

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有六福集團(國際)有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函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。



LUK FOOK HOLDINGS (INTERNATIONAL) LIMITED

六福集團(國際)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 590)

須予披露交易
出售物業

二零零五年一月二十日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	
緒言	2
臨時買賣協議	3
買方	3
物業	3
代價	3
完成	3
進行交易之原因及好處	3
交易之影響	4
主要業務	4
須予披露交易	5
其他資料	5
附錄 — 一般資料	6

釋 義

於本通函內，除另有註明外，下列詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	六福集團（國際）有限公司，於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
「完成日期」	指	賣方與買方完成買賣物業之日期
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「最後可行日期」	指	二零零五年一月十四日，即本通函刊印前確定當中若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「六福控股」	指	六福（控股）有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司最終控股公司
「買方」	指	高迪集團有限公司，於香港註冊成立之公司
「物業」	指	位於香港九龍彌敦道749A號之整幢商業大廈
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	龍思發展有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司全資擁有



LUK FOOK HOLDINGS (INTERNATIONAL) LIMITED

六福集團(國際)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 590)

執行董事:

黃偉常
謝滿全
羅添福
潘錦池
劉國森

非執行董事:

黃冠章
陳偉
李樹坤
楊寶玲
許競威

獨立非執行董事:

趙偉武
許照中
盧敏霖

敬啟者:

註冊辦事處:

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

主要營業地點:

香港
九龍
彌敦道582-592號
信和中心
19樓

須予披露交易

緒言

於二零零四年十二月三十日,董事宣佈賣方與買方就出售物業訂立臨時買賣協議。

根據上市規則第14章,出售物業構成本公司之須予披露交易。本通函旨在向股東提供交易之進一步資料。

臨時買賣協議

於二零零四年十二月二十三日，賣方與買方訂立臨時買賣協議。據此，賣方同意出售，而買方同意購買物業，代價為46,800,000港元。

買方

買方為於香港註冊成立之有限公司，其登記股東為林文斌先生及鄒文晉先生。據董事在作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方，與本公司或其附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）概無關連。買方之主要業務為物業投資，由收取佣金之物業代理敬華物業顧問有限公司介紹予賣方。

物業

物業為於一九八五年落成之14層高商業大廈（連閣樓），總建築面積約16,000平方呎。自賣方於二零零四年六月購入以來，物業一直空置及未被佔用。

代價

買方就買賣物業應付之代價為現金46,800,000港元，當中1,000,000港元已於二零零四年十二月二十三日支付；3,680,000港元已於二零零五年一月十四日支付，而42,120,000港元則須於交易完成當日或之前支付。代價由臨時買賣協議訂約各方按公平基準磋商，並參考由威格斯資產評估顧問有限公司所評估於二零零四年十二月十五日之公開市值45,000,000港元後釐定。威格斯資產評估顧問有限公司為獨立估值師，並非本公司關連人士（定義見上市規則）。

完成

正式買賣協議已於二零零五年一月十四日簽訂，買賣物業將於二零零五年三月三十一日或之前完成。

進行交易之原因及好處

本集團於二零零四年六月以代價36,000,000港元購入物業，計劃用作總辦事處大樓，以容納其現時位於九龍旺角信和中心之辦事處運作。然而，由於本集團自二零零四年六月起擴展業務，令辦事處人手增加約20%，物業之總實用面積變得不足作擬定用途。為應

董事會函件

付過去數月及未來人手增長，本集團於二零零四年十二月租用位於九龍觀塘東亞銀行中心總建築面積約26,000平方呎之新辦事處，租期由二零零四年十二月二十日起計，為期三十九個半月，實際每月租金及其他費用將約為490,000港元。故此，與目前位於信和中心之辦事處比較，本集團之辦事處租金及其他費用將每年增加約2,300,000港元。鑑於現時物業市況良好，本公司認為現時乃高價出售物業之適當時機，藉此為本集團產生額外營運資金。

據本集團截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核賬目顯示，物業之賬面淨值約為38,000,000港元，當中包括購買代價及附帶開支。於出售物業後，本集團將錄得扣除開支後收益約8,400,000港元，將於本集團收益表中確認入賬。董事經考慮本通函所載各項因素及原因後，相信出售物業條款屬公平合理，且符合股東整體利益。

交易之影響

董事估計，於交易完成時，本集團之財政狀況大概會出現如下變動：

	資產 港元	股本及負債 港元
銀行現金增加(所得款項減開支)	25,000,000	
物業賬面淨值減少	(38,000,000)	
按揭貸款減少		(21,400,000)
出售物業收益增加		8,400,000
	<hr/>	<hr/>
減少淨額	<u>(13,000,000)</u>	<u>(13,000,000)</u>

此外，與位於信和中心之現有辦事處比較，本集團之辦事處租金及其他費用將每年增加約2,300,000港元。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司主要從事黃金首飾與黃金飾物、鑽石首飾與寶石和其他配件之零售及批發業務。

董事會函件

須予披露交易

此項交易之其中一個相關規模測試比率超過5%但低於25%，因此，根據上市規則，出售物業構成須予披露交易。

其他資料

務請閣下垂注載於本通函附錄所載一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
六福集團(國際)有限公司
主席
黃偉常
謹啟

二零零五年一月二十日

1. 責任聲明

本文件載有上市規則所規定須載入有關本公司之資料。董事願就本文件所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本文件並無遺漏任何其他事實，致使其任何內容產生誤導。

2. 董事之證券權益及淡倉

於最後可行日期，除下文所披露者外，本公司董事及行政總裁概無於發行人或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有權益及淡倉而：

- (a) 根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例該等條文彼被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或
- (b) 根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於該條所述登記冊；或
- (c) 根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所；

1. 本公司股份及相關股份之好倉：

董事姓名	實益擁有人	18歲以下		受控法團	信託受益人	購股權	總權益	佔股份百分比
		子女或配偶						
黃偉常先生	412,878		245,144,176		2,511,050	7,064,000	255,132,104	52.56%
			附註(a)及(b)		附註(c)			
謝滿全先生	23,344		245,144,176				245,167,520	50.50%
			附註(a)及(b)					
黃冠章先生	2,678,090		245,144,176				247,822,266	51.05%
			附註(a)及(b)					
陳偉先生	4,299,022		245,144,176				249,443,198	51.38%
			附註(a)及(b)					
李樹坤先生	5,634,579	735,650	247,730,800				254,101,029	52.34%
		附註(f)	附註(a)、(b)、(d)及(e)					

附註(a) 黃偉常先生、謝滿全先生、陳偉先生、李樹坤先生及黃冠章先生均為董事，連同彼等之聯繫人士共同控制六福（控股）有限公司超過一半投票權，該公司則持有231,858,000股本公司股份。該等董事被視為於同一批股份中擁有權益，因而已就證券及期貨條例作重複披露。

附註(b) 黃偉常先生、謝滿全先生、陳偉先生、李樹坤先生及黃冠章先生均為董事，連同彼等之聯繫人士共同控制龍寶投資有限公司超過三分之一投票權，該公司則持有13,286,176股本公司股份。該等董事被視為於同一批股份中擁有權益，因而已就證券及期貨條例作重複披露。

附註(c) 黃偉常先生及其家族為黃氏家族信託（「信託」）之全權受益人。該信託為桂記祥珠寶金行有限公司全部已發行股本之實益擁有人，桂記祥珠寶金行有限公司實益擁有2,511,050股本公司股份。

附註(d) 李樹坤先生持有華亨錦安投資有限公司全部已發行股本33.3%，而該公司則持有630,624股本公司股份。

附註(e) 李樹坤先生持有華亨錦安控股有限公司全部已發行股本51%，而該公司則持有1,956,000股本公司股份。

附註(f) 李樹坤先生之配偶方志玲女士持有735,650股本公司股份。

II. 於最終控股公司六福控股股份及相關股份之好倉

董事姓名	實益擁有人	18歲以下		受控法團	信託受益人	總權益	佔股份百分比
		子女或配偶					
黃偉常先生	478,111				34,963,716 附註(a)	35,441,827	35.44%
謝滿全先生		82,853 附註(b)		1,916,100 附註(c)		1,998,953	2.00%
潘錦池先生	162,435					162,435	0.16%
劉國森先生	1,600					1,600	0.002%
黃冠章先生				4,553,433 附註(d)		4,553,433	4.55%
陳偉先生	6,427,843					6,427,843	6.43%
李樹坤先生	6,613,544	645,307 附註(e)		1,093,575 附註(f)		8,352,426	8.35%
楊寶玲女士	60,000					60,000	0.06%

附註(a) 黃偉常先生及其家族為黃氏家族信託（「信託」）之全權受益人。該信託為桂記祥珠寶金行有限公司全部已發行股本之實益擁有人，而該公司則實益擁有六福控股34,963,716股股份。

附註(b) 謝滿全先生之配偶方惠瓊女士持有六福控股82,853股股份。

附註(c) 謝滿全先生持有Moon Chuen Investment Limited全部已發行股本，而該公司則持有六福控股1,916,000股股份。

附註(d) 黃冠章先生連同其配偶So Lai Sheung女士控制WKC Investments Limited全部已發行股本，而該公司則持有六福控股4,553,433股股份。

附註(e) 李樹坤先生之配偶方志玲女士持有六福控股645,307股股份。

附註(f) 李樹坤先生持有華亨錦安投資有限公司全部已發行股本33.3%，而該公司則持有六福控股1,093,575股股份。

3. 主要股東

於最後可行日期，除下文披露者外，據本公司任何董事或行政總裁所知悉，除本公司董事或行政總裁外，概無任何人士於本公司股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露。

股東姓名／名稱	實益擁有人	受控法團	總權益	佔股份百分比
六福（控股）有限公司	231,858,000		231,858,000	47.76%
Value Partners Limited	62,586,000 附註(a)		62,586,000	12.89%
謝清海先生		62,586,000 附註(a)	62,586,000	12.89%
首域投資（香港）有限公司	32,820,000 附註(b)		32,820,000	6.76%
First State Investment Management (UK) Limited	4,526,000 附註(b)		4,526,000	0.88%
Commonwealth Bank of Australia		34,820,000 附註(b)	34,820,000	7.17%

附註(a) 謝先生為擁有Value Partners Limited 31.82%權益之控股股東，而Value Partners Limited則以投資經理之身分持有62,586,000股本公司股份。根據證券及期貨條例，彼被視為於該等本公司股份中擁有權益，故有關披露屬重複。

附註(b) Commonwealth Bank of Australia為擁有首域投資(香港)有限公司(「首域投資」)及First State Investment Management (UK) Limited(「FSUK」)全部權益之間接控股股東。首域投資持有32,820,000股本公司股份，而FSUK則持有4,526,000股本公司股份。首域投資及FSUK亦以投資經理身分被視為於該等股份中共同持有2,526,000股股份。根據證券及期貨條例，Commonwealth Bank of Australia被視為於該等本公司股份中擁有權益，故有關披露屬重複。

於最後可行日期，除下文披露者外，據本公司任何董事或行政總裁所知悉，概無任何人士直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值百分之十(10%)或以上權益或涉及該等股本之任何購股權。

股東名稱	本公司附屬公司	佔股份百分比
Splendid Diamond Limited	Jewellworld.com Limited	42.63%
Gold Reach Corporation Limited	旭穎投資有限公司	49.00%
Wah Cheong Global Investment Limited	即勝投資有限公司	20.00%

4. 訴訟

於最後可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟，據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

5. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立於一年內不作賠償(法定賠償除外)情況下不會屆滿或僱主不可終止之服務合約。

6. 其他事項

- (a) 本公司之秘書兼合資格會計師為羅添福先生，彼為英國特許公認會計師公會、英國特許管理會計師公會、香港會計師公會及英國特許秘書及行政人員公會會員，持有會計系榮譽學士學位。

- (b) 本公司註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。
- (c) 本公司總辦事處及主要營業地點位於香港九龍彌敦道582-592號信和中心19樓。
- (d) 本公司香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (e) 本通函中英文版如有任何歧異，概以英文版為準。