

香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，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告全部或任何部份內容而產生或因倚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)

須予披露交易 成立一家合營公司

- 本公司董事會宣佈，於二零零七年十月十七日，本公司與獨立第三方海港企業有限公司訂立合營協議，以成立合營公司，按60:40之擁有權的比例發展該地塊。根據合營協議，雙方協定將該地塊發展為住宅及商業物業。
- 該地塊由本集團透過杭州市國土資源局於二零零七年五月三十日舉行的公開拍賣購入，代價為人民幣3,490,000,000元（折合約3,608,700,000港元）。
- 根據上市規則第14章，該協議構成本公司之一項須予披露交易。載有（其中包括）該協議進一步詳情之通函將於可行之情況下盡快寄予股東。

緒言

於二零零七年十月十七日，本公司與獨立第三方海港企業訂立合營協議，以成立合營公司，按60:40擁有權的比例發展該地塊。本公司及海港企業對合營公司之注資將部份以各自之內部資源及部份以銀行貸款撥付。該地塊由本集團透過杭州市國土資源局於二零零七年五月三十日舉行的公開拍賣投得，代價為人民幣3,490,000,000元（折合約3,608,700,000港元）。根據合營協議，而該地塊將由本集團及海港企業，或透過合營公司，按60:40擁有權的比例擁有，該地塊將發展為商業及住宅物業。

成立合營公司

訂約方訂立了一項具有法律約束力的協議，主要條款概括如下：

- 日期 : 二零零七年十月十七日
- 訂約方 : 1. 本公司
2. 海港企業
- 總註冊資本 : 於本公告日期，合營公司的總註冊資本尚待釐定。然而，本公司與海港企業將按60:40的比例注資
- 盈虧 : 本公司及海港企業將按其各自對合營公司注資的比例（即60:40）承擔合營公司的盈虧
- 管理 : 本集團將主要負責該地塊的管理及發展，合營公司則將透過雙方的品牌宣傳和推廣該地塊發展項目的銷售

本公司將根據上市規則於適當時候，就合營公司之進一步注資作進一步公告及取得股東對合營協議項下之交易之批准。

於作出一切合理查詢後，就董事所知、所信及所悉，海港企業及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。

代價及付款條款

購入該地塊的土地使用權的總代價為人民幣3,490,000,000元（折合約3,608,700,000港元），該代價已經／將會依下述方式以現金分期支付：

支付日期	已／須支付的金額
於二零零七年五月二十五日 支付公開競投保證金	人民幣200,000,000元（折合約206,800,000港元）
於二零零七年六月十六日或之前	人民幣498,000,000元（折合約514,900,000港元）
於二零零七年十月六日或之前	人民幣1,396,000,000元（折合約1,443,500,000港元）
於二零零八年二月六日或之前	人民幣1,396,000,000元（折合約1,443,500,000港元）

代價金額乃杭州市國土資源局於二零零七年五月三十日舉行的公開競投所得的結果，該公開競投乃按中國的相關法律及法例進行。代價金額乃按樓面價每平方米約人民幣11,758元而釐定。本公司及海港企業將按60:40擁有權的比例分別負責支付地價。本集團所承擔的代價將一部份由其內部資源撥付，另一部份由其銀行借款撥付。於本公告日期，發展該地塊涉及的財務承擔尚待雙方釐定。然而，根據合營協議，雙方已同意，在合營公司可自行擔保向銀行借款之前，倘若該地塊的發展需要營運資金，所需資金將由雙方以股本或股東貸款形式根據於合營公司的股權比例支付。

按上述付款時間表，地價人民幣2,094,000,000元（折合約2,165,200,000港元）已逾期，而當中人民幣453,900,000元（折合約469,300,000港元）已由本公司繳付。於本公告日期，地價餘額約為人民幣1,640,100,000元（折合約1,695,900,000港元）。根據合營協議，雙方原則上已同意本公司及海港企業將按60:40擁有權的比例分別負責支付地價全數（包括已支付及餘額），而本公司將獨自負責承擔逾期繳付地價餘額人民幣1,640,100,000元（折合約1,695,900,000港元）的可能後果，包括被徵收罰款及支付利息。

合營公司將作為附屬公司合併入本公司之財務報表。

該地塊

該地塊為一幅位於上城區（規劃錢江新城望江區塊C-06、08、17、18地塊），東至之江路，南至杭政儲出(2005) 41、42號地塊，西至富春江路，北至望江路）的國有土地。該地塊的總面積約為84,255平方米，估計總建築面積約296,800平方米，其中約63,345平方米將開發為高層住宅公寓，其餘約20,910平方米將開發為商用物業（「該地塊」）。

本集團透過杭州市國土資源局於二零零七年五月三十日舉行的公開競投成功投得該地塊，代價為人民幣3,490,000,000元（折合約3,608,700,000港元）。

條件

根據合營協議，合營公司之成立須待獲海港企業股東批准及達致上市規則之任何規定後，方可作實。

購入該地塊及訂立合營協議之原因及利益

本集團為中國領先的住宅物業發展商之一，主要從事優質住宅物業的開發，目標客戶主要為中國中、高收入人士。

該地塊鄰近地鐵，交通方便，為毗鄰錢塘江的最後一塊建築用地，可觀賞全江景。董事認為，簽訂該協議為本集團創造上佳機遇，與海港企業聯手開發該住宅用地。海港企業為著名的物業發展商，於聯交所上市，在中國物業開發方面擁有豐富的經驗及強大的實力。董事認為，與海港企業之合作將為本公司帶來協同效益並鞏固本公司的市場地位。此外，海港企業於該地塊之資本投入將有助於舒緩本公司之財政壓力。

慮及上述因素，董事（包括獨立非執行董事）認為，合營協議之條款乃經各方公平磋商後按一般商業條款訂立，合營協議之條款誠屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

根據上市規則，合營協議構成一項須予披露交易。載有合營協議進一步詳情之通函將於可行之情況下盡快寄予股東。

釋義

「本公司」	綠城中國控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所上市；
「董事」	本公司之董事，包括本公司之獨立非執行董事；
「本集團」	本公司及其附屬公司；
「海港企業」	海港企業有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市，為九龍倉持有67%權益之附屬公司；
「港元」	港元，香港法定貨幣；
「合營協議」	本公司及海港企業於二零零七年十月十七日訂立之有條件合營協議，涉及（其中包括）按60:40擁有權的比例發展該地塊；
「合營公司」	一間將於中國註冊成立的合營公司，將分別由本公司及海港企業擁有60%及40%股權權益；
「上市規則」	聯交所證券上市規則；
「中國」	中華人民共和國；
「人民幣」	中國法定貨幣；
「股東」	本公司現有股份之持有人；

「聯交所」

香港聯合交易所有限公司；及

「九龍倉」

九龍倉集團有限公司(股份代號: 4)，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。

承董事會命
綠城中國控股有限公司
主席
宋卫平

中國杭州，二零零七年十月十七日

於本公告日期，宋卫平先生、壽柏年先生、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、史習平先生及唐世定先生為本公司獨立非執行董事。

* 僅供識別