

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

（前稱「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：

收購章丘正大天源置業有限公司80%已發行股本；

(2) 主要交易：向目標公司提供財務支援；

及

(3) 恢復買賣

協議

於二零一七年八月二十三日（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（相等於目標公司80%已發行股本），代價不超過人民幣86,400,000元（相等於約101,088,000港元），視乎調整而定。

買方亦有條件同意向目標公司提供貸款合計人民幣688,000,000元（相等於約804,960,000港元）作為買方根據其於完成時在目標公司之股權按比例為目標公司擬收購土地提供資金。貸款包括(i)本金額人民幣400,000,000元（相等於約468,000,000港元）之委託貸款；及(ii)本金額人民幣288,000,000元（相等於336,960,000港元）之其他貸款。

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，因此須遵守上市規則項下之申報、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彼等毋須放棄就擬於股東特別大會提呈之有關決議案投票。

提供貸款亦構成上市規則項下之本公司之一項主要交易，故須遵守申報、公告及股東批准規定。本公司擬自Mega Regal Limited(於本公告日期持有本公司已發行股本74.66%之控股股東)取得股東書面批准。

載有(其中包括)(i)協議詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)目標公司財務資料；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)目標公司之估值報告；(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，預期將於二零一七年九月二十五日或之前(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。

短暫停牌及恢復買賣

應本公司之要求，股份於二零一七年八月二十四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二十八日上午九時正恢復買賣。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一七年八月二十三日(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(相等於目標公司80%已發行股本)，代價不超過人民幣86,400,000元(相等於約101,088,000港元)，視乎調整而定。

買方亦有條件同意向目標公司提供貸款合計人民幣688,000,000元(相等於約804,960,000港元)作為買方根據其於完成時在目標公司之股權按比例為目標公司擬收購土地提供資金。貸款包括(i)本金額人民幣400,000,000元(相等於約468,000,000港元)之委託貸款；及(ii)本金額人民幣288,000,000元(相等於336,960,000港元)之其他貸款。

協議之主要條款載列如下：

協議

日期：

二零一七年八月二十三日

訂約方：

買方：福州上盛投資有限公司，本公司直接全資附屬公司；

賣方：鄭煥剛先生，持有目標公司全部已發行股本；

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方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80%已發行股本。

有關目標公司之進一步資料載於下文「目標公司之資料」一節。

代價

根據協議，人民幣86,400,000元(相等於約101,088,000港元)之代價乃經協議訂約方按以下各項之和之80%公平磋商釐定：(i)目標公司之註冊資本人民幣18,000,000元(相等於約21,060,000港元)；及(ii)目標公司項目所有住宅單位出售且相關稅項開支悉數結付後錄得之估計保留盈利(「保留盈利」)人民幣90,000,000元(相等於約105,300,000港元)。因此，代價須視乎調整而定，即倘實際保留盈利低於人民幣90,000,000元，則代價將按等額基準相應減少。

不超過人民幣86,400,000元(相等於約101,088,000港元)之代價須由買方按以下方式以現金支付予賣方：

- (a) 人民幣14,000,000元(相等於約16,380,000港元)應於完成後一天內支付；及
- (b) 人民幣72,400,000元(相等於約84,708,000港元，視乎上文所述調整而定)應於緊隨保留盈利確定後五個營業日內支付。

貸款

於二零一七年六月，目標公司於濟南市章丘區國土資源局舉行的競標中取得土地，代價為人民幣822,130,000元(相當於約961,892,100港元)，並以賣方提供的股東貸款及其他外部融資支付部分代價人民幣434,130,000元(相當於約507,932,100港元)(「股東貸款」)。為支付土地的餘下代價及相關稅項開支約人民幣40,000,000元(相當於約46,800,000港元)及鑒於買方應負責根據其於目標公司股權按比例為土地提供資，買方同意根據協議(i)於簽署協議後五個營業日內向目標公司提供本金額人民幣400,000,000元(相等於約468,000,000港元)之委託貸款，以結算土地之結餘代價；及(ii)(若目標公司未能取得所需外部融資則)於緊隨目標公司取得土地的土地使用權證後向目標公司提供本金額人民幣288,000,000元(相等於約336,960,000港元)用於償還股東貸款之其他貸款。目標公司土地與項目之詳情載於下文「目標公司之資料」一節。

委託貸款之提供將受限於(i)買方及賣方已共同持有目標公司的相關公司印鑑及營業執照；(ii)賣方已就委託貸款提供以買方為受益人之擔保；及(iii)賣方已向買方質押其所持目標公司之全部股權，作為委託貸款之抵押。此外，於提供委託貸款後三天內，賣方須提供額外抵押，包括(i)對目標公司估值不低於人民幣200,000,000元(相等於約234,000,000港元)之物業之抵押(「物業抵押」)；及(ii)於獲得土地之土地使用權證後三個營業日內向買方抵押土地(「土地抵押」)。物業抵押可於完成後五天內解除，而土地抵押將僅於悉數償還委託貸款後解除。倘收購事項並未進行，目標公司將以年息15%償還委託貸款。

代價基準

人民幣86,400,000元(相等於約101,088,000港元)之代價乃由協議訂約方經參考(i)目標公司註冊股本人民幣18,000,000元(相等於約21,060,000港元)及(ii)保留盈利人民幣90,000,000元(相等於約105,300,000港元)之和之80%後公平磋商釐定。

目標公司之估值報告將由獨立專業估值師編製，乃載入通函以供股東參閱。

本集團擬以內部資源及控股股東兼執行董事林榮濱先生於二零一七年八月十八日提供之循環融資人民幣3,000,000,000元(相等於約3,510,000,000港元)撥付代價及貸款。

先決條件

完成須待以下條件達成後方可作實：

- (i) 股東已批准協議及其項下擬進行之交易；及
- (ii) 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。

完成

完成將於達成所有先決條件後第5個曆日落實。

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

目標公司之資料

目標公司於二零一四年在中國註冊成立為有限公司，由賣方全資擁有。其主要從事物業開發，並已完成開發濟南市章丘區的三個項目，總面積為241,109平方米。項目涉及與章丘區之安置房及其他住宅樓宇之興建。截至本公告日期，項目的建築工程全部已告完成，但銷售安置房部分除外的收益尚未確認，乃因項目的其他住宅單位預售的預收款項僅於轉交業權完成後方才確認為收益所致。

誠如上文「貸款」一節所述，目標公司將於支付代價及相關稅項開支約人民幣862,130,000元(相當於約1,008,692,100港元)後完成土地的收購，該等款項將以賣方

提供的股東貸款或目標公司的其他外部融資及貸款方式撥資。土地位於濟南市章丘區，面積約為60,032平方米，作住宅用途。

目標公司之財務資料

以下載列由賣方所提供的目標公司根據中國公認會計原則編製之截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度的未經審核財務資料概要：

(百萬)	截至十二月三十一日止年度			
	二零一六年		二零一五年	
	人民幣	港元	人民幣	港元
除稅前及除稅後虧損	42.3	49.5	4.1	4.8
			於二零一六年 十二月三十一日	
(百萬)			人民幣	港元
負債淨值			28.4	33.2

據賣方告知，截至二零一六年十二月三十一日止年度，目標公司錄得除稅前及除稅後淨虧損，主要由於銷售項目的大部分住宅單位僅為預售，因此僅確認來自銷售已完成業權轉移的安置房(利潤率較低)的收益。

協議之理由及裨益

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。

於宣佈建議收購一間公司之90%股權(其主要資產為中國福建省平潭縣之兩幅土地，有關詳情載於本公司日期為二零一七年八月十七日之公告內)後，董事會力圖透過收購事項方式進一步推進其現有物業開發業務。實質上，董事會旨在收購土地，以增加其於住宅物業市場前景廣闊的城市的土地儲備。土地位於濟南市章丘區，而經計及於二零一六年銷售住房總面積及住房售價分別大幅增加約33.4%及48.9%，故董事會對濟南市住宅物業市場前景抱樂觀態度。

董事認為收購事項可利用本集團管理團隊專長以及林先生於中國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，因此須遵守上市規則項下申報、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彼等毋須放棄就擬於股東特別大會提呈之有關決議案投票。

提供貸款亦構成上市規則項下之本公司之一項主要交易，故須遵守申報、公告及股東批准規定。本公司擬自Mega Regal Limited(於本公告日期持有本公司已發行股本74.66%之控股股東)取得股東書面批准。

載有(其中包括)(i)協議詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)目標公司財務資料；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)目標公司之估值報告；(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，預期將於二零一七年九月二十五日或之前(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。

短暫停牌及恢復買賣

應本公司之要求，股份於二零一七年八月二十四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二十八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80%已發行股本
「協議」	指	買方與賣方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	三盛控股(集團)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	銷售股份之代價
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「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
「經擴大集團」	指	於完成時經收購事項擴大之本集團
「委託貸款」	指	買方將透過銀行受託人提供的本金額人民幣400,000,000元(相等於468,000,000港元)的委託貸款
「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	位於濟南市章丘區之一幅面積約60,032平方米作住宅用途之土地
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	委託貸款及其他貸款
「其他貸款」	指	買方擬向目標公司提供作營運資金用途之貸款，本金額為人民幣288,000,000元(相等於約336,960,000港元)
「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」	指	目標公司位於濟南市章丘區之三幅開發項目
「買方」	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，本公司直接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「銷售股份」	指	目標公司80%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	章丘正大天源置業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「賣方」	指	目標公司的唯一股東鄭煥剛先生
「%」	指	百分比

本公告內以人民幣計值之任何金額按匯率人民幣1元兌1.17港元換算為港元，僅供說明。此等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。

承董事會命
三盛控股(集團)有限公司
(前稱為 *Lifestyle Properties Development Limited*
利福地產發展有限公司)
主席
林榮濱

香港，二零一七年八月二十七日

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。