

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 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。



聯合公告 有關出售目標公司全部股權之 須予披露交易

出售事項

於二零二一年七月二十日(交易時段後)，寶新金融董事會及寶新置地董事會宣佈，賣方(寶新金融及寶新置地各自之一間間接非全資附屬公司)與買方訂立股權轉讓協議，內容有關出售事項，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買目標公司之全部股權，代價為人民幣300百萬元(相當於約360百萬港元)。

待完成後，寶新金融及寶新置地各自將不再於目標公司擁有任何權益，而目標集團將不再為寶新金融及寶新置地各自之附屬公司。經參考寶新置地於二零二零年十二月三十一日之經審核綜合財務報表計算所得，寶新置地集團之負債總額將減少約5,380百萬港元，而寶新置地集團之資產負債比率將會減少約20.5%。經參考寶新金融於二零二零年十二月三十一日之經審核綜合財務報表計算所得，寶新金融集團之負債總額將減少約5,380百萬港元，而寶新金融集團之資產負債比率將會減少約18.9%。

上市規則涵義

根據上市規則第14.07條，由於出售事項之一項或多項適用百分比率就寶新金融及寶新置地各自而言均超過5%但低於25%，故出售事項構成寶新金融及寶新置地各自之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定，惟就寶新金融及寶新置地各自而言豁免遵守股東批准。

出售事項

於二零二一年七月二十日(交易時段後)，寶新金融董事會及寶新置地董事會宣佈，賣方(寶新金融及寶新置地各自之一間間接非全資附屬公司)與買方訂立股權轉讓協議，內容有關出售事項，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買目標公司之全部股權，代價為人民幣300百萬元(相當於約360百萬港元)。

股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款載列如下：-

日期

二零二一年七月二十日(交易時段後)

訂約方

- (1) 賣方，寶新金融及寶新置地各自之一間間接非全資附屬公司；及
- (2) 買方，深圳新路通實業有限公司

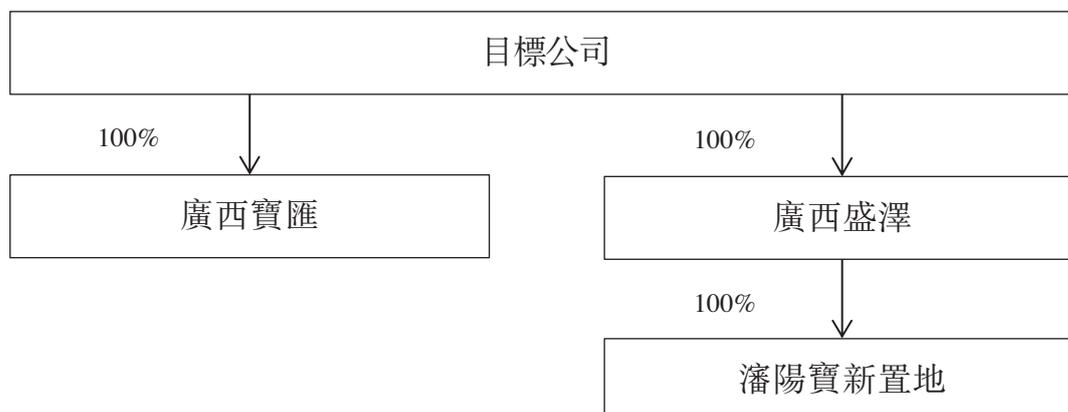
據寶新金融董事會及寶新置地董事會各自作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及買方之最終實益擁有人均為寶新金融及寶新置地以及彼等各自之關連人士之獨立第三方。

將予出售之資產

根據股權轉讓協議，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售目標公司之全部股權。

於本公告日期，目標公司為兩間直接全資附屬公司(即廣西寶匯及廣西盛澤)之控股公司。目標公司亦透過廣西盛澤間接持有瀋陽寶新置地之全部股權。目標集團持有南寧房地產發展項目、瀋陽房地產發展項目及各自相應的土地使用權。

下表列示目標集團於本公告日期之企業架構：



代價及付款條款

買方應付予賣方之出售事項代價為人民幣300百萬元(相當於約360百萬港元)，須於完成時分期支付如下：—

- (a) 於本公告日期起第10日或之前支付第一期付款人民幣50百萬元(相當於約60百萬港元)；
- (b) 根據股權轉讓協議於所有先決條件已獲達成或豁免(視情況而定)當日起第10日或之前支付第二期付款人民幣125百萬元(相當於約150百萬港元)；及
- (c) 根據股權轉讓協議於所有先決條件已獲達成或豁免(視情況而定)當日起第30日或之前支付第三期付款人民幣125百萬元(相當於約150百萬港元)。

釐定代價之基準

代價乃由賣方與買方公平磋商後按一般商業條款達致，經參考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所示目標集團於二零二一年六月三十日之價值為359,800,000港元(相當於約人民幣300,000,000元)。

任何代價付款須以銀行本票或電匯即時可用資金之方式支付予賣方指定戶口。

寶新金融董事會(包括寶新金融之獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議之條款屬於一般商業條款，屬公平合理，並符合寶新金融及其股東之整體利益。

寶新置地董事會(包括寶新置地之獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議之條款屬於一般商業條款，屬公平合理，並符合寶新置地及其股東之整體利益。

先決條件

完成須待於最後截止日期或之前達成或豁免(視情況而定)下列先決條件後，方告作實：—

- 1) 寶新金融及寶新置地根據上市規則就出售事項已遵守彼等各自之責任；
- 2) 買方之股東通過決議案以批准股權轉讓協議項下之交易，並由政府或官方機關獲取所有必須之同意(如有)；

- 3) 保證於完成時在任何重大方面仍然屬真實、準確及並無誤導性，猶如於完成及股權轉讓協議日期至完成之間之任何時候重複作出；
- 4) 自股權轉讓協議日期以來有關目標集團方面概無重大不利變動；
- 5) 任何政府或官方機關(不論於香港、中國或其他地方)概無建議、實施或採取任何規約、法規或決定而將於合理預期內禁止、限制或嚴重延遲簽立、交付或履行股權轉讓協議、完成股權轉讓協議項下擬進行之交易或營運目標集團公司；及
- 6) 無條件解除賣方於項目貸款項下作為擔保人之所有責任

任何一方可豁免上述任何先決條件(惟(1)、(2)及(6)除外)。

倘先決條件尚未於最後截止日期前根據股權轉讓協議達成(或豁免，倘適用)，股權轉讓協議將不再具有效力，惟若干條款除外，包括但不限於保密條款及除因任何先前違反股權轉讓協議所產生之任何申索外。

完成

完成須於一切該等先決條件獲達成(或豁免(視情況而定))後於完成日落實，並且於完成當日，目標公司之股權轉讓及目標集團之其他相關變動登記已於適用之中國地方工商管理機關辦妥。於完成時，賣方及買方須根據股權轉讓協議之條款及條件遵守彼等各自之完成責任。

待完成後，寶新金融及寶新置地將不再擁有目標公司之任何權益，目標集團將不再為寶新金融及寶新置地各自之附屬公司，且目標集團之財務業績將不再綜合入賬至寶新金融及寶新置地各自之綜合財務報表。

進行出售事項之理由及裨益

寶新置地董事會不時對寶新置地之資產進行戰略審視，為其股東創造最大回報。出售事項構成寶新置地重組其現有物業投資及發展項目組合之戰略計劃一部分，以優化資產負債比率，從而有效降低寶新置地集團之財務風險。長遠而言，實施該戰略計劃(包括出售事項)符合中國政府在房地產領域的「三道紅線」政策，而寶新置地集團旨在最終實現綠色優選級別。

待完成後，目標公司不再為寶新置地之附屬公司，目標集團之損益以及資產及負債亦不再綜合入賬至寶新置地之綜合財務報表。經參考寶新置地於二零二零年十二月三十一日之經審核綜合財務報表計算所得，寶新置地集團之負債總額將減少約5,380百萬港元，而寶新置地集團之資產負債比率將減少約20.5%。經參考寶新金融於二零二零年十二月三十一日之經審核綜合財務報表計算所得，寶新金融集團之負債總額將減少約5,380百萬港元，而寶新金融集團之資產負債比率將會減少約18.9%。

經計及寶新置地集團目前的財務狀況及業務營運，以及考慮到當前發展階段及市場狀況，寶新置地董事會認為出售事項為可讓寶新置地以合理價格實現南寧房地產發展項目及瀋陽房地產發展項目價值的良機，而出售事項所得款項將能改善寶新置地集團之財務狀況及增加一般營運資金。

此外，出售事項一經落實，將加強寶新置地集團之現金流量及改善流動資金，令寶新置地集團可重新分配其資源以作未來發展。

鑑於上文所述，寶新金融及寶新置地各自之董事（包括寶新金融及寶新置地之獨立非執行董事）均認為，股權轉讓協議及其項下擬進行之交易乃經雙方公平磋商後按正常商業條款進行，屬公平合理，且出售事項均符合寶新金融及寶新置地及其各自股東之整體利益。

目標集團之財務資料

目標公司為一間於二零一九年三月二十五日在中國註冊成立之投資控股公司。除直接及間接持有廣西盛澤、廣西寶匯及瀋陽寶新置地之全部股權外，其並無從事任何業務。

目標集團截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度之未經審核綜合財務資料載列如下：

	二零一九年四月 二十三日 十二月三十一日 止期間 千港元	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元
收益	3,856,566	—
除稅前溢利／(虧損)	1,628,249	(207,858)
除稅後溢利／(虧損)	1,116,418	(172,716)

於二零二零年十二月三十一日，已計入寶新置地截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表之目標集團之資產淨值為約7.4百萬港元。

出售事項之財務影響

緊接完成後，寶新金融及寶新置地均不再擁有目標公司之任何權益，目標集團亦不再為寶新金融及寶新置地各自之附屬公司，且目標集團之財務業績將不再綜合入賬至寶新金融及寶新置地各自之綜合財務報表。

根據寶新置地及寶新金融各自於二零二一年六月三十日之各自未經審核綜合財務報表，估計寶新置地及寶新金融將就出售事項分別錄得初步收益淨額約346百萬港元及352百萬港元，即(i)代價扣除有關出售事項之估計開支與(ii)目標集團於綜合層面上之資產淨值之間的差額。出售事項產生之實際收益將須待至寶新置地及寶新金融各自之核數師審核後方可作實，且可能與所述之各別金額有所出入。

廣西寶匯已自民生銀行獲得項目貸款，最高貸款額為人民幣2,400百萬元(相當於約2,880百萬港元)，當中涉及賣方以民生銀行為受益方提供之擔保。根據其中一項該等先決條件，於完成前，賣方(作為擔保人)於有關以民生銀行為受益方作出之擔保項下之所有責任須予完全解除及免除。

出售事項所得款項之擬定用途

寶新置地集團擬將出售事項所得款項淨額約人民幣300百萬元(相當於約360百萬港元)用於一般營運資金及物業發展。

一般資料

寶新置地為一間投資控股公司。寶新置地集團之主要業務為(i)於中國進行物業開發及物業投資，包括銷售及租賃物業；(ii)大宗交易及於中國買賣家居用品；(iii)經營遊艇會所、提供培訓服務、經營文化娛樂業務，包括高爾夫球練習場、兒童遊戲室、KTV及健身房；及(iv)證券投資。

寶新金融為一間投資控股公司。寶新金融集團主要從事金融服務、物業投資及發展、自動化、證券投資、大宗交易、遊艇會所以及培訓。

賣方為一間於中國註冊成立之有限公司，其主要業務包括房地產發展及租賃。於本公告日期，賣方為寶新金融及寶新置地各自之間接非全資附屬公司。

目標公司為一間於中國註冊成立之有限公司。目標公司之主要業務為投資控股。於本公告日期，目標公司持有兩間附屬公司(即廣西寶匯及廣西盛澤)之全部股權。廣西盛澤進一步持有瀋陽寶新置地之全部股權。

廣西盛澤為一間於中國註冊成立之有限公司，其主要業務包括房地產發展及運營、物業服務及酒店管理。廣西寶匯為一間於中國註冊成立之有限公司，其主要業務包括房地產發展及運營、物業管理、物流貿易及供應鏈管理。廣西盛澤之全資附屬公司瀋陽寶新置地為一間於中國註冊成立之有限公司，其主要業務包括房地產發展及運營、物業管理服務及酒店管理。

目標集團持有南寧房地產發展項目、瀋陽房地產發展項目及其相應土地使用權，其中廣西盛澤分別持有南寧五象新區環球金融中心、南寧五象湖1號，而瀋陽寶新置地持有瀋陽寶新公館。

南寧五象新區環球金融中心位於中國廣西壯族自治區南寧市良慶區五象大道西側665號，為一項綜合發展項目，包括辦公室、酒店、公寓單位、商業設施及停車位，地盤面積約為67,000平方米，而許可建築面積則約為853,000平方米。

南寧五象湖1號位於中國廣西壯族自治區南寧市良慶區平樂大道35號，為一項綜合發展項目，包括辦公室、住宅單位、公寓、商業設施及停車位，地盤面積約為128,000平方米，而許可建築面積則約為788,000平方米。

瀋陽寶新公館位於瀋陽市沈河區彩塔街，為一項綜合發展項目，包括住宅單位、商業設施及停車位，地盤面積約為11,000平方米，而許可建築面積則約為76,000平方米。

買方為一間於中國註冊成立之有限公司，其主要業務包括業務諮詢及提供供應鏈管理服務。根據寶新置地可得資料，於本公告日期，買方之最終實益擁有人為張建新先生。

據寶新金融董事會及寶新置地董事會各自作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及買方之最終實益擁有人均為寶新金融及寶新置地以及彼等各自之關連人士之獨立第三方。

上市規則涵義

根據上市規則第14.07條，由於出售事項之一項或多項適用百分比率就寶新金融及寶新置地各自而言均超過5%但低於25%，故出售事項構成寶新金融及寶新置地各自之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定，惟就寶新金融及寶新置地各自而言豁免遵守股東批准。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「完成」	指	根據股權轉讓協議之條款完成出售事項
「完成日期」	指	完成落實的日期，即不遲於最後截止日期或賣方與買方可能以書面形式同意之其他日期
「該等先決條件」	指	股權轉讓協議項下完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義，而「關連」一詞應作相應詮釋
「代價」	指	買方根據股權轉讓協議就目標公司的全部股權將向賣方支付之總代價人民幣300百萬元(相當於約360百萬港元)
「出售事項」	指	賣方根據股權轉讓協議的條款及條件向買方出售目標公司的全部股權
「股權轉讓協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立的日期為二零二一年七月二十日的股權轉讓協議
「寶新金融」	指	寶新金融集團有限公司，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：01282)，為寶新置地的控股股東
「寶新金融董事會」	指	寶新金融董事會
「寶新金融集團」	指	寶新金融及其附屬公司(包括寶新置地集團)
「寶新置地」	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：00299)

「寶新置地董事會」	指	寶新置地董事會
「寶新置地集團」	指	寶新置地及其附屬公司
「廣西寶匯」	指	廣西寶匯置業有限公司，一間根據中國法律註冊之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「廣西盛澤」	指	廣西盛澤投資有限公司，一間根據中國法律註冊之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「擔保人」	指	賣方，其就項目貸款項下廣西寶匯欠民生銀行之債務提供以民生銀行為受益人之擔保
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非寶新金融及寶新置地之關連人士及獨立於寶新金融及寶新置地之任何董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等各自之附屬公司或彼等各自之聯繫人且與彼等並無關連之獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二一年十二月三十一日，或買方與賣方互相商定的其他日期
「民生銀行」	指	中國民生銀行南寧分行
「南寧房地產發展項目」	指	南寧五象新區環球金融中心及南寧五象湖1號
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣

「項目貸款」	指	民生銀行為向南寧五象湖1號提供資金而向廣西寶匯授出總額人民幣2,400百萬元(相當於約2,880百萬元)之項目貸款
「買方」	指	深圳新路通實業有限公司，一間根據中國法律註冊之有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「瀋陽寶新置地」	指	瀋陽寶新置地有限公司，一間根據中國法律註冊之有限公司，為廣西盛澤之全資附屬公司
「瀋陽房地產發展項目」	指	瀋陽寶新公館
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予涵義
「目標公司」	指	深圳新恒創實業有限公司，於完成前為賣方之全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	深圳寶新實業集團有限公司，為寶新金融及寶新置地各自之間接非全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
寶新金融集團有限公司
姚建輝
 主席兼首席執行官

承董事會命
寶新置地集團有限公司
姚建輝
 主席

香港，二零二一年七月二十日

於本公告日期，寶新金融的執行董事為姚建輝先生、劉雲浦先生、李敏斌先生及黃煒先生；非執行董事為張弛先生；及獨立非執行董事為王振邦先生、李國安教授及李均雄先生。

於本公告日期，寶新置地的執行董事為姚建輝先生、張曉東先生及夏凌捷女士；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。

就本公告而言，人民幣兌港元按人民幣1元兌1.20港元的匯率換算，僅供說明用途，概不表示任何港元或人民幣金額已經、可能已經或可以按照上述匯率或任何其他匯率兌換。