

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)

主要交易

收購中國徐州市土地使用權

收購土地使用權

董事會欣然宣佈，於二零一七年十二月十九日，徐州世郵（本公司之間接非全資附屬公司）透過徐州市國土資源局籌辦舉行之掛牌，按土地出讓價投得位於中國徐州市之地塊之土地使用權。

上市規則之涵義

由於就收購事項之其中一項適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項根據上市規則第14章構成本公司之主要交易。

由於收購事項涉及透過中國法律規管之掛牌（定義見上市規則第19A.04條）向中國政府部門收購中國政府土地（定義見上市規則），故收購事項根據上市規則第14.04(10C)條被視為「合資格地產收購」。收購事項根據上市規則第14.33A條須遵守申報、公佈及通函規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

一般事項

本公司將向股東寄發一份載有收購事項詳情及其他財務資料等資料之通函，以備彼等參照。根據上市規則第14.41(a)條，本公司須於刊發本公佈後十五(15)個營業日內（即二零一八年一月十二日或之前）向股東寄發通函。為預留充足時間編製將予載入通函之資料，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條之規定。本公司將適時另行刊發公佈。

收購土地使用權

董事會欣然宣佈，於二零一七年十二月十九日，徐州世郵（本公司之間接非全資附屬公司）透過掛牌按土地出讓價投得地塊之土地使用權。

地塊相關土地使用權之主要條款

收購事項之主要條款概列如下：

日期： 二零一七年十二月十九日

訂約方： (1) 徐州市國土資源局，負責辦理批准土地規劃、轉讓及轉移徐州市國有土地土地使用權等事項之中國政府部門；及

 (2) 徐州世郵

就成為合資格投標者已付之保證金： 人民幣266,800,000元之款項已存入徐州市國土資源局，作為參與地塊掛牌之保證金，其中人民幣10,000,000元為開工竣工履約保證金，有關款項將用作支付收購地塊之部分土地出讓價款，倘徐州世郵未能訂立成交確認書，則保證金將不予退還。

土地出讓價： 人民幣256,800,000元

轉讓之土地： 地塊

出讓年期： 40年

地塊佔地面積： 101,904平方米

規劃容積率： 1.4至2.0之間

地塊用途： 商用

其他主要條款： 根據競標通知書，徐州世郵須於接獲核實成交確認書後五個營業日內向徐州市國土資源局提交相關資格文件。徐州世郵須於辦妥核實手續後訂立交易確認書，否則徐州市國土資源局有權不轉讓地塊予徐州世郵。現時預期於訂立交易確認書當日起計十個營業日內就地塊訂立土地使用權出讓合同。

轉讓地塊土地使用權須於清付土地出讓價後兩個月內完成。

特別條件： 根據掛牌通告，地塊中標者須(i)於訂立土地使用權出讓合同當日起計一年內開始開發地塊及(ii)於訂立土地使用權出讓合同當日三年內完成建設及開發工作。

中標者須負責於地塊上建設物流資訊交易中心及商貿中心等設施。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，徐州市國土資源局、徐州市公共資源交易所及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方。

土地出讓價

土地出讓價為人民幣256,800,000元，乃徐州世郵於掛牌開出之競標價，經計及(i)中國江蘇省徐州市之現行物業市況及(ii)地塊之發展潛力後釐定。本集團將以其內部資源支付土地出讓價。

進行收購事項之理由

徐州市目前總人口約為8,710,000。地塊（稱為四季雅園東地塊）位於中國江蘇省徐州市雲龍區之郭庄路以南、隴海鐵路地段。項目處於東部新城區，離核心商圈、區政府較近。距離雲龍區政府直線距離2.3km，距離雲龍區核心商圈一萬達商圈直線距離2.8km，距離徐州東站直線距離4km，距離徐州火車站直線距離6.7km，距離徐州觀音機場直線距離34.5km，交通便利。此外，地塊周邊沒有競爭性的物流設施，地塊形狀為三角形，二面臨路，展示面佳。南側臨近鐵路，東側緊靠徐州新老城區主幹道適合規劃物流。另外地塊以北是徐州雲龍區新城區核心地帶，地塊以東範圍都處於待開發階段，本項目的建成將帶動片區發展，同時對於孵化區域物流具有促進作用。

董事相信，收購事項及透過徐州世郵開發地塊將為本集團在該地區之物業發展產生協同效應，使本集團能夠參與及發展中國不斷增長之物流業，並能夠增強其在市場競爭中之競爭力。如此亦將擴大本集團之土地儲備及地域覆蓋，符合本集團近期業務策略。

董事認為，收購事項之條款屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

有關本集團之資料

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要於中國從事物業發展、投資及管理。

上市規則之涵義

由於就收購事項之其中一項適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項根據上市規則第14章構成本公司之主要交易。

由於收購事項涉及透過中國法律規管之掛牌（定義見上市規則第19A.04條）向中國政府部門收購中國政府土地（定義見上市規則），故收購事項根據上市規則第14.04(10C)條被視為「合資格地產收購」。收購事項根據上市規則第14.33A條須遵守申報、公佈及通函規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

一般事項

本公司將向股東寄發一份載有收購事項詳情及其他財務資料等資料之通函，以備彼等參照。根據上市規則第14.41(a)條，本公司須於刊發本公佈後十五(15)個營業日內（即二零一八年一月十二日或之前）向股東寄發通函。為預留充足時間編製將予載入通函之資料，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條之規定。本公司將適時另行刊發公佈。

釋義

於本公佈內，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
「成交確認書」	指	徐州市公共資源交易所發出日期為二零一七年十二月十九日之國有建設用地使用權網上交易競得通知書，確認按土地出讓價投得收購地塊之土地使用權之權利

「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，並於聯交所主板上市，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
「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
「土地出讓價」	指	人民幣256,800,000元，即收購地塊之土地使用權之價格
「地塊」	指	位於中國江蘇省徐州市郭庄路以南、隴海鐵路以北之地塊
「土地使用權出讓合同」	指	徐州世郵與徐州市國土資源局預期將於獲發交易確認書後十個營業日內，就地塊訂立之國有建設用地使用權出讓合同
「掛牌」	指	由徐州市國土資源局委託徐州市公共資源交易所舉行的網上掛牌程序，並據此出售地塊
「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、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股本中股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「交易確認書」	指	將由徐州市國土資源局及徐州世郵訂立的國有建設用地使用權網上交易成交確認書

「徐州市國土資源局」	指	徐州市國土資源局
「徐州市公共資源交易所」	指	徐州市公共資源交易中心
「徐州世郵」	指	徐州世郵物流發展有限公司，於二零一七年五月十七日在中國成立，由本公司持有51%股權之間接非全資附屬公司
「%」	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，二零一七年十二月十九日

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，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