
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，以獲取獨立意見。

閣下如已出售或轉讓名下所有寶新置地集團有限公司（「本公司」）的股份，應立即將本通函送交買家或承讓人，或經手出售或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買家或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



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）

主要交易 就土地徵收 出售土地及該物業

本通函內所用的全部詞彙具有與本通函「釋義」一節所載涵義。

董事會函件載於本通函第6至第12頁。

根據上市規則第14.44條，本公司已就徵收補償協議及據此擬進行之交易自一組有密切聯繫的股東（合共持有可於股東大會上批准土地徵收的投票權超過50%）取得股東書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，並無需就批准徵收補償協議舉行股東大會。本通函乃寄發予股東僅供參考用途。

二零二二年一月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所賦予之涵義：

「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	本公司於香港及中國開放營業的任何日子(星期六除外)
「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的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：299)
「該補償」	指	地方當局根據徵收補償協議應付瀋陽寶新之補償總額約人民幣320,496,330元(相當於約391,005,523港元)
「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
「視作出售」	指	本公司於二零一九年九月二十六日因一名第三方投資者注資而透過一間中間公司完成視作出售深圳寶新實業集團有限公司15%股權(詳情於本公司日期為二零一九年六月二十四日及二零一九年六月二十六日的公告以及日期為二零一九年十月十日的通函內披露)，以致本公司於瀋陽寶新的權益由100%相應減少至85%
「董事」	指	本公司董事
「分派公告及通函」	指	寶新金融與本公司於二零二一年十一月十八日及二零二一年十一月二十六日刊發的聯合公告、寶新金融日期為二零二一年十二月十七日及二零二一年十二月二十八日的公告以及寶新金融日期為二零二一年十二月一日的通函，內容有關實物分派

釋 義

「實物分派」	指	寶新金融按於記錄日期(二零二一年十二月二十四日)所持有之每4,000股寶新金融股份獲發402股股份之比例，以實物分派寶新金融持有之3,154,444,976股股份之形式，向合資格寶新金融股東作出之中期股息分派，有關詳情載於分派公告及通函
「分派股份」	指	根據實物分派分派予合資格寶新金融股東之寶新金融原來持有之3,154,444,976股股份，乃於二零二一年十二月二十八日進行
「股權轉讓協議」	指	深圳寶新實業集團有限公司(作為賣方)與深圳新路通實業有限公司(作為買方)就出售深圳新恒創實業有限公司及其附屬公司(持有南寧房地產發展項目及瀋陽房地產發展項目)所訂立日期為二零二一年七月二十日的股權轉讓協議，經日期為二零二一年十二月二日的補充股權轉讓協議及日期為二零二一年十二月十五日的第二份補充股權轉讓協議修改及補充，詳情於本公司日期為二零二一年七月二十日、二零二一年十二月二日、二零二一年十二月十五日及二零二一年十二月二十三日的公告內披露
「寶新證券」	指	寶新證券有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及於分派前重組前為一名股東(於聯合公告日期持有21,129,048股股份，約佔已發行股份總數的0.39%)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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：1282)
「寶新金融董事會」	指	寶新金融董事會

釋 義

「寶新金融股份」	指	寶新金融股本中每股面值0.10港元之普通股
「寶新金融股東」	指	寶新金融股份之持有人
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港寶信」	指	香港寶信資產管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及於分派前重組之前為一名前股東（於聯合公告日期持有3,134,805,652股股份，約佔已發行股份總數的57.41%）
「獨立第三方」	指	並非本公司之關連人士及獨立於本公司任何董事、最高行政人員或主要股東或任何其附屬公司或聯繫人且與彼等並無關連之獨立第三方
「獨立估值師」	指	方程評估有限公司，為本公司委聘之獨立估值師
「聯合公告」	指	本公司與寶新金融就土地徵收刊發日期為二零二一年十一月二十六日的聯合公告
「土地徵收」	指	地方當局根據徵收補償協議向瀋陽寶新徵收目標土地及該物業
「最後實際可行日期」	指	二零二二年一月二十五日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「地方當局」	指	瀋陽市鐵西區人民政府，為中國遼寧省瀋陽市政府轄下的中國政府機關，並為獨立第三方
「姚先生」	指	姚建輝先生，為本公司執行董事、主席兼主要股東，及寶新金融之執行董事、主席、行政總裁兼控股股東
「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，就本通函而言，不包括中國香港特別行政區、中國澳門特別行政區及台灣
「分派前重組」	指	寶新金融於實物分派完成前從寶新證券和香港寶信的股份收購
「該物業」	指	富友商業大廈，位於中國遼寧省瀋陽市鐵西區瀋新東路34號，總樓面面積約37,839平方米
「物業管理服務框架協議」	指	寶新控股有限公司與深圳吉祥服務集團有限公司訂立日期為二零二零年十二月三十一日的物業管理服務框架協議，內容有關提供物業管理服務，詳情於本公司與寶新金融於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月七日聯合刊發的公告內披露
「物業估值報告」	指	由獨立估值師所編製目標土地及該物業的估值報告，全文載於本通函附錄二
「公開拍賣」	指	地方當局透過招拍掛方式就新發展規劃出售新目標土地

釋 義

「徵收補償協議」	指	瀋陽寶新與地方當局於二零二一年十一月二十六日就(其中包括)土地徵收訂立之徵收補償協議
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「瀋陽寶新」	指	瀋陽寶新商業有限公司，一間根據中國法律註冊之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「瀋陽房地產發展項目」	指	瀋陽寶新公館
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」或 「該等附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「目標土地」	指	位於中國遼寧省瀋陽市鐵西區瀋新東路34號、地盤面積約10,918平方米之土地
「%」	指	百分比

就本通函而言，已採用人民幣1.00元兌1.22港元之匯率(如適用)，僅供說明之用，並不構成任何金額已經、本可或能夠按上述匯率或任何其他匯率兌換之聲明。



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)

執行董事：

姚建輝先生(主席)

夏凌捷女士

非執行董事：

湛玉珊女士

獨立非執行董事：

何素英女士

鄧麗華博士

王振邦先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

金鐘

金鐘道89號

力寶中心第一座

26樓2602室

敬啟者：

主要交易
就土地徵收
出售土地及該物業

緒言

於二零二一年十一月二十六日(交易時段後)，瀋陽寶新(本公司之間接非全資附屬公司)與地方當局訂立徵收補償協議，據此(其中包括)由於政府出台有關舊城改造之政策，地方當局同意接收及瀋陽寶新同意交出目標土地連同該物業，地方當局應付的代價人民幣320,496,330元(相當於約391,005,523港元)。

本通函之目的為向股東提供(其中包括)關於徵收補償協議及據此擬進行交易之進一步詳情以及上市規則規定之其他資料。

徵收補償協議

日期

二零二一年十一月二十六日(交易時段後)

訂約方

- (1) 地方當局；及
- (2) 瀋陽寶新，本公司之間接非全資附屬公司

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，地方當局為中國遼寧省瀋陽市鐵西區之人民政府，而地方當局及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予徵收之資產

根據徵收補償協議(其中包括)，地方當局同意就徵收目標土地連同該物業向瀋陽寶新補償人民幣320,496,330元(相當於約391,005,523港元)。

目標土地乃作商業用途，位於中國遼寧省瀋陽市鐵西區瀋新東路34號，地盤面積約10,918平方米。該物業之總樓面面積約37,839平方米，現時空置。

為在鐵西區實施城市規劃，預期地方當局將以可用公帑拆除該物業，並將重新設計目標土地以作未來發展用途(「**新目標土地**」)。地方當局計劃於土地徵收及目標土地的平整工程完成後，以公開拍賣方式出售新目標土地。

補償及付款條款

有關土地徵收之該補償人民幣320,496,330元(相當於約391,005,523港元)，包括下列各項(i)目標土地之土地使用權；及(ii)建於目標土地上之建築物(即該物業)之總額。

地方當局計劃於土地徵收及目標土地的平整工程完成後，以公開拍賣方式出售新目標土地。於新業主透過公開拍賣收購新目標土地後，該補償將由地方當局以現金全數支付予瀋陽寶

董事會函件

新。該補償須待新目標土地收購完成後方可支付，並將於該名新業主根據該名新業主與地方當局將訂立新目標土地收購協議之條款全數支付代價後四十五(45)個營業日內支付。

土地徵收的該補償乃經地方當局與瀋陽寶新公平磋商並參考(其中包括)以下各項後而協定：(i)目標土地及該物業於二零二一年六月三十日之未經審核賬面值約人民幣292.9百萬元(相當於約357.3百萬港元)；(ii)目標土地及該物業之評估市值人民幣320,496,330元(相當於約391,005,523港元)，有關估值乃根據地方當局委任之獨立中國估值師所作出；(iii)目標土地及該物業於二零二一年十月三十一日之初步估值約人民幣292.3百萬元(相當於約356.6百萬港元)，有關估值乃根據本公司委任的一名獨立估值師所作出(一份根據上市規則第5章規定編製之協定物業估值報告載於本通函附錄二)；及(iv)適用於中國瀋陽市鐵西區國有土地徵收之法律、法規及程序。

由於地方當局向任何潛在新買家出售新目標土地將由地方當局於平整工程完成後透過公開拍賣方式進行，該出售的時間很大程度上取決於地方當局不時的有關計劃及政策而定。

於最後實際可行日期，據本公司及瀋陽寶新所深知，地方當局尚未就目標土地之重新發展或公開拍賣之暫定時間表發出任何公開公告。於最後實際可行日期，地方當局並無就以下各項提出任何特定時間表(a)公開拍賣之日期；(b)新業主完成收購新目標土地；(c)該新業主全數支付新目標土地之代價；及(d)地方當局向瀋陽寶新支付該補償，因此，本公司對地方當局根據土地徵收支付該補償之預期時間表並無任何具體看法。

根據中國國務院於二零一一年頒佈的國有土地上房屋徵收與補償條例(「該條例」)，對於政府根據城鄉規劃法有關規定，對危房集中且基礎設施落後的舊城區改建，市、縣級人民政府應在必要的情況下作出決定徵收房屋。該條例第13條進一步規定，倘任何物業已根據法律徵收，國有土地使用權將被同時收回。

根據徵收補償協議，該物業及目標土地的不動產權證書(「不動產權證書」)已於二零二一年十一月二十六日遞交予地方當局。此後，地方當局將安排提交相關申請，以註銷該不動產權證書，然後展開該物業之拆卸及目標土地之平整工程。根據徵收補償協議，於簽署徵收補償協議

董事會函件

後，透過向地方當局送交不動產權證書，該物業連同目標土地的土地使用權已被收回。待地方當局註銷該不動產權證書後，本公司已不再保留目標土地及該物業的擁有權。根據徵收補償協議，土地徵收不附任何先決條件，而根據土地徵收出售目標土地及該物業於徵收補償協議日期(即二零二一年十一月二十六日)完成。

進行土地徵收之理由及裨益

地方當局已告知本公司，在地方當局近期出台有關舊城改造之政策後，目標土地及該物業處於可予徵收的土地上。

該物業約於一九九二年建於目標土地之上，且目前沒有產生租金收入。誠如本公司二零一九年中期報告所披露，於二零一九年五月三十一日，本集團完成以現金代價60,000,000港元(「現金代價」)收購凱升國際有限公司全部已發行股本，而凱升國際有限公司持有瀋陽寶新全部股權，瀋陽寶新一直為該物業的合法實益擁有人及作物業投資用途。其後，由於一名第三方投資者注資及於視作出售完成後以及於最後實際可行日期，本公司於瀋陽寶新擁有85%權益。自從視作出售完成，除現金代價外，本公司並無進一步投資於該物業及目標土地。

於土地徵收前，該物業的一部分乃出租作商業用途。然而，由於該物業陳舊，該物業為本集團帶來的租金收入有限，而自二零二一年七月起，該物業已完全空置。董事會認為徵收補償協議為本集團提供一項公平補償，以合理價格釋放其於目標土地及該物業之投資價值，以變現現金資源及增加流動資金以及加強本集團的財務狀況。此外，倘本公司認為競投條款在商業上屬可行及具吸引力，土地徵收亦將為本集團提供商業良機參與公開拍賣新目標土地作未來重新開發。

誠如二零二一年中期報告所披露，本集團現時於中國擁有多個房地產發展項目，並從事商品買賣及進行文化發展業務，董事認為，出售目標土地及該物業不會對本集團業務營運造成任何重大不利影響。

董事會函件

董事(包括本公司之獨立非執行董事)認為，徵收補償協議及據此擬進行之交易之條款屬公平合理，乃按一般商業條款進行，且符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之財務影響及所得款項之建議用途

於二零二一年六月三十日，目標土地及該物業之未經審核賬面值約人民幣292.9百萬元(相當於約357.3百萬元)。基於本通函所載物業估值報告，目標土地及該物業之估值為292.3百萬元。截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度，該物業應佔租金收入分別約人民幣5.2百萬元(相當於約6.3百萬元)及人民幣2.6百萬元(相當於約3.2百萬元)。

於過去兩個財政年度，該物業應佔溢利／(虧損)淨額(同為除稅及非經常項目前及後)如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣
溢利／(虧損)淨額		
除稅及非經常項目前	222,000	(6,848,000)
除稅及非經常項目後	222,000	(6,848,000)

土地徵收預期有助本公司確認未經審核收益約人民幣27.6百萬元(相當於約33.7百萬元)，即該補償超出上述目標土地及該物業除開支及稅項前賬面值之差額。有關土地徵收之實際收益有待土地徵收完成後進行評估及審核。

倘新目標土地在公開拍賣中由第三方投得，則土地徵收之所得款項淨額經扣除稅前相關成本及開支估計約為人民幣320.1百萬元(相當於約390.5百萬元)，將主要用以償還本集團的未償還債務，從而增加本集團之流動資金及營運資金。

一般資料

本公司為一間投資控股公司。本集團之主要業務為於中國進行物業開發及物業投資，包括銷售及租賃物業；於中國進行大宗交易及建築材料買賣；及經營文化發展業務。

瀋陽寶新為一間本公司之間接非全資附屬公司。瀋陽寶新之主要業務為(其中包括)在中國進行物業發展及物業投資以及物業管理。

地方當局為中國遼寧省瀋陽市鐵西區之人民政府，為獨立第三方。

上市規則涵義

由於有關土地徵收之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於25%但低於75%，故土地徵收根據上市規則第14章構成本公司之主要交易，因此須遵守通知、公告、通函及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，股東或彼等各自的任何聯繫人概無於徵收補償協議及據此擬進行之交易中擁有任何重大權益。因此，概無股東須就批准徵收補償協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投贊成票。

於聯合公告日期，姚先生直接及間接於14,892,511,600股寶新金融股份中擁有權益，約佔已發行寶新金融股份總數的47.45%。而且，於聯合公告日期，姚先生直接持有1,314,000股股份(約佔當時已發行股份總數的0.02%)及透過香港寶信及寶新證券(均為寶新金融之附屬公司)間接持有3,134,805,652股及21,129,048股股份(分別約佔當時已發行股份總數的57.41%及0.39%)。因此，於聯合公告日期，姚先生、香港寶信及寶新證券為一組有密切聯繫的股東。

根據上市規則第14.44條，於聯合公告日期，徵收補償協議及據此擬進行之交易已自上述一

董事會函件

組有密切聯繫的股東(合共持有共計3,157,248,700股股份，約佔已發行股份總數的57.82%)取得書面批准。因此，並無需就批准徵收補償協議及據此擬進行之交易召開本公司的股東特別大會。

誠如寶新金融及本公司於二零二一年十一月十八日及二零二一年十一月二十六日刊發之聯合公告、寶新金融日期為二零二一年十二月十七日及二零二一年十二月二十八日之公告以及寶新金融日期為二零二一年十二月一日之通函(「分派公告及通函」)所披露，寶新金融董事會宣派中期股息，向合資格寶新金融股東分派3,154,444,976股分派股份，並已於二零二一年十二月二十八日進行。於最後實際可行日期，姚先生、香港寶信及寶新證券將不再構成一組於本公司股東大會上持有50%以上投票權之密切聯繫股東。有關實物分派之進一步詳情，請參閱分派公告及通函。

然而，由於徵收補償協議及據此擬進行交易已於聯合公告日期取得股東書面批准，故因實物分派而導致之本公司股權變動將不會影響徵收補償協議及據此擬進行之交易。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，徵收補償協議及據此擬進行之交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益，而倘需要就此舉行股東大會，其將建議股東投票贊成有關批准徵收補償協議及據此擬進行交易之決議案。

額外資料

閣下亦務請垂注本通函附錄所載的額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
寶新置地集團有限公司
主席
姚建輝
謹啟

二零二二年一月二十八日

1. 本集團之財務資料

作為參考，本集團截至二零二一年六月三十日止六個月以及截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料，乃分別於下列已在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.hk0299.com/en/FinancialReports.aspx)內刊發之文件內披露：

- (i) 於二零二一年九月二十三日刊發之本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告(第17至第62頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0923/2021092300422_c.pdf
- (ii) 於二零二一年四月二十八日刊發之本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第129至第286頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0428/2021042802367_c.pdf
- (iii) 於二零二零年四月二十四日刊發之本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第145至第357頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0424/2020042401798_c.pdf
- (iv) 於二零一九年四月二十五日刊發之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第85至第215頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0425/1tn201904251729_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二一年十一月三十日(即本通函付印前就債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有以下債務：

	附註	於二零二一年 十一月三十日 千港元 (未經審核)
銀行借款－有抵押	1	4,852,309
關連人士貸款	2	1,244,758
其他借款－有抵押	3	2,056,904
其他借款－無抵押	4	1,901,844
公司債券	5	685,000
應付票據	6	62,066
租賃負債	7	66,540
		<u>10,869,421</u>

附註：

1. 銀行借款約4,488,110,000港元以質押本集團持有的若干投資物業、物業、廠房及設備、發展中物業及持作出售物業作抵押。
 - 上述銀行借款約3,422,946,000港元以本公司非全資附屬公司的全部股本作抵押，當中約311,986,000港元已獲本公司董事、非控股權益、一名關連人士及本公司非全資附屬公司擔保並以本公司非全資附屬公司之全部股本作抵押；當中約1,455,586,000港元已獲本公司一間非全資附屬公司、本公司一名董事、一名關連人士及一名獨立第三方擔保；當中約1,655,374,000港元獲本公司非全資附屬公司、本公司一名董事及一名獨立第三方擔保。
 - 上述銀行借款當中約364,200,000港元已獲本公司一名董事及一名獨立第三方擔保。
 - 上述銀行借款當中約159,277,000港元已獲一名獨立第三方擔保。
 - 上述銀行借款當中約541,687,000港元並無擔保。

銀行借款約364,199,000港元以一名獨立第三方擁有的物業作抵押，並獲本公司一名董事擔保。
2. 結餘約1,184,758,000港元結餘為無抵押、無擔保並將於二零二二年到期。約1,135,843,000港元計息及約48,915,000港元並不計息。結餘約60,000,000港元為無抵押、獲本公司一間全資附屬公司擔保、計息並將於二零二二年到期。
3. 結餘約1,357,252,000港元以若干投資物業及發展中物業作抵押，當中約932,352,000港元獲本公司一名董事及本公司一間非全資附屬公司擔保，及當中約424,900,000港元獲一間關連公司擔保。

結餘約54,630,000港元以一名獨立第三方擁有的物業作抵押。

結餘約645,022,000港元以本集團一間附屬公司之集團內集團應收款項作抵押。
4. 結餘約1,901,844,000港元為無抵押、無擔保、計息並將於二零二二年至二零二四年到期。
5. 結餘為無抵押、計息並將於二零二二年到期，其獲本公司一間附屬公司擔保。
6. 結餘以本公司一間附屬公司的已質押票據存款作抵押、無擔保並須於二零二二年六月償還。
7. 租賃負債採用5.00%至7.44%之貼現率，按餘下租賃付款的現值計算。
8. 就本附錄一及債務聲明而言，在適用情況下，已採用人民幣1.00元兌1.214港元之匯率，僅作說明用途，並不代表任何金額已經、可能已經或可能按該匯率或任何其他匯率換算。

或然負債或擔保

於二零二一年十一月三十日，本公司附屬公司就本集團物業之買家所獲按揭貸款向銀行作出為數約人民幣585,577,005元(約相等於710,890,484港元)之擔保。銀行將於向買家發出房屋所有權證或買家完成按揭貸款後(以較早者為準)解除該等擔保。根據擔保條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團將負責向銀行償還未償還按揭本金連應計利息以及違約買家欠付的罰款，且本集團有權接收有關物業的法定業權及所有權。

除上文所述或本通函另行披露者外，於二零二一年十一月三十日營業時間結束時，本集團概無其他：(i)已發行而未贖回及已獲授權或以其他方式設立但未發行的債務證券，或定期貸款；(ii)銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔或其他借款；(iii)按揭及押記；及(iv)或然負債或擔保。

3. 營運資金充裕性

為減低本集團高度負債狀況及改善其流動資金，董事會已不斷竭誠努力地解決流動資金問題，包括但不限於變現其部分物業項目，本集團訂立股權轉讓協議及其後續之補充股權轉讓協議，並成功於二零二一年底之前出售南寧房地產發展項目及瀋陽房地產發展項目(「出售事項」)，改善了本集團之現金流量及資本負債狀況。誠如董事會函件所討論，訂立徵收補償協議亦符合本公司提高本集團資金流動性之整體策略。

董事已審閱本集團涵蓋本通函日期起計至少十二個月期間之現金流量預測。董事經審慎周詳查詢並經考慮因出售事項完成得以舒緩重大財務負擔及本集團可用財務資源，包括手頭現金及現金等值物以及經營及融資活動將產生之現金流量(此乃取決於下列假設之結果，且受多項不明確因素規限)後認為，在無不可預見之情況下，本集團將具備充裕營運資金以應付其於本通函日期起計至少未來十二個月之目前營運需要以及於到期時償還其財務責任：

- (a) 按計劃預售物業而收取所得款項之時間及金額；及

- (b) 成功取得再融資及／或新財務資源，包括但不限於本集團到期時的現有融資、現有第三方貸方及本公司關連人士墊付之未動用及／或新融資，致使本集團能於本通函日期起計12個月內擁有足夠營運資金、償還其到期及即將到期之債務及撥付本集團不時營運所需資金。

在不大可能的情況下，倘本集團未能成功達成上述假設，本集團或未能具有充裕營運資金以應付本通函日期起計未來十二個月所需，而在此情況下，董事會將繼續尋求其他融資方法，以撥付其營運資金，包括其主要股東將會進一步作出的貸款或墊款。

4. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要於中國從事房地產開發及物業投資業務。誠如本公司日期為二零二一年八月二十六日之二零二一年中期業績公告所述，隨著「三道紅線」、銀行信貸紅線等嚴厲政策之不利影響逐漸釋放，中國房地產開發行業資金面的整體形勢越來越從緊。此外，中國房地產市場自二零二一年下半年開始面對震盪下行，住宅物業單位之銷售量及售價已大幅下跌。

預料中國整體物業市場環境於短至中期內維持極為艱巨狀態。COVID-19疫情爆發對經濟造成之負面打擊、中美一直升級的貿易摩擦帶來不明確因素，加上上述中國管治機關對房地產發展行業施行嚴厲監管措施形成之障礙，均預期繼續對本集團業務造成沉重壓力。處於此動盪之時，本集團將謹循相當審慎之方針，透過嚴格監察市場氣氛、評估其手頭業務及機會，管理其業務及策略，並據此作出適當調整。

為改進本集團之流動資金及財務狀況，本集團已採取多項措施，包括加快出售房地產項目及高品質資產。此外，本集團亦不斷積極尋求其他資金來源，以管理流動資金，同時改善其財務之靈活彈性，務求舒緩因經營環境及外在因素出現意料之外的轉變而造成的市場不明朗情況。

以下為獨立估值師方程評估有限公司就其對本公司之該等物業於二零二一年十月三十一日之估值發出之估值報告全文，乃為載入本文件而編製。



方程評估有限公司
香港九龍觀塘巧明街111-113號
富利廣場21樓2106室
電話：+852 2388 9262
傳真：+852 2388 2727
www.valtech-valuation.com

敬啟者：

1. 指示

吾等遵照寶新置地集團有限公司(「貴公司」)之指示，對所述 貴公司所持有位於中華人民共和國(「中國」)遼寧省鐵西區沈新東路34號之一棟總樓面面積為約37,839.00平方米的商業大廈(「該物業」)及其坐落之一幅地盤面積為約10,918.61平方米的土地(「目標土地」)(該物業及目標土地合稱「該等物業」)之物業權益進行估值，吾等確認吾等已作出相關查詢，並取得吾等認為就向閣下提供吾等對該等物業於二零二一年十月三十一日(「估值日期」)之市值之意見而言屬必要之有關進一步資料。

本函件構成吾等估值報告之一部分，並闡明估值之基準及方法，釐清是次估值之假設及限制條件。

2. 估值基準

估值乃吾等對市值(「**市值**」)之意見，按照吾等之定義，乃指自願買方與自願賣方在進行適當推銷後，在雙方知情、審慎及自願之情況下於估值日期基於公平交易原則以資產或負債所換取之估計金額。

市值乃理解為所估計資產或負債之價值，並無考慮買賣成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

市值乃賣方於市場上可合理獲得之最高價格及買方於市場上可合理獲得之最有利價格。此估計尤其不考慮受特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、與出售有關之任何人士所作出之特別考慮因素或特許權，或任何特別價值因素)影響而上升或下跌之估價。

3. 估值方法

直接比較法乃根據替代原則而採納，據此，比較乃按可資比較物業實際銷售變現之價格及／或詢價作出。大小、規模、性質、特徵及地點相若之可資比較物業乃按照各物業之一切相關利弊進行分析及仔細衡量，以達致公平市值比較。

於對該等物業進行估值時，吾等已遵守由香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引以及國際估值準則(二零二零年版)載列的所有規定。

4. 估值假設

於吾等估值過程中，除另有指明外，吾等已假設：

- i. 該等物業或該等物業構成其部分用途之標的樓宇已獲得所有必要之法定批准；
- ii. 按指定年期支付年度名義土地使用費用之該等物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付地價；
- iii. 該等物業之擁有人於已獲授未屆滿年期內對該等物業有可強制執行之業權，並擁有使用、佔用或轉讓該等物業之自由及不受干預權利；

- iv. 興建該等物業時概無使用有害或危險之物料或技術；
- v. 該等物業並不受限於任何不尋常或過份繁重之限制、產權負擔或支銷，且能展示有效之業權；及
- vi. 該等物業連接至按一般條款提供之主要設施及污水管道。

5. 業權調查

吾等獲提供多份有關該等物業之文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實該等物業之現有業權或任何並無列於交付吾等之副本之修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司之中國法律顧問廣東泰諾律師事務所就該等物業業權之有效性所提供之資料。

6. 限制條件

吾等已委派范傳鵬先生於二零二一年十二月對該等物業進行實地視察，彼於中國擁有超過5年物業估值經驗。

吾等並無作出詳細實地量度以核實物業之面積是否正確，惟吾等假設吾等所獲提供之文件所示面積乃正確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

倘發現該物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或該等物業曾經或正用作污染用途，吾等保留權利修訂吾等對價值之意見。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並已接納吾等就有關事宜獲提供之建議，尤其是(包括但不限於)該物業之年期、規劃批准、法定通告、地役權、佔用詳情、規模和建築面積及所有其他有關識別該等物業之事宜。該等規劃包括但不限於位置圖、地盤圖則、地段索引圖、分區規劃大綱圖、建築圖則(如有)，乃載於報告內，以協助讀者識別該物業，僅供參考，而吾等對其準確性不承擔任何責任。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性。 貴公司亦已知會吾等，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等概不就吾等對該等資料所作出之任何詮釋承擔任何責任，此乃 貴公司法律顧問之責任範圍。吾等亦無核實吾等獲提供有關該等物業之任何資料之準確性。

7. 備註

吾等以人民幣進行該等物業權益估值。

隨函附奉「估值詳情」。

此 致

香港

金鐘金鐘道89號

力寶中心第一座

26樓2602室

寶新置地集團有限公司

董事會 台照

代表

方程評估有限公司

高級聯席董事

黎玉燕

MHKIS, MRICS, RPS(GP), BSC

謹啟

二零二二年一月二十八日

黎玉燕女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、英國、加拿大、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾18年經驗。黎女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、香港測量師學會會員及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員。

附件

估值詳情

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 十月三十一日的市值 人民幣
坐落在位於中國 遼寧省瀋陽市鐵西區 沈新東路34號之一幅 土地(「目標土地」)的 富友商業大廈(「該物 業」)	該等物業包括據所獲悉約於 一九九二年落成並建於地盤 面積約10,918.61平方米之地 盤上之一棟六層高商業大廈。 該物業之總樓面面積約 37,839.00平方米。 目標土地已獲授土地使用 權，年期為40年，於二零 五二年八月八日屆滿，作商 業用途。	該物業現時空置。	292,300,000 (人民幣二億九千 二百三十萬元正)

附註：

- i. 根據不動產權證書一遼(2019)瀋陽市房地產第0056672號，建於地盤面積10,918.61平方米之地盤上、總樓面面積約37,839.00平方米之該物業之擁有權歸屬於瀋陽寶新商業有限公司(「瀋陽寶新」)作商業用途。根據國有土地使用權證一鐵西國用(2013)第11號，已獲授一幅土地之土地使用權，年期於二零五二年八月八日屆滿，作商業用途。
- ii. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問廣東泰諾律師事務所就該等物業之法定業權提供法律意見，包括(其中包括)以下各項：
 - (i) 不動產權證書的登記擁有人為瀋陽寶新；
 - (ii) 該等物業之擁有權現時由瀋陽市政府徵收；及
 - (iii) 該等物業概無任何按揭或第三方產權負擔。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料；各董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及本公司主要行政人員

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文董事及主要行政人員當作或被視為擁有的權益及淡倉）；或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉；或須根據本公司採納之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於股份及相關股份中之好倉

董事姓名	持有權益之身份	股份／相關 股份數目	於最後實際
			可行日期 佔本公司 已發行股本 百分比
姚先生	實益擁有人	5,783,034	0.11
	公司權益(附註)	1,493,718,105	27.36

附註：於最後實際可行日期，本公司已發行股本總數為5,460,124,797股股份。姚先生透過其全資擁有之公司Tinmark Development Limited（「Tinmark」）間接持有寶新發展有限公司（「寶新發展」），而寶新發展實益擁有1,486,891,831股股份。此外，寶新金融實益擁有1,489,724股股份，而寶新發展直接持有13,294,943,600股寶新金融股份，合計約相當於已發行寶新金融股份總數42.36%。因此，寶新

發展被視為於寶新金融所持有1,489,724股股份中擁有權益。姚先生亦透過其擁有99.50%權益之公司深圳萊華實業有限公司持有萊華控股集團有限公司(「萊華控股集團」)100%股權，而萊華控股集團實益擁有5,336,550股股份。因此，姚先生被視為於寶新發展、寶新金融及萊華控股集團分別持有之1,486,891,831股、1,489,724股及5,336,550股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文董事及主要行政人員當作或被視為擁有的權益及淡倉)；或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉；或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東

就董事或本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士(除董事及本公司主要行政人員外)於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司中擁有已發行具投票權股份10%或以上之權益：

於股份及相關股份中之好倉

股東名稱／姓名	持有權益之身份	股份／相關 股份數目	於最後實際 可行日期 佔本公司 已發行股本 百分比
Tinmark	公司權益(附註)	1,488,381,555	27.26
寶新國際集團 有限公司	公司權益(附註)	1,488,381,555	27.26
寶新發展	實益 公司權益(附註)	1,486,891,831 1,489,724	27.23 0.03

附註：於最後實際可行日期，Tinmark為寶新國際集團有限公司之直接控股公司，而寶新國際集團有限公司為寶新發展之直接控股公司。寶新發展實益持有寶新金融已發行股份總數約42.36%。因此，寶新發展被視為於寶新金融持有之1,489,724股股份中擁有權益，及Tinmark被視為於寶新發展持有之1,488,381,555股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，就董事或本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，並無其他人士(除董事或本公司主要行政人員外)於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司披露的權益或淡倉。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或候任董事為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須予披露之權益之公司的董事或僱員。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務協議，亦無任何擬訂服務協議，即並非將於一年內到期或本集團成員公司可於一年內終止而毋須支付補償(法定補償除外)的服務協議。

4. 董事於資產／合約中之權益及其他權益

(a) 於資產中之權益

於最後實際可行日期，概無董事或候任董事於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本集團最新刊發經審核綜合財務報表編製日期)起已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(b) 於重大合約中之權益

除物業管理服務框架協議外，於最後實際可行日期，概無董事於與本集團業務有重要關聯的任何存續合約或安排中擁有重大權益。

(c) 於競爭業務中之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭的任何業務中擁有任何權益。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何未了結或面臨威脅的任何重大訴訟或申索。

6. 重大合約

以下重大合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)乃由本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立：

- (a) 本公司間接全資附屬公司寶新控股有限公司(作為服務接受方)與姚先生間接全資擁有之公司深圳吉祥服務集團有限公司(作為服務供應方)訂立之物業管理服務框架協議，內容有關於二零二一年一月一日至二零二三年十二月三十一日之三年期間內提供物業管理服務，最高合約金額分別為人民幣20百萬元、人民幣45百萬元及人民幣50百萬元，並構成一項持續關連交易，詳情於本公司與寶新金融於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月七日聯合刊發之公告內披露；
- (b) 本公司與寶新證券有限公司(作為配售代理)訂立日期為二零二一年三月十八日之配售協議(「**配售協議**」)，內容有關按配售價每股股份0.3港元向不少於六名承配人配售最多910,020,959股配售股份，詳情於本公司日期為二零二一年三月十八日及二零二一年四月七日之公告內披露；
- (c) 本公司間接全資附屬公司深圳寶新物流有限公司(作為賣方)與深圳欣福投資有限公司(作為買方)訂立日期為二零二一年六月二十三日之股權轉讓協議，內容有關轉讓深圳新鵬生鮮產業有限公司51%股權，代價為人民幣15百萬元；
- (d) 本公司間接非全資附屬公司深圳寶新實業集團有限公司(作為賣方)與深圳新路通實業有限公司(作為買方)訂立股權轉讓協議(經日期為二零二一年十二月二日之補充股權轉讓協議及日期為二零二一年十二月十五日之第二份補充股權轉讓協議所修訂及補充)，內容有關出售持有南寧房地產發展項目及瀋陽房地產發展項目之深圳新恒

創實業有限公司及其附屬公司，代價為人民幣300百萬元(相等於約360百萬港元)，詳情於本公司日期為二零二一年七月二十日、二零二一年十二月二日、二零二一年十二月十五日及二零二一年十二月二十三日之公告內披露；及

- (e) 徵收補償協議。

7. 專家及同意書

以下為其意見或建議載於本通函的專家之資格：

名稱	資格
方程評估有限公司	獨立物業估價師及特許專業測量師

上述專家已發出書面同意，同意發佈本通函並按本通函所載形式及涵義轉載其函件、報告、意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該書面同意。

於最後實際可行日期，上述專家已確認，其概無於本集團任何成員公司中持有任何股權，亦無權利(不論可否依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何證券。

於最後實際可行日期，上述專家已確認，其概無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本集團最新刊發經審核綜合財務報表編製日期)起已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 展示文件

以下文件副本於本通函日期起計14日期間內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(hk0299.com/en/Home.aspx)可供查閱：

- (a) 本附錄「6.重大合約」一段所指述的重大合約；
- (b) 物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (c) 本公司分別截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度的年報以及本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告；

- (d) 本附錄「7.專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (e) 本通函。

9. 其他事項

- (a) 房正剛先生為本公司之公司秘書。彼為香港會計師公會會員，以及特許公認會計師公會、香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)、特許公司治理公會及香港稅務學會之資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而香港主要營業地點位於香港金鐘金鐘道89號力寶中心第一座26樓2602室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。