

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)

有關可能出售

- (1) 於上海金心的51%股權；及
- (2) 股東及相關貸款
之非常重大出售事項

可能出售事項

董事會宣佈，本公司擬出售 (i) 其於上海金心的51%股權 (包括待售股份及餘下股份) 及 (ii) 股東及相關貸款。於二零二零年五月二十二日，本公司已於上海聯合產權交易所刊發掛牌出讓公告，且公告期限於二零二零年五月二十五日開始。掛牌出讓公告載列可能出售事項的主要條款，據此：

- 出售待售股份將以掛牌出讓方式進行。待售股份最低價格將為人民幣1,608,605,080.71元。
- 作為掛牌出讓不可分割的部分，最終買方亦須按待售股份最終價格計算的價格購買餘下股份，價格將不低於人民幣210,035,112.51元。
- 作為掛牌出讓不可分割的部分，最終買方亦須購買股東及相關貸款。於二零一九年九月三十日，股東及相關貸款為人民幣789,073,286.25元。於二零二零年三月三十一日，股東及相關貸款為人民幣845,974,805.64元。

《上市規則》的涵義

採用最低代價總額作為計算基準，有關可能出售事項的最高適用百分比率(定義見《上市規則》)超過75%。可能出售事項構成本公司的非常重大出售事項，並將須遵守《上市規則》第14章項下的公告、通函及股東批准的規定。

倘最終買方為關連人士(定義見《上市規則》)，可能出售事項亦將構成關連交易，並須遵守《上市規則》第14A章項下的公告、申報及股東批准的規定(如適用)。於該情況下，本公司將成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就可能出售事項項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問就此同時向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般資料

股東和潛在投資者應注意，可能出售事項未必會進行，並於買賣股份時務須審慎行事。待售股份及餘下股份的最終代價將取決於中標者提供的最終競標價，但在任何情況下將不少於人民幣**1,818,640,193.22元**。

於公告期限後，本公司將刊發公告通知股東有關是否確定中標者及股份最終價格的最新情況。本公司將於最終買方訂立交易文件時進一步刊發公告，並於該情況下，本公司將在**15**個營業日內編製及向股東寄發一份通函，當中載列《上市規則》第14章及第14A章(倘適用)項下規定的資料。

倘於公告期限內並無確定任何合格投標者或最終買方未訂立交易文件，本公司將刊發公告通知股東最新情況且可能出售事項將不會進行。在該情況下，本公司將不會根據《上市規則》寄發通函予股東。

可能出售事項的背景

本公司擬出售(i)其於上海金心的51%股權(包括待售股份及餘下股份)及(ii)股東及相關貸款。於二零二零年五月二十二日，本公司已於上海聯合產權交易所刊發掛牌出讓公告，且公告期限於二零二零年五月二十五日開始。

掛牌出讓公告載列可能出售事項的主要條款，其概要載列如下：

可能出售事項

(a) 主體事項

可能出售事項的主體事項為(1)上海金心51%的股權(包括(i)待售股份；及(ii)餘下股份)；及(2)股東及相關貸款。

待售股份及餘下股份

出售待售股份將以掛牌出讓方式進行。待售股份最低價格將為人民幣1,608,605,080.71元。

作為掛牌出讓不可分割的部分，最終買方亦須按照待售股份最終價格計算的價格購買餘下股份，價格將不低於人民幣210,035,112.51元。

於掛牌出讓公告日期，餘下股份受中國一項民事裁定書所限。賣方4將於完成餘下股份轉讓登記前安排解凍餘下股份。

賣方1、賣方2及賣方3共同持有待售股份，而賣方4持有餘下股份。賣方2、賣方3及賣方4已授權賣方1代表彼等透過上海聯合產權交易所處理可能出售事項。

於本公告日期，賣方1、賣方2、賣方3及賣方4分別持有上海金心的18.8%、18.42%、7.89%及5.89%股權。該等賣方合共持有上海金心的51%股權。該等賣方各自為本公司的全資附屬公司。

股東及相關貸款

於二零一九年九月三十日，股東及相關貸款為人民幣789,073,286.25元。於二零二零年三月三十一日，股東及相關貸款為人民幣845,974,805.64元。

作為掛牌出讓不可分割的部分，最終買方亦須購買股東及相關貸款，其中：

1. 由於有關金額已計入最低股份價格總額，歷史股東貸款利息金額人民幣218,640,193.22元將以零代價轉讓；及

2. 其他股東及相關貸款購買的代價為其他股東及相關貸款計算至最終買方向賣方1共管賬戶支付當日的金額。

(b) 可能出售事項的主要條款

(A) 潛在投標者資格

潛在投標者須符合以下資格：

- (1) 潛在投標者應為依法設立且有效存續的企業法人；
- (2) 潛在投標者應具有良好的商業信譽，潛在投標者或者潛在投標者的所屬控股集團公司或其附屬公司應具有二級以上房地產開發資質；
- (3) 潛在投標者應具有良好的財務狀況和支付能力，及應同時提供公告期限內持牌銀行出具的不低於待售股份最低價格金額的存款證明；
- (4) 潛在投標者或者潛在投標者的所屬控股集團公司或其附屬公司應為(a)中國房地產業協會發佈的《2020中國房地產開發企業500強測評榜單》前100強，或(b)最近3年在上海市擁有計容面積10萬平方米以上舊區改造項目(需提供不動產權證、土地出讓合同等證明文件)；
- (5) 除繳納交易保證金之外，潛在投標者可預付與保證金相同金額作為可能出售事項的部份代價，則其不受前述第(4)條限制；
- (6) 允許聯合競標，及就上文第(2)至(5)項而言，倘聯合競標的牽頭人能符合該等要求則為合格；及
- (7) 不得以委託或信託方式競標。

(B) 掛牌出讓的工作流程

公告期限於二零二零年五月二十五日開始，並於二零二零年六月十九日結束。於公告期限內，潛在投標者可透過向上海聯合產權交易所遞交申請，表明有意購買待售股份，並於確認其資格後根據掛牌出讓公告於上海聯合產權交易所繳納保證金人民幣320,000,000元（「保證金」），其後潛在投標者將成為合格投標者（「合格投標者」）。潛在投標者於向上海聯合產權交易所提交申請時毋須表明其競標價，但彼等須接納待售股份最低價格作為最低報價。

倘上海聯合產權交易所並無收到任何該等申請，公告期限將延長不超過4期，每期持續5個營業日。倘於公告期限內並無確定任何合格投標者，則可能出售事項將不會進行。

倘於公告期限內僅有一名確定的合格投標者，該合格投標者將成為中標者。中標者競標價應不低於待售股份最低價格，該價格為待售股份最終價格。

倘於公告期限內有超過一名確定的合格投標者，該等合格投標者將透過上海聯合產權交易所網上系統以待售股份最低價格為基礎價格進入競標程序，而提出最高有效競標價的合格投標者為中標者。最高有效競標價應為待售股份最終價格。

(C) 公告期限後的工作流程

1. 於公告期限後，本公司將刊發公告以通知股東有關是否確定中標者及股份最終價格（倘適用）的最新情況。
2. 於確定中標者後，該等賣方應就可能出售事項征求銀團的同意，倘無法取得銀團的同意，則可能出售事項將不會進行。倘中標者能夠向該等賣方提供認可的承諾函，則不需要征求銀團的同意，有關詳情載於本公告「(G)其他條款」一節第(2)項。
3. 該等賣方將向上海中崇發送優先購買權通知。倘上海中崇於30日內並無行使其優先購買權，則中標者將成為最終買方。倘上海中崇行使其優先購買權並如上述第2.點取得銀團的同意或能夠向該等賣方提供認可的承諾函，則其將成為最終買方。

4. 該等賣方及股東及相關貸款的相關債權人將於確定最終買方三個營業日內與最終買方訂立交易文件。本公司將刊發公告以通知股東有關最終買方身份並將編製及向股東寄發一份載有《上市規則》第14章及第14A章(倘適用)規定的資料的通函。
5. 交易文件將於本公司召開及舉行股東大會並根據《上市規則》及其他適用法律向股東取得可能出售事項及其擬進行之交易之審批後生效。
6. 最終買方應按下文「(E)代價」所披露之計劃支付代價。
7. 該等賣方應於最終買方支付待售股份之所有代價、股東及相關貸款之所有代價及餘下股份30%的代價後三個營業日內進行有關待售股份股權轉讓登記的程序。
8. 於本公告日期，上海金心被視為一間受共同控制的實體。根據掛牌出讓的條款，於待售股份已轉讓予最終買方且最終買方已向賣方4共管賬戶支付所有餘下股份最終價格後，賣方4於上海金心的股東權利將由最終買方行使，直至餘下股份已轉讓予最終買方或終止上述轉讓。於可能出售事項完成後，本集團將不再擁有上海金心的任何權益。

(D) (i)產權交易合同；(ii)股權轉讓協議；及(iii)債權轉讓協議之先決條件

出售待售股份、餘下股份及股東及相關貸款須整體進行，因此互為條件。

於(i)產權交易合同；(ii)股權轉讓協議；及(iii)債權轉讓協議簽訂後將具有法律約束力，且將於本公司根據《上市規則》及其他適用法律召開股東大會就交易文件及其項下擬進行的交易獲得股東大會批准後生效。

倘交易文件並不生效，待售股份最終價格第一筆付款將退還予最終買方。

(E) 代價

最低股份價格總額為人民幣1,818,640,193.22元，乃經考慮多種因素後釐定，包括中國合格獨立估價師就待售股份及餘下股份編製的上海金心估價報告、歷史股東貸款利息及集團的投資成本及回報。

待售股份、餘下股份及股東及相關貸款之代價詳情如下：

	待售股份	餘下股份	股東及相關貸款
最低價格	人民幣1,608,605,080.71元(即待售股份最低價格)	人民幣210,035,112.51元(即餘下股份最低價格)	(附註)
最終價格	待售股份最終價格	根據以下公式計算之價格： 待售股份最終價格 ÷ 45.11% × 5.89%	除歷史股東貸款利息外，相當於最終買方付款日期尚未償還之實際金額

附註：於二零一九年九月三十日，股東及相關貸款為人民幣789,073,286.25元，僅供參考。於二零二零年三月三十一日，股東及相關貸款為人民幣845,974,805.64元。歷史股東貸款利息金額計入最低股份價格總額，因此，其將以零代價出售。

代價付款安排

待售股份、餘下股份及股東及相關貸款之代價應以現金形式並按以下安排支付：

有關待售股份：

- (1) 保證金及預付款項(如有)將被視為待售股份最終價格的第一筆付款，並於簽署產權交易合同後下一個營業日支付至賣方1指定賬戶；及

(2) 待售股份最終價格之餘額(經扣除保證金及預付款項(如有))須於產權交易合同生效後的下一個營業日支付至賣方1指定賬戶。

附註：由於賣方2及賣方3為海外實體，最終買方將就待售股份最終價格中屬於賣方2及賣方3的部份申請外匯，以使該筆款項能夠匯至賣方2及賣方3的離岸賬戶，其安排如下：

於完成向賣方1指定賬戶悉數支付待售股份最終價格、向賣方4共管賬戶支付餘下股份最終價格的30%、向賣方1共管賬戶支付股東及相關貸款代價後三個營業日內，該等賣方須辦理向最終買方轉讓待售股份的股權轉讓登記手續。

上述手續辦理完成且最終買方完成向離岸賬戶跨境支付價款的所有審批後三個工作日內，最終買方應在賣方2、賣方3指定銀行以最終買方名義開立共管賬戶(「買方共管賬戶」)，該賬戶應由上述該等賣方及最終買方共管。

在買方共管賬戶開立當日，賣方1將待售股份最終價格中屬於賣方2及賣方3的部份返還至該共管賬戶。最終買方應於收款當日向銀行申請購買上述金額的外匯，並分別支付至賣方2及賣方3指定的離岸賬戶。

在涉及向海外實體匯款的典型交易中，正常程序為買方獲得與跨境支付有關的所有適用批准，向銀行申請外匯及最後將外幣計價金額匯給離岸銀行賬戶。

經考慮本公司及股東的整體最佳利益，董事認為，最佳安排為最終買方首先將待售股份最終價格支付至賣方1指定賬戶(為境內賬戶)，以便於待售股份登記完畢前全部款項先得到保障。

待售股份最終價格中屬於賣方2及賣方3的部份將於最終買方獲得與跨境支付有關的所有適用批准(從而僅保留相對簡單的購買外匯及匯款步驟)後轉至買方共管賬戶。

儘管轉賬於待售股份工商變更登記至最終買方之後進行，但(1)買方共管賬戶僅由賣方2、賣方3及最終買方共管；及(2)最終買方將已支付全部對價而僅剩下資金匯兌出境的技術性步驟。

董事認為，外匯安排屬公平合理及已作出充足的保障措施。

有關餘下股份：

- (1) 餘下股份最終價格的30%應由最終買方於產權交易合同生效後的下一個營業日支付至賣方4共管賬戶；
- (2) 餘下股份最終價格的70%應由最終買方於向相關政府部門申請轉讓餘下股份前支付至賣方4共管賬戶；及
- (3) 賣方4共管賬戶中餘下股份最終價格將於餘下股份變更登記完成之日釋放予賣方4指定賬戶，或倘最終買方未有履行上述釋放，賣方4有權自餘下股份轉讓登記後下一個營業日以工商變更登記查詢單要求賣方4共管賬戶銀行履行上述釋放。

有關股東及相關貸款：

- (1) 其他股東及相關貸款之代價應於向相關政府部門申請轉讓待售股份前支付至賣方1共管賬戶(於任何情況下不遲於產權交易合同生效日期起計30日，以較早者為準)；及
- (2) 於待售股份變更登記完成當日，賣方1共管賬戶中收到的其他股東及相關貸款之代價應釋放至有關各方的指定賬戶，或倘最終買方未有履行上述釋放，賣方1有權自待售股份轉讓登記後下一個營業日以工商變更登記查詢單要求賣方1共管賬戶銀行履行上述釋放。

(F) 完成

完成待售股份工商變更登記即視為完成出售待售股份。

完成餘下股份工商變更登記即視為完成出售餘下股份。

最終買方向賣方1共管賬戶支付其他股東及相關貸款相同金額即視為完成出售股東及相關貸款。

(G) 其他條款

- (1) 於二零一九年九月三十日，銀團貸款協議項下的未償還本金額約為人民幣3,376,710,000元(於二零二零年三月三十一日約人民幣3,451,820,000元)。根據本公司及賣方1就銀團貸款協議向銀團提供的擔保，據此，本公司及賣方1共同、個別及不可撤銷地擔保上海金心履行於銀團貸款協議項下的義務，包括但不限於支付本金、利息、複利、罰息等。倘未能獲得銀團之同意，則可能出售事項將不會進行，在此情況下，保證金及預付款(如有)將退還予中標者。受銀團之其他規定所限，最終買方應替換(a)本公司及賣方1之擔保；及(b)中民嘉業於承諾函項下之責任。
- (2) 倘最終買方能提供認可的承諾函，則不需要取得上文第(1)項所述銀團的同意。
- (3) 自二零一九年九月三十日至可能出售事項完成期間(「期間」)上海金心產生的任何利潤或虧損的50%應由最終買方根據本公司與上海中崇協定有關50/50安排承擔。
- (4) 為免生疑問，最終買方應購買直至實際付款日期應計的股東及相關貸款金額，有關詳情載於「(E)代價」一節。有關股東及相關貸款應付代價金額的詳情，請參閱「(a) 主體事項」一段。
- (5) 上海金心全體員工之現有僱傭合約須繼續履行。

- (6) 最終買方須促使上海金心繼續上海華府1號項目的開發。
- (7) 最終買方應接受該等賣方作為上海金心股東於當前合營公司協議、與上海中崇訂立的補充協議以及上海金心章程細則(其主要條款載於本公司二零一六年十二月二十九日的公告及本公司二零一七年一月十九日的通函，內容均有關本公司向上海中崇出售其於上海金心的49%股權)下的權利及義務。根據當前合營公司協議及與上海中崇訂立的補充協議以及上海金心章程細則，上海金心的投資收益將由該等賣方及上海中崇根據50:50的比率分配，向上海金心墊付的任何股東貸款將按50:50的比率承擔。

有關上海金心的資料

上海金心於二零零二年十月在中國註冊成立，註冊資本為人民幣2,660,000,000元。於本公告日期，本公司(透過該等賣方)持有上海金心的51%股權。上海金心的餘下49%股權由上海中崇持有。

上海金心主要從事上海華府1號項目開發，其主要資產為位於上海黃浦區大興街第717-719號的地塊。上海華府1號項目佔地面積37,129平方米。其規劃開發成豪華公寓、辦公室及社區商業物業。上海華府1號項目尚處於房屋徵收階段。

以下載列根據中國會計準則編製的上海金心於截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度若干財務資料。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	(未經審計)	(經審計)
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前及除稅後虧損	1,680	3,032

於二零一九年十二月三十一日，上海金心的經審計資產淨值約為人民幣2,666,855,867.84元。於二零一九年九月三十日，上海金心的未經審計資產淨值約為人民幣2,667,248,174.92元。

於二零一九年十二月三十一日，上海金心的經審計負債總額約為人民幣4,539,936,883.38元。於二零一九年九月三十日，上海金心的未經審計負債總額約為人民幣4,436,524,369.85元。

於二零一九年十二月三十一日，上海金心的經審計資產總值約為人民幣7,206,792,751.22元。於二零一九年九月三十日，上海金心的未經審計資產總值約為人民幣7,103,772,544.77元。

待售股份及餘下股份於二零一九年九月三十日的評估價值約為人民幣1,510,000,000元，乃根據獨立專業估價師使用資產基礎法作出的估價報告計算。

估價師並無選擇市場法，原因為該方法要求一項可比較的市場交易作為可能出售事項價值之參考。估價師未能物色任何可用於與上海金心作比較之交易，因此，並無選擇市場法。

估價師已考慮收入法但並無選擇其作為估值總結，原因為估價師獲悉須作出若干主觀假設且估值極易受該等假設的影響。此外，仍然存在有關上海金心的營運資料、長期銷售計劃及財務計劃的若干不確定因素，故收入法於估值中較為不合適。

資產基礎法為對估價對象資產負債表上的資產及負債進行估價。其適用於釐定缺乏可比較的公司或利潤或現金流量無法準確確定的公司估價。

鑒於上文所述，在考慮到以下因素後，估價師認為資產基礎法適合用於對上海金心估價：

- (1) 交易涉及股權，即上海金心51%的股權；及
- (2) 上海金心主要資產為處於開發初期的房地產項目。

資產基礎法允許根據所討論特定資產或負債的性質及狀態進行估價。於估價上海金心時，採用市場法估價土地，採用成本法估價固定資產；及於估價其他資產及負債時，採用驗證後的賬面值。因此，採用資產基礎法能更準確釐定上海金心51%的股權價值。

估值主要假設包括(其中包括)上海金心將按持續基準運營，可能會對上海金心的營運產生重大不利影響的政治、法律、技術或金融或經濟狀況將不會變動，及上海金心提供有關徵收成本及時間的信息真實準確，徵收工作可按照預定時間完成，且並無其他因素導致徵收費用變動。

可能出售事項的所得款項用途及財務影響

基於最低代價總額，可能出售事項的所得款項總額預期合共約為人民幣2,389,073,286.25元及所得款項淨額(經扣除相關稅項開支、交易成本及專項開支後)預期合共約為人民幣2,308,503,482.59元。本集團擬將：(i)不超過約人民幣1,676,000,000元用於償還本集團部分計息負債；及(ii)所得款項餘下款項用作一般營運資金。

根據最低代價總額，可能出售事項預期將產生收益約人民幣300,404,920.73元(除稅前，如有)，即可能出售事項最低代價總額與(i)根據本集團於二零一九年十二月三十一日經審計財務資料本集團於上海金心51%股權投資經審計賬面值約人民幣1,510,000,000.00元；及(ii)可能出售事項相關交易成本及開支之差額。本公司將就可能出售事項錄得的實際收益或虧損須視乎最終代價總額以及完成時點本集團投資上海金心51%股權的賬面值及股東及相關貸款的最終金額而定。

進行可能出售事項的理由及裨益

本公司已審慎審閱其財務狀況、多個已投資項目的進度及發展壓力。經深思熟慮後，董事會已決定退出上海華府1號項目，並出售待售股份及餘下股份。可能出售事項的所得款項將提高本公司的現金流狀況及向本公司提供額外資本資源以專注於投資項目、經營項目及其他機會。鑒於本集團過往成功透過上海聯合產權交易所掛牌出讓其權益，董事會認為本集團透過掛牌出讓上海金心的51%股權及股東及相關貸款以使股東價值最大化屬適宜之舉。

有關訂約方的資料

本集團是一家綜合房地產開發商，重點放在優質房產開發項目及城市更新項目。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「輕重資產並行」模式運營。

有關待售股份

賣方1、賣方2及賣方3各自為本公司間接全資附屬公司。賣方1主要從事房地產業務。賣方2及賣方3主要從事投資及資產管理業務。

有關餘下股份

賣方4為本公司間接全資附屬公司。賣方4主要從事房地產投資及營運。

有關股東及相關貸款

上海金午為本公司間接擁有97%的附屬公司。上海金午主要從事房地產投資及運營、物業管理及房地產租賃業務。

寧波梅山的最終實益擁有人為顏建南先生，彼為上置資產管理(上海)有限公司(入賬列作聯營公司及由本集團持有20%權益的公司)的主要股東。寧波梅山主要從事實業投資、投資管理及投資諮詢業務。

上置毅家為本公司間接擁有的附屬公司。上置毅家主要從事投資管理，投資諮詢，企業管理諮詢業務。

《上市規則》的涵義

採用最低代價總額作為計算基準，有關可能出售事項的最高適用百分比率(定義見《上市規則》)超過75%。可能出售事項構成本公司的非常重大出售事項，並將須遵守《上市規則》第14章項下的公告、通函及股東批准的規定。

倘最終買方為關連人士(定義見《上市規則》)，可能出售事項亦將構成關連交易，並須遵守《上市規則》第14A章項下的公告、申報及股東批准的規定(倘適用)。於該情況下，本公司將成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就可能出售事項項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問就此同時向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

股東和潛在投資者應注意，可能出售事項未必會進行並於買賣股份時務須審慎行事。待售股份及餘下股份的最終代價將取決於中標者提供的最終競標價，但在任何情況下將不少於人民幣**1,818,640,193.22元**。

於公告期限後，本公司將刊發公告通知股東有關是否確定中標者及股份最終價格的最新情況。本公司將於最終買方訂立交易文件時進一步刊發公告，並於該情況下，本公司將在**15**個營業日內編製並向股東寄發一份通函，當中載列《上市規則》第**14**章及第**14A**章(倘適用)項下規定的資料。

倘於公告期限內並無確定任何合格投標者或最終買方未訂立交易文件，本公司將刊發公告通知股東最新情況且可能出售事項將不會進行，在該情況下，本公司將不會根據《上市規則》寄發通函予股東。

釋義

於本公告內，除非文義另有規定，否則下列詞彙具有以下涵義：

「最終代價總額」	指	待售股份、餘下股份及其他股東及相關貸款之最終代價總額
「最低代價總額」	指	待售股份最低價格、餘下股份最低價格及股東及相關貸款於二零一九年九月三十日的總額
「最低股份價格總額」	指	待售股份最低價格及餘下股份最低價格的總額
「認可的承諾函」	指	該等賣方認可的就向銀團提前結清上海金心銀團債務(截至二零一九年九月三十日所有債務約人民幣3,376,710,000元)，及支付因此產生應付銀團罰款(如有)的承諾函
「銀團」	指	上海金心與之訂立銀團貸款協議之銀團
「董事會」	指	董事會

「營業日」	指	在中國的銀行對外營業辦理日常業務的任何日期(星期六或星期日或全面公眾假期除外)
「中民嘉業」	指	中民嘉業投資有限公司，本公司控股股東
「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
「債權轉讓協議」	指	相關債權人分別就股東及相關貸款轉讓貸款之契約
「董事」	指	本公司董事
「產權交易合同」	指	賣方1、賣方2、賣方3及最終買方將訂立有關轉讓待售股份之合同
「中標者」	指	掛牌出讓的競標成功者
「最終買方」	指	可能出售事項最終買方
「餘下股份最終價格」	指	餘下股份之最終價格
「待售股份最終價格」	指	待售股份之最終競標價
「股份最終價格」	指	待售股份最終價格及餘下股份最終價格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	本公司及賣方1就銀團貸款協議向銀團提供之擔保，據此，本公司與賣方1共同、分別及不可撤銷的擔保上海金心履行銀團貸款協議項下責任，包括但不限於支付本金、利息、複利及罰息等
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「歷史股東貸款利息」	指	金額人民幣218,640,193.22元的款項，即由二零零六年累積至二零一三年十二月三十一日，上海金心欠付賣方1的股東貸款利息，該款項尚未償還

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「承諾函」	指	中民嘉業就銀團貸款協議向銀團提供之承諾函，據此，(1)倘上海金心項目成本超支或潛在違反銀團貸款協議，中民嘉業承諾向其提供資金支持；及(2)中民嘉業承諾保持其對上海金心已的實際控制權，直至其履行完畢於銀團貸款協議項下的責任
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則
「掛牌出讓」	指	透過上海聯合產權交易所就可能出售事項中進行之掛牌出讓程序
「掛牌出讓公告」	指	就掛牌出讓於二零二零年五月二十二日在上海聯合產權交易所刊發之公告
「餘下股份最低價格」	指	餘下股份之最低價格，即人民幣210,035,112.51元
「待售股份最低價格」	指	待售股份之最低價格，即人民幣1,608,605,080.71元
「寧波梅山」	指	寧波梅山保稅港區福置投資中心(有限合夥)，其最終實益擁有人為上置資產管理(上海)有限公司(本集團持有其20%股權並入賬列作聯營公司之公司)的主要股東
「其他股東及相關貸款」	指	除歷史股東貸款利息外的股東及相關貸款
「可能出售事項」	指	本公司擬出售： (1) 上海金心51%的股權，包括待售股份及餘下股份；及 (2) 股東及相關貸款
「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
「公告期限」	指	可能出售事項以掛牌出讓公告之方式進行披露之期間

「買方共管賬戶」	指 以最終買方名義於賣方2及賣方3指定銀行開設的賬戶，並將由賣方2、賣方3及最終買方共管
「合格投標者」	指 具有本公告「(B)掛牌出讓的工作流程」一段所賦予的涵義
「餘下股份」	指 賣方4所持有之上海金心5.89%股權
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「股權轉讓協議」	指 賣方4與最終買方就轉讓餘下股份將與訂立產權交易合同之同時所訂立之協議
「待售股份」	指 賣方1、賣方2及賣方3共同持有之上海金心45.11%股權
「上海金心」	指 上海金心置業有限公司，本公司之合營公司
「上海金午」	指 上海金午置業有限公司，本公司擁有其97%股權的附屬公司
「上海中崇」	指 上海中崇濱江實業發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「上置毅家」	指 上置毅家投資管理(上海)有限公司，本公司之全資附屬公司
「股東及相關貸款」	指 於最終買方付款日期，上海金心欠付以下各方之尚未償還股東及相關貸款(包括歷史股東貸款利息、本金、利息、擔保費應收賬款、諮詢服務費)：
	(1) 賣方1；
	(2) 上海金午；
	(3) 寧波梅山；及
	(4) 上置毅家

「股東」	指	股份不時的註冊持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上海聯合產權交易所」	指	上海聯合產權交易所，一間經上海市人民政府批准之資產及股權交易綜合服務機構
「銀團貸款協議」	指	上海金心與銀團訂立之銀團貸款協議
「交易文件」	指	(i)產權交易合同；(ii)股權轉讓協議；及(iii)債權轉讓協議之統稱
「賣方1」	指	上海綠洲花園置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，於本公告日期持有上海金心18.8%股權
「賣方1指定賬戶」	指	賣方1指定用於就待售股份代表賣方1、賣方2及賣方3收取最終買方款項之賬戶
「賣方1共管賬戶」	指	賣方1將以賣方1的名義開設且將由賣方1與最終買方共管的賬戶
「賣方2」	指	上聯投資有限公司，一間於英屬維爾京群島成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司，於本公告日期持有上海金心18.42%股權
「賣方3」	指	嘉勤投資有限公司，一間於英屬維爾京群島成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司，於本公告日期持有上海金心7.89%股權
「賣方4」	指	上置嘉業房地產發展(上海)有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，於本公告日期持有上海金心5.89%股權

「賣方4共管賬戶」	指	賣方4將以賣方4的名義(或以賣方4可能指定的有關方名義)開設且將由賣方4與最終買方共管的賬戶
「賣方4指定賬戶」	指	賣方4向最終買方收取餘下股份代價的指定賬戶
「該等賣方」	指	賣方1、賣方2、賣方3及賣方4之統稱
「%」	指	百分比

承董事會命
上置集團有限公司
主席
雷德超

香港，二零二零年五月二十二日

於本公告日期，本公司董事會包括八名執行董事，即雷德超先生、朱強先生、秦文英女士、蔣琦先生、蔣楚明女士、宗式華先生、彭心曠先生(被暫停)及陳東輝先生(被暫停)；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