

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部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)

關於出售上海金心置業有限公司 49% 股權之 主要交易

出售事項

董事會宣佈，於二零一六年十二月二十九日交易時段後，本公司與買方訂立合作框架協議，據此，本公司同意促使各賣方出售，而買方同意收購目標公司合計49%之股權，總對價為人民幣23.05億元。出售事項交割後，本公司仍將(透過其附屬公司)持有目標公司51%的股權。因此，雙方同意在出售事項交割後就目標公司所開發之琴海苑項目的建設資金投入、房屋徵收及拆遷安置，以及後續開發事宜進行合作。

上市規則涵義

根據上市規則第14章，由於出售事項之適用比率大於25%但少於75%，因此出售事項構成本公司一項主要交易，須遵守申報、公告及股東批准之規定。

由於就董事於作出一切合理查詢後所深知及全悉，並無股東於出售事項中擁有任何重大權益，故此倘本公司須召開股東大會以批准出售事項，並無股東需放棄投票。本公司已就出售事項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出售事項而舉行之股東大會。嘉順控股為持有 12,500,000,000 股有投票權股份（根據本公告日期共 20,564,713,722 股已發行股份，占本公司已發行有投票權股份總數的約 60.78%）之控股股東。

一般事項

一份載有（其中包括）(i) 有關出售事項及合作框架協議之進一步資料；(ii) 由獨立估值師編制的有關琴海苑項目之物業估值報告；及 (iii) 上市規則要求披露之其他資料之通函，將於二零一七年一月二十日或之前寄交股東。

出售事項

董事會宣佈，於二零一六年十二月二十九日交易時段後，本公司與買方訂立合作框架協議，據此，本公司同意促使各賣方出售，而買方同意收購目標公司合計 49% 之股權，總對價為人民幣 23.05 億元。出售事項交割後，本公司仍將（透過其附屬公司）持有目標公司 51% 的股權。因此，雙方同意在出售事項交割後就目標公司所開發之琴海苑項目的建設資金投入、房屋徵收及拆遷安置，以及後續開發事宜進行合作。

合作框架協議之主要條款

日期

二零一六年十二月二十九日

訂約方

- (1) 本公司，作為賣方代表；及
- (2) 上海中崇濱江實業發展有限公司，作為買方。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

將予出售的權益

合作框架協議下將予出售的權益為目標公司之49%股權。

總對價及其支付

出售事項的總對價為人民幣23.05億元，當中包括人民幣21.1億元作為目標公司49%股權的對價，以及人民幣1.95億元用作償還本公司已向目標公司提供之部分股東貸款。該對價乃由本公司與買方參考(i)琴海苑項目土地之市場價值，(ii)獨立評估機構對目標公司100%權益之初步估值，(iii)本公司已投入目標公司之股東貸款總額；及(iv)本公告「出售事項之原因及裨益」一節所述出售事項之原因及裨益，經公平磋商後釐定。出售事項的總對價代表了根據上述基準釐定的目標公司價值的50%及本公司已投入目標公司股東貸款的50%之和。

出售事項的總對價應由買方於合作框架協議簽署日後的3個工作日內向本公司一次性付清。若買方延期付款，則買方應按年利率8%（一年按360日計）的標準向本公司加付利息。

交割

出售事項的交割須待出售事項獲得本公司股東批准且本公司如期收到買方支付的全部對價後的20個工作日內進行。

出售事項交割後，本公司（透過其附屬公司）仍持有目標公司51%股權，但目標公司不再為本公司之附屬公司，而其財務業績不再合併至本公司之財務報表。

琴海苑項目的後續合作

雙方同意就目標公司所開發之琴海苑項目的建設資金投入、房屋徵收及拆遷安置，以及後續開發事宜進行合作，主要內容包括：

- (1) 琴海苑項目後續房屋徵收、拆遷安置及開發建設等工作所需的資金，將由本公司及／或目標公司選擇協調金融機構提供貸款，或本公司與買方按照50：50的比例提供股東貸款等方式解決。
- (2) 本公司將負責協調琴海苑項目的房屋徵收及拆平工作，而買方則負責協調提供琴海苑項目的安置房源及就房屋徵收及拆平工作提供協助。

- (3) 雙方將充分利用其各自在房地產建設和行銷方面的經驗和優勢開發琴海苑項目，琴海苑項目的開發將由雙方聯合操盤，並使用雙方的品牌。
- (4) 目標公司將設董事會，由七人組成，其中本公司委派四人，買方委派三人。董事長和副董事長分別由本公司和買方委派的董事擔任。雙方同意，董事會在決策重大事項時需要徵求買方的意見，並至少獲得一名買方委派董事的同意。
- (5) 在琴海苑項目的徵收與拆平階段和開發建設階段，目標公司的總經理將分別由本公司和買方委派的人員擔任。另外，目標公司的財務總監和財務副總監將分別由本公司和買方委派的人員擔任。
- (6) 目標公司將按照 50：50 的比例向雙方進行投資收益分配。

有關本集團、賣方及買方之資料

本集團為一間綜合房地產開發商，專注於中國一線城市的高端房地產開發項目及城市重建項目，尤其是本集團房地產開發業務地域基地的上海的核心地區。本集團雖專注於高端房地產開發，但亦正尋索城市改造及重建、醫療養老物業、文化旅遊及科創研發物業的新機會。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。本集團同時踐行國際化戰略，尋找海外優質資產，亦會謹慎嘗試有限多元化，包括培育地產相關互聯網、基金、金融業務，力爭成為全面整合的跨行業房地產金融集團。

出售事項的賣方為華銳世紀、華銳商業、嘉興湖畔及無錫仲慶，該等公司均為本公司附屬公司。於本公告之日，華銳世紀、華銳商業、嘉興湖畔及無錫仲慶分別持有目標公司 23%、17%、5% 及 4% 的股權。華銳世紀、華銳商業、嘉興湖畔及無錫仲慶的主要業務均為房地產開發。

買方的主要業務為房地產開發與經營。

有關目標公司之資料

於本公告之日，目標公司乃本公司之間接全資附屬公司。目標公司的主要業務為開發琴海苑項目，其主要資產乃其位於上海市黃浦區大興街717-719街坊的琴海苑項目土地。琴海苑項目占地37,129平方米，預計建築面積130,504平方米，擬開發為豪華公寓，辦公及社區商業物業，預計將於二零二零年完工。

根據目標公司按香港財務報告準則編制之未經審核財務報表，於二零一六年六月三十日，目標公司之未經審核淨資產約為人民幣26.66億元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標公司錄得未經審核除所得稅前及除所得稅後淨虧損均為人民幣1,802,454元；截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標公司錄得未經審核除所得稅前及除所得稅後淨虧損均為人民幣752,670元。

出售事項之原因及裨益

本集團致力於成為全面整合的跨行業房地產金融集團。董事認為，出售目標公司部分股權可提前兌現目標公司價值，優化本集團的資源，提升股東之回報。同時可借助買方在動遷房源方面的優勢，助力琴海苑項目徵收工作順利按期完成。

經考慮進行出售的原因及裨益後，董事認為雙方按公平磋商的原則所達成合作框架協議的條款是公平合理的，且出售事項按一般商業條款進行，並符合本公司及股東整體的利益。

出售事項的財務影響及所得款項用途

出售事項交割後，目標公司不再為本公司之附屬公司，而其財務業績不再合併至本公司之財務報表。

按照出售事項所得款項淨額及目標公司於二零一六年六月三十日在本集團層面應佔的未經審核資產淨值計算，預期本集團可因出售事項而錄得未經審核收益約人民幣11億元，但要視乎本公司核數師再進行核數程序的結果而定。本公司有意將出售事項所得款項用於本集團其他房地產發展項目。

上市規則涵義

根據上市規則第14章，由於出售事項之適用比率大於25%但少於75%，因此出售事項構成本公司一項主要交易，須遵守申報、公告及股東批准之規定。

由於就董事於作出一切合理查詢後所深知及全悉，並無股東於出售事項中擁有任何重大權益，故此倘本公司須召開股東大會以批准出售事項，並無股東需放棄投票。本公司已就出售事項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出售事項而舉行之股東大會。嘉順控股為持有12,500,000,000股有投票權股份（根據本公告日期共20,564,713,722股已發行股份，占本公司已發行有投票權股份總數的約60.78%）之控股股東。

一般事項

一份載有（其中包括）(i)有關出售事項及合作框架協議之進一步資料；(ii)由獨立估值師編制的有關琴海苑項目之物業估值報告；及(iii)上市規則要求披露之其他資料之通函，將於二零一七年一月二十日或之前寄交股東。

釋義

「董事會」	指	本公司董事
「本公司」	指	上置集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「交割」	指	完成出售事項
「合作框架協議」	指	本公司及買方就出售事項和琴海苑項目的後續合作於二零一六年十二月二十九日訂立之合作框架協議
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據合作框架協議賣方向買方出售目標公司合計49%之股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「香港」	指	中國香港特別行政區
「華銳商業」	指	瀋陽華銳商業管理發展有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的附屬公司
「華銳世紀」	指	瀋陽華銳世紀資產管理有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的附屬公司
「嘉順控股」	指	嘉順(控股)投資有限公司，一家在香港註冊成立的公司，為本公司的控股股東
「嘉興湖畔」	指	嘉興湖畔華府置業有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區和臺灣地區
「買方」	指	上海中崇濱江實業發展有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司
「琴海苑項目」	指	位於上海市黃浦區大興街717-719街坊的物業發展項目
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「賣方」	指	華銳世紀、華銳商業、嘉興湖畔及無錫仲慶
「股份」	指	本公司股本中每股0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	上海金心置業有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，於本公告之日，為本公司的間接全資附屬公司

「無錫仲慶」

指 無錫仲慶房地產開發有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的附屬公司

承董事會命
上置集團有限公司
主席
賀斌吾

香港，二零一六年十二月二十九日

於本公告日期，董事會包括七名執行董事，即賀斌吾先生、彭心曠先生、陳東輝先生、陳超先生、施冰先生、朱強先生及秦文英女士；及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。

* 僅供識別