

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)

#### 持續關連交易 租賃及物業管理協議

董事會宣佈以下持續關連交易：

- (i) 於二零一六年四月二十二日，賢莊(作為租戶)與天倫控股(作為出租人)訂立租賃協議，以於二零一六年五月一日至二零一八年十二月三十一日止期間租賃辦公室；
- (ii) 於二零一六年四月二十二日，賢莊與天倫物業管理訂立物業管理協議I，以就辦公室提供物業管理服務；及
- (iii) 於二零一五年十二月二十八日，建陽與天倫物業管理訂立物業管理協議II，以就投資物業提供物業管理服務。

於本公佈日期，張高濱先生為本公司旗下若干附屬公司之總裁，故屬於上市規則所界定之「關連人士」。天倫控股及天倫物業管理由張高濱先生之父親張國明先生實益控制。因此，根據上市規則第14A章，租賃協議、物業管理協議I及物業管理協議II項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於租賃協議、物業管理協議I及物業管理協議II項下擬進行之交易涉及之各適用百分比率按年合計均低於5%，故僅須遵守上市規則項下之申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守上市規則項下之獨立股東批准規定。

\* 僅供識別

## 租賃協議

董事會宣佈，於二零一六年四月二十二日，賢莊(作為租戶)與天倫控股(作為出租人)訂立租賃協議，以於二零一六年五月一日至二零一八年十二月三十一日止期間租賃辦公室。辦公室用作賢莊及本公司若干中國附屬公司之辦事處及主要營業地點。租賃協議之主要條款如下：

訂約方 : (1) 天倫控股(作為出租人)；及  
(2) 賢莊(作為租戶)

辦公室 : 中國廣州市天河區林和東路281號林和苑商務辦公樓21樓全層。

總樓面面積 : 總樓面面積約1,210平方米

年期 : 自二零一六年五月一日起至二零一八年十二月三十一日止

租金 : 以下載列賢莊於租賃協議年期內應付天倫控股之月租：

期間	月租
二零一六年五月一日至 二零一七年十二月三十一日	人民幣133,111元 (相當於約159,733港元)
二零一八年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	人民幣139,766元 (相當於約167,719港元)

租金須於相關曆月首五天內支付。

保證金 : 賢莊須向天倫控股支付人民幣266,222元(相當於約319,466港元)作為保證金。有關款項可於租賃協議屆滿或根據其條款提早終止時退還予賢莊。

## 物業管理協議I

於二零一六年四月二十二日，賢莊與天倫物業管理訂立物業管理協議I。根據物業管理協議I，天倫物業管理將就辦公室提供物業管理及維護服務。物業管理協議I之主要條款如下：

- 訂約方                   ： (1) 天倫物業管理；及  
                                  (2) 賢莊
- 年期                     ： 自二零一六年五月一日起至二零一八年十二月三十一日止
- 管理費                   ： 管理費每月為人民幣30,252.41元(相當於約36,303港元)。  
                                  管理費須於相關曆月首五個營業日內支付。
- 保證金                   ： 賢莊須向天倫物業管理支付人民幣60,504.82元(相當於約72,606港元)作為保證金。有關款項可於物業管理協議I屆滿或根據其條款提早終止時退還予賢莊。

## 物業管理協議II

於二零一五年十二月二十八日，建陽與天倫物業管理訂立物業管理協議II。根據物業管理協議II，天倫物業管理將就建陽擁有之投資物業提供物業管理及維護服務。物業管理協議II之主要條款如下：

- 訂約方                   ： (1) 天倫物業管理；及  
                                  (2) 建陽
- 投資物業                 ： 中國廣州市越秀區建設四馬路17-29號天倫花園之商用單位。
- 總樓面面積             ： 於本公佈日期，建陽擁有之投資物業之總樓面面積約為11,777平方米。
- 年期                     ： 自二零一六年一月一日起至二零一八年十二月三十一日止

管理費：管理費乃經參考未出租或未售投資物業之總樓面面積計算，而建陽須支付之管理費為每月每平方米人民幣25元。於二零一五年十二月三十一日及本公佈日期，未出租或未售投資物業之總樓面面積約為7,600平方米。因此，目前建陽應付之管理費每月約為人民幣190,000元（相當於約228,000港元）。

## 年度限額總額

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年(i)根據租賃協議應付天倫控股之租金；及(ii)根據物業管理協議I及物業管理協議II應付天倫物業管理之管理費之總額載於下文：

	二零一六年 五月一日至 二零一六年 十二月三十一日 人民幣	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣
根據租賃協議應付天倫控股 之估計年度租金	1,064,888	1,597,332	1,677,192
	二零一六年 五月一日至 二零一六年 十二月三十一日 人民幣	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣
根據以下協議應付天倫物業 管理之估計管理費：			
● 物業管理協議I	242,020	363,029	363,029
	二零一六年 一月一日至 二零一六年 十二月三十一日 人民幣	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣
根據以下協議應付天倫物業 管理之估計管理費：			
● 物業管理協議II(附註)	3,533,100	3,533,100	3,533,100
<b>年度限額總額</b>	<b>4,840,008</b>	<b>5,493,461</b>	<b>5,573,321</b>
	(相當於 5,808,010港元)	(相當於 6,527,353港元)	(相當於 6,687,985港元)

附註：計算物業管理協議II項下年度限額之估計管理費乃假設建陽所擁有總樓面面積約11,777平方米之整項投資物業於有關期間內為空置。於二零一五年十二月三十一日及本公佈日期，總樓面面積約7,600平方米為空置。本公司正物色購買投資物業之任何潛在買家。

租賃協議、物業管理協議I及物業管理協議II之條款乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款釐定。租賃協議項下之應收租金乃參考鄰近地點其他可資比較物業近期之市場租金釐定。另一方面，物業管理協議I及物業管理協議II項下之管理費乃根據按符合行業慣例之市場費率所訂範圍而釐定。

### 進行該等交易之理由及裨益

就租賃協議而言，辦公室用作賢莊及本公司若干中國附屬公司之辦事處及主要營業地點。辦公室交通方便，鄰近本公司現有項目。董事相信，訂立租賃協議將對本公司有利。辦公室所在整幢商務大樓之物業管理均由天倫物業管理提供。董事相信，採用同一物業管理服務供應商為當地正常商業慣例且行之有效。

另一方面，物業管理協議II乃建陽就其投資物業之物業管理及維修保養而訂立。天倫物業管理目前向天倫花園住宅及商業單位之業主以及投資物業之現有租戶提供物業管理服務。董事相信，就未出租或未售投資物業採用同一物業管理服務供應商為當地正常商業慣例且行之有效。

董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議、物業管理協議I及物業管理協議II之條款以及年度限額乃根據正常商業條款按公平合理基準釐定，而持續關連交易乃於本集團一般日常業務過程中進行，符合本公司及其股東之整體利益。執行董事羅章冠先生為張高濱先生之表親，被視為於租賃協議、物業管理協議I及物業管理協議II中擁有重大權益，故已就批准租賃協議、物業管理協議I及物業管理協議II之相關決議案放棄表決。

### 上市規則之涵義

於本公佈日期，張高濱先生為本公司旗下若干中國附屬公司之總裁，故屬於上市規則所界定之「關連人士」。天倫控股及天倫物業管理由張高濱先生之父親張國明

先生實益控制。因此，根據上市規則第14A章，租賃協議、物業管理協議I及物業管理協議II項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於租賃協議、物業管理協議I及物業管理協議II項下擬進行之交易涉及之各適用百分比率按年合計均低於5%，故僅須遵守上市規則項下之申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守上市規則項下之獨立股東批准規定。

## 一般資料

本公司及其附屬公司主要於中國從事物業發展、投資及管理。

天倫控股為於中國註冊成立之有限公司，由張國明先生擁有約84.5%權益。其主要業務包括於中國從事投資控股、物業發展、物業管理、設計、室內裝修及租賃。

天倫物業管理為於中國註冊成立之有限公司，由天倫控股擁有約90%權益。其主要業務包括於中國從事物業管理、設計、室內裝修、安裝建築物水電系統。

## 釋義

除非文義另有所指，本公佈所用詞彙具有以下涵義：

「年度限額」	指	租賃協議、物業管理協議I及物業管理協議II項下持續關連交易之每年最高總值
「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，在聯交所主板上市（股份代號：760）
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「持續關連交易」	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
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「香港」	指	中國香港特別行政區
「投資物業」	指	中國廣州市越秀區建設四馬路17-29號天倫花園之商用單位
「建陽」	指	廣州建陽房地產發展有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「辦公室」	指	中國廣州市天河區林和東路281號林和苑商務辦公樓21樓全層
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港及澳門特別行政區
「物業管理協議I」	指	天倫物業管理與賢莊就為辦公室提供物業管理服務所訂立日期為二零一六年四月二十二日之物業管理服務協議
「物業管理協議II」	指	天倫物業管理與建陽就為投資物業提供物業管理服務所訂立日期為二零一五年十二月二十八日之物業管理服務協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	天倫控股與賢莊就租賃辦公室所訂立日期為二零一六年四月二十二日之租賃協議
「天倫控股」	指	天倫控股有限公司，於中國註冊成立之有限公司，由張國明先生擁有約84.5%權益

「天倫物業管理」 指 廣州天倫物業管理有限公司，於中國註冊成立之有限公司，由天倫控股擁有約90%權益

「賢莊」 指 廣州賢莊房地產開發有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司

僅供本公佈說明用途，人民幣按人民幣1元兌1.2港元之匯率換算為港元。

承董事會命  
新天地產集團有限公司  
主席  
尤孝飛

香港，二零一六年四月二十二日

於本公佈日期，董事會由執行董事尤孝飛先生及羅章冠先生，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。