

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，並明確表示概不就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)

關連交易

與中交集團的附屬公司於福州開發物業

董事會宣佈，於2018年12月19日，本公司全資附屬公司福州綠榕投資與中交海西投資及福州地鐵訂立框架協議，內容有關按80：10：10的擁有權比例透過項目公司共同開發目標土地。目標土地位於中國福州倉山區，佔地總面積約為49,489平方米，擬將主要開發為住宅物業、寫字樓及商業物業，綜合容積率為3.18。

於本公告日期，中交集團及其附屬公司持有624,851,793股股份，相當於本公司已發行股本約28.823%，故根據上市規則，中交集團為本公司的主要股東。因此，中交集團及其聯繫人(包括中交集團非全資附屬公司中交海西投資)為本公司的關連人士。根據適用的規模測試，訂立框架協議及其項下擬進行交易構成本公司的關連交易，故須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於(i)項目公司的唯一目的為開發目標土地，具有本公司日常及一般業務過程中的收益性質；(ii)框架協議項下擬進行交易乃按公平基準及一般商業條款訂立；及(iii)未經框架協議訂約方一致同意前，項目公司不得更改其業務性質或範疇，或訂立任何並非按公平基準釐定的交易，故框架協議項下擬進行交易並無構成上市規則第14章項下本公司的須予公佈交易。

* 僅供識別

由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會已告成立，以向獨立股東提供建議，而向獨立董事委員會及獨立股東提供建議的獨立財務顧問將儘快獲委任。中交集團及其聯繫人須於股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)框架協議的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問函件；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則所規定須載有有關本公司其他資料的通函，由於本公司需要較多時間編製該通函的內容，故預期將於2019年3月18日或之前(即超過本公告日期之後15個營業日)寄發予股東。股東及有意投資者務須注意，框架協議及其項下擬進行交易須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方告作實。

緒言

茲提述本公司日期為2018年9月20日的公告，內容有關本公司全資附屬公司福州綠榕投資(連同中交海西投資及福州地鐵)成功投得目標土地。

董事會宣佈，於2018年12月19日，本公司全資附屬公司福州綠榕投資與中交海西投資及福州地鐵訂立框架協議，內容有關按80：10：10的擁有權比例透過項目公司共同開發目標土地。

目標土地位於中國福州倉山區，總佔地面積約為49,489平方米，擬將開發為住宅物業、寫字樓、商業物業，綜合容積率為3.18。

目標土地的代價及付款條款

根據競投目標土地的條款，土地代價總額人民幣1,843,000,000元須按下列方式以現金分期支付：

付款階段	已付／應付金額
於2018年9月17日已支付	人民幣551,400,000元(即投標的按金，「按金」)
於2018年10月30日已支付	人民幣370,100,000元(連同按金佔土地代價50%)。 按金已用作償付土地代價的部分款項。
2019年3月30日前	人民幣921,500,000元(即土地代價餘下50%)。

該代價金額乃福州市國土資源局所公佈的公開投標所得結果。

透過項目公司進行物業開發

框架協議已由福州綠榕投資、中交海西投資及福州地鐵訂立，以按80：10：10的比例推進目標土地的開發。

框架協議的主要條款

框架協議的主要條款載列如下：

- 日期：2018年12月19日
- 目的：透過項目公司擁有及開發目標土地。
現時預期項目公司的唯一目的為開發目標土地。
- 訂約方：(a) 福州綠榕投資，本公司的全資附屬公司
(b) 中交海西投資
(c) 福州地鐵
- 先決條件：框架協議須待協議訂約方根據適用法例及法規就框架協議及其項下擬進行交易取得一切必要的同意、許可、執照或批准(包括但不限於根據上市規則取得本公司獨立股東的批准(倘需要))後，方可作實。
- 資金需求：根據框架協議項目公司的註冊資本為人民幣800,000,000元，並須由福州綠榕投資、中交海西投資及福州地鐵分別出資80%、10%及10%。此外，各訂約方預期土地代價(另加相等於相關土地稅金總和的金額)須由福州綠榕投資、中交海西投資及福州地鐵按80：10：10的比例出資。除前述者外，所有其他資金需求須先由項目公司自行安排。

倘項目公司無法通過外部融資籌集任何所需資金，則福州綠榕投資、中交海西投資及福州地鐵須按80：10：10的比例為項目公司提供資金。

董事會代表：項目公司的董事會須由五名董事組成，其中三名須由福州綠榕投資委任、一名須由中交海西投資委任及一名須由福州地鐵委任。福州地鐵有權委任項目公司的董事會主席。

管理及營運：總經理將負責項目公司的日常管理及營運。總經理將由福州綠榕投資提名並由項目公司的董事會委任。

進行交易的理由及裨益

董事(不包括獨立非執行董事，其意見將載於將向股東寄發的通函所載獨立董事委員會函件)相信，根據框架協議共同開發目標土地，將擴闊本公司的資產及盈利基礎，並進一步鞏固本公司作為中國頂尖物業開發商的地位。此外，由於地產發展業務為中交集團其中一項關鍵發展策略，故本公司與中交集團於共同開發目標土地的戰略合作將實現雙方合作共贏。

董事(不包括獨立非執行董事，其意見將載於將向股東寄發的通函所載獨立董事委員會函件)認為，框架協議乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

於本公告日期，中交集團及其附屬公司持有624,851,793股股份，相當於本公司已發行股本約28.823%，故根據上市規則，中交集團為本公司的主要股東。因此，中交集團及其聯繫人(包括中交集團非全資附屬公司中交海西投資)為本公司的關連人士。根據適用的規模測試，訂立框架協議及其項下擬進行交易構成本公司的關連交易，故須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於(i)項目公司的唯一目的為開發目標土地，具有本公司日常及一般業務過程中的收益性質；(ii)框架協議項下擬進行交易乃按公平基準及一般商業條款訂立；及(iii)未經框架協議訂約方一致同意前，項目公司不得更改其業務性質或範疇，或訂立任何並非按公平基準釐定的交易，故框架協議項下擬進行交易並無構成上市規則第14章項下本公司的須予公佈交易。

劉文生先生、張亞東先生、李青岸先生及李永前先生(各自均為執行董事)因彼等各自於中交集團及其附屬公司(倘適用)的職位而於框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，彼等已就批准框架協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會已告成立，以向獨立股東提供建議，而向獨立董事委員會及獨立股東提供建議的獨立財務顧問將儘快獲委任。中交集團及其聯繫人須於股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)框架協議的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問函件；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則所規定須載有有關本公司其他資料的通函，由於本公司需要較多時間編製該通函的內容，故預期將於2019年3月18日或之前(即超過本公告日期之後15個營業日)寄發予股東。股東及有意投資者務須注意，框架協議及其項下擬進行交易須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方告作實。

一般事項

本集團

本公司為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。其為中國領先的物業發展商之一，在中國多個主要城市經營業務，主要從事發展優質物業，以中國中高收入人士為目標客戶。

福州綠榕投資為於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司，主要從事物業投資發展及貿易業投資業務。

中交集團

中交集團為於中國成立的國有獨資企業，並為中國交通建設股份有限公司(於中國成立的公司，其H股於聯交所上市)的控股股東。根據公開可得資料，中交集團主要從事設計及運輸基建的建設、疏浚業及重型機械製造業務，並涵蓋以下業務範疇：港口、碼頭、公路、橋樑、鐵路、隧道、土木工程設計和施工、基建疏浚及填海疏浚、集裝箱起重機、海上重型機械、大型鋼結構及路面機械製造，以及國際項目承包、進出口貿易服務。根據中交集團的資料，其為中國最大的港口建設及設計公司、領先的公路及橋樑建設及設計公司、領先的鐵路建設公司、中國最大的疏浚公司及全球最大的疏浚公司(就疏浚容量而言)。

中交海西投資為於中國成立的有限公司，並為中交集團的非全資附屬公司，主要從事境內外交通、市政、環保、造地工程等基礎設施的投資開發，城市綜合體及房地產的投資開發，信息產業、製造業、海洋重工、老年產業、高新技術、金融領域的投資與管理業務。

福州地鐵

福州地鐵為於中國成立的公司，主要從事城市軌道交通沿線土地整理與開發利用，軌道交通上蓋物業及房地產綜合開發經營，軌道交通資源類業務綜合開發及經營，自持物業經營與管理，物業管理及廣告業務。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，福州地鐵及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「中交海西投資」	指	中交海西投資有限公司，於中國成立的公司，為中交集團的非全資附屬公司
「中交集團」	指	中國交通建設集團有限公司，於中國成立的國有獨資企業，為本公司的主要股東

「本公司」	指	綠城中國控股有限公司(股票代碼：03900)，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准框架協議及其項下擬進行的交易
「框架協議」	指	福州綠榕投資、中交海西投資及福州地鐵所訂立日期為2018年12月19日的框架協議，內容有關(其中包括)開發目標土地
「福州綠榕投資」	指	福州綠榕投資發展有限公司，於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「福州地鐵」	指	福州地鐵置業有限公司，於中國成立的公司，為獨立第三方
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「目標土地」	指	一幅位於中國福州市倉山區的土地，佔地總面積約為49,489平方米
「土地代價」	指	根據就目標土地於福州市國土資源局成功中標而向福州市國土資源局收購目標土地的土地使用權的總代價人民幣1,843,000,000元
「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(就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)

「項目公司」	指	根據框架協議就開發目標土地成立的項目公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義

承董事會命
綠城中國控股有限公司
公司秘書
馮征

中國，杭州
2018年12月19日

於本公告日期，本公司董事會包括六名執行董事宋卫平先生、劉文生先生、張亞東先生、李青岸先生、李永前先生及李駿先生；以及四名獨立非執行董事賈生華先生、柯煥章先生、史習平先生及許雲輝先生。