

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：00760)

**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**

董事會函件載於本通函第3至11頁。

本公司謹訂於二零一三年七月十二日(星期五)下午三時正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55至56頁。無論閣下能否出席大會，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48小時交回。填妥代表委任表格後，閣下屆時仍可依願出席大會，並於會上表決。

* 僅供識別

二零一三年六月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團之財務資料	12
附錄二 — 廣州君譽酒店投資有限公司之財務資料	21
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	30
附錄四 — 估值報告	44
附錄五 — 一般資料	50
股東特別大會通告	55

釋 義

於本通函內，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」	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
「最後可行日期」	指	二零一三年六月二十四日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	買賣協議日期起計第120日
「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	賣方向買方出售目標公司100%股本權益

釋 義

「買方」	指	金盈灃股權投資基金(深圳)股份公司，於中國成立之有限責任股權投資基金
「餘下集團」	指	本集團，不包括目標公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	賣方與買方就買賣目標公司100%股本權益所訂立日期為二零一三年五月十六日之協議
「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七月十二日下午三時正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
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有指明者外，人民幣兌港元之匯率為人民幣1元兌1.2552港元，僅供說明用途。



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)

執行董事：

伍沛強先生

尤孝飛先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

盧偉雄先生

彭婉珊小姐

陳之望先生

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

**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**

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三月十八日及二零一三年五月二十日之公佈。

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

於二零一三年三月十八日，本集團與買方就建議出售事項訂立意向書。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。據董事經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。於最後可行日期，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)目標公司於二零一二年十二月三十一日之資產淨值(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、可立即使用一家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

董事會函件

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1,274,000,000港元) (「淨代價」)。

先決條件

買賣協議須待以下條件達成後，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% (買方於二零一三年三月支付之訂金人民幣50,000,000元將用作撥付此期款項)，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。

董事會函件

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。

董事會函件

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。

董事會函件

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		止年度	
	二零一二年		二零一一年	
	人民幣千元	千港元等值	人民幣千元	千港元等值
收益*	153,513	188,169	38,803	46,722
除稅前(虧損)淨額*	(25,529)	(31,333)	(307,384)	(371,278)
除稅後(虧損)淨額*	(22,868)	(28,030)	(260,723)	(313,932)
其他全面虧損				
— 換算財務報表				
之匯兌收益	—	10,160	—	59,419
資產淨值#	852,895	1,058,443	875,763	1,076,313

* 就損益而言，二零一一年度及二零一二年度所採用人民幣兌港元匯率分別為1:1.20408及1:1.22575。

就資產淨值而言，二零一一年度及二零一二年度所採用人民幣兌港元匯率分別為1:1.229及1:1.241。

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。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之經審核資產總值、負債總額、借貸總額(包括銀行借貸、其他無抵押借貸及融資租賃承擔)及資產淨值分別約為8,526,400,000港元、7,660,800,000港元、1,696,700,000港元及865,600,000港元。於二零一二年十二月三十一日，本集團按借貸總額除資產淨值計算之負債比率約為196%。根據本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，於建議出售

董事會函件

事項完成後，餘下集團之資產總值、負債總額、借貸總額及資產淨值將分別減至約8,027,600,000港元、7,198,100,000港元、967,400,000港元及829,600,000港元，而餘下集團之負債比率亦將降至約117%。

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

於最後可行日期，本公司主要於中國從事物業發展、投資及管理以及酒店營運業務。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。於最後可行日期，本公司完成出售Master Base Limited，並終止經營電子產品業務。

廣州天河新天希爾頓酒店自二零一一年開業以來，其品牌於當地認受性不斷提高。然而，市場競爭已變得激烈。於二零一零年收購目標公司前，中國廣州天河區心臟地帶方圓三公里內五星級國際品牌酒店寥寥可數，它們為廣州海航威斯汀酒店、廣州富力君悅大酒店及廣州富力麗思卡爾頓酒店，分別提供約450間、350間及370間客房。

自收購目標公司起至最後可行日期止期間，區內國際品牌酒店數目不斷增加，包括廣州聖豐索菲特酒店、粵海喜來登酒店、廣州中心皇冠假日酒店、廣州正佳廣場萬豪酒店、廣州四季酒店、廣州文華東方酒店及廣州W酒店，分別提供約490間、450間、460間、320間、340間、260間及310間客房。

儘管該酒店自開業以來在管理層努力下經營業績屢見改善，但根據全球酒店市場研究機構STR Global Limited之市場佔有率報告，於二零一三年四月三十日五家同類競爭酒店中，該酒店就入住率及平均房價而言僅名列第五位及第四位。

董事會函件

即使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為人民幣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。

新天半山為由大型單位組成之高檔住宅項目，位於中國廣州白雲區南湖，飽覽湖光山色。新天半山之規劃總建築面積約為98,000平方米，包含4棟24至27層高公寓大樓及43棟3至6層高別墅。項目現正施工，其中2棟公寓大樓及8棟別墅之結構工程已大致完成。公寓大樓已獲授預售許可證並正進行預售，涉及建築面積27,982平方米。由於中國政府為遏制房價升勢而嚴格監控住宅物業市場，項目合約銷售速度較預期緩慢。本公司近期已增撥資源加快新天半山之發展及預售。

峻林為林和村重建項目之可供銷售部分。該重建項目乃與新鴻基地產集團合作開發，本公司於當中擁有30%股本權益。峻林位於中國廣州天河區繁華商業地段，毗鄰廣州東站及兩條地鐵線交匯處。高檔住宅大樓之中小型單位及甲級寫字樓之建築面積分別為145,000及33,000平方米。截至最後可行日期，住宅單位之建築工程仍在進行中，首批預售住宅單位大部分已成功售出，涉及建築面積40,127平方米。至於安置林和村原居民之部分，相關結構工程已大致完成。本公司亦持有若干商業投資物業以收取租金收入。該等投資物業位於中國廣州及香港，主要由商舖及住宅單位組成。本公司不時覓得合適收購機會，以發揮其於城市重建方面之專業知識。

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

董事會函件

董事經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表決。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一三年七月十二日舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第55至56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進行，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。

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄一至附錄四所載資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
主席
伍沛強
謹啟

二零一三年六月二十六日

1. 本集團之財務資料

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>) 及本公司網站 (<http://www.760hk.com/>) 可供閱覽。

2. 債務

借貸

於二零一三年四月三十日(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有抵押銀行貸款約人民幣1,368,500,000元、其他無抵押借貸及相關應計利息開支約人民幣342,600,000元、應付聯營公司款項約人民幣313,300,000元、可換股票據本金額2,776,300,000港元、承兌票據本金額160,000,000港元及融資租賃約225,000港元。

抵押資產

於二零一三年四月三十日營業時間結束時，本集團已將以下金額之資產作為取得本集團銀行借貸之抵押：

	人民幣千元
發展中物業	1,959,588
持作銷售竣工物業	505,960
投資物業	258,840
土地及樓宇	1,348,767

限制現金

於二零一三年四月三十日營業時間結束時，本集團有限制現金約人民幣11,000,000元。

或然負債

於二零一三年四月三十日，本集團就銀行向客戶提供用以購買本集團所發展物業之按揭貸款，向銀行提供約人民幣121,900,000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。

除上文所述者、集團內公司間之負債以及日常貿易及其他應付款項外，於二零一三年四月三十日營業時間結束時，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後，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

出售目標公司後，本集團主要於廣州從事物業投資、發展及管理業務。

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。本公司以少數股東身分擁有林和村重建項目之30%股權，並與新鴻基地產集團合作開發有關項目。有見廣州市政府已成立「市「三舊」改造辦」部門，主力監察廣州市內所有舊城鎮、舊廠房及舊村莊重建項目，確保以效率及效益兼備之方式進行有關項目，本集團將繼續發掘重建項目商機。憑藉林和村重建項目等重建項目之過往成功經驗及與當地村民之直接聯繫，預期全國及海外物業發展商或會遵循林和村重建項目之發展模式，與本公司建立戰略合作夥伴關係。此外，借助建議出售事項之所得款項及新天半山之未來銷售所得款項，本集團更有可能獨自進行重建項目。本公司不時物色各種合適收購機會，務求發揮本身於城市重建方面之專業知識。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發展。

5. 餘下集團之管理層討論及分析

以下為餘下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之管理層討論及分析：

業務及財務回顧

於二零一零年十二月十日(「收購事項完成日期」)，本公司完成收購 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，本集團主要於中國從事房地產發展、物業投資、酒店營運、設計、生產及銷售電子產品、買賣股票投資及商品。

物業發展、投資及管理

截至二零一零年十二月三十一日止年度

中國廣州市銷售物業以及出租投資物業及車位之總收入帶來收益合共64,000,000港元，並錄得毛利及分部溢利2,000,000港元，毛利率為3.1%，由收購事項完成日期以來之房地產項目所帶動。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

廣州市銷售物業以及出租投資物業及車位之總收入分別帶來收益296,800,000港元及28,200,000港元。約670個車位及建築面積(「建築面積」)為1,570平方米之住宅單位已售出。收益增加是由於業務分部業績全年綜合入賬所致。

於二零一一年錄得毛利20,600,000港元及毛利率6.3%。物業價格於二零一零年之強勁升勢因中國政府實施各種緊縮措施而受到壓抑，故二零一一年物業之出售價格溫和。然而，年內已售物業成本乃其於收購事項完成日期之公平值加其後之開發成本。因此，本公司錄得微薄之毛利率。

分部虧損為651,900,000港元，主要歸因於(i)預售海南項目住宅單位所產生市場推廣開支及銷售廣州市物業產生之各項銷售開支增加；(ii)全年業績綜合入賬導致行政及其他經營開支增加；(iii)中國於二零一一年堅持推行緊縮措施，令海南市場從二零零九年及二零一零年國際旅遊區乘勢暴漲之房價重回正軌，導致就中國海南發展中物業作出減值虧損撥備414,700,000港元；及(iv)由於嚴格物業調控措施導致房價有所調整及物業銷售成交量大幅下跌，位於中國廣州之持作銷售竣工物業及投資物業錄得減值虧損撥備185,000,000港元及不利公平值變動59,700,000港元。撥備以專業獨立之合資格估值師所作評估為參考。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

物業發展業務錄得收益503,800,000港元，其中446,400,000港元及41,900,000港元乃分別於下半年交付中國海南省海口譽海灣住宅單位及出售廣州上譽花園別墅所得。去年，收益主要來自銷售廣州絕大部分車位。另一方面，二零一二年初出售東鳴軒幾乎所有商業單位後，租金收入大幅減至17,400,000港元。餘下集團亦開始從事物業管理業務，並就此錄得收益15,600,000港元。

毛利及整體毛利率分別為15,600,000港元及2.9%。計及前收購事項之收購成本、後續發展成本及減值虧損撥備後，譽海灣僅錄得微薄毛利及利潤率。本年度租金收入減少亦導致毛利率較低。

分部虧損為559,300,000港元，主要歸因於(i)海南譽海灣及天鵝灣以及廣州新天半山之廣告費、營銷設施開支及宣傳費增加；(ii)預售項目涉及更多員工成本及資源；(iii)出售東鳴軒所有商業單位產生虧損32,800,000港元；及(iv)由於海口供應過剩，加上「限購令」導致中國一線城市成交量萎縮，廣州及海口之發展中物業及待售物業分別錄得減值虧損撥備290,200,000港元及152,600,000港元。撥備以專業獨立之合資格估值師所作評估為參考。

電子產品、買賣商品及股票投資業務

截至二零一零年十二月三十一日止年度

銷售電子產品錄得收益及毛利率分別345,400,000港元及17.5%。分部溢利為10,200,000港元，相對去年則錄得虧損，歸功於全球市況改善。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

銷售電子產品及買賣貴金屬分別錄得收益318,900,000港元及5,700,000港元。銷售電子產品之毛利率為17.2%，而分部溢利則減少至2,700,000港元。經營環境仍然充滿挑戰。餘下集團以出售較高價格及較佳利潤之產品，應對銷量減少問題。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

收益減少至298,800,000港元，主要由於北美及歐洲經濟低迷導致銷售額減少。雖然銷售額減少，但所售產品利潤更高且中國生產成本之部分增幅已轉嫁予客戶，故製造業務之毛利率提升至20.5%，而分部溢利亦微增至3,400,000港元。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，餘下集團之銀行結餘及現金以及限制銀行存款總額分別約為764,600,000港元、250,300,000港元及145,900,000港元。銀行結餘及現金以港元、人民幣及美元結算。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，餘下集團有本金額分別為3,100,000,000港元、2,916,500,000港元及2,776,300,000港元之未行使可換股票據(「可換股票據」)。可換股票據為無抵押、可轉讓及免息，

賦予其持有人權利於期滿日二零一五年十二月十日前按換股價每股0.33港元將可換股票據轉換為本公司之普通股。可換股票據負債部分之公平值乃根據獨立專業估值師於收購事項完成日期進行之估值而定，實際利率釐定為6.42厘。負債部分其後按攤銷成本基準列作長期負債，直至獲轉換或贖回為止。可換股票據之衍生工具部分其後按公平值計量，其變動則於綜合全面收入報表確認。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，可換股票據之賬面值分別為1,981,600,000港元、2,026,000,000港元及2,141,200,000港元。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，餘下集團之借貸(包括有抵押銀行借貸、無抵押其他借貸及融資租賃承擔)分別約為910,300,000港元、1,075,700,000港元及967,400,000港元。借貸大多以人民幣計值。銀行借貸以餘下集團之投資物業、發展中物業及持作銷售物業作抵押，並按現行市場利率計息，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年度之實際利率分別介乎約5.64厘至6.24厘、6.34厘至7.63厘及7.4厘至7.68厘；而本集團其他借貸於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之實際利率則分別約為5.85厘、6.56厘及6厘。

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，餘下集團之負債比率(即借貸總額佔資產淨值百分比)分別為94%及261%。負債比率顯著上升，主要歸因於減值虧損撥備及本公司物業組合之不利公平值變動。假設本公司收訖建議出售事項之淨代價，餘下集團於二零一二年十二月三十一日之負債比率將降至117%。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，本公司已發行普通股本分別為9,000,000港元、11,200,000港元及12,900,000港元，分為2,247,700,000股、2,803,700,000股及3,228,700,000股每股面值0.004港元之普通股。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，可換股票據之本金額可分別按換股價每股0.33港元轉換為9,393,900,000股、8,837,900,000股及8,412,900,000股本公司普通股。截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，可換股票據持有人經行使換股權後先後獲發行556,000,000股及425,000,000股普通股。

餘下集團一切資金及庫務活動基本上由執行董事及高級管理層管理及控制。餘下集團管理其資本之目標在於確保能夠持續營運。餘下集團積極及定期檢討與管理其資本及債務架構，同時考慮到餘下集團之未來資本需

要、目前及預計資本開支以及預期策略投資機會，確保達致最佳資本架構及股東回報。為維持或調整資本架構，餘下集團可能發行新股或出售資產以減輕債務。

外匯風險

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，餘下集團收益主要以港元、人民幣及美元結算，生產及採購成本亦主要以港元、人民幣及美元結算。因此，餘下集團並無面對任何其他重大外匯風險。餘下集團目前並無持有任何金融工具作對沖用途，亦無訂立任何外匯對沖政策。然而，管理層將密切監察外匯風險，並會於有需要時考慮運用對沖工具。

資產抵押

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，餘下集團總賬面淨值分別約3,293,600,000港元及3,265,700,000港元之若干投資物業及發展中物業已抵押予銀行，作為餘下集團及第三方獲授銀行融資之抵押品。

於二零一二年十二月三十一日，餘下集團總賬面淨值約3,332,500,000港元之若干投資物業、發展中物業及持作銷售竣工物業已抵押予銀行，作為餘下集團獲授銀行融資之抵押品。

重大投資及收購

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團以代價3,800,000,000港元完成收購Talent Central Limited，詳情載於本公司日期為二零一零年十月二十九日之通函。Talent Central Limited透過旗下附屬公司於中國廣東省及海南省持有多項房地產發展及物業投資項目之權益。於二零一零年十二月三十一日，餘下集團就建設發展中物業產生資本承擔(包括已訂約及已授權但未訂約)1,939,700,000港元，預期日後將以餘下集團之內部資源、銀行及其他借貸撥資。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，餘下集團並無進行任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司。於二零一一年十二月三十一日，餘下集團主要就建設發展中物業產生資本承擔(包括已訂約及已授權但未訂約)1,771,300,000港元，預期日後將以餘下集團之內部資源、銀行及其他借貸撥資。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，餘下集團訂立協議出售所持海南白馬天鵝灣置業有限公司全部25%股權，詳情載於本公司日期為二零一二年十二月二十日及二零一二年十二月二十一日之公佈。截至二零一二年十二月三十一日，是項出售尚未完成。於二零一二年十二月三十一日，餘下集團主要就建設發展中物業產生資本承擔(包括已訂約及已授權但未訂約)1,503,200,000港元，預期日後將以餘下集團之內部資源、銀行及其他借貸撥資。

僱員及薪酬政策

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，餘下集團在香港、澳門及中國分別僱用1,540名、1,300名及1,400名全職員工。餘下集團全體員工之薪酬均按業內慣例及根據現行勞工法例釐定。於香港，除基本薪金外，餘下集團亦提供員工福利，包括醫療保險、按表現發放之花紅及強制性公積金。

本公司於二零零二年九月採納之購股權計劃之條款並無更改，惟該計劃已於截至二零一二年十二月三十一日止年度到期，而授予董事及僱員之全部尚未行使購股權亦已於二零一二年到期。於截至二零一二年十二月三十一日止三個年度內，既無授出新購股權，亦無購股權獲行使。

訴訟及或然負債

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團就第三方所獲授銀行融資及授予餘下集團若干物業單位買家之按揭融資提供企業擔保分別151,100,000港元及20,000,000港元。此外，餘下集團公平值為240,500,000港元之投資物業已抵押予銀行，作為第三方獲授上述一般銀行融資之抵押品。

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團就第三方所獲授銀行融資及授予餘下集團若干物業單位買家之按揭融資提供企業擔保分別12,300,000港元及8,800,000港元。此外，餘下集團公平值為29,800,000港元之投資物業已抵押予銀行，作為第三方獲授上述一般銀行融資之抵押品。

於二零一二年十二月三十一日，餘下集團就授予餘下集團若干物業單位買家之按揭融資提供企業擔保111,700,000港元。

物業估值對賬

根據上市規則第5.07條之規定，目標公司旗下物業權益於二零一三年四月三十日之估值與本通函附錄二所載該等物業權益於二零一二年十二月三十一日之賬面淨值對賬如下：

人民幣千元

目標公司旗下土地及樓宇	
於二零一二年十二月三十一日之賬面淨值	
— 物業、廠房及設備 (600,911,000 港元 / 1.241*)	484,215
— 租賃土地及土地使用權 (1,105,525,000 港元 / 1.241*)	890,834
— 汽車 (3,990,000 港元 / 1.241*)，未有載入估值師之 估值報告	<u>(3,215)</u>
	1,371,834
加：估值與會計政策之間差異	
— 估值報告未作考慮之租賃土地及土地使用權 累計攤銷	59,166
— 未有記入本公司賬面值之租賃土地及土地使用權 其後估值盈餘	<u>25,000</u>
本通函附錄四所載於二零一三年四月三十日之估值	<u><u>1,456,000</u></u>

* 二零一二年十二月三十一日之匯率為人民幣1元兌1.241港元。

未經審核全面收入報表

於二零一零年四月九日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間及截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年

	於二零一零年	截至十二月三十一日	
	四月九日 (註冊成立 日期)至 二零一零年 十二月 三十一日 期間 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
收益	—	46,722	188,169
銷售成本	—	(43,796)	(147,992)
毛利	—	2,926	40,177
其他收益及收入淨額	49	726	19,673
廠房及設備減值虧損	—	(62,968)	—
重估土地及樓宇公平值變動	1,209,470	(206,792)	61,254
行政及其他經營開支	(5,053)	(83,133)	(105,971)
融資成本	—	(22,037)	(46,466)
除所得稅前溢利/(虧損)	1,204,466	(371,278)	(31,333)
所得稅(開支)/抵免	(292,750)	57,346	3,303
期間/年度溢利/(虧損)	911,716	(313,932)	(28,030)
其他全面(虧損)/收入			
換算財務報表之匯兌(虧損)/收益	(108)	59,419	10,160
期間/年度全面收入/(虧損)總額	911,608	(254,513)	(17,870)

未經審核財政狀況表

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	516,061	576,514	600,911
租賃土地及土地使用權	1,110,587	1,130,215	1,105,525
	<u>1,626,648</u>	<u>1,706,729</u>	<u>1,706,436</u>
流動資產			
存貨	—	3,253	2,111
應收賬款	—	4,297	5,471
預付款項、按金及其他應收款項	175	3,151	20,469
應收中間控股公司款項	—	—	24,113
應收直接控股公司款項	498,846	523,554	466,616
應收同系附屬公司款項	6,079	—	217,191
現金及現金等價物	29,055	75,194	24,043
	<u>534,155</u>	<u>609,449</u>	<u>760,014</u>
流動負債			
應付賬款	—	(3,668)	(3,689)
應計負債及其他應付款項	(697)	(17,711)	(15,410)
未償還建築成本	—	(130,864)	(108,227)
應付同系附屬公司款項	(91,550)	(120,850)	(302,393)
借貸	—	(49,276)	(53,688)
	<u>(92,247)</u>	<u>(322,369)</u>	<u>(483,407)</u>
流動資產淨值	<u>441,908</u>	<u>287,080</u>	<u>276,607</u>
總資產減流動負債	<u>2,068,556</u>	<u>1,993,809</u>	<u>1,983,043</u>

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
非流動負債			
遞延稅項負債	(292,750)	(249,904)	(249,042)
借貸	<u>(444,980)</u>	<u>(667,592)</u>	<u>(675,558)</u>
	<u>(737,730)</u>	<u>(917,496)</u>	<u>(924,600)</u>
資產淨值	<u>1,330,826</u>	<u>1,076,313</u>	<u>1,058,443</u>
權益			
股本	419,218	419,218	419,218
儲備	<u>911,608</u>	<u>657,095</u>	<u>639,225</u>
權益總額	<u>1,330,826</u>	<u>1,076,313</u>	<u>1,058,443</u>

未經審核現金流量表

於二零一零年四月九日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間及截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年

	於二零一零年 四月九日 (註冊成立 日期)至 二零一零年 十二月 三十一日 期間 千港元	截至十二月三十一日 止年度	
		二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
除所得稅前溢利／(虧損)	1,204,466	(371,278)	(31,333)
調整：			
按攤銷成本入賬之金融資產			
利息收入	(49)	(172)	(118)
融資成本	—	22,037	46,466
物業、廠房及設備減值虧損	—	62,968	—
重估土地及樓宇公平值變動	(1,209,470)	206,792	(61,254)
物業、廠房及設備折舊			
— 自有資產	77	18,656	55,627
租賃土地及土地使用權攤銷	1,863	35,380	35,726
營運資金變動前之 經營現金流量	(3,113)	(25,617)	45,114
存貨(增加)／減少	—	(3,253)	1,142
應收賬款增加	—	(4,297)	(1,174)
預付款項、按金及 其他應收款項增加	(175)	(2,976)	(17,318)
應付賬款增加	—	3,668	21
應計費用、其他應付款項及 未償還建築成本增加／(減少)	697	147,878	(24,938)
經營業務(所用)／所得 之現金淨額	(2,591)	115,403	2,847

	於二零一零年	截至十二月三十一日	
	四月九日 (註冊成立 日期)至 二零一零年 十二月 三十一日 期間 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
投資業務之現金流量			
墊款予中間控股公司	—	—	(24,113)
(墊款予)／還款自直接控股公司	(498,846)	(24,708)	56,938
(墊款予)／還款自同系附屬公司	(6,079)	6,079	(217,191)
購買租賃土地以及 物業、廠房及設備	(419,118)	(323,309)	(13,141)
已收利息	49	172	118
	<u>(923,994)</u>	<u>(341,766)</u>	<u>(197,389)</u>
投資業務所用之現金淨額			
融資業務之現金流量			
墊款自同系附屬公司	91,550	29,300	181,543
發行註冊股本所得款項	419,218	—	—
銀行貸款所得款項	444,980	271,888	12,378
融資成本	—	(22,037)	(46,466)
	<u>955,748</u>	<u>279,151</u>	<u>147,455</u>
融資業務所得之現金淨額			
現金及現金等價物 增加／(減少)淨額	29,163	52,788	(47,087)
於一月一日之現金及現金等價物	—	29,055	75,194
匯率變動之影響	(108)	(6,649)	(4,064)
	<u>(108)</u>	<u>(6,649)</u>	<u>(4,064)</u>
於十二月三十一日之 現金及現金等價物	<u>29,055</u>	<u>75,194</u>	<u>24,043</u>

未經審核權益變動表

於二零一零年四月九日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間及截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年

	註冊股本 千港元	貨幣兌換 儲備 千港元	保留盈利 千港元	權益總額 千港元
於二零一零年 四月九日 (註冊成立日期)	—	—	—	—
期間溢利	—	—	911,716	911,716
期間其他全面虧損： 換算財務報表之匯兌虧損	—	(108)	—	(108)
期間全面收入總額	—	(108)	911,716	911,608
發行註冊股本	419,218	—	—	419,218
於二零一零年 十二月三十一日	<u>419,218</u>	<u>(108)</u>	<u>911,716</u>	<u>1,330,826</u>
於二零一一年 一月一日	<u>419,218</u>	<u>(108)</u>	<u>911,716</u>	<u>1,330,826</u>
年度虧損	—	—	(313,932)	(313,932)
年度其他全面收入： 換算財務報表之匯兌收益	—	59,419	—	59,419
年度全面虧損總額	—	59,419	(313,932)	(254,513)
於二零一一年 十二月三十一日	<u>419,218</u>	<u>59,311</u>	<u>597,784</u>	<u>1,076,313</u>
於二零一二年 一月一日	<u>419,218</u>	<u>59,311</u>	<u>597,784</u>	<u>1,076,313</u>
年度虧損	—	—	(28,030)	(28,030)
年度其他全面收入： 換算財務報表之匯兌收益	—	10,160	—	10,160
年度全面虧損總額	—	10,160	(28,030)	(17,870)
於二零一二年 十二月三十一日	<u>419,218</u>	<u>69,471</u>	<u>569,754</u>	<u>1,058,443</u>

未經審核財務資料附註

於二零一零年四月九日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間及截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年

1. 一般資料

廣州君譽酒店投資有限公司為於中華人民共和國成立之有限公司。廣州君譽酒店投資有限公司主要於中華人民共和國從事酒店經營業務。

於二零一三年五月十六日，本公司之間接全資附屬公司新天地產集團有限公司訂立買賣協議，出售廣州君譽酒店投資有限公司之100%股本權益(「出售事項」)。

2. 未經審核財務資料之編製基準

廣州君譽酒店投資有限公司之未經審核財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14章第68(2)(a)(i)段編製，僅供載入本公司就出售事項所刊發之通函內。

未經審核財務資料所載金額已根據本公司就編製本公司及其附屬公司於有關年度或期間之綜合財務資料所採納相關會計政策而確認及計量，符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。廣州君譽酒店投資有限公司之租賃土地、土地使用權及樓宇按公平值列賬，原因為本公司須遵守香港財務報告準則第3號。未經審核財務資料所載資料不足以構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號「財務報表之呈報」所界定完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定簡明財務報表。



CHENG & CHENG LIMITED

未經審核財務資料之審閱報告 致新天地產集團有限公司董事會

緒言

吾等已審閱列載於第21至27頁廣州君譽酒店投資有限公司之未經審核財務資料，當中包括於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之未經審核財政狀況表，以及於二零一零年四月九日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間及截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年之相關未經審核全面收入報表、權益變動表及現金流量表連同若干附註解釋(統稱「未經審核財務資料」)。新天地產集團有限公司(「貴公司」)董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)條及未經審核財務資料附註2所載編製基準編製及呈列未經審核財務資料。未經審核財務資料僅為載入貴公司就出售事項(定義見未經審核財務資料附註1)所刊發通函而編製。未經審核財務資料所載資料不足以構成香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第1號「財務報表之呈報」所界定完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定簡明財務報表。吾等之責任是根據吾等之審閱對未經審核財務資料作出結論，並按照委聘協定條款僅向閣下報告而不作其他用途。吾等概不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2400號「審閱財務報表之聘約」進行審閱。此項準則要求吾等規劃及執行審閱，以合理確定未經審核財務資料是否不存有任何重大錯誤陳述。審閱範圍主要限於向廣州君譽酒店投資有限公司之職員作出查詢及分析所得財務數據，因此，所提供保證程度低於審計工作。由於吾等並未進行審計工作，故不會發表審計意見。

結論

根據吾等之審閱，吾等並無發現任何資料，導致吾等相信未經審核財務資料在各重大方面未有根據未經審核財務資料附註2所載編製基準編製。

鄭鄭會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

二零一三年六月二十六日

I. 未經審核備考財務資料緒言

隨附新天地產集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(下文統稱「本集團」, 不包括廣州君譽酒店投資有限公司(「廣州君譽」), 剔除廣州君譽之本集團統稱為「餘下集團」)之未經審核備考財務資料乃由本公司董事(「董事」)編製, 旨在說明以下建議出售廣州君譽全部股本權益(「出售事項」)之影響。

未經審核備考財務資料已經編製, 猶如出售事項就未經審核備考綜合財政狀況表而言已於二零一二年十二月三十一日完成, 而就未經審核備考綜合全面收入報表及未經審核備考綜合現金流量表而言已於二零一二年一月一日完成。

餘下集團之未經審核備考綜合財政狀況表乃按本集團於二零一二年十二月三十一日之經審核綜合財政狀況表(摘錄自本集團所刊發截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報)編製, 並作出下述調整, 猶如出售事項已於二零一二年十二月三十一日進行。

餘下集團之未經審核備考綜合全面收入報表及未經審核備考綜合現金流量表乃按本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合全面收入報表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本集團所刊發截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報)編製, 並作出下述調整, 猶如出售事項已於二零一二年一月一日進行。

隨附餘下集團未經審核備考財務資料乃由董事根據多項假設、估計、不明朗因素及現時可獲得之資料編製, 以便提供餘下集團於出售事項完成時之資料。由於該等資料僅為說明用途而編製, 基於其假設性質, 不一定能夠真實反映餘下集團於出售事項完成時之實際財政狀況、業績及現金流量。此外, 隨附餘下集團未經審核備考財務資料並非旨在預測餘下集團於出售事項完成後之未來財政狀況或經營業績。餘下集團之未經審核備考財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4章第29段及第14章第68(2)(a)(ii)段編製。

餘下集團之未經審核備考財務資料應與本集團之財務資料(載於本集團所刊發截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報)及通函附錄二所載廣州君譽之財務資料一併閱讀。

餘下集團之未經審核備考綜合全面收入報表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本集團 千港元 (附註1)	出售事項之備考調整 千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	餘下集團 千港元
收益	1,020,139	(188,169)	—	831,970
銷售成本	(906,807)	147,992	—	(758,815)
毛利	113,332	(40,177)	—	73,155
其他收益及收入淨額	60,830	(19,673)	—	41,157
出售投資物業之虧損	(32,818)	—	—	(32,818)
出售可供出售金融資產 之虧損	(403)	—	—	(403)
投資物業公平值變動	(4,451)	—	—	(4,451)
重估樓宇公平值變動	61,254	(61,254)	—	—
持作銷售竣工物業及 發展中物業減值虧損	(442,772)	—	—	(442,772)
衍生金融工具公平值變動	(69,428)	—	—	(69,428)
分銷成本	(56,717)	—	—	(56,717)
行政及其他經營開支	(300,326)	105,971	—	(194,355)
分佔一家聯營公司之虧損	(9,243)	—	—	(9,243)
融資成本	(238,896)	46,466	—	(192,430)
出售附屬公司之收益	—	—	212,276	212,276
除所得稅前虧損	(919,638)	31,333	212,276	(676,029)
所得稅抵免／(開支)	166,899	(3,303)	(215,744)	(52,148)
年度虧損	(752,739)	28,030	(3,468)	(728,177)

	本集團 千港元 (附註1)	出售事項之備考調整 千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	餘下集團 千港元
其他全面收入				
分佔一家聯營公司				
匯兌差額	5,451	—	—	5,451
重估廠房樓宇及工場				
公平值變動	3,492	—	—	3,492
於重估儲備扣除之遞延稅項	(693)	—	—	(693)
出售可供出售金融資產時				
公平值變動套現	262	—	—	262
出售附屬公司時解除				
匯兌儲備	—	—	(59,311)	(59,311)
換算海外業務之財務				
報表之匯兌收益	21,135	(10,160)	—	10,975
	<u>21,135</u>	<u>(10,160)</u>	<u>—</u>	<u>10,975</u>
年度其他全面收入／				
 (虧損)	<u>29,647</u>	<u>(10,160)</u>	<u>(59,311)</u>	<u>(39,824)</u>
年度全面虧損總額	<u>(723,092)</u>	<u>17,870</u>	<u>(62,779)</u>	<u>(768,001)</u>
下列人士應佔虧損：				
本公司擁有人	(667,526)	28,030	(3,468)	(642,964)
非控股權益	(85,213)	—	—	(85,213)
	<u>(752,739)</u>	<u>28,030</u>	<u>(3,468)</u>	<u>(728,177)</u>
下列人士應佔年度				
 全面虧損總額：				
本公司擁有人	(642,441)	17,870	(62,779)	(687,350)
非控股權益	(80,651)	—	—	(80,651)
	<u>(723,092)</u>	<u>17,870</u>	<u>(62,779)</u>	<u>(768,001)</u>

餘下集團之未經審核備考綜合財政狀況表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本集團 千港元 (附註1)	出售事項之備考調整 千港元 (附註4) 千港元 (附註5)		餘下集團 千港元
資產及負債				
非流動資產				
投資物業	434,465	—	—	434,465
物業、廠房及設備	676,548	(600,911)	—	75,637
租賃土地及土地使用權	1,113,821	(1,105,525)	—	8,296
於一家聯營公司之權益	700,036	—	—	700,036
遞延產品開發成本	395	—	—	395
可供出售金融資產	1,361	—	—	1,361
	<u>2,926,626</u>	<u>(1,706,436)</u>	<u>—</u>	<u>1,220,190</u>
流動資產				
租賃土地及土地使用權	252	—	—	252
按公平值經損益入賬 之金融資產	3,995	—	—	3,995
發展中物業	1,644,653	—	—	1,644,653
持作銷售竣工物業	377,446	—	—	377,446
存貨	34,142	(2,111)	—	32,031
應收賬款	36,234	(5,471)	—	30,763
預付款項、按金及其他 應收款項	1,060,286	(20,469)	—	1,039,817
可退回稅項	2,301	—	—	2,301
現金及現金等價物	169,945	(24,043)	1,259,797	1,405,699
	<u>3,329,254</u>	<u>(52,094)</u>	<u>1,259,797</u>	<u>4,536,957</u>
分類為持作銷售之資產	<u>2,270,481</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,270,481</u>
	<u>5,599,735</u>	<u>(52,094)</u>	<u>1,259,797</u>	<u>6,807,438</u>

	本集團 千港元 (附註1)	出售事項之備考調整 千港元 (附註4)	備考調整 千港元 (附註5)	餘下集團 千港元
流動負債				
應付賬款	(58,697)	3,689	—	(55,008)
應計費用及其他應付款項	(982,779)	123,637	—	(859,142)
應付廣州君譽款項	—	(405,527)	—	(405,527)
稅項撥備	(242,851)	—	(237,385)	(480,236)
借貸	(586,098)	53,688	—	(532,410)
融資租賃承擔	(62)	—	—	(62)
承兌票據	(170,040)	—	—	(170,040)
	(2,040,527)	(224,513)	(237,385)	(2,502,425)
分類為持作銷售資產 之相關負債	(1,637,278)	—	—	(1,637,278)
	(3,677,805)	(224,513)	(237,385)	(4,139,703)
流動資產淨值	<u>1,921,930</u>	<u>(276,607)</u>	<u>1,022,412</u>	<u>2,667,735</u>
總資產減流動負債	<u>4,848,556</u>	<u>(1,983,043)</u>	<u>1,022,412</u>	<u>3,887,925</u>
非流動負債				
長期服務金撥備	(1,816)	—	—	(1,816)
遞延稅項負債	(729,428)	249,042	—	(480,386)
借貸	(1,110,330)	675,558	—	(434,772)
融資租賃承擔	(184)	—	—	(184)
可換股票據	(2,141,203)	—	—	(2,141,203)
	(3,982,961)	924,600	—	(3,058,361)
資產淨值	<u>865,595</u>	<u>(1,058,443)</u>	<u>1,022,412</u>	<u>829,564</u>

	本集團 千港元 (附註1)	出售事項之備考調整 千港元 (附註4)	備考調整 千港元 (附註5)	餘下集團 千港元
權益				
股本	12,915	—	—	12,915
儲備	<u>466,122</u>	<u>—</u>	<u>(36,031)</u>	<u>430,091</u>
本公司擁有人應佔權益	479,037	—	(36,031)	443,006
非控股權益	<u>386,558</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>386,558</u>
權益總額	<u><u>865,595</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>(36,031)</u></u>	<u><u>829,564</u></u>

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本集團 千港元 (附註1)	出售事項之備考調整 千港元 (附註6)	千港元 (附註3)	餘下集團 千港元
除所得稅前虧損	(919,638)	31,333	212,276	(676,029)
調整：				
按攤銷成本入賬之金融資產				
利息收入	(1,470)	118	—	(1,352)
出售可供出售金融資產之虧損	403	—	—	403
出售投資物業之虧損	32,818	—	—	32,818
重估樓宇公平值變動	(61,254)	61,254	—	—
投資物業公平值變動	4,451	—	—	4,451
衍生金融工具公平值變動	69,428	—	—	69,428
給予一家聯營公司				
貸款之利息收入	(27,136)	—	—	(27,136)
持作銷售竣工物業及				
發展中物業減值虧損	442,772	—	—	442,772
分佔一家聯營公司虧損	9,243	—	—	9,243
按公平值經損益入賬之				
金融資產未變現虧損	1,582	—	—	1,582
融資成本	238,896	(46,466)	—	192,430
物業、廠房及設備折舊				
— 自有資產	83,844	(55,627)	—	28,217
— 租賃資產	58	—	—	58
撇銷物業、廠房及設備之虧損	281	—	—	281
租賃土地及土地使用權攤銷	35,977	(35,726)	—	251
資本化遞延產品開發成本攤銷	563	—	—	563
滯銷存貨撥備	1,820	—	—	1,820
已確認應收賬款減值撥備	1,862	—	—	1,862
應收賬款減值撥備撥回	(84)	—	—	(84)
出售附屬公司之收益	—	—	(212,276)	(212,276)
營運資金變動前之經營虧損	(85,584)	(45,114)	—	(130,698)

	本集團 千港元 (附註1)	出售事項之備考調整 千港元 (附註6)	備考調整 千港元 (附註3)	餘下集團 千港元
存貨減少／(增加)	267	(1,142)	—	(875)
發展中物業及持作 銷售竣工物業增加	(391,749)	—	—	(391,749)
應收賬款減少	23,977	1,174	—	25,151
墊款自廣州君譽	—	2,823	—	2,823
預付款項、按金及其他 應收款項增加	(310,093)	17,318	—	(292,775)
應付賬款增加	165,957	(21)	—	165,936
應計費用及其他應付 款項增加	235,075	24,938	—	260,013
出售投資物業及附屬公司 應佔其他應付款項減少	(396,039)	—	—	(396,039)
長期服務金撥備減少	(344)	—	—	(344)
經營業務所用之現金	(758,533)	(24)	—	(758,557)
已付土地增值稅	(76,202)	—	—	(76,202)
已付所得稅	(29,830)	—	—	(29,830)
經營業務所用之現金淨額	(864,565)	(24)	—	(864,589)
投資業務之現金流量				
購買物業、廠房及設備	(70,230)	13,141	—	(57,089)
增添遞延產品開發成本	(342)	—	—	(342)
出售投資物業所得款項	500,166	—	—	500,166
出售可供出售金融資產 所得款項	634	—	—	634
出售附屬公司所得款項	105,615	—	—	105,615
於一家聯營公司之 進一步投資	(152,830)	—	—	(152,830)
收購物業、廠房及設備 所付按金	(621)	—	—	(621)
已收利息	1,470	(118)	—	1,352
投資業務所得之現金淨額	383,862	13,023	—	396,885

	本集團 千港元 (附註1)	出售事項之備考調整 千港元 (附註6)	備考調整 千港元 (附註3)	餘下集團 千港元
融資業務之現金流量				
出售附屬公司所得款項	—	—	1,229,278	1,229,278
銀行貸款所得款項	794,240	—	—	794,240
償還銀行貸款	(163,460)	(12,378)	—	(175,838)
其他無抵押貸款所得款項	127,359	—	—	127,359
償還其他無抵押貸款	(183,867)	—	—	(183,867)
受限制現金增加	(178,523)	—	—	(178,523)
融資成本	(54,483)	46,466	—	(8,017)
融資租賃所得款項	31	—	—	31
償還融資租賃承擔	(58)	—	—	(58)
融資業務所得之現金淨額	<u>341,239</u>	<u>34,088</u>	<u>1,229,278</u>	<u>1,604,605</u>
現金及現金等價物				
(減少)／增加淨額	(139,464)	47,087	1,229,278	1,136,901
於一月一日之現金及 現金等價物	320,339	(75,194)	—	245,145
匯率變動之影響	6,032	4,064	—	10,096
於十二月三十一日之 現金及現金等價物	<u>186,907</u>	<u>(24,043)</u>	<u>1,229,278</u>	<u>1,392,142</u>

附註：

1. 本集團於二零一二年十二月三十一日之綜合財政狀況表以及本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合全面收入報表及綜合現金流量表乃摘錄自本集團二零一二年年報。
2. 調整反映剔除廣州君譽截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績，猶如出售事項已於二零一二年一月一日進行。預期調整不會對本集團構成持續影響。

3. 調整反映出售銷售股份之財務影響，猶如出售事項已於二零一二年一月一日進行。經調整代價計算如下：

	千港元
代價	
— 銷售股份(人民幣1,690,000,000元 x 1.229*)	2,077,010
減：	
於二零一二年一月一日與廣州君譽所結欠銀行借貸有關之代價 (人民幣583,290,000元 x 1.229*)，摘錄自附錄二	(716,868)
於二零一二年一月一日廣州君譽尚未償還之建築成本 (人民幣106,480,000元 x 1.229*)，摘錄自附錄二	<u>(130,864)</u>
經調整代價	1,229,278
廣州君譽於二零一二年一月一日之資產淨值，摘錄自附錄二	(1,076,313)
出售廣州君譽時撥回之匯兌差額	<u>59,311</u>
	212,276
稅項	<u>(215,744)</u>
出售廣州君譽之估計備考除稅後虧損	<u><u>(3,468)</u></u>

* 二零一二年一月一日之匯率為人民幣1元兌1.229港元。

4. 調整反映剔除廣州君譽於二零一二年十二月三十一日之資產及負債，猶如出售事項已於二零一二年十二月三十一日進行。
5. 調整反映餘下集團收取之經調整代價及出售廣州君譽之財務影響，猶如出售事項已於二零一二年十二月三十一日進行。經調整代價計算如下：

	千港元
廣州君譽之總代價(人民幣1,690,000,000元 x 1.241*)	2,097,270
減：	
於二零一二年十二月三十一日與廣州君譽所結欠銀行借貸有關之代價 (人民幣587,600,000元 x 1.241*)，摘錄自附錄二	(729,246)
於二零一二年十二月三十一日廣州君譽尚未償還之建築成本 (人民幣87,200,000元 x 1.241*)，摘錄自附錄二	<u>(108,227)</u>
經調整代價	1,259,797
廣州君譽之資產淨值，摘錄自附錄二	<u>(1,058,443)</u>
出售廣州君譽之估計備考除稅前收益	201,354
稅項	<u>(237,385)</u>
出售廣州君譽之估計備考除稅後虧損	<u><u>(36,031)</u></u>

* 二零一二年十二月三十一日之匯率為人民幣1元兌1.241港元。

6. 調整反映剔除廣州君譽截至二零一二年十二月三十一日止年度之現金流量，猶如出售事項已於二零一二年一月一日進行。預期調整不會對本集團構成持續影響。

(i) 墊款自廣州君譽之現金流量變動為2,823,000港元，可與摘錄自附錄二所載未經審核財政狀況表之數字對賬如下：

	千港元	千港元
應收直接控股公司款項	523,554	
應付同系附屬公司款項	<u>(120,850)</u>	
於二零一一年十二月三十一日之墊款自廣州君譽		402,704
減：		
應收中間控股公司款項	24,113	
應收直接控股公司款項	466,616	
應收同系附屬公司款項	217,191	
應付同系附屬公司款項	<u>(302,393)</u>	
於二零一二年十二月三十一日之墊款自廣州君譽		<u>405,527</u>
墊款自廣州君譽之現金流量變動		<u><u>(2,823)</u></u>

II. 申報會計師就未經審核備考財務資料發出之函件



CHENG & CHENG LIMITED

敬啟者：

吾等就新天地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」，載於 貴公司日期為二零一三年六月二十六日之通函(「通函」)附錄三)作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅作說明用途，旨在提供資料說明出售事項對就 貴集團所呈列相關財務資料可能造成之影響。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄三。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報。對於吾等此前就編撰未經審核備考財務資料採用之任何財務資料所出具任何報告，除對於該等報告發出日期之報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「有關投資通函的備考財務資料的會計師報告」進行受委聘工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與原始文件進行比較、考慮支持調整之證據及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。是項委聘並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港保證工作準則進行之審核或審閱，因此，吾等不會就未經審核備考財務資料作出任何該等審核或審閱保證。

吾等策劃及執行工作以取得吾等認為必要之資料及解釋，從而使吾等能獲得足夠憑證，合理地確保未經審核備考財務資料已由貴公司董事按所述基準妥為編撰，有關基準與貴集團之會計政策一致，而所作調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

按照貴公司董事之判斷及假設所編製未經審核備考財務資料僅作說明用途，基於其假設性質，並不保證或表示任何事件將於未來發生，且未必能反映：

- 貴集團於二零一二年十二月三十一日或任何未來日期之財政狀況；或
- 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按所述基準妥為編撰未經審核備考財務資料；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 該等調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

此 致

九龍
科學館道一號
康宏廣場
北座
12樓17室
新天地產集團有限公司
列位董事 台照

鄭鄭會計師事務所有限公司
執業會計師
謹啟

二零一三年六月二十六日



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：

有關：中華人民共和國(「中國」)廣東省廣州市天河區林和西橫路215號廣州天河新天希爾頓酒店

吾等按照新天地產集團有限公司(下文稱為「貴公司」)給予吾等之指示，對上述物業(下文稱為「物業」)進行估值。吾等確認曾進行視察，作出有關查詢，取得吾等認為必要之進一步資料，以就吾等對物業於二零一三年四月三十日(下文稱為「估值日」)之估值向閣下提供意見。

吾等理解本估值文件將用於有關可能出售該物業之參考用途。吾等進一步理解，吾等之估值及／或估值報告其後或會載入貴公司將發出之關於建議出售之通函內。

本函件為吾等估值報告其中部分，當中列明受估值之物業，闡明估值基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出之假設及進行之業權調查，以及限制條件。

估值基準

吾等對物業之估值乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業經適當推銷後，自願買方與自願賣方於雙方均知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易所得之估計款額」。

吾等之估值乃按香港測量師學會刊發之香港測量師學會評估準則(2012版本)以及公認估值程序及慣例進行，符合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

吾等之估值乃假設在公開市場出售物業，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響其價值之類似安排。此外，吾等之估值並無考慮任何關於或影響出售物業之購買選擇權或優先購買權，而且假設並無任何形式之強迫出售情況。

吾等之估值並無考慮物業之任何抵押、按揭或結欠款項，亦無考慮出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

在對 貴公司持作投資之酒店物業進行估值時，吾等以直接比較法，參照有關市場上可供比較銷售憑證及假設物業可以全面配備營運實體之現況出售進行。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供所有權文件副本及 貴公司之中國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六月二十四日有關物業業權及權益之法律意見。所有文件及租約僅作參考之用。

在吾等之估值過程中，吾等依據 貴公司給予之意見及中國法律顧問有關物業所有權及權益之法律意見。吾等概不就屬於法律性質之事宜承擔責任，亦不就假定為良好及可銷售之物業所有權提供任何意見。

限制條件

吾等已於二零一三年六月視察物業之外部，亦曾在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無測試物業提供之任何樓宇設施。因此，吾等無法呈報物業確實無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。然而，於視察期間，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查證物業之地盤及樓面面積，惟已假設吾等獲提供之文件所載之面積乃屬正確無誤。隨附估值證書所列之尺寸、量度及面積乃根據 貴公司向吾等提供之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

此外，吾等並無進行任何實地查勘，以確定地面狀況是否適合、是否存在污染情況及有否提供有關設施或有關設施是否適合日後發展。吾等編製估值時，乃假設此等方面之情況均令人滿意，且在發展時不會引起非經常開支或延誤。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司就規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤和樓面面積及有關物業鑑定之其他所有有關事宜提供或給予吾等之資料及意見。吾等並未查閱規劃批文正本，但已假設物業已按照此等批文興建、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，在所提供之資料中並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以便達致知情意見，而吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等之估值反映事實及於估值日當日之狀況，並未考慮隨後發生之事件，吾等亦沒有需要就該等事件及狀況更新估值報告。

此報告及其每一部分均是為 貴公司預備以用於上文所述用途。在接納此報告之同時， 貴公司明確地同意未經由吾等之事先書面同意，均不會採用或依賴此報告或其任何一部分作其他用途。

貨幣

除另有指明外，估值報告內所有貨幣金額均以人民幣列值。

備註

吾等謹此確認，吾等現時及日後均無於 貴公司、物業、物業業主或本報告所呈報價值中擁有權益。

隨函附奉吾等之估值證書。

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

二零一三年六月二十六日

附註：

- (1) 岑志強先生為合資格估值師，名列於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) 物業由董事唐華先生視察，彼於中國物業估值方面積逾15年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 四月三十日現況下市值
中國廣東省廣州市天河區林和西橫路215號廣州天河新天希爾頓酒店	<p data-bbox="475 363 820 523">物業於佔地約6,921.00平方米(74,798平方呎)之土地興建作酒店發展，約二零一一年八月落成。物業位於林和西橫路北面，鄰近廣州火車東站。</p> <p data-bbox="475 555 820 746">物業依照五星級酒店標準設計，共28個樓層，包括3層地庫，容納合共505間客房(目前已改為498間客房)、附屬餐飲設施、位於地庫樓層之234個車位及職員專用設施。</p> <p data-bbox="475 778 820 906">物業總建築面積約66,025.83平方米(710,702平方呎)，包括15,110.60平方米(162,650平方呎)地庫樓面面積。</p> <p data-bbox="475 938 820 1195">該地點之土地使用權年期由二零零四年十一月十一日起計，分別為住宅用途70年、商業／旅遊／娛樂用途40年及其他用途50年。然而，根據房屋所有權證(見下文附註2)，物業年期為由二零零四年十一月十一日起計為期40年。</p>	物業現時以廣州天河新天希爾頓酒店之名義作酒店經營。	<p data-bbox="1137 363 1407 395">人民幣1,456,000,000元</p> <p data-bbox="1137 427 1407 491">(貴集團應佔價值：人民幣1,456,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據廣州市人民政府所發出日期為二零一零年十月二十一日之國有土地使用權證穗府國用(2010)第01000012號，物業之土地使用權已授予 貴公司之間接全資附屬公司廣州君譽酒店投資有限公司(下文稱為「廣州君譽」)，年期分別為住宅用途70年、商業／旅遊／娛樂用途40年及其他用途50年。上述證書已列明，該由二零零四年十一月十一日生效之土地使用權乃於二零一零年九月自天倫控股有限公司購入，獲許可作酒店用途。
- (2) 根據於二零一零年十一月二十五日在廣州市國土資源和房屋管理局登記之房地產權證粵房地權證穗字第0120159358號，物業所有權包括一幢25個樓層(不包括3層地庫)、總建築面

積66,025.83平方米之建築，連同歸屬於廣州君譽面積6,921平方米土地之土地使用權。根據上述證書，物業之土地使用權年期為由二零零四年十一月十一日起計四十年。該建築已獲許可作商業及酒店用途。

- (3) 根據天倫控股有限公司與希爾頓酒店管理(上海)有限公司於二零一零年五月十九日訂立之管理協議，該酒店由希爾頓酒店管理(上海)有限公司管理，年期由開業日起至起始其後第十八個完整曆年之十二月三十一日為止。
- (4) 吾等獲 貴公司告知物業權益乃於二零一零年十二月十日購入，物業總收購及隨後建造成本約為人民幣1,660,000,000元。
- (5) 根據於二零一一年八月二十六日在廣州市國土資源和房屋管理局登記之房地產他項權證粵房地他項權證穗字第0920018926號，物業須受限於中國工商銀行股份有限公司廣州越秀支行(下文稱為「中國工商銀行」)及四川信託有限公司(下文稱為「四川信託」)之按揭。上述證書所列最高貸款額為人民幣600,000,000元。
- (6) 據 貴公司所述，廣州君譽與中國工商銀行訂立借貸協議，涉及信貸額最高人民幣600,000,000元。然而，隨著國家收緊銀根，於二零一一年下半年僅提取人民幣20,000,000元，另向四川信託籌措信託貸款人民幣580,000,000元。因此，抵押牽涉中國工商銀行及四川信託。於二零一二年九月，廣州君譽提取中國工商銀行餘下人民幣580,000,000元貸款，即時用作償還四川信託之信託貸款。因此，於二零一二年十二月三十一日，物業僅受中國工商銀行之按揭貸款所規限。然而，上文附註5所述房地產他項權證仍未更新或重續。
- (7) 物業之土地部分及增加項目各自應佔之價值分別約為人民幣975,000,000元及人民幣481,000,000元。上述價值分配乃以整項物業之估值扣減土地按其現有用途在估值日以直接比較法得出之價值而進行。
- (8) 中國法律顧問之意見總結如下：
 - (a) 廣州君譽乃依照法律註冊成立及登記。目前，廣州君譽合法有效存續。
 - (b) 依照法律，廣州君譽現擁有物業之土地使用權及樓宇擁有權，並有權佔用、使用、轉讓、租賃物業。
 - (c) 除抵押之外，物業並不受限於任何扣押或其他第三方權利。
- (9) 根據 貴公司所提供資料，所有權及獲授主要批文、許可或牌照之狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	已簽署
國有土地使用證	已取得
房地產權證	已取得
建設用地規劃許可證	已取得
建設工程規劃許可證	已取得
建築工程施工許可證	已取得
規劃驗收合格證	已取得

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分部知會本公司及聯交所，或須及已於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊記錄，或須根據本公司所採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)另行知會本公司及聯交所。

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	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。

除上述者外，於最後可行日期，就董事所知，概無其他人士(董事或本公司行政總裁除外)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，概無董事或彼等各自任何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之財務或經營狀況自二零一二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來有任何重大不利變動。

6. 服務合約

於最後可行日期，概無董事及建議董事與本公司訂有或擬訂立僱主不可於一年內免付任何補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

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(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)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且於本通函日期仍然存在之任何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，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，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) 日期為二零一三年四月十二日之買賣協議，內容有關本集團向一名獨立第三方出售Master Base Limited全部已發行股本，代價為200,000港元，詳情於本公司日期為二零一三年四月十二日之公佈內披露；
- (d) 日期為二零一三年一月二十五日之買賣協議，內容有關本集團向關連人士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，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，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；
- (e) 日期為二零一二年十二月二十日之協議，內容有關本集團向獨立第三方廣州新意實業發展有限公司出售所持海南白馬天鵝灣置業有限公司之25%股本權益，代價約為人民幣85,100,000元，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
- (f) 日期為二零一一年六月二十四日之出售協議，內容有關本集團向獨立第三方出售金港華園二期18個商用單位，總代價為人民幣202,000,000元，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. 專家資格及同意書

就本通函所載資料發表意見或建議之專家之資格如下：

名稱	資格
鄭鄭會計師事務所有限公司	執業會計師
保柏國際評估有限公司	獨立物業估值師
廣東君信律師事務所	中國法律顧問

- (a) 於最後可行日期，鄭鄭會計師事務所有限公司、保柏國際評估有限公司及廣東君信律師事務所均無直接或間接擁有本集團任何成員公司權益，亦無擁有認購或提名他人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，鄭鄭會計師事務所有限公司、保柏國際評估有限公司及廣東君信律師事務所概無於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日)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。
- (c) 鄭鄭會計師事務所有限公司、保柏國際評估有限公司及廣東君信律師事務所各自已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載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。

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一號康宏廣場北座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) 鄭鄭會計師事務所有限公司就目標公司財務資料發出之審閱報告，全文載於本通函附錄二；
- (f) 鄭鄭會計師事務所有限公司就餘下集團未經審核備考財務資料發出之審閱報告，全文載於本通函附錄三；
- (g) 保柏國際評估有限公司就目標公司於二零一三年四月三十日之估值所編製日期為二零一三年六月二十六日之估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (h) 廣東君信律師事務所就物業所編製日期為二零一三年六月二十四日之法律意見；

- (i) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述同意書；
- (j) 本公司就建議出售海南宏倫置業有限公司63.2%股本權益所刊發日期為二零一三年三月二十一日之通函；及
- (k) 本公司就建議出售Master Base Limited全部已發行股本所刊發日期為二零一三年五月十日之通函及本通函。

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) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (d) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點為香港九龍尖沙咀東科學館道一號康宏廣場北座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七月十二日下午三時正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六月二十六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
新天地產集團有限公司
主席
伍沛強

香港，二零一三年六月二十六日

* 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48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. 填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會並於會上表決。