

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，概不對因本公告全部或任何部份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。



## **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)

### **截至二零一七年六月三十日止六個月之中期業績**

#### **中期業績**

利福地產發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績連同二零一六年同期之比較數字如下：

**簡明綜合損益及其他全面收益表**  
**截至二零一七年六月三十日止六個月**

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
營業額		-	-
經營開支		(6,677)	(5,033)
其他收入、收益及虧損	4	(8,463)	14,317
員工成本		(8,881)	(9,632)
折舊及攤銷		(8,263)	(18)
投資收入	5	23,825	2,759
投資物業的公平值變動		-	(900)
稅前（虧損）溢利		(8,459)	1,493
稅項	6	-	(7)
本公司擁有人 應佔期內（虧損）溢利	7	(8,459)	1,486
<b>本公司擁有人</b> <b>應佔其他全面收入（開支）：</b>			
不會重新歸類至損益的項目：			
功能貨幣換算為呈列貨幣 所產生之匯兌差額		56,884	(23,593)
隨後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務時產生之匯兌差額		(41)	-
期內其他全面收入（開支）		56,843	(23,593)
本公司擁有人 應佔期內全面收入（開支）收入總額		48,384	(22,107)
每股（虧損）盈利 — 基本（港仙）	8	(2.02)	0.35

簡明綜合財務狀況表  
於二零一七年六月三十日

	附註	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		652,106	631,416
物業、廠房及設備		243	255
發展中物業		126,970	122,668
預付租賃款項		559,073	548,191
		<u>1,338,392</u>	<u>1,302,530</u>
流動資產			
預付租賃款項		16,688	16,123
按金、預付款項及其他應收款項	9	3,992	6,663
按公平值計入損益之金融資產		117,876	91,217
定期存款		42,932	45,481
銀行結存及現金		362,740	369,180
		<u>544,228</u>	<u>528,664</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	10	4,244	6,107
應付稅項		199,757	200,024
		<u>204,001</u>	<u>206,131</u>
流動資產淨值		<u>340,227</u>	<u>322,533</u>
總資產減流動負債		1,678,619	1,625,063
非流動負債			
遞延稅項負債		152,633	147,461
淨資產		<u>1,525,986</u>	<u>1,477,602</u>
資本及儲備			
股本		41,911	41,911
儲備		1,484,075	1,435,691
總權益		<u>1,525,986</u>	<u>1,477,602</u>

## 簡明綜合財務報表附註

### 截至二零一七年六月三十日止六個月

#### 1. 公司資料及編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 之適用披露規定編製。

本公司過往為利福國際集團有限公司（「利福國際」）（一間股份於香港聯合交易所有限公司上市的公司）的附屬公司。於二零一七年四月十三日，本公司的前直接控股公司利福國際（「賣方」）與Mega Regal Limited（「要約人」或「Mega Regal」）訂立一項買賣協議（「買賣協議」）。根據買賣協議，要約人同意於買賣協議日期以現金代價 1,292,986,016 港元向賣方收購本公司 249,611,200 股已發行股份（相當於已發行股本約 59.56%）。買賣協議於二零一七年四月十三日完成後，本公司的直接控股公司變更為Mega Regal。Mega Regal的最終控股方為林榮濱先生（「林先生」），其已自二零一七年五月十一日起獲委任為本公司執行董事。此外，Mega Regal作出的無條件強制性全面現金要約於二零一七年五月三十一日結束後以及Mega Regal於二零一七年七月十日完成配售本公司股份後，Mega Regal合共擁有 313,584,752 股本公司已發行股份（相當於緊隨完成配售後已發行股本約 74.82%）。

根據本公司股東（「股東」）於二零一七年八月八日舉行的股東特別大會上通過的一項特別決議案，將本公司名稱由「利福地產發展有限公司」更改為「三盛控股（集團）有限公司」已獲股東批准。於二零一七年八月八日，開曼群島公司註冊處處長發出了本公司的更改名稱註冊證書。截至批准簡明綜合財務報表的日期止，本公司名稱的更改仍有待在香港公司註冊處完成註冊。

如本公告「報告期後的重大事件」一節中進一步披露，於二零一七年七月七日，本集團公佈擬成立一間主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發項目的投資的實體的交易。該實體之註冊資本將為人民幣 2,000,000,000 元，將分別由本集團及福州三盛投資有限公司（一間林先生有控股權益的關聯公司）注資 55 %（相等於人民幣 1,100,000,000 元）及 45 %（相等於人民幣 900,000,000 元）。此外，三盛置地發展有限公司（本公司之全資附屬公司）與王鵬先生（「王先生」）於二零一七年八月十六日訂立協議，據此，本集團有條件同意收購而王先生有條件同意出售香港中盛置業投資有限公司（「香港中盛」）的 90%已發行股本，現金代價為人民幣 549,400,000 元。福州上盛投資有限公司（本公司之全資附屬公司）亦有條件同意向一間由香港中盛於中國成立的全資附屬公司提供本金金額為人民幣 890,600,000 元之貸款。

考慮到本集團內部資源以及林先生和其他關聯公司提供之循環融資撥資，董事認為本集團將足以應付于可見未來到期之財務責任，而集團將繼續以持續經營的方式營運並已按持續經營基準編制中期簡明綜合財務報表。

## 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干投資物業及金融工具按公平值計量。

除以下所述，截至二零一七年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策和計算方法跟本集團編制截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度財務報表相同。

在本中期期間，本集團已首次應用以下於本期間生效由香港會計師公會頒布之經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），修訂如下：

香港財務報告準則第12號（修訂本）	作為香港財務報告準則年度改善 （二零一四年至二零一六年週 期）之一部分
香港會計準則第7號（修訂本）	披露計劃
香港會計準則第12號（修訂本）	確認未變現虧損之遞延稅項資產

在應用上述經修訂的香港財務報告準則對在本中期期間簡明綜合財務報表報告金額及/或披露並無重大影響。

## 3. 分部資料

### 經營分部

本集團的經營業務由專注物業發展及物業投資的單一經營分部進行。該經營分部乃基於遵循香港財務報告準則的會計政策而編製之內部管理報告予以識別，由主要經營決策者（「主要經營決策者」）（即本公司執行董事）定期審閱。主要經營決策者定期按所在地審閱物業組合。由於全部物業（包括位於香港及中國的物業）均由本集團持有作資本增值及開發，故被視為單一經營分部。概無收益分析，經營業績或其他單獨財務資料可作各地區表現評估。

主要經營決策者審閱本集團的整體期內（虧損）溢利（不計及投資物業之公平價值變動），以作出資源分配決策。由於並無定期向主要經營決策者提供分部資產或分部負債分析，故並無呈列該等分析。本集團業務由香港財務報告準則第8號「經營分部」界定之單一經營分部組成，因此並無呈列個別分部資料。

## 4. 其他收入、收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
匯兌（虧損）收益淨額	(12,758)	6,815
項目管理收入	4,295	7,460
雜項收入	-	42
	<u>(8,463)</u>	<u>14,317</u>

## 5. 投資收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行存款之利息收入	3,725	2,759
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	2,393	-
於香港上市股票之公平值變動	17,707	-
	<u>23,825</u>	<u>2,759</u>

## 6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
稅項支出包括：		
中國企業所得稅	-	7
	<u>-</u>	<u>7</u>

由於本集團兩個期間於香港沒有應課稅利潤，故均無就香港利得稅於綜合財務報表作出撥備。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法的實施條例，中國內地附屬公司之稅率按25%計算。由於本集團於本期間並沒有應課稅利潤，故均無就企業所得稅於綜合財務報表作出撥備。

## 7. 期內（虧損）溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
期內（虧損）溢利已扣除下列項目：		
預付租賃款項轉出	8,243	8,439
減：發展中物業資本化金額	-	(8,439)
	<u>8,243</u>	<u>-</u>

## 8. 每股（虧損）盈利

本公司擁有人應佔之每股基本（虧損）盈利乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
（虧損）盈利		
就計算每股基本（虧損）盈利而言之本公司擁有人應佔期內（虧損）溢利	<u>(8,459)</u>	<u>1,486</u>
	千股	千股
股份數目		
就計算每股基本（虧損）盈利之加權平均普通股數目	<u>419,114</u>	<u>419,114</u>

由於兩個期間並無潛在攤薄之普通股，故並無呈列每股攤薄（虧損）盈利資料。

## 9. 按金、預付款項及其他應收款項

	二零一七年 六月三十日	二零一六年 十二月三十一日
	千港元	千港元
應收項目管理收入	1,104	4,879
應收增值稅	634	568
預付款項	176	211
租金、水電費及其他按金	1,119	337
應收利息	885	549
其他	74	119
	<u>3,992</u>	<u>6,663</u>

## 10. 其他應付款項及應計費用

	二零一七年 六月三十日	二零一六年 十二月三十一日
	千港元	千港元
應付增值稅	28	46
應付建築費用	279	127
應計費用	3,775	5,879
其他	162	55
	<u>4,244</u>	<u>6,107</u>

## 中期股息

董事會議決就截至二零一七年六月三十日止六個月不宣派任何股息（二零一六年：無）。

## 財務回顧

### 營業額

由於期內本集團投資物業仍然空置。因此，於期內並無錄得相關營業額。

### 本公司擁有人應佔期內虧損／溢利

期內本公司擁有人應佔虧損約為8,500,000港元，而對比二零一六年同期溢利為約1,500,000港元。於期內，本集團主要收入來源包括本集團上市金融資產按市值計價而未變現收益、銀行存款之利息收入及來自一間關連公司利福中國集團有限公司（「利福中國」）繳付之項目管理服務費。

本集團從去年同期的溢利轉為本期的虧損，主因是有關淨匯兌虧損約12,800,000港元（二零一六年：收益約6,800,000港元），以及將本集團位於中國遼寧省瀋陽之地塊（「怡富地塊」）預付租賃款項之攤銷8,200,000港元以期內作為開支列賬因而非資本化為發展中物業所致。

### 經營開支

經營開支主要包括物業相關的開支及稅項、公用設施收費、法律及專業服務費用以及租金費用。本期內經營開支較高，主要是由於收購行使之後本集團控股股東變更所涉及的法律及專業服務費用所致。

### 其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損主要包括項目管理服務收入及淨匯兌收益／虧損。本期錄得淨虧損約8,500,000港元，而去年同期錄得淨收益14,300,000港元，主要是由於本集團將港元／美元計值的銀行存款換算為人民幣（本公司的功能貨幣，其於期內升值）時錄得虧損所致，因而從去年同期的淨匯兌收益6,800,000港元轉為本期的淨匯兌虧損約12,800,000港元。此外，期內項目管理服務收入下降約3,200,000港元。有關收入是根據中國大陸項目員工成本加溢利來計算，項目管理服務收入減少主要是由於服務時間較短所致。

### 員工成本

員工成本下降7.8%至8,900,000港元，主要因為自二零一七年四月十三日，利福國際集團有限公司在其全部權益出售後不再擔任本集團控股股東，部分員工亦轉移至利福中國。

### 折舊及攤銷

期內大幅增加是由於本集團將於中國瀋陽怡富地塊預付租賃款項之攤銷8,200,000港元計入損益賬，該攤銷過去資本化為發展中物業的一部分。會計處理的改變是由於從有關政府部門取得總體佈局計劃的批准方面有長期延誤，因此預期建築工程將繼續延期。

### **金融投資及投資虧損淨值**

期內，本集團於錄得投資收入合共約23,800,000港元，主要是本集團金融資產按市值計價而未變現收入17,700,000港元。

作為本集團現金管理的一部分，本集團於去年下半年開始建立包括香港上市股份的小型投資組合，而於二零一七年六月三十日，投資組合的市值為約117,900,000港元。

### **投資物業的公平值變動**

期內，本集團的投資物業並無錄得公平值變動，而於二零一六年同期於香港的投資物業則錄得未變現公平值虧損為900,000港元。

### **流動資金及財務資源**

於二零一七年六月三十日，本集團概無任何負債及已訂合約之金融工具。定期存款、現金及銀行結餘約405,700,000港元（二零一六年十二月三十一日：約414,700,000港元），當中分別約82%存放於香港銀行（二零一六年十二月三十一日：86%），剩餘的約18%則存於中國銀行（二零一六年十二月三十一日：約14%）。當中約15%之銀行結餘以人民幣計值（二零一六年十二月三十一日：約16%），剩餘的則以美元及港幣計值。如上文所述，作為本集團現金管理的一部分，若干現金已用於購買於二零一七年六月三十日價值約110,900,000港元（二零一六年十二月三十一日：約91,200,000港元）的上市股份及結構性投資產品約6,900,000港元（二零一六年十二月三十一日：無）。本集團於二零一七年六月三十日並無任何銀行融資額（二零一六年十二月三十一日：無），但如有需要時將進行適當的銀行融資安排。

### **資產抵押**

於二零一七年六月三十日，本集團並無任何資產抵押（二零一六年十二月三十一日：無）。

### **資本開支**

於截至二零一七年六月三十日止六個月並無資本開支，由於瀋陽怡富地塊之開發項目工程延期（二零一六年：約2,400,000港元）。

### **重大收購及出售**

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團並無任何重大收購或出售。

### **或然負債**

於二零一七年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債（二零一六年十二月三十一日：無）。

### **外匯風險**

本公司及其附屬公司採用之功能貨幣為人民幣，主要交易均以人民幣作計值。本集團並無重大外匯交易致使本集團面臨外匯風險，除持有若干以美元及港元計值的銀行存款及若干以美元及港元計值的行政支出付款。本集團現時並無採取任何對沖外幣風險措施，然而將密切監察趨勢。

## 業務回顧

本集團主要從事物業發展及物業投資。在回顧期內，本集團概無租出或出售任何物業。

憑藉管理團隊於物業發展及項目管理的豐富經驗，本集團於期內繼續為利福中國集團提供項目管理服務。有關服務的收費乃以成本加溢利為基礎，並構成本集團持續關連交易。

## 物業投資

本集團的物業投資組合包括若干位於香港及中國內地之物業。於期內，本集團所有投資物業均處於空置狀態，因此並無錄得租金收入。惟本集團仍然有計劃出售有關物業。倘出現吸引條件，本集團可能考慮租出有關物業作出租用途。

## 物業發展

怡富地塊為本集團目前唯一物業發展中項目。本集團計劃將該怡富地塊發展成為一個擁有三層地庫之商業綜合體，包括零售商店、辦公室、服務式住宅及停車場。本集團將繼續與有關政府部門溝通合作以獲得動工所需的批文及許可證，董事會會考慮當地物業市場環境才投入大量發展成本於該項目。期內，並無建築工程在地盤進行，可預期自有關政府部門取得批准的延誤可能將繼續一段時間。

## 報告期後重大事項

### 更改公司名稱

於二零一七年七月七日，董事會建議將本公司之正式註冊英文名稱由「Lifestyle Properties Development Limited」更改為「Sansheng Holdings (Group) Co. Ltd.」，並以「三盛控股（集團）有限公司」取代「利福地產發展有限公司」，作為本公司之中文名稱（「更改公司名稱」）。

於二零一七年八月八日，一項批准更改公司名稱之特別決議案已獲股東於股東特別大會上通過。

於二零一七年八月八日，開曼群島公司註冊處處長發出了本公司的更改名稱註冊證書。隨後，本公司向香港公司註冊處辦理了存檔手續。於本公告日期，本公司名稱的更改仍有待在香港公司註冊處完成註冊。

### 成立合營公司

於二零一七年七月七日，福州上盛投資有限公司（本公司之全資附屬公司）與福州三盛投資有限公司訂立一份合營協議，據此各訂約方同意成立一間合營公司，該公司將主要從事物業開發項目投資（「成立合營公司」）。

更多有關成立合營公司的詳情，請參閱本公司日期為二零一七年七月七日的公告。

## 控股股東配售股份及公眾持股量

本公司獲本公司控股股東Mega Regal告知，於二零一七年七月七日，為協助本公司恢復公眾持股量，Mega Regal與配售代理（「配售代理」）訂立配售協議，減配29,616,000股股份（相當於本公司於二零一七年七月七日已發行股本約7.07 %）。

本公司進一步獲Mega Regal告知，Mega Regal透過其配售代理於二零一七年七月十日完成配售其所持有之28,938,000股股份（相當於本公司於二零一七年七月十日已發行股本約6.91 %）（「配售」）。完成配售後，合共105,529,248股股份（相當於本公司已發行股本約25.18 %）由公眾股東持有。因此，本公司之公眾持股量已按照上市規則第8.08 (1) (a)條恢復至不少於已發行股份總數之25%（「恢復公眾持股量」）。

更多有關配售及恢復公眾持股量的詳情，請參閱本公司日期為二零一七年七月七日有關配售的公告及本公司日期為二零一七年七月十日有關恢復公眾持股量的公告。

## 收購香港中盛置業投資有限公司90%之已發行股本

於二零一七年八月十六日，三盛置地發展有限公司（本公司之全資附屬公司）（「買方」）與王鵬先生（「賣方」）（為香港中盛置業投資有限公司（「目標公司」）之唯一股東兼董事）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目標公司 90%已發行股本，現金代價為人民幣549,400,000元（相當於約642,798,000港元）（「收購事項」）。

由於有關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，因此收購事項須獲股東於股東特別大會上批准後方可作實。

更多有關收購事項的詳情，請參閱本公司日期為二零一七年八月十七日的公告。

除上文所披露者外，於二零一七年六月三十日後，概無其他對本集團有重大影響的事項。

## 展望與計劃

本集團會繼續持有投資物業作資本增值用途，同時集團將積極尋求商業機會，將投資物業對外招租或合作，以儘快為集團貢獻收入及現金流。本集團將會密切關注中國內地、香港及海外的政策、經濟環境及物業市場走向，借助人集團股東在房地產領域多年的豐富經驗和專業能力，積極盤活集團資產獲取新的財政資源，通過參與土地拍賣或收購優質土地專案，以實現較快的業務收入和盈利的增長。

## 僱員

於二零一七年六月三十日，本集團共僱用 31 名員工，當中 29 人長駐於內地。截至二零一七年六月三十日止六個月，員工成本（不包括董事酬金）為 6,600,000 港元（二零一六年：8,200,000 港元）。本集團確保僱員薪酬水平符合市場趨勢並具競爭力，僱員之薪酬乃根據本集團之一般薪金及花紅制度因應僱員表現釐定。

## 購買、出售或贖回本公司證券

截至二零一七年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治守則

據本公司董事作出一切合理查詢後所知，本公司已於截至二零一七年六月三十日止六個月期間遵守上市規則附錄十四之《企業管治守則》之守則條文（「企業管治守則」），惟下列偏離除外：

於二零一七年一月一日至二零一七年五月三十一日期間，前非執行董事劉鑾鴻先生及王文海先生，及前獨立非執行董事林兆麟先生、Robert Charles Nicholson先生及黃灌球先生（「前董事」）的委任並非按企業管治守則第A.4.1條守則條文規定有指定任期，惟彼等根據本公司組織章程細則，至少每三年須輪值退任一次。本公司認為此項規定足夠達到企業管治守則所規定之指定任期的同樣目的。

在上述前董事於二零一七年五月三十一日辭任生效後，本公司一直遵守企業管治守則第A.4.1條守則條文。

## 中期業績之審閱

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核中期業績已由本公司之審核委員會審閱及經本公司核數師按照香港會計師公會頒布之香港審閱準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

## 致謝

本人謹此向董事會、管理人員及全體員工努力不懈、盡心全意為本集團效力，以及股東一直對本集團之鼎力支持致以衷心謝意。

代表董事會  
利福地產發展有限公司  
林榮濱  
主席

香港，二零一七年八月十八日

於本公告日期，董事會包括林榮濱先生及程璇女士（均為執行董事）；尚眾先生及許劍文先生（均為非執行董事）；以及潘德祥先生、袁春先生及鍾彬先生（均為獨立非執行董事）。