

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)

- (1) 進一步延遲刊發  
經審核二零二二年年度業績；
- (2) 延遲寄發二零二二年年報；
- 及
- (3) 繼續暫停買賣

本公告乃上置集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)董事會(「董事會」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09(2)及13.49(3)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部所載之內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

茲提述本公司日期為二零二三年三月二十九日的公告(「延遲公告」)，內容有關(其中包括)延遲刊發本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的全年業績(「二零二二年年度業績」)。除另有指明者外，本公告所用詞彙與延遲公告所界定者具有相同涵義。

### 進一步延遲刊發經審核二零二二年年度業績

董事會謹此宣布，由於需要額外時間以審定二零二二年年度業績，目前預計二零二二年年度業績將於二零二三年五月三十一日或之前刊發。因此，董事會謹向其股東及潛在投資者提供有關延遲刊發二零二二年年度業績的進一步資料。由於下文所載原因，本公司管理層需要額外時間完成尚未完成的評估及相關審計程序，其後方能刊發二零二二年年度業績。

誠如本公司日期為二零二二年三月二十七日的公告(「金心公告」)及本公司其後作出的相關公告所述，上海金心置業有限公司(「上海金心」，一間根據中國法律成立的有限公司，由本公司持有51%股權，並非本公司的附屬公

司)就貸款(定義見金心公告)訂立一系列銀團貸款協議及延期協議。由於上海金心拖欠貸款還款，貸款人已對上海金心及貸款擔保人啟動法律程序。其後訂約方同意將貸款及相關款項的還款日期延長至二零二三年六月三十日。鑒於本公司日期為二零二三年一月十一日的公告所述貸款的經延長還款日期(即二零二三年六月三十日)臨近，上海金心正積極尋求融資渠道以償還該貸款。由於上海金心拖欠貸款還款，及如金心公告所披露，本集團成員公司為該貸款的擔保人，故本集團亦負有該貸款的付款責任。具體而言，本集團將其於上海金心的51%股權抵押予相關貸款人，倘上海金心違約，貸款人可申請法院對該等質押股權進行處置。於二零二三年四月二十二日，即本公告刊發前的最後實際可行日期(「**最後實際可行日期**」)，貸款的未償還金額為人民幣4,452百萬元，其應計利息及相關貸款費用約為人民幣187.6百萬元。

除貸款外，本公司附屬公司及本集團擁有權益的合營企業實體亦有提取二零二三年臨近還款日期的其他貸款(「**其他貸款**」)。於最後實際可行日期，其他貸款的未償還貸款金額為人民幣541百萬元，其應計利息為人民幣4百萬元。本集團一直與相關方保持聯繫，延長若干還款日。本公司管理層已與潛在貸款人就金額為人民幣597百萬元的新融資方案簽訂融資意向書，其中部分金額將用於替代其他貸款中的人民幣441百萬元的貸款金額。本公司附屬公司取得的其中一項金額為人民幣100百萬元及其他貸款亦已於到期時延期一年，其中(i)人民幣12.5百萬元須於二零二三年內償還，(ii)另外的人民幣12.5百萬元須於二零二四年三月十五日前償還，及(iii)餘下的人民幣75百萬元須於二零二四年四月二十一日前償還。然而，上海金心拖欠貸款還款及本集團作為擔保人償還貸款的責任，加上本集團及相關方提取的其他貸款到期，可能令本集團能否持續經營存在不確定性。

有鑑於此，本公司管理層考慮出售上海金心的51%股權，以增加本集團的流動資金及解除本集團就貸款提供的擔保，同時提取其他融資以償還本集團的貸款。然而，經諮詢本公司持份者(彼等於二零二三年三月底表示不支持上述出售計劃)後，管理層目前正與銀行及其他各方聯絡，以尋找替代融

資方案，因此將需要更多時間編製本集團經修訂現金流量預測及評估編製本集團財務報表的持續經營基準。

此外，本公司核數師（「核數師」）將須審閱(i)由二零二二年十二月三十一日起計不少於十二(12)個月期間的經修訂現金流量預測，而管理層尚未根據上述貸款的融資及再融資計劃落實該預測；及(ii)有關於二零二二年年業績中編製本集團綜合財務報表的持續經營基準的相關披露。由於彼等的審閱及考慮到上述貸款以及根據本集團可能制定的融資及再融資計劃，核數師亦將與相關貸款人進行面談，以確定貸款人會否（其中包括）強制執行任何抵押或拍賣已抵押權益或採取任何其他法律行動，以評估對本公司持續經營基準的任何影響。

如上文所述，本集團就貸款提供擔保，其中涉及抵押其於上海金心的51%股權。由於上海金心拖欠還款及上述法律程序，財務擔保信貸風險增加，而強制執行本集團提供的抵押或會導致本集團喪失股權及物業，從而可能對本公司的財務報表造成重大影響。因此，本公司管理層正在評估核數師須執行審計程序的相關減值。由於本集團亦在等待其法律顧問就上述法律程序或相關貸款人可能採取的其他行動提供意見（包括對可能結果的分析），管理層未能於二零二三年三月三十一日前評估相關法律程序或相關貸款人可能採取的其他行動的可能結果及由此產生的違約減值影響，因而管理層將需要更多時間評估該等違約可能對本集團造成的財務影響。核數師將在評估完成后，對管理層就違約所引致財務影響的評估執行必要的審計程序。

須完成的其他審計程序包括但不限於從擁有重大結餘或交易的各方獲得若干餘下確認、更新期後事項審查和管理層陳述函。

除上文所披露者外及於本公告日期，本公司與審計委員會就會計處理方式並無分歧。本公司董事會及管理層正盡最大努力以完成評估並最終確定管理賬目及向核數師提供一切所需資料及文件，以於可行情況下儘快完成審計程序。

上市規則第13.49(3)條規定，倘發行人未能根據上市規則第13.49(1)及(2)條刊發其初步業績，則發行人必須根據尚未與核數師協定的財務業績(在可獲得資料的情況下)公佈其業績。由於上述原因，管理賬目尚未最終確定，本公司將不會於現階段刊發本集團的未經審核綜合管理賬目。

本公司將適時根據上市規則的規定進一步刊發公告，以提供上述事項的最新資料。

### **延遲寄發二零二二年年報**

根據上市規則第13.46(2)(a)條，本公司須不遲於財政年度結束後四個月(即二零二三年四月三十日或之前)向本公司股東(「股東」)寄發截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(「二零二二年年報」)。由於本公告所載原因導致延遲刊發二零二二年年度業績，預期亦將延遲刊發二零二二年年度報告。可能延遲寄發二零二二年年報將違反上市規則第13.46(2)(a)條。

本公司將適時另行刊發公告，以知會股東寄發二零二二年年報的日期。

### **繼續暫停買賣**

本公司股份已於二零二三年四月三日上午九時正起暫停於聯交所買賣，並將繼續暫停買賣直至另行通知為止。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時，務請審慎行事。

承董事會命  
上置集團有限公司  
主席  
洪志華

香港，二零二三年四月二十八日

於本公告日期，本公司董事會包括本公司四名執行董事，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、馬立山先生及徐文龍先生。

\* 僅供識別