

【請即時發佈】

本新聞稿只是提供資料並不構成出售證券的要約或收購、購買或認購證券的邀請，亦不應視為有計劃或有意作出任何該等要約或邀請。

特別要指出的是，本新聞稿並不構成亦不是出售要約或徵求在香港，美國或任何其他購買或認購證券的邀請。本新聞稿所述的證券並無及將不會根據一九三三年美國證券法（經修訂）（「美國證券法」）或美國任何州份的證券法例登記，而在無根據美國證券法登記或根據美國證券法的登記規定適用豁免的情況下的交易中，該等證券不得在美國提呈發售或出售。在美國的任何證券公開發售須透過招股章程的方式進行，該招股章程可向發行人處獲得，且包含關於發行人的詳細資料，其管理層及發行人的財務報表。利福地產發展有限公司無意根據美國證券法登記其證券或在美國公開發售其證券。

不可在美國、加拿大及任何視有關發佈為非法的司法權區發佈。



利福地產發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

**利福地產發展有限公司發售 83,600,000 股股份
所得款項淨額約 1.46 億港元（基於指示性發售價之中間價）**

* * *

理順業務營運 釋放物業業務隱藏價值

【二零一三年九月一日，香港】利福地產發展有限公司（「利福地產」或「集團」，股份代號：2183）今天宣佈其股份發售（「股份發售」）及擬於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市之詳情。

利福地產主要經營物業開發及物業投資，主要透過資本增值，包括之後出售相關物業獲取回報。

於二零一三年六月三十日，集團旗下物業包括一幅位於瀋陽的土地 – 怡富土地，以及位於哈爾濱和青島的投資物業。集團的中國物業均位於黃金地段，受惠於中國政府推動經濟發展的政策。集團亦持有香港若干工貿單位及車位，以及瀋陽商業大樓太陽廣場的10%權益。

利福地產發售合共83,600,000股股份（「發售股份」），當中包括75,240,000股配售股份和8,360,000股香港公开发售股份（視乎超額配售權行使與否而定），分別佔發售股份總數的90%和10%。

就股份發售而言，集團擬向配售包銷商授出超額配售權。根據超額配售權，集團或須按發售價發行及配發合共不多於12,540,000股股份（合共相當於根據股份發售初步可供認購股份總數的15%）以補足（其中包括）配售中的超額分配。

每股股份發售價（「發售價」）預期將不低於1.80港元及不高於2.43港元。股份將以一手2,000股買賣。根據預計發售價格範圍最高值，一手的價格將不超過4,908.99港元（包括經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費）。

利福地產發展有限公司

發售 83,600,000 股股份 所得款項淨額約 1.46 億港元 (基於指示性發售價之中間價)

二零一三年九月一日/ 第貳頁

- 續 -

利福地產擬將股份發售所得款項淨額約 1.46 億港元 (按指示性發售價中間價每股股份 2.12 港元計算, 且假設並無行使超額配售權) 將全數用作開發現有的怡富土地項目。該項目將為八層高連三層地庫的商業綜合體, 總建築面積合共約 188,252 平方米, 包括零售商舖、辦公室及車位。

法國巴黎證券(亞洲)有限公司和百德能證券有限公司為是次股份發售的聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人。

利福地產分拆自利福國際集團有限公司(「利福國際」或「母公司」; 股份代號: 1212), 利福國際為香港和中國大陸成功的百貨店營運商。作為分拆的一部分, 每持有20股母公司股份的合資格股東均可獲分派一股利福地產的股份(「該分派」)。而緊隨該分派及完成股份發售後, 母公司將持有249,611,200股利福地產股份, 佔集團經股份發售擴大後全部已發行股本約60.03%。

集團的主席兼非執行董事劉鑾鴻先生表示: 「由於我們的百貨店業務及物業業務預計未來會持續成長及拓展, 故我們認為目前是適當時機通過分拆理順兩項業務的營運, 令物業業務可以更透明地營運, 並釋放其潛在價值。這項策略性的行動可明確劃分母公司的百貨業務與集團的物業業務。分拆不但有助提高集團的營運及財務透明度, 使投資者、市場及評級機構對業務的情況更清楚, 並能讓不同的業務分別在兩個上市平台上運作, 讓市場可以對兩間公司的價值作出獨立評估。」

談及利福地產的未來業務策略, 劉鑾鴻先生補充: 「有見中國房地產市場將會持續增長, 我們會繼續發展現有物業組合, 其中重點項目為怡富土地。我們並會定期評估現有物業組合, 有效地制訂及實行提高回報及資本值的方案。由於本集團主要經營目標是達致資本增值, 故在合適機會時可能會出售處於不同發展階段的物業。集團除重點物色商用物業外, 亦會留意具備住宅元素及有潛質的發展項目。」

香港公開發售預期將於二零一三年九月二日(星期一)上午九時正開始, 並於二零一三年九月五日(星期四)中午十二時截止登記申請。預期分配結果及發售價將於二零一三年九月十一日(星期三)宣佈或透過各管道公佈。預期利福地產的股份將於二零一三年九月十二日(星期四)以股份代號: 2183開始在香港聯交所主板進行買賣。

白色申請表格及招股章程可在下列地點索取: 法國巴黎證券(亞洲)有限公司、百德能證券有限公司、香港中央結算有限公司的存管服務櫃檯或渣打銀行(香港)有限公司各指定分行; 或於 www.eipo.com.hk 透過指定白表eIPO服務供應商於網上查閱。申請人可透過香港中央結算有限公司以黃色申請表或電子指示方式遞交申請。

- 完 -

如有垂詢, 請聯絡:

IPR 奧美有限公司

賴沛欣/梁詩雅 / 李安健/ 譚寶瑩

電話: : 2169 0646/ 2136 8059/ 3170 6753 / 2136 6182

利福地產發展有限公司

發售 83,600,000 股股份 所得款項淨額約 1.46 億港元 (基於指示性發售價之中間價)

二零一三年九月一日/ 第四頁

利福地產發展有限公司 發售數據概覽

| | | | |
|-------------------|---|--|----------------------|
| 股份發售 | : | 83,600,000 股股份 (視乎超額配股權行使與否而定) | |
| 發售結構 | | | |
| - 香港公開發售 | : | 8,360,000 股股份 (可予調整) | |
| - 配售股份 | : | 75,240,000 股股份 (可予調整及視乎超額 配股權行使與否而定) | |
| 建議發售價 | : | 每股港幣 1.80 元 – 港幣 \$2.43 元 | |
| | | 最低發行價 每股港幣 1.80 元 | 最高發行價 每股港幣 2.43 元 |
| 市值 ⁽¹⁾ | : | 港幣 748.4 百萬元 | 港幣 1,010.4 百萬元 |
| 公佈分配結果 | : | 二零一三年九月十一日 | |
| 預期上市日 | : | 二零一三年九月十二日 | |
| 股份代號 | : | 2183 | |
| 每手單位數目 | : | 2,000 | |

附注：

(1) 市值乃按緊隨股份發售完成後 (但假設並無行使超額配股權) 預期已發行股份 415,800,000 股計算

營業紀錄

以下的綜合業績乃利福地產截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月數據。

| (港幣\$'000) | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------------------|--------------|---------|---------|----------------|---------|
| | 2010 | 2011 | 2012 | 2012 (未經審核) | 2013 |
| 營業額 | 1,424 | 14,950 | 20,809 | 8,664 | 4,490 |
| 投資物業 | | | | | |
| - 已變現收益 | 1,128 | 226,826 | 1,498 | 339 | 56,916 |
| - 未變現收益 | 62,026 | 94,417 | 182,922 | 4,365 | 6,297 |
| 按公平價值計入損益之 金融資產公平價值變動 | -- | 750 | (6,003) | 4,008 | (737) |
| 本公司擁有人應佔 年度/期內 溢利/(虧損) | 20,207 | 148,169 | 94,191 | (13,270) | 78,495 |
| 淨溢利率(%) | 1,419.0 | 991.1 | 452.6 | -153.2 | 1,748.2 |