

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

### 與九龍倉集團及中交集團附屬公司 於北京開發住宅物業

於2016年2月4日，九龍倉的全資附屬公司致昌北京、本公司的全資附屬公司杭州臻美及中交集團的全資附屬公司中交地產訂立該協議，據此，致昌北京、杭州臻美及中交地產將按40：50：10的股權比例共同將目標土地開發為住宅物業。目標土地位於中國北京市朝陽區將台鄉，佔地總面積約為47,769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119,423平方米(其中包括21,100平方米公租房面積)，容積率為2.5。

於本公告日期，中交集團與九龍倉(連同其各自之附屬公司)分別持有本公司已發行股本約28.9%及25.0%。故根據上市規則，中交集團與九龍倉均為本公司的主要股東。因此，中交集團及其聯繫人(包括中交集團全資附屬公司中交地產)以及九龍倉及其聯繫人(包括九龍倉的全資附屬公司致昌北京)均為本公司的關連人士。根據適用的規模測試，訂立該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、公告及獲獨立股東批准的規定。

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。中交集團、九龍倉及彼等各自的聯繫人須於股東特別大會上放棄投票。

\* 僅供識別

一份載有(其中包括)(i)該協議的進一步詳情；(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其他資料的通函，預期將於2016年4月30日或之前(即超過本公告日期後15個營業日)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，該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2月4日，九龍倉的全資附屬公司致昌北京、本公司的全資附屬公司杭州臻美及中交集團的全資附屬公司中交地產訂立該協議，據此，致昌北京、杭州臻美及中交地產將按40：50：10的股權比例共同將目標土地開發為住宅物業。

致昌北京、杭州臻美及中交地產成功向北京市國土資源局投得目標土地，總代價為人民幣5,135,000,000元。

目標土地位於中國北京市朝陽區將台鄉，佔地總面積約為47,769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119,423平方米(其中包括21,100平方米公租房面積)，容積率為2.5。

## 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5,135,000,000元將按下列方式以現金分期支付：

付款階段	已付／應付金額
已支付	人民幣1,510,000,000元
於訂立目標土地之土地使用權 出讓合同日期之15個營業日內	土地代價的餘下部分

該代價金額乃北京市國土資源局所宣佈舉行公開投標所得結果。本公司現時預計土地代價將於2016年3月中旬左右付清。

## 透過項目公司進行物業開發

致昌北京、杭州臻美及中交地產訂立該協議，旨在按40：50：10的股權比例促使目標土地的開發。根據該協議，致昌北京、杭州臻美及中交地產將分別享有項目公司40%、50%及10%的權益。

目前預期項目公司將純粹為開發目標土地而設立。於設立後，項目公司將會成為本公司的附屬公司。

### 該協議的主要條款

該協議的主要條款及條件概要載列如下：

目的：致昌北京、杭州臻美及中交地產透過項目公司按40：50：10的股權比例擁有及開發目標土地。

訂約方目前預期項目公司唯一目的及業務為開發目標土地。

資金需求：訂約方目前預期項目公司的註冊資本將為人民幣100,000,000元，須由致昌北京、杭州臻美及中交地產分別出資40%、50%及10%。另外，訂約方預期土地代價(另加相等於相關土地稅項總數的金額)須由致昌北京、杭州臻美及中交地產按照40：50：10的比例出資。

倘項目公司需要額外資金支付土地代價、項目開發、建設及營運(包括償還股東貸款)，項目公司須先行透過外部融資(包括但不限於債務或股權融資)籌集其資金。倘外部融資所得資金不足以支付土地代價，致昌北京、杭州臻美及中交地產須按彼等各自於項目公司的股權比例注入所需資金的餘額。

倘項目公司未來外部融資要求任何抵押或擔保，致昌北京、杭州臻美及中交地產須按彼等各自於項目公司的股權比例提供有關抵押或擔保。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，(i) 另一方（「非出資方」）則同意就上述融資項下非出資方按比例部分責任向出資方提供反擔保，及(ii) 出資方則有權自非出資方收取將由訂約各方釐定的擔保費。

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，其中兩名將由致昌北京委任、四名將由杭州臻美委任，另一名將由中交地產委任。

杭州臻美委任的其中一名董事將成為項目公司董事會的主席(彼亦將成為其法定代表)。

管理及營運：總經理將負責項目公司的日常管理及營運。總經理將由致昌北京提名並由項目公司董事會委任。

杭州臻美將有權提名財務總監，彼將負責項目公司的財務及會計管理。

有關項目公司的重大公司行動須獲訂約各方一致批准。

## 進行交易的理由及裨益

董事(不包括獨立非執行董事，其意見將載於將向股東寄發的通函內所載獨立董事委員會函件)相信，根據該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，物業開發業務乃為中交集團重點發展戰略之一，而本集團與九龍倉集團均為經驗豐富的物業發展商，故三者的戰略合作將在共同開發目標土地上產生互補作用，從而促進互惠互利。董事(不包括獨立非執行董事，其意見將載於將向股東寄發的通函內所載獨立董事委員會函件)認為，該協議乃按正常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，且符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，中交集團及其附屬公司持有本公司已發行股本約28.9%，故根據上市規則，中交集團為本公司的主要股東。因此，中交集團及其聯繫人(包括中交集團的全資附屬公司中交地產)為本公司的關連人士。

於本公告日期，九龍倉及其附屬公司持有本公司已發行股本約25.0%，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(包括九龍倉的全資附屬公司致昌北京)為本公司的關連人士。

根據適用的規模測試，訂立該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、公告及獲獨立股東批准的規定。

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。中交集團、九龍倉及彼等各自的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)該協議的進一步詳情；(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其他資料的通函，預期將於2016年4月30日或之前(即超過本公告日期後15個營業日)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，該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

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市。其為中國領先的房地產發展商之一，在中國多個主要城市經營業務，主要從事優質物業開發，以中國中高收入人士為目標客戶。

致昌北京為九龍倉的全資附屬公司，主要從事投資控股業務。九龍倉為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、媒體及娛樂業務。

中交地產為中交集團的全資附屬公司，主要從事物業開發業務。中交集團為於中國成立的國有獨資企業，並為中國交通建設股份有限公司(於中國成立的公司，其H股於聯交所上市)的控股股東。根據公開可得資料，中交集團主要從事設計及運輸基建的建設、疏浚業及重型機械製造業務，並涵蓋以下業務範疇：港口、碼頭、公路、橋樑、鐵路、隧道、土木工程設計和施工、基建疏浚及填海疏浚、集裝箱起重機、海上重型機械、大型鋼結構及路面機械製造及國際項目包銷、進出口貿易服務。根據中交集團的資料，其為中國最大的港口建設及設計公司、領先的公路及橋樑建設及設計公司、領先的鐵路建設公司、中國最大的疏浚公司及全球第一大的疏浚公司(就疏浚容量而言)。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	致昌北京、杭州臻美及中交地產所訂立日期為2016年2月4日的協議，內容有關建議組成項目公司以開發目標土地
「董事會」	指	董事會
「中交地產」	指	中交地產有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為中交集團的全資附屬公司
「中交集團」	指	中國交通建設集團有限公司，於中國成立的國有獨資企業，為本公司的主要股東
「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，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予該詞的相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行交易

「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「杭州臻美」	指	杭州臻美投資有限公司，於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「目標土地」	指	位於中國北京市朝陽區將台鄉的一塊土地，佔地總面積約為47,769平方米
「土地代價」	指	向北京市國土資源局收購目標土地的土地使用權的總代價人民幣5,135,000,000元
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「主板」	指	香港聯合交易所有限公司的主板
「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	將於中國成立的公司，將由致昌北京、杭州臻美及中交地產按40：50：10股權比例持有，旨在開發目標土地
「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	具上市規則所賦予該詞的相同涵義
「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，其股份在聯交所主板上市

「九龍倉集團」	指	九龍倉連同其附屬公司
「致昌北京」	指	致昌(北京)企業管理有限公司，於中國成立的公司，為九龍倉的全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
綠城中國控股有限公司  
聯席主席  
宋卫平          劉文生

中國，杭州

2016年2月4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。