

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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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 **出售一間中國公司之全部股權**

出售事項

董事會宣佈，於二零一二年四月二十七日聯交所交易時段後，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方及擔保方訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購銷售權益，現金代價為230,000,000港元。擔保方已同意擔保買方履行該協議及其項下的付款責任。

銷售權益為出售公司之全部股權。出售公司為一間物業投資公司，其主要資產為位於中國瀋陽的該等物業。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及擔保方為獨立第三方，與本公司及其關連人士概無關連。

上市規則的影響

由於根據上市規則第14.07條計算所得的有關出售事項之適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則之申報及公告規定。

該協議

日期

二零一二年四月二十七日

訂約方

賣方： 深圳市深恆貿易有限公司，本公司之間接全資附屬公司

買方： 華域投資有限公司，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司

擔保方： 溫雲興，一位中國公民及為買方全部已發行股本之法定及實益擁有人

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及擔保方為獨立第三方，與本公司及其關連人士概無關連。

將予出售之資產

根據該協議，將予出售之資產為銷售權益，代表了出售公司之全部股權。

代價及付款條款

根據該協議，代價230,000,000港元將通過以下方式支付：

- (a) 30,000,000港元(「訂金」)由買方於簽訂該協議後支付，作為部分代價付款；
- (b) 代價餘額將由買方於完成後支付予賣方。

擔保方已同意擔保買方履行該協議及其項下的付款責任。

代價乃經賣方與買方公平磋商後釐定。由於出售公司為該等物業之擁有人，故董事於釐定代價之過程中已考慮一份由獨立估值師出具之估值報告中所載的該等物業於二零一二年三月三十一日的市值人民幣202,900,000元(約相等於247,538,000港元)。

先決條件

出售事項須待下列各項條件達成或獲豁免後方告完成：

- (a) 買方滿意就出售公司進行之盡職審查的結果；及
- (b) 賣方及出售公司已就該協議及據此擬進行之交易取得所有必須的同意及批准。

買方可酌情豁免上述所有條件。倘上述條件未能於二零一二年五月三十一日(或買方與賣方可能書面協定的較後日期)當日或之前達成或獲豁免(視情況而定)，該協議將告失效且不再有效。訂金將於該協議失效後三十個營業日內全額退還予買方。除之前有任何違反該協議的情況外，該協議任何一方不得向另外一方提出申索，亦不對另外一方負有任何責任。

完成

完成將於該協議所有先決條件達成或獲豁免後七個營業日(或賣方與買方可能以書面協定之其他日期)內發生。

於完成後，出售公司將不再為本公司之間接全資附屬公司，且本公司不再擁有出售公司之任何權益或承擔出售公司之任何負債。

出售公司之資料

銷售權益代表了出售公司之全部股權。出售公司為一間物業投資公司，其主要資產為17處位於中國瀋陽之物業，總建築面積約為31,300平方米。於該17處物業中，6處為零售店舖，建築面積約為13,300平方米；7處為辦公區，建築面積約為16,700平方米；以及4處為住宅區，建築面積約為1,300平方米。

該等物業已租予獨立第三方，租期為1年至16年。該等物業於截至二零一一年十二月三十一日止年度產生之總租金收入約為5,700,000港元。根據按香港財務報告準則編製之截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度財務報表，出售公司於二零一一年十二月三十一日之資產淨值為204,400,000港元，出售公司的除稅前及除稅後溢利淨額如下：

	二零一零年 十二月三十一日 (千港元)	二零一一年 十二月三十一日 (千港元)
除稅前溢利淨額	84,087	897
除稅後溢利淨額	62,939	1,371

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，除訂立該協議之外，買方並無其他業務及／或投資。買方之全部已發行股本由擔保方擁有。擔保方從事房地產投資業務已經逾10年。

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；及(iv)交易及投資業務。

出售事項為本集團提供機會套現其投資，此舉將增加本集團的流動資金，並且讓本集團重新調配其資源以專注於發展本公司透過收購Easy Linkage Development Limited之全部已發行股本而購入的中國房地產項目。有關上述收購之詳情，已披露於本公司日期為二零一一年十月六日、二零一一年十二月九日及二零一一年十二月二十二日之公告及日期為二零一一年十一月二十三日之通函。

出售事項之所得款項淨額(即代價減去相關開支)預計約為229,500,000港元。本公司擬將該等所得款項淨額用作本集團之一般營運資金。

參照本公司應佔出售公司之資產淨值及匯兌儲備，預期本集團於完成時將錄得出售收益約36,100,000港元(經扣除相關開支後)。

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

上市規則的影響

由於根據上市規則第14.07條計算所得的有關出售事項之適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則之申報及公告規定。

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。

「該協議」	指	賣方、買方及擔保方於二零一二年四月二十七日就出售事項訂立之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日(不包括星期六或星期日)
「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)
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成出售事項
「代價」	指	買方就出售事項應付之總代價230,000,000港元

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議向買方出售銷售權益
「出售公司」	指	瀋陽市建興源投資管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保方」	指	溫雲興，一名中國公民及為買方全部已發行股本之法定及實益擁有人
「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
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「該等物業」	指	由出售公司擁有之17處位於中國瀋陽之物業
「買方」	指	華域投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售權益」	指	出售公司之全部股權
「股份」	指	本公司現有股本中每股面值0.20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
「賣方」	指	深圳市深恆貿易有限公司，本公司之間接全資附屬公司，於中國註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

於本公告內，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.22港元之匯率換算為港元。有關換算不應視為有關貨幣實際上可按上述匯率或任何其他匯率兌換為港元。

承董事會命
東方銀座控股有限公司
主席
周承榮

香港，二零一二年四月二十七日

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、盧啟邦先生、宮曉程先生及韓銘生先生，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。