

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

閣下如已售出或轉讓名下所有綠城中國控股有限公司\*的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格，送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，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

與九龍倉於杭州開發住宅物業

及

股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的  
獨立財務顧問

金融有限公司  
OCTAL Capital Limited

董事會函件載於本通函第4至11頁及獨立董事委員會函件載於本通函第12至13頁。獨立財務顧問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14至26頁。

綠城中國控股有限公司\*([本公司])於2018年5月4日(星期五)下午二時三十分假座中華人民共和國浙江省杭州市西湖區杭大路1號黃龍世紀廣場A座10樓1號會議室舉行股東特別大會([股東特別大會])，召開大會的通告載於本通函第42至43頁。本通函亦附上委任代表出席股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦登載於香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.greentownchina.com](http://www.greentownchina.com))。

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

填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。於此情況下，代表委任表格即視為撤銷。

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	12
獨立財務顧問函件 .....	14
附錄一 – 物業估值報告 .....	27
附錄二 – 一般資料 .....	33
股東特別大會通告 .....	42

## 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：

「2006年購股權計劃」	指	股東於2006年6月22日通過決議案採納的本公司購股權計劃
「2016年購股權計劃」	指	股東於2016年6月17日通過決議案採納的本公司購股權計劃
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	綠城中國控股有限公司(股票代碼：03900)，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准框架協議及其項下擬進行的交易
「股權轉讓」	指	本公司根據框架協議向浙江綠九轉讓目標公司的全部股權
「框架協議」	指	本公司、九龍倉、浙江綠九、目標公司及項目公司訂立日期為2018年1月29日的框架協議，內容有關(其中包括)浙江綠九開發目標土地及股權轉讓
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，由全體獨立非執行董事賈生華先生、柯煥章先生、史習平先生及許雲輝先生組成

## 釋 義

「獨立財務顧問」	指	八方金融有限公司，獲證券及期貨事務監察委員會授出牌照，以根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，為就框架協議項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	任何毋須於股東特別大會上放棄投票的股東
「目標土地」	指	中國浙江省杭州市蕭山區的一幅土地，總佔地面積約為70,129平方米
「目標土地代價」	指	根據目標公司就目標土地成功向杭州市國土資源局蕭山分局作出的投標，向杭州市國土資源局蕭山分局收購目標土地的土地使用權所支付的總代價人民幣3,938,900,000元
「最後實際可行日期」	指	2018年4月11日，即本通函付印前就確定其所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「購股權持有人」	指	本公司根據購股權計劃或本公司採納的任何其他購股權計劃授出購股權的持有人
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「項目公司」	指	杭州綠城朝陽置業有限公司，於中國成立的有限公司，為目標公司的直接全資附屬公司及本公司的間接全資附屬公司

## 釋 義

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	經不時修訂的香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元的普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義
「目標公司」	指	杭州致謙投資有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及項目公司
「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司(股份代號：00004)，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「九龍倉集團」	指	九龍倉連同其附屬公司
「浙江綠九」	指	浙江綠九置業有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由本集團及九龍倉集團各自持有50%股權



**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  
劉文生先生  
孫國強先生  
曹舟南先生  
李青岸先生  
李永前先生  
李駿先生

獨立非執行董事：

賈生華先生  
柯煥章先生  
史習平先生  
許雲輝先生

敬啟者：

註冊辦事處：

PO Box 309, Ugland House  
South Church Street  
George Town  
Grand Cayman, KY1-1104  
Cayman Islands

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1406-1408室

**關連交易**

**與九龍倉於杭州開發住宅物業**

**1. 緒言**

茲提述本公司日期為2018年1月29日的公告。

董事會宣佈，於2018年1月29日，本公司與九龍倉及其他訂約方訂立框架協議，內容有關浙江綠九(由本集團及九龍倉各自擁有50%股權的本公司附屬公司)將目標土地開發為住宅物業。根據框架協議，浙江綠九將自本公司收購目標公司(其透過項目公司持有目標土地)的全部股權。

\* 僅供識別

## 董事會函件

目標土地位於中國杭州市蕭山區，總佔地面積約70,129平方米，擬將開發為住宅物業，地上建築面積約196,361平方米，容積率為2.8。

### 2. 目標土地的代價及付款條款

根據競投目標土地的條款，目標土地代價總額人民幣3,938,900,000元將按下列方式以現金分期支付：

付款階段	已付／應付金額
於2017年12月18日 已支付	人民幣787,780,000元(作為競投按金，「按金」)
於2018年1月18日 已支付	目標土地代價的50%。按金用於沖抵該等金額的部分結算。根據土地使用權轉讓合同，已額外支付人民幣20,000,000元作為完工按金(「完工按金」)，該等完工按金已於開發目標土地完工後返還
2018年6月20日前	目標土地代價的30%
2018年12月20日前	餘下20%的目標土地代價

該代價金額乃杭州市國土資源局蕭山分局所公佈的公開投標所得結果。目標公司已於2017年12月7日中標。

### 3. 透過項目公司進行物業開發

框架協議由(其中包括)九龍倉及本公司訂立，擬按50:50的比例促進目標土地開發。完成股權轉讓後，本公司及九龍倉將各自透過浙江綠九及目標公司間接擁有項目公司50%的股權。

目標土地將開發為住宅物業。目標土地預期於2018年7月開始施工，而首批物業預期將於2018年第四季展開銷售，全部物業則於2021年5月底前竣工及交收。

目標土地開發的總投資預計約為人民幣6,482.5百萬元，包括(i)購地成本約人民幣3,938.9百萬元；(ii)地契稅及其他土地相關費用約人民幣12.5百萬元；(iii)初步建築及開發成本約人民幣1,661.2百萬元；(iv)融資成本約人民幣383.5百萬元；

## 董事會函件

(v)稅項約人民幣367.4百萬元；及(vi)其他成本約人民幣119.0百萬元。目標土地開發的總投資將由浙江綠九支付。各訂約方預期目標土地代價將主要通過浙江綠九的外部融資撥付，而倘浙江綠九無法通過外部融資籌集足夠資金，有關目標土地代價將由本集團及九龍倉集團按50：50的比例出資。除上述者外，所有其他資金需求將主要由浙江綠九自行安排。

#### 4. 框架協議的主要條款

框架協議的主要條款載列如下：

- 日期：2018年1月29日
- 目的：透過項目公司擁有及開發目標土地。  
現時預期項目公司的唯一目的為開發目標土地。
- 訂約方：(a) 本公司  
(b) 九龍倉  
(c) 浙江綠九  
(d) 目標公司  
(e) 項目公司
- 標的事項：本公司同意向浙江綠九轉讓目標公司的全部股權，而目標公司持有項目公司的全部股權。項目公司的主要資產為目標土地。
- 先決條件：框架協議須待協議訂約方根據適用法例及法規就框架協議及其項下擬進行交易獲得一切必要的同意、許可、執照或批准(包括但不限於根據上市規則獲得本公司獨立股東的批准(倘需要))後，方告生效。

## 董事會函件

**代價** : 股權轉讓的總代價為人民幣5百萬元，根據框架協議，總代價須於協議日期後10日內以現金支付予本公司。

股權轉讓的代價乃由訂約方於參考目標公司的註冊資本並按一般商業條款經公平磋商後釐定。

**完成** : 股權轉讓將於框架協議按上述條款生效後30日內完成。在此期間內，框架協議訂約方須向當地工商行政管理局完成有關股權轉讓的登記。

完成股權轉讓後，目標公司及項目公司將各自由浙江綠九(由本集團擁有50%股權的本公司附屬公司)全資擁有並將因此繼續為本公司附屬公司。

**資金需求** : 根據框架協議，目標土地代價(另加相等於相關土地稅金及前期開發資金總和的金額)將由浙江綠九支付。各訂約方預期目標土地代價將主要通過浙江綠九的外部融資撥付，而倘浙江綠九無法通過外部融資籌集足夠資金，有關目標土地代價將由本集團及九龍倉集團按50:50的比例出資。除上述者外，所有其他資金需求將主要由浙江綠九自行安排。

倘浙江綠九未來外部融資要求任何抵押及/或擔保，本集團及九龍倉集團應盡其最大努力根據彼等於項目公司的相應持股百分比提供有關抵押或擔保(按個別基準)。

## 董事會函件

**董事會代表** : 項目公司的董事會將由五名董事組成，其中三名將由本公司提名，另外兩名由九龍倉提名。九龍倉將有權委任項目公司的董事會主席(彼亦將為法定代表)。

**管理及營運** : 本公司將主要負責項目運營管理，而九龍倉將主要負責項目公司的財務及會計管理。

本公司有權委任項目公司的總經理、其中一名副總經理及營銷總監。

九龍倉有權委任項目公司的另一名副總經理及財務總監。

本公司及九龍倉各自有權委任項目公司的一名監事。

### 5. 有關目標集團的資料

目標集團包括目標公司及項目公司。目標公司為於2017年10月16日於中國成立的投資控股有限公司，其持有項目公司的全部股權。項目公司為於2017年12月28日於中國成立的項目有限公司，主要從事投資及開發目標土地。

於2017年12月31日，目標集團錄得未經審核綜合資產總值約人民幣787,780,728元及未經審核綜合負債總額約人民幣787,781,000元。

由目標公司註冊成立日期起至2017年12月31日止，目標集團除稅前後的未經審核綜合淨虧損約為人民幣272元。

### 6. 進行交易的財務影響

由於股權轉讓將不會導致本集團失去對目標集團的控制權，因此預期本集團不會因股權轉讓而於其綜合全面收益表中累計任何收益或虧損。本公司擬將股權轉讓所得款項淨額撥付目標公司的未繳付註冊股本。

## 7. 進行交易的理由及裨益

董事(包括獨立非執行董事)相信，根據框架協議共同開發目標土地將擴闊本公司的資產及盈利基礎，並進一步鞏固本公司作為中國頂尖物業開發商的地位。此外，本集團及九龍倉集團均為經驗豐富的物業開發商，其於共同開發目標土地的戰略合作將實現雙方合作共贏。共同開發目標土地亦突顯九龍倉集團自2012年中期向本集團進行戰略投資以來為本集團帶來的持續協同效益。

董事(包括獨立非執行董事)認為，框架協議乃按一般商業條款且於本集團日常及一般業務過程中訂立，其條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 8. 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，九龍倉連同其附屬公司持有本公司已發行股本約24.939%，故根據上市規則為本公司的主要股東。因此，由於九龍倉於浙江綠九持有超過30%股權，故浙江綠九為九龍倉的聯繫人，且為本公司的關連人士。基於適用的規模測試，訂立框架協議及其項下擬進行交易將構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准規定。

由於(i)項目公司的唯一目的為開發目標土地，屬本公司日常及一般業務過程中進行的收益性質項目；(ii)框架協議項下擬進行的交易乃按公平基準及一般商業條款訂立；及(iii)未經框架協議訂約方一致同意前，項目公司不得改變其業務性質或範疇，或訂立任何並非按公平基準釐定的交易，故框架協議項下擬進行的交易並無構成上市規則第14章項下本公司的須予公佈交易。

由於概無董事於框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，彼等概無就批准框架協議及其項下擬進行的相關董事會決議案放棄投票。

於框架協議及其項下擬進行交易擁有重大權益的任何關連人士以及於框架協議及其項下擬進行交易擁有重大權益的任何股東及其聯繫人，須於股東特別大會上放棄投票。九龍倉及其聯繫人於合共持有540,589,293股股份(佔本公司已

發行股本約24.939%)中擁有權益。彼等於有關股份的股票權擁有控制權，並須於股東特別大會上放棄投票。

## 9. 一般資料

### 本集團

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。其為中國領先的房地產發展商之一，在中國多個主要城市經營業務，主要從事優質物業開發，以中國中高收入人士為目標客戶。

浙江綠九為於中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由本集團及九龍倉集團各自持有50%股權。

### 九龍倉集團

九龍倉為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。九龍倉集團的主要業務為擁有物業作開發及出租用途、投資控股、貨箱碼頭以及通訊、媒體及娛樂。

## 10. 股東特別大會

召開股東特別大會的通告載於本通函第42至43頁。於股東特別大會上將提呈普通決議案，以批准框架協議及其項下擬進行交易。

為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於2018年4月30日至2018年5月4日暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何本公司股份的過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須最遲於2018年4月27日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司於香港的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理過戶登記手續。

股東特別大會適用的代表委任表格已隨本通函附上。無論閣下是否有意出席股東特別大會，閣下應將代表委任表格按其上所印的指示填妥，並儘快及無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

## 11. 推薦意見

謹請閣下垂注本通函第12至13頁載列的獨立董事委員會函件，當中載有其就框架協議及其項下擬進行交易致獨立股東的推薦意見。另請閣下垂注本通函第14至26頁載列的獨立財務顧問意見函件，當中載有其就框架協議項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見，以及達致其意見時所考慮的主要因素及理由。

董事(包括獨立非執行董事)認為，框架協議及其項下擬進行交易乃按正常商業條款進行，並於本集團一般日常業務過程中訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。因此，董事建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准框架協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

## 12. 其他資料

閣下亦請垂注本通函各附錄載列的其他資料。

股東及有意投資者務請注意，框架協議及其項下擬進行交易須(其中包括)待獨立股東於股東特別大會上批准後，方始作實。

此 致

列位股東 台照  
及購股權持有人 參照

承董事會命  
綠城中國控股有限公司

公司秘書  
馮征

2018年4月14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  
與九龍倉於杭州開發住宅物業**

吾等謹提述本公司致股東日期為2018年4月14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，以就框架協議及其項下擬進行交易是否按正常商業條款及於本集團一般日常業務過程中訂立，是否屬公平合理及符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第14至26頁載列的獨立財務顧問(獲委任就框架協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見)意見函件及通函第4至11頁載列的董事會函件。

\* 僅供識別

## 獨立董事委員會函件

經考慮董事會函件所載資料以及獨立財務顧問於其意見函件所述考慮因素及理由以及其意見後，吾等認為，框架協議及其項下擬進行交易按正常商業條款及於本集團一般日常業務過程中訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。吾等建議獨立股東投票贊成有關框架協議及其項下擬進行交易的決議案。

此 致

列位股東 台照

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

柯煥章先生

史習平先生

許雲輝先生

謹啟

2018年4月14日

## 獨立財務顧問函件

以下為八方金融有限公司就框架協議的條款致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，乃為載入本通函而編製。

 金融有限公司  
OCTAL Capital Limited

八方金融有限公司  
香港  
干諾道中88號  
南豐大廈8樓801-805室

敬啟者：

### 關連交易 與九龍倉於杭州開發住宅物業

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就框架協議及其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。有關詳情載於 貴公司日期為2018年4月14日的通函(「通函」，本函件亦為其中一部分)所載董事會函件(「董事會函件」)內。除非文義另有所指，否則本函件所用的詞彙與通函「釋義」一節所賦予者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2018年1月29日的公告，據此， 貴公司宣佈與九龍倉及浙江綠九( 貴集團及九龍倉各自擁有50%股權的 貴公司附屬公司)等其他訂約方訂立框架協議。根據框架協議，浙江綠九將自 貴公司收購目標公司(其透過項目公司持有目標土地)全部股權。框架協議由(其中包括)九龍倉及 貴公司訂立，擬按50：50的比例促進目標土地開發。項目公司成立的唯一目的為開發目標土地，並成為 貴公司的間接全資附屬公司。完成股權轉讓後， 貴公司及九龍倉將各自間接擁有項目公司50%的股權。

目標土地位於中國杭州市蕭山區，總佔地面積約70,129平方米，擬將開發為住宅物業，地上建築面積約196,361平方米，容積率為2.8。

## 獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，九龍倉連同其附屬公司持有 貴公司已發行股本約 24.939%，故根據上市規則為 貴公司的主要股東。因此，由於九龍倉於浙江綠九持有超過30%股權，故浙江綠九為九龍倉的聯繫人，且為 貴公司的關連人士。

基於適用的規模測試，訂立框架協議及其項下擬進行交易將構成 貴公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准規定。

於框架協議及其項下擬進行交易擁有重大權益的任何關連人士以及於框架協議及其項下擬進行交易擁有重大權益的任何股東及其聯繫人，須於股東特別大會上放棄投票。九龍倉及其聯繫人亦須於股東特別大會上放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即賈生華先生、柯煥章先生、史習平先生及許雲輝先生)組成的 貴公司獨立董事委員會已告成立，以就框架協議是否按一般商業條款於 貴集團日常及一般業務過程中訂立；其條款是否公平合理以及是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見；及就將於股東特別大會上所提呈的決議案進行投票表決向獨立股東提供推薦建議。

就此而言，吾等(八方金融)已獲委任為獨立財務顧問，以就框架協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或九龍倉或目標公司或其任何各自附屬公司的董事、主要行政人員及主要股東或其各自的聯繫人並無關連，且並無於 貴集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權或認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司證券的任何權利(不論可依法強制執行與否)，故被視為適合向獨立股東提供獨立意見。於過往兩年內，吾等並無與 貴公司或九龍倉或目標公司訂有任何委聘安排。除就此次委聘而應付予吾等的一般專業費用外，概無任何安排將使吾等向 貴集團或 貴公司或九龍倉或目標公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員及主要股東或其各自的聯繫人收取任何費用或利益。

在達致吾等的意見時，吾等依賴通函內所載資料及陳述的準確性，並假設通函內所載或提述由 貴公司管理層提供的所有資料及陳述在編製時乃屬真實，並於通函日期仍屬真實。吾等亦依賴吾等與 貴公司管理層就框架協議所進行的討論(包括通函內載列的資料及陳述)。吾等亦假設 貴公司管理層於通函內分別

表述的所有信念、意見及意向陳述乃經審慎查詢後合理作出。吾等認為，吾等已審閱足夠的資料，以達致知情意見，並證明吾等依賴通函所載資料的準確性乃合理之舉，為吾等的意見提供合理的基礎。吾等並無理由懷疑通函內所載的資料或發表的意見遺漏或隱瞞任何重大事實，亦並沒有理由懷疑 貴公司管理層向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無對 貴集團、九龍倉、目標公司及其各自的聯繫人的業務及事務進行獨立深入調查，亦無對提供予吾等的資料進行任何獨立查證。

## 所考慮的主要因素及理由

吾等在達致有關框架協議條款的意見時，已考慮下列主要因素及理由：

### 1. 貴集團及九龍倉的背景資料

貴集團是中國領先物業發展商之一，主要從事優質物業開發，目標客戶為中國中高收入居民。根據 貴公司截至2017年6月30日止六個月的中期報告（「2017年中期報告」）所載， 貴公司已成立逾二十三年，業務範圍涉20多個省、自治區及直轄市。 貴公司主要集中發展低層住宅、多層住宅和高層住宅等居住物業。於2017年6月30日，綠城集團擁有超過3,057萬平方米總建築面積的優質土地儲備，確保 貴公司的持續穩定發展。

此外， 貴集團堅持聚焦15個核心城市，持續優化土地儲備結構，在深耕杭州、北京、浙江、江蘇既定目標區域的基礎上，實現華南、西南戰略佈局。 貴公司將有系統地聚焦於首進戰略城市、重點城市品牌落地、開發模式創新等類型項目，重點傾向於高毛利率、高周轉率的短平快項目，力求實現資產零沉澱，提升投資效率及效益。

誠如2017年中期報告所載，截至2017年6月30日止六個月的物業銷售收入約為人民幣8,664.6百萬元，佔收入總額約82.9%，較2016年同期收入總額約人民幣8,236.9百萬元增加約5.2%。期內，交付物業的銷售均價約為每平方米人民幣15,465元，較2016年同期的每平方米人民幣13,267元增加16.6%，主要由於交付的上海黃浦灣項目，為高檔精裝修高層住宅，售價相對較高，佔 貴集團的物業銷售收入26.6%，於一定程度上推高銷售均價。

根據 貴公司截至2016年12月31日止年度的年報， 貴集團於截至2016年12月31日止年度的收入總額約為人民幣28,976百萬元，較截至2015年12月31日止年度的收入總額約人民幣26,047百萬元增加約11.2%，該升幅主要由於已交付物業的銷售面積增加所致。於截至2016年12月31日止年度， 貴公司股東應佔利潤為人民幣1,917百萬元，較截至2015年12月31日止年度的人民幣813百萬元增加135.7%。

浙江綠九為於2015年在中國成立的有限公司，為 貴公司的間接非全資附屬公司，由 貴集團及九龍倉集團各自持有50%股權。浙江綠九的主要業務為於中國發展住宅物業的銷售項目。截至2017年12月31日止年度，浙江綠九於杭州完成4個物業發展項目，總建築面積為729,847平方米。於2017年12月31日，浙江綠九的資產淨值約為人民幣149百萬元。

九龍倉為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。九龍倉集團的主要業務為擁有物業作開發及出租用途、投資控股、貨箱碼頭以及通訊、媒體及娛樂。

## 2. 框架協議的背景

### 2.1 有關透過項目公司進行物業開發的背景

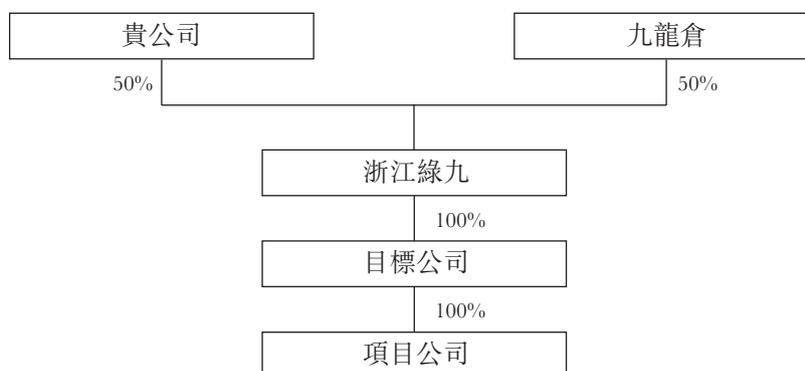
框架協議由(其中包括)九龍倉及 貴公司訂立，擬按50:50的比例促進目標土地開發。完成股權轉讓後， 貴公司及九龍倉將各自透過浙江綠九及目標公司間接擁有項目公司50%的股權。項目公司成立的唯一目的為開發目標土地，並成為 貴公司的間接全資附屬公司。

目標集團包括目標公司及項目公司。目標公司為於2017年10月16日於中國成立的投資控股有限公司，其持有項目公司的全部股權。項目公司為於2017年12月28日於中國成立的項目有限公司，主要從事投資及開發目標土地。於2017年12月31日，目標集團錄得未經審核綜合資產總值約人民幣787,780,728元及未經審核綜合負債總額約人民幣787,781,000元。由目標公司註冊成立日期起至2017年12月31日止，目標集團除稅前後的未經審核綜合淨虧損約為人民幣272元。

## 獨立財務顧問函件

下文表A載有項目公司於股權轉讓完成後的簡化公司架構，以供說明。

表A：項目公司的公司架構



### 2.2 有關目標土地的資料及杭州物業市場行業概覽

誠如董事會函件所述，目標土地位於中國杭州市蕭山區，總佔地面積約70,129平方米，擬將開發為住宅物業，地上建築面積約196,361平方米，容積率為2.8。

根據杭州統計信息網([tjj.hangzhou.gov.cn](http://tjj.hangzhou.gov.cn))所發佈的網上資料，於2017年12月31日，杭州的人口約為9.5百萬。截至2017年12月31日止年度，杭州的本地生產總值約為人民幣1.26萬億元，較2016年同期增加8.0%。

此外，杭州物業市場於截至2017年12月31日止年度的投資總額約為人民幣2,734億元，較截至2016年12月31日止年度上升約4.9%。其中，截至2017年12月31日止年度，杭州住宅物業投資總額較2016年同期增加約9.8%。再者，於截至2017年12月31日止年度，面積超過144平方米的住宅單位的投資總額同比大幅增長49.5%。因此，董事認為 貴集團透過於項目公司的投資將可受惠於杭州物業市場的長期增長潛力。

### 2.3 訂立框架協議及其項下擬進行交易的理由

誠如董事會函件所載，董事(包括獨立非執行董事)認為，根據框架協議共同開發目標土地將擴闊 貴公司的資產及盈利基礎，並進一步鞏固 貴公司作為中國頂尖物業開發商的地位。此外， 貴集團及九龍倉集團均為經驗豐富的物業開發商，其於共同開發目標土地的戰略合作將實現雙方合作共贏。共同開發目標土地亦突顯九龍倉集團自2012年中期向 貴集團進行戰略投資以來為 貴集團帶來的持續協同效益。董事(包括獨立非執行董事)認為，框架協議乃按一般商業條款且於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，其條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

吾等知悉， 貴集團與九龍倉集團曾共同合作開發具有類似性質的物業，如杭州錢塘明月項目及杭州玉府項目，證明雙方合作的往績彪炳，使商業價值持續提升。基於過往的合作成果，預期 貴集團將能夠與各方有效合作，因此九龍倉適合作為目標土地的共同發展商。

吾等認為，根據框架協議共同開發目標土地將成為九龍倉集團與 貴集團的戰略合作項目。去年的官方數據顯示杭州物業市場大幅增長，吾等認為，九龍倉與 貴集團的業務網路、知識及經驗結合後，將產生協同效應，並有助順利開發目標土地並提升其價值。此外，框架協議將不僅讓 貴集團維持對目標土地權益的控制權，亦可擴闊目標集團的資金來源，帶來更佳成本效益及分散風險等裨益，並將有助提升 貴集團日後的收入。

考慮到 貴集團與九龍倉集團的戰略合作將有利於開發目標土地，吾等認為，訂立框架協議符合 貴集團現有業務戰略，亦符合 貴公司及股東的整體利益。

### 3. 目標土地代價

誠如董事會函件所述，框架協議項下的出資額乃參考目標土地代價釐定。吾等知悉，目標土地通過杭州市國土資源局(蕭山分局)所舉行的公開投標進行銷售，而吾等已審核有關拍賣。

誠如董事會函件所載，根據目標土地的競投條款，目標土地代價總額為人民幣3,938.9百萬元。於最後實際可行日期，人民幣1,989.5百萬元(即目標土地代價的50%，連同按金人民幣20.0百萬元)已予支付。人民幣1,181.7百萬元(即目標土地代價的30%)將於2018年6月20日前支付。餘下人民幣787.8百萬元(即目標土地代價的20%)將於2018年12月20日前支付。

於最後實際可行日期，目標土地代價合計人民幣1,969.5百萬元已悉數支付。於最後實際可行日期，項目公司並未取得相關土地的房地產權證。

為遵守上市規則第13.80條的規定，吾等已審閱並就負責進行估值的估值師戴德梁行有限公司(「估值師」)的資歷及經驗作出查詢。吾等自估值師的查詢得知，其為獨立於貴集團、九龍倉集團及其核心關連人士的第三方。同時，吾等亦已審閱估值師獲委聘提供服務的範圍，且吾等知悉，工作範圍對於所提供意見而言屬恰當，而估值師於我們作出查詢時亦確認其工作範圍並無限制。因此，吾等認為，估值師合資格及具備足夠相關經驗對目標土地進行估值。

根據估值報告，由於尚未取得相關業權證書，故此估值師並無賦予目標土地任何商業價值。然而，吾等注意到，估值師亦認為，倘貴集團取得相關業權證書且土地出讓金已悉數支付，則目標土地於2018年1月31日的市值為人民幣3,938,900,000元(進一步詳情請參照估值報告)。吾等已審閱估值報告，並與估值師討論所採用的方法及估值師進行此類估值的經驗。吾等明瞭，彼等進行估值時已採用直接比較法，而該方法一般用作釐定目標土地於空置情況下的市值。

吾等認為，貴集團及九龍倉集團根據框架協議按比例(即50:50)向項目公司注入資金的需求乃參考目標土地代價(為公開投標所得結果且與估值師對目標土地的估值一致)釐定，屬公平合理。

#### 4. 透過項目公司進行物業開發

誠如董事會函件所載，目標土地將開發為住宅物業。預期目標土地於2018年7月開始施工，而首批物業將於2018年第四季展開銷售，全部物業則於2021年5月底前竣工及交收。

目標土地開發的總投資目前預計約為人民幣6,482.5百萬元，包括(i)購地成本約人民幣3,938.9百萬元；(ii)地契稅及其他土地相關費用約人民幣12.5百萬元；(iii)初步建築及開發成本約人民幣1,661.2百萬元；(iv)融資成本約人民幣383.5百萬元；(v)稅項約人民幣367.4百萬元；及(vi)其他成本約人民幣119.0百萬元。目標土地開發的總投資將由浙江綠九支付。各訂約方預期目標土地代價將主要通過浙江綠九外部融資撥付，而倘浙江綠九無法通過外部融資籌集足夠資金，有關目標土地代價將由貴集團及九龍倉集團按50：50的比例出資。除上述者外，所有其他資金需求將主要由浙江綠九自行安排。

#### 5. 框架協議的主要條款

有關框架協議的主要條款及條件的概要載列如下：

日期： 2018年1月29日

目的： 透過項目公司擁有及開發目標土地。

訂約方現時預期項目公司的唯一目的為開發目標土地。

訂約方：

- (a) 貴公司
- (b) 九龍倉
- (c) 浙江綠九
- (d) 目標公司
- (e) 項目公司

標的事項： 貴公司同意向浙江綠九轉讓目標公司的全部股權，而目標公司持有項目公司的全部股權。項目公司的主要資產為目標土地。

## 獨立財務顧問函件

- 先決條件： 框架協議須待(其中包括)協議訂約方根據適用法例及法規就框架協議及其項下擬進行交易獲得一切必要的同意、許可、執照或批准(包括但不限於根據上市規則獲得 貴公司獨立股東的批准(倘需要))後，方告生效。
- 代價： 股權轉讓的總代價為人民幣5百萬元，根據框架協議，總代價須於協議日期後10日內以現金支付予 貴公司。
- 股權轉讓的代價乃由訂約方於參考目標公司的註冊資本並按一般商業條款經公平磋商後釐定。
- 完成： 股權轉讓將於框架協議按上述條款生效後30日內完成。在此期間內，框架協議訂約方須向當地工商行政管理局完成有關股權轉讓的登記。
- 完成股權轉讓後，目標公司及項目公司將各自由浙江綠九(由 貴集團擁有50%股權的 貴公司附屬公司)全資擁有並將因此繼續為 貴公司附屬公司。

## 獨立財務顧問函件

資金需求： 根據框架協議，目標土地代價(另加相等於相關土地稅金及前期開發資金總和的金額)將由浙江綠九支付。各訂約方預期目標土地代價將主要通過浙江綠九的外部融資撥付，而倘浙江綠九無法通過外部融資籌集足夠資金，有關目標土地代價將由 貴集團及九龍倉集團按50：50的比例出資。除上述者外，所有其他資金需求將主要由浙江綠九自行安排。

倘浙江綠九未來外部融資要求任何抵押及／或擔保， 貴集團及九龍倉集團應盡其最大努力根據彼等於項目公司的相應持股百分比提供有關抵押或擔保(按個別基準)。

董事會代表： 目前預期項目公司的董事會將由五名董事組成，其中三名將由 貴公司提名，另外兩名由九龍倉提名。九龍倉將有權委任項目公司的董事會主席(彼亦將為法定代表)。

管理及營運： 貴公司將主要負責項目運營管理，而九龍倉將主要負責項目公司的財務及會計管理。

貴公司有權委任項目公司的總經理、其中一名副總經理及營銷總監。

九龍倉有權委任項目公司的另一名副總經理及財務總監。

貴公司及九龍倉各自有權委任項目公司的一名監事。

經審閱框架協議的條款及與 貴集團過往性質相似的合營／共同合作協議的條款比較後，吾等注意到，大部分條款乃市場普遍採納的條款，惟 貴集團有權委任項目公司五名董事中的其中三名者除外，此特殊情況將可使 貴集團維持對目標土地權益的(大部分)控制權。此外，於評估股權轉讓代價人民幣5百萬元時，吾等注意到股權轉讓為集團重組的一部分，以向浙江綠九轉讓 貴集團於目標公司的股本權益。於完成框架協議後，目標土地的未來開發成本及目標土地代價的未支付金額將由浙江綠九(其由 貴公司及九龍倉集團間接及共同持有)承擔，而有關成本將由 貴集團及九龍倉集團以50：50的比例分攤。經考慮集團重組及於完成框架協議後 貴集團安排解除部分目標土地的未來開發成本及未支付目標土地代價的整體責任，故吾等認為經參考目標公司註冊股本人民幣5百萬元而釐定的股權轉讓代價人民幣5百萬元屬公平合理。因此，吾等認同董事的意見，認為框架協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立框架協議符合 貴公司及股東的整體利益。

#### 6. 框架協議對 貴集團的預期財務影響

由於股權轉讓將不會導致 貴集團失去對目標集團的控制權，預期概無因股權轉讓而產生的任何盈利或虧損將累計至 貴集團的綜合全面收益表。 貴公司擬將股權轉讓的所得款項淨額用作支付目標公司的未付註冊股本。

#### 資產淨值

根據2017年中期報告，於2017年6月30日，綜合資產淨值約為人民幣405億元。鑒於框架協議完成後，目標集團將成為 貴公司間接非全資附屬公司，而目標集團的財務業績仍會綜合計入 貴集團的財務報表，因此預期 貴集團的資產總值及負債總額將維持不變。然而，由於框架協議完成將導致非控股股東權益有所增加，故預期資產淨值將會下跌。

### 盈利

根據 貴公司截至2016年12月31日止年度的年度報告，貴集團錄得的 貴公司股東應佔利潤約為人民幣1,917百萬元。緊隨框架協議完成後，預期 貴集團的盈利並無即時重大影響。於框架協議完成後，目標集團的開發成本投資將主要透過浙江綠九(貴公司擁有50%權益的附屬公司)的外部融資撥付，而倘並無訂立框架協議，則目標集團的開發成本投資將由 貴集團自行撥付。因此，預期 貴集團的盈利將有所增加。

### 現金流量

根據2017年中期報告，於2017年6月30日，貴集團的現金及銀行結餘約為人民幣367億元。鑒於框架協議的代價將由浙江綠九(貴公司的附屬公司)向 貴公司支付，因此預期 貴集團於框架協議完成後不會產生重大現金流出。

### 資產負債率

根據2017年中期報告，於2017年6月30日，貴集團的資產負債率約為57.9%，乃按2017年6月30日的借款淨額除以資產淨值計算所得。誠如上文所述，由於預期資產淨值將有所減少，故預期 貴集團的資產負債率將有所增加。

基於以上分析，預期框架協議將對盈利帶來正面影響，並對 貴集團的資產淨值及資產負債狀況產生負面影響，而對 貴集團的現金流量的影響則屬中性。

儘管資產淨值及資產負債狀況倒退，惟預期框架協議將帶來長期裨益，如更佳的成本效益及風險分散，有助提升 貴集團日後的收入。此外，經考慮上文「訂立框架協議及其項下擬進行交易的理由」分節所論述的裨益後，吾等認為，框架協議符合 貴公司及股東的整體利益。

## 獨立財務顧問函件

### 推薦建議

經考慮以上主要因素後，吾等認為，框架協議的條款為一般商業條款，屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益，而框架協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中訂立。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東而吾等亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准框架協議條款的普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

八方金融有限公司

董事總經理 董事

馮智明 陳和莊

2018年4月14日

附註：馮智明先生自2003年起為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。馮先生於企業融資及投資銀行方面擁有逾24年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司收併購、關連交易及須遵守收購守則的交易所的多項顧問交易。陳和莊先生自2008年起為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。陳先生於企業融資及投資銀行方面擁有逾16年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司收併購、關連交易及須遵守收購守則的交易所的多項顧問交易。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團在2018年1月31日於中國的估值所發表意見發出的函件及估值報告全文，為載入本通函而編製。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

關於：位於中國浙江省杭州市蕭山區市心南路蜀山街道朝陽社區的一幅土地

### 指示、目的及估值日期

吾等茲遵照閣下的指示對綠城中國控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下稱「貴集團」）擁有權益的位於中華人民共和國（「中國」）的該物業進行估值。吾等確認，吾等曾視察、作出有關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以便向貴集團提供吾等就該物業於2018年1月31日（「估值日期」）的市值的意見。

### 估值基準

吾等對該物業的估值指其市值，其根據香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會估值準則（2017年版）定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行交易而可換取的估計金額」。

對該物業估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號以及香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則（2017年版）所載規定。

吾等確認根據香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會估值準則(2017年版)進行估值。

### 估值假設

吾等對該物業的估值並無考慮因特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致的估價升跌。

吾等在估值中，並無就該物業的任何抵押、按揭或所欠付的款項或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設該物業不附帶任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

在對位於中國的該物業進行估值時，吾等假定在支付象徵式土地使用年費後，已獲授有關該物業於其指定年期內的可轉讓土地使用權，而任何地價亦已全數支付。吾等依賴 貴集團就該物業業權所提供的意見。就吾等的估值而言，吾等已假定承授人擁有該物業的強制執行業權。

對位於中國的該物業進行估值時，吾等已假設於整段未屆滿的獲批年期內，承授人或該物業使用人均有權在自由及不受干擾的情況下，使用或轉讓該物業。

### 估值方法

對該物業估值時，吾等透過參照相關市場上可資比較銷售交易採用直接比較法，惟將因應(包括(但不限於))地點、交通、樓齡、品質、保養水準、面積、時間、規格及其他相關因素而予以適當調整。

### 資料來源

吾等相當依賴 貴集團所提供的資料，並接納吾等獲提供有關規劃批文或法定通告、年期、土地識別資料、佔地及建築面積以及所有其他相關事項等事宜的意見。估值報告所載的尺寸、量度及面積均以吾等獲提供的資料為基礎，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值屬重要的資料是否真實及準確。吾等亦獲告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

## 業權調查

吾等獲 貴公司提供有關物業業權文件的副本或摘要，惟並未進行任何土地業權檢索。此外，吾等並未檢查原始文件以確認於交予吾等的副本上有否可能未曾列出的任何修訂。吾等亦未能確認於中國物業的業權，因此吾等依賴 貴公司就於中國物業的權益發表的意見。

所有文件及租約僅供參考，所有尺寸、量度及面積僅為約數。

於估值過程中，吾等相當依賴 貴集團及其法律顧問浙江天冊律師事務所提供有關位於中國的該物業業權資料。

## 實地視察

吾等已視察該物業的外貌，並盡可能視察該物業的內部。實地視察於2018年2月8日由Tom Zheng先生進行。吾等並無就確定土質狀況及設施等是否適合作任何未來發展進行實地調查。吾等編製估值時乃假設上述方面均令人滿意，且在建設期間不會產生任何非經常性開支或延誤。除另有指明外，吾等並未能進行實地測量，以核實該物業的佔地及建築面積，且吾等已假設交予吾等的文件副本所示面積均為正確。

## 獨立性確認

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及進行估值的估值師並無任何金錢或其他利益，而可能對物業進行適當評估構成衝突或可能被合理視為對吾等表達中立意見之能力構成影響。

## 貨幣

除另有指明外，本估值報告所指的所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

隨函附奉吾等的估值報告。

此致

中國  
浙江省  
杭州市  
杭大路1號  
黃龍世紀廣場A座10樓  
綠城中國控股有限公司列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司

估值及顧問服務大中華地區  
地區董事  
陳家輝  
理學碩士  
皇家特許測量師學會會員  
香港測量師學會會員  
中國註冊房地產估價師  
註冊專業測量師(產業測量組)  
謹啟

2018年4月14日

附註：陳家輝先生為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)。陳先生對於大中華地區及多個海外國家的專業物業估值及顧問服務擁有逾30年經驗。陳先生對現時的國內市場有充分認識，並具有進行估值所需的技能及識見。

## 估值報告

## 貴集團擬於中國收購作未來發展的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2018年1月31日 現況下的市值
位於中國 浙江省杭州市 蕭山區 市心南路 蜀山街道 朝陽社區的 一幅土地	<p>該物業包括一幅佔地面積為70,129平方米的土地。</p> <p>該物業規劃作住宅用途發展。該物業的許可建築面積為196,361.20平方米。</p> <p>該物業位於蜀山街道朝陽社區。附近的發展項目主要屬住宅性質。根據貴集團提供的資料，該物業為住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，住宅用途為期70年，於2087年12月20日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空置地盤。	無商業價值 (見附註1)

## 附註：

- 在進行估值時，因尚未獲得該物業的國有土地使用權證／業權文件且土地出讓金尚未悉數支付，吾等並無賦予該物業任何商業價值。倘貴集團取得就該物業發出的有效業權文件且所有土地出讓金及出讓業權文件的相關費用已獲悉數支付，則該物業於估值日期的市值將為人民幣3,940,000,000元。
- 根據日期為2017年12月20日的國有土地使用權出讓合同第3301092017A21623號，作住宅用途的土地使用權包括總佔地面積為70,129平方米的一幅土地，已訂約授予杭州致謙投資有限公司，期限直至2087年12月20日，作住宅用途。主要條件載列如下：

土地用途	：	住宅用途
佔地面積	：	70,129平方米
土地使用期限	：	住宅用途為期70年
容積率	：	2.8
許可建築面積	：	196,361.20平方米
土地出讓金	：	人民幣3,938,900,000元
建築規約	：	於2019年12月31日或之前施工 於2022年12月31日或之前竣工
公用設施	：	興建社區配套設施，建築面積不少於1,500平方米

- (3) 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用權出讓合同根據中國法律為有效、合法及可執行；
  - (ii) 杭州致謙投資有限公司已悉數支付首期款項人民幣1,969,450,000元；
  - (iii) 於悉數支付土地出讓金後，杭州致謙投資有限公司對取得房地產權證應已無法律障礙；
  - (iv) 浙江綠九置業有限公司將收購杭州致謙投資有限公司的全部股權。浙江綠九置業有限公司為於中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由本集團及九龍倉集團有限公司連同其附屬公司各自持有50%股權。
  - (v) 現階段，浙江綠九置業有限公司／杭州致謙投資有限公司無權轉讓、租賃、按揭或出售該物業。然而，倘已取得房地產權證，則浙江綠九置業有限公司／杭州致謙投資有限公司將有權租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及樓宇所有權；及
  - (vi) 該物業的土地使用權概無被查封或作按揭抵押、以及不受任何其他權利及第三方權利限制。

## 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，且無誤導或欺騙成份，亦無遺漏其他事實致使本通函內的任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事於股份的權益

於最後實際可行日期，除下文披露者外，本公司董事或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、相關股份或債券中，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淡倉(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淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，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淡倉：

#### (i) 於股份及相關股份的好倉

董事姓名	於相關 股份的 個人權益	家族權益	受控制 法團權益	擁有權益的 股份及相關 股份總數	佔本公司 已發行股本 百分比
宋卫平先生	8,150,000 (附註1)	-	226,071,924 (附註2)	234,221,924	10.805%
劉文生先生	7,400,000 (附註3)	-	-	7,400,000	0.341%
曹舟南先生	11,559,000 (附註4)	-	1,961,500 (附註5)	13,520,500	0.624%
李青岸先生	6,500,000 (附註3)	-	-	6,500,000	0.3%
李永前先生	5,700,000 (附註3)	-	-	5,700,000	0.263%

附註：

- (1) 指根據2016年購股權計劃於2017年12月27日授出的購股權，可按每股9.1港元的價格予以行使。
- (2) 宋卫平先生為Delta House Limited (「Delta」) 的唯一股東，根據證券及期貨條例第XV部被視為於Delta持有的126,071,924股股份中擁有權益。香港丹桂基金會有限公司(「香港丹桂基金會」)為一家由宋卫平先生成立並擁有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。由於宋卫平先生為香港丹桂基金會唯一的成員，根據證券及期貨條例第XV部，宋卫平先生被視為於香港丹桂基金會持有的100,000,000股股份中擁有權益(儘管宋卫平先生並非實益擁有該等股份)。
- (3) 指根據2016年購股權計劃於2017年12月27日授出的購股權，可按每股9.1港元的價格予以行使。
- (4) 指(i)根據2006年購股權計劃於2009年5月13日授出的3,359,000份購股權，可按每股7.16港元的價格予以行使；(ii)根據2016年購股權計劃於2017年12月27日授出的7,600,000份購股權，可按每股9.1港元的價格予以行使；及(iii)於2018年3月29日以平均價格每股港幣10.667元購入600,000股股份。
- (5) 曹舟南先生作為持有杭州澄訊投資管理有限公司(「杭州澄訊」)的60%股本權益的股東，根據證券及期貨條例第XV部，被視為於杭州澄訊持有的1,961,500股股份中擁有權益。

(ii) 於本公司債券的好倉

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的聯繫人於本公司或其任何相聯法團股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

## (b) 主要股東

於最後實際可行日期，除下文披露者外，據董事會所知，概無任何人士(不包括董事或本公司主要行政人員)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3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉：

主要股東姓名／名稱	股份或相關 股份的 權益或淡倉 (附註1)	持有權益的身份	佔本公司 已發行股本 百分比
中國交通建設集團有限公司 (附註2) (「中交集團」)	624,851,793 (L)	受控法團的權益	28.826%
CCCG Holding (HK) Limited (附註3)	524,851,793 (L)	實益擁有人	24.213%
HSBC Trustee (C.I.) Limited (附註4)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.939%
會德豐有限公司(「會德豐」) (附註5)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.939%
九龍倉 (附註6)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.939%
夏一波女士 (附註7)	234,221,924 (L)	配偶的權益	10.805%
Delta (附註8)	126,071,924 (L)	實益擁有人	5.816%
香港丹桂基金會 (附註9)	100,000,000 (L)	實益擁有人	4.613%

附註：

- (1) 「L」指好倉，「S」指淡倉。
- (2) 中交集團透過其受控法團，即中交房地產集團有限公司(由中交集團全資擁有)、以及CCCG Holding (HK) Limited和CCCG Real Estate Holding Limited(均由中交房地產集團有限公司全資擁有)，被視為於624,851,793股股份中擁有權益。
- (3) 中交集團控制的公司(就證券及期貨條例而言)。
- (4) HSBC Trustee (C.I.) Limited透過其受控法團，即會德豐、Whelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings Limited及Target Smart Investments Limited(「Target Smart」)，被視為於540,589,293股股份中擁有權益。
- (5) 會德豐透過其受控法團，即Whelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings Limited及Target Smart，被視為於540,589,293股股份中擁有權益。
- (6) 九龍倉透過其受控法團，即Wharf China Holdings Limited及Target Smart，被視為於540,589,293股股份中擁有權益。
- (7) 夏一波女士為宋卫平先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例第XV部，夏一波女士被視為於以下各項中擁有權益：(i)由宋卫平先生作為唯一股東的公司Delta所持有的126,071,924股股份；(ii)由宋卫平先生作為唯一成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(儘管宋卫平先生及夏一波女士並非實益擁有該等股份)；及(iii)宋卫平先生所持有8,150,000份本公司購股權。上述指合共234,221,924股股份。
- (8) 宋卫平先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)，宋卫平先生為其唯一成員。
- (9) 香港丹桂基金會為一家由宋卫平先生成立並擁有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。由於宋卫平先生為香港丹桂基金會唯一的成員，根據證券及期貨條例第XV部，宋卫平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(儘管宋卫平先生並非實益擁有該等股份)。

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予公告的權益或淡倉。

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淡倉的公司董事或僱員：

董事姓名	於股份中擁有須予披露權益 或淡倉的公司名稱	於該公司的職位
宋卫平先生	Delta 香港丹桂基金會	董事 董事
劉文生先生	CCCC Holding (HK) Limited	董事
孫國強先生	中交房地產集團有限公司	董事長
曹舟南先生	中交房地產集團有限公司	董事
李青岸先生	中交房地產集團有限公司	董事
李永前先生	中交房地產集團有限公司	董事

### 3. 董事服務合約

各獨立非執行董事就彼的委任與本公司訂立委任函件，初步任期為三年，且受委任函件的條款及條件所限。彼等各自獲委任為獨立非執行董事後，亦須根據本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪席告退，惟彼等均符合資格膺選連任。

各獨立非執行董事分別有權獲得年度董事袍金人民幣320,000元。彼等各自的年度董事袍金金額由董事會經參考(其中包括)彼等各自的資歷及經驗後釐定，並由董事會不時作出檢討。

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支付補償(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
宋卫平先生	綠城控股集團有限公司 (「綠城控股」)	開發及銷售剩餘除外項目 (附註)	董事兼主要股東
孫國強先生	中交房地產集團有限公司	房地產開發及項目投資	董事長
曹舟南先生	中交房地產集團有限公司	房地產開發及項目投資	董事
李青岸先生	中交房地產集團有限公司	房地產開發及項目投資	董事
李永前先生	中交房地產集團有限公司	房地產開發及項目投資	董事

附註：日期為2006年6月22日的不競爭契據所提述及於本公司日期為2006年6月30日的招股章程「業務—非競爭承諾—除外項目」一節所披露的八個物業項目中，就本公司所知，僅有一個項目於最後實際可行日期仍在進行(「剩餘除外項目」)。

## 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2017年12月31日(即本公司最近期刊發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

本通函所載已提供其各自意見或建議的專家資格如下：

名稱	資格
八方金融有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法牌
浙江天冊律師事務所	中國法律顧問
戴德梁行有限公司	物業估值師

上述專家已各自就本通函的刊發發出其書面同意，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意。

於最後實際可行日期，上述各專家概無擁有(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2017年12月31日(即本公司最近期經審核綜合財務報表的結算日期)至最後實際可行日期以來所收購、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) 除框架協議及下列所披露者(相關協議項下擬進行的交易構成上市規則第14章及／或第14A章項下本公司的交易)外，
- (i) 本公司日期為2018年2月1日的公告，內容有關本公司全資附屬公司綠城理想小鎮建設集團有限公司(「綠城小鎮」)與中交投資有限公司(「中交投資」)及中交西南投資發展有限公司(「中交西南投資」)訂立股東協議，據此，有關公司的註冊資本將為人民幣400百萬

元，其中，中交投資、綠城小鎮及中交西南投資將分別出資人民幣184百萬元、人民幣180百萬元及人民幣36百萬元，並分別持有有關公司註冊資本總額的46%、45%及9%。劉文生先生，孫國強先生，曹舟南先生，李青岸先生及李永前先生(各自均為執行董事)因彼等各自於中交集團及其附屬公司(倘適用)的職位而於協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益；

- (ii) 本公司日期為2018年3月29日的公告，內容有關本公司全資附屬公司綠城融資租賃(上海)有限公司(「綠城融資租賃」)與中交建融租賃有限公司(「中交建融租賃」)訂立融資租賃安排，據此，中交建融租賃須以代價人民幣293,000,000元向綠城融資租賃購買租賃資產，並須將租賃資產租回予綠城融資租賃，租賃期為24個月。劉文生先生、孫國強先生、曹舟南先生、李青岸先生及李永前先生(各自均為執行董事)因彼等各自於中交集團及其附屬公司(倘適用)的職位而於該協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益；
- (iii) 本公司日期為2018年3月29日的公告，內容有關續訂持續關連交易，包括本公司與綠城控股集團有限公司、足球俱樂部、浙江綠城教育投資管理有限公司、浙江綠城醫院投資有限公司(視情況而定)訂立的物業租賃協議、廣告服務協議、綜合服務協議、教育服務框架協議及健康護理服務框架協議。宋卫平先生於該等協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，

於最後實際可行日期，概無董事自2017年12月31日(即本公司最近期已刊發經審核綜合財務報表的結算日期)至最後實際可行日期以來於本集團任何成員公司所收購、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) 除上文(a)段所披露者外，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現時有效且對本集團業務而言屬重大的任何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PO Box 309, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, KY1-1104, 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號新世界大廈一期14樓1406-1408室。
- (f) 本公司的香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司。
- (g) 本公司於開曼群島的主要股份過戶登記處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited。
- (h) 本通函中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 8. 備查文件

以下文件副本由本通函日期起計14日期間內任何工作日(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號新世界大廈一期14樓1406-1408室可供查閱：

- (a) 框架協議；
- (b) 獨立非執行董事的服務合約，更多詳情載於本附錄二「3.董事服務合約」；及
- (c) 本通函。



**GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED**

**綠城中國控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03900)

茲通告綠城中國控股有限公司\*（「本公司」）謹訂於2018年5月4日（星期五）下午二時三十分假座中華人民共和國浙江省杭州市西湖區杭大路1號黃龍世紀廣場A座10樓1號會議室舉行股東特別大會（「股東特別大會」），以考慮並酌情通過下列決議案（不論有否修訂）為本公司的普通決議案：

**普通決議案**

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認框架協議（定義見本公司日期為2018年4月14日寄發予本公司股東的通函（「通函」）（註有「A」字樣的有關副本已呈交大會並交由大會主席簽署以資識別）（註有「B」字樣的有關副本已呈交大會並交由大會主席簽署以資識別）及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事簽署、簽立、完善、交付、磋商、同意及執行其認為或全權酌情認為合理、必要、適宜或合宜的一切有關文件、契據、行動、事宜及事項（視情況而定），以落實及／或使框架協議及其項下擬進行的交易生效，而本公司董事可全權酌情作出其認為合適的任何更改。」

承董事會命  
綠城中國控股有限公司

公司秘書  
馮征

中國，杭州  
2018年4月14日

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

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1406-1408室

附註：

- (1) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，上述決議案將於股東特別大會上以投票方式表決，投票結果將於香港聯合交易所有限公司及本公司網站刊登，惟主席可誠信決定准許純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決。
- (2) 凡有資格出席股東特別大會並於會上投票的股東均有權委任一位代表或(如持有兩股或以上股份)多位代表出席，並代表其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (3) 填妥並交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。於此情況下，代表委任表格即視為撤銷。
- (4) 倘為本公司任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表於股東特別大會上就有關股份投票，猶如其為股份的唯一持有人；惟倘多於一名聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅上述出席者中排名最先或較先(視情況而定)的一名人士方可就有關聯名股份投票，而就此而言，排名次序將參考名列本公司股東名冊上持有有關聯名股份的聯名持有人姓名次序而定。
- (5) 代表委任表格及已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人核證的授權書或其他授權文件副本，必須最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送交本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，方為有效。
- (6) 為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於2018年4月30日至2018年5月4日暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何本公司股份的過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須最遲於2018年4月27日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司於香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理過戶登記手續。

於本通告日期，本公司董事會包括七名執行董事，宋卫平先生、劉文生先生、孫國強先生、曹舟南先生、李青岸先生、李永前先生及李駿先生；以及四名獨立非執行董事，賈生華先生、柯煥章先生、史習平先生及許雲輝先生。