

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，並明確表明，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之任何損失承擔任何責任。



東星能源集團有限公司  
Doxen Energy Group Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：668)

主要及關連交易：  
收購重慶寶旭70%股本權益

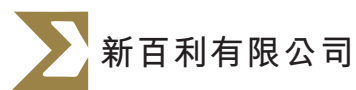
及

持續關連交易

本公司之財務顧問



本公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



#### 收購事項

董事局欣然宣佈，於二零一二年四月十三日(交易時段後)，買方(為本公司間接全資附屬公司)與賣方(由羅先生及其配偶全資擁有之公司)訂立收購協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份，即重慶寶旭之70%股本權益，代價為人民幣210,000,000元(相等於約259,300,000港元)。有關代價支付方式之詳情載於下文「收購協議」下「代價」一段。重慶寶旭之主要資產為中國重慶市南岸區南坪東路二巷2號一個總樓面面積為18,043.45平方米作商業用途之購物商場東東摩。

## 持續關連交易

重慶寶旭目前支付管理費聘用由羅先生及其配偶間接全資擁有之物業管理公司為東東摩提供物業管理服務，包括但不限於維修、保養及管理東東摩之公用地方，自二零一一年一月一日起計為期三年。根據收購協議，買方確認管理服務協議將繼續生效，並同意繼續由物業管理公司為東東摩提供上述物業管理服務，直至管理服務協議到期日二零一三年十二月三十一日為止。

另外，重慶寶旭與租戶（為本公司關連人士）訂立一項租賃協議，據此，重慶寶旭（作為業主）同意向租戶出租東東摩總樓面面積916.97平方米之範圍，自二零一一年十二月一日起為期五年，並將於二零一六年十一月三十日屆滿。

### 一般事項

根據上市規則第14.07條，由於收購事項之適用百分比率超過25%但少於100%，故收購事項構成本公司於上市規則第14章下之主要交易。倘重慶寶旭就貸款協議向銀行提供之抵押於收購事項完成後仍然存在，則該抵押將構成本集團向賣方提供之財務資助。

此外，鑑於賣方由羅先生及其配偶全資擁有，且羅先生為本公司執行董事、主席兼控股股東，根據上市規則第14A章，賣方為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.13(1)(a)條及第14A.13(2)(a)(i)條，收購事項及財務資助亦構成本公司之關連交易，並須遵守申報、公佈規定及獲得獨立股東批准。

羅先生及其聯繫人士（包括其配偶，合共於686,871,018股股份（相當於本公司於本公告日期已發行股本約53.91%）中擁有實益權益）將於股東特別大會上就批准收購事項（包括財務資助（倘於收購事項完成後抵押尚未全面解除））而提呈之決議案放棄投票。獨立董事委員會已告成立，以就收購事項（包括財務資助（倘於收購事項完成後抵押尚未全面解除））向獨立股東提供意見，而新百利亦已獲委聘為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於(i)物業管理公司由羅先生及其配偶間接全資擁有，及(ii)租戶為一名非執行董事之配偶，根據上市規則第14A章為本公司關連人士，故收購事項完成後，管理服務協議及租賃協議各自均構成本公司之持續關連交易。由於管理服務協議及租賃協議各自項下擬進行交易之適用百分比率按年計超過0.1%但少於5%，根據上市規則，該等交易須遵守申報、年度審核及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

一份通函，當中載有(其中包括)(i)收購事項之進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之函件；(iii)新百利致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)東東摩之物業估值報告；及(v)股東特別大會通告，將於二零一二年五月七日或之前寄發予股東。

由於收購事項完成須待收購協議下之先決條件達成(或獲豁免(如適用))後方可作實，收購事項未必一定會完成。股東及本公司潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 收購協議

### 日期

二零一二年四月十三日

### 訂約方

- (a) 賣方：重慶東銀實業(集團)有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本公告日期由羅先生及其配偶全資擁有。該公司主要從事投資控股業務，其附屬公司則主要從事物業投資及發展、能源及礦業以及媒體業務。
- (b) 買方：海榮投資發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司。該公司主要從事投資控股業務。

於本公告刊發日期，羅先生為本公司執行董事、主席兼控股股東。羅先生及其聯繫人士(包括其配偶)實益擁有本公司已發行股本總額合共約53.91%權益。

## 將予收購之資產

根據收購協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份，即重慶寶旭之70%股本權益。

於本公告刊發日期，重慶寶旭分別由賣方及江蘇華西同誠投資控股集團有限公司（「華西同誠」）擁有70%及30%股本權益，而華西同誠則由江蘇華西集團公司間接擁有99.96%股本權益。於本公告刊發日期，江蘇華西集團公司透過其附屬公司寶立國際（香港）貿易有限公司擁有本公司已發行股本約9.42%權益，為一獨立第三方。

## 代價

代價人民幣210,000,000元（相等於約259,300,000港元）乃由收購協議訂約各方參考（其中包括）以下各項後按公平原則磋商達致：

- (a) 重慶寶旭於二零一二年三月三十一日之未經審核資產淨值人民幣314,800,000元（相等於約388,600,000港元），金額已計及下文(b)及(c)分別所述之額外注資及東東摩市值之影響；
- (b) 賣方及華西同誠按其各自於重慶寶旭之股本權益比例額外注資人民幣300,000,000元（相等於約370,400,000港元），注資已於二零一二年二月六日完成；
- (c) 獨立估值師美國評值有限公司以收益還原法評定東東摩於二零一二年三月三十一日之市值人民幣296,000,000元（相等於約365,400,000港元）；及
- (d) 重慶寶旭之業務前景。

代價須於開立共同管理銀行賬戶（須於收購事項完成後五個營業日內開立）七個營業日內將等額現金轉賬至兩個銀行賬戶之外幣賬戶（「**共同管理銀行賬戶**」），以賣方名義開立但由買賣雙方共同管理）支付。賣方只可將有關代價用於償還債務及解除抵押。貸款協議及抵押詳情載於下文「解除東東摩土地使用權之質押」一段。

倘賣方於收購事項完成或之前已解除抵押，並向買方提供獲買方信納之相關解除文件及記錄，則買方須於收妥其信納之該等相關文件後七個營業日內直接向賣方支付代價。

本集團目前擬以內部資源撥付收購事項所需資金。

## 收購協議之先決條件

收購完成須待(其中包括)下列條件獲達成後方可作實：

- (a) 重慶寶旭及買方已就銷售股份之買賣取得一切必要同意書及批准，並已滿足一切登記或存檔要求(包括但不限於審批當局之相關批准(如有))，以及有關重慶寶旭更改業務資料之登記要求，而該等同意書、批准及存檔於收購事項完成前未被撤回或取消；
- (b) 收購事項及收購協議項下擬進行之交易於股東特別大會上獲獨立股東批准；
- (c) 於收購協議日期至收購事項完成日期任何時間，(i)收購協議所載保證仍屬真實及準確，並在任何重大方面並無存有誤導成分；(ii)該等保證未被違反；及(iii)並無發生導致任何重大不利變動之任何事件；
- (d) 簽署收購協議後，未有發現或知悉重慶寶旭有任何不符合規定之業務或其業務範圍、狀況(包括其資產以及財務及法律狀況)、營運、業績、或物業有任何重大不利變動，亦無任何未曾披露之重大風險；
- (e) 由本公司委聘之中國法律顧問就收購事項、重慶寶旭、其相關資產、物業及業務出具形式及內容均獲本公司信納之中國法律意見；
- (f) 本公司信納對重慶寶旭之合法性、資產、財務狀況、營運及業務進行之盡職審查；及
- (g) 本公司接獲獨立估值師就東東摩發出之物業估值報告(形式及內容均令本公司信納)。

買方可隨時豁免上述全部先決條件((a)及(b)除外)。

倘上述任何一項或多項先決條件未獲達成或豁免(如適用)及於二零一二年十二月三十一日(或訂約方以書面協定之有關較後日期)或之前仍未獲達成，收購協議將告終止，且概無收購協議訂約方可向另一方提出任何索償，惟先前已違反收購協議之情況及若干繼續具有十足效力及作用之條款則除外。

## 收購事項完成

收購事項完成將於上述先決條件最後一項獲達成或豁免(如適用)日期後下一個營業日或收購協議訂約方可能於收購事項完成前以書面協定之有關其他日期發生。

## 解除東東摩土地使用權之質押

於二零一一年七月十三日，賣方(作為借款人)與銀行(作為放款人)就一項本金金額為人民幣260,000,000元之貸款訂立貸款協議，自二零一一年七月十三日起至二零一二年七月十二日止為期一年。於本公告日期，賣方將東東摩之土地使用權質押作為貸款協議下之債務抵押。

根據收購協議，通過共同管理銀行賬戶收訖代價後，賣方須將債務減代價之全數金額(「剩餘金額」)轉賬至共同管理銀行賬戶，其後須以代價及剩餘金額償還債務並解除抵押。在任何情況下，賣方須於收購事項完成後六十個營業日內(「有關期間」)安排全數償還債務及解除抵押。

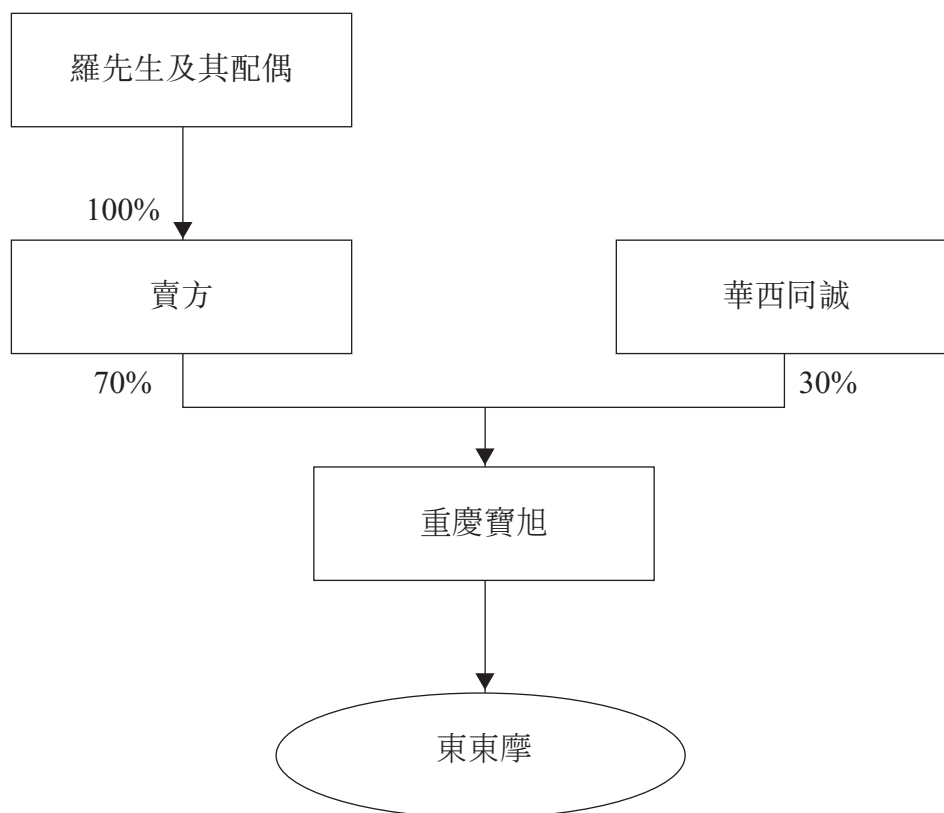
## 彌償保證

倘賣方未能於有關期間內全面解除抵押，則賣方須於有關期間後兩個營業日內(若未能全面解除抵押純粹由於政府政策、規例或其他行政措施所致，則由收購協議訂約各方書面協定之該等其他日期前)，向買方退還共同管理銀行賬戶內之全數金額(「共同管理銀行賬戶退款」)。倘(其中包括)共同管理銀行賬戶退款不足以解除抵押及／或因任何理由而未全面解除抵押，則賣方須(其中包括)向買方及本集團彌償全數債務金額，包括但不限於買方或本集團旗下任何成員公司可能因解除抵押而產生有關融資及抵押之一切成本、利息及本金還款扣除買方所收取之任何共同管理銀行賬戶退款，另加支付代價當日起至賣方就此向買方作出全面彌償當日止期間按代價年息10%計算之利息之金額。

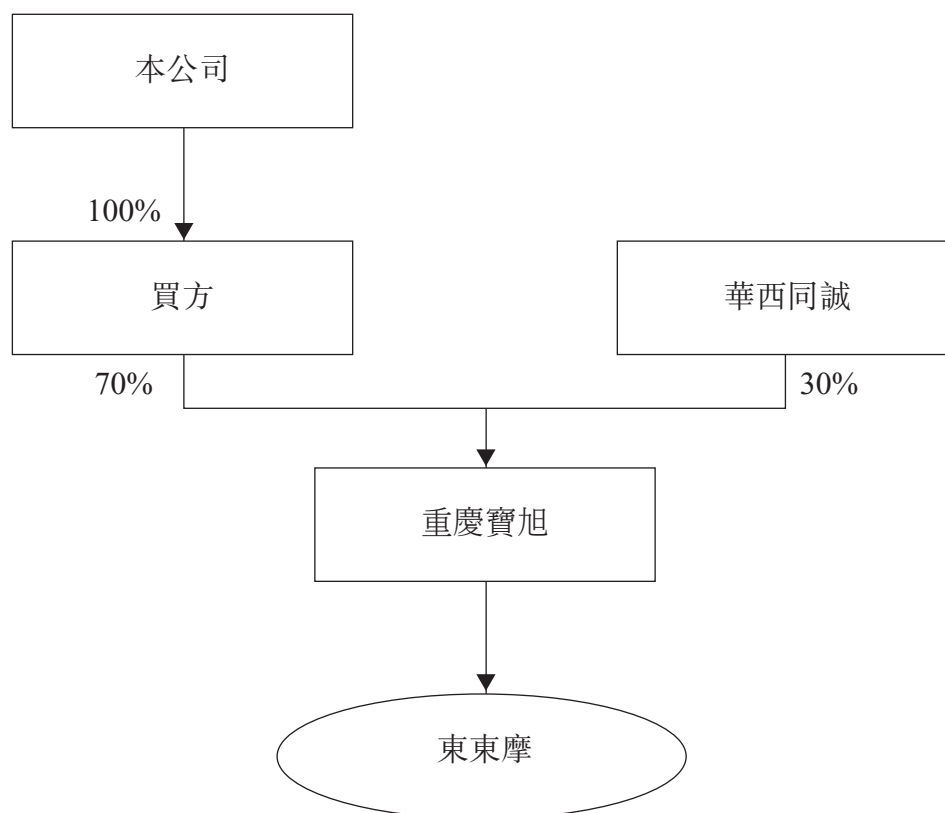
## 有關重慶寶旭之資料

### 重慶寶旭之股權架構

於本公告刊發日期及緊接收購事項完成前：



緊隨收購事項完成後：



#### 有關重慶寶旭之資料

重慶寶旭乃於二零一零年十一月一日在中國成立之有限公司，於本公告日期分別由賣方及華西同誠擁有70%及30%權益。重慶寶旭主要從事東東摩之投資控股業務，而東東摩乃於二零一零年十二月向前業主收購所得，代價約為人民幣333,900,000元（相等於約412,200,000港元）。

根據重慶寶旭於二零一一年十二月三十一日根據香港財務報告準則編製之未經審核財務報表，重慶寶旭於二零一一年十二月三十一日之未經審核資產淨值約為人民幣12,100,000元（相等於約14,900,000港元）。下表顯示重慶寶旭於二零一零年十一月一日（註冊成立日期）至二零一一年十二月三十一日之未經審核業績（摘錄自其未經審核財務報表）。

	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零一零年十一月一日 (註冊成立日期) 至二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
收入	8,640	-
投資物業公平值收益／(虧損)	9,838	(62,770)
所得稅前溢利／(虧損)	12,254	(62,789)
所得稅後溢利／(虧損)	9,190	(47,096)



## 有關東東摩之資料

東東摩乃位於中國重慶市南岸區南坪東路二巷2號一個總樓面面積為18,043.45平方米作商業用途之購物商場。東東摩所處地區以密集的步行街及購物商場著稱。由於該區的公共交通四通八達，因此是重慶市南部居民的時尚、購物、娛樂及商業的熱點。

東東摩於二零一一年六月開幕，是主打流行服裝店、食肆及休閒中心的購物中心，為重慶市南區的中產階層提供一站式的時尚購物及休閒體驗。於本公告刊發日期，逾97%的可出租面積經已出租。

## 進行收購事項之理由

本公司主要從事投資控股、經營食肆及煤礦開採業務。

收購事項使本集團能夠多元化發展業務，將業務範圍拓展至中國物業市場，有助擴大收入來源。根據重慶市政府網站之統計數字，重慶市為中國西南部一個主要城市，人口約32,800,000人，面積約82,400平方公里。此外，根據中國國家統計部，重慶市二零一零年的生產總值約為人民幣792,600,000,000元，較二零零九年增長約21.4%。董事認為，由於東東摩位處重慶市商業及住宅夾雜的地區，因此乃一項潛在投資商機以及本集團提升收益及擴大盈利的良機。因此，董事（不包括將於聽取獨立財務顧問意見後發表意見之獨立非執行董事）認為，收購事項符合本集團及股東之整體利益，而收購協議條款（包括但不限於代價）為正常商業條款，屬公平合理。

## 持續關連交易

### (a) 管理服務協議

重慶寶旭目前支付管理費聘用由羅先生及其配偶間接全資擁有之物業管理公司為東東摩提供物業管理服務，包括但不限於維修、保養及管理東東摩之公用地方，自二零一一年一月一日起計為期三年。根據收購協議，買方確認管理服務協議將繼續有效，並同意繼續由物業管理公司為東東摩提供上述物業管理服務，直至管理服務協議到期日二零一三年十二月三十一日為止。

參考管理服務協議，本公司預期截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年之年度上限約為人民幣867,000元（相等於約1,070,000港元）。

物業管理公司主要為中國之投資物業提供物業管理服務。

## (b) 租賃協議

重慶寶旭與租戶（為本公司關連人士）訂立一項租賃協議，據此，重慶寶旭（作為業主）同意向租戶出租東東摩總樓面面積916.97平方米之範圍，自二零一一年十二月一日起為期五年，並將於二零一六年十一月三十日屆滿。

參考租賃協議，本公司預期截至二零一五年十二月三十一日止四個年度及截至二零一六年十一月三十日止期間之年度上限分別約為人民幣1,321,000元、人民幣1,378,000元、人民幣1,433,000元、人民幣1,491,000元及人民幣1,416,000元（相等於約1,631,000港元、1,701,000港元、1,769,000港元、1,841,000港元及1,748,000港元）。

租戶擬於東東摩之租賃範圍內經營食肆。

根據上市規則第14A.35(1)條，不獲豁免持續關連交易年期間不得超過三年，惟於特別情況下，倘交易性質需要有關協議之年期超過三年者則除外。董事局已委聘新百利有限公司（「新百利」）擔任獨立財務顧問，以就租賃協議超過三年是否屬正常商業慣例提供意見。

新百利已與本公司討論訂立五年期租賃協議之理據，並獲告知董事考慮訂立長期租約之主要理由如下：

1. 開業初期經營面積較小之餐飲店或食肆之租戶訂立年期較長之租賃協議建立知名度乃屬普遍情況；
2. 東東摩新近於二零一一年六月開業，簽訂若干長期租約對東東摩亦為有利，能帶來穩定收入之餘亦有助租戶更專注於設法提升東東摩之人流量；及
3. 據悉，除租戶外，東東摩若干其他面積較小之餐飲店或食肆亦有訂立五年期甚至更長年期之租賃協議。

租戶擬於東東摩之租賃範圍內經營食肆。新百利得悉，重慶寶旭亦有向獨立第三方出租東東摩其他單位經營面積較小之餐飲店或食肆。根據本公司所提供之資料，新百利得悉，經營該等面積較小之餐飲店或食肆之獨立第三方現時租賃協議（「可資比較協議」）年期介乎三至八年。因此，租賃協議之年期屬於可資比較協議年期範圍內。

經考慮以上各項，新百利同意董事之意見，認為租賃協議為期超過三年屬正常商業慣例。

考慮到管理服務協議及租賃協議條款屬市場水平，董事（包括獨立非執行董事）認為，管理服務協議及租賃協議符合本公司及股東之整體利益，其條款為正常商業條款，屬公平合理。

## 一般事項

根據上市規則第14.07條，由於收購事項之適用百分比率超過25%但少於100%，故收購事項構成本公司於上市規則第14章下之主要交易。倘重慶寶旭就貸款協議向銀行提供之抵押於收購事項完成後尚未全面解除，則該抵押將構成本集團向賣方提供之財務資助。

此外，賣方由羅先生及其配偶全資擁有，且羅先生為本公司執行董事、主席兼控股股東，根據上市規則第14A章，賣方為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.13(1)(a)條及第14A.13(2)(a)(i)條，收購事項及財務資助亦構成本公司之關連交易，並須於股東特別大會上獲獨立股東批准。

羅先生及其聯繫人士（包括其配偶，合共於686,871,018股股份（相當於本公司於本公告日期已發行股本約53.91%）中擁有實益權益）將於股東特別大會上就批准收購事項（包括財務資助（倘於收購事項完成後抵押尚未全面解除））而提呈之決議案放棄投票。獨立董事委員會已告成立，以就收購事項（包括財務資助（倘於收購事項完成後抵押尚未全面解除））向獨立股東提供意見，而新百利亦已獲委聘，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於(i)物業管理公司由本公司執行董事、主席兼控股股東羅先生及其配偶間接全資擁有，及(ii)租戶為一名非執行董事之配偶，根據上市規則第14A章為本公司關連人士，故收購事項完成後，管理服務協議及租賃協議各自均構成本公司之持續關連交易。由於管理服務協議及租賃協議各自項下擬進行交易之適用百分比率按年計超過0.1%但少於5%，根據上市規則，該等交易須遵守申報、年度審核及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

由於羅先生為物業管理公司實益擁有人之一，羅先生被視為於管理服務協議中擁有權益，因此，羅先生已就批准管理服務協議及其項下擬進行交易之相關董事局決議案放棄投票。此外，由於租戶為非執行董事王曉波先生之配偶，王曉波先生被視為於租賃協議中擁有權益，因此，王曉波先生已就批准租賃協議及其項下擬進行交易之相關董事局決議案放棄投票。

一份通函，當中載有(其中包括)(i)收購事項之進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之函件；(iii)新百利致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)東東摩之物業估值報告；及(v)股東特別大會通告，將於二零一二年五月七日或之前寄發予股東。

由於收購事項完成須待收購協議下之先決條件達成(或獲豁免(如適用))後方可作實，收購事項未必一定會完成。股東及本公司潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據收購協議向賣方收購銷售股份及收購協議項下擬進行之交易
「收購協議」	指	買方與賣方就收購事項於二零一二年四月十三日訂立之有條件買賣協議
「收購事項完成」	指	根據收購協議之條款及條件完成收購事項

「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「銀行」	指	重慶農村商業銀行股份有限公司南岸支行
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港銀行在正常營業時間一般開門營業之任何日子(星期六或星期日除外)
「主席」	指	本公司主席
「本公司」	指	東星能源集團有限公司(股份代號：668)，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「重慶寶旭」	指	重慶寶旭商業管理有限公司(前稱重慶渝錫投資有限公司)，一間於中國成立之有限公司，於本公告日期，重慶寶旭分別由賣方及江蘇華西同誠投資控股集團有限公司(「華西同誠」)擁有70%及30%股本權益，而華西同誠則由江蘇華西集團公司間接擁有99.96%股本權益
「重慶迪馬」	指	重慶市迪馬實業股份有限公司，一間於上海證券交易所上市之公司，於本公告日期由羅先生及其配偶實益擁有37.05%權益
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	人民幣210,000,000元(相等於約259,300,000港元)，即買方須就購買收購協議下之銷售股份而向賣方支付之代價
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事

「東東摩」	指	東東摩，位於中國重慶市南岸區南坪東路二巷2號之購物商場
「東原房地產開發」	指	重慶東原房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本公告日期由重慶迪馬直接擁有77.56%權益以及由羅先生及其配偶間接擁有22.22%權益
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易
「財務資助」	指	在重慶寶旭就貸款協議向銀行提供之抵押於收購事項完成後仍然存在的情況下，本集團可能向賣方提供之財務資助
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「債務」	指	未償還金額，包括但不限於賣方根據貸款協議不時結欠銀行之成本、利息及本金額
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會，以就收購協議及其項下擬進行之交易之條款(包括財務資助(倘於收購事項完成後抵押尚未全面解除))向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除羅先生及其聯繫人士以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之人士或公司

「租賃協議」	指 重慶寶旭(作為業主)與租戶(為關連人士)於二零一一年九月一日訂立之租賃協議，內容有關出租東東摩916.97平方米範圍，自二零一一年十二月一日起為期五年，將於二零一六年十一月三十日屆滿
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指 賣方(作為借款人)與銀行(作為放款人)於二零一一年七月十三日就一項本金金額為人民幣260,000,000元之貸款訂立之貸款協議
「主板」	指 聯交所經營之股票市場(不包括創業板及期權市場)
「管理服務協議」	指 前業主與物業管理公司於二零零九年五月十三日訂立之物業管理服務協議，內容有關向東東摩租戶提供物業管理服務，自二零一一年一月一日起為期三年，將於二零一三年十二月三十一日屆滿，買方同意管理服務協議於上述到期日前將仍然有效
「羅先生」	指 羅韶宇先生，為本公司之執行董事、主席兼控股股東
「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
「前業主」	指 重慶東原寶境置業有限公司，乃東東摩於二零一零年十二月被重慶寶旭收購前之前業主，為一間於中國成立之有限公司，於本公告日期分別由東原房地產開發及一名獨立第三方分別擁有70%及30%權益
「物業管理公司」	指 重慶新東原物業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本公告日期由羅先生及其配偶間接全資擁有
「買方」	指 海榮投資發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	重慶寶旭之70%股本權益
「抵押」	指	根據貸款協議以重慶寶旭提供之東東摩土地使用權作為給予銀行之抵押
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1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
「租戶」	指	魏芳女士，為非執行董事王曉波先生之配偶及一名關連人士
「賣方」	指	重慶東銀實業(集團)有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本公告日期由羅先生及其配偶全資擁有
「平方公里」	指	平方公里
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

於本公告內，以人民幣計值之金額已按匯率人民幣0.81元兌1港元兌換為港元，惟僅供說明用途。有關換算不應被詮釋為有關金額已經、經已或可以按任何指定匯率換算。

承董事局命  
東星能源集團有限公司  
陳陽  
行政總裁

香港，二零一二年四月十三日

於本公告刊發日期，董事局成員包括執行董事羅韶宇先生(主席)及陳陽先生(行政總裁)；非執行董事王曉波先生及秦宏先生；以及獨立非執行董事陳英祺先生、朱文暉博士及王金岭先生。