

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，概不對因本公告全部或任何部分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。



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)

須予披露交易 –
收購大連潤景及中城建的股權

於二零一零年十二月八日，卓怡大連(本公司的間接全資附屬公司)與中城建訂立大連潤景股權轉讓協議，據此，卓怡大連已同意向中城建收購大連潤景的全部股權及大連潤景尚欠中城建及其關聯方的股東貸款，總代價為人民幣299,500,000元。

於二零一一年四月十三日，卓怡大連與大連和升訂立中城建股權轉讓協議，據此，卓怡大連已同意向大連和升收購中城建70%的股權及中城建尚欠大連和升的股東貸款，總代價為人民幣514,647,100元。

大連潤景收購的所有適用百分比率均低於5%，故大連潤景收購可獲豁免遵守上市規則項下公告及股東批准的規定。

然而，由於大連潤景及中城建屬於相同集團公司，大連潤景收購及中城建收購乃於12個月期間內訂立，將根據上市規則第14.22及14.23條合併計算。由於大連潤景收購及中城建收購的一項或多項適用百分比率合併計算超過5%但低於25%，

故根據上市規則，大連潤景收購及中城建收購於合併計算後構成本公司一項須予披露交易。

背景

於二零一零年十二月八日，卓怡大連(本公司的間接全資附屬公司)與中城建訂立大連潤景股權轉讓協議，據此，卓怡大連已同意向中城建收購大連潤景的股權及大連潤景尚欠中城建及其關聯方的股東貸款，總代價為人民幣299,500,000元。

於二零一一年四月十三日，卓怡大連與大連和升訂立中城建股權轉讓協議，據此，卓怡大連已同意向大連和升收購中城建70%的股權及中城建欠付大連和升的股東貸款，總代價為人民幣514,647,100元。

大連潤景股權轉讓協議及中城建股權轉讓協議的主要條款載列如下：

大連潤景股權轉讓協議

日期

二零一零年十二月八日

訂約方

(1) 卓怡大連

(2) 中城建

事項

根據大連潤景股權轉讓協議，卓怡大連已同意向中城建購買大連潤景的全部股權及大連潤景欠付中城建及其關聯方的股東貸款，總代價為人民幣299,500,000元(包

括轉讓股權的代價人民幣133,800,000元及轉讓股東貸款的代價人民幣165,700,000元)，惟須受大連潤景股權轉讓協議的條款及條件所規限。

代價及付款

根據大連潤景股權轉讓協議，卓怡大連應付中城建的人民幣總代價須由卓怡大連以下列方式償付：

- (i) 卓怡大連須於大連潤景股權轉讓協議日期起3個工作日內向中城建支付人民幣20,000,000元；
- (ii) 於大連潤景股權轉讓協議日期起15個工作日內，卓怡大連須於大連潤景的股權轉讓於相關工商行政管理局登記後2個工作日內向中城建支付人民幣180,000,000元；及
- (iii) 於項目地盤1的拆遷工作完成後以及大連潤景獲得項目地盤1的土地使用證及中城建向大連潤景交付有關重置補償及其他拆遷費用、施工前費用、土地出讓金、契稅及其他土地開發成本的合格付款收據後，卓怡大連須於二零一一年一月十日或之前向中城建支付款項人民幣99,500,000元。

截至二零一一年三月三十一日，卓怡大連根據大連潤景股權轉讓協議已向中城建支付合共人民幣255,000,000元的代價，而餘額人民幣44,500,000元將於上文所載條件(iii)獲履行後支付。中城建已完成向卓怡大連轉讓大連潤景全部股權。

根據大連潤景股權轉讓協議，卓怡大連應向中城建支付的總代價乃經卓怡大連與中城建公平磋商後達致。代價主要基於大連潤景的財務狀況、項目地盤1的潛在發展前景及中城建將轉讓予卓怡大連的股東貸款的本金總額釐定。

中城建股權轉讓協議

日期

二零一一年四月十三日

訂約方

- (1) 卓怡大連
- (2) 大連和升

事項

根據中城建股權轉讓協議，卓怡大連已同意向大連和升購買中城建的70%股權及中城建欠付大連和升的股東貸款，總代價為人民幣514,647,100元（包括轉讓股權的代價人民幣374,380,000元及轉讓股東貸款的代價人民幣140,267,100元），惟須受中城建股權轉讓協議的條款及條件所規限。

代價及付款

根據中城建股權轉讓協議，卓怡大連應付大連和升的總代價人民幣514,647,100元須由卓怡大連以下列方式償付：

- (i) 卓怡大連須於中城建股權轉讓協議日期起5個工作日內向大連和升支付人民幣20,000,000元；
- (ii) 向相關工商行政管理局登記中城建股權轉讓予卓怡大連後的5個工作日內卓怡大連須向大連和升支付人民幣100,000,000元；
- (iii) 卓怡大連須於(a)項目地盤2的拆遷安置工作完成後；(b)中城建獲得項目地盤2的土地使用權證；及(c)大連和升向中城建交付有關重置補償及其他拆遷費用、施工前費用、土地出讓金、契稅及其他土地開發成本的合格付款收據後5個工作日內向大連和升支付款項人民幣44,647,100元。

(iv) 餘下代價人民幣350,000,000元將成為卓怡大連應付大連和升的貸款。該筆款項將根據卓怡大連與大連和升訂立的一份還款協議，由卓怡大連於完成中城建收購後償付予大連和升。

於二零一一年四月十三日，卓怡大連及大連和升訂立還款協議，據此，訂約雙方同意上述(iv)段所述的人民幣350,000,000元的貸款將以下列方式償還：

- (i) 自二零一一年三月至二零一二年二月止，卓怡大連應以每月支付的方式向大連和升支付總數人民幣7,000,000元的管理費；
- (ii) 於二零一一年三月一日至二零一二年二月六日，貸款的利息每日按年利率9.5%計算，其由卓怡大連及大連和升分別於二零一一年九月二十日及二零一二年二月六日支付；及
- (iii) 貸款的本金額人民幣350,000,000元將由卓怡大連於二零一二年二月六日或之前向大連和升一筆過全數支付。

根據與華融信託的現有貸款安排，上述管理費、利息和本金須由大連和升支付。於收取根據上述還款協議卓怡大連須向大連和升支付的管理費、利息和本金後，大連和升須向華融信託支付該等金額，以履行其與華融信託的現有貸款安排下的責任。

卓怡大連根據中城建股權轉讓協議向大連和升應付的總代價乃根據卓怡大連與大連和升之間經公平磋商後達成。該代價主要基於中城建的財務狀況、項目地盤2的潛在發展前景及大連和升轉讓予卓怡大連的股東貸款的本金總額釐定。

支付代價的先決條件

根據中城建股權轉讓協議，中城建收購的代價的悉數支付將於達成下列事項後，方可作實：

- (i) 中城建股權轉讓協議經卓怡大連及大連和升的授權代表人簽署並蓋章；
- (ii) 有關政府機構批准中城建收購（包括中城建的新章程）及中城建取得新營業執照及批准證書；
- (iii) 遞交卓怡大連及其顧問所需的有關中城建的盡職調查文件；
- (iv) 由中城建股權轉讓協議訂立日期至中城建收購完成日期，卓怡大連及大連和升根據中城建股權轉讓協議所作出的聲明、陳述、保證及承諾將在所有重大方面保持真實、有效、準確及完整；
- (v) 中城建完成簽署確認書，以終止僱用其所有現有僱員（卓怡大連同意挽留的僱員除外）及大連和升向有關僱員支付法律、法規及勞動合約所規定的所有僱員補償款、遣散費及／或其他賠償；
- (vi) 於二零一一年四月三十日或之前就項目地盤2完成所有重置及拆遷工作；
- (vii) 大連和升根據中城建股權轉讓協議第9.3條遞交中城建有關的所有文件；
- (viii) 獲得大連和升董事會或股東就中城建收購的必要批准及有關質押人協議以解除於中城建股權的質押；
- (ix) 由中城建股權轉讓協議日期至完成中城建收購日期（包括完成之日）止期間，中城建的財務、商業或貿易狀況並無出現重大不利變動。

倘上述條件於簽署中城建股權轉讓協議起30日內未獲達成，除非獲訂約各方豁免，否則中城建股權轉讓協議將自動終止。

完成的先決條件

根據中城建股權轉讓協議，中城建收購將於達成下列條件後完成：

- (i) 就中城建收購獲得卓怡大連董事會或股東的批准及授權；
- (ii) 就中城建收購獲得大連和升董事會或股東的批准及授權；
- (iii) 由中城建股權轉讓協議日期至完成中城建收購日期(包括完成之日)止期間，中城建的財務、商業或貿易狀況並無出現重大不利變動；
- (iv) 就轉讓中城建的股權及其股東的貸款根據適用法律獲得所有必要同意及批准，而有關同意及批准獲卓怡大連及大連和升信納；及
- (v) 解除中城建的股權質押。

完成

待根據上述中城建股權轉讓協議達成(或獲訂約各方豁免)完成中城建收購的先決條件後，中城建收購將於中城建股權轉讓協議訂立日期起30日內於中城建的註冊地址完成。

有關本集團的資料

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。於本公告刊發日期，本集團在遍及中國的十二個城市擁有已發展或發展中項目，即上海、北京、天津、

哈爾濱、無錫、蘇州、合肥、瀋陽、南京、南通、長春及大連。卓怡大連為本公司的間接全資附屬公司，主要於中國從事投資控股。

有關大連潤景及中城建的資料

大連潤景為一家根據中國法律成立的公司，主要從事物業發展。大連潤景持有的主要資產為項目地盤1。根據大連潤景按照中國會計準則編製的財務報表：(i)大連潤景於二零一零年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣99,303,000元，(ii)其於二零一零年一月十九日成立當日至二零一零年十二月三十一日止期間的除稅前虧損為人民幣697,000元，及(iii)同期的除稅後虧損淨額為人民幣697,000元。於本公告刊發日期，大連潤景由本公司透過卓怡大連間接全資持有。

中城建為一家根據中國法律成立的公司，主要從事房地產開發及物業管理。中城建持有的主要資產為項目地盤2。根據中城建按照中國會計準則編製的財務報表：(i)中城建於二零一零年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣305,995,000元，(ii)其於二零零九年十一月三日成立當日至二零一零年十二月三十一日止期間的除稅前溢利為人民幣7,993,000元，及(iii)同期的除稅後溢利淨額為人民幣5,995,000元。於完成中城建收購後，中城建將成為本公司的間接非全資附屬公司，由本公司間接持有70%及由大連和升持有30%。

有關大連和升的資料

經作出所有合理查詢後就董事所知、所悉及所信，(i)大連和升為一家根據中國法律成立的公司，主要從事項目投資及一般貿易，及(ii)大連和升及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

有關項目地盤1及項目地盤2的資料

項目地盤1及項目地盤2乃位於中國大連金州區先進街道八里村。項目地盤1及項目地盤2的總地盤面積分別約為50,148平方米及120,576平方米。項目地盤1及項目地盤2均用作住宅用途。

大連潤景收購及中城建收購的理由及裨益

本集團為中國主要經濟城市優質物業開發商及銷售商。本公司認為大連潤景收購及中城建收購為本集團締造良機以合理價格收購位於大連黃金地段的兩幅土地，以擴大本集團於大連物業開發市場的據點。

本公司擬在項目地盤1及項目地盤2開發優質住宅物業。

董事(包括獨立非執行董事)認為，大連潤景股權轉讓協議及中城建股權轉讓協議乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，且大連潤景股權轉讓協議及中城建股權轉讓協議的條款及據此擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，誠屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體最佳利益。

上市規則的涵義

大連潤景收購的所有適用百分比率均低於5%，故大連潤景收購可獲豁免遵守上市規則項下公告及股東批准的規定。

然而，由於大連潤景及中城建屬於相同集團公司，大連潤景收購及中城建收購乃於12個月期間內訂立，將根據上市規則第14.22及14.23條合併計算。由於大連潤景收購及中城建收購的一項或多項適用百分比率合併計算超過5%但低於25%，故根據上市規則，大連潤景收購及中城建收購於合併計算後構成本公司一項須予披露交易。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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，其股份於香港聯合交易所有限公司上市
「大連和升」	指	大連和升控股集團有限公司，一家根據中國法例成立的公司
「大連潤景」	指	大連潤景房地產開發有限公司，一家根據中國法例成立的公司
「大連潤景收購」	指	根據大連潤景股權轉讓協議，卓怡大連向中城建收購於大連潤景的全部股權以及大連潤景尚欠中城建及其關連方的股東貸款
「大連潤景轉讓協議」	指	中城建與卓怡大連於二零一零年十二月八日就大連潤景收購訂立的股權轉讓協議
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「華融信託」	指	華融國際信託有限公司，一家根據中國法例成立的有限公司
「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）

「項目地盤1」	指	由大連潤景持有位於中國大連金州區先進街道八里村的地盤，總地盤面積為50,148平方米
「項目地盤2」	指	由中城建持有位於中國大連金州區先進街道八里村的地盤，總地盤面積為120,576平方米
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「中城建」	指	中城建(大連)房地產開發有限公司，一家根據中國法例成立的公司
「中城建收購」	指	根據中城建股權轉讓協議，卓怡大連向大連和升收購於中城建的70%股權以及中城建尚欠大連和升的股東貸款
「中城建股權轉讓協議」	指	卓怡大連與大連和升於二零一一年四月十三日就中城建收購訂立的股權轉讓協議
「卓怡大連」	指	恒盛卓怡地產投資(大連)有限公司，一家根據中國法例成立的公司，為本公司間接全資附屬公司

承董事會命
恒盛地產控股有限公司
公司秘書
程如龍

香港，二零一一年四月十三日

於本公告日期，執行董事為張志熔先生、丁向陽先生、程立雄先生、劉寧先生、夏景華先生、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。