

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

出售蘇州景譽之50%股權及蘇州卓譽之51%股權

出售事項

於2023年8月15日，賣方一、賣方二、買方、目標公司一、目標公司二、廣州合景及杭州綠城訂立該協議，據此，(i)賣方一有條件同意出售而買方有條件同意收購銷售股權一，代價為人民幣517,351,696.11元；及(ii)賣方二有條件同意出售而買方有條件同意收購銷售股權二，代價為人民幣378,000,000.38元。

上市規則之涵義

目標公司一並非本公司之附屬公司，其財務報表並無於本公司之財務報表中合併入賬；而目標公司二為本公司之附屬公司，其財務報表於本公司之財務報表中合併入賬。

於本公告日期，買方持有目標公司二(本公司之附屬公司)之49%股權，除此之外，買方並非本公司任何其他附屬公司之主要股東。截至2022年12月31日止年度，由於按百分比計算目標公司二之總資產、利潤及收入較本集團之總資產、利潤及收入低於5%，故目標公司二為上市規則第14A.09條項下本公司之非重大附屬公司。因此，買方不被視為上市規則第14A.09條項下本公司之關連人士。故此，出售事項並不構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

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5%但均低於25%，出售事項按獨立基準計算構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易。然而，出售事項連同杭州出售事項構成本公司與相同訂約方於12個月期間進行之一連串交易，須根據上市規則第14.22及14.23條合併計算。由於有關出售事項及杭州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)按合併基準計算超過25%但均低於75%，故出售事項及杭州出售事項各自構成上市規則第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)有關明月濱河項目及朗月濱河雅苑項目之估值報告；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，該等賣方、買方、該等目標公司、廣州合景及杭州綠城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：
- (i) 賣方一；
 - (ii) 賣方二；
 - (iii) 買方；
 - (iv) 目標公司一；
 - (v) 目標公司二；
 - (vi) 廣州合景；及
 - (vii) 杭州綠城

買方為上市規則第14A.09條項下本公司之非重大附屬公司之主要股東。因此，買方並非上市規則項下本公司之關連人士。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，(i)賣方一有條件同意出售而買方有條件同意收購銷售股權一，代價為人民幣517,351,696.11元；及(ii)賣方二有條件同意出售而買方有條件同意收購銷售股權二，代價為人民幣378,000,000.38元。

代價

代價乃由該等賣方與買方經考慮包括該等目標公司於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去化率等因素後公平磋商釐定。

於2023年6月30日，賣方一結欠目標公司一之貸款一未償還金額為人民幣271,309,291.11元，及賣方二結欠目標公司二之貸款二未償還金額為人民幣431,922,405.38元。鑒於貸款一及貸款二尚未償還，訂約方已協定按以下方式以貸款一及貸款二償付代價：

- (i) 代價一將抵銷貸款一之全部金額人民幣271,309,291.11元及貸款二之部分金額人民幣53,922,405元。於有關抵銷後，代價一之結餘將為人民幣192,120,000元（「代價一之結餘」）；及
- (ii) 代價二將悉數抵銷貸款二之餘下未償還金額人民幣378,000,000.38元。

此外，該等賣方（即廣州合景之全資附屬公司）亦已同意動用部分代價償付廣州合景結欠杭州綠城之貸款人民幣36,000,000元（「綠城貸款」），詳情如下。

因此，代價一之結餘須按以下方式償付：

- (i) **首期付款**：於完成日期，
 - (a) 抵押貸款之全部金額須抵銷代價一之結餘；
 - (b) 賣方一須指示買方從代價一之結餘撥付人民幣36,000,000元至杭州綠城之指定銀行賬戶，以悉數償付綠城貸款；及
 - (c) 買方須向賣方一之指定銀行賬戶支付人民幣8,000,000元。
- (ii) **第二期付款**：於轉讓（定義見下文）完成後3個工作日內，買方須支付代價一之結餘經扣除上文(i)所述首期付款及下文(iii)所述按金後之餘額。

(iii) **按金**：於代價一之結餘中，人民幣28,597,125.89元將被視為擔保該等賣方及其聯繫人履行該等義務(定義見下文)之按金。其中，人民幣21,314,959元(「**按金一**」)將被視為擔保履行義務一之按金，人民幣5,000,000元(「**按金二**」)將被視為擔保履行義務二之按金，而人民幣2,282,166.89元(「**按金三**」)將被視為擔保履行義務三之按金(義務一、義務二及義務三各自之定義見下文)。

轉讓

該質押須於首期付款償付起計5個工作日內獲解除。於該質押獲解除起計5個工作日內，有關辦理轉讓銷售股權一及銷售股權二之登記手續須告完成(「**轉讓**」)。

訂約方之義務

於轉讓後，買方、該等賣方、廣州合景及彼等各自之聯繫人須配合及協助該等目標公司完成以下各項：

- (i) 於訂立該協議前，該等賣方已質押賬面值為人民幣21,314,959元之朗月濱河雅苑項目及明月濱河項目之6項商業物業(「**該等物業**」，及各為一項「**物業**」)，作為該等賣方或其聯繫人若干貸款之抵押。於簽署該協議後6個月內，該等賣方須促使解除上述質押，並協助該等目標公司磋商按不低於該協議所協定者之價格以該等物業抵銷該等目標公司結欠之未償還建築債務(「**義務一**」)；
- (ii) 該等賣方須於2024年12月31日前協助該等目標公司與朗月濱河雅苑項目及明月濱河項目之總承包商磋商及訂立償付協議，以償付因施工延誤及疫情而造成之損害賠償(「**義務二**」)；
- (iii) 該等賣方須協助該等目標公司與朗月濱河雅苑項目及明月濱河項目之總承包商及分包商償付所有建築成本。倘朗月濱河雅苑項目及明月濱河項目之總建築成本低於人民幣12.56億元，該等目標公司須於有關成本償付完成後5個工作日內向該等賣方支付有關差額之50%；

- (iv) 廣州合景須協調其聯營公司廣州市君恒建材有限公司(「君恒」)，以於簽署該協議後30日內償付君恒結欠的所有應付貿易賬款總額人民幣2,282,166.89元(「義務三」，連同義務一及義務二統稱「該等義務」)；及
- (v) 就廣州合景以中國工商銀行股份有限公司(蘇州工業園區支行)為受益人就目標公司一提供之擔保以及廣州合景以中國銀行股份有限公司(蘇州吳中支行)及中國農業銀行股份有限公司(蘇州姑蘇支行)為受益人就目標公司二提供之擔保而言，買方及該等目標公司須於轉讓日期起計45日內促使解除該等擔保，倘未能解除，則買方須就每個違約日按代價一之結餘0.03%向該等賣方支付違約金。

退還按金

按金須按以下方式退還：

- (i) 於履行義務一後3個工作日內，買方須按照該協議之條款向賣方一退還按金一。買方有權就賣方未能按上文所訂明解除質押及／或磋商抵銷安排之各項物業自按金一扣除金額作為違約付款；
- (ii) 於履行義務二後5個工作日內，買方須按照該協議之條款向賣方一退還按金二。待該等賣方根據償付協議與總承包商達成最終損害賠償金額後，買方有權根據該協議之條款自按金二扣除或保留全部金額作為違約付款；及
- (iii) 於履行義務三後3個工作日內，買方須按照該協議之條款向賣方一退還按金三。買方有權自按金三扣除君恒未能償付之應付貿易賬款金額作為違約付款。

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) 簽立該協議，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) 該等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) 該等目標公司已取得所有必要內部批准；
- (e) 該等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
- (f) 該等目標公司於完成日期概無發生重大不利事件。

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2百萬元。有關收益乃按代價與該等目標公司於2023年6月30日銷售股權一及銷售股權二分別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。

有關該等目標公司之資料

目標公司一

目標公司一為一家由賣方一及蘇州澤晟根據日期為2020年9月10日之協議於中國成立之有限公司，旨在開發朗月濱河雅苑項目。於本公告日期，目標公司一由賣方一及蘇州澤晟分別擁有50%及50%權益。

下文載列目標公司一截至2021年及2022年12月31日止兩個年度之未經審核財務資料概要：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
稅前虧損	7,033	14,416
稅後虧損	5,275	10,812

目標公司一於2023年6月30日之未經審核資產淨值為人民幣10.39億元。

目標公司一之財務報表並無於本公司之財務報表中合併入賬。於出售事項完成後，本集團將不再於目標公司一擁有任何權益。

目標公司二

目標公司二為一家由賣方二及上海馳晟根據日期為2020年4月20日之協議於中國成立之有限公司，旨在開發明月濱河項目。於本公告日期，目標公司二由賣方二及上海馳晟分別擁有51%及49%權益。

下文載列目標公司二截至2021年及2022年12月31日止兩個年度之未經審核財務資料概要：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
稅前利潤／(虧損)	1,929	(27,912)
稅後利潤／(虧損)	1,447	(20,934)

目標公司二於2023年6月30日之未經審核資產淨值為人民幣7.33億元。

目標公司二之財務報表於本公司之財務報表中合併入賬。於出售事項完成後，本集團將不再於目標公司二擁有任何權益，而其財務業績將不再於本公司之財務報表中合併入賬。

進行出售事項之原因及裨益

於本公告日期，該等目標公司已基本完成明月濱河項目及朗月濱河雅苑項目的開發。考慮到上文所披露有關貸款一及貸款二之抵銷安排後，出售事項有助本集團退出明月濱河項目及朗月濱河雅苑項目，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。

預期出售事項所得款項(經計及上述所有抵銷安排後)將悉數由本集團用作營運資金。

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。

賣方一

賣方一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一之投資控股。

賣方二

賣方二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二之投資控股。

買方

買方為一家於中國成立之有限公司，主要業務為物業開發。其為聯交所上市公司綠城中國控股有限公司(股份代號：03900)之全資附屬公司。

目標公司一

目標公司一為一家於中國成立之有限公司，主要業務為開發朗月濱河雅苑項目。於本公告日期，目標公司一由賣方一及蘇州澤晟分別擁有50%及50%權益，而蘇州澤晟則為買方非全資附屬公司。

朗月濱河雅苑項目位於中國蘇州市，乃由目標公司一開發之住宅項目，總建築面積約為13.7萬平方米。

目標公司二

目標公司二為一家於中國成立之有限公司，主要業務為開發明月濱河項目。於本公告日期，目標公司二由賣方二及上海馳晟分別擁有51%及49%權益，而上海馳晟則為買方非全資附屬公司。

明月濱河項目位於中國蘇州市，乃由目標公司二開發之住宅項目，總建築面積約為13.0萬平方米。

杭州綠城

杭州綠城為一家於中國成立之有限公司及杭州致延投資有限公司之全資附屬公司，而杭州致延投資有限公司則於本公告日期由本集團及買方分別最終擁有50%及50%權益。其主要業務為開發杭州春來曉園項目。

上市規則之涵義

目標公司一並非本公司之附屬公司，其財務報表並無於本公司之財務報表中合併入賬；而目標公司二為本公司之附屬公司，其財務報表於本公司之財務報表中合併入賬。

於本公告日期，買方持有目標公司二(本公司之附屬公司)之49%股權，除此之外，買方並非本公司任何其他附屬公司之主要股東。截至2022年12月31日止年度，由於按百分比計算目標公司二之總資產、利潤及收入較本集團之總資產、利潤及收入低於5%，故目標公司二為上市規則第14A.09條項下本公司之非重大附屬公司。因此，買方不被視為上市規則第14A.09條項下本公司之關連人士。故此，出售事項並不構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

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5%但均低於25%，出售事項按獨立基準計算構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易。然而，出售事項連同杭州出售事項構成本公司與相同訂約方於12個月期間進行之連串交易，須根據上市規則第14.22及14.23條合併計算。由於有關出售事項及杭州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)按合併基準計算超過25%但均低於75%，故出售事項及杭州出售事項各自構成上市規則第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)有關明月濱河項目及朗月濱河雅苑項目之估值報告；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	該等賣方、買方、該等目標公司、廣州合景及杭州綠城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)之日期或該等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	代價一及代價二之統稱
「代價一」	指	銷售股權一之代價人民幣517,351,696.11元
「代價二」	指	銷售股權二之代價人民幣378,000,000.38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	賣方一及賣方二根據該協議分別向買方出售銷售股權一及銷售股權二
「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
「杭州出售事項」	指	杭州高信向杭州浙慶投資有限公司(受買方控制之公司)出售杭州致延投資有限公司之50%股權，詳情載於本公司日期為2023年8月15日之公告
「杭州高信」	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
「杭州綠城」	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
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士且獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司之董事、高級行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自之聯繫人且與彼等概無關連之獨立第三方
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款一」	指	賣方一及其聯繫人結欠目標公司一之貸款，總額為人民幣271,309,291.11元(包括本金及應計利息)
「貸款二」	指	賣方二及其聯繫人結欠目標公司二之貸款，總額為人民幣431,922,405.38元(包括本金及應計利息)
「明月濱河項目」	指	明月濱河，一個位於編號為蘇地第2020-WG-19號之地塊之住宅物業項目
「朗月濱河雅苑項目」	指	朗月濱河雅苑，一個位於編號為蘇地第2020-WG-52號之地塊之住宅物業項目
「該質押」	指	賣方一及賣方二分別就抵押貸款質押銷售股權一及銷售股權二，作為抵押
「中國」	指	中華人民共和國

「買方」	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
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「銷售股權一」	指 目標公司一之50%股權
「銷售股權二」	指 目標公司二之51%股權
「抵押貸款」	指 廣州合景及杭州高信結欠之貸款，金額約為人民幣109百萬元(包括於本公告日期之本金、應計利息及違約利息，其最終金額將於完成日期確認)，以該質押作抵押
「上海馳晟」	指 上海馳晟置業有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司
「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
「蘇州澤晟」	指 蘇州澤晟房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司
「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
「該等目標公司」	指 目標公司一及目標公司二之統稱
「目標公司一」或「蘇州景譽」	指 蘇州市景譽房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限公司，於本公告日期由賣方一擁有50%權益

「目標公司二」或 「蘇州卓譽」	指 蘇州市卓譽房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限公司，於本公告日期由賣方二擁有51%權益
「該等賣方」	指 賣方一及賣方二之統稱
「賣方一」	指 蘇州市金和房地產開發有限公司，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
「賣方二」	指 蘇州市上譽房地產開發有限公司，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。