

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*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：760)

**須予披露交易
出售土地使用權**

於二零二五年九月十五日(於交易時段後)，賣方與買方訂立回購協議，據此買方同意收購而賣方同意交出及出售土地使用權，代價為人民幣81,601,400元。

根據上市規則第14.20條，基於第14.07(4)條項下的「代價比率」在計量出售事項規模時將產生異常結果，本公司已向聯交所申請且聯交所已同意，本公司可以「淨資產比率」代替「代價比率」作為其中一個適用百分比率。

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率(以「淨資產比率」代替後)為5%或以上但均低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守報告及公告規定。

出售事項

於二零二五年九月十五日(於交易時段後)，賣方與買方訂立回購協議，據此買方同意收購而賣方同意交出及出售土地使用權，代價為人民幣81,601,400元。

回購協議的主要條款載列如下：

日期：二零二五年九月十五日(於交易時段後)

訂約方：

- (1) 揚州市廣陵區人民政府(作為買方)
- (2) 廣州國郵物流有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(作為賣方)，及揚州世郵的直接控股公司
- (3) 揚州市世郵物流發展有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(作為賣方)，及土地使用權之擁有人

標的地塊位置：中國江蘇省揚州市廣陵區開發東路以南、角里路以西、橫二路以北及新村路以東

標的地塊總佔地面積：約52畝(約34,724平方米)

准許用途：商業

代價：人民幣81,601,400元

支付條款：代價將由買方按下列方式支付至買方與賣方共同管理的銀行賬戶(「共管賬戶」)：

- (1) 代價的20%(人民幣16,320,280元)應於賣方完成標的地塊權屬註銷登記手續後五個工作日內支付；及
- (2) 代價的80%(人民幣65,281,120元)應於二零二六年二月十四日或之前支付。

其他條款：賣方應於簽訂回購協議後五個工作日內完成標的地塊權屬註銷登記。

代價將專用於完成A區未掃尾工程建設，且共管賬戶資金將按照A區施工進度再逐步釋放使用，具體由訂約各方在補充協議中進一步約定。

訂約各方進一步協定，倘賣方挪用共管賬戶的任何資金，買方可暫停付款並要求作出整改；倘未有於規定時限內作出整改，則買方可終止回購協議，並要求支付挪用款額的20%作為違約金，且賣方將對買方因此蒙受的任何實際損失負責。

代價乃由賣方與買方經參考下列各項後按公平原則磋商釐定：(i)賣方就土地使用權的原競拍價及(ii)由獨立估值師保柏國際評估有限公司對標的地塊及A區未售出物業部分(包括商業及寫字樓單位以及停車位)作出於二零二五年六月三十日估值的地塊估值報告。根據估值報告，土地使用權於二零二五年六月三十日的評估價值為人民幣93,000,000元。

出售事項的財務影響及所得款項用途

基於土地使用權於二零二五年六月三十日的未經審核賬面值為約人民幣84,049,000元，董事會預期將就出售事項確認未經審核除稅前淨虧損約人民幣2,447,600元，有關金額是以代價扣減土地使用權於二零二五年六月三十日的未經審核賬面值計算。將予入賬的出售事項實際盈虧須待審計，且與估計金額可能存在出入，蓋因有關金額將取決於(其中包括)出售事項完成時土地使用權的賬面值及產生的實際交易成本。

根據回購協議，出售事項所得款項將存入共管賬戶，且僅用於完成A區未掃尾工程建設，按照施工進度再逐步釋放使用並受買方與賣方共同監管。

進行出售事項之理由及裨益

地塊(包含A區及標的地塊)的土地使用權乃於二零一七年一月通過公開競標自揚州市人民政府下屬政府機關揚州市國土資源局購入，有關詳情載於本公司日期為二零一七年一月十一日的公佈。本集團優先開發A區並於二零一九年開始出售上建的商業及寫字樓單位，而標的地塊持續閒置有待進一步開發。然而，有見近年來中國房地產市場持續低迷，加上疫情期間及其後期間A區的銷售表現欠佳，本集團並無按原先計劃啟動標的地塊開發，該地塊仍然閒置及並無帶來收入，故自購入土地使用權以來並無產生收益。為優化集團資源分配，經考慮標的地塊之位置、准許用途及潛在開發前景以及當前市況後，本集團尋求方法以合理價格將土地使用權價值變現。

經長時間商討後，訂約各方協定回購安排，據此土地使用權回售予當地政府(即買方，為揚州市人民政府下屬政府機關)，而所得款項專用於完成A區未掃尾工程建設。截至二零二五年六月三十日，A區已開發為十二幢商業及辦公大樓，當中七幢大樓已完工可供出售。餘下五幢大樓的尚未完成工程主要包括安裝外牆及若干公用區域工程裝修。

經考慮上述因素及回購協議之條款，董事會認為透過出售事項，本集團能夠將閒置資產的價值變現，而無需對標的地塊作出進一步資本承擔，從而增強流動資金並集中資源完成A區開發。此外，鑒於本集團並無計劃開發標的地塊，出售事項將不會對本集團業務營運造成重大影響。考慮到(i) A區的商業及寫字樓單位銷售表現欠佳，反映當地對相關單位的需求疲軟；(ii)開發標的地塊所需額外成本；(iii)近年來中國房地產市場持續低迷；及(iv)揚州市人民政府下屬政府機關所訂立原土地出讓合同的特定開發規定，導致在與A區分開情況下單獨開發標的地塊對其他私營物業開發商缺乏吸引力，董事會(包括獨立非執行董事)認為出售事項的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及其股東之整體利益。

於出售事項完成後，本集團將不再持有標的地塊的任何權益。

有關訂約方之資料

本公司為投資控股公司，本集團主要於中國從事物業發展、投資及管理業務。

賣方各自為於中國註冊成立之有限公司，且為本公司之間接全資附屬公司。廣州國郵主要從事投資控股業務，而揚州世郵主要從事房地產開發業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為中國地方政府機關，且買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.20條，基於第14.07(4)條項下的「代價比率」在計量出售事項規模時將產生異常結果，本公司已向聯交所申請且聯交所已同意，本公司可以「淨資產比率」代替「代價比率」作為適用百分比率之一。

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率(以「淨資產比率」代替後)為5%或以上但均低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守報告及公告規定。

釋義

在本公佈內，下列詞彙具有以下涵義：

「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，其股份在聯交所主板上市，股份代號為760
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「代價」	指	人民幣81,601,400元，即出售事項之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據回購協議出售土地使用權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「廣州國郵」	指	廣州國郵物流有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為揚州世郵的直接控股公司及本公司的間接全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「地塊」	指	具有本公司日期為二零一七年一月十一日之公佈所賦予之涵義，包含位於揚州市廣陵區的A區及標的地塊
「土地使用權」	指	標的地塊的使用權
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	揚州市廣陵區人民政府
「回購協議」	指	買方與賣方就出售事項於二零二五年九月十五日訂立的土地使用權回購協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標的地塊」	指	位於中國江蘇省揚州市廣陵區之地塊內的B區，佔地面積約52畝(約34,724平方米)
「賣方」	指	廣州國郵及揚州世郵，各自稱為「賣方」

「揚州市人民政府」	指	揚州市人民政府
「揚州世郵」	指	揚州市世郵物流發展有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「A區」	指	地塊內的另一子地塊(即除標的地塊外的子地塊)
「%」	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，二零二五年九月十五日

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，非執行董事周寒露女士，以及獨立非執行董事盧偉雄先生、麥耀棠先生及霍志達先生組成。

* 僅供識別