
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)

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7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凱利融資的函件（當中載有其就交易向獨立董事委員會及股東提供的意見）載於本通函第17至26頁。

* 僅供識別

二零一零年二月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	16
獨立財務顧問函件	17
附錄一 — 長峙島項目的估值報告	27
附錄二 — 一般資料	37

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	買方根據協議向賣方收購銷售權益
「協議」	指	買方及賣方於二零一零年一月六日就收購事項訂立之股權轉讓協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「競賣保證金」	指	由買方根據北京產權交易所之規定，存入北京產權交易所指定賬戶之人民幣75,000,000元（約85,500,000港元）競賣保證金，作為其擬投標銷售權益之保證金
「北京產權交易所」	指	北京產權交易所有限公司
「董事會」	指	董事會
「買方」	指	舟山綠城房地產開發有限公司，一家於一九九九年十二月十六日在中國註冊成立之有限責任公司，由綠城房地產全資擁有及本公司間接全資擁有
「長峙島項目」	指	浙江舟山市長峙島項目，位於中國浙江省舟山市臨城新區，主要從事住宅物業開發，總用地面積約為1,554,583平方米，其包括城建地塊、明程地塊、乾源地塊及瑞豐地塊

釋 義

「城建」	指	城建中稷（浙江）實業發展有限公司，一家於二零零五年五月五日在中國註冊成立之有限責任公司，分別由目標公司及舟山市臨城新區開發建設有限公司（為獨立於本公司且與本公司並無關連之人士）擁有96.875%及3.125%之權益
「城建地塊」	指	總用地面積約為513,062平方米之八幅地塊，由城建於長峙島項目下直接全資擁有
「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責任公司，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
「代價」	指	人民幣250,000,000元（約285,000,000港元）
「德和」	指	德和國際實業有限公司，一家於二零零四年七月二十六日在香港註冊成立之有限責任公司，由本公司間接全資擁有
「訂金」	指	買方就收購事項向賣方支付之訂金合共人民幣20,000,000元（約22,800,000港元）
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	協議之生效日期，即二零一零年一月七日（獲得北京市商務局批准收購事項之日期）
「框架協議」	指	買方及賣方於二零零九年十一月四日就收購事項訂立具有法律約束力之框架協議

釋 義

「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之外商獨資企業，由本公司間接全資擁有
「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	董事會之獨立委員會，由獨立非執行董事組成，以就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
「利息」	指	二零零八年二月一日起至償還股東貸款之實際日期止之股東貸款應計利息，乃按等同於同期中國人民銀行六個月至一年期銀行貸款基準利率之110%計算
「最後實際可行日期」	指	二零一零年二月十九日，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

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「明程地塊」	指	總用地面積約為409,540平方米之兩幅地塊，由舟山明程於長峙島項目下直接全資擁有
「諒解備忘錄」	指	由賣方與綠城房地產於二零零九年八月二十日就賣方出售銷售權益訂立具有法律約束力之諒解備忘錄
「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採納的購股權計劃授出的購股權的持有人
「百分比比率」	指	具有上市規則賦予之涵義
「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
「乾源地塊」	指	用地面積約為165,119平方米之一幅地塊，由舟山乾源於長峙島項目下直接全資擁有
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「瑞豐地塊」	指	總用地面積約為466,862平方米之11幅地塊，由舟山瑞豐於長峙島項目下直接全資擁有
「銷售權益」	指	賣方於目標公司所直接擁有之40%股權

釋 義

「賣方」	指	北京城建投資發展股份有限公司，一家於一九九八年十二月三十日在中國註冊成立之有限責任公司，其股份於上海證券交易所上市
「優先票據」	指	本公司於二零零六年十一月十日發行之二零一三年到期的4億美元9.00%優先票據
「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
「股東貸款」	指	賣方向目標公司提供總額為人民幣207,744,110元（約236,828,285港元）之股東貸款
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	北京城建中稷實業發展有限公司，一家於二零零四年十一月十八日在中國註冊成立之中外合資有限責任公司，分別由賣方、中稷集團及德和擁有40%、30%及30%之權益
「目標集團」	指	目標公司及目標集團公司
「目標集團公司」	指	城建、舟山明程、舟山乾源及舟山瑞豐
「交易」	指	收購事項、支付訂金及償還股東貸款及利息
「中稷集團」	指	中稷集團（香港）國際金融投資有限公司，一家於二零零三年六月六日在香港註冊成立之有限責任公司，由本公司間接全資擁有

釋 義

「舟山明程」	指	舟山明程房地產開發有限公司，一家於二零零三年七月十一日在中國註冊成立之有限責任公司，由城建全資擁有
「舟山乾源」	指	舟山市乾源房地產開發有限公司，一家於二零零五年十月三十一日在中國註冊成立之有限責任公司，由城建全資擁有
「舟山瑞豐」	指	舟山瑞豐房地產開發有限公司，一家於二零零五年四月十二日在中國註冊成立之有限責任公司，分別由目標公司、寧波明瑞實業投資有限公司（為獨立於本公司且與本公司並無關連之人士）及城建擁有54%、40%及6%之權益

註：就本通函而言，貨幣換算採用人民幣1元兌1.14港元及1.00美元兌7.78港元的匯率（倘適用）。此等匯率僅供參考，並不表示任何人民幣、港元或美元金額已按、應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, 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：

關連交易

緒言

董事會宣佈，於二零一零年一月六日，買方與賣方訂立協議，據此，(a)買方已同意購買及賣方已同意出售銷售權益，代價為人民幣250,000,000元（約285,000,000港元）；及(b)買方已同意向賣方償還股東貸款及利息。收購事項於二零一零年一月二十一日完成。

於收購事項完成前，目標公司分別由賣方、中稷集團及德和擁有40%、30%及30%。中稷集團及德和均由本公司間接全資擁有。於收購事項完成後，本公司間接全

* 僅供識別

資擁有目標公司，而目標公司則直接或間接擁有目標集團公司之若干權益以及本通函「目標集團之股權架構」一節中圖表所示之長峙島項目。

目標公司曾為並仍為本公司之附屬公司。由於賣方於收購事項完成前為目標公司之主要股東，故根據上市規則，賣方為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，交易構成本公司之關連交易。由於所有有關交易之百分比比率之最高比率合計超過2.5%，因此，交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及本公司獨立股東批准之規定。

獨立董事委員會已告成立，以就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)交易的進一步詳情；(ii)載有獨立財務顧問就交易致獨立董事委員會及股東的函件；及(iii)獨立董事委員會就交易致股東的推薦意見。

協議

日期

二零一零年一月六日

訂約方

- (a) 買方（本公司之間接全資附屬公司，作為買方）
- (b) 賣方（作為賣方）

收購之資產

根據協議，買方已同意購買及賣方已同意出售銷售權益。於收購事項完成前，目標公司分別由賣方、中稷集團及德和擁有40%、30%及30%。中稷集團及德和均由本公司間接全資擁有。於收購事項完成後，本公司間接全資擁有目標公司，而目標公司則直接或間接擁有目標集團公司之若干權益以及本通函「目標集團之股權架構」一節中圖表所示之長峙島項目。

代價

由於賣方為一家國有企業，按照中國法律，出售其股本權益或資產須通過掛牌出讓程序。根據諒解備忘錄及框架協議，賣方應就出售銷售權益在北京產權交易所展開掛牌出讓程序，而買方應就銷售權益競標。於本公司日期為二零一零年一月十一日有關交易之公告日期，賣方已完成上述掛牌出讓程序及買方已成功競得銷售權益。

銷售權益之掛牌起始價及成交價均為人民幣250,000,000元（約285,000,000港元）。根據北京產權交易所出具的企業國有產權交易憑證，代價應釐定為人民幣250,000,000元（約285,000,000港元）。

根據北京產權交易所出具的受讓資格確認通知書，買方已於二零一零年一月四日支付競賣保證金。競賣保證金應用以支付部分代價，而買方須於生效日期起計兩(2)個工作日內一次性支付代價餘額。於二零一零年一月十一日，買方已透過本集團內部資源撥款支付代價餘額。

代價乃經參考（其中包括）目標公司於二零零九年七月三十一日之資產淨值人民幣619,462,200元（約706,186,908港元）（根據獨立於本公司且與本公司並無關連之物業估值師估值）後釐定。

董事（包括獨立非執行董事）認為，代價乃經掛牌出讓程序後釐定，屬公平合理。

股東貸款

買方須於生效日期起計五(5)個工作日內向賣方一次性償還股東貸款及利息。

根據諒解備忘錄及框架協議，於二零零九年八月二十六日及二零零九年十一月十六日，買方已分別向賣方支付訂金人民幣5,000,000元（約5,700,000港元）及人民幣15,000,000元（約17,100,000港元）。訂金及其自二零一零年一月六日至生效日期的應計利息人民幣3,245元（約3,699港元）（按利息適用之相同利率計息）將分別用於抵銷部分股東貸款及利息。

董事會函件

於二零一零年一月七日，城建代表買方償還股東貸款餘額人民幣187,744,110元（約214,028,285港元）及利息餘額人民幣25,713,705元（約29,313,623港元），買方因此欠付城建款項共計人民幣213,457,815元（約243,341,909港元）。買方欠付城建之該款項不計息。

先決條件及完成

收購事項須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 賣方已根據適用法律、法規及政策於北京產權交易所完成就收購事項之掛牌出讓程序；
- (b) 買方已根據其組織章程細則及適用法律就收購事項取得相關批准及授權（包括就目標公司之股東變動取得中國工商行政主管部門批准）；及
- (c) 買方已於生效日期起五(5)個工作日內向賣方一次性償還股東貸款及利息。

於二零零九年十二月三十一日，賣方已就收購事項在北京產權交易所完成掛牌出讓程序。於二零一零年一月七日，已向賣方償還股東貸款及利息。收購事項於二零一零年一月二十一日完成，當時已取得有關收購事項之相關批准及授權。

有關本集團、買方及賣方之資料

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。

買方主要於中國浙江省舟山市從事房地產發展業務。

賣方主要於中國從事房地產發展及投資控股業務。

有關目標集團及長峙島項目之資料

目標公司於二零零四年十一月十八日在中國註冊成立，為一家由賣方、中稷集團及德和共同擁有之中外合資企業。於收購事項完成前，本公司透過其全資附屬公司中稷集團及德和間接擁有目標公司60%權益，而賣方直接擁有目標公司40%權益。目標公司之註冊資本為人民幣100,000,000元（約114,000,000港元）。賣方、中稷集團及德和已分別向目標公司之註冊資本注資人民幣40,000,000元（約45,600,000港元）、人民幣30,000,000元（約34,200,000港元）及人民幣30,000,000元（約34,200,000港元）。目標公司主要從事投資控股業務。

目標公司擁有目標集團公司之若干權益以及下文「目標集團之股權架構」一節中圖表所示之長峙島項目。

於最後實際可行日期

- (a) 目標公司擁有(i)城建96.875%權益；及(ii)舟山瑞豐及瑞豐地塊54%權益；及
- (b) 城建擁有(i)舟山明程、舟山乾源、明程地塊及乾源地塊100%權益；(ii)舟山瑞豐及瑞豐地塊6%權益；及(iii)城建地塊100%權益。

目標公司與目標集團公司均為本公司之附屬公司，且於收購事項後仍為本公司之附屬公司。

各目標集團公司均主要於中國浙江省舟山市從事房地產發展業務。

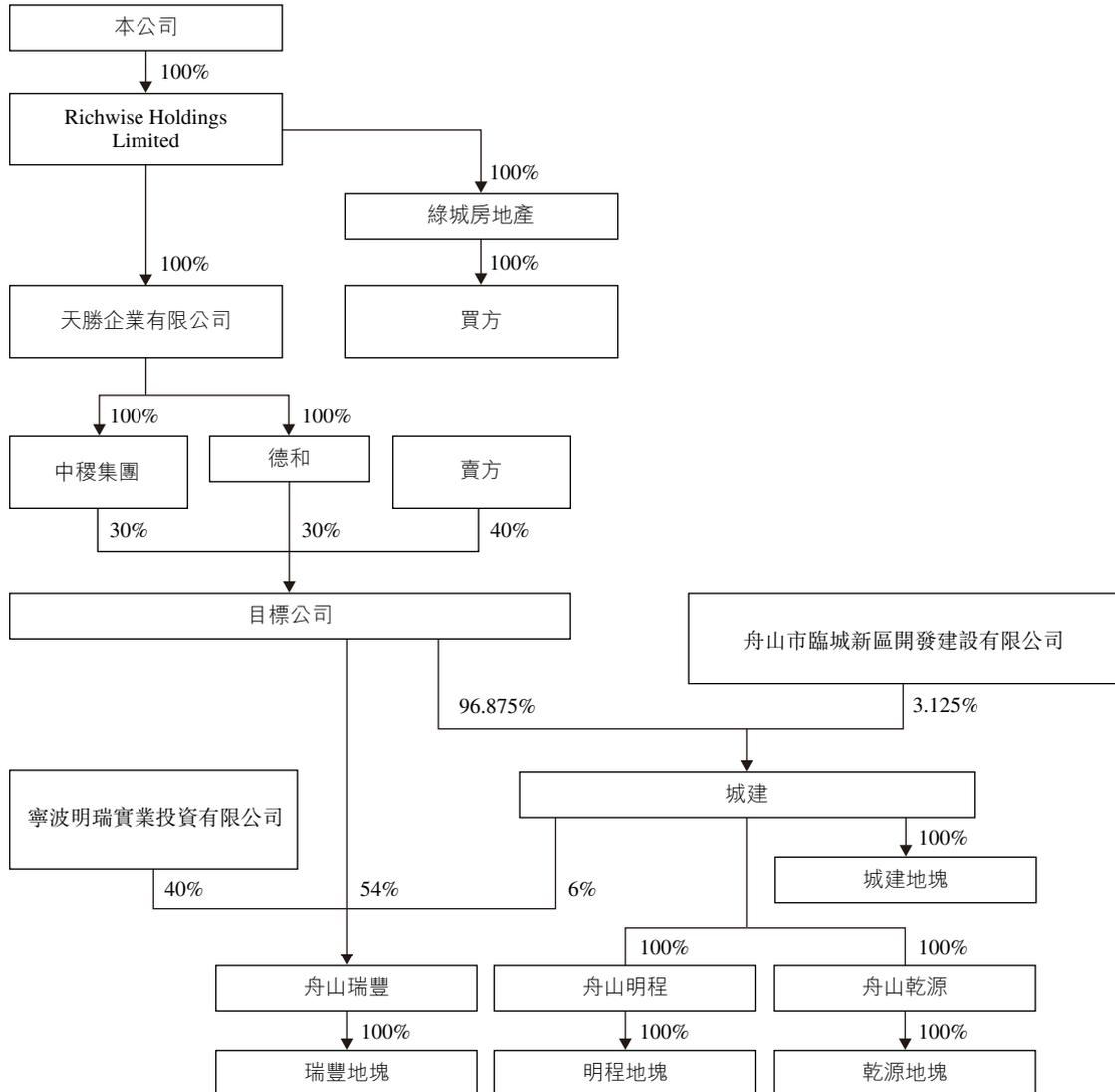
長峙島項目位於中國浙江省舟山市臨城新區，主要從事住宅物業開發，總用地面積約為1,554,583平方米。長峙島項目包括城建地塊、明程地塊及乾源地塊（均於發展中）及瑞豐地塊（持作未來發展用途且已獲授土地使用證）。

除本通函所披露者外，目標公司及目標集團公司各自並無擁有任何重大固定資產。

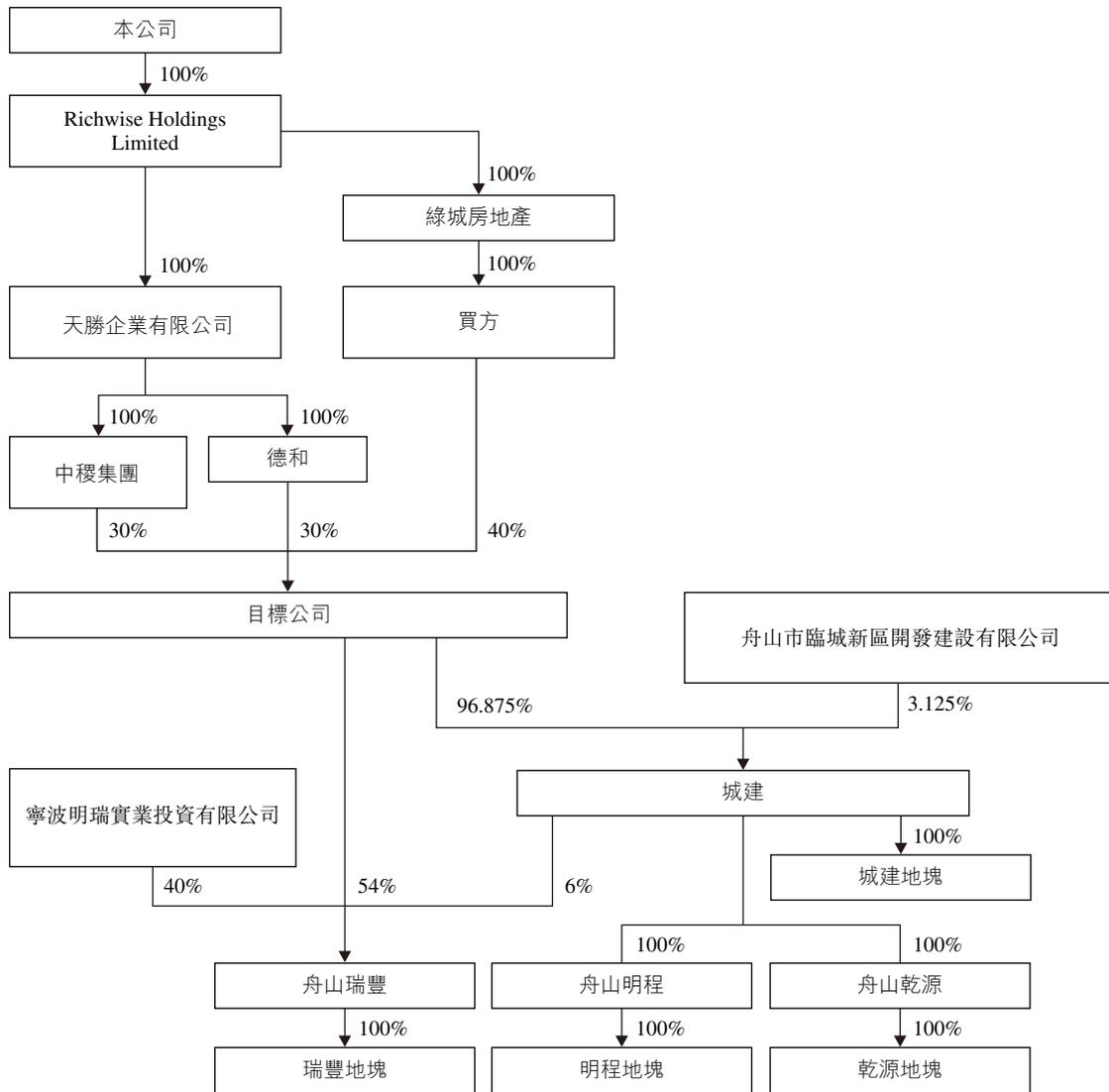
目標集團之股權架構

下圖闡述目標集團於(a)收購事項完成前及(b)緊隨收購事項完成後之股權架構。

於收購事項完成前



緊隨收購事項完成後



董事會函件

目標集團之財務資料

下表載列目標集團根據中國公認會計原則編製之若干綜合財務資料：

	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 十二月三十一日 (未經審核)	
	人民幣 百萬元	百萬元	人民幣 百萬元	百萬元	人民幣 百萬元	百萬元
總資產／(負債)	798.0	909.7	863.5	984.4	1,044.4	1,190.6
淨資產／(負債)	100.2	114.2	100.2	114.2	100.2	114.2
	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 十二月三十一日 止十二個月 (未經審核)	
	人民幣 百萬元	百萬元	人民幣 百萬元	百萬元	人民幣 百萬元	百萬元
應佔除稅前淨溢利／ (虧損)	無	無	無	無	無	無
應佔除稅後淨溢利／ (虧損)	無	無	無	無	無	無

進行收購事項之理由

於收購事項完成前，本公司間接擁有目標公司之60%。在收購事項完成後，本公司間接全資擁有目標公司，藉此本公司將進一步參與中國浙江省舟山市之房地產發展，董事認為此地房地產市場於未來具持續增長之潛力。董事對中國浙江省舟山市物業市場之前景感到樂觀。

董事（包括獨立非執行董事）認為協議及交易乃按一般商業條款釐定，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

收購事項之完成並無對本集團之資產及負債造成任何重大影響。

上市規則之含義

目標公司曾為並仍為本公司之附屬公司。由於賣方於收購事項完成前為目標公司之主要股東，故根據上市規則，賣方為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，交易構成本公司之關連交易。由於所有有關交易之百分比比率之最高比率合計超過2.5%，因此，交易須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及本公司獨立股東批准之規定。

董事會函件

基於(i)倘本公司就批准交易而召開股東大會，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54.08%）取得股東書面批准，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，以及允許獨立股東就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。

推薦意見

謹請閣下垂注本通函第16頁載列之獨立董事委員會函件，當中載有其就交易致股東之推薦意見。亦謹請閣下垂注本通函第17至26頁載列凱利融資之意見函件，當中載有其就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，認為交易乃按一般商業條款進行，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

二零一零年二月二十四日



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：

關連交易

吾等謹提述本公司致股東日期為二零一零年二月二十四日之通函（「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17至26頁載列之獨立財務顧問凱利融資（獲委任以就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7至15頁載列之董事會函件。

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，交易乃按一般商業條款進行，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

二零一零年二月二十四日

* 僅供識別

以下為獨立財務顧問凱利融資就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，以就交易向獨立董事委員會及股東提供意見，交易詳情載於日期為二零一零年二月二十四日向股東發出之通函（「通函」，本函件為其一部分）內所載之董事會函件。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。

於二零一零年一月六日，買方與賣方訂立協議，據此，(a)買方（ 貴公司之間接全資附屬公司）同意購買及賣方同意出售銷售權益，代價為人民幣250,000,000元（相等於約285,000,000港元）；及(b)買方同意向賣方償還股東貸款及利息。收購事項於二零一零年一月二十一日完成。

於協議日期，目標公司分別由賣方及 貴集團擁有40%及60%。由於賣方為目標公司之主要股東，故賣方根據上市規則為 貴公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A章，交易構成 貴公司之關連交易。鑒於有關交易之相關百分比比率（定義見上市規則第14.07條）合計超過2.5%，故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 貴公司就批准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、Wisearn Limited及Profitwise Limited（於最後實際可行日期合共持有 貴公司已發行股本約54.08%）已書面批准交易， 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）已獲委任就交易向獨立董事委員會及股東提供建議，尤其是協議之條款對股東而言是否公平合理及屬一般商業條款，以及是否符合 貴公司及股東整體利益。

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。吾等並無理由懷疑董事或 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

吾等就交易達致意見時，主要考慮以下因素及理據：

3.1 交易之背景及理據

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，以中國中高收入居民為目標對象。根據 貴公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告（「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（其中包括長峙島項目）為 貴集團及其他共同投資者或合營夥伴共同投資。 貴集團逾63%之土地乃位於中國浙江省。

目標集團主要於中國浙江省舟山市從事房地產發展業務。長峙島項目為一位於中國浙江省舟山市臨城新區之住宅物業發展項目，總用地面積約為1,554,583平方米。長峙島項目包括城建地塊、明程地塊及乾源地塊（均於發展中）及瑞豐地塊（持作未來發展用途且已獲授土地使用證）。

吾等自 貴公司管理層知悉， 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。鑒於對中國優質住宅物業的需求提高及舟山土地供應有限，董事對中國舟山物業市場之前景及目標集團之未來發展感到樂觀。董事認為收購事項將使 貴集團能對目標公司擁有全面控制權，並進一步參與長峙島項目及中國舟山之項目開發。

據 貴公司管理層告知，賣方不時向目標公司提供股東貸款。由於賣方於收購事項完成後將不再為目標公司之股東，故賣方要求買方於生效日期起計五個工作日內悉數清償股東貸款及利息。根據諒解備忘錄及框架協議，買方分別於二零零九年八月二十六日及二零零九年十一月十六日向賣方支付定金人民幣5,000,000元及人民幣15,000,000元，用以抵銷部分股東貸款及利息。股東貸款之

餘額及利息合共約人民幣213,500,000元由 貴集團根據協議於二零一零年一月七日清償。

經考慮(i)收購事項有助 貴集團鞏固其於目標公司之影響力及控制權，並能對長峙島項目實施快捷有效之管理；(ii)收購事項將增加 貴集團專注於作未來發展地區之土地儲備；(iii)賣方於收購事項完成後將不再為目標公司之股東，而目標公司將於收購事項後由 貴集團全資擁有，故由 貴集團償還目標公司欠賣方之未清償股東貸款乃屬公平合理；及(iv)清償股東貸款及利息乃收購事項完成條件之一，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，且交易符合 貴公司及股東整體利益。

3.2 目標集團及長峙島項目之資料

目標公司於二零零四年十一月十八日在中國註冊成立，為一家由賣方、中稷集團及德和共同擁有之中外合資企業。於收購事項完成前， 貴公司透過其全資附屬公司中稷集團及德和擁有目標公司60%權益，而賣方擁有目標公司40%權益。目標公司之註冊資本為人民幣100,000,000元，賣方、中稷集團及德和已分別向目標公司之註冊資本注資人民幣40,000,000元、人民幣30,000,000元及人民幣30,000,000元。

於最後實際可行日期，目標公司擁有舟山瑞豐（其擁有瑞豐地塊全部權益）54%權益及擁有城建96.875%權益。城建擁有(i)舟山明程及舟山乾源全部權益，舟山明程及舟山乾源分別擁有明程地塊及乾源地塊全部權益；(ii)舟山瑞豐6%權益；及(iii)城建地塊全部權益。

目標集團主要於中國浙江省舟山市從事房地產發展業務。長峙島項目位於中國浙江省舟山市臨城新區，主要從事住宅物業開發，總用地面積約為1,554,583平方米。長峙島項目包括城建地塊、明程地塊及乾源地塊（均於發展中）及瑞豐地塊（持作未來發展用途且已獲授土地使用證）。根據 貴公司管理層告知之發展計劃，長峙島項目將開發為住宅社區，當中有住宅別墅、高層及低層公寓、商業樓宇及酒店，計劃於二零一一年十二月至二零一九年十二月分21期完成。長峙島項目第一期之發展已於二零零九年十二月動工。

獨立財務顧問函件

目標集團之綜合財務資料已根據中國公認會計原則編製，於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度之概要如下：

表一：目標集團之財務概要

	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度(經審核)		截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度(經審核)		截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度(未經審核)	
	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	-	-	-	-	-	-
除稅前及除稅後 溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-
	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 十二月三十一日 (未經審核)	
	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	798.0	909.7	863.5	984.4	1,044.4	1,190.6
總負債	690.8	787.5	754.3	859.9	935.2	1,066.1
下列人士應佔淨資產						
— 目標公司權益						
持有人	100.2	114.2	100.2	114.2	100.2	114.2
— 少數股東	7.0	8.0	9.0	10.3	9.0	10.3
	107.2	122.2	109.2	124.5	109.2	124.5

除購買地塊及開展長峙島項目第一期建設工程外，目標集團並無進行任何重大業務。因此，回顧期間除長峙島項目開支記錄為目標集團非流動資產項下之遞延開支外，並無錄得收支。於二零零九年十二月三十一日，目標集團之總資產為約人民幣1,044,400,000元，其中非流動資產約人民幣55,200,000元（包括遞

延開支約人民幣53,100,000元及固定資產約人民幣2,100,000元)及流動資產約人民幣989,200,000元(主要包括存貨約人民幣949,200,000元、預付款項約人民幣31,500,000元以及現金及銀行結餘約人民幣8,400,000元)。於二零零九年十二月三十一日,目標集團總負債約人民幣935,200,000元,其中其他應付款項約人民幣914,600,000元(包括股東貸款及應計利息約人民幣233,200,000元)以及短期借貸人民幣20,000,000元。目標公司權益持有人於二零零九年十二月三十一日應佔目標集團之資產淨值為約人民幣100,200,000元。

根據由獨立專業估值師戴德梁行編製日期為二零一零年二月二十四日之估值報告(「估值報告」),於二零零九年十二月三十一日,長峙島項目之物業總值達人民幣3,300,000,000元。吾等已審閱估值報告,注意到戴德梁行採納直接比較法,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。吾等亦獲戴德梁行告知,該方法為釐定發展地盤之價值時普遍接納之估值方法,符合香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載之規定及指引。鑒於戴德梁行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,而有關估值對長峙島項目而言屬有效及具有意義之參考。

根據目標集團之綜合管理賬目,於二零零九年十二月三十一日,長峙島項目之賬面值達約人民幣792,800,000元。經計及長峙島項目之假定重估盈餘(即長峙島項目之重估金額人民幣3,300,000,000元與賬面值人民幣792,800,000元之差額)約人民幣2,507,200,000元,目標集團之經調整綜合淨資產達約人民幣2,616,400,000元,目標公司權益持有人應佔之目標集團經調整綜合淨資產(經扣除少數股東權益應佔之價值約人民幣406,800,000元)將約為人民幣2,209,600,000元。因此,銷售權益應佔經調整綜合淨資產將約為人民幣883,800,000元。吾等曾與貴公司管理層討論目標公司權益持有人應佔目標集團經調整綜合淨資產之計算方法,並對該等計算基準感到滿意。

3.3 中國舟山市物業市場概覽

舟山位於中國浙江省,總面積為約22,000平方千米,截至二零零八年十二月之人口為967,700人。舟山於截至二零零九年九月三十日止九個月之國內生產總值為約人民幣35,900,000,000元,較去年同期增加約10.2%。

隨著中國政府於二零零八年末引入若干優惠政策，如對若干房產交易減免稅收、向首次置業購買者降低按揭利率及向銀行提供按揭鼓勵措施，舟山之房地產市場於二零零九年復甦。根據舟山市人民政府開通之舟山官方網站所公佈之資料，舟山於截至二零零九年十月三十一日止十個月出售之住宅單元之總建築面積約1,360,000平方米，較去年同期顯著增長約1.2倍。此外，舟山之住宅單元之平均交易價自二零零九年四月起錄得持續增長。舟山於二零零九年十月之住宅單元之平均交易價較上月高約2.5%以及較二零零八年十月之平均價高約9.4%。於二零零九年八月，舟山已出售之住宅單元為約1,180戶，較去年同期增長約86.1%。

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抑制樓宇之投機買賣。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改善及控制房地產市場，吾等認同 貴公司管理層之意見，倘若中國經濟增長持續，中國之房地產市場將維持良好秩序，且舟山之房地產市場前景於可見將來仍然樂觀。

3.4 收購事項之代價

代價為人民幣250,000,000元（即銷售權益之掛牌發售價及成交價），其中人民幣75,000,000元於二零一零年一月五日作為競賣保證金支付，競賣保證金用以支付部分代價，代價餘額已於二零一零年一月十一日（即生效日期起計第二個工作日）支付。

據董事所言，代價乃經參考（其中包括）目標公司於二零零九年七月三十一日之資產淨值約人民幣619,500,000元（由獨立物業估值師估值）後釐定。

在擬訂吾等就收購事項代價之意見時，吾等已考慮以下對公司進行評估時普遍採納之比較方法，包括市盈率法、股息法及資產淨值法。

市盈率法

由於目標集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度（即目標集團之最近期財政年度）並無確認溢利或虧損，吾等認為市盈率法並不適合用作評估目標集團之價值。

股息法

目標公司或任何目標集團公司並無向其股東宣派任何截至二零零九年十二月三十一日止三個年度之股息。因此，並無任何可按照目標公司或目標集團公司之過往股息率評估代價之基準，故股息法並不適用於此情況。

資產淨值法

目標公司權益持有人於二零零九年十二月三十一日應佔目標集團之資產淨值為約人民幣100,200,000元（約相等於114,200,000港元）。為比較目的，吾等已考慮過(a)目前於聯交所主板上市；(b)主要於中國從事物業發展；及(c)根據最近期已刊發賬目所披露，資產淨值不超出228,400,000港元（即高於及低於目標公司權益持有人應佔目標集團資產淨值約100%）之所有公司。按照此基準及就吾等所知，吾等僅識別一家可資比較公司。由於樣本數量有限，吾等認為未能從該等數據中作出有意義的最終分析，因此資產淨值法並不適用於此情況。

經考慮到代價較銷售權益應佔目標集團之假設資產淨值（目標集團淨資產之市值）約人民幣883,800,000元大幅折讓約71.7%，吾等認為代價對 貴公司及股東整體而言屬公平合理，並按一般商業條款釐定。

3.5 交易事項之財務影響

(a) 盈利

由於目標集團為 貴公司之間接附屬公司，其業績早於收購事項前已合併於 貴集團之賬目內。因此，收購事項對 貴集團之損益並無任何重大影響。然而，因 貴集團於目標集團之股權已於收購事項後增加至100%，故未來 貴公司權益持有人應佔損益因目標集團之業績而受到的影響將增加。

(b) 現金流量

根據諒解備忘錄及框架協議，於二零零九年八月二十六日及二零零九年十一月十六日，買方已分別向賣方支付訂金人民幣5,000,000元及人民幣15,000,000元。股東貸款之結餘及利息分別約為人民幣187,800,000元及人民幣25,700,000元由 貴集團於二零一零年一月七日清償。因此，就支付訂金以及償還股東貸款及利息之現金流出總額為約人民幣233,500,000元。

收購事項之總代價為人民幣250,000,000元。根據北京產權交易所出具的受讓資格通知書，買方於二零一零年一月五日支付競賣保證金（作為代價之一部分）人民幣75,000,000元，而代價之餘額人民幣175,000,000元則由 貴集團於二零一零年一月十一日結清。因此，就收購事項之現金流出總額為人民幣250,000,000元。

(c) 資產淨值

收購事項將使 貴集團之總資產減少，而支付訂金及償還股東貸款及利息將使 貴集團總資產及總負債減少同等金額。因此， 貴集團之資產淨值將因交易而減少。然而，經考慮收購事項導致少數股東權益減少，交易將不會對股東應佔綜合資產淨值造成任何重大影響。

(d) 資產負債比率

由於 貴集團總資產之減少幅度將大於 貴集團總負債之減少幅度， 貴集團之資產負債比率（即總負債與總資產之比率）將因交易而增加。

總括而言，交易將對 貴集團之現金流量及資產負債比率帶來負面影響。然而，經考慮長峙島項目之未來前景及上述提到有關交易可能為 貴集團帶來之整體利益，吾等認為交易對 貴集團現金流量及資產負債比率之短期負面影響屬合理。

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，並符合 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

二零一零年二月二十四日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對長崎島項目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：組合估值

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」）之多處物業（如下文隨附之「估值概要」所述）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等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

於對該等物業進行估值時，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。

該等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，已獲授該等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 貴集團就該等物業之業權而提供之意見，並已評估該等物業之整體權益。

於對該等物業進行估值時，吾等假設該等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，使用或轉讓該等物業。

吾等在本估值中，並無計及該等物業之任何抵押、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，吾等假設該等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。

在對該等物業進行估值時，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

吾等對位於中國分別持作發展中及未來發展之第一及第二類物業進行估值時，其前提是該等物業將按 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 貴集團提供有關該等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、年期、土地及樓宇之識別資料、開發項目之預期落成日期、停車場數目、佔用詳情、開發計劃、建設成本、地盤及樓面面積等之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

吾等已視察該等物業。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，吾等無法呈報該等物業確無腐壞、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，以核實該等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。

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。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書。

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

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

二零一零年二月二十四日

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。

估值概要

物業

於二零零九年
十二月三十一日
現況下之資本值
人民幣元

第一類－於中國持作發展中之物業

1.	中華人民共和國 浙江省舟山市 定海區長峙島 LZ-CZ-01、 LZ-CZ-05、 LZ-CZ-08及 LZ-CZ-09號地塊	2,200,000,000
----	---	---------------

第二類－於中國持作未來發展之物業

2.	中華人民共和國 浙江省舟山市 定海區長峙島 LZ-CZ-02、 LZ-CZ-03及 LZ-CZ-04號地塊	1,100,000,000
----	--	---------------

總計：

3,300,000,000

估值證書

第一類 – 於中國持作發展中之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十二月三十一日現況下之資本值																				
1. 中華人民共和國浙江省舟山市定海區長峙島LZ-CZ-01、LZ-CZ-05、LZ-CZ-08及LZ-CZ-09號地塊	<p>該物業由四幅地塊組成，其地盤總面積約為1,114,123.25平方米 (附註2)。</p> <p>該物業規劃發展為一大型綜合發展項目，包括住宅、酒店、辦公室、商業樓宇及其他配套設施，總建築面積約1,461,423平方米。</p> <p>據 貴集團所告知，該物業發展規劃的詳情概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>830,342</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>124,482</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>25,000</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>33,122</td> </tr> <tr> <td>商業樓宇</td> <td>65,622</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>1,300</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>700</td> </tr> <tr> <td>地下停車場及設施</td> <td>380,855</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>1,461,423</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團所告知，該物業將分期於二零一一年至二零一九年期間竣工。</p> <p>貴集團已獲授該物業作住宅用途的土地使用權為期70年，於二零七五年四月二十八日至二零七六年二月二十九日期間屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	830,342	別墅	124,482	酒店	25,000	辦公室	33,122	商業樓宇	65,622	會所	1,300	配套設施	700	地下停車場及設施	380,855	總計：	<u>1,461,423</u>	該物業目前正進行地盤平整工程。	人民幣 2,200,000,000元
用途	建築面積 (平方米)																						
住宅	830,342																						
別墅	124,482																						
酒店	25,000																						
辦公室	33,122																						
商業樓宇	65,622																						
會所	1,300																						
配套設施	700																						
地下停車場及設施	380,855																						
總計：	<u>1,461,423</u>																						

附註：

- (1) 根據舟山市國土資源局與 貴集團訂立的4份國有土地使用權出讓合同，舟山市國土資源局已同意將該物業的土地使用權授予以下各方，詳情如下：

合同編號	地塊號	地盤面積 (平方米)	土地使用期	容積率	土地承讓人
(2005) 32	LZ-CZ-01	513,062*	70年， 作住宅用途	2.5	城建中稷(浙江)實業發展有限公司

合同編號	地塊號	地盤面積 (平方米)	土地使用期	容積率	土地承讓人
(2006) 06	LZ-CZ-05	165,119	70年， 作住宅用途	2.0	舟山市乾源房地產開發有限公司
(2006) 07	LZ-CZ-09	203,945	70年， 作住宅用途	1.0	舟山市明程房地產開發有限公司
(2006) 35	LZ-CZ-08	205,595	70年， 作住宅用途	1.5	舟山市明程房地產開發有限公司

* 國有土地使用權出讓合同第(2005)32號的LZ-CZ-01號地塊的原地盤面積為539,464平方米。根據舟山市國土資源局與城建中稷(浙江)實業發展有限公司於二零零七年五月二十六日訂立的國有土地使用權補充出讓合同第(2007)30號，LZ-CZ-01號地塊的出讓地盤面積縮減為513,062平方米。

- (2) 根據由舟山市政府發出的11份國有土地使用證，LZ-CZ-01、LZ-CZ-05、LZ-CZ-08及LZ-CZ-09號地塊(總地盤面積為1,114,123.25平方米)的土地使用權已授予 貴集團，詳情如下：

證書編號	相應地塊	土地承讓人	土地使用期	地盤面積 (平方米)		
(2005) 5479	LZ-CZ-01	城建中稷(浙江) 實業發展有限公司	70年，於二零七五年 四月二十八日屆滿， 作住宅用途	98,040.10		
(2005) 5482	LZ-CZ-01			245,097.15		
(2006) 6779	LZ-CZ-01			33,333.00		
(2006) 6781	LZ-CZ-01			33,496.00		
(2006) 6782	LZ-CZ-01			33,349.00		
(2006) 6784	LZ-CZ-01			33,371.00		
(2006) 6785	LZ-CZ-01			33,341.00		
(2006) 6786	LZ-CZ-01			29,437.00		
(2009) 0202314	LZ-CZ-05			舟山市乾源 房地產開發有限公司	70年，於二零七六年 二月二十九日屆滿， 作住宅用途	165,119.00
(2009) 0202311	LZ-CZ-08			舟山市明程 房地產開發有限公司	70年，於二零七六年 五月三十日屆滿	205,595.00
(2009) 0202312	LZ-CZ-09		70年，於二零七六年 二月二十九日屆滿	203,945.00		
總計：				<u><u>1,114,123.25*</u></u>		

* 反映附註(1)所述地盤面積減少之更新國有土地使用證尚未發出。一旦發出更新使用證，則地盤面積應更改為1,087,721平方米。

- (3) 根據舟山市城鄉建設委員會於二零零九年十二月二十四日發出的建設用地規劃許可證第20090069號，該物業部分地盤(第一期)的地盤規劃符合城鄉規劃的規定，其獲准開發的總地盤面積約為19,518平方米。
- (4) 根據舟山市城鄉建設委員會於二零一零年一月八日發出的建設工程規劃許可證第20100003號，該物業部分建設工程(第一期)的規劃符合城鄉規劃的規定，其獲准發展的總建築面積約為34,164.30平方米。
- (5) 根據舟山市城鄉建設委員會於二零一零年一月二十二日發出的建設工程施工許可證第330902201001220101號，該物業總建築面積為34,164.30平方米的部分建設工程(第一期)符合施工的規定。根據 貴公司之估計，預期第一期將於二零一一年十二月竣工。

- (6) 據 貴集團告知，截至二零零九年十二月三十一日已用建築成本為人民幣12,000,000元，尚需建築成本約人民幣8,134,500,000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。
- (7) 倘若該建議發展項目竣工，其於二零零九年十二月三十一日的資本值為約人民幣15,466,000,000元。
- (8) 據 貴集團告知，該物業的收購成本為約人民幣554,700,000元。
- (9) 根據日期為二零零六年三月二十九日的營業執照第3309001003278號，城建中稷（浙江）實業發展有限公司於二零零五年二月五日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣160,000,000元（已繳足資本人民幣160,000,000元），經營有效期為二零零五年二月五日至二零二五年二月四日。

根據日期為二零零七年十一月十九日的營業執照第330900000001962號，舟山市乾源房地產開發有限公司於二零零五年十月三十一日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元（已繳足資本人民幣10,000,000元），經營有效期為二零零五年十月三十一日至二零二五年十月三十日。

根據日期為二零零八年四月二日的營業執照第330900000001979號，舟山市明程房地產開發有限公司於二零零五年十月三十一日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元（已繳足資本人民幣10,000,000元），經營有效期為二零零五年十月三十一日至二零二五年十月三十日。

- (10) 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) 城建中稷（浙江）實業發展有限公司、舟山市乾源房地產開發有限公司及舟山市明程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) 所有土地出讓金已悉數支付；
- (iii) 城建中稷（浙江）實業發展有限公司、舟山市乾源房地產開發有限公司及舟山市明程房地產開發有限公司擁有可發展該物業的適當合法業權；及
- (iv) 除正處於施工階段的LZ-CZ-01號地塊地盤面積約19,518平方米的部分外， 貴公司並未於各項土地使用權出讓合同的指定時限內展開LZ-CZ-01、LZ-CZ-05、LZ-CZ-08及LZ-CZ-09號地塊餘下部分（統稱「餘下地塊」）的發展工程。誠如 貴集團法律顧問所建議，發展工程施工延遲乃由於中國政府對該項目整體規劃作出修訂及調整。餘下地塊應屬於非閒置土地範圍，因而不會面臨被中國政府徵收罰款或沒收的風險。

- (11) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批准及執照的授出狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有（部分）
建設工程規劃許可證	有（部分）
建設工程施工許可證	有（部分）
營業執照	有

估值證書

第二類－於中國持作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零九年十二月三十一日現況下之資本值								
2. 中華人民共和國浙江省舟山市定海區長峙島LZ-CZ-02、LZ-CZ-03及LZ-CZ-04號地塊	<p>該物業由三幅地塊組成，其地盤總面積約為466,862平方米。</p> <p>該物業規劃發展為一大型住宅發展項目，總建築面積約688,010平方米。</p> <p>據 貴集團所告知，該物業發展規劃的詳情概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>609,550</td> </tr> <tr> <td>地下停車場及設施</td> <td>78,460</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>688,010</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團所告知，該物業將分期於二零一三年至二零一六年期間竣工。 貴集團已獲授該物業作住宅用途的土地使用權為期70年，於二零七五年五月二十五日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	609,550	地下停車場及設施	78,460	總計：	<u>688,010</u>	該物業目前為空置地盤。	人民幣 1,100,000,000元
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	609,550										
地下停車場及設施	78,460										
總計：	<u>688,010</u>										

附註：

- (1) 根據舟山市國土資源局與舟山市瑞豐房地產開發有限公司訂立的國有土地使用權出讓合同，舟山市國土資源局已同意將該物業的土地使用權授予 貴集團，詳情如下：

合同編號	地塊號	地盤面積 (平方米)	土地使用期	容積率
(2005) 49	LZ-CZ-02 LZ-CZ-03 LZ-CZ-04	466,862*	70年，作住宅用途	2.0

- * 國有土地使用權出讓合同第(2005)49號的LZ-CZ-02、03及04號地塊的原地盤面積為507,252平方米。根據舟山市國土資源局與舟山市瑞豐房地產開發有限公司於二零零

七年五月二十六日訂立的國有土地使用權補充出讓合同第(2007)11號，LZ-CZ-02、03及04號地塊的出讓地盤面積縮減為466,862平方米。

- (2) 根據由舟山市政府發出的11份國有土地使用證，該物業（總地盤面積為466,862平方米）作住宅用途的土地使用權已授予舟山市瑞豐房地產開發有限公司，為期70年，於二零七五年五月二十五日屆滿，詳情如下：

證書編號	地址	簽發日期	地盤面積 (平方米)
(2006) 2526	地號LZ-CZ-04	二零零六年五月十八日	33,333.39
(2006) 3816	地號LZ-CZ-03	二零零六年七月六日	33,860.87
(2006) 7936	地號LZ-CZ-02	二零零六年十二月十四日	33,340.00
(2006) 7937	地號LZ-CZ-02	二零零六年十二月十四日	17,112.46
(2008) 0201531	地號LZ-CZ-02、03及04	二零零八年九月二十五日	33,389.26
(2008) 0201532	地號LZ-CZ-02、03及04	二零零八年九月二十五日	33,408.20
(2008) 0201533	地號LZ-CZ-02、03及04	二零零八年九月二十五日	57,972.73
(2008) 0201534	地號LZ-CZ-02、03及04	二零零八年九月二十五日	33,288.63
(2008) 0201535	地號LZ-CZ-02、03及04	二零零八年九月二十五日	38,526.04
(2008) 0201536	地號LZ-CZ-02、03及04	二零零八年九月二十五日	17,946.81
(2009) 0202313	地號LZ-CZ-02、03及04	二零零九年九月十一日	134,683.61
總計：			<u>466,862.00</u>

- (3) 有關第二類物業的建設用地規劃許可證及建設工程施工許可證仍未取得，因為此等物業乃持作未來發展用途。

- (4) 據 貴集團告知，該物業的收購成本為約人民幣238,100,000元。

- (5) 根據日期為二零零八年四月四日的營業執照第330900000001083號，舟山市瑞豐房地產開發有限公司於二零零五年四月十二日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元（已繳足資本人民幣10,000,000元），經營有效期為二零零五年四月十二日至二零二五年四月十一日。

- (6) 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) 舟山市瑞豐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) 所有土地出讓金已悉數支付；
- (iii) 舟山市瑞豐房地產開發有限公司擁有可發展該物業的適當合法業權；及
- (iv) 貴公司並未於土地使用權出讓合同的指定時限內展開該物業的發展工程。誠如 貴集團法律顧問所建議，發展工程施工延遲乃由於中國政府對該項目整體規劃作出修訂及調整。餘下地塊應屬於非閒置土地範圍，因而不會面臨被中國政府徵收罰款或沒收的風險。

- (7) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批准及執照的授出狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	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%
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%

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
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	-	376,500 (附註4)	-	實益擁有人	0.02%

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%

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	23.68%
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	4.82%
	48,701,000 (S) (附註7)	實益擁有人	2.94%
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及的八個物業項目（「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二零零六年六月三十日的招股章程「業務 – 不競爭承諾 – 除外項目」一節。

5. 重大不利變動

於二零零九年四月二十一日，本公司發出開始以現金購買其任何及所有未清償二零一三年到期的4億美元9.00%優先票據的收購要約的公告，及向優先票據的持有人徵求同意對優先票據契約的條款擬定的修改及棄權。於二零零九年五月二十日，本公司

發出公告，根據收購要約及根據徵求同意達成的同意的付款，本公司就購買競得的優先票據應付優先票據持有人的款項總額為約308,713,057美元（約2,401,787,584港元）。該等就所有競得的優先票據的應付款項及達成的同意乃由本公司於二零零九年五月作出。

除於上述本公司公告所披露者外，於最後實際可行日期，董事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	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, Uglan 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三月十六日（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16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17至26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) 協議；
- (h) 諒解備忘錄；
- (i) 框架協議；及
- (j) 本通函。