

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的有限公司)

(股份代號：1212)

**(1) 須予披露交易**  
**出售利福地產集團**  
**及**  
**(2) 經修訂利福地產不競爭契約失效**

#### 買賣協議

董事會欣然宣佈，於二零一七年四月十三日，本公司(作為賣方)與買方(作為買方)訂立買賣協議，據此，本公司同意出售而買方同意購買銷售股份，代價為1,292,986,016港元(相當於每股銷售股份5.18港元)，根據本公告「代價」一節所述代價可向下調整(如有)。銷售股份佔(i)本集團所持有之全部利福地產股份及(ii)利福地產於本公告日期全部已發行股本約59.56%。

完成已緊隨買賣協議訂立後發生。於完成後，利福地產集團成員公司不再為本公司之附屬公司，自完成日期起，彼等之財務業績將不再綜合入賬至本集團之財務報表。

#### 上市規則涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，但全部適用百分比率均低於25%，根據上市規則，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之通告及公告規定。

## 經修訂利福地產不競爭契約失效

本公司因完成而不再為利福地產之控股股東，且不再擁有控制利福地產董事會之權力，而買方已取代本公司成為利福地產之控股股東。因此，經修訂利福地產不競爭契約已於緊隨完成後自動失效，且不再對訂約方產生效力。

## 出售利福地產集團

### 買賣協議

日期：二零一七年四月十三日

訂約方：(i) 本公司(作為賣方)；及

(ii) 買方(作為買方)，為一名獨立第三方。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 買賣協議之主體事項

根據買賣協議，本公司同意出售而買方同意購買銷售股份，(i)為本集團所持有之全部利福地產股份；及(ii)佔利福地產於本公告日期全部已發行股本約59.56%。

### 代價

代價為1,292,986,016港元(相當於每股銷售股份5.18港元)，可根據下文所述向下調整(如有)，並已於完成時由買方向本公司以現金支付。

買方可委任香港合資格會計師計算利福地產於完成時之經調整綜合資產淨值(根據買賣協議條款釐定)。倘利福地產於完成時之經調整綜合資產淨值低於利福地產於二零一六年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值超過10,000,000港元，則代價將根據下列公式向下調整：

$$\text{扣減代價} = \frac{\text{利福地產於完成時之經調整綜合資產淨值與利福地產於二零一六年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值之間的差額}}{\text{利福地產於二零一六年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值}} \times 59.56\%$$

代價乃由本公司與買方根據正常商業條款，經考慮多項因素後公平磋商釐定，包括利福地產集團於二零一六年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值、利福地產集團所擁有物業之目前市值及利福地產之上市地位。

買賣協議載有本公司就利福地產集團作出之若干聲明及保證。違反任何該等聲明及保證之責任須受到買賣協議所載之若干限制(包括但不限於時間限制及責任總額限制)。

## 完成

完成已緊隨買賣協議訂立後發生。

## 有關本集團之資料

本集團主要在香港從事經營百貨店、物業發展及物業投資。

## 有關利福地產集團之資料

利福地產為一間於開曼群島註冊成立之投資控股有限公司，其股份於聯交所主板上市。利福地產集團主要從事物業發展及物業投資。

利福地產集團截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度分別之經審核綜合業績載列如下。

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
除稅前綜合溢利(虧損)淨額	(30,750)	18,346
除稅後綜合溢利(虧損)淨額	(31,015)	17,240

利福地產集團於二零一六年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約為1,477,602,000港元。

於本公告日期，利福地產集團持有之主要物業包括：

### 投資物業

詳情	建築面積 (平方米)	物業性質	利福地產 集團應佔 權益	租賃類別
1. 中國山東省青島市市北區 膠州路152-158號一座商用 樓宇	26,507.07	商用	100%	中期
2. 中國黑龍江省哈爾濱市 道里區中央大街86號一座 商用樓宇	10,089.60	商用	100%	中期

### 物業發展項目下持有之土地

詳情	規劃		物業性質	利福地產集團		完成階段	預期完成	
	建築面積 (平方米)	地盤面積 (平方米)		應佔權益	租賃類別		日期	地塊編號
中國遼寧省瀋陽市瀋河 區正陽街西側一幅地塊	188,252	31,376	商用	100%	中期	初步工作	不適用	2007-055

### 有關買方之資料

買方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，其最終實益擁有人為林榮濱先生。林先生為福州三盛投資有限公司之創始人及總裁，該公司為一間於中國成立之私人公司，主要從事物業發展。林先生於中國物業發展領域擁有超過15年經驗。

## 出售事項之理由

董事認為，出售事項將令本公司可精簡本集團之架構，從而更有效運用其可用資源。

本集團擬將出售事項所得款項淨額用作一般營運資金。

於出售事項後，本集團將繼續經營其主要業務，包括經營百貨店、物業發展及物業投資。

由於劉先生目前透過Springboard Holdings Limited(其全資擁有之公司)持有利福地產已發行股本約14.97%及劉今蟾小姐目前透過Dynasty Sky Limited(其全資擁有之公司)持有利福地產已發行股本約0.06%，劉先生及劉今蟾小姐各自作為董事，於批准出售事項上有潛在利益衝突，因此彼等已各自就批准買賣協議及其項下擬進行交易之相關董事會決議案放棄投票。此外，由於劉玉慧女士為劉先生之胞姊及劉今蟾小姐之姑母，為避免任何潛在利益衝突，劉玉慧女士亦已就批准買賣協議及其項下擬進行交易之相關董事會決議案放棄投票。

董事(包括獨立非執行董事，但不包括劉先生、劉今蟾小姐及劉玉慧女士(彼等已按上述就批准出售事項及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票))認為，買賣協議之條款乃正常商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

## 出售事項之財務影響

本集團預期錄得出售事項估計收益約410,000,000港元(除稅前及須視乎調整及審核)。估計收益金額乃根據(i)代價；(ii)利福地產集團於完成日期之估計未經審核綜合資產淨值；及(iii)估計交易成本計算。

於完成後，利福地產集團成員公司不再為本公司之附屬公司，自完成日期起，利福地產集團之財務業績、資產及負債將不再綜合入賬至本集團之財務報表。

## 上市規則涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，但全部適用百分比率均低於25%，根據上市規則，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之通告及公告規定。

## 經修訂利福地產不競爭契約失效

謹此提述：

- (a) 本公司日期為二零一三年九月一日之公告，內容有關(其中包括)原利福地產不競爭契約及分拆利福地產於聯交所主板獨立上市；及
- (b) 本公司日期為二零一六年六月二十八日之公告，內容有關(其中包括)修訂原利福地產不競爭契約及分拆利福中國於聯交所主板獨立上市。

就利福地產在聯交所主板獨立上市，而於二零一三年九月完成分拆，本公司於二零一三年八月二十六日向利福地產訂立原利福地產不競爭契約，以確保本集團(不包括利福地產集團)與利福地產集團之間業務區分明確。

就利福中國在聯交所主板獨立上市，而於二零一六年七月完成分拆，本公司與利福地產於二零一六年六月六日訂立補充契約，以修訂原利福地產不競爭契約。

根據經修訂利福地產不競爭契約之條款，經修訂利福地產不競爭契約將於發生若干終止事件時終止及不再具有效力。當本集團整體(a)不再為或不再被視為利福地產之控股股東(具有上市規則賦予之涵義)；(b)沒有權力控制利福地產董事會；及(c)最少一名利福地產之其他股東(連同其聯繫人)所持利福地產股份附帶的投票權多於本集團所持者，即觸發其中一項終止事件。

本公司因完成而不再為利福地產之控股股東，且不再擁有控制利福地產董事會之權力，而買方已取代本公司成為利福地產之控股股東。因此，上述終止事件第(a)

至(c)項條件已獲達成，而經修訂利福地產不競爭契約已於緊隨完成後自動失效，且不再對訂約方產生效力。

## 釋義

於本公告內，除另有指明者外，下列詞彙具有以下涵義：

「經修訂利福地產不競爭契約」	指	原利福地產不競爭契約，經補充契約更改及修訂
「董事會」	指	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公司，其股份在聯交所上市(股份代號：1212)
「完成」	指	完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	1,292,986,016港元，即就銷售股份應付之總代價，根據本公告「代價」一節所述可向下調整(如有)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議，本公司向買方出售銷售股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「利福中國」	指	利福中國集團有限公司(前稱利福中國有限公司)，一間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：2136)
「利福地產」	指	利福地產發展有限公司，一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：2183)
「利福地產董事會」	指	利福地產之董事會

「利福地產集團」	指	利福地產及其附屬公司
「利福地產股份」	指	利福地產已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「劉先生」	指	劉鑾鴻先生
「原利福地產不競爭契約」	指	本公司與利福地產訂立日期為二零一三年八月二十六日之不競爭契約，詳情披露於利福地產日期為二零一三年九月二日之招股章程「與控股股東的關係—業務明確區分」一節
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括中華人民共和國香港及澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	一名獨立第三方
「買賣協議」	指	本公司(作為賣方)與買方(作為買方)訂立日期為二零一七年四月十三日之買賣協議，內容有關買賣銷售股份
「銷售股份」	指	根據買賣協議，買方向本公司收購之合共249,611,200股利福地產股份，佔利福地產於本公告日期全部已發行股本約59.56%
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「補充契約」 指 本公司及利福地產訂立日期為二零一六年六月六日之補充契約，以修訂原利福地產不競爭契約，詳情披露於利福地產日期為二零一六年六月八日之通函「董事會函件」內「補充契約」一節

「%」 指 百分比

承董事會命  
利福國際集團有限公司  
公司秘書  
潘福全

香港，二零一七年四月十三日

於本公告日期，董事會包括劉今蟾小姐（為執行董事）；劉鑾鴻先生、杜惠愷先生及劉玉慧女士（均為非執行董事）；以及林兆麟先生、石禮謙議員、許照中先生及葉毓強先生（均為獨立非執行董事）。