

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  
廣州君譽酒店投資有限公司100%股本權益之  
非常重大出售事項  
及  
恢復買賣**

**買賣協議**

於二零一三年五月十六日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司之100%股本權益，預計淨代價約為人民幣1,015,000,000元(相當於約1,271,000,000港元)，可予調整。

目標公司為本公司之間接全資附屬公司，其主要資產為中國廣州一家五星級豪華酒店廣州天河新天希爾頓酒店。本公司將於完成建議出售事項後終止經營酒店業務。

\* 僅供識別

## 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75%，根據上市規則第14章，建議出售事項構成本公司之非常重大出售事項，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及買賣協議項下擬進行交易中擁有重大權益。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。

載有(其中包括)建議出售事項之進一步詳情、上市規則規定之其他資料及股東特別大會(就考慮及酌情批准有關建議出售事項之決議案而召開)通告之通函，將於二零一三年六月十日或之前寄發予股東。

**警告：**由於買賣協議須待若干先決條件達成及獲買方支付代價後方告完成，刊發本公佈不應於任何方面被視為暗示買賣協議將告完成。因此，股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 恢復買賣

應本公司要求，股份已自二零一三年五月二十日(星期一)上午九時正起暫停買賣，以待本公佈刊發。本公司已向聯交所申請自二零一三年五月二十一日(星期二)上午九時正起恢復股份買賣。

於二零一三年三月十八日，本集團與買方就建議出售事項訂立意向書，詳情載於本公司日期為二零一三年三月十八日之公佈。

董事會欣然宣佈，於二零一三年五月十六日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司之100%股本權益。

## 買賣協議之主要條款

### 日期

二零一三年五月十六日(交易時段後)

## 訂約方

- (i) 作為賣方之新天地產集團有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；及
- (ii) 作為買方之金盈豐股權投資基金(深圳)股份公司。

買方為於中國成立之有限責任股權投資基金，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

目標公司直接由賣方全資擁有，而其主要資產為該酒店。於本公佈日期，目標公司之註冊及實收資本為人民幣358,000,000元。

## 代價

建議出售事項之代價乃按公平原則磋商釐定，並經參考(其中包括)目標公司之資產淨值(包括該酒店於二零一二年十二月三十一日之估值約人民幣1,456,000,000元，估值乃由獨立專業估值師保柏國際評估有限公司採用直接比較法並與收入法互相參照而作出)、財務及營運表現、可立即使用一間設備完善之五星級豪華酒店以及中國廣州酒店業之當前市況。建議出售事項之代價為人民幣1,690,000,000元(相當於約2,116,200,000港元)，扣除目標公司之尚欠銀行借貸及所須支付之建築費用，可於下文所述最後一期付款當日作出調整。為方便說明，據目標公司於二零一二年十二月三十一日之經審核財務報表所載，尚欠銀行借貸及建築費用約為人民幣675,000,000元(相當於約845,200,000港元)，而建議出售事項之預計淨代價約為人民幣1,015,000,000元(相當於約1,271,000,000港元)(「淨代價」)。

## 先決條件

買賣協議須待達成以下條件後，方告生效：

- (i) 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
- (ii) 取得一切所需同意書及批文，包括聯交所(如有需要)及酒店管理公司發出之同意書及批文。

## 支付條款

買方須以現金分四期向賣方支付淨代價，詳情如下：

- (i) 首期相當於淨代價不少於20% (已付訂金將用作支付此期款項)，須由買賣協議日期起計7個營業日內支付；
- (ii) 第二期相當於淨代價30%，須由買賣協議生效當日起計兩個月內支付；
- (iii) 第三期相當於淨代價30%，須由買賣協議生效當日起計三個月內支付；及
- (iv) 最後一期淨代價餘額須由買賣協議生效當日起計十個月內支付。此期款項須就目標公司於二零一二年十二月三十一日至本期款項支付日期止之尚欠銀行借貸及所須支付建築費用之變動作最終調整。倘買方提早支付最後一期款項，賣方須就有關款項根據實際提早付款日數按中國人民銀行當時所報一年期基準貸款利率支付利息。

賣方須於買方已支付淨代價總額合共50%後30日內協助買方向相關政府部門申請就目標公司之40%股本權益辦理登記及轉讓。倘因賣方導致目標公司40%股本權益之登記及轉讓手續有所延誤，買方有權押後支付第三期款項，直至辦妥登記。

於買方清付淨代價後，賣方須於買方以書面指定之期間內協助買方申請就目標公司之其餘60%股本權益辦理登記及轉讓。

## 終止及彌償

倘「先決條件」一節所載任何先決條件於最後截止日期仍未獲達成，買賣協議訂約方有權單方面終止買賣協議而毋須作出任何彌償。在此情況下，賣方須由賣方向買方發出或接獲買方之終止通知書當日起計5日內向買方退還(不計利息)首期款項(包括為數人民幣50,000,000元之訂金)。倘有關退款逾期未付，賣方須按日支付相等於退款額0.05%之逾期罰款，直至退款全數清付為止。倘有關退款逾期30個營業日，賣方另須支付額外罰款人民幣50,000,000元。

倘買方並未根據買賣協議依時支付任何一期淨代價，買方須就任何拖欠付款按日支付相等於欠款額0.05%之逾期罰款，直至欠款全數清付為止。

倘買方所須支付之首期或第二期款項逾期超過30個營業日，賣方有權及可選擇單方面終止買賣協議或繼續履行買賣協議。倘賣方決定終止買賣協議，買方已向賣方支付之所有款項將不獲退還。倘賣方決定繼續履行買賣協議，買方須支付相等於任何欠款額0.05%之逾期罰款，另加額外罰款人民幣50,000,000元。在此情況下，拖欠付款之最長期限不得超過120日。

倘買方所須支付之第三期或最後一期款項逾期超過30個營業日，賣方有權及可選擇單方面終止買賣協議或繼續履行買賣協議。倘賣方決定終止買賣協議，買方已向賣方支付之所有款項將不獲退還，且買方另須支付額外罰款人民幣100,000,000元。在此情況下，買方無權要求賣方購回目標公司之40%股本權益。然而，賣方有權要求買方按不超過買方所付全數款項50%之價格將目標公司之40%股本權益售回賣方，而買方仍須支付為數人民幣100,000,000元之額外罰款。倘賣方決定繼續履行買賣協議，賣方有權要求買方支付剩餘之淨代價及為數人民幣100,000,000元之額外罰款。在此情況下，賣方將在買方清付淨代價後就目標公司之剩餘股本權益繼續辦理登記及轉讓手續。

倘買方於超過指定時間逾45個營業日仍無法根據買賣協議之條款收訖目標公司之相關股本權益，而有關延誤乃由賣方造成，買方有權單方面終止買賣協議。倘買方於轉讓目標公司之40%股本權益前終止買賣協議，賣方須雙倍退還賣方已收之首期及第二期款項。倘目標公司之40%股本權益已轉讓予買方而買方終止買賣協議，賣方須退還買方所付之全部款項，另加為數人民幣100,000,000元之額外罰款。在此情況下，買方須於獲全數支付上述退款及罰款之後5個營業日內交還目標公司之40%股本權益。

## 過渡期

賣方向買方承諾(包括但不限於以下所載者)，於買賣協議日期起至就目標公司100%股本權益完成登記及轉讓以及接獲相關工商管理局發出之核證通知書(「完成日期」)止期間：

- (i) 不會以目標公司或該酒店之名義訂立任何新合約，亦不會進行任何新建設項目或產生額外負債(涉及該酒店日常業務營運者除外)；
- (ii) 該酒店及目標公司概無任何重大不利變動；及
- (iii) 該酒店或目標公司將不會向其股東分派任何收益或溢利。

## 完成

買賣協議訂約雙方之義務及責任將於完成日期解除。

## 有關目標公司之資料

目標公司為本公司間接全資附屬公司。目標公司為一家投資控股公司，其主要資產為中國廣州一家五星級豪華酒店廣州天河新天希爾頓酒店。廣州天河新天希爾頓酒店於二零一一年八月開業。

以下載列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：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收益	153,513	38,803
除稅前(虧損)淨額	(25,529)	(307,384)
除稅後(虧損)淨額	(22,868)	(260,723)
資產淨值	852,895	875,763

本公司於二零一零年從多家項目公司之中收購目標公司，而該酒店於二零一零年七月三十一日之估值約為人民幣1,308,000,000元，詳情可參閱本公司日期為二零一零年十月二十九日之通函。

## 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。本公司預期將錄得扣除賣方應付之企業所得稅前收益約人民幣162,100,000元，此乃按淨代價減目

標公司於二零一二年十二月三十一日之資產淨值約人民幣852,900,000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支付上述最後一期款項當日及完成日期之各項賬面值而定。本公司預期建議出售事項之所得款項當中約50%，即約人民幣508,000,000元，將用作一般營運資金，包括支付一個名為新天半山(南湖山莊2期)發展項目之建築成本，以及有關建議出售事項及本公司其他物業項目之應繳稅項，餘額將予保留以於日後機會湧現時投資於其他物業發展項目。建議出售事項所得款項之實際用途須視乎新天半山之預售進展及中國現時房地產市況而定。

## 進行出售事項之原因

於本公佈日期，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業務。本集團一直重組其業務及項目，務求將業務精簡至較偏重物業業務。於二零一三年四月十二日，本公司訂立買賣協議，內容有關出售本公司全資附屬公司Master Base Limited全部已發行股本，Master Base Limited從事本集團電子產品業務營運。於完成出售Master Base Limited後，本公司將終止經營電子產品業務。

廣州天河新天希爾頓酒店自於二零一一年開業以來，其品牌於當地認受性不斷提高，經營業績亦有所改善。然而，市場競爭已變得激烈。廣州正佳廣場萬豪酒店、廣州文華東方酒店及廣州四季酒店等多家世界品牌酒店已經或計劃短期內於天河區開業。儘管酒店物業擁有高價值，本集團只能透過長期營運及作出承擔，方可取得足夠應付本身融資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。董事認為，建議出售事項乃本集團變現目標公司價值及集中資源發展其房地產業務之良機，同時亦可加強本集團財務狀況，並改善其資產負債水平，估計扣除企業所得稅前之稅前賬面收益約人民幣162,100,000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。

除該酒店外，本公司現時之主要物業項目為新天半山及峻林(林和村重建項目)。本公司近期已分配更多資源加快新天半山之發展及預售。本公司與新鴻基地產集團合作位於廣州的重建項目峻林獲得理想成績，大部分預售單位已於短

期內售出。本公司亦持有若干商業投資項目以收取租金收入。本公司不時覓得合適收購機會，以發揮其於城市重建方面的專業知識。

## 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75%，根據上市規則第14章，建議出售事項構成本公司之非常重大出售事項，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及買賣協議項下擬進行交易中擁有重大權益。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。

載有(其中包括)建議出售事項之進一步詳情、上市規則規定之其他資料及股東特別大會(就考慮及酌情批准有關建議出售事項之決議案而召開)通告之通函，將於二零一三年六月十日或之前寄發予股東。

**警告：**由於買賣協議須待若干先決條件達成及獲買方支付代價後方告完成，刊發本公佈不應於任何方面被視為暗示買賣協議將告完成。因此，股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 恢復買賣

應本公司要求，股份已自二零一三年五月二十日(星期一)上午九時正起暫停買賣，以待本公佈刊發。本公司已向聯交所申請自二零一三年五月二十一日(星期二)上午九時正起恢復股份買賣。

## 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」	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；



「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣州天河新天希爾頓酒店」或「該酒店」	指	廣州天河新天希爾頓酒店，為目標公司之主要資產；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「酒店管理公司」	指	希爾頓酒店管理(上海)有限公司，根據與目標公司訂立之管理協議為廣州天河新天希爾頓酒店之酒店管理公司；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士(具上市規則所賦予涵義)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；
「最後截止日期」	指	買賣協議日期起計第120日；
「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	賣方向買方出售目標公司100%股本權益；
「買方」	指	金盈豐股權投資基金(深圳)股份公司，於中國成立之有限責任股權投資基金；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「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；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.004港元之普通股；

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	廣州君譽酒店投資有限公司，於中國註冊成立之公司，為本公司間接全資附屬公司；
「賣方」	指	新天地產集團有限公司，於中國註冊成立之公司，為本公司間接全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。

就本公佈而言，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。

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

香港，二零一三年五月二十日

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盧偉雄先生、彭婉珊小姐及陳之望先生組成。