

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)

非常重大出售事項

建議出售附屬公司90%股權

建議出售事項

董事會欣然宣佈，於二零二零年十一月十三日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司的90%股權(由賣方持有)，總代價約為人民幣297.7百萬元。

於建議出售事項完成後，買方將持有目標公司全部股權的100%，而賣方將不再持有目標公司之任何股權且目標公司將不再為本公司之附屬公司。

上市規則之涵義

由於根據上市規則計算有關建議出售事項之一項或多項適用百分比率超過75%，建議出售事項構成上市規則項下本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則項下之申報、公告及股東批准之規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。

標的事項： 根據股權轉讓協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買由賣方持有的目標公司90%股權。

目標公司的主要資產為地塊。

代價及付款： 建議出售事項之總代價約為人民幣297.7百萬元，該價格由訂約各方按公平原則磋商釐定及協定，並參考(其中包括)(i)地塊的原土地出讓價格人民幣326.4百萬元；(ii)目標公司於二零二零年十月三十一日的未經審核資產淨值約人民幣297.8百萬元；及(iii)本集團於二零一九年年初向目標公司作出的股本注資人民幣270.0百萬元。

代價應由買方按以下方式以現金向賣方支付：

- (i) 人民幣142百萬元應於股權轉讓協議生效日期起七個營業日內支付(「**首筆付款**」)；
- (ii) 人民幣100百萬元應於二零二一年一月三十一日支付(「**第二筆付款**」)；及
- (iii) 建議出售事項的剩餘代價約人民幣55.7百萬元應於二零二一年六月三十日支付(「**第三筆付款**」)。

賣方應在買方分別作出首筆付款、第二筆付款及第三筆付款的各個10日內，根據付款進度下的相應付款，協助買方按比例分別向相關的中國政府機關申請辦理目標公司43%、30%及17%股權(分別約佔賣方持有的全部目標公司股權的48%、33%及19%)的過戶登記。

先決條件： 股權轉讓協議的生效及建議出售事項須待本公司根據上市規則於股東特別大會上取得股東關於股權轉讓協議及其項下擬進行交易的批准後，方可作實。

其他主要條款／
特別條件：

償還股東貸款

目標公司應於建議出售事項完成(即賣方已向買方轉讓目標公司的90%股權)後七個營業日內一次性向賣方償還於股權轉讓協議日期到期並結欠賣方的股東貸款約人民幣42.5百萬元。

過渡期

賣方向買方承諾，於二零二零年九月三十日至管理權轉交日期（「過渡期間」）期間：

- (i) 目標公司的財務狀況將不會出現重大不利變化；及
- (ii) 於管理權轉交日期前，賣方應對因違反任何已簽訂合約、協議、承諾或其他法律文件而引起或引致的任何糾紛、訴訟及損害賠償負責。

過渡期間的開始日期二零二零年九月三十日為賣方與買方經公平磋商後確定及為雙方商定用於確定賣方先前向目標公司所提供資金數額的基準日期。

於管理權轉交日期前，賣方與買方應享有同等權利使用並共同管理目標公司的所有許可證、印章及其他文件。雙方應開展合作以滿足目標公司的正當業務及運營需求（包括通過相關決議案）。

於管理權轉交日期至完成向買方轉讓目標公司的90%股權期間：(i)目標公司的所有經營事項應由買方管理及決定；(ii)賣方不得參與開發或管理事項；及(iii)在此期間因開發或管理事項而產生的任何利益及風險應由買方承擔。

違反股權轉讓協議的責任

股權轉讓協議生效後，任何一方未履行或部分履行其於協議項下義務的行為均違反股權轉讓協議，並須對另一方遭受的任何損失承擔責任。若股權轉讓協議的任何一方未按照股權轉讓協議約定的時限履行其義務，則其應於逾期期間每天支付相當於建議出售事項總代價0.05%的逾期罰款。

若賣方於管理權轉交日期後超過30天未按照股權轉讓協議履行並完成相關股權轉讓登記義務，則買方有權選擇(i)要求賣方履行其義務並賠償逾期損害賠償；或(ii)終止股權轉讓協議並要求賣方償還已收取的代價以及對買方的補償，有關金額應包括按比例持有目標公司額外股權所產生的收益。

如買方於管理權轉交日期後應支付的代價逾期超過30天，則賣方有權選擇(i)要求買方履行其義務並賠償逾期損害賠償；或(ii)終止股權轉讓協議並要求買方賠償因按比例持有目標公司額外股權而導致賣方因目標公司的負債及損失而蒙受的損失。

有關目標公司之資料

目標公司為本公司之間接非全資附屬公司，其於二零一八年十二月二十日根據中國法律成立。目標公司主要於中國從事物業開發。於本公佈日期，目標公司由賣方及買方分別持有90%及10%。有關賣方先前於目標公司之股權變動之進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零一九年三月十九日及二零一九年三月二十日之自願公佈。

下文載列目標公司之財務資料：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
收益	零	零
除稅前年內／期內淨(虧損)	776	708
除稅後年內／期內淨(虧損)	776	708

建議出售事項對本集團之財務影響

於管理權轉交日期後，目標公司將由賣方持有約47%，目標公司將不再為本公司之附屬公司且其業績將不再計入本集團之賬目。於建議出售事項完成後，本公司將不再擁有目標公司之任何權益。目標公司於二零二零年十月三十一日之未經審核資產淨值約為人民幣297.8百萬元。目標公司預期錄得賬面收益(除稅及開支前)約人民幣29.7百萬元，此乃將代價(約人民幣297.7百萬元)減去本集團應佔目標公司之資產淨值(即目標公司之90%資產淨值，約為人民幣268.0百萬元)而計算得出。建議出售事項產生之實際收益將由本公司記錄入賬，視建議出售事項完成當日目標公司賬面淨值之任何變動而定。

本公司預期建議出售事項所得款項將主要用作以下用途：(i)約40%用於償還將於二零二一年到期之若干銀行及其他貸款及(ii)約60%用於支付其他項目之建設成本，以及作為本公司之一般營運資金及／或一般為未來投資機會提供資金。

進行建議出售事項之理由及裨益

自二零一六年底以來，鑒於中國電子商務市場及物流設施之潛在增長，本集團開始涉足物流物業開發行業。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(尤其是在中國之二三線城市)受到嚴重影響。本集團徐州智慧產業小鎮及揚州智慧生活城之銷售業績未達到本集團管理層之最初期望(尤其是揚州)。

目標公司於二零一八年十二月二十九日通過揚州市國土資源局以掛牌出售方式成功競標土地使用權，收購了地塊。地塊C區正在建設中，該區擬主要用於揚州市內原農貿市場之搬遷落戶。於本公佈日期，地塊A區及B區尚未開始開發，有關農貿市場設施之開發計劃正在考慮中。

經考慮(i)中國當前物流行業市況及(ii)該項目之未來資金需求及未來現金回報速度，董事會認為，此乃出售目標公司(及地塊)變現部分投資組合以換取本公司之原始投資及提高本公司營運資金以便(其中包括)(i)償還若干銀行及其他貸款、(ii)支付其他項目之建設成本及(iii)把握機會發展更具增長潛力之新項目之良機。

基於上述及股權轉讓協議之條款，董事會認為：(i)建議出售事項符合本集團及股東之整體利益；(ii)股權轉讓協議之條款屬公平合理；及(iii)訂立股權轉讓協議符合本公司及股東之整體利益。

有關本集團及買方之資料

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。

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

買方

揚州運和為間接國有企業，為在中國成立之有限責任公司，主要從事安居房建設、市政建設、城市改造、農村基礎設施及配套工程建設。其由揚州市城建國有資產控股(集團)有限責任公司全資擁有，而揚州市城建國有資產控股(集團)有限責任公司由中國江蘇省人民政府擁有。

上市規則之涵義

由於根據上市規則計算有關建議出售事項之一項或多項適用百分比率超過75%，建議出售事項構成上市規則項下本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則項下之申報、公告及股東批准之規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。

一份載有(其中包括)(i)股權轉讓協議及建議出售事項之進一步詳情；(ii)上市規則規定之其他財務資料；及(iii)召開股東特別大會之通告之通函，將於二零二零年十二月十一日或之前寄發予股東。由於本公司需要額外時間編製將載入通函之資料，預期通函將於刊發本公佈起計15個營業日以上寄發予股東。倘預期將延遲寄發通函，本公司將根據上市規則刊發進一步公佈，說明延遲理由及寄發通函之新預計日期。

警告

由於建議出售事項須獲股東於股東特別大會上批准及本公佈「股權轉讓協議－先決條件」一節所詳述之若干先決條件獲達成後方告完成，故建議出售事項未必會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

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：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新天地產集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，於聯交所主板上市，股份代號為00760
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	賣方與買方就建議出售事項於二零二零年十一月十三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
「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
「地塊」	指	目標公司擁有的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)的一幅地塊
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理權轉交日期」	指	完成(i)向買方轉讓於目標公司的43%股權及(ii)自揚州市市場監督管理局取得目標公司的新營業執照後翌日

「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
「建議出售事項」	指	賣方根據股權轉讓協議建議向買方出售於目標公司的90%股權
「買方」或「揚州運和」	指	揚州市運和城市建設投資集團有限公司(前稱為揚州市運和新城建設有限公司)，一間於中國成立的間接國有有限公司，為獨立第三方，其於本公佈日期現時持有目標公司10%股權
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「賣方」或「廣州國郵」	指	廣州國郵物流有限公司，一間於二零一七年一月四日在中國成立，為本公司持有51%權益之間接非全資附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，藉以批准(其中包括)建議出售事項及其項下擬進行的交易
「股東」	指	本公司股本中股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	揚州世郵城市發展有限公司，一間於二零一八年十二月二十日在中國成立的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，二零二零年十一月十三日

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。

* 僅供識別