
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、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，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：00760）

主要交易

收購中國徐州市土地使用權

* 僅供識別

二零一八年二月十四日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	3
附錄一 – 本集團財務資料	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1

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：

「收購事項」	指	透過掛牌收購地塊之土地使用權
「成交確認書」	指	徐州市公共資源交易所發出日期為二零一七年十二月十九日之國有建設用地使用權網上交易競得通知書，確認按土地出讓價投得收購地塊之土地使用權之權利
「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，並於聯交所主板上市，股份代號為760
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士之個人或公司
「土地出讓價」	指	人民幣256,800,000元，即收購地塊之土地使用權之價格
「地塊」	指	位於中國江蘇省徐州市郭庄路以南、隴海鐵路以北之地塊
「土地使用權出讓合同」	指	徐州世郵與徐州市國土資源局於二零一七年十二月二十九日就地塊訂立之國有建設用地使用權出讓合同
「最後可行日期」	指	二零一八年二月十二日，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

釋 義

「掛牌」	指	由徐州市國土資源局委託徐州市公共資源交易所舉行的網上掛牌程序，並據此出售地塊
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股本中股份之持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予涵義
「交易確認書」	指	徐州市國土資源局及徐州世郵於二零一七年十二月二十一日訂立的國有建設用地使用權網上交易成交確認書
「徐州」	指	中國江蘇省徐州市
「徐州市國土資源局」	指	徐州市國土資源局
「徐州市公共資源交易所」	指	徐州市公共資源交易中心
「徐州項目」	指	於中國江蘇省徐州市內建設發展的大型智能物流商區
「徐州世郵」	指	徐州世郵物流發展有限公司，於二零一七年五月十七日在中國成立，由本公司持有51%股權之間接非全資附屬公司
「%」	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：

張高濱先生

羅章冠先生

獨立非執行董事：

盧偉雄先生

陳之望先生

麥耀棠先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港九龍

尖沙咀東部

科學館道14號

新文華中心

A座3樓A704室

敬啟者：

主要交易

收購中國徐州市土地使用權

緒言

茲提述本公司日期為二零一七年十二月十九日之公佈，內容有關（其中包括）收購事項。本通函旨在向閣下提供收購事項的進一步詳情。

收購土地使用

於二零一七年十二月十九日，徐州世郵（本公司之間接非全資附屬公司）透過掛牌按土地出讓價投得地塊之土地使用權。

地塊相關土地使用權之主要條款

收購事項之主要條款概列如下：

日期： 二零一七年十二月十九日

訂約方： (1) 徐州市國土資源局；及

 (2) 徐州世郵

就成為合資格投標者
已付之保證金： 人民幣266,800,000元之款項已存入徐州市國土資源局，作為參與地塊掛牌之保證金，其中人民幣10,000,000元為開工竣工履約保證金，有關款項將用作支付收購地塊之部分土地出讓價款。

土地出讓價： 人民幣256,800,000元

轉讓之土地： 地塊

出讓年期： 40年

地塊佔地面積： 101,904平方米

規劃容積率： 1.4至2.0之間

地塊用途： 商用

其他主要條款： 根據競標通知書，徐州世郵於二零一七年十二月十九日，即接獲核實成交確認書後五個營業日內向徐州市國土資源局提交相關資格文件。徐州世郵辦妥核實手續後已於二零一七年十二月二十一日訂立交易確認書。已於二零一七年十二月二十九日（即訂立交易確認書當日起計十個營業日內）就地塊訂立土地使用權出讓合同。

轉讓地塊土地使用權須於清付土地出讓價後兩個月內完成。

特別條件： 根據掛牌通告，地塊中標者須(i)於訂立土地使用權出讓合同當日起計一年內開始開發地塊及(ii)於訂立土地使用權出讓合同當日三年內完成建設及開發工作。

中標者須負責於地塊上建設物流資訊交易中心及商貿中心等設施。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，徐州市國土資源局、徐州市公共資源交易所及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方。

土地出讓價

土地出讓價為人民幣256,800,000元，乃徐州世郵於掛牌開出之競標價，經計及(i)中國江蘇省徐州市之現行物業市況及(ii)地塊之發展潛力後釐定。本集團將以其內部資源支付土地出讓價。

進行收購事項之理由及裨益

徐州市目前總人口約為8,710,000。地塊（稱為四季雅園東地塊）位於中國江蘇省徐州市雲龍區之郭庄路以南、隴海鐵路以北地段。

收購事項讓本集團能就徐州項目開發地塊。徐州項目處於徐州市東部新城區，離核心商圈、區政府較近。地塊距離雲龍區政府直線距離2.3km，距離雲龍區核心商圈－萬達商圈直線距離2.8km，距離徐州東站直線距離4km，距離徐州火車站直線距離6.7km，距離徐州觀音機場直線距離34.5km，故地塊交通便利。

地塊將發展成八個獨立區段，用作商業、寫字樓及倉庫用途，總面積約160,000平方米。地塊擬興建（其中包括）物流信息交流中心、四座寫字樓大廈、商貿展覽中心、汽車服務中心、電子商貿分發中心及倉庫。地塊周邊沒有競爭性的物流設施：地塊形狀為三角形，二面臨路，展示面佳。南側臨近鐵路，東側緊靠徐州新老城區主幹道，適合規劃物流。另外地塊以北是徐州雲龍區新城區核心地帶，地塊以東範圍都處於待開發階段。目前預計(i)徐州項目下總面積88,000平方米的商用單位最早將於二零一八年第四季預售及(ii)二零一八年的發展成本將約為人民幣363,000,000元。董事相信徐州項目的建成將帶動片區發展，同時對於孵化區域物流具有促進作用。

董事相信，收購事項及透過徐州世郵開發地塊將為本集團在該地區之物業發展產生協同效應，使本集團能夠參與及發展中國不斷增長之物流業，並能夠增強其在市場競爭中之競爭力。如此亦將擴大本集團之土地儲備及地域覆蓋，符合本集團近期業務策略。董事認為，收購事項之條款屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

有關訂約方之資料

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要於中國從事物業發展、投資及管理。

徐州市國土資源局為中國政府部門，負責（其中包括）辦理批准土地規劃、轉讓及轉移徐州市國有土地使用權等事項。

收購事項的財務影響

緊隨完成收購事項後，假設本集團以內部資源支付人民幣256,800,000元的土地出讓價，本集團資產（即人民幣256,800,000元的土地資產增值減人民幣256,800,000元的現金及銀行結餘減少的淨影響）並無任何重大變動。本公司認為緊隨收購事項完成後，本集團盈利將不會受到任何重大影響。

上市規則之涵義

由於就收購事項之其中一項適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項根據上市規則第14章構成本公司之主要交易。由於收購事項涉及透過中國法律規管之掛牌（定義見上市規則第19A.04條）向中國政府部門收購中國政府土地（定義見上市規則），故收購事項根據上市規則第14.04(10C)條被視為「合資格地產收購」。收購事項根據上市規則第14.33A條須遵守申報、公佈及通函規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

董事會確認收購事項於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。因此，收購事項須遵守上市規則第14.33A條的申報、公佈及通函規定，惟獲豁免股東批准的規定。

一般事項

謹請 閣下垂注載於本通函各附錄的本集團財務資料及一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
新天地產集團有限公司
主席兼執行董事
張高濱
謹啟

二零一八年二月十四日

* 僅供識別

1. 本集團三年財務資料

本集團刊發之截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個財政年度各年的經審核綜合財務報表於本公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個財政年度各年的年報披露，登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.760hk.com)。

2. 債務聲明

借款

於二零一七年十二月三十一日營業時間結束時（即本通函付印前為確定本集團債務之最後實際可行日期），本集團之未償還債務包含：有抵押及有擔保銀行貸款為約人民幣170,000,000元（由本集團之投資物業作抵押），其他無抵押及無擔保借款及相關應計利息開支為約人民幣109,400,000元，以及應付一間聯營公司之無抵押及無擔保款項為約人民幣180,100,000元。

質押資產

於二零一七年十二月三十一日營業時間結束時，本集團已質押本集團賬面值為人民幣702,000,000元之投資物業，作為本集團獲授銀行借款之擔保。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團就銀行向購買本集團已發展物業之客戶所提供按揭貸款，向銀行提供約人民幣14,500,000元之擔保。在銀行自客戶收到各物業之房屋所有權證作為擔保獲授按揭貸款之質押後，本集團向銀行提供之該等擔保將獲解除。

除上文所述以及集團內公司間負債及日常業務中正常應付賬款外，於二零一七年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行而未償還或已授權或以其他方式增設但尚未發行之債務證券、貸款或任何定期貸款（有抵押、無抵押、有擔保或其他形式）、任何其他借款或屬借款性質之債務（包括銀行透支及承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸或租購承擔（不論是有擔保、無擔保、有抵押或其他形式）、按揭、抵押或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經計及收購事項，本集團可用內部資源、外部借款、現時可用銀行融資及在並無不可預見之情況下，本集團將擁有足夠營運資金以應付其自本通函日期起計未來十二個月之現有需求。

4. 本集團之近期發展以及財務及貿易展望

本集團目前在中國從事房地產開發、物業投資及物業管理業務。

於二零一七年下半年，本集團持續向客戶交付其旗艦項目之高層住宅單位，即位於中國廣州之新天半山。本集團現正籌備新天半山豪華別墅之預售，預計將於截至二零一八年止財政年度第二季度開展。

除本集團銷售及推出新天半山住宅單位及別墅預期將獲得之資本金回報外，本集團已就新天半山之發展作出人民幣300,000,000元之新增借款。該等資源預期將用於本集團於中國江蘇省揚州市之物流業物業開發業務以及地塊開發。此外，本集團亦在積極尋求及評估任何具有良好潛力的物流項目新機會。

董事認為本集團之財務狀況良好，有充足把握能夠抓住未來可能出現之潛在投資機遇。

5. 重大不利變動

於最後可行日期，董事概不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零一六年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之日期）以來有任何重大不利變動。

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，董事願共同及個別就此承擔全部責任。董事經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，且並無遺漏其他事項，致使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，董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部之涵義）之股份、相關股份或債權證中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所的權益或短倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文擁有或視作擁有之權益或短倉），或須及已於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊記錄的權益或短倉，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）通知本公司及聯交所的權益或短倉乃如下述：

姓名	身份／權益性質	相關股份數目	佔本公司已發行
			股本百分比
張高濱	個人	104,465,000	1.0%
	於受控法團的權益	6,484,393,939	63.0%
麥耀棠	個人	150,000	0.0%

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司行政總裁：

- (i) 為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或短倉之公司之董事或僱員；或

- (ii) 於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中，擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所的權益或短倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文擁有或視作擁有之權益或短倉）；(b)根據證券及期貨條例第352條規定須存置之本公司登記冊記錄的權益或短倉；或(c)根據標準守則須通知本公司及聯交所的權益或短倉。

3. 主要股東權益披露

於最後可行日期，據董事所深知，主要股東（本公司董事或行政總裁除外）於本公司股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露或於根據證券及期貨條例第336條規定本公司存置之登記冊記錄之權益及短倉如下：

名稱	相關股份數目	佔本公司已發行股本百分比
Talent Trend Holdings Limited ^(附註)	6,484,393,939	63.0%

附註：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。

除上文所披露者外，概無人士（其權益載列於上文之董事除外）於本公司股份及相關股份或債權證中，登記擁有須根據證券及期貨條例第XV部第336條規定予存置之權益或短倉。

4. 於資產／合約之權益及其他權益

- (i) 概無董事於本集團自二零一六年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之日期）以來收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (ii) 於最後可行日期，本集團任何成員公司概無訂立任何董事於其中擁有重大權益或對本集團業務而言屬重大之合約或安排。

5. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人於任何於本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

6. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事及獲提名董事與本公司訂有或擬訂立任何服務合約，不包括於一年內屆滿或僱主可免付任何補償（法定補償除外）而終止之合約。

7. 重大合約

緊接本通函日期前兩年內，本集團成員公司訂立以下重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (i) 土地使用權出讓合同；
- (ii) 揚州世郵物流發展有限公司及揚州市國土資源局於二零一七年一月十八日訂立之土地使用權出讓合同，詳情載於本公司日期為二零一七年一月十一日之公告；
- (iii) 本集團及共青城安建投資中心（有限合夥）訂立日期為二零一六年八月一日之買賣協議，內容有關買賣本集團天倫花園商場一至四樓，詳情載於本公司日期為二零一六年八月一日之公告；
- (iv) 本公司及Talent Trend Holdings Limited（「**Talent Trend**」）訂立日期為二零一五年十月二十日之修訂契據，內容有關若干本公司二零一零年可換股票據之延期，詳情載於本集團日期為二零一六年五月十二日之通函；
- (v) 本公司及Talent Trend訂立日期為二零一五年十一月四日之補充修訂契據，內容有關若干本公司二零一零年可換股票據之延期，詳情載於本集團日期為二零一六年五月十二日之通函；及
- (vi) 本公司及Talent Trend訂立日期為二零一六年一月十一日之第二份補充修訂契據，內容有關修訂本公司二零一零年票據，詳情載於本集團日期為二零一六年五月十二日之通函。

8. 訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，亦無任何待判定或對本集團任何成員公司構成威脅之重大訴訟或索償。

9. 一般事項

- (i) 本公司之公司秘書李偉權先生為英國特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會之執業會計師。
- (ii) 本公司註冊地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (iii) 本公司於香港之總部及主要營業地點為香港尖沙咀東部科學館道14號新文華中心A座3樓A704室。
- (iv) 本公司之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17樓1712-1716號舖。
- (v) 倘本通函中英文本有任何歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件的副本自本通函的刊發日期至本通函日期起計無論如何不少於14日之日（包括該日在內）止期間的正常辦公時間內於我們的辦事處（地址為香港尖沙咀東部科學館道14號新文華中心A座3樓A704室）可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (ii) 土地使用權出讓合同；
- (iii) 本附錄「重大合約」一段所述之其他重大合約；
- (iv) 本公司截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度各年之年報；
- (v) 本通函。