

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份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)

主要交易 債權轉讓文件

該等債權轉讓文件

董事會宣佈，於二零二零年九月三十日，上海綠洲(本公司的間接全資附屬公司)已經或將會訂立一系列協議及確認函(即該等債權轉讓文件)，以結束與債務人集團的爭議並按人民幣270,000,000元之代價將該等債權轉讓予中國東方。

上市規則涵義

由於該交易的一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於25%但低於75%，該交易構成本公司主要交易，因此須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，股東或彼等各自之任何聯繫人概無於該交易當中擁有重大權益，故倘本公司將召開股東特別大會以批准該交易，概無任何股東須就決議案放棄投票。

本公司已就該交易獲得嘉順控股之書面批准。根據上市規則第14.44條，嘉順控股之有關書面批准可代替就批准該交易而舉行之股東大會。嘉順控股為持有12,500,000,000股有投票權股份(根據於本公告日期合共20,564,713,722股已發行股份，佔本公司已發行有投票權股份總數的約60.78%)之控股股東。

一般事項

本公司將於本公告刊發之後15個營業日內(即於二零二零年十月二十三日或之前)向股東寄發載有(其中包括)(i)有關該等債權轉讓文件及該交易的進一步資料；及(ii)根據上市規則須予披露的其他資料的通函。

股東及潛在投資者謹請注意，完成取決於達成及／或(倘適用)豁免先決條件。由於該交易會否進行尚屬未知，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

緒言

董事會宣佈，於二零二零年九月三十日，上海綠洲(本公司的間接全資附屬公司)已經或將會訂立一系列協議及確認函(即該等債權轉讓文件)，以結束與債務人集團的爭議並將該等債權轉讓予中國東方。

該等債權乃與多年來存在爭議的債務人集團欠付上海綠洲的若干款項有關(該等爭議的詳情載於下文)。於過往數年，上海綠洲已於中國提起多宗訴訟案件或在訴訟案件中抗辯以保障其在該等債權當中擁有的權益。因下文「進行該交易的理由及裨益」一段所述理由，上海綠洲已決定結束爭議並將該等債權轉讓予中國東方。

於二零二零年九月三十日，上海綠洲訂立第一階段協議(即首份債務確認函、第二份債務確認函、調解協議及債權轉讓預約協議)，且於達成於下文詳盡披露的若干條件後，上海綠洲將訂立其餘該等債權轉讓文件(即第三份債務確認函、最終債務確認協議、債權轉讓協議、託管協議及財務補償協議)。

該等債權轉讓文件各自之主要條款載列如下：

(1) 首份債務確認函

日期

二零二零年九月三十日

訂約方

上海綠洲、債務人一、債務人二及債務人四

背景

首份債務確認函乃與上海綠洲根據上海綠洲與債務人四訂立的買賣協議達成的備忘錄、認購人付款指示及承諾書提供予債務人一之貸款(「**債務人一貸款**」)之相關已結束爭議有關(買賣協議的內容有關上海綠洲出售其擁有的債務人一80%股權(該等股權隨後分離而形成債務人一及債務人二)(「**權益出售**」))。

於二零一七年十二月二十七日，中華人民共和國最高人民法院就債務人一貸款作出有利於上海綠洲的判決，據此，裁定：

- (a) 債務人一須向上海綠洲償還貸款本金人民幣131,040,000元及直至實際償還日期之應計利息；
- (b) 債務人二及債務人四須承擔共同責任並就上文(a)所述債務人一的債務提供擔保；及
- (c) 債務人一須承擔訴訟一審及二審90%的訴訟費。

主旨事項

根據首份債務確認函，上海綠洲、債務人一、債務人二及債務人四協定並確認，於二零二零年九月二十四日，債務人一、債務人二及債務人四欠付上海綠洲總額約人民幣193,019,500元(「**首筆訴訟債務**」)。

(2) 第二份債務確認函

日期

二零二零年九月三十日

訂約方

上海綠洲、債務人三及王先生

背景

第二份債務確認函乃與上海綠洲、債務人三及王先生簽署的貸款協議(「**貸款協議**」)之相關已結束爭議有關。

於二零一七年一月十二日，上海綠洲向上海國際仲裁中心提起針對債務人三及王先生的書面仲裁申請，指稱債務人三及王先生未能履行彼等根據貸款協議承擔的責任。於二零一七年六月二十六日，上海國際仲裁中心就上海綠洲提供予債務人三及王先生的貸款協議作出有利於上海綠洲的裁決，據此，裁定：

- (a) 債務人三須向上海綠洲償還貸款本金人民幣20,000,000元、直至實際償還日期之應計利息與違約款；
- (b) 債務人三須向上海綠洲償還法律費用、仲裁費及財產保全費；及
- (c) 王先生須就上文(a)及(b)所述債務人三的債務承擔責任並提供擔保。

主旨事項

根據第二份債務確認函，上海綠洲、債務人三及王先生協定並確認，於二零二零年九月二十四日，債務人三及王先生欠付上海綠洲總額約人民幣39,674,400元(「**仲裁裁決債務**」)。

(3) 調解協議

日期

二零二零年九月三十日

訂約方

上海綠洲及債務人四

背景

調解協議乃與債務人四就權益出售的待售股份代價對上海綠洲提起的持續訴訟案件(「**法庭訴訟**」)有關。上海綠洲在訴訟案件中亦對債務人四提起反申索(「**反申索**」)。

於二零二零年四月六日，中華人民共和國海口市中级人民法院(「**海南中級法院**」)就若干與權益出售有關的申索作出有利於債務人四的判決(「**海口判決**」)。

上海綠洲現正就海口判決向中華人民共和國海南省高級人民法院(「**海南高級法院**」)上訴(「**上訴**」)。

主旨事項

根據調解協議，上海綠洲與債務人四協定：

- (a) 債務人四放棄其在海口判決中的全部訴訟請求；
- (b) 債務人四就上海綠洲的反申索及上訴向上海綠洲支付人民幣219,000,000元之款額作為調解和解金(「**調解和解金**」)；及
- (c) 於支付調解和解金後，債務人四與上海綠洲不得就權益出售及法庭訴訟向對方提出任何申索。

其他條款

- (a) 債務人四須於45個營業日內以銀行轉賬方式向上海綠洲的指定銀行賬戶支付調解和解金；
- (b) 債務人四及上海綠洲須承擔其自身的訴訟費、財產保全費及所有其他有關費用；

- (c) 債務人四及上海綠洲須於簽署調解協議及接獲海南高級法院就上訴發出受理通知後3個營業日內向海南高級法院提交調解協議，並要求合議庭根據調解協議條款發佈民事調解令（「民事調解令」）；及
- (d) 上海綠洲須於經發佈及已接獲民事調解令後3個營業日內向海南中級法院或任何其他擁有管轄權的法院就債務人四的財產申請解除所有財產保全措施。

(4) 第三份債務確認函

日期

於發佈民事調解令之後，須與債權轉讓協議同時訂立第三份債務確認函。

訂約方

上海綠洲及債務人四

背景

第三份債務確認函將於民事調解令發佈後簽署。

主旨事項

根據第三份債務確認函，上海綠洲與債務人四同意，於二零二零年九月二十四日，債務人四共欠上海綠洲約人民幣219,000,000元（「第二筆訴訟債務」）。

(5) 最終債務確認協議

日期

將與債權轉讓協議同時簽訂。

訂約方

上海綠洲及債務人集團

主旨事項

根據最終債務確認協議，上海綠洲及債務人集團同意：

- (a) 債務人集團就首筆訴訟債務、仲裁裁決債務以及第二筆訴訟債務共欠上海綠洲總額約人民幣451,693,900元；
- (b) 除該等債務及上海永高債務外，上海綠洲及其關聯公司並無針對債務人集團之任何其他債權、權利或權益；
- (c) 倘上海綠洲針對債務人集團有除該等債務及上海永高債務以外之任何債務，上海綠洲應無條件放棄該等債務，且不得對債務人集團強制執行該等債務；及
- (d) 上海綠洲於財務補償協議項下之權利不受最終債務確認協議之限制。

(6) 債權轉讓預約協議

日期

二零二零年九月三十日

訂約方

上海綠洲(作為轉讓人)、中國東方(作為受讓人)及債務人集團

主旨事項

根據債權轉讓預約協議，上海綠洲、中國東方、債務人集團應於寄發有關該交易之通函日期或本公司根據上市規則及其他適用法律獲得股東批准的日期(以較後者為準)起計三個營業日內簽訂債權轉讓協議，據此，上海綠洲轉讓而中國東方接受該等債權之轉讓。

倘於民事調解令生效日期起計兩個月內或於寄發有關該交易之通函日期或本公司根據上市規則及其他適用法律獲得股東批准的日期(以較後者為準)起計三個營業日內(以較後者為準)，訂約方因與上海綠洲並無關聯之理由而並無簽署債權轉讓協議，則債權轉讓預約協議將自動終止(除非訂約方另有書面協定)。

待取得上海綠洲之書面同意後，中國東方將有權指定一名第三方代其訂立債權轉讓協議。

債權轉讓協議之主要條款披露如下。

(7) 債權轉讓協議

日期

將於民事調解令生效日期起計兩個月內或於寄發有關該交易之通函日期或本公司根據上市規則及其他適用法律獲得股東批准的日期(以較後者為準)起計三個營業日內(以較後者為準)簽訂。

訂約方

上海綠洲(作為轉讓人)、中國東方(作為受讓人)及債務人集團

主旨事項

於符合債權轉讓協議之條款及條件之前提下，上海綠洲應轉讓而中國東方應接受該等債權之轉讓。

代價

上海綠洲轉讓該等債權之代價為人民幣270,000,000元(「代價」)。

上海綠洲、中國東方及託管銀行應簽訂託管協議。中國東方應將代價悉數存入託管賬戶，屆時債權轉讓協議方可生效(「生效日期」)。

中國東方有權享有託管賬戶產生之全部利息。

代價基準

該交易之代價乃經訂約方公平磋商後達成，並參考向債務人集團收回該等債權之前景進行內部評估後釐定。

先決條件

該交易之完成應根據及受限於以下概述之所有先決條件獲達成(或中國東方書面通知豁免，如適用)後，方可作實：

(a) 債權轉讓協議生效，且與該等債務有關之所有權利及權益已轉讓予中國東方；

- (b) 自生效日期起計五個營業日內，已將與該等債務有關之資料轉交予中國東方；
- (c) 並無嚴重違反債權轉讓協議之條款及條件；
- (d) 上海綠洲已向具有管轄權之相關法院申請解除，且所述法院已解除對債務人集團下列財產的所有財產保全措施：
 - (i) 位於中國海口市之一塊土地(以債務人一之名義持有)；
 - (ii) 由債務人三持有之債務人一之股份；及
 - (iii) 由債務人三持有之債務人二之股份。
- (e) 最高額抵押合同已生效，已於相關登記機構辦理正式登記，且中國東方已取得其他物權之相應登記證明；
- (f) 中國東方已就其簽署之債權轉讓協議及本分節所述法律文件取得上海綠洲及債務人集團之有效公司授權文件；
- (g) 中國東方已取得向上海綠洲及債務人集團要求之有關該等債務或滿足上述先決條件之文件。

訂約方應共同促使於最後截止日期前達成先決條件。倘因與中國東方無關之原因而未能於最後截止日期前達成先決條件，則中國東方應將與該等債務有關之所有權利及權益重新轉讓回上海綠洲。

完成

於所有先決條件獲達成(或經中國東方書面通知豁免，如適用)後之五個營業日內，中國東方應安排向上海綠洲釋出託管賬戶中之代價(「**完成日期**」)。

完成後之行動

於代價釋出後五個營業日內，上海綠洲應向中國東方提供銀行匯款證明及上海綠洲已收到代價之書面確認。

其他條款

上海綠洲同意，債務人集團對上海綠洲產生之任何未來債務(包括財務補償協議中規定之付款人民幣30,000,000元)，將次於及後償於債務人集團對中國東方及珠海藏山就若干貸款協議及債務確認協議產生的債務。

(8) 財務補償協議

日期

將與債權轉讓協議同時簽訂。

訂約方

上海綠洲、債務人三、王先生及上海文盛

主旨事項

根據財務補償協議，債務人三及王先生應於以下時間(以較早者為準)內向上海綠洲支付人民幣30,000,000元作為對上海綠洲於該交易中損失之補償：

- (i) 財務補償協議簽訂後3年；或
- (ii) 上海綠洲於收到上海文盛之書面通知後，向債務人三及王先生送達上海文盛擬退出其與債務人三及王先生共同簽署之合作協議之書面通知後10日。

(9) 託管協議

日期

將與債權轉讓協議同時簽訂。

訂約方

上海綠洲、中國東方及託管銀行

主旨事項

根據託管協議，託管銀行應根據中國東方的付款指示釋放託管賬戶內的代價予上海綠洲。

參與該交易之訂約方之資料

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信：

- (a) 中國東方、債務人一、債務人二、債務人三、債務人四、上海文盛及託管銀行及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方；
- (b) 王先生為一名獨立第三方。

交易對手方之主要業務活動及最終實益擁有人載列如下：

	主要業務活動	最終實益擁有人
中國東方	收購、受託經營金融機構之不良資產、管理、投資及出售不良資產、債轉股、管理、投資及出售股權資產	中國東方資產管理股份有限公司
債務人一	房地產開發與經營、遊艇經營、遊艇維修保養	債務人四
債務人二	房地產開發與經營、物業服務、市場營銷策劃	債務人四
債務人三	農業及旅遊業項目開發、房地產信息諮詢服務	王先生

	主要業務活動	最終實益擁有人
債務人四	非上市企業的股權投資，通過認購非公開發行股票或受讓讓股權等方式持有上市公司股份以及相關諮詢服務	海南碧桂園房地產開發有限公司
上海文盛	資產管理、企業管理諮詢、投資管理諮詢	浙江文華股份有限公司
託管銀行	提供企業及個人銀行業務、資產管理及其他金融服務	中國工商銀行股份有限公司

有關本集團之資料

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房地產集團。

進行該交易之理由及裨益

該等債務權讓文件之條款乃由訂約方之間按公平基準磋商。經考慮(i)尚不確定債務人集團能否支付首筆訴訟債務、仲裁裁決債務及第二筆訴訟債務；(ii)繼續進行冗長及費用高昂的上訴及反申索可能不符合本集團之最佳利益；(iii)在完成該交易後，上海綠洲可收到即時付款人民幣270,000,000元，董事認為該交易屬公平合理及符合本公司及其股東之整體利益。

該交易之財務影響及所得款項用途

於二零二零年六月三十日，該等債務之未經審核賬面值(如截至二零二零年六月三十日止之前六個月本集團之綜合財務報表所示)約為人民幣109,993,000元。

參考代價人民幣270,000,000元及於二零二零年六月三十日該等債務之未經審核資產值計算，預期本集團可因該交易而錄得未經審核收益約人民幣160,000,000元，但須視乎本公司核數師再進行核數程序的結果而定。本公司自該交易將收取之所得款項將用作本集團之一般營運資金。

上市規則涵義

由於該交易的一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於25%但低於75%，該交易構成本公司主要交易，因此須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，股東或彼等各自之任何聯繫人概無於該交易當中擁有重大權益，故倘本公司將召開股東特別大會以批准該交易，概無任何股東須就決議案放棄投票。

本公司已就該交易獲得嘉順控股之書面批准。根據上市規則第14.44條，嘉順控股之有關書面批准可代替就批准該交易而舉行之股東大會。嘉順控股為持有12,500,000,000股有投票權股份(根據於本公告日期合共20,564,713,722股已發行股份，佔本公司已發行有投票權股份總數的約60.78%)之控股股東。

一般事項

本公司將於本公告刊發之後15個營業日內(即於二零二零年十月二十三日或之前)向股東寄發載有(其中包括)(i)有關該等債權轉讓文件及該交易的進一步資料；及(ii)根據上市規則須予披露的其他資料的通函。

股東及潛在投資者謹請注意，完成取決於達成及／或(倘適用)豁免先決條件。由於該交易會否進行尚屬未知，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，以下詞彙應具有如下涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	任何日子(不包括星期六或星期日或中國一般公眾假期，惟中國國務院指定為工作日之任何星期六或星期日除外)
「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
「中國東方」	指	中國東方資產管理股份有限公司海南省分公司，為中國東方資產管理股份有限公司(一間於中國成立之有限責任公司)在海南省設立的分支機構
「完成」	指	根據債權轉讓協議之條款完成交易
「完成日期」	指	具有本公告「完成」一段賦予該詞之涵義
「先決條件」	指	債權轉讓協議之先決條件
「債權轉讓協議」	指	上海綠洲、中國東方、債務人集團及王先生根據債權轉讓預約協議就轉讓該等債務權予訂立之協議
「託管銀行」	指	工商銀行中國海口市海甸支行
「債務人一」	指	海口世紀海港城置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「債務人二」	指	海口綠創置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「債務人三」	指	海南國升投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司

「債務人四」	指	霍爾果斯銳鴻股權投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「債務人集團」	指	債務人一；債務人二；債務人三；債務人四及王先生
「該等債務」	指	首筆訴訟債務；仲裁裁決債務；及第二筆訴訟債務
「該等債權轉讓文件」	指	首份債務確認函、第二份債務確認函、調解協議、債權轉讓預約協議、第三份債務確認函、最終債務確認協議、債權轉讓協議、財務補償協議及託管協議
「董事」	指	本公司董事
「託管賬戶」	指	託管協議所載用於代價付款之銀行賬戶
「託管協議」	指	上海綠洲、中國東方及託管銀行將與債權轉讓協議同時簽署之託管協議
「財務補償協議」	指	上海綠洲、債務人三、王先生及上海文盛將與債權轉讓協議同時訂立之財務補償協議
「首份債務確認函」	指	上海綠洲、債務人一、債務人二及債務人四就首筆訴訟債務簽署日期為二零二零年九月三十日之確認函
「第一階段協議」	指	首份債務確認函；第二份債務確認函；調解協議；及債權轉讓預約協議
「最終債務確認協議」	指	上海綠洲、債務人集團及王先生就首筆訴訟債務、仲裁裁決債務及第二筆訴訟債務將與債權轉讓協議同時簽署之確認函
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「香港」	指	中國香港特別行政區
「工商銀行」	指	中國工商銀行股份有限公司，一間於中國註冊成立之股份有限公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方
「嘉順控股」	指	嘉順(控股)投資有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為本公司控股股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	根據託管協議託管期(或有關延長期)之最後日期
「調解協議」	指	上海綠洲及債務人四訂立日期為二零二零年九月三十日之調解協議
「最高額抵押合同」	指	債務人一及中國東方訂立之合同，據此，中國東方將向債務人一提供貸款及協助其償還債務，以債務人一之名義以抵押土地方式擔保
「王先生」	指	王東升
「訂約方」	指	上海綠洲、中國東方、債務人集團、王先生
「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
「債權轉讓預約協議」	指	上海綠洲、中國東方、債務人集團與王先生訂立日期為二零二零年九月三十日之債權轉讓協議之預約協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二份債務確認函」	指	上海綠洲、債務人四及王先生就仲裁裁決債務簽署日期為二零二零年九月三十日之確認函

「上海綠洲」	指	上海綠洲花園置業有限公司，一間於中國註冊成立之公司
「上海文盛」	指	上海文盛資產管理股份有限公司，一間於中國註冊成立之公司
「上海永高」	指	上海永高建設有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「上海永高債務」	指	根據上海永高與債務人一訂立的若干協議，債務人一欠付上海永高之建築工程款債務
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份不時之登記持有人
「上海國際仲裁中心」	指	上海國際經濟貿易仲裁委員會
「第三份債務確認函」	指	上海綠洲及債務人四就第二筆訴訟債務將與債權轉讓協議同時簽署之確認函
「該交易」	指	轉讓該等債權
「珠海藏山」	指	珠海藏山弘皓投資管理中心(有限合夥)，一間於中國組建之有限合夥企業

承董事會命
上置集團有限公司
主席
雷德超

香港，二零二零年十月四日

於本公告之日，董事會包括本公司五名執行董事，即雷德超先生、朱強先生、秦文英女士、蔣琦先生及蔣楚明女士；及本公司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