

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：00845)

涉及透過信託安排籌集最多人民幣700,000,000元的融資安排的 須予披露交易

董事會欣然宣佈，於二零一四年五月二十二日，上海鑫泰、恒盛上海投資、上海冉娟、上海恒冉(均為本公司的全資附屬公司)、本公司及中融信托(獨立第三方)訂立合作協議，據此，中融信托將成立信託計劃以為上海恒冉籌集人民幣融資，金額最多為人民幣700,000,000元。上海恒冉由恒盛上海投資及上海冉娟分別直接持有35%及65%的股權。

根據合作協議，於二零一四年五月二十二日：

- (i) 股權轉讓協議已告訂立，據此，恒盛上海投資及上海冉娟分別向中融信托轉讓上海恒冉16.79%及31.19%的股本權益，總代價為人民幣23,990,000元；
- (ii) 增資協議已告訂立，據此，中融信托向上海恒冉出資最多人民幣700,000,000元，當中人民幣1,000,000元出資為上海恒冉的註冊資本，餘款出資為上海恒冉的資本公積；
- (iii) 購股權協議已告訂立，據此，訂約方同意在信託計劃十八個月且不遲於二十四個月的期限屆滿後，恒盛上海投資及上海冉娟應有權自中融信托購買其於上海恒冉49%的股本權益；及

(iv) 債務重組協議已告訂立，據此，恒盛上海投資及上海冉娟將貸款轉讓予中融信托。

在分別根據債務重組協議、股權轉讓協議及增資協議進行的貸款轉讓、股權轉讓及首次增資後，恒盛上海投資及上海冉娟合共持有上海恒冉的股本權益由100%減少至51%。由於根據上市規則第14.07條計算的出售事項的一項或以上適用百分比率(按合併基準計算)超過5%但少於25%，故出售事項構成上市規則項下本公司的須予披露交易。

背景

董事會欣然宣佈，於二零一四年五月二十二日，上海鑫泰、恒盛上海投資、上海冉娟、上海恒冉(均為本公司的全資附屬公司)、本公司及中融信托(獨立第三方)訂立合作協議，據此，中融信托將成立信託計劃以為上海恒冉籌集人民幣融資，金額最多為人民幣700,000,000元。上海恒冉由恒盛上海投資及上海冉娟分別直接持有35%及65%的股權。

信託安排的主要條款

信託安排的主要條款如下：

合作協議、次級信託協議及購股權協議

根據合作協議，訂約方應與中融信托(作為受託人)合作成立信託計劃。預期信託計劃將發行1,400,000,000個信託單位，預期優先投資者將認購最多700,000,000個單位，而恒盛上海投資及上海冉娟(作為次級投資者)則認購700,000,000個單位。信託計劃透過向優先投資者發行信託單位所籌集的資金應用作向上海恒冉的資本出資。

相關訂約方應訂立次級信託協議、債務重組協議、股權轉讓協議、增資協議及購股權協議。另外，為擔保上海恒冉於貸款項下的付款責任，本公司、恒盛上海投資、上海冉娟、上海恒冉及上海鑫泰亦應以擔保、土地按揭及/或股本質押方式向中融信托提供抵押。

根據次級信託協議，中融信托(作為受託人)將成立信託計劃，估計總額為人民幣1,400,000,000元分為1,400,000,000個信託單位，其中恒盛上海投資及上海冉娟應以次級投資者的身份認購700,000,000個信託單位，而公眾人士應以優先投資者的身份認購最多700,000,000個信託單位。優先投資者將予認購的實際金額應根據將以數輪進行的集資程序而釐定。信託計劃的期限應以二十四個月為限。

根據購股權協議，於信託計劃十八個月且不遲於二十四個月的期限屆滿後，恒盛上海投資及上海冉娟應有權自中融信托購買其於上海恒冉的49%股本權益，惟須待中融信托的進一步協議可作實。轉讓的代價應由購股權協議訂明的計算方式經參考於行使有關權利向中融信托購買49%股本權益當日尚未行使的已發行優先信託單位的面值，另加與貸款有關的任何未償還利息後釐定。

債務重組協議

於本公告日期，恒盛上海投資及上海冉娟(作為上海恒冉的股東)，已向上海恒冉出資本金額為人民幣676,010,000元的股東貸款。根據債務重組協議，貸款應於信託計劃成立前由恒盛上海投資及上海冉娟以無產權負擔形式轉讓予中融信托。根據次級信託協議，轉讓貸款的代價為人民幣676,010,000元，應由恒盛上海投資及上海冉娟以認購信託計劃的676,010,000個次級信託單位支付。

貸款於信託計劃成立之日完成轉讓。

股權轉讓協議

日期：二零一四年五月二十二日

訂約方：

- (1) 恒盛上海投資及上海冉娟作為賣方
- (2) 中融信托作為買方
- (3) 上海恒冉作為目標公司

標的事項：

恒盛上海投資同意出售，而中融信托同意購買上海恒冉 16.79% 的股本權益，代價為人民幣 8,396,500 元。

上海冉娟同意出售，而中融信托同意購買上海恒冉 31.19% 的股本權益，代價為人民幣 15,593,500 元。

代價的支付：

應付恒盛上海投資的代價人民幣 8,396,500 元應與恒盛上海投資就認購次級信託協議項下的 8,396,500 個次級信託單位而需出資為數人民幣 8,396,500 元的部分金額抵銷。

應付上海冉娟的代價人民幣 15,593,500 元應與上海冉娟就認購次級信託協議項下的 15,593,500 個次級信託單位而需出資為數人民幣 15,593,500 元的部分金額抵銷。

支付代價的先決條件：

中融信托就股權轉讓支付代價的責任須待(其中包括)下列先決條件獲達成後方可作實：

- (i) 信託計劃的有效成立；
- (ii) 中融信托完成對上海恒冉和擬轉讓股權的盡職審查，且該盡職調查已經中融信托的內部審查同意；
- (iii) 完成必須的股權轉讓登記；及
- (iv) 上海恒冉自二零一四年一月三十一日以來的業務、營運、資產、負債及其他狀況並無發生重大不利變動。

完成：

股權轉讓於取得因股權轉讓而更新的企業法人營業執照之日完成，該日不得遲於信託計劃成立前的五個營業日。

增資協議

日期：二零一四年五月二十二日

訂約方：

- (1) 中融信托
- (2) 恒盛上海投資
- (3) 上海冉娟
- (4) 上海恒冉

標的事項：

中融信托應將根據合作協議募集的全部優先級信託資金向上海恒冉進行增資，增資款項最高合計為人民幣700,000,000元(視乎信託計劃集得的實際金額而定)，當中人民幣1,000,000元應出資為上海恒冉的註冊資本，而餘款將出資為上海恒冉的資本公積。

首次增資的先決條件：

待(其中包括)下列先決條件獲達成後，中融信托將向上海恒冉出資首次增資(最少為人民幣100,000,000元)，當中人民幣1,000,000元應出資為上海恒冉的註冊資本，而餘款將出資為上海恒冉的資本公積：

- (i) 簽訂股權轉讓協議及債務重組協議；
- (ii) 恒盛上海投資及上海冉娟完成股權轉讓、向中融信托轉讓貸款及作為信託計劃的次級投資者作出投資；
- (iii) 信託計劃已成立；及
- (iv) 已就簽訂增資協議及據其擬進行的交易取得批文及授權。

第二筆增資及其後各期增資價款(如有，實際金額須視乎信託計劃籌集資金情況而定)應出資為上海恒冉的資本公積。

上海恒冉的股權變動：

緊隨完成股權轉讓後，上海恒冉的股本權益由中融信托、恒盛上海投資及上海冉娟分別持有47.98%、18.21%及33.81%。

緊隨完成股權轉讓及首次增資後，上海恒冉的股本權益由中融信托、恒盛上海投資及上海冉娟分別持有49.0%、17.85%及33.15%。

完成：

增資的各期付款應於下列時間作出：(i)信託計劃成立之日(首筆增資)；(ii)信託計劃各集資期結束日(以後各期增資)；或(iii)中融信托書面決定推遲的某個日期。

有關上海恒冉的資料

上海恒冉為一家於二零一四年一月二十一日在中國成立的有限責任公司。根據上海恒冉按照中國會計準則編製的未經審核管理賬目，於二零一四年四月三十日，上海恒冉的資產淨值約為人民幣50,008,000元。於註冊成立日期起至二零一四年四月三十日，上海恒冉的除稅前後純利為人民幣8,000元。

於二零一三年十一月十三日，恒盛上海投資及上海冉娟訂立土地收購合約，以購置及發展於上海市奉賢區南橋新城09單元10A-03A(東塊)的項目。透過由恒盛上海投資、上海冉娟、上海恒冉與當地政府訂立的補充協議，土地使用權的受讓人已改為上海恒冉。

於出售事項完成後，本集團於上海恒冉持有的股本權益將由100%減少至51%，而上海恒冉將繼續為本公司的附屬公司。

有關本集團及中融信托的資料

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。於本公告日期，本集團在北京、天津、上海、無錫、蘇州、南京、南通、合肥、哈爾濱、長春、瀋陽及大連12個城市，共有30個發展項目。

經作出一切合理查詢後就董事所知、所悉及所信，中融信托為一家根據中國法律成立的公司。中融信托的主要業務為向客戶提供金融及相關服務。

經作出一切合理查詢後就董事所知、所悉及所信，中融信托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。

訂立信託安排的理由及裨益

董事認為，合作協議項下擬進行的各項交易(包括出售事項)乃有效為上海恒冉籌集最多人民幣700,000,000元的融資安排。該安排使本集團能為上海恒冉取得重大資金以發展其位於上海奉賢區的項目。在預期完成購買中融信託於上海恒冉的49%股本權益、上海恒冉償還貸款及待信託計劃於約十八個月至二十四個月屆滿後而根據信託計劃贖回信託單位後，上海恒冉將再度成為本公司的間接全資附屬公司。

根據股權轉讓協議應付本集團的代價乃經參考上海恒冉的總註冊資本及將由本集團轉讓予中融信託的股本權益百分比(即47.98%)而釐定。

董事就信託安排的確認

董事(包括獨立非執行董事)認為信託安排的條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體最佳利益。

預期信託安排將不會在本集團的收益表內產生任何收益或虧損。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條計算的出售事項的一項或以上適用百分比率(按合併基準計算)超過5%但少於25%，故出售事項構成上市規則項下本公司的須予披露交易。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「增資」	指	根據增資協議的條款及條件，上海恒冉最多人民幣700,000,000元的增資
「增資協議」	指	中融信託、恒盛上海投資、上海冉娟與上海恒冉所訂立日期為二零一四年五月二十二日的協議，內容有關增資

「本公司」	指	恒盛地產控股有限公司，根據開曼群島法例註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「合作協議」	指	本公司、上海鑫泰、恒盛上海投資、上海冉娟、上海恒冉與中融信托所訂立日期為二零一四年五月二十二日的協議，內容有關成立信託計劃的合作安排
「債務重組協議」	指	恒盛上海投資、上海冉娟、上海恒冉與中融信托所訂立日期為二零一四年五月二十二日的協議，內容有關(其中包括)貸款轉讓
「視作出售事項」	指	根據首次增資，上海恒冉的註冊資本增加人民幣1百萬元，其後本集團於上海恒冉的股本權益將減少1.02%
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據債務重組協議進行的貸款轉讓、視作出售事項及股權轉讓
「股權轉讓」	指	恒盛上海投資及上海冉娟根據股權轉讓協議的條款及條件分別向中融信托轉讓上海恒冉的16.79%及31.19%股本權益
「股權轉讓協議」	指	恒盛上海投資、上海冉娟、中融信托與上海恒冉所訂立日期為二零一四年五月二十二日的協議，內容有關股權轉讓
「首次增資」	指	根據增資協議的首期增資，最少應為人民幣100,000,000元，當中人民幣1,000,000元出資為上海恒冉的註冊資本，餘款出資為上海恒冉的資本儲備
「恒盛上海投資」	指	恒盛地產投資(上海)有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	於本公告日期，上海恒冉結欠恒盛上海投資及上海冉娟本金額為人民幣676,010,000元的貸款，而根據債務重組協議的條款及條件，其應轉讓予中融信托
「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)
「購股權協議」	指	中融信托、恒盛上海投資與上海冉娟所訂立日期為二零一四年五月二十二日的協議，內容有關(其中包括)恒盛上海投資及上海冉娟向中融信托購買上海恒冉49%股本權益的購股權
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海恒冉」	指	上海恒冉房地產開發有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「上海冉娟」	指	上海冉娟裝潢工程有限公司，根據中國法律成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「上海鑫泰」	指	上海鑫泰房地產發展有限公司，根據中國法律成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「次級信託協議」	指	恒盛上海投資、上海冉娟與中融信托所訂立日期為二零一四年五月二十二日的協議，內容有關(其中包括)恒盛上海投資及上海冉娟根據信託計劃認購次級信託單位

「信託計劃」	指	中融－融恒1號股權投資集合信託計劃，中融信托根據合作協議的條款成立的信託計劃，主要目的為就上海恒冉籌集人民幣資金
「中融信托」	指	中融國際信托有限公司，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
戴詠群

香港，二零一四年五月二十二日

於本公告日期，本公司執行董事為程立雄先生、丁向陽先生、夏景華先生、嚴志榮先生及于秀陽先生；本公司獨立非執行董事為嚴炳權先生、廖舜輝先生、沃瑞芳先生及韓平先生。