

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)

內幕消息

融資交易、 成立調查委員會及內部控制審查 及 暫停施建先生之職務

融資交易

本公司於內部檢查中發現施先生於二零一一年至二零一四年期間聲稱代表本集團若干成員公司與第三方金融機構訂立若干融資交易，而於相關期間本公司其他董事並不知悉該情況。

於審閱融資交易相關文件及諮詢本公司法律顧問後，董事會認為，融資交易被視為向關連人士提供的財務援助。由於融資交易相關適用百分比率超過5%，融資交易應已構成上市規則第14A章(於有關期間生效者)下本公司之非豁免關連交易。此外，由於融資交易並非於本集團的日常及一般業務過程中訂立，且融資交易相關適用百分比率超過25%，故融資交易應已至少構成上市規則第14章下本公司之重大交易(或非常重大收購事項)。因此，董事會認為，融資交易須遵守上市規則下公告、通函及獨立股東批准的規定。

* 僅供識別

成立調查委員會及內部控制審查

董事會已成立由所有獨立非執行董事組成的調查委員會，以進一步調查融資交易及審閱本集團內部控制制度。

本公司亦擬委聘獨立內部控制顧問，全面審查本集團內部控制及企業管制程序，以確保妥善遵守相關規定及盡快提供調查結果報告。

暫停施建先生的職務

於二零一五年九月二十一日，董事會議決暫停施建先生於本集團的所有行政職能及職責，即時生效，以待調查委員會進行調查。

可能認購進度更新

茲提述本公司日期為二零一五年九月十五日的公告，內容有關諒解備忘錄、可能認購及清洗豁免。董事會謹此向股東更新，與認購人的協商及其展開的相關盡職審查仍在進行中。本公司將適時根據上市規則及／或收購守則（在適用情況下）就可能認購另行刊發公告。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務必審慎行事。

本公告乃由上置集團有限公司（「本公司」）根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第13.09(2)條及香港法例第571章《證券及期貨條例》第XIVA部之內幕消息條文（定義見上市規則）而作出。

背景

茲提述本公司日期為二零一五年六月九日的公告（「六月公告」），內容有關（其中包括）中華人民共和國常州市人民檢察院對施建先生（「施先生」）執行指定居所監視居住的措施（「該事件」）。

於刊發六月公告後，本公司董事（「董事」）會（「董事會」）及高級管理層繼續對本公司及其附屬公司（「本集團」）記錄進行內部檢查（「內部檢查」），旨在於該事件持續期間臨時接管施先生的行政職能。本公司於內部檢查中發現施先生於二零一一年至二零一四年期間聲稱代表本集團若干成員公司與第三方金融機構訂立若干融資交易（「融資交易」），而於相關期間本公司其他董事並不知悉該情況。

根據董事會的調查結果，融資交易的目的為擔保下列與施先生相關的關連人士（「關連人士」）（即上海金羅店開發、美蘭管理、美蘭醫院、美蘭婦產科、成都上置及黑鷹）結欠之若干貸款之還款責任（條款定義見下文）。

於審閱融資交易相關文件及諮詢本公司法律顧問後，董事會認為，融資交易被視為向關連人士提供的財務援助。由於融資交易相關適用百分比率超過5%，融資交易應已構成上市規則第14A章（於有關期間生效者）下本公司之非豁免關連交易。此外，由於融資交易並非於本集團的日常及一般業務過程中訂立，及有關融資交易的適用百分比率超過25%，融資交易應已至少構成上市規則第14章下本公司之重大交易（或非常重大收購事項）。因此，董事會認為，融資交易須遵守上市規則下公告、通函及獨立股東批准的規定。

本公告旨在向本公司股東（「股東」）及公眾投資者提供有關融資交易的詳情。

施先生與關連人士的關係

於本公告日期，根據本公司可獲得的資料，(a) 上置投資控股有限公司（「上置控股」）為本公司的控股股東，目前持有2,889,659,128股股份，佔本公司已發行股本約51.01%；及(b) 上置控股的實益股東為施建先生（持有36%權益）、司曉東女士（施建先生之配偶，持有30%權益）、施建先生及／或司曉東女士之若干親屬（合共持有13%權益）及若干其他個人（合共持有21%權益）。施建先生亦為本公司執行董事。

根據本公司可獲得的資料，上海金羅店開發有限公司（「上海金羅店開發」）、上海美蘭湖商業管理有限公司（「美蘭管理」）、上海美蘭湖醫院投資有限公司（「美蘭醫院」）、上海美蘭湖婦產科醫院有限公司（「美蘭婦產科」）及成都上置置業有限公司（「成都上置」）均為中國新城鎮發展有限公司（「中國新城鎮發展」，一間於新加坡證券交易所有限公司（股份代號：D4N.si）及於聯交所（股份代號：1278）主板雙重上市的公司）的中國附屬公司。根據中國新城鎮發展與上置控股於二零一三年十月十日訂立的一份出售協議（「出售協議」），中國新城鎮發展已同意出售，而上置控股已同意購買中國新城鎮發展於美蘭管理、美蘭醫院及成都上置的股權以及上海金羅店開發的若干資產（「上海金羅店開發有關資產」）（以上統稱「剝離資產」）。出售協議的相關資產剝離尚未完成。於出售協議的相關資產剝離完成後，美蘭管理、美蘭醫院及成都上置以及上海金羅店開發有關資產的控股公司將成為上置控股的附屬公司。

根據本公司可獲得的資料，黑鷹（上海）投資管理有限公司（「黑鷹」）為上置控股的全資附屬公司。

有關融資交易的詳情

(1) 第一項融資交易

日期：二零一一年五月二十五日

訂約方：(a) 本公司（作為擔保人）

(b) 銀行A（作為貸款人），獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）且與彼等概無關連的中國持牌銀行

擔保權益

為擔保上海金羅店開發就上海金羅店開發有關資產（作為剝離資產的一部份）於上海金羅店開發（作為借款人）與銀行A（作為貸款人）訂立的日期為二零一一年五月二十五日的貸款協議項下還款責任的擔保。根據貸款協議，(a) 貸款金額為人民幣600,000,000元（732,000,000港元）；(b) 貸款期限為自二零一一年五月二十六日起計為期五年；及(c) 利率釐定為相關中國人民銀行（「中國人民銀行」）基準利率的120%或現時每年6.6%。

未償還結餘

根據本公司向借款人與銀行作出的查詢，於二零一五年八月三十一日，未償還貸款結餘約為人民幣281,600,000元（343,552,000港元）。

其他擔保

根據本公司向借款人及銀行作出的查詢，除本公告說明的本集團授出的擔保外，貸款亦由借款人擁有的物業或土地的按揭擔保。

(2) 第二項融資交易

日期：二零一三年十二月十九日

訂約方：(a) 本公司(作為擔保人)

(b) 銀行A(作為貸款人)

擔保權益

為擔保黑鷹於黑鷹(作為借款人)與銀行A(作為貸款人)訂立的日期分別為二零一三年十二月十九日、二零一三年十二月十九日及二零一四年五月四日的三份貸款協議項下還款責任的擔保。根據貸款協議，(a) 貸款總金額為人民幣1,300,000,000元(1,586,000,000港元)；(b) 本金額人民幣900,000,000元(1,098,000,000港元)的兩項貸款期限為自二零一三年十二月二十七日起計為期48個月，另外，本金額人民幣400,000,000元(488,000,000港元)的餘下貸款期限自二零一四年五月四日起計為期43個月；及(c) 利率釐定為相關中國人民銀行基準利率的102.34375%或現時每年5.629%。

未償還結餘

根據本公司向借款人與銀行作出的查詢，於二零一五年八月三十一日，未償還貸款結餘約為人民幣1,254,000,000元(1,529,880,000港元)。

其他擔保

根據本公司向借款人及銀行作出的查詢，除本公告說明的本集團授出的擔保外，貸款亦由借款人擁有的物業或土地的按揭擔保。

(3) 第三項融資交易

日期：二零一四年七月三十日

訂約方：(a) (i) 本公司，

(ii) 無錫永慶房地產有限公司(「無錫永慶」)，本公司擁有98.75%之附屬公司，及

(iii) 上海碩誠置業有限公司(「上海碩誠」)，本公司全資附屬公司，

(作為擔保人)；

(b) 銀行B(作為貸款人)，獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)且與彼等概無關連的中國持牌銀行

擔保權益

為擔保上海金羅店開發就上海金羅店開發有關資產(作為剝離資產的一部份)於上海金羅店開發(作為借款人)與銀行B(作為貸款人)訂立的日期為二零零九年十月二十九日的貸款協議項下還款責任的擔保。根據貸款協議，(a)貸款金額為人民幣600,000,000元(732,000,000港元)；(b)貸款期限為自二零零九年十月二十九日起計為期180個月；及(c)利率釐定為相關中國人民銀行基準利率的90%或現時每年5.535%。

根據日期為二零一四年七月三十日的補充貸款協議，貸款的責任由上海金羅店開發更替至美蘭管理(作為剝離資產的一部份)。

未償還結餘

根據本公司向借款人與銀行作出的查詢，於二零一五年八月三十一日，未償還貸款結餘約為人民幣380,000,000元(463,600,000港元)。

其他擔保

根據本公司向借款人及銀行作出的查詢，除本公告說明的本集團授出的擔保外，貸款亦由借款人擁有的物業或土地的按揭予以擔保。

(4) 第四項融資交易

日期： 二零一四年七月三十日

訂約方： (a) 本公司、無錫永慶及上海碩誠(作為擔保人)

(b) 銀行B(作為貸款人)

擔保權益

為擔保美蘭醫院(作為剝離資產的一部份)於美蘭醫院(作為借款人)與銀行B(作為貸款人)訂立的日期為二零一二年六月十二日的貸款協議項下還款責任的擔保。根據貸款協議，(a)貸款金額為人民幣450,000,000元(549,000,000港元)；(b)貸款期限為自二零一二年六月十二日起計為期71個月；及(c)利率釐定為相關中國人民銀行基準利率的101%或現時每年6.461%。

未償還結餘

根據本公司向借款人與銀行作出的查詢，於二零一五年八月三十一日，未償還貸款結餘約為人民幣299,140,000元(364,950,800港元)。

其他擔保

根據本公司向借款人及銀行作出的查詢，除本公告說明的本集團授出的擔保外，貸款亦由借款人擁有的物業或土地的按揭擔保。

(5) 第五項融資交易

日期：二零一四年九月一日

訂約方：(a) 上海安信復興置地有限公司(「安信復興」)(作為抵押人)，本公司擁有其51.48%權益的附屬公司

(b) 銀行C(作為承押人)，獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)且與彼等概無關連的中國持牌銀行

擔保權益

一份抵押安信復興所擁有的物業(「已抵押物業」)以銀行C為受益人的物業按揭，以擔保美蘭婦產科(作為剝離資產的一部份)於美蘭婦產科(作為借款人)與銀行C(作為貸款人)訂立的日期為二零一四年九月一日的貸款協議項下的還款責任。根據貸款協議，(a)貸款金額為人民幣30,000,000元(36,600,000港元)；(b)貸款期限為自二零一四年九月一日起計為期24個月；及(c)利率釐定為相關中國人民銀行基準利率的110%或現時每年5.5%。

已抵押物業為總建築面積約500.28平方米的住宅公寓，位於上海市馬當路222弄5號2001室。

未償還結餘

根據本公司向借款人與銀行作出的查詢，於二零一五年八月三十一日，未償還貸款結餘約為人民幣30,000,000元(36,600,000港元)。

(6) 第六項融資交易

日期：二零一四年十二月十九日

訂約方： (a) 本公司 (作為擔保人)

(b) 銀行D (作為貸款人)，獨立於本公司及其關連人士 (定義見上市規則) 且與彼等概無關連的中國持牌銀行

擔保權益

為擔保成都上置 (作為剝離資產的一部份) 於成都上置 (作為借款人) 與銀行D (作為貸款人) 訂立的日期為二零一四年十二月十九日的貸款協議項下還款責任的擔保。根據貸款協議，(a) 貸款金額為人民幣400,000,000元 (488,000,000港元)；(b) 貸款期限為自二零一四年十二月十九日起計為期36個月；及(c) 利率釐定為每年10.0%。

未償還結餘

根據本公司向借款人與銀行作出的查詢，於二零一五年八月三十一日，未償還貸款結餘約為人民幣138,000,000元 (168,360,000港元)。

其他擔保

根據本公司向借款人及銀行作出的查詢，除本公告說明的本集團授出的擔保外，貸款亦以借款人擁有的物業或土地作抵押，以及以於成都上置的全部股權作押記。

董事會的初步調查結果

本公司現有董事會向於各融資交易日期在任的董事會成員提出查詢，彼等 (其中一名因本公告刊發前董事會無法聯絡的前董事除外) 確認，在獲我們告知之前，彼等一概並不知悉融資交易，且就彼等所深知及盡悉，施先生 (或根據施先生指示) 簽署融資交易並無獲當時的董事會批准。

根據本公司的初步調查，並考慮到本公司向關連人士及貸款人作出的查詢，(a) 融資交易所擔保的貸款未償還結餘總額於二零一五年八月三十一日為人民幣2,382,740,000元 (2,906,942,800港元)；(b) 由於借款人並無就償還任何貸款違約，因此本集團並無任何即時金錢損失風險；(c) 融資交易所擔保的所有貸款 (惟於二零一五年八月三十一日未償還結餘為人民幣25,000,000元 (30,500,000港元) 的第五項貸款除外) 亦由關連人士所提供的物業、土地及股權的按揭或押記 (統稱「關連人士的擔保」) 予以擔保，關連人士的擔保市值高於貸款現時未償還結餘；及(d) 本公司獲借款人告知，彼等有能力及打算根據還款時間表按時償還貸款。有鑑於此，董事會認為，融資交易並無任何對本

集團的財務狀況造成重大不利影響的即時風險。然而，本公司謹此強調，上述調查結果及分析為初步性質。本公司將於適當時作出有關調查委員會(定義見下文)的調查發現及內部控制審查(如下文所述)結果的進一步公告。

結果及補救措施

董事會(除本公告刊發前董事會無法聯絡的施先生外)認為，融資交易並無授予本集團任何商業利益，且並非按正常商業條款或對本公司更有利的條款訂立。

於審閱融資交易相關文件及諮詢本公司法律顧問後，董事會認為，融資交易被視為向關連人士提供的財務援助。由於融資交易相關適用百分比率超過5%，融資交易構成上市規則第14A章(於有關期間生效者)下本公司之非豁免關連交易。此外，由於融資交易並非於本集團的日常及一般業務過程中訂立，且融資交易相關適用百分比率超過25%，故融資交易至少構成上市規則第14章下本公司之重大交易(或非常重大收購事項)。因此，董事會認為，融資交易須遵守上市規則下公告、通函及獨立股東批准的規定。

本公司正向法律顧問尋求有關本公司就融資交易須採取的適當行動的法律意見。本公司亦正與關連人士及／或相關貸款人探討補救行動計劃，以尋求將本集團從融資交易中解除出去。本公司將於此事項有任何重大進展時以公告方式知會股東及公眾投資者。

成立調查委員會及內部控制審查

董事會已成立由所有獨立非執行董事組成的調查委員會(「**調查委員會**」)，以進一步調查融資交易及審閱本集團內部控制制度。本公司將適時公佈調查委員會的結果。

本公司亦擬委聘獨立顧問(「**內部控制顧問**」)，全面審查本集團內部控制及企業管制程序，以確保妥善遵守相關規定及盡快提供調查結果報告。本公司及調查委員會將就實施有關確保日後遵守上市規則的推薦意見諮詢內部控制顧問及尋求其意見。本公司將適時公佈內部控制審查之結果、內部控制顧問的意見，以及本公司據此所採取的措施。

暫停施建先生的職務

於二零一五年九月二十一日，董事會議決暫停施建先生於本集團的所有行政職能及職責，即時生效，以待調查委員會進行調查。

可能認購進度更新

茲提述本公司日期為二零一五年九月十五日的公告（「**諒解備忘錄公告**」），內容有關諒解備忘錄、可能認購及清洗豁免。本段所用詞彙應與諒解備忘錄公告所定義者具有相同涵義。

董事會謹此向股東更新，與認購人的協商及其展開的相關盡職審查仍在進行中。本公司將適時根據上市規則及／或收購守則（在適用情況下）就可能認購另行刊發公告。

暫停買賣

應本公司之要求，股份已自二零一五年九月二十二日上午九時正起於聯交所停止買賣。股份將維持暫停買賣。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務必審慎行事。

除本公告另有所指外，以人民幣計值之金額已按人民幣1.00元兌1.22港元的匯率兌換為港元，惟僅供說明用途。該匯率僅供說明用途，概不表示任何金額已經、可能或可以按上述任何匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命
上置集團有限公司
聯席主席兼行政總裁
王自雄

香港，二零一五年九月二十四日

於本公告日期，董事會包括六名執行董事，即施建先生、王自雄先生、施冰先生、馬大愚先生、黎根發先生及施力舟先生；兩名非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生；及四名獨立非執行董事，即卓福民先生、陳尚偉先生、楊超先生及郭平先生。