

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聯合公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本聯合公告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 INTERNATIONAL
HOLDINGS LIMITED**

利福國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1212)



**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)

聯合公告 持續關連交易

框架協議

利福國際與利福地產一直根據現行框架協議進行交易，據此，利福地產集團同意向利福國際集團提供服務。

由於利福地產集團因應利福國際集團的業務需求而提供服務所需的時間及人手預期將會增加，將導致應付予利福地產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上限。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，而利福國際及利福地產有意繼續按現行框架協議項下進行現行交易，利福國際與利福地產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終止。

上市規則的涵義

利福國際

利福地產為利福國際之非全資附屬公司。劉鑾鴻先生為利福國際之董事及主要股東，連同 Real Reward (其聯繫人) 共持利福地產全部已發行股份超過10%。因此，根據上市規則第14A.07(5)條，利福地產為利福國際之關連人士。根據上市規則第14A章，新框架協議及其項下之交易將被視為構成利福國際持續關連交易。

根據上市規則，由於年度的服務費上限之最高適用百分比率高於0.1%但少於5%，故新框架協議及其項下之交易只須遵守上市規則第14A章適用的申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

利福地產

利福國際為利福地產之控股股東，因此為利福地產之關連人士。根據上市規則第 14A 章，新框架協議及其項下之交易將構成利福地產持續關連交易。

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的規定。

利福地產將召開利福地產股東特別大會讓利福地產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。

利福地產獨立董事委員會已由利福地產獨立非執行董事(林兆麟先生因亦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擁有潛在利益衝突除外)組成，並就新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提供建議。利福地產已委任智略資本有限公司為其獨立財務顧問，就此交易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。

載有(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詳情；(b)獨立財務顧問就此交易作出致利福地產獨立董事委員會及利福地產獨立股東的建議之函件；(c)利福地產獨立董事委員會就此交易作出建議之函件；及(d)召開利福地產股東特別大會之通告之通函預計將於二零一五年四月三十日或之前根據上市規則寄發予利福地產之股東。

新框架協議

於二零一三年八月二十六日，利福國際與利福地產訂立現行框架協議，有關其內容詳情已載列於利福國際日期為二零一三年九月一日之公告及利福地產日期為二零一三年九月二日之招股書。

利福國際與利福地產一直根據現行框架協議項進行交易，據此，利福地產集團同意向利福國際集團提供服務。

由於利福地產集團因應利福國際集團的業務需求而提供服務所需的時間及人手預期將會增加，將導致應付予利福地產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上限。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，而利福國際及利福地產有意繼續按現行框架協議項下進行現行交易，利福國際與利福地產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終止。

新框架協議的主要條款載列如下：

日期：二零一五年四月九日

訂約方：(a) 利福國際；及
(b) 利福地產

條件：新框架協議須待獲得利福地產獨立股東根據聯交所、上市規則、利福地產之公司章程及適用法律下於利福地產股東特別大會上有關批准新框架協議及其項下之交易的批准方可作實。

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（或上市規則允許的其他期限）。

服務類別：利福國際集團或不時於新框架協議年內要求利福地產集團提供服務。

附屬協議：利福國際集團及利福地產集團或會於新框架協議年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、服務年期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，根據附屬協議下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相關規定以及新框架協議及附屬協議相關條款。

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。

過往數據

由利福國際集團按現行框架協議向利福地產集團支付由二零一三年九月十二日(即現行框架協議及其項下之交易開始日期) 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2.7百萬港元及7.0百萬港元。

建議年度上限及決定基礎

根據上市規則，利福國際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23.0百萬港元、26.0百萬港元及30.0百萬港元。

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之人手（基於利福地產集團項目發展團隊於期內為利福國際集團及利福地產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現行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（經獨立工料測量師行確認符合市場水平）而釐定。

利福國際集團及利福地產集團之資料

利福國際集團之主要業務為經營時尚百貨公司及其他零售平台，以及在香港及中國之物業發展及物業投資。

利福地產集團主要經營物業發展及物業投資，主要透過資本增值獲取回報。

訂立新框架協議及其項下交易之原因及好處

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(為利福國際集團前項目發展團隊)對利福國際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，就利福國際集團之現時項目而言，利福國際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，利福國際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，利福國際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。

至於利福地產，其可繼續根據過往的專業知識和經驗建立人才庫。

利福國際之董事(包括其獨立非執行董事)認為新框架協議及其項下之交易乃及將於利福國際日常營運過程中按一般商業條款訂立，新框架協議的條款及服務費上限屬公平合理及符合利福國際及其股東之整體利益。

利福地產之董事(不包括在考慮獨立財務顧問建議後才作出意見之利福地產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利福地產日常營運過程中按一般商業條款訂立，新框架協議的條款及服務費上限屬公平合理及符合利福地產及其股東之整體利益。

上市規則的涵義

利福國際

利福地產為利福國際之非全資附屬公司。劉鑾鴻先生為利福國際之董事及主要股東，連同 Real Reward (其聯繫人)共持利福地產全部已發行股本超過10%。因此，根據上市規則第14A.07(5)條，利福地產為利福國際之關連人士。根據上市規則第14A章，新框架協議及其項下之交易將被視為構成利福國際的持續關連交易。

根據上市規則，由於年度的服務費上限之最高適用百分比率高於0.1%但少於5%，故新框架協議及其項下之交易只須遵守上市規則第14A章適用的申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

劉鑾鴻先生及林兆麟先生為利福國際之董事，亦為利福地產之董事。此外，Real Reward (現由(a) United Goal Resources Limited(由劉鑾鴻先生及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最終擁有)及(b) Go Create Limited (彼由周大福企業有限公司全資擁有)擁有)約持有利福地產全部已發行股本的10.14%。故此，劉鑾鴻先生、劉玉慧女士(劉鑾鴻先生之胞姊)、拿督鄭裕彤博士(周大福企業有限公司董事)、鄭家純博士(拿督鄭裕彤博士之兒子，Go Create Limited 及周大福企業有限公司董事)、杜惠愷先生(拿督鄭裕彤博士之女婿)及林兆麟先生，均被視為於新框架協議中擁有權益或以其他方式在交易中擁有潛在利益衝突，亦已於批准新框架協議的相關董事會決議上放棄投票。

利福地產

利福國際為利福地產之控股股東，因此為利福地產之關連人士。根據上市規則第 14A 章，新框架協議及其項下之交易將構成利福地產的持續關連交易。

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的規定。

利福地產將召開利福地產股東特別大會讓利福地產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。

利福地產獨立董事委員會已由利福地產獨立非執行董事(林兆麟先生因亦為利福國際董事被視為於新框架協議中擁有權益或以其他方式在交易中擁有潛在利益衝突除外)組成，並就新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提供建議。利福地產已委任智略資本有限公司為其獨立財務顧問，就此交易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。

載有(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詳情；(b)獨立財務顧問就此交易作出致利福地產獨立董事委員會及利福地產獨立股東的建議之函件；(c)利福地產獨立董事委員會就此交易作出建議之函件；及(d)召開利福地產股東特別大會之通告之通函預計將於二零一五年四月三十日或之前根據上市規則寄發予股東。

釋義

在本聯合公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有如下相對照之涵義：

「聯繫人」	上市規則所賦予之涵義；
「關連人士」	上市規則所賦予之涵義；
「現行框架協議」	由利福國際與利福地產於二零一三年八月二十六日訂立之服務框架協議，其中包括，由利福地產集團向利福國際集團提供服務從而產生之所有利福國際集團及利福地產集團間的交易；
「香港」	中國香港特別行政區；
「利福國際」	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」	利福國際及其不時之附屬公司(不包括利福地產集團成員)；
「利福地產」	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) 及截至本聯合公告日期由利福國際持有59.56%股份權益；
「利福地產集團」	利福地產及其不時之附屬公司；
「上市規則」	聯交所證券上市規則；
「利福地產股東特別大會」	由利福地產召開以考慮(如合適)批准新框架協議及其項下之交易及服務費上限之股東特別大會；
「利福地產獨立董事委員會」	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利福地產獨立股東提供建議；

- 「利福地產獨立股東」 利福地產之股東（不包括利福國際、劉鑾鴻先生及彼等各自之聯繫人(包括United Goal Resources Limited, Dynamic Castle Limited及Real Reward));
- 「新框架協議」 由利福國際與利福地產於二零一五年四月九日訂立之服務框架協議，其細節已載列於本聯合公告「新框架協議」一節內;
- 「中國」 中華人民共和國，及就此公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
- 「Real Reward」 Real Reward Limited，於開曼群島註冊成立的有限公司。於本聯合公告日，由 United Goal Resources Limited 及 Go Create Limited 各持50%股份權益;
- 「服務」 就物業發展之非獨家物業項目相關的服務，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;
- 「服務費上限」 與本聯合公告「新框架協議 – 建議年度上限及決定基礎」同義; 及
- 「聯交所」 香港聯合交易所有限公司。

承董事會命
利福國際集團有限公司
執行董事及首席執行官
劉鑾鴻

承董事會命
利福地產發展有限公司
執行董事
陳少珍

香港，二零一五年四月九日

於本聯合公告日期，利福國際董事會包括兩名執行董事，劉鑾鴻先生及杜惠愷先生；三名非執行董事，拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士及劉玉慧女士；以及四名獨立非執行董事，林兆麟先生、石禮謙議員、許照中先生及葉毓強先生。

於本聯合公告日期，利福地產董事會包括一名執行董事，陳少珍小姐；兩名非執行董事，劉鑾鴻先生及王文海先生；以及三名獨立非執行董事，林兆麟先生、Robert Charles Nicholson 先生及黃灌球先生。