

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，對其準確性或完備性亦不發表聲明，並明確表示概不會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。



SPG LAND (HOLDINGS) LIMITED

盛高置地(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0337)

主要交易

出售事項

董事會宣佈，於二零一二年六月三十日，賣方及本公司與買方及恒大訂立該協議，據此(其中包括)，賣方同意出售銷售權益，而買方同意購買銷售權益，代價約為人民幣965,700,000元(相當於約1,184,600,000港元)(可予調整)。賣方為本公司之間接全資子公司，而買方為恒大之間接全資子公司。該協議項下擬進行之內部重組完成後，目標公司將擁有項目公司之全部股權。項目公司已收購該土地之土地使用權，並已取得該土地B5地段之土地使用權證。本公司已同意不可撤回地及無條件地向買方擔保賣方將妥善準時履行、遵守及執行其於該協議項下或根據該協議之所有責任。恒大已同意不可撤回地及無條件地向賣方擔保買方將妥善準時履行、遵守及執行其於該協議項下或根據該協議之所有責任。

上市規則之含義

由於出售事項之若干適用百分比率高於25%但低於75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則項下之申報、公告及股東批准之規定。

於本公告日期，SPG Investment及股東之緊密聯繫集團Prestige Glory分別持有本公司全部已發行股本約48.21%及11.94%權益。彼等共同持有本公司全部已發行股本約60.15%權益，賦予權利出席本公司股東大會並於會上表決。由於概無股東將須就出售事項放棄表決，本公司已獲SPG Investment及Prestige Glory就批准該協議及出售事項出具書面批准，以代替股東根據上市規則第14.44條於股東大會上之批准。

一份載有(其中包括)有關出售事項及本集團財務資料之進一步詳情之通函將於二零一二年七月二十四日或之前寄發予股東。

背景資料

董事會宣佈，於二零一二年六月三十日，賣方及本公司與買方及恒大訂立該協議，據此(其中包括)，賣方同意出售銷售權益，而買方同意按代價購買銷售權益。

該協議項下擬進行之內部重組完成後，目標公司將擁有項目公司之全部股權。項目公司已收購該土地之土地使用權，並已取得該土地B5地段之土地使用權證。

該協議

該協議之主要條款載列如下：

1. 日期

二零一二年六月三十日

2. 訂約方

賣方： 賣方

買方： 買方

賣方擔保人： 本公司

買方擔保人： 恒大

經董事作出所有合理查詢後所知、所悉及所信，買方、恒大及彼等各自之最終實益擁有人各自為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

3. 出售銷售權益：

賣方同意出售銷售權益，而買方同意購買銷售權益。

於該協議日期，項目公司由蘇州潤建及盛亞(上海)分別擁有65.9%及34.1%權益。蘇州潤建及盛亞(上海)均為本公司之間接全資子公司。該協議中擬定將會進行內部重組，據此，賣方將促使蘇州潤建及盛亞(上海)轉讓彼等各自於項目公司之65.9%及34.1%股權予目標公司，而內部重組完成後(預期於二零一二年七月二十日或之前完成)，目標公司將擁有項目公司全部股權。

完成後，本公司再不於出售集團中擁有任何權益，而出售集團將不再為本公司之子公司。

4. 該土地：

項目公司已收購該土地之土地使用權。該土地位於中國無錫市錫山區太湖大道以南、友誼路以西，總地盤面積約263,300平方米。於該協議日期，項目公司已取得該土地B5地段之土地使用權證。

5. 代價：

出售事項代價乃經該協議訂約各方公平磋商後釐定，並已參考(i)戴梁德行於二零一二年六月二十八日估計該土地之現時市值；(ii)項目公司於二零一二年五月三十一日之未經審核資產淨值；(iii)目標公司之繳足註冊資本人民幣10,000,000元；(iv)項目公司之繳足註冊資本人民幣200,000,000元；(v)項目公司、蘇州潤建及盛亞(上海)及／或賣方及／或其聯繫人截至二零一二年六月三十日就該土地支付之總成本及開支，包括但不限於50%之總土地出讓金、土地出讓佣金、契稅、土地搬遷賠償費及其他發展及營運開支(統稱「該土地相關成本及開支」)；(vi)該土地相關成本及開支自實際付款日期至二零一二年六月三十日累計，並按協定之固定年利率10%計算之利息開支；及(vii)項目公司貸款。

5.1 調整

該土地預期擁有的地上總建築面積不少於602,700平方米。倘該土地獲相關政府機關批准的地上總建築面積少於602,700平方米，代額將會就面積差額下調每平方米人民幣2,500元。

5.2 付款條款

代價(經調整)將由買方以現金於下列日期分期支付：

- (a) 於二零一二年七月二日前支付按金人民幣50,000,000元(相當於約61,300,000港元)(「**按金**」)；
- (b) 於二零一二年八月二十日前支付代價(經調整)之50%(包括已付按金)(「**首期分期**」)；
- (c) 於二零一二年九月十九日前支付代價(經調整)之25%(「**第二期分期**」)；及
- (d) 於二零一二年十月十八日前支付代價(經調整)餘下之25%(「**最後一期分期**」)。

6. 項目管理：

支付按金後，買方將就項目公司之管理及注資責任承擔全部責任。

於悉數支付代價(經調整)前，買方將無權分享項目公司可能產生之任何收益或溢利。

7. 完成及買方之股份抵押：

7.1 完成

完成將按下列方式分兩個階段進行：

- (a) 首次完成將於二零一二年七月二十日或之前進行，據此，賣方將轉讓銷售權益之51%法定擁有權(「**第一批銷售權益**」)予買方；及
- (b) 第二次完成將於賣方收取首期分期後10天內進行，據此，賣方將轉讓銷售權益餘下之49%法定擁有權予買方。

7.2 買方之股份抵押

為確保妥善準時支付代價(經調整)，於首次完成後，買方將簽立並向賣方交付股份抵押(「股份抵押」)，據此，買方將以賣方為受益人抵押其於第一批銷售權益之所有權利、擁有權及權益。

賣方收取全數代價(經調整)後5個營業日內，賣方將免除及解除買方於股份抵押項下之全部責任。

8. 擔保：

本公司已同意不可撤回地及無條件地向買方擔保賣方將妥善準時履行、遵守及執行其於該協議項下或根據該協議之所有責任。

恒大已同意不可撤回地及無條件地向賣方擔保買方將妥善準時履行、遵守及執行其於該協議項下或根據該協議之所有責任。

9. 目標公司及項目公司之管理層變動：

賣方收取全數代價(經調整)後5個營業日內，賣方將促使以買方提名之獲委任人，取代目標公司及項目公司各自之法定代表、董事及監事。

出售事項之收益及所得款項用途

假設已取得該土地全部土地使用權證及已悉數支付全部土地出讓金，戴梁德行於二零一二年六月二十八日估計該土地之現時市值將為人民幣1,420,000,000元(相當於約1,742,000,000港元)。

本集團因出售事項預期錄得未經審核收益約人民幣127,700,000元(相當於約156,600,000港元)，有關金額乃按代價人民幣965,700,000元(相當於約1,184,600,000港元)減出售集團之未經審核資產淨值人民幣195,000,000元(相當於約239,000,000港元)及項目公司貸款於二零一二年五月三十一日合共人民幣643,000,000元(相當於約789,000,000港元)計算。

出售事項所得款項部分將用作償還本公司及其子公司之債務，餘下部分將用作本集團之額外營運資金。於完成後，目標公司將不再為本公司之子公司，而其資產及負債、溢利及虧損將不再合併計入本公司之綜合財務報表。

進行出售事項之原因及好處

董事相信，出售事項為本集團提供大好機會，透過實現收益、改善其流動資金及減少其未來財務承擔以提升本集團之財務狀況以及為本集團提供額外資本資源以於房地產市場抓緊其他投資機會。

董事認為該協議之條款及條件乃按一般商業條款釐定，並屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

有關本集團、恒大集團及出售集團之資料

本集團主要在中國多個城市(包括上海、昆明、黃山、蘇州、常熟、無錫、海口及太原)從事物業及酒店開發業務。

恒大集團主要從事開發大型住宅物業及綜合商業物業。

目標公司為一間投資控股公司，而出售集團主要從事開發位於中國無錫之該土地。

出售集團根據所有適用之國際財務報告準則編製之截至二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度各年之未經審核財務資料之摘要載於下表：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一零年		二零一一年	
	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元
除稅及非經常性項目前				
虧損淨值	(1,315)	(1,613)	(2,453)	(3,009)
除稅及非經常性項目後				
虧損淨值	(1,315)	(1,613)	(2,453)	(3,009)
資產淨值	198,685	243,725	196,232	240,716

上市規則之含義

由於出售事項之若干適用百分比率高於25%但低於75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則項下之申報、公告及股東批准之規定。

於本公告日期，SPG Investment及股東之緊密聯繫集團Prestige Glory分別持有本公司全部已發行股本約48.21%及11.94%權益。彼等共同持有本公司全部已發行股本約60.15%權益，賦予權利出席本公司股東大會並於會上表決。由於概無股東將須就出售事項放棄表決，本公司已獲SPG Investment及Prestige Glory就批准該協議及出售事項出具書面批准，以代替股東根據上市規則第14.44條於股東大會上之批准。

一份載有(其中包括)有關出售事項及本集團財務資料之進一步詳情之通函將於二零一二年七月二十四日或之前寄發予股東。

釋義

「該協議」	指	賣方、買方、本公司及恒大於二零一二年六月三十日就出售事項簽訂之協議
「董事會」	指	本公司董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	盛高置地(控股)有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成出售事項，包括首次完成及第二次完成
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	約人民幣965,700,000元，即銷售及購買銷售權益之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議之條款及條件向買方出售銷售權益

「出售集團」	指	目標公司及其子公司(包括於完成內部重組後之項目公司)
「戴梁德行」	指	戴梁德行有限公司，為獨立估值師
「恒大」	指	恒大地產集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：3333)
「恒大集團」	指	恒大及其子公司，包括買方
「首次完成」	指	完成銷售及購買51%之銷售權益
「本集團」	指	本公司及其子公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「內部重組」	指	蘇州潤建及盛亞(上海)分別向目標公司建議轉讓項目公司之65.9%及34.1%股權
「該土地」	指	若干位於中國無錫市錫山區太湖大道以南及友誼路以西交界、地段編號B1至B5之土地，總地盤面積約為263,300平方米
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「Prestige Glory」	指	Prestige Glory Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「該項目」	指	有關建築及開發該土地之房地產項目
「項目公司」	指	無錫盛東房產開發有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司

「項目公司貸款」	指	項目公司於二零一二年五月三十一日應付及結欠賣方聯營公司合共約為人民幣643,000,000元之債務，有關利益將於內部重組完成後轉讓予目標公司
「買方」	指	恒大地產集團上海盛建置業有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「平方米」	指	平方米
「銷售權益」	指	目標公司之全部股權
「第二次完成」	指	完成銷售及購買49%之銷售權益
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「盛亞(上海)」	指	盛亞(上海)投資諮詢有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司
「SPG Investment」	指	SPG Investment Holdings Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇州潤建」	指	蘇州潤建置業有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司
「目標公司」	指	上海穎駿投資管理有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司

「賣方」 指 上海珠佳康橋半島房地產發展有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司

「%」 指 百分比

就本公告而言，貨幣換算採用1.00港元兌人民幣0.8152元之匯率(倘適用)。此匯率僅供參考，並不表示任何人民幣或港元金額已按或可按該匯率兌換。

承董事會命
盛高置地(控股)有限公司
主席
王偉賢

香港，二零一二年七月三日

於本公告日期，執行董事為王偉賢先生、王煦菱女士及朱孝廉先生；及獨立非執行董事為張英潮先生、方和太平紳士、蔣小明先生及關啟昌先生。