

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，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：9979)

**有關收購目標公司股權的
須予披露交易**

股權買賣協議

於2022年1月11日，本公司的間接全資附屬公司綠城管理與目標公司、轉讓人及擔保人訂立股權買賣協議。根據股權買賣協議，綠城管理同意購買，而轉讓人同意出售目標公司60%股權及當中的所有權利及權益。綠城管理根據股權買賣協議應付的代價包括(i)固定代價人民幣400百萬元；及(ii)根據收購事項完成後三年期間目標公司新增代建項目的未來可收取服務費用釐定的經調整增量代價。經調整增量代價的最高金額為人民幣200百萬元。

收購事項完成後，目標公司將由綠城管理持有60%，並成為本公司的附屬公司。

上市規則的涵義

由於根據股權買賣協議收購目標公司60%股權的其中一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，收購目標公司60%股權構成本公司的須予披露交易，故須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

股權買賣協議

於2022年1月11日，本公司的間接全資附屬公司綠城管理與轉讓人(為共同持有目標公司100%股權的獨立第三方)訂立股權買賣協議。根據股權買賣協議，綠城管理同意購買，而轉讓人同意出售目標公司60%股權及當中的所有權利及權益。股權買賣協議的詳情載列如下：

1. 日期 2022年1月11日
2. 訂約方
 - (1) 綠城管理(作為受讓人)；
 - (2) 轉讓人，即徐先生和蔣女士；
 - (3) 目標公司；及
 - (4) 擔保人。

據董事會作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，轉讓人、目標公司及擔保人均為獨立第三方。

3. 標的事項 目標公司60%股權及當中的所有權利及權益，其中包括徐先生持有的40%股權，以及蔣女士持有的20%股權。
4. 代價 綠城管理根據股權買賣協議應付的代價包括：
 - (i) 固定代價人民幣400百萬元，其中，向徐先生支付人民幣266.6667百萬元，向蔣女士支付人民幣133.3333百萬元；及

- (ii) 根據收購事項完成後三年期間目標公司新增代建項目的未來可收取服務費用釐定的經調整增量代價。向徐先生及蔣女士支付的經調整增量代價(如有)的確定方式如下：

收購事項完成後三年期間新增 代建項目未來可收取的服務費 用 (以人民幣計)	經調整增量代價 (以人民幣計)
大於等於 100 百萬元但不足 200 百萬元	30 百萬元
大於等於 200 百萬元但不足 300 百萬元	60 百萬元
大於等於 300 百萬元但不足 400 百萬元	90 百萬元
大於等於 400 百萬元但不足 500 百萬元	120 百萬元
大於等於 500 百萬元但不足 600 百萬元	150 百萬元
大於等於 600 百萬元但不足 700 百萬元	180 百萬元
大於等於 700 百萬元	200 百萬元

為免疑義，經調整增量代價的最高金額為人民幣 200 百萬元。

代價將使用本集團的內部財務資源進行支付，不會使用本公司首次公開發行的募集資金。

5. 支付條款

- (i) 在收到股權買賣協議中所列的代建項目委託方簽署的確認同意按原代建合同約定與目標公司繼續履行的書面確認的項目代建費合計金額佔股權買賣協議中所列所有代建合同代建費總額的比例達到50%後的5個營業日內，綠城管理應當向徐先生及蔣女士分別支付固定代價的50%，即人民幣133.3333百萬元及人民幣66.6667百萬元；
- (ii) 在收到股權買賣協議中所列的代建項目的委託方簽署的確認同意按原代建合同約定與目標公司繼續履行的書面確認的項目代建費合計金額佔股權買賣協議中所包含的代建項目代建費總額的比例每增加10%，綠城管理應當在收到賣方申請並確認無異議後的5個營業日內，向徐先生及蔣女士分別按比例支付相應數額的固定代價；
- (iii) 在收到股權買賣協議中所列的代建項目所有委託方同意按原代建合同約定與目標公司繼續履行的書面確認後的5個營業日內，綠城管理應當向徐先生及蔣女士分別支付剩餘的固定代價金額。
- (iv) 綠城管理應於收購事項完成後三年期間的新增代建業務未來可收取服務費用金額核算確認後7個營業日內向轉讓人支付經調整增量代價(如有)。

6. 先決條件

- (i). 股權買賣協議已經生效；
- (ii). 目標公司現有代建合同的委託方確認同意按照原代建合同約定與目標公司繼續履行；
- (iii). 目標公司的股東大會已通過批准股權轉讓協議的決議案；

- (iv). 本公司已就收購事項獲得董事會批准，且符合上市規則項下及其他所有適用要求；
- (v). 截至股權轉讓工商變更登記完成之日，轉讓人及擔保人在股權買賣協議中做出的每一項陳述和保證仍屬真實、準確且不具誤導性。

7. 利潤保證

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**」）。

股權買賣協議各方同意：

- (i) 如目標公司經審核除稅後利潤 $\times 60\% \geq$ 保底利潤，目標公司的除稅後利潤將按綠城管理及徐先生分別於目標公司的股權比例向彼等分配；
- (ii) 如目標公司的經審核除稅後利潤 $\times 60\% <$ 保底利潤，且目標公司除稅後利潤 \geq 保底利潤，綠城管理優先分配與保底利潤等額的目標公司除稅後利潤，剩餘部分利潤分配予徐先生；
- (iii) 如目標公司經審核除稅後利潤 $<$ 保底利潤，目標公司除稅後利潤全部分配予綠城管理，徐先生無權參與利潤分配，且綠城管理有權選擇要求轉讓人及擔保人支付目標公司除稅後利潤及保底利潤的差額（按除稅後基準計算）；
- (iv) 如目標公司發生虧損，綠城管理有權選擇要求轉讓人及擔保人向其支付目標公司虧損與保底利潤之間的差額（按除稅後基準計算）。

8. 禁止競爭

轉讓人向綠城管理聲明並承諾：

- (i) 徐先生同意在目標公司擔任總經理，除非被目標公司解聘；

- (ii) 徐先生除在目標公司任職外，不得直接或間接地擁有、管理、從事、經營、諮詢、提供服務、參與任何與綠城管理或目標公司的業務存在競爭的任何代建業務或實體；
- (iii) 轉讓人、擔保人及其各自的關聯方，不得招攬目標公司的任何管理層，招聘該等人士或向該等人士提供僱傭機會，或向該等人士提供或與其簽署任何服務合同；
- (iv) 轉讓人、擔保人及其各自的關聯方不得以任何形式參與任何與綠城管理或目標公司的業務存在競爭的業務；
- (v) 轉讓人及擔保人有義務促使目標公司主要管理人員繼續履行其與目標公司的僱傭合同，直至其所涉的相關項目完成；
- (vi) 轉讓人及擔保人應做好目標公司其他員工的穩定工作，並促使彼等於目標公司工作，直至其所涉的相關項目完成。

代價基準

收購事項的代價乃經公平磋商並參考由獨立估值師北京中企華資產評估有限責任公司所評估的截至2021年11月30日的目標公司的股東權益人民幣658,826,800元後達致。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及14.62條的規定適用。

本公司將根據上市規則第14.60A條及第14.62條於本公告刊發後15個營業日內刊發關於盈利預測所涉及事項的進一步公告。

有關目標公司的資料

目標公司的業務

目標公司為一間於中國註冊成立的有限公司，為轉讓人的直接全資附屬公司。截至本公告日期，目標公司由徐先生持有80%的股權及由蔣女士持有20%的股權。目標公司主要從事代建業務。

目標公司於2021年12月25日為收購事項目的從藍城控股派生設立，其主要承接藍城控股代建業務管理團隊，藍城控股的代建業務和代建項目。根據股權買賣協議，收購事項完成後，藍城控股將不得再從事代建業務。

目標公司的財務資料

於2021年11月30日，目標公司未經審核的賬面資產總額為人民幣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833.33萬元。自成立開始，目標公司未產生利潤。

對本公司的財務影響

收購事項完成後，本集團將持有目標公司60%的股權，其業績、資產及負債將併入本集團賬目。

訂立股權買賣協議的理由及裨益

收購事項將使本集團獲得目標公司的控股權、管理團隊及代建業務。收購事項能夠使本公司整合代建行業優秀團隊力量，助力推動本集團核心能力建設，穩固本集團於代建行業領先的管理水平。同時，股權買賣協議協定，徐先生或彼本人擁有股權權益的公司不得再從事與本集團同業競爭的業務。

收購事項可以迅速提升本集團規模及本公司競爭力，在未來可持續為本集團帶來業務及優秀團隊力量，助力本集團的長期穩定發展，穩固本集團的行業龍頭地位。

董事(包括獨立非執行董事)認為，股權買賣協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

概無董事於股權買賣協議中擁有重大權益，彼等毋須就相關董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

由於根據股權買賣協議收購目標公司60%股權的其中一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，收購目標公司60%股權構成本公司的須予披露交易，故須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

一般資料

(1) 徐先生

徐先生擁有復旦大學工商碩士學歷，負責目標公司戰略發展、整體運營及管理；自2012年起自主經營房地產開發、代建管理公司。徐先生任杭州衢州商會常務副會長。徐先生擁有豐富的產品設計營造及房地產開發管理經驗。

(2) 藍城控股

藍城控股為於中國註冊成立的有限責任公司，由寧波恆裡鑽股權投資合夥企業(有限合夥)(由徐先生控制的實體)持有99.5%的股權和徐先生持有0.5%的股權。徐先生擔任藍城控股的執行董事、總經理及法定代表人。藍城控股主要從事房地產開發業務、房地產代建業務。

(3) 綠城管理

綠城管理為在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司。主要從事代建業務。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」 指 根據股權買賣協議收購目標公司的60%股權

「董事會」 指 本公司董事會

「擔保人」或 「藍城控股」	指	藍城控股有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期由徐先生控制
「營業日」	指	中國法定工作日
「本公司」	指	綠城管理控股有限公司，一間於開曼群島注册成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：09979)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權買賣協議」	指	由綠城管理、轉讓人、目標公司及擔保人於2022年1月11日訂立的股權買賣協議及股權買賣協議的補充協議
「綠城管理」	指	綠城房地產建設管理集團有限公司，一間於2012年3月21日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「徐先生」	指	徐雄翔先生，蔣女士的配偶，截至本公告日期持有目標公司80%的股權
「蔣女士」	指	蔣陽俊女士，徐先生的配偶，截至本公告日期持有目標公司20%的股權
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方，且並非本公司的關連人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國（而「中國的」或「中國人」將作相應詮釋）。本公告對中國的提述不包括香港、澳門及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣元
「股份」	指	本公司的普通股
「股東」	指	不時的股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	本公司不時的附屬公司（定義見香港法例第622條公司條例）
「目標公司」	指	浙江熇裏建設管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期由轉讓人共同全資擁有，其中徐先生持有80%的股權及蔣女士持有20%的股權
「轉讓人」	指	徐先生及其配偶蔣女士，兩者均為本集團的獨立第三方
「%」	指	百分比

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11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。