

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) 於二零一六年六月二十四日舉行的股東特別大會投票表決結果 及 (2) 新公司不競爭契約

於二零一六年六月二十四日舉行的股東特別大會投票表決結果

董事會欣然宣佈利福地產獨立股東於二零一六年六月二十四日舉行的股東特別大會以投票方式正式通過通告所載決議案。

新公司不競爭契約

繼公告後，董事會欣然宣佈，新公司於二零一六年六月二十四日就建議分拆以本公司為受益人簽訂新公司不競爭契約以作出承諾，條款與現有利福地產不競爭契約項下利福國際向本公司作出的承諾類似。

由於新公司根據新公司不競爭契約作出的承諾條款與現有利福地產不競爭契約項下利福國際向本公司作出的承諾類似，而新公司不競爭契約讓本公司在建議分拆後繼續獲現有利福地產不競爭契約賦予之類似權利，董事認為新公司不競爭契約的條款屬公平合理，且符合本公司及本公司股東整體利益。

A. 於二零一六年六月二十四日舉行的股東特別大會投票表決結果

茲提述本公司日期為二零一六年六月八日之通函(「通函」)及股東特別大會通告(「通告」)。

董事會欣然宣佈利福地產獨立股東於二零一六年六月二十四日舉行的股東特別大會以投票方式正式通過通告所載普通決議案(「決議案」)。

於股東特別大會通過的決議案表決結果如下：

普通決議案		投票票數(%)	
		贊成	反對
1.	批准補充契約(定義見通函)及其項下之交易。	34,586,096 (100%)	0 (0%)
2.	批准新公司框架協議(定義見通函)及其項下之交易以及新公司框架協議項下應付服務費截至二零一六年、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之新公司框架協議服務費上限(定義見通函)。	34,586,096 (100%)	0 (0%)

附註：決議案全文載於通告。

於股東特別大會日期，已發行股份總數為419,114,000股。誠如通函所述，利福國際、劉鑾鴻先生及彼等各自之聯繫人(於股東特別大會日期合共持有323,182,050股)。須於及確已於股東特別大會就決議案放棄投票。賦予利福地產獨立股東權利出席及於股東特別大會上就該決議案投票贊成或反對的股份總數為95,931,950股。概無本公司股東有權出席股東特別大會惟須根據上市規則第13.40條所載放棄表決贊成決議案。

本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司獲委任為股東特別大會投票表決之監票員。

B. 新公司不競爭契約

背景

茲提述公告，其內容如下：

- (a) 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（「利福地產分拆」）後，明確劃分利福國際集團業務與利福地產集團業務；及
- (b) 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新公司不競爭契約，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。

繼公告後，董事會欣然宣佈，新公司於二零一六年六月二十四日就建議分拆以本公司為受益人簽訂新公司不競爭契約以作出承諾，條款與現有利福地產不競爭契約項下利福國際向本公司作出的承諾類似。

新公司不競爭契約的主要條款

新公司不競爭契約的主要條款載列如下：

日期： 二零一六年六月二十四日

訂約方： (a) 本公司；及

 (b) 新公司

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。

條件

新公司不競爭契約須待新公司就建議分拆於香港向公眾發行上市文件日期起計30日內新公司股份開始在聯交所買賣後，或建議分拆及新公司以書面協定之較後日期(以較後者為準)，方告生效。

限制條款

根據新公司不競爭契約，於新公司不競爭契約生效期間(「**利福地產不競爭期間**」)，及受下文所載例外情形規限，新公司將不會並將促使其附屬公司不會：

- (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)住宅用途或(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)所述土地或物業且根據上市規則於收購後將成為新公司之附屬公司(「**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新公司集團截至新公司不競爭契約日期之現有自置物業(包括大寧項目及其於瀋陽之項目)。

儘管限制規定，新公司集團將有權直接或間接(包括透過相關公司收購)收購、持有或開發以下可能於新公司不競爭契約日期後收購之新土地或物業：

- (a) 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經營的超級市場、餐廳或其他業務以及與新公司集團業務相關的倉庫及辦公室)及／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「**利福地產機會**」)已優先推介予利福地產集團，並經無任職於新公司集團的獨立非執行董事組成的獨立董事委員會(「**利福地產獨立董**

事委員會」) 拒絕，而新公司集團投資、參與或經營項目所獲提供的條款並無較向利福地產就機會所披露者優惠。

此外，根據新公司不競爭契約，新公司已向本公司及其附屬公司承諾及為彼等利益，將促使新公司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(包括但不限於用作新公司集團經營的超級市場、餐廳或其他業務以及與經營新公司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) 新公司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) 利福地產獨立董事委員會已拒絕有關邀請。倘利福地產獨立董事委員會拒絕該邀請，則新公司集團可處置、持有或使用出售部分作其他用途。

有關新公司集團的大寧項目，鑒於利福國際根據現有利福地產不競爭契約作出的類似承諾，新公司亦已根據新公司不競爭契約向本公司及其附屬公司承諾及為彼等利益，倘大寧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，其會安排新公司集團將有關物業或相關部分(「所要約靜安物業」)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靜安物業公平估值的價格收購。本公司將透過利福地產獨立董事委員會就有關要約作出決策。倘有關要約經利福地產獨立董事委員會拒絕，新公司集團有權處置、持有或使用所要約靜安物業作其他用途。

瀋陽久光百貨店於二零一五年十二月被新公司集團結業，物業維持原狀但為空置。若新公司集團決定於建議分拆完成後變更沈陽物業的用途為其他用途，新公司不競爭契約項下有關用途變更的條文將適用於沈陽物業。在這種情況下，根據新公司不競爭契約項下要求，新公司集團將向利福地產集團提出要約，以相當於獨立估值師釐定有關物業的公平估值的價格購買有關物

業。若該等要約被利福地產獨立董事委員會及(必要時)本公司獨立股東拒絕，則新公司集團有權交易、持有或使用有關物業作其他用途。

新公司亦已向及以本公司及其附屬公司根據新公司不競爭契約承諾，於利福地產不競爭期間，倘若新公司集團的有關零售空間查詢與利福地產集團位於同一個城市，無論何時收取來自有關潛在租戶的詢問，新公司將促使新公司集團向利福地產集團轉介其零售空間(不包括就此目的而言，新公司集團擁有或經營的百貨店或超級市場內的零售空間)的任何潛在租戶。

在決定是否尋求利福地產機會或接受新公司不競爭契約項下購買出售部分或所要約靜安物業的要約時(該等利福地產機會或其後要約稱為「**利福地產新投資機會**」)，本公司將向利福地產獨立董事委員會尋求批准。

新公司進一步向及以本公司及其附屬公司承諾，於利福地產不競爭期間

- (a) 新公司將向本公司提供本公司可能為對利福地產新投資機會作出知情評估而合理所需的所有有關資料；
- (b) 新公司將向本公司提供新公司集團所擁有的所有有關資料，包括但不限於所有有關財務、運營及市場資料及任何其他必要資料，必要用於(i)利福地產獨立董事委員會之年度審閱，內容有關新公司遵守載於新公司不競爭契約的條款的情況；及(ii)於本公司的年報、通函或公開公告或通告披露利福地產獨立董事委員會就其審閱之事項(有關新公司遵守載於新公司不競爭契約的條款的情況)而作出的決定，而新公司將同意於本公司的年報、通函或公開公告或通告的所有資料的披露；
- (c) 新公司將允許董事、彼等各自代表及本公司核數師充分接觸新公司集團的記錄以確保新公司集團遵守新公司不競爭契約的條款及條文；
- (d) 新公司將於本公司各財政年度結束三(3)個月內向本公司交付新公司集團簽署的書面年度確認(「**利福地產年度確認**」)，確認(a)新公司集團是否已遵守新公司不競爭契約的條款，如否，將於利福地產年度確認交代任何違規的細節；及(b)新公司集團是否訂立意圖規避新公司不競爭契約的條款的任何交易，如有，將於利福地產年度確認交代有關交易的詳情；及

- (e) 新公司將促使亦為本公司董事的新公司董事於本公司及新公司任何考慮及批准新公司不競爭契約所涉及的任何事項的任何董事會會議上放棄投票，因其具有或可能產生不論實際或潛在的利益衝突。

根據新公司不競爭契約，利福地產集團及新公司集團可能進行有關或以其他方式涉及利福地產新投資機會的任何未來交易受限於及待新公司及本公司遵守上市規則方可作實，包括取得新公司及／或本公司有關獨立股東的許可。新公司及本公司各自在進行有關交易時應盡其各自最大努力確保遵守上市規則。

終止

新公司不競爭契約將於以下任何事件或情況（以較早者為準）發生時終止生效：

- (a) 本公司股份停止於聯交所上市之日；
- (b) TL各方作為整體(i)停止持有本公司或新公司已發行股本30%或以上（不包括就此目的而言於本公司或新公司（視情況而定）直接或間接持股的臨時減少，理由為TL各方與一人或以上配售本公司或新公司（視情況而定）股份，以及之後盡快認購本公司或新公司（視情況而定）的新股份及再次持有本公司或新公司（視情況而定）已發行股本30%或以上）；(ii)並無力量控制董事會或新公司的董事會（視情況而定）；及(iii)至少有一名本公司或新公司（視情況而定）其他股東持有（連同其緊密聯繫人）多於TL各方持有的本公司或新公司（視情況而定）股份所附的投票權之日；或
- (c) 餘下利福集團或TL各方實益擁有本公司全部已發行股本之日。

新公司不競爭契約的理由及裨益

由於來自新公司於新公司不競爭契約項下的承諾條款與利福國際向本公司於現有利福地產不競爭契約項下作出的條款類似，而新公司不競爭契約允許本公司於建議分拆完成後繼續擁有現有利福地產不競爭契約項下賦予的類似權利，董事認為新公司不競爭契約條款為公平合理，以及符合本公司及本公司股東的整體利益。

利福地產集團及新公司集團的資料

利福地產集團主要從事物業開發及物業投資。

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。

釋義

「30%受控公司」	指	具上市規則所賦予涵義
「公告」	指	本公司日期為二零一六年六月六日的公告，有關(其中包括)修訂現有利福地產不競爭契約及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
「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
「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
「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	本公司於二零一六年六月二十四日(星期五)召開之股東特別大會，內容有關修訂現有利福地產不競爭契約及本公司及新公司於二零一六年六月六日訂立的服務框架協議的修訂

「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
「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
「利福地產獨立股東」	指	利福國際、劉鑾鴻先生及彼等各自之聯繫人以外之本公司股東
「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
「新公司不競爭契約」	指	新公司於二零一六年六月二十四日向本公司作出的不競爭契約
「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)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「TL各方」	指	劉鑾鴻先生及United Goal及其各自緊密聯繫人
「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，二零一六年六月二十四日

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)。