

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。



東方企控集團有限公司

ORIENTAL ENTERPRISE HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：18)

須予披露及關連交易 出售物業

買賣協議

於 2022 年 1 月 21 日，賣方（本公司一家全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售，且買方同意購買該等物業，代價總額為 38,000,000 澳元（約 212,960,000 港元）。

上市規則涵義

由於就出售事項而言參照上市規則第 14.07 條所計算的若干適用百分比率超過 5% 但低於 25%，根據上市規則第 14 章，是次出售事項構成本公司須予披露交易，須遵守上市規則項下報告及公告的規定。

買方為一家由馬興富先生（賣方的董事）全資擁有的公司，屬於本公司的關連人士，故根據上市規則，出售事項構成本公司的關連交易，並須獲取獨立股東的批准。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及出售事項的條款是否公平合理及符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，以及就如何於股東大會上投票提供意見。英皇融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及建議。

一般事項

本公司將召開股東大會，以酌情考慮批准買賣協議及出售事項。為實行良好的企業管治，主席、副主席（兩人作為馬興富先生的叔父）及彼等各自的聯繫人將就批准買賣協議及出售事項的決議案放棄投票。除前述者外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他於出售事項擁有重大權益的股東須就將於股東大會上提呈的決議案放棄投票。

載有（其中包括）買賣協議、出售事項及上市規則項下規定的其他資料之詳情連同召開股東大會之通告及代表委任表格之通函將寄發予股東。鑒於在這期間的農曆新年假期，預期通函將於 2022 年 2 月 28 日或之前寄發予股東。

由於出售事項須待買賣協議載列的先決條件獲達成後方告完成，且出售事項可能不會進行，股東及潛在投資者於買賣股份時務請謹慎行事。

緒言

於 2022 年 1 月 21 日，賣方（本公司一家全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售，且買方同意購買該等物業，代價總額為 38,000,000 澳元（約 212,960,000 港元）。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期： 2022 年 1 月 21 日

訂約方： 賣方： ORO Group Pty Ltd.，本公司一家全資附屬公司。

買方： Bayside Pacific Developments Pty Ltd.，一家由馬興富先生（賣方的董事、主席及副主席的侄兒）全資擁有之公司。買方為一家物業投資公司，而馬興富先生為商人，現時彼之主要業務集中於澳洲物業投資。

該等物業： 為以下各項之統稱：

- (i) 位於 2 Short Street, Double Bay, New South Wales, Australia 之雙層商業及零售大樓，可出租淨面積約為 770 平方米；
- (ii) 位於 29、31 及 33 Bay Street, Double Bay, New South Wales, Australia 之雙層商業及零售大樓，可出租淨面積約為 674 平方米；及
- (iii) 位於 35、37 及 39 Bay Street, Double Bay, New South Wales, Australia 之雙層商業及零售大樓，可出租淨面積約為 773.8 平方米。

於本公告日期，該等物業全部均已出租予不同租戶，由 2021 年 4 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日期間，該等物業所得的平均每月租金收入為 161,000 澳元（約 902,000 港元）另加消費稅。最後之租賃到期日為 2025 年 8 月。

代價： 出售該等物業之代價總額為 38,000,000 澳元（約 212,960,000 港元），由買方透過以下方式向賣方支付：

- (i) 於簽訂買賣協議時支付 3,800,000 澳元（約 21,296,000 港元）之金額（佔代價 10%）；及
- (ii) 完成買賣協議後須支付 34,200,000 澳元（約 191,664,000 港元）之餘額。

代價乃賣方與買方經參照由獨立物業估值師於 2021 年 12 月 31 日對該等物業進行之初步估值為 35,900,000 澳元（約 201,191,000 港元）而按一般商業條款基準及公平磋商後釐定。

先決條件： 出售事項須待(i)自買賣協議日期起三個月內就訂立買賣協議及出售事項獲獨立股東批准；及(ii)所有該等物業之買賣同時進行，方告完成。

倘自買賣協議日期起三個月內仍未獲得獨立股東之批准，賣方有權終止買賣協議，且於按金退還予買方後概無任何訂約方對另一方有任何買賣協議項下之責任。

完成： 以上所載條件獲達成後，完成買賣協議須於買賣協議日期起三個月內落實。

出售事項之財務影響及所得款項建議用途

於 2021 年 3 月 31 日，該等物業之帳面值約 35,072,000 澳元（約 196,551,000 港元）。基於 38,000,000 澳元（約 212,960,000 港元）之代價及相聯之估計直接成本及其他相關開支及出售事項稅項約 1,384,000 澳元（約 7,756,000 港元），本集團預期就出售事項，錄得約 1,544,000 澳元（約 8,653,000 港元）收益，此出售事項的收益將記入本集團 2022 年 3 月 31 日止年度的綜合財務報表，確實收益待審計核實。有關金額將基於出售事項完成日期之該等物業帳面淨值（再扣除任何附帶開支）計算，故可能與上述估計收益金額有所出入。

截至 2020 年 3 月 31 日止年度及截至 2021 年 3 月 31 日止年度，賣方（其主要業務為持有該等物業及租賃）之應佔淨溢利／（虧損）載列如下：

	截至 3 月 31 日止年度			
	2021 年 澳元	約港元	2020 年 澳元	約港元
(a) 除稅前淨溢利／（虧損）	2,392,000	13,405,000	(4,435,000)	(24,855,000)
(b) 除稅後淨溢利／（虧損）	1,657,000	9,286,000	(3,288,000)	(18,427,000)

作為所得款項用途之一及回饋股東（惟受完成出售事項所約束），董事會將考慮建議向股東派付特別股息，餘下所得款項淨額擬作本集團一般營運資金之用。

進行出售事項之理由及裨益

本公司為投資控股公司，並為本集團的控股公司。本集團主要從事出版報章、貸款及投資物業等業務。賣方為本公司全資擁有的附屬公司，主要從事澳洲物業投資業務。

儘管目前已全面出租該等物業，租金收入仍受到負面影響，乃由於當地政府推行的防疫政策所導致。該等物業之平均每月租金收入由 2020 年 3 月 31 日止年度的 169,000 澳元（約 947,000 港元）加消費稅跌至 2021 年 3 月 31 日止年度的 141,000 澳元（約 790,000 港元）加消費稅（扣除租務減免之後）。縱使租金市場波動不穩及當地政府推行防疫政策的不穩定性，該等物業的價值仍受惠於過去數年澳洲房地產蓬勃發展而有所上升。本集團於 2005 年至 2012 年期間購入該等物業，購入成本總額約 25,583,000 澳元（約 143,372,000 港元），根據買賣協議的代價，比購入成本總額約有 12,417,000 澳元（約 69,588,000 港元）的溢價。出售事項為本集團帶來良好機遇，實現投資資本收益，亦促使本公司向其股東分佔回報。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後發表意見）認為買賣協議的條款（經公平磋商後協定）屬一般或更佳商業條款，且有關條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於就出售事項而言參照上市規則第 14.07 條所計算的若干適用百分比率超過 5% 但低於 25%，根據上市規則第 14 章，出售事項構成本公司須予披露交易，須遵守上市規則項下報告及公告的規定。

由於買方為一家由馬興富先生（賣方的董事）全資擁有的公司，屬於本公司的關連人士，故根據上市規則，是次出售事項構成本公司的關連交易，並須獲取獨立股東的批准。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及出售事項的條款是否公平合理及符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，以及就如何於股東大會上投票提供意見。英皇融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及建議。

一般事項

本公司將召開股東大會，以酌情考慮批准買賣協議及出售事項。為實行良好的企業管治，主席、副主席（兩人作為馬興富先生的叔父）及彼等各自的聯繫人（於本公告日期共同持有1,793,637,284股股份（佔本公司全部已發行股份約74.8%））將就批准買賣協議及出售事項的決議案放棄投票。除前述者外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他於出售事項擁有重大權益的股東須就將於股東大會上提呈的決議案放棄投票。

載有（其中包括）買賣協議、出售事項及上市規則項下規定的其他資料之詳情連同召開股東大會之通告及代表委任表格之通函將寄發予股東。鑒於在這期間的農曆新年假期，預期通函將於2022年2月28日或之前寄發予股東。

由於出售事項須待買賣協議載列的先決條件獲達成後方告完成，且出售事項可能不會進行，股東及潛在投資者於買賣股份時務請謹慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，所用下列詞彙具有以下涵義：

「澳元」	指	澳洲法定貨幣澳元
「董事會」	指	董事會
「主席」	指	馬澄發先生，董事會主席及執行董事
「本公司」	指	東方企控集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「出售事項」	指	根據買賣協議出售該等物業
「董事」	指	本公司董事
「股東大會」	指	本公司將召開的股東大會，以供獨立股東考慮並酌情批准買賣協議及出售事項

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「消費稅」	指	對在澳洲銷售或消費的商品及服務徵收的稅項
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會由獨立非執行董事湛祐楠先生、浦炳榮先生及林日輝先生組成，以就買賣協議及出售事項向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	主席、副主席及彼等各自之聯繫人以外股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等物業」	指	由賣方持有位於澳洲三幢商業和零售物業，其詳情載於本公告「買賣協議」一節
「買方」	指	Bayside Pacific Developments Pty Ltd.，於澳洲註冊成立之有限公司，並由馬興富先生全資擁有
「股份」	指	本公司已發行股本中之普通股
「股東」	指	本公司股東
「買賣協議」	指	賣方與買方於 2022 年 1 月 21 日訂立與買賣該等物業有關的三份買賣協議
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	ORO Group Pty Ltd.，於澳洲註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司
「副主席」	指	馬竟豪先生，董事會副主席及執行董事
「%」	指	百份比

承董事會命
東方企控集團有限公司
主席
馬澄發

香港，2022 年 1 月 21 日

於本公告日期，董事會由七位董事組成，包括三位執行董事：馬澄發先生（主席）、馬竟豪先生（副主席）及林順泉先生（行政總裁）；一位非執行董事：黎慶超先生，以及三位獨立非執行董事：湛祐楠先生、浦炳榮先生及林日輝先生。

本公告內所使用之澳元兌港元之外幣兌換率約為 1 澳元= 5.6042 港元。有關換算不應視作有關款額已予、可能已予或可予按任何特定匯率兌換或進行兌換。