

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2013年12月18日，本公司與九龍倉訂立框架協議，據此，本集團及九龍倉集團將按50:50擁有權比例共同開發土地作為住宅物業。

上市規則的涵義

於本公告日期，九龍倉及其附屬公司持有524,851,793股股份，相當於本公司已發行股本24.32%，故根據上市規則，為本公司的主要股東。因此，九龍倉及其聯繫人士為本公司的關連人士，而訂立框架協議及其項下擬進行交易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規定。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，並將盡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。九龍倉及其聯繫人士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2014年2月28日或之前(即本公告日期起計15個營業日以上)寄發予股東，乃由於本公司將需要額外時間編製通函內容。

* 僅供識別

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，且不一定會進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

於2013年12月18日，投資公司(於本公告日期為九龍倉的間接全資附屬公司)以土地代價人民幣2,576,000,000元(相當於約3,297,280,000港元)成功向杭州市國土資源局蕭山分局投得土地。

董事會欣然宣佈，於2013年12月18日，本公司與九龍倉訂立框架協議，據此，本集團及九龍倉集團將按50:50擁有權比例共同開發土地作為住宅物業。

土地位於中國浙江省杭州市蕭山區，佔地約70,227平方米。預期將開發土地上住宅物業的估計總建築面積將約為189,613平方米，容積率為2.7。

土地代價及付款條款

根據競投土地的條款，土地代價總額人民幣2,576,000,000元(相當於約3,297,280,000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303,400,000元 (相等於約388,352,000港元)，即競投按金 (「按金」)
成功競投日期起計15個營業日內	土地代價50% (計及已付按金)
成功競投日期起計六個月內	土地代價20%
成功競投日期起計一年內	餘下30%土地代價

該代價金額乃杭州市國土資源局蕭山分局於2013年12月18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50:50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各自將擁有投資公司已發行股本50%，而投資公司將於中國成立項目公司。於框架協議日期，九龍倉已透過投資公司支付按金。因此，本公司須承擔50%按金，倘本公司於框架協議日期起計三個月內未能於股東特別大會上取得獨立股東的批准，則獲退款。

投資公司擬透過項目公司(即由投資公司於中國獨資成立的外資企業)開發土地。

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的間接全資附屬公司)乃於2011年11月10日在香港註冊成立，惟一直暫無業務(僅就競投土地的用途除外)，而項目公司則尚未成立。按投資公司管理賬目計算，於2013年11月30日投資公司的資產淨值為1.00港元(於2012年及2011年12月31日：分別為1.00港元(經審核)及1.00港元(經審核))。由於投資公司一直暫無業務，故自其註冊成立起並無溢利/虧損。投資公司將於本公司透過其全資附屬公司持有投資公司已發行股本50%後，成為本公司的非全資附屬公司，而項目公司亦將因而成為本公司的非全資附屬公司。

框架協議的主要條款

框架協議的主要條款及條件載列如下：

目的：透過投資公司(將由九龍倉集團及本集團按50:50擁有權比例擁有)及項目公司(即投資公司將於中國成立的全資附屬公司)擁有及開發土地。

資金需求：訂約方目前預期項目公司的註冊資本將相等於九龍倉集團及本集團按50:50比例透過投資公司間接出資的土地代價(另加相等於相關土地稅項及初步階段開發資金總數的金額)。除上述者外，所有其他資金需要須由項目公司自行安排。

倘投資公司及／或項目公司須就未來外部融資進行任何抵押而九龍倉或本公司(「**出資方**」)同意就該融資提供超過50%的擔保及／或抵押，另一方(「**非出資方**」)同意(a)促使其持有投資公司股份的全資附屬公司以出資方為受益人就該等股份履行股份質押，作為非出資方於該融資項下責任按比例部分(即50%)的反抵押；(b)向出資方就其全資附屬公司審慎遵守及履行股份質押項下所有責任提供反擔保。

根據上述條款，預期投資公司將透過外部融資撥付部分土地代價，而九龍倉將就此提供擔保從而獲得本集團提供反擔保等。

溢利分派 : 項目公司將向投資公司分派由項目公司董事會釐定的任何除稅後純利(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例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50:50持股架構的基準:(a)投資公司的董事會將由五名董事組成,其中兩名由九龍倉集團委任及三名由本集團委任。本集團將有權委任投資公司的董事會主席;及(b)項目公司的董事會將由五名董事組成,其中兩名由九龍倉集團委任及三名由本集團委任。九龍倉集團將有權委任項目公司的董事會主席(彼亦為法定代表)。

管理及營運 : 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/或項目公司的重大企業行動須經雙方一致批准。

訂約方於獲得另一方事先同意前,各自不得轉讓(不論以任何形方,包括透過質押)其於投資公司的權益或當中任何部分。投資公司權益的任何轉讓須受慣常優先購買權及跟隨權條文所限。

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)相信,根據框架協議進行共同投資將擴闊本公司的資產及盈利基礎,並進一步加強本公司作為中國領先物業開發商的地位。此外,本集團及九龍倉集團均為經驗豐富的物業發展商,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。共同開發土地亦體現九龍倉集團於2012年年中向本集團戰略投資為本集團帶來的持續協同效應。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)認為，框架協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益，而框架協議項下擬進行交易乃於本集團日常業務過程中訂立。

上市規則的涵義

於本公告日期，九龍倉及其附屬公司持有524,851,793股股份，相當於本公司已發行股本24.32%，故根據上市規則，為本公司的主要股東。因此，九龍倉及其聯繫人士為本公司的關連人士，而訂立框架協議及其項下擬進行交易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規定。倘本公司自框架協議日期起計三個月內未能於股東特別大會上取得獨立股東批准，框架協議將告終止，而各方的進一步權利及責任將即時終止，惟不影響訂約方於該終止當日的已享有權利及應履行責任。

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，並將盡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。九龍倉及其聯繫人士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；(v)上市規則規定有關本公司的其他資料的通函預期將於2014年2月28日或之前(即本公告日期起計15個營業日以上)寄發予股東，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，且不一定會進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

一般事項

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，乃中國領先物業發展商之一，在中國多個主要城市營運業務，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。

九龍倉為於聯交所主板上市的公司。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。

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：

「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予的相同涵義
「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	具上市規則所賦予的相同涵義
「股東特別大會」	指	本公司將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	本公司與九龍倉所訂立日期為2013年12月18日的框架協議，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	Magic Delight Limited，於2011年11月10日在香港註冊成立的有限公司，現為九龍倉的間接全資附屬公司，且根據框架協議，將由九龍倉集團及本集團分別持有50%及50%權益
「土地」	指	位於中國浙江省杭州市蕭山區的一塊土地，面積約為70,227平方米
「土地代價」	指	向杭州市國土資源局蕭山分局收購土地的土地使用權的總代價人民幣2,576,000,000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的公司，以開發土地
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則所賦予的相同涵義
「平方米」	指	平方米
「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	九龍倉連同其附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
綠城中國控股有限公司
主席
宋卫平

中國，杭州，2013年12月18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，以人民幣計值的金額已按人民幣1元兌1.28港元的匯率轉換為(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。