

---

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，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有綠城中國控股有限公司的股份，應立即將本通函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。

香港交易及結算所有限公司及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，概不對因本通函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)

(股份代號：3900)

須予披露及關連交易

獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問

**MIZUHO**

瑞穗證券亞洲有限公司

---

董事會函件載於本通函第5至15頁，獨立董事委員會函件載於本通函第16頁，獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問瑞穗證券亞洲有限公司的函件（當中載有其就收購事項向獨立董事委員會及股東提供的意見）載於本通函第17至24頁。

\* 僅供識別

二零零九年五月二十九日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	16
瑞穗證券亞洲有限公司函件 .....	17
附錄一 — 項目估值報告 .....	25
附錄二 — 一般資料 .....	31

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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）；
「公佈」	指	本公司日期為二零零九年五月八日有關收購事項的公佈；
「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；

---

## 釋 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；
「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；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「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；
「獨立財務顧問」 或「瑞穗證券」	指	瑞穗證券亞洲有限公司，持牌根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、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(提供資產管理)受規管活動及獲委任就收購事項向獨立董事委員會及股東提供意見的獨立財務顧問；
「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，於最後實際可行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公佈前的最後一個完整交易日；

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零零九年五月二十五日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「羅先生」	指	羅釗明先生，於最後實際可行日期為Tandellen的股東；
「中國」	指	中華人民共和國；
「項目」	指	本通函「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，即Skymoon International全部已發行股本；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）；
「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；

---

## 釋 義

---

「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「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：就本通函而言，貨幣換算採用人民幣1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。



**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：

宋卫平先生 (主席)  
壽柏年先生 (執行副主席)  
陳順華先生  
郭佳峰先生

註冊辦事處：

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：

徐耀華先生  
賈生華先生  
蔣偉先生  
史習平先生  
唐世定先生

香港主要營業地點：

香港  
皇后大道中16-18號  
新世界大廈一座  
14樓1406-8室

敬啟者：

**須予披露及關連交易**

**緒言**

於二零零九年五月八日，董事會宣佈，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。

獨立董事委員會 (由全體獨立非執行董事組成) 已告成立，以就收購事項向股東提供意見。瑞穗證券已獲委任為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。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

本通函旨在為閣下提供（其中包括）(i)收購事項的進一步詳情；及(ii)載有獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及股東的函件；及(iii)獨立董事委員會就收購事項提出的推薦意見。

### 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，於最後實際可行日期由羅先生及阮宜玲女士（羅先生的配偶）各自擁有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，於最後實際可行日期，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

銷售股份指Skymoon International於最後實際可行日期的全部已發行股本。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有限公司（「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進行的初步指示性估值人民幣957,000,000元（相等於1,090,980,000港元））後按公平原則磋商釐定。戴德梁行亦已獲委聘編製項目於二零零九年四月三十日的估值報告，有關估值報告載於本通函附錄一。根據該估值報告，項目的估值與項目於二零零八年十二月三十一日的草擬本估值報告所載的估值相同，即人民幣957,000,000元（相等於1,090,980,000元）。

收購事項之代價將按實際計得基準（將於完成日期前五(5)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（已計及項目於二零零九年四月三十日的估值）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(10)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（包括獨立非執行董事）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二十(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)最後實際可行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%（假設自最後實際可行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。本公司已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(5)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(10)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) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股8.08港元折讓約24.51%；  
及
- (vi) 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%。截至最後實際可行日期，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（包括並無就任何抵押、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。

## 董事會函件

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。

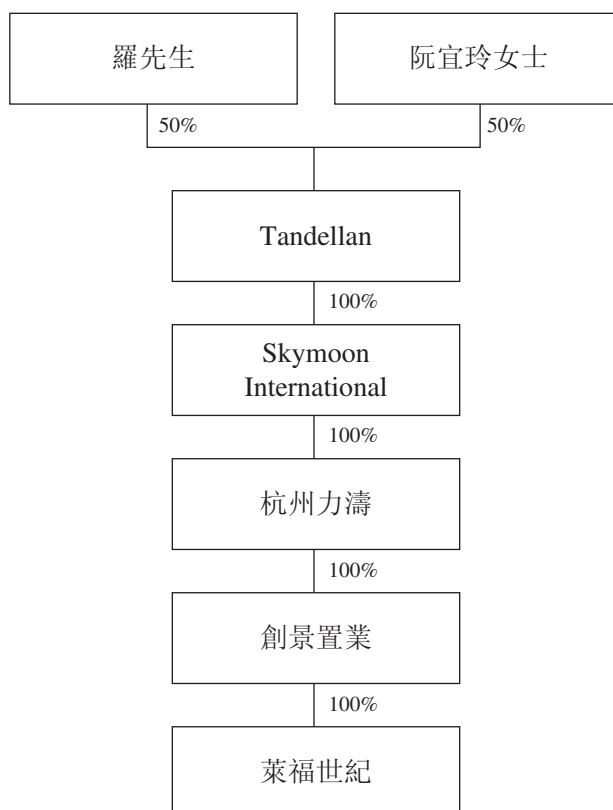
於最後實際可行日期，條件(e)、(h)及(j)經已達成。

### 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Tandellan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任何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（假設由最後實際可行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（包括獨立非執行董事）認為協議的條款（包括收購事項的代價）乃一般商業條款，在本公司的日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。董事（包括獨立非執行董事）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，於最後實際可行日期為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，於最後實際可行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，於最後實際可行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。

於最後實際可行日期，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。

於最後實際可行日期，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198,716,800元（相等於約226,537,152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198,375,510元（相等於約226,148,081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。

### 上市規則的含義

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。



---

## 董事會函件

---

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，於最後實際可行日期分別持有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。聯交所已根據上市規則第14A.43條豁免本公司嚴格遵守有關召開股東大會以批准收購事項的規定。因此，本公司將不會舉行股東大會。本通函所載的資料僅供股東參考。

本公司已成立獨立董事委員會（成員包括全體獨立非執行董事）以就收購事項向股東提供意見。敬請閣下垂注本通函第16頁所載的獨立董事委員會推薦建議函件。

本公司已委任瑞穗證券為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及股東提供意見。敬請閣下垂注本通函第17至24頁所載的瑞穗證券意見函件。

### 一般資料

鑒於完成以達成若干先決條件為前提，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。

### 其他資料

敬請閣下垂注本通函第16頁載列的獨立董事委員會函件，當中載有其就收購事項致股東的推薦意見。同時亦請閣下垂注本通函第17至24頁載列的瑞穗證券意見函件，當中載有其就收購事項致獨立董事委員會及股東的意見，以及達致其意見時所考慮的主要因素及理由。

敬請閣下亦垂注本通函附錄載列的其他資料。

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

二零零九年五月二十九日



**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)

敬啟者：

### 須予披露及關連交易

吾等謹提述本公司日期為二零零九年五月二十九日致股東的通函（「通函」），本函件構成其中一部分。除非文義另有指明，否則本函件內所用詞彙具有通函「釋義」一節所賦予該等詞彙的相同涵義。

吾等已獲董事會授權組成獨立董事委員會，以就收購事項的條款對本公司及股東而言是否屬公平合理向股東提供意見。

吾等謹請閣下注意通函第17至24頁載列的獨立財務顧問瑞穗證券亞洲有限公司（「瑞穗證券」）（已獲委任就收購事項向獨立董事委員會及股東提供意見）的意見函件及通函第5至15頁載列的董事會函件。

經考慮（其中包括）瑞穗證券所考慮的因素及理由及其意見函件所載列的意見後，吾等認為，收購事項的條款乃一般商業條款，在本公司的日常及一般業務過程中訂立，對股東而言屬公平合理，並符合股東的整體利益。

此致

列位股東 台照

綠城中國控股有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

徐耀華先生

賈生華先生

蔣偉先生

史習平先生

唐世定先生

謹啟

二零零九年五月二十九日

\* 僅供識別

以下為獨立財務顧問瑞穗證券亞洲有限公司就收購事項向獨立董事委員會及股東發出的建議函件全文，以供載入本通函。

MIZUHO

瑞穗證券亞洲有限公司  
香港中環添美道1號  
中信大廈11樓  
電話：2685-2000 傳真：2685-2400

敬啟者：

## 須予披露及關連交易

### 緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就收購事項向獨立董事委員會及股東提供意見。有關收購事項的進一步詳情載於 貴公司致其股東日期為二零零九年五月二十九日的通函（「**通函**」）（本函件構成其中一部份）中董事會函件（「**董事會函件**」）內。除非文義另有所指，否則本函件所用的特定詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

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 貴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 貴公司的關連交易。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 貴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，於最後實際可行日期分別持有492,124,000股、68,859,000股及384,490,500股股份，合共佔 貴

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，貴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。

根據此項委聘，吾等的工作範圍包括評估收購事項的條款對股東而言是否公平合理及收購事項是否符合貴公司及股東的整體利益。

### 吾等意見的基準

吾等於達致意見的過程中依賴貴公司董事、顧問及代表向吾等提供的資料、意見和事實及作出的陳述(包括通函所載或所述的資料、意見和事實及作出的陳述)。吾等亦已假設通函所載或所述的資料及陳述的各方面於其作出時為真確無誤，且直至通函寄發日期仍為真確無誤。吾等並無理由懷疑貴公司董事及高級管理層提供予吾等的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。吾等亦依賴若干公開資料，並假設該等資料準確可靠，而吾等並無對該等資料進行獨立核證。吾等獲董事告知且相信通函並無遺漏重大事實。

吾等認為，吾等已獲得充足資料，讓吾等可達致知情觀點並作為吾等倚賴於通函內所載資料的準確性作為吾等的意見提供合理基礎的依據。然而，吾等並無就資料進行獨立核證，吾等亦無就貴公司或其任何附屬公司或聯營公司或目標集團的業務及事務或其他前景進行任何形式的深入調查。

### 所考慮的主要因素及理由

吾等就收購事項達成意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

#### 進行收購事項的背景及理由

董事會於二零零九年五月八日宣佈，貴公司、貴公司的全資附屬公司Richwise、Tandellen與羅先生訂立協議(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。Tandellen為一家投資控股公司，於最後實際可行日期由羅先生及阮宜玲女士(羅先生的配偶)各擁有50%權益。

鑒於協議項下擬進行的交易，待遵守 貴公司的公司章程後， 貴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 貴公司承諾，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 貴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 貴公司業務競爭的公司的現有董事或顧問職務。羅先生已向 貴公司承諾，於彼辭去與 貴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任何利益衝突時不會參與董事會討論。吾等自 貴公司理解到， 貴公司擬憑藉羅先生於中國物業界的經驗（尤其北京）有助公司發揮。

貴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。從 貴公司截至二零零八年十二月三十一日止年度年報，吾等注意到 貴集團截至二零零八年十二月三十一日於北京的土地儲備為680,434平方米，按總建築面積計，佔 貴集團土地儲備約3%。誠如董事會函件所述，為鞏固 貴集團於中國住宅物業發展的地位，董事相信收購事項將為 貴公司提供良機以進一步參與北京物業發展。

#### 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，於最後實際可行日期為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，於最後實際可行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，於最後實際可行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。

誠如董事會函件所述，於最後實際可行日期，貴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，貴公司估計萊福世紀將有充裕資金營運項目。因此，貴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。

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的未經審核綜合賬目，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198,716,800元（相等於約226,537,152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198,375,510元（相等於約226,148,081港元）。

### 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610,000,000港元，乃Richwise與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於二零零八年十二月三十一日按公開市場基準對項目進行的初步指示性估值人民幣957,000,000元（相等於1,090,980,000港元））後按公平原則磋商釐定。戴德梁行亦已獲委聘編製項目於二零零九年四月三十日的估值報告。根據該估值報告，項目的估值與項目於二零零八年十二月三十一日的草擬本估值報告所載的估值相同，即人民幣957,000,000元（相等於1,090,980,000元）。收購事項的代價將按實際計得基準（將於完成日期前五(5)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（已計及項目於二零零九年四月三十日的估值）少於610,000,000港元，Tandellen將於完成日期後及接獲Richwise或 貴公司書面通知要求支付該筆差額起計十(10)個營業日內按實際計得基準以現金向Richwise或 貴公司支付差額。

由於目標集團的主要資產為萊福世紀所持有正在發展中的地塊，項目尚未賺取任何溢利，吾等認為根據萊福世紀的重估資產淨值及獨立專業估值師戴德梁行按公開市場基準對項目現狀進行的估值，釐定收購事項的代價乃適當的做法。因此，吾等認為收購事項的代價乃公平合理。

## 代價股份

誠如董事會函件所述，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二十(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。

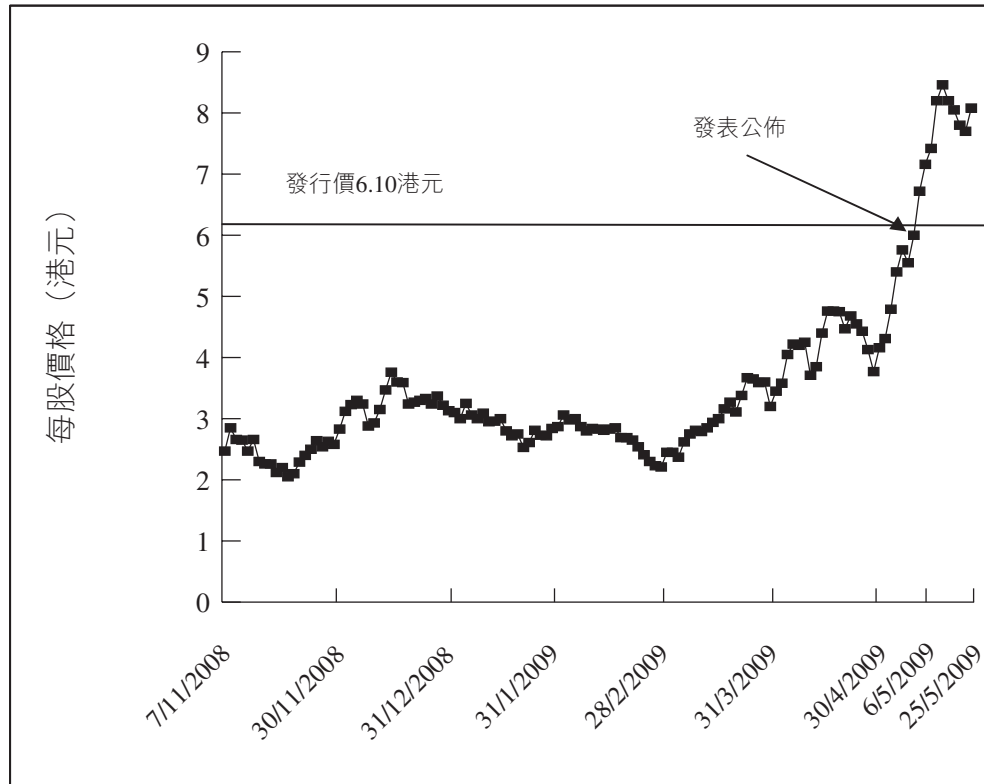
代價股份佔(i)最後實際可行日期 貴公司已發行股本約6.50%；及(ii)緊接完成時 貴公司經發行代價股份擴大後的已發行股本約6.11% (假設自最後實際可行日期起至完成日期止除發行代價股份外， 貴公司已發行股本並無變動)。

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(5)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(10)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) 較股份於最後交易日(包括該日)前六(6)個月期間在聯交所所報的每股平均收市價約3.16港元溢價約93.04%；
- (vi) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股8.08港元折讓約24.51%；及
- (vii) 較二零零八年十二月三十一日 貴公司經審核綜合資產淨值每股約6.11港元折讓約0.16%。



下表載列股份於截至最後交易日（包括該日）止六(6)個月期間及截至最後實際可行日期止期間的收市價：



吾等注意到發行價6.10港元普遍低於股份於發表公佈後的收市價。然而，發行價高於股份於最後交易日前六(6)個月期間的收市價。此外，發行價僅較二零零八年十二月三十一日 貴公司經審核綜合資產淨值每股約6.11港元出現輕微折讓。

收購事項引致的 貴公司股權變更

下表載列(就董事所知)緊接完成前後 貴公司的股權架構(假設由最後實際可行日期起至完成日期止除發行代價股份外, 貴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>

誠如上表所顯示, 公眾股東的股權將由最後實際可行日期約38.50%減至配發及發行代價股份後約36.15%。

誠如董事會函件所述, 收購事項的代價擬以配發及發行代價股份而非現金支付, 原因為 貴公司相信此乃 貴公司的最佳融資方法。吾等注意到 貴集團於二零零八年十二月三十一日的淨槓杆比率約為140%。經考慮下列因素: (i) 貴集團的淨槓杆比率相對較高; (ii) 發行代價股份不會對 貴集團的現金流量構成影響; 及(iii)對公眾股東股權造成的攤薄影響並不重大, 吾等認為發行代價股份乃合適的融資方法。

意見

經考慮上述主要因素及理由, 吾等認為收購事項的條款對股東的利益而言屬公平合理, 而上述收購事項乃於 貴公司的日常及一般業務過程中按一般商業條款進行, 符合 貴公司及其股東的整體利益。

此致

綠城中國控股有限公司  
獨立董事委員會及列位股東 台照

代表  
瑞穗證券亞洲有限公司  
資本市場及企業融資  
董事總經理  
劉紹基  
謹啟

二零零九年五月二十九日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對位於中國的物業權益於二零零九年四月三十日的估值意見所編製，以供載入本通函的函件全文及估值證書。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
10樓

敬啟者：

關於：中華人民共和國北京市朝陽區東直門外斜街8號院

### 估值指示、估值目的及估值日期

茲遵照閣下對吾等之指示，對綠城中國控股有限公司（「貴公司」）將收購位於中華人民共和國（「中國」）之上述物業（「物業」）進行估值。吾等確認，吾等曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向貴公司提供物業於二零零九年四月三十日（「估值日」）之市值意見。

### 市值之定義

吾等對物業之估值代表其市值，根據香港測量師學會物業估值準則，市值定義為「物業於估值日經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在知情及自願之情況下審慎進行交易而可換取之估計金額」。

### 估值基準及假設

吾等之估值並不包括因特別條款或情況（如反常融資、出售及租回安排、由任何與銷售有關人士授予之特別考慮因素或特許權或任何特別價值因素）所引致之估計價格升值或貶值。

在吾等對位於中國之物業進行估值時，吾等假設在支付每年象徵式土地使用費後，已獲授物業於特定年期內之可轉讓土地使用權，而任何應付土地出讓金亦已全數支付。吾等倚賴與物業之業權及 貴公司於物業擁有之權益有關之資料。於對物業進行估值時，吾等假設 貴公司擁有物業之可強制執行業權及於整個未屆滿之獲批年期內，擁有使用、佔用或轉讓物業之自由及不受干擾之權利。

就位於中國之物業而言，根據 貴公司所提供之資料，業權之狀況及主要證書、批文及許可證之授予情況已載於隨附估值證書之附註內。

## 估值方法

吾等已按物業將按 貴公司提供予吾等之最新發展建議進行發展及竣工之基準進行估值。吾等假設已就發展建議從有關政府當局獲得一切同意書、批文及許可證，且無任何繁瑣條件或延誤。吾等亦假設發展項目之設計及建設符合當地規劃條例，並已經有關當局批准。在達致吾等之估值意見時，吾等已採納直接比較法及參考相關市場內可資比較之銷售證據，而吾等亦已計及已支出之建築成本及將會支出以完成發展之成本，藉以反映發展項目竣工後之質素。

## 資料來源

吾等已獲 貴公司提供有關物業之業權文件摘要，惟並無查閱文件正本，以確定是否有任何並未顯示於吾等所獲副本上之修訂。

於進行估值時，吾等在一定程度上依賴 貴公司提供有關於中國之物業之資料，並已採納 貴公司向吾等提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇之識別資料、開發計劃、建設成本、地盤及擬建樓面面積等及其他一切有關事宜之意見。

隨附之估值證書所載之尺寸、量度及面積乃以提供予吾等之資料為基準，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料（該等資料對估值十分重要）之真確性及準確性。根據 貴公司給予吾等之意見， 貴公司所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

## 實地視察

吾等曾視察物業。然而，吾等並無進行實地勘測，以確定土地狀況及有關設施等是否適合任何未來發展。吾等編製估值時已假設此等方面乃令人滿意，並於建築期間不會招致任何特殊開支或延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐壞、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。除另有說明外，吾等無法進行詳細實地測量，以核實物業的地盤及建築面積，吾等假設交予吾等之文件所示之面積均為正確。

吾等之估值中並無就物業之任何抵押、按揭或欠款，或就於銷售成交時可能導致之任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假設物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

## 貨幣

除另有說明者外，於吾等之估值中，所有金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

吾等隨附估值證書。

此致

中國  
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  
戴德梁行有限公司  
董事  
陳家輝  
註冊專業測量師  
(產業測量組)  
中國房地產估值師  
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S  
謹啟

二零零九年五月二十五日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國及香港物業估值方面擁有逾20年經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 四月三十日 現況下的資本值
中華人民共和國 北京市 朝陽區 東直門外斜街8號院	該物業為一幅總地盤面積約28,004平方米的在建土地（包括建設用地、道路、綠化地帶、河道及停車場）。	於估值日期，該物業正在進行內部裝修。	人民幣 957,000,000元

該物業擬發展為一座規劃總建築面積約62,584.6平方米的31層高酒店式公寓。該物業已於二零零七年三月開始施工，預計將於二零零九年竣工。

根據業主提供的發展規劃，竣工後該物業將提供的建築面積如下：

部份	建築面積 (平方米)
零售區（第1層）	2,469.10
零售區（閣層）	2,283.80
酒店式公寓	48,668.40
配套設施	<u>320.40</u>
<b>總計：</b>	<b><u>53,741.70</u></b>

此外，竣工後該物業的地庫將提供合共93個泊車位，總建築面積約8,843平方米。

該物業已獲授作公寓用途的土地使用權為期70年，於二零七三年八月十三日屆滿；獲授作配套設施用途的土地使用權為期40年，於二零四三年八月十三日屆滿；及獲授作地庫停車場用途的土地使用權為期50年，於二零五三年八月十三日屆滿。

附註：

(1) 根據北京市土地管理局於二零零八年二月二十五日所發出的第(2007) 0440號國有土地使用證，該物業（總地盤面積為3,204.37平方米，位於東直門外斜街8號院）的土地使用權已授予北京萊福世紀置業有限公司，獲授作公寓用途的土地使用權為期70年，於二零七三年八月十三日屆滿；獲授作配套設施用途的土地使用權為期40年，於二零四三年八月十三日屆滿；及獲授作地庫停車場用途的土地使用權為期50年，於二零五三年八月十三日屆滿。

(2) 根據北京市規劃委員會於二零零八年四月三十日所發出的第(2008) 0046號建設用地規劃許可證，北京萊福世紀置業有限公司獲准於朝陽區東直門外斜街8號院興建總地盤面積為28,004平方米的項目。

(3) 根據北京市規劃委員會於二零零八年五月六日所發出的第(2008) 0118號建設工程規劃許可證，北京萊福世紀置業有限公司獲准於朝陽區東直門外斜街8號院興建總建築面積為61,080.00平方米的項目（包括51,912.00平方米的地面部份及9,168.00平方米的地下部份）。

根據北京萊福世紀置業有限公司提供的發展計劃，該物業的總規劃建築面積約為62,584.60平方米，超過上文所述建設工程規劃許可證所列明的批准總建築面積。吾等於估值過程中已假設該發展計劃已獲有關當局批准，而額外土地出讓金（如有）亦已支付予政府。

(4) 根據北京市朝陽區建設委員會於二零零八年五月二十三日所發出的建設工程施工許可證第(2008)0118號，該建設工程（總建築面積為61,080平方米）符合有關工程施工的規定。

(5) 根據日期為二零零八年一月二日的營業執照第110105010154971號，北京萊福世紀置業有限公司於二零零七年四月二十四日註冊成立，註冊資本為人民幣30,000,000元，經營期限為二零零七年四月二十四日至二零二七年四月二十三日。

(6) 據北京萊福世紀置業有限公司告知，截至二零零九年四月三十日，已經投入之建築成本總數約人民幣221,000,000元，而於截至二零零九年四月三十日，估計完成發展該物業尚需建築成本約人民幣119,000,000元。吾等於估值過程中，已計及該等費用。

(7) 該建議發展項目竣工後之資本值約人民幣1,300,000,000元。

(8) 吾等已按下列假設編製吾等之估值：

(i) 北京萊福世紀置業有限公司擁有該物業的適當合法業權，有權轉讓該物業土地使用權的剩餘年期而無需向政府支付額外土地出讓金或其他繁重開支；

(ii) 所有土地出讓金、公用設施費用、配套基建費用及為進行發展工程而重新安置任何原居民而須支付的補償及重新安置費用均已悉數支付；

(iii) 該物業的設計及建設施工均符合當地規劃規定，並已獲有關政府部門批准；及

(iv) 該物業可自由向買家出售。

(9) 根據 貴公司所提供的資料，業權及主要批准及許可的授出狀況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
預售許可證	無
樓宇所有權證	無
營業執照	有



## 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：

#### (i) 本公司股份及相關股份的長倉

董事姓名	股份總數	可認購本公司 股份的購股權	根據股權 衍生工具 所持股份數目	所持 權益身份	權益佔本公司 已發行股本 的百分比
宋卫平先生	68,859,000 (附註1)	-	-	控股公司 的權益	4.48%
	492,124,000 (附註2)	-	-	控股公司 的權益	32.01%
	-	1,089,000 (附註3)	-	實益擁有人	0.07%
壽柏年先生	384,490,500 (附註4)	-	-	控股公司 的權益	25.01%
	-	1,056,000 (附註3)	-	實益擁有人	0.07%

董事姓名	股份總數	可認購本公司 股份的購股權	根據股權 衍生工具 所持股份數目	所持 權益身份	權益佔本公司 已發行股本 的百分比
陳順華先生	-	753,000 (附註3)	-	實益擁有人	0.05%
郭佳峰先生	-	576,000 (附註3)	-	實益擁有人	0.04%

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) 根據股東於二零零六年六月二十二日通過的一項決議案所採納的購股權計劃，該等購股權已於二零零九年一月二十二日授出，且自二零零九年一月二十二日至二零一九年一月二十一日可按每股2.89港元的價格行使。
- (4) 壽柏年先生作為Profitwise Limited唯一股東，擁有該等普通股。

(ii) 相聯法團股份及相關股份的長倉

董事姓名	相聯法團 的名稱	控股公司 所持權益	普通股數目(長倉)		佔相聯法團 已發行股本 的概約 百分比
			個人權益	家族權益	
宋卫平先生	Delta House Limited	-	實益擁有人	-	100%
	Wisearn Limited	-	-	實益擁有人	100%
壽柏年先生	Profitwise Limited	-	實益擁有人	-	100%

## (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：

名稱	持有 普通股數目	權益種類	佔本公司 股權概約 百分比
夏一波女士	560,983,000(L) (附註1)	控股公司的權益及 與其他人士共同 持有權益	36.49%
Delta House Limited	492,124,000(L) (附註2)	實益擁有人	32.01%
Profitwise Limited	384,490,500(L) (附註3)	實益擁有人	25.01%
Lehman Brothers Holdings Inc.	101,400,450(L) (附註4)	控股公司的權益	6.60%
	31,868,575(S) (附註4)	控股公司的權益	2.07%
Warburg Pincus & Co	92,289,000(L) (附註5)	控股公司的權益	6.00%
Warburg Pincus Private Equity IX, L.P.	92,289,000(L) (附註5)	實益擁有人	6.00%

附註：

- (1) 夏一波女士透過Wisearn Limited持有68,859,000股的權益，及由控股公司Delta House Limited持有的492,124,000股視為權益，該公司由其配偶宋卫平先生持有。
- (2) 宋卫平先生透過控股公司持有的權益，為上文「董事的股份權益」一節所披露重複。
- (3) 壽柏年先生透過控股公司持有的權益，為上文「董事的股份權益」一節所披露重複。

(4) Lehman Brothers Holdings Inc.基於其於以下公司的控制權，持有於本公司的直接權益，於本公司合共101,400,450股(L)及31,868,575股(S)持有權益：

- Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited於本公司持有10,768,010股(L)。Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited由LBCCA Holdings I LLC及LBCCA Holdings II LLC各自擁有50%。LBCCA Holdings I LLC及LBCCA Holdings II LLC分別由Lehman Brothers Holdings Inc.全資擁有。
- Lehman Brothers International (Europe)於本公司持有34,157,882股(L)及23,917,500股(S)。Lehman Brothers International (Europe)由Lehman Brothers Holdings Inc.全資擁有。
- Lehman Brothers Inc.於本公司持有2,009,575股(L)及2,009,575股(S)。Lehman Brothers Inc.由Lehman Brothers Holdings Inc.全資擁有。
- Lehman Brothers Finance S.A.於本公司持有54,464,983股(L)及5,941,500股(S)。Lehman Brothers Finance S.A.由Lehman Brothers Holdings Inc.全資擁有。

在Lehman Brothers Holdings Ltd.於本公司的全部權益中，35,065,892股(L)及3,773,000股(S)透過衍生工具持有如下：

- 透過實物結算衍生工具（於場外）持有35,065,892股(L)
- 透過實物結算衍生工具（於場外）持有173,000股(S)
- 透過現金結算衍生工具（於場外）持有3,600,000股(S)

(5) Warburg Pincus Private Equity IX, L.P.由Warburg Pincus IX LLC全資擁有，而Warburg Pincus IX LLC由Warburg Pincus Partners LLC全資擁有，而Warburg Pincus Partners LLC由Warburg Pincus & Co. 全資擁有。

(6) 字母「L」指長倉，字母「S」指短倉。

### 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司訂立並非於一(1)年內到期或本公司不可於一(1)年內終止而毋須作出補償（法定賠償除外）的服務合約。

### 4. 董事的競爭業務權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或彼等各自的聯繫人並無擁有與本集團業務有直接或間接競爭或有可能競爭而根據上市規則須予以披露的任何其他業務權益。

董事姓名	競爭實體的 名稱	競爭實體的 業務性質	董事於競爭 實體的權益性質
宋卫平先生	綠城控股集團 有限公司	開發及銷售其餘 除外項目(附註)	董事及主要股東
壽柏年先生	綠城控股集團 有限公司	開發及銷售其餘 除外項目(附註)	董事及主要股東

附註：日期為二零零六年六月二十二日的不競爭契據所提述的八個物業項目(「除外項目」)中的其餘四個項目(「其餘除外項目」)，有關詳情披露於本公司日期為二零零八年六月三十日的招股章程。

## 5. 重大不利變動

除本公司日期為二零零九年四月二十一日及二零零九年五月二十日的公佈所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並不知悉本集團的財務或經營狀況自二零零八年十二月三十一日(即本公司最近期公佈經審核財務報表的結算日期)以來有任何重大不利變動。

## 6. 專家資格及同意書

瑞穗證券及戴德梁行已發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其有關函件並引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

以下為於本通函所載曾提供彼等各自意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
瑞穗證券	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、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(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
戴德梁行	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期，瑞穗證券及戴德梁行概無於本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日（即本集團最近期公佈經審核財務報表的結算日期）以來所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及並無於本集團任何成員公司的股本中擁有任何實益權益及概無任何權利（不論可否依法強制執行）認購或委託他人認購本集團任何成員公司的證券。

## 7. 訴訟

就本公司目前所知，於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團成員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。

## 8. 一般事項

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日（即本公司最近期公佈經審核賬目的結算日期）以來直至最後實際可行日期所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立的任何仍然存續，且就本集團的業務而言屬重大的合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 本公司的公司秘書為林戰先生。林先生為香港會計師公會會員。
- (d) 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。
- (e) 本公司的香港主要營業地點為香港皇后大道中16-18號新世界大廈一座14樓1406-08室。
- (f) 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。
- (g) 本公司的主要股份過戶登記處為Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited（前稱Butterfield Fund Services (Cayman) Limited）。
- (h) 本通函概以英文版本為準，中文版本僅作參考用途。

## 9. 備查文件

以下文件的副本由本通函日期起至二零零九年六月十二日（包括該日）期間的任何營業日（公眾假期除外）的正常營業時間內，於本公司的香港主要營業地點香港皇后大道中16-18號新世界大廈一座14樓1406-08室，可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年的年報；
- (c) 獨立董事委員會致股東函件，全文載於本通函第16頁；
- (d) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及股東意見函件，全文載於本通函第17至24頁；
- (e) 本通函附錄一所載戴德梁行就項目發出的估值報告；
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述書面同意書；
- (g) 協議；及
- (h) 本通函。