

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，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售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、註冊證券機構或其他代理商，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聲明，並明確表示不會就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。

本通函僅供參考用途，並不構成收購、購買及認購本公司證券之邀請或要約。



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)

關連交易

有關

(1) 就建議延期訂立修訂契約及補充修訂契約；

及

(2) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



獨立財務顧問阿仕特朗資本管理有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第19至36頁。本公司將於二零一五年十二月一日(星期二)下午四時正假座香港金鐘道95號統一中心十樓統一會議中心會議室6號舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第41至43頁。倘閣下未能親身出席大會，敬請按隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，並將其盡快交回本公司之香港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大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席大會並於會上投票。

* 僅供識別

二零一五年十一月十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
緒言	4
修訂契約	6
補充修訂契約.....	6
TALENT TREND可換股票據之主要條款.....	7
換股價	10
訂立修訂契約及補充修訂契約之原因及裨益.....	10
本公司之股權架構.....	12
於過去十二個月進行之股本集資活動.....	13
申請上市	13
特別授權	14
有關本集團之資料.....	14
有關TALENT TREND之資料.....	14
上市規則之涵義.....	14
股東特別大會.....	15
推薦意見	15
其他資料	16
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	19
附錄	37
股東特別大會通告	41

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下用語及詞彙與本通函所使用者具有相同涵義：

「二零一零年可換股票據」	指	於最後可行日期，本公司發行之本金總額為2,161.27百萬港元之尚未兌換零息可換股票據，使零息可換股票據持有人可兌換6,549,303,029股新股份
「收購事項」	指	根據該協議，Canton Million 自Talent Trend收購Talent Central全部已發行股本
「該協議」	指	Canton Million與Talent Trend就收購事項所訂立日期為二零一零年七月六日之有條件買賣協議
「Canton Million」	指	Canton Million Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「可換股票據修訂及兌換」	指	建議修訂及其後兌換Talent Trend可換股票據，致使Talent Trend可將Talent Trend可換股票據兌換為使其持有本公司經擴大已發行股本30%或以上之本公司新股份(此舉將涉及Talent Trend獲得清洗豁免以豁免Talent Trend根據收購守則就本公司證券提出強制全面要約之責任)，目前仍處於討論階段
「換股通知」	指	Top Rich Limited於二零一五年十一月四日向本公司發出之通知，以根據二零一零年可換股票據之條款及條件行使本金額為170百萬港元之二零一零年可換股票據項下換股權
「換股股份」	指	於行使Talent Trend可換股票據(經修訂契約及補充修訂契約修訂)項下之換股權時須予發行及配發之6,484,393,939股新股份

釋 義

「修訂契約」	指	本公司與Talent Trend就修訂本金額為1,929.85百萬港元之二零一零年可換股票據之條款及條件所訂立日期為二零一五年十月二十日之修訂契約
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事委員會，以就修訂契約、補充修訂契約及其項下擬進行交易是否公平合理向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	阿仕特朗資本管理有限公司，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關建議延期之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	Talent Trend、張高濱先生及其聯繫人士以外之本公司股東
「最後交易日」	指	二零一五年十月二十日，即股份於緊接本公司日期為二零一五年十月二十日之公佈日期前之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零一五年十一月十二日，即本通函付印前為確定載入本通函內若干資料之最後實際可行日期
「原定延期」	指	建議延長Talent Trend所持本金額為1,929.85百萬港元之二零一零年可換股票據之換股期及到期日至二零一六年十二月十日
「建議延期」	指	根據修訂契約(經補充修訂契約補充)，建議修訂Talent Trend可換股票據之條款，將二零一零年可換股票據之換股期及到期日延長一年，致使到期日由二零一五年十二月十日順延至二零一六年十二月十日

釋 義

「認沽期權」	指	Talent Trend根據該協議授予Canton Million之期權，據此，Canton Million有權要求Talent Trend於收購事項完成後六個月內購回Talent Central之股本權益
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「股東特別大會」	指	本公司即將舉行及召開之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准修訂契約、補充修訂契約及其項下擬進行交易
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.004港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充修訂契約」	指	本公司與Talent Trend就將本金額為210百萬港元之二零一零年可換股票據納入原定延期所訂立日期為二零一五年十一月四日之補充契約
「收購守則」	指	公司收購、合併及股份回購守則
「Talent Central」	指	Talent Central Limited，於二零一零年一月十二日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由Canton Million於完成收購事項後全資擁有
「Talent Trend」	指	Talent Trend Holdings Limited，最終實益擁有人為張高濱先生
「Talent Trend可換股票據」	指	涉及建議延期之Talent Trend於最後可行日期所持本金額為2,139.85百萬港元之二零一零年可換股票據
「Top Rich兌換」	指	兌換本金額為170百萬港元之可換股票據，即Top Rich Limited於二零一五年十一月四日完成轉讓後持有之餘下可換股票據
「轉讓」	指	於二零一五年十一月四日，Top Rich Limited向Talent Trend轉讓本金額為210百萬港元之二零一零年可換股票據



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：
尤孝飛先生(主席)
羅章冠先生

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 HM11
Bermuda

香港主要營業地點：
香港
尖沙咀東部
科學館道14號
新文華中心
A座3樓A704室

中國主要營業地點：
中國廣州市
天河路45號
天倫大廈25樓

敬啟者：

關連交易

有關

(1) 就建議延期訂立修訂契約及補充修訂契約；

及

(2) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零一零年七月十九日之公佈以及日期為二零一零年十月二十九日之通函(「收購通函」)，內容有關(其中包括)收購事項及發行二零

* 僅供識別

董事會函件

獨立股東之函件、獨立董事委員會就建議延期致獨立股東之推薦意見函件，以及股東特別大會通告。

修訂契約

日期

二零一五年十月二十日

訂約各方

- (i) 本公司；及
- (ii) Talent Trend，於修訂契約日期為本金額為1,929.85百萬港元之二零一零年可換股票據之持有人。

於最後可行日期，Talent Trend由張高濱先生全資擁有。張高濱先生及其聯繫人士合共持有本公司243,705,000股股份，佔本公司於最後可行日期之已發行股本約6.51%。

條款概要

根據修訂契約，在(i)事先獲聯交所批准；(ii)獲獨立股東於股東特別大會批准；及(iii)獲聯交所批准換股股份上市及買賣之前提下，本金額為1,929.85百萬港元之二零一零年可換股票據之換股期及到期日均可延長一年，致使到期日將為二零一六年十二月十日。

補充修訂契約

日期

二零一五年十一月四日

訂約各方

- (i) 本公司；及
- (ii) Talent Trend，於補充修訂契約日期及最後可行日期為本金額為2,139.85百萬港元之二零一零年可換股票據之持有人。

董事會函件

條款概要

補充修訂契約乃就將本金額為210百萬港元之二零一零年可換股票據納入原定延期而訂立。根據補充修訂契約之條款，涉及本金額為2,139.85百萬港元之二零一零年可換股票據之換股期及到期日順延至二零一六年十二月十日之建議延期須待以下各項達成後方告生效：(a)獲聯交所批准；(b)獲獨立股東於股東特別大會上批准；及(c)聯交所批准建議延期所涉及二零一零年可換股票據項下將予發行的新股份上市及買賣。

TALENT TREND可換股票據之主要條款

Talent Trend可換股票據之主要條款載於收購通函。除上文所載之建議延期外，Talent Trend可換股票據所有其他條款及條件維持完整及不變。Talent Trend可換股票據(經建議延期修訂)之主要條款如下：

發行人	:	本公司
本金額	:	2,139.85百萬港元
經延長到期日	:	二零一零年可換股票據發行日期第六週年， 即二零一六年十二月十日
利率	:	Talent Trend可換股票據並不計息

董事會函件

- 換股價** :
- 於行使Talent Trend可換股票據項下之換股權後予以發行及配發之每股0.33港元之新股份，受(其中包括)以下各項之常見反攤薄調整所影響：(i)股份合併或分拆；(ii)資本化本公司溢利或儲備；(iii)本公司作出資本分派；(iv)就股份作出供股或授出認股權證或購股權，作價低於股份當時市價之90%；(v)以供股方式向本公司全體股東發行證券或以供股、購股權、認股權證或其他權利以認購或購買任何證券；(vi)本公司純粹為換取現金而發行股份，作價低於股份當時市價之90%；(vii)除上文(iv)、(v)或(vi)所述者外，本公司純粹為換取現金而發行任何證券(Talent Trend可換股票據除外)，根據有關證券之發行條款，有關證券附帶權利，可按低於股份當時市價90%之價格轉換、交換或認購股份，及(viii)修改上述任何有關證券附有之轉換、交換或認購權利，使本公司在作出修改後，就有關轉換、兌換或認購應收之每股股份代價低於股份當時市價之90%。對換股價作出之每項調整將由本公司其時之核數師或認可之財務顧問核證
- 換股期** :
- 由認沽期權屆滿後首個營業日起直至經延長到期日下午四時正(香港時間)止期間

董事會函件

- 換股** :
- Talent Trend可換股票據持有人有權於換股期內，隨時及不時將Talent Trend可換股票據之全部或部分未兌換本金額轉換為換股股份，金額最少為500,000港元或該金額之完整倍數，但倘若Talent Trend可換股票據之未兌換本金額少於500,000港元，則轉換有關Talent Trend可換股票據之全部(而非部分)未償還本金額，惟倘進行有關轉換後(i)本公司未能符合聯交所證券上市規則之最低公眾持股量規定；或(ii)Talent Trend可換股票據持有人及與其一致行動之人士將擁有本公司當時已發行股本29.9%或以上權益或該等其他百分比，致使須根據收購守則第26條提出強制性收購建議之責任；或(iii)倘Talent Trend可換股票據持有人因其他原因須根據收購守則提出強制性全面收購建議，則不得轉換Talent Trend可換股票據
- 可轉讓性** :
- 可於換股期內自由轉讓，金額最少為500,000港元或該金額之完整倍數(倘Talent Trend可換股票據之未兌換總額少於該金額，則按未兌換總額轉讓)，惟須事先取得本公司同意方可轉讓予本公司關聯人士
- 提前還款** :
- 本公司由Talent Trend可換股票據發行日期起計滿三週年後，隨時按有關Talent Trend可換股票據之100%面值，贖回Talent Trend可換股票據之全部或部分未償還本金額，金額最少為500,000港元或該金額之完整倍數
- 於到期時贖回** :
- 本公司須按有關Talent Trend可換股票據之本金額，贖回任何於到期日(即二零一六年十二月十日)下午四時正(香港時間)尚未轉換之Talent Trend可換股票據

董事會函件

上市： Talent Trend可換股票據不會於聯交所或任何其他證券交易所上市

換股價

每股換股股份0.33港元之換股價較：

- (a) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.15港元有溢價約120%；及
- (b) 股份於截至最後可行日期(包括該日)止五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.1466港元有溢價約125.10%。

訂立修訂契約及補充修訂契約之原因及裨益

根據二零一零年可換股票據之條款，本公司須於二零一五年十二月十日下午四時正贖回全部未兌換之二零一零年可換股票據，其於最後可行日期之總金額為2,161.27百萬港元。

本集團目前之現金、現金等價物及流動資產水平不足以應付本集團以現金贖回有關二零一零年可換股票據之資金需求。因此，本公司現正與Talent Trend商討進行可換股票據修訂及兌換。由於進行可換股票據修訂及兌換須(其中包括)(i)獲聯交所批准；(ii)於股東特別大會獲獨立股東批准；及(iii)待證監會授出清洗豁免，故需時完成可換股票據修訂及兌換。因此，建議延期可讓本公司及Talent Trend獲取更多時間進行可換股票據修訂及兌換，董事會相信，此舉符合本公司及股東整體利益。

本集團之財務狀況

如本公司之二零一四年年報所披露，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。本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之收益較截至二零一三年十二月三十一日止年度之收益大幅減少。此外，本集團錄得持續業務虧損約人民幣267.3百萬元，而截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度則錄得虧損約人民幣258.7百萬元。

如本公司之二零一五年中期報告(「二零一五年中期報告」)所披露，於二零一五年六月三十日，本集團之未經審核現金及現金等價物為人民幣143.6百萬元(約181.8百萬港元)。於二零一五年六月三十日，本集團之未經審核流動資產約為人民幣1,953.8百萬元，當中主要包括發展中物業，金額約為人民幣1,433.2

董事會函件

百萬元。董事會認為要使本集團於二零一零年可換股票據之現有到期日之前出售該等資產將十分困難。此外，董事會認為，倘本集團為贖回部分二零一零年可換股票據而按折讓價倉卒出售該等資產，將有損本公司及股東利益。

此外，於二零一五年六月三十日，本集團之未經審核流動負債超出其未經審核流動資產之金額為人民幣1,036.6百萬元。本公司之申報會計師將強調事項一段載入其日期為二零一五年三月三十日之核數師報告內，提醒存在著重大不明朗因素，或會對本集團能否繼續持續經營的能力產生重大疑問。

基於以上所述，本集團目前之現金及現金等價物以及流動資產水平不足以應付本集團以現金贖回二零一零年可換股票據之資金需求。董事會認為本集團之物業及項目均屬營運性質，倘本集團為贖回二零一零年可換股票據而按折讓價倉卒出售該等資產，將有損本公司及股東利益。

欠缺其他集資途徑

本公司已考慮其他途徑為即將贖回二零一零年可換股票據、作為一般營運資金及其他用途集資：(i) 銀行借貸：本公司已與多家銀行商討再融資計劃。即使本公司同意貸款銀行之高利率及嚴格之借貸條款，本公司仍未能取得充足銀行借貸應付贖回二零一零年可換股票據之資金；及(ii) 可能集資活動：本公司明白，鑒於本集團之近期財務表現及財務狀況及贖回二零一零年可換股票據所須籌集資金之潛在規模，即使折讓較高，本公司仍不大可能於二零一零年可換股票據之現有到期日之前在市場上成功籌措所需資金。因此，本公司於應付贖回二零一零年可換股票據之未償還金額所須資金方面仍存在不穩定因素。

建議延期之財務影響

如二零一五年中期報告所載，於二零一五年六月三十日，本集團有未經審核現金及現金等價物約人民幣143.6百萬元、未經審核綜合流動負債淨額約人民幣1,036.6百萬元及未經審核綜合資產淨值約人民幣201.3百萬元。根據董事對本集團目前財務狀況之審閱，於到期時償還全部未償還二零一零年可換股票據對本集團而言將十分困難。

由於Talent Trend可換股票據之到期日將延期一年，建議延期將使本集團延遲一項重大現金流出。儘管建議延期對本集團財務狀況並無任何重大不利影響，但建議延期將紓解本集團之流動資金及營運資金壓力。

董事會函件

此外，由於Talent Trend可換股票據不計息，故建議延期不會對本集團之財務表現造成任何重大不利影響。於二零一五年六月三十日，本集團之負債比率按債務總額除以資產總值計算約為94.6%。建議延期對本集團之負債不會造成任何即時影響，但建議延期給予本集團更多時間及靈活性與Talent Trend就可換股票據修訂及兌換進行商討。於悉數兌換Talent Trend可換股票據後，本金額2,139.85百萬港元將為本公司之權益帶來貢獻，本集團之負債將因此大幅減少。於二零一五年六月三十日，股東應佔每股未經審核資產淨值約為人民幣0.06元。經計及Talent Trend可換股票據之換股價0.33港元，於悉數轉換Talent Trend可換股票據後，預計股東應佔每股未經審核資產淨值將有所提升。

董事會意見

鑒於上述情況，董事會認為兌換二零一零年可換股票據對本公司而言將屬最佳結果。本公司現正就可換股票據修訂及兌換與Talent Trend進行商討，然而，鑒於近期之經濟、市場狀況及時間緊迫，本公司不大可能於二零一零年可換股票據之現有到期日之前完成可換股票據修訂及兌換，包括獲獨立股東於股東特別大會批准及根據收購守則取得清洗豁免。

按此基準，董事會認為將Talent Trend可換股票據之換股期及到期日延長一年將符合本公司及股東整體利益，因可給予更多時間讓本公司與Talent Trend進一步磋商可換股票據修訂及兌換之條款及遵守相關監管規定，包括取得獨立股東批准。

基於上文所述，董事認為修訂契約及補充修訂契約之條款屬公平合理，且建議延期符合本公司及股東整體利益。

本公司之股權架構

假設Talent Trend可換股票據獲悉數兌換，本公司將發行合共6,484,393,939股股份，佔本公司於最後可行日期已發行股本總額約173.2%，以及本公司經發行換股股份而擴大之已發行股本約63.40%。

董事會函件

下表載列(i)於本通函日期；(ii)緊隨各二零一零年可換股票據持有人之兌換限制兌換後；及(iii)緊隨於最後可行日期尚未兌換之二零一零年可換股票據獲悉數兌換後之本公司股權架構(上述各項情況均假設除因二零一零年可換股票據獲兌換而發行股份外，本公司股本並無其他變動)：

股東	於最後可行日期		緊隨各二零一零年 可換股票據持有人之 兌換限制兌換後		緊隨尚未兌換之 二零一零年可換股票據 獲悉數兌換後(附註5)	
	股份	%	股份	%	股份	%
Winspark Venture Limited (附註1)	829,509,340	22.16	829,509,340	16.31	829,509,340	8.06
Talent Trend (附註2)	—	—	1,276,903,055	25.11	6,484,393,939	63.00
張高濱先生及其聯繫人士(附註3)	243,705,000	6.51	243,705,000	4.79	243,705,000	2.37
Top Rich Limited (附註4)	515,151,515	13.76	515,151,515	10.13	515,151,515	5.00
Best Executive Holdings Limited	—	—	64,909,090	1.28	64,909,090	0.63
公眾股東	2,155,467,670	57.57	2,155,467,670	42.38	2,155,467,670	20.94
總計：	<u>3,743,833,525</u>	<u>100.00</u>	<u>5,085,645,670</u>	<u>100.00</u>	<u>10,293,136,554</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. Winspark Venture Limited之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之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104,465,000股本公司股份，佔本公司之已發行股本約2.79%。
3. 此計算結果不包括Talent Trend持有之本公司股份。
4. Top Rich Limited之全部已發行股本由Ace Class Global Limited持有，而Ace Class Global Limited則由Lee Hon Nam先生直接、實益及全資擁有。
5. 僅供說明，因Talent Trend可換股票據之現行條款對轉換Talent Trend可換股票據設有若干限制。本公司現正考慮可換股票據修訂及兌換，致使Talent Trend可兌換全部Talent Trend可換股票據。

於過去十二個月進行之股本集資活動

本公司於緊接本通函日期之前過去十二個月並無進行任何股本集資活動。

申請上市

本公司已向上市委員會申請批准換股股份上市及買賣。本公司將不會尋求Talent Trend可換股票據在聯交所或任何其他證券交易所上市。

特別授權

本公司將向獨立股東尋求給予發行及配發換股股份之特別授權。

有關本集團之資料

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要於中國從事物業發展、投資及管理業務。

有關TALENT TREND之資料

Talent Trend為一家於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司。

上市規則之涵義

根據上市規則第28.05條，可轉換債務證券之條款於發行後如有任何更改，必須經聯交所批准，惟若有關更改乃按照該等可轉換債務證券之現行條款而自動生效則當別論。本公司已向聯交所提交批准建議延期之申請。根據上市規則第13.36(1)條，本公司必須獲股東於股東大會上批准建議延期。

張高濱先生為本公司旗下若干附屬公司之總裁，屬於上市規則所界定之「關連人士」。因此，由張高濱先生持有100%權益之Talent Trend屬於上市規則所界定張高濱先生之「聯繫人士」。因此，根據上市規則第14A章，本公司與身為關連人士之Talent Trend訂立之修訂契約及補充修訂契約項下之建議延期構成一項關連交易，並須遵守申報及公告規定以及獲獨立股東於股東特別大會上批准。

本公司已成立獨立董事委員會(由全體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)，以就修訂契約及補充修訂契約之條款是否公平合理、修訂契約、補充修訂契約及據此擬作出之建議延期是否在本公司之日常及一般業務過程中進行及是否符合本公司及股東之整體利益，以及就獨立股東於股東特別大會應如何表決向獨立股東提供意見。阿仕特朗資本管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將於二零一五年十二月一日(星期二)下午四時正假座香港金鐘道95號統一中心十樓統一會議中心會議室6號舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)建議延期。

召開股東特別大會之通告載於本通函第41至43頁。

隨函奉附股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，敬請按隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快交回本公司之香港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48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

僅於修訂契約及補充修訂契約中並無擁有重大權益之股東方可於股東特別大會就上述決議案投票。於最後可行日期，張高濱先生及其聯繫人士合共持有243,705,000股本公司股份，佔本公司已發行股本約6.51%。因此，張高濱先生及其聯繫人士將不會就任何於股東特別大會提呈之決議案投票。經董事作出一切合理查詢後所知悉，於最後可行日期，張高濱先生及其聯繫人士控制或有權控制彼等各自持有之股份之投票權。

概無其他股東須就於股東特別大會提呈之決議案放棄投票。除羅章冠先生(本公司執行董事，並為張高濱先生之表親)外，本公司其他董事於修訂契約及補充修訂契約中並無擁有重大權益。羅章冠先生已就批准修訂契約之董事會決議案放棄投票。

根據上市規則，決議案將以投票表決方式於股東特別大會上表決。本公司將會根據上市規則第13.39(5)條規定之方式公佈投票表決結果。

推薦意見

經考慮以上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為修訂契約及補充修訂契約之條款及條件屬公平合理，且建議延期符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議股東於股東特別大會投票贊成批准建議延期之決議案。

董事會函件

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問之意見後，認為修訂契約及補充修訂契約之條款及條件屬公平合理，且建議延期符合本公司及股東之整體利益。

故此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准建議延期之決議案。謹請閣下垂注載於本通函第17及18頁之獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東之推薦意見；以及載於本通函第19至36頁之獨立財務顧問意見函件，當中載有其就建議延期致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

其他資料

另請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

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
尤孝飛
謹啟

二零一五年十一月十六日



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)

獨立董事委員會：

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 HM11

Bermuda

敬啟者：

關連交易

有關

(1) 就建議延期訂立修訂契約及補充修訂契約；

及

(2) 股東特別大會通告

吾等謹提述通函，而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

本公司已成立獨立董事委員會，以就吾等認為修訂契約及補充修訂契約之條款及條件是否按正常商業條款訂立及對獨立股東而言是否公平合理，以及修訂契約、補充修訂契約及據此擬作出之建議延期是否在本公司日常及一般業務過程中進行及是否符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。阿仕特朗資本管理有限公司已獲委任以就建議延期向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經考慮獨立財務顧問之推薦建議及意見後，吾等認為修訂契約及補充修訂契約之條款及條件乃按正常商業條款訂立且對獨立股東而言屬公平合理。儘管

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

修訂契約、補充修訂契約及據此擬作出之建議延期並非在本公司之日常及一般業務過程中進行，但其依然符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准建議延期之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
盧偉雄先生
彭婉珊小姐
陳之望先生
謹啟

二零一五年十一月十六日

以下載列獨立財務顧問阿仕特朗資本管理有限公司就建議延期向獨立董事委員會及獨立股東發出之函件全文，以供載入本通函。



**有關就建議延期
訂立修訂契約及補充修訂契約之
關連交易**

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以(i)根據修訂契約(經補充修訂契約補充)就建議修訂Talent Trend可換股票據之條款將二零一零年可換股票據之換股期及到期日延長一年(「建議延期」)向新天地產集團有限公司(「貴公司」)獨立董事委員會(「獨立董事委員會」)及獨立股東(「獨立股東」)作出推薦建議。建議延期之詳情於 貴公司日期為二零一五年十月二十日及二零一五年十一月四日之公佈(「該等公佈」)以及 貴公司致股東日期為二零一五年十一月十六日之通函(「通函」，本函件為其中部分)第4至16頁所載董事會函件(「董事會函件」)內披露。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零一五年十月二十日，Talent Trend與 貴公司就原定延期訂立修訂契約。根據修訂契約，Talent Trend及 貴公司同意原定延期，惟必須(a)獲聯交所

批准；(b)獲獨立股東於股東特別大會上批准；及(c)聯交所批准原定延期所涉及二零一零年可換股票據項下將予發行的新股份上市及買賣後，方可落實。

於二零一五年十一月四日，Top Rich Limited向Talent Trend轉讓本金額為210百萬港元之二零一零年可換股票據已完成，致使Talent Trend持有本金總額為2,139.85百萬港元之二零一零年可換股票據。於二零一五年十一月四日，貴公司與Talent Trend訂立補充修訂契約，將本金額為210百萬港元之二零一零年可換股票據納入原定延期。根據補充修訂契約之條款，Talent Trend及貴公司同意建議延期待以下各項達成後，方可落實：(a)獲聯交所批准；(b)獲獨立股東於股東特別大會上批准；及(c)聯交所批准建議延期所涉及二零一零年可換股票據項下將予發行的新股份上市及買賣。除建議延期外，Talent Trend所持本金額為2,139.85百萬港元之二零一零年可換股票據之所有其他條款維持不變。

根據上市規則第28.05條，可轉換債務證券之條款於發行後如有任何更改，必須經聯交所批准，惟若有關更改乃按照該等可轉換債務證券之現行條款而自動生效則當別論。貴公司已向聯交所提交建議延期申請。根據上市規則第13.36(1)條，貴公司必須獲股東於股東大會上批准建議延期。

張高濱先生為貴公司旗下若干附屬公司之總裁，屬於上市規則所界定之「關連人士」。因此，由張高濱先生持有100%權益之Talent Trend屬於上市規則所界定張高濱先生之「聯繫人士」。因此，貴公司與身為關連人士之Talent Trend根據修訂契約及補充修訂契約建議延期構成上市規則第14A章之關連交易，並將須遵守申報及公告規定以及獲獨立股東於股東特別大會上批准。

於最後可行日期，張高濱先生及其聯繫人士合共持有243,705,000股股份，佔貴公司全部已發行股本約6.51%。由於張高濱先生於修訂契約及補充修訂契約中擁有重大權益，故張高濱先生及其聯繫人士將會就任何於股東特別大會提呈之決議案放棄投票。經董事作出一切合理查詢後所知悉，於最後可行日期，張高濱先生及其聯繫人士控制或有權控制彼等各自持有之股份之投票權。除上文所述外，概無其他股東須就於股東特別大會提呈之決議案放棄投票。

獨立財務顧問函件

除羅章冠先生(為執行董事，並為張高濱先生之表親)外，其他董事於修訂契約及補充修訂契約中並無擁有重大權益。羅章冠先生已就批准修訂契約及補充修訂契約之董事會決議案放棄投票。

成員包括全體獨立非執行董事盧偉雄先生、彭婉珊小姐及陳之望先生之獨立董事委員會已告組成，以就(i)修訂契約及補充修訂契約對獨立股東而言是否公平合理；(ii)訂立修訂契約及補充修訂契約是否符合 貴公司及股東整體利益向獨立股東提供意見，並就此向獨立股東提供推薦建議。吾等阿仕特朗資本管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

意見基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)該等公佈、通函、修訂契約、補充修訂契約、該協議、 貴公司日期為二零一零年十月二十九日內容有關收購事項之通函(「收購通函」)、 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零一四年年報」)及 貴公司截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告(「二零一五年中期報告」)。吾等亦已審閱 貴公司管理層(「管理層」)就 貴集團營運、財務狀況及前景所提供之若干資料。吾等亦已(i)考慮吾等認為相關之該等其他資料、分析及市場數據；及(ii)與管理層口頭討論修訂契約及補充修訂契約之條款、 貴集團之業務及未來前景。吾等假設截至本函件日期，有關資料及陳述以及向吾等作出之任何聲明，於各重大方面均屬真實、準確及完備，而吾等之意見乃依據有關資料、陳述及聲明而達致。

全體董事共同及個別對於該等公佈及通函提供有關 貴公司之資料承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，該等公佈及通函所載資料於各重大方面均屬準確及完備，且無誤導或欺詐成分；而該等公佈及通函並無遺漏其他事實致使該等公佈及通函內之任何陳述有所誤導。吾等認為，吾等已採取一切所需步驟，以讓吾等就修訂契約及補充修訂契約之條款及訂立修訂契約及補充修訂契約之理由達致知情見解，及為吾等依賴所提供資料提供理據，以為吾等之意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑董事或管理層隱瞞任何重要資料或懷疑有關資料有誤導成分、失實或不準確。然而，就此次工作而言，吾等並無對 貴集團之業務或事務或未來前景進行任何獨立詳細調查

獨立財務顧問函件

或審核。吾等之意見必須基於截至最後實際可行日期之實際金融、經濟、市場及其他狀況以及吾等可取得之資料而作出。刊發本函件之目的純粹在於供獨立董事委員會及獨立股東就考慮訂立修訂契約及補充修訂契約時作參考，故除供載入通函外，在未經吾等事先書面同意下，本函件之全部或部分內容不得引述或轉述，亦不得作任何其他用途。

除本函件另有指明外，人民幣金額乃按人民幣1.000元兌1.219港元換算為港元。

獨立性聲明

除就修訂契約及補充修訂契約相關委聘應付吾等之一般顧問費用外，並無存在吾等將據此自 貴集團收取任何費用及／或利益之其他安排。於最後可行日期，吾等並無知悉阿仕特朗資本管理有限公司、貴公司、張高濱先生及 Talent Trend 及／或其各自之任何主要股東、董事或最高行政人員或其各自之任何聯繫人士之間存在任何關係或利益。因此，根據上市規則第13.84條，阿仕特朗資本管理有限公司乃獨立就修訂契約及補充修訂契約擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

所考慮主要因素及理由

於達至吾等有關訂立修訂契約及補充修訂契約之意見時，吾等已考慮下列因素及理由：

1. 有關 貴集團之資料

過往年度，貴集團重組了若干業務及項目，務求將業務精簡至較偏重中國一線城市的物業業務。於最後可行日期，貴集團在中國廣州從事(i)房地產開發；(ii)物業投資；及(iii)物業管理業務。

獨立財務顧問函件

下表概列 貴集團截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止兩個年度(「二零一三財政年度」及「二零一四財政年度」)之經審核財務業績，以及 貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月(「二零一四年上半年」)及截至二零一五年六月三十日止六個月(「二零一五年上半年」)之未經審核綜合財務業績，有關資料乃摘錄自二零一四年年報及二零一五年中期報告：

表一： 貴集團綜合財務業績概要

	二零一三 財政年度 (經審核) 人民幣千元	二零一四 財政年度 (經審核) 人民幣千元	二零一四年 上半年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 上半年 (未經審核) 人民幣千元
來自持續業務之收益	397,413	185,710	11,423	208,438
— 物業發展	376,472	175,403	6,501	199,946
— 物業投資	9,194	8,999	4,052	6,807
— 物業管理	11,747	1,308	870	1,685
來自持續業務之年度/ 期間虧損	(267,265)	(258,687)	(144,999)	(27,662)
來自已終止業務之年度/ 期間溢利	9,597	276,415	5,411	—
年度/期間溢利/(虧損)	(257,668)	17,728	(139,588)	(27,662)
	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元		於二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元
現金及現金等價物	399,938	247,542		143,566
流動資產	4,158,191	2,432,955		1,953,783
流動(負債)	(3,276,972)	(3,278,537)		(2,990,347)
流動資產/(負債)淨值	881,219	(845,582)		(1,036,564)
資產淨值	244,502	221,991		201,285

(i) 截至二零一四年十二月三十一日止年度(二零一四財政年度)

於二零一四年十二月，貴集團完成出售廣州君譽酒店投資有限公司全部股權。根據買賣協議及其補充協議規定的相關條款，貴集團於二零一四財政年度自該已終止業務錄得收益人民幣276.4百萬元。出售詳情載於 貴公司日期為二零一三年六月二十六日的通函。

由於中央政府對住宅物業市場採取各種緊縮措施，二零一四年廣州住宅市場不景氣。二零一四財政年度，貴集團錄得持續業務收益約人民幣185.7百萬元，而二零一三財政年度則錄得收益約人民幣397.4百萬元。有關減少乃主要由於(i)物業銷售由二零一三財政年度約人民幣376.5百萬元減至二零一四財政年度約人民幣175.4百萬元；及(ii)來自物業管理業務的收益由二零一三財政年度約人民幣11.7百萬元減至二零一四財政年度約人民幣1.3百萬元，原因為位於廣州荔灣區站西路18號的整幢商業樓宇重建為一幢十層高綜合樓宇，即天倫鞋業交易中心。於二零一四財政年度，貴集團錄得溢利約人民幣17.7百萬元，二零一三財政年度則錄得虧損約人民幣257.7百萬元。

於二零一四年十二月三十一日，貴集團之現金及現金等價物約為人民幣247.5百萬元，較二零一三財政年度減少約人民幣152.4百萬元。減少主要由於經營業務所用之現金淨額約人民幣216.6百萬元所致。於二零一四年十二月三十一日，貴集團之流動資產及流動負債分別約為人民幣2,433.0百萬元及約人民幣3,278.5百萬元，產生流動負債淨值狀況約人民幣845.6百萬元。流動負債大幅增加主要由於按公平值約人民幣1,721.9百萬元將二零一零年可換股票據由非流動負債重新分類為流動負債。誠如二零一四年年報內 貴集團於二零一四財政年度之綜合財務報表附註2.2「持續經營基準」所述，上述狀況表示存在重大不確定因素，可能使 貴集團能否繼續經營產生重大疑問（「持續經營問題」）。貴集團未必可以在日常業務過程中將資產按賬面值變現及解除負債。貴集團曾就持續經營問題與二零一零年可換股票據主要持有人Talent Trend磋商。現階段Talent Trend會考慮若干安排，包括運用 貴集團部分物業抵銷全部或部分二零一零年可換股票據，及／或行使全部或部分二零一零年可換股票據的換股權，及／或接受延長全部或部分二零一零年可換股票據的屆滿日期及／或其他可行及許可的方法，以解決上述問題而不會要求現金還款。董事認為很可能與Talent Trend達成協議。此外，董事將於適當時候考慮可能的權益及／或債務基金集資活動，改善 貴集團的現金流狀況。

(ii) 截至二零一五年六月三十日止六個月(二零一五年上半年)

根據二零一五年中期報告，在中國人民銀行多次下調人民幣存貸款基準利率及存款準備金率、以及中國多數城市放寬嚴格的住房限購政策及相關稅務政策等多重支持下，主要一二線住宅房地產市場逐步回暖。貴集團持續業務收益由二零一四年上半年約人民幣11.4百萬元顯著增加至二零一五年上半年約人民幣208.4百萬元，主要由於二零一四年第四季度推出的廣州新落成豪華高層住宅新天半山陸續交付。由於收益增加，加上(i)行政及其他經營開支由二零一四年上半年約人民幣73.5百萬元減至二零一五年上半年約人民幣35.6百萬元；(ii)二零一五年上半年分佔一間聯營公司溢利約人民幣33.4百萬元，二零一四年上半年則分佔虧損約人民幣2.0百萬元；及(iii)二零一五年上半年衍生金融工具之公平值增加約人民幣45.1百萬元，二零一四年上半年則減少約人民幣5.8百萬元，因此，貴集團期間虧損由二零一四年上半年約人民幣139.6百萬元大幅減少至二零一五年上半年約人民幣27.7百萬元。

於二零一五年六月三十日，貴集團之現金及現金等價物進一步減至約人民幣143.6百萬元，於二零一四年十二月三十一日則約為人民幣247.5百萬元。減少主要由於經營業務所用之現金淨額約人民幣62.5百萬元及償還銀行貸款約人民幣187.0百萬元所致。於二零一五年六月三十日，貴集團之流動負債淨值約為人民幣1,036.6百萬元。誠如二零一五年中期報告內 貴集團於二零一五年上半年之簡明綜合財務報表附註3「持續經營基準」所述，持續經營問題尚未解決。

2. 有關Talent Trend之資料

Talent Trend為一家於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司。

3. 訂立修訂契約及補充修訂契約之背景及原因

於二零一零年七月六日，本公司全資附屬公司Canton Million與Talent Trend訂立該協議，據此，Talent Trend有條件同意出售，而Canton Million有條件同意收購Talent Central全部已發行股本。根據該協議，貴公司於二零一零年十二月十日向Talent Trend發行本金額3,100百萬港元之二零一零年可換股票據作為收購事項之部分代價。二零一零年可換股票據並不計息，且可根據當時股東於二零一零年十一月十九日授出之特別授權，按每股換股股

獨立財務顧問函件

份0.33港元(可作出調整)之換股價(「初步換股價」)轉換為換股股份。除非先前已贖回、購回、註銷或轉換，否則任何尚未兌換之二零一零年可換股票據須於二零一零年可換股票據發行日期第五週年當日(即二零一五年十二月十日)贖回(「原到期日」)。有關該協議之進一步詳情，請參閱收購通函。

收購事項後，經作出一連串轉讓、轉換及註銷後(包括於二零一五年十一月四日完成之轉讓及Top Rich兌換)，於最後可行日期，二零一零年可換股票據之未兌換本金額為2,161.27百萬港元。下表載列於最後可行日期未兌換之二零一零年可換股票據之持有人：

二零一零年 可換股票據持有人	於最後可行日期 二零一零年 可換股票據未兌換 本金額
1. Talent Trend	2,139.85百萬港元
2. Best Executive Holdings Limited ^(附註)	21.42百萬港元

附註：管理層表示，Best Executive Holdings Limited獨立於貴公司且與貴公司概無關連。倘Best Executive Holdings Limited於原到期日前不兌換其目前持有之本金額為21.42百萬港元之二零一零年可換股票據，本公司將根據其條款以內部資源贖回有關二零一零年可換股票據。

誠如上文「1.有關貴集團之資料」一段所述，於二零一四財政年度，將二零一零年可換股票據由非流動負債重新分類為流動負債導致貴集團之流動負債大幅增加，並引起持續經營問題。於最後可行日期，二零一零年可換股票據之未兌換本金額為2,161.27百萬港元(相當於約人民幣1,773.0百萬元)，相當於貴集團於二零一五年六月三十日資產總值約47.8%及貴集團於二零一五年六月三十日流動資產約90.7%。根據於二零一五年六月三十日之現金及現金等價物約人民幣143.6百萬元計算，管理層估計貴集團於原到期日前將無法贖回二零一零年可換股票據之未兌換本金額。

管理層與持有大部分二零一零年可換股票據未兌換本金額之Talent Trend經過長時間商討，探討各種措施及任何其他可行及許可方式處理二零一零年可換股票據到期事宜，代替要求現金還款。誠如董事會函件所述，

獨立財務顧問函件

假設Talent Trend可換股票據獲全數轉換，將發行合共6,484,393,939股股份，相當於最後可行日期 貴公司已發行股本總額約173.2%，及經發行換股股份擴大之 貴公司已發行股本約63.4%。因此，全數轉換Talent Trend可換股票據將違反二零一零年可換股票據之條款，據此，持有人及其一致行動人士合共不得持有 貴公司當時已發行股本29.9%或導致觸發收購守則規則26之強制性收購要約責任的其他百分比或以上。

貴公司目前正與Talent Trend商討可換股票據修訂及兌換的可能性及可行性進行談判，已獲批准全數轉讓Talent Trend可換股票據。然而，由於近期經濟及市場狀況加上時間不足， 貴公司預期可換股票據修訂及兌換不大可能於原到期日或之前完成。由於時間關係，於二零一五年十月二十日， 貴公司與Talent Trend訂立修訂契約，據此， 貴公司與Talent Trend互相同意，將Talent Trend所持本金額為1,929.85百萬港元之二零一零年可換股票據的換股期及到期日延長一年至經延長到期日。於二零一四年十一月四日， 貴公司與Talent Trend訂立補充修訂契約，致使Top Rich Limited轉讓至Talent Trend之本金額為210百萬港元之二零一零年可換股票據之到期日亦將延長至經延長到期日。根據通函，可換股票據修訂及兌換涉及Talent Trend獲得清洗豁免以豁免Talent Trend根據收購守則就 貴公司證券提出強制全面要約之責任。據吾等所知悉，於正常情況下，獲得清洗豁免需時數個月或以上。於該情況下，吾等認同管理層意見，認為建議延期讓 貴公司與Talent Trend獲得更多時間進一步商討可換股票據修訂及兌換之條款，同時舒緩 貴集團即時流動資金及營運資金壓力。

經查詢後，管理層向吾等表示彼等曾考慮建議延期以外之其他途徑應付現金贖回未兌換之二零一零年可換股票據之需求(例如透過銀行借貸及權益集資)。鑑於 貴集團目前財務表現及狀況並不理想，特別是於二零一五年六月三十日錄得流動負債淨值狀況約人民幣1,036.6百萬元，管理層相信，即使 貴公司同意貸款銀行之高利率及嚴格之借貸條款， 貴集團仍未能取得充足銀行借貸應付贖回二零一零年可換股票據之資金。就權益集資(如配售股份、公開發售及供股)而言，管理層認為，鑒於 貴集團之近期財務表現及財務狀況及贖回二零一零年可換股票據所須籌集資金之潛在規模， 貴公司不大可能於原到期日之前成功籌措充足資金。經考慮(i)二零一零年可換股票據未兌換本金額2,161.27百萬港元(相當於約人民幣1,773.0百萬元)分別佔 貴集團於二零一五年六月三十日之資產總值約47.8%，以及 貴集團於二零一五年六月三十日之流動資產約90.7%；(ii) 貴集團於二

二零一五年上半年錄得虧損約人民幣27.7百萬元後，吾等同意管理層之意見，認為不太可能取得銀行借貸及權益集資，而建議延期為最可行及可取之集資方式，可藉此為貴集團緩解以現金贖回大部分二零一零年可換股票據之壓力。

管理層表示，貴公司亦曾考慮出售若干資產以取得充足現金贖回二零一零年可換股票據。於二零一五年六月三十日，貴集團之流動資產約為人民幣1,953.8百萬元，佔其中重大部分為發展中物業約人民幣1,433.2百萬元。管理層認為，貴集團之物業及項目均屬營運性質，倘貴公司為贖回二零一零年可換股票據而按折讓價倉卒出售該等資產，將有損貴公司及股東利益。經考慮(i)出售貴集團物業及項目將影響各個物業及項目之正常運作及發展，從而影響貴集團日後收益及溢利來源；(ii)貴集團就可能出售物業及項目物色潛在買家並與之進行磋商需時後，吾等認同管理層意見，認為貴集團難以於原到期日前出售資產，故此舉並不符合貴公司及股東整體利益。

經考慮(i)貴公司並無充足現金以於原到期日以現金贖回未兌換二零一零年可換股票據；(ii)根據二零一零年可換股票據條款，不得全數轉換二零一零年可換股票據；(iii)建議延期可舒緩貴集團現金贖回大部分二零一零年可換股票據之壓力，而不會為貴集團之資產負債狀況帶來進一步刺激，同時讓貴公司與Talent Trend獲得更多時間進一步商討可換股票據修訂及兌換之條款；及(iv)相比其他可能集資方法，建議延期為貴集團最可行及可取之集資方式，可藉此緩解以現金贖回大部分未兌換可換股票據之壓力。吾等認同管理層意見，認為建議延期符合貴公司及股東整體利益。

4. 修訂契約及補充修訂契約以及Talent Trend可換股票據之主要條款

根據修訂契約及補充修訂契約，Talent Trend可換股票據之換股期及到期日可延長一年，據此經延長到期日順延至二零一六年十二月十日。管理層表示，建議延期由貴公司與Talent Trend經公平磋商後協定。除上文所述之建議延期外，Talent Trend可換股票據所有其他條款及條件維持完整及不變。

獨立財務顧問函件

下文載列Talent Trend可換股票據之主要條款：

換股價： 每股換股股份0.33港元(「初步換股價」)，可作出常見反攤薄調整(詳情載於董事會函件「Talent Trend可換股票據之主要條款」一段)

利率： Talent Trend可換股票據並不計息。

經延長到期日： 二零一六年十二月十日

換股： Talent Trend可換股票據持有人有權於換股期內，隨時及不時將Talent Trend可換股票據之全部或部分未兌換本金額轉換為換股股份，金額最少為500,000港元或該金額之完整倍數，但倘若Talent Trend可換股票據之未兌換本金額少於500,000港元，則轉換有關Talent Trend可換股票據之全部(而非部分)未償還本金額，惟倘進行有關轉換後(a) 貴公司未能符合上市規則之最低公眾持股量規定；或(b)Talent Trend可換股票據持有人及與其一致行動之人士將擁有貴公司當時已發行股本29.9%或以上權益或該等致使須根據收購守則第26條提出強制性收購建議之責任之其他百分比；或(c)倘Talent Trend可換股票據持有人因其他原因須根據收購守則提出強制性全面收購建議，則不得轉換Talent Trend可換股票據

於到期時贖回： 貴公司須按有關Talent Trend可換股票據之本金額，贖回任何於到期日(即二零一六年十二月十日)下午四時正(香港時間)尚未轉換之Talent Trend可換股票據

有關Talent Trend可換股票據主要條款之進一步詳情，請參閱董事會函件。

獨立財務顧問函件

為評估Talent Trend可換股票據之條款是否公平合理，吾等已識別於二零一五年十月二十日(即修訂契約日期)(包括該日)前過去三個月聯交所上市公司(「可資比較公司」)公佈之發行及認購可換股票據／債券活動詳細清單。就吾等所深知及所悉，吾等已識別25項交易之詳細清單，而該等交易符合上述準則並於最後可行日期尚未失效。吾等認為三個月之審閱期間屬合適，以掌握在目前市況及氣氛下發行及認購可換股票據／債券之近期市場慣例。然而，股東應注意 貴公司業務、營運及前景並非與可資比較公司相同，因此，可資比較公司僅用作提供香港上市公司發行及認購可換股票據／債券活動之近期市場慣例之一般參考。下表載列可資比較公司之有關詳情：

表2：可資比較公司之詳情

公佈日期	公司名稱	股份代號	年期 (年)	換股價較有關 協議日期前 最後交易日之 收市價溢價/ (折讓)(「溢價/ (折讓)一 最後日期」) (%)	利率 (%/每年)
20/07/2015	僑雄國際控股有限公司	381	3.0	2.74	0.00
24/07/2015	聖馬丁國際控股有限公司	482	1.0	(14.67)	5.00
28/07/2015	博華太平洋國際控股有限公司	1076	2.0	(5.46)	0.00
06/08/2015	中國家居控股有限公司	692	3.0	7.94	0.00
12/08/2015	長和國際實業集團有限公司	9	2.0	(8.40)	8.00 (附註1)

獨立財務顧問函件

公佈日期	公司名稱	股份代號	年期 (年)	換股價較有關 協議日期前 最後交易日之 收市價溢價/ (折讓)(「溢價/ (折讓) — 最後日期」) (%)	利率 (%/每年)
13/08/2015	藍天威力控股有限公司	6828	3.0	1.27	0.00
13/08/2015	智易控股有限公司	8100	2.0	8.11	0.00
14/08/2015	匯銀智慧社區有限公司	1280	1.0	3.48	4.00
18/08/2015	盛明國際(控股)有限公司	231	1.5	(16.41)	5.00
24/08/2015	樓東俊安資源(中國)控股有限公司	988	3.0	(58.20)	6.00
25/08/2015	鼎豐集團控股有限公司	6878	3.0	36.01	0.00
28/08/2015	科地農業控股有限公司	8153	3.0	(79.42)	6.00
30/08/2015	大成生化科技集團有限公司	809	5.0	(33.33)	0.01
08/09/2015	財華社集團有限公司	8317	2.0	(34.00)	3.00

獨立財務顧問函件

公佈日期	公司名稱	股份代號	年期 (年)	換股價較有關 協議日期前 最後交易日之 收市價溢價/ (折讓)(「溢價/ (折讓) — 最後日期」) (%)	利率 (%/每年)
15/09/2015	永耀集團控股有限公司	8022	2.0	(9.21)	2.00
22/09/2015	元亨燃氣控股有限公司	332	2.0	(7.14)	6.00
25/09/2015	華夏能源控股有限公司	8009	3.0	(16.18)	8.00
05/10/2015	鎮科集團控股有限公司	859	5.0	3.80	1.68
06/10/2015	華人飲食集團有限公司	8272	2.0	3.23	0.00
08/10/2015	華星控股有限公司	8237	5.0	(65.63)	0.01
12/10/2015	順泰控股集團有限公司	1335	3.0	13.64	0.00
12/10/2015	中國泰坦能源技術集團有限公司	2188	2.0	(15.00)	4.75 (附註2)
12/10/2015	怡益控股有限公司	1372	2.0	(60.78)	0.00
13/10/2015	中國新金融集團有限公司	412	3.0	(2.86)	8.00

獨立財務顧問函件

公佈日期	公司名稱	股份代號	年期 (年)	換股價較有關 協議日期前 最後交易日之 收市價溢價/ (折讓)(「溢價/ (折讓) — 最後日期」)		利率 (%/每年)
				(%)	(%)	
14/10/2015	寶峰時尚國際控股有限公司	1121	3.0	(9.68)		0.00
		最大：	5.0	36.01		8.00
		最小：	1.0	(79.42)		0.00
		中位：	3.0	(8.40)		1.68
		平均：	2.7	(14.23)		2.71
		Talent Trend可換股票據：	6.0	89.66		0.00
			(附註3)	(附註4)		

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

- 根據長和國際實業集團有限公司(股份代號：9)日期為二零一五年八月十二日之公佈，可換股票據之年利率為3厘加香港上海滙豐銀行有限公司於認購協議之日(即二零一五年八月十二日)所報之最優惠借款利率。根據香港上海滙豐銀行有限公司之官方網站，於二零一五年八月十二日之最優惠借款利率為每年5厘。因此，可換股票據之利率為8厘。
- 根據中國泰坦能源技術集團有限公司(股份代號：2188)日期為二零一五年十月十二日之公佈，可換股票據之任何尚未兌換金額應由其發行日期起按中國人民銀行提供予機構的基準借貸年利率計息。根據中國人民銀行之官方網站，年期為1至5年之貸款之現行基準借貸利率為每年4.75厘。就吾等之分析而言，吾等假設可換股票據之利率為4.75厘。
- Talent Trend可換股票據之年期乃按Talent Trend可換股票據之發行日期(即二零一零年十二月十日)起至經延長到期日(即二零一六年十二月十日)計算。
- 此數字指初步換股價每股換股股份0.33港元與股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.174港元之比率。

(i) 年期

根據上文表2，可資比較公司之年期介乎1年至5年，而平均年期為2.7年。按經延長到期日計算，Talent Trend可換股票據之6年年期長於可資比較公司最長之年期。因此，吾等認為建議延期合理。

(ii) 初步換股價

誠如上文表2所示，可資比較公司換股價之溢價／(折讓) — 最後日期介乎折讓約79.42%至溢價約36.01%，平均折讓約14.23%，而折讓中位數約為8.40%。初步換股價之溢價／(折讓) — 最後日期高於可資比較公司換股價之溢價／(折讓) — 最後日期之最高數值。

此外，根據二零一五年中期報告，貴集團截至二零一五年六月三十日之資產淨值約為人民幣201.3百萬元。按3,228,682,010股已發行股份計算，於二零一五年六月三十日之每股資產淨值約為人民幣0.062元。初步換股價每股換股股份0.33港元較二零一五年六月三十日之每股資產淨值有溢價約4.3倍。

基於上文所述，吾等認為初步換股價屬公平合理並符合 貴公司及股東整體利益。

(iii) 利率

誠如上文表2所示，可資比較公司之利率介乎零至每年8厘，平均利率為每年約2.71厘。Talent Trend可換股票據之零票息率相當於可資比較公司利率之最低數值。因此，吾等認為Talent Trend可換股票據之利率屬公平合理並符合 貴公司及股東整體利益。

考慮到(i)基於經延長到期日，Talent Trend可換股票據之6年年期乃長於可資比較公司最長之之年期；(ii)初步換股價之溢價／(折讓) — 最後日期高於可資比較公司換股價之溢價／(折讓) — 最後日期之最高數值；(iii)初步換股價較二零一五年六月三十日之每股資產淨值有溢價約4.3倍；

及(iv)Talent Trend可換股票據之零票息率相當於可資比較公司利率之最低數值，吾等認為Talent Trend可換股票據(經修訂契約及補充修訂契約所修訂)之主要條款屬公平合理並符合 貴公司及股東整體利益。

5. 建議延期之財務影響

(i) 對流動資金之影響

誠如二零一五年中期報告所載，貴集團於二零一五年六月三十日之未經審核現金及現金等價物約為人民幣143.6百萬元，而貴集團於二零一五年六月三十日之未經審核綜合流動負債淨值約為人民幣1,036.6百萬元。根據修訂契約及補充修訂契約作出建議延期可使貴集團延遲因贖回Talent Trend所持之Talent Trend可換股票據而產生重大現金流出約2,139.85百萬港元。基於上文所述，吾等認為建議延期將解除貴集團之流動資金及營運資金壓力，並緩解持續經營問題。

(ii) 對盈利之影響

根據建議延期，Talent Trend可換股票據之零票息率將維持不變。根據適用會計準則，視乎獨立估值師於二零一五年十二月十日以及於各個其後報告日期重新計量Talent Trend可換股票據之公平值之結果，非現金估算融資成本及Talent Trend可換股票據之衍生工具部分之公平值變動將於延期期間於綜合損益及其他全面收益表入賬。在此情況下，對盈利之有關財務影響將與過去4年之財務影響類同。

(iii) 對資產淨值之影響

由於建議延期，Talent Trend可換股票據之公平值可能有所變動。於貴集團往後之財務報表內，可能變動將根據獨立估值師之估值並由貴公司獨立核數師審閱而定。

意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，儘管建議延期並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，然而修訂契約及補充修訂契約之條款乃按一般商業條款訂立並屬公平合理，故建議延期符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東，並推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈之決議案，以批准修訂契約及補充修訂契約及據此擬進行之交易(包括建議延期)。

此 致

新天地產集團有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

阿仕特朗資本管理有限公司

董事總經理 聯席董事

關振義 麥少敏

謹啟

二零一五年十一月十六日

附註：關振義先生自二零零六年起為負責證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，已參與及完成多個獨立財務顧問交易。

麥少敏女士自二零一二年起為負責證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，已參與及完成多個獨立財務顧問交易。

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，董事願就此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. 權益披露

(a) 董事於本公司之權益

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或當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，或須根據上市規則所載標準守則另行知會本公司及聯交所。

(b) 主要股東

除上文「董事於本公司之權益」項下所披露權益外，於最後可行日期，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東名冊顯示，下列股東已就於本公司已發行股本中之相關權益及淡倉知會本公司：

主要股東名稱	所持普通股 數目	相關股份 權益數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
Winspark Venture Limited ¹	829,509,340	—	22.16%
Talent Trend Holdings Limited ²	—	6,484,393,939	173.2%
Top Rich Limited ³	515,151,515	—	13.76%

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104,465,000股本公司股份，佔本公司之已發行股本約2.79%。
3. Ace Class Global Limited持有Top Rich Limited之全部已發行股本，而Ace Class Global Limited乃由Lee Hon Nam先生直接、實益及全資擁有。

除上文披露者外，於最後可行日期，據本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東名冊所披露，概無其他人士於本公司已發行股本中擁有權益或短倉。

(c) 董事於本集團資產及合約之權益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立對本集團業務而言屬重大且於最後可行日期仍然存在之任何合約或安排中擁有重大利益。

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來(i)所收購或出售；(ii)租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(d) 董事之服務合約

於最後可行日期，各獨立非執行董事已與本公司訂立為期兩年之服務合約，各合約均可於一年內由其中一方發出不少於一個月之書面通知予以終止。

除上文披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約，不包括僱主可於一年內免付任何補償(法定補償除外)而終止之合約。

(e) 董事之競爭權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人士(定義見上市規則)進行任何被視為或可能與本集團業務構成直接或間接競爭之業務。

3. 專家及同意書

於本通函中被引述名稱或作出本通函所載意見或建議之專家之資格如下：

名稱	資格
阿仕特朗資本管理有限公司	可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團

阿仕特朗資本管理有限公司已發出同意書，同意刊發本通函，當中載有其為載入本通函而編製之意見，並以本通函所載形式及涵義引述其名稱及意見，且迄今並無撤回同意書。

阿仕特朗資本管理有限公司確認，於最後可行日期，其並無擁有本集團任何成員公司之實益權益；或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)；或於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日)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。

4. 並無重大不利變動

於最後可行日期，董事並無注意到本集團之財務或貿易狀況自二零一四年十二月三十一日(即本集團最近期經審核綜合財務報表之結算日)以來有任何重大不利變動。

5. 備查文件

以下文件文本自本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止任何營業日之正常辦公時間內(即星期一至星期五上午九時三十分至下午五時正，公眾假期除外)，於本公司之香港主要營業地點(地址為香港尖沙咀東部科學館道十四號新文華中心A座3樓A704室)可供查閱：

- (a) 本附錄「權益披露—董事之服務合約」一段所述各董事之服務合約；
- (b) 修訂契約；
- (c) 補充修訂契約；

- (d) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第17及18頁；
- (e) 獨立財務顧問致獨立董事委員會之函件，全文載於本通函第19至36頁；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一節所述獨立財務顧問發出之同意書；及
- (g) 本通函。

6. 一般資料

本通函及隨附之代表委任表格之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。



TALENT PROPERTY GROUP LIMITED

新天地产集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00760)

茲通告新天地产集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年十二月一日(星期二)下午四時正假座香港金鐘道95號統一中心十樓統一會議中心會議室6號舉行股東特別大會(「大會」)或其任何續會，以考慮並酌情通過(不論修訂與否)以下決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認，待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准後，根據(i)本公司與Talent Trend Holdings Limited(「Talent Trend」)所訂立日期為二零一五年十月二十日之修訂契約(其註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署，以資識別)，及(ii)本公司與Talent Trend所訂立日期為二零一五年十一月四日之補充修訂契約(其註有「B」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署，以資識別)之條款及條件，建議將本公司所發行並由Talent Trend所持有本金總額為2,139.85百萬港元之零息可換股票據(「可換股票據」)，乃用作支付本公司全資附屬公司Canton Million Investments Limited收購Talent Central Limited全部已發行股本之部分代價)之換股期及到期日由二零一五年十二月十日順延至二零一六年十二月十日(「經延長到期日」)(「建議延期」)以及本公司履行其於項下之責任；
- (b) 待聯交所批准兌換股份(定義見下文)上市及買賣後，謹此批准於可換股票據所附帶換股權獲行使時發行及配發本公司股本中每股面值0.004港元之6,484,393,939股新股份(「股份」)(「兌換股份」)，並謹此授權任何一名或多名本公司董事(「董事」)根據及按照日期為二零一零年十二月十日之可換股票據配發及發行兌換股份；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (c) 謹此授權任何一名或多名董事就其認為對實行建議延期及／或使之生效而言屬必需、合適或合宜之情況下，採取一切行動及事宜以及簽立一切有關文件(包括蓋章(如適用))，包括但不限於在可換股票據所附帶兌換權獲行使時配發及發行兌換股份以及其項下擬進行之其他事項。」

承董事會命
新地產集團有限公司
主席
尤孝飛

香港，二零一五年十一月十六日

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港主要營業地點：
香港
尖沙咀東部
科學館道十四號
新文華中心
A座3樓A704室

附註：

- (1) 有權出席大會並於會上投票之股東有權委派另一名人士為受委代表代其出席大會，並於會上代其投票。持有兩股或以上股份之股東可委派超過一名受委代表代其出席大會，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，則任何有關聯名持有人均可親身或委派受委代表投票，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出席大會，則排名較先之持有人(不論親身或委派受委代表)之投票方會獲接納，其他聯名持有人之投票將不獲受理。就此，排名先後乃按有關聯名持有人於本公司股東名冊內之排名次序而定。
- (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，須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港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，本公司股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視為已撤回。
- (4) 股東務請細閱本公司致股東日期為二零一五年十一月十六日之通函，當中載有有關本通告將提呈決議案之資料。
- (5) 根據上市規則第13.39(4)條，本公司股東於本公司股東大會之任何表決須以按股數投票表決方式進行。因此，大會主席將根據本公司組織章程細則行使其權力，要求就所提呈普通決議案於大會以按股數投票方式進行表決。

股東特別大會通告

於本通告日期，董事會由執行董事尤孝飛先生及羅章冠先生，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。