

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

於二零零九年十二月三日，綠城房地產（本公司之全資附屬公司）（作為買方）與環海聯合及浙江益豐（作為賣方）訂立股份轉讓協議。根據股份轉讓協議，綠城房地產同意向環海聯合及浙江益豐分別收購天津逸駿31%及49%股權，總代價為人民幣8,000,000元（約等於9,120,000港元）（可予調整）。代價將以本集團之內部資源撥付。

收購事項之代價乃綠城房地產、環海聯合及浙江益豐按公平原則磋商釐定。於收購事項完成後，本公司（透過綠城房地產）及環海聯合將分別持有天津逸駿80%及20%股權。

由於逸豐中國（由毛先生擁有99.99%權益）及添智（本公司之全資附屬公司）分別持有一家合營公司49%及51%股權，根據上市規則，毛先生以及由毛先生全資擁有之賣方環海聯合及浙江益豐均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。

由於根據上市規則第14.07條計算之交易之所有適用百分比比率最高超過0.1%但低於2.5%，因此交易僅須遵守上市規則第14A.45至14A.47條之申報及公告規定，可豁免遵守獨立股東批准規定。

股份轉讓協議

董事會宣佈，於二零零九年十二月三日，綠城房地產、環海聯合及浙江益豐訂立股份轉讓協議。

1. 收購事項

1.1 日期

二零零九年十二月三日

1.2 訂約方

買方： 綠城房地產

賣方： (1) 環海聯合
(2) 浙江益豐

1.3 將予收購之資產

根據股份轉讓協議，綠城房地產同意分別向環海聯合及浙江益豐收購天津逸駿31%及49%股權。

於收購事項完成後，本公司（透過綠城房地產）及環海聯合將分別持有天津逸駿80%及20%股權。

1.4 代價

收購事項之總代價為人民幣8,000,000元（約等於9,120,000港元）（可予調整），其中人民幣3,100,000元（約等於3,534,000港元）及人民幣4,900,000元（約等於5,586,000港元）將分別向環海聯合及浙江益豐支付。代價將於收購事項完成後第10個工作日當日（「代價付款日」）或之前支付。

於生效日期後10個工作日內，綠城房地產須支付人民幣8,000,000元之可退回按金（「按金」），其中人民幣3,100,000元（約等於3,534,000港元）須支付予環海聯合，而人民幣4,900,000元（約等於5,586,000港元）須支付予浙江益豐。於收購事項完成後，按金將於代價付款日用以支付可能根據股份轉讓協議作出調整之代價（「經調整代價」）。任何超過經調整代價之按金金額須於代價付款日起計五個工作日內向綠城房地產退還。倘收購事項未能於生效日期起計滿90日之日或之前完成，則環海聯合及浙江益豐須於該日起計五個工作日內向綠城房地產退還整筆按金。

收購事項之代價乃由綠城房地產、環海聯合與浙江益豐參考下列條件或假設按公平原則磋商釐定：

- (a) 於生效日期，天津逸駿之註冊資本人民幣10,000,000元已獲繳足；
- (b) 於審核日期，天津逸駿之原有負債之類型及金額與股份轉讓協議附表所披露者相同，而天津逸駿並無任何其他負債；
- (c) 於生效日期，天津逸駿並無項目及項目發展以外之資產及業務；及
- (d) 於審核日期至收購事項完成期間，除訂約方容許者外，天津逸駿之資產淨值並無出現折舊。

代價將以本集團之內部資源撥付。

倘(a)因上述任何條件或假設不正確，天津逸駿之資產淨值出現折舊；及／或綠城房地產需承擔任何額外付款責任；及／或(b)出現環海聯合及浙江益豐就有關終止合約、未支付地價或應付賬款總額（定義見下文第2段）而應承擔之任何負債，則有關折舊、額外付款責任及環海聯合及浙江益豐之負債金額須自綠城房地產之應付代價中扣除。倘有關折舊、額外付款責任及負債金額超過代價，則環海聯合及浙江益豐須以現金向綠城房地產支付所超出之金額。綠城亦有權就此而終止股份轉讓協議。

1.5 先決條件

收購事項須待以下條件達成後方告完成：

- (a) 環海聯合及浙江益豐擁有天津逸駿之完整權利（包括但不限於所有權、處分權、表決權、收益權、根據現有法律法規及天津逸駿之公司章程規定享有的股東權利及衍生權利），且不附帶任何權利限制（包括但不限於抵押、質押或其他形式之保證、爭議、查封、凍結或其他任何第三方權利）；
- (b) 概無政府當局或監管機構、法院或司法部門或類似性質機構下達任何命令或決定，以致令收購事項無效、不可強制執行、非法或被禁止股份轉讓協議項下之收購事項，或導致股份轉讓協議之訂約方附加或承擔額外條件或義務；

- (c) 截至生效日期，天津逸駿並無涉及任何導致或可能導致淨資產減值的訴訟、仲裁、行政處罰或其他處罰及任何權利爭議及第三方追索；且並無任何未履行合同責任或合同因素而導致或可能導致天津逸駿的淨資產減值；
- (d) 天津逸駿具有項目之有效及合法所有權；及
- (e) 天津逸駿已支付整筆地價，並已獲得有關土地之土地使用權；且並無因違反合約而承擔任何責任及受到任何行政處罰。

倘上述任何先決條件未能於生效日期起計滿90日之日或之前達成，且訂約方並無延遲有關日期，(a)股份轉讓協議將會終止及失效；(b)天津逸駿須於上述日期起計五個工作日內向綠城房地產償還任何由綠城房地產根據股份轉讓協議向其提供之貸款金額及有關利息；及(c)環海聯合及浙江益豐須於上述日期起計五個工作日內向綠城房地產退還整筆按金。

1.6 完成

收購事項將於達成先決條件之日後三個工作日內完成。

2. 向天津逸駿提供貸款

2.1 未償還合約責任

於生效日期，天津逸駿有若干未償還合約責任。現同意天津逸駿將於完成收購事項後終止該等合約。於生效日期，天津逸駿就終止該等未償還合約責任（「終止合約」）而應付之總金額為人民幣68,579,717元（「未償還合約金額」）。綠城房地產已同意就終止合約向天津逸駿提供相等於未償還合約金額之最高額度貸款。綠城房地產將於需要支付未償還合約金額時向天津逸駿提供有關貸款。目前，提供貸款的時間表尚未確定。如天津逸駿就終止合約支付之實際金額超過未償還合約金額，有關超出金額將由環海聯合及浙江益豐承擔。

2.2 未支付地價

於審核日期，天津逸駿尚未清償部份地價人民幣46,550,000元（「未支付地價」）。於二零零九年十一月二十四日，綠城房地產向天津逸駿提供了相同金額之貸款以支付未支付地價。於二零零九年十一月二十六日，綠城房地產進一步向天津逸駿提供人民幣3,000,000元之貸款以支付有關土地之稅項及印花稅。於生效日期，天津逸駿已向有關政府機關支付未支

付地價以及部份有關稅項及印花稅。綠城房地產就支付未支付地價及有關稅項及印花稅向天津逸駿提供之貸款總額為人民幣49,550,000元。如天津逸駿須支付有關未支付地價之任何額外負債（包括但不限於違反土地使用權授出合約而產生之任何罰款、違約利息或負債），有關額外負債將由環海聯合及浙江益豐承擔。

2.3 其他應付賬款

於審核日期，天津逸駿有其他應付賬款總額為人民幣66,980,000元（「應付賬款總額」）。現同意(a)應付賬款總額中人民幣36,980,000元將與天津逸駿之應收賬款總額抵銷；(b)如上述任何應付賬款金額未能被天津逸駿之應收賬款全數抵銷，尚欠金額將由環海聯合及浙江益豐承擔；及(c)就餘下之應付賬款總額人民幣30,000,000元，綠城房地產已同意向天津逸駿提供相同金額之貸款，以向有關債權人還款。綠城房地產將於生效日期向天津逸駿提供金額為人民幣20,000,000元之有關貸款部份，而餘下之人民幣10,000,000元將於生效日期後10個工作日內提供。

2.4 有關向天津逸駿提供貸款之安排

綠城房地產根據股份轉讓協議向天津逸駿提供之所有貸款（「貸款」）須按年利率10.98%計息。如股份轉讓協議因發生下列任何事件而終止或失效，須於發生有關事件後五個工作日內向綠城房地產償還貸款金額及其應計利息：

- (a) 有關收購事項之先決條件未能於生效日期起計滿90日之日或之前達成，而有關日期並未獲訂約方延長；
- (b) 綠城房地產行使其於股份轉讓協議項下之終止權利；
- (c) 訂約方互相同意終止股份轉讓協議；
- (d) 股份轉讓協議因具法律約束力之裁定、判決、裁決、法令宣告而失效；
- (e) 收購事項因任何理由而未能於生效日期起計滿90日之日或之前完成；及
- (f) 股份轉讓協議因並非由綠城房地產單獨承擔責任之任何其他理由而失效。

環海聯合及浙江益豐同意共同及個別地就天津逸駿償還貸款及其應計利息之責任負責。

於生效日期，逸豐中國已向綠城房地產簽訂承諾書，據此逸豐中國承諾共同及個別地就天津逸駿償還貸款及其應計利息之責任以及綠城房地產就貸款產生之合理開支負責，並以其全部資產及就其於杭州金馬房地產開發有限公司之49%股權而應收之股權收益支持。

3. 終止權利

綠城房地產有權於(a)生效日期起計90日內；或(b)收購事項完成前（以較早者為準）終止股份轉讓協議。

天津逸駿之財務資料

於審核日期，天津逸駿之經審核資產淨值約人民幣4,572,134元（約等於5,212,233港元）及天津逸駿之經審核資產總值約人民幣208,171,253元（約等於237,315,228港元）。

天津逸駿於其註冊成立日期至審核日期之經審核應佔除稅前及除稅後虧損淨額約為人民幣5,427,866元（約等於6,187,767港元）。

進行交易之理由及益處

參與有關辦公大樓及服務式公寓發展之業務符合本集團之策略發展政策。交易將讓本集團鞏固其於中國地產業之市場份額。董事相信，交易將改善收入基礎，繼而透過增加本集團之土地儲備總額而提高本集團之盈利。董事亦對天津市之物業市場前景深表樂觀。

董事（包括獨立非執行董事）認為，交易之代價及條款乃由訂約方按一般商業條款經公平原則磋商後釐定，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

完成交易不會對本集團之資產及負債造成任何重大變動。

上市規則之涵義

由於逸豐中國（由毛先生擁有99.99%權益）及添智（本公司之全資附屬公司）分別持有一家合營公司49%及51%股權，根據上市規則，毛先生以及由毛先生全資擁有之賣方環海聯合及浙江益豐均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。

由於根據上市規則第14.07條計算之交易之所有適用百分比比率最高超過0.1%但低於2.5%，因此交易僅須遵守上市規則第14A.45至14A.47條之申報及公告規定，可豁免遵守獨立股東批准規定。

本集團、環海聯合及浙江益豐之資料

本集團為中國領先的住宅物業發展商，主要從事高質素住宅物業開發，以中國中至高收入住戶為目標對象。環海聯合主要在中國山東從事房地產發展業務。浙江益豐則主要在中國浙江從事房地產發展業務。

天津逸駿及項目之資料

天津逸駿為於二零零八年一月十一日由環海聯合及浙江益豐在中國註冊成立之有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。於收購事項前，環海聯合及浙江益豐分別擁有天津逸駿51%及49%股權。

天津逸駿主要從事投資房地產以及工業及商業企業、房地產發展及銷售商品房之業務。

天津逸駿擁有及現正發展項目：

- (a) 天津環渤海國際金融大廈項目，為位於天津市塘沽區響螺灣商務區第B-14號之辦公大樓項目，總佔地面積約9,238平方米，而總建築面積則約106,879平方米；及
- (b) 天津環渤海大飯店項目，為位於天津市塘沽區響螺灣商務區第B-15號之服務式公寓項目，總佔地面積約7,900平方米，而總建築面積則約103,849平方米。

除於土地及項目之權益外，天津逸駿並無任何主要資產。

釋義

於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

- | | | |
|--------|---|--|
| 「收購事項」 | 指 | 綠城房地產分別向環海聯合及浙江益豐收購天津逸駿31%及49%股權之事項； |
| 「添智」 | 指 | 添智企業有限公司，一家於英屬維京群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司； |

「審核日期」	指	二零零九年九月二十三日；
「董事會」	指	董事會；
「中國」	指	中華人民共和國；
「本公司」	指	綠城中國控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，於聯交所上市；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「生效日期」	指	股份轉讓協議簽訂日期；
「逸豐中國」	指	逸豐（中國）投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，由毛先生擁有99.99%權益及毛先生之妻子擁有0.01%權益；
「綠城房地產」	指	綠城房地產集團有限公司，一家於中國註冊成立之外資企業，為本公司之間接全資附屬公司；
「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；
「環海聯合」	指	聊城市環海聯合房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，由毛先生直接全資擁有；
「獨立非執行董事」	指	本公司之獨立非執行董事；
「土地」	指	項目所在之兩塊土地；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「毛先生」	指	毛志金，現時分別持有環海聯合及浙江益豐之全部股權，並持有逸豐中國99.99%股權；

「項目」	指	(a)天津環渤海國際金融大廈項目，為位於天津市塘沽區響螺灣商務區第B-14號之辦公大樓項目，總佔地面積約9,238平方米，而總建築面積則約106,879平方米；及(b)天津環渤海大飯店項目，為位於天津市塘沽區響螺灣商務區第B-15號之服務式公寓項目，總佔地面積約7,900平方米，而總建築面積則約為103,849平方米；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股份」	指	本公司之普通股；
「股份轉讓協議」	指	綠城房地產、環海聯合與浙江益豐於二零零九年十二月三日就交易訂立之股份轉讓框架協議；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「天津逸駿」	指	天津逸駿投資有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，分別由環海聯合及浙江益豐擁有51%及49%權益；
「交易」	指	根據股份轉讓協議擬進行之所有交易，包括收購事項；及
「浙江益豐」	指	浙江益豐投資有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，由毛先生直接全資擁有。

就本公告而言，所用匯率為人民幣1.00元兌1.14港元，僅供參考。此並不表示任何人民幣或港元金額可能、已經或可以按該匯率兌換。

承董事會命
綠城中國控股有限公司
主席
宋卫平

中國杭州，二零零九年十二月三日

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