

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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。



Fullshare Holdings Limited

豐盛控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00607)

公佈

有關聯合開發物業的須予披露交易

聯合開發協議

董事會宣佈，於二零一八年十月三十日（交易時段後），豐盛大族（本公司之全資附屬公司）與常州恒宸及盛譽訂立聯合開發協議，據此，豐盛大族將向常州項目公司投資人民幣10億元，其中人民幣827.88百萬元將作為註冊資本注入及人民幣172.12百萬元將作為資本公積。增資完成後，常州項目公司的註冊資本將增至人民幣1,881.54百萬元，而常州恒宸、盛譽及豐盛大族將按彼等各自之註冊資本出資比例分別持有常州項目公司46%、10%及44%的股權。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.22條，由於常州恒宸、盛譽、深圳鑫恒及南京置業的最終實益擁有人相同，聯合開發協議項下擬進行的交易應與先前交易合併計算。由於有關聯合開發協議項下擬進行之交易之相關適用百分比率（與先前交易合併計算時）超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，聯合開發協議項下之交易須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

認購期權的行使乃由常州恒宸及盛譽酌情決定。根據上市規則第14.74(1)條，於授出認購期權時，認購期權項下擬進行的交易將被分類，猶如認購期權已獲行使。由於有關授出認購期權的最高適用百分比率低於5%，故根據上市規則第14章，該項交易獲豁免遵守公佈及股東批准規定。

緒言

董事會宣佈，於二零一八年十月三十日（交易時段後），豐盛大族（本公司之全資附屬公司）與常州恒宸及盛譽訂立聯合開發協議，據此，豐盛大族將向常州項目公司投資人民幣10億元，其中人民幣827.88百萬元將作為註冊資本注入及人民幣172.12百萬元將作為資本公積。增資完成後，常州項目公司的註冊資本將增至人民幣1,881.54百萬元，而常州恒宸、盛譽及豐盛大族將按彼等各自之註冊資本出資比例分別持有常州項目公司46%、10%及44%的股權。

聯合開發協議

聯合開發協議之主要條款概述如下：

日期

二零一八年十月三十日

訂約方

- (1) 常州恒宸；
- (2) 盛譽；及
- (3) 豐盛大族

標的事項

於本公佈日期，常州項目公司的註冊資本為人民幣1,053.66百萬元。根據聯合開發協議，豐盛大族將向常州項目公司投資人民幣10億元，其中人民幣827.88百萬元將作為註冊資本注入及人民幣172.12百萬元將作為資本公積。增資完成後，常州項目公司的註冊資本將增至人民幣1,881.54百萬元，而常州恒宸、盛譽及豐盛大族將按彼等各自之註冊資本出資比例分別持有常州項目公司46%、10%及44%的股權。

常州項目公司的股權結構如下：

股東	於本公佈日期 對註冊 資本的出資 (人民幣百萬元)	於本公佈日期的 持股比例(%)	增資完成後 對註冊 資本的出資 (人民幣百萬元)	增資完成後的 持股比例(%)
常州恒宸	864.00	82%	864.00	46%
盛譽	189.66	18%	189.66	10%
豐盛大族	0.00	0	827.88	44%

聯合開發協議項下的增資額乃經參考常州項目公司於二零一八年七月三十一日之資產淨值、常州項目公司於二零一八年九月九日之資產估值及常州項目公司未來發展的資本需求經公平磋商後釐定。

支付資本出資

豐盛大族應於訂立聯合開發協議後60日內結清其投資金額人民幣10億元。常州恒宸及盛譽應在豐盛大族支付投資金額後15個營業日內配合就常州項目公司的股東變更作出適當備案。

倘豐盛大族延期支付，每延期一日，豐盛大族應按逾期金額的0.1%向常州恒宸及盛譽支付違約金。

先決條件

聯合開發協議須待以下各項條件達成後，方可作實：

- (1) 常州項目公司已收到抵押權人及主債權人的增資同意；
- (2) 常州項目公司的現有股東及其他相關實體已簽署增資所需的一切文件，包括但不限於聯合開發協議及常州項目公司的新章程；
- (3) 所有內部審批程序已經完成，包括但不限於批准增資的股東會決議及董事會決議；

- (4) 任何政府部門均未採取任何可能限制或禁止聯合開發協議項下或與之相關的交易或常州項目公司的業務經營的待決的或可能的行動或程序；中國政府部門並無制定任何可能使聯合開發協議的完成非法化的法律、法規或規則。

董事會組成

常州項目公司董事會由三名董事組成，其中一名董事由常州恒宸委任、一名董事由盛譽委任及一名董事由豐盛大族委任。常州項目公司的董事長由常州恒宸委任。

認購期權

於常州項目公司收到豐盛大族投資金額的24個月後，常州恒宸及盛譽有權聘請中介機構評估豐盛大族持有的常州項目公司44%的股權。倘評估價值在人民幣13億元至人民幣13.6億元之間，常州恒宸及盛譽將有權按評估價值收購豐盛大族持有的常州項目公司44%的股權。豐盛大族應無條件將其股權轉讓予常州恒宸及盛譽。由豐盛大族委派的人員將由常州恒宸及盛譽委派的人員取代。倘認購期權獲行使，常州恒宸及盛譽將共同持有常州項目公司100%的股權。

對常州項目公司股權的限制

豐盛大族承諾，於合作期間，豐盛大族不會質押常州項目公司的股權或將與其持有的常州項目公司股權有關的任何其他權利授予第三方，且第三方不會對豐盛大族持有的常州項目公司44%的股權提起訴訟或仲裁、進行查封或強制執行。

委託開發管理

根據聯合開發協議，常州恒宸應向常州項目公司提供委託開發管理服務。在保證常州項目公司正常運營的情況下，常州恒宸可酌情決定使用其資金。常州項目公司應向常州恒宸支付委託開發管理服務費。倘銷售的淨利潤率超過一定水平，常州恒宸將有權根據聯合開發協議的條款及條件獲得額外獎金。倘淨利潤率低於一定水平，則根據聯合開發協議的條款及條件，常州恒宸將不會收取委託開發管理服務費且無權獲得額外獎金。

利潤分配

倘常州恒宸及盛譽未行使認購期權，常州恒宸、盛譽及豐盛大族將根據聯合開發協議的條款及條件按各自持股比例參與分配常州項目公司的利潤。

資本回報

倘常州恒宸及盛譽未行使認購期權，則於常州項目用地開發完畢時，常州恒宸、盛譽及豐盛大族有權根據聯合開發協議的條款及條件按各自持股比例獲得常州項目公司的剩餘淨資產。

進行交易之理由及裨益

本集團主要從事(a)物業開發及投資、(b)旅遊、(c)投資及金融服務、(d)提供健康及教育產品和服務以及(e)新能源業務。

於本公佈日期，常州項目公司已取得常州項目用地的建設用地使用權。為使各方價值實現最大化，本集團與常州恒宸及盛譽已就開發、管理及經營常州項目用地訂立聯合開發協議。經考慮常州項目用地之發展前景，聯合開發對本集團物業開發及投資分部而言為一項具吸引力的投資機會，亦符合本集團實現穩定發展的業務策略。

鑒於上文所述，董事認為聯合開發協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且聯合開發協議項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益。

有關常州項目公司之資料

常州項目公司於二零一七年十一月二十二日在中國註冊成立。其主要從事房地產開發經營、房地產諮詢服務、房屋建築工程及園林綠化工程施工。於本公佈日期，常州項目公司由常州恒宸及盛譽分別持有82%及18%的股權。

根據中興華會計師事務所（特殊普通合夥）提供之財務盡職審查報告，常州項目公司於二零一八年七月三十一日之資產淨值約為人民幣1,052.00百萬元。根據江蘇國衡土地房地產資產評估諮詢有限公司提供的評估報告，常州項目公司資產於二零一八年九月九日的評估價值約為人民幣1,135.01百萬元。

下文載列自二零一七年十一月二十二日起至二零一七年十二月三十一日止期間常州項目公司之應佔淨利潤／（虧損）（除稅及非經常性項目前後）：

人民幣元

除稅及非經常性項目前淨利潤／（虧損）	(355.21)
除稅及非經常性項目後淨利潤／（虧損）	(355.21)

先前交易

近期，豐盛大族積極參與聯合開發物業。

於二零一八年八月二十七日，豐盛大族與深圳鑫恒訂立泰州聯合開發協議，據此，豐盛大族同意向泰州項目公司投資人民幣800百萬元，其中約人民幣216.18百萬元作為泰州項目公司的註冊資本注入及約人民幣583.82百萬元作為資本公積。註資完成後，深圳鑫恒及豐盛大族分別持有泰州項目公司51%及49%的股權。

同日，豐盛大族與南京置業訂立揚州聯合開發協議，據此，豐盛大族同意向揚州項目公司投資人民幣200百萬元，其中約人民幣16.36百萬元作為揚州項目公司的註冊資本注入及約人民幣183.64百萬元作為資本公積。註資完成後，南京置業及豐盛大族分別持有揚州項目公司55%及45%的股權。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.22條，由於常州恒宸、盛譽、深圳鑫恒及南京置業的最終實益擁有人相同，聯合開發協議項下擬進行的交易應與先前交易合併計算。由於有關聯合開發協議項下擬進行之交易之相關適用百分比率（與先前交易合併計算時）超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，聯合開發協議項下之交易須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

認購期權的行使乃由常州恒宸及盛譽酌情決定。根據上市規則第14.74(1)條，於授出認購期權時，認購期權項下擬進行的交易將被分類，猶如認購期權已獲行使。由於有關授出認購期權的最高適用百分比率低於5%，故根據上市規則第14章，該項交易獲豁免遵守公佈及股東批准規定。

有關訂約方之資料

常州恒宸

常州恒宸主要從事企業管理服務、設備銷售及技術諮詢、技術服務、技術開發及技術轉讓業務。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，常州恒宸及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

盛譽

盛譽主要從事投資控股業務。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，盛譽及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

豐盛大族

豐盛大族主要從事物業開發及經營及物業管理業務。

釋義

「董事會」	指	董事會
「認購期權」	指	常州恒宸及盛譽根據聯合開發協議收購豐盛大族於常州項目公司持有之股權的權利
「增資」	指	豐盛大族根據聯合開發協議向常州項目公司增資

「常州恒宸」	指	常州恒宸企業管理有限公司，一間根據中國法律成立的公司
「常州項目公司」	指	常州江恒房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立的公司
「常州項目用地」	指	位於中國江蘇省常州市的項目用地，規劃用地面積約為76,359平方米
「本公司」	指	豐盛控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「豐盛大族」	指	南京豐盛大族科技股份有限公司，一間根據中國法律成立的公司，於本公佈日期為本公司之全資附屬公司
「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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「聯合開發協議」	指	豐盛大族、常州恒宸及盛譽於二零一八年十月三十日訂立的聯合開發協議，據此，豐盛大族將向常州項目公司投資人民幣10億元，其中人民幣827.88百萬元將作為註冊資本注入及人民幣172.12百萬元將作為資本公積
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「南京置業」	指	恒大地產集團南京置業有限公司，一間根據中國法律成立的公司
「百分比率」	指	上市規則第14.07條項下之適用百分比率（盈利及股本比率除外）
「中國」	指	中華人民共和國
「先前交易」	指	泰州聯合開發協議及揚州聯合開發協議項下的交易
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「盛譽」	指	盛譽(BVI)有限公司，一間根據英屬處女群島法律成立的公司
「深圳鑫恒」	指	深圳鑫恒投資諮詢有限公司，一間根據中國法律成立的公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「泰州聯合開發協議」	指	豐盛大族與深圳鑫恒於二零一八年八月二十七日訂立的聯合開發協議，據此，豐盛大族同意向泰州項目公司投資人民幣800百萬元，其中約人民幣216.18百萬元作為泰州項目公司的註冊資本注入及約人民幣583.82百萬元作為資本公積
「泰州項目公司」	指	泰州周山河房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立的公司

「揚州聯合開發協議」 指 豐盛大族與南京置業於二零一八年八月二十七日訂立的聯合開發協議，據此，豐盛大族同意向揚州項目公司投資人民幣200百萬元，其中約人民幣16.36百萬元作為揚州項目公司的註冊資本注入及約人民幣183.64百萬元作為資本公積

「揚州項目公司」 指 揚州恆富房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立的公司

承董事會命
豐盛控股有限公司
主席
季昌群

香港，二零一八年十月三十日

於本公佈日期，本公司執行董事為季昌群先生、王波先生及杜瑋女士；及本公司獨立非執行董事為劉智強先生、鄒小磊先生及曾細忠先生。