

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)

**有關收購裕祥控股集團有限公司之全部已發行股本的
須予披露交易**

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一七年六月十六日（交易時段後），本公司（作為買方）與賣方訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意購買及賣方有條件同意於完成時以代價人民幣76,500,000元出售目標公司之全部已發行股本。

上市規則之涵義

因有關收購事項的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）高於5%但低於25%，故收購事項構成本公司的須予披露交易，且因此須遵守上市規則第十四章項下通知及公佈之規定。

代價

根據買賣協議之條款，代價人民幣76,500,000元將由本公司按以下方式償付：

- (a) 30,000,000港元（相當於人民幣26,139,000元，按賣方與本公司共同協定的港元兌人民幣匯率計算）（「按金」）須自簽訂買賣協議起3個營業日內或賣方與本公司可能協定的其他日期以港元現金方式作為可退回按金支付予賣方；及
- (b) 於完成時，代價餘額57,799,839港元（相當於人民幣50,361,000元，按賣方與本公司共同協定的港元兌人民幣匯率計算）須自完成日期起3個營業日內以港元現金方式支付予賣方。

代價乃經本公司及賣方公平磋商後達致，並經參考（其中包括）(i)目標集團之當前財務狀況；(ii)由獨立估值師主要按直接比較法並以收益法進行交叉檢查編製的該物業於二零一七年四月三十日的估值人民幣90,000,000元；及(iii)北京公司於本公佈日期的外部債務人民幣12,131,828元。收購事項的代價將以本集團的內部資源撥付。

收購事項的先決條件

完成須待以下各項達成後，方可作實：

- (1) 賣方根據買賣協議作出之聲明及保證於所有重大方面仍屬真實、完整及準確且並無誤導；
- (2) 賣方並無違反賣方根據買賣協議作出的任何契諾及買賣協議項下的賣方義務；

- (3) 本公司未發現或知悉自簽訂買賣協議日期起有任何異常營運或，業務、狀況（包括資產、財政及法律地位）、營運、業績或資產有任何重大不利變動，或目標集團有任何未披露的重大潛在風險；
- (4) 目標集團已就訂立及簽署買賣協議及其項下擬進行的交易自香港、中國、英屬處女群島或其他地區的有相關政府或監管機構獲得所有必要或規定的執照、許可、同意、批准、授權、命令及豁免；
- (5) 本公司已完成及合理信納對目標集團的盡職審查結果（不論於法律、會計、財務、營運或其他重大方面）。

倘完成之任何先決條件於截止日期前尚未達成，則本公司毋須繼續進行收購事項，而除按金須退回予本公司外，賣方與本公司的所有權利及義務將會解除，且賣方及本公司均不可向對方提出任何申索（惟有關買賣協議之任何一方有任何先前違反者除外）。

轉讓貸款

根據買賣協議，賣方應將目標集團於完成時或之前任何時間所結欠或產生之所有責任、負債及債務轉讓予賣方本人，不論實際、或然或遞延，且不論上述各項是否於完成時到期及應付予本公司。

完成

完成將於買賣協議所載之先決條件達成後10個營業日內落實。

完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，目標集團之財務業績將合併至本集團之財務業績。

目標集團的資料

目標公司

目標公司為一間於二零一六年十一月十七日於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。目標公司為香港公司全部已發行股本之法定及實益擁有人。

香港公司

香港公司為一間於二零一四年九月十六日於香港註冊成立的投資控股有限公司。香港公司持有深圳公司全部股權。

深圳公司

深圳公司為一間於二零一五年一月二十九日於中國註冊成立的有限公司。於本公佈日期，深圳公司主要從事項目投資、房地產信息諮詢及物業管理諮詢服務。深圳公司持有北京公司全部股權。

北京公司

北京公司為一間於一九九九年十月二十二日於中國註冊成立的有限公司。於本公佈日期，北京公司主要從事租賃自有商品物業及物業管理服務。北京公司亦持有該物業。

該物業

該物業位於中國北京市西城區阜成門外大街8號樓，總樓面面積約2,389.90平方米。

該物業包含於二零零四年竣工的一棟商業樓宇內的一整層辦公區、二十四個地庫停車位及停車坡道。有關土地使用權為期50年，於二零五零年十一月十二日到期。

據董事所深知、盡悉及確信，租客為獨立第三方。根據可得的資料，該物業於截至二零一五年十二月三十一日及二零一六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2,284,811元及人民幣3,863,030元。

誠如賣方告知，該物業的原投資成本約為人民幣16,240,676元。

目標集團於(i)收購事項前；及(ii)收購事項後之股權架構載列如下：

收購事項前：



收購事項後：



目標集團的財務資料

目標集團截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止財政年度之未經審核綜合財務資料載列如下：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣元	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 人民幣元
收益	2,284,811	3,863,030
除稅前(虧損)/溢利	(20,980)	949,515
除稅後(虧損)/溢利	(20,980)	712,136
	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣元
資產淨值	1,252,148	1,875,947

於二零一七年五月三十一日，目標集團之未經審核資產淨值為人民幣1,312,004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。

該物業將會由本集團持有作為一項投資物業，其將會為本集團帶來穩定而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。本公司亦預期，隨著中國的人口及消費力不斷增長，將因而產生龐大的市場潛力，物業的價值長遠將會升值。

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

買賣協議的條款乃經公平磋商後協定。董事認為，買賣協議的條款屬公平合理，並為正常商業條款，而收購事項符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

因有關收購事項的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）高於5%但低於25%，故收購事項構成本公司的須予披露交易，且因此須遵守上市規則第十四章項下通知及公佈之規定。

由於須待買賣協議所載的先決條件達成後方告完成，故據此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，下列詞彙於本公佈中具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據買賣協議收購目標公司
「北京公司」	指	北京華樹房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於正常營業時間內開門營業的日子（不包括星期六、星期日及公眾假期）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

「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	根據買賣協議的條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	完成的日期
「代價」	指	本公司就收購事項應向賣方支付的總代價
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港公司」	指	裕祥集團股份有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零一七年六月三十日，或賣方與本公司可能書面協定之較後日期

「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	該物業位於中國北京市西城區阜成門外大街8號樓，總樓面面積約2,389.90平方米，於本公佈日期由北京公司擁有（連同其土地使用權） 該物業包含於二零零四年竣工的一棟商業樓宇內的一整層辦公區、二十四個地庫停車位及停車坡道。有關土地使用權為期50年，於二零二零年十一月十二日到期
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	本公司與賣方就收購事項所訂立日期為二零一七年六月十六日之買賣協議
「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
「深圳公司」	指	深圳裕潤祥信息發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	裕祥控股集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由賣方全資擁有

「目標集團」 指 目標公司及其附屬公司

「賣方」 指 石青松

「%」 指 百分比

就本公佈而言及僅供說明之用，人民幣按人民幣1.00元兌1.14771港元之匯率換算為港元。

承董事會命
譽宴集團控股有限公司
執行董事
崔鵬

香港，二零一七年六月十六日

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。