

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。



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)

(1) 主要及關連交易

出售於無錫新都房產開發有限公司
之股本權益

(2) 過往關連交易

(1) 主要及關連交易

交易事項

董事會欣然宣佈，於二零一三年一月四日(交易時段後)，賣方及買方訂立該協議，據此(其中包括)，賣方及買方分別同意(i)按股權代價出售及購買銷售權益及(ii)按貸款代價出售及購買賣方股東貸款。同日，買方及賣方就轉讓及出讓賣方股東貸款訂立貸款轉讓協議。同日，本公司以買方為受益人訂立該擔保，據此，本公司同意不可撤回地擔保賣方將履行、遵守及執行其於該協議項下或根據該協議之所有責任。於本公告日期，項目公司分別由賣方及買方持有60%及40%。賣方為本公司間接全資子公司。項目公司目前入賬列為本公司子公司。項目公司為該土地之擁有人，主要從事發展該項目。

上市規則之含義

由於一項適用百分比率高於25%但低於75%，根據上市規則第14.06(3)條，交易事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之通知、公告及股東批准規定。

於本公告日期，買方持有項目公司之40%股本權益。因此，買方(作為本公司一家子公司之主要股東)屬本公司之關連人士。根據上市規則第14A.10(5)條，交易事項構成本公司之不獲豁免關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

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%。彼等共同持有本公司全部已發行股本約60.15%，賦予權利出席本公司股東大會並於會上表決。據本公司所知悉，於本公告日期，買方及其聯繫人概無於本公司已發行股本擁有股權。

由於概無股東將須就交易事項放棄表決，且本公司已獲SPG Investment及Prestige Glory就批准交易事項及交易文件出具書面批准，本公司將毋須根據上市規則第14.44條就交易事項及交易文件舉行股東特別大會以尋求股東批准。本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免遵守上市規則項下本公司就交易事項及交易文件舉行股東特別大會以尋求股東批准之規定。

獨立董事委員會經已成立，以考慮交易文件之條款之公平性及合理性，並就此向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就同一事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見。

董事會(獨立非執行董事除外)認為交易文件之條款及條件乃經公平磋商並屬一般商業條款，就本公司及股東整體利益而言屬公平合理。接獲獨立財務顧問之意見後，獨立非執行董事(即獨立董事委員會成員)之意見將載於通函。

載有(其中包括)交易事項及交易文件詳情、獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件(兩者均就交易文件之條款提供意見)之通函，將於不遲於二零一三年三月二十八日寄發予股東。

(2) 過往關連交易

背景資料

作為貸款人同意根據貸款協議貸出該貸款予買方之代價，於二零一一年十二月，項目公司訂立該按揭，據此，項目公司(作為該土地之實益擁有人)同意，以貸款人為受益人於二零一二年一月十一日至二零一四年六月三十日期間按揭該土地若干地塊之土地使用權，以使買方妥善準時履行於貸款協議項下之責任。

上市規則之含義

項目公司提供該按揭以作為貸款人向買方(本公司關連人士)提供該貸款之抵押構成上市規則第14A.13(2)(a)(i)條項下之關連交易，根據上市規則第14A.63條，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。於磋商交易文件條款之過程中，本公司知悉其就上述財務協助不慎地並無遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

補救措施

為確保本公司將來遵守上市規則第14A章之規定，本公司將為本集團高級管理層成員提供更多監管合規事宜之培訓，並將就識別及監控關連交易實施更多內部控制措施。

(1) 主要及關連交易

背景資料

於本公告日期，項目公司分別由賣方(本公司間接全資子公司)及買方持有60%及40%。項目公司目前入賬列為本公司子公司。項目公司為該土地之擁有人，主要從事發展該項目。

於二零一三年一月四日(交易時段後)，賣方及買方訂立該協議，據此(其中包括)，賣方及買方分別同意(i)按股權代價出售及購買銷售權益及(ii)按貸款代價出售及購買賣方股東貸款。同日，買方及賣方就轉讓及出讓賣方股東貸款訂立貸款轉讓協議。同日，本公司以買方為受益人訂立該擔保，據此，本公司同意不可撤回地擔保賣方將履行、遵守及執行其於該協議項下或根據該協議之所有責任。

該協議

該協議之主要條款載列如下：

1. 日期

二零一三年一月四日

2. 訂約方

(a) 賣方

(b) 買方

3. 買賣銷售權益

賣方(作為實益及登記擁有人)及買方分別同意按股權代價出售及購買銷售權益。

4. 轉讓賣方股東貸款

賣方(作為實益擁有人)及買方分別同意按貸款代價出售及購買賣方股東貸款。

5. 總代價

總代價人民幣1,098,776,400元(相當於約1,354,173,527港元)相當於股權代價及貸款代價總額。總代價將由買方以下列方式支付：

- (a) 於該協議日期起五個營業日內支付人民幣10,000,000元(相當於約12,324,378港元)；
- (b) 於銷售權益轉讓事宜在國家工商行政管理局登記完成後五個營業日內支付人民幣448,000,000元(相當於約552,132,117港元)。買方應致力於二零一三年一月三十一日前付款；
- (c) 於銷售權益轉讓事宜在國家工商行政管理局登記完成後三個月內支付人民幣256,000,000元(相當於約315,504,067港元)；
- (d) 於銷售權益轉讓事宜在國家工商行政管理局登記完成後六個月內支付人民幣256,000,000元(相當於約315,504,067港元)；及

- (e) 項目公司就該項目D區之15、16、17及18號單位於接獲竣工驗收備案證明後十日內支付餘額人民幣128,776,400元(相當於約158,708,898港元)。

代價乃經訂約各方公平磋商後達成。股權代價乃根據由獨立資產估值師經參考賣方向項目公司註冊資本之注資人民幣120,000,000元，並扣除賣方應佔項目公司所產生之若干開支後，於二零一二年十二月二十七日釐定之銷售權益估值而釐定。貸款代價乃經參考賣方股東貸款金額而釐定。

訂約各方同意倘在完成前項目公司因賣方產生任何未經披露負債及／或固定資產虧損，買方有權以代價抵銷有關金額或賣方須負責有關金額。

6. 買方擔保

為確保買方妥善準時支付總代價，買方同意以賣方為受益人質押其於項目公司之40%股本權益(「**股份抵押**」)，並應於銷售權益轉讓事宜於國家工商行政管理局登記完成後完成股份抵押之所需登記。

賣方於收取總代價全數付款後，或自買方收取賣方書面同意之其他形式擔保或相等於未付及未償還總代價金額之銀行擔保後，應免除及解除買方於股份抵押項下之全部責任。

7. 生效日期

根據上市規則取得本公司股東批准後，該協議於賣方及買方簽訂該協議時生效。

8. 完成

完成將於銷售權益轉讓事宜在國家工商行政管理局登記完成及項目公司獲發反映項目公司由買方全資擁有之新營業執照時進行。

9. 使用品牌名稱

賣方同意自該協議日期起至交付該項目D區之15、16、17及18號單位止，項目公司可為有助交付該等單位予客戶而合理及無償繼續使用品牌名稱盛高置地。

本公司提供之該擔保

於二零一三年一月四日(交易時段後)，本公司以買方為受益人訂立該擔保，據此，本公司已同意不可撤回地擔保賣方將履行、遵守及執行其於該協議項下或根據該協議之所有責任。

貸款轉讓協議

於二零一三年一月四日(交易時段後)，賣方及買方就賣方按貸款代價轉讓賣方股東貸款予買方而訂立之貸款轉讓協議。

進行交易事項之原因及好處

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。

董事認為交易事項將加強本集團之現金流量、減低其資產負債率，減少本集團就項目公司之業務經營及發展該項目而可能須承擔之任何日後財務承諾，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。交易事項所產生款項將作為本集團之一般營運資金應用。

有關買方及項目公司之資料

買方主要在中國無錫從事開發大型住宅物業及綜合商業物業。就董事經作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

項目公司為該土地之擁有人，主要從事發展該項目。

於完成時，項目公司將不再為本公司子公司。

項目公司截至二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度各年按所有適用國際財務報告準則編製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	(880)	(1,085)	(44,750)	(55,152)
除稅及非經常性項目後				
虧損淨值	(880)	(1,085)	(44,750)	(55,152)
資產淨值	199,120	245,403	154,370	190,251

交易事項對本公司造成之財務影響

本集團因交易事項預期將錄得未經審核收益約人民幣103,000,000元(相當於約127,000,000港元)，乃經參考項目公司於二零一二年十一月三十日之未經審核財務報表而計算。交易事項之實際財務影響須待本公司核數師審閱後方可作實。

上市規則之含義

由於一項適用百分比率高於25%但低於75%，根據上市規則第14.06(3)條，交易事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之通知、公告及股東批准規定。

於本公告日期，買方持有項目公司之40%股本權益。因此，買方(作為本公司一家子公司之主要股東)屬本公司之關連人士。根據上市規則第14A.10(5)條，交易事項構成本公司之不獲豁免關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

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%。彼等共同持有本公司全部已發行股本約60.15%，賦予權利出席本公司股東大會並於會上表決。SPG Investment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。Brilliant Bright Investment Limited為HSBC International Trustee Limited(作為酌情信託之受託人)之全資子公司。該酌情信託之酌情信託受益人為王先生之家族成員(包括王先生及王女士)。Prestige Glory是一間由王先生全資實益擁有之公司。據本公司所知悉，於本公告日期，買方及其聯繫人概無於本公司已發行股本中擁有股權。

由於概無股東將須就交易事項放棄表決，且本公司已獲SPG Investment及Prestige Glory就批准交易事項及交易文件出具書面批准，本公司將毋須根據上市規則第14.44條就交易事項及交易文件舉行股東特別大會以尋求股東批准。本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免遵守上市規則項下本公司就交易事項及交易文件舉行股東特別大會以尋求股東批准之規定。

獨立董事委員會經已成立，以考慮交易文件之條款之公平性及合理性，並就此向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就同一事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見。

董事會(獨立非執行董事除外)認為交易文件之條款及條件乃經公平磋商並屬一般商業條款，就本公司及股東整體利益而言屬公平合理。接獲獨立財務顧問之意見後，獨立非執行董事(即獨立董事委員會成員)之意見將載於通函。

載有(其中包括)交易事項及交易文件詳情、獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件(兩者均就交易文件之條款提供意見)之通函，將於不遲於二零一三年三月二十八日寄發予股東。

(2) 過往關連交易

背景資料

作為貸款人同意根據貸款協議貸出該貸款予買方之代價，於二零一一年十二月，項目公司訂立該按揭，據此，項目公司(作為該土地之實益擁有人)同意，以貸款人為受益人於二零一二年一月十一日至二零一四年六月三十日期間按揭該土地若干地塊之土地使用權，以使買方妥善準時履行於貸款協議項下之責任。

上市規則之含義

項目公司提供該按揭以作為貸款人向買方(本公司關連人士)提供該貸款之抵押構成上市規則第14A.13(2)(a)(i)條項下之關連交易，根據上市規則第14A.63條，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。於磋商交易文件條款之過程中，本公司知悉其就上述財務協助不慎地並無遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

補救措施

為確保本公司將來遵守上市規則第14A章之規定，本公司將為本集團高級管理層成員提供更多監管合規事宜之培訓，並將就識別及監控關連交易實施更多內部控制措施。

釋義

「該協議」	指	買方及賣方就買賣銷售權益及賣方股東貸款於二零一三年一月四日訂立之協議
「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
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「本公司」	指	盛高置地(控股)有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免公司，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買賣銷售權益
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權代價」	指	買賣銷售權益之代價人民幣119,776,400元(相當於約147,616,958港元)
「本集團」	指	本公司及其子公司
「該擔保」	指	本公司以買方為受益人於二零一三年一月四日訂立之擔保
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即張英潮先生、方和平紳士、蔣小明先生及關啟昌先生)組成之董事會委員會，成立目的為考慮交易事項及交易文件並就此向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	根據上市規則須就批准交易事項及交易文件之決議案放棄表決之股東以外之股東
「該土地」	指	包括位於中國無錫濱湖區太湖新城貢湖大道東側、高浪路南側、地段編號XDG-2009-67之土地及位於中國無錫濱湖區太湖新城貢湖大道東側、塘鐵橋路南側、地段編號XDG-2009-60之土地
「貸款人」	指	中國銀行股份有限公司無錫分行及寧波銀行股份有限公司無錫分行
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「該貸款」	指	貸款人根據貸款協議貸款予買方合共為人民幣1,800,000,000元之銀團貸款
「貸款協議」	指	買方及貸款人就該貸款於二零一一年十二月三十一日訂立之銀團貸款協議
「貸款轉讓協議」	指	買方及賣方就賣方轉讓及出讓賣方股東貸款予買方於二零一三年一月四日訂立之貸款轉讓協議
「貸款代價」	指	買賣賣方股東貸款之代價人民幣979,000,000元(相當於約1,206,556,569港元)
「該按揭」	指	項目公司以貸款人為受益人於二零一一年十二月訂立之按揭
「王先生」	指	王偉賢先生，本公司主席兼執行董事

「王女士」	指	王煦菱女士，本公司執行董事
「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，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「該項目」	指	由項目公司於該土地上發展、名為「金匱里」之房地產項目
「項目公司」	指	無錫新都房產開發有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司
「買方」	指	無錫市太湖新城發展集團有限公司，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
「國家工商管理行政管理局」	指	中國國家工商管理行政總局或其省級、市級或地方部門
「銷售權益」	指	由賣方擁有之項目公司60%股權
「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
「SPG Investment」	指	SPG Investment Holdings Ltd.，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「總代價」	指	股權代價及貸款代價總額
「交易事項」	指	交易文件項下擬進行之交易

「交易文件」	指	該協議、貸款轉讓協議及該擔保
「賣方」	指	上海東方康橋房地產發展有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司
「賣方股東貸款」	指	賣方於該協議日期貸予項目公司合共為人民幣979,000,000元(相當於約1,206,556,569港元)之免息股東貸款
「%」	指	百分比

就本公告而言，貨幣換算採用1.00港元兌人民幣0.8114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經、可能已經或可以按該匯率兌換。

承董事會命
 盛高置地(控股)有限公司
 主席
 王偉賢

香港，二零一三年一月六日

於本公告日期，執行董事為王偉賢先生及王煦菱女士；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。