

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)

非常重大出售事項： 出售中國附屬公司之全部股權

背景

於二零一八年五月二十一日，本公司向雲能國際發行面值為500,000,000港元的公司債券，債券由本集團一間附屬公司擔保、無抵押及按10%的年利率計息，且到期日已延至二零二二年五月十七日。由於公司債券的本金額及應計利息於到期時仍未償還及有待支付，本公司及雲能國際就未償還公司債券的還款安排開始磋商。於二零二三年三月十七日，雲能國際與本公司訂立備忘錄，據此，訂約方(i)鎖定二零二三年一月三十一日的港元與人民幣匯率，以釐定公司債券的未償還金額；及(ii)同意在償還協議條款之規限下，公司債券自二零二三年一月三十一日起不再進一步產生利息。於二零二四年一月二十六日，公司債券的未償還本金額及其於結算前之全部應計利息合共約為人民幣413,210,000元(相等於約450,400,000港元)。

償還協議

於二零二四年一月二十六日(交易時段後)，本公司、雲能國際、寶新置地附屬公司(即深圳馳旭及上海寶羿)及雲南能投國際訂立償還協議，據此，各訂約方有條件同意按以下方式償還於二零二四年一月二十六日公司債券之部分未償還本金額及應計利息：

- (i) 本公司將促使深圳馳旭(為深圳宏廣浩之控股公司及本公司之間接非全資附屬公司)向雲南能投國際(作為雲能國際的代名人)轉讓深圳宏廣浩之全部股權。於本公告日期，深圳宏廣浩持有瀋陽商業物業；

- (ii) 本公司將促使深圳馳旭(本公司之間接非全資附屬公司)向雲南能投國際(作為雲能國際的代名人)轉讓深圳唯致之全部股權。於本公告日期，深圳唯致持有瀋陽住宅物業；及
- (iii) 本公司將促使上海寶羿(本公司之間接全資附屬公司)向雲南能投國際(作為雲能國際的代名人)轉讓深圳寶新商貿之全部股權。於本公告日期，深圳寶新商貿持有合肥物業。

(深圳唯致、深圳宏廣浩及深圳寶新商貿統稱為「**抵銷附屬公司**」)。

根據償還協議，完成將於各寶新置地附屬公司向雲南能投國際(作為雲能國際的代名人)轉讓抵銷附屬公司之股權相關之商業登記變更後落實。緊隨完成後，以下金額將抵銷未償還公司債券：

- (i) 約人民幣109,520,000元(相等於約119,380,000港元)(可予調整，如適用)，即深圳宏廣浩全部股權於重組完成時的估計價值。該估計價值乃參考雲能國際委任的獨立專業估值師所評估瀋陽商業物業(即深圳宏廣浩於重組後之唯一主要資產)於二零二三年五月三十一日之物業估值約人民幣109,810,000元(相等於約119,690,000港元)(「**瀋陽商業物業估值**」)釐定。

根據本集團與雲能國際於重組後進行之進一步磋商，本集團或會對瀋陽商業物業估值作出必要調整，並將相應金額與未償還公司債券抵銷，以作為轉讓深圳宏廣浩全部股權之代價，惟調整金額無論如何不得超過瀋陽商業物業估值之5%(即約人民幣5,480,000元(相等於約5,970,000港元))；

- (ii) 約人民幣10,250,000元(相等於約11,170,000港元)，乃參考雲能國際委任的獨立專業估值師所評估深圳唯致全部股權於二零二三年五月三十一日之估值釐定；及

(iii) 約人民幣125,550,000元(相等於約136,850,000港元)，乃參考雲能國際委任的獨立專業估值師所評估深圳寶新商貿全部股權於二零二三年五月三十一日之估值釐定。

根據以上所述，於緊隨完成後，估計總金額不少於約人民幣239,850,000元(相等於約261,440,000港元)但不多於約人民幣250,800,000元(相等於約273,370,000港元)將與未償還公司債券抵銷，未償還公司債券之金額將減少至約人民幣162,410,000元(相等於約177,030,000港元)至約人民幣173,360,000元(相等於約188,960,000港元)之間。本公司將應雲能國際的書面要求，與雲能國際另行訂立協議，並安排向雲能國際無條件償還餘下之未償還公司債券。

於出售事項完成後，深圳唯致、深圳宏廣浩及深圳寶新商貿各自將不再為本公司之附屬公司，彼等各自之財務業績將不再綜合列入本公司財務報表。

上市規則之涵義

由於根據上市規則就出售事項及其項下擬進行之交易所計算的一項或多項適用百分比率超過75%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第十四章下的申報、公告、通函及股東批准之規定。

姚建輝先生(本公司主席兼執行董事)亦為雲能國際董事。鑒於彼於本公司及雲能國際的董事身份，姚建輝先生將就本公司批准償還協議、出售事項及其項下擬進行之交易的相關董事會決議案放棄投票。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准償還協議、出售事項及其項下擬進行之交易。於股東特別大會上，有關償還協議及出售事項的表決將以投票方式進行。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或彼等任何聯

繫人於償還協議、出售事項及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益；及概無股東須於股東特別大會上就批准償還協議、出售事項及其項下擬進行之交易的相關決議案放棄投票。

寄發通函

一份載有(其中包括)(i)償還協議、出售事項及其項下擬進行之交易的進一步資料；(ii)合肥物業、瀋陽商業物業及瀋陽住宅物業之物業估值報告；(iii)抵銷附屬公司(深圳宏廣浩除外)之財務資料；(iv)餘下集團之備考財務資料；(v)上市規則規定之其他資料；及(vi)股東特別大會通告之通函預期將於二零二四年二月二十三日或之前寄發予股東，以便有足夠時間準備相關資料以載入通函。

由於完成出售事項須待償還協議所載之多項先決條件達成後，方可作實，故出售事項可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，彼等如對本身之狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

背景

於二零一八年五月二十一日，本公司向雲能國際發行面值為500,000,000港元的公司債券，債券由本集團一間附屬公司擔保、無抵押及按10%的年利率計息，且到期日已延至二零二二年五月十七日。由於公司債券的本金額及應計利息於到期時仍未償還及有待支付，本公司及雲能國際就未償還公司債券的還款安排開始磋商。於二零二三年三月十七日，雲能國際與本公司訂立備忘錄，據此，訂約方(i)鎖定二零二三年一月三十一日的港元與人民幣匯率，以釐定公司債券的未償還金額；及(ii)同意在償還協議條款之規限下，公司債券自二零二三年一月三十一日起不再進一步產生利息。於二零二四年一月二十六日，公司債券的未償還本金額及其於結算前之全部應計利息合共約為人民幣413,210,000元(相等於約450,400,000港元)。

償還協議

於二零二四年一月二十六日(交易時段後)，本公司、雲能國際、寶新置地附屬公司(即深圳馳旭及上海寶羿)及雲南能投國際就償還部分未償還之公司債券訂立償還協議。償還協議之主要條款載列如下：

日期： 二零二四年一月二十六日(交易時段後)

- 訂約方：
- (1) 本公司；
 - (2) 雲能國際；
 - (3) 深圳馳旭，本公司之間接非全資附屬公司；
 - (4) 上海寶羿，本公司之間接全資附屬公司；及
 - (5) 雲南能投國際。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，雲能國際、雲南能投國際及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

標的事項

為償還公司債券之部分未償還本金額及應計利息，本公司須於償還協議所載先決條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後三十(30)個營業日內，

- (i) 促使深圳馳旭(為深圳宏廣浩之控股公司及本公司之間接非全資附屬公司)向雲南能投國際(作為雲能國際的代名人)轉讓深圳宏廣浩之全部股權。於本公告日期，深圳宏廣浩持有瀋陽商業物業；
- (ii) 促使深圳馳旭(本公司之間接非全資附屬公司)向雲南能投國際(作為雲能國際的代名人)轉讓深圳唯致之全部股權。於本公告日期，深圳唯致持有瀋陽住宅物業；及
- (iii) 促使上海寶羿(本公司之間接全資附屬公司)向雲南能投國際(作為雲能國際的代名人)轉讓深圳寶新商貿之全部股權。於本公告日期，深圳寶新商貿持有合肥物業。

於本公告日期，深圳馳旭由本公司間接擁有85%權益。經考慮(i)深圳馳旭的管理層及董事會受本公司最終控制；(ii)本公司持有深圳馳旭之85%大多數股權；及(iii)深圳馳旭之餘下15%股權由一名被動投資者持有，該投資者並無重大參與其業務及營運決策，且截至本公

告日期並無就出售事項表示任何異議，董事預計將深圳宏廣浩、深圳唯致、瀋陽商業物業及瀋陽住宅物業分別轉讓予雲南能投國際並無任何重大障礙。

根據償還協議，完成將於各寶新置地附屬公司向雲南能投國際(作為雲能國際的代名人)轉讓抵銷附屬公司之股權相關之商業登記變更後落實。緊隨完成後，以下金額將抵銷未償還公司債券：

- (i) 約人民幣109,520,000元(相等於約119,380,000港元)(可予調整，如適用)，即深圳宏廣浩全部股權於重組完成時的估計價值。該估計價值乃參考雲能國際委任的獨立專業估值師所評估瀋陽商業物業(即深圳宏廣浩於重組後之唯一主要資產)於二零二三年五月三十一日之物業估值約人民幣109,810,000元(相等於約119,690,000港元)(「**瀋陽商業物業估值**」)釐定。

根據本集團與雲能國際於重組後進行之進一步磋商，本集團或會對瀋陽商業物業估值作出必要調整，並將相應金額與未償還公司債券抵銷，以作為轉讓深圳宏廣浩全部股權之代價，惟調整金額無論如何不得超過瀋陽商業物業估值之5%(即約人民幣5,480,000元(相等於約5,970,000港元))；

- (ii) 約人民幣10,250,000元(相等於約11,170,000港元)，乃參考雲能國際委任的獨立專業估值師所評估深圳唯致全部股權於二零二三年五月三十一日之估值釐定；及
- (iii) 約人民幣125,550,000元(相等於約136,850,000港元)，乃參考雲能國際委任的獨立專業估值師所評估深圳寶新商貿全部股權於二零二三年五月三十一日之估值釐定。

根據以上所述，於緊隨完成後，估計總金額不少於約人民幣239,850,000元(相等於約261,440,000港元)但不多於約人民幣250,800,000元(相等於約273,370,000港元)將與未償還公司債券抵銷，未償還公司債券之金額將減少至約人民幣162,410,000元(相等於約177,030,000港元)至約人民幣173,360,000元(相等於約188,960,000港元)之間。本公司將應

雲能國際的書面要求，與雲能國際另行訂立協議，並安排向雲能國際無條件償還餘下之未償還公司債券。

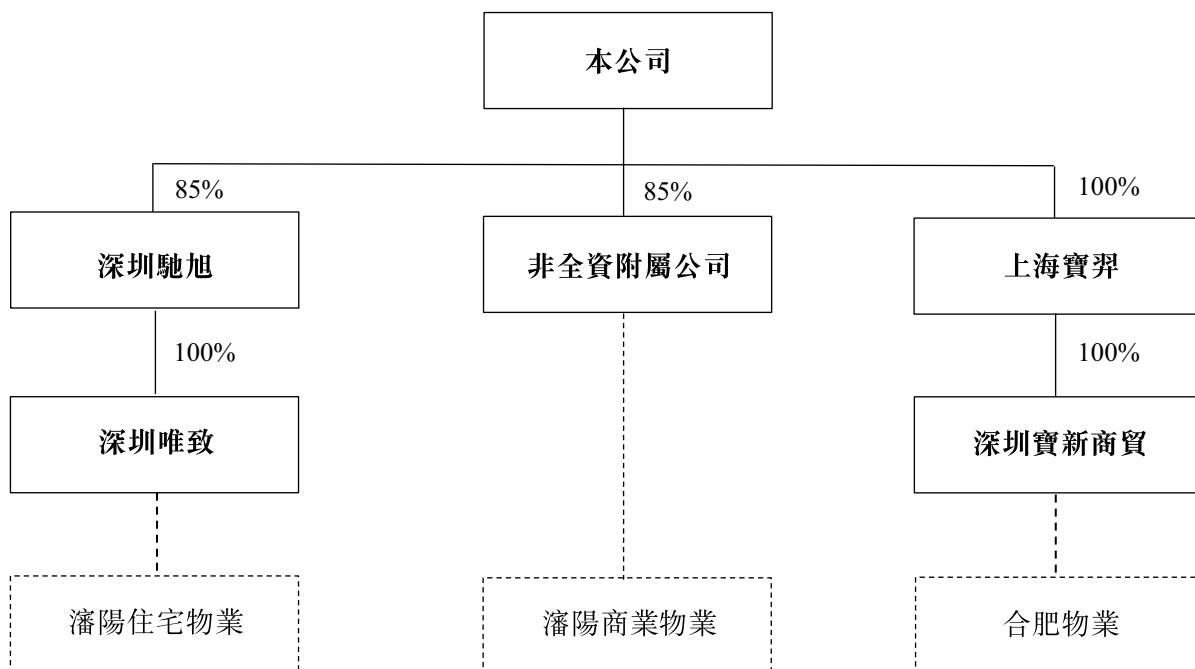
抵銷附屬公司

抵銷附屬公司包括以下各項：

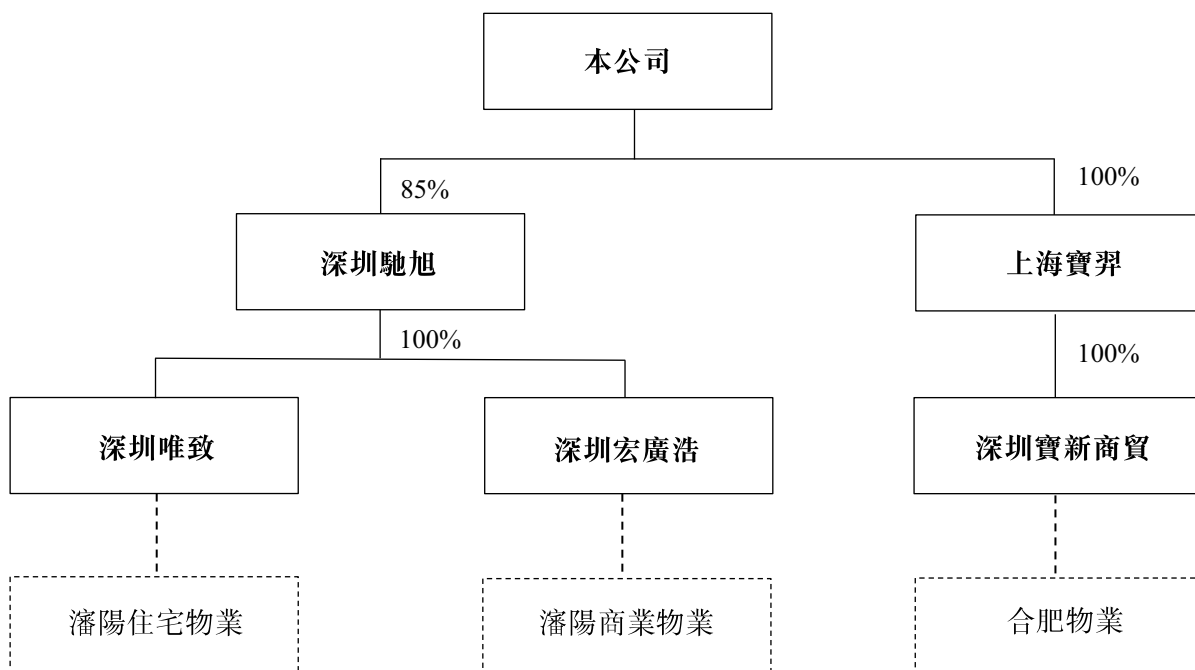
- (i) 深圳唯致(由深圳馳旭全資擁有)於本公告日期之全部股權。深圳唯致持有瀋陽住宅物業作住宅用途，包括位於中國遼寧省瀋陽市於洪區西江北街307號第1及2座的合共12個住宅單位，總建築面積約1,733.26平方米，土地使用權期限將於二零八二年十二月六日屆滿。根據雲能國際委任的獨立專業估值師的估值，深圳唯致的全部股權於二零二三年五月三十一日之估值約為人民幣10,020,000元(相等於約10,920,000港元)；
- (ii) 深圳宏廣浩(由深圳馳旭全資擁有)於本公告日期之全部股權。自重組完成後，深圳宏廣浩持有瀋陽商業物業作商業用途，包括位於中國遼寧省瀋陽市於洪區西江北街301-3, 301, 299, 299-1及299-2號第16, 17, 18, 19及20座的合共29個商業單位，總建築面積約12,304.62平方米，土地使用權期限將於二零五二年十二月六日屆滿。根據雲能國際委任的獨立專業估值師的估值，瀋陽商業物業於二零二三年五月三十一日之估值約為人民幣109,810,000元(相等於約119,690,000港元)；及
- (iii) 深圳寶新商貿(由上海寶羿全資擁有)於本公告日期之全部股權。深圳寶新商貿持有合肥物業，包括(a)位於中國安徽省合肥市經開區壩下路82號合肥時光原著花園的合共16個商業單位，作住宅及商業服務用途，總建築面積約1,943.39平方米，土地使用權期限將於二零八一年七月三十日屆滿；及(b)位於中國安徽省合肥市蜀山區黃山路449號合肥領翔花園的合共33個商業單位，作商業及商業服務用途，總建築面積約6,062.52平方米，土地使用權期限將於二零四九年六月十八日屆滿。根據雲能國際委任的獨立專業估值師的估值，深圳寶新商貿的全部股權於二零二三年五月三十一日之估值約為人民幣125,690,000元(相等於約137,010,000港元)；

抵銷附屬公司之股權及公司架構以及彼等各自持有之物業

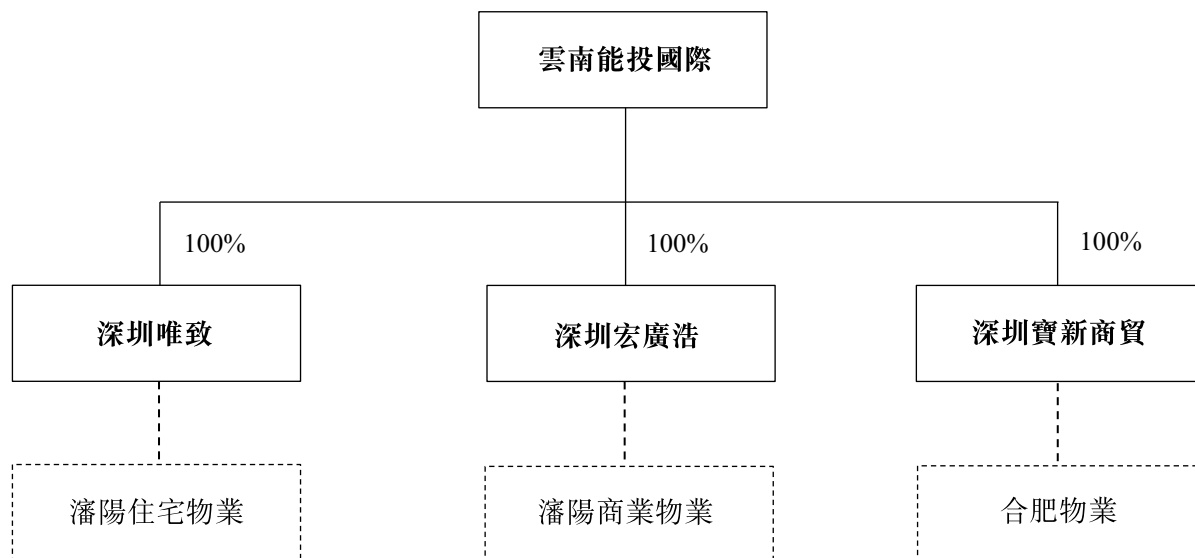
下圖載列緊接重組前抵銷附屬公司之股權及公司架構以及彼等各自持有之物業：



下圖載列於重組完成後及完成前抵銷附屬公司之股權及公司架構以及彼等各自持有之物業：



下圖載列於完成後抵銷附屬公司之股權及公司架構以及彼等各自持有之物業：



先決條件

完成向雲南能投國際轉讓深圳唯致、深圳宏廣浩及深圳寶新商貿之全部股權須待於最後截止日期前達成或豁免(視乎情況而定)下列條件後，方可作實：

- (i) 根據上市規則的規定，股東於股東特別大會上通過必要決議案，以批准償還協議及其項下擬進行之交易；
- (ii) 雲能國際已就訂立償還協議及其項下擬進行之交易取得母公司的一切必要批准；
- (iii) 無論於香港、中國或其他地方，概無任何政府或官方機構提出、制定或採取任何法規、規例或決定，而合理預期將會禁止、限制或嚴重延遲償還協議的簽立、交付或履行，或完成償還協議項下擬進行之交易；及
- (iv) 已從政府、官方機構及／或其他人士取得一切必要或據本公司所知，就訂立、交付及履行償還協議以及完成其項下擬進行之交易而言屬權宜的同意、批准及許可。

除上文第(i)及(ii)段不得豁免外，雲能國際可全權酌情隨時向本公司發出書面通知，豁免全部或部分任何先決條件。於本公告日期，概無條件獲達成或豁免。

於本公告日期，深圳馳旭由本公司間接擁有85%權益。經考慮(i)深圳馳旭的管理層及董事會受本公司最終控制；(ii)本公司持有深圳馳旭之85%大多數股權；(iii)深圳馳旭之餘下15%股權由一名被動投資者持有，該投資者並無重大參與其業務及營運決策，且截至本公告日期並無就出售事項表示任何異議；及(iv)作為轉讓深圳宏廣浩全部股權之代價而與未償還公司債券抵銷之金額，乃參考獨立外部估值師所評估深圳宏廣浩持有之瀋陽商業物業於重組完成後的價值而釐定，董事確認，除上文所載先決條件外，就轉讓深圳宏廣浩全部股權予雲南能投國際並無其他先決條件須待深圳馳旭達成。

倘(a)償還協議項下擬進行之任何交易未於股東特別大會上獲批准；或(b)本公司及／或任何寶新置地附屬公司因其本身違約或任何其他不可抗力事件而未能將任何抵銷附屬公司之全部股權轉讓予雲南能投國際，則在本公司與雲能國際相互同意之規限下，公司債券的未償還本金額將由償還協議日期起至公司債券獲悉數償還日期止期間按年利率10%計息。

倘由於雲能國際或雲南能投國際違約，任何寶新置地附屬公司未能將任何抵銷附屬公司之全部股權轉讓予雲南能投國際或雲能國際指定的任何其他人士，則雲能國際同意豁免未償還公司債券由償還協議日期起至公司債券獲悉數償還日期止的應計利息。

待完成事項

各訂約方同意，於償還協議日期至完成止期間：

- (i) 本公司及寶新置地附屬公司須於償還協議日期起計七(7)日內，將各抵銷附屬公司的公司印鑑、營業牌照及銀行U盾存放於本公司辦公場所，以與雲能國際共同管有；

- (ii) 本公司及寶新置地附屬公司承諾(i)未經雲能國際事先同意，不會對抵銷附屬公司設立或施加任何其他產權負擔或責任，亦不會出售任何抵銷附屬公司；及(ii)概無第三方將對抵銷附屬公司提出任何申索；及
- (iii) 自二零二三年二月一日起，雲能國際有權獲得抵銷附屬公司收取的租金收入淨額。

完成

根據償還協議，完成將於各寶新置地附屬公司向雲南能投國際(作為雲能國際的代名人)轉讓抵銷附屬公司之股權相關之商業登記變更後落實。

於緊隨完成後，估計總金額不少於約人民幣239,850,000元(相等於約261,440,000港元)但不多於約人民幣250,800,000元(相等於約273,370,000港元)將與未償還公司債券抵銷，未償還公司債券之金額將減少至約人民幣162,410,000元(相等於約177,030,000港元)至約人民幣173,360,000元(相等於約188,960,000港元)之間。本公司將應雲能國際的書面要求，與雲能國際另行訂立協議，並安排向雲能國際無條件償還餘下之未償還公司債券。

訂約方估計，深圳唯致及深圳寶新商貿於二零二三年五月三十一日至完成期間將產生的虧損合共不會超過約人民幣6,400,000元(相等於約6,980,000港元)(「**估計虧損**」)。本公司須於完成後六十(60)日內以現金或資產向雲能國際補償該估計虧損(如適用)，金額不超過約人民幣6,400,000元(相等於約6,980,000港元)。

董事會認為，經考慮(其中包括)以下各項後，採納由雲能國際委任的獨立專業估值師所評估深圳唯致及深圳寶新商貿於二零二三年五月三十一日之相應股權估值及瀋陽商業物業於二零二三年五月三十一日之物業估值合共約人民幣245,520,000元(相等於約

267,620,000港元) (「雲能國際委託估值」)，以達致用以抵銷部分未償還公司債券之償還金額約人民幣245,320,000元(相等於約267,400,000港元)，乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益：

- (i) 根據於二零二三年十二月三十一日之未經審核管理賬目，深圳唯致及深圳寶新商貿的賬面資產淨值總額合共約人民幣93,460,000元(相等於約101,870,000港元)以及瀋陽商業物業的賬面值約人民幣146,000,000元(相等於約159,140,000港元)；
- (ii) 根據本公司委任的獨立專業估值師之估值，瀋陽商業物業、瀋陽住宅物業及合肥物業於二零二三年十二月三十一日之物業估值合共約人民幣242,700,000元(相等於約264,540,000港元) (「本公司委託估值」) (遵照上市規則第5章規定有關合肥物業、瀋陽商業物業及瀋陽住宅物業的物業估值報告將載於本公司將寄發的通函內)；
- (iii) 於二零二三年五月三十一日之雲能國際委託估值約人民幣245,520,000元(相等於約267,620,000港元)高於二零二三年十二月三十一日之本公司委託估值約人民幣242,700,000元(相等於約264,540,000港元)。儘管雲能國際委託估值及本公司委託估值均採用市場法，並參考分別與瀋陽商業物業、瀋陽住宅物業及合肥物業可比的物業銷售之可得市場資料作出，所評估價值之相應差額乃主要歸因於(a)估值時間差異，雲能國際委託估值乃於二零二三年五月三十一日進行，而本公司委託估值則於二零二三年十二月三十一日進行；及(b)瀋陽商業物業、瀋陽住宅物業及合肥物業於二零二三年五月三十一日至二零二三年十二月三十一日期間的市值因二零二三年下半年相關城市的當地市場波動而出現變動；
- (iv) 與瀋陽商業物業、瀋陽住宅物業及合肥物業可比的鄰近物業之現行市值；及
- (v) 中國房地產行業的現行市況。

償還協議各訂約方之資料

本公司

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：299)。本集團主要於中國從事(i)物業投資及物業開發；(ii)文體娛樂業務；及(iii)大宗交易，以及買賣家居用品及建築材料。

雲能國際

雲能國際為一間於開曼群島註冊成立之有限公司及國有企業，主要於中國大陸及中國香港從事提供金融服務及項目投資。

深圳馳旭

深圳馳旭為一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司，由本公司擁有85%權益。深圳馳旭主要從事投資控股。

上海寶羿

上海寶羿為一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。上海寶羿主要從事物業投資。

雲南能投國際

雲南能投國際為一間於中國成立之有限公司，為雲能國際的聯營公司。雲南能投國際為一間主要從事提供建築工程服務及能源開發之國有企業。

抵銷附屬公司之資料

深圳唯致

深圳唯致為一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司。深圳唯致主要從事物業投資。

深圳唯致截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度根據香港公認會計原則編製的未經審核財務資料如下：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收益	—	—
除稅前純利／(虧損)	326	(3,149)
除稅後純利／(虧損)	296	(2,483)

深圳唯致於二零二三年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣9,170,000元(相等於約9,990,000港元)。

深圳宏廣浩

深圳宏廣浩為一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司。深圳宏廣浩主要從事物業投資。深圳宏廣浩於二零二三年二月二日成立，目的為持有瀋陽商業物業。於二零二四年一月二十四日重組完成前，深圳宏廣浩並無營運，亦無任何重大資產或負債。因此，於本公告日期，並無獲得深圳宏廣浩過往兩(2)個財政年度的財務資料。重組完成後，瀋陽商業物業成為深圳宏廣浩的唯一主要資產。下表載列瀋陽商業物業截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度根據香港公認會計原則編製的未經審核賬面值以及除稅前及除稅後純利，以供說明：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
賬面值	146,000	146,000
除稅前純利	492	535
除稅後純利	492	535

深圳寶新商貿

深圳寶新商貿為一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。深圳寶新商貿主要從事物業投資。

深圳寶新商貿截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度根據香港公認會計原則編製的未經審核財務資料如下：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收益	2,224	8
除稅前純利／(虧損)	928	(541)
除稅後純利／(虧損)	(3,116)	(551)

深圳寶新商貿於二零二三年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣84,290,000元(相等於約91,880,000港元)。

出售事項之財務影響

於出售事項完成後，深圳唯致、深圳宏廣浩及深圳寶新商貿各自將不再為本公司之附屬公司，彼等各自之財務業績將不再綜合列入本公司財務報表。出售事項不會為本公司帶來任何所得款項淨額。

為便於說明，估計本公司將就出售事項錄得初步虧損淨額約1,890,000港元，乃下列兩項之差額：(i)估計總金額約人民幣245,320,000元(相等於約267,400,000港元)，乃參考擬透過出售事項抵銷公司債券的深圳唯致及深圳寶新商貿全部股權於二零二三年五月三十一日之估值以及瀋陽商業物業於二零二三年五月三十一日之物業估值(由雲能國際委任之獨立專業估值師評估)而釐定，扣除有關出售事項之估計開支及稅項開支，另加外匯儲備變現約7,910,000港元；與(ii)根據於二零二三年十二月三十一日之未經審核管理賬目，深圳唯致及深圳寶新商貿的賬面資產淨值以及瀋陽商業物業的賬面值總額。實際數字將由本公司核數師調整審核，因此可能與上述金額存在差異。

訂立償還協議的理由及裨益

本集團的大部分收益來自中國的物業投資及開發。本集團的物業投資及開發業務收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一財政年度」)的約1,466.9百萬港元大幅減少約32.4%至截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二財政年度」)的約992.0百萬港元，主要由於中國物業市場衰退、購房者採取觀望態度及中國整體經濟氛圍所

致。此外，本集團物業投資及開發業務錄得的虧損由二零二一財政年度的約24.5百萬港元大幅增加至二零二二財政年度的約673.2百萬港元，主要由於本集團物業開發項目的存貨賬面值撇減至可變現淨值所致。

由於受到房地產行業下行壓力、融資渠道受阻、購房者採取觀望態度、銷售業績下滑及因工程進度延誤導致延遲交付進而導致收款延後等多項因素的疊加影響，本集團二零二二財政年度的業務營運面臨挑戰。該等挑戰對本集團的財務表現造成不利影響，令本集團在償還外債、向供應商付款及完成預售目標方面面臨更大困難。

於過去數年，由於新型冠狀病毒病(「**新冠**」)爆發、地緣政治動盪、中國政府就房地產行業實施監管政策及中國經濟不景氣，中國房地產行業的營商環境尤其充滿挑戰。於二零二二年，中國房地產開發及投資市場規模按年比下降10%，為近十年來首次下降。商品房年銷售量和投資開發規模大幅下降。二零二二年，中國的商品房銷售額及銷售面積分別下降至約人民幣13.5萬億元及13.58億平方米，為近六年來最低水平。

不少房企在銷售、交付、投資及償債方面面臨非同尋常的挑戰。項目中斷及延遲交付變得越來越普遍。由於面臨流動資金壓力及銷售率下降，眾多房企的銷售業績出現大幅下滑。此外，融資渠道仍然狹窄，債務違約問題尚未得到實質性解決。不少房企甚至面臨加速出售物業乃至破產解散的困境。

本集團的物業投資及開發項目嚴重依賴債務融資，為本集團帶來沉重的利息負擔。為解決流動性問題，紓緩還款壓力，本集團積極開展債務管理、優化債務結構、尋求債務再融資、加快出售現有項目及房地產物業。

經考慮(i)公司債券已逾期超過一年；(ii)本集團現時的財務、債務及流動資金狀況；(iii)償還協議旨在以友好方式償還部分未償還之公司債券，以減少本集團之債務及財務成本，緩解其流動資金壓力；及(iv)在中國現行樓市狀況及本集團之財務狀況下，償還協議讓本

集團可變現其於深圳唯致、深圳宏廣浩及深圳寶新商貿各自之權益，董事(包括獨立非執行董事)認為，償還協議及其項下擬進行之交易屬公平合理，並按正常商業條款訂立，且償還協議符合本公司及股東之整體利益。

展望未來，本集團將繼續將其業務策略定位於粵港澳大灣區的物業開發及投資。除抵銷附屬公司持有的投資物業外，本集團目前合共有五(5)個物業開發項目，位於深圳、長沙、汕頭及雲浮四(4)個城市，涉及商業綜合體、高端精品住宅、酒店、商務公寓、別墅、花園洋房及其他。因此，董事會認為，出售事項不會對本集團以可實行及可持續之水平維持及經營其物業開發業務的能力造成任何重大不利影響。

上市規則之涵義

由於根據上市規則就出售事項及其項下擬進行之交易所計算的一項或多項適用百分比率超過75%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第十四章下的申報、公告、通函及股東批准之規定。

姚建輝先生(本公司主席兼執行董事)亦為雲能國際董事。鑒於彼於本公司及雲能國際的董事身份，姚建輝先生將就本公司批准償還協議、出售事項及其項下擬進行之交易的相關董事會決議案放棄投票。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准償還協議、出售事項及其項下擬進行之交易。於股東特別大會上，有關償還協議及出售事項的表決將以投票方式進行。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或彼等任何聯繫人於償還協議、出售事項及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益；及概無股東須於股東特別大會上就批准償還協議、出售事項及其項下擬進行之交易的相關決議案放棄投票。

寄發通函

一份載有(其中包括)(i)償還協議、出售事項及其項下擬進行之交易的進一步資料；(ii)合肥物業、瀋陽商業物業及瀋陽住宅物業之物業估值報告；(iii)抵銷附屬公司(深圳宏廣浩除外)之財務資料；(iv)餘下集團之備考財務資料；(v)上市規則規定之其他資料；及(vi)股

東特別大會通告之通函預期將於二零二四年二月二十三日或之前寄發予股東，以便有足夠時間準備相關資料以載入通函。

由於完成出售事項須待償還協議所載之多項先決條件達成後，方可作實，故出售事項可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，彼等如對本身之狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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)
「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	償還協議項下擬進行交易之完成
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「公司債券」	指	本公司於二零一八年五月二十一日發行之公司債券，面值為500,000,000港元，由本集團一間附屬公司擔保、無抵押及按10%的年利率計息，且到期日已延至二零二二年五月十七日。於二零二四年一月二十六日，公司債券的未償還本金額及其於結算前之全部應計利息合共約為人民幣413,210,000元(相等於約450,400,000港元)
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	根據償還協議之條款及條件，寶新置地附屬公司向雲南能投國際(作為雲能國際的代名人)出售抵銷附屬公司，以部份償還公司債券之未償還本金額及累計利息
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准償還協議、出售事項及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「寶新置地附屬公司」	指	深圳馳旭及上海寶羿
「合肥物業」	指	包括(a)位於中國安徽省合肥市經開區壩下路82號合肥時光原著花園的合共16個商業單位，作住宅及商業服務用途，總建築面積約1,943.39平方米，土地使用權期限將於二零八一年七月三十日屆滿；及(b)位於中國安徽省合肥市蜀山區黃山路449號合肥領翔花園的合共33個商業單位，作商業及商業服務用途，總建築面積約6,062.52平方米，土地使用權期限將於二零四九年六月十八日屆滿，於本公告日期由深圳寶新商貿擁有
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「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核心關連人士，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	二零二四年六月三十日(或償還協議各訂約方可能書面確認之有關其他日期)，指償還協議之最後截止日期
「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
「餘下集團」	指	完成出售事項後之本集團
「重組」	指	根據償還協議將瀋陽商業物業之所有權轉讓予深圳宏廣浩，已於二零二四年一月二十四日完成
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「抵銷附屬公司」	指	深圳唯致、深圳宏廣浩及深圳寶新商貿
「償還協議」	指	本公司、雲能國際、寶新置地附屬公司及雲南能投國際所訂立日期為二零二四年一月二十六日之協議，內容有關部份償還公司債券
「上海寶羿」	指	上海寶羿供應鏈有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「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
「瀋陽商業物業」	指	包括位於中國遼寧省瀋陽市於洪區西江北街301-3, 301, 299, 299-1及299-2號第16, 17, 18, 19及20座的合共29個商業單位，作商業用途，總建築面積約12,304.62平方米，土地使用權期限將於二零五二年十二月六日屆滿，自完成重組後由深圳宏廣浩擁有

「瀋陽住宅物業」	指	包括位於中國遼寧省瀋陽市於洪區西江北街307號第1及2座的合共12個住宅單位，作住宅用途，總建築面積約1,733.26平方米，土地使用權期限將於二零八二年十二月六日屆滿，於本公告日期由深圳唯致擁有
「深圳寶新商貿」	指	深圳寶新商貿有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「深圳馳旭」	指	深圳馳旭實業有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司
「深圳宏廣浩」	指	深圳宏廣浩實業有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司
「深圳唯致」	指	深圳唯致教育投資有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「雲南能投國際」	指	雲南能投國際工程有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為雲能國際之聯營公司
「雲能國際」	指	雲能國際控股集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

就本公告而言，除非另有註明，否則人民幣兌港元按概約匯率人民幣1.00元兌1.09港元換算。採納該匯率僅供說明用途，並不構成任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率換算之聲明。

承董事會命
寶新置地集團有限公司
主席
姚建輝

香港，二零二四年一月二十六日

於本公告日期，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、施法振先生及鄧麗華博士。

本公告已以英文及中文發出。中英文版本如有任何歧義，概以本公告的英文版本為準。