

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依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)

- (1)待股東批准後配售新股份；
- (2)建議增加法定股本；
- (3)有關本公司日期為二零零七年九月十七日之通函所詳述之非常重大收購事項之進一步披露及澄清事宜；
- 及
- (4)恢復股份買賣

東方銀座控股有限公司之財務顧問



金利豐財務顧問有限公司

配售代理



金利豐證券有限公司

配售事項

於二零零七年十二月十一日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司已有條件同意根據配售事項透過配售代理盡力按每股配售股份0.15港元之價格，向不少於六名承配人配售最多8,000,000,000股配售股份；該等承配人及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方，且與本公司及其關連人士概無關連。

合共8,000,000,000股配售股份佔本公司於本公告日期現有已發行股本(1,655,429,312股已發行股份)約483.26%，佔本公司經配售事項擴大後已發行股本(9,655,429,312股股份)約82.85%。

配售價0.15港元較(i)股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.255港元折讓約41.18%；(ii)股份於最後交易日前連續五個交易日(包括最後交易日)之平均收市價每股0.29港元折讓約48.28%；及(iii)股份於最後交易日前連續十個交易日(包括最後交易日)之平均收市價每股0.31港元折讓約51.61%。

配售事項之最高所得款項總額將約為1,200,000,000港元。配售事項之最高所得款項淨額約1,169,000,000港元中，約1,120,000,000港元擬用於償還尚未償還之債務，而其餘約49,000,000港元則用作本集團之一般營運資金。於配售事項完成後，每股配售股份所籌集之所得款項淨額將約為每股配售股份0.1461港元。

配售事項須待配售協議之先決條件達成後，方告完成。由於配售事項可能會或可能不會進行，故股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

建議增加法定股本

本公司現時之法定股本為150,000,000港元，分為7,500,000,000股股份。董事會謹此建議藉增設42,500,000,000股股份，將本公司之法定股本增加至1,000,000,000港元。

於本公告日期，本公司之已發行股本為33,108,586.24港元，包括1,655,429,312股股份。建議增加本公司之法定股本旨在配合建議進行之配售事項，為本公司提供靈活性，並透過董事可能不時認為適當之發行新股份及集資活動，促進本公司日後業務擴展。

有關非常重大收購事項之進一步披露及澄清事宜

本公司謹此就本公司日期為二零零七年九月十七日之通函所詳述之收購事項作進一步披露。詳情請參閱以下正文。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情通過批准配售事項及建議增加本公司法定股本之決議案。

一份載有(其中包括)(i)配售事項；(ii)建議增加本公司法定股本；及(iii)召開股東特別大會通告之進一步詳情之通函，將根據上市規則在實際可行情況下盡快寄發予股東。

恢復股份買賣

應本公司之要求，股份已於二零零七年十二月十一日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請自二零零七年十二月十三日上午九時三十分起恢復股份在聯交所買賣。

(1) 配售事項

配售協議

日期

二零零七年十二月十一日

發行人

本公司

配售代理

配售事項之配售代理已有條件同意盡力配售最多8,000,000,000股配售股份。配售代理將有權收取其實際配售之配售股份數目所得款項總額之2.5%作為配售佣金。配售協議乃經本公司與配售代理公平磋商後達成。董事(包括獨立非執行董事)認為是項配售佣金屬公平合理。配售代理及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方，且與本公司及其關連人士概無關連。

承配人

配售代理同意盡力向不少於六名承配人配售配售股份，而該等承配人及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方，且與本公司及其關連人士概無關連。緊隨配售事項完成後，概無任何一名承配人會成為主要股東(定義見上市規則)。

配售股份

合共8,000,000,000股配售股份佔本公司於本公告日期現有已發行股本(1,655,429,312股已發行股份)約483.26%，佔本公司經配售事項擴大後已發行股本(9,655,429,312股股份)約82.85%。

配售股份之地位

配售股份於發行後，在各方面與於配發及發行配售股份當日已發行股份享有同等地位。

配售價

配售價0.15港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.255港元折讓約41.18%；
- (ii) 股份於最後交易日前連續五個交易日(包括最後交易日)之平均收市價每股0.29港元折讓約48.28%；及
- (iii) 股份於最後交易日前連續十個交易日(包括最後交易日)之平均收市價每股0.31港元折讓約51.61%。

配售價乃經本公司與配售代理公平磋商後釐定，並特別參考以下因素：(i)股本市場現時正大幅波動；(ii)中小型上市公司股價近期表現疲弱；(iii)本集團於過往數年經營及財務表現不佳；(iv)股份價格表現較大市遜色；及(v)本集團高槓桿股本結構，尤其是於收購事項完成後。

根據本公司二零零六年年報所載二零零二年至二零零六年財務概要，本公司過去五年連續錄得虧損，截至二零零二年、二零零三年、二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止各年分別約為96,900,000港元、33,600,000港元、85,400,000港元、76,600,000港元及95,400,000港元。此外但並非最後一點，根據本公司日期為二零零七年九月十七日之通函所載經擴大集團之備考財務資料，假設收購事項已於二零零六年十二月三十一日完成，本集團之負債比率(按負債總額與資產總額之比率計算)及本集團債務與權益比率(按負債總額與權益總額之比率計算)將分別徘徊於約90%及560%，二者均處於財務穩定性上不能接受的水平。另一方面，股份價格亦於過去六個月表現差劣，由二零零七年六月十二日之0.57港元下跌約55.3%至最後交易日之0.255港元，而恒生指數較相應同期急升38.1%。鑒於上述者，董事認為配售價乃按正常商業條款釐定，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

配售事項之條件

配售事項須待下列條件達成後，方告完成：

- (i) 聯交所上市委員會批准或同意批准配售股份上市及買賣；
- (ii) 股東於股東特別大會上通過批准配售事項之決議案；
- (iii) 股東於股東特別大會上通過批准將本公司法定股本增加至1,000,000,000港元之決議案；及
- (iv) 百慕達金融事務管理局批准本公司將法定股本增加至1,000,000,000港元及發行配售股份(如需要)。

倘上述任何條件未能於截止日期上午十時正或配售代理與本公司可能協定之較後時間或日期之前達成，則配售協議須予終止，而根據配售協議之條款，各方均不得就任何費用或損失向另一方提出任何申索（惟事先已違反配售協議之任何行為除外）。

終止及不可抗力

倘於配售協議完成日期上午十時正或之前任何時間發生下列事件，配售代理可終止配售協議：

- (i) 頒佈任何新法例或規例，或現有法例或規例（或其司法詮釋）出現任何變動或發生任何性質之其他事情，而配售代理合理地認為會對本集團整體業務或財務或營運狀況或前景構成重大不利影響；或
- (ii) 本地、國家或國際間發生任何政治、軍事、金融、經濟、貨幣（包括香港貨幣與美利堅合眾國貨幣價值掛鈎制度之改變）或其他性質（不論是否有別於上述任何情況而自成一類）之事件或轉變（不論是否屬於本公告日期之前及／或之後發生或持續出現之連串事件或變化之一部分），或本地、國家或國際間敵對或武裝衝突爆發或升級，或事件足以影響本地證券市場或同時出現任何多種情況（包括傳染病及時疫），令配售代理合理地認為可能對本集團整體之業務或財務或營運狀況或前景構成重大不利影響，或不利地影響向有意投資者進行配售股份之成功，或基於其他理由令本公司或配售代理進行配售事項屬不適宜或不明智；或
- (iii) 香港之市況出現任何變化或同時出現各種情況（包括但不限於暫停買賣證券或對買賣證券施加重大限制），足以影響配售事項之成功進行（即成功向有意投資者配售股份）或基於其他理由令配售代理合理地認為本公司或配售代理進行配售事項屬不適宜或不明智或不恰當。

為免生疑慮，上文所述配售協議之終止將不會對於該終止日期前可能已進行之配售股份之任何部分完成造成影響。於本公告日期，董事並不知悉有任何該等事件發生。

新股配售之完成

配售事項在任何情況下將於配售協議所載條件達成後四個營業日內完成，但不得遲於二零零八年二月二十九日或本公司與配售代理協定之較後日期。

本公司與配售代理協定，配售事項最多可分四組分階段完成，惟各分段完成之配售股份總數不得少於2,000,000,000股（惟配售事項之最後一組除外，其將予發行之配售股份數目或會少於2,000,000,000股，須視乎情況而定），並須為100,000,000股之完整倍數，且已取得有關配售股份之上市批准。當配售代理向本公司確認配售代理促使承配人認購之配售股份數目達至2,000,000,000股及可完成有關分段之配售，本公司將向聯交所上市委員會提出最多四次上市申請，以批准相關配售股份上市及買賣。分組配售配售股份將賦予本公司更大靈活性籌集資金，而由於配售代理所配售之股份數目於達至2,000,000,000股股份時即可進行部分配售，令本公司能以更便利之方式取得資金。因此，董事認為，分組配售配售股份乃屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

由於配售事項可能會或可能不會進行並須經股東批准，故股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

有關配售事項之其他資料

進行配售事項之理由

董事認為，由於近期股市回升，尤其是鑒於投資者對股份之需求迫切，加上本公司希望調整其高槓桿資產負債狀況，故現時乃利用配售事項進行集資之良機。儘管配售事項將導致股東之現有股權被攤薄，但董事認為配售事項是本公司能夠進一步集資之上佳機會，不僅可藉此降低債務水平，亦可增強本集團之一般營運資金基礎。於本公告日期，本公司之債務總額約為2,680,000,000港元。

所得款項用途

配售事項之最高所得款項總額約為1,200,000,000港元。配售事項之最高所得款項淨額約1,169,000,000港元中，約1,120,000,000港元擬用於償還尚未償還之債務，而其餘約49,000,000港元則用作本集團之一般營運資金。於配售事項完成後，每股配售股份所籌集之所得款項淨額將約為每股配售股份0.1461港元。

本公司過往十二個月之集資活動

除下文所披露者外，本公司於本公告日期前十二個月概無進行任何集資活動：

公告日期	事項	所得款項 淨額(約數)	所公佈之所得 款項擬定用途	所得款項之 實際用途
二零零七年 二月十二日	配售現有股份 及以先舊後 新方式認購 新股份	27,500,000港元	一般營運資金	已全數用作 一般營運資金

對本公司股權架構之影響

配售事項對本公司股權架構之影響載列如下：

	於本公告日期		緊隨配售事項後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
Fit Top (附註1)	531,551,354	32.11%	531,551,354	5.51%
田琬善 (附註2)	86,000,000	5.19%	86,000,000	0.89%
小計	617,551,354	37.30%	617,551,354	6.40%
公眾人士：				
承配人 (附註3)	0	0.00%	8,000,000,000	82.85%
其他公眾股東	1,037,877,958	62.70%	1,037,877,958	10.75%
總計	<u>1,655,429,312</u>	<u>100.00%</u>	<u>9,655,429,312</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- 1) Fit Top Investments Limited由執行董事田琬善女士全資擁有。
- 2) 田琬善女士為執行董事。
- 3) 假設配售股份獲全數配售，該等股份將於配售事項完成後獲配發及發行。

(2) 建議增加法定股本

本公司現時之法定股本為150,000,000港元，分為7,500,000,000股股份。董事會謹此建議藉增設42,500,000,000股股份，將本公司之法定股本增加至1,000,000,000港元。

於本公告日期，本公司之已發行股本為33,108,586.24港元，包括1,655,429,312股股份。建議增加本公司之法定股本旨在配合建議進行之配售事項，為本公司提供靈活性，並透過董事可能不時認為適當之發行新股份及集資活動，促進本公司日後業務擴展。

建議增加本公司之法定股本須待(其中包括)股東於股東特別大會上批准及(倘需要)百慕達金融事務管理局批准後，方可作實。

(3) 有關非常重大收購事項之進一步披露及澄清事宜

於本節中，茲提述本公司就收購事項(根據上市規則分類為非常重大收購事項)刊發，日期為二零零七年九月十七日之通函(「通函」)。除本公告另有說明外，本節所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如通函中「代價」分節所列，本集團須以下列方式支付FIB代價及SSP代價：

就FIB代價：

1. 於簽署FIB協議後十五個營業日內以現金支付94,311,000港元，已通過本集團內部資源全數付清；
2. 於FIB完成日期以現金支付161,271,000港元；
3. 自FIB完成日期起首三年內任何日期以現金支付179,190,000港元；
4. 於自FIB完成日期後第四年首日起計至FIB完成日期後第五年最後一天止任何日期，透過任何形式以現金支付179,190,000港元(「FIB第四部份付款」)，而FIB代價之未支付結餘之利息須於該期內每六個月結束時支付，並按未支付之FIB代價以每年2%之利率計算，且自FIB完成日期後第四年首日起計至支付FIB第四部份付款中相應部份之相應日期；及
5. 於自FIB完成日期後第六年首日起計至FIB完成日期後第八年最後一天止任何日期，透過任何形式以現金支付341,718,000港元(「FIB最後部份付款」)，而FIB代價之未支付結餘之利息須於該期內每六個月結束時支付，並按未支付之FIB代價以每年3%之利率計算，且自FIB完成日期後第六年首日起計至支付FIB最後部份付款中相應部份之相應日期。

就SSP代價：

1. 於簽署SSP協議後十五個營業日內以現金支付115,689,000港元，已通過本集團內部資源全數付清；
2. 於SSP完成日期以現金支付108,729,000港元；
3. 自SSP完成日期起首三年內任何日期以現金支付120,810,000港元；
4. 於自SSP完成日期後第四年首日起計至SSP完成日期後第五年最後一天止任何日期，透過任何形式以現金支付120,810,000港元（「SSP第四部份付款」），而SSP代價之未支付結餘之利息須於該期內每六個月結束時支付，並按未支付之SSP代價以每年2%之利率計算，且自SSP完成日期後第四年首日起計至支付SSP第四部份付款中相應部份之相應日期；及
5. 於自SSP完成日期後第六年首日起計至SSP完成日期後第八年最後一天止任何日期，透過任何形式以現金支付178,282,000港元（「SSP最後部份付款」），而SSP代價之未支付結餘之利息須於該期內每六個月結束時支付，並按未支付之SSP代價以每年3%之利率計算，且自SSP完成日期後第六年首日起計至支付SSP最後部份付款中相應部份之相應日期。

儘管上述支付架構及安排把付款時間推延至FIB完成日期及SSP完成日期後若干日期，本公司謹此作出進一步披露及澄清，根據協議，FIB買方及SSP買方（「買方」）有權於FIB完成日期及SSP完成日期後，以彼等全權決定之任何方式分別提前支付FIB代價及SSP代價之任何部分，而買方毋須支付任何其他利息（根據協議應付之利息除外）或任何其他款項（「披露事宜」）。

鑑於配售事項將籌集新資金，以支持本公司多個層面，包括但不限於財務及經營範疇，而本公司欲重整其高槓桿資產負債表，以提升財務表現及現金流量管理及令未來業務發展更理想，本公司擬應用配售事項所得款項約1,120,000,000港元，以支付未支付之FIB代價及SSP代價。

董事認為，通函載有收購事項之一切重要資料。鑑於配售事項，本公司謹此作出披露事宜。

一般事項

本集團主要在中國從事零售相關業務，其中包括購物中心開發規劃諮詢服務、商鋪管理服務、廣告及推廣諮詢服務及經營零售相關業務。於收購事項完成後，本集團將兼營物業投資業務。收購事項之詳情載於本公司日期為二零零七年九月十七日之通函。

本公司將向聯交所上市委員會提出最多四次上市申請，以批准相關配售股份上市及買賣。

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情通過批准配售事項及建議增加本公司法定股本之決議案。

一份載有(其中包括)(i)配售事項；(ii)建議增加本公司法定股本；及(iii)召開股東特別大會通告之進一步詳情之通函，將根據上市規則在實際可行情況下盡快寄發予股東。

股東及有意投資者務請注意，配售事項須待配售協議之先決條件達成後，方告完成。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

恢復股份買賣

應本公司之要求，股份已於二零零七年十二月十一日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請自二零零七年十二月十三日上午九時三十分起恢復股份在聯交所買賣。

詞彙及釋義

「收購事項」	指	收購中國之物業投資業務，詳情載於本公司日期為二零零七年九月十七日之通函
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	東方銀座控股有限公司(前稱時惠環球控股有限公司)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「關連人士」	指	上市規則所定義者
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「最後交易日」	指	二零零七年十二月十日，即本公告日期前股份在聯交所之最後一個交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零零八年二月二十五日或配售代理與本公司可能協定之較後時間或日期
「承配人」	指	配售代理根據其於配售協議之責任，促使認購任何配售股份之任何個別人士、機構或其他專業投資者或任何彼等各自之附屬公司或聯繫人士
「配售事項」	指	根據配售協議之條款配售最多8,000,000,000股配售股份
「配售代理」	指	金利豐證券有限公司，可進行香港法例第571章證券及期貨條例下第1類受規管活動（證券交易）業務之持牌法團
「配售協議」	指	本公司與配售代理就配售事項所訂立日期為二零零七年十二月十一日之協議
「配售價」	指	每股配售股份0.15港元
「配售股份」	指	根據配售協議之條款將予配售之最多8,000,000,000股新股份
「中國」	指	中華人民共和國
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.02港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准（其中包括）配售事項及建議增加本公司法定股本

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比

代表董事會
東方銀座控股有限公司
田琬善
主席

香港，二零零七年十二月十二日

於本公告日期，董事會由執行董事田琬善女士、張鋒先生、李世濠先生、謝培道先生、林一鳴先生及霍偉明先生，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。