

**此乃要件 請即處理**

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動存有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部盛高置地(控股)有限公司股份，請立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生，或因依賴該等內容而引致的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的有限公司)

(股份代號：337)

**主要交易**

董事會函件載於本通函第5至13頁。

二零一二年八月三十一日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 – 本集團財務資料 .....	14
附錄二 – 估值報告 .....	16
附錄三 – 一般資料 .....	24

## 釋 義

於本文件內，除非文義另有所指，下列詞彙具有如下涵義：

「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
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「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(相當於約1,184,600,000港元)，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

## 釋 義

「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
「土地出讓金」	指	人民幣1,420,000,000元(相當於約1,742,000,000港元)，即出讓該土地之土地使用權之土地出讓金
「土地出讓合同」	指	該土地之國有建設用地使用權出讓合同
「最後實際可行日期」	指	二零一二年八月二十八日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

## 釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，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(相當於約788,760,000港元)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
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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

## 釋 義

「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
「估值報告」	指	由戴梁德行編製日期為二零一二年八月三十一日有關該項目之估值報告
「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
「無錫市國土資源局」	指	無錫市國土資源局
「%」	指	百分比

本通函港元金額之貨幣換算採用1港元兌人民幣0.8152元之匯率(倘適用)換算為人民幣。此匯率僅供參考，並不表示任何人民幣或港元金額已按、應按或可按該匯率兌換。



SPG LAND (HOLDINGS) LIMITED

盛高置地(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：337)

執行董事：

王偉賢(主席)

王煦菱

朱孝廉

獨立非執行董事：

張英潮

方和太平紳士

蔣小明

關啟昌

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中99號

中環中心

57樓5711室

敬啟者：

## 主要交易

### 緒言

茲宣佈，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

## 董事會函件

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。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)該協議及出售事項詳情的進一步資料。

### 交易事項

#### 背景資料

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)，賣方及買方分別同意按代價出售銷售權益及購買銷售權益。

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：

日期：二零一二年六月三十日

訂約方：(i) 賣方：賣方  
(ii) 買方：買方  
(iii) 賣方擔保人：本公司  
(iv) 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。

#### 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。

於最後實際可行日期，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



## 董事會函件

公司之65.9%及34.1%股權予目標公司，而內部重組完已於二零一二年六月二十七日完成，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。

### 該土地

於二零一零年二月二十二日，蘇州潤建與無錫市國土資源局訂立土地出讓合同，據此，蘇州潤建同意按土地出讓金向無錫市國土資源局收購該土地。於二零一零年五月二十六日，蘇州潤建及無錫市國土資源局與項目公司訂立土地出讓合同之補充合同(「土地出讓補充合同」)，據此，訂約方同意土地出讓合同項下該土地之土地使用權承讓人可由蘇州潤建轉為項目公司。除上述者外，土地出讓合同項下之所有條款及條件保持不變。

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。

於該協議前，本集團已根據土地出讓合同(經土地出讓補充合同補充)所規定的付款時間表支付50%之土地出讓金人民幣710,000,000元(相當於約871,000,000港元)(「部分土地出讓金付款」)。為將本集團之資源集中於按階段發展該土地，及在與無錫市國土資源局磋商後，無錫市國土資源局同意將部分土地出讓金付款確認為該土地B5地段之有關土地出讓金部分之全數付款。據此，無錫市國土資源局向項目公司出具該土地B5地段之土地使用權證。於最後實際可行日期，項目公司已取得該土地B5地段之土地使用權證。於最後實際可行日期，該土地(包括B5地段)尚未發展。完成後，買方有責任根據土地出讓合同(經土地出讓補充合同補充)所規定的付款時間表支付土地出讓金餘下50%之人民幣710,000,000元(相當於約871,000,000港元)。

### 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)目標公司之繳足註冊資本人民幣10,000,000元(相當於約12,270,000港元)；(iii)項目公司之繳足註冊資本人民幣200,000,000元(相當於約245,340,000港元)；(iv)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；及(v)項目公司貸款。

## 董事會函件

代價指以下各項之總和：(i)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(統稱「該土地相關成本及開支」)及(ii)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。

該土地相關成本及開支包括(其中包括)部分土地出讓金付款、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。

項目公司貸款由賣方聯營公司墊付予項目公司以支付部分土地出讓金付款，而項目公司的繳足註冊資本由項目公司用於支付部分該土地相關成本及開支。

### 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，代價將會就面積差額下調每平方米人民幣2,500元。

### 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」)。

董事(包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理。

## 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。

## 完成及買方之股份抵押：

### 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十八日進行，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。

### 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。

### 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。

### 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

根據戴梁德行編製的估值報告，戴梁德行於二零一二年六月二十八日估計該土地B5地段的現時市值將為人民幣230,000,000元(相當於約282,000,000港元)，而戴梁德行並無賦予該土地B1至B4地段商業價值，此乃由於項目公司並未就授出該土地B1至B4地段之土地使用權證悉數支付土地出讓金餘下的50%及相關費用。

假設已取得該土地B1至B4地段全部土地使用權證及已悉數支付土地出讓金餘下的50%，戴梁德行於二零一二年六月二十八日估計該土地B1至B4地段之現時市值將為人民幣1,190,000,000元(相當於約1,460,000,000港元)，因此，戴梁德行於二零一二年六月二十八日估計該土地之現時總市值將為人民幣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悉數償還本集團若干貸款。

## 進行出售事項之原因及好處

由於中國房地產市場的不確定因素及中國多間銀行的緊縮信貸政策，董事認為，主動改善本集團的財務狀況以及採取更審慎的態度面對未來困難的經營環境乃恰當的做法。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。

## 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。

## 董事會函件

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。於出售事項前，項目公司擬於該土地發展住宅及商業綜合項目。於最後實際可行日期，該土地尚未發展。

出售集團根據所有適用之國際財務報告準則編製之截至二零一零年十二月三十一日及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				
日後虧損淨值	(1,315)	(1,613)	(2,453)	(3,009)
資產淨值	198,685	243,725	196,232	240,716

### 出售事項的財務影響

於出售事項完後前，出售集團之業績已綜合至本集團之業績內。

根據出售集團於二零一二年五月三十一日的未經審核財務報表，出售事項預期並不會對本集團未來之盈利造成任何不利影響。誠如上段所述，預期本集團自出售事項錄得估計未經審核收益約人民幣127,700,000元(相當於約156,600,000港元)，將對本集團盈利有相同金額之有利影響。出售事項將導致本集團在收取出售事項之所得款項現金淨額後之綜合資產總值增加約人民幣127,700,000元(相當於約156,600,000港元)，及其將不會對本集團之綜合負債總額造成任何重大影響。出售事項亦將透過增加現金約人民幣960,000,000元(相當於約1,177,600,000港元)並就支付土地出讓金餘下的50%減少其日後財務承諾，改善本集團之流動資金。

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。

除本通函所披露者外，出售事項將不會對本集團的盈利、資產及負債造成任何重大影響。

## 本集團之財務及經營前景

本集團物業發展業務的經營環境在來年將繼續面對重重困難，此乃由於中國物業市場放緩及緊縮政策，可能繼續影響本集團的銷售表現。

於最後實際可行日期，不計及該項目，本集團擁有14個在中國不同主要城市處於不同發展階段的房地產項目。該等房地產項目分別為已落成項目、發展中項目或持作日後發展項目。為應付未來的艱難挑戰及更有效分配本集團的資源，本公司已重新檢視其業務策略。經重新評估房地產市場及整體營商環境的最新發展，董事(包括獨立非執行董事)認為出售事項符合本公司及其股東的利益，此乃由於出售事項使本集團可改善其流動資金及為本集團專注於其他前景更佳之房地產項目或抓緊房地產市場其他投資機會提供額外資金來源。同時，本集團將繼續建設、發展及銷售(視情況而定)其在中國的14個房地產項目。

## 上市規則之含義

由於出售事項之其一適用百分比率高於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。

於最後實際可行日期，SPG Investment及Prestige Glory，為股東之緊密聯繫集團，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。

## 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為該協議之條款及條件屬一般商業條款，及就本公司及股東整體利益而言屬公平合理。

因此，倘本公司須舉行股東特別大會以考慮及批准該協議及出售事項，董事會建議股東投票贊成批准該協議及出售事項之決議案。

董事會函件

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載估值報告及其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
盛高置地(控股)有限公司  
主席  
王偉賢

二零一二年八月三十一日

## 1. 三年財務資料

本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料已分別載於本公司日期分別為二零一零年三月五日、二零一一年三月七日及二零一二年三月二十三日的截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的年報，該等年報已刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)。

## 2. 債務

### 借貸

於二零一二年六月三十日，即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期，本集團有尚未償還的人民幣借貸人民幣5,294,678,000元、美元借貸52,600,000美元(就採用匯率1美元兌人民幣6.3249元換算美元借貸而言，相當於總額約人民幣332,689,000元)、港元借貸500,000,000港元(就採用匯率1港元兌人民幣0.8152元換算港元借貸而言，相當於總額約人民幣407,600,000元)以及優先票據約人民幣1,238,668,000元，該等項目包括下列各項：

	於二零一二年 六月三十日 人民幣千元
<b>短期計息貸款</b>	
有抵押銀行貸款	345,065
有抵押委託貸款	290,000
長期有抵押銀行貸款的即期部分	1,611,100
長期有抵押委託貸款的即期部分	640,000
	<hr/>
	2,886,165
	-----
<b>長期計息貸款</b>	
有抵押銀行貸款	3,638,902
有抵押委託貸款	1,561,000
無抵押銀行貸款	200,000
減：長期有抵押銀行貸款的即期部分	(1,611,100)
長期有抵押委託貸款的即期部分	(640,000)
	<hr/>
	3,148,802
	-----
<b>優先票據</b>	1,238,668
	<hr/> <hr/>
	7,273,635
	<hr/> <hr/>



於最後實際可行日期，本集團為數約人民幣5,835,000,000元之有抵押銀行貸款及委託貸款乃以本集團物業及土地使用權作抵押。

於二零一二年六月三十日，本集團計息貸款及優先票據總額須於以下期間償還：

	於二零一二年 六月三十日 人民幣千元
一年內	2,886,165
超過一年至兩年內	2,068,500
超過兩年至五年內	1,992,970
超過五年以上	326,000
	<hr/>
合計	7,273,635
	<hr/> <hr/>

#### 或有負債

於二零一二年六月三十日營業時間結束時，未償還擔保為人民幣1,125,615,000元。

#### 免責聲明

除上文所述者及除集團內部負債及一般應付賬款外，於二零一二年六月三十日營業時間結束時，本集團並無已發行及尚未償還或同意將予發行的任何借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、承兌負債(除一般貿易票據及應付賬款外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購或其他融資租賃承擔、擔保或其他重大或有負債。

董事已確認，本集團之債務及或有負債自二零一二年六月三十日以來無重大變動。

### 3. 營運資金

經考慮預期於完成後從銷售物業的所得款項、變賣本集團部分資產及項目、本集團可得現有銀行融資及內部資源後，董事認為，本集團有充裕營運資金滿足其當前需求，即自本通函日期起計最少未來12個月的資金需求。

### 4. 該土地及估值

獨立物業估值師戴德梁行於二零一二年六月二十八日已估值該土地。估值函件的全文、估值概要及估值證書載於本通函附錄二。

以下為戴德梁行有限公司有關本集團所持有之該土地於二零一二年六月二十八日之估值之函件全文及估值證書，乃編製以供載入本通函：



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

### 估值指示、目的及日期

吾等遵照閣下指示，對隨附估值概要所列，並由盛高置地(控股)有限公司(「貴公司」)及其子公司(下文統稱「貴集團」)持有之位於中華人民共和國(「中國」)之該土地進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便就該土地於二零一二年六月二十八日(「估值日期」)現況下之市值向閣下發表意見。

### 市值定義

吾等對該土地進行估值時，已遵照香港測量師學會發出的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載規定。

吾等對該土地所作估值指其市值，而市值根據香港測量師學會物業估值準則界定為「自願買家與自願賣家在進行適當推銷後於估值日期以公平交易方式進行物業交易所估計金額，而雙方在知情、審慎情況下自願進行交易」。

## 估值基準及假設

吾等之估值不包括因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士所授出特別代價或優惠或任何特別價值因素)所引致估計價格上升或下跌。

為該土地進行估值時，吾等假設該土地在支付象徵式土地使用年費後按指定期限獲授可轉讓土地使用權，且已全數支付地價。吾等依賴 貴公司及其法律顧問建緯律師事務所就該土地業權所發表意見。就吾等之估值而言，吾等假設承授人擁有該土地之可強制行使業權。

對該土地進行估值時，吾等假設承授人或該土地用家有權於所獲授租期未屆滿的整段期間在不受干擾之情況下自由使用或轉讓該土地。

吾等之估值並無考慮有關該土地所產生任何抵押、按揭或欠款或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除非另有指明，否則吾等假設該土地並無任何可能對其價值構成影響之繁重產權負擔、限制及支出。

## 估值方法

在為該土地估值時，吾等參考相關市場已有的可資比較銷售憑證採用直接比較法。

吾等對該土地進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項，以及香港測量師學會發出的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載規定。

## 資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴公司及其中國法律方面的法律顧問所提供資料，並已接受吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、該土地識別資料、發展計劃、建築成本、估計落成日期、地盤及樓面面積等事宜以及其他一切相關事宜之意見。本估值報告所載尺寸、量度及面積均按吾等獲提供的資料得出，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

## 業權調查

吾等已獲提供有關該土地業權之文件副本。然而，吾等無法進行查冊，以核實該土地之擁有權或核證吾等獲提供之副本可能並無載列之任何修訂。所採用之一切文件僅供參考用途，所有量度、尺寸及面積均為約數。

## 實地考察

戴德梁行上海辦事處估值師戚姬妍在Eric Fan(中國房地產估值師)的監督下已於二零一二年六月二十九日視察該土地。然而，吾等並無實地視察土地狀況及設施等是否適合作任何日後發展。吾等估值時假設有關於方面狀況良好，且在建築期間不會產生特別開支或延誤。除另有說明外，吾等無法進行詳細實地測量以核證該物業的地盤及總樓面面積，因此已假設吾等所獲提供之文件所載面積均為正確。

## 貨幣

除非另有指明，否則本估值報告所列一切貨幣金額均以中國官方貨幣人民幣(「人民幣」)列賬。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

中國  
上海  
淮海中路300號  
香港新世界大廈  
46樓  
盛高置地(控股)有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
曾俊勳  
註冊專業測量師(產業測量組)  
中國房地產估值師  
MSc.、M.R.I.C.S.、M.H.K.I.S.  
謹啟

二零一二年八月三十一日

附註：曾俊勳先生為註冊專業測量師，具備逾19年中國物業估值經驗。

## 估值概要

於中國持有作發展之土地

土地	於二零一二年 六月二十八日 現況下市值
1. 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B5之土地	人民幣230,000,000元
2. 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B4之土地	無商業價值 (見附註1)
總計：	<u>人民幣230,000,000元</u>

附註：

在進行估值時，吾等並無賦予該土地地段編號B1至B4任何商業價值，原因為有關該土地地段編號B1至B4獲授土地使用權證之餘下50%土地出讓金以及相關費用並未獲全數支付。

假設已取得該土地地段編號B1至B4之所有土地使用權證，並已全數支付土地出讓金餘下之50%，該土地地段編號B1至B4於二零一二年六月二十八日現況下之市值將為人民幣1,190,000,000元。

## 估值證書

## 於中國持有作發展之土地

土地	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月二十八日 現況下市值
1. 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B5之土地	<p data-bbox="568 506 834 602">該土地包括一幅地盤面積52,900平方米之土地。</p> <p data-bbox="568 644 834 740">該土地計劃用作綜合發展，地上總建築面積為111,090平方米。</p> <p data-bbox="568 783 834 1198">該土地位於無錫市錫山區太湖大道以南及友誼道以西交界，為無錫市的周邊地區。鄰近的發展項目主要為住宅。根據貴公司所提供之資料，該土地計劃作綜合用途；概無任何環保問題或訴訟糾紛；概無計劃改變該土地之用途。</p> <p data-bbox="568 1240 834 1472">該土地獲授作商業用地之土地使用權至二零一一年三月十日屆滿；另作住宅用途之土地使用權至二零一一年三月十日屆滿。</p>	該土地現時為空置地盤。	人民幣 230,000,000元

## 附註：

- (1) 根據日期為二零一一年八月十八日之土地使用權證(2011) 0014號，一幅佔地約52,900.00平方米之土地之土地使用權已授予無錫盛東房產開發有限公司，作住宅、商業、幼稚園及小學用途。

- (2) 根據分別於二零一零年二月二十二日及二零一零年五月二十六日與無錫市國土資源局訂立之國有建設用地土地使用權出讓合同第3202832010CR0007號及其補充合同，地段編號為B1至B5之若干土地之土地使用權已授予無錫盛東房產開發有限公司：
- (i) 地點 : 太湖大道以南及友誼道以西
  - (ii) 地盤面積 : 263,300平方米
  - (iii) 用途 : 住宅、商業、幼稚園及小學用途
  - (iv) 土地使用年期 : 商業用途為期50年、住宅用途為期70年及其他用途為期40年
  - (v) 地積比率 : 地段編號B1 : 3.30-3.3 ; 地段編號B2、B3、B4及B5 : 2.1-2.4
  - (vi) 土地出讓金 : 人民幣1,420,000,000元
  - (vii) 樓宇契諾 : 建築工程須於二零一一年五月十五日前動工，並於二零一三年五月十五日前完成
- (3) 根據營業執照編號320205000142112，無錫盛東房產開發有限公司於成立時之註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期由二零一二年五月六日起計。
- (4) 貴公司法律顧問已就該土地向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 無錫盛東房產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該土地之土地使用權。
- (5) 按照 貴公司向吾等所提供資料及中國法律顧問的意見，業權及所授出主要批准及執照之狀況如下：
- |                 |   |
|-----------------|---|
| 土地使用權證          | 有 |
| 國有建設用地土地使用權出讓合同 | 有 |
| 營業執照            | 有 |

## 估值證書

土地	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年六月二十八日現況下市值
2. 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B4之土地	<p>該土地包括四幅總地盤面積約210,400平方米之土地。</p> <p>該土地計劃用作綜合發展，地上總建築面積為491,610平方米。</p> <p>該土地位於無錫市錫山區太湖大道以南及友誼道以西交界，為無錫市的周邊地區。鄰近的發展項目主要為住宅。根據貴公司所提供之資料，該土地計劃作綜合用途；概無任何環保問題或訴訟糾紛；概無計劃改變該土地之用途。</p> <p>該土地獲授作商業用地之土地使用權為期40年；另作住宅用途之土地使用權為期70年；其他用途之土地使用權為期50年。</p>	<p>一幢廠房建築物及低座建築物於該土地有待平整之部分上興建，而該土地餘下部分為空置。吾等按空地基準為該土地進行估值。</p>	無商業價值 (見附註1)

## 附註：

- (1) 在進行估值時，吾等並無賦予該土地地段編號B1至B4任何商業價值，原因為有關該土地地段編號B1至B4獲授土地使用權證之餘下50%土地出讓金以及相關費用並未獲全數支付。

假設已取得該土地地段編號B1至B4之所有土地使用權證，並已全數支付土地出讓金餘下之50%，該土地地段編號B1至B4於二零一二年六月二十八日現況下之市值將為人民幣1,190,000,000元。



- (2) 根據分別於二零一零年二月二十二日及二零一零年五月二十六日與無錫市國土資源局訂立之國有建設用地土地使用權出讓合同第3202832010CR0007號及其補充合同，地段編號為B1至B5之若干土地之土地使用權已授予無錫盛東房產開發有限公司：
- (i) 地點 : 太湖大道以南及友誼道以西
  - (ii) 地盤面積 : 263,300平方米
  - (iii) 用途 : 住宅、商業、幼稚園及小學用途
  - (iv) 土地使用年期 : 商業用途為期50年、住宅用途為期70年及其他用途為期40年
  - (v) 地積比率 : 地段編號B1 : 3.30-3.3 ; 地段編號B2、B3、B4及B5 : 2.1-2.4
  - (vi) 土地出讓金 : 人民幣1,420,000,000元
  - (vii) 樓宇契諾 : 建築工程須於二零一一年五月十五日前動工，並於二零一三年五月十五日前完成
- (3) 根據營業執照編號320205000142112，無錫盛東房產開發有限公司於成立時之註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期由二零一二年五月六日起計。
- (4) 貴公司法律顧問已就該土地向吾等提供法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 待土地出讓金全數繳清後，無錫盛東房產開發有限公司獲得土地使用權概無法律障礙；及
  - (ii) 無錫盛東房產開發有限公司於取得土地使用權證後將有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該土地之土地使用權。
- (5) 按照 貴公司向吾等所提供資料及中國法律顧問的意見，業權及所授出主要批准及執照之狀況如下：
- |                 |   |
|-----------------|---|
| 土地使用權證          | 無 |
| 國有建設用地土地使用權出讓合同 | 有 |
| 營業執照            | 有 |

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所發表之詳情，旨在提供有關本公司的資料，各董事願對此共同及個別承擔全部責任。各董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載的資料在所有重大方面均屬準確及完整，概無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條之規定而須記錄於該條例所述登記冊之權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則之規定而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

### (1) 於股份之好倉

名稱	身份及權益性質	股份數量	佔已發行股份 概約百分比
王偉賢先生	受控制公司權益(附註1)	125,510,498	11.94
	全權信託受益人(附註2)	617,254,133	58.72
王煦菱女士	實益擁有人	3,000,000	0.29
	受控制公司權益(附註3)	10,250,448	0.98
	全權信託受益人(附註2)	617,254,133	58.72
朱孝廉先生	實益擁有人	2,000,000	0.19

附註：

1. 王偉賢先生被視為擁有由Prestige Glory Enterprises Limited所持125,510,298股股份之權益。Prestige Glory Enterprises Limited的全部已發行股本由王偉賢先生實益擁有。
2. 王偉賢先生及王煦菱女士均被視為擁有分別由SPG Investment Holdings Ltd.及Brilliant Bright Investment Limited所持合共617,254,133股股份之權益：
  - (a) 506,741,640股股份乃由SPG Investment Holdings Ltd.持有，其為SPG Asset Management Limited之全資子公司。SPG Asset Management Limited全部已發行股本由Brilliant Bright Investment Limited擁有；及
  - (b) 110,512,493股股份由Brilliant Bright Investment Limited持有。

Brilliant Bright Investment Limited為HSBC International Trustee Limited (作為酌情信託的受託人)之全資子公司，該酌情信託之酌情信託受益人為王偉賢先生之家族成員，包括王偉賢先生及王煦菱女士。
3. 王煦菱女士被視為擁有由Boom Rich Investments Limited所持10,250,448股股份之權益。Boom Rich Investments Limited全部已發行股本由王煦菱女士實益擁有。

除本通函所披露者外，董事、本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中概無擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條之規定而須記錄於該條例所述登記冊之權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則之規定而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，除下文第3段附註所披露者外，概無董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之任何權益或淡倉之公司之董事或僱員。

## 3. 主要股東

於最後實際可行日期，據董事所知或在作出合理查詢後所確定，以下人士(並非董事或本公司主要行政人員)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉：

股東名稱	身份及權益性質	股份數量	佔已發行 股份概約 百分比
SPG Investment Holdings Ltd.	實益擁有人	506,741,640	48.21
SPG Asset Management Limited	受控制公司權益 (附註1)	506,741,640	48.21
Prestige Glory Enterprises Limited	實益擁有人(附註2)	125,510,498	11.94
Brilliant Bright Investment Limited	實益擁有人	110,512,493	10.51
	受控制公司權益 (附註1)	506,741,640	48.21
HSBC International Trustee Limited	受託人 (附註2、3及4)	617,254,133	58.72

附註：

- 506,741,640股股份由SPG Investment Holdings Ltd.所持有，SPG Investment Holdings Ltd.為SPG Asset Management Limited之全資子公司。SPG Asset Management Limited全部已發行股本由Brilliant Bright Investment Limited持有。根據證券及期貨條例，SPG Asset Management Limited及Brilliant Bright Investment Limited各自被視為擁有SPG Investment Holdings Ltd.所持有506,741,640股股份之權益。
- Prestige Glory Enterprises Limited全部已發行股本由王偉賢先生實益擁有。王偉賢先生分別為SPG Investment Holdings Ltd.、SPG Asset Management Limited及Prestige Glory Enterprises Limited之董事。
- 110,512,493股股份由Brilliant Bright Investment Limited持有。
- Brilliant Bright Investment Limited為HSBC International Trustee Limited之全資子公司，而HSBC International Trustee Limited為一項酌情信託之受託人，其酌情信託受益人為王偉賢先生之家族成員(包括王偉賢先生及王煦菱女士)。

據任何董事或本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士或實體(董事或本公司主要行政人員除外)擁有於任何情況下均有權在本集團任何成員公司之股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上之權益：

子公司名稱	股東名稱	佔股權 概約百分比
上海思博教育發展有限公司	深圳市匯博投資發展 有限公司	32.86%
無錫新都房產開發有限公司	無錫市太湖新城發展 集團有限公司	40%

除本通函披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，概無任何人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有於任何情況下均有權在本集團任何其他成員公司之股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上之權益。

#### 4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無任何董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立不可由僱主於一年內毋須支付補償(法定補償除外)終止之服務合約。

#### 5. 重大變動

董事概不知悉，本集團之財務或經營狀況自二零一一年十二月三十一日(編製本集團最近期刊發經審核財務報表之日)以來出現任何重大不利變動。

## 6. 專家

於本通函發表意見或建議之專家之資歷如下：

名稱	資歷
戴德梁行	物業估值師

於最後實際可行日期，戴德梁行概無於本集團任何成員公司持有任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份之權利(不論在法律上是否可予行使)。

戴德梁行已以書面同意以本通函刊載之形式及涵義引述其名稱及轉載其函件，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，戴德梁行概無在本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發經審核財務報表之日)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 7. 競爭性業務

根據上市規則第8.10條，概無董事或任何彼等各自之聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，或與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

## 8. 於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發經審核財務報表之日)以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於本通函日期，並無存在任何對本集團業務而言屬重要且董事於當中擁有重大利益之合約或安排。

## 9. 訴訟

本公司或其任何子公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，據董事所知，本公司或其任何子公司亦無待決或面臨任何重大訴訟或申索。

## 10. 重大合同

除該協議外，本集團概無於緊接本通函日期前兩年內訂立任何重大合同（並非於本集團日常業務過程中訂立之合同）。

## 11. 一般事項

- (i) 本公司之公司秘書為李美儀女士，彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員。
- (ii) 本公司註冊辦事處位於Century Yard, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 GT, George Town, Grand Cayman, British West Indies，而總辦事處及香港主要營業地點為香港中環皇后大道中99號中環中心57樓5711室。
- (iii) 本公司之股份過戶登記總處為Butterfield Fund Services (Cayman) Limited，地址為Butterfield House, 68 Fort Street, P.O. Box 705, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies。
- (iv) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (v) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

## 12. 可供備查文件

下列文件之文本於二零一二年八月三十一日至二零一二年九月十四日（包括首尾兩日）一般辦公時間內在香港中環夏慤道10號和記大廈15樓銘德律師事務所可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及組織章程細則；
- (ii) 本附錄「重大合同」一節所述之重大合同；
- (iii) 本公司截至二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (iv) 估值報告，全文已載列於本通函附錄二；
- (v) 本附錄「專家」一節所述戴德梁行之同意書；及
- (vi) 本通函。