

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：03900)

**關連交易
有關非競爭契約之豁免
及
股東特別大會通告**

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

凱利

凱利融資有限公司

董事會函件載於本通函第6至20頁，獨立董事委員會函件載於本通函第21頁。獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問凱利融資的函件（當中載有其就建議授出豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見）載於本通函第22至28頁。

綠城中國控股有限公司*於二零一零年九月七日星期二下午三時正於中國浙江省杭州市西湖區之江路128號杭州玫瑰園度假酒店一樓玫瑰廳舉行的股東特別大會（「股東特別大會」）的通告載於本通函第37至38頁。本通函亦附上委任代表出席股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦上載於香港聯合交易所有限公司的網址(www.hkex.com.hk)及本公司的網址(www.greentownchina.com)。

無論閣下能否出席大會，閣下應將本通函隨附的代表委任表格按其上所印的指示填妥，並儘快及無論如何不遲於指定舉行大會（或其任何續會）時間48小時之前交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室）。

填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席並在股東特別大會或其任何續會上投票。於此情況下，代表委任表格即視為取消。

* 僅供識別

二零一零年八月二十三日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	21
獨立財務顧問函件	22
附錄 一 一般資料	29
股東特別大會通告	37

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Greentown China Holdings Limited (綠城中國控股有限公司*)，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
「一致行動人士協議」	指	原股東於二零零五年十一月二十六日訂立之一致行動人士協議，據此，原股東確認並同意彼等將繼續就本集團之業務營運及管理事宜採取一致行動，相關詳情載於招股章程
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「顧問公司」	指	上海欣萍財務諮詢事務所，於二零零九年十二月七日由為獨立第三方的本集團之僱員在中國成立之個人獨資企業
「客戶」	指	合資公司所有或任何客戶(視情況而定)，合資公司向彼等提供物業建設管理及諮詢服務
「非競爭契約」	指	由原股東及綠城控股集團為本公司之利益而於二零零六年六月二十二日簽署之非競爭契約，其有關詳情於招股章程「業務－不競爭承諾」一節中披露
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司訂於二零一零年九月七日星期二下午三時正於中國浙江省杭州市西湖區之江路128號杭州玫瑰園度假酒店一樓玫瑰廳舉行股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函第37至38頁

釋 義

「綠城控股集團」	指	綠城控股集團有限公司，一間於二零零一年十二月六日在中國成立之外商獨資企業，由原股東控制及擁有
「綠城房地產」	指	綠城房地產集團有限公司，於一九九五年一月六日在中國成立之外商獨資企業，並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	本公司之獨立董事委員會，由獨立非執行董事組成，以就建議授出豁免向股東提供建議
「獨立財務顧問」或 「凱利融資」	指	凱利融資有限公司，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聯繫人並無關連，並獲委任為獨立財務顧問，以就建議授出豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除宋先生、夏女士及其聯繫人以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方
「合資公司」	指	綠城房產建設管理有限公司，一家根據合資合同於中國成立之有限公司

釋 義

「合資合同」	指	綠城房地產、宋先生與顧問公司於二零一零年八月三日訂立之合資合同
「最後實際可行日期」	指	二零一零年八月十七日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「夏女士」	指	夏一波，本公司之主要股東，因而為本公司之關連人士
「曹先生」	指	曹舟南，本集團之僱員，合資公司之法人代表，為合資公司10%股權之實益擁有人（通過顧問公司持有）
「壽先生」	指	壽柏年，本公司之董事及主要股東，因而為本公司之關連人士
「宋先生」	指	宋卫平，本公司之董事及主要股東，因而為本公司之關連人士
「應先生」	指	應國永，參與者之代表，將通過擬建公司1（通過顧問公司）代表其本人及參與者持有合資公司17%股權
「票據持有人」	指	二零一三年到期的400,000,000美元9厘優先票據持有人，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

釋 義

「原股東」	指	宋先生、壽先生及夏女士，彼等均為本公司之主要股東及關連人士
「參與者」	指	通過擬建公司1（透過顧問公司）持有合資公司股權之本集團若干僱員（包括合資公司之僱員）及／或合資公司若干外部顧問
「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
「擬建公司1」	指	建議由參與者（包括應先生）成立之有限合夥企業，以持有合資公司17%股權
「擬建公司2」	指	建議由曹先生成立之有限責任公司，以持有合資公司10%股權
「招股章程」	指	本公司就其於聯交所主板上市而刊發日期為二零零六年六月三十日之招股章程
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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之400,000,000美元息票率9厘之優先票據
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「總投資成本」	指	人民幣400,000,000元（約456,000,000港元），即於合資公司之估計總投資成本

釋 義

「商標許可協議」	指	由綠城控股集團與本集團於二零零六年六月二十二日訂立之商標許可協議，據此，綠城控股集團授予本集團不可撤銷之獨家商標使用權，在本集團之地產發展業務中使用此等商標
「商標」	指	「綠城」及「綠城房產」在中國通過羅馬拼寫、中國字（包括簡體及繁體）以及標識形式的商標和服務標誌
「信託協議1」	指	應先生與顧問公司於二零一零年八月三日訂立之股權信託協議，據此，顧問公司代表擬建公司1持有合資公司17%股權
「信託協議2」	指	曹先生與顧問公司於二零一零年八月三日訂立之股權信託協議，據此，顧問公司代表擬建公司2持有合資公司10%股權
「信託協議」	指	信託協議1及信託協議2
「豁免」	指	宋先生就非競爭契約所載之非競爭限制尋求之豁免，因此宋先生可進行通過合資公司將於中國進行之物業建設管理及諮詢服務。為避免疑問，豁免並未解除非競爭契約訂約方之其他非競爭限制責任

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、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：03900)

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
唐世定先生
柯煥章先生
肖志岳先生

香港主要營業地點：

香港
皇后大道中16-18號
新世界大廈一期
14樓1406-8室

敬啟者：

關連交易 有關非競爭契約之豁免

緒言

於二零一零年八月三日，董事會宣佈，本公司之全資附屬公司綠城房地產、宋先生及顧問公司訂立合資合同，以成立合資公司。據此，綠城房地產已同意向合資公司註冊資本出資人民幣74,000,000元（約84,360,000港元）。在成立合資公司後，綠城房地產、宋先生及顧問公司將分別擁有合資公司37%、36%及27%股權。

* 僅供識別

目前，顧問公司由為獨立第三方的本集團之僱員擁有。根據信託協議，顧問公司將代表擬建公司1及擬建公司2分別持有合資公司17%及10%股權。擬建公司1將由參與者（包括應先生）成立及擁有，而擬建公司2將由曹先生成立及擁有。

合資公司之主要業務將為於中國從事物業建設管理及提供諮詢服務。

由於宋先生為本公司之董事及主要股東，故其為本公司之關連人士。由於在擬建公司1及擬建公司2成立後，彼等均將通過顧問公司成為合資公司主要股東（該合資公司為本公司非全資擁有之附屬公司），故彼等均將為本公司之關連人士。由於建議委任應先生為合資公司之董事，故作為擬建公司1之建議股東，應先生將為本公司之關連人士。由於曹先生將通過擬建公司2（通過顧問公司）成為合資公司之主要股東，且建議委任彼為合資公司之董事，故擬建公司2之建議股東曹先生將為本公司之關連人士。

誠如招股章程所披露，原股東及綠城控股集團均已於非競爭契約中向本集團承諾，除在非競爭契約中載列及在招股章程中披露之若干例外情況外，彼等將不會參與，亦將促使其控制之相關公司（本集團成員公司除外）不參與任何與本集團核心業務有或可能會有（直接或間接）競爭關係之業務。本集團之核心業務指於中國之住宅、寫字樓及商業樓宇之物業開發（酒店開發及物業管理除外），包括但不限於以下活動：

- (i) 收購、持有、開發、轉讓、出售或以其他方式直接或間接買賣土地、房地產物業或物業相關投資；
- (ii) 從事土地或房地產物業之推銷或開發或投資、於其中擁有權利或以任何方式於其中擁有經濟權益；
- (iii) 收購、持有、轉讓、出售或以其他方式買賣上文第(i)段及第(ii)段所載任何事宜之任何購股權、權利或權益；或
- (iv) 收購、持有、轉讓、出售或以其他方式直接或間接買賣任何公司、合資企業、任何性質的法團或實體（不論註冊成立與否）之股份，而彼等於上文第(i)段至第(iii)段所列事宜中擁有任何權益。

合資公司將主要於中國從事物業建設管理及提供諮詢服務。本集團現時正開展若干物業建設管理及諮詢業務，該等業務主要是為中國政府進行的非牟利業務。該類業務於截至二零零九年十二月三十一日止財政年度所貢獻之收入約達人民幣3,710,000元（約4,230,000港元），佔本集團該年度總收入約0.04%。董事（包括獨立非執行董事）認為鑒於本集團目前為中國政府進行若干物業建設管理及諮詢業務，合資公司之業務活動可能與本集團之業務有競爭關係。

本集團現擬將其日後所有物業建設管理及諮詢業務交予合資公司負責。由於合資公司將被視作本公司之附屬公司，其（作為本公司之附屬公司）將有權根據商標許可協議使用商標。

鑒於本集團目前為中國政府進行若干物業建設管理及諮詢業務，宋先生作為訂立以本公司為受益人之非競爭契約之原股東之一，向本公司就適用於通過合資公司將在中國開展之物業建設管理及諮詢服務業務尋求非競爭限制之豁免。

由於宋先生為本公司之董事及主要股東，因此其亦為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，授出豁免將構成本公司之關連交易。

授出豁免須遵守上市規則第14A章有關公告及獨立股東批准之規定。

獨立董事委員會已告成立，以就建議授出豁免向股東提供意見。凱利融資已獲委任為獨立財務顧問，就建議授出豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在提供（其中包括）(i)建議授出豁免的進一步詳情；(ii)獨立財務顧問函件，當中載有其就建議授出豁免致獨立董事委員會及獨立股東的意見；及(iii)獨立董事委員會就建議授出豁免給予獨立股東的推薦意見。

關連交易－成立合資公司

日期：二零一零年八月三日

訂約方：

- (1) 綠城房地產；
- (2) 宋先生；及
- (3) 顧問公司

於二零一零年八月三日，綠城房地產、宋先生與顧問公司就成立合資公司訂立合資合同。在成立合資公司後，綠城房地產、宋先生及顧問公司將分別擁有合資公司37%、36%及27%股權。

於二零一零年八月三日，顧問公司與應先生（代表其本人及參與者）訂立信託協議1，據此，顧問公司同意代表擬建公司1（其建議實益股東為參與者，包括應先生）持有合資公司17%股權。

於二零一零年八月三日，顧問公司及本集團之僱員曹先生訂立信託協議2，據此，顧問公司同意代表擬建公司2（其建議實益股東為曹先生）持有合資公司10%股權。

由於宋先生為本公司之董事及主要股東，故其為本公司之關連人士。由於宋先生於合資公司擁有權益，彼須就批准本公司於合資公司投資及授出豁免之董事會決議案放棄投票。顧問公司之現有股東為本集團之僱員（獨立第三方）。由於在擬建公司1及擬建公司2成立後，彼等均將通過顧問公司成為合資公司主要股東（該合資公司為本公司非全資擁有之附屬公司），故彼等均將為本公司之關連人士。由於建議委任應先生為合資公司之董事，故擬建公司1之建議股東應先生將為本公司之關連人士。由於曹先生將通過擬建公司2（通過顧問公司）成為合資公司之主要股東，且建議委任其為合資公司之董事，故擬建公司2之建議股東曹先生將為本公司之關連人士。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，除上文所述者外，顧問公司及其的其他最終實益擁有人，指參與者（不包括應先生）均為獨立第三方。

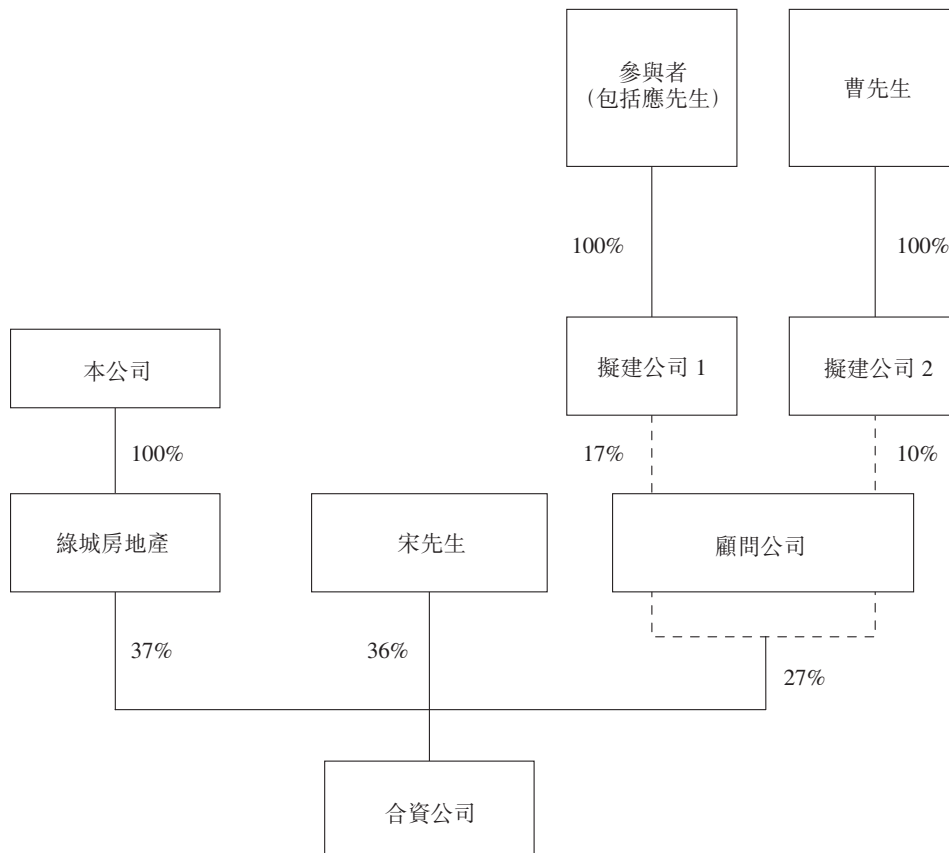
出資

根據合資合同，總投資成本將達人民幣400,000,000元（約456,000,000港元），包括合資公司之註冊資本人民幣200,000,000元（約228,000,000港元）。綠城房地產、宋先生及顧問公司均已同意分別向合資公司註冊資本出資人民幣74,000,000元（約84,360,000港元）、人民幣72,000,000元（約82,080,000港元）及人民幣54,000,000元（約61,560,000港元），分別佔合資公司股權之37%、36%及27%。

根據信託協議1，顧問公司將代表擬建公司1持有其於合資公司27%股權中之17%股權。應先生作為參與者之代表，將代表擬建公司1向合資公司之註冊資本出資人民幣34,000,000元（約38,760,000港元）。根據信託協議2，顧問公司將代表擬建公司2持有其於合資公司27%股權中之10%股權。曹先生將代表擬建公司2向合資公司之註冊資本出資人民幣20,000,000元（約22,800,000港元）。

出資金額乃經參考合資公司之初期資金需求後由綠城房地產、宋先生、應先生（代表擬建公司1及通過顧問公司）及曹先生（代表擬建公司2及通過顧問公司）按公平原則磋商釐定。

根據信託協議之安排，合資公司於成立後之公司架構如下：



綠城房地產、宋先生及顧問公司將按彼等各自於合資公司之股權比例分攤合資公司之盈虧。

須待獲得中國有關政府機構之批准後，合資公司方可成立。

合資公司之業務範圍

合資公司之業務範圍包括於中國之物業建設管理及諮詢服務。

合資公司之業務模式

合資公司之業務模式將包括合資公司所管理下列若干或全部業務，按合資公司與其客戶所訂立之建設管理合同之條款而定：

- (a) 項目前期規劃；
- (b) 規劃及設計；
- (c) 項目施工；
- (d) 成本管理；
- (e) 銷售及市場營銷；
- (f) 項目竣工後之驗收；
- (g) 物業交付；
- (h) 物業管理；及
- (i) 景觀設計及管理。

管理費

合資公司將收取之費用包括下列各項：

(a) 團隊管理費

根據項目之規模、質量控制要求及開發計劃等因素，合資公司將為各項目委派一個管理團隊。合同將訂明支付予管理團隊之管理費，並將由合資公司提供物業建設管理及諮詢服務之相關項目公司支付。

(b) 項目管理費

項目管理費將介乎總銷售收入之5%至7%。實際費用將根據有關項目之利潤率、項目規模、總銷售收入、物業類型、銷售去化率及項目開發週期等因素釐定。

(c) 超額利潤獎勵

就若干建設管理項目而言，相關方可能設定目標利潤，作為評估表現之基準。合資公司可有權自超額利潤（即超逾目標利潤以外之利潤）收取若干百分比（可予協商）作為紅利。實際安排須待相關方磋商及協議後，方可作實。

倘實際利潤低於目標利潤，則合資公司亦可能須繳納罰金。罰金將按目標利潤差額的百分比（可予協商）計算，並從項目管理費中扣除，惟罰金上限不得高於有關合同項下應付項目管理費總額。一旦扣除罰金上限，合資公司僅可收取團隊管理費。

就此用作評估表現之利潤須為除稅前利潤。目標利潤一般應根據下列公式計算：

$$\text{目標利潤} = \text{銷售收入} - \text{土地成本} - \text{工程成本} - \text{期間費用開支} - \text{營業稅金及附加費}$$

釐定目標利潤之基準可依照與有關客戶協商之情況，就不同項目而有所變化。

就分期開發之項目而言，可逐期評估利潤。

上述三大費用分類並無包括有關客戶須付予第三方之費用，包括但不限於設計費、招標代理費、監理費、工程造價諮詢費、工程費用、審計諮詢費、物業管理費、廣告費，以及銷售及市場推廣費。

倘有關客戶要求合資公司就集資活動提供諮詢或其他服務，合資公司有權根據所提供服務類型收取服務費。

合資公司董事會成員、監事及法人代表

合資公司董事會須由七名成員組成。綠城房地產有權委任四名董事，宋先生有權委任一名董事。顧問公司有權委任兩名董事，其中一名董事按應先生（代表其本人及參與者）之指示委任，另一名由曹先生之指示委任。合資公司董事會之主席由宋先生委任。

合資公司將設有一名監事，將由綠城房地產委任。監事之任期為三年，可以連任。合資公司之董事及高級管理層不得同時獲委任為監事。

合資公司之董事會將委任合資公司之總經理及副總經理。合資公司之總經理亦將為其法人代表。根據合資公司之公司章程，曹先生將為合資公司之法人代表。

合資公司之期限

合資公司之期限將自其成立日期（即其營業執照發出之日）起為期十年。

優先購買權

倘合資合同之任何一方（「**建議轉讓人**」）建議向第三方轉讓其於合資公司註冊資本中全部或任何部分股份，其他方將有按比例優先購買權，惟倘建議轉讓人為宋先生及／或顧問公司（在擬建公司1及／或擬建公司2之指示下，並代表該等公司），則綠城房地產將於任何時候繼續為合資公司之最大單一股東。

有關顧問公司所持有合資公司股權之安排

目前，顧問公司持有合資公司股權之27%，其中，17%乃代表擬建公司1持有，10%乃代表擬建公司2持有。

根據信託協議，顧問公司將於信託協議1及信託協議2各自之期限內，分別代表擬建公司1及擬建公司2就合資公司行使股東權利並履行股東義務。擬建公司1及擬建公司2將按彼等各自通過顧問公司所持有的合資公司股權比例，分享各自利潤及承擔各自之

虧損。擬建公司1及擬建公司2向顧問公司收購彼等各自於合資公司之股權，或顧問公司按擬建公司1及擬建公司2之指示出售彼等各自於合資公司之股權後，信託協議1及信託協議2將告終止。

成立合資公司之理由

經考慮下文所載之主要因素及考慮因素後，董事（包括獨立非執行董事）認為合資合同之條款乃由訂約各方按一般商業條款經公平原則磋商訂立，合資合同之條款屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益：

- (a) 董事相信，中國市場對物業建設管理及諮詢服務之需求龐大。發展物業建設管理及諮詢業務將可能增加本集團之收入來源，從而使本集團在無大額注資之情況下實現業務增長，因而降低本集團之營運風險；
- (b) 深化物業建設管理及諮詢服務業務將使本集團與更多投資機構及擁有土地資源之其他方合作，從而擴大本集團與中國房地產市場之聯繫，並為本集團帶來更多業務機遇；
- (c) 本集團可鞏固其物業建設管理及諮詢服務技能及吸取更多經驗，從而增強其長期競爭優勢；及
- (d) 商標將得以更廣泛應用，從而在整體上提高本集團目標客戶及中國房地產市場對商標之認可度。商標認可度提高可增加商標之價值，並帶來更多商機，從而為本集團貢獻更高收入。

財務資料

即使本集團將持有合資公司37%之股權，由於本集團控制合資公司董事會大多數成員之組成，故合資公司之財務業績將綜合計入本集團之綜合財務報表，並將列為本公司之附屬公司。

上市規則之含義

由於宋先生為本公司之董事及主要股東，故其為本公司之關連人士。由於在擬建公司1及擬建公司2成立後，彼等均將通過顧問公司成為合資公司主要股東（該合資公

司為本公司非全資擁有之附屬公司)，故彼等均將為本公司之關連人士。由於建議委任應先生為合資公司之董事，故作為擬建公司1之建議股東，應先生將為本公司之關連人士。由於曹先生將通過擬建公司2（通過顧問公司）成為合資公司之主要股東，且建議委任彼為合資公司之董事，故擬建公司2之建議股東曹先生將為本公司之關連人士。

因此，成立合資公司將構成上市規則第14A章項下之本公司關連交易。由於根據上市規則第14.07條所計算成立合資公司之所有適用百分比比率之最高比率超過0.1%但低於5%，故成立合資公司須遵守上市規則第14A.45條及14A.47條之申報及公告規定，並獲豁免遵守獨立股東批准規定。本公司已於二零一零年八月三日刊發關於成立合資公司之公告。

關連交易 – 授出豁免

誠如招股章程中所披露，原股東及綠城控股集團均已於非競爭契約中向本公司承諾，除在非競爭契約中載列及在招股章程中披露之若干例外情況外，彼等將不會參與，亦促使其控制之附屬公司（本集團成員公司除外）不參與任何與本集團核心業務有或可能會有（直接或間接）競爭關係之業務。本集團之核心業務指於中國之住宅、寫字樓及商業樓宇之物業開發（酒店開發及物業管理除外），包括但不限於以下活動：

- (i) 收購、持有、開發、轉讓、出售或以其他方式直接或間接買賣土地、房地產物業或物業相關投資；
- (ii) 從事土地或房地產物業之推銷或開發或投資、於其中擁有權利或以任何方式於其中擁有經濟權益；
- (iii) 收購、持有、轉讓、出售或以其他方式買賣上文第(i)段及第(ii)段所載任何事宜之任何購股權、權利或權益；或
- (iv) 收購、持有、轉讓、出售或以其他方式直接或間接買賣任何公司、合資企業、任何性質的法團或實體（不論註冊成立與否）之股份，而彼等於上述第(i)段至第(iii)段所列事宜中擁有任何權益。

合資公司將主要於中國從事物業建設管理及提供諮詢服務。本集團現時正開展若干物業建設管理及諮詢業務，該等業務主要是為中國政府進行的非牟利業務。該類業

務於截至二零零九年十二月三十一日止財政年度所貢獻之收入約達人民幣3,710,000元（約4,230,000港元），佔本集團該年度總收入約0.04%。董事（包括獨立非執行董事）認為，鑒於本集團目前為中國政府進行若干物業建設管理及諮詢業務，合資公司之業務活動可能與本集團之業務有競爭關係。

本集團現擬將其日後所有物業建設管理及諮詢業務交予合資公司負責。由於合資公司將被視作本公司之附屬公司，其（作為本公司之附屬公司）將有權根據商標許可協議使用商標。

鑒於本集團目前為中國政府進行若干物業建設管理及諮詢業務，宋先生作為訂立以本公司為受益人之非競爭契約之原股東之一，向本公司就適用於通過合資公司將在中國開展之物業建設管理及諮詢服務業務尋求非競爭限制之豁免。

建議授出豁免之理由

經考慮下文所載之主要因素及考慮因素後，董事（包括獨立非執行董事）認為就非競爭契約授出豁免乃符合本公司及股東之整體最佳利益，因此，宋先生可通過合資公司（將由本集團（透過綠城房地產）、宋先生、參與者（包括應先生，透過擬建公司1）及曹先生（透過擬建公司2）成立）進行物業建設管理及諮詢業務：

- (a) 豁免主要適用於通過合資公司將於中國進行之物業建設管理及諮詢業務，屬商業及牟利業務。本集團現時經營之物業建設管理及諮詢業務僅是為中國政府進行的非牟利業務，佔本集團截至二零零九年十二月三十一日止財政年度之總收入約0.04%；
- (b) 合資公司很大程度上依賴其高級管理層及主要僱員提供物業建設管理及諮詢服務業務，以獲取管理及諮詢費，且其業務將不會為資本密集型。鑒於合資公司之業務模式及管理有別於本集團（本集團為資本密集型，主要依賴其物業開發項目之投資回報），合資公司將更合適在相對獨立之系統架構下經營；

- (c) 本集團之僱員目前並無額外能力集中發展物業建設管理及諮詢業務。本集團可能於未來通過合資公司進行所有物業建設管理及諮詢活動，從而使本集團能集中更多資源於其核心業務（即物業開發）；
- (d) 通過與宋先生、曹先生及參與者（包括應先生）等於物業建設管理及諮詢服務方面擁有相關知識及技能之人士結成聯盟，本集團可受惠於彼等之經驗及專業知識。特別是宋先生將作為個別股東加入合資公司，彼於中國房地產行業之專業知識及名譽有助於提升合資公司之專業形象及提高客戶之信任度，從而對合資公司之業務發展有利。本集團、合資公司、參與者（包括應先生）、曹先生及顧問公司間之關係更穩固，可為本集團帶來更多業務機遇；及
- (e) 本集團將為合資公司之最大單一股東，並通過其對合資公司董事會之控制，本集團將能確保合資公司從事之業務不會妨害本集團之業務。

宋先生於中國房地產業擁有逾15年經驗並獲得優質物業發展市場的普遍認可。於二零零四年及二零零五年，宋先生榮獲由浙江日報社、全國工商聯住宅產業商會及中國建築業協會專業委員會共同頒發的浙江省住宅產業十大領軍人物的榮譽。於二零零四年，宋先生獲頒中國建築藝術獎（個人貢獻獎）。宋先生亦為浙江省房地產協會的副主席。宋先生擁有豐富的經驗及專業知識，以了解房地產市場及物業發展。本集團大部分新推出且廣受歡迎的物業項目主要是在宋先生的推動及領導下發展的。宋先生追求並恪守物業發展的質量，故在中國房地產市場上的地位崇高，彼已成為中國優質物業發展的重要人物。

除上文所披露者外，豁免並未解除宋先生、其他原股東及綠城控股集團之其他非競爭限制責任。自二零零六年六月二十二日訂立非競爭契約以來，本集團已享受，並將繼續享受有關之非競爭限制之優惠。

因此，為遵守上市規則之規定（包括獲得獨立董事委員會及獨立股東之批准），本公司擬以宋先生為受益人簽立一項契約，以授予其豁免。

上市規則之含義

宋先生為訂立以本集團為受益人之非競爭契約之原股東之一。彼為本公司之董事

及主要股東，因此亦為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，授出豁免將構成本公司之關連交易。

授出豁免須遵守上市規則第14A章有關公告及獨立股東批准之規定。

本公司已委任由全部獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就建議授出豁免是否公平合理，且是否符合本公司及其股東之整體利益而向股東作出建議。本集團已委任凱利融資，以就上述同一事宜向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。

轉讓協議及框架服務協議

誠如上文所披露，本集團現擬將其日後所有物業建設管理及諮詢業務交予合資公司負責。倘本集團將任何現有物業建設管理及諮詢業務轉讓予合資公司，本集團將與合資公司訂立轉讓協議。

本集團可能與合資公司訂立一項框架服務協議，據此，本集團可不時向合資公司提供若干與物業建設管理（如景觀工程管理）有關之服務。預計該項框架服務協議為期三年。提供該等服務將構成本公司之持續關連交易。

由於合資公司為本公司之非全資附屬公司，故其為上市規則項下本公司之關連人士，而本公司之關連人士宋先生亦為合資公司之主要股東。因此，簽立該轉讓協議及框架服務協議將構成本公司之關連交易。與合資公司訂立上述轉讓協議及框架服務協議時，本公司將遵守上市規則之規定。

有關本集團及交易訂約方之資料

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客戶。

宋先生為本公司之董事及主要股東，因此，彼為本公司之關連人士。

顧問公司為一間於二零零九年十二月七日在中國成立之個人獨資企業，主要從事財務及管理諮詢業務。其現有股東為本集團之僱員（為獨立第三方）。

股東特別大會

本公司將於二零一零年九月七日星期二下午三時正於中國浙江省杭州市西湖區之江路128號杭州玫瑰園度假酒店一樓玫瑰廳舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准本通函所提呈的普通決議案。股東特別大會通告載於本通函第37至38頁。

委任代表出席股東特別大會適用的代表委任表格已隨本通函附上，該表格亦刊載於聯交所之網頁(www.hkex.com.hk)及本公司的網址(www.greentownchina.com)內。謹請股東閱讀股東特別大會通告，並按其上所印的指示填妥及簽署代表委任表格，並連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經公證人證明的授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。於此情況下，代表委任表格即視為取消。

以投票方式表決

宋先生（及其任何聯繫人）須就有關批准授出豁免之決議案放棄投票。夏女士為宋先生之配偶，故其為宋先生之聯繫人。於最後實際可行日期，就本公司在作出一切合理查詢後所知，宋先生、夏女士及彼等之聯繫人於合共562,072,000股股份中擁有權益，約佔本公司已發行股本總數34.36%。彼等將須就批准授出豁免之決議案放棄投票。根據一致行動人士協議（據此，原股東同意彼等將就本集團之業務經營及管理事宜作出一致行動），壽先生亦須就批准授出豁免之決議案放棄投票。根據宋先生、夏女士及壽先生於二零一零年八月三日就一致行動人士協議訂立之補充協議，宋先生及夏女士均同意壽先生有權就批准授出豁免之決議案獨立採取行動及投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上的所有表決均須以投票方式進行。因此，於股東特別大會上提呈的決議案均須以投票方式表決。

股東特別大會結束後，投票表決結果將於聯交所網頁(www.hkex.com.hk)及本公司網頁(www.greentownchina.com)公佈。

責任聲明

本通函載有上市規則規定有關本公司的資料，董事共同及個別就本通函所載資料承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整及並無誤導或欺騙成分，亦無遺漏其他事實致使本通函任何陳述或本通函有所誤導。

推薦意見

謹請 閣下垂注本通函第21頁載列之獨立董事委員會函件，當中載有其就建議授出豁免致獨立股東之推薦意見，亦謹請 閣下垂注本通函第22至28頁載列之凱利融資意見函件，當中載有其就建議授出豁免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，認為建議授出豁免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。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

二零一零年八月二十三日

* 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：03900)

敬啟者：

**關連交易
有關非競爭契約之豁免**

吾等謹提述本公司致股東日期為二零一零年八月二十三日的通函（「**通函**」），本函件構成其一部分。除非文義另有指明，否則本函件內所用詞彙具有通函「釋義」一節所賦予該等詞彙的相同涵義。

吾等已獲董事會授權組成獨立董事委員會，以就建議授出豁免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22至28頁載列的獨立財務顧問凱利融資（獲委任以就建議授出豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見）的意見函件及通函第1至20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，建議授出豁免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。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

唐世定先生

柯煥章先生

肖志岳先生

謹啟

二零一零年八月二十三日

* 僅供識別

以下為凱利融資就授出豁免向獨立董事委員會及獨立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 — 授出豁免

緒言

謹提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就授出豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，授出豁免詳情載於日期為二零一零年八月二十三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其他部分所界定者具有相同涵義。

於二零一零年八月三日，貴公司宣佈，貴公司之全資附屬公司綠城房地產與宋先生及顧問公司訂立合資合同，以成立合資公司。合資公司將分別由貴集團、宋先生及貴集團之若干僱員及／或合資公司之若干外部顧問實益擁有37%、36%及27%。合資公司之主要業務將為於中國從事物業建設管理及提供諮詢服務。

宋先生、其他原股東及綠城控股集團均已於非競爭契約中向貴集團承諾，除在非競爭契約中載列之若干例外情況外，彼等將不會參與，亦將促使其控制之相關公司不參與任何與貴集團核心業務有或可能會有（直接或間接）競爭關係之業務。為避免貴集團與合資公司可能出現之爭議，宋先生已向貴公司就適用於合資公司將在中國開展之物業建設管理及諮詢服務業務尋求非競爭限制之豁免。

由於宋先生為董事及主要股東，因此其亦為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，授出豁免構成 貴公司之關連交易，並須遵守上市規則有關公告及獨立股東批准之規定。宋先生及其聯繫人合共持有562,072,000股股份，佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本之約34.36%，須就將於股東特別大會上提呈之有關授出豁免之決議案放棄投票。

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、唐世定先生、柯煥章先生及肖志岳先生）組成之獨立董事委員會已告成立，以就授出豁免向獨立股東提供意見。吾等（即凱利融資有限公司）已獲委任，就授出豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，尤其是授出豁免對獨立股東而言是否公平合理，以及是否符合 貴公司及股東之整體利益。

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 貴公司向吾等所作出或通函所述之任何資料、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（包括根據上市規則給出有關 貴集團之資料）承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及所信，通函所載資料在所有重大方面為準確及完整且並無誤導或欺騙性，且並無遺漏其他事宜致使通函任何陳述有所誤導。

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。

所考慮之主要因素及理據

吾等就授出豁免達致意見時，主要考慮以下因素及理據：

1. 非競爭契約

誠如招股章程中所披露，原股東及綠城控股集團均已於非競爭契約中向 貴公司承諾，除在非競爭契約中載列之若干例外情況外，彼等將不會參與，亦促使其控制之附屬公司（ 貴集團成員公司除外）不參與任何於中國之物業開發業務（酒店開發及物業管理除外），包括但不限於以下活動：

- (i) 收購、持有、開發、轉讓、出售或以其他方式直接或間接買賣土地、房地產物業或物業相關投資；
- (ii) 從事土地或房地產物業之推銷或開發或投資、於其中擁有權利或以任何方式於其中擁有經濟權益；
- (iii) 收購、持有、轉讓、出售或以其他方式買賣上文第(i)段及第(ii)段所載任何事宜之任何購股權、權利或權益；或
- (iv) 收購、持有、轉讓、出售或以其他方式直接或間接買賣任何公司、合資企業、任何性質的法團或實體（不論註冊成立與否）之股份，而彼等於上述第(i)段至第(iii)段所列事宜中擁有任何權益。

2. 貴集團之業務範圍

根據 貴公司管理層， 貴集團主要從事於中國之住宅、寫字樓及商業樓宇之物業開發。

為支持中國政府向中國居民提供高質量之住宅， 貴集團於過往亦就中國政府之住宅項目從事若干物業建設管理及提供諮詢服務。所有物業建設管理及諮詢業務均屬非盈利性質。該類業務於截至二零零九年十二月三十一日止年度所貢獻之收入約達人民幣3,710,000元（約相等於4,230,000港元），僅佔 貴集團該年度總收入約0.04%。

董事確認物業建設管理及諮詢服務均非 貴集團之核心業務，且 貴集團

將於可見之未來繼續專注於其核心業務物業開發。貴集團現擬將其日後所有物業建設管理及諮詢業務交予合資公司負責。

3. 合資公司

根據貴公司全資附屬公司綠城房地產、董事及主要股東宋先生及顧問公司所訂立之合資合同，將成立之合資公司將主要從事於在中國提供物業建設管理及諮詢服務，主要包括(i)項目前期規劃；(ii)規劃及設計；(iii)項目施工；(iv)成本管理；(v)銷售及市場營銷；(vi)項目竣工後之驗收；(vii)物業交付；(viii)物業管理；及(ix)景觀設計及管理。

合資公司將分別由貴集團、宋先生及貴集團之若干僱員及／或合資公司之若干外部顧問透過顧問公司擁有37%、36%及27%。有關顧問公司持有合資公司股權之詳細安排載於董事會函件。貴集團將有權任命合資公司七名董事會成員中之四名董事。因此，由於貴集團控制合資公司董事會大多數成員之組成，故合資公司將被列為貴公司之附屬公司。

根據合資合同，總投資成本將為人民幣400,000,000元，包括合資公司之註冊資本人民幣200,000,000元。綠城房地產、宋先生及顧問公司將分別按彼等於合資公司股權之比例（37%、36%及27%）向合資公司註冊資本注資人民幣74,000,000元、人民幣72,000,000元及人民幣54,000,000元。

根據董事會函件，鑒於通過合資公司參與於中國之物業建設管理及諮詢業務將：(i)可能增加貴集團之收入來源，從而使貴集團在無大額注資之情況下實現業務增長；(ii)使貴集團與更多投資機構及擁有土地資源之其他方合作，從而擴大貴公司與中國房地產市場之聯繫，並為貴集團帶來更多業務機遇；(iii)可鞏固貴集團物業建設管理及諮詢服務技能及吸取更多經驗，並增強其長期競爭優勢；及(iv)進一步提高商標的使用率及曝光率，從而在整體上提高貴集團目標客戶及中國房地產市場對商標之認可度，而商標認可度提高可增加商標之價值，並帶來更多商機，並為貴集團貢獻更高收入，故董事認為成立合資公司符合貴公司及股東之整體利益。

經考慮合資公司股東將進行之注資及將攤佔之損益應按彼等於合資公司股權之比例進行，及成立合資公司將為 貴集團帶來上述潛在益處，吾等同意董事之觀點，成立合資公司乃屬公平合理，符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 授出豁免之理由

為避免 貴集團與合資公司可能出現之爭議，宋先生已向 貴公司就適用於合資公司將在中國開展之物業建設管理及諮詢服務業務尋求非競爭限制之豁免。

吾等獲悉， 貴集團當前所進行之物業建設管理及諮詢業務僅是為中國政府進行的非盈利業務。該等業務僅為支持政府改善農民生活標準、提高社區環境及展示企業社會責任而進行。 貴集團過去並無，且將來亦不會有意自行發展此等業務。吾等亦獲 貴公司管理層告知， 貴集團之人力很大程度上被用於其核心業務物業開發，故目前並無多餘能力發展新物業建設管理及諮詢業務。

此外， 貴集團之現有物業開發業務為資本密集型，且其利潤及投資回報主要來自於銷售物業，而物業建設管理及諮詢業務則須較少注資，並依賴於其高級管理層及主要僱員之經驗及專業知識，以提供物業建設管理及諮詢服務業務，從而獲取管理及諮詢費。鑒於物業開發業務與物業建設管理及諮詢業務在業務模式及所需管理技能方面之差異，董事認為合資公司擁有相對獨立之系統架構，故其發展新物業建設管理及諮詢業務更為合適。

此外，通過與在物業建設管理及諮詢業務方面擁有豐富經驗及知識之合資夥伴（特別是宋先生於中國房地產行業擁有良好之名譽及豐富之經驗）結成聯盟， 貴集團將受惠於合資夥伴所帶來之經驗、專業知識及業務機遇。

貴集團現擬將其日後所有物業建設管理及諮詢業務交予合資公司負責，且其餘物業建設管理及諮詢服務合同可能於合資公司成立後轉交合資公司。因此，貴集團與合資公司之業務將會有明顯區分，且貴集團及合資公司之業務不會有重疊部份或直接競爭關係。

根據合資合同，貴集團將為合資公司之單一最大股東，並控制合資公司董事會大多數成員之組成。因此，貴集團能通過不允許合資公司進行將妨害貴集團業務之業務，保障其業務。此外，豁免並未解除宋先生、其他原股東及綠城控股集團之其他非競爭限制責任。自二零零六年六月二十二日訂立非競爭契約以來，貴集團已享受，並將繼續享受招股章程所載之非競爭限制之優惠。

鑒於(i)成立合資公司屬公平合理，符合貴公司及股東之整體利益；(ii)合資公司將僅從事物業建設管理及諮詢業務，而該等業務並非貴集團之核心業務；(iii)與宋先生（彼於中國高質量物業開發市場獲高度認可，享有良好之名譽，並於中國房地產市場擁有豐富之經驗及廣泛之影響）結成聯盟能幫助提升合資公司之專業形象，並獲得客戶之信任，從而促進合資公司之業務發展；(iv)貴集團現有人力不足以獨自發展新的物業建設管理及諮詢業務；(v)合資公司為貴公司之附屬公司，因此貴集團將獲得合資公司將進行之物業建設管理及諮詢業務所帶來之利益；(vi)貴集團之成員公司（合資公司除外）可將其資源專注於發展彼等之核心業務物業開發，並於合資公司成立後終止貴集團目前進行之物業建設管理及諮詢業務，該等業務僅佔貴集團截至二零零九年十二月三十一日止年度總收入約0.04%；(vii)貴集團所有物業建設管理及諮詢業務日後將交予合資公司負責，且貴集團及合資公司之業務不會有重疊部份或直接競爭關係；(viii)貴集團將受惠於合資夥伴於物業建設管理及諮詢業務之經驗、專業知識、知識及名譽；(ix)鑒於合資公司之物業建設管理及諮詢服務業務模式及管理與貴集團物業開發業務之業務模式及管理不同，故由合資公司從事新物業建設管理及諮詢服務屬更為合適及有效；及(x)貴集團能控制合資公司之董事會，故其能防止合資公司進行可能妨害貴集團業務之業務，吾等同意貴公司管理層之意見，授出豁免乃屬合理，並符合貴公司及股東之整體利益。

推薦意見

經考慮以上各節所述之主要因素及理據後，吾等認為授出豁免對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東，並推薦獨立股東投票贊成批准授出豁免之決議案。

此致

獨立董事委員會及
獨立股東 台照

代表
凱利融資有限公司
董事總經理 董事
顧福身 曾詠儀
謹啟

二零一零年八月二十三日

1. 責任聲明

本通函根據上市規則規定載有有關本公司的資料，董事共同及個別就本通函承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面為準確及完整且並無誤導或欺騙性，且並無遺漏其他事宜致使本通函任何陳述或本通函有所誤導。

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	23.97%
	68,859,000 (附註2)	—	—	配偶權益	4.21%
	100,000,000 (附註3)	—	—	受控制公司 的權益	6.11%
	—	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	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	23.50%
	–	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 的權益及 配偶權益	6.11%
	–	15,000,000 (附註7)	–	實益擁有人	0.92%
郭佳峰先生	13,010,000 (附註8)	–	–	受控制公司 的權益	0.80%
	–	576,000 (附註4)	–	實益擁有人	0.04%
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，被視為擁有該等股份權益。
- (2) 宋卫平先生被視為在由Wisearn Limited持有的該等股份中擁有權益，該公司由其配偶夏一波女士全資擁有。
- (3) 宋卫平先生被視為在由Hong Kong Orange Osmanthus Foundation Limited持有的該等股份中擁有權益，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，被視為擁有該等股份權益。
- (6) 羅釗明先生被視為在由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，被視為擁有該等股份權益。

(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	34.35%
Delta House Limited	392,124,000 (L) (附註2)	實益擁有人	23.97%
Hong Kong Orange Osmanthus Foundation Limited	100,000,000 (L) (附註2)	實益擁有人	6.11%
Profitwise Limited	384,490,500 (L) (附註3)	實益擁有人	23.50%
Ruan Yiling女士	115,000,000 (L) (附註4)	受控制公司的權益及配偶權益	7.03%
Tandellen Group Limited	100,000,000 (L) (附註5)	實益擁有人	6.11%
Lehman Brothers Holdings Inc	101,400,450 (L) (附註6)	受控制公司的權益	6.20%
	31,868,575 (S) (附註6)	受控制公司的權益	1.95%

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，被視為於合共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 Plc全資擁有，而Lehman Brothers Holdings Plc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 Inc.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：
- 透過實物結算非上市衍生工具（於場外）持有35,065,892股(L)股份
 - 透過實物結算非上市衍生工具（於場外）持有173,000股(S)股份
 - 透過現金結算非上市衍生工具（於場外）持有3,600,000股(S)股份
- (7) 字母「L」指長倉，字母「S」指短倉。

於最後實際可行日期，除下文所述者外，概無董事為於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分部之條文須向本公司披露之權益或短倉之公司之董事或僱員：

董事姓名	於股份中擁有 須予披露權益或短倉 之公司之名稱	於該公司 之職位
宋卫平	Delta House Limited	董事
	Hong Kong Orange Osmanthus Foundation Limited	董事
壽柏年	Profitwise Limited	董事
羅釗明	Tandellen Group Limited	董事

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

除下文所披露者及本通函所披露的合資公司外，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或可能會有直接或間接競爭關係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二零零九年十二月三十一日（即本公司最近期公佈經審核綜合財務報表的結算日期）以來有任何重大不利變動。

6. 專家

凱利融資已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函件並引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

本通函所載已提供其意見或建議的凱利融資的資格如下：

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

於最後實際可行日期，凱利融資概無擁有(i)本集團任何成員公司之任何股權，或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利（不論是否可依法執行）；及(ii)本集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日（即本公司最近期公佈經審核綜合財務報表的結算日期）以來所收購、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二零零九年十二月三十一日（即本公司最近期公佈經審核綜合財務報表的結算日期）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) 除本公司日期為二零一零年八月三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馮征先生。馮先生為香港會計師公會資深會員及澳洲資深註冊會計師。
- (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九月七日（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) 本公司截至二零零九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21頁；
- (d) 獨立財務顧問凱利融資致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，全文載於本通函第22至28頁；

- (e) 本附錄「專家」一段所述的書面同意書；
- (f) 豁免草案；
- (g) 合資合同；及
- (h) 本通函。



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：03900)

茲通告綠城中國控股有限公司*（「本公司」）謹訂於二零一零年九月七日星期二下午三時正假座中國浙江省杭州市西湖區之江路128號杭州玫瑰園度假酒店一樓玫瑰廳召開股東特別大會（「股東特別大會」），以考慮並酌情通過下列將提呈作普通決議案的決議案：

「動議

- (a) 批准、確認及追認建議授出豁免（定義見本公司於二零一零年八月二十三日寄發予本公司股東之通函（註有「A」字樣之有關副本已呈交大會並交由大會主席簽署以資識別）（「豁免」）；及
- (b) 授權本公司董事就豁免採取彼等全權認為適宜之一切步驟。」

承董事會命
綠城中國控股有限公司*
主席
宋卫平

中國杭州
二零一零年八月二十三日

香港主要營業地點：
香港
皇后大道中16-18號
新世界大廈一期
14樓1406-8室

股東特別大會通告

附註：

- (1) 根據上市規則，股東大會上股東須以投票方式表決。
- (2) 凡有資格出席股東特別大會及投票的股東均有權委任一位代表或多位代表（如持有兩股或以上股份）出席，並代表其投票。受委代表毋須為本公司的股東。
- (3) 填妥並交回代表委任表格後，本公司之股東仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。於此情況下，代表委任表格即視為取消。
- (4) 倘為本公司任何股份的聯名持有人，則任何該等人士均可親身或委派代表於股東特別大會上就有關股份投票，猶如其為股份的唯一持有人；惟倘多於一名聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅上述出席者中排名最先或較先（視情況而定）的一名人士方可就有關聯名股份投票，而就此而言，排名次序將參考名列本公司股東名冊上持有有關聯名股份的聯名持有人姓名的次序而定。
- (5) 代表委任表格及已簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經公證人證明的授權書或其他授權文件的副本，必須在大會或其任何續會舉行48小時前，送交本公司於香港的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，方屬有效。
- (6) 本公司將由二零一零年九月三日星期五至二零一零年九月七日星期二（首尾兩天包括在內），暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何股份的過戶登記。為符合出席股東特別大會並於會上投票的資格，所有過戶表格連同有關股票須於二零一零年九月二日星期四下午四時三十分前，一併送達本公司於香港的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，辦理過戶登記手續。

於本通告日期，宋卫平先生、壽柏年先生、羅釗明先生、陳順華先生及郭佳峰先生為執行董事；賈生華先生、蔣偉先生、史習平先生、唐世定先生、柯煥章先生及肖志岳先生為獨立非執行董事。

* 僅供識別