

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
收購杭州及蘇州項目公司權益**

於2023年8月15日，杭州浙慶(本公司的非全資附屬公司)與杭州賣方及其他各方訂立杭州協議，據此，杭州浙慶同意向杭州賣方收購杭州目標公司的50%股權，代價約為人民幣11.77億元。於杭州收購事項完成後，杭州目標公司將成為本公司的非全資附屬公司。

同日，綠城房地產(本公司的全資附屬公司)與該等蘇州賣方及其他各方訂立蘇州協議，據此，綠城房地產同意向蘇州賣方A收購蘇州目標公司A的50%股權及向蘇州賣方B收購蘇州目標公司B的51%股權，總代價約為人民幣8.95億元。於蘇州收購事項完成後，該等蘇州目標公司各自將成為本公司的非全資附屬公司。

上市規則的涵義

由於上市規則第14.07條項下有關該等收購事項的其中一項適用百分比率合共超過5%，但該等百分比率概無達到或超過25%，因此根據上市規則第14章，該等收購協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，因此須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

緒言

杭州目標公司由杭州浙慶(本公司的非全資附屬公司)及杭州賣方為開發杭州春來曉園項目而成立。於本公告日期,該項目已竣工並交付。為使杭州賣方退出杭州目標公司及妥善處理相關債權債務事宜,於2023年8月15日,(其中包括)杭州浙慶與杭州賣方及其他各方訂立杭州協議,據此,杭州浙慶同意向杭州賣方收購杭州目標公司的50%股權,代價約為人民幣11.77億元。

蘇州目標公司A由蘇州澤晟(本公司的非全資附屬公司)與蘇州賣方A為開發朗月濱河項目而成立,蘇州目標公司B由上海馳晟(本公司非全資附屬公司)與蘇州賣方B為開發明月濱河項目而成立。於本公告日期,明月濱河項目已竣工並交付,朗月濱河項目尚有部分物業預計於2023年末交付。為使該等蘇州賣方退出各蘇州目標公司及妥善處理相關債權債務事宜,於2023年8月15日,(其中包括)綠城房地產與該等蘇州賣方及其他各方訂立蘇州協議,據此,綠城房地產同意向蘇州賣方A收購蘇州目標公司A的50%股權及向蘇州賣方B收購蘇州目標公司B的51%股權,總代價約為人民幣8.95億元。

杭州協議的主要條款

杭州協議的主要條款如下:

- 日期 : 2023年8月15日
- 訂約方 : (1) 杭州浙慶,本公司的非全資附屬公司;
- (2) 杭州賣方;
- (3) 杭州目標公司,由杭州浙慶及杭州賣方各自擁有50%權益;
- (4) 杭州項目公司,由杭州目標公司全資擁有;
- (5) 綠城房地產,本公司的全資附屬公司;及
- (6) 廣州合景。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，杭州賣方及廣州合景以及其各自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 : 杭州浙慶同意根據杭州協議的條款向杭州賣方收購杭州目標公司的50%股權。

代價 : 根據杭州協議，杭州目標權益的杭州代價總額約為人民幣11.77億元，將通過抵銷杭州賣方應付杭州項目公司的同等金額予以結算。

杭州代價是由雙方主要參考杭州目標集團於2023年6月30日的資產淨值、信貸及債務總額以及所達致之物業去化率，根據一般商業條款經公平磋商後達致。

條件 : 杭州協議將於(如需)聯交所、本公司及合景泰富股東批准，或就簽立杭州協議以及履行及完成該協議項下擬進行的交易取得上市規則及其他適用法律、法規或規則所規定的任何其他同意、批文、准許、授權或批准後生效。

杭州收購事項須待杭州協議所載先決條件(「杭州條件」)達成後方告完成，杭州條件包括(其中包括)：(a)廣州合景及杭州賣方已根據杭州協議的條款悉數償還其應付杭州項目公司的款項；及(b)杭州目標公司已根據其公司章程及杭州協議各訂約方就杭州春來曉園項目訂立的合作協議，就杭州收購事項取得所有所需同意及批准。

完成 : 杭州代價將按照上述披露的方式於各項杭州條件達成(已獲得杭州浙慶豁免的除外)之日或杭州浙慶與杭州賣方同意的其他日期進行結算。

於該日期後的三個工作日內，因杭州賣方及廣州合景結欠本集團若干貸款對杭州目標權益的質押將被解除。於解除質押後的三個工作日內，訂約方須向中國相關地方工商行政管理局完成杭州賣方向杭州浙慶轉讓目標權益的登記。

蘇州協議的主要條款

蘇州協議的主要條款如下：

日期 : 2023年8月15日

訂約方 : (1) 綠城房地產，本公司的全資附屬公司；

(2) 蘇州賣方A；

(3) 蘇州賣方B；

(4) 蘇州目標公司A，由蘇州澤晟(本公司的非全資附屬公司)及蘇州賣方A各自擁有50%權益；

(5) 蘇州目標公司B，由上海馳晟(本公司的非全資附屬公司)及蘇州賣方B分別擁有49%及51%權益；

(6) 廣州合景；及

(7) 杭州項目公司，於本公告日期由杭州浙慶(本公司非全資附屬公司)及杭州賣方各間接持有50%股權。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，蘇州賣方A、蘇州賣方B及廣州合景以及其各自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 : 綠城房地產同意根據蘇州協議的條款向蘇州賣方A收購蘇州目標公司A的50%股權及向蘇州賣方B收購蘇州目標公司B的51%股權。

條件 : 蘇州協議將於(如需)聯交所、本公司及合景泰富股東批准，或就簽立蘇州協議以及履行及完成其項下擬進行的交易取得上市規則及其他適用法律、法規或規則所規定的任何其他同意、批文、許可、授權或批准後生效。

蘇州收購事項須待蘇州協議所載先決條件(「蘇州條件」)達成後方告完成，蘇州條件包括(其中包括)該等蘇州目標公司已根據其公司章程及蘇州協議各訂約方就朗月濱河項目及明月濱河項目訂立的各項合作協議，就蘇州收購事項取得所有所需同意及批准。

代價 : 根據蘇州協議，蘇州目標權益A的代價約為人民幣5.17億元，蘇州目標權益B的代價約為人民幣3.78億元。

蘇州代價總額中部分應將透過抵銷蘇州賣方A及其關聯方應付蘇州目標公司A款項總額(於2023年6月30日約為人民幣2.71億元)以及蘇州賣方B及其關聯方應付蘇州目標公司B款項總額(於2023年6月30日約為人民幣4.32億元) (「蘇州賣方債務」)，按以下方式償付：

- (a) 蘇州目標權益A的代價中約人民幣2.71億元應於蘇州條件全部達成(或豁免)後透過等額抵銷蘇州賣方A及其關聯方應付蘇州目標公司A款項結算；
- (b) 蘇州目標權益B的代價中約人民幣3.78億元應於蘇州條件全部達成(或豁免)後透過等額抵銷蘇州賣方B及其關聯方應付蘇州目標公司B款項結算；以及
- (c) 蘇州目標權益A的代價中約人民幣0.54億元應於蘇州條件全部達成(或豁免)後透過等額抵銷由蘇州賣方B及其關聯方應付蘇州目標公司B款項結算。

抵銷蘇州賣方債務後，綠城房地產應付該等蘇州賣方的蘇州代價淨額約為人民幣1.92億元，應以下列方式償付：

- (a) 於蘇州條件全部達成(或豁免)後，(i)於蘇州條件滿足日期(定義如下)廣州合景及杭州賣方應付綠城房地產的款項總額(於本公告日期，該等金額約為人民幣1.09億元)將與蘇州代價中的同等金額抵消；(ii)人民幣0.36億元應透過等額抵銷廣州合景應付杭州項目公司款項結算；及(iii)人民幣800萬元應以現金向蘇州賣方A支付；以及

(b) 於(i)蘇州收購事項項下股權轉讓向相關地方工商行政管理局登記完成後；及(ii)該等蘇州目標公司管理控制權轉讓完成以及綠城房地產與該等蘇州賣方確認有關轉讓後的三個工作日內：

(I) 約人民幣0.29億元由綠城房地產作為履約保證金所保留，其應於合景泰富集團履行與本集團合作的物業開發項目有關的若干責任後向蘇州賣方A支付；及

(II) 經扣除上文(a)段所述付款及(I)所述履約保證金後的金額(現預期約人民幣0.1億元)應於上述(b)段項下的(i)、(ii)項完成後的三個工作日內以現金支付。

蘇州代價由訂約方根據一般商業條款經公平磋商後達致，有關代價主要參考該等蘇州目標公司於2023年6月30日各自的資產淨值、信貸及債務總額以及銷售去化率。本集團將透過本集團內部財務資源撥付上述現金代價付款。

完成

：蘇州代價將按照上述披露的方式於各項蘇州條件達成(已獲得綠城房地產豁免的除外)或由綠城房地產與該等蘇州賣方同意的其他日期(「蘇州條件滿足日期」)進行結算。於該日期後的五個工作日內，因杭州賣方及廣州合景結欠本集團若干貸款對該等蘇州目標權益的質押將獲解除。於解除質押後的五個工作日內，訂約方須向中國相關地方工商行政管理局完成該等蘇州賣方向綠城房地產轉讓該等蘇州目標權益的登記。

訂立該等協議的理由及裨益

於本公告日期，杭州項目公司已完成杭州春來曉園項目的開發，該等蘇州目標公司已基本完成朗月濱河項目及明月濱河項目的開發。該等協議項下的該等收購事項有助合景泰富集團退出杭州目標公司及該等蘇州目標公司以及妥善處理相關債權債務事宜。董事(包括獨立非執行董事)認為，該等協議是按一般商業條款及於本集團日常及一般業務過程中訂立；及其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關該等協議各訂約方的資料

杭州目標集團

杭州目標公司及杭州項目公司(由杭州目標公司全資擁有)均為於中國成立的有限公司。杭州目標集團主要從事杭州春來曉園項目的開發。於本公告日期，杭州目標公司由杭州浙慶及杭州賣方各自擁有50%權益。

於2023年6月30日，杭州目標集團的未經審核綜合資產淨值約為人民幣23.50億元。杭州目標集團於截至2022年12月31日止兩個年度的未經審核除稅前及除稅後淨利潤(或虧損)如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
除稅前淨利潤(或虧損)	213,039	(103,171)
除稅後淨利潤(或虧損)	89,743	(77,379)

該等蘇州目標公司

該等蘇州目標公司各自為於中國成立的有限公司。蘇州目標公司A及蘇州目標公司B分別主要從事朗月濱河項目及明月濱河項目的開發。於本公告日期，蘇州目標公司A由蘇州澤晟(本公司的非全資附屬公司)及蘇州賣方A分別擁有50%權益，蘇州目標公司B由上海馳晟(本公司的非全資附屬公司)及蘇州賣方B分別擁有49%及51%權益。

於2023年6月30日，蘇州目標公司A及蘇州目標公司B的未經審核資產淨值分別約為人民幣10.39億元及人民幣7.33億元。該等蘇州目標公司於截至2022年12月31日止兩個年度各自未經審核除稅前及除稅後淨利潤(或虧損)如下：

蘇州目標公司A

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
除稅前淨利潤(或虧損)	(14,416)	(7,033)
除稅後淨利潤(或虧損)	(10,812)	(5,275)

蘇州目標公司B

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
除稅前淨利潤(或虧損)	(27,912)	1,929
除稅後淨利潤(或虧損)	(20,934)	1,447

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。其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主要目標客戶。

杭州浙慶為於中國成立的有限公司，是本公司的非全資附屬公司，主要業務為實業投資、投資管理。

綠城房地產為於中國成立的有限公司，是本公司的全資附屬公司，主要業務為房地產開發。

合景泰富集團

杭州賣方、該等蘇州賣方及廣州合景均為在中國成立的有限公司，杭州賣方及該等蘇州賣方主要業務為在其項目公司之投資控股，廣州合景主要在中國從事投資控股及房地產開發業務。

杭州賣方、該等蘇州賣方及廣州合景均為聯交所主板上市公司合景泰富(股票代碼：01813)的全資附屬公司。合景泰富為中國大型物業開發商，在大灣區處於領先地位，主要從事物業開發、物業投資及酒店營運領域的業務。

上市規則的涵義

由於上市規則第14.07條項下有關收購事項的其中一項適用百分比率合共超過5%，但該等百分比率概無達到或超過25%，因此根據上市規則第14章，該等協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，因此須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有下列涵義：

「該等收購事項」	指	杭州收購事項及蘇州收購事項
「該等協議」	指	杭州協議及蘇州協議
「董事會」	指	董事會
「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	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「綠城房地產」	指	綠城房地產集團有限公司，根據中國法律成立的有限公司，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
「廣州合景」	指	廣州合景控股集團有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為合景泰富的全資附屬公司
「杭州收購事項」	指	杭州浙慶根據杭州協議的條款及條件向杭州賣方收購杭州目標公司的50%股權
「杭州協議」	指	杭州浙慶、杭州賣方、杭州目標公司、杭州項目公司、綠城房地產及廣州合景就(其中包括)杭州收購事項所訂立日期為2023年8月15日的協議
「杭州代價」	指	杭州浙慶根據杭州收購事項就杭州目標權益應付的總代價
「杭州春來曉園項目」	指	杭州目標集團於中國杭州開發及建設的住宅(設配套公建)項目，總建築面積為192,900平方米
「杭州項目公司」	指	杭州綠城致延城市發展有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為杭州目標公司的全資附屬公司
「杭州賣方」	指	杭州高信商務服務有限公司，根據中國法律成立的有限公司
「杭州目標公司」	指	杭州致延投資有限公司，根據中國法律成立的有限公司
「杭州目標集團」	指	杭州目標公司及杭州項目公司
「杭州目標權益」	指	杭州目標公司50%股權
「杭州浙慶」	指	杭州浙慶投資有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的非全資附屬公司

「香港」	指	中國香港特別行政區
「合景泰富」	指	合景泰富集團控股有限公司(股票代碼：01813)，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「朗月濱河項目」	指	蘇州目標公司A於中國蘇州開發及建設的住宅項目，總建築面積為136,679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
「明月濱河項目」	指	目標公司B於中國蘇州開發及建設的住宅項目，總建築面積為130,424平方米
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海馳晟」	指	上海馳晟置業有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的非全資附屬公司
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇州收購事項」	指	綠城房地產根據蘇州協議的條款及條件向該等蘇州賣方收購蘇州目標公司A的50%股權及蘇州目標公司B的51%股權
「蘇州協議」	指	綠城房地產、該等蘇州賣方、該等蘇州目標公司、杭州項目公司及廣州合景就(其中包括)蘇州收購事項所訂立日期為2023年8月15日的協議
「蘇州代價」	指	綠城房地產根據蘇州收購事項就該等蘇州目標權益應付的總代價
「蘇州賣方A」	指	蘇州市金和房地產開發有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司

「蘇州賣方B」	指	蘇州市上譽房地產開發有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司
「該等蘇州賣方」	指	蘇州賣方A及蘇州賣方B
「該等蘇州目標公司」	指	蘇州目標公司A及蘇州目標公司B
「蘇州目標公司A」	指	蘇州市景譽房地產開發有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司
「蘇州目標公司B」	指	蘇州市卓譽房地產開發有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司
「蘇州目標權益A」	指	蘇州目標公司A的50%股權
「蘇州目標權益B」	指	蘇州目標公司B的51%股權
「該等蘇州目標權益」	指	蘇州目標權益A及蘇州目標權益B
「蘇州澤晟」	指	蘇州澤晟房地產開發有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的非全資附屬公司

承董事會命
綠城中國控股有限公司
主席
張亞東

中國，杭州
2023年8月15日

於本公告日期，董事會包括執行董事張亞東先生、郭佳峰先生、吳文德先生、耿忠強先生、李駿先生及洪蕾女士；非執行董事吳天海先生及武亦文先生；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