

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)

**有關收購上海中瀚股份之
須予披露交易**

於2020年4月19日，買方(本公司全資附屬公司)、賣方及目標公司訂立股份轉讓及合作協議，據此，買方同意收購目標股份(相當於股份轉讓及合作協議日目標公司股份總數的35%)，及買方根據股份轉讓及合作協議應付總額人民幣1,900,000,000元(包括股份轉讓代價人民幣517,372,740.78元及財務資助人民幣1,382,627,259.22元)。訂立股份轉讓及合作協議主要旨在載列賣方及買方之間合作開發目標項目(即青藍國際城項目二期)的條款。

由於根據上市規則第14.07條計算有關收購事項的一項或多項適用百分比率(基於據此擬進行的股份轉讓代價及財務資助)超過5%但低於25%，該交易構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。

緒言

董事會宣佈，於2020年4月19日，買方(本公司全資附屬公司)、賣方及目標公司訂立股份轉讓及合作協議，據此，買方同意收購目標股份(相當於股份轉讓及合作協議日目標公司股份總數的35%)及買方根據股份轉讓及合作協議應付總額人民幣1,900,000,000元(包括股份轉讓代價人民幣517,372,740.78元及財務資助人民幣1,382,627,259.22元)。

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： 2020年4月19日

訂約方： (1) 買方；
(2) 賣方；及
(3) 目標公司。

據董事作出一切合理查詢後所知、全悉及確信，於股份轉讓及合作協議日，賣方、目標公司及彼等各自的最終實益擁有人均並非本公司的關連人士。

主要事項： 買方同意購買，而賣方(作為目標股份的法定及實益擁有人)同意出售目標股份。目標股份相當於目標公司股份總數的35%。

訂立股份轉讓及合作協議主要旨在載列合作開發目標項目(即青藍國際城項目二期)的條款，據此，有關訂約方須按買方持有35%及賣方持有65%的比例共享目標項目利益及分擔風險。股份轉讓及合作協議的訂約方表明，買方將不會參與非目標項目，不享有非目標項目利益或承擔風險。非目標項目產生的利益及風險均由賣方享有及承擔。

股份轉讓及合作協議訂約方確認，除另有規定外，目標股份應佔的股東權利及權益須限於：

- (a) 目標股份對應的實繳出資資本(即人民幣61,064,974元的35%，相當於人民幣21,372,741元)及目標項目將產生的實收資本、資本公積及盈餘公積；及
- (b) 目標項目所有現有資產的35%，目標項目完成後將產生的資產及收入的35%，以及投資及開發有關資產的所有義務、風險及責任的35%。

應付款項：

股份轉讓及合作協議列明，買方須出資合共人民幣1,900,000,000元，其中：

- (a) 人民幣517,372,740.78元作為轉讓目標股份的代價(「**股份轉讓代價**」)；及
- (b) 人民幣1,382,627,259.22元作為買方(或其指定實體)將向目標公司提供的貸款(「**財務資助**」)。

股份轉讓代價及財務資助金額由股份轉讓及合作協議訂約方經參考現行市況後考慮(其中包括)目標項目的發展潛力而公平磋商釐定。

本集團擬以內部財務資源撥付上述金額。

財務資助：

金額為人民幣1,382,627,259.22元的財務資助將由買方向目標公司提供，按年利率10%計息。除非另有列明，財務資助的所有本金及利息須由目標公司在不遲於2024年3月28日前付予買方。

付款：	階段付款	應付金額
	股份轉讓及合作協議項下所有先決條件達成後3個營業日內(「第一階段付款」)	人民幣760,000,000元，包括以下各項：
		(i) 買方應向賣方支付人民幣206,949,096.31元作為股份轉讓代價的一部分；及
		(ii) 買方應向目標公司支付人民幣553,050,903.69元作為財務資助的一部分，並由目標公司於3個營業日內清償若干債務(「第一階段付款」)。
	於(i)目標股份的股份轉讓完成；及(ii)第一階段付款完成後3個營業日內	人民幣1,140,000,000元，包括以下各項：
		(i) 買方應向賣方支付人民幣310,423,644.47元作為股份轉讓代價的一部分；及
		(ii) 買方應向目標公司支付人民幣829,576,355.53元作為財務資助的一部分，並由目標公司(a)將人民幣336,884,968.67元於3個營業日內用作清償若干債務；及(b)向賣方轉貸人民幣492,691,386.86元用作包括目標項目的開發及管理用途。

先決條件： 股份轉讓及合作協議項下擬進行交易須待先決條件達成方可作實。有關先決條件的概要如下：

- (a) 賣方根據股份轉讓及合作協議作出的陳述和保證在所有重大方面均屬真實、準確、完整及無誤導成份；
- (b) 任何政府部門概無通過會令股份轉讓及合作協議項下擬進行交易違法的法律或政府命令，或於其他情況下限制或禁止該等交易；
- (c) 並無針對股份轉讓及合作協議任何一方提出的申索或潛在申索，而此舉可能限制股份轉讓及合作協議項下擬進行交易，對該等交易的條款造成重大不利影響，或(經買方合理認為)可能引致股份轉讓及合作協議無法完成或致使其違法；
- (d) 股份轉讓及合作協議的訂約方根據適用規則及規例取得並維持一切必要批准、許可、同意及授權；
- (e) (i)自股份轉讓及合作協議訂約方取得一切必要內部批准；及(ii)取得一切必要同意以執行股份轉讓及合作協議及完成股份轉讓及合作協議項下擬進行交易，包括(其中包括)就買方而言，本公司已取得其董事會及其獨立股東(如需要)的批准；
- (f) 訂立及履行與股份轉讓及合作協議項下擬進行交易有關的所有交易文件；及
- (g) 概無出現單獨或共同造成任何重大不利影響的事件，且基於合理預期，亦不會發生單獨或共同造成任何重大不利影響的事件。

- 完成：** 待先決條件達成及完成第一階段付款後，收購事項將於向相關政府機關完成目標股份轉讓所涉及的股東變更登記後落實。
- 買方的權利及義務：** 於收購事項完成後，買方的權利及義務須受股份轉讓及合作協議所載條文規管。股份轉讓及合作協議的訂約方同意，於收購事項完成後，買方將(其中包括)享有及承擔目標項目應佔權利及義務的35%(包括利潤分配權及承擔虧損)，但並無任何其他由非目標項目所產生的權利或義務。
- 目標公司的管理：** 目標公司的重大事項(包括但不限於增加或削減資本、修訂組織章程大綱及細則、合併、分拆及清盤)須由買方、賣方於目標公司股東會表決一致通過。股份轉讓及合作協議所載與目標項目不相關或與買方於目標項目的利益不相關的若干事項，須由佔目標公司過半數投票權的股東在股東會上批准。除上述情況或股份轉讓及合作協議另有規定者外，其他將透過股東決議案批准的事項須由賣方及買方批准。
- 目標公司董事會將由三名董事組成，其中兩名將由賣方提名及一名將由買方提名。董事長須由賣方提名的其中一名董事擔任。
- 總經理須負責管理目標公司。該總經理將由賣方提名。

**目標項目資金
用途：**

倘目標公司的賬戶於扣除所需資金(定義見下文)後仍有盈餘現金，則有關現金須：

- (i) 用於償還財務資助本息；
- (ii) 於悉數償還財務資助本息後，回流至買方，直至買賣雙方的回流現金比例達至35：65為止；
- (iii) 按35：65基準向買方及賣方或其各自指定實體回流現金；
- (iv) 於買方與賣方回流盈餘現金達到35：65的比例，且回流雙方現金達到項目預期利潤後，後續盈餘現金的使用經目標公司董事會一致決定；及
- (v) 根據股份轉讓合作協議作為向目標公司股東分派股息。

「所需資金」指目標項目的開發及建設、日常營運及管理、支付稅項及徵稅、銀行貸款還款所需資金，以及須歸還買方的財務資助本息(均為未來90日內)。

就上文(ii)所述「現金回流」而言，目標項目向非目標項目／賣方提供的貸款將被視為目標項目回流至賣方的現金流。

其他條文：

股份轉讓及合作協議亦載有其他條文，規管有關目標公司的訂約方關係，包括(其中包括)僵局安排、利潤分配及終止安排等。

有關訂約方及目標公司的資料

本公司及買方

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，主要從事發展優質物業，以中國中高收入人士為目標客戶。

買方為於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司，主要從事物業開發。

賣方

賣方為於中國成立的有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股票代碼：600208)，同時是滬深300指數成份股，其主要於中國從事商業、物業及金融業務。

目標公司

目標公司為於2002年在中國成立的有限公司，主要從事房地產開發、銷售、物業管理、建築材料、裝飾材料、金屬材料、木材及建築工程機械設備的銷售。

於股份轉讓及合作協議日，目標公司由賣方全資擁有。於收購事項完成後，目標公司將由買方及賣方分別擁有35%及65%的股權。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2018年12月31日及2019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	
	2018年 (人民幣) 千元	2019年 (人民幣) 千元
收入	581,039	186,355
除稅前利潤淨額	203,250	75,681
除稅後利潤淨額	81,325	40,120

於2019年12月31日，目標公司的未經審核資產淨值約為人民幣1,064,386,000元。

進行收購事項的理由及裨益

股份轉讓及合作協議的訂約方認為，收購事項將促進目標公司進一步開發目標項目。目標項目位於上海市靜安區，是青藍國際城項目的一部分，當中涉及住宅開發。目標項目為青藍國際城項目的第二期，而青藍國際城項目由兩期組成，其中第一期已於2017年交付予業主。董事會認為，買方進行收購事項及開發目標項目，可充分利用賣方在上海的豐富的開發營運經驗，將為本集團在中國進一步多元化發展投資物業開發業務提供機會。

董事會相信，收購事項符合本集團的長期願景，長遠而言可擴大本集團的收入基礎並增強其財務狀況。賣方主要於中國從事商業、物業及金融業務，其股份於上海證券交易所上市(股票代碼：600208)，同時是滬深300指數成份股。本集團及賣方集團將努力不時探索在不同項目中開展業務合作的機會，特別是在本集團日常及一般業務涉及的中國房地產領域。本集團會適時積極多方面探索與賣方集團進行更廣泛、深入的業務合作機會。

股份轉讓及合作協議的條款(包括據此擬進行的股份轉讓代價及財務資助)，經股份轉讓及合作協議訂約方參考以下各項後公平磋商釐定，其中包括：(i)與目標項目相似的可資比較物業於可比開發階段的公平市值；及(ii)目標項目發展的資金需要、實際及預計項目成本以及預測回報。

董事會認為，根據股份轉讓及合作協議，財務資助或有助目標公司得以清償其若干負債，並為目標項目必要的日常運營及管理開支提供資金，故符合本集團作為目標公司股東的利益。

鑒於以上所述，董事會認為，股份轉讓及合作協議(包括據此擬進行的股份轉讓代價及財務資助)按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關收購事項的一項或多項適用百分比率(基於據此擬進行的股份轉讓代價及財務資助)超過5%但低於25%，該交易構成本公司的一項須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

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	買方根據股份轉讓及合作協議的條款及條件收購目標股份
「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，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「財務資助」	指	買方將根據股份轉讓及合作協議條款及條件向目標公司提供人民幣1,382,627,259.22元貸款
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「非目標項目」	指	位於中國上海市靜安區的青藍國際城項目一期，用地面積約為29,643.7平方米
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	綠城房地產集團有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「股份轉讓及合作協議」	指	買方、賣方及目標公司所訂立日期為2020年4月19日的股份轉讓及合作協議
「股份轉讓代價」	指	根據股份轉讓及合作協議條款及條件就收購目標股份的代價人民幣517,372,740.78元
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」或「上海中瀚」	指	上海中瀚置業有限公司，於中國成立的有限公司
「目標項目」或「青藍國際城項目二期」	指	位於中國上海市靜安區的青藍國際城項目二期，總建築面積約為184,826.33平方米
「目標股份」	指	目標公司於股份轉讓及合作協議日股份總數的35%
「賣方」	指	新湖中寶股份有限公司，於中國成立的有限公司
「賣方集團」	指	賣方及其附屬公司

承董事會命
綠城中國控股有限公司
主席
張亞東

中國，杭州
2020年4月19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)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