

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

二零零四年八月二十五日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	2
臨時買賣協議 .....	3
買方 .....	3
物業 .....	3
代價 .....	3
完成 .....	3
租回安排 .....	3
進行交易之原因及好處 .....	4
交易之影響 .....	4
主要業務 .....	4
須予披露交易 .....	5
其他資料 .....	5
<b>附錄—一般資料</b> .....	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	二零零四年八月二十三日，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	加誠發展有限公司，於香港註冊成立之公司，為經收取佣金之物業代理介紹之獨立第三方
「物業」	指	位於香港英皇道400-404號明園西街4A/4B、6A/6B及6C號明苑中心地下1及2號舖
「零售店」	指	本集團於物業經營之首飾零售店
「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
「承租人」	指	志浩投資有限公司，於香港註冊成立之公司，由本公司全資擁有
「賣方」	指	溢富發展有限公司，於香港註冊成立之公司，由本公司全資擁有



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  
趙偉武\*  
許照中\*  
許競威

\* 獨立非執行董事

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

敬啟者:

## 須予披露交易

### 緒言

於二零零四年八月三日,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。

## 董事會函件

### 臨時買賣協議

於二零零四年七月二十七日，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42,000,000港元。

### 買方

買方為於香港註冊成立之有限公司。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。

### 物業

賣方於一九九九年收購物業，代價為27,000,000港元，並自此一直由本集團佔用，作為零售店之用。物業之實用面積約2,119平方呎。誠如本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核賬目所示，物業之賬面淨值約為25,500,000港元，並將就物業截至完成日期止之折舊進一步撥備，因此物業之賬面淨值將變為約25,200,000港元。

### 代價

買方就買賣物業應付之代價為現金42,000,000港元，當中1,000,000港元須於二零零四年七月二十七日支付、3,200,000港元須於二零零四年八月十七日或之前支付，而37,800,000港元則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，並參考由第一太平戴維斯（香港）有限公司於二零零四年七月二十六日所評估公開市值36,000,000港元後釐定。第一太平戴維斯（香港）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

正式買賣協議已於二零零四年八月十七日簽訂，買賣物業將於二零零四年九月二十八日或之前完成。

### 租回安排

根據臨時買賣協議，賣方須促使承租人於完成日期或之前簽立有關物業之租賃協議，並由買方（作為業主）保管。有關租賃自完成日期起計，為期三(3)年，月租210,000港

## 董事會函件

元，不包括差餉、管理費及所有其他開支但包括地稅。承租人可選擇按市場租金再續租三(3)年。租金乃經本集團與買方按公平基準磋商，並參考同區相類物業之當時市場租金後釐定。

### 進行交易之原因及好處

自一九九九年，本集團已開始持有物業經營零售店，於過去數年，此舉為本集團成功建立龐大寶貴客戶基礎，並取得理想業績。於出售物業後，本集團將錄得扣除開支後之收益約16,500,000港元，即代價超出物業賬面淨值之部分，此數額將於本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之收益表中確認。鑑於近日零售店物業市價飆升及預期有關價格將於不久將來下調，本公司認為現時乃高價出售物業之適當時機，以就配合本集團製造及批發業務之擴充籌集更多營運資金，而本集團可透過出售及租回安排繼續佔用物業作為經營零售店之用。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，且符合本公司股東整體利益。

### 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	負債 港元
銀行現金增加(所得款項減費用)	41,700,000	—
物業賬面淨值減少	(25,200,000)	—
出售物業收益增加	—	16,500,000
	<hr/>	<hr/>
增加淨額	<u>16,500,000</u>	<u>16,500,000</u>

此外，本集團根據租回安排支付之全年店舖租金開支將增加約2,520,000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、鑲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

此項交易之資產比率及代價比率分別為超過5%及低於25%，因此，根據上市規則，收購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之一般資料。

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

二零零四年八月二十五日

## 1. 責任聲明

本文件載有上市規則所規定之資料，旨在提供有關本公司之資料。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；

### I. 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 附註(a)及(b)	3,628,010 (附註c)	7,064,000	256,249,064	53.28%	
謝滿全先生	23,344	—	245,144,176 附註(a)及(b)	—	—	245,167,520	50.98%	
羅添福先生	1,236,000	—	—	—	—	1,236,000	0.26%	
黃冠章先生	2,678,090	—	245,144,176 附註(a)及(b)	—	—	247,822,266	51.53%	
陳偉先生	4,299,022	—	245,144,176 附註(a)及(b)	—	—	249,443,198	51.87%	
李樹坤先生	5,634,579	735,650 附註(f)	245,730,800 附註(a)、(b)、 (d)及(e)	—	—	254,101,029	52.84%	



## 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份股份中擁有權益，因而已就證券及期貨條例而言作重複披露。

## 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份股份中擁有權益，因而已就證券及期貨條例而言作重複披露。

## 附註(c)

黃偉常先生及其家族為黃氏家族信託（「信託」）之酌情受益人。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3,628,010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 子女或配偶	受控法團	信託受益人	總權益	佔股份 百分比
黃偉常先生	478,111	—	—	33,977,450 附註(a)	34,455,561	34.46%
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	—	—	—	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(d)	1,093,575 附註(e)	—	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」）之酌情受益人。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33,977,450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)

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(e)

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	48.21%
Value Partners Limited	53,932,000 附註(a)	—	53,932,000	11.21%
謝清海先生	—	53,932,000 附註(a)	53,932,000	11.21%
首域投資（香港）有限公司	29,384,000 附註(b)	—	29,384,000	6.11%
Commonwealth Bank of Australia	—	29,384,000 附註(b)	29,384,000	6.11%
First State Investment Management (UK) Limited	2,194,000 附註(b)	—	2,194,000	0.46%

## 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本公司53,932,000股股份。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」) 100%權益之間接控股股東。首域投資以投資經理之身分持有29,384,000股本公司股份，而首域投資及FSUK亦以投資經理之身分被視為共同持有2,194,000股本公司股份。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。

股東姓名／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%
張廣生先生	聯藝廣告製作有限公司	30.00%
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申索。

## 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僱主不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

## 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之會員，並持有會計系榮譽學士學位。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。
- (c) 本公司之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) 本公司之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) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。