

---

此 乃 要 件 請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或獲發牌從事證券買賣之註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有之新天地產集團有限公司（「本公司」）單位，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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  
及  
股東特別大會通告**

---

董事會函件載於本通函第5至13頁。

本公司將於二零二零年十二月二十九日下午四時正假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第N-1至N-2頁。不論閣下能否親身出席大會並於會上投票，敬請按隨附之代表委任表格印備之指示填妥表格，並盡快交回本公司之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓，惟在任何情況下均不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前四十八小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願出席大會或其任何續會（視乎情況而定）並於會上投票。

**股東特別大會的預防措施**

請參閱本文件第1頁有關股東特別大會上為預防及控制新型冠狀病毒傳播將採取的措施，包括：

- 必須測量體溫及健康申報
- 建議佩戴外科口罩
- 將不會派發禮品及供應茶點

任何違反預防措施的人士可能不獲批准進入股東特別大會會場。本公司鼓勵出席者佩戴口罩，同時提醒股東可委託大會主席作為代表，於股東特別大會上就相關決議投票以代替親身出席股東特別大會。

\* 僅供識別

二零二零年十二月十一日

---

## 目 錄

---

	頁次
股東特別大會的預防措施.....	1
釋義 .....	2
董事會函件.....	5
附錄一 本集團財務資料.....	I-1
附錄二 揚州世郵城市發展有限公司之財務資料.....	II-1
附錄三 餘下集團之未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 估值報告 .....	IV-1
附錄五 一般資料 .....	V-1
股東特別大會通告 .....	N-1

---

## 股東特別大會的預防措施

---

鑑於新型冠狀病毒疫情持續以及近期預防及控制疫情傳播的指引，本公司將於股東特別大會上實施下列預防措施以保障出席股東、員工及其他持份者免受感染的風險：

- (i) 每位股東、委任代表及其他出席者須於股東特別大會會場入口進行強制體溫測量。任何體溫超過攝氏37.4度的人士將不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場。
- (ii) 所有股東、委任代表及其他出席者須在股東特別大會會場入口填寫並提交申報表，提供其姓名及聯絡詳情，確認過去14天其本人或與其有密切接觸之任何人士（盡其所知悉）是否曾到香港以外的受感染國家或地區（遵照香港政府於網站[www.chp.gov.hk/tc/features/102742.html](http://www.chp.gov.hk/tc/features/102742.html)發出的指引）。任何違反規定的人士可能不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場。
- (iii) 本公司鼓勵出席者於股東特別大會會場全程佩戴外科口罩，並保持安全的座位距離。
- (iv) 大會將不會供應茶點及派發禮品。

在法律許可範圍內，本公司保留權利不批准任何人士進入或要求其離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會出席者的安全。

為符合持份者的健康安全利益以及遵照近期預防及控制新型冠狀病毒的指引，本公司提醒所有股東無需親身出席股東特別大會，仍可行使投票權。股東可填寫代表委任表格委託股東特別大會主席代表股東於股東特別大會上就相關決議投票以替代親身出席股東特別大會。

本文件隨附代表委任表格，供選擇收取實體通函的股東使用。倘閣下並非註冊股東（倘閣下通過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有股份），請直接向閣下的銀行、經紀或託管人（視情況而定）查詢以協助閣下委託委任代表。

倘股東決定不親身出席股東特別大會，就相關決議案或本公司或與董事會溝通的任何事項如有任何疑問，歡迎以書面聯絡本公司，郵寄至我們於香港的主要營業地點或發送至我們的電郵[ir@760hk.com](mailto:ir@760hk.com)。

倘股東就股東特別大會有任何疑問，請聯絡以下本公司股份登記處香港中央證券登記有限公司：

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17M樓  
電郵：[hkinfo@computershare.com.hk](mailto:hkinfo@computershare.com.hk)  
電話：852 2862 8555  
傳真：852 2865 0990

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非另有說明，否則下列釋義全文適用。此外，僅於本文件一節內界定及使用的詞彙不包括於下表內：

「該公佈」	指	本公司日期為二零二零年十一月十三日之公佈，內容有關建議出售事項
「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
「最後可行日期」	指	二零二零年十二月八日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

---

## 釋 義

---

「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通函而言，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，其於最後可行日期持有目標公司10%股權
「餘下集團」	指	本集團，不包括目標公司
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.004港元之普通股

---

## 釋 義

---

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」或 「世郵城市」	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

單數詞彙於適用時包含眾數的涵義，反之亦然；而意指男性的詞語於適用時亦包含女性及中性的涵義。凡提述的人士均包括法團。

於本通函內，凡提及的任何成文法則乃指當時經修訂或重新制定的成文法則。

於本通函內，除另有指明外，凡提及的任何時間均指香港時間。

各表格、表或圖表中所列金額與總額之間的任何差異均因四捨五入所致，於適用時，數字及百分比乃保留至小數點後一個數位。



**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)

**本公司董事：**

**執行董事：**

張高濱先生

羅章冠先生

**獨立非執行董事：**

盧偉雄先生

麥耀棠先生

霍志達先生

**註冊辦事處：**

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

**總辦事處及香港主要營業地點：**

香港九龍

尖沙咀東

科學館道14號

新文華中心

A座3樓A704室

敬啟者：

**非常重大出售事項  
建議出售附屬公司90%股權  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述該公佈。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)股權轉讓協議及建議出售事項之詳情；(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。

\* 僅供識別

### 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（於交易時段結束後），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。

### 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概要載列如下：

日期： 二零二零年十一月十三日

股權轉讓協議訂約方： (1) 廣州國郵（作為賣方）；及

(2) 揚州運和（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，於最後可行日期，買方及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。

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。



經計及地塊市值，本集團應佔目標公司於二零二零年十月三十一日之經調整未經審核資產淨值將約為人民幣307.7百萬元。建議出售事項之總代價約為人民幣297.7百萬元，較本集團應佔目標公司之有關經調整未經審核資產淨值折讓約3.2%。考慮到中國當前物流行業市況以及中國二三線城市有關商用物業之需求及投資氛圍，董事會認為建議出售事項之代價乃本集團投資之合理回報及為本集團帶來更多現金即時回報。

鑒於上文所述，董事會認為建議出售事項之代價屬公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。

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。

## 董事會函件

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。於最後可行日期，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% (金額為約人民幣120百萬元)用於償還將於二零二一年到期之若干銀行及其他貸款；(ii)約34% (金額為約人民幣100百萬元)用於支付其他項目之建設成本；及(iii)合共約26% (金額合共為約人民幣78百萬元)用於本公司之一般營運資金及／或為未來投資機會 (如有) 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。於最後可行日期，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。

廣州國郵於最後可行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。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於建議出售事項及股權轉讓協議項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，概無股東將須就將於股東特別大會提呈以批准建議出售事項及股權轉讓協議項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

## 股東特別大會

股東特別大會將於二零二零年十二月二十九日舉行，召開股東特別大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁。

不論閣下能否親身出席大會並於會上投票，敬請按隨附之代表委任表格印備之指示填妥表格，並盡快交回本公司之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟在任何情況下均不得遲於股東

---

## 董事會函件

---

特別大會或其任何續會指定舉行時間前四十八小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願出席大會或其任何續會（視乎情況而定）並於會上投票。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將自二零二零年十二月二十三日（星期三）至二零二零年十二月二十九日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以確定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東身份。於該期間內概不會辦理本公司之任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，未登記股東應確保於不遲於二零二零年十二月二十二日（星期二）下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

### 推薦意見

董事會（包括獨立非執行董事）認為，建議出售事項乃按正常商業條款在本公司日常及一般業務過程中進行，且建議出售事項對股東而言屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准股權轉讓協議及股權轉讓協議項下擬進行之交易之普通決議案。

### 其他資料

另請 閣下垂注載於本通函各附錄之資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
新天地產集團有限公司  
主席  
張高濱

二零二零年十二月十一日

## 1. 本集團財務資料

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月的財務資料分別於本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度的年報及截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告內披露，並已登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.760hk.com](http://www.760hk.com))。

## 2. 債務

### 借款

於二零二零年十月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後可行日期)營業時間結束時，本集團的債務總額約為人民幣938,144,000元。

於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，本集團的銀行借款未償付金額為人民幣312,949,000元，其由投資物業、持作出售之已竣工物業、發展中物業、關聯人士之個人擔保及為期十年之來自租戶之租金收入之現金流入作抵押。

於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，本集團來自金融機構的其他有抵押借款未償付金額為人民幣431,600,000元，其由已抵押按金、持作出售之已竣工物業、發展中物業、附屬公司股權及關聯人士之個人及公司擔保作抵押。

於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，本集團其他無抵押及無擔保借款未償付金額為人民幣50,425,000元，其中人民幣29,460,000元須於一年內償還及人民幣20,965,000元須於要求時償還。

此外，於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，本集團未償付的來自聯營公司及非控股股東的無抵押、無擔保及免息墊款合計為人民幣143,170,000元。

### 已抵押資產

於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，本集團擁有已抵押投資物業、持作出售之已竣工物業、發展中物業及為期十年之來自租戶之租金收入之現金流入，以抵押本集團之銀行借款。

於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，本集團擁有已抵押按金、持作出售之已竣工物業、發展中物業及附屬公司股權，以抵押本集團之其他有抵押借款。



## 租賃負債

於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，本集團未償付的租賃負債為人民幣2,109,000元，其由本集團支付之租賃按金作抵押。

## 財務擔保

本集團已與若干金融機構合作，為物業買家安排按揭貸款融資及提供擔保以確保相關買家的還款責任。於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，未償還擔保款項為人民幣12,077,000元。有關擔保將於下列較早時間解除：(i)簽發房地產所有權證，一般為買家取得相關物業之所有權後一年內；及(ii)買家清償相關按揭貸款。根據擔保條款，倘該等買家支付按揭款項時出現違規，本集團須負責向銀行償還違約買家尚欠銀行之按揭本金連同應計利息及罰款。本集團有權取得有關物業之法定業權及所有權。本集團之擔保自抵押人取得按揭貸款日期開始。

## 或然負債

除上文所述以及集團內公司間負債及日常業務中正常應付賬款外，於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行而未償還或已授權或以其他方式增設但尚未發行之債務證券、貸款或任何定期貸款(有抵押、無抵押、有擔保或其他形式)、任何其他借款或屬借款性質之債務(包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外))、承兌信貸或租購承擔(不論是有擔保、無擔保、有抵押或其他形式)、按揭、抵押、其他重大或然負債或擔保。

## 3. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後認為，經計及建議出售事項，本集團可用內部資源、外部借款、現時可用銀行融資及在並無不可預見之情況下，本集團將擁有足夠營運資金以應付其自本通函日期起計未來十二個月之現有需求。

## 4. 無重大不利變動

於最後可行日期，董事概不知悉本集團之財務或經營狀況自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期經審核財務報表之日期)以來有任何重大不利變動。

## 5. 財務及經營前景

由於新冠病毒爆發、中美摩擦加劇及逆全球化的紛爭，商業環境面臨比以往更多的挑戰及不確定性因素。由於我國新冠病毒防控措施見效，經濟於本年第二季度逐漸復甦，不同區域及城市復甦程度不一。市場表現大幅分化。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）。

於後疫情之中國，政府仍堅持住房不炒的立場。同時國民的生活、消費及文化持續轉變，可能會對不同行業的發展造成影響。儘管如此，民眾對有品質生活的追求仍舊不變，我們於廣州的旗艦項目新天半山，通過巧妙的組合方式，與山、與自然形成了一個寧靜的環境，為民眾的最佳選擇之一。於探索新客戶及促成B區別墅的銷售成交之際，啟動E區巨無霸別墅的外牆、步道及花園的工程。

就揚州智慧生活城而言，疫情後A區樓宇的主體結構之建設已復工。B區的開發仍在規劃階段並視乎A區的預售進度而定。就徐州智慧產業小鎮而言，D至G區樓宇的結構工程已幾近完成，其臨街之B區及C區的建設及營銷計劃的制定皆於進行中。整體而言，我們的物流項目所在的當地市場氛圍及發展不如我們購入相關地塊時活絡。本集團或會調整其合作方式並將考慮不同定價彈性以平衡該等項目的盈利能力及現金流量。

本集團將拓寬融資渠道，合理分配我們的資源並持續探索機遇以進一步支持未來增長，為股東及本集團投資者帶來穩定及長期的回報。

## 6. 本集團管理層之討論及分析

建議出售事項後，餘下集團將繼續開展其現有業務。將予出售之目標公司於二零一八年十二月二十日註冊成立。其財務業績載於本通函附錄二。有關餘下集團於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月之管理層之討論及分析載列如下。

## 財務業績回顧

對本公司而言，二零一七年是成績斐然的一個財政年度。二零一七年綜合收益及毛利分別約為人民幣727.0百萬元及人民幣182.3百萬元。增加的收益及毛利主要來自我們的旗艦項目新天半山高層住宅單位及C區別墅的持續銷售及交付。而鑑於其二零一七年度最新銷售紀錄及市況，以前年度作出的減值虧損已部分撥回。可換股票據於二零一六年悉數轉換後，於二零一七年，不再錄得公平值之開支及非現金融資成本。自於二零一零年發行可換股票據，本集團達成除稅前溢利人民幣188.4百萬元。錄得稅項開支人民幣130.0百萬元主要源自銷售新天半山及出售天倫花園的商業單位。本公司擁有人應佔稅後溢利錄得人民幣63.7百萬元。

二零一八年是為本集團更豐盛的未來播種和耕耘的一個財政年度。二零一八年綜合收益及毛利分別約為人民幣278.7百萬元及人民幣82.1百萬元。收入減少主要由於我們的旗艦項目新天半山貨量最多的高層住宅單位，經過近年持續銷售，已經接近售罄及交付完成。雖然B區之豪華別墅已經推出供認購，惟明年才進入交付階段。根據二零一八年度最新銷售記錄及市況，本集團再為新天半山以前年度作出之減值虧損作部分撥回，而投資物業天倫鞋業交易中心之公平值則按最新租賃情況而錄得下調。同時今年集團亦加大物流業發展項目的資源投入。本公司擁有人應佔稅後溢利錄得人民幣69.6百萬元。

二零一九年綜合收益及毛利分別約為人民幣277.7百萬元及人民幣115.5百萬元。本年度之收入包含旗艦項目新天半山B區豪華別墅之收入確認，因此毛利率有所上升。在未計及投資物業公平值變動以及發展中物業之減值撥備，除稅前之利潤為人民幣52.8百萬元。本集團參考獨立評估之結果，為包括天倫鞋業交易中心在內之投資物業公平值下調人民幣62.6百萬元。在謹慎審視預售現況、應對新型冠狀病毒疫情後之銷售策略、開發進度及成本等因素後，為發展中之物流商業項目（目標公司持有之項目除外）共提撥人民幣168.0百萬元之減值虧損。為新天半山項目則撥回以前提撥之減值虧損約人民幣2.3百萬元。經計及以上因素及所得稅開支後，本公司擁有人應佔稅後虧損錄得人民幣99.4百萬元。

截至二零二零年六月三十日止六個月（「中期報告期間」），本集團錄得未經審核綜合收益及毛利分別為人民幣114.0百萬元及人民幣65.1百萬元。收益人民幣102.2百萬元乃錄自交付總建築面積約500平方米（「平方米」）之新天半山住宅單位以及銷售總建築面積約2,200平方米之南湖山莊第一期別墅。於中期報告期間，出售其他持作出售物業（包括停車位）之收益為人民幣0.6百萬元。位於站西鞋城的天倫鞋業交易中心（一幢十層高的綜合樓宇）的租金收入及物業管理費收入減少至人民幣7.7百萬元，乃由於較高的空置率及授予租戶的短期租金減免所致。經計及向Talent Trend Holdings Limited收購Talent Central Limited之成本、後續開發成本、新天半山及南湖山莊第一期別墅的減值虧損撥備淨額及較高的毛利後，毛利及整體毛利率分別增加至人民幣65.1百萬元及57.1%。由於作出物業組合減值虧損撥備及其不利公平值變動、分佔聯營公司的虧損及融資成本增加，中期報告期間錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣97.4百萬元。

### 流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團資產總值約為人民幣3,297.7百萬元，由權益總額及負債總額分別約人民幣1,894.6百萬元及約人民幣1,403.1百萬元撥資。

於二零一八年十二月三十一日，本集團資產總值約為人民幣3,554.1百萬元，由權益總額及負債總額分別約人民幣1,964.1百萬元及約人民幣1,590.0百萬元撥資。

於二零一九年十二月三十一日，本集團資產總值約為人民幣3,683.7百萬元，由權益總額及負債總額分別約人民幣1,778.8百萬元及約人民幣1,904.9百萬元撥資。

於二零二零年六月三十日，本集團總資產約為人民幣3,746.1百萬元，由權益總額及總負債分別約人民幣1,597.8百萬元及約人民幣2,148.3百萬元撥資。

本集團之借款均以人民幣計值。銀行結餘及現金主要以人民幣計值。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，本集團並無致使其面臨重大外匯風險之未平倉遠期外匯合約。

### 資本架構及負債比率

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，本集團之負債比率按總負債除以總資產計算分別為約42.5%、44.7%、51.7%及57.4%。

於二零一七年十二月三十一日，銀行借款及其他借款分別為人民幣170.0百萬元及人民幣101.9百萬元，按固定利率計息。

於二零一八年十二月三十一日，所有銀行貸款均已償還，而其他借款為人民幣381.9百萬元。該等借款乃按固定利率計息。

於二零一九年十二月三十一日，銀行借款為人民幣333.3百萬元，按中國人民銀行五年貸款基本利率加63.3%至110.6%之浮動利率計息。其他借款為人民幣524.7百萬元，按介乎每年9.5%至11%之固定利率計息。

於二零二零年六月三十日，銀行借款及其他借款分別為人民幣325.7百萬元及人民幣617.4百萬元。

### 外匯風險

本集團的收益與銷售貨品及服務成本主要以人民幣計值。因此，本集團並無面對任何其他重大外匯風險。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司於綜合財務報表分別採用平均匯率及收市匯率1.15332港元兌人民幣1元及1.19996港元兌人民幣1元；截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司於綜合財務報表分別採用平均匯率及收市匯率1.18692港元兌人民幣1元及1.13842港元兌人民幣1元；截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司於綜合財務報表分別採用平均匯率及收市匯率1.13491港元兌人民幣1元及1.11436港元兌人民幣1元；及截至二零二零年六月三十日止六個月綜合簡明財務報表時採用的平均匯率及收市匯率分別為1.10019港元兌人民幣1元及1.09456港元兌人民幣1元。本集團並無就相關財政年度／期間實施對沖措施。

### 資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團已抵押投資物業約人民幣702百萬元以取得一般銀行融資。

於二零一八年十二月三十一日，本集團已抵押投資物業約人民幣665百萬元以取得一般銀行融資。發展中物業及按金分別約值人民幣455百萬元及人民幣3百萬元已抵押以向金融機構取得融資。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之投資物業及持作出售之已竣工物業約為人民幣607百萬元及人民幣187.3百萬元已作抵押以取得一般銀行融資。價值分別約為人民幣267.9百萬元、人民幣538.3百萬元及人民幣4.2百萬元之持作出售之已竣工物業、發展中物業及存款已作抵押以取得其他借款。

於二零二零年六月三十日，賬面值分別約為人民幣589百萬元、人民幣164百萬元、人民幣187百萬元及人民幣6百萬元之投資物業、發展中物業、持作出售之已竣工物業及應收賬款已作抵押以取得一般銀行融資。然而，賬面值分別約為人民幣109百萬元、人民幣296百萬元及人民幣3百萬元之發展中物業、持作出售之已竣工物業及現金存款已作抵押以取得其他借款。

### 融資政策及作對沖用途之金融工具

於最後可行日期，本集團之金融工具主要包括已抵押按金、現金及現金等價物、應收賬款、按金及其他應收款項、應付賬款及其他應付賬款及借款。

本集團須就其於日常業務及投資活動中使用之金融工具承受財務風險。財務風險包括市場風險(包括貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。由於本集團所承受之市場風險、信貸風險及流動資金風險維持於最低水平，故本集團於相關財政年度／期間並無使用任何衍生工具或其他工具作對沖用途。

### 所持重大投資及重大收購及出售

本公司之主要業務為投資控股。

於二零一七年一月五日，本集團購買平安銀行天天利保本人民幣公司理財產品(「平安銀行理財產品」)，其為由平安銀行發行之保本浮動回報銀行產品，金額為人民幣85百萬元。本集團亦曾於二零一六年十二月十三日及二零一六年十二月十四日亦購買上述產品，金額分別為人民幣70百萬元及人民幣50百萬元。上述三項購買之總額為人民幣205百萬元，且該等購買(按合併基準計算)構成本公司之須予披露交易。該等購買之進一步詳情披露於本公司日期為二零一七年一月十一日之公告。本公司已於其後行使其權利，要求平安銀行以(i)於二零一七年一月六日人民幣65百萬元及(ii)於二零一七年二月二十三日人民幣100百萬元之總額贖回部分平安銀行理財產品。本集團並無進一步持有任何平安銀行理財產品。

於二零一七年一月十一日，廣州國郵物流有限公司（本公司持有51%股權之附屬公司）透過揚州市國土資源局籌辦及舉行之公開招標，按土地出讓價人民幣190.81百萬元成功投得地塊之土地使用權。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，地盤面積約81,186平方米。該收購事項根據上市規則構成須予披露交易。收購事項之進一步詳情披露於本公司日期為二零一七年一月十一日之公告。

於二零一七年十二月十九日，本集團成功透過徐州市國土資源局籌辦舉行之掛牌，按土地出讓價人民幣256.8百萬元投得地塊之土地使用權。地塊位於中國江蘇省徐州市之郭庄路以南、隴海鐵路地段以北，地盤面積約101,904平方米。該收購事項根據上市規則第14章構成本公司之主要交易，且根據上市規則第14.04(10C)條被視為「合資格地產收購」。收購事項之進一步詳情披露於本公司日期為二零一七年十二月十九日之公告。

除上文所披露者外，截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月，餘下集團概無持有其他重大投資。

除本通函另有披露外，於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度及直至最後可行日期，本集團並無進行其他附屬公司及聯營公司的重大收購及出售。

## 分部資料

本集團設立三個業務單位，並為作出資源分配及評核表現而按業務單位(i)物業發展（包括銷售已竣工物業）；(ii)物業投資（包括租賃投資物業）；(iii)物業管理（包括提供物業管理服務）編製有關資料及向本集團主要決策人報告。此等經營分部乃按經調整分部經營業績之基礎進行監察並據此作出戰略決策。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團各分部（不包括將予出售的目標公司）可報告分部收益及溢利或虧損如下：

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總額 人民幣千元
可報告分部收益	700,933	33,231	7,744	741,908
可報告分部溢利／(虧損)	226,984	(125)	(6,816)	220,043

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總額 人民幣千元
可報告分部收益	250,891	17,520	10,257	278,668
可報告分部溢利／(虧損)	130,634	(30,801)	5,910	105,743

截至二零一九年十二月三十一日止財政年度

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總額 人民幣千元
可報告分部收益	247,083	19,315	11,255	277,653
可報告分部溢利／(虧損)	(77,631)	(48,615)	1,937	(124,309)

截至二零二零年六月三十日止六個月

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總額 人民幣千元
可報告分部收益	102,886	6,251	4,906	114,043
可報告分部溢利／(虧損)	(75,817)	(15,127)	697	(90,247)



本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月的分部收益、業績、資產及負債分析分別載於本公司截至二零一九年十二月三十一日止三個年度的年報所載截至二零一九年十二月三十一日止三個年度的綜合財務報表附註5，以及本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告所載截至二零二零年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表附註3。

餘下集團將繼續於中國專注(i)房地產開發、(ii)物業投資及(iii)物業管理。

### 僱員及薪酬政策

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，本集團分別僱用約254名僱員（其中約251名駐中國及3名駐香港）、約229名僱員（其中約226名駐中國及3名駐香港）、約213名僱員（其中約209名駐中國及4名駐香港）及232名僱員（其中約229名駐中國及3名駐香港）。全體僱員之薪酬均按業內慣例及根據現行勞工法例釐定。於香港，除基本薪金外，本集團亦提供員工福利，包括醫療保險、按表現派發之花紅及強制性公積金。

二零一三年五月二十日舉行的股東大會批准採納新購股權計劃。於相關財政年度／期間，並無授出新購股權。

### 未來計劃

在二零二零年餘下數月，本集團將繼續更針對性引進更多實力商家入駐，強化市場定位，提升管理服務水準，維持舊改項目之租金收入，且本集團將繼續發掘潛在買家並與之維繫緊密關係，促進旗艦項目別墅之銷售及現金回籠。

## 揚州世郵城市發展有限公司之財務資料

下文載列揚州世郵城市發展有限公司於二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日的未經審核財政狀況表以及揚州世郵城市發展有限公司於二零一八年十二月二十日（註冊成立之日）至二零一八年十二月三十一日、截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日及二零二零年六月三十日止六個月期間（「有關期間」）的未經審核損益及其他全面收入報表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表，以及若干解釋附註（「財務資料」），該等報表已由本公司核數師鄭鄭會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師執行之中期財務資料審閱」並參考實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」進行審閱。

## 未經審核損益及其他全面收入報表

	於二零一八年 十二月二十日 (註冊成立之日)	截至 二零一九年 十二月三十一日	截至六月三十日止六個月	
	至二零一八年 十二月三十一日	止年度	二零一九年	二零二零年
	人民幣元 (未經審核)	人民幣元 (未經審核)	人民幣元 (未經審核)	人民幣元 (未經審核)
收益	-	-	-	-
其他收入	-	8,753	4,063	9,871
行政開支	(20)	(784,651)	(243,743)	(718,045)
除稅前虧損	(20)	(775,898)	(239,680)	(708,174)
稅項	-	-	-	-
期／年內虧損	(20)	(775,898)	(239,680)	(708,174)

## 未經審核財政狀況表

	於十二月三十一日		於二零二零年
	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
廠房及設備	—	51,206	44,735
<b>流動資產</b>			
發展中物業	—	337,156,111	424,159,824
預付款項、按金及其他應收款項	66,240,000	79,302	1,137,043
現金及現金等價物	4,979	4,435,470	5,412,739
	<u>66,244,979</u>	<u>341,670,883</u>	<u>430,709,606</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	—	—	70,727,765
應計費用及其他應付款項	—	54,000	105,672
應付直接控股公司款項	20,000,000	41,937,697	41,937,697
應付同系附屬公司款項	46,244,999	506,310	7,299
借款	—	—	19,460,000
	<u>66,244,999</u>	<u>42,498,007</u>	<u>132,238,433</u>
<b>流動(負債)/資產淨值</b>	<u>(20)</u>	<u>299,172,876</u>	<u>298,471,173</u>
<b>(負債)/資產淨值</b>	<u>(20)</u>	<u>299,224,082</u>	<u>298,515,908</u>
<b>權益</b>			
股本	—	300,000,000	300,000,000
累計虧損	(20)	(775,918)	(1,484,092)
<b>權益總額</b>	<u>(20)</u>	<u>299,224,082</u>	<u>298,515,908</u>

## 未經審核權益變動表

	繳足股本 人民幣元 (未經審核)	累計虧損 人民幣元 (未經審核)	合計 人民幣元 (未經審核)
於二零一八年十二月二十日 (註冊成立之日)	-	-	-
期內虧損	-	(20)	(20)
於二零一八年十二月三十一日	-	(20)	(20)
注資	300,000,000	-	300,000,000
年內虧損	-	(775,898)	(775,898)
於二零一九年十二月三十一日	300,000,000	(775,918)	299,224,082
期內虧損	-	(708,174)	(708,174)
於二零二零年六月三十日	<u>300,000,000</u>	<u>(1,484,092)</u>	<u>298,515,908</u>

## 未經審核現金流量表

	於二零一八年 十二月二十日 (註冊成立之日) 至二零一八年 十二月三十一日 人民幣元 (未經審核)	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一九年 人民幣元 (未經審核)	二零二零年 人民幣元 (未經審核)
<b>經營業務之現金流量</b>				
期／年內虧損	(20)	(775,898)	(239,680)	(708,174)
調整：				
廠房及設備折舊	-	2,550	-	6,471
利息收入	-	(8,153)	(4,063)	(9,871)
營運資金變動前之經營現金流量	(20)	(781,501)	(243,743)	(711,574)
發展中物業增加	-	(337,156,111)	(336,593,168)	(87,003,713)
預付款項、按金及其他應收款項 (增加)／減少	(66,240,000)	66,160,698	66,130,454	(1,057,741)
應付賬款增加	-	-	-	70,727,765
應計費用及其他應付賬款增加	-	54,000	-	51,672
經營業務所用之現金	(66,240,020)	(271,722,914)	(270,706,457)	(17,993,591)
經營業務所用之現金淨額	(66,240,020)	(271,722,914)	(270,706,457)	(17,993,591)
<b>投資業務之現金流量</b>				
購買廠房及設備	-	(53,756)	-	-
已收利息	-	8,153	4,063	9,871
投資業務所用之現金淨額	-	(45,603)	4,063	9,871
<b>融資業務之現金流量</b>				
其他無擔保貸款所得款項	-	-	-	19,460,000
應付直接控股公司款項增加	20,000,000	21,937,697	16,937,697	-
應付同系附屬公司款項增加／(減少)	46,244,999	(45,738,689)	(46,240,000)	(499,011)
注資	-	300,000,000	300,000,000	-
融資業務所得之現金淨額	66,244,999	276,199,008	270,697,697	18,960,989
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	4,979	4,430,491	(4,697)	977,269
期／年初之現金及現金等價物	-	4,979	4,979	4,435,470
期／年末之現金及現金等價物	4,979	4,435,470	282	5,412,739
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>				
現金及銀行結餘	4,979	4,435,470	282	5,412,739

## 1. 一般資料

揚州世郵城市發展有限公司為於中國註冊成立之有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點在中國江蘇省揚州市廣陵區沙頭鎮人民路1號。

財務資料乃以人民幣呈列，與揚州世郵城市發展有限公司之功能貨幣相同。

於二零二零年十一月十三日，廣州國郵物流有限公司（「賣方」），揚州世郵城市發展有限公司之直接控股公司，作為賣方）與揚州市運和城市建設投資集團有限公司（「買方」，作為買方）訂立購股協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買賣方持有之揚州世郵城市發展有限公司90%的股權，現金代價約為人民幣297.7百萬元（「出售事項」）。

## 2. 未經審核財務資料之編製基準

揚州世郵城市發展有限公司之未經審核財務資料已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製，僅供納入本公司就出售事項刊發的通函。

未經審核財務資料所載金額乃根據本公司及其附屬公司（「本集團」）於編製有關年度／期間本集團綜合財務報表及本公司中期報告時所採納之有關會計政策而確認及計量，其與香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公認會計準則相一致。香港財務報告準則包括所有香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。

未經審核財務資料所載之資料，不足以構成香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈列」所界定之完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期財務報告，且應與本公司所刊發之有關年報及中期報告一併閱覽。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

揚州世郵城市發展有限公司已根據揚州世郵城市發展有限公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表所載過渡條文，於二零一九年一月一日初步應用香港財務報告準則第16號「租賃」，並未重列比較資料。

有關財政期間應用此等新訂香港財務報告準則及經修訂香港財務報告準則對揚州世郵城市發展有限公司於本期間及過往期間之財務表現及狀況及載於財務資料之披露事項並無重大影響。



揚州世郵城市發展有限公司之財務資料之獨立審閱報告  
致新天地產集團有限公司董事會  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

引言

吾等已審閱第II-2至II-7頁所載揚州世郵城市發展有限公司的未經審核財務資料，包括於二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日的未經審核財政狀況表以及於二零一八年十二月二十日（註冊成立之日）至二零一八年十二月三十一日、截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日及二零二零年六月三十日止六個月期間（「有關期間」）的未經審核損益及其他全面收入報表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表，以及解釋附註（「財務資料」）。財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14.68(2)(a)(i)條編製，僅供納入新天地產集團有限公司（「貴公司」）就出售揚州世郵城市發展有限公司的90%股權而於二零二零年十二月十一日刊發的通函。

貴公司董事負責根據財務資料附註2所載的編製基準及上市規則第14.68(2)(a)(i)條，編製及呈列揚州世郵城市發展有限公司的財務資料。董事亦負責實施管理層認為使財務資料的編製不含重大失實陳述（不論由於欺詐或錯誤所致）所需的內部控制。財務資料所載的資料，不足以構成香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈列」所界定之完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期財務報告。吾等之責任是根據吾等之審閱工作，對該等財務資料提出結論，並按照吾等雙方所協定應聘條款，僅向全體董事會報告，除此之外不作其他目的。吾等概不就本報告之內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

**審閱範圍**

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師執行之中期財務資料審閱」並參考實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」進行審閱。財務資料之審閱工作包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，並應用分析及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核之範圍為小，因此概不能保證吾等會注意到在審核中可能會被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表任何審核意見。

**結論**

根據吾等之審閱工作，吾等並無注意到任何事項，使吾等相信揚州世郵城市發展有限公司於有關期間之財務資料在所有重大方面未有按照財務資料附註2所載之編製基準編製。

鄭鄭會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零二零年十二月十一日

### A. 餘下集團之未經審核備考財務資料緒言

隨附新天地產集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）之未經審核備考財務資料旨在為說明建議出售揚州世郵城市發展有限公司的90%股權（「出售事項」）的影響而編製。緊隨出售事項完成後，本公司及其附屬公司統稱為「餘下集團」。

餘下集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核備考綜合損益及其他全面收入報表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據摘錄自本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告之本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合損益及其他全面收入報表及未經審核簡明綜合現金流量表而編製，猶如出售事項已於二零二零年一月一日完成。

餘下集團於二零二零年六月三十日之未經審核備考綜合財政狀況表乃根據摘錄自本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告之本集團於二零二零年六月三十日之未經審核簡明綜合財政狀況表而編製，猶如出售事項已於二零二零年六月三十日完成。

餘下集團之未經審核備考財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條並經參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製。其乃基於多項假設、估計、不確定因素及目前所得資料而編製。因此，由於其性質使然，餘下集團之未經審核備考財務資料未必可真實反映假設出售事項於本通函所示日期實際完成，餘下集團可達致的實際財務狀況、經營業績或現金流量。此外，餘下集團之未經審核備考財務資料亦不可作為餘下集團之日後財務狀況、經營業績或現金流量之預測指標。

餘下集團之未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團財務資料以及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

## B. 餘下集團於二零二零年六月三十日之未經審核備考綜合財政狀況表

	本集團於					餘下集團於
	二零二零年					
	六月三十日之					
未經審核綜合	備考調整				未經審核綜合	
財政狀況表	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	財政狀況表
		附註1	附註2	附註3	附註4	人民幣千元
<b>資產及負債</b>						
<b>非流動資產</b>						
投資物業	624,000					624,000
廠房及設備	5,434		(45)			5,389
使用權資產	2,387					2,387
於一間聯營公司之權益	302,650					302,650
已抵押按金	3,386					3,386
遞延稅項資產	39,861					39,861
	<u>977,718</u>					<u>977,673</u>
<b>流動資產</b>						
發展中物業	1,813,763		(424,160)			1,389,603
持作出售之已竣工物業	932,981					932,981
應收賬款	6,469					6,469
預付款項、按金及其他應收款項	141,348	41,945	(1,137)		(41,945)	140,211
透過損益按公平值列賬之金融資產	12,150					12,150
合約成本	661					661
可退回稅項	35,870					35,870
現金及現金等價物	255,809		(5,413)	297,706	41,945	590,047
	<u>3,199,051</u>					<u>3,107,992</u>

## B. 餘下集團於二零二零年六月三十日之未經審核備考綜合財政狀況表(續)

	本集團於					餘下集團於
	二零二零年					二零二零年
	六月三十日之					六月三十日之
未經審核綜合 財政狀況表	備考調整				未經審核綜合 財政狀況表	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元
		附註1	附註2	附註3	附註4	
<b>流動負債</b>						
應付賬款	539,865		(70,728)			469,137
應計費用及其他應付款項	155,199	41,945	(42,051)			155,093
合約負債	371,595					371,595
租賃負債	1,698					1,698
稅項撥備	320,893			671		321,564
借款	173,839		(19,460)			154,379
	<u>1,563,089</u>					<u>1,473,466</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>1,635,962</u>					<u>1,634,526</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>2,613,680</u>					<u>2,612,199</u>
<b>非流動負債</b>						
借款	788,771					788,771
遞延稅項負債	197,672					197,672
租賃負債	942					942
	<u>987,385</u>					<u>987,385</u>
<b>資產淨值</b>	<u>1,626,295</u>					<u>1,624,814</u>
<b>權益</b>						
股本	37,628					37,628
儲備	1,712,737			14,469		1,727,206
本公司擁有人應佔權益	1,750,365					1,764,834
非控股權益	(124,070)		(29,852)	13,902		(140,020)
<b>權益總額</b>	<u>1,626,295</u>					<u>1,624,814</u>

C. 餘下集團於截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核備考綜合損益及其他全面收入報表

	本集團於截至 二零二零年 六月三十日止 六個月之未經審核 綜合損益及其他 全面收入報表 人民幣千元		備考調整		餘下集團於截至 二零二零年 六月三十日止 六個月之未經審核 綜合損益及其他 全面收入報表 人民幣千元
			人民幣千元 附註5	人民幣千元 附註6	
收益	114,043				114,043
銷售及服務成本	(48,923)				(48,923)
毛利	65,120				65,120
其他收益	3,714	(10)			3,704
分銷成本	(6,176)				(6,176)
行政及其他經營開支	(24,463)	718			(23,745)
投資物業之公平值變動	(19,646)				(19,646)
發展中物業減值虧損	(125,000)				(125,000)
出售附屬公司之收益	-		28,404		28,404
分佔一間聯營公司業績	(9,711)				(9,711)
融資成本	(31,134)				(31,134)
除稅前虧損	(147,296)				(118,184)
所得稅開支	(14,415)		(671)		(15,086)
期內虧損	<u>(161,711)</u>				<u>(133,270)</u>
期內其他全面虧損					
其後可能重新分類至損益的項目：					
換算海外業務之財務報表之匯兌差額	(17)				(17)
期內全面虧損總額	<u>(161,728)</u>				<u>(133,287)</u>

**D. 餘下集團於截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核備考綜合現金流量表**

	本集團於		備考調整		餘下集團於	
	截至二零二零年				截至二零二零年	
	六月三十日止				六月三十日止	
	六個月之未經審核				六個月之未經審核	
	綜合現金流量表				綜合現金流量表	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		附註4	附註6	附註7		
除稅前虧損	(147,296)		28,404	708		(118,184)
調整：						
按攤銷成本入賬之金融資產利息收入	(340)			10		(330)
投資物業公平值變動	19,646					19,646
應收一間聯營公司管理費收入	(82)					(82)
給予一間聯營公司貸款之利息收入	(257)					(257)
發展中物業之減值虧損	125,000					125,000
分佔一間聯營公司業績	9,711					9,711
融資成本	31,134					31,134
出售附屬公司之收益	-		(28,404)			(28,404)
廠房及設備折舊						
— 自有資產	928			(6)		922
— 使用權資產	796					796
營運資金變動前之經營現金流量	39,240					39,952

**D. 餘下集團於截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核備考綜合現金流量表(續)**

	本集團於		備考調整		餘下集團於	
	截至二零二零年 六月三十日止 六個月之未經審核 綜合現金流量表		備考調整		截至二零二零年 六月三十日止 六個月之未經審核 綜合現金流量表	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		附註4	附註6	附註7		
發展中物業及持作出售之已竣工物業增加	(206,276)			87,004		(119,272)
應收賬款增加	(187)					(187)
預付款項、按金及其他應收款項增加	(46,537)			1,058		(45,479)
合約成本增加	(53)					(53)
透過損益按公平值列賬之金融資產增加	(12,150)					(12,150)
應付賬款增加	84,127			(70,728)		13,399
應計費用及其他應付賬款增加	2,257			(53)		2,204
合約負債增加	143,454					143,454
經營業務所用之現金	3,875					21,868
已付土地增值稅	(5,314)					(5,314)
稅項退款	(2,787)					(2,787)
經營業務(所用)/所得之現金淨額	(4,226)					13,767
投資業務之現金流量						
購買廠房及設備	(3,018)					(3,018)
購買投資物業	(646)					(646)
存放已抵押按金	(2,196)					(2,196)
解除已抵押按金	3,000					3,000
已收利息	340			(10)		330
來自出售附屬公司的所得款項淨額	-		297,706			297,706
投資業務(所用)/所得之現金淨額	(2,520)					295,176



**D. 餘下集團於截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核備考綜合現金流量表(續)**

	本集團於		備考調整		餘下集團於
	截至二零二零年 六月三十日止 六個月之未經審核 綜合現金流量表		備考調整		截至二零二零年 六月三十日止 六個月之未經審核 綜合現金流量表
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		附註4	附註6	附註7	
<b>融資業務之現金流量</b>					
銀行貸款所得款項	183,256				183,256
其他有擔保貸款所得款項	369,600				369,600
其他無擔保貸款所得款項	59,460			(19,460)	40,000
償還銀行貸款	(190,855)				(190,855)
償還其他無擔保貸款	(22,800)				(22,800)
償還其他有擔保貸款	(300,000)				(300,000)
還款自目標公司	-	41,945			41,945
應付執行董事款項變動淨額	(4,659)				(4,659)
其他應付款項增加	-			499	499
融資成本	(25,272)				(25,272)
償還租賃負債	(763)				(763)
<b>融資業務所得之現金淨額</b>	<b>67,967</b>				<b>90,951</b>
現金及現金等價物增加淨額	61,221				399,894
期初之現金及現金等價物	194,569			(4,435)	190,134
匯率變動之影響	19				19
<b>期末之現金及現金等價物</b>	<b>255,809</b>				<b>590,047</b>

## E. 餘下集團之未經審核備考財務資料附註

1. 該等調整指恢復於綜合時對銷的集團內交易及結餘。
2. 該等調整指假設出售事項已於二零二零年六月三十日完成，剔除揚州世郵城市發展有限公司（「目標公司」）於二零二零年六月三十日的資產及負債。有關資產及負債乃摘錄自本通函第II-3頁所載揚州世郵城市發展有限公司的未經審核財政狀況表。
3. 該等調整指(I)出售事項的估計所得款項總額約人民幣297,706,000元及(II)假設出售事項已於二零二零年六月三十日完成，出售事項的估計收益。出售事項的備考收益計算方式如下：

	人民幣千元
現金代價	297,706
減：目標公司於二零二零年六月三十日的資產淨值總額	(298,516)
加：目標公司非控股權益應佔於二零二零年六月三十日的資產淨值	<u>29,852</u>
假設出售事項已於二零二零年六月三十日完成， 出售事項的估計稅前收益	29,042
減：所得稅開支	<u>(671)</u>
假設出售事項已於二零二零年六月三十日完成， 出售事項的估計稅後收益	<u><u>28,371</u></u>
本公司應佔出售事項的估計收益	14,469
本集團非控股權益應佔出售事項的估計收益	<u><u>13,902</u></u>

直接歸屬於出售事項的估計交易成本被視為微不足道。

4. 根據購股協議，賣方與目標公司之間的未償還結餘將於向買方轉讓100%股權時以現金悉數結清。

5. 該等調整指假設出售事項已於二零二零年一月一日完成，剔除目標公司截至二零二零年六月三十日止期間的經營業績。有關經營業績乃摘錄自本公司於二零二零年十二月十一日刊發的本通函（「該通函」）第II-2頁所載揚州世郵城市發展有限公司截至二零二零年六月三十日止期間的未經審核損益及其他全面收入報表。
6. 該等調整指(I)出售事項的估計所得款項總額約人民幣297,706,000元及(II)假設出售事項已於二零二零年一月一日完成，出售事項的估計收益。出售事項的備考收益計算方式如下：

	人民幣千元
現金代價	297,706
減：目標公司於二零二零年一月一日的資產淨值總額	(299,224)
加：目標公司非控股權益應佔於二零二零年一月一日的資產淨值	<u>29,922</u>
假設出售事項已於二零二零年一月一日完成， 出售事項的估計稅前收益	28,404
減：所得稅開支	<u>(671)</u>
假設出售事項已於二零二零年一月一日完成， 出售事項的估計稅後收益	<u><u>27,733</u></u>
本公司應佔出售事項的估計收益	14,144
本集團非控股權益應佔出售事項的估計收益	<u><u>13,589</u></u>

直接歸屬於出售事項的估計交易成本被視為微不足道。

7. 該等調整指假設出售事項已於二零二零年一月一日完成，剔除本集團截至二零二零年六月三十日止年度的現金流量。有關現金流量乃摘錄自該通函第II-5頁所載揚州世郵城市發展有限公司截至二零二零年六月三十日止期間的未經審核現金流量表。

8. 預期上述調整不會對餘下集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收入報表及未經審核備考綜合現金流量表產生持續影響，惟另有指明者除外。

### 獨立申報會計師就編製餘下集團之未經審核備考財務資料之鑒證報告

#### 致新天地產集團有限公司列位董事

吾等已完成鑒證工作，以就新天地產集團有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）為僅作說明用途而編製的 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）的未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司日期為二零二零年十二月十一日有關 貴公司建議出售揚州世郵城市發展有限公司90%股權（「出售事項」）之通函第III-2至III-9頁所載於二零二零年六月三十日之未經審核備考綜合財政狀況表、截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核備考綜合損益及其他全面收入報表及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註（「未經審核備考財務資料」）。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載於第III-2至III-9頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明出售事項對於二零二零年六月三十日 貴集團之財務狀況及截至該日止期間 貴集團之財務表現及現金流量（猶如出售事項已分別於二零二零年六月三十日及二零二零年一月一日進行）的影響。作為該程序的一部分，有關 貴集團財務狀況、其財務表現及現金流量之資料由董事摘錄自 貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告（已就此刊發審閱報告）。

#### 董事就未經審核備考財務資料之責任

董事負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）而編製未經審核備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師操守準則之獨立性及其他操守要求，有關要求建基於誠信、客觀性、專業勝任能力及適當審慎、保密性及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「有關進行財務報表審核及審閱以及其他鑒證及相關服務業務的公司的質量控制」，並相應設有全面的質量控制系統，包括有關遵守操守要求、專業準則及適用的法律及監管規定的已存檔政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為按照上市規則第4.29(7)段規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下匯報吾等的意見。就吾等過往就編製未經審核備考財務資料時使用的任何財務資料提供的任何報告而言，吾等並不承擔任何超出吾等於該等報告刊發日期對報告收件人承擔的責任以外之責任。

吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的鑒證」進行工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序，以就董事是否按照上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就本次工作而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料時使用的任何歷史財務資料更新或重新發佈任何報告或意見，亦概無於本次工作中對編製未經審核備考財務資料時使用的財務資料進行審核或審閱。

載入通函的未經審核備考財務資料僅旨在說明一項重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響（假設該事件或交易於選定的較早日期已發生），以作說明用途。因此，吾等並不對出售事項於二零二零年六月三十日或二零二零年一月一日的實際結果會否如所呈列者提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否按適用標準妥為編製而作出報告的合理鑒證工作，涉及履行政程序評估董事編製未經審核備考財務資料時使用的適用標準是否為呈報事件或交易直接帶來的重大影響而提供合理基準，並就以下各項取得充分適當的證據：

- 相關備考調整是否令該等標準適當生效；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料適當應用該等調整。

所選定的程序視乎申報會計師在考慮申報會計師對 貴集團性質、編製未經審核備考財務資料時涉及的事件或交易及其他相關工作情況的瞭解後作出的判斷而定。

該工作亦涉及評估整體呈報未經審核備考財務資料。

吾等相信，吾等取得的證據屬充分及適當，可為吾等之意見提供依據。

#### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料乃由董事按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準符合 貴集團之會計政策；及
- (c) 調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言屬適當。

此致

鄭鄭會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零二零年十二月十一日

以下為獨立物業估值師保柏國際評估有限公司就其對該物業於二零二零年十月三十一日之估值意見而發出之函件及估值報告全文，以供載入本通函而編製。



**B.I. Appraisals Limited**  
**保柏國際評估有限公司**  
*Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants*

香港灣仔軒尼詩道139號

中國海外大廈22樓

電話：(852) 2127 7762 傳真：(852) 2137 9876

電郵：info@biappraisals.com

網址：www.biappraisals.com

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國（「中國」）江蘇省揚州市廣陵區沙頭鎮沿江高等級公路輔路北側、人民路東側之建議蘇中智慧農業產業示範城發展土地

吾等謹遵照新天地產集團有限公司（下文稱為「貴公司」）之指示，對標題所示之物業（下文稱為「該物業」）進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之有關進一步資料，以就吾等對該物業於二零二零年十月三十一日（下文稱為「估值日」）之價值向閣下提供意見。

吾等瞭解到，本估值文件就涉及該物業之建議出售事項（下文稱為「建議出售事項」）而言，乃供貴公司作披露之用。吾等亦瞭解吾等之報告將會載入貴公司就建議出售事項而將刊發之通函。

本函件構成吾等估值報告其中部分，旨在陳述有關指示、識別所估物業、闡明估值基準及方法，並列出吾等於估值過程中所作出假設及所進行業權調查，以及限制條件。

## 估值基準

吾等對該物業之估值乃指吾等對其市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，指「自願買方與自願賣方於公平交易中，在知情、審慎及不受脅迫之情況下，經適當推銷後，於估值日買賣資產或負債之估計金額」。

吾等之估值乃按香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一七年版本）以及公認估值程序及慣例進行，符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第十二項應用指引所載規定。

## 估值方法

吾等已根據提供予吾等之最新發展計劃對該物業（為正在建設中之由 貴公司附屬公司持有之發展土地）進行估值並已採用直接比較法，當中假設該物業可在現況交吉出售，同時參照可得有關市場可資比較銷售憑證。此外，吾等已計入於估值日已支銷建設成本及就完成發展項目將須支出之未償付建設成本，從而反映已竣工發展項目之質素。

## 估值假設

吾等之估值乃假設該物業均於公開市場上出售，且並無憑藉任何可影響其價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而從中獲益。此外，並無計及任何有關或影響出售之選擇權或優先購買權，於估值時亦無假設任何方式之強制出售情況。

吾等於估值中並無就任何所估物業結欠之任何抵押、按揭或欠款或在出售成交時可能產生之任何費用或稅項計提任何撥備。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

吾等已假設，僅除另有說明外，該物業在建築、佔用及使用上將完全符合及並無違反所有條例。吾等已進一步假設，僅除另有說明外，吾等據此進行估值之有關該物業用途之所有同意、批准、所需執照、許可證、證書及授權均已取得。



## 業權調查

吾等已分別獲 貴公司及 貴公司在中國法律方面之法律顧問廣東廣之洲律師事務所(下文稱為「中國法律顧問」)提供有關該物業之業權及權益之業權文件副本以及所編製日期為二零二零年十二月十日之法律意見。吾等並無查核業權文件正本，以核證所有權及確定存在於向吾等提供該等副本時可能並無出現之任何修訂。所有文件及契約乃僅供參考用途。

於吾等之估值過程中，吾等依賴 貴公司所提供有關該物業之業權及權益之意見及中國法律顧問就此提供之法律意見。吾等概不就屬於法律性質之事宜承擔責任，亦不就該物業之業權(假設為良好及可銷售)提供任何意見。

## 限制條件

由於香港及中國目前針對新冠病毒爆發實施個人隔離措施，故吾等未能視察該物業。於估值過程中，經 貴公司同意，吾等依賴 貴公司於二零二零年十月三十日拍攝之有關該物業環境及鄰近地區之照片。吾等並無就該物業作出任何結構測量，亦無測試該物業任何樓宇設備。因此，吾等未能就該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀作匯報。

吾等並無進行實地測量，以核實該物業地盤面積及樓面面積之準確性，惟已假設向吾等提供之文件之所示面積為準確。隨附估值報告所載尺寸、計量及面積乃根據 貴公司向吾等提供之文件所載資料編製，因此僅為約數。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定地面環境是否妥當、有否出現污染情況及所提供設施是否適合任何未來發展。吾等編製之估值乃假設該等方面均令人滿意，且日後任何發展將不會產生非經常開支或延誤。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司向吾等提供之資料，並接納向吾等作出有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、最新發展建議、佔用詳情、地盤及樓面圖則、地盤及樓面面積以及就識別該物業之所有其他相關事項等意見。吾等並未參閱規劃同意書正本，但已假設該物業已經／將會按照有關同意書興建、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情見解，亦無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

吾等之估值反映於估值日存在之事實及狀況。吾等並無考慮後續事件，亦無須就有關事件及狀況更新吾等之報告。

本報告及其各部分乃就上文所述用途而編製，擬供 貴公司專用。本報告一經接納，即 貴公司明確同意，未經吾等事先書面同意，不會就任何其他用途使用或依賴本報告或其任何部分。

## 貨幣

除另有說明外，隨附之估值證書所載全部貨幣金額均以人民幣為單位。

## 備註

世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈新型冠狀病毒(新冠病毒)爆發，該爆發已經影響全球金融市場，並預期給世界各地之經濟活動造成進一步中斷。鑒於新冠病毒可能對房地產市場造成未知之未來影響，物業價值之波動性及不確定性亦可能於短時間內發生重大且出乎意料之變化。吾等謹此提醒讀者，吾等無意就本報告估值日之後任何日期之價值提供意見。吾等建議應對該物業估值保持頻繁檢討及本報告使用者應就其決定尋求有關房地產市場之最新意見。

吾等謹此確認，吾等現時或日後於 貴公司、該物業或其擁有人或本報告所報價值中概無任何權益。

隨附吾等之估值報告。

此致

九龍  
尖沙咀  
科學館道14號  
新文華中心  
A座3樓A704室  
新地產集團有限公司  
董事會 台照

代表  
保柏國際評估有限公司  
執行董事  
岑志強  
註冊專業測量師(產業測量組)  
中國房地產估值師  
註冊商業估值師  
MRICS, MHKIS, MCIREA  
謹啟

二零二零年十二月十一日

附註：

- (1) 岑志強先生為合資格估值師，名列香港測量師學會刊發可進行估值以供載入或引述於上市資料以及有關收購及合併通函及估值之核准物業估值師名單(List of Property Valuers for Undertaking Valuation for Incorporation or Reference in Listing Particulars and Circulars and Valuations in Connection with Takeovers and Mergers)。岑先生在評估香港物業方面積逾35年經驗，並在評估中國及亞太區物業方面積逾25年經驗。

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 十月三十一日 現況下之市值
位於中華人民共和國（「中國」）江蘇省揚州市廣陵區沙頭鎮沿江高等級公路輔路北側、人民路東側之建議蘇中智慧農業產業示範城發展土地	<p data-bbox="539 431 884 683">該物業包括一幅總地盤面積約為247,254.00平方米之發展土地，按通路劃分為三幅地塊（分別指定為A地塊、B地塊及C地塊）。其位於揚州市廣陵區沙頭鎮人民路東北側，西北側為興業路，東南側為沿江高等級公路輔路。</p> <p data-bbox="539 729 884 1017">該物業建議分三個階段發展成為一個名稱為「蘇中智慧農業產業示範城」之商業綜合體，包括一幢酒店、多幢商業、辦公及展示用途之大樓、一個農產品市場以及其他配套公共設施（包括2,615個小汽車停車位及477個貨車停車位）。</p> <p data-bbox="539 1066 884 1204">建議發展項目之總建築面積約為344,454平方米，其中計算容積率之建築面積約為272,346平方米。</p> <p data-bbox="539 1253 884 1542">第一階段發展項目已於C地塊開展。於竣工後，第一階段發展項目將包括14幢座落於2層高之地下停車場上之2至12層大樓，並附設合共286個地庫停車位、471個開放式停車位及218個貨車停車位。該等大樓計劃用作辦公、商業及市場用途。</p>	<p data-bbox="903 431 1150 570">該物業之C地塊正在施工，其建設工程預計於二零二一年十二月竣工。</p> <p data-bbox="903 619 1150 719">該物業之其餘部分現時空置，待進行詳細規劃。</p>	<p data-bbox="1219 431 1366 495">人民幣 570,000,000元</p> <p data-bbox="1192 544 1366 570">（見下文附註16）</p>

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十月三十一日 現況下之市值
	第一階段發展項目之總建築面積約為88,020.00平方米，其中地下室層面積為17,690.00平方米。		
	該物業獲授作商業用途之土地使用權年期為二零一九年四月十一日至二零五九年四月十日。		

## 附註：

- (1) 根據均於二零一九年四月二十六日在揚州市自然資源局登記之三份不動產權證書，該物業之土地使用權已授予揚州世郵城市發展有限公司（下文稱為「世郵城市」），上述證書之詳情概述如下：

證書編號	地盤面積	用途	年期
蘇(2019)揚州市不動產權第0046795號	89,957.00平方米	商業	二零一九年四月十一日至二零五九年四月十日
蘇(2019)揚州市不動產權第0046794號	89,442.00平方米	商業	二零一九年四月十一日至二零五九年四月十日
蘇(2019)揚州市不動產權第0046792號	67,855.00平方米	商業	二零一九年四月十一日至二零五九年四月十日

- (2) 根據揚州市國土資源局（下文稱為「國土局」）與世郵城市所訂立日期為二零一九年一月十一日之國有建設用地使用權出讓合同（合同號：3210042019CR0004）（下文稱為「土地出讓合同」），該物業之土地使用權已同意授予世郵城市。土地出讓合同之主要條件概述如下：

- (a) 宗地編號 : GZ098；
- (b) 宗地面積 : 247,254平方米；
- (c) 出讓土地面積 : 247,254平方米；
- (d) 土地使用權年期 : 自二零一九年一月十一日起計40年；
- (e) 土地出讓金 : 人民幣326,375,280元；
- (f) 付款期限 : 土地出讓金之前半部分人民幣163,187,640元應於二零一九年二月七日前支付，其餘一半應於二零一九年四月一日前支付；
- (g) 允許用途 : 商業用途；

- (h) 總建築面積 : 基於規劃部門發佈之ST-18B-01土地規劃設計；
  - (i) 容積率 : 不超過1.50；
  - (j) 建築密度 : 不超過或等於50%；
  - (k) 綠地率 : 不少於或等於10%；
  - (l) 建築期 : 將於二零二零年四月十一日或之前動工，並於二零二二年四月十一日或之前竣工；
  - (m) 轉讓條款 : 不少於建議發展項目容積率建築面積的30%應由承授人持有，不得用於出售。
  - (n) 其他土地使用要求應按照揚州市公共資源交易中心編製的《揚州市區建設建設用地使用權掛牌出讓公告(掛[2018]5號)》及揚州市規劃局編製的《地塊規劃設計條件》執行。
- (3) 經 貴公司告知，根據廣州國郵物流有限公司（ 貴公司間接擁有51%股權之附屬公司（下文稱為「廣州國郵」）與獨立第三方揚州市運和新城建設有限公司（下文稱為「揚州運和」）訂立之合資合作協議及其補充協議（下文統稱為「合資協議」），世郵城市為一間於二零一八年十二月二十日根據中國法律成立之 貴公司之間接非全資附屬公司。
- (4) 根據合資協議，廣州國郵及揚州運和分別持有世郵城市之90%及10%股權。合資協議之主要條件概述如下：
- (a) 廣州國郵及揚州運和將分別以現金形式向世郵城市之註冊資本合共注資人民幣270,000,000元及人民幣30,000,000元；
  - (b) 該物業應以整體規劃及滾動開發方式進行開發；
  - (c) 在為項目後續開發預留足夠資金後，建議發展項目之銷售利潤應根據其各自股權於雙方之間進行分配；及
  - (d) 同意將C地塊之建議發展項目按成本轉讓給新成立之營運公司，該公司將由揚州運和全資擁有。
- (5) 根據揚州市自然資源和規劃局所發出日期為二零一九年八月三十日之建設用地規劃許可證地字第3210002019G1025號，B地塊之建議發展項目符合城鄉規劃要求。
- (6) 根據揚州市自然資源和規劃局所發出日期為二零一九年八月三十日之建設用地規劃許可證地字第3210002019G1026號，C地塊之建議發展項目符合城鄉規劃要求。
- (7) 根據揚州市自然資源和規劃局所發出日期為二零一九年九月三十日之建設用地規劃許可證地字第3210002019G1027號，A地塊之建議發展項目符合城鄉規劃要求。

- (8) 根據揚州市自然資源和規劃局所發出日期為二零二零年三月十日之建設工程規劃許可證建字第3210002020G2057號，總建築面積為34,890.18平方米之C地塊之C7及C8棟之建設工程符合規劃要求。
- (9) 根據揚州市自然資源和規劃局所發出日期為二零二零年三月十日之建設工程規劃許可證建字第3210002020G2058號，總建築面積為4,972.39平方米之C地塊之C14棟之建設工程符合規劃要求。
- (10) 根據揚州市自然資源和規劃局所發出日期為二零二零年三月十日之建設工程規劃許可證建字第3210002020G2059號，總建築面積為5,782.87平方米之C地塊之C2及C3棟之建設工程符合規劃要求。
- (11) 根據揚州市自然資源和規劃局所發出日期為二零二零年三月十日之建設工程規劃許可證建字第3210002020G2060號，總建築面積為12,794.13平方米之C地塊之C4、C5及C6棟之建設工程符合規劃要求。
- (12) 根據揚州市自然資源和規劃局所發出日期為二零二零年三月十日之建設工程規劃許可證建字第3210002020G2061號，總建築面積為4,742.87平方米之C地塊之C1棟之建設工程符合規劃要求。
- (13) 根據揚州市自然資源和規劃局所發出日期為二零二零年三月十日之建設工程規劃許可證建字第3210002020G2062號，總建築面積為1,945.77平方米之C地塊之C13棟之建設工程符合規劃要求。
- (14) 根據揚州市自然資源和規劃局所發出日期為二零二零年三月十日之建設工程規劃許可證建字第3210002020G2063號，總建築面積為12,651.5平方米之C地塊之C9、C10、C11及C12棟之建設工程符合規劃要求。
- (15) 根據揚州市廣陵區住房和城鄉建設局所發出日期為二零二零年五月十五日之建築工程施工許可證第321002202005150201號，總建築面積為77,779.71平方米之建議發展項目之C1至C14棟之建設工程符合施工條件，並獲准施工。
- (16) 吾等獲知會，該物業乃於二零一八年十二月二十九日以總成本約人民幣326.4百萬元收購及發展該物業之C地塊之總成本估計將約為人民幣360,200,000元，而於估值日之已支銷總開發成本（不包括土地成本）約為人民幣188,800,000元。於估值過程中，吾等已計及已支銷建設成本。
- (17) 猶如於估值日完成該物業之C地塊之市值獲合理評估為人民幣529,000,000元。
- (18) 中國法律顧問之意見概述如下：
- (a) 世郵城市為根據中國法律正式成立並合法存在之公司。
  - (b) 世郵城市擁有房地產開發業務之臨時經營資格。
  - (c) 世郵城市擁有該物業100%權利及權益之妥善法定業權，並有權出售、發展及使用該物業。

- (d) 該物業不涉及任何按揭、扣押、異議或文件備案。
  - (e) 土地出讓金已悉數償付。
  - (f) C地塊之建設工程於取得建築工程施工許可證前已動工，這可能導致行政處罰的法律風險。
- (19) 根據 貴集團所提供資料，業權及授出主要批文、同意書或牌照之狀況如下：

國有建設土地使用權出讓合同	已取得
不動產權證書	已取得
建設用地規劃許可證	已取得
建設工程規劃許可證(僅C地塊)	已取得
建築工程施工許可證(僅C地塊)	已取得

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料，董事願共同及個別就此承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，致使本通函當中任何陳述或其本身產生誤導。

## 2. 董事權益披露

於最後可行日期，董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之涵義）之股份、相關股份或債權證中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所的權益或短倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文擁有或視作擁有之權益或短倉），或須及已於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊記錄的權益或短倉，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）通知本公司及聯交所的權益或短倉乃如下述：

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	佔本公司 已發行股本	
			百分比	
張高濱	實益擁有人	111,095,000	1.08%	
	於受控制法團的權益	6,474,393,939	62.89%	
羅章冠	實益擁有人	1,380,000	0.01%	
麥耀棠	實益擁有人	150,000	0.00%	

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司行政總裁：

- (i) 為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或短倉之公司之董事或僱員；或
- (ii) 於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之涵義）之股份、相關股份或債權證中，擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所的權益或短倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文擁有或視作擁有之權益及短倉）；(b)根據證券及期貨條例第352條規定須存置之本公司登記冊記錄的權益或短倉；或(c)根據標準守則須通知本公司及聯交所的權益或短倉。



### 3. 主要股東權益披露

於最後可行日期，據董事及本公司行政總裁所深知，以下人士（並非董事或本公司行政總裁）於本公司股份及相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或短倉如下：

名稱	附註	相關股份 權益數目	佔本公司 已發行股本 百分比
Talent Trend Holdings Limited	1	6,474,393,939	62.89%

附註：

1 Talent Trend Holdings Limited全部已發行股本由張高濱先生直接、實益及全資擁有。

除上文所披露者外，概無人士（其權益載列於上文之董事除外）於本公司股份及相關股份或債權證中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第336條規定予以記錄之登記權益或短倉。

### 4. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

### 5. 服務合約

於最後可行日期，概無董事或獲提名董事與本公司訂有或擬訂立任何僱主不可於一年內終止而可免付任何補償（法定補償除外）之服務合約。

### 6. 於資產／合約之權益及其他權益

於最後可行日期，董事及本公司行政總裁概無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之日期）以來收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，概無訂立任何董事於其中擁有重大權益及對本集團業務而言屬重大且仍存續之合約或安排。

## 7. 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償及就董事所知，亦無任何待判定或對本公司或任何其附屬公司構成威脅之重大訴訟或索償。

## 8. 重大合約

緊接本通函日期前兩年內，本集團成員公司訂立以下重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 股權轉讓協議；
- (b) 揚州運和與廣州國郵訂立之日期為二零一九年三月十九日之合資合作協議，內容有關揚州運和就認購世郵城市註冊資本之10%股權而向世郵城市注入人民幣30,000,000元，其詳情載於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的公佈；及
- (c) 世郵城市與揚州市國土資源局訂立之日期為二零一九年一月十一日之土地使用權出讓合同，其詳情載於本公司日期分別為二零一八年十二月三十日及二零一九年二月二十二日之公佈及通函。

## 9. 專家資質及同意書

以下為已提供本通函所載意見或建議之專家之資質：

名稱	資質
鄭鄭會計師事務所有限公司	執業會計師
保柏國際評估有限公司	獨立物業估值師
廣東廣之洲律師事務所	中國法律顧問

鄭鄭會計師事務所有限公司、保柏國際評估有限公司及廣東廣之洲律師事務所已各自就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其聲明、函件或報告（視情況而定），且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，上述專家：

- (a) 概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有認購或可提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（無論可否依法強制執行）；及
- (b) 概無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之日期）以來收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上述專家聲明、函件或報告（視情況而定）已於本通函日期發出，以供載入當中。

## 10. 備查文件

下列文件的副本自本通函的刊發日期至本通函日期起計無論如何不少於14日之日（包括該日在內）止期間的正常辦公時間內於我們的辦事處（地址為香港尖沙咀東部科學館道14號新文華中心A座3樓A704室）可供查閱：

- (a) 本公司大綱及公司細則；
- (b) 股權轉讓協議；

- (c) 本附錄「重大合約」一段所述之其他重大合約；
- (d) 目標公司之未經審核財務資料，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 鄭鄭會計師事務所有限公司出具之有關餘下集團未經審核備考財務資料之函件，其全文載於本通函附錄三；
- (f) 保柏國際評估有限公司編製之估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (g) 本附錄「專家資質及同意書」一段所述同意書；
- (h) 本公司截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年之年報及本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中報；及
- (i) 本通函。

## 11. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書李偉權先生為香港會計師公會之執業會計師及英國特許公認會計師公會之資深會員。
- (b) 本公司之股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (c) 本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (d) 香港總部及主要營業地點為香港九龍尖沙咀東科學館道十四號新文華中心A座3樓A704室。
- (e) 倘本通函中英文本有任何歧義，概以英文本為準。



**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)

**股東特別大會通告**

茲通告新天地產集團有限公司(「本公司」)股東(「股東」)謹訂於二零二零年十二月二十九日下午四時正假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案。

**普通決議案**

**動議：**

- (a) 謹此批准、確認及追認股權轉讓協議(定義見寄發予本公司股東之日期為二零二零年十二月十一日之通函(「通函」)，其副本已提呈大會)及其項下所有擬進行之交易；
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事進行其全權酌情認為必需、適當或權宜之一切行動及事宜，令股權轉讓協議及其項下擬進行之交易生效及／或完成，(如需要)按有關機構之規定或就取得有關機構之批准或為遵守一切適用法律、規則及規例而修訂股權轉讓協議之任何條款。」

承董事會命  
新天地產集團有限公司  
主席  
張高濱

香港，二零二零年十二月十一日

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

於本通告日期，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。

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港九龍  
尖沙咀東  
科學館道14號  
新文華中心  
A座3樓A704室

附註：

- (a) 有權出席上述大會及於會上投票之股東，均可委派另一名人士為代表代其出席大會，並於會上代其投票。受委代表無須為本公司股東。
- (b) 倘為任何股份之聯名持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表於大會上就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者。然而，倘超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅於股東名冊內就有關股份排名首位之聯名持有人方有權就該等股份投票。
- (c) 代表委任表格連同授權簽署表格之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之授權文件副本，須於大會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會，並於會上投票。
- (d) 為確定本公司股東有權出席將於二零二零年十二月二十九日舉行的股東特別大會並於會上投票，本公司將自二零二零年十二月二十三日（星期三）至二零二零年十二月二十九日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件須不遲於二零二零年十二月二十二日（星期二）下午四時三十分前，送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (e) 鑒於二零一九年冠狀病毒病及近期建議預防及控制其擴散，本公司將會在本公司的股東特別大會上實施若干預防措施，以保障出席的股東、員工及其他人士免受感染的風險。有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十二月十一日的通函。