

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)

公告

持續關連交易之 補充契據 及二零一四年上限

茲提述本公司日期為二零零五年二月二十四日、二零零八年四月九日及二零一零年十二月十六日之公告及本公司日期為二零零五年三月十一日之通函，內容有關(其中包括)尖沙咀租約。

香島因其就拆除或重建整幢亞瑪遜建築物行使尖沙咀租約下賦予之權利，通過日期為二零一二年五月二十八日之函件向崇光香港發出通知聲稱提前於二零一三年二月二十八日終止尖沙咀租約。

經商討後，於二零一二年七月三十一日，香島及崇光香港已訂立補充契據。據此，香島已撤回終止通知而崇光香港亦同意(其中包括)分別於二零一二年十二月一日或以前及二零一四年二月十五日或以前向香島空出及交還第一階段面積及第二階段面積。

除本公告所披露之主要修訂概要外，概無對尖沙咀租約條款及條件作任何重大修訂。

於本公告日期，香島為周大福企業之聯繫人而周大福企業於本公司之控股股東 Real Reward 擁有 50% 間接權益，所以，香島為本公司之關連人士。故此，根據上市規則，補充契據及尖沙咀租約(經補充契據修訂後) 項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於現有上限及二零一四年上限之適用百分比率高於 0.1% 但低於 5%，故須遵守上市規則第 14A 章之申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守取得獨立股東批准之規定。

緒言

茲提述本公司日期為二零零五年二月二十四日、二零零八年四月九日及二零一零年十二月十六日之公告(統稱「前公告」)及本公司日期為二零零五年三月十一日之通函，內容有關(其中包括)尖沙咀租約。根據尖沙咀租約，香島向崇光香港出租該物業，租期從二零零五年九月三十日起十五年。崇光香港須每月支付按於該物業經營業務所產生及/或獲得之全部銷售額計算之上月提成租金，租期內第一至十年之提成租金按 6% 計算，第十一至第十五年期則按 7% 計算。有關崇光香港按尖沙咀租約須向香島支付之其他費用及尖沙咀租約其他主要條款之詳情，請參閱前公告。

香島因其就拆除或重建整幢亞瑪遜建築物行使尖沙咀租約下賦予之權利，通過日期為二零一二年五月二十八日之函件向崇光香港發出通知聲稱提前於二零一三年二月二十八日終止尖沙咀租約。

經商討後，於二零一二年七月三十一日，香島及崇光香港已訂立補充契據。據此，香島已撤回終止通知而崇光香港亦同意(其中包括)分別於二零一二年十二月一日或以前及二零一四年二月十五日或以前向香島空出及交還第一階段面積及第二階段面積。

除以下所述之主要修訂概要外，概無對尖沙咀租約條款及條件作任何重大修訂。

補充契據

日期：二零一二年七月三十一日

訂約方：香島為業主
崇光香港為租客；

主要修訂概要：

- (a) 崇光香港須(i)於二零一二年十二月一日或以前向香島空出及交還第一階段面積；及(ii)於二零一四年二月十五日或以前向香島空出及交還第二階段面積。
- (b) 於交還日，崇光香港向香島空出及交還第二階段面積時，尖沙咀租約將即時終止。為免生疑問，訂約雙方同意及確認尖沙咀租約將於二零一四年二月十五日終止。
- (c) 從二零一二年十二月一日起，香島應有權於該物業內若干部份裝設及維持一高架工作平台，惟(其中包括)該工作平台及附帶涉及之工程不得無理地阻礙、干擾或減損崇光香港使用、享用或接駁該物業之任何部份(第一階段面積除外)。

- (d) 根據補充契據尖沙咀租約終止時，受限於香島之權利，香島須於交還日後二十一天內向崇光香港交還(i)依據尖沙咀租約向香島支付作為保證金之全部金額(如有)及(ii)依據尖沙咀租約向香島發出之所有現有銀行擔保書以供註銷。
- (e) 尖沙咀租約終止時，崇光香港將毋須復原該物業之任何部份且香島將不會行使任何權利或權力向崇光香港申索或彌補該等復原成本及費用(或其任何部份)。
- (f) 根據尖沙咀租約崇光香港須支付之租金及全部開支包括空調費，管理費、開支、差餉及其他收費及費用將由崇光香港支付至交還日(並包括當天)，並須就根據補充契據及/或尖沙咀租約向香島交回之第一階段面積及該物業之其他部份作合理分攤。
- (g) 簽訂補充契據後，尖沙咀租約項下之續租選擇權應被視為已被註銷。

上限

由於第一階段面積相對較細(總數約750平方呎)，預期向香島交還第一階段面積後，將不會對根據尖沙咀租約(經補充契據修訂後)須由崇光香港支付之年度租金及其他費用之數額有重大影響。故此，縱然訂立補充契據，崇光香港根據尖沙咀租約(經補充契據修訂後)就截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度應付予香島之年租及其他費用及開支之合計金額之年度上限(即分別為69,800,000港元及78,900,000港元)將與本公司日期為二零一零年十二月十六日之公告所披露者相同。

由於現有上限並不涵蓋尖沙咀租約(經補充契據修訂後)之最後一個半月租期，本公司已就二零一四年一月一日至二零一四年二月十五日期間訂立以下提述之上限。

崇光香港就截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個財政年度各年已付之年租及其他費用及開支之合計金額及過往上限如下：-

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零零九年 港元(千元)	二零一零年 港元(千元)	二零一一年 港元(千元)
根據尖沙咀租約 已付之總金額	49,245	54,212	61,626
過往上限	64,200	64,200	61,800

為符合上市規則第 14A 章之規定，二零一四年上限已訂為12,500,000港元。如崇光香港根據尖沙咀租約(經補充契據修訂後)就二零一四年一月一日至二零一四年二月十五日期間應付香島之實際金額超逾二零一四年上限，本公司將重新遵守上市規則之所有適用規定，包括(如有需要)取得本公司獨立股東之批准。

二零一四年上限乃參考本公司對銷售額增幅(當中考慮到(其中包括)尖沙咀崇光百貨之過往銷售表現以及對市場情況之估計)及於尖沙咀租約(經補充契據修訂後)下其他費用及開支等費用估計而釐定。

訂立補充契據之原因及好處

尖沙咀租約乃受香島因拆除或重建整幢亞瑪遜建築物可行使之若干提前終止權利所規限；且香島據此權利已按一份日期為二零一二年五月二十八日之函件，給予崇光香港通知聲稱於二零一三年二月二十八日終止尖沙咀租約。自此，香島及崇光香港就尖沙咀租約及終止通知之狀況及安排討論及商討彼等之分歧。訂立補充契據乃為正式記錄雙方就撤銷終止通知及修訂和修改尖沙咀租約條款之協議，以便友好地解決彼等分歧。

因補充契據實質上允許本公司較多時間與尖沙咀崇光百貨內之現有商戶訂定合適安排，令交還該物業更為順暢。與此同時，尖沙咀崇光百貨亦可繼續營運一段較長的時間，增加零售銷售收益及溢利。董事(包括獨立非執行董事，但不包括當中擁有或被視為擁有重大權益之該等董事，即拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士及因身為拿督鄭裕彤博士之女婿而成為拿督鄭裕彤博士及鄭家純博士之聯繫人的杜惠愷先生)認為，補充契據之條款，現有上限及二零一四年上限誠屬公平合理，並符合本公司及本公司股東之整體利益。拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士及杜惠愷先生已放棄就批准補充契據、現有上限及二零一四年上限之董事會決議案表決。

提前終止尖沙咀租約之財務影響

在尖沙咀租約於二零一四年二月十五日提早終止時，本集團須將尖沙咀崇光百貨所在之該物業空出及交還予香島。因此，尖沙咀崇光百貨之經營將會自此終止。按本集團之內部分店賬目顯示，於截至二零一一年十二月三十一日止年度，尖沙咀崇光百貨之營業額及淨溢利分別約佔本集團營業額及淨溢利8.8%及4.8%。此外，該物業於二零一二年六月三十日淨賬面值約39,000,000港元之若干租賃物業裝修將於尖沙咀租約(經補充契據修訂後)餘下期間內撇賬(對比二零一一年相關年度折舊費用約為6,400,000港元)。鑑於過往尖沙咀崇光百貨對本集團之營業額及溢利貢獻相對較少，且因租賃物業裝修的撇賬引致之額外年度折舊費用將約為17,000,000港元，分別約佔本集團二零一一年年度折舊費用及淨溢利8%及0.9%，董事認為尖沙咀崇光百貨之停業將不會對本集團之財務業績有重大影響。

上市規則之涵義

於本公告日期，香島為周大福企業之聯繫人而周大福企業於本公司之控股股東Real Reward 擁有50%間接權益，所以，香島為本公司之關連人士。故此，根據上市規則，補充契據及尖沙咀租約(經補充契據修訂後) 項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於現有上限及二零一四年上限之適用百分比率高於0.1%但低於5%，故須遵守上市規則第14A章之申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守取得獨立股東批准之規定。

一般資料

本集團之主要業務為經營時尚百貨公司，以及持有於香港及中國之零售物業。崇光香港之主要業務為於香港經營百貨公司。香島之主要業務為物業投資。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有如下相對照之涵義：

「第一階段面積」	指	該物業之部份，位處該物業地庫1及地庫2，建築面積約750平方呎；
「第二階段面積」	指	該物業(第一階段面積除外)；
「二零一四年上限」	指	為符合上市規則第14A章之規定，於二零一四年一月一日至二零一四年二月十五日期間，崇光香港根據尖沙咀租約(經補充契據修訂後)應付予香島之租金及其他費用及開支之合計金額上限為12,500,000港元；
「聯繫人」	指	上市規則所賦予之涵義；
「董事會」或「董事」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	利福國際集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1212)；

「 關連人士 」	指	上市規則所賦予之涵義；
「 周大福企業 」	指	周大福企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司；
「 現有上限 」	指	為符合上市規則第14A章之規定，就截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年，崇光香港根據尖沙咀租約(經補充契據修訂後)應付予香島之年租及其他費用及開支之合計金額上限分別為69,800,000港元及78,900,000港元；
「 本集團 」	指	本公司及其附屬公司；
「 交還日 」	指	崇光香港向香島空出及交還第二階段面積之日期(應為二零一四年二月十五日或之前)；
「 香島 」	指	香島發展有限公司，一間於香港註冊成立之公司，亦為新世界發展有限公司(於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市)之間接全資附屬公司；
「 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；
「 其他費用及開支 」	指	空調費、保養成本及管理費、額外空調費、裝修工程之審批費、攤佔在入口及24小時通道之玻璃牆及窗戶展示宣傳物品所收費用以及該物業之差餉；
「 中國 」	指	中華人民共和國，及就此公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；

「該物業」	指	香港九龍尖沙咀梳士巴利道12號亞瑪遜地下之部分、地庫1之部分及地庫2之全部，可出租之總面積約114,974平方呎；
「過往上限」	指	為符合上市規則第14A章之規定，於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度各年，崇光香港根據尖沙咀租約應付予香島之年租及其他費用及開支之合計金額上限為64,200,000港元；而截至二零一一年十二月三十一日止之財政年度，相應之合計金額上限為61,800,000港元；
「Real Reward」	指	Real Reward Limited，一間於開曼群島註冊成立之公司，其為本公司之控股股東，持有1,080,000,000股股份，於本公告日期約佔本公司已發行股本64.90%，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，餘下的50%由周大福企業擁有；
「崇光香港」	指	崇光(香港)百貨有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，亦為本公司之間接全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「補充契據」	指	日期為二零一二年七月三十一日由崇光香港及香島就尖沙咀租約訂立之補充契據；
「尖沙咀租約」	指	由崇光香港作為租戶與香島作為業主於二零零五年二月二十四日就該物業所訂立之租約；
「尖沙咀崇光百貨」	指	由本集團經營、位於香港九龍尖沙咀梳士巴利道12號以「尖沙咀崇光」為名之百貨公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；及
「%」	指	百分比。

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，二零一二年七月三十一日

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。