

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)

須予披露的性質為價格敏感之交易 — 收購中國企業之股本權益 及 恢復股份買賣

在二零零七年四月二十三日，本集團透過買方（為買方）及本公司（為擔保人）與賣方在交易時間結束後，訂立具法律約束力之協議綱領，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意以購買價購入股本權益。

完成收購事項須待於最後截止日期前達成（或經買方豁免）條件後方可進行。

根據上市規則第14.06(2)條，收購事項構成本公司之一項須予披露之交易。本公司將在可行之情況下盡快向其股東寄發載有有關（其中包括）收購事項之詳情之通函。

應本公司要求，股份由二零零七年四月二十四日（星期二）上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，等候刊發本公布。本公司已申請由二零零七年四月二十五日上午九時三十分起於聯交所恢復股份買賣。

本公佈乃根據上市規則第13.09條及第14章而刊發。

在二零零七年四月二十三日，本公司（為擔保人）及本公司之全資附屬公司 Beauty Power Limited（美威有限公司）（為買方）與賣方在交易時間結束後，訂立具法律約束力之協議綱領，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意按購買價購入股本權益。協議綱領之主要條款概述如下：

協議綱領

(1) 訂約各方

賣方（為賣方）、買方（為買方）及本公司（為擔保人）。

賣方為以日本為基地之零售集團，主要於中國及日本設有生產設施及經營零售業務。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所得資料及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

(2) 將予收購之資產

透過向賣方收購以下目標公司之股本權益而擁有大連物業、天津物業、青島物業及哈爾濱物業之間接權益：

- (a) 大連公司之 100% 股本權益，其全資擁有大連物業並於上址經營一家百貨公司；
- (b) 天津公司之 97.5% 股本權益，其全資擁有天津物業並於上址經營一家百貨公司；
- (c) 青島公司之 100% 股本權益，其全資擁有青島物業並於上址經營一家百貨公司；及
- (d) 哈爾濱公司之 100% 股本權益，其全資擁有哈爾濱物業。

目前，賣方僅擁有大連公司之 90% 股本權益及青島公司之 98% 股本權益。大連公司餘下之 10% 股本權益（「餘下大連權益」）及青島公司餘下之 2% 股本權益（「餘下青島權益」）現由中國合資夥伴持有。在將上述股本權益在完成前轉讓予買方之前，賣方將要取得不附有任何產權負擔的餘下大連權益及餘下青島權益，將大連公司及青島公司改組為正式註冊之外商獨資企業。倘賣方未能取得餘下大連權益或餘下青島權益，則上述餘下權益可從收購事項排除。有關上述之排除之進一步詳情載於本公布下文「條件」一節內。

(3) 購買價

購買價為人民幣 750,000,000 元（相當於約港幣 757,500,000 元），該金額乃經買賣雙方公平磋商後，並參考目標公司於二零零六年十二月三十一日各自之中國經審核賬目所載之資產淨值總額約人民幣 786,000,000 元（相當於約港幣 793,900,000 元）而釐定。

購買價可按相同金額調整，以反映目標公司於完成時資產淨值總額與二零零六年十二月三十一日資產淨值總額之間的差額。

倘餘下大連權益及／或餘下青島權益從收購事項排除，則購買價亦會相應減少。有關上述排除之進一步詳情載於本公布下文「條件」一節內。

購買價須以美元（按正式協議日期人民幣兌美元之匯率換算）以下述方式支付：

- (i) 人民幣 675,000,000 元（相當於約港幣 681,750,000 元），佔購買價之 90%，須於完成時支付；
- (ii) 人民幣 49,500,000 元（相當於約港幣 50,000,000 元），佔購買價之約 6.6%，須於目標公司發出其在完成日期當日之經審核賬目後之 30 日內支付；及

(iii) 人民幣25,500,000元（相當於約港幣25,800,000元），佔購買價約3.4%，該金額將存入為繳付有關賣方因違反任何保證或賣方按協議綱領或正式協議作出之任何稅務或其他彌償保證的索償而以買方律師（為託管代理）的名義持有之獨立計息託管賬戶。

本公司計劃以本集團內部資源及銀行借款撥付購買價。董事仍未決定撥付購買價所需內部資源與銀行借款之間金額之比重。

(4) 條件

完成須待協議綱領所載之先決條件（「條件」）獲達成後方可作實，條件概述如下：

- (a) 完成對股本權益及目標公司之進一步盡職審查，並獲買方滿意接納；
- (b) 完成所需重組而賣方成為大連公司及青島公司的100%股本權益之唯一法定及實益擁有人，以及該兩家公司各自有效的轉變及註冊為外商獨資企業（「重組條件」）；
- (c) 各項聲明及保證於各重大方面均屬真實準確；
- (d) 經董事局及（如需要）經買方股東正式批准；
- (e) 根據協議綱領之條款轉讓股本權益一事已獲有關中國政府機關及（如需要）獲目標公司所有其他股東批准；
- (f) 目標公司已獲授協議綱領所載獲得該等物業所需房產證之若干批准、批文及證書及已盡最大努力完成獲取該等證書之任何其他手續（如有）；及
- (g) 於完成時或之前，經買方委聘律師發出相關法律意見及授出相關政府及監管機關批准（如需要）。

買方可在任何時候透過向賣方發出書面通知豁免全部或任何條件，不論是否為有條件的。

賣方須盡最大努力確保於實際可行之情況下盡快達成條件，惟於任何情況下不得遲於最後截止日期。

倘重組條件於二零零七年八月三十一日前仍未獲達成，賣方或買方可向另一方發出書面通知，將最後截止日期延遲至二零零七年十一月三十日。倘作出上述延遲（如有）後，重組條件尚未獲達成，則賣方或買方可向另一方發出書面通知，將最後截止日期進一步延遲至二零零八年二月二十九日。

此外，倘任何條件（重組條件除外）於二零零七年八月三十一日前仍未獲達成，則買方（但非賣方）有權向賣方發出書面通知，將最後截止日期延遲至二零零七年十一月三十日。倘作出上述延遲（如有）後，該等條件尚未獲達成，則買方有權向賣方發出書面通知，將最後截止日期進一步延遲至二零零八年二月二十九日。

倘條件於最後截止日期前或訂約各方可能書面同意之其他日仍未獲達成（或經買方豁免），（除卻其中一方就任何事先違反協議綱領所載條款而須向另一方承擔的責任外）則協議綱領及其所載之一切條款將予取消、失效及無效。

倘重組條件於最後截止日期前仍未獲達成，但獲買方豁免，則收購餘下大連權益之事項（如大連公司並非由賣方全資擁有）及／或餘下青島權益（如青島公司並非由賣方全資擁有），則上述權益（視情況而定）須從收購事項排除。在該情況下，購買價須扣減之金額為 (i) 人民幣 22,440,000 元（相當於約港幣 22,660,000 元）（如餘下大連權益從收購事項排除）或 (ii) 人民幣 2,890,000 元（相當於約港幣 2,920,000 元）（如餘下青島權益從收購事項排除）或 (iii) 人民幣 25,330,000 元（相當於約港幣 25,580,000 元）（如餘下大連權益及餘下青島權益均從收購事項排除）；而買方分期支付購買價之金額須按應佔分額相應減少。

(5) 完成

除賣方及買方另行同意者外，完成須於達成所有條件（或經買方豁免）後之 14 個工作日內落實。賣方及買方現擬於二零零七年八月三十一日或之前完成。

(6) 正式協議

賣方與買方須於二零零七年六月十五日或之前（或賣方與買方互相同意之其他較後日期）訂立正式協議。

(7) 擔保

本公司會向賣方擔保買方將妥善履行根據正式協議支付購買價之責任。

有關目標公司及該等物業的進一步資料

(1) 有關目標公司的進一步資料

下文有關目標公司虧損及資產淨值之資料乃根據有關目標公司按中國公認會計原則所編製之經審計之賬目而釐定。

(a) 大連公司

大連公司是一家在中國成立的中外合資企業，經營期自一九九三年起計為 30 年。大連公司的總投資額及註冊資本分別為 80,000,000 美元（相當於約港幣 624,000,000 元）及 50,000,000 美元（相當於約港幣 390,000,000 元）。由於大連公司的中方仍未繳足其所須支付的註冊資本部份，故大連公司的已繳足註冊資本為 45,000,000 美元（相當於約港幣 351,000,000 元）。大連公司的主要資產是大連物業。大連公司目前從事持有大連物業及自二零零三年十月起一直於大連物業經營百貨公司的業務。

大連公司於截至二零零五年十二月三十一日止財政年度的經審核稅前及稅後虧損為人民幣 30,280,000 元（相當於港幣 30,583,000 元）。大連公司於截至二零零六年十二月三十一日止財政年度的經審核稅前及稅後虧損為人民幣 26,536,000 元（相當於港幣 26,801,000 元）。

大連公司於二零零六年十二月三十一日的經審核資產淨值為人民幣 235,233,000 元（相當於港幣 237,585,000 元）。

(b) 天津公司

天津公司是一家在中國成立的中外合資企業，經營期自一九九六年起計為50年。天津公司的總投資額及註冊資本均為40,000,000美元（相當於約港幣312,000,000元）。天津公司的註冊資本已經全數繳足。天津公司的主要資產為天津物業。天津公司目前從事持有天津物業及自二零零四年十一月起一直於天津物業經營百貨公司的業務。

天津公司於截至二零零五年十二月三十一日止財政年度的經審核稅前及稅後虧損為人民幣32,031,000元（相當於港幣32,351,000元）。天津公司於截至二零零六年十二月三十一日止財政年度的經審核稅前及稅後虧損為人民幣30,909,000元（相當於港幣31,218,000元）。

天津公司於二零零六年十二月三十一日的經審核資產淨值為人民幣250,397,000元（相當於港幣252,901,000元）。

(c) 青島公司

青島公司是一家在中國成立的中外合資企業，經營期自一九九五年起計為40年。青島公司的總投資額及註冊資本均為人民幣225,000,000元（相當於港幣227,300,000元）。青島公司的註冊資本已經全數繳足。青島公司的主要資產為青島物業。青島公司目前從事持有青島物業及自二零零三年十二月起一直於青島物業經營百貨公司的業務。

青島公司於截至二零零五年十二月三十一日止財政年度的經審核稅前及稅後虧損為人民幣23,748,000元（相當於港幣23,985,000元）。青島公司於截至二零零六年十二月三十一日止財政年度的經審核稅前及稅後虧損為人民幣20,943,000元（相當於港幣21,152,000元）。

青島公司於二零零六年十二月三十一日的經審核資產淨值為人民幣151,408,000元（相當於港幣152,922,000元）。

(d) 哈爾濱公司

哈爾濱公司是一家在中國成立的外資企業，經營期自一九九五年起計為40年。哈爾濱公司的總投資額及註冊資本分別為25,000,000美元（相當於約港幣195,000,000元）及18,000,000美元（相當於約港幣140,400,000元）。哈爾濱公司的註冊資本已經全數繳足。哈爾濱公司的主要資產為哈爾濱物業。由於哈爾濱物業仍在興建中，故除持有及發展哈爾濱物業外，哈爾濱公司未有開展任何業務，故其經審核賬目並無記入任何溢利或虧損。

哈爾濱公司於二零零六年十二月三十一日的經審核資產淨值為人民幣149,106,000元（相當於港幣150,597,000元）。

於完成後，目標公司之業績將合併入本集團之賬目內。

(2) 有關該等物業的進一步資料

雖然目標公司已取得該等物業的國有土地使用證，惟該等公司現時仍正在申請或將會申請該等物業的房產證。賣方已知會買方，指根據其所知，就申請大連物業、天津物業及青島物業的房產證而言，需取得或獲得協議綱領中所規定的若干批准、許可、證書或措施。完成的條件是目標公司已取

得或獲得此等批准、許可、證書或措施。倘發現需辦理任何其他程序，才可取得房產證，則賣方亦已承諾盡其最大努力於完成前辦妥該等程序。由於哈爾濱物業仍在興建中，故必須待竣工後方可申請其房產證。

有關大連物業、天津物業、青島物業及哈爾濱物業的進一步資料如下：-

(a) 大連物業

大連物業地面樓高十層，另有兩層地庫，總樓面面積約為35,500平方米。大連物業目前主要用作經營大連公司的百貨公司。

(b) 天津物業

天津物業地面樓高十層，另有兩層地庫，總樓面面積約為34,000平方米。天津物業目前主要用作經營天津公司的百貨公司。

(c) 青島物業

青島物業地面樓高十二層，另有四層地庫，總樓面面積約為26,000平方米。青島物業目前主要用作經營青島公司的百貨公司。

(d) 哈爾濱物業

哈爾濱物業的地盤面積約為1,960平方米，目前仍在興建中。根據目前的建築計劃，哈爾濱物業將發展成一幢地面樓高5層、另有1層地庫的商業樓宇，總樓面面積約為10,000平方米。

進行收購事項之原因

本集團主要業務為在香港及中國經營「時尚」百貨公司及擁有零售用途物業。目前，本集團在中國僅有一家百貨公司，即上海之久光百貨店。於二零零六年十二月，本集團公布於蘇州及瀋陽額外收購兩幅土地，興建本集團之商業大樓。本集團之業務策略為擴充其於中國經營之零售業務及市場份額。本集團擬就大連物業、天津物業及青島物業內經營之現有百貨公司進行裝修、翻新及重新定位，以及將哈爾濱物業內即將可供使用之零售空間發展為「時尚」百貨公司或其他符合本集團業務模式之其他零售用途。本集團認為，收購事項不但可即時為本集團帶來額外零售空間，亦有助本集團將零售網絡覆蓋範圍擴展至中國更多城市。透過收購現有營運公司之股本權益而間接收購可供即時使用之零售物業，乃本集團加快擴充中國業務之良機。收購事項完成後，除目前經營之上海久光百貨店及誠如先前所公布將分別於蘇州及瀋陽開設之兩家全新的百貨公司外，本集團亦將於中國另外四個城市擁有零售業務。

董事局（包括獨立非執行董事）認為，協議綱領乃按一般業務條款訂立，並屬公平合理，而訂立協議綱領乃符合本公司及股東之整體利益。

一般事項

根據上市規則第 14.06 (2) 條，收購事項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，當中載有有關收購事項之進一步資料，以及根據上市規則須予披露之其他資料。

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。

恢復買賣

應本公司要求，股份由二零零七年四月二十四日（星期二）上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，等候刊發本公布。本公司已申請由二零零七年四月二十五日上午九時三十分起於聯交所恢復股份買賣。

釋義

「收購事項」	指	買方根據協議綱領之條款及條件收購股本權益之事項
「董事局」	指	董事局
「本公司」	指	利福國際集團有限公司，一家在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）
「完成」	指	完成買賣股本權益
「大連公司」	指	大連伊都錦商廈有限公司，於中國大連成立之中外合資公司，其擁有大連物業
「大連物業」	指	位於中華人民共和國遼寧省大連市中山區友好街11號一幅土地上之商業樓宇及其土地使用權
「董事」	指	本公司董事
「股本權益」	指	買方根據協議綱領將予收購大連公司之 100% 股本權益、天津公司之 97.5% 股本權益、青島公司之 100% 股本權益及哈爾濱公司之 100% 股本權益之統稱
「正式協議」	指	本公司（為擔保人）、買方及賣方就收購事項將訂立之正式買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「哈爾濱公司」	指	哈爾濱伊都錦商廈有限公司，於中國哈爾濱成立之外商獨資公司，其擁有哈爾濱物業
「哈爾濱物業」	指	位於中華人民共和國黑龍江省哈爾濱市道里區中央大街 68 - 86 號、霞曼街 1 - 5 號一幅土地上正在興建之商業樓宇及其土地使用權

「協議綱領」	指	賣方、買方及本公司就收購事項於二零零七年四月二十三日訂立之協議綱領
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零零七年八月三十一日，可按協議綱領所載賣方及買方之權利延長限期
「中國」	指	中華人民共和國（就本公布而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣）
「該等物業」	指	大連物業、天津物業、青島物業及哈爾濱物業之統稱
「購買價」	指	股本權益之總購買價，即人民幣 750,000,000 元（相當於約港幣 757,500,000 元），可根據協議綱領之條款調整
「買方」	指	Beauty Power Limited（美威有限公司），為於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司全資附屬公司，及／或其可提名之投資工具
「青島公司」	指	青島伊都錦商廈有限公司，於中國青島成立之中外合資公司，其擁有青島物業
「青島物業」	指	位於中華人民共和國山東省青島市市北區膠州路 152 - 158 號一幅土地上之商業樓宇及其土地使用權
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣 0.01 元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	大連公司、天津公司、青島公司及哈爾濱公司之統稱
「天津公司」	指	天津伊都錦商廈有限公司，於中國天津成立之中外合資公司，其擁有天津物業
「天津物業」	指	位於中華人民共和國天津市和平區濱江道 219 號一幅土地上之商業樓宇及其土地使用權
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元

「賣方」 指 於日本註冊成立之公司，為獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或其各自之聯繫人士，或買方及賣方同意為目標公司相關賣方之其他人士或企業實體概無關連

「%」 指 百分率

於本公布內，除非文義另有所指，否則按人民幣1元兌港幣1.01元及1美元兌港幣7.80元之匯率換算，惟僅供參考之用。

承董事局命
利福國際集團有限公司
公司秘書
蕭寶嫻

香港，二零零七年四月二十四日

請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。