

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之有限公司)

(股份代號：0337)

### 主要及關連交易

#### 該協議

董事會欣然宣佈，於二零一三年九月三十日(交易時段後)，綠地控股集團、賣方、買方及本公司訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份及銷售貸款，代價為145,508,200美元(相等於約1,127,970,543港元)。

於本公告日期，目標公司由旭富(旭輝控股之間接全資子公司)及賣方(綠地控股集團之間接全資子公司)分別擁有50%及50%權益。目標公司擁有旭寶之全部已發行股本，而旭寶擁有項目公司之全部註冊資本。項目公司正進行該項目之開發。

完成後，買方將擁有目標公司已發行股本之50%，而透過控制目標公司之大部分董事會成員，目標公司擬作為本公司之間接子公司入賬。因此，目標公司之賬目將於本公司之賬目綜合入賬。

## 上市規則之含義

由於交易事項之一項適用百分比率高於25%但低於100%，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，綠地控股集團間接持有本公司全部已發行普通股股本的約60%（相當於本公司表決權的約60%），而賣方為綠地控股集團之間接全資子公司。因此，綠地控股集團（即本公司之主要股東）連同賣方（即綠地控股集團之聯繫人）均為本公司之關連人士。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。

綠地控股集團及其聯繫人（包括格隆希瑪國際有限公司）將須就有關該協議及交易事項之股東決議案放棄表決。除披露者外，概無股東須就交易事項放棄表決。

獨立董事委員會經已成立，以考慮該協議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）認為交易事項乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，而該協議之條款乃經公平磋商釐定，屬一般商業條款及公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。接獲獨立財務顧問之推薦意見後，獨立非執行董事（即獨立董事委員會）之意見將載於致股東通函。

載有（其中包括）該協議及交易事項詳情、獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件（兩者均就該協議之條款提供意見）之通函及股東特別大會通告，將於不遲於二零一三年十月二十四日寄發予股東。

## 背景資料

於本公告日期，目標公司由旭富(旭輝控股之間接全資子公司)及賣方(綠地控股集團之間接全資子公司)分別擁有50%及50%權益。目標公司擁有旭寶之全部已發行股本，而旭寶擁有項目公司之全部註冊資本。項目公司正進行該項目之開發。

於二零一三年五月二十一日，旭寶以投標方式向杭州國土局收購該土地之土地使用權，而於二零一三年五月二十八日，旭寶與杭州國土局就該土地訂立土地使用權出讓合同，土地代價為人民幣3,565,000,000元(相等於約4,495,019,544港元)。旭寶已支付土地代價之第一期分期付款合共人民幣1,782,500,000元(相等於約2,247,509,772港元)，有關款項乃由旭輝集團及綠地集團按同等份額出資。有關金額連同目標公司、旭寶或項目公司就收購該土地作出之其他出資(包括土地代價的餘額合共人民幣1,782,500,000元(相等於約2,247,509,772港元))將由旭輝集團及綠地集團(或於完成後，則為本集團)按同等份額承擔。

## 該協議

於二零一三年九月三十日(交易時段後)，綠地控股集團、賣方、本公司及買方訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份及銷售貸款，代價為145,508,200美元(相等於約1,127,970,543港元)。

該協議之主要條款如下：

### 1. 日期：

二零一三年九月三十日

### 2. 訂約方：

- (i) 綠地控股集團，作為擔保人以確保賣方履行其於該協議項下之責任及義務
- (ii) 賣方，為綠地控股集團之間接全資子公司
- (iii) 本公司，作為擔保人以確保買方履行其於該協議項下之責任及義務
- (iv) 買方，為本公司之間接全資子公司

### 3. 交易事項之目的事宜

賣方(作為法定及實益擁有人)同意按代價出售而買方同意按代價購買不附帶任何產權負擔之銷售股份及銷售貸款。

### 4. 代價

代價145,508,200美元(相等於約1,127,970,543港元)將由買方以下列方式以現金支付：

- (i) 72,754,100美元(相等於約563,985,271港元，相當於代價之50%)將於完成日期支付；及
- (ii) 72,754,100美元(相等於約563,985,271港元，相當於代價之50%)將於完成後10個營業日內支付。

代價乃經訂約各方公平磋商後達成，並經參考綠地集團支付之土地代價第一期分期付款的50%而釐定。於二零一三年九月三十日，該項目之市值為人民幣3,700,000,000元(相等於約4,665,237,675港元)。

代價的支付將由本集團之內部資源撥支。

### 5. 先決條件

完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (i) 綠地控股集團、賣方、本公司及買方分別已各自完成必要的內部及外部批准程序，包括但不限於根據上市規則之規定作出披露、取得相關的董事會及／或股東批准、遵守上市規則以及其他適用法例及規例之規定、修訂目標公司及旭寶各自的組織章程大綱和細則及項目公司之組織章程細則，以及簽立有關目標公司之新股東協議；及
- (ii) 本公司已根據上市規則的規定取得獨立股東的批准(如適用)。

## 6. 完成

完成將於所有先決條件獲達成後10個營業日內或訂約各方協定之任何其他日期進行。完成後，旭輝控股、旭昇、旭富、本公司及買方將就記錄目標公司之條款及條件以及規管彼此之關係及目標公司事務之若干方面而言訂立新股東協議。

## 7. 擔保

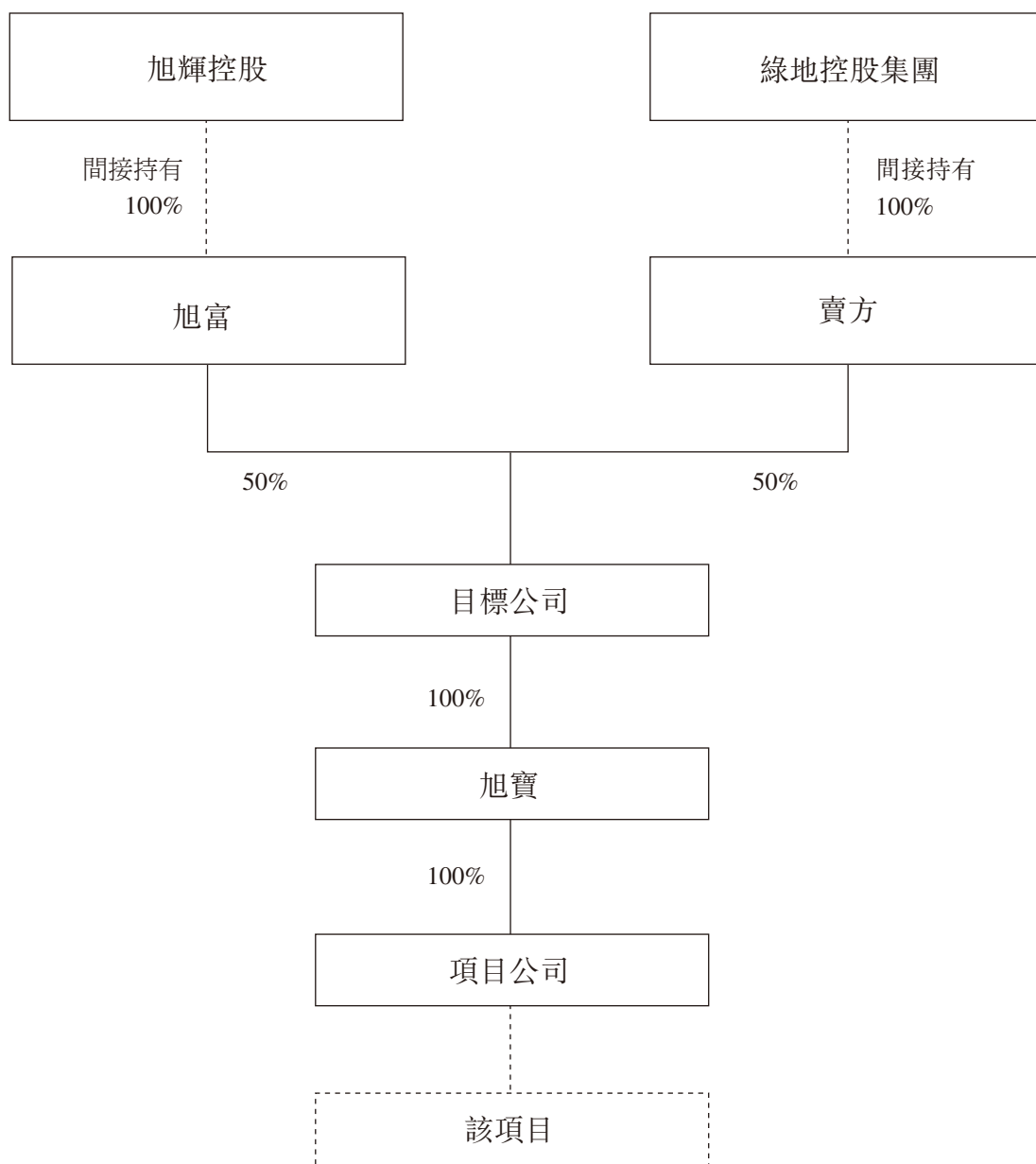
綠地控股集團(即賣方之最終股東)將促使及擔保賣方履行其於該協議項下之責任及義務。本公司(即買方之股東)將促使及擔保買方履行其於該協議項下之責任及義務。

## 8. 其他

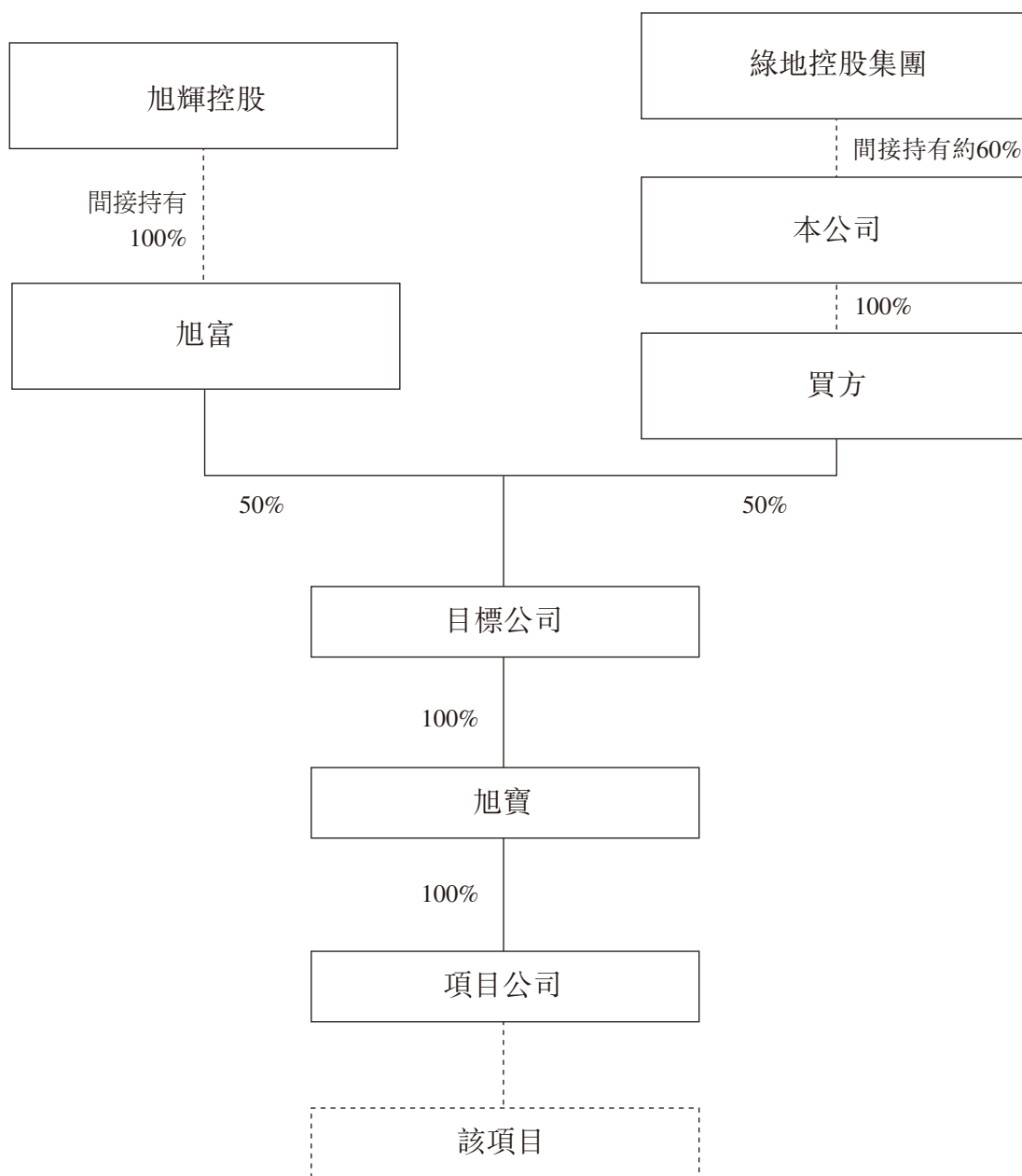
完成後，買方將有權享有一切權利，並將就目標公司、旭寶、項目公司及該項目承擔賣方之一切職能及責任，包括但不限於下列各項：

- (i) 根據土地使用權出讓合同，項目公司將於二零一三年十二月向杭州國土局支付土地代價之第二期分期付款人民幣713,000,000元(相等於約899,003,909港元，相當於土地代價之20%)，並於二零一四年五月支付餘下土地代價人民幣1,069,500,000元(相等於約1,348,505,863港元，相當於土地代價之餘下30%)。於完成後及倘項目公司並無足夠資金應付上述付款義務，買方及旭富將按彼等各自於目標公司之股權比例支付不足的差額。
- (ii) 目標公司董事會將由五名董事組成。買方將有權委任三名董事，而旭富將有權委任兩名董事。目標公司之董事會主席將為一名獲買方委任之董事。
- (iii) 買方將有權與旭富按彼等各自於目標公司之股權比例分享溢利，或承擔目標公司之損失。

下圖說明目標公司緊接完成前之股權架構：



下圖說明目標公司於完成後之股權架構：



## 有關綠地控股集團、賣方及買方之資料

綠地控股集團為總部設於中國上海的國有企業集團，主要從事房地產、能源及金融業務。綠地控股集團間接持有本公司全部已發行普通股股本的約60%（相當於本公司表決權的約60%）。

賣方主要從事投資控股業務，為綠地控股集團之間接全資子公司。

買方主要從事投資控股業務，為本公司之間接全資子公司。

## 有關目標公司之資料

於本公告日期，目標公司乃由旭富及賣方各自擁有50%權益的合營企業。目標公司擁有旭寶全部已發行股本，而旭寶擁有項目公司全部註冊股本。項目公司正進行該項目之開發。

基於目標公司及其子公司截至二零一三年八月三十一日止該月份的未經審核管理賬目，目標公司於二零一三年八月三十一日之淨資產值（包括該土地）約為人民幣106,299元（相等於約134,030港元）。目標公司、旭寶及項目公司並無確認緊接交易事項前兩個財政年度的任何溢利。

完成後，買方將擁有目標公司已發行股本之50%，而透過控制目標公司之大部分董事會成員，目標公司擬作為本公司之間接子公司入賬。因此，目標公司之賬目將於本公司之賬目綜合入賬。

## 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）從事物業開發。

本集團策略之一為收購具增長潛力之優質房地產項目，藉以令本集團可長期持續穩健發展。

董事會相信，該項目乃杭州發展的首要項目之一。項目公司正進行該項目之開發。該項目位於中國浙江省杭州市濱江區杭州奧體博覽城，總地盤面積為58,789



平方米，而有關土地上將進行由住宅單位、辦公室及停車場組成之多用途房地產項目。董事會認為，該項目為一個位於黃金地段及具增長潛力之優質房地產項目，並將具備良好的銷售潛力，從而對本集團的溢利造成長遠的正面影響。

董事會(獨立非執行董事除外)認為交易事項乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，而該協議之條款乃經公平磋商釐定，屬一般商業條款及公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。接獲獨立財務顧問之推薦意見後，獨立非執行董事(即獨立董事委員會)之意見將載於致股東通函。

## 上市規則之含義

由於交易事項之一項適用百分比率高於25%但低於100%，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，綠地控股集團間接持有本公司全部已發行普通股股本的約60% (相當於本公司表決權的約60%)，而賣方為綠地控股集團之間接全資子公司。因此，綠地控股集團(即本公司之主要股東)連同賣方(即綠地控股集團之聯繫人)均為本公司之關連人士。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。

綠地控股集團及其聯繫人(包括格隆希瑪國際有限公司)將須就有關該協議及交易事項之股東決議案放棄表決。除披露者外，概無股東須就交易事項放棄表決。

獨立董事委員會經已成立，以考慮該協議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。

載有(其中包括)該協議及交易事項詳情、獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件(兩者均就該協議之條款提供意見)之通函及股東特別大會通告，將於不遲於二零一三年十月二十四日寄發予股東。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載之涵義：

「該協議」	指	綠地控股集團、賣方、本公司及買方訂立日期為二零一三年九月三十日的買賣銷售股份及銷售貸款協議
「董事會」	指	董事會
「旭輝集團」	指	旭輝控股及其子公司
「旭輝控股」	指	旭輝控股(集團)有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：0884)
「本公司」	指	盛高置地(控股)有限公司(將予命名為綠地香港控股有限公司)，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：0337)
「完成」	指	根據該協議條款及條件完成買賣銷售股份及銷售貸款
「代價」	指	銷售股份及銷售貸款的代價，總額為145,508,200美元(相等於約1,127,970,543港元)
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以批准協議及交易事項
「綠地集團」	指	綠地控股集團及其子公司(不包括本集團)
「綠地控股集團」	指	綠地控股集團有限公司，總部設於上海的國有企業集團，主要從事房地產、能源及金融業務

「本集團」	指	本公司及其子公司
「杭州國土局」	指	杭州市國土資源局
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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、方和太平紳士、蔣小明先生及關啟昌先生)組成之董事會委員會，成立目的為考慮該協議及交易事項並就此向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除根據上市規則須就批准該協議及交易事項之決議案放棄表決的股東以外之股東
「該土地」	指	位於中國浙江省杭州市濱江區杭州奧體博覽城之一幅土地，總地盤面積為58,789平方米
「土地代價」	指	根據土地使用權出讓合同收購該土地的土地使用權的代價，即人民幣3,565,000,000元(相等於約4,495,019,544港元)
「土地使用權出讓合同」	指	杭州國土局及旭寶就該土地訂立日期為二零一三年五月二十八日之國有建設用地使用權出讓合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該項目」	指	位於該土地的住宅商業項目，包括住宅單位、辦公室及停車場

「項目公司」	指	杭州拓江置業有限公司，於中國成立以發展該項目之有限公司，為旭寶之直接全資子公司
「買方」	指	SPG Investment XVII (BVI) Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資子公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售貸款」	指	目標公司結欠賣方之無抵押免息貸款，包括全部相關權利及利益，金額為145,500,000美元(相等於約1,127,906,977港元)
「銷售股份」	指	目標公司股本中一(1)股每股面值1.00港元的普通股，相當於目標公司全部已發行股本的50%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.50港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	旭寶有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司。目標公司為合營企業，由旭富及賣方各自擁有50%權益，並於本公告日期直接持有旭寶全部已發行股本
「交易事項」	指	該協議項下擬進行之交易
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「賣方」	指	維特懷國際有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為綠地控股集團之間接全資子公司

「旭寶」	指	旭寶(香港)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資子公司
「旭富」	指	旭富有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為旭昇之直接全資子公司。於本公告日期，旭富及賣方各自直接持有目標公司全部已發行股本的50%
「旭昇」	指	旭昇有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為旭輝控股之直接全資子公司
「%」	指	百分比

就本公告而言，貨幣換算採用1.00港元兌0.129美元及1.00港元兌人民幣0.7931元之匯率(倘適用)。此等匯率僅供參考，並不表示任何美元、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  
**陳軍**

香港，二零一三年十月二日

於本公告日期，執行董事為陳軍先生、侯光軍先生、吳正奎先生、王偉賢先生、王煦菱女士及游德鋒先生；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。