

---

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---



**GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED**

**綠城中國控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3900)

**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9至22頁，獨立董事委員會函件載於本通函第23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24至34頁。

\* 僅供識別

二零一零年三月十二日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	9
獨立董事委員會函件 .....	23
獨立財務顧問函件 .....	24
附錄一 — 估值報告 .....	35
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：

「目標股東貸款」	指	根據轉讓貸款協議，綠城房地產已轉讓及將轉讓予中泰信托之部分股東貸款
「轉讓股東貸款」	指	由綠城房地產向中泰信托轉讓目標股東貸款
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「結餘」	指	具有本通函「轉讓股東貸款」一節賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「注資」	指	由中泰信托向上海綠城項目公司注資人民幣96,080,000元（約109,531,200港元），以認購上海綠城項目公司49%股權
「注資協議」	指	綠城房地產與中泰信托於二零一零年二月九日根據合作框架協議就注資而訂立之協議
「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
「關連交易」	指	轉讓股東貸款、由中泰信托向上海綠城項目公司提供目標股東貸款、向中泰信托提供抵押組合，以及提供回報擔保及資產淨額擔保
「保管協議」	指	具有本通函「保管協議」一節賦予之涵義

---

釋 義

---

「保管銀行」	指	中國建設銀行（上海浦東分行）
「董事」	指	本公司董事
「託管戶口」	指	在綠城房地產及中泰信托共同委任用以存放託管股息之銀行內，以綠城房地產名義持有之銀行戶口
「託管戶口協議」	指	綠城房地產、中泰信托與一家銀行根據合作框架協議就運作託管戶口而訂立之協議
「託管股息」	指	由上海綠城項目公司於二零一零年派發之股息，將由託管戶口託管持有，以確保綠城房地產履行交易文件下之付款責任
「估計回報」	指	根據信託協議計算有關優先單位之估計信託收入，就甲組優先單位而言，年利率介乎6厘至8厘；就乙組優先單位而言，年利率介乎7厘至9厘
「第一系列轉讓貸款協議」	指	綠城房地產與中泰信托於二零一零年二月九日訂立之第一系列共三份轉讓貸款協議。據此，已向中泰信托轉讓合計人民幣1,262,640,000元（約1,439,409,600港元）之股東貸款
「合作框架協議」	指	綠城房地產、上海綠城項目公司與中泰信托於二零一零年一月二十七日就該等交易而訂立具法律約束力之合作框架協議
「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「擔保」	指	具有本通函「抵押」一節賦予之涵義
「資產淨額擔保」	指	具有本通函「資產淨額擔保」一節賦予之涵義
「回報擔保」	指	具有本通函「回報擔保」一節賦予之涵義
「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，以就關連交易向股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「凱利融資」	指	凱利融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，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連繫人並無關連，並獲委任為獨立財務顧問，以就關連交易向獨立董事委員會及股東提供意見
「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，與本公司董事、行政總裁及主要股東、其附屬公司及彼等各自的連繫人並無關連
「最後實際可行日期」	指	二零一零年三月九日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「推出期」	指	推出信託以供綠城房地產及合資格投資者認購之期間
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

---

釋 義

---

「轉讓貸款協議」	指	第一系列轉讓貸款協議及第二份轉讓貸款協議
「最高信託資本」	指	具有本通函「信託」一節賦予之涵義
「最低信託資本」	指	具有本通函「信託」一節賦予之涵義
「票據持有人」	指	二零一三年到期的400,000,000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
「一般單位」	指	綠城房地產已經及將會認購之信託一般單位
「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
「甲組優先單位」	指	甲組優先單位，期限為十二(12)個月
「乙組優先單位」	指	乙組優先單位，期限為十八(18)個月
「優先單位」	指	信託優先單位，包括甲組優先單位及乙組優先單位
「合資格投資者」	指	符合成為合作框架協議所述之優先單位認購方之標準之投資者，「合資格投資者」可指任何一位投資者

---

## 釋 義

---

「重開期」	指	信託重開以供綠城房地產及合資格投資者進一步認購之期間，即二零一零年二月二十日至二零一零年三月十日或信託獲悉數認購之較早日期，惟可由訂約方協定而更改
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二份轉讓貸款協議」	指	綠城房地產將與中泰信托訂立之第二份轉讓貸款協議，據此，將會再額外向中泰信托轉讓部分股東貸款
「抵押組合」	指	根據合作框架協議，綠城房地產將就下列各項向中泰信托提供之抵押：(a)上海綠城項目公司有關目標股東貸款及其應計利息（包括擔保及股份抵押）之還款責任；及(b)綠城房地產於交易文件下之付款責任（包括託管股息）
「優先票據」	指	本公司於二零零六年十一月十日發行於二零一三年到期的400,000,000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）
「上海東海廣場項目」	指	一個位於中國上海市靜安區南京西路的商業項目，總地盤面積約4,741平方米及地上總建築面積約24,616平方米，上海綠城項目公司擁有49%權益
「上海綠城項目公司」	指	上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司，一家於二零零二年六月十九日在中國成立之有限責任公司

---

## 釋 義

---

「上海玫瑰園項目」	指	一個位於中國上海市閔行區馬橋鎮之七期別墅項目，總地盤面積約803,352平方米及總建築面積約239,198平方米，由上海綠城項目公司全資擁有
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	綠城房地產透過與一間金融機構之委託安排而向上海綠城項目公司提供為數人民幣1,553,920,000元（約1,771,470,000港元）之股東貸款
「股份抵押」	指	具有本通函「抵押」一節賦予之涵義
「股份抵押協議」	指	綠城房地產與中泰信托於二零一零年二月九日訂立之股份抵押協議，據此，綠城房地產須向中泰信托提供股份抵押
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元之普通股
「收入差額」	指	具有本通函「回報擔保」一節賦予之涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購方」	指	信託單位認購方，包括合資格投資者及綠城房地產
「補充信託協議」	指	綠城房地產與中泰信托於二零一零年二月九日訂立之補充協議，內容有關在信託收入不符合估計回報及信託費用時之額外注資安排
「甲批股東貸款」	指	具有本通函「轉讓股東貸款」一節賦予之涵義

---

## 釋 義

---

「乙批股東貸款」	指	具有本通函「轉讓股東貸款」一節賦予之涵義
「交易文件」	指	合作框架協議、信託文件、補充信託協議、託管戶口協議、注資協議、轉讓貸款協議、擔保、股份抵押協議及保管協議
「該等交易」	指	合作框架協議項下擬進行之交易，包括由綠城房地產認購所有一般單位、注資、轉讓股東貸款、由中泰信托向上海綠城項目公司提供目標股東貸款、提供抵押組合、提供回報擔保及資產淨額擔保，以及訂立保管協議
「信託」	指	中泰信托根據合作框架協議於二零一零年二月十一日成立之信託，旨在(a)進行注資；及(b)支付轉讓股東貸款
「信託協議」	指	中泰信托與各認購方訂立之協議，當中載列認購信託單位之條款及條件
「信託資本」	指	認購方將注入之資金
「信託文件」	指	信託協議、各認購方將簽署之信託認購風險聲明及信託之註釋備忘錄
「信託費用」	指	就提供有關信託之信託服務而應向中泰信托支付之年費
「信託成立日」	指	信託成立日期，即二零一零年二月十一日
「信託收入」	指	具有本通函「信託收入」一節賦予之涵義

---

## 釋 義

---

「信託單位」 指 優先單位及一般單位，「信託單位」可指任何一種單位（視乎文義而定）

「中泰信託」 指 中泰信託有限責任公司，一家於一九八八年在中國成立之有限責任公司，為中國人民保險集團公司之附屬公司

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

**須予披露及關連交易**

**緒言**

於二零一零年一月二十七日，董事會宣佈，(a)綠城房地產、上海綠城項目公司與中泰信托訂立合作框架協議；及(b)綠城房地產與中泰信托會於信託成立日或之前與保管銀行訂立保管協議。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

根據合作框架協議，(a)中泰信托須成立信託，資金不多於人民幣1,650,000,000元（約1,881,000,000港元）及不少於人民幣880,000,000元（約1,003,200,000港元），旨在(i)進行注資；及(ii)收購目標股東貸款；(b)中泰信托將擔任信託之信託人；(c)綠城房地產將自其內部資源以現金認購所有一般單位；(d)中泰信托須使用金額為人民幣96,080,000元（約109,531,200港元）之部分信託資本作注資；(e)信託成立日前，綠城房地產須與中國一金融機構訂立委託貸款協議，透過該金融機構向上海綠城項目公司提供股東貸款；(f)成立信託後，綠城房地產須轉讓目標股東貸款予中泰信托，目標股東貸款之代價應為扣除注資金額後之信託資本結餘；(g)綠城房地產須就上海綠城項目公司有關目標股東貸款及其應計利息之還款責任向中泰信托提供擔保；(h)綠城房地產須就其於上海綠城項目公司之51%直接股權向中泰信托作出股份抵押，以確保履行上海綠城項目公司有關目標股東貸款及其應計利息之還款責任；(i)綠城房地產須向中泰信托提供回報擔保及資產淨額擔保；及(j)綠城房地產須將託管股息存入託管戶口，以確保綠城房地產履行於交易文件下之付款責任。

於二零一零年二月九日，綠城房地產及中泰信托與保管銀行訂立保管協議。根據保管協議，綠城房地產須就保管信託資本向保管銀行支付金額不多於人民幣30,000,000元（約34,200,000港元）之保管費。

綠城房地產於注資前持有上海綠城項目公司全部股權。於注資後，中泰信托直接持有上海綠城項目公司49%股權，而綠城房地產則直接持有上海綠城項目公司餘下51%股權。有關權益攤薄，根據上市規則第14.29條，視為本公司視作出售於上海綠城項目公司之權益。上海綠城項目公司於注資後仍為本公司之附屬公司。中泰信托於注資後成為上海綠城項目公司之主要股東，因而成為本公司之關連人士。

---

## 董事會函件

---

鑒於有關該等交易（不包括認購一般單位）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（不包括認購一般單位）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，鑒於中泰信托於注資後成為本公司之關連人士，故根據上市規則，關連交易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；(ii)獨立財務顧問函件，當中載有其就關連交易致獨立董事委員會及股東的意見；及(iii)獨立董事委員會就關連交易給予股東的推薦意見。

### 合作框架協議

#### 日期

二零一零年一月二十七日

#### 訂約方

- (a) 綠城房地產（本公司之間接全資附屬公司）
- (b) 上海綠城項目公司（綠城房地產之直接全資附屬公司）
- (c) 中泰信托

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所得資料及所信，中泰信托及中泰信托之最終實益擁有人乃獨立於本公司之第三方，且於注資完成前並非本公司之關連人士。

## 信託

### 成立信託

中泰信托須成立信託，資金不多於人民幣1,650,000,000元（約1,881,000,000港元）（「最高信託資本」）及不少於人民幣880,000,000元（約1,003,200,000港元）（「最低信託資本」），旨在(a)進行注資；及(b)收購目標股東貸款。中泰信托將擔任信託之信託人。

信託之組成部分如下：

### 信託單位

		假設信託資本 等於最高信託資本	假設信託資本 等於最低信託資本
優先單位	甲組優先單位	1,000百萬個單位	533.3百萬個單位
	乙組優先單位	500百萬個單位	266.7百萬個單位
一般單位		<u>150百萬個單位</u>	<u>80百萬個單位</u>
信託單位總額		<u><u>1,650百萬個單位</u></u>	<u><u>880百萬個單位</u></u>

甲組優先單位與乙組優先單位之比例應為2:1，可由合作框架協議之訂約方作調整，而優先單位與一般單位之比例應為10:1。

### 認購信託單位

綠城房地產將自其內部資源以現金認購所有一般單位。優先單位只供合資格投資者認購。中泰信托應就認購信託單位與各認購方訂立信託協議。

### 單位價格及認購價

每個信託單位之單位價格為人民幣1.00元。綠城房地產須就全部一般單位支付之最高及最低認購價載列如下：

	假設信託資本 等於最高信託資本	假設信託資本 等於最低信託資本
綠城房地產將認購之一般單位數目	150百萬個一般單位	80百萬個一般單位
綠城房地產將支付之認購價總額	人民幣150,000,000元 (約171,000,000港元)	人民幣80,000,000元 (約91,200,000港元)

### 期限

信託之最長期限為自信託成立日起計十八(18)個月。甲組優先單位及乙組優先單位之最長期限分別為自信託成立日起計十二(12)個月及十八(18)個月。一般單位之最長期限為自信託成立日起計十八(18)個月。

### 推出期

推出期於二零一零年一月二十七日開始，至二零一零年二月九日屆滿。信託於二零一零年二月十一日成立。總共1,358.72百萬個信託單位已獲認購。其中於推出期獲認購的信託單位包括879.6百萬個甲組優先單位及由合資格投資者認購的355.6百萬個乙組優先單位以及由綠城房地產認購的123.52百萬個一般單位。

### 額外認購

信託可於成立後開放一次，開放期間只接受額外申購不接受贖回。重開期已於二零一零年二月二十日開始，至二零一零年三月十日或信託獲悉數認購之較早日期屆滿。於重開期屆滿前，綠城房地產或其指定聯屬公司須認購之一般單位數目不得少於合資格投資者於重開期內所認購之優先單位之10%。

## 注資

於二零一零年二月九日，綠城房地產、上海綠城項目公司和中泰信托就關於中泰信托使用金額為人民幣96,080,000元（約109,531,200港元）之部分信託資本作注資訂立注資協議。於注資後，中泰信托直接持有上海綠城項目公司49%股權，而綠城房地產則直接持有上海綠城項目公司之餘下51%股權。

## 股東貸款

於二零一零年一月二十七日、二零一零年二月八日及二零一零年二月九日，綠城房地產與中國建設銀行上海浦東分行訂立多項委託貸款協議，透過該銀行向上海綠城項目公司提供股東貸款，而部分股東貸款已按下述方式轉讓予中泰信托。

## 轉讓股東貸款

成立信託後，綠城房地產須轉讓目標股東貸款予中泰信托。於二零一零年二月九日，綠城房地產與中泰信托訂立第一系列轉讓貸款協議，據此，綠城房地產已向中泰信托轉讓合計人民幣1,262,640,000元（約1,439,409,600港元）之股東貸款。重開期屆滿之後，綠城房地產須與中泰信托訂立第二份轉讓貸款協議，額外向中泰信托轉讓部分股東貸款。目標股東貸款總額之代價應為扣除注資金額後之信託資本結餘（「結餘」）。結餘最高金額應為人民幣1,553,920,000元（約1,771,468,800港元）（假設信託資本相等於最高信託資本）。

綠城房地產已承諾：

- (1) 目標股東貸款之本金總額須不少於結餘，而目標股東貸款之期限自信託成立日起計須不多於十九(19)個月及不少於十八(18)個月；
- (2) 目標股東貸款之利息須按年利率9.3厘的利率計算；

## 董事會函件

- (3) 目標股東貸款中相等於(a)於信託成立日已獲認購之甲組優先單位之金額部分本金(「甲批股東貸款」)，加(b)於重開期已獲認購之甲組優先單位之金額，以及其應計利息，或會於信託成立日後十二(12)個月後償還；及
- (4) 目標股東貸款之剩餘本金(「乙批股東貸款」)相等於目標股東貸款減去甲批股東貸款及其應計利息，或會於信託成立日後十八(18)個月後償還。

下列為甲批股東貸款、乙批股東貸款、目標股東貸款總額及其應計利息分別於信託屆滿時之最高金額：

### 假設信託資本等於最高信託資本

甲批股東貸款	本金：	人民幣1,000,000,000元 (約1,140,000,000港元)
	利息：	人民幣93,000,000元 (約106,020,000港元)
乙批股東貸款	本金：	人民幣553,920,000元 (約631,468,800港元)
	利息：	人民幣77,271,840元 (約88,089,898港元)
目標股東貸款總額	本金：	人民幣1,553,920,000元 (約1,771,468,800港元)
	利息：	人民幣170,271,840元 (約194,109,898港元)

### 抵押

### 擔保

於二零一零年二月九日，綠城房地產與中泰信託訂立擔保，據此，綠城房地產已同意就上海綠城項目公司有關目標股東貸款及其應計利息之還款責任向中泰信託提供擔保(「擔保」)。

### 股份抵押

綠城房地產已同意就其於上海綠城項目公司之51%直接股權向中泰信托作出股份抵押（「股份抵押」），以確保履行上海綠城項目公司有關目標股東貸款及其應計利息之還款責任。

於二零一零年二月九日，綠城房地產與中泰信托訂立股份抵押協議，而有關股份抵押之所需登記程序仍未完成。

### 託管股息

綠城房地產已同意將託管股息存放於託管戶口，以確保履行綠城房地產於交易文件下之付款責任。有關進一步詳情，請參閱下文「股息」一節。

### 信託收入

信託產生之收入（「信託收入」）包括來自中泰信托於注資後所持有上海綠城項目公司之49%股權之股息，股權轉讓收入、目標股東貸款之本金金額及其應計利息，以及其他收入，已扣除有關信託之所有開支。

於相關信託單位屆滿或終止時，信託收入之付款方式如下：(a)就優先單位以現金付款；及(b)就一般單位以現金、股權或其他方式付款。在根據信託協議足額支付優先單位之信託收入前，不得就一般單位支付信託收入。在根據信託協議足額支付優先單位之信託收入後，所有剩餘信託收入（扣除信託費用後）須支付予一般單位持有人。

倘綠城房地產、其任何指定聯屬公司或上海綠城項目公司違反交易文件之任何條文，且未能於合理時間內糾正違約行為，而綠城房地產未能支付任何收入差額，則一般單位持有人將無權收取任何信託收入。

### 回報擔保

綠城房地產已同意就回報提供擔保（「回報擔保」），詳情如下：

- (1) 有關甲組優先單位之估計回報及信託費用合計應為甲組優先單位信託資本之8.5%；而有關乙組優先單位之估計回報及信託費用合計應為乙組優先單位信託資本之9.3%；及

- (2) 倘就優先單位支付之信託收入未符合估計回報及信託費用，因而無法根據信託協議向優先單位持有人足額付款，則綠城房地產須向信託注入或須促使其聯屬公司向信託注入額外資本，以補足信託收入與估計回報間之差額（「收入差額」）。

於二零一零年二月九日，綠城房地產與中泰信托訂立補充信託協議。

### 資產淨額擔保

綠城房地產已同意向中泰信托擔保，於信託屆滿或終止前，(a)上海綠城項目公司及其所有項目之資產淨額之市值加綠城房地產就認購一般單位而注入之信託資本與(b)合資格投資者就認購優先單位而注入之信託資本之比例於任何時候均須維持於1.3:1。否則，綠城房地產須向上海綠城項目公司注入額外資本，以回復1.3:1之比例（「資產淨額擔保」）。

### 股息

中泰信托無權就其於上海綠城項目公司之49%股權收取有關二零一零年及二零一零年前的年度所產生利潤之股息。所有有關股息應付予綠城房地產。

為擔保綠城房地產於交易文件項下之還款責任，倘上海綠城項目公司於二零一零年分派股息，綠城房地產須將有關中泰信托所持49%上海綠城項目公司股權之股息（「託管股息」）存入託管戶口。綠城房地產與中泰信托須於信託成立日前訂立託管戶口協議。

由二零一一年一月一日起，綠城房地產及中泰信托有權就彼等各自於上海綠城項目公司之股權收取股息。

### 綠城房地產之其他責任及承諾

綠城房地產須承擔上海綠城項目公司於注資前並無向中泰信托披露之任何負債及或有負債，並不得向上海綠城項目公司就信託屆滿或終止前之有關負債索償。

倘就任何原因，上海綠城項目公司並無足夠資金發展上海玫瑰園項目，綠城房地產須就此向上海綠城項目公司進一步注資。

於信託有效期間，除非綠城房地產已從中泰信托取得書面同意書，及(a)信託收入足以根據信託協議向優先單位持有人足額付款；或(b)所有信託單位由一般單位持有人持有，綠城房地產(i)不得轉讓、質押或以其他方式處置其於上海綠城項目公司之股權；或(ii)除就目標股東貸款提出索償外，不得向上海綠城項目公司提出任何索償。

倘上海綠城項目公司清盤，優先單位持有人須優於一般單位持有人獲付目標股東貸款及有關其所持上海綠城項目公司49%股權之資本。於中泰信托獲足額償還前，綠城房地產不得向上海綠城項目公司提出任何索償或行使其於所持上海綠城項目公司股權項下之任何權利。

#### 終止

(a)倘信託未能於合作框架協議日期後三十(30)個工作日內成立；或(b)經訂約方協定，合作框架協議應予以終止。

#### 上海綠城項目公司之管理

#### 股東大會

以下事宜須經上海綠城項目公司全體股東批准：

- (1) 審閱及批准年度財務預算及決算方案；
- (2) 審閱及批准股息分派及彌補虧損方案；
- (3) 修訂公司章程；
- (4) 增加或減少註冊資本；
- (5) 合併、分立或解散；
- (6) 更改公司形式；及
- (7) 投資於其他公司或向其提供擔保。

### 董事會議

上海綠城項目公司董事會應由三(3)名董事組成。中泰信托有權委任一(1)名董事，綠城房地產則有權委任兩(2)名董事。以下事宜須由上海綠城項目公司全體董事一致通過：

- (1) 承擔上海綠城項目公司之非物業開發建設業務負債；
- (2) 除房屋銷售外的資產處置；
- (3) 審閱及批准上海綠城項目公司之季度財務預算及決算方案；及
- (4) 上海綠城項目公司與其任何關連人士進行金額為人民幣10,000,000元（約11,400,000港元）以上之任何交易。

### 監事

綠城房地產有權委任一名上海綠城項目公司監事。

### 高級管理層

綠城房地產有權提名上海綠城項目公司之高級管理層成員，例如總經理及副總經理。中泰信托有權委任一名上海綠城項目公司之財務高級職員，而該財務高級職員有權審閱上海綠城項目公司若干財務事宜。

### 保管協議

於二零一零年二月九日，綠城房地產及中泰信托與保管銀行就由保管銀行保管信託資本訂立保管協議（「**保管協議**」）。根據保管協議，綠城房地產須向保管銀行支付金額不多於人民幣30,000,000元（約34,200,000港元）之保管費（按信託資本之金額而釐定）。

### 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。

有關上海綠城項目公司之資料

上海綠城項目公司為於二零零二年六月十九日於中國成立之有限責任公司，於注資前由綠城房地產直接全資擁有。上海綠城項目公司之註冊資本為人民幣100,000,000元（約114,000,000港元）。上海綠城項目公司主要從事房地產發展。

上海綠城項目公司擁有上海玫瑰園項目，該項目位於中國上海市閔行區馬橋鎮，總地盤面積約803,352平方米，總建築面積則約為239,198平方米。上海玫瑰園項目為分七期進行之別墅項目，第一及二期已竣工，第三至第七期則仍在開發。上海綠城項目公司已取得土地使用權證及發展幾乎整個上海玫瑰園項目所需之其他許可證。上海玫瑰園項目之工程預期於二零一三年十一月竣工。上海綠城項目公司亦擁有上海東海廣場項目之49%權益，該項目位於中國上海市靜安區南京西路，總地盤面積約4,741平方米，地上總建築面積則約為24,616平方米。上海東海廣場項目為一個持作未來發展之商業項目。除上海玫瑰園項目及上海東海廣場項目外，上海綠城項目公司亦於中國上海市長寧區擁有若干辦公室及車位，總建築面積約1,501平方米。除上文所披露者外，上海綠城項目公司並無擁有任何重大固定資產。

有關上海綠城項目公司之財務資料

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 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／(負債)	1,661.1	1,893.7	1,878.2	2,141.1	1,938.2	2,209.5
淨資產／(負債)	145.8	166.2	252.7	288.1	488.3	556.7
	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 止十二個月期間 (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
除稅前淨溢利／(虧損)	78.4	89.4	142.6	162.6	390.2	444.8
除稅後淨溢利／(虧損)	45.8	52.5	106.9	121.9	299.3	341.2

## 有關中泰信托之資料

中泰信托為於一九八八年在中國註冊成立之有限責任公司。該公司向客戶提供信託相關產品及服務，包括資本信託、動產及不動產信託及其他物業信託、基金投資及管理、公益信託、代理資產管理及財務顧問服務。

## 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釐定，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之含義

綠城房地產於注資前持有上海綠城項目公司全部股權。於注資後，中泰信托直接持有上海綠城項目公司49%股權，而綠城房地產則直接持有上海綠城項目公司餘下51%股權。有關權益攤薄，根據上市規則第14.29條，視為本公司出售於上海綠城項目公司之權益。上海綠城項目公司於注資後仍為本公司之附屬公司。中泰信托於注資後成為上海綠城項目公司之主要股東，因而成為本公司之關連人士。

鑒於有關該等交易（不包括認購一般單位）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（不包括認購一般單位）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，鑒於中泰信托將於注資後成為本公司之關連人士，故根據上市規則，關連交易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)倘本公司就批准關連交易而召開股東大會，概無股東需放棄投票；及(ii)已取得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附有權利出席股東大會並於會上投票之已發行股本約54.08%）的獨立股東書面批准，批准關連交易，本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免遵守舉行股東大會之規定，以及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。

### 推薦意見

請閣下垂注本通函第23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，亦請閣下垂注本通函第24至34頁載列之凱利融資意見函件，當中載有其就關連交易致獨立董事委員會及股東之意見，以及達致其意見時所考慮之主要因素及理由。

獨立董事委員會，經考慮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，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。倘本公司舉行股東大會，以考慮並酌情批准關連交易，獨立董事委員會建議獨立股東就此投票贊成決議案。

### 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  
謹啟

二零一零年三月十二日

\* 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)

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三月十二日的通函(「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24至34頁載列的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)的意見函件及通函第9至22頁載列的董事會函件。

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意見後，吾等認為，關連交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。倘本公司舉行股東大會，以考慮並酌情批准關連交易，吾等建議獨立股東就此投票贊成決議案。

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

二零一零年三月十二日

\* 僅供識別

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的建議函件全文，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：

### 關連交易

#### 1. 緒言

謹提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就關連交易向獨立董事委員會及股東提供意見。有關關連交易詳情載於日期為二零一零年三月十二日致股東之通函（「通函」，本函件作為其一部份）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。

於二零一零年一月二十七日，綠城房地產、上海綠城項目公司與中泰信托訂立合作框架協議，據此，(a)中泰信托須成立信託，資金不多於人民幣1,650,000,000元（相當於約1,881,000,000港元）及不少於人民幣880,000,000元（相當於約1,003,200,000港元），旨在進行注資及收購目標股東貸款；(b)中泰信托將擔任信託之信託人；(c)綠城房地產將自其內部資源以現金認購所有一般單位；(d)中泰信托須使用金額為人民幣96,080,000元（相當於約109,530,000港元）之部分信託資本作注資；(e)信託成立日前，綠城房地產須與中國一金融機構訂立委託貸款協議，透過該金融機構向上海綠城項目公司提供股東貸款；(f)成立信託後，綠城房地產須轉讓目標股東貸款予中泰信托，目

標股東貸款之代價應為扣除注資金額後之信託資本結餘；(g)綠城房地產須就上海綠城項目公司有關目標股東貸款及其應計利息之還款責任向中泰信托提供擔保；(h)綠城房地產須就其於上海綠城項目公司之51%直接股權向中泰信托作出股份抵押，以確保履行上海綠城項目公司有關目標股東貸款及其應計利息之還款責任；(i)綠城房地產須向中泰信托提供回報擔保及資產淨額擔保；及(j)綠城房地產須將託管股息存入託管戶口，以確保綠城房地產履行於交易文件下之付款責任。

注資完成後，綠城房地產及中泰信托將分別持有上海綠城項目公司的股權51%及49%。上海綠城項目公司於注資後仍為 貴公司的附屬公司，而中泰信托將成為上海綠城項目公司的主要股東，並因此自注資完成起成為 貴公司的關連人士。

由於中泰信托將於注資後成為 貴公司的關連人士，根據上市規則，轉讓股東貸款、中泰信托向上海綠城項目公司提供目標股東貸款、向中泰信托提供抵押組合以及提供回報擔保及資產淨額擔保構成 貴公司的關連交易。鑒於有關關連交易之相關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章有關申報、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，概無股東需放棄投票；及(ii)Delta House Limited、Wisearn Limited及Profitwise Limited（合共佔本公司於最後實際可行日期已發行股本總額約54.08%）已書面批准關連交易， 貴公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請並已取得豁免遵守舉行股東大會之規定以批准關連交易。

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

在擬定吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴由董事及 貴公司管理層所提供之資料及聲明以及所述之觀點，並假設於截至通函日期，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，且吾等擬定意見時可以信賴。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

吾等就關連交易達致意見時，主要考慮以下因素及理據：

### 3.1 關連交易之背景

於二零一零年一月二十七日，綠城房地產、上海綠城項目公司與中泰信托訂立合作框架協議，據此（其中包括），綠城房地產已同意(a)信託成立日前，綠城房地產須與中國一金融機構訂立委託貸款協議，透過該金融機構向上海綠城項目公司提供股東貸款；(b)成立信託後，須轉讓目標股東貸款予中泰信托，目標股東貸款之代價應為扣除注資金額後之信託資本結餘；(c)須就上海綠城項目公司有關目標股東貸款及其應計利息之還款責任向中泰信托提供擔保；(d)須就其於上海綠城項目公司之51%直接股權向

中泰信托作出股份抵押，以確保履行上海綠城項目公司有關目標股東貸款及其應計利息之還款責任；(e)須向中泰信托提供回報擔保及資產淨額擔保；及(f)須將託管股息存入託管戶口，以確保綠城房地產履行於交易文件下之付款責任。

於二零一零年二月十一日，信託（合共有1,358,720,000個信託單位已獲認購）經已成立。於二零一零年一月二十七日、二零一零年二月八日及二零一零年二月九日，綠城房地產與中國建設銀行（上海浦東分行）訂立一系列委託貸款協議，透過該銀行向上海綠城項目公司提供股東貸款。於二零一零年二月九日，綠城房地產與中泰信托訂立第一系列轉讓貸款協議，據此，綠城房地產已向中泰信托轉讓總額為人民幣1,262,640,000元的股東貸款。重開期屆滿後，綠城房地產須訂立第二份轉讓貸款協議，向中泰信托轉讓股東貸款的其他部份。為達成轉讓貸款協議的前提條件，綠城房地產已為中泰信托提供擔保及股份抵押，就履行上海綠城項目公司有關目標股東貸款及其應計利息的償還責任作出擔保。此外，綠城房地產已保證將託管股息存入託管戶口以擔保綠城房地產根據交易文件的付款責任，及已向中泰信托提供回報擔保及資產淨額擔保。

### 3.2 有關上海綠城項目公司之資料

上海綠城項目公司為於二零零二年六月十九日於中國成立之有限責任公司，於最後實際可行日期由綠城房地產全資擁有。於最後實際可行日期，上海綠城項目公司之註冊資本為人民幣100,000,000元。注資完成後，上海綠城項目公司將由綠城房地產及中泰信托分別擁有51%及49%。

上海綠城項目公司主要從事房地產發展。上海綠城項目公司主要資產是其擁有上海玫瑰園項目的全部權益、上海東海廣場項目之49%權益，以及中國上海市長寧區的若干辦公室及車位（總建築面積約1,501平方米）。上海玫瑰園項目位於中國上海市閔行區馬橋鎮，總用地面積約803,352平方米，總建築面積則約為239,198平方米。該項目為分七期進行之別墅項目，第一及二期已竣工，第三至第七期則持作發展中。上海綠城項目公司已取得土地使用權證及發展幾乎整個上海玫瑰園項目所需之其他許可證。根據 貴公司管理層建議的發展計劃，上海玫瑰園項目之工程預期於二零一三年十一

**獨立財務顧問函件**

月竣工。上海東海廣場項目位於中國上海市靜安區南京西路，總用地面積約4,741平方米，地上總建築面積則約為24,616平方米。根據 貴公司管理層建議的發展計劃，上海東海廣場項目乃持作日後發展的商業項目。

上海綠城項目公司於截至二零零九年十二月三十一日止三個年度的財務資料（已根據中國公認會計原則編製）摘述如下：

**表1：上海綠城項目公司的財務摘要**

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度		截至二零零八年 十二月三十一日 止年度		截至二零零七年 十二月三十一日 止年度	
	人民幣		人民幣		人民幣	
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	<u>1,305.0</u>	<u>1,487.7</u>	<u>572.9</u>	<u>653.1</u>	<u>262.3</u>	<u>299.0</u>
除稅前淨溢利	<u>390.2</u>	<u>444.8</u>	<u>142.6</u>	<u>162.6</u>	<u>78.4</u>	<u>89.4</u>
除稅後淨溢利	<u>299.3</u>	<u>341.2</u>	<u>106.9</u>	<u>121.9</u>	<u>45.8</u>	<u>52.2</u>
	於二零零九年 十二月三十一日		於二零零八年 十二月三十一日		於二零零七年 十二月三十一日	
	人民幣		人民幣		人民幣	
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
總資產	<u>1,938.2</u>	<u>2,209.5</u>	<u>1,878.2</u>	<u>2,141.1</u>	<u>1,661.1</u>	<u>1,893.7</u>
總負債	<u>1,449.9</u>	<u>1,652.8</u>	<u>1,625.5</u>	<u>1,853.0</u>	<u>1,515.3</u>	<u>1,727.5</u>
淨資產	<u>488.3</u>	<u>556.7</u>	<u>252.7</u>	<u>288.1</u>	<u>145.8</u>	<u>166.2</u>

截至二零零七年十二月三十一日止年度，上海綠城項目公司錄得僅來自物業銷售所得總收入約人民幣262,300,000元。年內，上海綠城項目公司落成上海玫瑰園項目第一期之部份，並已售及交付總銷售樓面約10,214平方米之物業。上海綠城項目公司截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得除稅前淨溢利及除稅後淨溢利分別約人民幣78,400,000元及人民幣45,800,000元。

截至二零零八年十二月三十一日止年度內，上海玫瑰園項目第一期已全部竣工，上海綠城項目公司已售及交付總銷售樓面約25,492平方米之物業。上海綠城項目公司之總收入相較上年度增加約1.18倍，截至二零零八年十二月三十一日止年度為約人民幣572,900,000元。上海綠城項目公司截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得除稅前淨溢利及除稅後淨溢利分別約人民幣142,600,000元及人民幣106,900,000元。

受惠於中國政府推行的刺激財政計劃及寬鬆貨幣政策，中國物業市場的市場氣氛有所改善，加上上海玫瑰園項目第二期落成，上海綠城項目公司截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得理想之銷售成績，期內已售及交付總銷售樓面約46,556平方米之物業，為上海綠城項目公司貢獻營業額約人民幣1,305,000,000元。扣除銷售成本及行政開支後，上海綠城項目公司截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得除稅前淨溢利及除稅後淨溢利分別約人民幣390,200,000元及人民幣299,300,000元。

於二零零九年十二月三十一日，上海綠城項目公司之總資產約人民幣1,938,200,000元，主要包括現金及銀行結餘約人民幣289,000,000元、貿易應收款及其他應收款約人民幣222,300,000元、存貨約人民幣1,093,700,000元、長期投資約人民幣303,400,000元及固定資產約人民幣21,500,000元。於二零零九年十二月三十一日，上海綠城項目公司總負債約人民幣1,449,900,000元，其中約人民幣343,700,000元為其他應付款、約人民幣141,500,000元為預取收益、約人民幣143,000,000元為應付稅項及約人民幣821,700,000元為長期借款。上海綠城項目公司於二零零九年十二月三十一日之資產淨值為約人民幣488,300,000元。

### 3.3 關連交易之理據

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 貴公司管理層， 貴集團進行合作框架協議項下之交易（包括關連交易）的主要目的乃為 貴集團房地產發展項目取得中泰信托不多於人民幣1,553,920,000元及不少於人民幣783,920,000元的貸款。

鑒於曾與 貴集團商議的商業銀行就土地使用權之質押規定，及對項目貸款所得款項用途之限制， 貴公司之管理層認為向信託公司貸款乃較理想之融資選擇，原因是信託公司並無需要質押土地使用權及貸款所得款項將不受特定項目所限。

鑑於(i)綠城房地產向中泰信托轉讓股東貸款及中泰信托向上海綠城項目公司提供目標股東貸款應可讓 貴集團籌集發展及興建其物業發展項目之所需資金，並為 貴集團改善即時現金流量；(ii)目標股東貸款無需上海綠城項目公司質押土地使用權，而上海玫瑰園項目之土地使用權已質押予其他財務機構；(iii)上海東海廣場項目之土地使用權可用作 貴集團額外籌資(如有必要)之質押；(iv)中泰信托將不限制貸款所得款項應用於特定項目；及(v)向中泰信托提供抵押組合乃中泰信托提供目標股東貸款之條件之一，且借款人向信託公司提供擔保及／或資產質押以擔保借款人之表現及責任並非不尋常，吾等認同 貴公司管理層之意見，認為關連交易乃 貴集團開發其物業發展項目所必需，並且符合 貴公司及股東整體利益。

### 3.4 目標股東貸款的主要條款

根據合作框架協議，目標股東貸款之代價應為扣除注資金額後之信託資本結餘。結餘之最高金額應為人民幣1,553,920,000元（假設信託資本相等於最高信託資本）。綠城房地產已承諾：

- (a) 目標股東貸款之本金總額須不少於結餘，而目標股東貸款之期限自信託成立日起計須不多於十九個月及不少於十八個月；

- (b) 目標股東貸款之利息須按年利率9.3厘的利率計算；
- (c) 甲批股東貸款（相等於(i)於信託成立日已獲認購之甲組優先單位之金額，加(ii)於重開期已獲認購之甲組優先單位之金額），以及其應計利息，或會於信託成立日起計十二個月後償還；及
- (d) 乙批股東貸款（相等於目標股東貸款減去甲批股東貸款）及其應計利息，或會於信託成立日起計十八個月後償還。

吾等向 貴公司管理層了解，除中泰信托外， 貴集團已就類近目標股東貸款性質之借款與數間信託公司磋商，該等公司給予可與目標股東貸款利率相較之年息。吾等亦注意到， 貴集團已分別於二零零九年四月及二零零九年十二月借取類似貸款。兩項33個月期人民幣1,250,000,000元及33個月期人民幣437,100,000元借款之年息為14厘（詳情載於 貴公司日期為二零零九年六月三十日之通函），而貸款期為十二個月及十五個月之人民幣1,500,000,000元貸款之實際年利率分別為10厘及10.5厘（詳情載於 貴公司日期為二零一零年一月二十一日之通函）。

經考慮到(i)目標股東貸款之代價等同目標股東貸款之本金額；及(ii)目標股東貸款之利率可媲美其他信託公司在類似條款下所提供之利率，且低於 貴集團之前所借類似性質貸款之利率，吾等認為，目標股東貸款之條款乃按一般商業條款進行及對股東而言屬公平合理。

### 3.5 抵押組合的主要條款

綠城房地產向中泰信托提供抵押組合，包括擔保、股份抵押及託管股息的主要條款摘述如下：

#### **擔保**

於二零一零年二月九日，綠城房地產及中泰信托已簽訂擔保協議，據此，綠城房地產已同意就上海綠城項目公司有關目標股東貸款及其應計利息之還款責任向中泰信托提供擔保。

### 股份抵押

於二零一零年二月九日，綠城房地產及中泰信托已簽訂股份抵押協議，據此，綠城房地產已同意就其於上海綠城項目公司之51%直接股權向中泰信托作出股份抵押，以確保履行上海綠城項目公司有關目標股東貸款及其應計利息之還款責任。股份抵押之必需登記手續仍未完成。

### 託管股息

綠城房地產已同意將託管股息存放於託管戶口，以確保履行綠城房地產於交易文件下之付款責任。

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保證，包括但不限於擔保、股份質押及現金存款之抵押以為貸款協議下之責任作出擔保並非不尋常，而 貴集團曾經與其磋商之其他信託公司（如「3.4目標股東貸款的主要條款」一節所述）亦要求 貴集團提供類似抵押。此外，綠城房地產亦已就其附屬公司所借之若干貸款提供擔保及質押其資產。

鑑於(i)向中泰信托提供抵押組合乃轉讓股東貸款先決條件之一，能夠提高 貴集團之現金流量，以及為 貴集團物業發展項目之開發與施工提供所需資金；及(ii)由借款人及／或其股東向貸款人提供保證，包括但不限於擔保、股份質押及現金存款之抵押以為貸款協議下之責任提供擔保並非不尋常，故吾等認為向中泰信托提供抵押組合乃按一般商業條款提供，對股東而言屬公平合理。

### 3.6 回報擔保及資產淨額擔保

綠城房地產已同意向中泰信托提供回報擔保，詳情如下：

- (a) 有關甲組優先單位之估計回報及信託費用合計應為甲組優先單位信託資本之8.5%；而有關乙組優先單位之估計回報及信託費用合計應為乙組優先單位信託資本之9.3%；及

- (b) 倘就優先單位支付之信託收入未符合估計回報及信託費用，因而無法根據信託協議向優先單位持有人足額付款，則綠城房地產須向信託注入或須促使其聯屬公司向信託注入額外資本，以補足信託收入與估計回報間之差額。

綠城房地產亦已同意擔保，於信託屆滿或終止前，(a)上海綠城項目公司及其所有項目之資產淨額之市值加綠城房地產就認購一般單位而注入之信託資本與(b)合資格投資者就認購優先單位而注入之信託資本之比例於任何時候均須維持於1.3:1。否則，綠城房地產須向上海綠城項目公司注入額外資本，以回復1.3:1之比例。

吾等獲 貴公司管理層告知，提供回報擔保及資產淨額擔保之目的乃確保上海綠城項目公司將會及具備足夠資產覆行其於交易文件下之責任。假設信託資本相等於最高信託資本，而甲組優先單位與乙組優先單位之比例相等於2:1，根據全數認購1,000,000,000個甲組優先單位及500,000,000個乙組優先單位所計算回報擔保涉及之金額將為人民幣154,750,000元，較目標股東貸款總額應付之利息約人民幣170,270,000元為低。

鑑於回報擔保涉及之金額低於就目標股東貸款總額應付之利息，倘上海綠城項目公司全數償付目標股東貸款總額之利息，信託擔保之回報一般將能達到。因此，吾等認為回報擔保之條款乃公平合理。此外，貸款人要求借款人維持穩健財務狀況及維持充足資產以確保可償還貸款為合理之舉。因此，吾等認為資產淨額擔保之條款為正常商業條款。

### 3.7 關連交易之財務影響

**(a) 盈利**

貴集團的盈利將因支付貸款期內目標股東貸款的利息而減少。

**(b) 現金流量**

於達成董事會函件所述之前提條件後， 貴集團將有最高淨現金流入人民幣1,500,000,000元，即信託資本之最高金額人民幣1,650,000,000元減綠城房地產將於信託之資本出資人民幣150,000,000元。

甲批股東貸款及其應計利息須自信託成立日起計十二個月後償還，以及乙批股東貸款及其應計利息須自信託成立日起計十八個月後償還。故此，假設信託資本相等於最高信託資本，而甲組優先單位與乙組優先單位之比例相等於2:1，貴集團於自信託成立日起計十二個月的當日應有現金流出人民幣1,093,000,000元以支付甲批股東貸款及其應計利息，以及於自信託成立日起計十八個月的當日應有另外的現金流出人民幣631,190,000元以支付乙批股東貸款及其應計利息。

**(c) 資產淨值及資產負債比率**

貴集團之資產淨值及資產負債比率（即總負債與總資產之比率）應不會受重大影響，原因為貴集團之總資產與總負債有相同程度之增加。

總括而言，關連交易將對貴集團之即時現金流量帶來正面影響，但對貴集團之盈利帶來負面影響，而貴集團之資產淨值及資產負債比率則將不受重大影響。經考慮上述提到關連交易可能為貴集團帶來之整體利益，吾等認為關連交易對貴集團盈利之負面影響屬合理。

**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，以及關連交易乃於貴集團之日常及一般業務過程中進行，並符合貴公司及股東整體利益。因此，倘召開股東大會以考慮是否批准關連交易，吾等將推薦獨立董事委員會建議獨立股東，並推薦獨立股東就批准關連交易之決議案投贊成票。

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

二零一零年三月十二日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對上海玫瑰園項目、上海東海廣場項目及遠東國際廣場若干辦公室單元及車位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綠城中國控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益之物業（詳情載於隨付估值證書）進行估值。吾等確認，吾等曾視察該等物業、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供該等物業於二零零九年十二月三十一日之價值意見。

### 估值基準及市值之定義

各物業之估值乃吾等對市值之意見。根據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。

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出售及由業主自用之第一類及第二類物業進行估值時，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，對該物業進行估值。

吾等對位於中國持作發展中之第三類物業進行估值時，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，藉以反映已竣工開發項目品質。「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。

就第四類於中國持作未來發展之物業而言，吾等已採用直接比較法，參考相關市場之可比較銷售交易。

#### 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、樓宇之落成日期、停車場數目、自用詳情、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。

#### 實地視察

吾等已視察各物業外部，並在可行之情況下視察其內部。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，吾等無法進行詳細實地測量，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（產業組）  
註冊中國房地產估值師  
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.  
謹啟

二零一零年三月十二日

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

物業權益	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之資本值 人民幣元		貴集團 應佔權益 %	貴集團 於二零零九年 十二月三十一日 應佔現況下 之資本值 人民幣元
	<b>第一類 – 於中國持作出售之物業</b>			
1. 中國 上海市閔行區馬橋鎮 383街坊1/5丘綠城玫瑰園 1期4間未出售別墅 及2期9間未出售別墅	427,000,000	100	427,000,000	
<b>第二類 – 於中國持作由業主自用之物業</b>				
2. 中國 上海市 長寧區 仙霞路319號 遠東國際廣場A座 2701-2712單元 及地下第2層車位 127-128號	38,000,000	100	38,000,000	
<b>第三類 – 於中國持作發展中之物業</b>				
3. 中國 上海市閔行區馬橋鎮 380街坊10/2、10/3、 10/5、10/8 丘綠城玫瑰園3-7期	1,680,000,000	100	1,680,000,000	
<b>第四類 – 於中國持作未來發展之物業</b>				
4. 中國 上海市靜安區 南京西路1486號 東海大廈2期	674,000,000	49	330,260,000	
	<b>總計：</b>		<b>2,819,000,000</b>	<b>2,475,260,000</b>

## 估值證書

## 第一類 – 於中國持作出售之物業

物業	概況及年期	自用詳情	於二零零九年十二月三十一日現況下之資本值
1. 中國 上海市 閔行區 馬橋鎮 383街坊1/5丘 綠城玫瑰園1期4間 未出售別墅及2期9 間未出售別墅	該物業由綠城玫瑰園1期4間未出售別墅及2期9間未出售別墅組成，該等別墅分別於二零零七年至二零零九年期間落成。  該物業的總建築面積約為13,286.79平方米。  貴集團已獲授該物業作住宅用途的土地使用權，為期70年，於二零七三年六月二十九日屆滿。	該物業為空置。	人民幣427,000,000元

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局發出的房地產權證第(2008)039185號，該物業（總地盤面積為317,438平方米，而總建築面積則為約48,372.79平方米）的業權已授予上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司作住宅用途，為期70年，於二零七三年六月二十九日屆滿。
- (2) 根據上海市閔行區房屋土地資源管理局（出讓人）與上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司（承讓人）於二零零三年四月二十二日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同(2003)第64號，該物業（總地盤面積為約309,992平方米）的土地使用權已按代價人民幣34,844,566元授予承讓人作住宅用途，為期70年。

有關合同(2003)第64號的其他額外詳情如下：

地積比率	:	不高於0.175
綠化比率	:	不低於70%

根據上海市閔行區房屋土地資源管理局（出讓人）與上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司（承讓人）於二零零六年二月二十八日訂立的4上海市國有土地使用權出讓合同(2006)第31號，該物業（總地盤面積為約7,445.6平方米）的土地使用權已按與合同(2003)第64號相同的土地使用條款以代價人民幣836,932元授予承讓人作住宅用途，為期70年。

- (3) 根據上海市建築業管理辦公室分別於二零零七年十二月七日、二零零八年十二月二十三日、二零零八年六月五日及二零零九年九月十五日發出的4份建設工程竣工驗收備案表第2007ZZ0208號、第2008SH0051號、第2008ZZ0132號及第2009SH0202號，綠城玫瑰園1期（總建築面積為88,487.86平方米）已通過竣工驗收。
- (4) 根據日期為二零零六年四月二十日的營業執照第3101122086953號，上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣100,000,000元，有效營業期由二零零二年六月十九日起至二零一二年六月十八日止。

(5) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

- (i) 上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司已支付所有土地出讓金；及
- (ii) 上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司持有該物業的正式法定業權，並有權於土地使用權餘下有效期間轉讓、出租、按揭及出售該物業。

(6) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授狀況如下：

房地產權證	有
建設工程竣工驗收備案表	有
營業執照	有

## 估值證書

## 第二類 – 於中國持作由業主自用之物業

物業	概況及年期	自用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之資本值
2. 中國 上海市 長寧區仙霞路319號 遠東國際廣場A座 2701-2712單元及 地下第2層 127-128號車位	<p>該物業位於一幢於一九九八年落成的辦公大樓，由12個辦公室單元及2個車位組成。</p> <p>該物業的總建築面積約為1,500.96平方米，作辦公室用途。此外，該物業包括兩個位於地下的車位。</p> <p>貴集團已獲授該物業作辦公室用途的土地使用權，於二零四五年八月十九日屆滿。</p>	該物業正由 貴集團自用作辦公用途。	人民幣38,000,000元

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源局發出的房地產權證第(2002)011396號，該物業（總建築面積為1,500.96平方米）的業權已授予上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司作辦公用途，為期43年，於二零四五年八月十九日屆滿。
- (2) 根據日期為二零零六年四月二十日的營業執照第3101122086953號，上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣100,000,000元，有效營業期由二零零二年六月十九日起至二零一二年六月十八日止。
- (3) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
  - (i) 上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司持有該物業的正式法定業權；及
  - (ii) 該物業乃按揭予東亞銀行上海分行。於取得銀行批准後，上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司可出租、轉讓、按揭及出售該物業。
- (4) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

## 估值證書

## 第三類 – 於中國持作發展中之物業

物業	概況及年期	自用詳情	於二零零九年 十二月三十一日 現況下之資本值
3. 中國 上海市 閔行區 馬橋鎮 380街坊 10/2、10/3、10/5、 10/8丘 綠城玫瑰園3-7期	該物業由總地盤面積約為 480,435平方米的項目地盤組 成。  該物業計劃發展成別墅發展項 目，預期於二零一三年七月竣 工。  該物業的總建築面積為約 141,485平方米，詳情如下：	該物業正在興建 中。上層建築尚在 開發階段。	人民幣1,680,000,000元
		概約 建築面積 平方米	
	用途		
	別墅（包括地庫）	123,897	
	會所及配套設施	17,588	
	總計	<u>141,485</u>	
	貴集團已獲授該物業作住宅用 途的土地使用權，為期70年， 於二零七六年二月二十七日屆 滿。		

## 附註：

- (1) 根據上海市閔行區房屋土地資源管理局（出讓人）與上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司（承讓人）於二零零六年二月二十八日訂立的4份上海市國有土地使用權出讓合同，該物業（總地盤面積為約485,914.2平方米）的土地使用權已授予承讓人作住宅用途，為期70年。
- (2) 根據上海市房屋土地資源管理局發出的4份房地產權證第(2008)043041號、第(2008)043043號、第(2008)043044號及第(2008)043042號，該物業（總地盤面積為480,435平方米）的業權已授予上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司作住宅用途，為期70年，於二零七六年二月二十七日屆滿。
- (3) 根據上海市閔行區規劃局於二零零六年四月十日發出的4份建設用地規劃許可證第(2006)12060410E00598號至第(2006)12060410E00601號，地盤面積為552,357平方米的物業工地符合城市規劃規定。
- (4) 根據上海市閔行區規劃局發出的7份建設工程規劃許可證第(2006)12061231F04162號、第(2009)FA31011220090032號至第(2009)FA31011220090036號及第(2009)FA31011220090116號，該物業總建築面積為128,481平方米的建設工程已獲批准。

- (5) 根據上海市閔行區建設委員會發出的建設工程施工許可證第310112200608110719號，發展項目總建築面積為141,715平方米的建設工程已獲批准。
- (6) 經 貴集團告知，於二零零九年十二月三十一日，總建築成本約為人民幣34,100,710元，而估計完成發展項目所需的未付建築成本約為人民幣1,456,930,000元。吾等進行估值時，已計及上述已支銷建築成本。
- (7) 於二零零九年十二月三十一日，建議開發項目完成時之資本值約為人民幣4,563,000,000元。
- (8) 根據日期為二零零六年四月二十日的營業執照第3101122086953號，上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣100,000,000元，有效營業期由二零零二年六月十九日起至二零一二年六月十八日止。
- (9) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司已支付所有土地出讓金；
  - (ii) 開發土地並無違反有關土地出讓金同所載規則，上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司亦已取得在2期土地上興建樓宇的批文或許可證；及
  - (iii) 上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司持有出售該物業的正式法定業權；及
  - (iv) 該物業地盤面積為37,094.81之土地及建於其上之工程項目乃按揭予中國銀行上海分行。此外，房地產權證第(2008)043042號項下之物業一部分乃按揭予中國民生銀行上海分行。於取得銀行批准後，上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司可出租、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權。
- (10) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授狀況如下：
- |           |       |
|-----------|-------|
| 房地產權證     | 有（部分） |
| 土地使用權出讓合同 | 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／銷售許可證  | 有     |
| 營業執照      | 有     |

## 估值證書

## 第四類 – 於中國持作未來發展之物業

物業	概況及年期	自用詳情	於二零零九年
			十二月三十一日 現況下之資本值
4. 中國 上海市 靜安區 南京西路 1486號 東海大廈2期	該物業由總地盤面積約為4,741平方米的項目地盤組成。  該物業計劃發展成辦公樓發展項目，總建築面積約為38,117平方米。  貴集團已獲授該物業作辦公、住宅、商業及綜合用途的土地使用權，為期50年，於二零四六年七月二十四日屆滿。	該物業正待進行清拆工作。	人民幣674,000,000元  (貴集團應佔49%權益 人民幣330,260,000元)

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局發出的房地產權證第(2005)004498號，該物業(總地盤面積為10,501平方米)的業權已授予上海靜宇置業有限公司(貴集團間接持有49%權益)作綜合用途，為期50年，於二零四六年七月二十四日屆滿。
- (2) 根據上海綠宇房地產開發有限公司(甲方)與上海靜宇置業有限公司(乙方)於二零零五年四月一日訂立的東海大廈2期轉讓合同，該物業(總地盤面積約為11,681平方米，在建中的1期規劃建築面積為58,259平方米而實際建築面積則為78,129平方米；2期現時為空置地盤，規劃建築面積為24,616平方米)已按代價人民幣1,300,000,000元轉讓予乙方。
- (3) 根據上海市規劃局於二零零五年三月二十四日發出的建設用地規劃許可證第(2005)06050324E90199號，土地面積合共10,501平方米已獲批准發展1期和2期。
- (4) 根據日期為二零零四年五月八日有關東海大廈規劃的回覆第(2004)430號，東海大廈2期獲准施工的建築面積不得多於24,616平方米。
- (5) 根據日期為二零零六年五月二十二日的營業執照第3101061013425號，上海靜宇置業有限公司成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣100,000,000元，有效營業期由二零零二年六月十九日起至二零一二年六月十八日止。
- (6) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 該物業的土地出讓金已悉數支付；
  - (ii) 該物業並無被扣押、按揭、任何其他權利限制及第三方權利；及
  - (iii) 上海靜宇置業有限公司持有該物業的正式法定業權，並有權於土地使用權餘下有效期間轉讓、出租、按揭及出售該物業。

(7) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授狀況如下：

房地產權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	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。董事對本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，並無遺漏其他事實，致使本通函內容有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事的股份權益

於最後實際可行日期，除下文所披露外，本公司各董事或主要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)	-	-	受控制公司 的權益	23.68%
	68,859,000 (附註2)	-	-	受控制公司 的權益	4.16%
	100,000,000 (附註3)	-	-	受控制公司 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)	-	-	受控制公司 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)	-	-	受控制公司 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)	-	-	受控制公司 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
		受控制公司 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)	受控制公司的權益 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)	受控制公司的權益 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)	受控制公司的權益	6.12%
	31,868,575 (S) (附註6)	受控制公司的權益	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%

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)	受控制公司的權益	5.00%
Temasek Capital (Private) Limited	82,867,000 (L) (附註8)	受控制公司的權益	5.00%

附註：

- (1) 夏一波女士作為Wisearn Limited的唯一股東，被視為持有68,859,000股(L)股份的權益，及被視為擁有由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)股份的權益，該兩間公司均由其配偶宋卫平先生控制，以及被視為在由宋先生持有的1,089,000份購股權中擁有權益。
- (2) 受宋卫平先生控制的公司，與上文「董事的股份權益」一節所披露者重複。
- (3) 受壽柏年先生控制的公司，與上文「董事的股份權益」一節所披露者重複。
- (4) Ruan Yiling女士被視為在由Tandellen Group Limited持有的100,000,000股(L)股份中擁有權益，該公司由其及其配偶羅釗明先生各擁有50%，及被視為在由其配偶羅釗明先生持有的15,000,000份(L)股份的購股權中擁有權益。
- (5) 受羅釗明先生控制的公司，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

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

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

附註：日期為二零零六年六月二十二日的不競爭契據所提述的八個物業項目（「除外項目」）中的其餘四個項目（「其餘除外項目」），有關詳情披露於本公司日期為二零零六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400,000,000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豁免。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的函件並引述其各自的名稱，且迄今並無撤回其各自的書面同意書。

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的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, 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四月一日(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的函件，全文載於本通函第23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24至34頁；
- (e) 戴德梁行的估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (f) 本附錄「專家」一段所述的書面同意書；
- (g) 合作框架協議；
- (h) 信託文件；
- (i) 補充信託協議；
- (j) 託管戶口協議；
- (k) 注資協議；

- (l) 轉讓貸款協議；
- (m) 擔保；
- (n) 股份抵押協議；
- (o) 保管協議；及
- (p) 本通函。