

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之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、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*之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、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之內容概不負責，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之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)

主要交易
組成合營企業之框架協議及
出售物業項目公司

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	15
附錄二 – 物業估值報告	21
附錄三 – 一般資料	80

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：

「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之含義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	綠城中國控股有限公司*，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市
「董事」	指	本公司之董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司
「股本權益1至8」	指	綠城房產所持目標公司1至8號之有關股本權益，詳述於本通函「框架協議—出售九間目標公司」一節的「將由綠城房產向合營公司轉讓或促使轉讓之股本權益」一欄內
「股本權益9」	指	綠城房產所持目標公司9號之100%股本權益
「框架協議」	指	綠城房產與融創置地所訂立日期為二零一二年六月二十二日之合作框架協議，內容有關(其中包括)成立合營公司及綠城房產向合營公司出售股本權益1至8及綠城房產向融創置地出售股本權益9之50%
「綠城房產」	指	綠城房地產集團有限公司，於中國成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「湖濱置業」	指	無錫綠城湖濱置業有限公司，於中國成立之公司，由融創置地及綠城房產分別擁有51%及49%
「債務截止日期」	指	二零一一年七月三十一日，即本通函付印前就載於本通函附錄一「債務聲明」一段所載若干資料而言之最後實際可行日期
「合營公司」	指	根據框架協議，將由綠城房產及融創置地於中國成立之合資企業
「最後實際可行日期」	指	二零一二年九月二十七日，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	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「管理層股東」	指	宋先生、壽先生及羅先生
「羅先生」	指	董事會副主席兼執行董事羅釗明先生
「吳先生」	指	非執行董事吳天海先生
「壽先生」	指	董事會執行副主席、本公司行政總裁兼執行董事壽柏年先生
「宋先生」	指	董事會主席兼執行董事宋卫平先生
「徐先生」	指	非執行董事徐耀祥先生
「夏女士」	指	宋先生之配偶夏一波女士
「票據持有人」	指	於二零一三年到期之400,000,000美元9.00厘優先票據之持有人，該等票據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之公告披露
「購股權持有人」	指	本公司根據購股權計劃授出購股權之持有人

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括中國香港特別行政區、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時之修訂)
「購股權計劃」	指	於二零零六年六月二十二日通過股東決議案所採納之本公司購股權計劃
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份之登記持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「融創中國」	指	融創中國控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「融創置地」	指	天津融創置地有限公司，根據中國法律成立之公司，為融創中國之全資附屬公司
「目標公司」	指	九間目標公司，詳情載於本通函「目標公司之資料」一節，目標公司1至9號(視情況而定)將據此詮釋
「該等交易」	指	框架協議項下擬進行之交易，即成立合營公司、由綠城房產向合營公司轉讓股本權益1至8以及由綠城房產向融創置地轉讓股本權益9之50%
「%」	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(常務副主席)
羅釗明先生(副主席)
郭佳峰先生
曹舟南先生

非執行董事：

吳天海先生
徐耀祥先生

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

敬啟者：

註冊辦事處：

M&C Corporate Services Limited
PO Box 309 GT, Ugland House
Grand Cayman, KY1-11047
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港中環
皇后大道中16-18號
新世界大廈一期
1406-1408室

主要交易
組成合營企業之框架協議及
出售物業項目公司

緒言

茲提述本公司日期為二零一二年六月二十二日之公告。董事會宣佈本公司之全資附屬公司綠城房產與融創中國之全資附屬公司融創置地訂立框架協議，據此綠城房產有條件同意出售，而融創置地有條件同意收購：

- (a) 股本權益1至8之50%實際權益，方式為(i)成立合營公司，由綠城房產及融創置地各自擁有50%；及(ii)由綠城房產向合營公司轉讓或促使轉讓股本權益1至8；及

* 僅供識別

董事會函件

(b) 股本權益9之50%。

融創置地就向合營公司轉讓股本權益1至8及向融創置地轉讓股本權益9之50%應付綠城房產之總代價為人民幣3,372,058,712元(可予調整，如有)。

誠如本公司日期為二零一二年一月五日之公告，綠城房產於二零一二年一月五日與融創置地訂立股權轉讓協議，出售湖濱置業之51%股本權益。湖濱置業並非本公司之附屬公司。由於上述交易於過去12個月期間內訂立，故將根據上市規則第14.22條與該等交易合併。由於該等交易(與上述交易合併後)之一個或以上適用百分比率超逾25%，惟並無超逾100%，根據上市規則第14章，該等交易構成本公司之主要交易，須遵守股東批准之規定。

於框架協議日期，據本公司目前所知，概無股東於該等交易中擁有重大權益，故倘本公司召開股東大會批准該等交易，並無股東須放棄投票。

本公司已取得管理層股東(彼等於框架協議日期及前述書面批准日期(即二零一二年六月二十二日)合共控制逾半數本公司投票權)之書面批准，批准該等交易。因此，根據上市規則第14.44條，毋須舉行股東大會，以批准該等交易。於框架協議日期及前述書面批准日期，管理層股東控制合共1,025,473,500股股份，佔本公司當時已發行股本約52.1%。於二零一二年六月二十二日，本公司管理層股東各自之職務及彼等各自控制之股份載列如下：

管理層股東	職務	彼控制之 股份數目	佔本公司 當時 已發行股本 之百分比
宋先生	董事會主席	540,983,000 (附註1)	27.5
壽先生	董事會常務副主席及 本公司行政總裁	384,490,500 (附註2)	19.5
羅先生	董事會常務副主席	100,000,000 (附註3)	5.1
總計		<u>1,025,473,500</u>	<u>52.1</u>

董事會函件

附註：

1. 即由宋先生控制之公司及其配偶夏女士控制之一間公司所持之股份。
2. 即由壽先生控制之一間公司所持之股份。
3. 即由羅先生及其配偶阮宜玲女士控制之一間公司所持之股份。

本通函旨在提供(其中包括)有關該等交易之進一步詳情。

框架協議

日期

二零一二年六月二十二日

訂約雙方

- (i) 綠城房產，本公司之全資附屬公司
- (ii) 融創置地，融創中國之全資附屬公司

根據本公司於二零一二年一月五日公告之交易，湖濱置業由綠城房產及融創置地分別持有49%及51%，並非本公司之附屬公司。於框架協議日期，融創置地並非本公司之關連人士(定義見上市規則)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除上述者外，於框架協議日期，融創置地及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

背景

綠城房產有條件同意出售，而融創置地有條件同意收購：

- (a) 股本權益1至8之50%實際權益，方式為(i)成立合營公司，由綠城房產及融創置地各自擁有50%；及(ii)合營公司向綠城房產收購股本權益1至8；及
- (b) 股本權益9之50%。

股東批准規定

框架協議須待本公司及融創中國分別就框架協議取得其各自之必須股東批准(定義見上市規則)後，方告生效。

合營公司之組成

根據框架協議之條款，合營公司將以初始註冊資本人民幣2,000,000,000元成立，由綠城房產及融創置地分別注資現金人民幣1,000,000,000元及人民幣1,000,000,000元。合營公司之名稱將為上海融創綠城控股有限公司，或有關中國監管機關批准之其他名稱。

待上述注資完成後，合營公司將由綠城房產及融創置地以相同股數擁有，並將入賬列作融創置地之附屬公司，因而成為融創中國之附屬公司。合營公司並非本公司之附屬公司，乃由於綠城房產並無控制合營公司董事會之大多數。於最後實際可行日期，合營公司已告成立。

本公司預期綠城房產向合營公司作出之資本承擔將以本集團之內部資源撥付。

合營公司之董事會組成及管理層

合營公司之董事會將包括五名董事，其中兩名將由綠城房產提名，而餘下三名由融創置地提名。合營公司之主席將由綠城房產提名，而合營公司之總經理及法人代表則由融創置地提名。合營公司之財務總監及資金總監將分別由綠城房產及融創置地提名。

合營公司將由總經理管理及營運，彼將向合營公司之董事會匯報。合營公司將成立多個管理部門，包括人力資源、財務監控、成本控制、銷售、營運、設計及其他必要部門，以管理有關目標公司。

下列事宜須經合營公司董事會超過三分之二成員事先批准：

- (a) 任何增減註冊資本或發行任何債務證券之計劃；
- (b) 進行任何合併、分拆、變更其組成或解散之計劃；及
- (c) 向第三方提供任何擔保。

除上述者外，所有其他事宜均須經合營公司董事會超過半數成員批准。

倘合營公司或任何目標公司日後有任何資金需求，綠城房產及融創置地將按50:50之比例進一步提供資金。

董事會函件

出售九間目標公司

根據框架協議之條款，綠城房產將向合營公司轉讓或促使轉讓下列目標公司之股本權益：

目標公司編號	目標公司名稱	將由綠城房產向合營公司轉讓或促使轉讓之股本權益	項目名稱	轉讓後本集團將保留之股本權益(並非透過合營公司)	綠城房產就有關股本權益之注資	合營公司就有關股本權益應付之現金收購價
1	上海華浙外灘置業有限公司	51%	綠城·上海黃浦灣	無	人民幣 60,500,000元 (轉讓將於該目標公司出售若干資產時進行)	人民幣 60,500,000元
2	上海綠順房地產開發有限公司	100%	綠城·上海玉蘭花園	無	人民幣 1,000,000,000元	人民幣 1,000,000,000元
3	蘇州綠城御園房地產開發有限公司	90.5%	綠城·蘇州御園	9.5%	人民幣 226,250,000元	人民幣 226,250,000元
4	蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司	66.67%	綠城·蘇州玫瑰園	無	人民幣 240,000,000元	人民幣 240,000,000元
5	無錫綠城房地產開發有限公司	85%	綠城·無錫玉蘭花園	無	人民幣 86,700,000元	人民幣 86,700,000元
6	無錫太湖綠城置業有限公司	39%	綠城·無錫太湖項目	無	人民幣 117,000,000元	人民幣 117,000,000元
7	常州綠城置業有限公司	37%	綠城·常州玉蘭廣場	17.5%	人民幣 309,875,000元	人民幣 309,875,000元
8	天津逸駿投資有限公司	80%	綠城·天津藍色海岸	無	人民幣 8,000,000元	人民幣 8,000,000元

董事會函件

待該等交易完成後，鑑於合營公司並非本公司之附屬公司，目標公司1、2、3、4、5、7及8號將不再為本公司之附屬公司。於框架協議日期，目標公司6號並非本公司之附屬公司，並將於該等交易完成後繼續不屬於本公司之附屬公司。

此外，融創置地將直接向綠城房產收購目標公司9號之50%股本權益，而轉讓將於向合營公司轉讓股本權益1至8時同時進行。於有關轉讓完成後，綠城房產將保留目標公司9號之50%股本權益，由於綠城房產繼續控制目標公司9號之董事會大多數，因此目標公司9號將仍為本公司之附屬公司。

目標公司 編號	目標公司名稱	將由綠城房產 向融創置地 轉讓之 股本權益		項目名稱	轉讓後 本集團將保留 之股本權益	綠城房產 就有關股本 權益之注資	融創置地 就有關股本 權益應付之 現金收購價
		50%	50%				
9	上海綠城森林高爾夫 別墅開發有限公司	50%	50%	綠城•上海 玫瑰園	50%	人民幣 104,540,000元	人民幣 104,540,000元

該等交易項下之股本權益轉讓經已完成。

代價之基準

代價人民幣3,372,058,712元(可予調整，如有)將由融創置地以現金支付予綠城房產，以轉讓股本權益1至8及轉讓股本權益9之50%，相當於綠城房產應佔股本權益1至9之總值之50%，該50%權益於二零一二年六月三十日預計為人民幣6,744,117,424元。

上述金額人民幣6,744,117,424元包括下列部分：

- (a) 綠城房產注資總金額人民幣2,257,405,000元；
- (b) 截至二零一二年六月三十日止目標公司結欠綠城房產之未償還股東貸款人民幣2,836,383,924元；
- (c) 上述股東貸款於截至二零一二年六月三十日止之應計利息人民幣453,130,000元；及

董事會函件

- (d) 截至二零一二年六月三十日止，綠城房產應佔若干目標公司之未分派溢利人民幣1,197,198,500元。

支付代價

融創置地將按下列時間表以現金向綠城房產支付代價人民幣3,372,058,712元(可予調整，如有)：

- (a) 於框架協議日期後七個工作日內，融創置地向綠城房產支付按金人民幣1,000,000,000元；倘框架協議不會生效，綠城房產須向融創置地退還按金；及
- (b) 轉讓完成後十五個工作日內於合營公司成立後(或綠城房產與融創置地將協定之其他日期)，融創置地須向綠城房產支付餘下結餘。

上述代價可於融創置地進行盡職審查後，經綠城房產及融創置地協定予以調整(如有)。鑑於綠城房產及融創置地並未預期於盡職審查中將會注意到任何重大事項，訂約雙方認為不需要就框架協議中之代價制定詳細之調整機制。盡職審查已完成，而基於對股東貸款作出若干調整，故代價已(由初期人民幣3,372,058,712元)輕微下調至人民幣3,357,936,201.19元。代價經已支付。

其他資料

綠城房產與融創置地進一步同意，自二零一二年七月一日起：

- (a) 根據合營公司於目標公司之建議持股，目標公司1至8號所產生之全部溢利或虧損將屬於合營公司；及
- (b) 目標公司9號所產生之全部溢利或虧損將由綠城房產與融創置地等額攤分。

董事會函件

目標公司之資料

目標公司編號	目標公司名稱	項目名稱	項目類型	城市	佔地面積 (萬平方米)	總建築面積 (萬平方米)	可售面積 (萬平方米)	項目進度	竣工時間
1	上海華浙外灘置業有限公司	綠城•上海黃浦灣	高層住宅、停車場	上海	6.58	33.60	22.81	一期	於二零一二年竣工
								二期至四期 -在建中	定於二零一五年竣工
								五期至六期 -將動工	定於二零一八年竣工
2	上海綠順房地產開發有限公司	綠城•上海玉蘭花園	低層住宅、停車場	上海	5.82	13.45	10.37	在建中	定於二零一三年竣工
3	蘇州綠城御園房地產開發有限公司	綠城•蘇州御園	低層住宅、別墅、停車場	蘇州	15.57	20.94	12.06	在建中	定於二零一四年竣工
4	蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司	綠城•蘇州玫瑰園	別墅、停車場	蘇州	21.39	21.58	11.99	將動工	定於二零一六年竣工
5	無錫綠城房地產開發有限公司	綠城•無錫玉蘭花園	高層住宅、零售商舖、停車場	無錫	18.08	53.43	51.20	一期	於二零零九年竣工
								二期	定於二零一二年竣工
								三期-將動工	定於二零一五年竣工
6	無錫太湖綠城置業有限公司	綠城•無錫太湖項目	高層住宅、零售商舖、停車場	無錫	17.16	53.37	51.14	一期-在建中	定於二零一四年竣工
								二期至三期 -將動工	定於二零一七年竣工
7	常州綠城置業有限公司	綠城•常州玉蘭廣場	高層住宅、零售商舖、酒店式公寓、停車場	常州	41.33	135.08	127.98	將動工	定於二零一八年竣工

附註：本集團近期與融創中國集團就上海浦東一幅地塊贏得土地拍賣，惟於最後實際可行日期就該項收購的中國程序仍未完成。儘管於最後實際可行日期該地塊鄰近上海玉蘭花園的地盤，但本集團並無任何計劃連同該幅新地塊與上海玉蘭花園有任何共同發展計劃。

董事會函件

目標公司編號	目標公司名稱	項目名稱	項目類型	城市	佔地面積	總建築面積	可售面積	項目進度	竣工時間
					(萬平方米)	(萬平方米)	(萬平方米)		
8	天津逸駿投資有限公司	綠城•天津藍色海岸	零售商舖、寫字樓、酒店式公寓、停車場	天津	1.72	20.97	18.68	一期-在建中 二期-將動工	定於二零一四年竣工 定於二零一五年竣工
9	上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司	綠城•上海玫瑰園	別墅、零售商舖	上海	80.34	24.37	14.51	三期至四期 五期至七期	於二零一一年竣工 定於二零一五年竣工
總計					<u>207.99</u>	<u>376.79</u>	<u>320.74</u>		

根據目標公司之中國經審核財務報表計算之目標公司財務資料載列如下：

目標公司編號	目標公司名稱	截至二零一零年十二月三十一日止年度		截至二零一一年十二月三十一日止年度		於二零一一年十二月三十一日資產淨值
		除稅及非經常項目前純利	除稅及非經常項目後純利	除稅及非經常項目前純利	除稅及非經常項目後純利	
1	上海華浙外灘置業有限公司	-6,087,143.14	-4,565,357.35	-40,254,493.13	-30,190,869.85	-75,047,856.13
2	上海綠順房地產開發有限公司	-6,115,445.57	-6,115,445.57	-21,300,065.72	-15,081,834.38	978,802,720.05
3	蘇州綠城御園房地產開發有限公司	-8,071,688.93	-8,071,688.93	-15,756,790.19	-10,064,335.19	232,189,809.21
4	蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司	-5,222,928.30	-5,222,928.30	-66,547,093.11	-51,000,452.75	305,023,579.65

董事會函件

目標公司 編號	目標公司名稱	截至二零一零年 十二月三十一日止年度		截至二零一一年 十二月三十一日止年度		於二零一一年 十二月三十一日
		除稅及非經常 項目前純利	除稅及非經常 項目後純利	除稅及非經常 項目前純利	除稅及非經常 項目後純利	資產淨值
5	無錫綠城房地產開發有限公司	-22,758,768.01	-22,758,768.01	242,351,883.24	182,553,330.01	200,948,789.40
6	無錫太湖綠城置業有限公司	-1,126,129.69	-1,126,129.69	-3,428,960.74	-3,428,960.74	295,444,909.57
7	常州綠城置業有限公司	-2,394,258.24	-2,394,258.24	-8,893,154.06	-8,893,154.06	826,240,433.67
8	天津逸駿投資有限公司	-7,717,751.06	-7,717,751.06	-10,857,526.02	-10,857,526.02	-14,937,645.62
9	上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司	185,554,866.81	115,124,221.64	165,592,440.07	100,967,588.90	597,315,466.86

進行該等交易之理由及裨益

本公司及融創中國同樣是專注於開發高端物業之頂尖企業。雙方基於對中國物業市場之發展潛力及以海為中心之長三角區域發展之共識，擬合作成立一個高端房地產發展平台。雙方依各自之企業優勢互相合作及補足，將共同推動這一平台持續穩定成長。

於最後實際可行日期，計及相關目標公司之損益(如適用)，並經參考各目標公司之賬面值計算，本公司預期該等交易將產生收益約人民幣293,600,000元，其中(在會計角度而言)約人民幣139,700,000元將撥入儲備，而約人民幣153,900,000元將撥入損益賬。於計算賬面值時，本公司計及所涉及之代價以及各目標公司之溢利或虧損(視情況而定)。本公司預期，綠城房產所獲取之所得款項淨額將由本集團用作一般公司用途，包括償還貸款及/或作為一般營運資金。合營公司將被視作本公司之聯營公司，而本公司將就初始確認合營公司計入該等物業之公平值。

董事會函件

僅供說明用途，假設該等交易已於二零一二年六月三十日完成，本公司預期該等交易將對本公司帶來之影響，為資產減少淨額約人民幣101億元及負債約人民幣88億元。基於出售目標公司之股本權益及不再綜合入賬之影響，本公司亦預期該等交易將令本集團的未來盈利(就收入而言)減少。

董事認為，計及各項商業因素(包括物業估值產生之任何公平值調整)，框架協議之條款及該等交易屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

綠城房產及融創置地之資料

綠城房產

本公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，乃中國領先之物業開發商之一，主要面向中國中高端收入居民開發優質住宅物業。綠城房產為本公司之全資附屬公司，主要從事物業開發。

融創置地

融創中國為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，乃中國領先之物業發展公司之一，主要於中國重要經濟城市從事高端及優質物業之開發及銷售。融創置地為融創中國之全資附屬公司，主要從事物業開發及投資。

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

二零一二年九月二十九日

* 僅供識別

1. 債務聲明

借貨

於債務截止日期營業時間結束時，本集團有尚未償還借貨約人民幣36,730,444,000元，有關詳情載列如下：

(i) 銀行及其他借貸

	於二零一二年 七月三十一日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	17,197,683
無抵押銀行貸款	<u>3,960,585</u>
	<u>21,158,268</u>
有抵押其他貸款	5,916,944
無抵押其他貸款	<u>331,600</u>
	<u>6,248,544</u>
	<u><u>27,406,812</u></u>

(ii) 應付關連人士款項

	於二零一二年 七月三十一日 人民幣千元
應付下列人士款項：	
附屬公司之非控股股東	3,952,382
聯繫人士	3,824,622
共同控制實體	<u>1,546,628</u>
	<u><u>9,323,632</u></u>

資產抵押

於債務截止日期營業時間結束時，本集團資產已抵押予銀行及其他人士以擔保授予本集團之銀行融資信貸如下：

	於債務 截止日期 人民幣千元
土地及樓宇	33,865
酒店樓宇	1,566,316
預付租賃款項	136,886
待發展物業	344,053
發展中物業	21,603,990
待售竣工物業	234,747
投資物業	1,700,000
銀行存款	2,508,688
於聯繫人士之投資	172,245
於共同控制實體之投資	49,040
	<u>28,349,828</u>

債務擔保

於債務截止日期營業時間結束時，本集團有尚未償還債務擔保約人民幣243,028,000元，有關詳情載列如下：

	於債務 截止日期 人民幣千元
優先票據	<u>243,028</u>
	<u>243,028</u>

或然負債

於債務截止日期營業時間結束時，本集團為顧客向銀行提供人民幣16,448,431,000元之擔保，有關銀行就購買本集團已發展物業向該等顧客提供按揭貸款。

本集團亦就由以下公司動用之信貸融資向銀行及其他人士提供擔保：

	於債務 截止日期 人民幣千元
聯繫人士	2,427,082
共同控制實體	<u>689,174</u>
	<u><u>3,116,256</u></u>

除本通函其他章節所述或所披露者外，於債務截止日期營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未行使或同意將予發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債，惟集團內負債及於日常業務過程中應付之一般貿易賬款除外。

2. 營運資金

經計及預期該等交易之完成及本集團現有之財務資源包括現有信貸融資及內部產生資金後，董事認為，本集團具備充裕的營運資金，足以應付其自本通函日期起計至少未來十二個月之需求。

3. 財務及經營前景

下文所載列有關本集團財務及經營前景之資料乃摘錄自本公司於二零一二年八月二十四日刊發之中期業績公告。

前景展望

「精緻品質，穩健運營」將成為今後本集團發展的主要方針。精緻品質主要指工作精細、產品精緻、服務精誠，這是本集團賴以立身和發展之根本，必須予以堅持並持續提升。同時，本集團將執行穩健的財務策略，加強財務風險控制，推行以品牌和管理輸出為主的輕資產模式，實現持續穩健發展。

持續提升產品和服務品質

本集團將借鑒發達國家工程營造的工藝工法，全面實施工程精細化管理，加強工程質量督導，不斷提升公司產品的精緻度。同時，本集團將繼續大力推行園區生活服務體系，加大服務的廣度和深度，提高業主的居住品質和生活質量，保持業主居住滿意度的行業領先地位。

產品多元化

本集團仍將投入大量的時間精力進行產品的研發與設計，以進一步豐富自身的產品線與客戶群。今後我們將更加關注市場的需求和地域的特點，在保證精緻質量的前提下，有針對性的對其進行細分和考慮，通過戶型的優化設計、產品的多元類別來進一步契合主流市場，以加強產品的競爭力，滿足更廣泛客戶的需求。與此同時，本集團還將積極介入二、三線城市綜合體及養老和旅遊等主題地產，進一步拓寬發展空間。

成本管控

土地成本與建安費用將直接決定一個項目的經營成果。本集團亦有計劃對該兩項因素實行嚴格的管控。今後在土地購置方面，我們將充分借鑒今年新成立投資委員會的專業意見以及前瞻性的判斷，加強對新的地塊及項目的風險及投資回報評估，作出合適的購地決策。在項目營造方面，公司已經成立運營電子商務採購中心，集中化的物資採購將有效降低相關成本。同時，公司將優化編製《綠城產品目錄》，形成不同售價區間的成本標準和室內單方造價的裝修標準，從而實現標準化管控。此外隨著淨資產負債率的逐步改善和未來利率進入降息通道的進一步預期，融資成本有望降低。

優化負債結構

在努力使淨資產負債率穩定至較低水平的同時，本集團當前重點將致力於負債結構的優化，使債務到期時間分佈更為均衡，儘量降低短期債務水平。其次，我們將深刻檢視目前的融資渠道以期調整債務組合，降低平均借貸成本。同時，本集團會繼續留意變現一部分回收週期較長的項目，包括減持或出售，以進一步改善本集團的現金流狀況和土地儲備結構。

下半年計劃開工及竣工情況

2012年下半年，本集團預計新開工建築面積約為301萬平方米。此外，預計會有35個項目(或項目分期)將於2012年下半年竣工，竣工總建築面積為285萬平方米。其中可銷售面積為197萬平方米，歸屬於本集團的可售面積為142萬平方米。

2012年下半年計劃竣工項目列表

	項目名稱	分期	權益	總建築合計 (平方米)	可售面積 (平方米)
附屬公司	合肥玫瑰園	一期部分	100.0%	30,348	11,555
	南京玫瑰園	四期部分	70.0%	26,032	10,758
	南通玉蘭公寓	三期	77.0%	81,402	64,182
	新疆百合公寓	二期部分	50.0%	52,980	31,028
	青島膠州紫薇廣場	一期	100.0%	185,693	145,743
	青島理想之城	二期部分	80.0%	138,416	74,952
	寧波皇冠花園	三期	60.0%	41,169	26,669
	千島湖玫瑰園	二期	51.0%	29,757	25,036
	杭州西溪誠園知敬苑	一期	100.0%	142,175	94,085
	杭州麗江公寓	二期部分	100.0%	144,757	111,917
	杭州藍庭	四期部分	85.0%	39,155	24,212
	大連深藍中心	一期	80.0%	117,565	93,729
	北京誠園	三期	50.0%	26,000	24,972
	唐山南湖春曉	一期	100.0%	71,088	51,782
	長峙島項目	二期部分	96.9%	115,529	72,876
		練習綜合樓	96.9%	7,550	-
	臨安錢王文化廣場	一期	65.0%	73,254	52,778
	台州玫瑰園	一期部分	55.2%	47,528	30,816
		二期部分	55.2%	82,153	54,136
	諸暨綠城廣場	二期部分	60.0%	218,140	162,518
	杭州藍色錢江	三期部分	100.0%	175,373	121,935
	上海玫瑰園	五期	100.0%	11,585	7,471
	上海玉蘭花園	一期	100.0%	57,659	42,567
	杭州桃花源	七期部分	64.0%	13,942	8,094
	海南清水灣	一期部分	51.0%	93,332	64,685
	無錫玉蘭花園	二期	85.0%	199,709	148,691
	小計				<u>2,222,291</u>

項目名稱	分期	權益	總建築合計 (平方米)	可售面積 (平方米)	
共同控制實體／	濟南全運村	六期部分	45.0%	15,120	13,690
聯營公司	紹興玉園	四期	51.0%	13,352	8,762
	杭州麗園	整體	9.0%	73,906	50,286
	慈溪玫瑰園	二期	49.0%	134,231	80,640
	台州玉蘭廣場瓊華園	整體	40.0%	121,517	68,797
	杭州翡翠城	春曉苑	45.0%	31,958	16,896
	綠城•黃浦8號	一期	40.0%	23,821	20,831
	無錫蠡湖香樟園	一期部分	49.0%	27,329	22,037
	綠城西子•紫蘭公寓	一期	8.0%	72,861	51,876
	青山湖玫瑰園	二期部分	50.0%	41,434	36,664
	杭州星橋紫桂公寓	三期	35.0%	67,346	45,950
小計				<u>622,875</u>	<u>416,429</u>
總計				<u><u>2,845,166</u></u>	<u><u>1,973,616</u></u>

於2012年6月30日，綠城集團尚未在收益表確認的銷售收入為人民幣805億元(按本集團權益計為人民幣527億元)。本公司現時預計，如無不可預見之情況，這些收益大部分將在未來兩年逐步確認入賬，包括人民幣302億元將由綠城集團於2012年下半年入賬(按本集團權益計為人民幣214億元)。故本公司對前景感到樂觀。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團持有的物業權益於二零一二年六月三十日之價值的意見而編製的函件、估值概要及估值證書，以供載入通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

估值指示、目的及日期

吾等遵照閣下指示，對綠城(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)在中華人民共和國(「中國」)所持有的物業進行估值(詳見估值證書)，吾等確認已視察物業，作出相關查詢，並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對物業於二零一二年六月三十日(「估值日期」)價值的意見。

市值的定義

吾等對各項物業的估值乃指其市值，而市值根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)界定為「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎而非強迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值基準和假設

吾等的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊對價或優惠或任何特別價值因素)引致的估價升跌。

對物業估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號、證券及期貨事務監察委員會公司收購、合併及股份購回守則以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)的規定。

吾等對位於中國的物業進行估值時，除另有指明外，乃假設已獲授物業於各自期限(按象徵式年度土地使用費計算)的可轉讓土地使用權，以及已悉數繳付任何應付的土地出讓金。

就各物業的業權及 貴集團於物業的權益而言，吾等依賴由 貴集團提供的資料及 貴集團的法律顧問金誠同達律師事務所提供的意見。吾等對物業進行估值時，乃假設 貴集團擁有各物業的可執行業權，且於獲授的各整段未屆滿土地使用期限內有權自由且不受干擾地使用、佔用或出讓物業。

有關中國物業的業權及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴集團所提供資料，載於各估值證書的附註。

吾等估值時並無就物業所涉及的任何抵押、按揭或結欠負債或出售時所涉及的任何開支或稅項作出撥備。除另有指明外，否則吾等假設物業概不涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。吾等就物業依賴 貴集團法律顧問給予吾等的法律意見。

吾等的估值均按全部權益基準進行。

就位於中國的物業而言，吾等已獲 貴集團告知，潛在稅務負債包括按漸進稅率30%至60%計算的土地增值稅、按銷售額5%計算的營業稅、按營業稅11%計算的相關附加稅、以及按除稅前溢利25%計算的所得稅。於變現中國相關物業時須支付的具體稅務金額將按於呈報相關交易文件時按出售相關物業時相關稅務機關發出的正式稅務通知徵收。

就第一類及第二類項下 貴集團於中國持作出售及在建之物業而言，須支付相關稅務負債之可能性很高。據 貴集團告知，倘有關物業按估值金額出售，將產生估計潛在稅項負債金額約為人民幣5,728,800,000元。上述金額作說明用途，乃根據現行規則及於最後實際可行日期可得的資料計算。

就第三類項下 貴集團於中國持作未來發展的物業而言，由於 貴集團尚無計劃出售該等物業，須支付相關稅務負債之可能性很小。

估值方法

對於 貴集團於中國持作出售的第一類物業進行估值時，吾等使用直接比較法，參考於相關市場之可資比較銷售交易，並假設該等物業於其現有狀態可以交吉形式進行銷售。

就 貴集團於中國分別持有在建或持作未來發展的第二及三類物業而言，吾等假設有關於物業會按 貴集團提供予吾等的最新發展計劃(如有)發展及完工。吾等假設 貴集團已經或將會獲授發展計劃所需的一切有關政府機關的同意書、批文及執照，而毋須承擔嚴苛條件或拖延。吾等亦假設發展項目的設計及建設遵守當地的規劃規定，並已獲或將獲有關機關批准。吾等參照於有關市場可得的可資比較銷售憑證，採用直接比較法得出估值意見，並已考慮已支銷建築成本及完成發展項目將耗用的成本。「竣工後資本值」指假設發展項目於估值日期竣工，吾等對其總銷售價格的看法。

資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要，然而，吾等並無查閱文件的正本，以確定是否有任何修訂並未於交予吾等的副本上反映。

吾等估值時在極大程度上依賴 貴集團所提供有關中國物業的資料，亦已接納 貴集團提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇的憑證、樓宇竣工日期、車位數目、佔用詳情、土地及建築面積、將由 貴集團轉移的權益以及所有其他相關事項的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供的資料而作出，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供與估值有重大關係的資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏重大事實。

業權調查

吾等已獲提供中國物業業權文件摘要，但吾等並未就物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否有任何修訂並未於交予吾等的副本上反映。吾等亦未能確定中國物業業權，因此吾等依賴 貴集團所提供有關 貴集團中國物業權益的意見。

除另有指明外，假設物業不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等的戴德梁行上海辦事處估值師Eis Yao、George Deng及Jack Sun，以及天津辦事處估值師Thomas Tang曾於二零一二年七月及二零一二年九月期間視察物業的外部，並在可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在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是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。除另有說明外，吾等無法進行實地測量以核證物業的土地及建築面積，並假設吾等獲提供的文件所示面積乃屬準確。就該等在建或持作未來發展之物業，吾等並無進行土壤考察，以確定土壤狀況及設施是否適合用作未來發展。此外，吾等並無就物業進行任何環境調查。吾等之估值乃假定該等方面均為滿意，並假定建設過程中將不會產生非經常開支或延誤。

貨幣

除另有指明外，本估值報告中的所有金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

綠城中國控股有限公司
中華人民共和國
浙江省
杭州市
杭大路1號
黃龍世紀廣場
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
高級董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業組)
註冊中國房地產估價師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零一二年九月二十九日

附註： 陳家輝先生為註冊專業測量師(產業組)，於香港及中國物業估值方面擁有逾25年經驗。

估值概要

物業	於二零一二年 六月三十日 現況下的 資本值 (人民幣)		將由 貴集團 轉移的權益 (%)	將由 貴集團 於二零一二年 六月三十日 轉移的 現況下的 資本值 (人民幣)	
第一類－ 貴集團於中國持作出售的已竣工物業					
1. 中華人民共和國上海市 黃浦區中山南路566弄1、2號 綠城•上海黃浦灣一期 未售部分	1,460,000,000		25.5%	372,300,000	
2. 中華人民共和國 江蘇省無錫市濱湖區 高浪路南側立信大道東側 綠城•無錫玉蘭花園 一期未售部分	299,000,000		42.5%	127,075,000	

物業	於二零一二年	將由 貴集團	將由 貴集團
	於二零一二年 六月三十日 現況下的 資本值 (人民幣)	將由 貴集團 轉移的權益 (%)	於二零一二年 六月三十日 轉移的 現況下的 資本值 (人民幣)
3. 中華人民共和國 上海市閔行區中青路1555弄 綠城•上海玫瑰園 三期及四期未售部分	486,000,000	50%	243,000,000
第一類小計：	2,245,000,000		742,375,000

物業	於二零一二年	將由 貴集團	將由 貴集團
	於二零一二年 六月三十日 現況下的 資本值 (人民幣)	將由 貴集團 轉移的權益 (%)	於二零一二年 六月三十日 轉移的 現況下的 資本值 (人民幣)

第二類－ 貴集團於中國持有的在建物業

4.	中華人民共和國上海市 浦東新區唐鎮 西至齊愛路 北至唐龍路 綠城•上海玉蘭花園 在建項目	2,327,000,000	50%	1,163,500,000
5.	中華人民共和國 江蘇省蘇州市 蘇州工業園區 西華林街99號 綠城•蘇州御園 在建項目	3,286,000,000	42.25%	1,486,915,000

物業	於二零一二年	將由 貴集團	將由 貴集團
	於二零一二年 六月三十日 現況下的 資本值 (人民幣)	將由 貴集團 轉移的權益 (%)	於二零一二年 六月三十日 轉移的 現況下的 資本值 (人民幣)
6. 中華人民共和國 江蘇省無錫市濱湖區 立信大道面側及關山路北側 綠城•無錫太湖項目 一期在建項目	458,000,000	19.5%	89,310,000
7. 中華人民共和國 江蘇省無錫市濱湖區 高浪路南側立信大道東側 綠城•無錫玉蘭花園 二期在建項目	1,141,000,000	42.5%	484,925,000

物業	於二零一二年	將由 貴集團	將由 貴集團
	於二零一二年 六月三十日 現況下的 資本值 (人民幣)	將由 貴集團 轉移的權益 (%)	於二零一二年 六月三十日 轉移的 現況下的 資本值 (人民幣)
8. 中華人民共和國 天津市塘沽區 濱河西路以東、 萬順北道以南、 橫福路以北 綠城•天津藍色海岸 一期在建項目	200,000,000	40%	80,000,000
9. 中華人民共和國 上海市閔行區 馬橋鎮南至元江路 西至曙光路 綠城•上海玫瑰園 五期至七期在建項目	1,965,000,000	50%	982,500,000
第二類小計：	<u>9,377,000,000</u>		<u>4,287,150,000</u>

物業	於二零一二年	將由 貴集團	將由 貴集團
	於二零一二年 六月三十日 現況下的 資本值 (人民幣)	將由 貴集團 轉移的權益 (%)	於二零一二年 六月三十日 轉移的 現況下的 資本值 (人民幣)
第三類－ 貴集團於中國持作未來發展的物業			
10. 中華人民共和國 上海市黃浦區 董家渡街道620街坊1/1丘 綠城•上海黃浦灣 二至四期待建項目土地	5,142,000,000	25.5%	1,311,210,000
11. 中華人民共和國 上海市黃浦區悅來街東 復興東路南 豆市街西 白渡路北 631、632街坊1/1丘 綠城•上海黃浦灣 五至六期待建項目土地	415,000,000	25.5%	105,825,000

物業	於二零一二年	將由 貴集團	將由 貴集團
	於二零一二年 六月三十日 現況下的 資本值 (人民幣)	將由 貴集團 轉移的權益 (%)	於二零一二年 六月三十日 轉移的 現況下的 資本值 (人民幣)
12. 中華人民共和國 江蘇省蘇州市 蘇州工業園區 獨墅湖北側高和路南側 綠城•蘇州玫瑰園 待建項目土地	3,631,000,000	33.33%	1,210,212,300
13. 中華人民共和國 江蘇省無錫市濱湖區 立信大道西側觀山路北側 綠城•無錫太湖項目 二及三期待建項目土地	1,343,000,000	19.5%	261,885,000

物業	於二零一二年	將由 貴集團	將由 貴集團
	於二零一二年 六月三十日 現況下的 資本值 (人民幣)	將由 貴集團 轉移的權益 (%)	於二零一二年 六月三十日 轉移的 現況下的 資本值 (人民幣)
14. 中華人民共和國 江蘇省無錫市濱湖區 高浪路南側 立信大道東側 綠城•無錫玉蘭花園 三期待建項目土地	182,000,000	42.5%	77,350,000
15. 中華人民共和國 江蘇省常州市武進區 武宜路以西A至E地塊 綠城•常州玉蘭廣場 一至五期待建項目土地	949,000,000	18.5%	175,565,000

物業	於二零一二年	將由 貴集團	將由 貴集團
	六月三十日 現況下的 資本值 (人民幣)	將由 貴集團 轉移的權益 (%)	於二零一二年 六月三十日 轉移的 現況下的 資本值 (人民幣)
16. 中華人民共和國 天津塘沽區 濱河西路以東 萬順北道以南 橫福路以北 綠城•天津藍色海岸二期 待建項目土地	117,000,000	40%	46,800,000
第三類小計：	<u>11,779,000,000</u>		<u>3,188,847,300</u>
第一至三類總計：	<u><u>23,401,000,000</u></u>		<u><u>8,218,372,300</u></u>

估值證書

第一類— 貴集團於中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下的資本值
1. 中華人民共和國 上海市黃浦區 中山南路566弄 1、2號 綠城•上海黃浦灣 一期未售部分	<p>該物業包括高層住宅單位及地庫停車位未售部分，建於一幅總土地面積約16,380平方米的土地上，該地塊為總土地面積約47,050平方米的整片土地之一部分，被稱為綠城•上海黃浦灣一期。</p> <p>該物業於二零一二年竣工，總建築面積為18,986.30平方米，作住宅用途，及233個未售停車位。</p> <p>該物業位於上海市區黃浦區中山南路西側。鄰近發展項目主要為住宅及商業項目。</p> <p>該物業土地使用權已獲授權為期70年，將於二零七四年八月三十日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣 1,460,000,000元</p> <p>(將由 貴集團 轉移的 25.5%權益： 人民幣 372,300,000元)</p>

附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局(「授予人」)與上海華浙外灘置業有限公司(「承授人」)於二零零四年八月三十一日訂立的上海市國土使用權出讓合同第(2004) 58號，物業的土地使用權(包括總土地面積約47,050平方米及地上總建築面積不多於161,500平方米)已授予承授人作住宅用途及商業用途，分別為期70年及40年，代價為人民幣44,410,000元。
- 根據上海市規劃和土地管理局(「授予人」)與上海華浙外灘置業有限公司(「承授人」)於二零一零年八月十日訂立的上海市國土使用權出讓合同第(2004) 58號的補充協議第(2010) 4號，承授人接納就地上總建築面積不多於169,888.50平方米支付額外土地出讓金人民幣99,403,700元。
- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零一二年五月二十九日發出房地產權證第(2012) 001292號，物業(總土地面積41,807平方米及總建築面積55,906.42平方米)的業權所有權已歸屬於上海華浙外灘置業有限公司為期70年，作住宅用途，直至二零七四年八月三十日屆滿。
- 根據上海市規劃局於二零零四年八月十六日發出的建設用地規劃許可證第(2004) 0144號，面積為63,360平方米之一幅土地的建設地盤符合城市規劃規定。

- (5) 根據兩份建設工程規劃許可證，總建築面積79,067.79平方米的物業建設工程符合建設工程規定，獲批的詳情如下：

證書編號	發出日期	大廈	地上建築 面積 (平方米)	地下建築 面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)
(2007) 01070906F02510	二零零七年 九月五日	公寓第1及2座	54,812.45	3,138.60	57,951.05
(2008) 01080110F00103	二零零七年 十二月二十四日	公寓第1期地庫 停車位	0.00	21,116.74	21,116.74
總計：			<u>54,812.45</u>	<u>24,255.34</u>	<u>79,067.79</u>

- (6) 根據上海市規劃局於二零零八年八月五日發出的建設工程規劃許可證補充通告第(2008) 24號，經調整地下總建築面積5,441.94平方米之公寓第1及2座工地，符合建設工程規定並已獲批。
- (7) 根據三份建設工程施工許可證第0510HP0009D01 310101200503100419至0510HP0009D03 310101200503100419號(全部均由上海市建設委員會於二零零七年六月十五日至二零零八年一月十七日期間發出)，總建築面積79,067平方米之物業符合施工規定並已獲批。
- (8) 根據由上海市房屋土地資源管理局於二零零九年八月七日及二零一零年一月二十六日發出的兩份商品房預售許可證第(2009) 00000559及(2010) 0000013號，總建築面積76,453.64平方米之物業獲准預售。
- (9) 根據日期為二零一二年四月二十五日的建設工程竣工驗收證書第2012HP0059號，總建築面積約57,659平方米的董家渡區第11段舊區重建項目已竣工。
- (10) 據 貴集團告知，總建築面積約5,162.88平方米之物業一部分須受限於多份買賣協議，總代價為人民幣354,567,465元。上述就物業的此部分總代價已反映並計入吾等的上文所示的估值內。
- (11) 根據日期為二零一二年四月十八日的營業執照第310101000387233號，上海華浙外灘置業有限公司於二零零二年九月二十六日成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，經營有效期由二零零二年九月二十六日至二零二八年九月三十日。
- (12) 吾等已獲 貴集團法律顧問提供就有關物業業權發出的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 上海華浙外灘置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

- (iii) 倘該物業任何部分已進行按揭，在 貴集團須履行按揭或取得承按人的事先同意的情况下，上海華浙外灘置業有限公司有權將該物業土地使用權及樓宇擁有權自由租賃、轉讓、按揭及出售；
- (iv) 就已訂約出售但未完成正式轉讓手續的物業，上海華浙外灘置業有限公司須於買家遵守協議中的全部條款後，將物業所有權交付予有關買家。在未向有關政府部門登記轉讓物業所有權前，物業所有權仍歸上海華浙外灘置業有限公司所有，然而未經有關買家許可或上述協議未撤銷前，上海華浙外灘置業有限公司無權轉讓、出租、按揭或處置該物業；
- (v) 於二零一二年四月二十六日至二零一四年四月二十五日期間，物業已就人民幣500,000,000元之債務抵押予中國信達資產管理股份有限公司；及
- (vi) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
- (13) 根據 貴集團提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

上海市國土使用權出讓合同	有
上海市國土使用權出讓合同補充協議	有
房地產權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設用地規劃許可證	有
建設用地規劃許可證補充通告	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建設工程竣工驗收證書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下的資本值
2. 中華人民共和國 江蘇省無錫市 濱湖區 高浪路南側 立信大道東側 綠城•無錫 玉蘭花園一期 未售部分	該物業包括高層住宅單位及地庫停車位之未售部分，建於一幅總土地面積約49,672.30平方米的土地上，該地塊為總土地面積約180,826.20平方米的整片土地之一部分，被稱為綠城•無錫玉蘭花園一期	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 299,000,000元 (將由 貴集團 轉移的 42.5%權益： 人民幣 127,075,000元)
	該物業於二零零九年竣工，包括總建築面積22,809.31平方米作住宅用途及28,000平方米作停車場用途。		
	該物業位於無錫市區之濱湖區立信大道東側。鄰近發展項目主要為住宅及商業項目。		
	該物業土地使用權已獲授權，將分別於二零七八年一月三十一日及二零四八年一月三十一日屆滿，分別作住宅及商業用途。		

附註：

- (1) 根據無錫市政府於二零零八年二月三日發出的國土使用權證第(2008) 14號，該物業的土地使用權(包括總土地面積約49,672.30平方米)已歸屬於無錫綠城房地產開發有限公司作住宅用途及商業用途，分別於二零七八年一月三十一日及二零四八年一月三十一日屆滿。

- (2) 根據無錫市國土資源局(「授予人」)與中國國有企業無錫市太湖新城建設投資管理有限公司(「承授人」)於二零零七年九月六日訂立之國土使用權出讓合同第(2007) 41，授予人向承授人授予地塊A(該物業)及兩幅土地(即地塊B及地塊C)之土地使用權，詳情如下：

- | | | |
|-------|--------|--|
| (i) | 位置： | 太湖新城核心區 |
| (ii) | 土地面積： | 562,289.50平方米 |
| (iii) | 土地用途： | 地塊A：商業及住宅；
地塊B：商業、寫字樓及文娛；及
地塊C：商業及寫字樓。 |
| (iv) | 土地使用期： | 40年(商業用途)；
50年(寫字樓用途)；及
70年(住宅用途)。 |
| (v) | 地積比率： | 2.2(地塊A)
4.2(地塊B)
1.2(地塊C) |

據 貴集團告知，由於地塊B及C並非屬於無錫綠城房地產開發有限公司，故該等地塊並不相關，故本估值並不包含該等地塊。

- (3) 根據無錫市國土資源局、無錫市太湖新城建設投資管理有限公司及無錫綠城房地產開發有限公司於二零零八年一月十五日訂立之國土使用權出讓合同補充協議第(2007) 41號，誠如國土使用權出讓合同第(2007) 41號所述，該物業(即土地面積約180,826.20平方米之地塊A)土地使用權已由無錫市太湖新城建設投資管理有限公司轉移至無錫綠城房地產開發有限公司。
- (4) 根據無錫市城市規劃局於二零零八年二月三日發出的建設用地規劃許可證第3202112008B0003號，該物業為面積180,826.20平方米之一幅土地的建築土地一部分，符合城市規劃的規定。
- (5) 根據日期為二零一一年十二月十二日之建設工程規劃許可證第F-3202112011B0067號，總建築面積為187,558平方米之該物業建設工程符合建設工程的規定並已獲批准。
- (6) 根據無錫市建委於二零一一年十二月二十九日發出的通過竣工綜合驗收備案的通第(2011) 76號，總建築面積約187,558平方米之該物業已竣工。
- (7) 據 貴集團告知，建築面積約11,331.31平方米之該物業部分受總代價人民幣104,832,914元之多項買賣協議約束。該物業該部分之上述總代價已計入上述估值並於其中反映。
- (8) 根據日期為二零一零年五月二十一日之營業執照第320211000013326號，無錫綠城房地產開發有限公司為於二零零七年十二月七日成立的有限公司，註冊資本為人民幣102,000,000元，經營有效期自二零零七年十二月七日至二零二七年十二月六日。

- (9) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 無錫綠城房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 倘該物業任何部分已進行按揭，在 貴集團須履行按揭或取得承按人的事先同意的情況下，無錫綠城房地產開發有限公司有權將該物業土地使用權及樓宇擁有權自由租賃、轉讓、按揭及出售；
 - (iv) 就已訂約出售但未完成正式轉讓手續的物業，無錫綠城房地產開發有限公司須於買家遵守協議中的全部條款後，將物業所有權交付予有關買家。在未向有關政府部門登記轉讓物業所有權前，物業所有權仍歸無錫綠城房地產開發有限公司所有，然而未經有關買家許可或上述協議未撤銷前，上海華浙外灘置業有限公司無權轉讓、出租、按揭或處置該物業；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
- (10) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的授出狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同補充協議	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
通過竣工綜合驗收備案的通知	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下的資本值
3. 中華人民共和國 上海市閔行區 中青路1555弄 綠城•上海玫瑰園 三期及四期 未售部分	該物業包括建於一幅總土地面積約160,817平方米土地上的別墅未售部分，為總土地面積約803,351.9平方米的土地一部分，稱為綠城•上海玫瑰園三期及四期。	於估值日期， 該物業為空置。	人民幣 486,000,000元 (將由 貴集團 轉移的 50%權益： 人民幣 243,000,000元)
	於二零一一年及二零一二年期間竣工，該物業包括總建築面積8,022.50平方米，作住宅用途。		
	該物業位於閔行區馬橋鎮中青路，為上海市近郊地區。鄰近發展項目主要為住宅項目。		
	該物業已獲授為期70年之土地使用權，於二零七年二月二十七日屆滿，用作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據日期為二零零三年四月二十二日至二零零六年二月二十八日期間的國土使用權出讓合同第(2003) 64、(2006) 31、(2006) 29、(2006) 30、(2006) 32及(2006) 33號，上海市閔行區房屋土地管理局已向上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司授予該物業總土地面積為803,351.9平方米的土地使用權。

- (2) 根據五份上海房地產權證，該土地(包括總土地面積約797,783平方米)的土地使用權已歸屬上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	發出日期	地點	土地使用年期 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2006) 045226	二零零六年 九月二日	馬橋鎮380街1/5	二零七三年 六月二十九日	317,438
(2008) 043042	二零零八年 十月十七日	馬橋鎮380街10/13丘	二零七六年 二月二十七日	116,885
(2008) 043044	二零零八年 十月十七日	馬橋鎮380街10/14丘	二零七六年 二月二十七日	141,209
(2008) 043041	二零零八年 十月十七日	馬橋鎮380街10/16丘	二零七六年 二月二十七日	105,797
(2008) 043043	二零零八年 十月十七日	馬橋鎮380街10/15丘	二零七六年 二月二十七日	116,454
總計：				797,783

- (3) 根據市住房保障房屋管理發出之上海市新建住宅交付使用許可證第(2011) 051-1、(2011) 051-2及(2012) 015號，總建築面積約25,133.47平方米的工程已完成。
- (4) 據 貴集團告知，建築面積約為4,652.35平方米的部分該物業受多項買賣協議規限，總代價為人民幣273,459,241元。該物業之此部分的上述總代價已反映及包括於吾等上述估值中。
- (5) 根據日期為二零一二年四月十三日之營業執照第310112000362795號上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司為於二零零二年六月十九日成立的有限公司，註冊資本為人民幣196,080,000元，有效營業期由二零零二年六月十九日至二零二二年六月十八日。
- (6) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司持有該物業之有效法定業權，有權連同該物業土地使用權的剩餘年期轉讓該物業而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
 - (iii) 所有土地出讓金、公用設施成本、配套基建費用及對任何原居民作出之賠償及搬遷費已悉數支付，以配合待建項目的需要；及
 - (iv) 該物業之建議設計及建設工程已獲相關政府部門批准。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的授出狀況如下：

國土使用權出讓合同	有
房地產權證	有
上海住宅交付證	有
營業執照	有

估值證書

第二類－ 貴集團於中國持有的在建物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下的資本值								
4. 中華人民共和國 上海市浦東新區 唐鎮 西至齊愛路 北至唐龍路 綠城•上海 玉蘭花園 在建項目	綠城•上海玉蘭花園設計 為住宅發展項目並於一幅 土地面積約58,163平方米的 地塊興建。全面竣工後，待 建項目將包括公寓及地庫 停車位。 該物業正在興建，並計劃 於二零一三年竣工，規劃 建築面積如下：	於估值日期， 該物業在興建 中。	人民幣 2,327,000,000元 (將由 貴集團 轉移的 50%權益： 人民幣 1,163,500,000元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃 部分</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>89,320.85</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>45,170.31</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>134,491.16</u></td> </tr> </tbody> </table>	計劃 部分	概約規劃 建築面積 (平方米)	公寓	89,320.85	地庫	45,170.31	總計：	<u>134,491.16</u>		
計劃 部分	概約規劃 建築面積 (平方米)										
公寓	89,320.85										
地庫	45,170.31										
總計：	<u>134,491.16</u>										
	<p>該物業位於浦東新區唐鎮 唐龍路與齊愛路交匯處。 周邊主要是住宅發展項目。</p> <p>該物業已獲授作住宅用途 的土地使用權為期70年， 將於二零八零年一月三十 日屆滿。</p>										

附註：

- (1) 根據上海房屋土地資源管理局(「授予人」)與上海綠順房地產集團有限公司(「承授人」)於二零一零年一月二十七日訂立的上海國土使用權出讓合同第(2010)1號，該物業(總土地面積約為58,163平方米及地面總建築面積87,244.50平方米)的土地使用權已授予承授人，為期70年，作住宅用途，代價為人民幣1,661,110,000元。
- (2) 根據上海房屋土地資源管理局(「授予人」)與上海綠順房地產集團有限公司及上海綠順房地產開發有限公司於二零一零年四月十三日訂立的上海國土使用權出讓合同第(2010)1號補充協議第(2010)24號，該物業的土地使用權已由上海綠順房地產集團有限公司轉讓予上海綠順房地產開發有限公司。
- (3) 根據上海房屋土地資源管理局發出日期均為二零一零年四月二十九日的房地產權證第(2010)032237號及第(2010)032234號，該物業(總土地面積為58,163平方米)的業權所有權已歸屬於上海綠順房地產開發有限公司，為期70年，作住宅用途，直至二零八零年一月三十一日屆滿。
- (4) 根據上海市規劃局於二零一零年四月二十七日發出的建設用地規劃許可證第(2010)EA31011520109069號，一幅面積58,163平方米的地塊的建築地盤符合城市規劃的規定。
- (5) 根據上海市規劃局於二零一零年七月十四日至二零一零年十一月一日期間發出的建設工程規劃許可證第(2010)FA31011520109149號及第(2010)FA31011520109269號，該物業(總建築面積為134,491.16平方米)的建設工程已符合施工規定並已獲批准施工。
- (6) 根據上海建設委員會於二零一零年十一月一日發出的建設工程施工許可證第1002PD0036 D01 310115201003313919號，總建築面積為129,380平方米的該物業的建設工程已符合建程工程施工規定並已獲批准施工。
- (7) 根據上海房屋土地資源管理局發出的五份商品房預售許可證第(2011)0000473號、第(2012)0000105號、第(2011)0000472號、第(2011)0000190號及第(2011)0000474號，總建築面積為95,187.08平方米的該物業已獲批准進行預售。
- (8) 據貴集團告知，截至估值日期該物業已用總建築成本為人民幣477,560,000元，而截至估值日期尚需建築成本為人民幣816,900,000元以完成該物業。吾等於估值中已計及上述金額。
- (9) 據貴集團告知，建築面積約為24,516.85平方米的部分該物業受多項買賣協議規限，總代價為人民幣1,100,490,000元。部分該物業的上述總代價已反映及包括於吾等上述估值中。
- (10) 於二零一二年六月三十日，待建項目的竣工後資本值約為人民幣4,091,000,000元。
- (11) 根據日期為二零一零年三月二十三日的營業執照第310115001197087號，上海綠順房地產開發有限公司為於二零一零年一月二十九日成立的有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000,000元，經營有效期自二零一零年一月二十九日至二零二零年一月二十八日。
- (12) 吾等已獲貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；

- (ii) 已訂約出售但未完成正式轉讓程序的該物業，上海綠順房地產開發有限公司在符合協議所載的所有條款後，須向相關買家交付該物業擁有權。在於相關政府部門登記物業擁有權的轉讓前，該物業擁有權仍歸屬於上海綠順房地產開發有限公司。然而，上海綠順房地產開發有限公司在未取得相關買家的事先批准下，無權轉讓、租賃、按揭或出售該物業或退出上述協議；
- (iii) 已支付及結清國有土地使用權出讓合同所述的所有土地出讓金；
- (iv) 該物業的建議設計及建設已獲有關政府部門批准；
- (v) 部分該物業已按揭予中國建設銀行股份有限公司浦東分行，抵押期由二零一零年十二月十六日至二零一三年十二月十五日；及
- (vi) 倘該物業任何部分已進行按揭，在 貴集團須履行按揭或取得承按人的事先同意的情況下，上海綠順房地產開發有限公司有權將該物業土地使用權及樓宇擁有權自由租賃、轉讓、按揭及出售。
- (13) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的授出狀況如下：

上海國土使用權出讓合同	有
上海國土使用權出讓合同補充協議	有
房地產權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下的資本值														
			人民幣														
5. 中華人民共和國 江蘇省蘇州市 蘇州工業園區 西華林街99號 綠城•蘇州御園 在建項目	綠城•蘇州御園設計為住宅發展項目並於一幅土地面積約155,644.07平方米的地塊分兩期興建。全面竣工後，該待建項目將包括128間獨立別墅、192間公寓及地庫停車位。 該物業正在興建並計劃於二零一四年竣工，其規劃總建築面積如下：	於估值日期，該物業在興建中。	3,286,000,000元 (將由 貴集團轉移的45.25%權益：人民幣1,486,915,000元)														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃部分</th> <th>概約規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>別墅</td> <td>99,477.78</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>80,965.71</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>3,074.00</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>25,923.82</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>209,441.31</u></td> </tr> </tbody> </table>	計劃部分	概約規劃建築面積 (平方米)	別墅	99,477.78	公寓	80,965.71	會所	3,074.00	地庫		停車位	25,923.82	總計：	<u>209,441.31</u>		
計劃部分	概約規劃建築面積 (平方米)																
別墅	99,477.78																
公寓	80,965.71																
會所	3,074.00																
地庫																	
停車位	25,923.82																
總計：	<u>209,441.31</u>																
	該物業位於蘇州新開發區內的工業園縱二路。周邊主要為住宅及商業發展項目。																
	該物業已獲授土地使用權，將於二零八零年一月十一日及二零五零年一月十一日屆滿，分別作住宅用途以及商業及服務用途。																

附註：

- (1) 根據日期為二零一一年一月十七日國有土地使用證第(2011) 00007號，該物業(總土地面積約為155,664.07平方米)的土地使用權已歸屬蘇州綠城御園房地產開發有限公司，期限分別於二零零八年一月十一日及二零零五年一月十一日屆滿，分別作住宅用途以及商業及服務用途。
- (2) 根據蘇州市工業區國土房產局(「授予人」)與綠城房地產集團有限公司(「承授人」)於二零零九年九月二十二日訂立的國土使用權出讓合同第3205032009CR0061號，該物業(總土地面積約為155,664.07平方米)的土地使用權已授予承授人，代價人民幣2,500,000,000元。
- (3) 根據蘇州市工業區國土房產局(「授予人」)與綠城房地產集團有限公司及蘇州綠城御園房地產開發有限公司於二零一零年一月八日訂立的國土使用權出讓合同補充協議第3205032009CR0061號，該物業的土地使用權已由綠城房地產集團有限公司轉讓予蘇州綠城御園房地產開發有限公司。
- (4) 根據蘇州市規劃局於二零一零年二月二十二日發出的建設用地規劃許可證第B20090009-01號，一幅面積155,660平方米的地塊的建築地盤符合城市規劃的規定。
- (5) 根據蘇州市規劃局於二零一零年六月十二日至二零一一年十一月十五日期間發出的三份建設工程規劃許可證第20101393號、第20103116號及第20112390號，該物業(總建築面積為505,571.3平方米)的建設工程已符合建設工程規定並已獲批准施工。
- (6) 根據蘇州建設局於二零一零年六月十八日至二零一一年六月二十二日期間發出的兩份建設工程施工許可證第320594201006180101號及第320594201106220101號，總建築面積約為209,441.31平方米的該物業的建設工程已符合建程工程施工規定並已獲批准施工。
- (7) 蘇州市住房建設局發出的三份商品房預售許可證第(2011) 039號、第(2011) 039號及第(2012) 071號，總建築面積為124,489.23平方米的該物業已獲批准進行預售。
- (8) 據 貴集團告知，建築面積約為18,243.52平方米的部分該物業受多項買賣協議規限，總代價為人民幣961,185,840元。部分該物業的上述總代價已反映及包括於吾等上述估值中。
- (9) 據 貴集團告知，截至估值日期該物業已用總建築成本約人民幣629,740,000元，而截至估值日期尚需建築成本約人民幣1,000,380,000元以完成該物業。吾等於估值中已計及上述金額。
- (10) 於二零一二年六月三十日，待建項目的竣工後資本值約為人民幣5,788,000,000元。
- (11) 根據營業執照第320594000150433號，蘇州綠城御園房地產開發有限公司為於二零零九年十二月二十二日成立的有限公司，註冊資本為人民幣250,000,000元。
- (12) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；

- (ii) 已訂約出售但未完成正式轉讓程序的該物業，蘇州綠城御園房地產開發有限公司在符合協議所載的所有條款後，須向相關買家交付該物業擁有權。在於相關政府部門登記物業擁有權的轉讓前，該物業擁有權仍歸屬於蘇州綠城御園房地產開發有限公司。然而，蘇州綠城御園房地產開發有限公司在未取得相關買家的事先批准下，無權轉讓、租賃、按揭或出售該物業或退出上述協議；
- (iii) 已支付及結清國有土地使用權出讓合同所述的所有土地出讓金；
- (iv) 部分該物業已按揭予中國工商銀行股份有限公司蘇州工業園支行，抵押期由二零一一年一月三十日至二零一三年六月二十一日；
- (v) 部分該物業已按揭予中國銀行股份有限公司蘇州工業園支行，抵押期由二零一一年一月三十日至二零一二年十二月三十日；
- (vi) 部分該物業已按揭予中國農業銀行股份有限公司蘇州工業園支行，抵押期由二零一一年一月三十日至二零一三年六月二十八日；及
- (vii) 倘該物業任何部分已進行按揭，在 貴集團須履行按揭或取得承按人的事先同意的情況下，蘇州綠城御園房地產開發有限公司有權將該物業土地使用權及樓宇擁有權自由租賃、轉讓、按揭及出售。
- (13) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的授出狀況如下：

國有土地使用證	有
國土使用權出讓合同	有
國土使用權出讓合同補充協議	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
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下的資本值										
			人民幣										
6. 中華人民共和國 江蘇省無錫市 濱湖區 綠城•無錫太湖 項目 一期在建項目	綠城•無錫太湖項目設 計為住宅及商業發展項 目並於一幅土地面積約 43,452.80平方米的地塊興 建，該地塊為總土地面積 約171,572.20平方米的整片 土地之一部分。 該物業包括正在興建之綠 城•無錫太湖項目一期，並 包括高層住宅及地庫停車 位。 該物業計劃於二零一四年 竣工。 竣工後，該物業將包括下 列建築面積：	於估值日期， 該物業在興建 中。	人民幣 458,000,000元 (將由 貴集團 轉移的 19.5%權益： 人民幣 89,310,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃 部分</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>123,721.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>14,397.00</td> </tr> <tr> <td>地庫停車位</td> <td>52,538.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>190,656.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	計劃 部分	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	123,721.00	配套設施	14,397.00	地庫停車位	52,538.00	總計：	<u>190,656.00</u>		
計劃 部分	概約規劃 建築面積 (平方米)												
住宅	123,721.00												
配套設施	14,397.00												
地庫停車位	52,538.00												
總計：	<u>190,656.00</u>												
	該物業位於武進區武夷路， 屬武進區市中心地帶。周 邊主要為住宅及商業發展 項目。 該物業已獲授土地使用權， 並於二零四九年八月十二 日(商業用途)、二零七九年 八月十二日(住宅用途)及 二零五九年八月十二日(其 他用途)屆滿。												

附註：

- (1) 根據日期為二零一零年四月二十六日之國有土地使用證(2010)第017號，該物業(由總土地面積約43,452.8平方米組成)之土地使用權已歸屬無錫太湖綠城置業有限公司，期限將於二零四九年八月十二日(商業用途)、二零七九年八月十二日(住宅用途)及二零五九年八月十二日(其他用途)屆滿。
- (2) 根據中華人民共和國無錫市國土資源局(「授予人」)與無錫市太湖新城建設投資管理有限公司(「承授人」)於二零零九年八月十三日訂立之國有土地使用權出讓合同第3202012009CR0025號，該物業的土地使用權已授予承授人，詳情如下：

土地面積	：	171,572.20平方米
土地用途	：	住宅、商業及其他用途
土地使用期	：	70年(住宅用途)、40年(商業用途)及50年(其他用途)
總建築面積	：	377,458.8平方米
土地出讓金	：	人民幣1,100,000,000元
- (3) 根據中華人民共和國無錫市國土資源局、無錫市太湖新城建設投資管理有限公司及無錫太湖綠城置業有限公司於二零一零年二月二日訂立之國有土地使用權出讓合同第(2007)41號之補充協議，該物業之土地使用權(誠如國有土地使用權出讓合同第3202012009CR0025號所載地盤面積約171,572.20平方米之地塊)已由無錫市太湖新城建設投資管理有限公司轉移至無錫太湖綠城置業有限公司。
- (4) 根據無錫市規劃局於二零一零年四月十九日發出的建設用地規劃許可證第3202112010B0009號，地盤面積約171,572.2平方米的建築地盤土地乃符合城市規劃的規定，並已獲批准。
- (5) 根據無錫市規劃局於二零一一年七月一日發出的建設工程規劃許可證第F-3202112011B0039號，總建築面積約190,656平方米的建設工程乃符合城市建設的規定，並已獲批准。
- (6) 根據無錫市建設局於二零一一年七月二十二日發出的兩份建設工程施工許可證第3202112011072200003A號及第3202112011072200004A號，總建築面積約190,656平方米的建設工程乃符合施工規定，並已獲批准。
- (7) 據 貴集團告知，截至估值日期已用總建築成本人民幣70,490,000元，而截至估值日期尚需建築成本約人民幣795,290,000元以完成該物業，吾等於估值過程中，已計及該等金額。
- (8) 於二零一二年六月三十日，待建項目的竣工後資本值約為人民幣1,571,000,000元。
- (9) 根據日期為二零一一年五月十二日之營業執照第320211000201105120141N號，無錫太湖綠城置業有限公司為於二零一零年一月二十五日成為的有限公司，註冊資本為人民幣300,000,000元，經營有效期自二零一零年一月二十五日開始。
- (10) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 無錫太湖綠城置業有限公司擁有該物業的適當合法業權，有權轉讓該物業土地使用權的剩餘年期而毋須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、公共設施費用、附屬基礎設施費用以及為建議的發展項目拆遷任何原住居民的補償及安置費用均已悉數支付；

- (iii) 該物業的建議設計及建設已獲有關政府部門批准；及
- (iv) 該物業已抵押予海爾集團財務有限責任公司，抵押期由二零一一年八月三十日至二零一四年八月二十九日。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的授出狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同補充協議	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
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下的資本值											
				人民幣										
7. 中華人民共和國 江蘇省無錫市 濱湖區 高浪路南側 立信大道東側 綠城•無錫 玉蘭花園 二期在建項目	綠城•無錫玉蘭花園設 計為住宅及商業發展項 目並於一幅土地面積約 54,540.40平方米的地塊興 建，該地塊為總土地面積 約180,826.20平方米的整片 土地之一部分。 該物業包括正在興建之綠 城•無錫玉蘭花園二期，並 包括高層住宅及地庫停車 位。 該物業計劃於二零一二年 竣工。竣工後，該物業將包 括下列建築面積：	於估值日期， 該物業在興建 中。	1,141,000,000元	(將由 貴集團 轉移的 42.5%權益： 人民幣 484,925,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃 用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>167,987.20</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>11,386.30</td> </tr> <tr> <td>地庫停車位</td> <td>76,739.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>256,112.50</u></td> </tr> </tbody> </table>	計劃 用途	概約 建築面積 (平方米)	高層住宅	167,987.20	配套設施	11,386.30	地庫停車位	76,739.00	總計：	<u>256,112.50</u>			
計劃 用途	概約 建築面積 (平方米)													
高層住宅	167,987.20													
配套設施	11,386.30													
地庫停車位	76,739.00													
總計：	<u>256,112.50</u>													
	該物業位於無錫市區之濱 湖區立信大道東側。鄰近 發展項目主要為住宅及商 業項目。 該物業已獲授土地使用 權，將於二零七八年一月 三十一日及二零四八年一 月三十一日屆滿，分別作 住宅及商業用途。													

附註：

- (1) 根據無錫市政府於二零一一年五月三日發出的國土使用權證第(2008) 15號，該物業的土地使用權(包括總土地面積約84,540.40平方米)已歸屬於無錫綠城房地產開發有限公司作住宅用途及商業用途，分別於二零七八年一月三十一日及二零四八年一月三十一日屆滿。
- (2) 根據無錫市國土資源局(「授予人」)與中國國有企業無錫市太湖新城建設投資管理有限公司(「承授人」)於二零零七年九月六日訂立之國土使用權出讓合同第(2007) 41號，授予人向承授人授予地塊A(該物業)及兩幅土地(即地塊B及地塊C)之土地使用權，詳情如下：
 - (i) 位置：太湖新城核心區
 - (ii) 土地面積：562,289.50平方米
 - (iii) 土地用途：地塊A：商業及住宅；
地塊B：商業、寫字樓及文娛；及
地塊C：商業及寫字樓。
 - (iv) 土地使用期：40年(商業用途)；
50年(寫字樓用途)；及
70年(住宅用途)。
 - (v) 地積比率：2.2(地塊A)
4.2(地塊B)
1.2(地塊C)

據貴集團告知，由於地塊B及C並非屬於無錫綠城房地產開發有限公司，故該等地塊並不相關，故本估值並不包含該等地塊。

- (3) 根據無錫市國土資源局、無錫市太湖新城建設投資管理有限公司及無錫綠城房地產開發有限公司於二零零八年一月十五日訂立之國土使用權出讓合同補充協議第(2007) 41號，誠如國土使用權出讓合同第(2007) 41號所述，該物業(即土地面積約180,826.20平方米之地塊A)土地使用權已由無錫市太湖新城建設投資管理有限公司轉移至無錫綠城房地產開發有限公司。
- (4) 根據無錫市城市規劃局於二零零八年二月三日發出的建設用地規劃許可證第3202112008B0003號，該物業為面積180,826.20平方米之一幅土地的建築土地一部分，符合城市規劃的規定。
- (5) 根據日期為二零一零年四月十九日之建設工程規劃許可證第F-3202112010B0012號，總建築面積為256,113平方米之該物業建設工程符合建設工程的規定並已獲批准。
- (6) 根據無錫市城鄉建設委員會於二零一零年一月三十日發出的兩份建設工程施工許可證第3202112010043000001A號及第3202112010043000002A號，總建築面積分別為135,097平方米及121,016平方米之物業的建設工程符合工程施工的規定，並已獲許可。
- (7) 根據無錫市住房及農村建設局於二零一零年十月十三日至二零一一年六月二十九日期間發出的四份商品房預售許可證第(2010) 151號、第(2010) 160號、第(2011) 065號及第(2010) 148號，總建築面積134,530.13平方米之該物業獲准預售。
- (8) 據貴集團告知，截至估值日期該物業已用總建築成本約人民幣518,310,000元，而截至估值日期尚需建築成本約人民幣716,770,000元以完成該物業。吾等於估值中已計及上述金額。
- (9) 於二零一二年六月三十日，待建項目的竣工後資本值約為人民幣2,257,000,000元。

- (10) 根據日期為二零一零年五月二十一日之營業執照第320211000013326號，無錫綠城房地產開發有限公司為於二零零七年十二月七日成立的有限公司，註冊資本為人民幣102,000,000元，經營有效期自二零零七年十二月七日至二零二七年十二月六日。
- (11) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 無錫綠城房地產開發有限公司擁有該物業的適當合法業權，有權轉讓該物業土地使用權的剩餘年期而無需向政府支付額外土地出讓金或其他繁重開支；
 - (iii) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清；
 - (iv) 該物業的建議設計及建設已獲有關政府部門批准；
 - (v) 該物業已抵押予中國銀行股份有限公司無錫分行，抵押期由二零一零年九月三日至二零一三年六月三十日；及
 - (vi) 除上述抵押外，該物業概不受強佔、抵押、任何其他權利及第三方權利限制。
- (12) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的授出狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同補充協議	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
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下的資本值																
			人民幣																
8. 中華人民共和國 天津塘沽區 濱河西路以東、 萬順北道以南、 橫福路以北 綠城•天津 藍色海岸 一期在建項目	<p>綠城•天津藍色海岸乃設計為綜合發展項目，於一幅土地面積約9,237.60平方米之土地上發展，為整幅總土地面積約17,160.60平方米之土地的一部分。</p> <p>該物業包括綠城•天津藍色海岸一期在建項目，並包括酒店式公寓、寫字樓、零售物業及地庫停車位。</p> <p>該物業定於二零一四年竣工。</p> <p>竣工後，該物業將包括下列建築面積：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>24,120</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>33,144</td> </tr> <tr> <td>零售物業</td> <td>20,804</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>1,050</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>4,020</td> </tr> <tr> <td>地庫停車位</td> <td>23,349</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>106,487</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於塘沽區濱河西路，屬於天津市濱海新區。鄰近發展項目主要為住宅及寫字樓發展項目。</p> <p>該物業已獲授為期40年之土地使用權，於二零四九年十一月二十三日屆滿，用作商業用途。</p>	計劃用途	概約建築面積 (平方米)	酒店式公寓	24,120	寫字樓	33,144	零售物業	20,804	會所	1,050	配套設施	4,020	地庫停車位	23,349	總計：	<u>106,487</u>	於估值日期，該物業在建築中。	人民幣 200,000,000元 (將由 貴集團 轉移的 40%權益： 人民幣 80,000,000元)
計劃用途	概約建築面積 (平方米)																		
酒店式公寓	24,120																		
寫字樓	33,144																		
零售物業	20,804																		
會所	1,050																		
配套設施	4,020																		
地庫停車位	23,349																		
總計：	<u>106,487</u>																		

附註：

- (1) 根據天津房屋土地資源管理局塘沽分局(「授予人」)與天津逸駿投資有限公司(「承授人」)於二零零八年三月二十七日訂立之天津國土使用權出讓合同第2008026號，承授人已獲授予該物業總土地面積約17,160.60平方米的土地使用權，土地使用年期為40年，詳情如下：

土地面積	:	17,160.60平方米(包括土地面積約9,237.60平方米之一號用地及土地面積約7,923平方米之二號用地)
土地用途	:	商業及服務用途(包括寫字樓、酒店、商業及酒店式公寓)
土地用途年期	:	住宅用途70年；商業用途40年；及其他用途50年
地積比率	:	一號用地不多於9；二號用地不多於10.5
土地出讓金	:	人民幣64,550,000元
- (2) 根據天津房屋土地資源管理局於二零零九年十二月二十三日發出之房地產權證第107050901063號，該土地包括總土地面積為9,237.60平方米的土地使用權已歸屬天津逸駿投資有限公司所有，年期為40年，於二零四九年十一月二十三日屆滿，用作商業用途。
- (3) 根據天津市塘沽區規劃局於二零零八年四月六日發出之建設用地規劃許可證第(2008)0038號，一幅土地面積為17,160.60平方米的地塊的建築地盤符合城市規劃的規定並已獲批。
- (4) 根據天津市濱海新區規劃局發出日期為二零一一年四月六日的建設工程規劃許可證第(2011)0019號，該物業(地上總建築面積為83,138平方米以上及地下總建築面積為23,349平方米)的建設工程符合建設工程的規定並已獲批。
- (5) 根據天津市濱海新區建設管理委員會塘沽分局於二零一一年五月五日發出的建設工程施工許可證第1210731201012016號，該物業總建築面積106,487平方米的建設工程符合工程施工的規定並已獲批。
- (6) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支銷建築成本總額為人民幣149,600,000元，該物業於估值日期的完工未付成本為人民幣596,100,000元。吾等於估值時已計及該等金額。
- (7) 於二零一二年六月三十日待建項目竣工時之資本值約為人民幣1,109,000,000元。
- (8) 根據日期為二零一零年一月十三日的營業執照第120107000018093號，天津逸駿投資有限公司為於二零零八年一月十一日成立的有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，經營有效期由二零零八年一月十一日至二零二八年一月十日。
- (9) 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問提供就有關物業業權發出的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津逸駿投資有限公司持有該物業之有效法定業權，有權連同該物業土地使用權的剩餘年期轉讓該物業而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；
 - (iii) 所有土地出讓金、公用設施成本、配套基建費用及對任何原居民作出之賠償及搬遷費已悉數支付，以配合待建項目的需要；及

(iv) 該物業之建議設計及建設已獲相關政府部門批准。

(10) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的授出狀況如下：

天津國土使用權出讓合同	有
房地產權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下的資本值								
9. 中華人民共和國 上海市閔行區 馬橋鎮南至元 江西路至曙光路 綠城•上海 玫瑰園 五期至七期 在建項目	綠城•上海玫瑰園設計為 奢華別墅發展項目，建於 一幅土地面積約325,096.90 平方米之土地上發展， 為整幅總土地面積約 803,351.90平方米之土地 的一部分。 該物業包括綠城•上海玫 瑰園第五至七期在建項目， 並包括獨立式別墅。 該物業定於二零一二年至 二零一五年竣工。 竣工後，該物業將包括下 列建築面積：	於估值日期， 該物業正在興 建中。	人民幣 1,965,000,000元 (將由 貴集團 轉移的 50%權益： 人民幣 982,500,000元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃 部分</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>獨立式別墅</td> <td>53,525.82</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>35,226.95</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>88,752.77</u></td> </tr> </tbody> </table>	計劃 部分	概約規劃 建築面積 (平方米)	獨立式別墅	53,525.82	地庫	35,226.95	總計：	<u>88,752.77</u>		
計劃 部分	概約規劃 建築面積 (平方米)										
獨立式別墅	53,525.82										
地庫	35,226.95										
總計：	<u>88,752.77</u>										
	<p>該物業位於閔行區馬橋鎮 中青路，屬上海郊區地帶。 周邊主要為住宅發展項目。</p> <p>該物業已獲授為期70年之 土地使用權，於二零八年 一月三十日屆滿，用作 住宅用途。</p>										

附註：

- (1) 於估值日期，土地面積5,568.90平方米的該物業部分的房地產權證尚未取得。然而，就僅供參考而言，吾等對該物業進行估值時，已假設該物業之所有有效的房地產權證已發予該物業，而證明地盤可作即時開發之必要所有土地出讓金、授出權證之相關費用及成本已悉數支付。據 貴集團告知， 貴集團正在申請尚未取得之國有土地使用證。 貴集團中國法律顧問表示，取得有關證書不應存在法律障礙。

- (2) 根據日期為二零零三年四月二十二日至二零零六年二月二十八日的國土使用權出讓合同第(2003) 64、(2006) 31、(2006) 29、(2006) 30、(2006) 32及(2006) 33號，上海市閔行區房屋土地管理局已向上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司授予由總土地面積803,351.9平方米的該物業的土地使用權。
- (3) 根據五份上海房地產權證，該土地包括總土地面積約797,783平方米的土地使用權已歸屬上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	地點	土地使用年期 屆滿日	土地面積 (平方米)
(2006) 045226	二零零六年 九月二日	馬橋鎮380街1/5	二零七三年 六月二十九日	317,438
(2008) 043042	二零零八年 十月十七日	馬橋鎮380街10/13丘	二零七六年 二月二十七日	116,885
(2008) 043044	二零零八年 十月十七日	馬橋鎮380街10/14丘	二零七六年 二月二十七日	141,209
(2008) 043041	二零零八年 十月十七日	馬橋鎮380街10/16丘	二零七六年 二月二十七日	105,797
(2008) 043043	二零零八年 十月十七日	馬橋鎮380街10/15丘	二零七六年 二月二十七日	116,454
總計：				797,783

- (4) 根據上海市閔行區規劃局發出日期為二零零六年四月十日之四份建設用地規劃許可證第(2006) 12060410E00598號至第(2006) 12060410E00601號，總土地面積552,357平方米已批准由上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司發展綠城•上海玫瑰園。
- (5) 根據上海市閔行區規劃局發出之五份建設工程規劃許可證，部分該物業(建築面積93,270平方米)的建設工程符合建設工程規定並已獲批，詳情如下：

證書編號	發出日期	地點	建築面積 (平方米)
(2009) FA31011220090034	二零零九年一月六日	西至元江路及 東至曙光路	5,083
(2009) FA31011220090036	二零零九年一月六日	西至元江路及 東至曙光路	11,235
(2009) FA31011220090035	二零零九年一月六日	西至元江路及 東至曙光路	37,099
(2010) FA31011220101194	二零一零年六月二十九日	西至元江路及 東至曙光路	25,079
(2010) FA31011220101183	二零一零年六月二十五日	西至元江路及 東至曙光路	14,774
總計：			93,270

- (6) 根據上海市閔行區建設委員會發出的三份建設工程施工許可證，總建築面積88,851平方米的綠城•上海玫瑰園的建設工程已獲批，詳情如下：

證書編號	發出日期	施工日期	竣工日期	總建築面積 (平方米)
0601MH0054D05	二零零九年	二零零九年	二零一一年	16,318
310112200608110719	一月一日	三月一日	十一月二十五日	
9691MH0054D03	二零零九年	二零零九年	二零一一年	37,099
310112200608110719	一月十三日	三月一日	十一月二十五日	
9691MH0054D01	二零零九年	二零零九年	二零一一年	35,434
310112200608110719	一月十三日	三月八日	十二月二日	
			總計：	<u>88,851</u>

- (7) 根據上海市房屋土地資源管理局發出的商品房預售許可證第(2011) 0000331、(2012) 0000252及(2011) 0000330號，總建築面積32,925.48平方米的該物業已批准作預售。
- (8) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支銷總建築成本為人民幣557,530,000元，而該物業於估值日期的完工未付成本為人民幣708,300,000元。吾等於作出估值時已計及該等金額。
- (9) 據 貴集團告知，於估值日期，總建築面積3,234.40平方米的住宅部分已預售，總代價約為人民幣329,050,740元。於估值時，吾等已計及上述已訂約預售樓層的銷售價格。
- (10) 於二零一二年六月三十日待建項目竣工時之資本值約為人民幣3,760,000,000元。
- (11) 根據日期為二零一二年四月十三日的營業執照第310112000362795號，上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司於二零零二年六月十九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣196,080,000元，經營有效期為二零零二年六月十九日至二零二二年六月十八日。
- (12) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 國土使用權出讓合同訂明之所有土地出讓金已支付及結清；
 - (iii) 上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司合法擁有該物業之土地使用權，向相關政府部門取得該物業之餘下國有土地使用證方面並無法律障礙；
 - (iv) 所有土地出讓金、公用設施成本、配套基建費用及對任何原居民作出之賠償及搬遷費已悉數支付，以配合待建項目的需要；及
 - (v) 該物業之建議設計及建設已獲相關政府部門批准。

(13) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的授出狀況如下：

上海房地產權證	有(部分)
國土使用權出讓合同	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
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

第三類－ 貴集團於中國持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下的資本值								
10. 中華人民共和國 上海市黃浦區 董家渡街道 620街坊1/1丘 綠城•上海 黃浦灣 二至四期 待建項目土地	<p>待全部竣工後，綠城•上海黃浦灣為一項大規模住宅發展項目。</p> <p>據 貴集團告知，高層住宅發展項目計劃於總土地面積約30,670平方米之物業上開發，該物業為總土地面積約47,050平方米的整片土地的一部分。綠城•上海黃浦灣二至四期計劃於該土地上開發。</p> <p>據 貴集團告知，建議發展項目將於二零一五年十二月竣工，計劃建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃部分</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>113,982.08</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>79,981.92</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>193,964.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	計劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)	公寓	113,982.08	地庫	79,981.92	總計：	<u>193,964.00</u>	<p>於估值日期，該物業為一塊土地。建於物業上的部分舊樓宇正計劃拆遷及重新安置。</p>	<p>人民幣 5,142,000,000元</p> <p>(將由 貴集團 轉移的 25.5%權益： 人民幣 1,311,210,000元)</p>
計劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)										
公寓	113,982.08										
地庫	79,981.92										
總計：	<u>193,964.00</u>										
	<p>該物業位於黃浦區中山南路的西面，屬上海市區。周邊主要為住宅及商業發展項目。</p> <p>該物業已獲授作住宅用途的土地使用權，為期70年，於二零七四年八月三十日屆滿。</p>										

附註：

- (1) 於估值日期，該物業土地面積5,243平方米部分之房地產權證尚未取得。然而，就僅供參考而言，吾等對該物業進行估值時，已假設該物業之所有有效的房地產權證已發予該物業，而證明地盤可作即時開發之必要所有土地出讓金、授出權證之相關費用及成本已悉數支付。據 貴集團告知， 貴集團將於拆遷工作完成後申請房地產權證。 貴集團中國法律顧問表示，取得有關證書不應存在法律障礙。
- (2) 根據上海房屋土地資源管理局（「授予人」）與上海華浙外灘置業有限公司（「承授人」）於二零零四年八月三十一日訂立之上海國土使用權出讓合同第(2004) 58號，該物業的土地使用權（總土地面積為約47,050平方米，而地面總建築面積則不多於161,500平方米）已以代價人民幣44,410,000元授予承授人作住宅及商業用途，分別為期70年及40年。
- (3) 根據上海規劃及土地管理局（「授予人」）與上海華浙外灘置業有限公司（「承授人」）於二零一零年八月十日訂立之上海市國有土地使用權出讓合同第(2004) 58號之補充協議第(2010) 4號，承授人已接納地面上之總建築面積不得多於169,888.50平方米，而額外土地出讓金則為人民幣99,403,700元。
- (4) 根據上海房屋土地資源管理局於二零一二年五月二十九日發出之上海房地產權證第(2012) 001292號，該物業（總土地面積為41,807平方米，而總建築面積則為55,906.42平方米）之業權已歸屬上海華浙外灘置業有限公司作住宅用途，為期70年，於二零七四年八月三十日屆滿。
- (5) 根據上海市規劃局於二零零四年八月十六日發出之建設用地規劃許可證第(2004) 0144號，地盤面積63,360平方米的建設地盤土地乃符合城市規劃的規定。
- (6) 根據日期為二零一二年四月十八日之營業執照第310101000387233號，上海華浙外灘置業有限公司為於二零零二年九月二十六日成立的有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，經營有效期為二零零二年九月二十六日至二零二八年九月三十日。
- (7) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 該物業之房地產權證為根據中國法律下有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 上海華浙外灘置業有限公司為該物業之唯一合法土地使用人，並已就該物業之建設工程取得政府發出之各有關權證及批准；
 - (iii) 國土使用權出讓合同所載之所有土地出讓金已支付及結清；及
 - (iv) 上海華浙外灘置業有限公司向相關政府部門取得該物業之餘下房地產權證方面並無法律障礙。

(8) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的授出狀況如下：

上海國土使用權出讓合同	有
上海國土使用權出讓合同補充協議	有
上海房地產權證	有(部分)
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年
			六月三十日 現況下的資本值
11. 中華人民共和國 上海市黃浦區 悅來街東 復興東路南 豆市街西 白渡路北 631、632街坊1/1丘 綠城•上海 黃浦灣 五至六期 待建項目土地	待全部竣工後，綠城•上海黃浦灣為一項大規模住宅發展項目，建於一塊總土地面積約18,708平方米之土地。 據 貴集團告知，於完成後，該物業計劃發展為總建築面積達63,000平方米之住宅項目。 該待建項目計劃於二零一八年十一月竣工。 該物業位於黃浦區中山南路之西面，屬上海市區。周邊主要為住宅及商業發展項目。 該物業已獲授作住宅用途的土地使用權，為期70年，將於二零七四年九月十四日屆滿。	於估值日期，該物業為一塊土地。建於物業上的部分舊樓宇正計劃拆遷及重新安置。	人民幣 415,000,000元 (將由 貴集團 轉移的 25.5%權益： 人民幣 105,825,000元)

附註：

- (1) 於估值日期，該物業土地面積8,344平方米部分之房地產權證尚未取得。然而，就僅供參考而言，吾等對該物業進行估值時，已假設該物業之所有有效的房地產權證已發予該物業，而證明地盤可作即時開發之必要所有土地出讓金、授出權證之相關費用及成本已悉數支付。據 貴集團告知，貴集團將於拆遷工作完成後申請房地產權證。貴集團中國法律顧問表示，取得有關證書不應存在法律障礙。

- (2) 根據上海房屋土地資源管理局(授予人)及上海華浙外灘置業有限公司(承授人)於二零零四年八月十四日訂立之上海國土使用權出讓合同第(2004) 49號,該物業(總土地面積為約10,364平方米,容積率為3.39)的土地使用權已以代價人民幣9,670,000元授予承授人作住宅及商業用途,分別為期70年及40年。
- (3) 根據上海房屋土地資源管理局(授予人)及上海華浙外灘置業有限公司(承授人)於二零零四年八月二十四日訂立之上海國土使用權出讓合同第(2004) 48號,該物業(總土地面積為約8,344平方米,容積率為3.4)的土地使用權已以代價人民幣7,810,000元授予承授人作住宅及商業用途,分別為期70年及40年。
- (4) 根據上海房屋土地資源管理局於二零零四年九月十四日發出之上海房地產權證第(2004) 008055號,部分該物業(總土地面積達10,364平方米)之業權已歸屬上海華浙外灘置業有限公司作住宅用途,為期70年,於二零七四年九月十四日屆滿。
- (5) 根據上海市規劃局於二零零四年七月二日至二零零四年七月六日期間發出之兩份建設用地規劃許可證第(2004) 0111及(2004) 008號,總土地面積約18,704平方米的該物業建築地盤乃符合城市規劃的規定。
- (6) 根據日期為二零一二年四月十八日之營業執照第310101000387233號,上海華浙外灘置業有限公司為於二零零二年九月二十六日成立的有限公司,註冊資本為人民幣50,000,000元,經營有效期為二零零二年九月二十六日至二零二八年九月三十日。
- (7) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見,其中包括以下資料:
- (i) 國土使用權出讓合同所載之所有土地出讓金已獲豁免。
 - (ii) 上海華浙外灘置業有限公司向相關政府部門取得該物業之餘下房地產權證方面並無法律障礙;及
 - (iii) 根據上海國土使用權出讓合同第(2004) 48及(2004) 49號,規定該物業的建設工程須於二零零五年十二月三十一日前動工,惟上海華浙外灘置業有限公司尚未取得該物業建設工程之相關批文,因此該物業之建設工程尚未開始。根據上海國土使用權出讓合同第(2004) 48及(2004) 49號,倘建設工程未能於國土使用權出讓合同項下訂明之建設工程動工日期一年內動工,授予人可向上海華浙外灘置業有限公司徵收應付土地出讓金少於20%之罰款;倘建設工程未能於國土使用權出讓合同項下訂明之建設工程動工日期兩年內動工,授予人可收回土地使用權。據 貴公司告知,延遲乃由於授予人需要更多時間拆除原有建築結構(授予人應根據土地出讓條款進行拆除)。中國法律顧問表示,鑑於建設之有關延遲乃由於授予人之上述延遲,收到相關機關確認後,授予人向承授人處以任何罰金或沒收土地之風險很小,故授予人使用該土地不應存在法律障礙。基於上述理由, 貴公司及中國法律顧問認為,承授人因有關延遲被處以罰金或沒收土地之風險很小,故不應被視為或然負債。

(8) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的授出狀況如下：

國土使用權出讓合同	有
上海房地產權證	有(部分)
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下的資本值									
12. 中華人民共和國 江蘇省蘇州市 蘇州工業園區 獨墅湖北側 高和路南側 綠城•蘇州玫瑰園 待建項目土地	全面竣工後，綠城•蘇州玫瑰園為住宅發展項目並建於總土地面積約213,852.71平方米之土地上。綠城•蘇州玫瑰園一及二期計劃將於總建築面積215,820平方米之土地上開發。 建議開發項目計劃將於二零一六年竣工。 竣工後，建議開發項目將包括以下規劃建築面積：	於估值日期，該物業為空地。	人民幣 3,631,000,000元	(將由 貴集團 轉移的 33.33%權益： 人民幣 1,210,212,300元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃部分</th> <th>概約規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>別墅</td> <td>179,850.00</td> </tr> <tr> <td>地庫停車位</td> <td><u>35,970.00</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u><u>215,820.00</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	計劃部分	概約規劃建築面積 (平方米)	別墅	179,850.00	地庫停車位	<u>35,970.00</u>	總計：	<u><u>215,820.00</u></u>			
計劃部分	概約規劃建築面積 (平方米)											
別墅	179,850.00											
地庫停車位	<u>35,970.00</u>											
總計：	<u><u>215,820.00</u></u>											
	該物業計劃於二零一六年五月竣工。該物業位於工業園區高和路，為蘇州之新開發地區。周邊主要為住宅及商業發展項目。 該物業已獲授作住宅及商業用途的土地使用權，分別為期70年及40年。											

附註：

- (1) 於估值日期，該物業之國有土地使用證尚未取得。然而，就僅供參考而言，吾等對該物業進行估值時，已假設該物業之所有有效的國有土地使用證已發予該物業，而證明地盤可作即時開發之必要所有土地出讓金、授出權證之相關費用及成本已悉數支付。

- (2) 根據蘇州市工業區國土房產局(「授予人」)及綠城房地產集團有限公司(「承授人」)於二零零九年九月二十二日訂立之國土使用權出讓合同第3205032009CR0060號，土地面積約213,852.71平方米之該物業之土地使用權已授予承授人，詳情如下：
- (i) 土地面積：213,852.71平方米
 - (ii) 土地使用期：70年(住宅用途)；及40年(商業及服務用途)
 - (iii) 建築面積：128,311.63平方米
 - (iv) 容積率：不多於0.6及不少於0.4
 - (v) 建設工程完成日期：二零一二年九月二十二日
 - (vi) 土地出讓金：人民幣3,600,000,000元
- (3) 根據日期為二零零九年十二月八日之國土使用權出讓合同第3205032009CR0060號之補充協議，該物業之土地使用權已從綠城房地產集團有限公司轉讓至蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司。
- (4) 根據日期為二零一零年十二月十八日之營業執照第320594000149388號，蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司為於二零零九年十二月七日成立的有限公司，註冊資本為人民幣360,000,000元，經營有效期為二零零九年十二月七日至二零三九年十二月七日。
- (5) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業之國土使用權出讓合同為根據中國法律下有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 國土使用權出讓合同所載之全部土地出讓金已適當支付及結清；
 - (iii) 國有土地使用證第(2012) 00105號已於二零一二年八月三十一日取得。根據國有土地使用證第(2012) 00105號，該物業(總土地面積213,852.71平方米)之土地使用權已歸屬蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司作商業及服務用途，於二零一零年九月二十一日屆滿；
 - (iv) 倘該物業任何部分已進行按揭，在 貴集團須履行按揭或取得承按人的事先同意的情況下，蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司有權將該物業土地使用權及樓宇擁有權自由租賃、轉讓、按揭及出售；
 - (v) 根據國土使用權出讓合同第3205032009CR0060號，規定該物業之建設工程須於二零一零年九月二十二日前動工。根據國土使用權出讓合同第3205032009CR0060號，倘建設工程未能於國土使用權出讓合同項下訂明之建設工程動工日期一年內動工，授予人可向蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司徵收應付土地出讓金少於20%之罰款；倘建設工程未能於國土使用權出讓合同項下訂明之建設工程動工日期兩年內動工，授予人可收回土地使用權。中國法律顧問表示，鑑於蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司已就建設該項目取得相關批准文件且已動工，因延遲被處以任何罰金或沒收土地之風險很小，故使用該土地不應存在法律障礙。基於上述理由， 貴公司及中國法律顧問認為，因有關延遲被處以罰金或沒收土地之風險很小，故不應被視為或然負債；及
 - (vi) 該物業之建議設計已獲相關政府部門批准。

(6) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的授出狀況如下：

國土使用權出讓合同	有
國土使用權出讓合同補充協議	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年												
			六月三十日 現況下的資本值												
13. 中華人民共和國 江蘇省無錫市濱湖區 立信大道西側 觀山路北側 綠城•無錫太湖項目 二及三期待建項目土地	全面竣工後，綠城•無錫太湖項目為住宅及商業發展項目並建於總土地面積約171,572.20平方米之土地上。 該物業包括總土地面積約128,119.40平方米之裸地。綠城•無錫太湖項目二及三期計劃於該土地上開發。 該待建項目計劃將於二零一六年至二零一七年間竣工。 竣工後，項目將包括高層住宅、商業物業及地庫停車位，規劃建築面積如下：	於估值日期，該物業現為空地。	人民幣 1,343,000,000元 (將由 貴集團 轉移的 19.5%權益： 人民幣 261,885,000元)												
	<table border="0"> <thead> <tr> <th>計劃 部分</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>187,964.00</td> </tr> <tr> <td>零售物業</td> <td>42,727.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>7,908.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>104,429.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>343,028.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	計劃 部分	概約規劃 建築面積 (平方米)	住宅	187,964.00	零售物業	42,727.00	配套設施	7,908.00	停車場	104,429.00	總計：	<u>343,028.00</u>		
計劃 部分	概約規劃 建築面積 (平方米)														
住宅	187,964.00														
零售物業	42,727.00														
配套設施	7,908.00														
停車場	104,429.00														
總計：	<u>343,028.00</u>														
	<p>該物業位於無錫市城區濱湖區立信大道西面。周邊主要是住宅及商業發展項目。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途的期限將於二零四九年八月十二日屆滿，作住宅用途的期限將於二零七九年八月十二日屆滿，作其他用途的期限於二零五九年八月十二日屆滿。</p>														

附註：

- (1) 根據兩份日期為二零一零年四月二十六日國有土地使用證第(2010) 018號及第(2010) 019號，該物業(總土地面積約為128,119.4平方米)的土地使用權已歸屬無錫太湖綠城置業有限公司，期限將分別於二零四九年八月十二日(作商業用途)、二零七九年八月十二日(作住宅用途)及二零五九年八月十二日(作其他用途)屆滿。
- (2) 根據中華人民共和國無錫市國土資源局(「授予人」)與無錫市太湖新城建設投資管理有限公司(「承授人」)於二零零九年八月十三日訂立的國土使用權出讓合同第3202012009CR0025號，該物業的土地使用權已授予承授人，詳情如下：
- | | | |
|-------|---|----------------------------------|
| 土地面積 | : | 171,572.20平方米 |
| 土地用途 | : | 住宅、商業及其他用途 |
| 土地使用期 | : | 70年(作住宅用途)、40年(作商業用途)及50年(作其他用途) |
| 總建築面積 | : | 377,458.8平方米 |
| 土地出讓金 | : | 人民幣1,100,000,000元 |
- (3) 根據中華人民共和國無錫市國土資源局與無錫市太湖新城建設投資管理有限公司及無錫太湖綠城置業有限公司於二零一零年二月二日訂立的國土使用權出讓合同補充協議第(2007) 41號，國土使用權出讓合同第3202012009CR0025號所述的該物業(土地面積約為171,572.20平方米)的土地使用權已由無錫市太湖新城建設投資管理有限公司轉讓予無錫太湖綠城置業有限公司。
- (4) 根據無錫市規劃局於二零一零年四月十九日發出的建設用地規劃許可證第3202112010B0009號，一幅土地面積約171,572.2平方米的地塊的建築地盤符合城市規劃的規定並已獲批。
- (5) 根據日期為二零一一年五月十二日的營業執照第320211000201105120141N號，無錫太湖綠城置業有限公司為於二零一零年一月二十五日成立的有限公司，註冊資本為人民幣300,000,000元，有效營運期自二零一零年一月二十五日開始。
- (6) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 無錫太湖綠城置業有限公司擁有該物業的適當合法業權，有權轉讓該物業土地使用權的剩餘年期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、公共設施費用、附屬基礎設施費用以及為建議的發展項目拆遷任何原住居民的補償及安置費用均已悉數支付；及
 - (iii) 該物業按揭予海爾集團財務有限責任公司，抵押期由二零一一年八月三十日至二零一四年八月二十九日。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的授出狀況如下：
- | | |
|---------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國土使用權出讓合同 | 有 |
| 國土使用權出讓合同補充協議 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年
			六月三十日 現況下的資本值
14. 中華人民共和國 江蘇省無錫市 濱湖區 高浪路南側 立信大道東側 綠城•無錫 玉蘭花園 三期 待建項目土地	竣工後，綠城•無錫玉蘭 花園為住宅及商業發展項 目，並建於總土地面積約 180,826.20平方米的土地上。 有關物業包括總土地面積 46,613.50平方米的空地。綠 城•蘇州玫瑰園三期計劃 於該土地上發展，總建築 面積為90,626.40平方米。	於估值日期， 該物業為空地。	人民幣 182,000,000元 (將由 貴集團 轉移的 42.5%權益： 人民幣 77,350,000元)

據 貴集團告知，待建項目
定於二零一五年竣工，計
劃建築面積如下：

計劃 用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	50,242.20
零售物業	12,349.20
輔助設施	35.00
地庫停車場	28,000.00
總計：	<u>90,626.40</u>

該物業位於無錫市城區濱
湖區立信大道東面。周邊
主要是住宅及商業發展項
目。

該物業已獲授作住宅及
商業用途的土地使用權，
分別於二零七八年一月
三十一日及二零四八年一
月三十一日屆滿。

附註：

- (1) 根據無錫市政府於二零零八年二月三日發出的國有土地使用證第(2008) 16號，該物業的土地使用權包括總土地面積約46,613.50平方米，已歸屬予無錫綠城房地產開發有限公司，於二零七八年一月三十一日及二零四八年一月三十一日到期，分別作住宅及商業用途。
 - (2) 根據無錫市國土管理局(「授予人」)與中國國有企業無錫市太湖新城建設投資管理有限公司(「承授人」)於二零零七年九月六日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2007) 41號，授予人已向承授人授出地塊A(該物業)及兩幅土地(即地塊B及地塊C)之土地使用權，詳情如下：
 - (i) 位置：太湖新城核心區
 - (ii) 土地面積：562,289.50平方米
 - (iii) 土地用途：地塊A：商業及住宅；
地塊B：商業、寫字樓及文娛；及
地塊C：商業及寫字樓。
 - (iv) 土地使用期：40年(商業用途)；
50年(寫字樓用途)；及
70年(住宅用途)。
 - (v) 地積比率：2.2(地塊A)
4.2(地塊B)
1.2(地塊C)
- 據 貴集團告知，由於地塊B及C並非屬於無錫綠城房地產開發有限公司，故該等地塊並不相關，故本估值並不包含該等地塊。
- (3) 根據無錫市國土管理局、無錫市太湖新城建設投資管理有限公司及無錫綠城房地產開發有限公司於二零零八年一月十五日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2007) 41號補充協議，國有土地使用權出讓合同第(2007) 41號所述擁有土地面積約180,826.20平方米名為地塊A的物業的土地使用權，已自無錫市太湖新城建設投資管理有限公司轉讓予無錫綠城房地產開發有限公司。
 - (4) 根據無錫市規劃局於二零零八年二月三日發出的建設用地規劃許可證3202112008B0003號，該物業為面積為180,826.20平方米之一幅土地的建設地盤，符合城市規劃規定。
 - (5) 根據日期為二零一零年五月二十一日的營業執照第320211000013326號，無錫綠城房地產開發有限公司於二零零七年十二月七日成立為有限公司，註冊資本為人民幣102,000,000元，經營有效期由二零零七年十二月七日至二零二七年十二月六日。
 - (6) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就有關物業業權發出的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 無錫綠城房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

- (iii) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清；
 - (iv) 物業已抵押予安徽國元信託有限責任有限公司，抵押期由二零一一年六月二十二日至二零一二年十二月二十二日；及
 - (v) 除上述抵押外，該物業不受任何強佔、抵押、任何其他權利及第三方權利限制。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的授出狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同補充協議	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下的資本值																								
15. 中華人民共和國 江蘇省 武進區武宜路 以西A至E地塊 綠城•常州 玉蘭廣場 一至五期 待建項目土地	竣工後，綠城•常州玉蘭廣場為綜合發展項目，並建於總土地面積413,251.80平方米的土地上。 綠城•常州玉蘭廣場一至五期計劃於該土地上發展。竣工後，發展項目將包括高層公寓、酒店、商用物業及地庫停車場。 據 貴集團告知，待建項目定於二零一四年至二零一八年期間竣工，計劃建築面積如下：	於估值日期，一期及該物業其中兩項為空地。 該物業餘下部分建有一些舊建構物及樓宇。	人民幣 949,000,000元 (將由 貴集團轉移的 18.5%權益： 人民幣 175,565,000元)																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃部分</th> <th>概約規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">地上</td> </tr> <tr> <td>高層住宅</td> <td>1,030,249.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>29,499.92</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>25,000.00</td> </tr> <tr> <td>輔助設施</td> <td>30,991.48</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>1,115,740.40</td> </tr> <tr> <td colspan="2">地下</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>225,150.00</td> </tr> <tr> <td>輔助設施</td> <td>9,865.80</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>235,015.80</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>1,350,756.20</u></td> </tr> </tbody> </table>	計劃部分	概約規劃建築面積 (平方米)	地上		高層住宅	1,030,249.00	商業	29,499.92	酒店	25,000.00	輔助設施	30,991.48	小計	1,115,740.40	地下		停車場	225,150.00	輔助設施	9,865.80	小計	235,015.80	總計：	<u>1,350,756.20</u>		
計劃部分	概約規劃建築面積 (平方米)																										
地上																											
高層住宅	1,030,249.00																										
商業	29,499.92																										
酒店	25,000.00																										
輔助設施	30,991.48																										
小計	1,115,740.40																										
地下																											
停車場	225,150.00																										
輔助設施	9,865.80																										
小計	235,015.80																										
總計：	<u>1,350,756.20</u>																										
	該物業位於武進區武宜路，即武進區市中心。發展項目附近主要為住宅及商業發展項目。																										
	該物業已獲授土地使用權，為期70年，作住宅用途。																										

附註：

(1) 吾等進行估值時，吾等賦予 貴集團未取得有效國有土地使用證的247,140.80平方米土地部分無商業價值。倘 貴集團取得該部分的國有土地使用證，並假設土地出讓金已悉數償付，則該物業部分於估值日期現況下的資本值將為人民幣1,404,000,000元（ 貴集團應佔18.5%權益：人民幣519,480,000元）。

(2) 根據日期均為二零一一年九月三十日的國有土地使用證第(2011) 1204747及(2011) 1204748號，該物業的土地使用權包括總土地面積166,111平方米，已歸屬予常州綠城置業有限公司。

(3) 根據日期為二零一零年八月十一日的國有土地使用權出讓合同第3204832010CR0153號，常州市國土資源局已向科泰香港有限公司及綠城房地產集團有限公司授出包括土地面積75,880.5平方米的該物業的土地使用權，代價為人民幣383,196,525元。

根據日期為二零一零年十一月二日的補充協議，該物業的土地使用權已全部轉讓予常州綠城置業有限公司。

(4) 根據日期為二零一零年八月十一日的國有土地使用權出讓合同第3204832010CR0154號，常州市國土資源局已向科泰香港有限公司及綠城房地產集團有限公司授出包括土地面積79,088.6平方米的該物業的土地使用權，代價為人民幣399,397,430元。

根據日期為二零一零年十一月二日的補充協議，該物業的土地使用權已全部轉讓予常州綠城置業有限公司。

(5) 根據日期為二零一零年八月十一日的國有土地使用權出讓合同第3204832010CR0155號，常州市國土資源局已向科泰香港有限公司及綠城房地產集團有限公司授出包括土地面積87,022.40平方米的該物業的土地使用權，代價為人民幣439,463,120元。

根據日期為二零一零年十一月二日的補充協議，該物業的土地使用權已全部轉讓予常州綠城置業有限公司。

(6) 根據日期為二零一零年八月十一日的國有土地使用權出讓合同第3204832010CR0156號，常州市國土資源局已向科泰香港有限公司及綠城房地產集團有限公司授出包括土地面積100,547平方米的該物業的土地使用權，代價為人民幣507,898,700元。

根據日期為二零一零年十一月二日的補充協議，該物業的土地使用權已全部轉讓予常州綠城置業有限公司。

(7) 根據日期為二零一零年八月十一日的國有土地使用權出讓合同第3204832010CR0157號，常州市國土資源局已向科泰香港有限公司及綠城房地產集團有限公司授出包括土地面積100,547平方米的該物業的土地使用權，代價為人民幣356,965,815元。

根據日期為二零一零年十一月二日的補充協議，該物業的土地使用權已全部轉讓予常州綠城置業有限公司。

- (8) 根據常州規劃局於二零一一年十一月十四日發出的建設用地規劃許可證第320400201150082號，用作發展綠城•常州玉蘭廣場土地面積約為87,022.40平方米之一幅土地的建設地盤，符合城市規劃規定並已獲批准。
- (9) 根據常州規劃局於二零一一年十月十四日發出的建設工程規劃許可證第320400201150151號，該物業的建設工程總建築面積約為307,574平方米，符合城市建設規定並已獲批准。
- (10) 根據常州市住房和城鄉建設局於二零一一年十月十七日發出的建設工程施工許可證第320483201110170901號，總建築面積約307,574平方米的綠城•常州玉蘭廣場建設工程乃符合施工規定，並已獲批准。
- (11) 根據常州房屋土地資源管理局於二零一二年七月三十一日發出的商品房預售許可證第(2012) 056號，總建築面積為49,529.87平方米的該物業已獲批准進行預售。
- (12) 根據日期為二零一一年七月二十二日的營業執照第320000400004377號，常州綠城置業有限公司於二零一零年十一月一日成立為有限公司，註冊資本為人民幣837,500,000元，經營有效期由二零一零年十一月一日至二零三零年十月三十一日。
- (13) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就有關物業業權發出的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權出讓合同、其補充協議及相關發展批文為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (iii) 常州綠城置業有限公司為該物業的合法土地使用者；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的土地出讓金部分已支付及付清；
 - (v) 常州綠城置業有限公司就取得餘下國有土地使用證並無阻礙，且有權將該物業的土地使用權出售、轉讓、按揭及租賃；及
 - (vi) 常州綠城置業有限公司有權於土地使用期內將該物業的土地使用權及樓宇擁有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置。
- (14) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的授出狀況如下：

國有土地使用證	有(部分)
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同補充協議	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
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下的資本值
16. 中華人民共和國 天津塘沽區 濱河西路以東 萬順北道以南 橫福路以北 綠城•天津 藍色海岸 二期待建項目土地	於完成時，綠城•天津藍色 海岸為綜合發展項目及建 於總土地面積約17,160.60 平方米的土地上。 該物業由總土地面積約 7,923.00平方米的空地組 成。綠城•天津藍色海岸二 期預期於該土地上發展。	於估值日期， 該物業為一幅 空地。	人民幣 117,000,000元 (將由 貴集團 轉移的 40%權益： 人民幣 46,800,000元)

據 貴集團告知，該物業規
劃發展成為包括服務式住
宅、酒店及其他配套設施
的綜合發展項目。

據 貴集團告知，待建項目
規劃將於二零一五年竣工，
計劃建築面積如下：

計劃 部分	概約 建築面積 (平方米)
空間	24,957
會所	52,819
配套設施	5,414
地庫停車場	20,010
總計：	<u>103,200</u>

該物業位於塘沽區濱河西
路，屬天津濱河新區域。周
邊主要為住宅及寫字樓發
展項目。

該物業已獲授為期40年之
土地使用權，於二零四九
年十一月二十三日屆滿，
用作商業用途。

附註：

- (1) 根據天津房屋土地資源管理局塘沽分局(授予人)與天津逸駿投資有限公司(承授人)於二零零八年三月二十七日訂立之天津國土使用權出讓合同第2008026號，承授人已獲授予該物業(總土地面積約17,160.60平方米)的土地使用權，土地使用年期為40年，詳情如下：

土地面積	:	17,160.60平方米(包括土地面積約9,237.60平方米之一號用地及土地面積約7,923平方米之二號用地)
土地用途	:	商業及服務用途(包括寫字樓、酒店、商業及酒店式公寓)
土地用途年期	:	住宅用途70年；商業用途40年；及其他用途50年
地積比率	:	一號用地不多於9；二號用地不多於10.5
土地出讓金	:	人民幣64,550,000元

- (2) 根據天津房屋土地資源管理局於二零零九年十二月二十三日發出之房地產權證第107050901062號，該土地(包括總土地面積為7,923.0平方米)的土地使用權已歸屬天津逸駿投資有限公司所有，年期為40年，於二零四九年十一月二十三日屆滿，用作商業用途。

- (3) 根據天津市塘沽區規劃局於二零零八年四月六日發出之建設用地規劃許可證第(2008)0038號，一幅土地面積為17,160.60平方米的地塊的建築地盤符合城市規劃的規定並已獲批。

- (4) 根據日期為二零一零年一月十三日的營業執照第120107000018093號，天津逸駿投資有限公司為於二零零八年一月十一日成立的有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，經營有效期由二零零八年一月十一日至二零二八年一月十日。

- (5) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就有關物業業權發出的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 天津逸駿投資有限公司持有該物業之有效法定業權，有權連同該物業土地使用權的剩餘年期轉讓該物業而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他重大費用；及
- (iii) 所有土地出讓金、公用設施成本、配套基建費用及對任何原居民作出之賠償及搬遷費已悉數支付，以配合待建項目的需要。

- (6) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的授出狀況如下：

天津國土使用權出讓合同	有
房地產權證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

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，就彼等所深知及確信，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股份及相關股份或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)，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 個人權益	家族權益	控股 公司權益	於股份及 相關股份數目 之權益總額	佔本公司 已發行股本 百分比
宋先生	1,089,000 (附註1)	68,859,000 (附註2)	472,124,000 (附註3)	542,072,000	25.43
壽先生	609,000 (附註1)	-	384,490,500 (附註4)	385,099,500	18.07
羅先生	15,000,000 (附註5)	-	100,000,000 (附註6)	115,000,000	5.40
郭佳峰先生	576,000 (附註1)	-	13,010,000 (附註7)	13,586,000	0.64
曹舟南先生	10,000,000 (附註8)	-	-	10,000,000	0.47

附註：

- 指已根據購股權計劃於二零零九年一月二十二日授出之購股權，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期間可按每股2.89港元的價格行使。
- 宋先生被視為於由Wisearn Limited(「Wisearn」)持有的股份中擁有權益，該公司由其配偶夏女士全資擁有。

- (3) 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」)為一間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股股份的權益(儘管宋先生並非實益擁有該等股份)。
- (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) 該等購股權已根據購股權計劃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期間可按每股11.59港元的價格行使。
- (6) 羅先生被視為於由Tandellen Group Limited (「Tandellen」)持有的該等股份中擁有權益，該公司由其及其配偶阮宜玲女士各擁有50%。
- (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) 該等購股權已根據購股權計劃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期間可按每股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	於註冊資本 的權益	佔總註冊 資本的 百分比
宋先生	綠城房產建設管理 有限公司	人民幣 72,000,000元	36%
曹舟南先生	綠城房產建設管理 有限公司	人民幣 54,000,000元	27%

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員以及彼等之聯繫人士持有本公司或其任何相聯法團之股份、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之權益或短倉：

主要股東 姓名/名稱	於股份或 相關股份之 權益或短倉 (附註1)	所持權益的身份	佔本公司 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	25.43
Delta(附註3)	372,124,000 (L)	實益擁有人	17.46
Profitwise(附註4)	384,490,500 (L)	實益擁有人	18.04
阮宜玲女士(附註5)	115,000,000 (L)	控股公司權益及 配偶權益	5.40
Lehman Brothers Holdings Inc.(附註6)	101,400,450 (L) 31,868,575 (S)	控股公司權益 控股公司權益	4.76 1.50
HSBC Trustee (Guernsey) Limited(附註7)	869,446,387 (L)	控股公司權益	40.79
會德豐有限公司(「會德豐」) (附註8)	869,446,387 (L)	控股公司權益	40.79
九龍倉集團有限公司 (「九龍倉」)(附註9)	869,446,387 (L)	控股公司權益	40.79

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股股份的權益。夏女士為宋先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例第XV部，夏女士亦被視為於以下各項中擁有權益：(i)由宋先生作為唯一股東之公司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份本公司購股權。上述指合共542,072,000股股份。
- (3) 受宋先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)，有關詳情於上文披露。

- (4) 受壽先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)，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) Lehman Brothers Holdings Inc. 根據其權益備案披露，透過其控股公司(就證券及期貨條例而言)被視為於合共101,400,450股(L)股份及31,868,575股(S)股份中擁有權益。
- (7) HSBC Trustee (Guernsey) Limited 透過其控股公司，即會德豐、Wheelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings Limited、Target Smart及Enzio，被視為於869,446,387股(L)股份中擁有權益。
- (8) 會德豐透過其控股公司，即Wheelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings Limited、Target Smart及Enzio，被視為於869,446,387股(L)股份中擁有權益。
- (9) 九龍倉透過其控股公司，即Wharf China Holdings Limited、Target Smart及Enzio，被視為於869,446,387股(L)股份中擁有權益。

除上文所披露權益外，於最後實際可行日期，本公司並無獲知會於股份或相關股份中有任何其他須知會之權益或短倉。

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 香港丹桂基金會	董事 董事
壽先生	Profitwise	董事
羅先生	Tandellen	董事
吳先生	會德豐 九龍倉	董事 董事
徐先生	會德豐 九龍倉	董事 董事

3. 董事之服務合約

各非執行董事及獨立非執行董事已獲本公司委任，為期三年，惟吳先生及徐先生除外，彼等可隨時透過給予本公司書面通知而即時終止委任。除上述者外，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. 董事之競爭業務權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，董事或彼等各自之聯繫人士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	競爭實體之業務性質	董事於競爭實體之權益性質
宋先生	綠城控股集團有限公司 (「綠城控股」)	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	開發及銷售其餘除外項目(附註)	董事兼主要股東
吳先生	會德豐 九龍倉 海港企業有限公司	開發及銷售物業以及持有物業作租賃用途	董事

董事姓名	競爭實體名稱	競爭實體之業務性質	董事於競爭實體之權益性質
徐先生	會德豐 九龍倉 海港企業有限公司	開發及銷售物業以及 持有物業作租賃用途	董事

附註：日期為二零零六年六月二十二日之不競爭契據所提述之八個物業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之招股章程「業務—不競爭承諾—除外項目」一節披露。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重要訴訟或索償，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無涉及任何尚未了結或面臨威脅之重要訴訟或索償。

6. 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之結算日期）以來有任何重大不利變動。

7. 專家

戴德梁行及金誠同達律師事務所已就本通函的刊發各自出具其書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件或建議（視情況而定）並引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

本通函所載已提供彼等各自建議的下列專家之資格如下：

名稱	資格
戴德梁行	物業估值師
金誠同達律師事務所	中國法律顧問

於最後實際可行日期，上述專家概無擁有(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之結算日期)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、出售或租賃之任何資產之任何直接或間接權益。

8. 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則第14A章項下本公司的持續關連交易之公告所披露者外，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之結算日期)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、出售或租賃之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) 本公司之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) 本公司以M&C Corporate Services Limited註冊之地址為PO Box 309GT, Uglund House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。
- (e) 本公司之香港主要營業地點為香港皇后大道中16-18號新世界大廈一期14樓1406-08室。
- (f) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司。
- (g) 本公司之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。

9. 重大合約

以下合約(並非於一般業務過程中訂立)已由本集團之成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立且或屬重大性質:

- (a) 框架協議;
- (b) 本公司與Target Smart Investments Limited(「Target Smart」)(作為股份認購人及為九龍倉之全資附屬公司)及九龍倉所訂立日期為二零一二年六月八日之認購協議,內容有關(其中包括)以代價每股5.20港元認購及發行327,849,579股股份;
- (c) 本公司與Active Way Development Limited(作為可換股證券發行人及為本公司之全資附屬公司)、Target Smart(作為股份認購人及為九龍倉之全資附屬公司)、Enzio Investments Limited(作為可換股證券認購人及為九龍倉之全資附屬公司)及九龍倉所訂立日期為二零一二年六月八日之投資協議,內容有關(其中包括)以代價每股5.20港元認購及發行162,113,714股股份及Active Way Development Limited總代價2,550,000,000港元之以港元計值的發行人永久次級可換股可贖回證券(經訂約各方所訂立日期為二零一二年七月十六日之補充協議補充及修訂);
- (d) 本公司與SOHO中國有限公司(「SOHO中國」)、搜猴(上海)投資有限公司(「搜猴上海」)(作為買方及為SOHO中國之全資附屬公司)、綠城房產(作為賣方及本公司全資附屬公司)及馬鞍山華龍置業發展有限公司(「馬鞍山置業」)(作為賣方)所訂立日期為二零一二年四月十七日之框架協議,內容有關(其中包括)綠城房產及馬鞍山置業向搜猴上海出售上海綠城廣場置業有限公司(「綠城廣場置業」)以及以總代價人民幣2,137,720,000元出讓貸款;
- (e) 綠城房產(作為賣方及為本公司之全資附屬公司)與融創置地(作為買方及為融創中國之全資附屬公司)所訂立日期為二零一二年一月五日之股本轉讓協議,內容有關(其中包括)綠城房產向融創置地出售於無錫綠城湖濱置業有限公司之51%股本權益,代價為人民幣51,000,000元;

- (f) 上海証大置業有限公司(「上海証大」)(作為賣方)、浙江嘉和實業有限公司(「綠城嘉和」)(作為賣方及為本公司全資附屬公司)及上海長燁投資管理諮詢有限公司(「上海長燁」)(作為買方及為SOHO中國之全資附屬公司)所訂立日期為二零一一年十二月二十九日之股權轉讓協議，內容有關(其中包括)綠城嘉和向上海証大出售杭州綠城合升投資有限公司及上海証大向上海長燁出售上海証大五道口房地產開發有限公司，總代價人民幣4,000,000,000元；
- (g) 綠城房產(作為買方及為本公司之全資附屬公司)與北京創景天時管理諮詢有限公司(「創景」)(作為賣方)所訂立日期為二零一零年十二月三十一日之股權轉讓協議，內容有關以總代價人民幣60,000,000元自創景收購杭州遠房萊福房地產開發有限公司之30%股本權益；
- (h) 遠洋地產(香港)有限公司(「遠洋地產(香港)」)(作為賣方及遠洋地產控股有限公司之全資附屬公司)、本公司與浙江省鐵路投資集團有限公司(「浙江省鐵路集團」)(作為買方)所訂立日期為二零一零年十二月三十一日之合作協議，內容有關本公司自遠洋地產(香港)收購盛聯管理有限公司(「盛聯」)之24.5%已發行股本及浙江省鐵路集團自遠洋地產(香港)收購盛聯之24.5%已發行股本，應付遠洋地產(香港)總代價約人民幣1,846,000,000元；及
- (i) 杭州綠城置業投資有限公司(「杭州綠城」)(本公司全資附屬公司)、綠城房產(本公司全資附屬公司)與青島海爾地產集團有限公司(「青島海爾」)所訂立日期為二零一零年十月九日之合作協議，內容有關(其中包括)杭州綠城以總代價人民幣1,240,300,000元收購山東東城置業有限公司(「山東東城」)100%股本權益及其後杭州綠城以代價人民幣301,068,300元將於山東東城之51%股本權益轉移至青島海爾。

10. 備查文件

以下文件副本由本通函日期起至二零一二年十月十三日(包括該日)止期間的任何工作日(公眾假期除外)之正常營業時間內,於本公司之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1406-08室,可供查閱:

- (a) 於本附錄三「重大合約」一段所列披露之重大合約;
- (b) 本公司組織章程大綱及細則;
- (c) 截至二零一一年十二月三十一日止財政年度之年報日期以來,根據上市規則第14章及/或第14A章之要求所刊發之本公司通函;
- (d) 截至二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止財政年度各年之本公司經審核綜合賬目;
- (e) 董事會函件,全文載於本通函;
- (f) 戴德梁行發出之物業估值報告,全文載於本通函第21至79頁;
- (g) 戴德梁行及金誠同達律師事務所發出之同意書;及
- (h) 本通函。

* 僅供識別