

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份內容而產生或因倚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)

(股票代號：3900)

## 關連交易

- 2006年9月25日，本公司之全資子公司綠城房地產與浙江中青旅綠城簽署了轉讓協議，據此，綠城房地產同意向浙江中青旅綠城收購杭州千島湖綠城51%股權，代價為人民幣1,836萬元，將以內部資源支付。收購代價是經雙方按一般商業條款及經公平交易原則進行磋商後達成。收購完成後，杭州千島湖綠城將成為本集團的附屬公司。

\* 僅供識別

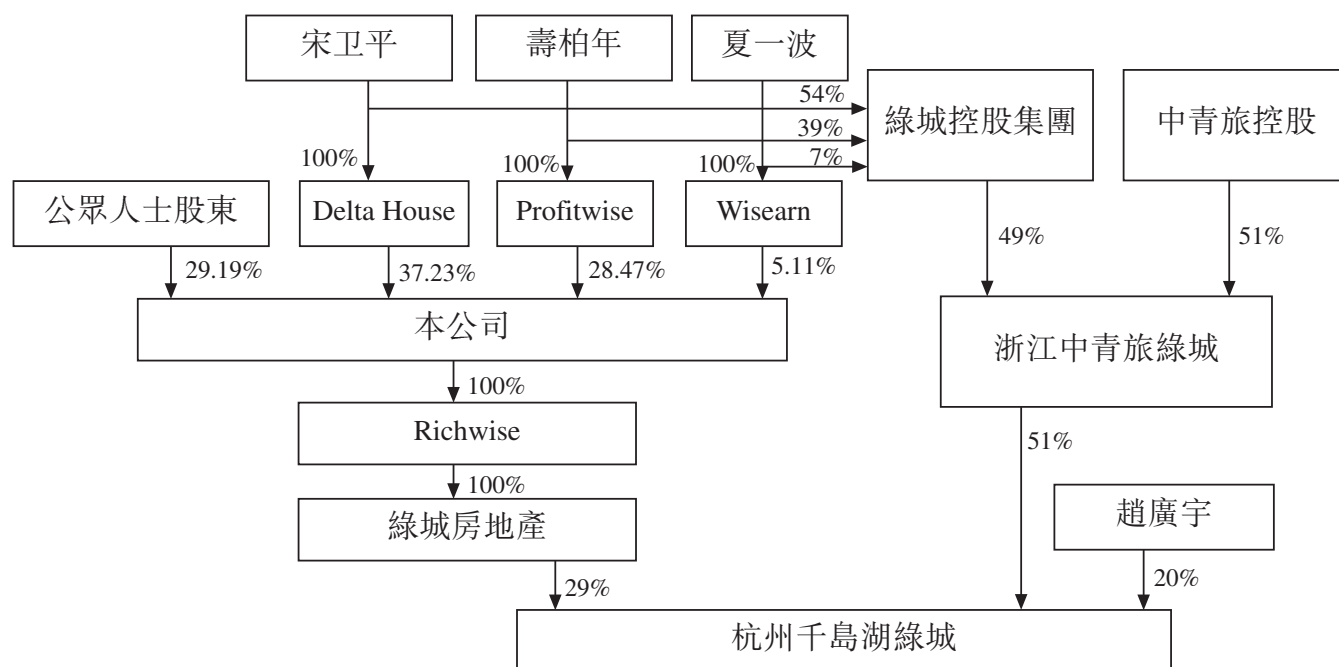
- 原股東間接持有本公司共計70.81%的股本；此外，亦擁有綠城控股集團共計100%股本，而綠城控股集團擁有浙江中青旅綠城49%的股本；所以，根據上市規則，浙江中青旅綠城為本公司的關連人士，而收購對本公司將構成關連交易。
- 由於收購根據上市規則第14.07條計算的各有關百分比最高比率均高於0.1%但低於2.5%，因此收購僅需符合上市規則第14A.45條及第14A.47條的呈報及公布規定，豁免獨立股東批准的規定。

## 背景

本集團是中國名列前茅的住宅物業開發商之一，主要在中國從事優質住宅物業的開發，目標客戶為國內中、高收入人士。綠城房地產是本公司全資擁有的附屬公司，主要從事住宅物業的開發。

浙江中青旅綠城是一間於中國成立的有限責任公司，綠城控股集團及中青旅控股分別持有其49%及51%的股權。中青旅控股為一間於中國成立的股份有限公司，與本公司無關連的獨立第三方。浙江中青旅綠城主要業務為未包括在本公司業務內的數個房地產項目，這些項目的詳細情況已經在本公司就首次公開招股於2006年6月30日印發的招股章程中予以披露。

本公司、綠城房地產和浙江中青旅綠城的關係如下：



根據上市規則，浙江中青旅綠城為本公司的關連人士，故此轉讓協議預計進行的交易構成本公司的關連交易。

## 轉讓協議

本公司於2006年9月25日召開的董事會批准了轉讓協議，綠城房地產與浙江中青旅綠城並於同日簽署了該協議。

日期：2006年9月25日

訂約方：賣方：浙江中青旅綠城

買方：綠城房地產

收購權益：杭州千島湖綠城註冊資本中51%的股權。

轉讓代價：收購代價為人民幣1,836萬元，經買賣雙方按一般商業條款及經公平交易原則磋商後達成，代價在轉讓完成後由綠城房地產以現金一次性支付給浙江中青旅綠城，即簽署轉讓協議5日後。

### 杭州千島湖綠城資料介紹

杭州千島湖綠城為一家依照《中華人民共和國公司法》於2005年6月15日在中國設立的有限責任公司，註冊資本為人民幣3,000萬元。其由浙江中青旅綠城持有51%的股權、綠城房地產持有29%的股權及獨立第三方持有20%的股權。杭州千島湖綠城目前持有碧水清風（暫名）項目（「項目」）。

碧水清風項目位於浙江省淳安縣千島湖鎮，佔地面積約為13.2萬平方米，預計總建築面積約為23.5萬平方米，將規劃開發成為包括高層住宅及其他相關設施的高檔物業。預計該項目將於2010年竣工，並已取得國有土地使用權證。

### 杭州千島湖綠城的財務資料

以下是杭州千島湖綠城按照適用於中國成立的公司有關會計政策及財務規則編製的截至2005年12月31日的若干經審計的財務資料摘要。

於 2005 年  
12 月 31 日  
( 人 民 幣 元 )

|         |                |
|---------|----------------|
| 資 產 總 額 | 278,183,033.66 |
| 負 債 總 額 | 254,824,826.67 |
| 資 產 淨 額 | 23,358,206.99  |

由 註 冊 成 立  
至 2005 年  
12 月 31 日

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| 主 營 業 務 收 入 ( 註 ) | 0            |
| 淨 虧 損 ( 註 )       | 6,641,793.01 |

註：由於碧水清風項目處於規劃設計階段，杭州千島湖綠城並未產生主營業務收入及溢利。

### 收購的原因、價格考慮及對本公司的影響

本公司董事會認為收購可以增加本公司應佔的土地儲備。再者，由於杭州千島湖綠城已經具有管理隊伍，無須像新取得的項目那樣派遣新的項目管理隊伍。收購完成後，杭州千島湖綠城將成為本集團的附屬公司，這將更加有利於項目有效地按照本集團管理上的各項要求來運作，從而保證項目的開發品質和經營管理的效率。同時，碧水清風項目的收益可以合併入本公司的財務報表，預期將增加本集團的未來收益，並為股東帶來更多回報。

浙江中青旅綠城於杭州千島湖綠城在2005年設立時，以人民幣1,530萬元作為代價取得股權。經過綠城房地產與浙江中青旅綠城的協商，綠城房地產收購股權的代價為人民幣1,836萬元。該代價乃按照公平交易原則確定，並考慮以下因素：

- 浙江中青旅綠城支付股權的原代價為人民幣1,530萬元；
- 根據杭州千島湖綠城的未經審核管理賬目，於2006年7月31日杭州千島湖綠城的資產淨額為人民幣2,992.1萬元。因此，股權應佔資產淨額為人民幣1,526萬元；
- 項目取得的進展而導致的項目增值，包括但不限於杭州千島湖綠城於2006年4月底取得項目的土地使用權證，及項目的規劃及籌備所取得的進展。

收購可以增加本集團應佔的土地儲備、提高項目管理的效率、增加本公司的未來收益，同時收購的價格及條款公平合理，不會對本集團的現金流產生明顯影響，本公司董事會認為收購因而對本公司及全體股東是有利的。

### **上市規則下的關連交易**

根據上市規則，收購對本公司將構成關連交易。由於本交易的規模根據上市規則第14.07條計算的各有關百分比比率均低於2.5%，因此收購僅需符合上市規則第14A.45條及第14A.47條的呈報及公布規定，豁免獨立股東批准的規定。

本公司董事（包括獨立非執行董事）認為，收購的價格和條款對本公司及其股東而言公平合理。收購乃根據一般商業條款進行，並符合本公司的長期發展戰略，符合本公司及其股東的整體利益。

**釋義：**

|               |   |                                                       |
|---------------|---|-------------------------------------------------------|
| 「收購」          | 指 | 由本公司收購杭州千島湖綠城的股權；                                     |
| 「中國」          | 指 | 中華人民共和國；                                              |
| 「本公司」         | 指 | 綠城中國控股有限公司；                                           |
| 「Delta House」 | 指 | Delta House Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的國際有限責任公司，由宋卫平全資擁有； |
| 「董事」          | 指 | 本公司的董事；                                               |
| 「股權」          | 指 | 浙江中青旅綠城所持有的杭州千島湖綠城的51%股權；                             |
| 「綠城控股集團」      | 指 | 綠城控股集團有限公司，一間於中國註冊成立的外商獨資企業，由原股東擁有；                   |
| 「綠城房地產」       | 指 | 綠城房地產集團有限公司，一間於中國註冊成立的外商獨資企業，由本公司全資擁有；                |

|              |   |                                                      |
|--------------|---|------------------------------------------------------|
| 「本集團」        | 指 | 本公司及本公司的附屬公司；                                        |
| 「杭州千島湖綠城」    | 指 | 杭州千島湖綠城投資置業有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司；                    |
| 「上市規則」       | 指 | 聯交所證券上市規則；                                           |
| 「獨立非執行董事」    | 指 | 本公司的獨立非執行董事；                                         |
| 「原股東」        | 指 | 宋卫平、壽柏年及夏一波；                                         |
| 「Profitwise」 | 指 | Profitwise Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的國際有限責任公司，由壽柏年全資擁有； |
| 「Richwise」   | 指 | Richwise Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的國際有限責任公司，由本公司全資擁有；   |
| 「人民幣」        | 指 | 中國的法定貨幣；                                             |
| 「聯交所」        | 指 | 香港聯合交易所有限公司；                                         |
| 「轉讓協議」       | 指 | 綠城房地產與浙江中青旅綠城於2006年9月25日簽署的轉讓股權協議；                   |



- 「Wisearn」 指 Wisearn Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的國際有限責任公司，由夏一波全資擁有；
- 「浙江中青旅綠城」 指 浙江中青旅綠城投資置業有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司；
- 「中青旅控股」 指 中青旅控股股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司；

承董事會命  
綠城中國控股有限公司  
主席  
宋卫平

中國•杭州，2006年9月26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。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」