

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。



## 盛源控股有限公司

SHENG YUAN HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：851)

### 有關收購物業之 須予披露交易

#### 第一項收購

董事會欣然宣佈於二零一零年八月三十一日交易時段後，買方(本公司一間間接全資附屬公司)與賣方甲訂立第一項收購協議，據此賣方甲已同意出售物業甲而買方已同意收購物業甲，現金代價為人民幣4,770,520元(相當於約5,487,529港元)。物業甲位於中國上海北京西路1701號靜安中華大廈609室。物業甲為一個總建築面積約125.54平方米的辦公室單位。物業甲由獨立專業估值師於二零一零年八月二十九日估值為人民幣4,770,000元。

由於第一項收購之適用百分比率(載列於上市規則)高於5%但低於25%，第一項收購構成上市規則項下本公司之須予披露交易。

#### 第二收購事項

董事會進一步宣佈於二零一零年八月三十一日交易時段後，買方及賣方乙訂立第二項收購協議，據此賣方乙已同意出售物業乙而買方已同意收購物業乙，現金代價為人民幣4,356,160元(相當於約5,010,891港元)。物業乙位於中國上海北京西路1701號靜安中華大廈1604室。物業乙為一個總建築面積約92.96平方米的辦公室單位。物業乙由獨立專業估值師於二零一零年八月二十九日估值為人民幣4,370,000元。

由於第二項收購之適用百分比率(載列於上市規則)高於5%但低於25%，第二項收購構成上市規則項下本公司之須予披露交易。

### 一般事項

物業甲及物業乙均位於相同樓宇，即靜安中華大廈，但相隔十層。據董事所深知、所悉及所信，並經作出所有合理查詢後，賣方甲或任何賣方乙彼此均無關連。收購事項之總代價為人民幣9,126,680元(相當於約10,498,420港元)。收購事項總金額之適用百分比率(載列於上市規則)高於5%但仍低於25%。因此，即使彙集計算，根據上市規則，收購事項仍為本公司之須予披露交易。

### 背景

於二零一零年八月三十一日交易時段後，買方(本公司一間間接全資附屬公司)與賣方甲訂立第一項收購協議，據此買方已同意購買物業甲而賣方甲已同意出售物業甲，現金代價為人民幣4,770,520元(相當於約5,487,529港元)。同日，買方及賣方乙訂立第二項收購協議，據此買方同意購買物業乙而賣方乙已同意出售物業乙，現金代價為人民幣4,356,160元(相當於約5,010,891港元)。

### 第一項收購

日期：

二零一零年八月三十一日(交易時段後)

### 訂約方

賣方：孫琪

買方：順盈貿易(上海)有限公司，一家本公司間接全資附屬公司

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、所悉及所信，賣方甲為本公司及其關連人士之獨立第三方。

買方與賣方甲於過去十二個月並無根據上市規則第14.22條須予以合併計算之過往交易及關係。

### 將予收購之資產：

賣方甲將出售物業甲而買方將收購物業甲，物業甲位於中國上海北京西路1701號靜安中華大廈609室。物業甲為一個總建築面積約125.54平方米的辦公室單位。

於本公告日期，賣方甲已按揭物業甲（「按揭甲」）予一名承按人（「承按人甲」）。

本集團已從獨立專業估值師艾升資產交易服務有限公司獲得物業甲之估值報告，物業甲於二零一零年八月二十九日之估值為人民幣4,770,000元（「物業甲估值」）。專業估值師已採納基於可比較物業的實際銷售的變現價格及／或物業出價的直接比較法而進行估值。

### 代價及付款條款：

第一項收購的代價為人民幣4,770,520元（相當於約5,487,529港元），將以下列方式支付：

- (a) 自第一項收購協議日期起五日內，買方須向上海信義（作為代理人）存入人民幣2,270,520元（相當於約2,611,779港元）（「首期付款」），其中上海信義將於收取上述款項後一個工作日內直接向承按人甲轉撥人民幣1,100,000元（相當於約1,265,330港元）。餘下人民幣1,170,520元（相當於約1,346,449港元）將於賣方甲向承按人甲悉數償還所有未償按揭甲款項後一個工作日內由上海信義交予賣方甲，且須於首期付款日期起30日內完成；
- (b) 自承按人甲解除及免除按揭甲後五個工作日內，買方將向上海信義（作為代理人）存入人民幣2,500,000元（相當於約2,875,750港元）。買方支付上述款項後三個工作日內，買方及賣方甲將編製及提交所有所需文件予交易中心用於轉讓登記。人民幣2,500,000元的託管款項中，上海信義將於交易中心接納轉讓註冊申請當日向賣方甲支付人民幣2,300,000元（相當於約2,645,690港元）。

於上述交易中心接納轉讓註冊申請後兩個工作日內，買方及賣方甲將檢查物業甲並簽訂交付確認書。於交易中心批准轉讓申請後，上海信義將向賣方甲支付餘下結餘人民幣200,000元（相當於約230,060港元）。

物業甲之代價乃經賣方甲及買方公平磋商並經計及物業甲估值後釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為代價屬公平合理。

該代價預期將以本集團內部資源支付。

## 先決條件

第一項收購協議項下擬進行之交易並不附帶先決條件。

## 買方之違約

倘買方並未根據第一項收購協議就物業甲支付代價，買方應向賣方甲支付罰款。罰款應按拖欠款項之0.05%乘以逾期天數計算。倘賣方逾期超過十五日並未付款，賣方甲有權通過向買方發出書面通知終止第一項收購協議。在此情況下，買方應向賣方甲支付賠償金(另加罰款)，賠償金應相當於物業甲之代價之20%。所支付的罰款及賠償金可由買方之前支付之任何款項抵償。之前之付款經有關抵銷後將退還予買方。倘買方之前支付之任何款項不足抵銷該罰款及賠償金，買方須於接獲賣方甲之書面要求後五日內支付欠付款項。

## 賣方甲之違約

倘賣方甲未根據第一項收購協議向買方交付物業甲，賣方甲應向買方支付罰款。該罰款應按買方之前支付之任何款項之0.05%乘以違約天數計算。倘賣方甲未於違約十五日後向買方交付物業甲，買方有權通過向賣方甲發出書面通知終止第一項收購協議。在此情況下，賣方甲應向買方支付相當於物業甲代價之20%之賠償金(另加罰款)。於接獲買方之書面要求後，賣方甲應於五日內向買方退回買方之前支付之任何款項連同有關罰款及賠償金。

## 上市規則之涵義

由於第一項收購之適用百分比率(載列於上市規則)高於5%但低於25%，第一項收購構成上市規則項下本公司須予披露之交易。

## 第二項收購

日期：

二零一零年八月三十一日(交易時段後)

## 訂約方

賣方：池萬浪與劉美釵

買方：順盈貿易(上海)有限公司，一家本公司間接全資附屬公司

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、所悉及所信，各賣方乙為本公司及其關連人士之獨立第三方。

買方與任何賣方乙於過去十二個月並無根據上市規則第14.22條須予以合併計算之過往交易及關係。

### 將予收購之資產：

賣方乙將出售物業乙而買方將收購物業乙，物業乙位於中國上海北京西路1701號靜安中華大廈1604室。物業乙為一個總建築面積約92.96平方米的辦公室單位。

賣方乙已按揭物業乙(「按揭乙」)予一名承按人(「承按人乙」)。

本集團已從獨立專業估值師艾升資產交易服務有限公司獲得物業乙之估值報告，物業乙於二零一零年八月二十九日之估值為人民幣4,370,000元(「物業乙估值」)。專業估值師已採納基於可比較物業的實際銷售的變現價格及/或物業出價的直接比較法而進行估值。

### 代價及付款條款：

第二項收購的代價為人民幣4,350,160元(相當於約5,010,891港元)，將以下列方式支付：

- (a) 自第二項收購協議日期起五個工作日內，買方須向上海信義(作為代理人)存入人民幣1,320,000元(相當於約1,518,396港元)(「按金」)，其中上海信義將直接向承按人乙轉撥同等數額人民幣。賣方乙將於支付按金日期起計40日內向承按人乙全數償還按揭乙的所有未償獲項；
- (b) 於承按人乙解除及免除按揭乙後五個工作日內，買方須向上海信義(作為代理人)存入人民幣2,620,000元(相當於約3,013,786港元)。買方支付上述款項後三個工作日內，買方及賣方乙將編製及提交所有所需文件予交易中心用於轉讓登記；及於相關政府機構完成轉讓登記後一個工作日內，上海信義應向賣方乙轉撥同等金額款項。

(c) 於交易中心批准轉讓登記後三日內且在任何情況下最遲於二零二零年十一月十日之前，買方與賣方乙將檢查物業乙並簽署交付確認書。此後，買方將直接向賣方乙支付餘額人民幣416,160元(相當於約478,709港元)。

物業乙之代價乃經賣方乙及買方公平磋商並經計及物業乙估值後釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理。

該代價預期將以本集團內部資源支付。

### 先決條件

第二項收購協議項下擬進行之交易並不附帶先決條件。

### 買方之違約

倘買方並未根據第二項收購協議就物業乙支付代價，買方應向賣方乙支付罰款。罰款應按拖欠款項之0.05%乘以逾期天數計算。倘賣方逾期超過十五日並未付款，賣方乙有權通過向買方發出書面通知終止第二項收購協議。在此情況下，買方應向賣方乙支付賠償金(另加罰款)，賠償金應相當於物業乙之代價之20%。所支付的罰款及賠償金可由買方之前支付之任何款項抵償。之前之付款經有關抵銷後將退還予買方。倘買方之前支付之任何款項不足抵償該罰款及賠償金，買方須於接獲賣方乙之書面要求後五日內支付欠付款項。

### 賣方乙之違約

倘賣方乙未根據第二項收購協議向買方交付物業甲，賣方乙應向買方支付罰款。該罰款應按買方之前支付之任何款項之0.05%乘以違約天數計算。倘賣方乙未於違約十五日後向買方交付物業乙，買方有權通過向賣方乙發出書面通知終止第二項收購協議。在此情況下，賣方乙應向買方支付相當於物業乙代價之20%之賠償金(另加罰款)。於接獲買方之書面要求後，賣方乙應於五日內向買方退回買方之前支付之任何款項連同有關罰款及賠償金。

## 上市規則之涵義

由於第二項收購之適用百分比率(載列於上市規則)高於5%但低於25%，第二項收購構成上市規則項下本公司須予披露之交易。

## 物業資料

兩項物業均位於中國上海市中心靜安中華大廈內。靜安中華大廈於二零零五年竣工，高三十層。其為中國上海中心商務區知名商業樓宇。

## 進行收購事項之理由

本集團主要從事買賣電子產品及銅精礦業務。

如本公司二零一零年年報披露，本集團截至二零一零年四月三十日止年度之收益約為7,800,000港元，較截至二零零九年四月三十日止年度之收益下跌約67%。該降幅乃因本集團之主要業務，即買賣電子產品及銅精礦在嚴峻的經濟環境下收益相應減少所致。本公司二零一零年年報進一步披露，本集團將繼續尋求其他新業務項目，以使其業務範疇更多元化，從而進一步擴闊其收益來源並提升其增長。

買方為本公司最近於中國上海成立之公司，並將主要從事為中國電訊服務商採購貨物及產品。為便於成立及營運買方，本集團決定收購該等物業作本集團之辦事處。董事認為該收購事項將亦為本集團提供資本升值潛力。

經計及上述因素及獨立專業估值師提供之物業甲估值及物業乙估值，董事認為收購事項之條款屬公平合理且符合股東及本公司之整體最佳權益。

## 一般事項

物業甲及物業乙均位於相同樓宇，即靜安中華大廈，但相隔十層。據董事所深知、所悉及所信，並經作出所有合理查詢後，賣方甲或任何賣方乙彼此均無關連。收購事項之總代價為人民幣9,126,680元(相當於約10,498,420港元)。收購事項總金額之適用百分比率(載列於上市規則)高於5%但仍低於25%。因此，即使經彙集計算，根據上市規則，收購事項仍為本公司之須予披露交易。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞語具備以下涵義：

「收購事項」	指	第一項收購協議及第二項收購協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	盛源控股有限公司，於百慕達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	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「第一項收購」	指	買方根據第一項收購協議收購物業甲
「第一項收購協議」	指	買方與賣方甲就第一項收購而於二零一零年八月三十一日訂立之買賣協議
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	物業甲及物業乙
「物業甲」	指	位於中國上海市北京西路1701號靜安中華大廈609室之物業
「物業乙」	指	位於中國上海市北京西路1701號靜安中華大廈1604室之物業
「買方」	指	順盈貿易(上海)有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

「第二項收購」	指	買方根據第二項收購協議收購物業乙
「第二項收購協議」	指	買方與賣方乙就第二項收購而於二零一零年八月三十一日訂立之買賣協議
「上海信義」	指	上海信義房屋中介諮詢有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易中心」	指	上海市靜安區房地產交易中心
「賣方甲」	指	孫琪
「賣方乙」	指	池萬浪與劉美釵
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「平方米」	指	平方米

於本公告內，人民幣匯率為人民幣1元兌1.1503港元，以供說明之用。

承董事會命  
**盛源控股有限公司**  
 執行董事兼行政總裁  
**葉嘉衡**

香港，二零一零年九月一日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事林敏女士及葉嘉衡先生；獨立非執行董事陳灝榮先生、張國強先生及劉安國先生。