

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，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依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

#### 收購 HIGHEST REACH LIMITED 的全部已發行股本

二零零九年十二月十八日，本公司全資附屬公司明新與Sparkle International訂立購股協議，據此，明新已有條件地同意向Sparkle International收購(i)待售股份，即Highest Reach的全部已發行股本；及(ii)Sparkle International預支予Fast Right的為數約386,822,000港元的股東貸款。

由於根據上市規則第14.07條計算有關購股協議項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率超過5%但不足25%，故根據上市規則，訂立購股協議構成本公司的一項須予披露交易。

#### 背景

於二零零九年十二月十八日，本公司全資附屬公司明新與Sparkle International訂立購股協議，據此，明新已有條件地同意向Sparkle International收購(i)待售股份，即Highest Reach的全部已發行股本；及(ii)Sparkle International預支予Fast Right的為數約386,822,000港元的股東貸款。

## 購股協議

### 日期

二零零九年十二月十八日

### 訂約方

(1) Sparkle International (賣方)

(2) 明新 (買方)

### 標的事項

根據購股協議，明新已有條件地同意向Sparkle International收購(i)待售股份，即Highest Reach的全部已發行股本；及(ii)Sparkle International預支予Fast Right的為數約386,822,000港元的股東貸款，惟須受條件及購股協議的條款所規限。

### 代價及付款

明新根據購股協議應付Sparkle International的總代價為人民幣1,149,421,000元(約1,305,639,000港元)的等值美元，其中：

1. 人民幣399,710,500元(約454,035,000港元)的等值美元將於完成日期以銀行本票支付，前提是下文所述的先決條件獲履行(或者獲明新以書面形式豁免，惟以下第(vi)條及第(vii)條條件不得豁免)；
2. 人民幣399,710,500元(約454,035,000港元)的等值美元將於二零一零年一月四日以銀行本票支付，前提是(i)明新將於完成日期向其銀行發出不可撤銷和無條件的付款指示，要求銀行鎖定人民幣399,710,500元(約454,035,000港元)(使用於二零零九年十二月十八日的匯率)的等值美元並於二零一零年一月四日發出該金額的銀行本票，及(ii)該銀行將於完成日期發出其會履行前述付款指示的確認函。
3. 人民幣70,000,000元(約79,514,000港元)的等值美元將於二零一零年一月二十五日或之前以銀行本票支付，前提是項目地盤已動工進行土地堆填並且Sparkle International須於二零一零年一月二十一日或之前向明新提供動工憑證；

4. 人民幣80,000,000元(約90,873,000港元)的等值美元將於二零一零年六月四日或之前以銀行本票支付，前提是天津東岸解除項目地盤逾54,000.27平方米的銀行抵押並且Sparkle International須於二零一零年五月三十一日或之前向明新交付相關的解除憑證；
5. 人民幣100,000,000元(約113,591,000港元)的等值美元將於二零一一年一月五日或之前以銀行本票支付，前提是天津東岸解除項目地盤逾133,334平方米的銀行抵押並且Sparkle International須於二零一零年十二月三十一日或之前向明新交付相關的解除憑證；及
6. 人民幣100,000,000元(約113,591,000港元)的等值美元將於二零一一年一月五日或之前以銀行本票支付，前提是項目地盤已按照購股協議內規定的時間表完成若干發展建設並且有關政府部門已發出竣工證書；然而，如果發展建設遭遇延誤以致給明新造成任何損失，則明新可從該人民幣100,000,000元(約113,591,000港元)的等值美元中扣減Sparkle International與明新之間相互商定的合理補償金額，而餘額將於二零一一年一月三十一日或之前以銀行本票支付予Sparkle International。

明新在購股協議項下的應付代價乃由明新與Sparkle International按公平原則磋商釐定。代價主要以天津東岸的財務狀況、項目地盤的潛在發展前景以及Sparkle International將轉讓予明新的股東貸款的總本金額為依據。根據天津東岸按中國會計準則編製的經審核財務報表，天津東岸於二零零八年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣506,749,000元(約575,621,000港元)，截至二零零八年十二月三十一日止年度淨虧損約人民幣1,130,000元(約1,284,000港元)。

## 先決條件

根據購股協議，收購事項須待以下條件達成後方告完成：

- (i) Sparkle International在購股協議下作出的聲明及保證由購股協議的簽訂日期至完成日期一直保持真實及準確；
- (ii) 有關Highest Reach、Fast Right、天津東岸及項目地盤的盡職調查結果令明新滿意；
- (iii) 概無發生任何事件以致於已經或可能對Highest Reach、Fast Right或天津東岸的業務、經營、財務狀況或大部份物業或資產構成重大不利影響；
- (iv) Highest Reach的董事會批准收購事項；
- (v) Sparkle International的董事會批准根據購股協議的條款及條件進行收購事項並授權簽訂及履行購股協議；
- (vi) 明新的董事會根據購股協議的條款及條件批准收購事項並授權簽署及履行購股協議；及
- (vii) 本公司已就購股協議及據其擬進行的交易達成上市規則必要規定。

上述先決條件於購股協議當日起三日內(或訂約方可能共同同意的較遲日期，惟無論如何不得遲於完成日期)尚未達成，則明新將有權終止購股協議或繼續完成，惟經明新書面同意豁免任何上述先決條件者除外(除第(vi)及(vii)項條件不得豁免外)。

## 完成

待購股協議的先決條件獲達成或如上文所述獲明新豁免後，收購事項完成將於二零零九年十二月二十一日發生。

## 其他主要條款

完成日期後，Sparkle International與明新將促使天津東岸屆時的股東（或Sparkle International與明新各自指定的公司）：

1. 於二零一零年一月二十一日或之前透過增加註冊資本或貸款的方式按股權比例向天津東岸注資總額人民幣190,000,000元（約215,823,000港元），以供天津東岸在收到這筆注資後三個營業日內償還天津泊岸投資預支予天津東岸的同等金額的股東貸款；
2. 於二零一零年一月二十一日或之前透過增加註冊資本或貸款的方式按股權比例向天津東岸注資總額人民幣4,450,000元（約5,055,000港元），以供天津東岸在收到這筆注資後三個營業日內償還天津泊岸投資預支予天津東岸的同等金額的股東貸款；及
3. 於二零一零年十二月三十一日或之前透過增加註冊資本或貸款的方式按股權比例向天津東岸注資總額人民幣86,450,000元（約98,199,000港元），以供天津東岸在收到這筆注資後三個營業日內支付天津東岸就發展項目地盤產生的同等金額的若干建設開支；

## 收購事項的撥款

購股協議項下的代價人民幣1,149,421,000元（約1,305,639,000港元）的等值美元將由本集團內部資源及／或銀行融資撥付。

## 有關HIGHEST REACH、FAST RIGHT及天津東岸的資料

Highest Reach為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，持有Fast Right全部股權。

Fast Right為根據香港法律註冊成立的有限公司，持有天津東岸70%股權。

天津東岸為根據中國法律成立的中外合資經營企業。天津東岸持有的主要資產為項目地盤。

## 有關項目地盤的資料

地點： 中國天津市南部（北緯38°54'46.23"，東經117°07'50.85"）

總地盤面積： 約1,196,000平方米

容積率： 1.05

土地用途： 住宅及商業用途

## 進行收購事項的理由及益處

於收購事項完成後，Highest Reach、Fast Right及天津東岸將成為本集團附屬公司並將於本集團綜合入賬。

本集團乃為中國主要經濟城市的高端物業開發商及銷售商。本公司認為，收購事項為本集團締造良機，收購中國天津南部一大塊土地，並拓大其於天津物業開發市場的業務。

本公司擬於項目地盤發展優質住宅物業，包括別墅及低密度公寓。

董事（包括獨立非執行董事）認為，購股協議乃於本公司一般日常業務過程中訂立，且購股協議的條款及據此進行交易乃按正常商業條款訂立，誠屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體最佳利益。

## 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。於本公告刊發日期，本集團在遍及中國的九個主要經濟城市擁有已發展或發展中項目，即上海、天津、北京、合肥、瀋陽、哈爾濱、無錫、蘇州及南通。

經作出合理查詢後就本公司所知，Sparkle International為一家根據開曼群島法例成立的有限公司，為投資控股公司。

經作出一切合理查詢後就董事所知、所悉及所信，Sparkle International及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 上市規則的含義

由於根據上市規則第14.07條計算有關購股協議項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率超過5%但不足25%，故根據上市規則，訂立購股協議構成本公司的一項須予披露交易。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	明新根據購股協議的條款及條件向 Sparkle International收購Highest Reach的全部股權
「董事會」	指	董事會
「明新」	指	明新投資有限公司，一家根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「營業日」	指	香港及中國銀行一般開門進行日常銀行業務的日子(星期六、星期日及公眾假期除外)
「本公司」	指	恒盛地產控股有限公司，一家根據開曼群島法例成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「完成日期」	指	二零零九年十二月二十一日
「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

「Fast Right」	指	Fast Right Limited，一家根據香港法例註冊成立的有限公司，為Highest Reach的全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「Highest Reach」	指	Highest Reach Limited，一家根據英屬處女群島法例成立的有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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)
「項目地盤」	指	由天津東岸擁有的位於中國天津市南部(北緯38°54'46.23"，東經117°07'50.85")，總地盤面積約1,196,000平方米的地盤
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售股份」	指	Sparkle International名下註冊並由其實益擁有的Highest Reach股本中50,000股每股面值1.00美元的股份，即Highest Reach的全部已發行股本
「購股協議」	指	明新與Sparkle International就收購事項於二零零九年十二月十八日訂立的購股協議
「Sparkle International」	指	Sparkle International Holding Limited，一家根據開曼群島法例註冊成立的有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天津泊岸投資」	指	天津泊岸投資有限公司(Tianjin Boan Investment Co. Ltd.*)，一家根據中國法律成立的公司，為天津東岸30%股權持有人



「天津東岸」	指	天津東岸建設有限公司，一家根據中國法律於二零零五年三月十一日成立的公司
「美元」	指	美利堅合眾國(包括其領地及屬地)法定貨幣美元
「等值美元」	指	就以人民幣計值的金額而言，參考中國人民銀行於有關付款日期前一個營業日或另行指定的日期公佈的匯率的中位數所釐定該人民幣金額的等值美元

\* 僅供識別。

於本公告內僅供說明，人民幣乃根據人民幣1.0元兌1.13591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，二零零九年十二月十八日

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、夏景華先生、劉寧先生、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。