

香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，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份內容而產生或因依賴該等內容而引致之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)
(股票代號：3900)

關連交易

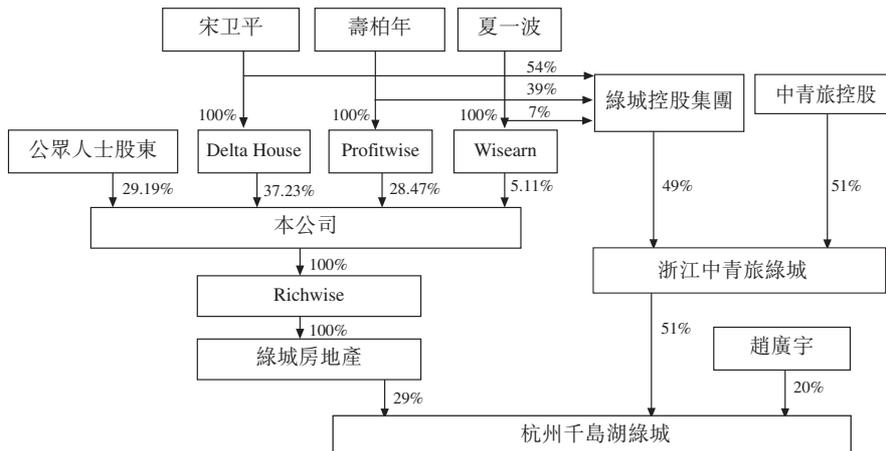
- 2006年9月25日，本公司的全資附屬公司綠城房地產與浙江中青旅綠城簽署了首份收購協議，據此，綠城房地產同意向浙江中青旅綠城收購杭州千島湖綠城的51%股權，代價為人民幣18,360,000元，將以內部資源支付。首項收購的代價是經買賣雙方按正常商業條款及經公平交易原則進行磋商後達成。首項收購完成後，杭州千島湖綠城成為本集團的附屬公司。
- 2007年2月13日，綠城房地產與綠城控股集團簽署了第二份收購協議，據此，綠城房地產同意向綠城控股集團收購浙江中青旅綠城的49%股權，代價為人民幣122,000,000元，將以內部資源支付。第二項收購的代價是經買賣雙方按正常商業條款及經公平交易原則進行磋商後達成。第二項收購後，綠城控股集團不再持有浙江中青旅綠城的權益。
- 緊接首項收購前，原股東間接持有本公司共計70.81%股本，亦擁有綠城控股集團共計100%股本。綠城控股集團持有浙江中青旅綠城的49%股權。因此，根據上市規則，綠城控股集團及浙江中青旅綠城為本公司的關連人士，而該等收購對本公司構成關連交易。
- 該等收購根據上市規則第14.22條及第14A.25條一併計算百分比率。由於該等收購以根據上市規則第14.07條作合併計算的所有適用百分比率之最高者高於2.5%但低於5%，故該等收購不視為根據上市規則第14章的須予申報交易，但根據上市規則第14A章被視為關連交易，及須符合公告、呈報及經獨立股東批准的規定。
- 本公司將就取得獨立股東批准該等收購（包括該等協議）召開特別股東大會。根據上市規則，原股東及彼等各自的聯繫人將於特別股東大會的相關決議案放棄投票權。
- 本公司及獨立董事委員會已審閱該等收購。本公司已委任獨立財務顧問浩德向獨立董事委員會及獨立股東就該等收購條款是否公平合理及該等收購是否符合本公司及股東的整體利益推薦意見，及向獨立股東就如何投票提出意見。本公司預期特別股東大會的通告、載有有關該等收購的詳細資料、浩德意見及獨立董事委員會的推薦意見的通函將於本公布日期的21日內向股東寄發。

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。綠城房地產是本公司全資擁有的附屬公司，主要從事住宅物業的開發。

浙江中青旅綠城是一間於中國成立的有限責任公司，綠城控股集團及中青旅控股分別持有其49%及51%的股權。中青旅控股為一間於中國成立的股份有限公司，是與本公司無關連的獨立第三方。綠城控股集團主要業務為物業管理及提供國際經濟、技術及環境保護資訊的顧問服務。浙江中青旅綠城主要業務為未包括在本公司業務內的數個房地產項目，這些項目的詳細情況已於招股章程中予以披露。

本公司、綠城房地產、綠城控股集團、浙江中青旅綠城和杭州千島湖綠城緊接首項收購前的關係如下：



* 僅供識別

緊接首項收購前，原股東間接持有本公司共計70.81%股本，亦擁有綠城控股集團共計100%股本。綠城控股集團持有浙江中青旅綠城的49%股權。因此，根據上市規則，綠城控股集團及浙江中青旅綠城為本公司的關連人士，及該等收購對本公司構成關連交易。

首項收購

2006年9月25日，綠城房地產與浙江中青旅綠城簽署了首份收購協議，據此，綠城房地產同意向浙江中青旅綠城收購杭州千島湖綠城的51%股權，代價為人民幣18,360,000元，以內部資源支付。首項收購的代價是經買賣雙方按正常商業條款及經公平交易原則進行磋商後達成。2006年9月首項收購完成後，杭州千島湖綠城成為本集團的附屬公司。有關首項收購的詳細資料，請參閱本公司於2006年9月26日的公告。

第二份收購協議

獨立非執行董事於2007年2月13日召開的會議批准了第二份收購協議，綠城房地產與綠城控股集團並於同日簽署了該協議。

日期	: 2007年2月13日
訂約方	: 賣方: 綠城控股集團 買方: 綠城房地產
收購權益	: 浙江中青旅綠城註冊資本中49%的股權。
轉讓代價	: 收購代價為人民幣122,000,000元，經買賣雙方按正常商業條款及經公平交易原則磋商後達成，代價在轉讓完成後由綠城房地產以現金支付給綠城控股集團，即簽署第二份收購協議30日後。
條件	: 交割須待以下條件達成： <ul style="list-style-type: none">• 浩德（獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問）已向獨立董事委員會及獨立股東指出該等收購條款及條件對獨立股東而言公平合理；• 獨立董事委員會推薦獨立股東對該等收購投贊成票；及• 該等協議及該等收購已獲獨立股東批准及採納。

除外項目

上市後，綠城控股集團繼續持有8個物業項目（「除外項目」）的權益，這些項目的詳細情況已經在招股章程中予以披露。根據不競爭契據，本公司獲授予收購除外項目的選擇權。

除外項目中，綠城控股集團透過其持有49%股權的浙江中青旅綠城間接持有浙江省德清的德清百合公寓及德清桂花城及河南省鄭州的綠城百合公寓（統稱「3個除外項目」）的權益。由於合營企業並不同意轉讓，故3個除外項目不包括在本公司的業務。該同意在上市及首項收購後於2006年12月取得。第二項收購後，綠城控股集團將不再持有3個除外項目的權益。

本公司承諾，根據不競爭契據，有關行使選擇權的任何決定將由獨立非執行董事作出。2006年12月，本公司聘用獨立財務顧問浩德就根據不競爭契據行使選擇權是否符合本公司及股東的利益向獨立非執行董事提出意見。2006年12月22日，浩德向本公司獨立委員會（由所有5名獨立非執行董事組成）發出除外項目可行性函件（「可行性函件」），指出收購3個除外項目符合本公司及股東的利益。2007年2月13日，根據本公司的承諾，在執行董事缺席的情況下，獨立非執行董事召開會議。獨立非執行董事於會上一致通過進行第二項收購。

除可行性函件，獨立非執行董事亦委聘浩德根據上市規則第14A.22條就有關關連交易製備函件（「關連交易函件」），該函件須就（其中包括）該等收購條款是否公平合理提供意見。請參閱下文「特別股東大會」一節。獨立董事委員會將在計及浩德的關連交易函件的意見後提出其對該等收購的意見。

浙江中青旅綠城的財務資料

以下是浙江中青旅綠城按照適用於中國成立的公司的有關會計政策及財務規則編製的若干財務資料摘要：

	於2006年12月31日 (人民幣)(註1)	
	截至 2005年12月31日 止年度 (人民幣) (註2)	截至 2006年12月31日 止年度 (人民幣) (註1)
資產總額		540,887,413.91
負債總額		336,448,495.23
資產淨額		204,438,918.68
股權應佔資產淨額		100,175,070.15
除稅前股權應佔溢利	(1,115,178.35)	(245,465.37)
除稅後股權應佔溢利	(1,242,927.71)	(105,966.21)

註1：根據浙江中青旅綠城2006年的未經審核管理賬目。

註2：由於3個除外項目目前處於建設階段，浙江中青旅綠城於2005年並無來自主營業務的溢利。浙江中青旅綠城須就其出售繳付2005年度的若干所得稅。

第二項收購的原因及對本集團的優勢

本集團預期從第二收購受惠於以下各項：

- 第二項收購後，綠城控股集團將不再持有3個除外項目的權益。因此，董事會認為第二項收購可進一步避免本公司與股東的潛在競爭。
- 本公司透過第二項收購間接持有3個除外項目的權益，可增加本公司應佔土地儲備。
- 3個除外項目於本公布日期已開始預售，及已安排貸款授信。本公司預期從預售所得款項及貸款將可補足建設3個除外項目的財務需要。因此，本集團很可能於購入股權後不須投資或安排投資額外款項。

總括而言，董事認為第二項收購對本公司目前的現金流量影響有限，及3個除外項目預期為本公司日後的財務表現有良好貢獻。

定價及付款

經綠城房地產及綠城控股集團磋商後，股權代價為人民幣122,000,000元。該代價經買賣雙方按公平交易原則磋商後同意，並參考以下因素：

- 綠城控股集團於浙江中青旅綠城在2001年設立時，以人民幣98,000,000元作為代價收購股權；
- 根據浙江中青旅綠城的未經審核管理賬目，浙江中青旅綠城的資產淨額於2006年12月31日為人民幣204,438,918.68元。因此，股權應佔資產淨額為人民幣100,175,070.15元；
- 項目的數值增加來自項目的進展，包括但不限於浙江中青旅綠城持有有顯著進展的房地產項目。

此外，本公司委聘特許測量師行及持有香港註冊專業估值師（一般業務）資格的利駿行對3個除外項目進行評估。於本公布日期，估值尚未完成。利駿行的估值報告將包括在本公布日期的21日內向股東寄發的通函內。

代價將在完成後由綠城房地產以現金支付給綠城控股集團，即簽署第二份收購協議30日後，以綠城房地產的內部資源支付。

上市規則下的關連交易

該等收購根據上市規則第14.22條及第14A.25條一併計算百分比率。由於該等收購以根據上市規則第14.07條作合併計算的所有適用百分比率之最高者高於2.5%但低於5%，故該等收購不視為根據上市規則第14章的須予申報交易，但根據上市規則第14A章被視為關連交易，及須符合公告、呈報及經獨立股東批准的規定。

根據上市規則委任獨立財務顧問

根據上市規則規定，獨立董事委員會將向獨立股東就該等收購（包括該等協議）提出意見。根據上市規則第13.39(7)(B)條及第14A.22條，浩德已獲委任為獨立財務顧問，向獨立董事委員會及獨立股東就該等收購條款是否公平合理及該等收購是否符合本公司及股東的整體利益推薦意見，及向獨立股東就如何投票提出意見。

特別股東大會

該等收購對本公司構成關連交易。由於該等收購以根據上市規則第14.07條作合併計算的所有適用百分比率之最高者高於2.5%但低於5%，該等收購須符合上市規則第14A.18條經獨立股東批准的規定。本公司將於2007年3月召開特別股東大會決定是否批准該等收購（包括該等協議）。該會議將以投票進行，本公司將公布投票結果。原股東及其彼等各自的聯繫人將於特別股東大會的有關批准該等收購（包括該等協議）的決議案放棄投票權。本公司預期特別股東大會的通告及載有以下資料的通函將於本公布日期的21日內向股東寄發：

- 有關該等收購的詳細資料；
- 浩德的意見：
 - 向獨立董事委員會及獨立股東就該等收購條款是否公平合理及該等收購是否符合本公司及股東的整體利益推薦意見；
 - 向獨立股東就如何投票提出意見；及
- 獨立董事委員會的推薦意見。

釋義：

「該等收購」	指	首項收購及第二項收購；
「該等協議」	指	首份收購協議及第二份收購協議；
「浩德」	指	浩德融資有限公司，就該等收購向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問，為一家根據證券及期貨條例可進行第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動的持牌法團；
「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；
「中國」	指	中華人民共和國；

「本公司」	指	綠城中國控股有限公司；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「不競爭契據」	指	由原股東及綠城控股集團為本集團之利益而於2006年6月22日簽署的不競爭契據；
「Delta House」	指	Delta House Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的國際有限責任公司，由宋卫平全資擁有；
「董事」	指	本公司的董事（包括獨立非執行董事）；
「特別股東大會」	指	本公司將於2007年3月向股東召開決定及批准該等收購的特別股東大會；
「股權」	指	綠城控股集團所持有的浙江中青旅綠城的49%股權；
「首項收購」	指	綠城房地產收購杭州千島湖綠城的51%的股權；
「首份收購協議」	指	首項收購的股份轉讓協議；
「綠城控股集團」	指	綠城控股集團有限公司，一家於中國註冊成立的外商獨資企業，由原股東擁有；
「綠城房地產」	指	綠城房地產集團有限公司，一家於中國註冊成立的外商獨資企業，為本公司的全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及本公司的附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「杭州千島湖綠城」	指	杭州千島湖綠城投資置業有限公司；一家於中國註冊成立的有限責任公司；
「獨立董事委員會」	指	董事會就考慮該等收購條款成立的委員會，由獨立於該等收購的獨立非執行董事組成；
「獨立非執行董事」	指	本公司的獨立非執行董事；
「獨立股東」	指	原股東及彼等各自的聯繫人除外、並不涉該等收購或於得益於該等收購的股東；
「利駿行」	指	利駿行測量師有限公司，獨立於本集團的特許測量師行；
「上市」	指	本公司的股份於聯交所上市；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「原股東」	指	宋卫平、壽柏年及夏一波；
「Profitwise」	指	Profitwise Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的國際有限責任公司，由壽柏年全資擁有；
「招股章程」	指	本公司就上市於2006年6月30日印發的招股章程；
「Richwise」	指	Richwise Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的國際有限責任公司，由本公司全資擁有；
「人民幣」	指	中國的法定貨幣；
「第二項收購」	指	綠城房地產收購浙江中青旅綠城的49%的股權；
「第二份收購協議」	指	第二項收購的股份轉讓協議；
「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	本公司的股東；
「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；
「Wisearn」	指	Wisearn Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的國際有限責任公司，由夏一波全資擁有；

「中青旅控股」 指 中青旅控股股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司；

「浙江中青旅綠城」 指 浙江中青旅綠城投資置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司。

承董事會命
綠城中國控股有限公司
主席
宋卫平

中國杭州，2007年2月15日

於本公布日期，宋卫平先生、壽柏年先生、陳順華先生及郭佳峰先生為本公司執行董事；徐耀華先生、賈生華先生、蔣偉先生、史習平先生及唐世定先生為本公司獨立非執行董事。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」