

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，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依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)

**須予披露交易  
收購該物業**

茲提述本公司日期為2013年10月25日的公佈。

董事局欣然宣佈，於2013年12月30日，上海采華與賣方就收購事項訂立正式買賣協議，總代價為人民幣62,686,540元(相當於約79,611,905.80港元)。

由於該物業全數由賣方擁有，根據上市規則第14.23條，收購事項須彙集計算。由於收購事項其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易。

由於正式買賣協議須待當中所載先決條件達成後方告完成，據此擬進行的交易未必一定落實進行。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10月25日的公佈，內容有關上海采華(作為買方)與賣方(作為賣方)就建議收購該物業訂立訂金支付協議。

**緒言**

董事局欣然宣佈，於2013年12月30日，上海采華與賣方就收購事項訂立正式買賣協議，總代價為人民幣62,686,540元(相當於約79,611,905.80港元)(「總代價」)。

由於該物業由一號物業、二號物業、三號物業、四號物業、五號物業及六號物業所組成，每項物業各自根據一份上海市房地產權證登記，故須就收購事項分開簽立正式買賣協議。

## 收購事項

買賣協議一的主要條款概述如下：

日期：2013年12月30日

訂約方：(1) 賣方  
(2) 上海采華(作為買方)

將予收購的資產：一號物業

用途：辦公室物業

土地使用權年期：根據上海市房地產權證，由2002年7月22日起計為期50年

代價及付款程序：

買賣協議一的代價為人民幣11,878,520元(相當於約15,085,720.40港元)。上海采華須於簽立買賣協議一並完成業權轉讓登記申請後5個營業日內以現金支付第一期款項人民幣5,939,260元(相當於約7,542,860.20港元)。上海采華根據訂金支付協議已付的部分訂金人民幣947,454元將撥作支付第一期款項其中部分。代價餘款人民幣5,939,260元(相當於約7,542,860.20港元)將由上海采華於向政府當局辦妥一號物業的業權轉讓登記手續當日支付予賣方，須於二零一四年三月十日前進行。

買賣協議二的主要條款概述如下：

日期：2013年12月30日

訂約方：(1) 賣方  
(2) 上海采華(作為買方)

將予收購的資產：二號物業

用途：辦公室物業

土地使用權年期：根據上海市房地產權證，由2002年7月22日起計為期50年

#### 代價及付款程序：

買賣協議二的代價為人民幣8,361,130元(相當於約10,618,635.10港元)。上海采華須於簽立買賣協議二並完成業權轉讓登記申請後5個營業日內以現金支付第一期款項人民幣4,180,565元(相當於約5,309,317.55港元)。上海采華根據訂金支付協議已付的部分訂金人民幣666,900元將撥作支付第一期款項其中部分。代價餘款人民幣4,180,565元(相當於約5,309,317.55港元)將由上海采華於向政府當局辦妥二號物業的業權轉讓登記手續當日支付予賣方，須於二零一四年三月十日前進行。

#### 買賣協議三的主要條款概述如下：

日期：2013年12月30日

訂約方：(1) 賣方  
(2) 上海采華(作為買方)

將予收購的資產：三號物業

用途：辦公室物業

土地使用權年期：根據上海市房地產權證，由2002年7月22日起計為期50年

#### 代價及付款程序：

買賣協議三的代價為人民幣11,344,290元(相當於約14,407,248.30港元)。上海采華須於簽立買賣協議三並完成業權轉讓登記申請後5個營業日內以現金支付第一期款項人民幣5,672,145元(相當於約7,203,624.15港元)。上海采華根據訂金支付協議已付的部分訂金人民幣904,843元將撥作支付第一期款項其中部分。代價餘款人民幣5,672,145元(相當於約7,203,624.15港元)將由上海采華於向政府當局辦妥三號物業的業權轉讓登記手續當日支付予賣方，須於二零一四年三月十日前進行。

買賣協議四的主要條款概述如下：

日期：2013年12月30日

訂約方：(1) 賣方  
(2) 上海采華(作為買方)

將予收購的資產：四號物業

用途：辦公室物業

土地使用權年期：根據上海市房地產權證，由2002年7月22日起計為期50年

代價及付款程序：

買賣協議四的代價為人民幣11,398,820元(相當於約14,476,501.40港元)。上海采華須於簽立買賣協議四並完成業權轉讓登記申請後5個營業日內以現金支付第一期款項人民幣5,699,410元(相當於約7,238,250.70港元)。上海采華根據訂金支付協議已付的部分訂金人民幣909,192元將撥作支付第一期款項其中部分。代價餘款人民幣5,699,410元(相當於約7,238,250.70港元)將由上海采華於向政府當局辦妥四號物業的業權轉讓登記手續當日支付予賣方，須於二零一四年三月十日前進行。

買賣協議五的主要條款概述如下：

日期：2013年12月30日

訂約方：(1) 賣方  
(2) 上海采華(作為買方)

將予收購的資產：五號物業

用途：辦公室物業

土地使用權年期：根據上海市房地產權證，由2002年7月22日起計為期50年

代價及付款程序：

買賣協議五的代價為人民幣11,341,010元(相當於約14,403,082.70港元)。上海采華須於簽立買賣協議五並完成業權轉讓登記申請後5個營業日內以現金支付

第一期款項人民幣5,670,505元(相當於約7,201,541.35港元)。上海采華根據訂金支付協議已付的部分訂金人民幣904,581元將撥作支付第一期款項其中部分。代價餘款人民幣5,670,505元(相當於約7,201,541.35港元)將由上海采華於向政府當局辦妥五號物業的業權轉讓登記手續當日支付予賣方，須於二零一四年三月十日前進行。

**買賣協議六的主要條款概述如下：**

- 日期：2013年12月30日
- 訂約方：(1) 賣方  
(2) 上海采華(作為買方)
- 將予收購的資產：六號物業
- 用途：辦公室物業
- 土地使用權年期：根據上海市房地產權證，由2002年7月22日起計為期50年

**代價及付款程序：**

買賣協議六的代價為人民幣8,362,770元(相當於約10,620,717.90港元)。上海采華須於簽立買賣協議六並完成業權轉讓登記申請後5個營業日內以現金支付第一期款項人民幣4,181,385元(相當於約5,310,358.95港元)。上海采華根據訂金支付協議已付的部分訂金人民幣667,030元將撥作支付第一期款項其中部分。代價餘款人民幣4,181,385元(相當於約5,310,358.95港元)將由上海采華於向政府當局辦妥六號物業的業權轉讓登記手續當日支付予賣方，須於二零一四年三月十日前進行。

**總代價**

總代價由正式買賣協議的訂約方經公平磋商並計及面積、特色及地點相近的類似物業市價後釐定。本集團無意以股份在聯交所主板上市(「上市」)所得款項淨額為收購事項撥資。誠如2013年報所披露，本集團於截至2013年3月31日止年度產生經營業務所得現金約214,000,000港元(「經營現金」)，同期純利約為131,000,000港元。本集團擬以部分經營現金撥付收購事項的代價。因此，收購事項不會改變上市所得款項的擬定用途。

**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

賣方主要於中國從事物業投資及酒店經營業務。

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裨益

董事局相信，收購事項符合本集團於華東地區的長遠發展計劃及設立辦事處管理中國業務營運的需要。於上海收購辦公室可讓本集團有效控制辦公室租金成本、避免經常搬遷及有助進一步提升本集團於華東地區的地位。

董事局認為，收購事項條款屬公平合理的一般商業條款，並符合本集團及股東整體利益。

## 一般事項

由於該物業全數由賣方擁有，根據上市規則第14.23條，收購事項須彙集計算。由於收購事項其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易。

由於正式買賣協議須待當中所載先決條件達成後方告完成，據此擬進行的交易未必一定落實進行。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：

「2013年報」	指	本公司截至2013年3月31日止年度的年報
「收購事項」	指	上海采華根據日期各為2013年12月30日的正式買賣協議收購該物業
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事局」	指	董事局

「營業日」	指	中國境內銀行一般開放營業的日子，不包括星期六、星期日或中國公眾假期
「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
「訂金」	指	上海采華根據訂金支付協議向賣方支付合共人民幣5,000,000元，其將用作支付部分款項
「訂金支付協議」	指	上海采華(作為買方)與賣方(作為賣方)於2013年10月25日交易時段後訂立的中文協議，內容有關上海采華就建議收購該物業支付訂金
「董事」	指	本公司董事
「正式買賣協議」	指	買賣協議一、買賣協議二、買賣協議三、買賣協議四、買賣協議五及買賣協議六
「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
「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
「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
「一號物業」	指	中國上海黃浦區打浦路15號上置金融大廈28樓2801室，總樓面面積約為289.72平方米
「二號物業」	指	中國上海黃浦區打浦路15號上置金融大廈28樓2802室，總樓面面積約為203.93平方米

「三號物業」	指	中國上海黃浦區打浦路15號上置金融大廈28樓2803室，總樓面面積約為276.69平方米
「四號物業」	指	中國上海黃浦區打浦路15號上置金融大廈28樓2805室，總樓面面積約為278.02平方米
「五號物業」	指	中國上海黃浦區打浦路15號上置金融大廈28樓2806室，總樓面面積約為276.61平方米
「六號物業」	指	中國上海黃浦區打浦路15號上置金融大廈28樓2807室，總樓面面積約為203.97平方米
「該物業」	指	位於中國上海黃浦區打浦路15號上置金融大廈28樓的辦公室物業，由一號物業、二號物業、三號物業、四號物業、五號物業及六號物業所組成，總樓面面積約為1,528.94平方米
「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
「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	上海采華與賣方於2013年12月30日就收購一號物業訂立的正式買賣協議
「買賣協議二」	指	上海采華與賣方於2013年12月30日就收購二號物業訂立的正式買賣協議
「買賣協議三」	指	上海采華與賣方於2013年12月30日就收購三號物業訂立的正式買賣協議

「買賣協議四」	指	上海采華與賣方於2013年12月30日就收購四號物業訂立的正式買賣協議
「買賣協議五」	指	上海采華與賣方於2013年12月30日就收購五號物業訂立的正式買賣協議
「買賣協議六」	指	上海采華與賣方於2013年12月30日就收購六號物業訂立的正式買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	上海斯格威大酒店有限公司，於中國成立的公司，為該物業的合法及實益擁有人，屬獨立第三方
「%」	指	百分比

本公佈以人民幣列值的金額已按人民幣1.00元兌1.27港元的匯率換算為港元，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30日

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