

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之內容概不負責，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)

主要交易 及 恢復買賣

董事會欣然宣佈，於二零一一年一月十三日(聯交所交易時段後)，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方就以總代價489,600,000港元(可予調整)收購銷售股份及銷售貸款訂立該協議。

根據上市規則，收購事項構成本公司一項主要交易，須經股東於股東特別大會上審批。股東特別大會將予召開及舉行，供股東考慮及酌量批准該協議及據此擬進行之交易。由於預期本公司需要更多時間完成財務資料以供載入本通函，載有(其中包括)收購事項之其他資料、目標集團會計師報告、有關本集團之財務資料、股東特別大會通告及上市規則所規定之其他資料之通函，將於二零一一年三月十四日或之前寄發予股東。

應本公司之要求，股份已由二零一一年一月十四日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已申請自二零一一年一月十八日上午九時三十分起恢復股份買賣。

背景

董事會欣然宣佈，於二零一一年一月十三日(聯交所交易時段後)，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方就收購銷售股份(佔目標公司股本權益之51%)及銷售貸款訂立該協議。以下載列該協議之主要條款。

該協議

日期：

二零一一年一月十三日

訂約方：

- (i) 賣方： Zhao Biao，彼擁有目標公司全部已發行股本之權益；及
- (ii) 買方： Virtue Link Investments Limited，本公司之全資附屬公司。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Zhao Biao先生為本公司及其關連人士之獨立第三方，且與本公司及其關連人士之間概無關連。本公司與賣方及其聯繫人士於過往十二個月並無交易及關係，而需根據上市規則第14.22條予以合併計算。

將予收購之資產：

根據該協議，買方將予收購之資產包括(i)銷售股份，即目標公司已發行股本中合共51股每股面值1.00美元之股份，佔目標公司股權之51%；及(ii)銷售貸款。於該協議日期，銷售貸款之本金額約為48,300,000港元。

目標公司為包括香港公司、中國公司一及中國公司二等一組公司(該等公司將主要從事高清潔無鉛汽油及柴油之研發、生產及銷售)之最終控股公司。有關目標集團之詳情，請參閱下文「目標集團之資料」一段。

代價及付款條款：

銷售股份及銷售貸款之總代價為489,600,000港元(可予調整)，將分為以下部份：

- (i) 銷售貸款代價乃相當於銷售貸款本金額；及
- (ii) 銷售股份代價乃相當於代價減銷售貸款代價之金額。

代價將按下列方式以現金支付：

- (i) 73,440,000港元(相當於代價之15%)已於簽訂該協議時向賣方支付，作為支付部份代價，亦屬可退回按金(「可退回按金」)；及
- (ii) 293,760,000港元(相當於代價之60%)將於完成時向賣方支付。

完成時，買方有權保留代價中相當於122,400,000港元之金額(相當於代價之25%)作為保固金(「保固金」)。

根據該協議，買方有權以押記於履行彼於該協議下或按該協議所承諾或表明將承諾之任何義務或責任(包括但不限於下文所詳述有關溢利保證之責任)時因賣方違反任何保證及／或賣方因任何理由違反或違約而使賣方應付買方之任何款項之方式持有保固金。

代價乃考慮到目標集團之前景及增長潛力後，經賣方及本公司公平磋商後釐定。代價表示目標集團全部股權之價值為960,000,000港元，按目標集團截至二零一一年十二月三十一日止十二個月之保證溢利約為120,000,000港元(詳情見下文「代價調整」一段)計算之市盈率約為8倍。

代價調整

賣方向買方保證及擔保，目標公司按香港公認會計原則編製之經審核綜合財務報表所反映目標公司股東應佔目標集團於截至二零一一年十二月三十一日止十二個月期間之綜合稅後純利將不少於120,000,000港元。

賣方向買方契諾，若目標公司股東應佔目標集團綜合稅後純利不足120,000,000港元，於向賣方提供有關財務報表當日起計30天內，賣方須向買方支付相當於短欠額4.08倍之現金金額(「短欠金」)。經協定，短欠金將先以等值基準從保固金中抵銷(以尚未按該協議扣除或動用者為限)，若保固金不足以應付全額短欠金，賣方將於上述30天期間內支付短欠額。

股份押記

根據該協議，賣方待完成時亦將押記資產押記予買方，作為(其中包括)支付如上文細述有關溢利保證之短欠金(如適用)之押記。

先決條件：

收購事項須待下列條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後方告完成：

- (a) 買方就目標集團之財政狀況、賬目及記錄以及業務而進行盡職審查之結果，有關結果需為買方按絕對酌減權所信納，並已向賣方發出書面通知；
- (b) 按買方全權酌情信納之方式向買方送交中國法律及英屬處女群島法律之法律顧問於完成日期之法律意見，有關法律意見與目標公司及目標集團成員公司及彼等各自業務有關，並需為買方所接納，以及交付買方可能合理要求收購協議及擬進行之交易之該等決議案、同意、授權、文件及批文；

- (c) 賣方之所有聲明、保證及承諾於完成當日屬真實及準確，而賣方於完成前已履行或遵守其中所載且需由賣方履行或遵守之契諾、協議及責任；
- (d) 就該協議擬進行之交易採取或取得一切必需行動、同意、允許、批准及授權，且履行及實行該協議所規定及與其有關之所有其他行動及事宜；
- (e) 本公司向其股東發出通函，並按照上市規則之規定，於股東特別大會上獲所需股東之批准；
- (f) 賣方將向買方呈交該協議所述目標集團之完成賬目，並在各方面均獲買方按其全權酌情信納；
- (g) 買方將獲提供經賣方及目標公司董事簽立之證明書，認證於完成時，上述條件(b)、(c)、(d)、(f)及是項條件均已達成，且不知悉有任何事項或事情違反賣方任何陳述、保證及承諾或與上述各項不一致；及
- (h) 買方按其全權酌情信納，於完成時目標集團之業績已按香港會計準則第27號綜合入賬。

買方可酌情豁免全部或任何部份上述條件(除條件(e)外)。除已獲豁免者外，賣方須盡其所能促使上述條件(除條件(e)及(h)外)於最後截止日期下午五時正(香港時間)或之前達成。若上述條件未能於最後截止日期(或各訂約方可能協定之較後日期)下午五時正(香港時間)或之前達成或獲豁免，該協議將告作廢及失效(惟任何訂約方就任何先前違反該協議條款事宜而對其他訂約方之責任則除外)，惟賣方須隨即不扣款向買方退回全數可退回按金(不計息)。

完成：

待該協議所載全部條件均獲達成或豁免，完成將於完成日期發生。

完成時，本公司將實益擁有目標公司51%股權之權益。目標公司將成為本公司之非全資附屬公司，目標集團之財務業績將於完成後於本集團財務報表內綜合入賬。

有關目標集團之資料

目標公司為一間於二零一零年七月十五日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。目標公司及其全資附屬公司香港公司為投資控股公司，並無重大業務營運。兩間全資附屬公司中國公司一及中國公司二將主要從事高清潔無鉛汽油及柴油之研究及開發、生產及銷售。

下表載列目標公司由註冊成立日期至二零一零年十二月三十一日期間之未經審核財務資料：

	二零一零年 七月十五日 (註冊成立日期)至 二零一零年 十二月三十一日 千港元
營業額	—
稅前溢利／(虧損)	—
稅後溢利／(虧損)	—
	於二零一零年 十二月三十一日 千港元
總資產	48,300
股東應佔權益	1

以下所載為香港公司截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩年各年之未經審核財務資料：

	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	—	—
稅前虧損	(45)	(28)
稅後虧損	(45)	(28)
	於十二月三十一日	
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
總資產	—	62,574
淨負債	(35)	(63)

以下所載為根據中國之公認會計原則編制中國公司一及中國公司二截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩年各年之未經審核綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零零九年		二零一零年	
	千元人民幣	千港元	千元人民幣	千港元
營業額 (附註)	—	—	—	—
稅前虧損	(1,335)	(1,575)	(2,248)	(2,653)
稅後虧損	(1,335)	(1,575)	(2,248)	(2,653)

附註：中國公司一及中國公司二仍未開始商業生產，因此目標集團目前仍未產生任何營業額。

於十二月三十一日

二零零九年

二零一零年

千元人民幣

千港元

千元人民幣

千港元

總資產	25,938	30,607	114,954	135,646
股東應佔權益	19,665	23,205	50,643	59,759

經營業務時，目標集團須向石化供應商採購輕質油及石腦油等原材料。通過按其配方及生產技術將上述原材料混和催化劑等化學品，目標集團將能生產「高清潔汽油」，以迎合中國有關當局所訂定之標準。目標集團現時分別在江蘇省徐州市及鹽城市有合共兩個生產基地。目標集團之產品將以陸運及海運方式售予客戶（包括汽油批發商）。目標集團之目標客戶現時主要集中於江蘇及浙江兩省。

目標集團亦從事汽油生產技術之研究及開發。於二零一零年八月，目標集團就混和及生產其無鉛汽油之配方／技術向中華人民共和國國家知識產權局提交專利申請。於本公告日期，該項申請仍尚待審批。根據鹽城市科學技術局於二零一零年十二月所發表之科學技術成果鑒定證書，目標集團的技術達到國內先進水平，及目標集團使用該技術生產的高清潔無鉛汽油符合國家標準規定的要求。

目標集團正與加油站及零售商發掘新商機，以擴大其客戶群。目標集團亦有意在其他省份進一步發展加工設施，以擴大銷售覆蓋範圍。目標集團現已就二零一一年供應汽油產品事宜與客戶訂立框架協議。

進行收購事項之理由

本集團之主要業務為(i)物業租賃活動；(ii)物業投資；(iii)物業銷售；及(iv)零售相關顧問及管理服務。

於二零一零年，本公司已完成多項物業交易，以將其物業投資擴散至中國不同省份、把握當時既有物業投資之收益，從而盡量擴大其物業投資組合之潛在回報。尤其是，本公司已於二零一零年完成收購位於瀋陽及重慶之多項物業及出售位於北京之多項物業。

除於物業市場內物色投資機會外，本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告已披露，本集團已開拓其他領域之新業務及投資機會，以擴大其業務範疇及為本集團帶來長期收益。收購事項乃具吸引力之機會，使本集團可在物業投資及零售相關顧問及管理服務行業以外，擴大至具龐大增長潛力之新產業界別。

董事已就目標集團之表現研究及審視賣方所提供之資料、與目標集團之管理層討論其業務前景以及分析汽油業前景。鑑於中國城鎮人口不斷增長，本公司堅信中國汽油業前景秀麗，具有龐大增長潛力。根據美國能源資訊管理局 (U.S. Energy Information Administration) 所發出之數據，中國全年液態燃油消耗量由二零零九年每天8,324,000桶上升至二零一零年每天9,047,000桶。預測中國於二零一一年及二零一二年之全年液態燃油消耗量將進一步提升至每天9,577,000桶及10,106,000桶。鑑於中國對環保之關注漸增，本集團相信中國政府將繼續提升汽油之環保水平，以使中國污染盡量減少，從而推動對優質無鉛汽油之需求。由於目標集團產品所釋出之污染物水平低於相關政府機關所施行之現有規定，目標集團已準備好把握中國無鉛汽油產業之龐大潛能。本公司已物色到若干在汽油行業擁有相關經驗之人才，本公司亦打算於完成時與目標集團現有管理層及技術團隊一同管理目標集團之業務。本集團將於完成後就人力資源需求進行評估，可能亦會考慮就汽油業務招聘更多人手。

鑑於目標集團之增長潛力、汽油行業之未來前景及代價之調整機制，董事會認為該協議之條款(包括代價)公平合理，收購事項亦符合本公司及股東之整體利益。

一般事項

根據上市規則，收購事項構成本公司一項主要交易，須經股東於股東特別大會上審批。股東特別大會將予召開及舉行，供股東考慮及酌量批准該協議及據此擬進行之交易。由於預期本公司需要更多時間完成財務資料以供載入本通函，載有(其中包括)收購事項之其他資料、目標集團會計師報告、有關本集團之財務資料、股東特別大會通告及上市規則所規定之其他資料之通函，將於二零一一年三月十四日或之前寄發予股東。

暫停及恢復買賣

應本公司之要求，股份已由二零一一年一月十四日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已申請自二零一一年一月十八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：

「收購事項」 指 買方根據該協議之條款及條件收購銷售股份及銷售貸款

「該協議」 指 買方及賣方就收購事項而於二零一一年一月十三日訂立之買賣協議

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行營業進行一般銀行業務之日子，不包括星期六或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」暴雨警告信號之日子
「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)
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	協議之先決條件全部達成或獲豁免後之第三個營業日(或賣方及買方在完成之前以書面方式協定之其他日期)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	就收購事項應付之總代價489,600,000港元(可予調整)
「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	China-HK Holdings Investment Limited，一間於香港註冊成立之有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	協議日期後滿90天當日或賣方及買方所協定之其他較後日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國公司一」	指	長三角徐州石油科技有限公司，一間於中國成立之有限公司
「中國公司二」	指	鹽城賽孚石油化工有限公司，一間於中國成立之有限公司
「買方」	指	Virtue Link Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，本公司之直接全資附屬公司

「銷售貸款」	指	於完成時目標集團任何成員公司欠付及／或應收賣方及／或其聯繫人士(定義見上市規則)所有及任何貸款之51%(不包括目標集團某成員公司欠付及／或應收目標公司或其全資附屬公司之貸款)
「銷售股份」	指	目標公司已發行股本中每股面值1.00美元之合共51股股份，即目標公司之51%股本權益
「押記資產」	指	完成後賣方在目標公司實益擁有餘下之49%股本權益
「股東特別大會」	指	本公司就批准收購事項及據此擬進行之交易將召開之股東特別大會
「股東」	指	本公司股本中每股0.2港元普通股之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Wide Merit Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	Zhao Biao，獨立於本公司及其關連人士之第三方
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

於本公告內，人民幣乃按人民幣1元兌1.18港元之基準換算為港幣，美元則按1美元兌7.78港元之基準換算為港幣。上述匯率乃僅作說明之用，不應被視為人民幣或／及美元實際上可按有關兌換率兌換或最終可兌換為港元之聲明。

承董事會命
東方銀座控股有限公司
 主席
田琬善

香港，二零一一年一月十七日

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。