

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)

### **持續關連交易－ 調整新建築服務協議建議年度上限**

茲提述本公司日期為二零一八年二月十四日的公告及本公司日期為二零一八年二月二十八日的通函，關於新建築服務協議及截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的經修訂年度上限。誠如本公司日期為二零一八年三月二十一日的點票結果公告所披露，批准訂立新建築服務協議、新建築服務協議項下擬進行交易及截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的經修訂年度上限的決議案(載列於本公司日期為二零一八年二月十四日的公告及本公司日期為二零一八年二月二十八日的通函)已於二零一八年三月二十一日本公司舉行之股東特別大會上提呈惟不獲通過。有鑑於本集團的業務需要及與上海地通繼續進行現有交易的裨益，董事會建議進一步將經修訂年度上限調整至經調整年度上限，並就訂立新建築服務協議、新建築服務協議項下擬進行的交易及經調整年度上限尋求獨立股東批准。

## 上市規則的涵義

張德璜先生(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)連同其配偶持有上海地通全部股權。因此，就上市規則第14A章而言，上海地通為本公司關連人士。該等建築服務協議項下擬進行的交易因而構成本公司之持續關連交易。

由於經調整年度上限適用的一項或多項百分比率超過5%，故訂立新建築服務協議、新建築服務協議項下擬進行的交易及經調整年度上限須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

於就新建築服務協議項下截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的經調整年度上限取得獨立股東的批准前，本公司將密切監察新建築服務協議項下交易的總交易金額，以確保截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的該等交易適用百分比率低於5%，即人民幣135,000,000元。

### 一般資料

本公司已成立獨立董事委員會，以就新建築服務協議項下擬進行的交易及經調整年度上限向獨立股東提供意見。本公司已委聘獨立財務顧問，根據上市規則就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

根據上市規則，本公司預期於二零一八年十月五日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)新建築服務協議項下擬進行的交易及經調整年度上限的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會的推薦意見；(iii)獨立財務顧問的意見；及(iv)股東特別大會通告以及上市規則規定的其他資料。

## 緒言

茲提述本公司日期為二零一八年二月十四日的公告及本公司日期為二零一八年二月二十八日的通函，關於新建築服務協議及截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的經修訂年度上限。誠如本公司日期為二零一八年三月二十一日的點票結果公告所披露，批准訂立新建築服務協議、新建築服務協議項下擬進行交易及截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的經修訂年度上限的決議案(載列於本公司日期為二零一八年二月十四日的公告及本公司日期為二零一八年二月二十八日的通函)已於二零一八年三月二十一日本公司舉行之股東特別大會上提呈惟不獲通過。

有鑑於本集團的業務需要及與上海地通繼續進行現有交易的裨益，董事會建議進一步將經修訂年度上限調整至經調整年度上限，並就訂立新建築服務協議、新建築服務協議項下擬進行的交易及經調整年度上限尋求獨立股東批准。

## 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

二零一七年十一月二十一日

### 訂約方

- (1) 本公司
- (2) 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用披露及／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。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。

於重續新建築服務協議前，本公司將在適用情況下遵守獨立股東批准的規定。

## 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之相若的價格。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，以審閱最少三名投標人的投標及選出中標者。評標委員會將獨立於上海地通及其聯繫人。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

倘上海地通獲選向本集團提供建築服務，一家獨立於本集團的認可工程監理公司將獲委聘監察有關建築工程，確保根據各建築協議的條款進行建築工程，包括但不限於工程的質量、成本及進度。此外，監理公司將就建築進度編製並向獨立非執行董事提供每月報告。

本公司的成本監控部門負責參考監理公司所編製的上述每月報告，每月監督及控制上海地通所提供的交易，以確保總交易金額不會超過各年獲批准的年度上限。

## 過往交易金額

下表載列截至二零一七年十二月三十一日止三個年度本集團就過往建築服務協議與上海地通的過往交易金額：

截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)
958.5	549.0	540.0

## 截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的經調整年度上限

經修訂年度上限已於二零一八年三月二十一日本公司舉行之股東特別大會上提呈惟不獲通過。有鑑於本集團的業務需要及與上海地通繼續進行現有交易的裨益，董事會建議進一步將經修訂年度上限調整至經調整年度上限。

截至二零二零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經調整年度上限以及原來的經修訂年度上限載列如下：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)
經修訂年度上限	700.0	500.0	200.0
經調整年度上限	450.0	330.0	180.0

## 經調整年度上限的基準

經調整年度上限乃參考本集團業務策略，並考慮(i)過往交易金額；(ii)建築物料、機械及勞工成本漲幅預計會擴大；及(iii)根據現有合約的估計應付年度費用(根據總建築成本的估計預算及本集團就該等合約招致的過往建築成本計算)，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。

經調整年度上限的總額低於經修訂年度上限約人民幣440百萬元或31.4%。此金額進一步下降的原因如下：(i)在符合有關法律及法規的情況下，本集團與上海地通磋商及取得同意，聘用其他獨立第三方去承接現有合約內的若干建築工程；(ii)本集團將負責採購若干建築原材料，以減低將來與上海地通進行交易

之金額；(iii)本集團計劃終止本集團與上海地通其中一份現有合約其中一個位於上海的項目，此項目的建設週期此時尚處於較早階段；及(iv)就本集團無錫項目的最後一期物業增加與上海地通的新合約，以及本集團一個北京項目的底層車庫未完成的建設工程亦開始復工。

於就新建築服務協議項下截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的經調整年度上限取得獨立股東的批准前，本公司將密切監察新建築服務協議項下交易的總交易金額，以確保截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的該等交易適用百分比率低於5%，即人民幣135,000,000元。

### **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。本集團與上海地通訂立了若干現有合約，其將要求本集團根據所涉建築項目的發展階段繼續向上海地通支付建築費用。由於過往建築服務協議於二零一七年十二月三十一日屆滿，本公司需要與上海地通訂立新建築服務協議，以令上海地通根據現有合約承接的建築工程能夠繼續。

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(不包括獨立非執行董事，彼等將於接獲獨立財務顧問的意見後發表見解)認為，新建築服務協議乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，而新建築服務協議的條款及經調整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訂立新建築服務協議、新建築服務協議項下擬進行的交易及經調整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項下交易擁有重大利益或須就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，本集團在中國多個城市，包括北京、天津、上海、無錫、南京、南通、合肥、哈爾濱、長春、瀋陽及大連擁有發展項目。

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。

## 上市規則的涵義

張德璜先生(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)連同其配偶持有上海地通全部股權。因此，就上市規則第14A章而言，上海地通為本公司關連人士。該等建築服務協議項下擬進行的交易因而構成本公司之持續關連交易。

由於經調整年度上限適用的一項或多項百分比率超過5%，故新建築服務協議項下擬進行的交易及經調整年度上限須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

於就新建築服務協議項下截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的經調整年度上限取得獨立股東的批准前，本公司將密切監察新建築服務協議項下交易的總交易金額，以確保截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的該等交易適用百分比率低於5%，即人民幣135,000,000元。

## 一般資料

本公司已成立獨立董事委員會，以就新建築服務協議項下擬進行的交易及經調整年度上限向獨立股東提供意見。本公司已委聘獨立財務顧問，根據上市規則就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

根據上市規則，本公司預期於二零一八年十月五日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)新建築服務協議項下擬進行的交易及經調整年度上限的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會的推薦意見；(iii)獨立財務顧問的意見；及(iv)股東特別大會通告以及上市規則規定的其他資料。

## 釋義

「經調整年度上限」	指	就新建築服務協議項下擬進行的交易截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的進一步經調整年度上限
「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
「該等建築服務協議」	指	過往建築服務協議及新建築服務協議
「董事」	指	本公司董事
「現有合約」	指	本集團與上海地通就本集團物業開發項目的建築工程所訂立的現有建築合約
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會下屬的獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	滙富融資有限公司，一家根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第一類(證券買賣)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就訂立新建築服務協議、新建築服務協議項下擬進行的交易及經調整年度上限提供意見的獨立財務顧問



「獨立股東」	指 除了美年國際有限公司、Island Century Limited、Market Victor Limited、Novel Ventures Limited及Well Advantage Limited(上述公司均由張志熔先生直接或間接全資擁有)以外的本公司股東，根據上市規則，上述各方被要求於本公司股東特別大會就批准有關訂立新建築服務協議、新建築服務協議項下擬進行的交易以及經調整年度上限的相關決議案放棄投票
「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
「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)
「過往建築服務協議」	指 本公司與上海地通所訂立日期為二零一四年六月十日，年期自二零一五年一月一日起至二零一七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
「經修訂年度上限」	指 本公司日期為二零一八年二月十四日的公告及本公司日期為二零一八年二月二十八日的通函所載列的就新建築服務協議項下擬進行的交易截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限

「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，由張德璜先生擁有95.20%權益及由張德璜先生的配偶張翠蘭女士擁有4.80%權益
「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，二零一八年九月二十一日

於本公告日期，本公司執行董事為丁向陽先生、夏景華先生及嚴志榮先生；本公司獨立非執行董事為劉濤教授、沃瑞芳先生及韓平先生。