

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的任何損失承擔任何責任。



SRE GROUP LIMITED

上置集團有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：1207)

有關獨立法證專家工作發現的最新消息

茲提述本公司日期為二零一五年九月二十四日及二零一五年十一月三日關於施先生與第三方金融機構訂立融資交易以擔保及保證關連人士的債務等事項之公告（「該等公告」）。除非文義另有所指，否則本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

有關獨立法證專家工作發現的最新消息

如本公司日期為二零一五年十一月三日的公告所披露，調查委員會已議決委聘獨立法證專家，負責對融資交易所引起的各種事件展開法證審閱工作（「法證審閱工作」）。

本公司謹此知會股東及公眾，調查委員會已於二零一五年十一月委聘普華永道管理諮詢（上海）有限公司（「獨立法證專家」），負責展開法證審閱工作。獨立法證專家已經完成法證審閱工作，並於二零一六年四月下旬向調查委員會發出最終報告（「法證報告」），列出法證審閱工作的發現。

在法證審閱工作中，獨立法證專家發現除相關融資交易外，還有三套交易涉及本集團向本公司某些關連人士（定義見《上市規則》）及／或本集團外的第三方提供擔保（「新發現的擔保」）以及其他事宜。本公告之目的，是要向股東提供以下關於新發現的擔保的詳情，以及董事會對於新發現的擔保對本集團財務影響的看法。

(1) 第一項新發現的擔保

日期： 二零一四年五月二十七日

- 訂約方：
- (1) 瀋陽華銳世紀資產管理有限公司（「瀋陽華銳」）（作為擔保人），本公司全資擁有的附屬公司
 - (2) 銀行甲（作為貸款人），中國一家持牌銀行，獨立於本公司及其關連人士，且與兩者並無關連

背景

二零一四年四月至二零一四年六月期間訂立了安排，據此：(i)上海錦美建築裝潢有限公司（「上海錦美」）以人民幣 1.75 億元的代價向某資產管理公司收購了資產包，及(ii)為協助上海錦美處理收購資產包的現金流，銀行甲向六家其他公司提供了人民幣 1.75 億元的貸款，該六家公司即上海其方實業有限公司（「上海其方」）、上海勤勵投資（集團）有限公司（「上海勤勵」）、上海耀吉投資管理有限公司（「上海耀吉」）、上海美蘭湖投資管理有限責任公司（「美蘭湖投資管理」）、上海元頤實業有限公司（「上海元頤」）及上海金羅店國際旅行社有限公司（「金羅店旅行社」）。作為上述安排的一部份，上海錦美向該六家公司承諾，往後出售資產包所得收益將用作償還銀行甲向六家公司所提供的人民幣 1.75 億元貸款。銀行甲亦已向上海錦美提供一份承諾函，承諾就關於該資產包的訴訟或出售該資產包而引致的任何損失，對上海錦美作出彌償並使之免於受害。

如法證報告所述，獨立法證專家獲銀行甲告知，施先生對上海錦美與該等其他六家公司有實際控制權（雖然施先生並非任何此等公司的直接股東或董事）。然而，獨立法證專家未能聯絡到施先生，因而未能確定此等公司在相關時間確由施先生控制（而董事會經內部查詢後，也無發現任何證據可以證明這點）。另一方面，美蘭湖投資管理、上海元頤及金羅店旅行社在相關時間均為中國新城鎮發展的附屬公司，並且是中國新城鎮發展與上置控股所簽出售協議中標的事項（即出售資產）的一部份，因而在相關時間成為施先生的關連人士。

擔保權益

為了對上海其方、上海勤勵、上海耀吉、美蘭湖投資管理、上海元頤及金羅店旅行社六家公司就銀行甲所提供的人民幣 1.75 億元貸款的還款義務提供擔保，瀋陽華銳已向銀行甲提供了房產抵押（「**該房產抵押**」），以抵押瀋陽華銳擁有的一項位於瀋陽瀋河區哈爾濱路 118 號總建築面積約 245,252 平方米的商用房產。

《上市規則》的影響

於審閱相關的文件及諮詢本公司法律顧問後，董事會認為，第一項新發現的擔保被視為向本公司的關連人士（即美蘭湖投資管理、上海元頤及金羅店旅行社）提供的財務資助，並由於適用百分比率超過 5%，該項擔保已構成於有關時間有效的《上市規則》第十四 A 章所述的本公司非豁免關連交易。

此外，董事會認為第一項新發現的擔保不是在本集團的日常及一般業務過程中訂立，亦構成了向疑似獨立的第三方（即上海其方、上海勤勵及上海耀吉）提供的財務資助。由於適用百分比率超過 5%，因此第一項新發現的擔保起碼構成了《上市規則》第十四章所述本公司的須予披露交易。

因此，董事會認為，第一項新發現的擔保本應要遵守《上市規則》所載的公告、通函及獨立股東批准的規定。

第一項新發現的擔保對本集團的財務影響

司曉東女士（施先生之配偶）及施冰先生（施先生之子；本公司執行董事）於二零一六年三月一日，將二人擁有的一個私人房產抵押給銀行甲，以代替該房產抵押。該房產抵押因此已於二零一六年三月三十日被解除，此後，本公司不再有任何關於第一項新發現的擔保的或然負債。因此，董事會認為第一項新發現的擔保對本集團不再有任何財務影響。

(2) 第二項新發現的擔保

背景

「E 家盈」是於二零一四年十月發行的金融眾籌產品，目的為本集團的一個房地產項目籌資。為此，上海錦美、前湧金融信息服務（上海）有限公司（「九九盈」）及九九盈網站上的公共投資者簽訂了一份三方協議（「《三方協議》」），據此，上海錦美應將其於本集團相關房地產項目最高可達人民幣 3 億元的收益權，轉讓給九九盈網站上的公共投資者。

誠如上述，如法證報告所述，獨立法證專家獲銀行甲告知，施先生在相關時間對上海錦美有實際控制權（雖然施先生並非上海錦美的直接股東或董事）。然而，獨立法證專家未能與施先生取得聯絡，以確定上海錦美在相關時間確由施先生控制（而董事會經內部查詢後，也無發現任何證據可以證明這點）。九九盈是獨立於本公司及其關連人士，且與兩者並無關連。

E 家盈募集的所有資金（即總額人民幣 143,633,800 元），全已轉至本公司的附屬公司上海香置投資有限公司。

本公司的承諾

本公司於二零一四年十月十六日提供了一份承諾函作為《第三方協議》的補充，保證為上海錦美對九九盈網站上公共投資者的還本付息承擔差額補足義務。

《上市規則》的影響

董事會認為，第二項新發現的擔保不是在本集團的日常及一般業務過程中訂立，且適用百分比率超過 5%，因此該項擔保起碼構成了《上市規則》第十四章所述本公司的須予披露交易。因此，董事會認為，第二項新發現的擔保本應起碼要遵守《上市規則》所載的公告規定。

第二項新發現的擔保對本集團的財務影響

E 家盈已於二零一五年十月屆滿及結束兌付，因此投資資金已經全部返還給了公共投資者。此後，本公司不再有任何關於 E 家盈的或然負債。因此，董事會認為第二項新發現的擔保對本集團不再有任何財務影響。

(3) 第三項新發現的擔保

背景

北阪河谷城市發展基金（「**發展基金**」）是一個由黑鷹及基金管理公司中融國際信托有限公司（「**中融國際**」）於二零一三年六月成立的有限合夥企業，以便為本集團某些房地產項目籌集資金。黑鷹於二零一五年九月十一日成為上置控股全資擁有的附屬公司，因而成為本公司的關連人士。中融國際獨立於本公司及其關連人士，且與兩者並無關連。

發展基金有三期，第一期由於所涉相關項目的預期盈利能力不足而從未實施，第二及第三期分別於二零一三年十一月及二零一四年十二月實施，目前仍在運營過程中。黑鷹（發展基金的合伙人）在第二及第三期的認繳份額分別為人民幣 2.92 億元及人民幣 2.0253 億元。然而，此等認繳份額只會於相關協議所指定的某些情況發生時，才會由黑鷹繳付。於本公告日期，黑鷹尚未須要繳付其在發展基金第二期或第三期的認繳份額。

發展基金第二期集資人民幣 14.645 億元，全已轉至本公司一家附屬公司上海金心置業有限公司。發展基金第三期集資人民幣 8 億元，全已轉至本公司另一附屬公司遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司（「**遼寧高校**」）。發展基金募集所得並轉至本公司若干附屬公司的資金，已經按照適用會計準則歸類為本集團的借款，並已於本集團的經審核財務報表內反映。其他詳情，請參閱下文「第三項新發現的擔保對本集團的財務影響」一段。

本公司及其附屬公司所提供的擔保

二零一三年十一月至二零一四年十二月期間，本公司及其某些附屬公司（即：上海綠洲花園置業有限公司（「**上海綠洲花園**」）、瀋陽綠怡酒店管理有限公司（「**瀋陽綠怡**」）、遼寧高校及康明投資有限公司（「**康明投資**」））為發展基金的一家附屬公司上海北阪河谷投資中心（「**投資中心**」）及／或中融國際提供了某些擔保，以便就黑鷹下列義務（只在發生某些情況才會出現）提供擔保：(i)繳付發展基金第二及第三期的認繳份額，及／或(ii)回購中融國際在發展基金第二及第三期的所持份額。由於發展基金第二及第三期依然存續，此等擔保目前仍然生效。此等擔保的詳情如下：

擔保人	債權人	預估擔保金額	擔保內容
第二期（於二零一三年十一月實施）			
上海綠洲花園	投資中心	人民幣 2.92 億元	由上海綠洲花園為黑鷹須繳付其發展基金第二期認繳份額的義務作出擔保
本公司			在相關債務人／擔保人未有履行其義務時，本公司承諾作出補償
上海綠洲花園	中融國際	人民幣 15.987 億元至人民幣 16.206 億元	在黑鷹須回購中融國際在發展基金第二期所持份額時，由上海綠洲花園為黑鷹的繳付義務作出擔保

本公司			在相關債務人／擔保人未有履行其義務時，本公司承諾作出補償
<i>第三期（於二零一四年十二月實施）</i>			
本公司	投資中心	人民幣 2.0253 億元	黑鷹如未有履行繳付其發展基金第三期認繳份額的義務，中融國際有權要求本公司指定另一方繳付該認繳份額
本公司、瀋陽綠怡、遼寧高校及康明投資	中融國際	人民幣 8 億元（另加回購的權利維持費）	由本公司、瀋陽綠怡、遼寧高校及康明投資就黑鷹須回購中融國際在發展基金第三期所持份額的義務所提供多種形式的擔保（包括不可撤銷連帶責任保證、股權質押、土地抵押及差額補足）

《上市規則》的影響

於審閱相關的文件及諮詢本公司法律顧問後，董事會認為，第三項新發現的擔保在相關時間構成本公司對獨立第三方的財務資助。由於適用百分比率超過 25%，因此第三項新發現的擔保起碼構成了《上市規則》第十四章所述本公司的主要交易，因此本應要遵守《上市規則》所載的公告、通函及股東批准的規定。

此外，在黑鷹於二零一五年九月十一日成為上置控股全資擁有的附屬公司及因而是本公司的關連人士後，第三項新發現的擔保成為了《上市規則》第十四 A 章所述的本公司持續關連交易，因此本應要遵守《上市規則》第 14A.60(1)條的披露規定。

第三項新發現的擔保對本集團的財務影響

誠如上文所述，發展基金第二及第三期募集所得、並已付予本公司多家附屬公司的資金，已經根據適用會計準則歸類為本集團的借款。就此，董事會在內部查詢後，已經確認(i)於本集團截至二零一四年十二月三十一日止財政年度經審核財務報表中，一筆為數人民幣 1,421,702,644 元的款項已歸類並入賬列為「一年內到期的其他長期借款（已擔保）」一項，及一筆為數人民幣 800,000,000 元的款項已歸類並入賬列為「其他短期借款（已擔保）」一項；及(ii)於本集團截至二零一五年十二月三十一日止財政年度經審核財務報表中，一筆為數人民幣 1,415,894,447 元的款項已歸類並入賬列為「一年內到期的其他長期借款（已擔保）」一項，及一筆為數人民幣 800,000,000 元的款項已歸類並入賬列為「其他短期借款（已擔保）」一項，而該等款項已經反映了本集團就本公司及其附屬公司向中融國際所提供、作為黑鷹回購中融國際所持發展基金第二及第三期份額的擔保而產生的或然負債。

因此，董事會認為，本公司關於第三項新發現的擔保的或然負債，已分別於本集團截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的經審核財務報表內大致反映。此外，董事

會再向黑鷹、中融國際及其他相關方查詢後，並未獲悉出現任何情況（包括但不限於任何進一步將由發展基金為了本集團的利益與否而進行的集資活動）觸發了黑鷹須付清其發展基金第二或第三期認繳份額或回購中融國際在發展基金第二或第三期所持份額的此等義務。

考慮到以上各點，董事會認為第三項新發現的擔保並未對本集團的財務狀況構成任何額外的重大負面影響。

已採取行動及進一步行動

雖然董事會不認為第三項新發現的擔保會對本集團的財務狀況構成任何額外的重大負面影響，但董事會擬以內部資源及／或其他融資取代發展基金募集的資金，從而解除本集團就此而有的或然負債。本公司已經並會繼續就此與中融國際、投資中心及其他相關方積極磋商。就此，本集團截至二零一六年四月二十二日已經就發展基金第二期向投資中心退還約人民幣 15 億元，並將繼續推進第三項新發現的擔保的解除。如有任何重大進展，本公司將發出公告通知其股東及公眾。

隨著近期董事會組成成員的重大變動，現任董事非常強調加強和執行本集團的內部監控制度。獨立法證專家發出了《法證報告》之後，調查委員會將委聘合資格的內部監控顧問，檢討本集團內部監控制度，以及向本公司提供推薦建議。本公司會於適當時候再就此發出公告。

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。

承董事會命
上置集團有限公司
主席
賀斌吾

香港，二零一六年五月十一日

於本公告日期，董事會包括七名執行董事，即賀斌吾先生、王自雄先生、彭心曠先生、施冰先生、陳超先生、朱強先生及趙曉東先生；及四名獨立非執行董事，即卓福民先生、陳尚偉先生、郭平先生及馬立山先生。

* 僅供識別