

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)

須予披露交易及關連交易

轉讓在項目中的權益

本公司宣佈，於2020年3月20日，北京博意(本公司全資附屬公司)與天津世茂、中交房地產及項目公司就(其中包括)北京博意向天津世茂及中交房地產各自出售項目公司股權的部分權益以及開發該項目訂立該協議。該項目包括將位於中國北京市昌平區且地上規劃建築面積約為170,022平方米的該土地開發為住宅物業。

根據適用的規模測試，出售事項甲及其項下擬進行的業務構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下通知及公告的規定。

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28.78%，故根據上市規則，中交集團為本公司主要股東。因此，中交集團及其聯繫人(包括中交集團全資附屬公司中交房地產)為本公司關連人士。根據適用的規模測試，出售事項乙及其項下擬進行的業務構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告和獨立股東批准的規定。

本公司將成立由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以向獨立股東提供建議，並委任獨立財務顧問為獨立董事委員會和獨立股東提供建議。

一份載有(其中包括)(i)本公告所載交易的進一步詳情；(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，預期將於2020年6月30日或之前寄發予股東，因為本公司需要更多時間以準備通函內容。股東及有意投資者須注意，該協議及其項下擬進行的交易須待獨立股東於股東大會上批准後，方告作實。中交集團及其聯繫人須在股東大會上就該協議放棄投票。

緒言

本公司宣佈，於2020年3月20日，北京博意(本公司全資附屬公司)與天津世茂、中交房地產及項目公司就(其中包括)向天津世茂及中交房地產各自出售項目公司股權的部分權益以及開發該項目訂立該協議。

該土地位於中國北京市昌平區，地上規劃建築面積約為170,022平方米，擬主要開發為住宅物業。

該土地付款條款

根據該土地投標條款，收購該土地的土地使用權的中標價格為人民幣6,360,000,000元。該金額為北京市規劃和自然資源委員會宣佈的公開招標結果。付款時間表如下：

付款階段	已付金額
2020年2月13日	人民幣980百萬元(即投標按金)。「按金」。按金將會用於償付部分收購該土地結餘
2020年3月19日	(a) 人民幣3,436,675,000元(即該土地的開發建設補償費用) (b) 人民幣1,943,325,000元(即該土地由政府土地收益)

此外，契稅人民幣190,800,000元及印花稅人民幣3,180,000元須於政府機關指定日期(暫定為2020年5月前後)支付(連同上文所載中標價格統稱為「土地款項」)。

所有土地款項(為免生疑問，總額為人民幣6,553,980,000元，相當於就該土地應付的所有金額、稅項及印花稅)將由項目公司悉數承擔。

該協議的主要條款

該協議的主要條款及條件概要載列如下：

- 日期：2020年3月20日
- 訂約方：
- (1) 北京博意
 - (2) 天津世茂
 - (3) 中交房地產
 - (4) 項目公司

北京博意及項目公司於本公告日期均為本公司全資附屬公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，天津世茂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。

主要事項

於本公告日期，項目公司的註冊及未繳資本為人民幣50,000,000元，且項目公司由北京博意全資擁有，因此為本公司全資附屬公司。

根據該協議條款及條件：

- (a) 北京博意同意將項目公司42.5%的股本中的權益轉讓予天津世茂，項目公司的股本於本公告日期尚未實繳(「出售事項甲」)；及
- (b) 北京博意同意將項目公司15%的股本中的權益轉讓予中交房地產，項目公司的股本於本公告日期尚未實繳(「出售事項乙」，連同出售事項甲，統稱「該等出售事項」)；
- (c) 作為該等出售事項的代價，天津世茂及中交房地產應按各自在項目公司的股權比例：
 - (i) 對項目公司未繳註冊資本進行出資；
 - (ii) 對土地款項進行出資。該等出資在初始階段可採用股東貸款的形式進行，在該等出售事項完成後則以對項目公司註冊資本(包括以上(c)(i)所述金額)出資的形式進行；及
 - (iii) 投入後續資金人民幣10,000,000元用於啟動項目公司運營。

為免生疑問，天津世茂及中交房地產根據該協議應付的總額將分別為人民幣2,789,691,500元及人民幣984,597,000元。於該等出售事項後，北京博意就該項目所承擔的總金額將由100%（作為項目公司於該等出售事項前的唯一股東）減少至42.5%（於該等出售事項後按其於項目公司的股權比例），並將以本集團內部資源及／或外部融資的方式支付。

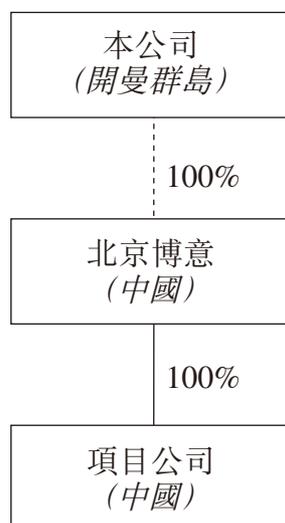
項目公司股東就該等出售事項所作出的所有出資將用於開發該項目。

代價由訂約方經公平磋商後達致，並參考以下因素，包括(i)在該等出售事項完成後，天津世茂及中交房地產按照其於項目公司中的股權比例就土地款項出資而須作出的總承擔金額；及(ii)天津世茂及中交房地產各自為項目公司未繳付的註冊資本及運營費用出資而須作出的總承擔金額。

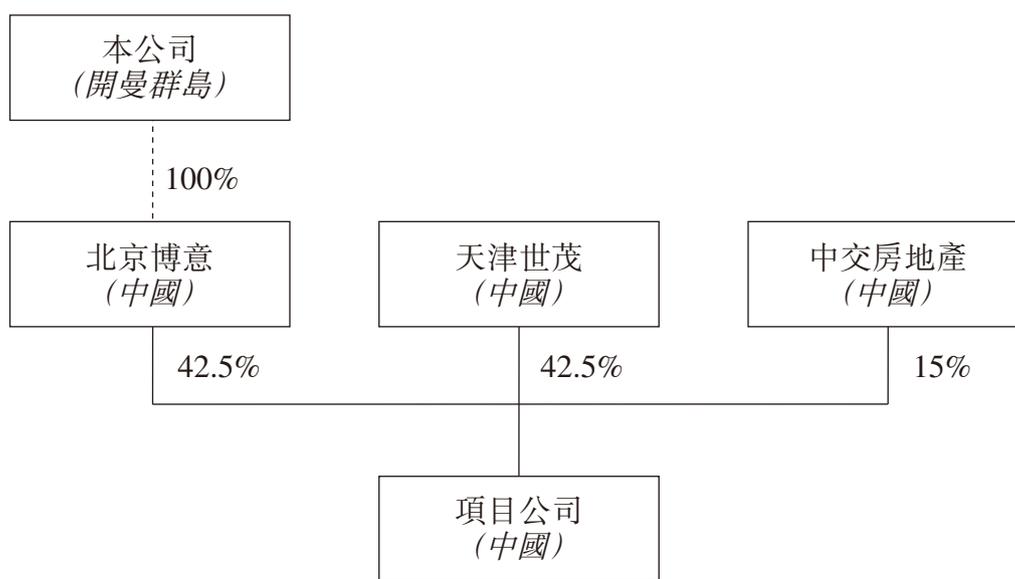
北京博意是項目公司唯一的創始股東。

下表載列項目公司於本公告日期及該協議擬進行交易完成時的股權架構：

於本公告日期



於該等出售事項完成後



附註：

* ----- 指間接控股

完成

該等出售事項下的股權轉讓應在相關工商管理當局辦理登記。該等交易將在(i)於工商管理當局辦妥相關交易註冊；及(ii)項目公司獲頒新營業執照的日期(「**完成日期**」)完成。

於天津世茂及中交房地產首次繳付土地款項起的20個日曆日內，北京博意須，作為其出資的擔保，促使其股東(i)向天津世茂或其指定的實體質押北京博意42.5%的股權(「**股權質押甲**」)；及(ii)向中交房地產或其指定的實體質押北京博意15%的股權(「**股權質押乙**」)，連同股權質押甲，統稱為「**該等股權質押**」。該等股權質押將於完成日期後的三個營業日內解除。

於該等出售事項完成後，項目公司將由北京博意、天津世茂及中交房地產分別擁有42.5%、42.5%及15%權益，並將不再為本公司附屬公司。

除披露者外，項目公司的所有其他資金需求須由其自行安排。按照常規原則，倘項目公司需要額外資金，北京博意、天津世茂及中交房地產須根據其各自於項目公司的持股比例向項目公司提供股東貸款。

該協議項下的任何交易須獲(倘適用)聯交所許可及本公司根據上市規則及其他適用法律、法規及規則獲得一切必要的同意、批准或授權(包括獲得本公司獨立股東的批准,倘需要)後,方可進行。

管理及運作

項目公司董事會將由五名董事組成,其中一名董事將由北京博意委派、一名董事將由中交房地產委派及三名董事將由天津世茂委派。董事長須為天津世茂委派的董事。

兩名監事(由中交房地產及天津世茂各委派一名)將負責根據適用法例及規例監管項目公司。

總經理負責項目公司的整體運營。該總經理須由北京博意推薦。

其他條款

根據該協議的條款和規定,項目公司股權的任何轉讓或質押均應遵守慣常的優先購買權和限制規定。

項目公司將獲准使用「綠城」、「世茂」及「中交集團」品牌名稱進行該土地開發。

進行交易的理由及裨益

待該等出售事項完成後,項目公司將引入兩名新投資者,將有效減低本集團於該項目所承受的風險,並使得本集團將因此而多出的資金用於其他發展機遇及資金需要。董事會認為,引入上述戰略投資者將使本集團的發展及投資組合獲益。

此外,天津世茂及中交房地產均為經驗豐富的房地產開發商。董事會認為,引入天津世茂及中交房地產(中交集團的附屬公司)為該協議項下擬進行交易的項目公司股東,將透過其各自的優勢及於房地產開發策略、市場營銷、管理、人力資源、品牌及其他領域的協同效益,為項目公司帶來裨益,並相互補充,實現互惠共贏。

董事會(不包括獨立非執行董事,其意見將載於將寄發予股東的通函所載獨立董事委員會函件)認為,該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且其條款屬公平合理,符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

根據適用的規模測試，出售事項甲及其項下擬進行的業務構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下通知及公告的規定。

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28.78%，故根據上市規則，中交集團為本公司主要股東。因此，中交集團及其聯繫人(包括中交集團全資附屬公司中交房地產)為本公司關連人士。根據適用的規模測試，出售事項乙及其項下擬進行的業務構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告和獨立股東批准的規定。

本公司將成立由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以向獨立股東提供建議，並委任獨立財務顧問為獨立董事委員會和獨立股東提供建議。

一份載有(其中包括)(i)本公告所載交易的進一步詳情；(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，預期將於2020年6月30日或之前寄發予股東，因為本公司需要更多時間以準備通函內容。股東及有意投資者須注意，該協議及其項下擬進行的交易須待獨立股東於股東大會上批准後，方告作實。中交集團及其聯繫人須在股東大會上就該議案放棄投票。

由於中交集團於該協議及其項下交易中擁有重大權益，且鑒於劉文生先生、周連營先生、耿忠強先生及李駿先生與中交集團的關係，該等董事已就該協議及其項下擬進行交易的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主要目標客戶。

北京博意為於中國成立的有限公司及本公司的全資附屬公司。其主要從事物業投資及物業開發。

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(於中國成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市及A股於上海證券交易所上市，證券代碼：601800)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、中國及全球最大的疏浚公司(就疏浚容量而言)。經董事作出合理查詢後所深知，中交集團的最終實益股東為中國國務院國有資產監督管理委員會。

中交房地產為於中國成立的有限公司及中交集團的全資附屬公司，主要從事房地產開發、物業管理、建築工程項目管理、自主開發商品房銷售、商品房租賃、辦公樓租賃、項目投資、投資管理、資產管理及投資諮詢。

天津世茂

天津世茂為於中國成立的有限公司，並為本公司及其關連人士的獨立第三方。其主要從事為房地產及相關配套設施提供開發、建設、經營及諮詢服務、房地產銷售、房屋租賃、停車場管理、物業管理、提供會議服務及酒店管理。據董事作出合理查詢後所深知，天津世茂為聯交所主板上市公司世茂房地產控股有限公司的全資附屬公司。

項目公司

項目公司為於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司。其主要從事該項目開發。截至本公告日期，項目公司的註冊及未繳資本為人民幣50,000,000元，其尚處於首個財政年度因而尚未錄得任何損益。由於項目公司註冊資本金於該協議簽訂日期尚未實繳，預期本集團不會在該等出售事項中錄得任何損益。

釋義

除文義另有所指外，本公告內所用詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	北京博意、天津世茂、中交房地產與項目公司所訂立日期為2020年3月20日的協議，內容有關(其中包括)將北京博意於項目公司的股權轉讓予天津世茂及中交房地產，以及項目公司開發該土地
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義
「北京博意」	指	北京博意房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「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
「中交房地產」	指	中交房地產集團有限公司，於中國成立的公司，為中交集團的直接全資附屬公司
「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	位於中國北京市昌平區的一幅土地，地上規劃建築面積約為170,022平方米

「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
「該項目」	指	將位於中國北京市昌平區的該土地主要開發為住宅物業
「項目公司」	指	北京致平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	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「天津世茂」	指	天津世茂新里程置業有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司及其關連人士的獨立第三方

承董事會命
綠城中國控股有限公司
 主席
張亞東

中國，杭州
 2020年3月20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