

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)

### 關連交易

### 有關開發湖州安吉項目的合營安排

於2019年12月24日，綠城小鎮(本公司的全資附屬公司)、浙江銀潤、浙江藍城(宋先生的聯繫人及因此為本公司的關連人士)、寧波藍右、寧波藍鎮與藍城小鎮致源就目標公司訂立股份轉讓及合作協議。

根據股份轉讓及合作協議，綠城小鎮同意收購目標股份，相當於股份轉讓及合作協議日期目標公司股份總數的40%，且綠城小鎮根據股份轉讓及合作協議應付總額不超過人民幣420,183,860元(包括不超過人民幣390,183,860元的代價及不超過人民幣30,000,000元的財務資助)。股份轉讓及合作協議目的為就開發湖州安吉項目載列合營夥伴合作的條款。

於本公告日期，目標公司由浙江藍城擁有35%的股權，而藍城擁有浙江藍城66.5%的股權。藍城為於中國成立的公司，由宋先生擁有超過30%股權。因此，根據上市規則第14A.12(1)(c)條，藍城、浙江藍城及目標公司各自為宋先生的聯繫人及本公司的關連人士。

由於一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於0.1%，但全部低於5%，故訂立股份轉讓及合作協議及據此擬進行交易將構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 緒言

董事會宣佈，於2019年12月24日，綠城小鎮(本公司的全資附屬公司)、浙江銀潤、浙江藍城(宋先生的聯繫人及因此為本公司的關連人士)、寧波藍右、寧波藍鎮與藍城小鎮致源就目標公司訂立股份轉讓及合作協議，據此，綠城小鎮同意收購目標股份，相當於股份轉讓及合作協議日期目標公司股份總數的40%，且綠城小鎮根據股份轉讓及合作協議應付總額不超過人民幣420,183,860元(包括不超過人民幣390,183,860元的代價及不超過人民幣30,000,000元的財務資助)。

## 股份轉讓及合作協議

股份轉讓及合作協議的主要條款載列如下：

日期：2019年12月24日

訂約方：(1) 綠城小鎮；  
(2) 浙江銀潤；  
(3) 浙江藍城；  
(4) 寧波藍右；  
(5) 寧波藍鎮；及  
(6) 藍城小鎮致源。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，浙江銀潤、寧波藍右、寧波藍鎮及藍城小鎮致源各方及其各自最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(宋先生除外，彼於藍城小鎮致源間接擁有少於0.1%股權)的第三方。浙江藍城為本公司的關連人士。

主要事項：綠城小鎮同意購買，及浙江銀潤(作為目標股份的法定實益擁有人)同意出售目標股份。目標股份相當於目標公司股份總數的40%且該等股份的註冊資本為人民幣40,000,000元。股份轉讓及合作協議目的為就開發湖州安吉項目載列合營夥伴合作的條款。

於收購事項完成後，目標公司將由綠城小鎮、浙江藍城、寧波藍右、寧波藍鎮、浙江銀潤及藍城小鎮致源分別擁有40%、35%、10%、9%、5%及1%股權。

根據股份轉讓及合作協議，目標股份(相當於目標公司註冊資本中的人民幣40,000,000元)將持續以藍城小鎮致源為受益人予以抵押，作為目標公司結欠藍城小鎮致源的相關債務的抵押品。

應付款項

： 根據股份轉讓及合作協議條款，綠城小鎮將支付的總代價不會超過人民幣390,183,860元，概述如下：

- (a) 轉讓目標股份的初始代價人民幣320,000,000元(其中人民幣56,526,100元須支付予目標公司以償還浙江銀潤結欠目標公司的貸款)(「**初始代價**」)。於初始代價中，人民幣5,000,000元須於所有先決條件達成(或獲豁免(倘適用))當日後7個營業日內支付，而餘額則須於(i)向工商機關完成登記目標股份轉讓以及經修訂及重列組織章程細則；及(ii)根據股份轉讓及合作協議的條款及條文委任董事及管理層後10個營業日內支付；
- (b) 鑒於目標公司於二零一九年十一月二十六日收購的昌碩街道地塊，綠城小鎮將按協議訂約方規定的方式向浙江銀潤支付人民幣26,470,860元的額外代價(「**昌碩街道地塊代價**」)；及

- (c) 倘目標公司成功收購72.855畝地塊，綠城小鎮須於成功投得土地後30日內進一步支付金額不超過人民幣43,713,000元的額外代價(「**72.855畝地塊代價**」，與初始代價及昌碩街道地塊代價累計，即為「**總代價**」)。

總代價金額乃由合營夥伴經考慮(其中包括)湖州安吉項目的前景及開發需求、目標公司的估值及其營運資金需求後，經公平磋商協定。

本集團有意通過內部財務資源為上述款項提供資金。

## 財務資助

- ： 於二零一九年十月三十一日，目標公司已(i)向浙江藍城提供本金為人民幣525,300,000元的貸款；(ii)向浙江銀潤提供本金為人民幣56,526,100元的貸款；及(iii)抵押若干地塊作為浙江藍城一名聯繫人所結欠金額為人民幣272,500,000元的貸款的抵押品。根據股份轉讓及合作協議：就(i)而言，浙江藍城須於二零二零年七月三日前向目標公司償還上述貸款及相關利息；就(ii)而言，浙江銀潤須通過向目標公司支付部分初始代價，償還上述貸款；及就(iii)而言，浙江藍城須於目標公司申請開發貸款或辦理其他開發手續前兩個月完成解除有關抵押。

此外，浙江銀潤及寧波藍右結欠目標公司金額為人民幣2,843,680元的若干應付款項。彼等各自須於股份轉讓及合作協議當日起7個營業日內償還該等金額。

倘目標公司需額外資金，目標公司的股東(寧波藍右、寧波藍鎮及藍城小鎮致源除外)須為目標公司提供股東貸款，以供目標公司日常營運及管理。除非綠城小鎮另行協定，否則綠城小鎮向目標公司提供的股東貸款金額不得超過人民幣30,000,000元。根據股份轉讓及合作協議，寧波藍右、寧波藍鎮及藍城小鎮致源各自毋須提供任何註冊資本以外的額外資金。

根據股份轉讓及合作協議的條款及條文，提供予目標公司的股東貸款須由目標公司償還，利息按年利率9%每日累計。倘未能根據股份轉讓及合作協議的條款及條文適時提供相關股東貸款，目標公司因此產生的虧損概由違約的訂約方承擔。

**先決條件**

： 股份轉讓及合作協議項下擬進行交易須待綠城小鎮達成先決條件或獲豁免(倘適用)後，方告完成。先決條件概述如下：

- (a) 股份轉讓及合作協議生效；
- (b) 浙江銀潤根據其組織章程文件已獲取或通過一切必要批准、同意及決議；
- (c) 綠城小鎮根據上市規則及其他適用法律及法規(倘需要)獲得一切必要的批准、許可、同意或授權(包括獲得本公司獨立股東的批准，倘需要)；

(d) 目標公司股東已通過批准轉讓目標股份的決議案；及

(e) 藍城小鎮致源已就轉讓目標股份發出書面同意。

**完成** : 收購事項須於所有先決條件達成(或獲豁免(倘適用))當日完成。

**目標公司的管理** : 項目公司的重大事項(包括但不限於增加或減少資本、修訂組織章程大綱及細則、併購、分拆及清盤)須經目標公司的股東於股東大會上批准且須經至少三分之二目標公司股東同意。

目標公司董事會將由五名董事組成，其中一名由浙江銀潤任命、兩名由綠城小鎮任命及兩名由浙江藍城任命。董事會主席須為綠城小鎮任命的董事。

兩名監事(由浙江銀潤及綠城小鎮各任命一名)將負責根據適用法律及法規監督目標公司。

總經理須負責管理目標公司。該總經理須由浙江藍城任命。

**其他條文** : 目標公司將獲准在湖州安吉項目中使用「綠城」及「藍城」品牌名稱。

目標公司任何權益轉讓均應遵守慣常優先購買權及隨售條文。在股份轉讓及合作協議條款及條文規限下，未經其他合營夥伴事先同意，各合營夥伴不得將其目標公司中的權益或其任何部分(無論以任何形式包括透過抵押)轉讓予非合營夥伴的任何人士。

## 有關訂約方及目標公司的資料

### 本公司及綠城小鎮

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，主要從事優質物業開發，以中國中高收入居民為主要目標客戶。

綠城小鎮為於中國成立的有限公司，其為本公司的全資附屬公司，主要從事物業開發。

### 對手方

浙江銀潤及寧波藍右均為於中國成立的有限公司，寧波藍鎮與藍城小鎮致源各自為於中國成立的有限合夥企業，各自主要業務為於中國開發物業。經董事作出合理查詢後所深知：

- (a) 浙江銀潤的最終實益擁有人為廖春榮、陳峰、陳霞、張健、王新元；
- (b) 寧波藍右的最終實益擁有人為劉慧、沈鴻峰及陳坤明；
- (c) 寧波藍鎮的最終實益擁有人為王婧、吳津、曹璐佳、蕭悅、林婧婧；及
- (d) 藍城小鎮致源由物產中大集團股份有限公司持有約90%股權，而該公司為於上海證券交易所上市的公司，其最終控股股東為中國浙江省人民政府國有資產監督管理委員會。藍城小鎮致源餘下股份的最終實益股東為陳浩、吳津、蕭悅、薛宇晟以及浙江藍城的最終實益股東。浙江藍城擁有少於0.1%的藍城小鎮致源股份，而宋先生透過浙江藍城間接於藍城小鎮致源擁有權益。

浙江藍城為於中國成立的有限公司，主要業務為於中國開發物業。彼為藍城的附屬公司，藍城則為宋先生擁有超過30%股權的公司。經董事作出合理查詢後所深知，浙江藍城的其他最終股東為傅林江、陳仰光、許峰、宓建棟、胡曉杭、邵洋洋、張帆、王婧、曹璐佳、吳津、蕭悅、林婧婧，彼等並非本公司的關連人士。

## 目標公司

目標公司為於中國成立的有限公司。其於2017年成立，主要業務為房地產開發、旅遊項目開發以及管理、物業管理及教育項目投資。

於本公告日期，目標公司由浙江銀潤、浙江藍城、寧波藍右、寧波藍鎮及藍城小鎮致源分別擁有45%、35%、10%、9%及1%股權。於收購事項完成後，目標公司將由綠城小鎮、浙江銀潤、浙江藍城、寧波藍右、寧波藍鎮及藍城小鎮致源分別擁有40%、5%、35%、10%、9%及1%股權。於收購事項完成後，目標公司將不會成為本公司的附屬公司。下表載列目標公司截至2017年12月31日及2018年12月31日止年度的若干經審核財務資料：

	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	—	—
除稅前淨虧損	(9,026)	(26,844)
除稅後淨虧損	(6,770)	(19,216)

目標公司於2019年6月30日的未經審核資產淨值約為人民幣54,269,873元。

## 進行收購的理由及裨益

截至本公告日期，湖州安吉項目已取得進展，獲取了14宗建設用地，總佔地面積為645,493平方米。股份轉讓及合作協議訂約方認為收購事項將推動目標公司進一步發展湖州安吉項目。因此，董事會認為，合營夥伴彼此合作將因各自強項及協同效益為湖州安吉項目帶來裨益，並將拓寬本公司的資產及盈利基礎，進一步鞏固本公司作為中國頂尖物業開發商的地位。根據股份轉讓與合作協議，財務資助將不會由目標公司的所有股東按比例提供，而僅由綠城小鎮、浙江銀潤和浙江藍城提供，惟董事會認為如果目標公司需要額外資金，財務資助將為目標公司提供其日常運營和管理所需的資金，因此符合本集團作為目標公司股東的利益。

股份轉讓及合作協議條款由協議訂約方參考以下各項公平磋商後釐定，其中包括：(i)在相若發展階段類似於湖州安吉項目的可資比較物業的公平市值；及(ii)湖州安吉項目發展所需資金、實際及預期項目成本以及回報前景。

鑒於上述，董事會認為，股份轉讓及合作協議按照正常商業條款訂立，屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

據各董事所確認，本公司並不知悉任何董事於股份轉讓及合作協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益。

## 上市規則的涵義

前任執行董事宋先生已於股份轉讓及合作協議日期起計12個月內辭任。根據上市規則，彼為本公司的關連人士。

於本公告日期，浙江藍城擁有目標公司35%股權，而藍城擁有浙江藍城66.5%的股權。藍城為於中國成立的公司，由宋先生擁有超過30%股權。因此，根據上市規則第14A.12(1)(c)條，藍城、浙江藍城及目標公司各自為宋先生的聯繫人及本公司的關連人士。

由於一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於0.1%，但全部低於5%，故訂立股份轉讓及合作協議及其項下擬進行交易將構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告內所用詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	綠城小鎮根據股份轉讓及合作協議的條款及條件收購目標股份
「藍城」	指	藍城房產建設管理集團有限公司，於中國成立的有限公司，為宋先生的聯繫人，並因此為本公司的關連人士
「藍城小鎮致源」	指	藍城小鎮致源(杭州)投資合夥企業(有限合夥)，於中國成立的有限合夥企業，並非為本公司的關連人士
「董事會」	指	董事會

「昌碩街道地塊」	指	位於浙江省湖州市安吉縣昌碩街道總佔地面積約49.6695畝的地塊
「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，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「綠城小鎮」	指	綠城理想小鎮建設集團有限公司，於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「湖州安吉項目」	指	位於浙江省湖州市安吉縣總佔地面積約645,493平方米的湖州市安吉縣天使小鎮項目，其擬開發為住宅物業、學校及商業物業
「合營夥伴」	指	綠城小鎮、浙江銀潤、浙江藍城、寧波藍右、寧波藍鎮及藍城小鎮致源
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「宋先生」	指	宋卫平先生
「寧波藍右」	指	寧波梅山保稅港區藍右投資管理有限公司，於中國成立的有限公司，並非本公司的關連人士
「寧波藍鎮」	指	寧波梅山保稅港區藍鎮投資管理合夥企業(有限合夥)，於中國成立的有限合夥企業，並非本公司的關連人士
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「股份轉讓及合作協議」	指	綠城小鎮、浙江銀潤、浙江藍城、寧波藍右、寧波藍鎮及藍城小鎮致源所訂立日期為2019年12月24日的股份轉讓及合作協議
「股東」	指	本公司的股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	浙江銀潤藍城房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，為宋先生的聯繫人，並因此為本公司的關連人士
「目標股份」	指	目標公司於股份轉讓及合作協議日期的股份總數40%
「浙江藍城」	指	浙江藍城建設管理有限公司，於中國成立的有限公司，為宋先生的聯繫人，並因此為本公司的關連人士
「浙江銀潤」	指	浙江銀潤休閒旅遊開發有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的獨立第三方
「72.855畝地塊」	指	位於浙江省湖州市安吉縣總佔地面積約72.855畝的地塊

承董事會命  
綠城中國控股有限公司  
主席  
張亞東

中國，杭州  
2019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、劉文生先生、周連營先生、郭佳峰先生、耿忠強先生及李駿先生；非執行董事吳天海先生(周安橋先生為其替任董事)以及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