

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)

**須予披露交易
出售上海兆景之100%股權**

出售事項

於2023年5月12日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)、該等買方及目標公司訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售而該等買方有條件同意收購銷售股權，總代價約為人民幣324百萬元。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條項下有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

由於出售事項須待條件獲達成及／或豁免(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5月12日，賣方、該等買方及目標公司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5月12日

訂約方： (a) 賣方(本公司之間接全資附屬公司)；

(b) 買方一；

(c) 買方二；及

(d) 目標公司

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，該等買方及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。

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該等買方有條件同意收購銷售股權，總代價為人民幣324,065,140.12元。其中，(i)買方二有條件同意按代價二(即人民幣10,000元)收購銷售股權二，相當於目標公司繳足註冊資本人民幣10,000元對應之目標公司股權；及(ii)買方一有條件同意按代價一(即總代價扣除代價一後的餘額，即人民幣324,055,140.12元)收購銷售股權一，相當於扣除銷售股權二後之目標公司餘下股權。

代價

代價乃由賣方與該等買方公平磋商後釐定，可根據以下公式予以調整，並有待審核：

$$\text{代價} = A + B - C$$

其中

- A = 目標物業(定義見下文)之資產價值人民幣564.3百萬元，包括建築面積不少於35,232.97平方米之酒店、租賃住房及商舖；以及目標物業中不少於320個停車位，倘未能達到上述建築面積或停車位數目，則根據該協議之條款可按機制下調
- B = 根據該協議之條款，有關目標公司於轉讓(定義見下文)日期之資產及負債之調整金額
- C = 有關目標物業之未付金額

為免生疑，上述調整機制只會涉及代價之下調。

付款

經協定，於簽署該協議後10個工作日內，買方一及賣方須以買方一之名義開立一個由買方一及賣方共同管理之銀行賬戶(「**指定銀行賬戶**」)。

代價須按以下方式支付：

- (i) 於所有條件獲達成(或獲豁免，如適用)後13個工作日內，買方一須向指定銀行賬戶支付代價之第一期付款人民幣169.29百萬元(相當於上文「A」項下資產價值之30%，「**第一期付款**」)；
- (ii) 於完成轉讓及該協議規定之其他交付程序後3個工作日內，買方一須促使自指定銀行賬戶向賣方發放第一期付款；
- (iii) 於完成有關轉讓之稅務登記程序及該協議規定之其他交付程序後13個工作日內，該等買方須向賣方支付按以下公式計算之代價之第二期付款(「**第二期付款**」)：

第二期付款 = 最終代價 – 第一期付款 – 餘額(定義見下文)

其中，第二期付款中之人民幣10,000元為代價二，須由買方二支付，而第二期付款之餘額須由買方一支付；及

- (iv) 於轉讓日期後12個月及於完成解除質押及該協議規定之其他交付程序後13個工作日內，買方一須向賣方支付代價之餘額(相當於上文「A」項下資產價值之5%，「**餘額**」)。

此外，倘於轉讓日期起計12個月屆滿後，支付餘額之若干條件未能根據該協議達成，則訂約方須根據該協議以書面形式協定自餘額中可扣減的總金額(「**可扣減金額**」)，且於13個工作日內，該等買方須向賣方支付扣除該可扣減金額後之餘額。

條件

出售事項須待(其中包括)以下條件獲達成(或獲豁免，如適用)後，方告完成：

- (a) 賣方已取得所有必要內部批准；
- (b) 本公司已根據適用法律、規則及法規(包括但不限於上市規則)取得所有必要同意及批准(包括但不限於本公司取得股東批准(如必要))；
- (c) 已就該協議及其項下擬進行之交易從上海市嘉定區規劃和自然資源局(即目標地塊(定義見下文)之轉讓人)取得所有必要批准；
- (d) 目標公司已根據中國相關法律及法規完成有關目標物業之竣工驗收程序；
- (e) 目標物業已達到該協議規定之交付狀態；
- (f) 賣方已根據該協議之條款完成出售一期及二期物業；
- (g) 目標公司已償還部分超過本金額人民幣225.7百萬元之貸款，並根據該協議之條款從銀行取得同意；
- (h) 擔保人已簽立擔保函並取得其股東批准；及

(i) 該等買方已完成對賣方、目標公司及目標物業之盡職審查，且訂約方已就任何未解決事宜以書面形式協定補救建議（「建議」）。

所有條件（上文條件(i)除外）須於2023年6月30日或之前（或該等買方同意之其他延長日期）獲達成（或獲豁免，如適用），否則該等買方有權根據該協議之條款終止該協議。此外，倘訂約方未能於2023年10月31日或之前達成條件(i)所載建議，該等買方可能有權根據該協議之條款終止該協議。

轉讓

待所有條件獲達成及豁免（如有）後，目標公司須完成轉讓銷售股權之登記手續，並取得相關機關發出之新營業執照（「轉讓」）。

出售事項之財務影響

估計本公司將自出售事項錄得虧損約人民幣139百萬元。有關虧損乃按代價與目標公司於2022年12月31日之資產淨值間的差額計算。將錄得之實際虧損有待審核，可能與估計金額有所出入，原因為實際虧損將取決於所產生之實際交易成本及於轉讓日期計算之代價而定。

有關目標公司之資料

目標公司為一間於中國成立之有限公司。於本公告日期，其為本公司之間接全資附屬公司，其100%股權由賣方直接持有。

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

	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)	11,392	(5,017)
稅後利潤／(虧損)	39,039	(5,041)

目標公司於2022年12月31日之經審核資產淨值約為人民幣463.1百萬元。

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，而目標公司之財務業績將不再於本公司之財務報表合併入賬。

於本公告日期，目標公司已於三幅地塊上開發三個項目，詳情如下：

- (i) 位於上海馬陸之一幅地塊(總土地使用面積為27,288平方米)上之項目，建築面積約46,157.98平方米，以及地下停車位及配套設施(「**一期物業**」)；
- (ii) 位於上海馬陸之另一幅地塊(總土地使用面積為32,072.4平方米)上之項目，建築面積約65,666.44平方米，以及地下停車位及配套設施(「**二期物業**」，連同一期物業統稱為「**一期及二期物業**」)；及
- (iii) 位於上海嘉定工業區之一幅地塊(總土地使用面積為29,054.1平方米)(「**目標地塊**」)上之項目，建築面積約49,032.41平方米，以及地下停車位及配套設施(「**目標物業**」)。

進行出售事項之理由及裨益

誠如本公司截至2022年12月31日止年度的年報所披露，本集團錄得虧損淨額人民幣9,842百萬元，而於2022年12月31日，本集團附息銀行及其他借貸的即期部分為人民幣22,245百萬元，而其現金及現金等價物為人民幣3,356百萬元。為改善其流動資金以滿足本集團之財務需要，本公司一直積極按符合本公司及股東整體最佳利益之條款，就其資產物色潛在買家。經審閱目標公司之業務及營運狀況，尤其是其持續下滑的業績，截至2022年12月31日止年度錄得除稅前虧損，而截至2021年12月31日止年度則錄得純利，董事會認為此乃本公司進行出售事項以變現其於目標公司之投資價值之合適選擇。出售事項一經落實，將可讓本集團變現目標公司之價值及改善本集團之流動資金。

預期出售事項之所得款項將由本集團用作償還債務及用作本集團之一般營運資金。

鑑於上文所述，董事會認為，該協議之條款及條件乃按一般商業條款訂立，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，主要從事物業開發、物業投資及酒店營運領域的業務。

賣方

賣方為一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事物業開發。

該等買方

買方一為一間於中國成立之有限合夥，主要從事股權投資。

買方二為一間於中國成立之公司，主要從事資產及投資管理。

目標公司

賣方為一間於中國成立之有限公司，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事物業開發。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條項下有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

由於出售事項須待條件獲達成及／或豁免(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

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙之涵義載列如下：

「該協議」	指	賣方、該等買方及目標公司就出售事項訂立日期為2023年5月12日之股權轉讓協議
「銀行」	指	中國建設銀行股份有限公司上海嘉定分行
「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)，在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「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相同涵義
「代價」	指	銷售股權之總代價人民幣324,065,140元
「代價一」	指	扣除代價二後之代價餘額
「代價二」	指	銷售股權二之代價人民幣10,000元
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議向該等買方出售銷售股權
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	廣州合景控股集團有限公司

「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、主要行政人員、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
「擔保函」	指 擔保人於2023年5月12日以該等買方為受益人簽立之擔保函，據此，擔保人須擔保賣方履行其於該協議項下之全部義務和責任，包括但不限於因賣方違反該協議而產生的一切罰款及費用、該協議項下的所有應付款項，以及該等買方因此而招致的所有費用
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款」	指 銀行向目標公司提供本金額為人民幣225.7百萬元，並以質押作抵押之貸款人民幣277百萬元
「質押」	指 以銀行為受益人質押目標物業作為貸款之抵押
「中國」	指 中華人民共和國
「該等買方」	指 買方一及買方二之統稱，其最終實益擁有人為股份於聯交所主板上市的中國平安保險(集團)股份有限公司(股份代號：2318)
「買方一」	指 嘉興平安安住壹號股權投資合夥企業(有限合夥)，一間於中國成立之有限合夥
「買方二」	指 平安創贏資本管理有限公司，一間於中國成立之有限公司
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「銷售股權」	指 銷售股權一及銷售股權二之統稱
「銷售股權一」	指 買方一根據該協議按代價一將予收購之目標公司餘下股權(經扣除銷售股權二)

「銷售股權二」	指 買方二根據該協議按代價二將予收購之目標公司股權 (相當於目標公司之繳足註冊資本人民幣10,000元)
「股份」	指 本公司股本中每股名義價值0.10港元之普通股
「股東」	指 股份持有人
「平方米」	指 平方米
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「目標公司」或 「上海兆景」	指 上海兆景房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本公告日期，其100%股權由賣方持有
「賣方」	指 上海合景房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司及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5月12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。