

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面內容或應採取的行動有任何疑問，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所有名下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)

(股票代碼：03900)

關連交易

有關出售中國附屬公司

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



西南融資有限公司

董事會函件載於本通函第6至17頁及獨立董事委員會函件載於本通函第18頁。獨立財務顧問西南融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件(當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)載於本通函第19至34頁。

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	18
獨立財務顧問函件	19
附錄一 – 物業估值報告	35
附錄二 – 一般資料	40

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：

「貸款轉讓」	指	根據框架協議的條款及條件向搜候上海轉讓貸款的所有權利及擁有權
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國銀行一般開門營業的日子
「注資」	指	第一階段注資及第二階段注資的統稱
「驗資賬戶」	指	搜候上海與綠城廣場置業就驗證注資共同掌管的銀行賬戶
「本公司」	指	綠城中國控股有限公司*，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市
「完成」	指	出售完成
「先決條件」	指	框架協議所載的先決條件，進一步詳情載於本通函董事會函件「框架協議」一節
「代價」	指	搜候上海就出售應付賣方的代價總額，進一步詳情載於本通函董事會函件「框架協議」一節
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	綠城出售、馬鞍山出售及貸款轉讓的統稱
「股權質押」	指	綠城房地產及馬鞍山置業給予搜候上海第一階段注資及第二階段注資的股權質押之統稱

釋 義

「第一次股權質押」	指	綠城房地產與馬鞍山置業就綠城廣場置業的註冊資本給予搜候上海的股權質押，進一步詳情載於本通函董事會函件「框架協議」一節
「首期款項」	指	代價的首期款項
「第一階段注資」	指	綠城廣場置業的註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣900,000,000元
「框架協議」	指	本公司、SOHO中國、搜候上海及賣方就(其中包括)出售所訂立日期為二零一二年四月十七日的框架協議
「綠城指定賬戶」	指	搜候上海與綠城房地產共同掌管的銀行賬戶
「綠城出售」	指	綠城房地產向搜候上海出售綠城廣場置業的70%股權
「綠城控股集團」	指	綠城控股有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，由壽先生、宋先生及夏女士擁有
「綠城廣場置業」	指	上海綠城廣場置業有限公司，一家於中國成立的有限公司，於框架協議日期分別由綠城房地產及馬鞍山置業擁有70%及30%
「綠城房地產」	指	綠城房地產集團有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司的統稱

釋 義

「保證金」	指	根據框架協議SOHO中國須支付的保證金1,398,000,000港元
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會
「獨立股東」	指	毋須就批准框架協議項下擬進行的交易放棄投票的股東
「地塊」	指	一幅位於中國上海長寧區天山路的地塊
「最後實際可行日期」	指	二零一二年六月六日，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
「貸款」	指	綠城廣場置業結欠綠城房地產(包括綠城房地產之聯營公司)的金額人民幣315,210,000元
「馬鞍山指定賬戶」	指	搜候上海與馬鞍山置業共同掌管的銀行賬戶
「馬鞍山置業」	指	馬鞍山華龍置業發展有限公司，一家於中國成立的有限公司
「馬鞍山出售」	指	馬鞍山置業向搜候上海出售綠城廣場置業之30%股權
「壽先生」	指	壽柏年先生，為本公司董事會執行副主席及行政總裁

釋 義

「宋先生」	指	宋卫平先生，為董事會主席
「夏女士」	指	夏一波女士，為宋先生的配偶
「票據持有人」	指	於二零一三年到期的400,000,000美元9.00厘優先票據的持有人，該等票據的90.3%由本公司於二零零九年五月購回，進一步詳情於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披露
「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
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「才智」	指	才智控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二期款項」	指	代價的第二期款項
「第二階段注資」	指	綠城廣場置業的註冊資本由人民幣900,000,000元增至人民幣1,550,000,000元
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	綠城廣場置業結欠綠城房地產(包括綠城房地產之聯營公司)總額人民幣1,719,140,000元(包括貸款)的計息股東貸款及其他應付款項
「SOHO中國」	指	SOHO中國有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市

釋 義

「搜候上海」或「買方」	指	搜候(上海)投資有限公司，一家於上海成立的有限公司，為SOHO中國之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予的涵義
「西南融資」	指	西南融資有限公司，一間由證券及期貨事務監察委員會發牌，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「第三期款項」	指	代價的第三期款項
「賣方」	指	綠城房地產及馬鞍山置業的統稱
「%」	指	百分比

* 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)

(股票代碼：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)
郭佳峰先生
曹舟南先生

註冊辦事處：

M&C Corporate Services Limited
PO Box 309GT, Uglund 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
柯煥章先生
史習平先生
唐世定先生
許雲輝先生

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
有關出售中國附屬公司**

緒言

茲提述本公司日期分別為二零一二年四月十七日及二零一二年四月三十日的公告。董事會宣佈SOHO中國的全資附屬公司(作為買方)及SOHO中國與綠城房地產及馬鞍山置業(作為賣方)以及本公司訂立框架協議，由賣方出售綠城廣場置業全部股權及由綠城房地產轉讓貸款的所有權利及擁有權，總代價為人民幣2,137,720,000元，可予調整(如有)。

* 僅供識別

董事會函件

根據上市規則第14A.13(1)(b)(i)條，框架協議項下擬進行的交易除屬須予披露交易外，亦構成本公司的關連交易，儘管買方及其最終實益擁有人為獨立第三方，原因是綠城廣場置業的共同擁有人馬鞍山置業(其將根據框架協議向買方出售其於綠城廣場置業的30%股權)，因其於綠城廣場置業的30%股權而為本公司之「控權人」(定義見上市規則)。

由於一個或以上的適用百分比率超逾5%，故框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會已告成立，以就框架協議項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。西南融資已獲委任為獨立財務顧問，就框架協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東須就框架協議的決議案放棄投票。就框架協議項下擬進行的交易而言，本公司已獲得一組緊密聯繫股東發出的股東書面批准，該等股東合共持有925,473,500股股份，相當於該批准日期本公司已發行股本約56.42%。該56.42%股權為由宋先生、壽先生及夏女士控制的股份。彼等控制的股份詳情載列如下：

	股份數目	附註	於上述 批准日期 佔本公司 已發行股本 百分比
<i>一組緊密聯繫股東</i>			
— 宋先生	472,124,000	1	28.78
— 夏女士	68,859,000	2	4.20
— 壽先生	384,490,500	3	23.44
小計	<u>925,473,500</u>		<u>56.42</u>
<i>其他股東</i>	<u>714,838,397</u>		<u>43.58</u>
總計	<u><u>1,640,311,897</u></u>		<u><u>100</u></u>

董事會函件

附註：

1. 該等股份包括由宋先生全資擁有的公司Delta House Limited持有的372,124,000股股份及由香港丹桂基金會有限公司持有的100,000,000股股份。香港丹桂基金會有限公司為一家由宋先生擔保並成立的有限公司，為慈善機構，宋先生為其唯一成員。
2. 該等股份由夏女士全資擁有的公司Wisearn Limited持有。
3. 該等股份由壽先生全資擁有的公司Profitwise Limited持有。

宋先生擔任董事會主席，而壽先生則擔任董事會執行副主席兼本公司行政總裁。

根據上市規則第14A.43條，本公司已向聯交所申請以該組緊密聯繫股東發出的書面批准取代舉行實際股東會議，作為接納批准框架協議項下擬進行的交易，而該申請已獲聯交所批准。

本通函旨在提供(其中包括)(i)框架協議項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii)西南融資函件，當中載有其就框架協議項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見；及(iii)獨立董事委員會就框架協議項下擬進行的交易給予獨立股東的推薦意見。

框架協議

框架協議之主要條款如下：

日期： 二零一二年四月十七日

訂約各方：

- (1) 本公司
- (2) 綠城房地產(作為其中一名賣方)(馬鞍山置業作為另一賣方)
- (3) SOHO中國
- (4) 搜候上海(作為買方)

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方(搜候上海)及其唯一股東(SOHO中國)及彼等之最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

代價及付款：

根據框架協議，就綠城出售及貸款轉讓應付予綠城房地產的總代價為人民幣1,615,848,200元，可予調整(如有)，包括(a)人民幣1,300,638,200元作為綠城出售的代價；及(b)人民幣315,210,000元作為貸款轉讓的代價。根據框架協議，就馬鞍山出售應付予馬鞍山置業的代價為人民幣521,871,800元，可予調整(如有)。

代價以下列方式支付：

- (a) **首期款項**—人民幣800,000,000元，其中人民幣560,000,000元作為綠城出售的部分代價，而人民幣240,000,000元則作為馬鞍山出售的部分代價。

搜候上海須於達致下列事項當日分別向綠城指定賬戶及馬鞍山指定賬戶支付人民幣560,000,000元及人民幣240,000,000元：(i)框架協議已妥為簽立；(ii)所有先決條件獲達成或(倘適用)獲搜候上海書面豁免；(iii)(其中包括)綠城廣場置業之公司印鑑、公司印章及執照由綠城房地產及搜候上海共同掌管；(iv)綠城廣場置業全體股東通過有關注資及開立驗資賬戶的股東決議案；及(v)賣方於框架協議下作出的聲明及保證仍然有效；

- (b) **第二期款項**－人民幣126,300,000元，作為綠城房地產向搜候上海作出貸款轉讓的部分代價。

搜候上海須於二零一二年五月十五日前及達致下列事項後兩個營業日內，向賣方指定銀行賬戶支付第二期款項：(i)綠城廣場置業已就授出地塊及取得相關房地產所有權證支付所有契稅；(ii)已完成所有注資手續，且從相關工商行政管理局取得綠城廣場置業之重續營業執照，該執照顯示其繳足註冊資本人民幣1,550,000,000元；(iii)完成股權質押的註冊登記；及(iv)賣方於框架協議下作出的聲明及保證仍然有效；及

- (c) **第三期款項**－人民幣1,211,420,000元，其中人民幣740,638,200元作為綠城出售的餘下代價；人民幣281,871,800元作為馬鞍山出售的餘下代價；而人民幣188,910,000元作為綠城房地產向搜候上海作出貸款轉讓之餘下代價。

搜候上海須於達致(其中包括)下列事項後兩個營業日內，向賣方指定銀行賬戶支付第三期款項：(i)就綠城出售及馬鞍山出售轉讓股權已向相關工商行政管理局完成商業登記；(ii)可作為地塊發展項目的除稅前可扣減成本之金額的有效憑證，該金額不得少於人民幣1,871,485,000元(「**可扣減金額**」)；(iii)訂約各方已促使綠城廣場置業按照框架協議的條款履行其現有合約責任；(iv)交易程序已完成，且搜候上海及綠城房地產已就完成簽立確認書；(v)搜候上海及綠城房地產已就調整代價簽立確認書；(vi)發出書面憑證確認保證金將於第三期款項支付日期退還SOHO中國；及(vii)賣方於框架協議下作出的聲明及保證仍然有效。

為免生疑，倘搜候上海同意及豁免上文第(ii)項所載的付款條件，搜候上海有權從第三期款項扣除相當於由可扣減金額與實際可扣減金額間的差額產生之稅項影響之金額。

董事會函件

訂約各方同意，於支付第三期款項前，搜候上海與綠城房地產經計及框架協議所載因素(包括但不限於授出地塊的尚未償還契稅金額、綠城廣場置業於完成時的營運資金金額及綠城廣場置業履行框架協議所載若干合約責任)後調整代價並就代價調整簽立確認書。

代價經框架協議的訂約各方公平磋商後達致，並參考(其中包括)鄰近地塊的可資比較土地近期市值後釐定。

保證金：

於支付首期款項後兩個營業日內，(a) SOHO中國須向由才智按綠城房地產指定開立的銀行賬戶支付保證金，作為第三期款項的保證金；及(b)本公司須就退還保證金向SOHO中國簽立擔保。

本公司及綠城房地產須促使才智於搜候上海支付第三期款項當日或框架協議終止後第五個營業日，向SOHO中國退還保證金。

董事會函件

先決條件：

完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (a) 搜候上海及綠城房地產就框架協議項下擬進行的交易須取得彼等各自董事會的批准，及馬鞍山置業就框架協議項下擬進行的交易須取得其股東的批准；
- (b) 綠城廣場置業全體股東通過有關(其中包括)批准綠城出售及馬鞍山出售及豁免有關出售的優先購買權之股東決議案；
- (c) 完成第一次股權質押的註冊登記；及
- (d) 賣方於框架協議下作出的聲明及保證仍然有效。

以上全部先決條件已獲達成。

注資：

訂約方同意，綠城廣場置業的註冊資本須於兩個階段內由人民幣100,000,000元增至人民幣1,550,000,000元，包括：

- (a) **第一階段注資**—人民幣800,000,000元，其中綠城房地產及馬鞍山置業分別注資70%及30%。自收取首期款項後五個營業日內，綠城房地產及馬鞍山置業須將自首期款項收取的款項用於第一階段注資。於完成第一階段注資後，綠城廣場置業須償還人民幣753,930,000元予綠城房地產，作為股東貸款的部分還款。於收取股東貸款的該部分還款後，綠城房地產將動用不少於人民幣650,000,000元，作第二階段注資用途；及

董事會函件

(b) **第二階段注資**－人民幣650,000,000元。第二階段注資資金須於二零一二年五月十五日前注入。於完成第二階段注資後，綠城廣場置業須償還人民幣650,000,000元予綠城房地產，作為股東貸款的部分還款。

股權質押：

(a) 於簽署框架協議後五個營業日內，賣方須向搜候上海質押綠城廣場置業當時全部已繳足註冊資本（「**第一次股權質押**」），並就質押向相關工商行政管理局辦理註冊登記。

(b) 於完成第一階段注資後，賣方須根據第一階段注資向搜候上海質押於綠城廣場置業的注資金額，並就質押向相關工商行政管理局辦理註冊登記。

(c) 於完成第二階段注資後，賣方須根據第二階段注資向搜候上海質押於綠城廣場置業的注資金額，並就質押向相關工商行政管理局辦理註冊登記。

完成：

須待先決條件達成後，交易將於綠城出售及馬鞍山出售轉讓股權向相關工商行政管理局完成商業登記之日（預期將為二零一二年六月三十日之前之日）完成。

終止：

任何一方可按照任何適用法律或框架協議的條款終止框架協議。

倘因任何與任何訂約方無關的理由而無法於二零一二年六月三十日前完成交易，所有訂約方須就其他可行替代方案進行磋商。未能達成一致意見時，任何訂約方均有權以書面通知終止框架協議。

終止後，賣方須於三個營業日內退還搜候上海支付作代價的全額款項(不計利息)(倘終止之理由與搜候上海有關，且搜候上海須就該等違反框架協議負責，則為就框架協議作出的任何扣減後金額)。

有關SOHO中國、搜候上海、馬鞍山置業及綠城廣場置業的資料

SOHO中國、搜候上海及馬鞍山置業

董事獲悉，(a) SOHO中國為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市，主要從事投資控股業務。其主要附屬公司的主要業務為發展、經營及銷售位於北京及上海市中心的商業物業；(b)搜候上海為於上海成立的有限公司，為SOHO中國的全資附屬公司。搜候上海主要從事房地產開發及投資管理業務；及(c)馬鞍山置業為於中國成立的有限公司，主要在中國從事房地產開發業務。

綠城廣場置業

綠城廣場置業為一家於中國成立的公司。於本通函日期，綠城廣場置業的註冊資本為人民幣100,000,000元，分別由綠城房地產及馬鞍山置業擁有70%及30%。

截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止財政年度，綠城廣場置業經審核除稅及非經常性項目前及後的虧損淨額分別為人民幣890,889元及人民幣3,632,210元。綠城廣場置業於二零一一年十二月三十一日的資產淨值為人民幣95,476,901元。

綠城廣場置業擁有一幅位於中國上海長寧區天山路，地盤面積約為26,000平方米作商業及辦公室用途的地塊。於完成後，綠城廣場置業將不再為本公司的附屬公司。

有關本公司及綠城房地產的資料以及訂立框架協議的理由

本集團是中國領先的物業發展商之一，主要從事優質物業開發，以中國中高收入人士為目標客戶。綠城房地產為一家於中國註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司。董事會認為，綠城出售所得款項淨額可加強本集團現金流量及增加營運資金，以維持流動資金並預留更多財務資源，以待商機出現時供未來投資的資金所需。預期綠城出售可改善本集團的資產負債水平及財務狀況。因此，董事認為，框架協議的條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。概無董事於框架協議中擁有權益而須於批准框架協議的董事會決議案中放棄投票。

估計綠城出售事項將帶來約人民幣200,000,000元的收益。此金額指由本集團注資綠城廣場置業的70%註冊資本之成本(即人民幣1,085,000,000元)加上綠城廣場置業的相關成本與根據框架協議出售綠城廣場置業該70%股權的代價(即人民幣1,300,638,200元)間的差額。

董事會預期，綠城出售所得款項淨額將用作本集團一般營運資金。

責任聲明

本通函載有根據上市規則規定須提供有關本公司的資料，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，就彼等所知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺騙成分，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18頁載列之獨立董事委員會函件，當中載有其就框架協議項下擬進行的交易致獨立股東之推薦意見。謹請閣下亦垂注本通函第19至34頁載列的西南融資意見函件，當中載有其就框架協議項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以及達致其意見時所考慮的主要因素及理由。

董事會函件

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後，認為框架協議乃按一般商業條款進行，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會同意該組緊密聯繫股東批准框架協議的決定。

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄載列的其他資料。

此 致

列位股東 台照

及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

二零一二年六月八日

* 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)

(股票代碼：03900)

敬啟者：

**關連交易
有關出售中國附屬公司**

吾等謹提述本公司致股東日期為二零一二年六月八日的通函(「通函」)，本函件構成其一部分。除文義另有指明外，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，以就框架協議項下擬進行的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。

吾等謹請閣下垂注通函第19至34頁載列的獨立財務顧問西南融資(獲委任就框架協議項下擬進行的交易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6至17頁載列的董事會函件。

經考慮(其中包括)西南融資考慮的因素及理由以及其意見函件載列的意見後，吾等認為，框架協議項下擬進行的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的整體利益。因此，吾等同意該組緊密聯繫股東批准框架協議的決定。

此 致

列位股東 台照
及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

柯煥章先生

史習平先生

唐世定先生

許雲輝先生

謹啟

二零一二年六月八日

* 僅供識別

獨立財務顧問函件

以下為西南融資有限公司就框架協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會發出之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港
中環干諾道中13-14號
歐陸貿易中心
11樓1101-02室

敬啟者：

關連交易 有關出售中國附屬公司

緒言

謹提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就框架協議項下擬進行的交易（「交易」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。框架協議的詳情載於 貴公司日期為二零一二年六月八日向獨立股東發出之通函（「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。

由 貴公司全體獨立非執行董事（即賈生華先生、蔣偉先生、柯煥章先生、史習平先生、唐世定先生及許雲輝先生）組成之獨立董事委員會已告成立，以就交易向獨立股東提供意見。

吾等作為獨立財務顧問，吾等之職責乃就框架協議是否於 貴公司一般及日常業務過程中訂立，框架協議的條款是否按一般商業條款訂立及屬公平合理，以及符合 貴公司及股東的整體利益向，獨立董事委員會及獨立股東提供意見；並向獨立董事委員會提供獨立意見。

在擬訂吾等之意見及推薦建議時，吾等信賴通函所載或所述以及由 貴公司、 貴公司董事及管理層所提供之資料、意見及聲明的準確性。吾等已假設通函所載或所述的所有資料、意見及聲明在其作出之時在所有重大方面屬真確無誤並於本函件日期仍為真確無誤。吾等亦假設 貴公司董事及管理層於通函內表述的所有信念、意見及意向乃經審慎查詢及考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何有關資料被保留，吾等亦無發現任何事項或情況可致提供予吾等的任何資料及陳述及意見為失實、不確或誤導。吾等認為吾等已審閱足夠資料以達致知情

獨立財務顧問函件

意見，並具備充分理據信賴通函所載資料之準確性，並為吾等之意見及推薦建議提供了合理基礎。董事在作出一切合理查詢後確認，據彼等所知，通函並無遺漏其他事宜致使通函任何陳述有所誤導。吾等亦已審閱物業估值師艾升資產交易服務有限公司（「估值師」）所提供有關 貴公司的意見及估值，包括審閱日期為二零一二年六月八日的獨立估值報告（「估值報告」），以及委聘條款（特別有關工作範圍，有關工作範圍是否與所須發表的意見相稱，以及工作範圍上有沒有任何可能對專家給予 貴公司的報告、意見或陳述中所給予的肯定程度造成不利影響的限制）。

然而，吾等並無對 貴公司、 貴公司董事及管理層所提供的資料進行任何獨立核實，亦無對 貴公司的業務和事宜、財務狀況及未來展望進行獨立調查。

吾等獨立於且與 貴公司或交易的任何其他參與方或彼等各自的主要股東或關連人士（定義見上市規則）概無關連，因此，吾等被視為符合資格向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除就是項委聘 貴公司向吾等支付的正常專業費用外，概無作出任何安排，使吾等將藉此向 貴公司或交易任何其他參與方或其任何附屬公司或彼等各自的聯繫人收取任何費用或利益。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等就交易向獨立董事委員會提供意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 進行交易的背景

於二零一二年四月十七日，SOHO中國之全資附屬公司（作為買方）及SOHO中國與綠城房地產及馬鞍山置業（作為賣方）以及 貴公司訂立框架協議，由賣方出售綠城廣場置業全部股權及由綠城房地產轉讓貸款之所有權利及擁有權。於框架協議日期，綠城廣場置業分別由綠城房地產及馬鞍山置業擁有70%及

30%。根據框架協議就綠城出售及貸款轉讓應付予綠城房地產的總代價為人民幣1,615,848,200元，可予調整(如有)。

茲提述 貴公司日期為二零一二年四月十七日及二零一二年四月三十日的公告，根據上市規則第14A.13(1)(b)(i)條，交易除屬須予披露交易外，亦構成 貴公司的關連交易，儘管買方及其最終實益擁有人為獨立第三方，原因是綠城廣場置業的共同擁有人馬鞍山置業(其將根據框架協議向買方出售其於綠城廣場置業之30%股權)，因其於綠城廣場置業之30%股權而為 貴公司之「控權人」(定義見上市規則)。

2. 進行交易的原因及裨益

A. 貴集團及綠城廣場置業的業務

貴集團是中國領先的物業發展商之一，主要從事優質物業開發，以中國中高收入人士為目標客戶，以優秀的物業品質保持行業領先地位。 貴公司專注於高品質物業的開發，已形成別墅、平層官邸、低層公寓、高層公寓、城市綜合體、大型社區、商用物業等廣為市場接受的高品質產品系列。根據 貴公司的二零一一年年報，伴隨 貴公司於二零零零年開始的全國拓展戰略， 貴公司已經拓展其業務至長江三角其他重要城市(包括上海、南京、蘇州、無錫及南通)、環渤海經濟圈(包括北京、天津、青島、濟南及大連)以及其他省會城市(合肥市、鄭州市、長沙市及烏魯木齊市)。

綠城廣場置業為一家於中國成立的公司。於框架協議日期，綠城廣場置業的註冊資本為人民幣100,000,000元，分別由綠城房地產及馬鞍山置業擁有70%及30%。

截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止財政年度，綠城廣場置業經審核除稅及非經常性項目前及後的虧損淨額分別約為人民幣890,889元及約人民幣3,632,210元。綠城廣場置業於二零一一年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣95,476,901元。

綠城廣場置業擁有一幅位於中國上海長寧區天山路，地盤面積約為26,000平方米作商業及辦公室用途的地塊。於完成後，綠城廣場置業將不再為 貴公司的附屬公司。

B. 上海物業市場概覽

誠如上海市統計局(www.stats-sh.gov.cn)所披露，上海經濟於二零一一年繼續穩定增長，並達到於二零一一年年初訂下的目標。於二零一一年，上海的本地生產總值按年增長8.2%至約人民幣1,920,000,000,000元。

誠如上海市統計局(www.stats-sh.gov.cn)所披露，上海的房地產投資於二零一二年首季按年增加0.7%至人民幣47,180,000,000元，佔該市的總固定資產投資52.1%。其中，住宅投資按年增加0.2%至人民幣29,367,000,000元、辦公室大樓投資按年減少17.4%至人民幣3,799,000,000元、商用投資按年增加23%至人民幣5,626,000,000元。上海辦公室的平均售價為每平方米人民幣29,481元，按年增加9.5%。於二零一二年二月，上海辦公室的銷售單位按月增加42.9%；而於二零一二年三月，上海辦公室的銷售單位則按月增加130.4%。

誠如 貴公司的招股章程所述，物業開發需要雄厚資本。 貴集團主要透預售及銷售收益、金融機構的借款、內部資金及項目夥伴的貸款為物業項目融資。考慮到上海房地產市場的資金來源渠道受到國內銀行向物業發展商貸款的嚴密監控所影響，來自國內貸款的資金按年減少4.1%至人民幣33,603,000,000元，自行籌集的資金按年增加7.9%至人民幣57,134,000,000元。中國人民銀行(www.pbc.gov.cn)的貸款基準利率自二零一零年十月以來不斷上升。六個月至一年的貸款基準利率經過四次調整後已由二零一零年十月二十日的5.56%升至二零一一年七月七日的6.56%；而一年至三年的貸款基準利率經過四次調整後已由二零一零年十月二十日的5.60%升至二零一一年七月七日的6.65%。 貴集團有關銀行貸款的平均利率亦由二零一零年的5.73%升至二零一一年的6.67%；其他貸款的平均利率則由二零一零年的8.23%升至二零一一年的11.62%。 貴公司的信貸環境明顯於二零一一年年度進一步惡化。

C. 有關長寧區地塊的資料

誠如估值報告所述，交易所涉及的地塊約為25,594平方米，位於中國上海市長寧區天山路街道98街坊1/2丘土地。已訂約向綠城廣場置業轉讓該土地的土地使用權，土地出讓金為人民幣1,535,640,000元。獲准總建築面積為102,376平方米，容積率不超過4。綠城廣場置業獲授該土地的土地使用權，自二零一零年十月十一日開始，於二零一零年十月十日屆滿，用作商業用途；並自二零一零年十月十一日開始，於二零一零年十月十日屆滿，用作辦公室用途。於二零一二年五月十五日現況下之市值為人民幣1,900,000,000元。

D. 進行交易的原因

1. 變現投資價值

綠城出售將使 貴公司將於綠城廣場置業的初步投資變現。誠如董事會函件所述，估計綠城出售將帶來約人民幣200,000,000元的收益。此金額指由 貴集團注資綠城廣場置業的70%註冊資本之成本(即人民幣1,085,000,000元)加上綠城廣場置業的相關成本與根據框架協議出售綠城廣場置業該70%股權的代價(即人民幣1,300,638,200元)間的差額。

2. 為 貴集團提供即時現金流

誠如董事會函件所述，董事會認為，綠城出售所得款項淨額可加強 貴集團現金流量及增加營運資金，以維持流動資金並預留更多財務資源，以待商機出現時供未來投資的資金所需。預期綠城出售可改善 貴集團的資產負債水平及財務狀況。董事會預期，綠城出售所得款項淨額將用作 貴集團一般營運資金。

綠城出售為 貴集團提供即時現金流。誠如 貴公司二零一一年年報所述，銀行結餘及現金由二零一零年十二月三十一日的人民幣12,407,659,000元減少至二零一一年十二月三十一日的人民幣3,615,149,000元。與二零一零年的業績比較，其中年終的銀行結餘及現金為人民幣12,407,659,000元，銀行結餘及現金全年淨增加人民幣2,992,921,000元。於二零一一年，經營活動所用之現金淨額有所減少，惟 貴公司投資更多資金於其聯營公司及授出更多預付款項予第三方，使投資活動所用之現金淨額增加。因此， 貴集團的現金流量狀況可於完成後明顯得到改善。

根據上海市政府發出的政策(滬府辦法(2012)7號)，中國政府已提高銀行貸款的利率，並減少房地產買家可獲取的銀行貸款。根據二零一一年年報， 貴公司已受到該全國情況所影響。誠如二零一一年年報所述，於二零一一年籌集的銀行及其他借款由二零一零年的人民幣28,263,587,000元大幅減少47.07%至二零一一年的人民幣14,958,498,000元。 貴公司償還信託貸款約人民幣3,150,000,000元。有關活動已進一步使 貴公司的流動現金狀況惡化。

誠如董事會函件所述，綠城出售所得款項淨額預計約為人民幣1,615,848,200元，並將用作 貴集團一般營運資金。所得款項將為 貴公司帶來正面現金流量及增加其營運資金，以維持流動資金並預留更多財務資源，以待商機出現時供未來投資的資金所需。 貴公司的資產負債水平及財務狀況亦將得以改善。

E. 交易的主要條款

1. 框架協議

誠如董事會函件所述，框架協議之主要條款如下：

日期： 二零一二年四月十七日

訂約各方：

- (1) 貴公司
- (2) 綠城房地產(作為其中一名賣方)(馬鞍山置業作為另一賣方)
- (3) SOHO中國
- (4) 搜候上海(作為買方)

代價及付款： 根據框架協議，就綠城出售及貸款轉讓應付予綠城房地產的總代價為人民幣1,651,848,200元，可予調整(如有)，包括(a)人民幣1,300,638,200元作為綠城出售的代價；及(b)人民幣315,210,000元作為貸款轉讓的代價。根據框架協議，就馬鞍山出售應付予馬鞍山置業的代價為人民幣521,871,800元，可予調整(如有)。

代價以下列方式支付：

(a) 首期款項

人民幣800,000,000元，其中人民幣560,000,000元作為綠城出售的部分代價，而人民幣240,000,000元則作為馬鞍山出售的部分代價。

搜候上海須於達致下列事項當日分別向綠城指定賬戶及馬鞍山指定賬戶支付人民幣560,000,000元及人民幣240,000,000元：(i) 框架協議已妥為簽立；(ii) 所有先決條件獲達成或(倘適用) 獲搜候上海書面豁免；(iii) (其中包括) 綠城廣場置業的公司印鑑、公司印章及執照由綠城房地產及搜候上海共同掌管；(iv) 綠城廣場置業全體股東通過有關注資及開立驗資賬戶的股東決議案；及(v) 賣方於框架協議下作出的聲明及保證仍然有效；

(b) 第二期款項

人民幣126,300,000元，作為綠城房地產向搜候上海作出貸款轉讓的部分代價。搜候上海須於二零一二年五月十五日前及達致下列事項後兩個營業日內，向賣方指定銀行賬戶支付第二期款項：(i)綠城廣場置業已就授出地塊及取得相關房地產所有權證支付所有契稅；(ii)已完成所有注資手續，且從相關工商行政管理局取得綠城廣場置業的重續營業執照，該執照顯示其繳足註冊資本人民幣1,550,000,000元；(iii)完成股權質押的註冊登記；及(iv)賣方於框架協議下作出的聲明及保證仍然有效；及

(c) 第三期款項

人民幣1,211,420,000元，其中人民幣740,638,200元作為綠城出售的餘下代價；人民幣281,871,800元作為馬鞍山出售的餘下代價；而人民幣188,910,000元作為綠城房地產向搜候上海作出貸款轉讓的餘下代價。

搜候上海須於達致(其中包括)下列事項後兩個營業日內，向賣方指定銀行賬戶支付第三期款項：(i)就綠城出售及馬鞍山出售轉讓股權已向相關工商行政管理局完成商業登記；(ii)可作為地塊發展項目的除稅前可扣減成本的金額的有效憑證，該金額不得少於人民幣1,871,485,000元(「可扣減金額」)；(iii)訂約各方已促使綠城廣場置業按照框架協議的條款履行其現有合約責任；(iv)交易程序已完成，且搜候上海及綠城房地產已就完成簽立確認書；(v)搜候上海及綠城房地產已就調整代價簽立確認書；(vi)發出書面憑證確認保證金將於第三期款項支付日期退還SOHO中國；及(vii)賣方於框架協議下作出的聲明及保證仍然有效。

為免生疑，倘搜候上海同意及豁免上文第(ii)項所載的付款條件，搜候上海有權從第三期款項扣除相當於由可扣減金額與實際可扣減金額間的差額產生的稅項影響的金額。

訂約各方同意，於支付第三期款項前，搜候上海與綠城房地產經計及框架協議所載因素(包括但不限於授出地塊的尚未償還契稅金額、綠城廣場置業於完成時的營運資金金額及綠城廣場置業履行框架協議所載若干合約責任)後調整代價並就代價調整簽立確認書。

代價經框架協議的訂約各方公平磋商後達致，並參考(其中包括)鄰近地塊的可資比較土地近期市值後釐定。

保證金：

於支付首期款項後兩個營業日內，(a) SOHO中國須向由才智按綠城房地產指定開立的銀行賬戶支付保證金，作為第三期款項的保證金；及(b) 貴公司須就退還保證金向SOHO中國簽立擔保。

貴公司及綠城房地產須促使才智於搜候上海支付第三期款項當日或框架協議終止後第五個營業日，向SOHO中國退還保證金。

獨立財務顧問函件

先決條件： 完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (a) 搜候上海及綠城房地產就框架協議項下擬進行的交易須取得彼等各自董事會的批准，及馬鞍山置業就框架協議項下擬進行的交易須取得其股東的批准；
- (b) 綠城廣場置業全體股東通過有關(其中包括)批准綠城出售及馬鞍山出售及豁免有關出售的優先購買權的股東決議案；
- (c) 完成第一次股權質押的註冊登記；及
- (d) 賣方於框架協議下作出的聲明及保證仍然有效。

誠如董事會函件所述，所有先決條件已獲達成。

注資： 訂約方同意，綠城廣場置業的註冊資本須於兩個階段內由人民幣100,000,000元增至人民幣1,550,000,000元，包括：

(a) 第一階段注資

人民幣800,000,000元，其中綠城房地產及馬鞍山置業分別注資70%及30%。自收取首期款項後五個營業日內，綠城房地產及馬鞍山置業須將自首期款項收取的款項用於第一階段注資。於完成第一階段注資後，綠城廣場置業須償還人民幣753,930,000元予綠城房地產，作為股東貸款的部分還款。於收取股東貸款的該部分還款後，綠城房地產將動用不少於人民幣650,000,000元，作第二階段注資用途；及

(b) 第二階段注資

人民幣650,000,000元。第二階段注資金須於二零一二年五月十五日前注入。於完成第二階段注資後，綠城廣場置業須償還人民幣650,000,000元予綠城房地產，作為股東貸款的部分還款。

- 股權質押：
- (a) 於簽署框架協議後五個營業日內，賣方須向搜候上海質押綠城廣場置業當時全部已繳足註冊資本(「第一次股權質押」)，並就質押向相關工商行政管理局辦理註冊登記。
 - (b) 於完成第一階段注資後，賣方須根據第一階段注資向搜候上海質押於綠城廣場置業的注資金額，並就質押向相關工商行政管理局辦理註冊登記。
 - (c) 於完成第二階段注資後，賣方須根據第二階段注資向搜候上海質押於綠城廣場置業的注資金額，並就質押向相關工商行政管理局辦理註冊登記。
- 完成：
- 須待先決條件達成後，交易將於綠城出售及馬鞍山出售轉讓股權向相關工商行政管理局完成商業登記之日(預期將為二零一二年六月三十日前之日子)完成。

終止：任何一方可按照任何適用法律或框架協議的條款終止框架協議。

倘因任何與訂約方無關的理由而無法於二零一二年六月三十日前完成交易，所有訂約方須就其他可行替代方案進行磋商。未能達成一致意見時，任何訂約方均有權以書面通知終止框架協議。

終止後，賣方須於三個營業日內退還搜候上海支付作代價的全額款項(不計利息)(倘終止的理由與搜候上海有關，且搜候上海須就該等違反框架協議負責，則為就框架協議作出的任何扣減後金額)。

2. 釐定代價的基準

誠如董事會函件所述，代價經框架協議的訂約各方公平磋商後達致，並參考(其中包括)鄰近地塊的可資比較土地近期市值後釐定。地塊的總代價為約人民幣2,137,720,000元，較估值報告所載估值金額約人民幣1,900,000,000元有溢價。

於評估代價的釐定基準時，吾等已審閱估值報告。吾等與估值師進行了討論，並知悉彼等對地塊進行估值時已採納市場估值法，並在作出根據可資比較物業實際銷售而變現的價格進行比較的情況下採納直接比較法。為對價值進行公平比較，對規模、特質及位置相若的可資比較物業進行分析，並對各項物業各自的所有優劣進行審慎權衡。根據估值師透過審慎考慮多種因素(如地塊的有關地點及規模)的專業判斷後，已作出若干調整。

地塊的市值乃指經過適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及並非受脅迫情況下自願進行交易。

估值師告知，市場估值法乃於估值地塊時普遍採納及廣受認同的方法。

吾等進一步知悉，上海辦公室房地產市場於二零一二年第一季期間增長穩定。(請參閱「2.交易的理由及裨益」一節下「B.上海物業市場概覽」一段。)

經與估值師就其進行的估值基準及相關工作溝通，並考慮上海房地產市場現時情況後，吾等認為代價的釐定基準屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

F. 出售的財務影響

於完成後，綠城廣場置業將成為買方的全資附屬公司。綠城廣場置業的財務業績及財務狀況將終止綜合計入 貴公司的賬目。

盈利

誠如董事會函件所述，截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止財政年度，綠城廣場置業經審核除稅及非經常性項目前及後的虧損淨額分別為人民幣890,889元及人民幣3,632,210元。於完成後，預期 貴公司將就出售附屬公司錄得收益約人民幣200,000,000元。

現金流量

誠如 貴公司二零一一年年報所述， 貴公司於二零一一年十二月三十一日的銀行結餘及現金達人民幣3,615,149,000元。根據框架協議，綠城出售的代價人民幣1,615,848,200元須分三期攤還。於完成後，預期 貴公司的銀行結餘及現金將增加至人民幣5,230,997,200元。

資產淨值

誠如 貴公司二零一一年年報所述， 貴公司的綜合資產淨值為人民幣17,643,314,000元。根據框架協議，代價人民幣1,615,848,200元乃參考鄰近地塊的可資比較土地近期市值後釐定。於完成後，預期 貴公司的綜合資產淨值將按交易的淨收益增加約人民幣200,000,000元。

獨立財務顧問函件

流動資金比率

誠如 貴公司二零一一年年報所述， 貴公司於二零一一年十二月三十一日的流動負債以及銀行結餘及現金分別為約人民幣92,858,427,000元及約人民幣3,615,149,000元。於交易完成後，預期 貴公司的銀行結餘及現金將增加人民幣1,615,848,200元。於該情況下， 貴公司的速動比率(界定為流動資產減存貨再除以流動負債)將由0.33稍微改善至0.35。

推薦意見

經考慮上述主要因素及以上所商討的理由後，特別是下列各項(應與本函件全文一併閱讀及詮釋)：

- (1) 整體物業市場情況受最近多項緊縮政策影響，前景不甚明朗；
- (2) 貴公司流動資金及資產負債比率將於應用自交易的現金所得款項作為一般營運資金後得以改善；及
- (3) 交易的代價乃參考鄰近地塊的可資比較土地近期市值釐訂。

吾等認為框架協議乃於 貴公司一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且交易符合 貴公司及股東的整體最佳利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，而吾等推薦獨立股東同意該組緊密聯繫股東批准框架協議的決定。

此 致

獨立董事委員會 台照

代表
西南融資有限公司
徐閔
董事總經理

二零一二年六月八日

以下為獨立估值師艾升資產交易服務有限公司就綠城廣場置業的物業權益於二零一二年五月十五日的估值發出之函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



香港
德輔道中161-167號
香港貿易中心2102室
電話：3679-3890
傳真：3586-0683

敬啟者：

緒言

吾等已遵照閣下的指示，就綠城中國控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業進行估值，吾等確認，吾等已進行物業檢查、作出相關查詢及取得吾等認為必要的有關其他資料，以為閣下提供吾等對物業權益於二零一二年五月十五日（下文統稱「估值日」）市值的意見。

本函件為吾等估值報告的一部分，其解釋估值的基準及方法、闡明是次估值的假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

吾等對物業權益的估值乃指市值。所謂市值，就吾等所下的定義而言，乃指「經過適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及並非受脅迫情況下自願進行交易」。

估值方法

吾等已按市場基準評估物業權益的價值，亦採用直接比較法進行估值，有關比較乃根據與可予比較物業的實際銷售已變現的價格作出。吾等會對面積、特質及地點相似的可予比較物業與各物業的所有個別優點及缺點進行分析及仔細衡量，以求達至市值的公平比較。

估值考慮因素

對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引，以及香港測量師學會刊發由二零零五年一月一日起生效的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載的一切規定。

估值假設

吾等的估值乃假設賣方於現況下在公開市場上出售有關物業權益而無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之得益，以影響有關物業權益的價值。

進行估值時，吾等已假設除另有指明外，物業權益的可轉讓土地使用權已按指定年期以象徵式年度土地使用費授出，而任何應付土地出讓金亦已悉數繳付。吾等亦已假設物業業主擁有物業的可執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前的整段期間內，有權不受干預自由使用、佔用或轉讓物業。

吾等的報告並無計及對所進行估值的物業權益之任何未支付或額外土地出讓金、押記、按揭或欠款，亦無計及出售時可能招致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業權益不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

物業權益的其他特殊假設(如有)已載於隨附本報告的估值證書附註內。

業權調查

吾等已在若干情況下獲出示有關物業權益的多份業權文件及其他文件副本，並已作出相關查詢。吾等並未查閱文件正本，以核實物業權益的現有業權及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。然而，吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問浙江天冊律師事務所提供有關 貴集團位於中國的物業權益的業權是否有效的資料。

限制條件

吾等已視察物業之外貌，並於可能情況下，視察其內部，惟吾等並無進行結構測量。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行詳細實地測量以核實物業地盤面積及建築面積，吾等已假設交予吾等的文件副本上所載之面積均屬準確無誤。

吾等並未進行任何視察以確定土壤狀況及設施等是否適合用於未來發展。吾等在估值時已假設上述方面均令人滿意且建築期間不會出現額外開支或推遲。吾等的評估並無考慮在過去使用過程中可能已發生土地污染問題(如有)。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納就有關事宜獲提供的意見，尤其是(但不限於)有關銷售記錄、年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及建築面積及一切其他與鑑定物業權益相關之事宜。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等僅向作為本報告收件人的客戶，僅為編製本報告之目的就本估值報告承擔責任。吾等將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

本報告僅就本文所指定之目的使用，閣下或第三方對本報告作為任何其他目的或為任何其他目的而依賴本報告均屬無效。未經吾等書面同意前，一概不得於閣下編製及/或派發予第三方的任何文件中引述吾等的名稱或報告的全部或部分內容。

匯 率

除另有指明外，本報告所載的所有貨幣金額均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

香港
皇后大道中16-18號
新世界中心一期1406-08室
綠城中國控股有限公司
董事會 台照

代表
艾升資產交易服務有限公司
聯席董事
吳國輝
MBA BSc (EstMan) BSc MHKIS MRICS RPS (GP)
謹啟

日期：二零一二年六月八日

吳國輝先生為註冊專業測量師，擁有逾8年香港特別行政區、澳門特別行政區及中國內地物業估值經驗。吳先生為香港測量師學會專業會員及英國皇家特許測量師學會特許測量師。

估值證書

本集團於中國持有作未來發展之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年五月十五日現況下之市值
中華人民共和國上海市長寧區天山路街道98街坊1/2丘土地	該物業包括一幅面積約25,594平方米的土 地	該物業於估值日期為 空置土地	人民幣1,900,000,000元 (人民幣拾玖億元)
	該物業獲授的土地使 用期自二零一零年十 月十一日開始，於二 零一零年十月十日屆 滿，用作商業用途； 並自二零一零年十月 十一日開始，於二零 一零年十月十日屆 滿，用作辦公室用途		

附註：

- (1) 根據上海綠城廣場置業有限公司(「綠城廣場置業」)與上海長寧規劃及土地管理局(Shanghai Changning Planning and Land Administration Bureau)所訂立日期為二零一一年十二月十九日的國有土地使用權出讓合同，訂約向綠城廣場置業出讓一幅面積約25,594.1平方米之土地的土地使用權，土地出讓金為人民幣1,535,640,000元。該物業發展狀況載列如下：

獲准總建築面積	:	102,376平方米
容積率	:	不超過4
土地用途	:	40年作商業用途 50年作辦公室用途
- (2) 根據上海市住房保障和房屋管理局及上海市規劃和國土資源管理局於二零一二年五月十一日登記的上海房地產權證滬房地長字(2012)第003819號，一幅面積約25,594平方米之土地的土地使用權已獲授予綠城廣場置業，自二零一零年十月十一日開始，於二零一零年十月十日屆滿，用作商業用途；並自二零一零年十月十一日開始，於二零一零年十月十日屆滿，用作辦公室用途。
- (3) 根據上海長寧區規劃及土地管理局所發出日期為二零一一年一月六日的建設用地規劃許可證滬長地(2011)EA31010520110011號，綠城廣場置業已獲准發展物業作商業及辦公室用途。
- (4) 誠如 貴公司告知，綠城廣場置業乃綠城房地產集團有限公司(70%股份)及馬鞍山華龍置業發展有限公司(30%股份)組成的合營公司，由 貴公司擁有70%權益，其註冊資本為人民幣1,550,000,000元。70%：30%的分佔溢利比例乃根據股份比例及合作條件而釐定。
- (5) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益出具之法律意見，當中載列(其中包括)以下各項：
 - (i) 綠城廣場置業合法擁有該物業及有權租賃、轉讓、抵押及出售該物業；
 - (ii) 土地出讓金已悉數支付；
 - (iii) 該物業並不附帶任何抵押及其他產權負擔。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定須提供有關本公司的資料，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，就彼等所知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺騙成分，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。

2. 權益披露

(a) 董事的股份權益

於最後實際可行日期，除下文披露者外，各董事或本公司主要行政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)的股份及相關股份中，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的權益或短倉(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的權益或短倉，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) 於本公司股份及相關股份的長倉

董事姓名	於相關股份的			持有股份	持有本公司
	個人權益	家族權益	控股公司權益	及相關 股份數目總額	已發行股本 百分比
宋先生	1,089,000 (附註3)	68,859,000 (附註2)	472,124,000 (附註1)	542,072,000	33.05%
壽先生	609,000 (附註3)	-	384,490,500 (附註4)	385,099,500	23.48%
羅釗明先生	15,000,000 (附註6)	-	100,000,000 (附註5)	115,000,000	7.01%
郭佳峰先生	576,000 (附註3)	-	13,010,000 (附註7)	13,586,000	0.83%
曹舟南先生	10,000,000 (附註8)	-	-	10,000,000	0.61%

附註：

- (1) 宋先生為Delta House Limited (「Delta」)的唯一股東，根據證券及期貨條例第XV部被視為擁有Delta所持有372,124,000股本公司股份的權益。香港丹桂基金會有限公司(「香港丹桂基金會」)為一家由宋先生成立的擔保有限公司性質的慈善機構，該慈善機構是根據香港法例第112章的稅務條例第88條獲豁免繳稅公共性質的慈善

機構，由於宋先生為其唯一的成員，根據證券及期貨條例第XV部，宋先生被視為擁有香港丹桂基金會所持有100,000,000股本公司股份的權益(儘管宋先生並非實益擁有該等股份)。

- (2) 宋先生於由Wisearn Limited (「Wisearn」)持有的股份中被視為擁有權益，該公司由其配偶夏女士全資擁有。
- (3) 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(「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。
- (4) 壽先生作為Profitwise Limited (「Profitwise」)的唯一股東，被視為擁有該等股份權益。
- (5) 羅釗明先生於由Tandellen Group Limited (「Tandellen」)持有的該等股份中被視為擁有權益，該公司由其及其配偶阮宜玲女士各擁有50%。
- (6) 根據購股權計劃，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。
- (7) 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。
- (8) 根據購股權計劃，該等購股權已於二零零九年五月十三日授出，且自二零零九年五月十三日至二零一九年五月十二日可按每股7.16港元的價格行使。

(ii) 於本公司相聯法團股份及相關股份的長倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	於註冊資本的權益	佔總註冊資本的百分比
宋先生 (附註1)	綠城房產建設管理 有限公司	實益擁有人	人民幣72,000,000元	36%
曹舟南先生 (附註2)	綠城房產建設管理 有限公司	實益擁有人	人民幣54,000,000元	27%

附註：

- (1) 宋先生於綠城房產建設管理有限公司的註冊資本總額中實益擁有人民幣72,000,000元。
- (2) 曹舟南先生於綠城房產建設管理有限公司的註冊資本總額中實益擁有人民幣54,000,000元。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及主要行政人員以及彼等聯繫人持有本公司或其任何相聯法團股份、相關股份或債券的任何權益或短倉。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，除下文披露者外，就董事會所知悉，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份或本公司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／ 名稱		於股份或 相關股份的 權益或短倉 (附註1)	所持權益的 身份	持有本公司 已發行股本 百分比
夏女士	(附註2)	542,072,000 (L)	控股公司權益 及配偶權益	33.05%
Delta	(附註3)	372,124,000 (L)	實益擁有人	22.69%
香港丹桂基金會	(附註3)	100,000,000 (L)	實益擁有人	6.10%
Profitwise	(附註4)	384,490,500 (L)	實益擁有人	23.44%
阮宜玲女士	(附註5)	115,000,000 (L)	控股公司權益 及配偶權益	7.01%
Tandellen Group Limited	(附註6)	100,000,000 (L)	實益擁有人	6.10%
Lehman Brothers Holdings Inc.	(附註7)	101,400,450 (L)	控股公司權益	6.18%
		31,868,575 (S)	控股公司權益	1.94%

附註：

- (1) 字母「L」指長倉，字母「S」指短倉。
- (2) 夏女士作為Wisearn的唯一股東，根據證券及期貨條例第XV部被視為擁有Wisearn所持有68,859,000股本公司股份的權益。夏女士為宋卫平先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例第XV部，夏女士亦被視為於：(i)由宋先生作為唯一股東之Delta所持有的372,124,000股股份；(ii)由宋先生作為唯一會員而成立的慈善機構香港丹桂基金會所持有的100,000,000股股份(儘管宋先生及夏女士並非實益擁有該等股份)；及(iii)宋先生所持有1,089,000份購股權中擁有權益。上述指合共542,072,000股本公司股份。

- (3) 受宋卫平先生控制的公司，有關詳情於上文披露。
- (4) 受壽柏年先生控制的公司，有關詳情於上文披露。
- (5) 阮宜玲女士被視為於由Tandellen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%，及被視為於由羅先生持有的15,000,000份(L)購股權中擁有權益。
- (6) 受羅釗明先生控制的公司，有關詳情於上文披露。
- (7) Lehman Brothers Holdings Inc. 根據其權益備案披露中於其控制之若干實體於合共101,400,450股(L)股份及31,868,575股(S)股份中持有權益。

除上文所披露權益外，於最後實際可行日期，本公司並無獲知會任何其他須知會於本公司股份或相關股份權益或短倉。

於最後實際可行日期，除下文披露者外，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分部的條文須向本公司披露的權益或短倉之公司董事或僱員：

董事姓名	於股份中擁有須予披露權益或短倉之 公司名稱	於該公司之職位
宋先生	Delta	董事
	香港丹桂基金會	董事
壽先生	Profitwise	董事
羅先生	Tandellen	董事

3. 董事的服務合約

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或可能會有直接或間接競爭關係而根據上市規則須予披露的任何其他業務權益。

董事姓名	競爭實體名稱	競爭實體的業務性質	董事於競爭實體的權益性質
宋先生	綠城控股集團有限公司	開發及銷售其餘除外項目(附註)	董事兼主要股東
壽先生	綠城控股集團有限公司	開發及銷售其餘除外項目(附註)	董事兼主要股東

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」一節披露。

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二零一一年十二月三十一日(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

西南融資及艾升資產交易服務有限公司各自己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／報告(視情況而定)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各自的意見或建議(視情況而定)的西南融資及艾升資產交易服務有限公司的資格如下：

名稱	資格
西南融資	西南融資有限公司，一間由證券及期貨事務監察委員會發牌，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
艾升資產交易服務有限公司	物業估值師

於最後實際可行日期，上述各自概無擁有(i)本集團任何成員公司的任何股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(不論是否可依法執行)；及(ii)本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日(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) 除本公司日期為二零一二年一月二十日有關(其中包括)綠城控股集團租賃若干物業予本公司並構成上市規規第14A章項下本公司的持續關連交易的公告所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日(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止所收購、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) 除上述本公司日期為二零一二年一月二十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會計師公會資深會員。
- (d) 本公司的註冊地址為M&C Corporate Services Limited, PO Box 309GT, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。

- (e) 本公司的香港主要營業地點為香港皇后大道中16-18號新世界大廈一座14樓1406-08室。
- (f) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司。
- (g) 本公司的主要股份過戶登記處為Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited (前稱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二零一二年六月二十八日(包括該日)止期間的任何工作日(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) 框架協議；
- (b) 獨立董事委員會致股東的函件，全文載於本通函第18頁；
- (c) 獨立財務顧問西南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19至34頁；
- (d) 由艾升資產交易服務有限公司編製之物業估值報告，全文載於本通函第35至39頁；
- (e) 本附錄「專家」一段所述的書面同意書；及
- (f) 本通函。