

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。

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)

**須予披露交易
有關收購土地使用權之
三舊改造項目合作協議**

緒言

董事會謹此宣佈，於二零二零年十二月四日（聯交所交易時間後），廈門盛創（本公司間接非全資附屬公司）與廣東信輝實業（合作方）、王培德先生、陳愛惜女士及三盛集團訂立協議，據此，雙方同意就目標地塊的三舊改造項目（即舊城鎮、舊廠房、舊村莊改造）進行合作開發。

目標地塊位於中國廣東省汕頭市澄海區廣益街道蓮河路南側、阜安路東側。現時其使用用途為工業用地，土地使用權由合作方持有。三舊改造項目涉及與合作方合作改造目標地塊之使用用途由工業用地轉換為二類住宅用地，並由項目公司取得轉換使用用途後的目標地塊之土地使用權。廈門盛創及合作方將成立一間項目公司，由廈門盛創及合作方分別擁有80%及20%權益。項目公司將主要從事目標地塊的開發建設。

項目公司將向合作方收購目標地塊的土地使用權。合作方將在辦理目標地塊三舊改造項目的過程中促使相關政府部門將原先由合作方持有的目標地塊的土地使用權以協議方式出讓給項目公司，而項目公司將與相關政府部門簽訂《國有建設用地出讓合同》以取得目標地塊的土地使用權。於項目公司與相關政府部門簽署《國有建設用地出讓合同》之日起24個月內，合作方需將其持有的項目公司20%股權轉讓予廈門盛創，而項目公司將由廈門盛創全資擁有。

上市規則涵義

由於有關協議及據此擬進行的交易之一項或以上的適用百分比率超過5%但全部低於25%，故訂立協議及據此擬進行的交易構成本公司的須予披露交易並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及股東批准規定。

緒言

董事會謹此宣佈，於二零二零年十二月四日（聯交所交易時間後），廈門盛創（本公司間接非全資附屬公司）與廣東信輝實業（合作方）、王培德先生、陳愛惜女士及三盛集團訂立協議，據此，雙方同意就目標地塊的三舊改造項目（即舊城鎮、舊廠房、舊村莊改造）進行合作開發。

目標地塊位於中國廣東省汕頭市澄海區廣益街道蓮河路南側、阜安路東側。現時其使用用途為工業用地，土地使用權由合作方持有。三舊改造項目涉及與合作方合作改造目標地塊之使用用途由工業用地轉換為二類住宅用地，並由項目公司取得轉換使用用途後的目標地塊之土地使用權。廈門盛創及合作方將成立一間項目公司，由廈門盛創及合作方分別擁有80%及20%權益。項目公司將主要從事目標地塊的開發建設。

項目公司將向合作方收購目標地塊的土地使用權。合作方將在辦理目標地塊三舊改造項目的過程中促使相關政府部門將原先由合作方持有的目標地塊的土地使用權以協議方式出讓給項目公司，而項目公司將與相關政府部門簽訂《國有建設用地出讓合同》以取得目標地塊的土地使用權。於項目公司與相關政府部門簽署《國有建設用地出讓合同》之日起24個月內，合作方需將其持有的項目公司20%股權轉讓予廈門盛創，而項目公司將由廈門盛創全資擁有。

協議

下文載列協議的主要條款概要：

日期

二零二零年十二月四日（聯交所交易時間後）

訂約方

- (a) 廈門盛創；
- (b) 廣東信輝實業（合作方）；
- (c) 王培德先生（作為廣東信輝實業的擔保人）；
- (d) 陳愛惜女士（作為廣東信輝實業的擔保人）；及
- (e) 三盛集團（作為廈門盛創及項目公司的擔保人）。

目標地塊的詳情

目標地塊的土地使用權現時由合作方持有。目標地塊位於中國廣東省汕頭市澄海區廣益街道蓮河路南側、阜安路東側，土地面積約23,774.3平方米，現時使用用途為工業用地。目標地塊建築面積約18,000平方米，現時建有多棟低層辦公樓及廠房，辦公樓及廠房不存在出租、出售等情形，處於待拆遷狀態。

根據汕頭市澄海區人民政府辦公室出具的《關於2020年度三舊改造實施計劃的批覆》，目標地塊已被列入汕頭市澄海區2020年「三舊」改造年度實施計劃（即舊城鎮、舊廠房、舊村莊改造計劃）。

根據汕頭市自然資源局澄海分局出具的《澄海區廣益街道蓮河路南側、阜安路東側三舊改造項目規劃條件》(「**規劃條件書**」)，目標地塊通過「三舊」改造後，使用用途將轉換為二類住宅用地。根據協議，合作方承諾目標地塊在完成「三舊」改造後的可開發土地面積將不少於20,074.8平方米，計容建築面積不多於80,299.20平方米(不含幼兒園等為政府代建的建築面積)。規劃條件書規定，項目公司需為政府代建3,542.6平方米幼兒園，竣工後移交政府指定部門。幼兒園建設資金由政府出資。

成立項目公司

根據協議，廈門盛創及合作方將先成立項目公司。項目公司之註冊資本將為人民幣2,000萬元，分別由廈門盛創及合作方認繳80%及20%。項目公司將主要從事目標地塊的開發建設。

項目公司將向合作方收購目標地塊的土地使用權。合作方將在辦理目標地塊三舊改造項目的過程中促使相關政府部門將現時由合作方持有的目標地塊的土地使用權以協議方式出讓給項目公司，而項目公司將與相關政府部門簽訂《國有建設用地出讓合同》以取得目標地塊的土地使用權。

在項目公司簽署相關《國有建設用地出讓合同》之日起24個月內，合作方需按廈門盛創的要求，將持有的項目公司20%股權轉讓給廈門盛創，轉讓對價以合作方實繳出資為準。上述股權轉讓完成後，項目公司將由廈門盛創全資擁有。

項目公司之管理

項目公司之股東大會將按照股東出資比例(認繳出資)行使表決權，項目公司需經股東大會決議事項需經代表三分之二有表決權的股東同意方可生效。

項目公司的執行董事、監事、總經理及法定代表人將全部由廈門盛創委派的人員擔任。

項目公司的利潤分配

根據協議，合作方將獲優先分配項目公司一筆固定的稅後利潤人民幣6,500萬元(「**固定稅後利潤**」)，該筆稅後利潤應在項目公司與相關政府部門簽署《國有建設用地出讓合同》之日起8個月內，由項目公司分配給合作方。項目公司其後超出人民幣6,500萬元的利潤將留存於項目公司，並可由項目公司分配給廈門盛創，合作方將不享有分配項目公司超出上述利潤基數後的利潤的權利。

分配車位使用權

項目公司亦將分配100個人防車位使用權(「**車位使用權**」)給合作方，在項目公司取得產權車位預售證後，項目公司將與合作方簽署協議，對該部分車位使用權進行交割。合作方可將該部分車位全部或部分委託項目公司銷售團隊進行銷售。合作方須按收益金額支付項目公司3%的銷售管理費用。

廈門盛創及合作方協定該部份車位的價格均價應為每個人民幣12萬元。項目公司銷售團隊將按合作方委託數量進行銷售(若全部委託則總價為人民幣1,200萬元，如此類推)，若銷售的平均價格不足人民幣12萬元一個，則不足部分需從項目公司淨利潤率高於7%的部分中補足差額(淨利潤率不足7%時不予補償)。若合作方委託部分的車位銷售的平均價格超過人民幣12萬元一個，則超過部分的收益歸項目公司所有。

借款

合作方目前已將目標地塊抵押予汕頭市澄海區農村信用合作聯社以作為唯一一筆貸款的抵押物，現時未償還的本金及利息合共約人民幣4,200萬元（「澄海農信社貸款」）。另外，為完成目標地塊三舊改造，合作方需向相關政府部門補繳工業土地優惠地價款約人民幣800萬元（「工業土地優惠地價款」）。

除澄海農信社貸款外，目標地塊不存在其他債權債務、對外擔保、合同責任、潛在訴訟風險或相關權利限制。

項目公司將向合作方提供年利率12%（首兩個月免息）的人民幣5,000萬元借款（「借款」），用作償還澄海農信社貸款以解除目標地塊抵押擔保，以及支付工業土地優惠地價款，並由王培德先生及陳愛惜女士為合作方償還借款提供擔保。

代價

根據協議，收購目標地塊的土地使用權的總代價為人民幣不多於34,840.7萬元，包括將由項目公司支付予合作方的人民幣16,000萬元（以現金支付）（「現金代價」）、項目公司的固定稅後利潤人民幣6,500萬元及價值人民幣1,200萬元的車位使用權，以及項目公司須向相關政府部門支付的補繳地價款不多於人民幣11,140.7萬元。

代價乃按一般商務條款及經協議訂約各方按公平原則商定，當中已參考當地近期透過公開市場招拍掛成交的土地的市場價格，以及附近住宅物業的近期平均市場價格及預期協議完成後可為本集團帶來的經濟效益。

代價將由項目公司以其註冊資本及股東增資及／或本集團貸款及／或外部融資支付。

現金代價的支付條款

項目公司須按以下方式向合作方支付現金代價：

- (i) 第一期：在項目公司與相關政府部門簽署《國有建設用地出讓合同》，且合作方已按協議約定將目標地塊清表後淨地交付給項目公司之日，項目公司提供給合作方的人民幣5,000萬元借款，即轉為項目公司向合作方支付的目標地塊首筆交易對價款；
- (ii) 第二期：在項目公司與相關政府部門簽署《國有建設用地出讓合同》後30日內，項目公司向合作方支付目標地塊第二筆交易對價款人民幣7,500萬元；及
- (iii) 第三期：在項目公司與相關政府部門簽署《國有建設用地出讓合同》之日起8個月內，項目公司再向合作方支付目標地塊交易對價款餘款人民幣3,500萬元。

三舊改造及補地價款

協議簽署之日起6個月內，合作方需負責以項目公司名義取得相關政府部門同意目標地塊以項目公司為「三舊」改造主體的改造方案的有效批覆，且該改造方案有效批覆中規劃指標應與協議約定規劃指標一致。

在項目公司取得改造方案有效批覆後60日內，合作方應負責協助項目公司取得相關政府部門出具的補地價款的通知書。為將目標地塊的使用用途由工業用地轉換二類住宅用地，項目公司須向相關政府部門補繳地價款不多於人民幣11,140.7萬元。

在項目公司向合作方提供人民幣5,000萬元借款之日起4個月內，由合作方負責促使相關政府部門將目標地塊以協議方式出讓給項目公司，且《國有建設用地出讓合同》中目標地塊各項規劃指標應與協議一致。

項目公司應在國有土地使用權協議出讓公示期屆滿之日起20天內，按政府要求簽訂《國有土地使用權出讓合同》及繳納相關費用。在項目公司補繳地價款及相關的稅費、規費，並提交所有所需資料予相關政府部門後15日內，合作方需負責促成項目公司取得目標地塊「三舊」改造後二類住宅用地的不動產權證。

擔保

根據協議，王培德先生及陳愛惜女士須就合作方在協議項下的責任提供擔保，而三盛集團須就廈門盛創及項目公司履行協議項下的責任提供擔保。

於本公告日期，三盛集團由本公司董事林榮濱先生及程璇女士全資擁有，根據上市規則第14A章，三盛集團為本公司關連人士的聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，三盛集團向廈門盛創及項目公司提供擔保構成本集團從關連人士收取財務資助的關連交易。由於上述擔保乃按一般商業條款或更佳條款進行，且並無以本集團資產作抵押，故上述擔保根據上市規則第14A.90條獲全面豁免遵守公告、通函及股東批准的規定。

王培德先生及陳愛惜女士亦承諾將持有的全部合作方股權(持股100%)質押予廈門盛創，及合作方將持有的全部項目公司股權(持股20%)質押予廈門盛創。

有關本集團及協議訂約方的資料

本公司為投資控股公司，而其附屬公司主要從事物業開發及物業投資。

廈門盛創為本公司的間接非全資附屬公司，主要從事房地產開發與經營。

三盛集團為一間綜合企業集團，其業務主要包括地產、教育、健康及科技四大業務板塊。三盛集團由本公司董事林榮濱先生及程璇女士全資擁有。

廣東信輝實業為一間根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事塑料製品生產及銷售及印刷品印刷。廣東信輝實業由王培德先生持有80%及由陳愛惜女士持有20%的權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，廣東信輝實業及其最終實益擁有人王培德先生及陳愛惜女士均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

訂立協議的理由及裨益

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。董事會認為，訂立協議可讓本集團擴充其土地儲備，此舉符合其業務策略。

經考慮上述因素後，董事會認為，協議之條款乃符合一般商務條款，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於有關協議及據此擬進行的交易之一項或以上的適用百分比率超過5%但全部低於25%，故訂立協議及據此擬進行的交易構成本公司的須予披露交易並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及股東批准規定。

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：

「三舊改造項目」	指	根據協議成立項目公司，將目標地塊的使用用途由工業用地轉換二類住宅用地，並由項目公司收購目標地塊的土地使用權
「協議」	指	廈門盛創與廣東信輝實業、王培德先生、陳愛惜女士及三盛集團就(其中包括)目標地塊的三舊改造項目(即舊城鎮、舊廠房、舊村莊改造)進行合作開發所訂立日期均為二零二零年十二月四日的三舊改造項目合作協議及其補充協議

「董事會」	指	董事會
「雙方」	指	廈門盛創及廣東信輝實業
「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)
「代價」	指	收購廣東信輝實業所持有目標地塊的土地使用權的代價不多於人民幣34,840.7萬元，包括將由項目公司支付予合作方的人民幣16,000萬元(以現金支付)、項目公司的固定稅後利潤人民幣6,500萬元及價值人民幣1,200萬元的車位使用權，以及項目公司須向相關政府部門支付的補繳地價款不多於人民幣11,140.7萬元
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東信輝實業」或「合作方」	指	廣東信輝實業有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「項目公司」	指	將根據協議成立的一間項目公司，由廈門盛創及廣東信輝實業分別擁有80%及20%權益
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「三盛集團」	指	三盛集團有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司

「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「目標地塊」	指	澄國用(2009)第2009030號地塊，位於中國廣東省汕頭市澄海區廣益街道蓮河路南側、阜安路東側
「廈門盛創」	指	廈門盛創置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司並為本公司的間接非全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
三盛控股(集團)有限公司
主席
林榮濱

香港，二零二零年十二月四日

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。