

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)

## 關連交易

## 收購物業

### 物業收購交易

二零一八年六月二十八日（交易時段後），買方（本公司的非全資附屬公司）與賣方（本公司的關連人士）以及其他方訂立兩協議，據此（其中包括）賣方已同意出售、而買方亦已同意購買目標物業，購買價為人民幣 127,554,308.37 元（以人民幣 1 元兌 1.2 港元的匯率計算，約相等於 153,065,170 港元，但僅供參考之用）。進行物業收購交易之目的是為了動遷安置受買方開發大興項目所影響的原居民。

### 《上市規則》的影響

於本公告日期，賣方是中崇集團有限公司的聯繫人，而中崇集團有限公司同時是買方的間接主要股東，故此，賣方是本公司的關連人士。根據《上市規則》第十四 A 章，物業收購交易因而構成本公司的關連交易。

由於物業收購交易適用的百分比率（定義見《上市規則》第 14.07 條）全部超過 0.1% 但低於 5%，因此物業收購交易須遵守《上市規則》第十四 A 章的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

### 緒言

二零一八年六月二十八日（交易時段後），買方（本公司的非全資附屬公司）與賣方（本公司的關連人士）以及其他方訂立兩協議，據此（其中包括）賣方已同意出售、而買方亦已同意購買目標物業，購買價為人民幣 127,554,308.37 元（以人民幣 1 元兌 1.2 港元的匯率計算，約相等於 153,065,170 港元，但僅供參考之用）。進行物業收購交易之目的是為了動遷安置受買方開發大興

項目所影響的原居民。

## 物業收購交易

兩協議的主要條款如下：

### 日期

二零一八年六月二十八日（交易時段後）

### 《買賣協議》訂約方

- (1) 買方（本公司的非全資附屬公司）；
- (2) 上海漕河涇；
- (3) 建設委員會；和
- (4) 賣方（本公司的關連人士）。

### 《買賣協議補充協議》訂約方

- (1) 買方；
- (2) 建設委員會；和
- (3) 賣方。

董事經一切合理查詢後，盡其一切所知所悉及所信，上海漕河涇、建設委員會和各自的最終實益擁有人都是本公司和本公司關連人士的獨立第三方。

## 目標物業

目標物業位於上海市閔行區萬源路 2289 號，包括 33 套動遷安置房，總樓面面積為 2547.04 平方米。目標物業構成賣方於二零一六年至二零一七年間向上海漕河涇購入 159 套動遷安置房的一部分，作為受賣方發展住宅項目所影響的原居民的拆遷安置用房。

目前賣方的該住宅項目建設工作已經結束，尚剩餘動遷安置房 68 套現房（「剩餘單位」），均屬空置，未有佔用。按照中國法律規定，由於剩餘單位只能供閔行區內被拆遷原居民的動遷安置之用，不得作其他用途，即使賣方已經購入剩餘單位，並已付清全部房款，剩餘單位的產權仍在上海漕河涇名下。

根據賣方，由於目前閔行區內暫無其他動遷安置需求，經賣方與相關政府部門溝通，剩餘單位可供閔行區以外受城鎮項目影響居民的動遷安置之用。故此，買方因開發大興項目需要，訂立兩協議，藉以向賣方購買剩餘單位 68 套現房中的 33 套（即目標物業），用作受開發大興項目影響的原居民的動遷安置之用。

賣方之前原先支付的目標物業價款為人民幣 127,554,308.37 元。

## 購買價和付款條款

物業收購交易的購買價為人民幣 127,554,308.37 元（以人民幣 1 元兌 1.2 港元的匯率計算，約相等於 153,065,170 港元，但僅供參考之用）。根據兩協議，買方將透過建設委員會支付購買價。預期本集團將以內部資源支付購買價。

購買價須按照以下方式支付：

- (1) 自《買賣協議》簽訂後的五個工作日內，建設委員會應當向賣方支付人民幣 63,777,154.18 元（以人民幣 1 元兌 1.2 港元的匯率計算，約相等於 76,532,585 港元，但僅供參考之用），作為購買價首期款（「**首期款**」）。首期款支付後，賣方應立即與上海漕河涇協調目標物業的產權過戶給買方的事宜，產權過戶登記應在首期款支付後六十日內完成；
- (2) 在目標物業產權過戶至買方名下之日的十個工作日內，建設委員會再向賣方支付人民幣 25,510,861.67 元（以人民幣 1 元兌 1.2 港元的匯率計算，約相等於 30,613,034 港元，但僅供參考之用），作為購買價二期款；
- (3) 在目標物業鑰匙交付給買方後十個工作日內，建設委員會再向賣方支付人民幣 25,510,861.67 元（以人民幣 1 元兌 1.2 港元的匯率計算，約相等於 30,613,034 港元，但僅供參考之用），作為購買價三期款（「**三期款**」）；和
- (4) 自支付三期款後的三十個工作日內，建設委員會向賣方支付剩餘尾款共計人民幣 12,755,430.85 元（以人民幣 1 元兌 1.2 港元的匯率計算，約相等於 15,306,517 港元，但僅供參考之用）。

若在支付首期款起計六十日內仍無法將目標物業產權過戶至買方名下的，買方有權終止兩協議，所有已向賣方支付的款項應予退回，資金成本按年化 8% 計算利息。

## 購買價的釐定基礎

購買價是兩協議訂約方參考賣方向上海漕河涇支付的動遷安置房原購買價，經公平磋商後釐定的。

## 成交

成交時，買方將擁有目標物業的產權。

## 進行物業收購交易的理由與裨益

根據兩協議規定，目標物業將以賣方原先向上海漕河涇支付的原價售予本集團。在國內物業市場增長的氛圍下，本集團將可按照其現行市值的折讓價收購目標物業。因此，董事會認為物業收購交易可節省本集團動遷安置受大興項目開發所影響的原居民的成本，是本集團的投資良機。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，訂約方經過公平磋商後達成的兩協議與擬進行交易之條款是公平合理的，且按照一般或更佳的商業條款進行，符合本公司與股東的整體利益，物業收購交易在本集團的一般日常業務中進行。

## 有關本集團和買方的資料

本集團是一間綜合房地產開發商，重點放在中國一線城市及高潛力二線城市的優質房產開發項目及城市重建項目。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。

買方是一間根據中國法律註冊成立的有限公司，其 51% 股權由本公司持有。買方主要從事中國物業開發和投資業務。

## 有關兩協議其他訂約方的資料

上海漕河涇是一間根據中國法律註冊成立的有限公司，主要從事中國物業開發和投資等業務。

建設委員會是中國負責上海黃浦區建設事務的政府機關。

賣方是一間根據中國法律註冊成立的有限公司，主要從事中國的物業開發和投資業務。

## 《上市規則》的影響

於本公告刊發之日，賣方是中崇集團有限公司の間接非全資附屬公司。中崇集團有限公司同時持有上海中崇濱江實業發展有限公司的 63.7% 股權，而上海中崇濱江實業發展有限公司則持有買方 49% 股權。因此，賣方是中崇集團有限公司的聯繫人，而中崇集團有限公司同時是買方的間接主要股東，故此，賣方是本公司的關連人士。根據《上市規則》第十四 A 章，物業收購交易因而構成本公司的關連交易。

由於物業收購交易適用的百分比率（定義見《上市規則》第 14.07 條）全部超過 0.1% 但低於 5%，因此物業收購交易須遵守《上市規則》第十四 A 章的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

董事經一切合理查詢後，盡其一切所知所悉及所信，沒有董事在物業收購交易中佔有重大權益，因此，沒有董事在董事會批准物業收購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：

「物業收購交易」	指	買方根據兩協議向賣方收購目標物業的交易
「兩協議」	指	《買賣協議》和《買賣協議補充協議》
「聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予該詞的意思

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	上置集團有限公司，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	按照兩協議完成物業收購交易
「關連人士」	指	具有《上市規則》賦予該詞的意思
「建設委員會」	指	黃浦區建設和管理委員會，為中國政府機關
「大興項目」	指	買方擁有位於上海黃浦區大興街 717-719 地塊的項目
「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
「《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、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	上海金心置業有限公司，於中國註冊成立的有限公司，是本公司的非全資附屬公司
「購買價」	指	買方（透過建設委員會）根據兩協議而應就物業收購交易向賣方現金支付的人民幣 127,554,308.37 元（以人民幣 1 元兌 1.2 港元的匯率計算，約相等於 153,065,170 港元，但僅供參考之用）
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「《買賣協議》」	指	買方、上海漕河涇、建設委員會和賣方於二零一八年六月二十八日就物業收購交易所訂立的買賣協議
「上海漕河涇」	指	上海漕河涇開發區高科技園發展有限公司，於中國註冊成立

的有限公司

「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
「附屬公司」	指	具有《上市規則》賦予該詞的意思
「主要股東」	指	具有《上市規則》賦予該詞的意思
「《買賣協議補充協議》」	指	買方、建設委員會和賣方於二零一八年六月二十八日就物業收購交易所訂立的買賣協議補充協議
「目標物業」	指	33 套位於上海市閔行區萬源路 2289 號的動遷安置房，總樓面面積為 2547.04 平方米
「賣方」	指	上海湘府房地產開發有限公司，於中國註冊成立的有限公司，是本公司的關連人士
「%」	指	百分比

承董事會命  
上置集團有限公司  
主席  
彭心曠

香港，二零一八年六月二十八日

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