

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。



AJISEN RAMEN

味千拉麵

Ajisen (China) Holdings Limited

味千(中國)控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：538)

須予披露交易

收購物業

本公司欣然宣佈，買方(本公司之間接全資附屬公司)將透過收購目標公司收購目標物業。就此而言，買方及賣方已於二零零九年十二月二十八日訂立買賣協議，據此，買方同意向賣方購買銷售股份，即目標公司之全部已發行股份，而目標公司則持有目標物業。

收購事項之代價將以美元計算，相當於人民幣133,808,480元之金額。於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

由於根據上市規則第14.07條計算有關收購事項之百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易。

收購事項

本公司欣然宣佈，買方(本公司之間接全資附屬公司)將透過收購目標公司收購目標物業。就此而言，買方及賣方已於二零零九年十二月二十八日訂立買賣協議，據此，買方同意向賣方購買銷售股份，即目標公司之全部已發行股份，而目標公司則持有目標物業。

收購事項之代價將以美元計算，相當於人民幣133,808,480元之金額。於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

買賣協議

日期

二零零九年十二月二十八日

訂約方

買方： Ajisen Properties Limited，本公司之間接全資附屬公司

賣方： JILIN S.C.A. SICAR

就董事作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，賣方為機構投資者及獨立第三方。

將收購之權益

銷售股份即目標公司之全部已發行股份，而目標公司則持有目標物業。目標公司為目標物業之註冊擁有人，目標物業指中國上海淮海中路333號18樓全層。目標物業之總樓面面積約為2,573.24平方米。目標物業須受租賃協議及按揭所限。根據買賣協議，該按揭將於完成前解除。有關目標物業之租賃協議之詳情如下：

日期： 二零零七年九月十一日

業主： 目標公司

租戶： 上海踏捷投資諮詢有限公司

年期： 由二零零八年一月一日至二零一一年十二月三十一日，可選擇再續約三年

租金： 每月人民幣673,116.70元

用戶： 辦公室

代價

買賣銷售股份之代價均以美元計算，相當於人民幣133,808,480元之金額。代價將由買方以現金按下列方式向賣方支付：

- (i) 相當於人民幣20,071,272元(相當於代價之15%)並以美元計算之金額將於買賣協議日期後七天內支付作為按金及支付部分代價；及
- (ii) 相當於人民幣113,737,208元並以美元計算之代價餘額將於完成後支付。

代價乃由買方與賣方經參考目標物業之賬面值(即17,076,023.39美元)及估計市值，以及目標物業附近可比較物業之市值進行公平磋商後釐定。董事會認為，代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。代價將由本集團之內部資源支付。

先決條件

完成須待達成以下先決條件後，方可作實：

- (a) 買方信納有關目標公司及目標物業之盡職審查審核結果；
- (b) 除向買方所披露者外，買賣協議提供之陳述、保證及承諾在所有重大方面仍屬真實、準確及完整；
- (c) 董事會、政府當局及機構、監管機關及第三方就買賣協議及據此擬進行之交易取得本身須負責取得之一切所需同意及批准；
- (d) 獲得由買方聘請及由買方承擔費用之一間中國法律顧問公司，就有關買賣協議及據此擬進行之交易所提供之中國法律意見(形式上及實質上獲買方信納)；
- (e) 獲得由買方聘請及由買方承擔費用之一間英屬處女群島法律顧問公司，就有關買賣協議及據此擬進行之交易所提供之英屬處女群島法律意見(形式上及實質上獲買方信納)；

- (f) 獲得由買方聘請及由買方承擔費用之一間盧森堡法律顧問公司，就有關買賣協議及據此擬進行之交易所提供之盧森堡法律意見(形式上及實質上獲買方信納)；
- (g) 目標公司應向國際物業顧問DTZ Debenham Leung退還金額為人民幣2,258,661.42元之租金保證金及物業管理費；
- (h) 目標公司應悉數償還結欠DBS之本金及利息，從而免除及解除目標公司及目標物業之所有負債、按揭、抵押及產權負擔；及
- (i) 銷售股份、目標公司及目標物業毋須承擔所有負債、按揭、抵押及產權負擔。

買方可於任何時間以書面形式豁免任何先決條件。倘任何先決條件於完成日期或之前尚未達成或獲豁免，則買賣協議將失效並不再具有效力，因此買賣協議各方毋須向另一方提出任何申索或承擔責任，惟任何事先違反該協議之條款者除外。

完成

待達成(或豁免)買賣協議項下之所有先決條件後，完成方於二零一零年三月三十一日或之前，或買方及賣方同意之其他日期進行。於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

有關訂約方之資料

本集團

本集團為一家在香港及中國銷售「味千」品牌日本拉麵及日本菜式之快速便利餐廳連鎖經銷商。於本公佈日期，本集團在香港及中國約有392間味千連鎖餐廳。

買方

買方Ajisen Properties Limited為一間投資控股公司。該公司為本公司之間接全資附屬公司。

目標公司

目標公司為一間物業控股公司。該公司由賣方全資實益擁有。

目標公司之賬目顯示目標公司截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度之未經審核純利(除稅及非經常項目前後)如下：

	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度
除稅及非經常項目前純利	3,479,838.11美元	1,917,024.16美元
除稅及非經常項目後純利	3,479,838.11美元	1,917,024.16美元

收購事項之理由及好處

目標物業位於中國上海核心商業區之一棟著名商業大廈內。

董事認為，本集團之總人數將因業務增長而增加。董事目前有意在目標物業之現有租約被終止時，由本集團收回目標物業作自用。同時，董事認為，收購事項為本集團擴大其資產基礎之投資良機。董事相信，收購事項符合本公司之發展及擴充策略，而收購事項之條款屬公平合理，並符合股東之整體利益。

上市規則之規定

由於根據上市規則有關收購事項之相關百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易。

釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議之條款及條件，買方向賣方收購銷售股份
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	味千(中國)控股有限公司
「完成」	指	根據本文條款完成買賣協議
「代價」	指	買方就收購事項須向賣方支付之購買價
「董事」	指	本公司董事
「快速便利餐廳」	指	快速便利餐廳
「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
「獨立第三方」	指	一名人士(如適用)，包括其為獨立於本公司及並非本公司之關連人士(定義見上市規則)之最終實益擁有人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	Ajisen Properties Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「買賣協議」	指	買方與賣方就買賣銷售股份於二零零九年十二月二十八日訂立之買賣協議
「銷售股份」	指	相當於目標公司全部已發行股份之股份
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	麒麟不動產有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標物業」	指	中國上海淮海中路333號18樓全層，總樓面面積約2,573.24平方米
「賣方」	指	JILIN S.C.A., SICAR，一間於盧森堡註冊成立之有限公司，為獨立第三方
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
味千(中國)控股有限公司
主席
潘慰

香港，二零零九年十二月二十八日

於本公佈日期，執行董事為潘慰女士、潘嘉聞先生及尹一兵先生；非執行董事為重光克昭先生及黃慶生先生，以及獨立非執行董事為路嘉星先生、任錫文先生及王金城先生。