

香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，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布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 INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

### 利福國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 1212)

#### 關連交易及持續關連交易： 裝修工程、股東貸款、 開業後開支及寄售合同

本公布乃關於本公司於二零零四年十一月二十九日作出有關租賃合同之公布。除租賃合同外，營運合營企業已訂立有關裝修工程及開業後開支之安排以及寄售合同，而 Smart Fortune 已提供股東貸款，以上各項交易將於完成後構成本公司之關連交易。

#### 非豁免關連交易

##### 裝修工程

營運合營企業已同意付還物業合營企業應營運合營企業之要求就有關物業產生之精美、特別或改善裝修；系統及設施之增添及改善以及其他室內改善工程之所有成本及有關開支。裝修工程之成本估計介乎人民幣 250,000,000 元（折合約 235,000,000 港元）至人民幣 280,000,000 元（折合約 263,200,000 港元）之間，營運合營企業須於二零零五年二月二十八日或之前付還。

##### 股東貸款

Great Prosperity 全資擁有之附屬公司 Smart Fortune 根據由物業合營企業作為借方與 Smart Fortune 作為貸方於二零零三年六月三十日訂立之貸款協議，向物業合營企業墊付金額為 10,520,000 美元（折合約 82,060,000 港元）之股東貸款。利率參考倫敦銀行同業拆息釐定，目前為每年 2%。根據貸款協議，物業合營企業須於二零零七年一月一日至二零一一年六月二十九日期間分期償還股東貸款。

#### 豁免獨立股東批准之關連交易

##### 開業後開支

久光百貨之大部份員工乃於營運合營企業註冊成立及開業前由物業合營企業聘請，目前仍然由物業合營企業僱用。該等員工乃於正式轉為營運合營企業之僱員及與營運合營企業簽署新僱傭合約以取代其現時與物業合營企業之僱傭合約前借調到營運合營企業。作為二零零四年十一月一日起之一項過渡安排，物業合營企業墊支該等借調員工之工資、薪酬、員工福利及有關成本，並會繼續墊支上述款項直至該等員工正式改由營運合營企業僱用為止。營運合營企業須於通知時付還或償還物業合營企業墊支之所有該等款項，預期不超過人民幣 7,440,000 元（折合約 6,990,000 港元）。

## 寄售合同

營運合營企業與周大福深圳珠寶已簽訂寄售合同，據此營運合營企業已將久光百貨約 140 平方米面積撥給周大福深圳珠寶以銷售珠寶，由二零零四年十月一日起為期三年。周大福深圳珠寶應付營運合營企業之每月保底金額乃按周大福深圳珠寶在有關月份之銷售金額之若干百分比計算。

## 上市規則之規範

在完成後，營運合營企業將成為本公司之間接非全資附屬公司。營運合營企業之主要股東九百集團及上海九百將成為本公司之關連人士。由於物業合營企業由九百集團及上海九百分別擁有 34% 及 16%，物業合營企業為九百集團之聯繫人士並將為本公司之關連人士。

周大福全資擁有之公司 Go Create Limited 持有本公司控股股東 Real Reward 50% 權益。基於其在本公司之間接股權，根據上市規則周大福為本公司之關連人士。周大福深圳珠寶作為周大福之聯繫人士亦為本公司之關連人士。

因此，各項該等交易將於完成後根據上市規則第 14A 章構成本公司之關連交易或持續關連交易。

非豁免關連交易及上限須獲獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准。中國關連人士及彼等之聯繫人士須於股東特別大會上放棄就批准非豁免關連交易及上限之決議案投票。本公司已獲中國關連人士知會彼等及彼等之聯繫人士概無持有本公司任何股份。

開業後開支及寄售合同分別適用之百分比率預期少於 2.5% 但可能超過 0.1%，因此根據上市規則第 14A.32 條之規定，有關開業後開支及寄售合同之安排只須遵守申報及公告規定，而獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

載有上市規則規定提供有關租賃合同及非豁免關連交易之詳情以及獨立董事委員會及獨立財務顧問就租賃合同及非豁免關連交易及有關上限發出之通函及召開股東特別大會以批准租賃合同及非豁免關連交易及有關上限之通告將於可行情況下盡快向股東寄發。

本公布乃關於本公司於二零零四年十一月二十九日作出有關租賃合同之公布。除租賃合同外，營運合營企業已訂立有關裝修工程及開業後開支之安排以及寄售合同，而 Smart Fortune 已提供股東貸款，以上各項交易將於完成後構成本公司之關連交易。

## 本公司與中國關連人士之關係

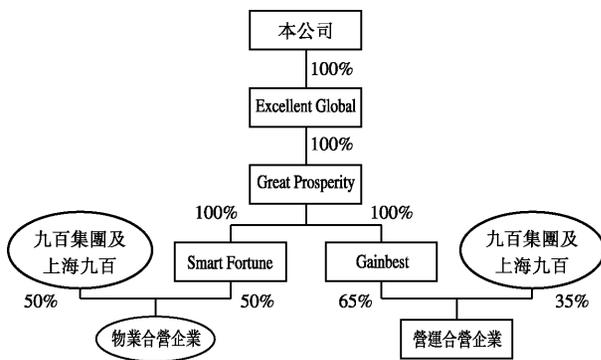
於二零零四年三月三十日，本公司之全資附屬公司 Excellent Global 與（其中包括）Pure Group 及 Full Partner 訂立中國合營企業收購協議，據此 Excellent Global 同意收購而 Pure Group 及 Full Partner 同意出售 Great Prosperity 之全部已發行股本及其結欠之貸款。有關中國合營企業收購協議之詳情載於本公司在二零零四年三月三十一日刊發之售股章程內。本公司預期中國合營企業收購協議將於二零零五年初完成。於本公布日期，除租賃合同之條款及條件須令 Excellent Global 滿意及本公司正尋求有關營運合營企業之中國法律意見外，中國合營企業收購協議之所有先決條件已經達成。

目前，營運合營企業由 Great Prosperity 之全資附屬公司 Gainbest 擁有 65% 權益以及由九百集團及上海九百擁有 35% 權益。物業合營企業由 Smart Fortune 擁有 50% 權益以及由九百集團及上海九百共同擁有 50% 權益。Great Prosperity 目前為 Pure Group 與 Full Partner 以同等股權共同擁有之公司。

於完成後，本公司將成為 Gainbest 及 Smart Fortune 之最終控股公司。營運合營企業將成為本公司間接擁有 65% 權益之附屬公司，而物業合營企業將為本公司透過 Smart Fortune 擁有 50% 權益之聯營公司，另外由九百集團擁有 34% 權益，並由上海九百擁有餘下 16% 權益。現建議九百集團轉讓物業合營企業之 3% 股本權益予上海九百，惟九百集團與上海九百之股本權益總額將維持不變。

營運合營企業之主要股東九百集團及上海九百將於完成後成為本公司之關連人士。由於物業合營企業由九百集團及上海九百分別擁有 34% 及 16% 權益，物業合營企業為九百集團之聯繫人士並根據上市規則第 14A 章將為本公司之關連人士。

下圖顯示中國關連人士與本公司緊接完成後之關係：



周大福全資擁有之公司 Go Create Limited 持有本公司控股股東 Real Reward 50% 權益。基於其在本公司之間接股權，根據上市規則周大福為本公司之關連人士。周大福深圳珠寶作為周大福之聯繫人士亦為本公司之關連人士。

下圖顯示周大福深圳珠寶與本公司緊接完成後之關係：



## 非豁免關連交易

### 裝修工程

於營運合營企業註冊成立前，物業合營企業應營運合營企業之要求，在有關物業原有設計之上，安排進行若干精美、特別或改善裝修、系統及設施之增添及改善以及其他室內改善工程，以符合久光百貨之特定營運標準及要求（「裝修工程」），部份工程仍在進行中，預期於二零零五年二月底完成。因此，發展有關物業之總成本已超過原訂發展項目成本。久光百貨要求進行裝修工程前之原訂項目成本介乎人民幣 950,000,000 元至人民幣 1,000,000,000 元之間。

裝修工程之主要範圍大致可分為三個類別，包括安裝未固定傢具之工程（「安裝工程」）、樓宇系統之機電工程（包括低電壓系統）（「機電工程」）以及室內及室外之美化環境設計。

安裝工程包括久光百貨及其辦公室之未固定傢具之內部裝修、直接營運地方之安裝工程，以及為無裝修之寄售地區提供一般天花設施。

機電工程包括通風及空調系統、低電壓系統及樓宇自動通風系統、保安、消防設備及電力強化裝置。

就此而言，裝修工程亦產生若干有關費用及開支，包括項目管理及監督、取得官方及指定批准以及設計師之顧問服務等。

營運合營企業已同意按成本向物業合營企業付還裝修工程之所有成本及有關開支（即超過原訂項目成本人民幣 1,000,000,000 元之額外項目成本）。自二零零四年年初有關物業可進行裝修及安裝工程後，營運合營企業之股東於營運合營企業註冊成立前不時要求進行裝修工程。然而，物業合營企業及營運合營企業於營運合營企業註冊成立後自二零零四年九月起已商討付還安排之具體條款，有關磋商已考慮到營運合營企業緊隨完成後之現金流量狀況預測，並於二零零四年十一月底落實及確認有關安排。

營運合營企業乃一間新成立公司。上述安排令裝修工程得以早於營運合營企業成立前展開。因此，營運合營企業能於二零零四年七月成立後之較短時間內開始經營久光百貨。然而，營運合營企業須安排所需資金，包括內部資源（如營運所得之流動現金及其股東繳付註冊資本）及 / 或銀行融資，以履行其根據裝修工程之付還責任。關於繳付營運合營企業之註冊資本，如本公司於二零零四年三月三十一日刊發之售股章程所披露，Gainbest 須全數繳足其對營運合營企業註冊資本之出資額 4,030,000 美元（折合約 31,430,000 港元）。Gainbest 於完成後繳付之任何資本將由本集團提供。本公司於聯交所上市後從發售股份所得之款項中約 30,000,000 港元已預留作此用途。九百集團及上海九百亦將與 Gainbest 在同一時間繳足其各自對營運合營企業註冊資本之出資額。

根據截至二零零四年十月三十一日之工程進度款項及營運合營企業參考裝修工程之外判合約就餘下應付之成本之內部估計，裝修工程之成本及有關開支總額估計介乎人民幣 250,000,000 元（折合約 235,000,000 港元）至人民幣 280,000,000 元（折合約 263,200,000 港元）之間，營運合營企業須於二零零五年二月二十八日或之前償付該款額，惟物業合營企業可酌情延長付款期限。由於該等合約工程乃以物業合營企業代表營運合營企業之名義判出，有關成本及開支至今已由及將繼續由物業合營企業直接支付承建商，並將由營運合營企業全數付還。截至二零零四年十月三十一日，物業合營企業已代營運合營企業就裝修工程支付合共約人民幣 146,000,000 元（折合約 137,240,000 港元）。

現建議裝修工程之總成本留待獨立工料測量師於裝修工程完成後最後核實，而上限為人民幣 280,000,000 元。如營運合營企業就裝修工程應付之實際開支金額超過人民幣 280,000,000 元，本公司會再次遵守上市規則之所有適用規定，包括（如有需要）尋求獨立股東之批准。

## 股東貸款

於二零零三年六月三十日，Smart Fortune 作為貸方與物業合營企業作為借方訂立貸款協議，據此 Smart Fortune 同意將最高達 20,000,000 美元之股東貸款借予物業合營企業。於本公布日期，Smart Fortune 已根據貸款協議將本金總額 10,520,000 美元（折合約 82,060,000 港元）之無抵押股東貸款借予物業合營企業。

貸款協議之主要條款如下：

**訂立日期：** 二零零三年六月三十日

**貸方：** Smart Fortune

**借方：** 物業合營企業

**可用非循環  
貸款總額：** 20,000,000 美元（折合約人民幣 165,960,000 元或 156,000,000 港元）

**還款方式：** 於二零零七年一月一日至二零一一年六月二十九日期間分期償還本金及應計利息。各期相隔之時間及還款額未有於貸款協議落實。

訂約雙方目前無意根據貸款協議進一步借貸。如股東貸款之實際金額超過 10,520,000 美元，本公司會再次遵守上市規則之所有適用規定，包括（如有需要）尋求獨立股東之批准。

利息乃參考倫敦銀行同業拆息計算，目前利率為每年 2%。於二零零四年十一月三十日，未償還利息總額約為人民幣 2,700,000 元（折合約 2,500,000 港元）。

於本公布日期，物業合營企業結欠九百集團及上海九百之總額為人民幣 70,000,000 元（折合約 65,800,000 港元）。九百集團已同意九百集團及上海九百於二零零五年三月八日前向物業合營企業提供進一步墊款，金額最高達 10,520,000 美元等值之人民幣，以令物業合營企業結欠九百集團及上海九百之總額與彼等於物業合營企業之股本權益總額（50%）之比例相同。物業合營企業結欠九百集團及上海九百之總額之利率乃參考人民幣借貸利率釐定，目前為每年 5.84%。於二零零四年十一月三十日，物業合營企業應付九百集團及上海九百之應計利息為人民幣 5,100,000 元。物業合營企業結欠 Smart Fortune 與結欠九百集團及上海九百之債項適用之利率不同乃由於以美元計值及以人民幣計值之貸款之現行市場利率不同所致。

## 豁免獨立股東批准之關連交易

### 開業後開支

有關物業之零售業務在久光百貨正式開張前由物業合營企業經營，由二零零四年十月一日起由營運合營企業接手經營。有關物業之業務由二零零四年十月一日起產生之一切盈虧屬營運合營企業及其承擔。然而，作為營運上之一項過渡安排，有關物業之業務於二零零四年十月仍然以物業合營企業之名義進行，為時一個月。

由二零零四年十一月一日起，有關物業之業務直接由營運合營企業進行。然而，久光百貨之大部份員工乃於營運合營企業註冊成立及開業前由物業合營企業聘請，目前繼續由物業合營企業僱用。該等員工乃於正式轉為營運合營企業之僱員及與營運合營企業簽署新僱傭合約以取代其現時與物業合營企業之僱傭合約前借調到營運合營企業。作為二零零四年十一月一日起之一項過渡安排，物業合營企業墊支該等借調員工之工資、薪酬、員工福利及有關成本，並會繼續墊支上述款項直至該等員工正式改由營運合營企業僱用為止。營運合營企業須按成本付還或償還物業合營企業代其產生之所有該等款項（「開業後開支」）。

目前預期上述員工將於二零零五年二月或之前正式改由營運合營企業僱用，而預期物業合營企業此後可停止進一步墊付開業後開支。根據截至二零零四年十一月三十日止兩個月就現有僱員產生之實際員工薪金、利益及福利以及對二零零四年十二月一日至二零零五年二月二十八日期間之預計薪酬支出之估計，董事估計二零零四年十一月一日至二零零五年二月二十八日期間之開業後開支總額將不超過人民幣 7,440,000 元（折合約 6,990,000 港元）。開業後開支將由營運合營企業以營運所得之流動現金、銀行借貸及內部資源償付。目前尚未協定具體之償付日期。

開業後開支適用之百分率超過 0.1% 但預期少於 2.5%，因此根據上市規則第 14A.32 條，開業後開支只須遵守申報及公告規定，而獲豁免遵守獨立股東批准之規定。如開業後開支適用之百分率超過 2.5%，本公司會遵守上市規則之所有適用規定，包括（如有需要）尋求獨立股東之批准。

## 寄售合同

營運合營企業與周大福深圳珠寶已簽訂寄售合同，據此營運合營企業同意將久光百貨一樓約 140 平方米面積撥給周大福深圳珠寶以銷售珠寶，由二零零四年十月一日起計為期三年。

周大福深圳珠寶應付營運合營企業之每月保底金額乃按周大福深圳珠寶於久光百貨之總銷售金額之若干百分比（即千足純金 4%、18K 飾金 8%、寶石及其他產品 12%、附 GIA 證書或 1 卡拉以上之鑽石 8%）計算，於寄售合同首年最後三個月之保底金額為人民幣 294,000 元（折合約 276,360 港元），於寄售合同第二年之每年保底金額為人民幣 1,218,000 元（折合約 1,140,000 港元），第三年則為人民幣 1,344,000 元（折合約 1,260,000 港元）。寄售合同之首九個月不設保底金額。周大福深圳珠寶亦負責支付每年廣告費人民幣 10,000 元、每月營運管理費人民幣 7,700 元及銀行卡費用。周大福深圳珠寶就截至二零零四年十一月三十日止兩個月每月支付營運合營企業之每月保底金額分別約為人民幣 64,000 元及人民幣 45,000 元。

寄售合同之條款乃按公平原則磋商，參考與獨立第三者就久光百貨訂立之其他寄售合同之條款釐定，當中考慮到貨品之性質、有關面積之大小及位置以及目前之市況，其條款不遜於與獨立第三者所訂立者。

寄售合同適用之百分率預期少於 2.5% 但可能超過 0.1%，因此根據上市規則第 14A.32 條之規定，寄售合同只須遵守申報及公告規定，而獲豁免遵守獨立股東批准之規定。由於寄售合同至今僅開始兩個月而董事預期銷售一般會在寄售合同期間內增長，因此周大福深圳珠寶於久光百貨之銷售在此初期階段之參考價值不大。就上市規則而言，周大福深圳珠寶應付營運合營企業之年度保底金額上限定為人民幣 34,000,000 元（折合約 32,000,000 港元），少於所有適用百分率之 2.5%。如周大福深圳珠寶根據寄售合同應付營運合營企業之年度保底金額超過該上限，本公司會遵守上市規則之所有適用規定，包括作出進一步公布及（如有需要）尋求獨立股東之批准。

## 本集團及關連人士之資料

本集團主要從事經營生活時尚百貨公司及其他零售門市以及擁有物業。

Smart Fortune 為一間投資控股公司而物業合營企業主要從事發展及持有有關物業。

營運合營企業由二零零四年十月一日開始營運，主要透過久光百貨從事百貨公司業務，並經營位於有關物業毗鄰久光百貨之一個購物商場。營運合營企業將於完成後成為本集團之非全資附屬公司。

九百集團主要從事百貨公司業務、食品製造及汽車貿易，而上海九百主要於國內從事百貨公司業務、洗染服務、汽車貿易及連鎖超市業務。

周大福為一間投資控股公司，由拿督鄭裕彤博士之家族成員擁有控制權益。本公司董事拿督鄭裕彤博士及鄭家純先生亦為周大福之董事。周大福深圳珠寶為周大福之聯繫人士，主要從事製造及經營白金、珠寶、寶石、珍珠、翡翠、鑽石、黃金及純銀首飾業務。

## 進行該等交易之理由

由於營運合營企業新近於二零零四年中成立，物業合營企業與營運合營企業就裝修工程及開業後開支之安排乃屬過渡性質以便營運合營企業順利開業、營運合營企業之業務提早及迅速開始及使其業務初期更暢順地營運。

物業合營企業之營運資金由股東出資、股東貸款及銀行信貸提供。於完成後，之前由 Smart Fortune 向物業合營企業提供之股東貸款將構成本集團向物業合營企業提供之財務資助。

董事認為引入周大福深圳珠寶之貨品將有助增強久光百貨之貨品種類及滿足顧客之需求。

董事認為非豁免關連交易乃按公平原則以一般商業條款釐定，非豁免關連交易連同上限乃公平合理並符合本公司及股東之整體利益。董事（包括獨立非執行董事，但不包括於寄售合同存在重大利益之董事拿督鄭裕彤博士及鄭家純先生）認為有關開業後開支之安排及寄售合同乃按公平原則以一般商業條款釐定，而上述交易連同有關上限乃公平合理並符合本公司及股東之整體利益。有關開業後開支之安排及寄售合同亦為營運合營企業在其日常業務過程中訂立。

## 一般事項

於完成後，裝修工程及股東貸款根據上市規則第 14A 章將構成本公司之關連交易，須獲獨立股東批准。本公司將為獨立股東召開股東特別大會以投票方式批准非豁免關連交易及上限。中國關連人士及彼等之聯繫人士須於股東特別大會上放棄就批准非豁免關連交易及上限之決議案投票。本公司已獲中國關連人士知會彼等及彼等之聯繫人士概無持有本公司任何股份。

董事會包括兩位執行董事，分別為劉鑾鴻先生及唐玉麟博士；四位非執行董事，分別為拿督鄭裕彤博士、鄭家純先生、劉鑾雄先生及劉玉慧女士，以及四位獨立非執行董事，分別為林兆麟先生、張悅文先生、鍾國昌先生及石禮謙先生。由四位獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會將獲委任就非豁免關連交易及上限向獨立股東提供意見。華德信亞洲有限公司已獲委任為獨立財務顧問就非豁免關連交易及上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有上市規則規定提供有關租賃合同及非豁免關連交易之進一步資料、本公司獨立董事委員會就租賃合同、非豁免關連交易及有關上限之推薦意見、華德信亞洲有限公司就租賃合同、非豁免關連交易及有關上限向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供之意見、上市規則規定之其他事項及召開股東特別大會通告之通函將於可行情況下盡快向股東寄發。

如中國合營企業收購協議無法完成，該等交易將不會構成本公司之關連交易。

## 釋義

在本公布內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

- 「聯繫人士」 指 具有上市規則所述之涵義；
- 「董事會」或「董事」 指 本公司董事會；
- 「上限」 指 就上市規則第 14A 章而言，指有關裝修工程之上限人民幣 280,000,000 元（折合約 263,200,000 港元）；
- 「本公司」 指 Lifestyle International Holdings Limited（利福國際集團有限公司），於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所上市；
- 「完成」 指 中國合營企業收購協議之完成；
- 「周大福」 指 周大福企業有限公司，於香港註冊成立之有限公司；
- 「周大福深圳珠寶」 指 周大福珠寶金行（深圳）有限公司，於中國成立之外商獨資企業，為周大福之聯繫人士；
- 「寄售合同」 指 營運合營企業與周大福深圳珠寶訂立之寄售合同，據此營運合營企業同意將久光百貨一樓約 140 平方米面積撥給周大福深圳珠寶以銷售珠寶，由二零零四年十月一日起為期三年；

「股東特別大會」	指 本公司將會召開以考慮及酌情批准（其中包括）非豁免關連交易及上限之股東特別大會；
「Excellent Global」	指 Excellent Global Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司；
「Full Partner」	指 Full Partner Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由周大福最終擁有；
「Gainbest」	指 Gainbest Assets Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為 Great Prosperity 之全資附屬公司；
「Great Prosperity」	指 Great Prosperity Holding Inc.，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，於完成前由 Pure Group 與 Full Partner 以同等股權擁有，將於完成後成為本公司之間接全資附屬公司；
「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；
「裝修工程」	指 本公布「裝修工程」一段所述之工程；
「獨立股東」	指 中國關連人士及其聯繫人士以外之本公司股東；
「久光百貨」	指 營運合營企業於有關物業以「久光百貨」之商號經營及擁有之百貨公司；
「九百集團」	指 上海九百（集團）有限公司，於中國成立之國有有限公司，為上海九百之控股股東；
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則；
「貸款協議」	指 於二零零三年六月三十日由物業合營企業作為借方與 Smart Fortune 作為貸方就股東貸款訂立之貸款協議（協議於二零零四年十二月十日的補充協議作出補充）；
「非豁免關連交易」	指 裝修工程及股東貸款；
「營運合營企業」	指 上海久光百貨有限公司，於中國成立之中外合資合營企業，由 Gainbest 擁有 65% 權益、上海九百擁有 19% 權益及九百集團擁有 16% 權益；
「中國」	指 中華人民共和國；
「中國關連人士」	指 九百集團、上海九百及物業合營企業；
「中國合營企業收購協議」	指 由（其中包括）Pure Group 及 Full Partner 作為賣方與 Excellent Global 作為買方於二零零四年三月三十日訂立，有關 Great Prosperity 全部已發行股本及於完成時分別向 Pure Group 及 Full Partner 轉讓 Great Prosperity 結欠之全部未償還股東貸款之有條件買賣協議。協議及相關交易之詳情已於本公司在二零零四年三月三十一日刊發之售股章程中披露；

「有關物業」	指 中國上海市南京西路 1618 號整幢十層高名為上海久百城市廣場大廈之購物中心，包括其場地、外牆及樓頂；
「物業合營企業」	指 上海九百城市廣場有限公司，於中國成立之中外合資合營企業，由 Smart Fortune 擁有 50% 權益、九百集團擁有 34% 權益及上海九百擁有 16% 權益；
「Pure Group」	指 Pure Group Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由劉鑾鴻先生及以劉鑾雄先生之若干家族成員為合資格受益人之全權信託最終擁有；
「Real Reward」	指 Real Reward Limited，於開曼群島註冊成立之公司，為本公司之控股股東，持有 540,000,000 股股份，佔本公司已發行股本 72.29%，其 50% 最終權益由劉鑾鴻先生及以劉鑾雄先生之若干家族成員為合資格受益人之家族信託擁有，餘下 50% 則由拿督鄭裕彤博士之家族成員擁有控股權益之周大福擁有；
「上海九百」	指 上海九百股份有限公司，於中國成立之股份有限公司，其 A 股在上海證券交易所上市；
「股東」	指 本公司股份之持有人；
「股東貸款」	指 根據貸款協議由 Smart Fortune 向物業合營企業提供本金總額為 10,520,000 美元（折合約 82,060,000 港元）之貸款；
「Smart Fortune」	指 Smart Fortune Assets Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為 Great Prosperity 之全資附屬公司；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指 具有上市規則所述之涵義；
「租賃合同」	指 由營運合營企業作為承租方與物業合營企業作為出租方於二零零四年十一月二十六日就有關物業訂立之房屋租賃合同；
「該等交易」	指 非豁免關連交易、有關開業後開支之安排及寄售合同；
「港元」	指 香港法定貨幣；
「人民幣」	指 中國法定貨幣；
「美元」	指 美國法定貨幣；及
「平方米」	指 平方米。

就本公布之說明而言，所用之兌換率為人民幣 1 元 = 0.94 港元及 1 美元 = 7.80 港元。

承 董 事 會 命  
利 福 國 際 集 團 有 限 公 司  
公 司 秘 書  
蕭 寶 嬋

二零零四年十二月十三日

請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。