

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)

## 主要交易 收購物業

於二零二零年十一月二十日（交易時段結束後），買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方訂立該協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售該物業，代價為 2 億 5,010 萬英鎊（相等於約 25 億 7,103 萬港元）。根據該協議條款，買方將出租該物業予賣方，為期 24 個月。

由於有關收購事項之一項適用百分比率（定義見上市規則）超過 25% 但少於 100%，收購事項構成本公司之主要交易，故須遵守上市規則第 14 章項下之申報、公告、通函及股東批准之規定。出租該物業不構成須予公佈的交易。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項擁有任何重大利益。因此，倘本公司召開股東大會以批准收購事項，並無股東須放棄投票，故根據上市規則第 14.44 條，可接受股東書面批准以代替舉行股東大會。劉先生及彼控制之公司（合共持有 1,125,097,792 股股份，佔本公司於本公告日期已發行股本之 74.91%）已就該協議及收購事項作出彼等之書面同意。因此，本公司將不會就批准該協議及收購事項召開股東大會。

一份載有有關該協議及收購事項的進一步詳情及上市規則所規定的其他相關資料的通函，預計將於二零二零年十二月十一日或之前寄發予股東。

茲提述本公司日期為二零二零年十月二十九日有關可能收購房地產事項之公告。

董事會欣然宣布，於二零二零年十一月二十日（交易時段結束後），買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方訂立該協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售該物業，代價為 2 億 5,010 萬英鎊（相等於約 25 億 7,103 萬港元）（不包括交易成本及增值稅）。收購事項於簽訂和交換該協議及本集團悉數支付代價後同步完成。

## 該協議

該協議的主要條款概述如下：

**日期：** 二零二零年十一月二十日

**訂約方：** (1) 買方  
(2) 賣方

據董事所知所信，並經過所有合理查詢，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

**擬收購資產：** 該土地及樓宇為倫敦聖詹姆斯廣場 1、1A 及 2 號（1, 1A, 2 St. James's Square）及 2 號至 6 號查爾斯二世街（2 - 6 Charles II Street），在土地註冊處註冊為絕對永久業權項目，項目編號為 NGL448775。

該物業一直被賣方用作其總部／自有辦事處。

**代價：** 代價為 2 億 5,010 萬英鎊（相等於約 25 億 7,103 萬港元），並已於完成時以現金悉數清付。

代價為經過兩輪招標程序後之結果，當中參考（其中包括）英國現時的房地產和辦公室租金市場狀況以及該物業鄰近之相若物業的市場價值。

**售後回租：** 緊隨完成後，買方與賣方須訂立及已簽訂租賃協議，據此，買方同意將該物業以年租金 1,121 萬英鎊（相等於約 1 億 1,524 萬港元）（不包括增值稅）出租予賣方，為期 24 個月（自完成日期開始），須每季預付。

## 進行收購事項之理由及裨益

該物業位於倫敦聖詹姆斯廣場（St. James's Square），為其中一個於倫敦市享負盛名的地段。本集團相信，收購事項為本集團提供於倫敦黃金地段擁有一個優質永久業權物業的難得機會。收購事項亦使本集團透過租金收入作長期投資之用，並可分散和強化其資產組合。代價由本集團內部資源及銀行借款撥付。預期購買該物業的代價隨後將通過銀行貸款進行部分再融資。

經考慮上述因素，董事認為該協議條款（包括代價）屬公平及合理，且收購事項乃符合本公司及股東之整體利益。

## 有關本集團及買方之資料

本集團主要在香港從事經營百貨店、物業發展及投資。買方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。

## 有關賣方之資料

據董事所知所信，並經過所有合理查詢，賣方為一家於英格蘭及威爾斯註冊成立之公司，為 BP p.l.c.（一間綜合能源公司，其股份於倫敦證券交易所上市（代號：BP.））之全資附屬公司。

## 上市規則涵義

由於有關收購事項之一項適用百分比率（定義見上市規則）超過 25%但少於 100%，收購事項構成本公司之主要交易，故須遵守上市規則第 14 章項下之申報、公告、通函及股東批准之規定。出租該物業不構成須予公佈的交易。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項擁有任何重大利益。因此，倘本公司召開股東大會以批准收購事項，並無股東須放棄投票，故根據上市規則第 14.44 條，可接受股東書面批准以代替舉行股東大會。劉先生、United Goal 及 Dynamic Castle，均屬劉先生控制之公司，（合共持有 1,125,097,792 股股份，佔本公司於本公告日期已發行股本之 74.91%）已就該協議及收購事項作出彼等之書面同意。因此，本公司將不會就批准該協議及收購事項召開股東大會。

一份載有有關該協議及收購事項的進一步詳情及上市規則所規定的其他相關資料的通函，預計將於二零二零年十二月十一日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據該協議收購該物業
「該協議」	指	買方與賣方於二零二零年十一月二十日就買賣該物業訂立之協議
「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有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據該協議的條款及條件於二零二零年十一月二十日完成收購事項
「代價」	指	總價為 2 億 5,010 萬英鎊（相等於約 25 億 7,103 萬港元），即該物業的購買價
「董事」	指	本公司董事
「Dynamic Castle」	指	Dynamic Castle Limited，一間由劉先生全資擁有之公司
「英鎊」	指	英鎊，英國之法定貨幣
「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（定義見上市規則）之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「劉先生」	指	劉鑾鴻先生，為非執行董事

「該物業」	指	該土地及樓宇為倫敦聖詹姆斯廣場 1、1A 及 2 號(1, 1A, 2 St. James's Square) 及 2 號至 6 號查爾斯二世街(2 - 6 Charles II Street)，在土地註冊處註冊為絕對永久業權項目，項目編號為 NGL448775
「買方」	指	Super Expert Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股 0.005 港元之股份
「股東」	指	股份登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	BP International Limited，一間於英格蘭及威爾斯註冊成立之有限公司
「英國」	指	大不列顛和北愛爾蘭聯合王國
「United Goal」	指	United Goal Resources Limited，一間由劉先生通過其控制法團最終擁有 80% 股份權益及由劉先生胞兄若干家族成員最終擁有 20% 股份權益之公司
「增值稅」	指	《1994 年增值稅法》所指的增值稅
「%」	指	百分比

於本公告內，英鎊按 1.00 英鎊兌 10.28 港元的匯率換算為港元，僅供說明。概不表示以英鎊列值的金額將會按該匯率或任何其他匯率兌換。

代表董事會  
**利福國際集團有限公司**  
 執行董事  
**劉今晨**

香港，二零二零年十一月二十日

於本公告日期，董事會包括劉今晨先生及劉今蟾小姐（為執行董事）；劉鑾鴻先生、杜惠愷先生及劉玉慧女士（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（為獨立非執行董事）。