

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份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。



LIPPO LIMITED
力寶有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：226)

LIPPO CHINA RESOURCES LIMITED
力寶華潤有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：156)

須予披露之交易

出售全資附屬公司之全部權益

力寶及力寶華潤各自之董事會欣然宣佈，於二零一四年二月二十六日，賣方訂立買賣協議，據此賣方同意出售銷售股份及轉讓墊付貸款A及墊付貸款B，而買方則同意購買銷售股份及接納轉讓墊付貸款A及墊付貸款B，代價約為281,175,202.27港元（可予調整）。賣方為力寶華潤之全資附屬公司，而力寶華潤則為力寶擁有約71.24%權益之間接附屬公司。出售事項預期於二零一四年四月二十四日完成。

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第十四章，出售事項構致力寶及力寶華潤各自須予披露之交易，並須根據上市規則第十四章遵守有關申報及公告之規定。

股東及有意投資者務請注意，完成須待「買賣協議之主要條款」一節內「先決條件」所載之各項條件獲達成後方可作實。出售事項可能會或可能不會進行。力寶及力寶華潤之股東及有意投資者於買賣力寶及力寶華潤各自之股份時務請審慎行事。

緒言

力寶及力寶華潤各自之董事會欣然宣佈，於二零一四年二月二十六日，賣方訂立買賣協議，據此賣方同意出售銷售股份及轉讓墊付貸款A及墊付貸款B，而買方則同意購買銷售股份及接納轉讓墊付貸款A及墊付貸款B，代價約為281,175,202.27港元（可予調整）。賣方為力寶華潤之全資附屬公司，而力寶華潤則為力寶擁有約71.24%權益之間接附屬公司。該公司之唯一投資為其於沛年之股權，而沛年之主要資產為該物業。

買賣協議之主要條款

- 日期：二零一四年二月二十六日
- 賣方：Superonic Limited，力寶華潤之全資附屬公司
- 買方：Winson Investment Holdings Limited。經作出一切合理查詢後，就所知、所獲資料及所信，買方及其最終實益擁有人為力寶及力寶華潤及其各自關連人士之獨立第三方。
- 賣方保證人：力寶華潤有限公司
- 銷售股份：該公司一股面值 1.00 美元之普通股，即該公司之全部已發行股本，而該公司持有沛年（即該物業之擁有人）之全部已發行股本。該物業根據法定押記及租金轉讓按揭予該銀行，並受租約所規限。
- 墊付貸款 A：賣方向該公司墊付並於完成日期該公司應付及結欠賣方之所有貸款，將由賣方根據買賣協議轉讓予買方，該貸款於二零一三年十一月三十日為數 190,648,985.20 港元
- 墊付貸款 B：力寶華潤不時向沛年墊付及沛年應付及結欠力寶華潤之所有貸款，將於完成前由力寶華潤轉讓予賣方，且於完成日期，將由賣方根據買賣協議轉讓予買方，該貸款於二零一三年十一月三十日為數 22,701,633.06 港元
- 代價：出售銷售股份以及轉讓墊付貸款 A 及墊付貸款 B 之代價為以下兩者之總額：(a) 股份代價；及(b) 貸款代價；相等於約 281,175,202.27 港元（可根據買賣協議之條款及條件予以調整）。
- 代價乃賣方與買方按一般條款經公平磋商後，參照鄰近物業之市場價格而釐定。

付款條款：

代價須由買方按以下方式向賣方支付：

- (a) 於簽署買賣協議時，為數28,117,520.23港元之按金（即按金及代價之部分付款）由買方向賣方律師（作為保管人）支付；及
- (b) 於完成時，代價餘額將由買方根據買賣協議之條款及條件向賣方（或賣方可能於完成前不少於兩個營業日以書面方式指定之其他人士）及該銀行（倘適用）支付。

按金已支付予賣方律師（作為保管人），並可由其於完成日期向賣方或賣方可能指定之其他人士發放，惟代價餘額須超過贖回金額。

賣方保證人之保證：

就買方訂立買賣協議，力寶華潤不可撤回及無條件地：

- (a) 保證賣方向買方妥善及準時履行及遵守保證賣方責任；及
- (b) 向買方承諾，倘賣方因任何理由未能履行任何保證賣方責任，賣方之保證人須應要求就此按買賣協議所載之方式履行（或促使履行）及達成（或促使達成）該等保證賣方責任，猶如其為主要責任人，因而賦予買方倘賣方原本正式履行及達成該等保證賣方責任後彼原應獲賦予之同樣利益。

先決條件：

買賣銷售股份及轉讓墊付貸款 A 及墊付貸款 B，須根據買賣協議之條款及條件待包括但不限於下列條件獲達成後方告完成：

- (a) 賣方已盡量於完成或之前適當遵守買賣協議之所有重大事項；
- (b) 盡職審查之結果為買方本著真誠下合理接納；
- (c) 買方滿意沛年於該物業所擁有之有效所有權；

- (d) 買方本著真誠接納保證事項於完成日期為真實及準確；
- (e) 力寶華潤（作為合法實益擁有人）須將墊付貸款 B 轉讓予賣方；及
- (f) 倘需要，經力寶及力寶華潤各自之股東根據上市規則有關規定批准力寶華潤與賣方訂立買賣協議及據此擬進行之交易。

買方可以書面方式通知賣方豁免任何先決條件。

調整機制：

代價可按以下情況予以調整：

- (a) 於備考完成賬目編製後：
 - (i) 應付之股份代價須基於按備考完成賬目計算之經調整資產淨值與按協議賬目計算之經調整資產淨值兩者之差額予以調整；
 - (ii) 應付之貸款代價須為如備考完成賬目所列之墊付貸款 A 及墊付貸款 B 之總額；
- (b) 於發出核數師證明書後：
 - (i) 股份代價須基於按備考完成賬目計算之經調整資產淨值與經香港執業會計師於核數師證明書核實之經調整資產淨值兩者之差額予以調整；
 - (ii) 貸款代價須基於經香港執業會計師於核數師證明書核實之墊付貸款 A 及墊付貸款 B 之總額與如備考完成賬目所列之墊付貸款 A 及墊付貸款 B 之總額兩者之差額予以調整。

出售事項之理由及利益以及所得款項用途

力寶及力寶華潤各自之董事會認為，由於物業市場將放緩，此乃賣方套現其於目標集團之投資之良機。此外，出售事項將為力寶華潤集團之營運及日後可能出現之任何潛在新投資機會提供資金。

目標集團之資料

該公司為一間於英屬維京群島註冊成立之公司。該公司之主要業務為控股投資，其唯一投資為沛年之股權，而沛年之主要資產為該物業。沛年之主要業務為物業投資。

沛年根據香港公認會計準則編製截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一三年三月三十一日止十五個月之經審核除稅前溢利及經審核除稅後溢利如下：

	截至二零一一年 十二月三十一日止年度 港元	截至二零一三年 三月三十一日止十五個月 港元
除稅前溢利	35,633,269	21,080,956
除稅後溢利	35,276,123	20,417,188

根據協議賬目，於二零一三年十一月三十日該公司之未經審核綜合資產淨值及該物業之賬面值分別約為 66,352,425.01 港元及 284,000,000.00 港元。該公司之溢利主要來自該物業。

預期力寶華潤集團將錄得虧損約 400,000 港元，此乃參考力寶華潤集團就出售事項所收取之代價扣除該公司於二零一三年十一月三十日之綜合資產淨值以及銷售費用與已產生及估計將產生之其他相關費用之總額計算。力寶華潤集團就出售事項將錄得之實際虧損須經審核後方可作實。出售事項之實際收益或虧損將根據完成日期該公司之綜合資產淨值計算，與本文提供的數據將存在差異。出售事項之所得款項淨額約 24% 擬保留作為償還力寶華潤集團之貸款以減低其負債比率，而餘下之所得款項淨額保留用於力寶華潤集團主要核心業務以提升力寶華潤集團之盈利及整體資金回報。

力寶及力寶華潤各自之董事會（包括彼等各自之獨立非執行董事）相信，出售事項之條款整體而言屬公平合理，並符合彼等股東之整體利益。於出售事項完成後，目標集團將不再為力寶華潤及力寶之附屬公司。

有關力寶、力寶華潤及賣方之資料

力寶華潤為力寶擁有約 71.24% 權益之間接附屬公司。力寶華潤之主要業務為投資控股。力寶華潤之附屬公司及聯營公司之主要業務包括投資控股、物業投資、物業發展、食品業務、物業管理、礦產勘探、開採及提煉、證券投資、財務投資及放款。

力寶之主要業務為投資控股。力寶之附屬公司、聯營公司及合營企業之主要業務包括投資控股、物業投資、物業發展、酒店營運、食品業務、物業管理、項目管理、礦產勘探、開採及提煉、基金管理、包銷、企業融資、證券經紀、證券投資、財務投資、放款、銀行及其他相關金融服務。

賣方之主要業務為投資控股。

有關買方之資料

就力寶及力寶華潤董事會所知，買方之主要業務為投資控股。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則，出售事項構致力寶及力寶華潤各自須予披露之交易。

股東及有意投資者務請注意，完成須待「買賣協議之主要條款」一節內「先決條件」所載之各項條件獲達成後方可作實。出售事項可能會或可能不會進行。力寶及力寶華潤之股東及有意投資者於買賣力寶及力寶華潤各自之股份時務請審慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語及詞彙具有以下涵義：

「經調整資產淨值」	指	目標集團之資產總值減負債總額（不包括遞延稅項負債）之金額，於二零一三年十一月三十日為數 67,824,584.01 港元；
「協議帳目」	指	目標集團根據買賣協議提供由二零一三年四月一日至二零一三年十一月三十日期間之未經審核綜合管理帳目；
「核數師證明書」	指	香港執業會計師發出有關於完成時經調整資產淨值及墊付貸款之金額之證明書；
「該銀行」	指	為法定押記及租金轉讓訂約方之銀行；
「董事會」	指	董事會；
「沛年」	指	Bondlink Investment Limited 沛年投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為該公司之全資附屬公司；
「營業日」	指	香港銀行於正常營業時段開門營業之日（星期六、星期日或公眾假日或懸掛八號或以上颱風或黑色暴雨警告訊號並於當日中午十二時正前尚未除下之任何日子除外）；
「該公司」	指	Jivas Pacific Limited ，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司；
「完成」	指	根據買賣協議所規定之條款及條件，於完成日期完成出售及購買銷售股份以及墊付貸款 A 及墊付貸款 B 之轉讓；
「完成日期」	指	完成之日期，即二零一四年四月二十四日或賣方及買方協定之其他日期；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；

「代價」	指	以現金支付之股份代價及貸款代價之總額；
「出售事項」	指	根據買賣協議之條款出售銷售股份及轉讓墊付貸款 A 及墊付貸款 B；
「保證賣方責任」	指	賣方根據買賣協議以及任何其他有關買賣協議及其附帶之文件或協議或向買方作出之所有現時及未來責任、承擔、承諾、保證、彌償、契諾及負債；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「力寶華潤」或 「賣方保證人」	指	Lippo China Resources Limited 力寶華潤有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市，為力寶擁有約 71.24% 權益之間接附屬公司；
「力寶華潤集團」	指	力寶華潤及其附屬公司；
「法定押記」	指	沛年及力寶華潤於二零零九年十二月二十八日以該銀行為受益人就該物業所簽訂之抵押；
「力寶」	指	Lippo Limited 力寶有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「墊付貸款」	指	墊付貸款 A 及墊付貸款 B 之統稱；
「墊付貸款 A」	指	於完成日期賣方向該公司所墊付及該公司應付及結欠賣方之所有貸款，將由賣方根據買賣協議轉讓予買方，該貸款於二零一三年十一月三十日為數 190,648,985.20 港元；
「墊付貸款 B」	指	力寶華潤不時向沛年墊付及沛年應付及結欠力寶華潤之所有貸款將於完成前由力寶華潤轉讓予賣方，且於完成日期，將由賣方根據買賣協議轉讓予買方，該貸款於二零一三年十一月三十日為數 22,701,633.06 港元；

「貸款代價」	指	買方就按墊付貸款 A 及墊付貸款 B 於完成日期在備考完成賬目內所示之面值轉讓墊付貸款 A 及墊付貸款 B 而應付予賣方之總款項（可予調整）；
「備考完成賬目」	指	目標集團根據買賣協議之條款及條件編製由二零一三年四月一日至完成日期期間之備考未經審核綜合管理賬目；
「該物業」	指	香港金鐘道 89 號力寶中心一座 42 樓整層全部辦公室；
「買方」	指	Winson Investment Holdings Limited，一間於英屬維京群島註冊成立之公司，經作出一切合理查詢後，就所知、所獲資料及所信，為力寶及力寶華潤以及彼等各自關連人士之獨立第三方；
「贖回金額」	指	於完成時應付予該銀行以贖回法定押記及租金轉讓之金額；
「租金轉讓」	指	於二零零九年十二月二十八日以該銀行為受益人就該物業由沛年簽訂之租金轉讓；
「銷售股份」	指	賣方根據買賣協議將出售予買方之該公司一股面值 1.00 美元之普通股，為該公司全部已發行股本並包括該公司所有投票權；
「股份代價」	指	於完成時就買賣銷售股份買方應付予賣方之款項，為數 67,824,584.01 港元（可予調整）；
「買賣協議」	指	賣方、買方、力寶華潤與該公司就買賣銷售股份及轉讓墊付貸款 A 及墊付貸款 B 而訂立日期為二零一四年二月二十六日之協議；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標集團」	指	該公司及沛年；
「租約」	指	沛年（作為業主）與各承租人（作為承租人）就該物業所訂立之租賃協議；

「賣方」	指	Superonic Limited，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，為力寶華潤之全資附屬公司；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
力寶有限公司
秘書
李國輝

承董事會命
力寶華潤有限公司
秘書
陸苑芬

香港，二零一四年二月二十六日

於本公佈日期，力寶及力寶華潤各自之董事會成員如下：

力寶

執行董事：

李棕先生（主席）

李聯煒先生（董事總經理兼行政總裁）

李澤培先生

非執行董事：

陳念良先生

獨立非執行董事：

梁英傑先生

徐景輝先生

容夏谷先生

力寶華潤

執行董事：

李棕先生（主席）

李聯煒先生（行政總裁）

非執行董事：

陳念良先生

獨立非執行董事：

梁英傑先生

徐景輝先生

容夏谷先生