

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)

關連交易 項目公司引入投資者

董事會宣佈，於2019年1月4日，本集團與(其中包括)中交城市投資及合作方就透過目標集團共同開發該土地訂立合作協議。該土地位於中國廣州市南沙區，總佔地面積約為45,234平方米，擬主要開發為住宅物業，整體容積率為2.04。

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28.813%，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城市投資)為本公司的關連人士。根據適用的規模測試，出售事項A構成本公司的關連交易，故根據上市規則第14A章，須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

緒言

董事會宣佈，於2019年1月4日，本集團與(其中包括)中交城市投資及合作方就透過目標集團共同開發該土地訂立合作協議。

該土地位於中國廣州市南沙區，總佔地面積約為45,234平方米，擬主要開發為住宅物業，整體容積率為2.04。

合作協議的主要條款

合作協議的主要條款如下：

日期：2019年1月4日

目的：透過項目公司擁有及開發該土地。

現時預期項目公司的唯一目的為開發該土地。

訂約方：(a) 綠城致臻
(b) 中交城市投資
(c) 合作方
(d) 綠城華南
(e) 廣州雋威
(f) 綠城房地產
(g) 目標公司
(h) 項目公司

於本公告日期，綠城致臻、綠城華南、綠城房地產、目標公司及項目公司各自為本公司的全資附屬公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，合作方、廣州雋威以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

主要事項

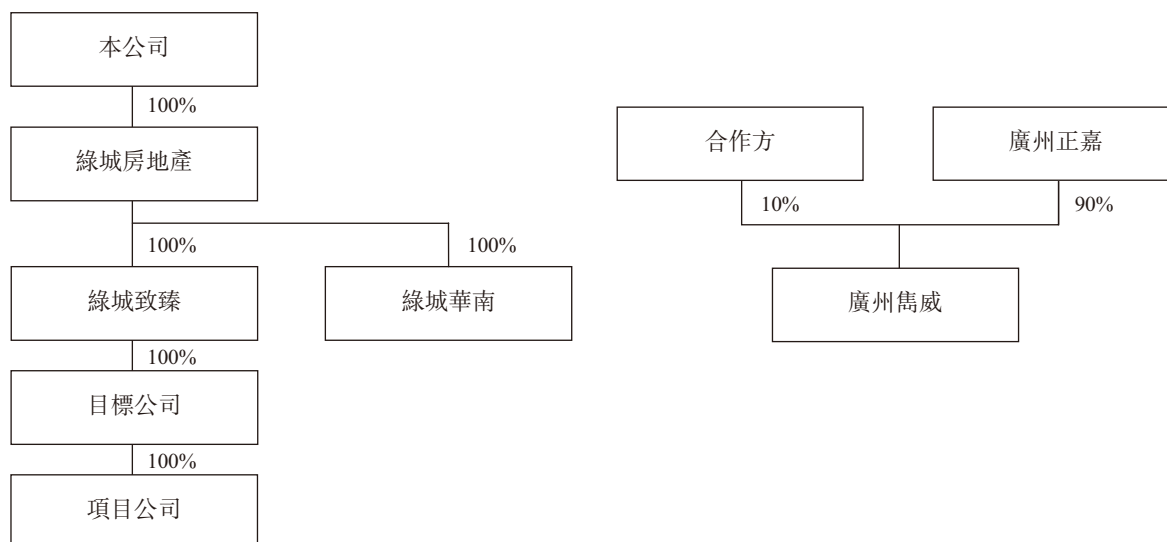
根據合作協議：

- (a) 由於廣州雋威並未繳入註冊資本金，故綠城華南已同意向廣州正嘉無償收購廣州雋威42.8%股權(「收購事項」)；
- (b) 綠城致臻同意將目標公司30%股權出售予中交城市投資，代價約為人民幣1,505,700元，由訂約方參考目標公司的實繳註冊資本金進行公平磋商後釐定(「出售事項A」)；

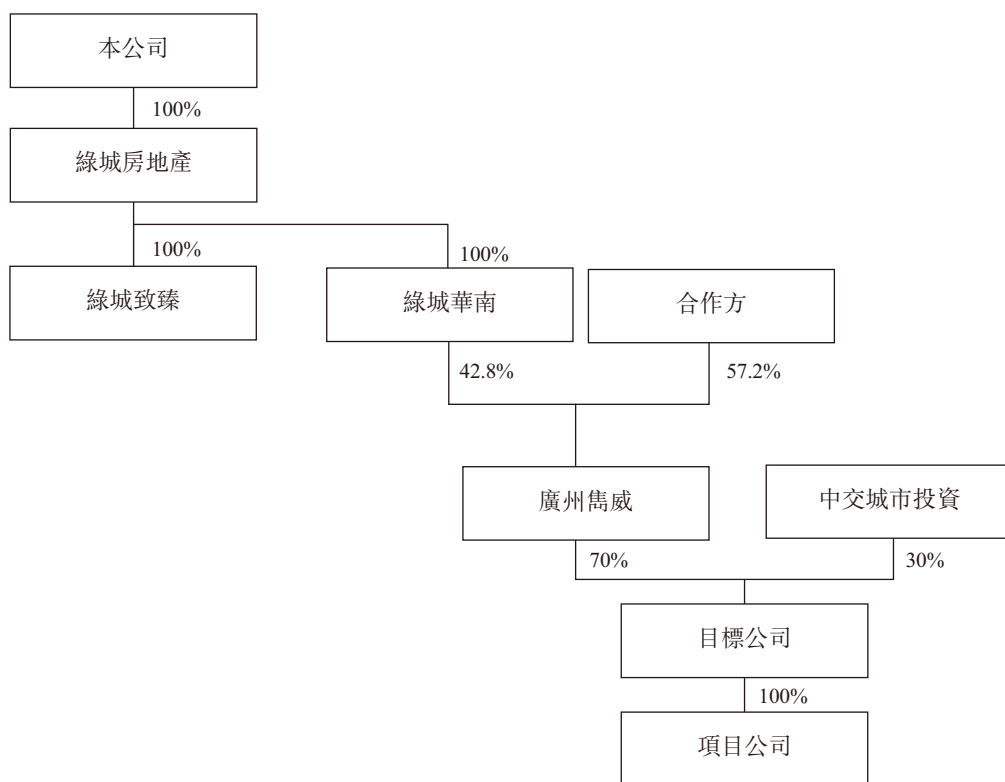
- (c) 綠城致臻同意將目標公司70%股權出售予廣州雋威，代價約為人民幣3,513,300元，由訂約方參考目標公司的實繳註冊資本金進行公平磋商後釐定(「**出售事項B**」)，連同出售事項A統稱為「**出售事項**」)；及
- (d) 由於廣州雋威並未繳入註冊資本金，故合作方已同意無償向廣州正嘉收購廣州雋威47.2%股權(連同收購事項及出售事項統稱為「**該等交易**」)。

下圖載列目標公司於本公告日期及於合作協議項下擬進行交易完成後的股權架構：

於本公告日期



該等交易完成後



附註：上圖所示公司的附屬公司可能由其各自的控股公司間接擁有。

先決條件

合作協議項下擬進行交易須待協議訂約方根據適用法律及法規就合作協議及其項下擬進行交易取得所有必需的同意、許可證、牌照或批准(包括但不限於根據上市規則的規定取得本公司獨立股東批准(如必要))後，方告完成。

完成

有關上述交易的股權轉讓協議將於相關股權轉讓協議日期後五個營業日內提交予工商局，以作登記。有關交易將於完成就相關交易向工商局辦理登記當日完成。

於出售事項完成後，目標公司及項目公司各自將不再為本公司的附屬公司，本公司將間接持有廣州雋威42.8%股權，而廣州雋威將持有目標公司70%股權。於該等交易完成後，中交城市投資、合作方及綠城華南將實益擁有目標公司30%、40.04%及29.96%股權。

其他條款

目標公司及項目公司各自的董事會將包括五名董事，其中三名董事將由合作方委任、一名董事將由中交城市投資委任，以及一名董事將由綠城華南委任。綠城華南有權委任目標公司的董事會主席，該名主席亦將為項目公司的董事會主席。

根據該土地的投標條款，土地代價總額為人民幣991,500,000元。該代價金額為廣州市國土資源和規劃委員會宣佈的公開投標結果。於本公告日期，目標集團已悉數支付土地代價，由綠城房地產的貸款撥付。鑒於合作方及中交城市投資將於該等交易完成後持有目標公司40.04%及30%實際權益，根據合作協議，合作方及中交城市投資同意於2019年1月18日或之前向項目公司支付人民幣396,996,600元及人民幣297,450,000元(分別為其各自應佔的土地代價)及應計利息，用於償還目標集團結欠綠城房地產的貸款。

目標集團的財務資料

下表根據按照中國公認會計原則編製的管理賬目載列目標集團截至2017年12月31日及2018年12月31日止年度的若干未經審核綜合財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2017年 (人民幣) 千元	2018年 (人民幣) 千元
收入	20	167
除稅及非經常性項目前利潤(虧損)	19	(420)
除稅及非經常性項目後利潤(虧損)	17	(420)

於2018年11月30日，目標集團的未經審核資產淨值約為人民幣5,019,000元。

預計本公司將不會自出售事項A中錄得收益或虧損，此乃由於中交城市投資就收購目標公司30%股權應付的代價與目標集團於2018年11月30日的未經審核綜合資產淨值的30%相等。然而，預計本公司將錄得的最終收益或虧損可能有別於上述收益，原因為目標集團自2018年11月30日以來的綜合資產淨值可能有變動。

進行該等交易的理由及裨益

該等交易完成後，項目公司將間接引入兩名新投資者，並會透過出售事項減低本集團於目標集團的實際權益。鑒於中國的房地產市場政府政策收緊及市場波動，故董事認為，引入有關戰略投資者將有利於本集團的投資組合。

此外，中交集團及合作方均為經驗豐富的房地產開發商。董事認為，根據合作協議項下擬進行交易，引入中交城市投資(中交集團的附屬公司)及合作方作為目標集團的投資者，三方戰略合作有利於發揮各自在物業開發戰略、市場營銷、管理、人才、品牌等方面的優勢及協同效益，為目標集團提供強而有力的支持，並實現各方合作共贏。

董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議按一般商業條款及於本集團日常及一般業務過程中訂立；其條款屬公平合理，並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28.813%，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城市投資)為本公司的關連人士。根據適用的規模測試，合作協議項下的出售事項A構成本公司的關連交易，故根據上市規則第14A章，須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

由於有關出售事項B及收購事項的各項適用百分比率均低於5%，故根據上市規則第14章，出售事項B及收購事項獲豁免遵守公告及股東批准規定。

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

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。本公司為中國領先的房地產開發商之一，在中國多個主要城市經營業務，主要從事優質物業開發，以中國中高收入人士為目標客戶。

綠城致臻、綠城華南、綠城房地產及目標公司各自為於中國成立的有限公司及本公司的全資附屬公司，主要從事物業投資及物業開發。項目公司為於中國成立的有限公司，主要從事該土地的開發。

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，中交集團主要從事運輸基建的設計及建設、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、橋梁、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第一大的疏浚公司(就疏浚容量而言)。

中交城市投資為於中國成立的有限公司及中交集團的非全資附屬公司，主要從事項目投資，實業投資，境內外交通、市政、環保、造地工程及其他基礎設施投資；港口、物流、原材料、高新技術的投資、運營；資產運營管理；項目管理服務；建築服務：規劃諮詢服務、勘察設計服務、工程設計服務；新能源開發與應用。

框架協議的其他訂約方

合作方為於中國成立的有限公司，其主要從事於中國的物業開發與投資。

廣州雋威為於中國成立的有限公司，其主要從事於中國的物業開發與投資。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「工商局」	指	地方工商行政管理局，與廣州雋威及目標公司(視情況而定)相關的政府機關
「董事會」	指	董事會
「中交城市投資」	指	中交城市投資控股有限公司，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
「合作方」	指	一家於中國成立的有限公司，為本公司的獨立第三方
「合作協議」	指	綠城致臻、中交城市投資、合作方、綠城華南、廣州雋威、綠城房地產、目標公司及項目公司就(其中包括)該土地開發及該等交易所訂立日期為2019年1月4日的合作協議
「董事」	指	本公司董事
「綠城華南」	指	綠城華南投資發展有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「綠城房地產」	指	綠城房地產集團有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

「綠城致臻」	指	杭州綠城致臻投資有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「廣州雋威」	指	廣州雋威房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的獨立第三方
「廣州正嘉」	指	廣州正嘉經濟信息諮詢有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的獨立第三方
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	一幅位於中國廣州市南沙區的土地，總佔地面積約為45,234平方米
「土地代價」	指	根據向廣州市國土資源和規劃委員會就該土地成功作出的投標，用作向廣州市國土資源和規劃委員會收購該土地的土地使用權的總代價人民幣991,500,000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	廣州綠楨房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期為本公司的全資附屬公司
「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
「目標公司」	指	杭州昭廉投資有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期為本公司的全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及項目公司

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
2019年1月4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。

* 僅供識別