

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約。



## 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)

#### 公告

(1) 有關本公司發行327,849,579股新股份之  
認購協議

(2) 有關本公司發行162,113,714股新股份及  
發行人發行2,550,000,000港元之  
永久次級可換股可贖回證券之  
投資協議—關連交易

(3) 委任非執行董事

及

(4) 恢復買賣



本公司之唯一財務顧問

#### 認購協議

於二零一二年六月八日，本公司與股份投資者(九龍倉之全資附屬公司)及九龍倉訂立認購協議，據此，本公司有條件同意配發及發行，而股份投資者有條件同意按認購價以現金認購第一批股份。認購價5.20港元較：(i)股份於截至最後交易日在聯交所所報收市價每股5.35港元折讓約2.8%；(ii)股份於截至最後交易日(包括該日)止最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股4.99港元有溢價約4.1%；及(iii)股份於截至最後交易日(包括該日)止最後十個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股4.95港元有溢價約5.2%。第一批股份將根據股東於二零一一年六月十三日舉行之本公司股東週年大會上向董事授予之一般授權配發及發行。

\* 僅供識別

## 投資協議

於二零一二年六月八日，本公司及發行人(為本公司之全資附屬公司)與股份投資者、永久次級可換股證券投資者(九龍倉之全資附屬公司)及九龍倉訂立投資協議，據此，(i)本公司有條件同意按認購價配發及發行，且股份投資者有條件同意按認購價認購第二批股份；及(ii)發行人有條件同意以現金發行可換股證券，而永久次級可換股證券投資者有條件同意以現金認購本金額為2,550,000,000港元之可換股證券。在可換股證券之條款及條件規限下，可換股證券可兌換為股份。本公司建議召開股東特別大會，徵求獨立股東批准授予特別授權，以於可換股證券獲兌換時配發及發行第二批股份及兌換股份。本公司同意以後償基準擔保發行人按期支付根據可換股證券應償還的一切款項。

## 所得款項用途

根據認購協議及投資協議之集資總額預期約5,098,000,000港元(根據認購協議約1,705,000,000港元，根據投資協議約3,393,000,000港元)。扣除相關開支後之所得款項淨額預期約5,087,000,000港元。本公司現時擬將所得款項淨額用作一般企業用途、償還貸款及／或作一般營運資金。

## 一般事項

完成認購協議項下之交易及投資協議項下之交易並非互為條件。

於本公告日期，九龍倉擁有34,888,500股股份權益，於完成第一批認購後，股份投資者及其聯繫人士會於362,738,079股股份中擁有權益，相當於經第一批認購擴大之本公司全部已發行股本約18.4%。因此，股份投資者將成為主要股東，故根據投資協議配發及發行第二批股份及發行可換股證券(預期於第一批認購完成後進行)以及配發及發行兌換股份(如有)將構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。成員包括全體獨立非執行董事之獨立董事委員會已成立，以就投資協議項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。本公司將盡快委任獨立財務顧問，就投資協議項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)投資協議進一步詳情；(ii)獨立董事委員會之函件；(iii)獨立財務顧問之函件；(iv)股東特別大會通告；及(v)按上市規則之規定有關本公司其他資料之通函，預期將自本公告日期起計十五個營業日內寄交股東。

麥格理資本(香港)有限公司為本公司有關認購協議及投資協議之唯一財務顧問。

股東及有意投資者應注意，認購協議項下之交易及投資協議項下之交易須待多項條件達成，方始完成，故此等交易不一定進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

### 恢復買賣

應本公司之要求，股份已於二零一二年六月八日上午九時正起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份於二零一二年六月十一日上午九時正起恢復買賣。

## 認購協議

### 日期及訂約方

日期：二零一二年六月八日

訂約方：(1) 本公司

(2) 股份投資者，九龍倉之全資附屬公司

(3) 九龍倉

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，除九龍倉擁有34,888,500股股份權益外，股份投資者、九龍倉及彼等各自最終實益擁有人均為獨立於本公司之第三方，且與本公司並無關連，亦非本公司之關連人士。

九龍倉已(其中包括)保證準時及妥善履行及遵守股份投資者於認購協議項下並且根據認購協議之責任、承擔、承諾及契諾。

### 根據認購協議將配發及發行之股份總數

327,849,579股每股0.10港元之股份，相當於本公告日期本公司全部已發行股本約20.0%及經第一批認購擴大之本公司全部已發行股本約16.7%。

## 認購價

第一批股份之總認購價約為1,705,000,000港元。認購價每股股份5.20港元，較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股股份5.35港元折讓約2.8%；
- (ii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股股份4.99港元有溢價約4.1%；及
- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後十個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股股份4.95港元有溢價約5.2%。

認購價乃本公司、股份投資者與九龍倉經公平磋商後釐定。本公司於釐定認購價時已考慮(其中包括)股份近期成交價、股份當前市價及投資之策略價值。

## 一般授權

第一批股份將根據股東於二零一一年六月十三日舉行之本公司股東週年大會上授予董事之一般授權配發及發行。於該股東週年大會上，股東授權董事配發、發行及處理最多327,849,579股新股份。訂立認購協議前，本公司並無動用一般授權。

## 先決條件

第一批認購須待以下條件獲達成後，方始完成：

- (a) 聯交所上市委員會批准第一批股份上市及買賣；
- (b) 九龍倉及會德豐各自已就認購協議及投資協議項下擬進行之交易取得聯交所及其股東一切所需批文、同意及豁免；
- (c) 本公司根據認購協議向股份投資者作出之保證於認購協議日期及於第一批認購完成日期在所有重大方面均屬真實、準確及並無誤導成分；及
- (d) 股份投資者及九龍倉根據認購協議向本公司作出之保證於認購協議日期及於第一批認購完成日期在所有重大方面均屬真實、準確及並無誤導成分。

股份投資者可於任何時間向本公司發出書面通知豁免(c)項所載之先決條件，而本公司可於任何時間向股份投資者發出書面通知豁免(d)項所載之先決條件。

上文所載所有先決條件獲(及繼續為)達成(或根據認購協議所載條款獲豁免)當日將為無條件日(「**第一個無條件日**」)。倘第一個無條件日未能於認購協議日期後45日內或本公司與股份投資者可能書面協定之其他日期出現，除本公告另有規定外，認購協議將會終止，而(在不損害任何一方就任何先前違約所產生的權利及/或義務的情況下)認購協議之訂約方各自於認購協議項下之責任將被免除及解除。

第一批認購毋須待投資協議項下之交易完成後，方可完成。

## 完成

第一批認購將於第一個無條件日後第二個營業日或認購協議訂約各方可能協定之其他日期完成。

## 地位

第一批股份於發行及繳足時，將在各方面與配發及發行第一批股份當日之已發行股份享有同等地位。

## 申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准第一批股份在聯交所上市及買賣。

## 股份投資者及九龍倉給予之承諾

### 不出售承諾

股份投資者及九龍倉已各自向本公司承諾，自認購協議日期起至第一批認購完成當日起計兩年屆滿為止之期間內(「**首段不出售期間**」)，在未經本公司事先書面批准，其將不會提呈發售、質押、抵押、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利、權益、產權負擔或認股權證以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或直接或間接出售或購回或訂立任何掉期或其他安排以向另一方轉讓全部或部分第一批股份(或自第一批股份衍生之本公司任何其他股份、證券或權益)或股份投資者或其任何控股公司之股份擁有權之任何經濟後果，或就任何第一批股份(或任

何有關其他股份、證券或權益)或股份投資者或其任何控股公司之股份所附投票權訂立任何安排或協議，而不論任何前述交易是否透過交付股本或該等其他證券或透過現金或其他方式結算。倘於首段不出售期間發生以下一項或多項事件，則上述不出售承諾將停止有效：

- (a) 宋先生或壽先生終止作為本集團高級管理層成員或僱員之職務；
- (b) 宋先生、壽先生及羅釗明先生(執行董事)停止控制合共30%或以上之本公司投票權，因(i)轉讓或出售任何股份予股份投資者、九龍倉或彼等各自之任何聯繫人士或(ii)根據其條款兌換可換股證券之原因除外；
- (c) 發生違約事件；及
- (d) 作出清盤、解散、管理或重組本集團任何成員公司(暫無業務之公司除外)之任何決議案獲通過或任何命令獲頒布，或就宣佈延期償還本集團任何成員公司之任何債務，就本集團任何成員公司或其任何資產委任任何清盤人、接管人、管理人、行政接管人、強制清盤人或其他類似的人員，或於任何司法權區就有關本集團任何成員公司採取任何類似之程序或步驟。

#### 不收購承諾

股份投資者及九龍倉已各自向本公司承諾，自認購協議日期起至第一批認購完成當日起計五年屆滿為止期間內(「首段不收購期間」)，股份投資者及九龍倉將不會及將促使其一致行動人士不會直接或間接收購或同意收購任何額外股份、任何額外股份擁有權之經濟後果或任何額外投票權或控制行使本公司任何額外投票權(或訂立任何安排或協議以給予有關效力，包括股份隨附之投票權)，而不論任何前述交易是否透過交付股本或該等其他證券或透過現金或其他方式結算，致使其及其一致行動人士(不論單獨或共同)相較其他不時之單一股東持有或控制更多股份或本公司投票權，惟倘由於發生以下任何事項，令股

份投資者、九龍倉及彼等各自之一致行動人士(不論單獨或共同)相較其他不時之單一股東持有或控制更多股份或本公司投票權，則股份投資者及九龍倉將不會被視作違反前述承諾：

- (a) 根據其條款兌換可換股證券；
- (b) 任何股東於緊隨第一批認購完成後向非為股份投資者、九龍倉或任何彼等各自之一致行動人士出售任何股份，該等股東相較股份投資者持有更多股份或投票權；或
- (c) 上文(b)所述股東(股份投資者、九龍倉及彼等各自一致行動人士以外)所持有之本公司股權有任何攤薄，

倘若股份投資者、九龍倉及彼等各自一致行動人士(不論單獨或共同)根據上述獲許可例外情況，相較其他任何單一股東持有或控制更多股份或本公司投票權，股份投資者及九龍倉承諾將不會及將促使其一致行動人士不會於首段不收購期間，直接或間接收購或同意收購任何額外股份、任何額外股份擁有權之經濟後果或本公司任何投票權或控制行使任何額外投票權(或訂立任何安排或協議以給予有關效力，包括股份隨附之投票權)，而不論任何前述交易是否透過交付股本或該等其他證券或透過現金或其他方式結算。

## 投資協議

### 日期及訂約方

日期：二零一二年六月八日

訂約方：(1) 本公司

(2) 發行人，本公司全資附屬公司

(3) 股份投資者，九龍倉之全資附屬公司

(4) 永久次級可換股證券投資者，九龍倉之全資附屬公司

(5) 九龍倉

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，除九龍倉擁有34,888,500股股份權益外，股份投資者、永久次級可換股證券投資者、九龍倉及彼等各自最終實益擁有人均為獨立於本公司之第三方，且與本公司並無關連，亦非本公司之關連人士。

根據投資協議：(i)本公司同意配發及發行且股份投資者同意認購第二批股份；及(ii)發行人同意發行且永久次級可換股證券投資者同意認購可換股證券。

本公司同意以後償基準擔保發行人按期支付根據可換股證券應償還的一切款項。

九龍倉已(其中包括)保證準時及妥善履行及遵守股份投資者於投資協議項下並且根據投資協議之責任、承擔、承諾及契諾。

## 第二批股份

*根據投資協議將配發及發行之第二批股份總數*

162,113,714股每股面值0.10港元之股份，相當於(i)本公告日期本公司全部已發行股本約9.9%；及(ii)經第一批認購擴大之本公司全部已發行股本約8.2%；及(iii)經第二批認購進一步擴大之本公司全部已發行股本約7.6%(假設將不會發行其他股份)。

### *認購價*

第二批股份之認購價與第一批股份相同。第二批股份之總認購價約為843,000,000港元。

### *地位*

第二批股份於發行及繳足時，將在各方面與配發及發行第二批股份當日之已發行股份享有同等地位。

### *申請上市*

本公司將向聯交所上市委員會申請批准第二批股份在聯交所上市及買賣。

## 可換股證券

### *可換股證券之主要條款*

發行人：發行人，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司。

擔保人：本公司。



- 可換股證券之本金額 : 2,550,000,000 港元。
- 形式及面值 : 可換股證券將按每份面值10,000,000港元以記名方式發行。
- 擔保 : 本公司同意以後償基準擔保發行人按期支付根據可換股證券應償還的一切款項。
- 可換股證券之地位及後償情況 : 可換股證券構成發行人的直接、無抵押及後償責任，可換股證券享有同地位，並無任何優先地位。倘發行人清盤，可換股證券持有人的權利及索償地位應優先於就發行人任何股本類別(包括優先股)提出索償之人士，惟付款權利落後於支付予發行人所有其他現時及未來優先及後償債權人(平價證券持有人的索償除外)的款項。
- 擔保之地位及後償情況 : 倘本公司清盤，可換股證券持有人有關擔保之權利及索償地位應優先於就本公司任何股本類別(包括優先股)提出索償之人士，惟付款權利落後於支付予本公司所有其他現時及未來優先及後償債權人(平價證券持有人的索償除外)的款項。
- 發行價 : 可換股證券本金額之100%。
- 到期日 : 並無到期日。
- 分派 : 可換股證券賦予持有人權利，自發行日期(包括該日)起按適用分派率收取分派(「分派」)，於發行日期第一週年起派付，其後每半年期末派付。

分派率 : 分派率應為(i)就自發行日期(包括該日)起至發行日期第五週年(惟不包括該日)期間而言,每年為9%;及(ii)就自發行日期第五週年(包括該日)起至發行日期第十週年(惟不包括該日)期間而言,每年為9%加2%及自發行日期第五週年後各個重設日(包括該日)起至其緊隨之重設日(惟不包括該日)之日期間而言,為初始利差加適用的五年美國國債利率加2%。

可選擇延期分派 : 發行人可全權酌情選擇事先發出書面通知,將任何預訂分派(「應計分派」)延期至下一個預訂分派付款日期。發行人可按照上述通知規定進一步將任何應計分派延期,且不受分派之次數及可延期應計欠分派之任何限制。

可換股證券任何應計分派及任何額外分派金額將於可換股證券持有人自願兌換後消除。

應計分派(定義見下文)的各項金額須計息,猶如按當前分派率構成可換股證券的本金,而應計分派的利息金額(「額外分派金額」)須為到期及應付,並須按應計分派金額應用分派率計算。

分派受可換股證券的條款及條件項下所載的有限除外事件累計。累計至任何分派支付日期的額外分派金額須加入於任何分派之支付日期仍未支付之應計分派金額中,使其自行成為應計分派。

停止股息及資本分派機制：除非及直至發行人或本公司悉數償付所有未付之應計分派及任何額外分派金額，發行人及本公司不得宣派或支付任何股息、分派或作出付款，並將促使不會對當中任何股本(包括優先股)或平價證券之任何代價派付股息或其他付款或作出贖回、削減、註銷、購回或收購。

兌換期：可換股證券可於發行日期起計三年屆滿後任何時間兌換，惟倘就本公司所有未發行股份向股東作出要約或出現違約事件則作別論，在該情況下，可換股證券可於有關要約按照適用規則及法規正式作出公告時或之後或只要持續存在違約事件之情況下(視情況而定)隨時兌換。

初始兌換價：每股股份7.40港元，較(i)股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股股份5.35港元有溢價約38.3%；(ii)股份於截至最後交易日(包括該日)止最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股股份4.99港元有溢價約48.2%；及(iii)股份於截至最後交易日(包括該日)止最後十個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股股份4.95港元有溢價約49.7%。

初步兌換價由本公司、永久次級可換股證券投資者與九龍倉經公平磋商後釐定。本公司於釐定初步兌換價時已考慮(其中包括)股份近期成交價、股份當前市價、本公司之可比較上市公司之估值及投資策略價值。

- 調整兌換價 : 兌換價將可就(其中包括)下列攤薄事件作出調整:
- 合併、分拆或重新分類
  - 溢利或儲備資本化
  - 資本分派
  - 涉及股份之供股或涉及股份的購股權
  - 涉及其他證券之供股
  - 按低於當時適用市價92%發行
  - 修訂兌換權
  - 向股東作出其他要約
  - 其他事件
- 發行人贖回權 : 於發行日期後任何時間,發行人可贖回全部或部分可換股證券,連同所有未付之應計分派及任何額外分派金額(如有)及按下列價格(作為本金額百分)比計至指定贖回日期之分派:
- (a) 自發行日期(包括該日)至發行日期第一週年(惟不包括該日),本金額之103.5%;
  - (b) 自發行日期第一週年(包括該日)至發行日期第二週年(惟不包括該日),本金額之107.0%;
  - (c) 自發行日期第二週年(包括該日)至發行日期第三週年(惟不包括該日),本金額之110.5%;
  - (d) 自發行日期第三週年(包括該日)至發行日期第四週年(惟不包括該日),本金額之114.0%;及
  - (e) 自發行日期第四週年(包括該日)起,本金額之117.5%。
- 發行人選擇強制兌換 : 於發行日期起計三年後當日或其後任何時間,發行人可全權酌情及根據可換股證券條款項下若干條件之規定,選擇將可換股證券全部或部分兌換為股份。

- 清理兌換權 : 倘尚未兌換可換股證券之本金總額於任何時間少於原先發行之本金總額10%，發行人將有權按其本金額連同所有尚未作出之應計分派、任何額外分派金額(如有)及累計至指定贖回日期之分派，贖回全部但非部分該等尚未兌換可換股證券。
- 就稅務原因提前贖回 : 倘英屬處女群島或開曼群島法律有任何變動將導致發行人或本公司須承擔任何額外稅項，發行人將有權選擇按其本金額連同所有尚未作出之應計分派、任何額外分派金額(如有)及累計至指定贖回日期之任何分派，贖回全部但非部分該等尚未兌換可換股證券。持有人有權選擇不贖回可換股證券，但無權就任何額外稅項享有補足。
- 就會計原因提前贖回 : 倘國際財務報告準則有任何變動或修訂將導致可換股證券於擔保人之財務報表不再合資格作為股本證券，發行人將有權按其本金額連同所有尚未作出之應計分派、任何額外分派金額(如有)及累計至指定贖回日期之任何分派，贖回全部但非部分該等尚未兌換可換股證券。
- 兌換股份 : 按初始兌換價計算，本公司於可換股證券獲全數兌換時將發行最多344,594,594股兌換股份，相當於(i)本公告日期本公司全部已發行股本約21.0%；(ii)經第一批認購擴大之本公司全部已發行股本約17.5%；(iii)經第二批認購擴大之本公司全部已發行股本約16.2%；及(iv)經根據投資協議全數兌換可換股證券(按初始兌換價計算)進一步擴大之本公司全部已發行股本約13.9%(在各情況均假設概無發行其他股份)。

兌換股份將在各方面與配發及發行該等兌換股份當日已發行股份享有同地位。

- 可轉換性 : 可換股證券僅可於本公司批准下轉讓，惟任何其他公司(即有關持有人之附屬公司或控股公司；或任何有關控股公司之同系附屬公司)之持有人之轉讓則除外；
- 投票 : 可換股證券持有人將不會僅因其作為持有人而有權出席本公司或發行人任何會議或於會上投票。
- 上市 : 本公司將不會申請可換股證券在聯交所或任何其他證券交易所上市。本公司將向聯交所上市委員會申請批准兌換股份上市及買賣。

### 特別授權

本公司將於股東特別大會上徵求獨立股東授予特別授權，以配發及發行根據投資協議將予發行之第二批股份以及於可換股證券獲兌換時須予發行之兌換股份。

### 關連交易

於本公告日期，九龍倉擁有34,888,500股股份權益。完成第一批認購後，股份投資者及其聯繫人士將合共擁有362,738,079股股份之權益，相當於經第一批認購擴大之本公司全部已發行股本約18.4%。因此，股份投資者將成為主要股東，故為本公司之關連人士。故此，根據投資協議配發及發行第二批股份及發行可換股證券(預期於第一批認購完成後進行)以及配發及發行兌換股份(如有)構成上市規則第14A章項下之本公司關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

獨立董事委員會已成立，以就投資協議項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。本公司將盡快委任獨立財務顧問，就投資協議項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。股份投資者及其聯繫人士須於股東特別大會上就批准有關投資協議之多項事宜放棄投票。

## 先決條件

第二批認購以及根據投資協議發行可換股證券須待以下條件獲達成後，方始完成：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過必要決議案批准投資協議及其項下擬進行之交易；
- (b) 聯交所上市委員會批准待可換股證券獲兌換時須予發行之第二批股份及兌換股份上市及買賣；
- (c) 九龍倉及會德豐已就認購協議及投資協議項下擬進行之交易取得聯交所及其股東之一切所需批文、同意及豁免；
- (d) 將不會出現任何變動、事件、情況或其他對(不論單獨或共同)本集團整體之業務、營運、財務狀況、資產或負債產生任何重大不利影響之事宜，以致本集團之綜合資產淨值淨減幅超過本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度經審核財務報表所示之綜合資產淨值30%；
- (e) 本公司及發行人根據投資協議向股份投資者及永久次級可換股證券投資者作出之保證於投資協議日期及第二批認購與發行可換股證券之完成日期在所有重大方面均屬真實、準確及並無誤導成分；及
- (f) 股份投資者、永久次級可換股證券投資者及九龍倉根據投資協議向本公司及發行人作出之保證於投資協議日期及第二批認購與發行可換股證券之完成日期在所有重大方面均屬真實、準確及並無誤導成分。

一方面，股份投資者及永久次級可換股證券投資者可於任何時間向本公司發出書面通知豁免(d)項及(e)項所載任何先決條件，而另一方面，本公司可於任何時間向股份投資者及永久次級可換股證券投資者發出書面通知豁免(f)項所載之先決條件。上述所載所有先決條件獲(及繼續為)達成或根據投資協議所載條款獲豁免當日將為無條件日(「第二個無條件日」)。倘第二個無條件日未能於投資協議日期後180日內或本公司及發行人作為一方與股份投資者及永久次級可換股證券投資者作另一方可能書面協定之其他日期出現，則除本公告另有規定外，投資協議將會終止，而(在不損害任何一方就任何先前違約所產生的權利及/或責任的情況下)投資協議之訂約方各自於投資協議項下之責任將被免除及解除。

投資協議項下之交易毋須待第一批認購完成後，方可完成。

## 完成

第二批認購以及根據投資協議發行可換股證券將於第二個無條件日後第二個營業日同時完成。

## 股份投資者給予之承諾

### 不出售承諾

股份投資者及九龍倉已各自向本公司承諾，自投資協議日期起至第二批認購完成當日起計兩年屆滿為止之期間內(「第二段不出售期間」)，在未經本公司事先書面批准，其將不會提呈發售、質押、抵押、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利、權益、產權負擔或認股權證以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或直接或間接出售或購回或訂立任何掉期或其他安排以向另一方轉讓全部或部分第二批股份(或自第二批股份衍生之本公司任何其他股份、證券或權益)或股份投資者或其任何控股公司之股份擁有權之任何經濟後果，或就任何第二批股份(或任何有關其他股份、證券或權益)或股份投資者或其任何控股公司之股份所附投票權訂立任何安排或協議，而不論任何前述交易是否透過交付股本或該等其他證券或透過現金或其他方式結算。倘於第二段不出售期間發生一項或多項以下事件，則上述不出售承諾將停止有效：

- (a) 宋先生或壽先生終止作為本集團高級管理層成員或僱員之職務；
- (b) 宋先生、壽先生及羅釗明先生(執行董事)停止控制合共30%或以上之本公司投票權，因(i)轉讓或出售任何股份予股份投資者、九龍倉或彼等各自之任何聯繫人士或(ii)根據其條款兌換可換股證券之原因除外；
- (c) 發生違約事件；及
- (d) 清盤、解散、管理或重組本集團任何成員公司之任何決議案獲通過或被頒令或有關宣佈延期償還本集團任何成員公司之任何債務，就本集團任何成員公司或其任何資產委任任何清盤人、接管人、管理人、行政接管人、強制清盤人或其他類似的人員，或於任何司法權區就有關本集團任何成員公司採取任何類似之程序或步驟，各情況將對本集團整體之財務狀況、營運、業務或財產產生重大不利影響。



## 不收購承諾

股份投資者及九龍倉已各自向本公司承諾，自本公告日期起至第二批認購完成當日起計五年屆滿為止期間內(「第二段不收購期間」)，股份投資者及九龍倉將不會及將促使其一致行動人士不會直接或間接收購或同意收購任何額外股份、任何額外股份擁有權之經濟後果或本公司任何額外投票權或控制行使任何額外投票權(或訂立任何安排或協議以給予有關效力，包括股份隨附之投票權)，而不論任何前述交易是否透過交付股本或該等其他證券或透過現金或其他方式結算，致使其及其一致行動人士(不論單獨或共同)將相較其他不時之單一股東持有或控制更多股份或本公司投票權，惟倘由於發生以下任何事件，令股份投資者、九龍倉及彼等各自之一致行動人士(不論單獨或共同)相較其他不時之單一股東持有或控制更多股份或本公司投票權，則股份投資者及九龍倉將不會被視作違反前述承諾：

- (a) 根據其條款兌換可換股證券；
- (b) 任何股東於緊隨第二批認購完成後向非為股份投資者、九龍倉或任何彼等各自之一致行動人士出售任何股份，該等股東連同其一致行動人士相較股份投資者(及其一致行動人士)持有更多股份或投票權；或
- (c) 上文(ii)所述任何股東(股份投資者、九龍倉及彼等各自一致行動人士以外)所持有之本公司股權有任何攤薄，

倘若股份投資者、九龍倉及彼等各自一致行動人士(不論單獨或共同)根據上述獲許可例外情況，相較其他任何單一股東持有或控制更多股份或本公司投票權，股份投資者及九龍倉承諾將不會於第二段不收購期間，直接或間接收購或同意收購任何額外股份、任何額外股份擁有權之經濟後果或本公司任何額外投票權或控制行使任何額外投票權(或訂立任何安排或協議以給予有關效力，包括股份隨附之投票權)，而不論任何前述交易是否透過交付股本或該等其他證券或透過現金或其他方式結算。

## 給予股份投資者之不攤薄權利

在股份投資者持有本公司不時已發行股本最少23.0%及在下列各項之規限下：  
(i)下文之附帶條件；(ii)本公司遵守當時適用之上市規則、本公司章程文件之條文以及法例及法規；及(iii)股份投資者遵守上文「不收購承諾」一段所述之承諾，倘本公司於第二批認購完成日期起至該日起計五年內任何時間發行或提呈發售任何新股份(包括可兌換為股份之證券)，則股份投資者有權於同一時間

及按其他投資者獲提供之相同條款(包括價格)認購或購買該等股份(及/或證券,視情況而定),數目為股份投資者所需以維持其於本公司之發售前股權百分比之數目。股份投資者不會因:(i)任何供股;(ii)行使任何可能授出之購股權或根據任何債券、票據、認股權證、債權證或其他證券(包括可換股證券)之條款行使附帶權利可認購或兌換為股份並於第二批認購完成當日存在之認購或兌換權;(iii)任何以股代息、紅利發行或類似安排;(iv)行使任何根據購股權計劃已授出或可能授出之購股權;或(v)本集團任何成員公司進行之任何交易,據此,本公司將發行該等新股份(包括可兌換為股份之證券)作為代價,在發行或提呈發售新股份(包括可兌換或交換為股份之證券)時享有上述不攤薄權利。上述不攤薄權利將於股份投資者停止持有本公司當時已發行股本最少23.0%時即時終止及失效。

### 宋先生及壽先生之承諾

為顯示宋先生及壽先生對本公司之長期承擔,宋先生及壽先生已各自向本公司承諾,於第一批認購完成後起為期五年,在當時適用上市規則及本公司章程文件之規限下,彼將作為董事及/或本公司高級管理層向本集團提供服務,前提為本公司須按與當前市場條款可比較之條款向彼任命有關職位。

### 建議委任非執行董事

根據認購協議,本公司將於董事會會議上建議董事考慮委任吳先生(股份投資者提名之候選人)作為非執行董事,其任命將待第一批認購完成後生效。此外,本公司同意於股東特別大會上向股東建議重選吳先生為非執行董事。吳先生之履歷詳情載列如下:

吳天海先生,現年59歲,自一九九四年出任九龍倉集團有限公司副主席兼常務董事。彼於一九八一年加入九龍倉集團,並於一九八七年成為董事兼財務總裁。彼於一九八九年五月獲委任為常務董事及於一九九四年六月獲委任為副主席。在九龍倉集團之主要附屬公司中,彼為海港企業有限公司(公眾上市)、有線寬頻通訊有限公司(公眾上市)、現代貨箱碼頭有限公司、九倉電訊有限公司及天星小輪有限公司的主席。

吳先生亦為會德豐有限公司(九龍倉50%以上權益的擁有人)副主席及Joyce Boutique Holdings Limited的主席,兩間公司均於香港公眾上市。

吳先生於一九五二年於香港出生，並於香港長大。彼曾於一九七一年至一九七五年間就讀美國威斯康星州Ripon的Ripon College及德國波恩大學，以數學為主修科畢業。彼為香港總商會副主席及香港僱主聯合會委員。彼亦為香港港口發展局及港口發展諮詢小組的成員。

於本公告日期，吳先生與本公司概無訂立服務合約。於其任命生效後，吳先生將有權收取由薪酬委員會及董事會參考(其中包括)其職責及當前市場條款將予釐定的董事袍金。

除上文披露者外，吳先生於過往三年並無於上市公司擔任任何董事職務，彼與任何董事、高級管理層、主要或控股股東並無任何其他關係。於本公告日期，吳先生並無持有香港法例第571章證券及期貨條例第XV部所指的任何股份權益。

除上文披露者外，概無其他有關吳先生獲建議委任為非執行董事的事項須敦請股東垂注，亦無任何有關吳先生的資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

根據投資協議，本公司已同意於股東特別大會上向股東建議選舉由股份投資者提名之另一名人士作為非執行董事。該名人士之履歷詳情將盡快作出公佈。

宋先生及壽先生已各自向股份投資者及永久次級可換股證券投資者承諾，於股東特別大會上就有關上述委任之決議案投贊成票。

## 成立投資委員會

於第一批認購完成後，倘股份投資者持有本公司不時已發行股本最少16.7%，則本公司將成立及維持包括三名成員(不一定為董事)之投資委員會，以就投資事宜向本公司提供指引及監督。股份投資者有權向投資委員會委任一名代表(「股份投資者代表」)。倘資產負債比率為100%或以上，則概無本集團任何成員公司可於任何物業發展項目進行任何土地收購或投資，除非取得投資委員會大部分成員之事先書面同意(包括股份投資者代表之書面同意)。該承諾將於股份投資者不再持有本公司不時已發行股本最少16.7%時即時解除。

## 本集團與九龍倉之資料

本集團是中國領先的物業發展商之一，主要從事優質物業開發，以中國中高收入人士為目標客戶。

九龍倉為一間於聯交所主板上市之公司。九龍倉集團之主要業務活動為擁有物業作發展及出租用途、投資控股、貨箱碼頭和通訊、媒體及娛樂。

## 訂立認購協議及投資協議之原因及裨益

董事相信發行第一批股份、第二批股份及可換股證券之認購款項將改善本集團之現金狀況，減少其負債並從而加強本公司之整體資產負債狀況。認購款項亦將為本集團提供額外現金來源撥付其投資及資本開支。引入九龍倉集團作為本公司之策略投資者將創造與九龍倉集團加強在中國物業行業方面之策略會談及合作之機會。

經考慮上述因素，董事相信認購協議及投資協議各自之條款均為公平合理及符合股東之整體利益。

## 所得款項用途

根據認購協議及投資協議之集資總額約5,098,000,000港元(根據認購協議約1,705,000,000港元，根據投資協議約3,393,000,000港元)。扣除相關開支後來自前述協議之所得款項淨額約5,087,000,000港元。扣除相關開支後認購協議及投資協議項下(按初始兌換價計算)之每股淨價格約為5.85港元。

本公司現時擬將所得款項淨額用作一般企業用途、償還貸款及／或作一般營運資金。

## 對本公司股權結構之影響

根據董事於本公告日期的所得資料及假設本公司之股權結構維持不變(本公告另有披露者除外)，下文所載為本公司(i)於本公告日期；(ii)根據認購協議配發及發行第一批股份後；(iii)根據投資協議配發及發行第二批股份後；(iv)根據投資協議(按初始兌換價計算)配發及發行兌換股份後之股權結構：

	於本公告日期	佔已發行股本百分比	緊隨第一批股份完成後	佔已發行股本百分比	緊隨第二批股份完成後	佔已發行股本百分比	悉數兌換可換股證券後	佔已發行股本百分比
宋先生(附註1)	540,983,000	33.0	540,983,000	27.5	540,983,000	25.4	540,983,000	21.9
壽先生(附註2)	384,490,500	23.4	384,490,500	19.5	384,490,500	18.1	384,490,500	15.6
其他董事	113,010,000	6.9	113,010,000	5.7	113,010,000	5.3	113,010,000	4.6
股份投資者及其聯繫人士	34,888,500	2.1	362,738,079	18.4	524,851,793	24.6	869,446,387	35.1
公眾股東(附註3)	566,939,897	34.6	566,939,897	28.8	566,939,897	26.6	566,939,897	22.9
<b>總計</b>	<b>1,640,311,897</b>	<b>100.0</b>	<b>1,968,161,476</b>	<b>100.0</b>	<b>2,130,275,190</b>	<b>100.0</b>	<b>2,474,869,784</b>	<b>100.0</b>

附註：

1. 指由宋先生所控制法團及其配偶夏一波女士所控制法團持有之股份。
2. 指由壽先生所控制法團持有之股份。
3. 根據本公告日期董事所得資料及假設本公司股權結構保持不變(本公告另有披露者除外)，於配發及發行第一批股份及第二批股份後及按初始兌換價配發及發行兌換股份後，本公司之公眾持股量將低於25%。在該情況下，本公司將採取適當措施恢復其公眾持股量。

根據董事於本公告日期的所得資料及假設本公司之股權結構維持不變(本公告另有披露者除外)，根據投資協議於配發及發行第一批股份及第二批股份後及按初始兌換價計算向股份投資者配發及發行兌換股份後，股份投資者及其聯繫人士將於合共869,446,387股股份中擁有權益，佔本公司當時經擴大已發行股本約35.1%，根據收購守則規則26，除非股份投資者及與其一致行動人士取得清洗豁免，否則股份投資者及與其一致行動人士須根據收購守則規則26履行提出全面收購建議之責任向其他股東提呈收購建議。股份投資者將遵守收購守則項下一切相關規定。

## 過往十二個月之集資活動

緊接本公告日期前十二個月，本公司並無進行任何股本集資活動。

### 一般事項

載有(其中包括)(i)投資協議進一步詳情；(ii)獨立董事委員會之函件；(iii)獨立財務顧問之函件；(iv)股東特別大會通告；及(v)按上市規則之規定有關本公司其他資料之通函，預期將自本公告日期起計十五個營業日或之前寄交股東。宋先生及壽先生已各自向股份投資者及永久次級可換股證券投資者承諾，於股東特別大會上就有關投資協議及委任兩名建議之非執行董事(由股份投資者提名)之決議案投贊成票。

麥格理資本(香港)有限公司為本公司有關認購協議及投資協議之唯一財務顧問。

股東及有意投資者應注意，認購協議項下之交易及投資協議項下之交易須待多項條件達成，方始完成，故此等交易不一定進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

### 恢復買賣

應本公司之要求，股份已於二零一二年六月八日上午九時正起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份於二零一二年六月十一日上午九時正起恢復買賣。

### 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「違約事件」	指	於資產負債比率為100%或以上及本集團於任何物業發展項目進行任何土地收購或投資而違反本公司尋求投資委員會事先批准的責任時出現，詳情於本公告「成立投資委員會」一節論述

「營業日」	指	香港商業銀行普遍開門經營一般銀行業務之日 子(不包括星期六或星期日或公眾假期)
「本公司」	指	綠城中國控股有限公司*，於開曼群島註冊成 立的獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上 市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「兌換價」	指	股份於兌換可換股證券時將予配發及發行之每 股價格，該價格初步為每股7.40港元，可根據可 換股證券之條款及條件予以調整
「兌換股份」	指	本公司於兌換可換股證券時將予配發及發行之 股份
「可換股證券」	指	根據投資協議將予發行以港元計值的發行人 永久次級可換股可贖回證券，本金總額為 2,550,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行以考慮及酌情批准投資協議及 其項下擬進行交易之股東特別大會
「第一批股份」	指	根據認購協議將向股份投資者配發及發行之 327,849,579股股份
「第一批認購」	指	根據認購協議將向股份投資者配發及發行之第 一批股份
「資產負債比率」	指	誠如本公司不時於本公司最近期刊發全年或中 期財務業績(以較近期者為準)不時披露之資產 負債比率(以淨負債除以淨資產計量)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

\* 僅供識別

「擔保」	指	本公司以後償基準就發行人根據可換股證券應付的一切到期款項發出擔保
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	成員包括全體獨立非執行董事之董事委員會，以就投資協議項下擬進行之交易向獨立股東提供建議
「初始利差」	指	於發行日期或之前將予釐定的利率
「投資協議」	指	本公司、發行人、股份投資者、永久次級可換股證券投資者及九龍倉所訂立日期為二零一二年六月八日之投資協議，內容有關認購及發行第二批股份及可換股證券
「投資委員會」	指	本公司於第二批認購完成後根據投資協議將予成立之投資委員會
「發行日期」	指	根據投資協議發行可換股證券之日期
「發行人」	指	Active Way Development Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「最後交易日」	指	二零一二年六月七日，即緊接刊發本公告前股份於聯交所之最後完整交易日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「吳先生」	指	吳天海先生，獲建議之非執行董事
「壽先生」	指	董事會副主席、本公司行政總裁兼執行董事壽柏年先生



「宋先生」	指	董事會主席兼執行董事宋卫平先生
「平價證券」	指	就發行人及本公司(視情況而定)而言，即(i)發行人發行或擔保的任何證券，與可換股證券享有或列為享有同等地位；(ii)本公司發行的任何證券，與本公司於擔保項下的責任享有或列為享有同等地位；及(iii)本公司擔保的任何證券或本公司以其他方式承擔責任的任何證券，當中本公司於相關擔保項下的責任或所承擔的其他責任與本公司於擔保項下的責任享有或列作享有同等地位
「一致行動人士」	指	具有收購守則所賦予之涵義，而「一致行動人士」亦應按此詮釋
「永久次級可換股證券投資者」	指	Enzio Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為九龍倉之全資附屬公司
「重設日」	指	發行日期後第五週年及發行日期後第五週年後每五個曆年各日
「第二批股份」	指	根據投資協議將向股份投資者配發及發行之162,113,714股股份
「第二批認購」	指	根據投資協議將向股份投資者配發及發行之第二批股份
「股份投資者」	指	Target Smart Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為九龍倉之全資附屬公司
「購股權計劃」	指	股東於二零零六年六月二十二日採納之購股權計劃以及本公司不時採納之任何其他類似購股權計劃
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份之登記持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	本公司、股份投資者及九龍倉日期為二零一二年六月八日之認購協議，內容有關認購及發行第一批股份
「認購價」	指	每股股份5.20港元
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則與股份購回守則
「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00004)，並為會德豐之附屬公司
「九龍倉集團」	指	九龍倉及其附屬公司，包括股份投資者及永久次級可換股證券投資者
「會德豐」	指	會德豐有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00020)
「清盤」	指	就發行人或本公司而言，有關發行人或本公司(視情況而定)的破產、清盤、清算、接管或類似訴訟的最終及有效的頒令或決定
「%」	指	百分比

\* 僅供識別

承董事會命  
**綠城中國控股有限公司**  
 主席  
**宋卫平**

中國，杭州，二零一二年六月八日

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；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。