
此 乃 要 件 請 即 處 理

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函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。

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有恒盛地產控股有限公司股份，應立即將本通函交予買方或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

本通函僅提供參考資料，並不構成收購、購買或認購恒盛地產控股有限公司證券的邀請或要約。



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 及 關 連 交 易

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



聯 昌 國 際 證 券 (香 港) 有 限 公 司

董事會函件載於本通函第4至10頁。獨立董事委員會函件(載有獨立董事委員會向獨立股東提供的建議)載於本通函第11頁。聯昌國際函件(載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦意見)載於本通函第12至22頁。

股東特別大會將於二零零九年十二月十五日(星期二)下午三時三十分於香港金鐘道88號太古廣場一座5樓太古廣場會議中心Annapurna Room舉行，大會通告載於本通函第36至37頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格上印列的指示填妥代表委任表格，並盡快交回本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室，惟無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

二零零九年十一月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	11
聯昌國際函件	12
附錄一— 物業估值報告	23
附錄二— 一般資料	31
股東特別大會通告	36

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	無錫旺佳瑞根據收購協議向賣方收購項目公司的全部股權
「收購協議」	指	無錫旺佳瑞與賣方於二零零九年十一月二十日訂立的股權收購協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「美年」	指	美年國際有限公司，一家根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司
「董事會」	指	董事會
「聯昌國際」	指	聯昌國際證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可從事第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)及第六類(就企業融資提供建議)受規管活動的持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東就收購協議及其項下交易的獨立財務顧問
「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
「完成日期」	指	已就收購事項完成必需登記及存檔以及無錫旺佳瑞成為項目公司全部股權的註冊擁有人之日
「代價」	指	無錫旺佳瑞根據收購協議就收購事項應付的總代價，相等於人民幣2,000,000,000元(約2,270,140,000港元)
「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
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以在大會上考慮及酌情批准收購協議及收購事項

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	中國香港特別行政區法定貨幣港元
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會
「獨立股東」	指	除美年、其聯繫人及於收購事項中擁有重大權益的其他人士之外，根據上市規則毋須就擬於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票的股東
「土地出讓金」	指	就項目地盤應付有關國土局的土地出讓金總額，相等於人民幣2,000,000,000元（約2,270,140,000港元）
「最後實際可行日期」	指	二零零九年十一月二十四日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國（就本通函而言，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）
「首次公開發售前購股權計劃」	指	為本集團董事、僱員、高級職員、顧問及業務夥伴而設，並由本公司根據本公司股東於二零零九年九月九日通過的決議案採納的首次公開發售前購股權計劃
「項目公司」	指	將根據中國法律成立的一家或兩家公司（成立為賣方的全資附屬公司）
「項目地盤1」	指	位於上海市徐家匯街道143街坊，漕溪北路以西，華亭賓館以北，總地盤面積約26,221.8平方米的地盤
「項目地盤2」	指	位於上海市漕河涇街道292街坊，漕溪北路以東、規劃漕東支路以西、軌道交通三號線以北、中山南二路以南，總地盤面積約17,610.9平方米的地盤

釋 義

「項目地盤」	指	項目地盤1及項目地盤2
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「購股權計劃」	指	本公司根據本公司股東於二零零九年九月九日通過的決議案採納的購股權計劃
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「無錫旺佳瑞」	指	無錫旺佳瑞有限公司，一家於二零零四年九月七日根據中國法律成立的公司及為本公司的間接全資附屬公司
「賣方」	指	江蘇熔盛造船有限公司，一家於二零零七年六月二十一日根據中國法律成立的公司

* 僅供識別

於本通函內，人民幣乃根據人民幣1.0元兌1.13507港元的匯率兌換為港元，僅供說明。有關兌換並不表示有關金額已經或應可以或可以按任何特定匯率進行兌換。



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)

執行董事：

張志熔先生 (主席)

丁向陽先生 (副主席)

程立雄先生 (行政總裁)

夏景華先生

劉寧先生

李曉斌先生

嚴志榮先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

嚴炳權先生

廖舜輝先生

沃瑞芳先生

韓平先生

香港主要營業地點：

香港金鐘

金鐘道89號

力寶中心

二座37樓

3702A室

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

茲提述本公司於二零零九年十一月二十日刊發的公佈，本公司於其中宣佈，於二零零九年十一月二十日，本公司間接全資附屬公司無錫旺佳瑞與賣方訂立收購協議，據此，無錫旺佳瑞已同意向賣方收購項目公司的全部股權。

董事會函件

本通函旨在(i)向閣下提供有關收購協議的進一步資料；(ii)載入獨立董事委員會就收購事項提供的推薦建議；及(iii)載入聯昌國際(獨立董事委員會有關收購事項的獨立財務顧問)就收購事項的條款及條件是否公平合理發出的函件。

收購協議

日期

二零零九年十一月二十日

訂約方

- (1) 無錫旺佳瑞
- (2) 賣方

標的事項

根據收購協議，賣方同意出售而無錫旺佳瑞同意按收購協議的條款及條件購入項目公司的全部股權。

收購協議項下應付的代價

收購協議項下的代價為人民幣2,000,000,000元(約2,270,140,000港元)。代價將由無錫旺佳瑞按以下方式支付：

1. 在達成下文披露的第(iii)項先決條件的規限下及於賣方發出付款指示後，無錫旺佳瑞須向賣方付款人民幣1,800,000,000元(約2,043,126,000港元)；及
2. 代價餘款人民幣200,000,000元(約227,014,000港元)於完成日期由無錫旺佳瑞向賣方支付。

代價的基準

代價乃賣方與無錫旺佳瑞經公平磋商並考慮賣方就項目地盤應向有關國土局支付的土地出讓金後而釐定。

董事會函件

收購事項的先決條件

根據收購協議，收購事項待以下條件達成後方告完成：

- (i) 項目公司以股東決議案或董事會決議案方式批准收購事項；
- (ii) 無錫旺佳瑞的董事會根據收購協議的條款及條件批准收購事項，並授權簽立及履行收購協議；
- (iii) 本公司就收購協議及其項下擬進行的交易已達成上市規則的必要規定及取得上市規則的必要批准；
- (iv) 賣方的董事會根據收購協議的條款及條件批准收購事項，並授權簽立及履行收購協議；及
- (v) 項目公司已根據適用法律及法規取得項目地盤的有效土地使用權證。

除非收購協議的訂約方以書面方式互相協議豁免上述任何先決條件(惟上述條件(iii)及(v)不得豁免)，否則如未能於收購協議日期(或訂約方互相協議的其他日期)起計六個月內達成先決條件，則收購協議任何一方均有權以向另一方發出書面通知的方式終止協議。

於達成所有先決條件(經收購協議的訂約方另行互相協議豁免除外)後，訂約方將繼續完成收購事項的必要註冊及存檔手續。倘相關存檔手續於達成所有先決條件當日起計一百日內尚未完成，則收購協議將自動終止，惟訂約方同意延長期限者除外。

於收購協議終止時，賣方須於終止起計十四個營業日內向無錫旺佳瑞退還無錫旺佳瑞先前支付的代價金額。

完成收購事項

收購事項於收購事項的必要註冊及存檔手續完成以及無錫旺佳瑞成為項目公司的全部股權的註冊擁有人當日，方告完成。於完成日期，無錫旺佳瑞須向賣方支付金額人民幣200,000,000元(約227,014,000港元)。

董事會函件

收購事項的資金

收購事項的總代價人民幣2,000,000,000元(約2,270,140,000港元)將由內部資源及／或銀行融資撥付。董事(包括獨立非執行董事)認為，收購協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

進行收購事項的理由及益處

本集團為中國主要經濟城市的優質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，讓其按合理價格收購上海核心商業區黃金地段徐家匯區的兩大幅土地，並透過發展商用物業實現拓闊長期盈利來源的戰略。

經考慮多項理由後，本集團管理層決定在上海收購土地並進一步鞏固本集團於上海的影響力。上海為中國主要經濟及金融中心，亦是全世界增長最快的金融都會之一。上海預期將受惠於其經濟及人口增長以及中央政府擬將上海發展為國際金融中心的優惠政策，亦會因於二零一零年主辦世博會而令其知名度及聲譽有所提升。此外，自一九九六年開發首個物業項目以來，本集團的管理層於開發及管理上海多項物業項目累積逾十三年經驗。董事深信，開發項目地盤很可能為本集團獲取更大成功。

本公司計劃於項目地盤上開發大型商業項目，包括優質辦公大樓、服務式住宅、酒店及其他配套設施。在經濟強勁增長、外商投資不斷增加及中國服務行業壯大的帶動下，中國商用物業行業的增長潛力巨大。鑑於該行業的大好前景，加上上海核心商業區黃金地段土地供應有限，本公司預期國際及國內投資者對項目地盤上將發展的優質商用物業將有殷切需求。

基於以上所述，本公司認為收購事項及發展項目地盤，長期而言將對本集團的收益及盈利前景產生積極影響。

有關參與各方的資料

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。於本通函刊發日期，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，該等城市為上海、天津、北京、合肥、瀋陽、哈爾濱、無錫、蘇州及南通。

賣方主要從事在中國製造、組裝及出售船舶。

董事會函件

有關項目公司及項目地盤的資料

項目公司為將根據中國法律成立的一家或兩家公司(成立為賣方的全資附屬公司)。由於項目公司尚未成立，故於本通函刊發日期無法提供項目公司的賬面值或純利。預期於收購事項完成時項目公司將無任何重大負債。項目公司於收購事項完成時將持有的唯一資產為位置並非相連的項目地盤。

項目地盤1

地點： 上海市徐家匯街道143街坊，漕溪北路以西，華亭賓館以北

總地盤面積： 約26,221.8平方米

容積率： 2.5

土地用途： 商業、辦公及文化用途

項目地盤2

地點： 上海市漕河涇街道292街坊，漕溪北路以東、規劃漕東支路以西、軌道交通三號線以北、中山南二路以南

總地盤面積： 約17,610.9平方米

容積率： 4.23

土地用途： 商業及辦公用途

上市規則的涵義

張志熔先生為本公司董事，持有本公司最終控股股東美年的全部已發行股本。張志熔先生亦為賣方的間接控股股東。因此，根據上市規則，賣方為本公司的關連人士。根據上市規則，訂立收購協議因而構成本公司的一項關連交易。由於根據上市規則第14.07條就收購協議項下擬進行收購事項計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則，收購事項亦構成一項須予披露交易。收購事項作為上市規則所界定的一項須予披露及關連交易，須遵守上市規則下有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

董事會函件

股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以便獨立股東考慮及酌情批准根據收購協議進行的有關交易。

根據上市規則，美年及其聯繫人為本公司關連人士，並於收購事項中擁有有別於獨立股東的重大權益，故將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。在股東特別大會上，獨立股東將以投票方式就批准收購協議及其項下擬進行的交易的決議案進行表決。於最後實際可行日期，美年及其聯繫人持有5,025,180,772股股份，相等於本公司已發行股本約64.50%。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除美年及其聯繫人外，概無本公司關連人士、任何股東或彼等各自的聯繫人於根據收購協議進行的有關交易中擁有重大權益而須在股東特別大會上放棄投票。

股東特別大會通告載於本通函第36至37頁。股東特別大會將於二零零九年十二月十五日(星期二)下午三時三十分於香港金鐘道88號太古廣場一座5樓太古廣場會議中心Annapurna Room舉行，會上將提呈決議案，以考慮及酌情批准根據收購協議擬進行的有關交易。隨函附奉股東於股東特別大會上適用的代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格上印列的指示填妥代表委任表格，並盡快交回本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-07室，惟無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事)認為，根據收購協議進行的收購事項乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成載於股東特別大會通告內有關批准收購協議及其項下擬進行的交易的決議案。

董事會函件

獨立董事委員會

獨立董事委員會經已成立，成員包括全體獨立非執行董事，以向獨立股東提供有關收購事項的意見。

聯昌國際已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

其他資料

敬請閣下垂注獨立董事委員會函件、聯昌國際函件、物業估值報告及本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
恒盛地產控股有限公司
主席
張志熔

二零零九年十一月三十日



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)

敬啟者：

須予披露及關連交易

吾等謹提述本公司於二零零九年十一月三十日刊發的通函(「通函」)，本函件為其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以考慮無錫旺佳瑞與賣方訂立的收購協議的條款(詳情載於通函內的董事會函件)，以及就吾等認為有關條款是否按正常商業條款訂立，並屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

經考慮收購協議的條款及通函第12至22頁所載聯昌國際就此提出的意見後，吾等認為，收購協議的條款乃按正常商業條款訂立，並屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。吾等亦認為，收購協議乃於本公司日常及一般業務過程中訂立。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的決議案，以批准收購協議及其項下的交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事

嚴炳權 廖舜輝 沃瑞芳 韓平

謹啟

二零零九年十一月三十日

聯 昌 國 際 函 件

以下為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問聯昌國際發出的意見函件全文，其乃為載入本通函而編製。



聯昌國際證券(香港)有限公司

香港
皇后大道中28號
中匯大廈25樓

敬啟者：

須 予 披 露 及 關 連 交 易

緒 言

吾等提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，就收購協議及其項下擬進行的交易提供意見。收購協議及收購事項的詳情載於 貴公司於二零零九年十一月三十日致股東的通函（「**通函**」，本函件為其中部份）內所載的董事會函件（「**董事會函件**」）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

根據收購協議，賣方同意出售及無錫旺佳瑞同意購買項目公司的全部股權（受收購協議的條款及條件所規限）。

由於美年（貴公司控股股東）的執行董事兼最終控股股東張志熔先生亦為賣方的間接控股股東，故根據上市規則賣方為 貴公司的關連人士。根據上市規則，收購事項因而構成 貴公司的一項關連交易，須遵守上市規則下有關申報、公佈及於股東特別大會上取得獨立股東批准的規定。

聯昌國際函件

美年及其各名聯繫人為 貴公司關連人士，並於收購事項中擁有有別於獨立股東的重大權益，故將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會經已成立，成員包括全體獨立非執行董事(即為嚴炳權先生、廖舜輝先生、沃瑞芳先生和韓平先生)，以就收購協議的條款及條件向獨立股東提供意見。

吾等就收購協議及其項下擬進行的有關交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，職責乃(i)就收購協議是否按正常商業條款在日常及一般業務過程中訂立、是否符合 貴集團及股東的整體利益以及其條款就 貴公司及股東而言是否公平合理並符合 貴集團及股東的整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見及推薦建議；及(ii)建議獨立股東如何於股東特別大會投票。

意見的基礎

於得出吾等的推薦建議時，吾等認為，吾等已審閱足夠及相關的資料及文件，並已根據上市規則第13.80條的規定採取合理步驟以得出知情意見以及為依賴通函所載資料提供理據，並為吾等的推薦建議提供合理基礎。吾等依賴通函載列或提述的資料及事實，以及由董事及 貴公司管理層所作出或提供的聲明。董事已於通函附錄二所載的責任聲明中聲明，彼等共同及個別就通函所載資料及所作出的聲明的準確性承擔全部責任。吾等亦假設通函所載或提述的資料及董事的聲明於作出時乃真實及準確，且於截至股東特別大會當日亦將如是。吾等概無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。董事亦已向吾等表示且吾等相信，通函概無遺漏任何重要事實。

然而，吾等並未獨立核實有關資料，亦無對 貴公司、無錫旺佳瑞、賣方或彼等各自的任何附屬公司或聯繫人的業務及狀況或前景進行任何形式的深入調查。

所考慮的主要因素及理由

在得出吾等有關收購協議及其項下擬進行的交易的意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

(I) 貴集團的背景資料

貴公司於二零零九年十月於聯交所上市。誠如 貴公司於二零零九年九月二十一日刊發的招股章程（「招股章程」）所述， 貴集團主要在中國的主要經濟城市開發及銷售優質物業。

下文載列(i) 摘錄自招股章程的 貴集團截至二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零零九年四月三十日止四個月期間的經審核綜合財務業績：

綜合財務業績

	截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止四個月	
	二零零七年 （「二零零七年 財政年度」） 人民幣百萬元 （經審核）	二零零八年 （「二零零八年 財政年度」） 人民幣百萬元 （經審核）	二零零八年 （「二零零八年 四個月」） 人民幣百萬元 （未經審核）	二零零九年 （「二零零九年 四個月」） 人民幣百萬元 （經審核）
收益	1,792	3,949	976	934
毛利	627	1,656	513	453
毛利率	35%	42%	53%	49%
除稅前溢利	329	2,083	369	1,059
權益擁有人應佔溢利	108	1,255	175	774

二零零九年四個月與二零零八年四個月比較

誠如招股章程所述，二零零九年四個月的收益約為人民幣934百萬元，較二零零八年同期減少約4%。收益下降乃主要由於 貴集團物業的平均售價由二零零八年四個月的每平方米約人民幣13,317元，減少至二零零九年同期的每平方米約人民幣9,528元，部分因已出售及交付建築面積（「建築面積」）由二零零八年四個月的約73,300平方米增加至二零零九年同期的約98,000平方米而被抵銷。

毛利自二零零八年四個月的約人民幣513百萬元下降約12%至二零零九年四個月的約人民幣453百萬元。毛利率自二零零八年四個月的約53%下降至二零零九年四個月的約49%。毛利率下降乃主要由於二零零九年四個月期間 貴集團物業的每平方米平均售價下降所致。

二零零九年四個月的除所得稅前溢利約為人民幣1,059百萬元，較二零零八年四個月的約人民幣369百萬元增加約187%。貴集團權益持有人應佔溢利由二零零八年四個月的約人民幣175百萬元增加至二零零九年四個月的約人民幣774百萬元，增幅約為342%。溢利大幅增加乃主要由於二零零九年四個月確認投資物業公平值收益所致。

二零零八年財政年度與二零零七年財政年度比較

吾等於招股章程注意到，二零零八年財政年度的收益約為人民幣3,949百萬元，較二零零七年財政年度大幅增加約120%，此乃主要由於已出售及已交付的建築面積由二零零七年財政年度的約278,400平方米增加至二零零八年財政年度的約436,900平方米以及平均售價由二零零七年財政年度的每平方米人民幣6,438元增至二零零八年財政年度的每平方米人民幣9,038元所致。

毛利自二零零七年財政年度的約人民幣627百萬元增加約164%至二零零八年財政年度的約人民幣1,656百萬元。毛利率自二零零七年財政年度的約35%增加至二零零八年財政年度的約42%。毛利率增加乃主要由於二零零八年財政年度售出的高檔住宅物業增加(每平方米的平均售價較二零零七年財政年度所售物業高出許多)所致。

二零零八年財政年度的除所得稅前溢利約為人民幣2,083百萬元，較二零零七年財政年度的約人民幣329百萬元增加約533%。二零零八年財政年度的貴集團權益持有人應佔溢利約為人民幣1,255百萬元，較二零零七年財政年度的約人民幣108百萬元大幅增加約1,062%，此乃主要由於二零零八年財政年度更改銷售組合及確認投資物業公平值收益所致。

(II) 訂立收購協議的背景及理由

背景

誠如董事會函件所述，於二零零九年十一月十一日，賣方根據摘牌程序成功競投項目地盤1及項目地盤2，代價分別為人民幣1,030,000,000元(約1,169,122,100港元)及人民幣970,000,000元(約1,101,017,900港元)，代價總額達人民幣2,000,000,000元(約2,270,140,000港元)。賣方或項目公司會與有關國土局正式訂立土地使用權合同(「土地使用權合同」)，以收購項目地盤的土地使用權。

於二零零九年十一月二十日，貴公司的間接全資附屬公司無錫旺佳瑞與賣方訂立收購協議，據此，無錫旺佳瑞已同意向賣方收購項目公司的全部股權。貴公司管理層告知，待支付土地出讓金後，賣方或項目公司預期將於收購協議當日起計六個月內取得項目地盤的土地使用權證。

項目公司

誠如董事會函件所述，項目公司為將根據中國法律成立的一家或兩家公司（成立為賣方的全資附屬公司）。由於項目公司尚未成立，故於最後實際可行日期無法提供項目公司的賬面值或純利。預期於收購事項完成時項目公司將無任何重大負債，而項目公司於收購事項完成時將持有的唯一資產為項目地盤。

項目地盤

項目地盤1

項目地盤1位於上海市徐家匯街道143街坊，漕溪北路以西，華亭賓館以北，總地盤面積約為26,200平方米，容積率為2.5。項目地盤1的土地可作商業、辦公及文化用途。

項目地盤2

項目地盤2位於上海市漕河涇街道292街坊，漕溪北路以東、規劃漕東支路以西、軌道交通三號線以北、中山南二路以南，總地盤面積約為17,600平方米，容積率為4.23。項目地盤2的土地可作商業及辦公用途。

據 貴公司管理層告知， 貴公司現時擬於項目地盤1及項目地盤2上均開發商業綜合項目，包括優質辦公大樓、服務式住宅、酒店、停車場及其他配套設施。商業綜合項目的建設將於二零一零年底動工，預計將於二零一三年底前竣工。

訂立收購協議的理由

貴集團主要從事於中國主要經濟城市開發及銷售優質物業。如董事會函件所載， 貴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，該等城市為上海、天津、北京、合肥、瀋陽、哈爾濱、無錫、蘇州及南通。於二零零九年七月， 貴集團的土地儲備位處該等主要經濟城市的黃金位置，其中 貴集團總建築面積約20%位於上海。

根據吾等與 貴公司管理層的討論，就收購事項應付的代價相當於土地出讓金，賣方不會因根據收購協議將於項目公司的全部股權轉讓予無錫旺佳瑞而賺取任何收益或招致任何虧損。透過收購事項， 貴集團將可按與招標大致相似的條款（在付款及代價方面）收購項目地盤。

聯昌國際函件

據 貴集團管理層告知，收購事項將增加 貴集團的土地儲備並進一步鞏固 貴集團於上海的影響力。上海預期將受惠於其經濟及人口增長以及中央政府擬將上海發展為國際金融中心的優惠政策，亦會因於二零一零年主辦世博會而令其知名度及聲譽有所提升。此外，自一九九六年在上海開發首個物業項目以來， 貴集團於開發及管理上海多項物業項目累積逾十三年經驗。董事深信，開發項目地盤很可能為 貴集團獲取更大成功。

吾等獲告知， 貴公司計劃於項目地盤上開發大型商業項目，包括優質辦公大樓、服務式住宅、酒店及其他配套設施。在經濟強勁增長、外商投資不斷增加及中國服務行業壯大的帶動下，中國商用物業行業的增長潛力巨大。鑑於該行業的大好前景，上海核心商業區黃金地段土地供應有限， 貴公司預期國際及國內投資者對項目地盤上將發展的優質商用物業將有殷切需求。

如招股章程所載，自 貴公司於一九九六年開始運營以來， 貴公司一直致力於在中國的主要經濟城市開展房地產開發業務，尤其是在上海， 貴公司相信，在中國任何物業市場中，上海的國際及國內買家需求最強。截至二零零九年七月， 貴集團在上海擁有七個處於不同發展階段的項目。 貴集團於上海的項目的選址別具策略，位於發展成熟的黃金地段，例如鄰近黃浦江或內環線及中環線、或 貴公司管理層相信增長潛力優厚的地區。吾等亦注意到 貴集團的策略是積極開拓上海的其他潛在收購機會，旨在進一步鞏固 貴集團於上海的市場地位。

吾等亦在招股章程中注意到，作為 貴集團綜合及多元化業務模式的一部分， 貴集團已涉足酒店業務。 貴集團正在發展並計劃發展多間優質酒店。 貴集團已就管理及經營尚海灣及第一國際的酒店而與國際知名酒店管理公司訂立長期管理協議， 貴公司相信由該等國際知名的酒店管理公司管理酒店可提升 貴集團酒店物業的形象及前景。

經考慮上述情況後，吾等贊同 貴公司管理層的意見，認為收購事項乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，與 貴集團的策略一致，且符合 貴集團及股東的整體利益。

(III) 中國上海物業市場概覽

待收購項目地盤位處上海核心商業區黃金地段徐家匯區。上海為中國主要經濟及金融中心，亦是全世界增長最快的金融都會之一。吾等已審閱來自公開渠道有關上海經濟發展及物業市場的資料。

根據吾等的審閱，吾等注意到，於二零零三年至二零零八年期間，上海的本地生產總值及城鎮家庭每年人均可支配收入增長迅猛，於二零零八年分別約達人民幣13,700億元及人民幣26,675元，與二零零三年相比複合年增長率（「複合年增長率」）分別約為15%及12%。同期，上海的固定資產總投資額增至二零零八年的約人民幣4,830億元，與二零零三年相比複合年增長率約為15%，其中物業發展方面的總投資額增至二零零八年的約人民幣1,370億元，與二零零三年相比複合年增長率約為9%。

同期，外資湧入上海，刺激該市的商業活動。統計數字顯示於二零零八年，上海吸納外商投資額合計約100億美元，與二零零零年相比複合年增長率約為16%，並錄得零售消費總額約人民幣4,540億元，與二零零三年相比複合年增長率約為14%。中國國務院於二零零九年三月二十五日宣佈，上海將於二零二零年前建成為國際金融中心及全球航運中心，上海將進一步受益於此項過渡計劃。

如自公開渠道取得的市場研究資料所載，於二零零九年上半年，上海物業市場表現保持穩定。二零零九年上半年物業市場並無任何重大政策變動，而政府政策亦持續配合發展商及購房者。二零零九年上半年的市場流動性亦十分充足。由於市場氣氛向好，發展商開始補充土地儲備，使土地銷售市場自二零零九年第二季度起轉為活躍。

吾等自甲級辦公市場研究資料進一步注意到，租賃業務十分活躍。儘管大多數租賃主要與續租相關，但仍有若干國內金融機構及快速流轉消費品公司新訂租賃。市中心中央商務區零售租金於二零零九年上半年保持不變，若干主要購物中心持續全部租出。自第二季度起，隨著股市攀升市場信心逐漸恢復，由此喚醒物業市場（特別是住宅分部）部分需求。

吾等注意到中國政府竭力於全球金融海嘯中保持國家的經濟增長，有關政策包括於二零零八年底出台人民幣4萬億元的刺激方案以及自二零零八年九月起四次下調存款基準利率及五次下調貸款基準利率。就中國房地產行業而言，於二零零八年底，中國政府推出多項優惠政策，其中包括若干房產交易減稅政策及調低首次購房者房貸利率以及鼓勵銀行提供

房貸。上海市政府亦推出多項優惠政策，旨在重振本地房地產市場。由於中央政府的經濟刺激措施已幫助緩和全球經濟下滑所造成的影響，市場氛圍得以顯著改善，吾等認為中國經濟遠景將因中國政府採取的宏觀措施而保持強健。鑑於上海有限的土地供應、潛在的住房需求及房地產市場的預期增長潛力，考慮到上海舉辦二零一零年世博會令其形象及聲譽得以提升，以及中國政府實施政策加快於二零二零年前將上海轉變為主要國際金融中心的進程，吾等亦認為較中國其他城市而言，上海的房價將更快地從全球經濟下滑中恢復。

(IV) 收購協議的主要條款

(i) 代價

如董事會函件所載，人民幣2,000,000,000元（約2,270,140,000港元）的代價乃經賣方與無錫旺佳瑞公平磋商並考慮就項目地盤向有關國土局支付的土地出讓金後而釐定。吾等已審閱相關土地局發出的招標確認並注意到代價與土地出讓金相等。

根據本通函附錄一所載 貴公司獨立物業估值師仲量聯行西門有限公司（「**仲量聯行西門**」）編製的估值報告估值證書附註3，吾等注意到於二零零九年十一月十五日，假設 貴集團已取得相關業權證書且 貴集團有權自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置有關物業，已拆卸現有樓宇且 貴集團毋須承擔拆卸及遷徙費用，則項目地盤的資本值總額約為人民幣2,127,000,000元（「**資本值**」）。因此，代價相當於資本值折讓約6%。

吾等已與仲量聯行西門討論其於評估項目地盤物業權益時所採用的估值方法。根據吾等的討論，吾等知悉仲量聯行西門採用直接比較法並參考吾等評估物業權益市值時所用的可資比較市場交易，評估 貴集團擬於中國收購用於日後發展的項目地盤的物業權益。據仲量聯行西門告知，此方法以廣泛接納的市場交易為最佳指標，並預先假定該市場上的相關交易可申延至推斷同類物業的價值，惟須受多種因素的限制。仲量聯行西門亦告知有關直接比較估值方法為評估擬收購及用於日後發展物業市值最普遍採用的估值方法之一。此外，吾等獲仲量聯行西門告知，其沒有理由懷疑 貴集團向其提供的資料的真實及準確性，且其認為已獲提供充分資料以達致上述知情意見，其亦沒有理由懷疑有任何重要資料

遭隱瞞。經考慮上述情況及根據 貴公司所提供資料及吾等與仲量聯行西門的討論，吾等並未察覺任何重大事項會導致吾等認為仲量聯行西門編製的項目地盤估值報告遺漏任何重大事實。

吾等的意見

經考慮(i)代價等於應付相關土地局的土地出讓金；及(ii)代價較資本值折讓約6%，吾等認為代價對 貴公司及股東而言屬公平合理。

(ii) 付款條款及先決條件

收購協議訂明無錫旺佳瑞須按以下方式支付代價：

- (a) 在達成下文的第(iii)項先決條件的規限下及於賣方發出付款指示後，無錫旺佳瑞須向賣方付款人民幣1,800,000,000元（約2,043,126,000港元）「首期」；及
- (b) 代價餘款人民幣200,000,000元（約227,014,000港元）於完成日期由無錫旺佳瑞向賣方支付。

據 貴公司管理層告知，首期將根據賣方與相關土地局將於訂立的土地使用權合同所訂明的土地出讓金付款規定支付予賣方，該土地使用權合同預計將於二零零九年十二月底前由雙方訂立。

根據收購協議，收購事項待以下條件達成後方告完成：

- (i) 項目公司以股東決議案或董事會決議案方式批准收購事項；
- (ii) 無錫旺佳瑞的董事會根據收購協議的條款及條件批准收購事項，並授權簽立及履行收購協議；
- (iii) 貴公司就收購協議及其項下擬進行的交易已達成上市規則的必要規定及取得上市規則的必要批准；
- (iv) 賣方的董事會根據收購協議的條款及條件批准收購事項，並授權簽立及履行收購協議；及

(v) 項目公司已根據適用法律及法規取得項目地盤的有效土地使用權證。

除非收購協議的訂約方以書面方式互相協議豁免上述任何先決條件(惟上述條件(iii)及(v)不得豁免)，否則如未能於收購協議日期(或訂約方互相協議的其他日期)起計六個月內達成先決條件，則收購協議任何一方均有權以向另一方發出書面通知的方式終止協議。

於達成所有先決條件(經收購協議的訂約方另行互相協議豁免除外)後，訂約方將繼續完成收購事項的必要註冊及存檔手續。倘相關存檔手續於達成所有先決條件當日起計一百日內尚未完成，則收購協議將自動終止，惟訂約方同意延長期限者除外。

於收購協議終止時，賣方須於終止起計十四個營業日內向無錫旺佳瑞退還無錫旺佳瑞先前支付的代價金額。

吾等的意見

經考慮(i)收購事項應付代價等於土地出讓金且賣方不會因根據收購協議將於項目公司的全部股權轉讓予無錫旺佳瑞而賺取任何收益或招致任何虧損；(ii)透過收購事項，貴集團將按與招標大致相似的條款(在付款及代價方面)收購項目地盤；(iii)首期付款將根據土地使用權合同所規定的土地出讓金的付款規定予以支付；(iv)賣方受現持有貴公司已發行股本約64.5%的控股股東張志熔先生間接控制；及(v)根據收購協議，倘終止收購協議，賣方須於終止起計十四個營業日內向無錫旺佳瑞退還無錫旺佳瑞先前支付的代價金額，吾等認為收購協議的付款條款屬可接受。

(V) 收購事項的可能財務影響

(a) 對 貴集團的財務影響

於收購事項完成後，項目公司將以 貴公司附屬公司的方式入賬，而項目公司的業績將綜合至 貴集團的業績。如 貴公司所告知，項目公司將僅為持有項目地盤而成立，故緊隨收購事項完成後，不會對 貴集團的總資產、負債或盈利造成重大影響。

(b) 營運資金

吾等從董事會函件獲悉，代價將由 貴集團內部資源及／或銀行融資撥付。經考慮(i)如招股章程所述，於二零零九年四月三十日， 貴集團有流動資產約人民幣11,523百萬元，包括現金及銀行結餘約人民幣424百萬元；(ii)如管理層所告知， 貴集團在二零零九年十月從 貴公司的首次公開發售籌集約人民幣6,962百萬元的所得款項淨額（「首次公開發售所得款項」），其中約40%的首次公開發售所得款項被留作在中國收購及發展新項目之用；及(iii)代價約佔 貴集團於二零零九年四月三十日的現金總額及銀行結餘以及首次公開發售所得款項之和的27%，吾等贊同 貴公司管理層的意見，即收購事項對 貴集團的營運資金狀況不會有重大不利影響。

推薦建議

經考慮上述主要因素後，吾等認為(i)訂立收購協議符合 貴集團的策略，屬在 貴集團日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴集團與股東的整體利益；(ii)收購協議的條款為正常商業條款，對 貴公司及股東而言屬公平合理，並符合 貴集團與股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的普通決議案，批准訂立收購協議及其項下擬進行的交易。

此致

恆盛地產控股有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

聯昌國際證券(香港)有限公司

劉志華

鄭敏華

董事

董事

企業融資部主管

謹啟

二零零九年十一月三十日

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司就本集團將收購的物業權益於二零零九年十一月十五日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited
17/F Dorset House Taikoo Place
979 King's Road Quarry Bay Hong Kong
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊多盛大廈17樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

根據建議收購協議，恒盛地產控股有限公司（「貴公司」）的間接全資附屬公司無錫旺佳瑞有限公司（「無錫旺佳瑞」），（貴公司與無錫旺佳瑞以下統稱為「貴集團」）擬收購將根據中華人民共和國（「中國」）法律成立作為江蘇熔盛造船有限公司（貴公司的一名關連人士）的全資附屬公司或附屬公司的一家或兩家公司（「項目公司」）的全部股權。

我們根據閣下的指示，對無錫旺佳瑞擬收購其中權益的位於中國的物業進行估值。我們確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，以及取得我們認為必要的其他資料，以就該等物業權益於二零零九年十一月十五日（「估值日」）的資本值，向閣下提供我們的意見。

我們對物業權益的估值乃指其市值，所謂市值，就我們所下定義而言，意指「交易雙方均在知情、審慎及不受脅逼的情況下，經過適當推銷有關物業權益後，自願買方與自願賣方於估值日進行公平物業交易的估計價值」。

我們採用直接比較法對物業權益進行估值，假設該等物業權益按現有狀況交吉出售，並參考相關市場可資比較的销售交易案例。

就貴集團將收購的物業權益而言，於估值日，相關物業尚未出讓予貴集團，且該物業的業權尚未歸屬於貴集團。因此，我們並無賦予該物業權益任何商業價值。

我們的估值乃假設賣方於市場出售該等物業權益時，並無憑藉遞延定期合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益的價值。

我們的估值報告並無考慮所估值的任何物業權益的任何抵押、按揭或所欠負債項，以及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

我們對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引所載的一切規定；皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值準則》(第六版)；以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)所載的一切規定。

我們在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，亦接納就年期、規劃批覆、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及所有其他相關事項向我們提供的意見。

我們已獲提供有關該等物業權益的各類業權文件(包括國有建設用地使用權掛牌出讓須知及成交確認書)的副本及作出相關查詢。在可能情況下，我們亦曾查核文件正本以核實該等於中國的物業權益的現有業權，以及確定該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔。我們在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問通商律師事務所就於中國的物業權益的有效性發出的意見。

我們並無進行詳細量度，以核實物業面積是否準確，但假設我們所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行實地量度。

我們曾視察物業。然而，我們並無進行任何調查以確定土地狀況和設施是否適合在該處進行任何開發。我們的估值是基於各種因素均被滿足的條件下。惟在視察過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們亦無測試任何設施。

我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們的資料的真實性及準確性。我們亦已尋求並獲 貴集團確認，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。我們認為我們已獲提供充份資料以達致知情意見，且無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

除另有說明外，本報告所載的全部貨幣金額均以人民幣為單位。

我們的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
金鐘道89號力寶中心
二座37樓
3702A室
恒盛地產控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行西門有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

二零零九年十一月三十日

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有26年中國物業估值經驗及29年香港、英國及亞太區物業估值經驗。

估值概要

貴集團擬於中國收購的物業權益

編號	物業	於二零零九年 十一月十五日 現況下的資本值 人民幣元
1.	位於 中國 上海 徐匯區 徐家匯街道143街坊 漕溪北路以西、 華亭賓館以北 的一幅土地	無商業價值

編號	物業	於二零零九年 十一月十五日淨地 狀況下的資本值 人民幣元
2.	位於 中國 上海 徐匯區 漕河涇街道292街坊 漕溪北路以東、 規劃漕東支路以西、 軌道交通三號線以北、 中山南二路以南 的一幅土地	無商業價值

估值證書

貴集團擬於中國收購的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月十五日現況下的資本值 人民幣元
1.	位於 中國 上海 徐匯區 徐家匯街道 143街坊 漕溪北路以西、 華亭賓館以北 的一幅土地	該物業包括一幅獲授地盤面積約為23,614.20平方米的土地。 該物業的土地使用權擬獲授的年期不同，商業用途為40年而辦公及文化用途為50年。	於估值日，該物業為空置。	無商業價值

附註：

1. 根據國有建設用地使用權掛牌出讓須知，該物業的詳情載列如下：

位置：	徐家匯街道143街坊，漕溪北路以西，華亭賓館以北
地盤面積：	出讓地盤面積為23,614.20平方米，而其他地盤面積為2,607.60平方米
用途：	商業、辦公及文化綜合用地
土地使用年期：	商業用途為40年，辦公及文化用途為50年
建設時限：	二零一零年十二月三十日前動工，二零一三年十二月三十日前竣工
容積率：	2.5
其他條件：	<p>1) 位於徐家匯街道143街坊，漕溪北路以西，華亭賓館以北的土地及位於漕河涇街道292街坊，漕溪北路以東、規劃漕東支路以西、軌道交通三號線以北、中山南二路以南的土地(請參閱第2號物業)為聯合網綁出讓。</p> <p>2) 成功競投者須為航運及海洋裝備製造業的領導者。土地出讓金須於簽訂土地出讓合同之日起計60日內悉數支付。</p>

根據上述文件，(a)除上文所披露者外，概無其他重大或特別情況對開發該物業的土地有影響；(b)並無就建設道路、路徑及供公眾使用的其他設施及服務施加條件；及(c)成功競投者須訂立土地使用權出讓合同並全數支付土地出讓金以取得該物業的土地的土地使用權證。

2. 根據日期為二零零九年十一月十一日的成交確認書一滬徐匯區規土局掛字200907502，江蘇熔盛造船有限公司（「江蘇熔盛」）在上海房地產交易中心進行的掛牌出讓過程中以總代價人民幣1,030,000,000元成功競投該物業。
3. 於估值日，該物業尚未出讓予 貴集團，故該物業的業權尚未歸屬於 貴集團。因此，我們並未賦予該物業任何商業價值。然而，為參考目的，假設 貴集團已取得相關業權證書，且 貴集團有權自由轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業，我們認為該物業於估值日的資本值將為人民幣1,050,000,000元。
4. 據 貴集團告知，附註2所述的總代價人民幣1,030,000,000元尚未悉數支付，惟就競投第1號及第2號物已所支付人民幣200,000,000元的交易保證金除外。
5. 我們並無獲提供與該物業的土地有關的任何土地使用權出讓合同、土地使用權證及開發建議書。
6. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中列明於訂立國有土地使用權出讓合同及全數支付土地出讓金後，江蘇熔盛和／或其項目公司於取得該物業的上海市房地產權證方面將無重大法律障礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十一月十五日淨地狀況下的資本值 人民幣元
2.	位於中國上海徐匯區漕河涇街道292街坊漕溪北路以東、規劃漕東支路以西、軌道交通三號線以北、中山南二路以南的一幅土地	該物業包括一幅獲授地盤面積約為17,610.90平方米的土地。 於估值當日，土地上建有不同現有樓宇。據貴集團告知，該等樓宇將被拆卸。 該物業的土地使用權擬獲授的年期不同，商業用途為40年而辦公及文化用途為50年。	於估值日，該物業由多幢現有樓宇佔用。	無商業價值

附註：

1. 根據國有建設用地使用權掛牌出讓須知，該物業的詳情載列如下：

位置：	漕河涇街道292街坊，漕溪北路以東、規劃漕東支路以西、軌道交通三號線以北、中山南二路以南
地盤面積：	出讓地盤面積為17,610.90平方米
用途：	商業及辦公用途，包括一幢高檔星級酒店
土地使用年期：	商業用途為40年，辦公用途為50年
建設時限：	二零一零年十二月三十日前動工，二零一三年十二月三十日前竣工
容積率：	4.23
其他條件：	<p>1) 位於徐家匯街道143街坊，漕溪北路以西，華亭賓館以北的土地(請參閱第1號物業)及位於漕河涇街道292街坊，漕溪北路以東、規劃漕東支路以西、軌道交通三號線以北、中山南二路以南的土地為聯合網綁出讓。</p> <p>2) 成功競投者須為航運及海洋裝備製造業的領導者。土地出讓金須於簽訂土地出讓合同之日起計60日內悉數支付。</p>

根據上述文件，除上文所披露者外，概無其他重大或特別情況對開發該物業的土地有影響；(b)並無就建設道路、路徑及供公眾使用的其他設施及服務施加條件；及(c)成功競投者須訂立土地使用權出讓合同並全數支付土地出讓金以取得該物業的土地的土地使用權證。

2. 根據日期為二零零九年十一月十一日的成交確認書一滬徐匯區規土局掛字200907501，江蘇熔盛造船有限公司(「江蘇熔盛」)在上海房地產交易中心進行的掛牌出讓過程中以總代價人民幣970,000,000元成功競投該物業。
3. 於估值日，該物業尚未出讓予 貴集團，故該物業的業權尚未歸屬於 貴集團。因此，我們並未賦予該物業任何商業價值。然而，為參考目的，假設(a)貴集團已取得全部相關業權證書；(b)貴集團有權自由轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業；(c)現有樓宇已拆卸；及(d)貴集團無須承擔拆卸及遷徙費用，我們認為該物業於估值日淨地狀況下的資本值將為人民幣1,077,000,000元。
4. 據 貴集團告知，附註2所述的總代價人民幣970,000,000元尚未悉數支付，惟就競投第1號及第2號物業已支付的人民幣200,000,000元的交易保證金除外。此外，上海上徐匯區規劃和土地資源局須承擔該物業的土地上現有樓宇的拆卸及遷徙費用。
5. 我們並無獲提供與該物業的土地有關的任何土地使用權出讓合同、土地使用權證及開發建議書。
6. 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中列明於訂立國有土地使用權出讓合同及全數支付土地出讓金後，江蘇熔盛和／或其項目公司於取得該物業的上海市房地產權證方面將無重大法律障礙。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本公司的資料。各董事願共同及個別對本通函所載資料的準確性負全責，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，並無遺漏其他事實致使本通函的任何陳述有誤導成分。

2. 董事及行政總裁權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文，彼等被當作或視作擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則中上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(a) 於股份的權益

董事姓名	好倉／淡倉	身份	股份數目	於本公司 的股權概約 百分比(%)
張志熔先生 (附註)	好倉	受控制法團權益	5,025,180,772	64.50%

附註：張志熔先生擁有美年的全部已發行股本，故被視為於美年持有的5,025,180,772股股份中擁有權益。

(b) 於相關股份的權益

董事姓名	權益性質	根據首次公開發售前	
		購股權計劃授出的購股權 所涉及的股份數目	購股權計劃授出的購股權 獲行使後於本公司的 股權概約百分比 (附註)
張志熔先生	實益擁有人	15,000,000	0.193%
丁向陽先生	實益擁有人	15,000,000	0.193%
程立雄先生	實益擁有人	15,000,000	0.193%
夏景華先生	實益擁有人	5,000,000	0.064%
嚴志榮先生	實益擁有人	5,000,000	0.064%
劉寧先生	實益擁有人	5,000,000	0.064%
李曉斌先生	實益擁有人	5,000,000	0.064%

附註：不計及根據購股權計劃可能授出的任何股份，但假設根據首次公開發售前購股權計劃授出的所有購股權於同一時間獲悉數行使。

(c) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	股份數目	股權概約百分比
張志熔先生	美年	50,000	100%
張志熔先生 (附註)	上海創盟國際建築 設計有限公司	—	3%

附註：高衛平女士持有上海創盟國際建築設計有限公司3%股權。由於張志熔先生為高衛平女士的丈夫，故彼被視為於高衛平女士持有的3%上海創盟國際建築設計有限公司股權中擁有權益。

除上述所披露者外，概無本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文，彼等被當作或視作擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，就本公司任何董事及行政總裁所知，下列人士(本公司董事或行政總裁除外)擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的股份及相關股份的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何成員公司的股東大會上享有投票權的任何類別股本面值10%或以上的權益：

(a) 於股份的權益

股東姓名	好倉／淡倉	身份	股份數目	於本公司的股權概約百分比(%)
美年(附註)	好倉	實益擁有人	5,025,180,772	64.50%

附註：美年由張志熔先生全資擁有。

除上文所披露者外，就本公司董事及行政總裁所知，於最後實際可行日期，概無任何人士(本公司董事或行政總裁除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉；或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何成員公司的股東大會上享有投票權的任何類別股本面值10%或以上的權益。

4. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，董事並無察覺彼等或彼等的任何聯繫人於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有根據上市規則須予以披露的權益。

5. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事於(i)本集團任何成員公司自二零零九年四月三十日(即本集團編製最近公佈的經審核賬目的日期)起所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益；及(ii)於最後實際可行日期仍然有效且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立或建議訂立任何必須支付賠償(法定賠償除外)方可於一年內終止的服務合約。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並無察覺本集團的財務或營運狀況自二零零九年四月三十日(即本集團編製最近公佈的經審核合併財務報表的日期)以來有任何重大不利轉變。

8. 專家及同意書

以下為在本通函載有其意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
聯昌國際	根據香港法律第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供建議)受規管活動的持牌法團
仲量聯行西門有限公司	獨立估值師

聯昌國際及仲量聯行西門有限公司已各自發出且並無撤回其有關刊發本通函的同意書，同意分別按現有格式及內容載入其函件或引述其名稱。

於最後實際可行日期，聯昌國際及仲量聯行西門有限公司概無擁有本集團任何成員公司的股權或認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，聯昌國際及仲量聯行西門有限公司於本集團任何成員公司自二零零九年四月三十日(即本公司編製最近公佈的經審核合併財務報表的日期)以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中概無直接或間接擁有權益。

聯昌國際及仲量聯行西門有限公司發出的函件及推薦意見已於本通函日期發出，以供載入本通函。

9. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的公司秘書為程如龍先生。彼為香港會計師公會及特許公認會計師公會的資深會員及美國註冊會計師公會的會員。
- (c) 本公司於香港的股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (d) 本通函的中、英文版本如有歧異，概以英文版為準。

10. 備查文件

以下文件副本將由本通函刊發日期起至股東特別大會日期(包括該日)止的一般辦公時間內，在普衡律師事務所的辦事處(地址為香港中環花園路1號中銀大廈22樓)可供查閱：

- (a) 收購協議；
- (b) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第11頁；
- (c) 聯昌國際函件，全文載於本通函第12至22頁；
- (d) 仲量聯行西門有限公司的估值報告；及
- (e) 於本通函附錄二「專家及同意書」一段所提及的聯昌國際及仲量聯行西門有限公司的同業書。

股東特別大會通告



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)

茲通告恒盛地產控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年十二月十五日(星期二)下午三時三十分，於香港金鐘道88號太古廣場一座5樓太古廣場會議中心Annapurna Room舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案：

普通決議案

「動議

- (i) 批准、確認及追認無錫旺佳瑞有限公司(作為買方)與江蘇熔盛造船有限公司(作為賣方)就買賣賣方為持有位於上海市徐家匯街道143街坊，漕溪北路以西，華亭賓館以北的總地盤面積約為26,221.8平方米的項目地盤及位於上海市漕河涇街道292街坊，漕溪北路以東、規劃漕東支路以西、軌道交通三號線以北、中山南二路以南的總地盤面積約為17,610.9平方米的項目地盤而成立的一家或兩家公司的全部股本權益而於二零零九年十一月二十日訂立的股權收購協議(「收購協議」)(註有「A」字樣的副本已提呈股東特別大會，並由大會主席簽署以資識別)及收購協議項下擬進行的交易；及

股東特別大會通告

- (ii) 授權任何一名本公司董事簽署、簽立、完善及交付所有該等文件及在有必要時在任何該等文件蓋上本公司的印鑑，以及進行彼等酌情認為因及有關執行收購協議及據此擬進行的交易而言所必須或適合的一切所為、行動、事宜及事情。」

承董事會命
恒盛地產控股有限公司
公司秘書
程如龍

香港，二零零九年十一月三十日

附註：

1. 凡有權出席上述大會並於會上投票的股東，均有權委任一名或多名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會的指定舉行時間48小時前交回本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-07室，方為有效。
3. 股東或其受委代表出席股東特別大會時須出示身份證明。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按其意願親身出席股東特別大會(或其任何續會)及在股東特別大會上投票。倘股東交回代表委任表格後出席股東特別大會，則其代表委任表格將被視作已撤回。
5. 於本通告日期，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、李曉斌先生及嚴志榮先生；獨立非執行董事為嚴炳權先生、廖舜輝先生、沃瑞芳先生及韓平先生。

* 僅供識別