

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)

**須予披露交易
出售物業**

於二零一六年八月一日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售該物業，總代價為人民幣210,000,000元。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方為獨立第三方。

由於上市規則第14.07條界定之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故買賣協議項下擬進行交易根據上市規則第14.06條構成本公司之須予披露交易。

買賣協議

日期

二零一六年八月一日

訂約方

- (i) 廣州建陽房地產發展有限公司(本公司之間接全資附屬公司)，作為賣方；及
- (ii) 共青城安建投資中心(有限合夥)，作為買方。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方為獨立第三方。

將予出售之資產

將予出售之該物業為中國廣東省廣州市越秀區建設四馬路17-29號天倫花園商場一至四樓。該物業建築面積約為11,776.87平方米，分類為持作投資物業。

代價

根據買賣協議，買方須按下列方式分五期支付收購該物業之代價合共人民幣210,000,000元：

- (i) 賣方於本公佈日期已收取訂金人民幣8,000,000元，其中人民幣2,000,000元將被視為該物業各樓層之訂金；
- (ii) 買方須於二零一六年八月三十日前將人民幣58,000,000元存入託管賬戶（「**首期付款**」）；
- (iii) 待四樓物業業權轉讓完成後，買方須於二零一六年九月十日前將人民幣68,000,000元存入託管賬戶（「**第二期付款**」）；
- (iv) 待三樓物業業權轉讓完成後，買方須於二零一六年十二月三十一日前將人民幣33,000,000元存入託管賬戶（「**第三期付款**」）；及
- (v) 待二樓物業業權轉讓完成後，買方須於二零一七年三月三十一日前將人民幣43,000,000元存入託管賬戶（「**第四期付款**」）。

代價由買賣協議訂約方經參考（其中包括）相關地點同類物業現行市價及獨立估值師所編製估值後按公平商業基準磋商釐定。

完成

於買方將首期付款、第二期付款、第三期付款及第四期付款之訂金存入託管賬戶後，賣方連同買方須於三個營業日內向有關當局申請分別將該物業四樓、三樓、二樓及一樓之物業業權轉讓予買方。

於買方自有關當局接獲有關轉讓該物業四樓、三樓、二樓及一樓之申請確認後翌日，買方須安排分別轉賬首期付款、第二期付款、第三期付款及第四期付款。

違反及終止

倘賣方未能轉讓該物業(或其中任何樓層)，買方有權以書面通知終止買賣協議，而賣方有責任向買方支付兩倍相關訂金金額；倘買方未能就該物業(或其中任何樓層)付款，賣方有權以書面通知終止買賣協議及沒收訂金。

縱如上文所述，倘該物業一樓及二樓之物業業權因賣方之違反情況導致未能完成轉讓，賣方須向買方支付人民幣60,000,000元作為賠償(毋須作出任何其他付款)；倘僅僅是該物業一樓之物業業權因賣方之違反情況導致未能完成轉讓，賣方須向買方支付人民幣47,000,000元作為賠償(毋須作出任何其他付款)。

轉讓予第三方

買方有權向其提名之第三方轉讓該物業(或其中任何樓層)。然而，倘賣方因買方或其第三方代名人之違反情況而無法完成出售該物業，則買方於買賣協議項下仍對賣方負有責任。

財務資料

截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止兩個年度以及二零一六年首五個月，該物業產生租金收入總額分別約人民幣5,600,000元、人民幣3,400,000元及人民幣1,900,000元。於二零一五年十二月三十一日，該物業之估值為人民幣245,700,000元。

進行出售之財務影響及所得款項用途

該物業於二零一五年十二月三十一日之賬面淨值為人民幣245,700,000元。根據該物業之代價與該物業賬面值之差額計算，預期本公司將因出售而錄得賬面虧損(未扣除稅項及開支)約人民幣35,700,000元。出售所得款項預期將用作償還銀行貸款(定義見下文)、本公司一般營運資金及／或大致用於未來投資機會。

有關本集團之資料

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司主要於中國從事物業發展、投資及管理。

有關買方之資料

買方為於中國成立之有限合夥，主要從事投資管理、資產管理及項目投資。

進行出售之原因及好處

本集團其中一項主要業務為於中國發展及投資物業，故出售屬一般業務過程。該物業指由賣方開發之天倫花園商場一至四樓，獲本集團分類為持作投資物業。董事會認為，此乃出售該物業變現旗下部分投資組合及提高本公司營運資金以便把握機會發展更具增長潛力之新物業項目之良機。

本公司目前有一筆為數合共人民幣200,000,000元之銀行貸款將於二零一六年十月底到期（「銀行貸款」）。因此，本公司可利用出售該物業所得款項償還部分銀行貸款。

根據上文所述及買賣協議之條款，董事會認為(i)出售該物業符合本集團及股東整體利益；(ii)買賣協議條款公平合理；及(iii)訂立買賣協議符合本公司及股東整體利益。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條界定之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故買賣協議項下擬進行交易根據上市規則第14.06條構成本公司之須予披露交易。

釋義

| | | |
|--------|---|---|
| 「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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00760）； |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事； |
| 「託管賬戶」 | 指 | 買方及賣方共同控制之銀行賬戶； |
| 「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； |

| | | |
|---------|---|--|
| 「獨立第三方」 | 指 | 據本公司董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，本身連同其實益擁有人(如有)根據上市規則為獨立於本公司及其關連人士之第三方； |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則； |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港及澳門特別行政區； |
| 「該物業」 | 指 | 天倫花園商場一至四樓，建築面積約為11,776.87平方米； |
| 「買方」 | 指 | 共青城安建投資中心(有限合夥)，於中國成立之有限合夥，為獨立第三方； |
| 「買賣協議」 | 指 | 賣方與買方就買賣該物業所訂立日期為二零一六年八月一日之買賣協議； |
| 「股份」 | 指 | 本公司已發行股本中每股面值0.004港元之普通股； |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人； |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司；及 |
| 「賣方」 | 指 | 廣州建陽房地產發展有限公司，於中國註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司。 |

承董事會命
新天地產集團有限公司
主席
尤孝飛

香港，二零一六年八月一日

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。

* 僅供識別