

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)

(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

利福地產獨立董事會委員會及利福地產獨立股東之
利福地產獨立財務顧問

VEDA | CAPITAL
智略資本

董事會函件載於本通函第5至21頁。利福地產獨立董事委員會函件載於本通函第22至25頁。利福地產獨立財務顧問函件載於本通函第26至46頁。

本公司謹訂於二零一六年六月二十四日(星期五)下午二時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店3樓金鐘道及維多利亞廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第55至57頁。隨函奉附利福地產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。

二零一六年六月八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
利福地產獨立董事委員會函件.....	22
利福地產獨立財務顧問函件.....	26
附錄一 一般資料.....	47
股東特別大會通告	55

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「30%受控公司」	指	上市規則所賦予涵義
「該公告」	指	本公司日期為二零一六年六月六日之公告，內容有關(其中包括)補充契據及新公司框架協議
「Asia Prime」	指	Asia Prime Assets Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為劉鑾鴻先生全資擁有
「聯繫人」	指	上市規則所賦予涵義
「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，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2183)，於最後實際可行日期由利福國際持有約59.56%
「關連人士」	指	上市規則所賦予涵義
「大寧項目」	指	新公司集團的一個物業項目，包括一個位於中國上海閘北區(即現在的靜安區)的開發中大型商業綜合體
「董事」	指	本公司董事
「分派」	指	(須待建議分拆條件完成)利福國際為實施建議分拆而以於新公司已發行股份實物分派的形式向其合資格股東派付特別中期股息。於分派後，新公司將停止成為利福國際的附屬公司
「Dynamic Castle」	指	Dynamic Castle Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為劉鑾鴻先生全資擁有

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於二零一六年六月二十四日(星期五)下午二時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店3樓金鐘道及維多利亞廳舉行的股東特別大會，審議並酌情批准補充契據、新公司框架協議，其項下擬進行的交易及服務費上限
「現有利福地產不競爭契約」	指	利福國際以本公司為受益人於二零一三年八月二十六日訂立的不競爭契約，其進一步詳情披露於本公司日期為二零一三年九月二日的招股章程「與控股股東的關係—業務明確區分」
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「最後實際可行日期」	指	二零一六年六月五日，即本通函付印前確認當中若干資料的最後實際可行日期
「利福國際框架協議」	指	本公司與利福國際於二零一五年四月九日訂立的服務框架協議，其中包括，由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從而產生之所有利福地產集團及利福國際集團間的交易
「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的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1212)
「利福國際集團」	指	於建議分拆完成前，利福國際及其附屬公司(不包括利福地產集團成員)
「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

釋 義

「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，以就補充契據、新公司框架協議及服務費上限向利福地產獨立股東提供建議
「利福地產獨立財務顧問」	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補充契據、新公司框架協議及其項下之交易及服務費上限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
「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)以外的利福地產股東
「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51.69%股權中擁有權益
「新公司」	指	利福中國集團有限公司(前稱利福中國有限公司)，一間在開曼群島註冊成立的有限公司
「新公司框架協議」	指	本公司與新公司於二零一六年六月六日訂立的服務框架協議，其詳情載列於本通函「新公司框架協議」一節
「新公司集團」	指	於為建議分拆而言進行的企業重組完成後，新公司及其附屬公司
「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

釋 義

「建議分拆」	指	如利福國際日期為二零一六年四月二十二日的公告所披露，新公司集團以將新公司股份於聯交所主板上市的方式建議分拆
「餘下利福集團」	指	於建議分拆完成後，利福國際及其附屬公司(不包括利福地產集團及新公司集團的成員公司)
「服務費上限」	指	與本通函「新公司框架協議 — 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，包括但不限於對新公司集團持有或租用位於中國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
「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
「補充契據」	指	利福國際及本公司於二零一六年六月六日訂立的補充契據，以修訂現有利福地產不競爭契約
「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

劉今晨先生

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：

(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

緒言

茲提述公告，內容有關(其中包括)補充契據、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(林兆麟先生因身為利福國際董事而被視為於補充契據、新公司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)組成之利福地產獨立董事委員會，就補充契據、新公司框架協議及服務費上限向利福地產獨立股東提供建議。本公司已委任智略資本有限公

董事會函件

司為其獨立財務顧問，以就此向利福地產獨立董事委員會及利福地產獨立股東作出建議。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)補充契據、新公司框架協議及其項下之交易及服務費上限之進一步資料；(b)利福地產獨立財務顧問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函件；(c)利福地產獨立董事委員會就此交易向利福地產獨立股東作出推薦建議之函件；及(d)股東特別大會之通告。

補充契據

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，為利福國際以本公司為受益人於二零一三年八月二十六日訂立的不競爭契約，內容有關就本公司於聯交所主板獨立上市而於二零一三年九月完成的分拆行動。

根據現有利福地產不競爭契約，利福國際已承諾促成以下事項，其中包括：

(a) 利福國際集團將不得：

- (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或商業用途；或
- (ii) 於任何主要從事物業開發及／或物業投資之公司(主要資產包括上文(i)所述的土地或物業)，倘該公司根據上市規則於收購後將成為利福國際附屬公司(「**相關公司**」)獲得；

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，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已擁有的既有物業；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(不論直接或間接(包括透過收購**相關公司**))收購的任何新土地或物業，該等新土地或物業為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的超級市場或其他業務以及與利福國際集

董事會函件

團業務相關的倉庫及辦公室)及/或用於經營及/或配合百貨店業務(不論土地或物業的大小);及

- (b) 利福國際集團將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(包括但不限於用作利福國際集團經營的超級市場或其他業務以及與經營利福國際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」)(上述用途限制稱為「用途限制」)，除非：
- (i) 利福國際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
- (ii) 董事會的獨立委員會已拒絕有關要約。倘獨立委員會拒絕該要約，則利福國際集團可處置、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的條款，除非得到本公司股東以普通決議案通過的事先批准(不包括利福國際及其聯繫人士，彼等亦為本公司股東，須根據上市規則或聯交所規定在有關股東大會放棄投票)，則現有利福地產不競爭契約的修訂方可生效。

現有利福地產不競爭契約修訂的背景

如利福國際日期為二零一六年四月二十二日的公告所披露，利福國際就通過於聯交所主板獨立上市新公司股份的形式建議分拆新公司集團而向聯交所提交分拆建議書。茲建議於建議分拆後，餘下利福集團與新公司集團之間將有明確劃分。餘下利福集團將繼續主要從事於香港經營百貨店，而新公司集團將主要從事於中國經營百貨店及超級市場業務以及餐廳業務。

董事會函件

有關新公司集團的分拆行動，目前意向為於建議分拆後，餘下利福集團：

- (a) 將向新公司集團出租或繼續出租其自有物業的部分(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的辦公場地)，作為其香港辦事處及主要營業地點；及
- (b) 將繼續向新公司集團出租其自有物業的部分(即香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心22樓)，作為其一間香港餐廳的現行營業(連同上文(a)所述的建議租賃，統稱「**建議租賃**」)。

由於於建議分拆後，新公司集團不再為利福國際集團的一部分，餘下利福集團向新公司集團的建議租賃於建議分拆後構成餘下利福集團有關物業的用途變更至「其他用途」，而該等變更在用途限制項下為禁止進行。此外，在限制及／或用途限制存在的情況下，利福國際集團不得購買、持有或開發可能出租或許可予新公司集團以作其業務運作的土地或物業。為便利建議租賃及允許餘下利福集團於建議分拆後未來繼續向新公司集團出租或許可其任何其他物業(包括新購買或開發的物業)以作新公司集團於中國經營百貨店及超級市場業務以及餐廳業務，茲建議利福國際及本公司訂立補充契據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的補充契據

利福國際及本公司於二零一六年六月六日訂立補充契據。

於二零一六年十二月三十一日或利福國際及本公司共同協定之其他日期或之前，以下所有條件履行後，補充契據方可作實：

- (a) 聯交所已批准新公司股份的上市及買賣，及新公司於聯交所有關建議分拆的股份開始買賣；及
- (b) 利福地產獨立股東根據本公司的公司章程及上市規則的規定批准補充契據。

董事會函件

待上述條件履行後，補充契據(換言之，現有利福地產不競爭契約的建議修訂)將於分派日期生效。

根據補充契據，待上述條件履行後，現有利福地產不競爭契約將作出修訂，於建議分拆後，只要餘下利福集團的任何物業(包括新購買或開發的物業)或其任何部分由餘下利福集團出租或許可予新公司集團以作新公司集團於中國經營百貨店及超級市場業務以及餐廳業務(統稱「新公司主要業務」)或用作補充新公司主要業務或為新公司集團自行使用及佔用(包括但不限於用作有關新公司主要業務的倉庫及辦公室)，則該等租賃或許可規限或建議規限的餘下利福集團的有關物業或其部分將不受限制及用途限制所規限。

補充契據的理由

如上文披露，如無補充契據項下的修訂，建議租賃及餘下利福集團向新公司集團的任何未來租賃或許可任何其他物業(包括新購買或開發的物業)以作新公司集團於中國經營百貨店及超級市場業務以及餐廳業務，根據現有利福地產不競爭契約將不被允許進行。

各方訂立現有利福地產不競爭契約的原意及目的是為防止利福國際集團(其在關鍵時間亦包括新公司集團)與利福地產集團競爭，限制利福國際集團擁有或購買的物業用途。

經考慮(i)新公司集團的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，而該等主要業務並不構成對利福地產集團的競爭業務，利福地產集團主要從事物業開發及物業投資；及(ii)根據補充契據，於建議分拆後餘下利福集團將向新公司集團出租或許可的物業僅能被新公司集團用作該等主要業務或用作補充該等主要業務或自行使用及佔用(「租賃限制」)，董事(包括利福地產獨立董事委員會)認為：

- (a) 本公司在補充契據項下賦予的保護符合各方訂立現有利福地產不競爭契約的原意及目的。儘管因為各方訂立現有利福地產不競爭契約的原意及目的是為防止利福國際集團(其在關鍵時間亦包括新公司集團)與利福地產集團競爭，限制利福國際集團擁有或購買的物業用途，故餘下利福集團將從即將出租予新公司集團的物業收取租金收入，亦應得此結論。現有利福地產不競爭契約並非為禁止餘下利福集團就即將出租予新公司集團的物業向其收取租金收入。誠然，如果物業是用作經營利福國際集團百貨店業務或配合該等業務，餘下利福集團或新公司

董事會函件

集團均可使用另一方的物業，不論目的是否為租金收入。補充契據項下的修訂僅僅是為合法化該等許可安排，因為於建議分拆後兩個公司集團分離本來將導致該等許可安排在技術上而言被禁止。畢竟，餘下利福集團的主要業務是在香港經營百貨店，而收取租金收入並非在其日常業務過程中。此外，補充契據項下亦有租賃限制。因此，董事(包括利福地產獨立董事委員會成員)認為餘下利福集團將從即將出租予新公司集團的物業收取租金收入這一安排符合現有利福地產不競爭契約的原意；及

- (b) 補充契據的條款為公平合理，按一般商業條款訂立及符合本公司及利福地產股東的整體利益。儘管本公司將放棄其收購餘下利福集團根據現有利福地產不競爭契約可能出租予新公司集團用作主要業務的任何物業的機會，亦應得此結論。

各方訂立現有利福地產不競爭契約的原意是向本公司授予優先購買權，以在該等物業用途有真正變化時第一時間購買餘下利福集團的物業。倘若該等物業即將出租予新公司集團，則彼等用途受租賃限制所規限，意味著彼等仍然將用於新公司集團的主要業務，符合現有利福地產不競爭契約的原意，即利福國際集團的物業(不論該等物業來自餘下利福集團或新公司集團)應僅限於經營或配合百貨店業務(包括餐廳業務)，否則，本公司有優先購買權以市值在用途的建議變化前購買該等物業。特別是，建議租賃的物業已被利福國際集團用作於香港的辦公場地及經營餐廳超過十年，而在租賃限制下，該等物業於建議分拆後根據建議租賃將繼續為新公司集團用作類似用途。因為於建議分拆後兩個公司集團(即餘下利福集團及新公司集團)的分離，餘下利福集團的物業用途目前技術上出現所謂變化。然而，如上文所解釋，可能出租予新公

董事會函件

司集團的物業的實際用途本質上並無改變。倘若實質大於形式是本公司是否行使優先購買權第一時間購買即將出租予新公司集團的物業的決定因素，則本公司經參考環境變化而落實各方訂立現有利福地產不競爭契約的原意，以致鑑於該等物業用途並無實質改變，本公司不應行使該等權益，此為公平合理及按一般商業條款訂立。

利福國際已根據現有利福地產不競爭契約向本公司提供不競爭承諾，以確保本公司於二零一三年九月自利福國際分拆(「利福分拆」)後明確劃分利福國際集團及利福地產集團之間的業務。由於新公司集團在利福分拆時為利福國際集團一部分，而劉鑾鴻先生及其緊密聯繫人將在建議分拆後仍為利福國際及新公司的控股股東，建議分拆完成時將導致新公司集團不再為利福國際集團的一部分，為確保本公司將在建議分拆後繼續享有現有利福地產不競爭契約賦予的相若權利，本公司自利福國際得悉，新公司亦將就建議分拆以本公司為受益人履行不競爭承諾(「新公司不競爭承諾」)，以按與利福國際根據現有利福地產不競爭契約向本公司提供的相若條款提供承諾。新公司不競爭承諾尤其將載有針對新公司集團的若干限制，其中包括：(AA)收購、持有或開發新公司集團的物業(限制條款與本通函上述「補充契據—現有利福地產不競爭契約」一節所列限制大致相同)；及(BB)新公司集團的物業的現有用途以與本通函上述「補充契據—現有利福地產不競爭契約」一節所列用途限制大致相同的方式改變，(AA)及(BB)各情況均具相若豁免，並經參考用作經營或配合新公司集團百貨店業務的用途，或作新公司集團自行使用及佔用(包括但不限於新公司集團用作經營超級市場、餐廳或其他業務的物業，及就經營新公司集團業務所用的倉庫及辦公室)。

就新公司集團擁有的大寧項目(將分階段開發)而言，鑑於利福國際已根據現有利福地產不競爭契約提供相若承諾，新公司亦將根據新公司不競爭承諾向本公司承諾，如組成大寧項目的物業開發或其中相關部分乃作任何其他用途(經營或配合新公司集團百貨店業務，或作新公司集團自行使用及佔用(包括但不限於新公司集團用作經營超級市場、餐廳或其他業務的物業，及就經營新公司

董事會函件

集團業務所用的倉庫及辦公室)以外的用途)，並已竣工及合法可作轉讓或出售，其將促使新公司集團邀請利福地產集團購買相關物業或其中相關部分(「待售靜安物業」)，價格相當於獨立物業估值師所釐定的待售靜安物業應佔公平估值。本公司將透過董事會獨立委員會就有關邀請下決定。倘董事會獨立委員會拒絕該邀請，則新公司集團有權處置、持有或使用待售靜安物業作任何其他用途。

新公司就建議分拆向本公司提供新公司不競爭承諾後，本公司將就適時就新公司不競爭承諾另行刊發公告。

新公司框架協議

訂立新公司框架協議的背景

利福地產集團一直根據利福國際框架協議向作為利福國際集團一部分的新公司集團提供服務，該協議規定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)的條款。向新公司集團的服務提供於建議分拆後不再涵蓋予利福國際框架協議項下，因為新公司集團到時不再為利福國際集團的一部分。由於利福地產集團有意於建議分拆後繼續向新公司集團提供服務，新公司及本公司因此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的條款。

董事會函件

新公司框架協議的主要條款

新公司框架協議的主要條款載列如下：

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：新公司框架協議於以下所有條件履行時方可生效作實：

(a) 取得利福地產獨立股東於股東特別大會以聯交所要求或上市規則、本公司的公司章程及適用法律項下規定的方式就新公司框架協議、其項下擬進行的交易及服務費上限作出的批准；及

(b) 聯交所已批准新公司股份的上市及買賣，及新公司於聯交所有關建議分拆的股份開始買賣。

年期：由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個營業日書面通知或按新公司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，新公司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：新公司集團可不時於新公司框架協議年年期內要求利福地產集團提供服務。

董事會函件

附屬協議：新公司集團及利福地產集團可於新公司框架協議年期內不時就利福地產集團所提供的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公司框架協議的其他條款。各附屬協議的條款均須符合新公司框架協議條款。具體而言，根據任何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(或對利福地產集團及新公司集團而言，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之成本加7%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適用規定以及新公司框架協議及附屬協議相關條款。

為確保附屬協議項下進行的個別交易根據新公司框架協議條款進行，本公司已設立一系列內部程序。該等內部控制措施主要包括：

- (a) 本公司的外部核數師將獲委聘，以審閱於過往財政年度期間各財政年度有關附屬協議項下進行的個別交易的定價政策及交易金額，以確保附屬協議是根據新公司框架協議訂立的原則而訂立及進行；及

董事會函件

(b) 董事會(包括獨立非執行董事)將對利福地產集團訂立的附屬協議進行審慎檢討及評估，以及及時監測交易金額。

本公司的高級管理層將審閱每月提供服務的員工填寫的時間表，參考有關項目的進度及員工職位，以評估各員工所記錄在項目花費的時間的合理程度。本公司之後將向新公司集團收取利福地產集團產生的實際成本加7%利潤。

新公司框架協議並無就提供服務規定任何具體付款條款。誠然，付款條款將由各方協定及於附屬協議內規定。基於按利福國際及本公司於二零一三年八月二十六日訂立的服務框架協議向新公司集團提供服務的過往做法以及利福國際框架協議，根據相關附屬協議，所提供服務的收據將於每月發出及應由新公司集團的成員公司於有關月度收據呈列日期起30天內付清。預期類似付款條款將納入根據新公司框架協議項下即將訂立的附屬協議內。

為免生疑問，服務不涵蓋為新公司集團現有物業提供日常物業管理服務，即日常樓宇管理服務(包括但不限於物業的維修、保安、清潔及一般保養)。

過往數據

由新公司集團按利福國際及本公司於二零一三年八月二十六日訂立的服務框架協議提供的服務向利福地產集團支付由二零一三年九月十二日(即上述服務框架協議年期開始日期)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的服務費總金額分別為約2.7百萬港元及7.0百萬港元。

新公司集團按利福國際框架協議提供的服務向利福地產集團支付截至二零一五年十二月三十一日止財政年度的服務費總金額為約13.8百萬港元。

建議年度上限及決定基礎

根據上市規則，按新公司框架協議所提供之服務就截至二零一六年(涵蓋七月(即分派預計將發生的月份)起至二零一六年十二月三十一日止的期間)、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止各財政年度應付利福地產集團的服務費總額的年度上限(「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的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的服務費上限，乃因為其涵蓋的期間並不是全年，僅為6個月左右。服務費上限乃基於及參考(其中包括)(a)利福地產集團於建議分拆後預期提供服務所需之人手(基於利福地產集團項目發展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)該項目發展團隊就提供服務的過往人手成本及根據本公司及利福國際於二零一三年八月二十六日訂立的服務框架協議由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及根據利福國際框架協議由二零一五年一月一日至二零一五年十二月三十一日期間已支付的過往服務費用；(c)期內項目發展團隊的預期薪金增幅；及(d)服務預測成本以外的7%提價幅度(經來自獨立工料測量師行(「工料測量師」)出具確認函(「確認函」)確認符合市場水平5%至15%(「市場水平」))而釐定。

誠如工料測量師告知及於確認函所述，本公司明白提供相關服務成本的提價的市場水平是經考慮過往個案(獨立個案及需要同類項目管理服務(「樣本」))以及香港市場通常使用的建築合約及標準而釐定，其中暗示使用成本加成安排而對執行工作或提供服務的增加淨額不應超過實質產生的成本的15%。

本公司亦從工料測量師了解到，由於保密問題以及樣本所需場景及服務很少(如有)完全一致而可作簡單對比，因此樣本的資料不能提供予本公司以作審閱。然而，工料測量師已覓得及向本公司說明來自樣本的兩個個案，均附帶額外利潤範圍5至8%，並且確認樣本及兩個個案為可呈列及足夠，連同其本身經驗，達致其於確認函的結論。

由於大寧項目已從預備開發階段轉變為現場施工階段，所以需要更多全職專業人士參與。除提供行政工作服務外(包括但不限於於預備開發階段就設計

董事會函件

方案提交及項目設立批准與有關政府部門聯絡)，預計提供的服務現時將包括更廣的工作範圍及更高水平的技能，例如項目管理、現場工作管理、合同招標、採購、建築服務及工料測量服務等。因此，預計(i)就有關個別專業員工的人員數目及工作時間而言，人手將有大量增長；及(ii)於新公司框架協議期內，項目開發團隊薪金將每年增加3百萬港元左右。這從而將增加提供服務的成本，因此，需要更高的建議服務費上限。

下表載列利福地產集團根據新公司框架協議為大寧項目提供服務所需的預計人力成本明細，該等成本於釐定建議服務費上限時已計入考慮：

	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：預計人力成本金額歸屬於由七月(即分派預計將發生的月份)至二零一六年十二月三十一日期間。

訂立新公司框架協議及其項下擬進行交易的理由及裨益

由利福地產集團提供有關物業發展的物業項目相關服務需要高水平的專業知識與專業技能。

由於利福地產集團之項目發展團隊(為利福國際集團於本公司股份於二零一三年九月在聯交所主板獨立上市而完成的分拆行動前的過往項目發展團隊)對新公司集團的物業項目十分熟悉及對提供房地產項目相關服務具豐富經驗，就新公司集團之現時項目而言，新公司集團使用由利福地產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。就未來的新項目，新公司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，新公司集團將考慮為自身的項目發展團隊聘任額外項目管理人員。

董事會函件

至於本公司，其可繼續根據過往的專業知識和經驗建立人才庫。

董事(包括利福地產獨立董事委員會成員)認為新公司框架協議及其項下擬進行的交易乃於本公司日常營運過程中按一般商業條款訂立，新公司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利福地產股東的整體利益。

上市規則的涵義

補充契據

利福國際為本公司的控股股東，因此根據上市規則第14A章項下為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，本公司及利福國際透過訂立補充契據而修訂現有利福地產不競爭契約構成本公司的關連交易，須遵守申報、公告及獲利福地產獨立股東批准的規定。

新公司框架協議

於建議分拆完成後，預計(i) United Goal將持有新公司約33.70%股權；及(ii) 劉鑾鴻先生亦將直接或透過Dynamic Castle持有新公司另外約17.99%股權。因此，新公司將成為劉鑾鴻先生的30%受控公司，因此於建議分拆完成時根據上市規則第14A章為劉鑾鴻先生的聯繫人士以及本公司的關連人士。因此，新公司框架協議及其項下擬進行的交易，根據上市規則第14A章，於建議分拆後將構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則，由於服務費上限的最高適用百分比率高於5%，新公司框架協議及其項下擬進行的交易須根據上市規則第14A章遵守申報、公告、年度審閱及獲利福地產獨立股東批准的規定。

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的董事。於最後實際可行日期，劉鑾鴻先生直接或透過United Goal及Dynamic Castle於利福國際合共828,401,792股股份中擁有權益，該等股份佔利福國際已發行股本約51.69%。此外，劉鑾鴻先生亦為新公司的董事，而劉鑾鴻先生直接或透過

董事會函件

United Goal及Dynamic Castle預計將於建議分拆完成後於新公司約51.69%股權中擁有權益。因此，劉鑾鴻先生、劉今晨先生(執行董事及劉鑾鴻先生的兒子)及林兆麟先生為避免任何利益衝突，已在批准補充契據、新公司框架協議、其項下擬進行的交易及服務費上限的有關董事會決議案上放棄投票。除上文披露者外，並無董事於補充契據、新公司框架協議、其項下擬進行的交易及服務費上限擁有重大權益，且彼等無須於有關董事會決議案放棄投票。

股東特別大會將予召開，以供利福地產獨立股東透過投票方式批准補充契據、新公司框架協議、其項下擬進行的交易及服務費上限。

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。

利福國際集團之主要業務為營運百貨公司、其他相關營運及持有物業。

新公司集團主要在中國從事百貨公司營運和超級市場業務以及餐廳業務。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一六年六月二十四日(星期五)下午二時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店3樓金鐘道及維多利亞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補充契據、新公司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55至57頁。

隨本通函奉附利福地產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。

由於利福國際於補充契據中擁有重大權益，故利福國際、劉鑾鴻先生及彼等各自之聯繫人(包括Springboard)將於股東特別大會就批准補充契據所提呈

董事會函件

決議案放棄投票。此外，由於劉鑾鴻先生在建議分拆完成後於新公司擁有之股份預計直接或間接擁有之權益，劉鑾鴻先生於新公司框架協議及其項下交易擁有重大權益，因此劉鑾鴻先生及其聯繫人(包括利福國際和Springboard)將就股東特別大會就批准新公司框架協議及其項下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超過323,182,050股股份權益，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據、新公司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

本公司將於二零一六年六月二十三日(星期四)至二零一六年六月二十四日(星期五)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，必須於二零一六年六月二十二日(星期三)下午四時三十分前送交本公司在香港之股份過戶登記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22至25頁所載利福地產獨立董事委員會函件，當中載有其就補充契據、新公司框架協議及其項下之交易及服務費上限向利福地產獨立股東作出之推薦建議。另請閣下垂注本通函第26至46頁所載利福地產獨立財務顧問意見函件，當中載有其就補充契據、新公司框架協議及其項下之交易及服務費上限向利福地產獨立董事委員會及利福地產獨立股東提供之意見。

經考慮利福地產獨立財務顧問之意見後，利福地產獨立董事委員會認為(i)補充契據其項下對公司的保護符合參與方訂立現有利福地產不競爭契約的最初意圖及目的，雖然加入補充契據並非於利福地產集團的一般及日常業務過程中進行，但補充契據之條款屬公平合理，屬一般商業條款，且符合本公司及利福地產股東整體利益；及(ii)新公司框架協議之條款屬公平合理，而其項下之交

董事會函件

易及服務費上限乃於利福地產集團日常及一般業務過程中進行，屬一般商業條款，且符合本公司及利福地產股東整體利益。因此，利福地產獨立董事委員會建議利福地產獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈有關補充契據、新公司框架協議及其項下之交易及服務費上限之普通決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此致

列位利福地產股東 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

二零一六年六月八日

以下為利福地產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：

(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

吾等謹此提述本公司向利福地產股東所刊發日期為二零一六年六月八日之通函(「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利福地產獨立董事委員會，以就補充契據及新公司框架協議條款是否公平合理，補充契據，新公司框架協議，其項下之交易及服務費上限是否於利福地產集團日常及一般業務過程中進行，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利福地產獨立股東提供吾等之意見。

務請閣下垂註通函第26至46頁所載智略資本有限公司之意見函件，利福地產獨立財務顧問智略資本有限公司獲委任以就補充契據，新公司框架協議之條款及其項下之交易及服務費上限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。

利福地產獨立董事委員會函件

經考慮(i)新公司集團的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，而該等主要業務並不構成對利福地產集團的競爭業務，利福地產集團主要從事物業開發及物業投資；及(ii)補充契據的條款，包括限制(「租賃限制」)，即於建議分拆後餘下利福集團將向新公司集團出租或許可的物業僅能被新公司集團用作該等主要業務或用作補充該等主要業務或自行使用及佔用；及(iii)利福地產獨立財務顧問在其意見函所述彼等所考慮的因素及理由及來自彼等的意見，吾等認為：

- (i) 本公司在補充契據項下賦予的保護符合各方訂立現有利福地產不競爭契約的原意及目的。儘管因為各方訂立現有利福地產不競爭契約的原意及目的是為防止利福國際集團(其在關鍵時間亦包括新公司集團)與利福地產集團競爭，限制利福國際集團擁有或購買的物業用途，餘下利福集團將從即將出租予新公司集團的物業收取租金收入，亦應得此結論。並非為禁止餘下利福集團就即將出租予新公司集團的物業向其收取租金收入。誠然，如果物業是用作經營利福國際集團百貨店業務或配合該等業務，餘下利福集團或新公司集團允許使用另一方的物業，不論目的是否為租金收入。補充契據項下的修訂僅僅是為合法化該等許可安排，由於於建議分拆後兩個公司集團分離而導致該等許可安排在技術上而言被禁止。畢竟，餘下利福集團的主要業務是指香港經營百貨店，而收取租金收入並非在其日常業務過程中。此外，補充契據項下亦有租賃限制。因此，吾等認為餘下利福集團將從即將出租予新公司集團的物業收取租金收入這一安排符合現有利福地產不競爭契約的原意；及
- (ii) 儘管訂立補充契據並非在利福地產集團的日常及一般業務過程中進行，但補充契據的條款為公平合理，按一般商業條款訂立及符合本公司及利福地產股東的整體利益。儘管本公司將放棄其收購餘下利福集團根據現有利福地產不競爭契約可能出租予新公司集團用作主要業務的任何物業的機會，亦應得此結論。

利福地產獨立董事委員會函件

各方訂立現有利福地產不競爭契約的原意是向本公司授予優先購買權，以在該等物業用途有真正變化時第一時間購買餘下利福集團的物業。倘若該等物業即將出租予新公司集團，則彼等用途受租賃限制所規限，意味著彼等仍然將用於新公司集團的主要業務，符合現有利福地產不競爭契約的原意，即利福國際集團的物業(不論該等物業來自餘下利福集團或新公司集團)應僅限於經營或配合百貨店業務(包括餐廳業務)，否則，本公司有優先購買權以市值在用途的建議變化前購買該等物業。特別是，建議租賃的物業已被利福國際集團用作辦公場地及於香港經營餐廳超過十年，而在租賃限制下，該等物業於建議分拆後根據建議租賃將繼續為新公司集團用作類似用途。因為於建議分拆後兩個公司集團(即餘下利福集團及新公司集團)的分離，餘下利福集團的物業用途目前技術上出現所謂變化。然而，如上文所解釋，可能出租予新公司集團的物業的實際用途本質上並無改變。倘若實質大於形式是本公司是否行使優先購買權第一時間購買即將出租予新公司集團的物業的決定因素，則本公司經參考環境變化而落實各方訂立現有利福地產不競爭契約的原意，以致鑑於該等物業用途並無實質改變，本公司不應行使該等權益，此為公平合理及按一般商業條款訂立。

此外，經考慮新公司框架協議之條款及其項下之交易及服務費上限以及利福地產獨立財務顧問在其意見函所述彼等所考慮的因素及理由及來自彼等的意見，吾等認為新公司框架協議的條款為公平合理，而其項下之交易及服務費上限乃於利福地產集團日常及一般業務過程中進行，屬一般商業條款，且符合本公司及利福地產股東整體利益。

利福地產獨立董事委員會函件

因此，吾等建議利福地產獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈有關補充契據、新公司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

列位利福地產獨立股東 台照

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

二零一六年六月八日

以下為智略資本就補充契據、新公司框架協議、其項下之交易連同服務費上限致利福地產獨立董事委員會及利福地產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
中環
干諾道中111號
永安中心
11樓1106室

敬啟者：

(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

緒言

吾等茲提述吾等獲委聘就補充契據、新公司框架協議、其項下之交易及服務費上限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，有關詳情載於致利福地產股東日期為二零一六年六月八日之通函（「**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，利福國際已透過新公司股份於聯交所主板獨立上市，就建議分拆新公司集團向聯交所提交分拆建議書。

於二零一六年六月六日，利福國際與 貴公司訂立補充契據，據此現有利福地產不競爭契約將予以修訂，以於建議分拆後，只要餘下利福集團將餘下利福集團任何物業（包括新收購或已發展物業）或其任何部分租予或特許予新公司集團使用，以用作於中國經營新公司集團的百貨店及超級市場業務或新公司

利福地產獨立財務顧問函件

集團的餐廳業務(統稱「新公司主要業務」)或配合新公司主要業務或供新公司集團自行使用或佔用(包括但不限於用作與新公司主要業務相關的倉庫及辦公室)，則餘下利福集團受或建議受該租賃或特許使用權規限的相關物業或其部分須受制於限制(定義見董事會函件)及用途限制(定義見董事會函件)。

於二零一六年六月六日，貴公司與新公司就延續利福地產集團向新公司集團提供服務的交易訂立新公司框架協議，據此，利福地產集團將於建議分拆後，自分派日期起至二零一八年十二月三十一日(包括該日)，繼續提供服務予新公司集團。

利福國際為貴公司之控股股東，因此根據上市規則第14A章為貴公司之關連人士。根據上市規則第14A章，透過貴公司與利福國際訂立補充契據修訂現有利福地產不競爭契約構成貴公司之關連交易，須遵守申報、公告及利福地產獨立股東批准之規定。

於建議分拆完成後，預期(i) United Goal將持有新公司約33.70%股權；及(ii) 劉鑾鴻先生也將直接或透過Dynamic Castle持有新公司另外17.99%股權。因此，根據上市規則第14A章，新公司將於建議分拆完成後成為劉鑾鴻先生的30%受控公司，以及劉鑾鴻先生的聯繫人及貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，新公司框架協議及其項下之交易將於建議分拆完成後構成貴公司的持續關連交易。

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%，故新公司框架協議及其項下之交易須遵守上市規則第14A章的申報、公告、年度審核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的董事。於最後實際可行日期，劉鑾鴻先生直接或透過United Goal及Dynamic Castle於利福國際合共828,401,792股股份中擁有權益，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的董事，而預期劉鑾鴻先生將直接或透過United Goal及Dynamic Castle於建議分拆完成後於新公司約51.69%股權中擁

利福地產獨立財務顧問函件

有權益。因此，劉鑾鴻先生、劉今晨先生(執行董事兼劉鑾鴻先生的兒子)及林兆麟先生已就批准補充契據、新公司框架協議、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，概無董事於補充契據、新公司框架協議、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。

由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補充契據、新公司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)組成之利福地產獨立董事委員會已告成立，以就補充契據之條款、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。貴公司已委任獨立財務顧問智略資本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。

於最後實際可行日期，智略資本並無與貴公司或任何其他人士有任何關係或利益可被合理視為有關智略資本的獨立性。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聯，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。在過去兩年，智略資本曾擔任貴公司當時獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，內容有關一項持續關聯交易(詳情載列於貴公司日期為二零一五年五月二十二日之通函)。除有關該等委聘已付或應付吾等之專業費用外，並不存在任何安排可讓吾等向貴公司或交易任何其他訂約方收取任何費用或好處，因而吾等認為該等關係不會影響吾等之獨立性。

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。

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，吾等並無就利福地產集團業務、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

在向利福地產獨立董事委員會及利福地產獨立股東提供有關補充契據、新公司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：

A. 補充契據

1. 利福地產集團之資料

1.1 利福地產集團之資料

利福地產集團主要從事物業開發及物業投資。

利福國際集團之主要業務為經營百貨店及其他相業業務，以及物業持有。

新公司集團主要從事於中國經營百貨店及超級市場業務以及餐廳業務。

1.2 利福地產集團之財務資料

截至二零一五年十二月三十一日止年度

誠如 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報(「二零一五年年報」)所載，貴公司擁有人應佔年內溢利為17,200,000港元，而截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得 貴公司擁有人應佔年內虧損為13,900,000港元。吾等自二零一五年年報中得悉，截至二零一五年十二月三十一日止年度轉虧為盈的主因為利息收入及項目管理服務費收入增加。溢利增加的原因亦和利福地產集

團以美元(「美元」)計值之銀行存款帶來的匯兌收益及利福地產集團投資物業重估出現增值有關。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

誠如 貴公司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」)所載，由於利福地產集團自二零一三年四月出售天津物業以後已停止收取任何租金收入，而利福地產集團其他投資物業於年內仍然空置，故於截至二零一四年十二月三十一日止年度並未錄得任何營業額。截至二零一四年十二月三十一日止年度的 貴公司擁有人應佔虧損約為13,900,000港元，而截至二零一三年十二月三十一日止年度的 貴公司擁有人應佔溢利為58,700,000港元。吾等自二零一四年年報中得悉，於年內，利福地產集團並無從其投資物業收取任何租金收入，以及主要收入來源包括銀行存款利息收入及來自利福國際的項目管理服務收入，惟兩項收入合計亦不足以支付利福地產集團的經營成本。大幅減少乃主要由於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得來自匯兌以港元計值的貨幣資產及負債帶來約22,200,000港元的淨匯兌收益，而截至二零一四年十二月三十一日止年度並未有錄得該類匯兌收益。員工成本亦對稅前虧損造成重大影響。截至二零一四年十二月三十一日止年度的員工成本增加83%至約20,000,000港元，而截至二零一三年十二月三十一日止年度的員工成本約為11,000,000港元。

2. 訂立補充契據之理由及補充契據之主要條款

在向利福地產獨立董事委員會及利福地產獨立股東提供有關補充契據及其項下之交易之推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

誠如利福國際日期為二零一六年四月二十二日的公告(「建議分拆公告」)所披露，利福國際已透過新公司股份於聯交所主板獨立上市，就建議分拆新公司集團向聯交所提交分拆建議書。

利福地產獨立財務顧問函件

就新公司集團的分拆事宜而言，意向為於建議分拆後，餘下利福集團：

- (a) 將出租或繼續出租其自有物業的一部分(即香港銅鑼灣軒尼詩道東角中心20樓，目前用作利福國際集團的辦公室場所)予新公司集團作為其於香港的辦公室及主要營業地點；及
- (b) 將繼續出租其自有物業的一部分(即香港銅鑼灣軒尼詩道東角中心22樓)予新公司集團用作其目前於香港經營的一家餐廳(與上述(a)項中之建議租賃統稱為「建議租賃」)。

誠如董事會函件所載，根據現有利福地產不競爭契約，利福國際已承諾將促使(其中包括)：

- (a) 利福國際集團將不得：
 - (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或商業用途；或
 - (ii) 於任何主要從事物業開發及／或物業投資之公司(主要資產包括上文(i)所述的土地或物業)，倘該公司根據上市規則於收購後將成為利福國際附屬公司(「**相關公司**」)獲得；

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，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已擁有的既有物業；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(不論直接或間接(包括透過收購相關公司))收購的任何新土地或物業，該等新土地或物業為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的超級市場或其他業務以及與利福國際集團業務相關的倉庫及辦公室)及／或用於經營及／或配合百貨店業務(不論土地或物業的大小)；及

利福地產獨立財務顧問函件

- (b) 利福國際集團將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(包括但不限於用作利福國際集團經營的超級市場或其他業務以及與經營利福國際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**」)(上述用途限制稱為「**用途限制**」)，除非：
- (i) 利福國際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
 - (ii) 董事會的獨立委員會已拒絕有關要約。倘獨立委員會拒絕該要約，則利福國際集團可處置、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的條款，除非得到 貴公司股東以普通決議案通過的事先批准(不包括利福國際及其聯繫人士，彼等亦為本公司股東，須根據上市規則或聯交所規定在有關股東大會放棄投票)，則現有利福地產不競爭契約的修訂方可生效。

由於新公司集團在建議分拆後將不再為利福國際集團之一部分，餘下利福集團於建議分拆向新公司集團作出的建議租賃(定義見董事會函件)構成將餘下利福集團相關物業用途更改為「其他用途」(定義見董事會函件)，而根據用途限制不得作出該更改。此外，根據限制及/或用途限制規定，利福國際集團不可收購、持有或開發可能租予或特許予新公司集團使用的土地或物業以經營其業務。為有助於建議租賃及容許餘下利福集團出租或特許其任何其他物業(包括新收購或已發展物業)予新公司集團，以供新公司集團在建議分拆後於中國經營百貨店及超級市場業務或餐廳業務，提議利福國際與 貴公司訂立補充契據以修訂現有利福地產不競爭契約。

利福地產獨立財務顧問函件

貴公司表示及根據 貴公司日期為二零一三年八月二十六日之招股章程，利福國際集團擁有及／或根據長期租約持有百貨店所在的物業，因此利福國際集團亦擁有百貨店所在土地或物業的零售區域作投資用途。現有利福地產不競爭契約訂約方之原有意圖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擁有或收購的物業的用途而與利福地產集團競爭。

吾等自建議分拆公告中進一步得悉，於建議分拆後，新公司將不再為利福國際集團的附屬公司。於建議分拆後，將明確劃分餘下利福國際集團與新公司集團，餘下利福國際集團將繼續專注於以零售品牌「SOGO」在香港經營中高端百貨店，而新公司集團將集中於以久光品牌在中國經營百貨店。建議分拆將為兩個不同集團的業務提供獨立平台，以及增加新公司集團其對有意投資者的經營及財務透明度。

倘並無根據補充契據作出修訂，根據現有利福地產不競爭契約，建議租賃及餘下利福集團日後租予或特許予新公司集團使用任何其他物業(包括新收購或已發展物業)以供新公司集團在中國經營百貨店及超級市場業務及餐廳業務將不獲准許。

吾等已審閱補充契據及現有利福地產不競爭契約，並注意到現有利福地產不競爭契約的條款(經補充契據修訂)與現有利福地產不競爭契約的條款大致相同，惟放寬限制及用途限制以便於建議租賃及餘下利福集團日後於建議分拆後租予或特許予新公司集團使用任何其他物業(包括新收購或已發展物業)以供新公司集團在中國經營百貨店及超級市場業務及餐廳業務除外。

誠如吾等在董事會函件注意到，儘管因為各方訂立現有利福地產不競爭契約的原意及目的是為防止利福國際集團(其在關鍵時間亦包括新公司集團)與利福地產集團競爭，限制利福國際集團擁有或購買的物業用途，餘

利福地產獨立財務顧問函件

下利福集團將從即將出租予新公司集團的物業收取租金收入，亦應得此結論。並非為禁止餘下利福集團就即將出租予新公司集團的物業向其收取租金收入。誠然，如果物業是用作經營或配合百貨店業務，餘下利福集團或新公司集團允許使用另一方的物業，不論目的是否為租金收入。補充契據項下的修訂僅僅是為合法化該等許可安排，由於於建議分拆後兩個公司集團分離而導致該等許可安排在技術上而言被禁止。畢竟，餘下利福集團的主要業務是指香港經營百貨店，而收取租金收入並非在其日常業務過程中。此外，補充契據項下亦有租賃限制。因此，董事(包括利福地產獨立董事委員會成員)認為餘下利福集團將從即將出租予新公司集團的物業收取租金收入這一安排符合現有利福地產不競爭契約的原意。

誠如 貴公司進一步告知，建議租賃項下的物業(「物業」)目前被利福國際集團用作於香港的辦公場地及經營餐廳超過10年，該等業務為新公司集團(於建議分拆前於利福國際集團註冊成立)之主要業務。補充契據僅為維持新公司集團之原有業務活動，而補充契據對 貴公司並無重大影響或對利福地產集團之業務或財務狀況有直接影響。如上文所述，各方訂立現有利福地產不競爭契約的原意及目的是為防止利福國際集團(其在關鍵時間亦包括新公司集團)與利福地產集團競爭。餘下利福集團及 貴公司將無有關建議租賃的業務競爭。

我們已審閱現行不競爭契約，根據現行不競爭契約，利福國際集團向 貴公司提供優先購買權，以在該等物業用途有真正變化時第一時間購買餘下利福集團的物業。誠如 貴公司告知，於建議分拆後餘下利福集團將出租予新公司集團的物業被新公司集團用作其主要業務，符合現有利福地產不競爭契約的原意。鑑於該等物業用途並無實質改變， 貴公司不應於建議分拆後行使該等權益。

誠如董事會函件所述，由於新公司集團在分拆於二零一三年九月完成時為利福國際集團一部分，而劉鑾鴻先生及其緊密聯繫人將在建議分拆後仍為利福國際及新公司的控股股東，建議分拆完成時將導致新公司集團不

利福地產獨立財務顧問函件

再為利福國際集團的一部分，為確保 貴公司將在建議分拆後繼續享有現有利福地產不競爭契約賦予的相若權利， 貴公司自利福國際得悉，新公司亦將就建議分拆以 貴公司為受益人履行不競爭承諾（「**新公司不競爭承諾**」），以按與利福國際根據現有利福地產不競爭契約向 貴公司提供的相若條款提供承諾。

就新公司集團擁有的大寧項目（將分階段開發）而言，鑑於利福國際已根據現有利福地產不競爭契約提供相若承諾，新公司亦將根據新公司不競爭承諾向 貴公司承諾，如組成大寧項目的物業開發或其中相關部分乃作任何其他用途（經營或配合新公司集團百貨店業務，或作新公司集團自行使用及佔用（包括但不限於新公司集團用作經營超級市場、餐廳或其他業務的物業，及就經營新公司集團業務所用的倉庫及辦公室）以外的用途），並已竣工及合法可作轉讓或出售，其將促使新公司集團邀請利福地產集團購買相關物業或其中相關部分（「**待售靜安物業**」），價格相當於獨立物業估值師所釐定的待售靜安物業應佔公平估值。 貴公司將透過董事會獨立委員會就有關邀請下決定。倘董事會獨立委員會拒絕該邀請，則新公司集團有權處置、持有或使用待售靜安物業作任何其他用途。

新公司就建議分拆向 貴公司提供新公司不競爭承諾後， 貴公司將就適時就新公司不競爭承諾另行刊發公告。

經考慮(i)利福地產集團、利福國際集團及新公司集團的主要業務；(ii)餘下利福集團於建議分拆後租予或特許予新公司集團使用的物業僅可供新公司集團用作該主要業務或配合該主要業務或供其自行使用及佔用；(iii)訂立補充契據乃為於建議分拆後根據現有利福地產不競爭契約修訂限制及用途限制；(iv)根據補充契據向 貴公司提供的保障與現有利福地產不競爭契約訂約方的原有意圖和目的一致；(v)除上文所述者外，並無根據補充契據對現有利福地產不競爭契約作出其他重大修訂；及(vi)補充契據對利福地產集團的業務或利福地產集團的財務狀況並無直接影響，吾等認為，儘管補充契據並非於利福地產集團日常及一般業務過程中訂立，補充契據的

條款屬公平合理且，乃一般商業條款，並符合 貴公司及利福地產股東整體利益。

B. 持續關連交易

於建議分拆完成後，預期(i) United Goal將持有新公司約33.70%股權；及(ii)劉鑾鴻先生也將直接或透過Dynamic Castle持有新公司另外17.99%股權。因此，根據上市規則第14A章，新公司將於建議分拆完成後成為劉鑾鴻先生的30%受控公司，以及劉鑾鴻先生的聯繫人及 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，新公司框架協議及其項下之交易將於建議分拆完成後構成 貴公司的持續關連交易。

1. 新公司框架協議

1.1 訂立新公司框架協議之理由及裨益

誠如董事會函件所載，利福地產集團根據利福國際框架協議一直為新公司集團提供服務，作為利福國際集團的一部分，利福國際框架協議監管為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)的條款。於建議分拆後，新公司集團將不再為利福國際集團的一部分，故利福國際框架協議將不再涵蓋有關向新公司集團提供服務的規定。由於意向為利福地產集團將於建議分拆後繼續為新公司集團提供服務，故新公司及 貴公司於二零一六年六月六日訂立新公司框架協議，以監管利福地產集團於建議分拆後之期間向新公司集團提供服務之條款。

利福地產集團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。吾等自董事會函件中得悉，由於利福地產集團之項目開發團隊(為利福國際集團就 貴公司於聯交所主板獨立上市而於二零一三年九月完成分拆事宜前之前項目開發團隊)十分熟悉新公司集團的物業項目及對提供物業項目相關服務具豐富經驗，就新公司集團之

利福地產獨立財務顧問函件

現有項目而言，新公司集團繼續委聘利福地產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。就未來的新項目而言，新公司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，新公司集團將考慮為自身的項目開發團隊增聘項目管理人員。

就 貴公司而言，其可繼續根據過往的專業知識和經驗建立人才庫。

董事(包括利福地產獨立董事委員會成員)認為，新公司框架協議及其項下之交易乃於 貴公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，且新公司框架協議的條款及服務費上限屬公平合理及符合 貴公司及利福地產股東整體利益。

誠如二零一五年年報所述，年內利福地產集團投資之物業仍處於空置狀態，故截至二零一五年十二月三十一日止年度並無錄得相關營業額。年內，利福地產集團並無從投資物業產生任何租金收入，而其主要收入來源包括銀行存款之利息收入及利福國際框架協議項下之項目管理服務費。 貴公司表示，利福地產集團將繼續利用管理資源及專業知識為新公司集團提供項目管理服務，從而產生穩定的費用收入及物色其他類似機會以拓寬利福地產集團的收入來源，而截至二零一五年十二月三十一日止年度根據利福國際框架協議合共13,800,000港元之服務費已支付予利福地產集團。

吾等亦已自建議分拆公告中得悉，(a)新公司集團將集中於以久光品牌在中國經營百貨店；及(b)中國經營目前主要包括三間百貨店，即上海久光店、蘇州久光店及大連久光店，以及兩項主要投資，即(i)發展一個商業綜合體，竣工時的建築面積約為348,337平方米，包含大規模的零售場所、辦公樓及利福國際集團久光品牌下於上海的第二間百貨店，位於中國上海閘北區(現稱靜安區)312街坊33丘地塊；及(ii)於行業領先的零售集團石家莊北國人百集團有限責任公司及其附屬公司的股權投資，該集團總部設於中國河北省石家莊，從事百貨店及購物中心營運、超級市場以及電器及消費者電子產品等零售業務。

此外，誠如 貴公司與利福國際日期為二零一五年四月九日聯合刊發的公告所載， 貴公司與利福國際訂立的利福國際框架協議基本上為利福國際與 貴公司於二零一三年八月二十六日訂立的服務框架協議的續期及補充協議。自 貴公司於二零一三年九月十二日於聯交所上市起，利福地產集團一直為利福國際集團提供服務，有關詳情載於利福國際日期為二零一三年九月一日的公告及 貴公司日期為二零一三年九月二日的招股章程。

吾等已向 貴公司管理層查詢並獲告知，根據利福國際框架協議，利福地產集團主要為新公司集團提供服務。

經考慮(i)利福地產集團之項目開發團隊十分熟悉新公司集團的物業項目及對提供物業項目相關服務具豐富經驗；(ii)新公司框架協議確保利福國際框架協議之持續性；(iii)來自利福國際集團的項目管理服務費為利福地產集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的主要收入來源；及(iv)訂立新公司框架協議的理由是由於建議分拆，吾等認為，訂立新公司框架協議符合 貴公司及利福地產股東整體利益。

1.2 新公司框架協議之條款

新公司框架協議初步年期由分派日期起直至二零一八年十二月三十一日(「初步年期」)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，新公司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)。新公司集團可不時於新公司框架協議年內要求利福地產集團提供服務。

新公司集團與利福地產集團可於新公司框架協議期內不時訂立各項個別獨立服務協議(「附屬協議」)，內容有關利福地產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公司框架協議條款之其他條款。各附屬協議條款必

利福地產獨立財務顧問函件

須遵守新公司框架協議之條款。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(或對利福地產集團和新公司集團而言，不遜於獨立第三方可取得或提供之條款)；
- (ii) 服務費應根據利福地產集團提供相關服務成本加7%利潤計算，亦須參考利福地產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，以及新公司框架協議及附屬協議相關條款。

吾等已將新公司框架協議條款與利福國際框架協議條款進行比較，而兩者並無重大差異。於建議分拆後，新公司框架協議為利福國際框架協議之存續。

二零一五年年報載述，利福地產集團向利福國際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，利福地產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，於最後實際可行日期，有關利福地產集團向利福國際提供服務之兩份附屬協議乃根據利福國際框架協議(「利福國際框架附屬協議」)訂立。

吾等已審閱所有利福國際框架附屬協議，並注意到有關條款乃於利福地產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二零一四年及二零一五年提供服務之成本分配，並注意到利福地產集團所收取管理費乃按員工成本總額加7%利潤(「利潤」)再乘以當月匯率計算。

利福地產獨立財務顧問函件

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公司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，確保根據新公司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)將對利福地產集團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。貴公司將按利福地產集團所產生實際成本加7%利潤向新公司集團收費。

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公司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)，並將於利福地產集團提供服務時繼續類似應用於關連人士及獨立第三方。吾等自董事會函件中得悉，利福地產集團已與獨立工料測量師(「工料測量師」)行確認，利潤屬於一般市場範圍。吾等已取得並審閱工料測量師提供予利福地產集團有關此方面之確認信(「確認信」)。吾等亦已審閱有關

利福地產獨立財務顧問函件

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利福地產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，就提供相關服務之成本之百分比增加之現行市場範圍為開展服務成本之5%至15%(「市場範圍」)。開展服務(主要包括於中國的購物中心、辦公室及公寓)產生之所有成本之利潤屬可接受。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利福地產集團。貴公司表示，新公司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新公司集團委聘，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利福國際框架協議項下各項過往交易，並將繼續應用相同方法於新公司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，新公司框架協議之條款乃一般商業條款(或利福地產集團可取得之條款不遜於獨立第三方可取得或提供之條款)，屬公平合理且符合 貴公司及利福地產獨立股東整體利益。

3. 服務費上限

誠如董事會函件所述，二零一三年九月十二日(即該服務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及截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，新公司集團就利福國際與 貴公司日期為二零一三年八月二十六日訂立之服務框架協議項下所提供服務向利福地產集團所支付服務費總額分別約為2,700,000港元及7,000,000港元。截至二零一五年十二月三十一日止財政年度及二零一六年一月一日至最後實際可行日期期間，新公司集團就利福國際框架協議項下所提供服務支付予利福地產集團之服務費總額分別約為13,800,000港元及約6,500,000港元。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，就新公司框架協議項下所提供服務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。

利福地產獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所述，截至二零一六年十二月三十一日止年度的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的服務費上限，乃由於所涉期間(僅約六個月)不足一年所致。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)利福地產集團將提供之服務預期所需人力，乃基於期內利福地產集團項目開發團隊於建議分拆後就新公司集團物業項目之估計時間分配而釐定；(b)該項目開發團隊就提供服務應佔過往人力成本及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根據 貴公司與利福國際於二零一三年八月二十六日訂立之服務框架協議及二零一五年一月一日直至二零一五年十二月三十一日止期間根據利福國際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%提價幅度屬於獨立工料測量師行確認之市場水平之5%至15%。

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，以了解二零一六年、二零一七年及二零一八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利福地產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，利福地產集團已考慮(i)鑑於利福地產集團的怡富土地項目，利福地產集團項目開發團隊額外兩名項目經理之額外成本，該團隊於二零一六年、二零一七年及二零一八年各財政年度向新公司集團提供服務；(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。

二零一六年服務費上限為二零一六年預期總員工成本(「**二零一六年員工成本**」)，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。二零一六年員工成本乃參考二零一五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，由於大寧項目已進入現場施工階段，需要更多全職專業人員加入。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。

吾等認為，由於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，從而增加所提供服務之成本，因此提高建議服務費上限。此外，經與 貴公司討論，並參考二零一五年過往數字，儘管全體其他員工(包括兩名額外員工)預期分配時間提供新公司框架協議項下之服務，董事提供服務之工時平均使用率約為40%，估計於二零一六年約為100%。

同樣地，經參考過往各年之總員工成本，二零一七年及二零一八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。

就加薪率而言，吾等已對建築行業的加薪率進行若干研究。根據香港特別行政區政府統計處(「香港統計處」)(www.censtatd.gov.hk/)發佈的「二零一五年收入及工時按年統計調查報告」，建築行業的每月工資中間值由二零一四年六月的18,300港元增加至二零一五年六月的20,000港元，年內增加9.8%。然而，根據香港統計處(www.censtatd.gov.hk)於二零一六年三月二十九日發佈的「二零一五年十二月工資及薪金報告」，於二零一五年十二月，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2.8%至7.0%。

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。根據國家統計局的數據，城鎮單位就業人員之平均工資由二零一一年人民幣41,799元增至二零一四年人民幣56,360元，增幅約為34.8%。

同期，城鎮建築單位就業人士之平均工資由二零一一年之人民幣32,103元增至二零一四年之人民幣45,804元，增長約42.7%。根據上述研究，城鎮建築單位就業人士之平均工資增長率整體高於城鎮單位就業人員之平均工資。

經考慮(i)利福地產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)預期根據新公司框架協議提供服務主要為位於上海大寧且已通過現場施工階段之新公司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；(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)中國及香港不斷提升之平均工資水平及利福地產集團一貫維持具競爭力之僱員薪酬水平；(v)利福地產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(vi)鑑於新公司集團之潛在業務擴張，利福地產集團設立服務費上限以為偶發事件提供緩衝及靈活彈性，以捕捉商機應對利福地產集團根據新公司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 貴公司及利福地產股東整體利益。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，儘管訂立補充契據並非在利福地產集團的日常及一般業務過程中進行，吾等認為補充契據之條款屬公平合理，乃一般商業條款(或利福地產集團可取得之條款不遜於獨立第三方可取得或提供之條款)且符合 貴公司及利福地產獨立股東整體利益。因此，吾等推薦利福地產獨立董事委員會建議利福地產獨立股東，以及吾等推薦利福地產獨立股東投票贊成批准補充契據及其項下之交易之決議案。

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)新公司框架協議及截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度的各建議服務費上限金額乃一般商業條款且對利福地產獨立股東而言屬公平合理；及(ii)新公司框

利福地產獨立財務顧問函件

架協議於利福地產集團日常及一般業務過程中訂立，且符合 貴公司及利福地產股東整體利益。因此，吾等推薦利福地產獨立股東及建議利福地產獨立董事委員會推薦利福地產獨立股東投票贊成於股東特別大會提呈批准新公司框架協議及各建議服務費上限金額之決議案。

此致

利福地產發展有限公司
利福地產獨立董事委員會及
利福地產獨立股東 台照

代表
智略資本有限公司
董事總經理
方敏
謹啟

二零一六年六月八日

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)受規管活動之負責人員，並在投資銀行及企業融資方面積逾19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的股份、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) 本公司之股份好倉

董事姓名	權益性質	本公司 股份數目	佔本公司 已發行 股本權益之 概約百分比 (附註4) (%)
陳少珍小姐 (「陳少珍小姐」)	實益擁有人	500	0.00012
劉今晨先生	受控制公司權益 (附註1)	1,610,000	0.38
劉鑾鴻先生	受控制公司權益 (附註2)	249,611,200	59.56
	受控制公司權益 (附註3)	62,740,675	14.97

附註：

1. 由劉今晨先生全資擁有的Magic Achieve Limited (「**Magic Achieve**」) 持有1,610,000股股份。根據證券及期貨條例，劉今晨先生被視為擁有Magic Achieve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(詳情披露於下方「相關法團之股份好倉」部分)約51.69%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. 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。
4. 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	66,051,460	4.12
		受控制公司權益 (附註1)	540,000,000	33.70
		受控制公司權益 (附註2)	222,350,332	13.87

附註：

1. 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。
2. Dynamic Castle由劉鑾鴻先生全資擁有，持有222,350,332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。

(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	1,400,000 美元

(iv) *LS Finance (2025) 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 — 4.5% 於二零二五年到期的保證債券

董事姓名	權益性質	所持保證債券 本金額
劉今晨先生	受控制公司權益(附註)	15,000,000 美元

附註：由劉今晨先生全資擁有的 Magic Achieve 持有 15,000,000 美元 *LS Finance (2025) Limited* 的債權證。根據證券及期貨條例，劉今晨先生被視為擁有 Magic Achieve 擁有的同一批債權證權益。

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利福地產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2) (%)
利福國際	實益擁有人	249,611,200	59.56
United Goal	受控制公司權益 (附註1)	249,611,200	59.56
Springboard	實益擁有人	62,740,675	14.97

附註：

- 利福國際之33.70%由United Goal擁有，根據證券及期貨條例，United Goal被視為擁有利福國際擁有的同一批本公司股份權益。
- 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利福地產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	股東名稱	於主要股東之職位
劉今晨先生	United Goal	董事
劉鑾鴻先生	利福國際	董事及首席執行官
	United Goal	董事
	Springboard	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利福地產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，概無任何董事於利福地產集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(即利福地產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，概無董事與利福地產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利福地產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(a)劉鑾鴻先生及林兆麟先生於由本公司及利福國際之間所訂立的日期為二零一五年四月九日之服務框架協議(詳情披露於由利福國際及本公司於二零一五年四月九日聯合刊發的公告及本公司於二零一五年五月二十二日刊發之通函)中之權益和(b)該等董事於本通函第18及19頁「上市規則的涵義」一節所披露之權益，概無董事於利福地產集團任何成員公司訂立而於最後實際可行日期存續且對利福地產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，為利福地產獨立董事委員會及利福地產獨立股東之利福地產獨立財務顧問

於最後實際可行日期，智略資本有限公司(i)並無於利福地產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利福地產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)並無於利福地產集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(即利福地產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。

利福地產獨立財務顧問已於二零一六年六月八日向利福地產獨立董事委員會及利福地產獨立股東發出意見函件，以供載入本通函。

8. 重大不利變動

截至最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一五年十二月三十一日(即利福地產集團最近期公佈的經審核財務報表編製日期)以來，利福地產集團財務或交易狀況有任何重大不利變動。

9. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於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)上午九時半至下午六時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) 現有利福地產不競爭契約；
- (b) 利福國際框架協議；
- (c) 補充契據；
- (d) 新公司框架協議；
- (e) 日期為二零一六年六月八日之利福地產獨立董事委員會函件，全文載於本通函第22至25頁；

- (f) 利福地產獨立財務顧問致利福地產獨立董事委員會及利福地產獨立股東日期為二零一六年六月八日之函件，全文載於本通函第26至46頁；
- (g) 本附錄「專家」一段所指利福地產獨立財務顧問發出之同意書；及
- (h) 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」)謹訂於二零一六年六月二十四日(星期五)下午二時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店3樓金鐘道及維多利亞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本公司的普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 謹此批准、追認及確認補充契據(定義及說明見本公司日期為二零一六年六月八日之通函(「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；及
- (b) 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補充契據及其項下之交易及／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。」

2. 「動議

- (a) 謹此批准、追認及確認新公司框架協議(定義及說明見通函)及其項下之交易；
- (b) 謹此批准截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年有關新公司框架協議項下應付服務費之服務費上限(定義見通函)；及

股東特別大會通告

- (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公司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，二零一六年六月八日

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. 公司將由二零一六年六月二十三日(星期四)至二零一六年六月二十四日(星期五)(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二零一六年六月二十二日(星期三)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記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。

股東特別大會通告

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及劉今晨先生；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。