

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

新天地產集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00760)

**有關建議出售
MASTER BASE LIMITED全部已發行股本之
主要交易**

董事會函件載於本通函第3至7頁。

本公司將於二零一三年五月二十八日(星期二)上午十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15至16頁。不論閣下能否親身出席大會，敬請將代表委任表格按印備之指示填妥，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大會，並於會上表決。

* 僅供識別

二零一三年五月十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團財務資料	8
附錄二 — 一般資料	11
股東特別大會通告	15

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
「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
「獨立第三方」	指	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
「最後可行日期」	指	二零一三年五月八日，即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
「最後截止日期」	指	二零一三年五月三十一日或買方與賣方可能書面協定之較後日期
「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
「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」	指	Success Trend Enterprises Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為獨立第三方
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「買賣協議」	指	賣方與買方所訂立日期為二零一三年四月十二日之協議，內容有關買賣銷售股份
「銷售股份」	指	目標公司全部已發行股本
「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五月二十八日(星期二)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港元普通股之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Master Base Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司

就本通函而言，人民幣兌港元之匯率為人民幣1元兌1.2522港元，僅供說明用途。



TALENT PROPERTY GROUP LIMITED

新地產集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：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

**MASTER BASE LIMITED全部已發行股本之
主要交易**

緒言

茲提述本公司就建議出售事項所刊發日期為二零一三年四月十二日之公佈。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)建議出售事項詳情,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

於二零一三年四月十二日，本公司與買方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而本公司有條件同意出售銷售股份，相當於目標公司全部已發行股本。

買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下。

日期：二零一三年四月十二日(交易時段後)

訂約方：(i) 本公司，作為賣方；及
(ii) Success Trend Enterprises 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。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其各自之聯繫人士均為獨立第三方。

將予出售資產

銷售股份相當於本公司全資附屬公司目標公司之全部已發行股本。

代價

根據買賣協議之條款，銷售股份代價為200,000港元，須由買方於完成時以現金支付。

代價乃由買賣協議訂約各方按公平商業基準磋商後釐定，並經參考(其中包括)目標公司於過往財政年度之虧損淨額、目標公司之累計虧損及淨額負債狀況以及現時電子產品業務及其他業務之前景。

先決條件

建議出售事項須待達成以下條件後，方告完成：

- (a) 根據上市規則獲股東於股東特別大會批准買賣協議及其項下擬進行交易；及
- (b) 取得一切所需同意書及批文(如有)，包括(如有需要)取得聯交所發出之同意書及批文。

董事會函件

倘上述任何先決條件於最後截止日期下午四時正前仍未達成，買方可透過發出書面通知將最後截止日期進一步押後30日或其認為合適之其他日期，或終止買賣協議。

完成

買賣協議將於緊隨買賣協議所載全部先決條件獲履行及達成後，或賣方與買方可能於完成日期前書面協定之任何其他日期完成。

有關目標公司之資料

目標公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事電子產品設計、製造及銷售業務。

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經審核財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益	298,792	324,613
除稅及其他全面收入前(虧損)淨額	(28,806)	(34,408)
除稅後及其他全面收入前(虧損)淨額	(30,309)	(35,291)
本公司擁有人應佔全面虧損總額	(27,510)	(32,478)
負債淨額	(56,169)	(28,659)

出售事項對本集團之財務影響

於建議出售事項完成後，本公司將不再於目標公司擁有任何權益，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56,400,000港元，乃按建議出售事項之代價減目標公司於二零一二年十二月三十一日之負債淨額約56,200,000港元計算得出。建議出售事項之最終財務影響將視乎目標公司於完成日期之資產淨值而定。建議出售事項之所得款項預期將用作本公司之一般營運資金。

進行出售事項之原因

本公司主要從事設計、開發、製造及銷售電子產品以及於中國從事物業發展、投資及管理，亦買賣上市證券及商品投資、提供貸款融資及從事酒店營運

董事會函件

業務。於建議出售事項完成後，本公司將終止經營其錄得虧損之電子產品業務、買賣商品及證券投資以及貸款融資業務，並於其後主力從事物業發展業務。

近年，本集團製造業務的營商環境面對各種挑戰，包括環保問題日益受關注、勞工成本上漲及勞工問題增加、生產及分銷成本上升以及外匯市場波動。截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度，目標公司錄得除稅後虧損淨額約35,300,000港元及30,300,000港元，並於二零一二年十二月三十一日錄得負債淨額56,200,000港元。董事認為，建議出售事項乃本集團撤出電子產品分部並保留更多資源以供用於物業發展分部之良機。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，估計賬面收益約為56,400,000港元。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。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於建議出售事項中擁有重大權益。因此，概無股東須就股東特別大會所提呈批准建議出售事項及買賣協議項下擬進行交易之決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將於二零一三年五月二十八日(星期二)舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第15至16頁。

推薦意見

董事會(包括獨立非執行董事)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一般日常業務過程中作出，且建議出售事項就股東而言屬公平合理，亦符合本公司及股東整體利益。因此，董事會建議股東表決贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准建議出售事項及買賣協議項下擬進行交易。

董事會函件

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄一至附錄二所載資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
主席
伍沛強
謹啟

二零一三年五月十日

1. 本集團財務資料

本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二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，於本公司截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年之年報披露，該等年報於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)以及本公司網站(<http://www.760hk.com/>)可供閱覽。

2. 債務

借款

於二零一三年三月三十一日(即本通函付印前就債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之尚未償還債務總額包括約人民幣1,397,200,000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313,300,000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、本金額160,000,000港元之承兌票據以及約230,000港元之融資租賃。

抵押資產

於二零一三年三月三十一日營業時間結束時，本集團已將以下金額之資產用作取得本集團銀行借貸之抵押：

	人民幣千元
發展中物業	1,933,209
持作出售之竣工物業	520,901
投資物業	258,840
土地及樓宇	1,354,142

限制現金

於二零一三年三月三十一日營業時間結束時，本集團有限制現金約人民幣15,300,000元。

或然負債

於二零一三年三月三十一日，本集團就銀行向客戶提供用以購買本集團發展之物業之按揭貸款，向銀行提供約人民幣110,100,000元之擔保。該等由本集團向銀行提供之擔保，將於銀行自客戶取得各物業之房屋所有權證作為已授出按揭貸款之抵押時解除。

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，於二零一三年三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

於出售目標公司後，本集團主要從事(i)於廣州之物業投資、發展及管理；及(ii)於廣州之酒店營運業務。

(1) 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，年初銷情頗為疲弱，在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下，至六月始見緩慢復甦。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，自此市場氣氛明顯轉好，並在商業銀行迅速提供住房按揭之支持下釋出強勁需求。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、增加商品房及土地供應量、加快興建保障性住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，於預期房價不斷攀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成數及貸款利率。

本集團已出售海南省項目，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，本集團將加大力度預售其發展中項目新天半山(「南湖山莊第二期」)及加快其施工進度。預期可於短期

內自銷售該項目產生稅後淨現金流入。此外，本集團將集中於獲地方社區及政府支持，且被視為較不受全國性物業管控措施影響之城市重建項目之機會。本集團亦物色機會優化其資源，以分配至不同項目，並將於適當時候考慮出售現有項目或收購新發展項目。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。

(2) 酒店營運

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，政府相關開支所帶來之前景，預期將會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，本集團僅可透過長期營運及承擔，方能取得足夠其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。因此，本集團可能考慮在出現具吸引力之收購要約時出售其酒店物業及業務，以將資源集中發展上文所述之房地產業務。

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，董事及本公司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，就董事及本公司行政總裁所知，以下人士(並非董事或本公司行政總裁)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分部條文，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 ²	—	7,196,515,152	222.89%
Top Rich Limited ³	—	1,151,515,151	35.67%

附註：

1. 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。
2. Talent Trend Holdings Limited全部已發行股本由張高濱先生直接、實益及全資擁有。
3. 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，除董事或本公司行政總裁外，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，除本公司之業務外，概無董事或任何彼等各自之聯繫人士於任何足以或可能對本公司業務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二零一二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僱主不可於一年內在支付任何補償(法定補償除外)之情況下終止服務合約。

7. 於資產或合約之權益

於最後可行日期，概無董事或本公司行政總裁於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日(本集團最近刊發之經審核財務報表結算日期)以來所收購、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，概無董事或本公司行政總裁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

本集團成員公司於緊接本通函刊發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) 日期為二零一三年四月十六日之協議，內容有關本集團向獨立第三方馮國強先生出售天倫花園商場地庫，總代價為人民幣36,000,000元，有關詳情於本公司日期為二零一三年四月十六日之公佈內披露；
- (c) 日期為二零一三年一月二十五日之買賣協議，內容有關本集團向一名關連人士(定義見上市規則) Talent Trend Holdings Limited 出售海南宏倫置業有限公司之63.2%股本權益，隱含代價約為259,900,000港元，乃以抵銷買方所持有面值為337,000,000港元之本公司所發行可換股票據之方式償付，有關詳情於本公司日期為二零一三年一月二十五日之公佈內披露；
- (d) 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內披露；及
- (e) 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內披露。

10. 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)止一般辦公時間內，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) 本公司截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度之年報；
- (e) 本通函。

11. 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) 本公司於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：00760)

股東特別大會通告

茲通告本公司謹訂於二零一三年五月二十八日(星期二)上午十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、確認及追認買賣協議(定義見日期為二零一三年五月十日之致本公司股東通函(「通函」)，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)及其項下所有擬進行交易；
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事採取其全權酌情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，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
新地產集團有限公司
主席
伍沛強

香港，二零一三年五月十日

* 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，排名先後以本公司股東名冊內之排名次序為準。
2. 代表委任表格連同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，惟必須親身出席大會以代表閣下。
4. 閣下於填妥並交回代表委任表格後，仍可依願出席大會並在會上投票。