七日，中華人民共和國最高人民法院就債務人一貸款作出有利於上海綠洲的判決，據此，裁定：

- (a) 債務人一須向上海綠洲償還貸款本金人民幣131,040,000元及直至實際償還日期之應計利息；
- (b) 債務人二及債務人四須承擔共同責任並就上文(a)所述債務人一的債務提供擔保；及
- (c) 債務人一須承擔訴訟一審及二審90%的訴訟費。

主旨事項

根據首份債務確認函，上海綠洲、債務人一、債務人二及債務人四協定並確認，於二零二零年九月二十四日，債務人一、債務人二及債務人四欠付上海綠洲總額約人民幣193,019,500元（「首筆訴訟債務」）。

(2) 第二份債務確認函

日期

二零二零年九月三十日

訂約方

上海綠洲、債務人三及王先生

背景

第二份確認函涉及有關債務人三貸款的判決。

於二零一七年一月十二日，上海綠洲向上海國際仲裁中心提起針對債務人三及王先生的書面仲裁申請，指稱債務人三及王先生未能履行彼等根據債務人三貸款安排承擔的責任。於二零一七年六月二十六日，上海國際仲裁中心就上海綠洲提供予債務人三及王先生的債務人三貸款作出有利於上海綠洲的裁決，據此，裁定：

- (a) 債務人三須向上海綠洲償還貸款本金人民幣20,000,000元、直至實際償還日期之應計利息與違約款；
- (b) 債務人三須向上海綠洲償還法律費用、仲裁費及財產保全費；及

(c) 王先生須就上文(a)及(b)所述債務人三的債務承擔責任並提供擔保。

主旨事項

根據第二份債務確認函，上海綠洲、債務人三及王先生協定並確認，於二零二零年九月二十四日，債務人三及王先生欠付上海綠洲總額約人民幣39,674,400元（「仲裁裁決債務」）。

(3) 調解協議

日期

二零二零年九月三十日

訂約方

上海綠洲及債務人四

背景

根據權益轉讓協議，調解協議涉及債務人四應付上海綠洲之款項，即人民幣(444 - 215 - 10)百萬元=人民幣219百萬元（「餘下代價」）。

債務人四就出售事項對上海綠洲的提出訴訟（「法院訴訟」）。索賠額包括：

- (1) 指稱誇大酒店於該土地上的建築價格約人民幣294百萬元；
- (2) 債務人一指的指稱未披露稅項約人民幣19百萬元；及
- (3) 債務人一指的指稱未披露債務約人民幣113.1百萬元。

上海綠洲就法院訴訟中的剩餘對價對債務人四提出反申索（「反申索」）。

於二零二零年四月六日，中華人民共和國海口市中级人民法院（「海口中級法院」）裁定，由於債務人四未能提出足夠證據支持上文第(1)及(2)項，只有上述法院訴訟中的第(3)項將予允許。海口中級法院亦裁定，除上述第(3)項外，債務人一指的額外未披露建築工程爭議金額約為人民幣51.6百萬元。因此，債務人四的索償可達約人民幣(113.1 + 51.6)百萬元=人民幣164.7百萬元。

董事會函件

海口中級法院亦裁定在人民幣219百萬元中，反申索金額可達人民幣159百萬，因為條件於支付餘下人民幣60百萬元之前尚未達成。因此，上海綠洲被勒令向債務人四支付淨額約人民幣(164.7 - 159)百萬元=人民幣5.7百萬元(「海口判決」)。

上海綠洲現正就海口判決向中華人民共和國海南省高級人民法院(「海南高級法院」)上訴(「上訴」)。上訴的目的是推翻海口判決，將所有債務人四的所有申索駁回，而就反申索及債務人四違反權益轉讓協議的算定賠償金之判決有利於上海綠洲。

主旨事項

根據調解協議，上海綠洲與債務人四協定：

- (a) 債務人四放棄其在海口判決中的全部訴訟請求；
- (b) 債務人四就上海綠洲的反申索及上訴向上海綠洲支付人民幣219,000,000元之款額作為調解和解金(「調解和解金」)；及
- (c) 於支付調解和解金後，債務人四與上海綠洲不得就出售事項及法庭訴訟向對方提出任何申索。

其他條款

- (a) 債務人四須於45個營業日內以銀行轉賬方式向上海綠洲的指定銀行賬戶支付調解和解金；
- (b) 債務人四及上海綠洲須承擔其自身的訴訟費、財產保全費及所有其他有關費用；
- (c) 債務人四及上海綠洲須於簽署調解協議及接獲海南高級法院就上訴發出受理通知後3個營業日內向海南高級法院提交調解協議，並要求合議庭根據調解協議條款發佈民事調解令(「民事調解令」)；及
- (d) 上海綠洲須於經發佈及已接獲民事調解令後3個營業日內向海口中級法院或任何其他擁有管轄權的法院就債務人四的財產申請解除所有財產保全措施。

已向海南高級法院提交調解協議，法院現正處理民事調解令。預計民事調解令可於二零二零年十二月底前發出。

(4) 第三份債務確認函

日期

於發佈民事調解令之後，須與債權轉讓協議同時訂立第三份債務確認函。

訂約方

上海綠洲及債務人四

背景

第三份債務確認函將於民事調解令發佈後簽署。

主旨事項

根據第三份債務確認函，上海綠洲與債務人四同意，根據調解協議於二零二零年九月二十四日，債務人四共欠上海綠洲約人民幣219,000,000元（「第二筆訴訟債務」）。

(5) 最終債務確認協議

日期

將與債權轉讓協議同時簽訂。

訂約方

上海綠洲及債務人集團

主旨事項

根據最終債務確認協議，上海綠洲及債務人集團同意：

- (a) 債務人集團就首筆訴訟債務、仲裁裁決債務以及第二筆訴訟債務共欠上海綠洲總額約人民幣451,693,900元；

- (b) 除該等債務及上海永高債務外，上海綠洲及其關聯公司並無針對債務人集團之任何其他債務、權利或權益；
- (c) 倘上海綠洲針對債務人集團有除該等債務及上海永高債務以外之任何債務，上海綠洲應無條件放棄該等債務，且不得對債務人集團強制執行該等債務；及
- (d) 上海綠洲於財務補償協議項下之權利不受最終債務確認協議之限制。

(6) 債權轉讓預約協議

日期

二零二零年九月三十日

訂約方

上海綠洲(作為轉讓人)、中國東方(作為受讓人)及債務人集團

主旨事項

根據債權轉讓預約協議，上海綠洲、中國東方、債務人集團應於寄發有關該交易之通函日期或本公司根據上市規則及其他適用法律獲得股東批准的日期(以較後者為準)起計三個營業日內簽訂債權轉讓協議，據此，上海綠洲轉讓而中國東方接受該等債權之轉讓。

倘於民事調解令生效日期起計兩個月內或於寄發有關該交易之通函日期或本公司根據上市規則及其他適用法律獲得股東批准的日期(以較後者為準)起計三個營業日內(以較後者為準)，訂約方因與上海綠洲並無關聯之理由而並無簽署債權轉讓協議，則債權轉讓預約協議將自動終止(除非訂約方另有書面協定)。

待取得上海綠洲之書面同意後，中國東方將有權指定一名第三方代其訂立債權轉讓協議。

債權轉讓協議之主要條款披露如下。

(7) 債權轉讓協議

日期

將於民事調解令生效日期起計兩個月內或於寄發有關該交易之通函日期或本公司根據上市規則及其他適用法律獲得股東批准的日期起計三個營業日內(以較後者為準)簽訂。

訂約方

上海綠洲(作為轉讓人)、中國東方(作為受讓人)及債務人集團

主旨事項

於符合債權轉讓協議之條款及條件之前提下，上海綠洲應轉讓而中國東方應接受該等債務之轉讓。

代價

上海綠洲轉讓該等債務之代價為人民幣270,000,000元(「代價」)。

上海綠洲、中國東方及託管銀行應簽訂託管協議。中國東方應將代價悉數存入託管賬戶，屆時債權轉讓協議方可生效(「生效日期」)

中國東方有權享有託管賬戶產生之全部利息。

代價基準

該交易之代價乃經訂約方公平磋商後達成，並參考向債務人集團收回該等債務及可收回金額之前景進行內部評估後釐定。內部評估的詳情載於下文「進行該交易的理由及裨益」一段中「該等債務的可收回性及可收回金額的內部評估」分段。

先決條件

該交易之完成應根據及受限於以下概述之所有先決條件獲達成(或中國東方書面通知豁免，如適用)後，方可作實：

- (a) 債權轉讓協議生效，且與該等債務有關之所有權利及權益已轉讓予中國東方；

董事會函件

- (b) 自生效日期起計五個營業日內，已將與該等債務有關之資料轉交予中國東方；
- (c) 並無嚴重違反債權轉讓協議之條款及條件；
- (d) 上海綠洲已向具有管轄權之相關法院申請解除，且所述法院已解除對債務人集團下列財產的所有財產保全措施：
 - (i) 該土地；
 - (ii) 由債務人三持有之債務人一之股份；及
 - (iii) 由債務人三持有之債務人二之股份。
- (e) 最高額抵押合同已生效，已於相關登記機構辦理正式登記，且中國東方已取得其他物權之相應登記證明；
- (f) 中國東方已就其簽署之債權轉讓協議及本分節所述法律文件取得上海綠洲及債務人集團之有效公司授權文件；及
- (g) 中國東方已取得向上海綠洲及債務人集團要求之有關該等債務或滿足上述先決條件之文件。

訂約方應共同促使於託管結束日期前達成先決條件。倘因與中國東方無關之原因而未能於託管結束日期前達成先決條件，則中國東方應將與該等債務有關之所有權利及權益重新轉讓回上海綠洲。

完成

於所有先決條件獲達成(或經中國東方書面通知豁免，如適用)後之五個營業日內，中國東方應安排向上海綠洲釋出託管賬戶中之代價(「完成日期」)。

完成後之行動

於完成日期的五個營業日內，上海綠洲應向中國東方提供銀行匯款證明及上海綠洲已收到代價之書面確認。

其他條款

上海綠洲有權於最後截止日期終止債權轉讓協議。

上海綠洲同意，債務人集團對上海綠洲產生之任何未來債務(包括財務補償協議中規定之付款人民幣30,000,000元)，將次於及後償於債務人集團對中國東方及珠海藏山就若干貸款協議及債務確認協議產生的債務。

(8) 財務補償協議

日期

將與債權轉讓協議同時簽訂。

訂約方

上海綠洲、債務人三、王先生及上海文盛

背景

根據合作協議(「**合作協議**」)，中國東方、上海文盛及另一名獨立第三方將組成珠海藏山作為有限合夥人重組債務人一、債務人二及債務人三，並提供資金以清償債務人一之債務及重新開發其土地(「**海口項目**」)。有限合夥人將於海口項目開發完成並能產生足以償還珠海藏山提供的資金時分階段退出，而上海文盛則為最後一名退出。

主體事項

根據財務補償協議，債務人三及王先生須向上海綠洲支付人民幣30,000,000元作為對上海綠洲於該交易中造成損失的補償(「**補償**」)，上海文盛應保證將促使債務人一發出有關於上海綠洲賠償的保證函。

債務人三及王先生須於下列日期(以較早者為準)前支付賠償：

- (i) 財務補償協議簽訂後3年；或
- (ii) 上海綠洲於收到上海文盛擬退出其與債務人三及王先生共同簽署之合作協議之書面通知後，向債務人三及王先生發送上海文盛書面通知後10日。

財務補償協議的理由

財務補償協議涉及一項商業安排，據此，本公司除支付代價外，可獲得債務人三及王先生將應付的進一步款項。上海綠洲原先建議較大金額，以補償代價與該等債務金額之間的差額。然而，經考慮除代價外之補償及「進行該交易的理由及裨益」一節所載本公司面臨的不利因素後，本公司已同意對王先生作出讓步，並改為採用人民幣30百萬元。然而，最終仍有可能無法收到該款項。

根據財務補償協議的條款，上海文盛並不保證向本公司支付人民幣30百萬元。相反，上海文盛僅保證會促使債務人一就補償向上海綠洲發出保證函。為清晰起見，上海文盛並無向上海綠洲作出任何付款保證，而上海文盛並非該交易的訂約方。上海文盛並無欠本公司任何據稱將轉讓予中國東方的債務。

(9) 託管協議

日期

將與債權轉讓協議同時簽訂。

訂約方

上海綠洲、中國東方及託管銀行

託管安排

根據託管協議，須開設一個託管賬戶以接收代價。於託管期間及該延長期間，從託管賬戶付予上海綠洲之款項須經中國東方向託管銀行發出的付款指示核實。從託管賬戶付予中國東方的款項需要上海綠洲向託管銀行發出終止通知。換言之，從託管帳戶轉撥代價給一方，須由另一方採取行動。

倘代價於託管期結束日期前未轉讓，中國東方亦有權終止託管協議，代價將歸還予中國東方。倘中國東方違反該等債權轉讓文件，本公司可能會向中國東方提起法律訴訟，以保護及保障本公司利益。

董事會函件

參與該交易之訂約方之資料

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信：

- (a) 中國東方、債務人一、債務人二、債務人三、債務人四、上海文盛及託管銀行及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方；
- (b) 王先生為債務人三的最終實益擁有人。其為債務人集團的一方，亦為該交易的一方。其為欠付上海綠洲的債務的擔保人，亦為債務人三貸款的借款人；
- (c) 施建先生（「施先生」）與債務人、中國東方、珠海藏山、王先生或上海文盛無關；
- (d) 上海文盛、中國東方及另一名獨立第三方為珠海藏山的有限合夥人。彼等之間無其他關聯且彼等與債務人、施先生或王先生無關；及
- (e) 珠海藏山並非任何該等債權轉讓文件的訂約方。債權轉讓協議訂約方同意，債務人集團對上海綠洲產生之任何未來債務，將次於及後償於債務人集團對中國東方及珠海藏山產生的債務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於第一階段協議日期，交易對手方之主要業務活動及最終實益擁有人載列如下：

	主要業務活動	最終實益擁有人
中國東方	收購、受託經營金融機構之不良資產、管理、投資及出售不良資產、債轉股、管理、投資及出售股權資產	中華人民共和國財政部

董事會函件

	主要業務活動	最終實益擁有人
債務人一	房地產開發與經營、遊艇經營、遊艇維修保養	由債務三擁有20%及由碧桂園控股有限公司，一間在聯交所上市的公司(股份代號：2007) (「碧桂園控股有限公司」) <i>(附註)</i> 擁有80%
債務人二	房地產開發與經營、物業服務、市場營銷策劃	碧桂園控股有限公司 <i>(附註)</i>
債務人三	農業及旅遊業項目開發、房地產信息諮詢服務	王先生
債務人四	非上市企業的股權投資，通過認購非公開發行股票或受讓讓股權等方式持有上市公司股份以及相關諮詢服務	碧桂園控股有限公司 <i>(附註)</i>
上海文盛	資產管理、企業管理諮詢、投資管理諮詢	周智杰
託管銀行	提供企業及個人銀行業務、資產管理及其他金融服務	中國工商銀行股份有限公司
珠海藏山	不良資產的收購及經營	中國東方、上海文盛及另一名獨立第三方

附註： 據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，碧桂園控股有限公司於二零一八年前後成為債務人一、債務人二及債務人四的實益擁有人。於二零一五年訂立權益轉讓協議時及於有關該等債務的爭議相關期間，債務人四為實益擁有或與王先生有關連。

有關本集團之資料

本集團為一間綜合房地產開發商，專注於中國一二線城市房地產投資開發業務，尤其是本集團房地產開發業務地域基地的上海大都市圈及長江經濟帶熱點城市。本集團致力於走「產業+地產+金融」融合發展的道路，積極以「一二級聯動，產城融合」模式拓展項目。本集團亦將拓展投資業務，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。本集團同時繼續關注「一帶一路」高成長區域投資機會，力爭成為全面整合的房地產集團。

進行該交易之理由及裨益

導致權益轉讓協議的情況

董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，本公司其他董事於相關時間並不知悉出售事項及提供債務人一貸款及債務人三貸款獲進行。

根據本公司記錄，施先生聲稱代表上海綠洲簽署權益出售協議。施先生於相關時間為執行董事及董事會主席。如本公司於二零一五年六月九日所公告，施先生的配偶於二零一五年六月四日通知本公司，中華人民共和國常州市人民檢察院對施先生執行指定居所監視居住的措施。於二零一五年十二月二日，施先生已被股東罷免擔任執行董事及董事會主席。

根據本公司記錄，債務人三貸款協議簽名頁僅蓋有上海綠洲公司印章，並未由上海綠洲授權簽署人員簽名。

根據本公司記錄，債務人一貸款備忘錄僅蓋有本公司印章，並未由本公司授權簽署人員簽名。就上海綠洲簽署而言，其蓋有上海綠洲公司印章，並由上海綠洲當時法律代表蔣旭東先生簽名。

進行權益轉讓協議、提供債務人一貸款及債務人三貸款時，所有董事會執行董事已離開公司。施先生或管理層團隊於考慮上述交易時所採取內部程序尚不確定。鑑於上述情況，目前無法確認釐定出售事項代價之基準。

然而，就回顧而言，根據本公司記錄，債務人一於二零一四年十二月三十一日資產淨值約為人民幣218.37百萬元，其中80%等值約為人民幣174.7百萬元。同意出售事項的代價包括人民幣176百萬元(上海綠洲80%股權)及人民幣199百萬元(股東貸款)。因此，似乎並無低估代價估值，以致進一步損害投資者利益。

權益轉讓協議的上市規則涵義

本公司近期透露，出售事項於當時構成本公司的主要交易及關連交易，並須遵守上市規則第14章或第14A章公告及股東批准規定。提供債務人三貸款亦構成本公司與於附屬公司層面的關連人士當時的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准的規定。遺憾的是，本公司於相關時間並無遵守相關規定。然而，本公司已二零一五年、二零一六年及二零一七年年報及二零一六年中期報告多次披露出售事項。

出售事項乃於本公司的控股股東變更為現任股東前進行，而本公司並無就於二零一五年十二月發生該變動後對變更本公司控股股東前進行的交易進行審閱(除若干融資交易外，有關詳情於本公司日期為二零一五年九月二十四日、二零一五年十一月三日及二零一六年五月十一日的公告內披露)。直至編製本通函時，才發現未有遵守上述上市規則有關條文的情況。

本公司為確保遵守上市規則所作的努力

本公司控股股東於二零一五年十二月變更為現任股東後，本公司自二零一六年起委聘一間香港知名律師事務所為其法律顧問，以就合規事宜提供法律意見。本公司亦已就須遵守上市規則的交易制定內部程序。本公司已不時委聘法律顧問及其他專業人士，以就交易及有關上市規則的相關合規程序提供意見。本公司亦定期為董事會及高級管理層安排合規培訓。本公司正盡其最大努力遵守上市規則及防止日後發生任何不合規事件。

本公司保障本公司於債務的權益所作的努力

多年來，本公司及本集團管理層已在中國提出或抗辯多宗法院案件，以保護本集團於該等債務的權益。完成交易前，本公司已用盡所有可能選擇，包括但不限於提出訴訟、提出上訴、尋求司法拍賣及下達財產保全令。本公司收回該等債務時面臨重大

挑戰，而該交易為本公司提供寶貴機會，於短期內收回人民幣270百萬元的合理金額，並避免與債務人集團發生長期及不確定的爭議以及債權人或地方政府採取行動的風險。出於下文詳述原因，上海綠洲決定結束爭議，並訂立該等債權轉讓文件。

該等債務的可收回性及可收回金額的內部評估

該等債權讓文件之條款乃由訂約方之間按公平基準磋商。董事考慮了下列各項：

a) 債務人一之嚴重財務狀況

債務人一面臨重大破產風險。

債務人一自二零一四年起已累積多宗有關海口項目的債項。據了解，債務人一產生的債項可能超過人民幣20億元。債務人一的主要有關資產為該土地及未建成酒店。目前，債務人一本質上是無償債能力的。

儘管上海綠洲已就債務人一貸款獲得裁決，並已即時向該土地作出首次財產保全措施，但該土地現須受其他債權人進一步實施財產保全措施所規限。目前，上海綠洲對債務人一之索償享有優先權，但鑒於目前與多名債權人的業務關係停滯不前，清盤程序將會由其任何債權人展開的可能性日益增大，在此情況下，上海綠洲將被視為沒無抵押的債權人，所有債權人僅會按比例償還。倘發生上述情況，本公司及股東將蒙受重大損失。

此外，雖然包括本公司在內的多個訂約方擬繼續進行該土地的司法拍賣，但海口政府兩度因該土地「閒置」為由而終止程序。目前，司法拍賣何時及會否可以重新進行仍屬未知之數。海口政府的政策立場強烈，阻止了該土地的單獨拍賣。此外，海口政府可能會對閒置土地採取極端的法律程序並沒收該土地，在此情況下，包括上海綠洲在內的債務人一的所有債權人將會蒙受所有損失。

b) 對債務人三可收回機會低微

就仲裁裁決債務而言，上海綠洲已針對債務人三持有債務人一20%股權採取了財產保全措施。然而，債務人三拒絕就對該等股權的價值評估合作，從而阻礙了上海綠洲進行司法拍賣。

無論如何，如上文所述，債務人一本質上是無償債能力的，因此20%的股權不大可能具有任何價值。

債務人三於其他合營企業的股權亦會受到阻礙，而其亦可能因在多項交易中代表王先生擔任擔保人而累積債項。上海綠洲已對王先生的銀行賬戶執行部分仲裁裁決債務並收回人民幣650萬元。上海綠洲不大可能就餘下人民幣13.5百萬元取得王先生的其他銀行賬戶。因此，能收回其餘仲裁裁決債務的機會很微。

c) 上訴的不確性

就第二筆訴訟債務而言，上訴仍在待決，尚未能確定上海綠洲將於何時獲得一個完全有利的判決(如有)。尤其是，因對上海綠洲的不利判決的風險已經消除，不論該交易最終能否成功，以人民幣219百萬元作為第二筆訴訟債務的金額都對本公司有利。本集團毋須投入額外資源進行上訴。即使該交易不進行，債務人四已於該等債權轉讓文件中確認第二筆訴訟債務的價值及金額為人民幣219百萬元的負債，對本集團有利。

d) 代價基準

在成功進行該土地司法拍賣的假設下，最壞情況及最佳情況的計算如下：

最壞情況

於二零二零年九月二十四日，債務人一貸款及債務人三貸款(計息)總額(扣除從王先生銀行賬戶收回的人民幣6.5百萬元)為人民幣(193.02 + 39.67)=232.69百萬元。

若海口判決未被上訴推翻，上海綠洲須向債務人四償還約人民幣5.74百萬元。假設上海綠洲於酒店營運時可從債務人四收回另外人民幣60百萬元及股東貸款的另外人民幣28.94百萬元，則可收回金額將為人民幣(232.69 - 5.74 + 60 + 28.94)=315.89百萬元。

截至二零二零年九月，本公司對該土地拍賣可收回金額的評估為人民幣193.02百萬元。誠如本公司先前提交的文件所述，該土地為可執行本公司針對債務人的判決的唯一主要資產。因此，餘下人民幣(135.89 - 193.02)=122.87百萬元的可收回性尚不確定。以收回該款項所需的估計時間為三年，採用12%的貼現率計算，金額為人民幣87.46百萬元。由於在土地拍賣後將不會有重大資產剩餘以執行該等金額，因此會採用50%折價，金額則為人民幣43.73百萬元。

總括而言，在計及貼現率後，該土地拍賣產生的可收回款項金額與剩餘索償的可收回款項金額之和為人民幣(193.02 + 43.73)= 236.75百萬元。

最佳情況

倘海口判決被上訴推翻，且裁決對上海綠洲完全有利，於上訴中，人民幣50百萬元可由債務人四從剩餘對價中扣除，債務人四應向上海債綠洲償還人民幣109百萬元。假設上海綠洲在酒店營運時可從債務人四收回另外人民幣60百萬元及股東貸款的另外人民幣28.94百萬元，則可收回金額將為人民幣 $(232.69 + 109 + 60 + 28.94) = 430.63$ 百萬元。

然而，從拍賣土地可收回的金額仍為人民幣193.02百萬元。因此，餘下人民幣 $(430.63 - 193.02) = 237.61$ 百萬元可收回性尚不確定。以收回該款項所需的估計時間為三年，採用12%的貼現率計算，金額為人民幣109.13百萬元。由於土地拍賣後將不會有重大資產剩餘以執行有關金額，故採用50%計算折價，金額則為人民幣84.57百萬元。

總括而言，在計及貼現率後，該土地拍賣產生的可收回款項金額與剩餘索償的可收回款項金額之和為人民幣 $(193.02 + 84.57) = 277.6$ 百萬元。

上述計算方法並沒有考慮到該土地拍賣時所遇到的障礙，以及該土地拍賣後未來所得收益的貼現現值。最樂觀的估計是從拍賣中可收回的金額採用50%折價。

鑒於現時該土地及酒店的阻礙情況，由於酒店今後一段長時間不大可能投入營運，故該人民幣60百萬元是不大可能收回的。

e) 迅速結算

除可由土地司法拍賣強制執行的首筆訴訟債務外，仲裁裁決債務及第二筆訴訟債務只能對債務人一的股份強制執行，所涉及的程序會較費時。在目前情況下繼續追討債務人及強制執行該等債務，亦會嚴重耗損本公司的資源，其結果不大可能比目前提供的有利。

中國東方及該等債權轉讓文件因此為本公司提供寶貴機會，以於短期內收回人民幣270百萬元的合理數額，並避免與債務人集團發生任何長期及不確定的上訴及債權人或地方政府採取行動的風險。

f) 即時付款及未來可能付款

上海綠洲於該交易完成後可收取即時付款人民幣270百萬元。雖然最終可能未能收取該款項，但本公司亦可能根據財務補償協議另外收回人民幣30百萬元。該補償屬補償性質，且為代價之額外補償。該補償乃基於商業考慮，經過長期而艱辛的磋商後達成。

鑒於上文所述，董事認為人民幣270百萬元之代價及該交易屬公平合理及符合本公司及其股東之整體利益。

該交易之財務影響及所得款項用途

於二零二零年六月三十日，該等債務之未經審核賬面值(如截至二零二零年六月三十日止之前六個月本集團之綜合財務報表所示)約為人民幣110百萬元。

根據本集團於二零二零年六月三十日的未經審核財務資料，由於該交易，預期本集團的總資產將增加約人民幣160百萬元(即於二零二零年六月三十日的代價人民幣270百萬元與該等債務的未經審核賬面值之間的差額)，本集團負債總額將不會有任何變化。就本集團因該交易而產生的盈利而言，預期本集團將自該交易錄得收益約人民幣160百萬元，該收益乃經參考代價人民幣270百萬元及該等債務於二零二零年六月三十日的未經審核賬面值計算。

然而，該交易對本集團的最終財務影響將視乎該等債務於完成日期的賬面值及本公司核數師進行的進一步審核程序而定。

本公司自該交易收取的所得款項將用於本集團的一般營運資金。

上市規則涵義

由於該交易的一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於25%但低於75%，該交易構成本公司主要交易，因此須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

於該交易中擁有重大權益的任何股東及其緊密聯繫人，須就批准該交易的決議案放棄投票。董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，股東或彼等各自之任何聯繫人概無於該交易當中擁有重大權益，故倘本公司將召開股東特別大會以批准該交易，概無任何股東須放棄投票。

董事會函件

本公司已就該交易獲得嘉順控股之書面批准。根據上市規則第14.44條，嘉順控股之有關書面批准可代替就批准該交易而舉行之股東大會。嘉順控股為持有12,500,000,000股有投票權股份(根據於最後實際可行日期合共20,564,713,722股已發行股份，佔本公司已發行有投票權股份總數的約60.78%)之控股股東。

推薦建議

雖然並無就批准該交易召開股東大會，但董事(包括獨立非執行董事)相信該交易屬公平合理，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該交易。

進一步資料

亦請閣下垂注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
洪志華
謹啟

二零二零年十二月三十一日

* 僅供識別

1. 本集團財務資料

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二零年六月三十日止六個月的財務資料之詳情連同相關附註分別披露於本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月的年報及中期報告中，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)

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0427/ltn20180427596.pdf>；

- 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)

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0430/ltn20190430919.pdf>；

- 於二零二零年五月十七日刊發的本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的二零一九年年報(第82至200頁)

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0517/2020051700031.pdf>.

- 於二零二零年九月二十四日刊發的本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的二零二零年中期報告(第2至43頁)

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0924/2020092400526.pdf>.

2. 債務聲明

於二零二零年十一月三十日(即本通函付印前本債務聲明之最後可行日期)營業時間結束時，本集團擁有如下債務：

借貸

於二零二零年十一月三十日(即本債務聲明之最後可行日期)，本集團有未償還借貸之詳情載列如下：

	附註	二零二零年 十一月三十日 人民幣千元
銀行貸款－有擔保及有抵押	(a)	414,400
銀行貸款－有抵押及無擔保	(b)	713,970
銀行貸款－無擔保及無抵押		330,120
其他貸款－無擔保及無抵押		<u>142,825</u>
流動部分		1,601,315
其他貸款－有擔保及有抵押	(c)	560,000
其他貸款－無擔保及無抵押		<u>2,513,253</u>
非流動部分		<u>3,073,253</u>
合計		<u><u>4,674,568</u></u>

附註：

- (a) 於二零二零年十一月三十日，本集團的銀行借款約人民幣4.14億元由本公司、若干附屬公司或合營企業擔保，並以若干附屬公司的若干應收款項及投資物業作抵押。
- (b) 於二零二零年十一月三十日，本集團的銀行借款約人民幣7.1397億元由一間附屬公司的若干銀行存款、應收款項及投資物業作抵押。
- (c) 於二零二零年十一月三十日，本集團的其他借款約人民幣5.60億元由本公司擔保，並以一間附屬公司的股權作抵押。

租賃負債

於二零二零年十一月三十日，本集團的流動及非流動租賃負債分別約為人民幣6.04百萬元及人民幣28.98百萬元。

或然負債或擔保

本集團為若干商品房承購人獲取的按揭銀行貸款向銀行提供擔保。根據擔保協議的條款，倘若該商品房承購人未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還該商品房承購人欠款本金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162百萬元，該等合同於二零二零年十一月三十日營業時間結束仍然有效。

本集團亦為其一間合營企業的銀行貸款提供擔保。於二零二零年十一月三十日，該等擔保達約人民幣3,451.82百萬元。同時，本集團為另一間合營公司的開發貸款提供項目開發的完工擔保，該貸款於二零二零年十一月三十日已提款美元165.07百萬元。與之相關地，除上述擔保，本集團於二零二零年十一月三十日提供美元24.92百萬元的存款作為貸款的擔保人信用證。

除上述者或本通函其他部份所披露者外，以及除集團內負債及本集團日常業務過程中的一般應付貿易賬款及其他應付款項外，於二零二零年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無有關任何借貸資本、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(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、擔保或其他重大或然負債之任何未償還債務。

3. 營運資金

誠如本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務報表所載，於流動負債借款人民幣15.987億元中，由於(1)本集團最終控股公司中國民生投資股份有限公司(「中國民生」)自二零一八年出現財務狀況惡化；(2)於二零二零年一月及二月，本公司前董事彭心曠先生及本公司前董事陳東輝先生分別被中國機關逮捕及拘留(「彭先生被逮捕及陳先生被拘留事宜」)，導致人民幣11.507億元違約需即時償還。上述事件亦導致由本集團擔保的人民幣34.52億元的合營企業貸款違約，使相關貸款人有權在該合營企業無法自行償還該貸款時要求本集團履行其代表其償還該合營企業貸款的擔保責任。然而，於二零二零年六月三十日，本集團的現金及現金等價物僅為人民幣7.35億元。上述情況所體現的重大不確定因素，可能對本集團持續經營能力構成重大影響。

於本通函之日起十二個月內本集團編製營運資金預測時，本集團無法就貸款與相關貸款人取得書面協議，其將不會因中國民生及彭先生被逮捕及陳先生被拘留事宜導致的財務狀況變動而行使其權利於其原定合約還款日期前要求立即償還貸款。因此，根據現有已確認貸款，本集團未能確認本集團將擁有充足營運資金滿足上市規則附錄1B第30段所規定其自本通函日期起計至少未來12個月的需求。本集團正採取以下措施以確保自本通函日期起計至少未來12個月將擁有充足營運資金：

- (i) 本集團一直積極與相關貸款人溝通以解釋本集團的業務、營運，財務狀況及現金狀況保持正常和穩定，並且本集團有足夠的財務資源來支持按照原定還款時間表償還相關貸款。
- (ii) 本集團亦一直積極與貸款人就本集團擔保的合營企業貸款溝通，且貸款人並未要求合營企業立即償還貸款，亦未要求本集團立即代合營企業償還貸款以履行其擔保義務。
- (iii) 本集團正積極與若干金融機構磋商通過提供足夠資產抵押，按合理成本授予新貸款。於二零二零年八月十日，本集團收到一家非銀行金融機構就人民幣100百萬元的貸款融資的意向書，該意向書須待本集團及其一家附屬公司提供資產抵押及提供的不可撤銷擔保等條件達成後，方可作實。該貸款須於提取日期起計兩年內償還，並可經非銀行金融機構批准後再延長一年，首期須於提取日期後十二個月內償還。

考慮到上文第(i)至第(iii)項，及(iv)與關聯方訂立的書面協議，無條件延長股東貸款的還款日期至自二零二零年十一月三十日起至少十七個月後，該等貸款須於一年內到期或須應貸款人要求還款償還；(v)假設本集團能夠取得營運資金預測備忘錄所載之新貸款及現有貸款的相關貸款人將不會因中國民生及彭先生被逮捕及陳先生被拘留事宜導致的財務狀況變動而行使其權利於其原定合約還款日期前要求立即償還貸款；及(vi)及時收回出售本集團各類資產的所得款項，包括：

- 建議交易；

- 於過往年度及直至本通函日期出售若干投資及資產；及
- 進一步計劃於中國及海外出售金融資產及物業

及在並無不可預見情況下，董事認為由本通函日期起計至少未來十二個月，本集團擁有充裕之營運資金可供其應付目前所需。

4. 本集團財務及經營前景

憑藉本集團自該交易的所得款項淨額，並因此改善的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開發步伐，適時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，除本通函所披露者外，據董事所知，本集團之財務或經營狀況自二零一九年十二月三十一日(本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表編製日期)以來並無發生任何重大不利變動。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則規定而刊載，旨在提供有關本公司之資料。各董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

2.1 董事權益

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
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%
卓福民	–	160,000 (附註2)	160,000	0.0008%
蔣楚明	500,000	–	500,000	0.0024%

附註：

- 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。
- 該等股份由卓福民先生之配偶何佩佩女士持有。

除本附錄本段第2.1段所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或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：(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。

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，下列人士(並非本公司董事或主要行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露之權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條而存置本公司之登記冊所記錄之權益或淡倉：

於股份之好倉

股東名稱	身份	附註	已發行 普通股數目 (小計)	佔股權之 概約百分比 (小計)	已發行 普通股數目 (合計)	佔股權之 概約百分比 (合計)
中國民生投資 股份有限公司	於受控制法團的 權益	<i>i</i>			15,523,751,128	75.49%
中民嘉業投資 有限公司	於受控制法團的 權益	<i>i</i>			15,523,751,128	75.49%
嘉斫投資(上海) 有限公司	於受控制法團的 權益	<i>iv</i>			15,523,751,128	75.49%
嘉勝(控股)投資 有限公司	於受控制法團的 權益	<i>iv</i>			15,389,659,128	74.84%
嘉順(控股)投資 有限公司	實益擁有人	<i>iv</i>			15,389,659,128	74.84%
Zhi Tong Investment Limited Partnership	實益擁有人	<i>i,ii,iii</i>			2,022,761,390	9.84%
Jia Yun Investment Limited	於股份中擁有抵 押權益的人士	<i>vi</i>	866,897,738	4.21%	2,889,659,128	14.05%
	於受控制法團的 權益	<i>ii,iii</i>	2,022,761,390	9.84%		
施建	實益擁有人		13,006,991	0.06%	2,902,666,119	14.11%
	於受控制法團的 權益	<i>v</i>	2,889,659,128	14.05%		
司曉東	實益擁有人		2,324	0.00%	2,889,661,452	14.05%
	於受控制法團的 權益	<i>v</i>	2,889,659,128	14.05%		

股東名稱	身份	附註	已發行 普通股數目 (小計)	佔股權之 概約百分比 (小計)	已發行 普通股數目 (合計)	佔股權之 概約百分比 (合計)
上置投資控 股有限公司	實益擁有人 於受控制法團的 權益	vi ii,iii	866,897,738 2,022,761,390	4.21% 9.84%	2,889,659,128	14.05%
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%
左昕	另一人士的代名 人(被動受託 人除外)	ii,iii			2,022,761,390	9.84%
嘉鉞投資有 限公司	於受控制法團的 權益	ii,iii,vi			2,889,659,128	14.05%
Jiazhi Invest ment Limited	於受控制法團的 權益	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67.26%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各自被視為於(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) Jiayou (International) Investment Limited (134,092,000股股份)直接持有或擁有權益的股份中擁有權益。
- ii. Jia Yun Investment Limited由嘉鉞投資有限公司(由中國民生投資股份有限公司間接擁有100%)持有。Jia Yun Investment Limited持有Jiazhi Investment Limited的60%直接權益，而嘉鉞投資有限公司、Jiazhi Investment Limited為Zhi Tong Investment Limited Partnership的普通合夥人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，嘉鉞投資有限公司、Jia Yun Investment Limited及Jiazhi Investment Limited各自被視為於Zhi Tong Investment Limited Partnership持有的股份中擁有權益

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左昕(作為上置投資控有限公司代名人及代表)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、左昕及上置投資控有限公司被視為於Zhi Tong Investment Limited Partnership持有的股份中擁有權益。
- iii. 該等股份由Zhi Tong Investment Limited Partnership持有。Jiazhi Investment Limited為Zhi Tong Investment Limited Partnership的普通合夥人，及由Jia Yun Investment Limited持有60%及星耀國際有限公司持有40%。Jia Yun Investment Limited亦為Zhi Tong Investment Limited Partnership的有限合夥人。
- 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)投資有限公司直接擁有100%，而嘉勝(控股)投資有限公司由嘉忻投資(上海)有限公司直接擁有100%。嘉忻投資(上海)有限公司由中民嘉業投資有限公司直接擁有100%，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67.26%。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被視為於嘉順(控股)投資有限公司持有的股份中擁有權益。

- v. 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股東大會上三分之一或以上的投票權，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的所有股份中擁有權益。
- vi. 上置投資控股有限公司持有的866,897,738股股份被抵押予Jia Yun Investment Limited。上置投資控股有限公司保留股份的投票權。中國民生投資股份有限公司已向本公司確認，倘實施股份抵押將造成本公司未能滿足公眾持股量規定，中國民生投資股份有限公司將竭盡全力協助本公司維持或恢復其公眾持股量以遵守上市規則第8.08(1)(a)條，例如在公開市場上出售其股份。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何人士（並非董事或本公司主要行政人員）於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須載入該條所指登記冊內的權益或淡倉

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，執行董事洪志華先生為中民嘉業投資有限公司執行副總裁。執行董事蔣楚明女士為中民嘉業投資有限公司副總裁；

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僱主毋須支付賠償（法定賠償除外）而可於一年內予以終止之合約）。

4. 董事於資產或合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（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，概無董事於本集團任何成員公司所訂立之任何與本集團業務有重要關係的現存合約或安排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士於直接或間接與本集團業務競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

6. 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。

7. 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)：

- (a) 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(現為本公司於附屬公司層面上的關連人士)、佳成控股貿易有限公司(獨立第三方)及潤斯投資有限公司(於二零一八年五月三日為本公司之間接全資附屬公司)(「潤斯」)訂立的日期為二零一九年五月三十日的協議，內容有關出售華通持有潤斯的其餘51.1%股權，總代價為約31,759,303.62英鎊，進一步詳情載於本公司日期為二零一九年五月三十日之公告；
- (b) 康明投資有限公司(本公司的間接全資附屬公司)(「賣方1」)、瀋陽綠怡酒店管理有限公司(「賣方2」)、獨立第三方上海亞羅企業管理合夥企業(有限合夥)(賣方3，連同賣方1及賣方2，「賣方」)、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(「目標公司」)訂立的日期為二零一九年六月十一日的協議，內容有關出售賣方所持有目標公司全部股權及

目標公司相關股東權益(賣方1持有70%及賣方2持有27.5%)，價格合共為人民幣1,285.16百萬元，進一步詳情載於本公司日期為二零一九年六月十一日之公告；及

- (c) 第一階段協議。

8. 一般事項

- (a) 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。
- (b) 本公司註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而香港公司總部及主要營業地點為香港金鐘夏慤道18號海富中心2座11樓。
- (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 HM08, 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。

9. 備查文件

下列文件的副本由本通函刊發日期起計十四天期間於任何工作日(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(地址為香港金鐘夏慤道18號海富中心2座11樓)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度的年報；
- (c) 本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告；
- (d) 本附錄「重大合約」一段中所述的重大合約；及
- (e) 本通函。