

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。

倘未根據美國或任何司法權區的證券法例辦理登記或符合資格前而於上述地區進行任何證券的要約、招攬或出售即屬違法，則本公告並不構成在任何該等司法權區出售任何證券的要約或要求購買任何證券的招攬。未經辦理有關登記或未獲證券法適用豁免辦理有關登記規定，一概不得在美國境內發售或出售證券。於美國境內公開發售任何證券將須以刊發招股章程的方式作出。該份招股章程將載列關於進行提呈發售的公司、其管理層及財務報表的詳盡資料。本公司無意於美國境內就發售的任何部分進行登記或於美國境內公開發售證券。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約。



**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)

**建議分拆綠城管理  
並於聯交所主板獨立上市**

**須予披露交易**

**刊發綠城管理發布的招股章程  
及  
全球發售的預期規模及發售價範圍**

\* 僅供識別

本公司宣布，綠城管理於本公告日期就建議分拆及全球發售刊發招股章程。招股章程可自本公告日期起於綠城管理網站(www.lcgljt.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱及下載。

招股章程印刷本可於本公告日期上午九時正至2020年7月3日中午十二時正的正常營業時間在(a)綠城管理於本公告日期刊發的正式通告及(b)招股章程中指定的地點免費索取。

誠如招股章程所披露，根據全球發售提呈發售的綠城管理股份總數將為477,560,000股(假設超額配股權未獲行使)，佔於緊隨全球發售完成後已發行綠城管理股份總數約25.0%；及525,316,000股(假設超額配股權獲悉數行使)，佔於緊隨全球發售完成後已發行綠城管理股份總數約26.8%。緊隨全球發售完成後，綠城管理將繼續為本公司的附屬公司。

預期綠城管理股份於全球發售的發售價將不低於每股綠城管理股份2.20港元及不高於每股綠城管理股份3.00港元(未計入1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)。

根據上市規則第14.29條，建議分拆構成一項視作本公司附屬公司權益的出售。根據上市規則第14.07條，由於建議分拆的最高適用百分比率超過5%但低於25%，建議分拆構成本公司於上市規則第14章項下的須予披露交易，須遵守其項下申報及公告規定。

## 緒言

茲提述本公司日期為2020年2月28日、2020年6月5日、2020年6月16日及2020年6月19日有關建議分拆的公告(「該等公告」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該等公告所賦予者具有相同涵義。

## 刊發招股章程

綠城管理於本公告日期就建議分拆及全球發售刊發招股章程。招股章程載有(其中包括)(a)全球發售中將予提呈發售的綠城管理股份數目詳情、發售價範圍、全球發售其他詳情；及(b)有關分拆集團的若干業務及財務資料。

招股章程可自本公告日期起於綠城管理網站www.lcgljt.com及聯交所網站www.hkexnews.hk查閱及下載。招股章程印刷本可於本公告日期上午九時正至2020年7月3日中午十二時正的正常營業時間在(a)綠城管理於本公告日期刊發的正式通告；及(b)招股章程中指定的地點免費索取。

## 全球發售的預期規模及發售價範圍

誠如招股章程所披露，根據全球發售提呈發售的綠城管理股份總數將為477,560,000股(假設超額配股權未獲行使)，佔於緊隨全球發售完成後已發行綠城管理股份總數約25.0%；及525,316,000股(假設超額配股權獲悉數行使)，佔於緊隨全球發售完成後已發行綠城管理股份總數約26.8%。根據全球發售將予發行的綠城管理股份將在所有方面與已發行綠城管理股份享有同等地位。緊隨全球發售完成後，綠城管理將繼續為本公司的附屬公司。

預期綠城管理股份於全球發售的發售價將不低於每股綠城管理股份2.20港元及不高於每股綠城管理股份3.00港元(不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)。指示性發售價範圍經參考(其中包括)綠城管理的財務業績及前景、整體市場狀況、全球發售有關各方的投入及預期將於定價日釐定的最終發售價後釐定。

按照將根據全球發售提呈發售的綠城管理股份數目及上文所述的預期發售價範圍計算，倘進行全球發售：

- (a) 綠城管理的市值將介乎約4,202百萬港元至約5,731百萬港元；及
- (b) 於緊隨全球發售完成後，本公司將於綠城管理已發行股本總額擁有約75%權益(不計及超額配股權獲行使後可予發行的股份)。

## 優先發售

合資格股東將獲提供優先發售中合共47,756,000股預留股份的保證配額(佔全球發售項下初步提呈發售的綠城管理股份10.0%(超額配股權獲行使前))，保證配額的基準為合資格股東於2020年6月19日(即記錄日期)所持每53股股份的完整倍數可認購1股預留股份。預留股份將從國際發售項下初步提呈可供認購及購入的綠城管理股份中劃撥發售，且不得重新分配。

藍色申請表格連同招股章程印刷本已寄發至各名合資格股東於記錄日期在本公司股東名冊所示的地址。根據優先發售申請預留股份的程序載於招股章程。

## 禁售限制

根據上市規則第10.07條，本公司已向綠城管理及聯交所承諾，除根據全球發售外(包括根據超額配股權或(如適用)可由其與全球發售的穩定價格經辦人或其任何聯繫人或代表其行事的任何人士訂立的借股安排)，在未經聯交所的事先書面同意下或除非另行符合上市規則的適用規定，其將不會，並須促使任何其他註冊持有人(如有)將不會：

- (a) 於招股章程日期起直至上市日期起計六個月止日期期間(「首六個月期間」)內，出售或訂立任何協議出售按招股章程所述將成為實益擁有人(定義見上市規則第10.07(2)條)的任何綠城管理股份或以其他方式就該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 於由前一段所指期間屆滿日起計六個月期間(「第二個六個月期間」)內，出售或訂立任何協議出售前一段所述任何綠城管理股份，或就該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔(如緊隨有關出售或行使或執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，其或綠城管理的控股股東集團將不再為控股股東(定義見上市規則))。

此外，根據上市規則第10.07(2)條附註(3)，本公司已向綠城管理及聯交所承諾，於首六個月期間：

- (a) 倘其向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)抵押或質押任何其實益擁有的綠城管理股份作為真誠商業貸款的擔保，則其將會即時通知綠城管理有關抵押或質押以及所抵押或質押的該等綠城管理股份數目；及
- (b) 倘其接獲承押人或承押記人以口頭或書面指示將會出售所抵押或質押的綠城管理股份，則其將會即時通知綠城管理有關指示。

本公司已根據香港包銷協議訂立類似不出售安排。

## 條件

建議分拆及全球發售(包括優先發售)須待以下條件(其中包括)達成後方可獲接納：

- (a) 上市委員會批准根據全球發售已發行及將予發行的綠城管理股份(包括因行使超額配股權可能發行的額外綠城管理股份)上市及買賣，且有關上市及批准其後並無於綠城管理股份在聯交所開始買賣前被撤回；
- (b) 綠城管理與全球發售聯席全球協調人(代表全球發售包銷商)於定價日已協定全球發售的發售價；
- (c) 於定價日或前後簽立及交付國際包銷協議；及
- (d) 香港包銷商在香港包銷協議下的責任及國際包銷商在國際包銷協議下的責任成為無條件，且並無根據其各自的協議條款終止，以上各項均須於香港包銷協議或國際包銷協議指定的日期及時間或之前(除非及倘若有關條件於上述日期及時間或之前獲有效豁免)達成，惟無論如何不遲於招股章程日期後30天日期。

就批准綠城管理股份上市及買賣的申請已向聯交所作出。

有關全球發售條件的詳情，請參閱招股章程。倘該等條件於招股章程所述時間或之前尚未達成，則建議分拆及全球發售將不會進行，本公司將於其後在切實可行之情況下儘快刊發公告。

## 所得款項擬定用途

假設超額配股權未獲行使及發售價為每股綠城管理股份2.60港元(即招股章程所載指示性發售價範圍的中位數)，綠城管理估計將從全球發售收取所得款項淨額約1,145.1百萬港元(經扣除就全球發售應付的包銷費用、佣金及估計開支)。綠城管理擬將從全球發售收取的所得款項淨額作下列用途：

- (a) 所得款項淨額約20.0%或229.0百萬港元將用於透過內生式增長及對代建價值鏈(例如設計機構、諮詢服務供應商及職業培訓業務)下游上的經挑選業務進行戰略收購拓展其業務，通過豐富其於價值鏈上的服務，發展為一個綜合的代建平台；
- (b) 所得款項淨額約14.5%或166.0百萬港元將用於發展其商業資本代建；
- (c) 所得款項淨額約51.5%或590.2百萬港元將用於向本公司償還截至2020年6月22日人民幣540.0百萬元債務(「該債務」)，其預期將於綠城管理於聯交所上市日期結清；
- (d) 所得款項淨額約4.0%或45.4百萬港元將用作開發其生態圈，其將作為一個整合全面服務的平台經營，服務均由優質物業開發供應商所提供；除擬用於該用途的所得款項淨額外，約2.0%或22.7百萬港元將用於建立知識及標準分享以及行業參與者認證平台及約2.0%或22.7百萬港元將用於優化其物業開發中的產品、營運及服務以及供應商所使用的「綠星」標準；
- (e) 所得款項淨額約10.0%或114.5百萬港元將用於營運資金、營銷及其他一般公司用途。

倘全球發售的實際所得款項淨額有別於上述估計，綠城管理仍將於上市日期償還該債務，而其餘各項所得款項的擬定用途將隨之按比例調整。

有關應用全球發售所得款項淨額的詳情載於招股章程。

## 有關本公司及綠城管理的資料

本公司是中國領先的物業開發商之一，在中國各大城市開展業務運營，主要從事針對中國中高收入居民的優質物業開發。

綠城管理是於開曼群島註冊成立的有限公司，截至本公告日期為本公司的全資附屬公司。綠城管理的主要業務為幫助項目擁有人領導物業開發程序，並提供涵蓋整個物業管理生命周期的全方位代建服務。

下表載列招股章程所披露有關分拆集團截至2018年12月31日及2019年12月31日兩個年度的若干資料：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2019年
	(人民幣千元)	
持續經營業務的除稅前利潤	411,764	538,204
所得稅開支	(48,672)	(149,282)
持續經營業務的年內利潤	363,092	388,922
已終止經營景觀建設業務的年內利潤(虧損)	1,855	(18,204)
<b>年內利潤</b>	<b>364,947</b>	<b>370,718</b>

綠城管理於2019年12月31日的經審核綜合資產淨值約為人民幣1,681,189,000元。

根據國際財務報告準則，由於發行綠城管理股份及全球發售籌得所得款項淨額，本集團資產淨值有所增加，其構成母公司於附屬公司的擁有權變動而並無導致失去控制權，並於權益內列賬。因此，概不會於本集團損益中確認本公司根據全球發售視作出售其於綠城管理的權益所產生收益或虧損，惟本集團直接產生的開支以及綠城管理產生的應佔開支除外，該等開支須自損益賬扣除，原因為緊隨建議分拆及全球發售完成後，綠城管理將仍然為本公司的附屬公司。

## 建議分拆的理由及裨益

本公司認為，分拆集團的業務規模已增長至足以要求獨立上市，而綠城管理獨立上市被視為商業上屬合適及符合股東利益，理由如下：

- (a) 全球發售所得款項將使分拆集團獲得額外資金發展其代建業務；
- (b) 綠城管理獨立上市將使投資者得以評價及評估分拆集團獨立及不同於母集團物業開發業務的代建業務的潛力及表現；
- (c) 分拆集團及母集團的業務擁有不同的成本結構及業務模式，預期分拆將使營運與管理更明確分離，並促進專注於代建業務的專職管理；
- (d) 分拆後，綠城管理將成為一間在聯交所主板上市的公司，此將提高綠城管理企業形象及品牌知名度；
- (e) 綠城管理將得以進行獨立估值，提供投資者更多分拆集團經營業績的詳情，並將通過吸引正在尋求投資於以輕資產業務模式經營的代建公司的新投資者，擴大投資者基礎；及
- (f) 建議分拆及全球發售完成後，綠城管理將仍為本公司的附屬公司，而本公司因此將可繼續享受代建業務增長帶來的好處，儘管綠城管理乃獨立上市。

董事會認為，建議分拆屬公平合理，並符合本公司及股東的整體最佳利益。

## 上市規則的涵義

根據上市規則第14.29條，建議分拆構成一項視作本公司附屬公司權益的出售。根據上市規則第14.07條，由於建議分拆的最高適用百分比率超過5%但低於25%，建議分拆構成本公司於上市規則第14章項下的須予披露交易，須遵守其項下申報及公告規定。

## 一般事項

本公司股東及潛在投資者應注意，建議分拆及全球發售(包括優先發售)須受條件限制。概不保證上述事項將如預期進行或根本不會進行。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣或投資本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對自身狀況或應採取的任何行動有疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

本公告不擬亦不構成有關全球發售或其他情況下任何綠城管理股份的出售要約或認購或購買的要約招攬。任何有關要約或招攬僅透過招股章程或為遵守適用法例而可能刊發的其他發售文件(倘有)而作出，且認購或購買有關全球發售或其他情況下的綠城管理股份的任何決定，僅應依據招股章程及該等其他發售文件(倘有)所載資料而作出。本公司未曾亦不會在任何司法權區(香港除外)採取行動，以令全球發售中將予提呈發售的綠城管理股份可獲准在任何須就此採取行動的司法權區進行公開發售。

本公司將適時就建議分拆及全球發售刊發進一步公告。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「保證配額」	指	合資格股東根據優先發售以保證基準申請綠城管理股份的配額，該配額按照彼等各自於記錄日期下午四時三十分在本公司的股權釐定
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	綠城中國控股有限公司(股票代碼：3900)，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售

「綠城管理」	指	綠城管理控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司
「綠城管理股份」	指	綠城管理股本中的普通股
「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
「香港公開發售」	指	根據綠城管理招股章程及申請表格所載條款及條件，向香港公眾發售以供認購綠城管理股份
「香港包銷商」	指	香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、綠城管理、瑞士信貸(香港)有限公司、德意志證券亞洲有限公司、德意志銀行香港分行及香港包銷商就香港公開發售訂立的日期為2020年6月26日的包銷協議
「國際發售」	指	根據(其中包括)綠城管理招股章程及與國際發售有關的國際包銷協議所載條款及條件，向專業、機構或其他投資者發售以供認購綠城管理股份
「國際包銷商」	指	國際發售包銷商
「國際包銷協議」	指	與國際發售有關的包銷協議，預期將由(其中包括)綠城管理、瑞士信貸(香港)有限公司、德意志銀行香港分行及國際包銷商於定價日或前後訂立
「上市」	指	綠城管理股份於聯交所主板建議上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「主板」	指	聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM並與其並行運作
「非合資格股東」	指	於記錄日期其登記地址位於香港以外任何司法權區或據本公司所知彼等為香港以外任何司法權區的居民的股東，而經考慮相關司法權區適用法例的法律限制或該司法權區相關監管機構或證券交易所的規定後，本公司及綠城管理認為將該等股東從優先發售中剔除實屬必要或權宜者
「超額配股權」	指	預期將由綠城管理授予國際包銷商的購股權，可由瑞士信貸(香港)有限公司及德意志銀行香港分行代表國際包銷商行使，據此，綠城管理或須配發及發行最多47,756,000股額外新綠城管理股份，合共佔全球發售項下初步可供認購的綠城管理股份約10.0%
「母集團」	指	本公司及其附屬公司，不包括分拆集團
「中國」	指	中華人民共和國
「優先發售」	指	於全球發售中作為保證配額向合資格股東優先發售綠城管理股份
「定價日」	指	預期為2020年7月3日的日期且在任何情況下不遲於2020年7月9日
「建議分拆」	指	建議分拆綠城管理股份並於聯交所主板獨立上市
「合資格股東」	指	於記錄日期下午四時三十分名列本公司股東名冊的股東，非合資格股東除外
「記錄日期」	指	為確定合資格股東於優先發售中獲得綠城管理股份的保證配額的記錄日期
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會

「股東」	指	本公司股東
「分拆集團」	指	綠城管理及其附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

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6月29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、郭佳峰先生、周連營先生、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)及武亦文先生以及獨立非執行董事賈生華先生、許雲輝先生、邱東先生及朱玉辰先生。

\* 僅供識別