

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。



(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1207)

**有關(1)出售  
上海金心的51%股權；及  
(2)轉讓金心債權項下的權利  
的非常重大出售事項**

**出售事項**

於二零二四年四月八日(交易時段後)，該等賣方(本公司及本公司若干間接全資附屬公司)與買方訂立出售協議，據此，買方有條件同意收購，而該等賣方有條件同意(i)出售目標股權；及(ii)轉讓金心債權項下的權利，總代價為人民幣34.1億元(可予調整)減寧波眾慶款項。

於本公告日期，上海金心由本公司透過該等股權賣方間接擁有51%股權，惟並非本公司附屬公司。於出售事項完成後，本公司將不再於上海金心擁有任何權益。

**上市規則的涵義**

由於上市規則第14.07條項下有關出售協議的最高適用百分比率為超過75%，故出售事項構成本公司的非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下的通告、公告、通函及股東批准規定。

一份載有(其中包括)(i)出售協議及其項下擬進行的出售事項的進一步詳情；(ii)上海金心的財務資料；(iii)餘下集團的備考財務資料；(iv)上海金心持有的物業權益估值報告；(v)上市規則項下規定的其他資料；及(vi)召開股東特別大會通告的通函，預期將於或不遲於二零二四年四月三十日寄發予股東，以便有充裕的時間編製載入通函的相關資料。

由於出售協議須待下文「完成轉讓目標股權的先決條件」及「完成轉讓金心債權項下的權利的先決條件」一節所載的條件獲達成後，方可作實，故出售協議可能會或可能不會成為無條件，因此，出售事項可能不會進行。股東及投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 出售協議

於二零二四年四月八日，該等賣方與買方訂立出售協議，據此，買方有條件同意收購，而該等賣方有條件同意(i)出售目標股權；及(ii)轉讓金心債權項下的權利，總代價為人民幣34.1億元減寧波眾慶款項。倘出售協議的生效條件於二零二四年六月三十日(即出售事項代價釐定基準日期)前或後30日內達成，金心債權代價將不予調整；而倘目標股權於二零二四年六月三十日前或後60日內完成轉讓，則目標股權代價將不予調整。倘相關事項於上述期間外達成及完成，代價將按等額基準(指於二零二四年六月三十日後及直至出售協議實際生效日期，金心債權項下每產生人民幣100.0元應計利息，代價將向上調整人民幣100.0元)調整。

出售協議的主要條款載列如下：

### 日期

二零二四年四月八日

### 訂約方

出售協議的訂約方如下：

- (1) 本公司，作為賣方1；
- (2) 上置嘉業房地產發展(上海)有限公司，作為賣方2；
- (3) 上聯投資有限公司，作為賣方3；
- (4) 嘉勤投資有限公司，作為賣方4；
- (5) 上海綠洲花園置業有限公司，作為賣方5；
- (6) 上置毅家投資管理(上海)有限公司，作為賣方6；

(7) 上海上置房地產發展有限公司，作為賣方7；及

(8) 中崇投資集團有限公司，作為買方。

### 主體事項

根據出售協議，該等賣方將向買方出售及／或轉讓(倘適用)的資產為(i)目標股權；及(ii)金心債權項下的權利。

下表載列該等股權賣方各自將出售的目標股權：

賣方	將出售於上海 金心的股權
賣方2	5.89%
賣方3	18.42%
賣方4	7.89%
賣方5	18.80%
<b>總計</b>	<b>51%</b>

將轉讓的金心債權項下的權利為收取上海金心結欠該等金心債權賣方的債務付款，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。下表載列結欠該等賣方各自將轉讓的金心債權項下權利：

賣方	將轉讓的 金心債權 項下金額 人民幣百萬元
賣方2	106.2
賣方5	856.4
賣方6	1,411.7
賣方7	203.3
<b>總計</b>	<b>2,577.6</b>

## 生效條件

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交易的公告及審批程序後，並於股東特別大會上就出售協議及出售事項取得股東批准後生效。

## 代價及付款條款

出售事項代價(即人民幣34.1億元(可予調整)減寧波眾慶款項)將由買方以下列方式向該等賣方支付：

- (1) 第一筆：人民幣20.0億元，部分被因寧波眾慶(定義見下文)與上海金心之間有關貸款爭議引起的法律訴訟(案件編號：[2023]滬0101民初21203號)導致的由上海金心向獨立第三方寧波眾慶貿易有限公司(「寧波眾慶」)(為盛晴及阮再中最終擁有)履行金額約人民幣32.5百萬元(包括截至二零二四年六月三十日人民幣24.8百萬元的未償還貸款本金及人民幣7.7百萬元的估計利息，毋須由上海金心或本集團就貸款提供擔保或質押)的支付責任所抵銷。

上述金額須根據有關法律訴訟的最終生效法律文件規定的金額釐定，而餘下部分須於出售協議生效後三個營業日內(及無論如何不遲於二零二四年六月三十日)支付至託管賬戶(定義見下文)，並將於目標股權完成轉讓登記的同日向該等賣方釋放有關款項。

鑒於寧波眾慶為上海金心的債權人之一，並於釐定出售協議訂約方所協定的出售事項代價時考慮法院裁定上海金心的支付責任，以加快解決上海金心及寧波眾慶之間的爭議、簡化付款過程及確保有效運用資金，出售協議的訂約方已同意在向寧波眾慶付款之前由託管賬戶向上海金心的賬戶轉讓應付寧波眾慶款項。鑒於上述情況，董事認為有關付款安排符合本公司及股東的整體利益。

- (2) 第二筆：人民幣6.4億元，須於不遲於二零二四年十二月三十一日支付至託管賬戶(定義見下文)；及

- (3) 第三筆：該等賣方經考慮及觀察物業市場的市場氣氛以評估對本公司最大價值的選項後可決定選擇支付餘下人民幣7.7億元出售事項代價的付款方法，即：
- (i) 以實物支付，於上海金心取得預售證後3個月內，透過書面通知買方及上海金心接受由上海金心將上海大興街項目等值為人民幣7.7億元的物業權益轉讓於該等賣方或指定方；或
  - (ii) 以現金支付，買方須於不遲於二零二六年十二月三十一日支付至該等賣方指定賬戶。

倘本公司選擇接納上海大興街項目的物業權益作為第三筆代價，有關接納可能構成上市規則第14章項下的須予公佈交易。在該情況下，本公司將適時採取適當措施，以遵守上市規則第14章項下的所有適用規定，包括但不限於遵守通知、公告、通函及股東批准規定。

根據出售協議，於有關出售事項通函日期10日內，用作持有上文出售協議第一筆及第二筆代價的託管賬戶(「託管賬戶」)須以本集團指定的實體名義開立，並與買方或買方指定人士共同管理。該等賣方及買方(或其指定方)將各自委任託管賬戶的經理(合共兩名經理)，而自託管賬戶提取的任何金額均須經雙方所委任的經理簽署。買方及該等賣方將共同開立託管賬戶，而託管賬戶下的資金將由相關銀行根據託管協議釋放。

代價乃該等賣方及買方經考慮(i)上海金心的資產及負債；(ii)由獨立專業估值師就上海金心於二零二四年二月二十九日持有的物業權益進行的估值，估值約人民幣10,763.0百萬元；(iii)由獨立專業估值師就於二零二四年二月二十九日上海金心51%股權進行估值(估值約為人民幣873.7百萬元)；(iv)金心債權項下上海金心結欠金心債權賣方的總金額；及(v)上海金心的繳足註冊資本後，經公平磋商後釐定。倘出售協議的生效條件於二零二四年六月三十日(即出售事項代價釐定基準日期)前或後30日內達成，金心債權代價將不予調整；而倘目標股權於二零二四年六月三十日前或後60日內完成轉讓，則目標股權代價將不予調整。倘相關事項於上述期間外達成及完成，代價將按等額基準(指於二零二四年六月三十日後及直至出售協議實際生效日期，金心債權項下每產生人民幣100.0元應計利息，代價將向上調整人民幣100.0元)調整。

物業估值乃根據市場法。市場法乃透過比較可獲得價格資料的主體資產與相同或類似資產提供價值指標。透過分析符合自願買方與賣方的「公平」交易的出售，當將資產售價作比較時，便可就面積、地點、時間、設施及其他有關因素作出調整，以評估主體資產的價值。若取得類似性質資產的可靠出售數據，此方法為常用的資產估值方法。

於評估上海大興街項目相關物業時，曾參考附近類似物業的可資比較銷售資料。可資比較物業位於類似地區，具有類似的條件、規模等。已選定可資比較物業的樓面地價介乎每平方米人民幣85,500元至人民幣99,900元。估值過程曾考慮相關調整因素，如可及性、規模、環境等，以釐定上海大興街項目相關物業的單位價。

股權估值乃根據資產基礎法。資產基礎法的應用始於公司財務報表。透過對賬面值進行必要及適當的調整以反映公司的公允價值。資產基礎法透過考慮各項資產及負債的價值來計量企業實體的價值。根據資產及負債的公允價值與賬面值之間的差額對資產負債表進行調整。經調整資產負債表中的資產淨值為企業實體的公允價值。

估值乃根據以下主要假設：

1. 相關法律法規、行業政策、財政及貨幣政策，以及經濟環境並無重大變動。
2. 將對估值造成影響的相關企業稅率、利率及匯率並無重大變動。
3. 上海金心將繼續按持續基礎經營。
4. 於估值日期，並無或然負債、異常合約責任或重大承擔。
5. 假設擁有人為盡責及管理層為有能。
6. 本公司提供的資料為可靠。
7. 擁有人可於公開市場出售物業，且並無可影響物業價值的遞延條款合約、售後租回、合營公司、管理協議或任何類似安排。
8. 估值中並無計及對物業的任何抵押、按揭或欠款或於進行出售時可能產生的任何開支或稅項。
9. 除另有指明外，物業並無可影響其價值的繁重產權負債、限制及開銷。
10. 物業並無受到污染，且土地狀況令人滿意。
11. 物業已取得充分及適當的業權，並已結清所有應付地價或土地使用權費。
12. 物業已於興建、佔用及使用時全面遵守且無違反所有相關法律、條例及法定規定。
13. 物業將根據向獨立估值師提供的最新發展計劃發展及完成。
14. 已或將自相關政府機關就有關發展計劃取得所有同意、批准及牌照，並無附帶繁重條件或延誤。

## 履約擔保

根據出售協議，買方同意以下列各項作為其履約擔保：

- (1) 於出售協議生效後3個營業日內，買方須促使中崇濱江(或由買方控制的有關其他控股公司)向相關該等金心債權賣方或彼等指定方質押上海金心5%股權作為擔保，以履行出售事項；
- (2) 買方須向相關該等金心債權賣方或彼等指定方促使質押由中崇濱江(或由買方控制的有關其他控股公司)持有的上海金心餘下44%股權作為擔保，以按下列方式履行買方第二筆及第三筆代價及相關負債的付款義務：
  - (i) 於目標股權轉讓登記完成後，買方須安排將中崇濱江(或單獨成立的持股平台公司)所持有的上海金心36%股權質押予相關該等金心債權賣方或彼等指定方。上海金心36%股權質押及目標股權轉讓登記將同時完成；
  - (ii) 買方須於解除扣押股權的同日(於出售協議生效後5個營業日內)安排將扣押股權(即上海金心(定義見下文)8%股權)質押予相關該等金心債權賣方或彼等指定方；
  - (iii) 上文第(i)段所指的登記轉讓股權及股權質押須與解除扣押股權同時進行；及
- (3) 上文股權質押的相關質權人(相關該等金心債權賣方或彼等指定方)須：
  - (i) 於第二筆代價付款後3個營業日內解除上海金心18.9%的股權質押；及
  - (ii) 於第三筆代價付款後3個營業日內解除上海金心餘下30.1%的股權質押，乃即於有關解除質押取得相關政府部門發出的登記證書時，方告完成。

「**扣押股權**」指中崇濱江持有的上海金心8%股權，因涉及與本公司人民幣76.75百萬元之爭議，已應本公司要求，於本公司與買方之間訴訟程序中扣押，根據本公司與中崇濱江之間訂立日期為二零一六年十二月二十九日的合作框架協議(有關詳情載於本公司日期為二零一七年一月二十日的通函，內容有關本公司向中崇濱江出售上海金心49%股權)。由於上海金心於二零二一年三月及前後需要資金償還銀團貸款項下的應計利息，根據上述合作框架協議，上海金心要求本集團及中崇濱江按50：50的比例向上海金心注資。由於中崇濱江並無即時可用資金作上述注資，故本公司已同意向上海金心先墊付人民幣76.75百萬元作為股東貸款，中崇濱江已向本公司提供書面確認，確認上述安排，並已同意向本公司償還上述款項。

由於中崇濱江未按約定履行其股東義務，故本公司對中崇濱江提起仲裁程序，要求查封扣押股權。上述仲裁程序尚未進入實質性聆訊階段。

本集團與買方(中崇濱江的控股股東)於出售協議中達成共識，據此，上述股東貸款被視為本公司向上海金心提供的股東貸款，本公司將直接向上海金心收回該筆貸款，而本公司將在中崇濱江向本公司或指定人士質押上海金心8%的股權作為就出售事項其後支付的增信措施之前，撤回仲裁程序並解除扣押股權。

#### **完成轉讓目標股權的先決條件**

完成轉讓目標股權須待以下條件(其中包括)達成後，方可作實：

- (1) 根據上文「履約擔保」一節第(1)段向相關該等金心債權賣方或彼等指定方質押上海金心5%股權及完成相關質押登記備案程序；
- (2) 第一筆代價(即人民幣20.0億元)已根據出售協議的條款悉數支付至託管賬戶(誠如本公告上文「代價及付款條款」一節第(1)段所述，該等賣方隨後須安排支付寧波眾慶款項以償付上海金心結欠寧波眾慶的金額)；及

- (3) 買方已取得並向該等賣方提供為確認及說明該等賣方及關聯方已獲解除／豁免銀團貸款項下本集團提供的擔保責任而取得相關法律文件(包括但不限於償付銀團貸款證明書)。為免生疑，倘買方未能向該等賣方提供上述法律文件，則轉讓目標股權將不會發生。

### **完成轉讓目標股權**

於達成上述完成轉讓目標股權的先決條件後3個營業日內，相關訂約方須於同日共同安排解除目標股權質押及登記轉讓目標股權。轉讓上海金心的文件、資產、權利及控制亦將根據出售協議項下所載條款作出安排。

### **完成轉讓金心債權項下權利的先決條件**

完成轉讓金心債權須待以下條件(其中包括)達成後，方可作實：

- (1) 上海金心已就銀團貸款項下的債務完成清償；
- (2) 買方已根據上文「履約擔保」一節向相關該等金心債權賣方或彼等指定方質押上海金心49%股權；及
- (3) 根據出售協議項下所載條款，待第一筆代價悉數及時支付並已完成釋放，以及第二筆代價已悉數支付至託管賬戶。

### **完成轉讓金心債權**

於達成上述完成轉讓金心債權的先決條件同日，該等金心債權賣方將向買方交付金心債權的債務文件正本，並將連同債務轉讓通知一併向買方發出。同時，買方將釋放託管賬戶中的第二筆代價，並撤銷有關託管賬戶的相關共同管理措施。

由於該等金心債權賣方已向貸款人發出承諾函，承諾於未經貸款人書面同意下，不得轉讓有關金心債權的相關權益。倘於出售協議生效後的任何時間，貸款人反對或阻礙金心債權轉讓，或令該等金心債權賣方須因此而負責，買方須負責協調及解決相關事宜，以及就該等金心債權賣方因此而承擔的任何責任負責。倘金心債權最終未能轉讓，買方須豁免該等金心債權賣方的任何相關責任。

## 財務資助

本集團已同意由二零二四年三月至二零二四年六月就上海大興街項目每月向參與上述項目的員工提供財政資助約人民幣25.0萬元作為基本工資，合共約人民幣100.0萬元。有關財務資助乃以貸款形式向上海金心提供，須按貸款市場報價利率計息，有關本金及利息均須於目標股權完成轉讓時由上海金心償還。

## 有關上海金心的資料

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(透過該等股權賣方)間接持有上海金心的51%股權，而上海金心餘下的49%股權則由中崇濱江(買方擁有其63.7%股權)持有。

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。上海大興街項目佔地面積37,129平方米。其規劃開發成高端住宅、保留保護建築及社區商業物業。上海大興街項目尚處於土地徵收階段，且於出售事項完成後將受買方控制。因此，有關取得該項目預售證的時間表須視乎買方對上海大興街項目的計劃及該物業的發展進度，惟須待相關機構批准後，方可作實。據本公司所知及根據於磋商過程中與買方的討論，預計將於二零二六年取得預售證。

截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止財政年度，上海金心的未經審核財務業績如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二三年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
除稅項及非經常項目前利潤／(虧損)淨額	(958)	(1,049)
除稅項及非經常項目後利潤／(虧損)淨額	(958)	(1,049)

於二零二四年二月二十九日，上海金心的總資產及總負債分別約為人民幣10,635.59百萬元及人民幣7,541.69百萬元，其並未考慮上海金心於二零二四年二月二十九日持有的物業權益的估值。

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長期股權投資。

### 出售事項的所得款項用途及財務影響

預期本集團將錄得未經審核收益淨額約人民幣74.5百萬元，此乃經參考出售事項總代價(即人民幣34.1億元減寧波眾慶款項)減(i)金心債權的賬面值與上海金心51%股權的賬面值之總額(即約人民幣32.99億元)；及(ii)估計稅項及交易成本(即合共約人民幣3.9百萬元)計算所得。

經考慮上海金心的股權估值及目標股權的代價，為謹慎起見，對目標股權的賬面值作出減值撥備。於作出減值撥備時，本集團已考慮(1)於二零二四年二月二十九日及於取得土地證已產生或將產生的估計額外成本，包括(a)清拆成本約人民幣398百萬元及(b)契稅及印花稅約人民幣229百萬元；及(2)估計土地增值稅約人民幣882百萬元。由於減值撥備，目標股權(即上海金心51%股權)於二零二四年二月二十九日的賬面值調整至人民幣800百萬元。

未經審核收益淨額之計算載列如下：

人民幣百萬元

出售協議總代價(包括寧波眾慶款項)	3,410.0
減：	
寧波眾慶款項估計金額	32.5
金心債權於二零二四年二月二十九日的賬面值	2,499.1
上海金心51%股權於二零二四年二月二十九日的賬面值	800.0
估計稅項	1.7
估計交易成本	2.2
	<hr/>
未經審核收益淨額	74.5

經自出售事項總代價扣除因出售事項將產生的估計稅項及交易成本(即合共約人民幣3.9百萬元)後，經參考出售事項總代價(即人民幣34.1億元減寧波眾慶款項)計算，出售事項的所得款項淨額估計約為人民幣33.74億元。

本集團擬將所得款項淨額用於(i)償還本集團未償還貸款；及(ii)補充本集團一般營運資金。

於本公告日期，上海金心由本公司透過該等股權賣方間接擁有51%股權，惟並非本公司附屬公司。於出售事項完成後，本公司將不再於上海金心擁有任何權益。

### 進行出售事項的理由及裨益

誠如本公司日期為二零二三年八月二十三日的公告所披露，內容有關(其中包括)針對本公司發起的訴訟，根據中華人民共和國(「中國」)最高人民法院執行信息公開官方網站(<http://zxgk.court.gov.cn>)的查詢結果，上海金心及該等賣方被列入若干強制執行程序的被強制執行人。

誠如本公司日期為二零二三年十二月二十九日的公告所披露，內容有關(其中包括)針對本公司發起的訴訟，於二零二三年十二月二十二日，本公司接獲上海金融法院的民事起訴狀，該起訴狀涉及銀團貸款的貸款人對本公司提出索賠。

上海金心就銀團貸款協議項下的義務為償還本金金額及應計利息，其由本集團提供的擔保作抵押。誠如本公告「完成轉讓目標股權的先決條件」一節(3)段所載，於完成轉讓目標股權前，買方須已取得並向賣方提供相關法律文件(包括但不限於銀團貸款清償證明)，確認或解釋賣方及關聯方已獲解除或豁免本集團根據銀團貸款提供的擔保責任。

鑒於上述情況，本公司已審慎審閱其財務狀況、多個已承接項目的進度及發展規劃。經慎重考慮後，董事會已決定退出上海大興街項目及出售本集團於上海金心持有的股權。

出售事項所得款項將提高本公司的現金流狀況，以及提供解決方案解除銀團貸款及本集團提供的擔保，降低整體債務水平，補充一般營運資金，並緩減本集團目前正面對的法律及營運風險。

出售事項的總代價(即人民幣34.1億元減寧波眾慶款項)高於目標股權及金心債權項下權利於二零二四年二月二十九日的賬面值總和。儘管上海金心持有上海大興街項目物業權益估值的51%高於出售事項總代價，但是由於上海金心有相當大的支付責任(包括銀團貸款項下的本金金額及應計利息)，經考慮(a)買方承諾協助本集團解決本集團於銀團貸款及本集團提供擔保項下的負債；(b)上海大興街項目發展的不確定性及物業項目竣工時物業市場的情緒；及(c)與其他潛在買方就出售事項進行磋商相比，買方所發出的出售事項的總代價為本公司提供最高所得款項，故董事會認為，出售事項的代價屬公平合理，符合股東利益。

就延遲支付第三筆代價而言，經全面評估本公司目前財務狀況，並與其他潛在買方初步磋商的結果相比後，董事會認為，儘管延遲收取第三筆代價，但由於該交易可即時減輕本集團目前部分財務負擔，且該方案對本集團最為有利，允許從交易取得最高所得款項，故儘管有此付款安排，仍認為符合本公司利益。

基於以上基準，董事認為，出售事項條款乃按一般商業條款進行，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

## 有關本集團、該等賣方及買方的資料

### 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。

### 該等賣方

該等賣方各自為本集團成員公司。

賣方1為本公司。

賣方2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5.89%股權。賣方2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。

賣方3為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司。賣方3為投資控股公司，其主要資產為於上海金心的18.42%股權，且並無其他重大資產或業務活動。

賣方4為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司。賣方4為投資控股公司，其主要資產為於上海金心的7.89%股權，且並無其他重大資產或業務活動。

賣方5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約18.80%股權。賣方5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。

賣方6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。賣方6主要從事投資管理。

賣方7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。賣方7主要從事物業投資。

## 買方

買方為一間於中國註冊成立的有限公司，主要從事房地產開發及經營業務。於本公告日期，買方的最終實益擁有人為範本弟及仇瑜峰。就董事所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，除本公告所披露者外，現時及在過去十二個月內，(a)買方、其任何董事及法定代表及／或可對交易施加影響的買方之任何最終實益擁有人(包括範本弟及仇瑜峰)；及(b)本公司、本公司層面的任何關連人士及／或本公司涉及交易附屬公司的任何關連人士，兩者之間並無任何重大貸款安排。

## 上市規則的涵義

由於上市規則第14.07條項下有關出售協議的最高適用百分比率為超過75%，故出售事項構成本公司的非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下的通告、公告、通函及股東批准規定。

一份載有(其中包括)(i)出售協議及其項下擬進行的出售事項的進一步詳情；(ii)上海金心的財務資料；(iii)餘下集團的備考財務資料；(iv)上海金心持有的物業權益估值報告；(v)上市規則項下規定的其他資料；及(vi)召開股東特別大會通告的通函，預期將於或不遲於二零二四年四月三十日寄發予股東，以便有充裕的時間編製載入通函的相關資料。

就本集團提供的擔保及金心債權而言，本公司確認其應已遵守上市規則第13、14及14A章的相關規定。本公司的不合規情況乃屬無心之失，而本公司盡力採取適當措施在切實可行的情況下儘快糾正有關不合規情況(包括但不限於履行所有相關披露規定)，並將於未來為本公司高級管理層進行有關上市規則項下規定的進一步培訓，以防止有關事件再次發生。

## 釋義

「董事會」	指	董事會
「本公司」或「賣方1」	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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「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	該等賣方與買方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，買方有條件同意收購，而該等賣方有條件同意(i)出售目標股權；及(ii)轉讓金心債權項下的權利，總代價為人民幣34.1億元減寧波眾慶款項
「該等股權賣方」	指	賣方2、賣方3、賣方4及賣方5的統稱

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「本集團提供的擔保」	指	由本公司及賣方5向貸款人提供的公司擔保及就銀團貸款向貸款人提供的目標股權質押。具體而言，本公司及賣方5各自提供的企業擔保，而該等股權賣方各自將彼等於上海金心的所有股權質押。擔保人共同及個別承擔銀團貸款的還款責任
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	不被視為上市規則項下本公司關連人士的人士或實體
「金心債權」	指	上海金心結欠該等金心債權賣方的所有債務，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
「該等金心債權賣方」	指	賣方2、賣方5、賣方6及賣方7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

「寧波眾慶款項」	指	由於有關寧波眾慶與上海金心之間貸款糾紛的法律訴訟(案件編號:[2023]滬0101民初21203號),上海金心對寧波眾慶金額約為人民幣32.5百萬元的付款義務,根據本公告「代價及付款條款」一節第(1)段,該筆款項須由上海金心支付予寧波眾慶
「目標股權質押」	指	就銀團貸款向貸款人質押作為抵押品的目標股權
「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
「買方」	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,主要從事房地產開發及經營業務
「餘下集團」	指	緊隨出售事項完成後的本集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會,藉以考慮及酌情批准(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號地塊的物業項目
「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

「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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
「目標股權」	指	由該等股權賣方共同持有的上海金心51%股權，其已就銀團貸款質押予貸款人作為抵押品
「賣方2」	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，於本公告日期持有上海金心約5.89%股權
「賣方3」	指	上聯投資有限公司，一間於英屬維爾京群島成立的有限公司，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18.42%股權
「賣方4」	指	嘉勤投資有限公司，一間於英屬維爾京群島成立的有限公司，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7.89%股權
「賣方5」	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，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

「賣方6」	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，為本公司間接全資附屬公司
「賣方7」	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，為本公司間接全資附屬公司
「該等賣方」	指	賣方1、賣方2、賣方3、賣方4、賣方5、賣方6及賣方7的統稱
「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，並由買方擁有其63.7%股權
「%」	指	百分比

承董事會命  
上置集團有限公司  
主席  
秦國輝

香港，二零二四年四月八日

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