

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

董事會宣佈，於二零一零年一月六日，本公司之間接非全資附屬公司杭州千島湖與宋先生訂立合同，據此杭州千島湖同意出售而宋先生同意購買物業，代價為人民幣29,830,104元（約34,006,318.6港元）（可予調整）。

由於宋先生為執行董事兼主要股東，彼根據上市規則為本公司之關連人士。根據上市規則，合同構成本公司之關連交易。由於根據上市規則第14.07條計算出售事項之所有適用百分比比率之最高者高於0.1%但低於2.5%，出售事項須遵守上市規則第14A.45及14A.47條所載之申報及公告規定，並獲豁免遵守獨立股東批准規定。

### 合同

董事會宣佈，於二零一零年一月六日，杭州千島湖與宋先生訂立合同，據此杭州千島湖同意出售而宋先生同意購買物業。

### 日期

二零一零年一月六日

### 訂約方

1. 杭州千島湖
2. 宋先生

## 將予出售之資產

物業為項目之其中一項住宅物業。物業之估計總建築面積約為731.13平方米，包括估計套內使用面積約483.18平方米及估計公用面積約247.95平方米。

物業現正處於發展階段，物業之建設工程預期於二零一零年六月竣工。

根據(a)杭州千島湖於二零零九年十一月三十日之未經審核管理賬目（按照中國公認會計準則所編製）所述，項目之賬面值為人民幣1,220,870,605元（約1,391,792,490港元），及(b)根據物業及項目之可銷售建築面積比例計算，物業之賬面值為約人民幣3,610,144元（約4,115,564港元）。

## 代價

物業之代價將為人民幣29,830,104元（約34,006,318.6港元），其中(a)人民幣8,950,104元（約10,203,118.6港元）將於二零一零年一月二十日之前支付及(b)人民幣20,880,000元（約23,803,200港元）將於二零一零年八月三十日之前支付。

物業之代價乃根據每平方米之單位價格人民幣40,800元（約每平方米46,512港元）乘以物業之總建築面積，並經訂約方參考杭州千島湖向第三方出售可比較住宅物業之平均售價後按公平原則磋商釐定。

董事（包括獨立非執行董事）認為物業之代價屬公平合理。

## 面積差異

如登記建築面積與合同建築面積有差異（「面積差異」）：

1. 如面積差異乃由於更改物業之設計導致，而訂約方並無終止合同，訂約方須於杭州千島湖發出有關更改設計之書面通知後20天內訂立補充協議。如宋先生並無與杭州千島湖訂立任何有關補充協議，宋先生將被視為接納有關更改，而合同建築面積將被視為已修訂為有關更改後之建築面積；
2. 如面積差異為合同建築面積之3%或以下，代價將根據登記建築面積予以調整；及
3. 如面積差異超過合同建築面積之3%，宋先生有權將物業交回杭州千島湖，並獲退還宋先生支付之所有代價連同按銀行同期存款利率計算之應計利息。如宋先生選擇不交回物業，及(a)登記建築面積大於合同建築面積，(i)為合同建築面積3%部份之額外建築面積之價格須由宋先生支付；(ii)而建築面積相等於面積差異減去合同建築面積3%部份之價格須由杭州千島湖承擔，而不影響

宋先生對物業之業權；或(b)登記建築面積少於合同建築面積，(i)面積差異之價格須由杭州千島湖退還予宋先生；(ii)而杭州千島湖須向宋先生進一步賠償建築面積相等於面積差異減去合同建築面積3%部份之價格之款項。

## 延遲支付代價之罰款

如宋先生未能於上文「代價」所述之時間範圍內支付物業之代價：

1. 如於指定時間範圍起計120天內支付延遲支付款項，宋先生須由指定時間範圍後第二天起每天向杭州千島湖支付相等於應付代價0.01%之罰金，直至實際支付應付代價之日期為止；及
2. 如於指定時間範圍起計120天後支付延遲支付款項，杭州千島湖有權終止合同：(a)如終止合同，宋先生須向杭州千島湖支付相等於應付代價1%之罰金；(b)如杭州千島湖選擇繼續合同，宋先生須由指定時間範圍後第二天起每天向杭州千島湖支付相等於應付代價0.01%之罰金，直至實際支付應付代價之日期為止。

## 交付物業

除非發生下列任何事件（「特別事件」），杭州千島湖須於二零一零年六月三十日之前向宋先生交付物業，而物業須已根據國家及省級規定驗收合格。如發生特別事件，訂約方可同意終止或修訂合同或延長物業之交付期：

1. 發生不可抗力事件，包括地震及水災等天災、戰爭、騷亂、大規模疫症等社會異常事件，以及法律、法規或政策之修訂，而杭州千島湖於發生有關事件後30天內向宋先生發出有關通知；
2. 負責規劃、文化遺產、環保、土地管理、林木、水利及電力等之縣（市）級及以上機關根據有關法律及法規實施任何行政措施或進行任何重大技術事宜，導致延長開發及建設期，惟任何有關延期不得超過6個月；及
3. 於指定交付時間屆滿後，如物業之任何代價或其他應付款項尚未悉數支付，及如訂約方並無終止合同，物業之交付期須於宋先生悉數支付任何有關款項後延遲7天，而任何有關延長不得視為交付違約。

除發生特別事件外，如杭州千島湖未能於二零一零年六月三十日之前向宋先生交付物業：

1. 如於二零一零年六月三十日起計120天內交付物業，杭州千島湖須由二零一零年七月一日起每天向宋先生支付相等於物業之已付代價0.01%之罰金，直至實際交付物業之日期為止；及
2. 如於二零一零年六月三十日起計120天後交付物業，宋先生有權終止合同：  
(a)如終止合同，宋先生須向杭州千島湖發出終止通知，其後杭州千島湖須(i)於完成交還物業手續（包括於房屋管理部門取消登記）之日起計15天內退還宋先生支付之所有代價；及(ii)向宋先生支付相等於宋先生已付代價1%之罰金；及(b)如宋先生選擇繼續合同，杭州千島湖須由二零一零年七月一日起每天向宋先生支付相等於已付代價0.01%之罰金，直至實際交付物業之日期為止。

### 宋先生之其他權利

宋先生亦有權：

1. 如物業未能符合合同訂明之交付標準，有權向杭州千島湖收取若干賠償；
2. 如物業之建築及設計改變，有權終止合同，向杭州千島湖交還物業並獲杭州千島湖退還宋先生支付之所有代價；
3. 除發生特別事件外，如物業之配套設施及公用設施未能符合合同訂明之交付標準，宋先生擁有「交付物業」一節下之權利；及
4. 如因杭州千島湖之過失導致物業業權登記延遲，有權向杭州千島湖交還物業並獲杭州千島湖退還宋先生支付之所有代價及若干賠償，或收取杭州千島湖之若干賠償而毋須交還物業。

### 出售事項之財務影響

於出售事項完成後，估計本集團將錄得純利（根據本集團於杭州千島湖之80%權益計算）約人民幣6,250,000元（約7,125,000港元），此乃根據本集團之內部財務預測並假設項目千島湖度假公寓2幢之住宅物業之平均售價每平方米人民幣28,100元（相等於約每平方米32,034港元）估計。董事會擬將出售事項之所得款項用作一般營運資金及本集團之未來業務發展用途。

## 項目之資料

項目為杭州千島湖發展中之商品房項目，位於中國浙江省杭州市淳安縣千島湖鎮清風苑（地塊編號0-01-(000)-820-1、0-01-(000)-820-2及1-1-36），總土地面積分別約為80,749.75平方米、47,517.47平方米及5,245.94平方米。

杭州千島湖已取得項目若干座數之建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及商品房預售許可證。項目預期包括商業及住宅樓宇。

## 本集團及杭州千島湖之資料

本集團為中國一間領先之住宅物業發展商，主要從事發展高品質住宅物業，以中國中高收入居民為目標對象。

杭州千島湖為本公司之間接非全資附屬公司，於本公告日期，其股權分別由本公司之全資附屬公司綠城房地產擁有80%及本公司之獨立第三方杭州天立投資有限公司擁有20%。

杭州千島湖主要於中國浙江省杭州從事房地產發展業務。

## 進行出售事項之理由

物業為項目物業之一，由杭州千島湖開發作銷售用途。出售事項乃於本集團之日常及一般業務過程中進行。

考慮到物業之代價乃根據每平方米之單位價格人民幣40,800元（約每平方米46,512港元）乘以物業之總建築面積，並經訂約方參考杭州千島湖向第三方出售之可資比較住宅物業之平均售價後按公平原則磋商釐定，董事（包括獨立非執行董事，但不包括於出售事項擁有利益之宋先生）認為合同（包括出售事項）乃按一般商業條款訂立，而合同（包括出售事項）之條款乃公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

由於宋先生為執行董事兼主要股東，彼根據上市規則為本公司之關連人士。根據上市規則，合同構成本公司之關連交易。由於根據上市規則第14.07條計算出售事項之所有適用百分比比率之最高者高於0.1%但低於2.5%，出售事項須遵守上市規則第14A.45及14A.47條所載之申報及公告規定，並獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 釋義

於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「合同」	指	杭州千島湖與宋先生於二零一零年一月六日就物業訂立之商品房買賣合同
「董事會」	指	董事會
「商品房」	指	由物業發展商發展作銷售或租賃用途之住宅物業、商用物業及其他樓房
「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	具有上市規則所賦予之涵義
「合同建築面積」	指	合同所載物業之建築面積，即約731.13平方米
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	杭州千島湖根據合同向宋先生出售物業之事項
「建築面積」	指	建築面積
「綠城房地產」	指	綠城房地產集團有限公司，一家在中國註冊成立之外商獨資企業，為本公司之直接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州千島湖」	指	杭州千島湖綠城投資置業有限公司，一家於二零零五年六月十五日在中國成立之有限責任公司，由本公司全資擁有之綠城房地產擁有80%權益
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「宋先生」	指	執行董事兼主要股東宋卫平先生
「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
「項目」	指	千島湖度假公寓，位於中國浙江省杭州市淳安縣千島湖鎮清風苑(地塊編號0-01-(000)-820-1、0-01-(000)-820-2及1-1-36)之商品房發展項目，總地盤面積分別約為80,749.75平方米、47,517.47平方米及5,245.94平方米，由杭州千島湖全資擁有
「物業」	指	位於中國浙江省杭州市淳安縣千島湖鎮清風苑千島湖度假公寓2幢1單元12A01室之物業，為項目之其中一項住宅物業
「登記建築面積」	指	於物業之業權登記記錄所示之建築面積
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「%」	指	百分比

就本公告而言，貨幣採用人民幣1.00元兌1.14港元之匯率（倘適用）換算。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**  
 執行副主席  
**壽柏年**

中國杭州，二零二零年一月六日

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