

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  
與九龍倉於杭州開發住宅物業**

董事會宣佈，於2018年1月29日，本公司與九龍倉及其他訂約方訂立框架協議，內容有關浙江綠九(由本集團及九龍倉各自擁有50%股權的本公司附屬公司)將目標土地開發為住宅物業。根據框架協議，本公司將向浙江綠九轉讓目標公司(其透過項目公司持有目標土地)的全部股權。目標土地位於中國杭州市蕭山區，總佔地面積約70,129平方米，擬將開發為住宅物業，地上建築面積約196,361平方米，容積率為2.8。

於本公告日期，九龍倉連同其附屬公司持有本公司已發行股本約24.963%，故根據上市規則為本公司的主要股東。因此，由於九龍倉於浙江綠九持有超過30%股權，故浙江綠九為九龍倉的聯繫人，且為本公司的關連人士。基於適用的規模測試，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按公平基準及一般商業條款訂立；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，或訂立任何並非按公平基準釐定的交易，故框架協議項下擬進行的交易並無構成上市規則第14章項下本公司的須予公佈交易。

\* 僅供識別

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2018年4月15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

董事會宣佈，於2018年1月29日，本公司與九龍倉及其他訂約方訂立框架協議，內容有關浙江綠九(由本集團及九龍倉各自擁有50%股權的本公司附屬公司)將目標土地開發為住宅物業。根據框架協議，浙江綠九將自本公司收購目標公司(其透過項目公司持有目標土地)的全部股權。

目標土地位於中國杭州市蕭山區，總佔地面積約70,129平方米，擬將開發為住宅物業，地上建築面積約196,361平方米，容積率為2.8。

## 目標土地的代價及付款條款

根據競投目標土地的條款，目標土地代價總額人民幣3,938,900,000元將按下列方式以現金分期付款：

付款階段	已付／應付金額
於2017年12月18日已支付	人民幣787,780,000元(作為競投按金，「按金」)
於2018年1月18日已支付	目標土地代價的50%。按金用於沖抵該等金額的部分結算。根據土地使用權轉讓合同，已額外支付人民幣20,000,000元作為完工按金(「完工按金」)，該等完工按金將於開發目標土地完工後返還

2018年6月20日前 目標土地代價的30%

2018年12月20日前 餘下20%的目標土地代價

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

框架協議由(其中包括)九龍倉及本公司訂立,擬按50:50的比例促進目標土地開發。完成股權轉讓後,本公司及九龍倉將各自透過浙江綠九及目標公司間接擁有項目公司50%的股權。

### 框架協議的主要條款

框架協議的主要條款載列如下:

日期 : 2018年1月29日

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 : (a) 本公司  
(b) 九龍倉  
(c) 浙江綠九  
(d) 目標公司  
(e) 項目公司

標的事項 : 本公司同意向浙江綠九轉讓目標公司的全部股權,而目標公司持有項目公司的全部股權。項目公司的主要資產為目標土地。

先決條件 : 框架協議須待(其中包括)協議訂約方根據適用法例及法規就框架協議及其項下擬進行交易獲得一切必要的同意、許可、執照或批准(包括但不限於根據上市規則獲得本公司獨立股東的批准(倘需要))後,方告生效。

代價 : 股權轉讓的總代價為人民幣5百萬元,根據框架協議,總代價須於協議日期後10日內以現金支付予本公司。

股權轉讓的代價乃由訂約方於參考目標公司的註冊資本並按一般商業條款經公平磋商後釐定。

**完成** : 股權轉讓將於框架協議按上述條款生效後30日內完成。在此期間內，框架協議訂約方須向當地工商行政管理局完成有關股權轉讓的登記。

完成股權轉讓後，目標公司及項目公司將各自由浙江綠九(由本集團擁有50%股權的本公司附屬公司)全資擁有並將因此繼續為本公司附屬公司。

**資金需求** : 根據框架協議，目標土地代價(另加相等於相關土地稅金及前期開發資金總和的金額)將由浙江綠九支付。各訂約方預期目標土地代價將主要通過浙江綠九的外部融資撥付，而倘浙江綠九無法通過外部融資籌集足夠資金，有關目標土地代價將由本集團及九龍倉集團按50:50的比例出資。除上述者外，所有其他資金需求將主要由浙江綠九自行安排。

倘浙江綠九未來外部融資要求任何抵押及/或擔保，本集團及九龍倉集團應盡其最大努力根據彼等於項目公司的相應持股百分比提供有關抵押或擔保(按個別基準)。

**董事會代表** : 項目公司的董事會將由五名董事組成，其中三名將由本公司提名，另外兩名由九龍倉提名。九龍倉將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** : 本公司將主要負責項目運營管理，而九龍倉將主要負責項目公司的財務及會計管理。

本公司有權委任項目公司的總經理、其中一名副總經理及營銷總監。

九龍倉有權委任項目公司的另一名副總經理及財務總監。

本公司及九龍倉各自有權委任項目公司的一名監事。

### **有關目標集團的資料**

目標集團包括目標公司及項目公司。目標公司為於2017年10月16日於中國成立的投資控股有限公司，其持有項目公司的全部股權。項目公司為於2017年12月28日於中國成立的項目有限公司，主要從事投資及開發目標土地。

於2017年12月31日，目標集團錄得未經審核綜合資產總值約人民幣787,780,728元及未經審核綜合負債總額約人民幣787,781,000元。

由目標公司註冊成立日期起至2017年12月31日止，目標集團除稅前後的未經審核綜合淨虧損約為人民幣272元。

### **進行交易的財務影響**

由於股權轉讓將不會導致本集團失去對目標集團的控制權，因此預期本集團不會因股權轉讓而於其綜合全面收益表中累計任何收益或虧損。本公司擬將股權轉讓所得款項淨額撥付目標公司的未繳付註冊股本。

### **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，本集團及九龍倉集團均為經驗豐富的物業開發商，其於共同開發目標土地的戰略

合作將實現雙方合作共贏。共同開發目標土地亦突顯九龍倉集團自2012年中期向本集團進行戰略投資以來為本集團帶來的持續協同效益。

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，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，九龍倉連同其附屬公司持有本公司已發行股本約24.963%，故根據上市規則為本公司的主要股東。因此，由於九龍倉於浙江綠九持有超過30%股權，故浙江綠九為九龍倉的聯繫人，且為本公司的關連人士。基於適用的規模測試，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按公平基準及一般商業條款訂立；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，或訂立任何並非按公平基準釐定的交易，故框架協議項下擬進行的交易並無構成上市規則第14章項下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2018年4月15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。

## 一般資料

### 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。

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自持有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開發及出租用途、投資控股、貨箱碼頭以及通訊、媒體及娛樂。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「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，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有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，以考慮及酌情批准框架協議及其項下擬進行的交易
「股權轉讓」	指	本公司根據框架協議向浙江綠九轉讓目標公司的全部股權

「框架協議」	指	本公司、九龍倉、浙江綠九、目標公司及項目公司訂立日期為2018年1月29日的框架協議，內容有關(其中包括)浙江綠九開發目標土地及股權轉讓
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「目標土地」	指	中國浙江省杭州市蕭山區的一幅土地，總佔地面積約為70,129平方米
「目標土地代價」	指	根據目標公司就目標土地成功向杭州市國土資源局蕭山分局作出的投標，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所支付的總代價人民幣3,938,900,000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	杭州綠城朝陽置業有限公司，於中國成立的有限公司，為目標公司的直接全資附屬公司及本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元的普通股
「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	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義



「目標公司」	指	杭州致謙投資有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及項目公司
「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司(股份代號：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
「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，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自持有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  
 2018年1月29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。