

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)

須予披露交易 — 成立一家合營公司

謹此提述本公司於二零零六年十二月九日發表之公布，涉及旨在成立建議合營企業而訂立之投資協議。

董事局呈報，祥華與工業園城市發展公司已落實成立一家合營公司，以發展、經營及租賃蘇州工業園之購物中心。

於二零零七年一月二十二日，祥華與工業園城市發展公司(一名獨立第三方)已就成立合營公司而訂立合營企業協議。

合營公司之註冊資本為人民幣390,000,000元，當中人民幣179,920,000元將由祥華以現金方式出資。根據上市規則第14.06(2)條，成立合營公司構成本公司之一項須予披露交易。本公司將盡快向其股東寄發通函，當中載有有關成立合營公司之進一步資料，以及根據上市規則須予披露之其他資料。

謹此提述本公司於二零零六年十二月九日發表之公布，涉及旨在成立建議合營企業而訂立之投資協議。除本公布另有定義或其內容另有特殊規定外，本公布所用詞彙與該公布所用者具相同涵義。

合營企業協議

董事局呈報，祥華與工業園城市發展公司已落實成立一家合營公司，以發展、經營及租賃蘇州工業園之購物中心。

於二零零七年一月二十二日，祥華與工業園城市發展公司(一名獨立第三方)已就成立合營公司而訂立合營企業協議。合營企業協議之主要條款載列如下：

日期： 二零零七年一月二十二日

訂約方：

- (1) 祥華，本公司之全資附屬公司
- (2) 工業園城市發展公司，目前為該土地(組成蘇州工業園之一部分)之發展商。

主要條款：

合營公司之投資總額： 人民幣 780,000,000 元

註冊資本及出資額： 人民幣 390,000,000 元，當中人民幣 179,920,000 元將由祥華以現金方式出資而工業園城市發展公司則將以資產方式出資，資產總值人民幣 210,080,000 元，包括該土地之土地使用權（估計價值人民幣 170,380,000 元），以及現時在其上興建之相關工程（估計價值人民幣 39,700,000 元）。

註冊資本及出資額乃參考（其中包括）該土地之成本及在建中相關工程所產生之成本，以及訂約方將分別持有之股權百分比而釐定。

祥華之出資額：

由頒發營業執照當日起計六個月內，或由向祥華提供有關核實工業園城市發展公司之出資額之驗資報告當日起計三十日內（以較早者為準），一次過現金支付約 22,836,000 美元或港幣 178,120,800 元（相等於人民幣 179,920,000 元）。

祥華之出資額將以本集團之內部資源及/或銀行借款撥付。董事局尚未釐定就支付該筆出資額而動用之內部資源及銀行借款比例。

工業園城市發展公司之出資額：

以提供總值人民幣 210,080,000 元之資產方式出資。該等資產包括該土地之土地使用權（估計價值人民幣 170,380,000 元），以及現時在其上興建之相關工程（估計價值人民幣 39,700,000 元）。工業園城市發展公司將在不遲於頒發營業執照當日起滿六個月前三十日，向祥華提供一份驗資報告，以核實工業園城市發展公司之出資額。

根據合營企業協議，祥華及工業園城市發展公司並無作出任何財務承諾，就合營公司之投資總額與註冊資本兩者之差額人民幣 390,000,000 元而支付任何款額。合營企業協議規定，該筆差額將以合營公司向銀行或非銀行之財務機構所取得之借款融資，或以其他適當方式融資。

年期： 由頒發營業執照當日起計四十年，並可於訂約方同意，以及獲中國有關當局批准下予以延長。

業務： 合營公司將於中國註冊成立，其主要業務將為發展、經營及租賃該土地之購物中心。

取得同意： 訂約雙方將負責（其中包括）向合營公司出資、向中國有關當局領取同意書、批文及准許證，以及竭盡所能進行成立合營公司所必需之一切註冊手續。

收購工業園城市發展公司所持合營公司之其餘股權：

祥華或其提名人將根據適用之中國法律、規則及規例，整批或分批收購工業園城市發展公司所持合營公司之其餘53.9%股權，以致由成立合營公司當日起計十二個月內(任何非因祥華造成之延誤除外)，合營公司將由祥華或其提名人擁有其100%權益。

收購工業園城市發展公司之企業權益(部分或全部)之價格，將由祥華與工業園城市發展公司參考工業園城市發展公司所持之合營公司股權價值，經進一步磋商而釐定。根據目前有效之中國相關法律及規例，最後協定之價格亦將須經中國有關當局批准。

予祥華終止權利之條款：

倘若由合營企業協議訂立日期起兩個月內，未能向有關中國當局取得就成立合營公司的營業執照及相關同意書及批文，則祥華有權終止合營企業協議，並有權成立一家外商獨資企業，向工業園城市發展公司收購該土地及相關工程，藉以自行發展該土地內之建議購物中心。祥華及工業園城市發展公司亦將就由該外商獨資企業收購工業園城市發展公司所擁有之該土地，以及有關代價等詳情而進行獨立磋商。

利潤分佔比率：

祥華及工業園城市發展公司將分別按46.1%及53.9%分佔合營公司之利潤，與其各自在合營公司之股權百分比相等。除訂約方另有協定外，由成立合營公司當日起五年期內，將不會分派合營公司之任何利潤，務求保留利潤作未來發展用途。

董事局及監事：

合營公司之董事局將包括四名成員，各訂約方委派兩名，任期四年。合營公司之主席將由祥華委任。祥華委任主席之權利，乃訂約方互相協定之商業條款，並於合營企業協議中訂明。

然而，倘若祥華未能由成立合營公司當日起計十二個月內(任何非因祥華造成之延誤除外)收購工業園城市發展公司所持合營公司之其餘股權，則合營公司董事局之成員比例，將根據祥華與工業園城市發展公司當時所持合營公司之股權百分比而釐定；而合營公司之主席，則將由擁有合營公司之控股權的訂約方提名。

合營公司將有兩名來自各訂約方之監事，任期為三年。

倘若祥華完成收購工業園城市發展公司所擁有之合營公司全部股權，則工業園城市發展公司委任之所有董事及監事將終止有關職務，並由祥華所委任者取替。

合營企業協議並無提及倘若祥華由成立合營公司當日起計十二個月內，分批而非整批收購工業園城市發展公司所持合營公司之其餘股權，則會更改合營公司之董事局組成。在這情況下，倘若祥華有意於其僅收購工業園城市發展公司

所持合營公司之部分(但並非全部)其餘股權之過度期間內，取得合營公司董事局之較多代表人數，則祥華將須再次與工業園城市發展公司磋商有關更改合營公司董事局之組成事宜。

成立合營公司之原因

本集團主要業務為在香港及中國上海經營時尚百貨店。本集團之業務策略為將其零售市場份額擴充至中國。本集團認為，在蘇州之蘇州工業園設立另一間時尚百貨店，將為本集團帶來大量商機。

於合營公司成立之時，在會計處理上，合營公司將不會被視為本公司之附屬公司。當祥華按照合營企業協議之擬定計劃，完成收購工業園城市發展公司所擁有合營公司之全部股權時，合營公司將成為本公司之全資附屬公司。

本集團相信，成立合營公司及擁有合營公司之100%股權之目標，將有助本集團更靈活及有效地擴充及經營其本身之百貨店，從而進一步實行本集團於中國之拓展計劃，此乃符合本集團之業務策略。本集團擬將該土地重新發展為一幢商業綜合大樓，當中包括一間由本集團經營之時尚百貨店。由於本集團將自行重新發展該土地，故該土地之用途可根據本集團百貨店之經營需求，以及本集團其他零售業務策略而規劃。

董事局(包括獨立非執行董事)認為，合營企業協議乃按正常商業條款訂立及屬公平合理，且成立合營公司乃符合本公司及股東之整體利益。

一般資料

根據上市規則第14.06(2)條，成立合營公司構成本公司之一項須予披露交易。本公司將盡快向其股東寄發通函，當中載有有關成立合營公司之進一步資料，以及根據上市規則須予披露之其他資料。就祥華按照合營企業協議之擬定計劃，收購工業園城市發展公司所擁有合營公司之其餘股權而言，本公司將遵守上市規則之規定。

於本公布日期，董事局包括兩名執行董事，分別為劉鑾鴻先生及杜惠愷先生；四名非執行董事，分別為拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、劉鑾雄先生及劉玉慧女士；以及四名獨立非執行董事，分別為林兆麟先生、張悅文先生、石禮謙議員及許照中先生。

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：

「該公布」	指	本公司於二零零六年十二月九日發表之公布，涉及旨在成立建議合營企業而訂立之投資協議；
「董事局」或「董事」	指	本公司董事局；
「營業執照」	指	合營公司之營業執照；
「祥華」	指	祥華有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司全資附屬公司；

「本公司」	指	利福國際集團有限公司，於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1212）；
「關連人士」	指	具有上市規則所述之涵義；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	任何人士或公司及彼等各自最終實益擁有人，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，為與本公司及其附屬公司任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自任何聯繫人士並無關連之獨立第三方；
「投資協議」	指	由工業園管委會、祥華及工業園城市發展公司所訂立日期為二零零六年十二月九日之投資協議，當中載有訂約各方對成立建議合營企業建議之初步理解；
「合營企業協議」	指	由祥華與工業園城市發展公司所訂立日期為二零零七年一月二十二日之協議，涉及成立合營公司；
「合營公司」	指	根據合營企業協議將成立之中外合資經營企業（建議名為「蘇州利福廣場有限公司」（Suzhou Lifestyle Plaza Co. Limited）），以發展、經營及租賃蘇州工業園之購物中心；
「該土地」	指	位於蘇州工業園旺墩路以北及華池街以東之間的一塊土地，地盤面積為53,192.77平方米（須按將獲頒發該購物中心之土地使用權證所註明實際面積為準）；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「訂約方」	指	祥華及工業園城市發展公司，而「個別訂約方」則指彼等任何一方；
「建議合營企業」	指	建議成立(1)一家合營企業，於蘇州工業園發展及興建一幢購物中心；及(2)一家合營企業，於蘇州工業園發展及興建一幢辦公大樓，而「建議個別合營企業」則指彼等任何一家；
「工業園管委會」	指	蘇州工業園區管理委員會，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信為獨立第三方；
「工業園城市發展公司」	指	蘇州工業園區城市發展有限公司，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信為獨立第三方；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

「蘇州工業園」	指	位於中國蘇州市東部金雞湖之中國—新加坡蘇州工業園；
「港幣」	指	香港法定貨幣港元；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣，並就本公布而言，人民幣仍按固定匯率人民幣1元兌港幣0.99元換算為港幣；及
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元。

承董事局命
利福國際集團有限公司
公司秘書
蕭寶輝

香港，二零零七年一月二十四日

請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。