

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 成立中國合營公司

董事會謹此宣佈，於二零零九年七月八日，本公司之全資附屬公司綠城房地產、祥生房地產與中義集團訂立合營合同，以成立合營公司。據此，綠城房地產同意向合營公司註冊股本出資人民幣58,800,000元。在成立合營公司後，綠城房地產、祥生房地產與中義集團將分別擁有合營公司60%、30%及10%股權。

合營公司之主要業務為中國房地產開發及投資。

由於適用百分比比率（見上市規則所載）超過5%但少於25%，根據合營合同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。

合營合同

日期： 二零零九年七月八日

訂約方： (1) 綠城房地產；
(2) 祥生房地產；及
(3) 中義集團

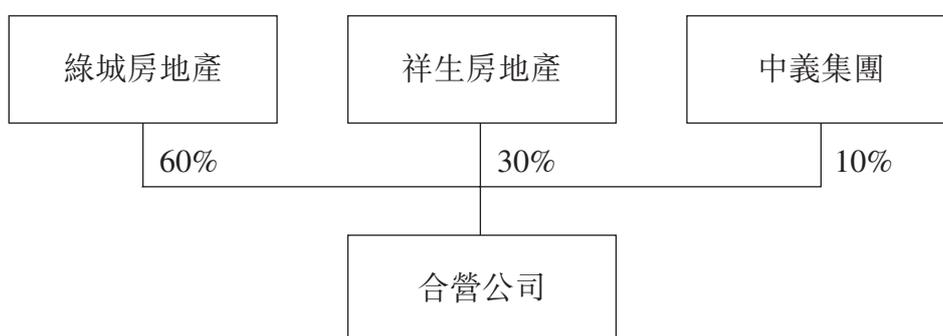
經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，於本公佈日期，祥生房地產、中義集團及彼等各自之最終實益擁有人均獨立於本集團及其關連人士。

資本承擔

根據合營合同，總投資成本估計為人民幣2,000,000,000元（包括合營公司註冊資本人民幣98,000,000元）。綠城房地產、祥生房地產及中義集團同意於設立合營公司之註冊股本驗資賬戶後三個營業日內各自就合營公司註冊股本出資人民幣58,800,000元、人民幣29,400,000元及人民幣9,800,000元。出資乃經參考總投資成本後由綠城房地產、祥生房地產及中義集團按公平原則磋商釐定。

在成立合營公司後，綠城房地產、祥生房地產及中義集團將分別擁有合營公司60%、30%及10%股權，而合營公司之財務業績將合併入本集團之綜合財務報表，而合營公司將視作本公司之附屬公司。

合營公司在其成立時之公司架構如下：



綠城房地產、祥生房地產及中義集團將按分攤盈虧時彼等各自於合營公司之股權比例分攤合營公司之盈虧。

合營公司須待取得有關中國政府部門之批准後方可成立。預期將於二零零九年七月底前後獲得該批准。

合營公司之業務範圍

合營公司之業務範圍將包括中國房地產開發及投資。

合營公司之董事會組成

合營公司之董事會將由五名成員組成，並將由合營公司之股東挑選。綠城房地產有權提名三名合營公司董事，而祥生房地產及中義集團各有權分別提名一名合營公司董事。合營公司將有一名由祥生房地產委任之監事，該監事將並非為合營公司之僱員。

須獲合營公司股東一致同意通過之事項

以下合營公司之事項須於合營公司之股東大會上取得一致同意：

- (1) 修改合營公司之公司章程；
- (2) 增加、減少及轉讓合營公司註冊股本；
- (3) 合營公司向第三方提供擔保；
- (4) 合營公司派付股息或分派；及
- (5) 合併、分拆或解散合營公司或更改合營公司組織架構。

轉讓及抵押合營公司權益之限制

合營合同訂約一方將合營公司任何權益轉讓須獲得合營公司之股東或董事一致同意。此外，合營合同訂約一方將合營公司權益轉讓予第三方時，合營合同之其他訂約方將有優先購買權，而轉讓予合營合同之其他訂約方之條款不遜於向第三方提供之條款。然而，倘合營合同訂約一方將其於合營公司全部或任何部分股權轉讓予其集團公司，而該轉讓為其內部重組目的且概無因此而獲益，合營合同之其他訂約方則須就該轉讓放棄彼等各自之優先購買權。

合營合同訂約一方將合營公司任何權益抵押須獲得合營合同之其他訂約方事先書面批准。

合營合同訂約方之其他權利及責任

根據合營合同，綠城房地產及祥生房地產須與國土資源部協調，安排合營公司：
(i)與國土資源部就有關將土地之土地使用權轉讓予合營公司訂立國有土地使用權轉讓合同；(ii)支付總土地溢價；及(iii)安排土地以合營公司名義登記；及(iv)取得向合營公司發出之國有土地使用權證。

土地及項目之資料

土地位於中國浙江省慈溪市澁山街道，由兩幅土地組成，可供發展總面值約62,576平方米，土地已獲批准作商業及住宅用途。兩幅土地之土地使用權獲授之年期分別為40年及70年。土地擬發展為住宅樓宇及商業地帶，總樓面面積為131,830平方米。預期項目發展將分階段於二零一二年九月前後竣工。

總投資成本估計將為人民幣2,000,000,000元。總土地溢價為人民幣1,089,000,000元，其中人民幣98,000,000元將由合營公司之註冊股本撥付，而人民幣991,000,000元則由股東貸款撥付，股東貸款將由綠城房地產、祥生房地產及中義集團按彼等各自於合營公司之股權比例提供，並按年利率10.98%計息。總投資成本之餘額部分人民幣911,000,000元由合營公司之銀行借款撥付。倘需要，綠城房地產、祥生房地產及中義集團按彼等各自於合營公司之股權比例向合營公司作進一步出資。根據彼等於合營公司之股權，各合營合同訂約方對總投資成本分攤如下：

綠城房地產－人民幣1,200,000,000元(60%)

祥生房地產－人民幣600,000,000元(30%)

中義集團－人民幣200,000,000元(10%)

預期綠城房地產根據合營合同對合營公司擬作出以上之總資本承擔（包括出資及綠城房地產給予合營公司之股東貸款）將以本集團之內部資源撥付。

除上文披露之總資本承擔外，綠城房地產對合營公司概無其他資本承擔（不論股本、貸款或其他方式）。

投資合營公司之理由

合營公司主要從事中國房地產開發及投資業務。

本集團為中國一間領先之住宅物業發展商，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之地位，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進一步參與浙江省物業發展之良機，而董事會認為鑒於浙江省房地產市場之穩健發展，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中國百強縣慈溪市中心區，地點優越。

祥生房地產為一家於中國註冊成立之有限公司，並由浙江祥生實業集團有限公司及朱國玲先生分別擁有90%及10%權益，雙方均為本集團及其關連人士之獨立第三方，主要從事中國房地產之開發及投資。

中義集團為一家於中國註冊成立之投資控股有限公司，並由應軍毅先生及楊敏敏女士分別擁有60%及40%權益，雙方均為本集團及其關連人士之獨立第三方。

結合綠城房地產、祥生房地產及中義集團於商業及住宅項目之經驗、地位及專業知識，發展項目預期可提升股東之價值。

有關於項目之發展、施工及項目管理，預期綠城房地產將於項目施工期間向合營公司提供若干持續的項目發展、施工管理及項目諮詢服務，費用總額不多於將於土地上發展之物業銷售所得之總收益之2%。

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合營合同項下擬進行之交易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，且合營合同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%，根據合營合同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：

「董事會」	指	董事會；
「出資」	指	綠城房地產根據合營合同向合營公司註冊資本出資人民幣58,800,000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；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「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；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「合營公司」	指	一家根據合營合同於中國成立之合營公司；
「合營合同」	指	綠城房地產、祥生房地產及中義集團就成立合營公司於二零零九年七月八日訂立之合營合同；

「土地」	指	兩幅位於中國浙江省慈溪市澁山街道之土地，可供發展之總面積為約62,576平方米；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「國土資源部」	指	中國國土資源部；
「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	根據合營合同發展土地；
「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；
「總投資成本」	指	人民幣2,000,000,000元，即土地之預計總投資成本，包括總土地溢價、項目之建築成本及其他投資成本；
「總土地溢價」	指	合營公司將付國土資源部人民幣1,089,000,000元之總土地溢價；
「祥生房地產」	指	浙江祥生房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限公司，並由浙江祥生實業集團有限公司及朱國玲先生分別擁有90%及10%權益；
「中義集團」	指	浙江中義集團有限公司，一家於中國成立之有限公司，並由應軍毅先生及楊敏敏女士分別擁有60%及40%權益；
「%」	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，二零零九年七月八日

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獨立非執行董事。

* 僅供識別