

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告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考用途，且並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



**CHINA SANDI HOLDINGS LIMITED**

**中國三迪控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：910)

公告

非常重大收購事項及  
關連交易 —

收購全盛實業有限公司之全部已發行股本，  
涉及根據特別授權發行代價股份及可換股債券

本公司之財務顧問



### 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一八年九月二十一日(交易時段後)，Grand Supreme(作為買方)、Primary Partner(作為賣方)及郭先生(作為擔保人)訂立協議，據此Grand Supreme已有條件同意收購及Primary Partner已有條件同意出售目標股份，代價為1,500,000,000港元，其中200,000,000港元將通過現金支付，600,000,000港元將通過發行承兌票據支付、200,000,000港元將通過發行代價股份支付及500,000,000港元將通過發行可換股債券支付，以及擔保人已有條件同意擔保Primary Partner履行其於協議項下的責任。

目標股份為全盛之全部已發行股本，而全盛間接持有福州高佳之全部股權，而後者透過其附屬公司持有該等物業。收購事項之主體為目標集團持有之主要物業資產，包括(i)上海物業項目；(ii)福建物業項目；(iii)寶雞物業項目及(iv)吉林物業項目。

該等物業之總建築面積約1,378,750平方米，包括住宅面積約633,431平方米、辦公／酒店面積約236,552平方米、零售區面積約231,209平方米，以及停車場及其他約277,558平方米，分別佔該等物業總建築面積之約45.9%、17.2%、16.8%及20.1%。

於完成後，全盛將成為本公司之間接全資附屬公司及目標集團之財務報表將綜合至本集團之財務報表。

代價股份及可換股債券將由本公司根據特別授權配發及發行。根據協議將發行之代價股份及轉換股份將與已發行股份具有同等地位。

代價股份佔(i)本公司於本公告日期現有股本約10.9%；及(ii)本公司經配發及發行代價股份後擴大之已發行股本約9.8%。

轉換股份佔(i)本公司於本公告日期現有股本約27.2%；及(ii)本公司經悉數配發及發行代價股份及轉換股份後擴大之已發行股本約19.7%。

本公司將向聯交所申請批准代價股份及轉換股份上市及買賣。

### 上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條項下有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過100%，故收購事項構成上市規則第14章項下本公司之一項非常重大收購。此外，於本公告日期，Primary Partner之全部已發行股本由郭先生(本公司執行董事、董事會主席及控股股東)持有。因此，Primary Partner作為郭先生之聯繫人而成為本公司之關連人士，且收購事項亦構成上市規則第14A章項下本公司之一項關連交易。因此，收購事項及協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14及14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會以考慮及批准協議以及其項下擬進行之交易，包括發行代價股份及可換股債券。United Century及King Partner(均由郭先生全資擁有)將須於股東特別大會上就批准協議以及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

### **獨立董事委員會及獨立財務顧問**

本公司已成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)，以就協議及其項下擬進行交易之條款是否屬公平合理，是否按一般商業條款或更好條款及於本集團一般及日常業務過程中訂立，以及是否符合本公司及獨立股東之整體利益及如何投票向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### **寄發通函**

一份載有(其中包括)(i)協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)目標集團之財務資料；(iii)獨立董事委員會函件；(iv)獨立財務顧問函件；(v)物業估值報告；(vi)經擴大集團之備考財務資料；(vii)股東特別大會通告；及(viii)上市規則規定之其他資料之通函將寄發予股東。由於需要更多時間編製上述資料以載入通函內，預期通函將於二零一八年十二月三十一日或之前寄發。

由於完成須待達成(或如適用，豁免)協議內所載之條件後方可作實，故收購事項未必會進行。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

### **緒言**

董事會欣然宣佈，於二零一八年九月二十一日(交易時段後)，Grand Supreme(作為買方)與Primary Partner(作為賣方)訂立協議，據此Grand Supreme已有條件同意收購及Primary Partner已有條件同意出售目標股份(相當於全盛之全部已發行股份)，代價為1,500,000,000港元。目標集團主要於中國從事物業開發、銷售及投資。

## 協議

### 日期

二零一八年九月二十一日(交易時段後)

### 訂約方

- (1) Grand Supreme，作為買方；
- (2) 郭先生，作為擔保人；及
- (3) Primary Partner，作為賣方。

### 將予收購資產

根據協議將予收購之資產為目標股份，其相當於全盛之全部已發行股本，全盛實業間接持有福州高佳之全部股權，而後者透過其附屬公司持有該等物業。收購事項之主體為目標集團持有之主要物業資產，包括(i)上海物業項目；(ii)福建物業項目；(iii)寶雞物業項目；及(iv)吉林物業項目。

有關該等物業之詳情，請參閱下文「有關目標集團之資料」各段。

### 代價

收購事項之代價為1,500,000,000港元，將按如下方式於完成時支付：

- (i) 以現金向Primary Partner(或其代名人)支付200,000,000港元；
- (ii) 向Primary Partner(或其代名人)發行本金總額為600,000,000港元之承兌票據；
- (iii) 按每股代價股份0.412港元向Primary Partner(或其代名人)發行485,436,893股代價股份(價值200,000,000港元)；及
- (iv) 向Primary Partner(或其代名人)發行本金總額為500,000,000港元之可換股債券。

代價乃由Primary Partner與本公司公平磋商後釐定，經參考(其中包括)(i)目標集團於二零一七年十二月三十一日之未經審核合併資產淨值；(ii)一名專業估值師使用市場法編製之該等物業之初步估值約人民幣7,235,000,000元；及(iii)經初步物業估值進行調整後，目標集團於二零一七年十二月三十一日之未經審核合併資產淨值之若干折讓。

## 先決條件

完成須待達成(或,如適用,豁免)下列條件後,方可作實:

- (i) Grand Supreme信納對目標集團之資產、負債、營運及業務進行之盡職審查之結果;
- (ii) Primary Partner於協議內作出之所有保證於所有方面均屬真實、正確及完整;
- (iii) 自協議日期起並無發生對目標集團之重大不利變動而可能影響協議項下擬進行之交易;
- (iv) 已取得就訂立及完成協議項下擬進行交易屬必要或合適之一切相關第三方同意、許可、批准、授權及豁免;
- (v) 已取得就目標集團根據相關法律及法規開展其現有業務屬必要之一切重大第三方同意、許可、批准、授權、豁免及登記證書;
- (vi) 聯交所批准代價股份以及於行使可換股債券項下轉換權後將予發行之轉換股份上市及准予買賣;
- (vii) 獨立股東於股東特別大會上通過特別決議案以批准協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於根據特別授權配發及發行代價股份及可換股債券);
- (viii) 目標集團已悉數償還有關債務及福州高佳已重新取回上海高佳之餘下45.45%股權;  
及
- (ix) 按協議規定目標集團之重組完成。

除上文條件(iv)、(vi)及(vii)外,上述所有先決條件可由Grand Supreme豁免。倘協議之先決條件於最後截止日期或協議訂約方書面協定之較後日期之前未獲達成或豁免,則協議將告終止及訂約方不再承擔其項下之任何責任,惟任何先前違反除外。

## 擔保

擔保人無條件及不可撤回地向Grand Supreme擔保，促使Primary Partner妥為及準時履行協議所載或其根據協議須承擔之所有責任、承擔及承諾以及Primary Partner根據協議向Grand Supreme作出或提供之保證均屬真實、準確及正確。擔保人亦承諾向Grand Supreme或目標集團作出彌償及維持有效彌償目標集團於完成前因已發生或觸犯任何事件而產生的一切責任、虧損、成本、開支及針對目標集團提出的賠償。

## 完成

完成將於協議項下所有先決條件已獲達成或Grand Supreme豁免(視情況而定)後第五個營業日(或協議訂約方協定之其他日期)作實。

於完成後，全盛將成為本公司之間接全資附屬公司及目標集團之財務報表將綜合至本集團之財務報表。

## 發行代價股份

485,436,893股代價股份將根據特別授權配發及發行。

代價股份佔(i)本公司於本公告日期現有股本約10.9%；及(ii)本公司經配發及發行代價股份後擴大之已發行股本約9.8%。

發行價每股代價股份0.412港元，較(i)股份於協議日期在聯交所所報之收市價每股股份0.455港元折讓約9.5%；(ii)截至最後交易日期(包括該日)止最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價約每股股份0.457港元折讓約9.8%；及(iii)截至最後交易日期(包括該日)止最後十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價約每股股份0.4565港元折讓約9.7%。

發行價乃由Primary Partner與本集團經公平磋商後釐定，經參考較截至協議日期(包括該日)止在聯交所所報股份之五日平均收市價折讓約10%。董事認為，前述發行價屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

代價股份(每股面值0.01港元)之總面值將為4,854,369港元。

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

### 發行可換股債券

本公司將於完成時發行可換股債券以償付部分代價。可換股債券之主要條款如下：

發行人：	本公司
認購人：	Primary Partner(或其代名人)
本金額：	500,000,000港元
到期日：	發行可換股債券日期起滿第五週年之當日，惟倘該日並非一個營業日，則為緊隨該日後之營業日。
利息：	每年1%，每年期末支付
轉換權：	可換股債券持有人將有權自可換股債券發行日期起至可換股債券發行日期第五個週年止期間任何時間將可換股債券全部或部分尚未償還本金額之可換股債券轉換為轉換股份，惟行使轉換權將不會(i)導致本公司違反上市規則之任何條文，包括維持公眾人士持有本公司已發行股本之任何指定最低百分比之規定，或(ii)對於已行使轉換權之可換股債券持有人觸發收購守則第26條之強制性收購建議責任。
轉換價：	初步轉換價將為每股轉換股份0.412港元，可進行因股份合併、股份拆細、供股或可換股債券之條款及條件規定之任何其他原因引起股份面值之變動所產生的調整。

初步轉換價每股轉換股份0.412港元，較(i)股份於協議日期在聯交所所報之收市價每股股份0.455港元折讓約9.5%；(ii)截至最後交易日期(包括該日)止最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價約每股股份0.457港元折讓約9.8%；及(iii)截至最後交易日期(包括該日)止最後十個交易日在聯交所所報之平均收市價約每股股份0.4565港元折讓約9.7%。

初步轉換價乃由Primary Partner與本集團經公平磋商後釐定，經參考較截至協議日期(包括該日)止在聯交所所報股份之五日平均收市價折讓約10%。董事認為，初步轉換價屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

**轉換股份：**

按初步轉換價每股轉換股份0.412港元計算，於可換股債券所附轉換權獲悉數行使時將配發及發行最多1,213,592,233股轉換股份。1,213,592,233股轉換股份佔本公司於本公告日期現有股本約27.2%；及佔本公司經悉數配發及發行代價股份及轉換股份後擴大之已發行股本約19.7%。

轉換股份之總面值(每股面值0.01港元)將為12,135,922港元。

轉換股份將根據特別授權配發及發行。



- 贖回：** 於發行可換股債券後至到期日前之任何時間內，本公司可透過向可換股債券持有人償還所有尚未償還之本金額連同直至自願贖回日期之應計未付利息，自願贖回全部或任何部分可換股債券。可換股債券持有人無權要求本公司贖回可換股債券，不論是否於到期日或其他。
- 可轉讓性：** 可換股債券持有人可向任何其他人士轉讓可換股債券，惟須遵守上市規則之相關規定(如適用)。
- 投票權：** 可換股債券持有人將不會僅因其身為可換股債券持有人而有權出席本公司任何會議或於會上投票。
- 上市：** 本公司將不會申請可換股債券於聯交所或任何其他證券交易所上市。
- 本公司將向聯交所申請批准於行使可換股債券附帶之轉換權時將予配發及發行之轉換股份上市及買賣。
- 地位：** 可換股債券構成本公司之直接、非後償及無抵押責任，並且將於所有時間於彼此之間及與所有現有及日後非後償及無抵押責任享有同等地位，以及將賦予其持有人權利可優先於股東收取付款。

## 發行承兌票據

本公司將於完成時發行承兌票據以償付部分代價。承兌票據之主要條款如下：

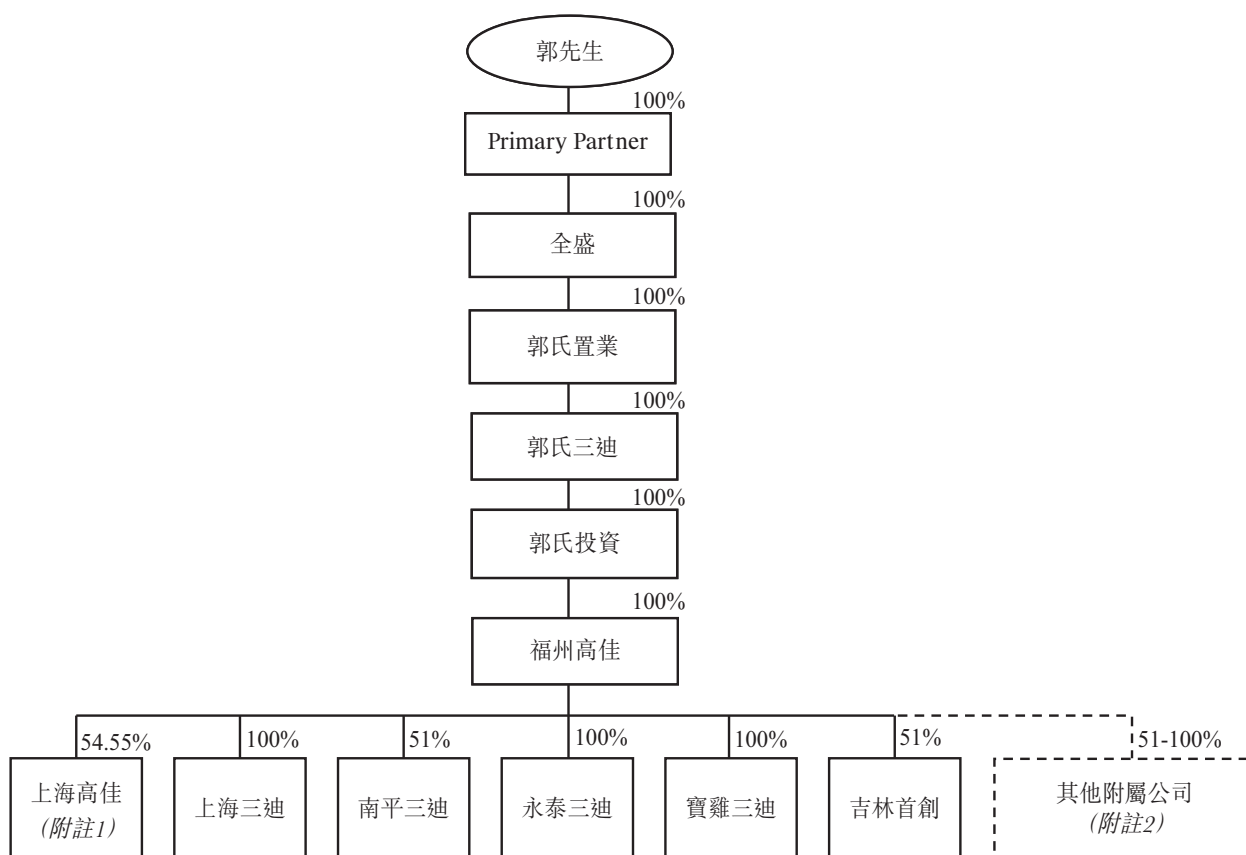
發行人：	本公司
認購人：	Primary Partner(或其代名人)
本金額：	600,000,000港元
到期日：	到期日發行承兌票據日期起滿第五週年之當日，惟倘該日並非一個營業日，則為緊隨該日後之營業日。
利息：	發行日期後第一年及第二年為每年3%、發行日期後第三年及第四年為每年4.5%及發行日期後第五年為每年6%，每年期末支付
償還：	本金餘額將於到期日到期及應付
提早贖回：	本公司有酌情權可通過向承兌票據持有人發出10個營業日之事先書面通知，於到期日之前任何時間償還全部或部分本金餘額。
可轉讓性：	承兌票據持有人可向任何其他人士轉讓承兌票據

## 有關目標集團之資料

全盛為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。全盛持有郭氏置業之全部股權，而郭氏置業擁有郭氏三迪之全部股權。郭氏三迪透過其直接全資附屬公司郭氏投資持有福州高佳之全部股權。全盛、郭氏置業、郭氏三迪、郭氏投資及福州高佳均主要從事投資控股業務。

福州高佳透過其於中國註冊成立之附屬公司主要於上海、福建省、陝西省及吉林省從事物業開發及持有物業作投資、銷售及租賃。下表列示目標集團於本公告日期及緊隨完成後之集團架構：

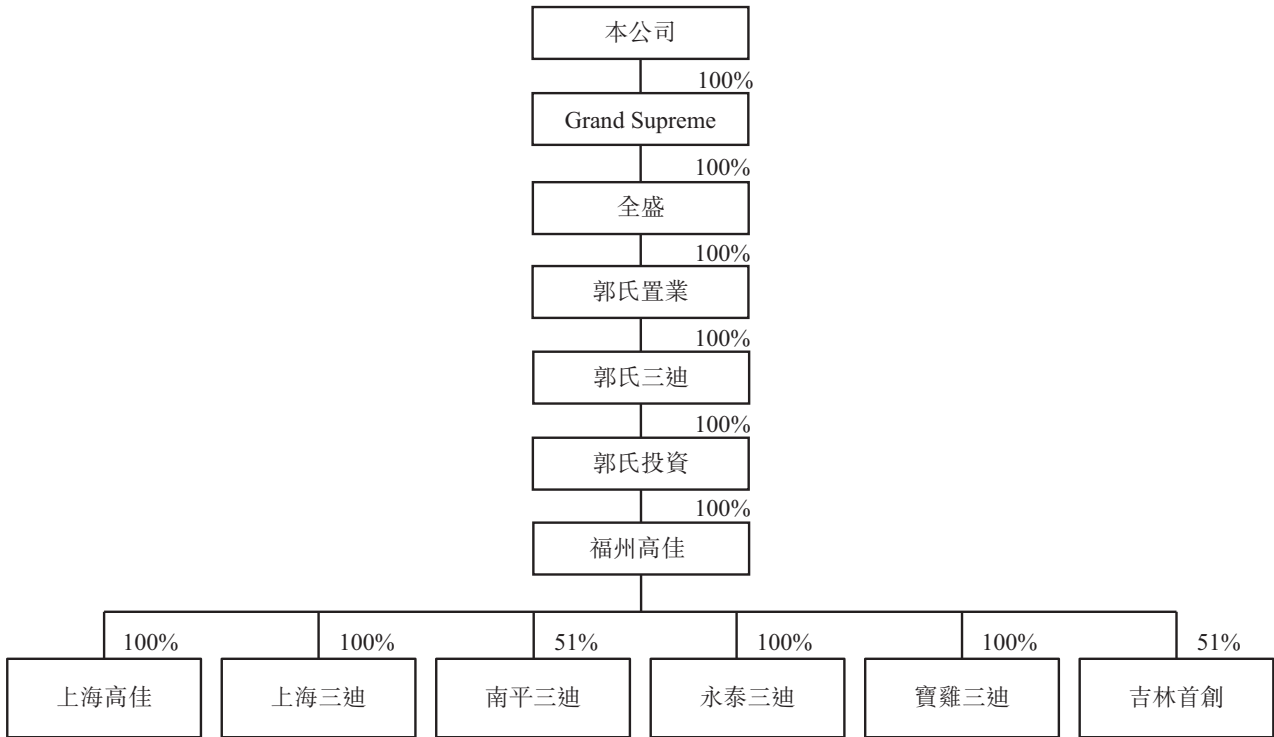
目標集團於本公告日期之股權架構



附註：

- (1) 由於債務安排，上海高佳之45.45%股權現由一名獨立第三方持有。於償還債務後，該45.45%股權將轉回至福州高佳，屆時其將全資擁有上海高佳。前述轉讓為收購事項之先決條件之一並預期將於二零一八年底完成。
- (2) 福州高佳之其他附屬公司既不從事物業開發及物業投資業務，亦不構成收購事項下將予收購之業務之一部分，將於完成前透過重組轉出目標集團。

目標集團緊隨完成後之股權架構



下表載列目標集團持有之物業項目之若干資料：

位置	項目	餘下在建建築面積／擬建建築面積				總計 (平方米)	估計完成 成本 (人民幣 百萬元)	估值於	賬面值於	目標集團 應佔股權	竣工/ 估計竣工
		住宅 (平方米)	辦公室/ 酒店 (平方米)	零售 (平方米)	其他 (附註1) (平方米)			二零一七年 十二月 三十一日 (人民幣 百萬元)	二零一七年 十二月 三十一日 (人民幣 百萬元)		
上海物業項目	三迪曼哈頓項目										
	—一期	-	4,492	195	31,877	36,564	不適用			100%	竣工
	—二A期	-	58,623	4,998	39,046	102,667	500	1,004	870	100%	二零一九年 九月
	—二B期	-	71,435	35,646	65,193	172,274	900			54.55%	二零一九年 九月
	—三期	-	64,554	6,237	45,027	115,818	1,200	2,220	2,596	54.55%	二零二一年 十二月
福建物業項目	高佳苑	-	-	-	3,655	3,655	不適用			100%	竣工
	凱旋楓丹	8,643	2,812	-	6,487	17,942	不適用	286	304	100%	竣工
	西城楓丹	66,087	-	2,933	44,033	113,053	204	728	130	51%	二零二零年 六月
	江山水岸 (附註2)	181,507	-	-	-	181,507	待定	216	156	100%	待定
寶雞物業項目	三迪世紀新城										
	—一期	24,886	14,486	174,787	14,101	228,260	不適用			100%	竣工
	—二期	295,532	-	-	-	295,532	1,200	2,684	2,003	100%	待定
吉林物業項目	首創國際廣場	56,776	20,150	6,413	28,139	111,478	204	97	81	51%	二零一九年 底
<b>總計</b>		<b>633,431</b>	<b>236,552</b>	<b>231,209</b>	<b>277,558</b>	<b>1,378,750</b>	<b>4,208</b>	<b>7,235</b>	<b>6,140</b>		

附註：(1)其他主要包括停車場及配套設施。

(2)江山水岸為目前尚未動工之土地儲備。

**(A) 上海物業項目**

三迪曼哈頓項目位於中國上海松江區黃金地段。該項目包括(a)(一期)佔地面積為33,663平方米，可開發建築面積為125,190平方米，項目已竣工，且絕大多數項目物業已售出；(b)(二期)一個綜合發展項目及一個辦公及商場綜合項目，總佔地面積及擬建建築面積分別為70,540平方米及274,941平方米，其建築工程已動工，且預期將於二零一九年九月竣工；及(c)(三期)項目佔地33,710平方米，可開發建築面積為115,818平方米，計劃發展為一棟15層高的酒店、辦公室及其他休閒配套設施，及預期建築工程將於二零二一年十二月竣工。於本公告日期，三迪曼哈頓項目一期已售出或預售88,626平方米之項目物業。

**(B) 福建物業項目**

高佳苑及凱旋楓丹均已竣工，且多數物業單位已售出，並已交付予買家。於公告日期，未售項目工程的總建築面積為21,597平方米，主要為酒店、餐廳、幼兒園及若干持作租賃之停車場。

西城楓丹位於西區生態城，佔地面積為66,707平方米，其地積比率及綠化率分別為1.81及35%。該地塊將發展為26幢總在建建築面積為164,742平方米之住宅及商業物業，其中已預售51,689平方米的住宅單位。該項目現正在興建，且預期將於二零二零年六月前竣工。

江山水岸位於中國福建省永泰縣。該項目佔地面積為177,666平方米，及擬建建築面積為181,507平方米。其屬低層住宅及酒店開發項目，提供便捷、風景秀麗的自然居住環境。該項目目前尚未動工。

**(C) 寶雞物業項目**

三迪世紀新城位於陝西省寶雞市金台區，佔地面積為235,955平方米及擬建建築面積為743,936平方米，其中建築面積245,936平方米已竣工，在建而尚未完工的項目總建築面積為498,000平方米。於本公告日期，該項目已售出或預售220,144平方米之項目物業。

## (D) 吉林物業項目

首創國際廣場佔地面積67,362平方米，且將發展為11幢主體建築物及一棟酒店，該項目的總擬建建築面積為186,704平方米。87,680平方米項目面積的建築工程已竣工，餘下項目現正進行建築施工工程，且預期將於二零一九年底前竣工。於本公告日期，該項目已售出或預售75,226平方米之項目物業。

該等物業項目乃由目標集團自主開發。於本公告日期，當前正在建設的該等物業項目為(i)三迪曼哈頓項目二期及三期，(ii)西城楓丹，(iii)三迪世紀新城及(iv)首創國際廣場。由於目標集團已就該等項目獲得預售許可證，故目標集團擬透過動用預售物業產生的所得款項為該等項目自籌資金。因此，預期本集團將不會為該等項目注資。

### 目標集團之財務資料

根據香港財務報告準則編製之組成目標集團之各附屬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各年之未經審核財務資料資料載列如下：

#### (a) 全盛

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 (人民幣百萬元)	二零一六年 (人民幣百萬元)
收益	-	-
除稅前溢利／(虧損)	-	-
除稅後溢利／(虧損)	-	-
資產淨值	-	-

#### (b) 郭氏置業

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 (人民幣百萬元)	二零一六年 (人民幣百萬元)
收益	-	-
除稅前溢利／(虧損)	-	-
除稅後溢利／(虧損)	-	-
資產淨值	-	-

(c) 郭氏三迪

截至十二月三十一日止年度  
二零一七年                      二零一六年  
(人民幣百萬元)      (人民幣百萬元)

收益	-	-
除稅前溢利／(虧損)	-	-
除稅後溢利／(虧損)	-	-
資產淨值	-	-

(d) 郭氏投資

截至十二月三十一日止年度  
二零一七年                      二零一六年  
(人民幣百萬元)      (人民幣百萬元)

收益	-	-
除稅前溢利／(虧損)	(0.2)	(0.1)
除稅後溢利／(虧損)	(0.2)	(0.1)
資產淨值／(負債淨額)	(162.5)	(310.6)

(e) 福州高佳

截至十二月三十一日止年度  
二零一七年                      二零一六年  
(人民幣百萬元)      (人民幣百萬元)

收益	58.0	40.9
除稅前溢利／(虧損)	62.0	24.4
除稅後溢利／(虧損)	20.4	(16.7)
資產淨值	129.6	211.9

(f) 上海高佳

截至十二月三十一日止年度  
二零一七年                      二零一六年  
(人民幣百萬元)      (人民幣百萬元)

收益	-	-
除稅前溢利／(虧損)	(5.5)	(1.3)
除稅後溢利／(虧損)	(4.1)	(0.9)
資產淨值	123.2	128.7



**(g) 上海三迪**

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 (人民幣百萬元)	二零一六年 (人民幣百萬元)
收益	99.9	1,762.3
除稅前溢利／(虧損)	(18.7)	643.3
除稅後溢利／(虧損)	(4.3)	409.8
資產淨值	494.0	509.5

**(h) 南平三迪**

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 (人民幣百萬元)	二零一六年 (人民幣百萬元)
收益	-	-
除稅前溢利／(虧損)	(6.2)	-
除稅後溢利／(虧損)	(4.7)	-
資產淨值	43.8	-

**(i) 永泰三迪**

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 (人民幣百萬元)	二零一六年 (人民幣百萬元)
收益	-	-
除稅前溢利／(虧損)	(1.0)	(0.7)
除稅後溢利／(虧損)	(0.7)	(0.7)
資產淨值	95.8	96.8

**(j) 寶雞三迪**

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 (人民幣百萬元)	二零一六年 (人民幣百萬元)
收益	222.8	325.0
除稅前溢利／(虧損)	68.1	29.0
除稅後溢利／(虧損)	28.9	7.7
資產淨值	638.9	664.3

(k) 吉林首創

截至十二月三十一日止年度  
二零一七年 二零一六年  
(人民幣百萬元) (人民幣百萬元)

收益	212.1	-
除稅前溢利／(虧損)	(13.5)	(7.4)
除稅後溢利／(虧損)	(14.2)	(7.4)
資產淨值	64.6	76.3

有關協議訂約各方之資料

**Grand Supreme及本集團**

Grand Supreme為一間由本公司直接全資擁有之投資控股公司。本集團主要從事物業開發及物業投資業務。物業開發項目主要位於中國陝西省及福建省，及物業投資項目主要位於中國福建省。

**Primary Partner**

Primary Partner為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，及於本公告日期由郭先生全資擁有，故為本公司之關連人士。Primary Partner主要從事投資控股。

**郭先生**

郭先生為一名擁有逾18年物業開發及物業投資經驗的商人。彼亦為本公司執行董事、董事會主席及控股股東。

## 對本公司股權架構之影響

本公司(a)於本公告日期；(b)緊隨發行代價股份後；及(c)緊隨發行代價股份及可換股債券獲悉數轉換後之股權(假設自本公告日期起至可換股債券獲悉數轉換日期概無發行或購回其他股份)如下：

股東	於本公告日期		於發行代價股份後		於(i)發行代價股份及(ii)可換股債券獲悉數轉換後	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
United Century(附註)	2,581,054,801	57.9	2,581,054,801	52.2	2,581,054,801	41.9
King Partner(附註)	320,414,201	7.2	320,414,201	6.5	320,414,201	5.2
Primary Partner	–	–	485,436,893	9.8	1,699,029,126	27.6
<b>郭先生及其一致行動人士</b>	<b>2,901,469,002</b>	<b>65.1</b>	<b>3,386,905,895</b>	<b>68.5</b>	<b>4,600,498,128</b>	<b>74.7</b>
公眾股東	1,557,432,086	34.9	1,557,432,086	31.5	1,557,432,086	25.3
<b>總計</b>	<b>4,458,901,088</b>	<b>100.0</b>	<b>4,944,337,981</b>	<b>100</b>	<b>6,157,930,214</b>	<b>100</b>

附註：United Century及King Partner均為由郭先生控制之公司。根據證券及期貨條例，郭先生被視為於United Century及King Partner各自擁有之股份中擁有權益。

## 進行收購事項之理由及裨益

本集團主要於中國從事物業開發及物業投資業務。鑒於中國經濟持續增長，長遠而言，本集團對中國之物業市場持樂觀態度，並相信憑藉福州高佳獲得房地產開發企業一級資質，收購事項可擴闊本集團未來獲准參與之物業開發項目之範疇。

董事亦認為收購事項為本公司提供良機，以(i)將其物業開發及物業投資業務擴展至中國不同地區及(ii)加強本集團之盈利及財務狀況。

考慮到上文所述，董事認為(獨立非執行董事除外，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後發表意見)認為，協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立協議符合本公司及其股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條項下有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過100%，故收購事項構成上市規則第14章項下本公司之一項非常重大收購。此外，於本公告日期，Primary Partner之全部已發行股本由郭先生(本公司執行董事、董事會主席及控股股東)持有。因此，Primary Partner作為郭先生之聯繫人而成為本公司之關連人士，且收購事項亦構成上市規則第14A章項下本公司之一項關連交易。因此，收購事項及協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

本公司已成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)，以就協議及其項下擬進行之交易之條款是否屬公平合理，是否按一般商業條款或更好條款及於本集團一般及日常業務過程中訂立，以及是否符合本公司及獨立股東之整體利益及如何投票向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及批准協議及其項下擬進行之交易，包括發行代價股份及可換股債券。United Century及King Partner均由郭先生全資擁有，且將須於股東特別大會上就批准協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。於本公告日期，United Century持有2,581,054,801股股份，相當於本公司已發行股本約57.9%及King Partner持有320,414,201股股份，相當於本公司已發行股本約7.2%。

郭先生及Amika Guo女士已就批准協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，及須於股東特別大會上就批准協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

## 寄發通函

一份載有(其中包括)(i)協議及其項下擬進行交易之進一步詳情;(ii)目標集團之財務資料;(iii)獨立董事委員會函件;(iv)獨立財務顧問函件;(v)物業估值報告;(vi)經擴大集團之備考財務資料;(vii)股東特別大會通告;及(viii)上市規則規定之其他資料之通函將寄發予股東。由於需要更多時間編製上述資料以載入通函內,預期通函將於二零一八年十二月三十一日或之前寄發。

由於完成須待達成(或如適用,豁免)協議內所載之條件後方可作實,故收購事項未必會進行。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 釋義

在本公告中,除文義另有所指,下列詞彙具有以下涵義:

「收購事項」	指	根據協議規定自Primary Partner收購目標股份,即全盛之全部已發行股本
「協議」	指	Grand Supreme、Primary Partner及郭先生就收購事項訂立之日期為二零一八年九月二十一日之買賣協議
「全盛」	指	全盛實業有限公司,一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司,及於本公告日期由Primary Partner全資擁有
「寶雞物業項目」	指	目標集團位於中國陝西省寶雞市之物業項目
「寶雞三迪」	指	寶雞三迪房地產開發有限公司,一間於中國成立之有限公司,及由福州高佳全資擁有

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國銀行一般開門營業之日子(不包括星期六、星期日、香港或中國之公眾假期,或於上午九時正至中午十二時正之期間任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號或發出黑色暴雨警告訊號之日,以及於當日中午十二時正之前仍未除下之日)
「本公司」	指	中國三迪控股有限公司(股份代號:910),於百慕達註冊成立之有限公司,其普通股於聯交所主機板上市
「完成」	指	根據協議之條款及條件完成收購事項
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	收購事項之總代價,即金額1,500,000,000港元,且其中200,000,000港元、600,000,000港元、200,000,000港元及500,000,000港元將分別以現金、發行承兌票據、發行代價股份及發行可換股債券之方式結償
「代價股份」	指	本公司將按每股代價股份0.412港元發行之485,436,893股股份,以結償部分代價
「轉換股份」	指	根據可換股債券之條款及條件,於行使將可換股債券本金額(或其中任何部分)轉換為股份之可換股債券隨附之權利後將予配發及發行之股份
「可換股債券」	指	本公司根據協議之條款及條件將向Primary Partner或其代名人發行之本金額為500,000,000港元之可換股債券,以結償部分代價,並可按初步轉換價每股轉換股份0.412港元轉換為轉換股份

「董事」	指	本公司董事
「福州高佳」	指	福州高佳房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，及由郭氏投資全資擁有
「福建物業項目」	指	目標集團位於中國福建省之物業項目
「Grand Supreme」	指	Grand Supreme Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，及於本公告日期由本公司全資擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「建築面積」	指	建築面積
「郭氏置業」	指	郭氏置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，及由全盛全資擁有
「郭氏投資」	指	郭氏投資集團有限公司，一間於中國成立之有限公司，及由郭氏三迪全資擁有
「郭氏三迪」	指	郭氏三迪(福建)置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，及由郭氏置業全資擁有
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會已成立之獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事)，以就收購事項及其項下擬進行之交易以及特別授權向獨立股東提供推薦意見
「獨立股東」	指	股東，不包括United Century、King Partner及彼等各自之聯繫人以及於收購事項擁有重大權益之其他股東

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方
「初步轉換價」	指	每股轉換股份0.412港元，即可換股債券之初步轉換價，可按協議規定作出調整
「吉林首創」	指	吉林首創房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，及由福州高佳擁有51%
「吉林物業項目」	指	目標集團位於中國吉林省之物業項目
「King Partner」	指	King Partner Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，及於本公告日期由郭先生全資擁有
「最後交易日」	指	二零一八年九月二十一日，即於本公告刊發前股份於聯交所買賣之最後日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一九年三月三十一日或協議訂約各方另行書面協定之其他日期
「郭先生／擔保人」	指	郭加迪先生，本公司之執行董事、董事會主席及控股股東
「Amika Guo女士」	指	Amika Lan E Guo女士，執行董事及郭先生之女
「南平三迪」	指	南平三迪房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，及由福州高佳擁有51%
「Primary Partner」	指	Primary Partner International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，及於本公告日期由郭先生全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國



「承兌票據」	指	本公司將予發行之本金額為600,000,000港元之承兌票據，以結償部分代價
「物業」	指	目標集團擁有之不動產
「該等物業項目」	指	上海物業項目、福建物業項目、寶雞物業項目及吉林物業項目
「United Century」	指	United Century International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，及於本公告日期由郭先生全資擁有
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准有關協議及其項下擬進行之交易(包括根據特別授權發行代價股份及可換股債券)之決議案
「上海高佳」	指	上海高佳房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，及由福州高佳擁有54.55%
「上海物業項目」	指	目標集團位於中國上海市之物業項目
「上海三迪」	指	上海三迪房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，及由福州高佳全資擁有
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股份
「特別授權」	指	股東於股東特別大會上將予授出之特別授權，以配發及發行代價股份及可換股債券
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

「目標集團」	指	全盛及其附屬公司，於協議規定之重組完成後從事物業投資及／或物業開發
「目標股份」	指	Primary Partner持有之一股1美元之全盛股份，相當於全盛於本公告日期之全部已發行股份
「永泰三迪」	指	永泰三迪房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，及由福州高佳全資擁有
「%」	指	百分比

承董事會命  
中國三迪控股有限公司  
主席  
郭加迪

香港，二零一八年九月二十一日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事郭加迪先生、Amika Lan E Guo女士及王超先生；非執行董事黃潤權博士；以及獨立非執行董事陳貽平先生、余伯仁先生、鄭玉瑞先生及馬淑娟女士。