

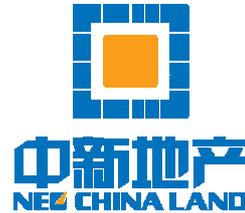
香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本聯合公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本聯合公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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：0996)



**NEO-CHINA LAND GROUP
(HOLDINGS) LIMITED**

中新地產集團(控股)有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：0563)

聯合公告

根據上市規則
第 13.09(1)條作出之披露

建議收購茂盈之權益

恢復買賣

根據上市規則
第 13.09(1)條作出之披露

建議出售於茂盈之權益

繼續暫停買賣

框架協議

於二零零九年八月十九日（交易時段後），買方（為東方銀座之全資附屬公司）與賣方（為中新地產集團之全資附屬公司）就買方建議收購茂盈之 100% 全部已發行股本以及茂盈及天津新潤欠 Divo Success 及中新地產集團之貸款（如有），建議代價為 870,000,000 港元。

框架協議對訂約方具有法律約束力，但於協議訂立前，框架協議未必對預期簽訂協議之訂約方（可能或可能不是訂約方或其中任何一方）具有法律約束力，而框架協議須待訂立協議後，方可落實。協議包括就建議收購／出售之其他主要條款及條件達成之協定，例如完成協議之先決條件、聲明及保證。倘協議之訂約方未能於簽訂框架協議後三個月內（即二零零九年十一月十八日或之前，或訂約方將釐定及協定之較後日期）訂立協議，則框架協議將自動終止，而屆時框架協議將不再具有任何效力及／或任何其他效力，猶如框架協議訂約方從無訂立框架協議，且框架協議任一訂約方概不因訂立框架協議而擁有對另一方之任何權利，不論框架協議是否根據香港、中國或其他地區之司法權區規定而訂立。簽訂協議並因此進行之建議收購／出售可能會或可能不會進行。東方銀座及／或中新地產集團各自之股東及潛在投資者於買賣東方銀座及／或中新地

產集團之證券時，務請審慎行事。

倘建議收購得以進行，根據上市規則，其可能構成東方銀座之主要交易及中新地產集團之須予披露交易。倘訂約方訂立協議，東方銀座及中新地產集團將會根據上市規則共同或個別作出進一步公告。因此，協議之完成須待（其中包括）獲得東方銀座之股東於根據上市規則召開及舉行之股東特別大會上批准後，方可作實。

股份暫停及恢復買賣

應中新地產集團之要求，中新地產集團之股份（股份代號：563）及可換股債券（股份代號：2528）均由二零零八年一月二十二日上午十時十分起暫停買賣，以待刊發有關若干股價敏感資料之公告。中新地產集團之股份及可換股債券仍將暫停買賣。中新地產集團將繼續就申請中新地產集團之股份及可換股債券恢復買賣與聯交所緊密配合。

應東方銀座之要求，東方銀座之股份由二零零九年八月二十日（星期四）上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公告。東方銀座已向聯交所申請自二零零九年八月二十四日（星期一）上午九時三十分起在聯交所恢復股份買賣。

框架協議

框架協議日期：

二零零九年八月十九日（交易時段後）

框架協議訂約方

1. Deepower（買方），為東方銀座之全資附屬公司；及
2. Divo Success（賣方），為中新地產集團之全資附屬公司

根據框架協議擬由買方收購及／或擬由賣方出售之資產

茂盈之100%全部已發行股本，以及茂盈及天津新潤欠Divo Success及中新地產集團之貸款（如有）。茂盈直接持有天津新潤之100%註冊股本。

建議代價

根據框架協議，收購茂盈之100%權益，以及茂盈及天津新潤欠Divo Success及中新地產集團之貸款（如有），之建議代價為870,000,000港元。

建議收購／出售之建議代價及條款乃經訂約方按一般商業條款公平磋商後達

成。

協議之簽訂

框架協議對訂約方具有法律約束力，但於協議訂立前，框架協議未必對預期簽訂協議之訂約方（可能或可能不是訂約方或其中任何一方）具有法律約束力，而框架協議須待訂立協議後，方可落實。協議包括就建議收購／出售之其他主要條款及條件達成之協定，例如完成協議之先決條件、聲明及保證。框架協議亦須待買方成功作出融資安排，為建議收購提供資金後，方可作實。倘協議獲得落實，將會根據上市規則之規定進一步刊發載有協議主要條款及條件之公告。

訂約方須就簽訂協議辦理手續（包括但不限於於有需要或適當時進行盡職審查、準備協議）及（倘適用）取得必需批准。協議預期將於二零零九年十一月十八日或之前（即自框架協議日期起三個月內）最後確定，屆時如無異議，將於當日簽訂協議。倘協議並無自框架協議日期起三個月內（或訂約方釐定及協定之較後日期）簽訂，則框架協議將會自動終止，而框架協議終止後將不再具有任何效力或任何其他效力，猶如框架協議訂約方從無訂立框架協議，且任一訂約方概不因訂立框架協議而擁有對另一方之任何權利，不論框架協議是否根據香港、中國或其他地區之司法權區規定而訂立。

簽訂協議並因此進行之建議收購／出售可能會或可能不會進行。相關公司（即東方銀座及／或中新地產集團）之股東及潛在投資者於買賣其中任何一間或兩間公司之證券時，務請審慎行事。

訂立框架協議之理由

東方銀座

東方銀座之主要業務為投資於租賃物業及從事零售業務相關顧問及管理服務，其主要業務位於中國北京。

如東方銀座二零零八年年報所述，東方銀座集團會致力於建立一個與中國房地產業務相關之穩固投資平台，相信能使其得以為其股東帶來可持續增長及溢利。

建議收購如得以落實，將鞏固東方銀座集團於中國之房地產業務相關投資。

中新地產集團

中新地產集團主要於中國從事物業投資及開發業務。

建議出售令中新地產集團可重新分配其所有資源及管理專注於其餘業務以作更有效率之管理，變現額外現金流入作為中新地產集團之營運資金及支持現有業務及／或將來物業發展。

框架協議之條款乃按一般商業條款經公平磋商後達成。東方銀座及中新地產集團之董事認為，框架協議之條款屬公平合理，訂立框架協議符合東方銀座及中新地產集團及其股東之整體最佳利益。

有關茂盈及天津新潤之資料

茂盈於二零零七年十二月六日註冊成立，並根據香港之法律合法存續之有限公司。除於天津新潤擁有權益外，茂盈概無及從來概無擁有任何其他業務、經營及／重大資產。

天津新潤為於中國成立之公司，註冊資本人民幣240,000,000元（約272,000,000港元）已全部繳付。天津新潤目前從事物業投資、物業發展及物業銷售。

天津新潤目前擁有中國天津南開區老城廂地段地盤之土地使用權，總建築面積約 294,038 平方米，其中約 216,000 平方米將發展為住宅樓宇，約 33,238 平方米將發展為商業樓宇及 44,800 平方米將發展為辦公大樓。

東方銀座之未來計劃

作為業務計劃一部份，東方銀座將繼續開拓及評估對東方銀座具有高潛在價值及／或長期裨益之新業務及投資機遇。目前，東方銀座正評估及考慮中國其他土地物業項目（其中部份為中新地產集團及／或其關連方之物業組合），以供日後可能進行收購之用。

就可能收購若干項目進行之協商正處於初步階段，於本聯合公告日期尚未落實任何最終條款及條件。如有需要，將根據上市規則之規定作出進一步公告。

一般事項

倘建議收購／出售得以進行，根據上市規則，其可能構成東方銀座之主要交易及中新地產集團之須予披露交易。倘訂約方訂立協議，東方銀座及中新地產集團將會根據上市規則共同或個別作出進一步公告。因此，協議之完成須待（其中包括）獲得東方銀座之股東於根據上市規則召開及舉行之股東特別大會上批准後，方可作實。

股份暫停及恢復買賣

應中新地產集團之要求，中新地產集團之股份（股份代號：563）及可換股債券（股份代號：2528）均由二零零八年一月二十二日上午十時十分起暫停買賣，以待刊發有關若干股價敏感資料之公告。中新地產集團之股份及可換股債券仍將暫停買賣。中新地產集團將繼續就申請中新地產集團之股份及可換股債券恢復買賣與聯交所緊密配合。

應東方銀座控股有限公司之要求，東方銀座控股有限公司之股份由二零零九年八月二十日（星期四）上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公

告。東方銀座控股有限公司已向聯交所申請自二零零九年八月二十四日（星期一）上午九時三十分起在聯交所恢復股份買賣。

本公告所用之釋義

於本聯合公告內，除文義另有規定外，下列詞彙具備下列涵義：

「協議」	指	Divo Success按建議代價870,000,000港元向Deepower出售茂盈全部已發行股本之100%，以及茂盈及天津新潤欠Divo Success及中新地產集團之貸款（如有），而將予訂立之正式協議，須受其所載之條款及條件所規限
「Deepower」或「買方」	指	Deepower Development Limited（買方），東方銀座控股有限公司之間接全資附屬公司
「Divo Success」或「賣方」	指	Divo Success Limited（賣方），中新地產集團之間接全資附屬公司
「東方銀座集團」	指	東方銀座及其附屬公司
「框架協議」	指	一份由買方與賣方就賣方按建議代價870,000,000港元向買方出售茂盈之100%權益而於二零零九年八月十九日訂立之協議
「香港」	指	香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中新地產集團」	指	中新地產集團（控股）有限公司（一間於百慕達註冊成立之有限公司，其發行的股份於聯交所主板上市（股份代號：0563））及其附屬公司
「東方銀座」	指	東方銀座控股有限公司，於百慕達註冊成立之公司，其發行的股份在聯交所主板上市（股份代號：0996）
「訂約方」	指	框架協議之訂約方，即賣方及買方
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「茂盈」	指	茂盈有限公司，中新地產集團之全資附屬公司
「建議收購／出售」	指	按建議代價建議收購／出售茂盈之100%已發行股本及（如有）茂盈及天津新潤欠Divo Success及中新地產集團之貸款

「建議代價」	指	建議收購／出售茂盈之100%全部已發行股本及（如有）茂盈及天津新潤欠Divo Success及中新地產集團之貸款之建議代價870,000,000港元
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股東特別大會」	指	東方銀座控股有限公司將為股東召開及舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准協議及據此擬進行之交易
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購、合併及股份購回守則
「天津新潤」	指	天津新潤房地產開發有限公司，根據中國法律註冊成立及合法存續之有限公司，為茂盈之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
東方銀座控股有限公司
田琬善
主席

承董事會命
中新地產集團（控股）有限公司
鄺松校
主席

二零零九年八月二十一日

人民幣乃按1.13港元兌人民幣1元之匯率換算為港元，並僅為提供資料之用。上述換算並不表示有關金額乃按、已按或可按該匯率或任何其他匯率進行兌換。

於本公告日期，東方銀座控股有限公司董事會由執行董事田琬善女士、徐懿先生、張鋒先生、李世濠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。

於本公告日期，中新地產集團（控股）有限公司董事會包括執行董事鄺松校先生、劉義先生、牛曉榮女士、元崑先生、劉岩女士、賈伯煒先生、鮑景桃女士及林君誠先生；非執行董事黎亮先生以及獨立非執行董事聶梅生女士、張青林先生及高岭先生。

本公告乃承東方銀座控股有限公司董事會及中新地產集團（控股）有限公司董事會命而作出，東方銀座董事及中新地產董事個別及共同就本公告所載資料之準確性承擔責任。

* 僅供識別