

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份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)

關於截至二零二二年十二月三十一日止年度 年報之補充公告

茲提述(i)寶新置地集團有限公司(「**本公司**」)日期為二零一八年四月二十六日之公告(「**該公告**」)，內容有關本公司間接持有之非全資附屬公司深圳寶新實業有限公司、深圳錦汕及謝先生就收購目標公司51%股本權益而訂立之投資合作協議；及(ii)本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(「**二零二二財政年度年報**」)。除另有界定外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

有關溢利保證之補充資料

根據投資合作協議，深圳錦汕及謝先生(統稱「**擔保人**」)共同及個別地保證，自完成與該投資有關的工商變更登記之日起計三(3)年(「**保證期**」)，目標公司須以向深圳寶新實業有限公司合共派付不少於人民幣200,000,000元分紅之方式分派溢利(「**溢利保證**」)。

根據溢利保證，(i)深圳錦汕及謝先生各自須就溢利保證共同及個別向深圳寶新實業有限公司負責，而彼等各自就溢利保證向深圳寶新實業有限公司承擔之責任，須以彼等合共持有目標公司49%股權為基準；(ii)倘目標公司分派予深圳寶新實業有限公司之溢利低於人民幣200,000,000元(「**不足之數**」)，深圳錦汕及謝先生同意將目標公司分派予彼等之分紅重新分配予深圳寶新實業有限公司，以補足履行溢利保證之不足之數；(iii)倘目標公司分派予深圳錦汕及謝先生之分紅總額仍不足以彌補履行溢利保證的不足之數，深圳錦汕及謝先生須共同及個別以現金向深圳寶新實業有限公司支付溢利保證項下之任何餘下不足之數；(iv)倘目標公司在保證期內出現累計虧損或未產生溢利，投資合作協議各方一致同意該年度不進行溢利分配或現金分紅，投資合作協議各方應分別另行協商並以書面形式就履行溢利保證的修訂和更實際的時間表達成一致；以及(v)如發生突發公共衛生事件

或目標公司外部經營環境變化等不可抗力事件，導致其業務經營受到重大影響，保證期應延長至深圳寶新實業有限公司、深圳錦汕和謝先生另行書面約定的時間（「**不可抗力條款**」）。

確定溢利保證時所考慮的因素

在確定溢利保證時，投資合作協議各方已考慮到的其他因素包括：

- (i) 目標土地上第五期及第六期物業發展項目的物業發展估值及預期回本期：在釐定目標土地上物業發展項目第五期及第六期的預期回報時，本公司主要考慮多項因素，主要包括：(a)根據獨立專業估值師發出的物業估值報告，目標土地上物業發展項目第五期及第六期的市值；(b)其他類似物業發展項目的一般回本期；及(c)目標土地上物業發展項目第一至四期的回報；及
- (ii) 目標土地上的已規劃物業開發項目當時的預期竣工時間表：於二零一八年四月深圳寶新實業有限公司、深圳錦汕及謝先生訂立投資合作協議時，當時預期目標土地上已規劃的物業開發項目將於未來三(3)年內完成。鑒於目標土地上的已規劃物業開發項目當時的預期竣工時間表，投資合作協議各方商定，溢利保證應於完成與投資有關的工商變更登記之日起三(3)年到期。

未能履行溢利保證並建議就履行溢利保證的修訂時間表達成協議

截至本公告日期，由於目標公司之業務運營因二零一九年末新冠肺炎疫情的爆發而嚴重中斷，因此尚未履行溢利保證。二零二零年一月三十日，世界衛生組織宣佈新冠肺炎疫情為國際關注的突發公共衛生事件。目標公司的業務經營，包括建築施工、房地產單位預售、將已完工的房地產單位移交予客戶以及項目融資，均受到二零一九年末新冠肺炎疫情爆發的嚴重干擾，導致目標土地上已規劃物業發展項目的竣工時間表較原先預期有所延誤。延遲向客戶交付已建成的物業單位導致目標公司延遲收取款項，從而使目標公司的營運現金流收緊，並限制目標公司通過以分紅方式向股東分配溢利的能力。

除新冠肺炎疫情爆發帶來的干擾外，目標公司的財務業績亦受到其他不可預見因素的重大不利影響，如中國限制房地產行業過度擴張的監管政策、房價下行壓力、信貸環境及融資渠道收緊、物業銷售市場低迷、債務償還壓力加劇以及購房者、資本市場參與者及其他市場參與者的觀望情緒。

目標公司的業務經營及財務表現受到上述不可預見的外部環境的重大不利影響，該等因素共同導致目標公司未能於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度(即自完成投資變更工商登記之日起計三(3)年結束的財政年度)產生溢利。鑑於目標公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度未能產生溢利，投資合作協議各方同意目標公司不應派發分紅，並將另行分別以書面同意延長保證期。截至本公告日期，投資合作協議各方正在評估對目標土地上已規劃物業開發項目延期完工的影響及程度。根據投資合作協議各方目前的磋商，預期目標土地上物業發展項目第六期的預期動工日期將成為各方就履行溢利保證制訂更可行時間表的基礎，而本公司一直就目標土地上物業發展項目第六期的狀況積極與目標公司聯繫。本公司於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度的綜合財務報表內並無記錄任何與該投資有關的直接減值虧損。

根據獲得的初步意見及董事會的內部評估，本公司理解深圳寶新實業有限公司不宜執行投資合作協議項下的溢利保證，因為(i)投資合作協議中包含不可抗力條款乃符合中國房地產開發行業的一般慣例，並考慮到自二零一九年末以來新冠肺炎疫情在中國對目標公司業務運營的影響規模和持續時間，構成投資合作協議項下的不可抗力事件，因此深圳寶新實業有限公司能成功執行賠償條款的可能性微乎其微且具高度不確定性；(ii)由於能夠的成功前景不佳，且將不可避免地導致本集團產生額外的法律及專業成本，強制執行的行動並不完全可行；及(iii)目標土地上已規劃物業發展項目的建築工程及整體落實工作主要由投資合作協議的交易對手進行，因此，根據投資合作協議強制深圳寶新實業有限公司執行溢利保證，將無可避免地對深圳寶新實業有限公司與投資合作協議的交易對手之間的業務關係造成不可逆轉的損害，從而對深圳寶新實業有限公司日後在目標土地上進行已規劃物業發展項目構成困難。

因此，本公司旨在與投資合作協議的交易對手保持友好關係，以確保目標土地上已規劃的房地產開發項目能夠順利、平靜地進行，從而保障本公司對目標公司的投資回報。

基於上文所述，董事認為，就履行溢利保證的修訂及更切實可行的時間表達成一致符合本公司及其股東的最佳利益。本公司一直監察目標公司的業務營運及財務表現，並與深圳錦汕及謝先生緊密合作，就履行溢利保證的修訂及更實際的時間表達成協議。本公司將於適當時候在日後的公告及即將刊發的年報中披露溢利保證的最新情況。

內部監控監督溢利保證之履行情況

本集團各業務單位的當地管理人員一般負責監督本集團交易的溢利保證的履行情況，定期審查相關主體的財務業績，並評估溢利保證是否能夠獲得履行。倘當地管理人員發現任何可能導致未能履行溢利保證的重大風險，當地管理人員將根據其重要性在風險登記冊中報告，並按季度向董事報告。

董事會通過本公司的審核委員會及風險管理委員會，持續監督本集團的風險管理及內部監控制度。本公司風險管理委員會定期召開會議，根據各利益相關者或風險所有者的資料，審查風險登記冊中確認的風險。董事定期獲知會可能影響本集團業績的重大風險。

未在二零二二財年年報中披露未能履行溢利保證的原因

本公司於截至二零二一年及至二零二二年十二月三十一日止財政年度年報中未有披露溢利保證未獲履行(「**遺漏**」)，主要是由於相關人員疏忽所致。該遺漏純屬非蓄意及無意。鑑於該遺漏，本公司已實施適當糾正控制措施，例如由當地管理人員更頻密更新風險登記冊，以防止該等遺漏再次發生，及時報告並遵守上市規則第14.36B條的披露規定。此

外，本公司已指示其香港法律顧問在即將舉行的董事培訓課程中加強有關課題的涵蓋範圍。

承董事會命
寶新置地集團有限公司
主席
姚建輝

香港，二零二三年八月四日

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、鄧麗華博士及施法振先生。