

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之內容概不負責，
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佈全部或任何部
份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



Yongsheng Advanced Materials Company Limited

永盛新材料有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3608)

**有關
主要及關連交易之
補充公佈**

茲提述本公司日期為二零一八年十一月一日之公佈，內容有關涉及收購事項之主要
及關連交易（「該公佈」）。除另有說明外，本公佈所用詞彙與該公佈所界定者具有相
同涵義。

董事會謹此澄清該公佈第5頁「代價基準」一節中第一段應修訂及替換如下：

「代價乃經本公司及賣方經參考以下（其中包括）因素按公平基準磋商後釐定：(i)項目公司之業務發展機會及前景；(ii)項目公司於二零一八年十月三十一日之未經審核資產淨值約人民幣162,550,000元（相當於約183,190,000港元）；及(iii)獨立估值師進行之初步估值（「估值」）顯示按市場法計算目標資產於二零一八年十月三十一日之估值不低於人民幣800,000,000元（相當於901,600,000港元），並假設所有建造工程於估值日期已告完成，且當中已計及（其中包括）扣除完成建造之估計未償還建造成本（即約人民幣194,150,000元（相當於約218,807,000港元））。」

有關收購事項之進一步資料

董事會謹此向股東提供有關本公司訂立股權轉讓協議項背景之進一步資料，當中包括(i)未償還債務；(ii)目標資產；及(iii)進行收購事項的理由及裨益。

未償還債務

誠如該公佈第9頁「配發及發行價值人民幣235.61百萬元之餘下代價股份之先決條件」一節所述，董事會謹此補充，(i)倘賣方於(a)完成前；或(b)完成後及於二零一九年六月三十日前促使目標公司結清所有未償還債務，本公司將向賣方（或其代名人）配發及發行107,069,544股代價股份，即價值人民幣235,610,000元（相當於約265,530,000港元）之餘下代價股份（「餘下代價股份」）。收購代價將為人民幣800,000,000元（相當於901,600,000港元）；及(ii)倘於完成後及於二零一九年六月三十日前未能結清所有未償還債務，本公司將不會向賣方（或其代名人）配發及發行餘下代價股份。因此，本公司將承擔所有未償還債務，而銷售股份之代價將減至人民幣564,390,000元（相當於約636,080,000港元）。

目標資產

誠如該公佈第12頁「目標資產」一節所述，董事會謹此補充，目標資產A之估計總建造成本約為人民幣263,150,000元（相當於約296,570,000港元），該款項尚未悉數產生及支付及估計未償還建造成本約為人民幣194,150,000元（相當於約218,807,000港元）（「未償還建造成本」），有關未償還建造成本將進一步產生以完成建造。

項目公司就總額為人民幣150,000,000元（相當於169,050,000港元）之五年期貸款與一間中國商業銀行（「銀行」）按一般商業條款及市場利率訂立意向書。項目公司目前就為數人民幣50,000,000元（相當於56,350,000港元）之額外貸款與銀行進行磋商。項目公司與銀行將就總額為人民幣200,000,000元（相當於225,400,000港元）之貸款訂立一份正式貸款協議。因此，本公司無需額外安排外部融資以資助開發目標資產A。

就目標資產B而言，其乃由杭州永盛控股有限公司收購及開發，而開發成本約為人民幣13,479,600元（相當於約15,192,000港元）。於二零一四年完成開發商用物業後，杭州永盛控股有限公司將目標資產B以約人民幣37,918,000元（相當於約42,734,000港元）轉讓予項目公司。杭州永盛控股有限公司乃分別由李先生、李春妍女士及李文華先生實益擁有股權總額之90%、5%及5%。

於本公佈日期，目標資產B之開發工作已告完成，且獲分類為投資物業（現作租賃用途）。

進行收購事項的理由及裨益

如該公佈第16頁「進行收購事項的理由及裨益」一節所述，董事會謹此補充，於該公佈日期，進行收購事項的理由如下：

項目公司的業務範圍為(i)物業服務；(ii)企業項目規劃；及(iii)業務管理及諮詢（涉及國家規定實施准入特別管理措施者除外）。如獨立估值師編製之顯示目標資產於二零一八年十月三十一日之價值所述，目標資產A之估值佔目標資產總估值的絕大部分。目標資產A位於杭州市蕭山經濟技術開發區，該區地理位置優越，設施完善，於眾多沿海城市中具有良好的結算、投資環境及便利的水路交通系統。由於未來中國城市化及發展進程將繼續深化，中國房地產市場存在可觀剛性需求，長期基本面前景良好。目標資產A的地盤面積約為10,000平方米，而於建造完成後，目標資產A將包括地上24層及地下3層，總建築面積約為64,547.20平方米。目標資產A於建造完成後將用作服務式公寓及商業辦公樓宇。

項目公司已委聘專業物業發展商／承建商進行目標資產A的建造工程。於收購事項後，物業發展商／承建商與項目公司之間約定的建造工程仍將繼續進行。

董事對中國房地產市場（尤其是杭州）的長遠前景感到樂觀，並對目標集團所持目標資產的未來前景持樂觀態度，且將繼續發展目標資產A以為股東創造更高回報。董事相信杭州的前景及發展向好，將推動該地區的住宅或商業需求。

收購事項為投資杭州房地產市場的機會，同時亦可涉足項目公司的業務範圍並將該業務範圍納入本集團。於完成目標資產A的建造後，收購事項將透過出租服務式公寓及商業辦公樓宇，多元化本集團的收入來源。同時，收購事項將以優質資產擴大及多元化本集團的投資組合，此亦可能為本集團帶來未來資本增值。此有利於本集團整體的長期投資及可持續發展，並將長期提升股東價值。

另一方面，就目標資產B而言，目標資產B包括八個辦公室單位，已分類為投資物業並已出租，為項目公司提供租金收入。收購事項將不僅為本集團提供額外及穩定的租金收入，同時亦將擴闊本集團的收入來源。

然而，項目公司截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度的收益處於相對最低水平。租賃協議（「租賃協議」）乃由項目公司（作為出租人）與獨立第三方（作為承租人）於二零一四年十二月訂立，為期五年。首三年的初始租金為每年人民幣400,000元（相當於約451,000港元）。根據租賃協議，首三年後的租金將按年增加5%。自二零一七年十二月起，租金已按年增加至人民幣420,000元（相當於約473,000港元）。目標資產B的租賃協議將於二零一九年重續，預計租金可能會增加。此外，本集團亦可享有目標資產B的可能資本增值，且或會考慮出售目標資產B以於未來機會出現時變現可能資本增值。

收購事項將不僅為本集團提供額外及穩定的租金收入，同時亦將擴闊本集團的收入來源。因此，董事認為，據此簽訂的股權轉讓協議之條款屬公平合理及符合本公司及股東之整體最佳利益。

除上文所披露者外，該公佈的所有其他資料維持不變。

由於完成須待「現金代價及第一次配發之先決條件」一段所載條件達成後，方可作實，故收購事項不一定會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
永盛新材料有限公司
主席兼執行董事
李誠

香港，二零一八年十一月十四日

於本公佈日期，執行董事為李誠先生、趙繼東先生、李聰華先生及馬青海先生；而獨立非執行董事為黃慧玲女士、王世平先生及王華平博士。

就本公佈而言，除非另有說明，人民幣兌港元乃按人民幣1.0元兌1.127港元之概約匯率進行兌換。