

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有之新天地產集團有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份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
新天地产集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00760)

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
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

寶
橋
BRIDGE PARTNERS

寶橋融資有限公司

董事會函件載於本通函第4至10頁，獨立董事委員會函件載於本通函第11至12頁。獨立財務顧問寶橋融資函件載於本通函第13至22頁，當中載有其對獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司將於二零一三年四月十二日(星期五)上午九時三十分假座香港九龍尖沙咀東科學館道一號康宏廣場北座1217室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第38至39頁。不論閣下能否親身出席大會，敬請按代表委任表格印備之指示填妥表格，並盡快交回本公司之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟在任何情況下均不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前四十八小時交回。填妥代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席，並於會上表決。

* 僅供識別

二零一三年三月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	11
寶橋融資函件	13
附錄一 — 本集團財務資料.....	23
附錄二 — 估值報告	26
附錄三 — 一般資料	33
股東特別大會通告	38

釋 義

在本通函內，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	於最後可行日期，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交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「寶橋融資」	指	寶橋融資有限公司，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券買賣)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為就建議出售事項及買賣協議項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除有關、涉及建議出售事項及買賣協議項下擬進行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

釋 義

「獨立第三方」	指	就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
「獨立估值師」	指	保柏國際評估有限公司，為註冊專業估值師及獨立第三方
「最後可行日期」	指	二零一三年三月十九日，本通函付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「張先生」	指	張高濱先生
「前收購事項」	指	日期為二零一零年七月六日之有條件買賣協議，內容有關自買方收購一組項目公司，包括銷售股份，該收購事項已獲當時股東於二零一零年十一月十九日舉行之股東特別大會上批准，並於二零一零年十二月十日完成
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港及澳門特別行政區
「項目」	指	目標公司於中國持有之唯一物業項目譽海灣
「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100%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

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一三年四月十二日(星期五)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
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.004港元之普通股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」或「宏倫」	指	海南宏倫置業有限公司，由新天地產及獨立第三方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
「估值報告」	指	獨立估值師就項目於二零一二年十二月三十一日之價值所編製估值報告
「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

就本通函而言，人民幣兌港元之匯率為人民幣1元兌1.2367港元，僅供說明用途。



TALENT PROPERTY GROUP LIMITED
新天地产集團有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00760)

執行董事：
伍沛強先生
尤孝飛先生

獨立非執行董事：
盧偉雄先生
彭婉珊女士
陳之望先生

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港
主要營業地點：
香港
九龍
尖沙咀東
科學館道一號
康宏廣場北座
1217室

敬啟者：

**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**

緒言

茲提述本公司就建議出售事項所發出日期為二零一三年一月二十五日之公佈。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)建議出售事項詳情、載列獨立董事委員會之推薦意見、獨立財務顧問就建議出售事項條款向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件以及向股東發出股東特別大會通告與上市規則規定之其他資料。

* 僅供識別

建議出售事項

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

買賣協議之主要條款概述如下。

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。於最後可行日期，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)本通函附錄二所載估值報告、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隱含代價為約259,900,000港元。337,000,000港元為目標公司於前收購事項完成時之應佔價值。在進行前收購事項後，項目並無向本公司作出任何溢利貢獻，所以本公司與買方同意，面值337,000,000港元之可換股票據作為建議出售事項之代價抵銷。

董事會函件

為符合會計準則，可換股票據之面值337,000,000港元將按公平值記賬，而公平值按前收購事項完成日期實際利率折現。其後，本公司按攤銷成本就可換股票據記賬，因此，本公司財務報表所記錄可換股債券賬面值，於其屆滿日期前低於可換股票據面值。可換股票據公平值經由獨立估值師於前收購事項完成日期評定。

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、規則及規例之所有相關規定。

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。

董事會函件

有關目標公司及項目之資料

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省海口市秀英區海盛路之譽海灣，地盤面積為48,324平方米，總銷售建築面積為111,852平方米，可作住宅、商業及公用設施以及地庫停車場用途。於最後可行日期，項目建設已竣工，若干單位已售出或預售。

譽海灣於二零一二年十二月三十一日之狀況及銷售面積之分析載列如下：

	面積 平方米	
已交付住宅	37,319	42.6%
已預售但尚未交付住宅	14,257	16.2%
可出售住宅單位	36,110	41.2%
總住宅面積	87,686	100.0%
待售商業單位	1,488	不適用
待售地庫停車場(669個車位)	22,678	不適用

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(預期於二零一三年三月底發佈二零一二年之經審核資料)：

	截至十二月三十一日	
	止年度	
	二零一二年 人民幣千元 未經審核	二零一一年 人民幣千元 經審核
收益	364,187	零
除稅前(虧損)/溢利淨額	(130,543)	(245,127)
除稅後(虧損)/溢利淨額	(103,874)	(187,032)
資產淨值	163,968*	267,842

* 計及目標公司截至二零一二年十二月三十一日之物業估值及減值虧損撥備

董事會函件

根據本公司所刊發日期為二零一零年十月二十九日之通函，項目之估值包括已產生實際發展成本及估值盈餘，於二零一零年七月三十一日為人民幣472,000,000元。截至前收購事項完成時錄得進一步收購盈餘人民幣76,700,000元。目標公司於二零一零年七月三十一日至二零一二年十二月三十一日期間產生之發展及投資成本總額約為人民幣659,600,000元，主要以銀行借款及預售所得款項撥付。向買方收購後，本公司毋須就目標公司之開發成本提供資金。本公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月錄得減值虧損合共人民幣309,100,000元。

項目於二零一一年初開始預售。本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分別錄得32,208及19,368平方米的預售合約，平均售價每平方米人民幣10,073元及人民幣9,226元。住宅單位之合約銷售於二零一三年一月錄得平均售價每平方米人民幣9,567元。獨立估值師參考(其中包括)該等物業近來市價、中國海南省物業市場下調走勢、有意買方與有意買方一次過購入36,110平方米全部未售出單位的平衡利益，評定項目未售出單位的價值。此外，根據估值報告，售宅單位市價為每平方米人民幣9,300元，而項目全部未售出物業市值約為人民幣556,000,000元而目標公司未售物業於二零一二年十二月三十一日之未經審核賬面值約為人民幣557,100,000元。由於會計準則要求考慮其公平值以外之直接銷售開支，目標公司將產生進一步減值虧損。經計及此等重估及減值虧損，目標公司未經審核資產淨值達人民幣164,000,000元。事實上，經計及項目於二零一二年十二月三十一日的市值，建議出售事項隱含代價遠高於銷售股份未經審核資產淨值。

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任何權益，而目標公司將不再為本公司附屬公司，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131,800,000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103,600,000元(約相當於128,100,000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

董事會函件

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。

鑑於相對最初向買方收購目標公司情況，項目估值及中國海南省物業市場整體走下坡，目標公司於截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度產生虧損。有見於市況不利，本公司縮減其中國海南省業務。誠如日期為二零一二年十二月二十日之公佈所披露，本公司已向獨立第三方出售中國海南省另一項目，以縮減當地業務。經本公司與買方公平磋商，雙方同意註銷買方所持面值為337,000,000港元之可換股票據作為建議出售事項代價。面值337,000,000港元為本公司於前收購事項完成時應佔目標公司原資產淨值。建議出售事項之隱含代價259,900,000港元遠高於銷售股份應佔資產淨值，本集團可藉此取得估計賬面收益約131,800,000港元。

於最後可行日期，本金額2,776,270,000港元之可換股票據尚未行使，雖然可換股票據尚未屆滿，鑑於銷售股份價值較將予註銷可換股票據面值及公平值大幅折讓，董事認為此乃本公司於可換股票據屆滿前，透過解除本集團龐大還款責任鞏固其財務狀況及提升資產水平的良機，並可同時自錄得虧損項目撤資。

除向買方出售外，董事會亦曾考慮其他方案，包括於公開市場出售。鑑於即使所有未售出單位按市價向個人買家出售，將由目標公司以其他方式向本集團貢獻之現金流入淨額亦不高於將由買方註銷的可換股票據價值。本公司可透過建議出售事項向買方出售所有未售出單位，進一步減省市場推廣及營運成本。該等代價亦參考本公司向買方收購目標公司時之原本應佔價值，倘本公司向公眾出售未售出單位則難以取得可資比較利益。

因此，董事會認為，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

董事會函件

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。於最後可行日期，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。除上述者外，概無董事於建議出售事項中擁有重大權益。

股東特別大會

本公司將於二零一三年四月十二日(星期五)舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第38至39頁。

推薦意見

本公司已委聘獨立財務顧問就建議出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東意見函件全文，載於本通函第13至22頁。

全體獨立非執行董事盧偉雄先生、彭婉珊小姐及陳之望先生已組成獨立董事委員會，以就建議出售事項向獨立股東提供推薦意見。

董事會(包括獨立非執行董事經計及獨立財務顧問之意見)認為，建議出售事項及買賣協議乃按一般商業條款於本公司日常一般業務中作出，且建議出售事項就獨立股東而言屬公平合理，亦符合本公司及股東整體利益。因此董事會建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，批准建議出售事項及買賣協議項下擬進行交易。

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄一至三所載資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
新天地產集團有限公司
主席
伍沛強
謹啟

二零一三年三月二十一日



TALENT PROPERTY GROUP LIMITED
新天地产集團有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00760)

敬啟者：

**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**

吾等謹提述本公司向股東發出日期為二零一三年三月二十一日之本通函，本函件為通函其中部分。除非文義另有所指，本函件所使用詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

作為獨立董事會，吾等獲委任以就買賣協議及其項下擬進行交易是否符合本公司及股東整體利益以及就其條款對獨立股東而言是否公平合理，向獨立股東提供吾等之意見。概無獨立董事委員會成員於買賣協議有任何直接或間接利益。此外，獨立財務顧問已獲委聘為獨立財務顧問，以就建議出售及買賣協議項下擬進行交易向獨立董事委員會提供意見。

吾等謹此提請閣下垂注(i)載於本通函第13至22頁之獨立財務顧問意見函件；及(ii)載於本通函第4至10頁之董事會函件，其載有有關建議出售事項、其原因以及益處之資料。

經考慮買賣協議條款及獨立財務顧問意見後，吾等認為，建議出售事項及買賣協議符合一般商業條款及於本公司日常一般業務進行，而建議出售事項就

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，批准建議出售事項及買賣協議項下擬進行交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事
盧偉雄 彭婉珊 陳之望
謹啟

二零一三年三月二十一日

以下為寶橋融資就建議出售事項(包括買賣協議之條款及據此擬進行之交易)而編製之致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。

寶
橋
BRIDGE PARTNERS

寶橋融資有限公司

香港中環
皇后大道中181號
新紀元廣場6樓605室

敬啟者：

**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**

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就建議出售事項(包括買賣協議之條款及其項下擬進行交易)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零一三年三月二十一日之通函(「通函」)內之董事會函件(「董事會函件」)，而本函件亦為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

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 貴公司之主要交易，因此須遵守上市規則之申報、公告及股東批准規定。

張先生為買方之唯一實益擁有人，亦目標公司之董事，因此根據上市規則屬 貴公司之關連人士。於最後可行日期，買方亦擁有 貴公司已發行股本約

0.3%權益，並持有面值為2,374,850,000港元之可換股票據。貴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批准建議出售事項。

由盧偉雄先生、彭婉珊小姐及陳之望先生(均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會經已成立，以就(i)建議出售事項是否符合一般商業條款訂立並於貴公司之一般及日常業務過程中進行，且就股東而言屬公平合理並符合貴公司及股東之整體利益；及(ii)獨立股東於股東特別大會應如何就批准建議出售事項(包括買賣協議之條款及其項下擬進行交易)之相關普通決議案投票向獨立股東提供意見。吾等之職責乃就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等之意見基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴董事及貴公司管理層提供之資料及彼等表達之意見及陳述。吾等已審閱(其中包括)：(i)貴公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度報告(「二零一一年年報」)及貴公司截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告(「二零一二年中期報告」)；(ii)通函；(iii)買賣協議；(iv)目標公司於二零一零年十二月十日(即收購Talent Central Limited之完成日期)之經審核賬目、目標公司於二零一一年十二月三十一日之經審核賬目及目標公司於二零一二年十二月三十一日之未經審核管理賬目；(v)有關譽海灣項目(「項目」)之資料，包括但不限於項目未出售部分於二零一二年十二月三十一日之估值報告(「估值報告」)；及(vi)項目於二零一二年十二月三十一日之未出售價值。吾等亦已尋求及取得董事及貴集團管理層確認，吾等已獲提供一切重大相關資料，且吾等所獲提供資料以及向吾等表達之意見中概無遺漏重大事實。吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料之真實性或準確性，或相信任何重大資料被遺漏或隱瞞。吾等已按照上市規則第13.80條(包括其附註)之規定進行所有必要步驟，致令吾等可達致知情意見，並信賴所獲資料可作為吾等意見之合理根據，且已對該等資料加以依賴，並認為吾等所獲資料足以供吾等達致本函件所載意見及推薦建議及為吾等依賴該等資料提供理據。吾等已假設通函所載或所提述之所有陳述於通函刊發日期或最後可行日期(視乎情況而定)乃屬真實，並直至股東特別大會舉行時間仍維持真實。

然而，吾等並無對貴集團之業務、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查，亦無對貴公司、董事及貴集團管理層提供之資料、作出之陳述或發表之意見進行任何獨立核證，吾等亦無考慮建議出售事項對貴集團或股東造成之稅務影響。

寶橋融資函件

刊發本函件之唯一目的，乃為獨立董事委員會及獨立股東考慮批准建議出售事項(包括買賣協議之條款及據此擬進行交易)提供資料，故除載入通函外，於未經吾等事先書面同意之情況下，不得引述或提述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。本函件所載之任何內容概不應詮釋為對持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就建議出售事項(包括買賣協議之條款及其項下擬進行交易)之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

(1) 有關 貴集團之資料

貴公司主要從事投資控股業務。於二零一零年十二月十日，貴公司完成收購Talent Central Limited，該公司透過旗下附屬公司於中國持有多項房地產項目之權益(「前收購事項」)。此後，貴集團一直從事(i)房地產發展；(ii)物業投資；(iii)物業管理；(iv)酒店營運；(v)設計、開發、製造及銷售電子產品；(vi)買賣上市證券及商品投資以及(vii)提供貸款融資業務。

根據二零一二年中期報告，貴集團於二零一二年六月三十日之負債比率按債務總額除以資產總值計算為約84.4%(二零一一年十二月三十一日：81.8%)。負債比率因投資物業價值減少至513,600,000港元而輕微上升，貴集團之債務則保持相對平穩。另一方面，由於經營開支增加、發展中物業減值虧損、投資物業公平值虧蝕及融資成本增加，貴公司擁有人應佔虧損由截至二零一一年六月三十日止六個月之232,400,000港元增加至截至二零一二年六月三十日止六個月之304,400,000港元。

(2) 有關目標公司及譽海灣之資料

(a) 目標公司

根據董事會函件，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。貴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)，而貴集團應佔目標公司之經審核資產淨值約為337,000,000港元。目標公司為一間項目公司及物業發展商，主要從事房地產開發及管理業務，其唯一項目為位於中國海南省之譽海灣。經計及重估及減值虧損，目標公司於二零一二年十二月三十一日之未經審核資產淨值為人民幣164,000,000元。

(b) 譽海灣

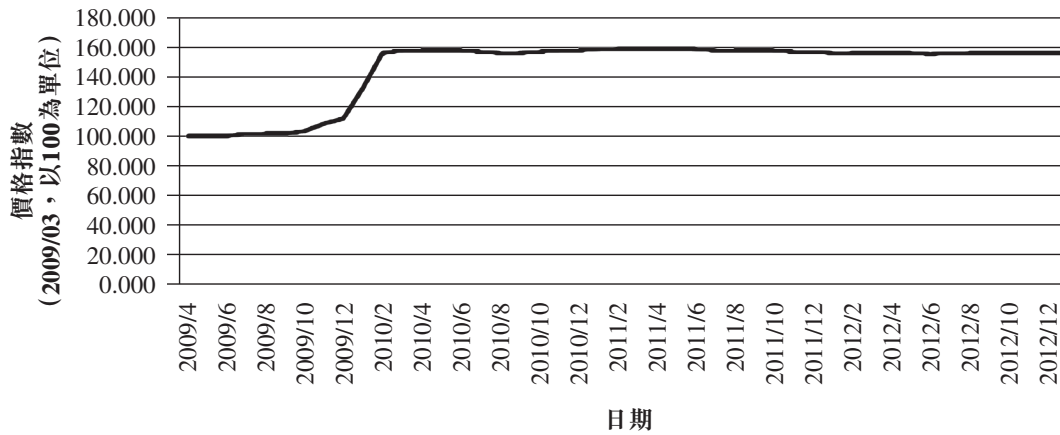
譽海灣為海南省海口市秀英區之高端住宅發展項目，位於海盛路與永萬路交界。譽海灣之總地盤面積約為48,324.15平方米及總銷售建築面積為111,852平方米，可作住宅、商業及公用設施以及地庫停車場用途。該發展項目落成時將有總數788個住宅單位、2個商業單位及669個車位。董事表示，譽海灣於二零一一年初已開始預售活動。於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度分別錄得32,208平方米(即281個住宅單位)及19,368平方米(即190個住宅單位)的預售合約，平均售價每平方米人民幣10,073元及人民幣9,226元。於預售合約中，37,319平方米(即343個住宅單位)已於二零一二年十二月三十一日交付，而14,257平方米(即128個住宅單位)則於當日仍未交付。譽海灣亦於二零一二年十二月三十一日持有1,488平方米之出售商業面積及669個地庫停車場車位，當中未有作出任何銷售。

根據二零一一年年報，由於中國在二零一一年全國性推行持續緊縮措施，導致海南省海口市之發展中物業錄得減值虧損人民幣232,400,000元。此外，根據二零一二年中期報告，預售速度較預期緩慢，且考慮到當時市況呆滯，貴集團之發展中物業再次錄得減值虧損人民幣76,700,000元。根據目標公司於二零一二年十二月三十一日之未經審核管理賬目，未出售物業之賬面值約為人民幣557,100,000元。另一方面，根據估值報告，項目未出售物業於二零一二年十二月三十一日之市值約為人民幣556,000,000元。

(3) 海南省之住宅地產業

吾等已審閱由中國國家統計局所提供「七十個大中城市新建商品住宅分類價格指數」(「價格指數」)中有關海口市二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年之資料。下表所載為二零零九年四月至二零一二年十二月期間海口市之價格指數。

海口市之價格指數



資料來源： 中國國家統計局

因中國政府計劃推廣海南省作為國際旅遊熱點，大量投資資金流入海南省之地產行業，導致海南省物業價格如上述價格指數所示於二零一零年大幅上升。然而，隨着二零一一年全國推行持續緊縮措施後，市場已回復正常，此後價格指數亦保持相對平穩。

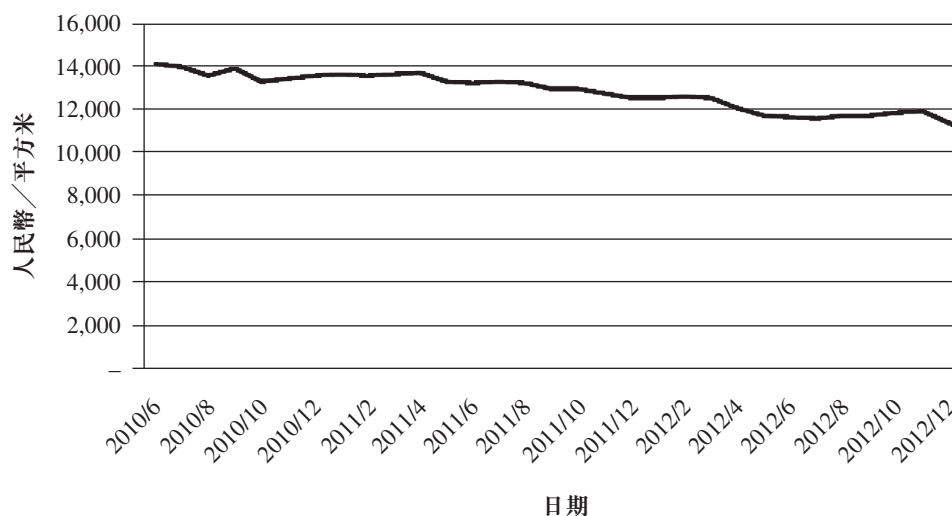
本公司亦從由海口市住房和城鄉建設局建立之信息網，海口市住宅及房地產信息網 (<http://www.hkrealestate.gov.cn/>) 登載之一篇文章得悉，自二零一一年三月以來海口市新建住宅樓宇之價格並無任何顯著上升。目前海口市的地產市場仍然停滯不前。面對龐大之流動資金壓力，若干物業發展商開始折讓出售其未售出物業，舒緩現金不足問題。

根據海南省統計局於二零一二年舉行之海南第一季度經濟運行情況新聞發佈會所公佈官方數據顯示，海南省共有約64,100,000平方米之物業存量，而二零一一年及二零一二年海南省之物業銷售量分別僅為8,880,000平方米及9,320,000平方米。

另一方面，吾等亦已審閱由中國房地產指數系統(「中國房地產指數系統」)計算所得二零一零年六月至二零一三年一月海口市平均住宅物業售價，中

國房地產指數系統由中國國內其中一家最大規模房地產專業調研機構中國指數研究院開發，為廣泛用作分析中國主要城市地產市場之最大型和最完善之資料庫。

海口市住宅物業之平均售價



資料來源：中國房地產指數系統

從上表可見，海南省住宅物業平均售價由二零一零年六月每平方米人民幣14,125元下降至二零一三年一月每平方米人民幣10,930元。

基於上述對海口市房地產市場之分析，尤其是海口市住宅物業之平均售價並未出現大幅波動，項目未出售部分以遠高於預售單位平均價之價格銷售可能性不大，吾等認同董事之意見，認為建議出售事項符合貴公司及獨立股東之整體利益。

(4) 建議出售事項之背景及原因

為使業務多元化發展至中國之房地產發展及物業投資，新天地產集團有限公司於二零一零年十二月十日向張先生購入包括目標公司股本權益在內之一組公司。代價為3,800,000,000港元，其中540,000,000港元以現金，3,100,000,000港元以發行可換股票據及160,000,000港元以發行承兌票據支付。於最後可行日期可換股票據之未兌換本金額約為2,776,270,000港元。

鑒於海南省物業市場自目標公司被收購後整體呈現向下趨勢，截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度，目標公司因對譽海灣所作減值虧損而錄得虧損。董事認為，中國政府對地產行業實施緊縮政策後，海南省的

物業市場較以往淡靜，並預期需要一段長時間方可消化住宅物業的供應。因此，貴公司已盡力降低對海南省之投資風險。此外，吾等注意到貴公司已採取措施減低其於海南省之風險，包括但不限於如二零一二年十二月二十日之公佈所披露出售其於一個海南省住宅及渡假村發展項目，名為天鵝灣之項目公司之25%股本權益(相當於貴公司所持全部股本權益)，及根據買賣協議出售目標公司之股本權益。

然而，董事亦表示彼等將繼續發展位於中國其他省份之住宅項目，即「南湖山莊第二期」及「林和村重建項目」，該兩個項目現正進行發展工程，預期將於二零一四年竣工。集團將繼續物色機會以可承擔之價格收購土地及物業於日後作地產發展之用。

根據董事會函件，董事會已考慮向買方出售目標公司股本權益以外之其他方法，包括繼續向公眾出售未售出單位。然而，貴公司管理層認為繼續向公眾出售未售出單位可能為貴公司帶來較少收益，原因為：(i)向公眾出售未售出單位產生之淨現金流入將不會多於買方可予註銷之可換股票據之價值及(ii)該公司將為向公眾出售未售出單位而需要承擔更多市場推廣及營運費用。

基於吾等之分析，吾等認為(i)由獨立估值師計算貴集團應佔項目未出售部分之評估價值減目標公司其他淨負債遠低於買方提供之代價；及(ii)建議出售事項使貴公司得以節省額外市場推廣、營運及時間成本。因此，吾等認同貴公司管理層之意見，認為向買方出售項目之未出售住宅單位之得益高於繼續向一般公眾出售。

考慮到上述因素，本公司認同董事之意見，認為建議出售事項會為貴公司提供機會加強其財政狀況並於可換股票據到期前因解除貴集團之重大還款責任從而改善其負債比率，同時也摒棄一直錄得虧損之項目。吾等亦認為建議出售事項乃於貴公司日常及一般業務過程中進行，由於建議出售事項可讓貴公司立即變現項目之潛在利益，使貴公司可進行其他回報更高之項目，因此建議出售事項符合貴公司及股東整體利益。

(5) 買賣協議之主要條款

根據買賣協議，買方已有條件同意收購或促使其指定的實體收購，而貴公司已有條件同意促使貴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。目標公司餘下36.8%股本權益由獨立第三方海南陸橋集團有限公司持有。銷售股份代價經貴公司與買方公平磋商釐定，並已參考(其中包括)估值報告、目標公司之未經審核管理帳目、可換股票據於二零一二年十二月三十一日之公平值及目前中國海南省房地產市場之前景。

建議出售事項之代價將由買方以抵銷其所持於二零一二年十二月三十一日面值為337,000,000港元及公平值約為259,900,000港元之可換股票據之方式償付。337,000,000港元之面值為於前收購事項日期貴公司應佔目標公司之原資產淨值。項目並無於收購事項後向貴公司作出任何溢利貢獻，所以貴公司與買方共同協定，面值337,000,000港元之可換股票據作為建議出售事項之代價抵銷。根據買賣協議，買方須抵押貴公司面值不少於337,000,000港元之可換股票據，直至完成日期，而有關部分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。於完成後將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。

根據估值報告，本公司知悉項目未售出部分之估值乃運用直接比較法而作出，一種被普遍採用為物業估值之方法。本公司知悉估值報告不僅考慮項目已實際售出和未出售之住宅單位數目，亦已考慮與具有類似面積及位置之可比較商業物業，以達致公允的價值比較。於吾等與獨立估價師討論過程中，吾等已審閱估值報告所採用主要基礎及假設，並無發現任何主要因素導致吾等懷疑該等主要基礎及假設之公平性及合理性。

另一方面，儘管項目與進行前收購事項時相比現已進入另一發展階段，惟目標公司於前收購事項日期至二零一二年十二月三十一日(項目開始預售)止期間一直錄得虧損，而貴公司應佔目標公司之資產淨值由337,000,000港元下跌至128,100,000港元。吾等認為預期建議出售事項將錄得約131,800,000港元之收益，故建議出售事項對貴公司有利。有關金額乃按公平值為259,900,000港元之可換股票據扣減於二零一二年十二月三十一日貴集團

應佔目標公司之資產淨值約人民幣103,600,000元(約相當於128,100,000港元)計算得出。

鑑於(i)上文所述；及(ii)本函件「海南省之住宅地產業」一節之分析顯示海口市住宅物業價格並無大幅波動，故吾等認為建議出售事項之代價(與於前收購事項日期 貴公司應佔目標公司之原資產淨值337,000,000港元相同)屬公平合理，並非對張先生特別有利。吾等亦認為透過抵銷買方之尚未償還可換股票據(面值為337,000,000港元及公平值約259,900,000港元)作為建議出售事項代價之償付方式屬公平合理，原因是該方式與 貴公司首次向買方收購目標公司時之償付方式相同。此外，由於代價較於二零一二年十二月三十一日 貴公司應佔目標公司之資產淨值估值有溢價，及可換股票據於完成日期前將一直抵押予 貴公司，故吾等認同董事意見，認為買賣協議之條款屬公平合理，而訂立買賣協議亦符合 貴公司及股東整體利益。

(6) 建議出售事項可能帶來之財務影響

於完成後， 貴公司將不再於目標公司擁有任何權益。目標公司將不再為 貴公司之附屬公司，而其業績將不再綜合計入 貴集團之賬目內。預期 貴公司將錄得約131,800,000港元之收益，有關金額乃按可換股票據公平值259,900,000港元減於二零一二年十二月三十一日 貴集團應佔目標公司之資產淨值約人民幣103,600,000元(約相當於128,100,000港元)計算。

假設於完成前可換股票據並無轉換，買方所持可換股票據之尚未兌換本金額將減至2,037,850,000港元。據此， 貴集團之負債比率按債務總額除以資產總值計算將有所減少。

建議出售事項之最終財務影響須視乎完成日期目標公司之資產淨值及可換股票據之估值而定。

務請垂注，上述分析只為說明而提供，並旨在預測買賣協議完成時 貴集團之財務狀況。

推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為建議出售事項屬正常商業條款，並於貴公司日常及一般業務過程中進行。

吾等亦認為，建議出售事項對股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東建議表決贊成將於股東特別大會提呈之相關普通決議案以批准建議出售事項及買賣協議項下擬進行交易，吾等亦建議獨立股東表決贊成與此有關之普通決議案。

此 致

新天地產集團有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
寶橋融資有限公司
董事總經理
林慧欣
謹啟

二零一三年三月二十一日

1. 本集團財務資料

本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年之已刊發經審核綜合財務報表，於本公司截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三個年度各年之年報披露，而本集團截至二零一二年六月三十日六個月之已刊發未經審核綜合財務報表，已於本公司截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告披露，於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)以及本公司網站(<http://www.760hk.com/>)均可查閱。

2. 債務

借款

於二零一三年一月三十一日營業時間結束時(即本通函付印前就債務聲明而言之最後可行日期)，本集團之尚未償還債務總額由約人民幣1,452,400,000元之有抵押銀行貸款、約人民幣417,000,000元之其他無抵押借款、約人民幣310,000,000元之應付聯營公司款項、本金額2,776,300,000港元之可換股票據及本金額160,000,000港元之承兌票據所組成。

抵押資產

於二零一三年一月三十一日營業時間結束時，本集團已抵押以下金額之資產就本集團之銀行借貸作出抵押：

	人民幣千元
發展中物業	1,967,924
持作出售之竣工物業	547,508
投資物業	258,840
土地及樓宇	1,365,833

限制現金

於二零一三年一月三十一日營業時間結束時，本集團有限制現金約人民幣14,200,000元。

或然負債

於二零一三年一月三十一日，本集團就銀行向客戶提供用以購買本集團發展之物業之抵押貸款，向銀行提供約人民幣93,300,000元之擔保。該等由本集團向銀行提供之擔保，將於接收銀行自客戶取得用作已授出抵押貸款之抵押品之各物業建築所有權證時解除。

除上述者、集團內公司間之負債以及日常貿易及其他應付款項外，於二零一三年一月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何已發行或同意將予發行之借貸資本、已發行且未償還、法定或以其他方式增設但尚未發行之債務證券、有期貸款、其他借貸或包括銀行透支之債項、承兌負債、承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大未償還或然負債。

3. 營運資金

經作出審慎周詳之考慮，並計及本集團目前內部資源及可動用之銀行及其他貸款，董事認為，在無不可預見之情況下，本集團有充裕營運資金應付自本通函日期起計至少12個月之目前需要。

4. 財務及經營前景

於出售位於中國海南省之物業發展項目後，本集團主要從事(i)於廣州之物業投資、發展及管理；(ii)於廣州之酒店營運業務；及(iii)設計、開發、製造及銷售電子產品。

(i) 物業業務

在中國主要城市之房地產市場方面，於二零一二年，得到地方政府調低法定儲備比率及放寬住房公積金之支持後，銷售活動起步疲弱，於六月緩慢復甦。於二零一二年十一月初，中國全國人民代表大會結束，在政策方面並無出現太多改動，自此市場情緒得到改善並釋出強勁需求，由商業銀行迅速提供之住房按揭支持。大眾再次預期住房價格維持上升走勢。就此，於二零一三年二月二十日，中國國務院發出五項新政策規管房地產市場，包括旨在精簡物業價格承責制度、管控投機性物業投資、商品房及土地供應增加、加快興建經濟適用房及加緊管控市場之新措施。於二零一三年三月一日，中國中央政府推出特定規則，於預期房價上升時進一步收緊對物業市場之管控。有關措施包括向出售其住房予二手買家之業主徵收所得稅，以及增加第二套住房買家之首期費率及貸款利息。

於出售海南省之項目後，本集團目前之物業發展及投資項目集中於廣州。儘管廣州為房地產市場受到嚴厲管制之一線城市，當地基礎需求依然強勁。為應付該等新管控政策帶來之挑戰，本集團將投放更多精力加快其

發展中項目新天半山「南湖山莊第二期」及安排盡快開始預售。預期可於短期內自銷售該項目產生稅後淨現金流入。此外，本集團將集中於由地方社區及政府支持，且被視為受全國性物業管控措施影響較少之城市重建項目。考慮到有關前景，董事會將專注於其物業發展業務，並將投入更多資源支持其增長。

(ii) 酒店業務

自本集團之廣州天河新天希爾頓酒店於二零一一年開幕後，其品牌於當地認受性不斷增加，並取得更佳經營業績。然而，市場競爭已變得激烈。多間世界品牌酒店已經或計劃短期於天河區開幕。此外，政府相關開支之前景預期受到中國近期政治發展之負面影響。儘管酒店物業擁有高價值，其需要較多年數取得能足夠應付自身融資資金需要之淨經營現金流入，以及扣除折舊、攤銷及融資成本後之淨盈利。

(iii) 電子產品業務

近年，製造業務面對各種挑戰，包括對環保事務之關注日益增加、勞工成本及勞工事宜增加、生產及分銷成本上升以及外匯市場波動。電子產品部門之分部業績亦相比去年同期轉壞。本公司管理層需於短期內投放更多關注，維持其業務規模及市場分額；然而不保證可取得任何得益。本集團將考慮撤走於該分部之投資(如適合)，以保留更多資源於物業發展分部。

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得虧損351,000,000港元，並預期截至二零一二年十二月三十一日止年度仍錄得虧損。整體而言，儘管面對經營環境之挑戰，本集團正考慮透過多種方式，包括重組其業務組合、精簡錄得虧損之業務及於出現機遇時通過收購發展具增長潛力之新物業項目，以減低風險承擔、取得長遠可持續增長及提升股東價值。



B.I. Appraisals Limited 保柏國際評估有限公司

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港灣仔告士打道109-111號東惠商業大廈13樓1301室

電話：(852) 21277762 傳真：(852) 21379876

電郵：info@biappraisals.com

網址：www.bigroupchina.com

敬啟者：

關於：中華人民共和國(「中國」)海南省海口市秀英區海盛路之譽海灣未售出部分

吾等遵照新天地產集團有限公司(下文稱為「貴公司」)之指示，對上述物業(下文稱為「該物業」)進行估值，並確認吾等已進行查察並作出有關查詢，取得吾等認為必要之其他有關資料，以就該物業於二零一二年十二月三十一日(下文稱為「估值日」)之價值向閣下提供意見。

吾等瞭解到，本估值文件就可能出售該物業而言，乃供參考用途。吾等亦知悉吾等之估值及／或估值報告其後或會載入貴公司將就建議收購刊發之公佈及／或通函內。

本函件構成估值報告其中部分，以識別所估物業、闡釋估值之基準及方法、列明吾等於估值中所作出假設及所進行業權調查以及限制條件。

估值基準

吾等對該物業之估值乃指其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義，指「自願買方與自願賣方於公平交易中，在知情、審慎及概無脅迫的情況下，經過適當推銷後，於估值日進行物業交易之估計金額。」

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒布之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第1版)及普遍採納之估值程序及慣例進行，並遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定。

估值假設

吾等之估值乃假設該物業於估值日已可於公開市場出售，當中並無因任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而受惠，從而影響該物業之價值。此外，吾等於估值中並無計及任何有關或影響該物業出售之任何選擇權或優先購買權，亦假設並無任何方式之強迫出售情況。

吾等於估值中並無就所估物業結欠之任何押記、按揭或欠款或在出售成交時可能產生之任何費用或稅項，計提任何撥備。除另有註明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

估值方法

吾等主要以直接比較法評估由 貴公司持作出售之該物業之價值，且假設該物業能以即時交吉方式出售，並參考有關市場現有之可比較銷售憑證進行。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關該物業之業權文件副本及 貴公司中國法律之法律顧問廣東君信律師事務所(下文稱為「中國法律顧問」)所編製日期為二零一三年三月二十一日有關該物業之業權及權益之法律意見。所有文件及契約乃僅供參考用途。

於吾等之估值中，就該物業之業權及權益而言，吾等依賴 貴公司給予之意見以及中國法律顧問之法律意見。吾等概不就任何具法律性質的事項承擔任何責任，亦不會就該物業被假設為良好及可予出售之業權提供任何意見。

限制條件

吾等已於二零一三年二月視察該物業之內部，惟吾等並無進行任何結構測量，亦無測試該物業任何樓宇設備。因此，吾等未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。然而，於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。

吾等並無進行任何實地測量，以核實該物業地盤及樓面面積之準確性，惟已假設交付吾等之文件所示面積為準確。隨附估值證書所載尺寸、計量及面積乃根據 貴公司向吾等提供之文件所載資料編製，因此僅為約數。

此外，吾等並無進行任何實地查驗，以確定土壤狀態是否適合使用或污染是否存在及有否提供有關設施或是否適合日後發展等。吾等之估值乃假設此等方面均屬滿意，且不會就任何發展產生任何額外開支或延誤。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤及樓面面積及就識別該物業之所有其他相關事項向吾等提供之資料及意見。吾等並無查閱原有規劃批文，亦已假設該物業乃根據該等批文建成、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認，所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情見解，亦無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

吾等估值反映於估值日存在之事實及情況。吾等並未考慮後續事件，且毋須就有關事件及情況更新吾等之報告。

本報告及其各部分乃就上文所述用途而編製，擬供 貴公司專用。本報告一經接納，即 貴公司明確同意，未經吾等事先書面同意，不會就任何其他用途使用或依賴本報告或其任何部分。

貨幣

除另有說明外，本報告所載全部貨幣金額均以人民幣為單位。

備註

吾等謹此確認，吾等現時或日後於 貴公司、該物業、其擁有人或本報告所報價值中概無任何權益。

謹請 閣下留意隨附之估值證書。

此 致

九龍
尖沙咀
科學館道一號
康宏廣場
北座1217室
新天地產集團有限公司
列位董事 台照

代表
保柏國際評估有限公司

執行董事
岑志強 *MRICS, MHKIS, MCIREA*
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
謹啟

二零一三年三月二十一日

附註：

- (1) 岑志強先生為合資格估值師，名列香港測量師學會刊發可進行估值以供載入或引述於上市資料及有關收購及合併通函及估值之核准物業估值師名單(List of Property Valuers for Undertaking Valuation for Incorporation or Reference in Listing Particulars and Circulars and Valuations in Connection with Takeovers and Mergers)。岑先生在評估香港物業方面積逾30年經驗，並在評估中國及亞太區物業方面積逾15年經驗。
- (2) 董事李家霖先生曾視察該物業，彼在評估香港物業方面積逾20年經驗，並在評估中國物業方面積逾10年經驗。

估值證書

於二零一二年
十二月三十一日
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十二月三十一日 現況下之市值
中國 海南省 海口市 秀英區 海盛路 譽海灣 之未售出部分	譽海灣為於海口市秀英區海盛路北面一幅地盤面積約48,324.15平方米(520,161平方呎)之土地之上興建之商住發展樓宇。	該物業現時空置。	人民幣556,000,000元 (貴集團應佔價值： 人民幣351,392,000元)

該發展項目約於二零一二年底落成，包括七幢高層住宅樓宇，設有商業空間及公共設施，包括會所、幼兒園及兩層地庫停車場，提供669個車位，其中32個車位設計為雙停車位。

該物業包括發展項目之未售出部分，包括面積約22,677.96平方米(244,106平方呎)之地庫停車場，及總建築面積約14,257.11平方米(153,464平方呎)，已預售但尚未交付之住宅單位。

該物業之總建築面積(不包括地庫停車場及已預售住宅單位面積)約為41,201.26平方米(443,490平方呎)，包括以下各項：

用途	概約建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
住宅	36,110.00	388,688
商業	1,488.43	16,021
公共	3,602.83	38,781
總計：	<u>41,201.26</u>	<u>443,490</u>

該物業就住宅用途獲授之土地使用權將於二零七三年八月七日期滿。

附註：

- (1) 根據海口市人民政府所發出日期為二零零九年十二月二十九日之國有土地使用權證海口市國用字(2009)第013180號，地盤面積為48,324.15平方米之發展項目之土地使用權已授予 貴公司間接擁有63.2%權益之附屬公司海南宏倫置業有限公司(下文稱為「宏倫」)作住宅用途，直至二零七三年八月七日屆滿。
- (2) 根據天倫控股有限公司(「甲方」)與海南陸僑集團有限公司(「乙方」)所訂立日期為二零零九年七月八日之合作發展海盛住宅框架合同，雙方同意成立一家項目公司(即海南宏倫置業有限公司)共同發展相關土地。上述協議之主要條件概述如下：
 - (a) 乙方須向項目公司轉讓相關土地，並保證土地轉讓金連同收購及搬遷補償費用已全數清償，及相關土地並無涉及任何糾紛。
 - (b) 甲方須負責提供發展相關土地所需資金，以及投資於相關土地之營運、管理及發展。
 - (c) 該項目須於六年內最多分三期完成。
 - (d) 雙方同意於竣工後按下列建築面積分佔物業：
 - (i) 住宅及商用單位：甲方佔63.2%，乙方佔36.8%；
 - (ii) 地面以上車位：甲方佔80%，乙方佔20%；
 - (iii) 會所、學校及其他公共設施：甲方佔80%，乙方佔20%；及
 - (iv) 地庫之樓面面積及車位(不包括水電設施範圍)：甲方佔80%，乙方佔20%。
- (3) 根據天倫控股有限公司與海南凱亞實業有限公司所訂立日期為二零零九年八月十日之協議，訂約方同意天倫控股有限公司於相關項目所持全部權益將轉讓予海南凱亞實業有限公司。上述協議列明海南陸僑集團有限公司已同意上述權益轉讓。
- (4) 吾等獲告知，天倫控股有限公司乃由張高濱先生之近親家族成員實益擁有。張高濱先生為宏倫之董事。海南凱亞實業有限公司(現稱新天地產集團有限公司)則為 貴公司之間接全資附屬公司。
- (5) 根據海口市規劃局所發出日期為二零一零年七月十二日之建設工程規劃許可證建字第460100201000100號，總建築面積為94,867.17平方米(不包括地庫面積31,519.26平方米)之相關發展項目之建設工程符合規劃要求。
- (6) 根據海口市住房和城鄉建設局所發出日期為二零一零年九月二日之建設工程施工許可證第460100201009020101號，第一期發展項目之樁基工程符合施工要求，獲批准動工。
- (7) 根據海口市住房和城鄉建設局所發出日期為二零一零年九月二日之建設工程施工許可證第460100201009020101號，包括8幢3至31層高樓宇在內，總建築面積125,679.69平方米之第一期發展項目建設工程符合施工要求，獲批准動工。

- (8) 根據海口市住房和城鄉建設局所發出日期為二零一一年四月四日之建設工程施工許可證第460100201104150101號，建築面積671.74平方米之第一期發展項目內之三層高幼兒院之建設工程符合施工要求，獲批准動工。
- (9) 根據海口市住房和城鄉建設局所發出日期為二零一一年一月五日之商品房預售許可證〔2011〕海房預字(0001)號，總建築面積58,559.53平方米之譽海灣(第一期)A4、A5、A7及A8座已獲批准預售。
- (10) 根據海口市住房和城鄉建設局所發出日期為二零一一年三月三十日之商品房預售許可證〔2011〕海房預字(0023)號，總建築面積30,776.94平方米之譽海灣(第一期)A6、A9及A10座已獲批准預售。
- (11) 根據海口市住房和城鄉建設局所發出日期為二零一二年七月六日之商品房預售許可證〔2012〕海房預字(0038)號，總建築面積24,730.44平方米之譽海灣(第一期)地庫已獲批准預售。
- (12) 貴公司向吾等表示，於估值日，該物業總建築面積約14,257.11平方米之128個住宅單位已同意售予第三方買家，總合約金額為人民幣138,923,652元。於估值過程中，吾等已考慮總合約金額。
- (13) 吾等獲知會，相關發展項目之權益乃於二零一零年十二月十日購入。相關發展項目於二零一零年十二月十日至二零一二年十二月三十一日止期間產生之發展成本合共約為人民幣528,400,000元。
- (14) 中國法律顧問之意見概述如下：
- (a) 宏倫乃根據法例註冊成立及登記。其具備資格經營房地產發展業務。目前，宏倫為合法及有效存在。
 - (b) 宏倫擁有該物業土地使用權之正式合法業權，並已取得建設相關項目之所需授權及批准。宏倫有權根據法例佔有、使用、轉讓、抵押及出租相關項目。
 - (c) 宏倫已取得相關發展項目總建築面積89,336.47平方米及總地庫面積24,730.44平方米之預售許可證。
 - (d) 於估值日二零一二年十二月三十一日，總建築面積約37,319平方米作住宅用途之部分已售出及交付，而總建築面積約14,257平方米作住宅用途之部分則已作預售但尚未交付。
 - (e) 除土地使用權及建築工程已抵押外，相關項目並無受限於任何查封或其他第三方權利。
- (15) 根據 貴公司所提供資料及上述法律意見，業權以及授出主要批文、同意書或牌照之狀況如下：
- | | |
|-------------|-----|
| 國有土地使用權出讓合同 | 已簽訂 |
| 國有土地使用證 | 已取得 |
| 建設工程規劃許可證 | 已取得 |
| 建設工程施工許可證 | 已取得 |
| 商品房預售許可證 | 已取得 |
| 合作發展合同 | 已簽訂 |

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料，董事願共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以引致本通函當中任何陳述或其本身產生誤導。

2. 董事權益披露

於最後可行日期，本公司董事及行政總裁概無登記擁有本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之涵義)之任何股份、相關股份或債權證之權益或短倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文視為擁有或視作擁有之權益或短倉)，而須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所，或須及已於根據證券及期貨條例第352條規定本公司存置之登記冊記錄或根據本公司所採納之上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)通知本公司及聯交所。

3. 主要股東權益披露

於最後可行日期，就本公司董事及行政總裁所知，以下人士(並非本公司董事或行政總裁)於本公司股份及相關股份擁有權益或短倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條例，向本公司及聯交所披露：

名稱	所持 普通股數目	相關股份 權益數目	所佔本公司 已發行股本 百分比 %
Winspark Venture Limited ¹	829,509,340	—	25.69%
Talent Trend	—	7,196,515,152	222.89%
Top Rich Limited ²	—	1,151,515,151	35.67%

附註：

- Winspark Venture Limited全部已發行股本由陳遠明先生直接、實益及全資擁有。
- Top One Limited持有Top Rich Limited全部已發行股本，而Top One Limited乃由蔡朝暉先生直接、實益及全資擁有。

除以上所述者外，於最後可行日期，就董事所知，除本公司董事或行政總裁外，概無其他人士於本公司股份或相關股份擁有權益或短倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露。

4. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事或任何彼等各自之聯繫人，於本集團以外業務而與本集團業務構成可能構成直接或間接競爭之業務中擁有權益。

5. 重大不利變動

於最後可行日期，董事確認，彼等並未注意到本集團財務或經營狀況，自本集團最近期經審核財務報表結算日期二零一一年十二月三十一日以來有任何重大不利變動。

6. 服務合約

於最後可行日期，概無董事、建議董事與本公司訂有或擬訂立服務合約，而僱主不可於一年內終止而毋須支付任何法定補償以外補償。

7. 於資產或合約之權益

於最後可行日期，概無董事或主要行政人員於自二零一一年十二月三十一日(本集團所編製最近刊發之經審核財務報表日期)以來本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，概無董事或主要行政人員於對本公司業務關係重大之任何在本通函日期存在的合約或安排中擁有重大利益。

8. 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且就董事所知悉，本公司或其任何附屬公司亦無任何待判定或構成威脅之重大訴訟或索償。

9. 重大合約

本集團各成員公司於緊接本通函發行前兩年內訂立以下屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務中訂立之合約)：

- (a) 買賣協議；
- (b) 日期為二零一二年十二月二十日之協議，內容有關本集團以代價約人民幣85,100,000元向獨立第三方廣州新意實業發展有限公司出售於海南白馬天鵝灣置業有限公司之25%股本權益，有關詳情於本公司日期為二零一二年十二月二十日之公佈中披露；及
- (c) 日期為二零一一年六月二十四日之出售協議，內容有關本集團以總代價約人民幣202,000,000元向獨立第三方出售金港華園二期18個商用單位，有關詳情於本公司日期為二零一一年六月二十四日之公佈中披露。

10. 專家資格及同意書

於本通函載有其意見或建議之專家之資格如下：

名稱	資格
寶橋融資有限公司	可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
保柏國際評估有限公司	註冊專業估值師

- (a) 於最後可行日期，寶橋融資有限公司及保柏國際評估有限公司均無直接或間接擁有本集團任何成員公司權益，亦無擁有認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論可否依法強制執行)。
- (b) 於最後可行日期，寶橋融資有限公司及保柏國際評估有限公司均無直接或間接擁有本集團任何成員公司自最近期刊發經審核財務報表結算日期二零一一年十二月三十一日以來所收購或出售或租賃或建議收購、出售或租賃之資產中，擁有直接或間接權益。
- (c) 寶橋融資有限公司及保柏國際評估有限公司已各自就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載之形式及涵義轉載彼等各自之函件或報告，且迄今並無撤回同意書。

- (d) 獨立財務顧問發出之函件及推薦意見按本通函日期情況發出，以供載入本通函。

11. 備查文件

以下文件文本由即日起至股東特別大會日期(包括該日)為止之一般辦公時間內，於香港九龍尖沙咀東科學館道1號康宏廣場北座1217室可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 買賣協議；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所述其他重大合約；
- (d) 本公司截至二零一一年、二零一零年及二零零九年十二月三十一日止三個年度之年報；
- (e) 本公司截至二零一二年六月三十日止六個月中期報告；
- (f) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第13至22頁；
- (g) 有關目標公司於二零一二年十二月三十一日持有項目估值日期為二零一三年三月二十一日之估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (h) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述同意書；
- (i) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件，全文載於本通函第11至12頁；及
- (j) 本通函。

12. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書李偉權先生為香港會計師公會之執業會計師及英國特許公認會計師公會之資深會員。
- (b) 本公司股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (c) 本公司註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

- (d) 本公司香港之總辦事處及主要營業地點為香港九龍尖沙咀東科學館道1號康宏廣場北座1217室。
- (e) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。



TALENT PROPERTY GROUP LIMITED

新天地产集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00760)

股東特別大會通告

茲通告本公司謹訂於二零一三年四月十二日(星期五)上午九時三十分假座香港九龍尖沙咀東科學館道一號康宏廣場北座1217室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(不論修訂與否)以下決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認向本公司股東送交日期為二零一三年三月二十一日之通函(「通函」)所界定買賣協議及其項下所有擬進行交易，其註有「A」字樣之副本已提呈本大會並由大會主席簽署，以資識別；
- (b) 謹此批准根據買賣協議贖回及註銷面值為337,000,000港元之可換股票據(定義見通函)；及
- (c) 謹此授權本公司任何一名董事全權酌情採取就其認為對實行買賣協議及其項下擬進行交易及使之生效及／或完成屬需要，合適或合宜之所有該等行動及事宜，包括但不限於贖回及註銷面值為337,000,000港元之可換股票據，以及按相關當局規定修改買賣協議條款(如有規定)或以獲得相關機構批准或遵守所有適用法例、規則及規例。」

承董事會命
新天地产集團有限公司
主席
伍沛強

香港，二零一三年三月二十一日

* 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

1. 如屬聯名持有人，則排名較先者親身或經由受委代表表決後，其他聯名持有人之表決不予受理，就此而言，排名次序根據本公司股東名冊內之排名次序而定。
2. 代表委任表格連同任何授權簽署表格之任何授權書(如有)或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書副本，最遲須於大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八小時前，交回本公司之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
3. 受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席股東特別大會以代表閣下。
4. 閣下於填妥並交回本代表委任表格後，仍可依願出席大會並在會上投票。