

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，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



KWG GROUP HOLDINGS LIMITED

合景泰富集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1813)

主要交易

出售杭州致延之50%股權

出售事項

於2023年8月15日，賣方、買方、目標公司、項目公司、綠城房地產及廣州合景訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購銷售股權，代價為人民幣1,176,610,580元。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但均低於75%，故出售事項構成上市規則第14章項下本公司之主要交易，須遵守上市規則項下之申報、公告及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自之任何聯繫人於出售事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司須召開股東大會，概無股東須於本公司股東大會上就批准出售事項放棄投票。

孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生連同彼等之聯繫人有權就1,995,892,839股股份(佔本公司已發行股本約58.38%)行使投票權。因此，本公司建議根據上市規則第14.44條取得孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生(即屬收購守則所定義彼此之間一致行動之人士之一組密切聯繫之股東)之股東書面批准證明以批准出售事項，而本公司將不會召開及舉行股東特別大會以批准出售事項。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)(i)該協議及出售事項之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)有關該項目之估值報告；及(iv)上市規則規定之其他資料之通函預期將於2023年9月5日或之前寄發予股東。

由於出售事項須待條件達成及／或獲豁免(如適用)後，方可作實，故出售事項未必會完成。股東及潛在投資者於買賣本公司股份或任何證券時務請審慎行事。

出售事項

於2023年8月15日，賣方、買方、目標公司、項目公司、綠城房地產及廣州合景就出售事項訂立該協議。該協議之主要條款概述如下：

該協議

- 日期： 2023年8月15日
- 訂約方：
- (a) 賣方；
 - (b) 買方；
 - (c) 目標公司；
 - (d) 項目公司；
 - (e) 綠城房地產；及
 - (f) 廣州合景

根據上市規則第14A.09條，綠城房地產為本公司旗下一家非重大附屬公司之主要股東。因此，根據上市規則，綠城房地產並非本公司之關連人士。據董事經作出一切

合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

標的事項

根據該協議之條款及條件，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購銷售股權，代價為人民幣1,176,610,580元。

代價

代價乃由賣方與買方經考慮包括目標公司及項目公司於2023年6月30日之資產淨值、信貸及債務總額以及所達致之物業銷售率等因素後公平磋商釐定。

償付該貸款

於2023年6月30日，廣州合景結欠項目公司之該貸款未償還金額為人民幣1,212,610,580元，須按以下方式償付：

- (i) 於下文條件(a)獲達成後3個工作日內，廣州合景及賣方須向項目公司之指定銀行賬戶償還該貸款部分金額人民幣36,000,000元(「**首期償付**」)；及
- (ii) 於完成日期，該貸款結餘(即相等於代價之金額)須抵銷買方應付賣方之代價(「**終期償付**」)。

出售事項之先決條件

出售事項須待以下條件達成(或獲豁免，如適用，惟條件(a)不得獲豁免除外)後，方告完成：

- (a) 該協議已予簽立，且綠城中國控股有限公司及本公司已根據適用法律、規則及規例(包括但不限於上市規則及國有資產監督管理部門之相關規則(如適用))取得所有必要同意及批准(包括但不限於取得彼等各自股東之批准(如必要))；
- (b) 賣方已取得所有必要內部批准；
- (c) 買方已取得所有必要內部批准；

- (d) 廣州合景及賣方已根據該協議之條款完成首期償付；
- (e) 目標公司已取得所有必要內部批准；
- (f) 賣方根據該協議作出之所有聲明及保證於完成日期仍屬真實及準確，且並無誤導成分；及
- (g) 目標公司及項目公司於完成日期概無發生重大不利事件。

轉讓

該質押須於終期償付起計3個工作日內獲解除。於該質押獲解除起計3個工作日內，有關辦理轉讓銷售股權之登記手續須告完成（「轉讓」）。

出售事項之財務影響

估計本公司將自出售事項錄得收益約人民幣1.6百萬元。有關收益乃按代價與目標公司於2023年6月30日銷售股權應佔之資產淨值間之差額計算。將錄得之實際收益有待審核，可能與估計金額有所不同，原因為實際收益將視乎於轉讓日期所產生之實際交易成本及所計算之代價而定。

有關目標公司之資料

目標公司為一家由買方及賣方根據日期為2019年6月28日之協議於中國成立之有限公司，旨在透過項目公司管理該項目。於本公告日期，項目公司由目標公司全資擁有，而目標公司則由賣方及買方分別擁有50%及50%權益。

下文載列目標公司截至2021年及2022年12月31日止兩個年度之未經審核合併財務資料概要：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
稅前利潤／(虧損)	(103,171)	213,039
稅後利潤／(虧損)	(77,379)	89,743

目標公司於2023年6月30日之未經審核合併資產淨值約為人民幣23.5億元。

目標公司之財務報表並無併入本公司之財務報表。於出售事項完成後，本集團將不再於目標公司擁有任何權益。

進行出售事項之原因及裨益

於本公告日期，項目公司已完成該項目的開發。考慮到上文所披露有關該貸款之抵銷安排後，出售事項有助本集團退出該項目，妥善處理相關債務事宜，以及減少本集團之整體未結清債務餘額。

由於代價之全部金額將用作抵銷該貸款，故本集團將無應收現金。

鑒於上文所述，董事會認為，該協議之條款及條件乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

有關訂約方之資料

本集團

本集團為中國大型物業發展商，在大灣區處於領先地位，主要業務為物業開發、物業投資及酒店營運。

賣方

賣方為一家於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，主要從事對目標公司之投資控股。

買方

買方為一家於中國成立之有限公司，主要業務為實業投資及投資管理。其為聯交所上市公司綠城中國控股有限公司(股份代號：03900)之非全資附屬公司。

目標公司

目標公司為一家於中國成立之有限公司，於本公告日期由賣方及買方分別擁有50%及50%權益。目標公司為一家投資控股公司，持有項目公司之全部股權，而項目公司之主要業務為開發該項目。

項目公司

項目公司為一家於中國成立之有限公司，於本公告日期為目標公司之全資附屬公司，其主要業務為開發該項目。

該項目位於中國杭州市，乃由項目公司開發之住宅項目，總建築面積約為192,900平方米。

綠城房地產

綠城房地產為一家於中國成立之有限公司及綠城中國控股有限公司之全資附屬公司，主要業務為物業開發。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但均低於75%，故出售事項構成上市規則第14章項下本公司之主要交易，須遵守上市規則項下之申報、公告及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自之任何聯繫人於出售事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司須召開股東大會，概無股東須於本公司股東大會上就批准出售事項放棄投票。

孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生連同彼等之聯繫人有權就1,995,892,839股股份(佔本公司已發行股本約58.38%)行使投票權。因此，本公司建議根據上市規則第14.44條取得孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生(即屬收購守則所定義彼此之間一致行動之人士之一組密切聯繫之股東)之股東書面批准證明以批准出售事項，而本公司將不會召開及舉行股東特別大會以批准出售事項。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)(i)該協議及出售事項之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)有關該項目之估值報告；及(iv)上市規則規定之其他資料之通函預期將於2023年9月5日或之前寄發予股東。

由於出售事項須待條件達成及／或獲豁免(如適用)後，方可作實，故出售事項未必會完成。股東及潛在投資者於買賣本公司股份或任何證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有下文所載涵義：

「該協議」	指	賣方、買方、目標公司、項目公司、綠城房地產及廣州合景就出售事項所訂立日期為2023年8月15日之股權轉讓協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	合景泰富集團控股有限公司(股份代號：1813)，一家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
「完成日期」	指	所有條件達成(或獲豁免，如適用)之日期或賣方與買方協定之其他日期
「條件」	指	出售事項之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	銷售股權之代價人民幣1,176,610,580元
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議向買方出售銷售股權

「綠城房地產」	指	綠城房地產集團有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，為聯交所上市公司綠城中國控股有限公司(股份代號：03900)之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州合景」	指	廣州合景控股集團有限公司，為本公司之全資附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「該貸款」	指	廣州合景結欠項目公司之貸款，總額為人民幣1,212,610,580元(包括本金及應計利息)
「該質押」	指	廣州合景就賣方及廣州合景結欠之若干貸款質押銷售股權，作為抵押
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	杭州春來曉園項目，位於中國杭州市
「項目公司」	指	杭州綠城致延城市發展有限公司，一家於中國成立之有限公司，由目標公司全資擁有
「買方」	指	杭州浙慶投資有限公司，一家於中國成立之有限公司，及為綠城中國控股有限公司之非全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股權」	指	目標公司之50%股權
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「收購守則」	指	證監會頒佈之公司收購、合併及股份回購守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「目標公司」或「杭州致延」	指	杭州致延投資有限公司，一家於中國成立之有限公司，於本公告日期由賣方及買方分別擁有50%及50%權益
「賣方」	指	杭州高信商務服務有限公司，一家於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

承董事會命
合景泰富集團控股有限公司
主席
孔健岷

香港，2023年8月15日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，其中孔健岷先生(主席)、孔健濤先生(行政總裁)、孔健楠先生及蔡風佳先生為執行董事；而李嘉士先生、譚振輝先生及羅耀榮先生為獨立非執行董事。