

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
持續關連交易

力寶及力寶華潤各自之獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED

茲提述力寶及力寶華潤發出日期為二零一三年四月一日之聯合公佈，內容有關持續關連交易。力寶及力寶華潤各自之董事會宣佈，由於集團內部重組，力寶中心之若干物業之業權從West Tower轉讓至Serene Yield，兩者均為力寶華潤之全資附屬公司。於二零一四年八月二十二日完成有關轉讓後，力寶華潤之全資附屬公司Serene Yield就力寶中心之若干物業(a) 與LCR Catering訂立租賃協議A及(b)與Delifrance訂立租賃協議B及租賃協議C。West Tower先前分別與LCR Catering及Delifrance就該等物業訂立之全部租賃協議均於共同協議下終止。

Serene Yield為力寶華潤之全資附屬公司。力寶為力寶華潤之控股股東，並擁有力寶華潤全部已發行股份約71.24%權益。LCR Catering為Auric之非全資附屬公司。Delifrance為Auric之全資附屬公司。

力寶華潤間接擁有Auric全部已發行股份約49.3%權益。Auric及其附屬公司分類為力寶及力寶華潤各自之附屬公司。力寶及力寶華潤之執行董事李博士透過其控制之公司，間接擁有Auric全部已發行股份約21.9%權益。因此，由於LCR Catering及Delifrance為關連人士李博士之聯繫人，根據上市規則均被視為力寶集團及力寶華潤集團各自之關連人士。故此，根據上市規則第14A.31條，各租賃協議構致力寶及力寶華潤各自之持續關連交易。李博士因而被視為於各租賃協議中擁有重大權益，並須於力寶及力寶華潤各自就租賃協議之相關董事會決議案放棄表決。

由於有關租賃協議B及租賃協議C之適用百分比率（定義見上市規則）低於5%，及租賃協議B及租賃協議C之代價總額少於3,000,000港元，根據規則第14A.76(1)(c)條，租賃協議B及租賃協議C獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及全部披露規定。

由於有關租賃協議A之各適用百分比率（定義見上市規則）按年計低於上市規則所指定之5%，且據此擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，租賃協議A獲豁免遵守獨立股東批准之規定，但須遵守上市規則第14A.68、14A.71及14A.72條有關申報及公佈之規定。

根據上市規則第14A.52條，由於租賃協議A租期超過三年，力寶及力寶華潤已委任獨立財務顧問浩德向力寶及力寶華潤各自之獨立董事委員會及獨立股東闡述租賃協議A期限須超過三年之原因，並確認按有關年期訂立此類租賃協議符合一般商業慣例。

租賃協議A之詳情將根據上市規則第14A.71及14A.72條於力寶及力寶華潤各自相關財政年度之年報內披露。

茲提述力寶及力寶華潤發出日期為二零一三年四月一日之聯合公佈，內容有關持續關連交易。力寶及力寶華潤各自之董事會宣佈，由於集團內部重組，力寶中心之若干物業之業權從West Tower轉讓至Serene Yield，兩者均為力寶華潤之全資附屬公司。於二零一四年八月二十二日完成有關轉讓後，力寶華潤之全資附屬公司Serene Yield就力寶中心之若干物業(a) 與LCR Catering訂立租賃協議A及(b)與Delifrance訂立租賃協議B及租賃協議C。West Tower先前分別與LCR Catering及Delifrance就該等物業訂立之全部租賃協議均於共同協議下終止。由於有關租賃協議B及租賃協議C之適用百分比率（定義見上市規則）低於5%，及租賃協議B及租賃協議C之代價總額少於3,000,000港元，根據規則第14A.76(1)(c)條，租賃協議B及租賃協議C獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及全部披露規定。租賃協議A之詳情載於下文「租賃協議A之詳情」一節。

租賃協議 A 之詳情

協議日期	二零一四年八月二十二日
業主	Serene Yield
租戶	LCR Catering
物業	力寶中心地下 4 號單位，淨樓面面積約 7,964 平方呎
准許用途	作餐廳用途
租期	自二零一四年八月二十二日起至二零一七年八月二十一日止，為期三年

租金	每月 398,200 港元，不包括差餉，服務費及所有其他開支
服務費及服務費上限	每月 65,040 港元，業主可以書面形式通知租戶任何增幅，以反映業主需承擔之任何實際費用之增加，惟有關服務費不得超過每月 90,000 港元
重續租約之選擇權	LCR Catering 有選擇權於現有租約屆滿後，以香港金鐘區優質零售／餐飲單位當時之公開市場租金重續租約額外三年（「額外租期」），惟 LCR Catering 不得違反現有租賃協議，而額外租期之租金較初步租期之最後一年應付租金不得多於 20%

年度上限

租賃協議 A 於截至二零一八年三月三十一日止各財政年度之最高年度總價值（即年度上限）相當於 Serene Yield 根據租賃協議 A 就租賃相關物業將收取之年度租金及年度服務費上限如下：

	四個財政年度之建議年度上限			
	截至二零一五年 三月三十一日止 港元	截至二零一六年 三月三十一日止 港元	截至二零一七年 三月三十一日止 港元	截至二零一八年 三月三十一日止 港元
租賃協議 A	3,581,000	5,859,000	5,859,000	2,295,000

上述年度上限乃按租賃協議 A 項下之租金及服務費上限而釐定。

根據上市規則第 14A.52 條，由於租賃協議 A 租期超過三年，力寶及力寶華潤已委任獨立財務顧問浩德向力寶及力寶華潤各自之獨立董事委員會及獨立股東闡述租賃協議 A 期限須超過三年之原因，並確認按有關年期訂立此類租賃協議符合一般商業慣例。

浩德認為(i) 租賃協議 A 之年期（超過三年）可讓 Serene Yield 因減少尋找新租戶之行政及市場推廣負擔而獲益，並同時可按公開市場租金（相等於其他租戶所支付之租金）享有穩定收益；及(ii) 此乃力寶及力寶華潤之一般商業慣例訂立此類別及年期之租賃協議。

浩德於作出其意見時，已考慮以下各項因素：

- (i) 力寶集團及力寶華潤集團之主要業務其中包括物業投資、物業發展、食品業務及物業管理。Serene Yield 主要為物業投資公司。此外，力寶及力寶華潤於物業行業有重大業務，因此於該行業擁有豐富經驗，而 Serene Yield 乃於近期成立作物業投資；
- (ii) 租賃協議 A 之性質，包括總樓面面積及每月支付之代價，LCR Catering 將有關物業用作 LCR Catering 管理之餐廳；

- (iii) 授予租戶重續租約之選擇權之條件為租戶並無違反或不遵守租賃協議 A，以及租戶於租賃協議 A 屆滿前至少七個月遞交書面要求，知會 Serene Yield 其有意行使選擇權。根據選擇權就有關物業之三年租期所支付之租金將由各訂約方協定。倘無法達成有關共識，則將委聘獨立合資格估值師釐定將予支付之公開市場租金，惟選擇權租期之租金較初步租期之最後一年應付租金不得多於 20%；
- (iv) 倘選擇權獲行使，Serene Yield 可藉其擁有該物業而享有額外三年穩定收益，並且將毋須進行可能耗資耗時之程序，例如向其他潛在客戶進行市場推廣有關物業或與現有租戶進行全新磋商。此外，亦無需就尋找新租戶時導致物業空置之風險；及
- (v) 有關於選擇權可續租之租期之租金定價政策確保 Serene Yield 將就其租賃收取獨立評估之現行公開市場租金，該租金相等於其他獨立第三方租戶所予支付之金額，惟公開市場租金較初步租期最後一年支付之租金高於 20%者除外。由於選擇權租期之應付年度租金上限訂於租賃協議 A 初步租期第三年所支付租金之 20%增幅，Serene Yield 收取低於獨立評估公開市場租金之金額乃屬可行。然而，儘管公開市場租金高於選擇權之最高租值上限，但 Serene Yield 仍可受惠於物業所產生之 20%租金增幅（不管此乃是否為公開市場之價值）。

浩德於作出其意見時，亦審閱力寶集團及力寶華潤集團與獨立第三方所訂立涉及餐廳及咖啡店行業之其他租賃協議，該等協議有關力寶中心內類似月租費用之物業，浩德注意到，向租戶提供重續租約額外三年之選擇權乃該等租賃協議之一般商業慣例，以便有效使用物業、確保租金收益持續及穩定。浩德亦已審閱其他力寶集團及力寶華潤集團與當時並非關連人士之其他方訂立為期六年之租賃協議，當中載列租金檢討條款，訂明根據初步租期之最後一年所支付租金計算之最高租金增幅上限。浩德亦已審閱另一間上市公司就其於銅鑼灣之物業訂立固定租期為五年之租賃協議，並注意到於鄰近地區訂立有關年期之租賃協議並非罕見。

訂立租賃協議A之理由

力寶及力寶華潤各自之董事會認為，透過訂立租賃協議A，可更有效地使用租賃協議A所涉及之物業，並提高收入水平。且將為力寶華潤集團提供穩定收益。經考慮上述理由及利益後，力寶及力寶華潤之董事會（包括力寶及力寶華潤之獨立非執行董事）認為租賃協議A之條款及年度上限乃按公平合理基準釐定，而條款乃按公平基準磋商，並根據符合及經參考香港其他租賃之一般商業條款訂立，而持續關連交易乃於力寶集團及力寶華潤集團各自之一般及日常業務過程中進行，並符合力寶及力寶華潤及其各自股東之整體利益。

有關力寶、力寶華潤、SERENE YIELD、AURIC、DELIFRANCE 及 LCR CATERING 之資料

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。

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。

Serene Yield之主要業務為物業投資。

Auric 之主要業務為投資控股，其業務範疇廣泛，包括分銷高流轉消費食品、食品製造及零售、餐廳及飲食中心營運管理，以至策略性投資（包括基金投資）。

Delifrance 之主要業務為生產及銷售法式麵包及糕點產品，並經營麵包咖啡室、麵包店和餐廳。

LCR Catering 之主要業務為於香港擁有及經營餐廳。

上市規則之涵義

Serene Yield為力寶華潤之全資附屬公司。力寶為力寶華潤之控股股東，並擁有力寶華潤全部已發行股份約71.24%權益。LCR Catering為Auric之非全資附屬公司。Delifrance為Auric之全資附屬公司。

力寶華潤間接擁有Auric全部已發行股份約49.3%權益。Auric及其附屬公司分類為力寶及力寶華潤各自之附屬公司。力寶及力寶華潤之執行董事李博士透過其控制之公司，間接擁有Auric全部已發行股份約21.9%權益。因此，由於LCR Catering及Delifrance為關連人士李博士之聯繫人，根據上市規則均被視為力寶集團及力寶華潤集團各自之關連人士。故此，根據上市規則第14A.31條，租賃協議A、租賃協議B及租賃協議C各自構致力寶及力寶華潤各自之持續關連交易。李博士因而被視為於各租賃協議中擁有重大權益，並須於力寶及力寶華潤各自就租賃協議之相關董事會決議案放棄表決。

由於有關租賃協議B及租賃協議C之適用百分比率（定義見上市規則）低於5%，及租賃協議B及租賃協議C之代價總額少於3,000,000港元，根據規則第14A.76(1)(c)條，租賃協議B及租賃協議C獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及全部披露規定。

由於有關租賃協議A之各適用百分比率（定義見上市規則）按年計低於上市規則所指定之5%，且據此擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，租賃協議A獲豁免遵守獨立股東批准之規定，但須遵守上市規則第14A.68、14A.71及14A.72條有關申報及公佈之規定。

租賃協議A之詳情將根據上市規則第14A.71及14A.72條於力寶及力寶華潤各自相關財政年度之年報內披露。

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：

「浩德」	指	浩德融資有限公司，一間可進行證券及期貨條例項下第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團，就有關租賃協議A之年期獲委任為力寶及力寶華潤各自之獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問；
「年度上限」	指	根據租賃協議A之持續關連交易之最高年度總價值；
「Auric」	指	Auric Pacific Group Limited，一間於新加坡註冊成立之有限公司，其股份於新交所主板上市，而力寶華潤擁有其約49.3%權益；
「董事會」	指	董事會；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予該詞之涵義；
「Delifrance」	指	Delifrance (HK) Limited，一間於香港註冊成立之有限公司；
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會；
「獨立股東」	指	於租賃協議中並無擁有重大權益，或（如須遵守股東批准之規定）毋須於有關租賃協議之任何決議案放棄表決之股東；
「獨立第三方」	指	力寶及力寶華潤以及彼等各自之關連人士之獨立第三方；

「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；
「LCR Catering」	指	LCR Catering Services Limited，一間於香港註冊成立之有限公司；
「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；
「力寶中心」	指	香港金鐘道 89 號力寶中心；
「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；
「李博士」	指	李棕博士；
「中國」	指	中華人民共和國；
「Serene Yield」	指	Serene Yield 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；
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司；
「新加坡」	指	新加坡共和國；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「租賃協議 A」	指	Serene Yield 與 LCR Catering 就租賃力寶中心地下 4 號單位訂立日期為二零一四年八月二十二日之租賃協議；
「租賃協議 B」	指	Serene Yield 與 Delifrance 就租賃力寶中心地下 1B-1E 號鋪位訂立日期為二零一四年八月二十二日之租賃協議；
「租賃協議 C」	指	Serene Yield 與 Delifrance 就租賃力寶中心一樓 1A-1B 號鋪位訂立日期為二零一四年八月二十二日之租賃協議；
「租賃協議」	指	租賃協議 A、租賃協議 B 及租賃協議 C 之統稱；

「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
董事總經理兼行政總裁
李聯煒

承董事會命
力寶華潤有限公司
行政總裁
李聯煒

香港，二零一四年八月二十二日

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