

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，概不就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)

### (1)有關進一步出售中國公司股權 之非常重大出售事項 及 (2)有關向中澤豐集團提供財務資助 之主要交易

茲提述(i)本公司日期為二零二二年十月三日、二零二三年一月十七日、二零二三年三月二十二日及二零二四年三月二十二日之公告；及(ii)本公司日期為二零二二年十二月二十八日之通函(「**通函**」)，內容關於(其中包括)買賣協議及出售事項。

#### 背景資料

誠如通函所披露，於二零二二年十月十九日，賣方及買方訂立買賣協議，據此買方有條件同意收購而賣方有條件同意以第一階段代價人民幣1,175.55百萬元出售第一階段銷售股權(佔出售公司總股權及實際繳足註冊資本51%)。

根據買賣協議，於滿足(或豁免，視情況而定)原第二階段出售的先決條件後，賣方將於第一階段完成後十二(12)個月內以原第二階段代價人民幣1,129.45百萬元向買方出售原第二階段銷售股權(即出售公司之剩餘49%總股權及實際繳足註冊資本)。

誠如本公司日期為二零二三年一月十七日的公告所披露，買賣協議、出售事項及其項下擬進行之交易已於二零二三年一月十七日舉行之本公司股東特別大會上獲屆時之股東以投票表決方式正式通過。

誠如本公司日期為二零二三年三月二十二日的公告所披露，第一階段完成已於二零二三年三月二十二日進行。緊接第一階段完成後，出售公司不再為本公司之附屬公司，出售公司財務業績不再合併至本公司財務報表。根據買賣協議，原第二階段出售須於二零二四年三月二十二日或之前進行，即第一階段完成後十二(12)個月內。

誠如本公司日期為二零二四年三月二十二日的公告所披露，於二零二三年十月前後，買方獲出售公司於中國廣東省汕頭市龍湖區開展的開發建設項目(即項目)的總承辦商告知，項目下物業的審查及結算進度將出現一定的延誤，導致項目的若干部分工程未能如期竣工。由於項目竣工延誤，需要額外時間滿足原第二階段出售的先決條件。於二零二四年三月二十二日，買方及賣方訂立第一份補充協議，據此買方及賣方共同協定將原第二階段出售的完成自二零二四年三月二十二日延長至二零二四年六月三十日。

## **第二份補充協議**

於二零二四年五月中旬前後，賣方收到買方將原第二階段出售的規模從出售公司股權總額及實際繳足註冊資本的49%減少至42.33%的建議。經買賣協議雙方公平磋商，於二零二四年七月三十一日(交易時段後)，買方與賣方訂立第二份補充協議，以修訂買賣協議的若干條款及條件，主要修訂之詳情載列如下：

- (1) 原第二階段出售的規模從出售公司股權總額及實際繳足註冊資本的49%減少至42.33%(即經修訂第二階段銷售股權)；
- (2) 由於上文第(1)段所述減少原第二階段出售的規模，代價從原第二階段代價人民幣1,129.45百萬元減少至經修訂第二階段代價約人民幣975.69百萬元；

(3) 經修訂第二階段代價將以下列方式結算：

- (i) 抵銷應收寶新置地集團賬款。於第二階段完成後，出售公司、賣方、買方與本公司將訂立第二階段抵銷契據，以應收寶新置地集團賬款約人民幣436.50百萬元抵銷經修訂第二階段代價；
- (ii) 抵銷深圳寶新(本公司之間接非全資附屬公司)欠廈門國際銀行福州分行之有抵押貸款之未償還本金及應計利息約人民幣371.30百萬元。於第二階段完成後：
  - (a) 中澤豐須訂立承諾契據(「**還款承諾**」)，據此其承諾於相關貸款到期時為及代深圳寶新向廈門國際銀行福州分行償還有抵押貸款之未償還本金及應計利息(「**延遲結算**」)；及
  - (b) 買方須與賣方訂立股份抵押協議，據此買方(作為質押人)須就其於第二階段完成後於出售公司持有之16%股權總額及實際繳足註冊資本向賣方(作為承押人)進行押記，直至有抵押貸款悉數及最終結清；及
- (iii) 抵銷寶新置地集團應付中澤豐賬款約人民幣167.89百萬元。於第二階段完成後，買方、中澤豐、賣方與本公司須訂立抵銷契據，以寶新置地集團應付中澤豐賬款約人民幣167.89百萬元抵銷經修訂第二階段代價。

於第二階段完成後，出售公司將分別由中澤豐及本公司持有93.33%及6.67%股權。

### 上市規則涵義

就董事所深知、盡悉及確信，根據上市規則第14.36及14.49條，根據第二份補充協議修訂買賣協議之條款及條件被視為對買賣協議之重大變更。

由於根據上市規則就第二份補充協議項下之經修訂第二階段出售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，經修訂第二階段出售構成本公司的非常重大出售事項，並須遵守上市規則第十四章下的申報、公告、通函及股東批准規定。

根據第二份補充協議，賣方將允許中澤豐集團延遲結算部分經修訂第二階段代價，即代深圳寶新償還有抵押貸款之未償還本金及應計利息，直至第二階段完成後。延遲結算實際上將構成寶新置地集團向中澤豐集團提供財務資助。

由於根據上市規則就延遲結算所計算的一項或多項適用百分比率超過100%，而且其並非收購事項或出售事項，故根據上市規則第十四章，延遲結算構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第十四章下的申報、公告、通函及股東批准規定。

## **股東特別大會**

將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准第二份補充協議、經修訂第二階段出售、延遲結算及其項下擬進行之交易。

於股東特別大會上，有關經修訂第二階段出售及延遲結算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，概無股東或其任何聯繫人於第二份補充協議、經修訂第二階段出售、延遲結算及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益；及(ii)概無股東須於股東特別大會上就批准第二份補充協議、經修訂第二階段出售、延遲結算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)第二份補充協議、經修訂第二階段出售、延遲結算及其項下擬進行之交易的進一步資料；(ii)出售公司之財務資料；(iii)剩餘寶新置地集團之備考財務資料；(iv)出售公司及其物業之估值報告；(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八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。

**由於第二階段完成須待第二份補充協議所載之多項先決條件達成後，方可作實，故經修訂第二階段出售可能或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，如對自身之情況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。**

## 背景資料

誠如通函所披露，於二零二二年十月十九日，賣方及買方訂立買賣協議，據此買方有條件同意收購而賣方有條件同意以第一階段代價人民幣1,175.55百萬元出售第一階段銷售股權(佔出售公司總股權及實際繳足註冊資本51%)。

根據買賣協議，於滿足(或豁免，視情況而定)原第二階段出售的先決條件後，賣方將於第一階段完成後十二(12)個月內以原第二階段代價人民幣1,129.45百萬元向買方出售原第二階段銷售股權(即出售公司之剩餘49%總股權及實際繳足註冊資本)。

誠如本公司日期為二零二三年一月十七日的公告所披露，買賣協議、出售事項及其項下擬進行之交易已於二零二三年一月十七日舉行之本公司股東特別大會上獲屆時之股東以投票表決方式正式通過。

誠如本公司日期為二零二三年三月二十二日的公告所披露，第一階段完成已於二零二三年三月二十二日進行。緊接第一階段完成後，出售公司不再為本公司之附屬公司，出售公司財務業績不再合併至本公司財務報表。根據買賣協議，原第二階段出售須於二零二四年三月二十二日或之前進行，即第一階段完成後十二(12)個月內。

誠如本公司日期為二零二四年三月二十二日的公告所披露，於二零二三年十月前後，買方獲出售公司於中國廣東省汕頭市龍湖區開展的開發建設項目(即項目)的總承辦商告知，項目下物業的審查及結算進度將出現一定的延誤，導致項目的若干部分工程未能如期竣工。由於項目竣工延誤，需要額外時間滿足原第二階段出售的先決條件。於二零二四年三月二十二日，買方及賣方訂立第一份補充協議，據此買方及賣方共同協定將原第二階段出售的完成自二零二四年三月二十二日延長至二零二四年六月三十日。

## **第二份補充協議**

於二零二四年五月中旬前後，賣方收到買方將原第二階段出售的規模從出售公司股權總額及實際繳足註冊資本的49%減少至42.33%的建議。經買賣協議雙方公平磋商，於二零二四年七月三十一日(交易時段後)，買方與賣方訂立第二份補充協議，以修訂買賣協議的若干條款及條件。第二份補充協議的主要條款載列如下：

- 日期：二零二四年七月三十一日(交易時段後)
- 訂約方：(1) 賣方，本公司的間接非全資附屬公司；及
- (2) 買方，中澤豐的間接全資附屬公司。

於第一階段完成後，出售公司已不再為本公司之附屬公司。

## **將予出售之資產**

根據第二份補充協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售經修訂第二階段銷售股權(佔出售公司總股權及實際繳足註冊資本42.33%)。

## 代價

經修訂第二階段代價約為人民幣975.69百萬元，將以下列方式結算：

- (i) 抵銷應收寶新置地集團賬款。於第二階段完成後，出售公司、賣方、買方與本公司將訂立第二階段抵銷契據，以應收寶新置地集團賬款約人民幣436.50百萬元抵銷經修訂第二階段代價；
- (ii) 抵銷深圳寶新(本公司之間接非全資附屬公司)欠廈門國際銀行福州分行之有抵押貸款之未償還本金及應計利息約人民幣371.30百萬元。於第二階段完成後：
  - (a) 中澤豐須訂立承諾契據(「**還款承諾**」)，據此其承諾於相關貸款到期時為及代深圳寶新向廈門國際銀行福州分行償還有抵押貸款之未償還本金及應計利息；及
  - (b) 買方須與賣方訂立股份抵押協議，據此買方(作為質押人)須就其於第二階段完成後於出售公司持有之16%股權總額及實際繳足註冊資本向賣方(作為承押人)進行押記，直至有抵押貸款悉數及最終結清(「**股份抵押**」)；及
- (iii) 抵銷寶新置地集團應付中澤豐賬款約人民幣167.89百萬元。於第二階段完成後，買方、中澤豐、賣方與本公司須訂立抵銷契據，以寶新置地集團應付中澤豐賬款約人民幣167.89百萬元抵銷經修訂第二階段代價。

經修訂第二階段代價乃賣方及買方經公平磋商後達成，經參考(i)原第二階段代價；(ii)以友好方式結算應收寶新置地集團賬款及寶新置地集團應付中澤豐賬款的前景；(iii)根據本公司委任之獨立專業估值師(「**獨立估值師**」)對出售公司42.33%股權於二零二四年六月三十日的估值約人民幣1,124.49百萬元；(iv)出售公司的業務前景；及(v)中國房地產行業的現行市況。

考慮到出售公司的估值主要歸因於其在項目下持有的資產及土地使用權，獨立估值師選擇資產法作為出售公司估值的最合適估值方法。由於市場上可供直接比較的資產及負債狀況與出售公司類似的公司交易有限，因此並無採用市場法進行估值。由於收益法涉及許多假設及預測，而該等假設及預測需要大量支持資料，故估值師亦認為不適宜使用收益法。

董事會認為，經考慮(i)出售公司在截至二零二三年十二月三十一日止年度產生除稅前淨虧損約人民幣101.60百萬元；(ii)中國房地產行業相對停滯的市場狀況；(iii)除買方外，寶新置地集團未收到任何其他潛在買方有關收購賣方於出售公司持有的剩餘股權的意向；及(iv)誠如通函所披露，出售事項的原代價為人民幣2,305.00百萬元，較出售公司於二零二二年六月三十日的估值折讓13%，經修訂第二階段代價(較出售公司42.33%股權於二零二四年六月三十日的估值約人民幣1,124.49百萬元亦折讓約13%)屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

股份抵押安排乃買方與賣方經考慮賣方將在第二階段完成後出售其於出售公司的大部分股權，且該等出售預期將在買方為及代賣方悉數及最終結清有抵押貸款之前進行，於公平磋商後協定。

根據還款承諾，中澤豐應不可撤銷及無條件地向深圳寶新承諾，其將於相關貸款到期時代深圳寶新向廈門國際銀行福州分行(「**銀行**」)償還有抵押貸款之未償還本金及應計利息(包括有抵押貸款自第二階段完成之日起至二零二五年十月二十日到期日止的應計利息)。

中澤豐提供的還款承諾僅構成中澤豐與深圳寶新之間的合約安排，因此於任何情況下均不會影響或改變與銀行就有抵押貸款訂立的現有貸款安排。特別是，在第二階段完成後，深圳寶新將仍然為銀行於有抵押貸款下的主要債務人，出售公司(作為質押人)授予銀行作為有抵押貸款之擔保的已抵押物業的土地抵押將繼續有效。

由於經修訂第二階段出售的條款及條件預期不會影響與銀行的任何現有安排，經修訂第二階段出售不需要獲得銀行的同意或批准。

鑒於中澤豐承諾代深圳寶新償還有抵押貸款，董事會合理相信有抵押貸款的償還將由中澤豐提供資金。無論中澤豐是否妥為履行代深圳寶新償還有抵押貸款的承諾，銀行亦可以考慮執行土地抵押，並行使出售權出售已抵押物業以收回有抵押貸款項下的任何未償還金額。

董事會認為，鑒於以下情況，本公司接受以有抵押貸款的未償還金額抵銷經修訂第二階段代價屬公平合理：

- (i) 根據第二份補充協議，於第二階段完成後，中澤豐須訂立還款承諾，據此其將不可撤銷及無條件地承諾代深圳寶新向銀行償還有抵押貸款，並向賣方作出股份押記；
- (ii) 該安排可令寶新置地集團在結清有抵押貸款時獲得中澤豐的財務支持，從而減少寶新置地集團的負債及財務成本，並緩解其流動性壓力；
- (iii) 已抵押物業由出售公司全資擁有，中澤豐將在第二階段完成後持有出售公司的93.33%股權。無論中澤豐是否妥為履行代深圳寶新償還有抵押貸款的承諾，銀行亦可以考慮執行土地抵押，並行使出售權出售已抵押物業以收回有抵押貸款項下的任何未償還金額；及
- (iv) 若中澤豐未能在有抵押貸款到期時代深圳寶新償還有抵押貸款，賣方有權執行中澤豐將在第二階段完成後持有的出售公司16%股權總額及實際繳足註冊資本的股份抵押。

賣方及買方應在買方為及代賣方悉數及最終結清有抵押貸款後的十(10)個營業日內共同安排解除股份抵押。

於第二階段完成後，出售公司將分別由中澤豐及本公司持有93.33%及6.67%股權。

## **先決條件**

第二階段完成須待下列條件獲達成(或豁免，視情況而定)後，方可作實：

- (i) 根據上市規則規定，中澤豐股東於股東特別大會上通過必要決議案，以批准第二份補充協議及其項下擬進行之交易；
- (ii) 根據上市規則規定，股東於股東特別大會上通過必要決議案，以批准第二份補充協議及其項下擬進行之交易；
- (iii) 於緊接第二階段完成前的季度結束日期，出售公司估值不低於人民幣2,600.00百萬元；及
- (iv) 自第二份補充協議日期後，出售公司並無重大不利變動。

除上文第(i)及(ii)段不得豁免外，買方可全權酌情隨時向賣方發出書面通知，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。倘任何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)前未能達成或獲買方豁免，則買方毋須繼續收購經修訂第二階段銷售股權。

## **第二階段完成**

第二階段完成將於經修訂第二階段出售的所有先決條件達成(或豁免，視情況而定)起七(7)個營業日內完成，方可作實。於第二階段完成後，賣方及買方須就經修訂第二階段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董事、監事及高級管理團隊。

## **修訂出售公司的組織章程細則**

賣方向買方轉讓經修訂第二階段銷售股權相關的商業登記變更後，應修訂組織章程細則，以使出售公司董事會及監事會全體成員均由買方委任。

除本段上文披露者外，買賣協議有關經修訂第二階段出售的其他條款及條件大致維持不變。

## **第二份補充協議各方資料**

### **買方**

買方為一間於中國成立的有限公司，並為中澤豐之間接全資附屬公司。買方主要於中國從事投資控股、物業開發及投資，提供供應鏈管理服務及商業服務以及設立技術研發中心及企業管理諮詢。

### **中澤豐**

中澤豐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：1282)。中澤豐集團主要從事自動化、物業投資及發展、金融服務和證券投資業務。

### **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。賣方主要從事電子產品技術開發及提供技術諮詢、技術轉讓、技術支持及其他諮詢服務。

### **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)。寶新置地集團主要於中國從事(i)物業開發及物業投資；及(ii)大宗交易。

### **出售公司之資料**

出售公司為一間於中國成立的有限公司，目前分別由中澤豐及本公司擁有51%及49%股權。出售公司僅於中國廣東省汕頭市龍湖區從事開發建設項目，總土地面積約167,000平方米，總建築面積約951,000平方米，分為三個區域，涉及辦公及商業建築、住宅單位及閣樓公寓(「項目」)。

出售公司持有下列項目項下投資物業的土地使用權：

- (a) 位於項目南區F02-10地塊(「**南區**」)的地塊，總建築面積約212,000平方米，期限至二零五七年一月結束；
- (b) 位於項目北區F01-11地塊(「**北區**」)的地塊，總建築面積約507,000平方米，期限至二零五七年一月結束；及
- (c) 位於項目中區F02-08地塊(「**中區**」)的地塊，總建築面積約232,000平方米，期限至二零五七年一月結束。

於本公告日期，出售公司(作為質押人)已向廈門國際銀行福州分行(作為承押人)授予中區土地抵押(作為已抵押物業)，以擔保廈門國際銀行福州分行向深圳寶新(本公司之間接非全資附屬公司)授予之有抵押貸款。

於本公告日期，南區建設工程已完成，而北區及中區建設工程仍在進行中，據出售公司管理層估計，預期將於二零二五年一月或前後完成。

出售公司截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度的未經審核財務資料按香港公認會計原則編製如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	499,358	115,692
除稅前淨溢利／(虧損)	27,628	(101,608)
除稅後淨溢利／(虧損)	39,742	(84,556)

出售公司於二零二四年六月三十日的未經審核資產淨值約為人民幣2,647.62百萬元。

### 經修訂第二階段出售的財務影響

於第二階段完成後，本公司將繼續擁有出售公司的6.67%股權。經修訂第二階段出售將不會為本公司產生任何新現金流入。

供說明之用，估計本公司將錄得經修訂第二階段出售初步淨虧損約169.60百萬港元，即(i)經修訂第二階段代價兌換至港元並扣除有關經修訂第二階段出售相關的估計開支及稅務開支約800,000港元；及(ii)根據出售公司於二零二四年六月三十日的未經審核管理賬目，出售公司資產淨值的42.33%之間的差異。實際數字須經本公司核數師審核，因此可能與上述金額不符。

## **經修訂第二階段出售之理由及裨益**

出售事項之理由及裨益詳見通函「董事會函件」的「出售事項之理由及裨益」部分。

於二零二三年三月第一階段完成後，市場狀況及投資者對中國房地產行業的情緒並無顯著改善。許多房地產企業在銷售、交付、投資及債務償還方面遭遇嚴峻挑戰。項目暫停及延遲交付的情況日益增多。由於流動性壓力及銷售率降低，許多房地產企業的銷售業績急劇下降。此外，融資渠道仍然收緊，債務違約問題尚未得到實質性解決。一些房地產企業甚至面臨加速出售物業以至破產結業的困難局面。

經考慮(i)應收寶新置地集團賬款現時約為人民幣436.50百萬元，寶新置地集團欠中澤豐集團約人民幣167.89百萬元(不包括應收寶新置地集團賬款)；(ii)寶新置地集團現時的財務、負債及流動性狀況；(iii)經修訂第二階段出售(儘管代價金額有所減少)將令寶新置地集團能夠以友好方式悉數結清欠中澤豐集團的未償還債務，從而減少寶新置地集團的負債及財務成本，並緩解其流動性壓力；(iv)根據中國當前的房地產市場狀況及寶新置地集團的財務狀況，經修訂第二階段出售令寶新置地集團能夠變現其在出售公司的大部分剩餘股權；及(v)中澤豐應承諾在有抵押貸款到期時代寶新置地集團償還有抵押貸款之未償還本金及應計利息，從而進一步減輕寶新置地集團的債務負擔。董事(包括獨立非執行董事)認為，第二份補充協議、經修訂第二階段出售及據此擬進行的交易屬公平合理，並按正常商業條款進行，及第二份補充協議符合本公司及股東整體利益。符合正常的商業條款，並且第二份附加協定符合公司和股東的整體利益。

此外，中澤豐集團及寶新置地集團願意並能夠就第二份補充協議達成共識，對於避免在完成出售事項剩餘部分方面進一步延遲或甚至是違約至關重要。這實際上避免了寶新置地集團在堅持要求中澤豐集團履行其在原買賣協議項下義務的情況下，因提起法律訴訟而產生的大量時間、成本及資源。

展望未來，寶新置地集團將繼續將其業務戰略置於粵港澳大灣區的房地產發展及投資上。除已經訂約承諾出售的物業外，寶新置地集團目前於深圳、長沙、汕頭及雲浮四(4)個城市中共有五(5)個物業發展項目，包括商業綜合體、精品高檔住宅、酒店、商務公寓、別墅、花園洋房等。因此，董事會認為經修訂第二階段出售不會對寶新置地集團在可行及可持續水平上維持及經營其房地產開發業務能力產生任何重大不利影響。

## **上市規則涵義**

就董事所深知、盡悉及確信，根據上市規則第14.36及14.49條，根據第二份補充協議修訂買賣協議之條款及條件被視為對買賣協議之重大變更。

由於根據上市規則就第二份補充協議項下之經修訂第二階段出售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，經修訂第二階段出售構成本公司的非常重大出售事項，並須遵守上市規則第十四章下的申報、公告、通函及股東批准規定。

根據第二份補充協議，賣方將允許中澤豐集團延遲結算部分經修訂第二階段代價，即代深圳寶新償還有抵押貸款之未償還本金及應計利息，直至第二階段完成後。延遲結算實際上將構成寶新置地集團向中澤豐集團提供財務資助。

由於根據上市規則就延遲結算所計算的一項或多項適用百分比率超過100%，而且其並非收購事項或出售事項，故根據上市規則第十四章，延遲結算構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第十四章下的申報、公告、通函及股東批准規定。

## **股東特別大會**

將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准第二份補充協議、經修訂第二階段出售、延遲結算及其項下擬進行之交易。

於股東特別大會上，有關經修訂第二階段出售及延遲結算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，概無股東或其任何聯繫人於第二份補充

協議、經修訂第二階段出售、延遲結算及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益；及(ii)概無股東須於股東特別大會上就批准第二份補充協議、經修訂第二階段出售、延遲結算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)第二份補充協議、經修訂第二階段出售、延遲結算及其項下擬進行之交易的進一步資料；(ii)出售公司之財務資料；(iii)剩餘寶新置地集團之備考財務資料；(iv)出售公司及其物業之估值報告；(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八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。

**由於第二階段完成須待第二份補充協議所載之多項先決條件達成後，方可作實，故經修訂第二階段出售可能或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，如對自身之情況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。**

## 釋義

「第一階段完成」	指	第一階段出售於二零二三年三月二十二日完成
「第一階段代價」	指	第一階段出售之代價金額人民幣1,175.55百萬元
「第一階段出售」	指	賣方根據買賣協議向買方出售第一階段銷售股權及其項下擬進行之其他交易
「第一階段銷售股權」	指	出售公司之51%股權總額及實際繳足註冊資本
「第二階段完成」	指	完成經修訂第二階段出售
「第二階段抵銷契據」	指	出售公司、賣方、買方與本公司將就以應收寶新置地集團賬款抵銷經修訂第二階段代價而訂立之契據

「應收寶新置地集團賬款」	指	寶新置地集團應付出售公司的免息款項總額約人民幣436.50百萬元
「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)
「已抵押物業」	指	一幅位於中國廣東省汕頭市龍湖區之土地，總建築面積約為232,000平方米
「通函」	指	本公司日期為二零二二年十二月二十八日之通函，內容關於(其中包括)買賣協議及出售事項
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：299)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「延遲結算」	指	延遲結算部分經修訂第二階段代價，即由中澤豐集團代深圳寶新償還有抵押貸款之未償還本金及應計利息，直至第二階段完成後

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	第一階段出售及第二階段出售
「出售公司」	指	汕頭市泰盛科技有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並於第一階段完成後為中澤豐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，以考慮及酌情批准第二份補充協議、經修訂第二階段出售、延遲結算及其項下擬進行之交易
「第一份補充協議」	指	賣方與買方於二零二四年三月二十二日訂立的補充協議，據此雙方共同協定將原第二階段出售的完成日期自二零二四年三月二十二日延長至二零二四年六月三十日
「寶新置地集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「土地抵押」	指	出售公司(作為質押人)授予廈門國際銀行福州分行(前稱為廈門國際信託)(作為承押人)已抵押物業之押記，作為有抵押貸款之擔保
「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	二零二五年三月三十一日(或買方與賣方可能書面確認之有關其他日期)
「重大不利變動」	指	買方認為已經或合理預期將會(不論單獨或共同)對出售公司的業務、資產及負債、財務狀況、經營業績或前景造成重大不利影響的任何變動、事件、情況或其他事宜

「原第二階段代價」	指	根據買賣協議，原第二階段出售之代價金額人民幣1,129.45百萬元
「原第二階段出售」	指	賣方向買方出售原第二階段銷售股權及其項下擬進行之其他交易
「原第二階段銷售股權」	指	根據買賣協議，出售公司之49%股權總額及實際繳足註冊資本
「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
「項目」	指	由出售公司開展，位於中國廣東省汕頭市龍湖區之開發建設項目
「買方」或「寶開投資」	指	深圳寶開投資控股有限公司，中澤豐，一間於中國成立的公司，並為中澤豐間接全資附屬公司
「剩餘寶新置地集團」	指	完成經修訂第二階段出售後之寶新置地集團
「經修訂第二階段代價」	指	根據第二份補充協議，經修訂第二階段出售之代價金額約人民幣975.69百萬元
「經修訂第二階段出售」	指	賣方根據第二份補充協議向買方出售經修訂第二階段銷售股權及其項下擬進行之其他交易
「經修訂第二階段銷售股權」	指	根據第二份補充協議，出售公司之42.33%股權總額及實際繳足註冊資本
「中澤豐」	指	中澤豐國際有限公司(前稱為寶新金融集團有限公司)，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1282)

「中澤豐集團」	指	中澤豐及其附屬公司
「買賣協議」	指	買方與賣方於二零二二年十月十九日就出售事項訂立之有條件買賣協議
「第二份補充協議」	指	賣方與買方於二零二四年七月三十一日(交易時段後)訂立的補充協議，據此雙方共同協定修訂買賣協議的若干條款及條件，詳情載於本公告
「有抵押貸款」	指	廈門國際銀行福州分行(前稱為廈門國際信託)授予深圳寶新，年利率為6.2035%(須根據銀行同業拆借利率作定期調整)，到期日為二零二五年十月二十日之貸款。截至到期日二零二五年十月二十日，有抵押貸款之未償還本金及應計利息將約為人民幣371,300,000元
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「股份抵押協議」	指	賣方與買方將於第二階段完成後訂立之股份抵押協議，據此，買方(作為質押人)須就其於第二階段完成後於出售公司持有之16%股權總額及實際繳足註冊資本向賣方(作為承押人)進行押記
「股東」	指	股份持有人
「深圳寶新」	指	深圳寶新實業集團有限公司，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
「賣方」	指	深圳宏佳新科技有限公司，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

「廈門國際信託」 指 廈門國際信託有限公司

「%」 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1.00港元兌人民幣1.07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**  
執行董事兼公司秘書  
**房正剛**

香港，二零二四年七月三十一日

於本公告日期，本公司執行董事為John Edward Hunt先生及房正剛先生；非執行董事為湛玉珊女士；及獨立非執行董事為談昕嫻女士、施法振先生及黃樹波先生。