

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因此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的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考用途，並不構成收購、購買或認購任何證券之邀請或要約，亦非旨在邀請任何有關要約或邀請。尤其本公告並不構成且並非於香港、美利堅合眾國或其他地區出售證券之要約或促使購買證券之要約。



## 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)

建議分拆利福地產發展有限公司  
及於香港聯合交易所有限公司  
主板獨立上市  
及  
瀋陽土地會計處理之更新

本公告乃根據上市規則第 13.09 條及第 15 項應用指引作出。

### 建議分拆

於二零一二年八月十日，本公司就建議分拆利福地產已根據第 15 項應用指引向聯交所提交分拆建議書。聯交所已確認本公司可進行建議分拆。建議分拆受限於第 15 項應用指引及上市規則其他相關規定之要求。

於二零一二年十一月十三日，利福地產向聯交所遞交上市申請表格(A1 表格)，申請批准利福地產股份於聯交所主板上市及買賣。

利福地產集團(即建議分拆之主體)將包含本公司現有若干附屬公司。該等附屬公司主要從事物業投資及開發並專注位處香港及中國現時並不用作或並不打算用作本集團百貨店業務或與之相關之物業。

根據股份發售，目前建議利福地產股份將向香港公眾人士提呈發售，供其認購及/或向專業及機構性投資者作配售。

根據第 15 項應用指引之規定，倘落實建議分拆，董事會為充分顧及股東之利益，建議向合資格股東透過實物分派若干利福地產股份之方式，向彼等提供利福地產股份之保證配額。有關該等保證配額之詳情尚未最終確定。本公司就此將於適當時候作出進一步公告。

建議分拆完成後，本公司於利福地產已發行股本之持股百分比將會減少，惟目前意向為利福地產將仍為本公司之附屬公司。本公司於利福地產股份權益之減少預期將構成上市規則下本公司之須予披露交易，故預期無需取得股東之批准。本公司將會在適當時候遵照上市規則第十四章之適用規定行事。

### 瀋陽土地會計處理之更新

誠於前公告所述，建議分拆下將被分拆之資產包括該地塊。為編制中期報告，於二零一二年六月三十日，該地塊從預付租賃款項重新分類為投資物業，按本公司董事估算其未經審核之帳面值約為 8.50 億港元。該董事估算主要經考慮當時就申請該地塊所附帶三十米高度限制之土地使用權證書的所有情況及事實下作出的。

然而，誠如前公告所披露，適用於該地塊之高度限制可能由三十米變為十五米之後果及影響，其可能會對該地塊之估值有不利影響，且鑑於該地塊仍未取得土地使用權證書。本公司董事認為繼續將該地塊於本公司綜合財務報表以賬面值約 6.82 億港元之預付租賃款項列賬較於中期報告內分類為投資物業更為適合。

於本公告日期，有關政府部門並未就該地塊有任何正式回應或答覆，而本公司將於適當時候刊發進一步之公告。

### 一般資料

建議分拆受限於(除其他事項外)上市批准及董事會及利福地產董事會之最終決定，方可作實。董事會及利福地產董事會就落實建議分拆及股份發售之最終決定取決於(除其他事項外)直至建議股份發售期間之市場情況。因此，股東及有意投資本公司之人士務必注意概無保證建議分拆及利福地產股份獨立上市將會落實或何時將可落實。倘建議分拆因任何原因並未落實，建議實物分派利福地產股份將不會進行。股東及有意投資本公司之人士於買賣或投資本公司證券時務須審慎行事。按股份發售申請利福地產股份之任何決定應只依據就股份發售將由利福地產發出之招股書內所載之資料。

本公司將在適當時候就建議分拆發出進一步公告。

## 緒言

茲謹參閱前公告，內容有關(其中包括)可能之建議分拆，本公告乃根據上市規則第 13.09 條及第 15 項應用指引作出。

於二零一二年八月十日，本公司就建議分拆利福地產已根據第 15 項應用指引向聯交所提交分拆建議書。聯交所已確認本公司可進行建議分拆。建議分拆受限於第 15 項應用指引及上市規則其他相關規定之要求。

於二零一二年十一月十三日，利福地產向聯交所遞交上市申請表格(A1 表格)，申請批准利福地產股份於聯交所主板上市及買賣。

## 建議分拆

根據股份發售，目前建議利福地產股份將向香港公眾人士提呈發售，供其認購及/或向專業及機構性投資者作配售。建議分拆之詳情(包括股份發售之規模及架構，本公司於利福地產股份百分比減低之幅度及預期時間表)尚未最終確定。

建議分拆完成後，本公司於利福地產已發行股本之持股百分比將會減少，惟目前之意向為利福地產將仍為本公司之附屬公司。

## 利福地產集團及餘下利福集團之資料

利福地產於二零一二年一月五日於開曼群島註冊成立，現時為本公司之全資附屬公司。於建議分拆前，將會進行本集團之內部企業重組以理順利福地產集團之企業架構，使利福地產就建議分拆而言成為該集團之控股公司。利福地產集團主要從事物業投資及開發並專注位處香港及中國現時並不用作或並不打算用作本集團百貨店業務或與之相關之物業。

於完成建議分拆後，餘下利福集團將繼續主要從事位處香港及中國之時尚百貨店營運。

## 建議分拆之理由及裨益

董事會認為建議分拆符合本公司，利福地產及其各自股東之整體利益，理由如下：

- (a) 鑑於物業投資及發展公司與百貨店營運商之股東及投資者基礎大有差異，建議分拆將令利福地產集團於聯交所取得獨立上市，可令利福地產集團在獨立基準下獲得估值；

- (b) 建議分拆將產生兩類集團公司，相信彼等具備不同發展路徑，業務策略及風險狀況，並可供投資者選擇參予餘下利福集團及利福地產集團兩者未來發展之契機及具彈性可投資兩類或其中一類集團；
- (c) 建議分拆預期可改善利福地產集團在營運及財政上之透明度，並使投資者、市場及評級機構更清楚瞭解餘下利福集團及利福地產集團各自之業務及財務焦點；
- (d) 建議分拆將使餘下利福集團及利福地產集團之管理團隊得以專注彼等各自具有不同要求及增長路徑之業務，從而提升決策過程及彼等對市場變動之應變能力；
- (e) 建議分拆將使本公司及利福地產作為獨立上市企業構建自身條件，配備向債券及資本市場籌措資金，支持各自營運、未來發展及投資契機之能力。

### 保證配額及進一步公告

根據第 15 項應用指引之規定，倘落實建議分拆，董事會為充分顧及股東之利益，建議向合資格股東透過實物分派若干利福地產股份之方式，向彼等提供利福地產股份之保證配額。該等保證配額之詳情尚未最終確定。本公司將就此於適當時候作出進一步公告。

### 可能之須予披露交易

建議分拆完成後，本公司於利福地產已發行股本之持股百分比將會減少，惟目前意向為利福地產將仍為本公司之附屬公司。本公司於利福地產股份權益之減少預期將構成上市規則下本公司之須予披露交易，故預期無需取得股東之批准。本公司將會在適當時候遵照上市規則第十四章之適用規定行事。

### 瀋陽土地會計處理之更新

誠於前公告所述，建議分拆下將被分拆之資產包括該地塊。為編制中期報告，於二零一二年六月三十日，該地塊從預付租賃款項重新分類為投資物業，按本公司董事估算其未經審核之帳面值約為 8.50 億港元。該董事估算主要經考慮當時就申請該地塊所附帶三十米高度限制之土地使用權證書的所有情況及事實下作出的。因此，就中期報告而言，該等約 8.50 億港元的董事估算跟於二零一一年十二月三十一日該地塊之經審核賬面成本約 6.82 億港元差額之盈餘約 1.68 億港元已計入本集團未經審核綜合財務報表之資產重估儲備內。

誠於前公告進一步所述，儘管土地出讓金已全數繳足，本公司仍未申辦該地塊之土地使用權證書。本公司於二零一二年八月了解到有關適用於該地塊之高度限制可能從三十米降至十五米，且本公司之董事不宜就此事宜之發展、影響及結果作出確切之評估。

鑑於該地塊高度限制可能改變所引致的後果及影響的不確定性，可能對其估值有不利影響，且因該地塊之土地使用權證書尚未取得，本公司董事認為繼續將該地塊於本公司綜合財務報表以預付租賃款項處理較於中期報告內分類為投資物業更為適合。

就中期報告而言，將該地塊從預付租賃款項重新分類為投資物業並未對該期間本公司股東之應佔溢利額造成任何影響，但非流動資產及遞延稅項負債均分別被高估約 1.68 億港元及 4,200 萬港元及本公司股東應佔權益額被高估約 1.26 億港元或本集團於二零一二年六月三十日之資產淨值約 1.4%。

於本公告日期，有關政府部門並未就該地塊有任何正式回應或答覆，而本公司將於適當時候刊發進一步之公告。

## 一般資料

本集團之主要業務為經營時尚百貨店及持有於香港及中國之零售物業。

建議分拆受限於(除其他事項外)上市批准及董事會及利福地產董事會之最終決定，方可作實。董事會及利福地產董事會就落實建議分拆及股份發售之最終決定取決於(除其他事項外)直至建議股份發售期間之市場情況。因此，股東及有意投資本公司之人士務必注意概無保證建議分拆及利福地產股份獨立上市將會落實或何時將可落實。倘建議分拆因任何原因並未落實，建議實物分派利福地產股份將不會進行。股東及有意投資本公司之人士於買賣或投資本公司證券時務須審慎行事。按股份發售申請利福地產股份之任何決定應只依據就股份發售將由利福地產發出之招股書內所載之資料。

本公司將在適當時候就建議分拆發出進一步公告。

## 釋義

「董事會」	指	本公司之董事會
「本公司」	指	利福國際集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1212)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司(包括利福地產集團)
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「中期報告」	指	截至二零一二年六月三十日止六個月之本公司中期報告

「利福地產」	指	利福地產發展有限公司，一間於二零一二年一月五日於開曼群島註冊成立之有限公司，現時為本公司之全資附屬公司
「利福地產集團」	指	包括利福地產及為建議分拆之目的，將進行之本集團內部企業重組後之附屬公司所含之集團公司
「利福地產股份」	指	利福地產股本中之普通股
「上市批准」	指	聯交所上市委員會批准利福地產股份於聯交所主板上市及買賣
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「該地塊」	指	坐落於中國瀋陽瀋河區本集團百貨店位置鄰近面積為31,376平方米之地塊
「第15項應用指引」	指	上市規則第15項應用指引
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「前公告」	指	本公司日期為二零一二年十月九日有關(其中包括)可能建議分拆之公告
「建議分拆」	指	透過利福地產股份於聯交所主板獨立上市，建議分拆及/或出售本公司於利福地產之部份權益
「餘下利福集團」	指	本公司及其附屬公司，不包括利福地產集團
「股東」	指	本公司之股東
「股份發售」	指	就利福地產股份供香港公眾人士認購之建議發行及發售及/或建議配售利福地產股份予專業、機構性及其他投資者
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事會命  
利福國際集團有限公司  
董事總經理  
劉鑾鴻

香港，二零一二年十一月十三日

於本公告日期，本公司董事會包括兩名執行董事，分別為劉鑾鴻先生及杜惠愷先生；四名非執行董事，分別為拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、劉鑾雄先生及劉玉慧女士；以及四名獨立非執行董事，分別為林兆麟先生、張悅文先生、石禮謙議員及許照中先生。