

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份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。



China Greenland Broad Greenstate Group Company Limited

中國綠地博大綠澤集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1253)

持續關連交易
租賃物業
須予披露及關連交易
收購物業

物業租賃協議

董事會謹此宣佈，於2018年9月6日，本公司的附屬公司博大綠澤生態與上海愷泰訂立物業租賃協議，據此，上海愷泰同意向博大綠澤生態出租物業，租金為每月人民幣793,428.79元。

物業銷售協議

董事會謹此宣佈，於2018年9月6日，本公司的附屬公司博大綠澤生態與上海愷泰訂立物業銷售協議，據此，上海愷泰同意出售而博大綠澤生態同意收購物業II，代價為人民幣124,966,696.00元。

物業銷售協議的補充協議

董事會謹此宣佈，於2018年9月6日，本公司的附屬公司博大綠澤生態與上海愷泰訂立物業銷售協議的補充協議(「補充協議」，物業銷售協議與補充協議統稱為「物業收購協議」)，以進一步修訂物業銷售協議。

上市規則涵義

於本公告日期，綠地控股集團股份有限公司（「**綠地控股**」）透過綠地金融投資控股集團有限公司及綠地金融海外投資集團有限公司間接持有本公司約29.66%的股權。因此，綠地控股為本公司於上市規則定義下的關連人士。綠地控股透過綠地地產集團有限公司間接持有上海愷泰50%的股權。因此，上海愷泰為綠地控股的聯繫人並因此為本公司的關連人士。故此，物業租賃協議項下擬進行的交易構成持續關連交易，而物業收購協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於有關物業租賃協議及其項下擬進行的交易的所有適用百分比率均超過0.1%但低於5%，故物業租賃協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則的公告及申報規定，惟豁免遵守獨立股東批准規定。

由於根據上市規則第14A.81條，一項或多項適用百分比率（按合併基準計算）超過5%，故物業收購協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則的申報、公告及獨立股東批准規定。

由於根據上市規則第14A.81條，一項或多項適用百分比率（按合計基準計算）超過5%但所有適用百分比率（按合併基準計算）均低於25%，故根據上市規則第14章，物業收購協議及其項下擬進行的交易亦構成本公司的須予披露交易。

一份載有（其中包括）有關物業收購協議及其項下擬進行的交易之進一步詳情、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問的意見函件及召開股東特別大會以批准物業收購協議及其項下擬進行的交易通告之通函，將於2018年9月28日或之前寄發予股東。

重要提示：由於收購物業II須待物業收購協議項下的先決條件獲達成後方告完成，故收購物業II未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

物業租賃協議

董事會謹此宣佈，於2018年9月6日，本公司之附屬公司博大綠澤生態與上海愷泰訂立物業租賃協議，據此，上海愷泰同意向博大綠澤生態出租該等物業，租金為每月人民幣793,428.79元。

日期：	2018年9月6日
訂約方：	(1) 上海愷泰(作為業主) (2) 博大綠澤生態(作為租戶)
租賃物：	物業I及物業II，即位於上海市諸光路1588弄5幢508號7樓及8樓的物業，總建築面積約為5,796.74平方米
期限：	為期10個月，自2018年3月1日起並於2018年12月31日屆滿(包括首尾兩天)，博大綠澤生態悉數支付物業收購協議項下的代價(即人民幣124,966,696.00元)後方告自動終止
每月租金 (不包括須向獨立第三方 支付的管理費)：	人民幣793,428.79元
用途：	辦公室

建議年度上限

截至2018年12月31日止年度，物業租賃協議項下擬進行的交易之年度上限載列如下：

	截至2018年 12月31日止年度 (人民幣元)
年度上限	<u><u>7,934,287.90</u></u>

上述年度上限乃按每月租金(即人民幣793,428.79元)乘以十(即租賃期限)，並經參考截至物業租賃協議日期中國可資比較物業之現行市場租金率釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，有關年度上限乃屬公平合理且符合本集團及其股東整體利益。

物業銷售協議

董事會謹此宣佈，於2018年9月6日，本公司的附屬公司博大綠澤生態與上海愷泰訂立物業銷售協議，據此，上海愷泰同意出售而博大綠澤生態同意收購物業II，代價為人民幣124,966,696.00元。

日期： 2018年9月6日

訂約方： (1) 上海愷泰(作為賣方)

(2) 博大綠澤生態(作為買方)

標的事項： 物業II(即位於中國上海市諸光路1588弄5幢508號8樓的物業，總建築面積約2,731.86平方米)

代價： 代價為人民幣124,966,696.00元

付款安排： 博大綠澤生態應以電匯方式支付現金。

物業銷售協議的補充協議

董事會謹此宣佈，於9月6日，本公司的附屬公司博大綠澤生態與上海愷泰訂立物業銷售協議的補充協議，以進一步修訂物業銷售協議的條款及條件。

日期： 2018年9月6日

訂約方： (1) 上海愷泰(作為賣方)

(2) 博大綠澤生態(作為買方)

先決條件： 收購物業II須待於即將舉行的股東特別大會上獲股東批准後方告完成。

其他：倘博大綠澤生態未能於簽立物業銷售協議後90日內於即將舉行的股東特別大會上獲股東批准，則博大綠澤生態有權通過向上海愷泰送達書面通知(「終止通知」)以終止物業銷售協議。上海愷泰須於接獲終止通知後五個營業日內退還就物業銷售協議已收博大綠澤生態的任何付款，連同按中國人民銀行公佈的銀行存款利率計算的相應利息。

當博大綠澤生態悉數支付物業銷售協議項下的代價(即人民幣124,966,696.00元)時，物業租賃協議將自動終止。

代價基準

物業租賃協議項下之代價(即租金)乃由博大綠澤生態及上海愷泰經參考現行市價後公平磋商釐定。

物業收購協議項下的代價乃由博大綠澤生態及上海愷泰經參考物業II之估值結果後公平磋商釐定。

物業租賃協議及物業收購協議項下的應付代價擬由本集團的內部資源及銀行的外部融資撥付。

租賃及收購物業的理由及裨益

本公司相信，其將可從物業的地理位置獲益，理由如下：(1)物業乃位於西虹橋商業開發中心區，且本公司相信未來該區域將成為長三角經濟開發區的中心地帶。(2)本集團擬動用該等物業作為辦公室。在上海市內優越耀眼地段營業，將進一步提升本集團的市場形象及地位。(3)該等物業離虹橋機場及虹橋火車站僅五分鐘車程，故可為本公司派遣員工出差節省時間及開支。

此外，物業收購協議可使本集團於上海優越地段進行土地及物業投資。鑒於上海及中國長遠經濟及金融前景亮麗，長遠而言，是項投資具備十分吸引人的資本增值潛力。

鑒於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，物業租賃協議及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款或更佳條款訂立，且物業租賃協議之條款乃屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。董事（不包括將於考慮獨立財務顧問之意見後發表意見並載於本公司將刊發之通函內之獨立非執行董事）認為，物業收購協議及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款或更佳條款訂立，且物業收購協議之條款乃屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

概無董事於物業租賃協議及物業收購協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此，概無董事已就批准物業租賃協議、物業收購協議及其項下擬進行的交易之董事會決議案放棄投票。

有關本集團及物業租賃協議及物業收購協議各訂約方之資料

本集團

本公司為一家於開曼群島註冊成立的投資控股有限公司。本集團主要從事園林設計服務及園藝及相關服務。

博大綠澤生態

博大綠澤生態為根據中國法律註冊成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司。博大綠澤生態主要從事園林景觀設計、建設、保養及諮詢、市政工程建設及土建工程項目。

上海愷泰

上海愷泰為根據中國法律註冊成立的公司。上海愷泰主要從事房地產開發及營運。

上市規則涵義

於本公告日期，綠地控股透過綠地金融投資控股集團有限公司及綠地金融海外投資集團有限公司間接持有本公司約29.66%的股權。因此，綠地控股為本公司於上市規則定義下的關連人士。綠地控股透過綠地地產集團有限公司間接持有上海愷泰50%的股權。因此，上海

愷泰為綠地控股的聯繫人並因此為本公司的關連人士。故此，物業租賃協議項下擬進行的交易構成持續關連交易，而物業收購協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於有關物業租賃協議及其項下擬進行的交易的所有適用百分比率均超過0.1%但低於5%，故物業租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則的公告及申報規定，惟豁免遵守獨立股東批准規定。

由於根據上市規則第14A.81條，一項或多項適用百分比率(按合併基準計算)超過5%，故物業收購協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則的申報、公告及獨立股東批准規定。

由於根據上市規則第14A.81條，一項或多項適用百分比率(按合計基準計算)超過5%但所有適用百分比率(按合併基準計算)均低於25%，故根據上市規則第14章，物業收購協議及其項下擬進行的交易亦構成本公司的須予披露交易。

一份載有(其中包括)有關物業收購協議及其項下擬進行的交易之進一步詳情、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問的意見函件及召開股東特別大會以批准物業收購協議及其項下擬進行的交易通告之通函，將於2018年9月28日或之前寄發予股東。

重要提示：由於收購物業II須待物業收購協議項下的先決條件獲達成後方告完成，故收購物業II未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「董事會」 指 董事會

「博大綠澤生態」 指 博大綠澤生態建設集團有限公司(前稱上海博大園林建設發展有限公司)，乃根據中國法律註冊成立並為本公司之間接全資附屬公司

「本公司」	指	中國綠地博大綠澤集團有限公司(股份代號：1253)，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	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會以批准物業收購協議及其項下擬進行之交易
「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
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	物業I及物業II的統稱
「物業I」	指	位於中國上海市諸光路1588弄5幢508號7樓的物業，總建築面積約為3,064.88平方米
「物業II」	指	位於中國上海市諸光路1588弄5幢508號8樓的物業，總建築面積約為2,731.86平方米
「物業租賃協議」	指	博大綠澤生態與上海愷泰就租賃該等物業而於2018年9月6日訂立之協議
「物業銷售協議」	指	博大綠澤生態與上海愷泰就買賣物業II而於2018年9月6日訂立之物業銷售協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.025港元之普通股

「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上海愷泰」	指	上海愷泰房地產開發有限公司，其乃根據中國法律註冊成立
「%」	指	百分比

承董事會命
中國綠地博大綠澤集團有限公司
董事長及執行董事
吳正平

中華人民共和國，上海
2018年9月6日

於本公告日期，我們的執行董事為吳正平先生、肖莉女士、朱雯女士及陳敏女士，而我們的獨立非執行董事為戴國強先生、金荷仙博士及陳榮斌博士。