

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之本公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函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。



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)

須予披露交易：
購入土地使用權

二零零七年一月十七日

目 錄

頁次

釋義	1
董事局函件	
緒言	3
收購事項	4
購入土地使用權之理由及利益	4
收購事項對本集團之財務影響	5
一般事項	5
其他資料	5
附錄 — 一般資料	6

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有如下涵義：

「收購事項」	指	如本通函所述收購土地使用權；
「有關公布」	指	本公司於二零零六年十二月二十七日發表之公布；
「董事局」或「董事」	指	本公司之董事局；
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「本公司」	指	利福國際集團有限公司，在開曼群島註冊成立之公司，其股份在聯交所主板上市；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	香港之法定貨幣港幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「有關土地」	指	位於中國瀋陽市瀋河區正陽街西側海堰地區2003-098號地段之土地，地盤面積約為55,880平方米；
「土地代價」	指	土地使用權之代價人民幣1,026,292,080元（約相當於港幣1,016,029,159元），須視乎實際地盤面積作出調整；
「土地儲備交易中心」	指	瀋陽市土地儲備交易中心，由瀋陽市政府營運之土地交易場所；
「土地使用權」	指	有關土地為期40年之土地使用權；
「最後實際可行日期」	指	二零零七年一月十二日，即於本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；

釋 義

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「人民幣」	指	中國之法定貨幣人民幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東」	指	本公司之股東；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「瀋陽卓遠」	指	瀋陽卓遠置業有限公司，在中國成立之外商獨資企業，並為本公司之間接全資附屬公司。

附註：除本通函另有說明外，本通函採用人民幣1.00元兌港幣0.99元之匯率兌換，以資說明。



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)

執行董事：

劉鑾鴻先生 (董事總經理)

杜惠愷先生

非執行董事：

拿督鄭裕彤博士 (主席)

鄭家純博士

劉鑾雄先生

劉玉慧女士

獨立非執行董事：

林兆麟先生

張悅文先生

石禮謙議員

許照中先生

註冊辦事處：

Cricket Square,

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點：

香港

銅鑼灣

軒尼詩道555號

東角中心20樓

敬啟者：

**須予披露交易：
購入土地使用權**

緒言

茲提述有關公布之內容。董事局宣布，於二零零六年十二月二十六日，本公司之全資附屬公司瀋陽卓遠在中國瀋陽之公開拍賣會上向土地儲備交易中心購入土地使用權，代價為人民幣1,026,292,080元（約相當於港幣1,016,029,159元），代價須視乎實際地盤面積作出最終調整。

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項須予披露交易。本通函旨在向閣下提供有關收購事項之進一步資料。

收購事項

於二零零六年十二月二十六日，瀋陽卓遠在中國瀋陽之公開拍賣會上向土地儲備交易中心購入面積約55,880平方米之有關土地為期40年之土地使用權，代價為人民幣1,026,292,080元（約相當於港幣1,016,029,159元），代價須視乎實際地盤面積作出最終調整。雙方已於二零零六年十二月二十六日簽訂拍賣成交確認書。

土地代價最終須根據中國有關當局批出之土地使用權證所列之實際地盤面積按每平方米人民幣18,366元（約相當於港幣18,182元）之價格作出調整。土地代價經已或將按如下方式以現金支付：

- (a) 已於二零零六年十二月二十六日簽訂拍賣成交確認書時支付人民幣78,000,000元（約相當於港幣77,220,000元）；
- (b) 已於二零零六年十二月二十九日支付人民幣150,000,000元（約相當於港幣148,500,000元）；
- (c) 將於二零零七年七月三十一日之前按拆遷進度支付剩餘之土地代價。

除瀋陽卓遠另有指明外，有關土地須於二零零七年七月三十一日之前向瀋陽卓遠交吉。

有關土地供作商業用途。有關土地之詳細規劃須待中國有關規劃當局批准方可作實。

購入土地使用權之理由及利益

本集團之主要業務為在香港及中國經營生活時尚百貨店及其他零售店及擁有物業。

本集團擬在中國擴展其旗下之生活時尚百貨店業務。本集團擬將有關土地重新發展為一幢商業綜合樓宇，內設一間將由本集團經營之生活時尚百貨店。由於有關土地將由本集團自行重新發展，故其用途可特別設計以切合本集團之百貨店業務及其他零售業務策略之需要。

土地使用權之代價為於二零零六年十二月二十六日在瀋陽市土地交易市場由土地儲備交易中心舉辦之公開拍賣會上錄得之最高投標價。有關代價將由本集團之內部資源撥款或以結合內部資源及銀行融資方式（兩者所佔百分比尚待本公司決定）支付。

董事局函件

董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項乃按一般商業條款進行,而收購事項之條款公平合理,且符合本公司及股東之整體利益。

收購事項對本集團之財務影響

由於有關土地將重新發展,預計收購事項不會對本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之盈利構成任何影響。於進行收購事項後,由於增加之非流動資產將為減少之流動資產所抵銷,故本集團之資產淨值將維持不變。

一般事項

由於收購事項之適用百分比率超逾5%及低於25%,根據上市規則第14.06(2)條,收購事項構成本公司一項須予披露交易。

董事在作出一切合理查詢後已確定就其所知、所悉及所信,土地儲備交易中心為一名獨立第三者,與本公司及其關連人士(定義見上市規則)概無關連。

其他資料

敬希閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事局命
利福國際集團有限公司
公司秘書
蕭寶嫻
謹啟

二零零七年一月十七日

1. 責任

本通函載有根據上市規則而提供有關本集團之資料。董事對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何內容產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條置存之登記冊所記錄或根據上市規則中上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 董事於本公司已發行股份之權益

董事姓名	身分	股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
劉鑾鴻先生	受控制公司權益 (附註1)	540,000,000	63.67%
	受控制公司權益 (附註2)	5,752,000	0.67%

附註：

- (1) Real Reward Limited (「**Real Reward**」) 持有540,000,000股本公司股份。Real Reward由United Goal Resources Limited (「**United Goal**」) 與Go Create Limited (「**Go Create**」) 以同等股權合共擁有。United Goal於英屬維爾京群島註冊成立，由劉鑾鴻先生及合資格受益人為劉鑾雄先生若干家族成員之一項家族信託最終擁有。根據證券及期貨條例，劉鑾鴻先生被視為於Real Reward持有之540,000,000股股份中擁有權益。
- (2) Dynamic Castle Limited (「**Dynamic Castle**」) 由劉鑾鴻先生全資擁有，持有本公司股份5,752,000股。根據證券及期貨條例，劉鑾鴻先生被視為於Dynamic Castle持有之5,752,000股股份中擁有權益。

(ii) 董事於本公司購股權之權益

董事姓名	於二零零七年一月一日持有之購股權數目	授出日期	每股行使價	行使期	於最後實際可行日期持有之購股權數目
劉鑾鴻先生	504,000	二零零五年十月七日	港幣12.32元	二零零六年十月七日至二零一四年三月二十六日	504,000
	7,630,000	二零零六年三月十六日	港幣12.74元	二零零七年三月十六日至二零一四年三月二十六日	7,630,000

(iii) 董事於相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質及身份	所持股份總數	概約權益百分比
劉鑾鴻先生	Real Reward	受控制公司權益 (附註1)	1	50%
	World First Holdings Limited (正進行股東自動清盤)	受控制公司權益 (附註2)	2	100%
	Crystal Key Investment Limited	受控制公司權益 (附註2)	1	100%
	Grandville Venture Corp.	受控制公司權益 (附註2)	50,000	100%
	Global Centre Investments Limited	受控制公司權益 (附註2)	1	100%

附註：

- (1) United Goal於英屬維爾京群島註冊成立，由劉鑾鴻先生及合資格受益人為劉鑾雄先生若干家族成員之一項家族信託最終擁有，於Real Reward擁有50%權益。根據證券及期貨條例，劉鑾鴻先生被視為於Real Reward之一股股份中擁有權益。
- (2) United Goal於英屬維爾京群島註冊成立，由劉鑾鴻先生及合資格受益人為劉鑾雄先生若干家族成員之一項家族信託最終擁有，於Real Reward擁有50%權益。World First Holdings Limited (正進行股東自動清盤)、Crystal Key Investment Limited、Grandville Venture Corp.及Global Centre Investments Limited為Real Reward之直接或間接全資附屬公司。根據證券及期貨條例，劉鑾鴻先生被視為對Real Reward於World First Holdings Limited (正進行股東自動清盤)、Crystal Key Investment Limited、Grandville Venture Corp.及Global Centre Investments Limited持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或須根據證券及期貨條例第352條於所述登記冊登記之權益及淡倉；或須根據上市規則中上市公司董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

3. 主要股東

(i) 於本公司已發行股份之權益

於最後實際可行日期，據董事及本公司最高行政人員所知，下列人士（不包括董事及本公司最高行政人員）於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露之權益及淡倉：

股東名稱	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本 之百分比
Real Reward	實益擁有人 (附註1)	540,000,000	63.67%
United Goal	受控制公司權益 (附註2)	540,000,000	63.67%
Asia Prime Assets Limited	受控制公司權益 (附註2)	540,000,000	63.67%
Go Create	受控制公司權益 (附註3)	540,000,000	63.67%
周大福企業有限 公司 (「周大福」)	受控制公司權益 (附註3)	540,000,000	63.67%
JPMorgan	(a) 投資經理	31,691,500	3.73%
Chase & Co.	(b) 託管人	17,557,000	2.07%
	合計：	<u>49,248,500</u>	<u>5.80%</u>

附註：

- (1) Real Reward由United Goal與Go Create以同等股權共同擁有。United Goal由劉鑾鴻先生及合資格受益人為劉鑾雄先生若干家族成員之一項家族信託最終擁有。Go Create由周大福全資擁有，而拿督鄭裕彤博士之家族成員於周大福擁有控股權益。本公司董事劉鑾鴻先生、劉鑾雄先生及鄭家純博士亦為Real Reward之董事。
- (2) Asia Prime Assets Limited（「**Asia Prime**」）由劉鑾鴻先生全資擁有，持有United Goal全部已發行股本超過三分之一，而United Goal為持有Real Reward 50%權益之股東。根據證券及期貨條例，Asia Prime及United Goal被視為於Real Reward持有之540,000,000股本公司股份中擁有權益。本公司董事劉鑾鴻先生及劉鑾雄先生為United Goal之董事，而劉鑾鴻先生亦為Asia Prime之唯一董事。
- (3) Go Create於英屬維爾京群島註冊成立，由拿督鄭裕彤博士之家族成員擁有控股權益之周大福全資擁有，於Real Reward擁有50%權益。根據證券及期貨條例，周大福及Go Create被視為於Real Reward持有之540,000,000股本公司股份中擁有權益。本公司董事拿督鄭裕彤博士及鄭家純博士為周大福之董事，而鄭家純博士亦為Go Create之董事。

(ii) 於本集團其他成員公司之權益

於最後實際可行日期，據董事及本公司最高行政人員所知，下列人士（不包括董事及本公司最高行政人員）於賦予權利可於一切情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值中直接或間接擁有10%或以上之權益：

股東名稱	公司名稱	佔公司 股本權益 百分比
上海九百股份有限公司 (附註1)	上海久光百貨有限公司 (附註3)	19%
上海九百(集團)有限公司 (附註2)	上海久光百貨有限公司 (附註3)	16%

附註：

- (1) 上海九百股份有限公司（「**上海九百**」）乃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。
- (2) 上海九百(集團)有限公司（「**九百集團**」）乃於中國成立之國有有限公司，為上海九百之控股股東。

- (3) 上海久光百貨有限公司乃於中國成立之中外合資合營企業，由本公司之間接全資附屬公司Gainbest Assets Limited擁有65%權益、上海九百擁有19%權益及九百集團擁有16%權益。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，據董事及本公司最高行政人員所知，概無其他人士（不包括董事及本公司最高行政人員）於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露之任何權益及淡倉，或直接或間接擁有賦予權利可於一切情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，本公司與董事訂有以下服務合約：

姓名	合約期
劉鑾鴻先生	二零零四年四月一日起至二零零七年三月三十一日止為期三年（由於任何一方均無在首個合約期屆滿之前六個月發出不續約通知，故有關服務合約將於首個合約期屆滿後自動續約三年）
杜惠愷先生	二零零五年三月二日起至二零零八年三月一日止為期三年

根據上述服務合約，劉鑾鴻先生及杜惠愷先生目前之固定年薪為港幣50,000元，並在董事局全權酌情決定之情況下，有權收取董事局釐定之酌情花紅，而於任何財政年度向所有執行董事支付之酌情花紅總額不得超過本集團經審核綜合純利（未計稅項、非經常項目及向所有執行董事支付之花紅前但扣除少數股東權益及少數股東權益應佔之稅項後）之5%。在董事局全權酌情決定之情況下，劉鑾鴻先生根據服務合約亦可收取將由董事局釐定之管理花紅，以肯定其對本公司日常管理之貢獻。該等服務合約將於有關首個合約期屆滿後及此後每個三年期屆滿後延續或延長三年，但任何一方在現時合約期屆滿前向對方發出不少於六個月之不續約書面通知，則作別論。董事局將於當時之合約期屆滿前六個月考慮是否延續或延長上述各項服務合約。服務合約中並無特別條文訂明提早終止合約之補償金額。

除上文所披露者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂有本集團不作賠償（法定賠償除外）則不可於一年內終止之服務合約。

5. 競爭性權益

拿督鄭裕彤博士之家族成員（包括本公司非執行董事拿督鄭裕彤博士本人及鄭家純博士）擁有控股權益之周大福擁有新世界發展有限公司（「新世界發展」）已發行股本約36.34%。新世界發展為新世界百貨有限公司（「新世界百貨」）之控股公司。新世界百貨於一九九三年創立，現透過直接採購及特許經營專櫃售賣貨品經營百貨公司業務。於最後實際可行日期，新世界百貨在香港及中國十五個城市（分別為武漢、瀋陽、無錫、哈爾濱、天津、寧波、北京、上海、大連、昆明、蘭州、廈門、重慶、長沙及成都）經營27間百貨公司，總樓面面積約為776,980平方米，包括位於香港尖沙咀一間樓面面積約14,000平方米之百貨公司及上海六間合共約146,230平方米之百貨公司。因此，新世界百貨之業務或會與本集團在香港及中國之業務直接或間接構成競爭。

新世界百貨之高級管理層現由其董事總經理張輝熱先生領導。拿督鄭裕彤博士並非新世界百貨之董事，亦無參與新世界百貨之日常業務。雖然鄭家純博士為新世界百貨之主席，惟其職務僅屬非執行性質，並無參與新世界百貨之日常業務。新世界百貨乃由上述董事總經理張輝熱先生監督及經營。新世界百貨及本集團乃獨立分開管理。兩間公司之管理層之間從來沒有交換任何資料或有任何通訊聯繫。新世界百貨之管理層只參與新世界百貨之管理及營運，而不會干預本公司之管理及營運。關於新世界發展方面，其兩名董事拿督鄭裕彤博士及鄭家純博士亦為本公司之非執行董事。自二零零一年五月完成收購崇光（香港）百貨有限公司後，周大福或上述兩名董事並無參與本集團之日常業務及管理。彼等作為非執行董事，無意參與本集團之日常業務及管理。

除本通函所披露者外，概無董事或彼等各自之聯繫人於任何足以或可能與本集團業務構成競爭之業務中擁有任何權益。

6. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團各成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償要求，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償要求。

7. 其他事項

- (a) 本公司之合資格會計師為潘福全先生，彼為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之公司秘書為蕭寶嬋女士(ACS, ACIS)。
- (c) 本公司之註冊辦事處設於 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司之香港股份登記及過戶分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (d) 本通函之中、英文版本如有任何歧義，概以英文本為準。