

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，概不會就因本公告的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)

### **須予披露交易** **就南京物業開發項目的項目合作安排**

二零零九年十月十五日，上海鑫泰(本公司的間接全資附屬公司)與南京交通就成立項目公司以開發項目而訂立該協議。

由於一個或多個根據上市規則第14.07條計算就該協議項下擬進行的交易的適用百分比比率均超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，該協議構成一項須予披露交易。

二零零九年十月十五日，上海鑫泰(本公司的間接全資附屬公司)與南京交通就成立項目公司以開發項目而訂立該協議。

#### **該協議**

#### **日期**

二零零九年十月十五日

#### **訂約方**

- (1) 上海鑫泰
- (2) 南京交通

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，南京交通及南京交通的最終實益擁有人為本公司及本公司關連人士的獨立第三方。

## 事項

南京國土資源局與南京交通(作為承讓人)訂立國有土地使用權合同，據此，根據該合同的條件及條款，項目地盤的國有土地使用權將轉讓予南京交通。國有土地使用權證尚未批予南京交通。

根據該協議，上海鑫泰及南京交通已同意就開發項目成立項目公司。於項目公司的商業登記完成後五個營業日內，南京交通及項目公司將向南京國土資源局申請將項目地盤的承讓人由南京交通更改為項目公司。預期項目公司的商業登記將於二零零九年十一月完成。

## 註冊資本及資本承擔

項目的總投資額估計為約人民幣6,000,000,000元(相當於約6,811,500,000港元)。

項目公司的初期註冊資本將為人民幣100,000,000元(相當於約113,525,000港元)，當中南京交通及上海鑫泰將分別注資人民幣51,000,000元(相當於約57,897,750港元)及人民幣49,000,000元(相當於約55,627,250港元)。於項目公司成立後，南京交通及上海鑫泰將分別持有項目公司股權51%及49%。

根據該協議，南京交通及上海鑫泰已同意項目直至批出項目地盤的國有土地使用權證所產生或預計產生的總初步成本(「初步成本」)將達人民幣3,086,759,100元(相當於約3,504,243,268港元)，其中包括：(1)南京交通於二零零九年八月三十一日就開發項目的出資金額為約人民幣2,155,059,100元(相當於約2,446,530,843港元)；及(2)南京交通於批出以項目公司名義的項目地盤的國有土地使用權證前將進一步注資的人民幣931,700,000元(相當於約1,057,712,425港元)。

上海鑫泰同意於項目公司成立後，透過股東貸款或資本注資形式投資人民幣1,512,512,000元（相當於約1,717,079,248港元，即初步成本的49%）於項目公司，而付款方式按照以下時間表進行：

- (i) 上海鑫泰將在完成將項目地盤的承讓人名稱更改為項目公司後十個營業日內投資人民幣931,700,000元（相當於約1,057,712,425港元）於項目公司；及
- (ii) 上海鑫泰將於批出以項目公司名義的項目地盤的國有土地使用權證後五個營業日內投資人民幣580,812,000元（相當於約659,366,823港元）於項目公司。

董事擬將全球發售的所得款項用於為上海鑫泰作出上述註冊資本注資額人民幣49,000,000元及進一步資本承擔人民幣1,512,512,000元提供資金。

#### **收購項目公司額外11%股權**

在批出以項目公司名義的項目地盤的國有土地使用權證後，南京交通會將項目公司的11%股權轉讓予上海鑫泰，代價為人民幣350,543,500元（相當於約397,954,508港元），即初步成本人民幣3,086,759,100元及項目公司的初期註冊資本人民幣100,000,000元的合共金額的11%。

在完成轉讓項目公司的11%股權後，項目公司的股權將由上海鑫泰及南京交通分別持有60%及40%股權。

董事擬將全球發售的所得款項用於為收購項目公司額外11%股權的成本提供資金。

#### **董事會組成及總經理**

項目公司的董事會將由七名董事組成，其中四名董事將由控股權益持有人（即持有項目公司超過50%股權的權益持有人）提名，而三名董事則將由其他權益持有人提名。

項目公司的主席將由南京交通提名。

項目公司的總經理將由上海鑫泰提名，彼亦將擔任項目公司的法定代表人。

## 分派

項目公司將向其權益持有人根據彼等各自所持股權比例宣派及支付分派。

## 訂立該協議的理由及益處

項目位於中國江蘇省南京市下關區南端，總面積為約213,008.5平方米，其中潛在的建築面積309,700平方米准予作為住宅用地。董事認為，項目位於南京市核心位置，而該協議給予本集團極佳機會以擴展其業務至南京市。

該協議的條款乃由訂約方經公平磋商後釐定。董事認為，該協議乃按正常商業條款訂立，而該協議的條款屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則涵義

由於該協議項下擬進行交易的一個或多個根據上市規則第 14.07 條計算的適用百分比超逾5%，但低於25%，故該協議根據上市規則第14章構成一項須予披露交易。

## 一般資料

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。

據本公司於作出合理查詢後所知悉，南京交通主要從事於南京物業發展項目的投資、營運及發展。

## 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：

「該協議」	指	上海鑫泰與南京交通於二零零九年十月十五日訂立的項目合作協議，內容有關成立項目公司
「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
「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
「全球發售」	指	首次公開發售本公司股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「南京交通」	指	南京交通投資置業有限公司，一家根據中國法律成立的國有獨資有限責任公司
「南京國土資源局」	指	南京市國土資源局
「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」	指	位於項目地盤的物業發展項目

「項目公司」	指	南京交通與上海鑫泰將根據該協議成立的項目公司
「項目地盤」	指	位於中國江蘇省南京市下關區南面，總面積約佔213,008.5平方米的地盤
「上海鑫泰」	指	上海鑫泰房地產發展有限公司，一家根據中國法律成立的公司並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

\* 僅供識別

僅供說明及除另有所指外，人民幣（「人民幣」）乃根據人民幣1.0元兌1.13525港元（「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，二零零九年十月十五日

於本公告日期，執行董事為張志熔、丁向陽、程立雄、夏景華、劉寧、李曉斌及嚴志榮；獨立非執行董事為嚴炳權、廖舜輝、沃瑞芳及韓平。