
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國際集團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 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)

主要交易

收購物業

二零二零年十二月十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團財務資料	10
附錄二 — 物業估值報告	13
附錄三 — 一般資料	24

釋 義

本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指 Super Expert收購的物業；
「該協議」	指 Super Expert與賣方於二零二零年十一月二十日就買賣該物業訂立之協議；
「該公告」	指 本公司日期為二零二零年十一月二十日的公告；
「董事會」	指 董事會；
「緊密聯繫人」	指 具有上市規則賦予之涵義；
「本公司」	指 利福國際集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所上市；
「完成」	指 根據該協議的條款及條件完成收購事項；
「代價」	指 總價為2億5,010萬英鎊(相等於約25億7,103萬港元)，即該物業的購買價；
「董事」	指 本公司董事；
「Dynamic Castle」	指 Dynamic Castle Limited，一間由劉先生全資擁有之公司；
「東角中心」	指 香港銅鑼灣軒尼斯道555號東角中心新翼／舊翼約481,000平方呎的零售及辦公室空間，即本集團佔用作營運崇光百貨店及總辦事處的用途；
「英鎊」	指 英鎊，英國之法定貨幣； (https://www.bankofengland.co.uk/banknotes/uk-notes-and-coins)
「本集團」	指 本公司及其附屬公司；
「港元」	指 港元，香港法定貨幣；
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區；
「HMRC」	指 英國稅務海關總署為英國政府的稅務機關；

釋 義

「獨立第三方」	指 獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方；
「啟德項目」	指 本集團發展中的零售綜合體，位於香港九龍啟德第1E區2號地盤的新九龍內地段第6557號。該發展完成時將提供約1.1百萬平方呎的零售及辦公室空間；
「最後實際可行日期」	指 二零二零年十二月十一日，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；
「租賃」	指 日期為二零二零年十一月二十日的租賃協議，據此Super Expert授予賣方租賃該物業，年租金1,121萬英鎊(相等於約1億1,524萬港元)(不包括增值稅)，為期24個月(自協議日期開始)，須每季預付。賣方亦有一次續租選擇權於緊隨初始24個月期間屆滿後，額外延長租賃6個月；
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則；
「劉先生」	指 劉鑾鴻先生，為本公司主席及非執行董事；
「該物業」	指 該土地及樓宇為倫敦聖詹姆斯廣場1、1A及2號(1, 1A, 2 St. James's Square)及2號至6號查爾斯二世街(2-6 Charles II Street)，在土地註冊處註冊為絕對永久業權項目，項目編號為NGL448775；
「賣方」	指 BP International Limited(前稱BP Trading Limited)，一間於英格蘭及威爾斯註冊成立之有限公司；
「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0.005港元之股份；
「股東」	指 股份登記持有人；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；

釋 義

「Super Expert」	指 Super Expert Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司；
「英國」	指 大不列顛和北愛爾蘭聯合王國；
「United Goal」	指 United Goal Resources Limited，一間由劉先生通過其控制法團最終擁有80%股份權益及由劉先生胞兄若干家族成員最終擁有20%股份權益之公司；
「美元」	指 美元，美利堅合眾國法定貨幣；
「增值稅」	指 《1994年增值稅法》所指的增值稅；
「%」	指 百分比；及
「平方呎」	指 平方呎。

於本通函，英鎊乃以1.00英鎊兌10.28港元之匯率換算為港元，該數據僅供說明之用。概不表示英鎊的任何金額可按該匯率或任何其他匯率兌換。



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)

執行董事：

劉今晨先生

劉今蟾小姐

非執行董事：

劉鑾鴻先生(主席)

杜惠愷先生

劉玉慧女士

獨立非執行董事：

林兆麟先生

石禮謙議員

許照中先生

葉毓強先生

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：

主要交易

收購物業

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二零年十月二十九日及二零二零年十一月二十日之公告，內容有關收購該物業。

根據上市規則，收購事項構成本公司之主要交易。本通函旨在向閣下提供收購事項的進一步詳情、該物業的估值報告及本集團的一般資料。

2. 收購事項之詳情

於二零二零年十一月二十日(交易時段結束後)，Super Expert(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，Super Expert同意收購而賣方同意出售該物業，代價為2億5,010萬英鎊(相等於約25億7,103萬港元)。

該協議之主要條款概述如下：

日期：二零二零年十一月二十日

訂約方：(1) Super Expert，作為買方
(2) 賣方

據董事所知所信，並經過所有合理查詢，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

擬收購資產：該物業

該物業一直被賣方用作其總部／自有辦事處。

代價：代價為2億5,010萬英鎊(相等於約25億7,103萬港元)，並已於完成時以現金悉數清付。

代價為經過兩輪招標程序後之結果，及參考(其中包括)英國現時的房地產和辦公室租金市場狀況以及該物業鄰近之相若物業的市場價值。

完成：已於二零二零年十一月二十日完成

售後回租：緊隨完成後，Super Expert與賣方須訂立及已簽訂租賃協議，據此，Super Expert同意將該物業以年租金1,121萬英鎊(相等於約1億1,524萬港元)(不包括增值稅)出租予賣方，為期24個月(自完成日期開始)，須每季預付。

支付予Super Expert的代價已由本集團的內部資源及現有銀行融資撥付。預期部分購買代價隨後將以該物業作為抵押品通過銀行借款進行再融資。

3. 收購事項之理由及裨益

本集團主要從事經營百貨店及其他零售業務以及物業發展及物業投資。

該物業位於倫敦聖詹姆斯廣場(St. James's Square)，為其中一個於倫敦市享負盛名的地段。本集團相信，收購事項為本集團提供於倫敦黃金地段擁有一個優質永久業權物業的難得機會，讓本集團分散和強化其資產組合。收購事項亦將透過租金收入向本集團提供長期投資機會。

經考慮上述因素，董事認為該協議條款(包括代價)屬公平及合理，且收購事項乃符合本公司及股東之整體利益。

本集團目前有意於租賃安排完結時，將該物業的空置管有權交付予Super Expert後，對該物業進行翻新。

4. 有關SUPER EXPERT及本集團之資料

本集團主要在香港從事經營百貨店、物業發展及投資。本集團持有的主要物業包括東角中心及啟德項目。

Super Expert為一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。

5. 有關賣方之資料

據董事所知所信，並經過所有合理查詢，賣方為一家於英格蘭及威爾斯註冊成立之公司，而其直接母公司為BP p.l.c.(一間綜合能源公司，其股份於倫敦證券交易所上市(代號：BP))。

6. 有關物業之資料

該物業為一棟商業樓宇，提供約103,655平方呎的甲級辦公地方。該物業由一座位於街角，樓高超過九層的石砌建築組成，當中包括地下低層及地庫，整幢物業均作辦公地方。該物業位於聖詹姆斯廣場(St. James's Square)東面，查爾斯二世街(Charles II

Street)交界處，北面鄰近皮卡迪利圓環站(Piccadilly Circus Underground Station)，倫敦查令十字車站(London Charing Cross Railway Station)則位於東面不遠處。該物業一直被賣方用作總部。該物業由獨立估值師Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited於二零二零年十一月十二日估值為2億5,010萬英鎊(相等於約25億7,103萬港元)。該物業的估值報告列於本通函附錄二。

7. 收購事項之財務影響

收購事項完成後對本集團的財務影響將導致(i)銀行借款增加3億1,588萬英鎊(相等於約32億4,728萬港元)；(ii)增加非流動資產約2億6,579萬英鎊(相等於約27億3,232萬港元)；及(iii)增加應收增值稅5,009萬英鎊(相等於約5億1,496萬港元)。倘通過提取新銀行貸款融資的方式將該物業進行再融資，將不會對本集團有任何進一步的財務影響，除非抵押該物業以取得新銀行貸款融資。由於該物業乃賣方自用，故收購事項並不符合持續經營下的轉讓條件，上述的應收增值稅主要包括按Super Expert須支付的購買代價的20%計算的增值稅金額。然而當HMRC向Super Expert授出增值稅登記及稅項選擇後，該金額將會悉數收回，有關申請已於完成當日向HMRC作出。

假設該物業全年悉數租出，本集團經考慮估計貸款利息及管理該物業的預期雜費支出及就保養物業於其租金狀況作出之撥備，預期該物業於除稅前及除稅後的年租金收入淨額將為約870萬英鎊(相當於約8,947萬港元)及705萬英鎊(相當於約7,247萬港元)。

該物業乃賣方持作自用用途，其已確認收購事項完成前並無任何實體之間的集團內部租賃。因此，並無可識別的收入於賣方的賬冊及賬目。Super Expert及賣方之間的租賃安排為收購事項的一部分，其經過兩輪招標程序後協定有效期為2年，以利於賣方出售該物業後進行搬遷。根據租賃，賣方只有一次續租選擇權以額外延長6個月租賃期，並以相同固定年租金按比例計算租金，方式為於不遲於租賃到期前7個月向Super Expert發出有意行使該續租選擇權的書面通知。

預期該物業的直接費用將由本集團承擔，即主要為物業管理費每年5,500英鎊(相等於約56,540港元)(不包括增值稅)。

由於有關租金及相關附帶成本並無歷史數據，故上市規則第14.67(6)(b)(i)條項下的規定並不適用。

8. 上市規則之涵義

由於有關收購事項之其中一項適用百分比率超過25%但少於100%，故收購事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章下之申報、公告及股東批准之規定。

由於概無股東於收購事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准收購事項，並無股東將須放棄投票，故根據上市規則第14.44條，可接受股東書面批准以代替舉行股東大會。劉先生及其控制之公司(合共持有1,125,097,792股股份，佔本公司於該公告日期及最後實際可行日期已發行股本總額之74.91%)已就該協議及收購事項作出彼等之書面同意。因此，本公司將不會就批准該協議及收購事項召開股東大會。

名稱	持有股份數目	股權概約百分比 (附註1)
劉先生	113,403,292股 (附註2)	7.55%
United Goal	540,000,000股 (附註3)	35.95%
Dynamic Castle	471,694,500股 (附註4)	31.41%

附註：

1. 百分比乃基於最後實際可行日期的1,501,916,000股已發行股份計算。
2. 劉先生持有113,403,292股股份，亦被視為於由United Goal及Dynamic Castle所持有的1,011,694,500股股份中擁有權益。
3. United Goal持有540,000,000股股份。United Goal由劉先生通過其控制法團最終擁有80%股份權益及由劉鑾雄先生(為劉先生之胞兄)若干家族成員最終擁有20%股份權益。根據證券及期貨條例，劉先生被視為擁有United Goal所持有的相同股份權益。
4. 由劉先生全資擁有之Dynamic Castle持有471,694,500股股份。根據證券及期貨條例，劉先生被視為擁有Dynamic Castle所持有的相同股份權益。

9. 其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

10. 其他事項

就詮釋而言，本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

列位股東 台照

代表董事會
利福國際集團有限公司
執行董事
劉今晨
謹啟

二零二零年十二月十八日

1. 本集團財務資料

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年的經審核綜合財務報表之詳情披露於本公司年報，而截至二零二零年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表披露於本公司的中期報告，其已登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lifestylehk.com.hk)：

- (i) 本公司日期為二零一八年三月五日的截至二零一七年十二月三十一日止年度年報的第79至166頁
(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0328/tn201803281226.pdf>)；
- (ii) 本公司日期為二零一九年三月四日的截至二零一八年十二月三十一日止年度年報的第89至186頁
(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0325/tn20190325886.pdf>)；
- (iii) 本公司日期為二零二零年三月九日的截至二零一九年十二月三十一日止年度年報的第82至170頁
(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0326/2020032601068.pdf>)；及
- (iv) 本公司日期為二零二零年八月四日的截至二零二零年六月三十日止六個月中期報告的第21至48頁
(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0828/2020082800583.pdf>)。

2. 債務

於二零二零年十月三十一日(即本通函付印之前就編製本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團合共有未償還銀行借款、債券及租賃負債約159億544萬港元，包括：

	百萬港元
(a) 銀行借款 — 有抵押及有擔保	8,362.17
(b) 銀行借款 — 有抵押及無擔保	472.84
(c) 債券 — 無抵押及有擔保	6,843.24
(d) 租賃負債	227.19

本集團的有抵押及有擔保之銀行借款約83億6,217萬港元乃由以下項目作抵押：(i) 本集團於香港的若干土地及樓宇，(ii) 整個啟德項目(包括在建工程及在建投資物業)，及(iii) 本集團若干附屬公司的權益股份。本集團以本集團若干金融投資作抵押的有抵押及無擔保之銀行借款約4億7,284萬港元。本集團的無抵押及有擔保債券約68億4,324萬

港元(或於到期日8億8,700萬美元)包括(i)一筆五年期3億美元的債券(年利率為4.875%及於二零二四年七月到期)，(ii)一筆十年期2億8,700萬美元的債券(年利率為4.25%及於二零二二年十月到期)及(iii)一筆十年期3億美元的債券(年利率為4.5%及於二零二五年六月到期)。

除上述或本通函另有披露以及集團內公司間之負債和日常業務過程中之一般應付賬款及應付票據外，於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無已發行及尚未償還或同意將予發行的任何借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，於完成收購事項後，經考慮本集團現時可動用的內部資源及銀行融資並在無不可預見的情況下，本集團具備充足營運資金應付自本通函刊發日期起計最少十二個月的現有需求。

4. 重大不利變動

茲提述本公司日期為二零二零年七月十七日有關截至二零二零年六月三十日止六個月錄得的預期虧損之盈利警告公告及本公司日期為二零二零年八月四日截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公告。誠如該等公告所披露，本公司擁有人應佔虧損淨額主要由於(i)本集團百貨店的顧客人流自二零二零年一月底爆發新型冠狀病毒(COVID-19)後大幅減少，導致銷售收益下跌53.5%；(ii)本集團的金融投資錄得按市值計價公平值虧損4億6,070萬港元；及(iii)本集團的投資物業錄得公平值虧損1億7,970萬港元等綜合因素所致。

除上文所披露及下文第5段所述有關COVID-19影響之進一步資料外，於最後實際可行日期，董事謹此確認本集團的財務或經營狀況自二零一九年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發的經審核綜合財務報表的日期)起並無存在其他重大不利變動。

5. 本集團之財務及經營前景

誠如本公司日期為二零二零年八月四日的中期報告所披露，本集團持有現金及銀行結餘約61億2,075萬港元，金融資產約47億7,422萬港元及未動用銀行融資約90億4,240萬港元。

本集團現時於香港經營兩間百貨店，即銅鑼灣及尖沙咀店。由於COVID-19疫情嚴重中斷外貿、消費(尤其是旅客消費)及營商活動，今年首六個月香港的經濟及零售環境一直面臨極大挑戰。因此，本集團的百貨店業務於二零二零年首六個月

的收入按年下跌55.2%。於最後實際可行日期，COVID-19疫情繼續威脅市民大眾的健康及全球的經濟狀況，香港並不能置身事外。本集團相信在全世界大部分人口獲得有效疫苗前，疫情將對全球經濟、香港及本集團造成多少及多久的損害，仍為未知之數。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年八月四日截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告第4至12頁「管理層討論及分析」一節(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0828/2020082800583.pdf>)。

本集團相信收購事項將為本集團提供長期的投資機會，長遠而言將為股東帶來穩定的租金收入及合理的回報。



敬啟者：

估值報告

1. 指示

1.1. 委任及估值目的

吾等欣然提呈吾等之估值報告，本估值報告乃就 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）就收購該物業之收購目的而編製。吾等獲告知，向BP International Limited支付的購買價為250,100,000英鎊。吾等了解到該物業將持作投資目的。

2. 估值背景

2.1. 該物業

該物業權益詳情載於物業報告B部分及租賃附表B部分，吾等已對該物業權益進行估值。

3. 估值基準

吾等確認，估值及估值報告乃根據皇家特許測量師學會估值—國際準則（其納入國際估值準則（「國際估值準則」）及英國皇家特許測量師學會估值準則（「皇家特許測量師學會紅皮書」）編製，由吾等擔任外部估值師（定義見皇家特許測量師學會紅皮書）。因此，估值符合國際估值準則。吾等確認，所有作出估值的估值師已遵守皇家特許測量師學會紅皮書PS1的規定。吾等確認吾等有充足的現行相關市場知識及技能及認識以勝任於進行估值。吾等確認John Bareham MRICS（於本行及本行業工作超過30年）能夠承擔估值的所有責任及提供客觀及無偏見的估值及勝任於進行估值。吾等已採納三項主要方法，包括收益資本化法、餘值評估法及直接比較。估值日期為二零二零年十一月十二日。

3.1. 基準

該物業已根據市值為基準進行估值，惟須受任何現有租賃規限。市值定義見皇家特許測量師學會紅皮書之估值工作報告4及應用國際估值準則第104號所載的概念框架。估值工作報告4將「市值」定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

3.2. 市值定義

吾等已根據皇家特許測量師學會紅皮書對「市值」進行評估。

皇家特許測量師學會紅皮書將「市值」定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

3.3. 市場租金定義

吾等已根據皇家特許測量師學會紅皮書對「市場租金」進行評估。

英國皇家特許測量師學會紅皮書將「市場租金」定義為「房地產物業權益經適當推銷後，由自願出租人及自願承租人在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以適當租賃條款達成公平交易的估計金額」。

3.4. 估計應收年度租金淨額

物業報告B部分載列吾等對該物業現時應收年度租金淨額進行之估計。於提供該等估計時，吾等將「年度租金淨額」定義為「現時收入或估值師估計之收入：

- (a) 忽略由物業產生之任何特殊收入或扣款；
- (b) 不包括增值稅及為除稅前（包括溢利稅項及有關資本或貸款利息之任何撥備）；及
- (c) 就優惠租金（並非就攤銷）及任何開銷（包括（倘適用）管理物業之開支及就保養物業於值其租金的狀況作出之撥備）作出扣減後」。

倘物業於獲有效全面修繕及保險租約狀態下出租，則附表所述的應收年度租金淨額乃根據該等租約或租賃協議應付的現時合約租金，而無須扣除任何管理成本或任何其他開支。

附表載列吾等以市場租金為基礎對現時估計年度租金淨額之意見。倘有未完成或即將發表之審閱，則根據佔用租約審閱條文的條款評估租金價值。否則，假設根據相關市場現行慣例適用之條款締結之新租賃，租金價值則根據市場租金評估。

4. 估值方法

吾等採納多項方法以評估市值，包括收益資本化法、餘值評估法及直接比較。吾等使用市場法，乃基於將該物業與可獲得價格資料之類似資產進行比較。

5. 假設、偏離及保留意見

吾等並無作出特別假設。吾等並無偏離皇家特許測量師學會紅皮書。估值毋須受任何保留意見規限。

5.1. 年期及租約

吾等並未核查所有權契據及吾等倚賴於本報告第7節所提供及列出之資料屬正確及完備。在並無相反資料情況下，吾等假設並無異常繁重的限制、契約或其他產權負擔且該物業具備完好可出售的所有權。吾等已審議所獲提供的法律文件，惟吾等將不會對其法律詮釋負責，但根據所獲提供的法律資料，吾等確認，吾等並不知悉任何會對吾等的估值意見產生負面影響的異常繁重的限制、契約或其他產權負擔。

地租／地稅

該物業屬永久業權，故並無應付地租／地稅。

有關或影響該物業的期權或優先購買權

並無已知有關或影響該物業的期權或優先購買權。

產權承擔詳情

並無已知有關或影響該物業的重大產權承擔。

租賃概況

該物業將租予BP International Limited(編號：00542515)，自投資交易完成日期起為期兩年，每年租金為11,210,000英鎊，即整體而言每平方呎108.14英鎊。佔用租約將以1954年業主與租戶法案(Landlord and Tenant Act 1954)之租期保障條文以外方式訂立。租戶須於租期結束時從處所移除所有可移除之設備及傢具，並保持處所整潔。租戶須保持處所處於良好及可出租的維修狀況，正常損耗除外，惟租戶毋須負責更換機電項目。

5.2. 結構

吾等已倚賴本報告第7節所提供及列出的資料。此外，並無對木質結構及已覆蓋、未暴露或不可接觸的其他結構部分進行考察。在無任何相反資料之情況下，本估值乃按該物業並無缺陷之基準進行。然而，本估值反映該物業於考察期間已獲知悉的明顯整體維修狀態，惟吾等並不對結構、地基、土壤及設施之狀況作出任何保證。吾等之報告不應被視為或詮釋為就該物業的結構條件或維修狀態提供任何意見或保證，亦不暗指有關意見。

5.3. 規劃及法律規定

吾等並未獲指示向當地規劃機關作出正式查詢，惟吾等乃倚賴本報告第7節所提供及列出的資料。吾等建議閣下指示閣下之律師確認有關該物業的規劃狀況並根據彼等之結論審閱吾等就規劃之意見。

目前規劃或分區用途

該物業目前規劃為B1用途分類¹(B1 Use Class)的辦公室用途，該物業並非登錄建築²，惟位處聖詹姆斯保育區(St. James's Conservation Area)內。西敏市議會(Westminster City Council)為其地方規劃委員會(Local Planning Authority)。

5.4. 契約

吾等之估值已計及潛在買方對租戶財務能力的可能觀點。然而，吾等並無就租戶的履約能力進行任何詳盡調查。除非閣下告知或與本報告第7節所提供及列出的資料載有相反資料，否則吾等已假設並無重大拖欠款項及租戶能夠履行彼等於租約或協議項下之義務。

5.5. 樓面面積

貴公司已向吾等提供該物業之樓面面積。吾等倚賴該等面積且並未進行實地檢查。吾等假設吾等獲提供的相關面積乃根據皇家特許測量師學會的量度作業守則測量。

5.6. 其他

吾等的估值計及本報告第7節所提供及列出的資料。根據該資料之其他內容，吾等已作出以下額外假設：

- (i) 該物業及任何現有樓宇無任何缺陷；

1. B1用途分類之釋義：B1用途分類 — 一九八七年城鄉規劃(用途分類)條例項下之分類，其用於下列所有或任何用途：

- a. 作為除A2分類(金融及專業服務)內用途外的辦公室，
- b. 進行產品及工序的研發，或
- c. 進行任何工業過程。

此分類現時已簡化為新分類E的部分，而A1/2/3及B1用途分類現時已被視為分類E「商業、業務及服務」。

2. 登錄建築之釋義：當建築擁有被視為國家級重要性的特殊建築及歷史意義，並因而值得保護，則被列為登錄建築。此代表建築的任何室內及室外改動將受到額外控制。擁有人將須對影響該物業的「特殊建築及歷史意義」的大部分工程類別向地方規劃委員會申請登錄建築同意書。

- (ii) 所有樓宇乃經妥為計及現有地面狀況而建造或此舉並無對建造成本、物業價值或任何發展項目或現有樓宇的壽命造成異常影響；
- (iii) 所有樓宇設施(如電梯、電力、燃氣、管道、供暖、排水、空調設備及保安系統)及物業服務(如供電、廢棄物處理、排水、公共設施等)運行良好，亦無任何缺陷；
- (iv) 並無環境事宜(包括但不限於實際或潛在的土地、空氣或水污染，或由石棉或任何其他有害或危險物質而造成)將影響該物業、該物業上的任何發展項目或任何現有樓宇或任何相鄰樓宇，及吾等毋須就是否存在上述事宜進行任何調查，惟閣下應負責有關調查；
- (v) 任何樓宇、樓宇設施及物業設施均符合所有適用現行法規(包括消防以及健康及安全法規)；
- (vi) 該物業及物業上的任何現有樓宇均符合所有規劃及樓宇法規，就現行用途具備適當的規劃批准或其他法定授權的裨益及並無違反規劃條件或適用限制(其中包括但不限於當前或潛在的強制購買令)；
- (vii) 任何佔用租約均具備完備維修及保險條款，並無影響價值的異常繁重條文或契諾；
- (viii) 就任何租約重續或租金調整而言，已於任何時限內有效發出所有通知；
- (ix) 提供的任何估值數字將並不包括增值稅，無論樓宇是否已建成。

6. 考察

吾等於二零二零年十一月四日對該物業進行全面考察。吾等能夠進入為估值目的之所有相關區域。該物業已由Aman Panesar MRICS進行考察。

7. 資料來源

除吾等編纂的資料外，吾等已倚賴自以下人士獲得的資料：

資料	來源
1. 樓面面積	Plowman Craven
2. 業權證書草擬本副本	Mayer Brown International LLP
3. 建議租賃年期	Mayer Brown International LLP Dataroom
4. 該物業近期、現時或建議市場推廣詳情及收到的出價	JLL及Allsop

Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited就估值報告所載的資料負責(不包括估值報告所載之已說明乃自上表所述的第三方取得的資料)。就Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited所深知(彼已採取所有合理措施確保如此)，本估值報告所載之資料符合事實及(Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited合理認為)並無遺漏任何可能影響有關資料之內容的任何事實。

8. 總體意見

吾等之估值意見乃基於分析近期之市場交易，並由來自吾等代理經驗的市場知識作支持。吾等的估值乃由此市場憑據作支持。

倘存有尚未完成或即將開始的調整，租金價值須根據佔有租約調整條文的條款進行評估。否則，租金價值乃根據市場租金進行評估，其中假設新租約乃按就相關市場現行常規而言屬適當條款訂立。

所有估值均為根據上述基準達致的專業意見，其中附帶任何適當假設或特殊假設。估值並非事實，僅為估計。客觀程度將不可避免地因具體項目而不同，估值師之市值意見將與估值日期實際銷售達成之價格恰好一致的確定程度或可能性亦然。

估值的目的並無改變估值的方法。

物業估值可出現重大變動，即使在短期內，故倘估值日期出現變動，吾等的估值意見將可能顯著不同。倘閣下有意倚賴吾等的估值，猶如其於任何其他日期依然有效，閣下應首先諮詢吾等。

倘擬進行銷售，吾等強烈建議該物業進行充分營銷。

吾等建議閣下頻繁審閱該物業之估值。

閣下不應倚賴本報告，除非有關任何年期、租約及法定所有權之提述已經由閣下之法律顧問核證為正確。

9. 估值

9.1. 市值

吾等就該物業永久業權權益於二零二零年十一月十二日之市值之意見(誠如B部分所詳述)為：

250,100,000英鎊
(貳億五仟零拾萬英鎊)

10. 金融行為監管局合規情況

就章程第5.5.3(R) (2)(f)條而言，吾等須對本估值報告負責且吾等將對本估值報告所載資料承擔責任，並確認，就吾等(經採取一切合理措施確保如此)所深知，本估值報告所載資料與事實相符且並無遺漏可能影響其內容的事項。本估值報告已遵守章程規則第5.6.5G條及歐洲證券監管委員會推薦建議第128至130段貫徹執行有關章程的歐洲委員會規例編號809/2004。

吾等亦已確認，就金融市場行為監管局頒佈的上市規則而言，本報告簽署人或Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited概無於該實體擁有(重大或其他)權益。

11. 保密性

在法律容許的最大範圍內(包括任何證券交易所上市規則規定的任何強制性責任)，吾等不承擔任何責任，且吾等謹此拒絕承擔任何人士(本報告收件人及吾等已向其刊發信賴函的人士除外)因使用及/或因依賴本報告以決定是否承購彼等享有之貴公司普通股而產生之所有責任。

12. 披露及刊發

除非事先獲得吾等以書面方式批准建議披露之格式及內容，否則 貴公司不得以任何方式向第三方披露本估值報告之內容(法例規定除外)。即使不會提述吾等的名稱，或將吾等的估值報告與其他文件合併， 貴公司亦必須取得吾等的同意。如未有充份提述吾等所作出之任何特別假設或偏離情況，吾等不會批准作出任何披露。

Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited及其董事及僱員僅需對本報告之收件人承擔責任，概不對任何第三方承擔任何問責、義務或責任。

貴公司同意就吾等因是次委聘所可能面臨之任何及所有損失、索償、訴訟、損害、費用或負債(包括合理律師費用)，向吾等作出彌償及確保吾等免受上述損失。 貴公司對吾等作出彌償及賠償之責任，須擴展至Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited之任何控制人士，包括任何董事、高級人員、僱員、分包商、聯屬人士或代理人。倘吾等須就是次委聘承擔任何負債，則無論依據何等法律理據提出，該負債將以市值25%或25,000,000英鎊(以較低者為準)為限。

除非事先獲得吾等的書面批准，否則 貴公司不得修訂、更改(包括更改本報告所呈列內容)或複製本估值報告內容(或任何部分)。任何人士如違反本條文，須就其一切後果承擔責任，包括就違反產生的所有後果向Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited作出彌償。Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited概不就違反本節使用任何報告內容承擔責任。

此 致

利福國際集團有限公司(「貴公司」)
董事會
香港
銅鑼灣
軒尼詩道555號
東角中心
20樓

二零二零年十一月十八日

John Bareham MRICS

國際合夥人

皇家特許測量師學會註冊估值師

謹代表

Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited

43-45 Portman Square

London

W1A 3BG

+44 (0)20 7152 5354

John.Bareham@cushwake.com

謹啟

附表B部分

物業報告

持作投資的物業

物業／年期	概述	現時租期	應收年 租金淨額	估計年 租金淨額	市值
該土地及樓宇為倫敦聖詹姆斯廣場1、1A及2號(1, 1A, 2 St. James's Square)及2號至6號查爾斯二世街(2-6 Charles II Street) (「1 St. James's Square, London SW1」)	該樓宇於一九九八年興建，包括103,655平方呎的甲級辦公地方。 該物業由一座位於街角，樓高超過九層的石砌建築組成，當中包括地下低層及地庫，整幢物業均作辦公地方。	該物業將租予BP International Limited (編號：00542515)，自投資交易完成日期起為期兩年，每年租金為11,210,000英鎊，即整體而言每平方呎108.14英鎊。	每年 11,210,000 英鎊	每年 11,210,000 英鎊	250,100,000 英鎊
永久業權 項目編號：NGL448775					
註冊擁有人為BP International Limited	該物業位於聖詹姆斯廣場(St. James's Square)東面，查爾斯二世街(Charles II Street)交界處。北面鄰近皮卡迪利圓環站(Piccadilly Circus Underground Station)，倫敦查令十字車站(London Charing Cross Railway Station)則位於東面不遠處。				

租賃報告

單位／樓層 (用途)	樓面面積		租戶	起租日	到期日	年期	中止條款 (L/T/M)	下次租金 調整日	應收租金淨額	估計年
	平方呎	平方米							(英鎊／年)	租金淨額
								(英鎊／月)	(英鎊／月)	(英鎊／平方呎)
整幢(辦公室)	103,655	9,629.7	BP International Limited	完成時	—	兩年	無	無	每年11,210,000英鎊 (每月934,166英鎊) (每平方呎 108.14英鎊)	每年11,210,000英鎊 (每月934,166英鎊) (每平方呎 108.14英鎊)

1. 責任聲明

董事對本通函共同及個別承擔全部責任，而本通函符合上市規則，旨在提供有關本公司之資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事實，致使本通函或本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或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(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括董事或本公司最高行政人員根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述本公司存置之登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 董事於本公司股份之好倉之權益

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔已發行股份之百分比
劉先生	實益擁有人	113,403,292	7.55%
	受控制法團權益(附註1)	1,011,694,500	67.36%
	受託人(附註2)	951,000	0.06%
劉今晨先生	信託受益人(附註2)	951,000	0.06%
劉今蟾小姐	信託受益人(附註2)	951,000	0.06%
劉玉慧女士	信託受益人及受託人(附註2)	951,000	0.06%

附註：

1. 1,011,694,500股股份包括：
 - (a) United Goal持有540,000,000股股份。United Goal由劉先生通過其受控制法團最終擁有80%股份權益及由劉鑾雄先生（為劉先生之胞兄）若干家族成員最終擁有20%股份權益。根據證券及期貨條例，劉先生被視為擁有United Goal所持有的相同股份權益。
 - (b) 由劉先生全資擁有的Dynamic Castle持有471,694,500股股份。根據證券及期貨條例，劉先生被視為擁有Dynamic Castle所持有的相同股份權益。
2. 該等股份由劉先生若干家族成員於當中擁有權益之遺產信託所持有。劉先生及劉玉慧女士為該信託的受託人，以及劉今晨先生、劉今蟾小姐及劉玉慧女士各自為信託下之受益人，因此，根據證券及期貨條例，其各自被視為擁有該等股份權益。

(ii) 董事於本集團相聯法團債權證的權益

- (1) *LS Finance (2022) Limited-4.25%於2022年到期有擔保債券*（「**2022年有擔保債券**」）

董事姓名	權益性質	所持 2022年 有擔保債券金額 (美元)
杜惠愷先生	受控制法團權益 (附註)	10,000,000

附註： 該等債權證由杜惠愷先生全資擁有的公司持有。根據證券及期貨條例，杜惠愷先生被視為擁有該公司持有的相同債權證權益。

(2) *LS Finance (2017) Limited*-4.875%於2024年到期有擔保債券(「**2024年有擔保債券**」)

董事姓名	權益性質	所持 2024年 有擔保債券金額 (美元)
劉今晨先生	受控制法團權益 (附註1)	10,000,000
劉今蟾小姐	受控制法團權益 (附註2)	10,000,000
杜惠愷先生	受控制法團權益 (附註3)	10,000,000

附註：

1. 該等債權證由Magic Achieve Limited(「Magic Achieve」)持有，該公司由劉今晨先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉今晨先生被視為擁有Magic Achieve持有的相同債權證權益。
2. 該等債權證由Dynasty Sky Limited(「Dynasty Sky」)持有，該公司由劉今蟾小姐全資擁有。根據證券及期貨條例，劉今蟾小姐被視為擁有Dynasty Sky持有的相同債權證權益。
3. 該等債權證由杜惠愷先生全資擁有的公司持有。根據證券及期貨條例，杜惠愷先生被視為擁有該公司持有的相同債權證權益。

(3) *LS Finance (2025) Limited-4.50%*於2025年到期有擔保債券(「**2025年有擔保債券**」)

董事姓名	權益性質	所持 2025年 有擔保債券金額 (美元)
劉先生	實益擁有人	4,000,000
劉今晨先生	受控制法團權益(附註1)	15,000,000
劉今蟾小姐	受控制法團權益(附註2)	10,000,000

附註：

1. 該等債權證由Magic Achieve持有，該公司由劉今晨先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉今晨先生被視為擁有Magic Achieve持有的相同債權證權益。
2. 該等債權證由Dynasty Sky持有，該公司由劉今蟾小姐全資擁有。根據證券及期貨條例，劉今蟾小姐被視為擁有Dynasty Sky持有的相同債權證權益。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括董事或本公司最高行政人員根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述本公司登記冊之任何權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事所知悉，以下人士／實體（並非董事或本公司最高行政人員）於或被視為於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部知會本公司之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉：

名稱	權益性質	所持股份數目	佔已發行股份之百分比
United Goal	實益擁有人 (附註3)	540,000,000	35.95%
Asia Prime Assets Limited (「Asia Prime」)	受控制法團權益 (附註1及3)	540,000,000	35.95%
Sand Cove Holdings Limited (「Sand Cove」)	受控制法團權益 (附註2及3)	540,000,000	35.95%
Dynamic Castle	實益擁有人 (附註3)	471,694,500	31.41%

附註：

1. Asia Prime為劉先生間接控制之公司，其持有80%United Goal全部已發行股本。根據證券及期貨條例，Asia Prime被視為於United Goal實益擁有的540,000,000股股份中擁有相同權益。
2. Sand Cove由劉先生全資擁有及直接控制，其有權在Asia Prime股東大會上行使或控制行使100%的投票權。根據證券及期貨條例，Sand Cove被視為擁有上述附註1所述Asia Prime所視為擁有的相同股份權益。
3. 劉先生、劉今晨先生及劉今蟾小姐為United Goal及Sand Cove之董事。劉先生亦為Asia Prime及Dynamic Castle之唯一董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並不知悉於本公司已發行股本中有任何其他相關權益或淡倉須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文予以披露，或根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置之登記冊。

於最後實際可行日期，

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發經審核賬目之日)起所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬所收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何重大直接或間接權益；及
- (b) 概無董事於對本集團業務屬重大而仍然存續之任何合約或安排中擁有重大權益。

3. 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或擬訂立不會於一年內屆滿或本集團任何成員公司不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

4. 競爭性權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於足以或可能與本集團任何業務構成直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，根據上市規則，以下董事(包括彼等各自之緊密聯繫人)被視為於足以或可能與本集團業務構成直接或間接競爭之業務中擁有權益，其詳情載列如下：

董事姓名	實體名稱	業務描述	董事於實體之權益性質
杜惠愷先生	新世界發展有限公司 旗下集團	物業發展及投資以及百貨店業務	董事
	Ace Action Ltd. 旗下集團	物業投資	董事及股東
	Amelia Gold Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東
	勝運有限公司 旗下集團	物業投資	董事及股東
	豐盛企業投資有限公司 旗下集團	物業投資	董事及股東
	豐盛創建企業有限公司 旗下集團	物業投資及管理	董事及股東
	金寶投資有限公司 旗下集團	物業投資及發展	董事及股東
	Oriental Triumph Inc. 旗下集團	物業及酒店投資	董事及股東
	Silver City International Limited 旗下集團	物業投資及餐飲業務	董事及股東
	Sunshine Dragon Group Limited 旗下集團	物業投資	董事及股東
劉玉慧女士	Chinese Estates Holdings Limited (華人置業集團)	物業投資及發展	董事

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知悉，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

6. 專家資格及同意書

以下為已於本通函發表意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
戴德梁行	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，專家

- (a) 概無於本集團任何成員公司的股份擁有實益權益，亦無擁有任何權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之股份；及
- (b) 自二零一九年十二月三十一日(即直至本公司編製最近期已刊發經審核綜合財務報表之日期)並無於本集團任何成員公司收購或出售或租用或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於本通函日期，上述專家已就本通函之刊發發出書面同意，同意按本通函所載之形式及內容，載列其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

7. 重大合約

以下是本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大之合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) CEG Holdings (BVI) Limited(作為賣方)與中國恒大集團、Mangrove 3, Ltd.及Treasure Pitcher Limited(作為買方，本公司之附屬公司)訂立日期為二零二零年八月十三日的有條件投資協議，內容有關收購Mangrove 3, Ltd.股本中59,704股每股0.0001美元的普通股，代價為500,000,000港元及其日期為二零二零年九月二十八日之附函。有條件投資協議的進一步詳情載列於本公司日期為二零二零年八月十四日之公告；及
- (b) 該協議。

8. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點為香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心20樓。
- (c) 公司秘書為潘福全先生，為香港會計師公會會員。
- (d) 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。
- (e) 本通函之中、英文版本如有任何歧義，概以英文本為準。

9. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起計14日期間內，在星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時三十分至下午五時正，於本公司總辦事處及香港主要營業地點可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (ii) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (iii) 本公司截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (iv) 本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告；
- (v) 附錄二載列之估值報告；
- (vi) 「專家資格及同意書」一段所述之同意書；及
- (vii) 本通函。