

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，概不對因本公告的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)

- (1) 有關提供財務資助的主要交易；  
(2) 根據上市規則第13.16條作出披露；  
及  
(3) 違反上市規則

### 有關提供財務資助的主要交易

於二零一八年八月至二零二四年三月期間，本公司若干全資附屬公司與上海金心訂立金心財務資助協議，據此，本公司附屬公司向上海金心提供財務資助。

於二零二零年七月二十八日，本公司若干全資附屬公司與長沙鴻榮源訂立鴻榮源財務資助延長協議，據此，鴻榮源貸款協議及鴻榮源最高金額貸款協議的條款已作出修訂。

### 上市規則的涵義

由於各金心財務資助協議乃由本集團若干附屬公司與上海金心訂立，各自的性質相似(即提供財務資助)，且持續進行，故各金心財務資助協議，即(i)增信服務協議；(ii)上置毅家貸款協議；(iii)上海上置貸款協議；及(iv)上海嘉翎貸款協議可根據上市規則第14.22及14.23條合併計算。

由於上市規則項下有關金心財務資助協議的最高適用百分比率於合併計算時超過25%，故金心財務資助協議項下擬進行的交易構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的通知、公告、通函及股東批准規定。

由於鴻榮源財務資助延長協議乃由本集團若干附屬公司與長沙鴻榮源於12個月內訂立，故鴻榮源財務資助延長協議(即(i)補充鴻榮源貸款協議；及(ii)補充鴻榮源最高金額貸款協議)須根據上市規則第14.22及14.23條合併計算。

於上市規則項下有關鴻榮源財務資助延長協議的最高適用百分比率於合併計算時超過25%，故鴻榮源財務資助延長協議項下擬進行的交易構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的通知、公告、通函及股東批准規定。

於本公告日期，本集團向其聯屬公司(包括上海金心及長沙鴻榮源)提供的財務資助合共超過資產比率(定義見上市規則第14.07(1)條)的8%。因此，上市規則第13.16條項下規定的資料亦於本公告中予以披露。

考慮到概無股東於金心財務資助協議及鴻榮源財務資助延長協議中擁有重大權益，且倘本公司召開股東大會以批准金心財務資助協議及鴻榮源財務資助延長協議，概無股東須放棄投票，故本公司已根據上市規則第14.44(2)條向控股股東取得書面股東批准，以代替就此舉行股東大會。

一份載有(其中包括)有關金心財務資助協議及鴻榮源財務資助延長協議的資料及上市規則規定的其他資料的通函將於二零二四年七月十六日或之前寄發予股東，以供彼等參考。

## 違反上市規則的理由及整改

由於本公司錯誤相信由本公司附屬公司向上海金心提供的金心財務資助乃根據本公司與中崇濱江之間的合作框架協議(其詳情載於第一份出售事項通函)按正常商業條款作出，並因此毋須根據上市規則的相關規定另行履行披露程序，故本公司未能遵守上市規則第14章項下的適用申報、公告、通函及股東批准規定及上市規則第13章項下的披露規定。

由於鴻榮源財務資助延長協議乃修訂鴻榮源貸款協議及鴻榮源最高金額貸款協議的條款而訂立，且於長沙鴻榮源為本集團附屬公司時所訂立，並不構成上市規則第14章項下的任何須予公佈交易或上市規則第13章項下的任何涵義，本公司錯誤認為，鴻榮源財務資助延長協議毋須根據上市規則的相關規定另行履行披露程序，故本公司未能遵守上市規則第14章項下的適用申報、公告、通函及股東批准規定及上市規則第13章項下的披露規定。

董事會謹此澄清，上述違反上市規則屬無心之失。本公司就無意違反上市規則表示遺憾，並承諾採取措施，加強我們內部控制，包括但不限於要求我們的高級管理層日後接受有關遵守上市規則的培訓，以防止有關事件再次發生。

## 緒言

茲提述(i)第一份出售事項通函；及(ii)第二份出售事項通函。

誠如第二份出售事項通函的董事會函件「上市規則的涵義」一節所述，本公司未能遵守上市規則第13及14章項下有關本集團若干附屬公司向上海金心提供若干財務資助的若干規定。在整改未能遵守上市規則的過程中，經過內部檢查及諮詢本公司法律顧問，本公司意識到由本公司若干附屬公司向本公司其他合營公司提供的若干財務資助亦未能遵守上市規則第13及／或14章的相關規定。本公告旨在滿足上市規則項下的相關披露規定，並糾正有關不合規情況。

## 增信服務協議

茲提述本公司日期為二零二二年三月二十七日的公告，內容有關(其中包括)上海金心結欠貸款人的銀團貸款，本金額為人民幣44.5億元，連同應計利息，以及本集團提供的擔保。本公司進一步宣佈，上海綠洲花園(本公司的全資附屬公司及其中一名擔保人，其向貸款人提供企業擔保及質押其於上海金心的全部18.80%股權作為銀團貸款擔保)(i)於二零一八年八月三日與上海金心訂立第一份增信服務協議；及(ii)就二零二四年二月二十九日訂立補充增信服務協議，以調整相關期間的增信服務費率，並確認直至二零二四年六月三十日的增信服務費。

增信服務協議的主要條款概述如下：

**訂立該等協議日期：** 第一份增信服務協議：二零一八年八月三日；

補充增信服務協議：二零二四年二月二十九日。

**訂約方：** 上海綠洲花園，作為增信服務的供應商；及

上海金心，作為增信服務的接收方。

**主要事項：** 由於上海綠洲花園已向上海金心提供增信服務(包括但不限於企業擔保及質押其於上海金心的全部18.80%股權)作為銀團貸款的擔保，訂約方同意上海金心須向上海綠洲花園支付增信服務費。

**根據第一份增信服務協議計算的增信服務費：** 費率為1.5%/年，自上海綠洲花園於銀團貸款項下的信貸增級責任開始之日起直至終止之日止，並根據上海綠洲花園實際承擔的或有負債風險金額計算。

**根據補充增信服務  
協議調整信貸服務費的  
計算：**

- (1) 由於貸款人自二零一九年二月起已暫停銀團貸款，且上海綠洲花園承擔的擔保風險增加，自二零一九年二月一日起，增信服務費率已由1.5%/年調整至2%/年；
- (2) 由於貸款人宣佈銀團貸款於二零二二年九月二十二日即時到期，並要求悉數償還，且上海綠洲花園承擔的擔保風險進一步增加，自二零二二年九月二十二日起，增信服務費率已由2%/年增加至2.5%/年；及
- (3) 為避免歧義，截至二零二四年六月三十日，上海金心應付上海綠洲花園的增信服務費的剩餘金額約為人民幣545.9百萬元(含稅)。

誠如(1)本公司日期為二零二四年四月八日有關出售協議的公告；及(2)第二份出售事項通函所披露，於二零二四年四月八日，本公司及本公司若干附屬公司(包括上海綠洲花園)與中崇投資訂立出售協議，據此(其中包括)，出售協議的訂約方同意轉讓金心債務下的權利予中崇投資，包括上海綠洲花園根據增信服務協議收取增信服務費的權利。出售協議將於本公司根據上市規則完成有關出售協議項下擬進行的交易之公告及股東批准程序並於股東特別大會上獲得股東批准出售協議及出售事項後生效。

因此，於出售協議完成後(須待第二份出售事項通函所載先決條例獲履行)，根據增信服務協議，上海金心將不再對上海綠洲花園承擔任何付款責任。

## 上置毅家貸款協議

本集團全資附屬公司上置毅家與上海金心訂立三份貸款協議，即(i)於二零一九年七月二十五日的上置毅家貸款協議1；(ii)於二零二零年九月十八日的上置毅家貸款協議2；及(iii)於二零二一年八月十八日的上置毅家貸款協議3。

上置毅家貸款協議的主要條款概述如下：

	上置毅家 貸款協議1	上置毅家 貸款協議2	上置毅家 貸款協議3
訂立該等協議日期：	二零一九年 七月二十五日	二零二零年 九月十八日	二零二一年 八月十八日
訂約方：	上置毅家，作為貸款人；及  上海金心，作為借款人。		
本金額：	最高人民幣 105百萬元	最高人民幣 400百萬元	最高人民幣 500百萬元
貸款用途：	有關上海大興街項目的拆遷費用及上海金心的日常營運成本。		
利率：	24%/年	15%/年	12.5%/年
期限：	自提取之日 起計180日	自提取之日 起計360日	自提取之日 起360日
延期及還款：	貸款期限屆滿前，訂約方可根據貸款的相同條件共同協定延長貸款的期限。然而，延長期內的本金須基於截至到期日/先前延長到期日上海金心尚未償還的本金及應計利息的總和計算。		

誠如(1)本公司日期為二零二四年四月八日有關出售協議的公告；及(2)第二份出售事項通函所披露，於二零二四年四月八日，本公司及本集團若干附屬公司(包括上置毅家)與中崇投資訂立出售協議，據此(其中包括)，出售協議的訂約方同意轉讓金心債務項下的權利予中崇投資，包括上置毅家根據上置毅家貸款協議收取還款的權利。出售協議將於本公司根據上市規則完成有關出售協議項下擬進行的交易之公告及股東批准程序並於股東特別大會上獲得股東批准出售協議及出售事項後生效。

因此，於出售協議完成後(須待第二份出售事項通函所載先決條例獲履行)，上海金心將不再承擔上置毅家貸款協議項下對上置毅家的任何付款責任。

### 上海上置貸款協議

本集團全資附屬公司上海上置(i)於二零二二年九月二十八日與上海金心訂立第一份上海上置貸款協議，及(ii)於二零二四年二月二十九日訂立補充上海上置貸款協議，以確認上海金心直至二零二四年六月三十日應償還的金額。

上海上置貸款協議的主要條款概述如下：

**訂立該等協議日期：** 第一份上海上置貸款協議：二零二二年九月二十八日；

補充上海上置貸款協議：二零二四年二月二十九日。

**訂約方：** 上海上置(作為貸款人)；及

上海金心，作為借款人。

**本金額：** 人民幣191.2百萬元

**貸款用途：** 用於償還上海祥源提供委託貸款的未償還本金及應計利息。

**利率：** 中國全國銀行間同業拆借中心於本年度發佈的一年期貸款市場報價利率(LPR)。

**期限：** 自提取之日起至二零二六年十二月三十一日

**延期及還款：** 貸款期限屆滿前，訂約方可根據貸款的相同條件共同協定延長貸款的期限。然而，延長期內的本金須基於截至到期日／先前延長到期日上海金心尚未償還的本金及應計利息的總和計算。

**根據補充上海上置  
貸款協議確認應付金額：** 截至二零二四年六月三十日，上海金心根據貸款應付的剩餘金額約人民幣203.3百萬元，包括本金約人民幣191.2百萬元及應計利息約人民幣12.1百萬元(含稅)。

誠如(1)本公司日期為二零二四年四月八日有關出售協議的公告；及(2)第二份出售事項通函所披露，於二零二四年四月八日，本公司及本公司若干附屬公司(包括上海上置)與中崇投資訂立出售協議，據此(其中包括)，出售協議的訂約方同意轉讓金心債務項下的權利予中崇投資，包括上海上置收取上海上置貸款協議項下還款的權利。出售協議將於本公司根據上市規則完成有關出售協議項下擬進行的交易之公告及股東批准程序並於股東特別大會上獲得股東批准出售協議及出售事項後生效。

因此，於出售協議完成後(須待第二份出售事項通函所載先決條例獲履行)，上海金心將不再承擔上海上置貸款協議項下對上海上置的任何付款責任。

## 上海嘉翎貸款協議

於二零二四年三月一日，本集團全資附屬公司上海嘉翎與上海金心訂立上海嘉翎貸款協議。

上海嘉翎貸款協議的主要條款概述如下：

<b>訂立該協議日期：</b>	二零二四年三月一日
<b>訂約方：</b>	上海嘉翎，作為貸款人；及 上海金心，作為借款人。
<b>本金額：</b>	最高人民幣2百萬元
<b>利率：</b>	中國全國銀行間同業拆借中心於本年度發佈的一年期LPR。
<b>期限：</b>	自提取之日起計一年。
<b>延期及還款：</b>	貸款期限屆滿前，訂約方可根據貸款的相同條件共同協定延長貸款期限。然而，延長期內的本金須基於截至到期日／先前延長到期日上海金心尚未償還的本金及應計利息的總和計算。

## 鴻榮源貸款協議及補充鴻榮源貸款協議

上置嘉業及寧波置赫(本集團獨立第三方)與長沙鴻榮源於二零一六年十二月三十日訂立鴻榮源貸款協議，據此，長沙鴻榮源已同意借取而上置嘉業及寧波置赫已同意借出金額分別約為人民幣209.7百萬元及約人民幣8.3百萬元的股東貸款。由於鴻榮源貸款協議於長沙鴻榮源為本集團附屬公司時所訂立，鴻榮源貸款協議及其項下擬進行的交易並不構成上市規則第14章項下的須予公佈交易或上市規則第13章項下的任何涵義。

鴻榮源貸款協議的主要條款概述如下：

**訂立該等協議日期：** 二零一六年十二月三十日

**訂約方：** 上置嘉業及寧波置赫(作為貸款人)；及  
長沙鴻榮源(作為借款人)。

**本金額：** 上置嘉業提供約人民幣209.7百萬元；及寧波置赫提供約人民幣8.3百萬元

**貸款用途：** 補充長沙鴻榮源的營運資金或項目建設基金。

**利率：** 每年複利率10%

**提取日：** 二零一六年十二月三十日

**到期日：** 二零一八年十二月三十日

**還款：** 本金及應計利息須於到期時支付或經所有訂約方互相同意後提前支付

**逾期利率：** 每日0.05%

**違約罰金：** 未償還應償還總金額的20%

於二零二零年七月二十八日，鴻榮源貸款協議的訂約方訂立補充鴻榮源貸款協議，據此，訂約方同意延長鴻榮源貸款協議到期日至二零二一年十二月三十日，而其餘鴻榮源貸款協議的條款維持不變。

### **鴻榮源最高金額貸款協議及補充鴻榮源最高金額貸款協議**

上置毅家及寧波嘉置(本集團全資附屬公司)與長沙鴻榮源於二零一六年十二月三十日訂立鴻榮源最高金額貸款協議，據此，上置毅家及寧波嘉置同意向長沙鴻榮源提供金額合共最多為人民幣1,000百萬元的循環貸款融資。由於鴻榮源最高金額貸款協議於長沙鴻榮源為本集團附屬公司時所訂立，鴻榮源最高金額貸款協議及其項下擬進行的交易並不構成上市規則第14章項下的須予公佈交易或上市規則第13章項下的任何涵義。

鴻榮源最高金額貸款協議的主要條款概述如下：

**訂立該等協議日期：** 二零一六年十二月三十日

**訂約方：** 上置毅家及寧波嘉置(作為貸款人)；及  
長沙鴻榮源(作為借款人)。

**本金額：** 最多人民幣1,000百萬元

**貸款用途：** 支付遷拆成本及項目的開發成本

**利率：** 每年10%

**還款日：** 以下較早發生者：(i)二零二零年十二月三十一日；  
或(ii)借款人要求並獲貸款人同意的較早還款日。

**還款：** 本金及應計利息須於到期時支付或經所有訂約方互相同意的還款日支付

於二零二零年七月二十八日，鴻榮源最高金額貸款協議的訂約方訂立補充鴻榮源最高金額貸款協議，據此，訂約方同意如下文所述修訂鴻榮源最高金額貸款協議的條款，而其餘鴻榮源最高金額貸款協議的條款維持不變。

**貸款用途：** 支付遷拆成本及項目的開發成本以及來自金融機構的貸款利息。

**利率：**

- (i) 於二零二零年七月二十八日之前提取的金額為每年10%；
- (ii) 於二零二零年七月二十八日或之後提取的金額為每年15%。

**還款日：** 以下較早發生者：(i)二零二一年十二月三十一日；或(ii)借款人要求並獲貸款人同意的較早還款日。

### **資金來源**

所有金心財務資助協議及鴻榮源財務資助延長協議的本金額均由本集團內部資源撥付。

### **金心財務資助協議及鴻榮源財務資助延長協議項下擬進行交易的理由**

上海金心為一間合營公司，於本公告日期，本公司間接持有其51%股權。上海金心的主要業務為開發位於上海黃浦區大興街717-719號的上海大興街項目。金心財務資助協議及其項下擬進行的交易將用於開發上海大興街項目及上海金心日常營運，以確保上海金心有足夠資金支持上海大興街項目的持續發展，從而使項目按擬定時間表完成，最終使本集團(作為擁有51%權益的間接股東)受益。

長沙鴻榮源為於本公告日期本公司間接持有54.08%股權的合營公司。長沙鴻榮源的主要業務為開發及出售物業，包括開發福地雅賓利項目，其位於中國湖南省長沙市開福區撈刀河鎮長青路東。一期項目佔地65,273平方米，容積率2.43，總建築面積193,067平方米。鴻榮源財務資助延長協議及其項下擬進行的交易的所得款項乃用於開發福地雅賓利項目及長沙鴻榮源的日常運作，以確保長沙鴻榮源有充足資金支持福地雅賓利項目的持續發展，以按照預期時間表開發項目，最終惠及本集團(作為持有54.08%權益的間接股東)。

## **有關本集團及金心財務資助協議及鴻榮源財務資助延長協議訂約方的資料**

### **本集團**

本集團是一間綜合房地產開發商，專注於中國一線城市優質房產開發項目及城市更新項目，尤其是在上海市核心區域從事本集團房地產開發業務。

### **上海金心**

上海金心為一間於二零零二年十月於中國註冊成立的有限公司，註冊資本為人民幣2,660百萬元，已悉數繳足。於本公告日期，本公司間接持有上海金心51%股權，而上海金心餘下的49%股權則由本公司獨立第三方中崇濱江持有。

根據上海金心的組織章程細則，就有關上海金心營運或發展的重大決策而言，均須獲本公司及中崇濱江的一致同意。本公司不能全權酌情釐定事宜或行使控制權。因此，上海金心(由本公司及中崇濱江共同控制)已被視為本公司的合營企業，而本公司於上海金心的股權投資應根據會計處理視為投資於合營公司。

上海金心主要從事上海大興街項目(由上海金心全資擁有的物業權益)開發，其主要資產為位於上海黃浦區大興街第717-719號的土地。

## 長沙鴻榮源

長沙鴻榮源為一間於二零零七年九月在中國註冊成立的有限公司，註冊資本為人民幣100百萬元，其中人民幣50百萬元已繳足。誠如本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報所披露，於二零一八年四月，一名第三方向長沙鴻榮源注資，由此本集團於長沙鴻榮源的股權從66.5%攤薄至49.5%，故長沙鴻榮源不再為本公司附屬公司。於攤薄股權、修改相關投資協議及長沙鴻榮源的公司章程後，本集團失去控制權且長沙鴻榮源成為本集團的合營企業。於二零二二年，因一名第三方投資者未能按照投資協議足額出資，長沙鴻榮源的股權在股東之間重新分配，本集團於長沙鴻榮源的股權增至54.08%。於本公告日期，本集團間接持有長沙鴻榮源54.08%股權，而餘下長沙鴻榮源的18.72%、24.36%及2.84%股權分別由本公司獨立第三方上海雁沓實業有限公司、湖南品誠投資發展有限公司及寧波置赫持有。

根據長沙鴻榮源股東之間訂立日期為二零一八年四月二十日的有關長沙鴻榮源的合作協議及長沙鴻榮源的公司章程，長沙鴻榮源的重大決定須經不少於三分之二的股東投票通過。因此，本公司對長沙鴻榮源並無控制權，因而儘管本公司間接持有長沙鴻榮源54.08%的股權，但長沙鴻榮源並未成為本公司的附屬公司。

長沙鴻榮源主要從事物業的開發及銷售，包括福地雅賓利項目的開發，其位於中國湖南省長沙市開福區撈刀河鎮長青路東。一期項目佔地65,273平方米，容積率2.43，總建築面積193,067平方米。

## 上海綠洲花園

上海綠洲花園為一間於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司，於本公告日期持有上海金心約18.80%股權。上海綠洲花園主要從事開發和銷售城郊及商業住宅物業、物業管理及提供房地產中介和諮詢服務。

## 上置毅家

上置毅家為一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資管理。

## 上海上置

上海上置為一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事物業投資。

## 上海嘉翎

上海嘉翎為一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資管理以及業務管理及諮詢。

## 上置嘉業

上置嘉業為一間於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司。上置嘉業主要從事物業管理、資產管理、企業管理諮詢、實業投資、投資諮詢、財務諮詢及房地產投資經營。

## 寧波置赫

寧波置赫為一間根據中國法律成立的有限合夥企業，主要從事實業投資、投資管理、投資諮詢、企業管理諮詢及房地產經紀。寧波置赫的普通合夥人為上海置繁企業發展有限公司，而上海置繁企業發展有限公司的全部股權由盛晴持有，而有限合夥人為文汝、盧維、劉淑平、盧軼及盛晴。於本公告日期，文汝、盧軼及劉淑平均為長沙鴻榮源的僱員。於本公告日期，寧波置赫的權益由文汝持有24.56%、盧維持有22.03%、劉淑平持有18.17%、盧軼持有20.37%及盛晴持有14.32%。

## 寧波嘉置

寧波嘉置為一間於二零一六年十二月根據中國法律成立的公司，主要從事實業投資、投資管理、資產管理、房地產開發與管理、企業管理與諮詢，於本公告日期持有長沙鴻榮源54.08%的股權。寧波嘉置為本公司的間接全資附屬公司。

## 上市規則的涵義

由於各金心財務資助協議乃由本集團若干附屬公司與上海金心訂立，性質相似（即提供財務資助），且持續進行，故各金心財務資助協議，即(i)增信服務協議；(ii)上置毅家貸款協議；(iii)上海上置貸款協議；及(iv)上海嘉翎貸款協議可根據上市規則第14.22及14.23條合併計算。

因此，由於上市規則項下有關金心財務資助協議的最高適用百分比率於合併計算時超過25%，故金心財務資助協議項下擬進行的交易構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的通知、公告、通函及股東批准規定。

由於鴻榮源財務資助延長協議乃由本集團若干附屬公司與長沙鴻榮源於12個月內訂立，故鴻榮源財務資助延長協議（即(i)補充鴻榮源貸款協議；及(ii)補充鴻榮源最高金額貸款協議）須根據上市規則第14.22及14.23條合併計算。

於上市規則項下有關鴻榮源財務資助延長協議的最高適用百分比率於合併計算時超過25%，故鴻榮源財務資助延長協議項下擬進行的交易構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的通知、公告、通函及股東批准規定。

考慮到概無股東於金心財務資助協議及鴻榮源財務資助延長協議中擁有重大權益，且倘本公司召開股東大會以批准金心財務資助協議及鴻榮源財務資助延長協議，概無股東須放棄投票，故本公司已根據上市規則第14.44(2)條向控股股東取得書面股東批准，以代替就此舉行股東大會。

一份載有（其中包括）有關金心財務資助協議及鴻榮源財務資助延長協議的資料及上市規則規定的其他資料的通函將於二零二四年七月十六日或之前寄發予股東，以供彼等參考。

## 根據上市規則第13.16條之進一步披露

於本公告日期，根據上市規則第14.07(1)條，向下表第一欄所列本公司聯屬公司提供的財務資助及本集團就授予該等聯屬公司的銀行融資作出的擔保合共超過資產比率的8%。於本公告日期，根據上市規則第13.16條須予披露的有關財務資助及擔保的詳情如下：

聯屬公司名稱	本集團於 聯屬公司的 股權	向聯屬公司 提供財務 資助 (人民幣千元)	向聯屬公司 承諾注資 (人民幣千元)	本集團就授予 聯屬公司的 銀行融資 作出擔保的 金額		總計 (人民幣千元)
				(人民幣千元)	(人民幣千元)	
上海金心	51%	1,136,364 <sup>(1)</sup>	-	4,451,820 <sup>(2)</sup>		5,588,184
長沙鴻榮源	54.08%	521,791 <sup>(3)</sup>	-	378,000 <sup>(4)</sup>		899,791
Napa Lifestyle Holdings LLC	79.33%	42,153 <sup>(5)</sup>	-	-		42,153

附註：

- (1) 該金額包括：(i)上置毅家貸款協議項下未償還本金額約人民幣823.6百萬元；(ii)上海上置貸款協議項下未償還本金額約人民幣191.2百萬元；(iii)上海嘉翎貸款協議項下未償還本金額約人民幣0.9百萬元；及(iv)上海綠洲花園所提供免息貸款項下未償還本金額約人民幣120.6百萬元，其為無抵押且無固定還款期。
- (2) 該金額乃銀團貸款項下上海金心已動用金額。
- (3) 該金額包括(i)鴻榮源貸款協議及補充鴻榮源貸款協議項下未償還本金額約人民幣209.7百萬元；及(ii)鴻榮源最高金額貸款協議及補充鴻榮源最高金額貸款協議項下未償還本金額約人民幣312.1百萬元，其中約人民幣223.6百萬元的年利率為10%及約人民幣88.5百萬元的年利率為15%。

- (4) 該金額乃來自湖南三湘銀行股份有限公司的貸款之未償還本金額，有關詳情及本集團提供的相關擔保載於(i)本公司日期為二零二二年九月二十九日的公告；及(ii)本公司日期為二零二三年九月二十日的通函。
- (5) 該金額乃(i)一筆本金額約1.7百萬美元的貸款之未償還本金額，該貸款每月按複息計息，年利率為10.5%，無抵押且已於二零二一年十二月三日期到期；及(ii)一筆本金額約4.2百萬美元的貸款之未償還本金額，每月按複息計息，年利率為15%，該貸款為無抵押且已於二零二一年十二月三日期到期。

## 違反上市規則的理由及補救行動

訂立金心財務資助協議及鴻榮源財務資助延長協議均構成上市規則第14章項下的本公司多項須予公佈交易，且須遵守上市規則第13.16條項下的披露規定。因此，由於無心疏忽，本公司於關鍵時間未有發表有關各金心財務資助協議及鴻榮源財務資助延長協議的公告，從而構成違反上市規則的情況。

本集團於遵守與金心財務資助有關之規定方面的疏忽乃由於，誠如第一份出售事項通函董事會函件第6頁所述，根據合作框架協議，本公司與中崇濱江協定就房屋徵收、拆遷及搬遷所需資金以及建設及開發琴海苑項目(上海大興街項目的前稱)而言，本公司及／或上海金心可向金融機構尋求貸款，或本公司及中崇濱江可根據50：50的比例向上海金心墊付股東貸款。因此，本公司錯誤認為，由於其後向上海金心提供的貸款乃根據合作框架協議按正常商業條款作出，因此毋須根據上市規則第14章及第13章的相關規定另行履行披露程序。因此，本公司未能遵守上市規則第14章項下的適用申報、公告及股東批准規定及上市規則第13章項下的披露規定。

本集團於遵守與鴻榮源財務資助延長協議方面的疏忽乃由於鴻榮源財務資助延長協議乃修訂鴻榮源貸款協議及鴻榮源最高金額貸款協議的條款而訂立，且於長沙鴻榮源為本集團附屬公司時所訂立，故並不構成上市規則第14章項下的任何須予公佈交易或上市規則第13章項下的任何涵義，本公司錯誤認為，鴻榮源財務資助延長協議毋須根據上市規則的相關規定另行履行披露程序，故本公司未能遵守上市規則第14章項下的適用申報、公告、通函及股東批准規定及上市規則第13章項下的披露規定。

本公司於遵守有關披露規定方面的疏忽乃屬無心之失，且本公司承諾採取措施，加強我們內部控制的培訓，包括但不限於要求我們的高級管理層日後接受有關遵守上市規則的培訓，以防止有關事件再次發生。

## 釋義

「董事會」	指	董事會
「長沙鴻榮源」	指	長沙鴻榮源房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，主要從事房地產開發及銷售
「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
「合作框架協議」	指	本公司與中崇濱江訂立日期為二零一六年十二月二十九日的合作框架協議，據此，本公司已同意出售且中崇濱江已同意收購上海金心49%股權（其詳情載於第一份出售事項通函）
「增信服務協議」	指	(i)第一份增信服務協議；及(ii)補充增信服務協議的統稱

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	出售協議項下擬進行的交易
「出售協議」	指	本公司及本集團若干附屬公司與中崇投資訂立日期為二零二四年四月八日的股權及債權轉讓協議，據此，中崇投資有條件同意收購，而本集團若干附屬公司有條件同意(i)出售上海金心51%股權；及(ii)轉讓金心債權項下的權利(其詳情載於第二份出售事項通函)
「委託貸款」	指	上海祥源自二零二二年五月二十日起至二零二二年八月三十日止向上海金心提供最高金額為人民幣185,000,000元的委託貸款(其詳情載於本公司日期為二零二二年五月二十日及二零二二年五月二十六日的公告，內容有關根據委託貸款協議向上海金心提供財務資助的須予披露交易)
「第一份增信服務協議」	指	上海綠洲花園(作為增信服務的供應商)與上海金心(作為增信服務的接收人)訂立日期為二零一八年八月三日的增信服務協議，據此，雙方同意上海金心須向上海綠洲花園支付增信服務費，乃由於上海綠洲花園已向上海金心提供增信服務(包括但不限於企業擔保及質押其於上海金心的全部18.80%股權)作為銀團貸款的擔保
「第一份出售事項通函」	指	本公司日期為二零一七年一月二十日的通函，內容有關本集團向中崇濱江出售上海金心49%股權

「第一份上海上置 貸款協議」	指	上海上置(作為貸款人)與上海金心(作為借款人)訂立日期為二零二二年九月二十八日的貸款協議，據此，上海上置已同意向上海金心提供本金額約人民幣191.2百萬元的貸款
「福地雅賓利項目」	指	長沙鴻榮源經營並管理的物業開發項目，位於中國湖南省長沙市開福區撈刀河街道彭家巷
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「本集團提供的擔保」	指	本集團就銀團貸款向貸款人提供的若干擔保，包括但不限於上海綠洲花園作出的企業擔保及質押其於上海金心的全部18.80%股權(其詳情載於本公司日期為二零二二年三月二十七日的公告，內容有關(其中包括)上海金心結欠貸款人的銀團貸款及本集團提供的擔保)
「香港」	指	中國香港特別行政區
「鴻榮源財務資助延長 協議」	指	(i)補充鴻榮源貸款協議；及(ii)補充鴻榮源最高金額貸款協議的統稱
「鴻榮源貸款協議」	指	上置嘉業及寧波置赫(作為貸款人)與長沙鴻榮源(作為借款人)訂立日期為二零一六年十二月三十日的貸款協議，據此，長沙鴻榮源已同意借取而上置嘉業與寧波置赫已同意借出金額分別約為人民幣209.7百萬元及約人民幣8.3百萬元的股東貸款
「鴻榮源最高金額貸款 協議」	指	上置毅家及寧波嘉置(作為貸款人)與長沙鴻榮源(作為借款人)訂立日期為二零一六年十二月三十日的貸款協議，據此，上置毅家及寧波嘉置同意向長沙鴻榮源提供金額最多為人民幣1,000百萬元的循環貸款融資

「金心債權」	指	上海金心結欠本集團若干附屬公司的所有債務，於二零二四年二月二十九日總金額約為人民幣2,577.6百萬元(其詳情載於第二份出售事項通函)
「金心財務資助」	指	本集團根據金心財務資助協議向上海金心作出的財務資助
「金心財務資助協議」	指	(i)增信服務協議；(ii)上置毅家貸款協議；(iii)上海上置貸款協議；及(iv)上海嘉翎貸款協議的統稱
「貸款人」	指	中國工商銀行股份有限公司上海市外灘支行；中國工商銀行股份有限公司上海市黃浦支行；中國農業銀行股份有限公司上海靜安支行；中國建設銀行股份有限公司上海黃浦支行；及上海浦東發展銀行股份有限公司黃浦支行的統稱
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「寧波嘉置」	指	寧波梅山保稅港區嘉置投資有限責任公司，一間根據中國法律成立的公司，為本公司獨立第三方，主要從事實業投資、投資管理、資產管理、房地產開發與管理、企業管理與諮詢，持有長沙鴻榮源54.08%的股權

「寧波置赫」	指	寧波梅山保稅港區置赫投資中心(有限合夥)，一間根據中國法律成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事實業投資、投資管理、投資諮詢、企業管理諮詢及房地產經紀
「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
「第二份出售事項通函」	指	本公司日期為二零二四年五月十日的通函，內容有關出售協議及其項下擬進行的交易
「股東特別大會」	指	本公司召開的股東特別大會，藉以考慮及批准(其中包括)出售協議及其項下擬進行的交易
「上海大興街項目」	指	由上海金心正在開發位於上海黃浦區大興街第717-719號土地的房地產項目
「上海嘉翎」	指	上海嘉翎實業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資管理以及業務管理及諮詢
「上海嘉翎貸款協議」	指	上海嘉翎(作為貸款人)與上海金心(作為借款人)訂立日期為二零二四年三月一日的貸款協議，據此，上海嘉翎已同意向上海金心提供最高本金額為人民幣2百萬元的貸款
「上海金心」	指	上海金心置業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，主要於中國從事房地產開發業務

「上海綠洲花園」	指	上海綠洲花園置業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司，持有上海金心18.80%股權
「上海上置」	指	上海上置房地產發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海上置貸款協議」	指	(i)第一份上海上置貸款協議；及(ii)補充上海上置貸款協議的統稱
「上海祥源」	指	上海祥源企業發展有限公司，一間於二零一八年六月在中國成立的有限公司，為本公司獨立第三方，主要從事投資物業發展項目，包括但不限於商業物業及重建及城市更新項目
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份不時的註冊持有人
「上置嘉業」	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的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「上置毅家」	指	上置毅家投資管理(上海)有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上置毅家貸款協議1」	指	上置毅家(作為貸款人)與上海金心(作為借款人)訂立日期為二零一九年七月二十五日的貸款協議，據此，上置毅家已同意向上海金心提供本金額為人民幣105百萬元的貸款

「上置毅家貸款協議2」	指	上置毅家(作為貸款人)與上海金心(作為借款人)訂立日期為二零二零年九月十八日的貸款協議，據此，上置毅家已同意向上海金心提供本金額為人民幣400百萬元的貸款
「上置毅家貸款協議3」	指	上置毅家(作為貸款人)與上海金心(作為借款人)訂立日期為二零二一年八月十八日的貸款協議，據此，上置毅家已同意向上海金心提供本金額為人民幣500百萬元的貸款
「上置毅家貸款協議」	指	(i)上置毅家貸款協議1；(ii)上置毅家貸款協議2；及(iii)上置毅家貸款協議3的統稱
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充增信服務協議」	指	日期為二零二四年二月二十九日並由上海綠洲花園(作為增信服務的供應商)與上海金心(作為增信服務的接收人)訂立的第一份增信服務協議的補充協議，據此，雙方已同意調整增信服務費的計算，並確認直至二零二四年六月三十日的增信服務費金額
「補充鴻榮源貸款協議」	指	日期為二零二零年七月二十八日並由上置嘉業及寧波置赫(作為貸款人)與長沙鴻榮源(作為借款人)訂立鴻榮源貸款協議的補充協議，據此，各訂約方已同意延長鴻榮源貸款協議到期日至二零二一年十二月三十日
「補充鴻榮源最高金額貸款協議」	指	日期為二零二零年七月二十八日並由上置毅家及寧波嘉置(作為貸款人)與長沙鴻榮源(作為借款人)訂立鴻榮源最高金額貸款協議的補充協議，據此，各訂約方已同意修訂鴻榮源最高金額貸款協議的條款

「補充上海上置 貸款協議」	指	日期為二零二四年二月二十九日並由上海上置(作為貸款人)與上海金心(作為借款人)訂立的第一份上海上置貸款協議的補充協議，據此，雙方已同意確認上海金心根據上海上置貸款協議應付的剩餘金額約為人民幣203.3百萬元，包括本金約人民幣191.2百萬元及應計利息約人民幣12.1百萬元(含稅)
「銀團貸款」	指	上海金心結欠貸款人本金金額人民幣4,451.82百萬元連同應計利息的銀團銀行貸款
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「中崇濱江」	指	上海中崇濱江實業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司獨立第三方，並由中崇投資擁有其63.7%股權
「中崇投資」	指	中崇投資集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的獨立第三方，主要從事房地產開發及經營業務
「%」	指	百分比

承董事會命  
上置集團有限公司  
主席  
秦國輝

香港，二零二四年六月二十五日

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。

\* 僅供識別