

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依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)

**須予披露交易  
轉讓於合夥企業之份額**

**轉讓於合夥企業之份額**

茲提述本公司於二零一六年十二月二十九日及二零一七年一月六日發出的公告，有關（其中包括）成立合夥企業的事宜。

二零一八年十二月五日（交易時段結束後），上海綠洲（本公司的附屬公司）、中航信託及合夥企業訂立《轉讓合同》，據此，上海綠洲同意出售、而中航信託同意購買標的份額，對價為人民幣 5 億元。

**《上市規則》的影響**

由於轉讓交易根據《上市規則》第 14.07 條計算的一個或多個適用百分比率超過 5%，但低於 25%，因此轉讓交易構成本公司的須予披露交易，須遵守《上市規則》第十四章的申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准的規定。

**序言**

茲提述本公司於二零一六年十二月二十九日及二零一七年一月六日發出的公告，有關（其中包括）成立合夥企業的事宜。

二零一八年十二月五日（交易時段結束後），上海綠洲（本公司的附屬公司）、中航信託及合夥企業訂立《轉讓合同》，據此，上海綠洲同意出售、而中航信託同意購買標的份額，對價為人民幣 5 億元。

## 《轉讓合同》

《轉讓合同》的主要條款載列如下：

### 日期

二零一八年十二月五日（交易時段結束後）

### 訂約各方

- (1) 上海綠洲（本公司的附屬公司）（現為合夥企業的有限合夥人），作為賣方
- (2) 中航信託，作為買方
- (3) 合夥企業

### 標的事項

中航信託同意（a）向上海綠洲購買合夥企業人民幣 5 億元有限合夥份額，及（b）成為合夥企業的優先級有限合夥人。

### 對價

轉讓交易的對價為人民幣 5 億元，並經上海綠洲和中航信託在公平磋商及參考合夥企業於進行轉讓交易時的財務狀況後釐定。對價將由中航信託根據《轉讓合同》的條款及條件以現金支付，且無論如何不得遲於二零一八年十二月二十九日支付。

收到對價後，訂約各方同意（其中包括）：

- (a) 中航信託應視為立即持有標的份額，並同時成為優先級有限合夥人。上海綠洲繼續是劣後級有限合夥人，但上海綠洲所持的有限合夥份額則相應減至人民幣 4.77 億元；
- (b) 各普通合夥人和各有限合夥人（包括上海綠洲及中航信託）之間簽訂合夥企業的經修訂協議，該協議的條款應與先前日期為二零一六年十二月二十九日的合夥協議的主要條款相同；
- (c) 於十五個工作日內，履行中國法律規定對辦理合夥份額的註冊變更手續而言屬必要的所有行為和事宜，及／或簽立及交付所有屬必要的文件。

上海綠洲及中航信託對合夥企業所承擔的責任，僅限於兩方各自的相應出資額。

### 合夥企業的資料

合夥企業是一間於二零一六年十二月二十九日在中國註冊成立的有限合夥企業，其目的是向民生銀行購買物業項目的收益權，並負責開發、營運、管理及處置該等物業項目。

於本公告刊發之日，該等劣後級有限合夥人已繳足其所佔的人民幣 997,000,000 元出資部分。於本公告刊發之日，合夥企業的出資總額為人民幣 5,116,000,002 元。

根據中航信託與華能貴誠信託之間於本公告刊發之日前訂立的另一份協議，華能貴誠信託將不再是優先級有限合夥人，並出讓其於合夥企業持有的所有合夥份額。因此，成交後，合夥企業的出資總額為人民幣 3,897,000,002 元，中航信託（作為優先級有限合夥人）出資其中人民幣 3,400,000,000 元（即佔成交時於合夥企業的出資總額約 87.2%），而該等劣後級有限合夥人出資合共人民幣 497,000,000 元（即佔成交時於合夥企業的出資總額約 12.8%）（而有關該等劣後級有限合夥人的出資額於本公告刊發之日已全數繳足）。由於該等劣後級有限合夥人及上置普通合夥人於合夥企業持有的份額只佔出資總額約 12.8%，合夥企業不會合併入本集團的財務報表。

### 合夥企業的財務資料和轉讓交易的財務影響

根據普通合夥人所確認，合夥企業由二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日止及截至二零一八年十月三十一日止十個月期間的未經審核除稅前及除稅後溢利／（虧損）為下列所示：

	由二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日止期間	截至二零一八年十月三十一日止十個月
除稅及非經常項目前溢利／（虧損）	人民幣(2,001,807.55)元	人民幣(11,359,805.50)元
除稅及非經常項目後溢利／（虧損）	人民幣(2,001,807.55)元	人民幣(11,359,805.50)元

根據普通合夥人所確認，合夥企業於二零一八年十月三十一日的未經審核總資產值為約人民幣 5,550,250,048.18 元。

成交後，上海綠洲將繼續持有合夥企業的有限合夥份額人民幣 477,000,000 元。由於轉讓交易沒有任何損益（按轉讓交易的對價金額計算），轉讓交易所得款項淨額人民幣 5 億元將用作本集團一般營運資金，或為集團未來的潛在投資提供資金。

### 有關訂約各方的資料

本集團為一間綜合房地產開發商，專注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核心地區。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、醫療健康、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。

上海綠洲是一間根據中國法律註冊成立的有限公司，並為本公司的附屬公司，主要從事房地產開發及出售業務。

中航信託是一間根據中國法律註冊成立的有限公司，主要從事信託基金及諮詢服務。

董事經一切合理查詢後，盡其一切所知所悉及所信，中航信託及其最終實益擁有人均是本公司及其關連人士的獨立第三方。

### 訂立轉讓交易的原因及裨益

合夥企業專注投資中國一線城市的優質房地產項目。本集團認為轉讓交易提供了變現投資、提升本集團現金狀況以便為潛在投資項目提供資金的良好機會，因此上海綠洲決定向中航信託出售標的份額。

經考慮訂立轉讓交易當中擬定的交易之原因及裨益後，董事會認為訂約各方經公平磋商後訂立的《轉讓合同》條款是公平及合理的，符合一般商業條款，並與本集團的整體投資策略一致，因此符合本公司及股東的整體利益。

### 《上市規則》的影響

由於轉讓交易根據《上市規則》第 14.07 條計算的一個或多個適用百分比率超過 5%，但低於 25%，因此轉讓交易構成本公司的須予披露交易，須遵守《上市規則》第十四章的申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准的規定。

董事經一切合理查詢後，盡其一切所知所悉及所信，沒有董事在《轉讓合同》中佔有重大權益，因此，沒有董事在董事會批准《轉讓合同》及根據《轉讓合同》進行的交易的決議上放棄投票。

### 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「中航信託」	指	中航信託股份有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，成交後成為合夥企業的有限合夥人
「董事會」	指	本公司董事會
「工作日」	指	除了星期六、星期日及中國法定節假期以外的日子
「民生銀行」	指	中國民生銀行股份有限公司，一間根據中國法律註冊成立的股份有限公司
「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
「成交」	指	《轉讓合同》完成時
「董事」	指	本公司董事
「轉讓交易」	指	上海綠洲根據《轉讓合同》向中航信託轉讓標的份額之交易

「普通合夥人」	指	合夥企業普通合夥人
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「華能貴誠信託」	指	華能貴誠信託有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於本公告刊發之日為合夥企業的有限合夥人
「劣後級有限合夥人」	指	上海綠洲及寧波梅山保稅港區置翹投資中心（一間於中國成立的有限合夥，並為本公司的附屬公司），均為合夥企業的有限合夥人，比優先級有限合夥人較後享有合夥企業的利潤分配
「標的份額」	指	合夥企業的人民幣 5 億元有限合夥份額
「合夥企業」	指	二零一六年十二月二十九日於中國成立的有限合夥企業。其他有關合夥企業的詳情，載於本公司於二零一六年十二月二十九日及二零一七年一月六日刊發的公告
「《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、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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，並為本公司的附屬公司，是合夥企業的其中一位劣後級有限合夥人
「股東」	指	不時的股份登記持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元的普通股
「上置普通合夥人」	指	上海上磐投資管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司，是合夥企業的普通合夥人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「優先級有限合夥人」	指	華能貴誠信託（成交前）或中航信託（成交後）（視情況而定），為合夥企業的有限合夥人，比劣後級有限合夥人較優先享有合夥企業的利潤分配
「《轉讓合同》」	指	上海綠洲、中航信託及合夥企業於二零一八年十二月五日就轉讓交易訂立的轉讓協議
「%」	指	百分比

承董事會命  
**上置集團有限公司**  
 主席  
**彭心曠**

香港，二零一八年十二月五日

於本公告日期，董事會包括七名執行董事，即彭心曠先生、劉峰先生、陳東輝先生、陳超先生、朱強先生、秦文英女士及蔣琦先生；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