

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 CHINA GROUP LIMITED 利福中國集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2136)

### 非常重大收購事項 關連交易及持續關連交易 重續上海久光百貨租賃協議 以及 建議採納新組織章程大綱及細則

#### 重續上海久光百貨租賃協議

於二零二二年十二月二十八日，上海久光(作為承租人)與上海九百城市廣場(作為業主)就上海經營場地訂立新上海久光百貨租賃協議。

#### 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號之規定，上海久光(作為承租人)訂立新上海久光百貨租賃協議將需要本集團於其綜合財務狀況表中確認與上海經營場地有關之使用權資產。因此，根據上市規則，訂立新上海久光百貨租賃協議將被視為本集團收購資產。本集團於新上海久光百貨租賃協議項下確認之未經審核使用權資產價值約為人民幣16億元。使用權資產價值乃基於本公司之初步評估，其未經審核，並可能有所變更及調整。

由於本集團於有關新上海久光百貨租賃協議項下將予確認之收購使用權資產的其中一項適用百分比率超過100%，故訂立新上海久光百貨租賃協議構成本公司一項非常重大收購事項，並須遵守上市規則第14章之申報、公告、通函及股東批准之規定。

於本公告日期，上海久光為本公司間接持有65%股權的附屬公司，餘下之35%股權中，5%由九百集團持有，30%則由九百股份持有。上海九百城市廣場為本公司持有50%股權、九百集團持有12%股權及九百股份持有38%股權的合營公司。

九百集團及九百股份(其控股股東為九百集團)均為上海久光之主要股東，為本公司於附屬公司層面之關連人士。由於上海九百城市廣場之12%股權由九百集團持有及38%股權由九百股份持有，故上海九百城市廣場為九百股份之聯繫人及本公司於附屬公司層面之關連人士。根據上市規則第14A章，新上海久光百貨租賃協議項下擬進行之交易(內容有關收購本集團將予確認之使用權資產)因而構成本公司之一項關連交易，以及根據新上海久光百貨租賃協議支付之營業額租金(如有)及管理費構成本公司之一項持續關連交易。

根據上市規則第14A.101條，由於(i)上海九百城市廣場為本公司於附屬公司層面之關連人士；(ii)董事會已批准新上海久光百貨租賃協議及新年度上限；及(iii)獨立非執行董事已確認，新上海久光百貨租賃協議項下擬進行之交易乃按一般或更佳之商業條款訂立，以及新上海久光百貨租賃協議之條款及新年度上限屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益，故新上海久光百貨租賃協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之公告及(當構成本公司之持續關連交易時)年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務建議及股東批准之規定。

此外，根據上市規則第14A.52條，由於新上海久光百貨租賃協議期限超過三(3)年，本公司已委任獨立財務顧問以解釋為何新上海久光百貨租賃協議需要更長期間，並確認此類協議之有關期限屬正常商業慣例。

## 建議採納新組織章程大綱及細則

董事會建議透過採納新組織章程大綱及細則修訂大綱及組織章程細則，以取代及摒除大綱及組織章程細則，從而(i)使組織章程細則符合上市規則及開曼群島適用法律之相關規定；(ii)使本公司能夠召開及舉行本公司之電子或混合股東大會，並為本公司進行股東大會提供靈活性；及(iii)作出其他相應及內部管理修訂。

## 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，旨在(其中包括)考慮並酌情批准新上海久光百貨租賃協議以及建議採納新組織章程大綱及細則。

由於需要額外時間編製資料，以供載入一份載有(其中包括)新上海久光百貨租賃協議及其項下擬進行之交易之進一步資料、建議採納新組織章程大綱及細則以及股東特別大會通告之通函，本公司預期該通函將於二零二三年二月一日或之前寄發予股東。

新上海久光百貨租賃協議須待股東批准後方可落實，故新上海久光百貨租賃協議及其項下擬進行之交易可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 重續上海久光百貨租賃協議

茲提述本公司日期為二零二一年十二月三十日及二零一八年十二月十八日之公告，內容有關重續現有上海久光百貨租賃協議項下擬進行之持續關連交易的年度上限。現有上海久光百貨租賃協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年六月三十日之上市文件。現有上海久光百貨租賃協議之初始期限將於二零二四年九月三十日到期。

於二零二二年十二月二十八日，上海久光(作為承租人)與上海九百城市廣場(作為業主)就上海經營場地訂立新上海久光百貨租賃協議，自二零二四年十月一日至二零四四年九月三十日為期20年，新基本租金為每年人民幣130百萬元。除上述者外，現有上海久光百貨租賃協議之其他條款在新上海久光百貨租賃協議中均維持不變。

## 新上海久光百貨租賃協議

新上海久光百貨租賃協議之主要條款載列如下：

- 日期：二零二二年十二月二十八日
- 訂約方：(1) 上海九百城市廣場(作為上海經營場地之業主)  
(2) 上海久光(作為上海經營場地之承租人)
- 經營場地：位於中國上海南京西路1618號(名為上海久百城市廣場大廈)整幢大廈(包括公共空間、外牆及大廈屋頂)，該場地總建築面積約為91,833.16平方米
- 期限：自二零二四年十月一日至二零四四年九月三十日
- 租金：基本租金為每年人民幣130百萬元。

從現有上海久光百貨租賃協議起始日期至某年(包括該年)期間在上海經營場地產生之平均年度銷售所得款項(扣除任何增值稅、營業稅及銷售稅前)，當中包括上海久光及其分承租人之銷售收入和其他商業活動所得收入，超過人民幣1,500百萬元，從該年度起上海久光應向上海九百城市廣場支付額外營業額租金，按照人民幣1,500百萬元以上的年度銷售所得款項(扣除增值稅、營業稅和銷售稅後)3.5%的比例計算。

若在以後任何一個年份中，年度銷售所得款項低於上述基準(「**不合格年份**」)，自不合格年份起至平均年度銷售所得款項再次超過人民幣1,500百萬元的年份，無需支付包括該年份期間的額外營業額租金。

若在平均年度銷售所得款項超過人民幣1,500百萬元的第一年後出現平均年度銷售所得款項隨後低於上述基準的情況，在平均年度銷售所得款項再次到達該基準的

第一年，額外營業額租金不得超過現有上海久光百貨租賃協議起始日期或不合格年份(視具體情況而定)起算的期間內實際累計銷售所得款項(扣除增值稅、營業稅和銷售稅後計算的)和同一期間按照每年人民幣1,500百萬元價格計算的預計累計銷售所得款項之差額的3.5%。

**支付期限** : 每年分12個月分期付款支付年度基本租金。特定年份額外營業額租金在下一年的二月一日至二月十日期間支付。

**重續** : 初始期限到期後，上海久光可選擇進一步重續新上海久光百貨租賃協議10年，惟上海久光須於初始期限到期前至少12個月向上海九百城市廣場發出續約通知。除了重續年期的租金將會參照當時出租整樓予單個承租人的市場租金並給予折扣優惠，重續年期內新上海久光百貨租賃協議的條款和條件將保持不變。

新上海久光百貨租賃協議重續後，本公司將遵守上市規則項下的所有適用規定，包括(若經要求)獲得股東的批准。

**管理費和其他費用** : 上海久光將按成本承擔上海經營場地管理費。其應向上海九百城市廣場之地產管理分公司支付管理費。上海久光亦負責有關上海經營場地的水、電、燃氣、通訊和設備供應的費用。

**上海經營場地的使用** : 商用

若上海九百城市廣場擬於新上海久光百貨租賃協議期限內出售上海經營場地，上海久光將擁有優先購買權按相同條款收購上海經營場地。

上海經營場地目前僅用於上海久光百貨的運營，並已採納策略以因應業務主管及外籍客戶定製產品。其主要集中於國際及本地品牌之日常必需品至奢侈品之中高端產品。

新上海久光百貨租賃協議之租金及管理費乃由訂約方經參考當地市場情況及上海久光之業務表現進行公平磋商後釐定。

上海久光已使用其運營產生的現金流和上海久光的內部資源支付新上海久光百貨租賃協議項下的租金和管理費。上海九百城市廣場之地產管理分公司將按年向上海久光收取管理費。

### 年度上限之釐定基準

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零二二年十一月三十日止十一個月，上海久光已付或應付之營業額租金及管理費金額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零二二年
	二零二零年	二零二一年	十一月三十日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	止十一個月 (人民幣千元)
已付／應付營業額租金 (附註)	30,483	43,794	11,259
已付／應付管理費	35,081	36,939	36,116

附註：於採納香港財務報告準則第16號後之年度上限乃定為包括現有上海久光百貨租賃協議項下之折舊支出、利息支出及營業額租金。於新上海久光百貨租賃協議生效後，本集團將確認(i)使用權資產年期內的折舊支出及(ii)按租賃負債計算的利息開支。因此，僅營業額租金方會被視為持續關連交易。

就上市規則而言，上海久光於截至二零二四年十二月三十一日止三個月以及截至二零二五年及二零二六年十二月三十一日止兩個年度，根據新上海久光百貨租賃協議將產生／應付之營業額租金及管理費之建議年度上限（「新年度上限」）載列如下：

	截至二零二四年 十二月三十一日 止三個月 (人民幣千元)	截至十二月三十一日止年度	
		二零二五年 (人民幣千元)	二零二六年 (人民幣千元)
營業額租金之新年度上限	14,000	63,000	67,000
管理費之新年度上限	11,000	45,000	47,000

若上海久光根據新上海久光百貨租賃協議應付予上海九百城市廣場之實際金額將超出新年度上限或於新年度上限於二零二六年十二月三十一日到期後，本公司將重新遵守上市規則項下之所有適用規定。

根據新上海久光百貨租賃協議應付之營業額租金乃按本公司經考慮上海及中國之預期市況及零售銷售增長後，對上海久光百貨於未來年度銷售增長之估計達致。有關管理費之新年度上限乃基於上海九百城市廣場之物業管理分公司所編製的截至二零二四年十二月三十一日止三個月以及截至二零二五年及二零二六年十二月三十一日止兩個年度各期間之預算而得出。於制定管理費之新年度上限時，截至二零二四年十二月三十一日止三個月以及截至二零二五年及二零二六年十二月三十一日止兩個年度均使用6%增長率，當中經考慮到歷史成本趨勢、預期經濟環境及預測通脹率。

### 訂立新上海久光百貨租賃協議之理由及裨益

訂立新上海久光百貨租賃協議旨在確保能取得足夠長租賃年期之具規模零售空間，以作本集團在中國上海營運百貨店，從而成為領先的百貨店營運商。

上海久光及其分承租人之租約期一般為一至兩年。當上海久光與潛在新分承租人磋商或與其現有分承租人重續現有分租約時，其獲分承租人要求就延長至超過二零二四年九月期間訂立分租約。另一方面，現有上海久光百貨租賃協議訂明，分承租或提供予他人使用或佔用的年期不得超出現有上海久光百貨租賃協議之期

限。由於現有上海久光百貨租賃協議之初始期限將於少於兩年並於二零二四年九月到期，訂立新上海久光百貨租賃協議現可確保上海久光以足夠長的期限取得上海經營場地之分租約，促進其磋商重續現有分租約及分租予潛在新分承租人。

董事(包括獨立非執行董事)認為新上海久光百貨租賃協議乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，以及新上海久光百貨租賃協議之條款及其項下擬進行之交易(包括新年度上限)屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 有關本集團及關連人士之資料

### 本集團

本集團主要於中國從事經營百貨店及相關零售業務，以及物業投資業務。本集團主要透過「久光」零售品牌於中國營運以中高端市場定位之全方位生活時尚百貨店。

### 上海久光

上海久光為本公司間接持有65%股權之附屬公司，其餘下之35%股權中，5%由九百集團持有，30%則由九百股份持有。上海久光於上海靜安區經營「久光」百貨店。

### 上海九百城市廣場

上海九百城市廣場為本公司持有50%股權之合營公司，12%股權由九百集團擁有，38%股權由九百股份擁有。上海九百城市廣場之主要業務為持有上海經營場地，即位於上海靜安區並租賃予上海久光經營「久光」百貨店之零售物業。

## 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號之規定，上海久光(作為承租人)訂立新上海久光百貨租賃協議將需要本集團於其綜合財務狀況表中確認與上海經營場地有關之使用權資產。因此，根據上市規則，訂立新上海久光百貨租賃協議將被視為本集團收購資產。根據香港財務報告準則第16號，本集團於新上海久光百貨租賃協議項下確認之未經審核使用權資產價值約為人民幣16億元(相等於約18億港元)，其乃基



於以4.3%的增量借貸利率計算之新上海久光百貨租賃協議項下應付基本租金總額的現值所得出。使用權資產價值乃基於本公司之初步評估，其未經審核，並可能有所變更及調整。

由於本集團於有關新上海久光百貨租賃協議項下將予確認之收購使用權資產的其中一項適用百分比率超過100%，故訂立新上海久光百貨租賃協議構成本公司一項非常重大收購事項，並須遵守上市規則第14章之申報、公告、通函及股東批准之規定。

於本公告日期，上海久光為本公司間接持有65%股權的附屬公司，餘下之35%股權中，5%由九百集團持有，30%則由九百股份持有。上海九百城市廣場為本公司持有50%股權、九百集團持有12%股權及九百股份持有38%股權的合營公司。

九百集團及九百股份（其控股股東為九百集團）均為上海久光之主要股東，為本公司於附屬公司層面之關連人士。由於上海九百城市廣場之12%股權由九百集團持有及38%股權由九百股份持有，故上海九百城市廣場為九百股份之聯繫人及本公司於附屬公司層面之關連人士。根據上市規則第14A章，新上海久光百貨租賃協議項下擬進行之交易（內容有關收購本集團將予確認之使用權資產）因而構成本公司之一項關連交易，以及根據新上海久光百貨租賃協議支付之營業額租金（如有）及管理費構成本公司之一項持續關連交易。

根據上市規則第14A.101條，由於(i)上海九百城市廣場為本公司於附屬公司層面之關連人士；(ii)董事會已批准新上海久光百貨租賃協議及新年度上限；及(iii)獨立非執行董事已確認，新上海久光百貨租賃協議項下擬進行之交易乃按一般或更佳之商業條款訂立，以及新上海久光百貨租賃協議之條款及新年度上限屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益，故新上海久光百貨租賃協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之公告及（當構成本公司之持續關連交易時）年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務建議及股東批准之規定。

此外，根據上市規則第14A.52條，由於新上海久光百貨租賃協議期限超過三(3)年，本公司已委任獨立財務顧問以解釋為何新上海久光百貨租賃協議需要更長期間，並確認此類協議之有關期限屬正常商業慣例。

於達致其意見時，獨立財務顧問已在根據上市規則第14A.52條制定其意見時考慮下列各項因素：

- (i) 獨立財務顧問已經與本公司討論，並注意到本集團自二零零四年起一直租用上海經營場地作其營運百貨店。因此，訂立新上海久光百貨租賃協議將確保本集團可繼續使用上海經營場地，且新上海久光百貨租賃協議之較長租期將不僅可令本集團業務營運避免受到不必要干擾，亦可節省搬遷成本，以及鞏固其市場地位及吸引更多客戶。鑒於上述情況，新上海久光百貨租賃協議之期限超過三年在商業上屬合理；及
- (ii) 獨立財務顧問已進一步識別及審閱涉及由百貨店及超級市場營運商租賃物業的市場可資比較交易（「可資比較交易」）。可資比較交易乃按下列準則揀選：(i)各項交易乃自二零一二年十一月一日直至本公告日期根據上市規則以公告方式公開公告；(ii)各項交易之承租人均為聯交所上市公司；及(iii)各項交易均有關百貨店或超級市場營運商租賃物業作為百貨店或超級市場。從可資比較交易中，獨立財務顧問注意到，可資比較交易之年期介乎3至20年，而大部分交易之年期最少達10年。新上海久光百貨租賃協議之年期（即20年）因而處於上述範圍之內，並符合一般市場慣例。此外，儘管可資比較交易之租約或租賃協議之背景可能與亦可能並非與本公司相同，與本集團具有類似業務性質之公司亦基於自身情況而因多項理由及不同目的而訂立為期超過三年之租約或租賃協議之事實，可顯示有關具有較長年期之協議屬正常商業慣例。

經考慮上述情況，獨立財務顧問認為，新上海久光百貨租賃協議具有高達20年之年期屬正常商業慣例。

## 建議採納新組織章程大綱及細則

董事會建議透過採納新組織章程大綱及細則修訂大綱及組織章程細則，以取代及摒除大綱及組織章程細則，從而(i)使組織章程細則符合上市規則及開曼群島適用法律之相關規定；(ii)使本公司能夠召開及舉行本公司之電子或混合股東大會，並為本公司進行股東大會提供靈活性；及(iii)作出其他相應及內部管理修訂。建議採納新組織章程大綱及細則須待股東以特別決議案批准後，方可作實。

## 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，旨在(其中包括)考慮並酌情批准新上海久光百貨租賃協議以及建議採納新組織章程大綱及細則。

由於需要額外時間編製資料，以供載入一份載有(其中包括)新上海久光百貨租賃協議及其項下擬進行之交易之進一步資料、建議採納新組織章程大綱及細則以及股東特別大會通告之通函，本公司預期該通函將於二零二三年二月一日或之前寄發予股東。

新上海久光百貨租賃協議須待股東批准後方可落實，故新上海久光百貨租賃協議及其項下擬進行之交易可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下相應涵義：

- |          |   |   |
|----------|---|---|
| 「組織章程細則」 | 指 | 本公司之組織章程細則；                                     |
| 「董事會」    | 指 | 本公司董事會；   |
| 「本公司」    | 指 | 利福中國集團有限公司，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：2136)； |
| 「關連人士」   | 指 | 具有上市規則賦予之涵義；                                    |

「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會(或其任何續會)，旨在考慮及酌情批准新上海久光百貨租賃協議及其項下擬進行交易以及建議採納新組織章程大綱及細則；
「現有上海久光百貨租賃協議」	指	上海久光(作為承租人)與上海九百城市廣場(作為業主)於二零零四年十一月二十六日及於二零一七年三月十五日就上海經營場地訂立之租賃協議及補充協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立財務顧問」	指	智略資本有限公司，可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，即獲委任以解釋新上海久光百貨租賃協議需要較長期間之理由，並確認此類協議具有有關年期屬正常商業慣例之獨立財務顧問
「九百股份」	指	上海九百股份有限公司，於中國成立之公司及在上海證券交易所上市(股票代碼：600838)，擁有上海九百城市廣場38%權益及上海久光30%權益；
「九百集團」	指	上海九百(集團)有限公司，於中國成立及由上海市靜安區國有資產監督管理委員會全資擁有之公司，擁有上海九百城市廣場12%權益及上海久光5%權益；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；

「大綱」	指	本公司之組織章程大綱；
「新組織章程大綱及細則」	指	本公司之新經修訂及重列組織章程大綱及細則，其將於股東特別大會上提呈以供股東採納；
「新上海久光百貨租賃協議」	指	上海久光(作為承租人)與上海九百城市廣場(作為業主)於二零二二年十二月二十八日就上海經營場地訂立之新租賃協議；
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)；
「上海久光百貨」	指	上海久光於上海經營場地以「上海久光百貨」名義營運及擁有的百貨店；
「上海九百城市廣場」	指	上海九百城市廣場有限公司，於中國成立之中外合資有限責任公司，由本集團擁有其50%實質股權；
「上海久光」	指	上海久光百貨有限公司，於中國成立之中外合資有限責任公司，由本集團擁有其65%實質股權；
「上海經營場地」	指	位於中國上海南京西路1618號(名為上海久百城市廣場大廈)整幢大廈(包括公共空間、外牆及大廈屋頂)，該場地總建築面積約為91,833.16平方米；
「股份」	指	本公司股份；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	具有上市規則賦予之涵義；

「港元」 指 港元，香港之法定貨幣；  
「人民幣」 指 人民幣，中國之法定貨幣；  
「%」 指 百分比。

就本公告而言，人民幣與港元乃按匯率人民幣1.00元兌1.12港元之匯率兌換。有關兌換僅供說明用途，且並不構成表示任何金額已經、應可或可能按有關匯率或任何其他匯率兌換，甚至根本不能兌換。

代表董事會  
利福中國集團有限公司  
主席兼執行董事  
劉鑾鴻

香港，二零二二年十二月二十八日

於本公告日期，董事會包括劉鑾鴻先生（為執行董事）；陳楚玲小姐（為非執行董事）；以及張美嫻小姐、張悅文先生及林光蔚先生（為獨立非執行董事）。