

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：00845)

持續關連交易 **重續建築服務協議**

背景

茲提述本公司日期為二零一八年十月十九日的通函，關於本公司與上海地通所訂立自二零一八年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止為期三年的現有建築服務協議項下擬進行的持續關連交易，該協議內容乃關於上海地通根據招標文件及上海地通與本集團不時簽訂或將會簽訂的建築合約，向本集團提供建築及相關服務。

由於現有建築服務協議期限將於二零二零年十二月三十一日屆滿，本公司已於二零二零年十二月三十日與上海地通訂立自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止為期三年的新建築服務協議，該協議內容乃關於上海地通根據招標文件及上海地通與本集團不時簽訂或將會簽訂的建築合約，向本集團提供建築及相關服務。因此，董事會已決議為截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年度之持續關連交易設定新建築服務協議的新年度上限。

上市規則的涵義

張德璜先生(本公司間接最終控股股東張志熔先生的父親及執行董事丁向陽先生的岳父)持有上海地通的控股股權。因此，就上市規則第14A章而言，上海地通為本公司關連人士。因此，新建築服務協議項下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易。新建築服務協議項下擬進行的交易截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年度的新年度上限適用的一項或多項百分比率超過0.1%但均低於適用百分比率(除溢利比率外)5%。因此，根據上市規則第14A.76條，訂立新建築服務協議及截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的新年度上限僅須遵守上市規則第14A章項下公告、申報及年度審閱規定。其項下擬進行的交易獲豁免遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准的規定。

背景

茲提述本公司日期為二零一八年十月十九日的通函，關於本公司與上海地通所訂立自二零一八年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止為期三年的現有建築服務協議項下擬進行的持續關連交易，該協議內容乃關於上海地通根據招標文件及上海地通與本集團不時簽訂或將會簽訂的建築合約，向本集團提供建築及相關服務。

由於現有建築服務協議期限將於二零二零年十二月三十一日屆滿，本公司已於二零二零年十二月三十日與上海地通訂立自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止為期三年的新建築服務協議，該協議內容乃關於上海地通根據招標文件及上海地通與本集團不時簽訂或將會簽訂的建築合約，向本集團提供建築及相關服務。因此，董事會已決議為截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年度之持續關連交易設定新建築服務協議的新年度上限。

新建築服務協議

新建築服務協議的主要條款載列如下：

日期：

二零二零年十二月三十日

訂約方

本公司及上海地通

交易性質

上海地通將向本集團提供建築及相關服務，包括但不限於地基工程、安裝、裝修、門窗安裝及建築原材料採購。

上海地通須參與中國規例及法規所規定的投標程序，以獲取本集團的建築項目。上海地通向本集團提供上述建築及相關服務，須受限於及根據投標文件以及上海地通與本集團不時簽訂或將會簽訂的建築合約。

先決條件

新建築服務協議及其履行受本公司遵守根據上市規則就新建築服務協議及其年度上限的任何適當披露及／或獨立股東批准所規限。

年期及重續

新建築服務協議的年期自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止，為期三年。在遵守適用規則及規例(包括上市規則)的規限下，年期可於訂約各方共同同意後重續三年。

定價基準

本集團應付上海地通的費用，將為市場價格或與獨立第三方根據投標文件以及本集團與上海地通已經簽訂或將會簽訂的建築合約所提出者相若的價格。根據中華人民共和國招標投標法，投標人將向本集團提交標書。一個由五至七名成員，包括隨機選出的多位行業專家以及本集團的一至兩名代表組成的評標委員會將會成立，以審閱投標及選出中標者。挑選的準則包括但不限於投標人的行業經驗、建議工程的質量及管理、收費報價以及所採取的安全措施。

內部監控

董事會認為，就建築服務協議而言，本集團在過去執行該等與上海地通之持續關連交易時所考慮及採納如上述標題《定價基準》中所述之定價基準等交易條款及付款政策時，已經實施了足夠的內部控制程序及步驟，將來仍會繼續採納該定價基準及付款政策。同時，為保障本公司及股東的整體利益，本公司已採取以下措施，監控建築服務協議項下與上海地通的交易。有關內部控制程序及步驟以及為保障本公司及股東的整體利益而採取的措施詳情如下：

- 一、如上述標題《交易性質》中所述，上海地通須參與中國規例及法規所規定的投標程序，以獲取本集團的建築工程。上海地通向本集團提供上述建築及相關服務，須受限於及根據投標文件以及上海地通與本集團不時簽訂或將會簽訂的建築合約，以確保投標程序公平和獨立。
- 二、在考慮和審議不同投標文件時，本公司審核委員會亦會對不同投標公司進行審議和表決，審核委員會必須審查才通過以上關連交易。
- 三、倘上海地通獲選向本集團提供建築服務，本公司的成本監控部門(獨立於上海地通及其聯繫人)負責監察有關建築工程，確保建築工程根據各建築協議的條款進行，包括但不限於建築工程的質量、成本及進度，並每月根據成本及進度監督及控制上海地通所提供的服務，以確保總交易金額不會超過各年的年度上限。此外，成本監控部門將就建築進度每月編製報告並每月向獨立非執行董事提供該等報告。
- 四、本公司審核委員會將每月按照上述報告監督該等持續關連交易協議項下的關連交易，以考慮(一)上海地通所提供的交易金額及建築工程進度，以確保總交易金額不會超過各年的年度上限；(二)定價基準及付款政策的有效執行、年度上限餘額的評估；(三)識別建築工程的監察及管理不足之處，提出改進措施，確保持續關連交易的內部控制措施完善有效，倘發現有不足之處，本公司將於實際可行情況下儘快採取措施解決。

- 五、本公司獨立非執行董事及核數師將根據建築服務協議對持續關連交易開展年度審閱並提供年度確認書，以確保根據上市規則第14A.55及14A.56條，該等交易按照有關協議條款、正常商業條款進行，符合有關定價政策。
- 六、本公司審核委員會將審閱本公司的財務控制、風險管理及內部控制制度。於考慮新建築服務協議的重續或修訂事宜時，本公司屆時將遵守適用的上市規則。

過往交易金額及現有年度上限

下表載列本集團與上海地通之間的過往交易金額以及有關上海地通根據現有建築服務協議於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二零年十二月三十一日止年度向本集團提供建築及相關服務的現有年度上限：

截至二零一八年 十二月三十一日止年度		截至二零一九年 十二月三十一日止年度		截至二零二零年 十二月三十一日止年度 截至二零二零年 十一月三十日的	
年度上限 (人民幣百萬元)	實際金額 (人民幣百萬元)	年度上限 (人民幣百萬元)	實際金額 (人民幣百萬元)	年度上限 (人民幣百萬元)	實際金額 (人民幣百萬元)
130.0	124.9	130.0	128.9	130.0	121.1

截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的新年度上限

截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，新建築服務協議項下擬進行的交易的新年度上限載列如下：

截至十二月三十一日止年度		
二零二一年 (人民幣百萬元)	二零二二年 (人民幣百萬元)	二零二三年 (人民幣百萬元)
85.0	85.0	85.0

截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的新年度上限的基準

截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的上述新年度上限乃參考本集團業務策略，並考慮上文所披露之過往交易金額、預計增加的通脹率、建築材料成本、機器及勞工成本、根據上海地通正在履行的現有建築合約的估計應付年度費用(基於總建築成本及本集團就該等合約所產生的過往建築成本的估計預算計算)，以及根據建築項目的發展階段估計本集團應付的年度費用等因素釐定。

訂立新建築服務協議的理由及裨益

上海地通持有房屋建築工程施工總承包一級資質，並已取得可作為建築承包商所需的所有相關執照。

董事對上海地通所提供建築及相關服務的質素整體上感到滿意，並相信，本集團與上海地通自其於一九九九年提供服務以來建立的悠長合作關係，及上海地通對本公司發展項目及業務營運的熟悉，可為本公司及上海地通帶來協同效益。

新建築服務協議乃由本集團與上海地通經公平磋商後協定。董事(包括獨立非執行董事)認為，新建築服務協議乃按正常商業條款訂立，新建築服務協議的條款以及截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的新年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

根據本公司章程細則及上市規則，執行董事兼張德璜先生(上海地通控股股東)的女婿丁向陽先生已就批准新建築服務協議及截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的新年度上限的相關董事會決議案放棄投票。除上文披露者外，概無董事於新建築服務協議擁有重大利益或須就該等相關董事會決議案放棄投票。

有關本集團及上海地通的資料

本集團主要是在中國主要經濟城市從事優質物業的開發及銷售。於本公告日期，本集團在中國各大城市擁有開發項目，包括北京、天津、上海、無錫、南京、南通、合肥、哈爾濱、長春、瀋陽及大連。

董事於作出一切合理查詢後，就彼等所深知、全悉及確信，上海地通為一家根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事物業建築及工程工作。

於本公告日期，張德璜先生及張德璜先生的配偶張翠蘭女士分別持有上海地通95.20%及4.80%權益。

上市規則的涵義

張德璜先生(本公司間接最終控股股東張志熔先生的父親及執行董事丁向陽先生的岳父)持有上海地通的控股股權。因此，就上市規則第14A章而言，上海地通為本公司關連人士。因此，新建築服務協議項下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易。新建築服務協議項下擬進行的交易截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的新年度上限適用的一項或多項百分比率超過0.1%但均低於適用百分比率(除溢利比率外)5%。因此，根據上市規則第14A.76條，訂立新建築服務協議及截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的新年度上限僅須遵守上市規則第14A章項下公告、申報及年度審閱規定。其項下擬進行的交易獲豁免遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准的規定。

釋義

於本公告，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律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有建築服務協議」	指	本公司與上海地通所訂立日期為二零一七年十一月二十一日，年期自二零一八年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止為期三年的框架建築服務協議，內容有關根據投標文件以及上海地通與本集團不時簽訂或將會簽訂的建築合約，向本集團提供建築及相關服務

「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	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「新建築服務協議」	指	本公司與上海地通所訂立日期為二零二零年十二月三十日，年期自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止為期三年的框架建築服務協議，內容有關根據投標文件以及上海地通與本集團不時簽訂或將會簽訂的建築合約，向本集團提供建築及相關服務
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「上海地通」	指	上海地通建設(集團)有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，其超過50%權益由張德璜先生擁有
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事會命
恒盛地產控股有限公司
主席
丁向陽

香港，二零二零年十二月三十日

於本公告日期，執行董事為丁向陽先生、夏景華先生及嚴志榮先生；獨立非執行董事為劉濤教授、胡金星博士及韓平先生。