

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份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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購東方銀座控股有限公司證券之邀請或要約。



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)非常重大收購事項；
(2)增加法定股本；
及
(3)恢復股份買賣

本公司之財務顧問



賣方之財務顧問



收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一一年九月二十三日，本公司、賣方、賣方擔保人及目標訂立該協議，據此，本公司有條件同意收購及賣方有條件同意出售銷售股份(即目標之全部已發行股本)及銷售貸款，代價為4,300,000,000港元。代價須由本公司支付，其中(i)1,250,000,000港元(其中500,000,000港元為可退回按金)以現金支付；(ii)450,000,000港元(可予調整)透過按發行價向賣方(及/或其代名人)配發及發行代價股份支付；(iii)1,500,000,000港元(可予調整)透過向賣方(及/或其代名人)發行可換股票據支付；及(iv)1,100,000,000港元透過向賣方(及/或其代名人)發行承兌票據支付。

於注資完成後，目標將透過其全資附屬公司持有海上嘉年華之60%股權，而海上嘉年華則擁有位於山東省青島黃島區之地塊，地塊位於江山南路以西及濱海路以南，總佔地面積為約348,928.2平方米。海上嘉年華擬於地塊上開發總建築面積約為765,814.6平方米的住宅單位、購物商場、酒店及娛樂設施。於本公告日期，該物業正處於開發階段當中，目前計劃該物業將於2年內分多個階段完成。

增加法定股本

於本公告日期，本公司之法定股本為1,000,000,000港元(分為5,000,000,000股股份)，其中1,095,542,931股股份已發行。為應付本集團之未來擴展及增長，以及發行代價股份、配售股份及將於兌換可換股票據後發行之兌換股份，董事會建議將本公司之法定股本由1,000,000,000港元(分為5,000,000,000股股份)增加至3,000,000,000港元(分為15,000,000,000股股份)。股本增加須待(其中包括)股東於股東特別大會上通過普通決議案後，方可作實。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.06(5)條，收購事項構成本公司之非常重大收購事項，因此須由股東於股東特別大會上通過投票表決的方式批准。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於收購事項中擁有有別於其他股東的重大權益，因此概無股東須就將於股東特別大會上提呈之有關該協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。倘賣方及其聯繫人士於股東特別大會舉行日期持有任何股份，彼等須就將於股東特別大會上提呈之有關該協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。概無股東須就批准股本增加之相關決議案放棄投票。

寄發通函

一份載有(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情；(ii)該物業及本集團其他物業之估值報告；(iii)本集團之財務資料；(iv)目標集團之財務資料；(v)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(vi)股本增加之詳情；(vii)股東特別大會通告；及(viii)上市規則規定之其他資料之通函，將於適當時候寄發予股東。

由於需要額外時間編製上述載入通函之資料，通函預期於二零一一年十一月二十五日或之前寄發予股東。

恢復股份買賣

應本公司之要求，股份已於二零一一年九月二十二日下午一時三十分起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於二零一一年十月七日上午九時正起恢復股份買賣。

由於該協議須待多項先決條件獲達成後方可作實，故該協議未必成為無條件或完成。股東及有意投資者買賣股份時應審慎行事。

收購事項

於二零一一年九月二十三日訂立的該協議

買方：	本公司
賣方：	Better Joint Venture Limited
賣方擔保人：	景百孚先生
目標：	Easy Linkage Development Limited

於本公告日期，賣方主要從事投資控股，由賣方擔保人全資實益擁有。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)賣方擔保人乃由本公司之商業夥伴介紹給本公司；(ii)賣方擔保人於二零一一年七月首次與本公司接洽；(iii)賣方及賣方擔保人均為獨立第三方；及(iv)賣方及賣方擔保人過去與本公司並無任何業務關係。

該協議並無令賣方擔保人及其聯繫人士或代表獲委任為董事。本公司確認，於本公告日期，本公司並無計劃於完成後委任賣方擔保人及其聯繫人士或代表為董事。

將予收購之資產

將予收購之資產包括銷售股份及銷售貸款。

目標為投資控股公司，持有致德之全部已發行股本，而致德於該協議日期持有海上嘉年華之約20%股權，並於注資完成時將持有海上嘉年華之約60%股權。海上嘉年華持有海灣豪庭的全部股權。目標集團的進一步詳情載於下文「有關目標集團之資料」一段。

銷售貸款為目標於完成日期結欠賣方(債權人)的全部股東貸款，當中包括(i)於該協議日期結欠的約14,000,000美元款項；及(ii)賣方將於完成日期前就注資墊付予目標的人民幣450,000,000元。銷售貸款為免息。

代價

代價4,300,000,000港元將通過下列方式支付：

- (i) 按金500,000,000港元已由本公司於二零一一年九月二十六日支付予賣方；
- (ii) 代價股份金額450,000,000港元(可予調整)將透過於完成日期配發及發行代價股份的方式支付；
- (iii) 可換股票據款項1,500,000,000港元(可予調整)將透過於完成日期發行可換股票據的方式支付；
- (iv) 1,100,000,000港元將透過於完成日期發行承兌票據的方式支付；及
- (v) 750,000,000港元將由本公司於完成日期以現金支付予賣方。

代價乃經本公司與賣方公平磋商釐定，並已考慮若干主要因素：(i)由獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司所編製的該物業於二零一一年七月三十一日現況下之初步估值約人民幣6,531,000,000元(相當於約7,837,000,000港元)；(ii) (a)於該協議日期的銷售貸款14,000,000美元(相當於約109,200,000港元)及(b)於該協議日期至完成日期賣方將就注資墊付予目標的款項人民幣450,000,000元之銷售貸款；及(iii)賣方擔保人提供的盈利擔保；及(iv)該物業的前景及發展(詳情載於「進行收購事項之理由」一節)。

盈利擔保

根據該協議，於完成後，賣方擔保人須向本公司擔保：反映於核數師審閱報告內之於銷售完成日期出售一期單位所得之除企業所得稅前毛利應等於或高於人民幣500,000,000元（「擔保盈利」）。倘無法實現擔保盈利，則賣方擔保人須於本公司要求的七個營業日（暫定）內向本公司以現金支付60%的差額，如未能履行，則賣方擔保人須向本公司支付每年3%的違約利息。

股份押記

各賣方及目標於該協議日期以本公司為受益人簽訂一份股份押記契據（統稱為「第二份股份押記」），據此，賣方與目標分別就銷售股份及致德之全部已發行股本設立二級抵押（受第一份股份押記的規限），以確保賣方於完成未能作實及該協議終止或根據其條款撤銷的情況下退回按金。

終止

倘完成未能作實及該協議終止或根據其條款撤銷，則(i)本公司支付之按金須於有關終止日期起五個營業日內全數退還予本公司，如未能履行，賣方須向本公司支付每年3%的違約利息；(ii)除償還按金外，概無訂約方須承擔該協議項下之任何責任，彼等亦概不得向該協議任何其他訂約方提出任何索償（無論因不履行任何相關責任或承諾或違反賣方的任何擔保或本公司的任何擔保（視情況而定）或有關該等事項的其他方面）；及(iii)賣方擔保人無條件及不可撤回地擔保根據該協議之條款向本公司償還按金。

賣方擔保人之責任

根據該協議，於完成後，賣方擔保人無條件及不可撤回地向本公司擔保支付可能於任何時候到期或將到期及賣方因違反該協議項下的任何賣方責任而應支付予本公司的一切款項。

代價股份及代價股份金額

合共1,300,578,034股代價股份（可予調整）佔(i)本公司現有已發行股本之約118.7%；(ii)經配發及發行代價股份擴大之本公司已發行股本約54.3%；(iii)經配發及發行代價股份及配售股份擴大之本公司已發行股本約25.6%及(iv)經可換股票據按初始兌換價獲悉數兌換可換股票據後配發及發行代價股份、配售股份及兌換股份擴大之本公司已發行股本約13.8%。代價股份將與在配發日期之所有其他已發行股份享有同等權益。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。配發及發行代價股份須獲股東於股東特別大會上批准。

發行價0.346港元

- (i) 較股份於二零一一年九月二十一日（即股份於該協議日期前的最後完整交易日）在聯交所報收市價每股0.40港元折讓約13.5%；

- (ii) 相當於股份於截至二零一一年九月二十一日(包括該日)止最後五個連續完整交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.346港元；
- (iii) 較股份於截至二零一一年九月二十一日(包括該日)止最後十個連續完整交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.35港元折讓約1.1%；及
- (iv) 較二零一一年六月三十日之股東應佔未經審核每股綜合資產淨值約1.31港元折讓約73.6%。

發行價乃經參考股份之現行市價釐定。

倘若由於按發行價發行及配發代價股份，賣方、賣方之代名人或彼等任何人士連同其一致行動人士持有的股份數目將超過所有已發行股份之29.9%(或賦予彼等權利行使本公司29.9%之投票權的有關數目)，則(i)代價股份金額將下調，以使於按發行價向賣方及／或其代名人發行及配發代價股份後，賣方、賣方之代名人或彼等任何人士連同其一致行動人士持有的股份總數將不超過所有已發行股份之29.9%(或賦予彼等權利最多只能行使本公司29.9%之投票權的有關數目)；及(ii)因如上文所述調整代價股份金額所產生的差額將增加至可換股票據金額中。

可換股票據

可換股票據之主要條款概述如下：

發行人：	本公司
本金額：	1,500,000,000港元(如「代價股份及代價股份金額」一段所述可予調整)
利率：	不計息
到期日：	5年
抵押：	無抵押
兌換股份：	4,335,260,115股兌換股份(可予調整)
地位：	兌換股份將於所有方面與在兌換通知日期之所有其他現有已發行股份享有同等權益，並將有權獲發緊接兌換通知日期後的記錄日期之所有股息、紅利及其他分派。
兌換權：	可換股票據持有人將有權於發行日期起在可換股票據仍未贖回期間隨時及不時將全部而非部分已發行可換股票據之本金額兌換為兌換股份，惟每次兌換金額須為5,000,000港元的完整倍數。

兌換限制：倘於緊隨兌換可換股票據後出現下列情況，則可換股票據持有人將無權將全部或部分可換股票據之本金兌換為兌換股份：(i)可換股票據持有人及其一致行動人士合計直接或間接控制或持有的本公司投票權之比例將導致可換股票據持有人有責任根據不時生效的收購守則作出全面收購；或(ii)股份之公眾持股量低於上市規則規定之水平。

兌換價：每股兌換股份0.346港元，於發生(其中包括)股份拆細或合併或重新分類、溢利或儲備資本化、資本分派、供股及授出購股權、認股權證或其他可認購股份、按低於股份當時適用之市價的若干比率發行股份或可轉換或可交換證券或修改其隨附之權利之情況時可予反攤薄調整。

贖回：除非可換股票據持有人事先向本公司發出兌換通知，否則本公司有權於可換股票據發行後任何時間按贖回金額贖回可換股票據的全部未贖回金額(兌換通知涉及的部分未贖回可換股票據除外)，前提是：(a)本公司須向可換股票據持有人發出不少於五個營業日有關其擬進行贖回的事先通知，並指明擬贖回的金額及贖回日期；及(b)任何贖回金額須為可換股票據的全部未贖回金額。

上市：本公司將不會申請安排可換股票據在聯交所或任何其他證券交易所上市。本公司將向聯交所申請批准兌換股份上市及買賣。

可轉讓性：於取得聯交所的事先同意(如需要)後，可換股票據可出讓或轉讓予任何人士，且本公司須盡一切合理努力協助可換股票據的相關出讓或轉讓，包括向聯交所作出任何必要的批准申請(如需要)。轉讓可換股票據須受限於可換股票據之條款，惟全部本金額5,000,000港元可予出讓及轉讓。

投票權：可換股票據將不附帶任何投票權。

初始兌換價每股兌換股份0.346港元與發行價相等，並

- (i) 較股份於二零一一年九月二十一日(即股份於該協議日期前的最後完整交易日)在聯交所所報收市價每股0.40港元折讓約13.5%；
- (ii) 相當於股份於截至二零一一年九月二十一日(包括該日)止最後五個連續完整交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.346港元；

(iii) 較股份於截至二零一一年九月二十一日(包括該日)止最後十個連續完整交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.35港元折讓約1.1%；及

(iv) 較二零一一年六月三十日之股東應佔未經審核每股綜合資產淨值約1.31港元折讓約73.6%。

按初始兌換價每股兌換股份0.346港元計算，可換股票據可兌換為4,335,260,115股兌換股份，佔(i)本公司現有已發行股本的約4.0倍；(ii)經可換股票據按初始兌換價獲悉數兌換後配發及發行代價股份、配售股份及兌換股份擴大之本公司已發行股本約46.1%。

承兌票據

承兌票據之主要條款概述如下：

發行人：	本公司
本金額：	1,100,000,000港元
利率：	每年3.5%
到期日：	3年
抵押：	無抵押
還款：	本公司有權於到期日前償還任何承兌票據之任何未償還本金額
發行日期：	完成日期

預期承兌票據將以本集團之內部資源及／或透過股權及／或債務融資籌集的資金償還。

先決條件

完成須待下列條件獲達成或豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (i) 本公司獲得股東批准該協議及其項下擬進行之交易，包括但不限於(a)購買銷售股份及銷售貸款；(b)配發及發行代價股份；(c)發行可換股票據；(d)於根據上市規則的規定行使可換股票據所附的兌換權後配發及發行兌換股份；(e)發行承兌票據；及(f)股本增加；
- (ii) 本公司向賣方交付證據以合理證明其已符合聯交所和(如適用)證監會的所有上市規則及(如適用)有關發行及配發代價股份之收購守則、發行可換股票據及於可換股票據所附的兌換權獲行使後發行及配發兌換股份及其他本公告所載擬進行的其他交易的規定；

- (iii) 股份於該協議日期起至(及包括)完成日期期間一直在聯交所主板上市及買賣(惟任何不超過十二個連續營業日(定義見上市規則)暫停買賣,或由於證監會或聯交所須在有關該協議的文件發出或公佈前進行審批而可能要求的較長期間之暫停買賣則除外),且在完成前並無接獲證監會或聯交所表示將會或可能撤銷或反對股份在聯交所主板上市;
- (iv) 本公司遞交經董事會簽署的確認書,證實本公司已向相關政府或監管機構或其他第三方取得就簽訂及履行該協議以及該協議項下擬進行之任何交易而言屬必須之一切所需豁免、同意、批准、牌照、授權、許可、指令及豁免(如需要),包括但不限於(如需要)百慕達金融管理局批准發行及配發代價股份、發行可換股票據及於可換股票據所附的兌換權獲行使後發行及配發兌換股份以及發行承兌票據;
- (v) 本公司向賣方交付賣方接納之本公司百慕達法律顧問以賣方接納之形式及內容編製的有關根據百慕達法律進行該協議項下擬進行的交易的登記及所需程序之法律意見;
- (vi) (如有規定)聯交所批准發行可換股票據;
- (vii) 聯交所無條件或僅在賣方並無理據反對之條件下批准代價股份及兌換股份上市及買賣,且並無撤回或撤銷有關批准;
- (viii) 賣方向本公司交付本公司接納之英屬處女群島律師以本公司接納之形式及內容編製之法律意見,內容關於確認(a)該協議所載之目標的股權架構;及(b)向相關政府或監管機構或其他第三方取得的就簽訂及履行該協議以及該協議項下擬進行之任何交易而言屬必須之任何所需豁免、同意、批准、牌照、授權、許可、指令及豁免(如需要);
- (ix) 本公司取得經本公司提名之獨立估值公司編製及發出之正式估值報告,顯示該物業之估值不低於人民幣6,500,000,000元;
- (x) 本公司完成配售事項;
- (xi) 賣方向本公司交付本公司接納之中國法律顧問以本公司接納之形式及內容編製之法律意見,內容關於(a)海上嘉年華於該物業之權利及權益,包括但不限於各項土地所有權文件的合法性、有效性及可強制執行性; (b)賣方取得海上嘉年華法定及實益權益的手續,包括但不限於注資及有關資金的有效注入;及(c)確認除非物業抵押的按揭銀行已就銷售及購買銷售股份發出同意書,否則毋須就該協議項下擬進行之交易取得有關按揭銀行的同意;

- (xii) 倘目標集團任何成員公司的股份已抵押予任何第三方(於該協議日期，銷售股份及致德之股份須受第一份股份押記的規限)，賣方向本公司交付本公司合理信納的證據證明任何有關抵押已妥為解除；
- (xiii) 本公司向賣方交付經董事會簽署的確認書，證實本公司自二零一一年三月二十五日的年度報告內所公佈的本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表內所載的所有事項並無重大變動；
- (xiv) 賣方向本公司交付經賣方董事會簽署的確認書，證實除非物業抵押的按揭銀行已就銷售及購買銷售股份發出同意書，否則毋須根據物業抵押之條款取得有關按揭銀行的同意；
- (xv) 經參考於完成日期仍存在之實情及實況後，賣方所作出之所有保證於該日在各重大方面均為真確無訛；
- (xvi) 經參考於完成日期仍存在之實情及實況後，本公司所作出之所有保證於該日在各重大方面均為真確無訛；
- (xvii) 本公司以書面知會賣方，表示其信納對目標集團所進行法律及財務盡職審查的結果；及
- (xviii) 賣方以書面知會本公司，表示其信納對本集團所進行法律及財務盡職審查的結果。

本公司可通過書面知會該協議之其他訂約方，豁免上文(viii)、(ix)、(x)、(xiv)及(xv)所載的條件。賣方可通過書面知會該協議之其他訂約方，豁免上文(xiii)及(xvi)項條件。

倘(i)完成賬目未能於完成前兩個營業日或之前提供予本公司；或(ii)任何上述條件未能於二零一一年十二月三十一日或之前或該協議之訂約方可能書面協定之其他日期(惟上文(x)、(xvii)及(xviii)所載的條件須於完成日期達成除外)獲達成或豁免(視情況而定)，則該協議將告終止，詳情載於「終止」一段。

完成

待完成之先決條件獲達成或豁免後，完成將於完成日期下午五時正或之前(或該協議訂約方可能於完成日期前至少三個營業日以書面協定之其他時間)作實。

於完成後，目標將成為本公司之直接全資附屬公司，目標集團之財務業績將併入本集團之財務報表。

配售事項

於完成前按(i)不低於每股配售股份0.28港元之股份價格；及(ii)不低於750,000,000港元(未扣除有關費用及開支)之總金額進行配售事項是完成收購事項之先決條件之一。配售事項將於滿足完成之所有先決條件(不包括配售事項)時方可作實。

最低配售價每股配售股份0.28港元低於股份之最近市價，並較(i)股份於二零一一年九月二十一日（即股份於該協議日期前的最後完整交易日）在聯交所所報收市價每股0.40港元折讓約30.0%；及(ii)股份於截至二零一一年九月二十一日（包括該日）止最後五個連續完整交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.346港元折讓約19.1%。鑒於(i)最近市況波動；(ii)配售事項將籌集的資金規模（不少於750,000,000港元）；及(iii)本集團於過去三個財政年度一直錄得虧損，董事認為設定較股份之現行市價有所折讓的配售價乃屬合理。考慮到須發行較大數目的配售股份，本公司及賣方協定將每股配售股份的最低配售價設定為0.28港元，力求將發行配售股份對股東產生的攤薄影響降至最低。出於上述理由，董事認為最低配售價每股配售股份0.28港元屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

於本公告日期，本公司尚未訂立任何配售協議，因此，配售事項之條款尚未釐定（除最低配售價每股配售股份0.28港元及配售事項的最低籌資總額外）。配售事項將於滿足完成之所有先決條件（不包括配售事項）時方可作實。本公司將於適當時刊發有關配售事項之進一步公告。

有關目標集團之資料

目標、致德、海上嘉年華及海灣豪庭

目標乃一間於二零一一年七月五日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司，於該協議日期之已發行股本為1.00美元。於該協議日期，目標之主要資產為於致德之投資，而致德則持有海上嘉年華約20%之股權，並於注資完成時將持有海上嘉年華約60%股權。

致德為一間於二零零九年三月十一日在香港註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司，於該協議日期之已發行股本為10港元。

海上嘉年華為一間於二零零九年四月二十一日根據中國法律註冊成立之中外合資有限責任公司，其業務範圍包括地產開發與銷售、物業租賃、提供物業代理服務、物業管理、酒店管理、商務管理、旅遊開發及建築材料銷售。於該協議日期，海上嘉年華之註冊及已繳足股本為人民幣450,000,000元，並由(i)中興（獨立第三方）持有約12.7%；(ii)昂展（獨立第三方）持有約30.8%；(iii)致德持有約20.0%；(iv)永華成（獨立第三方）持有約20.0%；及(v)建銀國際資本管理（天津）（獨立第三方）持有約16.5%。於注資後至完成前，海上嘉年華之註冊及已繳足股本將為人民幣900,000,000元，並將由(i)中興持有約6.3%；(ii)昂展持有約15.4%；(iii)致德持有約60.0%；(iv)永華成持有約10.0%；及(v)建銀國際資本管理（天津）持有約8.3%。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)中興之最終實益擁有人為獨立於且並非與賣方擔保人、海上嘉年華及／或賣方之其他股東一致行動之獨立第三方；(ii)昂展之最終實益擁有人為賣方擔保人及賣方擔保人之表親，因此為賣方之聯繫人士但亦為獨立第三方；(iii)永華成之最終實益擁有人為獨立第三方及賣方擔保人之表親，因此為賣方之聯繫人士但亦為獨立第三方；及(iv)建銀國際資本管理(天津)之最終實益擁有人為中國建設銀行股份有限公司(獨立第三方)。建銀國際資本管理(天津)已訂立一項股權轉讓協議，據此，建銀國際資本管理(天津)所持有的海上嘉年華股權(佔海上嘉年華於本公告日期股權的約16.5%)將於昂展向建銀國際資本管理(天津)發出書面通知後轉讓予昂展。於本公告日期，轉讓上述海上嘉年華之股權(佔海上嘉年華於本公告日期股權的約16.5%)尚未完成。

海灣豪庭為一間於二零一零年五月十一日根據中國法律註冊成立之公司，並為海上嘉年華之全資附屬公司，其註冊及已繳足股本為人民幣1,000,000元，業務範圍包括物業管理、清潔服務、綠化工程及物業裝修。自註冊成立日期起，海灣豪庭並無開展任何業務經營。

該物業

海上嘉年華擁有位於山東省青島黃島區之地塊，地塊位於江山南路以西及濱海路以南，總佔地面積為約348,928.2平方米。地塊之土地使用權已獲授，作商業及金融用途之年期為40年、作住宅用途之年期為70年及作商業用途之年期為40年。

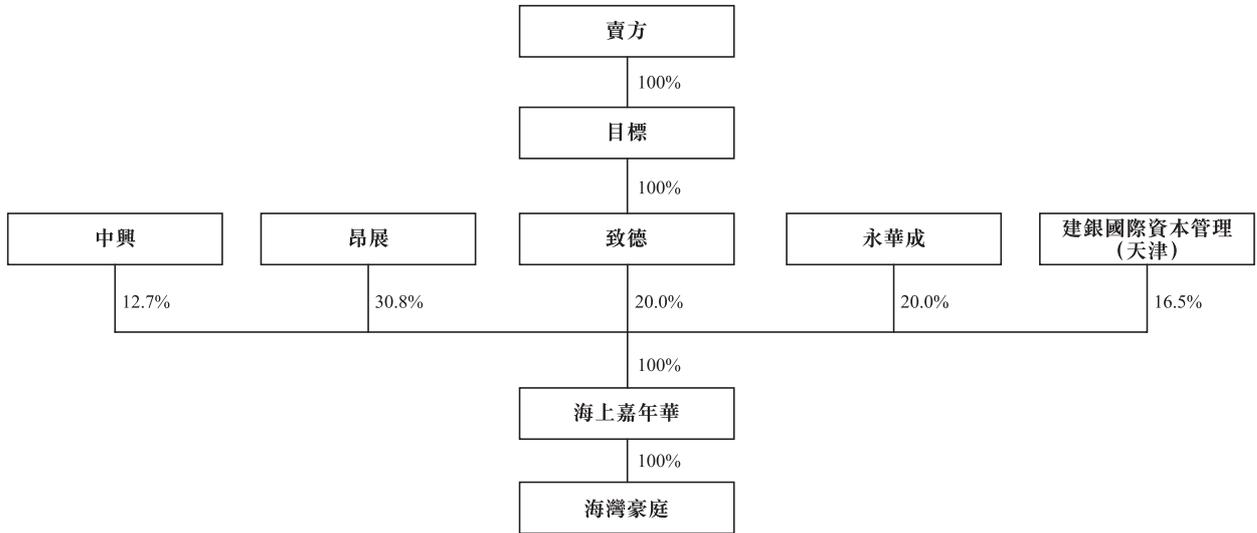
地塊鄰近山東省黃島經濟技術開發區之中心商業區，位於中國石油大學對面，唐島灣以北。地塊可經由青島海灣大橋、膠州灣隧道及膠州灣高速公路到達，十分便利。海上嘉年華擬於地塊上開發總建築面積約為765,814.6平方米的住宅單位、購物商場、酒店及娛樂設施。於本公告日期，該物業正處於開發階段當中，目前計劃該物業將於2年內分多個階段完成。

於二零一零年十月九日，海上嘉年華取得總建築面積約241,517.6平方米之住宅單位之預售許可證。一期單位為住宅單位，目前尚未竣工。於本公告日期，海上嘉年華已就一期單位之銷售訂立預售合約，預售一期單位之所得款項為約人民幣1,229,000,000元(相當於約1,474,800,000港元)。預期海上嘉年華將於二零一一年十月或前後開始預售總建築面積約為147,749.6平方米之其他住宅單位。根據海上嘉年華之會計政策，預售一期單位之所得款項將於(i)簽訂正式買賣協議；及(ii)相關政府部門頒發入伙紙或竣工證書(以較遲者為準)時確認，其時一期單位擁有權之風險及回報已轉至買方。預售一期單位之所得款項將於海上嘉年華之財務報表內確認為來自客戶之預收款項。

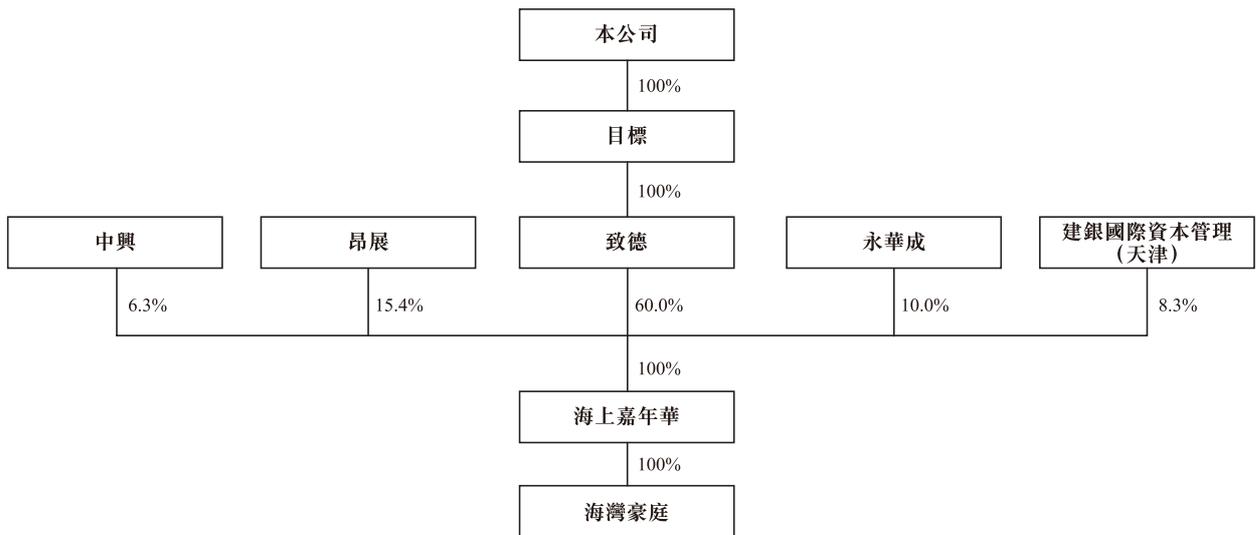
目標集團之股權架構

下表載列於本公告日期以及緊隨完成後，目標集團及本公司之股權架構：

(i) 於本公告日期



(ii) 緊隨完成後



目標集團之財務資料

下表載列根據香港財務報告準則編製之目標自註冊成立日期起至二零一一年七月三十一日期間之未經審核財務資料：

	自註冊成立日期起 至二零一一年 七月三十一日 (未經審核)	
	千美元	千港元
營業額	無	無
除稅前虧損	無	無
除稅後虧損	無	無

	於二零一一年 七月三十一日 (附註) (未經審核)	
	千美元	千港元
資產總值	無	無
負債總額	1	8
負債淨額	1	8

附註：

致德之全部已發行股本於二零一一年八月二十六日轉讓予目標，因此，目標於二零一一年七月三十一日並無持有任何資產。

下表載列根據香港會計師公會頒佈之中小型企業財務報告準則編製之致德自註冊成立日期起至二零零九年十二月三十一日期間及截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核財務資料，以及致德截至二零一一年七月三十一日止七個月之未經審核財務資料：

	自註冊成立日期起 至二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至二零一一年 七月三十一日 止七個月 (未經審核) 千港元
營業額	無	無	無
除稅前虧損	37	12	無
除稅後虧損	37	12	無
	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	於二零一一年 七月三十一日 (未經審核) 千港元
資產總值	102,792	102,792	102,792
負債總額	102,829	102,841	102,841
負債淨額	37	49	49

下表載列根據中國公認會計準則編製之海上嘉年華自註冊成立日期起至二零零九年十二月三十一日期間、截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年七月三十一日止七個月之未經審核財務資料：

	自註冊成立日期起 至二零零九年 十二月三十一日 (未經審核)		截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 (未經審核)		截至二零一一年 七月三十一日止 七個月 (未經審核)	
	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元
營業額	無	無	無	無	無	無
除稅前虧損	4,380	5,256	40,671	48,805	22,075	26,490
除稅後虧損	4,380	5,256	40,671	48,805	22,075	26,490
	於二零零九年 十二月三十一日 (未經審核)		於二零一零年 十二月三十一日 (未經審核)		於二零一一年 七月三十一日 (未經審核)	
	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元
資產總值	775,628	930,754	1,901,741	2,282,089	2,172,793	2,607,352
負債總額	329,938	395,926	1,496,721	1,796,065	1,789,848	2,147,818
資產淨值	445,690	534,828	405,020	486,024	382,945	459,534

下表載列根據中國公認會計準則編製之海灣豪庭自註冊成立日期起至二零一零年十二月三十一日期間及截至二零一一年七月三十一日止七個月之未經審核財務資料：

	自註冊成立日期起 至二零一零年 十二月三十一日 (未經審核)		截至二零一一年 七月三十一日止七個月 (未經審核)	
	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元
營業額	無	無	無	無
除稅前虧損	457	548	532	638
除稅後虧損	457	548	532	638
	於二零一零年 十二月三十一日 (未經審核)		於二零一一年 七月三十一日 (未經審核)	
	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元
資產總值	921	1,105	822	986
負債總額	378	454	810	972
資產淨值	543	651	12	14

進行收購事項之理由

本集團之主要業務為(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)高清潔無鉛汽油及柴油之研究及管理、生產及銷售。

誠如本公司截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告所披露，本集團錄得總收益約53,600,000港元，較二零一零年同期減少約72.6%，主要由於二零一零年出售北京若干物業令租金收入減少所致。截至二零一一年六月三十日止六個月，除稅後虧損約為6,400,000港元，而本集團於二零一零年同期錄得除稅後溢利約35,100,000港元。本集團於二零一一年錄得除稅後虧損乃主要由於出售北京物業所致。

本集團現有投資物業組合包括位於重慶及瀋陽的多處物業。為多元化物業組合並擴展至中國各省及提高本集團的盈利能力，本集團一直積極在中國房地產市場尋求投資機會。

儘管二零一一年中國政府繼續實施緊縮措施以為過熱的樓市降溫，惟鑒於中國經濟基本面強勁、城市化進程迅速及人民幣持續升值，董事認為房地產市場的長期前景仍然向好。

根據中國國家統計局公佈的統計數據，(i)二零一零年山東省人口約為95.8百萬人，佔中國總人口約7.2%；(ii)二零一零年山東省本地生產總值約為人民幣39,416億元，位列全國第三；及(iii)青島於截至二零一一年八月三十一日止八個月之住宅物業均價較二零一零年同期上升約3.7%。董事預期，青島住宅及商業物業需求將持續強勁。此外，誠如「有關目標集團之資料」一段所述，一期單位(屬住宅單位)的預售反應熱烈，預售所得款項達到約人民幣1,229,000,000元(相當於約1,474,800,000港元)。預期海上嘉年華將於二零一一年十月開始預售總建築面積約147,749.6平方米的其他住宅單位。鑒於青島的本地生產總值持續上升、住宅物業價格不斷攀升以及一期單位預售反應熱烈，董事對青島房地產市場的前景十分樂觀，並認為該物業將為本公司帶來可觀的住宅單位銷售回報及商業單位經常性租金收入。

鑒於上述原因及賣方擔保人提供的盈利擔保，董事會認為該協議之條款及條件屬公平合理及收購事項符合本公司及股東之整體利益。

股權架構

下文概列(i)於本公告日期；(ii)緊隨配發及發行代價股份及配售股份後；(iii)緊隨可換股票據獲悉數兌換而配發及發行代價股份、配售股份及兌換股份後；及(iv)緊隨因可換股票據獲兌換而配發及發行代價股份、配售股份及兌換股份，致使賣方擁有本公司已發行股本之29.99%權益後，本公司之股權架構：

	於本公告日期		緊隨配發及發行代價股份及配售股份後 (附註1及3)		緊隨可換股票據獲悉數兌換而配發及發行代價股份、配售股份及兌換股份後 (附註1、2、3及5)		緊隨因可換股票據獲兌換而配發及發行代價股份、配售股份及兌換股份，致使賣方擁有本公司已發行股本之29.99%權益後 (附註1、2及3)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
賣方	—	—	1,300,578,034	25.63	5,635,838,149	59.89	1,616,500,000	29.99
公眾股東								
承配人(附註4)	—	—	2,678,571,428	52.78	2,678,571,428	28.47	2,678,571,428	49.69
其他公眾股東	1,095,542,931	100.00	1,095,542,931	21.59	1,095,542,931	11.64	1,095,542,931	20.32
總計	<u>1,095,542,931</u>	<u>100.00</u>	<u>5,074,692,393</u>	<u>100.00</u>	<u>9,409,952,508</u>	<u>100.00</u>	<u>5,390,614,359</u>	<u>100.00</u>
公眾股東總計	<u>1,095,542,931</u>	<u>100.00</u>	<u>3,774,114,359</u>	<u>74.37</u>	<u>3,774,114,359</u>	<u>40.11</u>	<u>3,774,114,359</u>	<u>70.01</u>

附註：

- 1 將於完成後配發及發行之代價股份數目乃利用代價股份金額450,000,000港元及發行價0.346港元計算。
- 2 於可換股票據獲兌換後將予配發及發行之兌換股份數目乃採用初始兌換價0.346港元計算。

根據可換股票據之條款，倘於緊隨兌換可換股票據後出現下列情況，則可換股票據持有人將無權將全部或部分可換股票據之本金兌換為兌換股份：(i)可換股票據持有人及其一致行動人士合計直接或間接控制或持有的本公司投票權之比例將導致可換股票據持有人有責任根據不時生效的收購守則作出全面收購；或(ii)股份之公眾持股量低於上市規則規定之水平。
- 3 2,678,571,428股配售股份乃假設本公司於完成前已(i)按每股配售股份0.28港元；及(ii)就總金額750,000,000港元完成配售事項而釐定。
- 4 此乃假設各承配人均屬獨立第三方及概無承配人將於配售事項完成後成為主要股東。
- 5 本欄僅作說明用途。

增加法定股本

於本公告日期，本公司之法定股本為1,000,000,000港元(分為5,000,000,000股股份)，其中1,095,542,931股股份已發行。為應付本集團之未來擴展及增長，以及發行代價股份、配售股份及將於兌換可換股票據後發行之兌換股份，董事會建議將本公司之法定股本由1,000,000,000港元(分為5,000,000,000股股份)增加至3,000,000,000港元(分為15,000,000,000股股份)。股本增加須待(其中包括)股東於股東特別大會上通過普通決議案後，方可作實。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.06(5)條，收購事項構成本公司之非常重大收購事項，因此須由股東於股東特別大會上通過投票表決的方式批准。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於收購事項中擁有有別於其他股東的重大權益，因此概無股東須就將於股東特別大會上提呈之有關該協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。倘賣方及其聯繫人士於股東特別大會舉行日期持有任何股份，彼等須就將於股東特別大會上提呈之有關該協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。概無股東須就批准股本增加之相關決議案放棄投票。

寄發通函

一份載有(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情；(ii)該物業及本集團其他物業之估值報告；(iii)本集團之財務資料；(iv)目標集團之財務資料；(v)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(vi)股本增加之詳情；(vii)股東特別大會通告；及(viii)上市規則規定之其他資料之通函，將於適當時候寄發予股東。

由於需要額外時間編製上述載入通函之資料，通函預期於二零一一年十一月二十五日或之前寄發予股東。

恢復股份買賣

應本公司之要求，股份已於二零一一年九月二十二日下午一時三十分起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請於二零一一年十月七日上午九時正起恢復股份買賣。

由於該協議須待多項先決條件獲達成後方可作實，故該協議未必成為無條件或完成。股東及有意投資者買賣股份時應審慎行事。

釋義

於本公告內，以下詞彙擁有下列含義：

「收購事項」	本公司根據該協議之條款及條件收購銷售股份及銷售貸款
「協議」	本公司、賣方、賣方擔保人及目標於二零一一年九月二十三日就收購事項訂立之買賣協議
「建銀國際資本管理(天津)」	建銀國際資本管理(天津)有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「昂展」	北京昂展置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「聯繫人士」	具有上市規則所賦予之涵義
「核數師」	本公司當時之核數師
「核數師審閱報告」	核數師將於出售事項完成日期後本公司下一個綜合中期或年度財務報表(視情況而定)刊發日期發出的有關銷售一期單位備考損益之報告
「董事會」	董事會
「營業日」	香港銀行一般於其正常營業時間內開門營業之日(星期六除外)，營業日應據此詮釋
「英屬處女群島」	英屬處女群島
「股本增加」	建議透過增設10,000,000,000股額外股份，將本公司之法定股本由1,000,000,000港元(分為5,000,000,000股股份)增加至3,000,000,000港元(分為15,000,000,000股股份)
「注資」	海上嘉年華之註冊資本增加，金額為致德將於完成前注資的人民幣450,000,000元之等額美元
「致德」	致德投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為目標之全資附屬公司
「本公司」	東方銀座控股有限公司，一間根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：996)
「完成」	根據該協議之條款及條件完成收購事項
「完成賬目」	目標於二零一一年七月三十一日起至完成日期前一個月的最後一個曆日止期間之綜合損益賬目及資產負債表，將由賣方在不遲於完成前兩個營業日向本公司提供

「完成日期」	該協議所載之最後一個先決條件(不包括規定於完成日期達成之該等條件)獲達成或豁免(視情況而定)當日後第三個營業日,或該協議的各訂約方可能書面協定該協議將告完成之其他日期
「代價」	本公司就銷售股份及銷售貸款應付賣方之代價4,300,000,000港元
「代價股份」	本公司將向賣方及/或其代名人按發行價發行之新股份,其總發行價應相等於作為代價一部分之代價股份金額
「代價股份金額」	450,000,000港元;惟倘於按發行價發行及配發代價股份後,賣方、賣方代名人或彼等任何人士連同其一致行動人士所持股份數目將超過所有已發行股份之29.9%(或賦予彼等權利行使本公司29.9%之投票權的有關數目),則(i)代價股份金額將下調,以使於按發行價向賣方及/或其代名人發行及配發代價股份後,賣方、賣方之代名人或彼等任何人士連同其一致行動人士持有的股份總數將不超過所有已發行股份之29.9%(或賦予彼等權利最多只能行使本公司29.9%之投票權的有關數目);及(ii)因代價股份金額下調所產生的差額將增加至可換股票據金額中
「兌換價」	可換股票據之初始兌換價每股兌換股份0.346港元(可予調整)
「兌換股份」	於按初始兌換價兌換可換股票據時可予發行之新股份
「可換股票據」	將由本公司發行之可換股票據,作為完成時之一部分代價
「可換股票據金額」	1,500,000,000港元;惟倘於按發行價發行及配發代價股份後,賣方、賣方代名人或彼等任何人士連同其一致行動人士所持股份數目將超過所有已發行股份之29.9%(或賦予彼等權利行使本公司29.9%之投票權的有關數目),則(i)代價股份金額將下調,以使於按發行價向賣方及/或其代名人發行及配發代價股份後,賣方、賣方之代名人或彼等任何人士連同其一致行動人士持有的股份總數將不超過所有已發行股份之29.9%(或賦予彼等權利最多只能行使本公司29.9%之投票權的有關數目);及(ii)因代價股份金額下調所產生的差額將增加至可換股票據金額中

「按金」	本公司於二零一一年九月二十六日支付之500,000,000港元，作為按金及部分代價
「董事」	本公司董事
「經擴大集團」	於完成后之本集團(包括目標集團)
「第一份股份押記」	日期為二零一一年九月十四日之股份押記契據，據此賣方及目標以代表承諾認購賣方將予發行之若干票據及認股權證之投資者行事之證券代理為受益人，抵押彼等各自於目標及致德之權益，以確保賣方履行有關該等票據及認股權證之義務及責任
「本地生產總值」	本地生產總值
「本集團」	本公司及其附屬公司
「海灣豪庭」	青島海灣豪庭物業管理有限公司，一間於二零一零年五月十一日根據中國法律成立之公司，由海上嘉年華直接全資擁有之附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	並非本公司關連人士(定義見上市規則)，且獨立於本公司及其關連人士之獨立第三方
「發行價」	每股代價股份0.346港元之發行價
「地塊」	海上嘉年華在中國山東省青島黃島區江山南路以西及濱海路以南之三幅地塊及其相關土地使用權，總地盤面積約為348,928.2平方米
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「一期單位」	該物業之533個住宅單位，海上嘉年華已就此於該協議日期訂立預售合約，該等單位之總建築面積約為90,000平方米
「配售事項」	於完成前配售股份，(i)股價不低於每股配售股份0.28港元及(ii)總金額不低於750,000,000港元(扣除費用及開支前)，配售股份擬於滿足所有完成(配售事項除外)先決條件後方可作實
「配售股份」	本公司根據配售事項將予配售之新股份
「中國」	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

「承兌票據」	本公司於完成後將向賣方(及／或賣方之代名人)發行之承兌票據，本金總額為1,100,000,000港元
「該物業」	有關地塊及於其上已建及將建之任何樓宇
「物業抵押」	該物業之抵押，作為興業銀行股份有限公司青島分行向海上嘉年華授出之銀行信貸之抵押，本金額為人民幣1,000,000,000元
「銷售貸款」	於完成日期，目標欠賣方(作為債權人)之免息股東貸款，包括(i)於該協議日期約14,000,000美元(約相當於109,200,000港元)之款項；及(ii)自該協議日期起至注資完成日期賣方將向目標作出之墊款人民幣450,000,000元
「銷售股份」	目標一股面值1.00美元之股份，指目標之全部已發行股本
「出售事項完成日期」	所有一期單位完成出售的日期後第60日之日期。當所有一期單位獲頒竣工驗收證書，且海上嘉年華已向各買方送呈一期單位之各單位交付通知時，所有一期單位之出售將視作完成
「海上嘉年華」	海上嘉年華(青島)置業有限公司，一間於二零零九年四月二十一日根據中國法律成立之中外股份合資有限責任公司
「證監會」	香港證券及期貨事務監察委員會
「股東特別大會」	本公司就批准(其中包括)該協議、據此擬進行之交易及股本增加將予召開之股東特別大會
「股東」	股份持有人
「股份」	本公司股本中每股0.20港元之普通股
「平方米」	平方米
「收購守則」	香港公司收購及合併守則
「目標」	Easy Linkage Development Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司
「目標集團」	目標及其附屬公司，於注資完成後將包括致德、海上嘉年華及海灣豪庭
「賣方」	Better Joint Venture Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，由賣方擔保人全資及實益擁有

「賣方擔保人」	景百孚先生
「永華成」	青島永華成房產經紀服務有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司
「中興」	北京中興鴻基科技有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司
「港元」	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「美元」	美元，美國法定貨幣
「%」	百分比

於本公告內，美元乃按1美元兌7.8港元之基準換算為港元，人民幣則按人民幣1元兌1.2港元之基準換算為港幣，以供參考之便。提供上述匯率並不意味著港元一定能夠按照上述匯率換算成美元或人民幣。

承董事會命
東方銀座控股有限公司
 主席
周承榮

香港，二零一一年十月六日

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、戴鵬先生及韓銘生先生，非執行董事王志浩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。