

閣下如對本通函的內容有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有之新天地產集團有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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任何聲明，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：760)

**發行新股份及購回股份之一般授權、
重選退任董事
及
股東週年大會通告**

本公司將於二零二六年六月八日(星期一)下午四時正假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行股東週年大會，大會通告載於本通函第11至15頁。

隨函附奉股東週年大會使用之代表委任表格。不論閣下能否親身出席大會，敬請按隨附之代表委任表格印備之指示填妥表格，並盡快交回本公司之股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，惟在任何情況下均不得遲於股東週年大會或其任何續會指定舉行時間前四十八小時交回。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或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。

* 僅供識別

二零二六年四月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	3
重選董事	4
發行新股份之一般授權	5
購回股份之一般授權	6
股東週年大會	6
責任聲明	7
推薦意見	7
附錄 — 說明函件	8
股東週年大會通告	11

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司將於二零二六年六月八日(星期一)下午四時正假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行之股東週年大會或其任何續會，大會通告載於本通函第11至15頁
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「公司細則」	指	本公司經不時修訂、補充或修改之現有公司細則
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法(經不時修訂)
「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
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，而詞語「本集團成員公司」亦按此詮釋
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零二六年四月二十三日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「通告」	指	本通函第11至15頁所載召開股東週年大會之通告

釋 義

「購回授權」	指	於股東週年大會建議授予董事購回股份之一般授權
「購回決議案」	指	通告第6(B)項決議案所述已提呈之普通決議案
「股份」	指	本公司現有股本中每股面值0.01港元之股份
「股份發行授權」	指	於股東週年大會建議授予董事發行股份之一般授權
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「%」	指	百分比



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：760)

執行董事：

張高濱先生

羅章冠先生

非執行董事：

周寒露女士

獨立非執行董事：

盧偉雄先生

麥耀棠先生

霍志達先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及香港主要

營業地點：

香港九龍

尖沙咀東

科學館道14號

新文華中心

A座3樓A704室

敬啟者：

**發行新股份及購回股份之一般授權、
重選退任董事
及
股東週年大會通告**

緒言

本通函旨在向閣下發出將於二零二六年六月八日(星期一)舉行之股東週年大會之通告，並向閣下提供將於股東週年大會提呈有關(i)重選退任董事；(ii)授予董事之股份發行授權及購回授權之決議案相關資料；及(iii)向閣下發出股東週年大會之通告。

* 僅供識別

重選董事

於最後可行日期，董事會包括兩名執行董事，分別為張高濱先生及羅章冠先生；一名非執行董事，為周寒露女士；以及三名獨立非執行董事，分別為盧偉雄先生、麥耀棠先生及霍志達先生。

張高濱先生（「張先生」）及盧偉雄先生（「盧先生」）根據上市規則附錄C1第2部分第B.2.2及B.2.3條以及公司細則須於股東週年大會退任，且彼等符合資格並願意膺選連任。

本公司提名委員會已參照其董事提名政策及董事會多元化政策所載列的提名原則及準則檢討董事會的架構及組成、退任董事提供的確認書及披露詳情、彼等的資歷、技能及經驗、所投入的時間及貢獻及彼等的獨立身份。

盧偉雄先生於二零一一年二月獲委任為獨立非執行董事（「獨立非執行董事」），並已經於本公司服務逾九年。盧先生於任內履行的獨立非執行董事職責令董事會滿意。透過行使獨立非執行董事的審查及監察職能，彼一直以股東利益為依歸，對董事會的操守及效率作出貢獻，且彼一直能履行有關獨立非執行董事獨立性的所有規定，並根據上市規則第3.13條向本公司提供獨立性的年度確認書。就董事所深知，於最後可行日期，本公司並不知悉有任何事宜或事件與盧先生的獨立性有關或對其造成影響。

董事會認為，儘管盧先生在任已久，惟彼仍屬獨立人士，並相信彼在本集團業務方面的寶貴知識及經驗以及全面商業觸覺（包括於金融市場超過30年的豐富經驗及於監管機構及其他上市公司獨立管治的經驗）將繼續為董事會帶來寶貴的業務經驗、知識及專業精神，以確保董事會高效、有效運行以及多元化。董事會考慮再度延長彼2年的任期，且有關任期屆滿後自動重續一年。

批准重選盧先生為獨立非執行董事的獨立普通決議案將在股東週年大會上提呈。本公司將繼續每年檢討獨立非執行董事的獨立性，並採取一切適當措施確保按照上市規則的規定遵守有關其獨立性的相關條文。

董事會函件

提名委員會已建議董事會重選所有須於股東週年大會上退任的退任董事。彼等的履歷詳情載列如下：

張高濱先生－46歲，為本公司董事會主席及本集團總裁。張先生負責本集團之整體策略發展、整體管理、人力資源及業務營運。張先生自英國格林威治大學(University of Greenwich)取得工商管理學士學位。彼於物業發展行業擁有逾二十年經驗。張先生於二零一六年十二月加入董事會。

盧偉雄先生－66歲，獲澳洲北昆士蘭詹姆斯庫克大學(James Cook University of North Queensland)頒授商學學士學位。盧先生為澳洲及新西蘭特許會計師公會會員及香港會計師公會資深會員。盧先生現時出任5100藏冰川有限公司(前稱西藏水資源有限公司，股份代號：1115)及中國新城鎮發展有限公司(股份代號：1278)之獨立非執行董事。盧先生亦為盛業控股集團有限公司(前稱盛業資本有限公司)(股份代號：6069)的非執行董事。盧先生於二零零九年八月至二零二二年六月期間擔任山東威高集團醫用高分子製品股份有限公司(股份代號：1066)之獨立非執行董事，及於二零一三年十二月至二零二三年四月期間擔任思城控股有限公司(股份代號：1486)之獨立非執行董事。上述所有公司均於香港聯合交易所有限公司主板上市。盧先生於二零一一年二月加入本集團。

除上文披露者外，於最後可行日期，上述各董事概無與本公司訂立限制本公司於一年內不作賠償(法定賠償除外)則不可終止之服務合約，彼等亦無指定任期，惟彼等各自須根據公司細則輪值告退及重選連任。截至二零二五年十二月三十一日止年度，張先生及盧先生的董事酬金分別相當於約人民幣3,179,000元及人民幣242,000元。彼等之酬金均由董事會根據業內薪酬基準及當時市況而釐定。

除上文披露者外，根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條之任何規定，概無關於重選張先生及盧先生為董事之資料須予披露，亦無其他任何事項須知會股東。

發行新股份之一般授權

本公司將於股東週年大會提呈普通決議案：(i)向董事授出一般授權，以配發、發行及買賣新股份，惟數目不得超過該決議案獲通過日期本公司已發行股本之20%及(ii)待於股東週年大會上

董事會函件

通過已提呈有關批准股份發行授權及購回授權之普通決議案後，藉根據購回授權購回之股份數目擴大股份發行授權。

於最後可行日期，已發行股份數目為514,656,827股。待通告第6(A)項決議案所載已提呈有關批准股份發行授權之普通決議案獲通過，並以此於最後可行日期至股東週年大會日期止期間不會進一步發行或購回股份為基準計算，本公司將獲准發行及配發最多達102,931,365股股份，相當於最後可行日期本公司已發行股本20%。

董事謹此表明，彼等現無意行使股份發行授權以配發及發行新股份。

購回股份之一般授權

在本公司於二零二五年六月九日(星期一)舉行之股東週年大會上，股東向董事授出一般授權，以行使本公司權力購回股份。有關授權將於股東週年大會結束時失效。董事擬徵求 閣下批准將於股東週年大會提呈之購回決議案。本通函附錄載有上市規則第10.06條規定之說明函件，以提供有關購回授權之所需資料。

董事謹此表明，彼等現時無意行使購回授權以購回股份。

待購回決議案獲通過，並以此於最後可行日期至股東週年大會日期止期間並無進一步配發及發行或購回股份為基準計算，本公司將獲准根據購回授權購回最多51,465,682股股份，相當於最後可行日期本公司已發行股本之10%。

購回決議案所賦予授權將一直生效，直至下列最早日期為止：(i)本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)公司細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之時；或(iii)在股東大會上通過本公司的普通決議案，撤銷或修訂購回決議案所述之授權之時。

股東週年大會

載有(其中包括)重選退任董事及批准股份發行授權及購回授權之普通決議案之通告，載於本通函第11至15頁。

董事會函件

本通函隨附股東週年大會使用之代表委任表格。不論閣下是否擬出席股東週年大會，敬請按代表委任表格印備之指示填妥表格，並盡快交回本公司之股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，惟在任何情況下不得遲於股東週年大會或其任何續會指定舉行時間前四十八小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會（視情況而定）及在會上投票。

概無股東須根據上市規則及／或公司細則於股東週年大會上放棄投票。

責任聲明

本通函遵照上市規則之規定以提供有關本集團之資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，本通函亦無遺漏任何其他事實，致使本通函之任何聲明或本通函產生誤導。

推薦意見

董事認為，重選退任董事及授出股份發行授權及購回授權均符合本公司及股東整體之利益。因此，董事建議股東投票贊成通告所載全部決議案。

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
張高濱
謹啟

二零二六年四月二十九日

本附錄乃遵照上市規則編製之說明函件，旨在向閣下提供相關必需資料，以供閣下考慮可購回最多相當於本公司於購回決議案獲通過當日之10%已發行股本之股份之購回授權。

1. 股本

於最後可行日期，本公司之已發行股本包括514,656,827股每股面值0.01港元之繳足股款股份。待購回決議案獲通過，並以此最後可行日期至股東週年大會日期止期間並無進一步發行或購回股份，本公司將獲准根據購回授權購回最多達51,465,682股繳足股款股份，佔於最後可行日期本公司已發行股本之10%。

2. 購回之理由

董事相信購回決議案符合本公司及股東最佳利益。購回（視乎當時之市況及資金安排而定）可提高每股資產淨值及／或盈利，並只會在董事認為購回將對本公司及股東整體有利之情況下進行。

3. 購回所需資金

在購回股份時，本公司只可動用根據其公司細則以及公司法可合法撥作此用途之資金。百慕達法例規定償還有關購回股份之資本金額僅可自有關股份之實收資本或可供派發股息或作出分派之本公司資金或就此發行新股份所得款項中撥付。應付購回溢價金額僅可自可供派發股息或作出分派之本公司資金或自本公司於購回股份前之股份溢價賬中撥付。

預期本公司將以內部資源用作任何購回股份所需之資金。倘於建議購回期間內任何時間購回授權獲全面行使，可能對本公司之營運資金或資產負債狀況構成重大不利影響（相對截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報所載經審核賬目所披露狀況而言）。然而，倘行使購回授權將對本公司之營運資金需求或董事不時認為對本公司屬合適之資產負債水平構成重大不利影響，則董事不會行使購回授權。

4. 權益之披露

各董事或(於彼等作出一切合理查詢後所深知)彼等之任何聯繫人士或該等聯繫人士之任何董事目前概無意根據購回授權(倘獲股東批准)向本公司出售任何股份。

本公司之關連人士(定義見上市規則)概無知會本公司，表示目前擬於本公司獲授權購回本身股份及購回授權獲得股東批准時，向本公司或其附屬公司出售任何股份，亦無承諾不向本公司或其附屬公司出售該等股份。

5. 董事之承諾

董事已向聯交所承諾，倘彼等按照購回授權行使本公司之權力進行購回，彼等將根據上市規則、公司細則及所有適用法律行使該項權力。

本說明函件及建議購回授權均無任何不尋常之處。

6. 股份價格

股份於最後可行日期前十二個月內每月在聯交所錄得之最高及最低價格如下：

	最高價 港元	最低價 港元
二零二五年		
四月	0.152	0.130
五月	0.198	0.140
六月	0.140	0.130
七月	0.175	0.130
八月	0.152	0.133
九月	0.200	0.146
十月	0.179	0.139
十一月	0.200	0.151
十二月	0.198	0.137
二零二六年		
一月	0.184	0.139
二月	0.180	0.165
三月	0.180	0.147
四月(直至及包括最後可行日期)	0.163	0.147

7. 本公司購回之股份

於緊接最後可行日期前六個月，本公司或其任何附屬公司概無在聯交所或循其他途徑購回任何股份。

8. 收購守則之影響

倘因根據購回授權行使權力購回股份而導致某一股東在本公司所佔之投票權權益比例有所增加，則就收購守則第32條而言，該增加將被視為一項收購。因此，一名股東或多名採取一致行動之股東可因而取得或共同取得本公司之控制權，而須根據收購守則第26條對該等股東或與其一致行動人士尚未擁有之所有股份提出強制性收購建議。

於最後可行日期，據本公司在作出一切合理查詢後所深知及確信，由張高濱先生全資實益擁有之公司Talent Trend Holdings Limited連同其聯繫人士持有330,400,946股股份，佔本公司已發行股本約64.19%，亦為唯一持有本公司已發行股本逾10%之主要股東。倘並無發行或購回其他股份，而董事根據購回授權全面行使權力購回股份，則Talent Trend Holdings Limited連同其聯繫人士於本公司之股權將增至佔本公司已發行股本約71.33%。因此，該項增加不會導致根據收購守則第26條提出強制收購的責任。董事目前無意行使購回授權。

董事亦知悉上市規則禁止公司在購回將導致公眾持股量少於已發行股本之25% (或聯交所規定的其他指定最低百分比) 之情況下於聯交所進行購回。董事現無意因行使購回授權而引致本公司不符合上市規則第8.08條公眾持股量之規定。



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：760)

茲通告新天地产集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年六月八日(星期一)下午四時正假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行股東週年大會，藉以處理下列事項：

普通決議案

1. 省覽及批准截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表、董事會報告及核數師報告。
2. 重選張高濱先生為本公司執行董事；
3. 重選盧偉雄先生(已任職超過九年)為本公司獨立非執行董事；
4. 授權董事會釐定董事薪酬。
5. 續聘鄭鄭會計師事務所有限公司為本公司核數師及授權董事會釐定其薪酬。
6. 作為特別事項，考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

(A) 「動議：

- (a) 在下文(c)分段之限制下，一般及無條件批准本公司董事(「董事」)依循及根據一切適用之法例、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)(「上市規則」)的規定及本公司公司細則，於有關期間(定義見下文)

* 僅供識別

股東週年大會通告

行使本公司一切權力發行、配發及處置本公司之額外股份，及作出或授出將會或可能需要行使該等權力之售股建議、協議及購股權（包括認股權證、債券、票據及可轉換為本公司股份之債權證）；

- (b) 上文(a)分段之批准將於已授予本公司董事之任何權力以外，及授權本公司董事於有關期間內作出或授出將會或可能需要在有關期間結束後行使該等權力之售股建議、協議及購股權（包括認股權證、債券、票據及可轉換為本公司股份之債權證）；
- (c) 本公司董事依據上文(a)及(b)分段之批准配發或有條件或無條件同意配發（不論根據購股權或其他途徑）及發行之本公司股本總額不得超過於本決議案獲通過日期本公司已發行股本總額百分之二十，而上文之批准亦須受此限制，惟根據下列事項而發行者除外：(i) 供股（定義見下文）；或(ii) 根據本公司任何認股權證或任何可轉換為本公司股份之債券、票據、債權證及證券之條款行使認購或轉換權而發行之本公司股份；或(iii) 根據任何規定授予本公司及／或其任何附屬公司僱員（包括董事）認購本公司股份之權利之購股權計劃或類似安排而發行之本公司股份；或(iv) 任何按照本公司之公司細則發行本公司股份代替本公司全部或部分股息；及
- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過當日至下列任何一項最早發生之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 本公司之公司細則或任何香港適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿之日；或
- (iii) 本公司股東在股東大會以普通決議案撤銷或修訂本決議案授予之權力。

股東週年大會通告

「供股」乃指在本公司董事指定期間內向指定記錄日期名列本公司股東名冊之本公司股份持有人按彼等於該日之當時持股比例提呈發售本公司股份，惟本公司董事有權就零碎股權或視乎任何適用於本公司之任何地區法例限制或責任或當地任何認可監管機構或任何證券交易所之規定，作出其認為必需或適宜之豁免或其他安排。」

(B) 「動議：

- (a) 在下文(b)分段之限制下，一般及無條件批准本公司董事於有關期間(定義見下文)依循或根據所有適用法律及香港股份回購守則及上市規則或任何其他證券交易所之規定(經不時修訂)，行使本公司所有權力在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或任何其他本公司股份可能上市並獲證券及期貨事務監察委員會及聯交所認可之證券交易所購回本公司股份；
- (b) 本決議案(a)分段所述批准將於已授予本公司董事之任何其他授權外，及授權本公司董事代表本公司於有關期間內促使本公司以本公司董事釐定之價格購買其證券；
- (c) 根據上述(a)及(b)分段的批准本公司可購回本公司股份總數不得超過於本決議案通過當日本公司已發行股本總額10%，而上述批准亦須受此限制；及
- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過當日至下列任何一項最早發生之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 本公司之公司細則或任何香港適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿之日；或

股東週年大會通告

(iii) 本公司股東在股東大會以普通決議案撤銷或修訂本決議案授予之權力。」

(C) 「動議待召開本大會之通告內所載第6(A)項及第6(B)項決議案獲正式通過後，本公司董事根據召開本大會之通告第6(A)項決議案配發、發行或處置或有條件或無條件同意將予配發、發行及處置之股本總額，應加入根據上述第6(B)項決議案所述本公司授予本公司董事權力所購回之本公司股本中的已發行股份總數。」

承董事會命
新天地產集團有限公司
主席
張高濱

香港，二零二六年四月二十九日

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港主要

營業地點：

香港九龍
尖沙咀東
科學館道14號
新文華中心
A座3樓A704室

附註：

- (1) 有權出席上述大會及於會上投票之股東，均可委派另一名人士為代表代其出席大會，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，則任何一名該等人士均可親身或委派代表於大會上就該等股份投票，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親身或委派代表出席大會，則僅於股東名冊內就有關股份排名首位之聯名持有人方有權就該等股份投票。
- (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，須於大會指定舉行時間前四十八小時送達本公司之股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會，並於會上投票。

股東週年大會通告

- (4) 為確定本公司股東有權出席將於二零二六年六月八日(星期一)(「記錄日期」)舉行的股東週年大會並於會上投票，本公司將自二零二六年六月三日(星期三)至二零二六年六月八日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須不遲於二零二六年六月二日(星期二)下午四時正前，送交本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (5) 倘於股東週年大會當日下午一時正後任何時間香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號生效，或香港特區政府公佈的「極端情況」在香港生效，大會將會延期。本公司將於本公司網站www.760hk.com及聯交所披露易網站www.hkexnews.hk刊登公告，以通知股東有關重新安排舉行的會議日期、時間及地點。

於本通告日期，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。