

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份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。



翠華集團®

TSUI WAH GROUP

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)

有關建議出售該等物業的 非常重大出售事項

出售事項

於2022年4月14日(聯交所交易時段後)，該等賣方(本公司間接全資子公司，作為賣方)及買方(作為買方)訂立該協議，據此，買方已同意購買及該等賣方已有條件同意出售該等物業，代價總額為264,044,650港元。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的最高適用百分比率超過75%，出售事項根據上市規則第14.06(4)條構成本公司的非常重大出售事項，故須遵守上市規則第14章項下的申報、公佈、通函及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易。據董事所深知，概無股東於出售事項中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項的普通決議案放棄投票。

一份載有(其中)有關出售事項的進一步資料、股東特別大會的通告以及其他資料的通函預期將於2022年5月11日或之前寄發予股東。

完成出售事項須待先決條件達成後，方告作實。因此，出售事項不一定會進行。股東及本公司潛在投資者在買賣本公司證券時務須審慎行事。

回租安排

根據該協議，倘完成獲落實，該等賣方(或本公司其他子公司)將回租該等物業，而買方須就該等物業授出租賃，租期自完成日期起至2023年3月31日止，就用作非住宅用途的車間及配套設施的租金為每月651,069港元(不包括管理費、差餉及政府地租)。

出售事項

於2022年4月14日(聯交所交易時段後)，該等賣方(本公司間接全資子公司，作為賣方)及買方(作為買方)訂立該協議，據此，買方已同意購買及該等賣方已有條件同意出售該等物業，代價總額為264,044,650港元。

該協議

該協議的主要條款載列如下：

日期： 2022年4月14日

訂約方：

- (1) 洲永有限公司(作為賣方1)；
- (2) 彩沃有限公司(作為賣方2)；
- (3) 華潤採購倉儲有限公司(作為買方)；及
- (4) 翠發有限公司

該等物業

- (1) 香港新界葵涌梨木道88號達利中心16樓1601、1602、1603、1604、1605、1606、1607及1608室；及
- (2) 香港新界葵涌梨木道88號達利中心17樓1701、1702、1703及1704室

於本公佈日期，用作非住宅用途的車間及配套設施的該等物業總樓面面積約72,341平方呎。

該等物業的買賣乃互為條件。

代價及付款條款

買方應向該等賣方或該等賣方的律師(視情況而定)按以下方式支付代價264,044,650港元：

- (1) 於簽署該協議日期，買方應向該等賣方的律師支付26,404,465港元作為訂金；及
- (2) 於完成日期，買方應向該等賣方支付結餘總額237,640,185港元。

訂金須支付予該等賣方的律師(作為持份者)，且於完成前不得向該等賣方發放。

代價乃由該等賣方與買方經參考(其中包括)由獨立物業估值師於2022年3月31日使用市場法對完成階段的該等物業進行的估值約259,800,000港元，經公平磋商後釐定。

先決條件

完成須待股東於股東特別大會上批准該協議及其項下擬進行的交易後，方告作實。

倘上述條件於2022年8月15日或之前並未獲達成，買方有權於2022年8月15日(除非買方全權酌情延長)向該等賣方或該等賣方的律師發出書面通知以撤銷該協議，就此情況，該協議應作廢，且買方有權據此立即收取退還的訂金而毋須任

何補償或費用(倘有關退款於7天內作出，則無息)，而訂約方須承擔該等賣方訂立及安排於香港土地註冊處登記一份註銷協議的費用，但受上文所規限，任何一方不得向另一方提出任何申索或法律訴訟。倘條件於完成日期(惟於2022年8月15日前)後獲達成，則完成將於條件達成日期後七(7)個營業日內落實。

承諾

翠發向買方承諾及作出契諾，其仍然為本公司控股股東並將出席股東特別大會，並於會上以其所有股份投票批准該協議及其項下擬進行的交易。

除上文所述外，翠發於該協議項下概無其他權利或責任。

完成

待先決條件達成後，完成將於完成日期落實。於完成後，買方將自完成日期起至2023年3月31日止按每月651,069港元(不包括管理費、差餉及政府地租)向該等賣方(或本公司其他子公司)回租該等物業。有關回租安排的進一步詳情於下文「回租安排」一節中披露。

有關該等物業的資料

賣方1及賣方2分別持有物業1及物業2的權益。

該等物業受按揭規限，將通過完成時的代價所得款項償還。

該等物業於2022年3月31日由獨立物業估值師進行估值，價值約259,800,000港元。

有關買方的資料

買方為在香港註冊成立的有限公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方的主要業務活動為物業投資。

於本公佈日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，中國華潤有限公司(為受國務院國有資產監督管理委員會監管的中國國有企業)為買方的最終實益擁有人，為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

有關本集團及該等賣方的資料

本公司作為投資公司，其子公司主要從事提供餐飲服務。

該等賣方為本公司的間接全資子公司，主要從事投資控股。

出售事項的理由及裨益

預期於償還有關該等物業的現有按揭後，本集團將獲得代價淨額約202,807,000港元(未計相關交易成本及開支)。

經考慮出售事項的所得款項以及出售事項的估計未經審核資本收益後，董事局認為，出售事項為本公司提供最佳機會，以按公平市值變現現金及釋放其於該等物業的投資價值。於完成後，本集團預期確認估計未經審核資本收益(未扣交易成本及開支前)約91,058,000港元(經自代價264,044,650港元扣除該等物業於2022年7月14日(假設完成於2022年7月14日落實)的賬面值約172,987,000港元後)。根據香港財務報告準則第16號，轉讓予買方的權利收益約86,377,000港元，預期於本集團的綜合損益表中入賬。估計未經審核資本收益與轉讓權利收益之間的差額約4,681,000港元，來自由2022年7月14日起至2023年3月31日期間(假設完成於2022年7月14日落實)回租安排下的財務負債約5,551,000港元(即應付總租金現值)，扣除將予確認的使用權資產約870,000港元(即經計及包括代價與公平值之間的差額後，該等物業原賬面值中與本集團保留的使用權相關的部

分)。出售事項的所得款項淨額(已扣除約61,238,000港元以解除該等物業的相關按揭及有關出售事項的其他估計開支(如應付物業代理佣金)總額約3,423,000港元)估計約為199,384,000港元。本公司擬將出售事項的該等所得款項淨額用作以下用途：

用途	概約金額 (千港元)
開設新餐廳及／或翻新	80,000
一般營運資金	119,384

預期所得款項淨額約199,384,000港元，將於2023年底前悉數動用。

董事認為，該協議的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的最高適用百分比率超過75%，出售事項根據上市規則第14.06(4)條構成本公司的非常重大出售事項，故須遵守上市規則第14章項下的申報、公佈、通函及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易。據董事所深知，概無股東於出售事項中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項的普通決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)有關出售事項的進一步資料、股東特別大會的通告以及其他資料的通函預期將於2022年5月11日或之前寄發予股東。

完成須待先決條件達成後，方告作實。因此，出售事項不一定會進行。股東及本公司潛在投資者在買賣本公司證券時務須審慎行事。

回租安排

根據該協議，倘完成獲落實，該等賣方(或同集團內其他公司)將回租該等物業，而買方須就該等物業授出租賃用作非住宅用途的車間及配套設施。於完成時，該等賣方(或本公司其他有關子公司)應簽署並向買方交付一份租賃協議，連同本公司根據租賃協議妥為遵守及履行租戶所有條款及條件的公司擔保。預租協議載有以下主要條款：

- 租金： 每月預先支付651,069港元(不包括政府地租、管理費、空調費、水、煤氣及電費以及其他開銷)。
- 租期： 自完成日期起至2023年3月31日止(包括首尾兩日)。根據租約，該等物業於租期屆滿或提早釐定時交吉交還業主。
- 訂金： 2,446,020港元(即三(3)個月租金為1,953,207港元、三(3)個月管理費為325,413港元及三(3)個月政府地租及差餉為167,400港元的總額)。
- 公司擔保： 本公司(作為擔保人)以買方(即完成後的業主)為受益人簽立公司擔保，以擔保相關租賃協議項下租戶的所有義務及責任(包括按時支付租金)。
- 先決條件： 訂立回租安排並無任何先決條件。然而，該協議及回租安排乃互為條件。

終止：買方(作為業主)有權終止租約及沒收全部已付訂金作為違約金(而非罰金)或業主可選擇自訂金扣除買方作為業主因租戶違約、不遵守或不履行租賃協議的條款及條件而將產生的任何金錢損失。

回租安排的使用權資產

回租安排下的應付代價總價值將約為5,587,000港元(即自2022年7月14日起至2023年3月31日期間(假設完成於2022年7月14日落實)的總租金付款)。根據香港財務報告準則第16號，本集團將確認回租安排下的使用權資產價值估計約為870,000港元(即該等物業原賬面值中與本集團保留的使用權相關的部分)，惟有關金額須待本公司獨立核數師審核。

回租安排的理由及裨益

該等物業自2014年起一直由本集團用作非住宅用途的車間及配套設施。儘管本公司正在物色適合上述用途的其他地點之物業，以更高效及有效地經營本公司，但回租安排將在本公司能夠尋得合適地點並遷入之前提供緩衝時間。

回租安排的條款乃經公平磋商後達致，租金乃經考慮該等物業附近的可比物業的現行市價後釐定。

董事認為，該協議項下有關回租安排擬進行的交易乃由其訂約方經公平磋商後按一般商業條款進行，且該協議項下有關回租安排擬進行交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

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：

「該協議」	指	該等賣方與買方就該等物業買賣所訂立日期為2022年4月14日的買賣協議
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之任何日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「本公司」	指	翠華控股有限公司，在開曼群島註冊成立的有限公司，且其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1314)
「完成」	指	出售事項完成
「完成日期」	指	於2022年7月14日或之前
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予的涵義
「先決條件」	指	上文「該協議」一節所載的完成的先決條件
「翠發」	指	翠發有限公司，在英屬處女群島註冊成立的有限公司，持有770,092,000股股份，佔本公司全部已發行股本的約54.57%
「訂金」	指	買方於該協議簽訂日期向該等賣方律師(作為持份者)支付的訂金
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該協議買賣該等物業
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，會上將提呈決議案以審議並酌情批准該協議及其項下擬進行的交易

「本集團」	指	本公司及其子公司
「香港財務報告準則第16號」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第16號租賃
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立物業估值師」	指	旗艦資產評估顧問有限公司
「回租安排」	指	買方(作為業主)向該等賣方(或本公司其他子公司)(作為租戶)租賃該等物業，租期自完成日期起至2023年3月31日止
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	具有上市規則第14.07條所賦予的涵義
「該等物業」	指	物業1及物業2
「物業1」	指	香港新界葵涌梨木道88號達利中心16樓1601、1602、1603、1604、1605、1606、1607及1608室
「物業2」	指	香港新界葵涌梨木道88號達利中心17樓1701、1702、1703及1704室
「買方」	指	華潤採購倉儲有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「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的涵義
「該等賣方」	指	賣方1及賣方2
「賣方1」	指	洲永有限公司，在香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資子公司

「賣方2」	指	彩沃有限公司，在香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資子公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比

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，2022年4月14日

於本公佈日期，董事局包括下列成員：(a)執行董事李遠康先生(主席)、李堃綸先生(集團行政總裁)及李易舫女士；(b)非執行董事鄭仲勳先生、黃志堅先生及楊東先生；及(c)獨立非執行董事吳慈飛先生、鄧文慈先生及嚴國文先生。