

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** **SRE GROUP LIMITED**  
**上置集團** **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)

**主要交易及關連交易**  
**有關**  
**(I) 出售目標公司股權；及**  
**(II) 轉讓貸款**

**協議A**

於二零二四年二月六日(聯交所交易時段後)，賣方、買方、SREUS與本公司訂立協議A，據此，(i)賣方已同意出售且買方已同意購買寶威國際100%股權，代價約為15.37百萬美元；及(ii)賣方已同意轉讓，而買方已同意收購SREUS貸款連同其附帶的及／或由此產生的所有權利、所有權、權益及利益，且不存在任何索賠及產權負債，代價約為5.93百萬美元。

**協議B**

於二零二四年二月六日(聯交所交易時段後)，賣方、買方與本公司訂立協議B，據此，賣方已同意出售，而買方已同意購買卓榮7.66%股權，代價為4百萬美元。

**上市規則的涵義**

於本公告日期，買方為本集團控股股東及最終控股公司中國民生投資股份有限公司的間接全資附屬公司，故買方為上市規則第14A章項下的本公司關連人士。因此，出售事項構成上市規則第14A章項下的關連交易。

根據上市規則第14.22及14A.81條，由於協議A及協議B均由本集團與相同訂約方於12個月內訂立，因此出售事項須予合併計算。

由於上市規則項下有關出售事項的最高適用百分比率經合併計算後超過25%但低於75%，出售事項構成本公司主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的通告、公告及股東批准的規定，以及上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

### **成立獨立董事委員會及委任獨立財務顧問**

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就出售事項向獨立股東提供意見。本公司已根據上市規則第14A.44條委任金聯資本(企業融資)有限公司(一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### **股東特別大會**

本公司將召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准協議A及協議B，以及其項下擬進行的出售事項。一份載有(其中包括)(1)協議A及協議B，以及其項下擬進行的出售事項詳情；(2)獨立財務顧問函件；(3)獨立董事委員會函件；(4)根據上市規則規定須予披露的其他資料；及(5)股東特別大會通告連同代表委任表格的通函，預期將於二零二四年三月三十一日或之前寄發予股東。由於可能需要額外時間編製及落實通函的內容(包括但不限於本集團的財務資料)，故本公司未必能於本公告刊發後15個營業日內寄發通函。

## 緒言

於二零二四年二月六日(聯交所交易時段後)，賣方、買方、SREUS與本公司訂立協議A，據此，(i)賣方已同意出售，而買方已同意收購寶威國際待售股份(佔寶威國際100%股權)，代價約為15.37百萬美元；及(ii)賣方已同意轉讓，而買方已同意收購SREUS貸款連同其附帶的及／或由此產生的所有權利、所有權、權益及利益，且不存在任何索賠及產權負債，代價約為5.93百萬美元。

於二零二四年二月六日(聯交所交易時段後)，賣方、買方與本公司訂立協議B，據此，賣方已同意出售，而買方已同意購買卓榮7.66%股權，代價為4百萬美元。

## 協議A

協議A的主要條款載列如下：

### 日期

二零二四年二月六日(聯交所交易時段後)

### 訂約方

(i) 賣方： Sinopower Investment Limited

賣方為本公司的直接全資附屬公司，並為投資控股公司。

(ii) 買方： CMI Financial Holding Corporation

CMI Financial Holding Corporation為本集團控股股東及最終控股公司中國民生投資股份有限公司的間接全資附屬公司。

(iii) 本公司： 上置集團有限公司

(iv) SREUS： SREUS NAPA LLC

SREUS為寶威國際直接全資附屬公司，並為賣方及本公司的間接全資附屬公司。

## 標的事項

根據協議A的條款及條件，(i)賣方已同意出售，而買方已同意收購寶威國際待售股份，佔寶威國際100%股權；及(ii)賣方已同意轉讓，而買方已同意收購SREUS貸款連同其附帶的及／或由此產生的所有權利、所有權、權益及利益，且不存在任何索賠及產權負債。

## 代價及付款條件

(i)出售寶威國際待售股份的代價約為15.37百萬美元；及(ii)轉讓SREUS貸款的代價約為5.93百萬美元。

出售及轉讓代價乃賣方與買方經公平磋商後釐定，經考慮(其中包括)(i)寶威國際的資產及負債；及(ii)獨立專業估值師對寶威國際股權的估值。

代價將於完成後向本公司支付。

## 完成

完成將於緊隨下列先決條件完成後或訂約方以書面共同協定的有關其他時間(於任何一種情況下，時間屬至關重要)通過遠程交換文件及簽署的方式落實，惟無論如何不得遲於二零二四年五月三十一日。

## 先決條件

待本公司根據上市規則及其他適用法律召開及舉行股東大會，以及獲上市規則及其他適用法律項下有資格於大會上投票的股東批准協議A及其項下擬進行的交易作實後，協議A項下擬進行的交易方告完成。

## 協議B

協議B的主要條款載列如下：

## 日期

二零二四年二月六日(聯交所交易時段後)

## 訂約方

(i) 賣方： Sinopower Investment Limited

賣方為本公司的直接全資附屬公司，並為投資控股公司。

(ii) 買方： CMI Financial Holding Corporation

CMI Financial Holding Corporation 為本集團控股股東及最終控股公司中國民生投資股份有限公司的間接全資附屬公司。

(iii) 本公司： 上置集團有限公司

## 標的事項

根據協議B的條款及條件，賣方已同意出售，而買方已同意收購卓榮待售股份，佔卓榮7.66%股權。

## 代價及付款條件

出售卓榮待售股份的代價為4百萬美元。

上述代價乃賣方與買方經公平磋商後釐定，經考慮(其中包括)(i)卓榮的資產及負債；及(ii)獨立專業估值師對卓榮股權的估值。

買方將於完成後向本公司支付代價。

## 完成

完成將於緊隨下列先決條件完成後或訂約方以書面共同協定的有關其他時間(於任何一種情況下，時間屬至關重要)通過遠程交換文件及簽署的方式落實，惟無論如何不得遲於二零二四年五月三十一日。

## 先決條件

待本公司根據上市規則及其他適用法律召開及舉行股東大會，以及獲上市規則及其他適用法律項下有資格於大會上投票的股東批准協議B及其項下擬進行的交易作實後，協議B項下擬進行的交易方告完成。

## 有關本集團、賣方及SREUS的資料

本集團為一間綜合類房地產開發企業。二十多年來，本集團在上海、瀋陽、大連、成都、長沙、嘉興、無錫、海口等十餘個中國的重點城市實現業務佈局，成功開發了多個高端住宅、辦公、商業綜合體、星級酒店項目，其中僅在上海一地，本集團就成功開發了二十多個項目。同時，本集團積極探索海外市場拓展，先後在倫敦、三藩市、悉尼、柬埔寨金邊等城市實現業務落地。作為一間以傳統地產開發業務起家的企業，本集團在住宅開發、城市更新、資產運營等領域積累了豐富經驗，打造了華府天地、雅賓利、綠洲等高端品質項目品牌。未來，本集團將發揮自身優勢、整合產業資源，多元發展，通過「新城市運營」+「新產業經營」的戰略思路，與城市同步發展、與客戶同步發展，有效聯動、適時佈局多元化業務，以「長期最大化市場價值」為目標。

賣方為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司。賣方主要從事投資控股業務。於本公告日期，賣方持有寶威國際及卓榮的全部股權，並為本公司直接全資附屬公司。

SREUS為一間根據美利堅合眾國特拉華州法律註冊成立的私人有限公司。SREUS主要從事投資控股業務。於本公告日期，賣方透過寶威國際間接持有SREUS的全部股權。

## 有關買方的資料

買方為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司。買方主要從事投資管理業務。於本公告日期，買方為本集團控股股東及最終控股公司中國民生投資股份有限公司的間接全資附屬公司，故買方為上市規則第14A章項下本公司的關連人士。

## 有關目標公司的資料

### 寶威國際

寶威國際為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的私人有限公司。其主要從事投資控股業務。於本公告日期，賣方(為本公司直接全資附屬公司)持有寶威國際全部股權。因此，寶威國際為本公司間接全資附屬公司。

於本公告日期，寶威國際透過SREUS間接持有Napa Lifestyle LLC的79.3%股權，而Napa Lifestyles LLC主要從事物業開發業務，其主要資產為於Napa項目的物業權益。

以下載列寶威國際截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度的財務資料：

截至十二月三十一日	
止財政年度	
二零二二年	二零二三年
(未經審核)	(未經審核)
人民幣千元	人民幣千元

除稅前(虧損)／溢利淨額及非經常性項目	(7)	114
除稅後(虧損)／溢利淨額及非經常性項目	(7)	114

根據寶威國際於二零二三年十二月三十一日的未經審核管理賬目，寶威國際的資產淨值約為人民幣109百萬元。

## 卓榮

卓榮為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的私人有限公司。其主要從事投資控股業務。於本公告日期，賣方(為本公司直接全資附屬公司)持有卓榮全部股權。因此，卓榮為本公司間接全資附屬公司。

於本公告日期，卓榮直接及間接控制ROMDUOL的100%股權，而ROMDUOL主要從事物業開發業務，其主要資產為於Romduol項目的物業權益。

以下載列卓榮截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度的財務資料：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
除稅前(虧損)/溢利淨額及非經常性項目	(7,008)	(4,992)
除稅後(虧損)/溢利淨額及非經常性項目	(7,008)	(4,992)

根據卓榮於二零二三年十二月三十一日的未經審核管理賬目，卓榮的資產淨值約為人民幣368百萬元。

## 進行出售事項的理由及裨益

本集團正進行工作以確保現金流穩定及緩解資金流動壓力。鑒於本集團目前的財務狀況及緊絀的流動資金，本公司認為出售事項乃為本集團變現目標公司價值的良機，而出售事項將使本集團能夠降低其整體債務水平及補充一般營運資金。

董事會(不包括獨立非執行董事，彼等經考慮獨立財務顧問的意見後將提供彼等的推薦建議)經考慮以上的理由及裨益後，認為由訂約各方經公平磋商後達成的協議A及協議B的條款屬公平合理，且根據一般商業條款進行，符合本公司和股東的整體利益。



## 出售事項的財務影響及所得款項用途

緊隨完成後，(i)本集團將不再持有寶威國際的任何股權，而寶威國際將不再為本公司的附屬公司，因此，寶威國際的財務業績將不再合併入賬至本公司的合併財務報表；及(ii)本集團將持有仍為本公司附屬公司卓榮的92.34%股權。

預期本集團將錄得未經審核收益淨額(i)約16,361美元，乃由協議A項下擬進行的交易產生，即協議A總代價(即21,300,000美元)減寶威國際於2023年12月31日的未經審核資產淨值(即約人民幣109,128,832元，相當於約15,355,119美元)及SREUS貸款的賬面值(即約5,928,520美元)；及(ii)約33,943美元，乃由協議B項下擬進行的交易產生，即協議B代價(即4,000,000美元)減卓榮於2023年12月31日的未經審核資產淨值乘以7.66%(即約人民幣28,186,765元，相當於約3,966,057美元)。

本集團將自出售事項接收的所得款項約為25.3百萬美元，將用於(i)歸還本集團未償還債務；及(ii)補充本集團一般營運資金。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，買方為本集團控股股東及最終控股公司中國民生投資股份有限公司的間接全資附屬公司，故買方為上市規則第14A章項下的本公司關連人士。因此，出售事項構成上市規則第14A章項下的關連交易。

根據上市規則第14.22及14A.81條，由於協議A及協議B均由本集團與相同訂約方於12個月內訂立，因此出售事項須予合併計算。

由於上市規則項下有關出售事項的最高適用百分比率經合併計算後超過25%但低於75%，協議A及協議B項下擬進行的出售事項構成本公司主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的通告、公告及股東批准的規定，以及上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

## 成立獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就出售事項向獨立股東提供意見。本公司已根據上市規則第14A.44條委任金聯資本(企業融資)有限公司(一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准協議A及協議B，以及其項下擬進行的出售事項。

一份載有(其中包括)(1)協議A及協議B，以及其項下擬進行的出售事項詳情；(2)獨立財務顧問函件；(3)獨立董事委員會函件；(4)根據上市規則規定須予披露的其他資料；及(5)股東特別大會通告連同代表委任表格的通函，預期將於二零二四年三月三十一日或之前寄發予股東。由於需要額外時間編製及落實通函的內容(包括但不限於本集團的財務資料)，故本公司未必能於本公告刊發後15個營業日內寄發通函。

## 釋義

在本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載的涵義。

「協議A」	指	日期為二零二四年二月六日並由賣方、買方、SREUS與本公司訂立的買賣協議，據此，(i)賣方已同意出售，而買方已同意購買寶威國際100%股權；及(ii)賣方已同意轉讓，而買方已同意收購SREUS貸款連同其附帶的及／或由此產生的所有權利、所有權、權益及利益，且不存在任何索賠及產權負債
「協議B」	指	日期為二零二四年二月六日並由賣方、買方與本公司訂立的買賣協議，據此，賣方已同意出售，而買方已同意購買卓榮7.66%股權
「董事會」	指	董事會

「寶威國際」	指	寶威國際有限公司*，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的私人有限公司，為賣方直接全資附屬公司，並為本公司間接全資附屬公司
「寶威國際待售股份」	指	由賣方持有寶威國際的100%股權
「營業日」	指	香港銀行開門營業，且於上午9時正後的任何時間並無於香港懸掛8號或以上颱風或黑色暴雨警告訊號的日子(不包括星期六)
「買方」	指	CMI Financial Holding Corporation，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為中國民生投資股份有限公司間接全資附屬公司，並為控股股東及本集團最終控股公司
「卓榮」	指	卓榮有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的私人有限公司，為賣方直接全資附屬公司，並為本公司間接全資附屬公司
「卓榮待售股份」	指	由賣方持有卓榮的7.66%股權
「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
「完成」	指	根據協議A，向買方完成出售寶威國際待售股份及轉讓SREUS貸款，或根據協議B，向買方完成出售卓榮待售股份(視乎情況而定)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據協議A及協議B項下擬進行的交易
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會已告成立，以就協議A及協議B的條款向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	金聯資本(企業融資)有限公司(一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)為獨立財務顧問，以就協議A及協議B以及其項下擬進行的出售事項，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除於股東特別大會上須根據上市規則就建議提呈決議案放棄投票的股東以外的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Napa項目」	指	位於美國三藩市納帕Devlin Road，Napa Lifestyle LLC (一間根據美利堅合眾國特拉華州法律成立的公司，其79.3%的股權透過SREUS由寶威國際間接控制)的物業開發項目
「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
「ROMDUOL」	指	ROMDUOL OVERSEAS CO., LTD.，一間根據柬埔寨王國法律註冊成立的私人有限公司，其全部股權由卓榮直接及間接控制

「Romduol項目」	指	位於柬埔寨金邊市森速區得他拉分區Bourei Muoy Roy Khnang村，ROMDUOL的物業開發項目
「賣方」	指	Sinopower Investment Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為本公司直接全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准協議A及協議B，以及其項下擬進行的出售事項
「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
「SREUS」	指	SREUS NAPA LLC，一間根據美利堅合眾國特拉華州法律註冊成立的私人有限公司，為寶威國際直接全資附屬公司，並為賣方及本公司的間接全資附屬公司
「SREUS貸款」	指	於本公告日期，由SREUS結欠賣方的5,928,519.83美元股東貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	寶威國際及卓榮

「美元」 指 美利堅合眾國法定貨幣美元

「%」 指 百分比

承董事會命  
上置集團有限公司  
主席  
秦國輝

香港，二零二四年二月六日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事，即秦國輝先生、孔勇先生、徐明先生及蔣琦先生；兩名非執行董事，即盧劍華先生及潘攀先生；及三名獨立非執行董事，即卓福民先生、馬立山先生及徐文龍先生。

除非另有說明，否則本公告中美元兌人民幣的匯率為1.00美元=人民幣7.107元，僅供參考。概不表示任何美元或人民幣金額於相關日期可以或應可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

\* 僅供識別