

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

《項目協議》

於二零一七年十二月四日（交易時段結束後），中通萬方（本公司的間接非全資附屬公司）與橋西區人民政府訂立《項目協議》，據此，中通萬方已同意、而橋西區人民政府已授權及委託中通萬方以人民幣 2.7 億元的資本承擔額，就該開發地塊實施土地重新開發程序。

《上市規則》規定

由於《項目協議》的一項或多項適用百分比率（以中通萬方人民幣 2.7 億元的資本承擔額計算）超過 5%但低於 25%，因此，根據《上市規則》第十四章的規定，訂立《項目協議》及其擬進行交易構成本公司一宗須予披露交易，須遵守申報及公告規定，但獲豁免股東批准規定。

序言

於二零一七年十二月四日（交易時段結束後），中通萬方（本公司的間接非全資附屬公司）與橋西區人民政府訂立《項目協議》，據此，中通萬方已同意、而橋西區人民政府已授權及委託中通萬方以人民幣 2.7 億元的資本承擔額，就該開發地塊實施土地重新開發程序。

《項目協議》

《項目協議》的主要條款載列如下：

日期

二零一七年十二月四日（交易時段結束後）

訂約雙方

- (a) 中通萬方；及
- (b) 橋西區人民政府。

工作範圍

根據《項目協議》，中通萬方同意、而橋西區人民政府已授權及委託中通萬方就該開發地塊，實施以下土地重新開發程序（「該項目」）：

- (a) 該開發地塊內的土地、建築物、構築物及附著物的徵收、收回、收購、置換、安置及補償；
- (b) 垃圾清運；
- (c) 土地平整、建設道路及水電供應；及
- (d) 市政基礎設施工程建設（如有）。

該開發地塊

該開發地塊是一塊位於中國河北省張家口市橋西區北瓦盆窯的地塊，佔地面積為 215 畝。擬徵收的土地面積合共為約 86,000 平方米，當中涉及約 930 戶。

資本承擔

根據《項目協議》，該項目的預算總額為約人民幣 10.88 億元，當中 20% 由中通萬方出資，其餘 80% 由橋西區人民政府安排的融資提供資金（「融資事項」）。為免生疑問，中通萬方及其股東不會成為借款人或以其他方式就融資事項承擔還款，也不會就融資事項提供任何質押、擔保及其他類型的抵押品。

根據《項目協議》，中通萬方於該項目的資本承擔為約人民幣 2.7 億元。

投資回報

根據《項目協議》，除了《項目協議》所協定的相關代墊費，中通萬方還有權就該項目收取投資回報（「投資回報」），該回報按下列各項總和的 13% 計算：(a) 在徵地過程中向農民、居民及民營、集體和國有企業提供的實際補償金額；(b) 因徵地所須支付的實際補償金額及其他相關的費用及稅項；(c) 市政基礎設施建設的實際成本，包括拆除、平整土地、垃圾處理、道路規劃及其他配套工程、景觀工程及於開發過程中涉及的其他相關工作；(d) 融資成本（當中包括融資事項的利息）；及(e) 由雙方同意或第三方審計機構所審定的其他成本及開支。

完成相關土地重新開發程序後，橋西區人民政府會透過招標、拍賣或掛牌的方式，安排將該開發地塊作政府土地出售。出售該開發地塊的所得款項經扣除政府費用後，應先用作支付投資回報及相關代墊費。

訂立《項目協議》的理由與裨益

本集團作為一間綜合房地產開發商，正在發掘經營多元化地產開發業務的新機會，例如參與城市改造及重建的機會。董事會認為，訂立《項目協議》為本集團提供寶貴機會，可與當地政府合作進行土地重新開發，以確保獲得投資回報。董事會亦認為訂立《項目協議》與本集團的整體業務發展計劃一致，對本公司的長遠發展有積極影響。

董事會在考慮上述的理由與裨益後，認為《項目協議》的條款是雙方經公平磋商後釐定，是公平合理的，並根據一般商業條款進行，符合本公司和股東的整體利益。

關於本集團和中通萬方的資料

本集團是一間綜合房地產開發商，重點放在中國一綫城市的優質房產開發項目及城市重建項目，尤其是上海的核心地區，地理上上海是本集團房地產開發業務的基地。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、醫療健康及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。

中通萬方是一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由本公司持有 90%，由張家口市萬方房地產開發集團有限公司（一名獨立第三方）持有 10%。中通萬方是一間特殊目的公司，為參與中國河北省張家口市橋西區的土地重新開發項目而成立。

有關橋西區人民政府的資料

橋西區人民政府是橋西區的當地人民政府。橋西區是一個位於中國河北省張家口市西北部的地區。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，橋西區人民政府為一名獨立第三方。

《上市規則》規定

由於《項目協議》的一項或多項適用百分比率（以中通萬方人民幣 2.7 億元的資本承擔額計算）超過 5%但低於 25%，因此，根據《上市規則》第十四章的規定，訂立《項目協議》及其擬進行交易構成本公司一宗須予披露交易，須遵守申報及公告規定，但獲豁免股東批准規定。

據董事會經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並無董事於《項目協議》中擁有重大權益，亦無董事在批准《項目協議》的董事會決議案上放棄投票。

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 本公司董事

「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
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「獨立第三方」	指	與本公司及其關連人士（定義見《上市規則》）無關連的獨立第三方
「該開發地塊」	指	一塊位於中國河北省張家口市橋西區北瓦盆窯的地塊，佔地面積為215畝
「《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
「《項目協議》」	指	中通萬方和橋西區人民政府於二零一七年十二月四日訂立的項目協議，有關中國河北省張家口市橋西區的土地重新開發項目
「橋西區人民政府」	指	中國河北省張家口市橋西區人民政府
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「中通萬方」	指	中通萬方建設開發（張家口）有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由本公司持有 90%，由張家口市萬方房地產開發集團有限公司（一名獨立第三方）持有 10%
「%」	指	百分比

承董事會命
上置集團有限公司
主席
彭心曠

香港，二零一七年十二月四日

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、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