

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴有關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、購買或認購證券之邀請或要約，亦不構成邀請任何有關要約或邀請。尤其本公告並不構成且並非在香港、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。

本公告並不構成任何人士旨在邀請或招攬要約以認購或購買任何證券的一份招股書、通知、通函、刊物、廣告或其他文件。此不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不構成該等勸誘。



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

須予披露交易

持續關連交易

茲提述本公司日期為二零一二年十月九日、二零一二年十一月十三日、二零一二年十一月二十三日、二零一三年三月十二日、二零一三年六月十四日、二零一三年七月十二日及二零一三年七月二十九日之公告，內容有關建議分拆利福地產及於聯交所主板獨立上市。

就建議分拆，董事會宣佈建議分拆將以分派及股份發售方式進行。

分派

於二零一三年七月二十九日，董事會宣佈有條件批准分派及為分派之目的訂定二零一三年八月十九日為分派紀錄日期。

分派須待股份發售在各方面(包括已取得上市批准)成為無條件，方可作實。根據分拆，各合資格股東於分派紀錄日期營業時間結束時每持有 20 股股份均可獲一股利福地產股份。

本公司於分派紀錄日期營業時間結束時股東名冊顯示有若干海外股東於本公司股東名冊上的地址位是於中國、開曼群島及英屬處女群島。根據本公司向有關海外律師獲得的法律意見，並無法律限制本公司根據分派向該等海外股東分派利福地產股份，惟該等利福地產股份必須在開曼群島及英屬處女群島以外向根據開曼群島或英屬處女群島（視情況而定）法例註冊成立的獲豁免公司提供。故此，於分派紀錄日期全體股東均為合資格股東，有權根據分派收取利福地產股份，概無除外股東。

本公司已委聘新鴻基投資服務有限公司在力有所及下從二零一三年九月十二日至二零一三年十月十一日期間(首尾兩天包括在內)為想購入利福地產股份碎股至一買賣單位或想出售彼等之利福地產股份碎股之合資格股東提供配比服務。合資格股東務須注意買賣利福地產股份碎股之配比概無保證及將視乎當時有否足夠之利福地產股份碎股可供該等配比。

股份發售

利福地產將於二零一三年九月二日就股份發售發出招股書且根據目前時間表，利福地產股份於聯交所主板之上市日期預計為二零一三年九月十二日。

按照分派將予分派合共 82,588,800 股利福地產股份而言，緊接分派及完成股份發售的情況下，本公司於利福地產之持股百分比預期將由 100%減至約 60.03%(假設超額配售權未獲行使)或約 58.27%(假設超額配售權已全數獲行使)。

根據上市規則第 14.29 條，建議分拆構成視作出售本公司附屬公司的股本權益。在分派及按股份發售發行利福地產股份(已計及假定全面行使超額配售權而或會發行的額外利福地產股份)，令本公司於利福地產之已發行股本的持股百分比或由 100%減至約 58.27%的基礎下，根據上市規則第 14 章，建議分拆之適用百分比率大於 5%但少於 25%。故此，建議分拆構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則之公告規定但獲豁免遵守股東批准之規定。

持續關連交易

於二零一三年八月二十六日，本公司與利福地產訂立框架協議。於上市時，利福地產將成為本公司之非全資附屬公司。Real Reward Limited 作為本公司之一名主要股東預期將直接持有利福地產於完成重組，分派及股份發售後已擴大發行股本約 10.22% (不計及因行使超額配股權而或會發行之任何利福地產股份)。故此，於上市時，根據上市規則第 14A.11(5) 條，利福地產將為本公司之關連人士。根據上市規則第 14A 章，框架協議及其項下之預期交易在上市時將構成本公司之持續關連交易。由於服務費上限之年度最高適用百分比率高於 0.1%但少於 5%，故框架協議及其項下之預期交易只須遵守上市規則第 14A 章之申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守取得獨立股東批准之規定。

按建議分拆將利福地產股份建議上市須（其中包括）獲授予上市批准及就股份發售的包銷協議成為無條件且包銷協議並無根據其條款或因其他原因終止，方可作實。故此，股東及有意投資本公司之人士務必注意建議分拆是否會落實或於何時落實概無保證。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必審慎行事。

茲提述本公司日期分別為二零一二年十月九日、二零一二年十一月十三日、二零一二年十一月二十三日、二零一三年三月十二日、二零一三年六月十四日、二零一三年七月十二日及二零一三年七月二十九日之公告，內容有關建議分拆利福地產及於聯交所主板獨立上市。

建議分拆之安排

就建議分拆，董事會宣佈建議分拆將以分派及股份發售方式進行。

分派

根據第 15 項應用指引之規定，倘落實建議分拆，為充分顧及股東之利益，董事會須向合資格股東透過分派向彼等提供利福地產股份之保證權益。就此，於二零一三年七月二十九日，董事會宣佈有條件批准分派並訂定二零一三年八月十九日（星期一）為分派紀錄日期。

雖然就取得權利保證批准之分派條件已獲滿足，惟分派仍須待股份發售在各方面(包括已取得上市批准)成為無條件後方可作實。按照分派，各合資格股東於分派紀錄日期營業時間結束時每持有 20 股股份均可獲分派一股利福地產股份。

本公司於分派紀錄日期營業時間結束時股東名冊顯示有若干海外股東於本公司股東名冊上的地址位是於中國、開曼群島及英屬處女群島。根據本公司向有關海外律師獲得的法律意見，並無法律限制本公司根據分派向該等海外股東分派利福地產股份，惟該等利福地產股份必須在開曼群島及英屬處女群島以外向根據開曼群島或英屬處女群島（視情況而定）法例註冊成立的獲豁免公司提供。故此，於分派紀錄日期全體股東均為合資格股東，有權根據分派收取利福地產股份，概無除外股東。

根據分派，本公司將享有利福地產股份之零碎權益並由本公司於市場上出售及在扣除相關費用後之有關淨額將撥歸本公司所有。

合資格股東應注意他們或將收到的利福地產股份數目未必為每手買賣單位之完整倍數，而買賣利福地產股份碎股可能會低於當時市價。為便於買賣利福地產股份碎股，本公司已委聘新鴻基投資服務有限公司在力有所及下從二零一三年九月十二日至二零一三年十月十一日期間(首尾兩天包括在內)為想購入利福地產股份碎股至一買賣單位或想出售彼等之利福地產股份碎股之合資格股東提供配比服務。有意使用此安排之合資格股東請於辦公時間內聯絡新鴻基投資服務有限公司的方嘉榮先生或盧志雄先生，地址為香港銅鑼灣希慎道 33 號利園 28 樓，電話為(852) 2918-4556。合資格股東務須注意買賣利福地產股份碎股之配比概無保證及將視乎當時有否足夠之利福地產股份碎股可供該等配比。倘合資格股東對上述之安排有任何疑問，建議彼等向其專業顧問查詢。

股份發售

利福地產將於二零一三年九月二日就股份發售發出招股書且根據目前時間表，利福地產股份於聯交所主板之上市日期預計為二零一三年九月十二日。

股份發售將包括公開發售及配售。初步可供認購的股份總數為 83,600,000 股利福地產股份(佔就發行該等利福地產股份之利福地產已擴大發行股本約 20.11%)，其中 75,240,000 股利福地產

股份(相當於股份發售初步提呈之利福地產股份總數的 90.0%) 將按配售初步提呈以供認購或購買。餘下 8,360,000 股利福地產股份(相當於股份發售初步提呈之利福地產股份總數的 10.0%) 將按公開發售初步提呈以供認購。

根據配售及公開發售提呈可供認購及購買之利福地產股份數目將按招股書所述之基準調整，而根據配售提呈可供認購及購買的利福地產股份數目將視乎超額配股權行使與否而定，其可要求利福地產配發及發行最多 12,540,000 股額外利福地產新股份。

每股發售股份的發售價應不超過 2.43 港元及不低於 1.80 港元（不包括應付之 0.005% 聯交所交易費，證監會徵收之 0.003% 交易費及 1% 經紀佣金）。假設超額配售權未獲行使，參照每股發售股份售價 2.12 港元(即發售價格範圍的中間點)計算，股份發售的規模將為 177,232,000 港元。招股書將從二零一三年九月二日起在利福地產網站 www.lifestyleproperties.com.hk 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 供閱覽。招股書之印刷本將由二零一三年九月二日(星期一)早上九時至二零一三年九月五日(星期四)中午十二時於利福地產委聘之收款銀行若干分行可供取閱，詳情將載於利福地產將於二零一三年九月二日刊發之公告。

根據股份發售擬發行之利福地產新股份在所有方面與當時已發行之其他利福地產股份(包括根據分派建議由本公司分派之利福地產股份)享有同等權益。

按照分派將予分派合共 82,588,800 股利福地產股份而言，緊接分派及完成股份發售的情況下，本公司於利福地產之持股百分比預期將由 100% 減至約 60.03% (假定超額配股權未獲行使) 或約 58.27% (假定超額配股權已全數獲行使)。

最終發售價將於定價日釐定。

建議分拆及股份發售之條件

建議分拆及股份發售須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會就已發行之利福地產股份及根據股份發售將予發行之利福地產股份及在行使超額配股權時將予配發及發行之利福地產股份授予批准上市及買賣且在利福地產股份在聯交所買賣開始前，該批准並未撤銷；
- (ii) 包括本公司及配售之包銷商等各方簽訂就有關配售之包銷協議；
- (iii) 發售價已於定價日或之前正式釐定；及
- (iv) 包銷商按照包銷協議就股份發售之責任仍持續及為無條件，且並無根據包銷協議之條款或因其他原因被終止。

利福地產已向聯交所上市委員會申請將利福地產股份上市及買賣。

有關包銷協議及股份發售條件的詳情，請參閱招股書。倘有關條件未能於指定的時間或之前達成，建議分拆（包括分派）將不會進行。在此情況下，將立即知會聯交所，而本公司將在

適當時候刊發公告。

財務資料

總及淨資產

利福地產集團經審核的合併總資產於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日分別約為 21.645 億港元及 19.903 億港元。未計入重組的影響前，利福地產集團經審核的合併淨資產於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日分別約為 4.752 億港元及 5.575 億港元。假設重組已於二零一二年十二月三十一日或二零一三年六月三十日已完成(視情況而定)並將當時利福地產集團欠付保留集團之若干貸款予以資本化及成為利福地產集團的股東權益，利福地產集團的合併淨資產於(a) 二零一二年十二月三十一日將增加至約 15.221 億港元或(b)二零一三年六月三十日將增加至約 15.832 億港元。

收益

利福地產集團經審核的合併除稅前溢利就截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零一三年六月三十日止六個月分別約為 3.516 億港元，1.698 億港元及 0.805 億港元。利福地產集團經審核之合併除稅後溢利就截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日兩個財政年度及截至二零一三年六月三十日止六個月分別約為 1.482 億港元，0.942 億港元及 0.785 億港元。

利福地產集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一三年六月三十日止六個月之經審核合併業績詳情將載列於招股書。

建議分拆之財務影響

由於利福地產在建議分拆後將成為本集團之非全資附屬公司，本公司將繼續合併利福地產的財務業績。預期建議分拆將不會對本集團的損益賬及財務狀況有重大影響。

假設每股發售股份的發售價為 2.12 港元（即每股發售價範圍 1.80 港元至 2.43 港元之中間點），按利福地產集團於二零一三年六月三十日之經審核合併資產淨值約 5.575 億港元並假設重組已於二零一三年六月三十日完成及就當時利福地產集團欠付保留集團之若干貸款予以資本化並成為利福地產集團的股東權益，於建議分析完成時及：

- (a) 假設超額配股權未獲行使，本公司之流動資產，非控股權益及本公司擁有人應佔股東權益將分別增加約 1.619 億港元，增加約 6.975 億港元及減少約 5.356 億港元；及
- (b) 倘超額配股權獲全數行使，本公司之流動資產，非控股權益及本公司擁有人應佔股東權益將分別增加約 1.877 億港元，增加約 7.389 億港元及減少約 5.512 億港元。

由於利福地產集團在視作出售日(預期為股份發售完成日)之淨資產值可能有別於二零一三年六月三十日之數字，實際之財務影響或可能有所不同。

此外，預計上市費用中約 1,380 萬港元及 440 萬港元將分別計入截至二零一三年十二月三十

一日止年度之損益賬及在本集團儲備中予以資本化。

建議分拆之原因及其好處

本集團為赫赫有名的零售營運商，於香港及中國擁有數間分別以「Sogo」及「久光」作為品牌的知名百貨店。自二零零四年於聯交所主板上市以來，本集團不斷收購土地、在建物業或已落成物業的物業權益，以作自用或物業開發及物業投資用途。於過去幾年，本集團不斷發展利福地產集團的物業業務並創造了驕人往績，同時亦通過收購建立具規模之非百貨店物業組合。由於預期百貨店業務及物業業務未來會持續增長並拓展，本集團管理層認為目前是通過建議分拆理順兩個業務分部營運的合適時機，該兩個業務分部於不同商業環境下營運且有不同增長模式及風險組合。本集團管理層相信，該策略變動可明確劃分保留集團的百貨店業務與利福地產集團的物業業務，為投資者提供投資不同業務分部的選擇。

建議分拆可令保留集團與利福地產集團各自管理層可對各自的核心業務分部掌握更明確的業務重心，在針對各自集團的需要作出最恰當的商業決策的同時而不必過分擔憂彼等的決策對另一集團的影響，更能提升彼等對市場變化的反應能力。

建議分拆亦可區分本公司作為零售集團的控股公司與利福地產作為物業集團的控股公司，提高利福地產集團的營運及財務透明度，亦使投資者、市場及評級機構對保留集團與利福地產集團各自的業務及財務重心更加清楚明瞭，尤其能使兩個集團分別被視作為零售營運商及物業公司獨立營運。

除以上因素外，本公司認為建議分拆符合本公司與利福地產及彼等各自股東的整體利益，因：

- (a) 物業公司與百貨店營運商的股東與投資者基礎可以十分不同，故建議分拆可使利福地產集團於聯交所獨立上市，從而使利福地產集團獲得獨立評估；
- (b) 建議分拆後按照上市規則規定發佈利福地產集團營運的獨立財務報告有助評估利福地產集團的表現，提高利福地產集團未來盈利的可見性及鼓勵直接研究利福地產股份，能更加透明公正評估本集團的物業業務並發掘其隱藏價值；
- (c) 建議分拆後，利福地產擁有反映資本市場對評估利福地產集團管理層表現的獨立股價。此舉將提供一套機制，吸引及激勵直接獨立負責利福地產集團財務表現的管理層；
- (d) 建議分拆將設立兩個有不同增長途徑、業務策略及風險組合的公司集團，且為投資者提供機會參與保留集團以及利福地產集團的未來發展，從而對該兩家或其中一家集團進行靈活投資；
- (e) 建議分拆將可令利福地產作為獨立上市公司建立更高知名度，可利用債券及股本市場為業務發展及拓展融資，亦為利福地產集團提供靈活性且更為多元化的資金來源，為現有業務提供資金，並透過內部持續擴充及收購支持自身增長；及
- (f) 本公司於建議分拆後仍為利福地產之控股公司，故透過建議分拆及利福地產集團拓展業務所提升的利福地產價值最終將有利本公司。

董事(包括獨立非執行董事)認為建議分拆的條款屬公平合理，及建議分拆符合本公司及股東的整體利益。

利福地產所得款項擬作之用途

由於建議分拆不涉及發售或出售本公司股份或任何其他證券，因此根據建議分拆本公司將不會籌得任何新款項。

假設每股發售股份之發售價為 2.12 港元(即指定發售價格範圍每股發售股份 1.80 港元至 2.43 港元之中間點)，股份發售的預期款項淨額(扣除利福地產集團應付相關費用後)將約為 1.46 億港元。利福地產集團擬將全部所得款項淨額約 1.46 億港元用作發展現時怡富土地項目。

若股份發售之所得款項淨額及在超額配股權下發行之利福地產新股份非即時應用於以上目的，則利福地產董事目前有意把該所得款項淨額存放於金融機構作短期存款。

上市規則之涵義

建議分拆構成上市規則第14.29條下視作出售本公司附屬公司的股本權益。在分派及按股份發售發行利福地產股份(已計及假定全面行使超額配股權而或會發行的額外利福地產股份)，令本公司於利福地產之已發行股本的持有百分比或由100%減至約58.27%的基礎下，根據上市規則第14章，建議分拆之適用百分比率大於5%但少於25%。故此，建議分拆構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則之公告規定但獲豁免遵守股東批准之規定。

持續關連交易

於二零一三年八月二十六日，本公司與利福地產就建議分拆訂立框架協議，其主要條款如下：

- 日期：二零一三年八月二十六日
- 訂約方：(a) 本公司
(b) 利福地產
- 條件：框架協議須待(a) 聯交所批准利福地產股份上市及買賣以及(b) 利福地產股份開始於聯交所買賣後，方可作實。
- 年期：自利福地產股份首次於聯交所主板上市買賣之日(「上市日期」)起至二零一五年十二月三十一日(包括該日)(「首個年期」)，除非任何一方向對方發出不少於 30 個營業日書面通知或按框架協議條款提前終止。

在遵守上市規則之規定或另行獲豁免嚴格遵守該等規定之情況下，首個年期或隨後之續期年期屆滿後，框架協議將自動連續續期 3 年(或上市規則允許的其他期限)。

- 服務類別：保留集團或不時於框架協議年期内要求利福地產集團提供服務。

附屬協議：保留集團及利福地產集團成員公司或會於框架協議年期內不時就利福地產集團所提供服務之任何交易訂立獨立服務協議（「附屬協議」）。附屬協議須載列服務範圍詳情、服務年期及費用以及符合框架協議的其他條款。各附屬協議的條款均須符合框架協議條款。具體而言，根據附屬協議下所提供的服務須符合下列條款：

- (a) 採用一般商業條款（對利福地產集團而言，不遜於獨立第三方可取得或提供條款）；
- (b) 服務費應根據提供相關服務成本加各方協定的合理利潤計算，亦須參考利福地產集團提供相關服務所引致的實際成本，經公平磋商釐定；及
- (c) 所有交易均須符合上市規則與相關法律的所有相關規定以及框架協議及附屬協議相關條款。

為免生疑問，服務不包括保留集團之現有物業提供日常物業管理服務。

訂立框架協議及其項下交易的原因及好處

本集團之物業項目發展及工程工作，由不同承辦商或專業團體進行。本集團過往擁有項目發展團隊以協助監察不同承辦商及專業團隊之工作。由於建議分拆，組成本集團項目發展之團隊（彼負責向本集團整體成員提供服務）將轉至利福地產集團聘用。就保留集團現時之項目而言，保留集團有需要繼續沿用利福地產集團（其聘用保留集團先前之項目發展團隊）為其提供服務，主要就項目發展期間的不同發展階段及各方作出管理及協調工作。於未來的新項目，保留集團或繼續委任利福地產集團或其他服務提供者以承擔協調及監察工作或如需要，保留集團將考慮為本身的項目發展團隊聘任額外項目管理人員。有見及此，本公司及利福地產訂定框架協議以規管將來所有保留集團及利福地產集團有關提供非專屬服務的交易。

框架協議的年度上限

根據上市規則，向利福地產集團就截至二零一三年（包括自上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間）、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止各財政年度就彼等根據框架協議所提供服務而應支付服務費總額的年度上限（「服務費上限」）分別定為2,900,000港元、7,200,000 港元及7,900,000 港元。服務費上限乃基於及參考（其中包括）(a) 利福地產集團預期提供服務所需人手（基於上市後利福地產集團項目開發團隊於期內為保留集團及利福地產集團物業項目估計所分配時間釐定）；(b) 截至二零一二年十二月三十一日止年度該項目開發團隊的過往人手成本約8.6 百萬港元（於二零一零年及二零一一年分別約為6.3 百萬港元及7.2 百萬港元），作為經參考上文(a) 的估計所分配時間計算利福地產集團與保留集團分佔的預測成本前預計期內人手成本的基準，而根據上述預測，保留集團在服務費上限所涉期間應佔預計人手成本分別約為2.7 百萬港元、6.7 百萬港元及7.3 百萬港元；(c) 期內項目開發團隊的預期薪金增幅；及(d) 服務預測成本以外的預期提價幅度（經獨立工料測量師行確認符合市場水平）而釐定。

董事(包括獨立非執行董事) 認為框架協議及其項下之交易乃及將於本集團日常營運過程中

按一般商業條款訂立，框架協議的條款及服務費上限屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

過往數據

由於利福地產集團於完成建議分拆前屬本集團一部分，故本集團各成員公司並無於截至二零一二年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一三年六月三十日止六個月期間正式安排提供服務和收取相關費用。因此，該期間並無該交易的過往數據。

上市規則的涵義

上市時，利福地產將成為本公司之非全資附屬公司。**Real Reward Limited**作為本公司之一名主要股東預期將直接持有利福地產於完成重組，分派及股份發售後已擴大發行股本約10.22% (不計及因行使超額配股權而或會發行之任何利福地產股份)。故此，在上市時，根據上市規則第14A.11(5) 條，利福地產將為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，框架協議及其項下之交易在上市時將構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則，因服務費上限之年度最高適用百分比率高於 0.1%但少於 5%，故框架協議及其項下交易只須遵守上市規則第 14A 章適用的申報、公告及年度審核規定，但獲豁免取得獨立股東批准之規定。

劉鑾鴻先生及林兆麟先生為本公司之董事，亦為利福地產之董事。此外，**Real Reward Limited** 由(a) **United Goal Resources Limited**(由劉鑾鴻先生及合資格受益人為劉鑾雄先生及其若干家族成員之家族信託最終擁有)及(b) **Go Create Limited** 擁有(彼由周大福企業有限公司全資擁有)。故此，劉鑾鴻先生、劉鑾雄先生、劉玉慧女士(劉鑾鴻先生之胞姊、劉鑾雄先生之胞妹)、拿督鄭裕彤博士(周大福企業有限公司董事)、鄭家純博士(拿督鄭裕彤博士之兒子，**Go Create Limited** 及周大福企業有限公司董事)、杜惠愷先生(拿督鄭裕彤博士之女婿)及林兆麟先生，被視為於框架協議中擁有權益或以其他方式在交易中有潛在的利益衝突。故此，除拿督鄭裕彤博士及鄭家純博士因未出席相關董事會會議外，其他有利益之董事已於批准框架協議的相關董事會決議上放棄投票。

保留集團及利福地產集團之資料

利福地產集團主要經營物業開業及物業投資，主要透過資本增值(包括之後出售相關物業)獲取回報。於本公告日期，下表載列利福地產集團之地產或地產相關權益:-

	大概地盤 面積 (平方米)	大概建築 面積 (平方米)	利福地產集團 應佔權益 百分比(%)	世邦魏理仕 有限公司(就 股份發售目 的委任之利 福地產獨立 物業估值師) 估算於二零 一三年六月 三十日的資 本值 (百萬港元)	狀況
投資物業					
哈爾濱物業	1,960	10,090	100	347.1	空置物業
青島物業	2,160	26,507	100	318.6	空置物業
香港物業	不適用	941	100	40.5	空置物業
按公平值計入 損益的金融資 產					
太陽廣場	18,744	99,858	10	不適用	在建中
代表怡富土地 權益的預付租 金	31,376	不適用	100	750.2 (假設 受 30 米的高 度限制所限) 或 585.9 (假 設受 15 米 的高度限制所 限)	空置土地

有關利福地產集團持有的物業或物業相關利益的進一步詳情，請參閱招股書。

於本公告日期，利福地產仍為本公司之全資附屬公司。緊隨建議分拆及分派後，利福地產將仍為本公司之附屬公司，預期持股約 60.03% (假設超額配股權未獲行使) 或約 58.27% (假設超額配股權獲全面行使)。

緊隨建議分拆後，保留集團將繼續主要從事在香港及中國的「生活時尚」百貨店業務。

為確保建議分拆後保留集團與利福地產集團的業務可以明確區分，本公司已根據日期為二零一三年八月二十六日訂立的不競爭契約（「**不競爭契約**」）向利福地產集團承諾，於不競爭契約有效期間（「**不競爭期**」），除下述例外情況外，本公司不會並促使保留集團的附屬公司不會（A）直接或間接在香港或中國收購、持有或開發任何土地或物業作(i) 住宅或(ii) 商業用途，或（B）收購任何主要從事物業開發及／或物業投資、主要資產包括上文（A）所述的土地或物業且根據上市規則於收購後將成為本公司附屬公司之公司（「**相關公司**」）的權益（上述情況均不論土地或物業的面積）（統稱「**限制**」），惟有關限制不適用於保留集團截至不競爭契約日期已擁有的既有物業。

儘管限制規定，保留集團仍可直接或間接(包括透過收購相關公司)收購、持有及開發以下可能於不競爭契約日期後收購的新土地或物業：

- (a) 保留集團自行使用及佔用（包括但不限於用作保留集團經營的超級市場或其他業務以及與保留集團業務相關的倉庫及辦公室）或用於經營或配合百貨店業務而收購的任何土地或物業（不論土地或物業的大小）；或
- (b) 局部或全部用作商業及／或住宅用途的任何其他土地或物業，惟須嚴格遵守相關土地、物業或當中權益（收購有關土地、物業或當中權益的機會在下文稱為「**機會**」）已優先推介予利福地產集團，並經無任職於保留集團的獨立非執行董事組成的獨立董事委員會（「**獨立董事委員會**」）拒絕，而保留集團投資、參與或經營項目所獲提供的條款並無較向本公司就機會所披露者優惠。

此外，根據不競爭契約，本公司已向利福地產承諾，將促使保留集團維持所擁有物業或其中相關部分的現有用途，即指定用作經營或配合百貨店業務或自行使用及佔用（包括但不限於用作保留集團經營的超級市場或其他業務以及與經營保留集團業務相關的倉庫及辦公室）（統稱「**許可用途**」），而不會改變為許可用途範圍以外的任何其他用途（「**其他用途**」），惟：

- (a) 保留集團邀請利福地產集團購買作或擬指定作其他用途的相關物業或其中相關部分（統稱「**出售部分**」）價格相當於獨立物業估值師所釐定的出售部分的公平估值；及
- (b) 獨立董事委員會已拒絕有關邀請。倘獨立董事委員會拒絕該邀請，則保留集團可處置、持有或使用出售部分作其他用途。

有關關北項目（將分階段發展），本公司已根據不競爭契約向利福地產承諾，倘關北項目用作其他用途的物業或相關部分竣工並可合法轉讓或出售，其會安排保留集團將有關物業或相關部分（「**所要約關北物業**」）推介予利福地產集團，供利福地產集團按相當於獨立物業估值師所釐定所要約關北物業公平估值的價格收購。倘有關要約經獨立董事委員會拒絕，保留集團有權處置、持有或使用所要約關北物業作其他用途。

本公司亦已根據不競爭契約向利福地產集團承諾，於不競爭期間，倘保留集團的相關零售區域與利福地產集團位於同一城市，將促使保留集團在收到潛在租戶的查詢時，向利福地產集團轉介有關零售區域的潛在租戶（就此而言，不包括保留集團所擁有或經營的百貨店或超級市場內的零售區域）。

根據不競爭契約，所有可由利福地產集團及保留集團進行，與機會、出售部份或所要約關北物業相關或以其他方式與之關聯的日後交易需以本公司及利福地產遵守上市規則為前提及條件，包括取得本公司及／或利福地產相關獨立股東批准。本公司及利福地產公司均須各自於進行該等交易時盡力確保遵守上市規則。

不競爭契約須待以上「股份發售安排及條件」一節所述條件達成後，方可作實。

不競爭契約將於下列任何事項或情況發生時（以較早者為準）失效：(i) 利福地產股份於聯交所除牌當日；(ii) 保留集團整體(aa) 不再為或不再被視為利福地產控股股東（上市規則不時所定義者）（因保留集團向一名或多名人士配售股份而暫時減少於利福地產的直接或間接股權，然後在可行情況下盡快認購利福地產新股份，再次成為利福地產控股股東的情況除外）當日；(bb) 無權控制董事會當日及(cc) 最少一名本公司其他股東（連同其聯繫人）所持利福地產股份附帶的投票權多於保留集團所持者當日；或(iii) 保留集團實益擁有利福地產全部已發行股本當日。

預期時間表

建議分拆上市的預期時間表載列如下：-

刊發招股書.....	二零一三年九月二日
股份發售申請開始登記時間.....	二零一三年九月五日上午 11 時 45 分
股份發售申請截止登記時間.....	二零一三年九月五日中午 12 時正
定價日.....	二零一三年九月五日
寄發利福地產股份股票(包括寄發利福地產股份股票予分派下之合資格股東).....	二零一三年九月十一日
利福地產股份在聯交所開始買賣.....	二零一三年九月十二日

一般事項

關於股份發售，利福地產股份可根據《證券及期貨(穩定價格)規則》(香港法例第 571W 章)作穩定價格措施。有關預期的穩定價格措施及證券及期貨條例(香港法例第 571 章)對此措施之監管詳情將載列於招股書。

按建議分拆將利福地產股份建議上市須（其中包括）獲授予上市批准及就股份發售的包銷協議成為無條件且包銷協議並無根據其條款或因其他原因終止，方可作實。故此，股東及有意投資本公司之人士務必注意建議分拆是否會落實或於何時落實概無保證。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必審慎行事。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有如下相對照之涵義：

「權利保證批准」	聯交所就本公司遵照第 15 項應用指引透過該分派向股東給予利福地產股份權利保證之批准;
「聯繫人」	上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	本公司董事會;
「本公司」	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(股份代號：1212)；
「關連人士」	上市規則所賦予之涵義；
「董事」	本公司董事；
「分派」	待股份發售全面成為無條件後，本公司按下述方式向股東派付特別中期股息： (a) 按於分派紀錄日期營業時間結束時每持有 20 股股份獲派一股利福地產股份的比例以實物分派的方式向合資格股東分派有關數目之利福地產股份;及 (b) 向除外股東派付現金(經扣除開支)，金額等於本公司代表除外股東出售彼等原應有權收取之股份的所得款項淨額;
「分派紀錄日期」	為確定股東有權享有分派之紀錄日期；就此而言，董事會已將二零一三年八月十九日(星期一)訂為記錄日;
「除外股東」	海外股東，董事作出相關查詢後認為，考慮到相關司法權區(除外地區)法例的法定限制或該司法權區的相關監管機構或證券交易所的規定，不給予該等股東收取獲分派的利福地產股份的權利乃屬必要或適宜;
「框架協議」	由本公司與利福地產於二零一三年八月二十六日簽訂之服務框架協議，其中規定，除其他事項外，規管所有有關保留集團成員及利福地產集團成員就有關利福地產集團向保留集團提供服務之將來交易;
「總建築面積」	總建築面積;

「本集團」	本公司及其附屬公司；
「哈爾濱物業」	由利福地產集團持有位於中國黑龍江市哈爾濱道里區中央大街 86 號樓高五層的商業大樓，另有一層地庫；
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區；
「香港物業」	由利福地產集團持有位於香港九龍長沙灣青山道 489 至 491 號香港工業中心 C 座 11 樓的 C3 工場及 12 樓的 C3、C5、C6、C7 及 C8 工場以及地庫停車場 107 及 108 號車位)；
「利福地產」	利福地產發展有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司之全資附屬公司；
「利福地產集團」	重組完成後，包括利福地產及其附屬公司之集團公司；
「利福地產股份」	利福地產每股 0.10 港元之普通股股份；
「上市」	利福地產股份於聯交所主版上市；
「上市批准」	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」	聯交所證券上市規則；
「發售價」	按照股份發售，發售股份供認購及購買之最終每股發售股份價格，應不多於每股發售股份 2.43 港元及預期不少於每股發售股份 1.80 港元(不包括應付聯交所交易費、證監會徵收之交易費及經紀佣金)，詳情將載列於招股書；
「發售股份」	根據股份發售以供認購及購買之利福地產股份，詳情將載列於招股書；
「超額配股權」	預期由利福地產授予聯席全球協調人的購股權，要求利福地產按發售價配發及發行不超過合共 12,540,000 股發售股份(相當於根據股份及售初步提呈之股份數目的 15%)以補足配售的超額分配，詳情將載列於招股書；
「海外股東」	於分派紀錄日期營業時間結束時於本公司股東名冊的登記地址位於香港以外司法權區的股東；
「配售」	以發售價有條件配售利福地產股份，詳情將載列於招股書；
「第 15 項應用指引」	上市規則的第 15 項應用指引；

「中國」	中華人民共和國，及就此公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「定價日」	即發售價定價當日，預計將在二零一三年九月五日或之前，及在任何情況下不遲於二零一三年九月六日；
「建議分拆」	建議分拆及/或出售本公司於利福地產之部份權益，以股份發售及分派將利福地產股份於聯交所主板獨立上市；
「招股書」	利福地產就股份發售將於二零一三年九月二日刊發之招股書；
「公開發售」	有條件提呈發售利福地產股份供香港公眾人士認購，詳情將載列於招股書內；
「青島物業」	由利福地產集團持有位於中國山東省青島市市北區膠州路 152 - 158 號建於四層地庫之上樓高十二層的商業大廈；
「合資格股東」	於分派紀錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東，不包括除外股東；
「保留集團」	本集團(建議分拆後之利福地產集團不包括在內)；
「重組」	本集團之業務重組，以理順利福地產集團的企業架構作建議分拆，進一步詳情將載於招股書內；
「服務費上限」	與本公告「持續關連交易—框架協議的年度上限」同義；
「服務」	就物業發展之非獨家物業項目相關的服務，包括但不限於對保留集團持有或租用位於中國及香港相關物業之可行性研究，設計，項目協調和監督；
「證監會」	香港證券及期貨事務監察委員會；
「股份」	本公司股本中每股 0.005 港元的普通股；
「股份發售」	公開發售及配售；
「股東」	股份持有人；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「太陽廣場」	位於中國遼寧省瀋陽市瀋河區中街路 48 號六層商業大廈連兩層地庫，利福地產集團持有 10% 權益；

- 「怡富土地」 由利福地產集團擁有土地使用權的一塊位於中國遼寧省瀋陽市瀋陽區正陽街西面，地盤面積為 31,376 平方米之土地;
- 「閘北項目」 保留集團持有位於中國上海市閘北區 312 街坊 33 丘地塊，東至共和新路、南至大寧路、西至東方明珠公寓、北至上海馬戲城，面積 50,153.5 平方米之土地。保留集團預計將在土地上建設總建築面積約 345,144 平方米之綜合商業體(含一所百貨店);
- 「港元」 香港法定貨幣港元；
- 「%」 百分比。

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，二零一三年九月一日

於本公告日期，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。