

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。



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)

須予披露及關連交易：

建議收購目標公司全部已發行股份及
借予目標公司的股東貸款及董事貸款

收購事項

董事局欣然宣佈，於2017年1月26日(交易時段後)，買方(本公司的直接全資子公司)與賣方訂立收購協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份(相當於目標公司全部已發行股份)及銷售貸款，初始代價為255,000,000港元(可予調整)。

上市規則的涵義

賣方為李遠康先生(執行董事)、何庭枝先生(於2016年8月26日退任的前任董事)、張汝桃先生(執行董事)、張汝彪先生(於2016年8月26日退任的前任董事)及張偉強先生(於2015年12月31日辭任的前任董事)。賣方各自亦為本公司控股股東。因此，根據上市規則第14A.07條，賣方各自為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購協議及其項下所擬進行交易構成本公司的關連交易。

由於收購事項所涉及上市規則第14.07條項下的最高適用百分比率超過5%但低於25%，而總代價超逾10,000,000港元，收購事項構成(i)本公司的不獲豁免關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公佈及獨立股東批准規定；及(ii)本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的通知及公佈規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情批准收購協議及其項下所擬進行交易。

由於賣方於收購事項中擁有重大利益，賣方及彼等各自的聯繫人將於股東特別大會上就相關決議案放棄表決。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，負責就收購協議及其項下所擬進行交易向獨立股東提供意見及推薦建議。盛百利財務顧問有限公司已獲委任為獨立財務顧問，負責就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)收購協議詳情、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件、物業估值報告及股東特別大會通告的通函預期將於2017年2月17日或該日前後寄予股東。

收購事項須待本公佈「收購事項一條件」一節詳述的多項先決條件達成後方可作實。由於收購事項不一定付諸實行，股東及有意投資者於買賣股份時宜審慎行事。

緒言

董事局欣然宣佈，於2017年1月26日(交易時段後)，買方(本公司的直接全資子公司)與賣方訂立收購協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份(相當於目標公司全部已發行股份)及銷售貸款，初始代價為255,000,000港元(可予調整)。

收購事項

收購協議的主要條款載列如下：

日期

2017年1月26日(交易時段後)

訂約方

- (i) 買方(本公司的直接全資子公司)，作為買方；及
- (ii) 賣方。

賣方為李遠康先生(執行董事)、何庭枝先生(於2016年8月26日退任的前任董事)、張汝桃先生(執行董事)、張汝彪先生(於2016年8月26日退任的前任董事)及張偉強先生(於2015年12月31日辭任的前任董事)。賣方各自亦為本公司控股股東。

將予收購的資產

銷售股份(即目標公司全部已發行股份)及銷售貸款(不附帶一切產權負擔並連同附帶的所有權利,包括收取於收購完成日期當日或之後所宣派、作出或派付的所有股息及其他分派的權利)。於本公佈日期,銷售股份由賣方按下列比例擁有:

李遠康	4股銷售股份(佔目標公司全部已發行股份的40%)
何庭枝	3股銷售股份(佔目標公司全部已發行股份的30%)
張汝桃	1股銷售股份(佔目標公司全部已發行股份的10%)
張汝彪	1股銷售股份(佔目標公司全部已發行股份的10%)
張偉強	1股銷售股份(佔目標公司全部已發行股份的10%)

於本公佈日期,該物業為目標公司的唯一主要資產。

代價

收購代價相等於255,000,000港元(「初始代價」),可按下文「收購事項—調整收購代價」一節所述方式調整。為免疑慮,初始代價不會上調,故在任何情況下最終代價將不會超過255,000,000港元。

初始代價為255,000,000港元,乃由賣方與買方經考慮主要包括草擬物業估值報告所示及本公司獨立物業估值師所評估該物業的市場估值等因素後公平磋商釐定。

支付收購代價

初始代價將於收購完成時由買方向賣方支付。收購代價將以港元結算,並透過(a)香港持牌銀行發出的銀行本票;或(b)電匯至賣方或其代表通知買方的賬戶;或(c)買方與賣方可能書面協定的其他方式支付。

就分配而言，買方就銷售貸款將支付予賣方的代價將為相等於銷售貸款金額的款項，而買方就銷售股份將支付予賣方的代價將為扣除有關銷售貸款代價金額後的收購代價結餘。

調整收購代價

賣方須促使編製及交付完成賬目，並根據收購協議條款，以完成賬目為基礎按下列公式計算最終代價（「**最終代價**」）。

調整將按下列公式作出：

$$A = B - C - D$$

而：

「A」 指 最終代價；

「B」 指 255,000,000 港元；

「C」 指 完成賬目所示目標公司於緊接收購完成日期前一個曆月最後一日的**所有負債金額**，包括**實際或或然、累計或遞延負債**，但不包括銷售貸款；及

「D」 指 最終物業估值報告所示該物業的**市值與草擬物業估值報告所示價值之間的差額**（如有）。為免疑慮，倘最終物業估值報告所示該物業的**市值低於草擬物業估值報告所示市值**，則有關差額就本公式而言將一律以最多為**5,000,000 港元**為限；而倘其高於草擬物業估值報告所示市值，則有關差額就本公式而言一律視為零。

倘根據收購協議條款參考最終物業估值報告及經協定完成賬目計算的最終代價金額少於買方據此支付的初始代價，賣方均須於根據收購協議條款落實最終代價當日之後**60個營業日**內按各自須承擔最終代價的部分向買方支付一筆金額相當於(a)參考最終物業估值報告及經協定完成賬目計算的最終代價；與(b)買方所支付初始代價兩者間差額的款項。

只要最終代價為250,000,000港元或以上，賣方便須向買方出售銷售股份及銷售貸款，惟須待下文「收購事項—條件」一節所載所有條件達成後方可作實。

條件

收購事項須待下列條件於最後截止日期或之前達成及／或獲豁免後方告完成：

- (a) 買方信納對目標公司的盡職審查結果；
- (b) 已就收購協議及其項下所擬進行交易取得及完成上市規則或其他適用法例及法規所規定的一切批准、同意及行動，或（視情況而定）獲聯交所、香港證券及期貨事務監察委員會或其他有關監管部門豁免遵守任何該等法例、規則、法規及規定；
- (c) 已就收購協議及其項下所擬進行交易取得及完成任何第三方（包括但不限於按揭銀行）所要求的一切批准及同意，或（視情況而定）獲有關第三方豁免遵守任何該等規定；
- (d) 賣方顯示及證明目標公司擁有該物業的良好業權，並可根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13及13A條提供該物業的良好業權並獲買方信納；
- (e) 除建築事務監督於2012年6月13日發出的令狀及於2013年3月8日發出有關強制驗窗的通知外，概無任何政府機構、機關或部門或大廈業主委員會就該物業或其任何部分向目標公司發出任何通知、令狀、投訴或要求或要求就該物業遵守政府地契的條款；
- (f) 目標公司並無因收購協議項下所擬進行交易而違反任何相關按揭及貸款文件的條款或條件；
- (g) 於收購完成時承按銀行並無反對或要求償還相關按揭金額；
- (h) 賣方的保證於各重大方面維持真實及準確；及
- (i) 自收購協議簽訂日期以來目標公司的業務、營運、財政狀況或前景並無任何重大不利變動或潛在重大不利變動。

買方可隨時全權酌情書面豁免上述任何條件(惟上述條件(b)不得豁免)。

收購完成

收購完成將於收購完成日期落實。

終止

倘收購協議根據其條款終止，收購協議訂約方的所有權利及責任將於終止時立即取消，惟：

- (a) 終止不會影響訂約方當時應享的權利及責任(包括就導致終止的違約情況(如有)及任何訂約方在終止前發生的任何其他違約情況追討損害賠償的權利)；及
- (b) 終止不會損害保密條文(及所有與其詮釋及執行相關的條文)的持續應用，該等條文將維持十足效力及作用。

有關目標公司及該物業的資料

目標公司為於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股。於本公佈日期，目標公司擁有該物業。

該物業位於香港觀塘。該物業為翠華集團中心整幢樓宇，總建築面積約為18,658平方呎。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除持有該物業及將該物業若干樓層租予本集團旗下一家成員公司外，目標公司並無任何業務。

本公司委聘的獨立物業估值師評估該物業於2017年1月18日的市值為255,000,000港元。

目標公司於2016年3月31日的經審核負債淨額(包括轉讓予買方作為收購事項其中部分的應付其股東及董事款項)為14,259,422港元。

目標公司截至2016年3月31日止兩個年度的除稅前後純利概要如下：

	截至3月31日止年度	
	2015年 港元	2016年 港元
除稅前純利	2,724,007	1,316,609
除稅後純利	2,724,007	1,316,609

目標公司於2004年就該物業所支付的最初收購成本為28,000,000港元。

進行收購事項的理由及裨益

本集團主要於香港及中國透過連鎖港式茶餐廳提供餐飲服務。

該物業為位於觀塘區黃金地段的樓宇，本集團(1)目前用作經營以「翠華餐廳」為名的餐廳及食品處理設施及(2)過往曾用作本集團的辦事處。董事相信，收購事項可讓本公司透過擁有整幢樓宇加強本集團的業務發展、確保其餐廳運作暢順、提升其品牌名稱以及向股東、客戶及本集團其他持份者展現良好的企業形象。董事亦相信，隨著觀塘周邊地區陸續發展甲級寫字樓，將令該物業進一步升值，本集團亦可從中受惠。

董事(不包括(1)將於聽取獨立財務顧問的建議後始發表意見的獨立非執行董事及(2)於收購事項中擁有重大利益的李遠康先生及張汝桃先生)認為，收購協議的條款建基於一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

上市規則的涵義

賣方為李遠康先生(執行董事)、何庭枝先生(於2016年8月26日退任的前任董事)、張汝桃先生(執行董事)、張汝彪先生(於2016年8月26日退任的前任董事)及張偉強先生(於2015年12月31日辭任的前任董事)。賣方各自亦為本公司控股股東。因此，根據上市規則第14A.07條，賣方各自為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購協議及其項下所擬進行交易構成本公司的關連交易。

由於收購事項所涉及上市規則第14.07條項下的最高適用百分比率超過5%但低於25%，而總代價超逾10,000,000港元，收購事項構成(i)本公司的不獲豁免關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公佈及獨立股東批准規定；及(ii)本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的通知及公佈規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情批准收購協議及其項下所擬進行交易。獨立股東於股東特別大會上的表決將以按股數投票方式進行。

由於賣方於收購事項中擁有重大利益，賣方及彼等各自的聯繫人將於股東特別大會上就相關決議案放棄表決。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，負責就收購協議及其項下所擬進行交易向獨立股東提供意見及推薦建議。盛百利財務顧問有限公司已獲委任為獨立財務顧問，負責就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會內的全體獨立非執行董事尚待收取獨立財務顧問發出的獨立意見，故於就批准收購事項而召開的董事局會議上放棄表決。

載有(其中包括)收購協議詳情、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件、物業估值報告及股東特別大會通告的通函預期將於2017年2月17日或該日前後寄予股東。

收購事項須待本公佈「收購事項一條件」一節詳述的多項先決條件達成後方可作實。由於收購事項不一定付諸實行，股東及有意投資者於買賣股份時宜審慎行事。

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	買方擬根據收購協議的條款及條件收購銷售股份及銷售貸款
「收購協議」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為2017年1月26日的有條件買賣協議
「收購完成」	指	根據收購協議的條款及條件完成收購事項
「收購完成日期」	指	緊隨所有先決條件達成及／或獲豁免當日之後第五個營業日（或收購協議訂約方可能書面協定的其他日期），即落實收購完成當日
「收購代價」	指	買方就收購協議項下銷售股份及銷售貸款應付的總代價（經根據收購協議的條款及條件調整）
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予涵義
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港銀行一般開放營業之日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	翠華控股有限公司，於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及買賣（股份代號：1314）

「完成賬目」	指	目標公司於緊接收購完成日期前一個曆月最後一日的未經審核財務狀況表及目標公司於2016年4月1日至緊接收購完成日期前一個曆月最後一日止期間的未經審核全面收益表，經買方與賣方根據收購協議的條款協定或釐定
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「草擬物業估值報告」	指	獨立物業估值師所編製日期為2017年1月18日的草擬物業估值報告
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准收購協議及其項下擬進行交易
「最終代價」	指	具有「收購事項—調整收購代價」一節所賦予涵義
「最終物業估值報告」	指	獨立物業估值師將於收購完成前發出的最終物業估值報告
「本集團」	指	本公司及其子公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會，以就收購協議的條款及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見

「獨立財務顧問」	指	盛百利財務顧問有限公司，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、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)受規管活動的持牌法團，即獲獨立董事委員會委聘以就收購協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會就批准收購協議及其項下擬進行交易放棄表決的股東
「初始代價」	指	具有「收購事項一代價」一節所賦予涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2017年4月30日或收購協議的有關訂約方可能協定的較後日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	於土地註冊處登記為觀塘內地段416號(KWUN TONG INLAND LOT NO. 416)的所有土地連同現時名為「九龍勵業街50號」的所有附屬建築與上蓋樓宇
「買方」	指	康旺控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資子公司
「銷售貸款」	指	目標公司於收購協議日期應付及結欠賣方(以彼等作為目標公司股東及董事的身分)的貸款總額及淨額；及(如有)連同賣方向目標公司作出的所有進一步墊款或貸款以及目標公司直至收購完成時應付及結欠賣方的進一步款項
「銷售股份」	指	目標公司的10股普通股，即目標公司的已發行股份總數

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「子公司」	指	具有上市規則所賦予涵義
「目標公司」	指	成路有限公司，於香港註冊成立的有限公司
「賣方」	指	李遠康先生(執行董事)、何庭枝先生(於2016年8月26日退任的前任董事)、張汝桃先生(執行董事)、張汝彪先生(於2016年8月26日退任的前任董事)及張偉強先生(於2015年12月31日辭任的前任董事)
「%」	指	百分比

承董事局命
翠華控股有限公司
公司秘書
郭兆文

香港，2017年1月26日

於本公佈日期，董事局成員包括：(a)執行董事李遠康先生、張汝桃先生及李祉鍵先生；(b)非執行董事黃志堅先生、鄭仲勳先生及鄭如生先生；及(c)獨立非執行董事吳慈飛先生、嚴國文先生及鄧文慈先生。