

证券代码：600606 股票简称：绿地控股 编号：临 2017-048

绿地控股集团股份有限公司

关于转让绿地物业并与雅居乐物业进行战略合作的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示

■ 交易内容

公司拟将全资子公司上海绿地物业服务有限公司 100%股权转让给雅居乐物业管理服务有限公司，股权转让对价为 1,000,000,000.00 元。同时，公司拟与雅居乐物业结成战略性合作伙伴，支持雅居乐物业未来物业管理及各类社区增值服务的快速发展。为此，公司与雅居乐物业达成共识，自 2018 年至 2022 年的 5 年内，公司开发的房地产项目将以雅居乐物业作为优先级物业合作商。

- 本次交易未构成关联交易。
- 本次交易未构成重大资产重组。
- 本次交易实施不存在重大法律障碍。

一、本次交易概述

1、基本情况

近日，公司与雅居乐集团控股有限公司、雅居乐物业管理服务有限公司签署了《合作框架协议》，公司和公司全资子公司绿地控股集团有限公司（以下简称“绿地集团”）与雅居乐物业管理服务有限公司（以下简称“雅居乐物业”）、上海绿地物业服务有限公司（以下简称“绿地物业”或“标的公司”）签署了关于绿地物业的《股权转让协议书》，公司拟将全资子公司上海绿地物业服务有限公司 100%股权（以下简称“标的股权”）转让给雅居乐物业管理服务有限公司，股权转让对价为 1,000,000,000.00 元。同时，公司拟与雅居乐物业结成战略性合作伙伴，支持雅居乐物业未来物业管理及各类社区增值服务的快速发展。为此，

公司与雅居乐物业达成共识，自 2018 年至 2022 年的 5 年内，公司开发的房地产项目将以雅居乐物业作为优先级物业合作商。

2、交易生效尚需履行的审批及其他程序
本次交易已生效。

二、交易对方基本情况

1、基本情况

名称：雅居乐物业管理服务有限公司

类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

住所：广东省中山市三乡镇雅居乐花园兴业路管理大厦

法定代表人：黄奉潮

注册资本：伍千万元人民币

成立日期：1997 年 6 月 26 日

经营范围：物业管理服务，水电维修，室内装饰工程，园林绿化工程（公司属下小区经营），家居清洁服务，房地产中介服务，货物进出口（专营专控物品除外），酒店管理服务，餐饮、娱乐及体育项目运营等。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]

2、简介

雅居乐物业管理服务有限公司为雅居乐集团控股有限公司（以下简称“雅居乐集团”）的全资子公司，成立于 1997 年，为雅居乐集团旗下专业提供物业管理及其增值服务的营运机构。目前，物业管理范围覆盖全国逾 40 多座城市和地区，共 200 多个标杆项目，实际在管物业面积逾 6000 万平方米，员工总数 1 万人，在 2017 年中国物业服务百强企业里排名第 13 位。

雅居乐集团创立于 1992 年，2005 年在香港联合交易所有限公司主板上市。雅居乐集团目前形成地产集团、雅生活集团、环保集团、建设集团、酒店管理等并驱发展的多元化大型集团。除了的核心业务房地产开发上积极布局，其他业务板块也全面发力，即将迎来爆发式的发展，成为雅居乐业绩增长的新动力。于 2016 年 12 月 31 日，雅居乐集团总资产为 1,317.25 亿元，净资产为 441.55 亿元。2016 年度，雅居乐集团实现营业收入 466.80 亿元，实现净利润 30.50 亿元。

三、交易标的基本情况

1、基本情况

名称：上海绿地物业服务有限公司

类型：有限责任公司（国内合资）

住所：崇明县潘园公路 1800 号 2 号楼 622 室（上海泰和经济开发区）

法定代表人：吴晓晖

注册资本：人民币 550.0000 万元整

成立日期：2010 年 11 月 25 日

经营范围：物业管理，会所管理，公共安全防范工程设计、施工，建筑装潢工程，园林绿化工程，房地产经纪，停车场（库）管理，保洁服务，泊车服务，建筑材料、装潢材料的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

2、简介

绿地物业成立于 2010 年 11 月 25 日，为公司全资子公司，注册资本 550 万元，绿地控股集团有限公司、绿地控股集团股份有限公司分别持有其 90.9091%、9.0909% 的股权。自成立伊始，绿地物业就将自身发展目标定为国际一流的物业管理公司，成为绿地集团在全球高端商业和住宅项目的指定物业管家。经过近几年的发展，绿地物业已获得一级物业管理资质，为绿地集团一级供应商，目前已签约优质物业项目合同面积 417 万平方米，包括中国第一高楼武汉绿地中心等大型高端商业体。

3、主要财务数据

截至 2016 年 12 月 31 日，绿地物业总资产为 8,366.08 万元，净资产为 650.33 万元。2016 年度，绿地物业实现营业收入 12,152.12 万元，实现净利润 286.33 万元。

截至 2017 年 5 月 31 日，绿地物业总资产为 10,683.53 万元，净资产为 1,032.39 万元。2017 年 1-5 月，绿地物业实现营业收入 6,703.21 万元，实现净利润 382.06 万元。

4、资产评估情况

根据上海众华资产评估有限公司出具的《上海绿地物业服务有限公司拟股权

转让行为涉及的股东全部权益价值评估报告》（沪众评报字〔2017〕第 124 号），经采用收益法评估，以 2016 年 12 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海绿地物业服务有限公司股东全部权益评估值为 99,200.00 万元（大写人民币：玖亿玖仟贰佰万元整），评估增值 98,549.67 万元，增值率 15161.54%。

采用收益法评估增值较大的主要原因是收益法评估是从资产的未来盈利能力的角度对企业价值的评价。其计算过程考虑了双方战略合作愿景，对直接反映被评估企业盈利能力的物业管理规模参数，以交易双方对未来物业合作规划为基础给予适当预测。根据双方战略合作安排，未来 5 年，在合法合规的前提下，公司每年将提供最多 1000 万平方米物业服务面积及其他方面支持。因此，收益法评估结果综合了委估企业及双方的业务合作、资源整合、品牌叠加、市场拓展等一系列衡量要素，能更好地反映被评估企业的财务价值和双方的战略合作价值。

四、协议主要内容

1、股权转让价格

绿地物业 100%股权转让价格为 100,000 万元。按此价格，雅居乐物业（“受让方”）将分别以人民币 90,909.1 万元、9,090.9 万元向绿地集团、本公司（合称“出让方”）受让绿地物业 90.9091%、9.0909%的股权。

2、股权交割

交易各方同意，以下条件同时满足之日为标的股权的转让交割日：

- （1）本次股权转让获得本公司董事会决议通过；
- （2）股权转让款的 51%完成支付；
- （3）各方已签署《股权交割确认书》。

各方应采取最大努力，确保交割日不晚于 2017 年 6 月 30 日。

交割日至工商变更手续办理完成日的期间内，与标的股权相关的一切权利义务、标的公司的利润和亏损均归属受让方。

3、股权转让款的支付

雅居乐物业应在 2017 年 6 月 30 日之前，向出让方支付股权转让款的 51%；在股权转让协议签署之日起 60 日内，向出让方支付股权转让款的剩余 49%。

4、战略合作

本次股权转让完成后，雅居乐物业将采取“雅居乐物业”及“绿地物业”双品牌战略管理，将绿地物业打造为住宅和商业物业管理项目标杆品牌，扩大绿地物业的业务规模、承接能力，以及提高业务管理水平，通过雅居乐物业和绿地物业共同实现绿地集团所开发房地产项目的增值保值。公司承诺，在适用法律、法规和规则允许范围内，将其绿地物业业务运营所需的商标（包括但不限于“绿地”有关的文字及图形商标）、品牌免费授予绿地物业在物业管理业务范围内使用，且免费授予期间不少于五年，授予期满，雅居乐物业与公司将另行协商。

公司将支持雅居乐物业物业管理及各类社区增值服务的快速发展，并探讨股权层面的合作关系，雅居乐物业要支持绿地社区金融、智能家居、社区养老、远程医疗等业务的开展。公司后续开发的房地产项目将以雅居乐物业作为优先级物业合作商。自2018年1月1日起至2022年12月31日五年内，在符合所适用的全部法律、法规、规则的前提下，确保雅居乐物业通过合法合规的程序，每年自公司开发的物业中获得700万平方米物业服务面积；在此基础上，促使雅居乐物业通过合法合规的程序，每年自公司开发的物业中再优先获得300万平方米物业服务面积。在符合相关政府指导价（如有）的前提下，前述物业服务面积的平均物业管理费单价原则上不低于市场公平价格。

鉴于雅居乐物业定位为中高端物业服务供应商，公司开发并依法交付于雅居乐物业提供物业服务的房地产项目，应在符合相关政府指导价（如有）及其他价格方面法律规定的前提下，与雅居乐物业合理确定与其物业服务水平匹配的价格。同时，公司按照市场化原则对雅居乐物业承接的物业项目在前期介入费、返修费、验房费等方面进行政策扶持。

五、本次交易目的及对上市公司的影响

公司作为地产行业龙头企业，拥有庞大的房地产业务体量、显著的品牌优势、强大的资源获取能力。雅居乐物业作为全国领先的物业管理企业，物业管理专业能力突出、发展模式成熟、经营业绩良好。因此，双方合作具有明显的互补性、协同性。未来，双方将努力推动雅居乐物业进一步做大做强，为业主提供最优质服务，成为物业管理领域的标杆企业。

本次交易如顺利完成，可为公司带来约 9.93 亿元投资收益（具体以经审计的数据为准），对公司经营业绩产生积极影响。

特此公告。

绿地控股集团股份有限公司董事会

2017 年 7 月 1 日