

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)

### 須予披露交易、主要交易 關連交易及持續關連交易

#### A. 認購信託單位

於二零零九年四月十四日，本公司的全資附屬公司綠城房地產與信託人訂立信託協議，據此，綠城房地產同意以總代價不超過人民幣300,000,000元（相等於約342,000,000港元）（假設綠城房地產按每份認購價人民幣1.00元認購所有次級信託單位及初始信託資本等於信託資本上限）但不少於人民幣90,000,000元（相等於約102,600,000港元）（假設綠城房地產按每份認購價人民幣1.00元認購次級信託單位的60%及初始信託資本等於信託資本下限）認購不少於次級信託單位的60%，認購金額將以其內部資源以現金支付。根據信託協議的條款，綠城房地產及本公司的全資附屬公司杭州康居將根據出售協議向信託出售海企綠城權益及無錫綠城權益，信託將根據貸款協議於出售事項完成時向海企綠城及無錫綠城提供貸款。

#### B. 附帶交易

於信託成立日期或前後，將進行下列交易：

##### 1. 出售海企綠城權益及無錫綠城權益

本公司的全資附屬公司杭州康居與信託人將訂立海企綠城出售協議，據此，杭州康居將以不超過人民幣250,000,000元（相等於約285,000,000港元）的代價向信託出售海企綠城權益。

綠城房地產與信託人將訂立無錫綠城出售協議，據此，綠城房地產將以不超過人民幣45,900,000元（相等於約52,300,000港元）的代價向信託出售無錫綠城權益。

## **2. 提供海企綠城貸款及無錫綠城貸款**

海企綠城與信託人亦將訂立海企綠城貸款協議，據此，信託將向海企綠城提供海企綠城貸款人民幣1,250,000,000元（相等於約1,425,000,000港元），藉以為藍色錢江項目第一期的發展及建築提供資金，以及任何其他遵守相關法例、規例及規定的目的。

無錫綠城與信託人將訂立無錫綠城貸款協議，據此，信託將向無錫綠城提供無錫綠城貸款人民幣437,100,000元（相等於約498,300,000港元），藉以為無錫太湖新城項目第一期的發展及建築提供資金，以及任何其他遵守相關法例、規例及規定的目的。

## **3. 股權認沽權**

綠城房地產與信託人將訂立股權認沽權協議，據此，綠城房地產將向信託人授出一項認沽權，信託人可行使該認沽權及要求綠城房地產或其代名人，於符合以下條件之一時收購信託所持有的全部或部份（視情況而定）海企綠城權益及無錫綠城權益：(i)信託成立日期後計滿33個月；(ii)發生任何重大不利事件；(iii)提前償還。

## **4. 信託單位認沽權**

綠城房地產與其他受益人將訂立信託單位認沽權協議，據此，其他受益人將有權行使認沽權要求綠城房地產，在（其中包括）發生重大不利事件時，收購其他受益人所擁有的全部信託單位。

## **5. 提供擔保及保證金**

綠城房地產與信託人將訂立擔保協議，據此，綠城房地產將向信託人提供擔保及支付保證金，以為綠城房地產、各項目公司及／或綠城各方在（其中包括）貸款協議及股權認沽權協議項下的履約及責任作出擔保。

## 6. 抵押海企綠城及無錫綠城的股權

為保證（其中包括）償還貸款的本金及應計利息，以及綠城房地產或其代名人於股權認沽權協議項下的責任，杭州康居及綠城房地產（作為抵押人）與信託人（作為承押人）將訂立海企綠城股權抵押協議，據此，杭州康居及綠城房地產將彼等各自於海企綠城的其餘權益抵押予信託人。綠城房地產（作為抵押人）與信託人（作為承押人）將訂立無錫綠城股權抵押協議，據此，綠城房地產將其於無錫綠城的其餘權益抵押予信託人。

## 7. 綠城房地產提供房地產服務

綠城房地產與信託人將訂立地產服務商協議，據此，綠城房地產將獲委任為地產服務商，於信託的33個月期間內（其中包括）管理房地產項目。

綠城房地產將於結算日、分派日期及信託終止日期後收取定額顧問費用（收費基準為參考尚存信託單位總數的面值及信託的投資日數每年按0.25%計算）及表現花紅。於信託期限屆滿時，倘信託資產並未全面套現或倘任何貸款及其應計利息並未悉數償還或倘任何項目公司的股權價值的實現年化收益率低於股權認沽權認沽價，則綠城房地產將無權收取表現花紅。

## 8. 人民幣1元期權

為保障受益人的權益，綠城各方亦將與信託人訂立人民幣1元股權購買協議，據此，綠城各方將在發生任何重大不利事件時須以代價人民幣1元向信託出售彼等於海企綠城或無錫綠城（視情況而定）的所有其餘權益。

## C. 上市規則下之含義

鑒於認購事項、出售事項及行使股權認沽權各自的適用百分比比率（定義見上市規則）乃高於5%但低於25%，故各認購事項、出售事項及行使股權認沽權按個別而言構成本公司的須予披露交易。鑒於信託單位認沽權及綠城房地產提供擔保及保證金各自的適用百分比比率（定義見上市規則）乃高於25%但低於100%，故各信託單位認沽權及綠城房地產提供擔保及保證金按個別而言構成本公司的主要交易。根據上市規則第14.76條，人民幣1元期權將構成本公司的主要交易。

根據上市規則第14.24條，信託協議、出售協議、股權認沽權協議、人民幣1元股權購買協議、信託單位認沽權協議、擔保協議及其項下擬進行交易將須遵守上市規則第14章的報告、公佈及股東批准的規定。

根據本公司日期為二零零九年四月十四日的公佈，南京聚龍將向綠城房地產出售其於海企綠城的40%股權，並預期該出售將於信託成立日期或前後完成。因此，待該出售及海企綠城出售事項完成後，海企綠城將仍為本公司的附屬公司及信託將成為海企綠城的主要股東，因而成為本公司的關連人士。故此，提供海企綠城貸款、股權認沽權、信託單位認沽權、提供擔保及保證金、設立股權抵押及人民幣1元期權將構成本公司的關連交易。鑒於提供海企綠城貸款、股權認沽權、信託單位認沽權、提供擔保及保證金及設立股權抵押各自的適用百分比比率超過2.5%，故該等交易各自將構成本公司的非豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章的報告、公佈及獨立股東批准的規定。根據上市規則第14A.71條，人民幣1元期權將須遵守上市規則第14A章的所有有關關連交易的規定。綠城房地產提供房地產服務將構成一項持續關連交易。鑒於綠城房地產提供房地產服務的其中一項適用百分比比率超過0.1%但低於2.5%，故該交易將獲豁免遵守獨立股東批准的規定，但須遵守上市規則第14A章的報告及公佈規定。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於接獲獨立財務顧問意見後發表彼等的意見）認為，股權認沽權協議、信託單位認沽權協議、海企綠城貸款協議、擔保協議、人民幣1元股權購買協議及股權抵押協議的條款已按公平基準磋商，其項下擬進行交易乃屬正常商業條款，並在本公司一般及日常業務過程中進行，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

董事（包括獨立非執行董事）認為信託協議、出售協議及地產服務商協議的條款已按公平基準磋商，其項下擬進行交易乃屬正常商業條款，並在本公司一般及日常業務過程中進行，屬公平合理，並符合本集團及股東整體利益。

概無股東擁有任何重大權益，並須於股東特別大會上就信託協議、出售協議、股權認沽權協議、信託單位認沽權協議、海企綠城貸款協議、擔保協議、人民幣1元股權購買協議、股權抵押協議及其項下擬進行交易放棄投票。根據上市規則第14.44條及第14A.43條，本公司已取得主要股東Delta House Limited、Wisearn Limited及Profitwise Limited（彼等為一組緊密聯繫股東，目前分別持有492,124,000股股份、68,859,000股股份及384,490,500股股份，截至本公佈日期，合共佔本公司已發行股本約61.5%）就信託協議、出售協議、股權認沽權協議、信託單位認沽權協議、海企綠城貸款協議、擔保協議、人民幣1元股權購買協議、股權抵押協議及其項下擬進行交易的書面批准。本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免召開股東特別大會，並以股東書面批准方式代替召開股東特別大會。

一份載有（其中包括）本文所述擬進行交易、獨立董事委員會的推薦意見及獨立財務顧問致獨立董事委員會及股東的意見函件詳情的通函將按上市規則的規定儘快寄發予股東。

#### **D. 暫停及恢復股份買賣**

應本公司要求，股份自二零零九年四月十四日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈及有關本公司收購海企綠城40%股權及出售上海綠宇房地產開發有限公司100%股權的公佈。本公司已向聯交所申請股份自二零零九年四月十五日上午九時三十分起恢復於聯交所買賣。

#### **A. 認購信託單位**

於二零零九年四月十四日，綠城房地產與信託人訂立信託協議，據此，綠城房地產同意認購不少於次級信託單位的60%，上限金額為人民幣300,000,000元（相等於約342,000,000港元）（假設綠城房地產按每份認購價人民幣1.00元認購所有次級信託單位及初始信託資本等於信託資本上限），而下限金額則為人民幣90,000,000元（相等於102,600,000港元）（假設綠城房地產按每份認購價人民幣1.00元認購次級信託單位的60%及初始信託資本等於信託資本下限），認購金額將以其內部資源以現金支付。下文為信託協議的主要條款。

##### **信託協議的主要條款**

##### **目的**

信託人將作為信託投資於項目公司的信託人。

## 初始信託資本

初始信託資本將不超過人民幣1,983,000,000元（相等於約2,260,600,000港元）（「信託資本上限」）但不少於人民幣991,500,000元（相等於約1,130,300,000港元）（「信託資本下限」），由優先級信託單位及次級信託單位組成，而優先級信託單位的最低數目將不少於850,000,000個單位，優先級信託單位與次級信託單位的比例為85:15。工商銀行（作為其人民幣理財計劃的管理人身份）將以現金認購所有優先級信託單位，而綠城房地產及合資格投資者將以現金認購次級信託單位。受益人所認購信託單位的實際數目及初始信託資本金額將於信託成立日期釐定。

	假設上限 1,700,000,000個 優先級信託 單位獲認購	假設下限 850,000,000個 優先級信託 單位獲認購
受益人將認購的優先級 信託單位數目	1,700,000,000個 優先級信託單位	850,000,000個 優先級信託單位
受益人將認購的次級 信託單位數目	300,000,000個 次級信託單位	150,000,000個 次級信託單位
初始信託資本總額	<u>人民幣1,983,000,000元</u>	<u>人民幣991,500,000元</u>

## 先決條件

信託須待下列所有條件達成後，方告成立：

- (i) 工商銀行（作為其人民幣理財計劃的管理人身份）所認購優先級信託單位的數目不少於850,000,000個單位；
- (ii) 所認購優先級信託單位與所認購次級信託單位的比例為85:15；
- (iii) 信託協議、出售協議、股權認沽權協議、信託單位認沽權協議、海企綠城貸款協議、擔保協議、人民幣1元股權購買協議、股權抵押協議及其項下擬進行交易已按照上市規則獲股東批准；
- (iv) 根據海企綠城及無錫綠城的公司章程授予項目公司股東的股權轉讓優先購買權乃分別獲有關項目公司股東豁免，並已取得有關項目公司股東就綠城房地產及杭州康居（視情況而定）根據股權抵押協議抵押於海企綠城及無錫綠城的其餘股權的股東批准；及

- (v) 海企綠城或無錫綠城（視情況而定）董事會批准向海企綠城及無錫綠城提供貸款。

### 單位價格及認購價

每個優先級信託單位的單位價格為人民幣0.99元及每個次級信託單位的單位價格為人民幣1.00元。綠城房地產同意認購不少於次級信託單位的60%，金額上限為約人民幣300,000,000元（相等於約342,000,000港元），下限金額則為約人民幣90,000,000元（相等於102,600,000港元），認購金額將以其內部資源以現金支付。綠城房地產應付次級信託單位的認購價格上限及下限的計算方法如下：

- (i) 假設綠城房地產認購所有次級信託單位：

	假設初始信託資本 等於信託資本上限	假設初始信託資本 等於信託資本下限
綠城房地產將認購的 次級信託單位數目	300,000,000個 次級信託單位	150,000,000個 次級信託單位
綠城房地產將支付的 認購價格總額	人民幣300,000,000元	人民幣150,000,000元

- (ii) 假設綠城房地產認購次級信託單位的60%：

	假設初始信託資本 等於信託資本上限	假設初始信託資本 等於信託資本下限
綠城房地產將認購的 次級信託單位數目	180,000,000個 次級信託單位	90,000,000個 次級信託單位
綠城房地產將支付的 認購價格總額	人民幣180,000,000元	人民幣90,000,000元

### 年期及提前贖回

信託由信託成立日期起計為期三年，可根據下文「終止」及「延長」兩段所載條件提前終止及進一步延長。信託單位不得提前贖回。

## 信託的投資

成立信託乃旨在以(i)收購各項目公司股權不少於10%但不多於60%；及(ii)動用不少於信託資本85%為項目公司提供貸款的方式投資於房地產項目。

在初期，信託人將僅按下列方式投資於海企綠城及無錫綠城：

- (i) 收購海企綠城權益及無錫綠城權益，有關詳情載於「出售海企綠城權益及無錫綠城權益」一段；及
- (ii) 分別向海企綠城及無錫綠城提供海企綠城貸款及無錫綠城貸款，有關詳情載於「提供海企綠城及無錫綠城貸款」一段。

倘初始信託資本少於信託資本上限，則信託資本將優先用作收購海企綠城權益及提供海企綠城貸款後，繼而用作收購無錫綠城權益及提供無錫綠城權益。在收回部份初始信託資本後，信託人在獲得受益人的特別決議後可將信託資本循環投資於海企綠城及無錫綠城以外並符合若干投資標準的項目公司。海企綠城出售事項及無錫綠城出售事項並非互為條件。

## 股息分派

各項目公司將根據有關項目公司董事會的決議在其財政年度結束後90日內分派其可供分派股息。

## 成立投資管理委員會

信託將成立投資管理委員會，由五名成員組成，其中兩名成員將由工商銀行提名，一名成員將由投資顧問提名，一名成員將由地產服務商提名，及一名成員將由信託人提名。委員會的責任包括但不限於釐定：(i)將對信託造成重大不利影響的任何事項；及(ii)信託在若干條件下是否須予提前終止。

投資管理委員會的決定對受益人及信託人同具約束力。



## 計算及分派信託利益

信託利益須根據信託資產淨值（經扣除所有相應成本及費用及所有債務）計算後以現金分派，而有關金額不得超過信託於分派當時的現金資產總值。優先級信託單位的受益人可較次級信託單位受益人優先獲得信託利益。信託利益將以下列方式分派：(i)於信託期內：(a)以固定信託利益方式於結算日期後分派；(b)以浮動信託利益方式於提前償還及行使股權認沽權後分派；(c)以特別信託利益方式於行使信託單位認沽權前分派；及(ii)於信託終止後分派。

### (i) 於信託期內分派

#### (a) 於結算日期後分派固定信託利益

只有優先級信託單位受益人有權收取信託的固定信託利益，固定信託利益於各結算日期後一段期間內以現金支付。各優先級信託單位的固定信託利益乃參考信託的投資日數按固定年率8.5%計算。

如信託於各結算日期的現金資產總值少於應向所有優先級信託單位受益人分派的固定信託利益，任何不足之額將於下一個結算日期較其他信託利益分派優先向優先級信託單位受益人分派。

#### (b) 於提前償還及行使股權認沽權後分派浮動信託利益及退還部份信託單位本金

如受益人透過舉行受益人會議的方式決議不再將信託於提前償還及行使股權認沽權後從項目公司及綠城房地產或其代名人（視情況而定）收取的款項循環投資，而信託於分派當時的現金資產總值等於或超過人民幣450,000,000元，則受益人有權收取浮動信託利益及退還部份信託單位本金。各優先級信託單位的浮動信託利益乃按浮動率（浮動率乃參考信託的投資日數，根據年率8.5%加上各信託單位的年化收益率與8.5%的差額的分數計算），並減去已分派予各優先級信託單位的受益人的累積信託利益計算；而各次級信託單位的浮動信託利益乃參考信託的投資日數按不超過浮動年率45%，再減去已分派予各次級信託單位的受益人的累積信託利益計算。

於有關分派完成後，若干信託單位的本金額將退還予受益人，而有關信託單位將會註銷並自信託單位的總數扣除。將予分派及註銷的優先級信託單位及次級信託單位數目乃根據信託的現金資產總值與分派予優先級信託單位及次級信託單位受益人的浮動信託利益總額以及應付予地產服務商的應計表現花紅的差額計算。退還的優先級信託單位與次級信託單位的比例為85:15。

(c) 於行使信託單位認沽權前分派特別信託利益

受益人有權於行使信託單位認沽權前獲得信託的特別信託利益，特別信託利益乃參考信託的投資日數按固定年率11.5%（適用於優先級信託單位）及45%（適用於次級信託單位），再減去已向各優先級信託單位及各次級信託單位（視情況而定）的受益人分派的累積信託利益計算。

如信託單位的現金資產總值少於行使信託單位認沽權前應付信託單位受益人的特別信託利益金額，有關差額將由綠城房地產支付。

(ii) 於信託終止後分派

於信託終止後，信託利益將按下列次序分派：

- (1) 固定信託利益及由優先級信託單位受益人支付的信託本金額將分派予優先級信託單位受益人；
- (2) 由次級信託單位受益人支付的信託本金額將分派予次級信託單位受益人；
- (3) 將分派予優先級信託單位受益人（如有）的浮動信託利益；及
- (4) 將分派予次級信託單位受益人（如有）的浮動信託利益。

於信託終止後，將分派予各優先級信託單位受益人的固定信託利益須參考信託的投資日數按固定年率8.5%，並減去已分派予各優先級信託單位受益人的累積信託利益計算。將分派予各優先級信託單位受益人的浮動信託利益須參考尚存的優先級信託單位及次級信託單位總數，根據信託經扣除分派予所有尚存的優先級信託單位受益人的固定信託利益總額及分派予所有尚存的優先級信託單位及次級信託單位受益人的信託本金總額後的餘下現金資產總值的分數計算；而將分派予各次級信託單位受益人的浮動信託利益須參考信託的投資日數根據次級信託單位的年化收益率或年率45%的較低者計算。

## **終止**

信託將於發生下列任何事件後終止：

- (i) 信託期限屆滿；
- (ii) 受益人已經以舉行受益人會議的方式批准終止信託；
- (iii) 信託資本獲全面償付，且並無循環投資；
- (iv) 信託資本於信託成立日期起計33個月屆滿後獲全面償付；及
- (v) 根據投資管理委員會的決定，發生信託人認為根據信託協議的條款會對信託構成重大不利影響的任何有關綠城房地產的不利事件。

## **延長**

如發生下列任何事件，信託期限將會延長：

- (i) 信託資產涉及任何訴訟或仲裁程序，且其執执行程序尚未終結；
- (ii) 信託人、受益人與認購方達成一致協議；
- (iii) 信託資產於信託期限屆滿後尚未全面變現；及
- (iv) 如信託協議的條款以及有關法律及規例規定須予以延長。

## **重大不利事件**

如發生任何重大不利事件，信託人將有權：

- (i) 要求有關項目公司即時償還貸款及其應計利息；
- (ii) 要求綠城各方根據海企綠城人民幣1元股權購買協議及無錫綠城人民幣1元股權購買協議向信託出售其餘下的全部海企綠城權益及無錫綠城權益；及／或
- (iii) 行使股權認沽權。

於發生重大不利事件後，如信託無法收回貸款及應計利息及股權認沽權認沽價或經調整股權認沽權認沽價（視情況而定），信託人將有權行使信託單位認沽權。

「重大不利事件」乃指下列任何事件：

- (i) 任何房地產項目延遲超過90日，而被投資顧問及投資管理委員會視為對信託構成重大不利影響；
- (ii) 投資顧問及／或投資管理委員會根據信託協議的條款通知信託人有關重大不利事件；
- (iii) 任何項目公司無法按時償還貸款及應計利息；
- (iv) 房地產項目的平均售價低於目標售價的80%，而投資顧問認為對信託構成重大不利影響；及
- (v) 綠城房地產或其代名人於行使股權認沽權後無法按時支付股權認沽權認沽價或經調整股權認沽權認沽價（視情況而定）。

## **B. 附帶交易**

於信託成立日期或前後，將進行下列交易：

### **1. 出售海企綠城權益及無錫綠城權益**

#### ***海企綠城***

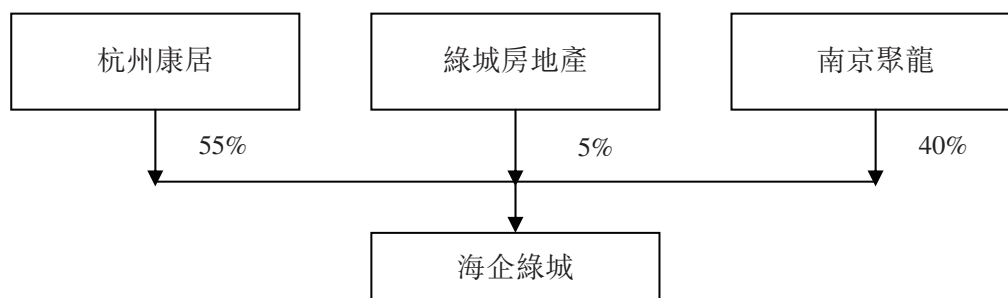
杭州康居與信託人將於信託成立日期或前後訂立海企綠城出售協議，據此，杭州康居將以代價不超過人民幣250,000,000元（相等於約285,000,000港元）（乃參考海企綠城的繳足註冊資本釐定）向信託出售不超過海企綠城權益的25%。預期海企綠城出售事項將於信託成立日期或前後完成。

海企綠城於二零零七年十一月二十三日在中國成立，現時的註冊資本為人民幣1,000,000,000元，由杭州康居擁有55%、南京聚龍擁有40%及綠城房地產擁有5%。海企綠城的業務為發展藍色錢江項目（高層住宅及商業），地盤面積約為84,255平方米及計劃建築面積約為380,000平方米。藍色錢江項目將分三期發展。截至本公佈日期，海企綠城已取得藍色錢江項目的(i)國有土地使用證；(ii)建設用地規劃許可證；(iii)建設工程規劃許可證（第一期）；及(iv)建築工程施工許可證（第一期）。根據海企綠城二零零九年一月一日至二零零九年三月二十日止期間的經審核賬目，海企綠城的資產淨值為人民幣745,000,000元（相等於約849,000,000港元）。根據海企綠城截至二零零七年十二月三十一日止年度的經審核賬目，其截至二零零七年十二月三十一日止年度的虧損淨額（不論為稅務及非經常項目前後）為人民幣1,300,000元（相等於約1,500,000港元）。根據海企綠城截至二零零八年十二月三十一日止年度的未經審核管理賬目，其截至二零零八年十二月三十一日止年度的虧損淨額（不論為稅務及非經常項目前後）為人民幣7,400,000元（相等於約8,400,000港元）。海企綠城的經審核賬目及未經審核管理賬目均按照中國公認會計原則編製。

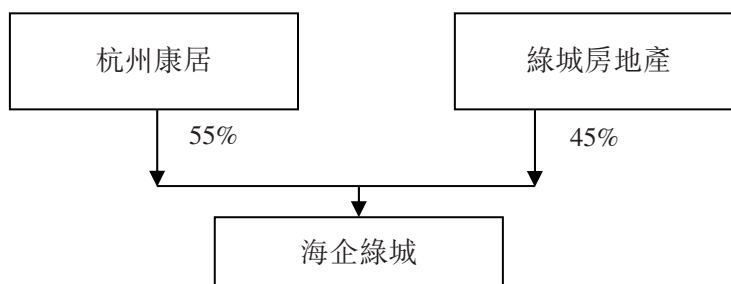
根據本公司日期為二零零九年四月十四日的公佈，南京聚龍將向綠城房地產出售其於海企綠城的全部股權，並預期該出售將於信託成立日期或前後完成。因此，待該出售及海企綠城出售事項完成後，海企綠城將分別由杭州康居及綠城房地產分別擁有30%及45%，其將仍為本公司的附屬公司。

截至本公佈日期及緊隨海企綠城出售事項完成後（假設信託人收購海企綠城權益的最高數額），海企綠城的股權架構如下：

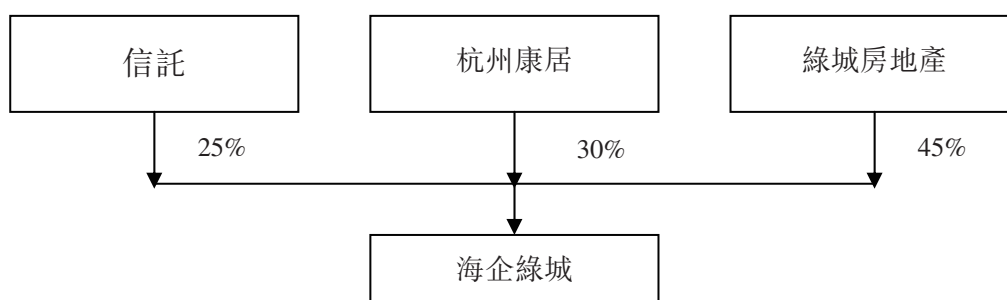
(a) 截至本公佈日期



(b) 緊隨南京聚龍出售海企綠城股權完成後



(c) 緊隨海企綠城出售事項完成後



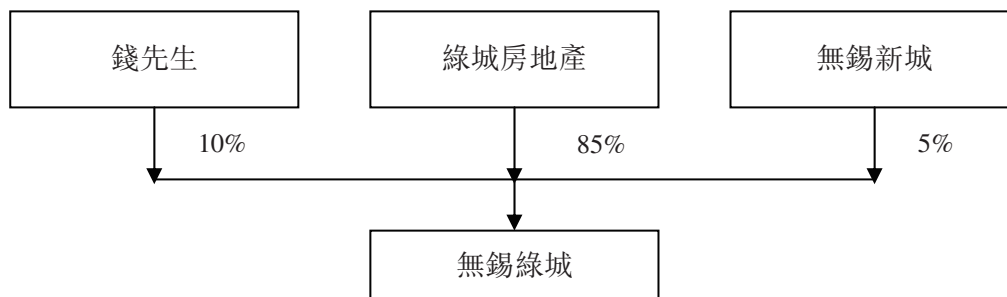
### 無錫綠城

綠城房地產與信託人將於信託成立日期或前後訂立無錫綠城出售協議，據此，綠城房地產將以代價不超過人民幣45,900,000元（相等於約52,300,000港元）（乃參考無錫綠城繳足註冊資本釐定）向信託出售不超過無錫綠城權益的45%。預期無錫綠城出售事項將於信託成立日期或前後完成。

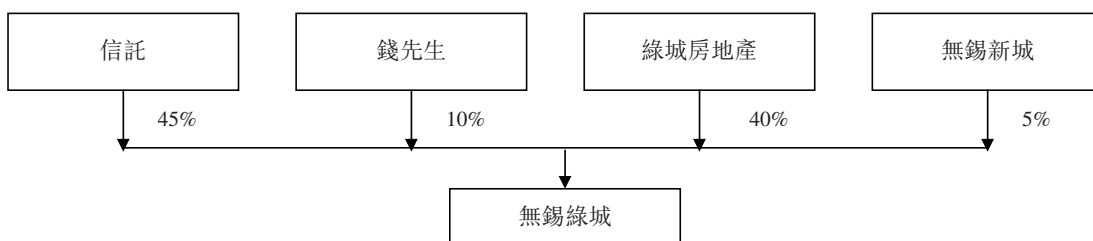
無錫綠城於二零零七年十二月七日在中國成立，現時的註冊資本為人民幣102,000,000元，由綠城房地產擁有85%、錢先生擁有10%及無錫新城擁有5%。無錫綠城的業務為發展無錫太湖新城項目為（高層住宅及商業），地盤面積為約180,826平方米及計劃建築面積為約528,360平方米。無錫綠城已取得無錫太湖新城項目的(i)國有土地使用證；(ii)建設用地規劃許可證；(iii)建設工程規劃許可證（第一期）；及(iv)建築工程施工許可證（第一期）。根據無錫綠城二零零九年一月一日至二零零九年三月二十日止期間的經審核賬目，無錫綠城的資產淨值為人民幣355,100,000元（相等於約404,800,000港元）。根據無錫綠城截至二零零八年十二月三十一日止年度的未經審核管理賬目，其於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度的虧損淨額（不論稅務及非經常項目前後）為人民幣4,800,000元（相等於約5,500,000港元）。無錫綠城的經審核賬目及未經審核管理賬目均按照中國公認會計原則編製。待無錫綠城出售事項完成後，無錫綠城將由綠城房地產擁有40%，其將不再為本公司的附屬公司。

截至本公佈日期及緊隨無錫綠城出售事項完成後（假設信託人收購無錫綠城權益的最高數額），無錫綠城的股權架構如下：

(a) 截至本公佈日期



(b) 緊隨無錫綠城出售事項完成後



董事擬將出售事項所得款項用作減輕本集團的債務。將出售事項所得款項淨額與海企綠城權益及無錫綠城權益的資產淨值相比，出售事項將帶來預期虧損約人民幣50,000,000元（相等於58,000,000港元）。

## 2. 提供海企綠城貸款及無錫綠城貸款

待海企綠城出售事項完成後，海企綠城與信託人將訂立海企綠城貸款協議，據此，信託將向海企綠城提供海企綠城貸款人民幣1,250,000,000元（相等於約1,425,000,000港元），藉以為藍色錢江項目第一期的發展及建築提供資金，以及任何其他遵守相關法例、規例及規定的目的。

待無錫綠城出售事項完成後，無錫綠城與信託人將訂立無錫綠城貸款協議，據此，信託將向無錫綠城提供無錫綠城貸款人民幣437,100,000元（相等於約498,300,000港元），藉以為無錫太湖新城項目第一期的發展及建築提供資金，以及任何其他遵守相關法例、規例及規定的目的。

根據信託協議的條款，貸款將僅用於海企綠城及無錫綠城的房地產項目，而海企綠城及無錫綠城已取得(i)國有土地使用證；(ii)建設用地規劃許可證；(iii)建設工程規劃許可證；及(iv)建築工程施工許可證，以及任何其他遵守有關法律、規例及規定的用途。

貸款按年利率14%計息。貸款的本金將由海企綠城或無錫綠城（視情況而定）於各到期日一次性償還，到期日將於信託成立日期起計33個月內，惟以下情況則除外，倘藍色錢江項目及無錫太湖新城項目（視情況而定）第一期的地上總建築面積的40%獲出售，則有關項目公司將償還貸款本金的一半；而倘藍色錢江項目及無錫太湖新城項目（視情況而定）第一期的地上總建築面積的80%獲出售，則海企綠城或無錫綠城（視情況而定）將償還貸款本金的全部。在其他情況下，倘下列條件全部獲達成，則海企綠城或無錫綠城（視情況而定）可要求分多期提前償還：

- (i) 信託已成立超過六個月；
- (ii) 有關貸款已提取超過六個月；
- (iii) 已向信託人就提前償還發出一個月的事前書面通知；
- (iv) 每次還款將不少於貸款協議所載有關貸款本金額的三分之一或人民幣250,000,000元（相等於約285,000,000港元）（以較低者為準）；及
- (v) 綠城房地產或其代名人已收購信託所持有海企綠城或無錫綠城（視情況而定）的股權，其與海企綠城權益或無錫綠城權益（視情況而定）之比例相等於海企綠城或無錫綠城（視情況而定）償還有關貸款本金額與海企綠城貸款或無錫綠城貸款（視情況而定）的百分比。

海企綠城、無錫綠城及綠城各方向信託人承諾，貸款須較綠城各方向海企綠城及／或無錫綠城（視情況而定）提供的其他貸款優先償還。

### 3. 股權認沽權

綠城房地產及信託人將於信託成立日期或該日前後訂立股權認沽權，據此綠城房地產將向信託人授出一項認沽權，信託人可於以下任何事件發生時行使股權認沽權，要求綠城房地產或其提名人購入信託所持之海企綠城權益及無錫綠城權益：

- (i) 於重大不利事件發生時；



- (ii) 於信託成立日期後第33個月屆滿時；或
- (iii) 於提前償還時（惟綠城房地產或其提名人根據股權認沽權將予購入之海企綠城權益及／或無錫綠城權益須與海企綠城及／或無錫綠城已償還貸款的本金額同一比例）。

於重大不利事件發生時或於信託成立日期後滿第33個月時，股權認沽權可按以下公式計算之認沽價予以行使：

$$\text{股權認沽權認沽價} = A \times B \times \left(1 + \frac{40\% \times C}{360}\right) - \Sigma (D \times E)$$

其中：

A：信託於有關項目公司股權之投資成本

$$B = \frac{B1}{B2}$$

其中：

B1：於股權認沽權獲行使時，信託所持有關項目公司之股權

B2：根據有關出售協議出售予信託之有關項目公司之股權

C：信託於有關項目公司之投資日數

D：有關項目公司每年派付予信託之實際股息

$$E = \frac{E1}{E2}$$

其中：

E1：於股權認沽權獲行使時，信託所持有關項目公司之股權

E2：於有關項目公司支付年度股息時，信託所持有關項目公司之股權

於提前償還時，股權認沽權可按以下經調整公式計算之認沽價予以行使：

$$\text{經調整股權認沽權認沽價} = A \times F \times \left( 1 + \frac{40\% \times C}{360} \right) - \Sigma (D \times G)$$

其中：

A：信託於有關項目公司的股權的投資成本

C：信託於有關項目公司的投資日數

D：有關項目公司每年派付予信託的實際股息

$$F = \frac{F1}{F2}$$

其中：

F1：綠城房地產或其代名人將予收購有關項目公司的股權，與已償還貸款的本金額同一比例

F2：根據有關出售協議出售予信託的於有關項目公司的股權

$$G = \frac{G1}{G2}$$

其中：

G1：綠城房地產或其代名人將予收購有關項目公司的股權，與已償還貸款的本金額同一比例

G2：於有關項目公司支付年度股息時，信託所持有項目公司之股權

倘綠城房地產或其提名人未能履行其或彼等於股權認沽協議項下的責任，信託人可按項目公司股權價值（價值將由獨立估值師（倘投資管理委員會認為需如此進行）釐定）不少於90%的代價，將股權轉讓予其他第三方。

#### 4. 信託單位認沽權

綠城房地產與其他受益人將訂立信託單位認沽權協議，據此，其他受益人將有權於（其中包括）發生重大不利事件時行使信託單位認沽權，要求綠城房地產購入所有由其他受益人擁有的信託單位，惟一筆金額不超過分派時信託的現金資產總值（扣除所有相應成本及費用後計算）的特別信託利益須於信託人行使信託單位認沽權前分派予受益人。分派特別信託利益詳情載於「計算及分派信託利益」一節「於行使信託單位認沽權前分派特別信託利益」一段。

信託單位認沽權可參考信託投資日數按固定年率11.5%（就優先級信託單位而言）或45%（就次級信託單位而言），再減去已向各優先級信託單位或各次級信託單位（視情況而定）的受益人分派的累積信託利益計算的認沽價予以行使。

#### 5. 提供擔保及保證金

綠城房地產及信託人將訂立擔保協議，據此，綠城房地產將向信託提供擔保及支付保證金，作為綠城房地產、海企綠城、無錫綠城及／或綠城各方履行交易文件項下履約及責任的保證。

##### 擔保

綠城房地產須向信託提供擔保，以擔保（其中包括）下列責任（「擔保責任」）：

- (i) 海企綠城及／或無錫綠城（視情況而定）於海企綠城貸款協議及／或無錫綠城貸款協議下之聲明、保證及其他責任；
- (ii) 海企綠城及／或無錫綠城（視情況而定）於賬目管理協議下之付款責任，包括支付藍色錢江項目及太湖新城項目的成本；
- (iii) 海企綠城於海企綠城出售協議下之聲明、保證及其他責任；
- (iv) 綠城各方（綠城房地產除外）於人民幣1元股權購買協議下之聲明、保證及其他責任；及
- (v) 支付信託因執行擔保而產生之所有成本（包括法律成本及其他有關成本）、損失及賠償。

## 保證金

綠城房地產須向信託支付保證金，以擔保（其中包括）下列責任（「保證金責任」）：

- (i) 綠城房地產於無錫綠城出售協議及地產服務商協議下之聲明、保證及其他責任；
- (ii) 綠城房地產及杭州康居於股權認沽權協議下之聲明、保證及其他責任；
- (iii) 海企綠城及／或無錫綠城（視情況而定）於海企綠城貸款協議及／或無錫綠城貸款協議下之聲明、保證及其他責任；
- (iv) 海企綠城及／或無錫綠城（視情況而定）於賬目管理協議下之付款責任，包括支付藍色錢江項目及太湖新城項目的成本；
- (v) 綠城各方（於本公佈日期為綠城房地產及杭州康居）於人民幣1元股權購買協議下之聲明、保證及其他責任；
- (vi) 綠城房地產承諾在房地產項目資金不足之情況下向項目公司進一步注資；及
- (vii) 信託因執行保證金而產生之所有成本（包括法律成本及其他有關成本）、損失及賠償。

根據擔保協議，綠城房地產有義務（包括但不限於）：

- (i) 在海企綠城及／或無錫綠城（視情況而定）未能如期還款之情況下，向信託悉數支付海企綠城貸款及／或無錫綠城貸款之未償還金額及應計利息；
- (ii) 彌償信託因下列各方違反下列各項下之聲明、保證及其他責任而產生之實際損失：
  - (a) 海企綠城及／或無錫綠城（視情況而定）違反海企綠城貸款協議及／或無錫綠城貸款協議；
  - (b) 綠城房地產或其代名人違反股權認沽權協議；

- (c) 綠城房地產違反地產服務商協議；
  - (d) 綠城各方（於本公佈日期為綠城房地產及杭州康居）違反人民幣1元股權購買協議；
  - (e) 綠城房地產承諾在房地產項目資金不足之情況下向項目公司進一步注資；及
- (iii) 就海企綠城及／或無錫綠城（視情況而定）違反賬目管理協議下之付款責任所產生之實際損失，向信託作出彌償。

擔保及保證金須於其各自之有關協議下之擔保責任及保證金責任到期後兩年期間內有效，有關協議將於海企綠城及／或無錫綠城（視情況而定）償還所有未償還貸款及應計利息後終止。

倘信託期內概無發生觸發綠城房地產須履行擔保協議項下責任的事件，保證金須全數退還綠城房地產。

## 6. 抵押海企綠城及無錫綠城的股權

為保證（其中包括）海企綠城及無錫綠城（視情況而定）償還海企綠城貸款及無錫綠城貸款的本金及彼等的應計利息，有關各方將訂立下列股權抵押協議：

- (i) 海企綠城股權抵押協議，據此，杭州康居及綠城房地產（作為抵押人）將彼等各自於海企綠城的權益抵押予信託人（作為承押人），以為海企綠城在海企綠城貸款協議項下的債務，以及綠城房地產於股權認沽權協議項下的責任作出擔保；及
- (ii) 無錫綠城股權抵押協議，據此，綠城房地產（作為抵押人）將其於無錫綠城的股權抵押予信託人（作為承押人），以為無錫綠城在無錫綠城貸款協議項下的債務，以及綠城房地產於股權認沽權協議項下的責任作出擔保。

## 7. 綠城房地產提供房地產服務

於信託成立日期或前後，綠城房地產及信託人將訂立地產服務商協議，為期33個月，據此，綠城房地產將獲委任為信託期內的地產服務商，對房地產項目進行（其中包括）管理。

綠城房地產將於各結算日、分派日期及信託終止日期後收取定額顧問費用（收費基準為參考尚存信託單位總數面值及信託的投資日數每年按0.25%計算）及表現花紅。於信託限期屆滿後，倘信託資產未全數變現，或倘任何貸款及其應計利息未全數償付，或倘變現後任何項目公司的股權價值低於股權認沽權認沽價，綠城房地產將無權收取表現花紅。

在地產服務商協議截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年的年內，預期綠城房地產將收取的定額顧問費用及表現花紅（如有）的年度上限金額將不會超過下列上限：

- (i) 截至二零零九年十二月三十一日止年度為人民幣5,100,000元；
- (ii) 截至二零一零年十二月三十一日止年度為人民幣5,100,000元；及
- (iii) 截至二零一一年十二月三十一日止年度為人民幣5,100,000元。

上述年度上限乃假設(i)將支付予房地產服務商的固定顧問費用上限（乃參考於信託成立日期後滿33個月時尚存信託單位數目上限（即2,000,000,000個信託單位）計算）；及(ii)將不會向房地產服務商支付表現花紅（基於按信託協議所載有關計算貸款利息、股權認沽權及優先單位利益的公式及按信託資本的15%投資於項目公司及信託資本的85%以向項目公司提供貸款的方式，次級信託單位的年回報率將不超過45%）。

## 8. 人民幣1元期權

為保障受益人在發生「重大不利事件」一段所述的重大不利事件時的權益，信託人與綠城各方（截至本公佈日期為綠城房地產及杭州康居）將訂立人民幣1元股權購買協議，據此，綠城各方將授予信託期權，可要求綠城各方以人民幣1元向信託出售彼等於海企綠城及／或無錫綠城的其餘權益，詳情如下：

### **海企綠城人民幣1元期權**

信託人與綠城各方將訂立海企綠城人民幣1元股權購買協議，據此，綠城各方將於發生任何重大不利事件後以人民幣1元的代價向信託出售彼等餘下的全部海企綠城權益。然而，如(i)所有海企綠城貸款及其應計利息已經償還；及(ii)變現後的海企綠城權益的價值不少於股權認沽權認沽價，則信託須按相同代價向綠城各方售回有關的全部海企綠城其餘權益。

## 無錫綠城人民幣1元期權

信託人與綠城各方將訂立無錫綠城人民幣1元股權購買協議，據此，綠城各方將於發生任何重大不利事件後以人民幣1元的代價向信託出售彼等餘下的全部無錫綠城權益。然而，如(i)所有無錫綠城貸款及其應計利息已經償還；及(ii)變現後的無錫綠城權益的價值不少於股權認沽權認沽價，則信託須按相同代價向綠城各方售回有關的全部無錫綠城其餘權益。

### C. 原因及利益

董事認為訂立信託協議及「附帶交易」一節所述的附帶交易將有助本公司籌集資金支付相關項目公司的開發和建設及減少本公司的負債。

董事認為信託協議及「附帶交易」一節所述的附帶交易乃由綠城房地產、工商銀行及信託人經公平磋商後按正常商業條款訂立，且信託協議及「附帶交易」一節所述附帶交易的條款乃公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

### D. 有關本集團、信託人及工商銀行的資料

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。綠城房地產為本公司的間接全資附屬公司，主要從事住宅物業開發。

信託人為一間分別由中國海洋石油總公司及中國中信集團擁有95%及5%權益的非銀行金融機構。該機構獲中國銀行業監督管理委員會發給許可證，主要業務為向公司及私人客戶提供金融及投資服務。據董事經作出一切合理查詢後所得到之認識、資料及理解，信託人及其最終實益擁有人為獨立第三方。

工商銀行為中國最大的商業銀行，透過16,807個國內機構、98個海外機構及1,326間往來銀行，向全球逾2,510,000位公司銀行客戶及180,000,000位個人銀行客戶提供各類金融產品及服務。據董事經作出一切合理查詢後所得到之認識、資料及理解，工商銀行為獨立第三方，其股份分別在聯交所及上海證券交易所上市。

## E. 一般資料

鑒於認購事項、出售事項及行使股權認沽權各自的適用百分比比率（定義見上市規則）乃高於5%但低於25%，故各認購事項、出售事項及行使股權認沽權按個別而言構成本公司的須予披露交易。鑒於信託單位認沽權及綠城房地產提供擔保及保證金各自的適用百分比比率（定義見上市規則）乃高於25%但低於100%，故各信託單位認沽權及綠城房地產提供擔保及保證金按個別而言構成本公司的主要交易。根據上市規則第14.76條，人民幣1元期權將構成本公司的主要交易。根據上市規則第14.24條，信託協議、出售協議、股權認沽權協議、人民幣1元股權購買協議、信託單位認沽權協議、擔保協議及其項下擬進行交易將須遵守上市規則第14章的報告、公佈及股東批准的規定。

根據本公司日期為二零零九年四月十四日的公佈，南京聚龍將向綠城房地產出售其於海企綠城的40%股權，並預期該出售將於信託成立日期或前後完成。因此，待該出售及海企綠城出售事項完成後，海企綠城將仍為本公司的附屬公司及信託將成為海企綠城的主要股東，因而成為本公司的關連人士。故此，提供海企綠城貸款、股權認沽權、信託單位認沽權、提供擔保及保證金、設立股權抵押及人民幣1元期權將構成本公司的關連交易。鑒於提供海企綠城貸款、股權認沽權、信託單位認沽權、提供擔保及保證金及設立股權抵押各自的適用百分比比率超過2.5%，故該等交易各自將構成本公司的非豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章的報告、公佈及獨立股東批准的規定。根據上市規則第14A.71條，人民幣1元期權將須遵守上市規則第14A章的所有有關關連交易的規定。綠城房地產提供房地產服務將構成一項持續關連交易。鑒於綠城房地產提供房地產服務的其中一項適用百分比比率超過0.1%但低於2.5%，故該交易將獲豁免遵守獨立股東批准的規定，但須遵守上市規則第14A章的報告及公佈規定。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於接獲獨立財務顧問意見後發表彼等的意見）認為，股權認沽權協議、信託單位認沽權協議、海企綠城貸款協議、擔保協議、人民幣1元股權購買協議及股權抵押協議的條款已按公平基準磋商，其項下擬進行交易乃屬正常商業條款，並在本公司一般及日常業務過程中進行，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

董事（包括獨立非執行董事）認為信託協議、出售協議及地產服務商協議的條款已按公平基準磋商，其項下擬進行交易乃屬正常商業條款，並在本公司一般及日常業務過程中進行，屬公平合理，並符合本集團及股東整體利益。



概無股東擁有任何重大權益，並須於股東特別大會上就信託協議、出售協議、股權認沽權協議、信託單位認沽權協議、海企綠城貸款協議、擔保協議、人民幣1元股權購買協議、股權抵押協議及其項下擬進行交易放棄投票。根據上市規則第14.44條及第14A.43條，本公司已取得主要股東Delta House Limited、Wisearn Limited及Profitwise Limited（彼等為一組緊密聯繫股東，目前分別持有492,124,000股股份、68,859,000股股份及384,490,500股股份，截至本公佈日期，合共佔本公司已發行股本約61.5%）就信託協議、出售協議、股權認沽權協議、信託單位認沽權協議、海企綠城貸款協議、擔保協議、人民幣1元股權購買協議、股權抵押協議及其項下擬進行交易的書面批准。本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免召開股東特別大會，並以股東書面批准方式代替召開股東特別大會。

一份載有（其中包括）本文所述擬進行交易、獨立董事委員會的推薦意見及獨立財務顧問致獨立董事委員會及股東的意見函件詳情的通函將按上市規則的規定儘快寄發予股東。

## F. 暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份自二零零九年四月十四日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈及有關本公司收購海企綠城40%股權及出售上海綠宇房地產開發有限公司100%股權的公佈。本公司已向聯交所申請股份自二零零九年四月十五日上午九時三十分起恢復於聯交所買賣。

### 釋義

於本公佈內，除另有訂明外，以下詞彙具有招股章程所賦予的涵義：

「賬目管理協議」	指	信託人及信託的賬簿管理人（作為一方）與海企綠城或無錫綠城（視情況而定）（作為另一方）就管理其賬目將予訂立的兩份賬目管理協議
「經調整股權認沽權認沽價」	指	提前償還發生時股權認沽權的行使價
「受益人」	指	信託的受益人及「 <b>受益人</b> 」指其中一位受益人
「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有限公司，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
「地產服務商協議」	指	綠城房地產及信託人將予訂立的地產服務商協議，據此，綠城房地產將獲委任為房地產服務商，有關詳情載於「7.綠城房地產提供房地產服務」一段
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	海企綠城出售事項及無錫綠城出售事項，有關詳情載於「1.出售海企綠城權益及無錫綠城權益」一節
「出售協議」	指	海企綠城出售協議及無錫綠城出售協議
「分派日期」	指	於提前償還及行使股權認沽權後分派浮動信託利益的日期或在行使信託單位認沽權前分派特別信託利益的日期，有關詳情載於「計算及分派信託利益」一段
「提前償還」	指	提前償還海企綠城貸款及／或無錫綠城貸款
「提前償還日期」	指	提前償還的日期
「股東特別大會」	指	本公司股東特別大會
「股權認沽權」	指	根據股權認沽權協議授予信託人的認沽權，有關詳情載於「3.股權認沽權」一節
「股權認沽權協議」	指	綠城房地產及信託人將予訂立的股權認沽權協議，據此，綠城房地產將向信託人授予認沽權，信託人可行使該認沽權並要求綠城房地產或其提名人收購海企綠城權益及無錫綠城權益，有關詳情載於「3.股權認沽權」一節
「股權認沽權認沽價」	指	發生重大不利事件或信託成立日期後第33個月屆滿時股權認沽權的行使價
「股權抵押」	指	海企綠城股權抵押及無錫綠城股權抵押
「股權抵押協議」	指	海企綠城股權抵押協議及無錫綠城股權抵押協議

「建築面積」	指	建築面積
「綠城各方」	指	綠城房地產、杭州康居、所有其他由綠城房地產直接或間接全資擁有或控制的實體，以及所有受綠城房地產控制方或各方共同控制的其他實體
「綠城房地產」	指	綠城房地產集團有限公司，一家於中國成立的外商獨資企業，及為本公司間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	綠城房地產根據擔保協議將向信託人提供的擔保，有關詳情載於「5.提供擔保及保證金」一節
「擔保協議」	指	綠城房地產及信託人就提供擔保及保證金將予訂立的擔保協議
「海企綠城」	指	杭州綠城海企房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司，其於本公佈日期由杭州康居擁有55%權益、南京聚龍擁有40%權益及綠城房地產擁有5%權益，以及緊隨南京聚龍出售海企綠城股權完成後（預計於信託成立日期或前後完成），將由杭州康居擁有30%權益及由綠城房地產擁有45%權益
「海企綠城出售事項」	指	杭州康居根據海企綠城出售協議向信託出售海企綠城權益
「海企綠城出售協議」	指	杭州康居及信託人將予訂立的出售協議，據此，杭州康居將向信託出售海企綠城權益，有關詳情載於「1.出售海企綠城權益及無錫綠城權益」一節
「海企綠城股權抵押」	指	杭州康居及綠城房地產（作為抵押人）向信託人（作為承押人）根據海企綠城股權抵押協議抵押於海企綠城的股權

「海企綠城股權抵押協議」	指	杭州康居及綠城房地產(作為抵押人)與信託人(作為承押人)將予訂立的股權抵押協議,據此,杭州康居及綠城房地產將向信託抵押彼等各自於海企綠城的權益,有關詳情載於「6.抵押海企綠城及無錫綠城的股權」一段
「海企綠城權益」	指	杭州康居所持有海企綠城不超過25%的股權,為海企綠城出售事項的主體
「海企綠城貸款」	指	信託根據海企綠城貸款協議將向海企綠城所提供的人民幣1,250,000,000元(相等於1,425,000,000港元)的貸款
「海企綠城貸款協議」	指	海企綠城及信託人將予訂立的貸款協議,據此,信託將向海企綠城提供海企綠城貸款,有關詳情載於「提供海企綠城貸款及無錫綠城貸款」一段
「海企綠城人民幣1元股權購買協議」	指	綠城各方及信託人將予訂立的股權購買協議,據此,綠城各方將以人民幣1元的代價向信託出售彼等餘下的所有海企綠城權益,有關詳情載於「8.人民幣1元期權」一段
「海企綠城人民幣1元期權」	指	綠城各方根據海企綠城人民幣1元股權購買協議授予信託的期權,有關詳情載於「8.人民幣1元期權」一段
「杭州康居」	指	杭州康居投資管理有限公司,一家於中國成立的外商獨資企業,及為本公司的間接全資附屬公司
「工商銀行」	指	中國工商銀行股份有限公司,一家於中國註冊成立的股份有限公司,其H股及A股分別於聯交所(股份代號:1398)及上海證券交易所上市。工商銀行為獨立第三方
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會,由董事會委任的全體獨立非執行董事組成,以就擔保協議、股權認沽權協議、信託單位認沽權協議、海企綠城貸款協議、人民幣1元股權購買協議及股權抵押協議項下擬進行的交易向股東提供建議

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方，且並非本公司的關連人士，及「獨立第三方」指其中任何一方
「投資顧問」	指	信託的投資顧問中國工商銀行股份有限公司（浙江分行）
「投資管理委員會」	指	信託的投資管理委員會，有關詳情載於「成立投資管理委員會」一節
「投資回報」	指	信託因行使股權認沽權而將予實現的投資回報
「次級信託單位」	指	信託的次級信託單位及「次級信託單位」指其中一個單位
「次級信託單位認沽權認沽價」	指	與次級信託單位有關的信託單位認沽權的行使價
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	海企綠城貸款協議及無錫綠城貸款協議
「貸款」	指	海企綠城貸款及無錫綠城貸款，及「貸款」指其中一項貸款
「重大不利事件」	指	應與「重大不利事件」一段所界定者具有相同涵義
「錢先生」	指	錢曉華，本公司執行總經理，亦為本公司多家附屬公司的董事
「南京聚龍」	指	南京聚龍房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司，為海港企業有限公司（其股份於聯交所上市）的間接全資附屬公司，及為獨立第三方
「其他受益人」	指	受益人，不包括綠城房地產
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	海企綠城、無錫綠城以及於中國從事物業發展的其他項目公司

「項目公司股東」	指	海企綠城及無錫綠城的股東（綠城房地產及杭州康居以外）
「合資格投資者」	指	為獨立第三方並符合成為信託協議所規定的次級信託單位認購方標準的投資者，「合資格投資者」指其中任一位投資者
「房地產項目」	指	藍色錢江項目及無錫太湖新城項目以及由項目公司持有的其他房地產項目
「房地產服務」	指	綠城房地產根據地產服務商協議提供的房地產服務
「地產服務商」	指	綠城房地產，信託的房地產服務商
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「人民幣1元股權購買協議」	指	海企綠城人民幣1元股權購買協議及無錫綠城人民幣1元股權購買協議
「人民幣1元期權」	指	海企綠城人民幣1元期權及無錫綠城人民幣1元期權
「優先級信託單位」	指	信託的優先級信託單位，「優先級信託單位」指其中任一個單位
「優先級信託單位認沽權認沽價」	指	有關優先級信託單位的信託單位認沽權的行使價
「股東」	指	本公司股東
「結算日期」	指	每個曆年十二月份的第20日
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購方」	指	信託的認購方，包括工商銀行（作為其人民幣投資計劃的管理人）、綠城房地產及其他合資格投資者

「認購事項」	指	綠城房地產根據信託協議認購不少於次級信託單位總數的60%
「保證金」	指	綠城房地產根據擔保協議向信託提供的保證金人民幣10,000,000元，有關詳情載於「5.提供擔保及保證金」一節
「信託的現金資產總值」	指	信託尚未投資於海企綠城及無錫綠城的任何初始信託資本，信託於提前償還及行使股權認沽權後所收取的任何其他金額
「交易文件」	指	信託協議、出售協議、地產服務商協議、股權認沽權協議、人民幣1元股權購買協議、貸款協議及賬目管理協議
「信託」	指	名為「中海·綠城1號房地產投資基金」的信託，其信託人作為信託人行事及由認購方為投資於項目公司而成立
「信託協議」	指	由綠城房地產與信託人於二零零九年四月十四日訂立的信託協議
「信託資產」	指	信託的資產
「信託資本」	指	由認購方注入信託的資金
「信託成立日期」	指	信託的成立日期
「信託利益」	指	信託產生的總收入
「信託終止日期」	指	根據信託協議的條款終止信託的日期
「信託單位」	指	優先級信託單位及次級信託單位，「 <b>信託單位</b> 」指其中任一個單位
「信託單位認沽權」	指	根據信託單位認沽權協議將授予其他受益人的認沽權，有關詳情載於「4.信託單位認沽權」一節
「信託單位認沽權協議」	指	綠城房地產及其他受益人將予訂立的信託單位認沽權協議，據此，信託單位認沽權將授予其他受益人，有關詳情載於「4.信託單位認沽權」一節

「信託人」	指	中海信托股份有限公司，一家在中國成立的有限公司及為與本公司無關的獨立第三方，其於本公佈日期由中國海洋石油總公司擁有95%權益及中國中信集團擁有5%權益
「無錫綠城」	指	無錫綠城房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限公司，其於本公佈日期由綠城房地產擁有85%權益、錢先生擁有10%權益及無錫新城擁有5%權益
「無錫綠城出售事項」	指	綠城房地產根據無錫綠城出售協議向信託出售無錫綠城權益
「無錫綠城出售協議」	指	綠城房地產與信託人將予訂立的出售協議，據此，綠城房地產將向信託出售無錫綠城權益，有關詳情載於「1.出售海企綠城權益及無錫綠城權益」一節
「無錫綠城股權抵押」	指	綠城房地產（作為抵押人）向信託人（作為承押人）根據無錫綠城股權抵押協議抵押無錫綠城的股權
「無錫綠城股權抵押協議」	指	綠城房地產（作為抵押人）與信託人（作為承押人）將予訂立的股權抵押協議，據此，綠城房地產將彼等各自於無錫綠城的權益抵押予信託，有關詳情載於「6.抵押海企綠城及無錫綠城的股權」一段
「無錫綠城權益」	指	綠城房地產所持有不超過45%的無錫綠城的股權，為無錫綠城出售事項的主體
「無錫綠城貸款」	指	信託根據無錫綠城貸款協議將向無錫綠城提供的貸款人民幣437,100,000元（相等於498,294,000港元）
「無錫綠城貸款協議」	指	無錫綠城與信託人將予訂立的貸款協議，據此，信託將向無錫綠城提供無錫綠城貸款，有關詳情載於「2.提供海企綠城貸款及無錫綠城貸款」一段



「無錫綠城 人民幣1元股權 購買協議」	指	綠城各方與信託人將予訂立的股本權益購買協議，據此，綠城各方將向信託出售彼等餘下的所有無錫綠城權益，代價為人民幣1元，有關詳情載於「8.人民幣1元期權」一段
「無錫綠城 人民幣1元期權」	指	綠城各方根據無錫綠城人民幣1元股權購買協議授予信託期權，有關詳情載於「8.人民幣1元期權」一段
「無錫新城」	指	無錫市新城建設投資管理有限公司，一家在中國成立的有限公司及為與本公司無關的獨立第三方

就本公佈而言，貨幣換算採用人民幣1.00元兌1.14港元的匯率（倘適用）。此匯率僅作參考，並不表示任何人民幣或港元金額已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，二零零九年四月十四日

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