

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)

有關建議收購事項之 主要及關連交易

買賣協議

於二零一三年九月十八日，本公司之全資附屬公司買方與Talent Trend訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而Talent Trend有條件同意出售目標公司全部已發行股本。目標集團之主要資產為該物業，包括中國廣州一幅地塊連同一幢建於三層地庫上之兩層高商業樓宇。該物業現正進行初步圍封，以便進行重建及重新發展，將該物業擴充及提升為一個時尚鞋類批發商場，其上加建一幢8層高之商業辦公大樓連泊車設施。建議收購事項之代價為人民幣307,000,000元(相當於約386,700,000港元)，將由買方於完成時透過抵銷Talent Trend所承擔還款責任涉及之等值金額支付。

上市規則之涵義

由於建議收購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100%，根據上市規則第14章，建議收購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

Talent Trend之唯一股東及目標集團之最終實益擁有人張先生亦為本集團旗下一家附屬公司之董事，故根據上市規則屬於本公司之關連人士。於本公佈日期，張先生透過Talent Trend持有本公司之已發行股本約0.3%及持有面值2,374,850,000港元之可換股票據。本公司將召開股東特別大會以供股東考慮及酌情批准建議收購事項及買賣協議項下擬進行交易。張先生及其聯繫人士須於股東特別大會上放棄投票。

本公司將成立獨立董事委員會，以就建議收購事項及買賣協議項下擬進行交易向獨立股東提供意見，並將委聘獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於往後數週香港及中國適逢多個公眾假期，當中載有(其中包括)(i)建議收購事項進一步詳情；(ii)獨立董事委員會之函件(當中載有其向獨立股東提供之推薦建議)；(iii)本公司獨立財務顧問之函件(當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見)；(iv)該物業之估值報告；及(v)股東特別大會通告之通函，將於二零一三年十月二十五日或之前寄予股東。

警告：由於交易須待若干先決條件達成後方告完成，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，於二零一三年九月十八日，本公司之全資附屬公司買方與Talent Trend訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而Talent Trend有條件同意出售目標公司全部已發行股本。

買賣協議之主要條款

日期

二零一三年九月十八日(交易時段後)

訂約方

(i) 買方；及

(ii) Talent Trend，作為賣方

張先生為Talent Trend之唯一股東及目標集團之最終實益擁有人。Talent Trend之主要業務為投資控股。於本公佈日期，張先生透過Talent Trend持有本公司之已發行股本約0.3%及持有面值2,374,850,000港元之可換股票據。

目標資產

目標公司為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。目標集團之主要資產為該物業，包括中國廣州一幅地塊連同一幢建於三層地庫上之兩層高商業樓宇。有關目標集團之進一步詳情載於本公佈下文「有關目標集團之資料」一節。

代價

建議收購事項之代價為人民幣307,000,000元(相當於約386,700,000港元)，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)目標集團之未經審核資產淨值(經就該物業在現況下於二零一三年七月三十一日之估值人民幣656,000,000元作出調整)。根據買賣協議之條款，建議收購事項之代價將由買方於完成時透過抵銷Talent Trend所承擔還款責任涉及之等值金額支付。

緊隨以還款責任抵銷買賣協議之代價人民幣307,000,000元後，Talent Trend擬在獲本公司同意下以參考最新估值註銷可換股票據(已就保證履行還款責任質押予本公司)之等值金額清償結餘之還款責任。

先決條件

建議收購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) 已取得賣方、買方及目標集團分別就簽訂買賣協議及其項下擬進行交易必須取得之一切所需執照、許可證、同意、批准、授權、寬免、命令及豁免；及
- (c) 已就買賣協議存檔或取得香港、中國、百慕達及英屬處女群島任何相關政府機關或監管機構發出之一切所需執照、許可證、同意、批准、授權、寬免、命令及豁免及其他相關第三方之申請，並(如有此規定)遵守一切適用法例及其他法律責任。

賣方及買方均須於二零一三年十二月三十一日(或賣方與買方不時協定之其他日期)或之前履行或促使履行買賣協議所載之先決條件。

完成

交易將於買賣協議所載全部先決條件獲履行或獲買方豁免之後第七個營業日(或賣方與買方可能協定之任何其他日期)完成。

有關目標集團之資料

目標公司主要從事投資控股，而該物業為目標集團之主要資產。

該物業位於中國廣州荔灣區站西路18號，於一個名為「站西鞋城」之商業區之中心地帶。站西鞋城為廣州最早發展及規模最大之鞋類批發市場之一，區內雲集專業造鞋、鞋類物料及鞋履配件之批發商場。於二零零五年，張先生之家族成員以總代價人民幣50,000,000元收購荔灣汽配全部股本，該公司之主要資產為一幢建於該物業同一地點之樓宇。該樓宇其後於二零零八年重建為該物業，為一幢建於三層地庫(面積約12,600平方米，用作商業、停車場及倉庫)上之兩層高專營鞋類批發業務之商場(面積約5,100平方米，用作商業用途)。該物業屬下商用單位於截至二零一一年十二月三十一日止年度及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月獲最終個體租戶承租之出租率分別約為92%、90%及92%。

以下所載為荔灣汽配截至二零一一年十二月三十一日止年度及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核財務資料，未計及該物業(現由目標集團持有作投資物業)之公平值調整。

	截至 二零一三年 十二月三十一日止年度		截至 二零一三年 六月三十日 止六個月
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	人民幣千元
收益	7,293	7,200	3,600
除稅前(虧損)/溢利淨額	5,102	(23,635)	4,207
除稅後(虧損)/溢利淨額	3,691	(18,409)	2,961

目標集團於二零一三年六月三十日之未經審核綜合資產淨值(經計及該物業於二零一三年七月三十一日之最新估值人民幣656,000,000元)約為人民幣307,000,000元。

本集團與目標集團訂立兩項各為期六個月之租賃協議，分別於二零一三年三月四日及二零一三年九月五日屆滿。根據該等租賃安排，目標集團(作為業主)同意以每月人民幣600,000元之總代價將該物業租予本集團，而本集團負責管理該物業及將該物業分租予其他租戶，以鞋類批發商及原料供應商為主。於上述租賃期內，本集團就分租及管理該物業所收租金收入及管理費平均為每月人民幣1,400,000元。本集團與目標集團之間的短期租賃安排乃按對本集團較有利之條款訂立，容許本集團藉此擴闊收入來源及分享該物業在重新發展(詳請見下文)後之潛在價值。由於張先生因身為本集團旗下一家附屬公司之董事而屬於關連人士，而就上市規則第14A章計算之各項適用百分比率(盈利比率除外)按年計並未超出1%，本集團與目標集團之間的租賃安排符合上市規則第14A.33(3)條規定之最低豁免水平，故交易獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

重新發展該物業

於二零一一年十二月，目標集團取得廣州「三舊」改造工作辦公室發出之重新發展批文，容許在該物業加建8層樓面。於二零一二年八月，目標集團就重新發展該物業支付額外土地出讓金約人民幣71,300,000元。截至本公佈日期，目標集團已取得所有與施工有關的許可證，包括(i)建設工程規劃許可證；及(ii)建設工程施工許可證。該物業自二零一三年九月初起一直空置，現正進行初步圍封，以便進行重建及重新發展工程，將該物業擴充及提升為一個時尚鞋類批發商場，其上加建一幢8層高之商業辦公大樓連泊車設施。

根據廣州市規劃局於二零一三年二月發出之建設工程規劃許可證，該物業獲准重建為一幢10層高連三層地庫之綜合樓宇，總面積約為35,545.4平方米，其中11,337.2平方米建築面積作商業用途，另9,801.1平方米建築面積作辦公室用途。

根據獨立專業估值師保柏國際評估有限公司使用市場法編製之物業估值報告顯示，該物業於二零一三年七月三十一日猶如完工時之估計市值約為人民幣960,000,000元。據保柏國際評估有限公司表示，「猶如完工時之估計市值」乃以猶如該物業之重建及重新發展工程於估值日期已經完工為基準達致。

重建及重新發展該物業預期於二零一四年第四季完成，而目標集團就有關發展項目所承擔之資本約為人民幣58,000,000元。

有關本集團之資料

本公司主要在中國從事物業發展、投資及管理。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，本公司訂立一項買賣協議，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從事本集團旗下電子產品業務營運。於二零一三年五月十六日，本公司之間接全資附屬公司訂立另一項買賣協議，內容有關出售廣州君譽酒店投資有限公司之100%股本權益，該公司之主要資產為廣州天河新天希爾頓酒店。於本公佈日期，本集團已終止經營其電子產品業務，而出售廣州君譽酒店投資有限公司之交易仍在進行中。

進行建議收購事項之原因及利益

繼終止經營其電子產品業務及自二零一二年以來所進行之各項出售物業項目之後，本集團不時積極物色優質物業發展項目。該物業位於專營鞋類及配件零售批發業務之商業區。憑藉本集團在城市改造方面之專長，預期本集團可透過重新發展及重建該物業及將其轉型為廣州市內其中一個時尚鞋類及鞋履物料批發商場而達致增值效果。此外，該物業將由本集團持作投資物業，並為本集團提供具有增長潛力之穩定收入來源及擴大其物業組合。

董事(不包括將於考慮本公司獨立財務顧問之推薦建議後始發表意見之獨立董事委員會成員)認為買賣協議之條款公平合理，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

由於建議收購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100%，根據上市規則第14章，建議收購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。

Talent Trend之唯一股東及目標集團之最終實益擁有人張先生亦為本集團旗下一家附屬公司之董事，故根據上市規則屬於本公司之關連人士。於本公佈日期，張先生透過Talent Trend持有本公司之已發行股本約0.3%及持有面值2,374,850,000港元之可換股票據。本公司將召開股東特別大會以供股東考慮及酌情批准建議收購事項及買賣協議項下擬進行交易。張先生及其聯繫人士須於股東特別大會上放棄投票。

本公司將成立獨立董事委員會，以就建議收購事項及買賣協議項下擬進行交易向獨立股東提供意見，並將委聘獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於往後數週香港及中國適逢多個公眾假期，當中載有(其中包括)(i)建議收購事項進一步詳情；(ii)獨立董事委員會之函件(當中載有其向獨立股東提供之推薦建議)；(iii)本公司獨立財務顧問之函件(當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見)；(iv)該物業之估值報告；及(v)股東特別大會通告之通函，將於二零一三年十月二十五日或之前始寄予股東。

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；
「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	本公司所發行於二零一五年十二月十日到期本金總額為2,776,270,000港元之零息可換股票據，賦予其持有人權利可按換股價每股0.33港元(可予調整)轉換為新股份；
「董事」	指	本公司董事；
「建築面積」	指	樓面建築面積；
「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	本公司即將成立之獨立董事委員會，就建議收購事項及買賣協議項下擬進行交易向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	於建議收購事項及買賣協議項下擬進行交易中有關連、參與其中或擁有權益之張先生及其聯繫人士除外之股東；
「荔灣汽配」	指	廣州市荔灣汽車制配廠有限公司，為持有該物業之目標集團旗下成員；
「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；
「買方」	指	Canton Million Investment Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司；
「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；
「該物業」	指	目標集團之主要資產，為一幢位於中國廣州荔灣區站西路18號之樓宇；
「建議收購事項」	指	買方根據買賣協議向賣方收購目標公司之全部已發行股本；
「還款責任」	指	Talent Trend根據就本集團於二零一零年十二月向Talent Trend收購若干物業項目所訂買賣協議承擔支付不超過人民幣380,000,000元之還款責任。Talent Trend就上述還款責任將本金額為440,000,000港元之可換股票據質押予買方。交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一零年十月二十九日之通函；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「買賣協議」	指	賣方與買方所訂立日期為二零一三年九月十八日之協議，內容有關買賣目標公司全部已發行股本；

「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)建議收購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；
「Talent Trend」或「賣方」	指	Talent Trend Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立及由張先生全資擁有之公司，於本公佈日期持有面值2,374,850,000港元之可換股票據；
「目標公司」	指	新興有限公司，於英屬處女群島註冊成立及由Talent Trend全資擁有之公司；及
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司。

就本公佈而言，人民幣兌港元之匯率為人民幣1元兌1.2597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，二零一三年九月十八日

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。