

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)

**有關收購上海新湖股份的  
須予披露交易**

於2019年12月17日，買方(本公司全資附屬公司)、賣方、目標公司及賣方母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3,600,000,000元(包括股份轉讓代價人民幣550,000,000元及財務資助人民幣3,050,000,000元)。訂立股份轉讓及合作協議主要旨在載列賣方、買方及深圳東海潮之間合作開發目標項目(即明珠城項目三期4標段)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%，故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。

## 緒言

董事會宣佈，於2019年12月17日，買方(本公司全資附屬公司)、賣方、目標公司及賣方母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3,600,000,000元(包括股份轉讓代價人民幣550,000,000元及財務資助人民幣3,050,000,000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：2019年12月17日
- 訂約方：(1) 買方；
- (2) 賣方；
- (3) 目標公司；及
- (4) 賣方母公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方、目標公司及賣方母公司以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(以轉讓浙江允升及新湖地產分別持有目標公司股份總數28%及7%的方式)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開發目標項目(即明珠城項目三期4標段)的合作條款，據此，有關訂約方須按買方持有35%及目標公司原有股東持有65%的比例共享利益及分擔風險。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。

根據股份轉讓及合作協議，非目標項目(即除目標項目以外的目標公司資產與負債，包括已完成開發的明珠城項目一期、二期及三期1至3標段、其他資產及長期股權投資等)產生的利益及風險由目標公司原有股東共享及分擔。因此，買方不得享有有關利益或承擔有關風險。

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金額(即人民幣200,000,000元的35%，相當於人民幣70,000,000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3,600,000,000元，其中：

- (a) 人民幣550,000,000元作為轉讓目標股份的代價(「**股份轉讓代價**」)；及
- (b) 人民幣3,050,000,000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3,050,000,000元的財務資助將由買方向目標公司提供，並按年利率10%計息。除非另有規定，否則財務資助的所有本金及利息須由目標項目透過目標公司在不遲於2023年12月28日前付予買方。

目標公司將該款項用於向賣方轉貸金額人民幣3,050,000,000元，並由賣方用於目標項目的開發經營及清償目標公司的若干負債。

## 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1,800,000,000元，包括以下各項：

- (i) 買方應向浙江允升支付人民幣220,000,000元作為股份轉讓代價的一部分；
- (ii) 買方應向新湖地產支付人民幣55,000,000元作為股份轉讓代價的一部分；及
- (iii) 買方應向目標公司支付人民幣1,525,000,000元作為財務資助的一部分。

(i)目標股份的股份轉讓完成；及(ii)賣方按約定用途完成償清第一階段付款後3個營業日內

人民幣1,800,000,000元，包括以下各項：

(i) 買方應向浙江允升支付人民幣220,000,000元作為股份轉讓代價的一部分；

(ii) 買方應向新湖地產支付人民幣55,000,000元作為股份轉讓代價的一部分；及

(iii) 買方應向目標公司支付人民幣1,525,000,000元作為財務資助的一部分。

#### 先決條件

： 股份轉讓及合作協議項下擬進行交易須待若干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)自有關政府部門取得一切必要授權、批准、同意、登記及備案；(ii)自股份轉讓及合作協議訂約方取得一切必要內部批准；及(iii)取得一切必要第三方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) 概無存在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，亦不會發生會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，收購事項完成將於向相關政府機關完成目標公司股東變更註冊後落實。

**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)須由目標公司股東在股東大會上批准，並須按每名股東所持股份比例投票。

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大會上批准。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。董事會主席須由賣方提名的其中一名董事擔任。

目標公司實行總經理負責制，總經理由賣方委派；執行總經理由買方委派，協助總經理管理項目的開發建設。

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；
- (ii) 於悉數償還財務資助後作為向買方提供的計息貸款，直至回流至買方及目標公司原有股東的現金流比例達至35：65為止；
- (iii) 按35：65基準作為向買方及目標公司原有股東提供的計息貸款；
- (iv) 買方與目標公司原股東回流盈餘現金達到35：65的比例且買方回流資金達到預計利潤的35%股權比例時，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」指目標項目開發及建設、日常營運及管理、支付稅項及徵稅以及銀行貸款還款所需資金、應相應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目標公司原有股東的現金流。

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主要目標客戶。

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。

### 賣方及賣方母公司

浙江允升及新湖地產均為於中國成立的有限公司，各自為賣方母公司的全資附屬公司，主要於中國從事物業開發。賣方母公司為於中國成立的公司，其股份於上海證券交易所上市，其主要於中國從事商業、物業及金融業。

### 目標公司

目標公司為於中國成立的有限公司，於2001年成立，主要從事房地產開發、物業管理、建材及工程設備開發。

於本公告日期，目標公司由浙江允升、新湖地產及深圳東海潮分別擁有78%、20%及2%的股權。於收購事項完成後，目標公司將由浙江允升、買方、新湖地產及深圳東海潮分別擁有50%、35%、13%及2%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2017年12月31日及2018年12月31日止年度的若干經審核財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2017年 (人民幣) 千元	2018年 (人民幣) 千元
收入	31,546	<b>77,837</b>
除稅前利潤／虧損淨額	(45,491)	<b>4,412</b>
除稅後利潤／虧損淨額	(36,052)	<b>2,101</b>

於2019年10月31日，目標公司的未經審核資產淨值約為人民幣955,683,000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普陀區，是明珠城項目的一部分，當中涉及住宅、商業大樓以及地下室的開發。目標項目為明珠城項目三期的第4標段，而明珠城項目由四個標段組成，其中第1至第2及第3標段分別於2007年及2015年完成，並已交付予業主。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，充分利用賣方在長三角有利的土地資源優勢及在上海豐富的開發運營經驗。因此，董事會認為，收購事項符合本集團的長期願景，可擴大本集團的收入基礎並增強其財務狀況。

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。

儘管根據股份轉讓及合作協議，財務資助將僅由買方提供(而非由目標公司的所有股東按比例提供)，為合作目標項目考慮，將間接提供予目標公司的其他股東。董事會認為，根據股份轉讓及合作協議，財務資助亦將使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(基於此擬進行的股份轉讓代價及財務資助)超過5%但低於25%，故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3,050,000,000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	除目標項目以外的目標公司資產與負債，包括明珠城項目一期、二期及三期1至3標段、其他資產及長期股權投資等
「目標公司 原有股東」	指	買方成為目標公司股東前，目標公司的原有股東，即賣方及深圳東海潮

「明珠城項目三期」	指	位於中國上海市普陀區的目標公司建設項目三期，總建築面積約為464,423.48平方米
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括中國香港特別行政區、中國澳門特別行政區及台灣)
「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550,000,000元
「股份轉讓及合作協議」	指	買方、賣方、目標公司及賣方母公司所訂立日期為2019年12月17日的股份轉讓及合作協議
「股東」	指	本公司股份持有人
「深圳東海潮」	指	深圳市東海潮投資發展有限公司，於中國成立的公司，於股份轉讓及合作協議日期持有目標公司股份總數的2%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」或「上海新湖」	指	上海新湖房地產開發有限公司，於中國成立的公司
「目標項目」	指	明珠城項目三期第4標段，總建築面積約為202,683.40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	浙江允升及新湖地產(或(視情況而定及倘適用)其各自聯營公司)

「賣方母公司」	指	新湖中寶股份有限公司，於中國成立的公司。根據公開信息，新湖中寶股份有限公司於上海證券交易所上市(股票代碼：600208)，黃偉先生是其最終控股股東。新湖中寶股份有限公司及黃偉先生均為本公司及其關連人士的獨立第三方
「新湖地產」	指	新湖地產集團有限公司，於中國成立的賣方母公司的全資附屬公司，為本公司及其關連人士的獨立第三方
「浙江允升」	指	浙江允升投資集團有限公司，於中國成立的賣方母公司的全資附屬公司，為本公司及其關連人士的獨立第三方

\* 僅供識別

承董事會命  
綠城中國控股有限公司  
主席  
張亞東

中國，杭州  
2019年12月17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