

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)

關連交易 出售中國兩項物業

董事會宣佈，於二零零九年八月九日，本公司之間接非全資附屬公司上海華浙與買方訂立第一份協議，據此，上海華浙同意出售及買方同意購入第一項物業，代價人民幣21,460,074元（約等於24,464,484港元）（可予以調整）。於二零零九年八月十一日，上海華浙與買方訂立第二份協議，據此，上海華浙同意出售及買方同意購入第二項物業，代價人民幣14,479,909元（約等於16,507,096港元）（可予以調整）。

買方為執行董事兼主要股東壽柏年先生及其配偶姚浣菁女士，因此按上市規則之定義買方乃本公司之關連人士。根據上市規則，該等協議構成本公司之關連交易。由於出售事項之適用百分比比率（見上市規則所載）超過0.1%但低於2.5%，該等協議須遵守上市規則第14A.45至14A.47條之報告及公佈規定，但獲豁免上市規則第14A.48條之獨立股東批准規定。

第一份協議

日期： 二零零九年八月九日

訂約方： (1) 上海華浙（作為賣方）；及
(2) 買方（作為買方）

根據第一份協議，上海華浙同意出售及買方同意購入第一項物業。

將予出售之資產

第一項物業位於中國上海黃埔區中山南路566弄華浙外灘黃浦灣公寓2號樓22層2601室，為項目之其中一個住宅物業。第一項物業之估計總樓面面積為343.18平方米。第一項物業之實際總樓面面積將於向買方騰空交吉後由房地局釐定。

代價

第一項物業之代價約為每平方米人民幣62,533元（約等於每平方米71,287港元）。根據第一項物業之估計總樓面面積343.18平方米，第一項物業之總代價估計將為人民幣21,460,074元（約等於24,464,484港元），須由買方於二零零九年八月三十日或之前以現金支付予上海華浙。

倘買方未能於二零零九年八月三十日或之前向上海華浙支付第一項物業之代價，買方須每日向上海華浙支付相等於第一項物業代價0.015%之罰款，由二零零九年八月三十一日起直至實際付款日期止。

第一項物業之代價按向買方騰空交吉時第一項物業之實際樓面面積計算，並按下述作出調整：

1. 倘由房地局釐定之第一項物業之實際總樓面面積高於估計總樓面面積，代價須向上調整，金額最多相等於第一項物業代價之5%；及
2. 倘由房地局釐定之第一項物業之實際總樓面面積少於估計總樓面面積，代價須向下調整。

第一項物業之代價乃上海華浙與買方經參考上海華浙售予第三方之項目之可供比較住宅物業之平均售價後按公平原則磋商釐定。

第二份協議

日期： 二零零九年八月十一日

訂約方： (1) 上海華浙（作為賣方）；及
(2) 買方（作為買方）

根據第二份協議，上海華浙同意出售及買方同意購入第二項物業。

將予出售之資產

第二項物業，位於中國上海黃埔區中山南路566弄華浙外灘黃浦灣公寓2號樓6層705室，為項目之其中一個住宅物業。第二項物業之估計總樓面面積為327.80平方米。第二項物業之實際總樓面面積將於向買方騰空交吉後由房地局釐定。

代價

第二項物業之代價約為每平方米人民幣44,173元（約等於每平方米50,357港元）。根據第二項物業之估計總樓面面積327.80平方米，第二項物業之總代價估計為人民幣14,479,909元（約等於16,507,096港元），該款項已於簽訂第二份協議時以現金全數支付。

第二項物業之代價按向買方騰空交吉時第二項物業之實際樓面面積計算，並按下述作出調整：

1. 倘由房地局釐定之第二項物業之實際總樓面面積高於估計總樓面面積，代價須向上調整，金額最多相等於第二項物業代價之5%；及
2. 倘由房地局釐定之第二項物業之實際總樓面面積少於估計總樓面面積，代價須向下調整。

第二項物業之代價乃上海華浙與買方經參考上海華浙售予第三方之項目之可供比較住宅物業之平均售價後按公平原則磋商釐定。

該等協議之先決條件

第一份協議（或第二份協議，視情況而定）之完成須達成以下條件，方可作實：

1. 第一項物業（或第二項物業，視情況而定）已獲住宅交付使用許可證；
2. 上海華浙已解除第一項物業（或第二項物業，視情況而定）之按揭；及
3. 上海華浙已為第一項物業（或第二項物業，視情況而定）繳付物業維修基金。

該等協議之完成

除發生不可抗力事件外，該等協議預期於二零一一年十二月三十一日或之前完成。除事先取得買方同意延遲騰空交吉第一項物業（或第二項物業，視情況而定），倘上海華浙未能於二零一一年十二月三十一日或之前向買方騰空交吉第一項物業（或第二項物業，視情況而定），上海華浙須每日向買方支付相等於第一項物業（或第二項物業，視情況而定）代價0.015%之罰款，由二零一二年一月一日起直至實際完成日期止。倘第一項物業（或第二項物業，視情況而定）未能達到第一份協議（或第二份協議，視情況而定）所載之交吉準則，買方有權收取若干賠償。

終止該等協議

倘買方延遲支付第一項物業代價人民幣21,460,074元（約等於24,464,484港元）逾60日，上海華浙有權終止第一份協議。倘發生有關終止，買方須向上海華浙支付相等於第一項物業代價10%之賠償。

買方有權於出現（其中包括）下列任何情況下終止任何該等協議：

1. 房地局釐定之第一項物業（或第二項物業，視情況而定）之實際總樓面面積少於其估計總樓面面積，而有關偏差超過5%；
2. 上海華浙未能於二零一一年十二月三十一日或之前取得第一項物業（或第二項物業，視情況而定）新建商品房地產權證；
3. 上海華浙延遲騰空交吉第一項物業（或第二項物業，視情況而定）逾60日；
4. 上海華浙在未得買方事先同意前更改第一項物業（或第二項物業，視情況而定）之建築設計。

出售事項之財務影響

於出售事項完成後，預計本集團基於本集團於上海華浙之51%權益，將錄得純利約人民幣4,800,000元（約等於5,472,000港元），純利之估計乃根據本集團之內部財務預測並假設項目之住宅物業之平均售價為每平方米人民幣53,000元（約等於每平方米60,420港元）得出，而出售事項所得款項將用作一般營運資金及本集團未來業務發展。

有關本集團及上海華浙之資料

本集團為中國主要住宅物業開發商，主要在中國從事開發優質住宅物業，對象為中國中高收入人士。

上海華浙為本公司之間接非全資附屬公司，於本公佈日期，其股權分別由綠城房地產（本公司之全資附屬公司）擁有51%、由李林華先生擁有3%、由浙江東海房地產股份有限公司擁有34.2%及由上海華浙投資管理有限公司擁有11.8%。上海華浙主要在中國上海從事物業發展業務。

有關項目之資料

項目乃由上海華浙開發之住宅物業項目，位於中國上海黃浦區董家渡街道620街坊1/1丘地塊，總地盤面積47,050平方米及總樓面面積255,250平方米。項目由六幢高層公寓大樓及一幢服務式公寓大樓組成。項目將由二零一一年至二零一四年分階段落成，第一幢高層公寓大樓現時處於向公眾預售階段。

進行出售事項之原因

上海華浙主要在中國上海從事物業發展及物業投資業務。第一項物業及第二項物業為上海華浙開發以供銷售之項目之兩個物業。出售事項乃於本集團之一般及日常業務過程中進行。

考慮到第一項物業及第二項物業之代價乃經參考上海華浙售予第三方之項目之可供比較住宅物業之平均售價後釐定，董事（包括獨立非執行董事，但不包括壽柏年先生，彼於出售事項擁有權益），認為包括代價在內之該等協議之條款屬公平合理及為一般商業條款，訂立該等協議符合本公司及股東之整體利益。

一般資料

買方為執行董事兼主要股東壽柏年先生及其配偶姚浣菁女士，因此按上市規則之定義買方乃本公司之關連人士。根據上市規則，該等協議構成本公司之關連交易。由於出售事項之適用百分比比率（見上市規則所載）超過0.1%但低於2.5%，該等協議須遵守上市規則第14A.45至14A.47條之報告及公佈規定，但獲豁免上市規則第14A.48條之獨立股東批准規定。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下述涵義：

「該等協議」	指	第一份協議及第二份協議；
「董事會」	指	董事會；
「房地局」	指	上海市房屋土地資源管理局；
「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；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	上海華浙根據第一份協議向買方出售第一項物業及上海華浙根據第二份協議向買方出售第二項物業；
「第一份協議」	指	上海華浙與買方於二零零九年八月九日訂立之協議，據此，上海華浙同意出售及買方同意購入第一項物業；
「第一項物業」	指	位於中國上海黃埔區中山南路566弄華浙外灘黃浦灣公寓2號樓22層2601室，詳情載於本公佈「第一份協議」一段之「將予出售之資產」分段；
「綠城房地產」	指	綠城房地產集團有限公司，於中國成立之外資獨資企業，乃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；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「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	華浙外灘黃埔灣公寓，上海華浙開發之住宅物業項目，詳情載於本公佈「有關項目之資料」一段；

「該等物業」	指	第一項物業及第二項物業；
「買方」	指	執行董事及主要股東壽柏年先生及其配偶姚浣菁女士；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「第二份協議」	指	上海華浙與買方於二零零九年八月十一日訂立之協議，據此，上海華浙同意出售及買方同意購入第二項物業；
「第二項物業」	指	位於中國上海黃埔區中山南路566弄華浙外灘黃浦灣公寓2號樓6層705室，詳情載於本公佈「第二份協議」一段之「將予出售之資產」分段；
「股東」	指	本公司股東；
「上海華浙」	指	上海華浙外灘置業有限公司，一家於中國成立之有限公司，於本公佈日期，其股權分別由綠城房地產擁有51%、由李林華先生擁有3%、由浙江東海房地產股份有限公司擁有34.2%及由上海華浙投資管理有限公司擁有11.8%；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「%」	指	百分比。

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，二零零九年八月十三日

於本公佈日期，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