

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)

## 主要交易 提供財務資助

### 擔保

長沙鴻榮源(本公司間接持有49.5%股權的合營企業)於二零二二年八月二十六日與三湘銀行訂立貸款協議，據此，三湘銀行同意借出，而長沙鴻榮源同意借入貸款金額人民幣3.80億元(相等於約4.21億港元)，為期35個月，惟受其項下條款及條件所規限。本公司的間接附屬公司，即上置實業及寧波嘉置，獲要求為貸款提供擔保及質押，作為貸款協議條款的一部分。

於二零二二年九月二十九日，(a)上置實業與三湘銀行訂立最高額保證合同，據此，上置實業同意擔任貸款的擔保人，負有連帶責任償還貸款本金、利息、逾期利息及其他相關應付款項；及(b)寧波嘉置與三湘銀行訂立最高額股權質押合同，據此，寧波嘉置同意向三湘銀行質押其持有的長沙鴻榮源股權(相當於長沙鴻榮源的49.5%股權)以及當中產生的權利，作為償還貸款、利息、逾期利息及其他相關應付款項的擔保。

### 上市規則的涵義

由於有關擔保及質押的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於25%但低於100%，提供擔保及質押將構成上市規則第十四章項下本公司的主要交易，因此須遵守申報、公告及股東批准的規定。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其聯繫人於貸款、擔保或質押及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此，倘本公司將召開股東大會以批准擔保文件及其項下擬進行的各項交易，概無股東須放棄投票。

於本公告日期，本公司已就本集團簽立擔保文件及履行其項下擬進行的各項交易取得嘉順(控股)投資有限公司(控股股東，於12,500,000,000股股份中擁有權益，佔本公告日期已發行股份約60.78%)的書面批准。嘉順(控股)投資有限公司已進一步確認，彼等有關擔保文件之批准應包括不時分別經董事會所批准及由擔保文件各訂約方所訂立擔保文件之任何修訂、修改、增添、補充或重列及其項下擬進行之各項交易。

根據上市規則第14.44(2)條，嘉順(控股)投資有限公司之書面股東批准將獲接納，以代替舉行股東大會。因此，本公司將不會舉行實體股東大會，以批准擔保文件及其項下擬進行之各項交易。

### 一般資料

預期將於二零二二年十月二十一日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)(i)有關擔保之進一步資料；及(ii)上市規則規定之其他資料。

## 背景

長沙鴻榮源(本公司間接持有49.5%股權的合營企業)於二零二二年八月二十六日與三湘銀行訂立貸款協議，據此，三湘銀行同意借出，而長沙鴻榮源同意借入金額人民幣3.80億元(相等於約4.21億港元)，為期35個月，惟受其項下條款及條件所規限。本公司的間接附屬公司，即上置實業及寧波嘉置，獲要求為貸款提供擔保及質押，作為貸款協議條款的一部分。

貸款協議的主要條款概要載列如下：

- 日期：二零二二年八月二十六日
- 借款人：長沙鴻榮源
- 貸款人：三湘銀行
- 貸款金額：人民幣3.80億元(相當於約4.21億港元)
- 貸款用途：限制用於為福地雅賓利項目提供資金
- 期限：自首次提取貸款之日起計35個月
- 貸款償還日期：
- 第一期：到二零二三年六月二十五日償還人民幣1百萬元(相等於約1.11百萬港元)；
- 第二期：到二零二三年十二月二十五日償還人民幣1百萬元(相等於約1.11百萬港元)；
- 第三期：到二零二四年六月二十五日償還人民幣1百萬元(相等於約1.11百萬港元)；
- 第四期：到二零二四年十二月二十五日償還人民幣1百萬元(相等於約1.11百萬港元)；
- 第五期：到二零二五年六月二十五日償還人民幣1百萬元(相等於約1.11百萬港元)；
- 最後一期：到二零二五年七月二十九日償還人民幣3.75億元(相等於約4.17億港元)
- 惟(a)長沙鴻榮源須在福地雅賓利項目銷售面積的50%出售後3個月內償還貸款金額的60%；及(b)長沙鴻榮源須在福地雅賓利項目銷售面積的70%出售後3個月內償還貸款總金額。
- 長沙鴻榮源亦可向三湘銀行發出30天書面通知，償還貸款的未償還金額。
- 利率：每年8.5%，每季度最後一個月的第21天應予支付

- 逾期利率： 每年17%
- 擔保人及質押人： 上置實業；
- 湖南品誠投資發展有限公司；
- 上海雁沓實業有限公司；
- 鄧文平及胡玲先；
- 鄧帥；
- 鄧毅及余曲；
- 長沙鴻榮源；
- 寧波嘉置；
- 寧波梅山保稅港區置赫投資中心(有限合夥)；
- 其他主要條款： 長沙鴻榮源還被要求質押下列財產作為貸款的擔保：
- (a) 中國長沙市開福區撈刀河街道一塊國有建設用地使用權，面積4,131.88平方米，價值人民幣27,522,500元；
  - (b) 中國長沙市開福區撈刀河街道一塊國有建設用地使用權，面積17,048.75平方米，價值人民幣97,331,300元；
  - (c) 中國長沙市開福區撈刀河街道一塊國有建設用地使用權，面積69,966.97平方米，價值人民幣416,513,400元；及
  - (d) 福地雅賓利項目所在的土地。

倘違反貸款協議條款，三湘銀行有權要求提前償還未償還貸款總額。

## 有關本集團所作出擔保及質押的資料

本公司間接全資附屬公司上置實業與三湘銀行訂立日期為二零二二年九月二十九日的最高額保證合同，據此，上置實業同意擔任貸款的擔保人，負有連帶責任償還貸款本金、利息、逾期利息及其他相關應付款項。擔保期自二零二二年九月二十九日起至長沙鴻榮源履行貸款協議項下義務之日期起計三年止。

本公司間接全資附屬公司寧波嘉置與三湘銀行訂立日期為二零二二年九月二十九日的最高額股權質押合同，據此，寧波嘉置同意向三湘銀行質押其持有的長沙鴻榮源股權（相當於長沙鴻榮源的49.5%股權）以及當中產生的權利，作為償還貸款、利息、逾期利息及其他相關應付款項的擔保。

## 有關訂約方的資料

### 有關本集團的資料

本集團為一家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。作為一家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。

## 有關所涉及訂約方的資料

### 長沙鴻榮源

長沙鴻榮源是一家於二零零七年九月根據中國法律成立的公司，主要從事物業的開發及銷售。於本公告日期，其由寧波嘉置持有49.5%、由上海雁沓實業有限公司持有25.6%、由湖南品誠投資發展有限公司持有22.3%及由寧波梅山保稅港區置赫投資中心(有限合夥)持有2.6%。

### 寧波梅山保稅港區嘉置投資有限責任公司

寧波嘉置是一家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，持有長沙鴻榮源49.5%的股權。寧波嘉置為本公司的間接全資附屬公司。

### 上置實業

上置實業是一家根據中國法律成立的公司，主要從事投資諮詢、業務管理及諮詢及物業管理。上置實業為本公司的間接全資附屬公司，於本公告日期間接持有寧波嘉置100%股權。

### 上海雁沓實業有限公司

上海雁沓實業有限公司是一家於二零一七年十月根據中國法律成立的公司，主要從事室內裝修及建築。其由曾士立持有99.9%。

### 湖南品誠投資發展有限公司

湖南品誠投資發展有限公司是一家於二零零九年九月根據中國法律成立的公司，主要從事實業投資業務。其由鄧帥持有71.52%，鄧毅持有28.48%。

### 寧波梅山保稅港區置赫投資中心(有限合夥)

寧波梅山保稅港區置赫投資中心(有限合夥)是一家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、企業管理諮詢和房地產經紀。寧波梅山保稅港區置赫投資中心(有限合夥)的普通合夥人為上海置繁企業發展有限公司，其全部股權由盛晴持有。

鄧文平、胡玲先及余曲是中華人民共和國公民，為鄧帥及鄧毅的親屬。

三湘銀行是一家中國銀行機構。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上海雁沓實業有限公司、湖南品誠投資發展有限公司、寧波梅山保稅港區置赫投資中心(有限合夥)、其他貸款擔保人及質押人、三湘銀行及其各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### 提供擔保及質押的理由及裨益

長沙鴻榮源為本公司間接持有49.5%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。福地雅賓利項目位於中國湖南省長沙市開福區撈刀河鎮長青路。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。為向長沙鴻榮源就該項目集資提供便利，三湘銀行已分別要求上置實業及寧波嘉置提供擔保及質押。貸款所得款項將僅用於開發福地雅賓利項目，因此，本集團所提供的擔保及質押將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，以按照預期時間表完成項目，最終惠及本集團(作為持有49.5%權益的間接股東)。

基於上述因素，董事會認為，擔保協議的條款按一般商業條款訂立，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於有關擔保及質押的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於25%但低於100%，提供擔保及質押將構成上市規則第十四章項下本公司的主要交易，因此須遵守申報、公告及股東批准的規定。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其聯繫人於擔保、質押及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此，倘本公司將召開股東大會以批准擔保文件及其項下擬進行的各項交易，概無股東須放棄投票。

於本公告日期，本公司已就本集團簽立擔保文件及履行其項下擬進行的各項交易取得本公司控股股東嘉順(控股)投資有限公司(於12,500,000,000股股份中擁有權益，佔本公告日期已發行股份約60.78%)的書面股東批准。嘉順(控股)投資有限公司已進一步確認，彼等有關擔保文件之批准應包括不時分別經董事會所批准及由擔保文件各訂約方所訂立擔保文件之任何修訂、修改、增添、補充或重列及其項下擬進行之各項交易。

根據上市規則第14.44(2)條，倘(a)本公司為批准擔保文件而召開股東大會時，沒有股東需要棄權；以及(b)已從一名股東或緊密聯繫的股東集團(於該股東大會上共同持有超過50%的表決權)獲得批准擔保和質押的書面股東同意，則股東批准可通過書面股東批准的方式獲得，以代替舉行股東大會。本公司已獲得嘉順(控股)投資有限公司的書面批准，且嘉順(控股)投資有限公司之書面批准將獲接納，以代替舉行股東大會。因此，本公司將不會舉行實體股東大會，以批准擔保文件及其項下擬進行之各項交易。



## 一般資料

預期將於二零二二年十月二十一日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)(i)有關擔保之進一步資料；及(ii)上市規則規定之其他資料。

## 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。

「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，一家於中國成立的公司，主要從事物業開發及銷售
「本公司」	指	上置集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「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
「擔保」	指	上置實業就貸款向三湘銀行所提供的擔保
「保證合同」	指	上置實業與三湘銀行所訂立日期為二零二二年九月二十九日的最高額保證合同
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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)的人士或公司

「貸款協議」	指	三湘銀行與長沙鴻榮源所訂立日期為二零二二年八月二十六日的項目融資貸款協議
「貸款」	指	三湘銀行根據貸款協議向長沙鴻榮源所提供金額為人民幣3.80億元(相當於約4.21億港元)的貸款
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「寧波嘉置」	指	寧波梅山保稅港區嘉置投資有限責任公司，一家於中國成立的公司，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，持有長沙鴻榮源49.5%的股權
「質押」	指	寧波嘉置將長沙鴻榮源49.5%的股權質押予三湘銀行作為貸款擔保
「質押合同」	指	寧波嘉置與三湘銀行所訂立日期為二零二二年九月二十九日的最高額股權質押合同
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、台灣及澳門特別行政區
「三湘銀行」	指	湖南三湘銀行股份有限公司
「擔保文件」	指	保證合同及質押合同的統稱
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「上置實業」	指	上置實業(上海)有限公司，一家於中國成立的公司，主要從事投資諮詢、企業管理諮詢和物業管理，間接持有寧波嘉置100%股權

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 指 百分比

承董事會命  
上置集團有限公司  
主席  
洪志華

香港，二零二二年九月二十九日

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，即盧劍華先生及潘攀先生；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。

就本公告而言，貨幣乃使用人民幣100.000元兌110.79港元的匯率換算（如適用）。該匯率僅供說明之用，並不表示任何以人民幣或港元計值的金額已經、原應或可以按該匯率進行兌換。

\* 僅供識別