

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佈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)

### 須予披露交易 投資中國合營公司

董事會謹此宣佈，於二零零九年七月七日，本公司之全資附屬公司綠城房地產與越都投資訂立協議，據此，綠城房地產同意向合營公司註冊股本出資人民幣270,000,000元。緊隨完成後，合營公司之註冊股本將由人民幣30,000,000元增加至人民幣300,000,000元，而綠城房地產及越都投資將分別擁有合營公司90%及10%股權。

合營公司之主要業務為房地產開發及營運。

由於適用百分比比率（見上市規則所載）超過5%但少於25%，根據協議與越都投資成立之合營公司構成上市規則第14.06(2)條項下之本公司之須予披露交易。

### 協議

日期： 二零零九年七月七日

訂約方： (1) 綠城房地產；及  
(2) 越都投資

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，截至本公佈日期，越都投資及其各自之最終實益擁有人均獨立於本集團及其關連人士（定義見上市規則）。

## 出資

根據協議，綠城房地產同意向合營公司註冊股本出資人民幣270,000,000元。出資金額乃經參考項目之初期資金需求後由綠城房地產及越都投資按公平原則磋商釐定。緊隨完成後，合營公司之註冊股本將由人民幣30,000,000元增加至人民幣300,000,000元，而綠城房地產及越都投資將分別擁有合營公司90%及10%股權。

綠城房地產已於二零零八年年底前向越都投資支付合共人民幣130,000,000元，該筆金額乃由越都投資託管作為保證執行協議之抵押，並將於簽訂協議時轉讓予合營公司，作為來自綠城房地產之計息股東貸款（利率將由綠城房地產及合營公司釐定）。綠城房地產亦已於二零零九年六月三十日向合營公司支付人民幣270,000,000元，該筆金額由合營公司託管作為保證綠城房地產執行及履行協議之抵押，並將用作於簽訂協議時支付之出資金額。此外，綠城房地產將於二零零九年九月或前後支付額外人民幣150,000,000元，作為給予合營公司之計息股東貸款（利率將由綠城房地產及合營公司釐定）。根據協議項下擬進行之合營安排，綠城房地產之出資總額為人民幣550,000,000元，將用作支付收購土地之部分代價。

綠城房地產及越都投資將按分攤盈虧時彼等各自於合營公司之股本出資額比例分攤合營公司之盈虧。

完成須待取得有關中國政府部門之批准後，方可作實。預期將於二零零九年七月中獲得該批准。

綠城房地產於合營公司之投資（包括給予合營公司之股東貸款）將以本集團之內部資源撥付。

除上述出資外，綠城房地產對合營公司並無其他資本承擔（不論股本、貸款或其他）。

## 合營公司之業務範圍

於支付出資後，合營公司之業務範圍將包括房地產開發及營運。

## 合營公司之董事會組成

合營公司之董事會將由三(3)名成員組成。越都投資有權委任最少一(1)名合營公司董事。越都投資亦有權委任一(1)名合營公司監事。

## 轉讓合營公司權益之限制

任何一方將合營公司權益轉讓或抵押須獲得其他方批准。

## 訂約方之其他權利及責任

根據協議，倘終止資產轉讓協議或合作協議乃由於合營公司訂約方違反資產轉讓協議或合作協議（視情況而定），綠城房地產及越都投資同意越都投資有權(i)出售將注入合營公司之資產而毋須向綠城房地產退回出資；及(ii)就因終止協議產生之實際損失向合營公司索償。

## 合營公司之資料

### 由合營公司進行之物業開發項目

合營公司主要從事物業開發業務。根據資產轉讓協議，合營公司已同意分階段向越都投資收購土地之土地使用權。土地位於中國浙江省諸暨市，由多幅土地組成，可供發展總面積為約369,544平方米，總建築面積為約735,200平方米。其中81,250平方米之土地（總建築面積為212,690平方米）已獲批准作商業用途，土地使用權年期為40年，於二零四七年至二零四八年屆滿；288,294平方米之土地（總建築面積為522,510平方米）已獲批准作住宅用途，土地使用權年期為70年，於二零七七年至二零七八年屆滿。截至本公佈日期，越都投資已取得全部土地之土地使用權證，以及其中一幅土地之施工許可證。

收購土地之總代價為人民幣2,718,000,000元，將根據土地之發展進度分期支付。在土地之部份發展竣工後，合營公司出售物業之所得款項將用作支付地價之剩餘款額。如有需要，綠城房地產將考慮再向合營公司出資（無論以股本、貸款或其他方式）。

土地擬發展作物業綜合項目，當中包括住宅樓宇、商業用地、酒店及辦公大樓。根據合作協議，合營公司同意發展及管理項目，以及土地之施工。預期項目發展將分階段於二零一五年前後竣工。

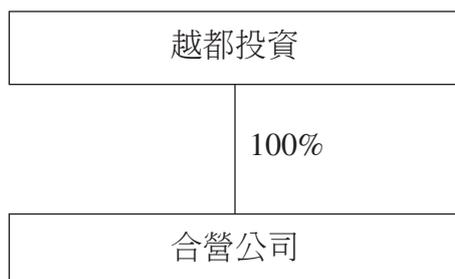
## 合營公司之財務資料

合營公司於二零零八年十月成立。合營公司於截至二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度期間並無錄得任何盈虧。合營公司於截至二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度並無產生任何收入。根據合營公司截至二零零九年四月三十日之經審核賬目，合營公司之資產淨值為人民幣30,000,000元，即越都投資所出資之註冊股本。

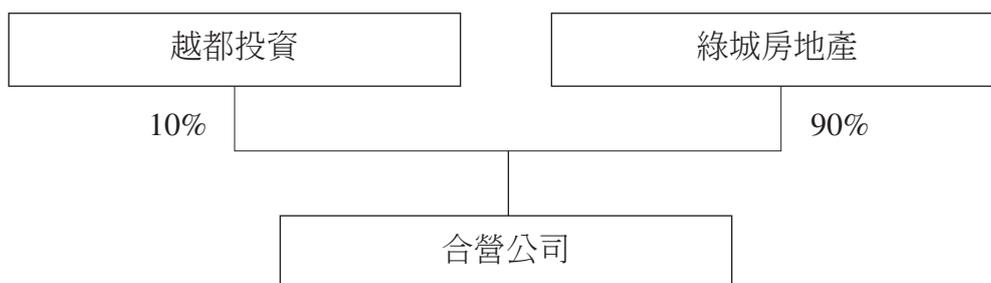
在完成後，綠城房地產及越都投資將分別擁有合營公司經擴大註冊股本之90%及10%，合營公司之財務業績將合併入本集團之綜合財務報表，並將視作本公司之附屬公司。

在完成前後合營公司之公司架構如下：

於本公佈日期



緊隨完成後



## 投資合營公司之理由

合營公司主要從事中國房地產開發業務。

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。為鞏固本集團於中國住宅物業發展的地位，董事會認為投資合營公司符合股東利益，原因為投資將為本公司提供良機以進一步參與浙江省物業發展，而董事會認為鑒於浙江省房地產市場的穩健發展，浙江省物業發展具有持續增長潛力。此外，董事會認為土地位於諸暨市中心區，地點優越。諸暨市為中國百強縣。土地同時亦為諸暨市城市重建計劃之重要部份。

越都投資由諸暨市國有資產監督管理委員會全資擁有，主要從事浙江省諸暨市房地產項目之投資業務。基於越都投資於諸暨市所擁有之土地資源，董事會認為越都投資作為一個策略性夥伴，將為本集團帶來寶貴之投資機會。

董事（包括獨立非執行董事）認為綠城房地產投資於合營公司及協議項下擬進行交易已按正常商業條款訂立，該等條款對本公司及股東而言屬公平合理，且協議及投資於合營公司對本公司及股東整體有利。

## 一般事項

由於適用百分比比率（見上市規則所載）超過5%但少於25%，根據協議與越都投資成立之合營公司構成上市規則第14.06(2)條項下之本公司之須予披露交易。

## 釋義

於本公佈，除非文義另有所指，否則以下詞彙具下列涵義：

「協議」	指	綠城房地產與越都投資就投資於合營公司於二零零九年七月七日訂立之協議；
「資產轉讓協議」	指	越都投資與合營公司就收購土地於二零零八年十二月九日訂立之資產轉讓協議；
「董事會」	指	董事會；
「出資」	指	綠城房地產根據協議向合營公司出資人民幣270,000,000元；
「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之有限公司，其股份於聯交所上市；
「完成」	指	根據協議完成增加合營公司之註冊股本；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「合作協議」	指	越都投資與合營公司就發展及管理項目於二零零八年十二月九日訂立之合作協議；
「董事」	指	本公司董事；
「綠城房地產」	指	綠城房地產集團有限公司，一家於中國成立之外資企業，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；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「合營公司」	指	諸暨市越都置業有限公司，一家於中國註冊成立之合營公司；

「土地」	指	多幅位於中國浙江省諸暨市之土地，可供發展之總面積為約369,544平方米；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣；
「項目」	指	包括根據合作協議將於土地上發展之解決房屋項目、住宅及商業物業項目、基礎建設及公用設施項目等多個項目；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「越都投資」	指	諸暨市越都投資發展有限公司，一家於中國成立之公司，為諸暨市國有資產監督管理委員會全資擁有；
「%」	指	百分比。

承董事會命  
**綠城中國控股有限公司**  
 主席  
**宋卫平**

中國杭州，二零零九年七月七日

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、唐世定先生及柯煥章先生為本公司獨立非執行董事。

\* 僅供識別