

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之內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



# 南京三寶科技股份有限公司

## NANJING SAMPLE TECHNOLOGY CO.,LTD.\*

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)  
(股份代號：1708)

### 涉及透過公開掛牌出售資產 之潛在非常重大出售之建議授權

#### 建議出售及建議授權

本公司計劃於產交所透過公開掛牌出售銷售資產。因此，董事會擬尋求股東預先於臨時股東會上授予董事建議授權，以訂立及完成建議出售。

#### 上市規則之涵義

倘本集團進行建議出售，按建議出售之最低價格而計算之最高適用百分比率(定義見上市規則第十四章)超過75%，因此，根據上市規則第十四章，建議出售預計將構成本公司之非常重大出售，並須遵守上市規則第十四章規定之申報、公告及股東批准規定。

#### 一般資料

一份載有(其中包括)有關建議出售及建議授權之進一步詳情、上市規則規定的其他資料及召開臨時股東會通告之通函預期將於二零二五年十月九日或之前寄發予股東。

公開掛牌之條款尚未落實，故可能會有更改。此外，建議出售未必一定進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 透過公開掛牌之建議出售

本公司計劃於產交所透過公開掛牌出售銷售資產。

本公司為一間國有控股企業。因此，建議出售屬國有資產轉讓，並須根據相關中國法律及法規，透過合資格產權交易機構公開掛牌進行。

### 建議出售之主要條款

#### 銷售資產

於本公告日期及建議出售前，本集團擁有位於中國江蘇省南京市棲霞區馬群大道10號的工業房地產，不動產登記證為蘇(2025)寧棲不動產權第0033368號，宗地面積為76,760.91平方米，建築面積為51,932.05平方米，使用期限為2003年8月18日起至2053年8月17日止，包含八項房產，詳情如下：

宗地代碼：320113002002GB00185						單位：平方米
幢號	F1	F2、F6、F8	F3	F4	F5	F7
樓層	1-3	1-8	1-3	1-4	1-3	1-2
建築面積	4758.63	32715.12	3749.34	4670.39	3776.94	2261.63
不動產單元號：320113002002GB00185F99990001						

銷售資產是上述不動產的部分自有房屋及有關房屋佔用範圍內的土地使用權。本集團為銷售資產不動產權之唯一持有人。銷售資產包括樓棟號F1、F3、F4、F5，其建築面積共為16,955.3平方米，對應分攤的土地面積為13,262.6平方米，同時包含應享有公共部位的通行權及水、電、網絡、通訊、消防、綠化等共用設施的使用權，及滿足其使用功能與其不可分割的裝飾裝修等。

#### 附註：

- 截至本公告日期，銷售資產之若干部分目前正出租予本集團關聯方及獨立第三方。出租面積約為11,829.76平方米，約佔銷售資產面積的69.78%，目前剩餘部分是空置、自用及配電房等配套設施。承租房屋主要用於辦公、研發和日常經營。租賃期限內出售目標資產不會影響上述租賃的履行。若出租方擬提前終止租賃，承租方應當同意，惟出租方應當提前30天通知承租方並無須支付任何補償。

2. 全部房地產抵押予一間商業銀行(為一名獨立第三方)以擔保本集團的貸款(於二零二五年六月三十日尚未償還結餘約人民幣12,132萬元)。預期本集團將於銷售資產轉移登記時或前後之適時安排解除有關抵押。
3. 完成建議出售後，餘下的房地產將繼續用於本集團的辦公、研發和日常經營，以及部分用於出租用途。

### 投標人之資格

建議出售將於產交所透過公開掛牌進行。公開掛牌之中標人將成為買方。有意投標人應符合(其中包括)下列資格：

- (1) 應為中國境內依法註冊並有效存續之法人或非法人組織，或具有完全民事行為能力之自然人；
- (2) 應具有良好財務狀況及支付能力；
- (3) 國家相關法律及法規規定之其他條件；及
- (4) 投標人不得為本公司之關連人士。

### 公開掛牌之程序

為啟動公開掛牌之正式程序，根據產交所公開掛牌流程，轉讓人將向產交所提交掛牌通知，載列(其中包括)銷售資產之資料(包括其所在位置及其他基本資料)、標底價、主要競標條款及有意投標人資格。倘掛牌資料通過審核，產交所將於其網站上發佈公開轉讓公告(「**公示通知**」)。本公司擬於臨時股東會上取得股東批准建議出售及建議授權，及取得為申請必要之監管批准後向產交所提交有關潛在出售事項的掛牌通知。

公示期初步將為20個工作日(自緊隨公示通知日期後起計)(「**公示期**」)。於公示期內，合資格投標人可示意購買銷售資產，向產交所報名登記成為有意投標人。有意投標人須於產交所規定期限內向其指定賬戶支付保證金(「**保證金**」)(預期將不超出標底價之30%)。

於公示期後，如只徵集到一家符合條件並交納保證金的有意投標人，則採用協議方式成交，直接確定其為受讓方，最終代價將為該投標人提交之報價(不得低於標底價)。如徵集到兩家及以上符合條件並交納保證金的有意投標人，產交所將組織網絡競價方式確定受讓方及成交價。於公開掛牌結束時，產交所將通知轉讓人成功中標人(即買方)之身份。一經確認買方之身份，轉讓人將與買方訂立交易協議。

於本公告日期，交易協議之若干主要內容(包括買方身份、最終代價及建議出售之交割日期)尚未落實。本公司將就公開掛牌及建議出售適時作出進一步公告。

## 代價

銷售資產之最終代價將為根據上文「公開掛牌之程式」分節所載之程序的公開掛牌之中標價。本公司將向產交所提交標底價(將於公示通知中披露)。

標底價將由本集團釐定，惟將不低於人民幣18,694萬元(含增值稅)。於釐定最低價格時，本集團考慮(其中包括)：(1)獨立物業估值師根據市場法評估之銷售資產於二零二五年九月三日之估值總額約人民幣1.6億元；(2)根據本集團之管理賬目，於二零二五年六月三十日，銷售資產之未經審核賬面淨值約人民幣15,688萬元；(3)本集團就建議出售將產生的稅費(不含土地增值稅)、交易費用以及其他費用及開支(現時預期為合共約人民幣1,022萬元(假設建議出售按最低價格完成))；及(4)銷售資產之前景。

鑒於以上及下文「建議出售之理由及裨益」一節所載之資料，董事會認為將予釐定的最終代價將屬公平合理。

最終代價將以人民幣現金支付。最終代價(經扣除保證金後)應於交易協議生效後按照協議約定期限內由受讓方一次性支付至產交所指定賬戶。交易雙方辦理完成資產交割相關手續後，轉讓方憑有效的證明資料向產交所申請劃轉產權價款。

## **建議出售之登記**

於產交所出具產權交易憑證後，登記轉讓銷售資產之申請將提交至中國相關政府機構。

## **陳述及保證**

預期本公司將於交易協議中作出若干有關銷售資產之陳述及保證，例如其出售銷售資產之權利；所提供資料之準確性。

## **建議出售之先決條件**

建議出售須待(其中包括)於臨時股東會上就建議出售及建議授權取得股東批准及取得監管批准後方告落實。

由於本公司(作為建議出售的轉讓方)為一間國有控股企業，故根據相關中國法律及法規之規定，建議出售須通過合資格產權交易機構公開掛牌進行。根據產交所之相關規則，只有在轉讓方完成相關決策及審批程序後，方能公示正式開始公開掛牌。因此，以取得股東批准建議出售為建議出售的先決條件去正式開始公開掛牌並不可行。董事會有意尋求股東預先於臨時股東會上授予董事建議授權，以訂立及完成建議出售。

## 銷售資產之財務資料

以下為取自本集團之未經審核相關賬簿及記錄以及根據中國企業會計準則編製於下述期間之銷售資產應佔的若干財務資料概要：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零二五年
	二零二三年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)	六月三十日 止六個月 (未經審核)
收入	5,646,355.33	1,665,464.10	2,104,196.00
除稅前利潤	25,717,791.87	7,016,896.58	1,744,644.07
除稅後利潤	22,591,653.09	6,128,735.36	1,744,644.07

根據本集團之管理賬目，於二零二五年六月三十日，銷售資產之未經審核賬面淨值約為人民幣15,688萬元。

### 建議出售之財務影響及所得款項擬定用途

假設建議出售按最低價格完成，預計將產生收益約人民幣135萬元，乃按以下各項計算：(1)最低價格(即人民幣18,694萬元)；(2)有關建議出售之稅項、交易費用以及其他費用及開支(根據最低價格，目前估計為合共約人民幣6,762萬元)；(3)因其他綜合收益及遞延所得稅費用影響而產生的收益合共約人民幣3,891萬元；及(4)根據本集團之管理賬目，於二零二五年六月三十日，銷售資產之未經審核賬面淨值約人民幣15,688萬元。

由於銷售資產為舊房產，故此土地增值稅的計算涉及重置成本，最終資料以稅務局決算報告為準。

假設建議出售以最低價格完成，並計及建議出售的土地增值稅約人民幣5,740萬、不動產交易增值稅及交易手續費等共約人民幣1,022萬元，估計建議出售之所得款項現金淨額約為人民幣11,932萬元。董事會擬將建議出售所得款項淨額用於償還與房屋抵押相關的貸款。

股東及潛在投資者務請注意，上述財務影響及估計僅供參考之用，且不旨在代表本集團於建議出售完成後之財務狀況。建議出售後之實際財務資料及其產生的影響將於建議出售完成時根據最終代價、本集團其時財務狀況評估，且最終於建議出售完成後於本公司綜合財務報表中確認。



## 建議出售之理由及裨益

銷售資產為本集團的非核心資產，建議出售將不影響本集團的主營業務發展。董事會認為建議出售(倘落實)將可令本集團(i)盤活其資產、加速資產週轉，以供本公司之整體策略規劃；(ii)將建議出售產生之現金流入用於償還貸款及借貸，並可降低本集團之計息負債；及(iii)補充本集團一般營運資金和發展主營業務。

有鑒於上文、公開掛牌之程式及最終代價如何釐定及建議出售之其他條款，董事認為建議出售及其主要條款乃按一般商業條款進行，屬公平合理，且建議出售符合本公司及股東之整體利益。

就董事所深知、盡悉及確信，概無董事於建議出售及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，亦無董事須就批准上述事項之董事會決議案放棄投票。

## 有關本集團之資料

本公司為一間於中國成立的公司，其H股於聯交所上市。本集團的主營業務是為智慧交通、海關物流等應用領域提供基於視頻識別及射頻識別技術的全面解決方案。

三寶集團直接持有397,821,000股內資股及間接持有4,310,000股H股，佔本公司已發行股本約50.77%，三寶集團為本公司單一最大股東。鑒於三寶集團由青島海發國有資本投資運營集團有限公司(「海發集團」)控股持有51%股權，而海發集團由青島市人民政府國有資產監督管理委員會持有100%權益，因而三寶集團屬國有控股企業，故本公司亦為國有控股企業，潛在出售資產構成一項國有資產轉讓。

## 上市規則之涵義

倘本集團進行建議出售，按建議出售之最低價格而計算之最高適用百分比率(定義見上市規則第十四章)超過75%，因此，根據上市規則第十四章，建議出售預計將構成本公司之非常重大出售，並須遵守上市規則第十四章規定之申報、公告及股東批准規定。

## 一般事項

臨時股東會上將提呈決議案，以尋求股東批准建議出售，以及預先授出建議授權以供董事訂立及完成建議出售。就本公司所深知，現時並無股東被視為擁有重大權益而須於臨時股東會上放棄投票。

一份載有(其中包括)有關建議出售及建議授權的進一步詳情、上市規則規定的其他資料及召開臨時股東會通告的通函預期將於二零二五年十月九日或之前寄發予股東。

*公開掛牌之條款尚未落實，故可能會有更改。此外，建議出售未必一定進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。本公司將適時或按上市規則的規定作進一步公佈。*

## 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	南京三寶科技股份有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1708)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通內資股，乃以人民幣認購，而所有該等股份均並無於聯交所上市
「臨時股東會」	指	本公司將予召開及舉行之臨時股東會，以供股東考慮及酌情批准建議出售及授出建議授權



「最終代價」	指	建議出售之最終代價
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的海外上市外資股，於聯交所上市，並以港元認購及買賣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最低價格」	指	本集團根據建議授權之標底價可能設定之最低金額，惟將不低於人民幣18,694萬元(含增值稅)
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「產交所」	指	江蘇省產權交易所
「建議出售」	指	建議出售銷售資產
「建議授權」	指	建議股東預先向董事授出透過公開掛牌訂立及完成建議出售之授權
「公開掛牌」	指	就建議出售於江蘇省產權交易所進行之公開掛牌
「買方」	指	公開掛牌之中標人
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售資產」	指	建議出售之房地產，其詳情載於本公告「透過公開掛牌之建議出售－銷售資產」一節

「三寶集團」	指	南京三寶科技集團有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，直接持有本公司397,821,000股內資股及間接持有本公司4,310,000股H股，佔本公司已發行股本約50.77%
「股份」	指	內資股及H股
「股東」	指	股份持有人，除另有聲明外，包括內資股及H股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監管批准」	指	根據企業國有資產交易監督管理辦法規定建議出售之必要或適當批准
「標底價」	指	本集團將釐定並向江蘇省產權交易所提交之銷售資產之公開掛牌競投底價，其將不會低於最低價格
「交易協議」	指	預期將由本公司與買方就建議出售訂立之實物資產交易協議
「%」	指	百分比

承董事會命  
南京三寶科技股份有限公司  
董事長  
沙敏

中國，南京  
二零二五年九月十六日

於本公告日期，執行董事為沙敏先生(董事長)、馬風奎先生及劉民先生；非執行董事為劉飛先生；獨立非執行董事為胡漢輝先生、高立輝先生及鍾月媚女士。