

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。



LIFESTYLE PROPERTIES DEVELOPMENT LIMITED

利福地產發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2183)

(1) 非常重大收購事項：
收購香港中盛置業投資有限公司90%已發行股本
及
(2) 恢復買賣

協議

董事會欣然宣佈，於二零一七年八月十六日(交易時段後)，買方(本公司直接全資附屬公司)與賣方訂立協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份(相當於目標公司90%已發行股本)，代價為人民幣549,400,000元(相當於約642,798,000港元)。買方亦有條件同意促使貸方(買方之全資附屬公司)向新公司(將由目標公司於中國成立的全資附屬公司)提供本金額為人民幣890,600,000元(相當於約1,042,002,000港元)之貸款。貸款僅可用於結算項目公司收購事項之代價。

總承擔(即代價總額及貸款)將以本公司內部資源以及控股股東兼執行董事林榮濱先生提供之循環融資撥資。

於完成後，目標公司將為本公司之附屬公司，而目標集團之財務報表將併入本集團財務報表。

上市規則涵義

由於有關收購事項之其中一項百分比率(定義見上市規則第14章)超過100%，故收購事項構成上市規則第14章項下本公司之非常重大收購，因此須遵守申報、公告及股東批准規定。

本公司將舉行及召開股東特別大會以考慮及酌情批准有關協議及其項下擬進行交易之決議案。就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東持有收購事項之重大權益及須放棄就擬於股東特別大會提呈之有關決議案投票。

載有(其中包括)(i)協議詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)目標集團財務資料；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)有關土地之估值報告；(vi)股東特別大會通告；及(vii)上市規則規定之其他資料之通函，預期於二零一七年九月二十二日或之前寄發(經考慮本公司編製供載入通函之有關資料所需之估計時間)。

暫停及恢復買賣

應本公司之要求，股份於二零一七年八月十七日上午九時正暫停於聯交所買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份於二零一七年八月十八日上午九時正恢復買賣。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一七年八月十六日(交易時段後)，買方(本公司直接全資附屬公司)與賣方訂立協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份(相當於目標公司90%已發行股本)，代價為人民幣549,400,000元(相當於約642,798,000港元)。買方亦有條件同意促使其貸方(買方之全資附屬公司)向新公司(將由目標公司於中國成立的全資附屬公司)提供本金額為人民幣890,600,000元(相當於約1,042,002,000港元)之貸款。協議之主要條款載列如下。

協議

日期：

二零一七年八月十六日

訂約方：

買方：三盛置地發展有限公司，本公司直接全資附屬公司；

賣方：王鵬先生，持有目標公司全部已發行股本；

賣方之擔保人：王鵬先生之父親王炎平先生，擔保履行協議項下之賣方之責任；及

買方之擔保人：控股股東兼執行董事林榮濱先生，擔保履行協議項下之買方之責任。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及賣方之擔保人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

主體事項

根據協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份，即目標公司90%已發行股本。

有關目標公司及目標集團之進一步資料載於下文「有關目標集團之資料」一節。

代價

根據協議，代價人民幣549,400,000元（相當於約642,798,000港元）須由買方按以下方式以現金支付予賣方：

- (a) 人民幣40,000,000元（或根據商定匯率換算為等值港元或美元）於完成時支付；
- (b) 人民幣30,000,000元（或根據商定匯率換算為等值港元或美元）於土地（土地經平整、水電供應及道路已連通，須於所有先決條件獲達成後60個營業日內根據協議完成）交付予買方後五個營業日內支付；
- (c) 人民幣200,000,000元（或根據商定匯率換算為等值港元或美元）於完成起計45個歷日內支付；及
- (d) 代價餘額約人民幣279,400,000元（或根據商定匯率換算為等值港元或美元）連同自完成起計第46個歷日累計的12%年息（「利息」）於完成後90個歷日內支付。

其他承擔

根據協議，買方亦同意促使貸方(買方之全資附屬公司)於簽訂項目公司收購事項之確定協議後兩個營業日內向新公司(將由目標公司於完成後成立的全資附屬公司)提供人民幣890,600,000元(相當於約1,042,002,000港元)之貸款。貸款僅可用於結算項目公司收購事項之代價。有關新公司及項目公司之資料載於「有關目標集團之資料」一節。

倘貸款金額不足以結清項目公司收購事項之代價，不足部分將由賣方出資。賣方亦同意促使目標公司以貸方為受益人抵押於新公司之全部股權及於項目公司之全部股權作為貸款之擔保。

代價之基準

總承擔(即代價總額及貸款)人民幣1,440,000,000元(相當於約1,684,800,000港元)乃經協議訂約方參考以下各項後公平磋商釐定：(i)根據有關政府部門所規定的土地的獲允容積率及其他開發規格將於土地上建設之住宅及商業項目之估計建築面積約為490,000平方米；(ii)按總承擔除以項目估計建築面積計算之土地購買價約為每平方米人民幣3,200元；(iii)根據於二零一七年上半年完成之可資比較市場交易，與平潭縣該土地毗鄰的住宅及商業土地之現行市價介於每平方米人民幣6,000元至人民幣7,000元；及(iv)「進行收購事項之理由及裨益」一節所詳述中國福建省平潭縣物業市場之前景。目標集團將編製估值報告並載入有關股東資料之通函。董事估計土地之估值將約為人民幣1,600,000,000元。

總承擔將以本公司內部資源以及控股股東兼執行董事林榮濱先生提供之循環融資撥資。

先決條件

完成須待以下條件獲達成或豁免(視情況而定)後方可作實：

- (i) 目標公司已設立新公司作為全資附屬公司，其業務範圍為物業投資及開發，註冊資本為人民幣500,000,000元；
- (ii) 新公司及富德已就項目公司收購事項訂立協議；
- (iii) 項目公司收購事項已完成；

(iv) 賣方、目標公司、新公司及項目公司已取得一切必要同意及批文(包括但不限於新公司作為外資企業的備案程序)、投資匯回批准及辦理中國外匯部門規定的其他登記手續；

(v) 股東已批准協議及其項下擬進行之交易；及

(vi) 買方已自聯交所取得一切必要批准及作出上市規則規定的所有必要披露。

倘上述條件未能於協議日期起計90個歷日內達成或獲豁免(視情況而定)，買方或會豁免上文所載(v)及(vi)以外之條件。

完成

完成將於買方達成或豁免(視情況而定)協議之所有先決條件後第15個歷日或協議訂約方協定之其他日期落實。

於完成後，目標公司將為本公司之附屬公司，而目標集團之財務報表將併入本集團財務報表。

有關目標集團的資料

目標集團的股權架構

以下載列緊隨完成後目標集團的股權架構：



有關目標公司及新公司的資料

目標公司為一間於二零一七年在香港註冊成立之有限公司，由賣方全資擁有。目標公司的主要業務為物業投資及物業管理。於本公告日期，目標公司尚未開展業務經營。

作為協議之其中一項先決條件，目標公司將在中國設立全資附屬公司新公司，註冊資本為人民幣500,000,000元。新公司的業務範圍將為物業投資及物業開發。於本公告日期，新公司尚未成立。

項目公司的資料

項目公司於二零一二年在中國成立，其主要資產為土地，即(i)一幅面積約為75,500.41平方米作住宅或商業用途且容積率不得超過2.0的地塊；及(ii)一幅面積約為122,122平方米作住宅及商業用途且容積率不得超過2.8的地塊。該土地位於中國福建省平潭縣。

新公司成立後，將以估計代價人民幣890,600,000元(相當於約1,042,002,000港元)自富德(為項目公司於協議日期的唯一擁有人)收購項目公司(即項目公司收購事項)。項目公司收購事項之代價將由貸方提供的貸款撥資。

目標集團的財務資料

目標公司

以下載列目標公司於註冊成立日期(即二零一七年八月七日)至二零一七年八月十日止期間根據香港財務報告準則編製之主要經審核財務資料概要：

港元	註冊成立日期至 二零一七年八月十日 港元
除稅前虧損	(13,100)
除稅後虧損	(13,100)
	於二零一七年 八月十日
資產淨值	762,900

目標公司自其註冊成立以來尚未開始營業。虧損13,100港元主要為其經營開支。

項目公司

由於項目公司於截至二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度並無開始營業，因此並無錄得溢利或虧損。於二零一六年十二月三十一日，項目公司之未經審核資產淨值(主要包括土地購買成本)約為人民幣300,210,000元(相當於約351,245,700港元)。

進行收購事項之理由及裨益

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業開發及物業投資。

如日期為二零一七年五月十日由Mega Regal Limited(「要約人」)及本公司聯合刊發的綜合文件所披露，要約人擬繼續從事本集團現有的主要業務。本集團目前在中國持有投資物業，且會參與物業建設及出租。本集團亦會進行物業增值工作或活動，以提高其資本價值。由於土地預計將發展為住宅及商業項目，收購事項將使本集團能夠利用其在物業開發方面的經驗加強其現有業務。

土地位於平潭縣，而平潭縣屬於中國(福建)自貿實驗區的其中一個片區，並被列為綜合實驗區。中國政府一直採取更自由的措施來促進投資及貿易、資金及人員往來。在區域發展的同時，平潭的物業市場亦不斷增長。二零一六年住宅單位每平方米平均銷售價格為每平方米人民幣8,400元，按年增長約10.5%，而二零一五年同期為下降約10.6%。近年來物業銷售面積保持穩定，但二零一六年按年快速增長約81.7%，而二零一五年為約0.1%。作為自貿區發展框架的一部分，福建省政府亦一直推動平潭旅遊業的發展，制定計劃開發沿海度假區，並撥款支持旅遊項目，而這預計將刺激進一步投資意欲，為物業市場帶來強勁需求。

經考慮土地的位置、其開發潛力及平潭縣近期的可資比較交易，董事認為收購事項屬於一個絕佳機會，可令本集團利用其管理團隊專長以及林先生於福建物業市場的強大實力，提升本集團的長遠增長潛力。

經考慮上文所述後，董事會認為，協議乃於本集團之日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

由於有關收購事項之其中一項百分比率(定義見上市規則第14章)超過100%，故收購事項構成上市規則第14章項下本公司之非常重大收購，因此須遵守申報、公告及股東批准規定。

本公司將舉行及召開股東特別大會以考慮及酌情批准有關協議及其項下擬進行交易之決議案。就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東持有收購事項之重大權益及須放棄就擬於股東特別大會提呈之有關決議案投票。

載有(其中包括)(i)協議詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)目標集團財務資料；及(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)有關土地之估值報告；(vi)股東特別大會通告；及(vii)上市規則規定之其他資料之通函，預期於二零一七年九月二十二日或之前(經考慮本公司編製供載入通函之有關資料所需之估計時間)寄發。

暫停及恢復買賣

應本公司之要求，股份於二零一七年八月十七日上午九時正暫停於聯交所買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份於二零一七年八月十八日上午九時正恢復買賣。

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	買方建議收購目標公司90%已發行股本
「商定匯率」	指	於緊接支付代價之日前一日中國銀行公佈之港元與美元匯率
「協議」	指	買方、買方之擔保人、賣方與賣方之擔保人就收購事項訂立之協議
「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	香港持牌銀行一般於其正常營業時間開門營業之日 (不包括星期六、星期日或公眾假期)
「本公司」	指	利福地產發展有限公司，一間於開曼群島註冊成立的 有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號： 2183)
「完成」	指	根據協議條款與條件完成收購事項
「代價」	指	金額為人民幣549,400,000元(相當於約642,798,000港 元)之銷售股份之代價
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	於完成時經收購事項擴大之本集團
「股東特別大會」	指	本公司將舉行及召開之股東特別大會，以供股東考慮 及酌情批准有關協議及其項下擬進行之交易之普通決 議案
「富德」	指	深圳市富德前海基礎設施投資控股有限公司，一間於 中國註冊成立的有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「土地」	指	一幅約75,500.41平方米之地塊及一幅約122,122平方米 之地塊，均位於中國福建省平潭縣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸方」	指	福州上盛投資有限公司，一間於中國註冊成立的有限 公司及買方之直接全資附屬公司

「貸款」	指	內容有關貸方向新公司提供貸款之貸款融資，以結算項目公司收購事項之代價
「新公司」	指	目標公司將於中國註冊成立的有限公司
「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	平潭陽光國航置地有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「項目公司收購事項」	指	新公司自富德收購項目公司之全部股權
「買方」	指	三盛置地發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「股東」	指	本公司股東
「銷售股份」	指	目標公司90%已發行股本
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	香港中盛置業投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「總承擔」	指	代價總額及貸款
「美元」	指	美元
「賣方」	指	目標公司唯一股東兼董事王鵬先生

「%」

指 百分比

* 於本公告內，人民幣兌港元乃按人民幣1.0元兌1.17港元之匯率換算，僅供說明。有關換算不應詮釋為有關金額已經、應可或可按該匯率或任何其他匯率進行兌換或有關金額之任何兌換。

承董事會命
利福地產發展有限公司
主席
林榮濱

香港，二零一七年八月十七日

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。