

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之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會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。

GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED

綠地香港控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：337)

二零一六年到期本金額為700,000,000美元之4.75厘債券

(股份代號：5982)

二零一七年到期之500,000,000美元4.375%票據

(股份代號：5786)

於二零一八年到期的人民幣1,500,000,000元5.50厘債券

(股份代號：85945)

須予披露交易

成立合營企業

及

與華潤置地

共同投資位於蘇州吳江區的土地

董事會欣然宣佈，於二零一四年十月二十九日，本公司與(其中包括)華潤置地及綠地SPV訂立合作協議，據此，(i)綠地SPV應認購100股合營企業新股份(相當於合營企業於認購事項後之經擴大已發行股本的50%)，認購價為人民幣615.45元(相等於約776.69港元)；及(ii)本公司及綠地SPV應負責向華潤置地及華潤置地投資償還彼等就合營企業(及其子公司)之全部注資之50%及所產生之相關成本，以及支付項目公司應付之土地代價結餘之50%，金額合共相等於約人民幣467,938,332.12元(相等於約590,532,978.44港元)。上述華潤置地及華潤置地投資之注資由合營企業(及其子公司)所動用，以為收購該土地及該項目之初步發展提供資金。

完成認購事項後，合營企業將分別由本公司及華潤置地擁有50%及50%的權益。合營企業、盈滿及項目公司各自將不會被視為本集團的子公司，而彼等之財務業績將不會於本集團的財務報表中綜合入賬。

上市規則涵義

由於合作協議及其項下擬進行之交易之最高適用百分比率多於5%但少於25%，合作協議及其項下擬進行之交易構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

合作協議

日期

二零一四年十月二十九日

訂約方

- (1) 本公司
- (2) 華潤置地
- (3) 綠地SPV(本公司之全資子公司)
- (4) 華潤置地SPV(華潤置地之全資子公司)
- (5) 合營企業(華潤置地SPV之全資子公司)
- (6) 盈滿(合營企業之全資子公司)
- (7) 華潤置地投資(華潤置地之全資子公司)

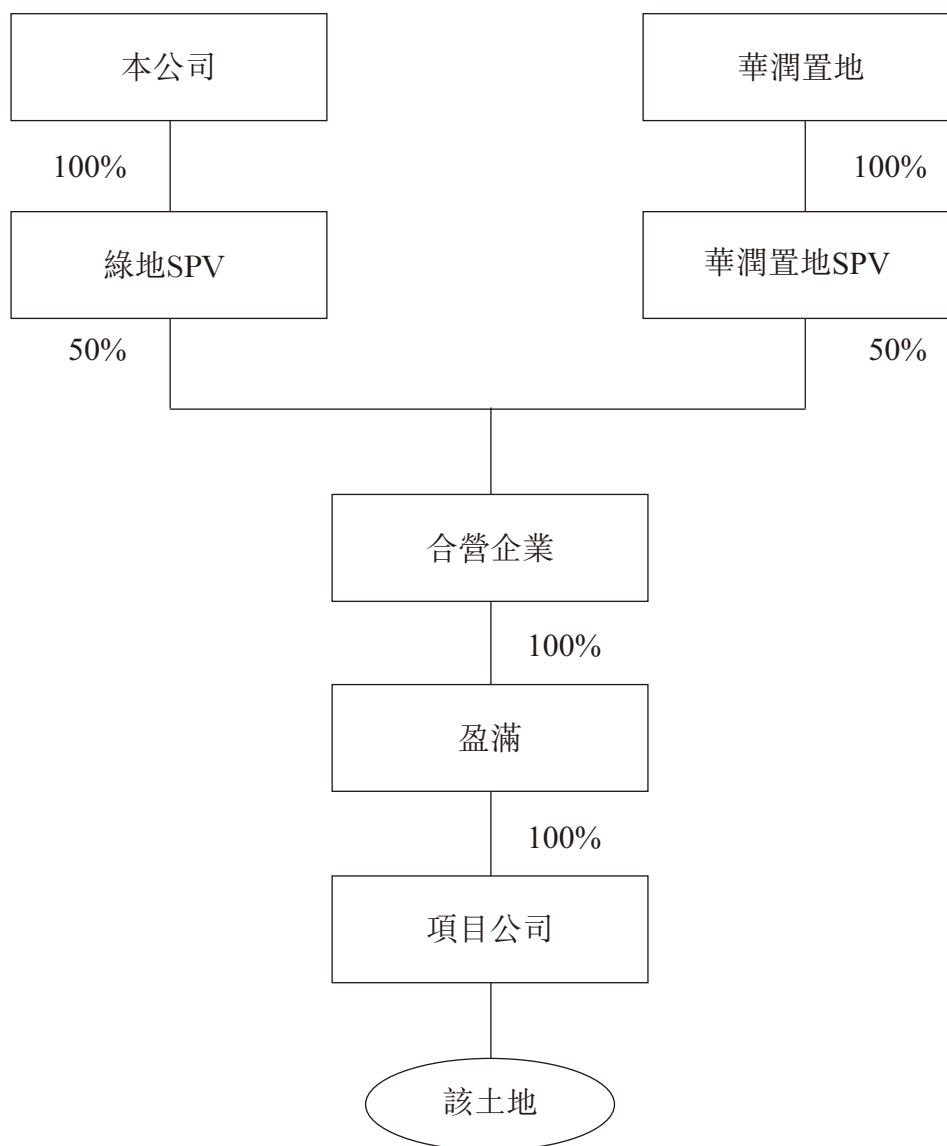
合作協議之標的事宜

根據合作協議，(i)綠地SPV應認購新股份(相當於合營企業於認購事項後之經擴大已發行股本的50%)，認購價為人民幣615.45元(相等於約776.69港元)；及(ii)本公司及綠地SPV應負責向華潤置地及華潤置地投資償還彼等就合營企業(及其子公司)之全部注資之50%及所產生之相關成本，以及支付項目公司應付之土地代價結餘之50%，金額合共相等於約人民幣467,938,332.12元(相等於約590,532,978.44港元)。上述華潤置地及華潤置地投資之注資由合營企業(及其子公司)所動用，以為收購該土地及該項目之初步發展提供資金。

100股新股份之認購價為人民幣615.45元(相等於約776.69港元)，乃經參考合營企業之股本經公平磋商後釐定。認購價須於合作協議生效後第十個營業日支付。

公司架構

假設除認購事項導致之變動外，合營企業之已發行股本概無任何變動，合營企業於緊接認購事項完成後之公司架構將如下：



完成認購事項後，合營企業將分別由本公司及華潤置地擁有50%及50%的權益。合營企業、盈滿及項目公司各自將不會被視為本集團之子公司，而彼等之財務業績將不會於本集團的財務報表中綜合入賬。

支付土地代價

土地代價及任何相關稅項應由項目公司之註冊資本、股東貸款或外部融資撥支。

根據項目公司訂立之土地使用權出讓合同，該土地之應付土地代價合共為人民幣796,666,755.70元(相等於約1,005,384,598.31港元)。盈滿已支付人民幣510,692,192元(相等於約644,487,874.81港元，即部分土地代價)及若干初步付款。土地代價之餘額人民幣285,974,563元(相等於約360,896,722.61港元)應由華潤置地及本公司根據土地使用權出讓合同之條款按50：50基準(即各方支付人民幣142,987,251.5元，相等於約180,448,323.45港元)承擔。

合作協議之生效日期

合作協議應於本公司及華潤置地各自取得其董事會及股東之批准(如必須)後生效。

項目之運作及管理

合營企業、盈滿及項目公司之管理

合營企業、盈滿及項目公司各自之董事會將由五名董事組成，其中三名董事(包括董事會主席及董事總經理(如有))將由華潤置地委任，而兩名董事則由本公司委任。

合營企業、盈滿及項目公司各自之董事會會議法定人數應為任何四名董事。合營企業、盈滿及項目公司各自之董事會決議案可經相關董事會最少三名董事通過。

該項目之資金

該項目之資金(包括項目公司支付之土地代價及就進一步滿足該項目之資金需要而作出之未來付款)將由本公司及華潤置地按50：50之基準承擔。有關資金應由下列途徑償付：

- (a) 透過外部融資(如有需要，將由本公司及華潤置地或彼等各自之聯屬公司擔保)提供，而在各情況下均按彼等於項目公司之股權比例作出；或

- (b) 倘無法取得外部融資或所取得之金額並不足夠，所需之資金應由本公司及華潤置地(或彼等各自之聯屬公司)將透過股東貸款按彼等於項目公司之股權比例墊支之股東貸款償付。

溢利分派

於償還銀行及外部融資(如有)以及股東貸款後，基於項目公司於六個月期間應有足夠營運資金運作，項目公司之除稅後純利將按本公司及華潤置地於合營企業之股權比例分派予彼等。

須經綠地SPV及華潤置地SPV一致通過之事宜

有關合營企業、盈滿及項目公司之重大事宜(如股本變動、組織章程大綱及細則之修訂、合併、終止合併及清盤)須取得綠地SPV及華潤置地SPV之一致同意。特別是，在未經綠地SPV及華潤置地SPV之一致書面同意下，合營企業、盈滿及項目公司不得(i)更改其業務之性質或範圍；或(ii)訂立任何並非按公平基準訂立之交易。

倘合營企業、盈滿或項目公司之組織章程細則所載之任何條款與合作協議之條款並不一致，則以合作協議為準。

轉讓合營企業之股權

於對該土地之建築工程竣工進行驗收前，綠地SPV或華潤置地SPV不可抵押(作為該土地之運作取得外部融資之用途則屬例外)或轉讓彼等於合營企業(向彼等各自之聯屬公司轉讓除外)之股權。

倘合營企業任何一名股東有意向第三方轉讓其於合營企業之股份，其他股東應有首先認購有關股份的權利。

有關合營企業、盈滿、項目公司及該土地之資料

合營企業乃於二零一四年一月在英屬處女群島註冊成立。盈滿於二零一四年一月在香港註冊成立。合營企業及盈滿各自為投資控股公司，且並無進行持有項目公司以外之任何業務營運。合營企業、盈滿及項目公司各自並無刊發其首個財政年度之賬目。

項目公司於二零一四年四月在中國蘇州根據中國法律成立。項目公司之註冊資本為99,800,000美元(相等於約778,440,000港元)，總認可投資額為99,800,000美元(相等於約778,440,000港元)。其營運期為二零一四年四月二十八日至二零六四年四月二十七日。項目公司主要從事持有及開發該土地。

完成認購事項後，合營企業將分別由本公司及華潤置地擁有50%及50%的權益。合營企業、盈滿及項目公司將不會在本集團綜合財務報表中作為其子公司列賬及綜合入賬。

該土地為一幅受中國法律所監管透過掛牌出讓方式自蘇州吳江國土資源局購置位於內地之土地。該土地包括三幅位於中國蘇州吳江區之土地，總地盤面積為158,825.1平方米。根據相關土地使用權出讓合同，兩幅總地盤面積為78,233.3平方米之土地指定作住宅用途，為期70年；餘下地盤面積為80,591.8平方米之土地指定作商業服務(包括批發及零售)(為期40年)及住宅用途(為期70年)。

一般資料

本集團主要在中國多個城市(包括上海、昆明、黃山、蘇州、常熟、無錫、海口及太原)從事房地產開發。

綠地SPV為一家投資控股公司。

華潤置地為一家於開曼群島註冊成立之公眾有限公司，其股份於聯交所上市。華潤置地及其子公司之主要業務為於中國發展及銷售已發展物業、物業投資及管理、酒店經營及提供建築、裝修及其他物業發展相關服務。

華潤置地SPV為一家投資控股公司。

華潤置地投資為一家投資控股公司。

誠如本公司日期為二零一四年二月二十四日之通函所披露，於二零一三年十二月二十五日，Well Embrace Limited(「**Well Embrace**」)(Lion Venture Holdings Limited(「**Lion Venture**」)的全資子公司，而Lion Venture其後為本公司全資子公司)成功透過掛牌出讓方式按代價人民幣1,112,000,000元(相等於約1,425,641,000港元)收購徐州項目土地之土地使用權。徐州項目土地將由Well Embrace於中國設立的一家項目公司(「**徐州項目公司**」)持有。於二零一四年一月二十三日，本公司與Lion Venture、Well Embrace、華潤置地及Super Talent Resources Limited(「**Super Talent**」)(華潤置地的全資子公司)就共同開發徐州項目土地訂立徐州合作協議，據此，Super

Talent認購，而Lion Venture配發及發行一股新股份予Super Talent，代價為1.00美元（相等於約7.75港元）。完成認購事項後，Lion Venture分別由本公司及Super Talent持有50%及50%的權益。由於本公司及華潤置地同意徐州項目公司將在本公司綜合財務報表中作為本公司子公司列賬及綜合入賬，Lion Venture及Well Embrace亦將各自在本公司綜合財務報表中作為本公司子公司列賬及綜合入賬。由於華潤置地為本公司非全資子公司Lion Venture之主要股東，其已於二零一四年一月二十九日起成為本公司之關連人士。於本公告日期，由於Lion Venture為本公司之「非重大子公司」（定義見上市規則第14A.09(1)條），根據上市規則第14A.09條，華潤置地並非本公司之關連人士。因此，於本公告日期，華潤置地、華潤置地SPV、合營企業、盈滿或華潤置地投資均非本公司之關連人士。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除本公告所披露者外及於本公告日期，華潤置地、華潤置地SPV、合營企業、盈滿、華潤置地投資及彼等各自之最終實益擁有人各自均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

訂立合作協議之原因及好處

本集團其中一項策略為收購具增長潛力之優質房地產項目，以維持本集團長遠之穩健及可持續發展。

董事會相信該項目乃蘇州發展之主要焦點之一。項目公司正從事開發位於中國江蘇省蘇州市總地盤面積為158,825.1平方米之該項目，在此項目上將開發作住宅及商業用途之房地產項目。董事會認為，該項目為具增長潛力及位於黃金地段之優質房地產項目，將有極佳銷售潛力，因此長遠而言將對本集團之溢利造成正面影響。

華潤置地為一家領先的中國房地產開發商。經考慮該項目之資金需要及與華潤置地在過往合作中建立之友好關係，董事會相信本公司與華潤置地有關該項目之策略性聯盟將使該項目保持優質及產生最大潛在溢利。

董事認為合作協議及其項下擬進行之交易之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

董事認為，與華潤置地共同進行合作協議項下擬進行之交易乃屬於本公司之日常及一般業務過程，而合作協議項下擬進行之交易(包括其項下擬進行之融資及溢利分派安排)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則涵義

由於合作協議及其項下擬進行之交易之最高適用百分比率多於5%但少於25%，合作協議及其項下擬進行之交易構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章有關通知及公告之規定。

釋義

除另有界定外，本公告所用詞彙應具有以下涵義：

「華潤置地」	指	華潤置地有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1109)
「華潤置地集團」	指	華潤置地及其子公司
「華潤置地SPV」	指	Boom Go Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並為華潤置地之全資子公司
「本公司」	指	綠地香港控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：337)
「合作協議」	指	本公司、華潤置地、綠地SPV、華潤置地SPV、合營企業、盈滿及華潤置地投資就開發該土地訂立日期為二零一四年十月二十九日之合作協議
「華潤置地投資」	指	華潤置地投資有限公司，一家於中國成立之公司，為華潤置地之全資子公司
「委託貸款」	指	於本公告日期項目公司結欠華潤置地投資之委託貸款人民幣53,109,000元(相等於約67,022,968.20港元)

「盈滿」	指	盈滿企業有限公司，一家於香港註冊成立之公司，於本公告日期為華潤置地之全資子公司
「綠地SPV」	指	State Hero Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之全資子公司
「本集團」	指	本公司及其子公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合營企業」	指	Dynamic City Enterprises Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，於本公告日期為華潤置地之全資子公司
「該土地」	指	三幅位於中國蘇州吳江區的土地，其詳情載於本公告「合營企業、盈滿、項目公司及該土地的資料」一節
「土地代價」	指	合共人民幣796,666,755.70元(相等於約1,005,384,598.31港元)，即轉讓該土地之土地使用權的價格
「土地使用權出讓合同」	指	盈滿與蘇州吳江國土資源局就轉讓該土地之土地使用權所訂立日期為二零一四年三月十四日之三份國有建設用地使用權出讓合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新股份」	指	合營企業股本中100股每股面值1美元之新普通股
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該項目」	指	開發及建設該土地

「項目公司」	指	華潤置地(蘇州)開發有限公司，一家於中國成立之公司，於本公告日期為華潤置地之全資子公司
「Prosper Spring」	指	Prosper Spring Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之非全資子公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	綠地SPV按照合作協議之條款並在其規限下認購新股份
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「徐州合作協議」	指	本公司、Lion Venture Holdings Limited、Well Embrace Limited、華潤置地及Super Talent Resources Limited於二零一四年一月二十三日就共同開發徐州項目土地訂立之合作協議
「徐州項目土地」	指	由Well Embrace Limited於二零一三年十二月二十五日收購位於江蘇省徐州市鼓樓區兵工路的一幅總地盤面積約87,000平方米的土地

就本公告而言，以人民幣計值的金額已按1港元：人民幣0.7924元及1美元：7.8港元匯率換算為港元。概無表示任何人民幣及美元金額可以或可能已經按上述匯率兌換。

承董事會命
綠地香港控股有限公司
主席
陳軍

香港，二零一四年十月二十九日

於本公告日期，執行董事為陳軍先生、王偉賢先生、侯光軍先生、吳正奎先生、王煦菱女士及游德鋒先生；及獨立非執行董事為張英潮先生、方和太平紳士及關啟昌先生。