

香港交易及結算所有限公司和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，並明確表示概不就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。



會德豐

始創於一八五七年

會德豐有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：20



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：4

主要交易

主要交易

聯合公告

主要交易

會德豐及九龍倉的董事會謹宣布，於二〇一二年六月八日，(a)甲方投資者（九龍倉的全資附屬公司）、九龍倉與綠城中國訂立認購協議，據此，綠城中國有條件地同意以現金方式按認購價配發及發行第一批綠城中國股份，甲方投資者亦有條件地同意認購第一批綠城中國股份；及(b)甲方投資者、乙方投資者、九龍倉、綠城中國及發行人訂立投資協議，據此，(i)綠城中國有條件地同意以現金方式按認購價向甲方投資者配發及發行第二批綠城中國股份；及(ii)發行人有條件地同意向乙方投資者發行永續次級可換股證券，而甲方投資者有條件地同意認購第二批綠城中國股份及乙方投資者有條件地同意認購永續次級可換股證券。在永續次級可換股證券之條款及條件的規限下，永續次級可換股證券可轉換為綠城中國股份。

綠城中國是中國其中一家最成功的私營發展商，其總部位於浙江省杭州、於一九九五年成立及於二〇〇六年在香港上市。其於二〇一一年中國指數研究院的「居民居住整體滿意度」中排名第一，以表彰對其產品和服務的高度認可。綠城中國的二〇一一年營業額為人民幣 220 億元（已確認的總樓面面積為 104 萬平方米，總樓面面積的每平方米售價平均超過人民幣 2 萬元），可歸屬利潤為人民幣 26 億元（或每股人民幣 1.57 元）。於二〇一一年十二月三十一日，綠城中國有 105 個在建或待開發項目，總計劃樓面面積接近 4,100 萬平方米（其中大約 2,400 萬平方米歸屬於綠城中國），每個單位面積的平均土地成本低於每平方米人民幣 2,900 元。二〇一一年的訂約銷售額達到人民幣 353 億元（或 175 萬平方米）。

多年來，綠城中國在中國的房地產市場建立了其中一個最有價值的品牌。九龍倉獲邀成為綠城中國的戰略伙伴，以協助綠城中國在國際金融市場中，建立成一個具價值的品牌。除了通過該交易向綠城提供新資金外，九龍倉在綠城中國的董事會及投資委員會也取得代表議席，以協助其制定和實施穩健的財務方針和管治措施。

此外，九龍倉及綠城中國會在現有和/或新項目中探討共同投資的可能性，以發揮彼此在物業開發及管理方面的專長。

該交易是運用二〇一二年迄今由銷售所得的可觀收入進行再投資，在本年的首五個月，在計及九龍倉於合資項目中的應佔份額後，九龍倉在國內預售的物業總值超過人民幣 50 億元，超標 50%以上。

該交易所需資金會全部利用九龍倉的現金盈餘撥付。如將全資附屬公司計算在內的話，九龍倉集團目前的現金盈餘約為 300 億港元，於支付海運大廈的新租賃及該交易的金額後，預料現金盈餘約為 180 億港元。當中由 One Midtown、匯達大廈及其他非核心物業的銷售收益接近 40 億港元。

於本公告日期，九龍倉持有 34,888,500 股綠城中國股份（佔綠城中國已發行股本的 2.13%）。在完成認購第一批綠城中國股份後，九龍倉將持有綠城中國大約 18.43%股權。在完成認購第一批綠城中國股份及第二批綠城中國股份後，九龍倉將持有綠城中國大約 24.64%股權。在完成認購第一批綠城中國股份及第二批綠城中國股份後，並假設永續次級可換股證券已轉換為綠城中國股份，九龍倉將持有綠城中國大約 35.13%股權。

就《上市規則》第 14.07 條而言，基於甲方投資者及乙方投資者在該交易項下應付總對價所涉及的一項或多項適用的百分比率超逾 25%，但所有該等比率均低於 100%，對會德豐及九龍倉而言，該交易構成會德豐及九龍倉的主要交易，因此必須遵守《上市規則》內載列的有關申報、公告和股東批准的規定。

就會德豐而言，其已取得十七名有密切聯繫的會德豐股東就訂立該交易而出具的書面批准，該十七名股東合共持有會德豐 50%以上的已發行股本。倘就批准該交易而召開會議，並無會德豐的股東須放棄投票權利。

就九龍倉而言，其已取得兩名合共持有九龍倉 50%以上已發行股本的股東就訂立該交易而出具的書面批准，該兩名股東為 Lynchpin Limited 與 WF Investment Partners Limited，兩者均為會德豐的間接全資附屬公司。倘就批准該交易而召開會議，並無九龍倉的股東須放棄投票權利。

一份載有（其中包括）該交易詳情的通函，將於本公告日期的十五個營業日內由會德豐及九龍倉分別寄發予各自的股東。

股東及潛在投資者應注意，在認購協議及投資協議項下的交易須待若干先決條件達成後，方告完成，而且交易可能會繼續進行，也可能會終止，股東及潛在投資者在買賣會德豐及九龍倉的證券時務請審慎行事。

恢復股份買賣

應會德豐及九龍倉之要求，會德豐及九龍倉之股份由二零一二年六月八日上午九時起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。會德豐及九龍倉已分別向聯交所申請彼等各自之股份由二零一二年六月十一日上午九時起於聯交所恢復買賣。

緒言

會德豐及九龍倉的董事會謹宣布，於二〇一二年六月八日，(a)甲方投資者（九龍倉的全資附屬公司）、九龍倉與綠城中國訂立認購協議，據此，綠城中國有條件地同意以現金方式按認購價配發及發行第一批綠城中國股份，甲方投資者亦有條件地同意認購第一批綠城中國股份，而九龍倉已同意（其中包括）擔保準時及妥善履行和遵守甲方投資者在認購協議項下的

責任、承擔、承諾及契約；及(b)甲方投資者、乙方投資者、九龍倉、綠城中國及發行人訂立投資協議，據此，(i) 綠城中國有條件地同意以現金方式按認購價向甲方投資者配發及發行第二批綠城中國股份；(ii) 發行人有條件地同意向乙方投資者發行永續次級可換股證券，而甲方投資者有條件地同意認購第二批綠城中國股份及乙方投資者有條件地同意認購永續次級可換股證券；及(iii)九龍倉已同意（其中包括）擔保準時及妥善履行和遵守甲方投資者及乙方投資者在投資協議項下的責任、承擔、承諾及契約。在永續次級可換股證券之條款及條件的規限下，永續次級可換股證券可轉換為綠城中國股份。

有關交易之詳情

認購協議

日期： 二〇一二年六月八日

訂約方： 甲方投資者（九龍倉的全資附屬公司）
九龍倉
綠城中國

根據認購協議將予配發及發行的第一批綠城中國股份總數：

327,849,579股每股面值0.10港元的綠城中國股份（佔於本公告日期之綠城中國全部已發行股本約19.99%及經第一批認購事項擴大後之綠城中國全部已發行股本約16.67%）。

認購價：

第一批認購事項的總認購價約為17.05億港元，每股綠城中國股份的認購價為5.20港元，相當於：

- (i) 較聯交所於最後交易日所報綠城中國收市價每股5.35港元折讓約2.8%；
- (ii) 較綠城中國股份於截至最後交易日股份（包括該日）止對上連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價約每股4.99港元溢價約4.1%；及
- (iii) 較綠城中國股份於截至最後交易日股份（包括該日）止對上連續十個交易日在聯交所所報之平均收市價約每股4.95港元溢價約5.2%。

認購價乃由甲方投資者、九龍倉與綠城中國參照（其中包括）綠城中國股份之最近成交價、綠城中國股份當時市價及投資項目的戰略價值，經公平協商後釐定。

先決條件：

第一批認購事項須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 第一批綠城中國股份的上市和買賣獲得聯交所上市委員會的批准；
- (b) 九龍倉及會德豐各自就所有與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的必要批准、同意和豁免；
- (c) 綠城中國根據認購協議向甲方投資者作出的保證於認購協議之日期以及截至首個無條件日期（定義見下文）後的第二個營業日為止，在所有重大方面仍然是真實、準確及

並無誤導性。甲方投資者可以隨時向綠城中國發出書面通知，以豁免本第(c)項所述的先決條件；及

- (d) 甲方投資者及九龍倉向綠城中國作出的保證於認購協議之日期以及截至首個無條件日期（定義見下文）後的第二個營業日為止，在所有重大方面仍然是真實、準確及並無誤導性。綠城中國可以隨時向甲方投資者發出書面通知，以豁免本第(d)項所述的先決條件。

上文所述的所有先決條件已達成（且持續地獲達成）或根據認購協議的條款獲豁免之日期，即屬無條件日期（「**首個無條件日期**」）。倘首個無條件日期並非在認購協議日期後的45天內或綠城中國與甲方投資者以書面形式協定的較後日期發生，認購協議隨即自動終止，而在不損害任何一方就之前違反任何條款所享有的權利及/或應承擔的責任下，認購協議的訂約方將獲免除或解除彼等在認購協議項下之責任。

第一批認購事項之完成，無須等待投資協議項下之交易完成後才能作實。

完成：

第一批認購事項之完成，應於首個無條件日期後的第二個營業日或綠城中國與甲方投資者相互協定的其他日期發生。

地位：

第一批綠城中國股份一經發行及繳足股款後，將與配發及發行第一批綠城中國股份當日已發行的綠城中國股份在所有方面享有同等地位。

甲方投資者及九龍倉作出的承諾：

- (i) 不處置承諾

甲方投資者及九龍倉各自向綠城中國承諾，自認購協議日期開始，直至第一批認購事項完成日期起計兩年為止的期間（「**首個不處置期間**」）內，在未經綠城中國事先書面同意的情況下，其不會提呈發售、質押、押記、出售、訂約出售、出售任何期權或訂約購買、購買任何期權或訂約出售、授出或同意授出任何期權、權利、權益、產權負擔或認股權證以供購買或認購、借出或以其他方式轉讓或處置（不論直接或間接）、購回或訂立任何掉期或其他安排，從而將擁有的第一批綠城中國股份（或第一批綠城中國股份所產生的綠城中國的任何其他股份、證券或權益）的權益的任何經濟後果全部或部分轉讓予他人，或者就任何第一批綠城中國股份（或任何其他股份、證券或權益）或甲方投資者或其任何控股公司股份附有之投票權而訂立任何安排或協議，而不論上述任何交易是否以交付股本或該等其他證券、以現金或以其他方式結算。在首個不處置期間內，如發生下列事件，甲方投資者的前述不處置承諾將會失效：

- (1) 宋先生或壽先生終止以綠城中國集團高級管理層成員或員工的身份向綠城中國集團提供服務；
- (2) 宋先生、壽先生或羅釗明先生（綠城中國的執行董事）合共不再控制綠城中國30%或以上投票權，但出於(i)轉讓或出售任何綠城中國股份予甲方投資者、九龍倉或彼等各自之任何聯繫人或(ii)根據其條款轉換永續次級可換股證券之原因則除外；
- (3) 綠城中國集團收購任何土地或投資於任何地產開發項目，違反之前承諾除非獲得投資委員會大多數成員的事先書面同意（其中須包括甲方投資者代表向投資委員會出具的

書面同意)，否則，只要綠城中國的負債比率為100%或以上而甲方投資者持有綠城中國不時已發行股本的16.67%或以上，綠城中國集團的任何成員不得收購任何土地或投資於任何物業開發項目；或

- (4) 通過任何決議案或頒令綠城中國集團旗下任何成員公司（不再進行經營活動的公司除外）清盤、解散、破產或重組，或就綠城中國集團旗下任何成員公司的任何欠債宣布延期償付，就綠城中國集團旗下任何成員公司或其任何資產委任清盤人、接管人、破產管理人、行政接管人、強制管理人或其他類似的人員，或在任何司法管轄區就綠城中國集團旗下任何成員公司採取任何類似的程序或步驟。

(ii) 不收購承諾

甲方投資者及九龍倉各自向綠城中國承諾，自認購協議日期開始，直至第一批認購事項完成日期起計五年為止的期間內，甲方投資者及九龍倉各自不會（而且亦會促使與其一致行動之人士不會）直接或間接地收購或同意收購任何額外的綠城中國股份、任何額外的綠城中國股份權益的經濟後果或綠城中國的任何額外投票權或控制行使綠城中國的任何額外投票權（或訂立任何具有此等效力的安排或協議，包括就綠城中國股份附有之投票權而訂立的安排或協議），而不論上述任何交易是否以交付股本或該等其他證券、以現金或以其他方式結算，致令甲方投資者與其一致行動的人士（不論個別或共同地）較綠城中國不時的任何其他單一股東持有或控制綠城中國的更多綠城中國股份或投票權。然而，假如甲方投資者、九龍倉與彼等的一致行動人士（不論個別或共同地）僅因下列原因而較綠城中國不時的任何其他單一股東持有或控制綠城中國的更多股份或投票權，則此項承諾不適用：

- (1) 轉換永續次級可換股證券；
- (2) 任何綠城中國股東處置任何綠城中國股份（而在緊接第一批認購事項完成後，該股東或與其一致行動人士持有的綠城中國股份總數或投票權超過甲方投資者所持有者），而處置股份的對象本身並非甲方投資者、九龍倉或與彼等一致行動的人士；或
- (3) 上文第(2)項所述之甲方投資者、九龍倉及彼等的一致行動人士以外的綠城中國股東所持綠城中國股權被攤薄，

惟假如甲方投資者、九龍倉及彼等的一致行動人士（不論個別或共同地）在上述任何獲准的例外情況下較綠城中國的任何其他單一股東持有或控制綠城中國的更多股份或投票權，甲方投資者及九龍倉各自進一步承諾，自認購協議日期開始，直至第一批認購事項完成日期起計五年為止的期間內，甲方投資者及九龍倉各自不會（而且亦會促使與其一致行動之人士不會）直接或間接地收購或同意收購任何額外的綠城中國股份、任何額外的綠城中國股份權益的經濟後果或綠城中國的任何額外投票權或控制行使綠城中國的任何額外投票權（或訂立任何具有此等效力的安排或協議，包括就綠城中國股份附有之投票權而訂立的安排或協議），而不論上述任何交易是否以交付股本或該等其他證券、以現金或以其他方式結算。

投資協議

日期： 二〇一二年六月八日

訂約方： 綠城中國
發行人（綠城中國的全資附屬公司）
甲方投資者（九龍倉的全資附屬公司）
乙方投資者（九龍倉的全資附屬公司）
九龍倉

認購：

- (i) 甲方投資者已同意認購、而綠城中國同意配發及發行第二批綠城中國股份；
- (ii) 乙方投資者已同意認購、而發行人同意發行永續次級可換股證券；及
- (iii) 九龍倉已同意（其中包括）擔保準時及妥善履行和遵守甲方投資者和乙方投資者在投資協議項下的責任、承擔、承諾及契約；
- (iv) 綠城中國同意按後償基準對明示規定應由發行人支付的永續次級可換股證券項下所有到期款項作出擔保。

第二批綠城中國股份：

- (i) 根據投資協議將予配發及發行的第二批綠城中國股份總數

162,113,714股每股面值0.10港元的綠城中國股份，佔(1)於本公告日期之綠城中國全部已發行股本約9.88%及；(2)經第一批認購事項擴大後之綠城中國全部已發行股本約8.24%；及(3)經發行第二批綠城中國股份進一步擴大後之綠城中國全部已發行股本約7.61%（假設不再發行綠城中國股份）。

- (ii) 認購價

第二批綠城中國股份的認購價與第一批綠城中國股份的認購價相同。第二批綠城中國股份的總認購價為8.43億港元。

地位：

第二批綠城中國股份一經發行及繳足股款後，將與配發及發行第二批綠城中國股份當日已發行的綠城中國股份在所有方面享有同等地位。

永續次級可換股證券：

永續次級可換股證券的主要條款：

- 發行人 : 發行人為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，而且是綠城中國的全資附屬公司
- 擔保人 : 綠城中國
- 永續次級可換股證券的本金額 : 25.50億港元
- 形式及面值 : 永續次級可換股證券將以記名形式發行，各可換股證券的面值為10,000,000港元。
- 該項擔保 : 綠城中國同意按後償基準對明示規定應由發行人支付的永續次級可換股證券項下所有到期款項作出擔保。
- 該項擔保的地位及後償 : 倘綠城中國清盤，永續次級可換股證券持有人就該項擔保的權

- 情況 利及索償地位應優先於就綠城中國任何股本類別（包括優先股）提出索償之人士，惟受償權利落後於綠城中國的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）
- 永續次級可換股證券的地位及後償情況 : 永續次級可換股證券構成發行人的直接、無抵押及後償責任，該等責任之間地位均等，並無任何優先次序。倘發行人清盤，永續次級可換股證券持有人的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，惟受償權利落後於發行人的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）。
- 發行價 : 永續次級可換股證券本金額的100%。
- 到期日 : 並無到期日。
- 分派 : 永續次級可換股證券賦予持有人權利，自發行日期（包括該日）起首個周年日按適用分派率收取分派（「分派」），於有關發行日期後第一周年起派付，其後每半年期末派付。
- 分派率 : 分派率應為(i) 自發行日期（包括該日）起至發行日期第五周年（惟不包括該日）期間而言，每年為9%及(ii) 就(A)自發行日期後第五周年（包括該日）起至發行日期第十周年（惟不包括該日）期間而言，為每年9% 加上遞增利率，及(B)自發行日期第十周年後各個重設日（包括該日）起至其緊隨之重設日（惟不包括該日）期間而言，為初步息差加上 國庫券利率及遞增利率。
- 選擇延期分派 : 發行人可全權酌情決定選擇將任何原定之分派延至（「積欠分派」）原定之下次付款日並事先作出書面通知。發行人在符合前述的通知規定後，可以進一步延後作出積欠分派，發行人可以不限次數地延期作出分派及積欠分派。
- 任何積欠分派及任何額外分派金額應於永續次級可換股證券持有人選擇自願轉換後註銷。
- 積欠分派（定義見下文）的各項金額須計息，猶如構成按當前分派率的永續次級可換股證券本金，而積欠分派的利息金額（「額外分派金額」）須為到期及應付，並須按積欠分派金額應用分派率計算。分派為累計性質並須受限於證券的條款及條件項下所載的有限除外情況。累計至任何分派付款日期的額外分派金額須加入該分派付款日期維持未付的積欠分派金額，使其自行成為積欠分派。
- 停止派發股息及作出資本分派的機制 : 除非及直至發行人或綠城中國悉數繳付所有未清償之積欠分派及任何額外分派金額，否則，發行人及綠城中國不得宣派或支付任何股息、分派或付款，也應促使不得就任何股本作出股息、其他付款或以任何對價贖回、減少、取消、購回或收購任何股本（包括優先股）或平價證券。

- 轉換期限 : 永續次級可換股證券可於發行日期起計三年期限屆滿後隨時轉換，但(i)假如已就所有流通之綠城中國股份向綠城中國股東提出要約，則永續次級可換股證券可以根據適用規則或法規於正式作出有關要約之時或之後隨時轉換；或(ii)違約事件（定義見永續次級可換股證券的條件）發生且持續存在，在此情況下，如果違約事件呈持續狀態，永續次級可換股證券可以被轉換。
- 初步轉換價格 : 每股綠城中國股份7.40港元，相當於(i) 較聯交所於最後交易日所報綠城中國股份收市價每股5.35港元溢價約38.3%；(ii)較綠城中國股份於截至最後交易日股份（包括該日）止對上連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價約每股4.99港元溢價約48.2%；及(iii)較綠城中國股份於截至最後交易日股份（包括該日）止對上連續十個交易日在聯交所所報之平均收市價約每股4.95港元溢價約49.7%。初步轉換價格乃由綠城中國、九龍倉及乙方投資者參照（其中包括）綠城中國股份之最近成交價、綠城中國股份當時市價、綠城中國的可比上市公司的估值數據及投資項目的戰略價值，經公平協商後釐定。
- 轉換價格調整 : 轉換價格可能因應（其中包括）下列攤薄事件而予以調整：
- 合併、分拆或重新分類
 - 利潤或儲備資本化
 - 資本分派
 - 綠城中國股份之供股發行或就綠城中國股份增設權利
 - 其他證券之供股發行
 - 在緊接發行前以較股價低92%之發行
 - 修訂轉換權利等
 - 向綠城中國股東提出其他要約
 - 若干其他事件
- 發行人贖回 : 於發行日期後，發行人可隨時贖回全部或部分永續次級可換股證券，連同所有未清償的積欠分派、額外分派金額（如有）及原定贖回之日應計的分派，贖回價格按下列佔本金額的某個百分比計算：
- a) 由發行日期（包括當日）起計，直至發行日期的第一個周年日（不包括當日），按本金額的103.5%；
 - b) 由發行日期的第一個周年日（包括當日），直至發行日期的第二個周年日（不包括當日），按本金額的107.0%；
 - c) 由發行日期的第二個周年日（包括當日），直至發行日期的第三個周年日（不包括當日），按本金額的110.5%；
 - d) 由發行日期的第三個周年日（包括當日），直至發行日期的第四個周年日（不包括當日），按本金額的114.0%；及
 - e) 由發行日期的第四個周年日（包括當日），按本金額的117.5%。

- 發行人強行轉換的權利：發行人可於發行日期起計三年期限屆滿當日或之後，隨時全權酌情並在永續次級可換股證券的若干條件規限下，選擇將全部（而非一部分）永續次級可換股證券轉換為綠城中國股份。
- 清理贖回權：倘永續次級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%或以下，發行人將有權按其本金額贖回全部（而非部分）該等尚未轉換的永續次級可換股證券，連同所有尚未作出之積欠分派、任何額外分派金額（如有）及累計至指定贖回日期之分派。
- 就稅務原因提前贖回：倘英屬維爾京群島或開曼群島稅務法律出現發行人無法避免的任何變動，並將致使發行人或擔保人須承擔任何額外稅款，發行人將有權按其本金額贖回全部（而非部分）該等尚未轉換的永續次級可換股證券，連同所有尚未作出之積欠分派、任何額外分派金額（如有）及累計至指定贖回日期之分派。持有人有權選擇不贖回永續次級可換股證券，但無權就任何額外稅項享有任何補足。
- 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永續次級可換股證券於擔保人之財務報表不再合資格被列入股權項目，發行人將有權按其本金額贖回全部（而非部分）該等尚未轉換的永續次級可換股證券，連同所有尚未作出之積欠分派、任何額外分派金額（如有）及累計至指定贖回日期之分派。
- 轉換股份：根據初步轉換價格，綠城中國在悉數轉換永續次級可換股證券後可發行最多344,594,594股轉換股份，相當於(i) 於本公告日期之綠城中國全部已發行股本約21.01%；(ii) 經第一批認購事項擴大後之綠城中國全部已發行股本約17.51%；(iii) 經第二批認購事項擴大後之綠城中國全部已發行股本約16.18%；及(iv)根據投資協議，經悉數轉換永續次級可換股證券（根據初步轉換價格）進一步擴大後之綠城中國全部已發行股本約13.92%（在各情況下均假設不會再發行其他綠城中國股份）。
- 轉換股份將與配發及發行轉換股份當日已發行的綠城中國股份在所有方面享有同地位。
- 可轉讓性：永續次級可換股證券不得轉讓，惟(i)在持有人、其附屬公司或控股公司、或該控股公司的附屬公司（「**相關附屬公司**」）之間進行的轉讓（但大前提是倘受讓人本身不再是相關附屬公司時，其須要將永續次級可換股證券轉讓予其他相關附屬公司）或(ii)經發行人及綠城中國的批准下進行的轉讓則屬例外。
- 投票：永續次級可換股證券的持有人將無權僅因身為永續次級可換股證券持有人而出席綠城中國或發行人的任何股東大會或在會上投票。
- 上市：概不會就永續次級可換股證券申請在聯交所或任何其他證券交易所上市。綠城中國將向聯交所上市委員會申請批准轉換股份的上市及買賣。

先決條件：

根據投資協議，第二批認購事項之完成及永續次級可換股證券之配發及發行須待下列條件達成或獲得豁免後，方可作實：

- (a) 綠城中國的獨立股東在股東特別大會上通過必要的決議案，以批准投資協議及投資協議項下擬進行的交易；
- (b) 第二批綠城中國股份及永續次級可換股證券轉換後可予發行的轉換股份，獲聯交所上市委員會批准上市及買賣；
- (c) 九龍倉及會德豐已就所有與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的必要批准、同意和豁免；
- (d) 將不會發生任何改變、事件、情況或其他個別地或整體地對綠城中國集團的業務、運作、財務狀況、資產或負債整體而言有重大不利影響事情，導致綠城中國集團的綜合資產淨值的淨減少多於截至二〇一一年十二月三十一日止年度綠城中國集團的已審核財務報表所顯示的綜合資產淨值的 30%。
- (e) 綠城中國及發行人在投資協議項下向甲方投資者和乙方投資者作出的保證分別於投資協議日期以及於第二批認購事項完成及永續次級可換股證券發行日期在所有重大方面是及將會是真實、準確及並無誤導性。
- (f) 甲方投資者、乙方投資者及九龍倉在投資協議項下向綠城中國及發行人作出的保證分別於投資協議日期以及於第二批認購事項完成及永續次級可換股證券發行日期在所有重大方面是及將會是真實、準確及並無誤導性。

投資者可以隨時向綠城中國發出書面通知，以豁免第(d)及(e)項所述的先決條件，另一方面，綠城中國可以隨時向甲方投資者及乙方投資者發出書面通知，以豁免第(f)項所述的先決條件。

上文所述的所有先決條件已達成（且持續地獲達成）（或根據投資協議的條款獲豁免）之日期，即屬無條件日期（「**第二個無條件日期**」）。倘第二個無條件日期並非在投資協議日期後的180天內或綠城中國與發行人以書面形式協定的其他日期發生，除投資協議條款另有規定者外，投資協議應予以終止，而（在不損害任何一方就之前違反任何條款所享有的權利及/或應承擔的責任下）投資協議的訂約方將獲免除或解除彼等在投資協議項下之責任。

投資協議項下交易之完成，無須等待第一批認購事項完成後才能作實。

完成：

第二批認購事項之完成，以及根據投資協議配發和發行永續次級可換股證券應同時進行，並應於第二個無條件日期後的第二個營業日發生。

甲方投資者作出的承諾：

- (i) 不處置承諾

甲方投資者及九龍倉各自向綠城中國承諾，自認購協議日期開始，直至第二批認購事項完成日期起計兩年為止的期間（「**第二個不處置期間**」）內，在未經綠城中國事先書面同意的情况

況下，其不會提呈發售、質押、出售、訂約出售、出售任何期權或訂約購買、購買任何期權或訂約出售、授出或同意授出任何期權、權利、權益、產權負擔或認股權證證以供購買或認購、借出或以其他方式轉讓或處置（不論直接或間接）、購回或訂立任何掉期或其他安排，從而將擁有的第二批綠城中國股份（或第二批綠城中國股份所產生的綠城中國的任何其他股份、證券或權益）的權益的任何經濟後果全部或部分轉讓予他人，或者就任何第二批綠城中國股份（或任何其他股份、證券或權益）或甲方投資者或其任何控股公司股份附有之投票權而訂立任何安排或協議，而不論上述任何交易是否以交付股本或該等其他證券、以現金或以其他方式結算。在第二個不處置期間內，如發生下列情形，甲方投資者的前述不處置承諾將會失效：

- (1) 宋先生或壽先生終止以綠城中國集團高級管理層成員或員工的身份向綠城中國集團提供服務；
- (2) 宋先生、壽先生及羅釗明先生（綠城中國的執行董事）合共不再控制綠城中國30%或以上投票權，但出於(i)轉讓或出售任何綠城中國股份予甲方投資者、九龍倉或彼等各自之任何聯繫人或(ii)根據其條款轉換永續次級可換股證券之原因則除外；
- (3) 綠城中國集團違反其尋求投資委員會事先批准的責任，進行任何土地收購或任何地產開發項目投資，本公告下文標題為「成立投資委員會」一節內有更具體的描述；及
- (4) 通過任何決議案或頒令綠城中國集團旗下任何成員公司清盤、解散、破產或重組，或就綠城中國集團旗下任何成員公司的任何欠債宣布延期償付，就綠城中國集團旗下任何成員公司或其任何資產委任清盤人、接管人、破產管理人、行政接管人、強制管理人或其他類似的人員，或在任何司法管轄區就綠城中國集團旗下任何成員公司採取任何類似的程序或步驟，而每種情況對綠城中國集團的財務狀況、運作、業務或物業整體而言有重大不利影響。

(ii) 不收購承諾

甲方投資者、乙方投資者及九龍倉各自向綠城中國承諾，自認購協議日期開始，直至第二批認購事項完成日期起計五年為止的期間內，投資者不會（而且亦會促使與其一致行動之人士不會）直接或間接地收購任何額外的綠城中國股份或任何額外的綠城中國股份權益的經濟後果（或訂立任何具有此等效力的安排或協議，包括就綠城中國股份附有之投票權而訂立的安排或協議），致令投資者與其一致行動的人士（不論個別或共同地）不時成為單一最大的綠城中國股東。然而，假如投資者與其一致行動的人士（不論個別或共同地）僅因下列原因而成為單一最大的綠城中國股東，則此項承諾不適用：

- (1) 轉換永續次級可換股證券；
- (2) 任何綠城中國股東處置任何綠城中國股份（而在緊接第二批認購事項完成後，該股東與其一致行動人士持有的綠城中國股份總數超過甲方投資者、乙方投資者、九龍倉及彼等的一致行動人士所持有的股份總數），而處置股份的對象本身並非甲方投資者、乙方投資者、九龍倉及彼等的一致行動人士；或
- (3) 上文第(2)項所述之投資者與其一致行動人士以外的綠城中國股東所持綠城中國的權益被攤薄。

甲方投資者、乙方投資者、九龍倉及彼等的一致行動人士（不論個別或共同地）在上述任何獲准的例外情況下較綠城中國的任何其他單一股東持有或控制綠城中國的更多股份或投票權，甲方投資者、乙方投資者及九龍倉各自進一步承諾，自認購協議日期開始，直至第二批

認購事項完成日期起計五年為止的期間內，彼等不會（而且亦會促使與其一致行動之人士不會）直接或間接地收購或同意收購任何額外的綠城中國股份、任何額外的綠城中國股份權益的經濟後果或綠城中國的任何額外投票權或控制行使綠城中國的任何額外投票權（或訂立任何具有此等效力的安排或協議，包括就綠城中國股份附有之投票權而訂立的安排或協議），而不論上述任何交易是否以交付股本或該等其他證券、以現金或以其他方式結算。

向甲方投資者授予反攤薄權利：

只要甲方投資者持有綠城中國不時已發行股本的至少23.0%並在(i)符合下列條文；(ii)綠城中國符合當時適用的「上市規則」、綠城中國組織章程文件的規定及法律法規；及(iii)符合上文「不收購承諾」一段所述的甲方投資者、乙方投資者及九龍倉作出的承諾下，假如綠城中國在完成第二批認購事項之日期起計五年內發行或發售任何綠城中國新股（包括可轉換為綠城中國股份的證券），甲方投資者有權在向其他投資者提呈發售之同時，按照相同條款（包括價格）認購或購買該等綠城中國股份，而該等綠城中國股份（及/或證券，視情況而定）的數目必須使甲方投資者能維持其在綠城中國發行前的持股比例。在下述情況下，甲方投資者無權在綠城中國新股（包括可轉換或可交換為綠城中國股份的證券）發行或發售中享有前述的反攤薄權利：(i)任何供股發行；(ii)根據任何債券、票據、認股權證、債權證或附有權利以認購或轉換為綠城中國股份、而且於第二批認購事項的完成日期已存在的其他證券（包括永續次級可換股證券）的條款行使任何授出之期權或認購或轉換的權利；(iii)任何以股代息、紅股或類似安排；(iv)行使任何已授出的期權或可能根據購股權計劃授出的期權；或(v)綠城中國集團旗下任何成員公司進行的交易，據此，該等綠城中國新股（包括可轉換為綠城中國股份的證券）由綠城中國以對價形式發行。假如甲方投資者不再持有綠城中國當時已發行股本的至少23.0%，前述的反攤薄權利應終止及即時失效。

成立投資委員會：

在完成第二批認購事項後，只要甲方投資者持有綠城中國當時已發行股本的至少16.67%，綠城中國應設立及維持投資委員會。該委員會應由三名成員組成，委員會向綠城中國提供有關投資及財務事宜的指引並監督綠城中國的運作，但委員會的成員不一定是董事。投資者有權委任一名代表（「**甲方投資者代表**」）加入投資委員會。每當公司的負債比率水平處於100%或以上，倘綠城中國集團旗下任何成員公司擬對收購土地作出任何投資或擬投資於任何物業開發項目，便須獲得投資委員會大多數成員（其中應包括甲方投資者代表）的事先書面同意。假如甲方投資者不再持有綠城中國當時已發行股本的至少16.67%，則綠城中國並無責任就任何新投資項目尋求投資委員會的事先批准。

綠城中國的股權結構

於本公告日期，九龍倉持有34,888,500股綠城中國股份（佔綠城中國已發行股本的2.13%）。在完成認購第一批綠城中國股份後，九龍倉將持有綠城中國大約18.43%股權。在完成認購第一批綠城中國股份及第二批綠城中國股份後，九龍倉將持有綠城中國大約24.64%股權。在完成認購第一批綠城中國股份及第二批綠城中國股份後，並假設永續次級可換股證券已轉換為綠城中國股份，九龍倉將持有綠城中國大約35.13%股權。

宋先生及壽先生的承諾

為了體現長期以來對綠城中國竭誠盡忠，宋先生及壽先生各自向綠城中國承諾，在第一批認購事項完成後五年內，在當時適用的《上市規則》及綠城中國的組織章程文件的規限下，其將以綠城中國董事及/或高級管理人員的身份向綠城中國集團提供服務，但大前提是其聘用條款必須與當時市場水平看齊。

擬委任綠城中國的非執行董事

於二〇一二年六月八日，綠城中國的董事會委任經甲方投資者提名的吳天海先生（會德豐副主席、九龍倉副主席兼董事總經理）為綠城中國的非執行董事，此項任命須受到第一批認購事項的規定所規限，而且應待第一批認購事項完成後即時生效。根據認購協議，綠城中國同意於股東特別大會上向綠城中國股東提議吳天海先生獲重選連任為綠城中國的非執行董事。此外，根據投資協議的條款，綠城中國已同意於股東特別大會上向綠城中國股東提議由甲方投資者提名的另一候選人被選為額外的綠城中國非執行董事，此項任命應待第二批認購事項完成後即時生效。宋先生及壽先生各自承諾於股東特別大會上就上述任命的相關決議案投贊成票。

綠城中國簡介

綠城中國是中國其中一家最成功的私營發展商，其總部位於浙江省杭州、於一九九五年成立及於二〇〇六年在香港上市。其於二〇一一年中國指數研究院的「居民居住整體滿意度」中排名第一，以表彰對其產品和服務的高度認可。綠城中國的二〇一一年營業額為人民幣220億元（已確認的總樓面面積為104萬平方米，總樓面面積的每平方米售價平均超過人民幣2萬元），可歸屬利潤為人民幣26億元（或每股人民幣1.57元）。於二〇一一年十二月三十一日，綠城中國有105個在建或待開發項目，總計劃樓面面積接近4,100萬平方米（其中大約2,400萬平方米歸屬於綠城中國），每個單位面積的平均土地成本低於每平方米人民幣2,900元。二〇一一年的訂約銷售額達到人民幣353億元（或175萬平方米）。

多年來，綠城中國在中國的房地產市場內建立了其中一最有價值的品牌。九龍倉獲邀成為綠城中國的戰略伙伴，以協助其將國內的綠城品牌進軍國際金融市場。除了通過該交易向綠城提供新資金外，九龍倉在綠城中國的董事會及投資委員會也取得代表議席，致力協助其制定和實施穩健的財務方針和管治措施。

此外，九龍倉及綠城中國會在現有和/或新項目中探討共同投資的可能性，以發揮彼此在物業開發及管理方面的專長。

進行相關交易的理由及裨益

該交易是二〇一二年迄今利用銷售過程產生的可觀收益進行再投資的項目，在本年的首五個月，在計及九龍倉於合資項目中的應佔份額後，九龍倉在國內預售的物業總值超過人民幣50億元，超標50%以上。

會德豐及九龍倉的董事認為該交易是一項切實可行的投資，可拓寬會德豐及九龍倉的資產及盈利基礎，對會德豐及九龍倉皆有所裨益。

會德豐及九龍倉的董事亦相信投資於綠城中國並成為綠城中國的戰略性投資者，將會造就機會，加強九龍倉集團與綠城中國集團的戰略性對話和在中國物業市場的合作。

會德豐及九龍倉的董事亦相信該交易的條款屬公平和合理，並符合會德豐及九龍倉以及其各自的股東的整體利益。

規管事宜

會德豐及九龍倉的董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，綠城中國及其最終實益擁有人乃屬獨立第三方，而且並非會德豐及九龍倉的關連人士。

就《上市規則》第14.07條而言，基於甲方投資者及乙方投資者在該交易項下應付總對價所涉及的一項或多項適用的百分比率超逾25%，但所有該等比率均低於100%，對會德豐及九龍倉而言，該交易構成會德豐及九龍倉的主要交易，因此必須遵守《上市規則》內載列的有關申報、公告和股東批准的規定。

就會德豐而言，其已取得十七名有密切聯繫的會德豐股東就訂立該交易而出具的書面批准，該十七名股東合共持有會德豐1,204,934,330股股份（佔會德豐已發行股本約59.3%）。倘就批准該交易而召開會議，並無會德豐的股東須放棄投票權利。

就九龍倉而言，其已取得兩名合共持有1,515,284,608股九龍倉股份（佔九龍倉已發行股本約50.02%）的股東就訂立該交易而出具的書面批准，該兩名股東為Lynchpin Limited與WF Investment Partners Limited，兩者均為會德豐的間接全資附屬公司，且分別為213,267,072股及1,302,017,536股九龍倉股份的註冊股東（該等九龍倉股份均為此等股東實益擁有）。倘就批准該交易而召開會議，並無九龍倉的股東須放棄投票權利。

一份載有（其中包括）該交易詳情的通函，將於本公告日期的十五個營業日內由會德豐及九龍倉分別寄發予各自的股東。

一般資料

會德豐集團和九龍倉集團的主要業務皆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。

綠城中國集團主要在中國從事優質住宅物業的開發，目標客戶為內地中、高收入人士。

截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度，第一批綠城中國股份應佔除稅及特殊項目前及除稅及特殊項目後淨盈利分別約為6.09億港元及3.89億港元，而截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度，第一批綠城中國股份應佔除稅及特殊項目前及除稅及特殊項目後淨盈利則分別約為港幣13.6億港元及8.36億港元。

截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度，第一批綠城中國股份及第二批綠城中國股份的應佔除稅及特殊項目前及除稅及特殊項目後淨盈利分別約為8.41億港元及5.37億港元，而截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度，第一批綠城中國股份及第二批綠城中國股份的應佔除稅及特殊項目前及除稅及特殊項目後淨盈利則分別約為18.78億港元及11.54億港元。

截至二〇一〇年十二月三十一日止財政年度，第一批綠城中國股份及第二批綠城中國股份並假設永續次級可換股證券已被轉換成綠城中國股份的應佔除稅及特殊項目前及除稅及特殊項目後淨盈利分別約為12.33億港元及7.87億港元，而截至二〇一一年十二月三十一日止財政年度，第一批綠城中國股份及第二批綠城中國股份並假設永續次級可換股證券已被轉換成綠城中國股份的應佔除稅及特殊項目前及除稅及特殊項目後淨盈利則分別約為27.54億港元及16.92億港元。

該交易所需資金會全部利用九龍倉的現金盈餘撥付。如將全資附屬公司計算在內的話，九龍倉目前的現金盈餘約為300億港元，於支付新的海運大廈租賃及該交易金額後，預料現金盈餘約為180億港元。One Midtown、匯達大廈及其他非核心物業的銷售收益接近40億港元。

恢復股份買賣

應會德豐及九龍倉之要求，會德豐及九龍倉之股份由二零一二年六月八日上午九時起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。會德豐及九龍倉已分別向聯交所申請彼等各自之股份由二零一二年六月十一日上午九時起於聯交所恢復買賣。

於本公告日期，會德豐董事會的成員為吳光正先生、吳天海先生、梁志堅先生、徐耀祥先生和黃光耀先生，以及四位獨立非執行董事歐肇基先生、劉菱輝先生、丁午壽先生和余灼強先生，而九龍倉董事會的成員則為吳光正先生、吳天海先生、周安橋先生、李玉芳女士、吳梓源先生和徐耀祥先生，以及六位獨立非執行董事陳茂波議員、陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生和詹康信先生。

本公告所用的詞彙

於本公告內，除文義另有所指外，下列經界定詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「違約事件」	指	當公司的負債比率為100%或以上及綠城中國集團旗下成員公司在未經投資委員會大多數成員的事先書面同意下收購土地或投資於任何物業開發項目，違約時間即告發生
「關連人士」	指	具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「營業日」	指	香港商業銀行一般開門經營正常銀行業務的日子（不包括星期六、星期日或公眾假期）
「轉換價格」	指	在轉換永續次級可換股證券後將予配發及發行的股份的每股價格，該價格初步為每股7.40港元，但可根據永續次級可換股證券的條款與條件作出調整
「轉換股份」	指	在轉換永續次級可換股證券後由綠城中國配發及發行的綠城中國股份
「股東特別大會」	指	綠城中國舉行的股東特別大會，藉以考慮並（如認為適合）批准投資協議及投資協議項下擬進行的交易
「第一批綠城中國股份」	指	根據認購協議向甲方投資者配發及發行的327,849,579股綠城中國股份
「第一批認購事項」	指	根據認購協議向甲方投資者配發及發行第一批綠城中國股份
「負債比率」	指	綠城中國不時的負債比率，計算方法是淨負債除以淨資產，並於綠城中國最新公佈的年度或中期財務業績內披露（以較近期之比率為準）

「總樓面面積」	指	總樓面面積
「綠城中國董事會」	指	綠城中國董事會
「綠城中國」	指	綠城中國控股有限公司（股份代號：3900），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
「綠城中國集團」	指	綠城中國及其附屬公司
「綠城中國董事」	指	綠城中國的其中一名董事
「綠城中國股份」	指	綠城中國股本中每股面值0.10港元的普通股
「綠城中國股東」	指	綠城中國股份之登記持有人
「該項擔保」	指	綠城中國同意按後償基準對明示規定應由發行人支付的永續次級可換股證券項下所有到期款項作出的擔保
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「初步息差」		將於發行日期當日或之前釐定的利率
「投資委員會」	指	於第一批認購事項完成後由綠城中國根據投資協議成立的屬於董事會層面的投資委員會
「投資協議」	指	綠城中國、發行人、九龍倉及投資者於二〇一二年六月八日就認購及發行第二批綠城中國股份及永續次級可換股證券而訂立的投資協議
「投資者」	指	甲方投資者及乙方投資者
「甲方投資者」	指	Target Smart Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立、並由九龍倉全資擁有的公司
「乙方投資者」	指	Enzio Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立、並由九龍倉全資擁有的公司
「投資者集團」	指	投資者、其各自的附屬公司、控股公司及該等控股公司的附屬公司
「發行日期」	指	根據投資協議發行永續次級可換股證券的日期
「發行人」	指	Active Way Development Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，而且是綠城中國的全資附屬公司

「最後交易日」	指	二〇一七年六月七日，即在緊接刊發本公告前綠城股份在聯交所買賣的最後一個完整交易日
「《上市規則》」	指	《聯合交易所證券上市規則》
「壽先生」	指	綠城中國董事會副主席、綠城中國行政總裁兼綠城中國執行董事壽柏年先生
「宋先生」	指	綠城中國董事會主席兼綠城中國執行董事宋衛平先生
「綠城中國原有股東」	指	宋先生、其配偶夏一波女士、以及壽先生
「平價證券」	指	就發行人或綠城中國（視情況而定）而言：(i) 由發行人發行或擔保的任何與永續次級可換股證券享有或明示享有同等地位的證券；(ii) 由綠城中國發行的任何與綠城中國在該項擔保下之義務享有同等地位的證券；及(iii)由綠城中國擔保或綠城中國以其他方式承擔責任的任何證券，而其中綠城中國在相關擔保或承擔之責任下應負的義務與綠城中國在該項擔保下之義務享有同地位
「一致行動人士」	指	具有《收購守則》賦予該詞的涵義，而「一致行動之人士」一詞應作相應詮釋
「永續次級可換股證券」	指	根據投資協議將由發行人發行的以港元計價、本金額合共為25.5億港元的永續次級可換股證券
「中國」	指	中華人民共和國
「每平方米」	指	每平方米
「重設日」	指	發行日期的第十周年及該日期後每五個曆年各日
「平方米」	指	平方米
「第二批綠城中國股份」	指	根據投資協議向甲方投資者配發及發行的162,113,714股綠城中國股份
「第二批認購事項」	指	根據投資協議向甲方投資者配發及發行第二批綠城中國股份
「購股權計劃」	指	綠城中國股東於於二〇〇六年六月二十二日採納的購股權計劃及綠城中國不時採納的其他類似購期權計劃
「遞增利率」	指	2%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「認購協議」	指	由綠城中國、甲方投資者及九龍倉於二〇一二年六月八日訂立的有關認購及發行第一批綠城中國股份的認購協議
「認購價」	指	每股股份5.20港元
「《收購守則》」	指	《公司收購、合併及股份購回守則》
「該交易」	指	根據認購協議認購第一批綠城中國股份，以及根據投資協議認購第二批綠城中國股份和永續次級可換股證券，連同該等協議項下擬進行的交易
「國庫券利率」	指	就相關重設日而言，五年期美國國庫券利率
「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司（股份代號：4），一間於香港註冊成立的有限公司，為會德豐的附屬公司，其股份於聯交所上市
「九龍倉集團」	指	九龍倉及其附屬公司
「會德豐」	指	會德豐有限公司（股份代號：20），一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「會德豐集團」	指	會德豐及其附屬公司
「清盤」	指	就發行人或綠城中國（視情況而定）而言，有關破產、清盤、清算、接管或類似法律程序的最終及有效命令或決議案
「港幣」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

除非本公告另有所指，否則，以人民幣為本位的金額已經按（僅作說明用途）港幣1.21875元兌人民幣1.00元的匯率兌換成港幣。此匯率僅作說明用途，並不構成任何金額已經、可能已經或可能按上述匯率或任何其它匯率作出兌換的表述。

承董事命
會德豐有限公司
公司秘書
陳永生

承董事命
九龍倉集團有限公司
公司秘書
陳永生

香港，二〇一二年六月八日