

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
出售一家附屬公司**

於2024年12月3日，綠城房地產(本公司全資附屬公司)與寧波環球、目標公司及運營公司訂立該協議，據此，綠城房地產同意按初步代價人民幣4.823億元(視乎代價調整而定)出售目標權益及轉讓經營性物業貸款的責任予寧波環球。

出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司任何股權，而目標公司將不再為本公司的附屬公司，且目標公司的財務業績將不再於本集團之財務報表中合併入賬。

上市規則的涵義

由於上市規則第14.07條項下有關出售事項的其中一項適用百分比率超過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

於2024年12月3日，綠城房地產與寧波環球、目標公司及運營公司訂立該協議，據此，綠城房地產同意按初步代價人民幣4.823億元(視乎代價調整而定)出售目標權益及轉讓經營性物業貸款的責任予寧波環球。

出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司任何股權，而目標公司將不再為本公司的附屬公司，且目標公司的財務業績將不再於本集團之財務報表中合併入賬。

該協議的主要條款

該協議的主要條款如下：

日期：2024年12月3日

訂約方：(1) 綠城房地產(本公司全資附屬公司)；
(2) 寧波環球；
(3) 運營公司；及
(4) 目標公司(本公司間接全資附屬公司)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，寧波環球及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

交易結構：出售事項包括以下各項：

- (a) 綠城房地產向寧波環球出售目標權益(即目標公司的全部已發行股本)；
- (b) 償還結欠股東債務及結欠目標公司債務，於下文「未償還債務及貸款的處理」一節進一步載述；及
- (c) 將綠城房地產有關經營性物業貸款的所有責任轉讓予寧波環球，致使於出售事項完成後，有關經營性物業貸款的所有責任須由目標公司及寧波環球承擔。

目標公司為目標物業的唯一法定及實益擁有人。

代價

： 根據該協議，就綠城房地產將予出售的目標權益應付的初步代價約為人民幣4.823億元（「初步代價」）。根據該協議的條款，最終應付代價須相等於初步代價，惟可根據目標公司於2024年7月31日與目標權益轉讓登記日期的經審核資產淨值之間的差額（如有）進行調整（「代價調整」）。

代價分三期以現金支付：

- (a) 寧波環球須於該協議生效後7個工作日內，向綠城房地產支付初步代價的20%（約人民幣9,646萬元）；
- (b) 寧波環球須於收到將由目標公司與運營公司所訂立的有關目標物業未來租賃安排的經簽署補充租賃協議後7個工作日內，向綠城房地產支付初步代價的79%（約人民幣3.81億元）；及
- (c) 寧波環球須於(i)完成目標權益轉讓登記；(ii)根據該協議的條款，對代價調整的金額達成一致並確認；及(iii)運營公司根據該協議的條款將其與目標物業的承租人訂立租賃協議所產生的所有權利及責任轉讓予目標公司後7個工作日內，向綠城房地產支付初步代價的1%（約人民幣482萬元），有關金額將根據代價調整作進一步調整。

代價由訂約方根據一般商業條款經公平磋商後達致，當中計及多項因素，包括但不限於(i)獨立估值師對目標公司於2024年9月30日的估值；(ii)目標公司的財務業績和財務報表；(iii)下文「未償還債務及貸款的處理」一節進一步載述的未償還債務及貸款；(iv)目標公司的業務前景；及(v)下文「訂立該協議的理由及裨益」一節所述出售事項的理由及裨益。

未償還債務及
貸款的處理

：**結欠股東債務**

根據該協議，目標公司須於完成後30日內向綠城房地產悉數償還結欠股東債務人民幣8,405萬元。

結欠目標公司債務

根據該協議，綠城房地產及運營公司須於完成後28日內向目標公司悉數償還結欠目標公司債務合共約人民幣2,921萬元。

經營性物業貸款

根據該協議，於出售事項完成後，與經營性物業貸款人民幣7.85億元有關的所有債務將由目標公司及寧波環球承擔，綠城房地產將不再承擔經營性物業貸款的任何義務。

完成：訂約方須於(i)綠城房地產收到寧波環球支付的上述(b)項分期付款；及(ii)各方滿足目標權益轉讓登記的相關要求後15個工作日內，向中國相關地方工商行政管理局完成綠城房地產向寧波環球轉讓目標權益的登記。

於目標權益轉讓登記日期後28日內，綠城房地產及運營公司須償還結欠目標公司的所有債務。

於目標權益轉讓登記日期後30日內，目標公司須償還結欠綠城房地產的所有債務。

訂立該協議的理由及裨益

通過訂立有關出售事項的該協議，本公司旨在實現更加均衡及戰略協調的資產組合，提高資本利用率，並增強整體財務穩健性。中國整體寫字樓市場出現交易量價齊跌的情況，導致盈利能力及資產價值持續下降。董事認為，出售事項可使本集團通過降低其在具挑戰性的寫字樓市場的風險，改善其整體財務表現，並將更多財務資源重新分配至利潤更豐厚板塊的未來潛在投資機遇中。董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關該協議各訂約方的資料

目標公司

目標公司為於中國成立的有限公司，在出售事項完成前，是本公司的間接全資附屬公司及目標物業擁有人。

於2024年9月30日，目標公司未經審核淨資產約為人民幣4.744億元。目標公司於截至2023年12月31日止兩個年度的未經審核除稅前及除稅後淨虧損如下：

	截至2023年 12月31日止年度 (人民幣千元)	截至2022年 12月31日止年度 (人民幣千元)
除稅前淨虧損	(4,477)	(5,167)
除稅後淨虧損	(4,477)	(5,167)

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。

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。

寧波環球

寧波環球為於中國成立的有限公司，主要於中國從事物業開發及管理業務。據董事作出合理查詢後所深知，寧波環球由寧波市人民政府國有資產監督管理委員會、浙江省人民政府國有資產監督管理委員會、溫州市人民政府國有資產監督管理委員會、舟山市人民政府國有資產監督管理委員會、義烏市人民政府國有資產監督管理委員會、嘉興市人民政府國有資產監督管理委員會及台州市人民政府國有資產監督管理委員會分別最終控制60.84%、27.59%、3.66%、3.49%、2.37%、1.5%及0.55%權益。

運營公司

運營公司為於中國成立的有限公司，是本公司的全資附屬公司。運營公司主要於中國從事物業管理業務。

出售事項的財務影響

出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司任何股權，而目標公司將不再為本公司的附屬公司，且目標公司的財務業績將不再於本集團財務報表綜合入賬。

於2024年9月30日，目標公司的未經審核淨資產約為人民幣4.744億元。作為參考，按(i)初步代價約人民幣4.823億元；及(ii)上述未償還債務及貸款的處理計算，預計本集團將自出售事項確認淨收益約人民幣787萬元，即初步代價與目標公司於2024年9月30日未經審核淨資產之間的差額。經扣除出售事項相關開支後，本集團預期出售事項虧損淨額約為人民幣565萬元。

將於本公司綜合財務報表中確認的出售事項任何損益的最終金額，經考慮初步代價(經代價調整作出調整)後可能會有所調整，並須經本公司核數師進行審核，因此可能與上述金額有所差異。

上市規則的涵義

由於上市規則第14.07條項下有關出售事項的其中一項適用百分比率超過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：

「該協議」	指	綠城房地產、寧波環球、目標公司及運營公司就出售事項所訂立日期為2024年12月3日的協議
「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	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義

「代價」	指	寧波環球根據出售事項就目標權益應付的總代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	綠城房地產根據該協議的條款出售目標公司的全部已發行股本
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「寧波環球」	指	寧波環球置業有限公司，根據中國法律成立的有限公司
「運營公司」	指	杭州誠瓴商業運營管理有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司，為目標公司的運營公司
「經營性物業貸款」	指	目標公司應付的未償還銀行貸款人民幣7.85億元
「未償還債務及貸款」	指	結欠股東債務、結欠目標公司債務及經營性物業貸款
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	股份持有人
「結欠股東債務」	指	目標公司應付予綠城房地產的未償還債務人民幣8,405萬元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義

「目標公司」	指	杭州誠瓊綠隆企業管理有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司
「結欠目標公司債務」	指	綠城房地產及運營公司應付予目標公司的未償還債務，總額約為人民幣2,921萬元
「目標權益」	指	目標公司全部股權
「目標物業」	指	位於中國浙江省杭州市拱墅區湖墅南路66號濱綠大廈2幢的111個房地產物業、322個地下停車位以及相關設施及設備、裝修、材料及單獨使用空間

承董事會命
綠城中國控股有限公司
主席
張亞東

中國，杭州
2024年12月3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、周長江先生、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