

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。

閣下如已將名下之利福地產發展有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格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商，以便轉交買主或承讓人。

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。



LIFESTYLE PROPERTIES DEVELOPMENT LIMITED

利福地產發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2183)

持續關連交易

**獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問**

**VEDA | CAPITAL
智略資本**

董事會函件載於本通函第5至12頁。獨立董事委員會函件載於本通函第13至14頁。獨立財務顧問函件載於本通函第15至26頁。

本公司謹訂於二零一五年六月二十九日(星期一)下午四時正假座香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心新翼21樓崇光宴會廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第35至36頁。隨函奉附股東於股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬親身出席股東特別大會及／或於會上投票，務請按照隨附之代表委任表格印備之指示盡快將表格填妥，並於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回本公司在香港之股份過戶登記分處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17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

二零一五年五月二十二日

目 錄

| | 頁次 |
|-----------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 5 |
| 獨立董事委員會函件 | 13 |
| 獨立財務顧問函件 | 15 |
| 附錄一 一般資料 | 27 |
| 股東特別大會通告 | 35 |

釋 義

本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|------------------|---|--|
| 「該公告」 | 指 | 本公司與利福國際就新框架協議所刊發日期為二零一五年四月九日之聯合公告 |
| 「Asia Prime」 | 指 | Asia Prime Assets Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由劉鑾鴻先生全資擁有 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「緊密聯繫人」 | 指 | 上市規則所賦予涵義 |
| 「本公司」 | 指 | 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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2183)及於最後實際可行日期由利福國際持有約59.56%權益 |
| 「關連人士」 | 指 | 上市規則所賦予涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「Dynamic Castle」 | 指 | Dynamic Castle Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由劉鑾鴻先生全資擁有 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司謹訂於二零一五年六月二十九日(星期一)下午四時正假座香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心新翼21樓崇光宴會廳舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准新框架協議及其項下之交易及服務費上限 |
| 「現行框架協議」 | 指 | 本公司與利福國際所訂立日期為二零一三年八月二十六日之服務框架協議，以監管(其中包括)由本集團向利福國際集團提供服務而產生之所有本集團與利福國際集團間交易 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「港元」 | 指 | 港元，香港之法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 董事會成立由Robert Charles Nicholson先生及黃灌球先生組成之獨立董事委員會，以就新框架協議及其項下之交易及服務費上限向獨立股東提供建議 |
| 「獨立財務顧問」 | 指 | 智略資本有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問以就新框架協議及其項下之交易及服務費上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見 |
| 「獨立股東」 | 指 | 利福國際、劉鑾鴻先生及彼等各自之聯繫人(包括Springboard)以外之本公司股東 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一五年五月十八日，為本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期 |
| 「利福國際」 | 指 | 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) |
| 「利福國際集團」 | 指 | 利福國際及其不時之附屬公司(不包括本集團成員) |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「劉鑾鴻先生」 | 指 | 劉鑾鴻先生，本公司非執行董事兼主席，亦為利福國際之首席執行官及執行董事，被視為於最後實際可行日期於利福國際合共約50.98%股權中擁有權益 |

釋 義

| | | |
|-----------------|---|---|
| 「新框架協議」 | 指 | 本公司與利福國際所訂立日期為二零一五年四月九日之服務框架協議，其細節已載列於本通函董事會函件「新框架協議」一節內 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，及就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣 |
| 「服務費上限」 | 指 | 與本通函董事會函件「新框架協議—建議年度上限及決定基礎」一節所述者同義 |
| 「服務」 | 指 | 就物業發展之非獨家物業項目相關之服務，包括但不限於對利福國際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 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.1港元之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「Springboard」 | 指 | Springboard Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由劉鑾鴻先生全資擁有 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「Synergy Smart」 | 指 | Synergy Smart Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由劉鑾鴻先生全資擁有 |

釋 義

| | | |
|---------------|---|--|
| 「United Goal」 | 指 | United Goal Resources Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由劉鑾鴻先生及一個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分別最終擁有80%及20%權益 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |



LIFESTYLE PROPERTIES DEVELOPMENT LIMITED

利福地產發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2183)

執行董事：

陳少珍小姐

非執行董事：

劉鑾鴻先生(主席)

王文海先生

獨立非執行董事：

林兆麟先生

Robert Charles Nicholson先生

黃灌球先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive, P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

軒尼詩道555號

東角中心20樓

敬啟者：

持續關連交易

緒言

茲提述本公司日期為二零一三年九月二日之招股書，內容有關(其中包括)本公司與利福國際訂立之現行框架協議。

本公司與利福國際一直根據現行框架協議進行交易，據此，本集團同意向利福國際集團提供服務。

董事會函件

由於預期本集團就符合利福國際集團所提供服務的業務所需時間及人手將會增加，將導致應付予本集團服務費相應增加，預計服務費將會超出現行框架協議截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度上限(定為7,900,000港元)。再者，由於現行框架協議將於二零一五年十二月三十一日屆滿，而本公司及利福國際有意繼續進行現行框架協議項下之現有交易，誠如該公告所宣佈，本公司與利福國際於二零一五年四月九日訂立新框架協議。當新框架協議生效時，現行框架協議將被視為自二零一五年一月一日起終止。

本公司已成立由本公司全體獨立非執行董事(林兆麟先生因身為利福國際董事而被視為於新框架協議中擁有權益或以其他方式在交易中有潛在利益衝突除外)組成之獨立董事委員會，以就新框架協議的條款及其項下之交易及服務費上限向獨立股東提供建議。本公司已委任智略資本有限公司為其獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)新框架協議及其項下之交易及服務費上限之進一步資料；(b)獨立財務顧問就此致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(c)獨立董事委員會就此交易作出推薦建議之函件；及(d)股東特別大會之通告。

新框架協議

新框架協議須遵守上市規則第14A章之申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定，其主要條款載列如下：

日期：二零一五年四月九日

訂約方：(a) 本公司；及
(b) 利福國際

董事會函件

條件 : 新框架協議須待獨立股東以聯交所規定之方式或根據上市規則、本公司之組織章程細則及適用法律於股東特別大會批准新框架協議、其項下交易及服務費上限後方告生效。

年期 : 由二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日(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新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, 首個年期或隨後之後續年期屆滿後, 新框架協議將自動連續續期3年(或上市規則允許之其他期限)。

服務類別 : 利福國際集團可不時於新框架協議年期內要求本集團提供服務。

附屬協議 : 本集團及利福國際集團可於新框架協議年期內不時就本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、服務條款及費用以及符合新框架協議的其他條款。各附屬協議的條款均須符合新框架協議條款。具體而言, 根據附屬協議所提供的服務須符合下列條款:

(a) 採用一般商業條款(或對本集團而言, 不遜於獨立第三方可取得或提供的條款);

董事會函件

- (b) 服務費應根據本集團提供相關服務成本加7%利潤計算，亦須參考本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適用法律的所有適用規定以及新框架協議及附屬協議相關條款。

本公司已設立一系列內部程序，以確保根據附屬協議進行之個別交易依照新框架協議之條款進行。該等內部監控措施主要包括：

- (a) 本公司外聘核數師將獲委聘於各個財政年度審閱定價政策及於前一個財政年度根據附屬協議進行之個別交易之交易金額，確保根據新框架協議所訂定原則訂立及進行附屬協議；及
- (b) 董事會(包括獨立非執行董事)將對本公司所訂立附屬協議進行審慎審閱及評估並及時監察交易金額。

本公司高級管理層將審核每月提供服務之員工填妥之時間表並參考相關項目之進度及員工之職位，以評估各員工所記錄項目所花費時間是否合理。本公司其後將按本集團所產生實際成本加7%利潤向利福國際集團收費。

董事會函件

為免生疑問，服務不包括為利福國際集團現有物業提供日常物業管理服務，日常物業管理服務指日常樓宇管理服務，包括但不限於物業之維修、保安、清潔及一般保養。

過往數據

由利福國際集團按現行框架協議就服務的提供向本集團支付由二零一三年九月十二日(即現行框架協議年期開始之日)至二零一三年十二月三十一日止期間、截至二零一四年十二月三十一日止財政年度及自二零一五年一月一日起至最後實際可行日期止期間的服務費總金額分別約為2,700,000港元、7,000,000港元及5,700,000港元。

建議年度上限及決定基礎

就上市規則而言，本集團按新框架協議所提供之服務就截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止各財政年度應收取的服務費總額的年度上限(「服務費上限」)分別定為23,000,000港元、26,000,000港元及30,000,000港元。

服務費上限乃基於及參考(其中包括)(a)本集團預期提供服務所需之人手(基於本集團項目開發團隊於期內為本集團及利福國際集團物業項目估計所分配時間釐定)。由於利福國際集團位於上海閘北之主要物業項目已由前期開發階段過渡至現場施工階段，故需要加入更多全職專業人員。除提供行政工作服務(包括但不限於就設計方案提交及於前期開發階段之項目建立審批與相關政府部門保持聯絡)外，預期將予提供之服務目前包括更廣泛的工作範疇及更高的技術水平，例如項目行政管理、地盤工程管理、合同招標、採購、建築服務及工料測量服務等。因此，就額外員工人數及個別專業員工之工時而言，預期勞動力將會大幅增加，從而增加所提供服務之成本，因此提高建議服務費上限；(b)於二零一三年九月十二日至二零一四年十二月三十一日期間該項目開發團隊就提供服務的過往人手成本及根據現行框架協議已支付的過往服務費用；(c)期內項目開發團隊的預期薪金增幅；及(d)較服務預測成本有7%提價幅度乃由利福國際集團與本集團參考一般市場慣例公平磋商後釐定。7%提價幅度屬於獨立工料測量師行確認之類似服務之市場水平。

訂立新框架協議及其項下交易之原因及好處

由本集團提供有關物業開發的物業項目相關服務需要高水平的專業知識與專業技能。

由於本集團之項目開發團隊(為利福國際集團前項目開發團隊)對利福國際的物業項目十分熟悉及對提供房物業項目相關服務具豐富經驗，就利福國際集團之現有項目而言，利福國際集團繼續委聘本集團向其提供之服務實屬具連貫性及符合時間和成本效益。於未來的新項目，利福國際集團或繼續委任本集團或其他服務提供者以承擔協調及監察工作或如需要，利福國際集團將考慮為自身的項目開發團隊增聘項目管理人員。

就本公司而言，其可繼續根據過往的專業知識和經驗建立人才庫。

董事(包括獨立董事委員會成員)認為新框架協議及其項下之交易乃及將於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，且新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其股東整體利益。

本集團及利福國際集團之資料

本集團主要從事物業開發及物業投資，主要透過資本增值獲取回報。

利福國際集團之主要業務為經營「生活時尚」百貨公司及其他零售平台，以及於香港及中國從事物業開發及物業投資。

上市規則之涵義

利福國際為本公司之控股股東，因此為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，新框架協議及其項下之交易將構成本公司持續關連交易。

根據上市規則，由於服務費上限的最高適用百分比率超過5%，故新框架協議及其項下之交易須遵守上市規則第14A章適用的申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

董事會函件

由於本公司非執行董事劉鑾鴻先生及獨立非執行董事林兆麟先生亦為利福國際之董事，故彼等已就批准新框架協議及其項下之交易及服務費上限的相關董事會決議案放棄投票，以避免任何利益衝突。除上文披露者外，概無董事於新框架協議及其項下之交易及服務費上限中擁有重大權益，故彼等毋須就相關董事會決議案放棄投票。

本公司將召開股東特別大會讓獨立股東以投票表決方式批准新框架協議及其項下之交易及服務費上限。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一五年六月二十九日(星期一)下午四時正假座香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心新翼21樓崇光宴會廳舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情通過普通決議案以批准新框架協議及其項下之交易及服務費上限。大會通告載於本通函第35至36頁。

隨本通函奉附獨立股東於股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格印備之指示盡快將表格填妥，並於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回本公司在香港之股份過戶登記分處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17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

由於利福國際於新框架協議及其項下之交易中擁有重大權益，故利福國際、劉鑾鴻先生及彼等各自之聯繫人將於股東特別大會就批准新框架協議及其項下之交易及服務費上限所提呈決議案放棄投票。於最後實際可行日期，利福國際、劉鑾鴻先生及彼等各自之聯繫人(包括Springboard)擁有及控制並有權控制312,351,875股股份權益，相當於本公司已發行股本約74.53%。據董事經作出一切合理查詢後所深知及全悉，概無其他股東須於股東特別大會就批准新框架協議及其項下之交易及服務費上限所提呈決議案放棄投票。

股東特別大會之投票將按股數表決方式進行，其結果將於股東特別大會結束後公佈。

暫停辦理本公司股份過戶登記手續

本公司將於二零一五年六月二十六日(星期五)至二零一五年六月二十九日(星期一)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何股份過戶登記。為釐定出席股東特別大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同相關股票以及已正式填妥背面或另頁的過戶表格，必須於二零一五年六月二十五日(星期四)下午四時三十分前送交本公司在香港之股份過戶登記分處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號舖以作登記。

推薦建議

務請閣下垂注本通函第13至14頁所載獨立董事委員會函件，當中載有其就新框架協議及其項下之交易及服務費上限向獨立股東作出之推薦建議。另請閣下垂注本通函第15至26頁所載獨立財務顧問意見函件，當中載有其就新框架協議及其項下之交易及服務費上限向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

經考慮獨立財務顧問之意見後，獨立董事委員會認為新框架協議之條款屬公平合理，而其項下之交易及服務費上限乃於本集團日常及一般業務過程中進行，對獨立股東而言屬一般商業條款，且符合本公司及股東整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准新框架協議及其項下之交易及服務費上限。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
利福地產發展有限公司
執行董事
陳少珍
謹啟

二零一五年五月二十二日

以下為獨立董事委員會函件全文，以供載入本通函而編製。



LIFESTYLE PROPERTIES DEVELOPMENT LIMITED

利福地產發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2183)

敬啟者：

持續關連交易

吾等謹此提述本公司向其股東所刊發日期為二零一五年五月二十二日之通函(「通函」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會授權組成獨立董事委員會，以就新框架協議條款是否公平合理，其項下之交易及服務費上限是否於本集團日常及一般業務過程中進行，對獨立股東而言是否屬一般商業條款，及是否符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供吾等之意見。

務請閣下垂注通函第15至26頁所載智略資本有限公司之意見函件，獨立財務顧問智略資本有限公司獲委任以就新框架協議之條款及其項下之交易及服務費上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經考慮新框架協議之條款及其項下之交易及服務費上限、本意見函件所述所考慮之因素及理由以及獨立財務顧問之意見後，吾等認為新框架協議之條款屬公平合理，而其項下之交易及服務費上限乃於本集團日常及一般業務過程中

獨立董事委員會函件

進行，對獨立股東而言屬一般商業條款，且符合本公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈有關新框架協議及其項下之交易及服務費上限之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
Robert Charles Nicholson先生 黃灌球先生
謹啟

二零一五年五月二十二日

以下為智略資本有限公司就新框架協議及其項下之交易連同服務費上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

VEDA | CAPITAL

智略資本

智略資本有限公司
香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場第二座
37樓3711室

敬啟者：

持續關連交易

緒言

吾等茲提述吾等獲委聘就新框架協議及其項下之交易及服務費上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於致股東日期為二零一五年五月二十二日之通函（「通函」）所載董事會函件（「董事會函件」）內，本函件亦為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函其他部分所界定者具相同涵義。

誠如董事會函件所述，由於預期 貴集團就符合利福國際集團所提供服務的業務所需時間及人手將會增加，將導致應付予 貴集團服務費相應增加，預計服務費將會超出現行框架協議截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度上限（定為7,900,000港元）。再者，由於現行框架協議將於二零一五年十二月三十一日屆滿，而利福國際及 貴公司有意繼續進行現行框架協議項下之現有交易， 貴公司與利福國際於二零一五年四月九日訂立新框架協議。當新框架協議生效時，現行框架協議將被視為自二零一五年一月一日起終止。

利福國際為控股股東，故為 貴公司之關連人士。自此以後，新框架協議及其項下之交易將構成上市規則第14A章項下 貴公司之持續關連交易。根據上

獨立財務顧問函件

市規則，由於服務費上限之最高適用百分比率超過5%，故新框架協議及其項下之交易須遵守上市規則第14A章適用之申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事Robert Charles Nicholson先生及黃灌球先生(林兆麟先生因身為利福國際董事而被視為於新框架協議擁有權益或以其他方式於交易中有潛在利益衝突除外)組成之獨立董事委員會已告成立，以就訂立新框架協議是否符合 貴集團及股東整體利益、新框架協議條款、其項下之交易連同服務費上限是否屬一般商業條款及於 貴公司日常及一般業務過程中進行及對獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供推薦意見。吾等已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，吾等並不知悉智略資本有限公司與 貴公司或任何其他人士有任何關係或利益，而可被合理視為會妨礙智略資本有限公司就有關承諾及其項下之交易出任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之獨立性(定義見上市規則第13.84條)。吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或彼等各自之主要股東或聯繫人概無關連，因而合資格就有關承諾之條款及其項下之交易提供獨立意見及推薦意見。除就是項出任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之委任而應付予吾等之一般專業服務費外，並不存在任何安排可讓吾等向 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或彼等各自之主要股東或聯繫人收取任何費用。

意見基準

於達致吾等之觀點及意見時，吾等依賴通函所載資料及陳述之準確性以及 貴公司、董事及 貴公司管理層提供予吾等之資料。吾等已假設通函所載或所提述一切聲明、資料及陳述以及由 貴公司、董事及 貴公司管理層提供之一切資料及陳述(彼等須對此負全責)於作出時及直至最後實際可行日期均屬真實。吾等亦假設董事於通函發表之一切觀點、意見及意向乃經合理周詳審慎諮詢後根據持平意見而作出。

獨立財務顧問函件

董事已就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，並無遺漏任何其他事宜，致使通函所載任何聲明產生誤導。吾等並無理由相信吾等所依賴以達致吾等意見之任何資料及陳述失實、不準確或產生誤導，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實，以致提供予吾等之資料及陳述失實、不準確或產生誤導。然而，吾等並無就貴集團業務、財務狀況或未來前景作出任何獨立深入調查，亦無獨立核證董事及貴公司管理層提供之資料。

所考慮主要因素及理由

在向獨立董事委員會及獨立股東提供有關新框架協議及其項下之交易連同服務費上限之推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

I. 訂立新框架協議之理由及裨益

利福國際集團之主要業務為經營「生活時尚」百貨公司及其他零售平台，以及於香港及中國從事物業開發及物業投資。利福國際集團主要分別以「崇光」及「久光」品牌在香港及中國多個城市經營店舖。利福國際為香港之零售運營商，專注於香港及中國經營中高檔百貨公司。

貴集團主要從事物業開發及物業投資，主要透過資本增值(包括其後出售相關物業)獲取回報。貴集團亦開展增值工作或活動，以提升物業出租或出售前之資本價值。

誠如董事會函件所述，貴公司與利福國際一直根據現行框架協議進行交易，因此，貴集團同意向利福國際集團提供服務。就利福國際集團之現有項目而言，貴集團之項目開發團隊(為利福國際集團前項目開發團隊)對利福國際之物業項目十分熟悉及與對提供物業項目相關服務具豐富經驗。因此，利福國際集團繼續委聘貴集團提供服務實屬具連貫性及符合時間

獨立財務顧問函件

和成本效益。於未來的項目，利福國際集團日後或繼續委任 貴集團或其他服務提供者以承擔其新項目之協調及監察工作或如需要，為自身的項目開發團隊增聘項目管理人員。

由於有關 貴集團所提供物業發展之物業項目相關服務需要高水平專業知識及專業技能， 貴公司或會繼續自行發展具備過往專業技能及具有新框架協議項下擬進行交易之經驗之人才庫。

董事認為，新框架協議及其項下之交易現時及將會於 貴公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，且新框架協議條款及服務費上限屬公平合理，符合 貴公司及其股東整體利益。

吾等自 貴公司日期為二零一三年九月二日有關股份發售之招股書中得悉，於二零一三年九月十二日完成分拆（「分拆」）及 貴公司於主板獨立上市前，利福國際任何物業項目之發展及建築工程通常由承包商或各類專業人士開展，而利福國際過往擁有本身的項目開發團隊，以協助監督不同承包商及專業人士之工作。然而，就分拆而言，負責向利福國際集團全體成員公司提供服務之員工（包括利福國際項目開發團隊）已調至 貴集團。

吾等自 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報（「二零一四年年報」）中得悉，繼於二零一三年四月出售於天津之物業後及由於 貴集團之其他投資物業於年內仍然空置， 貴集團不再收到任何來自其投資物業之租金收入，故並無就截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得營業額。因此， 貴集團之唯一收入來源主要包括來自銀行存款之利息收入及自利福國際（憑藉 貴集團管理團隊於物業發展及項目管理之豐富經驗）收取之管理服務收入。 貴公司表示， 貴集團管理團隊具有發展商業及住宅物業方面之經驗，已為中國之機遇作好準備，而 貴集團擬繼續於市場上物色類似商機，進一步擴大其收入基礎。

獨立財務顧問函件

根據二零一四年年報，由於尚未物色到可作投資或發展用途之新地盤或物業，故位於中國遼寧省瀋陽市之怡富土地（「怡富土地」）現為貴集團於可見將來之唯一發展項目。貴集團計劃於未來數年分配貴集團大量財務資源發展怡富土地，分兩階段發展怡富土地成為連三層地庫（包含零售店舖、辦公室、停車位及其他設施）的商業綜合體。於最後實際可行日期，貴集團尚未於可開展怡富土地建築工程前取得各種批文及許可，董事會預期建築工程不大可能於二零一五年上半年展開。

吾等亦從利福國際集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報中得悉，其目前擁有一個綠地項目，即位於上海市閘北之零售及商業綜合體項目（「閘北項目」）。建築工程於二零一三年十二月開展，該項目之完成日期暫定為二零一八年。該項目將以商業綜合大樓為特色，提供空間作其他零售及商業用途。

根據中國家統計局（「國家統計局」）（www.data.stats.gov.cn）數據顯示，中國人口約達1,367,800,000人，較二零一三年年終增加約7,100,000人，其中城鎮常住居民約佔749,200,000人，即約54.8%。於二零一零年至二零一三年期間，城鎮人口數目由約669,800,000人增至二零一三年約731,100,000人；而農村人口數目由約689,400,000人減至二零一三年約629,600,000人。吾等預期，城鎮人口增長趨勢將有利於中國零售業務營運，而於新框架協議下，利福國際集團任何業務擴張皆可能為貴集團提供商機。

經考慮(i) 貴集團之主要業務涉及開展增值工作或活動，以提升物業之資本價值；(ii) 貴集團之項目開發團隊對利福國際之物業項目十分熟悉及對提供物業項目相關服務具豐富經驗；(iii) 貴集團並無就截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得營業額，而由於預期貴集團唯一發展項目怡富土地不會於短期內動工，故收入來源有限；(iv) 利福國際集團之營運可讓貴集團把握於香港及中國之物業發展商機，以改善其財務表現及發展其人才庫；(v) 利福國際對服務需求可能增加；及(vi) 新框架協議確保現行

框架協議之持續性，吾等認為，新框架協議乃於日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴公司及獨立股東整體利益。

II. 新框架協議之條款

新框架協議初步年期由二零一五年一月一日直至二零一七年十二月三十一日(包括該日)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，上述初步年期或隨後之續期年期屆滿後，新框架協議將自動連續續期3年(或上市規則允許之其他期限)。利福國際集團可不時於新框架協議年期內要求 貴集團提供服務。

利福國際集團與 貴集團可於新框架協議年期內不時訂立各項個別獨立服務協議(「**附屬協議**」)，內容有關 貴集團所提供服務產生之任何交易。一份附屬協議須載列服務之特定範圍、服務條款及收費以及符合新框架協議條款之其他條款。各附屬協議條款必須遵守新框架協議之條款。具體而言，根據任何附屬協議提供之服務須遵從下列條款：

- (i) 採用一般商業條款(或對 貴集團而言，不遜於獨立第三方可取得或提供之條款)；
- (ii) 服務費應根據 貴集團提供相關服務成本加7%利潤計算，亦須參考 貴集團提供相關服務所引致之實際成本，經公平磋商釐定；及
- (iii) 所有交易均須符合上市規則與適用法律之所有適用規定以及新框架協議及附屬協議相關條款。

吾等已將新框架協議條款與現行框架協議條款進行比較，而兩者並無重大差異。新框架協議為現行框架協議之存續。

二零一四年年報載述， 貴集團向利福國際集團所提供項目管理服務乃按成本加利潤基礎收費。吾等獲 貴公司告知， 貴集團並無向獨立第三方提供類似服務，故無法提供樣本作比較之用。儘管如此， 貴公司表示，於

獨立財務顧問函件

最後實際可行日期，有關 貴集團向利福國際集團提供服務之兩份附屬協議乃根據現行框架協議（「現行附屬協議」）訂立。吾等已審閱所有現行附屬協議，並注意到有關條款乃於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，而提供服務乃按成本加利潤基礎收費。此外，吾等已取得並審閱就於二零一三年及二零一四年提供服務之成本分配，並注意到 貴集團所收取管理費乃按員工成本總額加7厘利潤（「利潤」）再乘以當月匯率計算。

吾等自董事會函件中得悉， 貴公司已設立一系列內部程序，以確保根據附屬協議進行之個別交易依照新框架協議之條款進行。該等內部監控措施主要包括：

- (i) 貴公司外聘核數師將獲委聘於各個財政年度審閱定價政策及於前一個財政年度根據附屬協議進行之個別交易之交易金額，確保根據新框架協議所訂定原則訂立及進行附屬協議；及
- (ii) 董事會（包括獨立非執行董事）將對 貴公司所訂立附屬協議進行審慎審閱及評估並及時監察交易金額。

吾等已向 貴公司管理層查詢並獲告知， 貴公司高級管理層將審核每月提供服務之員工填妥之時間表並參考相關項目之進度及員工之職位，以評估各員工所記錄項目所花費時間是否合理。 貴公司將按 貴集團所產生實際成本加利潤向利福國際集團收費。

經考慮(i)提供服務按成本加利潤基準收費及由參與提供服務之各名員工填妥並將由 貴公司高級管理層審閱之時間表；及(ii) 貴公司外聘核數師及董事會將進行適當審閱，確保附屬協議之條款根據新框架協議所訂定原則訂立，吾等認為，上述內部監控程序屬有效。

此外，吾等亦獲 貴公司告知，利潤乃由各方公平磋商釐定。類似利潤率已應用於過往各項交易(受限於當時市況及規定)，並將於 貴集團提供服務時繼續類似應用於關連人士及獨立第三方。吾等自董事會函件得悉， 貴集團已與獨立工料測量師(「工料測量師」)行確認，利潤屬於類似服務之一般市場範圍。吾等已取得並審閱工料測量師提供予 貴集團有關上述各方面之確認信(「確認信」)。吾等亦已審閱有關委聘並得知，相關工作範圍包括但不限於就按成本加利潤法計算項目管理費及 貴集團所建議與一般市場範圍相比之利潤率提供專業意見。

工料測量師表示並於確認信中建議，吾等獲告知，經參考獨立且需要類似項目管理服務之過往案例(「樣本」)以及香港市場通用之建築合約及標準(其建議扣除採用成本加利潤安排開展工作或提供服務後之淨額不得超過所產生實際成本之15%)後，服務之項目管理費之一般市場範圍為所產生實際成本之5%至15%(「市場範圍」)。因此，工料測量師認為，利潤屬於市場範圍。吾等獲工料測量師進一步告知，基於保密理由，以及就簡單比較而言，樣本所需各項情況及服務(如有)並非完全一致，樣本之資料無法提供予吾等作盡職調查之用。儘管如此，工料測量師已尋求並向吾等說明樣本中按介乎5%至8%額外利潤計算之兩個案例，並確認樣本及被視為具有代表性及足夠之兩個案例，連同其經驗達致其於確認信中之結論。因此，吾等認為，市場範圍屬公平合理釐定。

吾等亦已訪問工料測量師之董事，該董事已簽署有關上述董事之專長及與 貴公司關係之確認信。吾等獲告知，上述董事為中國註冊造價工程師、香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會及註冊專業測量師(工料測量)資深會員，專門提供工料測量服務，經 貴公司確認，上述董事及工料測量師獨立於 貴集團。 貴公司表示，利福國際集團已不時按項目基準委聘超過一名獨立工料測量師，儘管工料測量師目前獲利福國際集團

委聘，其仍獨立於 貴公司。此外，根據吾等之獨立研究，工料測量師為一間匯集建築顧問、項目經理、成本經理及風險經理之國際公司，於超過80個國家提供由概念到設計、建設及使用整個施工過程之獨立意見。

經考慮(i)利潤乃經公平磋商釐定並已應用於現行框架協議項下各項過往交易，並將繼續類似應用於新框架協議項下之交易；(ii)利潤介乎市場範圍之內；及(iii)工料測量師之經驗、資歷及獨立身分，吾等認為利潤屬可接受。

經進一步考慮上文所述情況，吾等認為，新框架協議之條款乃一般商業條款，屬公平合理且符合 貴公司及獨立股東整體利益。

III. 服務費上限

誠如董事會函件所述，二零一三年九月十二日(即現行框架協議年期開始之日)直至二零一三年十二月三十一日止期間、截至二零一四年十二月三十一日止財政年度及自二零一五年一月一日起至最後實際可行日期止期間，利福國際集團就現行框架協議項下所提供服務向 貴集團所支付服務費總額分別約為2,700,000港元、7,000,000港元及5,700,000港元。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止財政年度各年，就新框架協議項下所提供服務應付 貴集團之服務費總額之年度上限(「服務費上限」)分別定為23,000,000港元、26,000,000港元及30,000,000港元。

服務費上限乃按以下基準並參考以下各項達致，(其中包括)(a) 貴集團將提供之服務預期所需人力，乃基於期內 貴集團項目開發團隊就利福國際集團及 貴集團物業項目之估計時間分配而釐定；(b)二零一三年九月十二日直至二零一四年十二月三十一日止期間，該項目開發團隊就提供服務應佔過往人力成本及根據現行框架協議已付過往服務費；(c)預期期內項目開發團隊之薪酬增幅；及(d)較服務預計成本有7%提價幅度乃由利福國際集團與 貴集團參考一般市場慣例公平磋商後釐定。7%提價幅度屬於獨立工料測量師確認之類似服務之市場水平。

於評估建議服務費上限是否公平合理時，吾等已與 貴公司討論，以了解二零一五年、二零一六年及二零一七年各年預測服務成本之相關假設及計算。

各財政年度之服務費上限乃根據 貴集團提供服務向員工，包括已經或將會於中國及香港僱用之董事、高級項目經理及項目經理(或同等職位)及工程師(或同等職位)支付之成本，以及彼等各自就管理相關項目所付出概約時間分配計算。經與 貴公司商討後，吾等獲告知， 貴集團已考慮(i)鑑於閘北項目， 貴集團項目開發團隊額外兩名員工之額外成本，該團隊於二零一五年、二零一六年及二零一七年各財政年度向利福國際集團提供服務；(ii)預期每年加薪率約12.5% (「加薪率」)；(iii)預期員工就提供服務增加時間分配；及(iv)較服務預期成本有約7%利潤之提價幅度。

貴公司表示，自二零一五年一月一日至最後實際可行日期止期間所產生服務費金額約為5,700,000港元，動用現行框架協議項下截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度上限7,900,000港元一半以上。二零一五年服務費上限為二零一五年預期總員工成本(「二零一五年員工成本」)，乃現有員工之預期員工成本與兩名額外員工之預期員工成本，另加7%利潤之提價幅度。二零一五年員工成本乃參考二零一四年現有員工之員工成本進行估計，乃經考慮加薪率、預期員工人數及員工時間分配增加而定。吾等獲 貴公司告知，由於利福國際集團位於上海閘北之主要物業項目已通過前期開發階段，並進入現場施工階段，需要更多全職專業人員加入。除主要行政工作(包括就設計方案提交及於前期開發階段之項目建立審批與相關政府部門保持聯絡)外，預期將予提供之服務目前需要更廣泛的工作範疇及更高的技術水平，例如項目行政管理、地盤工程管理、合同招標、採購、建築服務及工料測量服務等。因此，就額外員工人數及個別專業員工之工時而言，預期勞動力將會大幅增加，從而增加所提供服務之成本及建議服務費上限。該兩名額外員工預期為 貴公司之高級管理層，將獲提供具有競爭力的薪酬待遇。此外，經與 貴公司討論，並參考二零一四年過往數字，由於全體員工(包括兩名額外員工)預期分配更多時間提供新框架協議項下之服務，員工提供服務之工時平均使用率約為40%，平均使用率預期於二零一五年增至約90%。

同樣地，經參考過往各年之總員工成本，二零一六年及二零一七年各年之服務費上限乃首先根據按與過往年度相同時間分配率計算之預期總員工成本(包括各年度兩名額外員工之員工成本)及加薪率計算，其後於各年之預期總員工成本應用7%利潤之提價幅度。

根據國家統計局，二零一四年中國國內生產總值(「國內生產總值」)之初步會計結果約為人民幣63.6兆元，同比增長率約為7.4%。經濟合作暨發展組織(「經合組織」)(www.oecd.org)於二零一四年十一月預期，二零一五年及二零一六年中國國內產生總值將分別按約7.1%及約6.9%之增幅持續增長；亦預測二零一五年及二零一六年之相應通脹率將分別為約2.6%及約3.0%。

基於吾等之研究，吾等注意到，中國之工資及僱傭狀況於過去數年顯著改善。根據國家統計局，城鎮單位就業人員之平均工資由二零一零年人民幣36,539元增至二零一三年人民幣51,483元，增幅約為40.9%。同期，城鎮建築單位就業人士之平均工資由二零一零年之人民幣27,529元增至二零一三年之人民幣42,072元，增長約52.8%。吾等亦從經合組織之數據中發現，二零一零年至二零一四年期間中國之失業率於二零一零年約為8.3%，二零一一年至二零一三年停滯於約7.9%，其後於二零一四年減至約7.3%。經合組織於二零一四年十一月預測，中國之失業率將分別於二零一五年及二零一六年進一步改善至約7.0%及6.8%。

根據香港特別行政區政府統計處(www.censtatd.gov.hk)於二零一五年三月二十七日所發佈數據，於二零一四年十二月，獲調查之所有選定行業主類之平均工資(包括基本工資及其他定期及保證發放之津貼及花紅)按工資指數計算較去年名義增長4.2%。就名義工資指數而言，按年同比增長記錄於二零一四年十二月所有選定行業主類，介乎2.0%至7.1%。

貴公司表示，貴集團於二零一四年十二月三十一日合共有65名僱員，較二零一三年十二月三十一日的57名僱員增聘8名僱員。吾等自二零一四年年報中注意到，貴集團之員工成本由截至二零一三年十二月三十一日止年度約8,700,000港元增至截至二零一四年十二月三十一日止年度約16,300,000港元，增幅約為87.4%。吾等亦注意到，貴集團一貫確保其僱員之薪酬水平具競爭力且符合市場趨勢，並可能按表現向僱員發放花紅。

獨立財務顧問函件

經考慮(i) 貴集團提供服務所收取費用乃按成本加利潤基礎計算，而有關收費很大程度取決於負責物業項目之員工數目；(ii)預期根據新框架協議提供服務主要為位於上海閘北且已通過現場施工階段之利福國際集團之物業項目而設，現場施工階段需要更多全職專業人員加入，而根據現行框架協議提供服務乃為前期開發階段而設，前期開發階段所需專業水平及時間較少；(iii) 貴公司有意分配更多資源(即員工數目及員工時間分配)至物業發展團隊以提供相關服務，因工資及通脹等因素已顯著影響服務費上限之計算；(iv)中國經濟及二零一五年及二零一六年之預計國內生產總值及通脹；(v)中國及香港不斷提升之平均工資水平及 貴集團一貫維持具競爭力之僱員薪酬水平；(vi) 貴集團所提供服務需要高水平專業知識及專門技能提升員工之議價能力，原因為彼等不可輕易取代；及(vii)鑑於利福國際集團之潛在業務擴張， 貴集團設立服務費上限以為偶發事件提供緩衝及靈活彈性，以捕捉商機應對 貴集團根據新框架協議所提供服務之需求增長實屬合理，吾等認為，服務費上限屬公平合理且符合 貴公司及獨立股東整體利益。

IV. 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)新框架協議之條款、其項下之交易及服務費上限乃一般商業條款、於 貴公司日常及一般業務過程中訂立且對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)新框架協議及其項下之交易及服務費上限符合 貴公司及獨立股東整體利益。因此，吾等推薦獨立股東及建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會提呈批准新框架協議及其項下之交易及服務費上限之決議案。

此致

利福地產發展有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
智略資本有限公司
董事總經理
方敏
謹啟

二零一五年五月二十二日

附註：方敏女士為根據證券及期貨條例從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌人士，並在投資銀行及企業融資方面積逾18年經驗。

1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定提供有關本公司之資料。各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，本通函亦無遺漏其他事項，致使本通函或其所載任何陳述含有誤導成分。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，各董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部所界定者)之股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部(包括證券及期貨條例該等條文被視作或被視為擁有之權益及淡倉)須通知本公司及聯交所；或(ii)須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定備存之登記冊；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份之好倉

| 董事姓名 | 權益性質 | 本公司之 股份數目 | 佔本公司 已發行股本 權益之 概約百分比 (附註3) (%) |
|--------------------|-------|--------------|---|
| 陳少珍小姐 (「陳少珍小姐」) | 實益擁有人 | 500 | 0.00012 |

| 董事姓名 | 權益性質 | 本公司之 股份數目 | 佔本公司 已發行股本 權益之 概約百分比 (附註3) (%) |
|-------|------------------|--------------|---|
| 劉鑾鴻先生 | 受控制公司權益 (附註1) | 62,740,675 | 14.97 |
| | 受控制公司權益 (附註2) | 249,611,200 | 59.56 |

附註：

1. 由劉鑾鴻先生全資擁有的Springboard持有62,740,675股股份。根據證券及期貨條例，劉鑾鴻先生被視為擁有Springboard擁有的同一批股份權益。
2. 由劉鑾鴻先生直接或透過受其控制的公司間接擁有權益約50.98%之利福國際持有249,611,200股股份。根據證券及期貨條例，劉鑾鴻先生被視為擁有利福國際擁有的同一批股份權益。
3. 於最後實際可行日期，本公司已發行股本為41,911,400.00港元，分為419,114,000股每股面值0.1港元之股份。

(ii) 相聯法團股份之好倉

| 董事姓名 | 相聯法團 名稱 | 權益性質 | 相聯法團 股份數目 | 概約股權 百分比 (%) |
|-------|------------|------------------|--------------|--------------------|
| 陳少珍小姐 | 利福國際 | 實益擁有人 | 76,000 | 0.005 |
| 劉鑾鴻先生 | 利福國際 | 實益擁有人 | 119,928,501 | 7.38 |
| | | 受控制公司權益 (附註1) | 154,764,000 | 9.52 |
| | | 受控制公司權益 (附註2) | 13,709,291 | 0.84 |
| | | 受控制公司權益 (附註3) | 540,000,000 | 33.23 |

附註：

- Dynamic Castle由劉鑾鴻先生全資擁有，持有154,764,000股利福國際股份。根據證券及期貨條例，劉鑾鴻先生被視為擁有Dynamic Castle擁有的同一批利福國際股份權益。
- Synergy Smart由劉鑾鴻先生全資擁有，持有13,709,291股利福國際股份。根據證券及期貨條例，劉鑾鴻先生被視為擁有Synergy Smart擁有的同一批利福國際股份權益。
- United Goal持有540,000,000股利福國際股份。United Goal最終由劉鑾鴻先生透過Asia Prime擁有80%權益及合資格受益人為劉鑾雄先生與其若干家族成員的家族信託擁有20%權益。根據證券及期貨條例，劉鑾鴻先生被視為擁有United Goal擁有的同一批利福國際股份權益。

(iii) *LS Finance (2017) Limited* (利福國際全資附屬公司，根據證券及期貨條例亦為本公司相聯法團) 債權證的好倉 — 5.25%於二零一七年到期的保證債券

| 董事姓名 | 權益性質 | 所持保證 債券本金額 |
|-------|-------|---------------|
| 黃灌球先生 | 實益擁有人 | 400,000美元 |

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部所界定者)之股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部(包括證券及期貨條例有關條文被視作或被視為擁有之權益及淡倉)須通知本公司及聯交所；或(ii)須記錄於證券及期貨條例第352條規定備存之登記冊；或(iii)根據標準守則通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 股東權益

據董事或本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士(不包括董事或本公司最高行政人員)於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在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10%或以上之權益或淡倉。

本公司股份及相關股份中之好倉

| 股東名稱 | 權益性質 | 股份數目 | 佔本公司 已發行股本 權益之概約 百分比 (附註) (%) |
|-------------|-------|-------------|--|
| 利福國際 | 實益擁有人 | 249,611,200 | 59.56 |
| Springboard | 實益擁有人 | 62,740,675 | 14.97 |

附註：於最後實際可行日期，本公司已發行股本為41,911,400.00港元，分為419,114,000股每股面值0.1港元之股份。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司並不知悉任何人士(不包括董事或本公司最高行政人員)於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在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10%或以上之權益或淡倉。

(c) 其他權益

於最後實際可行日期，下列董事亦為以下公司之董事或僱員，該等公司透過本公司之權益衍生工具而於股份或相關股份中擁有權益或淡倉，並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：

| 董事姓名 | 本公司股東名稱 | 於本公司 股東之職位 |
|-------|---------------------|---------------|
| 劉鑾鴻先生 | 利福國際 Springboard | 董事 董事 |
| 林兆麟先生 | 利福國際 | 董事 |

3. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或彼等各自之緊密聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

4. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無任何董事於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)起直至最後實際可行日期止所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或建議訂立將不會於一年內到期或本集團成員公司不可於一年內終止而免付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

6. 董事於重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，除劉鑾鴻先生及林兆麟先生於本通函第11頁所披露新框架協議及其項下之交易中之權益外，概無董事於本集團任何成員公司訂立而於最後實際可行日期存續且對本集團業務有重大影響之任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

7. 專家

以下為其意見或建議收錄於本通函之專家之資格：

| 名稱 | 資格 |
|----------|---|
| 智略資本有限公司 | 根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問 |

於最後實際可行日期，智略資本有限公司(i)並無於本集團任何成員公司中擁有任何股權及並無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(無論是否可依法執行)；(ii)並無於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)起所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(iii)已就本通函之刊發發出書面同意書，同意以所示之形式及涵義收錄其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

獨立財務顧問已於二零一五年五月二十二日向獨立董事委員會及獨立股東發出意見函件，以供載入本通函。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零一四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)以來出現任何重大不利變動。

9. 一般事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司總辦事處及香港主要營業地點位於香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心20樓。
- (c) 本公司之公司秘書為潘福全先生，彼為香港會計師公會會員。
- (d) 本公司之股份過戶登記總處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited，地址為4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。
- (e) 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號舖。
- (f) 本通函備有中英文版本。如有任何歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

以下文件副本自本通函日期至股東特別大會日期(包括該日)止期間任何平日(公眾假期除外)上午九時三十分至下午六時三十分之一般辦公時間於本公司之香港主要營業地點(地址為香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心20樓)可供查閱：

- (a) 新框架協議；
- (b) 日期為二零一五年五月二十二日之獨立董事委員會函件，全文載於本通函第13至14頁；
- (c) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東日期為二零一五年五月二十二日之函件，全文載於本通函第15至26頁；
- (d) 本附錄「專家」一段所指獨立財務顧問發出之同意書；及
- (e) 本通函。



LIFESTYLE PROPERTIES DEVELOPMENT LIMITED

利福地產發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2183)

股東特別大會通告

茲通告利福地產發展有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年六月二十九日(星期一)下午四時正假座香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心新翼21樓崇光宴會廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議

- (a) 謹此批准、追認及確認新框架協議(定義及說明見本公司日期為二零一五年五月二十二日之通函(「通函」)，註有「A」字樣之通函副本已提呈大會，以資識別)及其項下之交易；
- (b) 謹此批准截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年有關新框架協議項下應付服務費之服務費上限(定義見通函)；及
- (c) 謹此授權本公司任何一名董事，或本公司任何兩名董事(如有需要加蓋公司印鑑)代表本公司簽立所有該等其他文件及協議並採取彼或彼等全權酌情認為對落實新框架協議及其項下之交易及／或使其生效而言屬必要、權宜、適當或合宜之所有該等行動以及事宜及其相關、附屬或附帶之所有事宜。」

代表董事會
利福地產發展有限公司
執行董事
陳少珍
謹啟

香港，二零一五年五月二十二日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

軒尼詩道555號

東角中心20樓

附註：

1. 本公司將由二零一五年六月二十六日(星期五)至二零一五年六月二十九日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何股份過戶。為確保符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥過戶文件連同有關股票須於二零一五年六月二十五日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處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號舖。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之任何股東，均有權委任另一名人士為其代表代其出席及投票。股東可就其所持部分本公司股份委任代表。受委代表毋須為本公司股東。
3. 代表委任文據必須由委任人或其正式書面授權之授權人親筆簽署，倘委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或由公司負責人、授權人或獲授權之其他人士親筆簽署。倘代表委任文據聲稱是由公司負責人代其公司簽署，除出現相反情況外，則假設該公司負責人乃獲正式授權代其公司簽署有關代表委任文據，而毋須出示進一步事實證明。
4. 代表委任文據及(如董事會要求)簽署文據之授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明之有關副本，必須於代表委任文據所述人士擬投票之股東特別大會或續會指定舉行時間四十八(48)小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處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17M樓。
5. 交回代表委任文據後，股東仍可親身出席召開之股東特別大會並於會上投票，在此情況下，代表委任文據將視為撤銷論。
6. 如屬任何股份之聯名持有人，則其中任何一名聯名持有人均可親身或委派代表就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名持有人出席股東特別大會，則經由排名首位之人士親身或委派代表投票後，其他聯名持有人概不得投票。就此而言，排名先後乃按本公司之股東名冊內就有關聯名持有股份之排名次序而定。
7. 於本通告日期，本公司董事會成員包括執行董事陳少珍小姐；非執行董事劉鑾鴻先生及王文海先生；以及獨立非執行董事林兆麟先生、Robert Charles Nicholson先生及黃灌球先生。