

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何內容或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

閣下如已售出或轉讓所有名下綠城中國控股有限公司的股份，應立即將本通函及倘適用，代表委任表格及回條，送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函全部或任何部分內容而產生或因依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)

(股份代號：3900)

須予披露交易

成立一家合營公司

載有相關交易詳情之綠城中國控股有限公司董事會函件載於本通函第3至7頁。

* 僅供識別

二零零七年十一月五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 一般資料	8

釋 義

本通函中，除文義另有規定外，以下詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	綠城中國控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所上市；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事」	指	本公司之董事，包括本公司之獨立非執行董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「海港企業」	指	海港企業有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市，為九龍倉持有67%權益之附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「獨立非執行董事」	指	本公司的獨立非執行董事；
「合營協議」	指	本公司及海港企業於二零零七年十月十七日訂立之有條件合營協議，涉及（其中包括）按60:40擁有權的比例發展該地塊；
「合營公司」	指	一間將於中國註冊成立的合營公司，將分別由本公司及海港企業擁有60%及40%股權權益；
「最後實際可行日期」	指	二零零七年十一月五日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；

釋 義

「招股章程」	指	本公司就上市於二零零六年六月三十日印發的招股章程；
「人民幣」	指	中國法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東」	指	本公司現有股份之持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「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之有限公司，其股份於聯交所上市。



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)

(股份代號：3900)

執行董事：

宋卫平
壽柏年
陳順華
郭佳峰

法定地址：

M&C Corporate Services Limited
PO Box 309GT, Uglund House
South Church Street
George Town, Grand Cayman
Cayman Islands

獨立非執行董事：

賈生華
蔣偉
史習平
徐耀華
唐世定

敬啟者：

須予披露交易
成立一家合營公司

1. 引言

於二零零七年十月十七日，董事會就訂立合營協議成立合營公司發出公告（「公告」）。由於合營協議項下擬進行的交易根據上市規則構成本公司一項須予披露交易，本公司將根據上市規則要求向股東發出載有相關資料的通函。本通函的目的為向閣下提供有關合營協議及成立合營公司的詳情。

2. 背景

本集團是中國名列前茅的住宅物業開發商之一，主要在中國從事優質住宅物業的開發，目標客戶為國內中、高收入人士。

* 僅供識別

董事會函件

於二零零七年十月十七日，本公司與獨立第三方海港企業訂立合營協議，以成立合營公司，按60:40擁有權的比例發展該地塊。本公司及海港企業對合營公司之注資將部份以各自之內部資源及部份以銀行貸款撥付。該地塊由本集團透過杭州市國土資源局於二零零七年五月三十日舉行的公開拍賣投得，代價為人民幣3,490,000,000元(折合約3,608,700,000港元)。根據合營協議，而該地塊將由本集團及海港企業，或透過合營公司，按60:40擁有權的比例擁有，該地塊將發展為商業及住宅物業。

成立合營公司

訂約方訂立了一項具有法律約束力的協議，主要條款概括如下：

- 日期 : 二零零七年十月十七日
- 訂約方 : 1. 本公司
2. 海港企業
- 總註冊資本 : 於最後實際可行日期，合營公司的總註冊資本尚待釐定。然而，本公司與海港企業將按60:40的比例注資
- 盈虧 : 本公司及海港企業將按其各自對合營公司注資的比例(即60:40)承擔合營公司的盈虧
- 管理 : 本集團將主要負責該地塊的管理及發展，合營公司則將透過雙方的品牌宣傳和推廣該地塊發展項目的銷售

本公司將根據上市規則於適當時候，就合營公司之進一步注資作進一步公告及取得股東對合營協議項下之交易之批准。

於作出一切合理查詢後，就董事所知、所信及所悉，海港企業及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

董事會函件

代價及付款條款

購入該地塊的土地使用權的總代價為人民幣3,490,000,000元（折合約3,608,700,000港元），該代價已經／將會依下述方式以現金分期支付：

支付日期	已／須支付的金額
於二零零七年五月二十五日 支付公開競投保證金	人民幣200,000,000元 (折合約206,800,000港元)
於二零零七年六月十六日或之前	人民幣498,000,000元 (折合約514,900,000港元)
於二零零七年十月六日或之前	人民幣1,396,000,000元 (折合約1,443,500,000港元)
於二零零八年二月六日或之前	人民幣1,396,000,000元 (折合約1,443,500,000港元)

代價金額乃杭州市國土資源局於二零零七年五月三十日舉行的公開競投所得的結果，該公開競投乃按中國的相關法律及法例進行。代價金額乃按樓面價每平方米約人民幣11,758元而釐定。本公司及海港企業將按60:40擁有權的比例分別負責支付地價。本集團所承擔的代價將一部份由其內部資源撥付，另一部份由其銀行借款撥付。於最後實際可行日期，發展該地塊涉及的財務承擔尚待雙方釐定。然而，根據合營協議，雙方已同意，在合營公司可自行擔保向銀行借款之前，倘若該地塊的發展需要營運資金，所需資金將由雙方以股本或股東貸款形式根據於合營公司的股權比例支付。

按上述付款時間表，地價人民幣2,094,000,000元（折合約2,165,200,000港元）已逾期，而當中人民幣453,900,000元（折合約469,300,000港元）已由本公司繳付。於最後實際可行日期，地價餘額約為人民幣1,640,100,000元（折合約1,695,900,000港元）。根據合營協議，雙方原則上已同意本公司及海港企業將按60:40擁有權的比例分別負責支付地價全數（包括已支付及餘額），而本公司將獨自負責承擔逾期繳付地價餘額人民幣1,640,100,000元（折合約1,695,900,000港元）的可能後果，包括被徵收罰款及支付利息。相關利率將按中國人民銀行相同期限貸款所採納之基準利率計算。董事認為逾期繳付將不會對本集團有重大影響。

董事會函件

於最後實際可行日期，該地塊並無註冊擁有人。該地塊之法定所有權將僅於土地代價全部結清後方授予合營公司。

合營公司將作為附屬公司合併入本公司之財務報表。

該地塊

該地塊為一幅位於上城區(規劃錢江新城望江區塊C-06、08、17、18地塊)，東至之江路，南至杭政儲出(2005)41、42號地塊，西至富春江路，北至望江路)的國有土地。該地塊的總面積約為84,255平方米，估計總建築面積約296,800平方米，其中約63,345平方米將開發為高層住宅公寓，其餘約20,910平方米將開發為商用物業(「該地塊」)。

本集團透過杭州市國土資源局於二零零七年五月三十日舉行的公開競投成功投得該地塊，代價為人民幣3,490,000,000元(折合約3,608,700,000港元)。

條件

根據合營協議，合營公司之成立須待獲海港企業股東批准及達致上市規則之任何規定後，方可作實。

合營公司的財務影響

本公司向合營公司之注資將以內部資源及銀行貸款撥付。本公司尚未確定對合營公司的出資，惟董事認為成立合營公司將不會對本公司的資產負債產生任何重大影響。由於該地塊尚未開始開發，其將不會對本集團截至二零零七年十二月三十一日止財政年度的盈利帶來積極的貢獻。

購入該地塊及訂立合營協議之原因及利益

本集團為中國領先的住宅物業發展商之一，主要從事優質住宅物業的開發，目標客戶主要為中國中、高收入人士。

海港企業的主要業務為擁有酒店及物業和投資。

董事會函件

該地塊鄰近地鐵，交通方便，為毗鄰錢塘江的最後一塊建築用地，可觀賞全江景。董事認為，簽訂該協議為本集團創造上佳機遇，與海港企業聯手開發該住宅用地。海港企業為著名的物業發展商，於聯交所上市，在中國物業開發方面擁有豐富的經驗及強大的實力。董事認為，與海港企業之合作將為本公司帶來協同效益並鞏固本公司的市場地位。此外，海港企業於該地塊之資本投入將有助於舒緩本公司之財政壓力。

慮及上述因素，董事（包括獨立非執行董事）認為，合營協議之條款乃經各方公平磋商後按一般商業條款訂立，合營協議之條款誠屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則的含義

合營協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易。

其他資料

閣下謹請細閱載於本通函附錄的一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
綠城中國控股有限公司
主席
宋卫平
謹上

二零零七年十一月五日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則載列有關本集團資料。董事對本通函所載內容的準確性共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，並無遺漏其他事實，致使其中內容有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事的股份權益

於最後實際可行日期，除下文所披露外，本公司各董事或主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份及相關股份，概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊，或）根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	佔本公司 股權概約 百分比
宋卫平先生	—	68,859,000 ⁽¹⁾ 股普通股	491,124,000 ⁽²⁾ 股普通股	—	560,983,000 股普通股	36.63%
壽柏年先生	—	—	383,643,000 ⁽³⁾ 股普通股	—	383,643,000 股普通股	25.05%

附註：

- (1) 宋卫平先生在該等由Wisearn Limited持有的普通股中具有權益，該公司由其配偶夏一波女士全資擁有。
- (2) 宋卫平先生作為Delta House Limited唯一股東，擁有該普通股。
- (3) 壽柏年先生作為Profitwise Limited唯一股東，擁有該普通股。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，除下文所披露外，就董事所知，概無任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉：

名稱	持有 普通股數目	權益種類	佔本公司股權 百分比
宋卫平先生	560,983,000 ⁽¹⁾	控股公司的權益及與其他人士共同持有權益	36.63%
壽柏年先生	383,643,000 ⁽²⁾	控股公司的權益	25.05%
夏一波女士	560,983,000 ⁽³⁾	控股公司的權益及與其他人士共同持有權益	36.63%
Delta House Limited	492,124,000 ⁽⁴⁾	實益擁有人	32.13%
Profitwise Limited	383,643,000 ⁽⁵⁾	實益擁有人	25.05%
J.P. Morgan Securities Ltd.	79,738,760 ⁽⁶⁾	實益擁有人	5.21%
JPMorgan Chase & Co.	79,738,760 ⁽⁶⁾	控股公司的權益及與其他人士共同持有權益	5.21%
Lehman Brothers Holdings Inc	175,256,750 ⁽⁷⁾	控股公司的權益及與其他人士共同持有權益	11.44%
Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited	81,128,139 ⁽⁸⁾	透過訂立合約擁有股份權益的人士及於股份中擁有證券權益的人士	5.30%
UBS AG	81,226,887	實益擁有人；於股份中擁有證券權益的人士及控股公司的權益	5.30%

附註：

- (1) 包括透過控股公司持有492,124,000股的權益，及由控股公司Wisearn Limited持有的68,859,000股視為權益，該公司由其配偶夏一波女士持有。
- (2) 壽柏年先生透過控股公司持有的權益。
- (3) 夏一波女士透過Wisearn Limited持有68,859,000股的權益，及由控股公司Delta House Limited持有的492,124,000股視為權益，該公司由其配偶宋卫平先生持有。
- (4) 宋卫平先生透過控股公司持有的權益，為上文「董事的股份權益及淡倉」一節披露的重複。宋卫平先生為Delta House Limited之董事。
- (5) 壽柏年先生透過控股公司持有的權益，為上文「董事的股份權益及淡倉」一節披露的重複。壽柏年先生為Profitwise Limited之董事。
- (6) J.P. Morgan Securities Ltd. 為JPMorgan Chase & Co. 間接擁有的附屬公司。
- (7) 該等股份包括(i) 57,763,330股普通股；(ii) 已由或將由Delta House Limited及Profitwise Limited抵押給Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited的71,504,966股股份；及(iii) 45,988,454股證券衍生工具的相關股份。
- (8) Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited為一間由Lehman Brothers Holdings Inc. 間接擁有的附屬公司。該等股份包括(i) 308,000股普通股，(ii) 9,315,173股證券衍生工具的相關股份，及(iii) 已由或將由Delta House Limited及Profitwise Limited抵押出的71,504,966股股份。

3. 重大不利轉變

董事確認，自二零零六年十二月三十一日（即本公司及其附屬公司最近期公布經審核賬目的結算日期）以來，本公司及其附屬公司的財務或經營狀況並無重大不利轉變。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其附屬公司目前概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司及其附屬公司亦無涉及任何待決或提出或面臨任何重大訴訟或申索。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其附屬公司訂立或擬訂立服務合約（不包括一年內到期或僱主可不付賠償（法定賠償除外）而終止的合約）。

6. 董事於本公司及其附屬公司的資產或合約的權益

於最後實際可行日期，概無董事或擬董事在本公司及其附屬公司自二零零六年十二月三十一日（即本公司最近期公布經審核賬目的結算日期）以來買賣或出售或租用或建議買賣或出售或租用的任何資產中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於訂立於最後實際可行日期仍然生效且對本公司業務有重大影響的任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 董事的競爭權益

於最後實際可行日期，除招股章程所披露外，概無董事或彼等各自的聯繫人（作為董事除外）視為直接或間接與本公司業務競爭或可能競爭的業務中擁有權益（倘各為控股股東，根據香港上市規則第8.10條須予以披露）。

8. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書及合資格會計師為林錦堂先生（香港會計師公會會員）。

- (b) 本公司的註冊地址為M&C Corporate Services Limited, PO Box 309GT, Uglan House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖。
- (d) 本通函及代表委任表格的中英文版本如有歧異，概以英文本為準。

9. 備查文件

以下文件的副本由本通函日期起至二零零七年十一月十九日（包括該日）的十四日期間的任何營業日（公眾假期除外）的正常營業時間內，於香港皇后大道中15號告羅士打大廈23樓的史密夫律師事務所辦事處，可供查閱：

- (a) 本公司組織章程細則；及
- (b) 合營協議。