

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)

須予披露交易

出售協議

董事會宣佈，於二零一二年一月六日聯交所交易時段後，本公司與買方就以總代價380,000,000港元出售銷售股份及銷售貸款訂立出售協議。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條計算的有關出售事項之適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章出售事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵循上市規則之通知及公告規定。

緒言

董事會宣佈，於二零一二年一月六日聯交所交易時段後，本公司與買方就出售銷售股份(代表了出售公司之100%股本權益)及銷售貸款訂立出售協議。以下載列出售協議之主要條款。

日期為二零一二年一月六日之出售協議

訂約方

賣方： 本公司

買方： 中國華瑞國際石油有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之公司

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並非本公司之關連人士，彼等為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

將予出售之資產

根據出售協議，將予出售之資產包括(i)銷售股份，即出售公司已發行股本中合共100股每股面值1.00美元之股份，代表了出售公司之全部已發行股本；及(ii)銷售貸款。於出售協議日期，銷售貸款之本金額為378,544,414港元。

出售公司為包括英屬處女群島公司、香港公司、中國公司一及中國公司二在內的公司集團之控股公司。有關出售集團之詳情，請參閱下文「有關出售集團之資料」一段。

代價及付款條款

銷售股份及銷售貸款之總代價為380,000,000港元，將分為以下部份：

- (i) 銷售貸款代價乃相當於銷售貸款之本金額；及
- (ii) 銷售股份代價為1,455,586港元。

買方應按下列方式以現金支付代價：

- (i) 已於簽訂出售協議時向本公司支付38,000,000港元作為按金；及
- (ii) 於完成時向本公司支付342,000,000港元。

代價乃經參考本公司對出售集團之實際投資金額，由本公司與買方公平磋商後釐定，相關詳情乃於「進行出售事項之理由」一段討論。

先決條件

出售協議須待下列條件達成或獲豁免後方告完成：

- (i) 買方全權酌情滿意買方就出售集團之財政狀況、賬目及記錄以及業務而進行盡職審查之結果，並已就此向本公司發出書面通知；及
- (ii) 本公司已獲得有關其簽立及履行出售協議及遵守上市規則的法定所需同意及批准。

買方可酌情豁免上述條件(i)。若上述條件未能於最後截止日期當日下午五時正達成或獲豁免(視情況而定)，出售協議將告作廢及失效(惟任何訂約方就任何先前違反出售協議條款事宜而對其他訂約方之責任則除外)，惟本公司須隨即向買方退還為數37,000,000港元之部份按金。

倘若於完成時或完成之前，出售協議中買方作出的任何陳述及保證在任何主要方面與事實不符或已遭違反，則本公司將有權沒收按金。

完成

待出售協議所載全部條件均獲達成或豁免後，完成將於完成日期發生。

完成時，出售公司將不再為本公司之附屬公司，且本公司將不再於出售集團擁有任何權益及不再就其負上任何責任。

有關出售集團之資料

出售公司為一間在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司並持有英屬處女群島公司51%的股本權益。英屬處女群島公司及其全資附屬公司香港公司為投資控股公司，香港公司的主要資產為其對中國公司一的投資，而中國公司一持有中國公司二100%的股本權益。中國公司一及中國公司二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。

收購事項已於二零一一年四月二十八日完成。下表載列根據香港財務報告準則並假設收購事項已於二零一零年一月一日完成而編製之出售集團截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年十一月三十日止期間之未經審核備考綜合財務資料：

	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元	截至二零一一年 十一月三十日 止期間 (未經審核) 千港元
營業額	—	22,698
稅前虧損	(1,199)	(5,979)
稅後虧損	(1,199)	(6,158)
	於二零一零年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零一一年 十一月三十日 (未經審核) 千港元
總資產	132,374	574,192
總負債	132,303	582,072
淨資產／(負債)	71	(7,880)

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，除訂立收購協議之外，買方並無其他業務及／或投資。買方由趙昕先生擁有90%及由趙昕先生的姐姐趙琳女士擁有10%。趙昕先生於中國從事成品油業務逾15年，包括但不限於在中國從事各種成品油的銷售、存儲及運輸業務。

進行出售事項之理由

本集團主要從事(i)物業租賃活動；(ii)物業投資；(iii)零售相關顧問及管理服務；(iv)貿易及投資業務；及(v)高清潔無鉛汽油及柴油之研究及管理、生產及銷售。

本集團主要從事物業相關業務，在根據收購協議收購相關集團之後，本集團首次涉足高清潔無鉛汽油及柴油之研究及管理、生產及銷售業務。於二零一一年一月十三日，出售公司(作為本公司之全資附屬公司及就收購協議而言的一個專用工具)與趙彪先生訂立收購協議，內容有關收購英屬處女群島公司(相關集團之控股公司)之51%股本權益。收購代價為489,600,000港元(可予調整)，於本公告日期出售公司已支付其中的367,200,000港元。根據收購協議，出售公司獲授予溢利保證且有權保留收購代價中相當於122,400,000港元之金額作為保固金(「**保固金**」)。倘若不能達致溢利保證，趙彪先生須向出售公司支付相當於英屬處女群島公司股東應佔英屬處女群島公司綜合稅後純利不足120,000,000港元之短欠額4.08倍之現金金額(「**短欠金**」)。短欠金將先以等值基準從保固金中抵銷，若保固金不足以應付全額短欠金，趙彪先生將根據收購協議之條款向出售公司支付短欠額。有關收購事項之詳情，乃披露於本公司日期為二零一一年一月十七日之公告及本公司日期為二零一一年三月二十八日之通函。

於本公告日期，根據收購協議之條款，保固金(即金額為122,400,000港元之收購代價結餘)尚未支付。出售公司僅於支付義務產生時方會向趙彪先生支付上述122,400,000港元，由於預期將不會達致溢利保證，故本公司認為將不會產生支付義務。

於收購事項完成之後，本公司已向出售公司作出金額約為11,300,000港元之股東貸款以供出售集團使用。因此，於本公告日期，本公司對出售集團之實際投資金額約為378,500,000港元。

誠如本公司二零一一年中期報告所述，由於需要更多時間精簡業務營運以及接手該業務之管理職能，所以生產並未如期進行，因而對業務表現造成影響。延遲向客戶交付導致客戶取消訂單以及客戶流失。此外，二零一一年下半年石油市場的部份領先企業將外判業務轉為內部生產，我們的銷售策略因而遭受巨大影響。儘管管理層認為將不會達致溢利保證，惟相對於根據溢利保證進行索償而言，出售事項能夠提供更為直接簡便的途徑以收回對該項業務的投資。儘管本集團仍然看好高清潔無鉛汽油及柴油業務的長期前景，惟管理該項業務所需的時間及投入遠超預期。於二零一一年九月二十三日，本公司訂立一項協議以收購Easy Linkage Development Limited之全部已發行股本，Easy Linkage Development Limited間接持有中國的一個大型物業開發項目，相關詳情披露於本公司日期為二零一一年十月六日之公告及本公司日期為二零一一年十一月二十三日之通函。在收購Easy Linkage Development Limited之後，為了整合本集團的現有資源及提升本集團的整體盈利能力，董事會擬重新分配本集團的現有資源以及專注於發展對應的項目。

根據以上所述，董事會認為出售事項乃符合本公司及股東之整體利益、出售事項之條款乃屬公平合理以及出售協議乃根據正常商業條款訂立。

來自出售事項之所得款項淨額(即代價減相關開支)預計約為379,500,000港元。本公司擬將該所得款項淨額用作本集團之一般營運資金。

預期本集團於完成時將錄得出售之收益約5,700,000港元。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條計算的有關出售事項之適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章出售事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵循上市規則之通知及公告規定。

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	出售公司根據收購協議收購英屬處女群島公司之全部已發行股本
「收購協議」	指	趙彪先生與出售公司訂立之日期為二零一一年一月十三日之協議，內容有關收購英屬處女群島公司之全部已發行股本
「收購代價」	指	就收購事項應付之代價489,600,000港元
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「英屬處女群島公司」	指	Wide Merit Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為出售公司之非全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	銀行於香港營業以進行一般銀行業務之日，除了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
「本公司」	指	東方銀座控股有限公司，一間根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：996)
「完成」	指	根據出售協議完成出售事項
「完成日期」	指	出售協議之先決條件達成或獲豁免後之第三個營業日(或本公司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	就出售事項應付之總代價380,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「按金」	指	買方於簽訂出售協議時向本公司支付之總金額為38,000,000港元之現金按金
「出售事項」	指	擬根據出售協議之條款及條件出售出售集團及轉讓銷售貸款

「出售協議」	指	本公司及買方於二零一二年一月六日就出售事項訂立之協議
「出售公司」	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，為收購協議中的買方
「出售集團」	指	出售公司及相關集團
「趙昕先生」	指	趙昕先生，一名中國公民，並為買方90%權益之法定及實益擁有人
「香港公司」	指	中港集團投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為英屬處女群島公司之全資附屬公司
「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	出售協議日期後滿30天當日或本公司及買方所協定之其他較後日期
「趙彪先生」	指	趙彪先生，收購協議中的賣方，目前為英屬處女群島公司之49%股權之實益擁有人
「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
「溢利保證」	指	趙彪先生在收購協議中以出售公司為受益人擔保英屬處女群島公司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不少於120,000,000港元
「買方」	指	中國華瑞國際石油有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司
「相關集團」	指	英屬處女群島公司、香港公司、中國公司一及中國公司二
「銷售貸款」	指	出售公司結欠本公司之金額為378,544,414港元的無擔保免息債務
「銷售股份」	指	出售公司已發行股本中每股面值1.00美元之合共100股股份，即出售公司之100%股本權益
「股東」	指	本公司股本中每股0.20港元普通股之持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
東方銀座控股有限公司
主席
周承榮

香港，二零一二年一月六日

於本公告日期，董事會由執行董事周承榮先生、徐懿先生、武宏光先生、戴鵬先生及韓銘生先生，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。