

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分內容而產生或因依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：03900)

關連交易

於二零一零年十二月三十一日，綠城房地產（本公司的間接全資附屬公司）（作為買方）與創景（作為賣方）訂立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，綠城房地產有條件同意向創景收購萊福30%的股權，總代價為人民幣60,000,000元（相等於約68,400,000港元）（可予調整）。代價將由本集團內部資源撥付。

收購事項的代價乃綠城房地產與創景經公平磋商後釐定。於收購事項完成後，本公司（透過綠城房地產）將持有萊福30%的股權，而其餘70%的股權將仍由一位獨立第三方持有。

由於羅先生（一位董事）全資擁有創景，故根據上市規則，創景為本公司的關連人士，因而收購事項構成本公司的一項關連交易。

由於根據上市規則第14.07條計算的收購事項的所有適用最高百分比率高於0.1%但低於5%，故收購事項僅須遵守上市規則第14A.45及14A.47條所載的申報及公告規定，但豁免遵守取得獨立股東批准的規定。

股權轉讓協議

董事會宣佈，於二零一零年十二月三十一日，綠城房地產與創景訂立股權轉讓協議。

1. 收購事項

1.1 日期

二零一零年十二月三十一日

1.2 訂約方

買方： 綠城房地產

賣方： 創景

1.3 將予收購的資產

根據股權轉讓協議，綠城房地產有條件同意向創景收購萊福30%的股權。

於收購事項完成後，本公司（透過綠城房地產）將持有萊福30%的股權，而其餘70%的股權將仍由一位獨立第三方持有。

1.4 代價

收購事項的總代價人民幣60,000,000元（相等於約68,400,000港元）（可予調整）將向創景支付。該代價須於收購事項完成時結付。

於股權轉讓協議日期後五個工作日內，綠城房地產或創景可於二零一零年十一月三十日透過第三方估值師或自行對萊福進行估值。倘綠城房地產或其委聘的估值師所釐定的估值少於人民幣60,000,000元，則該代價將減少至該估值金額。倘綠城房地產或其委聘的估值師所釐定的估值超過人民幣60,000,000元，則該代價將釐定為人民幣60,000,000元。

收購事項的代價乃由綠城房地產與創景經公平磋商後釐定。

有關代價將由本集團內部資源撥付。

1.5 先決條件

完成收購事項須待以下條件達成後方可作實：

- (a) 萊福為一間正式註冊成立的有限公司，其所有股東均已繳足註冊資本；

- (b) 創景為其於萊福股權的合法擁有人，其股權不附帶任何第三方權利，亦不涉及任何訴訟或仲裁，故此股權轉讓不違反與第三方訂立的任何協議，且簽立股權轉讓協議既不違反任何法律，亦不受任何限制；
- (c) 萊福於獲取該地塊時已遵守一切有效及法定程序，且並無任何法律、事實或政策方面的限制禁止萊福開發該地塊，或禁止綠城房地產根據股權轉讓協議收購萊福股權；
- (d) 綠城房地產完成盡職調查及對萊福的估值；
- (e) 綠城房地產及萊福有權就由萊福或綠城房地產承擔的任何未披露的負債、擔保或或然負債（萊福財務報表中已披露的負債除外）所產生的損失（如有）向創景提出索償；及
- (f) 股權轉讓協議擬進行的30%股權轉讓所須的一切有關授權或批准已根據萊福的公司章程正式取得，且萊福的其他股權持有人已放棄其收購上述萊福30%股權的優先購買權。

倘任何上述先決條件未獲達成，且綠城房地產與創景無法就決議達成協議，則綠城房地產將有權終止股權轉讓協議。

於股權轉讓協議日期後五個工作日內，綠城房地產有權對萊福進行盡職調查。

1.6 完成

收購事項須於先決條件達成後30個工作日內完成，惟無論如何不得遲於二零一一年二月二十八日。

有關萊福的資料

於二零零九年十二月三十一日，萊福的經審核資產淨值約為人民幣92,856,589元（相等於約105,856,511港元），而萊福的經審核資產總值則約為人民幣2,441,248,127元（相等於約2,783,022,865港元）。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，萊福應佔經扣除稅項及非經常項目之前及之後的虧損淨額約為人民幣6,585,928元（相等於約7,507,958港元）。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，萊福應佔經扣除稅項及非經常項目之前及之後的虧損淨額約為人民幣557,482元（相等於約635,529港元）。

萊福於二零零七年十二月二十七日在中國註冊成立為有限公司，其註冊資本為人民幣100,000,000元。於收購事項前，創景擁有萊福30%的股權，而萊福的其餘70%股權則由一位獨立第三方擁有。

萊福主要從事住宅物業的房地產開發業務。萊福擁有及正在開發該幅總地盤面積約為85,069平方米及作住宅用途的地塊。該地塊位於中國浙江省杭州市拱墅區杭一棉地塊內，而拱墅區杭一棉地塊則位於杭政儲出[2007]59號地塊內。

收購事項的理由及益處

由於萊福持有該地塊，收購事項將有助本集團鞏固其於中國房地產行業的市場份額。董事認為，收購事項將提高收入基礎，從而通過增加本集團的土地儲備總量來提高本集團的盈利。董事亦看好杭州樓市前景。

董事（包括獨立非執行董事）認為，代價及收購事項的條款乃由訂約雙方經公平磋商後按一般商業條款達成及訂立，故屬公平合理及符合本公司及其股東的整體利益。

完成收購事項將不會導致本集團的資產及負債出現任何重大變動。

上市規則的影響

由於羅先生（一位董事）全資擁有創景，故根據上市規則，創景為本公司的關連人士，因而收購事項構成本公司的一項關連交易。

由於根據上市規則第14.07條計算的收購事項的所有適用最高百分比率高於0.1%但低於5%，故收購事項僅須遵守上市規則第14A.45及14A.47條所載的申報及公告規定，但豁免遵守取得獨立股東批准的規定。

除羅先生（一位董事）於股權轉讓協議中擁有重大權益及已就與股權轉讓協議有關的相關董事會決議案放棄投票外，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無其他董事於股權轉讓協議中擁有重大權益及須就與股權轉讓協議有關的相關董事會決議案放棄投票。

有關本集團及創景的資料

本集團為中國領先的住宅物業發展商之一，主要從事高級住宅物業開發，以中國中高收入人士為目標客戶。創景主要從事管理諮詢及投資控股業務。

釋義

於本公告內，以下詞彙具有其右側所列的涵義：

「收購事項」	指	綠城房地產向創景收購萊福30%的股權；
「董事會」	指	董事會；
「創景」	指	北京創景天時管理諮詢有限公司，一間在中國註冊成立的有限公司；
「本公司」	指	Greentown China Holdings Limited (綠城中國控股有限公司*)，一間在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「股權轉讓協議」	指	綠城房地產與創景就收購事項於二零一零年十二月三十一日訂立的股權轉讓協議；
「綠城房地產」	指	綠城房地產集團有限公司，一間在中國註冊成立的外資獨資企業，為本公司的間接全資附屬公司；
「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；
「獨立非執行董事」	指	本公司的獨立非執行董事；
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)的任何一方(或各方)，彼連同其最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司的關連人士(定義見上市規則)；
「萊福」	指	杭州遠洋萊福房地產開發有限公司，一間在中國註冊成立的有限公司；

「該地塊」	指	位於中國浙江省杭州市拱墅區杭一棉地塊的一幅地塊，而拱墅區杭一棉地塊則位於杭政儲出[2007]59號地塊，該地塊用地性質為住宅用地，其總地盤面積約為85,069平方米；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「羅先生」	指	董事羅釗明；
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股份」	指	本公司的普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。

就本公告而言，貨幣換算採用人民幣1.00元兌1.14港元的匯率（倘適用）。此匯率僅供說明之用，並不表示任何人民幣或港元金額已按、本可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
 二零一零年十二月三十一日

於本公告日期，執行董事為宋卫平先生、壽柏年先生、羅釗明先生及郭佳峰先生；獨立非執行董事為賈生華先生、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。

* 僅供識別