

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告的內容概不負責，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告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



寶新置地集團有限公司

GLORY SUN LAND GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：299)

有關出售中國附屬公司全部股權之 須予披露交易

出售事項

於二零二三年六月二十六日(交易時段後)，賣方(本公司一間間接非全資附屬公司)與買方訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股權(佔出售公司全部股權)，代價為人民幣10,000元。待完成後，出售公司將不再為本公司之附屬公司，且出售集團之財務業績將不再綜合入賬至本公司之財務報表。

上市規則涵義

由於根據上市規則就出售事項所計算的一項或多項適用百分比率為超過5%但全部均低於25%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則項下申報及公告之規定。

出售事項

於二零二三年六月二十六日(交易時段後)，賣方(本公司一間間接非全資附屬公司)與買方訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股權(佔出售公司全部股權)，代價為人民幣10,000元。待完成後，出售公司將不再為本公司之附屬公司，且出售集團之財務業績將不再綜合入賬至本公司之財務報表。

股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款載列如下：-

日期：二零二三年六月二十六日(交易時段後)

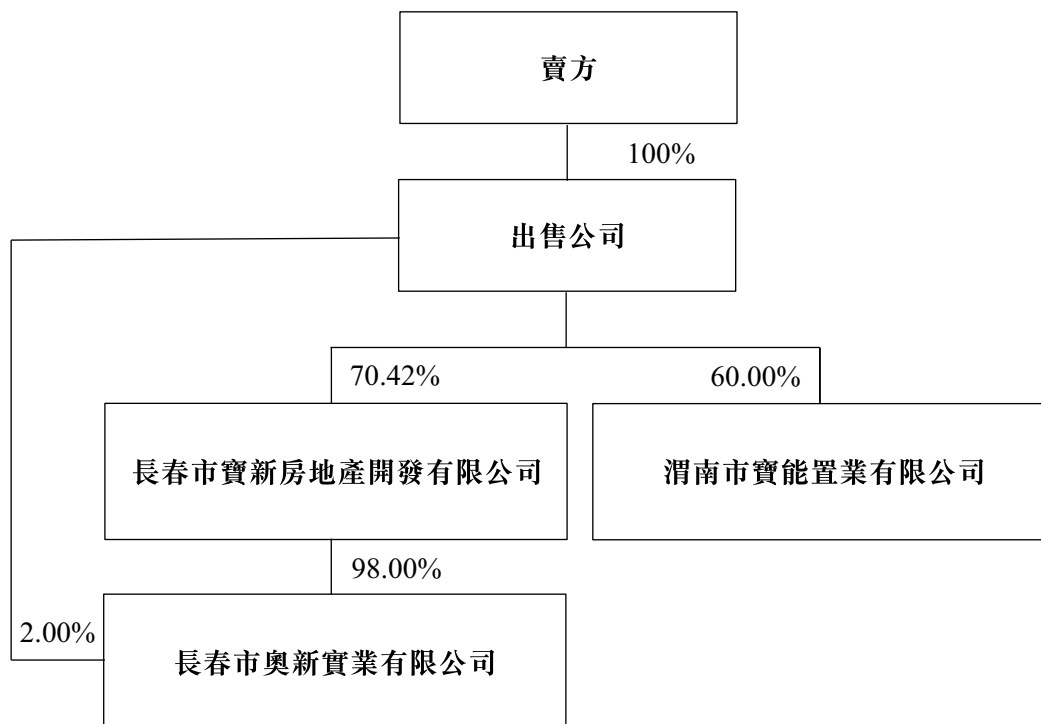
訂約方：(1) 賣方，本公司一間間接非全資附屬公司；及
(2) 買方

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

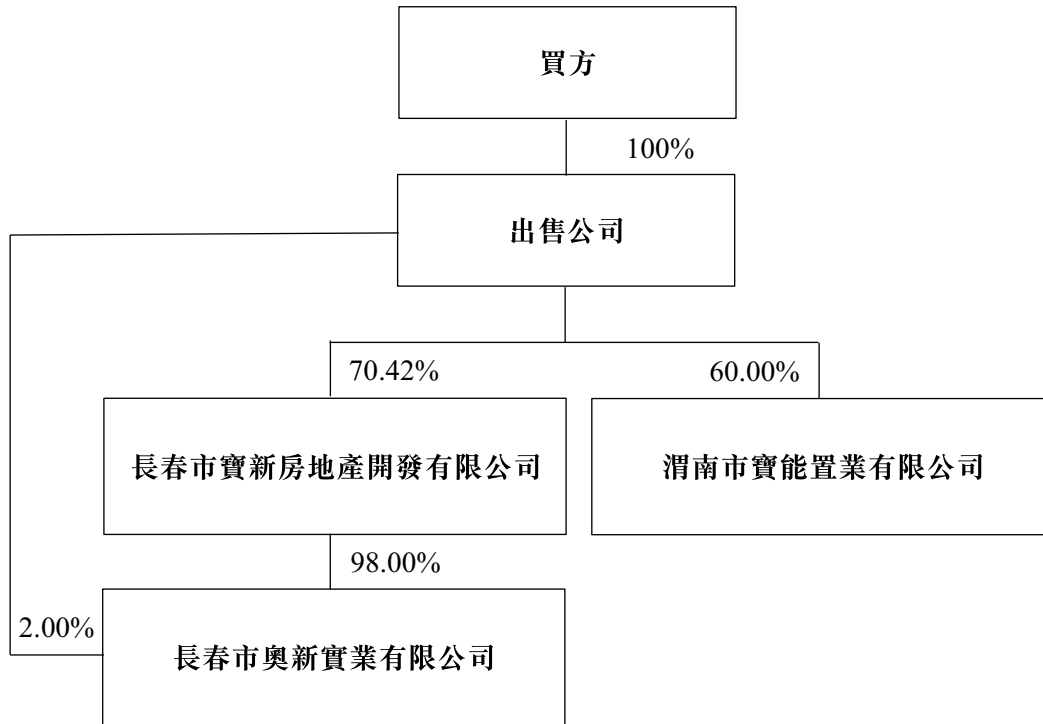
將予出售之資產

根據股權轉讓協議，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購銷售股權(佔出售公司全部股權)，代價為人民幣10,000元。

下圖列載出售集團於完成前的股權及公司架構：



下圖列載出售集團於完成後的股權及公司架構：



代價及付款條款

出售事項代價為人民幣10,000元，買方須於出售事項之所有先決條件達成後七(7)個營業日內，以現金形式支付予賣方指定的銀行賬戶。

代價乃賣方及買方經公平磋商後達成，經參考(i)由賣方指示並經買方同意之獨立專業估值師出具之估值報告對銷售股權於二零二三年五月三十一日之估值約為負人民幣82.55百萬元；(ii)出售集團的業務前景；及(iii)中國房地產行業的現行市況。

先決條件

出售事項完成須待達成下列先決條件後，方可作實：

- (1) 本公司已遵守上市規則中與股權轉讓協議及其項下擬進行之交易有關的所有適用規定；及
- (2) 買方已根據收購銷售股權的相關法律法規，從其股東及／或監管機構(如適用)獲得必要的批准。

倘任何先決條件於最後截止日期(或賣方與買方可能協定的有關其他日期)前未能達成，則買方毋須繼續收購銷售股權。

完成

完成將於買方向賣方支付代價後十五(15)個營業日內作實。於完成後，賣方及買方須就銷售股權由賣方轉移至買方而安排更改商業登記，並由買方指定的人員替換出售公司的法定代表人、董事、監事及高級管理團隊。

股權轉讓協議各方資料

買方

買方為一間於中國成立的有限公司。買方主要於中國從事商務信息諮詢、供應鏈管理服務、園林綠化工程施工及土石方工程施工。買方之最終實益擁有人為張建新先生。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

賣方

賣方為一間於中國成立的有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司。賣方主要於中國從事國內貿易代理、企業管理諮詢、信息諮詢服務、廣告設計與代理服務。

出售集團之資料

出售公司為一間於中國成立的有限公司，主要於中國從事企業管理諮詢及策劃、信息諮詢、電腦信息技術諮詢、技術服務及房地產諮詢服務。於本公告日期，出售公司分別擁有長春寶新及渭南寶能約70.42%及60.00%的股權。此外，長春寶新與出售公司共同擁有長春奧新的全部股權。

長春寶新

長春寶新為一間於中國成立的有限公司，其主要業務活動包括房地產開發經營、房地產營銷策劃、房屋中介服務、物業服務及經濟信息諮詢。長春寶新擁有位於中國長春市朝陽區的房地產開發項目長春寶新財富中心項目以及其相應的土地使用權。

長春寶新財富中心項目位於中國長春市朝陽區解放大路與人民大街交界處。長春寶新財富中心項目由兩座200米的高層建築組成，當中包括甲級寫字樓、豪華公寓、商鋪、公共設施及停車位，地盤面積約為12,000平方米，而許可建築面積則約為184,000平方米。

渭南寶能

渭南寶能為一間於中國成立的有限公司，其主要業務活動包括房地產開發銷售、房屋租賃、物業管理服務、商業管理、企業管理策劃及市場營銷策劃。渭南寶能擁有位於中國渭南市臨渭區的房地產開發項目渭南寶能華府項目以及其相應的土地使用權。

渭南寶能華府項目位於中國渭南市臨渭區六泉路與雙王大街交界處西南角。渭南寶能華府項目為一個配備幼稚園及社區商店的住宅開發項目，地盤面積約為86,667平方米，而許可建築面積則約為256,700平方米。

長春奧新

長春奧新為一間於中國成立的有限公司，其主要業務活動包括於中國提供企業管理諮詢、信息諮詢服務、信息技術諮詢服務、房地產代理、市場營銷策劃、物業管理及房地產諮詢。

出售集團截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度的未經審核財務資料載列如下：

| | 截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 千港元 |
|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 收入 | 838,320 | 114,758 |
| 除稅前溢利／(虧損) | 157,985 | (57,079) |
| 除稅後溢利／(虧損) | 114,323 | (85,307) |

於二零二二年十二月三十一日，出售集團的經審核綜合資產淨值約為186,553,000港元。

出售事項之理由及裨益

本集團主要集中於中國從事房地產發展及投資。於過去的一年，中國經濟面臨多種不可預見因素的挑戰，如新冠肺炎疫情及俄烏戰爭危機。中國房地產行業經歷前所未有的深度調整，市場預期不穩的基調貫穿全年。二零二二年，中國房地產開發投資同比下降10%，出現近十年來首次的下滑。二零二二年，年度商品房銷量及開發規模大降，商品房的銷售面積及銷售額分別下降至13.58億平方米及人民幣13.5萬億元，創近六年的新低。

二零二二年，眾多房地產企業銷售業績錄得大幅下滑，在銷售、交付、投資、償債等各個方面都遭遇了超常挑戰。再加上融資渠道收窄、資產負債結構惡化，債務風險持續累積。項目停工及／或延遲交付的情況越來越普遍，個別房地產企業甚至更面臨出清加速、破產解體的艱難處境。

在充滿挑戰的經營環境中，為保持財務實力，本集團主動優化其項目組合，戰略性地將資源集中於選定的項目，並堅持嚴格的風險管理方法。通過積極與債權人、金融機構及政府等利益相關方進行充分溝通，本集團旨在盡最大努力保護所有利益相關方的利益。

鑒於中國目前的發展階段及房地產市場狀況以及本集團財務狀況，董事會認為，出售事項為可讓本集團以合理價格實現長春寶新財富中心項目及渭南寶能華府項目價值的良機，本集團擬將出售事項所得款項用於補充營運資金。

基於上述情況，董事(包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議及出售事項屬公平合理且按正常商業條款進行，出售事項符合本公司及股東的整體利益。

出售事項之財務影響

估計本公司將就出售事項錄得初步收益約47.4百萬港元，即(i)代價扣除有關出售事項之估計開支；及(ii)出售集團為釋放其非控制性權益及外幣匯兌儲備而作出調整後的資產淨值之間的差額。出售事項產生之實際收益將須待至本公司之核數師審核後方可作實，且可能與上述金額有所出入。

於完成後，出售公司將不再為本公司之附屬公司，出售集團財務業績將不再合併至本公司財務報表。

上市規則涵義

由於根據上市規則就出售事項所計算的一項或多項適用百分比率為超過5%但全部均低於25%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則項下申報及公告之規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有下列涵義：

| | | |
|--------|---|---|
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 中國持牌銀行開門辦理一般商業業務之日(星期六、星期日或中國公眾假期除外) |
| 「長春奧新」 | 指 | 長春市奧新實業有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為出售公司之非全資附屬公司 |

| | | |
|--------------|---|---|
| 「長春寶新」 | 指 | 長春市寶新房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為出售公司之非全資附屬公司 |
| 「長春寶新財富中心項目」 | 指 | 長春寶新財富中心項目，一個由長春寶新所擁有位於中國長春市朝陽區的房地產開發項目 |
| 「本公司」 | 指 | 寶新置地集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：299) |
| 「完成」 | 指 | 完成出售事項 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「代價」 | 指 | 出售事項之代價人民幣10,000元 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 根據股權轉讓協議的規定，賣方將銷售股權轉讓予買方 |
| 「出售公司」 | 指 | 深圳賽奧企業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，並於完成前為本公司之非全資附屬公司 |
| 「出售集團」 | 指 | 出售公司及其附屬公司 |
| 「股權轉讓協議」 | 指 | 買方與賣方就出售事項訂立的日期為二零二三年六月二十六日的股權轉讓協議 |
| 「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 據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，任何人士或公司及其各自之最終實益擁有人均非本公司關連人士，且根據上市規則，為獨立於本公司及其核心關連人士之第三方 |
| 「上市規則」 | 指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則 |
| 「最後截止日期」 | 指 二零二三年十二月三十一日(或買方與賣方可能書面確認之有關其他日期) |
| 「中國」 | 指 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣 |
| 「買方」 | 指 深圳新恆創建設集團有限公司，一間於中國成立的有限公司 |
| 「人民幣」 | 指 人民幣，中國的法定貨幣 |
| 「銷售股權」 | 指 出售公司之全部股權 |
| 「股份」 | 指 本公司股本中每股面值0.05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 |
| 「平方米」 | 指 平方米 |
| 「賣方」 | 指 深圳耀振實業有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司 |
| 「渭南寶能」 | 指 渭南市寶能置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為出售公司之非全資附屬公司 |

「渭南寶能華府項目」 指 渭南寶能華府項目，一個由渭南寶能所擁有位於中國渭南市臨渭區的房地產開發項目

「%」 指 百分比

承董事會命
寶新置地集團有限公司
主席
姚建輝

香港，二零二三年六月二十六日

於本公告日期，本公司執行董事為姚建輝先生及夏凌捷女士；非執行董事為湛玉珊女士；及獨立非執行董事為何素英女士、鄧麗華博士及王振邦先生。