

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  
與九龍倉集團之合營企業**

茲提述本公司日期為2012年11月15日之公告，內容有關九龍倉集團及本集團就中國大連之房地產開發項目按60：40擁有權比例成立合營企業。

**股份抵押**

項目集團取得中國貸款融資及銀團貸款融資，以撥付餘下土地代價以及項目開發及建築成本。鑑於本集團於項目集團擁有40%權益，本公司及抵押人(為本公司全資附屬公司，持有投資公司已發行股本40%權益)向九龍倉進行股份抵押，據此，本公司及抵押人同意(其中包括)根據中國貸款融資及銀團貸款融資提供40%保證責任。

**上市規則之涵義**

於本公告日期，九龍倉集團實益擁有524,851,793股股份，相當於本公司約24.4%股權，故根據上市規則，為本公司之主要股東。因此，根據上市規則第14A章，九龍倉及其聯繫人士(包括投資公司及項目公司)為本公司之關連人士，而股份抵押項下擬進行交易構成本公司之關連交易。

\* 僅供識別

由於根據上市規則第14A章，一項或多項適用百分比率(溢利比率除外)多於0.1%，惟所有適用百分比率(溢利比率除外)少於5%，故本公司於項目集團之投資(包括本集團先前就40%按金向項目集團墊付之股東貸款及本集團於股份抵押項下之承擔)須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A.32(1)及14A.66(2)條之獨立股東批准規定。

## 背景

茲提述本公司日期為2012年11月15日之公告(「該公告」)，內容有關九龍倉集團及本集團就中國大連之房地產開發項目按60：40擁有權比例成立合營企業。

誠如該公告所披露，本公司認購投資公司之股份，據此，投資公司成為合資公司，由九龍倉集團及本集團分別持有60%及40%權益。項目公司(即大連九龍倉綠城置業有限公司)已於中國成立為投資公司之全資附屬公司。於本公告日期，土地代價總額人民幣2,028,000,000元(相當於約2,535,000,000港元)中，按金人民幣676,000,000元(相當於約845,000,000港元)已付。按金以九龍倉集團及本集團各自按60：40基準提供之股東貸款撥付。

為撥付餘下土地代價以及項目開發及建築成本，中國公司取得中國貸款融資人民幣350,000,000元(相當於約437,500,000港元)及投資公司取得銀團貸款融資260,000,000美元(相當於約2,022,800,000港元)。中國貸款融資及銀團貸款融資總額約為2,460,300,000港元。按貸款銀行所要求，為支持中國貸款融資及銀團貸款融資，九龍倉以九龍倉擔保方式擔保中國貸款融資及銀團貸款融資項下全部責任。基於投資公司由九龍倉集團及本集團分別擁有60%及40%權益，本公司及抵押人(為本公司全資附屬公司，持有投資公司已發行股本40%權益)進行股份抵押，據此，本公司及抵押人同意(其中包括)根據中國貸款融資及銀團貸款融資提供40%保證責任。

## 股份抵押之基本資料

日期： 2013年5月2日

訂約方： 本公司

抵押人(為本公司全資附屬公司，持有投資公司已發行股本40%權益)

九龍倉

投資公司(為九龍倉集團及本集團(透過抵押人)分別持有60%及40%權益之公司)

## 股份抵押之主要條款

### 抵押人付款契諾

根據股份抵押，抵押人契諾其將：

- (i) 於接獲九龍倉(或九龍倉就此授權之任何其他人士)之書面通知起計三個營業日內，向九龍倉或九龍倉於書面通知內指定之任何人士支付根據九龍倉擔保向九龍倉申索金額之40%而提出索償之原因為投資公司及/或項目公司(視情況而定)並無足夠資金及時支付中國貸款融資及/或銀團貸款融資項下所需款項，且本公司及九龍倉並無注資以彌補該不足款項；及
- (ii) 於接獲九龍倉(或九龍倉就此授權之任何其他人士)之書面通知起計三個營業日內，向九龍倉或九龍倉於書面通知內指定之任何人士支付由九龍倉及/或投資公司之直接控股公司已付或其代表支付予投資公司、項目公司或貸款銀行之金額之40%(連同所有已產生資金成本)，以彌補投資公司及/或項目公司(視情況而定)就中國貸款融資或銀團貸款融資項下將於三個營業日內到期款項之不足資金。

為免疑慮，就上文第(i)及(ii)項之同一付款責任而言，倘抵押人或本公司向九龍倉或九龍倉指定之任何人士付款，該責任應被視為已履行。

### 擔保及彌償保證

根據股份抵押，本公司已向九龍倉擔保抵押人妥為遵守及履行其於股份抵押項下之一切責任。本公司亦承諾向九龍倉給予全數彌償保證，以就九龍倉因或就九龍倉擔保而承擔或產生之本公司應佔損失、損害賠償、合理成本及開支全數彌償九龍倉。

## 出讓股東貸款

根據股份抵押，作為準時及妥為支付股份抵押項下抵押債務之持續保證，抵押人已向九龍倉出讓(其中包括)其於貸款協議(即協議、確認、備忘錄、函件等而抵押人根據此等協議向投資公司授出任何貸款，或此等協議載列抵押人向投資公司所授出任何貸款之條款)項下所有權利、所有權、權益及利益，及收取及收回有關借貸協議項下股東貸款(連同當中利息，如有)之全部利益及權利。於股份抵押日期，股東貸款金額為人民幣270,400,000元(相當於約338,000,000港元)，即按金之40%。

## 抵押

根據股份抵押，抵押人已透過第一固定抵押向九龍倉抵押其不時於抵押股份(即投資公司已發行股本40%)擁有之所有權利、所有權及權益以及當中一切相關權利，作為準時及妥為支付及清償股份抵押項下抵押債務之持續保證。倘抵押人及本公司任何一方或雙方違反彼等各自於股份抵押項下之付款責任及/或促使付款之責任，則屬違約事件，除非抵押人及/或本公司接獲九龍倉要求矯正該等違約事件當日起計兩個營業日內，糾正未能付款或促使付款(視情況而定)之情況，而違約利息(如下文所載)已經支付則作別論。

## 違約利息

倘抵押人及本公司未能於到期日根據股份抵押支付彼等其中一方或彼等應付之任何款項，則將自到期日起至實際償還款項當日按尚未支付金額以違約利率1%加香港上海滙豐銀行有限公司不時所報尚未支付金額貨幣之優惠利率之利率計息。

## 進行股份抵押之理由及裨益

誠如該公告所披露，根據九龍倉集團與本集團就項目公司資金需求之協定條款，項目公司之註冊資本將由九龍倉集團及本集團分別按60%及40%出資。此外，於取得土地使用權證及相關建築許可證前，任何資金需求將由九龍倉集團及本集團按60：40之比例承擔。除上文所述者外，所有其他資金需求須由項目公司本身安排。

根據中國貸款融資及銀團貸款融資，連同九龍倉擔保及股份抵押，項目集團將以外部貸款方式撥付部分項目發展成本，由九龍倉及本公司按60：40之比例給予支持。借助九龍倉集團之規模、聲譽及財務狀況，項目集團將能夠就中國貸款融資及銀團貸款融資獲取借貸銀行較優惠之條款，例如較低息率，同時獲得九龍倉支持，以借貸銀行為受益人就項目集團於該等融資項下之全部責任作出擔保(而非由九龍倉及本公司按60：40之比例對該等責任作出擔保)。股份抵押之目的旨在按前段所述執行九龍倉集團與本集團就項目集團承擔按60：40之比例承擔之協定條款。

項目集團將以中國貸款融資及銀團貸款融資用作(i)支付餘下土地代價人民幣1,352,000,000元(相當於約1,690,000,000港元)；及(ii)作為項目開發及建設成本。

董事(包括獨立非執行董事)認為股份抵押之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

### 上市規則之涵義

於本公告日期，九龍倉集團實益擁有524,851,793股股份，相當於本公司約24.4%股權，故根據上市規則，為本公司之主要股東。因此，根據上市規則第14A章，九龍倉及其聯繫人士(包括投資公司及項目公司)為本公司之關連人士，而股份抵押項下擬進行交易構成本公司之關連交易。

由於根據上市規則第14A章，一項或多項適用百分比率(溢利比率除外)多於0.1%，惟所有適用百分比率(溢利比率除外)少於5%，故本集團於項目集團之投資(包括本集團先前就40%按金向項目集團墊付之股東貸款及本集團於股份抵押項下之承擔)須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A.32(1)及14A.66(2)條之獨立股東批准規定。

除吳天海先生(本公司非執行董事，亦為九龍倉副主席兼常務董事)及徐耀祥先生(本公司非執行董事，亦為九龍倉執行董事兼集團財務總監)因彼等於九龍倉各自之職位而擁有重大權益，以及已就有關股份抵押之相關董事會決議案放棄投票者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他董事於股份抵押中擁有重大權益或須就有關股份抵押之相關董事會決議案放棄投票。

## 一般事項

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，乃中國領先物業發展商之一，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。

九龍倉為於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。九龍倉集團之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。

投資公司為於香港註冊成立之有限公司，由九龍倉集團及抵押人(本公司全資附屬公司)分別擁有60%及40%權益。投資公司為九龍倉之非全資附屬公司及本公司之聯營公司。項目公司為投資公司於中國成立之外商獨資企業。投資公司及項目公司僅從事土地競投及開發。

## 釋義

除文義另有所指外，該公告所界定詞彙用於本文時具有相同涵義。此外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「抵押股份」	指 抵押人於抵押股份日期所持投資公司普通股，相當於本公告日期投資公司已發行股本40%
「抵押人」	指 Eva Win Holdings 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
「中國貸款融資」	指 銀行向項目公司授出之貸款融資人民幣350,000,000元(相當於約437,500,000港元)
「項目集團」	指 投資公司及其於中國註冊成立之全資附屬公司(即項目公司大連九龍倉綠城置業有限公司)
「股份抵押」	指 本公司與抵押人以九龍倉(以投資公司作為其中一方)為受益人所簽立日期為2013年5月2日之股份抵押



- 「銀團貸款融資」 指 若干銀行向(轉讓後)投資公司授出之貸款融資260,000,000美元(相當於約2,022,800,000港元)
- 「美元」 指 美利堅合眾國法定貨幣美元
- 「九龍倉擔保」 指 (i)九龍倉以中國貸款融資項下之借貸銀行為受益人就項目公司有關中國貸款融資之全部責任作出之擔保；及(ii)九龍倉以銀團貸款融資之抵押代理為受益人就投資公司有關銀團貸款融資之全部責任作出之擔保

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5月2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，以人民幣計值之金額已按人民幣0.8元兌1港元之匯率轉換為(僅供參考)港元，而以美元計值之金額則按1美元兌7.78港元之匯率轉換為(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。