

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

就於杭州開發住宅物業成立一家合營企業

於2016年10月11日，杭州致森(本公司的間接全資附屬公司)與(其中包括)浙江綠九(由本集團及九龍倉集團各擁有50%股權的本公司間接非全資附屬公司，為本公司的關連人士)及龍湖附屬公司(獨立第三方)訂立框架協議，內容有關浙江綠九及龍湖附屬公司擬按70：30股權比例共同將目標土地開發為住宅物業。目標土地位於中國浙江省杭州市蕭山區，佔地面積約為26,893平方米。預期將在目標土地上開發的住宅物業的總建築面積約為72,611平方米，容積率為2.7。

儘管框架協議旨在使本集團(透過本公司的非全資附屬公司浙江綠九)與龍湖集團(獨立第三方)按於項目公司70：30的股權比例共同開發目標土地，但鑒於杭州致森(本公司的全資附屬公司)及浙江綠九(本公司的關連人士)為框架協議的訂約方，根據適用的規模測試，訂立框架協議及其項下擬進行交易將構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於(i)項目公司的唯一目的為開發目標土地，屬本公司日常及一般業務過程中進行的收益性質項目；(ii)框架協議項下擬進行的交易乃各方基於各自獨立利益，及按一般商業條款訂立；及(iii)未經框架協議訂約方一致同意前，項目公司不得改變其業務性質或範疇，或訂立任何並非基於各自獨立利益所商議形成的交易，故框架協議項下擬進行的交易並無根據上市規則第14章構成本公司的須予公佈交易。

由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會已告成立，以向獨立股東提供意見，並將儘快委任獨立財務顧問以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。九龍倉及其聯繫人須於股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)框架協議的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問函件；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定有關本公司的其他資料的通函，預期將於2016年12月31日(即超過本公告日期後15個營業日)或之前寄發予股東，此乃由於本公司將需要額外時間編製通函內容。股東及有意投資者務須注意，框架協議及其項下擬進行交易須於股東特別大會上獲獨立股東批准後，方告作實。

緒言

於2016年10月11日，杭州致焱(本公司的間接全資附屬公司)與(其中包括)浙江綠九(本公司的間接非全資附屬公司)及龍湖附屬公司(獨立第三方)訂立框架協議，內容有關浙江綠九及龍湖附屬公司擬按70:30股權比例共同將目標土地開發為住宅物業。目標土地位於中國浙江省杭州市蕭山區，佔地面積約為26,893平方米。預期將在目標土地上開發的住宅物業的總建築面積約為72,611平方米，容積率為2.7。

目標土地的代價及付款條款

根據競投目標土地的條款，土地代價總額人民幣1,099,000,000元將按下列方式以現金分期支付：

付款階段

已付／應付金額

已於提交投標時支付

人民幣174,400,000元(「按金」)(作為競投按金，包括於開發目標土地完工後應返還按金人民幣20,000,000元(「完工按金」))

付款階段	已付／應付金額
截至2016年7月27日已支付	50%的土地代價(已支付按金(不包括完工按金)用於沖抵該金額的部分結算)
2017年6月27日前	餘下50%的土地代價(「第二期付款」)

其中金額人民幣569,500,000元(即50%的土地代價，以及完工按金)已於本公告日期透過股東貸款撥付。餘下人民幣549,500,000元(即第二期付款)將由浙江綠九及龍湖附屬公司按彼等各自於項目公司的股權比例透過股東貸款向項目公司出資。

該代價金額乃杭州市國土資源局蕭山分局所公佈的公開投標所得結果。

透過項目公司進行物業開發

為促進目標土地的開發，(其中包括)浙江綠九、杭州致森及龍湖附屬公司訂立框架協議。根據框架協議的條款，項目公司將由浙江綠九及龍湖附屬公司按70：30股權比例擁有，以共同將目標土地發展為住宅物業。

現時預期項目公司將僅為開發目標土地而成立，且其將成為本公司的間接非全資附屬公司。

框架協議的主要條款

框架協議的主要條款及條件概要載列如下：

- 目的：透過項目公司擁有及開發目標土地。
- 現時預期項目公司的唯一目的為開發目標土地。
- 訂約方：(1) 浙江綠九(本公司的間接非全資附屬公司，由本集團與九龍倉集團各擁有50%股權)
- (2) 杭州致森(本公司的間接全資附屬公司)

(3) 杭州綠城致臻投資有限公司，杭州致淼的唯一股東，為本公司的間接全資附屬公司

(4) 龍湖附屬公司

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於框架協議日期，龍湖附屬公司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。

項目公司的股權：根據框架協議的條款，項目公司將由浙江綠九及龍湖附屬公司按70：30股權比例擁有。

為成立項目公司，浙江綠九及杭州致淼須按50：50股權比例以人民幣60,000,000元的註冊資本首次成立項目公司。自取得國有土地使用證之日起計30個營業日內，項目公司的註冊資本須由人民幣60,000,000元增至人民幣100,000,000元。增資部分註冊資本將由浙江綠九悉數出資，並由浙江綠九於根據競投目標土地的條款的第二期付款期限前至少10個營業日內支付。增加註冊資本後，項目公司將由浙江綠九及杭州致淼分別擁有70%及30%權益。於項目公司增資的同時，杭州致淼須向龍湖附屬公司轉讓其於項目公司的30%股權，代價乃根據杭州致淼向項目公司作出的實際出資計算得出。

完成上述者後，項目公司將由浙江綠九及龍湖附屬公司按70：30股權比例擁有。

- 資金需求
- ： 各訂約方預期土地代價(以及相關土地稅金及前期開發資金)由浙江綠九及龍湖附屬公司按70：30股權比例透過向項目公司註冊資本及股東貸款出資的方式最終予以撥付。
- 除上述者外，所有其他資金需求將主要由項目公司自行安排。
- 作為一般原則，倘項目公司未來外部融資要求任何抵押，浙江綠九及龍湖附屬公司須按彼等各自於項目公司的股權比例提供有關抵押或擔任擔保人。倘其中一方(「出資方」)同意就上述融資提供超過其按比例部分的擔保及/或抵押，則(i)另一方(「非出資方」)同意就上述融資項下非出資方按比例承擔責任部分向出資方提供反擔保；及(ii)出資方有權向非出資方收取經各訂約方協定的擔保費。
- 利潤分派
- ： 項目公司須按照浙江綠九及龍湖附屬公司各自於項目公司的股權比例及所適用的法律法規向彼等分派任何除稅後淨利潤。
- 董事會代表
- ： 目前預期項目公司的董事會將由七名董事組成，其中五名將由浙江綠九委任，另兩名由龍湖附屬公司委任。浙江綠九有權委任項目公司的董事會主席(彼亦將為法定代表)。
- 管理及營運
- ： 項目公司總經理(由浙江綠九提名並由項目公司董事會委任)將負責項目的管理。

財務總監將由浙江綠九委任，負責財務管理。
財務副總監將由龍湖附屬公司委任。

兩名監事(由浙江綠九及龍湖附屬公司各委任一名)將負責根據適用法律及法規監督項目公司。

其他

： 框架協議項下擬營運的合營企業須符合上市規則及適用中國法律法規的規定。

根據框架協議，協議將於(其中包括)本公司於其股東大會上取得批准(倘需要)後方始生效。倘框架協議項下擬進行交易並未能根據上市規則及其組織章程細則的規定於本公司股東大會上獲得批准(倘需要)，框架協議訂約方須進行真誠討論調整其於項目公司的股權比例及出資，致使本集團的投資將不會超出根據上市規則須獨立股東批准的限額。框架協議訂約方須提供有關上述者的所有合理協助(倘需要)。

進行交易的理由及裨益

董事(不包括獨立非執行董事，其意見將載於寄發予股東的通函所載獨立董事委員會函件內)相信，根據框架協議共同開發目標土地將擴闊本公司的資產及盈利基礎，並進一步鞏固本公司作為中國頂尖物業開發商的地位。此外，本集團及龍湖集團均為經驗豐富的專業物業開發商，其戰略合作有利於發揮各自在物業開發戰略、市場營銷、管理、人才、品牌等方面的優勢及協同效益，為項目公司提供強而有力的支持，並實現雙方合作共贏。

董事(不包括獨立非執行董事，其意見將載於將寄發予股東的通函所載獨立董事委員會函件內)認為，框架協議乃按一般商業條款且於本集團日常及一般業務過程中訂立，而其條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

於本公告日期，九龍倉及其附屬公司持有540,589,293股股份，相當於本公司已發行股本約25%，故根據上市規則，九龍倉為本公司的主要股東。因此，九龍倉及其聯繫人(包括九龍倉的聯繫人(定義見上市規則)浙江綠九)為本公司的關連人士。

儘管框架協議旨在使本集團(透過本公司的非全資附屬公司浙江綠九)與龍湖集團(獨立第三方)按於項目公司70:30的股權比例共同開發目標土地，但鑒於杭州致淼(本公司的全資附屬公司)及浙江綠九(本公司的關連人士)為框架協議的訂約方，根據適用的規模測試，訂立框架協議及其項下擬進行交易將構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於(i)項目公司的唯一目的為開發目標土地，屬本公司日常及一般業務過程中進行的收益性質項目；(ii)框架協議項下擬進行的交易乃各方基於各自獨立利益，及按一般商業條款訂立；及(iii)未經框架協議訂約方一致同意前，項目公司不得改變其業務性質或範疇，或訂立任何並非基於各自獨立利益所商議形成的交易，故框架協議項下擬進行的交易並無根據上市規則第14章構成本公司的須予公佈交易。

由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會已告成立，以向獨立股東提供意見，並將儘快委任獨立財務顧問以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。九龍倉及其聯繫人須於股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)框架協議的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問函件；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定有關本公司的其他資料的通函，預期將於2016年12月31日(即超過本公告日期後15個營業日)或之前寄發予股東，此乃由於本公司將需要額外時間編製通函內容。股東及有意投資者務須注意，框架協議及其項下擬進行交易須於股東特別大會上獲獨立股東批准後，方告作實。

一般事項

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。其為中國領先的物業開發商之一，在中國多個主要城市經營業務，主要從事優質物業開發，以中國中高收入居民為主要目標客戶。

杭州致森為於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要於中國從事物業開發業務。

浙江綠九為於中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由本集團及九龍倉集團各持有50%股權。

九龍倉集團

九龍倉為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。九龍倉集團的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。

龍湖集團

龍湖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。龍湖集團主要於中國從事物業發展、物業投資及物業管理業務。

龍湖附屬公司為於中國成立的有限公司，主要從事物業投資，為龍湖的間接全資附屬公司。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞匯具有以下涵義：

「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，其股份在聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准框架協議及其項下擬進行交易
「框架協議」	指	(其中包括)浙江綠九、杭州致淼與龍湖附屬公司所訂立日期為2016年10月11日的框架協議(經補充及修訂)，內容有關建議就開發目標土地成立項目公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州致淼」	指	杭州致淼投資有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「目標土地」	指	位於中國浙江省杭州市蕭山區的一幅土地，佔地面積約為26,893平方米
「土地代價」	指	根據杭州致淼成功向杭州市國土資源局蕭山分局投得目標土地的投標結果，向杭州市國土資源局蕭山分局收購目標土地的土地使用權的總代價為人民幣1,099,000,000元
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「龍湖」	指	龍湖地產有限公司(股票代碼：00960)，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市
「龍湖集團」	指	龍湖及其附屬公司
「龍湖附屬公司」	指	杭州旭景投資有限公司，於中國成立的有限公司，為龍湖間接全資附屬公司
「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	旨在開發目標土地而在中國成立的公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司(股票代碼：00004)，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「九龍倉集團」	指	九龍倉及其附屬公司
「浙江綠九」	指	浙江綠九置業有限公司，於中國成立的有限公司，現為本公司間接非全資附屬公司，且由本集團及九龍倉集團各持有50%股權

承董事會命
綠城中國控股有限公司
公司秘書
馮征

中國，杭州
2016年10月11日

於本公告日期，董事會包括七名執行董事宋卫平先生、劉文生先生、孫國強先生、壽柏年先生、曹舟南先生、李青岸先生及李永前先生；以及四名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