

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。



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

於二零一零年一月六日，買方與賣方訂立協議，據此，(a)買方已同意購買及賣方已同意出售銷售權益，代價為人民幣250,000,000元（約285,000,000港元）；及(b)買方已同意向賣方償還股東貸款及利息。

代價乃經參考（其中包括）目標公司於二零零九年七月三十一日之資產淨值人民幣619,462,200元（約706,186,908港元）（根據獨立於本公司且與本公司並無關連之物業估值師估值）後釐定。

目標公司分別由賣方、中稷集團及德和擁有40%、30%及30%。中稷集團及德和均由本公司間接全資擁有。於收購事項完成後，本公司將間接全資擁有目標公司，而目標公司則直接或間接擁有目標集團公司之若干權益以及下文「目標集團之股權架構」一節中圖表所示之長峙島項目。

目標公司為本公司之附屬公司。由於賣方為目標公司之主要股東，故根據上市規則，賣方為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，交易構成本公司之關連交易。由於所有有關交易之百分比比率之最高比率合計超過2.5%，因此，交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及本公司獨立股東批准之規定。

基於(i)倘本公司就批准交易而召開股東特別大會，概無股東需放棄投票；及(ii) Delta House Limited、Wisearn Limited及Profitwise Limited（作為一組緊密聯繫之股東，分別持有442,124,000股股份、68,859,000股股份及384,490,500股股份，合共佔本公司於本公告日期已發行股本約54.09%）已書面批准交易，本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免遵守舉行股東大會之規定，以及基於上市規則所規定之條件已獲達成的前提下，允許獨立股東就交易之批准將以書面形式作出。Delta House Limited、Wisearn Limited及Profitwise Limited分別由宋卫平先生、其配偶夏一波女士及壽柏年先生全資擁有，根據二零零五年十一月二十六日之一致行動人士協議，彼等為一致行動人士。

本公司將成立獨立董事委員會，以就交易向股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就交易向獨立董事委員會及股東提供意見。

一份載有（其中包括）(a)交易之詳情；(b)獨立董事委員會就交易致股東之推薦意見；及(c)獨立財務顧問就交易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儘快寄發予股東。

鑒於收購事項之完成以達成若干先決條件為前提，收購事項可能會或可能不會完成，股東及潛在投資者在買賣股份時務請審慎行事。

協議

董事會宣佈，買方與賣方於二零一零年一月六日訂立協議。

日期

二零一零年一月六日

訂約方

- (1) 買方（本公司之間接全資附屬公司，作為買方）
- (2) 賣方（作為賣方）

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所得資料及所信，賣方及賣方之最終實益擁有人乃獨立於本公司且與本公司並無關連之第三方。

將予收購之資產

根據協議，買方已同意購買及賣方已同意出售銷售權益。目標公司分別由賣方、中稷集團及德和擁有40%、30%及30%。中稷集團及德和均由本公司間接全資擁有。於收購事項完成後，本公司將間接全資擁有目標公司，而目標公司則直接或間接擁有目標集團公司之若干權益以及下文「目標集團之股權架構」一節中圖表所示之長崎島項目。

代價

由於賣方為一家國有企業，按照中國法律，出售其股東權益或股東資產須通過掛牌出讓程序。根據諒解備忘錄及框架協議，賣方應就出售銷售權益在北京產權交易所展開掛牌出讓程序，而買方應就銷售權益競標。於本公告日期，賣方已完成上述掛牌出讓程序及買方已成功競得銷售權益。

銷售權益之掛牌起始價及成交價均為人民幣250,000,000元（約285,000,000港元）。根據北京產權交易所出具的企業國有產權交易證明，代價應釐定為人民幣250,000,000元（約285,000,000港元）。

根據北京產權交易所出具的受讓資格通知書，買方已於二零一零年一月五日支付競賣保證金。競賣保證金應用以支付部分代價，而買方須於生效日期起計兩(2)個工作日內一次性支付代價餘額。於二零一零年一月十一日，買方已透過本集團內部資源撥款支付代價餘額。

代價乃經參考（其中包括）目標公司於二零零九年七月三十一日之資產淨值人民幣619,462,200元（約706,186,908港元）（根據獨立於本公司且與本公司並無關連之物業估值師估值）後釐定。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將收到獨立財務顧問意見後發表意見）認為，代價乃經掛牌出讓程序後釐定，屬公平合理。

股東貸款

買方須於生效日期起計五(5)個工作日內向賣方一次性償還股東貸款及利息。

根據諒解備忘錄及框架協議，於二零零九年八月二十六日及二零零九年十一月十六日，買方已分別向賣方支付訂金人民幣5,000,000元（約5,700,000港元）及人民幣15,000,000元（約17,100,000港元）。訂金及其自二零一零年一月六日至生效日期所應計利息人民幣3,245元（約3,699港元）（按利息適用之利率計息）將分別用於抵銷部分股東貸款及利息。

於二零一零年一月七日，城建代表買方償還股東貸款餘額人民幣187,744,110元（約214,028,285港元）及利息金額人民幣25,713,705元（約29,313,623港元），買方因此欠付城建款項共計人民幣213,457,815元（約243,341,909港元）。買方欠付城建之該款項不計息。

先決條件及完成

收購事項須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 賣方已根據適用法律、法規及政策於北京產權交易所完成收購事項之掛牌出讓程序；
- (b) 買方已根據其組織章程細則及適用法律就收購事項取得相關批准及授權（包括就目標公司之股東變動取得中國工商行政主管部門批准）；及
- (c) 買方已於生效日期起五(5)個工作日內向賣方一次性償還股東貸款及利息。

於二零零九年十二月三十一日，賣方已就收購事項在北京產權交易所完成掛牌出讓程序。於二零一零年一月七日，已向賣方償還股東貸款及利息。

有關本集團、買方及賣方之資料

本集團為中國領先之住宅物業發展商，主要從事高品質住宅物業開發，以中國中高收入居民為目標對象。

買方主要於中國浙江省舟山市從事房地產發展業務。

賣方主要於中國從事房地產發展及投資控股業務。

有關目標集團及長峙島項目之資料

目標公司於二零零四年十一月十八日在中國註冊成立，為一家由賣方、中稷集團及德和共同擁有之中外合資企業。於收購事項完成前，本公司透過其全資附屬公司中稷集團及德和間接擁有目標公司60%權益，而賣方直接擁有目標公司40%權益。目標公司之註冊資本為人民幣100,000,000元（約114,000,000港元）。賣方、中稷集團及德和已分別向目標公司之註冊資本注資人民幣40,000,000元（約45,600,000港元）、人民幣30,000,000元（約34,200,000港元）及人民幣30,000,000元（約34,200,000港元）。目標公司主要從事投資控股業務。

目標公司擁有目標集團公司之若干權益以及下文「目標集團之股權架構」一節中圖表所示之長峙島項目。

於本公告日期：

- (a) 目標公司擁有(i)城建96.875%權益；及(ii)舟山瑞豐及瑞豐地塊54%權益；及
- (b) 城建擁有(i)舟山明程、舟山乾源、明程地塊及乾源地塊100%權益；(ii)舟山瑞豐及瑞豐地塊6%權益；及(iii)城建地塊100%權益。

目標公司與目標集團公司均為本公司之附屬公司，且於收購事項後仍將為本公司之附屬公司。

各目標集團公司均主要於中國浙江省舟山市從事房地產發展業務。

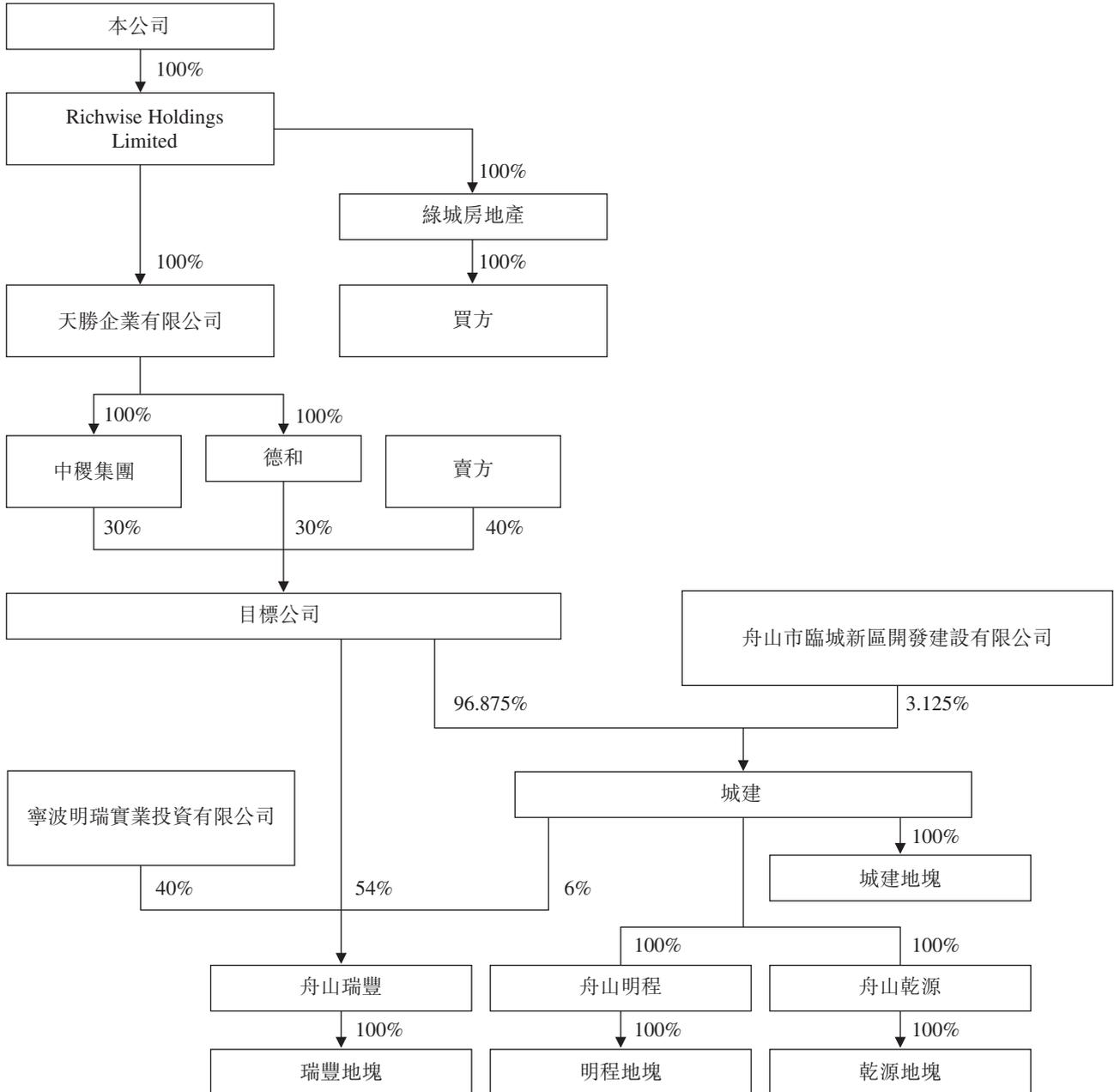
長峙島項目位於中國浙江省舟山市臨城新區，主要從事住宅物業開發，總用地面積約為1,580,987平方米。長峙島項目包括城建地塊、明程地塊、乾源地塊及瑞豐地塊，彼等均持作未來發展用途，且已獲授土地使用權證。

除本公告所披露者外，目標公司及目標集團公司各自並無擁有任何重大固定資產。

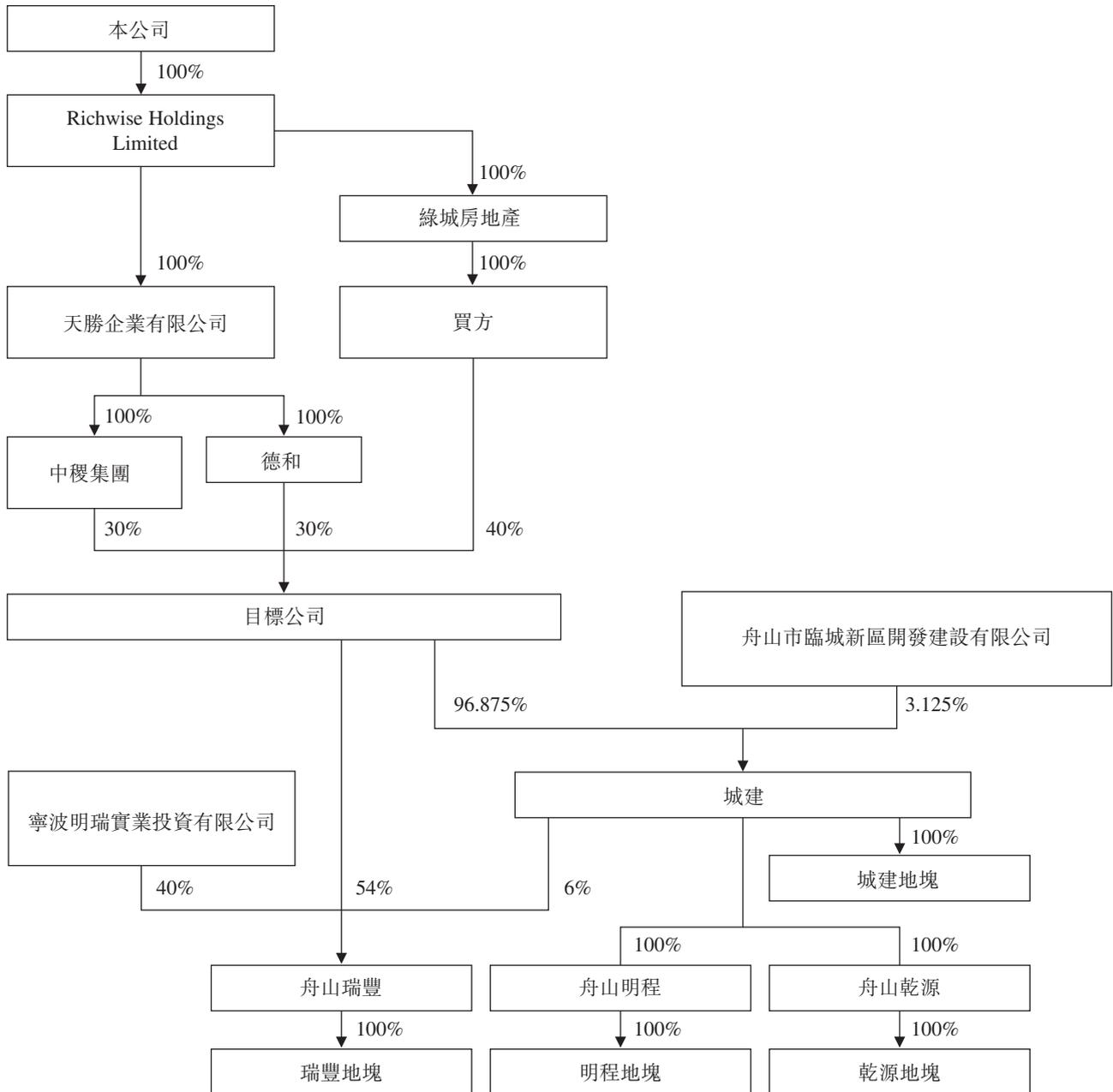
目標集團之股權架構

下圖闡述目標集團於(a)本公告日期及(b)緊隨收購事項完成後之股權架構。

於本公告日期



緊隨收購事項完成後



目標集團之財務資料

下表載列目標集團根據中國公認會計原則編製之若干綜合財務資料：

	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 十一月三十日 (未經審核)	
	人民幣 百萬元	百萬港元	人民幣 百萬元	百萬港元	人民幣 百萬元	百萬港元
總資產／(負債)	798.0	909.7	863.5	984.4	1,023.8	1,167.1
淨資產／(負債)	100.2	114.2	100.2	114.2	100.2	114.2
	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 十一月三十日 止十一個月 (未經審核)	
	人民幣 百萬元	百萬港元	人民幣 百萬元	百萬港元	人民幣 百萬元	百萬港元
應佔除稅前淨溢利／ (虧損)	無	無	無	無	無	無
應佔除稅後淨溢利／ (虧損)	無	無	無	無	無	無

進行收購事項之理由

截至本公告日期，本公司間接擁有目標公司之60%。在收購事項後，本公司將間接全資擁有目標公司，藉此本公司將進一步參與中國浙江省舟山市之房地產發展，董事認為此地房地產市場於未來具持續增長之潛力。董事對中國浙江省舟山市物業市場之前景感到樂觀。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將收到獨立財務顧問意見後發表意見）認為協議及交易乃按一般商業條款釐定，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

收購事項之完成將不會對本集團之資產及負債造成任何重大影響。

上市規則之含義

目標公司為本公司之附屬公司。由於賣方為目標公司之主要股東，故根據上市規則，賣方為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，交易構成本公司之關連交易。由於所有有關交易之百分比比率之最高比率合計超過2.5%，因此，交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及本公司獨立股東批准之規定。

基於(i)倘本公司就批准交易而召開股東特別大會，概無股東需放棄投票；及(ii) Delta House Limited、Wisearn Limited及Profitwise Limited（作為一組緊密聯繫之股東，分別持有442,124,000股股份、68,859,000股股份及384,490,500股股份，合共佔本公司於本公告日期已發行股本約54.09%）已書面批准交易，本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免遵守舉行股東大會之規定，以及基於上市規則所規定之條件已獲達成的前提下，允許獨立股東就交易之批准將以書面形式作出。Delta House Limited、Wisearn Limited及Profitwise Limited分別由宋卫平先生、其配偶夏一波女士及壽柏年先生全資擁有，根據二零零五年十一月二十六日之一致行動人士協議，彼等為一致行動人士。

本公司將成立獨立董事委員會，以就交易向股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就交易向獨立董事委員會及股東提供意見。

一份載有（其中包括）(a)交易之詳情；(b)獨立董事委員會就交易致股東之推薦意見；及(c)獨立財務顧問就交易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儘快寄發予股東。

鑒於收購事項之完成以達成若干先決條件為前提，收購事項可能會或可能不會完成，股東及潛在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	買方根據協議向賣方收購銷售權益
「協議」	指	買方及賣方於二零一零年一月六日就收購事項訂立之股權轉讓協議
「競賣保證金」	指	由買方根據北京產權交易所之規定，存入北京產權交易所指定賬戶之人民幣75,000,000元（約85,500,000港元）競賣保證金，作為其擬投標銷售權益之保證金
「北京產權交易所」	指	北京產權交易所有限公司
「董事會」	指	董事會
「買方」	指	舟山綠城房地產開發有限公司，一家於一九九九年十二月十六日在中國註冊成立之有限責任公司，由綠城房地產全資擁有及本公司間接全資擁有
「長峙島項目」	指	浙江舟山市長峙島項目，位於中國浙江省舟山市臨城新區，主要從事住宅物業開發，總用地面積約為1,580,987平方米，其包括城建地塊、明程地塊、乾源地塊及瑞豐地塊
「城建」	指	城建中稷（浙江）實業發展有限公司，一家於二零零五年五月五日在中國註冊成立之有限責任公司，分別由目標公司及舟山市臨城新區開發建設有限公司（為獨立於本公司且與本公司並無關連之人士）擁有96.875%及3.125%之權益
「城建地塊」	指	總用地面積約為539,464平方米之八幅地塊，由城建於長峙島項目下直接全資擁有
「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責任公司，其股份於聯交所上市

「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	人民幣250,000,000元（約285,000,000港元）
「德和」	指	德和國際實業有限公司，一家於二零零四年七月二十六日在香港註冊成立之有限責任公司，由本公司間接全資擁有
「訂金」	指	買方就收購事項向賣方支付之訂金合共人民幣20,000,000元（約22,800,000港元）
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	協議之生效日期，即二零一零年一月七日（獲得北京市商務局批准收購事項之日期）
「框架協議」	指	買方及賣方於二零零九年十一月四日就收購事項訂立具有法律約束力之框架協議
「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，由本公司間接全資擁有
「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，以就交易向股東提供建議
「利息」	指	二零零八年二月一日起至償還股東貸款之實際日期止之股東貸款應計利息，乃按等同於同期中國人民銀行一年期銀行貸款基準利率之110%計算
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「明程地塊」	指	總用地面積約為409,540平方米之兩幅地塊，由舟山明程於長峙島項目下直接全資擁有

「諒解備忘錄」	指	由賣方與綠城房地產於二零零九年八月二十日就賣方出售銷售權益訂立具有法律約束力之諒解備忘錄
「百分比比率」	指	具有上市規則賦予之涵義
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「乾源地塊」	指	用地面積約為165,119平方米之一幅地塊，由舟山乾源於長峙島項目下直接全資擁有
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「瑞豐地塊」	指	總用地面積約為466,864平方米之11幅地塊，由舟山瑞豐於長峙島項目下直接全資擁有
「銷售權益」	指	賣方於目標公司所直接擁有之40%股權
「賣方」	指	北京城建投資發展股份有限公司，一家於一九九八年十二月三十日在中國註冊成立之有限責任公司，其股份於上海證券交易所上市
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	賣方向目標公司提供總額為人民幣207,744,110元(約236,828,285港元)之股東貸款
「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
「目標公司」	指	北京城建中稷實業發展有限公司，一家於二零零四年十一月十八日在中國註冊成立之中外合資有限責任公司，分別由賣方、中稷集團及德和擁有40%、30%及30%之權益
「目標集團」	指	目標公司及目標集團公司
「目標集團公司」	指	城建、舟山明程、舟山乾源及舟山瑞豐

「交易」	指	收購事項、支付訂金及償還股東貸款及利息
「中稷集團」	指	中稷集團(香港)國際金融投資有限公司，一家於二零零三年六月六日在香港註冊成立之有限責任公司，由本公司間接全資擁有
「舟山明程」	指	舟山明程房地產開發有限公司，一家於二零零三年七月十一日在中國註冊成立之有限責任公司，由城建全資擁有
「舟山乾源」	指	舟山乾源房地產開發有限公司，一家於二零零五年十月三十一日在中國註冊成立之有限責任公司，由城建全資擁有
「舟山瑞豐」	指	舟山瑞豐房地產開發有限公司，一家於二零零五年四月十二日在中國註冊成立之有限責任公司，分別由目標公司、寧波明瑞實業投資有限公司(為獨立於本公司且與本公司並無關連之人士)及城建擁有54%、40%及6%之權益

* 僅供識別

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，二零一零年一月十一日

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。