

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，概不對因本公告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的有限公司)

(股份代號：1212)

須予披露交易 於中國購入土地使用權

董事會欣然宣布，於二零一一年十二月十三日，利福中國已透過由土地交易中心舉行之公開招標，以人民幣 2,467,000,000 元 (相等於約 3,012,207,000 港元)代價成功投得位於中國上海市閘北區之該土地使用權，土地交易中心已發出中標通知書予利福中國，以確認成功投得該土地使用權。

購入事項之適用百分比率超過 5%但低於 25%。因此，根據上市規則，購入事項構成本公司須予披露交易，須遵守申報及公告之規定，惟可獲豁免遵守股東批准之規定。

引言

董事會欣然宣布，於二零一一年十二月十三日，利福中國已透過由土地交易中心舉行之公開招標，以人民幣 2,467,000,000 元(相等於約 3,012,207,000 港元)代價成功投得位於中國上海市閘北區之土地之該土地使用權，土地交易中心已發出中標通知書予利福中國與，以確認成功投得該土地使用權。

中標通知書及購入事項之主要條款

中標通知書日期： 二零一一年十二月十三日

中標通知書
訂約方： 土地交易中心；及
利福中國

該土地使用權
授予人： 土地管理局

中標通知書之
主要條款： 中標通知書確認利福中國成功投得該土地使用權。根據中標通知書，投標文件將於上海市規劃和國土資源管理局網站上公佈不少於 5 天。如在上述期限屆滿時並無收到異議，本集團與土地管理局須於二零一一年十二月二十日至二零一二年三月十二日期間簽訂土地使用權出讓合同。

代價： 購入事項之代價為人民幣 2,467,000,000 元(相等於約 3,012,207,000 港元)。利福中國於提交該土地使用權投標申請前已支付保證按金人民幣 493,300,000 元(相等於約 602,319,300 港元)。

購入事項之代價須按照用地使用權出讓合同之條款支付。

土地： 位於中國上海市閘北區 312 街坊 33 丘地塊，東至共和新路、南至大寧路、西至東方明珠公寓、北至上海馬戲城，面積 50,153.5 平方米之土地。

土地用途： 作商業與其他商服用途及辦公樓與文體用途

該土地使用權
年期： 商業與其他商服用途 40 年及辦公樓與文體用途 50 年

代價之基準

購入事項之代價乃利福中國透過公開招標成功投標所達成，並在考慮到最低投標價格、目前市況及鄰近地區物業價格後釐定。該代價將由本集團之內部資源及貸款支付。

購入事項之理由及好處

本集團之主要業務活動為在香港及中國經營「生活時尚」百貨店及擁有零售物業。目前，本集團在中國經營數家百貨店，包括上海久光店。隨著富裕消費者數目增加，本集團有意進一步開拓具巨大潛力之上海零售市場。由於本集團有意把土地發展為包括生活時尚百貨店之商業大樓，購入事項使本集團能夠於該重要市場設立另一個據點及利用其於上海之網絡及資源。此外，土地將由本集團自行發展，因此，土地用途可根據本集團百貨店業務及本集團其他零售業務需要特別制訂。

董事（包括獨立非執行董事）認為，購入事項之條款乃一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

一般資料

本集團主要在香港及中國經營「生活時尚」百貨店及購物商場，以及物業發展及投資。

土地管理局為中國地方政府機關，管理（其中包括）中國上海市閘北區土地及城市規劃。

土地交易中心主要從事（其中包括）中國上海之土地交易、出讓前期等的業務工作。

就董事所知、所悉、所信，並作出合理查詢後，土地交易中心、土地管理局及其各自最終實益擁有人為本公司及其關連人士之獨立第三方。

上市規則之涵義

購入事項之適用百分比率超過 5% 但低於 25%。因此，根據上市規則，購入事項構成本公司須予披露交易，須遵守申報及公告之規定，惟可獲豁免遵守股東批准之規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「購入事項」 指 本集團自土地管理局購入該土地使用權；

「中標通知書」	指 土地交易中心發出予利福中國，日期為二零一一年十二月十三日之中標通知書；
「董事會」	指 董事會；
「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）；
「董事」	指 本公司董事；
「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；
「土地」	指 位於中國上海市閘北區 312 街坊 33 丘地塊，東至共和新路、南至大寧路、西至東方明珠公寓、北至上海馬戲城，面積 50,153.5 平方米之土地；
「土地管理局」	指 上海市閘北區規劃和土地管理局；
「土地使用權出讓合同」	指 將由本集團與土地管理局就購入事項簽訂之《上海市國有建設土地使用權出讓合同》；
「土地交易中心」	指 上海市土地交易事務中心；
「該土地使用權」	指 商業與其他商服用途 40 年及辦公樓與文體用途 50 年之土地之土地使用權；
「利福中國」	指 利福中國集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司；
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則；
「中國」	指 中華人民共和國（就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣）；

「股份」	指 本公司之股份；
「股東」	指 股份持有人；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「港元」	指 港元，香港法定貨幣；
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣；及
「%」	指 百分比。

除另有說明外，本公告採用匯率人民幣1.00元 = 1.221港元作兌換供說明用途。

承董事會命
利福國際集團有限公司
董事總經理
劉鑾鴻

香港，二零一一年十二月十四日

於本公告日期，董事會包括兩名執行董事，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。