

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：00760)

須予披露及關連交易

收購目標公司之49%股權

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二一年一月二十日，廣州帆展（即本公司間接全資附屬公司）與賣方訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售，而買方同意以總代價人民幣24百萬元購買目標公司之49%股權（由賣方持有）。

於收購事項完成後，目標公司將成為本公司全資附屬公司，其財務業績將合併入賬至本集團之財務業績。

上市規則之涵義

由於上市規則項下收購事項之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

此外，於本公佈日期，目標公司為本公司附屬公司，由本公司間接持有51%之股權。賣方持有目標公司49%之股權，故為目標公司主要股東。因此，根據上市規則第14A.07(1)條，賣方為本公司附屬公司級別之關連人士，且根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(i)賣方為本公司附屬公司級別之關連人士；(ii)董事會已於二零二一年一月二十日批准收購事項；及(iii)董事（包括獨立非執行董事）認為及確認(a)收購事項之條款屬公平合理，及(b)收購事項乃按正常商業條款或更佳的條款進行，並符合本公司及其股東整體利益，故收購事項須遵守申報及公告規定，惟豁免上市規則項下之通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二一年一月二十日，廣州帆展（即本公司間接全資附屬公司）與賣方訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售，而買方同意以總代價人民幣24百萬元購買目標公司之49%股權（由賣方持有）。

於收購事項完成後，目標公司將成為本公司全資附屬公司，其財務業績將合併入賬至本集團之財務業績。

股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款概要載列如下：

日期： 二零二一年一月二十日

股權轉讓協議
之訂約方： (1) 廣州通洲（作為賣方）；及
 (2) 廣州帆展（作為買方）。

賣方持有目標公司49%之股權，故為目標公司主要股東。因此，根據上市規則第14A.07(1)條，賣方為本公司附屬公司級別之關連人士。

標的事項： 根據股權轉讓協議，賣方同意出售，而買方同意購買目標公司之49%股權（由賣方持有）。

代價及付款： 收購事項之總代價為人民幣24百萬元，該價格由訂約各方按公平原則磋商釐定及協定，並參考(i)由賣方出資之目標公司已繳足註冊資本（總額為人民幣15百萬元）；(ii)出售揚州世郵城市發展有限公司（「揚州世郵城市」）（由目標公司持有90%）之估計賬面收益（金額約為人民幣29.7百萬元）；(iii)目標公司之資產總值及資產淨值，分別約為人民幣1,644.7百萬元及人民幣691.7百萬元；(iv)由目標公司持有餘下發展中物業之賬面值，約為人民幣913.4百萬元（經參考獨立物業估值師編製之估值得出及調整）；(v)本集團先前向目標公司提供之資金（於二零二零年六月三十日，註冊資本及股東貸款總金額分別為人民幣25百萬元及人民幣967百萬元）；及(vi)完全控制該等地塊項目開發及目標公司財務資源之整體利益。

總代價(即人民幣24百萬元)應由買方於股權轉讓協議日期三日內以現金向賣方支付。

完成：賣方應於收取總代價所有金額之日期完成所有移交程序，包含驗證(其中包括)目標公司、其附屬公司及投資項目連同買方之公章、財務印章、資產、合約、許可證、文檔及文件。

賣方應於收取總代價三日內協助買方申請工商登記變更。

其他主要條款：賣方及買方互相承認：

- (i) 目標公司已分別訂立之所有合約及協議，以及目標公司之所有債務及負債(於股權轉讓協議中進一步詳述)，以及任何其他債務及負債將被賣方視為未披露。賣方應對任何上述未披露債務及負債承擔責任，並就因有關債務及負債而引起之任何損失(包括直接損失、手續費及律師費)賠償買方及／或目標公司；及
- (ii) 根據相關法律及法規，賣方及買方應分別負責與收購事項有關且由各訂約方產生之任何管理費及稅金(包括但不限於所得稅及印花稅)。

有關目標公司之資料

目標公司於本公佈日期為本公司間接非全資附屬公司，於二零一七年一月四日在中國成立為一家合營企業，其業務範圍包含(其中包括)物流設施之投資、開發、建設、營運及管理。

廣州國郵之主要資產為其附屬公司所持有之該等地塊。根據廣州國郵於二零二零年六月三十日之未經審核賬目，廣州國郵之未經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣1,644.7百萬元及人民幣691.7百萬元。廣州國郵之資產總值代表三項主要發展中物業，賬面值總值約為人民幣1,337.5百萬元，其中，蘇中智慧農業產業示範城項目應佔約人民幣424.1百萬元，而該項目已簽約出售。餘下兩個發展中物業之賬面值約為人民幣913.4百萬元，乃經參考獨立物業估值師編製之估值得出及調整。

廣州國郵於截至二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零二零年六月三十日止六個月之財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至
	二零一八年 (經審核)	二零一九年 (經審核)	二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
收益	人民幣零元	人民幣零元	人民幣零元
除稅前淨虧損	人民幣21.3百萬元	人民幣186.1百萬元	人民幣130.4百萬元
除稅後淨虧損	人民幣17.8百萬元	人民幣186.1百萬元	人民幣130.4百萬元

有關訂約方之資料

本集團

本公司為投資控股公司。其附屬公司主要於中國從事物業開發、投資及管理。

廣州帆展為本公司間接全資附屬公司，主要於中國從事投資控股。

賣方

賣方為一家於中國註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

進行收購事項的理由及裨益

廣州國郵為廣州帆展及廣州通洲於二零一六年底成立的一家合營企業(股權分別為51%及49%)，當時本集團認為此將有助於參與及發展中國不斷發展之物流行業。

然而，由於隨後中國經濟增長放緩、中美衝突及新冠病毒疫情爆發，有關商用物業之需求及投資氛圍(尤其是在中國之二線及三線城市)受到嚴重影響。於年內，本集團擬減少其於該等市場的風險。

於二零二零年十一月十三日，本集團就出售其於揚州世郵城市(其擁有蘇中智慧農業產業示範城項目)之所有股權訂立股權轉讓協議，總代價為人民幣297.7百萬元且預期錄得賬面收益約人民幣29.7百萬元。該出售於本公司二零二零年十二月二十九日舉行之特別股東大會由股東批准。有關進一步詳情，請分別參閱本公司日期分別為二零二零年十一月十三日及二零二零年十二月十一日的公佈及通函。隨上述出售後，目標公司仍持有兩項物流項目，即徐州智慧產業小鎮及揚州智慧生活城。該兩項項目處於發展中且於預售階段。然而，其預售業績未達至本集團管理層之最初期望。

除中國經濟增長放緩及新冠病毒疫情爆發外，有關成立目標公司為一家合營公司預期達成的協同效應亦未達至本集團管理層之期望。扣除廣州通洲向目標公司註冊資本提供之人民幣15百萬元，本公司截至二零二零年六月三十日向目標公司提供之註冊資本及股東貸款分別為人民幣25百萬元及人民幣967百萬元。鑒於本集團提供的大量資金及外部環境的高度不確定性，本集團認為全面控制目標公司尤為重要，以(i)促使目標公司更有效的管理及籌資；及(ii)受惠於對上述出售所得款項的全面控制及參與餘下兩個項目（總共擁有資產總值及資產淨值分別為人民幣1,644.7百萬元及人民幣691.7百萬元）的發展。

收購事項之財務影響

由於目標公司於收購事項前已成為本公司之附屬公司，其資產及負債已合併入賬至本集團的財務業績。本集團的資產總值將減少代價人民幣24百萬元。本集團的綜合收入報表將不會錄得任何增減。廣州通洲應佔的代價及非控股權益將按相關會計原則定義視為一項權益交易且唯有儲備變動將於本集團之財務報表確認。

董事會已於二零二一年一月二十日批准收購事項。基於上述內容，董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項、股份轉讓協議及其項下擬進行交易之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。

概無董事被視為於收購事項中擁有重大權益，故不須就有關收購事項之董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

由於上市規則項下收購事項之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

此外，於本公佈日期，目標公司為本公司附屬公司，由本公司間接持有51%之股權。賣方持有目標公司49%之股權，故為目標公司主要股東。因此，根據上市規則第14A.07(1)條，賣方為本公司附屬公司級別之關連人士，且根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(i)賣方為本公司附屬公司級別之關連人士；(ii)董事會已於二零二一年一月二十日批准收購事項；及(iii)董事（包括獨立非執行董事）認為及確認(a)收購事項之條款屬公平合理，及(b)收購事項乃按正常商業條款或更佳的條款進行，並符合本公司及其股東整體利益，故收購事項須遵守申報及公告規定，惟豁免上市規則項下之通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據股權轉讓協議收購賣方於目標公司持有之49%股權
「董事會」	指	董事會
「工商登記變更」	指	廣州國郵根據中國法律向主管中國工商行政管理局變更公司登記記錄，內容涉及收購事項，包括以買方名義登記100%股權
「本公司」	指	新天地產集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，於聯交所主板上市，股份代號為760
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	本公司及賣方就收購事項於二零二一年一月二十日訂立的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該等地塊」	指	即： (i) 揚州智慧生活城中之一幅發展中地塊，位於中國江蘇省揚州市開發東路以南及江都南路以東； (ii) 徐州智慧產業小鎮中之一幅發展中地塊，位於中國江蘇省徐州市郭庄路以南及隴海鐵路以北；及 (iii) 蘇中智慧農業產業示範城中之一幅發展中地塊，位於中國江蘇省揚州市沙頭鎮(位處規劃支路、沿江高等級公路輔路、人民路與主河之間)。本集團正在出售於揚州世郵城市(其持有該地塊)的所有股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零二零年十一月十三日及二零二零年十二月十一日的公佈及通函。

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，及僅就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」或 「廣州帆展」	指	廣州帆展貿易有限公司（本公司之間接全資附屬公司），二零一一年八月八日於中國註冊成立
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「賣方」或 「廣州通洲」	指	廣州通洲投資有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司
「股東」	指	本公司股本之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標公司」或 「廣州國郵」	指	廣州國郵物流有限公司，一家於二零一七年一月四日於中國註冊成立之有限公司，於本公佈日期由本公司持有51%
「%」	指	百分比

* 僅供識別

承董事會命
新天地產集團有限公司
 主席
張高濱

香港，二零二一年一月二十日

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、麥耀棠先生及霍志達先生組成。