

香港交易及結算所有限公司以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，並明確表示概不會就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。



## TAO HEUNG HOLDINGS LIMITED

### 稻香控股有限公司\*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：573)

#### 須予披露交易 收購物業

於二零零九年十二月十日，屬本公司全資附屬公司之買方與賣方訂立臨時協議，據此，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售租賃，現金代價為**73,880,000**港元。

由於收購之資產比率超過5%，而所有其他適用百分比率均少於25%，故根據上市規則第14章所訂明，收購構成本公司之須予披露交易。

董事會宣佈，屬本公司全資附屬公司之買方於二零零九年十二月十日與賣方訂立臨時協議，據此，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售租賃，現金代價為73,880,000港元。

於二零零九年十二月十日，本公司全資附屬公司天兆投資有限公司(「擔保人」)亦以賣方為受益人簽立擔保契據，以向賣方保證本公司根據臨時協議、正式協議及其後轉讓妥為及準時付款及履行責任。

\* 僅供識別

臨時協議之詳情載列如下：

## 臨時協議

日期：                  二零零九年十二月十日

訂約方：              買方：天領

                          賣方：震雄

所收購資產：          租賃

代價：                  73,880,000 港元，須按下列方式以現金支付：

- (a) 初步可退還訂金4,400,000港元(「初步訂金」)須於簽訂臨時協議時向賣方律師(作為代管人)支付；
- (b) 進一步可退還訂金2,988,000港元(「進一步訂金」)須於二零零九年十二月十八日或之前向賣方律師(作為代管人)支付；
- (c) 代價餘額為數66,492,000港元須於完成時支付。

初步訂金及進一步訂金僅於買方自賣方接獲以下各項後，方發放予賣方：

- (i) 科技園就賣方將租賃交還科技園之建議發出之書面拒絕／反對，及科技園就賣方將租賃轉讓予買方發出之書面批准；及
- (ii) 科技園就買方申請更改物業用途發出之書面確認／接納。

行政費用： 就科技園同意／批准賣方將租賃直接轉讓予買方所需一切行政費用（「行政費用」），將完全由買方負擔及支付。

（附註） 根據上述由賣方與買方所訂立日期為二零零九年十二月十日之臨時協議附函，行政費用之上限為14,128,395港元，由買方於完成時向科技園支付。任何超出上述14,128,395港元之差額將由賣方承擔及支付。

先決條件： 須於以下條件達成後，方告完成：

- (a) 買方自賣方接獲科技園就賣方將租賃交還科技園之建議發出之書面拒絕／反對，及科技園就賣方將租賃轉讓予買方發出之書面批准；及
- (b) 科技園就買方申請更改物業用途發出之書面批准。

倘上述任何一項先決條件未能於簽訂臨時協議之日起計三個曆月內達成，或倘正式協議已於正式協議簽訂之日起計三個曆月內簽訂，則：

- (i) 任何一方將有權於先決條件達成之最後日期起計七個營業日內，透過向對方發出書面通知，將達成先決條件之最後日期延遲至達成先決條件原來最後日期起計第60日；及

- (ii) 倘任何一方並無發出延遲先決條件達成日期之書面通知，或倘任何一方發出延遲先決條件達成日期之書面通知，但任何一項或多項先決條件未能於經延遲之達成先決條件日期屆滿時達成，則臨時協議將告作廢及無效，而初步訂金及進一步訂金連同買方向賣方支付之一切其他金額，將於達成先決條件之最後日期或(視情況而定)經延遲最後日期起計七個營業日內，不計費用、賠償及利息即時退還買方，其後，除早前違反臨時協議者外，任何一方不得向對方提出任何索償，而賣方與買方均毋須負責向代理支付任何代理費或其他服務費。

完成： 就達成上文所規定先決條件發出通知後60天內。

交吉： 賣方將於完成時將物業向買方交吉。

臨時協議條款乃賣方與買方公平磋商後協定。

### **有關物業之資料**

物業包括兩幢樓宇，按照代理提供之資料，建築面積及地盤面積分別為150,000平方呎及約83,565平方呎。

### **有關賣方之資料**

賣方為於一九八七年十二月二十九日在香港註冊成立之私營有限公司，為股份於聯交所上市之震雄集團有限公司之間接全資附屬公司。賣方主要業務為提供物流服務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司或其任何附屬公司、彼等各自任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自任何聯繫人士之第三方。

### **有關買方、擔保人及本集團之資料**

買方及擔保人均為本公司全資附屬公司。本集團主要從事食肆營運，提供食品供應服務，並生產、銷售及分銷與食肆營運有關的食品及營運項目。

### **進行收購之理由及益處**

現時，本公司辦事處位於一項租用物業，而本集團物流中心則另設於其他地點。收購後，本集團有意翻新物業，並將其辦事處及物流中心遷往物業。本集團認為，搬遷將有助(i)日後節省租金成本；(ii)透過於同一地點集中人力，加強本集團營運效率；(iii)提高物流中心產能；及(iv)因而將生產成本維持於更具競爭力水平。預期隨著物流中心面積於遷往較大物業而擴大，本集團日後於香港的食肆業務發展將會獲得更佳支援。

由於本集團現擬透過其內部資源撥付收購所需資金，故收購不會對其資產及負債造成任何重大影響。

董事認為，收購條款乃按一般商業條款訂立，對本公司而言屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。

### **一般事項**

由於收購之資產比率超過5%，而所有其他適用百分比率均少於25%，故根據上市規則第14章所訂明，收購構成本公司之須予披露交易。

## 釋義

在本公佈內，除文義另有界定外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	收購物業
「代理」	指	新信物業顧問有限公司
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	稻香控股有限公司*，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「完成」	指	達成上文所規定先決條件發出通知後60天內
「代價」	指	應付現金73,880,000港元
「科技園」	指	香港科技園公司
「董事」	指	本公司董事
「正式協議」	指	天領(作為買方)與震雄(作為賣方)就收購將於二零零九年十二月十八日或之前訂立之正式買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「租賃」	指	由科技園與賣方所訂立日期為一九九二年八月二十六日之物業租賃(包括物業之所有變動、修飾及擴充部分)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「臨時協議」	指	天領(作為買方)與震雄(作為賣方)就收購所訂立日期為二零零九年十二月十日之臨時買賣協議

\* 僅供識別

「物業」	指	大埔市地段第1號M段第5分段及大埔市地段第13號A段與其增批部分以及大埔市地段第13號額外增批部分餘段與其增批範圍，連同建於其上地址為香港新界大埔大埔工業村大發街18-20號之樓宇
「買方」／「天領」	指	天領投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」／「震雄」	指	震雄物流儲運有限公司，前稱震雄鑄造有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為股份於聯交所上市之震雄集團有限公司間接全資附屬公司

承董事會命  
**稻香控股有限公司**  
 主席  
**鍾偉平**

香港，二零零九年十二月十日

於本公佈日期，執行董事為鍾偉平先生、黃家榮先生、鍾明發先生、梁耀進先生、黃歡青女士及何遠華先生；非執行董事為方兆光先生及陳裕光先生；而獨立非執行董事為李子良先生、陳志輝教授、麥興強先生及吳日章先生。