

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人，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：760)

**非常重大出售事項  
出售物業**

董事會函件載於本通函第3至7頁。

本公司謹訂於二零一四年十二月十五日(星期一)上午十時三十分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，召開大會之通告載於本通函第51至52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小時送達。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

二零一四年十一月二十六日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	3
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	8
附錄二 — 合併物業之未經審核財務資料.....	26
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料 .....	28
附錄四 — 該物業之估值報告 .....	39
附錄五 — 一般資料.....	46
股東特別大會通告 .....	51

## 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：

「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
「合併物業」	指	該物業及同一物業之地庫
「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，本身連同其實益擁有人(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
「最後可行日期」	指	二零一四年十一月二十四日，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	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，就本通函而言，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
「建議出售事項」	指	根據協議出售該物業

## 釋 義

「買方」	指	廣州中新房粵投實業有限公司
「餘下集團」	指	基於已完成出售合併物業之本集團
「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	本公司將於二零一四年十二月十五日舉行之股東特別大會，以批准協議及其項下擬進行交易
「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
「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

本通函所用人民幣兌港元之匯率為人民幣1元 = 1.2687港元，僅供說明。



**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)

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

彭婉珊小姐

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：

**非常重大出售事項  
出售物業**

**緒言**

茲提述本公司就建議出售事項所刊發日期為二零一四年十月二十九日之公佈。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)建議出售事項之詳情,及向股東發出股東特別大會通告並提供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，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售該物業，總代價為人民幣266,000,000元(相當於約337,500,000港元)。

## 協議之主要條款

日期：

二零一四年十月二十九日(交易時段後)

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。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。

## 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。本通函附錄三所載備考財務資料乃按天倫花園地庫及1至4樓(統稱「合併物業」)並不屬於餘下集團之基準編製，僅供說明。

## 代價

根據協議，建議出售事項之代價為現金人民幣266,000,000元(相當於約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；於轉讓該物業3至4樓之業權前支付人民幣113,000,000元；而餘額則於完成轉讓後30天內支付。代價由協議訂約方經參考(其中包括)相關地點同類物業之現行市

## 董事會函件

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建議出售事項，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，賣方有權撤銷協議及沒收訂金。

於最後可行日期，賣方已根據協議自買方收訖訂金人民幣20,000,000元，而該物業之抵押已獲塗銷。

### 合併物業之財務資料

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，合併物業產生租金收入總額分別約人民幣11,800,000元及人民幣7,300,000元。

### 建議出售事項對本集團之財務影響及所得款項用途

該物業於本集團之綜合財務報表分類為持作投資物業。為方便說明，以下分析按合併物業整體出售之基準編製。

## 董事會函件

### 盈利

誠如本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料所說明，預期本集團將自出售合併物業錄得除稅項及開支前收益人民幣3,300,000元(參考總代價減合併物業於二零一四年六月三十日之賬面淨值計算)，並將在扣除稅項及估計交易成本後錄得虧損人民幣14,400,000元。誠如本通函附錄三附註6所述，倘建議出售事項已於二零一三年一月一日完成，則在扣除稅項及估計交易成本後錄得虧損人民幣16,400,000元，有關差額為二零一三年合併物業之估值虧損。

### 資產及負債

根據本通函附錄三所載假設合併物業已於二零一四年六月三十日完成出售餘下集團之未經審核備考財務資料，對餘下集團之資產及負債構成之影響載列如下：

	本集團 (緊接出售 合併物業前) 概約 人民幣千元	餘下集團 概約 人民幣千元	變動
於二零一四年六月三十日			
未經審核資產總值	5,577,793	5,517,633	-1.1%
未經審核負債總額	5,515,816	5,462,224	-1.0%
未經審核資產淨值	61,977	55,409	-10.6%

本集團及餘下集團之資產負債比率(按債務總額除資產總值之百分比列示)約為98.9%及99.0%。據此，本集團之資產負債比率將於建議出售事項完成時微升。

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。

### 進行出售事項之原因及好處

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



## 董事會函件

會認為，此乃出售該物業賺取賬面收益(扣除稅項及交易成本前)、變現旗下部分投資組合以及改善本公司現金狀況及提高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。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一四年十二月十五日舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第51至52頁。

### 推薦意見

董事會(包括獨立非執行董事)認為，建議出售事項屬公平合理，亦符合股東利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准協議及其項下擬進行交易。

### 其他資料

敬希閣下垂注本通函附錄一至五所載資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
主席  
伍沛強  
謹啟

二零一四年十一月二十六日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三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以及本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之已刊發未經審核綜合財務報表，於本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之年報以及本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告中披露。該等報告於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站 (<http://www.760hk.com/>) 可供閱覽。

## 2. 債務

### 借貸

於二零一四年九月三十日(即於本通函付印前編製債務聲明之最後可行日期)營業時間結束時，餘下集團之尚未償還債務總額包括有抵押銀行貸款約人民幣698,900,000元(以本集團之發展中物業、持作出售之已竣工物業、土地及樓宇作抵押並由第三方擔保)、其他無抵押借貸及相關應計利息開支約人民幣387,800,000元、應付聯營公司款項約人民幣371,400,000元以及本金額為2,331,300,000港元之可換股票據。除有抵押銀行貸款外，於二零一四年九月三十日營業時間結束時，餘下集團概無任何擔保及抵押。

### 抵押資產

於二零一四年九月三十日營業時間結束時，餘下集團已將以下金額之資產用作餘下集團所獲銀行借貸之抵押：

	人民幣千元
發展中物業	731,021
持作出售之已竣工物業	27,389
土地及樓宇	1,349,168

### 或然負債

於二零一四年九月三十日，餘下集團就銀行向客戶提供以購買餘下集團所發展物業之按揭貸款向銀行提供約人民幣119,500,000元之擔保。該等由餘下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，於二零一四年九月三十日營業時間結束時，餘下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、已批准或以其他方式增設但尚未發行之債務證券、有期貸款、其他借貸或債項(包括銀行透支)、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，倘無不可預見之情況，本集團備有充裕營運資金應付其目前(即自本通函日期起計至少12個月)之需求。

本金總額約為2,331,300,000港元之可換股債券於二零一五年十二月十日到期，本公司將於適當時候與債券持有人磋商以了解彼等是否有意兌換債券或(如有可能)於到期時延長期限，並探討其他再融資安排。

### 4. 財務及經營前景

建議出售事項完成後，本集團將主要從事發展兩個住宅項目，分別為位於廣州市之新天半山(南湖山莊第二期)及林和村重建項目(與新鴻基地產集團合作進行)，以及一個位於廣州市荔灣區站西路18號之商業重建項目(「鞋城」)。中國政府已加緊控制房地產市場以穩定房地產價格，過去數年特別針對住宅物業市場。近期，部分城市放寬若干該等緊縮政策，惟由於銷情呆滯，中國房地產發展商在取得銀行融資方面仍然面臨困難。鑑於此環境，本集團將對住宅物業方面採取保守策略，並繼續投放於建設、銷售及交付南湖山莊第二期。鞋城項目將轉型為一幢10層高商業大樓，並成為本集團之重點項目。由於裝修工程預期將於二零一四年底前完成，本集團現時已展開營銷活動以吸引具質素之租戶，以賺取長期租金收入。此外，於建議出售事項完成時，本集團將備有充足流動資金及更具實力應付充滿挑戰的環境及物色具高增長潛力之有利商機。

### 5. 本集團之管理層討論及分析(按合併物業已全部完成出售之基準)

本公司之主要活動為投資控股。於二零一零年十二月十日，本公司已完成收購Talent Central Limited，該公司透過其附屬公司持有中國多項房地產項目之權益(「原收購事項」)。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團重組了若干業務及項目(包括出售從事海南省住宅項目之附屬公司、出售從事經營酒店之附屬公司、出售從事電子產品營運、買賣商品及上市股票以及提供貸款融

資之附屬公司，並收購於廣州市持有商用物業以重建為10層高綜合大樓之附屬公司)，務求精簡業務以將物業業務重點投放於中國一線城市。

於上述重組完成後，本集團於中國廣州市從事(i)房地產發展、(ii)物業投資及(iii)物業管理業務。

#### 截至二零一四年六月三十日止期間

#### 收益及毛(損)／利

截至二零一四年六月三十日止六個月(「報告期間」)，本集團錄得持續業務未經審核綜合收益及毛損分別人民幣11,400,000元及人民幣1,100,000元，而截至二零一三年六月三十日止六個月(「前一期間」)分別為收益人民幣220,900,000元及毛利人民幣28,100,000元。合併物業之收益及毛利分別為人民幣3,000,000元(前一期間：人民幣4,400,000元)及人民幣2,400,000元(前一期間：人民幣3,700,000元)。因此，餘下集團之收益及毛損分別為人民幣8,400,000元及人民幣3,500,000元。

報告期間的收益大幅減少。前一期間，收益人民幣130,000,000元來自交付海口譽海灣住宅單位及車位。譽海灣項目公司於二零一三年售出。由於中央政府對住宅物業市場採取各種緊縮措施，廣州住宅市場不景氣。出售南湖山莊第一期別墅的收益減至人民幣3,500,000元(前一期間：人民幣53,100,000元)。

報告期間，餘下集團投資物業及車位租金收入增加至人民幣1,100,000元(前一期間：人民幣800,000元)。

報告期間，餘下集團的物業管理業務錄得收益人民幣900,000元，而前一期間錄得人民幣9,300,000元。前一期間，大部分收入來自分租租賃物業。該租賃物業為位於廣州荔灣區站西路18號的一幢兩層高商業樓宇。於二零一三年十一月被餘下集團收購後，大部分分租業務暫停，以動工將整幢樓宇重建為一幢十層高綜合樓宇。因此，分租收入大幅減少。

報告期間，由於收益大幅減少，物業開發、投資及管理業務錄得毛損人民幣3,500,000元，而前一期間錄得毛利人民幣24,400,000元。

### 分銷成本

報告期間，分銷成本為人民幣5,900,000元，其中大部分來自廣州新天半山的營銷活動。前一期間，分銷成本人民幣18,200,000元主要來自新天半山及海南兩個已出售住宅項目。

### 行政及其他經營開支

於售出海南項目及嚴格控制行政開支後，員工成本、法律及專業費用及辦公與業務發展開支等經常行政開支減少。然而，行政及其他經營開支自前一期間人民幣37,300,000元增至報告期間人民幣73,500,000元，是由於有關廣州林和村重建項目的一次過費用所致。該項目詳情載於下文「分佔一間聯營公司之虧損」段落。

根據該項目條款，倘新建回遷房的交付遲於二零一四年四月（「延遲回遷」），餘下集團須每月向林和村原業主支付額外拆遷費（「補償」）。

回遷房的施工進度受阻，主要是由於施工期間多陰雨天，亞運會期間場地停工及場地下方廣州地鐵要求檢查。最終，餘下集團於二零一四年八月完成向林和村原業主交付新建回遷房住宅單位。已就延遲回遷支付補償合共人民幣49,900,000元。

### 出售附屬公司收益

前一期間錄得的金額指出售海南白馬天鵝灣置業有限公司的一次過收益。

### 物業組合之減值虧損及公平值變動

我們的投資物業錄得重估盈餘人民幣3,300,000元（前一期間：虧絀人民幣3,500,000元），是由於重建站西路18號的投資物業所致。報告期間，餘下集團為增加新天半山高層住宅單位的銷量開展各種營銷活動，但效果並不明顯。報告期間，總樓面面積約1,900平方米錄得合約銷售額約人民幣57,000,000元，而自預售開始以來，二零一三年總樓面面積約7,700平方米錄得合約銷售額約人民幣231,000,000元。大部分預售單位訂約於本年度最後兩個月交付。高層住宅樓宇的建設已完工，而高層樓宇的內部裝修及豪華

別墅的地基工程仍在進行中。經計及市況、預售進度、將產生進一步開發成本及最近重估，已就發展中物業計提人民幣44,500,000元(前一期間：無)的減值虧損。

上述重估由獨立合資格專業估值師進行。

#### **衍生金融工具之公平值變動**

根據適用會計準則，本公司就原收購事項發行的可換股票據衍生工具部分之公平值須重新計量。本公司於到期日前贖回可換股票據的權利指該衍生工具部分，其公平值會隨到期日前的未屆滿期、未贖回面值與本公司股價及波幅而變化，經獨立合資格專業估值師重估後，報告期間錄得公平值虧絀人民幣5,800,000元(前一期間：人民幣26,500,000元)。

#### **分佔一間聯營公司之虧損**

林和村重建項目是一項舊村改造項目，位於廣州天河區CBD，毗鄰廣州火車東站。該項目涉及賠償及該村莊原業主搬遷、拆除現有村莊建築、新建樓宇安置現有業主及興建新的高端住宅(「峻林」)及商業樓宇以供出售。該項目由餘下集團及新鴻基地產集團分別擁有30%及70%權益的聯營公司進行。

兩期預售均已展開並取得驕人成績，平均售價遠高於每平方米人民幣40,000元。預期於今年第三季度交付第一期預售住宅單位。報告期間，餘下集團分佔一間聯營公司之虧損為人民幣2,000,000元(前一期間：人民幣6,800,000元)。

#### **融資成本**

報告期間估算融資成本合共人民幣53,600,000元(前一期間：人民幣59,100,000元)，來自為原收購事項而發行的可換股票據。於動用閑置現金償還較多銀行借貸後，銀行及其他借貸的融資成本(資本化前)減至人民幣26,600,000元(前一期間：人民幣43,200,000元)。

### 期間已終止業務收益

根據適用會計準則，酒店營運、電子產品營運、買賣商品及上市證券以及提供貸款融資的業績於簡明綜合損益及其他全面收入報表分類及列為單獨項目。

餘下集團於二零一三年五月完成出售電子產品、證券及商品投資業務。前一期間的中期業績錄得已終止業務收益54,900,000港元。於本公司改變呈報貨幣後，過往業務的匯兌差額須重新分類。因此，前一期間以人民幣呈報的已終止業務收益為人民幣4,600,000元。有關方面同意以初步現金代價約人民幣1,015,200,000元出售廣州君譽酒店投資有限公司全部股權，最終淨代價將根據買賣協議規定的相關條款釐定。出售詳情載於本公司於二零一三年六月二十六日致股東的通函。報告期末，餘下集團已全額收取初步現金代價，然而，最終淨代價餘額人民幣91,500,000元仍欠付。因此，該出售尚未完成。餘下集團正與買家溝通，要求其償還欠付淨代價。本集團的目標為於二零一四年年底前完成出售。

酒店營運方面，儘管市場競爭加劇及中國政府加強反腐敗與鋪張浪費，管理公司及餘下集團力求改善報告期間業績。房租、餐飲(「餐飲」)及其他配套服務總收益為人民幣87,000,000元(前一期間：人民幣81,500,000元)。平均入住率自前一期間的63%升至報告期間的71%，每間客房每晚平均房租略減至人民幣795元(前一期間：每房每晚人民幣810元)。客房及餐飲的總收益分別增加約10%及4%。報告期間毛利為人民幣24,200,000元(前一期間：人民幣19,100,000元)。扣除折舊、攤銷、融資成本及稅項後，已終止業務的收益為人民幣5,400,000元(前一期間：虧損人民幣2,600,000元)。

### 所得稅(抵免)／費用

報告期間錄得所得稅抵免人民幣10,900,000元，而前一期間為所得稅費用人民幣5,500,000元。出現鉅額即期稅項是由於前一期間出售海南附屬公司所致。在上述鉅額即期稅項中，並無任何稅項抵免(前一期間：人民幣1,900,000元)屬於合併物業之重估虧絀。報告期間為數人民幣900,000元之稅項抵免屬於餘下集團，而前一期間則錄得稅項費用人民幣7,400,000元。

### 本公司擁有人應佔期間虧損及全面虧損總額

由於並無出售附屬公司的一次過收益、已終止業務及相關匯兌差額分類所得收益大幅減少、就新天半山計提減值虧損及對林和村重建項目原業主作出補償，本公司擁有人應佔期間虧損及期間全面虧損總額分別增至人民幣139,600,000元(前一期間：人民幣110,400,000元)及人民幣155,000,000元(前一期間：人民幣46,300,000元)。其中為數人民幣1,000,000元(前一期間：人民幣2,400,000元)之溢利乃本公司擁有人就合併物業所應佔者，而餘下集團擁有人應佔之期間虧損及期間全面虧損總額則分別為人民幣140,600,000元(前一期間：人民幣112,800,000元)及人民幣156,000,000元(前一期間：人民幣48,700,000元)。

### 流動資金及財務資源

於二零一四年六月三十日，本集團資產總值約為人民幣5,577,800,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣5,893,300,000元)，由權益總額及負債總額(包括可換股票據及承兌票據)分別約人民幣62,000,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣244,500,000元)及約人民幣5,518,800,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣5,648,800,000元)撥資。其中為數人民幣294,700,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣294,700,000元)之資產總值為合併物業所應佔者，並以為數人民幣44,300,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣50,300,000元)之銀行借貸撥資。另為數人民幣5,517,600,000元之資產總值為餘下集團所應佔者，並以為數分別約人民幣55,400,000元及人民幣5,462,200,000元之權益總額及負債總額(包括可換股票據)撥資。董事認為餘下集團將具備充裕營運資金，足以應付業務所需，且具備充裕財務資源，可在未來合適業務投資良機出現時，提供所需資金。餘下集團之借貸均以人民幣計值。銀行結餘及現金主要以港元、美元和人民幣計值。於二零一四年六月三十日，餘下集團並無致使其面臨重大外匯風險之未平倉遠期外匯合約。

### 資本架構

本集團於二零一四年六月三十日之負債比率按債務總額除以資產總值計算為約98.9%(二零一三年十二月三十一日：95.9%)。於二零一四年六月三十日，人民幣834,100,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣1,083,800,000元)之銀行借貸(包括分類為持作出售之資產的相關負債的貸款)之利率跟隨中國人民銀行之基本利率浮動。人民幣221,800,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣226,700,000元)之其他借貸按固定利率計息，而人民幣50,900,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣119,400,000元)之



其他借貸則免息。合併物業應佔之銀行借貸為人民幣44,300,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣50,300,000元)，利率跟隨中國人民銀行之基本利率浮動。餘下集團應佔之銀行借貸(包括分類為持作出售之資產的相關負債的貸款)為人民幣789,800,000元，利率跟隨中國人民銀行之基本利率浮動。

### 外匯風險

餘下集團收益主要以人民幣計值，生產及採購成本亦主要以人民幣計值。因此，餘下集團並無面對任何其他重大外匯風險。本公司可換股票據以港元計值。於綜合截至二零一四年六月三十日止年度的財務報表時，分別採用平均匯率及收市匯率1.2614港元兌人民幣1元及1.2588港元兌人民幣1元。

### 資產抵押

於二零一四年六月三十日，餘下集團總額約為人民幣2,893,700,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣3,617,000,000元)之若干資產(包括分類為持作出售之資產)已抵押予銀行以取得一般銀行融資，包括用作短期融資之已抵押定期存款約人民幣零元(二零一三年十二月三十一日：人民幣98,000,000元)、發展中物業約人民幣1,316,200,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣1,249,000,000元)、持作出售之已竣工物業約人民幣28,300,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣29,600,000元)、投資物業約人民幣203,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣894,000,000元)、物業、廠房及設備約人民幣468,800,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣468,800,000元)及土地使用權約人民幣877,600,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣877,600,000元)。其中為數人民幣203,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣203,000,000元)之投資物業屬合併物業所應佔者。

### 僱員人數及薪酬

於二零一四年六月三十日，餘下集團僱用約669名員工(二零一三年十二月三十一日：658名)，其中約663人駐中國內地，6人駐香港。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，本集團亦提供員工福利，當中包括醫療保險、按表現派發之花紅及強制性公積金。出售合併物業不會令僱員人數及酬金出現重大轉變，因彼等將被調往處理餘下集團之其他項目。

### 資本承擔及或然負債

有關資本承擔及或然負債之詳情分別載於二零一四年中期報告中之簡明綜合財務報表附註19及20。概無任何涉及合併物業之資本承擔及或然負債。

### 截至二零一三年十二月三十一日止年度

#### 收益及毛利

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之收益及毛利分別為人民幣397,400,000元(二零一二年：人民幣437,900,000元)及人民幣25,600,000元(二零一二年：人民幣12,700,000元)。合併物業之收益及毛利分別為人民幣7,300,000元(二零一二年：人民幣11,800,000元)及人民幣5,900,000元(二零一二年：人民幣9,700,000元)。因此，餘下集團之收益及毛利分別為人民幣390,100,000元及人民幣19,600,000元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，物業發展業務錄得收益人民幣376,500,000元(二零一二年：人民幣411,000,000元)。其中人民幣210,000,000元來自於出售海口譽海灣項目公司之完成日期前陸續交付其住宅單位及車位，而人民幣166,500,000元來自出售廣州上譽花園及南湖山莊第一期餘下若干別墅及車位。

本集團投資物業及車位產生之租金收入減至人民幣9,200,000元(二零一二年：人民幣14,200,000元)，乃歸因於二零一二年初出售東鳴軒之絕大部分商業單位及合併物業之空置商業單位增加。來自合併物業之租金收入為人民幣7,300,000元(二零一二年：人民幣11,800,000元)。因此，餘下集團所得租金收入為人民幣1,900,000元。

本集團於二零一二年四月展開其物業管理業務。於二零一三年錄得收益人民幣11,700,000元(二零一二年：人民幣12,700,000元)。其中，分租收入人民幣10,300,000元來自一項租用物業之租戶，而有關物業其後由本集團於二零一三年十一月收購。

於二零一三年，物業開發、投資及管理業務錄得毛利及整體毛利率分別人民幣25,600,000元及6.4%，而二零一二年則分別為人民幣12,700,000元及2.9%。其中毛利人民幣5,900,000元(二零一二年：人民幣9,700,000元)來自合併物業。因此，毛利人民幣19,600,000元來自餘下集團。計及原收購事項之

收購成本、後續開發成本及減值虧損撥備後，交付譽海灣住宅單位及銷售上譽花園和南湖山莊第一期之剩餘別墅及車位僅錄得微薄的毛利率。

### 分銷成本

年內，分銷成本為人民幣35,600,000元(二零一二年：人民幣40,900,000元)。其中人民幣17,100,000元及人民幣17,700,000元分別來自海南項目及廣州市新天半山之營銷活動。於二零一二年，大部分分銷成本與海南項目有關。於二零一三年及二零一二年，有關金額概無涉及合併物業之營運。因此，分銷成本人民幣35,600,000元乃來自餘下集團之營運。

### 行政及其他經營開支

年內錄得行政及其他經營開支總額人民幣109,300,000元(二零一二年：人民幣103,100,000元)，乃由於年內(其中包括)多個項目及須予公佈交易所產生法律、補償及專業開支有所增加，但薪酬及福利開支、租金支出、商業酬酢及雜項開支則減少。行政及其他經營開支合共人民幣3,000,000元(二零一二年：800,000元)來自經營合併物業。因此，行政及其他經營開支合共人民幣106,200,000元來自餘下集團之營運。

### 出售合併物業之虧損

根據附錄三所載備考報表，假設合併物業按現金代價人民幣298,000,000元出售，餘下集團就此錄得虧損人民幣16,400,000元。出售合併物業之虧損為出售合併物業之銷售代價總額人民幣298,000,000元與合併物業之賬面值、相關營業稅及其他稅項以及完成建議出售事項所產生之估計交易成本(包括律師費及其他專業費用等)之間的差額。

### 出售附屬公司之收益

海南白馬天鵝灣置業有限公司以現金代價約人民幣85,100,000元出售，錄得收益人民幣11,700,000元。此外，通過註銷Talent Trend所持面值為337,000,000港元之可換股票據出售海南宏倫置業有限公司，錄得收益人民幣141,700,000元。

### 議價購買附屬公司之收益

於二零一三年九月，本集團與Talent Trend訂立協議收購新興有限公司全部股權。代價人民幣307,000,000元乃參考(其中包括)項目公司於二零一三年七月三十一日之未經審核資產淨值釐定，並就其所持投資物業之估值作出調整。該收購事項於二零一三年十一月完成，錄得收益人民幣27,500,000元。

### 物業組合之減值虧損及公平值變動

投資物業方面，廣州投資物業組合於二零一三年錄得重估虧絀淨額人民幣13,700,000元(二零一二年：人民幣3,600,000元)。此金額全部屬於合併物業(二零一二年：人民幣4,100,000元)，並不屬於餘下集團。住宅物業方面，中國政府及地方部門紛紛出台緊縮措施遏制近年不斷飆升的樓價。該等措施抑制大型豪宅物業進一步提價。考慮到市況、預售進度、進一步產生的開發成本及最新重估情況，本集團主要就二零一三年發展中物業的成本撥備減值虧損合共人民幣171,600,000元(二零一二年：人民幣361,200,000元)。上述重估由獨立合資格專業估值師作出。

### 衍生金融工具之公平值變動

根據適用會計準則，本公司就原收購事項發行的可換股票據衍生工具部分之公平值須重新計量。本公司於到期日前贖回可換股票據的權利指該衍生工具部分，其公平值會隨到期日前的未屆滿期、未贖回面值與本公司股價及波幅而變化，經獨立合資格專業估值師重估後，年內錄得公平值虧絀人民幣84,900,000元(二零一二年：人民幣55,900,000元)。

### 分佔一間聯營公司之虧損

我們與新鴻基地產集團合作進行廣州市天河區CBD林和村重建項目。「峻林」為該項目的高端住宅。自二零一二年十二月開展預售起，營銷與行政開支隨即增加。我們已啟動兩期預售項目且取得可喜的成績。本集團擁有該項目公司30%權益，於二零一三年的應佔虧損為人民幣19,100,000元(二零一二年：人民幣7,400,000元)。

### 融資成本

為原收購事項而發行的可換股票據的估算融資成本合共人民幣119,700,000元(二零一二年：人民幣117,700,000元)，而銀行及其他借貸的融資成本(資本化前)維持在人民幣69,300,000元(二零一二年：人民幣70,400,000元)的相對穩定水平。其中來自餘下集團銀行借貸的融資成本為人民幣146,600,000元。

### 年度已終止業務收益／虧損

根據適用會計準則，酒店營運、電子產品營運、買賣商品及上市證券以及提供貸款融資的業績於綜合損益及其他全面收入報表分類及列為單獨項目。

### 酒店營運

儘管中國市場競爭激烈，加上國家習主席抵制腐敗與奢侈消費活動盛行，本公司及本集團管理層於二零一三年致力提高業績。本集團取得總收益合共人民幣173,800,000元(二零一二年：人民幣150,600,000元)，分別來自房租、餐飲(「餐飲」)及其他配套服務。每間客房每晚均價保持約人民幣805元(二零一二年：每間客房每晚人民幣787元)的穩定水平，平均入住率由二零一二年的55%增至二零一三年的68%。客房及餐飲所得總收益分別增加約24%及2%。二零一三年錄得毛利人民幣48,900,000元(二零一二年：人民幣29,800,000元)。扣除折舊及攤銷開支人民幣30,300,000元、融資成本人民幣37,300,000元及一次性雜項收入人民幣26,000,000元後，錄得稅後收益人民幣5,000,000元(二零一二年：虧損人民幣25,800,000元)。

本集團同意以初步現金代價約人民幣1,015,000,000元出售廣州天河新天希爾頓酒店項目公司之全部股權。截至二零一三年年報日期，本集團收到三期之初步代價款合共約人民幣812,000,000元。該項出售產生的收益或虧損將於二零一四年完成出售時列賬。有關該項出售的詳情載於本公司於二零一三年六月二十六日向股東刊發的通函。

### 電子產品、股票及商品投資業務

中國製造業務環境仍具挑戰性。完成出售前五個月期間，上述業務分部錄得的收益、毛利率及稅後淨虧損分別為人民幣76,100,000元、18.7%及人民幣18,300,000元，而二零一二年則分別為人民幣243,800,000元、20.5%及人民幣26,800,000元。本集團於二零一三年五月完成出售此等業務分部，取得現金代價200,000港元，並錄得出售收益人民幣23,000,000元。

## 稅項

截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得稅項抵免淨額人民幣48,900,000元(二零一二年：人民幣133,000,000元)，主要是由於回撥物業組合重估虧絀所產生之原有遞延稅項撥備所致。上述稅項抵免其中人民幣10,900,000元(二零一二年：人民幣2,600,000元)屬於合併物業之重估虧絀，另為數人民幣38,000,000元(二零一二年：人民幣130,400,000元)之稅項抵免則屬於餘下集團。

## 本公司擁有人應佔期間虧損

因重組活動而錄得已終止業務及收購／出售附屬公司收益。隨著物業組合的減值虧損撥備減少，本公司擁有人應佔虧損由二零一二年的人民幣544,700,000元大幅減至二零一三年的人民幣238,000,000元。其中為數人民幣100,000元(二零一二年：人民幣7,300,000元)之溢利乃本公司擁有人就合併物業所應佔者，而為數人民幣229,900,000元(二零一二年：人民幣552,000,000元)之虧損乃餘下集團擁有人所應佔者。

## 流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團資產總值約為人民幣5,893,300,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣6,870,800,000元)，由權益總額及負債總額(包括可換股票據及承兌票據)分別約人民幣244,500,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣697,700,000元)及約人民幣5,648,800,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣6,173,100,000元)撥資。其中為數人民幣294,700,000元之資產總值為合併物業所應佔者，並以為數人民幣50,300,000元之銀行借貸撥資。另為數人民幣5,878,900,000元之資產總值為餘下集團所應佔者，並以為數分別人民幣252,600,000元及人民幣5,626,300,000元之權益總額及負債總額(包括可換股票據)撥資。董事認為本集團將具備充裕營運資金，足以應付業務所需，且具備充裕財務資源，可在未來合適業務投資良機出現時，提供所需資金。本集團之借貸均以人民幣計值。銀行結餘及現金主要以港元、美元和人民幣結算。

## 資本架構

於二零一零年十二月十日，本公司就收購事項發行本金額分別為3,100,000,000港元及160,000,000港元之可換股票據及承兌票據，作為一部分代價。本集團於二零一三年十二月三十一日之負債比率按債務總額除以資產總值計算為約95.9%(二零一二年十二月三十一日：89.8%)。於二零一三年十二月三十一日，人民幣1,083,800,000元(二零一二年：人民幣1,490,000,000元)之銀行借貸(包括分類為持作出售之資產的相關負債的貸款)之利率跟隨中國人民銀行之基本利率浮動，而人民幣226,700,000元(二零一二年：人

民幣408,800,000元)及人民幣119,400,000元(二零一二年：人民幣8,200,000元)之其他借貸則分別以固定利率計息及免息。合併物業應佔之銀行借貸為人民幣50,300,000元，利率跟隨中國人民銀行之基本利率浮動。餘下集團應佔之銀行借貸(包括分類為持作出售之資產的相關負債的貸款)為人民幣1,033,500,000元，利率跟隨中國人民銀行之基本利率浮動。餘下集團之負債比率為約95.7%。

### 外匯風險

本集團的收益與生產及採購成本主要以人民幣結算。因此，本集團並無面對任何其他重大外匯風險。本公司的可換股票據以港元結算。於綜合截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表時，分別採用平均匯率及收市匯率1.23327港元兌人民幣1元及1.27189港元兌人民幣1元。

### 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團總額約為人民幣3,617,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣4,057,100,000元)之若干資產(包括分類為持作出售之資產)已抵押予銀行以取得一般銀行融資，包括作短期融資的有抵押定期存款約人民幣98,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣零元)、發展中物業約人民幣1,249,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣1,876,100,000元)、持作出售之已竣工物業約人民幣29,600,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣550,400,000元)、投資物業約人民幣894,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣258,800,000元)、物業、廠房及設備約人民幣468,800,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣481,000,000元)及土地使用權約人民幣877,600,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣890,800,000元)。其中為數人民幣203,000,000元之投資物業屬合併物業所應佔者。

### 僱員人數及薪酬

於二零一三年十二月三十一日，本集團僱用約658名員工(二零一二年十二月三十一日：1,875名)，其中約652人駐中國內地及6人駐香港。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，本集團亦提供員工福利，當中包括醫療保險、按表現派發之花紅及強制性公積金。於二零一三年，於股東週年大會通過採納新購股權計劃的決議案。新購股權計劃的詳情載於日期為二零一三年四月十七日之通函附錄二。概無根據新計劃授出任何購股權。出售合併物業不會令僱員人數及酬金出現重大轉變，因彼等將被調往處理餘下集團之其他項目。

### 資本承擔及或然負債

有關資本承擔及或然負債之詳情分別載於二零一三年年報中之綜合財務報表附註46及49。概無任何涉及合併物業之資本承擔及或然負債。

### 截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度

本集團之詳細管理層討論及分析於本公司二零一一年及二零一二年各份年報中披露。鑑於截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度合併物業所佔資產淨值、收益及溢利／虧損對本集團而言屬相對較小，故我們已於下文載列有關餘下集團於此等期間之重要討論。

### 截至二零一二年十二月三十一日止年度

#### 收益及毛利

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益及毛利分別人民1,020,100,000元及113,300,000港元。合併物業之收益及毛利分別為人民幣11,800,000元及人民幣9,700,000元。因此，合併物業之收益及毛利與餘下集團之收益及毛利相比相對較小。

#### 物業組合之減值虧損及公平值變動

在「限購令」、中國一線城市成交量減少、海口市供應量龐大，參考物業組合的前收購成本及最新重估以及內部重新評估前景後，我們於二零一二年就廣州及海口的在建待售物業分別計提減值虧損撥備290,200,000港元及152,600,000港元。投資物業方面，在香港持有的一個房屋錄得2,000,000港元的重估盈餘。然而，該盈餘因天倫花園及上譽花園的商業單位及廣州東鳴軒餘下商業單位的合約價值重估而錄得虧絀淨額6,500,000港元而抵銷，而酒店物業的重估值與賬面淨值相較則有重估盈餘61,300,000港元。以上所有重估由獨立合資格估值師評估。

#### 流動資金及財務資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團資產總值約為8,526,400,000港元，由權益總額及負債總額(包括可換股票據及承兌票據)分別約865,600,000港元及約7,660,800,000港元撥資。由於合併物業資產規模相對較小，於二零一二年十二月三十一日之估值為人民幣296,700,000元，董事認為餘下集團



將具備充裕營運資金，足以應付業務所需，且具備充裕財務資源，可在未來合適業務投資良機出現時，提供所需資金。餘下集團之借貸均以人民幣計值。銀行結餘及現金主要以港元、美元和人民幣結算。於二零一二年十二月三十一日，餘下集團並無致使其面臨重大外匯風險之未平倉遠期外匯合約。

### 資本架構

於二零一零年十二月十日，本公司就原收購事項發行本金額分別為3,100,000,000港元及160,000,000港元之可換股票據及承兌票據，作為一部分代價。本集團於二零一二年十二月三十一日之負債比率按債務總額除以資產總值計算為約89.8%。於二零一二年十二月三十一日，人民幣1,490,000,000元之銀行借貸(包括分類為持作出售之資產的相關負債的貸款)之利率跟隨中國人民銀行之基本利率浮動，而人民幣408,800,000元及人民幣8,200,000元之其他借貸則分別以固定利率計息及免息。合併物業應佔銀行借貸為人民幣62,300,000元，按中國人民銀行之基本利率變化之利率計息。

### 資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團總額約為5,034,900,000港元之若干資產(包括分類為持作出售之資產)已抵押予銀行以取得一般銀行融資，包括發展中物業約2,328,200,000港元、持作出售之已竣工物業約683,100,000港元投資物業約321,200,000港元、物業、廠房及設備約596,900,000港元及土地使用權約1,105,500,000港元，當中投資物業人民幣296,700,000元歸屬於合併物業。

### 截至二零一一年十二月三十一日止年度

#### 收益及毛利

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團之收益及毛利分別為696,400,000港元及78,600,000港元，較去年分別增加70.1%及25.6%。有關增加主要由於在二零一零年房地產業務之原收購事項所致。合併物業之收益及毛利分別為人民幣12,600,000元及人民幣10,400,000元。因此，合併物業之收益及毛利與餘下集團之收益及毛利相比相對較小。

### 物業組合之減值虧損及公平值變動

年內，中國政府推行一系列緊縮措施以遏抑房價急升，包括提高首期付款要求、增加貸款利率、直接限制購房、制訂價格控制目標、禁止購買第三套住房及在國內若干大城市試行房地產稅。此外，提升人民幣法定存款準備金率至歷史新高水平、市場憂慮全球經濟出現雙底衰退以及歐洲金融危機蔓延全球，令中國物業市場再度籠罩陰霾。投資需求、剛性需求及市場情緒已大受影響。若干城市之房價開始冷卻，全國銷量亦顯著下降。

政府計劃將海南省發展為國際旅遊區，和於二零零八年展開為期兩年之借貸潮，致使大量資金投入房地產業，帶動海南島樓價在二零一零年升幅至國內最高水平。由於中國在二零一一年堅持推行緊縮措施，市場回復正常並可見到重大調整。本集團已就海南省海口市之發展中物業作出414,700,000港元之撥備。

廣州市是其中一個受嚴格物業調控措施影響之一線城市，該市房價已輕微調整，但物業銷售之交投量大幅下跌。經作出審慎考慮，並參考專業獨立之合資格估值師作出之評估，我們已分別就持作銷售之已落成物業及投資物業計提185,000,000港元及59,700,000港元之撥備。

年內，廣州市開設不少五星級豪華酒店，二零一二年及之後仍將有數間酒店陸續開業。為應對激烈競爭，我們以較原定更高的水平完成室內裝修及設施。面對競爭激烈的環境和商用物業市場審慎的氣氛，於專業獨立之合資格估值師進行評估後，為酒店之樓宇、廠房及設備作出了269,800,000港元之撥備。

### 流動資金及財務資源

於二零一一年十二月三十一日，本集團資產總值約為8,182,300,000港元，由權益總額及負債總額(包括可換股票據及承兌票據)分別約1,644,200,000港元及約6,538,100,000港元撥資。由於合併物業資產規模相對較小，於二零一一年十二月三十一日之估值為人民幣300,800,000元，董事認為餘下集團將具備充裕營運資金，足以應付業務所需，且具備充裕財務資源，可在未來合適業務投資良機出現時，提供所需資金。餘下集團之借貸均以人民幣

計值。銀行結餘及現金主要以港元、美元和人民幣結算。於二零一一年十二月三十一日，餘下集團並無致使其面臨重大外匯風險之未平倉遠期外匯合約。

### 資本架構

於二零一零年十二月十日，本公司就收購事項發行本金額分別為3,100,000,000港元及160,000,000港元之可換股票據及承兌票據，作為部份之代價。本集團於二零一一年十二月三十一日之負債比率按債務總額除以資產總值計算為約79.9%。於二零一一年十二月三十一日，人民幣991,300,000元之銀行借貸之利率跟隨中國人民銀行之基本利率浮動，而人民幣306,200,000元及人民幣160,900,000元之其他借貸則分別以固定利率計息及免息。合併物業應佔銀行借貸為人民幣62,300,000元，按中國人民銀行之基本利率變化之利率計息。

### 資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團總額約為4,967,400,000港元之若干資產已抵押予銀行以取得一般銀行融資，包括發展中物業約2,457,200,000港元、投資物業約808,500,000港元、物業、廠房及設備約571,500,000港元及土地使用權約1,130,200,000港元，當中投資物業人民幣300,800,000元歸屬於合併物業。

## 合併物業之損益表及估值

## (1) 合併物業之損益表

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
收益	12,562	11,811	7,317	2,972
銷售成本	<u>(2,122)</u>	<u>(2,142)</u>	<u>(1,385)</u>	<u>(525)</u>
投資物業公平值減少	10,440	9,669	5,932	2,447
行政費用	<u>(27,158)</u>	<u>(4,100)</u>	<u>(13,683)</u>	—
	<u>(1,427)</u>	<u>(790)</u>	<u>(3,046)</u>	<u>(1,434)</u>
除稅前(虧損)/溢利	(18,145)	4,779	(10,797)	1,013
所得稅抵免	<u>18,096</u>	<u>2,563</u>	<u>10,906</u>	<u>—</u>
年度/期間(虧損)/溢利	<u>(49)</u>	<u>7,342</u>	<u>109</u>	<u>1,013</u>

## (2) 估值

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
合併物業之估值	<u>300,800</u>	<u>296,700</u>	<u>294,700</u>	<u>294,700</u>

附註：合併物業之估值乃基於由獨立合資格估值師保柏國際評估有限公司所編製於二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日之估值報告。

本公司之申報會計師鄭鄭會計師事務所有限公司已按照香港會計師公會頒佈之香港相關服務準則第4400號「委聘以進行有關財務資料之協定程序」對上表所列合併物業之未經審核損益表及合併物業之估值進行程序，以評估該等資料是否與本集團之相關賬目及記錄或獨立合資格估值師保柏國際評估有限公司編製之估值報告一致。據本公司之申報會計師鄭鄭會計師事務所有限公司報告，彼等得悉有關資料與本集團之相關賬目及記錄或保柏國際評估有限公司所編製之估值報告一致。

## 餘下集團未經審核備考財務資料

### 1. 引言

以下載列餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表及未經審核備考綜合損益及其他全面收益表(統稱為「未經審核備考財務資料」)，該等報表乃根據下文載列之附註編製，以闡明建議出售事項對本集團財務狀況(猶如建議出售事項已於二零一四年六月三十日完成)及本集團業績(猶如建議出售事項已於二零一三年一月一日完成)之影響。

餘下集團之未經審核備考財務資料由本公司董事根據上市規則第4.29條編製，僅供說明之用，基於假設、估計、不確定因素及其他目前所得財務資料所限及鑑於其假設性質，未必可真實反映本集團於二零一四年六月三十日或任何日後日期之財務狀況或本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績。

#### 餘下集團之未經審核備考綜合資產及負債表

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一四年六月三十日之未經審核綜合財務狀況(摘錄自本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之已刊發中期報告)連同直接因建議出售事項作出且有事實支持之建議出售事項相關備考調整(闡釋於下文附註)編製。

#### 餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表乃根據本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績(摘錄自本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之已刊發年報)連同直接因建議出售事項作出且有事實支持之建議出售事項相關備考調整(於下文附註闡釋)編製。

## 2. 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (附註1)	附註	備考調整 人民幣千元	餘下集團 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	1,083,911	2	(294,700)	789,211
物業、廠房及設備	4,259			4,259
於一間聯營公司之投資	533,674			533,674
可供出售金融資產	1,279			1,279
應收一間聯營公司之貸款	147,432			147,432
	<u>1,770,555</u>			<u>1,475,855</u>
<b>流動資產</b>				
發展中物業	1,645,280			1,645,280
持作出售之已竣工物業	190,959			190,959
應收賬款	499			499
預付款項、按金及其他應收款項	143,199			143,199
預繳稅款	49,019			49,019
現金及現金等價物	396,078	2	234,540	630,618
	<u>2,425,034</u>			<u>2,659,574</u>
分類為持作出售之資產	<u>1,382,204</u>			<u>1,382,204</u>
	<u>3,807,238</u>			<u>4,041,778</u>

	本集團 於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (附註1)	附註	備考調整 人民幣千元	餘下集團 人民幣千元
<b>流動負債</b>				
應計費用、已收按金及 其他應付款項	1,905,877	2	(1,384)	1,904,493
稅項撥備	133,224	4	86,378	219,602
借款	551,701	2	(12,000)	539,701
	<u>2,590,802</u>			<u>2,663,796</u>
分類為持作出售之資產的 相關負債	<u>797,174</u>			<u>797,174</u>
	<u>3,387,976</u>			<u>3,460,970</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>419,262</u>			<u>580,808</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>2,189,817</u>			<u>2,056,663</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	434,848	4	(3,756)	340,602
		4	(90,490)	
借款	32,340	2	(32,340)	—
可換股票據	1,660,652			1,660,652
	<u>2,127,840</u>			<u>2,001,254</u>
<b>資產淨值</b>	<u>61,977</u>			<u>55,409</u>
<b>權益</b>				
股本	12,452			12,452
儲備	29,533	3	(14,436)	22,965
		4	3,756	
		4	4,112	
	<u>41,985</u>			<u>35,417</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>41,985</u>			<u>35,417</u>
非控股權益	19,992			19,992
	<u>61,977</u>			<u>55,409</u>
<b>權益總額</b>	<u>61,977</u>			<u>55,409</u>



## 3. 餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團 截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註1)	附註	備考調整 人民幣千元	餘下集團 人民幣千元
持續業務				
收益	397,413	5	(7,317)	390,096
銷售成本	<u>(371,837)</u>	5	1,385	<u>(370,452)</u>
毛利	25,576			19,644
其他收益及收入淨額	61,947	5	(1,973)	59,974
議價收購附屬公司之收益	27,544			27,544
出售附屬公司之收益	153,418			153,418
分銷成本	(35,555)			(35,555)
行政及其他經營開支	(109,291)	5	3,046	(106,245)
分佔一間聯營公司虧損	(19,051)			(19,051)
發展中物業減值虧損	(171,584)			(171,584)
投資物業公平值變動	(13,683)	5	13,683	—
衍生金融工具公平值變動	(84,906)			(84,906)
出售合併物業之虧損	—	6	(16,436)	(16,436)
融資成本	<u>(150,613)</u>	5	4,061	<u>(146,552)</u>
除所得稅前虧損	(316,198)			(319,749)
所得稅抵免	48,933	7	3,744	60,591
		7	7,914	
持續業務年度虧損	(267,265)			(259,158)
已終止業務				
已終止業務年度收益	<u>9,597</u>			<u>9,597</u>
年度虧損	<u>(257,668)</u>			<u>(249,561)</u>

	本集團 截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註1)	附註	備考調整 人民幣千元	餘下集團 人民幣千元
<b>其他全面虧損</b>				
隨後可重新分類至損益之項目：				
可供出售金融資產虧絀	(318)			(318)
出售附屬公司時轉出兌換儲備	39,925			39,925
換算海外業務之財務報表之 匯兌收益	36,676			36,676
年度其他全面收入	76,283			76,283
年度全面虧損總額	<u>(181,385)</u>			<u>(173,278)</u>
下列人士應佔虧損：				
本公司擁有人	(237,999)	5	12,885	(229,892)
		6	(16,436)	
		7	11,658	
非控股權益	<u>(19,669)</u>			<u>(19,669)</u>
	<u>(257,668)</u>			<u>(249,561)</u>
下列人士應佔全面虧損總額：				
本公司擁有人	(161,716)	5	12,885	(153,609)
		6	(16,436)	
		7	11,658	
非控股權益	<u>(19,669)</u>			<u>(19,669)</u>
	<u>(181,385)</u>			<u>(173,278)</u>

## 4. 餘下集團未經審核備考財務資料附註

- (1) 資產與負債之賬面值乃摘錄自本集團於二零一四年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表(載於本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之已刊發中期報告)，而本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表乃摘錄自本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(載於本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之已刊發年報)。
- (2) 根據買賣協議，買方同意按代價人民幣266,000,000元向廣州建陽房地產發展有限公司收購該物業。代價分三期支付，據此，於完成日期前銷售代價之50%分兩期支付，而餘下50%則於完成日期當日支付。

備考調整指不再確認該物業連同於早前售出同一物業之地庫(詳情可參閱本公司日期為二零一四年十月十五日之公佈，而有關交易已於二零一四年十月二十一日完成)之賬面值人民幣294,700,000元。自建議出售事項收取估計備考現金淨額人民幣234,540,000元，猶如建議出售事項已於二零一四年六月三十日發生。已收取估計備考現金淨額為出售合併物業代價總額人民幣298,000,000元與就物業收訖之租金按金、來自己質押物業之借款、相關營業稅及其他稅項及完成建議出售事項所產生之估計交易成本(包括律師費、其他專業費用等)之間的差額。

	人民幣千元
該物業之銷售代價	266,000
早前售出同一物業之地庫之銷售代價	<u>32,000</u>
銷售代價總額	298,000
減：已收租金按金	<u>(1,384)</u>
	296,616
減：借款	<u>(44,340)</u>
	252,276
減：相關營業稅及其他稅項淨影響	<u>(16,986)</u>
	235,290
減：估計交易成本	<u>(750)</u>
自建議出售事項收取之現金淨額	<u><u>234,540</u></u>

- (3) 備考調整指建議出售事項時產生之備考虧損(猶如出售事項已於二零一四年六月三十日完成)如下:

	人民幣千元
該物業之銷售代價	266,000
早前售出同一物業之地庫之銷售代價	<u>32,000</u>
銷售代價總額	298,000
減: 合併物業於二零一四年六月三十日之賬面值	(294,700)
減: 相關營業稅及其他稅項淨影響	(16,986)
減: 估計交易成本	<u>(750)</u>
出售合併物業之備考虧損	<u><u>(14,436)</u></u>

- (4) 備考調整指對遞延稅項負債及稅項之備考影響(猶如建議出售事項已於二零一四年六月三十日完成)如下:

	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項負債減少		
— 於過往年度確認之稅項虧損及加速稅項折舊		3,756
— 於過往年度確認之估值收益遞延稅項		
— 確認為稅項撥備(猶如建議出售事項 已於二零一四年六月三十日完成)	86,378	
— 將轉撥為稅項抵免之遞延稅項負債超額撥備	<u>4,112</u>	
		<u>90,490</u>
總計		<u><u>94,246</u></u>

備考調整指撥回於過往年度確認之遞延稅項負債約人民幣3,756,000元, 該款項與賣方之稅項虧損及合併物業之加速稅項折舊有關, 猶如建議出售事項已於二零一四年六月三十日完成。

備考調整亦指將先前就合併物業之估值收益所確認之遞延稅項負債約人民幣90,490,000元重新分類為稅項撥備約人民幣86,378,000元及稅項超額撥備約人民幣4,112,000元, 猶如建議出售事項已於二零一四年六月三十日完成。

- (5) 備考調整指扣除(i)租金收入約人民幣7,317,000元; (ii)開支約人民幣3,046,000元(包括法律及專業費用、已付補償等); (iii)相關銷售稅約人民幣1,385,000元; (iv)該物業之估值虧損約人民幣13,683,000元; (v)融資成本約人民幣4,061,000元; 及(vi)於截至二零一三年十二月三十一日止年度與收回壞賬有關之其他收益約人民幣1,973,000元(猶如建議出售事項已於二零一三年一月一日完成)。備考調整亦指對本公司擁有人於年內應佔虧損及全面虧損總額之影響。

- (6) 備考調整指建議出售事項產生之備考虧損(猶如建議出售事項已於二零一三年一月一日完成)如下：

	人民幣千元
該物業之銷售代價	266,000
早前售出同一物業之地庫之銷售代價	<u>32,000</u>
銷售代價總額	298,000
減：合併物業於二零一三年一月一日之賬面值	(296,700)
減：相關營業稅及其他稅項影響	(16,986)
減：估計交易成本	<u>(750)</u>
出售合併物業之備考虧損	<u><u>(16,436)</u></u>

- (7) 備考調整指對遞延稅項負債及稅項之備考影響(猶如建議出售事項已於二零一三年一月一日完成)如下：

	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項負債減少		
— 於過往年度確認之稅項虧損及加速稅項折舊		3,744
— 於過往年度確認之估值收益遞延稅項		
— 確認為稅項撥備(猶如建議出售事項 已於二零一三年一月一日完成)	93,581	
— 將轉撥為稅項抵免之遞延稅項負債超額撥備	<u>7,914</u>	
		<u>101,495</u>
總計		<u><u>105,239</u></u>

備考調整指撥回於過往年度確認之遞延稅項負債約人民幣3,744,000元，該款項與賣方之稅項虧損及該物業(包括早前售出同一物業之地庫)之加速稅項折舊有關，猶如建議出售事項已於二零一三年一月一日完成。

備考調整亦指將先前就合併物業之估值所確認之遞延稅項負債約人民幣101,495,000元重新分類為稅項撥備約人民幣93,581,000元及稅項超額撥備約人民幣7,914,000元，猶如建議出售事項已於二零一三年一月一日完成。

以下為香港執業會計師鄭鄭會計師事務所有限公司就本通函內餘下集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文。



**CHENG & CHENG LIMITED**  
**CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS**  
鄭鄭會計師事務所有限公司

敬啟者：

吾等已完成受聘進行之鑒證工作，以就新天地產集團有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）僅供說明所編撰 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作出報告。經審核備考財務資料包括 貴公司日期為二零一四年十一月二十六日刊發之通函（「通函」）第28至35頁所載於二零一四年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表及截至二零一三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所採用適用準則於通函第28頁闡述。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議出售 貴集團名下物業（即位於中國廣東省廣州市越秀區建設四馬路17-29號之天倫花園）對 貴集團於二零一四年六月三十日之財務狀況及其於截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務表現之影響，猶如出售事項已分別於二零一四年六月三十日及二零一三年一月一日進行。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況及業績之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月之已刊發中期報告及截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報。

### 董事對備考財務資料之責任

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條之規定，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「編製供載入投資通函內之備考財務資料」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

### 申報會計師對備考財務資料之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)條之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之任何報告，除於刊發報告各自之日期對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港鑒證準則第3420號「受聘鑒證以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告」進行受聘鑒證工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，並規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29條之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，取得合理鑒證。

就本次委聘而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行鑒證之過程中亦無就編製未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載未經審核備考財務資料，僅旨在說明重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如於經選定較早日期事項已然發生或交易已經進行，以供說明。故此，吾等概不就二零一四年六月三十日或二零一三年一月一日之事項或交易之實際結果會否與呈列者相同作出任何鑒證。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理受聘鑒證，涉及進行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於事項或交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關未經審核備考調整是否就該等準則帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、與編製未經審核備考財務資料有關之事項或交易，以及其他相關受聘鑒證狀況。

本次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

## 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由貴公司董事按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)條披露之該等調整均屬恰當。

此 致

香港  
九龍科學館道一號  
康宏廣場  
北座1217室  
新天地產集團有限公司  
董事會 台照

鄭鄭會計師事務所有限公司  
執業會計師  
鄭康祥  
執業會計師編號：P01802  
香港  
謹啟

二零一四年十一月二十六日



下文為獨立物業估值師保柏國際評估有限公司提供對該物業於二零一四年九月三十日市值之意見之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



## 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.hk

網址：www.bigroupchina.com

敬啟者：

有關：中華人民共和國(「中國」)廣東省廣州市越秀區建設四馬路17-29號  
天倫花園1樓之未出售單位及商用平台2至4樓全層

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，對上述由貴公司及／或其附屬公司(下文統稱「貴集團」)持有之物業(下文稱為「該物業」)進行估值。吾等確認已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以就吾等對該物業於二零一四年九月三十日(下文稱為「估值日」)之價值向閣下提供意見。

吾等知悉 貴公司將本估值文件用於有關可能出售該物業之披露用途。

本函件為吾等之估值報告其中部分，當中列明接受估值之物業，闡明吾等之估值基準及方法，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

吾等對該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「資產或負債經適當推銷後，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。

## 估值方法

據 貴公司表示，該物業乃持作投資。對該物業進行估值時，吾等已採納投資法，計及目前收取之租金及租約之復歸收入潛力。

## 估值假設

吾等之估值乃假設該物業將在公開市場出售，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而獲利。此外，吾等之估值並無考慮任何關於或影響出售該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附帶之任何抵押、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，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

## 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」)所編製日期為二零一四年十一月二十四日有關該物業業權及權益之法律意見。所有文件及租約僅供參考之用。

在吾等之估值過程中，吾等倚賴 貴公司及中國法律顧問分別就該物業所有權及權益給予之意見及提供之法律意見。吾等概不就屬於法律性質之事宜承擔責任，亦不就該物業假定為良好及可銷售之所有權提供任何意見。

## 限制條件

吾等已於二零一四年十一月視察該物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無測試該物業提供之任何樓宇設施。因此，吾等無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。然而，於視察過程中，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該物業之建築面積是否正確，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資料呈列，故僅為約數。

此外，吾等並無進行任何實地勘查，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，且在發展時不會產生非經常開支或延誤。

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、估用詳情、租賃協議、樓面面積及有關識別該物業之所有其他有關事宜提供或給予吾等之資料及意見。吾等並無查閱規劃批文正本，但已假設該物業乃按照此等批文興建、估用及使用。

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要資料遭隱瞞。

吾等之估值反映於估值日當日之事實及狀況，並未考慮隨後發生之事件，吾等亦毋須就該等事件及狀況更新估值報告。

本報告及其各部分乃專為 貴公司編製，僅供 貴公司用於上文所述用途。在接納此報告之同時， 貴公司明確地同意在未經吾等事先書面同意情況下，不會採用或依賴此報告或其任何一部分作任何其他用途。

## 幣值

除另有指明者外，本報告內所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）列值。

## 備註

吾等謹此確認，吾等目前及日後均無於 貴集團、該物業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

香港  
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

二零一四年十一月二十六日

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，並在評估中華人民共和國及亞太區物業方面積逾15年經驗。
- (2) 曾煥智先生曾於二零一四年十一月視察該物業，彼於評估香港及中華人民共和國物業方面積逾13年經驗。

於二零一四年  
九月三十日  
現況下之  
資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	資本值
中國廣東省 廣州市越秀區 建設四馬路 17-29號天倫花園 1樓之未出售單位 及商用平台 2至4樓全層(詳情 見下文附註1)	<p>天倫花園約於二零零五年落成，乃建於一幅佔地約7,077.21平方米(76,179平方呎)之地塊上之商住綜合樓宇，包括三座建於4層高商用平台上之高層住宅大樓連同3層商用地庫／車庫。該物業位於廣州市越秀區內建設四馬路以西與華樂路之交界，西側以建設三馬路為界。</p> <p>該物業包括有關發展項目1樓之未出售單位及商用平台2至4樓全層。</p> <p>該物業之總建築面積約為11,776.88平方米(126,766平方呎)。</p> <p>該物業獲授作商業用途之土地使用權年期為自二零零四年二月十一日起40年。</p>	<p>該物業1樓、2樓及4樓總建築面積約5,122.03平方米之部分現時附有租期為6.25年至10年之租約，最後到期之租約將於二零二零年十一月三十日屆滿，總月租約為人民幣412,503元。</p> <p>其餘部分現時空置，總建築面積約為6,654.85平方米。</p>	<p>人民幣 263,500,000元</p> <p><b>貴集團應佔 全部權益：</b> 人民幣 263,500,000元</p>

附註：

- (1) 該物業包括列為建設四馬路19、20-2、21、21-1、21-2、23、23-2、26、27、27-1及29號1樓以及建設四馬路26號2至4樓之商用單位或空間。
- (2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局所發出全部13份房地產權證，總建築面積約11,776.88平方米之該物業之所有權歸屬予貴公司之間接全資附屬公司廣州建陽房地產發展有限公司(「廣州建陽」)。根據上述證書所列，該物業之土地使用權年期為自二零零四年二月十一日起為期40年，用作商業用途。上述證書之詳情概述如下：

證書編號	註冊日期	層數	街道編號	總建築面積 (平方米)
粵房地權證 穗字第0150061368號	二零一一年四月七日	1	19	26.32
粵房地權證 穗字第0150061376號	二零一一年四月七日	1	20-2	87.20

證書編號	註冊日期	層數	街道編號	總建築面積 (平方米)
粵房地權證 穗字第0150061385號	二零一一年四月七日	1	21	82.38
粵房地權證 穗字第0150061389號	二零一一年四月七日	1	21-1	57.60
粵房地權證 穗字第0150061401號	二零一一年四月七日	1	21-2	83.00
粵房地權證 穗字第0150061403號	二零一一年四月七日	1	23	83.00
粵房地權證 穗字第0150061410號	二零一一年四月七日	1	23-2	82.38
粵房地權證 穗字第0150061417號	二零一一年四月七日	1	27	220.45
粵房地權證 穗字第0150061418號	二零一一年四月七日	1	27-1	245.82
粵房地權證 穗字第0150061414號	二零一一年四月七日	1	26, 29	952.30
粵房地權證 穗字第0150263670號	二零一四年九月二十五日	2	—	2,908.76
粵房地權證 穗字第0150263673號	二零一四年九月二十五日	3	—	3,380.93
粵房地權證 穗字第0150263659號	二零一四年九月二十五日	4	—	3,566.74

(3) 吾等獲 貴公司告知，該物業由 貴公司於二零一零年十二月十日連同其他項目公司一併購入，而天倫花園之物業權益(包括 貴公司自購入後所售出之商用空間/單位)獲分配之購買價約為人民幣331,000,000元。

(4) 中國法律顧問之意見概述如下：

- (a) 廣州建陽乃依法成立及註冊，目前仍合法及有效存續。
- (b) 廣州建陽擁有該物業所屬土地使用權之合法所有權及房產權，故根據中國法律有權佔有、使用、轉讓、抵押及出租該物業。
- (c) 該物業不受任何按揭、扣押及其他第三方權利限制。
- (d) 租約為合法及有效。

(5) 根據 貴公司所提供資料及上述法律意見，所有權及獲授主要批文及牌照之狀況如下：

國有土地使用權出讓合同  
國有土地使用證  
房地產權證

已簽署  
已取得  
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 <sup>1</sup>	829,509,340	—	25.69%
Talent Trend Holdings Limited <sup>2</sup>	—	5,848,030,304	181.13%
Top Rich Limited <sup>3</sup>	—	1,151,515,151	35.66%

附註：

- 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。彼個人持有104,285,000股本公司股份，佔本公司之已發行股本約3.23%。
3. Top One Limited持有Top Rich Limited之全部已發行股本，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二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期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二零一三年十二月三十一日(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) 協議；
- (b) 賣方與買方所訂立日期為二零一四年十月十五日之協議，內容有關買賣同一物業之地庫，總代價為人民幣32,000,000元，詳情於日期為二零一四年十月十五日之公佈內披露；
- (c) 與關連人士Talent Trend Holdings Limited所訂立日期為二零一三年九月十八日之協議，內容有關本集團收購新興有限公司全部已發行股本，代價為人民幣307,000,000元，詳情於本公司日期為二零一三年九月十八日之公佈內披露；
- (d) 本集團之全資附屬公司廣州市荔灣汽車制配廠有限公司與獨立第三方廣東諾廈建設工程有限公司所訂立日期為二零一三年六月二十日之建築工程合約，內容有關重新發展本集團擁有之一項物業涉及之建築工程，總合約金額約為人民幣45,700,000元；
- (e) 日期為二零一三年五月十六日之買賣協議，內容有關本集團向一名獨立第三方金盈豐股權投資基金(深圳)股份公司出售廣州君譽酒店投資有限公司全部股本權益，淨代價為人民幣1,015,000,000元，詳情於本公司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內披露；
- (f) 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；
- (g) 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；

- (h) 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。

## 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二零一三年十二月三十一日(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就刊發本通函發出同意書，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細則；
- (b) 協議；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所述其他重大合約；

- (d) 本公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度之年報及本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述同意書；
- (f) 該物業之未經審核財務資料，全文載於本通函附錄二；
- (g) 本集團之未經審核備考財務報表及鄭鄭會計師事務所有限公司就備考財務報表發出之釋疑函件，全文載於本通函附錄三；
- (h) 該物業之估值報告，全文載於本通函附錄四；及
- (i) 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)

**股東特別大會通告**

茲通告本公司謹訂於二零一四年十二月十五日(星期一)上午十時三十分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、確認及追認協議(定義見日期為二零一四年十一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協議及其項下擬進行交易及使之生效及／或完成屬必需、合適或合宜之所有行動及事宜，以及按相關當局規定或就獲相關當局批准而修改協議條款(如有規定)或遵守所有適用法例、規則及規例。」

承董事會命  
新地產集團有限公司  
主席  
伍沛強

香港，二零一四年十一月二十六日

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。

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

2. 代表委任表格連同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或其他授權文件副本，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，惟必須親身代表閣下出席大會。
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。