

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)

(股票代碼：03900)

須予披露交易

謹此提述本公司日期為二零一零年四月一日之公告。董事會宣佈，杭州綠城置業投資、綠城房地產及青島海爾已於二零一零年十月九日訂立合作協議。

根據合作協議，訂約各方同意（其中包括）：

- (a) 杭州綠城置業投資及青島海爾須分別就收購事項支付人民幣98,000,000元（約111,720,000港元）及人民幣1,162,330,000元（約1,325,056,200港元）；
- (b) 青島海爾須分兩期向杭州綠城置業投資提供合共人民幣1,162,330,000元（約1,325,056,200港元），初步為收購事項貸款；
- (c) 綠城房地產須就杭州綠城置業投資於收購事項貸款之還款責任作出擔保；
- (d) 杭州綠城置業投資須於青島海爾向杭州綠城置業投資提供收購事項貸款後起計30日內收購山東東城之100%股權，並完成註冊收購事項；
- (e) 於收購事項完成後起計30日內，杭州綠城置業投資須以代價人民幣301,068,300元（約343,217,862港元）向青島海爾轉讓其於山東東城之51%股權；

- (f) 於出售事項完成後，山東東城之註冊資本須由人民幣10,000,000元（約11,400,000港元）增加人民幣190,000,000元（約216,600,000港元）至人民幣200,000,000元（約228,000,000港元），其中人民幣98,000,000元（約111,720,000港元）須由杭州綠城置業投資出資，而人民幣102,000,000元（約116,280,000港元）須由青島海爾出資；
- (g) 於出售事項完成後及山東東城之註冊資本增加後（包括於有關中國機關完成所需註冊），杭州綠城置業投資須按合作協議所載之方式償還收購事項貸款；
- (h) 青島海爾須向山東東城提供人民幣764,361,700元（約871,372,338港元）之青島海爾貸款，而杭州綠城置業投資及青島海爾須按彼等各自於山東東城之股權（分別為49%及51%），就山東東城於為數人民幣480,000,000元（約547,200,000港元）之部份青島海爾貸款之還款責任作出擔保；
- (i) 山東東城須向杭州綠城置業投資提供人民幣284,361,700元（約324,172,338港元）之山東東城貸款，並以抵押杭州綠城置業投資於山東東城之49%股權作為擔保。杭州綠城置業投資於山東東城貸款之還款責任將進一步由綠城房地產作出擔保；
- (j) 山東東城之管理及利潤分配須按合作協議所載之方式進行；
- (k) 合作協議項下之項目須由綠城房地產發展及管理，而項目管理費用須由山東東城根據合作協議向綠城房地產支付；及
- (l) 倘杭州綠城置業投資未能根據合作協議自濟南海信收購山東東城之100%股權或將其於山東東城之51%股權轉讓予青島海爾，綠城房地產須就杭州綠城置業投資之賠償責任作出擔保。

董事（包括獨立非執行董事）認為合作協議及該等交易乃訂約各方經公平磋商後按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

由於有關該等交易之所有適用百分比比率之最高比率在合併之基礎上超過5%但低於25%，故根據上市規則，該等交易構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章之公告規定。

由於該等交易須待若干條件達成後，方告完成，該等交易可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

合作協議

謹此提述本公司日期為二零一零年四月一日之公告。杭州綠城置業投資及綠城房地產已與濟南海信及青島海信訂立轉讓協議，據此，杭州綠城置業投資同意以總代價人民幣1,240,330,000元（約1,413,976,200港元）自濟南海信收購山東東城之100%股權。

董事會宣佈，杭州綠城置業投資、綠城房地產及青島海爾已於二零一零年十月九日就（其中包括）該等交易訂立合作協議。

日期

二零一零年十月九日

訂約各方

- (1) 青島海爾
- (2) 杭州綠城置業投資
- (3) 綠城房地產

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所得資料及所信，青島海爾及其最終實益擁有人乃獨立於本公司之第三方，且並非本公司之關連人士。

收購事項及收購事項貸款

根據轉讓協議，收購事項之總代價為人民幣1,240,330,000元（約1,413,976,200港元），當中包括人民幣590,330,000元（約672,976,200港元）（即轉讓價）及人民幣650,000,000元（約741,000,000港元）（即應付款項），並將於杭州綠城置業投資支付最後一期代價後翌日完成。

根據合作協議，杭州綠城置業投資及青島海爾須分別就收購事項支付人民幣98,000,000元（約111,720,000港元）及人民幣1,162,330,000元（約1,325,056,200港元）。

於收購事項完成前，青島海爾須向杭州綠城置業投資提供合共人民幣1,162,330,000元（約1,325,056,200港元），初步為收購事項貸款，有關款項須如下文所述分兩期支付：

- (a) 人民幣520,000,000元（約592,800,000港元）須於簽訂合作協議後起計10日內支付；及
- (b) 人民幣642,330,000元（約732,256,200港元）須於簽訂合作協議後起計20日內支付。

收購事項貸款須按年利率10%計息。綠城房地產將就杭州綠城置業投資於收購事項貸款之還款責任作出擔保。

於本公告日期，由於杭州綠城置業投資已就收購事項投資人民幣120,000,000元（約136,800,000港元），連同青島海爾所提供之人民幣1,162,330,000元（約1,325,056,200港元），總投資資金為人民幣1,282,330,000元（約1,461,856,200港元），並須作以下用途：

- (a) 人民幣590,330,000元（約672,976,200港元）須用作支付轉讓價；
- (b) 人民幣650,000,000元（約741,000,000港元）須用作支付應付款項；
- (c) 人民幣20,000,000元（約22,800,000港元）須作山東東城之日常經營用途；及
- (d) 餘額人民幣22,000,000元（約25,080,000港元）須償還予杭州綠城置業投資。

杭州綠城置業投資須於青島海爾向杭州綠城置業投資提供收購事項貸款後起計30日內收購山東東城之100%股權，並完成註冊收購事項。山東東城將隨即成為本公司之間接全資附屬公司。

出售事項

於收購事項完成後起計30日內，杭州綠城置業投資須以代價人民幣301,068,300元（約343,217,862港元）將其於山東東城之51%股權轉讓予青島海爾。於出售事項完成後，山東東城將分別由杭州綠城置業投資及青島海爾擁有49%及51%，並不再為本公司之附屬公司。

出售事項代價乃由訂約各方根據轉讓價之51%及經參考濟南地塊估計市價及於二零一零年二月二十八日之應付款項後經公平磋商釐定。

董事（包括獨立非執行董事）認為出售事項代價乃訂約各方經公平磋商後釐定，屬公平合理。

增加山東東城之註冊資本

於出售事項完成後，山東東城之註冊資本須增加人民幣190,000,000元（約216,600,000港元），其中人民幣93,100,000元（約106,134,000港元）須由杭州綠城置業投資出資，而人民幣96,900,000元（約110,466,000港元）須由青島海爾出資。於有關增加後，山東東城之總註冊資本將為人民幣200,000,000元（約228,000,000港元），其中人民幣98,000,000元（約111,720,000港元）須由杭州綠城置業投資出資，而人民幣102,000,000元（約116,280,000港元）須由青島海爾出資。山東東城將仍然由杭州綠城置業投資擁有49%及由青島海爾擁有51%。

償還收購事項貸款及其他貸款之提供

於出售事項完成後及山東東城之註冊資本增加後（包括於有關中國機關完成所需註冊），杭州綠城置業投資須按下列方式償還收購事項貸款：

- (a) 人民幣301,068,300元（約343,217,862港元）將抵銷青島海爾就出售事項應付予杭州綠城置業投資之出售事項代價；
- (b) 人民幣96,900,000元（約110,466,000港元）須由杭州綠城置業投資支付予青島海爾，而其後須由青島海爾用作支付上文「增加山東東城之註冊資本」一段所述之山東東城註冊資本；及
- (c) 餘額人民幣764,361,700元（約871,372,338港元）須由杭州綠城置業投資償還予青島海爾，並須於同日由青島海爾按年利率10%墊付予山東東城作為青島海爾貸款。

於山東東城收訖青島海爾貸款之日，山東東城須按年利率10%向杭州綠城置業投資墊付人民幣284,361,700元（約324,172,338港元）作為山東東城貸款。

青島海爾貸款之擔保

青島海爾貸款須由山東東城償還，並以青島海爾為受益人抵押山東東城之濟南地塊作為擔保。

此外，杭州綠城置業投資及青島海爾須按彼等各自於山東東城之股權（分別為49%及51%），就山東東城於為數人民幣480,000,000元（約547,200,000港元）（即部份青島海爾貸款）及其應計利息之還款責任進一步作出擔保。

山東東城貸款之擔保

山東東城貸款須由杭州綠城置業投資償還，並以山東東城為受益人抵押其於山東東城之49%股權作為擔保。杭州綠城置業投資於山東東城貸款之還款責任將進一步由綠城房地產作出擔保。

山東東城利潤分配

山東東城之利潤須符合山東東城適用之利潤分配條件，分配如下：

- (a) 利潤將按法定及合理方式就杭州綠城置業投資及青島海爾就收購事項產生之收購成本（以股權溢價形式）作出分配，有關詳情將由杭州綠城置業投資及青島海爾獨立協定。收購事項之股權溢價合共為人民幣580,330,000元（約661,576,200港元）；
- (b) 當除稅後利潤（經扣除股權溢價後）少於人民幣153,000,000元（約174,420,000港元）時，全數利潤將分配予青島海爾；
- (c) 當除稅後利潤（經扣除股權溢價後）超過人民幣153,000,000元（約174,420,000港元）但少於或等於人民幣300,000,000元（約342,000,000港元）時，第一筆人民幣153,000,000元（約174,420,000港元）金額將按上文分段(b)所述分配予青島海爾，而利潤餘額將分配予杭州綠城置業投資；
- (d) 當除稅後利潤（經扣除股權溢價後）超過人民幣300,000,000元（約342,000,000港元）但少於或等於人民幣600,000,000元（約684,000,000港元）時，第一筆人民幣300,000,000元（約342,000,000港元）金額將按上文分段(c)所述作出相應分配，而利潤餘額將分別按20%及80%之比例分配予青島海爾及杭州綠城置業投資；及
- (e) 當除稅後利潤（經扣除股權溢價後）超過人民幣600,000,000元（約684,000,000港元）時，第一筆人民幣600,000,000元（約684,000,000港元）金額將按上文分段(d)所述作出相應分配，而利潤餘額將分別按10%及90%之比例分配予青島海爾及杭州綠城置業投資。

山東東城之管理

山東東城之股東為山東東城之最高權力機關。山東東城之重大事項（如修訂組織章程、增加或減少註冊資本、合併、分拆、解散或變更公司形式及各種對外融資）須由代表山東東城超過三分之二股權之股東之決議案批准。山東東城之其他事項須由代表山東東城超過60%股權之股東之決議案批准。

山東東城之董事會將由五(5)名董事組成，當中三(3)名董事將由青島海爾提名，而兩(2)名董事將由杭州綠城置業投資提名，所有董事須由股東於大會上委任。山東東城董事會之主席及副主席將由青島海爾及杭州綠城置業投資分別提名，並由山東東城董事會於會議上選出。除非合作協議另有訂明外，否則山東東城董事會之決議案須獲至少四(4)名董事通過。

山東東城將有兩名監事，監事不得為山東東城之僱員並須由杭州綠城置業投資及青島海爾分別委任。

山東東城之總經理將由杭州綠城置業投資提名並由山東東城之董事會委任或免職。總經理將負責山東東城之日常運作及管理。當發生若干合作協議所述特定事件時，青島海爾將有權要求替換總經理。

山東東城之財務總監將由青島海爾提名，而山東東城之會計師將由杭州綠城置業投資提名。所有山東東城作出超過人民幣2,000,000元（約2,280,000港元）之重大付款須由財務總監作出書面批准。

項目管理費用

合作協議項下之項目將根據綠城房地產之管理規則及準則由綠城房地產發展及管理。當山東東城之除稅後利潤（經扣除股權溢價後）超過人民幣300,000,000元（約342,000,000港元）時，山東東城將按銷售收入之2%，向綠城房地產支付項目管理費用。倘支付該費用後會導致山東東城之除稅後利潤（經扣除股權溢價後）少於人民幣300,000,000元（約342,000,000港元），則應付之項目管理費用將予調低，以致山東東城之除稅後利潤（經扣除股權溢價後）不會少於人民幣300,000,000元（約342,000,000港元）。

項目管理費用須於山東東城每個財政年度末之後的一月三十一日支付。

杭州綠城置業投資違約責任

倘杭州綠城置業投資未能根據合作協議收購山東東城之100%股權，則青島海爾有權每日按收購事項貸款金額之0.04%獲得賠償。倘收購事項延遲超過三十日，則青島海爾有權終止合作協議，而杭州綠城置業投資須支付相等於收購事項貸款10%之賠償。

倘杭州綠城置業投資未能根據合作協議將其於山東東城之51%股權轉讓予青島海爾，則青島海爾將有權每日按出售事項代價之0.04%獲得賠償。倘該轉讓延遲超過九十日，則青島海爾有權終止合作協議，而杭州綠城置業投資須支付相等於出售事項代價10%之賠償。

綠城房地產須根據合作協議就上述杭州綠城置業投資之賠償責任作出擔保。

有關綠城房地產及杭州綠城置業投資之資料

綠城房地產乃中國領先之住宅物業開發商，主要從事開發高品質及面向中國中高收入階層之住宅物業。綠城房地產為本公司之間接全資附屬公司。

杭州綠城置業投資主要從事投資控股。杭州綠城置業投資為綠城房地產之全資附屬公司及本公司之間接全資附屬公司。

有關青島海爾之資料

青島海爾於二零零二年四月十五日在中國成立，為一家有限責任公司，主要從事於青島進行物業投資及開發。

有關山東東城及濟南地塊之資料

山東東城乃於二零零八年一月二十九日於中國成立之有限責任公司，由濟南海信全資擁有。截至本公告日期，山東東城之註冊資本為人民幣10,000,000元（約11,400,000港元）。山東東城主要從事於中國山東省濟南市進行物業開發。

根據轉讓協議，杭州綠城置業投資將自濟南海信收購山東東城之全部股權。收購事項完成後，山東東城將成為本公司之間接全資附屬公司。

根據合作協議，於收購事項完成後起計30日內，杭州綠城置業投資須將其於山東東城之51%股權轉讓予青島海爾。於出售事項完成後，山東東城將分別由杭州綠城置業投資及青島海爾擁有49%及51%，並不再為本公司之附屬公司。山東東城擁有位於中國山東省濟南市歷下區之濟南地塊（佔地面積約256,003平方米，地面以上建築面積不超過約487,000平方米）之土地使用權。濟南地塊擬用於發展住宅物業，同時保留若干商用空間。濟南地塊目前尚未開始施工。

除本公告所披露者外，山東東城並不擁有任何重大固定資產。

山東東城之財務資料

下表所載為山東東城之若干財務資料，乃根據中國公認會計原則編製：

	於二零零八年 十二月三十一日 (經審核)		於二零零九年 十二月三十一日 (經審核)	
	人民幣元	港元	人民幣元	港元
總資產／(負債)	592,630,074	675,598,284	595,101,280	678,415,459
淨資產／(負債)	9,990,978	11,389,715	9,955,184	11,348,910
	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 十二月三十一日止財政年度 (經審核)	
	人民幣元	港元	人民幣元	港元
應佔除稅前淨利潤／(虧損)	(9,022)	(10,285)	(35,794)	(40,805)
應佔除稅後淨利潤／(虧損)	(9,022)	(10,285)	(35,794)	(40,805)

出售事項之財務影響

由於出售事項將被視為融資安排，故預計出售事項將不會帶來任何收益或虧損。董事會擬將出售事項之所得款項用作償還根據合作協議由青島海爾墊付之部分收購事項貸款。

進行該等交易之理由

青島海爾在青島濟南進行物業投資及開發方面具有豐富經驗及良好信譽。因此，董事認為本集團於青島之長期物業發展計劃（包括發展濟南地塊）透過與青島海爾於該地區之合作將得到加強。

董事（包括獨立非執行董事）認為合作協議及其中之該等交易乃按一般商業條款經公平磋商後釐定，屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之完成不會使本集團之資產及負債出現任何重大變動。

上市規則之含義

由於有關該等交易之所有適用百分比比率之最高比率在合併之基礎上超過5%但低於25%，故根據上市規則，該等交易構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章之公告規定。

由於該等交易須待若干條件達成後，方告完成，該等交易可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，以下詞彙具有其右側所列之涵義：

「收購事項」	指	杭州綠城置業投資根據轉讓協議向濟南海信收購山東東城之100%股權
「收購事項貸款」	指	根據合作協議，青島海爾就收購事項向杭州綠城置業投資提供人民幣1,162,330,000元（約1,325,056,200港元）之貸款及其中應計利息
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Greentown China Holdings Limited（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	具有上市規則所賦予之涵義
「合作協議」	指	杭州綠城置業投資、綠城房地產及青島海爾就山東東城於二零一零年十月九日訂立之合作協議
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	杭州綠城置業投資根據合作協議向青島海爾出售山東東城之51%股權
「出售事項代價」	指	出售事項之代價人民幣301,068,300元(約343,217,862港元)
「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
「杭州綠城置業投資」	指	杭州綠城置業投資有限公司，一家於二零零四年九月三十日於中國成立之有限責任公司，由綠城房地產全資擁有以及由本公司間接全資擁有
「香港」	指	中國香港特別行政區
「濟南海信」	指	濟南海信置業有限公司，一家於二零零七年五月二十八日於中國成立之有限責任公司，由青島海信全資擁有
「濟南地塊」	指	總用地面積約256,003平方米之一幅位於中國濟南市地塊，由山東東城擁有
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「應付款項」	指	山東東城於二零一零年二月二十八日欠付其他方(包括濟南海信及青島海信)之應付款項總額人民幣650,000,000元(約741,000,000港元)
「百分比比率」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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

「青島海爾」	指	青島海爾地產集團有限公司，一家於二零零二年四月十五日於中國成立之有限責任公司
「青島海爾貸款」	指	根據合作協議，由青島海爾提供予山東東城之人民幣764,361,700元（約871,372,338港元）之貸款及其應計利息
「青島海信」	指	青島海信房地產股份有限公司，一家於一九九五年七月十九日於中國成立之有限責任公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「擔保組合」	指	根據合作協議，由綠城房地產及杭州綠城置業投資就杭州綠城置業投資於收購事項貸款、青島海爾貸款及山東東城貸款之還款責任，以及杭州綠城置業投資之賠償責任而將予作出之擔保及抵押
「山東東城」	指	山東東城置業有限公司，一家於二零零八年一月二十九日於中國成立之有限責任公司，於本公告日期由濟南海信全資擁有
「山東東城貸款」	指	根據合作協議，山東東城提供予杭州綠城置業投資之人民幣284,361,700元（約324,172,338港元）之貸款及其應計利息
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	指	合作協議項下擬進行之交易，包括出售事項、杭州綠城置業投資向山東東城注入資本及擔保組合

「轉讓協議」	指	杭州綠城置業投資、綠城房地產、濟南海信及青島海信於二零一零年三月三十一日就收購事項而訂立之股權轉讓框架協議
「轉讓價」	指	人民幣590,330,000元（約672,976,200港元），即收購事項之轉讓價

* 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、可能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

二零一零年十月九日

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、唐世定先生、柯煥章先生及肖志岳先生為獨立非執行董事。