

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 CHINA HOLDINGS LIMITED**

**綠城中國控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03900)

## 補充公告

茲提述本公司日期為2024年12月3日的公告(「該公告」)，內容有關出售事項。除另有指明者外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

本公司謹此提供有關出售事項的額外資料，尤其是目標公司於2024年9月30日(「估值基準日」)的估值(「估值」)詳情，如下：

### 估值

誠如該公告所披露，代價由訂約方根據一般商業條款經公平磋商後達致，當中計及多項因素，其中包括獨立估值師於2024年9月30日對目標公司的估值。估值由目標公司委聘的獨立估值師天源資產評估有限公司(「估值師」)於2024年9月30日進行。估值師於2024年10月15日出具估值報告(「估值報告」)。根據估值報告，在進行實地調查、訪問、資料收集、評估及估算以及內部檢討等評估程序後，估值師認為，於估值基準日的估值為人民幣474,379,600元。

### 估值方法

根據估值報告，估值師已考慮市場上所有普遍採用的估值方法(即資產基礎法、市場法及收入法)，以釐定於估值基準日全部股東於目標公司股權的市值。

誠如該公告所披露，目標公司為目標物業的控股公司。出售事項實質上為以出售持有目標物業的公司的方式出售有關物業。考慮到目標公司為控股公司及其主要資產為投資物業，並計及目標公司的其他賬面資產及負債，估值師採用市場法對投資物業進行估值，並採用資產基礎法對全部股東於目標公司的整體股權進行估值。

## 估值的輸入數據及計算過程

根據估值報告，於估值基準日，目標公司的全部股東權益的評估價值為(1)流動資產的評估價值；及(2)投資物業的評估價值之總和，減去(3)負債總額。

### (1) 流動資產

目標公司的流動資產包括現金、其他應收款項及其他流動資產。

流動資產的賬面值約為人民幣83,089,400元，而評估價值約為人民幣83,102,600元，增值約人民幣13,200元，這是由於其他應收款項賬面值與賬面結餘之間的差額所致，即壞賬準備。於核實其他應收款項時，估值師亦進行賬齡分析並核實每筆交易可能收回的金額，以確認其他應收款項的評估價值。

### (2) 投資物業

目標物業包括目標公司所持有的投資物業。

投資物業的賬面值(基於中國會計準則採用成本模式，投資物業按歷史成本減去累計折舊及減值損失(如有)表示)約人民幣1,104,110,750元，評估價值約人民幣1,261,510,700元，增值約人民幣157,399,950元。

投資物業的評估價值採用市場法釐定。市場法遵循替代原則，並透過比較及調整在估價基準日不久前具有類似條件及類似物業的近期交易實例與評估標的之間的各項因素，釐定估值標的之價值，然後根據可比物業的評估價值計算投資物業的評估價值。

估值師選擇了3項近期成交物業，該等物業與經評估物業的類型相似、位於可比地區且交易結構相似。3項可比物業的詳情如下：

	可比物業A	可比物業B	可比物業C
位置	環球中心	標力大廈	環球中心
交易價格 (人民幣/平方米)	25,108.64	23,510.77	24,464.83
交易日期	2024年9月	2024年9月	2024年9月

在考慮可比物業的面積、位置、時間、樓齡、質量及任何其他相關因素後，估值師認為投資物業的市場單價約為每平方米人民幣28,100至30,300元。

### (3) 負債總額

目標公司的總負債包括一年內應付的應付稅項、其他應付款項及非流動負債，以及其他非流動負債。

負債總額的賬面值約為人民幣870,168,200元，而評估價值約為人民幣870,233,700元，增值約人民幣65,500元，主要由於一年內應付的非流動負債的評估價值亦包括根據該等一年內應付非流動負債的相關貸款協議重新計算的應付利息價值，因而有所增值所致。

根據估值報告，在進行實地調查、訪問、資料收集、評估及估算以及內部檢討等估值程序後，根據上述估值方法，估值師認為於估值基準日的估值為人民幣474,379,600元。

### 估值假設

上述估值基於以下一般假設：

- (1) 交易假設：假設所有待評估標的均處於交易過程中，估值師根據待評估資產的交易條件在模擬市場中作出估計；

- (2) 公開市場假設：公開市場是指市場條件充分發達與完善、有自願買賣雙方的競爭市場，當中買賣雙方地位平等，均有獲取充足市場資訊的機會及時間，並在自願、理智且不受脅迫或限制的狀況下進行交易行為。評估資產可在市場上公開交易，特殊買方對評估資產的不合理出價不予考慮；
- (3) 宏觀經濟形勢穩定假設：假設行業政策、稅務政策及中國宏觀經濟形勢保持穩定，且利率及匯率並無重大變動；
- (4) 企業持續經營假設：假設目標公司的業務符合法律規定，並將在未來繼續經營。因此，目標公司將能夠在其一般業務過程中將其資產變現；
- (5) 假設經評估資產的技術、結構及功能與觀察到的狀況及預期的經濟可使用年期基本一致；及
- (6) 估值師於達致估值意見時，於相當程度上依賴本公司向其提供的基本資料及財務資料的準確性。

上述估值基於以下特殊假設：

- (1) 假設目標公司所屬行業保持穩定發展趨勢；中國相關法律、法規及政策以及中國宏觀經濟形勢並無發生重大變動；本次交易各方所在地區的政治、經濟及社會環境並無發生重大變動；
- (2) 利率、匯率、稅基及稅率以及與政策相關的費用不會發生重大變動；
- (3) 待評估資產不存在可能對所報告價值產生不利影響的隱藏或意外情況；
- (4) 除非另有訂明，否則假定目標公司全面遵守所有相關法律及法規；
- (5) 假設目標公司的管理層負責任，有能力勝任其職位；
- (6) 假設以目標公司現有管理方法及管理水平為基準，業務範圍及方法與現狀一致；

- (7) 假設目標公司於估值基準日後所採納的會計政策，在所有重大方面與編製估值報告時所採納的會計政策一致；及
- (8) 假設與目標公司投資物業相關的所有現金流量均為相關收入、成本及開支產生當年的平均現金流量。

承董事會命  
綠城中國控股有限公司  
主席  
張亞東

中國，杭州  
2024年12月24日

於本公告日期，董事會包括執行董事張亞東先生、郭佳峰先生、周長江先生、耿忠強先生、李駿先生及洪蕾女士；非執行董事吳天海先生及武亦文先生；以及獨立非執行董事賈生華先生、許雲輝先生、邱東先生及朱玉辰先生。

\* 僅供識別