

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)

## 聯合公佈

## 主要交易 及 恢復買賣

力寶及力寶華潤各自之董事會欣然宣布，於二零一四年八月七日（交易時段後），賣方（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）與買方訂立臨時協議，據此，賣方已同意出售及買方已同意購買銷售股份及銷售貸款，總代價為 1,278,300,000.00 港元。

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第 14.04(9)條）超過 25%但低於 75%，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之主要交易，因此須根據上市規則第十四章遵守有關通知、公佈及股東批准之規定。

根據上市規則第 14.44 條，力寶及力寶華潤已分別取得 Lippo Capital（力寶之主要股東）及 Skyscraper（力寶華潤之主要股東）有關訂立出售事項之書面批准，代替於力寶及力寶華潤各自之股東大會上通過決議案。Lippo Capital 連同其全資附屬公司 J & S Company Limited 持有 319,322,219 股力寶股份，佔於本公佈日期之已發力寶股份（賦予出席力寶股東大會並於會上表決之權利）約 64.75%。力寶之間接全資附屬公司 Skyscraper 持有 6,544,696,389 股力寶華潤股份，佔於本公佈日期之已發力寶華潤股份（賦予出席力寶華潤股東大會並於會上表決之權利）約 71.24%。倘力寶及力寶華潤（視情況而定）為取得彼等各自股東批准出售事項而召開股東大會，由於概無力寶股東及力寶華潤股東須根據上市規則放棄表決，且 Lippo Capital 及 Skyscraper 各自已分別向力寶及力寶華潤就出售事項發出書面批准，因此根據上市規則第 14.44 條，力寶或力寶華潤將獲准毋須就批准出售事項召開股東大會。

力寶及力寶華潤各自載有（其中包括）出售事項之詳情之通函將分別寄發予力寶股東及力寶華潤股東。為有足夠時間編製資料以供載入通函，及使通函載入將於二零一四年八月二十六日或之前（除非另行經買方及賣方共同書面同意）落實及簽訂之最終正式買賣協議之資料，力寶及力寶華潤將各自向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第 14.41(a)

條之規定，即於本公佈刊發後十五個營業日內寄發通函之規定。待聯交所授出上述豁免後，力寶及力寶華潤各自之通函預期將於二零一四年九月五日或之前分別寄發予力寶股東及力寶華潤股東。

力寶股東、力寶華潤股東及有意投資者請注意，正式買賣協議有待磋商及訂立，出售事項可能會或可能不會進行。力寶股東、力寶華潤股東及有意投資者於買賣力寶及／或力寶華潤之股份時務請審慎行事。

應力寶及力寶華潤要求，其各自之股份已由二零一四年八月八日上午九時正起於聯交所短暫停止買賣，以待發出本公佈。力寶及力寶華潤已向聯交所申請其各自之股份由二零一四年八月十二日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

## 緒言

力寶及力寶華潤各自之董事會欣然宣布，於二零一四年八月七日（交易時段後），賣方（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）與買方訂立臨時協議，據此，賣方已同意出售及買方已同意購買銷售股份及銷售貸款，總代價為 1,278,300,000.00 港元。

## 臨時協議之主要條款

### 日期

二零一四年八月七日

### 訂約方

1. 賣方：Reiley Inc.，力寶華潤之全資附屬公司，而力寶華潤則為力寶之附屬公司。
2. 買方：鄭通亮先生。力寶董事及力寶華潤董事在作出一切合理查詢後，就彼等所知、所獲資料及所信，買方為力寶及力寶華潤及彼等各自之關連人士之獨立第三方。

根據臨時協議，僅就正式買賣協議而言，買方可轉讓其於臨時協議項下之權利予其擁有及／或由其控制之公司，以代替買方訂立正式買賣協議及／或於完成時收取銷售股份及銷售貸款，惟倘其代理人違反協議時，有關轉讓不得影響買方於臨時協議項下之責任。

## 將予出售之資產

1. 銷售股份：即目標公司於完成時之全部已發行股本。目標公司全資擁有目標附屬公司，而目標附屬公司之主要資產為於該物業之直接權益。
2. 銷售貸款：即於完成時目標公司欠付賣方總金額不少於 458,022,769.46 港元之股東貸款。

## 正式買賣協議

買方及賣方各自同意進行真誠磋商及討論，以落實正式買賣協議之條款，包括將於完成時交付之相關交付項目（包括股份轉讓表格及／或有關銷售貸款之轉讓契據）。訂約方進一步同意正式買賣協議須載列（其中包括）以下條款及條件：

- (a) 完成須待力寶及力寶華潤根據上市規則適用之規定（如適用）取得所有有關之股東批准、同意及符合規定後，方可達成；及
- (b) 除非另行經賣方及買方共同書面同意，否則完成將於二零一四年十月九日落實。

除非另行經賣方及買方共同書面同意，正式買賣協議須由賣方及買方於二零一四年八月二十六日或之前簽訂。然而，臨時協議亦規定，倘不論任何原因賣方及買方未能落實及／或簽訂正式買賣協議，則銷售股份及銷售貸款須根據臨時協議所載之條款買賣。

## 獨家付款

由於賣方同意向買方授予獨家磋商期限（定義見下文）及對目標公司、目標附屬公司及其業務與資產進行盡職審查（「**盡職審查**」）之機會，買方已於二零一四年八月十一日根據臨時協議之條款向賣方以現金支付 255,660,000.00 港元（「**獨家付款**」，即代價之 20%）。

根據臨時協議，考慮到買方須向賣方支付獨家付款，(a)買方將有權及可於向賣方實際支付及賣方實際收取獨家付款當日後之營業日開始至臨時協議日期起計 20 個曆日止之期間內（除非已另行經協議訂約方共同書面同意之其他期間）進行盡職審查；及(b)賣方承諾於臨時協議日期起計 20 個曆日之期間或直至訂立正式買賣協議當日（以較早者為準）（除非賣方另行書面同意延長期限）（「**獨家磋商期限**」）不會進行以下事項：

- (a) 參與買方、其代理、代表或顧問以外之其他人士商討有關建議出售目標公司及／或目標附屬公司；

(b) 根據與任何該等第三方之磋商而訂立任何意向書、協議或安排，

惟上述之獨家責任（除已發生任何違反事項外）須在獨家磋商期限屆滿後失效。

### 代價及支付條款

出售銷售股份及銷售貸款之總代價為 1,278,300,000.00 港元，將按以下方式以現金向賣方支付：

- (a) 255,660,000.00 港元，已動用作為於二零一四年八月十一日支付之獨家付款（在不影響有關付款性質之情況下），該款項將用以支付代價之相應金額；
- (b) 383,490,000.00 港元，即代價之 30%，且屬不獲退回之按金，須於(i)正式買賣協議日期起計三個曆日內或(ii)二零一四年八月二十八日（以較早者為準）以現金支付；及
- (c) 639,150,000.00 港元，即代價之餘額，須於正式買賣協議完成時支付。

買方及賣方確認及同意，不論買方是否簽訂正式買賣協議或完成是否落實，獨家付款將不獲退回，惟倘臨時協議所附有關該物業之證書及許可證並非正本之真實副本，在此情況下買方則有權終止臨時協議。而於有關終止後，賣方須向買方退回獨家付款（不計利息），而任何一方概不得就費用、損失、賠償或其他方面向對方作出任何進一步申索或其他追索。

代價乃由賣方及買方經公平磋商及經參考銷售貸款之金額、該物業之市值及其重建潛力按一般商業條款釐定。

### 出售事項之理由及得益

力寶及力寶華潤各自之董事會認為，出售事項乃賣方變現其於目標集團之投資以獲取溢利之良機。另外，出售事項將有助力寶華潤集團騰出資金，用於其營運。亦茲提述力寶及力寶華潤各自發出日期為二零一四年五月九日及二零一四年六月二十七日之公佈，內容乃有關一名外部財務顧問完成力寶華潤集團之策略檢討，而於考慮有關財務顧問之推薦建議後，力寶華潤董事會（力寶董事會亦認同）決定探討（其中包括）出售力寶華潤集團若干個別資產，為力寶華潤股東帶來最高價值。力寶及力寶華潤各自之董事會認為出售事項符合有關出售個別資產之決定。

力寶及力寶華潤各自之董事會（包括其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，並符合其股東之整體利益。

於完成後，目標集團將不再為力寶華潤及力寶各自之附屬公司，而目標集團之業績、資產及負債將不再於力寶華潤及力寶各自之賬目中綜合入賬。

## 有關目標集團之資料

目標公司為於香港註冊成立之公司，其主要業務為投資控股。目標附屬公司為目標公司全資擁有，其主要業務為物業投資及物業發展。目標附屬公司之主要資產為其於該物業之直接權益。

目標集團於截至二零一三年三月三十一日止十五個月期間及截至二零一四年三月三十一日止財政年度根據香港公認會計原則編製之未經審核綜合財務資料載列如下：

	截至 二零一三年 三月三十一日止 十五個月期間 千港元	截至 二零一四年 三月三十一日止 年度 千港元
除稅前溢利淨額	18,257	59,876
除稅後溢利淨額	14,734	44,805

## 出售事項之預期收益

根據目標集團之未經審核財務報告書，於二零一四年三月三十一日，目標集團之未經審核綜合資產淨值及該物業之賬面值分別約為 145,144,000 港元及 516,990,000 港元，及未經審核墊支予目標公司之股東貸款約為 458,023,000 港元。預期出售事項將帶來力寶華潤集團分佔非經常性收益約 751,000,000 港元（有待審核且未計入開支及稅項），該收益乃根據銷售股份應佔代價與目標集團於二零一四年三月三十一日之未經審核綜合資產淨值之差額，並經計及解除匯兌均衡儲備後計算。

預期出售事項將帶來力寶集團分佔非經常性收益約 535,000,000 港元（有待審核且未計入開支及稅項），該收益乃根據力寶華潤集團從出售事項而獲得之預期非經常性收益之 71.24%計算。

將於力寶華潤集團及力寶集團截至二零一五年三月三十一日止年度綜合損益表入賬之出售事項實際收益金額須待審核，並將按目標集團於完成時之綜合資產淨值並扣除任何有關費用計算，因此該金額可能與上文所載之數字有所差別。

## 所得款項用途

出售事項之所得款項淨額約 34%將擬保留作償還力寶華潤集團之貸款，以減低其負債比率，而餘下所得款項淨額將保留作力寶華潤集團之一般營運資金。

## 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為投資控股、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。

## 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（定義見上市規則第 14.04(9)條）超過 25% 但低於 75%，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之主要交易，因此須根據上市規則第十四章遵守有關通知、公佈及股東批准之規定。

根據上市規則第 14.44 條，力寶及力寶華潤已分別取得 Lippo Capital（力寶之主要股東）及 Skyscraper（力寶華潤之主要股東）有關訂立出售事項之書面批准，代替於力寶及力寶華潤各自之股東大會上通過決議案。Lippo Capital 連同其全資附屬公司 J & S Company 持有 319,322,219 股力寶股份，佔於本公佈日期之已發力寶股份（賦予出席力寶股東大會並於會上表決之權利）約 64.75%。力寶之間接全資附屬公司 Skyscraper 持有 6,544,696,389 股力寶華潤股份，佔於本公佈日期之已發力寶華潤股份（賦予出席力寶華潤股東大會並於會上表決之權利）約 71.24%。倘力寶及力寶華潤（視情況而定）為取得彼等各自股東批准出售事項而召開股東大會，由於概無力寶股東及力寶華潤股東須根據上市規則放棄表決，且 Lippo Capital 及 Skyscraper 各自已分別向力寶及力寶華潤就出售事項發出書面批准，因此根據上市規則第 14.44 條，力寶或力寶華潤將獲准毋須就批准出售事項召開股東大會。

力寶及力寶華潤各自載有（其中包括）出售事項之詳情之通函將分別寄發予力寶股東及力寶華潤股東。為有足夠時間編製資料以供載入通函，及使通函載入將於二零一四年八月二十六日或之前（除非另行經買方及賣方共同書面同意）落實及簽訂之最終正式買賣協議之資料，力寶及力寶華潤將各自向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第 14.41(a)條之規定，即於本公佈刊發後十五個營業日內寄發通函之規定。待聯交所授出上述豁免後，力寶及力寶華潤各自之通函預期將於二零一四年九月五日或之前分別寄發予力寶股東及力寶華潤股東。

力寶股東、力寶華潤股東及有意投資者請注意，正式買賣協議有待磋商及訂立，出售事項可能會或可能不會進行。力寶股東、力寶華潤股東及有意投資者於買賣力寶及／或力寶華潤之股份時務請審慎行事。

## 恢復買賣

應力寶及力寶華潤要求，其各自之股份已由二零一四年八月八日上午九時正起於聯交所短暫停止買賣，以待發出本公佈。力寶及力寶華潤已向聯交所申請其各自之股份由二零一四年八月十二日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

## 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：

「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港零售銀行營業之日（星期六、星期日、公眾假日或懸掛八號颱風或黑色暴雨警告訊號之日除外）；
「買方」	指	鄭通亮先生；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予該詞之涵義；
「完成」	指	完成買賣銷售股份及銷售貸款；
「代價」	指	買方就銷售股份及銷售貸款應付予賣方之總代價；
「出售事項」	指	根據臨時協議出售銷售股份及銷售貸款；
「正式買賣協議」	指	賣方與買方就買賣銷售股份及銷售貸款將予訂立之正式買賣協議；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「力寶華潤」	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，其股份於聯交所主板上市，為力寶擁有約 71.24%權益之間接附屬公司；
「力寶華潤董事」	指	力寶華潤之董事；
「力寶華潤股份」	指	力寶華潤已發行股本中之普通股；
「力寶華潤股東」	指	力寶華潤股份持有人；

「力寶華潤集團」	指	力寶華潤及其附屬公司；
「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，其股份於聯交所主板上市；
「Lippo Capital」	指	Lippo Capital Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司；
「力寶董事」	指	力寶之董事；
「力寶股份」	指	力寶已發行股本中之普通股；
「力寶股東」	指	力寶股份持有人；
「力寶集團」	指	力寶及其附屬公司；
「上市規則」或「規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「該物業」	指	位於中國廣東省珠海市拱北水灣路 4 號之建議物業發展項目部分，地盤總面積合共約 14,142 平方米，現時樓面總面積約 28,698 平方米；
「臨時協議」	指	買方與賣方就買賣銷售股份及銷售貸款訂立日期為二零一四年八月七日之臨時買賣協議；
「銷售貸款」	指	於完成時，目標公司尚欠賣方總額不少於 458,022,769.46 港元之股東貸款；
「銷售股份」	指	目標公司於完成時之全部已發行股本；
「賣方」	指	Reiley Inc.，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；
「Skyscraper」	指	Skyscraper Realty Limited，一間於英屬維京群島註冊成立之公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	Chung Po Investment and Development Company Limited 香港中寶投資發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司；
「目標集團」	指	目標公司及目標附屬公司；



- 「目標附屬公司」 指 珠海力寶置業有限公司(Zhuhai Lippo Realty Limited)，一間於中國成立之公司，於本公佈日期由目標公司全資擁有；
- 「港元」 指 港元，香港之法定貨幣；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，二零一四年八月十一日

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：

李棕博士 (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：

李棕博士 (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