

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的內容有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、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(「本公司」)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、股票經紀或其他代理商，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)

發行新股份及購回股份之  
一般授權、  
重選退任董事  
及  
股東週年大會通告

本公司將於二零一四年五月二十三日(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室舉行股東週年大會，大會通告載於本通函第11至14頁。

隨函附奉股東週年大會使用之代表委任表格。不論閣下能否親身出席大會，敬請按隨附之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週年大會或其任何續會指定舉行時間前四十八小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。

\* 僅供識別

二零一四年四月十七日

# 目 錄

|                  | 頁次 |
|------------------|----|
| 釋義 .....         | 1  |
| <b>董事會函件</b>     |    |
| 緒言 .....         | 3  |
| 重選董事 .....       | 4  |
| 發行新股份之一般授權 ..... | 5  |
| 購回股份之一般授權 .....  | 5  |
| 股東週年大會 .....     | 6  |
| 責任聲明 .....       | 6  |
| 推薦意見 .....       | 7  |
| 附錄一 一 說明函件 ..... | 8  |
| 股東週年大會通告 .....   | 11 |

## 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：

|          |   |   |
|----------|---|---|
| 「股東週年大會」 | 指 | 本公司將於二零一四年五月二十三日(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室舉行之股東週年大會或其任何續會，大會通告載於本通函第11至14頁 |
| 「聯繫人士」   | 指 | 具上市規則所賦予涵義  |
| 「董事會」    | 指 | 董事會   |
| 「公司細則」   | 指 | 本公司經不時修訂、補充或修改之公司細則   |
| 「公司法」    | 指 | 百慕達一九八一年公司法(經不時修訂)  |
| 「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，其股份在聯交所主板上市  |
| 「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，而詞語「本集團成員公司」亦按此詮釋   |
| 「港元」     | 指 | 香港法定貨幣港元  |
| 「香港」     | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區  |
| 「最後可行日期」 | 指 | 二零一四年四月十日，本通函付印前為確定當中<br>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   |
| 「通告」     | 指 | 本通函第11至14頁所載召開股東週年大會之通告   |
| 「購回授權」   | 指 | 於股東週年大會建議授予董事購回股份之一般授權  |

## 釋 義

|          |   |                        |
|----------|---|------------------------|
| 「購回決議案」  | 指 | 通告第4(B)項決議案所述已提呈之普通決議案 |
| 「股份發行授權」 | 指 | 於股東週年大會建議授予董事發行股份之一般授權 |
| 「股份」     | 指 | 本公司現有股本中每股面值0.004港元之股份 |
| 「股東」     | 指 | 股份持有人                  |
| 「聯交所」    | 指 | 香港聯合交易所有限公司            |
| 「收購守則」   | 指 | 香港公司收購及合併守則            |
| 「%」      | 指 | 百分比                    |



**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

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：

發行新股份及購回股份之

一般授權、

重選退任董事

及

股東週年大會通告

**緒言**

本通函旨在向閣下發出將於二零一四年五月二十三日(星期五)舉行之股東週年大會之通告，並向閣下提供將於股東週年大會提呈有關(i)重選退任董事；(ii)授予董事之股份發行授權及購回授權；以及向閣下發出股東週年大會之通告。

\* 僅供識別

## 重選董事

於最後可行日期，董事會包括兩名執行董事，分別為伍沛強先生及尤孝飛先生以及三名獨立非執行董事，分別為盧偉雄先生、彭婉珊女士及陳之望先生。

根據公司細則及企業管治常規守則，伍沛強先生及彭婉珊女士須於股東週年大會退任，惟彼等符合資格並願意於股東週年大會重選連任。

建議於股東週年大會重選連任之董事履歷詳情如下：

### 伍沛強先生(「伍先生」)

伍先生，45歲，為董事會主席，負責業務發展及項目投資，亦為城市改造開發研究中心之負責人。伍先生於日本Meiji Caikuin University取得國際關係學士學位。伍先生為廣州市荔灣區人民政治協商會議代表成員。彼擁有逾18年的物業開發行業經驗，曾為天倫控股有限公司業務發展部總經理，負責落實與廣州天河新天希爾頓酒店之管理公司的合作安排，並參與磋商林和村改造項目的合作及融資。此前，彼曾任職亞盛亞洲有限公司(日本)約10年，專責物業投資。彼於二零一零年十二月加入本集團。

### 彭婉珊女士(「彭女士」)

彭女士，41歲，於一九九五年畢業於香港城市大學並取得法律學榮譽學士學位，後於一九九六年取得英國謝菲爾德大學(City University of Sheffield)國際法及商業法法學碩士學位及於一九九七年取得香港城市大學之法律學深造證書。彼於一九九九年九月取得執業律師資格，並於一九九九年至二零零零年期間及二零零七年至今以私人身份執業。彭女士曾於二零零零年四月至二零零二年九月期間出任利高集團之內部法律顧問。自二零零六年九月以來，彭女士一直出任華都集團之內部法律顧問。彼現時亦兼任香港律師行曹歐嚴楊律師行之顧問律師。彭女士自二零一一年五月及二零一三年一月起分別出任德金資源集團有限公司(股份代號：1163)及迅捷環球控股有限公司(股份代號：540)之獨立非執行董事。彭女士於二零零九年八月至二零零九年九月及二零零九年九月至二零一一年六月期間先後出任駿新能源集團有限公司(股份代號：91)之獨立非執行董事及執行董事。彭女士於二零一二年一月加入本集團。

## 董事會函件

除上文披露外，於最後可行日期，上述各董事概無與本公司訂立限制本公司於一年內不作賠償(法定賠償除外)則不可終止之服務合約，彼等亦無指定任期。惟彼等各自須根據公司細則輪值告退及重選連任。截至二零一三年十二月三十一日止年度，伍先生及彭女士分別收取酬金1,614,600港元及207,000港元。伍先生及彭女士之酬金均由董事會根據業內薪酬基準及當時市況而釐定。

除上文披露者外，根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條之任何規定，概無關於重選伍先生及彭女士為董事之資料須予披露。概無其他任何事項須知會股東。

### 發行新股份之一般授權

本公司將於股東週年大會提呈普通決議案：(i)向董事授出一般授權，以配發、發行及買賣新股份，惟數目不得超過該決議案獲通過日期本公司已發行股本之20%及(ii)待於股東週年大會上通過批准股份發行授權及購回授權之普通決議案後，藉根據購回授權購回之股份數目擴大股份發行授權。

於最後可行日期，已發行股份數目為3,228,682,010股。待通告第4(A)項決議案所載批准股份發行授權之普通決議案獲通過及假設於最後可行日期至股東週年大會日期期間不會進一步發行或購回股份，則本公司將獲准發行及配發最多達645,693,202股股份，相當於最後可行日期本公司已發行股本20%。

董事謹此表明，彼等現無意行使股份發行授權以配發及發行新股份。

### 購回股份之一般授權

在本公司於二零一四年五月二十三日(星期五)舉行之股東週年大會上，股東向董事授出一般授權，以行使本公司權力購回股份。有關授權將於股東週年大會結束時失效。董事擬徵求閣下批准將於股東週年大會提呈之購回決議案。本通函附錄載有上市規則第10.06條規定之說明函件，以提供有關購回授權之所需資料。

董事謹此表明，彼等現時無意行使購回授權以購回股份。

## 董事會函件

待購回決議案獲通過及假設於最後可行日期至股東週年大會日期期間並無進一步配發及發行或購回股份，則本公司將獲准根據購回授權購回最多322,868,201股股份，相當於最後可行日期本公司已發行股本之10%。

購回決議案所賦予授權將一直生效，直至下列最早日期為止：(i)本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)公司細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之時；或(iii)購回決議案所述之授權由本公司股東在股東大會通過普通決議案撤銷或修訂之時。

### 股東週年大會

載有(其中包括)重選退任董事、批准股份發行授權及購回授權以及採納新計劃之普通決議案以及修訂公司細則之特別決議案之通告，載於本通函第11至14頁。

本通函隨附股東週年大會使用之代表委任表格。不論閣下是否擬出席股東週年大會，敬請按隨附之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，惟在任何情況下不得遲於股東週年大會或其任何續會指定舉行時間前四十八小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東週年大會或其任何續會(視情況而定)及在會上投票。

概無股東須根據上市規則及／或公司細則於股東週年大會上放棄投票。

### 責任聲明

本通函遵照上市規則之規定以提供有關本集團之資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，本通函亦無遺漏任何其他事實，致使本通函之任何聲明產生誤導。



董事會函件

推薦意見

董事認為，重選退任董事和授出股份發行授權及購回授權符合本公司及股東整體之利益。因此，董事建議股東投票贊成通告所載全部決議案。

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

二零一四年四月十七日

本附錄乃遵照上市規則編製之說明函件，旨在向閣下提供相關必需資料，以供閣下考慮可購回最多相當於本公司於購回決議案獲通過當日之10%已發行股本之股份之購回授權。

## 1. 股本

於最後可行日期，本公司之已發行股本包括3,228,682,010股每股面值0.004港元之繳足股款股份。倘購回決議案獲通過及假設於最後可行日期至股東週年大會日期期間並無進一步發行或購回股份，則本公司將獲准根據購回授權購回最多達322,868,201股繳足股款股份，佔於最後可行日期本公司之已發行股本10%。

## 2. 購回之理由

董事相信購回決議案符合本公司及股東最佳利益。購回(視乎當時之市況及資金安排而定)可提高每股資產淨值及／或盈利，並只會在董事認為購回將對本公司及股東整體有利之情況下方會進行。

## 3. 購回所需資金

在購回股份時，本公司只可動用根據其公司細則以及公司法可合法撥作此用途之資金。百慕達法例規定就購回股份而退還之資本金額僅可自有關股份之實收資本或可供派發股息或作出分派之本公司資金或就此發行新股份所得款項中撥付。就購回股份所需支付之溢價僅可自可供派發股息或作出分派之本公司資金或自本公司於購回股份前之股份溢價賬中撥付。

預期本公司將以內部資源用作任何購回股份所需之資金。倘於建議購回期間內任何時間購回授權獲全面行使，可能對本公司之營運資金或負債狀況構成重大不利影響(相對截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報所載經審核賬目所披露狀況而言)。然而，董事無意因行使購回授權而引致對本公司之營運資金需求或董事不時認為對本公司屬合適之負債水平構成重大不利影響。

#### 4. 權益之披露

各董事或(於彼等作出一切合理查詢後所深知)彼等之任何聯繫人士或該等聯繫人士之任何董事目前概無意根據購回授權(倘獲股東批准)向本公司出售任何股份。

本公司之關連人士(定義見上市規則)概無知會本公司，表示目前擬於本公司獲授權購回本身股份及購回授權獲得股東批准時，向本公司或其附屬公司出售任何股份，亦無承諾不向本公司或其附屬公司出售該等股份。

#### 5. 董事之承諾

董事已向聯交所承諾，倘彼等按照購回授權行使本公司之權力進行購回，彼等將根據上市規則、公司細則及所有適用法律行使該項權力。

#### 6. 股份價格

股份於最後可行日期前十二個月內每月在聯交所錄得之最高及最低價格如下：

|                 | 最高價<br>港元 | 最低價<br>港元 |
|-----------------|-----------|-----------|
| <b>二零一三年</b>    |           |           |
| 四月              | 0.172     | 0.132     |
| 五月              | 0.300     | 0.153     |
| 六月              | 0.176     | 0.130     |
| 七月              | 0.153     | 0.130     |
| 八月              | 0.167     | 0.134     |
| 九月              | 0.155     | 0.129     |
| 十月              | 0.148     | 0.125     |
| 十一月             | 0.147     | 0.122     |
| 十二月             | 0.142     | 0.126     |
| <b>二零一四年</b>    |           |           |
| 一月              | 0.138     | 0.110     |
| 二月              | 0.125     | 0.110     |
| 三月              | 0.118     | 0.092     |
| 四月(直至及包括最後可行日期) | 0.142     | 0.102     |

## 7. 本公司購回之股份

於緊接最後可行日期前六個月，本公司或其任何附屬公司概無在聯交所或循其他途徑購回任何股份。

## 8. 收購守則之影響

倘因根據購回授權行使權力購回股份而導致某一股東在本公司所佔之投票權權益比例有所增加，則就收購守則第32條而言，該增加將被視為一項收購。因此，一名股東或多名採取一致行動之股東可因而取得或共同取得本公司之控制權，須根據收購守則第26條對該等股東或與其一致行動人士尚未擁有之所有股份提出強制性收購建議。

於最後可行日期，據本公司在作出一切合理查詢後所深知及確信，由陳遠明先生全資實益擁有之公司Winspark Venture Limited為唯一持有本公司已發行股本逾10%之主要股東。Winspark Venture Limited連同其聯繫人士持有829,509,340股股份，佔本公司已發行股本約25.69%。倘並無發行或購回其他股份，而董事根據購回授權全面行使權力購回股份，則Winspark Venture Limited連同其聯繫人士於本公司之股權將增至佔本公司已發行股本約28.55%。Winspark Venture Limited將須根據收購守則第26及32條提出強制要約。除上文所述者外，根據董事於最後可行日期可得之資料，董事並不知悉根據購回授權行使購回股份之權力可能引致根據收購守則產生之任何後果或影響。董事目前無意行使購回授權。

董事亦知悉上市規則禁止公司於聯交所作出購回以致公眾持股量少於已發行股本之25% (或聯交所規定的其他指定最低百分比)。董事現無意行使購回授權至某一程度以致本公司不符合上市規則第8.08條最低公眾持股量之規定。



**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)

茲通告新地產集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一四年五月二十三日(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室舉行股東週年大會，藉以處理下列事項：

**普通決議案**

1. 省覽及批准截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核財務報表、董事會報告及核數師報告。
2. (A) 重選伍沛強先生為本公司執行董事；  
(B) 重選彭婉珊女士為本公司獨立非執行董事；及  
(C) 授權董事會釐定董事薪酬。
3. 續聘鄭鄭會計師事務所有限公司為本公司核數師及授權董事會釐定其酬金。
4. 作為特別事項，考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：
  - (A) 「動議：
    - (a) 在下文(c)分段之限制下，一般及無條件批准本公司董事依循一切適用之法例及本公司公司細則，於有關期間(定義見下文)行使本公司一切權力發行、配發及處理本公司之額外股份，及作出或授予將會或可能需要行使該等權力之售股建議、協議及購股權(包括認股權證、債券、票據及可轉換為本公司股份之債權證)；
    - (b) 上文(a)分段之批准將額外授予本公司董事任何權力，並將授權本公司董事於有關期間內作出或授予將會或可能需要在有關期

\* 僅供識別

## 股東週年大會通告

間結束後始行使該等權力之售股建議、協議及購股權(包括認股權證、債券、票據及可轉換為本公司股份之債權證)；

- (c) 本公司董事依據上文(a)及(b)分段之批准配發或有條件或無條件同意配發(不論根據購股權或其他途徑)及發行之本公司股本面值總額不得超過於本決議案獲通過日期本公司已發行股本面值總額百分之二十，而上文之批准亦須受此限制，惟根據下列事項而發行者除外：(i) 供股(定義見下文)；或(ii) 根據本公司任何認股權證或任何可轉換為本公司股份之債券、票據、債權證及證券之條款行使認購或轉換權而發行之本公司股份；或(iii) 根據任何授予本公司及／或其任何附屬公司僱員(包括董事)認購本公司股份之權利之購股權計劃或類似安排而發行之本公司股份；或(iv) 任何按照本公司之公司細則發行本公司股份代替本公司全部或部分股息；及

- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過當日至下列任何一項最早發生之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 本公司之公司細則或任何香港適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿之日；或
- (iii) 本公司股東在股東大會以普通決議案撤銷或修訂本決議案授予之權力。

「供股」乃指本公司董事在指定期間內向指定記錄日期名列本公司股東名冊之本公司股份持有人按彼等於該日之當時持股比例提呈發售本公司股份，惟本公司董事有權就零碎股權或視乎任何適用於本公司之任何地區法例限制或責任或當地任何認可監管機構或任何證券交易所之規定，作出其認為必需之豁免或其他安排。」

(B) 「動議：

- (a) 在下文(b)分段之限制下，一般及無條件批准本公司董事於有關期間(定義見下文)根據所有適用法律及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則或任何其他證券交易所之規定(經不時修訂)，行使本公司所有權力在聯交所或任何其他本公司股份可能上市並獲證券及期貨事務監察委員會及聯交所認可之證券交易所購回本公司股份；
- (b) 本決議案(a)分段所述批准將於已授予本公司董事之任何其他授權外額外授權本公司董事代表本公司於有關期間內促使本公司以本公司董事釐定之價格購買其證券；
- (c) 根據上述(a)及(b)分段的批准授權本公司可購回本公司股份面值總額不得超過於本決議案通過當日本公司已發行股本面值總額10%，而上述批准亦須受此限制；及
- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過當日至下列任何一項最早發生之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 本公司之公司細則或任何香港適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿之日；或
- (iii) 本公司股東在股東大會以普通決議案撤銷或修訂本決議案授予之權力。」

## 股東週年大會通告

- (C) 「動議待召開本大會之通告內所載第4(A)項及第4(B)項決議案獲正式通過後，本公司董事根據召開本大會之通告第4(A)項決議案配發、發行或處理或有條件或無條件同意將予配發、發行及處理之股本面值總額，應加入根據上述第4(B)項決議案所述本公司授予本公司董事權力所購回之本公司已發行股本面值總額。」

承董事會命  
新天地產集團有限公司  
主席  
伍沛強

香港，二零一四年四月十七日

於本通告日期，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、彭婉珊女士及陳之望先生組成。

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street Hamilton  
HM 11 Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港九龍  
尖沙咀東  
科學館道一號  
康宏廣場北座  
1217室

附註：

- (1) 有權出席上述大會及於會上投票之股東，均可委派另一名人士為代表代其出席大會，並於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 倘為任何股份之聯名持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表於大會上就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者。然而，倘超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅於股東名冊內就有關股份排名首位之聯名持有人方有權就該等股份投票。
- (3) 代表委任表格連同授權簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權文件副本，須於大會指定舉行時間四十八小時前送達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。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會，並於會上投票。