

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

凱利

凱利融資有限公司

董事會函件載於本通函第8至24頁，獨立董事委員會函件載於本通函第25至26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（當中載有其就關連交易向獨立董事委員會及股東提供的意見）載於本通函第27至38頁。

* 僅供識別

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	8
獨立董事委員會函件	25
獨立財務顧問函件	27
附錄一 — 該項目的估值報告	39
附錄二 — 一般資料	45

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：

「轉讓委託貸款」	指	於達成若干條件後由綠城房地產向平安信託轉讓委託貸款
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「注資」	指	由綠城房地產向浙江報業項目公司注資人民幣300,000,000元（約等於342,000,000港元）
「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之有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「關連交易」	指	於轉讓委託貸款後，由平安信託向浙江報業項目公司提供委託貸款、向平安信託提供抵押組合及回購
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	由綠城房地產根據於二零一零年一月十三日完成之合作框架協議將浙江報業項目公司之50%直接股權出售予平安信託
「委託貸款」	指	由綠城房地產透過上海一家銀行向浙江報業項目公司提供合計人民幣1,300,000,000元（約等於1,482,000,000港元）之貸款，其後將根據委託貸款轉讓協議轉讓予平安信託

「委託貸款協議」	指	綠城房地產與上海一家銀行於二零零九年十一月三十日至二零零九年十二月四日期間就預期訂立合作框架協議透過該銀行向浙江報業項目公司提供委託貸款訂立之協議
「委託貸款轉讓協議」	指	綠城房地產與平安信託就自綠城房地產向平安信託轉讓委託貸款訂立之日期為二零零九年十二月三十一日之協議
「委託貸款轉讓價」	指	由平安信託向綠城房地產就轉讓委託貸款所支付之價格，其相等於根據委託貸款轉讓協議轉讓之委託貸款之金額
「違約事項」	指	倘發生合作框架協議所指之事件或情況，則平安信託有權要求綠城房地產立即償還委託貸款連同應計利息並回購
「經延期屆滿日」	指	委託貸款屆滿日期根據延期而延長，即信託成立日起計十五(15)個月
「延期利率」	指	倘委託貸款期限被延長，將適用於未償還本金之利率
「延長期間」	指	初始屆滿日後之三(3)個月期間
「延期」	指	經平安信託事先書面同意，浙江報業項目公司將委託貸款之期限延長三(3)個月
「合作框架協議」	指	綠城房地產與平安信託於二零零九年十二月三十一日就該等交易訂立之合作框架協議
「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成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	本公司及綠城房地產於二零零九年十二月三十一日就綠城房地產及浙江報業項目公司分別於回購協議、委託貸款協議、補充委託貸款協議及委託貸款轉讓協議項下之責任以平安信託為受益人作出之擔保
「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	董事會之獨立委員會，由所有獨立非執行董事組成，以就關連交易向股東提供建議
「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，以及獲委任就關連交易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
「初始屆滿日」	指	委託貸款之初始屆滿日，即信託成立日起計十二(12)個月
「初始利率」	指	倘委託貸款期限未被延長，將適用於本金之初始利率

釋 義

「土地抵押」	指	浙江報業項目公司與平安信託之日期為二零零九年十二月三十一日就浙江地塊訂立之抵押協議，以為浙江報業項目公司於委託貸款協議、補充委託貸款協議及委託貸款轉讓協議項下之責任，以及綠城房地產於回購協議項下之所有責任提供抵押
「最後實際可行日期」	指	二零一零年一月十八日，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
「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回購。有關回購的其他資料，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
「未償還本金」	指	於初始屆滿日未償還予平安信託之本金中之未償還金額
「百分比比率」	指	具有上市規則賦予之涵義
「平安信託」	指	平安信託投資有限公司，一家於一九九六年七月在中國成立之有限公司，為中國平安保險（集團）股份有限公司（其證券於聯交所及上海證券交易所上市）之附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

釋 義

「該項目」	指	一個由浙江報業項目公司全資擁有之住宅物業發展項目，總用地面積約89,534平方米及總建築面積約287,483平方米，位於浙江省杭州市西湖區
「已償還本金」	指	於初始屆滿日浙江報業項目公司已償還予平安信託之委託貸款之本金額
「回購」	指	綠城房地產根據回購協議自平安信託回購銷售權益
「回購協議」	指	綠城房地產與平安信託於二零零九年十二月三十一日訂立之協議，據此，綠城房地產已同意自出售事項完成日期起計十二(12)個月內自平安信託以人民幣200,000,000元（約等於228,000,000港元）回購銷售權益
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售權益」	指	於注資後，綠城房地產於浙江報業項目公司持有之50%直接股權
「銷售權益轉讓協議」	指	平安信託與綠城房地產就出售事項於二零零九年十二月三十一日訂立之轉讓協議
「抵押組合」	指	根據合作框架協議，綠城房地產及浙江報業項目公司以平安信託為受益人所提供之保障，包括擔保、股份押記、土地抵押及保證金
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）

「股份押記」	指	綠城房地產以平安信託為受益人於二零一零年一月十三日所作出之股份押記，就浙江報業項目公司於委託貸款協議、補充委託貸款協議及委託貸款轉讓協議項下之責任，以及綠城房地產於回購協議項下之責任作出擔保
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元之普通股
「單一資金信託」	指	根據單一資金信託協議，由平安信託代表浙江報業項目公司於二零一零年一月十三日成立之信託
「單一資金信託協議」	指	浙江報業項目公司與平安信託於二零零九年十二月三十一日就成立信託存入保證金訂立之協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充委託貸款協議」	指	浙江報業項目公司與平安信託就委託貸款於二零零九年十二月三十一日訂立之補充協議
「保證金」	指	根據單一資金信託協議將予存入單一資金信託之保證金
「該等交易」	指	根據合作框架協議擬進行之交易，包括注資、出售事項，轉讓委託貸款、提供抵押組合及回購
「信託」	指	平安信託根據合作框架協議就收購銷售權益及委託貸款成立之信託
「信託成立日」	指	二零一零年一月十三日，信託之成立日期

「承諾」	指	綠城房地產根據合作框架協議以平安信託為受益人作出之承諾
「浙江報業綠城投資」	指	浙江報業綠城投資有限公司，一家於二零零五年八月二十九日在中國成立之有限公司，由綠城房地產及浙江報業集團各自擁有50%
「浙江報業集團」	指	浙江日報報業集團有限公司（最近易名為浙報傳媒控股集團有限公司），一家於二零零二年八月二十日在中國成立之有限公司，為獨立第三方
「浙江報業項目公司」	指	浙江報業綠城房地產開發有限公司，一家於二零零八年七月七日在中國成立之有限公司，截至本通函日期，分別由綠城房地產控制50%及平安信託擁有50%
「浙江委託安排」	指	由浙江報業集團、綠城房地產與浙江報業綠城投資於二零零九年五月十八日訂立之協議，據此，浙江報業集團及浙江報業綠城投資已同意（其中包括）將浙江報業綠城投資於浙江報業項目公司所持股權所附帶之所有權利及責任委託予綠城房地產
「浙江地塊」	指	位於浙江省杭州市西湖區之地塊，總用地面積約為89,534平方米及總建築面積約287,483平方米，由浙江報業項目公司擁有

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)

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, Ugland 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：

須予披露及關連交易

緒言

董事會宣佈，於二零零九年十二月三十一日，本公司全資附屬公司綠城房地產與平安信託訂立合作框架協議。

根據合作框架協議，綠城房地產同意 (其中包括) (i) 透過向浙江報業項目公司注資人民幣300,000,000元 (約等於342,000,000港元) 的方式收購浙江報業項目公司之75%直接股權；(ii) 在注資後，在達成若干條件的前提下以人民幣200,000,000元 (約等於228,000,000港元) 將其於浙江報業項目公司之50%股權出售予平安信託；(iii) 待達成若干條件後，透過若干銀行向浙江報業項目公司提供合計人民幣1,300,000,000元 (約等於

* 僅供識別

1,482,000,000港元)之委託貸款，並向平安信託轉讓該委託貸款；(iv)提供並促使提供以平安信託為受益人之抵押組合，為履行浙江報業項目公司於委託貸款(待其轉讓予平安信託後)及綠城房地產於回購協議項下之責任作出擔保；及(v)於出售事項完成之日起計十二(12)個月後以人民幣200,000,000元(約等於228,000,000港元)向平安信託回購浙江報業項目公司之50%股權。

於出售事項完成前，綠城房地產透過其於注資完成後之75%直接股權及浙江委託安排，控制浙江報業項目公司之100%股權。在出售事項於二零一零年一月十三日完成後，綠城房地產實際控制浙江報業項目公司之50%股權，其餘50%股權由平安信託持有。鑒於綠城房地產有權控制浙江報業項目公司董事會組成之主要部份，故浙江報業項目公司於出售事項後繼續為本公司之附屬公司。平安信託已成為浙江報業項目公司之主要股東，因而於出售事項後為本公司之關連人士。

鑒於有關注資、出售事項、轉讓委託貸款、提供抵押組合及回購之所有適用百分比比率之最高比率合計超過5%但低於25%，故根據上市規則，該等交易共同構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章之公告規定。此外，鑒於平安信託於其購買銷售權益後成為本公司之關連人士，故根據上市規則，平安信託向浙江報業項目公司提供委託貸款、綠城房地產及浙江報業項目公司向平安信託授出抵押組合及回購，構成本公司之關連交易。鑒於有關關連交易之所有百分比比率(盈利比率除外)之最高比率合計超過2.5%，因此，關連交易須遵守上市規則第14A章有關報告、公告及獨立股東批准之規定。

獨立董事委員會已告成立，以就關連交易向股東提供意見。凱利融資已獲委任為獨立財務顧問，就關連交易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)關連交易的進一步詳情；及(ii)載有獨立財務顧問就關連交易致獨立董事委員會及股東的函件；及(iii)獨立董事委員會就關連交易致股東的推薦意見。

合作框架協議

日期

二零零九年十二月三十一日

訂約方

(a) 綠城房地產（本公司之全資附屬公司）

(b) 平安信託

據董事經一切合理查詢後所深知、所悉及所信，平安信託及其最終實益擁有人為獨立於本公司之第三方，且並非本公司之關連人士。

注資

綠城房地產在預期簽訂合作框架協議的前提下，已完成其向浙江報業項目公司注資人民幣300,000,000元（約等於342,000,000港元）。在注資後但出售事項前，綠城房地產直接持有浙江報業項目公司之75%股權，其餘25%股權由浙江報業綠城投資持有。綠城房地產透過其直接權益及下文所述之浙江委託安排實際控制浙江報業項目公司之100%股權。

浙江報業綠城投資由綠城房地產及獨立第三方浙江報業集團共同控制。浙江報業集團、綠城房地產與浙江報業綠城投資於二零零九年五月十八日訂立浙江委託安排，據此，浙江報業集團及浙江報業綠城投資已同意（其中包括）向綠城房地產委託浙江報業綠城投資於浙江報業項目公司所持股權所附之所有股東權利及責任（包括但不限於分派及投票權）。

成立信託

於二零一零年一月十三日，平安信託已於注資後成立金額達人民幣1,500,000,000元（約等於1,710,000,000港元）之信託，用於向綠城房地產收購銷售權益及委託貸款。信託之期限為信託成立日起計十二(12)個月，或倘委託貸款根據如下文所述的延期獲延長，則為十五(15)個月。

出售事項

已出售之資產

根據銷售權益轉讓協議，綠城房地產於下文所述條件達成後，向平安信託出售其於浙江報業項目公司之50%直接股權。

代價

出售事項之代價為人民幣200,000,000元（約等於228,000,000港元）。平安信託已於信託成立日支付代價。出售事項之代價乃由綠城房地產及平安信託經參考浙江報業項目公司於注資後之註冊股本，按公平基準磋商釐定。

董事（包括獨立非執行董事）認為出售事項之代價屬公平合理。

先決條件

出售事項須待下列條件達成（或獲平安信託豁免，視情況而定）後方告完成：

- (a) 回購協議已予簽訂及生效；
- (b) 平安信託已取得浙江報業綠城投資之承諾，表示其已放棄綠城房地產銷售權益之優先購買權，並已同意浙江報業項目公司應付予浙江報業綠城投資之任何債務及其於浙江報業項目公司之股權所附帶之權利，將分別劣後於委託貸款及平安信託於浙江報業項目公司之股權所附帶之權利；
- (c) 股份押記之登記完成及平安信託已取得增設股份押記之憑證（若平安信託於回購協議項下之權利根據中國法律及法規未有登記，或因為欠缺有關中國當局之實際登記方式而未有登記，則此項條件並不視為未達成）；
- (d) 擔保已予簽訂及生效；
- (e) 單一資金信託協議已予簽訂及生效；
- (f) 信託已由平安信託成立；
- (g) 如回購協議所述完成銷售權益轉讓程序及在相關中國政府機構登記；
- (h) 綠城房地產並無違反回購協議之任何條款，且並無發生損害平安信託之權利之任何事宜；及
- (i) 中國法律及法規並無禁止或中國監管機構並無反對平安信託收購銷售權益。

上述條件均已達成及出售事項於二零一零年一月十三日完成。

所得款項用途

綠城房地產向平安信託承諾，自出售事項所收取之銷售所得款項將用於已取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證，以及遵守現行中國法律、法規、各部之規則及有關物業發展貸款之其他規例之物業發展項目。

委託貸款

在預期訂立合作框架協議下，綠城房地產已與上海一家銀行訂立委託貸款協議，透過該銀行於二零零九年十一月三十日至二零零九年十二月四日止期間向浙江報業項目公司提供委託貸款合計人民幣1,300,000,000元（約等於1,482,000,000港元）。

於二零零九年十二月三十一日，綠城房地產與平安信託訂立委託貸款轉讓協議，據此，綠城房地產已同意根據委託貸款協議以委託貸款轉讓價向平安信託轉讓綠城房地產之權利與責任。

於二零零九年十二月三十一日，浙江報業項目公司亦與平安信託訂立補充委託貸款協議，據此，委託貸款之條款已作修訂及補充，以使條款與下文所述合作框架協議所協定之條款相符一致。

委託貸款之年期

除非按下文所述之延期延長三(3)個月，否則委託貸款之年期應為信託成立日起計十二(12)個月。浙江報業項目公司須償還本金及於初始屆滿日或經延期屆滿日（視情況而定）應計之所有未償還利息。

利息

倘委託貸款之年期不延長，利息自信託成立日起至本金及所有應計未償還利息獲悉數償還之日止按日以下列年利率計算：

每年之初始利率應為： $(10\% \times 15/13)$

每日利率乃按初始利率除以360計算得出。首次利息付款須於信託成立日起計六(6)個月內支付，委託貸款年期內其餘應計利息須於初始屆滿日支付。

延期

倘經平安信託事先書面同意，委託貸款或其任何部份之年期可延長三(3)個月。延期利率適用於初始屆滿日尚未支付予平安信託之未償還本金。

每年之延期利率應為：

$$(\text{人民幣}1,500,000,000\text{元} - \text{已償還本金}) / (\text{人民幣}1,300,000,000\text{元} - \text{已償還本金}) \times 10.5\%$$

浙江報業項目公司亦須於初始屆滿日向平安信託支付信託成立日至初始屆滿日期間未償還本金採用延期利率與初始利率之間的利息差額。

未償還本金連同延長期間應按延期利率計算之所有未償還利息須於經延期屆滿日償還予平安信託。

提前償還

倘發生違約事項，平安信託有權要求在其發出書面通知後十五(15)個工作日內償還委託貸款之本金及所有應計之未償還利息。

先決條件

待下列條件達成（或獲平安信託豁免，視情況而定）後，平安信託方會支付委託貸款轉讓價：

- (a) 委託貸款轉讓協議已予簽訂及生效；
- (b) 平安信託與浙江報業項目公司已簽訂補充委託貸款協議；
- (c) 平安信託已取得浙江報業綠城投資之承諾，表示其已放棄綠城房地產銷售權益之優先購買權，並已同意浙江報業項目公司應付予浙江報業綠城投資之任何債務及其於浙江報業項目公司之股權所附帶之權利，將分別劣後於委託貸款及平安信託於浙江報業項目公司之股權所附帶之權利；

- (d) 股份押記之登記完成及平安信託已取得增設股份押記之憑證（惟倘平安信託於回購協議項下之權利並未根據中國法律及法規登記，或因為欠缺有關中國當局之實際登記方式而未有登記，則此項條件並不視為未達成）；
- (e) 擔保已予簽訂及生效；
- (f) 單一資金信託協議已予簽訂及生效；
- (g) 信託已由平安信託成立；及
- (h) 中國法律及法規並無禁止或中國監管機構並無反對向平安信託轉讓委託貸款。

上述條件均已達成及平安信託已於信託成立日向綠城房地產支付委託貸款轉讓價。

抵押組合

擔保

本公司已就綠城房地產及浙江報業項目公司分別於回購協議及委託貸款協議、補充委託貸款協議及委託貸款轉讓協議項下之全部責任向平安信託作出不可撤回擔保。

綠城房地產已就浙江報業項目公司於委託貸款協議、補充委託貸款協議及委託貸款轉讓協議項下之全部責任向平安信託作出不可撤回擔保。

各擔保應自簽訂日期起生效，直至委託貸款協議、委託貸款轉讓協議、補充委託貸款協議及回購協議之各年期屆滿起計兩(2)年。然而，倘浙江報業項目公司及綠城房地產於委託貸款協議、委託貸款轉讓協議、補充委託貸款協議及回購協議項下之責任已全部獲履行，則各擔保應予以解除。

股份押記

綠城房地產已於出售事項完成後就其於浙江報業項目公司之直接股權（即浙江報業項目公司之25%股權）以平安信託為受益人簽訂股份押記，以就履行浙江報業項目公

司於委託貸款協議、補充委託貸款協議及委託貸款轉讓協議項下之全部責任以及綠城房地產於回購協議項下之全部責任向平安信託作出擔保。

土地抵押

浙江報業項目公司已就抵押浙江地塊之土地使用權簽訂土地抵押，以就其於委託貸款協議、補充委託貸款協議及委託貸款轉讓協議項下之全部責任以及綠城房地產於回購協議項下之全部責任向平安信託作出擔保。

土地抵押應自簽訂日期起生效，直至委託貸款協議、委託貸款轉讓協議、補充委託貸款協議及回購協議之各年期屆滿起計兩(2)年。然而，倘浙江報業項目公司及綠城房地產於委託貸款協議、委託貸款轉讓協議、補充委託貸款協議及回購協議項下之責任已全部獲履行，則土地抵押應予以解除。

保證金

浙江報業項目公司已訂立單一資金信託協議以委託平安信託於信託成立後設立單一資金信託，並將保證金按以下方式存入單一資金信託，以就其於委託貸款協議、補充委託貸款協議及委託貸款轉讓協議項下之全部責任以及綠城房地產於回購協議項下之全部責任作出擔保：

- (a) 由信託成立日起計三(3)個月內，不少於人民幣50,000,000元（約等於57,000,000港元）；
- (b) 由信託成立日起計六(6)個月內，不少於人民幣100,000,000元（約等於114,000,000港元）；
- (c) 由信託成立日起計九(9)個月內，不少於人民幣200,000,000元（約等於228,000,000港元）；
- (d) 由信託成立日起計十二(12)個月內，不少於人民幣400,000,000元（約等於456,000,000港元）；及
- (e) 倘信託貸款之年期延長，(i)由信託成立日起計十三(13)個月內，不少於 $((\text{人民幣}1,500,000,000\text{元} - \text{已償還本金}) / 3)$ 之款項；(ii)由信託成立日起計十四(14)個月內，不少於 $((\text{人民幣}1,500,000,000\text{元} - \text{已償還本金}) \times 2/3)$ 之款項；及(iii)由信託成立日起計十五(15)個月內，不少於 $(\text{人民幣}1,500,000,000\text{元} - \text{已償還本金})$ 之款項。

單一資金信託之年期應為自單一資金信託於二零一零年一月十三日成立日起計十二(12)個月，除非委託貸款根據上述「委託貸款－延期」所述之延期延長三(3)個月，在此情形下，單一資金信託之年期將延期以符合延長期間。

倘浙江報業項目公司未能按照委託貸款協議及補充委託貸款協議償還委託貸款之本金或任何利息，平安信託將有權行使其於抵押組合中任何或所有抵押項下之權利。

承諾

綠城房地產已作出下列以平安信託為受益人之承諾：

- (a) 於合作框架協議有效期間內不會作出以任何第三方為受益人之任何其他擔保（倘授出該擔保將對平安信託之利益造成不利影響）；
- (b) 浙江報業項目公司應付綠城房地產之任何債務及其於浙江報業項目公司之股權所附帶之權利，將分別次於委託貸款及平安信託於浙江報業項目公司之股權所附帶之權利；及
- (c) 只要委託貸款項下之本金及應計利息未悉數償還且回購未完成，則承擔浙江報業項目公司根據浙江委託安排欠浙江報業集團之合計人民幣200,180,000元（約等於228,205,200港元）未償還股東貸款之責任。

回購

綠城房地產將須以人民幣200,000,000元（約等於228,000,000港元），於出售事項完成之日起計十二(12)個月內向平安信託回購浙江報業項目公司之50%股權。倘委託貸款之年期獲訂約方延長至延長期間，則回購將延遲至經延期屆滿日。

倘發生違約事項，平安信託有權要求綠城房地產於平安信託發出書面通知起十五(15)個工作日內進行回購。

違約事項

當發生任何下列事項時，平安信託有權要求綠城房地產立即回購並償還委託貸款之本金及所產生之任何利息：

- (a) 綠城房地產及／或浙江報業項目公司違反其／彼等於回購協議下之任何責任、違反任何其／彼等之法定責任或通過行為明確表示或暗示其／彼等將不會履行其／彼等於回購協議下之任何責任；
- (b) 浙江報業項目公司違反其於委託貸款協議、補充委託貸款協議或委託貸款轉讓協議下之任何責任、違反任何其法定責任或通過行為明確表示或暗示其將不會履行其於該等協議下之任何責任；
- (c) 綠城房地產及／或浙江報業項目公司發生任何下列事件：承包、託管（接管）、租賃、股份制改造、削減註冊資本、投資、聯營、合併、收購、重組、分立、共同投資、申請停業、申請解散、註銷業務、申請清盤、控股股東／實際控制人變動或轉讓重大資產、停止生產、停業、被徵收重大罰款、撤銷或註銷營業執照、涉及重大法律糾紛、遭受嚴重經營困難及財務狀況作惡化、法定代表或主要管理人員不能履行其職責，而平安信託認為此類事件可能危及其於回購協議或委託貸款協議及委託貸款轉讓協議下之權利保證；
- (d) 綠城房地產或浙江報業項目公司未能償付其到期債務（包括應付平安信託或任何其他第三方之債務）、以低價或無代價轉讓資產、豁免第三方任何債務、怠於行使其債權人權利或其他權利，或綠城房地產違反承諾或浙江報業項目公司向第三方提供擔保而未事先獲得平安信託同意，而平安信託認為此類情形可能危及其於回購協議或委託貸款協議及委託貸款轉讓協議下之權利保證；
- (e) 綠城房地產及／或浙江報業項目公司之股東濫用公司法定代表之獨立地位或股東之有限責任以躲避債務，而平安信託認為可能危及其於回購協議或委託貸款協議及委託貸款轉讓協議下之權利保證；

- (f) 倘綠城房地產及／或本公司嚴重違反於擔保或彼等根據擔保作出之任何陳述或保證下之任何責任，而該等行為在任何重大方面均被證實屬錯誤或存在誤導，或出現任何其他情形可能導致彼等喪失履行彼等於擔保下之責任之能力，而平安信託認為此類情形可能危及其於回購協議或委託貸款協議及委託貸款轉讓協議下之權利保證；
- (g) 倘股份押記或土地抵押出現以下情形之一，而平安信託認為此類情形可能危及其於回購協議或委託貸款協議及委託貸款轉讓協議下之權利保證：
- (i) 被抵押物業或押記股份因任何第三方行為、國家徵收、沒收、徵用、無償收回、搬遷或任何其他原因而出現損毀或損壞或價值之重大降低；(ii) 被抵押物業或押記股份遭到行政機關查封、沒收、凍結、扣除、扣留、拍賣、監管，或涉及有關其所有權之爭議；(iii) 抵押人或押記人違反其於抵押或押記下之任何責任，或其於抵押或押記下作出之任何陳述或保證均屬錯誤或存在誤導；及(iv) 任何其他可能危及平安信託對抵押及押記之強制執行權利之保證；
- (h) 擔保屬無法執行、無效、被撤銷或終止，擔保人違反擔保或通過行為明確表示或暗示彼等將不會履行彼等之責任，擔保人部份或全部喪失履行彼等責任之能力，保證權益價值下降或任何其他情形，而平安信託認為此類情形可能危及其於回購協議或委託貸款協議及委託貸款轉讓協議下之權利保證，惟不包括平安信託於回購協議下之權利不能根據中國法律及法規進行登記或缺乏於有關中國機關進行登記之實際操作方法之情形；
- (i) 浙江報業項目公司未能準時及全數向平安信託支付保證金，從而違反其於單一資金信託協議下之責任；及
- (j) 平安信託認為可能危及其於回購協議或委託貸款協議及委託貸款轉讓協議下之權利保證之其他情形。

股東大會

以下事宜須經浙江報業項目公司全體股東批准：

- (a) 修訂公司章程；
- (b) 增加或減少註冊資本；
- (c) 合併、分立或解散；
- (d) 更改公司形式；及
- (e) 轉讓或出售重大資產（於日常業務過程中之物業銷售除外）。

董事會議

浙江報業項目公司董事會將由四(4)名董事組成。平安信託及浙江報業綠城投資各有權委任一(1)名董事，綠城房地產則有權委任兩(2)名董事。以下事宜須由浙江報業項目公司全體董事一致通過：

- (a) 作出任何擔保（惟不包括就物業銷售向商業銀行所發放的按揭貸款所作出之擔保）；
- (b) 超出季度預算5%或人民幣10,000,000元（約相等於11,400,000港元）（以較低者為準）之任何費用；
- (c) 任何形式之外部融資及就浙江報業項目公司所持任何土地使用權、樓宇建設工程或物業增設抵押；
- (d) 浙江報業項目公司與綠城房地產或其任何關連人士進行交易；及
- (e) 批准浙江報業項目公司所編製之年度業務規劃及年度預算。

有關本集團之資料

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，以中國中高收入居民為目標對象。

有關浙江報業項目公司之資料

浙江報業項目公司為一家於二零零八年七月七日在中國成立之有限公司，截至最後實際可行日期，目前由平安信託、綠城房地產及浙江報業綠城投資分別擁有其50%、25%及25%權益。浙江報業項目公司之註冊資本為人民幣400,000,000元（約等於456,000,000港元）。浙江報業項目公司主要從事住宅物業開發及管理。於最後實際可行日期，綠城房地產及浙江報業綠城投資分別向浙江報業項目公司出資人民幣300,000,000元（約等於342,000,000港元）及人民幣100,000,000元（約等於114,000,000港元）。

浙江報業項目公司擁有位於浙江省杭州市西湖區之浙江地塊，總用地面積約89,534平方米及總建築面積約287,483平方米。浙江報業項目公司擁有浙江地塊土地使用證。浙江地塊預期開發為住宅樓宇。該項目建設工程預期於二零一三年十一月竣工。浙江報業項目公司並不擁有除浙江地塊外之任何重大固定資產。

截至最後實際可行日期，浙江報業項目公司尚未錄得任何收益。根據浙江報業項目公司於二零零八年七月七日至二零零八年十二月三十一日期間之經審核賬目及截至二零零九年九月三十日止九個月期間之未經審核賬目，浙江報業項目公司分別錄得除稅前及除稅後虧損淨額約人民幣176,816元（約等於201,570港元）及約人民幣1,865,884元（約等於2,127,108港元）。

於二零零九年九月三十日，浙江報業項目公司擁有未經審核資產總額約人民幣2,234,624,296元（約等於2,547,471,697港元）及未經審核負債總額約人民幣2,136,666,996元（約等於2,435,800,376港元）。

上述浙江報業項目公司之財務資料乃根據中國公認會計準則而編製。

出售事項及回購之財務影響

預期出售事項將不會產生任何收益或虧損，因為出售事項及回購將被視為融資安排，而非出售及購買浙江報業項目公司之股權。

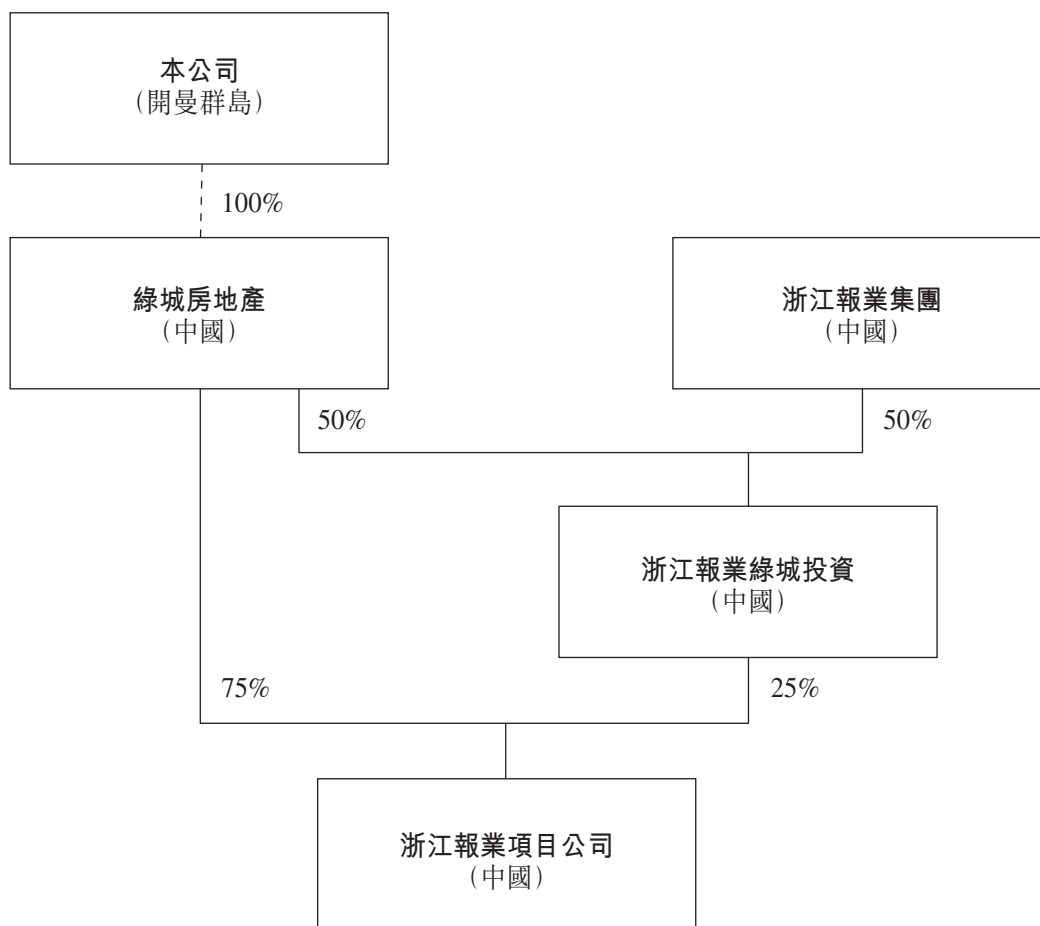
董事會擬將出售事項所得款項用於物業發展項目。

有關平安信託之資料

平安信託為一家於一九九六年七月在中國註冊成立之有限公司，為中國平安保險（集團）股份有限公司之附屬公司，其證券於聯交所及上海證券交易所上市。平安信託於二零零二年二月成為首批經中國人民銀行批准（重新註冊）成立之信託投資公司之一。其向客戶提供信託相關產品及服務，包括資金信託、動產信託、不動產信託及其他財產信託、中介服務、代理資產管理及財務諮詢服務。

下圖載列浙江報業項目公司於(i)出售事項完成前及(ii)緊隨出售事項完成後及於最後實際可行日期之股權架構。

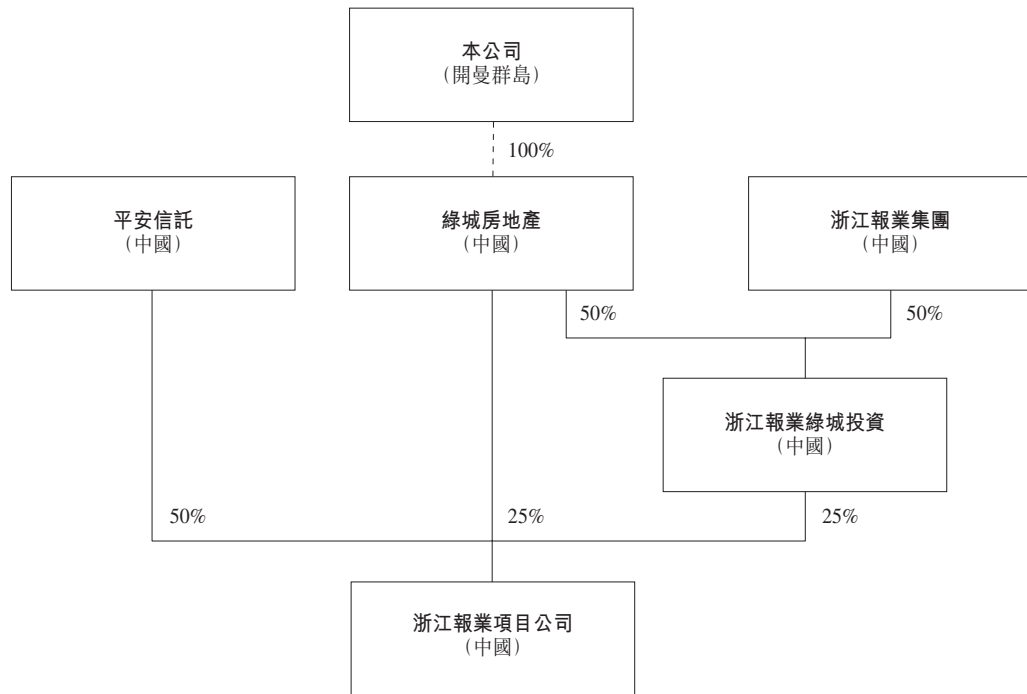
出售事項完成前



附註：

- (1) 綠城房地產乃由本公司間接全資擁有。
- (2) 由浙江報業綠城投資持有之浙江報業項目公司之25%股權，已根據浙江委託安排委託予綠城房地產。

緊隨出售事項完成後及於最後實際可行日期



附註：

- (1) 綠城房地產乃由本公司間接全資擁有。
- (2) 由浙江報業綠城投資持有之浙江報業項目公司之25%股權，已根據浙江委託安排委託予綠城房地產。

進行該等交易之理由

董事會認為該等交易可整體加強本集團之現金流量狀況。

董事（包括獨立非執行董事）認為，該等交易之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。

上市規則之含義

出售事項完成前，綠城房地產透過其於注資完成後之75%直接股權及浙江委託安排，控制浙江報業項目公司之100%股權。在出售事項於二零一零年一月十三日完成後，綠城房地產實際控制浙江報業項目公司之50%股權，其餘50%股權由平安信託持有。鑒於綠城房地產將有權控制浙江報業項目公司董事會組成之主要部份，故浙江報業項目公司於出售事項後繼續為本公司之附屬公司。平安信託成為浙江報業項目公司之主要股東，因而於出售事項後為本公司之關連人士。

鑒於有關注資、出售事項、轉讓委託貸款、提供抵押組合及回購之所有適用百分比比率之最高比率合計超過5%但低於25%，故根據上市規則，該等交易共同構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章之公告規定。此外，鑒於平安信託於其購買銷售權益後已成為本公司之關連人士，故根據上市規則，平安信託向浙江報業項目公司提供委託貸款、綠城房地產及浙江報業項目公司向平安信託授出抵押組合及回購，構成本公司之關連交易。鑒於有關關連交易之所有百分比比率（盈利比率除外）之最高比率合計超過2.5%，因此，關連交易須遵守上市規則第14A章有關報告、公告及獨立股東批准之規定。

基於(i)倘本公司就批准關連交易而召開股東特別大會，概無股東須放棄投票；及(ii)已自Delta House Limited、Wisearn Limited及Profitwise Limited（作為一組緊密聯繫之股東，分別持有442,124,000股股份、68,859,000股股份及384,490,500股股份，合共佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約54.09%）取得書面股東批准，授權於最後實際可行日期出席股東大會及於股東大會上投票以批准關連交易，本公司已根據上市規則第14A.43條自聯交所取得豁免遵守舉行股東大會之規定，以及基於上市規則所規定之條件已獲達成下，允許獨立股東就關連交易之批准將以書面形式作出。Delta House Limited、Wisearn Limited及Profitwise Limited分別由宋卫平先生、其配偶夏一波女士及壽柏年先生全資擁有，根據二零零五年十一月二十六日之一致行動人士協議，彼等為一致行動人士。已自Delta House Limited、Wisearn Limited及Profitwise Limited取得書面股東批准。

推薦意見

謹請閣下垂注本通函第25至26頁載列之獨立董事委員會函件，當中載有其就關連交易致股東之推薦意見。亦謹請閣下垂注本通函第27至38頁載列凱利融資之意見函件，當中載有其就關連交易致獨立董事委員會及股東之意見，以及闡述其意見時所考慮之主要因素及理由。

獨立董事委員會，經計及獨立財務顧問之意見後，認為關連交易乃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之其他資料。

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

二零一零年一月二十一日



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

吾等謹提述本公司致股東日期為二零一零年一月二十一日之通函（「**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之相同涵義。

吾等已獲董事會授權組成獨立董事委員會，以就關連交易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27至38頁載列之獨立財務顧問凱利融資（獲委任以就關連交易向獨立董事委員會及股東提供意見）之意見函件及通函第8至24頁載列之董事會函件。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮（其中包括）凱利融資所考慮之因素及理由及其意見函件載列之觀點後，吾等認為，關連交易乃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

二零一零年一月二十一日

以下為凱利融資就關連交易向獨立董事委員會及股東發出之意見函件全文，為載入本通函而編製。

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：

關連交易

1. 緒言

謹提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就關連交易之條款向獨立董事委員會及股東提供意見，關連交易之詳情載於日期為二零一零年一月二十一日向股東發出之通函（「通函」，本函件為其一部份）內所載董事會函件。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零零九年十二月三十一日，貴公司全資附屬公司綠城房地產與平安信託訂立合作框架協議，據此，綠城房地產同意（其中包括）(i)透過向浙江報業項目公司注資人民幣300,000,000元（約等於342,000,000港元）的方式收購浙江報業項目公司之75%直接股權；(ii)在注資後，在達成若干條件的前提下以人民幣200,000,000元（約等於228,000,000港元）將其於浙江報業項目公司之50%股權出售予平安信託；(iii)待達成若干條件後，透過若干銀行向浙江報業項目公司提供合計人民幣1,300,000,000元（約等於1,482,000,000港元）之委託貸款，並向平安信託轉讓該委託貸款；(iv)提供並促使提供以平安信託為受益人之抵押組合，為履行浙江報業項目公司於委託貸款（待其轉讓予平安信託）及綠城房地產於回購協議項下之責任作出擔保；及(v)於出售事項完成日期

起計十二個月後以人民幣200,000,000元（約等於228,000,000港元）向平安信託回購浙江報業項目公司之50%股權。

透過綠城房地產於浙江報業項目公司之25%直接股權及浙江委託安排（據此已將浙江報業綠城投資於浙江報業項目公司所持股權所附之所有股東權利及責任（包括但不限於分派及投票權）委託予綠城房地產），在注資於二零零九年十二月十五日及出售事項於二零一零年一月十三日完成後，綠城房地產將實際控制浙江報業項目公司之50%股權，而浙江報業項目公司其餘50%股權則由平安信託持有。鑒於綠城房地產有權控制浙江報業項目公司董事會組成之主要部份，故浙江報業項目公司於出售事項後仍為 貴公司之非全資附屬公司。平安信託已成為浙江報業項目公司之主要股東，因而於出售事項完成後為 貴公司之關連人士。

鑒於平安信託已於購買銷售權益後成為 貴公司之關連人士，故根據上市規則，平安信託向浙江報業項目公司提供委託貸款、 貴集團向平安信託授出抵押組合及回購，構成 貴公司之關連交易。鑒於有關關連交易之百分比比率合計超過2.5%，因此，關連交易須遵守上市規則第14A章有關報告、公告及 貴公司獨立股東批准之規定。

基於(i)倘 貴公司就批准關連交易而召開股東特別大會，概無股東須放棄投票；及(ii) Delta House Limited、Wiseearn Limited及Profitwise Limited（合共持有 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約54.09%）已書面批准關連交易， 貴公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請及獲豁免遵守舉行股東大會批准關連交易之規定。

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，就關連交易向股東提供建議。吾等（即凱利融資有限公司）已獲委任就關連交易向獨立董事委員會及股東提供建議，尤其是相關協議之條款對股東而言是否公平合理及按一般商業條款，以及是否符合 貴公司及股東之整體利益。

2. 吾等意見之基準

在擬訂吾等之意見及推薦建議時，吾等信賴由董事及貴公司管理層所提供之資料及聲明以及所述觀點，並假設於本函件日期，有關資料及貴公司所作出或通函所述之任何陳述及聲明在所有重大方面屬真確無誤及完整，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，吾等並無就此對貴集團業務或事宜或未來展望進行任何獨立詳細調查或審計。吾等之意見乃以最後實際可行日期之金融、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（包括市場及經濟情況之任何重大變動）可能影響及／或改變此意見，但吾等並無責任更新、修訂或重申此意見。

3. 所考慮之主要因素及理據

吾等就關連交易之條款達致意見時，主要考慮以下因素及理據：

3.1 關連交易之背景

於二零零九年十二月三十一日，綠城房地產與平安信託訂立合作框架協議，據此，綠城房地產同意（其中包括）(i)透過向浙江報業項目公司注資人民幣300,000,000元的方式收購浙江報業項目公司之75%直接股權；(ii)在注資後，在達成若干條件的前提下以人民幣200,000,000元將其於浙江報業項目公司之50%股權出售予平安信託；(iii)待達成若干條件後，透過若干銀行向浙江報業項目公司提供合計人民幣1,300,000,000元之委託貸款，並向平安信託轉讓該委託貸款；(iv)提供並促使提供以平安信託為受益人之抵押組合，為履行浙江報業項目公司

於委託貸款（待其轉讓予平安信託）及綠城房地產於回購協議項下之責任作出擔保；及(v)於出售事項完成之日起計十二個月後以人民幣200,000,000元向平安信託回購浙江報業項目公司之50%股權。

注資及出售事項分別於二零零九年十二月十五日及於二零一零年一月十三日完成。在預期簽署合作框架協議的前提下，綠城房地產已與上海一家銀行就該銀行於二零零九年十一月三十日至二零零九年十二月四日期間向浙江報業項目公司提供合計人民幣1,300,000,000元之委託貸款訂立若干委託貸款協議。

於二零零九年十二月三十一日，綠城房地產與平安信託訂立委託貸款轉讓協議，據此，綠城房地產同意將委託貸款協議下綠城房地產之權利及責任轉讓予平安信託，委託貸款轉讓價為人民幣1,300,000,000元。浙江報業項目公司與平安信託亦於同日簽訂補充委託貸款協議，使委託貸款協議項下委託貸款之條款與合作框架協議所述之條款一致。此外，於二零零九年十二月三十一日，綠城房地產與平安信託訂立回購協議，據此，綠城房地產同意於出售事項完成日期起計十二個月內以人民幣200,000,000元（約等於228,000,000港元）向平安信託回購銷售權益。為達成由平安信託根據委託貸款轉讓協議支付之委託貸款轉讓價之先決條件，貴集團亦提供以平安信託為受益人之抵押組合（包括擔保、股份押記、土地抵押及保證金），為履行綠城房地產於回購協議項下之所有責任及浙江報業項目公司於委託貸款協議、補充委託貸款協議及委託貸款轉讓協議項下之所有責任作出擔保。

3.2 浙江報業項目公司之資料

浙江報業項目公司為一家於二零零八年七月七日在中國成立之有限公司，於最後實際可行日期，由平安信託、綠城房地產及浙江報業綠城投資分別擁有50%、25%及25%權益。浙江報業項目公司之註冊資本為人民幣400,000,000元，其中人民幣300,000,000元由綠城房地產出資，人民幣100,000,000元由浙江報業綠城投資出資。

浙江報業項目公司主要從事住宅物業開發及管理。浙江報業項目公司之主要資產為位於中國浙江省杭州市西湖區之浙江地塊，總用地面積約89,534平方米及總建築面積約287,483平方米。浙江報業項目公司擁有浙江地塊土地使用證。

獨立財務顧問函件

根據由 貴公司管理層告知之發展計劃，浙江地塊預期開發為住宅樓宇，該項目建設工程預期於二零一三年十一月竣工。

浙江報業項目公司之財務資料乃根據中國公認會計準則而編製，於二零零八年七月七日（註冊成立日期）至二零零八年十二月三十一日期間及截至二零零九年九月三十日止九個月之財務資料概述如下：

表一：浙江報業項目公司之財務概要

	截至二零零九年 九月三十日止九個月		於二零零八年七月七日 (註冊成立日期) 至 二零零八年十二月三十一日 期間	
	人民幣 (未經審核)	港元 (未經審核)	人民幣 (經審核)	港元 (經審核)
收入	—	—	—	—
除稅前及 除稅後虧損	1,865,884	2,127,108	176,816	201,570
	2,234.6	2,547.5	520.0	592.8
資產總額	2,234.6	2,547.5	520.0	592.8
負債總額	2,136.7	2,435.8	420.2	479.0
資產淨額	97.9	111.7	99.8	113.8

鑒於浙江地塊仍處於發展中，故該項目尚未產生任何收入。於二零零八年七月七日（註冊成立日期）至二零零八年十二月三十一日之除稅前及除稅後虧損約為人民幣200,000元，主要包括期內產生之行政開支。截至二零零九年九月三十日止九個月，浙江報業項目公司錄得除稅前及除稅後虧損約人民幣1,900,000元，其中約人民幣1,000,000元為預售該項目第一期所產生之銷售開支。

於二零零九年九月三十日，浙江報業項目公司之資產總額約為人民幣2,234,600,000元，其中主要包括存貨約人民幣2,220,600,000元、預付款項約人民幣10,900,000元以及現金及銀行結餘約人民幣2,100,000元。於二零零九年九月三十日，浙江報業項目公司之負債總額約為人民幣2,136,700,000元，其中約人民幣2,136,500,000元為其他應付款項。於二零零九年九月三十日，浙江報業項目公司之資產淨額約為人民幣97,900,000元。

3.3 進行關連交易之理由

貴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，以中國中高收入居民為目標對象。

據 貴公司管理層表示， 貴集團進行合作框架協議項下交易（包括注資、出售事項、提供及轉讓委託貸款、提供抵押組合及回購）之主要目的乃自平安信託獲得人民幣1,300,000,000元之貸款，用於 貴集團之物業發展項目。

鑒於在 貴集團與商業銀行磋商期間，商業銀行就抵押土地使用權之規限及使用項目貸款之限制， 貴公司管理層認為向信託公司貸款為較佳之融資方法，原因為來自信託公司之所得款項不會被限制用於特定項目，且信託公司接受作為第二承押人。

鑒於(i)平安信託所提供之委託貸款將使 貴集團能籌集所需資金用於開發及興建物業發展項目，並即時增加 貴集團之現金流；(ii)只要項目已取得所需許可證（即國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證），委託貸款不會限制 貴集團對於貸款所得款項之應用；(iii)向平安信託授出抵押組合及回購乃平安信託提供委託貸款之條件之一，而借款人向信託公司提供擔保及保證金以保證借款人履行責任及義務屬市場慣例；及(iv)回購使 貴集團在清償委託貸款後可重獲於浙江報業項目公司之股權，吾等認同 貴公司管理層之意見，認為關連交易對 貴集團發展其物業開發項目屬必要，且符合 貴公司及股東整體利益。

3.4 委託貸款之主要條款

平安信託將提供之委託貸款之主要條款摘錄如下：

- (a) 除非按延期延長三個月，否則委託貸款的年期應為信託成立日起計十二個月；
- (b) 倘委託貸款之年期不延長，利息自信託成立日起至本金及所有應計未償還利息獲悉數償還之日止按日以年利率 $10\% \times 15/13$ 計算。每日利率乃按初始利率除以360計算得出。首次利息付款須於信託成立日起計六個月內支付，委託貸款年期內其餘應計利息須於初始屆滿日支付；
- (c) 倘經平安信託事先書面同意，委託貸款或其任何部份之年期可延長三個月。延期利率適用於初始屆滿日尚未支付予平安信託之未償還本金。每年之延期利率應為： $(\text{人民幣}1,500,000,000\text{元} - \text{已償還本金}) / (\text{人民幣}1,300,000,000\text{元} - \text{已償還本金}) \times 10.5\%$ ；
- (d) 浙江報業項目公司須於初始屆滿日向平安信託支付信託成立日至初始屆滿日期間未償還本金採用延期利率與初始利率之間的利息差額；
- (e) 須於經延期屆滿日向平安信託支付未償還本金連同於延長期間應按延期利率計算的利息；及
- (f) 倘發生通函內董事會函件所述之違約事項，平安信託有權要求在其發出書面通知後十五個工作日內償還委託貸款之本金及所有應計之未償還利息。

吾等自 貴公司管理層得知，在計算初始利率及延期利率時分別將「 $15/13$ 」及「 $(\text{人民幣}1,500,000,000\text{元} - \text{已償還本金}) / (\text{人民幣}1,300,000,000\text{元} - \text{已償還本金})$ 」納入方程式內是由於計算利息之本金額將為人民幣1,300,000,000元，而平安信託將向 貴集團實際借出人民幣1,500,000,000元，額外人民幣200,000,000元將透過出售事項及回購之安排提供予 貴集團。根據本金額人民幣1,500,000,000元，委託貸款之實際初始利率及延期利率將分別為10%及10.5%。

據 貴公司管理層告知，除平安信託以外， 貴集團曾就委託貸款性質相似之借款與多家信託公司磋商。該等公司提出之年利率接近或遜於初始利率及延期利率。吾等亦注意到， 貴集團曾於二零零九年四月借入類似之貸款，為期33個月之人民幣1,250,000,000元及為期33個月之人民幣437,100,000元貸款之年利率分別為14%，有關詳情載於 貴公司日期為二零零九年六月三十日之通函內。

經考慮(i)在類似條款下，實際初始利率及延期利率乃其他信託公司所提供之利率中最低之一；及(ii)初始利率及延期利率低於 貴集團之前所借性質相似貸款之利率，吾等認為委託貸款之條款乃按一般商業條款釐定，對股東而言屬公平合理。

3.5 抵押組合之主要條款

貴集團以平安信託為受益人所提供之抵押組合（包括擔保、股份押記、土地抵押及保證金）之主要條款摘錄如下：

擔保

貴公司已就綠城房地產及浙江報業項目公司分別於回購協議及委託貸款協議、補充委託貸款協議及委託貸款轉讓協議項下之全部責任向平安信託作出不可撤回擔保。

綠城房地產已就浙江報業項目公司分別於委託貸款協議、補充委託貸款協議及委託貸款轉讓協議項下之全部責任向平安信託作出不可撤回擔保。

擔保之生效年期應自簽訂之日至委託貸款協議、委託貸款轉讓協議、補充委託貸款協議及回購協議年期屆滿起計兩年。然而，倘浙江報業項目公司及綠城房地產於委託貸款協議、委託貸款轉讓協議、補充委託貸款協議及回購協議項下之責任已獲悉數履行，擔保將獲解除。

股份押記

綠城房地產已就其於浙江報業項目公司之25%直接股權以平安信託為受益人簽訂股份押記，以就履行浙江報業項目公司於委託貸款協議、補充委託貸款協議及委託貸款轉讓協議項下之全部責任以及綠城房地產於回購協議項下之全部責任向平安信託作出擔保。

土地抵押

浙江報業項目公司已就抵押浙江地塊之土地使用權簽訂土地抵押，以就其於委託貸款協議、補充委託貸款協議及委託貸款轉讓協議項下之全部責任以及綠城房地產於回購協議項下之全部責任向平安信託作出擔保。土地抵押之生效年期應自簽訂之日起至委託貸款協議、委託貸款轉讓協議、補充委託貸款協議及回購協議年期屆滿起計兩年。然而，倘浙江報業項目公司及綠城房地產於委託貸款協議、委託貸款轉讓協議、補充委託貸款協議及回購協議項下之責任已獲悉數履行，土地抵押將獲解除。

根據浙江報業項目公司與平安信託所訂立日期為二零零九年十二月三十一日之抵押協議，浙江報業項目公司可根據土地抵押向其他方抵押浙江地塊，以於抵押期間獲得不超過人民幣1,000,000,000元之貸款。倘該事件發生，平安信託將解除土地抵押，並於浙江報業項目公司與其他融資人完成註冊浙江地塊之首次抵押後以第二承押人身份重新註冊。

保證金

浙江報業項目公司已訂立單一資金信託協議以委託平安信託於信託成立後設立單一資金信託，並將保證金按以下方式存入單一資金信託，以就其於委託貸款協議、補充委託貸款協議及委託貸款轉讓協議項下之全部責任以及綠城房地產於回購協議項下之全部責任作出擔保：

- (a) 由信託成立日起計三個月內，不少於人民幣50,000,000元（約等於57,000,000港元）；

- (b) 由信託成立日起計六個月內，不少於人民幣100,000,000元（約等於114,000,000港元）；
- (c) 由信託成立日起計九個月內，不少於人民幣200,000,000元（約等於228,000,000港元）；
- (d) 由信託成立日起計十二個月內，不少於人民幣400,000,000元（約等於456,000,000港元）；及
- (e) 倘信託貸款之年期延長，(i)由信託成立日起計十三個月內，不少於 $((\text{人民幣}1,500,000,000\text{元} - \text{已償還本金}) / 3)$ 之款項；(ii)由信託成立日起計十四個月內，不少於 $((\text{人民幣}1,500,000,000\text{元} - \text{已償還本金}) \times 2/3)$ 之款項；及(iii)由信託成立日起計十五個月內，不少於 $(\text{人民幣}1,500,000,000\text{元} - \text{已償還本金})$ 之款項。

單一資金信託的年期應為自單一資金信託於二零一零年一月十三日成立日起計十二個月，除非委託貸款根據延期延長三個月，在此情形下，單一資金信託的年期將延期以符合延長期間。

倘浙江報業項目公司未能按照委託貸款協議及補充委託貸款協議償還委託貸款之本金或任何利息，平安信託將有權行使其於抵押組合中任何或所有抵押項下之權利。

此外，綠城房地產已作出下列以平安信託為受益人之承諾：

- (a) 於合作框架協議有效期間內不會作出以任何第三方為受益人之任何其他擔保（倘授出該擔保將對平安信託之利益造成不利影響）；
- (b) 浙江報業項目公司應付綠城房地產之任何債務及其於浙江報業項目公司之股權所附帶之權利，將分別次於委託貸款及平安信託於浙江報業項目公司之股權所附帶之權利；及
- (c) 只要委託貸款項下之本金及應計利息未悉數償還且回購未完成，則承擔浙江報業項目公司根據浙江委託安排欠浙江報業集

團之合計人民幣200,180,000元（約等於228,205,200港元）未償還股東貸款之責任。

吾等獲 貴公司管理層告知，借款人及／或其股東向信託公司提供抵押（包括但不限於擔保、如土地使用權、股份及現金存款等資產之質押）以保證其履行貸款協議項下之義務並非不尋常，而 貴集團與其磋商之其他信託公司（誠如「3.4委託貸款之主要條款」一節所述）亦要求 貴集團提供類似保證。此外，綠城房地產已就其附屬公司所借之若干銀行貸款提供擔保，而綠城房地產之附屬公司之項目貸款一般以土地使用權等資產作抵押。

鑒於(i)向平安信託提供抵押組合乃委託貸款之先決條件之一，而委託貸款可加強 貴集團之現金流，為 貴集團之物業發展項目之發展及建設提供必要之資金；(ii)借款人及／或其股東向信託公司提供保證（包括但不限於擔保、如土地使用權、股份及現金存款等資產之質押）以保證其履行貸款協議項下之義務並非不尋常；(iii)平安信託允許浙江報業項目公司根據土地抵押抵押浙江地塊予其他方作為第一承押人，以不超過人民幣1,000,000,000元為限；及(iv)由信託成立日起計十二個月內，單一資金信託將維持之最高保證金只佔委託貸款及回購代價之總額約26.7%，吾等認為向平安信託提供抵押組合乃按一般商業條款作出，對股東而言屬公平合理。

3.6 回購

根據回購協議，綠城房地產將須以人民幣200,000,000元（約等於228,000,000港元），於出售事項完成之日起計十二個月內向平安信託回購浙江報業項目公司之50%股權。倘委託貸款之年期獲訂約方延長至延長期間，則回購將延遲至經延期屆滿日。倘發生違約事項，平安信託有權要求綠城房地產於平安信託發出書面通知起十五個工作日內進行回購。

鑒於回購之代價與出售事項之代價相同，而出售事項之代價乃由綠城房地產與平安信託參考浙江報業項目公司之註冊資本人民幣400,000,000元後公平磋商後釐定，吾等認為回購之代價對股東而言屬公平合理。

3.7 關連交易之財務影響

(a) 盈利

貴集團之盈利將因貸款期間支付委託貸款利息而減少。

(b) 現金流

於董事會函件所述之先決條件達成後，貴集團將於信託成立日自委託貸款獲得人民幣1,300,000,000元之現金流入。

委託貸款之首次利息付款須於信託成立日後六個月作出，委託貸款期內其餘應計利息須於初始屆滿日支付。因此，假設並無提早還款及委託貸款並無延期，由信託成立日起計滿六個月之日，貴集團為支付利息將有人民幣75,000,000元之現金流出，於初始屆滿日為支付利息、償還貸款本金及回購代價將另有人民幣1,575,000,000元之現金流出。

(c) 資產淨值及資產負債比率

由於貴集團之資產總額及負債總額應以相同幅度增加，故貴集團之資產淨值及資產負債比率（即負債總額與資產總額之比率）不會受重大影響。

鑒於上文所述，關連交易將對貴集團之即時現金流產生正面影響，惟對貴公司之盈利產生負面影響，而貴集團之資產淨值及資產負債比率不會受重大影響。經考慮上述關連交易很可能對貴集團帶來之整體利益，吾等認為關連交易對貴集團盈利產生輕微負面影響屬合理。

4. 推薦意見

經考慮以上各節所述之主要因素及理據後，吾等認為關連交易之條款乃按一般商業條款釐定，對股東而言屬公平合理，而關連交易符合貴公司及股東整體利益。

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

二零一零年一月二十一日

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十二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：中國浙江省杭州市西湖區規劃蔣村新區地號B-07及B-10西溪城園項目

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十二月三十一日（「估值日」）之市值意見。

估值基準及市值之定義

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。

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

吾等已視察該物業之外部。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

二零一零年一月二十一日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾19年經驗。

估值證書

貴集團於中國持有之發展中物業

於二零零九年
十二月三十一日
現況下之資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	
----	-------	------	--

中國 浙江省杭州市 西湖區規劃蔣村新區 地號B-07及B-10 西溪誠園項目	該物業由兩幅地盤總面積約 89,534平方米的地塊組成。	該物業地號B-07閒置待 用於未來發展。	人民幣 2,260,000,000元
--	---------------------------------	-------------------------	-----------------------

	根據 貴集團提供的發展計劃，該物業規劃分兩期進行發展，預計於二零一二年八月至二零一三年八月期間竣工。	該物業地號B-10處於施工階段。
--	--	------------------

該物業將提供的建築面積如下：

用途	概約建築面積 平方米
----	---------------

地號B-07

中層住宅	96,367
配套設施	2,348
地庫	46,594

地號B-10

中層住宅	95,775
配套設施	2,485
地庫	43,914

總計	287,483
----	---------

該物業將提供合共1,411個地庫停車位，總建築面積約90,508平方米。

該物業地號B-10及B-07之作住宅用途之土地使用權各年期分別於二零七九年七月二十日及二零七九年九月二十二日屆滿。

附註：

- (1) 根據兩份土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授出，詳情如下：

證書編號	地盤面積 平方米	用途	土地使用期	發展規模
HTHZ (2008) 1	44,664	住宅／商業	70年（住宅）／ 40年（商業）	98,260.80 平方米
HTHZ (2008) 2	44,870	住宅／商業	70年（住宅）／ 40年（商業）	98,714.00 平方米
	<u>89,534</u>			

根據於二零零八年五月十三日訂立的土地開發補償費協議第HTCX (2008) 1號，已授出總地盤面積約44,664平方米的地盤的土地開發補償費合共為人民幣450,494,624元。

根據於二零零八年五月十三日訂立的土地開發補償費協議第HTCX (2008) 2號，已授出總地盤面積約44,870平方米的地盤的土地開發補償費合共為人民幣494,954,942元。

- (2) 根據兩份國有土地使用權證，該物業的土地使用權已授予浙江報業綠城房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	地盤面積 平方米	土地使用期
HXGY(2009)000129	44,664	將於二零七九年七月二十日到期作住宅用途
HXGY(2009)000251	44,870	將於二零七九年九月二十二日到期作住宅用途
	<u>89,534</u>	

- (3) 根據杭州市規劃局發出的兩份建設用地規劃許可證，兩幅總地盤面積為89,534平方米的地塊的建設地盤符合城市規劃的規定，詳情如下：

許可證編號	地盤面積 平方米	用途
DZD330100200900196	44,664	住宅
DZD330100200900197	44,870	住宅
	<u>89,534</u>	

- (4) 根據杭州市規劃局於二零零九年九月十六日發出的建設工程規劃許可證第330100200900395號，建築面積為142,174平方米的物業的建築工程符合城市規劃的規定，並獲允許作發展。

- (5) 根據杭州市建設委員會於二零零九年十月十三日發出的建設工程施工許可證第330100200910130301號，建築面積約142,174平方米的物業的建築工程符合施工的規定，並獲允許施工。

- (6) 根據杭州市房地產管理局於二零零九年十一月二十七日發出的預售許可證第HSXZ(2009)0131號，面積約94,084.92平方米已獲允許作預售。
- (7) 據 貴集團告知，發展項目的一部分（即總建築面積約107,925平方米）已預售，總代價為約人民幣2,650,920,000元。吾等於估值過程中，已計及該代價。
- (8) 據 貴集團告知，截至二零零九年十二月三十一日已用總建築成本為約人民幣36,940,000元，估計尚需要建築成本約人民幣1,790,300,000元以完成該發展項目。吾等於估值過程中，已計及該建築成本。
- (9) 倘若建議發展項目竣工，其於二零零九年十二月三十一日的資本值為約人民幣5,772,000,000元。
- (10) 根據日期為二零零八年七月七日的營運執照第33000000027433號，浙江報業綠城房地產開發有限公司以註冊資本人民幣100,000,000元成立，經營有效期為二零零八年七月七日至二零一八年七月六日。
- (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) 浙江報業綠城房地產開發有限公司擁有該物業的適當合法業權，有權以其土地使用權的剩餘年期轉讓該物業而無需向政府支付額外土地出讓金或其他繁重開支；
 - (ii) 所有土地出讓金及土地開發補償的其他成本已悉數支付；及
 - (iii) 該物業受多項抵押所規限， 貴公司僅可在取得現有受押人的事先同意後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：
- | | |
|-----------|---|
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 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分別承擔全部責任，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管理人員於本公司或其任何相聯法團（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等條文彼等被當作或被視為擁有的權益及短倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述的登記冊，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	23.68%
	68,859,000 (附註2)	—	—	控股公司的權益	4.16%
	100,000,000 (附註3)	—	—	控股公司的權益	6.04%
	—	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	23.22%
	–	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	6.04%
		15,000,000 (附註7)	–	實益擁有人	0.91%
郭佳峰先生	13,010,000 (附註8)	–	–	控股公司的權益	0.79%
	–	576,000 (附註4)	–	實益擁有人	0.03%
陳順華先生	–	753,000 (附註4)	–	實益擁有人	0.05%

附註：

- (1) 宋卫平先生作為Delta House Limited的唯一股東，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，該公司由宋卫平先生控制。
- (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。
- (8) 郭佳峰先生作為Jamuta Investments Limited的唯一股東，擁有該等股份權益。

(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	股份數目（長倉）			佔相聯法團 已發行 股本的股權 概約百分比
		控股公司 所持權益	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%
郭佳峰先生	Jamuta Investments 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	33.95%
Delta House Limited	392,124,000 (L) (附註2)	實益擁有人	23.68%
Hong Kong Orange Osmanthus Foundation Limited	100,000,000 (L) (附註2)	實益擁有人	6.04%
Profitwise Limited	384,490,500 (L) (附註3)	實益擁有人	23.22%
Ruan Yiling女士	115,000,000 (L) (附註4)	控股公司的權益 及配偶權益	6.95%
Tandellen Group Limited	100,000,000 (L) (附註5)	實益擁有人	6.04%
Lehman Brothers Holdings Inc	101,400,450 (L) (附註6)	控股公司的權益	6.12%
	31,868,575 (S) (附註6)	控股公司的權益	1.92%
J.P. Morgan Securities Ltd.	79,738,760 (L) (附註7)	實益擁有人	4.81%
	48,701,000 (S) (附註7)	實益擁有人	2.94%

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
Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd	82,867,000 (L) (附註8)	實益擁有人	5.00%
Seletar Investments Pte Ltd	82,867,000 (L) (附註8)	控股公司的權益	5.00%
Temasek Capital (Private) Limited	82,867,000 (L) (附註8)	控股公司的權益	5.00%

附註：

- (1) 夏一波女士作為Wiseearn 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，該兩間公司均由其配偶宋卫平先生控制，以及在由宋先生持有的1,089,000份購股權中擁有視為權益。
- (2) 宋卫平先生控股的公司，與上文「董事的股份權益」一節所披露者重複。
- (3) 壽柏年先生控股的公司，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) 羅釗明先生控股的公司，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有關以現金購買其任何及所有未清償二零一二年到期4億美元9.00%優先票據收購要約的公告所披露者外，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各自就本通函的刊發出具書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其各自函件並引述其各自名稱，且迄今並無撤回其各自書面同意書。

以下為本通函所載已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任何權利（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，或本公司或其任何附屬公司擬收購、出售或租賃的任何資產中任何直接或間接權益。

7. 一般事項

- (a) 除本公司日期為二零一零年一月六日、二零零九年十二月十六日、二零零九年八月十三日、二零零九年五月八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，或本集團任何成員公司擬收購、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，且對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 (前稱為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。

8. 備查文件

以下文件的副本由本通函日期起至二零一零年二月五日（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25至26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27至38頁；
- (e) 本通函附錄一所載戴德梁行就該項目出具的估值報告；
- (f) 本附錄「專家」一段所述書面同意書；
- (g) 合作框架協議；
- (h) 委託貸款協議；
- (i) 補充委託貸款協議；
- (j) 委託貸款轉讓協議；
- (k) 銷售權益轉讓協議；
- (l) 回購協議；
- (m) 擔保；

(n) 單一資金信託協議；

(o) 股份押記；

(p) 土地抵押；及

(q) 本通函。