

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 **出售雅麗發有限公司全部股權** **及其應付之股東貸款**

出售事項

董事會宣佈，於二零一二年三月二十一日聯交所交易時段後，賣方(本公司間接全資附屬公司)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股份及銷售貸款，總代價220,000,000港元並將以現金支付。擔保方已同意擔保買方履行該協議項下的付款及所有其他責任。

銷售股份為出售公司的全部已發行股本。出售公司為一間投資控股公司，是重慶太平洋全部股權的實益擁有人。重慶太平洋是一間中外合資企業，分別由出售公司及代名人(代表出售公司)擁有60%及40%權益。買方已經與出售公司訂立重慶太平洋股權轉讓協議，據此，出售公司有條件同意出售及買方有條件同意通過其代名人收購出售公司目前所擁有重慶太平洋的40%股權。重慶太平洋的主要資產是位於中國重慶的中國物業，建築面積28,968.90平方米。

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%，出售事項根據上市規則第14章構成本公司之須予披露交易，因此須受制於上市規則之申報及公告規定。

該協議

日期

二零一二年三月二十一日

訂約方

賣方： 捷陽集團有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

買方： 穎高有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之公司

擔保方： 劉剛

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

- (a) 銷售股份，即出售公司之全部已發行股本；及
- (b) 銷售貸款，即出售公司於完成日期應付賣方的總金額。

代價及付款條款

根據該協議，代價220,000,000港元將通過以下方式支付：

- (a) 於該協議簽訂後，買方將支付44,000,000港元作為訂金及部分代價款項；
- (b) 買方應向代名人就重慶太平洋股權轉讓協議支付人民幣8,000,000元（相等於9,760,000港元），作為部分代價款項；及
- (c) 於完成後，買方應通過銀行本票向賣方支付代價餘額。

代價乃經賣方與買方公平磋商後釐訂。由於出售公司為重慶太平洋全部股權的實益擁有人，而董事於釐定代價之過程中已考慮一份由獨立估值師編制的估值報告中所載的中國物業於二零一二年二月二十九日的市場價值人民幣214,000,000元（相等於261,080,000港元）。

先決條件

待下列條件於二零一二年四月三十日(或訂約方可能協定的其他日期)當日或之前完成或獲豁免，出售事項方告完成(其中包括)：

- (i) 買方滿意其就出售集團及中國物業進行之盡職審查的結果；及
- (ii) (倘需要)重慶太平洋已就該協議項下擬進行之交易取得所有必須的相關同意、批准、登記及備案。

倘上述條件未能於二零一二年四月三十日(或買方與賣方書面協定的較後日期)當日或之前達成或獲買方豁免(視情況而定)，該協議將失效且不再有效。訂金將於該協議終止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索償，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的第七個營業日(或買方與賣方以書面協定之其他日期)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集團之任何權益或承擔出售集團之任何負債。

出售集團之資料

出售公司乃於二零零三年三月五日在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，並為重慶太平洋全部股權之實益擁有人。出售公司已與買方訂立重慶太平洋股權轉讓協議，據此，出售公司有條件同意出售及買方有條件同意透過其代名人收購出售公司目前於重慶太平洋持有的40%股權。據董事於作出一切合理查詢後所知，於本公告日期，出售公司除擁有於重慶太平洋之投資外，概無擁有其他投資或附屬公司。

重慶太平洋為一間中外合資企業，出售公司及代名人分別持有其60%及40%股權。重慶太平洋的繳足註冊資本為9,500,000美元(相等於73,647,800港元)。重慶太平洋的主要資產是位於中國重慶渝中區上清寺路太平洋廣場的中國物業。太平洋廣場於一九九八年前落成，是一個綜合發展項目，包括2層商場及2層地下停車場以及建於上方的一座辦公大樓及一座住宅大樓。中國物業包括位於中國重慶渝中區上清寺路的太平洋廣場的整座辦公大樓以及住宅大樓的一部分，連同部分商場以及整個2層地下停車場，建築面積為28,968.90平方米。

自二零一一年一月一日起至二零一一年六月三十日止期間，重慶太平洋的收益為人民幣5,260,000元(相等於6,251,000港元)。根據截至二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年六月三十日止六個月的管理賬目，重慶太平洋於二零一一年六月三十日的資產淨值約為人民幣175,830,000元(相等於211,716,000港元)，重慶太平洋的除稅前及除稅後溢利／(虧損)淨額如下：

	二零零九年 十二月三十一日 (人民幣千元)	二零一零年 十二月三十一日 (人民幣千元)	二零一一年 六月三十日 (人民幣千元)
除稅前溢利／(虧損)淨額	401	(29,179)	1,461
除稅後溢利／(虧損)淨額	401	(21,679)	1,096

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劉剛先生(擔保方)擁有。劉剛先生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)買賣及投資業務。

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發展項目。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。

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。

出售事項之所得款項淨額(即代價減去相關開支)預計約為219,500,000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集團之資產淨值，預期本集團於完成時將錄得出售收益約29,000,000港元(經扣除相關開支後)。

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%，出售事項根據上市規則第14章構成本公司之須予披露交易，因此須受制於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	買方、擔保方與賣方就出售事項而於二零一二年三月二十一日訂立之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行營業之日，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
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「重慶太平洋 股權轉讓協議」	指	出售公司及買方就出售公司出售出售公司於重慶太平洋之40%股權而於二零一二年三月二十一日訂立之股份轉讓協議
「重慶太平洋」	指	重慶太平洋屋業發展有限公司，一間於中國註冊成立之中外合資企業，由出售公司及代名人分別持有其權益股本之60%及40%
「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
「完成日期」	指	完成之日期
「代價」	指	買方就出售事項應付之總代價220,000,000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股份及銷售貸款
「出售公司」	指	雅麗發有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「出售集團」	指	出售公司及重慶太平洋
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保方」	指	劉剛先生，一名中國公民及為買方全部已發行股本之法律及實益擁有人
「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
「代名人」	指	深圳市深恒貿易有限公司,本公司於中國註冊成立之間接全資附屬公司,為賣方提名之持有出售公司40%股權之公司
「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
「中國物業」	指	位於中國重慶渝中區上清寺路的太平洋廣場整座辦公大樓以及住宅大樓的一部分，連同部分商場以及整個2層地下停車場，建築面積為28,968.90平方米
「買方」	指	穎高有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售貸款」	指	於完成之日期出售公司結欠賣方之總金額面值44,496,652港元，該筆款項為免息且並無固定還款日期
「銷售股份」	指	出售公司已發行股本中面值1.00美元之一股普通股，即出售公司之全部已發行股本
「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
「賣方」	指	捷陽集團有限公司，本公司於英屬處女群島註冊成立之間接全資附屬有限公司
「%」	指	百分比

於本公告內，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.22000港元之匯率換算為港元，而美元乃按1.00美元兌7.75240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，二零一二年三月二十一日

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。