

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，概不就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的任何損失承擔任何責任。



## ORIENT VICTORY CHINA HOLDINGS LIMITED

### 東勝中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：265)

### 須予披露交易

### 收購Nibou Company Limited

### 之78%已發行股本

#### 收購事項

董事會欣然宣佈，於2017年3月10日（於交易時段後），買方（本公司之全資附屬公司）、賣方及賣方擔保人訂立該協議，據此買方有條件購買而賣方有條件出售銷售股份（佔目標公司已發行股本78%），股份代價為103,740,000日元（相當於約7,053,283港元）。

#### 上市規則涵義

由於收購事項根據上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項將構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章之申報及公告規定。

董事會欣然宣佈，於2017年3月10日（於交易時段後），買方（本公司之間接全資附屬公司）、賣方及賣方擔保人訂立該協議，據此買方有條件購買而賣方有條件出售銷售股份。

該協議詳情載列如下：

#### 該協議

#### 日期

2017年3月10日（於交易時段後）

## 訂約方

- (1) 買方：日通投資有限公司
- (2) 賣方：北園一波
- (3) 賣方擔保人：張傑先生及許雲生先生

經作出一切合理查詢後，就董事深知、得悉及確信，賣方及賣方擔保為獨立第三方。

## 將收購資產

賣方將向買方出售銷售股份（佔目標公司已發行股本78%）並轉讓股東貸款。

## 代價

出售及購買銷售股份之股份代價將為103,740,000日元（相當於約7,053,283港元），將由買方按以下方式以現金支付予賣方：

- (a) 約14,708,045日元（等值1,000,000港元），即排他性協議項下支付之誠意金將於簽署該協議時適用於部分股份代價；
- (b) 38,900,000日元之保留金（「保留金」）將於完成日期由買方支付予託管代理，該筆款項經扣除任何於完成日期起計十八個月內之索償及扣款，將於上述十八個月期間屆滿後三(3)個營業日內解除予賣方；
- (c) 股份代價之餘款（股份代價減誠意金）將於完成時支付。

股份代價乃由買方與賣方經公平磋商後按正常商業條款達成，計及目標公司於2016年12月31日之未經審核綜合資產總值、未經審核負債淨值、目標公司業務之前景、目標公司之財務狀況、有關物業之價值、目標公司之價值、股東貸款、第三方貸款（定義見下文）及「收購事項之理由及益處」所載之其他事實。本公司擬透過本集團之內部資源撥付收購事項。

## 利潤擔保

根據該協議，賣方及賣方擔保人應共同及個別地向買方擔保目標公司達到以下綜合除稅前及除非經常項目前淨利潤（「**NPBT**」）（如目標公司根據國際財務報告準則編製之截至2018年6月30日止財政年度之綜合管理賬目所示（「**2018年管理賬目**」））：

- (a) 截至2018年6月30日止財政年度，NPBT不應少於41,000,000日元（「**2018年保證NPBT**」）

倘2018年管理賬目所示截至2018年6月30日止財政年度之實際NPBT（不包括非經常項目）（「**2018年實際NPBT**」）低於41,000,000日元，賣方及賣方擔保人應於釐定2018年實際NPBT（不包括非經常性項目）日期起計15個營業日內以現金共同及個別地向買方支付相當於2018年實際NPBT與2018年保證NPBT之差額2.5倍之款項。

倘目標公司於截至2018年6月30日止財政年度錄得淨虧損（或零利潤（視情況而定）），賣方及賣方擔保人將於2018年管理賬目公佈日期起計15個營業日內共同及個別地向買方支付2018年管理賬目所示之目標公司經營虧損（不包括非經常項目）加41,000,000日元總和之2.5倍之款項。應付買方之有關金額上限應為200,000,000日元。

## 先決條件

完成須待下列條件達成（或豁免（如適用））後，方可作實：

- (a) 目標公司的唯一股東批准以下決議案，以批准簽署該協議、股東貸款轉讓契據及第三方貸款轉讓契據及承諾及根據該協議及賣方將銷售股份及股東貸款轉讓至買方或與之有關之確認及該等其他協議及文件，並修訂其公司章程，刪除下列業務以外之業務範圍：
- (i) 房地產的收購、處置、維護、管理、行政、租賃及出租，以及上述的調解；
  - (ii) 衛生設施、餐廳及酒店的管理；及
  - (iii) 所有與上述相關的其他商業活動。
- (b) 目標公司已向買方交付目標公司自目標公司成立起之股東名單，表明賣方為目標公司的唯一股東；

- (c) 賣方及賣方擔保人已簽立一份備忘錄或契據以宣布、承諾及確認並無就銷售股份作出信託安排或任何事項，而賣方及賣方擔保人就銷售股份之信託安排所簽立之任何文件，將不再具有任何法律約束力，並已以令買方滿意的形式向買方交付該等備忘錄或契據；
- (d) 賣方及目標公司已簽署及向買方交付確認契據，以確認及承諾目標公司具有使用相關土地的所有牌照、批文、同意函及／或訂約及其他權利；
- (e) 賣方及目標公司已簽署及以令買方滿意的形式向買方交付確認契據，以確認及承諾目標公司之租賃協議乃有效及可予執行，並於完成前具有完全效力；
- (f) 賣方及目標公司已簽署並以令買方滿意的形式向買方交付確認契據，以確認及承諾目標公司已取得使用商標「kyu-saikeien」之所有批文及牌照；
- (g) 賣方及目標公司已經與目標公司僱員代表以書面形式簽署有關超時工作及於法定休假日工作之勞工管理協議，並以令買方滿意的形式向買方交付上述協議；
- (h) 買方（其有絕對酌情權）在所有方面信納其就目標公司進行之盡職調查結果；
- (i) 已取得本公司股東根據上市規則規定（如有必要）就該協議及其項下擬進行之交易之批准；
- (j) 已取得來自日本及香港所有有關政府、監管及其他當局、機構及部門有關該協議項下擬進行之交易、由於該協議項下擬進行之交易而導致該協議之執行及所有其他附帶事項以及所有已妥為遵守之條件及規定（如有必要）之所有必要同意、確認、許可、批准、牌照及授權；
- (k) 已取得來自香港及該協議及其項下擬進行之交易必須之其他適用司法權區有關買方、其控股公司及股東及董事之所有其他必要豁免、同意及批文（如有必要）；
- (l) 於完成前並無監管機構對目標公司或其任何董事或高級職員提出法律或紀律處分；
- (m) 目標公司從2017年3月9日至完成日期並無重大不利變動；

- (n) 賣方根據該協議所賦予之所有保證於完成時仍屬真實及準確，而賣方及賣方擔保人各自均已於所有重大方面履行或遵守本協議所載之契諾及協議以及於完成日期或之前須由賣方及賣方擔保人履行或遵守之契諾及協議；
- (o) 來自日本有關監管機構有關有關物業或與之相關的牌照及登記，以根據任何適用法律進行有關業務，該等牌照及登記未被撤銷或變作有條件；
- (p) 股東貸款轉讓契據及第三方貸款轉讓契據已於完成時或之前妥為簽署；
- (q) 目標公司截至完成日期前已根據股東貸款轉讓契據及第三方貸款轉讓契據簽署同意書，以轉讓貸款（並無反對）；
- (r) 目標公司欠付TopLine Kabushiki Kaisha及Kabushiki Kaisha Toei Corporation之所有貸款（連同相關利息）已悉數結清，而有關抵押品已全部解除及發還（包括但不限於從日本房地產登記中移出及刪除有關抵押品事項的完成）；
- (s) 貸款協議及股份抵押已以買方滿意的形式妥為履行；
- (t) TopLine Kabushiki Kaisha及Kabushiki Kaisha Toei Corporation發出之收據，以證明來自有關抵押品的上述公司之貸款已以全數支付，而來自日本房地產登記之發還及解除全部有關抵押品之所有文件（包括但不限於有關全數發還及解除各有關抵押品的協議）已提供予買方；及
- (u) 賣方及賣方擔保人已履行其於該協議、股東貸款轉讓契據、第三方貸款轉讓契據、貸款協議及股份質押項下的所有責任。

買方將有酌情權豁免上文所載之所有或任何部分先決條件，而所授予之任何豁免可受買方認為適當之條件規限。除獲上述豁免之外，該協議各方應盡其最大努力確保於協議簽署後儘快達成先決條件，且無論如何不得遲於最後截止日期。

倘先決條件未能於最後截止日期獲達成或豁免，賣方須於最後截止日期後三(3)個營業日內向買方退還誠意金及買方根據該協議向賣方及／或賣方擔保人支付的所有款項（包括應計利息），而該協議將自動終止，且該協議之任何一方概不得根據該協議就此向其他方提出任何性質之索償或債務，惟先前違反該協議條款者除外。



## 完成

於所有先決條件達成或獲豁免後，完成將於完成日期落實。

於完成後，買方將持有目標公司全部已發行股本之78%，而目標公司將成為本公司之間接非全資附屬公司。因此，目標公司之財務報表將合併入本集團之財務報表。

## 股東貸款轉讓契據

於完成後，賣方（作為轉讓人）、賣方擔保人（作為轉讓人之擔保人）、買方（作為受讓人）及目標公司將簽署股東貸款轉讓契據，據此，賣方將目標公司欠付其之部分股東貸款轉讓予買方，金額為21,425,500日元，而代價為21,425,500日元（「**股東貸款轉讓契據**」）。

## 第三方貸款轉讓契據

許先生向目標公司提供貸款，總額為292,011,000日元（相當於約19,853,828港元）。於本公告日期目標公司欠付許先生上述無抵押貸款，金額為292,011,000日元（相當於約19,853,828港元）（「**第三方貸款**」）。

於完成後，許先生（作為轉讓人）、賣方、許先生及張傑先生及張傑先生（作為轉讓人之擔保人）、買方（作為受讓人）及目標公司將簽署第三方貸款轉讓契據，據此，許先生將目標公司欠付其之部分第三方貸款按代價212,084,500日元（相當於約14,419,625港元）轉讓予買方（「**第三方貸款轉讓契據**」）。

## 貸款協議

簽訂協議後，買方（作為貸款人）、目標公司（作為借款人）、賣方及賣方集團（作為目標公司之擔保人）訂立貸款協議，據此，買方須提供51,750,000日元之免息貸款並將該貸款匯出至TopLine Kabushiki Kaisha及Kabushiki Kaisha Toei Corporation所指定之銀行戶口，以促使有關抵押品於完成前全數發還及解除（「**貸款協議**」）。

## 股份質押

於該協議簽署後，賣方以買方為受益人簽署股份質押協議，據此，賣方將抵押其於目標公司餘下之176股股份（佔目標公司已發行股本之22%），以確保（其中包括），賣方及賣方擔保人根據該協議、股東貸款轉讓契據及第三方貸款轉讓契據及貸款協議履行責任及目標公司根據貸款協議履行責任（「**股份質押**」）。

## 溯及力

本協議、貸款協議及股份質押追溯自2011年3月9日起生效。

## 上市規則涵義

由於收購事項根據上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項將構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章之申報及公告規定。

## 本集團之資料

本集團主要從事出售機票及其他旅遊相關服務、珠寶產品的貿易及零售、提供金融服務及其他投資控股業務。

## 目標公司之資料

目標公司為賣方根據日本法律於2014年7月14日成立之有限公司。目標公司主要從事在日本的酒店所有權及管理。於本公告日期，有關物業（包括該酒店）為目標公司之主要資產。

該酒店為9層高（包括兩層地下室）的溫泉酒店，總建築面積為約5,000平方米，並有約60個客房及停車場設施。其位於日本北海道札幌市南區定山溪溫泉，該地為旅遊勝地，可通過日本鐵路網絡及公路系統到達。

下文載列目標公司於截至2016年6月30日及2015年6月30日止兩個年度以及截至2016年12月31日止六個月之未經審核財務報表摘錄得出的主要財務資料概要：

	截至2016年 12月31日 止六個月 (未經審核) 日元(相當於 概約港元)	截至2016年 6月30日 止年度 (未經審核) 日元(相當於 概約港元)	截至2016年 6月30日 止年度 (未經審核) 日元(相當於 概約港元)
除稅前及除非經常項目前淨虧損	2,509,773	6,560,306	5,584,688
除稅後及除非經常項目後淨虧損	2,509,773	6,569,903	5,591,114

目標公司於2017年2月28日之未經審核綜合資產總值及負債淨值分別為約171,230,457日元(相當於約11,641,959港元)及207,778,667日元(相當於約14,126,872港元)。

## 有關賣方及賣方擔保人之資料

經作出一切合理查詢後，就董事所悉，賣方及賣方擔保人為在酒店經營及管理方面具有豐富經驗的商家。

## 收購事項之理由及益處

近年來，日本已成為中國大陸游客最受歡迎的海外目的地之一。董事會預計，將有更多的遊客及商務旅客到訪北海道，從而將推動對該地區酒店住宿的需求。有鑑於此，本集團一直在尋找機會，以收購位於札幌的物業用作酒店經營，以可控成本滿足本集團的業務需求。於完成後，董事會擬以該酒店向其他客戶提供之相同成本為由中國康輝旅行社集團有限責任公司（本集團之聯營公司）或其聯繫人轉介之客戶提供住宿。

鑒於該酒店的預期用途，董事會認為收購事項不僅會對本集團之現有包價旅遊及旅遊業務帶來協同效應，亦會透過酒店經營為本集團提供額外收入來源，符合本集團拓展旅遊業務及最大限度提升本公司股東回報的策略。

為了確定適當的目標物業，我們的管理層考慮各種因素，包括（其中包括）其是否有溫泉、位置（例如地區及街道）、建築設計以及酒店管理。我們的管理層於訂立收購事項前已對該酒店進行勘探及實地考察。

鑒於上文所述，董事認為該協議乃按一般商業條款訂立，而收購事項之條款（包括股份代價之條款）屬公平合理，且訂立該協議符合本公司及其股東之整體利益。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據該協議對銷售股份之建議收購事項
「該協議」	指	賣方、買方及賣方擔保人於2017年3月10日訂立之買賣協議，內容有關收購事項
「公司章程」	指	目標公司之公司章程，經不時修訂



「董事會」	指	本公司當時之董事會
「有關業務」	指	目標公司進行之酒店經營業務
「營業日」	指	香港及日本銀行一般營業日（不包括星期六、星期日、公眾假期及香港及日本在上午九時至下午五時一段期間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之任何一日）
「完成」	指	根據該協議進行之銷售股份的買賣
「完成日期」	指	根據該協議達成或豁免先決條件後第五個營業日（或賣方及買方於完成前以書面協定之其他日期）
「先決條件」	指	完成之先決條件
「本公司」	指	東勝中國控股有限公司（股份代號：265），於開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「誠意金」	指	買方根據排他性協議作為誠意金支付之1,000,000港元
「託管賬戶」	指	持有保留金之銀行賬戶，由託管代理操作及維護
「託管代理」	指	由本協議各方共同指定之託管代理，以操作及維護託管賬戶
「排他性協議」	指	該協議訂約方於2016年8月31日訂立之保密及排他性協議（經不時修訂）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「該酒店」	指	Sankeien酒店，位於日本北海道札幌市南區定山溪溫泉，由目標公司所有及經營
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司之關連人士（定義見上市規則）之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2017年9月30日或該協議各方可以書面協定之較後日期
「日元」	指	日元，日本的法定貨幣
「有關抵押品」	指	目標公司就欠付TopLine Kabushiki Kaisha及Kabushiki Kaisha Toei Corporation之所有貸款及借款之所有物業抵押品
「許先生」	指	許雲生先生
「張先生」	指	張傑先生
「物業」	指	目標公司的物業，包括該酒店、相關土地及建築物
「買方」	指	日通投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「銷售股份」	指	將根據該協議予以買賣目標公司之合共624股目標公司股份，佔目標公司於本公佈日期已發行股本之78%
「股東貸款」	指	由賣方向目標公司作為股東貸款墊付之29,500,000日元（相當於約2,005,705港元）的貸款總額
「股份代價」	指	買賣銷售股份之代價，為103,740,000日元（相當於約7,053,283港元）
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米

「目標公司」	指	Nibou Company Limited，一間根據日本法律註冊成立的有限公司，於本公告日期其所有已發行股本由賣方持有
「賣方」	指	北園一波
「賣方擔保人」	指	許雲生先生及張傑先生
「%」	指	百分比

於本公告，日元數字均以1日元兌0.06799港元之匯率兌換為港元，僅供指示用途。

承董事會命  
東勝中國控股有限公司  
主席兼執行董事  
石保棟

香港，2017年3月10日

於本公告日期，本公司董事會包括三名執行董事，即石保棟先生、王建華先生及許永梅女士；一名非執行董事，即李彥寬先生；及三名獨立非執行董事，即東小杰先生、何琦先生及羅宏澤先生。