

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的內容概不負責，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。



翠華餐廳®
Tsui Wah Restaurant

Tsui Wah Holdings Limited

翠華控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1314)

內幕消息
有關收購土地使用權及樓宇的
正式買賣協議

本公佈乃根據上市規則第13.09(2)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下的內幕消息條文而作出。茲提述本公司日期為2013年9月24日的公佈。

董事局欣然宣佈，於2013年12月13日交易時段後，上海合發餐飲與賣方就收購事項訂立買賣協議一及買賣協議二，總代價為人民幣30,000,000元(相當於約38,100,000港元)。

由於買賣協議一及買賣協議二各自須待達成當中所規定先決條件後方告完成，故其項下擬進行交易未必落實進行。股東及任何有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

茲提述本公司日期為2013年9月24日的公佈，內容有關翠華餐飲管理(作為買方)與賣方(作為賣方)訂立初步協議，建議由翠華餐飲管理或其聯繫人士收購土地使用權及樓宇。

緒言

董事局欣然宣佈，於2013年12月13日交易時段後，上海合發餐飲與賣方就收購事項訂立買賣協議一及買賣協議二，總代價為人民幣30,000,000元(「代價」)(相當於約38,100,000港元)。

由於1號樓及3號樓乃分開向上海房地產交易中心登記，故須就購入建於同一幅土地上的每幢樓宇分開訂立買賣協議，因而須就收購事項訂立買賣協議一及買賣協議二。

收購事項

買賣協議一的主要條款概述如下：

日期	:	2013年12月13日交易時段後
訂約方	:	(1) 賣方 (2) 上海合發餐飲(作為買方)
將予收購的資產	:	土地使用權及1號樓
土地用途	:	工業用途
土地使用權年期	:	根據上海市房地產權證，由2006年9月13日起計為期50年
先決條件	:	收購事項須待達成當中所規定多項先決條件後方可作實

代價及付款程序：

買賣協議一的代價為人民幣11,190,000元(相當於約14,211,300港元)，上海合發餐飲須於先決條件達成後5個營業日內以現金支付第一期款項人民幣7,460,000元(相當於約9,474,200港元)。賣方於收訖第一期款項後，須於一個營業日內向有關款項支付方上海采華退還誠意金，而上海合發餐飲須於上海采華收訖誠意金後一個營業日內向賣方支付代價餘款人民幣3,730,000元(相當於約4,737,100港元)。

買賣協議二的主要條款概述如下：

日期	:	2013年12月13日交易時段後
訂約方	:	(1) 賣方 (2) 上海合發餐飲(作為買方)
將予收購的資產	:	土地使用權及3號樓
土地用途	:	工業用途
土地使用權年期	:	根據上海市房地產權證，由2006年9月13日起計為期50年

先決條件 : 收購事項須待達成當中所規定多項先決條件後方可作實

代價及付款程序：

買賣協議二的代價為人民幣18,810,000元(相當於約23,888,700港元)，上海合發餐飲須於先決條件達成後5個營業日內以現金支付第一期款項人民幣12,540,000元(相當於約15,925,800港元)。賣方於收訖第一期款項後，須於一個營業日內向有關款項支付方上海采華退還誠意金，而上海合發餐飲須於上海采華收訖誠意金後一個營業日內向賣方支付代價餘款人民幣6,270,000元(相當於約7,962,900港元)。

代價乃由買賣協議一及買賣協議二的訂約方經考慮大小、特性及地點相若的同類物業的市價後按公平原則磋商釐定。代價將以本集團就股份於聯交所主板上市收訖之所得款項淨額撥付。

有關本集團的資料

本集團的主要業務為於香港、中國及澳門經營連鎖茶餐廳。

有關賣方的資料

於本公佈日期，就董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方連同其最終實益擁有人均獨立於本公司或其任何附屬公司的任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人士，且與彼等概無關連。

進行收購事項的原因及利益

董事局認為，收購事項可讓本集團在位於中國上海的土地興建及設立較大型的中央廚房，從而提升(i)食品加工質素及標準化程序；(ii)營運效率；及(iii)供應鏈管理。除計劃於土地興建及設立中央廚房外，本集團擬使用1號樓作為辦公室及員工宿舍，並繼續將3號樓出租予其現有租戶，直至租期屆滿為止。

董事局認為收購事項的條款均屬公平合理的一般商業條款，且符合本集團及股東的整體利益。

一般事項

由於買賣協議一及買賣協議二各自須待達成當中所規定先決條件後方告完成，故其項下擬進行交易未必落實進行。股東及任何有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	上海合發餐飲根據買賣協議一及買賣協議二收購土地使用權及樓宇
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事局」	指	董事局
「樓宇」	指	已落成並建於土地上總樓面面積分別約2,892.2平方米及4,857.19平方米的第1號樓宇(「 1號樓 」)及第3號樓宇(「 3號樓 」)，連同建於土地上的任何配套構築物、設施及設備
「營業日」	指	中國境內銀行一般開放營業的日子
「茶餐廳」	指	茶餐廳，於樸實環境提供亞洲及西式菜式的港式餐廳
「本公司」	指	翠華控股有限公司(股份代號：1314)，在開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「誠意金」	指	上海采華根據初步協議向賣方支付的誠意金人民幣17,000,000元
「正式買賣協議」	指	買賣協議一及買賣協議二
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「土地」	指	位於中國上海松江區書海路518號佔地面積約13,068.10平方米的土地
「土地使用權」	指	根據上海市房地產權證獲授有關土地的土地使用權，自2006年9月13日起為期50年
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「初步協議」	指	翠華餐飲管理(作為買方)與賣方(作為賣方)於2013年9月24日訂立的中文初步協議，內容有關翠華餐飲管理或其聯繫人士按當中所述條款及條件建議收購土地使用權及樓宇
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海采華」	指	上海采華餐飲管理有限公司，於2009年4月27日在中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海市房地產權證」	指	上海市房地產權證
「上海合發餐飲」	指	上海合發餐飲有限公司，於2013年11月27日在中國成立的有限公司，為翠華餐飲管理的全資附屬公司
「上海房地產交易中心」	指	上海房地產交易中心
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人

「買賣協議一」	指	上海合發餐飲與賣方於2013年12月13日就收購土地使用權及1號樓所訂立的正式買賣協議
「買賣協議二」	指	上海合發餐飲與賣方於2013年12月13日就收購土地使用權及3號樓所訂立的正式買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「翠華餐飲管理」	指	翠華餐飲管理有限公司(前稱翠華集團控股有限公司)，於2006年12月29日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「賣方」	指	上海索普機械有限公司，於中國成立的公司，為土地使用權及樓宇的合法實益擁有人
「%」	指	百分比

本公佈以人民幣列值之金額已按人民幣1.00元兌1.27港元之匯率換算為港元，僅供說明用途。概不表示任何人民幣或港元金額已按、應已按或可按以上匯率或任何其他匯率兌換。

承董事局命
翠華控股有限公司
主席兼執行董事
李遠康

香港，2013年12月13日

於本公佈日期，本公司執行董事為李遠康先生、何庭枝先生、張汝桃先生、張偉強先生和張汝彪先生；本公司獨立非執行董事為吳慈飛先生、黃志堅先生和嚴國文先生。