

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。



U BANQUET GROUP HOLDING LIMITED

譽宴集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1483)

**有關收購中國房地產的
主要及關連交易**

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一六年十二月七日(交易時段後)，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立北京市商品房認購書，據此，買方有條件同意購買及賣方有條件同意出售目標物業，代價為人民幣101,089,985元。

上市規則之涵義

收購事項構成：

- (1) 上市規則第14章下的主要交易，因有關收購事項的一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)多於25%但少於100%；及
- (2) 上市規則第14A章下的關連交易，因賣方為關連人士及基於其由一間於中國註冊成立的公司擁有約49%權益，而該公司由執行董事兼主要股東許先生擁有約99%權益。許先生持有100,000,000股股份，佔於本公佈日期本公司已發行股本約21.51%。

因此，收購事項須遵守上市規則有關申報、公佈、通函及取得獨立股東批准的規定。

一般事項

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，以審議北京市商品房認購書的條款及其項下擬進行的交易，並對獨立股東如何就於股東特別大會上提呈以批准北京市商品房認購書及其項下擬進行的交易進行投票的普通決議案向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

預期將於二零一六年十二月三十日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)收購事項的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件(當中載有其意見及就收購事項向獨立股東提供的建議)；(iii)獨立財務顧問就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的函件；(iv)本集團的財務資料；(v)目標物業的估值報告；及(vi)召開股東特別大會的通告。

由於須待北京市商品房認購書所載的先決條件達成後方告完成，故北京市商品房認購書項下擬進行的交易不一定會實現。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一六年十二月七日(交易時段後)，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立北京市商品房認購書，據此，買方有條件同意購買及賣方有條件同意出售目標物業，代價為人民幣101,089,985元，由買方以現金向賣方支付。

北京市商品房認購書的主要條款如下：

日期： 二零一六年十二月七日

訂約方：

(i) 買方： 北京慧事通科技有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司。

- (ii) 賣方：北京日興房地產發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，截至本公佈日期，由一間於中國註冊成立之公司（由許先生擁有約99%權益）擁有約49%權益，以及由兩間屬於獨立第三方並於中國註冊成立的其他公司擁有約51%權益。

代價

根據北京市商品房認購書，買方將按以下方式償付人民幣101,089,985元的代價：

- (a) 於簽署北京市商品房認購書時，以現金方式向賣方支付人民幣5,000,000元作為訂金（「訂金」）；及
- (b) 於簽署商品房現房買賣合同時，以現金方式向賣方支付餘額人民幣96,089,985元。

代價經買方及賣方公平磋商後達致，並已參考（其中包括）由獨立估值師按比較法編製的目標物業於二零一六年十月三十一日的初步估值人民幣105百萬元。

預期代價將以結合內部資金、股權融資及／或債務融資的方式撥付。

先決條件

收購事項須待以下先決條件達成後方告完成：

- (1) 賣方方面已就北京市商品房認購書項下擬進行的交易取得一切須取得的批准、同意、授權及允許（如有須要）；
- (2) 買方方面已就北京市商品房認購書項下擬進行的交易取得一切須取得的批准、同意、授權及允許（如有須要）；
- (3) 賣方已盡力向提供買方及本公司、其核數師、董事及／或獨立財務顧問要求的一切賬目、記錄及其他相關資料，致使本公司遵守其於上市規則項下的義務；

- (4) 從買方及／或本公司委任的獨立專業估值師行取得一份估值報告（其形式及內容為買方滿意），顯示目標物業於二零一六年十月三十一日的估值不低於人民幣105百萬元；
- (5) 獨立股東於將予召開及舉行的股東特別大會上透過通過普通決議案的形式，批准北京市商品房認購書及項下擬進行之交易；
- (6) 賣方已完成解除抵押；及
- (7) 賣方已取得書面法律文據，證明目標物業的所有租客放棄其各自購買目標物業的優先購買權，以及證明目標物業的所有承租人於收購事項完成後會與買方簽署新租約的承諾。

倘完成之任何先決條件於截止日期或賣方與買方可能書面協定的其他日期前尚未達成，買方則毋須繼續進行收購事項，而訂金須退回予買方（不計利息），賣方與買方的所有權利及義務將會解除，賣方或買方均不可向對方提出任何申索。

完成

完成將於北京市商品房認購書的最後一項先決條件達成之日後3個營業日內落實。

訂約方須於完成時簽署商品房現房買賣合同。

完成後，賣方：

- (1) 承諾與買方合作完成相關政府機關的所有必要存檔程序，以轉讓目標物業的所有權；及
- (2) 須協助買方與目標物業的現有租客簽署新租約，猶如目標物業的現有租約項下權利及責任已轉讓至買方。

訂約方的資料

買方為一間於中國註冊成立的有限公司。

賣方為一間於中國註冊成立的有限公司，主要從事物業控股及物業發展的業務。

目標物業的資料

目標物業位於北京市房山區長陽鎮昊天北大街48號218-2號樓，樓面面績約5,767.70平方米。目標物業為一個大型住宅屋邨內的一個單棟零售單位。現有建築物內亦建有閣樓。

於本公佈日期：

- (1) 目標物業已進行抵押；及
- (2) 目標物業(包括閣樓)已租賃予若干租客。

據董事所深知、盡悉及確信，租客均為獨立第三方。根據可得的資料，目標物業於截至二零一四年十二月三十一日及截至二零一五年十二月三十一日止財政年度各年歸屬的租金收入分別約為人民幣4.95百萬元及人民幣4.89百萬元。

誠如賣方告知，目標物業由賣方興建，於二零一二年竣工，而目標物業的原投資成本約為人民幣92.6百萬元。

收購事項的理由及裨益

本公司為投資控股公司，而本集團主要在香港從事中式酒樓連鎖業務、提供婚禮服務及分銷貨品(包括新鮮蔬菜、水果、海鮮及凍肉)的業務。

本公司已審議本集團的業務營運及財務狀況，並認為有需要拓闊本集團的收益來源。

目標物業將會由本集團持有作為投資物業，預期會為本集團產生穩定及持續的租金收入來源，最終將會使本公司及其股東整體受惠。本公司預期目標物業的價值長遠將會升值，因中國的人口及消費力不斷增長，並因此產生強大的市場潛力。

鑒於上述理由，本公司認為收購事項是一個使本集團分散其收益基礎的機會，並將會使本集團將收益來源拓展至中國大陸物業投資。

北京市商品房認購書的條款乃經公平磋商後釐定。董事(獨立董事委員會成員則除外，其會於考慮獨立財務顧問的推薦意見後提供意見)認為，北京市商品房認購書的條款屬公平合理，並為正常商業條款，而收購事項亦符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

收購事項構成：

- (1) 上市規則第14章下的主要交易，因有關收購事項的一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)多於25%但少於100%；及
- (2) 上市規則第14A章下的關連交易，因賣方為關連人士及基於其由一間於中國註冊成立的公司持有約49%權益，而該公司由執行董事兼主要股東許先生擁有約99%權益。許先生持有100,000,000股股份，佔於本公佈日期本公司已發行股本約21.51%。

因此，收購事項須遵守上市規則有關申報、公佈、通函及取得獨立股東批准的規定。

一般事項

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，以審議北京市商品房認購書的條款及其項下擬進行的交易，並對獨立股東如何就於股東特別大會上提呈以批准北京市商品房認購書及其項下擬進行的交易進行投票的普通決議案向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會將予以召開，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)北京市商品房認購書及其項下擬進行的交易。

預期將於二零一六年十二月三十日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)收購事項的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件(當中載有其意見及就收購事項向獨立股東提供的建議)；(iii)獨立財務顧問就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的函件；(iv)本集團的財務資料；(v)目標物業的估值報告；及(vi)召開股東特別大會的通告。

由於須待北京市商品房認購書所載的先決條件達成後方告完成，故北京市商品房認購書項下擬進行的交易不一定會實現。股東及本公司潛在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，下列詞彙及表達具有以下涵義：

「連繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「收購事項」	指	根據北京市商品房認購書由買方收購目標物業
「北京市商品房認購書」	指	買方與賣方就收購事項訂立日期為二零一六年十二月七日的北京市商品房認購書
「董事會」	指	董事會

「商品房現房買賣合同」	指	買方與賣方根據北京市商品房認購書(大致上與其維持相同形式及內容並作為其附件)就目標物業將予訂立的商品房現房買賣合同
「本公司」	指	譽宴集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1483)
「完成」	指	根據北京市商品房認購書的條款及條件完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	買方就收購事項應向賣方支付的總代價
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	將予召開，以考慮及酌情批准北京市商品房認購書及其項下擬進行的交易的本公司股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事委員會，以就收購事項向獨立股東提供推薦意見
「獨立財務顧問」或「普頓資本」	指	普頓資本有限公司，一家根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項之獨立財務顧問
「獨立第三方」	指	與本公司或其任何附屬公司任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之連繫人士概無關連之獨立第三方

「獨立股東」	指	許先生及其連繫人士以外的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零一七年二月二十八日
「抵押」	指	有關賣方以浙商銀行股份有限公司北京分行為受益人授出目標物業土地使用權作擔保的抵押
「許先生」	指	執行董事兼主要股東許文澤先生，持有100,000,000股股份，佔於本公佈日期本公司已發行股本約21.51%
「訂約方」	指	買方及賣方，即北京市商品房認購書的訂約雙方，「一方」應按此解釋
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	北京慧事通科技有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之已發行普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「目標物業」	指	北京市房山區長陽鎮昊天北大街48號218-2號樓
「賣方」	指	北京日興房地產發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司

「%」 指 百分比

承董事會命
譽宴集團控股有限公司
執行董事
崔鵬

香港，二零一六年十二月七日

於本公佈日期，執行董事為桑康喬先生、許文澤先生及崔鵬先生；獨立非執行董事為徐志浩先生、林嘉德先生及劉艷女士。