

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)

### 續訂持續關連交易

茲提述本公司日期為2012年1月20日有關現有持續關連交易協議項下持續關連交易的公告。

由於現有持續關連交易協議已於2014年12月31日屆滿，本公司已訂立重訂持續關連交易協議，年期直至2017年12月31日為止。

由於根據上市規則各重訂持續關連交易協議項下的交易適用的每年百分比比率(盈利比率除外)均高於0.1%但少於5%，故根據上市規則第14A.76條的規定，該等協議項下擬進行的交易將獲豁免取得獨立股東批准的規定，但須遵守申報及公告規定。

### 續訂現有持續關連交易

#### 背景資料

本集團為中國領先的物業發展商之一，於多個中國主要城市經營業務，主要從事優質物業開發，以中國中高收入人士為目標客戶。

本公司與綠城控股集團、綠城足球俱樂部、綠城教育、綠城醫院及原股東(視情況而定)已訂立現有持續關連交易協議。根據上市規則，現有持續關連交易為本公司的持續關連交易，其詳情披露於本公司日期為2012年1月20日的公告。

\* 僅供識別

由於現有持續關連交易協議已於2014年12月31日屆滿，本公司已訂立重訂持續關連交易協議，年期直至2017年12月31日為止。

## (A) 重訂物業租賃協議

於2012年1月20日，本公司與綠城控股集團訂立物業租賃協議，據此，綠城控股集團將商業物業及員工宿舍租予本公司，分別作一般商業用途及作本集團員工宿舍之用。

本公司擬繼續佔用商業物業及員工宿舍，分別作一般商業用途及作本集團員工宿舍之用，直至物業租賃協議屆滿為止。於2015年3月12日，本公司就物業與綠城控股集團訂立重訂物業租賃協議，年期直至2017年12月31日為止。

### 一般原則及條款

根據重訂物業租賃協議，物業租賃期直至2017年12月31日為止。本公司應付年度租金合共人民幣15,000,000元(其中人民幣14,500,000元為商業物業的租金，而人民幣500,000元則為員工宿舍的租金)。除非訂約方另行協定，否則年度租金於每年一月及七月分兩次結算。

### 上限金額

#### 過往交易價值

根據物業租賃協議的條款，本公司於截至2014年12月31日止三個年度各年就物業租賃協議項下的物業應支付年度租金總額上限為人民幣8,630,000元，而因此截至2013年12月31日止兩個年度及截至2014年11月30日止十一個月之實際年度租金分別約人民幣8,620,000元，人民幣8,620,000元及人民幣8,130,000元。

#### 建議年度上限

經考慮可比較的市場租金及杭州市物業的租金預計將較2012年訂立物業租賃協議時的水平增加，截至2017年12月31日止三個年度應付綠城控股集團的年度租金將較物業租賃協議項下的年度租金有所增長。根據重訂物業租賃協議的條款，本公司於截至2017年12月31日止三個年度各年就物業應付年度租金將不超過人民幣15,000,000元。

## 上市規則的含義

由於綠城控股集團由原股東全資擁有，故綠城控股集團為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，重訂物業租賃協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

綠城控股集團從事(其中包括)物業管理、酒店管理、銷售建築物料、室內裝修及體育業務。

### (B) 重訂廣告服務協議

綠城足球俱樂部是中國職業足球俱樂部之一，其於2007年由中國足球甲級聯賽晉級以來一直參與中國足球協會超級聯賽賽事。於2012年1月20日，本公司與綠城足球俱樂部訂立廣告服務協議，據此，綠城足球俱樂部同意向本公司提供廣告服務，包括於綠城足球俱樂部參與的足球比賽及活動中推廣本公司的綠城房產品牌。

由於本公司相信該等推廣活動是成功的，透過報導足球活動的各公眾媒體向足球觀眾及更多的公眾宣傳本公司的綠城房產品牌，故本公司計劃於廣告服務協議屆滿後保留綠城足球俱樂部提供的廣告服務。於2015年3月12日，本公司與綠城足球俱樂部按照與廣告服務協議相若的條款訂立重訂廣告服務協議，年期直至2017年12月31日為止。

#### 一般原則及條款

根據重訂廣告服務協議，每年將向綠城足球俱樂部支付廣告費，以換取綠城足球俱樂部宣傳綠城房產品牌。本公司在釐定費用時已考慮多項因素，包括各項可供比較廣告活動、本公司的廣告重點以及本公司預期從該等廣告服務中取得的推廣程度、質量及效用。應付綠城足球俱樂部的年度廣告費將不超過人民幣70,000,000元。除非訂約方另行協定，否則年度廣告費將分三期支付：年度廣告費總額的百分之五十(50%)將於一月前支付、百分之三十(30%)將於六月前支付及餘下的百分之二十(20%)將於九月前支付。

根據重訂廣告服務協議，綠城足球俱樂部須在其所有宣傳材料上使用綠城房產的名稱及在其球員的運動衣上顯眼地使用綠城房產的名稱，並須在指定報章、電視節目及網址發表包括此名稱的報導。綠城足球俱樂部須於參與中國足球協會超級聯賽、亞洲俱樂部冠軍聯賽及中國足球協會杯賽時推廣綠城房產品牌。此外，綠城足球俱樂部須製備有關中國足球協會超級聯賽、亞洲俱樂部冠軍聯賽及中國足球協會杯賽的宣傳材料，例如手冊、相簿、海報及廣告牌(包括LED廣告牌)。此外，綠城足球俱樂部須透過綠城足球俱樂部及其球員的各個中國互聯網微博客(微博)等公眾媒體渠道維持宣傳力度。

### **上限金額**

#### *過往交易價值*

截至2013年12月31日止兩個年度及截至2014年11月30日止十一個月，綠城足球俱樂部向本公司提供的廣告服務費用分別為人民幣70,000,000元、人民幣70,000,000元及人民幣67,100,000元。

#### *建議年度上限*

截至2017年12月31日止三個年度各年，綠城足球俱樂部向本公司提供的廣告服務年度費用將不超過人民幣70,000,000元。

### **上市規則的含義**

由於綠城控股集團由原股東全資擁有，故綠城控股集團為本公司的關連人士。由於綠城足球俱樂部為綠城控股集團的非全資附屬公司，故綠城足球俱樂部為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，重訂廣告服務協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

## (C) 重訂綜合服務協議

於2012年1月20日，本公司、原股東與綠城控股集團就向本公司提供室內裝修服務、物業管理服務、原材料及酒店管理服務訂立綜合服務協議，年期至2014年12月31日止。由於綜合服務協議已於2014年12月31日屆滿，加上本公司擬繼續採用同類服務，於2015年3月12日，本公司、原股東與綠城控股集團按照與綜合服務協議相若的條款訂立重訂綜合服務協議，年期直至2017年12月31日為止。

### (i) 室內裝修服務

根據重訂綜合服務協議，原股東將透過彼等的聯繫人士將為本公司的物業發展項目向本公司提供(其中包括)室內裝修服務。

#### 一般原則及條款

根據重訂綜合服務協議，原股東同意按照不遜於其不時向任何第三方提供的條款，透過其聯繫人士(從事裝修及設計業務)向本公司提供室內裝修服務，但本公司並無義務只採用該等服務，亦可完全不採用該等服務。本公司可發出三個月事先書面通知，終止就任何項目提供該等服務。

#### 上限金額

##### 過往交易價值

截至2014年12月31日止三個年度各年，原股東的聯繫人士向本公司提供室內裝修服務的年度上限為人民幣10,000,000元，而截至2013年12月31日止兩個年度各年及截至2014年11月30日止十一個月並無產生實際年度費用。

##### 建議年度上限

經考慮多項因素，包括本集團業務持續發展以及勞工成本增幅，董事預期截至2017年12月31日止三個年度各年，本集團或需要原股東的聯繫人士提供該等服務，而為此產生的年度費用總額將不超過人民幣10,000,000元。

## 上市規則的含義

由於原股東為本公司關連人士，故根據上市規則第14A章，重訂綜合服務協議項下原股東透過其聯繫人士提供室內裝修服務將構成本公司的持續關連交易。

### (ii) 物業管理服務

根據綜合服務協議，綠城控股集團亦透過其聯繫人士(從事物業管理業務)，就本公司的物業發展項目向本公司提供物業管理服務。根據重訂綜合服務協議，綠城控股集團將透過其聯繫人士，就本公司的物業發展項目向本公司提供同類物業管理服務。

#### 一般原則及條款

根據重訂綜合服務協議，綠城控股集團同意按照不遜於其不時向任何第三方提供的條款，透過其聯繫人士向本公司提供(其中包括)前期物業管理服務(包括若干物業管理諮詢服務、保安服務及其他相關服務)。本公司並無義務只採用該等服務，亦可完全不採用該等服務。本公司可發出三個月事先書面通知，終止就任何本公司項目提供該等物業管理服務。

#### 上限金額

##### 過往交易價值

截至2014年12月31日止三個年度，上述物業管理服務的年度上限分別為人民幣130,000,000元、人民幣180,000,000元及人民幣200,000,000元，而因此截至2013年12月31日止兩個年度及截至2014年11月30日止十一個月之實際年度費用分別約人民幣97,930,000元、人民幣102,230,000元及人民幣128,940,000元。

##### 建議年度上限

根據過往交易價值並經考慮多項因素，包括本公司業務持續發展及勞工成本增幅，董事預計本公司就綠城控股集團將提供的物業管理服務應付的年度開支將會上升。截至2017年12月31日止三個年度，該等物業管理服務的年度費用總額將分別不超過人民幣220,000,000元、人民幣240,000,000元及人民幣260,000,000元。



## **上市規則的含義**

由於綠城控股集團由原股東全資擁有，故綠城控股集團為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，綠城控股集團根據重訂綜合服務協議透過其聯繫人士提供物業管理服務將構成本公司的持續關連交易。

### **(iii) 供應原材料**

根據綜合服務協議，綠城控股集團亦透過其聯繫人士向本公司供應若干苗木材料以供其物業發展。根據重訂綜合服務協議，本公司將按照同類安排繼續購買該等苗木材料。

#### **一般原則及條款**

根據重訂綜合服務協議，綠城控股集團同意按照不遜於其不時向任何第三方提供的條款，透過其聯繫人士向本公司提供(其中包括)該等材料。本公司並無義務只採購該等苗木材料，亦可完全不採購苗木材料。本公司可發出三個月事先書面通知，終止就任何具體供應合同採購該等苗木材料。

#### **上限金額**

##### **過往交易價值**

截至2014年12月31日止三個年度各年，本公司有關向綠城控股集團的聯繫人士採購苗木材料的年度上限為人民幣18,000,000元，而截至2013年12月31日止兩個年度及截至2014年11月30日止十一個月之實際年度費用分別約人民幣9,840,000元、人民幣7,960,000元及人民幣4,090,000元。

##### **建議年度上限**

根據過往交易價值並經考慮多項因素，包括本公司業務持續發展，董事預計截至2017年12月31日止三個年度各年，採購該等苗木材料的年度費用總額將不超過人民幣10,000,000元。

## 上市規則的含義

由於綠城控股集團由原股東全資擁有，故綠城控股集團為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，綠城控股集團根據重訂綜合服務協議透過其聯繫人士供應原材料將構成本公司的持續關連交易。

### (iv) 酒店管理服務

根據綜合服務協議，綠城控股集團亦透過其聯繫人士向本公司的酒店物業發展項目提供酒店管理服務。根據重訂綜合服務協議，本公司將按照同類安排繼續採用該等酒店管理服務。

#### 一般原則及條款

根據重訂綜合服務協議，綠城控股集團同意按照不遜於其不時向任何第三方提供的條款，透過其聯繫人士向本公司提供(其中包括)前期酒店管理服務(包括若干諮詢服務及其他相關服務)以及後期酒店管理及經營服務(包括租賃業務)。本公司並無義務只採用該等服務，亦可完全不採用該等服務。本公司可發出三個月事先書面通知，終止就任何本公司項目提供該等酒店管理服務。

#### 上限金額

##### 過往交易價值

截至2014年12月31日止三個年度各年，本公司就綠城控股集團及其聯繫人士提供的酒店管理服務的年度上限為人民幣10,000,000元，而截至2013年12月31日止兩個年度及截至2014年11月30日止十一個月之實際年度費用分別約人民幣7,410,000元、人民幣9,630,000元及人民幣4,990,000元。

##### 建議年度上限

根據過往交易價值並經考慮多項因素，包括本公司業務持續增長及勞工成本增幅，董事預計本公司就該等酒店管理服務應付的年度開支將會上升。截至2017年12月31日止三個年度各年，該等酒店管理服務的年度費用總額將不超過人民幣15,000,000元。



## 上市規則的含義

由於綠城控股集團由原股東全資擁有，故綠城控股集團為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，綠城控股集團根據重訂綜合服務協議透過其聯繫人士提供酒店管理服務將構成本公司的持續關連交易。

### (D) 重訂教育服務框架協議

於2012年1月20日，本公司與綠城教育就本集團的發展項目向本集團提供前期教育介入服務訂立教育服務框架協議，年期至2014年12月31日為止。綠城教育提供的服務主要包括：(i)參與本集團發展項目中幼兒園及小學的前期裝修方案及裝修工作，並提出相關的意見及建議；及(ii)協助本集團舉辦興趣班、夏令營以及相關的宣傳活動。本集團一直提供各種物業發展配套服務(包括幼兒園及小學形式的基礎教育)以提高居民生活質素。這有助於提升本集團在中高端物業市場的品牌及形象。鑒於綠城教育的市場地位、能力及經驗，本公司委聘綠城教育，而該公司主要從事教育投資、管理及諮詢業務。

因本公司擬繼續採用前期教育介入服務，於2015年3月12日，本公司與綠城教育按照與教育服務框架協議相若的條款訂立重訂教育服務框架協議，年期直至2017年12月31日為止。

#### 一般原則及條款

服務將根據政府的定價或指導價格收取費用，或倘無此類政府定價或指導價格，則可根據由獨立第三方按一般商業條款在同一地區、附近地區或中國提供類似服務將收取的市場價格(含招標價)收取費用。本公司及綠城教育或彼等各自的附屬公司亦可根據重訂教育服務框架協議的條款就將提供的服務訂立個別協議。

重訂教育服務框架協議項下的服務並非獨家服務，因而本集團可就相同服務委聘其他服務供應商。本公司亦可事先發出三個月書面通知終止將由綠城教育提供的服務。

## 上限金額

### 過往交易價值

截至2014年12月31日止三個年度各年，本集團就綠城教育提供的前期教育介入服務的年度上限為人民幣10,000,000元，而因此截至2013年12月31日止兩個年度及截至2014年11月30日止十一個月之實際年度費用分別約人民幣530,000元、人民幣70,000元及人民幣400,000元。

### 建議年度上限

根據過往交易價值並經考慮本集團幼兒園及小學現有業務規模以及本集團的項目增長，董事預計截至2017年12月31日止三個年度各年，本集團或需要來自綠城教育之有關服務，並為此向綠城教育應付的年度費用總額將不超過人民幣10,000,000元。

### 上市規則的含義

綠城教育為原股東全資擁有的公司。因此，根據上市規則第14A章，綠城教育提供前期教育介入服務將構成本公司的持續關連交易。

## (E) 重訂健康護理服務框架協議

於2012年1月20日，本公司與綠城醫院就向本集團提供健康護理服務訂立健康護理服務框架協議，年期直至2014年12月31日為止。綠城醫院提供的服務主要包括：(i)提供健康護理及康復服務；(ii)提供定期診療活動(針對常見或多發性疾病)；(iii)建立健康數據庫並開展健康篩選服務；(iv)提供有針對性的醫療服務；及(v)提供醫療及生活護理服務。本集團一直提供各種物業發展配套服務(包括健康護理服務)以提高居民生活質素。這有助於提升本集團在中高端物業市場的品牌及形象。鑒於綠城醫院的市場地位、能力及經驗，本公司特委聘綠城醫院，該公司主要從事醫療服務業務。

因本公司擬繼續採用該等健康護理服務，於2015年3月12日，本公司與綠城醫院按照與健康護理服務框架協議相若的條款訂立重訂健康護理服務框架協議，年期直至2017年12月31日為止。

## 一般原則及條款

服務將根據政府的定價或指導價格收取費用，或倘無此類政府定價或指導價格，則可根據由獨立第三方按一般商業條款在同一地區、附近地區或中國提供類似服務將收取的市場價格(含招標價)收取費用。本公司及綠城醫院或彼等各自的附屬公司亦可根據重訂健康護理服務框架協議的條款就將提供的服務訂立個別協議。

重訂健康護理服務框架協議項下的服務並非獨家服務，因而本集團可就相同服務委聘其他服務供應商。本公司亦可事先發出三個月書面通知終止綠城醫院提供的服務。

## 上限金額

### 過往交易價值

截至2014年12月31日止三個年度，本集團就綠城醫院提供的健康護理服務的年度上限分別為人民幣15,000,000元、人民幣16,000,000元及人民幣17,000,000元，而因此截至2013年12月31日止兩個年度及截至2014年11月30日止十一個月之實際年度費用分別約人民幣1,220,000元、人民幣1,190,000元及人民幣2,200,000元。

### 建議年度上限

根據過往交易價值並經考慮健康護理服務估計需求及本集團的項目增長，董事預計截至2017年12月31日止三個年度各年，本公司就健康護理服務向綠城醫院應付的年度費用總額將分別不超過人民幣10,000,000元。

## 上市規則的含義

根據上市規則第14A章，綠城醫院(即一間由原股東控制的公司)根據重訂健康護理服務框架協議提供健康護理服務將構成本公司的持續關連交易。

## 一般資料

重訂持續關連交易協議乃按照一般商業條款訂立。由於根據上市規則各重訂持續關連交易協議(即重訂物業租賃協議、重訂廣告服務協議、重訂綜合服務協議、重訂教育服務框架協議及重訂健康護理服務框架協議)項下的交易適用的每年百分比比率(盈利比率除外)均高於0.1%但少於5%，故根據上市規則第14A.76條的規定，該等協議項下擬進行的交易將獲豁免取得獨立股東批准的規定，但須遵守申報及公告規定。

董事(包括獨立非執行董事)認為各重訂持續關連交易協議項下擬進行的交易乃按照一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。董事(包括獨立非執行董事)亦認為各重訂持續關連交易協議項下持續關連交易的年度上限屬公平合理。鑒於宋卫平先生及壽柏年先生分別擔任本公司主席及常務副主席的職務，故彼等已就批准重訂持續關連交易協議及年度上限的董事會決議案放棄投票，此乃由於彼等於當中擁有重大權益。

## 釋義

除另有所指外，本公告所用的詞彙具有下列涵義：

「廣告服務協議」	指	本公司與綠城足球俱樂部所訂立日期為2012年1月20日的廣告服務協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「商業物業」	指	位於中國浙江省杭州市西湖區杭大路1號黃龍世紀廣場(i) A區3樓、(ii) A區10樓、(iii) B區1樓111室，及(iv) B區9樓的若干樓宇及物業
「本公司」	指	綠城中國控股有限公司(股票代碼：03900)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市

「綜合服務協議」	指	本公司與原股東及綠城控股集團所訂立日期為2012年1月20日的綜合服務協議
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「教育服務框架協議」	指	本公司與綠城教育所訂立日期為2012年1月20日的學前教育介入服務框架協議
「現有持續關連交易協議」	指	(i)物業租賃協議；(ii)廣告服務協議；(iii)綜合服務協議；(iv)教育服務框架協議；及(v)健康護理服務框架協議
「現有持續關連交易」	指	根據現有持續關連交易協議擬進行的交易
「綠城教育」	指	浙江綠城教育投資有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，由原股東擁有
「綠城足球俱樂部」	指	浙江綠城足球俱樂部有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為綠城控股集團的非全資附屬公司
「綠城控股集團」	指	綠城控股集團有限公司，一間於中國註冊成立的外商獨資企業有限公司，由原股東擁有
「綠城醫院」	指	浙江綠城醫院投資有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，由原股東控制
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「健康護理服務框架協議」	指	本公司與綠城醫院所訂立日期為2012年1月20日的健康護理服務框架協議
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「原股東」	指	宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士。宋先生及壽先生分別為本公司的主席及常務副主席，而夏女士則為宋先生的配偶
「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)
「物業」	指	商業物業及員工宿舍的統稱
「物業租賃協議」	指	本公司與綠城控股集團就商業物業所訂立日期為2012年1月20日的物業租賃協議；及本公司與綠城控股集團就員工宿舍所訂立日期為2012年1月20日的框架物業租賃協議
「重訂廣告服務協議」	指	本公司與綠城足球俱樂部所訂立日期為2015年3月12日的廣告服務協議
「重訂綜合服務協議」	指	本公司、原股東及綠城控股集團所訂立日期為2015年3月12日的綜合服務協議
「重訂持續關連交易協議」	指	(i)重訂物業租賃協議；(ii)重訂廣告服務協議；(iii)重訂綜合服務協議；(iv)重訂教育服務框架協議；及(v)重訂健康護理服務框架協議
「重訂教育服務框架協議」	指	本公司與綠城教育所訂立日期為2015年3月12日的前期教育介入服務框架協議
「重訂健康護理服務框架協議」	指	本公司與綠城醫院所訂立日期為2015年3月12日的健康護理服務框架協議
「重訂物業租賃協議」	指	本公司與綠城控股集團就商業物業所訂立日期為2015年3月12日的物業租賃協議；及本公司與綠城控股集團就員工宿舍所訂立日期為2015年3月12日的框架物業租賃協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣



「員工宿舍」	指	30個住宅單位，其中26個單位位於中國浙江省杭州市西湖區文二西路紫桂花園，而4個單位位於中國浙江省杭州市西湖區文一西路532號
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事會命  
綠城中國控股有限公司  
主席  
宋卫平

中國，杭州  
2015年3月12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。