

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港證券及期貨事務監察委員會對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈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。



恒盛地產  
GLORIOUS PROPERTY

## Glorious Property Holdings Limited 恒盛地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：845)

### 須予披露及關連交易

於二零零九年十一月二十日，本公司間接全資附屬公司無錫旺佳瑞與賣方訂立收購協議，據此，無錫旺佳瑞已同意向賣方收購項目公司的全部股權。

張志熔先生為本公司董事，持有本公司最終控股股東美年國際有限公司悉數已發行股本。張志熔先生亦為賣方的間接控股股東。因此，根據上市規則，賣方為本公司的關連人士。根據上市規則，收購協議的訂立因而構成本公司的一項關連交易。由於根據上市規則第14.07條就收購協議下所擬收購事項計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則收購事項亦構成一項須予披露交易。收購事項作為上市規則所界定的一項須予披露及關連交易，須遵守上市規則下有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

本公司將會盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)收購事項的詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項而致獨立股東的推薦建議；(iii)獨立財務顧問函件(當中載有其就收購事項而致獨立董事委員會的意見)；(iv)召開股東特別大會的通告及代表委任表格；及(v)上市規則所規定的其他資料。

美年國際有限公司及其各名聯繫人為本公司關連人士，並於收購事項內擁有有別於獨立股東的重大權益，故將於股東特別大會上就相關決議案放棄表決。在股東特別大會上，獨立股東將以投票方式就批准收購協議及據其所擬交易的決議案進行表決。

## 背景

於二零零九年十一月十一日，賣方根據摘牌程序成功競投項目地盤1及項目地盤2，代價分別為人民幣1,030,000,000元(相當於約1,169,122,100港元)及人民幣970,000,000元(相當於約1,101,017,900港元)，合計代價達人民幣2,000,000,000元(相當於約2,270,140,000港元)。賣方或項目公司會與有關國土局正式訂立土地使用權合約，旨在獲取項目地盤的土地使用權。

待支付土地出讓金後，項目公司預期於收購協議當日起計六個月內將獲取項目地盤的土地使用證。

於二零零九年十一月二十日，本公司間接全資附屬公司無錫旺佳瑞與賣方訂立收購協議，據此，無錫旺佳瑞已同意向賣方收購項目公司的全部股權。

## 收購協議

### 日期

二零零九年十一月二十日

### 訂約方

- (1) 無錫旺佳瑞
- (2) 賣方

## 指涉事項

根據收購協議的條款及條件，賣方同意出售及無錫旺佳瑞同意收購項目公司的全部股權。

## 收購協議項下應付代價

收購協議項下的代價為人民幣2,000,000,000元（相當於約2,270,140,000港元）。代價將由無錫旺佳瑞按以下方式支付：

1. 在下文披露的第(iii)項先決條件達成的規限下及於接獲賣方發出的支付指示後，無錫旺佳瑞須向賣方付款人民幣1,800,000,000元（相當於約2,043,126,000港元）；及
2. 代價餘款人民幣200,000,000元（相當於約227,014,000港元）於完成日期由無錫旺佳瑞向賣方支付。

## 代價的基準

代價乃經賣方與無錫旺佳瑞公平合理磋商並考慮賣方就項目地盤向有關國土局支付的土地出讓金後而釐定。

## 收購事項的先決條件

根據收購協議，收購事項待以下條件達成後方告完成：

- (i) 項目公司批准關於收購事項的股東決議案或董事會決議案；
- (ii) 無錫旺佳瑞的董事會根據收購協議的條款及條件批准收購事項並授權簽署及履行收購協議；
- (iii) 本公司就收購協議及其項擬進行的交易已達成上市規則必要規定及獲取上市規則下的必備批准；

(iv) 賣方的董事會根據收購協議的條款及條件批准收購事項並授權簽署及履行收購協議；及

(v) 項目公司已根據適用法律及法規獲取項目地盤的合法土地使用證。

上述先決條件於收購協議當日起六個月內尚未達成，則收購協議的任何訂約方有權向另一方發出書面通知終止協議，惟經收購協議的訂約雙方書面同意豁免任何上述先決條件者除外(除上文第(iii)及(v)項條件不得豁免外)。

於所有先決條件達成(經收購協議的訂約雙方另行同意豁免除外)後，訂約方將完成收購事項的必要註冊及存案。倘相關存案於所有先決條件達成當日起一百日內尚未完成，則收購協議將自行終止，惟訂約方同意延長期限者除外。

於收購協議終止時，賣方須於終止起計十四個營業日內向無錫旺佳瑞退還無錫旺佳瑞先前支付的代價金額。

#### **完成收購事項**

完成收購事項於收購事項的必要註冊及存案完成以及無錫旺佳瑞成為項目公司的全部股權的註冊擁有人當日發生。於完成日期，無錫旺佳瑞將向賣方支付金額為人民幣200,000,000元(相當於約227,014,000港元)。

#### **收購事項的撥款**

收購事項的總代價人民幣2,000,000,000元(相當於約2,270,140,000港元)將由內部資源及／或銀行融資撥付。董事(於接獲獨立財務顧問的意見後發表其建議的獨立非執行董事除外)認為，收購協議的條款乃按正常商業條款訂立，誠屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 進行收購事項的理由及益處

本集團乃為中國主要經濟城市的高端物業開發商及銷售商。本公司認為，收購事項為本集團締造良機，按合理價格收購上海核心商業區黃金地段徐家匯區的兩大塊土地，並透過發展商用物業實現拓闊長期盈利來源的戰略。

經考慮多項理由後，本集團管理層議決在上海收購土地並進一步鞏固本集團於上海的影響力。上海乃為中國主要經濟及金融中心，亦是全世界金融資金增長最快城市之一。上海預期受惠於其經濟及人口增長以及中央政府擬將上海發展為國際金融中心的優惠政策，亦因於二零一零年主辦世博會提升其知名度及聲譽。此外，於一九九六年開發首個物業項目以來，本集團的管理層於開發及管理上海多項大型物業項目累積逾十三年經驗。董事深信，開發項目地盤將令本集團獲取更大成功。

本公司計劃於項目地盤上開發大型商業項目，包括優質辦公大樓、服務式住宅、酒店及其他配套設施。因經濟增長強勁，外商投資不斷湧現，加上中國服務行業持續壯大，故中國商用物業行業的增長潛力無限。鑑於該行業的大好前景，上海核心商業區黃金地段土地供給有限，本公司預期國際及國內投資者對將在項目地盤上發展的優質商用物業需求殷切。

基於以上所述，本公司認為收購事項及發展項目地盤，長期而言將對本集團的收益及盈利前景產生積極影響。

## 有關參與各方的資料

本集團主要從事於中國主要經濟城市開發及銷售優質物業。於本公佈刊發日期，本集團在遍及中國的九個主要經濟城市擁有已發展或發展中項目，即上海、天津、北京、合肥、瀋陽、哈爾濱、無錫、蘇州及南通。

賣方主要從事在中國製造、組裝及出售船舶。

### 有關項目公司及項目地盤的資料

項目公司為將根據中國法律成立的一家或兩家公司(成立為賣方的全資附屬公司)。由於項目公司尚未成立，故於本公佈刊發日期無法提供項目公司的賬面值或純利。預期於收購事項完成時項目公司將無任何重大負債。項目公司於收購事項完成時將持有的唯一資產為位置並非相連的項目地盤。

#### 項目地盤1

地點： 上海市徐家匯街道143街坊，漕溪北路以西，華亭賓館以北

總地盤面積： 約26,221.8平方米

容積率： 2.5

土地用途： 商業辦公文化綜合用地

#### 項目地盤2

地點： 上海市漕河涇街道292街坊，漕溪北路以東、規劃漕東支路以西、軌道交通三號線以北、中山南二路以南

總地盤面積： 約17,610.9平方米

容積率： 4.23

土地用途： 商業及辦公用途

## 上市規則的涵義

張志熔先生為本公司董事，持有本公司最終控股股東美年國際有限公司悉數已發行股本。張志熔先生亦為賣方的間接控股股東。因此，根據上市規則，賣方為本公司的關連人士。根據上市規則，收購協議的訂立因而構成本公司的一項關連交易。由於根據上市規則第14.07條就收購協議下所擬收購事項計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則收購事項亦構成一項須予披露交易。收購事項作為上市規則所界定的一項須予披露及關連交易，須遵守上市規則下有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會經已成立，成員包括全體獨立非執行董事，以向獨立股東提供有關收購事項的意見。一名獨立財務顧問將獲委任，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將會盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)收購事項的詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項而致獨立股東的推薦建議；(iii)獨立財務顧問函件(當中載有其就收購事項而致獨立董事委員會的意見)；(iv)召開股東特別大會的通告及代表委任表格；及(v)上市規則所規定的其他資料。

美年國際有限公司及其各名聯繫人為本公司關連人士，並於收購事項內擁有有別於獨立股東的重大權益，故將於股東特別大會上就相關決議案放棄表決。在股東特別大會上，獨立股東將以投票方式就批准收購協議及據其所擬交易的決議案進行表決。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|          |   |   |
|----------|---|---|
| 「收購事項」   | 指 | 無錫旺佳瑞根據收購協議向賣方收購項目公司的全部股權                                       |
| 「收購協議」   | 指 | 無錫旺佳瑞與賣方於二零零九年十一月二十日訂立的股權收購協議                                   |
| 「聯繫人」    | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義   |
| 「董事會」    | 指 | 董事會   |
| 「本公司」    | 指 | 恒盛地產控股有限公司，一家根據開曼群島法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市                        |
| 「完成日期」   | 指 | 已就收購事項自相關中國政府及監管部門取得一切所需批准及完成必需登記及存案以及無錫旺佳瑞成為項目公司全部股權的註冊擁有人之日   |
| 「代價」     | 指 | 無錫旺佳瑞根據收購協議就收購事項應付的總代價，相等於人民幣 2,000,000,000元（約 2,270,140,000港元） |
| 「關連人士」   | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義   |
| 「董事」     | 指 | 本公司董事   |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將予召開的股東特別大會，以在大會上考慮及酌情批准收購協議及收購事項                            |

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「本集團」     | 指 | 本公司及其附屬公司  |
| 「港元」      | 指 | 中國香港特別行政區法定貨幣港元  |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會   |
| 「獨立股東」    | 指 | 除美年國際有限公司、其聯繫人及於收購事項中擁有重大權益的其他人士之外的股東                                  |
| 「土地出讓金」   | 指 | 就項目地盤應付有關國土局的土地出讓金總額，相等於人民幣2,000,000,000元（約2,270,140,000港元）            |
| 「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，（就本公佈而言，不包括中華人民共和國香港特別行政區、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣）                   |
| 「項目公司」    | 指 | 將根據中國法律成立的一家或兩家公司（成立為賣方的全資附屬公司）  |
| 「項目地盤1」   | 指 | 位於上海市徐家匯街道143街坊，漕溪北路以西，華亭賓館以北，總地盤面積約26,221.8平方米的地盤                     |
| 「項目地盤2」   | 指 | 位於上海市漕河涇街道292街坊，漕溪北路以東、規劃漕東支路以西、軌道交通三號線以北、中山南二路以南，總地盤面積約17,610.9平方米的地盤 |
| 「項目地盤」    | 指 | 項目地盤1及項目地盤2  |

|         |   |   |
|---------|---|---|
| 「人民幣」   | 指 | 中國法定貨幣人民幣                                       |
| 「股東」    | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元的普通股的持有人                        |
| 「聯交所」   | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                     |
| 「無錫旺佳瑞」 | 指 | 無錫旺佳瑞有限公司，一家於二零零四年九月七日根據中國法律成立的公司及為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「賣方」    | 指 | 江蘇熔盛造船有限公司，一家於二零零七年六月二十一日根據中國法律成立的公司            |

\* 僅供識別

於本公佈內僅供說明，人民幣乃根據人民幣1.0元兌1.13507港元的匯率兌換為港元。有關兌換並不構成有關金額已或應可以或可以按任何特定匯率兌換的聲明。

承董事會命  
恒盛地產控股有限公司  
主席  
張志熔

香港，二零零九年十一月二十日

於本公佈日期，執行董事為張志熔先生、丁向陽先生、程立雄先生、夏景華先生、劉寧先生、李曉斌先生和嚴志榮先生；獨立非執行董事為嚴炳權先生、廖舜輝先生、沃瑞芳先生和韓平先生。