

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
出售上海錦怡之100%股權

出售事項

於2023年5月12日，該等賣方、該等買方及目標公司訂立該協議，據此，該等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426百萬元。

上市規則之涵義

出售事項連同兆景出售事項構成本公司與相同訂約方於12個月期間內進行之一連串交易，並須根據上市規則第14.22及14.23條合併計算。由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)在與兆景出售事項合併計算時超過25%但全部低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則項下申報、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之彼此之間一致行動人士之一組密切聯繫的股東)之書面股東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)本集團財務資料；及(iii)上市規則規定之其他資料之通函預期將於2023年6月5日或之前寄發予股東。

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，該等賣方、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) 賣方一；
 - (b) 賣方二；
 - (c) 買方一；
 - (d) 買方二；及
 - (e) 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，該等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426,074,460.22元。其中，(i)買方二有條件同意按代價二(即人民幣10,000元)向該等賣方收購銷售股權二，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426,064,460.22元)向該等賣方收購銷售股權一，相當於扣除銷售股權二後之目標公司餘下股權。代價將按賣方一及賣方二各自於目標公司之股權比例以下文所詳述之方式支付予賣方一及賣方二。

代價

代價乃由該等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：

$$\text{代價} = A + B$$

其中

A = 目標物業(定義見下文)之資產價值人民幣732.35百萬元，包括建築面積不少於48,161.65平方米之租賃住房及商業樓宇；以及目標物業中不少於370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，有關目標公司之資產及負債之調整金額，該金額將根據該等買方所委聘會計師事務所之審核結果釐定，當中以轉讓(定義見下文)日期為基準日期

付款

經協定，於簽署該協議後10個工作日內，買方一及賣方二須以買方一之名義開立一個由買方一及賣方二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329.56百萬元(相當於上文「A」項下資產價值(經扣除上文「A」項下目標公司負債之部分調整金額)之85%，即人民幣292.94百萬元，「**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，買方一須促使第一期付款由指定銀行賬戶發放至該等賣方(賣方一及賣方二各自之指定銀行賬戶)。第一期付款將按賣方一及賣方二各自於目標公司之股權比例支付予賣方一及賣方二；
- (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，該等買方須向該等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按賣方一及賣方二各自於目標公司之股權比例支付予賣方一及賣方二；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，買方一須向該等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，該等買方須向該等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) 該等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) 該等賣方已根據該協議之條款完成有關出售一期物業、二期物業及已售三期物業(定義見下文)之所有必要程序;
- (g) 目標公司已償還部分超過本金額人民幣292.94百萬元之貸款,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) 該等買方已完成對該等賣方、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12月31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2024年3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收益約人民幣111.5百萬元。有關收益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。將錄得之實際收益有待審核，可能與估計金額有所出入，原因為實際收益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，分別由賣方一及賣方二擁有70%及30%股權。

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 人民幣千元	2022年 人民幣千元
稅前虧損	10,231	7,718
稅後虧損	7,220	5,926

目標公司於2022年12月31日之經審核資產淨值為人民幣314.6百萬元。

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，目標公司已在位於上海嘉定工業區之一幅地塊（總土地使用面積為53,829.2平方米，「**目標地塊**」）上開發三個項目，詳情如下：

- (i) 建築面積約74,193.34平方米之項目，以及地下停車位及配套設施（「**一期物業**」）；
- (ii) 建築面積約72,970.3平方米之項目，以及地下停車位及配套設施（「**二期物業**」）；及
- (iii) 建築面積約65,032.8平方米之項目，以及地下停車位，包括已售物業（「**已售三期物業**」）及餘下未售物業（「**目標物業**」）。

進行出售事項之理由及裨益

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，並計及上文所披露出售事項將錄得之估計收益後，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。

該等賣方

賣方一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。賣方二為一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司。該等賣方主要從事物業開發。

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

目標公司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非全資附屬公司。其主要從事物業開發。

上市規則之涵義

出售事項連同兆景出售事項構成本公司與相同訂約方於12個月期間內進行之連串交易，並須根據上市規則第14.22及14.23條合併計算。由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)在與兆景出售事項合併計算時超過25%但全部低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則項下申報、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之彼此之間一致行動人士之一組密切聯繫的股東)之書面股東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)本集團財務資料；及(iii)上市規則規定之其他資料之通函預期將於2023年6月5日或之前寄發予股東。

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。本公司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	該等賣方、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426,074,460.22元
「代價一」	指	扣除代價二後之代價餘額，即人民幣426,064,460.22元
「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	該等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，為本公司之全資附屬公司
「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	擔保人將以該等買方為受益人發出之擔保函，據此，擔保人須擔保該等賣方履行其於該協議項下之全部義務和責任，包括但不限於賣方違反該協議約定而應向買方支付的罰款及費用、該協議項下的其他應付款項，以及該等買方因而發生的全部費用
「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347.87百萬元，並以質押作抵押之貸款人民幣347.87百萬元
「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)，其中人民幣7,000元將支付予賣方一及人民幣3,000元將支付予賣方二
「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
「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 「上海錦怡」	指	上海錦怡置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本公告日期分別由賣方一及賣方二擁有70%及30%股權
「該等賣方」	指	賣方一及賣方二之統稱
「賣方一」	指	蘇州市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
「賣方二」	指	上海德裕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非全資附屬公司

「兆景出售事項」 指 本公司於2023年5月12日所公佈出售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及本公司之全資附屬公司)之全部股權

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。