

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。



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)

關連交易 – 提供財務資助

謹此提述本公司日期為二零一一年四月十三日的公告。

二零一一年四月十三日，本公司間接全資附屬公司卓怡大連與大連和升訂立股權轉讓協議，據此，卓怡大連同意按總代價人民幣514,647,100元向大連和升收購中城建的70%股權及相關股東貸款。

根據股權轉讓協議，收購事項完成的先決條件是原股權質押須得以解除，而收購事項須於股權轉讓協議日期起30日內完成，因此，根據卓怡大連與大連和升另外訂立的一份還款協議，卓怡大連向大連和升支付的總代價中的人民幣350,000,000元將延至收購事項完成後支付。原股權質押的解除須取得華融信託的同意，華融信託為原股權質押(即抵押中城建的全部股權做為向大連和升授予委託貸款的擔保)的質物佔有人。

二零一一年四月二十六日，華融信託、卓怡大連、大連潤景、恒盛陽光鑫地、中城建、大連和升及其他各方訂立確認書，據此，華融信託同意解除原股權質押，且為確保委託貸款本金及利息的支付，除其它擔保外，(1)卓怡大連同意訂立70%股權質押及潤景股權質押；(2)大連潤景同意訂立第199號土地抵押；(3)恒盛陽光鑫地同意訂立保證；及(4)中城建同意繼續執行第200號土地抵押。

收購事項於二零一一年四月二十七日經完成。收購事項完成後，中城建成為本公司的附屬公司，由本公司間接擁有70%權益及由大連和升擁有30%權益。大連和升作為中城建的主要股東，根據上市規則第14A章所載成為本公司的關連人士。因此，新擔保文件及第200號土地抵押構成本公司向關連人士提供財務資助形式的關連交易。

由於新擔保文件及第200號土地抵押項下最高擔保總額的一項或多項適用百分比率超過1%但低於5%，根據上市規則第14A.66(2)條，新擔保文件及第200號土地抵押僅須遵守上市規則第14A章項下有關年度審核、申報、公告的規定，但獲豁免須取得有關獨立股東批准的規定。

此外，中城建於收購事項完成前訂立的第200號土地抵押構成本公司的持續關連交易，因此須遵守上市規則第14A.41條項下有關申報及披露的規定。本公司將於第200號土地抵押更改或重續時全面遵守上市規則規定的所有適用申報、披露以及取得獨立股東批准的規定。

背景

謹此提述本公司日期為二零一一年四月十三日的公告。

於二零一一年四月十三日，本公司間接全資附屬公司卓怡大連與大連和升訂立股權轉讓協議，據此，卓怡大連同意按總代價人民幣514,647,100元向大連和升收購中城建的70%股權及相關股東貸款。

根據股權轉讓協議，收購事項完成的先決條件是原股權質押須得以解除，而收購事項須於股權轉讓協議日期起30日內完成，因此，根據卓怡大連與大連和升另外訂立的一份還款協議，卓怡大連向大連和升支付的總代價中的人民幣350,000,000元將延至收購事項完成後支付。原股權質押的解除須取得華融信託的同意，華融信託為原股權質押(即抵押中城建的全部股權做為向大連和升授予委託貸款的擔保)的質物佔有人。

根據委託貸款協議，華融信託向大連和升提供人民幣500,000,000元的委託貸款年期由二零一零年八月十一日至二零一二年二月六日，按固定利率9.5%計息。委託貸款協議的條款為一般商務條款，其利率與現行的市場利率水平相若。委託貸款須於委託貸款協議年期屆滿後償還，不得提前償還。委託貸款原擔保包括由第200號土地抵押、原股權質押及其它擔保。

二零一一年四月二十六日，華融信託、卓怡大連、大連潤景、恒盛陽光鑫地、中城建、大連和升及其他各方訂立確認書，據此，華融信託同意解除原股權質押，且為確保委託貸款本金及利息的支付，除其它擔保外，(1)卓怡大連同意訂立70%股權質押及潤景股權質押；(2)大連潤景同意訂立第199號土地抵押；(3)恒盛陽光鑫地同意訂立保證；及(4)中城建同意繼續執行第200號土地抵押。有關各方已於二零一一年四月二十六日訂立新擔保文件。

收購事項於二零一一年四月二十七日完成。

新擔保文件及第200號土地抵押的主要條款

(a) 70%股權質押

日期： 二零一一年四月二十六日

訂約方： (1) 卓怡大連(作為出質人)；及

 (2) 華融信託(作為質權人)。

擔保金額： 根據70%股權質押，卓怡大連已同意就委託貸款將中城建的70%股權質押予華融信託。卓怡大連在70%股權質押項下的擔保責任包括：委託貸款本金人民幣500,000,000元、所有應計利息、大連和升應付華融信託的所有費用及收費以及涉及華融信託向大連和升追討委託貸款所引致的所有法律或其他合理開支及費用。

(b) 潤景股權質押

日期： 二零一一年四月二十六日

訂約方： (1) 卓怡大連(作為出質人)；及
(2) 華融信託(作為質權人)。

擔保金額： 根據潤景股權質押，卓怡大連已同意就委託貸款將其於大連潤景的100%股權質押予華融信託。卓怡大連在潤景股權質押項下的擔保責任包括：委託貸款本金人民幣500,000,000元、所有應計利息、大連和升應付華融信託的所有費用及收費以及涉及華融信託向大連和升追討委託貸款所引致的所有法律或其他合理開支及費用。

(c) 第199號土地抵押

日期： 二零一一年四月二十六日

訂約方： (1) 大連潤景(作為抵押人)；及
(2) 華融信託(作為抵押權人)。

擔保金額： 根據第199號土地抵押，大連潤景已同意就委託貸款將其擁有位於中國大連市金州區先進街道八里村一幅總地盤面積為50,148平方米地塊的土地使用權抵押予華融信託。大連潤景在第199號土地抵押的擔保責任包括：委託貸款本金人民幣500,000,000元、所有應計利息、大連和升應付華融信託的所有費用及收費以及涉及華融信託向大連和升追討委託貸款所引致的所有法律或其他合理開支及費用。

(d) 保證

日期： 二零一一年四月二十六日

訂約方： (1) 恒盛陽光鑫地 (作為保證人)；及
(2) 華融信託 (作為債權人)。

擔保金額： 根據保證，恒盛陽光鑫地已同意向華融信託提供不可撤銷保證，以保證大連和升於委託貸款協議項下的責任。恒盛陽光鑫地在保證項下的責任包括：委託貸款本金人民幣500,000,000元、所有應計利息、大連和升應付華融信託的所有費用及收費以及華融信託為向大連和升追討委託貸款所引致的所有法律或其他合理開支及費用。

(e) 第200號土地抵押

日期： 二零一零年八月十一日

訂約方： (1) 中城建 (作為抵押人)；及
(2) 華融信託 (作為抵押權)。

擔保金額： 根據第200號土地抵押，中城建已同意就委託貸款將其擁有一位於中國大連市金州區先進街道八里村一幅總地盤面積為120,576平方米土地的土地使用權抵押予華融信託。中城建在第200號土地抵押項下的擔保責任包括：委託貸款本金人民幣500,000,000元、所有應計利息、大連和升應付華融信託的所有費用及收費以及涉及華融信託向大連和升追討委託貸款所引致的所有法律或其他開支及費用。

提供財務資助的理由及好處

董事認為，收購事項為本集團增加土地儲備兼擴大本集團於大連物業開發市場份額提供了良機，符合本集團致力擴展於中國二、三線城市份額的整體業務發展策略。

根據委託貸款協議的條款，委託貸款不得於到期日前提早償還。基於前述限制，本集團以同意訂立新擔保文件以及繼續執行第200號土地抵押作為交換條件，爭取到延後支付股權轉讓協議項下的部分代價。新擔保文件的條款乃按公平基準磋商訂立，董事認為新擔保文件及第200號土地抵押的條款與其他銀行所提供的條件相若，且按一般商業條款訂立。基於上述理由，董事(包括獨立非執行董事)認為新擔保文件、第200號土地抵押及其條款屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

董事會批准

概無任何董事於收購事項、新擔保文件及第200號土地抵押中擁有重大權益，或根據本公司組織章程細則的規定須在考慮及批准上述事項的董事會決議案時放棄投票。

上市規則的涵義

收購事項完成後，中城建成為本公司的附屬公司，由本公司間接擁有70%權益及由大連和升擁有30%權益。大連和升作為中城建的主要股東，根據上市規則第14A章所載成為本公司的關連人士。因此，新擔保文件及第200號土地抵押將構成本公司向關連人士提供財務資助形式的關連交易。

由於新擔保文件及第200號土地抵押項下最高擔保總額的一項或多項適用百分比率超過1%但低於5%，根據上市規則第14A.66(2)條規定，新擔保文件及第200號土地抵押僅須遵守上市規則第14A章項下有關年度審核、申報、公告的規定，但獲豁免須取得有關獨立股東批准的規定。

此外，中城建於收購事項完成前訂立的第200號土地抵押構成本公司的持續關連交易，因此須遵守上市規則第14A.41條項下有關申報及披露的規定。本公司將於第200號土地抵押更改或重續時全面遵守上市規則規定的所有適用申報、披露以及取得獨立股東批准的規定。

有關本集團及交易對方的資料

本集團主要於中國重要經濟城市從事優質物業的開發及銷售。截至本公告刊發日期，本集團在遍及中國的十二個城市擁有已開發或發展中項目，即上海、天津、北京、合肥、瀋陽、哈爾濱、無錫、蘇州、大連、南京、長春及南通。卓怡大連及恒盛陽光鑫地為本公司的間接全資附屬公司，主要於中國從事投資控股。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，(i)華融信託為一家根據中國法律成立的公司，主要業務包括資產信託、非資產信託、證券信託及其他類型信託的營運；及(ii)華融信託及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的獨立第三方。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，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。

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：

「70%股權質押」	指	卓怡大連就委託貸款向華融信託抵押中城建的70%股權而於二零一一年四月二十六日訂立的股權質押協議
「收購事項」	指	根據股權轉讓協議，卓怡大連向大連和升收購中城建70%股權及相關股東貸款

「董事會」	指	董事會
「確認書」	指	華融信託、大連和升、卓怡大連、中城建、恒盛陽光鑫地及大連潤景及其它各方就收購事項完成後，委託貸款的抵押安排於二零一一年四月二十六日訂立的確認書
「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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「大連和升」	指	大連和升控股集團有限公司，一家根據中國法律成立的公司
「大連潤景」	指	大連潤景房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的公司
「董事」	指	本公司董事
「委託貸款」	指	根據委託貸款協議，華融信託提供予大連和升的貸款人民幣500,000,000元，年期由二零一零年八月十一日至二零一二年二月六日止，按固定年利率9.5%計息
「委託貸款協議」	指	大連和升(作為借款人)與華融信託(作為貸款人)於二零一零年八月十一日就委託貸款訂立貸款協議
「股權轉讓協議」	指	大連和升及卓怡大連於二零一一年四月十三就收購事項訂立的股權轉讓協議
「恒盛陽光鑫地」	指	恒盛陽光鑫地(遼寧)置業有限公司，一家根據中國法律成立的公司

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保證」	指	恒盛陽光鑫地於二零一一年四月二十六日就委託貸款訂立的保證合同，華融信託為受益人
「華融信託」	指	華融國際信託有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「新擔保文件」	指	(a)70%股權質押、(b)潤景股權質押、(c)第199號土地抵押及(d)保證的統稱
「第199號土地抵押」	指	大連潤景於二零一一年四月二十六日就委託貸款訂立的土地抵押協議，華融信託為受益人
「第200號土地抵押」	指	中城建於二零一零年八月十一日就委託貸款訂立的土地抵押協議，華融信託為受益人
「原股權質押」	指	大連和升於二零一零年八月十一日就委託貸款向華融信託抵押中城建的全部股權訂立的股權質押協議
「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)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「潤景股權質押」	指	卓怡大連於二零一一年四月二十六日就委託貸款向華融信託抵押大連潤景的全部股權訂立的股權質押協議

「中城建」 指 中城建(大連)房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的公司

「卓怡大連」 指 恒盛卓怡地產投資(大連)有限公司，一家根據中國法律成立的公司

承董事會命
恒盛地產控股有限公司
公司秘書
程如龍

香港，二零一一年四月二十七日

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。