

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，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份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。



## China Greenland Broad Greenstate Group Company Limited

### 中國綠地博大綠澤集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1253)

#### 有關出售目標集團之須予披露交易

##### 股份轉讓協議

於2018年10月12日(交易時段後)，杭州北風(本公司間接全資附屬公司)、綠澤商業(本公司間接全資附屬公司)及承讓人(一名獨立第三方)訂立股份轉讓協議，據此，杭州北風已有條件同意出售及承讓人已有條件同意收購目標公司之100%股權(包括杭州北風透過目標公司間接持有的江南園林60%股權以及本公司根據離岸購股協議及在岸購股協議有權收取的代價調整或利潤補償金額)。

##### 反擔保協議

股份轉讓協議將於(其中包括)反擔保協議正式簽立後生效。

於2018年10月12日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司博大綠澤生態與承讓人訂立反擔保協議，據此，承讓人以博大綠澤生態為受益人提供反擔保。

##### 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14章就出售事項及反擔保協議項下擬進行之交易按合併基準計算的一項或多項適用百分比率超逾5%惟低於25%，故出售事項及反擔保協議項下擬進行之交易構成須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

## 股份轉讓協議

股份轉讓協議的主要條款概述如下：

日期： 2018年10月12日

訂約方： (1) 轉讓人：杭州北風(本公司間接全資附屬公司)；  
(2) 承讓人：上海念樸(一名獨立第三方)；及  
(3) 綠澤商業(本公司間接全資附屬公司)。

(各為一名「訂約方」並統稱為「訂約方」)

### 標的事宜

根據股份轉讓協議，杭州北風已有條件同意出售及承讓人已有條件同意收購目標公司之100%股權(包括杭州北風透過目標公司間接持有的江南園林60%股權以及本公司根據離岸購股協議及在岸購股協議有權收取的代價調整或利潤補償金額)。

### 代價

轉讓目標公司100%股權之代價為人民幣50,000,000元(「代價」)，將按以下方式以現金支付：

- (a) 人民幣10,000,000元於簽立股份轉讓協議後30日內支付。
- (b) 人民幣20,000,000元於2019年9月30日支付。
- (c) 人民幣20,000,000元於2020年9月30日支付。

代價乃參考(i)原收購成本(即人民幣57,128,754元)，及(ii)「目標集團的資料」一節所載的財務資料經公平磋商釐定。

### 股份轉讓協議的生效日期

股份轉讓協議將於(i)訂約方正式簽立，(ii)已獲得訂約方各自當局之所有必要同意及批准，及(iii)反擔保協議正式簽立後生效。

於股份轉讓協議生效日期，各訂約方應已完成所有有關轉讓目標公司100%股權的相關程序，並已將目標公司100%股權正式登記於承讓人名下(「完成」)。於完成後，目標公司將終止為本公司附屬公司，及目標集團的財務業績將不再合併入賬至本集團財務報表。

## 違約金

根據股份轉讓協議，訂約方未能達成其責任，則須向履約方支付(i)代價5%的違約金；及(ii)履約方產生及遭受之所有直接及實際損失。

## 終止

訂約方同意於下列任意一種情況發生時終止股份轉讓協議：

- (a) 訂約方已根據股份轉讓協議履行各自的義務並行使彼等各自於股份轉讓協議下的權利。
- (b) 訂約方經磋商後同意終止股份轉讓協議。
- (c) 訂約方因非訂約方原因而未能獲得相關政府機構的必要批准。

倘因上文(b)或(c)所述情況而終止股份轉讓協議，則杭州北風須於10日內退還任何已收取代價予承讓人。

## 反擔保協議

反擔保協議的主要條款概述如下：

日期： 2018年10月12日

訂約方： (1) 博大綠澤生態(本公司間接全資附屬公司)  
(2) 承讓人(一名獨立第三方)

江南園林與多間銀行及多名人士(統稱為「債權人」)訂有涉及本金總額為人民幣39,300,000元的多份貸款協議(「貸款協議」)。博大綠澤生態已就貸款協議以各債權人為受益人提供擔保，以擔保江南園林於貸款協議下之還款責任(「擔保」)。

鑒於杭州北風已同意轉讓目標公司的100%股權予承讓人，目標集團因此於完成後將不再為本公司的附屬公司，故承讓人同意就貸款協議下所提取之貸款金額，連同博大綠澤生態根據擔保可能應向債權人支付之任何利息、罰息、違約金和所有其他費用，向博大綠澤生態提供反擔保。

## 目標集團的資料

目標公司為於2016年11月14日於中國成立的有限公司，並為杭州北風的直接全資附屬公司，因此於完成前為本公司的間接全資附屬公司。目標公司主要從事園林景觀設計、園林景觀工程設計、建築設計諮詢及室內外裝修設計。江南園林為於1996年1月11日於中國成立的有限公司，並由目標公司及獨立第三方分別擁有60%及40%。江南園林主要從事園林景觀綠化、市政工程施工、園林景觀工程設計及苗木研究。

以下列載根據中國公認會計準則編製的目標集團截至2017年12月31日止兩個年度及截至2018年9月30日止九個月的未經審核財務資料：

	截至2018年 9月30日止九個月 (未經審核) 人民幣元	截至2017年 12月31日止年度 (未經審核) 人民幣元	截至2016年 12月31日止年度 (未經審核) 人民幣元
收益	133,282,206	220,430,784	573,130,521
除稅前溢利淨額	8,616,966	12,796,579	24,997,437
除稅後溢利淨額	7,711,202	11,597,789	22,609,752
總資產	505,772,045	481,994,713	442,740,081

於2017年12月31日及於2018年9月30日，目標集團的未經審核資產淨值分別約為人民幣147,953,646元及人民幣155,664,848元。

## 出售事項的財務影響

於完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，目標集團的財務業績將不再合併入本集團的財務報表。

本集團預計將就出售事項錄得未經審核虧損約人民幣105,664,848元。該未經審核虧損乃根據代價人民幣50,000,000元減去目標集團於2018年9月30日的未經審核資產淨值約人民幣155,664,848元估算。出售事項的實際虧損可能不同於上述估計，並將根據目標公司於股份

轉讓協議日期的最終財務狀況而確定。董事會擬將出售事項所得款項淨額用作本集團內部營運資金。

### **訂立股份轉讓協議及反擔保協議的理由及裨益**

目標集團的表現未能符合管理層預期。對本集團而言，將資源更有效地分配是重要的。另一方面，出售事項能夠產生即時現金流入、提高本集團的利潤率、改善財務狀況、降低資產負債率及本集團的營運風險。

董事(包括獨立非執行董事)認為股份轉讓協議的條款及條件屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

鑒於杭州北風已同意轉讓目標公司全部股權予承讓人，目標集團於完成後將不再為本公司的附屬公司，及反擔保已就博大綠澤生態於貸款協議項下的擔保責任向博大綠澤生態提供背對背擔保，董事(包括獨立非執行董事)認為反擔保協議之條款及條件屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

### **訂約方的資料**

#### **本公司**

本公司為一家於開曼群島註冊成立的投資控股有限公司。本集團主要從事園林景觀設計服務及園藝及相關服務。

#### **杭州北風**

杭州北風為一家根據中國法律於2016年11月3日註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。杭州北風主要從事園林景觀設計、園林景觀工程設計、建築設計諮詢及室內外裝修設計。

#### **博大綠澤生態**

博大綠澤生態為一家根據中國法律於1999年7月1日註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。博大綠澤生態主要從事園林景觀設計、建築、維護及諮詢、市政工程建設及土木工程項目。

## 綠澤商業

綠澤商業為一家根據中國法律於2004年6月15日註冊成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司。綠澤商業主要從事企業管理及諮詢、園林景觀工程、園林綠化、市政工程、建築設計、室內裝潢及物業管理業務。

## 上海念樸

上海念樸為一家根據中國法律於2018年9月14日註冊成立的有限公司。上海念樸主要從事業務諮詢、業務推廣策劃、市場信息諮詢和調查、會議服務及公關活動策劃。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，各承讓人及其最終實益擁有人並非本公司的關連人士，並均為獨立第三方。

## 杭州中靈

杭州中靈為一家根據中國法律於2016年11月14日註冊成立的有限公司，並為杭州北風的直接全資附屬公司，因此於完成前為本公司的間接全資附屬公司。杭州中靈主要從事園林景觀設計、園林景觀工程設計、建築設計諮詢及室內外裝修設計。

## 江南園林

江南園林為一家根據中國法律於1996年1月11日註冊成立的有限公司，並由目標公司及獨立第三方分別擁有60%及40%。因此，江南園林於完成前為本公司的間接非全資附屬公司。江南園林主要從事園林景觀綠化、市政工程施工、園林景觀工程設計及苗木研究。

## 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14章就出售事項及反擔保協議項下擬進行之交易按合併基準計算的一項或多項適用百分比率超逾5%惟低於25%，故出售事項及反擔保協議項下擬進行之交易構成須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

## 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：

「利潤補償金額」	指	根據離岸購股協議及在岸購股協議計算之利潤補償金額，其詳情於本公司日期為2016年11月30日的公告披露
「董事會」	指	董事會
「博大綠澤生態」	指	博大綠澤生態建設集團有限公司(前稱上海博大園林建設發展有限公司)，一家於1999年7月1日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「本公司」	指	中國綠地博大綠澤集團有限公司(股份代號：1253)，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價調整」	指	根據離岸購股協議及在岸購股協議計算之代價調整，其詳情於本公司日期為2016年11月30日的公告披露
「反擔保」	指	由上海念樸提供以博大綠澤生態為受益人之反擔保
「反擔保協議」	指	博大綠澤生態與承讓人訂立之日期為2018年10月12日之反擔保協議
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據股份轉讓協議出售於目標公司的全部股權

「綠澤商業」	指	上海綠澤商業管理有限公司(前稱為上海綠澤景觀置業有限公司)，一家於2004年6月15日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及／或其附屬公司
「杭州北風」	指	杭州北風園林景觀設計有限公司，一家於2016年11月3日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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	據董事作出一切合理查詢後所深知，全悉及確信，獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之任何第三方人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「江南園林」	指	杭州蕭山江南園林工程有限公司，一家於1996年1月11日在中國成立的有限公司，並由目標公司及獨立第三方分別擁有60%及40%
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「離岸購股協議」	指	本公司、Golden Spring Landscape Limited、浙江雨林控股集團有限公司及凌紀江先生於2016年11月30日訂立的離岸購股協議
「在岸購股協議」	指	綠澤商業及浙江雨林控股集團有限公司於2016年11月30日訂立的在岸購股協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.025港元之普通股
「股東」	指	股份持有人



「股份轉讓協議」	指	杭州北風、承讓人及綠澤商業就出售事項訂立之日期為2018年10月12日之股份轉讓協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」或「杭州中靈」	指	杭州中靈園林景觀設計有限責任公司，一家於2016年11月14日在中國成立的有限公司，為杭州北風的直接全資附屬公司，因此，於完成前為本公司的間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司(即江南園林)
「承讓人」或「上海念樸」	指	上海念樸企業管理有限公司，一家於2018年9月14日於中國成立的有限公司，並為獨立第三方
「%」	指	百分比

承董事會命  
中國綠地博大綠澤集團有限公司  
董事長及執行董事  
吳正平

中華人民共和國，上海  
2018年10月12日

於本公告日期，我們的執行董事為吳正平先生、肖莉女士、朱雯女士及陳敏女士，而我們的獨立非執行董事為戴國強先生、金荷仙博士及陳榮斌博士。