

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部分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。

SUN'S 新銀集團有限公司*
THE SUN'S GROUP LIMITED
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：988)

- (1) 有關出售多間附屬公司全部股本權益之重大及關連交易；
- (2) 有關出售一間附屬公司全部股本權益之須予披露交易及關連交易；及
- (3) 諒解備忘錄

酒店出售事項

於二零零八年十月二十九日，本公司全資附屬公司City Joint與買方訂立酒店出售協議，據此，買方已同意收購及City Joint已同意出售RDL待售股份及NPML代售股份，總代價為80,000,000港元。

RDL待售股份及NPML代售股份之總代價須為80,000,000港元，並於酒店出售協議完成後由買方向City Joint以現金支付。

土地出售事項

於二零零八年十月二十九日，本公司與買方訂立土地出售協議，據此，買方已同意收購及本公司已同意出售NF待售股份，代價為63,000,000港元。

NF待售股份之代價須為63,000,000港元，並於土地出售協議完成後由買方向本公司以現金支付。

一般事項

根據上市規則第14章，酒店出售事項構成本公司重大交易，而土地出售事項構成本公司須予披露交易。買方之全部已發行股本由李先生合法及實益擁有。由於李先生為執行董事，並於Mastermind Assets Management Limited之全部已發行股本擁有權益，而Mastermind Assets Management Limited於本公佈日期擁有本公司全部已發行股本約25.14%，故李先生為本公司之關連人士。買方作為李先生之聯繫人，亦為本公司之關連人士。由於買方為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，出售事項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以投票方式批准。

本公司將根據上市規則向股東寄發一份通函，當中載有出售事項詳情、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件、獨立董事委員會就出售事項致獨立股東之推薦意見、有關本集團之資料以及股東特別大會通告。

出售事項須（其中包括）於股東特別大會上獲獨立股東以投票方式批准。持有本公司全部已發行股本約25.14%之Mastermind Assets Management Limited及其聯繫人因於出售事項擁有權益，故將於股東特別大會上就批准出售事項及其項下擬進行交易之有關決議案放棄投票。

本公司將成立由所有獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就出售事項是否公平合理向獨立股東提供意見，並委任獨立財務顧問，就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

諒解備忘錄

董事會宣佈，於二零零八年十月二十四日，本公司與GNR就可能收購事項訂立無法律約束力之諒解備忘錄。

目標公司於英屬處女群島註冊成立，主要從事投資控股。目標公司擁有天津物業的87.5%權益。

董事會謹此強調，於本公佈日期，概無就可能收購事項訂立任何具約束力之協議。因此，可能收購事項未必會進行。倘落實可能收購事項，則會構成本公司之須予公佈及關連交易。股東及投資者於買賣本公司證券時務須謹慎行事。倘簽訂任何正式協議，本公司將就可能收購事項另行刊發公佈。

酒店出售事項

酒店出售協議

日期： 二零零八年十月二十九日

訂約方： (1) 賣方：City Joint，本公司全資附屬公司
(2) 買方：永大投資有限公司

買方全部已發行股本由李先生合法及實益擁有。由於李先生為執行董事，並於 Mastermind Assets Management Limited 之全部已發行股本擁有權益，而 Mastermind Assets Management Limited 於本公佈日期擁有本公司全部已發行股本約 25.14%，故李先生為本公司之關連人士。買方作為李先生之聯繫人，亦為本公司之關連人士。買方主要從事投資控股。

將予出售之資產

根據酒店出售協議，買方已同意分別收購及 City Joint 已同意分別出售：(i) RDL 待售股份，相當於 RDL 全部已發行股本；及 (ii) NPML 待售股份，相當於 NPML 全部已發行股本。

代價

買賣 RDL 待售股份及 NPML 待售股份之總代價須為 80,000,000 港元，並於酒店出售協議完成後由買方向 City Joint 以現金支付。

RDL 待售股份及 NPML 待售股份之代價乃參考獨立估值公司戴德梁行於二零零八年十月二十四日對酒店物業 (RDL 之主要物業) 之初步估值 78,000,000 港元而釐定。酒店物業乃以一間全面運作之酒店參考可比較的市場交易作估值。根據本公司於二零零六年七月八日刊發之通函所載之物業估值，於二零零六年四月三十日，酒店物業之市值為 77,000,000 港元。酒店物業之正式估值報告將載於根據上市規則將寄發予股東有關酒店出售事項之通函內。

RDL 待售股份及 NPML 待售股份之代價乃由酒店出售協議之訂約方在考慮酒店物業估值後經公平磋商達成。故此，董事認為酒店出售事項之條款及條件屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

誠如本公司日期為二零零六年七月八日之通函所披露者，City Joint 向 RDL 購買酒店物業之原價約為 77,010,000 港元。

先決條件

酒店出售協議須待下列條件達成後，方告完成：

- (i) 本公司獨立股東於本公司即將召開及舉行之股東特別大會上通過批准酒店出售協議及其項下擬進行交易所需之決議案；及
- (ii) 獲得買方就酒店出售協議及其項下擬進行交易須取得之一切所需同意書及批文。

完成

酒店出售協議將於上述條件達成 (或豁免) 後第七個營業日或酒店出售協議之訂約方可能協定之其他日期完成。

於完成後，RDL 及 NPML 將不再為本公司之附屬公司。

有關 RDL 及 NPML 之資料

茲提述本公司於二零零六年七月八日就 City Joint 收購 RDL 刊發之通函。

RDL 為於一九九三年八月五日在香港註冊成立之有限公司，繳足股本為 10,000 港元。RDL 主要從事在香港進行物業投資及提供諮詢服務。RDL 之主要資產為酒店物業。

NPML 為於二零零六年九月八日在香港註冊成立之有限公司，繳足股本為 1.00 港元。NPML 主要從事酒店營運。NPML 持有根據《旅館業條例》(第 349 章)頒發的牌照，經營位於酒店物業之豪境酒店。

酒店物業為一棟樓高 13 層稱為豪境酒店之酒店，自一九九七年起已營業，及位於香港九龍佐敦吳松街 92 至 94 號。酒店物業總樓面面積約為 14,525 平方呎，及有 56 間客房。董事有意在酒店出售事項後終止酒店經營分部。董事認為在之前緊接 24 個月期間內，概無控制權之變動(定義見香港公司收購及合併守則)，而酒店出售事項符合上市規則第 14.92 條之規定。

根據本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合帳目，RDL 及 NPML 之整體營業額、除稅前及除稅後盈利淨值分別約為 1,897,000 港元、2,512,000 港元及 2,512,000 港元。RDL 及 NPML 於二零零六年十二月三十一日之整體資產淨值約為 78,996,000 港元。

根據本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合帳目，RDL 及 NPML 之整體營業額、除稅前及除稅後虧損淨額分別約為 6,045,000 港元、1,050,000 港元及 1,050,000 港元。RDL 及 NPML 於二零零七年十二月三十一日之整體資產淨值約為 78,299,000 港元。

根據本集團於二零零八年一月一日至二零零八年九月三十日止期間之未經審核綜合管理帳目，RDL 及 NPML 之整體營業額、除稅前及除稅後盈利淨值分別約為 5,525,000 港元、1,109,000 港元及 1,109,000 港元。RDL 及 NPML 於二零零八年九月三十日之整體資產淨值約為 75,754,000 港元。

酒店出售事項之財務影響

參考於二零零八年九月三十日 RDL 及 NPML 整體資產淨值及 RDL 待售股份及 NPML 待售股份之代價，預計出售 RDL 及 NPML 之收益合共約 4,246,000 港元。

土地出售事項

土地出售協議

日期： 二零零八年十月二十九日

訂約方： (1) 賣方：本公司
(2) 買方：永大投資有限公司

買方之全部已發行股本由李先生合法及實益擁有。由於李先生為執行董事，並於 Mastermind Assets Management Limited 之全部已發行股本擁有權益，而 Mastermind Assets Management Limited 於本公佈日期擁有本公司全部已發行股本約 25.14%，故李先生為本公司之關連人士。買方作為李先生之聯繫人，亦為本公司之關連人士。買方主要從事投資控股。

將予出售之資產

根據土地出售協議，買方已同意收購而本公司已同意出售 NF 待售股份，相當於 NF 全部已發行股本。

代價

買賣 NF 待售股份之代價須為 63,000,000 港元，並於土地出售協議完成後由買方向本公司以現金支付。

代價乃參考獨立估值公司戴德梁行於二零零八年十月二十四日參考市場上可比較的市場交易對該等物業(NF之主要物業)之初步估值 51,000,000 港元而釐定。該等物業之正式估值報告將載於根據上市規則將寄發予股東有關土地出售事項之通函內。

該等物業之代價乃由土地出售協議之訂約方在考慮該等物業估值後經公平磋商達成。故此，董事認為土地出售事項之條款及條件屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

誠如本公司日期為二零零七年八月八日之通函所披露者，本集團購買該等物業之原價為 58,000,000 港元。

先決條件

土地出售協議須待下列條件達成後，方告完成：

- (i) 本公司獨立股東於本公司即將召開及舉行之股東特別大會上通過批准土地出售協議及其項下擬進行交易所需之決議案；及
- (ii) 獲得買方就土地出售協議及其項下擬進行交易須取得之一切所需同意書及批文。

完成

土地出售協議將於上述條件達成(或豁免)後第七個營業日或土地出售協議之訂約方可能協定之其他日期完成。

於完成後，NF將不再為本公司之附屬公司。

土地出售協議及酒店出售協議毋須待彼此完成後方可作實。

有關NF之資料

NF為於二零零七年六月二十六日在香港註冊成立之有限公司，繳足股本為1.00港元。NF主要從事物業投資業務。

茲提述本公司於二零零七年八月八日就NF收購該等物業刊發之通函。

該等物業由兩棟鄰接的8層高樓宇所組成，總地盤面積約2,078平方呎。該等樓宇於一九六三年竣工，除第423號物業地下一個店舖現時由主要從事物業控股及五金零售之力生機械供應(香港)有限公司佔用外，該等物業現時均為空置。

該等物業包括：

- (1) 第 423 號物業，稱為香港九龍旺角新填地街 423 號之土地，以及建於該土地上之樓宇；及
- (2) 第 425 號物業，稱為香港九龍旺角新填地街 425 號之土地，以及建於該土地上之樓宇。

根據本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合帳目，NF 之營業額、除稅前及除稅後虧損淨額分別約為零港元、88,000 港元及 88,000 港元。NF 於二零零七年十二月三十一日之資產淨值（與 NF 之總資產相同）約為 60,941,000 港元。

根據本集團於二零零八年一月一日至二零零八年九月三十日止期間之未經審核綜合管理帳目，NF 之營業額、除稅前及除稅後盈利淨值分別約為零港元、3,000 港元及 3,000 港元。NF 於二零零八年九月三十日之資產淨值約為 62,962,000 港元。

土地出售事項之財務影響

參考於二零零八年九月三十日 NF 之資產淨值及 NF 待售股份之代價，預計出售 NF 之收益約 38,000 港元。

出售事項之原因

本集團主要從事焦炭之生產及貿易、物業投資及發展、酒店投資及營運。

本集團預計就酒店出售事項及土地出售事項所得款項淨值約達 142,000,000 港元。董事有意將出售事項所得款項淨值用作本集團一般營運資金及出現投資機會時用作日後發展之資金。

董事認為出售事項為本集團變現酒店物業及該等物業之好機會，且加強本集團之財務狀況。考慮到酒店物業及該等物業之估值，董事會認為酒店出售事項及土地出售事項之條款及條件為公平及合理，而酒店出售事項及土地出售事項乃符合本公司及股東之整體利益。

一般事項

根據上市規則第14章，酒店出售事項構成本公司重大交易，而土地出售事項構成本公司須予披露交易。買方之全部已發行股本由李先生合法及實益擁有。由於李先生為執行董事，並於Mastermind Assets Management Limited之全部已發行股本擁有權益，而Mastermind Assets Management Limited於本公佈日期擁有本公司全部已發行股本約25.14%，故李先生為本公司之關連人士。買方作為李先生之聯繫人，亦為本公司之關連人士。由於買方為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，出售事項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以投票方式批准。

本公司將根據上市規則向股東寄發一份通函，當中載有出售事項詳情、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件、獨立董事委員會就出售事項致獨立股東之推薦意見、有關本集團之資料以及股東特別大會通告。

出售事項須(其中包括)於股東特別大會上獲獨立股東以投票方式批准。持有本公司全部已發行股本約25.14%之Mastermind Assets Management Limited及其聯繫人因於出售事項擁有權益，故將於股東特別大會上就批准出售事項及其項下擬進行交易之有關決議案放棄投票。

本公司將成立由所有獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就出售事項是否公平合理向獨立股東提供意見，並委任獨立財務顧問，就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

有關可能收購事項之諒解備忘錄

日期： 二零零八年十月二十四日

訂約方： (1) 作為賣方之GNR，目標公司100%股本權益之合法及實益擁有人；及
(2) 作為買方之本公司。

於本公佈日期，GNR為主要股東，於本公司全部已發行股本中擁有約18.75%之權益。經作出一切合理查詢後就董事所知、所悉及所信，GNR及其聯繫人乃獨立於買方及李先生之第三方。GNR主要從事生產、買賣、進口及出口煤、焦炭及鐵礦。

諒解備忘錄之主要條款

根據諒解備忘錄，建議本公司收購目標公司100%股本權益。

目標公司於英屬處女群島註冊成立，並主要從事投資控股。目標公司擁有天津物業的87.5%權益。

正式協議及專有性

根據諒解備忘錄，本公司及GNR將自諒解備忘錄日期起計90日(或其訂約方同意之該較後日期)內就具法律約束力之正式協議進行磋商。GNR亦同意不會自諒解備忘錄日期起計90日之期間內，直接或間接與任何人士就可能收購事項進行磋商。

倘訂立正式協議，預期可能收購事項將構成根據上市規則之本公司須予公佈及關連交易。在此事項上本公司將遵守根據上市規則之報告、披露及／或股東批准要求。

代價

預期建議收購目標公司之代價將參考天津物業之獨立估值而釐定，而付款方法須由諒解備忘錄訂約方之間磋商決定。

可能收購事項之原因

本公司計劃加強其於中國之物業投資組合。可能收購事項將為本公司提供重要及穩定之現金流。

董事會謹此強調，於本公佈日期，概無就可能收購事項訂立任何具約束力之協議。因此，可能收購事項未必會進行。倘落實可能收購事項，則會構成本公司之須予公佈及關連交易。股東及投資者於買賣本公司證券時務須謹慎行事。倘簽訂任何正式協議，本公司將就可能收購事項另行刊發公佈。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指，否則本公佈所用詞語具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予此詞之定義
「董事會」	指	董事委員會
「營業日」	指	持牌銀行一般在其正常營業時間於香港開門營業之日 (不包括星期六、星期日或公眾假期或香港於上午十時正懸掛八號熱帶氣旋警告或黑色暴雨警告之日)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「City Joint」	指	City Joint Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「本公司」	指	新銀集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	(i) 根據酒店出售協議之條款及條件完成RDL待售股份及NPML待售股份之買賣，或(ii) 根據土地出售協議之條款及條件完成NF待售股份之買賣(視乎情況而定)

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	(i) 根據酒店出售協議擬出售 RDL 待售股份及 NPML 待售股份，及 (ii) 根據土地出售協議擬出售 NF 待售股份
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司
「正式協議」	指	有關可能收購事項未必會訂立之正式買賣協議
「GNR」	指	俊安資源(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「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
「酒店出售事項」	指	遵守及根據酒店出售協議之條款及條件，City Joint 出售於 RDL 及 NPML 之全部股本權益予買方
「酒店出售協議」	指	日期為二零零八年十月二十九日及作為賣方之 City Joint 與作為買方之買方就有關酒店出售事項訂立之有條件協議
「酒店物業」	指	位於香港九龍佐敦吳松街 92 及 94 號之酒店物業
「獨立董事委員會」	指	由所有獨立非執行董事組成之委員會，將予成立以就出售事項是否公平合理向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	Mastermind Assets Management Limited 及其聯繫人以外之股東
「獨立第三方」	指	任何人士或公司及各自彼等之最終實益擁有人，經作出一切合理查詢後就董事所知、所悉及所信，乃獨立於本公司及其之關連人士(定義見上市規則)之第三方
「土地出售事項」	指	遵守及根據土地出售協議之條款及條件，本公司出售於 NF 之全部股本權益予買方

「土地出售協議」	指	日期為二零零八年十月二十九日及本公司與買方就有關土地出售事項訂立之有條件協議
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「諒解備忘錄」	指	GNR及本公司訂立日期為二零零八年十月二十四日之無法律約束力諒解備忘錄，載列有關可能收購事項之初步理解
「李先生」	指	李耀湘先生，本公司之執行董事
「NF」	指	耀福發展有限公司，於香港註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「NF待售股份」	指	NF已發行股本中每股1.00港元之1股普通股，相當於NF全部已發行股本
「NPML」	指	新邦管理有限公司，於香港註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「NPML待售股份」	指	NPML已發行股本中每股1.00港元之1股普通股，相當於NPML全部已發行股本
「可能收購事項」	指	本公司依據諒解備忘錄可能從GNR收購目標公司之100%股本權益
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	第423號物業及第425號物業之統稱
「第423號物業」	指	稱為香港九龍旺角新填地街423號之土地，以及建於該土地上之樓宇
「第425號物業」	指	稱為香港九龍旺角新填地街425號之土地，以及建於該土地上之樓宇
「買方」	指	Everbig Investments Limited，酒店出售協議及土地出售協議之買方
「RDL」	指	樂誠發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司

「RDL 待售股份」	指	RDL 已發行股本中每股 1.00 港元之 10,000 股普通股，相當於 RDL 全部已發行股本
「股東特別大會」	指	本公司即將舉行並召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准酒店出售協議、土地出售協議及該等協議項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.01 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
「目標公司」	指	康威發展有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由 GNR 全資擁有
「天津物業」	指	位於中國天津市之商用物業
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
新銀集團有限公司
 執行董事
 呂岳枝

香港，二零零八年十月二十九日

於本公佈日期，執行董事為蔡穗新先生，李耀湘先生，柳宇先生，呂岳枝先生及吳子科先生。獨立非執行董事為郭彰國先生，趙洪鏜先生，梁松聲先生及勞同聲先生。