

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 — 收購益良集團有限公司 全部已發行股本的60%

董事局宣布，於二零零七年九月二十八日，本公司全資附屬公司榮曉有限公司作為買方與賣方訂立收購協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購益良全部已發行股本60%，現金代價為人民幣538,989,000元（相當於約558,393,000港元，須以等額美元支付），可予調整。

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。載有（其中包括）收購事項詳情之通函將於可行情況下盡快寄交股東。

董事局宣布，於二零零七年九月二十八日，買方（本公司之全資附屬公司）與賣方訂立收購協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購益良全部已發行股本60%，現金代價為人民幣538,989,000元（相當於約558,393,000港元，須以等額美元支付），（「臨時代價」），可予調整。

收購協議之主要條款及條件載列如下：

1. 日期

二零零七年九月二十八日

2. 訂約各方

賣方： Smart Success Limited

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

買方： 榮曉有限公司，本公司全資附屬公司

3. 收購事項之主要事項

根據收購協議，買方已同意收購益良6,000股股份，相當於益良現有已發行股本60%。

益良為於香港註冊成立之投資控股有限公司，現為賣方之直接全資附屬公司。益良擁有開元廣場99%的股本權益。

開元廣場為於中國成立之有限責任中外合資合營企業。至於開元廣場餘下1%股本權益，其中0.945%乃由開元貿易持有，另0.055%由石家莊總公司持有。

開元廣場為該物業之法律上及實益擁有人，該物業構成開元廣場之主要資產。該物業總樓面面積約為162,151平方米。於本公布日期，該物業租予一個單一租戶，用於經營商場，設有多類型零售店。

益良為投資控股公司，自註冊成立以來並無錄得任何溢利或虧損。於二零零七年八月三十一日，益良之未經審核資產淨值約為1港元。益良自二零零七年九月十二日起方成為開元廣場之控股公司。

根據按中國會計準則編製之開元廣場未經審核財務資料，其於二零零七年一月一日至二零零七年八月三十一日期間錄得除稅後虧損約人民幣1,680,000元（相當於約1,740,000港元）。於二零零七年八月三十一日，開元廣場之未經審核資產淨值約為人民幣50,736,000元（相當於約52,562,000港元）。

4. 該物業之用途

該物業現時租予身為獨立第三方之一個單一租戶，自商場於二零零六年五月一日開展業務以來為期十年（「現有租約」）。現有租約訂明，首五年之可調高固定租金及按營業額訂定租金乃參照租戶溢利之指定百分比計算。第二個五年期間的租賃條款將由雙方進一步磋商及協定。

5. 代價及付款條款

在下文第8段「完成後之調整」一節所述的調整規限下，買方應付予賣方之收購事項臨時代價現時定為人民幣538,989,000元（相當於約558,393,000港元，須以等額美元支付），並將以內部資源以現金撥付，其付款條款如下：

- (a) 訂金62,500,000港元（當作人民幣60,394,000元）（「訂金」）須於賣方向買方提供所需資料及／或文件，以供買方即時展開有關益良集團之盡職審查以及核實若干資料（包括但不限於該物業之業權及益良所持開元廣場之股本權益）後，由買方付予賣方；
- (b) 餘額（即人民幣478,595,000元（相當於約495,824,000港元）之美元等額）須根據收購協議條款於完成時支付。

6. 收購事項之條件

收購事項須待下列條件達成（或獲買方豁免）後，方告完成：

- (a) 買方對益良、開元廣場及銷售股份進行盡職審查結果（包括法律、財務及其他各方面）表示滿意；
- (b) 買方之中國法律顧問發出有關開元廣場股本權益及該物業業權之法律意見，而買方滿意有關內容；
- (c) 賣方於收購協議作出之保證仍屬真確無誤，且並無重大違反有關保證；
- (d) 賣方與買方已協定益良之股東協議書條款；
- (e) 賣方已促使修訂開元廣場之合資合同及章程，並辦妥有關報批及登記手續，對合資合同及章程內容之修訂須事先獲得買方書面批准；
- (f) 賣方已促使開元廣場其他股東訂立補充協議，以加強保護益良於開元廣場的合理權益，補充協議之內容須事先獲得買方書面批准；及

(g) 賣方與買方已獲得訂立及履行收購協議所需之一切同意書及批准，包括但不限於任何需要的監管或政府機構發出的批准及授權。

倘(a)至(g)項所載任何條件於最後截止日期或之前（或買方可能書面同意之該等較後日期）尚未達成或獲買方豁免，或賣方或買方未能協定任何經修訂建議，收購協議將被視為於最後截止日期自動終止。在此情況下，賣方須於最後截止日期計7日內以銀行本票形式及不計利息向買方退回人民幣60,394,000元（相當於約62,568,000港元）之美元等額，即買方已付訂金。

7. 收購事項之完成日期

二零零七年十月三十一日或賣方與買方書面協定之其他日期。

8. 完成後之調整

於完成後一(1)個星期內，賣方與買方須共同促使賣方與買方共同認可之核數師進行審核，並準備益良集團截至完成日期之綜合經審核賬目。

訂約各方同意，此項交易之代價（「代價」）須按下列公式釐定：

$$[A+B] \times C \times D$$

當中：

A = 賣方與買方共同委任之核數師所編製開元廣場於完成日期之經審核賬目所示的淨資產值；

B = 人民幣857,301,000元（相當於約888,164,000港元），即(i)該物業之作價人民幣1,460,000,000元（相當於1,512,560,000港元）；及(ii)該物業於二零零七年六月三十日之賬面值即人民幣602,699,000元（相當於約624,396,000港元）間之差額；

C = 99%

D = 60%

(a) 倘若按有關公式計算所得代價與臨時代價之間差額為人民幣30,000,000元（相當於31,080,000港元）或以下，應用有關公式所得出代價將為最終代價，並將會作出相應調整；

- (b) 倘若按有關公式計算所得代價與臨時代價之間差額超過人民幣30,000,000元（相當於31,080,000港元），任何一方可要求聘用國際核數師行重新計算代價，而國際核數師行應用有關公式所得出代價將為最終代價，並將會作出相應調整。

9. 保證投資收入

賣方保證，買方於完成日期至現有租約首五年期間屆滿之日即二零一一年四月三十日期間自收購事項所得投資收入將不會少於人民幣100,000,000元（相當於103,600,000港元），當中包括開元廣場任何應佔除稅後但未計折舊及攤銷前純利。（「保證投資收入」）。為符合投資收入保證，根據收購協議，賣方同意將預先以現金向買方支付保證投資收入當中人民幣60,000,000元（相當於62,160,000港元）。上述人民幣60,000,000元（相當於62,160,000港元）之付款方式及時間須待賣方與買方於完成前進行進一步磋商後，方可作實。倘賣方與買方未能於完成前就上述人民幣60,000,000元（相當於62,160,000港元）之預先付款方式及時間達成協議，買方有權根據收購協議，於完成時自買方應付賣方之代價餘額中，扣除上述金額。倘若開元廣場未能產生足夠溢利以達致投資收入，買方之保證投資收入將不受影響，即賣方將須負責支付有關差額。

10. 進行收購事項之理由及好處

本集團主要業務為經營「利福」百貨店，並擁有位於香港及中國之零售物業。本集團之業務策略為在中國擴展其零售業務及提高市場佔有率。本集團認為，收購事項不單只增加本集團所持零售樓面，同時擴大其覆蓋地域，藉此進軍中國各大城市。本集團透過購入持有其控股公司大部份股權，間接收購該現有零售物業，有助加快在中國擴充業務之步伐。此外，收購事項亦為本集團提供與該物業目前唯一租戶交流之機會。該租戶為在河北省具領導地位之零售集團。是次交流可望為本集團締造在河北省開展其他零售業務之合作機會。

11. 收購事項對本集團之財務影響

完成後，益良將成為本公司之間接附屬公司，本公司將擁有其60%股本權益。益良之業績將於完成後綜合計入本集團賬目。鑑於該物業尚處於起步階段，預計其截至二零零七年十二月三十一日止年度之任何溢利或虧損不會重大。收購事項之購買代價人民幣538,989,000元（相當於約558,393,000港元）將以本集團內部資源撥付。因此，預期收購事項不會對本集團資產與負債構成任何重大影響。

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購協議按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立收購協議符合本公司及股東整體最佳利益。

12. 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須予披露交易。載有收購事項進一步資料及根據上市規則須規定予披露其他資料之通函，將於可行情況下盡快寄交股東。

於本公布日期，董事局由兩名執行董事，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組成。

13. 釋義

除文義另有所指外，於本公布內，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方擬根據收購協議收購益良全部已發行股本之60%；
「收購協議」	指	賣方、買方與益良就收購事項所訂立日期為二零零七年九月二十八日之協議；
「調整」	指	當按照收購協議各訂約方所協定公式計算得出代價後，於完成後對臨時代價作出之調整，即倘代價高於臨時代價，則買方將向賣方支付差價；倘臨時代價高於代價，則賣方將向買方支付差價；
「益良」	指	益良集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由賣方持有；
「益良集團」	指	益良及其附屬公司；
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予涵義；

「董事局」	指	董事局；
「本公司」	指	利福國際集團有限公司，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	完成收購事項；
「完成日期」	指	完成之日期；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司及其關連人士（或如為公司，則其最終實益擁有人）及彼等各自聯繫人士之人士（或如為公司，則其最終實益擁有人）（「關連人士」及「聯繫人士」之定義見上市規則）；
「開元廣場」	指	河北北國開元廣場有限責任公司，於中國註冊成立之有限公司；
「開元貿易」	指	河北開元貿易股份有限公司，於中國註冊成立之有限公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後截止日期」	指	二零零七年十月二十二日，或賣方與買方可能書面協定之其他日期；
「訂約各方」	指	賣方、買方及益良，「訂約方」按文義指當中任何一方；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公布而言，不包括香港及中國澳門特別行政區；

「該物業」	指	位於中國河北省石家莊市長安區育才街58號之先天下廣場；
「買方」	指	榮曉有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司全資附屬公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「銷售股份」	指	賣方合法及實益擁有益良已發行股本當中6,000股股份；
「股份」	指	本公司股本中現時每股面值0.005港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「石家莊總公司」	指	石家莊市工礦經銷總公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元；
「賣方」	指	Smart Success Limited，於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司；及
「%」	指	百分率

就本公布而言，僅供說明用途，已應用匯率人民幣1元兌1.036港元、1美元兌人民幣7.500元及1美元兌7.7615港元兌換金額。

承董事局命
利福國際集團有限公司
公司秘書
蕭寶嫻

香港，二零零七年十月四日