

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何內容或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

閣下如已售出或轉讓所有名下綠城中國控股有限公司的股份，應立即將本通函及倘適用，代表委任表格及回條，送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函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：3900)

關連交易

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問

浩德融資有限公司

綠城中國控股有限公司董事會函件載於本通函第4至13頁，而綠城中國控股有限公司獨立董事委員會函件載於本通函第14頁。載有浩德融資向綠城中國控股有限公司獨立董事委員會及獨立股東提出意見的函件載於本通函第15至24頁。

2007年3月26日下午3時正於中華人民共和國浙江省杭州市杭大路1號黃龍世紀廣場A區10樓召開特別股東大會的通告載於本通函第49至50頁。

無論閣下能否出席大會，閣下應將本通函隨附的代表委任表格按其上所印的指示填妥，並盡快及無論如何不遲於指定舉行大會（或續會）時間48小時之前交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖）。

填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可親自出席並在大會上投票。

2007年3月9日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件.....	14
浩德融資函件	15
附錄一 — 物業估值報告	25
附錄二 — 一般資料.....	44
特別股東大會通告	49

釋 義

本通函中，除文義另有規定外，以下詞彙具有以下涵義：

「該等收購」	指	首項收購及第二項收購；
「該等協議」	指	首份收購協議及第二份收購協議；
「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，就該等收購向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問，為一家根據證券及期貨條例可進行第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動的持牌法團；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「中國」	指	中華人民共和國；
「本公司」	指	綠城中國控股有限公司；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「不競爭契據」	指	由原股東及綠城控股集團為本集團之利益而於2006年6月22日簽署的不競爭契據；
「Delta House」	指	Delta House Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的國際有限責任公司，由宋卫平全資擁有；
「董事」	指	本公司的董事（包括獨立非執行董事）；
「特別股東大會」	指	本公司將於2007年3月26日向股東召開審議及（倘認為合適）批准該等收購的特別股東大會；
「首項收購」	指	綠城房地產收購杭州千島湖綠城的51%的股權；
「首份收購協議」	指	首項收購的股份轉讓協議；

釋 義

「綠城控股集團」	指	綠城控股集團有限公司，一家於中國註冊成立的外商獨資企業，由原股東擁有；
「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的外商獨資企業，為本公司的全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及本公司的附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「杭州千島湖綠城」	指	杭州千島湖綠城投資置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司；
「杭州千島湖綠城權益」	指	根據首份收購協議浙江中青旅綠城轉讓予綠城房地產其於杭州千島湖綠城的51%股本權益；
「獨立董事委員會」	指	董事會就考慮該等收購條款成立的委員會，由獨立於該等收購的獨立非執行董事組成；
「獨立非執行董事」	指	本公司的獨立非執行董事；
「獨立股東」	指	除去原股東及彼等各自的聯繫人之外、並不涉該等收購或得益於該等收購的股東；
「最後實際可行日期」	指	2007年3月7日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期；
「利駿行」	指	利駿行測量師有限公司，特許測量師行及持有香港註冊專業估值師（一般業務）資格的獨立估值師；
「上市」	指	本公司的股份於聯交所上市；

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「原股東」	指	宋卫平、壽柏年及夏一波；
「Profitwise」	指	Profitwise Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的國際有限責任公司，由壽柏年全資擁有；
「招股章程」	指	本公司就上市於2006年6月30日印發的招股章程；
「Richwise」	指	Richwise Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的國際有限責任公司，由本公司全資擁有；
「人民幣」	指	中國的法定貨幣；
「第二項收購」	指	綠城房地產收購浙江中青旅綠城的49%的股權；
「第二份收購協議」	指	第二項收購的股份轉讓協議；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東」	指	本公司的股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「Wisearn」	指	Wisearn Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的國際有限責任公司，由夏一波全資擁有；
「中青旅控股」	指	中青旅控股股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司；
「浙江中青旅綠城」	指	浙江中青旅綠城投資置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司；及
「浙江中青旅綠城權益」	指	綠城控股集團持有的浙江中青旅綠城的49%股本權益。



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)

執行董事:

宋卫平
壽柏年
陳順華
郭佳峰

法定地址:

M&C Corporate Services Limited
PO Box 309GT, Ugland House
South Church Street
George Town, Grand Cayman
Cayman Islands

獨立非執行董事:

徐耀華
賈生華
蔣偉
史習平
唐世定

敬啟者:

關連交易

1. 引言

於2007年2月15日，董事會就該等收購發出公告（「公告」）。如公告所述，本公司將向股東發出載有該等收購的資料的通函，及召開股東大會以取得獨立股東批准該等收購。

獨立董事委員會致獨立股東的函件包括在本通函內。浩德融資獲委任為向獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，就該等收購的條款的公平合理程度提供意見。浩德融資向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的函件包括在本通函內。

本通函的目的:

- (i) 向閣下提供有關該等收購的詳情;

* 僅供識別

董事會函件

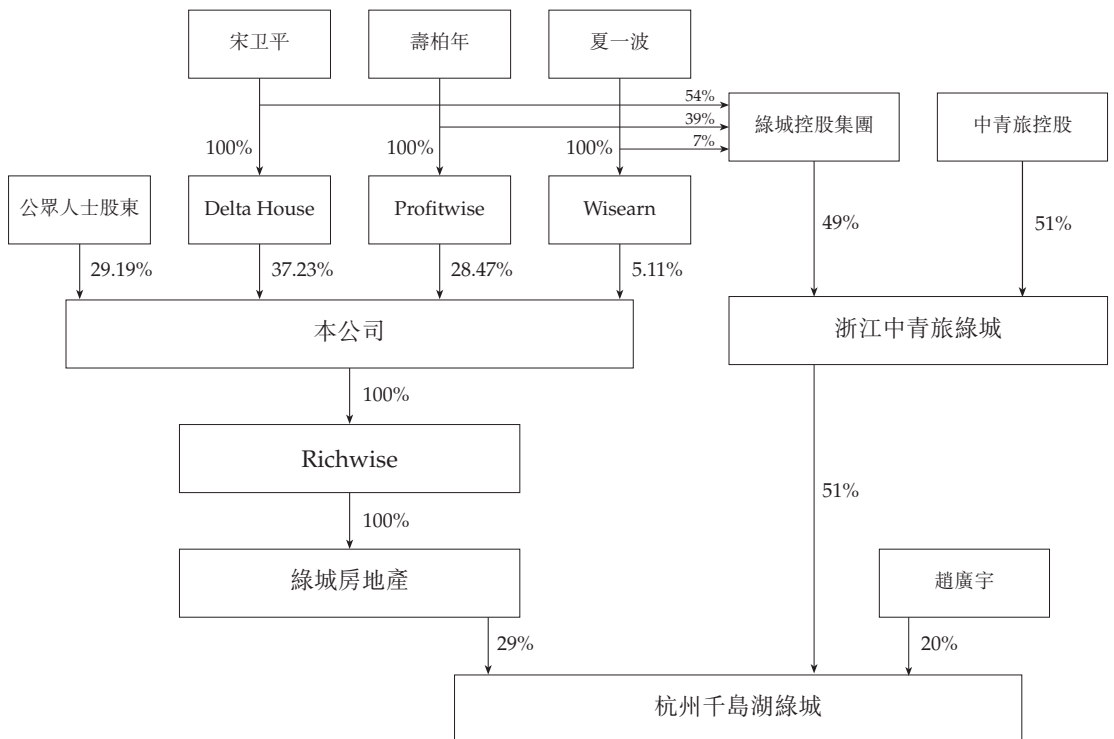
- (ii) 載有浩德融資向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的函件及經浩德融資提供意見的獨立董事委員會的推薦建議；及
- (iii) 尋求 閣下批准載於特別股東大會通告的有關該等收購的普通決議案。

2. 背景

本集團是中國名列前茅的住宅物業開發商之一，主要在中國從事優質住宅物業的開發，目標客戶為國內中、高收入人士。綠城房地產是本公司全資擁有的附屬公司，主要從事住宅物業的開發。

浙江中青旅綠城是一間於中國成立的有限責任公司，綠城控股集團及中青旅控股分別持有其49%及51%的股權。中青旅控股為一間於中國成立的股份有限公司，是與本公司無關連的獨立第三方。綠城控股集團主要業務為物業管理及提供國際經濟、技術及環境保護資訊的顧問服務。浙江中青旅綠城主要業務為未包括在本公司業務內的數個房地產項目，這些項目的詳細情況已於招股章程中予以披露。

本公司、綠城房地產、綠城控股集團、浙江中青旅綠城和杭州千島湖綠城緊接首項收購前的關係如下：



董事會函件

緊接首項收購前，原股東間接持有本公司共計70.81%股本，亦擁有綠城控股集團共計100%股本。綠城控股集團持有浙江中青旅綠城的49%股權。因此，根據上市規則，綠城控股集團及浙江中青旅綠城為本公司的關連人士，及該等收購對本公司構成關連交易。

3. 首項收購

3.1. 首份收購協議

本公司於2006年9月25日召開的董事會會議批准了首份收購協議，綠城房地產與浙江中青旅綠城並於同日簽署了該協議：

日期： 2006年9月25日

訂約方： 賣方：浙江中青旅綠城
買方：綠城房地產

收購權益： 杭州千島湖綠城註冊資本中51%的股本權益

杭州千島湖綠城 杭州千島湖綠城權益的代價為人民幣18,360,000元，經買
權益的代價： 賣雙方按正常商業條款及經公平交易原則磋商後達成，
代價在完成後由綠城房地產以現金支付給浙江中青旅綠城，即簽署首份收購協議5日後。

3.2. 杭州千島湖綠城資料

杭州千島湖綠城為一家依照《中華人民共和國公司法》於2005年6月15日在中國設立的有限責任公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。於首項收購前，其由浙江中青旅綠城持有51%的股權、綠城房地產持有29%的股權及獨立第三方持有20%的股權。杭州千島湖綠城持有碧水清風（暫名）項目（「杭州千島湖綠城項目」）。

杭州千島湖綠城項目位於浙江省淳安區千島湖鎮，佔地面積約為132,000平方米，預計總建築面積約為235,000平方米，將規劃開發成為包括高層住宅及其他相關設施的高檔物業。預計該項目將於2010年竣工，並已取得國有土地使用權證。

董事會函件

3.3. 杭州千島湖綠城的財務資料

以下是杭州千島湖綠城按照適用於中國成立的公司的有關會計政策及財務規則編製的截至2005年12月31日的若干經審計的財務資料摘要：

	於2005年12月31日 (人民幣)
資產總額	278,183,033.66
負債總額	254,824,826.67
資產淨額	23,358,206.99
	由註冊成立至 2005年12月31日
主營業務收入 (附註)	0
淨虧損 (附註)	6,641,793.01

附註：由於項目處於規劃設計階段，杭州千島湖綠城並未產生主營業務收入及溢利。

3.4. 首項收購的原因及對本集團的優勢

董事會認為首項收購可以增加本公司應佔的土地儲備。再者，由於杭州千島湖綠城已經具有管理隊伍，無須像新取得的項目那樣派遣新的項目管理隊伍。首項收購完成後，杭州千島湖綠城將成為本集團的附屬公司，這將更加有利於項目有效地按照本集團管理上的各項要求來運作，從而保證杭州千島湖綠城項目的開發品質和經營管理的效率。同時，杭州千島湖綠城項目的收益可以合併入本公司的財務報表，預期將增加本集團的未來收益，並為股東帶來更多回報。

3.5. 定價及付款

浙江中青旅綠城於杭州千島湖綠城在2005年設立時，以人民幣15,300,000元作為代價取得杭州千島湖綠城權益。經過綠城房地產與浙江中青旅綠城的協商，綠城房地產收購杭州千島湖綠城權益的代價為人民幣18,360,000元。該代價乃按照公平交易原則確定，並考慮以下因素：

- 浙江中青旅綠城為杭州千島湖綠城權益而支付的原代價為人民幣15,300,000元；

董事會函件

- 根據杭州千島湖綠城的未經審核管理賬目，於2006年7月31日杭州千島湖綠城的資產淨額為人民幣29,921,000元。因此，杭州千島湖綠城權益應佔資產淨額為人民幣15,260,000元；
- 杭州千島湖綠城項目取得的進展而令其增值，包括但不限於杭州千島湖綠城於2006年4月底取得杭州千島湖綠城項目的土地使用權證，及杭州千島湖綠城項目的規劃及籌備所取得的進展。

首項收購可以增加本集團應佔的土地儲備、提高項目管理的效率、增加本公司的未來收益，同時首項收購的價格及條款公平合理，不會對本集團的現金流產生明顯影響，董事會認為首項收購因而符合本公司及股東的整體利益。

4. 第二項收購

4.1. 第二份收購協議

獨立非執行董事於2007年2月13日召開的會議批准了第二份收購協議，綠城房地產與綠城控股集團並於同日簽署了該協議。

日期： 2007年2月13日

訂約方： 賣方：綠城控股集團
買方：綠城房地產

收購權益： 浙江中青旅綠城註冊資本中49%的股權。

浙江中青旅綠城 第二項收購代價為人民幣122,000,000元，經買賣雙方按
權益的代價： 正常商業條款及經公平交易原則磋商後達成，代價在轉讓完成後由綠城房地產以現金支付給綠城控股集團，即簽署第二份收購協議30日後。

董事會函件

條件： 交割須待以下條件達成：

- 浩德融資（獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問）已向獨立董事委員會及獨立股東指出該等收購的條款及條件對獨立股東而言公平合理；
- 獨立董事委員會推薦建議獨立股東對該等收購投贊成票；及
- 該等協議及該等收購已獲獨立股東批准及採納。

4.2. 除外項目

上市後，綠城控股集團繼續持有8個物業項目（「除外項目」）的權益，這些項目的詳細情況已經在招股章程中予以披露。根據不競爭契據，本公司獲授予收購除外項目的選擇權。

除外項目中，綠城控股集團透過其持有49%股權的浙江中青旅綠城間接持有浙江省德清的德清百合公寓及德清桂花城及河南省鄭州的綠城百合公寓（統稱「3個除外項目」）的權益。由於合營企業夥伴並不同意轉讓，故3個除外項目不包括在本公司的業務。該同意在上市及首項收購後於2006年12月取得。第二項收購後，綠城控股集團將不再持有3個除外項目的權益。

本公司承諾，有關行使不競爭契據項下的選擇權的任何決定將由獨立非執行董事作出。2006年12月，本公司聘用獨立財務顧問浩德融資就根據不競爭契據行使選擇權是否符合本公司及股東的利益向獨立非執行董事提出意見。2006年12月22日，浩德融資向本公司獨立董事委員會（由所有5名獨立非執行董事組成）發出除外

董事會函件

項目可行性函件（「可行性函件」），指出收購3個除外項目符合本公司及股東的利益。2007年2月13日，根據本公司的承諾，在執行董事缺席的情況下，獨立非執行董事召開會議。獨立非執行董事於會上一致通過進行第二項收購。

除可行性函件，獨立非執行董事亦委聘浩德融資根據上市規則第14A.22條就有關關連交易製備函件（「關連交易函件」），該函件須就（其中包括）該等收購的條款是否公平合理提供意見。關連交易函件隨附本通函第15至24頁。

4.3. 浙江中青旅綠城的財務資料

以下是浙江中青旅綠城按照適用於中國成立的公司的有關會計政策及財務規則編製的若干財務資料摘要：

於2006年12月31日
(人民幣) (附註1)

資產總額	540,887,413.91
負債總額	336,448,495.23
資產淨額	204,438,918.68
浙江中青旅綠城權益應佔資產淨額	100,175,070.15

	截至 2005年12月31日 止年度 (人民幣) (附註2)	截至 2006年12月31日 止年度 (人民幣) (附註1)
--	---	---

除稅前浙江中青旅綠城		
權益應佔溢利	(1,115,178.35)	245,465.37
除稅後浙江中青旅綠城		
權益應佔溢利	(1,242,927.71)	105,966.21

附註1：根據浙江中青旅綠城2006年的未經審核管理賬目。

附註2：由於3個除外項目目前處於建設階段，浙江中青旅綠城於2005年並無來自主營業務的溢利。浙江中青旅綠城須就其出售繳付2005年度的若干所得稅。

4.4. 第二項收購的原因及對本集團的優勢

本集團預期從第二收購受惠於以下各項：

- 第二項收購後，綠城控股集團將不再持有3個除外項目的權益。因此，董事會認為第二項收購可進一步避免本公司與股東的潛在競爭。
- 本公司透過第二項收購間接持有3個除外項目的權益，可增加本公司應佔土地儲備。
- 3個除外項目於第二份收購協議簽署日期已開始預售，及已安排貸款授信。本公司預期從預售所得款項及貸款將可補足建設3個除外項目的財務需要。因此，本集團很可能於購入浙江中青旅綠城權益後不須投資或安排投資額外款項。

總括而言，董事認為第二項收購對本公司目前的現金流量影響有限，及3個除外項目預期為本公司日後的財務表現有良好貢獻。

4.5. 定價及付款

經綠城房地產及綠城控股集團磋商後，浙江中青旅綠城權益代價為人民幣122,000,000元。該代價經買賣雙方按公平交易原則磋商後同意，並參考以下因素：

- 綠城控股集團於浙江中青旅綠城在2001年設立時，以人民幣98,000,000元作為代價收購浙江中青旅綠城權益；
- 根據浙江中青旅綠城的未經審核管理賬目，浙江中青旅綠城的資產淨額於2006年12月31日為人民幣204,438,918.68元。因此，浙江中青旅綠城權益應佔資產淨額為人民幣100,175,070.15元；及
- 項目的數值增加來自項目的進展，包括但不限於浙江中青旅綠城持有有顯著進展的房地產項目。

董事會函件

此外，本公司委聘特許測量師行及持有香港註冊專業估值師（一般業務）資格的利駿行對3個除外項目（即浙江中青旅綠城的主營業務）進行評估。估值報告隨附本通函第25至43頁。

代價將在完成後由綠城房地產以現金支付給綠城控股集團，即簽署第二份收購協議30日後，以綠城房地產的內部資源支付。

5. 上市規則下的關連交易

該等收購根據上市規則第14.22條及第14A.25條一併計算百分比率。由於該等收購以根據上市規則第14.07條作合併計算的所有適用百分比率的最高者高於2.5%但低於5%，故該等收購不視為根據上市規則第14章的須予申報交易，但根據上市規則第14A章被視為關連交易，及須符合公告、呈報及經獨立股東批准的規定。

6. 根據上市規則委任獨立財務顧問

根據上市規則規定，獨立董事委員會將向獨立股東就該等收購（包括該等協議）提出意見。根據上市規則第13.39(7)(b)條及第14A.22條，浩德融資已獲委任為獨立財務顧問，向獨立董事委員會及獨立股東就該等收購條款是否公平合理及該等收購是否符合本公司及股東的整體益利推薦意見，及向獨立股東就如何投票提出意見。浩德融函件隨附本通函第15至24頁。

7. 特別股東大會

該等收購對本公司構成關連交易。由於該等收購以根據上市規則第14.07條作合併計算的所有適用百分比率的最高者高於2.5%但低於5%，該等收購須符合上市規則第14A.18條經獨立股東批准的規定。本公司將於2007年3月26日召開特別股東大會決定是否批准該等收購（包括該等協議）。該會議將以投票進行，本公司將公布投票結果。原股東及其彼等各自的聯繫人將於特別股東大會的有關批准該等收購（包括該等協議）的決議案放棄投票權。特別股東大會通告隨附本通函第49至50頁。

董事會函件

本通函隨附回條及獨立股東於特別股東大會上使用的代表委任表格。無論閣下是否打算親自出席大會，務請閣下將回條按其上所印的指示填妥，並盡快及無論如何不遲於2007年3月22日交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（「香港證券」）（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖）。請將本通函隨附的代表委任表格按其上所印的指示填妥，並盡快及無論如何不遲於指定舉行大會時間48小時之前交回香港證券。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可親自出席並在大會上投票。

8. 推薦建議

閣下謹請細閱載於本通函第14頁載有獨立董事委員會致函獨立股東有關該等收購的推薦建議。

浩德融資就該等收購的條款的是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的函件載於本函第15至24頁。

獨立董事委員會計及浩德融資的意見，認為該等收購的條款對獨立股東而言公平合理，而該等收購符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會推薦建議獨立股東投票贊成決議案批准該等收購。

9. 其他資料

閣下謹請細閱載於本通函附錄的一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
綠城中國控股有限公司
主席
宋卫平
謹上

2007年3月9日



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)

註冊辦事處:

M&C Corporate Services Limited
PO Box 309GT, Ugland House
South Church Street
George Town, Grand Cayman
Cayman Islands

敬啟者:

關連交易

吾等為綠城中國控股有限公司的獨立董事，就該等收購向獨立股東提供意見，詳情載於本公司致股東日期為2007年3月9日的通函（「通函」）內董事會函件，而本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，通函中所界定的詞彙在本函件中涵義相同。

根據上市規則，該等收購對本公司構成關連交易。因此，它們須經獨立股東於特別股東大會批准。

吾等謹請閣下細閱通函第15至24頁所載的浩德融資函件，吾等已討論函件及其所載意見。

經考慮（其中包括）誠如前述函件所載浩德融資考慮的因素和理由及意見，吾等認為該等收購的條款對獨立股東而言公平合理。吾等認為該等收購符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東於2007年3月26日特別股東大會建議的普通決議案投贊成票，並批准該等收購（包括該等協議）。前述決議案載於本通函的特別股東大會通告。

此 致

列位獨立股東 台照

徐耀華、賈生華、蔣偉、
史習平、唐世定
獨立董事
謹上

2007年3月9日

* 僅供識別

浩德融資函件

下文是浩德融資就該等收購及該等協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的函件，以載入本通函。

浩德融資有限公司

香港

中環

都爹利街8號

香港鑽石交易會大廈

8樓

敬啟者：

關連交易

引言

茲提述我們獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，就與該等收購有關的該等協議的條款是否公平合理及是否符合 貴公司及股東整體利益提供意見。該等收購及該等協議的詳情載於2007年3月9日的 貴公司致股東的通函（「通函」）內，而本函件為通函的一部份。除文義另有規定外，本函件所用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

該等收購包括：(i) 首項收購，涉及 貴公司的全資附屬公司綠城房地產向浙江中青旅綠城收購杭州千島湖綠城的51%股本權益；及(ii) 第二項收購，涉及綠城房地產向綠城控股集團收購浙江中青旅綠城的49%股本權益。緊接首項收購前，原股東間接持有 貴公司股本合共70.81%及綠城控股集團股本合共100%。綠城控股集團及浙江中青旅綠城均為 貴公司的關連人士。該等收購不視為根據上市規則第14章的須予申報交易，但根據上市規則第14A章被視為關連交易，及須遵守公告、呈報及經獨立股東批准的規定。

由於首項收購於2006年9月完成，而第二項收購預期由首項收購起計12個月內完成，該等收購乃按照上市規則第14.22及14A.25條一併處理。該等收購以按照上市規則第14.07

條作合併計算的一切適用百分比率最高超過2.5%，故該等收購須經獨立股東批准。

我們的意見基礎

在達致我們對有關該等收購的意見時，我們在很大程度上依賴 貴公司及董事向我們提供的資料、報表、意見及聲明，而我們假設所有該等資料、報表、意見及聲明於作出時均屬真確完整及於本函件日期仍然真確完整。我們假設董事的所有所信聲明、意見及意圖均於適當審慎查詢後合理作出。我們亦向 貴公司尋求及取得確認有關向我們提供的資料並無遺漏重大事實。我們亦依賴若干可公開取得的資料，並假設該等資料準確可靠，而我們並無對資料的準確性作出任何獨立查證。

董事確認曾向我們提供在現時情況下可取得的一切現有資料，令我們可達致知情意見，而我們依賴該等資料的準確性為意見提供一個合理基礎。我們並無理由懷疑所提供的資料有任何重大事實或資料（屬 貴公司、其代表及董事所知者）被遺漏或隱瞞，或懷疑向我們提供以作為我們的意見合理基礎的資料、事實及聲明的真確性，或 貴公司、其代表及董事所表達的意見的合理程度。然而，我們並無就 貴公司、其代表及董事向我們提供的資料作出獨立查證，亦無對 貴集團的業務、資產及負債及前景進行任何獨立深入的調查。

所考慮的主要因素及原因

在我們達致有關該等收購意見及推薦建議時，我們考慮以下主要因素及原因：

該等收購的背景

A. 首項收購

根據首份收購協議，綠城房地產同意向浙江中青旅綠城收購杭州千島湖綠城51%股本權益，代價為人民幣18.36百萬元。首項收購於2006年9月26日完成。有關首項收購的詳情載於 貴公司於2006年9月26日的公告中。

杭州千島湖綠城為一家於2005年6月15日在中國成立的有限責任公司，擁有位於浙江省千島湖淳安區千島湖縣的碧水清風（暫定名稱）物業項目，該項目佔地132,000平方米，估計建築面積（「**建築面積**」）約為235,000平方米。現計劃發展為高層物業，包括高層住宅物業及其他有關設施。此項目預期於2010年落成，並已取得國有土地使用權證。

B. 第二項收購

根據第二份收購協議，綠城房地產同意收購浙江中青旅綠城49%股本權益，代價為人民幣122百萬元。浙江中青旅綠城主要從事多個目前不列入 貴公司業務的房地產項目。

誠如董事會於通函的函件（「**函件**」）所述，該3個物業項目，即浙江省德清的德清百合公寓、德清桂花城及河南省鄭州的綠城百合公寓，均於 貴公司上市時於 貴公司業務中剔除，因為有關項目的合營於上市時並無同意轉讓（「**3個除外項目**」）。3個除外項目由綠城控股集團透過於浙江中青旅綠城的49%股權間接持有。

貴公司根據不競爭契據獲給予選擇權收購（其中包括）3個除外項目。於2006年12月，獨立非執行董事議決進行第二項收購，我們當時是獨立非執行董事有關這方面的獨立財務顧問。

C. 浙江省及河南省的經濟發展

浙江省

浙江省是 貴公司的主要市場。浙江省以整體經濟計在中國排名第4位。根據浙江省人民政府的資料，浙江省於2006年的國內生產總值（「**國內生產總值**」）約為人民幣15,649億元，較前一年度增加13.6%。浙江省的房地產投資不斷急速增長。於2005年的房地產開發投資達人民幣1,455億元，較前一年度增加12.3%。

河南省

河南省的省會鄭州位於中國中部，是重要的運輸及交通樞紐。根據河南省人民政府的資料，河南省於2006年的國內生產總值約為人民幣12,464億元，

較前一年度增加14.1%。河南省於2006年的房地產發展投資共達人民幣582億元，較前一年度增長49.8%。

浙江省及河南省的國內生產總值雙位數字增長是中國5個增長最迅猛的省份的其中兩個。我們認為該等收購有利 貴集團及股東，因為它們可：(i) 進一步鞏固 貴集團於其主要市場周邊地區的立足點；(ii) 增加 貴集團土地儲備及未來項目；及(iii) 從有關省份的急速經濟增長受惠。

D. 3個除外項目

以下為3個除外項目的資料概要：

i. 於浙江省德清的德清百合公寓

這項目涉及開發浙江省德清的德清百合公寓，計劃建築面積為209,922平方米，可售建築面積為161,005平方米，由本公司的聯營公司德清綠城西子房地產開發有限公司持有，該公司由綠城控股集團透過浙江中青旅綠城持有24.5%實際權益。

項目正進行施工，目前，我們獲告知佔地44,523平方米的範圍在施工中。項目預期於2008年落成，並已取得國有土地使用權證。

ii. 浙江省德清的德清桂花城

這項目涉及開發浙江省德清的德清桂花城，計劃建築面積為303,786平方米，可售建築面積為256,788平方米，由本公司的聯營公司德清綠城中田房地產開發有限公司持有，該公司由綠城控股集團透過浙江中青旅綠城持有46.6%實際權益。

項目正進行施工，目前，我們獲告知佔地99,391平方米的範圍施工中。項目預期於2008年落成，並已取得國有土地使用權證。

貴公司目前於德清並無任何房地產開發項目，而德清於 貴公司主要市場浙江省杭州毗鄰。德清於過去數年經濟增長迅速，而近期建設的公路網絡將德清與杭州市中心的往來時間縮短至只有30分鐘。根據 貴集團管理層

的資料，以其新近開發，涉足德清的大發展商不多。由於這樣，貴公司可利用目前有限的競爭以其品牌鞏固在德清的地位。

鑑於以上各點，我們認為以上各項目(i)及(ii)符合貴集團的戰略，及符合貴公司及股東整體的利益。

iii. 河南省鄭州的綠城百合公寓

這項目涉及開發河南省鄭州的綠城百合公寓，計劃建築面積為451,506平方米，可售建築面積為334,000平方米，由本公司的聯營公司河南中州綠城投資置業有限公司持有，該公司由綠城控股集團透過浙江中青旅綠城持有37.7%實際權益。

項目正進行施工，目前，我們獲告知佔地98,257平方米的範圍在施工中。項目預期將於2009年落成，並已取得國有土地使用權證。

河南鄭州是貴公司的一個新市場。據我們與貴集團管理層的討論，鄭州是河南省最活躍的房地產市場。河南中州綠城投資置業有限公司早著先鞭進軍鄭州，因而能夠以較低地價收購市中心商業區的優質地點。鑑於這一點，我們認為收購這房地產項目乃合理及符合貴公司及股東的利益。

浩德融資函件

貴集團的財務表現

貴集團主要從事於中國開發以中高收入居民為目標的優質住宅物業。如招股章程及 貴公司截至2006年6月30日止6個月的中期報告所載，以下分別為 貴集團截至2005年12月31日止兩個年度及截至2005年及2006年6月30日止6個月的財務表現概要：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止6個月		
	2004年	2005年	增長／	2005年	2006年	增長
	(經審核)	(經審核)	(下跌)	(經審核)	(未經審核)	(%)
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(%)
持續經營收入	2,739,082	2,535,075	(7.5)	991,372	1,210,449	22.1
期間來自持續						
經營利潤	451,703	586,447	29.8	221,159	244,994	10.8

截至2005年12月31日止兩個年度

貴集團的收入由2004年的人民幣2,739.1百萬元下跌人民幣204百萬元（或7.5%），至2005年的人民幣2,535.1百萬元。收入下跌主要是由於與2004年比較，貴集團交付低價物業的比重較大。上述物業乃於初步發展階段或位於開發較差的地區，因而物業價格一般較如杭州及上海等開發較好地區的物業為低。

於截至2005年12月31日止兩個財政年度各年，來自持續經營的經審核利潤由2004年的人民幣451.7百萬元增加29.8%至2005年的人民幣586.4百萬元。貴集團於2005年12月31日的資產淨值為人民幣863.1百萬元（或按於2005年12月的已發行股份1,000,000,000股計，每股人民幣0.86元）。

截至2005年及2006年6月30日止6個月

貴公司於2006年7月13日於聯交所上市。截至2006年6月30日止6個月，貴集團錄得收入人民幣1,210.4百萬元，較前一年度同期增加約22.1%。增加主要是由於在2005年交付的單位平均售價大幅上升。截至2006年6月30日止6個月，來自持續經營的利潤約達人民幣245.0百萬元，較2005年同期增加約10.8%。貴集團2006年6月30日資產淨值為人民幣746.7百萬元（或按於2006年6月30日的已發行股份1,000,000,000股計，每股人民幣0.75元）。

浩德融資函件

如 貴集團於截至2006年6月30日止6個月的中期報告所載，補充土地儲備乃 貴公司確保 貴集團可持續發展的關鍵戰略。於2006年6月30日， 貴公司的土地儲備達建築面積8.65百萬平方米，而 貴公司擁有其中的建築面積5.94百萬平方米。 貴公司已取得土地使用權證的總建築面積達7.51百萬平方米，其中， 貴公司擁有的建築面積為4.8百萬平方米。

鑑於以上各點，我們認為該等收購合理，因為它們將會提升 貴公司於房地產市場的競爭力及增加 貴集團的土地儲備及未來項目。該等收購符合 貴集團業務戰略及擴展計劃。

該等協議的條款

首份收購協議

根據首份收購協議，綠城房地產同意收購杭州千湖綠城51%股本權益，代價為人民幣18.36百萬元。代價乃經公平原則磋商達致，並由綠城房地產以現金支付浙江中青旅綠城。首項收購於2006年9月完成。首項收購完成後，杭州千島湖綠城成為 貴集團的附屬公司。

第二份收購協議

根據第二份收購協議，綠城房地產同意收購浙江中青旅綠城49%的股本權益，代價為人民幣122.0百萬元。代價乃經公平原則磋商達成，並將於完成時由綠城房地產以現金支付綠城控股集團，預期於第二份收購協議簽署後30日內出支付。第二份收購協議的條件載於該函件。

3個除外項目已開始預售及已安排相關項目的貸款授信。誠如函件所述，浙江中青旅綠城內部產生的資金及獲給予的貸款授足夠支付3個除外項目餘下的項目開發成本。因此，除浙江中青旅綠城權益的人民幣122百萬元代價外， 貴集團預期購入浙江中青旅綠城後不再投資額外資金。 貴集團將按其股本權益比例享有浙江中青旅綠城日後的利潤。

該等收購的代價

為評估該等收購代價的公平及合理，我們考慮過以下分析：

(a) 杭州千島湖綠城的資產淨值

於首項收購前，浙江中青旅綠城於2005年杭州千湖綠城成立時以代價人民幣15.30百萬元收購杭州千湖綠城51%股本權益。由綠城房地產支付浙江中青旅綠城的代價人民幣18.36百萬元乃根據及參考：(i) 杭州千島湖綠城於2006年7月31日的51%股本權益應佔的未經審核資產淨值人民幣15.26百萬元（根據杭州千島湖綠城的未經審核管理賬目計算）；及(ii)其後碧水清風物業項目的進展，例如為項目取得國有土地使用權證及項目計劃及籌備的顯著進展。

鑑於以上各點，首項收購的代價人民幣18.36百萬元較綠城房地產收購杭州千湖綠城51%應佔權益的資產淨值溢價約20%。

由於碧水清風物業項目仍在計劃及施工中，杭州千島湖綠城的主要業務並無帶來收入。截至2005年12月31日止年度，杭州千島湖綠城錄得虧損約人民幣6.64百萬元。

(b) 浙江中青旅綠城的資產淨值

如該函件披露，綠城控股集團原於2001年以人民幣98.0百萬元收購浙江中青旅綠城權益。綠城房地產將向綠城控股集團支付的代價人民幣122.0百萬元釐定乃參考(i) 浙江中青旅綠城於2006年12月31日應佔浙江中青旅綠城權益約人民幣100.18百萬元之未經審核資產淨值，此數值乃按照浙江中青旅綠城根據在中國成立的公司適用的有關會計準則及財務規則製備的未經審核財務資料計算；及(ii)3個除外項目的升值。

貴公司已委聘特許測量師利駿行對組成浙江中青旅綠城主要業務的3個除外項目進行評估（「該評估」）。估值詳情載於本通函附錄一。根據該評估，浙江中青旅綠城股本權益應佔3個除外項目共計升值約人民幣68.18百萬元。根據此基準，按浙江中青旅綠城於2006年12月31日的未經審核資產淨額人民幣204.44百萬元計及升值人民幣68.18百萬元，浙江中青旅綠城的總資產淨額將為人民幣272.62百萬元。浙江中青旅綠城權益應佔價值將為人民幣133.58萬元。

浩德融資函件

鑑於以上各點，第二項收購的代價人民幣122.0百萬元較：(i) 浙江中青旅綠城權益於2006年12月31日的未經審核資產淨值人民幣100.18百萬元溢價約21.78%；及(ii) 根據該估值的浙江中青旅綠城權益價值折讓約8.67%。根據此基準，我們認為各項收購的代價（乃按照資產淨值和計及有關物業項目的近期發展）公平合理。

由於3個除外項目仍在施工中，浙江中青旅綠城的主營業務於2005年未產生利潤。浙江中青旅綠城於2005年須就其出售繳納若干所得稅。如函件所披露，於截至2005年12月31日止年度，浙江中青旅綠城錄得浙江中青旅綠城權益應佔除稅後淨虧損約人民幣1.24百萬元（經審核）及截至2006年12月31日止年度，浙江中青旅綠城權益應佔除稅後利潤約人民幣105,966元（未經審核）。上述利潤只是來自出售杭州千島湖綠城權益而得。

(c) 市盈率（「PER」）

PER分析是評估一家公司價值最常用的參考，其反映作為持續經營的相關業務盈利潛力。PER估值分析不適用於本事例，因為杭州千島湖綠城及浙江中青旅綠城的物業項目仍在施工中，且未錄得利潤。

(d) 該等收購的財務資源

我們了解該等收購的代價將會以 貴集團的內部資源支付。於2006年6月30日， 貴集團有手頭現金達人民幣923.0百萬元（2005年：人民幣859.4百萬元）。於2007年2月28日 貴集團有手頭現金約達約人民幣18億元。此外，如上文「第二份收購協議」一段所述，除支付浙江中青旅綠城權益的人民幣122百萬元代價外， 貴集團預期不會投資額外金額於3個除外項目。因此，我們認為該等收購不會對 貴集團的財務資源或日後的營運資金有重大影響。

推薦建議

考慮過以上有關該等收購的因素及原因後，我們將其歸納如下：

- a. 與 貴集團主營業務物業項目有關的該等收購與 貴集團業務戰略及發展計劃一致；

浩德融資函件

- b. 浙江省及河南省的經濟一直高速發展。於上述省份的房地產開發作出投資錄得滿意增長，浙江省的房地產開發於2005年錄得12.3%增長，而河南省的房地產開發於2006年錄得49.8%增長；
- c. 該等收購的代價乃根據杭州千湖綠城及浙江中青旅綠城的資產淨值釐定，並計及3個除外項目的其後升值；
- d. 浙江中青旅綠城內部產生的資金及獲給予的貸款授信足夠支付3個除外項目餘下的項目開發成本。貴集團預期不會投資額外資金於項目；而貴集團可按其股本權益比例享有浙江中青旅綠城日後的利潤；及
- e. 以貴集團的強勁財務資源(從於2007年2月28日的手頭現金約人民幣18億元可見)，我們認為支付該等收購的代價不會對貴集團的財務資源或營運資金有重大影響。

鑑於以上各點，我們認為該等協議的條款就獨立股東而言公平合理及以正常商業條款訂定，而該等收購符合貴公司及其股東整體的利益。因此，我們推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票通過批准該等收購的有關決議案。

此 致

香港
皇后大道中
新世界大廈1期
14樓1406-8室
綠城中國控股有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

浩德融資有限公司

葉天賜	曾憲沛
執行董事	執行董事

謹上

2007年3月9日

讀者謹請留意，以下報告已經根據由香港測量師學會（「香港測量師學會」）發出的（香港測量師學會物業估值準則（2005年第1版）「香港測量師學會準則」）制定的指引編製，香港測量師學會準則授權估值師作出假設，而該等假設有可能經進一步調查後（譬如由讀者的法律代表）證實為失準。任何例外情況已經於下文清楚列明。下文所加上的標題僅是方便參考之用，並非規限或引申有關標題所指段落的文章。



利駿行測量師有限公司
LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited

特許測量師
廠房及機器估值師
企業估值師

香港
中環
利源東街9號
利東大廈
27樓

敬啟者：

根據綠城中國控股有限公司（下文稱為「貴公司」）最近對我們的指示，為多個業務實體（「業務實體」）現時於中華人民共和國（「中國」）持有，而 貴公司或其附屬公司（以下合稱為「貴集團」）欲收購的物業進行估值。我們確認我們已經進行實地視察及相關的查詢，並且取得我們認為必需的進一步資料，支持我們對該物業於2006年12月31日（下文稱為「估值日期」）作出的估值意見，以供 貴公司作參考用途。

我們明白，使用我們的工作報告（不論以任何方式呈報）會構成 貴公司對該物業進行業務盡職審查的一部份，而我們並未受聘作出特定的買賣推薦建議。我們又明白使用我們工作報告，對於在達致有關該物業的業務決定時，並不會取代有理性投資者所應進行的其他盡職審查。

估值基準及假設

我們根據國際估值準則委員會發出的國際估值準則（下文稱為「國際估值準則」）（2005年第7版）（香港測量師學會準則亦依從國際估值準則），將估物業分為按市值基準評估的物業及按非市值基準評估的物業兩類。我們接受此項任命並獲指示按市值基準提供有關該物業的估值意見。

「市值」一詞乃指「物業經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願的情況下於估值日期交易而所換取的估計金額」。

我們按以下的假設進行估值：

1. 該等物業的各合法持有人擁有有關物業權益的絕對業權；
2. 該等物業的各合法持有人可於批出的整個未完結年期內擁有自由及不受干擾的權利出讓有關物業權益，而任何應付的土地金已全數支付；
3. 該等物業的各合法持有人於市場上以其現況出售有關物業權益而並無遞延合同、租回、合營、管理協議或其他可增加有關物業價值的安排；
4. 該等物業已按地層業權方式取得有關政府批文預售物業權益，及可出售轉讓而不帶一切該等物業建議發展為層數單位的產權負擔（包括但不限於交易成本）；及
5. 該等物業於估值日期可以現行用途於市場向當地及海外買家自由轉讓而不帶一切產權負擔。

倘情況並非如此，則會對如報告所述的價值有不利影響。

根據這項聘任的目的及估值的市值基準，貴公司管理層須向我們提供必需的文件以作支持物業的業權，及業務實體是物業的合法擁有人士的證據，即各業務實體可自由及不受干擾地於所批出的整個未完結年期內出讓、按揭或出租有關物業權益（在本事例中，指絕對業權），而任何應付土地金均已全數支付。

估值方法

由於該等物業列為發展中物業，而建設工程與各項物業的預期發展進度比較少於50%，故我們採用各項物業的土地部份（即土地使用權）市值另加各項物業於估值日期已支銷的實際建築成本。

在為物業的土地部份作估值時，我們採用市場方法的可比較銷售法（亦稱為銷售比較法），假設每項有關的土地部份於估值日期按其「當時狀況」出售。比較銷售法考慮同類型或替代物業的銷售、掛牌出售或提呈，以及相關市場數據，並確定一名合理投資者會就某項類似可比較用途及具有絕對業權的物業會支付的價值。在報告已支銷的實際建築成本時，我們純粹依賴 貴公司管理層於估值日期所提供的賬面值。

可能影響呈報估值的事項

在我們的估值中，我們根據 貴公司管理層就各項物業的已批准用途編製及向我們提供的預計進度表作出。假如其後發現進度表有任何更改，我們保留權利修正報告及估值。

就估值的目的，我們採用獲提供的有關政府文件中的經批准建築面積而並無進一步核實。假如期後發現所採用的建築面積並非業務實體於發展物業時或某項物業的最新經批准或採用的建築面積，我們保留權利修正報告及估值。

我們並無考慮物業的任何抵押、按揭、尚未支付土地金或欠款。此外，我們的估值亦無考慮銷售物業所牽涉的任何開支或折舊或稅項。除另有說明外，假設物業並無一切產權負擔、限制或繁重支出而可能影響物業的價值。

我們的估值假設物業可在市場買賣而無任何法律障礙（特別是來自規管機關的）。倘非如此，則會大大影響所報告的價值。讀者請就此等問題自行作法律上的盡職審查。我們對此概不負責。

於本通函的最後實際可行日期，我們未有發現任何有關該物業而可能影響我們工作報告所呈報估值的負面消息。因此，我們無法就該等消息（如有）對物業的影響作出任何報告或提供意見。然而，倘稍後確定於估值日期存在該等消息，則我們保留調整本報告內所呈報估值的權利。

業權的確立

由於此聘任的目的，貴公司管理層被要求向我們提供必需的業權文件作為支持於估值日期，物業的合法擁有人即業務實體的證據。我們已獲提供有關物業的業權文件副本。然而，我們並無檢查文件正本以核實擁有權及產權負擔或確定是否有任何修訂（可能在交予我們的副本上並無顯示）。所披露的所有文件（如有）均供參考之用，我們對有關估物業的合法業權及權利（如有）概不負責。

我們必須指出，中國土地註冊制度既有的不完善之處令我們未能向有關土地註冊部門查閱文件正本，因此不能核實物業的現有業權或物業可能附帶的任何重大產權負擔。然而，我們已遵守香港聯合交易所證券上市規則實務附註12及純粹依賴如本報告所披露有關貴公司對物業的現有合法擁有人士提供的中國法律意見（「法律意見」）的文本。我們理解該法律意見是由一名中國合資格法律顧問浙江天冊律師事務所製備。我們對這法律意見概不負責。

根據香港測量師學會準測的估值準則第4號對該等物業的實地視察及調查

由於實地上的障礙，即物業在建設中及基於安全問題，我們只可對物業外部作有限度視察，而我們在要求提供作估值用途下，已獲提供上述資料。我們並無就該物業被覆蓋、被遮擋或不能通往的部分進行實地視察，而我們假設該等部分乃處於合理情況下。我們無法就該物業的未經實地視察的部份發表任何意見或建議，而隨附的估值證書亦不應被視作有關該等部份的任何暗示或陳述。我們並無進行結構測量、調查、測試或檢驗，但在視察過程中，並無發現經我們實地視察的物業有任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該物業是否確無腐朽、昆蟲、蟲蛀或任何其他損壞。我們並無測試任何設施（如有），亦無法識別該等被覆蓋、被遮擋或不能通往的設施。

我們於估值時乃假設並無對該物業作出任何未經許可的改動、擴建或增建，而有關的實地視察行動及使用本報告均不應視作為對該物業的建築測量。我們假設該物業概無腐朽、潛在危險或不適用的材料及技術。如 貴公司管理層現擬購買該等物業及欲對其狀況了解，則 貴公司管理層應向第三方測量師取得詳細的視察報告始決定是否訂立買賣協議。

我們並無進行實地測量以核實該物業的面積是否正確，惟我們假設於有關文件及交付予我們的資料所示面積為準確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

我們的委聘及協定估值程序並不包括進行獨立土地測量以核實該物業的合法邊界。我們謹此表明，我們並非專業土地測量師，因此我們無法核實或判定交付我們的文件所示物業的合法邊界是否準確。我們對此概不負責。 貴公司管理層或該物業的擁有人應自行就該物業的合法邊界進行盡職審查。

我們並不知悉有任何對物業進行的環境考核或其他環境調查或土地測量的詳情而可能須指出有任何污染或可能污染的情況。在進行我們的工作時，我們獲指示可假設物業不曾污染或可能污染的工作。我們並無進行過去或現在用途的調查，不論是有關該等物業或鄰近工地，以確定物業由於用途或所處土地是否有污染或可能污染，而我們假設上述情況不存在。然而，假如其後確定物業或任何鄰近土地發生污染、洩漏或存在污染，或物業曾經或正作出可污染用途，則現時報告的價值可能會減少。

資料來源及根據香港測量師學會準則的估值準則第5號對其實行的核實

在估值過程中，我們獲提供有關該等物業的文件副本，而這些副本為參考而並無向有關組織及／或機關進一步核實。我們的估值程序毋須進行任何查冊或查閱文件正本以核實擁有權或核實可能不會顯示交予我們的文件上的任何修訂。我們必須指出，我們性質上並非律師，因此無法指出及討論 貴公司管理層所提供的文件合法性或有效性。

我們僅依賴 貴公司管理層或其委任人士所提供的資料，而並無進一步核實有關資料，且全面接納我們所獲提供的意見，包括有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、出租情況及建築面積以及所有其他相關事項。

除非另有說明外，我們並無對以另一方式發展或可能以另一方式發展進行研究，而有關的經濟利益並非本報告的範疇。

其他人士所提供的資料乃我們工作報告全部或部份的依據，有關資料相信屬於可靠，惟並未全部予以核實。我們的估值程序或工作並不構成一項審核、審閱或所獲資料的編纂。因此，我們概不就由其他人士提供用作編製本報告的任何數據、建議、意見或估計數字的準確性作出任何保證或承擔任何法律責任。

估值的範圍是參考 貴公司管理層所提供的物業清單而決定。清單上所有物業已在我們的估值工作範圍內。 貴公司管理層已向我們確認，除向我們提供的清單上具體列出的外，並無其他物業權益。

我們進行估值時採納其他專業人士、提供數據的外界人士及 貴公司管理層提供的工作報告，當中彼等所採納以得出彼等的數字的假設及重要事項亦適用於我們的估值。我們進行的程序毋須提供於審核工作中所需的所有憑證，而由於我們並無進行審核，我們不會發表任何審核意見。

我們並不就 貴公司管理層或其委任人士未有向我們提供的資料承擔任何責任。此外，我們已徵得及獲得 貴公司管理層或其委任人士確認，所提供的資料並無遺漏任何重大因素。我們的分析及估值乃根據 貴公司已向我們全面披露可能對估值構成影響的重大及潛在因素而進行。

除另有指明外，所有貨幣金額均以人民幣元（「人民幣」）為單位。

本報告的規限條件

我們於本報告內對該物業的估值意見僅就上述目的及僅於估值日期有效，且僅供所列的 貴公司使用。估值師或其人員一概毋須因本報告而向法庭或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔任何責任。

我們不會就市況及當地政府政策的變動負責，亦無責任修訂本報告以反映本報告日期後出現或我們才獲知的事件或情況。

在未取得我們以書面允許前，本報告全部或任何部份或其任何引述，概不得以所示的形式及內容收納於任何出版文件、通函或聲明，或以任何形式出版。然而，我們同意於致 貴公司股東的本通函內刊載本報告。

我們就是次受聘提供服務所承擔的最大責任（不論是由於合約、疏忽或其他原因而採取的法律行動），僅局限於引致我們須承擔責任的服務或工作產品的有關部分而向我們所支付的費用。無論如何，我們不會就任何後果、特殊、偶然或懲罰性損失、賠償或開支（包括但不限於溢利損失、機會成本等）承擔責任，即使已獲告知可能出現上述情況下，亦概不就上述情況負責。

貴公司須就我們被追討、支付或承擔任何與我們的報告有關及根據其有關資料而引致的任何索償、負債、費用及開支（包括但不限於律師費及我們的人員所投入的時間）向我們作出彌償保證，使我們及我們的人員免受任何損害，惟倘任何該等損失、開支、賠償或負債最終被確定為純粹我們於進行工作時疏忽所引致者則除外。此項規定於此項委聘終止（不論任何原因）後仍然有效。

聲明

隨附的估值證書乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及實務附註第12項所載的規定及香港測量師學會準則所載的指引而編撰。該等估值由符合估值資格的估值師（作為外界估值師）進行。

我們將保留本報告及估值報告的副本，連同編製該等文件的數據，該等數據及文件將遵照香港法例由本報告日期起保存6年，隨後將會銷毀。我們認為此等紀錄屬機密資料，未經 貴公司授權及事先與我們作出安排，我們不准許任何人士取閱有關紀錄，執法機關或法院頒令，則作別論。此外，我們會將 貴公司資料列入客戶檔案，以供日後參考。

我們謹此證明，估值費並不會視估值結論而更改，而我們不會於該物業、貴集團或所申報的估值擁有任何重大利益。

謹此隨附我們的及估值概要及估值證書。

此 致

中華人民共和國
浙江省
杭州市
杭大路1號
黃龍世紀廣場
綠城中國控股有限公司
列位董事 台照

代表
利駿行測量師有限公司

何展才

B.Sc. PG Dip RPS (GP)

董事總經理

吳紅梅

B.Sc. M.Sc. RPS (GP)

聯席董事

謹上

2007年3月9日

參與估值師：

馮志蘊先生 *BSc*

黃德釗先生 *BSc*

黎兆楠先生 *BBA*

附註：

1. 何展才先生自1988年起於香港、澳門、台灣、中國大陸、日本、東南亞、芬蘭、德國、圭亞拿、加拿大及美國為不同目的進行資產（包括房地產）估值。他於中國大陸物業估值方面擁有逾17年經驗。
2. 吳紅梅女士為註冊專業測量師，自1994年起於香港進行房地產物業估值，另於中國大陸物業估值方面擁有逾8年經驗。
3. 何展才先生及吳紅梅女士均為香港測量師學會出版的《上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值》所進行估值工作《物業估值師名冊》上的估值師。

估值概要

貴集團於中國根據長期所有權證擬收購及正在開發的物業，按市值基準估值

物業	於 2006年12月31日 現況下的市值 人民幣元	貴集團 將收購的權益	貴集團擬收購 於2006年12月31日 現況下的市值 人民幣元
1. 中華人民共和國 浙江省 湖州市 德清縣武康鎮 001-131-000-00099-000號地段、 001-131-000-00100-000號地段、 001-131-000-00113-000號地段 及001-131-000-00114-000號地段 在由4幅鄰接土地組成的地盤上 開發中名為德清桂花城的 整個住宅開發區	599,000,000	95%	569,000,000
2. 中華人民共和國 浙江省 湖州市 德清縣武康鎮 001-132-000-00031-000號地段、 001-132-000-00032-000號地段 及001-132-000-00049-000號地段 在由3幅鄰接土地組成的地盤上 開發中名為德清百合公寓的 整個住宅開發區	317,000,000	50%	158,000,000
3. 中華人民共和國 河南省 鄭州市 鄭東新區 ZD1-100-7號地段、 ZD1-100-229號地段、 ZD1-100-227號地段、 ZD1-100-39號地段、 ZD1-100-6號地段、 ZD1-100-228號地段及 ZDI-100-129號地段 在由7幅鄰接土地組成的地盤上 開發中名為綠城百合公寓 的整個住宅開發區	565,000,000	77%	435,000,000
總計：	<u>人民幣1,481,000,000元</u>		<u>人民幣1,162,000,000元</u>

* 由於化為整數的影響，所匯報的數字可能與計算表中的數字有細微分別。

估值證書

貴集團於中國根據長期所有權證擬收購及正在開發的物業，按市值基準估值

物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團擬收購 於2006年12月31日 現況下的市值
1. 中華人民共和國 浙江省 湖州市 德清縣武康鎮 001-131-000-00099- 000號地段、 001-131-000-00100- 000號地段、 001-131-000-00113- 000號地段及 001-131-000-00114- 000號地段 在由4幅鄰接土地 組成的地盤上 開發中名為德清 桂花城的整個住宅 開發區	<p>該物業由4幅鄰接地段組成正方形島狀地盤，總地盤面積約為166,734平方米。</p> <p>視察時已得悉物業的興建活動。該物業建有33幢鋼筋混凝土框架結構，而地盤由磚牆及圍板圍住。</p> <p>根據向我們提供的資料，物業的開發分為2期－第1期及第2期。擬定的開發計劃完成時，將有不同的中低層住宅樓宇，而其中若干幢樓宇的第一層或較低兩層將會作零售或商業用途。其他開發的設施將包括會所、游泳池及及觀景園林。</p> <p>峻工後，項目總建築面積將約為303,786平方米，銷售面積約為256,788平方米（包括閣樓）。該面積將由1,585個分層住宅單位、155個商用單位、1,069個泊車位及800個位於地庫的小型儲物室共用。</p>	<p>於視察時，我們已獲發展商委任的現場人員告知，物業的第1期正在興建及第2期仍未動工。我們確認此聲明於視察日期為正確。由於工程正進行，我們並無對物業目前的佔用情況進行盡職審查。</p>	<p>人民幣 569,000,000元 (95%權益) (見下文附註10 及附註11)</p>

貴集團擬收購
於2006年12月31日
現況下的市值

物業 概況及年期 佔用詳情

我們獲悉第1期(約181,325平方米)的建設工程正進行,而第2期的興建正在規劃階段。我們亦獲悉少於一半的擬定開發項目已竣工,第1期最快於2007年底落成,而整個開發區最遲預計於2008年完成。

該物業的土地使用權為期40年,至2043年9月2日屆滿,為期50年作商業服務用途;及為期70年,作住宅用途。

附註:

1. 土地擁有權由國家持有,而土地使用權透過下列方式轉讓予德清縣綠城中田地產開發有限公司(下稱「德清中田」):

- (i) 根據一份日期為2003年9月3日由德清縣國土資源局與德清中田訂立的國有土地使用權出讓合同(「最高授予租約」),一幅地盤面積為166,734平方米的土地的土地使用權出讓予德清中田,代價為人民幣270,109,080元,該土地位於舞陽街北面、雲岫路東面、群益街南面及曲園路西面,並授予德清中田,分別為期40年作商業用途及70年作住宅用途;及
- (ii) 根據4份由德清縣人民政府發出日期全為2004年10月26日的國有土地使用證德清國用(2004)第00126458號、德清國用(2004)第00126459號、德清國用(2004)第00126460號及德清國用(2004)第00126461號,物業為可轉讓土地及使用年期至2043年9月2日屆滿。根據相關的國有土地使用權證記錄,物業的地盤面積約為26,666.65平方米、56,700.38平方米、56,627.99平方米及26,738.98平方米。有關物業的土地使用限作商業服務用途,為期40年,及作辦公室用途,為期50年,及亦可作住宅用途,年期為70年。

2. 根據最高授予租約,物業受到下列開發契諾限制:

建築容積率	:	≤ 1.45
建築密度	:	≤ 32%
建築限高	:	平均4-5層
綠化比例	:	≥ 30%
其他土地利用要求	:	按德清縣建設局的規定開發

3. 根據一份日期為2004年11月18日的建設用地規劃許可證編號(2004) 0510138，開發的物業面積約為 166,734平方米。
4. 根據日期分別為2004年12月28日、2005年8月31日、2006年4月30日及2006年5月22日的4份建設工程規劃許可證編號(2004) 0510246、編號(2004) 0510124、編號(2004) 0510063及編號(2004) 0510108，竣工後，開發區的總建築面積將約為297,669平方米。
5. 根據7份日期由2005年2月2日至2006年5月31日的建設工程施工許可證編號330521200412230101（補）、編號330521200508170101、編號330521200605240601、編號330521200605240201、編號330521200605240101、編號330521200605240801及編號330521200605240701，竣工後，開發區的總建築面積約為302,556平方米。
6. 根據一份日期為2006年9月14日的商品房預售許可證（德售許字(06)第007號），總建築面積22,678平方米（14,448平方米作住宅用途及8,230平方米作其他用途）的物業可於市場出售。

根據一份日期為2005年10月17日的商品房預售許可證（德售許字(5)第019號），總建築面積26,670平方米（24,512平方米作住宅用途及2,158平方米作商業用途）的物業可於市場出售。

根據一份日期為2005年3月23日的商品房預售許可證（德售許字(05)第002號），總建築面積32,802平方米（32,802平方米作住宅用途）的物業可於市場出售。

7. 根據德清中田管理層提供的資料，於估值日期，完成餘下建設工程的估計成本約為人民幣522百萬元。
8. 我們獲進一步告知開發完成後，將會向物業提供所有日常主要服務。由於於視察時並無對該等主要服務進行測試或檢實，因此，並無假設的責任或債務。
9. 我們獲悉開發中的開發區約229個分層單位、90個泊車位及152個位於地庫的小型儲物室（分層單位、泊車位及儲物室分別約佔總擬定單位的23.25%、10.29%及16.58%），已根據當地政府機關同意預售計劃出售予不同買家，而於估值日期其金額約達人民幣191,536,572元。然而，我們不能查證每份預售協議及聯絡其各自買家獨立確認各交易。倘 貴公司的管理層希望我們對該等預售協議進行額外獨立查證，我們將會在進行該等額外工作前與 貴公司的管理層討論及協定時間及費用。由於我們獲指示以獨有的基準評估該物業，因此並無作出準備反映已出售單位及應收款項。倘情況並非如此，該報告價值在扣除已出售單位及評估的應收款項後將會受到重大影響。
10. 物業的總市值為人民幣599百萬元，其中人民幣305百萬元撥至物業的土地使用權。
11. 德清中田是由浙江中青旅綠城投資置業有限公司擁有95%。
12. 根據由 貴公司法律顧問浙江天冊律師事務所製備的法律意見有以下各點：
 - (i) 德清中田是一家於2004年1月2日在中國註冊成立的有限公司，經營年期20年，繳足資本人民幣10百萬元，持有有效企業法人營業執照；
 - (ii) 德清中田已透過出讓合法取得物業的使用權及為物業的唯一合法擁有人。根據該點及視乎有關規則及法規以及如出讓合同及其之後的補充及批文函件而定，德清中天有權開發該土地；
 - (iii) 該物業的土地已按揭予中國農業銀行德清縣支行；及
 - (iv) 視乎上文所述的按揭而定，德清中田有權出讓土地使用權而毋須根據現行土地使用條款支付額外的土地金。

貴集團擬收購
於2006年12月31日
現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣 158,000,000元 (50%權益)
2. 中華人民共和國 浙江省 湖州市 德清縣武康鎮 001-132-000-00031- 000號地段、 001-132-000-00032- 000號地段及 001-132-000-00049- 000號地段 在由3幅鄰接土地 組成的地盤上 開發中名為德清 百合公寓(或百合 公寓)的整個 住宅開發區	<p>該物業由3幅鄰接地段組成L形狀地盤,總地盤面積約為103,120平方米。</p> <p>視察時已得悉物業的興建活動。該物業有12幢鋼筋混凝土框架結構在建中,而地盤由磚牆及圍板圍住。</p> <p>根據向我們提供的資料,物業的開發分為2期—第1期及第2期。擬定的開發計劃完成時,將有不同的中低層住宅樓宇,及部分樓宇的第一層或較低兩層作零售或商業用途。其他開發的設施將包括會所、游泳池及及觀景園林。</p>	<p>於視察時,我們已獲發展商委任的現場人員告知,物業的第1期正在興建中及第2期仍未動工。我們確認此聲明於視察日期為正確。由於工程正進行,我們並無對物業目前的佔用情況進行盡職審查。</p>	<p>(見下文附註10 及附註11)</p>
	<p>竣工後,項目總建築面積將約為209,922平方米,銷售面積約為161,005平方米(包括地下)。該面積將由927個分層住宅單位、83個商用單位、759個泊車位及972個位於地庫的小型儲物室共用。</p>		

貴集團擬收購
於2006年12月31日
現況下的市值

物業 概況及年期 佔用詳情

我們獲悉第1期(約68,111平方米)的建設工程正進行,而第2期的興建正在規劃階段。我們亦獲悉少於一半的擬定開發項目已竣工,第1期最快於2007年底落成,而整個開發區最遲預計於2008年完成。

該物業的土地使用權為期40年,至2044年6月14日屆滿,作商業服務業用途;及為期70年,至2074年6月14日,作住宅用途。

附錄:

1. 土地擁有權由國家持有,而土地使用權已透過下列方式轉讓予德清綠城西子房地產開發有限公司(下稱「德清西子」):

- (i) 根據一份日期為2004年6月15日由德清縣國土資源局及德清西子作出的國有土地使用權出讓合同(德地合字(2004)第1045號)(「最高授予租約」),一幅地盤面積為103,120平方米的土地的土地使用權出讓予德清西子,代價為人民幣188,709,600元。該幅位於中興南路東面及舞陽街南面的土地,授予德清西子分別為期40年作商業用途及為期70年作住宅用途;及
- (ii) 根據三份皆由德清縣人民政府發出的國有土地使用權證,日期同為2005年1月19日的德清國用(2005)第00127396號及德清國用(2005)第00127397號,及日期為2005年4月26日的德清國用(2005)第00128242號,物業為出讓土地及使用年期至2044年6月14日屆滿。根據相關的國有土地使用權證記錄,物業的地盤面積分別約40,216.86平方米、40,216.73平方米及22,686.41平方米。有關物業的土地使用只限作商業服務業用途(為期40年至2044年6月14日屆滿),及亦可作住宅用途(為期70年至2074年6月14日屆滿)。

2. 根據最高授予租約,物業受到下列開發契諾限制:

建築容積率	:	<1.2至<4.0
建築密度	:	<28%至<35
建築限高	:	21米或54米
綠化比例	:	=30%至≥35%
其他土地利用要求	:	按德清縣城建規劃要求建造

3. 根據一份日期為2005年7月4日的建設用地規劃許可證編號(2005) 0510046，物業的地盤面積約為103,120平方米。
4. 根據三份日期分別為2005年10月24日、2006年4月17日及2006年5月18日的建設工程規劃許可證編號(2005)0510138、編號(2006)0510107及編號(2006)0510105，竣工後，開發區總建築面積將約208,422平方米。
5. 根據4份日期由2006年1月24日至2006年5月31日的建設工程施工許可證編號330521200512060101（補辦）、編號330521200605240301、編號330521200605240401及編號330521200605240501，竣工後，開發區的總建築面積約為209,922平方米。
6. 根據一份日期為2006年4月17日的商品房預售證（德售許字(06)第001號），總建築面積51,705平方米（48,383平方米作住宅用途及3,322平方米作商業用途）的物業可於市場出售。
7. 根據由德清西子管理層提供的資料，於估值日期，完成餘下建設工程的估計成本約為人民幣688百萬元。
8. 我們獲進一步告知開發完成後，將會向物業提供所有日常主要服務。由於於視察時並無對該等主要服務進行測試或核實，因此，並無假設的責任或義務。
9. 我們獲悉開發中的開發區約63個分層單位、4個泊車位及24個位於地庫的小型儲物室（分層單位、泊車位及儲物室分別約佔總擬定單位的約7%、0.5%及2.7%），已根據當地政府機關同意的預售計劃出售予不同的買家，而於估值日期其金額約達人民幣38,100,000元。然而，我們不能夠查證每份預售協議及聯絡其各自買家獨立確認各交易。倘 貴公司的管理層希望我們對該等預售協議進行額外獨立查證，我們將會在進行該等額外工作前與 貴公司管理層討論及協定時間及費用。由於我們獲指示以獨有的基準評估該物業，因此並無作出準備反映已出售單位及應收款項。倘情況並非如此，該報告價值在扣除已出售單位及評估的應收款項後將會受到重大影響。
10. 物業的總市值為人民幣317百萬元，其中人民幣213百萬元撥至物業的土地使用權。
11. 德清西子是由浙江中青旅綠城投資置業有限公司擁有50%。
12. 根據由 貴公司法律顧問浙江天冊律師事務所製備的法律意見有以下各點：
 - (i) 德清西子是一家於中國註冊或立的有限公司，持有有效企業法人營業執照；
 - (ii) 德清西子已透過出讓合法取得物業的使用權及為物業的唯一合法擁有人。根據該點及視乎有關規則及法規以及如出讓合同及其之後的補充及批文函件而定，德清西子有權開發該土地；
 - (iii) 該物業的土地已按揭予中國銀行德清支行；及
 - (iv) 視乎上文所述的按揭而定，德清西子有權出讓土地使用權而毋須根據現行土地使用條款支付額外的土地金。

貴集團擬收購
於2006年12月31日
現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣 435,000,000元 (77%權益)
<p>3. 中華人民共和國 河南省 鄭州市 鄭東新區 ZD1-100-7號地段、 ZD1-100-229號地段、 ZD1-100-227號地段、 ZD1-100-39號地段、 ZD1-100-6號地段、 ZD1-100-228號地段 及ZDI-100-129號地段 在由7幅鄰接土地 組成的地盤上 開發中名為綠城 百合公寓的 整個住宅開發區</p>	<p>物業由住宅單位、商用單位、 泊車位及一般設施組成綜合 開發區，建於一幅總地盤面 積約219,457.5平方米的方形 地盤。</p> <p>該地盤由7幅鄰接的土地組 成，分別為ZD1-100-7號地 段、ZD1-100-229號地段、 ZD1-100-227號地段、ZD1- 100-39號地段、ZD1-100-6號 地段、ZD1-100-228號地段及 ZDI-100-129號地段。</p>	<p>於視察時，我們已獲發 展商委任的現場人員 告知，物業的第1期、第 2期及商業中心正在建 設當中，而第3期及第4 期仍未動工。我們確認 此聲明於視察日期為 正確。由於工程正進 行，我們並無對物業目 前的佔用情況進行盡 職審查。</p>	<p>人民幣 435,000,000元 (77%權益) (見下文附註10 及附註11)</p>
	<p>根據我們所得資料，物業的 開發由4期（第1期、第2期、 第3期及第4期）及一個商業 中心組成。擬定的開發計劃 完成時，將有不同的低層住 宅樓宇，其中若干幢樓宇的 第一層將會作零售或商業用 途。其他開發的設施將包括 會所、游泳池及觀景園林。</p>		
	<p>竣工後，項目總建築面積約 為451,506平方米，銷售面積 約為334,000平方米。該面積 將由2,211個分層住宅單位、 141個商用單位、1,922個泊 車位及922個位於地庫的小 型儲物室共用。</p>		

貴集團擬收購
於2006年12月31日
現況下的市值

物業 概況及年期 佔用詳情

我們獲悉第1期及第2期（約180,088平方米）及公眾設施（約7,490平方米）的建設工程正在進行中而餘下的第3期及第4期建設正在計劃階段。我們亦獲悉少於一半的擬定開發項目已竣工，第1期最快於2007年中落成，而整個開發區最遲預計於2009年完成。

物業受到7個不同的國有土地使用權證限制，土地使用權的使用年期最遲於2076年12月29日屆滿。地盤計劃用作住宅用途。

附錄：

1. 土地擁有權由國家持有，而土地使用權已透過以下方式轉讓予河南中州綠城置業投資有限公司（下稱「河南中州」）：
 - (i) 根據一份日期為2003年12月26日由河南省鄭州市鄭東新區管委會土地規劃局及綠城房地產集團有限公司作出的國有土地使用權出讓合同（鄭政東招出(2003)第003號），土地使用權授予綠城房地產集團有限公司，為期70年，作住宅用途，代價為人民幣292,888,888元；及
 - (ii) 根據7份由鄭州市人民政府發出日期為2004年6月24日、2004年12月15日、2005年12月9日及2006年12月29日的國有土地使用證，物業為一幅可轉讓土地及可使用年期最遲至2076年12月29日屆滿。根據各自的國有土地使用證記錄，物業各自的地盤面積約43,115.8平方米、45,651.97平方米、36,591.9平方米、49,178平方米、17,367平方米、18,063.8平方米及9,489.1平方米。物業的法定權益方為河南中州，而物業的土地使用只限作住宅用途。

2. 根據最高授予租約，有關物業受到下列開發契諾限制，他們為：

建築容積率	:	1.6
建築密度	:	27%
建築限高	:	20米
綠化比例	:	30%
其他土地利用要求	:	按鄭東新區管委會土地規劃局的規定開發

3. 根據不同的建設用地規劃許可證，河南中州可開發地盤如下，

- (i) 根據一份日期為2004年4月28日的建設用地規劃許可證[2004]鄭東規地管許字(0013)號，開發完成後，總建築面積將約331,652.803平方米，包括建設面積219,457.589平方米及路面面積112,195.214平方米。
- (ii) 根據一份日期為2005年8月15日的建設用地規劃許可證[2005]鄭東規地管許字(0018)號，開發區的第2期、第3期及第4期的一半落成後，總建築面積將約232,157.15平方米，包括建設面積149,485.76平方米及路面面積82,671.39平方米。
- (iii) 根據一份日期為2006年5月15日的建設用地規劃許可證[2006]鄭東規地管許字(0032)號，開發區的第3期及第4期的一半落成後，總建築面積將約168,888.66平方米，包括建設面積103,833.74平方米及路面面積65,054.92平方米。

4. 根據三份日期分別為2005年9月6日的[2005]鄭東規建管(許)字第(0033號)、日期為2006年3月23日的[2006]鄭東規建管(許)字第(0012)號及日期為2006年3月28日的[2006]鄭東規建管(許)字第(0015)號的建設工程規劃許可證，開發區的第1期、第2期及商業中心落成後，總建築面積將分別約86,479平方米、90,687平方米及7,222平方米，計劃作住宅、商業、泊車及公眾設施用途。

5. 根據兩份日期為2005年9月7日第410105200509070101號及410105200509070201號的第1期建設工程施工許可證、兩份日期為2006年3月25日第410105200603250201號及410105200603250101號的第2期建設工程施工許可證及一份日期為2006年3月30日第410105200603300101號的商業中心建設工程施工許可證，第1期、第2期及商業中心完成後，總建築面積將約183,682平方米。

6. 根據6份商品房預售許可證，日期為2005年11月28日(2005)鄭房管預字第D0051號、日期為2005年12月9日(2005)鄭房管預字第D0052號、日期為2005年11月28日(2005)鄭房管預字第D0053號、日期為2006年12月20日(2006)鄭房管預字第D0101號、日期為2006年8月14日(2006)鄭房管預字第D0102號、日期為2006年10月13日(2006)鄭房管預字第D0118號，總建築面積134,918.48平方米的有關物業可於市場出售。

7. 根據河南中州的管理層提供的資料，於估值日期，完成餘下建設工程的估計成本約為人民幣435百萬元。

8. 我們獲進一步告知當開發完成後，將會向物業提供所有日常主要服務。由於於視察時並無對該等主要服務進行測試或核實，因此，並無假設的責任或義務。
9. 我們獲悉開發中的開發區約445個分層單位、107個泊車位、18個商用單位及67個儲物室（分層單位、泊車位、商用單位及儲物室分別約佔總擬定單位的約59%、13%、18%及20%）已根據當地政府機關同意的預售計劃出售予不同的買家，而於估值日期其達到約人民幣256,238,338元。然而，我們不能夠查證每份預售協議及聯絡其各自買家獨立確認各交易。倘 貴公司的管理層希望我們對該等預售協議進行額外獨立查證，我們將會在進行該等額外工作前與 貴公司管理層討論及協定時間及費用。由於我們獲指示以獨有的基準評估該物業，因此並無作出準備反映已出售單位及應收款項。倘情況並非如此，該報告價值在扣除已出售單位及評估的應收款項後將會受到重大影響。
10. 物業的總市值為人民幣565百萬元，其中人民幣322百萬元撥至物業的土地使用權。
11. 河南中州是由浙江中青旅綠城投資置業有限公司擁有77%。
12. 根據由 貴公司法律顧問浙江天冊律師事務所製備的法律意見有以下各點：
 - (i) 河南中州是一家於中國註冊成立的有限公司，持有有效企業法人營業執照；
 - (ii) 河南中州已透過出讓合法取得物業的使用權及為物業的唯一合法擁有人。根據該點及視乎有關規則及法規以及如出讓合同及其之後的補充及批文函件而定，河南中州有權開發該土地使用權；
 - (iii) 該物業已按揭予中國光大銀行鄭州客華支行；及
 - (iv) 視乎上文所述的按揭而定，河南中州有權出讓土地使用權而毋須根據現行土地條款支付額外的土地金。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則載列有關本集團資料。董事對本通函所載內容的準確性共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，並無遺漏其他事實，致使其中內容有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事的股份權益

於最後實際可行日期，除下文所披露外，本公司各董事或主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份及相關股份，概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	佔本公司 股權概約 百分比
宋卫平	—	68,859,000 ⁽¹⁾ 股普通股	501,524,000 ⁽²⁾ 股普通股	—	570,383,000 股普通股	41.44%
壽柏年	—	—	383,643,000 ⁽³⁾ 股普通股	—	383,643,000 股普通股	27.87%

附註：

- (1) 宋卫平先生在該等由Wisearn Limited持有的普通股中具有權益，該公司由其配偶夏一波女士全資擁有。
- (2) 宋卫平先生作為Delta House Limited唯一股東，擁有該等普通股。
- (3) 壽柏年先生作為Profitwise Limited唯一股東，擁有該等普通股。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，除下文所披露外，就董事所知，概無任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉：

姓名	持有 普通股數目	權益種類	佔本公司股權 百分比
夏一波	570,383,000 ⁽¹⁾	視為權益，一間受控制 法團的權益	41.44%
Delta House Limited	501,524,000 ⁽²⁾	實益擁有人	36.44%
Profitwise Limited	383,643,000 ⁽³⁾	實益擁有人	27.87%
Wisearn Limited	68,859,000 ⁽⁴⁾	實益擁有人	5.00%
Warburg Pincus & Co.	70,000,000 ⁽⁵⁾	一間受控制法團的權益	5.09%
Warburg Pincus IX, LLC	70,000,000 ⁽⁵⁾	一間受控制法團的權益	5.09%
Warburg Pincus Partners LLC	70,000,000 ⁽⁵⁾	一間受控制法團的權益	5.09%
Warburg Pincus Private Equity IX, L.P.	70,000,000 ⁽⁵⁾	實益擁有人	5.09%

附註：

- (1) 包括透過控股公司持有的68,859,000股視為權益，及由控股公司Delta House持有的501,524,000股視為權益，該公司由其配偶宋卫平先生持有。為上文「董事的權益及淡倉」一節披露的重複。
- (2) 宋卫平先生透過控股公司持有的權益，為上文「董事的權益及淡倉」一節披露的重複。
- (3) 壽柏年先生透過控股公司持有的權益，為上文「董事的權益及淡倉」一節披露的重複。
- (4) 夏一波女士透過控股公司持有的權益。
- (5) Warburg Pincus Private Equity IX, L.P.由Warburg Pincus Partners LLC全資擁有，Warburg Pincus Partners LLC由Warburg Pincus IX, LLC全資擁有，而它則由Warburg Pincus & Co.全資擁有。

3. 重大不利轉變

董事確認，自2005年12月31日（即本公司及其附屬公司最近期公布經審核賬目的結算日期）以來，本公司及其附屬公司的財務或經營狀況並無重大不利轉變。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其附屬公司目前概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司及其附屬公司亦無涉及任何待決或提出或面臨任何重大訴訟或申索。

5. 專家同意書

下列各專家已就刊發本通函發出同意書，同時以現時的格式及內容轉載彼等的函件或聲明及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書：

名稱	資格
浩德融資有限公司	一家根據證券及期貨條例可進行第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動的持牌法團
利駿行測量師有限公司	測量師學會會員
天冊律師事務所	中國律師

於最後實際可行日期，以上專家並無實益擁有本公司及其附屬公司的股權，亦無任何可自行或提名他人認購本公司或其附屬公司證券的權利（不論可否依法執行）。

於最後實際可行日期，以上專家並無在本公司及其附屬公司自2005年12月31日（即本公司最近期公布經審核賬目的結算日期）以來買賣或出售或租用或建議買賣或出售或租用的任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其附屬公司訂立或擬訂立服務合約（不包括一年內到期或僱主可不付賠償（法定賠償除外）而終止的合約）。

7. 董事於本公司及其附屬公司的資產或合約的權益

於最後實際可行日期，概無董事或擬董事在本公司及其附屬公司自2005年12月31日（即本公司最近期公布經審核賬目的結算日期）以來買賣或出售或租用或建議買賣或出售或租用的任何資產中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於訂立於最後實際可行日期仍然生效且對本公司業務有重大影響的任何合約或安排中擁有重大權益。

8. 董事的競爭權益

於最後實際可行日期，除招股章程所披露外，概無董事或彼等各自的聯繫人（作為董事除外）視為直接或間接與本公司業務競爭或可能競爭的業務中擁有權益（倘各為控股股東，根據香港上市規則第8.10條須予以披露）。

9. 股東投票表決的程序

根據本公司組織章程細則第90條，任何股東大會的決議案以舉手方式表決，除非由下列人士在任何舉手表決前後提出投票表決要求：

- (a) 大會主席；
- (b) 至少兩(2)名可親身或委派代表投票的股東；或
- (c) 一(1)名或多名親身出席或委派代表出席並持有可在大會投票的全部股份10%或以上的股東。

以投票方式表決的要求可由提出者撤回。

10. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書及合資格會計師為林錦堂先生。
- (b) 本公司的註冊地址為M&C Corporate Services Limited, PO Box 309GT, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖。
- (d) 本通函及代表委任表格的中英文版本如有歧異，概以英文本為準。

11. 備查文件

以下文件的副本由本通函日期起至2007年3月22日（包括該日）的期間的任何營業日的正常營業時間內，於香港皇后大道中15號告羅士打大廈23樓的史密夫律師事務所辦事處，可供查閱：

- (a) 本公司組織章程細則；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函；
- (c) 浩德融資有限公司函件，其全文載於本通函；
- (d) 利駿行測量師有限公司製備的估值報告，其全文載於本通函附錄一；
- (e) 本附錄所述的浩德融資同意書；
- (f) 本附錄所述的利駿行同意書；
- (g) 本附錄所述的天冊律師事務所同意書；
- (h) 首份收購協議；及
- (i) 第二份收購協議。

特別股東大會通告



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)

茲通告綠城中國控股有限公司(「本公司」)謹訂於2007年3月26日下午3時正於中華人民共和國浙江省杭州杭大路1號黃龍世紀廣場A區10樓舉行特別股東大會,以考慮及(如認為適合)通過以下普通決議案:

普通決議案:

1. 考慮及批准首項收購(包括首份收購協議)。(附註1)
2. 考慮及批准第二項收購(包括第二份收購協議)。(附註1)

承董事會命
主席
宋卫平

2007年3月9日

附註:

1. 釋義及詳情請參閱本公司發出日期為2007年3月9日的通函。
2. 於2007年3月22日營業時間結束時名列由本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司存置的本公司股東名冊的股份持有人有權出席特別股東大會。
3. 委任代表
 - (i) 有權出席特別股東大會並於會上投票的股東,可以書面形式委任一名或多名委任代表代其出席大會及投票。委任代表毋須為本公司股東。
 - (ii) 委任代表須由委任人或其授權的受權人書面簽署指示委任。倘代表委任表格由委任人的受權人簽署,委任該受權人簽署的授權書或其他授權文件須經核證。
 - (iii) 經簽署及核證的授權書或其他授權文件連同填妥的代表委任表格必須於特別股東大會指定舉行時間前48小時送交香港中央證券登記有限公司,方為有效。
 - (iv) 委任代表可於以舉手表決或投票表決時行使投票權。然而,倘股東委任超過一名委任代表,則該等委任代表只可於投票表決時行使投票權。

* 僅供識別

特別股東大會通告

4. 出席特別股東大會的登記程序

股東或其委任代表出席大會須出示身份證明文件。倘股東為法人，其法定代表或董事會授權的其他人士或該股東的其他監管團體出示委任該人士出席大會的董事會或該股東的其他監管團體的決議案可出席大會。

5. 其他事項

特別股東大會不會超過半日，出席的股東須自行負責其交通及住宿開支。