

---

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

收購位於中國揚州市之土地使用權

---

\* 僅供識別

二零一九年二月二十二日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
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
「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，於二零一一年八月八日成立，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
「廣州林安」	指	廣州林安和順投資有限公司，在中國成立之有限公司，由李金平先生（為獨立第三方）及李清林先生（彼持有本公司已發行股本約1.4%）各持有50%權益
「廣州物宇」	指	廣州物宇科技有限公司，在中國成立之有限公司，由李國榮先生及李建周先生（兩人均為獨立第三方）各持有50%權益
「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

---

釋 義

---

「合營協議」	指	廣州帆展與合營夥伴就成立廣州國郵而訂立日期為二零一六年十二月二十八日之合營協議
「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，分別由廣州物宇及廣州林安持有98%及2%權益，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	於二零一九年一月十一日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
「最後可行日期」	指	二零一九年二月十八日，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
「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
「中國政府機關」	指	具有上市規則所賦予涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

---

釋 義

---

「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
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予涵義
「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網上交易成交確認書
「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競得通知書，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，為中國政府機關
「揚州市公共資源交易中心」	指	揚州市公共資源交易中心，為中國政府機關
「%」	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

**香港總辦事處及**

**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**

**收購位於中國揚州市之土地使用權**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零一八年十二月三十日有關收購事項之公佈。本通函旨在向閣下提供有關收購事項的進一步詳情。

**收購土地使用權**

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。



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，揚州市國土資源局及揚州市公共資源交易中心（均為中國政府機關）及彼等之最終實益擁有人（如有）均為獨立第三方。

#### 土地出讓價

土地出讓價約人民幣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。

#### 進行收購事項之理由及裨益

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25萬平方米，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。

### 土地之發展計劃

世郵城市應發展地塊，從而在地塊上經營以下業務：貿易及展覽、冷凍運輸列車的配送及儲存、農產品信息交換等業務目的。地塊計劃發展為三個區域（即A區、B區及C區）。樓高12層的物流及信息交換中心、多個二至六層高展覽中心及冷藏倉庫將在B區興建作為水產養殖物、家禽、食品及農產品業務的用途，總用地面積合共約為89,000平方米。樓高12層的金融服務中心、多個二至六層高展覽中心及冷藏倉庫將在C區興建作為穀物及食油、食品及農產品業務的用途，總用地面積合共約為68,000平方米。A區則計劃興建多個有關農產品的配送中心及冷藏倉庫、商業綜合大樓、酒店、第三方物流總部及經濟中心。本集團有意劃撥已發展地塊約70%出售，而已發展地塊約30%則會保留作投資用途，並擬（其中包括）出租予第三方以賺取租金收入以及用作營運物流相關業務。現時正與地方政府商討興建及發展計劃，並可能於日後作調整以適應日後市場狀況。預期地塊將於二零一九年第三季開展建築工程，預計將於二零二一年內完成興建。

自二零一七年一月起，本集團透過其合營公司廣州國郵開始涉足中國物流業務。廣州國郵自其成立後已收購幾幅地塊，並在土地上開始興建及發展（其中包括）物流設施及倉庫，而本集團計劃在該等土地上營運（其中包括）物流相關業務，例如物流設施的營運及管理、貨物包裝及裝卸代理服務、貨運、物流代理服務及倉庫代理服務以及

---

## 董事會函件

---

零售商品貿易。董事相信，收購事項及透過世郵城市發展地塊，將會(i)為本集團在該區之物業發展帶來協同效益，(ii)讓本集團可透過廣州國郵參與當地不斷發展之物流產業，並可繼續在中國發展現有物流業務，及(iii)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。

揚州市國土資源局為中國一家政府機構，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、分配及轉讓的審批。

### 收購事項的財務影響

緊隨收購事項完成後，假設本集團以內部資源及其他借貸支付約人民幣326,400,000元的土地出讓價，則本集團的總資產及總負債均會增加約人民幣300,400,000元。本集團的總資產增加乃來自約人民幣426,400,000元的土地資產增值減除現金及銀行結餘減少約人民幣26,000,000元後的淨影響。於最後可行日期經已支付土地出讓價人民幣163,200,000元，其中人民幣137,200,000元由其他借貸撥付。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招標、拍賣或掛牌（定義見上市規則）向中國政府機關收購政府土地，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」。董事確認，本公司及合營夥伴已按共同方式進行收購及發展，即(1)收購事項及地塊之發展均具有單一目的，符合地塊的掛牌文件所列之目的；(2)合營協議的條款乃由合營協議之訂約方經公平磋商後按一般商業條款釐定；(3)根據合營協議，廣州國郵在未經合營協議訂約方一致同意下不得(i)更改其業務性質及範圍，而若有任何更改，必須與地塊的掛牌文件所列之範圍

---

## 董事會函件

---

及目的相符；或(ii)訂立任何並不符合公平基準之交易；及(4)收購事項乃於本公司一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，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。

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  
新地產集團有限公司  
主席兼執行董事  
張高濱  
謹啟

二零一九年二月二十二日

## 1. 本集團三年財務資料

本集團刊發之截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止財政年度及截至二零一八年六月三十日止六個月的經審核綜合財務報表於本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個財政年度的年報及截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告內披露，並已登載於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.760hk.com](http://www.760hk.com))。

## 2. 債務聲明

### 借款

於二零一八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主要包含：來自一間金融機構的有抵押及有擔保貸款約人民幣300,000,000元（由本集團之發展中物業作抵押），其他無抵押及無擔保借款約人民幣20,000,000元，以及應付一間聯營公司之無抵押及無擔保款項約人民幣176,000,000元。

### 質押資產

於二零一八年十二月三十一日營業時間結束時，本集團已質押本集團未經審核賬面值為人民幣475,000,000元之發展中及待售物業，作為本集團獲一間金融機構授予借款之擔保。

### 或然負債

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，於二零一八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、其他重大或然負債或擔保。

## 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。

於二零一八年上半年，中國政府對若干抑制住宅物業之緊縮控制及政策加強，且預期將於整個年度持續。其位於中國廣州的旗艦項目新天半山豪華別墅已開始出售，並於高端物業市場取得佳績。然而，近期市場氣氛的冷卻，預期將影響其未來的合約銷售進度。本集團將繼續與潛在買方發展差異化及緊密的關係，以提升及促進本集團引以為傲的名邸之銷售。同時間，揚州項目及徐州項目之建築工程正在進行中。預期上述兩個項目將於二零一九年第二季開始預售。

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二零一七年十二月三十一日（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	108,860,000	1.06%
	於受控法團的權益	6,484,393,939	63.00%
麥耀棠	個人	150,000	0.00%

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 <small>(附註)</small>	6,484,393,939	63.00%

*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二零一七年十二月三十一日（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緊密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，概無董事或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) 廣東林安商貿物流園運營管理有限公司與天倫控股有限公司訂立日期為二零一八年七月二十五日之股份轉讓協議及日期為二零一八年八月三十一日之終止協議，內容有關收購鷹潭林安商貿物流園運營管理有限公司的全部股本權益，詳情載於本公司日期為二零一八年七月二十五日及二零一八年八月三十一日之公告；
- (iii) 廣州市荔灣汽車制配廠有限公司與中航信託股份有限公司訂立日期為二零一八年一月三十一日之轉讓協議，內容有關轉讓信託受益權，詳情載於本公司日期為二零一八年一月三十一日之公告；及
- (iv) 徐州世郵物流發展有限公司與徐州市國土資源局訂立日期為二零一七年十二月二十九日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十二月十九日之公告。

## 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。
- (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) 本公司截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年之年報；
- (v) 本公司日期為二零一八年二月十四日有關收購位於中國徐州市的土地使用權之通函；及
- (vi) 本通函。