

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，概不對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。



**TALENT PROPERTY GROUP LIMITED**

**新天地產集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：760)

**有關建議出售  
海南宏倫置業有限公司  
63.2% 股本權益之  
主要及關連交易**

#### **買賣協議**

於二零一三年一月二十五日，本公司與買方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購或促使其指定之實體收購而本公司有條件同意促使本公司之間接全資附屬公司新天地產出售銷售股份，即目標公司之63.2%股本權益。建議出售事項之代價將由買方以抵銷買方所持有面值為337,000,000港元(而其於二零一二年十二月三十一日之公平值約為259,900,000港元)之可換股票據之方式償付。

#### **上市規則之涵義**

由於建議出售事項及買賣協議項下擬進行交易根據上市規則計算之一項或多項適用百分比率超過25%但少於75%，根據上市規則第14章，建議出售事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則之申報、公告及股東批准規定。

\* 僅供識別

買方之唯一實益擁有人張先生為目標公司之董事，因此根據上市規則為本公司之關連人士。於本公佈日期，買方亦擁有本公司已發行股本約0.3%權益，並持有面值為2,374,850,000港元之可換股票據。本公司將舉行及召開股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准買賣協議項下擬進行交易。買方及其聯繫人士須於股東特別大會就批准建議出售事項放棄投票。

獨立董事委員會將告成立，以就建議出售事項及買賣協議項下擬進行交易向獨立股東提供意見。本公司將委聘獨立財務顧問，以就有關事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)建議出售事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東之推薦意見；(iii)本公司之獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見；及(iv)股東特別大會通告，以供考慮及酌情批准有關建議出售事項之決議案之通函，將於二零一三年三月八日或之前寄發予股東。

**警告：**由於買賣協議須待達成若干先決條件，方告完成，刊發本公佈不應於任何方面被視為買賣協議將告完成之表示。因此，股東及有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

董事會欣然宣佈，於二零一三年一月二十五日，本公司與買方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購或促使其指定實體收購而本公司有條件同意促使本公司之間接全資附屬公司新天地產出售銷售股份，即目標公司之63.2%股本權益。

## 買賣協議之主要條款

### 日期

二零一三年一月二十五日(交易時段後)

### 訂約方

- (i) 本公司，作為賣方；及
- (ii) Talent Trend Holdings Limited，作為買方

買方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務。買方之全部已發行股本由張先生實益擁有，彼亦為目標公司之董事。於本公佈日期，買方亦擁有本公司已發行股本約0.3%權益，並持有面值為2,374,850,000港元之可換股票據。

## 將予出售資產

銷售股份相當於目標公司之63.2%股本權益，即本公司所持有全部權益。目標公司之餘下36.8%權益由獨立第三方海南陸僑集團有限公司持有。

## 代價

代價由買賣協議訂約方按公平商業基準磋商後釐定，並經參考(其中包括)獨立合資格專業估值師行就目標公司所持有物業項目編製之估值報告、於二零一二年十二月三十一日目標公司之未經審核管理賬目、可換股票據之公平值及中國海南省現時房地產市場之前景。建議出售事項之代價將由買方以抵銷買方所持有面值為337,000,000港元(而其於二零一二年十二月三十一日之公平值約為259,900,000港元)之可換股票據之方式償付。即此項建議出售事項之代價不言而喻的為約259,900,000港元。

## 先決條件

建議出售事項須待達成以下條件後，方告完成：

- (a) 根據上市規則獲獨立股東於股東特別大會批准買賣協議及於其項下擬進行交易；
- (b) 賣方、買方、新天地產及目標公司各自就簽訂買賣協議及於其項下擬進行交易取得一切所需牌照、許可權證、同意書、批文、授權書、寬免、頒令及豁免；及
- (c) 就買賣協議向香港、中國、百慕達及英屬處女群島相關監管機構或其他相關政府部門或司法機關取得一切所需牌照、許可權證、同意書、批文、授權書、寬免、頒令及豁免；及(如有需要)就買賣協議已遵守中國或其他相關司法權區或任何其他第三方之法例、規例及規則之所有相關規定。

賣方及買方須於二零一三年六月三十日或之前或賣方與買方可能不時協定之有關其他日期達成或促使達成買賣協議所載先決條件。

## 抵押

根據買賣協議，買方須向賣方抵押面值不少於337,000,000港元之可換股票據，直至完成日期，而有關金額之可換股票據須由買方實益及合法擁有，且不附帶任何責任及負債。

## 完成

買賣協議將於當中所載先決條件獲達成或獲賣方豁免後第七個營業日，或賣方與買方可能協定之有關其他日期完成。本公司將於完成後按可換股票據的條款註銷抵押予賣方面值337,000,000港元之可換股票據。假設完成前並無任何兌換，買方所持有可換股票據面值將減至2,037,850,000港元。

## 有關目標公司及該項目之資料

目標公司為於中國註冊成立之公司，其註冊實繳股本為人民幣30,000,000元。本公司已於二零一零年十二月十日向買方收購多間集團公司(包括目標公司)，而本集團應佔目標公司之經審核資產淨值約為337,000,000港元。該公司主要從事房地產開發及管理業務。

目標公司為一間項目公司及物業發展商，其唯一項目為位於中國海南名為譽海灣之住宅項目。

目標公司於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元
	未經審核	經審核
收益	365,315	零
除稅前虧損淨額	(80,131)	(245,127)
除稅後虧損淨額	(65,638)	(187,032)
資產淨值	209,786*	267,842

\* 計及目標公司於二零一二年十二月三十一日之物業估值

目標公司所持有項目位於中國海南省海口市秀英區海盛路譽海灣，地盤面積為48,324平方米，總建築面積為124,457平方米，可作住宅、商業及公用設施以及地庫停車場用途。於本公佈日期，項目建設已竣工，若干單位已售出或預售。

項目於二零一二年十二月三十一日之狀況載列如下：

	面積 平方米	
已交付住宅	37,452	41.9%
已預售但尚未交付住宅	14,124	15.8%
可出售住宅單位	36,110	40.4%
可出售商業單位	1,650	1.9%
已取得預售許可證	89,336	100%
公用設施	3,602	不適用
可出售地庫及停車場(790個車位)	31,519	不適用

### 出售事項對本集團之財務影響

於完成後，本公司將不再擁有目標公司之任何權益，而目標公司將不再為本公司之附屬公司，其業績將不再於本集團賬目中綜合入賬。本公司預期將錄得收益約96,200,000港元，乃按將予註銷之可換股票據之公平值約259,900,000港元減於二零一二年十二月三十一日本集團應佔目標公司資產淨值約人民幣132,600,000元(約相當於163,700,000港元)計算得出。建議出售事項之最終財務影響將視乎於完成日期目標公司之資產淨值及可換股票據之估值而定。

### 進行出售事項之原因

本公司主要於中國從事設計、開發、製造及銷售電子產品以及物業發展及投資，亦從事買賣上市證券及商品投資、提供貸款融資及酒店營運業務。中國政府實施物業緊縮政策後，海南省物業市場略見收縮，因此中國海南省之物業發展商採取「價量」策略，預期需要較長時間方可消化本地住宅物業之大量供應。於本公佈日期，本金額2,776,270,000港元之可換股票據尚未行使，而透過於可換股票據到期前解除本集團之重大還款責任，同時獲得估計賬面收益約96,200,000港元，建議出售事項可加強本集團財務狀況，並改善其資產負債水平。因此，董事(不包括獨立董事委員會成員，彼等將於考慮本公司之獨立財務顧問之意見後方始發表意見)認為，買賣協議之條款屬公平合理，而訂立買賣協議亦符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

由於建議出售事項及買賣協議項下擬進行交易根據上市規則計算之一項或多項適用百分比率超過25%但少於75%，根據上市規則第14章，建議出售事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則之申報、公告及股東批准規定。

買方之實益擁有人張先生為目標公司之董事，因此根據上市規則為本公司之關連人士。於本公佈日期，買方亦擁有本公司已發行股本約0.3%權益，並持有面值為2,374,850,000港元之可換股票據。本公司將舉行及召開股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准建議出售事項及買賣協議項下擬進行交易。買方及其聯繫人士須於股東特別大會放棄投票。

獨立董事委員會將告成立，以就建議出售事項及買賣協議項下擬進行交易向獨立股東提供意見。本公司將委聘獨立財務顧問，以就有關事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)建議出售事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東之推薦意見；(iii)本公司之獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見；及(iv)股東特別大會通告，以供考慮及酌情批准有關建議出售事項之決議案之通函，將於二零一三年三月八日或之前寄發予股東，由於將遇上農曆新年假期，故通函寄發日期超過上市規則第14.60(7)條規定之15個營業日。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予涵義；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」或「賣方」	指	新天地產集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「完成」	指	完成買賣協議；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義；

「可換股票據」	指	本公司所發行之二零一五年十二月十日到期零息可換股票據，尚未行使本金總額為2,776,270,000港元，賦予持有人權利按初步兌換價每股新股份0.33港元(可予調整)兌換為新股份；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	本公司將成立之獨立董事委員會，以就建議出售事項及買賣協議項下擬進行之交易向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	除涉及建議出售事項及買賣協議項下擬進行之交易或於當中擁有權益之買方、張先生及彼等各自之聯繫人士以外之股東；
「獨立第三方」	指	就本公司董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，其本身連同其實益擁有人(如有)根據上市規則為獨立於本公司及其關連人士之第三方；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「張先生」	指	張高濱先生；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港及澳門特別行政區；
「建議出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售銷售股份；
「買方」或「Talent Trend」	指	Talent Trend Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由張先生實益擁有；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；

「買賣協議」	指	賣方與買方就買賣銷售股份所訂立日期為二零一三年一月二十五日之協議；
「銷售股份」	指	目標公司之63.2%股本權益；
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.004港元之普通股持有人；
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，以批准(其中包括)建議出售事項及買賣協議項下擬進行交易；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	海南宏倫置業有限公司，由新天地產及海南陸僑集團有限公司分別擁有63.2%及36.8%權益之間接附屬公司，為獨立第三方；及
「新天地產」	指	新天地產集團有限公司(前稱海南凱亞實業有限公司)，為本公司之間接全資附屬公司。

就本公佈而言，人民幣兌港元之匯率為人民幣1元兌1.235港元，僅供說明用途。

承董事會命  
**新天地產集團有限公司**  
 主席  
**伍沛強**

香港，二零一三年一月二十五日

於本公佈日期，董事會由執行董事伍沛強先生及尤孝飛先生，以及獨立非執行董事張仲良先生、盧偉雄先生及彭婉珊小姐組成。