

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

### 項目公司引入戰略投資者

董事會宣佈，於2018年11月23日，本公司全資附屬公司杭州臻美與(其中包括)九龍倉全資附屬公司致昌北京訂立該協議，據此，(i)杭州臻美有條件同意收購，而致昌北京有條件同意出售於項目公司的10%股權；及(ii)杭州綠城致臻有條件同意分別向招商局地產北京(招商局地產的全資附屬公司)及北京中瑞凱華(首創置業的全資附屬公司)轉讓於杭州臻美的16.66%及16.67%股權。

於本公告日期，九龍倉(透過其附屬公司)持有本公司已發行股本約24.938%，故根據上市規則，九龍倉為本公司主要股東及關連人士。因此，致昌北京作為九龍倉的全資附屬公司，亦為本公司的關連人士。

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

\* 僅供識別

## 緒言

董事會宣佈，於2018年11月23日，本公司全資附屬公司杭州臻美與(其中包括)九龍倉全資附屬公司致昌北京訂立該協議，據此，(i)杭州臻美有條件同意收購，而致昌北京有條件同意出售於項目公司的10%股權；及(ii)杭州綠城致臻有條件同意分別向招商局地產北京(招商局地產的全資附屬公司)及北京中瑞凱華(首創置業的全資附屬公司)轉讓於杭州臻美的16.66%及16.67%股權。

## 該協議

該協議的主要條款如下：

- 日期                               ： 2018年11月23日
- 訂約方                            ： (1) 致昌北京  
                                      (2) 杭州臻美  
                                      (3) 中交地產  
                                      (4) 招商局地產北京  
                                      (5) 北京中瑞凱華  
                                      (6) 杭州綠城致臻  
                                      (7) 項目公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，招商局地產北京及北京中瑞凱華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

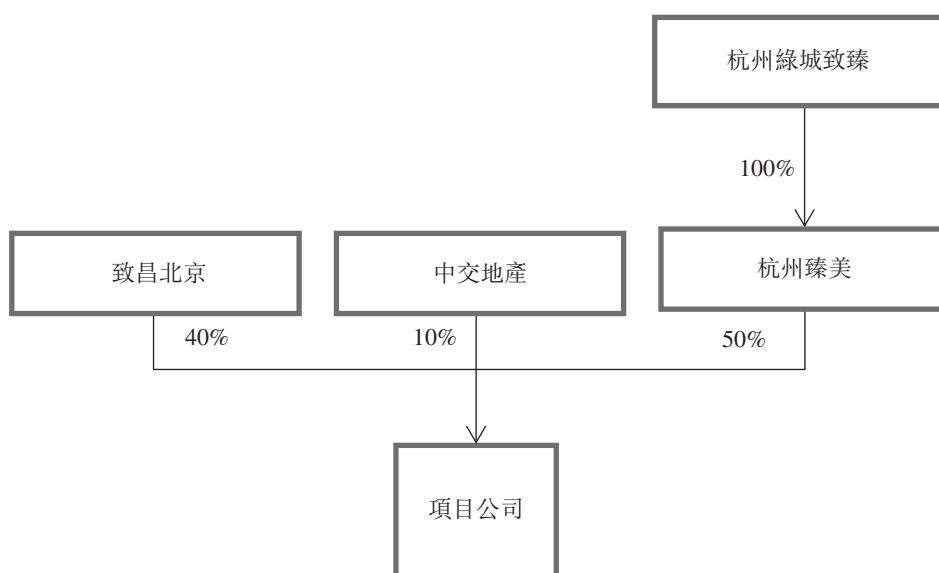
杭州臻美有條件同意收購，而致昌北京有條件同意出售標的權益，相當於項目公司的10%股權。項目公司持有該土地，擬主要發展為住宅物業。該土地位於中國北京，總佔地面積約61,023.18平方米(含配套設施建築面積)。

杭州臻美就標的權益須向致昌北京支付的購買價為人民幣10百萬元，該金額乃訂約方經公平磋商，參考中國獨立估值師就項目公司於2017年11月30日的資產淨值所作的估值後釐定。杭州臻美向致昌北京收購項目公司10%股權的原定成本為人民幣10百萬元，相當於項目公司註冊資本金的10%。

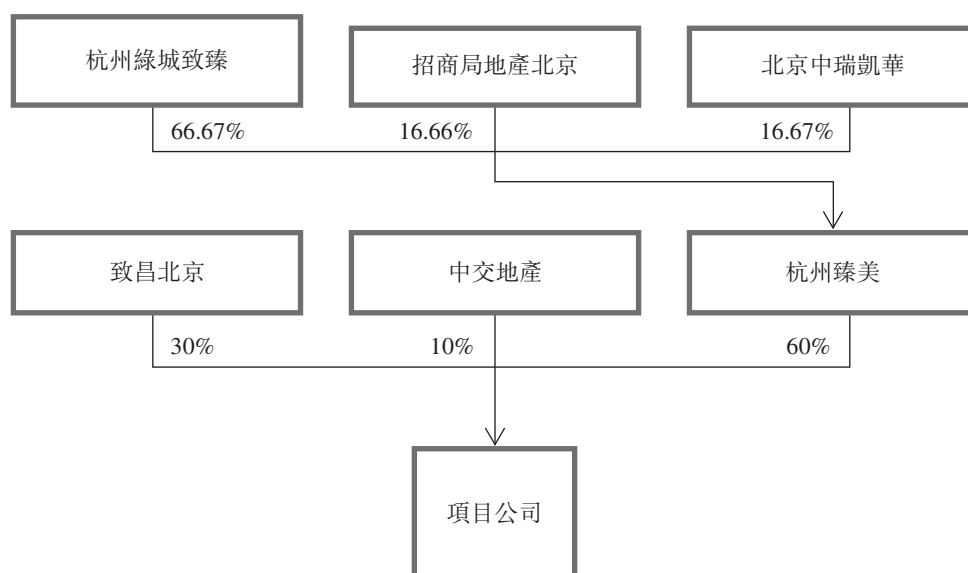
根據該協議，杭州臻美亦同意在完成工商局的收購事項登記後五個營業日內收購股東貸款(於2018年8月31日達人民幣388.6百萬元)連同應計利息(於2018年8月31日達人民幣60.7百萬元)。

於本公告日期，杭州臻美由杭州綠城致臻全資擁有。根據該協議，由於杭州綠城致臻在該等股權估值日未有向杭州臻美作出任何注資，故杭州綠城致臻同意分別無償向招商局地產北京及北京中瑞凱華轉讓於杭州臻美的16.66%及16.67%股權。於有關轉讓完成後，杭州臻美將由杭州綠城致臻、北京中瑞凱華及招商局地產北京分別擁有66.67%、16.67%及16.66%股權，並將成為本公司的非全資附屬公司。

於本公告日期



該等交易完成後



根據該協議，杭州臻美就標的權益及股東貸款應付的購買價將由杭州綠城致臻、北京中瑞凱華及招商局地產北京分別按66.67%、16.67%及16.66%出資。預期杭州綠城致臻出資的購買價將以本集團內部資源撥付。

### 先決條件

該等交易須待該協議所載若干先決條件獲達成(或豁免)後方告完成，其中包括：

- (1) 有關該土地的土地轉讓費及相關稅費已根據掛牌文件及《國有建設用地使用權出讓合同》的要求悉數支付，且項目公司已取得該土地的房地產權證；
- (2) 招商局地產北京及北京中瑞凱華已完成對杭州臻美及項目公司的資產估值以及財務及法律盡職審查，而項目公司股東已就上述資產估值報告或盡職審查報告所識別風險的解決方案達成協議；
- (3) 招商局地產北京及北京中瑞凱華就杭州臻美及項目公司的資產估值報告已獲國有資產監督管理機構的相關批准；及
- (4) 根據適用法律及法規就該協議及其項下擬進行的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獨立股東批准(如必要))。

### 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項目公司的實際權益。鑒於北京房地產市場由政府調控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，首創置業及招商局地產均為經驗豐富的房地產發展商。董事認為，根據該協議項下擬進行交易，引入北京中瑞凱華(首創置業的附屬公司)及招商局地產北京(招商局地產的附屬公司)作為項目公司的投資者將通過各自優勢及於房地產開發戰略、營銷、管理、人力資源、品牌推廣及其他領域的協同效應為項目公司提供支持，並將相互補足，互利互惠。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該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，九龍倉(透過其附屬公司)持有本公司已發行股本約24.938%，故根據上市規則，九龍倉為本公司主要股東及關連人士。因此，致昌北京作為九龍倉的全資附屬公司，亦為本公司的關連人士。

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於有關出售事項的各項適用百分比率均低於5%，故出售事項獲豁免遵守上市規則第14章項下公告及股東批准規定。

由於概無董事於該協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，故彼等概無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。

## 項目公司的財務資料

下表根據中國公認會計原則編製的管理賬目載列項目公司截至2016年12月31日及2017年12月31日止年度的若干未經審核財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2016年 (人民幣) 千元	2017年 (人民幣) 千元
收入	-	-
除稅及非經常性項目前虧損	7,697	26,594
除稅及非經常性項目後虧損	5,773	21,869

於2018年6月30日，項目公司的未經審核資產淨值約為人民幣61.6百萬元。

## 一般事項

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，以中國中高收入人士為目標客戶。於本公告日期，杭州臻美為本公司的全資附屬公司，主要從事物業投資及物業開發。杭州綠城致臻為本公司的全資附屬公司，主要從事物業投資及物業開發。

致昌北京為九龍倉的全資附屬公司，主要從事投資控股業務。九龍倉為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市。九龍倉集團主要從事香港及內地的投資及發展物業、酒店和管理，以及物流業務。

中交地產為中交集團的全資附屬公司，主要從事物業開發業務。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礎的設計及建設、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)。

招商局地產北京為招商局地產的全資附屬公司，主要從事物業開發業務及物業相關業務。

北京中瑞凱華為首創置業的全資附屬公司，主要從事投資管理。

於本公告日期，項目公司由致昌北京、杭州臻美及中交地產分別擁有40%、50%及10%權益，主要從事物業投資。項目公司的主要資產為該土地。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用的詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據該協議的條款及條件買賣標的權益及股東貸款
「該協議」	指	致昌北京、杭州臻美、中交地產、招商局地產北京、北京中瑞凱華、杭州綠城致臻與項目公司所訂立日期為2018年11月23日的協議，內容有關(其中包括)收購事項及出售事項
「工商局」	指	地方工商行政管理局，與項目公司相關的政府機關
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義
「首創置業」	指	首創置業股份有限公司，根據中國法例註冊成立的股份有限公司，其H股於香港聯交所主板上市及買賣
「北京中瑞凱華」	指	北京中瑞凱華投資管理有限公司，根據中國法例註冊成立的有限公司
「董事會」	指	董事會
「中交地產」	指	中交地產有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為中交集團的全資附屬公司
「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
「招商局地產」	指	招商局地產控股股份有限公司，於中國註冊成立的公司，其股份於深圳證券交易所上市
「招商局地產北京」	指	招商局地產(北京)有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為招商局地產的全資附屬公司



「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，其股份於聯交所主板上市
「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
「出售事項」	指	根據該協議，由杭州綠城致臻分別轉讓於杭州臻美的16.66%及16.67%股權予招商局地產北京及北京中瑞凱華
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「杭州綠城致臻」	指	杭州綠城致臻投資有限公司，於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「杭州臻美」	指	杭州臻美投資有限公司，於中國成立的公司，於本公告日期為本公司的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	一幅位於中國北京朝陽區將台鄉的土地，佔地總面積約為61,023.18平方米(含配套設施建築面積)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所主板
「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	北京亮馬置業有限公司，於中國成立的公司
「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



「股東貸款」	指	根據該協議，項目公司於收購事項完成之日結欠致昌北京的貸款
「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
「標的權益」	指	項目公司的10%股權，即收購事項的主要事項
「該等交易」	指	收購事項及出售事項
「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司(股票代碼：00004)，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「九龍倉集團」	指	九龍倉連同其附屬公司
「致昌北京」	指	致昌(北京)企業管理有限公司，於中國成立的公司，為九龍倉的全資附屬公司

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

2018年11月23日

於本公告日期，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。