

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)

關連交易 收購一間附屬公司39%之股權

權益轉讓協議

於二零二一年八月四日(交易時段後)，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立權益轉讓協議，據此，買方同意購買，以及賣方同意出售目標公司合共39%的股權，代價為人民幣22,240,931.51元。於收購事項完成後，目標公司將會成為本公司之全資附屬公司。

《上市規則》的涵義

賣方各自為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，收購事項構成本公司的一項關連交易。由於有關收購事項(與過往交易合併)的適用百分比率超出1%但低於5%，收購事項須遵守《上市規則》第14A章項下的申報及公告規定，而獲豁免遵守獨立股東批准規定。

緒言

於二零二一年八月四日(交易時段後)，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立權益轉讓協議，據此，買方同意購買，以及賣方同意出售目標公司合共39%的股權，代價為人民幣22,240,931.51元。

權益轉讓協議

權益轉讓協議的主要條款概述如下：

日期：二零二一年八月四日（交易時段後）

訂約方：

- (i) 賣方1：上海華集財務服務有限公司
- (ii) 賣方2：上海恒瓏泰投資諮詢有限公司
- (iii) 買方：寧波梅山保稅港區嘉瑀投資有限公司
- (iv) 目標公司：大連上置房地產開發有限公司

標的事項：根據權益轉讓協議，買方同意購買，以及賣方1及賣方2同意分別出售目標公司24%及15%的股權。

代價：代價為人民幣22,240,931.51元，其中人民幣13,547,506.85元購買賣方1持有之目標公司24%的股權，人民幣8,693,424.66元購買賣方2持有之目標公司15%的股權。

代價乃經買方與賣方公平磋商並參考賣方於目標公司之實際繳付出資及10%的年化回報率釐定。

代價將由本集團以內部資源償付。

付款條款：代價將由買方以下列方式償付：

(i) 買方須於權益轉讓協議日期後五個營業日內分別向賣方1及賣方2支付人民幣3,000,000元及人民幣2,000,000元作為保證金；及

- (ii) 代價餘額人民幣10,547,506.85元及人民幣6,693,424.66元須於權益轉讓之工商登記完成及目標公司獲發新營業執照後60日內，分別由買方支付予賣方1及賣方2。

本集團資料

本集團為一間綜合房地產開發商，專注於中國一二線城市房地產投資開發業務，尤其是本集團房地產開發業務地域基地的上海大都市圈及長江經濟帶熱點城市。本集團致力於走「產業+地產+金融」融合發展的道路，積極以「一二級聯動，產城融合」模式拓展項目。本集團亦將拓展投資業務，通過「融投管退」方式，加快投資退出和收益獲取過程，以輕重資產並行模式運營。本集團同時繼續關注「一帶一路」高成長區域投資機會，力爭成為全面整合的跨行業金融及房地產集團。

該等賣方資料

賣方1乃一間於中國成立之有限責任公司，主要從事企業管理諮詢、商業信息諮詢及投資管理與諮詢。賣方1由沈崢峰擁有60%及由左紅霞擁有40%。於本公告日期，賣方1為持有目標公司24%股權之主要股東，因此為本公司於附屬公司層面之關連人士。

賣方2乃一間於中國成立之有限責任公司，主要從事財務諮詢、企業管理諮詢及企業營銷策劃。賣方2由杜光明擁有50%及由遼寧盛祿房地產開發有限公司擁有50%。遼寧盛祿房地產開發有限公司由冷連豐擁有70%及劉軍擁有30%。於本公告日期，賣方2為持有目標公司15%股權之主要股東，因此為本公司於附屬公司層面之關連人士。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除該等賣方所持之目標公司股權外，該等賣方及彼等各自最終實益擁有人均為獨立於本公司及其

關連人士之第三方。於收購事項完成後，該等賣方不再持有目標公司之任何股權，因此不再為本公司之關連人士。

目標公司資料

目標公司為一間於中國成立的有限責任公司，主要於中國大連市瓦房店市從事物業開發。於本公告日期，目標公司為本公司的非全資附屬公司，本公司，賣方1及賣方2分別擁有其61%、24%及15%的權益。

於二零二零年十二月三十一日，目標公司未經審核資產淨值約人民幣18,077,485元。下表概述目標公司截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (人民幣千元)	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (人民幣千元)
除稅前虧損	(1,208)	(1,985)
除稅後虧損	(1,208)	(1,985)

收購事項之理由及裨益

目標公司為本公司與該等賣方成立之合資企業，旨在於中國大連市瓦房店市開發住宅及商業物業項目。於本公告日期，該物業項目的土地收購及清拆工程已告完成，物業項目即將進入全面開發階段。

於收購事項完成後，目標公司將會成為本公司之全資附屬公司。董事會認為，收購事項有助於本公司獲得對目標公司管理及營運的全權管控，並獨家享有目標公司物業項目所得之經濟利益。

考慮到收購事項之理由及裨益，董事會認為權益轉讓協議之條款乃由各訂約方經公平原則磋商後訂立，屬公平合理，且收購事項符合正常商業條款，以及本公司及股東之整體利益。

《上市規則》的涵義

於訂立權益轉讓協議前，買方以代價人民幣3,000,000元收購中建投信託股份有限公司所持目標公司10%的股權（「過往交易」）。由於所有適用百分比率均低於1%，且過往交易僅因涉及本公司附屬公司層面的關連人士而為關連交易，故根據《上市規則》第14A.76(1)(b)條，過往交易獲全面豁免遵守申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

誠如上文所述，賣方各自為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，收購事項構成本公司的一項關連交易。由於過往交易及收購事項均涉及收購目標公司之股權且於12個月內訂立，收購事項將與過往交易根據《上市規則》第14A.81條合併為一連串交易。由於有關收購事項（與過往交易合併）的適用百分比率超出1%但低於5%，收購事項須遵守《上市規則》第14A章項下的申報及公告規定，而獲豁免遵守獨立股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並無董事於收購事項擁有重大權益，亦無董事就批准權益轉讓協議的董事會決議案放棄投票。

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：

「收購事項」	指	買方根據權益轉讓協議向賣方收購目標公司39%的股權
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	上置集團有限公司*，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「代價」	指	收購事項的總代價人民幣22,240,931.51元
「董事」	指	本公司董事

「權益轉讓協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立之日期為二零二一年八月四日之權益轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	寧波梅山保稅港區嘉瑤投資有限公司，一間成立於中國之有限責任公司，為本公司全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「該等賣方」	指	賣方1與賣方2
「賣方1」	指	上海華集財務服務有限公司，一間成立於中國之有限責任公司，於本公告日期，持有目標公司24%的股權
「賣方2」	指	上海恒瓏泰投資諮詢有限公司，一間成立於中國之有限責任公司，於本公告日期，持有目標公司15%的股權
「股東」	指	股份不時之登記持有人
「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

「目標公司」 指 大連上置房地產開發有限公司，一間成立於中國之有限責任公司，於本公告日期，為本公司的非全資附屬公司，本公司擁有其61%的權益

「%」 指 百分比

於本公告內，除文義另有所指外，詞彙「關連人士」、「關連交易」、「主要股東」及「附屬公司」具有《上市規則》賦予該等詞彙之涵義（經聯交所不時修改）。

承董事會命
上置集團有限公司
主席
洪志華

香港，二零二一年八月四日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事，即洪志華先生、孔勇先生、徐明先生及蔣琦先生；兩名非執行董事，即盧劍華先生及羅國榮先生；及三名獨立非執行董事，即卓福民先生、陳尚偉先生及馬立山先生。

* 僅供識別