

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。

本公告僅供參考，並不構成購入、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。

三盛控股

Sansheng Holdings (Group) Co. Ltd.

Sansheng Holdings (Group) Co. Ltd.

三盛控股（集團）有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

（股份代號：2183）

有關收購物業集團的 主要及關連交易 及 有關財務資助的 關連交易

協議

於二零二零年八月二十四日（聯交所交易時間後），買方（本公司直接全資附屬公司）訂立協議，向Mega Regal（為控股股東，於本公司已發行股本擁有約72.17%權益）有條件收購目標公司全部股權，代價為347,349,600港元，而代價將按每股股份7.02港元的發行價以發行及配發49,480,000股新股份（即代價股份）的方式支付。

代價股份相當於本公司於本公告日期已發行股本約11.22%，以及本公司經發行代價股份擴大的已發行股本約10.09%。於完成後，Mega Regal將於本公司經發行代價股份擴大的已發行股本擁有約74.98%的權益。

重組完成後，目標公司將間接持有福州伯盛95%的股權，福州伯盛的主要資產為該等目標物業。於二零二零年六月三十日，該等目標物業市值約為人民幣10,149,700,000元，當中目標公司佔95%。

貸款協議

訂立協議前，林先生控制的若干私人實體已向兩間項目公司提供貸款融資，而該等項目公司則以該等質押物業及股份質押作擔保，以讓林先生控制的該等私人實體從中國金融機構取得貸款融資，作為林先生私人集團發展物業項目的融資方式。

為此，作為收購事項的一部分，於二零二零年八月二十四日，林先生及福州三盛與福州伯盛訂立貸款協議，據此，福州三盛同意向福州伯盛集團提供資金，包括(i)向福州伯盛集團提供人民幣650,000,000元之免息貸款，而福州伯盛集團將為此而提供該等質押物業及股份質押，作為就林先生控制的私人實體從中國金融機構取得貸款之擔保(即貸款及質押安排)；及(ii)福州三盛按一般商務條款向福州伯盛集團提供所需金額之無抵押貸款，以供項目公司發展該等目標物業。該等質押物業於二零二零年六月三十日的市值約為人民幣1,000,300,000元。貸款協議將自完成日期起至二零二一年十月三十一日止生效，惟須待下列條件獲達成後，方可作實。

作為貸款協議項下的貸款及質押安排，倘違反與貸款及質押安排下以該等質押物業及股份質押作擔保的貸款融資有關的還款責任，林先生將以現金或抵銷福州伯盛結欠林先生受控制實體的尚未償還貸款或結合兩者的方式，向福州伯盛全額彌償對該等質押物業及股份質押價值造成的任何損害、損失或貶值。

貸款協議將於(i)獨立股東於股東特別大會上批准有關貸款協議項下擬進行的交易的決議案；及(ii)協議的所有先決條件(與完成貸款協議相關者除外)獲達成後生效。

協議及貸款協議的條款互相補足，而協議的完成應與貸款協議的生效同時進行。

上市規則涵義

由於收購事項的若干百分比率(定義見上市規則第14章)超過25%但低於100%，故收購事項構成上市規則第14章項下本公司的主要交易。此外，由於賣方及林先生為本公司之關連人士，故收購事項亦構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

於完成後，福州伯盛將成為本公司的間接非全資附屬公司，而貸款及質押安排（包括林先生將提供之彌償）將因此構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。福州三盛將於完成後根據貸款協議按一般商務條款提供的無抵押貸款根據上市規則第14A.90條將獲豁免。因此，根據上市規則，收購事項與貸款及質押安排合計將構成本公司的主要及關連交易，並須遵守上市規則的申報、公告及股東批准規定。

代價股份將根據將於股東特別大會上向獨立股東尋求的特定授權發行。

一般資料

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准有關協議、貸款協議及其項下擬進行的交易之決議案。董事會主席兼執行董事林先生及執行董事程女士（為林先生之配偶）因彼等於收購事項及財務資助中擁有重大權益，已就批准協議、貸款協議及其項下擬進行的交易之董事會決議案放棄投票。Mega Regal亦將於股東特別大會上就批准協議、貸款協議及其項下擬進行的交易之決議案放棄投票。

一份載有（其中包括）(i)協議詳情；(ii)貸款協議詳情；(iii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iv)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(v)本集團財務資料；(vi)目標集團財務資料；(vii)本集團的未經審核備考財務資料（假設完成）；(viii)該等目標物業的估值報告；(ix)召開股東特別大會的通告；及(x)上市規則規定的其他資料之通函，預期將於二零二零年九月二十五日（經考慮本公司編製供載入通函的有關資料所需的估計時間）或之前寄發。

獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事組成）已根據上市規則第14A章組成，以就協議、貸款協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。就此而言，本公司已委任浩德融資有限公司為獨立財務顧問，以就協議、貸款協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於完成須待協議及貸款協議的先決條件獲達成後，方可作實，故收購事項及財務資助可能會或可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

緒言

於二零二零年八月二十四日(聯交所交易時間後)，買方(本公司直接全資附屬公司)訂立協議，向Mega Regal(為控股股東，於本公司已發行股本擁有約72.17%權益)有條件收購目標公司全部股權，代價為347,349,600港元，而代價將按每股股份7.02港元的發行價以發行及配發49,480,000股新股份(即代價股份)的方式支付。

作為收購事項的一部分，於二零二零年八月二十四日，福州伯盛(於重組完成後由目標公司持有95%權益)與林先生及福州三盛訂立貸款協議，據此，福州三盛將(i)向福州伯盛集團提供人民幣650,000,000元的貸款，而福州伯盛集團將為此而提供該等質押物業及股份質押，作為林先生控制的該等私人實體取得的貸款融資之擔保(即貸款及質押安排)；及(ii)按一般商務條款向福州伯盛集團提供所需金額之無抵押貸款，以供發展該等目標物業，惟須待下列條件獲達成後，方可作實。貸款協議將自完成日期起至二零二一年十月三十一日止生效，惟須待下列條件獲達成後，方可作實。

協議及貸款協議詳情亦載於下文。

協議

日期：

二零二零年八月二十四日(聯交所交易時間後)

訂約方：

買方 ： 全耀控股有限公司，本公司之直接全資附屬公司

賣方 ： Mega Regal

於本公告日期，Mega Regal為持有318,348,127股股份(佔本公司已發行股本約72.17%)的控股股東，故根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。Mega Regal為於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，主要從事投資控股。Mega Regal的最終實益擁有人為董事會主席兼執行董事林先生。

主體事項

銷售股份指目標公司全部已發行股本。重組完成後，目標公司將間接擁有福州伯盛95%的股權，而福州伯盛的主要資產為其於九間項目公司的權益，而項目公司則持有該等目標物業。

有關項目公司的進一步資料載於下文「有關目標集團的資料—項目公司的資料」一節。

代價

代價347,349,600港元(相當於約人民幣310,100,000元)須由本公司於完成日期透過按發行價每股股份7.02港元發行及配發代價股份(即49,480,000股新股份)之方式支付予Mega Regal。

代價乃由協議訂約方經磋商釐定，當中已考慮(i)重組完成後，目標公司的綜合資產淨值將變為最低水平；(ii)目標公司(按其於重組完成後在福州伯盛的95%股權計算)於二零二零年六月三十日應佔該等目標物業的估值盈餘約為人民幣958,900,000元(「目標公司估值盈餘」，實質上為收購事項的主體事項)；(iii)該等質押物業(按目標公司於重組完成後在福州伯盛的95%股權計算)於二零二零年六月三十日應佔估值盈餘約人民幣21,300,000元(「質押估值盈餘」)；及(iv)代價較目標公司估值盈餘折讓約67.7%，亦較撇除質押估值盈餘的目標公司估值盈餘折讓約66.9%。

鑒於代價較目標公司估值盈餘(收購事項的主體事項，乃由於目標公司的資產淨值將於完成時變為最低水平)大幅折讓，董事會認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

代價股份

49,480,000股代價股份相當於：

- (i) 本公司於本公告日期已發行股本約11.22%；及
- (ii) 本公司經配發及發行代價股份擴大的已發行股本約10.09%。

代價股份一經配發及發行，將於各方面與配發及發行代價股份當日的已發行在外股份享有同等地位。

代價股份將根據於股東特別大會上向獨立股東尋求的特定授權發行。本公司將向聯交所申請批准根據協議將予配發及發行的代價股份上市及買賣。

發行價

發行價每股股份7.02港元，相當於：

- (i) 股份於協議日期在聯交所所報收市價每股6.91港元溢價約1.59%；及
- (ii) 股份於緊接協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股6.996港元溢價約0.34%。

發行價乃由買方與Mega Regal經參考股份的近期價格表現及現行市況後磋商釐定。

先決條件

完成須待以下條件獲達成後方可作實：

- (i) 本公司已按上市規則規定之方式就協議(包括發行代價股份)、貸款協議及其項下擬進行的交易取得其獨立股東的批准；
- (ii) 本公司、買方及賣方各自已就訂立及履行協議的條款取得所有必要的同意、授權及批准；
- (iii) 買方已就(其中包括)在中國成立的目標集團成員公司(包括項目公司)的正式註冊成立、有效存續、合法性及監管合規情況(包括已就營運取得相關批准、許可證及執照)以及該等目標物業的實益擁有權，取得買方可接受的中國法律顧問出具在形式及內容上獲買方信納的中國法律意見；
- (iv) 本公司已取得聯交所批准代價股份上市及買賣；

- (v) 於協議日期後由開曼群島或香港之任何立法、行政或監管機構或機關頒佈或發出之任何法規、命令、規則、規例或指令並無禁止配發及發行代價股份；
- (vi) 完成重組，其形式及內容獲買方及其中國法律顧問信納；
- (vii) 協議所載的所有保證及聲明於完成時在所有重大方面均屬真實、正確、完整、準確及並無誤導成份，猶如於完成時重申，而協議所載的所有承諾（以能夠於完成日期前達成為限）已於所有方面獲達成；
- (viii) 於協議日期至完成日期期間，目標集團並無發生任何重大不利變動；
- (ix) 買方、賣方及本公司已就收購事項於所有方面遵守上市規則；
- (x) 買方信納對目標集團進行的法律、財務及商業盡職審查的結果，包括已根據相關中國法律及法規取得充分證據顯示該等目標物業的妥善業權；
- (xi) 買方信納賣方及目標集團各成員公司均為正式註冊成立、有效存續、聲譽良好，並有適當能力及授權訂立協議及重組協議項下其為訂約方的各份協議，且協議項下目標集團的股權架構屬真實、正確、準確、完整、合法及有效；及
- (xii) 貸款協議已在各方面成為無條件（有關協議成為無條件者除外）。

概無條件為可由買方或賣方豁免。

倘上述條件未能於協議日期起計六(6)個月內（或訂約方可能協定的有關其他日期）達成，則協議將告終止，而訂約方概毋須據此向另一方承擔任何義務及責任，惟任何先前違反協議者除外。

由Mega Regal提供彌償

根據協議，Mega Regal (作為賣方) 將向買方彌償因 (其中包括) (i) 違反Mega Regal 於協議中所提供的任何條款、條件、保證、聲明或承諾 (包括目標公司對該等目標物業擁有妥善業權)；及(ii) 目標集團各成員公司於完成日期或之前不遵守適用法律、規則或法規而引致的任何損害或損失。

據本公司委聘的中國法律顧問告知，於中國成立的目標集團成員公司 (包括項目公司) 在所有重大方面均符合適用於彼等的法律及法規，惟三宗違規事件除外，當中包括：(i) 未完成繳付社會保險及住房公積金供款；(ii) 未登記若干項目公司的租賃協議；及(iii) 其中一間項目公司江蘇浙廣擁有的其中一塊土地的物業項目按中國國土資源部的要求延遲完成。於二零二零年三月三十一日，目標集團尚未繳納的社會保險及住房公積金供款為不超過約人民幣4,960,000元，有關金額已於目標公司的合併賬目內撥備，並將由Mega Regal根據協議提供彌償予以承擔及保障。誠如中國法律顧問所告知，各項未登記租賃協議的法定罰款應不超過人民幣10,000元，董事會認為該罰款對目標集團的財務及營運而言微不足道。按Mega Regal所告知，於二零二零年三月，江蘇浙廣已從中國國土資源部取得新物業建設計劃的新土地使用權證，且已於二零二零年開展物業項目開發。因此，因物業項目延遲完成而被相關國土資源部撤銷土地使用權的風險應極微。

完成

完成將於協議的所有先決條件獲達成後7個營業日內或協議訂約方可能書面協定的有關其他日期落實。

完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，其財務業績將併入本集團財務報表。

貸款協議

訂立協議前，林先生控制的若干私人實體已向兩間項目公司提供貸款融資，而該等項目公司則以該等質押物業及股份質押作擔保，以讓林先生控制的該等私人實體從中國金融機構取得貸款融資，作為林先生私人集團發展物業項目的融資方式。

為此，作為收購事項的一部分，於二零二零年八月二十四日，林先生及福州三盛（由林先生及程女士間接擁有的物業開發及物業投資公司）與福州伯盛訂立貸款協議，據此，福州三盛有條件同意(i)向福州伯盛集團提供人民幣650,000,000元之免息貸款，而福州伯盛集團將為此而提供該等質押物業及股份質押，作為就林先生控制的私人實體從中國金融機構取得貸款之擔保（即貸款及質押安排）；及(ii)按一般商務條款向福州伯盛集團提供所需金額之無抵押貸款，以供項目公司發展物業項目。

貸款協議將於(i)獨立股東於股東特別大會上批准有關貸款協議項下擬進行的交易的決議案；及(ii)協議的所有先決條件（有關完成貸款協議的條件除外）達成後，自完成日期起至二零二一年十月三十一日止生效。

該等質押物業包括兩間項目公司（即福建閩橋及揚州三盛）分別擁有的三盛國際中心及三盛國際廣場物業項目的若干商業、零售單位及一間酒店的一部分。於二零二零年六月三十日，該等質押物業的總市值為人民幣1,000,300,000元，相當於該等目標物業總市值的約9.9%。

作為貸款協議項下的貸款及質押安排，倘違反與貸款及質押安排下以該等質押物業及股份質押作擔保的貸款融資有關的還款責任，林先生將以現金或抵銷福州伯盛結欠林先生受控制實體的尚未償還貸款或結合兩者的方式，向福州伯盛全額彌償對該等質押物業及股份質押價值造成的任何損害、損失或貶值。

協議及貸款協議的條款互相補足，而協議的完成應與貸款協議的生效同時進行。

有關目標集團的資料

目標公司的資料

目標公司於二零二零年五月十五日在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司，主要從事投資控股。重組完成後，目標公司將全資擁有香港控股公司，而香港控股公司則透過外商獨資企業擁有福州伯盛95%的股權。

福州伯盛的資料

福州伯盛是一間於二零一七年六月二十三日在中國成立的有限責任公司，主要從事投資控股。重組完成後，外商獨資企業及獨立第三方分別擁有該公司95%及5%的權益。主要資產為其於九間項目公司的權益，即共同持有該等目標物業的(i)福建閩僑；(ii)福州盛隆；(iii)泉州盛創；(iv)成都吉盛；(v)江蘇浙廣；(vi)揚州三盛；(vii)溫嶺榮發；(viii)青島海上；及(ix)莆田市盛祥。

項目公司的資料

1. 福建閩僑

福建閩僑為一間於二零一一年三月二十一日於中國成立的有限責任公司，主要在中國從事物業開發。重組完成後將由福州伯盛全資擁有。

福建閩僑的主要資產為一幅位於中國福建省福州市鼓樓區五四路約7,678平方米的土地。該土地已發展成名為「三盛國際中心」的商業綜合體，由兩幢分別為40層及29層的商業樓宇組成。綜合體於二零一七年竣工。於二零二零年六月三十日，福建閩僑持有綜合體總建築面積約32,452平方米的未出售辦公單位、零售單位及停車場，以供投資之用，其中23,526平方米構成該等質押物業。總建築面積約15,066平方米的部分物業已按每月每平方米人民幣60元至人民幣400元的價格出租，而其餘部分則於二零二零年六月三十日為空置狀態。此外，8,925平方米的若干配套單位及停車場已竣工，而福建閩僑將就此根據項目的銷售及營銷計劃辦理權屬證書。於二零二零年六月三十日，該等單位概無商業價值。

2. 福州盛隆

福州盛隆為一間於二零一七年六月二十二日於中國成立的有限責任公司，主要在中國從事物業開發。重組完成後將由福州伯盛全資擁有。

福州盛隆的主要資產為一幅位於中國福建省福州市長樂區和諧路約51,955平方米的土地。該土地將開發為名為「三盛璞悅濱江」的商住綜合體，規劃建築面積約164,908平方米。該項目於本公告日期仍在施工，預計將於二零二零年八月竣工。於二零二零年六月三十日，已預售建築面積為約118,215平方米。

3. 泉州盛創

泉州盛創為一間於二零一九年九月四日於中國成立的有限責任公司，主要在中國從事物業開發。重組完成後將由福州伯盛全資擁有。

泉州盛創的主要資產為一幅位於中國福建省鯉城區江南新區約16,960平方米的土地。該土地將開發為名為「三盛璞悅里」的商住綜合體，由住宅單位、零售單位、停車場、幼稚園及配套設施組成，規劃建築面積40,716平方米。該項目仍在施工，預計將於二零二一年六月竣工。

4. 成都吉盛

成都吉盛為一間於二零一七年十二月十四日於中國成立的公司，由成都三盛全資擁有，成都三盛為一間於二零零九年六月十九日於中國成立的有限責任公司。重組完成後，成都三盛將由福州伯盛全資擁有。

成都吉盛的主要資產為一幅位於中國四川省成都市龍泉驛區車城東七路約133,333平方米的土地，該土地將分五期開發為名為「三盛都會城」的商住綜合體，建築面積約442,827平方米。第一及第三期建設由住宅單位、零售單位、公寓及停車場組成，建築面積約為246,914平方米，並已於二零一六年竣工。於二零二零年六月三十日，第一及第三期約50,279平方米仍未出售，包括已預售惟尚未交付的約26,917平方米。建築面積約為182,773平方米的第四期仍在施工，並計劃於二零二零年十月前完成，其中約134,316平方米已預售。尚未動工的第二及第五期合計建築面積約為137,442平方米。

5. 江蘇浙廣

江蘇浙廣為一間於二零零八年九月五日於中國成立的有限責任公司，主要於中國從事物業開發。江蘇浙廣由山東君道全資擁有，而山東君道由上海嘉甬擁有99%的權益。上海嘉甬由濟南三盛擁有44.16%的權益，而濟南三盛由濟南佐盛擁有51%的權益。重組完成後，濟南佐盛將由福州伯盛全資擁有。

江蘇浙廣的主要資產為一幅位於中國江蘇省徐州市銅山區北京路以東、湘江路以北、佔地面積為118,546平方米的商住用地。江蘇浙廣於二零一九年取得該土地的土地使用權證，而於二零二零年三月，建設土地計劃已獲中國相關國土資源部批准。

6. 揚州三盛

揚州三盛為一間於二零一二年三月五日於中國成立的有限責任公司，主要於中國從事物業開發。重組完成後將由福州伯盛全資擁有，主要資產為下文所載的物業開發項目。

揚州三盛的主要資產為一幅位於中國江蘇省揚州市邗江區邗江中路約39,813平方米的土地。該土地已開發為名為「三盛國際廣場」的綜合社區。該綜合體於二零一六年竣工。於二零二零年六月三十日，揚州三盛持有綜合體的144,705平方米，當中63,892平方米構成該等質押物業。該物業包括(i)住宅及零售單位，其中2,587平方米目前持作出售；(ii)購物中心、辦公單位及停車場，總建築面積為120,579平方米，其中可租出總面積31,651平方米已按每月每平方米人民幣34元至人民幣510元出租；及(iii)建築面積為21,542平方米的酒店，目前由希爾頓全球酒店集團聯屬公司希爾頓酒店管理(上海)有限公司管理。

7. 溫嶺榮發

溫嶺榮發為一間於二零一九年九月十日於中國成立的有限責任公司，主要在中國從事物業開發。重組完成後將由福州伯盛及獨立第三方分別擁有70%及30%的權益。

溫嶺榮發的主要資產為一幅位於中國浙江省溫嶺市城東街道彩屏路以西，錦屏大道以東、佔地面積約為35,631平方米的土地。該土地將開發為名為「三盛璞悅府」的商住綜合體，由住宅單位、零售單位、辦公室、停車場及配套設施組成，建築面積為117,361平方米。該項目仍在施工，計劃於二零二二年八月竣工。

8. 青島海上

青島海上為一間於二零零九年三月十八日於中國成立的有限責任公司，主要在中國從事物業開發。重組完成後將由青島三盛全資擁有，而青島三盛則由福州伯盛及獨立第三方分別持有74%及26%的權益。

青島海上的主要資產包括9幅位於中國山東省青島市即墨區溫泉街道辦事處嶺海西路、總佔地面積約532,518平方米的土地。該等土地將開發為名為「三盛國際海岸」的高端住宅項目，由別墅、住宅單位、零售空間及停車場組成，建築面積約為879,620平方米。總建築面積約209,206平方米的第一及部分二期建設已於二零一七年竣工，其中約151,497平方米已出售及交付，約1,325平方米已預售，約56,384平方米於二零二零年六月三十日持作出售。於本公告日期，二期總規劃建築面積約5,082平方米的部分為用作未來開發的裸地。總建築面積約665,332平方米的第三至六期仍在施工，計劃將於二零二二年二月竣工。

9. 莆田市盛祥

莆田市盛祥為一間於二零一九年九月二十六日於中國成立的有限責任公司，主要在中國從事物業開發。重組完成後將由青島海上間接全資擁有，而青島海上則由福州伯盛及獨立第三方分別持有74%及26%的權益。

莆田市盛祥的主要資產為一幅位於中國福建省莆田市涵江區約20,897平方米的土地。該土地將開發為名為「三盛璞悅公館」的住宅項目，由住宅單位、停車場及配套設施組成，規劃建築面積約69,011平方米。該項目仍在施工，預計將於二零二一年十月竣工。於二零二零年六月三十日，已預售建築面積約為4,311平方米。

目標集團的財務資料

下文載列目標集團於二零一八財年及二零一九財年根據香港財務報告準則編製的未經審核合併財務資料。

(人民幣百萬元)	二零一九財年 (未經審核)	二零一八財年 (未經審核)
收入	291.4	663.3
除稅前(虧損)/溢利	(1.7)	8.4
除稅後(虧損)	(33.7)	(19.7)

目標集團於二零一八財年及二零一九財年的除稅後虧損淨額主要是由於二零一八財年及二零一九財年交付及確認為收入的物業乃於低迷市場以較低價格預售。有關預售單位的收入僅將於單位交付予客戶時確認。二零一八財年及二零一九財年的進一步除稅後虧損主要是由於若干項目公司就土地增值入賬土地增值稅，而土地增值乃根據物業銷售收入減去適用法規下的可扣除支出計算。

於二零二零年三月三十一日，Mega Regal應佔目標集團未經審核資產淨值約為人民幣745,700,000元，於根據協議完成重組後，將接近為零。

本公司股權架構的變動

於本公告日期，本公司擁有441,114,000股已發行股份。下文載列本公司(i)於本公告日期；及(ii)緊隨完成以及配發及發行代價股份後的股權架構：

	(i)於本公告日期		(ii)緊隨完成以及配發及 發行代價股份後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
Mega Regal	318,348,127	72.17	367,828,127	74.98
公眾股東	122,765,873	27.83	122,765,873	25.02
總計	<u>441,114,000</u>	<u>100.00</u>	<u>490,594,000</u>	<u>100.00</u>

進行收購事項的理由及裨益

專注及拓展現有主營業務(即物業開發及投資)是本集團長久以來的經營策略。本集團已將其物業組合由二零一七年四月的總佔地面積約31,000平方米擴大至二零二零年六月三十日的約1,998,483平方米，其中1,583,477平方米乃直接向獨立第三方或以招標、拍賣及掛牌(招拍掛)方式收購。

鑒於與本集團的既定策略一致，董事會認為，收購事項體現本集團孜孜以求透過擴大土地儲備及物業組合建立其市場地位及形象，並透過本集團資產規模的合法及有機增長獲得更理想的全球發債評級。於二零一九年十一月，本集團將其總部由福州遷至上海，以期進一步鞏固其在中國物業市場的地位。收購事項亦為(i)未來的發展中項目帶來穩定的收入和現金流；(ii)來自投資物業和未售物業的穩定租金收入和現金流；(iii)為未來發展帶來額外的土地儲備；及(iv)擴大在沿海地區和各級城市的地理覆蓋範圍。

鑒於目標公司於重組完成後的資產淨值將變為最低水平，收購事項的主體事項實質為目標公司估值盈餘。代價較目標公司估值盈餘約人民幣958,900,000元大幅折讓約67.7%。因此，董事會認為，代價對本公司及股東整體而言屬有利。董事會亦認為，經考慮(i)林先生於完成後向福州伯盛集團授出的貸款之貸款對價值比率仍高於在市場可從其他金融機構取得之融資之比率；(ii)貸款為免息；及(iii)該等質押物業的相關風險大部分已被管控，乃由於質押估值盈餘約人民幣21,300,000元佔目標公司估值盈餘總額少於3%及林先生同意根據貸款協議彌償該等質押物業價值之任何損失或貶值，故貸款協議整體而言作為收購事項的一部分將於完成後為本集團發展項目公司的物業項目提供充裕的融資，以及福州三盛提供較在市場可取得融資條款更優惠的條款。

基於上文所述，董事會認為訂立收購事項及財務資助符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於收購事項的若干百分比率(定義見上市規則第14章)超過25%但低於100%，故收購事項構成上市規則第14章項下本公司的主要交易。此外，由於賣方及林先生為本公司之關連人士，故收購事項構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

於完成後，福州伯盛將成為本公司的間接非全資附屬公司，而貸款及質押安排(包括林先生將提供之彌償)將因此構成上市規則第14A章項下本公司的非豁免關連交易。福州三盛將於完成後按一般商務條款提供的無抵押貸款根據上市規則第14A.90條將獲豁免。因此，根據上市規則，收購事項與貸款及質押安排(包括林先生將提供之彌償)合計將構成本公司的主要及關連交易，故須遵守上市規則的申報、公告及股東批准規定。

代價股份將根據將於股東特別大會上向獨立股東尋求的特定授權發行。

一般資料

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准有關協議、貸款協議及其項下擬進行的交易之決議案。董事會主席兼執行董事林先生及執行董事程女士(為林先生之配偶)因彼等於收購事項及財務資助中擁有重大權益，已就批准協議、貸款協議及其項下擬進行的交易之董事會決議案放棄投票。Mega Regal亦將於股東特別大會上就批准協議(包括發行代價股份)、貸款協議及其項下擬進行的交易之決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)協議詳情；(ii)貸款協議詳情；(iii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iv)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(v)本集團財務資料；(vi)目標集團財務資料；(vii)本集團的未經審核備考財務資料(假設完成)；(viii)該等目標物業的估值報告；(ix)召開股東特別大會的通告；及(x)上市規則規定的其他資料之通函，預期將於二零二零年九月二十五日(經考慮本公司編製供載入通函的有關資料所需的估計時間)或之前寄發。

獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事組成）已根據上市規則第14A章組成，以就協議、貸款協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。就此而言，本公司已委任獨立財務顧問，以就協議、貸款協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於完成須待協議及貸款協議的先決條件獲達成後，方可作實，故收購事項及財務資助可能會或可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據協議的條款及條件向Mega Regal建議收購銷售股份
「協議」	指	買方與Mega Regal（作為賣方）就收購銷售股份所訂立日期為二零二零年八月二十四日的有條件買賣協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國的商業銀行開門營業的日子（不包括星期六、星期日或香港或中國的公眾假期）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「成都吉盛」	指	成都吉盛置業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「成都三盛」	指	成都三盛房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司

「本公司」	指	三盛控股(集團)有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2183)
「完成」	指	完成收購事項
「完成日期」	指	完成的日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「代價」	指	收購銷售股份的代價347,349,600港元
「代價股份」	指	49,480,000股本公司將配發及發行予Mega Regal之新股份
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行及召開之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准協議(包括發行代價股份)、貸款協議及其項下擬進行的交易
「財務資助」	指	貸款協議項下擬進行的交易
「福建閩僑」	指	福建閩僑房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「福州伯盛」	指	福州伯盛投資有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「福州伯盛集團」	指	福州伯盛及其附屬公司
「福州三盛」	指	福州三盛置業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由林先生及程女士間接持有

「福州盛隆」	指	福州盛隆房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「二零一八財年」	指	截至二零一八年十二月三十一日止財政年度
「二零一九財年」	指	截至二零一九年十二月三十一日止財政年度
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港控股公司」	指	盛途(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司，由目標公司全資擁有
「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潘德祥先生、袁春先生及鍾彬先生組成的本公司獨立董事委員會，其成立為就協議(包括發行代價股份)、貸款協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，可從事證券及期貨條例下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為本公司委任以就協議(包括發行代價股份)、貸款協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除(i)Mega Regal；及(ii)於協議(包括發行代價股份)、貸款協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益的任何其他股東以外的股東
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士的第三方的任何人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人

「江蘇浙廣」	指	江蘇浙廣置業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「濟南三盛」	指	濟南三盛君道投資有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「濟南佐盛」	指	濟南佐盛投資有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	林先生、福州三盛與福州伯盛訂立日期為二零二零年八月二十四日之貸款及反擔保協議，內容有關(i)福州三盛向福州伯盛集團提供人民幣650,000,000元免息貸款，而福州伯盛集團將為此而提供該等質押物業及股份質押作為就林先生控制的私人實體取得貸款之擔保；(ii)福州三盛向福州伯盛集團提供所需金額之無抵押貸款，以供項目公司發展物業項目；及(iii)倘違反與由該等質押資產作擔保的貸款融資有關的還款責任，林先生將向福州伯盛彌償對該等質押物業及股份質押價值造成的任何損害、損失或貶值
「貸款及質押安排」	指	(i)福州三盛將於完成時向福州伯盛集團提供金額為人民幣650,000,000元的貸款，而福州伯盛集團將為此而提供該等質押物業及股份質押，作為就林先生控制的私人實體取得貸款之擔保；及(ii)林先生根據貸款協議的條款及條件向福州伯盛將予提供的彌償
「Mega Regal」或「賣方」	指	Mega Regal Limited，持有318,348,127股股份(於本公告日期佔本公司已發行股本約72.17%)的控股股東
「林先生」	指	林榮濱先生，董事會主席兼執行董事

「程女士」	指	程璇女士，執行董事，為林先生的配偶
「該等質押物業」	指	福建閩僑及揚州三盛質押的若干物業，乃關於妥為履行林先生控制的另一間私人實體從中國金融機構取得的銀行融資的還款責任
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	(i)福建閩僑；(ii)福州盛隆；(iii)泉州盛創；(iv)成都吉盛；(v)江蘇浙廣；(vi)揚州三盛；(vii)溫嶺榮發；(viii)青島海上；及(ix)莆田市盛祥的統稱
「買方」	指	全耀控股有限公司，一間於英屬處女群島成立的有限責任公司及本公司全資附屬公司
「莆田市盛祥」	指	莆田市盛祥房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「青島海上」	指	青島海上置業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「青島三盛」	指	青島三盛投資有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「泉州盛創」	指	泉州盛創置業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「重組」	指	Mega Regal及福州三盛將進行集團重組，以期將Mega Regal將全資擁有的目標公司旗下的項目公司重組

「銷售股份」	指	100股1美元的目標公司股份，為目標公司的全部股權，透過其全資附屬公司香港控股公司及外商獨資企業持有福州伯盛95%的股權
「山東君道」	指	山東君道發展控股集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「上海嘉甬」	指	上海嘉甬多甘投資中心(有限合夥)，一間於中國成立的有限合夥
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股份質押」	指	林先生控制的私人實體就福建閩橋的全部股權提供的股份質押，乃關於妥為履行林先生控制的另一間私人實體從中國一間金融機構取得的銀行融資的還款責任
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	盛途集團有限公司，一間於二零二零年五月十五日於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由Mega Regal全資擁有
「目標集團」	指	重組完成後的目標公司及其附屬公司
「該等目標物業」	指	項目公司持有的房地產物業
「溫嶺榮發」	指	溫嶺榮發房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「外商獨資企業」	指	一間將於中國成立的外商獨資企業，將由香港控股公司於完成重組後全資擁有

「揚州三盛」	指	揚州三盛房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

為方便參考，本公告中之人民幣金額乃按人民幣1.0元兌1.12港元之匯率兌換。此並不代表人民幣及港元可按該匯率進行兌換，反之亦然。

承董事會命
三盛控股(集團)有限公司
 主席
林榮濱

香港，二零二零年八月二十四日

於本公告日期，董事會包括兩名執行董事，分別為林榮濱先生及程璇女士；兩名非執行董事，分別為肖眾先生及許劍文先生；以及三名獨立非執行董事，分別為潘德祥先生、袁春先生及鍾彬先生。