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*

（在百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：00760）

主要交易
收購位於中國揚州市之土地使用權

收購土地使用權

董事會欣然宣佈，於二零一八年十二月二十九日，世郵城市（為本公司間接非全資附屬公司）透過由揚州市國土資源局組織及舉辦之掛牌，成功按土地出讓價投得位於中國江蘇省揚州市之地塊之土地使用權。

上市規則之涵義

由於收購事項其中一項適用百分比率超過25%但低於100%，因此根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易。

由於收購事項涉及透過受中國法律規管的掛牌（定義見上市規則第19A.04條）向中國政府機關（定義見上市規則）收購政府土地，故根據上市規則第14.04(10C)條，收購事項被視為「合資格地產收購」。根據上市規則第14.33A條，收購事項須遵守申報、公告及通函之規定，惟獲豁免股東批准之規定。

一般事項

載有（其中包括）收購事項進一步詳情及其他財務資料之通函將寄發予股東以向彼等提供有關資料。根據上市規則第14.41(a)條，通函須於本公佈刊發日期後十五(15)個營業日內（即二零一九年一月二十一日或之前）寄發予股東。為了有足夠時間編製載入通函之資料，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條的規定。

本公司將於適當時候作出進一步公佈。

收購土地使用權

董事會欣然宣佈，於二零一八年十二月二十九日，世郵城市（為本公司間接非全資附屬公司，本公司間接持有其註冊股本之100%）透過掛牌，成功按土地出讓價投得地塊之土地使用權。

有關地塊的土地使用權之主要條款

收購事項之主要條款概要載列如下：

日期：	二零一八年十二月二十九日
訂約方：	(1) 揚州市國土資源局，負責（其中包括）管理揚州國有土地的土地使用權的土地規劃、分配及轉讓審批之中國政府機構；及 (2) 世郵城市
為成為合資格投標人所支付之保證金：	已向揚州市國土資源局存放金額人民幣66,000,000元，作為參與地塊掛牌的保證金
土地出讓價：	約人民幣326,400,000元
轉讓之土地：	地塊
出讓年期：	40年
地塊之總地盤面積：	約247,000平方米
許可之容積率：	少於1.5
將由世郵城市自持之地塊比例：	不少於30%
地塊用途：	商業金融用地

其他主要條款：

根據掛牌通知，世郵城市應於收到成交通知書後五個工作日內向揚州市公共資源交易中心提交資格文件以作核實。完成驗證程序後，世郵城市應簽訂成交確認書，否則揚州市國土資源局有權不向世郵城市轉讓地塊。預期有關地塊之土地使用權出讓合同將於成交確認書日期起計十個工作日內訂立。

世郵城市將於訂立成交確認書後一個月內支付土地出讓價的50%。地塊之土地使用權應於訂立土地使用權出讓合同後90天內轉讓。地塊之土地使用權轉讓前10天，應全數支付土地出讓價餘額。

特別條件：

根據掛牌通知，在訂立土地使用權出讓合同前，地塊之成功投標人應與揚州市廣陵區人民政府訂立投資發展協議。根據投資發展協議，成功投標人應負責在地塊上興建（其中包括）物流信息交換中心、物流及金融中心、第三方物流總部及經濟中心、電子商務網上購物中心以及展覽和貿易中心。該項目應於地塊竣工後6個月內開業。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，揚州市國土資源局、揚州市公共資源交易中心、揚州市廣陵區市政府及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方。

土地出讓價

土地出讓價人民幣326,400,000元（為世郵城市在掛牌中作出之投標價）乃經考慮(i)中國江蘇省揚州市現時物業市場狀況及(ii)地塊之發展潛力後釐定。土地出讓價乃從本集團內部資源撥付。

收購事項之理由

揚州是江蘇長江經濟帶重要組成部分、南京都市圈成員城市和長三角城市群城市。揚州市常住人口約450萬人。項目地屬沙頭鎮，為江蘇省揚州市廣陵區區轄鎮，是江蘇省政府批准對外開放的重點鎮之一。其地理位置非常便捷，南起過江隧道，北至揚州東部高速樞紐，東至杭集高鐵站；距揚州市廣陵區19公里；距揚州市邗江區21公里；距廣陵經濟開發區9公里；距揚州廣陵收費站6公里；距鎮江市27公里；距揚泰機場47.6公里。世郵城市將在開發地塊方面與揚州市廣陵區市政府有進一步協商。項目商業擬佔地約25萬平米，建成後將成為蘇中區域最大的農貿綜合商品展示交易中心，項目核心商圈為揚州及下轄縣市，可期強力影響蘇中乃至江蘇全省境內的日常農產品所需，覆蓋1700萬人口大批發。

董事相信，收購事項及透過世郵城市發展地塊，將為本集團在該區之物業發展帶來協同效益，使本集團可參與和發展當地及中國不斷發展之物流產業，並可加強其市場競爭優勢。此舉亦可提升本集團之土地儲備及地域覆蓋範圍，符合本集團最新之經營策略。

經考慮以上因素，董事認為(i)收購事項乃在本集團一般及日常業務過程中進行；(ii)收購事項（以及下述廣州國郵包括融資及利潤分派在內之合營安排）乃按正常商業條款訂立、屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

有關本集團之資料

本公司為投資控股公司。其附屬公司主要於中國從事物業開發、投資及管理。

廣州國郵為本公司之間接非全資附屬公司（該公司持有世郵城市之100%註冊股本），乃於二零一七年一月四日在中國成立為合營企業。有關廣州國郵之進一步詳情概述如下：

股權架構：	(1) 廣州帆展（本公司之全資附屬公司）－51%；及 (2) 合營夥伴－49%。
業務範圍：	廣州國郵之業務範圍包括但不限於物流設施之開發、建設、營運及管理；企業擁有資本投資；貨物裝卸、道路運輸；包裝及裝卸代理服務；貨運；物流代理服務；倉庫代理服務；零售商品貿易、批發商品貿易；貨物出入口；及投資管理服務。
註冊股本：	約人民幣48,880,000元，由本集團及合營夥伴按彼等各自於廣州國郵的權益比例出資。倘廣州國郵需要其註冊股本以外的資金，廣州國郵應透過股東貸款方式從廣州帆展（由合營夥伴酌情決定是否向合營企業作進一步投資）或從金融機構獲取融資。
盈利及利潤分派：	在完成地塊及其有關項目之發展後，將會進行結算而淨利潤（經撥款至有關項目持續發展所使用之儲備後）將按股東各自之股本權益比例（通過世郵城市）分派予廣州國郵之股東。

此外，在未經廣州展帆及合營夥伴一致同意之情況下，廣州國郵不得(i)更改其業務性質或範圍；或(ii)訂立並非按公平基準進行的任何交易。

世郵城市為本公司之間接非全資附屬公司（其註冊股本之100%由廣州國郵持有），乃於二零一八年十二月二十日在中國成立之有限公司。世郵城市之業務範圍包括但不限於房地產開發及營運、商品房銷售代理、物業租賃及管理。

上市規則之涵義

由於收購事項其中一項適用百分比率超過25%但低於100%，因此根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易。

由於收購事項涉及透過受中國法律規管的掛牌（定義見上市規則第19A.04條）向中國政府機關（定義見上市規則）收購政府土地，故根據上市規則第14.04(10C)條，收購事項被視為「合資格地產收購」。根據上市規則第14.33A條，收購事項須遵守申報、公告及通函之規定，惟獲豁免股東批准之規定。

一般事項

載有（其中包括）收購事項進一步詳情及其他財務資料之通函將寄發予股東以向彼等提供有關資料。根據上市規則第14.41(a)條，通函須於本公佈刊發日期後十五(15)個營業日內（即二零一九年一月二十一日或之前）寄發予股東。為了有足夠時間編製載入通函之資料，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條的規定。本公司將於適當時候作出進一步公佈。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	透過掛牌，收購地塊之土地使用權
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新天地產集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，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

「廣州帆展」	指	廣州帆展貿易有限公司，於二零一一年八月成立，為本公司之全資附屬公司
「廣州國郵」	指	廣州國郵物流有限公司，於二零一七年一月四日在中國成立，為本公司持有51%股權之間接非全資附屬公司
「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
「合營夥伴」	指	廣州通洲投資有限公司，在中國成立之有限公司，從事投資控股並為一名獨立第三方
「土地出讓價」	指	約人民幣326,400,000元，為收購地塊的土地使用權之價格
「地塊」	指	位於中國江蘇省揚州市沙頭鎮（位處規劃支路、沿江高等級公路輔路、人民路與主河之間）之一幅地塊
「土地使用權出讓合同」	指	預期將於簽訂成交確認書後十個營業日內，由世郵城市與揚州市國土資源局訂立之國有建設用地使用權出讓合同
「掛牌」	指	由揚州市國土資源局舉辦並委託予揚州市公共資源交易中心進行之網上掛牌出讓競買投標程序，從而進行地塊之拍賣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，及僅就本公佈而言，不包括中國香港特別行政區、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
「世郵城市」	指	揚州世郵城市發展有限公司，於二零一八年十二月二十日在中國成立，為本公司之間接非全資附屬公司（廣州國郵持有其註冊股本之100%）

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「成交確認書」	指	將由揚州市國土資源局訂立之國有建設用地使用權成交確認書
「成交通知書」	指	由揚州市公共資源文易中心發出日期為二零一八年十二月二十九日之國有建設用地使用權網上交易成交通知書，確認按土地出讓價成功投得有關權利，可取得地塊之土地使用權
「揚州」	指	中國江蘇省揚州市
「揚州市國土資源局」	指	揚州市國土資源局
「揚州市公共資源交易中心」	指	揚州市公共資源交易中心
「%」	指	百分比

承董事會命
新天地產集團有限公司
主席
張高濱

香港，二零一八年十二月三十日

於本公佈日期，董事會由執行董事張高濱先生及羅章冠先生，以及獨立非執行董事盧偉雄先生、陳之望先生及麥耀棠先生組成。

* *僅供識別*