

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)

須予披露交易

該協議

董事會謹此宣佈，買方(Soho中國的全資附屬公司)與賣方於二零一一年十二月二十九日訂立該協議，據此，買方已有條件同意收購而綠城嘉和及上海証大置業各自已有條件同意出售(i)綠城出售權益及証大出售權益，分別相當於綠城合升已發行股本100%及上海証大五道口已發行股本100%；及(ii)綠城股東貸款及証大股東貸款，總對價為人民幣40億元。

於本公告日期，上海海之門分別由綠城合升、上海証大五道口、上海磐石及浙江復星擁有10%、35%、5%及50%權益。預期於磐石股份轉讓協議及轉讓信託單位協議之完成將於完成前落實，而因此，上海証大五道口將直接及間接擁有上海海之門40%股本權益。買方於完成時將間接擁有上海海之門50%股東權益。

綠城出售事項所得款項淨額將用作本集團一般營運資金。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條項下涉及綠城出售事項的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過5%及所有適用百分比率低於25%，故綠城出售事項構成本公司須予披露交易，因此，須遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定。

該協議

日期

二零一一年十二月二十九日

訂約方

賣方： (1) 綠城嘉和，為本公司的全資附屬公司
(2) 上海証大置業，為上海証大的全資附屬公司

買方： 上海長燁投資管理諮詢有限公司，為根據中國法律成立的公司，為Soho中國的全資附屬公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，上海証大置業以及買方及彼等各自最終實益擁有人為獨立第三方。

出售事項之詳情

根據該協議，買方已有條件同意收購而綠城嘉和及上海証大置業各自已有條件同意於完成後向買方出售(i)綠城出售權益及証大出售權益，分別相當於綠城合升已發行股本100%及上海証大五道口已發行股本100%；及(ii)綠城股東貸款及証大股東貸款，總對價為人民幣40億元。

對價

買方向綠城嘉和就綠城出售權益及綠城股東貸款應付的綠城對價，合共為人民幣10.4億元，當中綠城出售權益的對價為人民幣130,330,000元，而綠城股東貸款對價為人民幣909,670,000元，即於該協議日期綠城股東貸款的本金額。

綠城對價及証大對價合共須由買方分六期以現金支付，當中綠城對價以下文方式分首期、第二期及第三期付款支付。

首期付款—人民幣10億元作首期付款，當中須支付人民幣9億元，作為綠城出售權益的全部對價及綠城股東貸款的部分對價，另須支付人民幣1億元，作為証大出售權益的部分對價。以下事項達成日期後須付首期：(i)該協議已妥為簽立；(ii)以買方為受益人質押綠城出售權益及証大出售權益；及(iii)向買方轉讓綠城合升及上海証大五道口的註冊證書及公司蓋章。

第二期付款—人民幣8億元作第二期付款，當中須支付人民幣1億元，作為綠城股東貸款的部分對價，另須支付人民幣7億元，作為証大出售權益及証大股東貸款的部分對價。第二期付款須於二零一二年一月十日或之前支付。

第三期付款—人民幣4千萬元作第三期付款，作為綠城股東貸款的餘下對價。第三期付款須於二零一二年三月一日或以下事項達成後第五個營業日兩者較早者支付：(i)上海証大股東已批准該協議及其項下擬進行的交易；(ii)以買方為受益人質押綠城出售權益及証大出售權益的交易進行商業登記，或第二期付款後五個營業日內已完成向買方轉讓該等股本權益；(iii)買方所進行盡職審查工作已完成；(iv)轉讓綠城出售權益的交易進行商業登記；(v)完成轉讓綠城出售權益；及(vi)綠城嘉和及上海証大置業所提供之陳述及保證仍然生效。

對價合共為人民幣40億元，包括綠城對價人民幣10.4億元及証大對價人民幣29.6億元。綠城對價乃買方及綠城嘉和公平磋商，經參考(其中包括)鄰近外灘地塊的可資比較地塊的近期市值後釐定。

董事認為綠城對價屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

該協議的先決條件

該協議須待以下條件達成或獲豁免(如下文所規定者適用)後，方告完成：

- (i) 買方已完成對上海証大五道口、綠城合升、上海磐石、上海海之門及項目公司進行的盡職審查，並已確認與賣方所披露資料並無重大差異；

- (ii) 綠城合升已完成出售綠城合升所持有的所有資產(惟其於上海海之門的股本權益及上海海之門應付綠城合升的股東貸款除外)，已確認除另行協定者外，綠城合升毋須就綠城分拆事項相關的任何資產承擔任何責任及負債；
- (iii) 上海証大五道口已完成上海証大五道口出售其持有的全部資產(惟其於上海海之門的股本權益及上海海之門應付上海五道口的股東貸款除外)，並已確認除另行協定者外，上海証大五道口毋須就該項出售事項相關的任何資產承擔任何責任及負債；
- (iv) 磐石股份轉讓協議已完成；
- (v) 上海証大五道口及新華信託已完成轉讓信託單位協議及其項下擬進行的交易；
- (vi) 賣方及買方取得彼等各自股東及／或董事會批准該協議及其項下擬進行的交易；
- (vii) 上海証大於上海証大股東大會取得批准該協議及其項下擬進行的交易；
- (viii) 根據項目公司轉讓協議所載時間表達成項目公司轉讓協議的先決條件並無合理可預見的障礙。

買方不得豁免條件(vii)。買方可按其絕對酌情權書面豁免所有其他先決條件。

完成

該協議須於該協議的先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後15日內或由訂約各方可能協定的其他日期完成。

綠城出售事項的潛在財務影響

根據綠城對價，估計綠城出售事項將有人民幣115,330,000元的收益，此金額乃根據綠城出售權益對價人民幣130,330,000元與綠城合升的註冊資本人民幣15,000,000元之間的差額計算。

綠城出售事項所得款項淨額將用作本集團一般營運資金。

進行綠城出售事項的原因

本集團為中國其中一間領先的住宅物業開發商，主要業務為發展優質住宅物業，主攻中國中高收入居民。董事會認為，綠城出售事項所得款項淨額可加強本集團現金流量及提升營運資金，以維持流動資金，預留更多財務資源，倘機會出現時，供未來投資的資金所需。預期綠城出售事項可改善負債水平，加強本集團財務狀況。因此，董事認為，該協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益

有關該協議其他訂約方的資料

買方為根據中國法律成立的公司，為Soho中國的全資附屬公司，主要從事投資管理業務。Soho中國的主要業務為投資控股。其主要附屬公司的主要業務為於北京及上海中心地區開發、營運及銷售商業物業。Soho中國之股份於聯交所主板上市。

上海証大置業主要業務為中國地產項目公司進行投資控股，為上海証大的全資附屬公司。上海証大及其附屬公司主要業務為興建商業及住宅物業以供銷售、擁有及營運酒店業務、租賃、管理及代理商業及住宅物業、提供旅遊及相關服務。上海証大之股份於聯交所主板上市。

有關項目公司及綠城合升的資料

項目公司

於本公告日期，上海海之門分別由綠城合升、上海証大五道口、上海磐石及浙江復星擁有10%、35%、5%及50%權益。預期於磐石股份轉讓協議及轉讓信託單位協議之完成將於完成前落實，而因此，上海証大五道口將直接及間接擁有上海海之門40%股本權益。買方於完成時將間接擁有上海海之門50%股東權益。於項目公司轉讓協議完成後，項目公司將成為上海海之門的全資附屬公司。項目公司為一家根據中國法律成立的有限公司。項目公司的主要資產包括外灘地塊。

外灘地塊位於上海黃浦區外灘的豫園與十六鋪世博水門之間。外灘地塊佔地面積約45,000平方米，撥作綜合辦公室、零售、金融及文化用途。該項目整體建築面積約426,100平方米，地上總建築面積約274,800平方米(其中可售面積為269,968平方米，包括零售面積40,000平方米、辦公室面積19,000平方米、酒店面積30,000平方米及文化面積9,378平方米)以及地下總建築面積151,296平方米(包括地下零售面積50,000平方米)。30,000平方米酒店面積的權益已出售予一名第三方。

綠城合升

綠城合升於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度的虧損淨額(除稅及非經常性項目前及後)分別約人民幣0.2百萬元及人民幣1.0百萬元。綠城合升於二零一零年十二月三十一日的資產淨值約人民幣13.8百萬元。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條項下涉及綠城出售事項的若干適用百分比率(定義見上市規則)超過5%及所有適用百分比率低於25%，故綠城出售事項構成本公司須予披露交易，因此，須遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定。

釋義

於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	上海証大置業、綠城嘉和與買方就(其中包括)出售事項所訂立的日期為二零一一年十二月二十九日的協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Greentown China Holdings Limited(綠城中國控股有限公司)*，在開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	出售事項的完成
「對價」	指	綠城對價及証大對價的統稱
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	綠城出售事項及証大出售事項的統稱
「復星」	指	復星國際有限公司，根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「綠城對價」	指	買方根據該協議就購買綠城出售權益及綠城股東貸款應付綠城嘉和的對價總額
「綠城出售事項」	指	綠城嘉和根據該協議向買方出售綠城出售權益及綠城股東貸款
「綠城合升」	指	杭州綠城合升投資有限公司(前稱杭州綠城置業投資有限公司)，根據中國法例成立的有限公司，為綠城嘉和的全資附屬公司
「綠城嘉和」	指	浙江嘉和實業有限公司，根據中國法例成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「綠城出售權益」	指	綠城合升的全部股本
「綠城股東貸款」	指	綠城嘉和於完成時應付綠城合升的股東貸款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「外灘地塊」	指	外灘國際金融中心8-1地塊，位於中國上海黃浦區小東門街道574、578地塊，佔地面積約45,000平方米，撥作綜合辦公室、零售、金融及文化用途
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「新華信託」	指	新華信託股份有限公司，於中國成立的有限公司
「磐石股份轉讓協議」	指	上海証大五道口與上海磐石訂立的日期為二零一一年十二月二十九日的協議
「項目公司」	指	上海証大外灘國際金融服務中心置業有限公司，根據中國法例成立的有限公司
「項目公司轉讓協議」	指	上海証大置業與上海海之門就上海証大置業向上海海之門出售項目公司全部註冊資本及項目公司結欠上海海之門的股東貸款而訂立的日期為二零一一年十月二十八日的協議
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「賣方」	指	上海長燁投資管理諮詢有限公司，根據中國法例成立的有限公司，為Soho中國的全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海海之門」	指	上海海之門房地產管理有限公司，根據中國法例成立的有限公司
「上海磐石」	指	上海磐石投資管理有限公司，根據中國法例成立的有限公司
「上海証大」	指	上海証大房地產有限公司，於百慕達註冊成立的獲豁免公司，其股份在聯交所主板上市
「上海証大置業」	指	上海証大置業有限公司，上海証大的全資附屬公司
「上海証大五道口」	指	上海証大五道口房地產開發有限公司，為上海証大的全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股

「股東」	指	股份持有人
「Soho中國」	指	SOHO中國有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「轉讓信託單位協議」	指	新華信託與上海証大五道口所訂立日期為二零一一年十二月二十八日的轉讓信託單位協議
「賣方」	指	綠城嘉和及上海証大置業
「証大對價」	指	買方根據該協議就購買証大出售權益及証大股東貸款應付上海証大置業的對價總額
「証大出售事項」	指	上海証大置業根據該協議向買方出售証大出售權益及証大股東貸款
「証大出售權益」	指	上海証大五道口的全部股本
「証大股東貸款」	指	上海証大五道口於完成時應付上海証大置業的股東貸款
「浙江復星」	指	浙江復星商業發展有限公司，根據中國法例成立的有限公司，為復星的全資附屬公司
「%」	指	百分比

代表董事會
綠城中國控股有限公司
主席
宋卫平

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；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、唐世定先生及肖志岳先生。

中國杭州，二零一一年十二月二十九日

* 僅供識別