

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告之內容概不負責，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告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。

本公告僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購任何證券之邀請或要約。



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)

股份及關連交易

於二零零九年十二月十六日，本公司、Richwise、Jamuta與郭先生訂立協議，據此（其中包括），Richwise同意購買，而Jamuta同意按代價出售創興之全部已發行股本。

截至本公告日期，郭先生全資擁有Jamuta，而Jamuta全資擁有創興，創興則全資擁有舟山易華。此外，截至本公告日期，郭先生全資擁有舟山祥和，舟山祥和擁有余杭綠城股權之13%，而余杭綠城其餘51%及36%之股權分別由綠城房地產及其他投資者擁有，余杭綠城則全資擁有該項目。在收購事項完成前，舟山易華將根據另一協議自郭先生收購舟山祥和之全部股權。

該項目為一個位於浙江省杭州市余杭區中泰鄉桃源社區原百畝地村之住宅及配套物業發展項目，總用地面積約937,118平方米。

緊接收購事項完成前，創興將間接（透過舟山易華及舟山祥和）擁有余杭綠城股權之13%。

代價將以下列方式支付(i)人民幣4,000,000元（相等於4,600,000港元）之貸款將由Richwise就舟山易華取得，藉以支付另一協議項下之代價；(ii)人民幣96,000,000元（約相等於109,400,000港元）以現金；及(iii)人民幣150,000,000元（相等於171,000,000港元）按發行價向Jamuta（或其代名人）配發及發行代價股份。代價股份佔本公司現有已發行股本約0.793%，及佔本公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約0.787%。

郭先生為執行董事，因此根據上市規則，郭先生為本公司之關連人士。由於Jamuta乃由郭先生全資擁有，Jamuta被視為郭先生之聯繫人。由本公司與Jamuta進行交易之收購事項根據上市規則構成本公司之關連交易。由於收購事項根據上市規則第14.07條計算之所有適用百分比比率（盈利比率除外）高於0.1%但低於2.5%，故收購事項須遵守上市規則第14A.45條及第14A.47條所載報告及公告規定。然而，由於上市規則第14A.32條項下之豁免並不適用於上市發行人向關連人士發行新證券，故收購事項亦須遵守上市規則第14A.52條獨立股東批准之規定。根據上市規則，收購事項（涉及向Jamuta發行新股份及所有適用百分比比率低於5%）亦構成本公司之股份交易。

本公司將尋求向一組緊密聯繫之股東（彼等合共持有股份面值約54.6%，該等股份賦予其權利出席本公司任何股東大會及於會上投票）取得收購事項之書面批准。在上市規則規定之條件已達成的前題下，本公司將向聯交所申請豁免遵守舉行股東大會及取得股東通過收購事項之書面批准之規定。

獨立董事委員會將予成立，以就收購事項向股東提供意見，並將委任獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及股東提供意見。

一份載有（其中包括）(i)收購事項之詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項向股東提供之推薦意見；及(iii)獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及股東之意見函件之通函將在切實可行情況下盡快寄發予股東。

鑒於收購事項的完成以達成若干先決條件為前題，收購事項可能會或可能不會完成，股東及有意投資者在買賣股份時務請審慎行事。

協議

董事會宣佈，於二零零九年十二月十六日，本公司、Richwise、Jamuta與郭先生訂立協議。

日期

二零零九年十二月十六日

訂約方

- (1) 本公司
- (2) Richwise（作為買方）

(3) Jamuta (作為賣方)

(4) 郭先生 (作為賣方之擔保人)

將予收購之資產

根據協議 (其中包括), Richwise同意購買, 而Jamuta同意出售創興之全部已發行股本。於收購事項完成後, Richwise將全資擁有創興, 而創興將間接擁有余杭綠城股權之13%, 余杭綠城則全資擁有該項目。

代價

代價將為人民幣250,000,000元 (相等於285,000,000港元), 將以下列方式支付(i)人民幣4,000,000元 (相等於4,600,000港元) 之貸款將由Richwise就舟山易華取得, 藉以支付另一協議項下之代價; (ii)人民幣96,000,000元 (約相等於109,400,000港元) 以現金; 及(iii)人民幣150,000,000元 (相等於171,000,000港元) 以按發行價向Jamuta (或其代名人) 配發及發行代價股份。

代價乃經協議訂約方參考 (其中包括) 余杭綠城於二零零九年十月三十一日之經審核財務報表所示之資產淨值約人民幣603,300,000元 (約相等於687,800,000港元) (已計及獨立物業估值師 (與本公司及其附屬公司之董事、行政總裁及主要股東及聯繫人概無關連) 於二零零九年十月三十一日按公開市場基準對該項目進行之估值約人民幣2,610,000,000元 (約相等於2,975,400,000港元))。

貸款

在協議日期起計10個工作日內, Richwise將促使綠城房地產向舟山易華授出貸款人民幣4,000,000元 (約相等於4,600,000港元), 藉以根據另一協議向郭先生收購舟山祥和之全部股權。

待收購事項完成後, 貸款須按要求償還, 並自舟山易華支取貸款之日起為免息期。倘收購事項未於最後限期或之前完成, 舟山易華將自最後限期起計10個工作日內向綠城房地產償還貸款, 並自支取日期起按年利率10%計息。

代價股份

代價股份之發行價乃協議訂約方經參考截至及包括二零零九年十二月十五日止前20個連續交易日在聯交所所報之每股股份平均收市價後, 按公平原則磋商釐定。

代價股份佔(i)截至本公告日期本公司現有已發行股本約0.793%；及(ii)於完成日期本公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約0.787%（假設由本公告日期起至完成日期止，除配發及發行代價股份外，本公司之已發行股本並無變動）。

代價股份須以繳足股款方式配發及發行，且於發行時在各方面與當時已發行之股份享有同等權益。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

發行價：

- (i) 較股份於本公告日期在聯交所所報之收市價每股股份12.86港元溢價約1.79%；
- (ii) 較股份於截至及包括本公告日期止前五個連續交易日在聯交所所報之每股股份平均收市價約14.07港元折讓約6.97%；
- (iii) 較股份於截至及包括本公告日期止前十個連續交易日在聯交所所報之每股股份平均收市價約14.10港元折讓約7.16%；及
- (iv) 較二零零九年六月三十日本公司未經審核綜合資產淨值每股股份約6.26港元溢價約109.1%。

於收購事項完成後，代價股份將根據一般授權配發及發行予Jamuta（或其代名人）。

代價股份並無附有任何協議項下之禁售安排。

其他負債

於收購事項完成後，創興須負責支付舟山易華於本公告日期未繳付之註冊資本人民幣4,200,000元（約相等於4,800,000港元），該筆款項須於二零一零年二月十七日前到期支付。

擔保

郭先生已無條件及不可撤回地同意就Jamuta妥為履行協議項下的責任作出擔保。

先決條件

收購事項須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) Jamuta對創興之全部已發行股本擁有完整所有權而不附帶任何產權負擔；

- (b) 創興對舟山易華之全部股權擁有完整所有權而不附帶任何產權負擔；
- (c) 舟山易華已實施收購舟山祥和之全部股權，並對舟山祥和之全部股權擁有完整所有權而不附帶任何產權負擔；
- (d) 舟山祥和對余杭綠城之13%股權擁有完整所有權而不附帶任何產權負擔；
- (e) 余杭綠城對該項目擁有完整所有權而不附帶任何產權負擔；
- (f) 概無任何政府或監管當局、法院、司法部門或類似性質之組織之命令或判決，導致協議及收購事項無效、不能強制執行、非法或被禁止，或將導致對協議訂約方施加或承擔額外條件或負債；
- (g) 協議項下銷售股份的轉讓，以及股東、董事及法定代表之各項變動已獲有關政府或監管部門及第三方批准及同意；
- (h) 本公司已根據上市規則通知聯交所有關收購事項，並已在取得聯交所之批准後刊發公告及通函（如適用）；
- (i) 本公司已就收購事項取得獨立董事及獨立股東（如適用）之批准；
- (j) 創興、舟山易華及舟山祥和各自合法及有效地成立及存在；截至協議日期，創興、舟山易華及舟山祥和並無任何負債；
- (k) 本公司已根據上市規則及本公司組織章程細則取得有關批准及授權，以配發及發行代價股份；及
- (l) 聯交所上市委員會已批准代價股份上市及買賣，而該項批准於協議日期後並無撤回。

倘任何一項先決條件未能於最後限期前達成，則協議將自動終止。

完成

收購事項預期於完成日期完成。

本集團及Jamuta之資料

本集團為中國領先之住宅物業發展商，主要從事高質素住宅物業開發，以中國中高收入住戶為目標對象。Jamuta為一家投資控股公司，除計劃持有余杭綠城股權之13%（在收購事項完成前透過創興、舟山易華及舟山祥和）外，並無持有重大資產或負債。

目標集團之資料

創興為於二零零九年九月十六日在香港註冊成立之公司。截至本公告日期，郭先生全資擁有Jamuta，而Jamuta全資擁有創興，創興則全資擁有舟山易華。於二零零九年十一月十六日，郭先生透過舟山祥和按代價人民幣3,900,000元（約相等於4,400,000港元）收購余杭綠城股權之13%。截至本公告日期，郭先生全資擁有舟山祥和，舟山祥和擁有余杭綠城股權之13%，而余杭綠城其餘51%及36%之股權分別由綠城房地產及其他投資者擁有。在收購事項完成前，舟山易華將根據另一協議自郭先生收購舟山祥和之全部股權。

舟山易華及舟山祥和各自主要從事投資控股，除分別計劃及現持有余杭綠城股權之13%外，並無持有重大資產或負債。

余杭綠城主要從事房地產投資及發展及銷售商品房之業務。余杭綠城（全資擁有該項目，並無擁有任何其他重大資產）現時為本公司之附屬公司，於收購事項完成後將仍為本公司之附屬公司。

該項目為一個位於浙江省杭州市余杭區中泰鄉桃源社區原百畝地村之住宅及配套物業發展項目，總用地面積約937,118平方米。

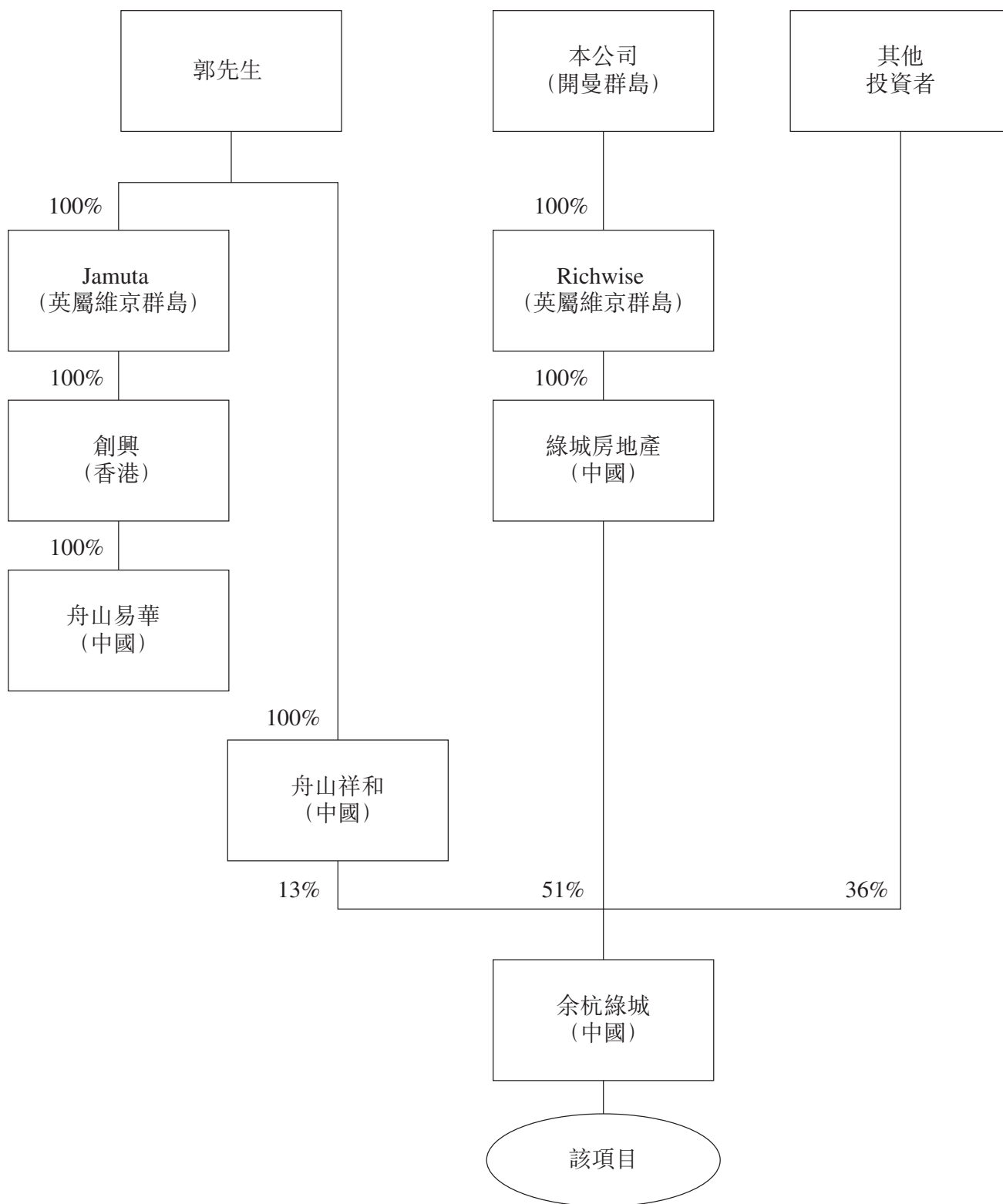
緊接收購事項完成前，創興將間接（透過舟山易華及舟山祥和）擁有余杭綠城股權之13%。

下表載列余杭綠城根據適用於在中國成立之公司之中國公認會計政策編製之若干經審核財務資料：

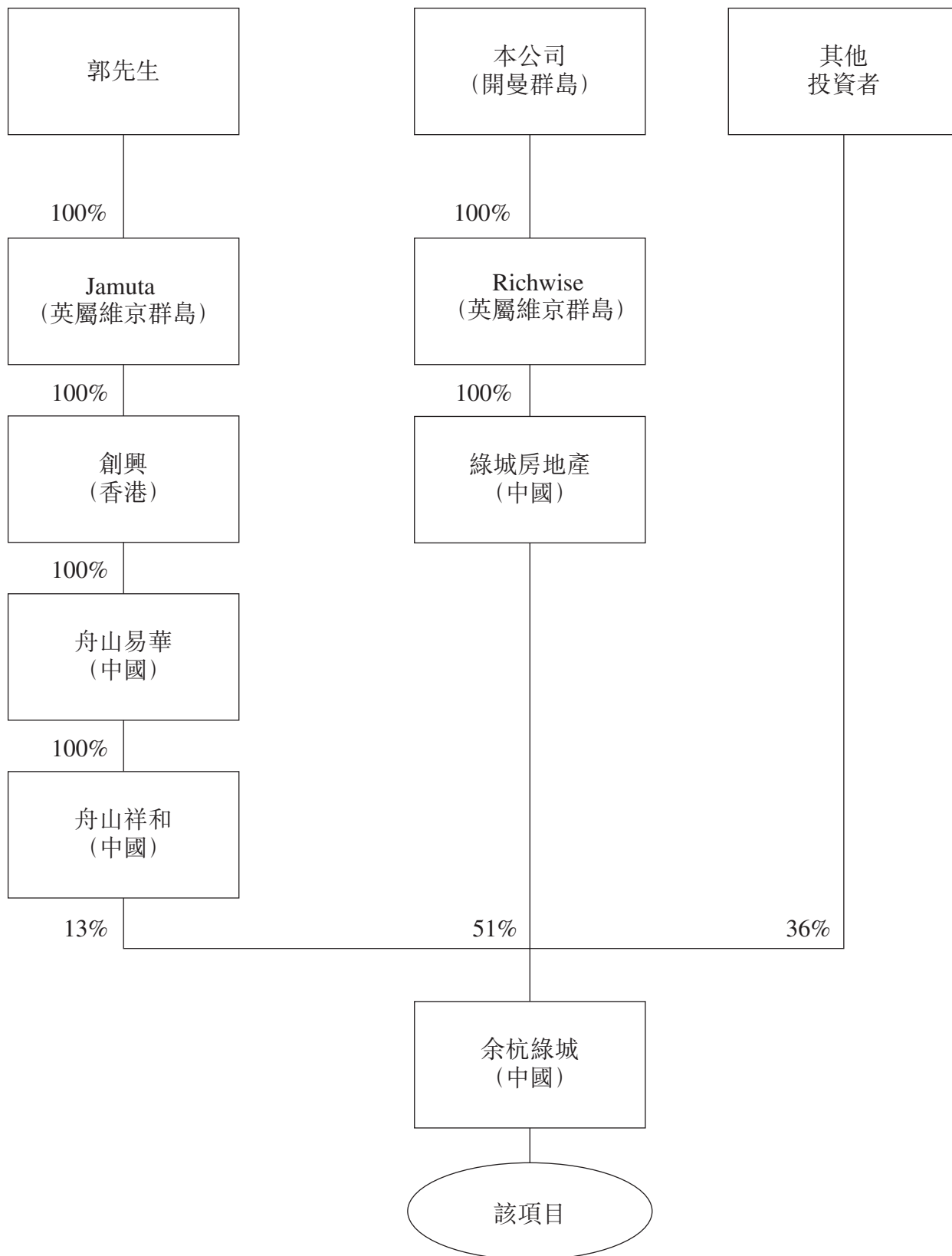
	於二零零七年 十二月三十一日 (經審核)		於二零零八年 十二月三十一日 (經審核)		於二零零九年 十月三十一日 (經審核)	
	人民幣		人民幣		人民幣	
	百萬元	百萬港元	百萬元	百萬港元	百萬元	百萬港元
總資產	1,323.9	1,509.3	1,790.6	2,041.3	1,978.9	2,256.0
總負債	1,173.5	1,337.8	1,656.6	1,888.5	1,375.6	1,568.2
淨資產	150.4	171.5	134.0	152.8	603.3	687.8
	截至二零零七年 十二月三十一日止 財政年度 (經審核)		截至二零零八年 十二月三十一日止 財政年度 (經審核)		截至二零零九年 十月三十一日止 十個月期間 (經審核)	
	人民幣		人民幣		人民幣	
	百萬元	百萬港元	百萬元	百萬港元	百萬元	百萬港元
收入	668.5	762.1	48.5	55.3	1,376.8	1,569.6
除稅前淨溢利／ (虧損)	218.5	249.1	(14.5)	(16.5)	621.8	708.9
除稅後淨溢利／ (虧損)	147.8	168.5	(16.4)	(18.7)	469.3	535.0

下圖闡述目標集團(i)於本公告日期、(ii)緊接收購事項完成前以及(iii)緊隨收購事項完成後之股權架構：

於本公告日期



緊接收購事項完成前



本公司之股權架構

下表概述（就董事所知）於本公告日期及緊隨收購事項完成後本公司之股權架構（假設由本公告日期起至完成日期止，除配發及發行代價股份外，本公司之已發行股本並無變動）：

股東	於本公告日期		緊隨收購事項完成後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
宋卫平先生及其聯繫人	560,983,000	34.2%	560,983,000	33.9%
壽柏年先生及其聯繫人	384,490,500	23.4%	384,490,500	23.3%
Jamuta	–	–	13,010,000	0.8%
公眾股東	694,669,607	42.4%	694,669,607	42.0%
合計	<u>1,640,143,107</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,653,153,107</u>	<u>100.0%</u>

收購事項之理由

本公司於本協議日期已間接擁有余杭綠城51%股權。於收購事項後，本公司於余杭綠城之股權將由51%增至64%，讓本公司進一步參與中國杭州之別墅項目發展，而董事認為基於供別墅項目發展之土地有限且市場需求殷切，日後將有持續的發展潛力。董事亦對中國杭州之物業市場前景持樂觀態度。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於獲取獨立財務顧問建議後發表其意見）認為，協議之代價及條款乃由訂約方按一般商業條款經公平原則磋商後釐定，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

完成收購事項將不會對本集團之資產及負債造成任何重大變動。

上市規則之涵義

郭先生為執行董事，因此根據上市規則，郭先生為本公司之關連人士。由於Jamuta乃由郭先生全資擁有，Jamuta被視為郭先生之聯繫人。由本公司與Jamuta進行交易之收購事項根據上市規則構成本公司之關連交易。由於收購事項根據上市規則第14.07條計算之所有適用百分比比率（盈利比率除外）高於0.1%但低於2.5%，故收購事項須遵守上市規則第14A.45條及第14A.47條所載報告及公告規定。然而，由於上市規則第14A.32條項下之豁免並不適用於上市發行人向關連人士發行新證券，故收購事項亦須遵守上市規則第14A.52條獨立股東批准之規定。根據上市規則，收購事項（涉及向Jamuta發行新股份及所有適用百分比比率低於5%）亦構成本公司之股份交易。

本公司將尋求向一組緊密聯繫之股東（彼等合共持有股份面值約54.6%，該等股份賦予其權利出席本公司任何股東大會及於會上投票）取得收購事項之書面批准。在上市規則規定之條件已達成的前題下，本公司將向聯交所申請豁免遵守舉行股東大會及取得股東通過收購事項之書面批准之規定。

獨立董事委員會將予成立，以就收購事項向股東提供意見，並將委任獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及股東提供意見。

一份載有（其中包括）(i)收購事項之詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項向股東提供之推薦意見；及(iii)獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及股東之意見函件之通函將在切實可行情況下盡快寄發予股東。

鑒於收購事項的完成以達成若干先決條件為前題，收購事項可能會或可能不會完成，股東及有意投資者在買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	Richwise根據協議（包括配發及發行代價股份）自Jamuta收購創興全部已發行股本
「協議」	指	Richwise、Jamuta、本公司與郭先生就收購事項而訂立日期為二零零九年十二月十六日之協議
「董事會」	指	董事會
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「本公司」	指	綠城中國控股有限公司*，一家於二零零五年八月三十一日在開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成日期」	指	協議所有先決條件達成之日後第一個工作日
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	人民幣250,000,000元（相等於285,000,000港元）

「代價股份」	指	本公司將予配發及發行之13,010,000股新股份，藉以支付協議項下之一部份代價
「董事」	指	本公司董事，其名字載列於本公告結尾處
「產權負擔」	指	產權負擔（包括但不限於抵押、質押或其他形式之擔保、爭議、沒收、扣押或任何其他第三方權利）
「一般授權」	指	於本公司在二零零九年六月十七日舉行之股東週年大會上授予董事以配發及發行最多307,472,321股股份之一般授權
「創興」	指	創興發展有限公司，一家於二零零九年九月十六日在香港註冊成立之有限公司，於本公告日期為Jamuta之直接全資附屬公司
「綠城房地產」	指	綠城房地產集團有限公司，一家於一九九五年一月六日在中國註冊成立之外商獨資企業，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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由獨立非執行董事組成，以就收購事項向股東提供建議
「發行價」	指	每股股份13.09港元之發行價
「Jamuta」	指	Jamuta Investments Limited，一家於二零零七年四月二十六日在英屬維京群島註冊成立之有限公司，由郭先生全資擁有
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	貸款人民幣4,000,000元（約相等於4,600,000港元），藉以支付協議項下之一部份代價

「最後限期」	指	二零一零年一月三十一日或協議訂約方可能議定之其他日期
「郭先生」	指	郭佳峰先生，執行董事
「其他投資者」	指	杭州美好房地產開發有限公司及杭州昊天投資管理有限公司，各自持有余杭綠城股權之18%，根據上市規則為本公司之獨立第三方
「該項目」	指	杭州桃花園生態居住區南區項目，一個由余杭綠城全資擁有之住宅及配套物業發展項目，總用地面積約937,118平方米，位於浙江省杭州市余杭區中泰鄉桃源社區原百畝地村
「Richwise」	指	Richwise Holdings Limited，一家於二零零四年十一月十六日在英屬維京群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	創興已發行股本中一股面值1.00港元之股份，指創興全部已發行股本
「另一協議」	指	郭先生與舟山易華所訂立之協議，據此，舟山易華同意購買，而郭先生同意出售舟山祥和之全部股權，代價為人民幣4,000,000元（約相等於4,600,000港元）
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	創興、舟山易華、舟山祥和及余杭綠城
「余杭綠城」	指	杭州余杭綠城房地產開發有限公司，一家於一九九九年十一月十二日在中國註冊成立之有限公司，於本公告日期由舟山祥和擁有其13%、由綠城房地產擁有其51%及由其他投資者擁有其36%

- 「舟山祥和」 指 舟山祥和設計諮詢有限公司，一家於二零零九年十一月六日在中國註冊成立之有限公司
- 「舟山易華」 指 舟山易華設計諮詢有限公司，一家於二零零九年十一月十八日在中國註冊成立之外商獨資企業

就本公告而言，貨幣換算採用人民幣1.00元兌1.14港元之匯率（倘適用）。此匯率僅供參考，並不表示任何人民幣或港元金額已按、應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，二零零九年十二月十六日

於本公告日期，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執行董事；賈生華先生、蔣偉先生、史習平先生、徐耀華先生、唐世定先生及柯煥章先生為獨立非執行董事。

* 僅供識別