

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)

**關連交易
與九龍倉集團組成合營企業**

董事會欣然宣佈，於二零一二年十一月十五日，本公司與九龍倉訂立框架協議，據此，九龍倉透過其全資附屬公司及本公司透過其全資附屬公司將認購投資公司之新股份，致使投資公司將由九龍倉集團及本集團分別擁有60%及40%權益。根據框架協議，九龍倉集團及本集團將按60：40擁有權比例共同開發位於大連之土地作為住宅物業。

上市規則之涵義

於本公告日期，九龍倉集團實益擁有524,851,793股股份，相當於本公司24.6%股權，故根據上市規則，為本公司之主要股東。因此，根據上市規則第14A章，九龍倉及其聯繫人士為本公司之關連人士，而交易構成本公司之關連交易。

由於根據上市規則第14A章，有關交易之一項或多項適用百分比率(溢利比率除外)多於0.1%，惟所有適用百分比率(溢利比率除外)少於5%，故交易須遵守第14A.45至14A.47條之申報及公告規定，惟獲豁免遵守第14A.48條之獨立股東批准規定。

緒言

於二零一二年十一月十四日，投資公司(於本公告日期為九龍倉之間接全資附屬公司)以土地代價人民幣2,028,000,000元(相當於約2,526,000,000港元)成功向大連市國土資源和房屋局投得土地。

董事會欣然宣佈，於二零一二年十一月十五日，本公司與九龍倉訂立框架協議，據此，九龍倉透過其全資附屬公司及本公司透過其全資附屬公司將認購投資公司之新股份，致使投資公司將由九龍倉集團及本集團分別擁有60%及40%權益。九龍倉集團及本集團將按60：40擁有權比例共同開發土地作為住宅物業。

土地位於中國大連市中山區解放路桃源區域不朽巷，佔地約85,700平方米，預期將主要用作發展住宅。估計項目之總建築面積約為240,000平方米(包括約10%予政府之公租房)，容積率為2.8。

土地代價及付款條款

根據競投土地之條款，土地代價總額人民幣2,028,000,000元(相當於約2,526,000,000港元)將按下列方式以現金分期支付：

付款階段	已付／應付金額
已由投資公司於提交投標時支付	人民幣676,000,000元(相等於約842,000,000港元)，即競投按金 (「按金」)
簽訂相關土地合約的30天內	土地代價50%(計及已付按金)
於簽訂相關土地合約起計六個月內	餘下50%土地代價

代價金額乃大連市國土資源和房屋局於二零一二年十一月十四日所宣佈舉行公開競投所得結果。

透過項目公司進行物業開發

九龍倉與本公司訂立框架協議以按60：40擁有權比例促使土地開發。根據框架協議，九龍倉透過其全資附屬公司及本公司透過其全資附屬公司將按每股面值1港元認購投資公司之新股份，致使投資公司將由九龍倉集團及本集團分別擁有60%及40%權益。

投資公司擬透過項目公司開發土地。預期項目公司之註冊資本將相當於土地代價，將由九龍倉集團及本集團分別按60%及40%支付，即本集團出資人民幣811,200,000元(相當於約1,010,000,000港元)的土地代價。根據框架協議，九龍倉集團及本集團將分別向投資公司提供股東貸款，總金額相當於土地代價之60%及40%。於框架協議日期，投資公司已支付按金。因此，本集團將負責按金之40%並預期將於大約二零一二年十一月二十日透過股東貸款支付該款項。

倘任何一方未能根據框架協議向投資公司提供股東貸款以支付土地代價，則另一方將有權以向投資公司作出股東貸款之方式支付有關差額。投資公司其後須向支付一方發行及配發新股份，致使訂約方於投資公司之股權將調整至相等於彼等所提供股東貸款之相應比例。

投資公司及項目公司僅從事土地競投及開發。據九龍倉集團所告知，投資公司(於本公告日期為九龍倉之間接全資附屬公司)乃於二零一零年八月二十四日於香港註冊成立，惟一直暫無業務(僅就競投土地之用途除外)，項目公司則尚未成立。按投資公司管理賬目計算：(a)截至二零一二年十月三十一日止十個月投資公司之除稅前及除稅後虧損淨額均為1,655港元(截至二零一一年十二月三十一日止年度：75港元(經審核)；於註冊成立日期至二零一零年十二月三十一日期間：零)；及(b)於二零一二年十月三十一日投資公司之負債淨額為1,579港元(於二零一一年十二月三十一日：資產淨值76港元(經審核)；於二零一零年十二月三十一日：資產淨值1港元(經審核))。投資公司將為本公司之聯營公司而非附屬公司。

框架協議之主要條款

框架協議之主要條款及條件概要載列如下：

- 目的：透過投資公司(將由九龍倉集團及本集團按60：40擁有權比例擁有)及項目公司(即投資公司將於中國成立之全資附屬公司)擁有及開發土地。
- 資金需求：項目公司之註冊資本將相當於土地代價，將由九龍倉集團及本集團分別按60%及40%支付。此外，於取得土地使用權證及相關建築許可證前，任何資金需求將由九龍倉集團及本集團(以股權或股東貸款之方式)按其於投資公司之持股權益(即九龍倉集團佔60%及本集團佔40%)承擔。除上文所述者外，所有其他資金需求須由項目公司本身安排。
- (按上文所述，本集團目前預期其根據交易之總財務承擔不會超過人民幣815,000,000元(相當於約1,015,000,000港元))
- 溢利分派：項目公司將向投資公司分派將由項目公司董事會釐定之任何除稅後純利(保留作營運需求者除外)。自項目公司收取該等純利後，投資公司須根據適用法律將其分派予九龍倉集團及本集團。
- 董事會代表：按於投資公司60：40持股架構之基準：(a)投資公司之董事會將由五名董事組成，其中三名將由九龍倉集團委任及兩名由本集團委任。九龍倉集團將有權委任投資公司之董事會主席；及(b)項目公司之董事會將由五名董事組成，其中三名將由九龍倉集團委任及兩名由本集團委任。九龍倉集團將有權委任項目公司之董事會主席(彼亦將為法定代表)。
- 管理：九龍倉集團須負責財務及會計管理，而本集團將負責項目管理。有關投資公司及/或項目公司之重大企業行動須經雙方一致批准。
- 優先購買權及跟隨權：投資公司權益之任何轉讓須受慣常優先購買權及跟隨權條文所限。除另有規定者外，訂約方於獲得另一方之事先同意前各自不得轉讓(不論以任何形式，包括透過抵押)其於投資公司之權益或其任何部分。

進行交易之理由及裨益

董事(包括獨立非執行董事)相信，交易將擴闊本公司之資產及盈利基礎，並進一步加強本公司作為中國領先物業發展商之地位。此外，本集團及九龍倉集團均為經驗豐富之物業發展商，故與其戰略合作將可於土地共同開發方面互相補足，從而促進雙方利益。共同開發本土地亦體現九龍倉集團於本年較早前向本集團戰略投資後為本集團帶來的協同效應。董事(包括獨立非執行董事)認為，交易條款乃一般商業條款，屬公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

於本公告日期，九龍倉集團實益擁有524,851,793股股份，相當於本公司24.6%股權，故根據上市規則，為本公司之主要股東。因此，根據上市規則第14A章，九龍倉及其聯繫人士為本公司之關連人士，而交易構成本公司之關連交易。

由於根據上市規則第14A章，有關交易之一項或多項適用百分比率(溢利比率除外)多於0.1%，惟所有適用百分比率(溢利比率除外)少於5%，故交易須遵守第14A.45至14A.47條之申報及公告規定，惟獲豁免遵守第14A.48條之獨立股東批准規定。

除吳天海先生(九龍倉之非執行董事兼副主席兼常務董事)及徐耀祥先生(九龍倉之非執行董事兼財務總監)因彼等於九龍倉各自之職位而於交易中擁有重大權益，以及已就有關交易之相關董事會決議案放棄投票者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他董事於土地交易中擁有重大權益或須就有關交易之相關董事會決議案放棄投票。

一般事項

本公司乃於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，乃中國領先物業發展商之一，主要從事優質物業開發業務，目標客戶為中國中高收入居民。

九龍倉乃於聯交所主板上市的公司。九龍倉集團之主要業務為擁有物業作發展及出租用途、投資控股、貨箱碼頭以及通訊、媒體及娛樂。

本公告所用詞彙

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「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之有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「框架協議」	指	本公司與九龍倉所訂立日期為二零一二年十一月十五日之框架協議，內容有關共同投資於投資公司及建議成立項目公司以共同開發土地
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「投資公司」	指	穎澤投資有限公司，在香港註冊成立之有限公司，現為九龍倉間接全資附屬公司，且根據框架協議，將由九龍倉集團及本集團分別持有60%及40%權益
「土地」	指	位於中國大連市中山區解放路桃源區不朽巷之一塊土地，面積約為85,700平方米
「土地代價」	指	人民幣2,028,000,000元
「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

「項目公司」	指	將由投資公司於中國成立之公司，以開發土地
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易」	指	訂立框架協議，連同框架協議項下擬進行之相關交易
「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司(股票代碼：00004)，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「九龍倉集團」	指	九龍倉連同其附屬公司

承董事會命
 綠城中國控股有限公司
 主席
 宋卫平

中國，杭州，二零一二年十一月十五日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事宋卫平先生、壽柏年先生、羅釗明先生、郭佳峰先生及曹舟南先生；兩名非執行董事吳天海先生及徐耀祥先生；以及六名獨立非執行董事賈生華先生、蔣偉先生、柯煥章先生、史習平先生、唐世定先生及許雲輝先生。

就本公告而言，以人民幣計值之金額已按人民幣0.803元兌1港元之匯率轉換為(僅供參考)港元。該轉換概不表示人民幣金額已經或可能已按該匯率或任何其他匯率轉換為港元。

* 僅供識別