

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)

**自願性公告
出售杭州熙藍之100%股權**

出售事項

於2024年5月13日，轉讓方(本公司之間接全資附屬公司)、目標公司、保證人及受讓方訂立該協議，據此，轉讓方有條件同意出售而受讓方有條件同意收購目標股權，總交易對價為人民幣230,545,700元。

上市規則之涵義

相對於出售事項而言之最高適用百分比率(根據上市規則的定義)低於5%。因此，根據上市規則第14章，出售事項不是一項須予公布的交易。本公告由本公司自願發布，旨在通知股東和本公司潛在投資者有關集團最新業務發展的信息。

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，故出售事項可能或不可能完成。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2024年5月13日，轉讓方、目標公司、保證人及受讓方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： 2024年5月13日

訂約方： (a) 轉讓方A(本公司之間接全資附屬公司)；
(b) 轉讓方B(本公司之間接全資附屬公司)；
(c) 目標公司；
(d) 保證人(本公司之間接全資附屬公司)；及
(e) 受讓方。

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，受讓方及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。

標的事項及交易對價

根據該協議，(i)轉讓方已同意有條件出售而受讓方已同意有條件收購目標股權，總交易對價為人民幣230,545,700元。各方亦已同意全部交易對價將由受讓方向科學城租賃支付，用於清償集團融資租賃債務。詳情請參閱本公告下方標題為「貸款轉讓及集團融資租賃債務結算」的部分；並且(ii)保證人已同意擔保轉讓方和目標公司在該協議下的相應義務，以及商鋪租戶在委託經營管理合同(定義見下文)下的義務。

交易對價乃由轉讓方與受讓方經考慮各項因素包括目標公司的資產淨值，及由獨立評估師以直接比較法評估目標資產於2023年12月31日之估值人民幣230,545,700元，經公平磋商後釐定。

出售事項之先決條件

出售事項須待以下條件於該協議日期起之15個工作天內達成(或獲豁免，如適用，惟條件(1)不得獲豁免除外)後，方告完成：

- (1) 轉讓方根據該協議作出之所有聲明及保證仍屬真實、準確及有效，且並無誤導成分；
- (2) 合景方應於股轉工商變更和交易對價支付前履行的任何承諾和約定應均已得到全面履行；
- (3) 不存在限制、禁止或取消出售事項的適用法律、法院、仲裁機構或有關政府部門的判決、裁決、裁定或禁令；
- (4) 目標公司不存在重大不利變化事件，尤其是轉讓方或目標公司進入破產、清算、解散或註銷程序，或者發生訴訟、仲裁或其他爭議解決事宜導致目標股權或目標資產被凍結、查封或被列為執行標的等；
- (5) 所有相關當事方(受讓方除外)已適當簽署了所有交易文件，並向受讓方交付了每一份交易文件的原件；
- (6) 沒有任何第三方就目標股權及／或目標資產提出或威脅將要提出任何權利訴求，主張其應為目標股權及／或目標資產的持有人或實際受益人或有權獲得全部或部分交易對價；
- (7) 根據適用法律、規則和法規(包括但不限於上市規則和國有資產監督管理部門的相關規定，如適用)，合景方已獲得所有必要的同意和批准；
- (8) 轉讓方已確保完成對目標資產及／或目標股權的所有現有抵押登記或質押的解除(除目標公司為目標公司對集團融資租賃債務而提供的抵押擔保外)，並且目標公司沒有任何其他抵押登記、股權質押登記、擔保義務或任何其他限制權利的情況；

- (9) 目標公司已與全部現有員工終止或變更勞動關係，及安排相關員工簽署相應的書面確認文件，目標公司對其未拖欠任何工資、社會保險、住房公積金或其他款項，並已向受讓方提供相關協議及費用款項的支付憑證；
- (10) 合景方已安排商鋪租戶向相應的子租戶發函，要求子租戶依法依規對任何違法改建情況進行整改，且轉讓方已將函件複印件以及子租戶簽收憑證提供給受讓方；且如受讓方、目標公司後續因該等違法建設行為需要承擔不利後果，受讓方、目標公司有權要求子租戶、合景方及商鋪租戶承擔賠償責任，轉讓方和目標公司已確認並糾正(如轉讓方要求)目標資產的設施清單，並解決了所有相關費用；及
- (11) 受讓方收到由轉讓方及目標公司出具之全部條件滿足證明書。

轉讓

在條件履行(或豁免，如適用)後，受讓方和轉讓方應繼續進行轉讓目標股權的登記手續(「**股轉工商變更登記**」)。交割應在股轉工商變更登記完成後的2個工作日內發生。交割日後的5個工作日內，受讓方應聘請審計師進行交割審計。

融資租賃款轉讓及集團融資租賃債務結算

交易對價將以以下方式結算：

- (1) 股轉工商變更登記後之5個工作日內，合景方應安排滿足以下支付條件(統稱為「**首期交易對價支付條件**」)。在首期交易對價支付條件履行(或豁免，如適用)後之5個工作日內，交易對價的第一期分期款項人民幣92,218,280，(代表交易對價的40%)，應在5個工作日內結算：
- (i) 所有條件已經履行；
 - (ii) 合景方已經確保商鋪租戶與目標公司簽訂了一份委託經營管理合同(「**委託經營管理合同**」)，根據該合同，商鋪租戶應對目標公司在截至2026年12月31日的三年內分別提供人民幣18,000,000元、人民幣20,000,000元及人民幣

22,000,000元之營業毛利潤保證，並且目標公司將免除向商鋪租戶支付由委託經營管理合同產生的任何費用(包括但不限於管理費、服務費、諮詢費)；

(iii) 股轉工商變更登記已經完成；

(iv) 受讓方已收到轉讓方、科學城租賃、合景方和集團其他相關成員發出的確認函，確認首期交易對價款應由受讓方支付給科學城租賃，以結清相等金額的集團融資租賃債務；及

(v) 受讓方已收到由轉讓方發出的首期交易對價支付條件履行證明文件；及

(2) 交割審計完成後之5個工作日內，合景方應安排滿足以下支付條件(統稱為「二期交易對價支付條件」)。在二期交易對價支付條件履行(或豁免，如適用)後之5個工作日內，對價的第二期分期款項人民幣138,327,420，(代表交易對價餘下的60%)，應在5個工作日內結算：

(i) 交割及交割審計已完成，且交易對價需扣除交割審計確認的目標公司產生的非經營性損失；

(ii) 受讓方已收到轉讓方、科學城租賃、合景方和集團其他相關成員發出的確認函，確認第二期交易對價款應由受讓方支付給科學城租賃，以結清相等金額的集團融資租賃債務；及

(iii) 受讓方已收到由轉讓方發出的二期交易對價支付條件履行證明文件。

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216,397,000元。有關收益乃按交易對價與目標公司於2024年3月31日之資產淨值間之差額及計入目標公司分攤本集團之行政費用後計算。將錄得之實際收益有待審核，可能與估計金額有所不同，原因為實際虧損將視乎於出售事項交割日所產生之實際交易成本及所計算之交易對價而定。

有關目標公司之資料

目標公司為一家於中國成立之有限公司。於本公告日期，由轉讓方A持有10%及由轉讓方B持有90%權益。目標公司為本公司之間接全資附屬公司，其財務報表合併入本公司之財務報表。

下文載列目標公司截至2022年12月31日止年度之經審核財務資料及截至2023年12月31日止年度之未經審核財務資料概要：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
稅前虧損	7,700	11,745
稅後虧損	5,775	11,745

目標公司於2024年3月31日之未經審核資產淨值為人民幣17,842,992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。

進行出售事項之原因及裨益

於目前充滿挑戰的中國房地產市場中，出售事項有助本集團退出目標公司，並讓本集團將其資源及人力集中在其位於中國主要城市之核心項目。以集團融資租賃債務償付交易對價亦將減少本集團之整體未償還債務結餘。由於交易對價之全部金額將委託受讓方向科學城租賃支付，用以清償集團融資租賃債務，本集團不會收到現金。

鑒於上文所述，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，主要業務為物業開發、物業投資及酒店營運。

轉讓方

轉讓方為於中國成立之有限公司，及為本公司之間接全資附屬公司。轉讓方A主要從事於中國之投資控股，其唯一投資為持有目標股權。轉讓方B主要從事投資控股，並持有本公司若干中國子公司及合營企業之權益。

受讓方

受讓方為一家於中國成立之有限公司，其為科學城集團之直接非全資附屬公司。

目標公司

目標公司為一家於中國成立之有限公司，於本公告日期由轉讓方A持有10%權益及由轉讓方B持有90%權益。目標公司主要業務為持有目標資產。

上市規則之涵義

相對於出售事項而言之最高適用百分比率(根據上市規則的定義)低於5%。因此，根據上市規則第14章，出售事項不是一項須予公布的交易。本公告由本公司自願發布，旨在通知股東和本公司潛在投資者有關集團最新業務發展的信息。

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，故出售事項可能或不可能完成。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 該等轉讓方、目標公司、保證人及受讓方就出售事項所訂立日期為2024年5月13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
「交割」	指	根據該協議的條款及條件完成出售事項
「交割審計」	指	目標公司由2023年12月31日至交割日的財務信息審計
「交割日」	指	交割發生之日
「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
「交易對價」	指	目標股權總代價人民幣230,545,700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	轉讓方根據該協議向受讓方出售目標股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「集團融資租賃債務」	指	本集團於截至2024年4月30日對科學城租賃所欠的總融資租賃款項約人民幣373,247,195元
「保證人」	指	廣州市木蓮莊酒店管理有限公司，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
「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連絡人且與彼等概無關連之獨立第三方

「合景方」	指	轉讓方、股轉工商變更登記完成前之目標公司及保證人
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「科學城租賃」	指	科學城(廣州)融資租賃有限公司，一家於中國成立之有限公司，受讓方之同系附屬公司及為科學城集團之直接非全資附屬公司
「科學城集團」	指	科學城(廣州)投資集團有限公司，一家於中國成立之有限公司
「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
「商鋪租戶」	指	居上(廣州)酒店管理有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，其租用目標物業租賃面積合計3,329.3平方米
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「子租戶」	指	從商鋪租戶承租目標物業的獨立第三方商店租戶
「目標資產」	指	目標物業及目標地塊
「目標公司」或 「杭州熙藍」	指	杭州熙藍酒店管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，於本公告日期由轉讓方A持有10%權益及由轉讓方B持有90%權益
「目標股權」	指	目標公司之100%股權，由轉讓方A持有10%權益及由轉讓方B持有90%權益

「目標地塊」	指 目標物業所在地塊的國有土地使用權，其宗地號為330110120002GB00017，土地使用權面積為2,995.9平方米
「目標物業」	指 為坐落於浙江省杭州市余杭區，建築面積為17,610.78平方米的物業。其中租賃面積合計3,329.3平方米已出租給商鋪租戶，其可轉租給子租戶。餘下部分為杭州木蓮莊酒店，由保證人之子公司負責營運
「受讓方」	指 科學城(廣州)發展集團有限公司，一家於中國成立之有限公司，為科學城集團之直接非全資附屬公司
「轉讓方A」	指 杭州凱木投資有限公司，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
「轉讓方B」	指 廣州市天建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
「轉讓方」	指 轉讓方A及轉讓方B

承董事會命
合景泰富集團控股有限公司
主席
孔健岷

香港，2024年5月13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；而譚振輝先生、羅耀榮先生及黃敏明女士為獨立非執行董事。