

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佈的內容概不負責，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佈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。

本公佈僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約。



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3900)

須予披露及關連交易 及 恢復股份買賣

於二零零九年五月七日約下午二時三十分，本公司、Richwise（本公司的全資附屬公司）、Tandellen及羅先生訂立協議（經補充協議修訂），據此，Tandellen有條件同意向Richwise出售銷售股份，佔Skymoon International全部已發行股本，代價610,000,000港元，將按發行價向Tandellen（或其代名人）配發及發行代價股份悉數支付。

由於適用百分比率（見上市規則所載）超過5%但少於25%，根據上市規則第14.06(2)條，收購事項構成本公司的須予披露交易。由於建議在完成後委任羅先生加入董事會出任董事，根據上市規則第14A.13(1)(b)(i)條，收購事項亦構成本公司的關連交易。因此協議及其項下擬進行的交易須符合上市規則第14A章的獨立股東批准規定。

基於(i)羅先生、阮宜玲女士及Tandellen概無擁有任何股份權益及倘本公司須召開股東特別大會以批准收購事項概無擁有重大權益的股東須放棄投票；及(ii) Delta House Limited、Wisearn Limited及Profitwise Limited（一組緊密聯繫的股東，於本公佈日期分別持有492,124,000股、68,859,000股及384,490,500股股份，合共佔本公司已發行股本約61.5%）已根據上市規則第14A.43條以書面批准收購事項，本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14A章的獨立股東批准規定。

一份載有（其中包括）收購事項的進一步詳情、獨立董事委員會的推薦意見、獨立財務顧問致獨立董事委員會及股東的意見函件的通函將在切實可行情況下盡快寄發予股東。

鑒於完成以達成若干先決條件為前題，收購事項可能會或可能不會完成，本公司股東及有意投資者在買賣股份時務請審慎行事。

應本公司的要求，股份已於二零零九年五月七日（星期四）下午二時三十分起暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零九年五月十一日（星期一）上午九時三十分起恢復股份買賣。

協議及補充協議

日期

二零零九年五月七日及二零零九年五月八日

訂約方

買方： Richwise

賣方： Tandellen

Tandellen為一家投資控股公司，於本公佈日期由羅先生及阮宜玲女士（羅先生的配偶）各擁有50%權益。

買方的擔保人： 本公司

本公司已無條件及不可撤回同意就Richwise妥為履行協議項下的責任作出擔保。

賣方的擔保人： 羅先生

羅先生已無條件及不可撤回同意就Tandellen妥為履行協議項下的責任作出擔保。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所得資料及所信，於本公佈日期，Tandellen及羅先生及彼等各自的聯繫人均非本公司的關連人士（定義見上市規則），因此彼等被視為獨立於本公司及本公司的關連人士。

將予收購的資產

銷售股份，於本公佈日期佔Skymoon International全部已發行股本。Skymoon International為一家投資控股公司及目標集團主要從事物業發展業務。

代價

收購事項的代價為610,000,000港元，將按發行價向Tandellen（或其代名人）配發及發行代價股份悉數支付。

收購事項的代價為610,000,000港元，乃Richwise及Tandellen經參考（其中包括）萊福世紀於二零零八年十二月三十一日的未經審核綜合資產負債表所示的重估資產淨值約人民幣539,244,105元（已計及獨立專業估值師戴德梁行（與本公司及其附屬公司的董事、行政總裁及主要股東及聯繫人士概無關連）於二零零八年十二月三十一日按公開市場基準對項目現狀進行的初步指示性估值人民幣957,000,000元（約相等於1,090,980,000港元））。

收購事項之代價將按實際計得基準（將於完成日期前五個營業日於Tandellen向Richwise交付完成賬目後釐定）作出調整。倘萊福世紀於完成賬目所示的重估資產淨值少於610,000,000港元，Tandellen將於完成日期後及接獲Richwise或本公司書面通知要求支付該筆差額起計十個營業日內按實際計得基準以現金向Richwise或本公司支付差額。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於接獲獨立財務顧問的意見後發表意見）認為收購事項的代價屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

代價股份

代價股份將按發行價每股6.10港元發行，發行價乃Richwise及Tandellen經參考截至及包括最後交易日止前20個連續交易日的每股平均收市價4.45港元後按公平原則磋商釐定。

代價股份佔(i)截至本公佈日期本公司已發行股本約6.50%；及(ii)緊接完成時本公司經發行代價股份擴大後的已發行股本約6.11%（假設本公佈日期起至完成日期止除發行代價股份外，本公司已發行股本並無變動）。

代價股份須以全數繳足方式發行及於發行時在各方面與當時已發行的普通股享有同等權益。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

發行價：

- (i) 較股份於二零零九年五月七日暫停買賣以待發表本公佈前的交易日在聯交所所報的收市價每股5.55港元溢價約9.91%；
- (ii) 較股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股5.76港元溢價約5.90%；

- (iii) 較股份於截至及包括最後交易日止前五個連續交易日在聯交所所報的每股平均收市價約4.88港元溢價約25.00%；
- (iv) 較股份於截至及包括最後交易日止前十個連續交易日在聯交所所報的每股平均收市價約4.60港元溢價約32.61%；
- (v) 較二零零八年十二月三十一日本公司經審核綜合資產淨值每股約6.11港元折讓約0.16%。

代價股份將由本公司根據二零零八年五月二十三日授予董事的一般授權（「**一般授權**」）發行，該一般授權授予董事配發、發行及買賣最多307,472,321股股份，佔本公司於二零零八年五月二十三日舉行的股東週年大會日期的本公司已發行股本總名義金額的20%。截至本公佈日期，一般授權尚未動用。

先決條件

完成須待以下條件達成（或豁免，視情況而定）方可作實：

- (a) Richwise已知會Tandellen其就目標集團所進行有關財務、法律、商業及稅務方面以及目標集團的地塊業權的盡職審查合理信納；
- (b) Richwise已接獲及信納(i)中國律師事務所就（包括但不限於）地塊業權、相關中國許可或批文（包括但不限於地塊的土地使用權證及建設施工許可證）的有效性及其合法性、目標集團於中國成立的各成員公司的資產及業務的合法擁有權及協議項下擬進行的交易的有效性發出的法律意見；及(ii)英屬處女群島律師事務所就（包括但不限於）Skymoon International根據其註冊成立立法例正式成立及有效存續、Skymoon International擁有權及協議項下擬進行的交易的有效性所發表的法律意見；
- (c) 概無政府部門、監管機構、法院或司法或類似部門頒佈任何命令或作出任何決定，導致協議項下擬進行的交易無效、不可強制執行、不合法或被禁止，或協議被附加額外條件或協議的訂約方須承擔額外責任；
- (d) 本公司已根據上市規則及公司章程的規定就配發及發行代價股份獲得一切有關同意及授權；
- (e) 接獲Richwise及本公司共同委任的會計師行為萊福世紀編製的二零零九年一月一日至二零零九年二月二十八日期間的經審核賬目，且其形式及內容獲本公司及Richwise信納；

- (f) Skymoon International的股本及杭州力濤、創景置業、萊福世紀的註冊股本已全數繳足；
- (g) Skymoon International、杭州力濤及創景置業於截至協議日期並無負債；
- (h) 萊福世紀於二零零九年二月二十八日的總負債不超過人民幣455,000,000元；
- (i) Tandellen、目標集團及羅先生各自於協議作出的保證及提供之資料仍然真實準確，銷售股份的權利完好及並無設置任何限制（包括並無就抵押、押記或任何其他擔保、爭議、查封、凍結或其他第三方權利作出限制）；
- (j) 如適用，本公司已根據上市規則就協議及其項下擬進行的交易獲取股東批准；
- (k) 聯交所已批准代價股份上市及買賣及於完成前並無撤回有關批准；及
- (l) 本公司已取得獨立財務顧問之意見函件，認為協議及收購事項之條款屬一般商業條款，乃在正常及日常業務過程中訂立，為公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

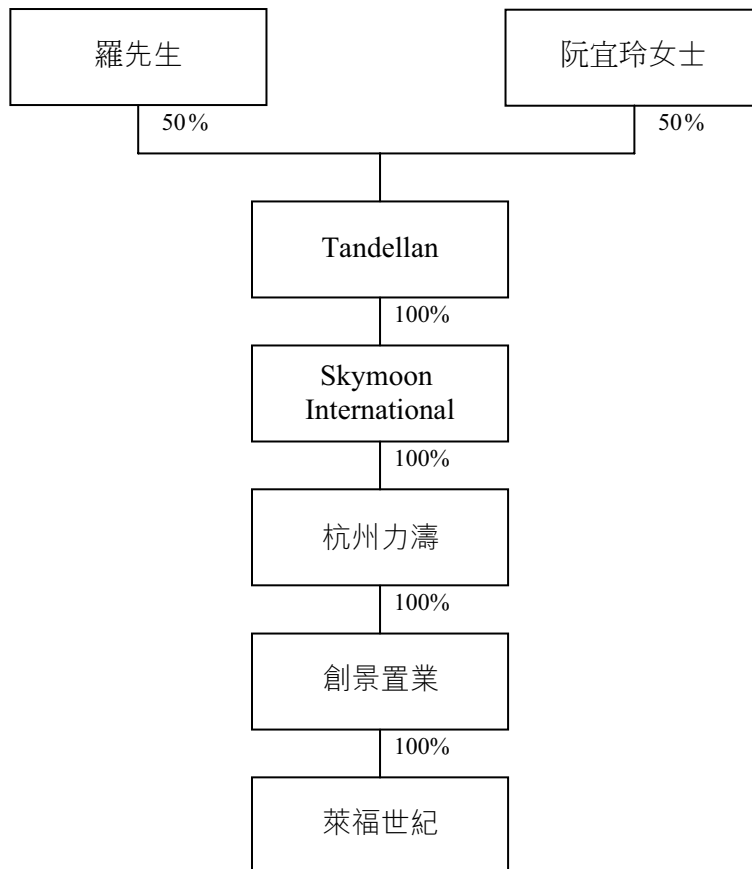
除條件(a)、(b)、(c)、(d)、(h)、(i)、(j)、(k)及(l)為不獲豁免外，條件(e)、(f)及(g)可由Richwise豁免。先決條件必須於二零零九年八月六日或之前或協議訂約方可能議定的其他較後日期達成或獲豁免（視情況而定）。倘先決條件未能於上述日期或之前達成或獲豁免（視情況而定），協議將停止及終止，惟協議訂約方於終止前產生的權利及責任繼續存續。

完成

協議將於完成日期（即最後一項先決條件達成或獲豁免後第五個營業日或Richwise及Tandellen可能議定的其他日期）完成，惟先決條件須根據協議達成或獲豁免方可作實。

下圖闡述目標集團於收購事項完成前及完成後的股權架構：

收購事項完成前



收購事項完成後



禁售安排

由完成日期起至包括完成日期起屆滿兩(2)週年止當日，Tandellen及羅先生概不得直接或間接及須促使其聯繫人或其控制的公司不得要約銷售、出售、轉讓、訂約出售或以其他方式出售根據協議將配發予彼的代價股份（包括但不限於設置任何期權、權利、認股權證以購買或以其他方式轉讓或出售或設置任何產權負擔）。

董事變更

鑒於協議項下擬進行的交易，待遵守本公司的公司章程後，本公司將於完成日期後委任羅先生加入董事會出任執行董事。羅先生已向本公司承諾，由彼獲委任執行董事日期起二十四(24)個月內，彼將不會接受任何其他與本公司業務競爭的公司的任何新任命（不論董事或顧問）並辭去與本公司業務競爭的公司的現有董事或顧問職務。羅先生已向本公司承諾，於彼辭去與本公司業務產生競爭的公司的董事或顧問職務前，彼將於有關的董事會會議上放棄投票及不會出席有關會議及於發生利益衝突時不會參與董事會討論。

收購事項引致的本公司股權變更

下表載列（就董事所知）緊接完成前後本公司的股權架構（假設由本公佈日期起至完成日期止除發行代價股份外，本公司的已發行股本並無變動）：

	緊接完成前		緊隨完成後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
宋卫平先生及其聯繫人	560,983,000	36.49	560,983,000	34.26
壽柏年先生及其聯繫人	384,490,500	25.01	384,490,500	23.48
Tandellen	–	–	100,000,000	6.11
公眾股東	591,888,107	38.50	591,888,107	36.15
合計	<u>1,537,361,607</u>	<u>100.00</u>	<u>1,637,361,607</u>	<u>100.00</u>

訂立協議的原因

Skymoon International乃一家於英屬處女群島註冊成立的公司及一家投資控股公司。目標集團主要從事物業發展業務。

本集團為中國一間領先的住宅物業發展商，主要從事發展高質素住宅物業，以中國中至高收入住戶為目標對象。為鞏固本集團於中國住宅物業發展的地位，董事認為收購事項符合股東利益，原因為收購事項將為本公司提供良機以進一步參與北京物業發展，而董事認為鑒於北京房地產市場的穩健發展，北京物業發展具有持續增長潛力。收購事項之代價擬以配發及發行代價股份而非現金支付，原因為此乃本公司的最佳融資方法。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於接獲獨立財務顧問的意見後發表意見）認為協議的條款（包括收購事項的代價）乃一般商業條款，屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於接獲獨立財務顧問的意見後發表意見）認為發行代價股份作為收購事項的代價屬公平合理及符合股東整體最佳利益，原因為本公司毋須動用大量現有現金資源以撥付收購事項，因此乃本公司的最佳融資方法。

有關目標集團的資料

Skymoon International為投資控股公司，其間接持有項目的100%權益。緊隨完成後，Richwise將擁有Skymoon International的所有股份，並間接收購杭州力濤的100%註冊股本，而杭州力濤持有創景置業的100%權益。創景置業持有萊福世紀的100%權益，而萊福世紀持有項目的100%權益。

杭州力濤為於中國成立的有限責任公司，於本公佈日期為Skymoon International的全資附屬公司。杭州力濤的註冊股本相等於人民幣30,000,000元，其業務範圍包括景觀規劃、設計及諮詢、室內設計諮詢、工程項目管理諮詢、工程設計諮詢評估（不包括涉及特許的項目）。

創景置業為於中國成立的有限責任公司，於本公佈日期為杭州力濤的全資附屬公司。創景置業的註冊股本為人民幣30,000,000元，其業務範圍包括房地產投資、服務、投資管理（不包括證券及期貨）及物業管理。

萊福世紀為於中國成立的有限責任公司，於本公佈日期為創景置業的全資附屬公司。萊福世紀的註冊股本為人民幣30,000,000元，其業務範圍包括物業發展及管理。

萊福世紀持有一幅位於中國北京朝陽區東直門外斜街8號院的土地，面積約28,004平方米。地塊已準備發展為服務式住宅，擬建之總建築樓面面積約為61,369平方米。萊福世紀已獲授土地使用權證，並就項目取得必須的建設工程施工許可證。項目預計約於二零零九年八月完成。於二零零八年十二月三十一日，項目的發展成本總額約為人民幣374,296,427元。預期項目的完工需要額外成本約人民幣333,898,372元。該等成本將以萊福世紀的銀行貸款及內部資源撥付。

於本公佈日期，本公司並無就項目作出任何資本承擔。經考慮現金流量狀況及萊福世紀所獲得或將獲得的銀行貸款後，估計萊福世紀將有充裕資金營運項目。因此，本公司目前並無計劃以注資或就項目作出任何資本承擔而為萊福世紀提供資金。

於本公佈日期，除項目的投資外，萊福世紀並無持有其他物業或資產。

Skymoon International、杭州力濤及創景置業自其註冊成立以來並無編製任何經審核綜合財務報表。由二零零八年十二月二日（即Skymoon International註冊成立日期）至二零零八年十二月三十一日期間，Skymoon International並無錄得任何純利或淨虧損。由於並無從杭州力濤收取任何投資收入，因此Skymoon International於二零零八年十二月二日（即Skymoon International註冊成立日期）至二零零八年十二月三十一日期間並無產生任何收入。Skymoon International於二零零八年十二月三十一日的未經審核淨資產為人民幣341,290元（相等於約389,071港元）。

根據目標集團按中國公認會計原則而編製之未經審核綜合賬目，目標集團於二零零八年十二月二日（即Skymoon International註冊成立日期）至二零零八年十二月三十一日期間並無錄得任何純利或淨虧損。截至二零零九年四月三十日止四個月，目標集團的未經審核除稅前及除稅後虧損為人民幣70,658元（相等於約80,550港元）。由於項目的發展尚未完成，目標集團於二零零八年十二月二日（即Skymoon International註冊成立日期）至二零零八年十二月三十一日期間並無產生任何收入。目標集團於二零零八年十二月三十一日的未經審核淨資產為人民幣685,319,744元（相等於約781,264,508港元）。

根據萊福世紀按中國公認會計原則而編製的經審核財務報表，萊福世紀於二零零七年四月二十四日（即萊福世紀註冊成立日期）至二零零七年十二月三十一日期間的經審核除稅前及除稅後虧損為人民幣1,279,448元（相等於約1,458,571港元）。而於截至二零零八年十二月三十一日止年度，萊福世紀的經審核除稅前及除稅後虧損為人民幣2,511,914元（相等於約2,863,582港元）。由於項目的發展尚未完成，萊福世紀於二零零七年四月二十四日（即萊福世紀註冊成立日期）至二零零七年十二月三十一日期間及截至二零零八年十二月三十一日止年度並無產生任何收入。萊福世紀於二零零八年十二月三十一日的經審核淨資產為人民幣684,978,454元（相等於約780,875,438港元）。

緊隨完成後，Skymoon International、杭州力濤、創景置業及萊福世紀將列作本公司的全資附屬公司。

上市規則的含意

由於適用百分比率（見上市規則所載）超過5%但少於25%，根據上市規則第14.06(2)條，收購事項構成本公司的須予披露交易。由於建議在完成後委任羅先生加入董事會出任董事，根據上市規則第14A.13(1)(b)(i)條，收購事項亦構成本公司的關連交易。因此協議及其項下擬進行的交易須符合上市規則第14A章的獨立股東批准規定。

基於(i)羅先生、阮宜玲女士及Tandellen概無擁有任何股份權益及倘本公司須召開股東特別大會以批准收購事項概無擁有重大權益的股東須放棄投票；及(ii)Delta House Limited、Wisearn Limited及Profitwise Limited（一組緊密聯繫的股東，於本公佈日期分別持有492,124,000股、68,859,000股及384,490,500股股份，合共佔本公司已發行股本約61.5%）已根據上市規則第14A.43條以書面批准收購事項，本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14A章的獨立股東批准規定。

獨立董事委員會將予成立，以就收購事項向股東提供意見，並將委任獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及股東提供意見。

一份載有（其中包括）收購事項的進一步詳情、獨立董事委員會的推薦意見及獨立財務顧問致獨立董事委員會及股東的意見函件的通函將在切實可行情況下盡快寄發予股東。

一般資料

鑒於完成以達成若干先決條件為前題，收購事項可能會或可能不會完成，本公司股東及有意投資者在買賣股份時務請審慎行事。

暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，本公司股份於二零零九年五月七日（星期四）下午二時三十分起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請本公司股份由二零零九年五月十一日（星期一）上午九時三十分起恢復於聯交所買賣。

釋義

除另有訂明外，於本公佈所用詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	Richwise根據協議的條款收購銷售股份；
「協議」	指	Richwise、本公司、Tandellen及羅先生就收購事項而訂立日期為二零零九年五月七日的協議（經補充協議修訂）；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行開門營業的日子（星期六、星期日、公眾假期或懸掛八號或以上颱風或「黑色」暴雨警告之日子除外）；
「創景置業」	指	杭州創景置業有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為杭州力濤的全資附屬公司；
「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的有限公司，其股份於聯交所上市；
「完成」	指	根據協議的條款及條件完成買賣銷售股份；
「完成賬目」	指	萊福世紀截至二零零九年四月三十日的經審核賬目；
「完成日期」	指	最後一項先決條件達成或獲豁免之日後第五個營業日或Richwise與Tandellen可能同意的其他日期；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「代價股份」	指	本公司根據協議將予配發及發行的100,000,000股新股份；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；

「杭州力濤」	指	力濤（杭州）建築設計諮詢有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為Skymoon International的全資附屬公司；
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，由董事會委任的全體獨立非執行董事組成，以就收購事項向股東提供建議；
「發行價」	指	每股代價股份6.10港元的發行價；
「萊福世紀」	指	北京萊福世紀置業有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，於本公佈日期為創景置業的全資附屬公司；
「地塊」	指	一幅位於中國北京朝陽區東直門外斜街8號院的土地，總面積約28,004平方米；
「最後交易日」	指	二零零九年五月六日，即股份暫停買賣以待刊發本公佈前的最後一個完整交易日；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「羅先生」	指	羅釗明先生，於本公佈日期為Tandellen的股東；
「中國」	指	中華人民共和國；
「項目」	指	本公佈「有關目標集團的資料」一段所述的地塊發展；
「Richwise」	指	Richwise Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「銷售股份」	指	Skymoon International股本中50,000股每股面值1.00美元的股份，佔Skymoon International的全部已發行股本；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的股份；

「Skymoon International」	指	Skymoon International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，於完成前為Tandellen的全資附屬公司；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「補充協議」	指	Richwise、本公司、Tandellen與羅先生於二零零九年五月八日就收購事項訂立的補充協議；
「Tandellen」	指	Tandellen Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，由羅先生及阮宜玲女士（羅先生的配偶）各自實益擁有50%；
「目標集團」	指	Skymoon International及其附屬公司；及
「%」	指	百分比

註：就本公佈而言，貨幣換算採用人民幣1.00元兌1.14港元的匯率（倘適用）。此匯率僅供參考，並不表示任何人民幣或港元金額已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，二零零九年五月八日

於本公佈日期，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。

* 僅供識別