

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分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)

(股份代號：3900)

### 須予披露及關連交易

於二零零九年十二月三十一日，本公司全資附屬公司綠城房地產與平安信託訂立合作框架協議，據此，綠城房地產同意（其中包括）(i)透過向浙江報業項目公司注資人民幣300,000,000元（約等於342,000,000港元）的方式收購浙江報業項目公司之75%直接股權；(ii)在注資後，在達成若干條件的前提下以人民幣200,000,000元（約等於228,000,000港元）將其於浙江報業項目公司之50%股權出售予平安信託；(iii)待達成若干條件後，透過若干銀行向浙江報業項目公司提供合計人民幣1,300,000,000元（約等於1,482,000,000港元）之委託貸款，並向平安信託轉讓該委託貸款；(iv)提供並促使提供以平安信託為受益人之抵押組合，為履行浙江報業項目公司於委託貸款（待其轉讓予平安信託）及綠城房地產於回購協議項下之責任作出擔保；及(v)於出售事項完成之日起計十二(12)個月後以人民幣200,000,000元（約等於228,000,000港元）向平安信託回購浙江報業項目公司之50%股權。

綠城房地產透過其於注資完成後之75%直接股權及浙江委託安排，目前控制浙江報業項目公司之100%股權。在出售事項完成後，綠城房地產將實際控制浙江報業項目公司之50%股權，其餘50%股權將由平安信託持有。鑒於綠城房地產將有權控制浙江報業項目公司董事會組成之主要部份，故浙江報業項目公司將於出售事項後繼續為本公司之附屬公司。平安信託將成為浙江報業項目公司之主要股東，因而於出售事項後為本公司之關連人士。

鑒於有關注資、出售事項、轉讓委託貸款、提供抵押組合及回購之所有適用百分比比率之最高比率合計超過5%但低於25%，故根據上市規則，該等交易共同構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章之公告規定。此外，鑒於平安信託將於其購買銷售權益後成為本公司之關連人士，故根據上市規則，平安信託向浙江報業項目公司提供委託貸款、綠城房地產及浙江報業項目公司向平安信託授出抵押組合及回購，構成本公司之關連交易。鑒於有關關連交易之所有百分比比率（盈利比率除外）之最高比率合計超過2.5%，因此，關連交易須遵守上市規則第14A章有關報告、公告及獨立股東批准之規定。

該項目為一個位於浙江省杭州市西湖區之住宅物業發展項目，總用地面積約為89,534平方米，總建築面積約為287,483平方米。

基於(i)倘本公司就批准關連交易而召開股東特別大會，概無股東須放棄投票；及(ii) Delta House Limited、Wisearn Limited及Profitwise Limited（作為一組緊密聯繫之股東，分別持有442,124,000股股份、68,859,000股股份及384,490,500股股份，合共佔本公司於本公告日期已發行股本約54.60%）已書面批准關連交易，本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免遵守舉行股東大會之規定，以及基於上市規則所規定之條件已獲達成下，允許獨立股東就關連交易之批准將以書面形式作出。

本公司將成立獨立董事委員會，以就關連交易向股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就關連交易向獨立董事委員會及股東提供意見。

一份載有（其中包括）(i)關連交易之詳情；(ii)獨立董事委員會就關連交易致股東之推薦意見；及(iii)獨立財務顧問就關連交易致獨立董事委員會及股東之意見函件之通函將在切實可行情況下儘快寄發予股東。

鑒於該等交易之完成以達成若干先決條件為前題，該等交易可能會或可能不會完成，股東及潛在投資者在買賣股份時務請審慎行事。

## 合作框架協議

董事會宣佈，綠城房地產與平安信託於二零零九年十二月三十一日訂立合作框架協議。

### 日期

二零零九年十二月三十一日

### 訂約方

- (1) 綠城房地產（本公司之全資附屬公司）
- (2) 平安信託

據董事經一切合理查詢後所深知、所悉及所信，平安信託及其最終實益擁有人為獨立於本公司之第三方，且並非本公司之關連人士。

### 注資

綠城房地產在預期簽訂合作框架協議的前提下，已完成其向浙江報業項目公司之注資人民幣300,000,000元（約等於342,000,000港元）。在注資後，綠城房地產直接持有浙江報業項目公司之75%股權，其餘25%股權由浙江報業綠城投資持有。綠城房地產透過其直接權益及下文所述之浙江委託安排實際控制浙江報業項目公司之100%股權。

浙江報業綠城投資由綠城房地產及獨立第三方浙江報業集團共同控制。浙江報業集團、綠城房地產與浙江報業綠城投資於二零零九年五月十八日訂立浙江委託安排，據此，浙江報業集團及浙江報業綠城投資已同意（其中包括）向綠城房地產委託浙江報業綠城投資於浙江報業項目公司所持股權所附之所有股東權利及責任（包括但不限於分派及投票權）。

### 成立信託

平安信託已同意於注資後成立金額達人民幣1,500,000,000元（約等於1,710,000,000港元）之信託，用於向綠城房地產收購銷售權益及委託貸款。信託之期限為信託成立日起計十二(12)個月，或倘委託貸款根據如下文所述的延期獲延長，則為十五(15)個月。

## 出售事項

### 將予出售之資產

綠城房地產已同意於下文所述若干條件達成後，向平安信託出售其於浙江報業項目公司之50%直接股權。

### 代價

出售事項之代價將為人民幣200,000,000元（約等於228,000,000港元）。待下文所述條件達成後，平安信託將須於信託成立日支付代價。

出售事項之代價乃由綠城房地產及平安信託經參考浙江報業項目公司於注資後之註冊股本，按公平基準磋商釐定。

董事（包括獨立非執行董事）認為出售事項之代價屬公平合理。

### 先決條件

出售事項須待下列條件達成（或獲平安信託豁免，視情況而定）後，方告完成：

- (a) 回購協議已予簽訂及生效；
- (b) 平安信託已取得浙江報業綠城投資之承諾，表示其已放棄綠城房地產銷售權益之優先購買權，並已同意浙江報業項目公司應付予浙江報業綠城投資之任何債務及其於浙江報業項目公司之股權所附帶之權利，將分別劣後於委託貸款及平安信託於浙江報業項目公司之股權所附帶之權利；
- (c) 股份押記之登記完成及平安信託已取得增設股份押記之憑證（若平安信託於回購協議項下之權利根據中國法律及法規未有登記，或因為欠缺有關中國當局之實際登記方式而未有登記，則此項條件並不視為未達成）；
- (d) 擔保已予簽訂及生效；
- (e) 單一資金信託協議已予簽訂及生效；
- (f) 信託已由平安信託成立；
- (g) 綠城房地產並無違反回購協議之任何條款，且並無發生損害平安信託之權利之任何事宜；及
- (h) 中國法律及法規並無禁止或中國監管機構並無反對平安信託收購銷售權益。

## 所得款項用途

綠城房地產向平安信託承諾，自出售事項所收取之銷售所得款項將用於已取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，以及遵守現行中國法律、法規、各部之規則及有關物業發展貸款之其他規例之物業發展項目。

## 委託貸款

綠城房地產已同意與若干銀行訂立委託貸款協議，透過該等銀行向浙江報業項目公司提供委託貸款合計人民幣1,300,000,000元（約等於1,482,000,000港元），貸款於合作框架協議訂立之日起計三十(30)天內按以下條款執行。截至本公告日期，在預期訂立合作框架協議下，綠城房地產已與上海一家銀行就提向浙江報業項目公司提供委託貸款訂立委託貸款協議。

## 委託貸款的年期

除非按下文所述之延期延長三(3)個月，否則委託貸款的年期應為信託成立日起計十二(12)個月。浙江報業項目公司須償還本金及於初始屆滿日或經延期屆滿日（視情況而定）應計之所有未償還利息。

## 利息

倘委託貸款之年期不延長，利息自信託成立日起至本金及所有應計未償還利息獲悉數償還之日止按日以下列年利率計算：

$$\text{初始利率} = (10\% \times 15/13)$$

每日利率乃按初始利率除以360計算得出。首次利息付款須於信託成立日起計六(6)個月內支付，委託貸款年期內其餘應計利息須於初始屆滿日支付。

## 延期

倘經平安信託事先書面同意，委託貸款或其任何部份之年期可延長三(3)個月。延期利率適用於初始屆滿日尚未支付予平安信託之未償還本金。

每年之延期利率應為：

$$\frac{(\text{人民幣}1,500,000,000\text{元} - \text{已償還本金})}{(\text{人民幣}1,300,000,000\text{元} - \text{已償還本金})} \times 10.5\%$$

浙江報業項目公司亦須於初始屆滿日向平安信託支付信託成立日至初始屆滿日期間未償還本金採用延期利率與初始利率之間的利息差額。

未償還本金連同延期期間應按延期利率計算之所有未償還利息須於經延期屆滿日償還予平安信託。

### **提前償還**

倘發生違約事項，平安信託有權要求在其發出書面通知後十五(15)個工作日內償還委託貸款之本金及所有應計之未償還利息。

### **先決條件**

待下列條件達成（或獲平安信託豁免，視情況而定）後，平安信託方會支付委託貸款轉讓價：

- (a) 委託貸款轉讓協議已予簽訂及生效；
- (b) 平安信託與浙江報業項目公司已簽訂補充委託貸款協議；
- (c) 平安信託已取得浙江報業綠城投資之承諾，表示其已放棄向綠城房地產購買銷售權益之優先購買權，並已同意浙江報業項目公司應付予浙江報業綠城投資之任何債務及其於浙江報業項目公司之股權所附帶之權利，將分別劣後於委託貸款及平安信託於浙江報業項目公司之股權所附帶之權利；
- (d) 股份押記之登記完成及平安信託已取得增設股份押記之憑證（惟倘平安信託於回購協議項下之權利並未根據中國法律及法規登記，或因為欠缺有關中國當局之實際登記方式而未有登記，則此項條件並不視為未達成）；
- (e) 擔保已予簽訂及生效；
- (f) 單一資金信託協議已予簽訂及生效；
- (g) 信託已由平安信託成立；及
- (h) 中國法律及法規並無禁止或中國監管機構並無反對向平安信託轉讓委託貸款。

倘銀行與綠城房地產所簽訂委託貸款協議項下之委託貸款條款與合作框架協議項下相關條款不一致，平安信託與浙江報業項目公司應簽訂補充委託貸款協議，以使該等條款與上述協定之條款一致。

## **轉讓委託貸款**

綠城房地產已同意及須促成有關銀行於信託成立日前與平安信託簽訂委託貸款轉讓協議，以按委託貸款轉讓價將綠城房地產於委託貸款協議項下之權利及義務轉讓予平安信託。待上文所述之先決條件獲達成後，平安信託須於信託成立日向綠城房地產支付委託貸款轉讓價。

## **抵押組合**

### **擔保**

本公司須就綠城房地產及浙江報業項目公司於回購協議及委託貸款協議、補充委託貸款協議及委託貸款轉讓協議項下之全部責任向平安信託作出擔保。

綠城房地產須就浙江報業項目公司分別於委託貸款協議、補充委託貸款協議及委託貸款轉讓協議項下之全部責任向平安信託作出擔保。

### **股份押記**

綠城房地產須於出售事項完成後就其於浙江報業項目公司之直接股權（即浙江報業項目公司之25%股權）以平安信託為受益人簽訂股份押記，以就履行浙江報業項目公司於委託貸款協議、補充委託貸款協議及委託貸款轉讓協議項下之全部責任以及綠城房地產於回購協議項下之全部責任向平安信託作出擔保。

### **土地抵押**

浙江報業項目公司須就抵押浙江地塊之土地使用權簽訂土地抵押，以就其於委託貸款協議、補充委託貸款協議及委託貸款轉讓協議項下之全部責任以及綠城房地產於回購協議項下之全部責任向平安信託作出擔保。

### **保證金**

浙江報業項目公司應委託平安信託於信託成立後設立單一資金信託，並將保證金按以下方式存入單一資金信託，以就其於委託貸款協議、補充委託貸款協議及委託貸款轉讓協議項下之全部責任以及綠城房地產於回購協議項下之全部責任作出擔保：

- (a) 由信託成立日起計三(3)個月內，不少於人民幣50,000,000元（約等於57,000,000港元）；

- (b) 由信託成立日起計六(6)個月內，不少於人民幣100,000,000元(約等於114,000,000港元)；
- (c) 由信託成立日起計九(9)個月內，不少於人民幣200,000,000元(約等於228,000,000港元)；
- (d) 由信託成立日起計十二(12)個月內，不少於人民幣400,000,000元(約等於456,000,000港元)；及
- (e) 倘信託貸款之年期延長，(i)由信託成立日起計十三(13)個月內，不少於((人民幣1,500,000,000元－償還本金)／3)之款項；(ii)由信託成立日起計十四(14)個月內，不少於((人民幣1,500,000,000元－償還本金) x 2/3)之款項；及(iii)由信託成立日起計十五(15)個月內，不少於(人民幣1,500,000,000元－償還本金)之款項。

倘浙江報業項目公司未能按照委託貸款協議及補充委託貸款協議償還委託貸款之本金或任何利息，平安信託將有權行使其於抵押組合中任何或所有抵押項下之權利。

## 承諾

綠城房地產已作出下列以平安信託為受益人之承諾：

- (a) 於合作框架協議有效期間內不會作出以任何第三方為受益人之任何其他擔保(倘授出該擔保將對平安信託之利益造成不利影響)；
- (b) 浙江報業項目公司應付綠城房地產之任何債務及其於浙江報業項目公司之股權所附帶之權利，將分別次於委託貸款及平安信託於浙江報業項目公司之股權所附帶之權利；及
- (c) 只要委託貸款項下之本金及應計利息未悉數償還且回購未完成，則承擔浙江報業項目公司根據浙江委託安排欠浙江報業集團之合計人民幣200,180,000元(約等於228,205,200港元)未償還股東貸款之責任。

## 回購

綠城房地產將須以人民幣200,000,000元(約等於228,000,000港元)，於出售事項完成之日起計十二(12)個月內向平安信託回購浙江報業項目公司之50%股權。倘委託貸款之年期獲訂約方延長至延長期間，則回購將延遲至經延期屆滿日。

倘發生違約事項，平安信託有權要求綠城房地產於平安信託發出書面通知起十五(15)個工作日內進行回購。

## 違約事項

當發生任何下列事項時，平安信託有權要求綠城房地產立即回購並償還委託貸款之本金及所產生之任何利息：

- (a) 綠城房地產及／或浙江報業項目公司違反其／彼等於回購協議下之任何責任、違反任何其／彼等之法定責任或通過行為明確表示或暗示其／彼等將不會履行其／彼等於回購協議下之任何責任；
- (b) 浙江報業項目公司違反其於委託貸款協議、補充委託貸款協議或委託貸款轉讓協議下之任何責任、違反任何其法定責任或通過行為明確表示或暗示其將不會履行其於該等協議下之任何責任；
- (c) 綠城房地產及／或浙江報業項目公司發生任何下列事件：承包、託管(接管)、租賃、股份制改造、削減註冊資本、投資、聯營、合併、收購、重組、分立、共同投資、申請停業、申請解散、註銷業務、申請清盤、控股股東／實際控制人變動或轉讓重大資產、停止生產、停業、被徵收重大罰款、撤銷或註銷營業執照、涉及重大法律糾紛、遭受嚴重經營困難及財務狀況作惡化、法定代表或主要管理人員不能履行其職責，而平安信託認為此類事件可能危及其於回購協議或委託貸款協議及委託貸款轉讓協議下之權利保證；
- (d) 綠城房地產或浙江報業項目公司未能償付其到期債務(包括應付平安信託或任何其他第三方之債務)、以低價或無代價轉讓資產、豁免第三方任何債務、怠於行使其債權人權利或其他權利，或綠城房地產違反承諾或浙江報業項目公司向第三方提供擔保而未事先獲得平安信託同意，而平安信託認為此類情形可能危及其於回購協議或委託貸款協議及委託貸款轉讓協議下之權利保證；
- (e) 綠城房地產及／或浙江報業項目公司之股東濫用公司法定代表之獨立地位或股東之有限責任以躲避債務，而平安信託認為可能危及其於回購協議或委託貸款協議及委託貸款轉讓協議下之權利保證；
- (f) 倘綠城房地產及／或本公司嚴重違反於擔保或彼等根據擔保作出之任何陳述或保證下之任何責任，而該等行為在任何重大方面均被證實屬錯誤或存在誤導，或出現任何其他情形可能導致彼等喪失履行彼等於擔保下之責任之能力，而平安信託認為此類情形可能危及其於回購協議或委託貸款協議及委託貸款轉讓協議下之權利保證；

- (g) 倘股份押記或土地抵押出現以下情形之一，而平安信託認為此類情形可能危及其於回購協議或委託貸款協議及委託貸款轉讓協議下之權利保證：(i)被抵押物業或押記股份因任何第三方行為、國家徵收、沒收、徵用、無償收回、搬遷或任何其他原因而出現損毀或損壞或價值之重大降低；(ii)被抵押物業或押記股份遭到行政機關查封、沒收、凍結、扣除、扣留、拍賣、監管，或涉及有關其所有權之爭議；(iii)抵押人或押記人違反其於抵押或押記下之任何責任，或其於抵押或押記下作出之任何陳述或保證均屬錯誤或存在誤導；及(iv)任何其他可能危及平安信託對抵押及押記之強制執行；
- (h) 擔保屬無法執行、無效、被撤銷或終止，擔保人違反擔保或通過行為明確表示或暗示彼等將不會履行彼等之責任，擔保人部份或全部喪失履行彼等責任之能力，保證權益價值下降或任何其他情形，而平安信託認為此類情形可能危及其於回購協議或委託貸款協議及委託貸款轉讓協議下之權利保證，惟不包括平安信託於回購協議下之權利不能根據中國法律及法規進行登記或缺乏於有關中國機關進行登記之實際操作方法之情形；
- (i) 浙江報業項目公司未能準時及全數向平安信託支付保證金，從而違反其於單一資金信託協議下之責任；及
- (j) 平安信託認為可能危及其於回購協議或委託貸款協議及委託貸款轉讓協議下之權利保證之其他情形。

## 股東大會

以下事宜須經浙江報業項目公司全體股東批准：

- (a) 修訂公司章程；
- (b) 增加或減少註冊資本；
- (c) 合併、分立或解散；
- (d) 更改公司形式；及
- (e) 轉讓或出售重大資產（於日常業務過程中之物業銷售除外）。

## 董事會

浙江報業項目公司董事會將由四(4)名董事組成。平安信託及浙江報業綠城投資各有權委任一(1)名董事，綠城房地產則有權委任兩(2)名董事。以下事宜須由浙江報業項目公司全體董事一致通過：

- (a) 作出任何擔保（惟不包括就物業銷售向商業銀行所發放的按揭貸款所作出之擔保）；
- (b) 超出季度預算5%或人民幣10,000,000元（約相等於11,400,000港元）（以較低者為準）之任何費用；
- (c) 任何形式之外部融資及就浙江報業項目公司所持任何土地使用權、樓宇建設工程或物業增設抵押；
- (d) 浙江報業項目公司與綠城房地產或其任何關連人士進行交易；及
- (e) 批准浙江報業項目公司所編製之年度業務規劃及年度預算。

## 有關本集團之資料

本集團為中國領先之住宅物業發展商，主要從事高品質住宅物業開發，以中國中高收入居民為目標對象。

## 有關浙江報業項目公司之資料

浙江報業項目公司為一家於二零零八年七月七日在中國成立之有限公司，於本公告日期，由綠城房地產及浙江報業綠城投資分別擁有其75%及25%權益。浙江報業項目公司之註冊資本為人民幣400,000,000元（約等於456,000,000港元）。浙江報業項目公司主要從事住宅物業開發及管理。於本公告日期，綠城房地產及浙江報業綠城投資分別向浙江報業項目公司出資人民幣300,000,000元（約等於342,000,000港元）及人民幣100,000,000元（約等於114,000,000港元）。

浙江報業項目公司擁有位於浙江省杭州市西湖區之浙江地塊，總用地面積約89,534平方米及總建築面積約287,483平方米。浙江報業項目公司已為浙江地塊申請土地使用證。浙江地塊預期開發為住宅樓宇。該項目建設工程預期於二零一三年十一月竣工。浙江報業項目公司並不擁有除浙江地塊外之任何重大固定資產。

截至本公告日期，浙江報業項目公司尚未錄得任何收益。根據浙江報業項目公司於二零零八年七月七日至二零零八年十二月三十一日期間之經審核賬目及截至二零零九年九月三十日止九個月期間之未經審核賬目，浙江報業項目公司分別錄得除稅前及除稅後虧損淨額約人民幣176,816元（約等於201,570港元）及人民幣1,865,884元（約等於2,127,108港元）。

於二零零九年九月三十日，浙江報業項目公司擁有未經審核資產總額約人民幣2,234,624,296元（約等於2,547,471,697港元）及未經審核負債總額約人民幣2,136,666,996元（約等於2,435,800,376港元）。

上述浙江報業項目公司之財務資料乃根據中國公認會計準則而編製。

### **出售事項及回購之財務影響**

預期出售事項將不會產生任何收益或虧損，因為出售事項及回購將被視為融資安排，而非出售及購買浙江報業項目公司之股權。

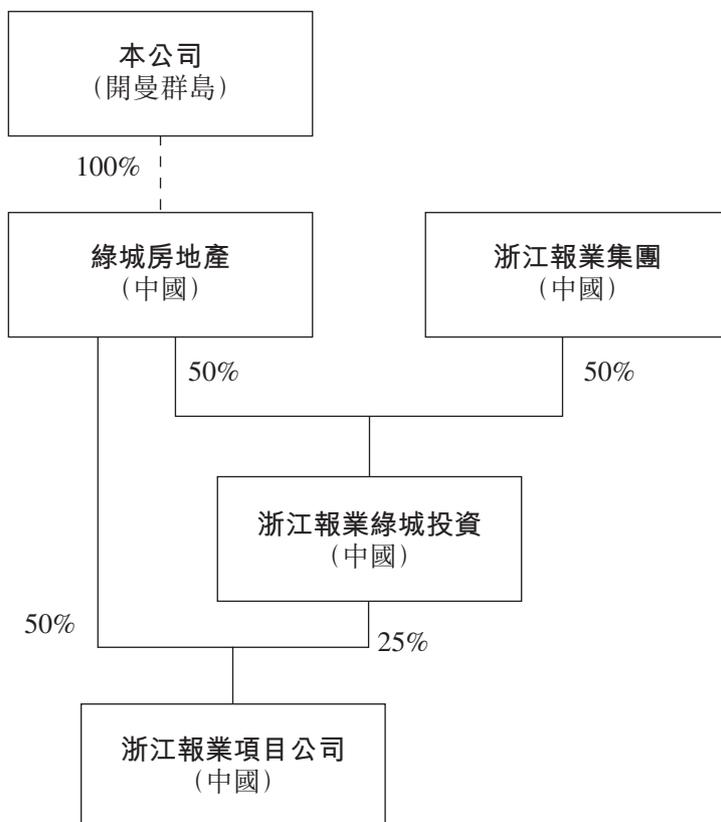
董事會擬將出售事項所得款項用於物業發展項目。

### **有關平安信託之資料**

平安信託為一家於一九九六年七月在中國註冊成立之有限公司，為中國平安保險（集團）股份有限公司之附屬公司，其證券於聯交所及上海證券交易所上市。平安信託於二零零二年二月成為首批經中國人民銀行批准（重新註冊）成立之信託投資公司之一。其向客戶提供信託相關產品及服務，包括資金信託、動產信託、不動產信託及其他財產信託、中介服務、代理資產管理及財務諮詢服務。

下圖載列浙江報業項目公司於(i)本公告日期及(ii)緊隨出售事項完成後之股權架構。

### 於本公告日期



附註：

- (1) 綠城房地產乃由本公司間接全資擁有。
- (2) 由浙江報業綠城投資持有之浙江報業項目公司之25%股權，已根據浙江委託安排委託予綠城房地產。



## 上市規則之含義

綠城房地產透過其於注資完成後之75%直接股權及浙江委託安排，目前控制浙江報業項目公司之100%股權。在出售事項完成後，綠城房地產將實際控制浙江報業項目公司之50%股權，其餘50%股權將由平安信託持有。鑒於綠城房地產將有權控制浙江報業項目公司董事會組成之主要部份，故浙江報業項目公司將於出售事項後繼續為本公司之附屬公司。平安信託將成為浙江報業項目公司之主要股東，因而於出售事項後為本公司之關連人士。

鑒於有關注資、出售事項、轉讓委託貸款、提供抵押組合及回購之所有適用百分比比率之最高比率合計超過5%但低於25%，故根據上市規則，該等交易共同構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章之公告規定。此外，鑒於平安信託將於其購買銷售權益後成為本公司之關連人士，故根據上市規則，平安信託向浙江報業項目公司提供委託貸款、綠城房地產及浙江報業項目公司向平安信託授出抵押組合及回購，構成本公司之關連交易。鑒於有關關連交易之所有百分比比率（盈利比率除外）之最高比率合計超過2.5%，因此，關連交易須遵守上市規則第14A章有關報告、公告及獨立股東批准之規定。

基於(i)倘本公司就批准關連交易而召開股東特別大會，概無股東須放棄投票；及(ii) Delta House Limited、Wisearn Limited及Profitwise Limited（作為一組緊密聯繫之股東，分別持有442,124,000股股份、68,859,000股股份及384,490,500股股份，合共佔本公司於本公告日期已發行股本約54.60%）已書面批准關連交易，本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免遵守舉行股東大會之規定，以及基於上市規則所規定之條件已獲達成下，允許獨立股東就關連交易之批准將以書面形式作出。Delta House Limited、Wisearn Limited及Profitwise Limited分別由宋卫平先生、其配偶夏一波女士及壽柏年先生全資擁有，根據二零零五年十一月二十六日之一致行動人士協議，彼等為一致行動人士。

本公司將成立獨立董事委員會，以就關連交易向股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就關連交易向獨立董事委員會及股東提供意見。

一份載有（其中包括）(i)關連交易之詳情；(ii)獨立董事委員會就關連交易致股東之推薦意見；及(iii)獨立財務顧問就關連交易致獨立董事委員會及股東之意見函件之通函將在切實可行情況下儘快寄發予股東。

鑒於該等交易之完成以達成若干先決條件為前題，該等交易可能會或可能不會完成，股東及潛在投資者在買賣股份時務請審慎行事。

## 釋義

於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「轉讓委託貸款」	指	於達成若干條件後由綠城房地產向平安信託轉讓委託貸款
「董事會」	指	董事會
「注資」	指	由綠城房地產向浙江報業項目公司注資人民幣300,000,000元（約等於342,000,000港元）
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「本公司」	指	綠城中國控股有限公司*，一家於二零零五年八月三十一日在開曼群島註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「關連交易」	指	於轉讓委託貸款後，由平安信託向浙江報業項目公司提供委託貸款、向平安信託提供抵押組合及回購
「董事」	指	本公司董事，其名字載列於本公告結尾處
「出售事項」	指	由綠城房地產根據合作框架協議將於浙江報業項目公司之50%直接股權出售予平安信託
「委託貸款」	指	由綠城房地產透過若干銀行向浙江報業項目公司提供合計人民幣1,300,000,000元（約等於1,482,000,000港元）之貸款，其後將根據委託貸款轉讓協議轉讓予平安信託
「委託貸款協議」	指	綠城房地產與若干銀行就根據合作框架協議透過銀行向浙江報業項目公司提供委託貸款將予訂立之協議
「委託貸款轉讓協議」	指	綠城房地產、平安信託與銀行就自綠城房地產向平安信託轉讓委託貸款訂立之協議

「委託貸款轉讓價」	指	由平安信託向綠城房地產就轉讓委託貸款所支付之價格，其將相等於根據委託貸款轉讓協議將予轉讓之委託貸款之金額
「違約事項」	指	倘發生合作框架協議所指之事件或情況，則平安信託有權要求立即償還委託貸款連同應計利息及回購
「經延期屆滿日」	指	委託貸款屆滿日期根據延期而延長，即信託成立日起計十五(15)個月
「延期利率」	指	倘委託貸款期限被延長，將適用於未償還本金之利率
「延長期間」	指	初始屆滿日後之三(3)個月期間
「延期」	指	經平安信託事先書面同意，浙江報業項目公司將委託貸款之期限延長三(3)個月
「合作框架協議」	指	綠城房地產與平安信託於二零零九年十二月三十一日就該等交易訂立之合作框架協議
「綠城房地產」	指	綠城房地產集團有限公司，一家於一九九五年一月六日在中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	本公司及綠城房地產就綠城房地產及浙江報業項目公司分別於回購協議、委託貸款協議、補充委託貸款協議及委託貸款轉讓協議項下之責任以平安信託為受益人作出之擔保
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由獨立非執行董事組成，以就關連交易向股東提供建議
「初始屆滿日」	指	委託貸款之初始屆滿日，即信託成立日起計十二(12)個月

「初始利率」	指	倘委託貸款期限未被延長，將適用於本金之初始利率
「土地抵押」	指	浙江報業項目公司與平安信託就浙江地塊將予訂立之抵押協議，以為浙江報業項目公司於委託貸款協議、補充委託貸款協議及委託貸款轉讓協議項下之責任，以及綠城房地產於回購協議項下之所有責任提供抵押
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「未償還本金」	指	於初始屆滿日未償還予平安信託之本金中之未償還金額
「百分比比率」	指	具有上市規則賦予之涵義
「平安信託」	指	平安信託投資有限公司，一家於一九九六年七月在中國成立之有限公司，為中國平安保險（集團）股份有限公司（其證券於聯交所及上海證券交易所上市）之附屬公司
「該項目」	指	一個由浙江報業項目公司全資擁有之住宅物業發展項目，總用地面積約89,534平方米及總建築面積約287,483平方米，位於浙江省杭州市西湖區
「已償還本金」	指	於初始屆滿日浙江報業項目公司已償還予平安信託之委託貸款之本金額
「回購」	指	綠城房地產根據回購協議自平安信託回購銷售權益
「回購協議」	指	綠城房地產與平安信託將予訂立之協議，據此，綠城房地產同意自平安信託以人民幣200,000,000元（約等於228,000,000港元）回購銷售權益
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售權益」	指	於注資後，綠城房地產於浙江報業項目公司持有之50%直接股權
「抵押組合」	指	根據合作框架協議，綠城房地產及浙江報業項目公司以平安信託為受益人所提供之保障，包括擔保、股份押記、土地抵押及保證金

「股份押記」	指	綠城房地產以平安信託為受益人所作出之股份押記，就浙江報業項目公司於委託貸款協議、補充委託貸款協議及委託貸款轉讓協議項下之責任，以及綠城房地產於回購協議項下之責任作出擔保
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元之普通股
「單一資金信託」	指	根據單一資金信託協議，由平安信託代表浙江報業項目公司將予成立之信託
「單一資金信託協議」	指	浙江報業項目公司與平安信託就成立信託存入保證金將予訂立之協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充委託貸款協議」	指	浙江報業項目公司與平安信託將予訂立之補充協議以修訂委託貸款之條款（倘委託貸款協議之條款與合作框架協議所協定之條款不一致）
「保證金」	指	根據單一資金信託協議將予存入單一資金信託之保證金
「該等交易」	指	根據合作框架協議擬進行之交易，包括注資、出售事項，轉讓委託貸款、提供抵押組合及回購
「信託」	指	平安信託根據合作框架協議就收購銷售權益及委託貸款將予成立之信託
「信託成立日」	指	信託之成立日期
「承諾」	指	綠城房地產根據合作框架協議以平安信託為受益人作出之承諾
「浙江報業綠城投資」	指	浙江報業綠城投資有限公司，一家於二零零五年八月二十九日在中國成立之有限公司，由綠城房地產及浙江報業集團各自擁有50%

- 「浙江報業集團」 指 浙江日報報業集團有限公司（最近易名為浙報傳媒控股集團有限公司），一家於二零零二年八月二十日在中國成立之有限公司，為獨立第三方
- 「浙江報業項目公司」 指 浙江報業綠城房地產開發有限公司，一家於二零零八年七月七日在中國成立之有限公司，截至本公告日期，分別由綠城房地產及浙江報業綠城投資擁有75%及25%
- 「浙江委託安排」 指 由浙江報業集團、綠城房地產與浙江報業綠城投資於二零零九年五月十八日訂立之協議，據此，浙江報業集團及浙江報業綠城投資已同意（其中包括）將浙江報業綠城投資於浙江報業項目公司所持股權所附帶之所有權利及責任委託予綠城房地產
- 「浙江地塊」 指 位於浙江省杭州市西湖區之地塊，總用地面積約為89,534平方米及總建築面積約287,483平方米，由浙江報業項目公司擁有

\* 僅供識別

就本公告而言，貨幣換算採用人民幣1.00元兌1.14港元之匯率（倘適用）。此匯率僅供參考，並不表示任何人民幣或港元金額已按、應按或可按該匯率兌換。

承董事會命  
綠城中國控股有限公司  
主席  
宋卫平

中國杭州，二零零九年十二月三十一日

於本公告日期，宋卫平先生、壽柏年先生、羅釗明先生、陳順華先生及郭佳峰先生為執行董事；賈生華先生、蔣偉先生、史習平先生、徐耀華先生、唐世定先生及柯煥章先生為獨立非執行董事。