

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告之內容概不負責，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公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

新煮意控股有限公司 FOOD IDEA HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8179)

須予披露交易 出售間接全資附屬公司

於二零一九年二月十二日(交易時段後)，賣方(本公司的直接全資附屬公司)與買方訂立臨時協議I及臨時協議II，據此，賣方已有條件同意於完成日期分別按總代價I 16,800,000港元及代價II 11,200,000港元出售(i)銷售股份I及銷售股份II，其將不附帶產權負擔及第三方權利；及(ii)銷售貸款I及銷售貸款II。

目標公司I及目標公司II為物業持有公司，其主要資產為物業I及物業II，而物業I及物業II為位於香港灣仔之兩個商業單位。

於完成後，目標公司I及目標公司II將不再為本公司之附屬公司。

GEM上市規則之涵義

由於有關出售事項I及出售事項II的其中一項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但所有適用百分比率均低於25%，故出售事項I及出售事項II構成本公司的須予披露交易，因此須遵守GEM上市規則第19章項下的通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

(b) 進一步按金840,000港元將於簽署臨時協議I起14日後支付予賣方；及

(c) 代價I之餘額15,120,000港元將於完成時支付予賣方。

上文(a)及(b)項之按金將支付予賣方之律師（作為按金保管人），其於完成日期前不得向賣方發放該等按金。

代價I乃由賣方及買方按正常商業條款經公平磋商後釐定，並參考(i)目標公司I的財務狀況；(ii)具有類似規模、特點及位置的類似物業的現行市價；及(iii)本公司委聘之獨立估值師對物業I進行評估之初步估值約16,800,000港元。

印花稅

根據臨時協議I之條款，買方同意承擔就出售事項I徵收之所有印花稅。

先決條件

完成須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (1) 買方已完成其對目標公司I業務、財務、法律及所有其他方面進行之盡職審查並合理信納有關結果；
- (2) 賣方（成本由賣方自行承擔）根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13及13A條促使目標公司I證明擁有並提供物業I之有效業權；
- (3) 直至完成時，賣方在臨時協議I項下所作出的所有陳述、承諾及保證於所有方面均是及保持真實、準確、正確及完整及沒有誤導；及

(4) 本公司已妥為遵守GEM上市規則項下就臨時協議I項下擬進行之交易可能規定之所有合規規定。

買方可酌情豁免條件(1)至(3)之任何條件。

倘任何條件於完成日期或之前未獲達成(或由買方豁免(視乎情況而定))，則買方有權取消臨時協議I項下之交易，屆時賣方須即時向買方退回所有已付按金。

完成

待達成上述所有條件後，完成將於完成日期落實。於完成後，目標公司I將不再為本公司之附屬公司，且目標公司I之財務業績將不再與本集團之業績綜合入賬。

臨時協議II

臨時協議II的主要條款載列如下：

日期

二零二零年二月十二日(交易時段後)

訂約方

買方： 買方

賣方： 新煮意集團有限公司，本公司之一間直接全資附屬公司

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方為獨立第三方。

將予出售的資產

根據臨時協議II，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買(i)銷售股份II（相當於目標公司II之全部已發行股本），其將不附帶產權負擔及第三方權利；及(ii)銷售貸款II（相當於目標公司II於完成日期應付及結欠賣方之全部金額），總現金代價為11,200,000港元。

代價II

代價II 11,200,000港元將由買方以現金按下列方式支付予賣方：

- (a) 初步按金560,000港元已於簽署臨時協議II時支付予賣方；
- (b) 進一步按金560,000港元將於簽署臨時協議II起14日後支付予賣方；及
- (c) 代價II之餘額10,080,000港元將於完成時支付予賣方。

上文(a)及(b)項之按金將支付予賣方之律師（作為按金保管人），其於完成日期前不得向賣方發放該等按金。

代價II乃由賣方及買方按正常商業條款經公平磋商後釐定，並參考(i)目標公司II的財務狀況；(ii)具有類似規模、特點及位置的類似物業的現行市價；及(iii)本公司委聘之獨立估值師對物業II進行評估之初步估值約11,200,000港元。

正式協議

有關出售事項I及出售事項II之正式協議將於二零二零年二月二十六日或之前訂立。倘並無訂立正式協議，則臨時協議I及臨時協議II將被視作正式協議。

印花稅

根據臨時協議II之條款，買方同意承擔就出售事項II徵收之所有印花稅。

先決條件

完成須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (1) 買方已完成其對目標公司II業務、財務、法律及所有其他方面進行之盡職審查並合理信納有關結果；
- (2) 賣方（成本由賣方自行承擔）根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13及13A條促使目標公司II證明擁有並提供物業II之有效業權；
- (3) 直至完成時，賣方在臨時協議II項下所作出的所有陳述、承諾及保證於所有方面均是及保持真實、準確、正確及完整及沒有誤導；及
- (4) 本公司已妥為遵守GEM上市規則項下就臨時協議II項下擬進行之交易可能規定之所有合規規定。

買方可酌情豁免條件(1)至(3)之任何條件。

倘任何條件於完成日期或之前未獲達成（或由買方豁免（視乎情況而定）），則買方有權取消臨時協議II項下之交易，屆時賣方須即時向買方退回所有已付按金。

完成

待達成上述所有條件後，完成將於完成日期落實。於完成後，目標公司II將不再為本公司之附屬公司，且目標公司II之財務業績將不再與本集團之業績綜合入賬。

有關目標公司I及目標公司II之資料

目標公司I為一間於二零一七年五月二日在香港註冊成立之公司，且由賣方全資擁有。目標公司I之主要業務為持有物業，其主要資產為物業I。

目標公司II為一間於二零一七年五月二日在香港註冊成立之公司，且由賣方全資擁有。目標公司II之主要業務為持有物業，其主要資產為物業II。

目標公司I及目標公司II為物業I及物業II之唯一合法實益擁有人。物業I及物業II為位於香港灣仔之商業單位。物業I及物業II已由本集團作投資用途。

根據目標公司I及目標公司II於截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表以及目標公司I及目標公司II於截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核管理賬目，目標公司I及目標公司II的主要財務資料概要載列如下：

目標公司I

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 港元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 港元
除稅前虧損淨額	161,285	185,146
除稅後虧損淨額	161,285	185,146

根據目標公司I的最新管理賬目，目標公司I於二零一九年十二月三十一日之未經審核負債淨額（包括目標公司I應付及結欠本集團之金額及銀行借貸分別約10,488,000港元及5,448,000港元）約為554,000港元。

目標公司II

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 港元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 港元
除稅前虧損淨額	106,754	133,958
除稅後虧損淨額	106,754	133,958

根據目標公司II的最新管理賬目，目標公司II於二零一九年十二月三十一日之未經審核負債淨額（包括目標公司II應付及結欠本集團之金額及銀行借貸分別約6,910,000港元及3,632,000港元）約為445,000港元。

進行出售事項I及出售事項II之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司。本集團之主要業務為(i)餐飲服務；(ii)於香港生產、銷售及分銷食品至連鎖超級市場；(iii)投資證券；(iv)放款業務；及(v)酒品貿易。賣方為本公司之直接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

本集團一直持有物業I及物業II作投資用途。本集團已計及近期香港商業物業之現行市場狀況，董事會認為，出售事項I及出售事項II為本集團出售物業I及物業II之良機，而出售事項I及出售事項II之所得款項將進一步提升本集團之財務狀況。

物業I由目標公司I於二零一七年七月以15,000,000港元之代價收購。預期本集團將從出售事項I錄得約1,332,000港元之賬面淨值收益，其乃經參考以下兩者之間之差額釐定：(a)代價I與(b)以下各項之總和：(i)目標公司I於二零一九年十二月三十一日之估計未經審核賬面淨值；(ii)目標公司I於二零一九年十二月三十一日應付及結欠賣方之金額；(iii)目標公司I於二零一九年十二月三十一日之銀行借貸；及(iv)有關出售事項I之估計開支。本集團將錄得之出售事項I產生之實際收益或虧損金額將須視乎實際支付估計開支及經本公司核數師審閱及最終審核後，方可作實。經償還目標公司I之銀行借貸後，預期出售事項I之所得款項淨額將用作本集團之一般營運資金，使本集團可重新分配更多財務資源於其主要業務。

物業II由目標公司II於二零一七年七月以10,000,000港元之代價收購。預期本集團將從出售事項II錄得約1,017,000港元之賬面淨值收益，其乃經參考以下兩者之間之差額釐定：(a)代價II與(b)以下各項之總和：(i)目標公司II於二零一九年十二月三十一日之估計未經審核賬面淨值；(ii)目標公司II於二零一九年十二月三十一日應付及結欠賣方之金額；(iii)目標公司II於二零一九年十二月三十一日之銀行借貸；及(iv)有關出售事項II之估計開支。本集團將錄得之出售事項II產生之實際收益或虧損金額將須視乎實際支付估計開支及經本公司核數師審閱及最終審核後，方可作實。經償還目標公司II之銀行借貸後，預期出售事項II之所得款項淨額將用作本集團之一般營運資金，使本集團可重新分配更多財務資源於其主要業務。

董事認為，臨時協議I及臨時協議II的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且出售事項I及出售事項II均符合本公司及股東的整體利益。

GEM上市規則之涵義

由於有關出售事項I及出售事項II的其中一項適用百分比率（定義見GEM上市規則）超過5%但所有適用百分比率均低於25%，故出售事項I及出售事項II構成本公司的須予披露交易，因此須遵守GEM上市規則第19章項下的通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下各自之涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新煮意控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於GEM上市
「完成」	指	根據臨時協議I及臨時協議II完成出售事項I及出售事項II
「完成日期」	指	二零二零年四月二十二日
「條件」	指	臨時協議I及臨時協議II之先決條件
「代價I」	指	買方根據臨時協議I之條款及條件就出售事項I應付賣方之代價16,800,000港元
「代價II」	指	買方根據臨時協議II之條款及條件就出售事項II應付賣方之代價11,200,000港元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項I」	指	賣方根據臨時協議I向買方出售銷售股份I及銷售貸款I
「出售事項II」	指	賣方根據臨時協議II向買方出售銷售股份II及銷售貸款II
「正式協議」	指	買方與賣方將予訂立之正式買賣協議，內容有關出售事項I及出售事項II，計劃將由訂約方於二零二零年二月二十六日或之前簽署

「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（定義見GEM上市規則）且與彼等概無關連的第三方
「物業I」	指	位於香港灣仔之一個商業單位
「物業II」	指	位於香港灣仔之一個商業單位
「臨時協議I」	指	賣方與買方訂立日期為二零二零年二月十二日之臨時買賣協議，內容有關出售事項I
「臨時協議II」	指	賣方與買方訂立日期為二零二零年二月十二日之臨時買賣協議，內容有關出售事項II
「買方」	指	一名個人，為獨立第三方
「銷售貸款I」	指	目標公司I於完成日期應付及結欠賣方之全部金額
「銷售貸款II」	指	目標公司II於完成日期應付及結欠賣方之全部金額
「銷售股份I」	指	目標公司I之全部已發行股本
「銷售股份II」	指	目標公司II之全部已發行股本
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司I」	指	Eternity Rise Investment Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司
「目標公司II」	指	Eternity Rise Property Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司
「賣方」	指	新煮意集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

承董事會命
新煮意控股有限公司
 主席兼執行董事
黃巍

香港，二零二零年二月十二日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事黃巍女士及竇勝先生，以及獨立非執行董事李立強先生、蘇溢泉先生及胡永權博士，*B.B.S.*。

本公告的資料乃遵照GEM證券上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完整，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將自其刊發日期起於GEM網站<http://www.hkgem.com>「最新公司公告」一頁內至少保留七天以及刊載於本公司網站<http://www.foodidea.com.hk>。