

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



東方銀座控股
Oriental Ginza Holdings

Oriental Ginza Holdings Limited **東方銀座控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00996)

非常重大出售事項 — 出售凱恩國際有限公司及 堅峰投資有限公司

該協議

於二零一零年九月八日，本公司與買方訂立該協議，據此，買方有條件同意向本公司購買銷售股份及銷售貸款，總現金代價為1,200,000,000港元。出售集團之主要資產為該等物業。

一般事項

根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，須獲股東批准。概無股東於出售事項中擁有重大權益，故並無股東須於股東特別大會上放棄投票。一份載有(其中包括)出售事項之進一步詳情連同召開股東特別大會之通告之通函，將於二零一零年十月十一日或之前寄發予股東。

買賣狀況

應本公司之要求，股份已由二零一零年九月九日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請自二零一零年九月二十日上午九時三十分起恢復股份買賣。

該協議

日期

二零一零年九月八日

訂約方

賣方： 本公司

買方： Topman Group Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士之獨立第三方。

將予出售之資產

將予出售之資產包括(i)銷售股份，相當於本公司持有出售公司之全部已發行股本；及(ii)總額約為1,605,000,000港元之銷售貸款。本公司將於完成時向買方(或其代名人)轉讓銷售貸款。銷售貸款乃由本集團墊付予出售公司，用作與基建項目有關之投資及行政開支。

凱恩之財務資料概述如下：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
綜合資產／(負債)淨額	(223,626)	(255,590)	58,577
綜合股東貸款	958,700	958,700	958,695
營業額	54,811	187,722	102,942
綜合除稅前淨溢利／(虧損)	44,187	(358,820)	(359,768)
綜合除稅後淨溢利／(虧損)	<u>34,187</u>	<u>(310,052)</u>	<u>(357,129)</u>

堅峰之財務資料概述如下：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
綜合資產淨額	171,661	142,175	428,446
綜合股東貸款	646,361	646,361	646,357
營業額	114,202	247,218	102,560
綜合除稅前淨溢利／(虧損)	14,172	(318,297)	(541,168)
綜合除稅後淨溢利／(虧損)	<u>29,457</u>	<u>(285,371)</u>	<u>(461,167)</u>

出售集團之財務資料概述如下：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
合併賬目負債淨額	426,658	473,950	11,608
合併賬目股東貸款	1,605,061	1,605,061	1,605,052
營業額	169,013	434,940	205,502
合併賬目除稅及非經常 項目前淨溢利／(虧損)	44,215	(540,146)	(667,534)
合併賬目除稅及非經常 項目後淨溢利／(虧損)	<u>49,500</u>	<u>(458,452)</u>	<u>(584,894)</u>

代價

出售事項下銷售股份及銷售貸款之總代價為1,200,000,000港元，將按下列方式以現金支付：

- (a) 120,000,000港元於訂立該協議後三個營業日內支付；
- (b) 480,000,000港元將於完成時支付；及
- (c) 餘額600,000,000港元(「代價餘額」)將於完成日期起計六個月內支付。

倘先決條件並無於最後截止日期前達成或獲豁免，則本公司將向買方退還按金。

出售事項之代價乃經本公司及買方公平磋商後按一般商業條款釐訂，並已參考(a)出售集團於二零一零年六月三十日之綜合未經審核負債淨額約426,700,000港元；(b)下文「訂立該協議之理由」一段所載之因素；及(c)基於日期為二零一零年八月十八日之估值報告，該等物業估值約2,440,000,000港元。鑒於該等物業於二零一零年六月三十日之賬面淨值約1,092,000,000港元與出售事項代價之間出現溢價，令本公司之現金流量將會增加，從而加強開發中國其他房地產項目之能力，故本公司認為接納買方之購買建議對本公司有利。進一步詳情請參閱下文「本集團之餘下業務」一段。

基於上文所述之因素，董事會認為出售事項之代價屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

先決條件

該協議須待(其中包括)下列先決條件達成後,方告完成:

- (a) 本公司根據上市規則於股東大會上獲得其股東批准出售事項;
- (b) 買方對於二零一零年十一月三十日或之前對出售集團進行之盡職審查之結果表示滿意;
及
- (c) 就根據該協議擬進行之交易取得完成前所需取得或作出之任何司法權區內任何政府實體之一切同意、執照、批准或行動。

買方可於最後截止日期下午十一時五十九分或之前任何時間,以書面豁免任何指定之條件(惟第(a)項條件除外)。倘上文指定之所有條件並無於最後截止日期(或該協議訂約方以書面協定之較後日期)前達成或獲豁免,則該協議將自動終止並視為無效及不具任何效力,訂約各方均毋須對任何其他方負上任何形式之責任,而本公司及買方亦無責任完成該協議,惟本公司須立即向買方退還按金。

倘若所有條件已於最後截止日期或之前達成或獲買方豁免(如適用),但買方未能完成,本公司則有權沒收及保留全部按金。

董事會認為出售事項之條款屬公平合理,並符合股東之整體利益。

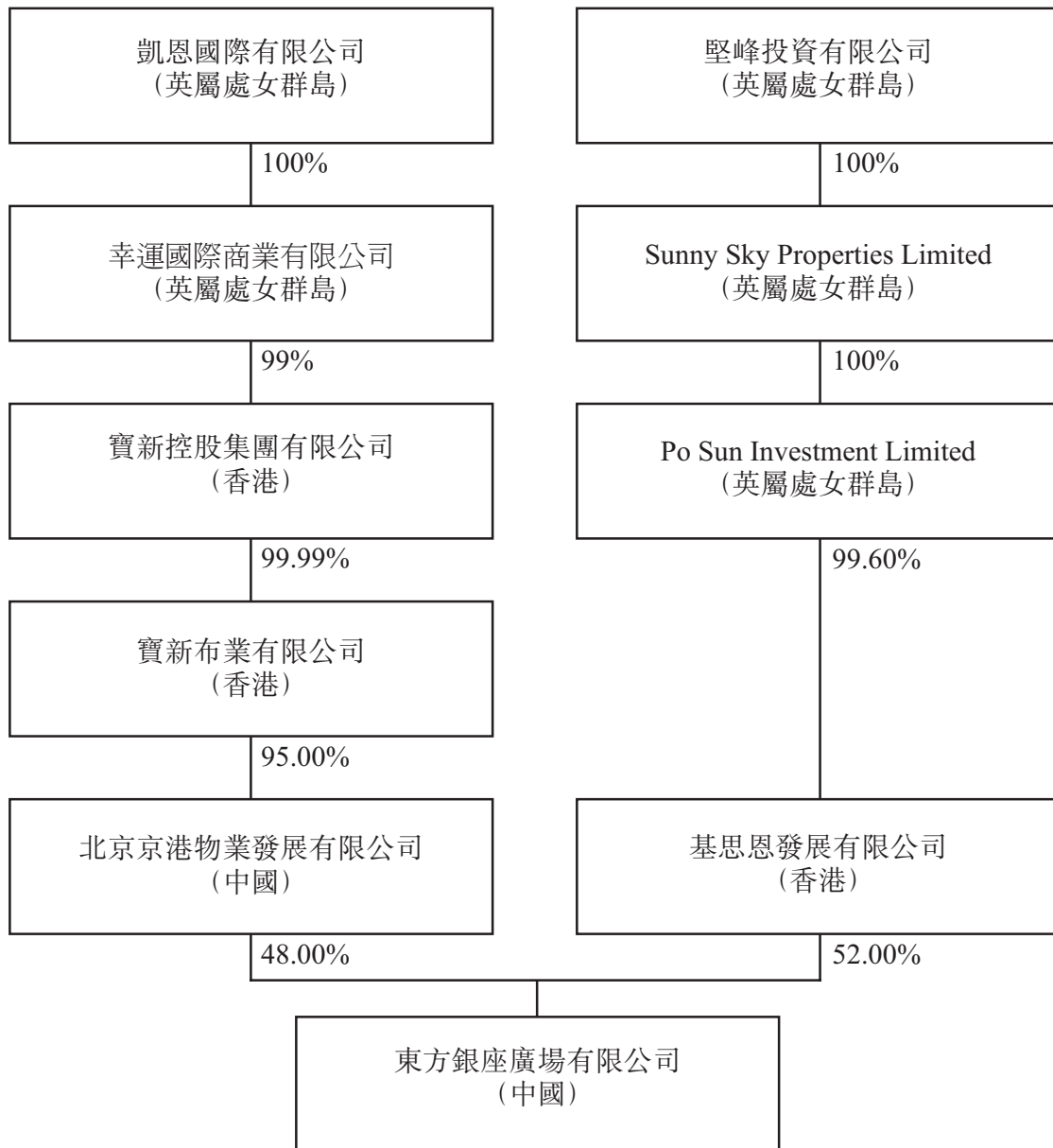
完成

完成將於先決條件達成(或(如適用)獲豁免)後第七個營業日進行。完成後,出售集團將不再作為本公司之附屬公司而根據香港財務報告準則於本公司賬目內入賬。

擔保

買方須於完成時以本公司為受益人簽立股份押記,將出售公司之全部已發行股本抵押並促使寶新布業有限公司及基思恩發展有限公司簽立股份押記,作為買方對代價餘額之付款責任之擔保。

出售集團之股權架構



鑑於以上股權架構，出售事項無須得到寶新控股集團有限公司、寶新布業有限公司、基思恩發展有限公司及北京京港物業發展有限公司之少數股東同意。

出售事項之收益

經參考出售集團之負債淨額約426,700,000港元及銷售貸款約1,605,000,000港元，估計出售事項之收益約為19,000,000港元。

有關出售集團之資料

出售公司為投資控股公司而出售集團的主要資產包括一項投資物業組合，其中包括於香港之一項物業及於中國之兩項物業（「該等物業」）。

於香港之物業位於香港山頂梅道1號「The Mayfair」17層B室，建築樓面面積為266.82平方米。該物業並非用作租賃用途及為本集團產生收入，而是用作中國僱員在港向本集團高級管理層作出匯報期間之宿舍。

於中國之物業包括東方銀座廣場及京港城市廣場，涵蓋尚未售出之總面積約為101,200平方米，其中約66,800平方米或66%為零售空間，約24,200平方米或24%為辦公室空間，約5,100平方米或5%為住宅公寓，約5,100平方米或5%為康樂及其他設施，並設有1,173個停車間。二零零九年財政年度之租金收入約為189,900,000港元。

東方銀座廣場位於北京市東二環區東城區之東直門，北京首都機場快軌總站對面。東方銀座廣場之購物中心地庫直接連接北京地鐵線東直門站。整個綜合體之涵蓋面積約為15,500平方米，總面積約為138,000平方米。尚未售出之樓面面積約為57,100平方米(零售空間：約34,600平方米；辦公室：約21,400平方米；住宅公寓：約1,100平方米及509個停車間)。零售空間出租率約為100%，辦公室為61%，住宅公寓為21%，大多數停車間以時租形式出租。

位於十里堡之京港城市廣場是一項大型地產項目，由三個不同階段發展組成，即京港城市廣場、都會國際及都會華庭。它位於北京市東四環區朝陽區朝陽路。整個綜合體之涵蓋面積約為68,700平方米，樓面總面積約298,300平方米。尚未售出之樓面面積約為44,100平方米(零售空間：約32,400平方米；辦公室：約2,800平方米；住宅公寓：約3,800平方米；康樂及其他設施：約5,100平方米及664個停車間)。零售空間出租率約為90%，住宅公寓為5%，以及康樂及其他設施為39%，大多數停車間以時租形式出租。

自二零零七年十二月以來，出售集團一直由本集團管理。鑒於上述物業組合之成功表現，本集團認為現在是變現出售集團收益之最佳時機。

有關買方之資料

買方為一間根據英屬處女群島法律註冊成立之投資控股公司，除訂立該協議外，並無任何其他業務及／或投資。買方之最終股東Ng Kam Hoi, Thomas先生為買方之唯一股東及董事，自一九九零年代以來一直於中國從事物業發展業務，包括但不限於在中國出售房地產及進行物業發展。因此，Ng Kam Hoi, Thomas先生已於中國建立強大之業務網絡，並為出售事項積累了資金。

為保障本公司及股東之利益，(i)本公司已審查Ng Kam Hoi, Thomas先生之背景，包括Ng Kam Hoi, Thomas先生所進行之物業項目，以確保其具備財務能力支付代價餘額；及(ii)如上文「擔保」一節所述，於完成時以本公司為受益人給予股份押記以作為擔保，倘Ng Kam Hoi, Thomas先生無法支付代價餘額，本公司有權沒收及保留600,000,000港元之按金，並用於其他物業投資用途。

訂立該協議之理由

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事(i)物業租賃活動；(ii)物業銷售；及(iii)提供物業管理服務業務。

本公司與賣方訂立該協議乃由於(i)出售事項將於不足一年內帶來現金流入1,200,000,000港元，而本公司可將該等所得款項再投資於增長潛力相對較高之中國省份之物業；及(ii)該等物業已投入使用10至16年，須投入大量資金進行翻新。

於完成時收取600,000,000港元後，本集團之現金及銀行結餘總額與其總資產之財務比率為61.2%，而本集團之現金及銀行結餘總額與其淨資產之財務比率為65.5%。於收取出售事項之1,200,000,000港元代價後，本集團之現金及銀行結餘總額與其總資產之財務比率為95.7%，而本集團之現金及銀行結餘總額與其淨資產之財務比率為102.3%。

儘管中國政府已出台多項宏觀經濟政策，以抑制房地產市場投資通脹情況，但董事對中國經濟之中長期前景仍持樂觀態度，尤其是房地產業。董事認為，雖然中國物業發展商之土地儲備及／或已發現舊城改造項目豐富，但缺少發展彼等所擁有建築地盤之現金流，故中國政府出台有關政策為本公司提供於中國進一步發展房地產業務之機會。本公司一直保守地持有物業賺取租金收入，董事認為現在是變現出售事項之收益並將出售事項之所得款項再投資於位於增長潛力相對較高省份之物業之適當時機。

本集團之餘下業務

於出售事項後，本集團於完成時之餘下業務包括(i)物業租賃活動；(ii)物業銷售；及(iii)提供物業管理服務業務。本集團擬繼續經營上述所有業務及物業投資業務，有關資料如下：

(i) 物業投資

日期為二零一零年八月二十六日之公告所述之收購，為本公司評估中國瀋陽物業分部之潛在增長後首個收購項目。該項收購將讓本公司拓展其物業投資業務至中國各省，從而抓緊中國不同地區物業市場之增長潛力。於本公告日期止，本公司將進行該項收購。由於二零一零年九月底之中秋節以及國慶日假期可能延遲完成以上收購，預期本公司將於二零一零年十月十日或以前完成收購。本公司已委任各專業機構對二零一零年八月二十六日之公告內所述之收購進行法律及財務方面之盡職審查。除該項收購外，本公司目前仍在中國各省份開拓潛在物業投資項目。董事會認為本公司所有業務，包括以下所述之物業租賃服務、物業銷售及提供物業管理服務，將有助本集團在本公司收購該項物業後提升該物業之價值。

(ii) 物業租賃業務

如日期為二零一零年八月二十六日之公告所披露，本集團將於收購事項完成時擁有該等物業。預期該物業為本集團帶來租金收入。儘管初步階段之租金收入並不多，但在其管理及推廣下，本集團相信該物業之租金收入將會增加。

(iii) 物業銷售

本集團將於本公司認為市價可接受及合理之情況下，繼續透過出售物業變現實際收益。對於在日期為二零一零年八月二十六日之公告內所披露之收購物業進行重新包裝後，本集團之管理層會考慮將現時正被收購之該等物業(如所披露者)出售之機會。

(iv) 提供管理服務

由二零一零年一月一日至二零一零年八月三十一日期間，提供管理服務產生之收入約為36,300,000港元，其中並無產生為出售集團提供管理服務之任何收入。本公司亦會向客戶提供綜合性零售業務相關顧問及管理服務，涵蓋不同之服務領域，包括為購物中心提供發展規劃顧問服務、廣告及促銷活動顧問服務及零售店舖營運及商店管理服務。本公司並無任何有關出售、終止或縮減其提供管理服務經營規模之協定、安排、協議、意圖或磋商。

除於二零一零年八月二十六日所述之出售事項及收購，以及「所得款項用途」一段所述之潛在收購外，本公司並未有收購新業務或出售現有餘下業務之其他計劃，且本公司並無進行本公司日期為二零零九年八月二十一日及二零零九年九月八日之公告內所述之潛在收購事項，且並無計劃收購新業務或出售其現有餘下業務。然而，倘若出現任何具發展潛力之業務投資機會，董事會並不會排除這些有利的投資商機。

所得款項用途

於完成時，本公司將收取代價餘額合共600,000,000港元，其收取資金將用於(i)在中國各省進行具增長潛力或對售價低於市價之物業投資；及(ii)對本公司收購之物業項目進行翻新。經本公司進行翻新之物業、以及實行市場促銷及推廣策略後，該等物業之價值將更可觀。本公司現正就兩項位於中國上海及重慶之物業項目與獨立第三方進行磋商。根據有關上海及重慶房地產市場之公開資料，上海及重慶之物業分別約值人民幣2,000,000,000元及人民幣200,000,000元。本公司現正與有關方面進行磋商，而於本公告日期，尚未訂立任何備忘錄或買賣協議。

於完成日期起計六個月內，本公司將收取餘額600,000,000港元之款項，有關代價餘額將會用於上述之相同用途。

上市規則之涵義

根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，須獲股東批准。概無股東於出售事項中擁有重大權益，故並無股東須於股東特別大會上放棄投票。一份載有(其中包括)出售事項之進一步詳情連同召開股東特別大會之通告之通函，將於二零一零年十月十一日或之前寄發予股東。

根據上市規則第14.82條之規定，本公司全部及／或大部分的資產不應為大量現金。

於完成時收取餘額600,000,000港元後，本集團之現金及銀行結餘總額與其總資產之財務比率為61.2%，而本集團之現金及銀行結餘總額與其淨資產之財務比率為65.5%。於收取出售事項之1,200,000,000港元代價後，本集團之現金及銀行結餘總額與其總資產之財務比率為95.7%，而本集團之現金及銀行結餘總額與其淨資產之財務比率為102.3%。

本公司將於完成及收取出售事項代價總額時就是否已符合上市規則第14.82條之規定另行刊發公告，為股東提供最新資料。倘若本公司未能符合上市規則第14.82條之規定，將被視為不適合上市，而其股份買賣將會暫停。

恢復股份買賣

應本公司之要求，股份已由二零一零年九月九日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請自二零一零年九月二十日上午九時三十分起恢復股份買賣。

釋義

於本公告內，除文義另有規定外，下列詞彙具備下列涵義：

「該協議」	指	本公司及買方就本公司出售銷售股份及銷售貸款而於二零一零年九月八日訂立之買賣協議，買方將支付總現金代價1,200,000,000港元
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般營業之日，不包括星期六、星期日、公眾假期及於香港自上午九時正至下午五時正內任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色暴雨警告信號」之日
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	東方銀座控股有限公司，根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市(股份代號：996)，為該協議之賣方
「完成」	指	根據該協議完成銷售股份及銷售貸款
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「按金」	指	買方根據該協議之條款及條件須向本公司支付之總額120,000,000港元之現金按金
「出售事項」	指	根據該協議之條款及條件建議出售出售集團及轉讓銷售貸款
「出售公司」	指	凱恩及堅峰
「出售集團」	指	出售公司及其附屬公司及聯營公司
「董事」	指	本公司董事
「堅峰」	指	堅峰投資有限公司，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「堅峰銷售貸款」	指	堅峰於完成日期結欠本公司約700,000,000港元之股東貸款
「堅峰銷售股份」	指	堅峰股本中一股每股面值1.00美元之股份，相當於其全部已發行股本
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)，且連同其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士之人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一零年十二月三十一日或訂約方可能以書面協定之其他日期
「百分比率」	指	上市規則第14.04(9)條所界定之涵義
「該等物業」	指	具「有關出售集團之資料」一段所界定及所述之涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售貸款」	指	出售公司結欠本公司之無抵押債務，總額約為1,600,000,000港元，其中凱恩及堅峰分別結欠本公司約900,000,000港元及約700,000,000港元

「銷售股份」	指	凱恩銷售股份及堅峰銷售股份
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以批准(其中包括)該協議及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司現有股本中每股面值0.2港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「凱恩」	指	凱恩國際有限公司，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「凱恩銷售貸款」	指	凱恩於完成日期結欠本公司約900,000,000港元之股東貸款
「凱恩銷售股份」	指	凱恩已發行股本中一股每股面值1.00美元之股份，相當於其全部已發行股本
「%」	指	百分比

承董事會命
東方銀座控股有限公司
 主席
田琬善

二零一零年九月十七日

於本公告日期，董事會由執行董事田琬善女士、徐懿先生、何錦荃先生、張鋒先生、李世濠先生及韓銘生先生，非執行董事王志浩先生及獨立非執行董事陳偉業先生、伍家聰先生及梁寶瑩女士組成。