

---

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)

**股份及關連交易**

**獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問**

**凱利**

**凱利融資有限公司**

---

董事會函件載於本通函第6至16頁，獨立董事委員會函件載於本通函第17至18頁，獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問凱利融資的函件（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19至36頁。

\* 僅供識別

二零一零年一月六日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	17
獨立財務顧問函件 .....	19
附錄一 — 該項目的估值報告 .....	37
附錄二 — 一般資料 .....	46

---

## 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（包括配發及發行代價股份）從Jamuta收購創興全部已發行股本
「協議」	指	Richwise、Jamuta、本公司與郭先生就收購事項而訂立日期為二零零九年十二月十六日的協議
「公告」	指	本公司日期為二零零九年十二月十六日有關收購事項的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「本公司」	指	綠城中國控股有限公司*，一家於二零零五年八月三十一日在開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所上市
「完成日期」	指	協議所有先決條件達成日期後第一個工作日
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	人民幣250,000,000元（相等於285,000,000港元）
「代價股份」	指	本公司將予配發及發行的13,010,000股新股份，藉以支付協議項下的一部份代價
「董事」	指	本公司董事
「產權負擔」	指	產權負擔（包括但不限於抵押、質押或其他形式的擔保、爭議、沒收、扣押或任何其他第三方權利）

---

## 釋 義

---

「一般授權」	指	於本公司二零零九年六月十七日舉行的股東週年大會上授予董事以配發及發行最多307,472,321股股份的一般授權
「創興」	指	創興發展有限公司，一家於二零零九年九月十六日在香港註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期為Jamuta的直接全資附屬公司
「綠城房地產」	指	綠城房地產集團有限公司，一家於一九九五年一月六日在中國註冊成立的外商獨資企業，為本公司的間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，由全體獨立非執行董事（即賈生華先生、蔣偉先生、史習平先生、徐耀華先生、唐世定先生及柯煥章先生）組成，以就收購事項向股東提供建議
「獨立財務顧問」或 「凱利融資」	指	凱利融資有限公司，持牌根據證券及期貨條例從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，與本公司任何董事、行政總裁及主要股東、其附屬公司及彼等各自的聯繫人並無關連，以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
「獨立物業估值師」或 「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，獨立物業估值師，與本公司任何董事、行政總裁及主要股東、其附屬公司及彼等各自的聯繫人並無關連

---

## 釋 義

---

「發行價」	指	每股代價股份13.09港元的發行價
「Jamuta」	指	Jamuta Investments Limited，一家於二零零七年四月二十六日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，由郭先生全資擁有
「最後實際可行日期」	指	二零一零年一月四日，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
「貸款」	指	貸款人民幣4,000,000元（約相等於4,600,000港元），藉以支付協議項下的一部份代價
「最後限期」	指	二零一零年一月三十一日或協議訂約方可能議定的其他日期
「郭先生」	指	郭佳峰先生，執行董事
「票據持有人」	指	二零一三年到期的4億美元9.00%優先票據持有人，該等票據的90.3%由本公司於二零零九年五月購回。有關購回的其他資料，請參閱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告
「購股權持有人」	指	本公司根據於二零零六年六月二十二日透過股東決議案而採納的購股權計劃授出的購股權的持有人
「其他投資者」	指	杭州美好房地產開發有限公司及杭州昊天投資管理有限公司，各自根據上市規則為本公司的獨立第三方並持有余杭綠城股權之18%

---

## 釋 義

---

「該項目」	指	杭州桃花園生態居住區南區項目，一個由余杭綠城全資擁有的住宅及配套物業發展項目，根據國有土地使用證其總用地面積約937,118平方米，位於浙江省杭州市余杭區中泰鄉桃源社區原百畝地村
「Richwise」	指	Richwise Holdings Limited，一家於二零零四年十一月十六日在英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，為本公司的直接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	創興已發行股本中一股面值1.00港元的股份，即創興全部已發行股本
「另一協議」	指	郭先生與舟山易華於二零零九年十二月二十一日所訂立的協議，據此，舟山易華同意購買，而郭先生同意出售舟山祥和的全部股權，代價為人民幣4,000,000元（約相等於4,600,000港元）
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	創興、舟山易華、舟山祥和及余杭綠城
「美元」	指	美元，美國法定貨幣

---

## 釋 義

---

「余杭綠城」	指	杭州余杭綠城房地產開發有限公司，一家於一九九九年十一月十二日在中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由舟山祥和擁有其13%、由綠城房地產擁有其51%及由其他投資者擁有其36%
「舟山祥和」	指	舟山祥和設計諮詢有限公司，一家於二零零九年十一月六日在中國註冊成立的有限公司
「舟山易華」	指	舟山易華設計諮詢有限公司，一家於二零零九年十一月十八日在中國註冊成立的外商獨資企業
「%」	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。

\* 僅供識別



**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)  
羅釗明先生 (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, Uglan House  
South Church Street  
George Town, Grand Cayman  
Cayman Islands

獨立非執行董事：

賈生華先生  
蔣偉先生  
史習平先生  
徐耀華先生  
唐世定先生  
柯煥章先生

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：

**股份及關連交易**

**緒言**

董事會宣佈，於二零零九年十二月十六日，本公司、Richwise、Jamuta與郭先生訂立協議，據此(其中包括)，Richwise同意購買，而Jamuta同意按代價出售創興的全部已發行股本。

代價將以下列方式支付：(i)人民幣4,000,000元(相等於4,600,000港元)的貸款將由Richwise為舟山易華取得，藉以支付另一協議項下的代價；(ii)人民幣96,000,000元(約相等於109,400,000港元)以現金支付；及(iii)人民幣150,000,000元(相等於

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

171,000,000港元)以按發行價向Jamuta(或其代名人)配發及發行代價股份支付。代價股份佔本公司現有已發行股本約0.793%，及佔本公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約0.787%。

獨立董事委員會已告成立，以就收購事項向股東提供意見。凱利融資已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。

本通函旨在提供(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致股東的推薦意見。

### 協議

#### 日期

二零零九年十二月十六日

#### 訂約方

- (1) 本公司
- (2) Richwise(作為買方)
- (3) Jamuta(作為賣方)
- (4) 郭先生(作為賣方的擔保人)

#### 將予收購的資產

根據協議(其中包括)，Richwise同意購買，而Jamuta同意出售創興的全部已發行股本。於收購事項完成後，Richwise將全資擁有創興，而創興間接擁有多餘綠城股權之13%，多餘綠城則全資擁有該項目。

#### 代價

代價將為人民幣250,000,000元(相等於285,000,000港元)，將以下列方式支付：  
(i)人民幣4,000,000元(相等於4,600,000港元)的貸款將由Richwise為舟山易華取得，藉以支付另一協議項下的代價；(ii)人民幣96,000,000元(約相等於109,400,000港元)以現金支付；及(iii)人民幣150,000,000元(相等於171,000,000港元)以按發行價向Jamuta(或其代名人)配發及發行代價股份支付。

---

## 董事會函件

---

代價乃經協議訂約方參考（其中包括）余杭綠城於二零零九年十月三十一日的經審核財務報表所示的資產淨值約人民幣603,300,000元（約相等於687,800,000港元）及獨立物業估值師於二零零九年十月三十一日按公開市場基準對該項目進行的估值約人民幣2,610,000,000元（約相等於2,975,400,000港元）按公平原則磋商後釐定。

### 貸款

Richwise已促使綠城房地產向舟山易華授出貸款人民幣4,000,000元（約相等於4,600,000港元），藉以根據另一協議向郭先生收購舟山祥和的全部股權。

待收購事項完成後，貸款須按要求償還，並自舟山易華支取貸款日期起為免息期。倘收購事項未於最後限期或之前完成，舟山易華將自最後限期起計10個工作日內向綠城房地產償還貸款，並自支取日期起按年利率10%計息。

### 代價股份

代價股份之發行價乃協議訂約方經參考截至及包括二零零九年十二月十五日止前二十個連續交易日在聯交所所報之每股股份平均收市價，按公平原則磋商後釐定。

代價股份佔(i)本公司現有已發行股本約0.793%；及(ii)本公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約0.787%（假設由最後實際可行日期起至完成日期止，除配發及發行代價股份外，本公司之已發行股本並無變動）。

代價股份須以繳足股款方式配發及發行，且於發行時在各方面與當時已發行之股份享有同等權益。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) 較股份於公告日期在聯交所所報之收市價每股股份12.86港元溢價約1.79%；
- (ii) 較股份於截至及包括公告日期止前五個連續交易日在聯交所所報之每股股份平均收市價約14.07港元折讓約6.97%；

---

## 董事會函件

---

- (iii) 較股份於截至及包括公告日期止前十個連續交易日在聯交所所報之每股股份平均收市價約14.10港元折讓約7.16%；及
- (iv) 較二零零九年六月三十日本公司未經審核綜合資產淨值每股股份約6.26港元溢價約109.1%。

於收購事項完成後，代價股份將根據一般授權配發及發行予Jamuta（或其代名人）。

代價股份並無附有任何協議項下之禁售安排。

### 其他負債

於收購事項完成後，創興須負責支付舟山易華未繳付之註冊資本人民幣4,200,000元（約相等於4,800,000港元），該筆款項須於二零一零年二月十七日前到期支付。

### 擔保

郭先生已無條件及不可撤回地同意就Jamuta妥為履行協議項下的責任作出擔保。

### 先決條件

收購事項須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) Jamuta對創興之全部已發行股本擁有完整所有權而不附帶任何產權負擔；
- (b) 創興對舟山易華之全部股權擁有完整所有權而不附帶任何產權負擔；
- (c) 舟山易華已實施收購舟山祥和之全部股權，並對舟山祥和之全部股權擁有完整所有權而不附帶任何產權負擔；
- (d) 舟山祥和對余杭綠城股權之13%擁有完整所有權而不附帶任何產權負擔；
- (e) 余杭綠城對該項目擁有完整所有權而不附帶任何產權負擔；

---

## 董事會函件

---

- (f) 概無任何政府或監管當局、法院、司法部門或類似性質之組織之命令或判決，導致協議及收購事項無效、不能強制執行、非法或被禁止，或將導致對協議訂約方施加或承擔額外條件或負債；
- (g) 協議項下銷售股份的轉讓，以及目標集團成員公司之股東、董事及法定代表之各項變動已獲有關政府或監管部門及第三方批准及同意；
- (h) 本公司已根據上市規則通知聯交所有關收購事項，並已在取得聯交所之批准後刊發公告及通函（如適用）；
- (i) 本公司已就收購事項取得獨立非執行董事及獨立股東（如適用）之批准；
- (j) 創興、舟山易華及舟山祥和各自合法及有效地成立及存在；截至協議日期，創興、舟山易華及舟山祥和並無任何負債；
- (k) 本公司已根據上市規則及本公司組織章程細則取得有關批准及授權，以配發及發行代價股份；及
- (l) 聯交所上市委員會已批准代價股份上市及買賣，而該項批准於協議日期後並無撤回。

倘任何一項先決條件未能於最後限期前達成，則協議將自動終止。

### 完成

收購事項預期於完成日期完成。

### 收購事項之理由

本公司已間接擁有余杭綠城股權之51%。於收購事項後，本公司於余杭綠城之股權將由51%增至64%，讓本公司進一步參與中國杭州之別墅項目發展，而董事認為基於供別墅項目發展之土地有限且市場需求殷切，日後將有持續的發展潛力。董事對中國杭州之物業市場前景持樂觀態度。

董事（包括獨立非執行董事）認為，協議之代價及條款乃由訂約方按一般商業條款經公平原則磋商後釐定，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

完成收購事項將不會對本集團之資產及負債造成任何重大變動。

### 本集團及Jamuta之資料

本集團為中國領先之住宅物業發展商，主要從事高品質住宅物業開發，以中國中高收入住戶為目標對象。Jamuta為一家投資控股公司，除持有余杭綠城股權之13%（在收購事項完成前透過創興、舟山易華及舟山祥和）外，並無持有重大資產或負債。

### 目標集團之資料

創興為於二零零九年九月十六日在香港註冊成立之公司。截至最後實際可行日期，郭先生全資擁有Jamuta，而Jamuta全資擁有創興，創興則全資擁有舟山易華。於二零零九年十一月十六日，郭先生透過舟山祥和按代價人民幣3,900,000元（約相等於4,400,000港元）收購余杭綠城股權之13%。於二零零九年十二月二十一日，舟山易華與舟山祥和訂立另一協議，據此，舟山易華向郭先生收購舟山祥和之全部股權。截至最後實際可行日期，創興透過舟山易華及舟山祥和間接擁有余杭綠城股權之13%，而余杭綠城其餘51%及36%之股權則分別由綠城房地產及其他投資者擁有。

創興、舟山易華及舟山祥和各自主要從事投資控股，除分別持有余杭綠城股權之13%外，並無持有重大資產或負債。

余杭綠城主要從事房地產投資及發展及銷售商品房之業務。余杭綠城（全資擁有該項目，並無擁有任何其他重大資產）現時為本公司之附屬公司，於收購事項完成後將仍為本公司之附屬公司。

## 董事會函件

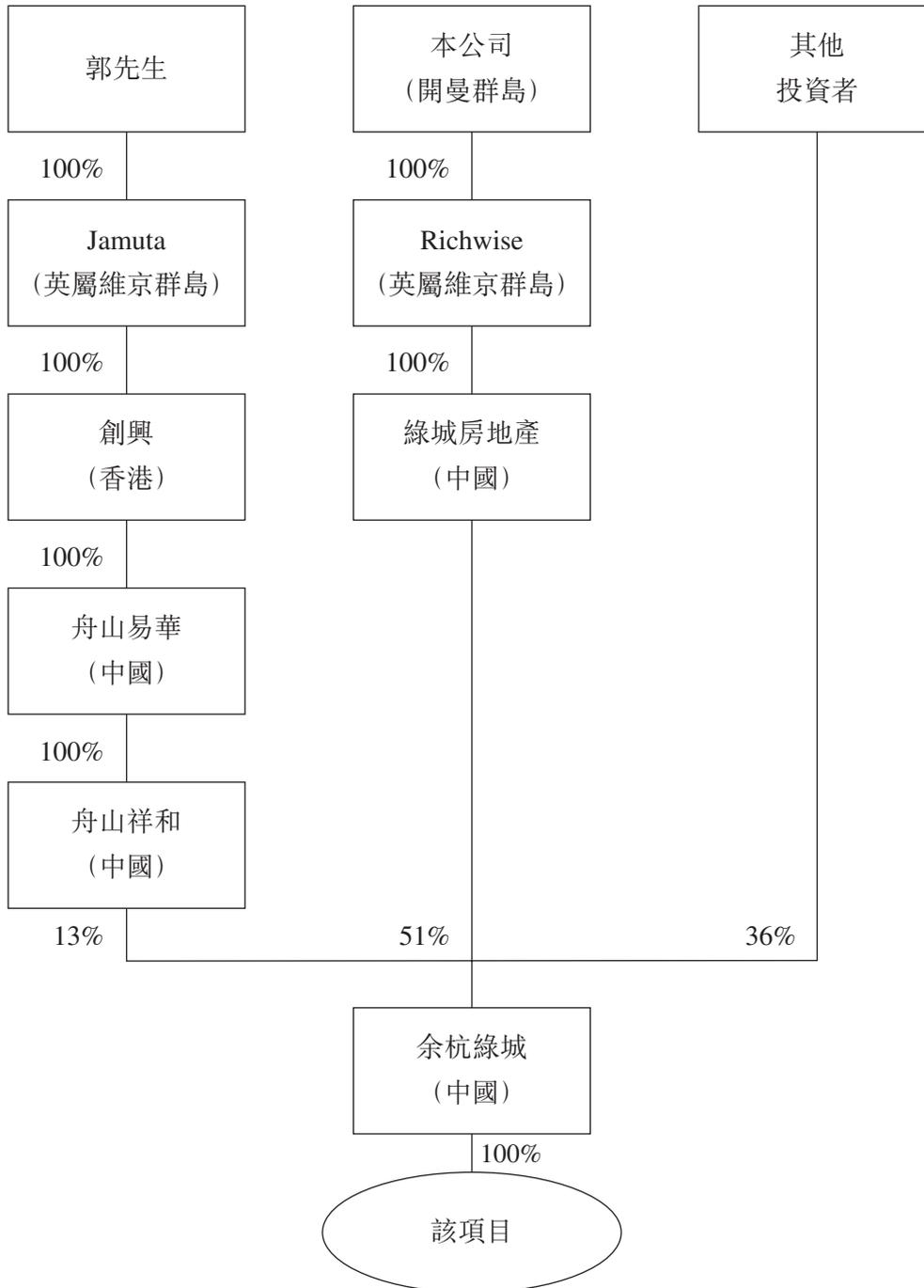
該項目為一個位於浙江省杭州市余杭區中泰鄉桃源社區原百畝地村之住宅及配套物業發展項目，根據國有土地使用證其總用地面積約937,118平方米。由於該項目之土地出讓合同與國有土地使用證由不同政府機構發出，故兩份合同所載之總用地面積可能不同。倘根據土地出讓合同及國有土地使用證計算之總用地面積不一致，則以後者為準。

下表載列余杭綠城根據適用於在中國成立之公司之中國公認會計政策編製之若干經審核財務資料：

	於二零零七年 十二月三十一日 (經審核)		於二零零八年 十二月三十一日 (經審核)		於二零零九年 十月三十一日 (經審核)	
	人民幣 百萬元	百萬元 百萬元	人民幣 百萬元	百萬元 百萬元	人民幣 百萬元	百萬元 百萬元
總資產	1,323.9	1,509.3	1,790.6	2,041.3	1,978.9	2,256.0
總負債	1,173.5	1,337.8	1,656.6	1,888.5	1,375.6	1,568.2
淨資產	150.4	171.5	134.0	152.8	603.3	687.8
	截至二零零七年 十二月三十一日 止財政年度 (經審核)		截至二零零八年 十二月三十一日 止財政年度 (經審核)		截至二零零九年 十月三十一日 止十個月 (經審核)	
	人民幣 百萬元	百萬元 百萬元	人民幣 百萬元	百萬元 百萬元	人民幣 百萬元	百萬元 百萬元
收入	668.5	762.1	48.5	55.3	1,376.8	1,569.6
除稅前淨 溢利／(虧損)	218.5	249.1	(14.5)	(16.5)	621.8	708.9
除稅後淨 溢利／(虧損)	147.8	168.5	(16.4)	(18.7)	469.3	535.0

下圖闡述目標集團(i)於最後實際可行日期及(ii)緊隨收購事項完成後之股權架構：

於最後實際可行日期





## 本公司之股權架構

下表概述（就董事所知）了於最後實際可行日期及緊隨收購事項完成後本公司之股權架構（假設由最後實際可行日期起至完成日期止，除配發及發行代價股份外，本公司之已發行股本並無變動）：

股東	於最後實際可行日期		緊隨收購事項完成後	
	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	34.2%	560,983,000	33.9%
壽柏年先生及其聯繫人	384,490,500	23.4%	384,490,500	23.3%
Tandellen Group Limited	100,000,000	6.1%	100,000,000	6.0%
Jamuta	–	–	13,010,000	0.8%
公眾股東	594,669,607	36.3%	594,669,607	36.0%
合計	<u>1,640,143,107</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,653,153,107</u>	<u>100.0%</u>

## 上市規則之涵義

郭先生為執行董事，因此根據上市規則，郭先生為本公司之關連人士。由於Jamuta乃由郭先生全資擁有，Jamuta被視為郭先生之聯繫人。由本公司與Jamuta進行交易之收購事項根據上市規則構成本公司之關連交易。由於收購事項根據上市規則第14.07條計算之所有適用百分比比率（盈利比率除外）高於0.1%但低於2.5%，故收購事項須遵守上市規則第14A.45條及第14A.47條所載報告及公告規定。然而，由於上市規則第14A.32條項下之豁免並不適用於上市發行人向關連人士發行新證券，故收購事項亦須遵守上市規則第14A.52條獨立股東批准之規定。根據上市規則，收購事項（涉及向Jamuta發行新股份及所有適用百分比比率低於5%）亦構成本公司之股份交易。

根據上市規則第14A.43條，聯交所已根據(i)倘本公司將召開批准收購事項之股東大會，則本公司任何股東毋須放棄投票及(ii)本公司已取得Delta House Limited、Wisearn Limited及Profitwise Limited（合共持有本公司附有權利參加批准收購事項之股東大會並於會上投票之已發行股本約54.6%）之獨立股東之書面批准，豁免本公司遵守

---

## 董事會函件

---

舉行股東大會之規定及准許收購事項之股東批准以書面形式作出。本公司已獲得獨立股東之書面批准。

獨立董事委員會已成立，以就收購事項向股東提供意見。凱利融資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。

### 一般事項

鑒於收購事項的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。

### 推薦意見

謹請閣下垂注本通函第17至18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。亦謹請閣下垂注本通函第19至36頁載列凱利融資的意見函件，當中載有其就收購事項致獨立董事委員會及股東的意見，以及闡述其意見時所考慮的主要因素及理由。

獨立董事委員會，經計及獨立財務顧問之意見後，認為收購事項乃於本公司日常及正常業務過程按一般商業條款進行，就本公司及股東整體而言屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄載列的其他資料。

此致

列位股東 台照

及僅供票據持有人及購股權持有人參照

承董事會命  
綠城中國控股有限公司  
主席  
宋卫平

二零一零年一月六日



**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：

### 股份及關連交易

吾等謹提述本公司致股東日期為二零一零年一月六日的通函（「**通函**」），本函件構成其部分。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，以就收購事項對本公司及股東整體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19至36頁載列的獨立財務顧問凱利融資（獲委任以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6至16頁載列的董事會函件。

\* 僅供識別

---

獨立董事委員會函件

---

經考慮(其中包括)凱利融資所考慮的因素及理由及其意見函件載列的觀點後,吾等認為,收購事項乃於本公司日常及正常業務過程中按一般商業條款進行,就本公司及股東整體而言屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

此致

列位股東 台照

及僅供票據持有人及購股權持有人參照

綠城中國控股有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

賈生華先生

蔣偉先生

史習平先生

徐耀華先生

唐世定先生

柯煥章先生

謹啟

二零一零年一月六日

以下乃獨立財務顧問凱利融資就收購事項而編製致獨立董事委員會及股東之意見函件全文，以供載入本通函。

# 凱利

## 凱利融資有限公司

香港  
中環  
都爹利街11號  
律敦治大廈1503室

敬啟者：

### 股份及關連交易

#### 1. 背景

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就收購事項之條款向獨立董事委員會及股東提供意見，其詳情載於日期為二零一零年一月六日致股東之通函（「通函」，本函件為其中一部分）內所載董事會函件。除另有界定外，本函件所用詞彙與通函其他部分所界定者具有相同涵義。

於二零零九年十二月十六日，貴公司、Richwise、Jamuta與郭先生訂立協議，據此（其中包括），貴公司全資附屬公司Richwise同意購買，而Jamuta同意按代價人民幣250,000,000元（約相等於285,000,000港元）出售創興之全部已發行股本。

執行董事郭先生全資擁有Jamuta。因此根據上市規則，Jamuta被視為貴公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，收購事項構成貴公司之關連交易。由於收購事項根據上市規則第14.07條計算之相關百分比比率高於0.1%但低於2.5%，故收購事項須遵守上市規則第14A.45條及第14A.47條所載報告及公告規定。然而，由於上市規則第14A.32條項下之豁免並不適用於上市發行人向關連人士發行新證券，故收購事項亦須遵守上市規則第14A.52條獨立股東批准之規定。

於最後實際可行日期，倘 貴公司就批准收購事項而召開股東大會，郭先生及其聯繫人概無持有任何股份，且概無其他股東須放棄投票。Delta House Limited、Wisearn Limited及Profitwise Limited（三方於最後實際可行日期合計持有 貴公司已發行股本約54.6%）已根據上市規則第14A.43條就收購事項發出書面批准。

由全體獨立非執行董事（即賈生華先生、蔣偉先生、史習平先生、徐耀華先生、唐世定先生及柯煥章先生）組成之獨立董事委員會已告成立，就收購事項向股東提供建議。吾等，即凱利融資有限公司已獲委任，就收購事項，尤其是協議條款對股東而言是否按一般商業條款屬公平合理及是否符合 貴公司及股東之整體利益，向獨立董事委員會及股東提供建議。

## 2. 吾等意見之基準

在擬訂吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱（其中包括）通函、協議及 貴公司向吾等提供之其他相關資料。吾等假設有關資料及所作出之任何聲明在所有重大方面，於本函件日期均屬真確無誤及完備，並獲吾等信賴以擬訂吾等之意見。吾等亦假設通函所載或所述之一切資料、意見及聲明在所有重大方面，於通函日期均屬真確無誤及完備，於吾等擬訂意見時可以信賴。董事共同及各別就通函所載資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所知，於通函內所發表之意見均經審慎周詳考慮後達致，且通函內並無遺漏任何重大事實，以致通函內任何陳述有所誤導。

吾等認為吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，並具備充分理據信賴通函所載資料之準確性，並為吾等之推薦建議提供了合理基礎。吾等亦認為，吾等已按上市規則第13.80條之規定採取一切合理措施，以確定向吾等所提供資料之可靠性以達致吾等之意見。吾等無理由懷疑董事或 貴公司管理層隱瞞任何重大資料，或任何重大資料有所誤導、失實或不準確。然而，吾等並無就此對 貴公司業務或事宜或未來展望進行任何獨立詳細調查或審計。吾等之意見為以於最後實際可行日期有效之金融、經濟、市場及其他狀況，以及吾等獲提供之資料為基準。股東應注意隨後發展（包括市場及經濟條件之任何重大變動）可能影響及／或改變吾等意見，但吾等並無責任更新、修訂或重新確定吾等意見。

### 3. 所考慮之主要因素及理據

吾等就收購事項之條款達致意見時，吾等主要考慮以下因素及理據：

#### 3.1 收購事項之背景及理據

貴集團為中國領先之住宅物業發展商之一，主要從事高品質住宅物業開發，以中國中高收入住戶為目標對象。根據 貴公司截至二零零九年六月三十日止之中期報告（「二零零九年中中期報告」），於二零零九年八月三十一日，貴集團於中國擁有超過19,000,000平方米之可售建築面積及持有物業面積之土地儲備，並於超過70個物業項目中擁有權益，其中部分項目為 貴集團全資擁有，而其他項目（其中包括該項目）為 貴集團及其他共同投資者或合營夥伴共同投資。 貴集團約69%之土地乃位於中國浙江省及江蘇省。

余杭綠城主要從事房地產投資及發展及銷售商品房之業務。余杭綠城全資擁有該項目，該項目為一個位於中國浙江省杭州市余杭區之住宅及配套物業發展項目，總用地面積約937,118平方米。根據 貴公司管理層，地盤將興建地上建築面積約234,351平方米之高層住宅公寓、別墅及酒店。於二零零九年十月三十一日，約25,796平方米可售建築面積之物業已經出售但尚未交付。董事預期整個項目將於二零一一年年底前完成。

緊接訂立協議前，余杭綠城分別由 貴集團、郭先生及其他投資者實益擁有51%、13%及36%。於二零零九年十一月十六日，郭先生將彼於余杭綠城之13%股權轉讓予舟山祥和（由郭先生全資擁有之公司）。隨後於二零零九年十二月二十一日，郭先生透過訂立另一協議將彼於舟山祥和之股權轉讓予創興之全資附屬公司舟山易華。

董事認為基於中國供別墅項目發展之土地有限且市場需求殷切，對中國杭州之物業市場前景及余杭綠城之日後發展持樂觀態度。董事認為收購事項使 貴公司於余杭綠城之股權將由51%增至64%，讓 貴公司進一步參與中國杭州之別墅項目發展。

根據 貴公司管理層， 貴集團長遠策略為透過重新調整在 貴集團與共同投資者或合營夥伴共同投資之物業項目之持股權益，以精簡該等項目之運作。二零零九年中期報告亦指出， 貴集團之土地儲備擴張將主要集中在浙江、長三角區域及環渤海區域。鑒於(i)收購事項可確保 貴集團進一步鞏固其於余杭綠城之影響力及控制權，並能對該項目實施快捷有效之管理；及(ii)收購事項將增加 貴集團專注於未來發展地區內之土地儲備。吾等認同 貴公司管理層之意見，收購事項與 貴集團之業務策略一致，且符合 貴公司及股東之整體利益。

### 3.2 創興及余杭綠城之資料

誠如通函內董事會函件所披露，創興於二零零九年九月十六日在香港註冊成立，而Jamuta全資擁有創興。於最後實際可行日期，創興透過其全資附屬公司舟山易華及舟山祥和擁有余杭綠城股權之13%，舟山易華及舟山祥和均為投資公司，除持有余杭綠城股權13%之外，並無持有重大資產或負債。

余杭綠城主要從事房地產投資及發展及銷售商品房之業務。余杭綠城之主要資產為該項目，該項目為一個位於中國浙江省杭州市余杭區中泰鄉桃源社區原百畝地村之住宅及配套物業發展項目，總用地面積約937,118平方米。根據 貴公司管理層告知之發展計劃，該項目將劃分七期進行發展，預計於二零零八年十二月至二零一一年十二月期間竣工。地盤將發展為總建築面積約201,432平方米之住宅別墅、總建築面積約16,185平方米之高層公寓及總建築面積約10,000平方米之酒店。於二零零九年十月三十一日，約25,796平方米可售建築面積之物業已經出售但尚未交付。

## 獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，余杭綠城分別由 貴集團、舟山祥和及其他投資者擁有51%、13%及36%。余杭綠城根據中國公認會計政策編製截至二零零八年十二月三十一日止兩年及截至二零零九年十月三十一日止十個月之經審核財務資料概述如下：

**表一：余杭綠城之財務概要**

	截至二零零七年		截至二零零八年		截至二零零九年	
	十二月三十一日止年度		十二月三十一日止年度		十月三十一日止十個月	
	(人民幣 百萬元) (百萬港元)		(人民幣 百萬元) (百萬港元)		(人民幣 百萬元) (百萬港元)	
收入	<u>668.5</u>	<u>762.1</u>	<u>48.5</u>	<u>55.3</u>	<u>1,376.8</u>	<u>1,569.6</u>
除稅前溢利／(虧損)	<u>218.5</u>	<u>249.1</u>	<u>(14.5)</u>	<u>(16.5)</u>	<u>621.8</u>	<u>708.9</u>
除稅後溢利／(虧損)	<u>147.8</u>	<u>168.5</u>	<u>(16.4)</u>	<u>(18.7)</u>	<u>469.3</u>	<u>535.0</u>
	於二零零七年		於二零零八年		於二零零九年	
	十二月三十一日		十二月三十一日		十月三十一日	
	(人民幣 百萬元) (百萬港元)		(人民幣 百萬元) (百萬港元)		(人民幣 百萬元) (百萬港元)	
總資產	<u>1,323.9</u>	<u>1,509.3</u>	<u>1,790.6</u>	<u>2,041.3</u>	<u>1,978.9</u>	<u>2,256.0</u>
總負債	<u>1,173.5</u>	<u>1,337.8</u>	<u>1,656.6</u>	<u>1,888.5</u>	<u>1,375.6</u>	<u>1,568.2</u>
淨資產	<u>150.4</u>	<u>171.5</u>	<u>134.0</u>	<u>152.8</u>	<u>603.3</u>	<u>687.8</u>

截至二零零七年十二月三十一日止年度，余杭綠城完成該項目之首期並已出售總可售面積約37,876平方米之物業。截至二零零七年十二月三十一日止年度，僅從銷售物業而產生之總收入為人民幣668,500,000元。余杭綠城錄得除稅前溢利及除稅後淨溢利分別約人民幣218,500,000元及人民幣147,800,000元。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，余杭綠城主要從事該項目之第二期建築工程。因此，年內出售之物業減少，從而導致余杭綠城之收入大幅減少至約人民幣48,500,000元，較去年同期減少約93%。因此，余杭綠城於截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得淨虧損約人民幣16,400,000元。

受惠於中國政府實施刺激經濟方案及放寬貨幣政策，以及中國物業市場經濟氣氛改善，余杭綠城於截至二零零九年十月三十一日止十個月之銷售表現成績斐然，於期內，余杭綠城已出售總可售面積約41,874平方米之物業，為余杭綠城貢獻收入逾人民幣1,376,000,000元。經扣除銷售成本及行政費用後，余杭綠城於截至二零零九年十月三十一日止十個月錄得除稅前溢利及除稅後淨溢利分別約人民幣621,800,000元（約相等於708,900,000港元）及人民幣469,300,000元（約相等於535,000,000港元）。

於二零零九年十月三十一日，余杭綠城之總資產約人民幣1,979,000,000元，其中主要包括其他應收款項約人民幣1,338,000,000元、存貨約人民幣562,000,000元以及現金與銀行結餘約人民幣54,000,000元。於二零零九年十月三十一日，余杭綠城之總負債達約人民幣1,376,000,000元，其中長期貸款約人民幣760,000,000元、預收款約人民幣382,000,000元及應付稅項人民幣122,000,000元。於二零零九年十月三十一日，余杭綠城之資產淨值達約人民幣603,000,000元。

根據由獨立專業估值師戴德梁行編製日期為二零零九年十二月十六日之估值報告（「估值報告」），於二零零九年十月三十一日，該項目之物業總價值達人民幣2,610,000,000元。吾等審閱估值報告並注意到獨立物業估值師採納直接比較法及參考相關市場內可資比較之銷售證據，並已計及已支出之建築成本及將會支出以完成發展之成本，藉以反映發展竣工後之質素。吾等亦獲獨立物業估值師告知，該方法為釐定發展地盤之價值時普遍接納估值方法，且符合香港測量師學會頒佈之物業估值準則（二零零五年第一版）所載之規定及指引。鑒於獨立物業估值師應用之估值方法為專業物業估值師一般及慣常採用，且符合香港測量師學會頒佈之準則，吾等認為，彼等估值採用之方法恰當，而有關估值對該項目而言屬有效及具有意義之參考。

根據余杭綠城之經審核賬目，於二零零九年十月三十一日，該項目之賬面值達約人民幣562,000,000元。經計及假設該項目之重估盈餘（即該項目之重估金額人民幣2,610,000,000元與賬面值人民幣562,000,000元之差額）約人民幣2,048,000,000元，余杭綠城之經調整淨資產達約2,651,000,000元。

### 3.3 中國杭州物業市場概覽

杭州為浙江省之省會，位處中國東南沿岸，總面積為16,596平方公里。於二零零八年十二月之人口為6,776,400人。於二零零八年，杭州之本地生產總值達人民幣478,116,000,000元，較去年增長11%。

於二零零八年年底中國政府推出若干房產交易減稅政策、調低首次購房者房貸利率以及鼓勵銀行提供房貸等多項優惠政策後，杭州之房地產市場於二零零九年反彈。根據杭州市房產管理局管轄之機構杭州市房產信息網刊發之資料，杭州於二零零九年首九個月出售之新住宅單位之總建築面積達約8,600,000平方米，較去年同期增長約28%。儘管交易量較二零零九年十月下跌約5%，杭州於二零零九年十一月出售5,425個新住宅單位，較二零零八年十一月之銷售量大增198.1%。

除交易量上升外，杭州住宅單位之平均交易價亦錄得強勁增長。於二零零九年十一月，杭州新住宅單位之平均交易價約每平方米人民幣17,199元，較上一個月及二零零八年十一月之平均交易價分別上升約12.5%及約16.3%。

杭州市房產信息網提供之數據亦顯示，單位交易價每平方米逾人民幣18,000元（即為分析用途之最高價格範圍）之杭州住宅單位交易跟其他價格範圍相比，佔二零零九年十一月之總交易量之最大比例，而於二零零九年十一月出售新住宅單位有逾97%之平均交易價超過每平方米人民幣10,000元。此外，於二零零九年十一月，杭州住宅單位規模逾120平方米之交易量佔總交易量約31.1%。以上數據顯示杭州對中高檔住宅單位之需求強勁。

鑒於房價飆升，中國政府已推行多項措施以維持中國物業市場之秩序及管制樓宇之投機買賣。中國政府於二零零九年十二月宣佈，自二零一零年起，個人僅在出售擁有業權最少五年之房屋方可獲豁免繳稅。於二零零九年十二月，中國總理溫家寶亦在其接受新華社之訪問中表示，政府將透過稅項、利率及土地政策等經濟工具穩定房地產價格。

鑒於房地產市場氣氛於中國政府之刺激經濟措施後顯著改善，而中國政府已採取積極措施以改善及控制物業市場，吾等相信，倘若中國經濟增長持續，中國之物業市場將維持良好秩序，且杭州之物業市場前景於可見將來仍然樂觀。

### 3.4 收購事項之代價

代價將為人民幣250,000,000元（相等於285,000,000港元），將以下列方式支付：(i)人民幣4,000,000元（相等於4,600,000港元）的貸款將由Richwise為舟山易華取得，藉以支付另一協議項下的代價；(ii)人民幣96,000,000元（約相等於109,400,000港元）以現金支付；及(iii)人民幣150,000,000元（相等於171,000,000港元）以按發行價向Jamuta（或其代名人）配發及發行代價股份支付。

據董事所言，代價乃經協議訂約方參考（其中包括）余杭綠城於二零零九年十月三十一日的經審核財務報表所示的資產淨值約人民幣603,300,000元（約相等於687,800,000港元）及獨立物業估值師於二零零九年十月三十一日對該項目進行的估值約人民幣2,610,000,000元（約相等於2,975,400,000港元）按公平原則磋商後釐定。

在擬訂吾等就收購事項代價之意見時，吾等已考慮以下比較方法，分別為市盈率法、股息法及資產淨值法，有關方法為對公司進行評估時普遍採納之方法。

#### 市盈率法

由於余杭綠城於截至二零零八年十二月三十一日止年度（即余杭綠城之最近期財政年度）錄得淨虧損，而余杭綠城為創興唯一擁有之資產，吾等認為市盈率法並不適合用作評估創興之價值。

股息法

創興或余杭綠城並無向其股東宣派任何截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度之股息。因此，並無任何可按照創興或余杭綠城之過往股息率評估代價之基準，故股息法並不適用。

資產淨值法

余杭綠城於二零零九年十月三十一日之經調整資產淨值為約人民幣2,651,000,000元（約相等於3,022,000,000港元）。因此，創興應佔余杭綠城之經調整資產淨值為約人民幣344,600,000元。由於創興除持有余杭綠城股權之13%外，並無擁有任何重大資產及負債，吾等假設創興應佔余杭綠城之經調整資產淨值即創興之假設資產淨值。

按創興於二零零九年十月三十一日之假設資產淨值為人民幣344,600,000元計算，代價人民幣250,000,000元所引申之創興之市賬率約為0.725倍。倘不計及該項目之升值，則創興之市賬率為3.188倍。

為比較目的，吾等已考慮過(a)目前於聯交所主板上市；(b)於中國主要從事物業投資及發展，且該等業務佔彼等最新公佈賬目之總收益逾50%；及(c)於最後實際可行日期市值介乎1,500,000,000港元至4,500,000,000港元之間（即高於及低於余杭綠城之經調整資產淨值約50%）之所有公司。按照此基準及就吾等所知，吾等已識別十九家可資比較公司（「可資比較公司」），並於下文表二載列代價所引申之創興估值數據與可資比較公司目前買賣之市值比較。

表二：可資比較公司之交易倍數

公司名稱（股份代號）	主要業務活動	於最後實際 可行日期之 市值 (十億港元)	市賬率 (倍)
香港興業國際集團 有限公司(480)	發展及管理住宅樓宇及休 閒設施；提供必需及康 樂服務；物業發展投 資、酒店經營、製造、 證券投資及提供醫療保 健服務	4.483	0.427
湯臣集團有限公司 (258)	物業發展及投資、款客及 休閒業務、膠管製造、 證券買賣及投資控股	4.447	0.489
建業地產股份有限公司 (832)	在中國河南省開發住宅房 地產發展項目	4.440	1.372
高銀地產控股有限公司 (283)	地產發展及投資	4.439	0.743
中國地產集團有限公司 (1838)	物業發展及投資，提供樓 宇管理及工程諮詢服務	4.179	0.212
中國奧園地產集團股份 有限公司(3883)	物業發展及投資	3.527	0.629

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務活動	於最後實際 可行日期之 市值 (十億港元)	市賬率 (倍)
首創置業股份有限公司 (2868)	物業發展、酒店投資 及營運	3.491	0.699
上海証大房地產 有限公司(755)	興建供銷售商業及住宅物 業、擁有及經營酒店業 務、商業及住宅物業租 賃、管理及代理服務、 提供旅遊及相關服務	3.331	0.976
中國誠通發展集團 有限公司(217)	物業投資及發展	3.214	4.873
上置集團有限公司(1207)	於中國進行房地產發展	2.991	0.442
廖創興企業有限公司 (194)	物業投資、發展及管理、 財務投資、貿易及製造 以及酒店業務	2.870	0.456
大昌集團有限公司(88)	物業投資及發展、投資控 股及物業管理	2.797	0.735
復地 (集團) 股份 有限公司(2337)	物業發展、代理、投資及 管理以及所有有關該等 業務之諮詢服務	2.649	0.410

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務活動	於最後實際 可行日期之 市值 (十億港元)	市賬率 (倍)
力寶華潤有限公司(156)	財務及證券投資；物業投資及發展；零售、銀行及食品業務；發展電腦硬件及軟件、按揭融資、項目及基金管理以及投資諮詢服務	2.436	0.751
麗豐控股有限公司(1125)	物業發展作出售用途及物業投資作租賃用途	2.294	0.318
爪哇控股有限公司(251)	物業投資、投資股本證券、物業發展及酒店營運	2.239	0.327
北京北辰實業股份有限公司(588)	物業投資、物業租賃、土地及物業發展、零售業務、酒店營運及提供餐飲服務	1.902	0.151
沿海綠色家園有限公司(1124)	物業發展及投資、提供物業管理服務	1.702	0.528

---

獨立財務顧問函件

---

公司名稱 (股份代號)	主要業務活動	於最後實際 可行日期之	
		市值 (十億港元)	市賬率 (倍)
泛海國際集團有限公司 (129)	物業發展及投資、酒店、 旅遊代理及餐飲營運及 投資	1.671	0.278
平均值			<b>0.780</b>
最低值			<b>0.151</b>
最高值			<b>4.873</b>
收購事項之代價			<b>3.188</b>

附註：於最後實際可行日期，可資比較公司之交易數據引述自聯交所網站 ([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。

誠如表二所示，可資比較公司之市賬率介乎約0.151倍至約4.873倍之間，平均市賬率為0.780倍。代價所引申之市賬率為3.188倍，乃於可資比較公司之市賬率範圍內但高於可資比較公司之平均市賬率。

吾等謹此強調上述與可資比較公司之比較僅供說明，因為就市值、業務所覆蓋之地區、業務規模、資產基礎、現金狀況、債務架構、少數股東權益、風險組合、往績記錄、公司業務之組合、未來前景及其他相關標準而言，各可資比較公司不一定可與目標集團作全面比較。所有此等因素均可能影響公司之估值，就如吾等之比較中所得的不同結果。因此，在達成吾等之意見時，吾等已整體考慮上述比較之結果，以及本函件所述之所有其他因素。

經考慮到：

- (a) 代價人民幣250,000,000元較創興之假設資產淨值人民幣344,600,000元折讓約27.5%；及
- (b) 代價所引申之市賬率乃於可資比較公司之市賬率範圍內，

故吾等認為收購事項之代價對 貴公司及股東整體而言屬公平合理，並為一般商業條款。

### 3.5 代價股份之發行價

發行價每股股份13.09港元：

- (i) 較股份於公告日期（即緊接簽署協議前之最後交易日（「最後交易日」））在聯交所所報之收市價每股股份12.86港元溢價約1.79%；
- (ii) 較股份於截至及包括最後交易日前五個連續交易日在聯交所所報之每股股份平均收市價14.07港元折讓約6.97%；
- (iii) 較股份於截至及包括最後交易日前十個連續交易日在聯交所所報之每股股份平均收市價14.10港元折讓約7.16%；
- (iv) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報之每股股份收市價11.84港元溢價約10.56%；及
- (v) 較二零零九年六月三十日 貴公司未經審核綜合資產淨值每股股份約6.26港元溢價約109.1%。

據董事所言，發行價乃協議訂約方經參考截至及包括二零零九年十二月十五日止前二十個連續交易日在聯交所所報之每股股份平均收市價，按公平原則磋商後釐定。

為評估收購事項之代價是否公平合理，吾等已檢討於二零零八年十二月十七日（即緊接最後交易日前一年）至最後實際可行日期期間（「回顧期間」），股份之成交價變動。

圖一 — 於回顧期間股份之收市價



資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

附註：

1. 股份於二零零九年四月十四日暫停買賣，以待刊發一份公告，內容有關 貴公司若干須予披露交易、重大交易、關連交易及持續關連交易。
2. 股份於二零零九年五月八日暫停買賣，以待刊發一份有關 貴公司須予披露及關連交易之公告。

誠如圖一所示，除二零零九年十二月二日至二零零九年十二月十五日期間外，發行價於回顧期間高於股份之收市價。自二零零九年十一月二十七日起，股份之收市價由11.44港元穩步上升至二零零九年十二月三日之短線高位14.1港元，該日， 貴公司刊發一份公告，內容有關 貴公司分別向聊城市環海聯合房地產開發有限公司及浙江益豐投資有限公司收購天津逸駿投資有限公司31%及49%股權，總代價為人民幣8,000,000元（交易詳情載於 貴公司日期為二零零九年十二月三日之公告）。刊發上述公告後，股份之收市價由二零零九年十二月三日之14.1港元跌至二零零九年十二月七日之13.86港元。自此，股份之收市價於二零零九年十二月十一日及二零零九年十二月十四日反彈至14.78港元。於二零零九年十二月十六日， 貴公司刊發有關收購事項之公告。股份之收市價於刊發公告後數日持續下跌，並自此以後維持在低於發行價之水平。於最後實際可行日期，股份之收市價為11.84港元，即低於發行價約9.5%。吾等獲 貴公司管理層告知，除 貴公司於有關期間公佈之收購事項外，彼等並不知悉任何上述股份之市價變動之特別原因。

鑒於(i)在回顧期間96.1%時間，發行價高於股份之收市價；(ii)發行價較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價溢價約1.79%；(iii)發行價較股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價溢價約10.56%；及(iv)發行價較二零零九年六月三十日 貴公司未經審核綜合資產淨值每股股份約6.26港元溢價約109.1%，吾等認為發行價乃按一般商業條款，就股東而言屬公平合理。

### 3.6 公眾股東股權之攤薄

代價股份佔(i) 貴公司於最後實際可行日期之現有已發行股本約0.793%；及(ii) 貴公司於完成日期經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約0.787%（假設由最後實際可行日期起至完成日期止，除配發及發行代價股份外，貴公司之已發行股本並無變動）。

下表載列緊隨收購事項完成前後 貴公司之股權架構（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，貴公司之已發行股本並無變動）：

表三： 貴公司之股權架構

股東	於最後實際可行日期		緊隨收購事項完成後	
	股份數目	持股%	股份數目	持股%
宋卫平先生 及其聯繫人	560,983,000	34.2%	560,983,000	33.9%
壽柏年先生 及其聯繫人	384,490,500	23.4%	384,490,500	23.3%
Tandellen Group Limited	100,000,000	6.1%	100,000,000	6.0%
Jamuta	—	—	13,010,000	0.8%
公眾股東	<u>594,669,607</u>	<u>36.3%</u>	<u>594,669,607</u>	<u>36.0%</u>
合計	<u><u>1,640,143,107</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>1,653,153,107</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>

誠如上文表三所示，公眾股東之股權將由於最後實際可行日期之約36.3%減少至配發及發行代價股份後之約36.0%。

鑒於(i)發行代價股份對公眾股東之股權並無任何重大攤薄影響；(ii)發行代價股份以作為代價之部分付款可減少 貴集團現金流出，吾等認同董事之意見，認為發行代價股份以作為代價之部分付款為恰當做法，並符合 貴公司及其股東之利益。

### 3.7 收購事項之財務影響

#### (a) 盈利

由於余杭綠城為 貴公司之間接附屬公司，其業績早於收購事項前已合併計入 貴集團賬目。因此，預期收購事項對 貴集團之損益並無任何重大影響。然而，因 貴集團於余杭綠城之股權將於收購事項後增加，故 貴公司所有人應佔損益將因余杭綠城之業績而受較大影響。

#### (b) 現金流量

由於代價將部分以向舟山易華授出貸款人民幣4,000,000元及部分由 貴集團以現金人民幣96,000,000元之方式支付，因此於收購事項完成後 貴集團之即時現金流出為人民幣100,000,000元。

#### (c) 資產淨值

收購事項將使 貴集團之總資產及淨資產增加。

#### (d) 資產負債比率

由於 貴集團之總資產將增加而 貴集團之總負債將維持不變，因此 貴集團之資產負債比率（即總負債與總資產之比率）將於收購事項完成後減少。

總結上文而言，收購事項將對 貴集團之資產淨值及資產負債比率帶來正面影響，但對 貴集團之現金流量帶來負面影響，經考慮該項目之未來前景及上述收購事項可能為 貴集團帶來之整體利益，因此吾等認為收購事項對 貴集團現金流量之輕微負面影響屬合理。

#### 4. 推薦意見

經考慮上文詳述之因素，尤其為以下因素後，

- (a) 收購事項可確保 貴集團進一步鞏固其於余杭綠城之影響力及控制權，並能對該項目實施快捷有效之管理；
- (b) 收購事項將增加 貴集團專注於日後發展地區內之土地儲備；
- (c) 預期該項目具有可進一步提升 貴集團股東價值之重大潛力；
- (d) 倘若中國經濟增長持續，預期杭州物業市場之前景於可見將來仍然樂觀；
- (e) 鑒於代價就創興之假設資產淨值出現重大折讓，而市賬率乃於可資比較公司之市場範圍內，因此就 貴公司及股東整體而言，收購事項之代價屬公平合理；
- (f) 鑒於(i)發行價於過去一年大部分時間高於股份之收市價；(ii)發行價較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價溢價約1.79%；(iii)發行價較股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價溢價約10.56%；及(iv)發行價較二零九年六月三十日 貴公司未經審核綜合資產淨值每股股份約6.26港元溢價約109.1%，代價股份之發行價屬公平合理；及
- (g) 發行代價股份對公眾股東之股權並無任何重大攤薄影響，

吾等認為收購事項符合 貴公司及股東之整體利益，而協議之條款乃一般商業條款，就股東而言屬公平合理。

此致

獨立董事委員會及  
列位股東 台照

代表

凱利融資有限公司

董事總經理  
顧福身

董事  
曾詠儀

謹啟

二零一零年一月六日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對中國物業權益於二零零九年十月三十一日之價值而發出之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港  
中環  
康樂廣場1號怡和大廈  
16樓

敬啟者：

關於：中國浙江省杭州市余杭區鳳凰山中泰鄉桃花源南區

#### 估值指示、估值目的及估值日期

茲遵照閣下之指示對由綠城中國控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）所持位於中華人民共和國（「中國」）之上述物業進行估值。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，以便向貴集團提供該物業於二零零九年十月三十一日（「估值日」）之市值意見。

#### 估值基準及市值之定義

於對該物業進行估值時，吾等已遵守香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）所載之規定。

該物業之估值乃吾等對市值之意見。根據香港測量師學會物業估值準則所擬定義，市值乃指「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、售後租回安排、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，已獲授該物業於特定土地使用年期內之可轉讓土地使用權，而任何地價亦已全數支付。吾等倚賴 貴集團就該物業之業權而提供之意見，並已評估該物業之整體權益。

於對該物業進行估值時，吾等假設該物業之承批人於整段未屆滿之獲批年期內，有權在自由及不受干擾之情況下，使用或轉讓該物業。

吾等在本估值中，並無計及該物業之任何抵押、按揭或所欠負之款項或出售成交時可能產生之任何開支。除另有指明外，吾等假設該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。

在對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈之物業估值準則（二零零五年第一版）所載之規定。

## 估值方法

該物業乃於中國持作發展中物業。吾等已對該物業進行估值，其前提是該物業將按 貴集團所提供之最新發展議案進行發展並竣工。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。吾等亦假設該等發展項目之設計及建設符合當地規劃條例，並已獲有關當局批准。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，藉以反映已竣工物業品質。「建議開發項目完成時之資本值」指吾等對該物業總售價之意見，並假設其於估值日期已經竣工。

## 資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關該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，吾等在一定程度上頗為依賴 貴集團及其中國法律顧問浙江天冊律師事務所提供有關中國物業之資料，並已接受 貴集團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、開發項目之預期落成日期、泊車位數目、佔用詳情、開發計劃、建設成本、地盤及樓面面積、 貴集團所佔權益等意見及其他一切有關事宜。

隨附之估值證書所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲取之資料為基準，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料（該等資料對本估值十分重要）之真確性及準確性。根據 貴集團給予吾等之意見， 貴集團所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

### 實地視察

吾等已視察該物業。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符合要求，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，吾等無法呈報該物業確無腐壞、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，吾等無法進行實地測量，以核實該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該物業的任何抵押、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，吾等假設該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

除有另說明者外，於吾等之估值中，所有金額均以中國法定貨幣人民幣（人民幣）列示。

吾等隨函附奉估值證書。

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  
中國房地產估值師  
R.P.S.(GP) , MSc. , M.H.K.I.S. , M.R.I.C.S.  
謹啟

二零一零年一月六日

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22年經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年 十月三十一日 現況下的資本值
中國 浙江省杭州市 余杭區鳳凰山 中泰鄉桃花源南區	該物業由一幅地盤面積約 937,118.02平方米的發展地塊組成。  根據 貴集團提供的發展計劃，該 物業規劃分七期進行發展，預計於 二零零八年十二月至二零一一年十 二月期間竣工。	該物業目前處於施工 階段。	人民幣 2,610,000,000元  ( 貴集團 應佔51%權益： 人民幣 1,331,100,000元

該物業將提供的建築面積如下：

用途	概約建築面積 平方米
高層公寓	16,185
別墅	201,432
酒店	10,000
公共配套	6,460
附屬樓宇	274
<b>總計</b>	<b><u>234,351</u></b>

該物業已獲授作住宅用途的土地使  
用權為期70年，於二零七二年六月  
二十四日到期。

附註：

- (1) 根據杭州市國土資源局所發出的5份國有土地使用證，該物業（總地盤面積為937,118.20平方米）的土地使用權已授予杭州余杭綠城房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	地點	地盤面積 (平方米)	到期日	土地用途
HYCGY (2008) 119-407	余杭區中泰鄉百畝地村	273,477.40	二零七二年六月二十四日	住宅
HYCGY (2008) 119-261	余杭區中泰鄉百畝地村	229,571.30	二零七二年六月二十四日	住宅
HYCGY (2003) 16-70	余杭區中泰鄉百畝地村	195,910.00	二零七二年六月二十四日	住宅
HYCGY (2003) 16-71	余杭區中泰鄉百畝地村	84,826.00	二零七二年六月二十四日	住宅
HYCGY (2003) 16-72	余杭區中泰鄉百畝地村	153,333.50	二零七二年六月二十四日	住宅
<b>總計：</b>		<b><u>937,118.20</u></b>		

- (2) 根據土地出讓合同第(2002)056號、第(2002)196-206號、第(2002)208號及第(2002)210號，該物業的土地使用權已授予杭州余杭綠城房地產開發有限公司，詳情如下：

(i) 地點	:	中泰鄉百畝村
(ii) 地盤面積	:	636,080平方米
(iii) 用途	:	住宅
(iv) 土地使用期	:	70年
(v) 容積率	:	1.00

根據土地出讓合同第(2002)207號、第(2002)209號及第(2002)211號，該物業的土地使用權已授予杭州余杭綠城房地產開發有限公司，詳情如下：

(i) 地點	:	中泰鄉百畝村
(ii) 地盤面積	:	150,000平方米
(iii) 用途	:	住宅
(iv) 土地使用期	:	70年
(v) 容積率	:	1.06

根據土地出讓合同第(2002)212至(2002)215號，該物業的土地使用權已授予杭州余杭綠城房地產開發有限公司，詳情如下：

(i) 地點	:	中泰鄉百畝村
(ii) 地盤面積	:	153,333平方米
(iii) 用途	:	住宅
(iv) 土地使用期	:	70年
(v) 容積率	:	1.09

吾等注意到各土地出讓合同所示之總用地面積與各國有土地使用證所示者有別。在吾等之估值過程中，吾等已採納總用地面積937,118.20平方米，此數字乃來自國有土地使用證。

- (3) 根據杭州市余杭區建設局發出的村鎮規劃選址意見書所載意見，建議發展項目的詳情概述如下：

註釋編號	地盤面積 (平方米)	簽發日期
(2001)01500030	153,333.30	二零零一年三月十四日
(2002)01500041	31,629.00	二零零二年三月五日
(2002)01500042	50,000.00	二零零二年三月五日
(2002)01500043	50,000.00	二零零二年三月五日
(2002)01500044	50,000.00	二零零二年三月五日
(2002)01500045	50,000.00	二零零二年三月五日
(2002)01500046	50,000.00	二零零二年三月五日
(2002)01500047	50,000.00	二零零二年三月五日
(2002)01500048	45,910.00	二零零二年三月五日
(2002)01500049	50,000.00	二零零二年三月五日
(2002)01500050	34,826.00	二零零二年三月五日
(2002)01500051	50,000.00	二零零二年三月五日
(2002)01500052	50,000.00	二零零二年三月五日
(2002)01500053	50,000.00	二零零二年三月五日
(2002)01500054	23,715.00	二零零二年三月五日
(2002)01500055	50,000.00	二零零二年三月五日
(2002)01500056	50,000.00	二零零二年三月五日
(2002)01500057	50,000.00	二零零二年三月五日
<b>總計：</b>	<b>939,413.30</b>	

- (4) 根據7份由杭州市余杭區建設局發出的建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為231,182.13平方米的建設工程符合城市建設的規定，准予建設。上述許可證的詳情概述如下：

許可證編號	建築面積 平方米	發證日期
200401519010	19,710.59	二零零四年十月十二日
200501519008	24,202.90	二零零五年七月七日
200601519001	35,813.30	二零零六年五月三十一日
200801519002	77,399.94	二零零八年二月三日
200801519009	625.70	二零零八年九月十二日
200801519010	17,343.00	二零零八年九月十日
200901519001	56,086.70	二零零九年四月二十九日
<b>總計：</b>	<b>231,182.13</b>	

- (5) 根據9份由杭州市余杭區建設局發出的建設工程施工許可證，該物業總建築面積為230,554.70平方米的建設工程符合施工規定，准予施工。上述許可證的詳情概述如下：

許可證編號	建築面積 平方米	發證日期
330125200410080601	7,282.00	二零零四年十月八日
330125200410080701	12,429.00	二零零四年十月八日
330125200508020401	24,202.00	二零零五年八月二日
330125200707200401	16,071.00	二零零七年七月二十日
330125200707200501	19,742.00	二零零七年七月二十日
330125200803120401	77,399.00	二零零八年三月十二日
330125200811030301	9,091.00	二零零八年十一月三日
330125200811030201	8,252.00	二零零八年十一月三日
33012520090520101	56,086.70	二零零九年五月二十六日
<b>總計：</b>	<b>230,554.70</b>	

- (6) 根據15份由杭州市余杭區建設局發出的預售許可證，建議發展項目的詳情概述如下：

許可證編號	用途	建築面積 平方米
(2009)0018	住宅	1,252.51
(2009)0082	住宅	11,957.97
(2008)0147	住宅	490.40
(2008)0136	住宅	7,895.62
(2008)0120	住宅	10,161.64
(2008)0125	住宅	8,289.40
(2008)0057	住宅	18,140.11
(2007)0156	住宅	2,416.69
(2007)0091	住宅	7,938.51
(2007)0090	住宅	13,139.53
(2007)0151	住宅	4,268.09
(2006)0072	住宅	9,497.11
(2005)099	住宅	9,000.00
(2004)088	住宅	14,312.61
(2004)083	住宅	5,397.98
<b>總計：</b>		<b>124,158.17</b>

- (7) 據 貴集團告知，該物業總建築面積約25,796平方米的發展項目已預售，總代價為約人民幣398,270,000元。吾等於估值過程中，已計及該代價。
- (8) 據 貴集團告知，截至二零零九年十月三十一日已用總建築成本約人民幣764,000,000元，估計尚需建築成本約人民幣1,690,000,000元以完成該發展項目。吾等於估值過程中，已計及該等建築成本。
- (9) 倘若該建議發展項目竣工，其於二零零九年十月三十一日的資本值約人民幣5,910,000,000元。
- (10) 根據日期為二零零一年七月二日的營業執照第3301842003276號，杭州余杭綠城房地產開發有限公司成為有限責任公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，經營有效期為一九九九年十一月十二日至二零零九年十一月二日。

(11) 吾等已獲 貴集團法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 杭州余杭綠城房地產開發有限公司擁有該物業的適當合法業權，有權轉讓、出租、按揭或以其他方式處理該物業的土地使用權而無需向政府支付額外土地出讓金或其他繁重開支；
- (ii) 所有土地出讓金及附屬設施的其他費用均已悉數支付；
- (iii) 所有土地閒置費已由 貴公司適時支付及償付；及
- (iv) 該物業受多項抵押所規限，在取得現有受押人的事先同意前， 貴公司不可轉讓或再抵押該物業的土地使用權。

(12) 根據 貴公司提供的資料，業權及主要批准及執照的授出狀況如下：

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	有
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，並無遺漏可能導致其中內容有誤之其他事實。

## 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（包括根據證券及期貨條例該條文被當作或被視為的權益及短倉），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短倉：

#### (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	佔本公司 已發行股本 的百分比
宋卫平先生	392,124,000 (附註1)	-	-	控股公司的權益	23.91%
	68,859,000 (附註2)	-	-	控股公司的權益	4.20%
	100,000,000 (附註3)	-	-	控股公司的權益	6.10%
	-	1,089,000 (附註4)	-	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	佔本公司 已發行股本 的百分比
壽柏年先生	384,490,500 (附註5)	-	-	控股公司的權益	23.44%
	-	609,000 (附註4)	-	實益擁有人	0.04%
羅釗明先生	100,000,000 (附註6)	-	-	控股公司的權益	6.10%
	-	15,000,000 (附註7)	-	實益擁有人	0.91%
陳順華先生	-	753,000 (附註4)	-	實益擁有人	0.05%
郭佳峰先生	-	576,000 (附註4)	-	實益擁有人	0.04%

附註：

- (1) 宋卫平先生作為Delta House Limited唯一股東，於392,124,000股(L)股份中擁有權益。
- (2) 宋卫平先生在由Wisearn Limited持有的68,859,000股(L)股份中擁有權益，該公司由其配偶夏一波女士全資擁有。
- (3) 宋卫平先生在由Hong Kong Orange Osmanthus Foundation Limited持有的100,000,000股(L)股份中擁有權益，該公司為宋卫平先生的相聯法團。
- (4) 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。
- (5) 壽柏年先生作為Profitwise Limited的唯一股東，擁有該等股份權益。
- (6) 羅釗明先生在由Tandellen Group Limited持有的該等股份中擁有權益，該公司由其及其配偶Ruan Yiling女士各擁有50%。
- (7) 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七月十七日授出，且自二零零九年七月十七日至二零一九年七月十六日可按每股11.59港元的價格行使。

## (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	股份數目(長倉)			佔相聯法團 已發行股本 的股權概約 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%
	Hong Kong Orange Osmanthus Foundation Limited	-	實益擁有人	-		50%
壽柏年先生	Profitwise Limited	-	實益擁有人	-		100%
羅釗明先生	Tandellen Group Limited	-	實益擁有人	-		50%
		-	-	實益擁有人		50%

## (b) 主要股東

於最後實際可行日期，除下文所披露外，就董事會所深知，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短倉：

主要股東姓名	股份或相關 股份的權益 或短倉	所持權益身份	佔本公司 股權概約 百分比
夏一波女士	562,072,000 (L) (附註1)	控股公司的權益及 配偶權益	34.27%

主要股東姓名	股份或相關 股份的權益 或短倉	所持權益身份	佔本公司 股權概約 百分比
Delta House Limited	392,124,000 (L) (附註2)	實益擁有人	23.91%
Hong Kong Orange Osmanthus Foundation Limited	100,000,000 (L) (附註2)	實益擁有人	6.10%
Profitwise Limited	384,490,500 (L) (附註3)	實益擁有人	23.44%
Ruan Yiling女士	115,000,000 (L) (附註4)	控股公司的權益及 配偶權益	7.01%
Tandellen Group Limited	100,000,000 (L) (附註5)	實益擁有人	6.10%
Lehman Brothers Holdings Inc	101,400,450 (L) (附註6)	控股公司的權益	6.18%
	31,868,575 (S) (附註6)	控股公司的權益	1.94%
J.P. Morgan Securities Ltd.	79,738,760 (L) (附註7)	實益擁有人	4.86%
	48,701,000 (S) (附註7)	實益擁有人	2.97%
Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd	82,867,000 (L) (附註8)	實益擁有人	5.05%
Seletar Investments Pte Ltd	82,867,000 (L) (附註8)	控股公司的權益	5.05%
Temasek Capital (Private) Limited	82,867,000 (L) (附註8)	控股公司的權益	5.05%

附註：

- (1) 夏一波女士作為Wisearn Limited的唯一股東，持有68,859,000股(L)股份的視為權益，及由Delta House Limited及Hong Kong Orange Osmanthus Foundation Limited分別持有的392,124,000股(L)股份及100,000,000股(L)股份視為權益，該兩間公司由其配偶宋卫平先生控制，以及由宋先生持有的1,089,000份購股權的視為權益。
- (2) 宋卫平先生的控股公司，與上文「董事的股份權益」一節所披露者重複。
- (3) 壽柏年先生的控股公司，與上文「董事的股份權益」一節所披露者重複。
- (4) Ruan Yiling女士在由Tandellen Group Limited持有的100,000,000股(L)股份中擁有視為權益，該公司由其及其配偶羅釗明先生各擁有50%，及在由其配偶羅釗明先生持有的15,000,000股(L)股份中擁有視為權益。
- (5) 羅釗明先生的控股公司，與上文「董事的股份權益」一節所披露者重複。
- (6) Lehman Brothers Holdings Inc.基於其於以下公司的控制權，持有本公司的直接權益，於合共101,400,450股(L)股份及31,868,575股(S)股份中持有權益：
  - Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited持有10,768,010股(L)股份。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)持有34,157,882股(L)股份及23,917,500股(S)股份。Lehman Brothers International (Europe)由Lehman Brothers Holdings Inc.全資擁有。
  - Lehman Brothers Inc.持有2,009,575股(L)股份及2,009,575股(S)股份。Lehman Brothers Inc.由Lehman Brothers Holdings Inc.全資擁有。
  - Lehman Brothers Finance S.A.持有54,464,983股(L)股份及5,941,500股(S)股份。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)股份及3,773,000股(S)股份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)股份
  - 透過實物結算衍生工具（於場外）持有173,000股(S)股份
  - 透過現金結算衍生工具（於場外）持有3,600,000股(S)股份
- (7) J.P. Morgan Securities Ltd. 乃以下公司的直接或間接控制公司：
    - J.P. Morgan Chase International Holdings Limited；
    - J.P. Morgan Chase (UK) Holdings Limited；
    - J.P. Morgan Capital Holdings Limited；
    - J.P. Morgan International Finance Limited；

- Bank One International Holdings Corporation；
- J.P. Morgan International Inc.；
- JPMorgan Chase Bank, N.A.；及
- JPMorgan Chase & Co.

在J.P. Morgan Securities Ltd.於本公司的全部權益中，67,738,760股(L)股份及48,701,000股(S)股份透過實物結算衍生工具（於場內）持有。

- (8) Seletar Investments Pte Ltd由Temasek Capital (Private) Limited直接全資擁有。Temasek Capital (Private) Limited及Seletar Investments Pte Ltd透過對Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd之控制權於82,867,000股(L)股份持有權益，而Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd於本公司持有直接權益。
- (9) 字母「L」指長倉，字母「S」指淡倉。

### 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年內到期或本公司不可於一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

除下文所述者外，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告所披露者外，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

凱利融資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
凱利融資	一間根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）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，凱利融資及戴德梁行概無於擁有(i)本公司或其任何附屬公司之任何股權，或認購或提名他人認購本公司或其任何附屬公司證券之權利（不論是否可依法執行）；及(ii)本公司或其任何附屬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、出售或租賃予本公司或其任何附屬公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 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) 除本公司日期分別為二零零九年八月十三日及二零零八年十二月一日的公告所披露者外，於最後實際可行日期，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) 除本公司日期為二零零八年十二月一日的公告所披露者外，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處於有效期內，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, Uglund 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二零一零年一月二十日（包括該日）止期間的任何營業日（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17至18頁；
- (d) 獨立財務顧問凱利融資致獨立董事委員會及股東的意見函件，全文載於本通函第19至36頁；
- (e) 本通函附錄一所載戴德梁行就該項目發出的估值報告；
- (f) 本附錄「專家」一段所述書面同意書；
- (g) 協議；
- (h) 另一協議；及
- (i) 本通函。