

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)

**非常重大出售事項
出售物業**

於二零一四年十月二十九日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售該物業，總代價為人民幣266,000,000元(約相當於337,500,000港元)。該物業獲分類為持作投資物業。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方為獨立第三方。

由於根據上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過75%，訂立協議構成上市規則第14.06條項下本公司之非常重大出售事項。

協議

日期

二零一四年十月二十九日

訂約方

- (i) 本公司之間接全資附屬公司廣州建陽房地產發展有限公司，作為賣方
- (ii) 廣州中新房粵投實業有限公司，作為買方

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方為獨立第三方。

* 僅供識別

將予出售之資產

將予出售之該物業為中國廣東省廣州市越秀區建設四馬路19-29號天倫花園商場1至4樓。該物業由本公司於二零一零年連同其他項目公司一併收購，建築面積約為11,777平方米，分類為持作投資物業。買方較早前已收購同一物業之地庫，有關詳情請參閱本公司日期為二零一四年十月十五日之公佈，該項交易已於二零一四年十月二十一日完成。

代價

根據協議，出售該物業之代價為現金人民幣266,000,000元（約相當於337,500,000港元）。買方須於簽訂協議時向賣方支付訂金人民幣20,000,000元，並於轉讓該物業之3至4樓業權前再支付人民幣113,000,000元，餘額則於該轉讓完成後30天內支付。代價由協議訂約方經參考（其中包括）相關地點同類物業現行市價，以及本公司所委聘獨立估值師根據市場法所編製估值後按公平商業基準磋商釐定。倘未能根據協議之條款及條件完成出售，賣方須於終止協議後3天內退還訂金。

主要條款及條件

- (i) 協議須待股東根據上市規則批准協議及其項下擬進行交易後，方告生效。
- (ii) 買方同意連同現有租賃協議一併收購該物業。
- (iii) 賣方須於收訖各筆代價付款後15天內完成該物業各樓層之塗銷抵押登記手續（如有）。
- (iv) 完成每筆代價付款後，賣方須於辦理該物業各樓層之塗銷抵押登記當日起計5天內向買方提供轉讓物業業權所需文件，以便買方申請新產權證。
- (v) 倘買方未能根據協議條款支付任何一筆款項，賣方將有權撤銷協議及沒收訂金。

該物業之財務資料

該物業之若干單位(建築面積約5,122平方米)現租予租戶作商業用途。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，該物業產生租金收入總額分別約人民幣10,400,000元及人民幣7,300,000元。

進行出售之財務影響及所得款項用途

該物業於二零一三年十二月三十一日之賬面淨值為人民幣263,500,000元。本公司預期出售可帶來賬面收益(未扣除稅項及開支)約人民幣2,500,000元。出售所得款項預期將撥作本公司一般營運資金或大致用於未來投資機會。完成出售該物業後，本集團將不再持有天倫花園任何商用單位。

進行出售之原因及好處

本集團其中一項主要業務為於中國發展及投資物業，故出售屬一般業務過程。該物業指由賣方發展之天倫花園商場1至4樓，獲分類為本集團之持作投資物業。於過去兩年，天倫花園商用單位之空置率有所上升。過往租約屆滿後，一直難以就該等空置大單位(特別是該物業3及4樓的單位)訂立長期租約。董事會認為，此乃出售該物業賺取收益、變現旗下部分投資組合及提高本公司營運資金以便把握機會發展具增長潛力之新物業項目之良機。

因此，董事會認為，協議條款屬公平合理，而訂立協議亦符合本公司及股東整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過75%，訂立協議構成本公司之非常重大出售事項，須獲股東於股東特別大會上以按股數投票方式批准，方告作實。由於概無股東於協議中享有重大權益，概無股東須放棄投票。

本公司將於二零一四年十一月二十一日或之前向股東寄發載有有關交易進一步詳情之通函，超出刊發本公佈起計15個營業日之時限，原因為本公司需要更多時間編製將載入通函之有關資料。

一般事項

本公司主要於中國從事物業發展及投資業務。

據董事所知，買方主要從事物業發展、投資及建築，以及建材加工及貿易業務。

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：

「協議」	指	賣方與買方就買賣該物業所訂立日期為二零一四年十月二十九日之協議；
「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；
「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	據本公司董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，本身連同實益擁有人(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；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「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	天倫花園商場1至4樓，建築面積約為11,777平方米，實際上分為13份房地產權證之物業單位；

「買方」	指	廣州中新房粵投實業有限公司；
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，藉以考慮將提呈之決議案以批准協議；
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.004港元之普通股之持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「賣方」	指	廣州建陽房地產發展有限公司，於中國註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司。

本公佈所用人民幣兌港元匯率為人民幣1元 = 1.2687港元，僅供說明。

承董事會命
新天地產集團有限公司
 主席
伍沛強

香港，二零一四年十月二十九日

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。