

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，概不對因本公告全部或任何部分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)

(股票代碼：03900)

#### 主要交易

#### 有關組成合營企業之框架協議及 出售物業項目公司

#### 恢復買賣

##### 框架協議

於二零一二年六月二十二日，本公司之全資附屬公司綠城房產與融創中國之全資附屬公司融創置地訂立框架協議，據此綠城房產有條件同意出售，而融創置地有條件同意收購：

- (a) 股本權益1至8之50%實際權益，方式為(i)成立合營公司，由綠城房產及融創置地各自擁有50%；及(ii)合營公司向綠城房產收購股本權益1至8；及
- (b) 股本權益9之50%。

融創置地就向合營公司轉讓股本權益1至8及向融創置地轉讓股本權益9之50%應付綠城房產之總代價為人民幣3,372,058,712元(可予調整，如有)。

\* 僅供識別

## 上市規則之涵義

誠如本公司日期為二零一二年一月五日之公告，綠城房產於二零一二年一月五日與融創置地訂立股權轉讓協議，出售湖濱置業之51%股本權益。湖濱置業並非本公司之附屬公司。由於上述交易於過去12個月期間內訂立，故將根據上市規則第14.22條與該等交易合併。由於該等交易(與上述交易合併後)之一個或以上適用百分比率超逾25%，惟並無超逾100%，根據上市規則第14章，該等交易構成本公司之主要交易，須遵守股東批准之規定。

於本公告日期，據本公司目前所知，概無股東於該等交易中擁有重大權益，故倘本公司召開股東大會批准該等交易，並無股東須放棄投票。於本公告日期，管理層股東控制合共1,025,473,500股股份，佔本公司已發行股本約52.1%。管理層股東已同意將促使本公司按照上市規則第14.44條就該等交易取得股東書面批准，惟有待聯交所接納本公司以股東之書面批准代替就該等交易舉行股東大會。

載有(其中包括)該等交易之詳情以及上市規則規定之其他資料之通函將於二零一二年七月十六日或之前寄發予股東。

## 恢復買賣

應本公司之要求，股份已於二零一二年六月二十二日上午九時正起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份於二零一二年六月二十五日上午九時正起恢復買賣。

## 框架協議

### 日期

二零一二年六月二十二日

### 訂約雙方

- (i) 綠城房產，本公司之全資附屬公司
- (ii) 融創置地，融創中國之全資附屬公司

根據本公司於二零一二年一月五日公佈之交易，湖濱置業由綠城房產及融創置地分別持有49%及51%，並非本公司之附屬公司。於框架協議日期，融創置地並非本公司之關連人士(定義見上市規則)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除上述者外，於本公告日期，融創置地及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

## 背景

綠城房產有條件同意出售，而融創置地有條件同意收購：

- (a) 股本權益1至8之50%實際權益，方式為(i)成立合營公司，由綠城房產及融創置地各自擁有50%；及(ii)合營公司向綠城房產收購股本權益1至8；及
- (b) 股本權益9之50%。

## 股東批准規定

框架協議須待本公司及融創中國分別就框架協議取得其各自之必須股東批准(定義見上市規則)後，方告生效。

## 合營公司之組成

根據框架協議之條款，合營公司將以初始註冊資本人民幣2,000,000,000元成立，由綠城房產及融創置地分別注資現金人民幣1,000,000,000元及人民幣1,000,000,000元。合營公司之名稱將為上海融創綠城控股有限公司，或有關中國監管機關批准之其他名稱。

待上述注資完成後，合營公司將由綠城房產及融創置地以相同股數擁有，並將入賬列作融創置地之附屬公司，因而成為融創中國之附屬公司。合營公司將不會成為本公司之附屬公司，乃由於綠城房產將不會控制合營公司董事會之大多數。

本公司預期綠城房產向合營公司作出之資本承擔將以本集團之內部資源撥付。

## 合營公司之董事會組成及管理層

合營公司之董事會將包括五名董事，其中兩名將由綠城房產提名，而餘下三名由融創置地提名。合營公司之主席將由綠城房產提名，而合營公司之總經理及法人代表則由融創置地提名。合營公司之財務總監及資金總監將分別由綠城房產及融創置地提名。

合營公司將由總經理管理及營運，彼將向合營公司之董事會匯報。合營公司將成立多個管理部門，包括人力資源、財務監控、成本控制、銷售、營運、設計及其他必要部門，以管理有關目標公司。

下列事宜須經合營公司董事會超過三分之二成員事先批准：

- (a) 任何增減註冊資本或發行任何債務證券之計劃；
- (b) 進行任何合併、分拆、變更其組成或解散之計劃；及
- (c) 向第三方提供任何擔保。

除上述者外，所有其他事宜均須經合營公司董事會超過半數成員批准。

倘合營公司或任何目標公司日後有任何資金需求，綠城房產及融創置地將按50：50之比例進一步提供資金。

## 出售九間目標公司

待合營公司成立後，綠城房產將向合營公司轉讓或促使轉讓下列目標公司之股本權益：

目標 公司編號	目標公司名稱	將自綠城房產 轉讓或促使轉讓 之股本權益	綠城房產就有關 股本權益之注資	合營公司就有關 股本權益應付 之現金收購價
1	上海華浙外灘置業有限公司	51%	人民幣60,500,000元 (轉讓將於該目標 公司出售若干 資產時進行)	人民幣 60,500,000元
2	上海綠順房地產開發有限公司	100%	人民幣 1,000,000,000元	人民幣 1,000,000,000元

目標 公司編號	目標公司名稱	將自綠城房產 轉讓或促使轉讓 之股本權益	綠城房產就有關 股本權益之注資	合營公司就有關 股本權益應付 之現金收購價
3	蘇州綠城御園房地產開發 有限公司	90.5%	人民幣 226,250,000元	人民幣 226,250,000元
4	蘇州綠城玫瑰園房地產開 發有限公司	66.67%	人民幣 240,000,000元	人民幣 240,000,000元
5	無錫綠城房地產開發有限公司	85%	人民幣 86,700,000元	人民幣 86,700,000元
6	無錫太湖綠城置業有限公司	39%	人民幣 117,000,000元	人民幣 117,000,000元
7	常州綠城置業有限公司	37%	人民幣 309,875,000元	人民幣 309,875,000元
8	天津逸駿投資有限公司	80%	人民幣 8,000,000元	人民幣 8,000,000元

待該等交易完成後，目標公司1、2、3、4、5、7及8號將不再為本公司之附屬公司。於框架協議日期，目標公司6號並非本公司之附屬公司，並將於該等交易完成後繼續不屬於本公司之附屬公司。

此外，融創置地將直接向綠城房產收購目標公司9號之50%股本權益，而轉讓將於向合營公司轉讓股本權益1至8時同時進行。於有關轉讓完成後，綠城房產將保留目標公司9號之50%股本權益，由於綠城房產將繼續控制目標公司9號董事會之大多數，因此目標公司9號將仍為本公司之附屬公司。

目標 公司編號	目標公司名稱	將向綠城房產 收購之股本權益	綠城房產就有關 股本權益之注資	融創置地就有關 股本權益應付 之現金收購價
9	上海綠城森林高爾夫別墅開發 有限公司	50%	人民幣104,540,000元	人民幣104,540,000元

## 代價之基準

代價人民幣3,372,058,712元(可予調整，如有)將由融創置地以現金支付予綠城房產，以轉讓股本權益1至8及轉讓股本權益9之50%，相當於綠城房產應佔股本權益1至9之總值之50%，該50%權益於二零一二年六月三十日預計為人民幣6,744,117,424元。

上述金額人民幣6,744,117,424元包括下列部分：

- (a) 綠城房產注資總金額人民幣2,257,405,000元；
- (b) 截至二零一二年六月三十日止目標公司結欠綠城房產之未償還股東貸款人民幣2,836,383,924元；
- (c) 上述股東貸款截至二零一二年六月三十日止之應計利息人民幣453,130,000元；及
- (d) 截至二零一二年六月三十日，綠城房產應佔若干目標公司之未分派溢利人民幣1,197,198,500元。

## 支付代價

融創置地將按下列時間表以現金向綠城房產支付代價人民幣3,372,058,712元(可予調整，如有)：

- (a) 於框架協議日期後七個工作日內，融創置地向綠城房產支付按金人民幣1,000,000,000元；倘框架協議不會生效，綠城房產須向融創置地退還按金；及
- (b) 轉讓完成後十五個工作日內於合營公司成立後(或綠城房產與融創置地將協定之其他日期)以及融創置地向綠城房產支付餘下結餘人民幣2,372,058,712元。

上述代價可於融創置地進行盡職審查後，經綠城房產及融創置地協定予以調整(如有)。

## 其他資料

綠城房產與融創置地進一步同意，自二零一二年七月一日起：

- (a) 根據合營公司於目標公司之建議持股，目標公司1至8號所產生之全部溢利或虧損將屬於合營公司；及
- (b) 目標公司9號所產生之全部溢利或虧損將由綠城房產與融創置地等額攤分。

## 目標公司之資料

目標 公司編號	目標公司名稱	項目名稱	項目類型	城市	佔地面積 (萬平方米)	總建築面積 (萬平方米)	可售面積 (萬平方米)	項目進度
1	上海華浙外灘置業有限公司	綠城·上海黃浦灣	高層住宅	上海	4.71	23.62	16.04	已動工
2	上海綠順房地產開發有限公司	綠城·上海玉蘭花園	低層住宅、 高層住宅	上海	5.82	13.42	8.93	已動工
3	蘇州綠城御園房地產開發有限公司	綠城·蘇州御園	低層住宅、 低層別墅	蘇州	15.57	21.65	12.06	已動工
4	蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司	綠城·蘇州玫瑰園	低層住宅、 低層別墅	蘇州	21.39	16.69	11.99	將動工
5	無錫綠城房地產開發有限公司	綠城·無錫玉蘭花園	高層住宅	無錫	18.10	56.23	39.29	已動工
6	無錫太湖綠城置業有限公司	綠城·無錫太湖項目	高層住宅	無錫	17.18	57.54	37.75	已動工
7	常州綠城置業有限公司	綠城·常州玉蘭廣場	高層住宅	常州	41.33	144.70	101.37	已動工
8	天津逸駿投資有限公司	綠城·天津藍色海岸	城市綜合體	天津	1.72	20.97	10.30	已動工
9	上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司	綠城·上海玫瑰園	別墅	上海	79.78	23.86	13.84	已動工
	總計				<u>205.60</u>	<u>378.68</u>	<u>251.57</u>	

根據目標公司未經審核財務報表計算之目標公司財務資料載列如下：

目標 公司編號	目標公司名稱	截至二零一零年 十二月三十一日止年度		截至二零一一年 十二月三十一日止年度		於二零一一年 十二月三十一日
		除稅及非經常 項目前純利	除稅及非經常 項目後純利	除稅及非經常 項目前純利	除稅及非經常 項目後純利	資產淨值
1	上海華浙外灘置業 有限公司	-6,087,143.14	-4,565,357.35	-40,254,493.13	-30,190,869.85	-75,047,856.13
2	上海綠順房地產開發 有限公司	-6,115,445.57	-6,115,445.57	-21,300,065.72	-15,081,834.38	978,802,720.05
3	蘇州綠城御園房地產開發 有限公司	-8,071,688.93	-8,071,688.93	-15,756,790.19	-10,064,335.19	232,189,809.21
4	蘇州綠城玫瑰園房地產 開發有限公司	-5,222,928.30	-5,222,928.30	-66,547,093.11	-51,000,452.75	305,023,579.65
5	無錫綠城房地產開發 有限公司	-22,758,768.01	-22,758,768.01	242,351,883.24	182,553,330.01	200,948,789.40
6	無錫太湖綠城置業 有限公司	-1,126,129.69	-1,126,129.69	-3,428,960.74	-3,428,960.74	295,444,909.57
7	常州綠城置業有限公司	-2,394,258.24	-2,394,258.24	-8,893,154.06	-8,893,154.06	826,240,433.67
8	天津逸駿投資有限公司	-7,717,751.06	-7,717,751.06	-10,857,526.02	-10,857,526.02	-14,937,645.62
9	上海綠城森林高爾夫別墅 開發有限公司	185,554,866.81	115,124,221.64	165,592,440.07	100,967,588.90	597,315,466.86



## 進行該等交易之理由及裨益

本公司及融創中國同樣是專注於開發高端物業的頂尖企業，雙方基於對中國物業市場的發展潛力及以上海為中心的長三角區域發展的共識，擬合作成立一個高端房地產發展平台。雙方依各自的企業優勢互相合作及補足，將共同推動這一平台持續穩定成長。

本公司經計及所涉及之代價以及各目標公司之溢利或虧損(視情況而定)，預期交易將產生收益約人民幣232,455,000元。本公司預期，綠城房產所獲取之所得款項淨額將由本集團用作一般公司用途，包括償還貸款及／或作為一般營運資金。

董事認為，框架協議及該等交易之條款屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

## 綠城房產及融創置地之資料

### 綠城房產

本公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，乃中國領先之物業開發商之一，主要面向中國中高端收入居民開發優質住宅物業。綠城房產為本公司之全資附屬公司，主要從事物業開發。

### 融創置地

融創置地為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，乃中國領先之物業發展公司之一，主要於中國重要經濟城市從事高端及優質物業之開發及銷售。融創置地為融創中國之全資附屬公司，主要從事物業開發及投資。

## 上市規則之涵義

誠如本公司日期為二零一二年一月五日之公告，綠城房產於二零一二年一月五日與融創置地訂立股權轉讓協議，出售湖濱置業之51%股本權益。湖濱置業並非本公司之附屬公司。由於上述交易於過去12個月期間內訂立，故將根據上市規則第14.22條與該等交易合併。由於該等交易(與上述交易合併後)之一個或以上適用百分比率超逾25%，惟並無超逾100%，根據上市規則第14章，該等交易構成本公司之主要交易，須遵守股東批准規定。

於本公告日期，據本公司目前所知，概無股東於該等交易中擁有重大權益，故倘本公司召開股東大會批准該等交易，並無股東須放棄投票。於本公告日期，管理層股東控制合共1,025,473,500股股份，佔本公司已發行股本約52.1%。管理層股東已同意將促使本公司按照上市規則第14.44條就該等交易取得股東書面批准，惟有待聯交所接納本公司以股東之書面批准代替就該等交易舉行股東大會。於本公告日期，本公司管理層股東各自之職務及彼等各自控制之股份載列如下：

管理層股東	職務	彼控制之 股份數目	佔本公司已發行 股本之百分比
宋先生	董事會主席	540,983,000 (附註1)	27.5
壽先生	董事會常務副主席及 本公司行政總裁	384,490,500 (附註2)	19.5
羅先生	董事會副主席	100,000,000 (附註3)	5.1
總計		<u>1,025,473,500</u>	<u>52.1</u>

附註：

1. 即由宋先生控制之公司及其配偶夏一波女士控制之一間公司所持之股份。
2. 即由壽先生控制之一間公司所持之股份。
3. 即由羅先生及其配偶阮宜玲女士控制之一間公司所持之股份。

載有(其中包括)該等交易之詳情以及上市規則規定之其他資料之通函將於二零一二年七月十六日或之前寄發予股東。

## 恢復買賣

應本公司之要求，股份已於二零一二年六月二十二日上午九時正起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份於二零一二年六月二十五日上午九時正起恢復買賣。

## 釋義

「董事會」	指	本公司之董事會
「本公司」	指	綠城中國控股有限公司*，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市
「董事」	指	本公司之董事
「股本權益1至8」	指	綠城房產所持目標公司1至8號之有關股本權益，詳述於本公告「框架協議—出售九間目標公司」一節
「股本權益9」	指	綠城房產所持目標公司9號之100%股本權益
「框架協議」	指	綠城房產與融創置地所訂立日期為二零一二年六月二十二日之合作框架協議，內容有關(其中包括)成立合營公司及綠城房產向合營公司出售股本權益1至8及綠城房產向融創置地出售股本權益9之50%
「綠城房產」	指	綠城房地產集團有限公司，於中國成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「湖濱置業」	指	無錫綠城湖濱置業有限公司，於中國成立之公司，由融創置地及綠城房產分別擁有51%及49%

「合營公司」	指	將由綠城房產及融創置地於中國成立之合資企業
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理層股東」	指	宋先生、壽先生及羅先生
「羅先生」	指	董事會副主席兼執行董事羅釗明先生
「壽先生」	指	董事會常務副主席、本公司行政總裁兼執行董事壽柏年先生
「宋先生」	指	董事會主席兼執行董事宋卫平先生
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括中國香港特別行政區、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	本公司之股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「融創中國」	指	融創中國控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「融創置地」	指	天津融創置地有限公司，根據中國法律成立之公司，為融創中國之全資附屬公司

「目標公司」	指	九間目標公司，詳情載於本公告「目標公司之資料」一節，目標公司1至9號(視情況而定)將據此詮釋
「該等交易」	指	框架協議項下擬進行之交易，即建議成立合營公司、建議由綠城房產向合營公司轉讓股本權益1至8以及建議由綠城房產向融創置地轉讓股本權益9之50%
「%」	指	百分比

\* 僅供識別

承董事會命  
綠城中國控股有限公司  
主席  
宋卫平

中國，杭州，二零一二年六月二十二日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事宋卫平先生、壽柏年先生、羅釗明先生、郭佳峰先生及曹舟南先生；一名非執行董事吳天海先生；以及六名獨立非執行董事賈生華先生、蔣偉先生、柯煥章先生、史習平先生、唐世定先生及許雲輝先生。