

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

內幕消息

主要交易
出售附屬公司

本聯合公佈乃力寶及力寶華潤根據上市規則第 13.09 條及證券及期貨條例第 XIVA 部之內幕消息條文（定義見上市規則）而作出。

出售事項

力寶及力寶華潤各自之董事會謹此宣佈，於 2019 年 8 月 30 日，賣方及 APG（均為力寶華潤之間接非全資附屬公司，而力寶華潤則為力寶之間接非全資附屬公司）、買方及 BreadTalk 訂立出售協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買銷售股份（即 FJM 之全部已發行股份），初步代價為 80,000,000 坡元（約相等於 452,000,000 港元），惟可作出下文所述之調整。FJM 集團於新加坡及馬來西亞從事經營美食廣場及其所管理美食廣場內之餐飲零售。

上市規則之涵義

由於力寶及力寶華潤各自根據上市規則第 14.07 條計算有關出售事項之其中一項或多項適用百分比率超過 25%但全部均低於 75%，故此根據上市規則第十四章，出售事項構致力寶華潤及力寶各自之主要交易，因此須遵守上市規則第十四章有關通知、刊發公佈及股東批准之規定。

根據上市規則第 14.44 條，出售事項已獲得 Lippo Capital（力寶之主要股東）及 Skyscraper（力寶華潤之主要股東）各自之書面批准，以代替於力寶及力寶華潤各自之股東大會上通過之決議案。由於倘力寶及力寶華潤（視乎情況而定）為就出售事項取得彼等各自股東之批准而召開股東大會，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 條所允許，力寶或力寶華潤將毋須就批准出售事項召開股東大會。

力寶及力寶華潤將分別向力寶股東及力寶華潤股東寄發一份載有出售事項進一步詳情之通函。為有足夠時間編製資料以供載入通函，力寶及力寶華潤將分別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 15 個營業日內寄發通函之規定。待獲授上述豁免後，力寶通函及力寶華潤通函預期將於 2019 年 10 月 8 日或之前分別寄發予力寶股東及力寶華潤股東。

由於完成須待若干先決條件獲達成後方可作實，且可能會或可能不會進行，故力寶華潤股東、力寶股東及有意投資者於買賣力寶華潤及／或力寶股份時務請審慎行事。

緒言

本聯合公佈乃力寶及力寶華潤根據上市規則第 13.09 條及證券及期貨條例第 XIVA 部之內幕消息條文（定義見上市規則）而作出。

力寶及力寶華潤各自之董事會謹此宣佈，於 2019 年 8 月 30 日，賣方及 APG（均為力寶華潤之間接非全資附屬公司，而力寶華潤則為力寶之間接非全資附屬公司）、買方及 BreadTalk（作為擔保人）訂立出售協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買銷售股份（即 FJM 之全部已發行股份），初步代價為 80,000,000 坡元（約相等於 452,000,000 港元），惟可作出下文所述之調整。

出售協議之主要條款概述如下：

出售協議

日期： 2019 年 8 月 30 日

訂約方： (1) APG；
(2) 賣方；
(3) 買方；及
(4) BreadTalk

將予出售之資產

根據出售協議之條款及條件，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買不附帶一切產權負擔之銷售股份（即 FJM 之全部已發行股份），連同於完成日期所附帶之一切權利。

代價

初步代價為 80,000,000 坡元（約相等於 452,000,000 港元），須由買方按下列方式以現金向賣方支付：

- (a) 按金 800,000 坡元（約相等於 4,520,000 港元，即初步代價之 1%）須由買方於出售協議日期後 5 個營業日內支付予賣方；及
- (b) 初步代價餘額 79,200,000 坡元（約相等於 447,480,000 港元）須於完成日期支付，可按 FJM 集團於完成時之估計淨現金及 FJM 集團於完成時之估計營運資金淨額與 FJM 集團之協定參考營運資金淨額之差額作出慣常調整，以及作出若干其他協定調整。

於完成後，初步代價可按上述估計淨現金及 FJM 集團於完成時之營運資金淨額與實際淨現金及營運資金淨額之差額作出進一步慣常調整。

力寶及力寶華潤各自之董事會預期代價之所有有關調整幅度不大，故不會導致出售事項根據上市規則第十四章之分類有所變動。

代價乃由 APG 與 BreadTalk 參考 FJM 集團未計入利息、稅項、折舊及攤銷費用前之盈利，並按無現金、無債務基準及假設 FJM 集團錄得正常營運資金淨額，以及考慮 FJM 集團之資產質素及盈利、FJM 集團現有美食廣場及其美食廣場內餐飲檔位網絡之價值以及 FJM 集團日後潛力等因素後，經公平磋商釐定。

出售協議之先決條件

出售協議之完成須待下列條件（其中包括）獲達成後，方可作實：

- (i) 獲力寶華潤股東、力寶股東及 BreadTalk 股東（如需要）批准出售協議，且有關批准於完成時仍維持全面效力及效用；
- (ii) FJM 集團就向買方出售 FJM 集團取得若干人士及監管機構之同意、豁免、裁決或決定；及

(iii) 概無具司法管轄權之任何法院或政府機關頒佈判令、裁決、禁令、判決或其他命令限制或以其他方式禁止完成出售協議項下擬進行之交易，且於完成日期仍維持效力及效用。

倘任何上述先決條件於最後期限日期或之前尚未或未能達成，而有關條件未有按照出售協議獲豁免，則出售協議將告終止。

擔保

APG 已就賣方於出售協議下就賣方違反於出售協議下之擔保或彌償保證所致之任何申索之付款責任提供無條件及不可撤回擔保。

BreadTalk 已就買方於出售協議下就買方違反於出售協議下之擔保、承諾、協議或責任所致之任何申索之付款責任提供無條件及不可撤回擔保。

出售協議之其他條款

投票承諾

作為訂立出售協議條款之一部份，Lippo Capital（力寶之主要股東）及 Skyscraper（力寶華潤之主要股東）各自己承諾根據上市規則以取得股東書面批准之方式批准出售協議及其項下擬進行之交易，且彼等各自己分別向力寶及力寶華潤發出書面批准。

若干 BreadTalk 股東（持有 BreadTalk 全部已發行股份之 50%以上者）亦已承諾於 BreadTalk 股東大會上批准出售協議及其項下擬進行之交易。

出售協議之完成

完成將於先決條件及出售協議之其他條款及條件獲達成或豁免後落實。倘先決條件於不遲於某曆月倒數第五個營業日之日期獲達成或豁免，完成將於該曆月最後一個營業日落實。倘先決條件於某曆月倒數第五個營業日之後之日期獲達成或豁免，則完成將於緊隨之下個曆月之最後一個營業日落實。

彌償保證

根據出售協議及在適用責任限制之規限下，賣方已提供與（其中包括）FJM 集團於完成前之稅務責任相關之若干慣常彌償保證。

轉讓商標

作為出售協議項下擬進行交易之一部份，於 2019 年 8 月 30 日，APG 及 BTG Vault 已訂立知識產權轉讓協議，據此，APG 同意出售並轉讓，而 BTG Vault 同意購買知識產權及若干 APG 擁有之域名。

不競爭及不招攬

於完成日期起計 24 個月期間，未經買方事先書面同意，賣方不得及促使其聯屬人士（包括力寶集團及力寶華潤集團）不會單獨或連同其他人士：

- (a) 開始、進行、諮詢、從事、涉及、有意或以其他方式於若干亞洲國家從事經營及管理美食廣場之業務；及
- (b) 極力慫恿 FJM 集團若干供應商離開或促使該等供應商終止向任何 FJM 集團公司作出供應。

於完成日期起計 24 個月期間及在出售協議所載之許可例外情況規限下，未經買方事先書面同意，賣方不得及促使其聯屬人士（包括力寶集團及力寶華潤集團）不會單獨或連同其他人士招攬 FJM 集團若干僱員或前僱員。

有關 FJM 集團之資料

FJM 為一間於新加坡註冊成立之有限公司，由賣方全資擁有，而賣方為力寶及力寶華潤之間接非全資附屬公司。FJM 集團於新加坡及馬來西亞從事經營美食廣場及其所管理美食廣場內之餐飲零售。

力寶華潤集團透過全資附屬公司及非全資附屬公司擁有 APG 約 50.3% 已發行股份之權益，而 APG 擁有賣方約 98.1% 之權益。APG 已發行股份之餘下權益由力寶及力寶華潤主席兼執行董事李棕博士及其女婿 Andy Adhiwana 博士透過彼等各自擁有之公司持有。

下文載列 FJM 集團根據新加坡公認會計原則編製分別截至 2017 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日止年度之未經審核綜合溢利／（虧損）淨額：

	截至 2017 年 12 月 31 日止		截至 2018 年 12 月 31 日止	
	千坡元	年度 千港元	千坡元	年度 千港元
除稅前溢利淨額	4,145	23,419	35	198
除稅後溢利／（虧損）淨額	3,081	17,408	(219)	(1,237)

於 2019 年 6 月 30 日，FJM 集團之未經審核資產淨值約為 8,708,000 坡元（約相等於 49,200,000 港元）。

有關力寶及力寶華潤之資料

力寶之主要業務為投資控股。力寶之附屬公司、聯營公司、合營企業及共同經營企業之主要業務為投資控股、物業投資、物業發展、醫療保健服務、酒店營運、食品業務、物業管理、項目管理、礦產勘探及開採、基金管理、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、聯營公司、合營企業及共同經營企業之主要業務包括投資控股、物業投資、物業發展、醫療保健服務、食品業務、物業管理、礦產勘探及開採、證券投資、財務投資及放款。

有關買方及 BREADTALK 之資料

買方為一間於新加坡註冊成立之公司，其主要業務為投資控股，並為 BreadTalk 之全資附屬公司。

BreadTalk 為一間於新加坡註冊成立之公司，其股份於新交所上市，主要業務為投資控股及提供管理服務。作為其餐飲業務之一部分，BreadTalk 及其附屬公司於新加坡、馬來西亞、中國內地、香港、台灣、柬埔寨及泰國經營「大食代」及「食代館」品牌之美食廣場。

力寶及力寶華潤各自之董事會在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知、所悉及所信，買方、BreadTalk 及彼等之最終實益擁有人為分別獨立於力寶及力寶華潤以及力寶及力寶華潤各自之關連人士之第三方。

進行出售事項之理由及裨益

力寶及力寶華潤各自之董事會不時對彼等各自之資產進行策略性檢討，旨在為彼等各自之股東帶來最大回報。

FJM 集團於新加坡及馬來西亞從事經營美食廣場及其所管理美食廣場內之餐飲零售。於過去數年，與新加坡及馬來西亞之整體餐飲零售業一致，FJM 集團面對著激烈競爭、成本上漲及電子商務衝擊。尤其是，電子商務推動零售業轉型之趨勢亦增加了餐飲於零售商場（作為 FJM 集團之主要經營場所）之分佈。

由於餐飲零售業之競爭日益激烈，有可能導致合併以利用規模效益，力寶及力寶華潤各自之董事會經考慮 FJM 集團之業務方案，認為收購類似業務須於 FJM 集團進一步投入大量資源，並於競爭日益激烈之市場承擔經營風險，將會影響溢利及回報，而與其

他業務合併則可能導致力寶華潤集團失去對 FJM 集團業務之控制權之風險。力寶及力寶華潤各自之董事會認為該等選項與力寶集團及力寶華潤集團各自之業務規劃及策略並不一致。

為回應中介提出關於磋商 APG 與 BreadTalk 美食廣場業務潛在交易之方案，APG 與 BreadTalk 展開有關探討並最終簽訂出售協議。BreadTalk 提出之要約極具吸引力，反映 BreadTalk 願意以溢價收購 FJM 集團業務納入其自身之單一平台，以進一步產生協同效應，令 APG 可於適當時機釋放及變現其投資。

鑑於上述理由及代價釐定基準（包括上述收購事項之預期收益），力寶及力寶華潤各自之董事會認為出售協議之條款（包括代價）屬公平合理，且出售事項符合力寶及力寶華潤以及力寶股東及力寶華潤股東之整體利益。

於完成後，FJM 集團將不再為力寶華潤及力寶各自之附屬公司，及 FJM 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內綜合入賬。

出售事項之財務影響

預期出售事項將產生力寶華潤集團應佔非經常性收益約 95,000,000 港元（有待調整及審核，且未扣除開支及稅項），乃根據其實際所佔 APG 集團出售附屬公司之預期非經常性收益（即初步代價與 FJM 集團於 2019 年 6 月 30 日之未經審核資產淨值之間之差額，已就 FJM 集團應佔之無形資產進行調整並經計及匯兌均衡儲備撥回）計算得出。

預期出售事項將產生力寶集團應佔非經常性收益約 71,000,000 港元（有待調整及審核，且未扣除開支及稅項），乃根據力寶華潤集團自出售事項所佔之預期非經常性收益之 74.99% 計算。

將於完成後計入力寶華潤集團及力寶集團之綜合損益表之出售事項收益之實際金額有待調整（如上文所述）及審核，並將根據 FJM 集團於完成日期之賬面值及經調整代價扣除任何雜項費用及稅項後計算，因此或會與上文所提供之數字有所不同。

所得款項用途

出售事項所得款項淨額目前擬將用作力寶華潤集團（包括 APG 集團）之投資及資本開支以及一般營運資金，包括償還力寶華潤集團（包括 APG 集團）之借貸及／或向 APG 股東派付股息（其中力寶華潤集團可按其於 APG 之持股權益享有其中約 50.3%）。

上市規則之涵義

由於力寶及力寶華潤各自根據上市規則第 14.07 條計算有關出售事項之其中一項或多項適用百分比率超過 25%但全部均低於 75%，故此根據上市規則第十四章，出售事項構成力寶及力寶華潤各自之主要交易，因此須遵守上市規則第十四章有關通知、刊發公佈及股東批准之規定。

根據上市規則第 14.44 條，出售事項已獲得 Lippo Capital 及 Skyscraper 各自之書面批准，以代替於力寶及力寶華潤各自股東大會上通過之決議案。Lippo Capital（連同其全資附屬公司 J & S Company Limited）持有 369,800,219 股力寶股份，佔於本公佈日期有權出席力寶股東大會並於會上投票之已發力寶股份約 74.98%。Skyscraper 持有 6,890,184,389 股力寶華潤股份，佔於本公佈日期有權出席力寶華潤股東大會並於會上投票之已發力寶華潤股份約 74.99%。由於倘力寶及力寶華潤（視乎情況而定）為就出售事項取得彼等各自股東之批准而召開股東大會，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批准出售事項發出書面批准，因此根據上市規則第 14.44 條所允許，力寶或力寶華潤將毋須就批准出售事項召開股東大會。

力寶及力寶華潤將分別向力寶股東及力寶華潤股東寄發一份載有出售事項進一步詳情之通函。為有足夠時間編製資料以供載入通函，力寶及力寶華潤將分別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 15 個營業日內寄發通函之規定。待獲授上述豁免後，力寶通函及力寶華潤通函預期將於 2019 年 10 月 8 日或之前分別寄發予力寶股東及力寶華潤股東。

由於完成須待若干先決條件獲達成後方可作實，且可能會或可能不會進行，故力寶華潤股東、力寶股東及有意投資者於買賣力寶華潤及／或力寶股份時務請審慎行事。

釋義

除文義另有所指外，於本公佈內，下列詞彙具有以下涵義：

「APG」	指	Auric Pacific Group Limited，一間於新加坡註冊成立之公司，為力寶華潤擁有約 50.3%權益之間接附屬公司；
「APG 集團」	指	APG 及其附屬公司；
「董事會」	指	董事會；
「BreadTalk」	指	BreadTalk Group Limited，一間於新加坡註冊成立並於新交所上市之公司；

「BreadTalk 股東」	指	BreadTalk 股份之持有人；
「BTG Vault」	指	BTG Vault Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立之公司，為 BreadTalk 之全資附屬公司；
「營業日」	指	新加坡銀行營業之日子，不包括星期六、星期日及新加坡公眾假期；
「完成」	指	根據出售協議訂明之條款及條件並在其規限下完成出售協議；
「完成日期」	指	實際落實完成之日期（須為營業日）；
「先決條件」	指	本公佈「出售協議之先決條件」一段所載完成出售協議之先決條件；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義；
「代價」	指	買方就買賣銷售股份應付予賣方之代價；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義；
「出售事項」	指	根據出售協議出售銷售股份，即 FJM 之全部已發行股份；
「出售協議」	指	APG、賣方、買方與 BreadTalk 就買賣銷售股份所訂立日期為 2019 年 8 月 30 日之協議；
「FJM」	指	Food Junction Management Pte Ltd，一間於新加坡註冊成立之公司，為賣方之直接全資附屬公司；
「FJM 集團」	指	FJM 及其附屬公司，各自為一間「FJM 集團公司」；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；

「初步代價」	指	買方應付賣方之初步代價 80,000,000 坡元（約相等於 452,000,000 港元）（可予調整）；
「知識產權」	指	APG 已註冊之若干商標（不論待審批或已完成註冊），該等商標用於 FJM 集團之業務或與 FJM 集團之業務相關；
「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，其股份於聯交所上市，為力寶擁有約 74.99% 權益之間接附屬公司；
「力寶華潤通函」	指	力寶華潤將寄發予力寶華潤股東載有出售事項進一步詳情之通函；
「力寶華潤集團」	指	力寶華潤及其附屬公司；
「力寶華潤股份」	指	力寶華潤之已發行股份；
「力寶華潤股東」	指	力寶華潤股份之持有人；
「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；
「Lippo Capital」	指	Lippo Capital Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，為持有力寶超過 50% 投票權之控股股東；
「力寶通函」	指	力寶將寄發予力寶股東載有出售事項進一步詳情之通函；
「力寶集團」	指	力寶及其附屬公司，包括力寶華潤集團；
「力寶股份」	指	力寶之已發行股份；
「力寶股東」	指	力寶股份之持有人；
「上市規則」或「規則」	指	經不時修訂或補充之聯交所證券上市規則；

「最後期限日期」	指	出售協議日期後滿三個月當日下午 5 時正，該日期在若干情況下可延長至出售協議日期後四個月（或可能經書面協定之其他有關時間及日期）；
「營運資金淨額」	指	營運資金淨額；
「買方」	指	Topwin Investment Holding Pte Ltd，一間於新加坡註冊成立之公司，為 BreadTalk 之全資附屬公司；
「銷售股份」	指	FJM 之 1,489,000 股普通股（即 FJM 之全部已發行股份）；
「賣方」	指	Food Junction Holdings Limited，一間於新加坡註冊成立之公司，為 APG 之間接非全資附屬公司；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第 571 章）；
「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；
「Skyscraper」	指	Skyscraper Realty Limited，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，為持有力寶華潤超過 50% 投票權之控股股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「坡元」	指	新加坡元，新加坡之法定貨幣；及
「%」	指	百分比。

僅供說明之用及除另有說明者外，於本公佈內，坡元兌港元乃按 1 坡元兌 5.65 港元之匯率換算。該換算不應視為任何金額已按、應已按或可按該匯率或任何其他匯率兌換。

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，2019年8月30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）

非執行董事：

李澤培先生

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）

李小龍先生

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