

香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，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佈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)

續訂現有持續關連交易

續訂現有持續關連交易

謹提述招股章程「關連交易」一節，當中披露聯交所已豁免本公司就現有持續關連交易協議項下的持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章的公佈及（如適用）獨立股東批准規定。

鑑於本集團業務持續發展及根據對未來需求的內部預測，本公司已訂立重訂持續關連交易協議，期限由2009年1月1日起至2011年12月31日止為期三年。

就重訂持續關連交易協議而言，由於根據上市規則第14章各重訂持續關連交易協議（即重訂物業租賃協議、重訂廣告服務協議及重訂綜合服務協議）項下擬進行的交易適用的每年百分比比率（溢利比率除外）均高於0.1%，但少於2.5%，故根據上市規則第14A.45至14A.47條的規定，該等協議項下擬進行的交易將獲豁免取得獨立股東批准的規定，但須符合申報及公告規定。

續訂現有持續關連交易

背景資料

本集團為中國一間領先的住宅物業發展商，主要從事發展高質素住宅物業，以中國中至高收入住戶為目標對象。

於全球發售（定義見招股章程）前，本公司已分別與綠城控股集團、綠城足球俱樂部及原股東訂立現有持續關連交易。現有持續關連交易為上市規則下本公司的持續關連交易，其詳情披露於招股章程「關連交易-非豁免持續關連交易」一節。

誠如招股章程「關連交易」一節所披露，聯交所已豁免本公司於截至2008年12月31日止三年期間，就現有持續關連交易協議（即物業租賃協議、廣告服務協議及綜合服務協議）項下擬進行的持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章的公佈及（若適用）經獨立股東批准規定。

董事會一直監控現有持續關連交易。鑑於本集團業務持續發展及根據對未來需求的內部預測，董事會已決定訂立重訂持續關連交易協議。

(A) 重訂物業租賃協議

本公司於2006年6月22日與綠城控股集團訂立一份物業租賃協議，據此，綠城控股集團將合共總建築面積約3,457.6平方米的現有商業物業租予本公司作一般商業用途。

本公司擬繼續佔有現有商業物業直至物業租賃協議屆滿及進一步從綠城控股集團租賃總建築面積約700平方米的額外商業物業作一般商業用途。此外，本公司擬向綠城控股集團租賃員工宿舍，用作本集團的員工宿舍，本公司於2008年12月1日就該等物業（即現有商業物業、額外商業物業及員工宿舍）與綠城控股集團訂立一份重訂物業租賃協議。

一般原則及條款

根據重訂物業租賃協議，物業租賃由2009年1月1日起至2011年12月31日屆滿，為期三年。本公司每年應付租金合共人民幣8,060,000元（其中人民幣7,560,000元為商業物業的租金，而人民幣500,000元則為員工宿舍的租金）。重訂物業租賃協議並無租金調整條款。每年租金於每年1月及7月分兩次結算。獨立估值師戴德梁行有限公司已確認，該等重訂物業租賃協議就商業物業所定的租金乃現行市場水平。鑒於將向綠城控股集團租賃之商業物業總建築面積將由約3,457.6平方米增加至約4,157.6平方米，而2009年的全年租金將較2006年訂立物業租賃協議時的水平增加，董事認為本公司向綠城控股集團租賃商業物業的交易屬公平合理。

上限金額

過往交易價值

根據該等物業租賃協議的條款，本公司分別於截至2007年12月31日止兩個年度於物業租賃協議項下的現有商業物業每年支付租金分別為人民幣4,950,000元及人民幣4,950,000元及於截至2008年12月31日止年度將為人民幣4,950,000元。

建議年度上限

由於中國杭州的商業物業的租金預計將較2006年訂立物業租賃協議時的水平有所增加，於截至2011年12月31日止三個年度每年本公司應付綠城控股集團的租金將會增加。根據該等重訂物業租賃協議的條款，本公司預計於截至2011年12月31日止三個年度就物業每年應付租金將分別不超過人民幣8,060,000元、人民幣8,060,000元及人民幣8,060,000元。

上市規則的含義

綠城控股集團從事（其中包括）物業管理、酒店管理、銷售建築物料、室內裝修及體育業務。此外，其亦涉及若干除外項目（見招股章程第153至155頁所載），惟安貞橋綜合樓（已由綠城控股集團出售）及德清百合公寓、德清桂花城及綠城百合公寓（已轉讓予本集團，詳情見本公司日期為2007年3月9日的通函所載）除外。於本公佈日期，綠城控股集團為一家由原股東控制的公司，因此就上市規則而言其為本公司的關連人士。因此，重訂物業租賃協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章構成持續關連交易。

(B) 重訂廣告服務協議

綠城足球俱樂部是中國一家職業足球俱樂部，其於2007年由中國足球甲級聯賽晉級後參與中國足球超級聯賽。於2006年6月22日，本公司與綠城足球俱樂部訂立廣告服務協議，據此，綠城足球俱樂部為本公司提供廣告服務，包括於綠城足球俱樂部參與的足球比賽及活動中推廣本公司的綠城房產品牌。

由於本公司相信該等推廣活動是成功的，使本公司品牌透過報道足球活動的各公眾媒體介紹予足球觀眾及一般公眾，故本公司計劃於廣告服務協議屆滿後保留綠城足球俱樂部提供的廣告服務。於2008年12月1日，本公司及綠城足球俱樂部按廣告服務協議中的相似條款訂立重訂廣告服務協議。

一般原則及條款

根據重訂廣告服務協議，本公司將會每年向綠城足球俱樂部支付廣告費，以換取綠城足球俱樂部宣傳綠城房產的品牌。本公司在決定這些費用時，將考慮各種因素，包括類似活動的可供比較廣告費率、本公司的廣告重點及本公司預期從該等項目中取得的推廣程度及質量。假設綠城足球俱樂部於2009年至2011年繼續保持為中國足球超級聯賽球隊，本公司應付的每年廣告費用總額將為人民幣40,000,000元。倘綠城足球俱樂部於2009年由中國足球超級聯賽轉為中國足球甲級聯賽球隊，本公司於截至2011年12月31日止兩年每年應付的廣告費用總額將減少至人民幣29,000,000元。年度廣告費用將以三期分期付款支付：年度廣告費用總額的50%將於1月支付、30%將於6月支付及餘下的20%將於9月支付。

根據重訂廣告服務協議，綠城足球俱樂部須在其所有宣傳材料上只能使用綠城房產的名稱及在其球員的運動衣上顯眼地使用綠城房產的名稱，並須每年在指定報章、電視節目及網址發表包括此名稱的報道。

重訂廣告服務協議由2009年1月1日起，於2011年12月31日屆滿，為期三年。

上限金額

過往交易價值

截至2007年12月31日止2個連續年度，本公司向綠城足球俱樂部支付其為本公司提供廣告服務的費用，總額分別約為人民幣31,500,000元及人民幣40,000,000元。截至2008年12月31日止年度，總費用預計將為人民幣40,000,000元。

建議年度上限

本公司預計，截至2011年12月31日止3個年度本公司應向綠城足球俱樂部支付的廣告費用金額將與2007年及2008年的水平接近，因於2007年在綠城足球俱樂部晉級進入中國足球超級聯賽後，其狀況並無進一步改變。於截至2011年12月31日止3個連續年度，綠城足球俱樂部向本公司提供的廣告服務的總費用將分別不超過人民幣40,000,000元、人民幣40,000,000元及人民幣40,000,000元。

上市規則的含義

於本公佈日期，綠城控股集團擁有綠城足球俱樂部的全部權益，因此就上市規則而言，綠城足球俱樂部為綠城控股集團的聯繫人士及從而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，重訂廣告服務協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

(C) 重訂綜合服務協議

於2008年12月1日，本公司、原股東與綠城控股集團就向本公司提供室內裝修服務、物業管理服務、供應若干苗木材料及酒店管理服務訂立重訂綜合服務協議，由2009年1月1日起至2011年12月31日屆滿，為期3年。於截至2011年12月31日止3個年度，根據重訂綜合服務協議，本公司應付原股東與綠城控股集團或彼等聯繫人士的年度總額將分別不超過人民幣28,000,000元、人民幣30,500,000元及人民幣33,000,000元。有關詳情載於下文第(i)至(iv)段。

(i) 重訂室內裝修服務

於2006年6月22日，本公司與原股東及綠城控股集團訂立綜合服務協議，據此原股東透過彼等聯繫人士為本公司的物業發展項目向本公司提供（其中包括）室內裝修服務。

因本公司擬繼續聘用該室內裝修服務，於2008年12月1日，本公司、原股東及綠城控股集團按與綜合服務協議類似的條款訂立重訂綜合服務協議。

一般原則及條款

根據重訂綜合服務協議，原股東同意按照不遜於其不時向任何第三方提供的條款向本公司提供室內裝修服務，但本公司並無義務只採用原股東或其聯繫人士提供的此類服務，亦可完全不採用其服務。本公司可向原股東提前3個月發出預先書面通知，終止原股東或其聯繫人士關於任何項目提供的室內裝修服務。

重訂綜合服務協議由2009年1月1日起，於2011年12月31日屆滿，為期3年。

上限金額

過往交易價值

截至2007年12月31日止連續兩個年度，原股東的聯繫人士為本公司提供室內裝修服務的費用總額分別約為人民幣27,940,000元及人民幣25,220,000元。截至2008年12月31日止年度，費用總額預計約為人民幣25,000,000元。

建議年度上限

根據過往交易價值並經考慮本公司於近期收購的浙江華能工程（浙江華能工程自2008年8月起已成為本公司提供室內裝修服務的全資附屬公司，有關詳情載於2008年8月4日刊發的本公司公佈），董事預期本公司就原股東或其聯繫人士將提供的室內裝修服務而應付的每年費用與本公司於2006年至2008年期間支付的費用相比將會大幅降低。截至2011年12月31日止三個年度，本公司就室內裝修服務而應向原股東或其聯繫人士支付的每年費用總額將分別不超過人民幣10,000,000元、人民幣10,000,000元及人民幣10,000,000元。

上市規則的含義

於本公佈日期，原股東的聯繫人士（包括杭州綠城裝璜、杭州綠城裝飾工程及浙江綠城裝飾設計有限公司）向本公司提供室內裝修服務。杭州綠城裝璜由夏女士（一位原股東）擁有86.7%及由宋淑萍（另一位原股東宋先生之胞姐）擁有13.3%。杭州綠城裝飾工程由夏珏映（夏女士之姑媽）擁有50%。浙江綠城裝飾設計有限公司由綠城控股集團擁有51%。因此，根據上市規則第14A章，重訂綜合服務協議下原股東的聯繫人士提供室內裝修服務將構成本公司的持續關連交易。

杭州綠城裝璜與杭州綠城裝飾工程主要從事室外與室內裝修業務，而浙江綠城裝飾設計有限公司主要從事室內設計業務。

(ii) 重訂物業管理服務

綠城控股集團亦根據綜合服務協議透過其附屬公司浙江綠城物業管理有限公司，就本公司的物業發展向本公司提供（其中包括）物業管理服務。浙江綠城物業管理有限公司從事前期物業管理與後期物業管理服務業務。

因本公司擬繼續聘用該等物業管理服務，於2008年12月1日，本公司、原股東與綠城控股集團按照與綜合服務協議相若的條款訂立重訂綜合服務協議。

一般原則及條款

根據重訂綜合服務協議，綠城控股集團同意按照不遜於其不時向任何第三方提供的條款向本公司提供（其中包括）前期物業管理服務（包括若干物業管理諮詢服務、保安服務及其他相關服務）。本公司並無義務只聘用綠城控股集團提供的服務，亦可完全不聘用其服務。本公司可事先向綠城控股集團發出三個月書面通知，終止綠城控股集團就任何本公司項目提供的物業管理服務。

重訂綜合服務協議由2009年1月1日起，於2011年12月31日屆滿，為期3年。

上限金額

過往交易價值

截至2007年12月31日止連續兩個年度，本公司就綠城控股集團為本公司提供的上述服務支付的款項分別約人民幣8,770,000元及人民幣10,400,000元。截至2008年12月31日止年度，有關款項預計為人民幣12,000,000元。

建議年度上限

根據過往交易價值並經考慮本公司的預期增長，董事預計本公司就綠城控股集團將提供的物業管理服務應付的年度開支將大幅上升。截至2011年12月31日止三個年度，本公司就物業管理服務向綠城控股集團應付的總年度開支將分別不超過人民幣14,000,000元、人民幣16,000,000元及人民幣18,000,000元。

上市規則的含義

於本公佈日期，根據上市規則第14A章，綠城控股集團（一間由原股東控制的公司）提供物業管理服務構成本公司的持續關連交易。

(iii) 重訂供應原材料

根據綜合服務協議，綠城控股集團通過其聯繫人士亦向本公司供應若干苗木材料以供其物業發展。

由於本公司有意持續購買該等苗木材料，於2008年12月1日，本公司、原股東與綠城控股集團按照與綜合服務協議相若的條款訂立重訂綜合服務協議。

一般原則及條款

根據重訂綜合服務協議，綠城控股集團已同意按照不遜於其不時向任何第三方提供的條款向本公司提供該等材料。本公司並無義務只向綠城控股集團採購苗木材料，亦可完全不向其採購苗木材料。本公司可事先向綠城控股集團發出三個月書面通知，終止綠城控股集團根據任何具體供應合同供應苗木材料。

重訂綜合服務協議自2009年1月1日起，於2011年12月31日屆滿，為期3年。

上限金額

過往交易價值

截至2007年12月31日止兩個年度，本公司有關採購由綠城控股集團供應的苗木材料的年度成本分別為人民幣690,000元及人民幣300,000元。截至2008年12月31日止財政年度，年度成本預計為人民幣1,500,000元。

建議年度上限

根據過往交易價值並經考慮本公司的預期增長，董事預計本公司就採購由綠城控股集團供應的苗木材料應付的年度成本將大幅上升。截至2011年12月31日止三個年度，本公司就採購苗木材料向綠城控股集團應付的總年度成本將分別不超過人民幣2,000,000元、人民幣2,500,000元及人民幣3,000,000元。

上市規則的含義

於本公佈日期，根據上市規則第14A章，綠城控股集團（即一家由原股東控制的公司）供應原材料構成本公司的持續關連交易。

(iv) 新增酒店管理服務

隨著本集團酒店業務的增長，本公司擬自2009年開始聘用綠城控股集團及其聯繫人士為本公司的酒店物業發展項目提供酒店管理服務。該等新增酒店管理業務的條款於日期為2008年12月1日的重訂綜合服務協議中釐定。

一般原則及條款

根據重訂綜合服務協議，綠城控股集團已同意透過其聯繫人士按照不遜於其不時向任何第三方提供的條款向本公司提供（其中包括）前期酒店管理服務（包括若干諮詢服務及其他相關服務）及後期酒店管理及經營服務（包括租賃業務）。本公司並無義務只聘用綠城控股集團提供的服務，亦可完全不聘用其服務。本公司可事先向綠城控股集團發出三個月書面通知，終止綠城控股集團就本公司任何項目提供的酒店管理服務。

重訂綜合服務協議自2009年1月1日起，於2011年12月31日屆滿，為期3年。

上限金額

過往交易價值

截至2007年12月31日止連續兩個年度各年，本公司並無聘用綠城控股集團及其聯繫人士提供任何酒店管理服務。截至2008年12月31日止年度，本公司亦預期不會聘用綠城控股集團及其聯繫人士提供該等服務。

建議年度上限

經考慮本公司的預計增長，董事預期本公司就綠城控股集團及其聯繫人士將提供的酒店管理服務應付的年度開支將保持穩定。截至2011年12月31日止三個年度，本公司就酒店管理服務向綠城控股集團應付的年度開支總額將分別不超過人民幣2,000,000元、人民幣2,000,000元及人民幣2,000,000元。

上市規則的含義

根據上市規則第14A章，綠城控股集團（即一家由原股東控制的公司）提供酒店管理服務將構成本公司的持續關連交易。

一般資料

重訂持續關連交易協議乃按照一般商業條款而訂立。根據上市規則第14章，各重訂持續關連交易協議(即重訂物業租賃協議、重訂廣告服務協議及重訂綜合服務協議)下的交易適用的每年百分比比率(溢利比率除外)均高於0.1%但少於2.5%。故根據上市規則第14A.45至14A.47條的規定，該等協議項下擬進行的交易將獲豁免取得獨立股東批准的規定，但須符合申報及公告規定。

董事(包括獨立非執行董事)認為重訂持續關連交易協議下擬進行的交易乃按照一般商業條款進行，屬公平合理，以及符合本公司股東的整體利益。董事(包括獨立非執行董事)亦認為重訂持續關連交易協議下持續關連交易的年度上限屬公平合理。

釋義

於本公佈內，除另有訂明外，以下詞彙具有下列涵義：

「額外商業物業」	指	位於中國浙江省杭州市西湖區杭大路1號黃龍世紀廣場A區3樓的物業
「廣告服務協議」	指	日期為2006年6月22日(i)本公司及(ii)綠城足球俱樂部訂立的廣告服務協議
「董事會」	指	董事會
「商業物業」	指	現有商業物業及額外商業物業的統稱
「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有限公司，其股份於聯交所上市
「綜合服務協議」	指	日期為2006年6月22日(i)本公司及(ii)原股東及綠城控股集團訂立的綜合服務協議
「董事」	指	本公司董事
「現有商業物業」	指	位於中國浙江省杭州市西湖區杭大路1號黃龍世紀廣場(i)A區10樓、(ii)B區1樓111室、及(iii)B區9樓的若干樓宇及物業

「現有持續關連交易協議」	指	(i) 物業租賃協議；(ii) 廣告服務協議；及(iii) 綜合服務協議
「現有持續關連交易」	指	根據現有持續關連交易協議擬進行的交易
「綠城足球俱樂部」	指	浙江綠城足球俱樂部有限公司，綠城控股集團全資擁有的公司
「綠城控股集團」	指	綠城控股集團有限公司，一家於2001年12月6日在中國註冊成立的外商獨資企業，由原股東擁有的關聯公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州綠城裝璜」	指	杭州綠城裝璜設計有限公司，一家由原股東之一的夏女士佔86.7%及宋淑萍（亦為原股東之一宋先生的胞姐）佔13.3%之公司
「杭州綠城裝飾工程」	指	杭州綠城裝飾工程有限公司，一家由夏珏映（夏女士的姑母）佔50%之公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「原股東」	指	宋卫平（或宋先生）、壽柏年（或壽先生）及夏一波（或夏女士）。宋先生及壽先生分別為本公司的主席及常務副主席
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	商業物業及員工宿舍的統稱
「物業租賃協議」	指	日期為2006年6月22日(i)本公司與(ii)綠城控股集團就現有商業物業訂立的物業租賃協議
「招股章程」	指	日期為2006年6月30日本公司的招股章程
「重訂廣告服務協議」	指	日期為2008年12月1日(i)本公司及(ii)綠城足球俱樂部訂立的廣告服務協議

「重訂綜合服務協議」	指	日期為2008年12月1日(i)本公司及(ii)原股東及綠城控股集團訂立的綜合服務協議
「重訂持續關連交易協議」	指	(i)重訂物業租賃協議；(ii)重訂廣告服務協議；及(iii)重訂綜合服務協議
「重訂物業租賃協議」	指	(i)本公司與(ii)綠城控股集團於2008年12月1日就一般商業用途訂立的物業租賃協議；及(i)本公司與(ii)綠城控股集團於2008年12月1日就員工宿舍訂立的框架物業租賃協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「員工宿舍」	指	30個住宅單位，其中26個單位位於中國浙江省杭州市西湖區文二西路紫桂花園，而4個單位位於中國浙江省杭州市西湖區文一西路532號
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「浙江華能工程」	指	浙江華能裝飾工程有限公司，本公司的間接全資附屬公司

承董事會命
綠城中國控股有限公司
宋卫平
主席

中國，杭州，2008年12月1日

於本公佈日期，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。

* 僅供識別