

歷史及發展

一般事項

自二零零四年四月起，利福股份已在聯交所主板上市。利福集團主要從事百貨店經營及其他相關運營及擁有物業。自二零零四年起，利福集團擁有於中國建立其百貨店業務的機會，為本集團發展奠定基礎。

1. 收購上海九百及上海久光的50%及65%股權

作為本集團進入中國市場的第一步，於二零零四年三月，合約方(包括Excellent Global(作為買方)與Pure Group Limited及Full Partner Limited(作為賣方))訂立收購協議收購以下權益：

- (a) Great Prosperity全部已發行股本；及
- (b) 於完成時Great Prosperity應付賣方的股東貸款。

Pure Group Limited由劉鑾鴻先生及其兄長劉鑾雄先生以及若干家族成員為受益人的信託最終擁有。Full Partner Limited由周大福企業有限公司最終擁有。Great Prosperity間接持有上海九百50%股權及上海久光65%股權。

就收購Great Prosperity全部已發行股本的應付對價，乃按Great Prosperity所持有的權益應佔位於中國上海靜安區愚園路117號的購物廣場(即九百城市廣場，乃我們上海久光店所在地)估值94%相等款項(假設其內部粉飾及裝修工作完成)減於完成日期Great Prosperity應佔購物廣場賬面成本釐定，股東貸款按面值出售。對價亦須遵守對價調整機制，基於(a)由獨立審計師核證的購物廣場應佔總建設成本差異50%；及(b)完成時出現於完成賬款的有關建設成本。

就收購Great Prosperity的購買對價乃經各方公平磋商而達成，並經參考(a)於二零零四年二月二十九日購物廣場的物業估值；及(b)於二零零四年二月二十九日股東於Great Prosperity的總投資合共約245,100,000港元；以及(c)上海九百及上海久光(尤其是上海久光)的業務前景而釐定。撥作收購Great Prosperity全部已發行股本及股東貸款最終購買價為500,000,000港元。本集團於二零零五年一月七日完成收購Great

歷史及發展

Prosperity。完成後，上海九百(由Smart Fortune擁有其50%股權)及上海久光(由Gainbest擁有其65%股權)分別成為利福合營企業及非全資擁有附屬公司。

Smart Fortune及Gainbest均為於英屬處女群島註冊成立的公司，由Great Prosperity持有，並就分別持有上海九百及上海久光股權而分別於二零零二年六月十七日及二零零二年八月五日組成或收購。

上海九百

Great Prosperity透過Great Prosperity全資擁有附屬公司Smart Fortune間接擁有上海九百的50%股權。

上海九百作為全資私營公司於二零零二年十一月十四日在中國成立，初始註冊資本為人民幣170,000,000元，由九百集團出資90%以及上海中安商貿總公司(以下簡稱「上海中安」)出資10%。於二零零三年四月十六日，九百集團與Smart Fortune就上海久光店發展、經營及管理訂立營運合營企業合約。於二零零三年五月七日，上海中安與Smart Fortune訂立股份轉讓協議，上海中安轉讓上海九百的10%股權予Smart Fortune，於二零零三年五月二十一日生效。同日，九百集團與Smart Fortune亦訂立股份轉讓協議，九百集團轉讓上海九百的40%股權予Smart Fortune。上海九百於二零零三年五月二十一日成為中港合營企業，投資總額及註冊資本分別為90,000,000美元及30,000,000美元，註冊資本由九百集團及Smart Fortune各出資50%。於二零零三年八月二十六日，九百集團訂立股權轉讓協議，九百集團同意轉讓上海九百16%股權予九百投資，於二零零三年十二月八日生效。上海九百註冊資本於二零零三年十二月八日增加至35,000,000美元。於二零零六年二月，九百集團訂立股份轉讓協議，九百集團進一步轉讓上海九百的22%股權予九百投資，於二零零八年十二月三日生效。上述轉讓完成後以及於最後實際可行日期，九百投資、九百集團及Smart Fortune分別持有上海九百38%、12%及50%股權。上海九百的註冊資本已悉數繳足。於最後實際可行日期，上海九百經營持有上海九百城市廣場的業務。

上海久光

Great Prosperity透過Great Prosperity全資擁有附屬公司Gainbest間接擁有上海久光的65%股權。

上海久光於二零零四年七月二十六日在中國成立為中外合營企業，總投資金額及註冊資本分別為10,000,000美元及6,200,000美元。註冊資本由Gainbest出資

歷史及發展

65%、九百投資出資19%及九百集團出資16%。上海久光總投資金額及註冊資本於二零零六年一月二十四日分別增加至24,500,000美元及12,000,000美元。於二零零七年十二月十四日，九百集團與九百投資訂立股份轉讓協議，九百集團同意轉讓其於上海久光6%股權予九百投資，於二零零八年一月十四日生效。於二零零八年三月五日，九百集團訂立股份轉讓協議，九百集團同意進一步轉讓上海久光5%股權予九百投資，於二零零八年十月十六日生效。上述轉讓完成後以及於最後實際可行日期，九百投資、九百集團及Gainbest分別持有上海久光30%、5%及65%股權。上海久光的註冊資本已悉數繳足。於最後實際可行日期，上海久光主要從事營運上海久光店的業務。

2. 獲得瀋陽土地權益

瀋陽卓遠於二零零六年十二月向瀋陽市土地儲備交易中心購入一幅佔地面積約55,880平方米的土地的使用權，使用期限為40年。雙方於二零零六年十二月二十六日簽訂拍賣成交確認書。對價須根據中國有關當局批准及發出的土地使用權證所列的實際地盤面積按每平方米人民幣18,366元的價格作出調整。瀋陽土地的最終購買價人民幣423,817,489.20元以現金支付。於二零零七年初，原有土地再細分為兩幅，其中一幅佔地面積約23,076.20平方米，並發展為位於瀋河區知，於二零一五年十二月結束營運名人行道中街路的瀋陽久光店。瀋陽久光店於二零一三年十月開始營運。本集團將該幅土地另一地段的土地使用權歸還予瀋陽市規劃和國土資源局，並其後由利福地產集團收購。

瀋陽卓遠

瀋陽卓遠於二零零六年十二月一日在中國成立為全資港資企業，投資總額及註冊資本均為29,990,000美元，全數由卓遠有限公司(於重組後為本公司全資擁有附屬公司)出資。瀋陽卓遠的總投資金額及註冊資本於二零零七年三月二十三日分別增加至119,990,000美元及74,990,000美元。瀋陽卓遠於二零一零年十一月十二日，進一步增加其總投資金額及註冊資本至159,990,000美元及94,990,000美元。於二零一二年六月二十五日，瀋陽卓遠總投資金額及註冊資本的貨幣由美元改為人民幣，增加投資總額。於最後實際可行日期，瀋陽卓遠總投資金額及註冊資本分別為人民幣1,418,000,000元及人民幣710,090,392元。瀋陽卓遠註冊資本已悉數

歷史及發展

繳足。於最後實際可行日期，卓遠有限公司為瀋陽卓遠的唯一股東。瀋陽卓遠經營持有利福廣場的業務。

3. 成立蘇州利福廣場及獲蘇州土地權益

於二零零七年一月二十二日，祥華與獨立第三方蘇州圓融就成立蘇州利福廣場，以在位於中國蘇州東部金雞湖旁的中國—新加坡蘇州工業園（「蘇州工業園」）發展、經營及租賃購物商場而訂立合營企業協議（「蘇州合營企業協議」）。蘇州圓融隨後為位於蘇州土地的發展商。蘇州合營企業協議由蘇州利福廣場營業執照發出日期起為期40年，可於各方同意及相關中國當局批准後延長。

蘇州利福廣場於二零零七年三月一日在中國成立為中外合營企業。根據蘇州合營企業協議，蘇州利福廣場的初始投資金額定於人民幣780百萬元。蘇州利福廣場的註冊資本為人民幣390百萬元，相等於人民幣179.92百萬元（相當於註冊資本約46.1%）的現金金額由祥華出資，而蘇州土地資產包括土地使用權以及建築相關工作總值人民幣210.08百萬元（相當於註冊資本約53.9%）由蘇州圓融出資。註冊資本及資本出資金額乃經參考（其中包括）蘇州土地成本及建築相關工作產生的成本以及各方分別持有的股權比例釐定。蘇州合營企業協議的條款包括祥華或其代名人應於蘇州利福廣場建成日期起12個月內一次過或分階段收購蘇州圓融持有的蘇州利福廣場餘下53.9%股權，達至蘇州利福廣場由祥華或其代名人全資擁有。

於二零零七年十一月十七日，祥華（作為買方）與蘇州圓融（作為賣方）訂立股權轉讓協議（「第一蘇州股權轉讓協議」），據此，蘇州圓融轉讓蘇州利福廣場17%股權予祥華。對價為人民幣66.3百萬元，對價的50%於第一蘇州股權轉讓協議日期以現金支付，餘下50%於第一蘇州股權轉讓協議日期起五天內以現金支付。對價乃經參考蘇州利福廣場於二零零七年十月三十一日的資產淨值釐定。本公司已就轉讓自相關中國部門取得必需的批准，上述轉讓於二零零七年十二月二十一日完成後，蘇州利福廣場成為祥華擁有63.1%的附屬公司。

蘇州利福廣場總投資金額及註冊資本於二零零八年四月十七日分別增加至人民幣1,200,000,000元及人民幣600,000,000元。由於人民幣210,000,000元的額外註冊資本完全由祥華根據二零零八年一月四日作出的董事會決議出資。祥華於蘇州利福廣場的股權由63.1%增加至76%。

歷史及發展

於二零零九年七月十日，祥華(作為買方)與蘇州圓融(作為賣方)訂立股權轉讓協議，轉讓蘇州利福廣場4%股權，對價為人民幣32,320,000元。本公司已就轉讓自相關中國部門取得必需的批准，上述轉讓於二零零九年七月十三日完成後，蘇州利福廣場由蘇州圓融及祥華分別擁有20%及80%。

於二零零九年十二月三十一日，利福(中國)投資(作為買方)與蘇州圓融(作為賣方)訂立股權轉讓協議(「第二蘇州股權轉讓協議」)，蘇州圓融同意轉讓蘇州利福廣場20%股權予利福(中國)投資，對價為人民幣142,938,422元。對價於第二蘇州股權轉讓協議生效後30天內以現金支付。對價相當於蘇州利福廣場於二零零九年七月三十一日評估資產淨值人民幣142.53百萬元20%的約人民幣400,000元溢價。對價乃經各方公平磋商達成，並經參考蘇州利福廣場的評估資產淨值及餘下20%股權於利福集團就蘇州利福廣場策略性考慮的重要性。本公司已就轉讓自相關中國部門取得必需的批准，隨上述轉讓完成後，蘇州利福廣場成為利福集團的全資擁有附屬公司，由祥華及利福(中國)投資分別持有80%及20%。蘇州利福廣場於二零一零年二月二十五日成為全資港資私營企業。

於二零一四年十一月十七日，蘇州利福廣場與久光(蘇州)(於解散前營運蘇州久光店的公司)訂立併購協議，蘇州利福廣場同意收購並與久光(蘇州)合併，於有關併購後，久光(蘇州)解散。併購前，久光(蘇州)唯一股東為麗滙。合併後，蘇州利福廣場總投資金額及註冊資本分別為人民幣1,371,409,350元及人民幣683,955,600元。人民幣683,955,600元註冊資本中的人民幣120,000,000元由利福(中國)投資出資，人民幣480,000,000元由祥華出資，人民幣83,955,600元由麗滙出資。本公司已就轉讓自相關中國部門取得必需的批准，上述併購完成後，利福(中國)投資、祥華及麗滙於蘇州利福廣場註冊資本所擁有持股分別為17.54%、70.18%及12.28%。

於最後實際可行日期，蘇州利福廣場其經營業務為持有蘇州久光店之物業及經營蘇州。蘇州利福廣場的註冊資本已悉數繳足。

蘇州久光

蘇州久光於二零一五年八月五日在中國成立為全資私營企業，註冊資本為人民幣10,000元。於最後實際可行日期，蘇州久光的註冊資本已悉數繳足。於最後實際可行日期，蘇州久光並未開展業務。

歷史及發展

4. 收購於利福(大連)的權益

於二零零七年七月，一個設在日本的零售集團(「日本賣方」)(一名獨立第三方)及美威訂立正式買賣協議(取代於二零零七年四月的具法律約束力綱領協議)，乃與(其中包括)收購以下各項有關：

- (a) 一間當時於中國青島擁有一間物業的公司(「青島物業公司」)100%股權；
- (b) 一間當時於中國哈爾濱擁有一間物業的公司(「哈爾濱物業公司」)100%股權；
- (c) 一間當時於中國天津擁有一間物業的公司(「天津物業公司」)97.5%股權；及
- (d) 利福(大連)的100%股權，利福(大連)當時擁有大連物業，用作經營百貨店。

美威的附屬公司與日本賣方於二零零八年四月及五月就轉讓青島物業公司、哈爾濱物業公司、天津物業公司及利福(大連)各自的全部股權訂立獨立股權轉讓協議。除利福(大連)外，青島物業公司、哈爾濱物業公司及天津物業公司均根據利福地產分拆注入利福物業集團。

就收購於利福(大連)的權益，已於二零零八年七月八日取得相關中國當局就有關收購的批准。隨後利福(大連)由駿超有限公司(由萃海有限公司全資擁有)全資擁有，於重組後該兩間公司均為本公司全資所有附屬公司。

捆綁收購青島物業公司、哈爾濱物業公司、天津物業公司及利福(大連)的購買對價乃經各方公平磋商達成，並經參考有關公司於二零零六年十二月三十一日的資產淨值、相應物業於二零零七年四月五日的獨立估值以及其為捆綁式交易的事實而釐定。購買對價亦受基於有關公司於收購完成日期資產淨值的對價調整機制所限。最終購買價人民幣274.5百萬元分配予收購利福(大連)。該項收購對價已由美威償付。

駿超有限公司於二零零七年六月一日在香港註冊成立，而萃海有限公司於二零零七年五月三日在英屬處女群島註冊成立。此等英屬處女群島及香港公司由美威持有，組成或收購以作為持有利福(大連)權益用途。收購完成後，大連物業轉化為大連久光店。

歷史及發展

利福(大連)

利福(大連)於一九九三年十月九日在中國成立為中外合營企業。成立時，其名為大連遠東房地產有限公司，總投資金額及註冊資本分別為人民幣120,000,000元及人民幣48,000,000元。於一九九六年，利福(大連)的總投資金額及註冊資本分別改為80,000,000美元及50,000,000美元，而其公司名稱改為大連伊都錦大廈有限公司。於二零零七年十月十九日，其註冊資本由50,000,000美元減少至45,000,000美元，而利福(大連)成為全資港資私營企業。於二零零八年七月八日，利福集團收購利福(大連)全部股權後，其公司名稱改為利福商廈(大連)有限公司。於最後實際可行日期，利福(大連)的總投資金額及註冊資本分別為80,000,000美元及45,000,000美元。利福(大連)的註冊資本已悉數繳足。利福(大連)透過大連久光店經營持有大連久光店物業的業務經營。

5. 收購於北人集團的權益

河北先天下廣場

於二零零七年九月二十八日，榮曉有限公司(於關鍵時間為利福的全資附屬公司及於重組後為本公司的全資附屬公司)與獨立第三方就收購益良6,000股股份(相當於益良當時已發行股本60%)，訂立收購協議(「開元收購協議」)。收購時，益良擁有河北先天下廣場的99%股權。而河北先天下廣場餘下的1%股權，則由開元貿易持有。益良為一間於二零零七年八月十七日在香港註冊成立以作持有河北先天下廣場權益用途的投資控股公司。河北先天下廣場於二零零五年五月二十七日在中國成立為港澳台與中國合營企業。河北先天下廣場的主要資產為先天下廣場，為一幢總樓面面積約為162,142.02平方米的購物廣場。收購60%股權的購買對價於收購時訂為人民幣538,989,000元，最終對價根據開元收購協議內各方協定的公式推算時得出最終對價後可予調整。最終購買價557,588,000港元分配予收購益良的60%股權。根據開元收購協議，賣方保證買方於完成日期至二零一一年四月三十日期間自收購的投資收入金額，包括來自河北先天下廣場的任何除稅後但折舊及攤銷前應佔純利不少於人民幣100,000,000元。

歷史及發展

於二零零八年三月二十一日，河北先天下廣場的股權轉為由旭恒、益良及開元貿易分別持有51%、48%及1%。於二零一四年六月十二日，開源貿易將河北先天下廣場1%的權益轉讓予河北瑞拓汽車貿易有限公司，後者於二零一五年八月十日將該權益全數轉讓予益良。

旭恒

旭恒於二零零八年二月二十一日在中國成立為全資私營企業，註冊資本為人民幣39,000,000元，全數由先天下開發出資。於二零零八年三月十九日，旭恒的全部股權轉讓予益商貿易，對價為人民幣39,000,000元，而益商貿易於最後實際可行日期為旭恒的唯一股東。

河北旭源、北國及北人

根據旭恒與開元地產於二零零八年四月二十日就河北先天下廣場訂立的股權協議以及旭恒與開元地產於二零零八年就河北旭源訂立的無日期股權協議(統稱「開元交換協議」)，據此，旭恒持有的河北先天下廣場51%轉讓予開元地產，作為交換開元地產持有的河北旭源的全部股權。有關轉讓已獲中國相關部門批准，開元交換協議完成後，河北先天下廣場的股權由開元地產、益良及開元貿易分別持有51%、48%及1%。

河北旭源於二零零七年十一月二十三日在中國成立為全資私營企業。河北旭源的主要業務投資及為就多家商業企業進行投資及投資諮詢(不包括證券及期貨諮詢)。河北旭源於開元交換協議時唯一的資產為其於北國的16.05%股權以及於北人的30%股權。於北國的注資於二零一五年十二月三十一日增加，故河北旭源於北國的權益攤薄至15.05%北國及北人均為於中國成立的國有控股企業。

河北旭源於北人的股權於二零零九年十二月三十日減少至21.86%。於最後實際可行日期，北人由北京匯通、河北旭源及石家莊市國有資產管理委員會分別擁有27.14%、21.86%及51%。於最後實際可行日期，北國由北人、河北旭源及北國內部員工分別擁有69.31%、15.05%及15.64%。

北人集團為設於中國河北省石家莊的領先國營零售集團，零售業務涵蓋百貨店經營、超級市場、電器及消費電子以及根據專利權安排分銷品牌黃金珠寶。

歷史及發展

開元交換協議後，河北先天下廣場的51%股權於二零零八年五月十九日由開元地產轉讓予北人，而51%股權於二零一一年十二月十二日進一步由北人轉讓予北國。其公司名稱於二零零九年二月二十日改為河北北國先天下廣場有限責任公司。於最後實際可行日期，河北先天下廣場的股權由北國及益良分別持有51%及49%。

益商貿易及捷金

益商貿易於二零零八年三月十一日在中國成立為港澳台法人獨資企業，投資總額及註冊資本分別為人民幣78,000,000元及人民幣39,000,000元，全數由益良出資。全部股權於二零零九年一月九日由益良轉讓予捷金，對價為人民幣39,000,000元，而本公司就轉讓自相關中國部門取得必需的批准，捷金於最後實際可行日期為益商貿易的唯一股東。

北京匯通

北京匯通於二零零八年二月一日在中國成立為全資私營企業。成立時，其名稱為北京開元扶信置業有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。註冊資本由開元地產及先天下開發分別出資80%及20%。於二零零八年九月十一日，開元地產轉讓其於北京匯通的80%股權予先天下開發，北京匯通的公司名稱改為北京匯通潤信貿易有限公司。於二零一零年二月九日，河北旭源(作為買方)與先天下開發(作為賣方)訂立股權轉讓協議，先天下開發同意轉讓北京匯通的全部股權(以北京匯通註冊資本的人民幣100,000,000元代表)予河北旭源，對價為人民幣100,000,000元。本公司就轉讓自相關中國部門取得必需的批准，該等股權轉讓於二零一零年二月九日完成。其後於二零一零年二月十一日，河北旭源(作為買方)、先天下開發(作為賣方)與北京匯通訂立轉讓北京匯通應付先天下開發賬款人民幣246,488,200元(「先天下股東貸款」)的協議，先天下開發同意轉讓先天下股東貸款予河北旭源，對價為人民幣246,488,200元。北京匯通隨後於北人的註冊資本擁有27.14%股權。

6. 獲得靜安土地

於二零一一年十二月十三日，利福中國透過上海市土地交易事務中心舉辦的公開招標成功中標，取得靜安土地的土地使用權，價格為人民幣2,467,000,000元。上海利怡達與上海市閘北區規劃和土地管理局就收購靜安土地於二零一二年五月三十一日訂立《上海市國有建設用地使用權出讓合同》(「土地出讓合同」)。根據土地出讓合同，靜安土地的土地使用權為期40年作商業及其他商服(娛樂)用途、50年作辦公樓及文娛

歷史及發展

用途。對價乃利福中國透過公開招標成功中標後達成，並經參考最低投標價、目前市場狀況及周邊地區的物業價格而釐定。靜安土地正發展成包括大型零售場所、辦公大樓的商業廣場以及本集團於上海的第二間上海久光店。建設工程於二零一三年十二月開展，目標於二零一八年完成。

上海利怡達

上海利怡達於二零一二年四月二十三日在中國成立為全資港資私營企業，總投資金額及註冊資本分別為人民幣4,999,000,000元及人民幣2,500,000,000元。註冊資本全數由利福中國出資。上海利怡達的主要活動為靜安土地內物業及相關業務設施開發、經營、租賃、銷售及相關顧問服務。

7. 鮮品館品牌旗下第一家獨立超市開始營運

本集團鮮品館品牌旗下第一家獨立超市(過往僅於百貨店內經營)於二零一三年七月開業，位於上海虹橋經濟開發區「尚嘉中心」內。

上海利海超於二零一二年三月三十一日在中國成立為香港法人獨資投資企業。初始總投資金額及註冊資本分別為人民幣1,400,000元及人民幣1,000,000元，於二零一三年二月六日分別增加至人民幣28,050,000元及人民幣15,000,000元。註冊資本全數由利福(中國)投資出資。上海利海超的主要活動為於上海虹橋經濟開發區經營我們鮮品館品牌旗下的超市。

8. 於中國建立餐廳業務

和三味(上海)於二零零八年九月二十六日在中國成立為香港法人獨資企業，總投資金額及註冊資本分別為200,000美元及140,000美元。和三味(上海)的註冊資本全數由利福中國出資。和三味(上海)的主要活動為於上海及蘇州經營及管理名為和三味的餐廳，有關詳情載列於本上市文件「業務」一節。

九桂居於二零零四年八月十日在中國成立為香港法人獨資企業，總投資金額及註冊資本分別為200,000美元及140,000美元。九桂居的註冊資本全數由龍信有限公司出資。龍信有限公司為一間於二零零四年四月十三日在香港註冊成立的公司，由利福中國擁有50%。九桂居的主要活動為經營位於上海及蘇州名為龍記及金桂皇朝的餐廳，有關詳情載列於本上市文件「業務」一節。

歷史及發展

9. 建立主要經營香港附屬公司

世高

於二零零六年一月十二日，世高於香港註冊成立，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份，而於同日，世高配發及發行一股股份予 Ready-Made Incorporations Limited。

於二零零六年一月二十日，Ready-Made Incorporations Limited轉讓其於世高的一股股份予Vision Pilot以按面值換取現金。因此，在重組前，Vision Pilot成為持有世高該一股股份的世高唯一股東，構成世高的全部已發行股本。

世高為和三味於香港的營運商，有關詳情載列於本上市文件「業務」一節。重組後，世高已成為Majestic Eagle的直接全資擁有附屬公司。

業務里程碑

下表載列本集團的業務里程碑：

日期	里程碑
二零零四年三月	收購上海九百及上海久光的50%及65%股權
二零零四年九月	上海久光店開始營運
二零零七年三月	獲得蘇州土地的地使用權益
二零零八年七月	完成收購於利福(大連)的權益
二零零九年一月	蘇州久光店開始營運
二零零九年五月	大連久光店開始營運
二零一零年四月	獲得瀋陽土地的地使用權益
二零一二年十月	獲得靜安土地的房地產權益
二零一三年七月	本集團首間鮮品館品牌旗下獨立超市於上海開業
二零一三年十月	瀋陽久光店開始營運
二零一五年十二月	關閉瀋陽久光店