

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。



## 聯合公告

**須予披露交易**  
**就土地徵收**  
**出售土地及該物業**

**主要交易**  
**就土地徵收**  
**出售土地及該物業**

### 徵收補償協議

於二零二一年十一月二十六日(交易時段後)，瀋陽寶新(寶新金融及寶新置地各自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為約人民幣320.5百萬元(相當於約391百萬港元)。

### 上市規則涵義

就寶新金融集團而言，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5%但低於25%，故土地徵收根據上市規則第14章構成寶新金融之須予披露交易，因此須遵守通知及公告之規定。

就寶新置地集團而言，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章構成寶新置地之主要交易，因此須遵守通知、公告、通函及股東批准之規定。

據寶新置地董事作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，寶新置地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，概無寶新置地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。

於本公告日期，姚建輝先生（「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，姚先生直接持有1,314,000股寶新置地股份（約佔已發行寶新置地股份總數的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股寶新置地股份（分別約佔已發行寶新置地股份總數的57.41%及0.39%）。因此，姚先生、香港寶信及寶新證券為一組有密切聯繫的寶新置地股東。

根據上市規則第14.44條，徵收補償協議及據此擬進行之交易已自上述一組有密切聯繫的寶新置地股東（合共持有共計3,157,248,700股寶新置地股份，約佔於本公告日期已發行寶新置地股份總數的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寶新置地的股東特別大會。

一份載有（其中包括）土地徵收協議及據此擬進行之交易之進一步詳情以及上市規則所規定之有關其他資料之寶新置地通函預期將於二零二一年十二月十七日或之前寄發予寶新置地股東。

於二零二一年十一月二十六日（交易時段後），瀋陽寶新（寶新金融及寶新置地各自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約人民幣320.5百萬元（相當於約391百萬港元）。

徵收補償協議之主要條款載列如下：

## **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
- (2) 瀋陽寶新，寶新金融及寶新置地各自之間接非全資附屬公司

就寶新金融董事及寶新置地董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，地方當局為中國遼寧省瀋陽市鐵西區之人民政府，並為獨立第三方。

### **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約人民幣320.5百萬元（相當於約391百萬港元）。

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約人民幣320.5百萬元（相當於約391百萬港元），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（「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約人民幣320.5百萬元（相當於約391百萬港元），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），有關估值乃根據寶新置地委任的一名獨立香港估值師所作出（一份根據上市規則第5章規定編製之協定估值報告將載於寶新置地將予寄發之通函中）；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。

### **進行土地徵收之理由及裨益**

地方當局已告知寶新置地，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。

該物業多年前已建於目標土地之上，且目前沒有產生租金收入。寶新置地董事會認為徵收補償協議為寶新置地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寶新置地集團的財務狀況。此外，倘寶新置地認為競投條款在商業上屬可行及具吸引力，土地徵收亦將為寶新置地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。

寶新金融董事及寶新置地董事(包括寶新金融及寶新置地之獨立非執行董事)認為，徵收補償協議及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理且符合寶新金融及寶新置地以及其各自股東之整體利益。

### **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357.3百萬港元)。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6.3百萬港元)及人民幣2.6百萬元(相當於約3.2百萬港元)。

土地徵收預期有助寶新金融及寶新置地各自確認未經審核收益約人民幣27.6百萬元(相當於約33.7百萬港元)，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390.5百萬港元))計劃應用作寶新置地集團一般營運資金，以改善寶新置地集團之流動資金以及整體財務狀況。

### **一般資料**

寶新金融為一間投資控股公司，而寶新金融集團之主要業務為金融服務、於中國進行物業投資與開發、自動化、證券投資及商品交易。

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。

瀋陽寶新為一間寶新金融及寶新置地各自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

就寶新金融集團而言，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5%但低於25%，故土地徵收根據上市規則第14章構成寶新金融之須予披露交易，因此須遵守通知及公告之規定。

就寶新置地集團而言，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章構成寶新置地之主要交易，因此須遵守通知、公告、通函及股東批准之規定。

據寶新置地董事作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，寶新置地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，概無寶新置地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。

於本公告日期，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，姚先生直接持有1,314,000股寶新置地股份(約佔已發行寶新置地股份總數的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股寶新置地股份(分別約佔已發行寶新置地股份總數的57.41%及0.39%)。因此，姚先生、香港寶信及寶新證券為一組有密切聯繫的寶新置地股東。



根據上市規則第 14.44 條，徵收補償協議及據此擬進行之交易已自上述一組有密切聯繫的寶新置地股東（合共持有共計 3,157,248,700 股寶新置地股份，約佔於本公告日期已發行寶新置地股份總數的 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寶新置地的股東特別大會。

誠如寶新金融及寶新置地日期分別為二零二一年十一月十八日聯合公告（「該聯合公告」）以及日期為二零二一年十一月二十六日之補充公告所披露，寶新金融董事會建議宣派中期股息，以向寶新金融股東分派 3,154,444,976 股寶新置地分派股份，惟須待寶新金融股東在將於二零二一年十二月十七日舉行之股東特別大會上批准後方可作實。實物分派完成後，姚先生、香港寶信及寶新證券將不再構成寶新置地股東（於寶新置地股東大會上持有 50% 以上投票權）之密切聯繫集團。有關實物分派之進一步詳情，請參閱該聯合公告。

然而，由於徵收補償協議及其項下擬進行交易已於本公告日期取得股東書面批准，故因實物分派而導致之寶新置地股權變動將不會影響徵收補償協議及其項下擬進行之交易。

一份載有（其中包括）徵收補償協議及據此擬進行之交易之進一步詳情以及上市規則所規定之有關其他資料之寶新置地通函預期將於二零二一年十二月十七日或之前寄發予寶新置地股東。

## 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   |
| 「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320.5百萬元(相當於約391百萬港元)   |
| 「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   |
| 「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股寶新置地股份之比例，以實物分派寶新金融於分派前重組完成後將持有之3,154,444,976股寶新置地股份之形式，向合資格寶新金融股東作出之中期股息分派，有關詳情載於日期為二零二一年十一月十八日之聯合公告 |
| 「寶新置地分派股份」 | 指 | 寶新金融於分派前重組完成後持有之將根據實物分派派發予寶新金融股東之3,154,444,976股寶新置地股份  |
| 「股東特別大會」   | 指 | 寶新金融將於二零二一年十二月十七日召開之股東特別大會，以供寶新金融股東審議及酌情批准(其中包括)以實物分派之方式從股份溢價賬中支付中期股息  |
| 「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為一名寶新置地股東(於本公告日期持有21,129,048股寶新置地股份，約佔已發行寶新置地股份總數的0.39%)兼為寶新金融的一間附屬公司  |
| 「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)，及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   |
| 「寶新金融董事」  | 指 | 寶新金融董事  |
| 「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)  |
| 「寶新金融股東」  | 指 | 寶新金融股份之持有人  |
| 「寶新金融股份」  | 指 | 寶新金融股本中每股0.10港元之普通股   |
| 「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：299)   |
| 「寶新置地董事」  | 指 | 寶新置地董事  |
| 「寶新置地集團」  | 指 | 寶新置地及其附屬公司  |
| 「寶新置地股份」  | 指 | 寶新置地股本中每股0.05港元之普通股   |
| 「寶新置地股東」  | 指 | 寶新置地股份之持有人  |
| 「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  |
| 「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                     |
| 「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為寶新置地一名控股股東(於本公告日期持有3,134,805,652股寶新置地股份，約佔已發行寶新置地股份總數的57.41%)，為寶新金融之附屬公司 |
| 「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   |



|                     |   |   |
|---------------------|---|---|
| 「上市規則」              | 指 | 聯交所證券上市規則   |
| 「地方當局」              | 指 | 中國遼寧省瀋陽市鐵西區人民政府，為獨立第三方                            |
| 「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收購寶新置地之股份                   |
| 「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            |
| 「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                          |
| 「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       |
| 「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                                       |
| 「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，為寶新金融和寶新置地各自之間接非全資附屬公司 |
| 「聯交所」               | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                       |
| 「附屬公司」或<br>「該等附屬公司」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義                                      |
| 「%」                 | 指 | 百分比   |

就本公告而言，人民幣款項已按人民幣1元兌1.22港元之匯率換算為港元，僅供說明之用，並不構成任何港元或人民幣金額已經、本可或能夠按上述匯率或任何其他匯率兌換之聲明。

承董事會命  
寶新金融集團有限公司  
主席兼行政總裁  
姚建輝

承董事會命  
寶新置地集團有限公司  
主席  
姚建輝

香港，二零二一年十一月二十六日

於本公告日期，寶新金融董事會包括九名董事，即執行董事姚建輝先生(主席兼行政總裁)、劉雲浦先生(副主席)、李敏斌先生及黃煒先生；非執行董事張弛先生；及獨立非執行董事王振邦先生、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、鄧麗華博士及王振邦先生。