

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的內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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 成立合夥企業

#### 《合夥協議》

於二零一六年十二月二十九日，民生銀行指定的普通合夥人、上置普通合夥人、優先級有限合夥人及兩劣後級有限合夥人就成立合夥企業等事宜而訂立《合夥協議》，總出資額為人民幣 5,116,000,002 元，其中優先級有限合夥人須出資人民幣 4,119,000,000 元（即約佔總出資額的 81%），兩劣後級有限合夥人須總共出資人民幣 997,000,000 元（即約佔總出資額的 19%）。

根據《合夥協議》，成立合夥企業之目的是向民生銀行購買該等物業項目的收益權。

#### 《上市規則》的影響

由於根據《上市規則》第 14.07 條所計算的成立合夥企業的一個或多個適用百分比率超過 5% 但低於 25%，因此訂立《合夥協議》構成本公司一項須予披露交易，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《上市規則》第十四章的股東批准規定。

#### 序言

董事會欣然宣佈，於二零一六年十二月二十九日，民生銀行指定的普通合夥人、上置普通合夥人、優先級有限合夥人及兩劣後級有限合夥人就成立合夥企業等事宜而訂立《合夥協議》。成立合夥企業之目的，是要向民生銀行購買該等物業項目的收益權，並由合夥企業負責開發、營運、管理及處置該等物業項目。

#### 《合夥協議》

《合夥協議》的主要條款如下：

## 日期

二零一六年十二月二十九日（交易時段後）

## 訂約方

- (1) 民生銀行指定的普通合夥人，作為合夥企業的普通合夥人；
- (2) 上置普通合夥人（本公司的間接全資附屬公司），作為合夥企業的普通合夥人；
- (3) 優先級有限合夥人，作為合夥企業的有限合夥人；
- (4) 上海綠洲（本公司的附屬公司），作為合夥企業的有限合夥人；及
- (5) 寧波投資中心（本公司的附屬公司），作為合夥企業的有限合夥人。

董事經一切合理查詢後，盡其一切所知所信，民生銀行指定的普通合夥人、優先級有限合夥人各別及它們的最終實益擁有人均是本公司與其關連人士的獨立第三方。

## 成立合夥企業及資本出資

根據《合夥協議》，優先級有限合夥人、兩劣後級有限合夥人及兩普通合夥人須在中國設立合夥企業，總出資額為人民幣 5,116,000,002 元，其中優先級有限合夥人須出資人民幣 4,119,000,000 元（即約佔總出資額的 81%），兩劣後級有限合夥人須總共出資人民幣 997,000,000 元（即約佔總出資額的 19%）。兩普通合夥人的出資額屬象徵式款項，即每位普通合夥人支付人民幣 1 元。由於兩劣後級有限合夥人及上置普通合夥人將合共只持有合夥企業的約 19% 權益，預計合夥企業不會合併入本集團的財務報表。

優先級有限合夥人及兩劣後級有限合夥人分別就合夥企業承擔的法律責任，以其各自認繳的出資額為限，而兩普通合夥人則需就合夥企業承擔無限責任。

根據《合夥協議》，兩普通合夥人須於合夥企業成立後 5 個營業日內全數繳付其出資額。優先級有限合夥人及兩劣後級有限合夥人須在收到執行事務合夥人（定義見下）發出繳付出資的書面通知後 7 個營業日內，部份或全部（視情況而定）繳付其各自的出資額。

上述的合夥企業總出資額及合夥人各自的出資額，是經過民生銀行的徵詢程序，並參考合夥企業的資金需要及各方協定在合夥企業所佔的權益份額後，由《合夥協議》各訂約方經公平磋商後釐定的。

## 成立合夥企業之目的及該等物業項目

根據《合夥協議》，成立合夥企業之目的是向民生銀行購買該等物業項目的收益權，有關各該等物業項目的詳情如下：

(1) *民生花園項目*

民生花園項目位於北京市順義區馬坡鎮，佔地面積約 82,529 平方米，當中包括可出售公寓、別墅和商用房屋，其建設已經完成。

(2) *順義風林項目*

順義風林項目位於北京市順義區馬坡鎮，佔地面積約 61,226 平方米，當中包括可出售別墅，其建設已經完成。

(3) *香樟花園項目*

香樟花園項目位於上海市靜安區南京西路的核心商圈，毗鄰恒隆廣場，佔地面積約 5,494 平方米。該項目包括商辦公寓、商業房屋及停車場，總建築面積約 37,282 平方米。該項目的土建及機電工程已接近完工，目前正在進行裝修工程。

(4) *深圳項目*

深圳項目位於深圳市蛇口工業區中的極佳地理位置，毗鄰南山公園。該項目預計包括約 8,808 平方米住宅物業及約 2,266 平方米的停車場。

於收益權轉讓生效時，合夥企業：(i) 有權獲得各該等物業項目一切的開發、建設、裝修改建、維修維護、物業管理、租賃、銷售、使用及處置所得的收益；及 (ii) 負責開發、建設、裝修改建、維修維護、物業管理及處置該等物業項目，而不論以租賃、銷售或轉讓整體物業項目的方式進行。

### 合夥企業的營運期

合夥企業的營運期由其獲發營業執照當日起計五年，除非合夥企業的合夥人會議（「合夥人會議」）另行協定外。

### 合夥企業的管理層

#### 合夥人會議

根據《合夥協議》，合夥人會議須由合夥企業的全體合夥人出席，為決定合夥企業事務的最高權力機構，而以下事項（「保留事項」）須在合夥人會議上由合夥企業的全體合夥人一致決定：

- (i) 聽取執行事務合夥人（定義見下）所製作的年度報告；
- (ii) 改變合夥企業的名稱、經營地點及經營範圍；
- (iii) 提前終止或延長合夥企業的營運期限；
- (iv) 合夥企業的合併、分立、解散或組織形式的變更；

- (v) 批准《合夥協議》約定的合夥企業的權益轉讓事項；
- (vi) 批准符合《合夥協議》約定的合夥人入夥及退夥事項；
- (vii) 選聘合夥企業的審計機構；
- (viii) 轉讓或處置合夥企業的知識產權及其他資產（不包括該等物業項目的權益）；
- (ix) 批准合夥企業各合夥人增加或減少認繳出資額；
- (x) 合夥企業為第三方提供擔保；
- (xi) 質押合夥企業各合夥人的權益；及
- (xii) 法律、法規、部門規章或《合夥協議》的條款規定的其他需在合夥人會議上由全體合夥人一致同意議決通過的事項。

#### 投資委員會

根據《合夥協議》，合夥企業須設立投資委員會；該委員會由五名成員組成，其中民生銀行指定的普通合夥人委派三人，兩劣後級有限合夥人委派一人，餘下一人則由上置普通合夥人委派。

投資委員會負責考慮及決定以下事宜，該等事宜須獲投資委員會的全體委員一致同意：

- (i) 合夥企業的投資計劃；
- (ii) 有關該等物業項目的處置方案；
- (iii) 合夥企業的預算及分配方案；及
- (iv) 合夥企業的其他重要事項（除了保留事項外）。

#### 執行事務合夥人

根據《合夥協議》，上置普通合夥人須擔任合夥企業的執行事務合夥人（「**執行事務合夥人**」），負責合夥企業的日常營運及管理工作，並執行投資委員會的決定及決議事項，但無權就此收取任何管理費。民生銀行指定的普通合夥人亦無權收取任何管理費。

#### 利潤分配

根據《合夥協議》，合夥企業的利潤須每半年核算及/或分派給優先級有限合夥人及兩劣後級有限合夥人。分配額須按預定的年率計算，根據優先級有限合夥人及兩劣後級有限合夥人當時各自向合夥企業繳付的實繳資本結餘而釐定。兩普通合夥人不享有合夥企業的利潤分配。

## 成立合夥企業的理由及裨益

本集團作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，亦一直拓展其投資業務，並通過「融投管退」方式，務求加快投資退出和收益獲取過程。董事會認為，合夥企業為本集團提供了良好商機，讓本集團可藉此平台，以少數權益有限合夥人的身份對位於中國三個一線城市（即北京、上海及深圳）的四個中國優質物業項目進行中期投資，與此同時，亦擔任普通合夥人及執行事務合夥人，在開發、管理及處置該等物業項目上擔當活躍角色，務求發揮其於房產業的經驗及實力，盡量提高其投資回報。

經考慮《合夥協議》擬定進行的交易（包括成立合夥企業）的理由和裨益後，董事會認為《合夥協議》各方經公平磋商原則而達成的《合夥協議》條款是公平合理的，而該等交易是按照一般商業條款進行，配合本集團的整體投資策略，因此符合本公司與股東整體的利益。

## 本集團、上置普通合夥人及兩劣後級有限合夥人的資料

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。本集團雖專注高端房地產開發，但亦正尋求城市改造及重建、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「輕重並行資產」的模式運營。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。

上置普通合夥人是一間根據中國法律註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全附屬公司，主要從事投資業務。

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。

寧波投資中心是一間於中國成立的有限合夥公司，並為本公司的附屬公司，主要從事投資業務。

## 民生銀行、民生銀行指定的普通合夥人及優先級有限合夥人的資料

民生銀行是根據中國法律註冊成立的有限責任公司，其 H 股及 A 股分別在香港聯交所及上海證券交易所上市。民生銀行與其附屬公司主要在中國從事公司及個人銀行業務、資金業務、融資租賃、資產管理及其他金融服務。

民生銀行指定的普通合夥人是一間根據中國註冊成立的公司，主要從事投資及資產管理業務。

優先級有限合夥人是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。

## 《上市規則》的影響

由於依據本集團將向合夥企業出資的人民幣 997,000,001 元投資額計算，根據《上市規則》第十四章規定所計算出成立合夥企業的一個或多個適用百分比率超過 5% 但低於 25%，因此訂立《合

夥協議》及據此進行擬定的交易構成本公司一項須予披露交易，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《上市規則》第十四章的股東批准規定。

董事經一切合理查詢後，盡其一切所知所信，沒有董事在《合夥協議》中佔有重大權益，因此，沒有董事在表決董事會批准《合夥協議》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：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	除了星期六、星期日及中國法定公眾假期以外的日子
「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
「民生銀行指定的普通合夥人」	指	盈創投資管理有限公司，一間於中國註冊成立的公司，根據《合夥協議》為合夥企業的普通合夥人
「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，其股份於香港聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「兩普通合夥人」	指	民生銀行指定的普通合夥人及上置普通合夥人
「本集團」	指	本公司與其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「兩劣後級有限合夥人」	指	上海綠洲及寧波投資中心，作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
「投資委員會」	指	合夥企業的投資決策委員會
「《合夥協議》」	指	民生銀行指定的普通合夥人、上置普通合夥人、優先級有限合夥人及兩劣後級有限合夥人於二零一六年十二月二十九日就成立合夥企業等事宜而訂立的合夥協議
「合夥企業」	指	根據《合夥協議》在中國成立的有限合夥企業
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》

「寧波投資中心」	指	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公司，並為本公司的附屬公司，根據《合夥協議》為合夥企業的有限合夥人
「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
「該等物業項目」	指	由民生銀行實益擁有的四個分別位於北京、上海及深圳的物業項目，即民生花園項目、順義風林項目、香樟花園項目及深圳項目，有關詳情載於本公告「《合夥協議》－成立合夥企業之目的及該等物業項目」一節
「收益權」	指	獲得各該等物業項目的一切開發、建設、裝修改建、維修維護、物業管理、租賃、銷售、使用及處置所得收益的權利
「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，根據《合夥協議》為合夥企業的有限合夥人
「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，根據《合夥協議》為合夥企業的普通合夥人
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「優先級有限合夥人」	指	華能貴誠信託有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，作為合夥企業的有限合夥人，比兩劣後級有限合夥人較優先享有合夥企業的利潤分配
「%」	指	百分比

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