

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該等內容而引致的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)

#### (1) 關連交易 修訂現有利福地產不競爭契約

及

#### (2) 持續關連交易 新公司框架協議

##### 修訂現有利福地產不競爭契約

茲提述現有利福地產不競爭契約，即利福國際於二零一三年八月二十六日就本公司在聯交所主板獨立上市於二零一三年九月完成分拆而向本公司作出之不競爭契約。

根據現有利福地產不競爭契約，利福國際承諾促使：

- (a) 利福國際集團不會(i)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住宅用途或商業用途，或(ii)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(i)所述土地或物業且根據上市規則於收購後將成為利福國際附屬公司之公司之權益，惟現有利福地產不競爭契約所規定若干例外情況除外；及

- (b) 利福國際集團不會更改其自置物業或其中相關部分之現有用途，即指定用作經營或配合百貨店業務或自行使用及佔用(包括但不限於用作利福國際集團經營之超級市場或其他業務以及與經營利福國際集團業務相關之倉庫及辦公室)，惟遵循及遵守若干程序則另作別論。

根據現有利福地產不競爭契約之條款，除獲本公司股東(身為本公司股東並須根據上市規則或聯交所規定於相關股東大會放棄投票之利福國際及其聯繫人除外)以普通決議案方式事先批准外，修訂現有利福地產不競爭契約將不會生效。

利福國際與本公司於二零一六年六月六日訂立補充契約，以修訂現有利福地產不競爭契約，容許餘下利福集團於建議分拆完成後向新公司集團租賃或特許使用其自置物業(包括新收購或開發物業)作新公司集團之中國百貨店及超級市場業務或新公司集團之餐廳業務用途或由新公司集團自行使用及佔用。補充契約須待(其中包括)利福地產獨立股東於股東特別大會批准後，方可作實。

### **新公司框架協議**

根據利福國際框架協議，利福地產集團一直向新公司集團(作為利福國際集團其中一部分)提供服務，而利福國際框架協議規管就利福國際及其附屬公司提供若干非獨家物業項目相關服務(包括服務)之條款。於建議分拆後，利福國際框架協議將不再涵蓋向新公司集團提供服務，原因為新公司集團屆時不再為利福國際集團其中一部分。由於利福地產集團擬於建議分拆後繼續向新公司集團提供服務，故新公司與本公司於二零一六年六月六日訂立新公司框架協議，以規管利福地產集團於建議分拆後期間向新公司集團提供服務之條款。

### **上市規則之涵義**

#### **補充契約**

利福國際為本公司控股股東，故根據上市規則第14A章為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，本公司與利福國際透過訂立補充契約而修訂現有利福地產不競爭契約構成本公司之關連交易，須遵守申報、公告及利福地產獨立股東批准規定。

## 新公司框架協議

於建議分拆完成後，預期(i) United Goal將持有新公司股權約33.70%；及(ii)劉鑾鴻先生亦將直接或透過Dynamic Castle另行持有新公司股權17.99%。因此，新公司將於建議分拆完成後成為劉鑾鴻先生之30%受控公司，故根據上市規則第14A章，為劉鑾鴻先生之聯繫人及本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，新公司框架協議及其項下擬進行交易將於建議分拆完成後構成本公司之持續關連交易。

由於根據上市規則服務費上限涉及之最高適用百分比率超過5%，故根據上市規則第14A章，新公司框架協議及其項下擬進行交易須遵守申報、公告、年度審閱及利福地產獨立股東批准規定。

### 一般事項

本公司將召開股東特別大會，以供利福地產獨立股東以按股數投票表決方式批准補充契約、新公司框架協議及服務費上限。

本公司已成立由全體獨立非執行董事(林兆麟先生除外，彼為利福國際之董事，故被視為於補充契約及新公司框架協議中擁有權益或以其他方式於交易中有潛在利益衝突)組成之利福地產獨立董事委員會，以就補充契約及新公司框架協議之條款以及服務費上限向利福地產獨立股東提供意見。本公司已委任智略資本有限公司為獨立財務顧問，以就此向利福地產獨立董事委員會及利福地產獨立股東提供意見。

由於利福國際於補充契約中擁有重大權益，故利福國際、劉鑾鴻先生及彼等各自之聯繫人(包括Springboard)須於股東特別大會就批准補充契約所提呈決議案放棄投票。此外，由於劉鑾鴻先生因預期彼於建議分拆完成後直接或間接擁有新公司股份而於新公司框架協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，故劉鑾鴻先生及其聯繫人(包括利福國際及Springboard)須於股東特別大會就批准新公司框架協議、其項下擬進行交易及服務費上限所提呈決議案放棄投票。

本公司預期將於二零一六年六月十三日或之前向利福地產股東寄發通函，當中載有(其中包括)(a)補充契約、新公司框架協議及服務費上限之進一步詳情；(b)獨立財務顧問函件，當中載有其就此致利福地產獨立董事委員會及利福地產獨立股東之意見；(c)利福地產獨立董事委員會函件，當中載有其就此作出之推薦建議；及(d)股東特別大會通告。

## A. 補充契約

### 現有利福地產不競爭契約

茲提述現有利福地產不競爭契約，即利福國際於二零一三年八月二十六日就本公司在聯交所主板獨立上市於二零一三年九月完成分拆而向本公司作出之不競爭契約。

根據現有利福地產不競爭契約，利福國際承諾促使(其中包括)：

(a) 利福國際集團不會：

- (i) 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住宅用途或商業用途，或
- (ii) 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(i)所述土地或物業且根據上市規則於收購後將成為利福國際附屬公司之公司(「**相關公司**」)之權益，

上述情況均不論土地或物業之面積(統稱「**限制**」)，惟有關限制不適用於(其中包括)(AA)利福國際集團截至現有利福地產不競爭契約日期之現有自置物業及(BB)利福國際集團於現有利福地產不競爭契約日期後可能直接或間接(包括透過收購相關公司)收購之任何新土地或物業，而有關新土地或物業由利福國際集團自行使用及佔用(包括但不限於用作利福國際集團經營之超級市場或其他業務以及與經營利福國際集團業務相關之倉庫及辦公室)及／或經營及／或配合其百貨店業務(不論新土地或物業之面積)；及

(b) 利福國際集團不會更改其自置物業或其中相關部分之現有用途，即指定用作經營或配合百貨店業務或自行使用及佔用(包括但不限於用作利福國際集團經營之超級市場或其他業務以及與經營利福國際集團業務相關之

倉庫及辦公室)(統稱「**許可用途**」)更改為許可用途範圍以外之任何其他用途(「**其他用途**」)(上述用途限制稱為「**用途限制**」)，除非：

- (i) 利福國際集團向利福地產集團提出要約購買擬指定作其他用途之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出售部分之公平估值；及
- (ii) 獨立董事委員會已拒絕有關要約。倘該獨立委員會拒絕該要約，則利福國際集團有權處置、持有或使用出售部分作其他用途。

根據現有利福地產不競爭契約之條款，除獲本公司股東(身為本公司股東並須根據上市規則或聯交所規定於相關股東大會放棄投票之利福國際及其聯繫人除外)以普通決議案方式事先批准外，修訂現有利福地產不競爭契約將不會生效。

### 修訂現有利福地產不競爭契約之背景

誠如利福國際日期為二零一六年四月二十二日之公告所披露，利福國際已就透過將新公司股份在聯交所主板獨立上市方式而建議分拆新公司向聯交所提交分拆建議書。於建議分拆後，將明確劃分餘下利福集團與新公司集團。餘下利福集團將繼續主要於香港從事經營百貨店，而新公司集團將主要於中國從事經營百貨店及超級市場業務以及餐廳業務。

就分拆新公司集團而言，於建議分拆後，餘下利福集團擬：

- (a) 將向新公司集團出租或繼續出租其自置物業(即香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心20樓，目前用作利福國際集團之辦公室物業)其中一部分作為其香港辦事處及主要營業地點；及
- (b) 將向新公司集團繼續出租其自置物業(即香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心22樓)其中一部分作其現時於香港經營餐廳用途(連同上文第(a)項所述建議租賃統稱「**建議租賃**」)。

由於新公司集團將於建議分拆後不再為利福國際集團之其中一部分，餘下利福集團於建議分拆後向新公司集團進行建議租賃構成更改餘下利福集團相關物業用途為「其他用途」，而根據用途限制則禁止作出有關改動。此外，在限制及／或用途限制下，利福國際集團不得收購、持有或開發可能向新公司集團租賃或特許使用其業務營運用途之土地或物業。為促成建議租賃，並容許餘下利福集團於建議分拆後向新公司集團租賃或特許使用其任何其他物業（包括新收購或開發物業）作新公司集團之中國百貨店及超級市場業務以及餐廳業務用途，建議利福國際與本公司訂立補充契約，以修訂現有利福地產不競爭契約。

#### 現有利福地產不競爭契約之補充契約

利福國際與本公司於二零一六年六月六日訂立補充契約。

補充契約須待下列所有條件於二零一六年十二月三十一日或以前或利福國際與本公司互相協定之其他日期達成後，方可作實：

- (a) 就建議分拆而言，聯交所批准新公司股份上市及買賣以及新公司股份開始在聯交所買賣；及
- (b) 利福地產獨立股東根據本公司之組織章程細則及上市規則規定批准補充契約。

待上述條件達成後，補充契約（亦即建議修訂現有利福地產不競爭契約）將於分派日期生效。

根據補充契約，待上述條件達成後，現有利福地產不競爭契約將予修訂，致使於建議分拆後，只要餘下利福集團向新公司集團租賃或特許使用其任何物業（包括新收購或開發物業）或其中任何部分作新公司集團之中國百貨店及超級市場業務或新公司集團之餐廳業務（統稱「新公司主要業務」）用途或配合新公司主要業務或由新公司集團自行使用及佔用（包括但不限於用作新公司主要業務相關之倉庫及辦公室），現時或建議租賃或特許使用之餘下利福集團相關物業或其中任何部分將不受限制及用途限制約束。

## 訂立補充契約之原因

誠如上文所披露者，如無根據補充契約作出修訂，現有利福地產不競爭契約將不會允許建議租賃以及餘下利福集團日後向新公司集團租賃或特許使用任何其他物業（包括新收購或開發物業）作新公司集團之中國百貨店及超級市場業務以及餐廳業務用途。

訂約各方訂立現有利福地產不競爭契約之原意及目的為防止利福國際集團（於關鍵時刻亦包括新公司集團）透過限制利福國際集團自置或所收購物業用途而與利福地產集團競爭。

考慮到(i)新公司集團主要業務為於中國經營百貨店及超級市場業務以及餐廳業務，而有關主要業務不構成與利福地產集團（主要從事物業開發及物業投資）競爭之業務及(ii)根據補充契約，餘下利福集團於建議分拆後將向新公司集團租賃或特許使用之物業僅可由新公司集團用於有關主要業務或配合有關主要業務或自行使用及佔用（「租賃限制」），董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於聽取獨立財務顧問建議後方始發表意見）認為：

- (a) 補充契約給予本公司之保障切合訂約各方訂立現有利福地產不競爭契約之原意及目的，儘管訂約各方訂立現有利福地產不競爭契約之原意及目的為透過限制利福國際集團自置或所收購物業用途而防止利福國際集團（於關鍵時刻亦包括新公司集團）與利福地產集團競爭，餘下利福集團將收取來自將租賃予新公司集團之物業之租金收入。此舉並非禁止餘下利福集團就租賃予新公司集團之物業收取租金收入。事實上，倘用作或配合利福國際集團之百貨店業務，餘下利福集團或新公司集團可使用對方之物業（不論是否收取租金收入）。補充契約之修訂僅將有關允許安排（於建議分拆後因兩個公司組別分割而被禁止）合法化。畢竟餘下利福集團之主要業務乃於香港經營百貨店，收取租金收入並非其日常業務。此外，補充契約項下亦有租賃限制。因此，董事（不包括獨立非執行董事，彼等

將於聽取獨立財務顧問建議後方始發表意見)認為，餘下利福集團就租賃予新公司集團之物業收取租金收入之安排符合現有利福地產不競爭契約之原意；及

- (b) 補充契約之條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，且符合本公司及利福地產股東整體利益，儘管本公司將就現有利福地產不競爭契約項下之主要業務放棄收購餘下利福集團任何可能租賃予新公司集團之物業。

於訂立現有利福地產不競爭契約時，訂約各方之原意為授予本公司優先權，於有關物業用途出現實質變動時購買餘下利福集團之物業。倘有關物業租賃予新公司集團，其用途受限於租賃限制，意味有關物業仍須用於新公司集團之主要業務，此乃符合現有利福地產不競爭契約之原意，即利福國際集團物業(不論有關物業來自餘下利福集團或新公司集團)之用途將限於用作或配合百貨店業務(包括食肆營運)，倘用作其他用途，本公司有優先權於建議更改用途前優先以市價購入。具體而言，供建議租賃之物業已由利福國際集團用作於香港之辦公室及一間食肆營運逾十年，基於租賃限制，將於建議分拆後由新公司集團根據建議租賃繼續用作類似用途。餘下利福集團的物業目前因建議分拆後兩個公司組別分割(即餘下利福集團及新公司集團)而在技術上出現所謂用途變動。然而，誠如上文所述，可能租賃予新公司集團之物業之實際用途實質上並無變動。倘於釐定本公司可否行使優先權優先購入將租賃予新公司集團之物業時，實質重於形式為決定性因素，則本公司參考有關情況變動實行現有利福地產不競爭契約訂約各方之原意屬公平合理，且符合一般商業條款規定，因此，鑑於有關物業用途實質上並無實際變動，本公司不應行使有關權利。

利福國際根據現有利福地產不競爭契約向本公司作出不競爭承諾，以確保本公司於二零一三年九月自利福國際分拆後，明確劃分利福國際集團業務與利福地產集團業務(「利福地產分拆」)。由於新公司集團於利福地產分拆時為利福國際集團之一部分，且劉鑾鴻先生及其緊密聯繫人將於建議分拆後仍為利福國際及新公司之控股股東，為讓本公司於建議分拆(完成後，將導致新公司集團不再為利福國際集團之一部分)後繼續獲現有利福地產不競爭契約賦予之類似權利，本公司自利福國際得知，新公司亦將就建議分拆以本公司為受益人作出不競爭承諾(「新公司不競爭承諾」)，按與現有利福地產不競爭契約項下利福國際向本公司所作承諾類似之條款作出承諾。具體而言，新公司不競



爭承諾將包含對新公司集團之若干限制，當中包括(其中包括)(AA)收購、持有或發展新公司集團之物業(限制條款與本公告上文「補充契約 — 現有利福地產不競爭契約」一節所載限制條款大致相同)及(BB)更改新公司集團現有物業用途(限制條款與本公告上文「補充契約 — 現有利福地產不競爭契約」一節所載限制條款大致相同)，(AA)及(BB)情況下均有例外情況，乃參考新公司集團百貨店業務用途或配合新公司集團百貨店業務或供新公司集團自行使用及佔用(包括但不限於用作新公司集團之超級市場、餐廳或其他業務營運及用於與新公司集團業務營運相關之倉庫及辦公室)。

就新公司集團所擁有大寧項目(將分階段發展)而言，鑑於現有利福地產不競爭契約項下利福國際已作出之類似承諾，新公司亦將於新公司不競爭承諾項下向本公司承諾，倘及於作任何其他目的(不包括新公司集團百貨店業務用途或配合新公司集團百貨店業務或供新公司集團自行使用及佔用(包括但不限於用作新公司集團之超級市場、餐廳或其他業務營運及用於與新公司集團業務營運相關之倉庫及辦公室))之大寧項目所包括物業或相關部分之發展完成並合法可供轉讓或出售時，其將促使新公司集團提供有關物業或其相關部分(「提供靜安物業」)供利福地產集團購買，價格相當於獨立物業估值師所釐定提供靜安物業之公平估值。本公司將透過董事會獨立委員會就有關要約作出決定。倘董事會獨立委員會拒絕有關要約，新公司集團將有權以任何其他用途處理、持有或使用提供靜安物業。

於新公司就建議分拆向本公司作出新公司不競爭承諾後，本公司將於適當時就新公司不競爭承諾作出進一步公告。

## B. 新公司框架協議

### 訂立新公司框架協議之背景

根據利福國際框架協議，利福地產集團一直向新公司集團(作為利福國際集團其中一部分)提供服務，而利福國際框架協議規管就利福國際及其附屬公司提供若干非獨家物業項目相關服務(包括服務)之條款。於建議分拆後，利福國際框架協議將不再涵蓋向新公司集團提供服務，原因為新公司集團屆時不再為利福國際集團其中一部分。由於利福地產集團擬於建議分拆後繼續向新公司集團提供服務，故新公司與本公司於二零一六年六月六日訂立新公司框架協議，以規管利福地產集團於建議分拆後期間向新公司集團提供服務之條款。

### 新公司框架協議之主要條款

新公司框架協議之主要條款如下：

- 日期 : 二零一六年六月六日
- 訂約方 : (a) 本公司；及  
(b) 新公司
- 條件 : 新公司框架協議須待下列所有條件達成後，方告生效：
- (a) 利福地產獨立股東按照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公司框架協議、其項下擬進行交易及服務費上限；及
  - (b) 聯交所批准新公司股份上市及買賣以及新公司股份開始在聯交所買賣。
- 年期 : 自分派日期起至二零一八年十二月三十一日(包括該日)(「首個年期」)，除非任何一方向對方發出不少於30個營業日之書面通知或另行按照新公司框架協議之條款提前終止。

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，新公司框架協議將獲自動接連重續，每次為期3年(或上市規則允許之其他期限)。

服務類型 : 新公司集團可於新公司框架協議年內不時要求利福地產集團提供服務。

附屬協議 : 新公司集團與利福地產集團可於新公司框架協議年內不時就利福地產集團提供服務所產生任何交易訂立各項個別獨立服務協議(「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新公司框架協議條款之其他條款。各附屬協議之條款均須符合新公司框架協議之條款。具體而言，根據任何附屬協議所提供服務須符合下列條款：

- (a) 按一般商業條款(或不遜於利福地產集團及新公司集團向獨立第三方提供或從彼等可獲得之條款)訂立；
- (b) 服務費須根據利福地產集團提供相關服務所產生成本加7%利潤計算。有關費用須參考利福地產集團提供相關服務所產生實際成本，經公平磋商後釐定；及
- (c) 所有交易均須符合上市規則之所有適用條文、適用法律以及新公司框架協議及附屬協議各自之條款。

本公司已制定一系列內部程序，以確保根據附屬協議進行之個別交易依照新公司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財政年度審閱於上一財政年度根據附屬協議進行之個別交易之定價政策及交易金額，以確保根據新公司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）將適時審慎審閱及評估利福地產集團所訂立附屬協議及監察交易金額。

本公司高級管理層將每月審閱提供服務之員工填妥之工作時間記錄，並參考相關項目進度及員工職位，以評估各名員工所記錄就項目所花費時間是否合理。本公司其後將向新公司集團收取利福地產集團所產生實際成本加7%利潤。

新公司框架協議並無就提供服務列明具體付款條款。實際上，訂約各方將協定付款條款並於附屬協議中列明。基於根據利福國際與本公司所訂立日期為二零一三年八月二十六日之服務框架協議向新公司集團提供服務之過往慣例及利福國際框架協議，根據相關附屬協議，提供服務之發票將按月發出，並須於出示相關月份發票當日起30日內由新公司集團之成員公司支付。預期根據新公司框架協議將予訂立之附屬協議將載有類似付款條款。

為免生疑問，服務不包括為新公司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

根據利福國際與本公司所訂立日期為二零一三年八月二十六日之服務框架協議，新公司集團自二零一三年九月十二日（即上述服務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及截至二零一四年十二月三十一日止財政年度就提供服務向利福地產集團支付之服務費總額分別約為2,700,000港元及7,000,000港元。

根據利福國際框架協議，新公司集團於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度就提供服務向利福地產集團支付之服務費總額約為13,800,000港元。

## 建議年度上限及釐定基準

就上市規則而言，根據新公司框架協議就提供服務於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度各年（涵蓋二零一六年七月（即預期進行分派之月份）至十二月三十一日止期間）應付利福地產集團之服務費總額之年度上限（「服務費上限」）分別定為13,000,000港元、30,000,000港元及33,000,000港元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度之服務費上限遠低於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，原因為該期間並非全年及只包括約6個月時間。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，此乃基於建議分拆後利福地產集團項目開發團隊於期內為新公司集團物業項目估計所分配時間釐定；(b)根據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自二零一三年九月十二日至二零一四年十二月三十一日止期間及根據利福國際框架協議自二零一五年一月一日至二零一五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已支付過往服務費；(c)項目開發團隊於期內之預期薪金增幅；及(d)較服務預測成本有7%提價幅度乃屬於獨立工料測量師（「工料測量師」）行確認信（「確認信」）所確認介乎5%至15%之市場範圍（「市場範圍」）之內。

工料測量師表示並於確認信中建議，本公司明白，較提供相關服務之成本有提價幅度之市場範圍乃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%）後釐定。

本公司亦獲工料測量師告知，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本公司作審查之用。儘管如此，工料測量師已尋求並向本公司說明樣本中按介乎5%至8%額外利潤計算之兩個案例，並確認樣本及該兩個案例均具有代表性，連同其經驗足以達致其於確認信中之結論。

由於大寧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工作範疇及更高技術水平，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，預期(i)按額外員工人數及個別專業員工之工時計算，勞動力將會大幅增加及(ii)項目開發團隊之薪金將於新公司框架協議年期內每年增加約3,000,000港元，從而推高所提供服務之成本，因此提高建議服務費上限。

下表載列釐定建議服務費上限時已計及之利福地產集團根據新公司框架協議就大寧項目將予提供之服務所需預期人力成本明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 (千港元)	二零一七年 (千港元)	二零一八年 (千港元)
大寧項目	12,100 (附註)	27,300	30,700

附註： 此預期人力成本金額歸屬於二零一六年七月(即預期進行分派之月份)至十二月三十一日止期間。

#### 訂立新公司框架協議及其項下擬進行交易之原因及好處

利福地產集團提供有關物業開發之物業項目相關服務需要高水平之專業知識與專業技能。

由於利福地產集團之項目開發團隊(就本公司在聯交所主板獨立上市於二零一三年九月完成分拆之前為利福國際集團前項目開發團隊)對新公司集團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，就新公司集團之現有項目而言，新公司集團繼續委聘利福地產集團提供服務實屬具連貫性舉措並

符合時間及成本效益。就未來之新項目而言，新公司集團或會繼續委任利福地產集團或其他服務供應商承擔協調及監察工作，或(如需要)新公司集團將考慮為自身之項目開發團隊增聘項目管理人員。

就本公司而言，其可繼續根據過往專業知識及經驗自行培養人才。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於聽取獨立財務顧問建議後方始發表意見)認為，新公司框架協議及其項下擬進行交易乃於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，而新公司框架協議之條款及服務費上限屬公平合理，且符合本公司及利福地產股東整體利益。

## C. 上市規則之涵義

### 補充契約

利福國際為本公司控股股東，故根據上市規則第14A章為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，本公司與利福國際透過訂立補充契約而修訂現有利福地產不競爭契約構成本公司之關連交易，須遵守申報、公告及利福地產獨立股東批准規定。

### 新公司框架協議

於建議分拆完成後，預期(i) United Goal將持有新公司股權約33.70%；及(ii)劉鑾鴻先生亦將直接或透過Dynamic Castle另行持有新公司股權17.99%。因此，新公司將於建議分拆完成後成為劉鑾鴻先生之30%受控公司，故根據上市規則第14A章，為劉鑾鴻先生之聯繫人及本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，新公司框架協議及其項下擬進行交易將於建議分拆完成後構成本公司之持續關連交易。

由於根據上市規則服務費上限涉及之最高適用百分比率超過5%，故根據上市規則第14A章，新公司框架協議及其項下擬進行交易須遵守申報、公告、年度審閱及利福地產獨立股東批准規定。

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。於本公告日期，劉鑾鴻先生直接或透過United Goal及Dynamic Castle合共擁有828,401,792股利福國際股份，相當於利福國際已發行股本約51.69%。此外，劉鑾鴻先生亦為新公司之董事，並預期劉鑾鴻先生於建議分拆完成後直接或透過United Goal及Dynamic Castle擁有新公司股權約51.69%。因此，劉鑾鴻先生、劉今晨先生(執行董事兼劉鑾鴻先生之子)及林兆麟先生已就批准補充契約、新公司框架協議、其項下擬進行交易及服務費上限之相關董事會決議案放棄投票，以避免任何利益衝突。除上文所披露者外，概無董事於補充契約、新公司框架協議、其項下擬進行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。

#### D. 一般事項

本公司將召開股東特別大會，以供利福地產獨立股東以按股數投票表決方式批准補充契約、新公司框架協議及服務費上限。

本公司已成立由全體獨立非執行董事(林兆麟先生除外，彼為利福國際之董事，故被視為於補充契約及新公司框架協議中擁有權益或以其他方式於交易中有潛在利益衝突)組成之利福地產獨立董事委員會，以就補充契約及新公司框架協議之條款以及服務費上限向利福地產獨立股東提供意見。本公司已委任智略資本有限公司為獨立財務顧問，以就此向利福地產獨立董事委員會及利福地產獨立股東提供意見。

由於利福國際於補充契約中擁有重大權益，故利福國際、劉鑾鴻先生及彼等各自之聯繫人(包括Springboard)須於股東特別大會就批准補充契約所提呈決議案放棄投票。此外，由於劉鑾鴻先生因預期彼於建議分拆完成後直接或間接擁有新公司股份而於新公司框架協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，故劉鑾鴻先生及其聯繫人(包括利福國際及Springboard)須於股東特別大會就批准新公司框架協議、其項下擬進行交易及服務費上限所提呈決議案放棄投票。於本公告日期，利福國際、劉鑾鴻先生及彼等各自之聯繫人(包括Springboard)擁有、控制及有權對323,182,050股股份行使控制權，相當於本公



司已發行股本約77.11%。據董事經作出一切合理查詢後所深知及全悉，概無其他利福地產股東須於股東特別大會就批准補充契約、新公司框架協議、其項下擬進行交易及服務費上限所提呈決議案放棄投票。

本公司預期將於二零一六年六月十三日或之前向利福地產股東寄發通函，當中載有(其中包括)(a)補充契約、新公司框架協議及服務費上限之進一步詳情；(b)獨立財務顧問函件，當中載有其就此致利福地產獨立董事委員會及利福地產獨立股東之意見；(c)利福地產獨立董事委員會函件，當中載有其就此作出之推薦建議；及(d)股東特別大會通告。

## E. 有關利福地產集團、利福國際集團及新公司集團之資料

利福地產集團主要從事物業開發及物業投資。

利福國際集團主要從事經營百貨店及其他相關業務營運以及物業持有。

新公司集團主要於中國從事經營百貨店及超級市場業務以及餐廳業務。

## F. 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「30%受控公司」	指	具上市規則所賦予涵義
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「本公司」	指	利福地產發展有限公司，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：2183)及於本公告日期由利福國際擁有約59.56%權益
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「大寧項目」	指	新公司集團之物業項目，包括位於中國上海市閘北區(現稱靜安區)之發展中大型商業綜合體項目

「董事」	指	本公司董事
「分派」	指	(待建議分拆之條件達成後)利福國際就落實建議分拆透過實物分派新公司已發行股份之方式，向其合資格股東派付特別中期股息。於分派後，新公司將不再為利福國際附屬公司
「Dynamic Castle」	指	Dynamic Castle Limited，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	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准補充契約、新公司框架協議及服務費上限
「現有利福地產不競爭契約」	指	利福國際向本公司作出日期為二零一三年八月二十六日之不競爭契約，有關進一步詳情於本公司日期為二零一三年九月二日之招股書「與控股股東的關係－業務明確區分」一節披露
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「利福國際框架協議」	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，以規管(其中包括)利福地產集團向利福國際集團提供若干非獨家物業項目相關服務所產生之利福地產集團與利福國際集團訂立之所有交易
「利福國際」	指	利福國際集團有限公司，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)
「利福國際集團」	指	利福國際及其於建議分拆完成前之附屬公司(不包括利福地產集團之成員公司)

「利福地產集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「利福地產獨立董事委員會」	指	由Robert Charles Nicholson先生及黃灌球先生組成之獨立董事委員會，以就補充契約、新公司框架協議及服務費上限向利福地產獨立股東提供意見
「利福地產獨立股東」	指	利福國際、劉鑾鴻先生及彼等各自之聯繫人（包括Springboard）以外之利福地產股東
「利福地產股東」	指	本公司股東
「劉鑾鴻先生」	指	劉鑾鴻先生，本公司非執行董事兼主席，亦為利福國際之主席、首席執行官兼執行董事，被視為於本公告日期於利福國際股權合共約51.69%中擁有權益
「新公司」	指	利福中國集團有限公司（前稱利福中國有限公司），於開曼群島註冊成立之有限公司
「新公司框架協議」	指	本公司與新公司所訂立日期為二零一六年六月六日之服務框架協議，有關詳情載於本公告「新公司框架協議」一節
「新公司集團」	指	新公司及其就建議分拆將進行之企業重組完成後之附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「建議分拆」	指	誠如利福國際日期為二零一六年四月二十二日之公告所披露，透過將新公司股份在聯交所主板獨立上市方式而建議分拆新公司集團

「餘下利福集團」	指	利福國際及其於建議分拆完成後之附屬公司（不包括利福地產集團及新公司集團之成員公司）
「服務費上限」	指	具本公告「新公司框架協議－建議年度上限及釐定基準」一節所賦予涵義
「服務」	指	有關物業發展之非獨家物業項目相關服務，包括但不限於對新公司集團所擁有或租用位於中國之相關物業進行可行性研究、設計、項目協調及監督
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「Springboard」	指	Springboard Holdings Limited，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
「補充契約」	指	利福國際與本公司所訂立日期為二零一六年六月六日之補充契約，以修訂現有利福地產不競爭契約
「United Goal」	指	United Goal Resources Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由劉鑾鴻先生以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

代表董事會  
利福地產發展有限公司  
陳少珍  
執行董事

香港，二零一六年六月六日

於本公告日期，董事會包括陳少珍小姐及劉今晨先生（均為執行董事）；劉鑾鴻先生及王文海先生（均為非執行董事）；以及林兆麟先生、Robert Charles Nicholson先生及黃灌球先生（均為獨立非執行董事）。