

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。



**GREENTOWN MANAGEMENT HOLDINGS COMPANY LIMITED**

**綠城管理控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：09979)

## 進一步公告

### 有關收購目標公司股權的 盈利預測和進一步信息

茲提述綠城管理控股有限公司(「本公司」)日期為2022年1月11日的公告，內容關於有關收購浙江嶺里建設管理有限公司(「目標公司」)股權的須予披露交易(「該公告」)。除非另有指明，否則本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

## 遵守上市規則

誠如該公告所披露，收購事項的代價乃參考由獨立估值師北京中企華資產評估有限責任公司(「估值師」)評估目標公司於2021年11月30日(「評估基準日」)的所有股東權益(「評估對象」)人民幣658,826,800元的估值後經公平磋商達致。由於估值根據收入法按貼現現金流量基準編製，該估值構成上市規則第14.61條項下的利潤預測，故上市規則第14.60A條及第14.62條的規定適用。

## 有關估值方法的利潤預測

### 主要假設

根據估值師編製的日期為2022年1月10日的估值報告(「**估值報告**」)，利潤預測依據的主要假設詳情(包括商業假設)載列如下：

1. 假設評估對象已經處在市場交易過程中，估值師根據評估資產的交易條件，基於類比市場進行評估；
2. 假設評估對象擬進入的市場是公開市場。所謂公開市場，是指一個有自願買者和自願賣者的發展完善、全面及充分競爭性的市場。在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的。資產交易雙方都有獲取足夠市場訊息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是自願的、理智的，而非在強制或受限制的條件下進行。買賣雙方都能對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷；
3. 假設評估基準日後評估對象按照模擬分立方案進行設立變更；
4. 假設本次評估納入分立方案範圍的代建專案均能正常過戶到目標公司，目標公司未來均能按合同產生收益。
5. 假設評估對象於評估基準日前有償使用的「綠城」品牌以本次收購背景下，於評估基準日起為無償使用。
6. 假設評估基準日後評估對象持續經營；
7. 假設評估基準日後評估對象所處國家和地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；
8. 假設評估基準日後國家宏觀經濟政策、評估對象所處的國家及地區的相關產業政策和區域發展政策無重大變化；
9. 假設評估基準日後與評估對象相關的利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等無重大變化；

10. 假設委託人、評估對象和其他相關當事人提供的有關評估資料真實、完整、合法、準確；
11. 假設評估基準日後評估對象的管理層是負責的、穩定的，且有能力擔當其職務；
12. 假設評估對象完全遵守所有相關的法律法規；
13. 假設評估基準日後無不可抗力對評估對象造成重大影響；
14. 假設評估基準日後評估對象採用的會計政策和編寫本評估報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致。

## 確認

根據上市規則第14.62(2)條，本公司已委聘其申報會計師德勤•關黃陳方會計師行就估值報告依據的相關計算出具報告。

就會計政策及計算方式而言，對於估值報告中由估值師編製的目標公司截至2021年11月30日的估值，德勤•關黃陳方會計師行已就預測相關計算的算術準確性向董事出具報告。董事僅負責上文所述的假設，德勤•關黃陳方會計師行執行的工作不包括評估該等假設的合理性或有效性。預測中的相關計算不涉及會計政策的採用。

董事已審閱編製目標公司估值所依據的假設並考慮德勤•關黃陳方會計師行出具的報告。董事確認，目標公司的估值乃經審慎周詳查詢後作出。

本公司已向聯交所提交根據上市規則第14.62(2)條發出的日期為2022年1月20日的德勤•關黃陳方會計師行報告以及根據上市規則第14.62(3)條發出的日期為2022年1月20日的董事會函件，其全文分別載於本公告附錄一及附錄二。

## 專家及同意書

於本公告發出聲明的專家的資格如下：

名稱	資格
北京中企華資產評估有限責任公司	估值師
德勤•關黃陳方會計師行	香港執業會計師

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，估值師及德勤•關黃陳方會計師行均為本公司的獨立第三方。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至本公告日期，估值師或德勤•關黃陳方會計師行概無直接或間接於本集團任何成員公司擁有任何股權或擁有任何權利(不論可否依法強制執行)以認購或提名人士認購本集團任何成員公司的證券。

估值師及德勤•關黃陳方會計師行各自均已就本公告的刊發發出書面同意書，表示同意按其所載形式及涵義載入其名稱及資格、聲明及報告以及所有有關提述，且並無撤回各自的書面同意書。

### **有關目標公司的進一步信息**

如該公告所述，於2021年11月30日，目標公司未經審核的資產總額為人民幣56.9833百萬元(為其他應收款人民幣56.9833百萬元)，負債總額人民幣48.65百萬元(為其他應付款人民幣48.65百萬元)，淨資產為人民幣8.3333百萬元。

本公司進一步公告，該公告中披露的目標公司的資產價值已經考慮了即將轉讓給目標公司的代建業務，包括(i)由徐先生帶領的代建管理團隊；以及(ii)將轉入目標公司的藍城控股未完成代建合同的剩餘合同價值，約人民幣1,983.68百萬元。

### **有關股權買賣協議的進一步信息**

如該公告所述，轉讓人及擔保人共同向綠城管理保證，收購事項完成後，綠城管理從目標公司分配取得的2022年、2023年及2024年的除稅後利潤將分別不低於人民幣120百萬元、人民幣130百萬元及人民幣150百萬元(「**保底利潤**」)。

本公司進一步公告，保底利潤指目標公司在正常業務經營過程中產生的利潤。

承董事會命  
綠城管理控股有限公司  
首席執行官及執行董事  
李軍

中國，杭州，2022年1月20日

於本公告日期，本公司董事會包括非執行董事郭佳峰先生及張亞東先生；執行董事李軍先生及林三九先生；及獨立非執行董事林治洪先生、丁祖昱博士及陳仁君先生。

## 附錄一 — 德勤·關黃陳方會計師行報告

### 有關浙江熇里建設管理有限公司全部股權估值的折現未來估計現金流量的計算方法的獨立核證報告

#### 致綠城管理控股有限公司董事

吾等已審查北京中企華資產評估有限責任公司就浙江熇里建設管理有限公司(「目標公司」)於2021年11月30日的全部股權而編製日期為2022年1月10日的估值(「估值」)所依據的折現未來估計現金流量的計算方法。目標公司為一間於中華人民共和國註冊成立的有限公司，其主要從事項目管理業務。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條，基於折現未來估計現金流量所作出的估值被視為盈利預測，並將載入綠城管理控股有限公司(「貴公司」)就收購目標公司60%股權而於2022年1月20日刊發的公告(「該公告」)。

#### 董事就折現未來估計現金流量須承擔的責任

貴公司董事須負責根據董事所釐定並載於該公告的基準及假設(「假設」)編製折現未來估計現金流量。此責任包括執行與為估值編製折現未來估計現金流量相關的適當程序，並採用適當的編製基準，以及作出在有關情況下屬合理的估計。

#### 吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵從香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的「專業會計師職業道德守則」的獨立性及其他道德規定，有關規定乃以正直、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業操守等基本原則為基礎確立。

本行應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計、審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的質量控制」，並相應維持全面的質量控制系統，包括有關遵從職業道德規定、專業準則及適用法律法規規定的成文政策及程序。

## 申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第14.62(2)條規定，對估值所依據的折現未來估計現金流量的計算方法是否於所有重大方面根據假設妥為編製發表意見，並僅向閣下(作為整體)報告。除此之外，吾等的報告不可用作其他用途。吾等並不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

吾等按照香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過往財務資料以外的核證委聘」進行委聘工作。該準則規定吾等須遵從道德操守，並計劃及進行核證委聘工作，以合理保證折現未來估計現金流量的計算是否與假設貫徹一致。吾等的工作主要限於向貴公司管理層作出查詢、考慮折現未來估計現金流量所依據的分析及假設並檢查折現未來估計現金流量編製的算術準確性。吾等的工作並不構成目標公司的任何估值。

由於估值與折現未來估計現金流量有關，故編製時並無採納貴公司的任何會計政策。假設包括有關不能如過往結果般確認或核實的未來事件及管理層行動的假設，而此等事件及行動可能會或可能不會發生。即使預期的事件及行動確實發生，實際結果仍可能有別於估值，且差異可能重大。因此，吾等並無就假設的合理性及有效性進行審閱、審議或展開任何工作，亦不就此發表任何意見。

## 意見

根據上述各項，吾等認為，就計算而言，折現未來估計現金流量在所有重大方面均已根據假設妥為編製。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

2022年1月20日



## 附錄二 — 董事會函件

香港  
中環康樂廣場8號  
交易廣場2期12樓  
香港聯合交易所有限公司  
上市科

敬啟者：

回覆：綠城管理控股有限公司（「**本公司**」）

我們謹此提述本公司日期為2022年1月11日之公告（「**該公告**」）。除文義另有所指外，該公告所界定之詞彙與本函件所使用者具有相同涵義。

茲提述獨立估值師北京中企華資產評估有限責任公司（「**估值師**」）就浙江嶠里建設管理有限公司截至2021年11月30日的全部股東權益所編製日期為2022年1月10日的估值報告（「**估值報告**」）。有關估值乃根據收入法按貼現現金流量基準編製，其被視為上市規則第14.61條項下的利潤預測。

我們已與估值師進行討論，並已審閱編製估值報告所依據的假設。我們亦已委聘德勤•關黃陳方會計師行，以就估值報告中所採用的預測計算的算術準確性作出匯報，並已考慮德勤•關黃陳方會計師行的報告。

基於上文所述，我們確認估值報告所載的利潤預測乃經審慎周詳之查詢後作出。

此 致

代表董事會  
綠城管理控股有限公司  
首席執行官及執行董事  
李軍先生

2022年1月20日