

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)

#### **自願性公告**

#### **出售天津公司**

於二零一二年十二月三十一日，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，(i) 賣方同意出售而買方同意以代價人民幣 5.45 億元(相等於約 6.813 億港元)扣減委託貸款金額購買天津公司之全部股份權益;及(ii)買方將向天津公司提供資金及將促使天津公司向本集團償還委託貸款，惟可按該協議作出若干調整。買方將進一步促使天津公司於完成日向本集團支付從二零一三年一月一日至完成日(首尾兩日包括在內)委託貸款本金應計付之利息。

在完成後，本集團於天津公司將不會享有任何股份權益且天津公司將不再為本公司之附屬公司，其財務業績將不再綜合於本集團財務報表內。

鑑於出售事項之任何適用百份比率均不超過 5%，出售事項並非就上市規則而言本公司之一項須予公佈的交易。然而，為使本公司股東及投資者對本集團近期發展情況有所更新，本公司就此發出自願性公告。

縱然賣方訂立該協議，本公司及利福地產目前之意向仍為繼續推進建議分拆(誠如本公司日期為二零一二年十月九日、二零一二年十一月十三日及二零一二年十一月二十三日公告所披露)。

#### **出售天津公司**

#### **該協議**

日期：二零一二年十二月三十一日

訂約方: (i) 賣方，本公司之間接全資附屬公司(作為賣方); 及  
(ii) 買方，獨立第三方(作為買方)。

### 該協議之主題事項

根據該協議，(i)賣方同意出售而買方同意購買天津公司之全部股份權益;及(ii)買方將向天津公司提供資金及將促使天津公司向本集團償還委託貸款。買方將進一步促使天津公司於完成日向本集團支付從二零一三年一月一日至完成日(首尾兩日包括在內)委託貸款本金應計付之利息。

### 代價

受限於在完成日可根據該協議作出若干調整，賣方向買方轉讓天津公司之全部股份權益之代價為人民幣5.45億元(相等於約6.813億港元)(作為總代價)扣減委託貸款。總代價(包含天津公司欠付本集團之委託貸款)按以下方式支付:

- (i) 於簽訂該協議時，首筆人民幣3千萬元之款項已支付予賣方;
- (ii) 於二零一三年一月二十日或之前，第二筆人民幣79百萬元之款項須支付予賣方;
- (iii) (a) 於受理日，買方須向天津公司提供資金向本集團償還截至二零一二年十二月三十一日金額約為人民幣99.1百萬元之委託貸款;
- (b) 買方應代扣代繳因出售事項賣方須支付之企業所得稅金額(數額將由中國之稅務機關釐訂); 及
- (c) 於受理日，買方須向賣方支付人民幣1.635億元跟上述(a)和(b)項之差額。
- (iv) 從受理日起9個月內，尾款人民幣2.725億元須支付予賣方。為保證支付尾款人民幣2.725億元，於受理日，根據該協議買方須向賣方提供一份不可撤銷銀行保函。

於完成日，買方應進一步促使天津公司向本集團支付從二零一三年一月一日至完成日(首尾兩日包括在內)委託貸款本金應計付之利息。

總代價乃經賣方及買方公平磋商後並參考(除其他事項外)天津物業之市值後釐訂。

### 條件

該協議能否完成，須待以下條件(除其他事項外)達成(或獲豁免)，方告落實:-

1. 支付上文「代價」段落第(i)、(ii)及(iii)項所述款項及向賣方呈交金額為人民幣2.725億元之不可撤銷銀行保函;
2. 就該協議項下轉讓天津公司股份權益取得天津市商務委員會之批准; 及
3. 天津公司已取得新營業執照, 反映天津公司股份權益之變更。

## 完成

完成將於全部條件達成或獲豁免之日發生, 應為受理日或訂約方同意之其他日期。

在完成後, 本集團於天津公司將不會享有任何股份權益且天津公司將不再為本公司之附屬公司, 其財務業績將不再綜合於本集團財務報表內。

## 天津公司資料

天津公司為一間於中國註冊成立之公司, 主要從事物業持有及租賃業務。天津公司之主要資產為天津物業。

天津公司截至二零一一年十二月三十一日止兩個財務年度之經審核財務資料及天津公司截至二零一二年十二月三十一日止財務年度之未經審核財務資料載列如下:

|                      | 截至二零一零年十二月三十一日止年度 | 截至二零一一年十二月三十一日止年度 | 截至二零一二年十二月三十一日止年度 |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 除稅項及非經常性項目<br>前及後淨虧損 | 人民幣22.1百萬元        | 人民幣 14.0 百萬元      | 人民幣 12.4 百萬元      |

按天津公司之未經審核賬目, 於二零一二年十二月三十一日, 天津公司之資產淨值為人民幣1.31億元。以上財務資料乃從天津公司之相關財務報表中節錄, 該等財務報表乃根據中國會計準則所編制, 而天津物業以成本扣減折舊列賬。

基於二零一二年十二月三十一日天津公司賬面值約人民幣2.84億元(已就天津物業作調整以符合本集團之會計政策)及計入將從總代價內償付之委託貸款金額後, 預期本集團從出售事項將錄得除稅項後之收益約為60百萬港元。

## 出售事項之裨益

本集團於二零零八年五月購入天津公司, 其主要資產為天津物業及自取得騰空之天津物業及完成裝修工程後, 本集團於二零一零年十二月開始出租天津物業並自此作購物商場營運。

本集團不時審閱現有物業組合，特別是現時並不用作或並不打算用作本集團百貨店業務或與之相關之物業。本公司認為買方提出之代價符合本集團之期望，且出售事項將為本集團帶來相對大額之現金。本公司擬將出售事項所得款項淨額用於本集團其他項目及一般營運資金。本公司認為該協議之條款按一般商業條款釐訂及屬公平合理且出售事項符合本公司及其股東之整體利益。

本集團一向之意向乃是在完成為建議分拆目的將予進行之內部重組後，賣方將為利福地產之附屬公司。縱然賣方訂立該協議，本公司及利福地產目前之意向仍為繼續推進建議分拆(誠如本公司日期為二零一二年十月九日、二零一二年十一月十三日及二零一二年十一月二十三日公告所披露)。

## 上市規則之涵義

鑑於出售事項之任何適用百份比率均不超過5%，出售事項並非就上市規則而言本公司之一項須予公佈的交易。然而，為使本公司股東及投資者對本集團近期發展情況有所更新，本公司就此發出自願性公告。

## 一般事項

本集團之主要業務為經營時尚百貨店及持有於香港及中國之零售物業。買方之主要業務為餐飲及飯店管理業務。

## 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：

|        |   |  |
|--------|---|--|
| 「該協議」  | 指 | 就出售事項由賣方作為賣方與買方作為買方於二零一二年十二月三十一日訂立之該協議；                        |
| 「受理日」  | 指 | 就轉讓天津公司全部股份權益根據該協議向相關中國工商行政管理局呈交及獲其收取所需文件之日；                   |
| 「本公司」  | 指 | 利福國際集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號: 1212)；           |
| 「完成」   | 指 | 完成出售事項；  |
| 「出售事項」 | 指 | 根據該協議，賣方向買方轉讓天津公司全部股份權益及由天津公司償還委託貸款(包括從二零一三年一月一日至完成日期間應計付之利息)； |

|        |   |   |
|--------|---|---|
| 「委託貸款」 | 指 | 截至二零一二年十二月三十一日，天津公司未償還及欠付本集團之所有貸款(不論本金或利息)，總額約為人民幣 99.1 百萬元;                      |
| 「香港」   | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區;   |
| 「利福地產」 | 指 | 利福地產發展有限公司，一間於二零一二年一月五日於開曼群島註冊成立之有限公司，現時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、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣;   |
| 「建議分拆」 | 指 | 透過利福地產股份於聯交所主板獨立上市，建議分拆及/或出售本公司於利福地產之部份權益;  |
| 「買方」   | 指 | 其及其最終擁有人與本公司及其關連人士概無關連之獨立第三方;   |
| 「聯交所」  | 指 | 香港聯合交易所有限公司;  |
| 「天津公司」 | 指 | 利華佳商廈(天津)有限公司，於中國成立之外商獨資企業，且現時為本公司之間接全資附屬公司;                                      |
| 「天津物業」 | 指 | 目前由天津公司營運及持有位於中國天津市和平區濱江道 219 號以「利福廣場」命名之購物商場，包含二層地庫上十一層之商業樓宇，總樓面面積約為 36,221 平方米; |
| 「賣方」   | 指 | 粵佳有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司;  |
| 「港元」   | 指 | 港元，香港法定貨幣; 及  |
| 「人民幣」  | 指 | 人民幣，中國法定貨幣。   |

僅為便於闡述，除另有說明外，本公告採用匯率人民幣1.00元兌1.25港元。

承董事會命  
利福國際集團有限公司  
公司秘書  
潘福全

香港，二零一三年一月四日

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。