

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，應諮詢獨立專業意見。

閣下如已售出或轉讓所有名下綠城中國控股有限公司*的股份，應立即將本通函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
與九龍倉集團及中交集團附屬公司
於北京開發住宅物業
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



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27頁。

綠城中國控股有限公司*(「本公司」)於2016年5月31日(星期二)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號會議室舉行的股東特別大會(「股東特別大會」)通告載於本通函第41至42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)及本公司網站(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17M樓)。

填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自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	28
附錄二 – 一般資料	33
股東特別大會通告	41

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：

「該協議」	指	致昌北京、杭州臻美及中交地產所訂立日期為2016年2月4日的協議，內容有關建議組成項目公司以開發目標土地
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予該詞的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「中交地產」	指	中交地產有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為中交集團的全資附屬公司
「中交集團」	指	中國交通建設集團有限公司，於中國成立的國有獨資企業，為本公司的主要股東
「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，其股份在聯交所上市
「關連人士」	指	具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	本公司將於2016年5月31日舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行交易
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「杭州臻美」	指	杭州臻美投資有限公司，於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成，成員分別為賈生華先生、柯煥章先生、史習平先生及許雲輝先生
「獨立財務顧問」或「天達」	指	天達融資亞洲有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就該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
「獨立股東」	指	任何毋須於股東特別大會放棄投票的股東
「目標土地」	指	位於中國北京市朝陽區將台鄉的一塊土地，佔地總面積約為47,769平方米
「土地代價」	指	向北京市國土資源局收購目標土地的土地使用權的總代價人民幣5,135,000,000元
「最後實際可行日期」	指	2016年5月6日，即本通函付印前就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
「購股權持有人」	指	本公司根據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

釋 義

「項目公司」	指	北京亮馬置業有限公司，於中國成立的公司，由致昌北京、杭州臻美及中交地產按40：50：10股權比例實益擁有，旨在開發目標土地
「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，經不時修訂
「購股權計劃」	指	股東於2006年6月22日通過的決議案採納的本公司購股權計劃
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則所賦予該詞的相同涵義
「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司(股票代碼：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
「致昌北京」	指	致昌(北京)企業管理有限公司，於中國成立的公司，為九龍倉的全資附屬公司
「%」	指	百分比



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
壽柏年先生
曹舟南先生
李青岸先生
李永前先生

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, Uglund 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

與九龍倉集團及中交集團附屬公司 於北京開發住宅物業

1. 緒言

茲提述本公司日期為2016年2月4日的公告。

董事會宣佈，於2016年2月4日，九龍倉的全資附屬公司致昌北京、本公司的全資附屬公司杭州臻美及中交集團的全資附屬公司中交地產訂立該協議，據此，致昌北京、杭州臻美及中交地產將按40：50：10的股權比例共同將目標土地開發為住宅物業。

* 僅供識別

董事會函件

目標土地位於中國北京市朝陽區將台鄉，佔地總面積約為47,769平方米。預期將在目標土地上開發的住宅物業的總建築面積約為119,423平方米(其中包括21,100平方米公租房面積)，容積率為2.5。

2. 目標土地的代價及付款條款

根據競投目標土地的條款，土地代價總額人民幣5,135,000,000元將按下列方式以現金分期支付：

付款階段	已付／應付金額
於該協議日期已支付	人民幣1,510,000,000元
於訂立目標土地之土地使用權 出讓合同日期之15個營業日內	土地代價的餘下部分

該代價金額乃北京市國土資源局所宣佈舉行公開投標所得結果。

於最後實際可行日期，已按競投目標土地的條款悉數支付土地代價。該等款項初始乃由致昌北京、杭州臻美及中交地產以40：50：10之基準直接向相關政府機關支付，並被視為其各自按比例向項目公司作出的股東貸款。之後項目公司籌集到外部融資款人民幣3,625,000,000元，並向致昌北京、杭州臻美及中交地產按比例償還部分股東貸款。

董事預期於2016年5月左右取得目標土地的土地使用權證。

3. 透過項目公司進行物業開發

致昌北京、杭州臻美及中交地產訂立該協議，旨在按40：50：10的股權比例促使目標土地的開發。根據該協議，致昌北京、杭州臻美及中交地產將分別享有項目公司40%、50%及10%的權益。

項目公司已純粹為開發目標土地而設立。於設立後，項目公司已成為本公司的附屬公司。

目標土地將發展為住宅物業。目前預期目標土地的建築工程將於2016年12月展開，首批物業的銷售將於2017年第二季度展開，而所有物業將於2019年9月前落成及交付。

董事會函件

開發目標土地的總投資現時預期約為人民幣8,000,660,000元，包括土地代價人民幣5,135,000,000元、初期開發成本約人民幣48,670,000元、建造及開發成本約人民幣1,254,930,000元、融資成本約人民幣401,290,000元、地稅及其他適用稅項約人民幣860,770,000元以及其他成本約人民幣300,000,000元。除項目公司註冊資本人民幣100,000,000元已由致昌北京、杭州臻美及中交地產分別出資40%、50%及10%外，訂約方目前預期所有其他資金需要將主要由項目公司透過外部融資及銷售物業的所得款項提供。

4. 該協議的主要條款

該協議的主要條款及條件概要載列如下：

目的：致昌北京、杭州臻美及中交地產透過項目公司按40：50：10的股權比例擁有及開發目標土地。

訂約方目前預期項目公司唯一目的及業務為開發目標土地。

資金需求：項目公司的註冊資本為人民幣100,000,000元，須由致昌北京、杭州臻美及中交地產分別出資40%、50%及10%。另外，訂約方預期土地代價(另加相等於相關土地稅項總數的金額)須由致昌北京、杭州臻美及中交地產按照40：50：10的比例出資。

倘項目公司需要額外資金支付土地代價、項目開發、建設及營運(包括償還股東貸款)，項目公司須先行透過外部融資(包括但不限於債務或股權融資)籌集其資金。倘外部融資所得資金不足以支付土地代價，致昌北京、杭州臻美及中交地產須按彼等各自於項目公司的股權比例注入所需資金的餘額。

董事會函件

倘項目公司未來外部融資要求任何抵押或擔保，致昌北京、杭州臻美及中交地產須按彼等各自於項目公司的股權比例提供有關抵押或擔保。倘其中一方（「出資方」）同意就上述融資提供超過其按比例部分的擔保及／或抵押，(i) 另一方（「非出資方」）則同意就上述融資項下非出資方按比例部分責任向出資方提供反擔保，且(ii) 出資方則有權向非出資方收取將由訂約各方釐定的擔保費。

利潤分配 : 項目公司須根據致昌北京、杭州臻美及中交地產於項目公司各自之股權百分比按所有適用法律、規例及法規分配任何除稅後淨利潤。

董事會代表 : 項目公司的董事會將由七名董事組成，其中兩名將由致昌北京委任、四名將由杭州臻美委任，另一名將由中交地產委任。

杭州臻美委任的其中一名董事將成為項目公司董事會的主席(彼亦將成為其法定代表)。

管理及營運 : 總經理將負責項目公司的日常管理及營運。總經理將由致昌北京提名並由項目公司董事會委任。

杭州臻美將有權提名財務總監，彼將負責項目公司的財務及會計管理。

有關項目公司的重大公司行動須獲訂約各方一致批准。

5. 進行交易的理由及裨益

董事(包括獨立非執行董事)相信，根據該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，物業開發業務乃為中交集團重點發展戰略之一，而本集團與九龍倉集團均為經驗豐富的物業發展商，故三者的戰略合作將在共同開發目標土地上產生互補作用，從而促進互惠互利。董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議乃按正常商業條款且於本集團日常及一般業務過程中訂立；而其條款屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

6. 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，中交集團及其附屬公司持有624,851,793股股份，佔本公司已發行股本約28.895%，故根據上市規則，中交集團為本公司的主要股東。因此，中交集團及其聯繫人(包括中交集團的全資附屬公司中交地產)為本公司的關連人士。

於最後實際可行日期，九龍倉及其附屬公司持有540,589,293股股份，佔本公司已發行股本約24.998%，故根據上市規則，九龍倉為本公司的主要股東。因此，九龍倉及其聯繫人(包括九龍倉的全資附屬公司致昌北京)為本公司的關連人士。

根據適用的規模測試，訂立該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、公告及獲獨立股東批准的規定。

由於(i)項目公司的唯一目的為開發目標土地，屬本公司日常業務中進行屬收益性質的項目；(ii)該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)未經該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，或進行任何不是按公平基準商議訂立的交易，故該協議項下擬進行的交易並不構成上市規則第14章的本公司須予公布的交易。

執行董事劉文生先生、孫國強先生、曹舟南先生、李青岸先生及李永前先生由於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交易中擁有重大利益。因此，彼等已就批准該協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。

董事會函件

於該協議及其項下擬進行交易涉及重大利益的任何關連人士以及於該協議及其項下擬進行交易擁有重大利益的任何股東及其聯繫人，須於股東特別大會上放棄投票。中交集團、九龍倉及彼等各自的聯繫人，分別持有624,851,793股股份(佔本公司已發行股本約28.895%)及540,589,293股股份(佔本公司已發行股本約24.998%)，均須於股東特別大會上放棄投票。

倘該協議項下擬進行的交易於股東特別大會上不獲獨立股東批准，本公司預期該協議將根據其條款終止。在該情況下，本公司將真誠與相關訂約方就該協議進行磋商，包括在適當情況下訂立補充協議，減少杭州臻美於項目公司的股權百分比，據此，本集團已出資的任何超出部分金額可按經修訂的股權架構獲得退還。根據上市規則第14A章，任何有關補充安排(可能性質上涉及本集團出售項目公司的股權)可能構成本公司的關連交易，須遵守其項下申報、公告及／或獨立股東批准之規定(倘適用)。

7. 一般事項

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營運業務，主要從事優質物業開發，以中國中高收入人士為目標客戶。

致昌北京為九龍倉的全資附屬公司，主要從事投資控股業務。九龍倉為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市。九龍倉集團的主要業務為擁有物業作發展及出租用途、投資控股、貨箱碼頭以及通訊、媒體及娛樂業務。

中交地產為中交集團的全資附屬公司，主要從事物業開發業務。中交集團為於中國成立的國有獨資企業，並為中國交通建設股份有限公司(於中國成立的公司，其H股於聯交所上市)的控股股東。根據公開可得資料，中交集團主要從事運輸基建的設計及建設、疏浚業及重型機械製造業務，並涵蓋以下業務範疇：港口、碼頭、公路、橋樑、鐵路、隧道、土木工程設計和施工、基建疏浚及填海疏浚、

集裝箱起重機、海上重型機械、大型鋼結構及路面機械製造及國際項目承包、進出口貿易服務。根據中交集團的資料，其為中國最大的港口建設及設計公司、領先的公路及橋樑建設及設計公司、領先的鐵路建設公司、中國最大的疏浚公司及全球第一大的疏浚公司(就疏浚容量而言)。

8. 股東特別大會

召開股東特別大會的通告載於本通函第41至42頁。股東特別大會將提呈普通決議案，以批准該協議及其項下擬進行交易。

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17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

9. 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，當中載有其就該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27頁載列的獨立財務顧問意見函件，當中載有其就該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，該協議乃按正常商業條款及於本集團一般日常業務過程中訂立，其條款屬公平合理，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該協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

董事會函件

10. 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須注意，該協議及其項下擬進行交易須於股東特別大會上獲獨立股東批准，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

2016年5月12日



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
與九龍倉集團及中交集團附屬公司
於北京開發住宅物業**

吾等謹提述本公司致股東日期為2016年5月12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，以就該協議及其項下擬進行交易對本公司及股東整體而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第14至27頁載列的獨立財務顧問天達(獲委任就該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天達考慮的因素及理由與其意見函件載列的意見後，吾等認為，該協議及其項下擬進行交易按一般商業條款訂立，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該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

2016年5月12日

以下為天達就該協議所編製致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函。



Investec Capital Asia Limited
Room 3609, 36/F, Two International Finance Centre
8 Finance Street, Central, Hong Kong
香港中環金融街8號國際金融中心二期36樓3609室
Tel/ 電話: (852) 3187 5000
Fax/ 傳真: (852) 2501 0171
www.investec.com

敬啟者：

關連交易
與九龍倉集團及中交集團附屬公司
於北京開發住宅物業

I. 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就該協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該協議的詳情載於日期為2016年5月12日致股東的通函（「通函」）內董事會函件（「董事會函件」），本函件構成通函之一部分。除另有指明外，通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

誠如董事會函件所載，於2016年2月4日，九龍倉的全資附屬公司致昌北京、貴公司的全資附屬公司杭州臻美及中交集團的全資附屬公司中交地產訂立該協議，據此，致昌北京、杭州臻美及中交地產將按40：50：10的比例共同開發目標土地。項目公司已純粹為開發目標土地而成立，並已成為貴公司的間接非全資附屬公司。根據該協議，致昌北京、杭州臻美及中交地產將分別擁有項目公司40%、50%及10%的權益。

目標土地位於中國北京市朝陽區將台鄉，佔地面積約為47,769平方米。預期將在目標土地上開發的住宅物業的總建築面積約為119,423平方米（其中包括21,100平方米公租房面積），容積率為2.5。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，中交集團與九龍倉各自享有624,851,793股及540,589,293股股份的權益，分別佔 貴公司已發行股本28.9%及25.0%，故根據上市規則，中交集團與九龍倉均為 貴公司的主要股東及關連人士。因此，中交集團與九龍倉以及彼等各自的聯繫人(包括中交地產及致昌北京，分別為中交集團與九龍倉的全資附屬公司)均為 貴公司的關連人士。

根據適用的規模測試，訂立該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、公告及獲獨立股東批准的規定。

於最後實際可行日期，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(均為執行董事)由於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交易擁有重大利益。因此，彼等須就批准該協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。

於該協議及其項下擬進行交易涉及重大利益的任何關連人士以及於該協議及其項下擬進行交易擁有重大利益的任何股東及其聯繫人，須於股東特別大會上放棄投票。中交集團與九龍倉以及彼等各自的聯繫人須於股東特別大會上放棄投票。

倘該協議項下擬進行的交易於股東特別大會上不獲獨立股東批准， 貴公司預期協議將根據該協議條款終止。在該情況下， 貴公司將真誠與相關訂約方就該協議進行磋商，包括在適當情況下訂立補充協議，減少杭州臻美於項目公司的股權百分比，據此， 貴集團已出資的任何多出金額可按經修訂的股權架構獲得退還。根據上市規則第14A章，任何有關補充安排(可能基本上涉及 貴集團出售項目公司的股權)可能構成 貴公司的關連交易，須遵守其項下申報、公告及/或獨立股東批准之規定(倘適用)。

II. 獨立董事委員會

董事會現時由十一名董事組成，即執行董事宋卫平先生、劉文生先生、孫國強先生、壽柏年先生、曹舟南先生、李青岸先生及李永前先生；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。

成員包括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)的獨立董事委員會已告成立，以考慮該協議及其項下擬進行的交易。作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的職責為就(i)該協議的條款是否按正常商業條款於日常及一般業務過程中訂立；(ii)該協議的條款是否

公平合理以及符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)獨立股東應否於股東特別大會上投票贊成批准該協議及其項下擬進行交易的決議案，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於九龍倉、中交集團及 貴公司且與彼等概無關連，因此，吾等合資格就該協議向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除吾等獲委任為獨立財務顧問外，於過去兩年，天達亦就與九龍倉透過訂立框架協議成立合資企業而擔任 貴公司當時獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，根據框架協議， 貴公司與九龍倉同意按50：50的擁有權比例共同開發位於中國浙江省杭州市濱江區約38,605平方米的一塊土地作為住宅物業。

除就吾等獲委任為獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而向吾等支付的一般顧問費用外，並無訂立任何安排而令吾等可向 貴公司收取任何其他費用或獲得其他利益。

III. 意見的基礎及假設

於達致吾等的意見時，吾等僅依據通函所載有關 貴集團事務的聲明、資料、意見及陳述，以及由 貴集團及／或其高級管理人員及／或董事向吾等提供的資料及陳述。吾等假定通函所載或所述或由 貴集團及／或其高級管理人員及／或董事以其他方式提供、作出或發出涉及 貴集團事務的所有相關聲明、資料、意見及陳述(彼等就此負全責)於其作出及發出時在所有重大方面均屬真實及準確，且於通函日期仍為真實有效。吾等假定載於通函內由董事及／或 貴集團高級管理人員作出或提供有關 貴集團事務的所有意見及陳述均在審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已尋求及取得 貴集團及／或其高級管理人員及／或董事確認，通函所提供及所述資料並無遺漏導致通函所載任何聲明產生誤導的重要事實。

吾等認為，吾等已經審閱目前所有可供查閱的資料及文件，以使吾等達致知情意見，並證實吾等倚賴所提供資料乃合理之舉，以就吾等意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑由 貴集團及／或其高級管理人員及／或董事及彼等各自顧問向吾等提供的聲明、資料、意見及陳述的真實性、準確性及完整性，亦無理由認為吾等獲提供或上述文件所載資料中隱瞞或遺漏重要資料。吾等認為，吾等已充分審閱有關資料及文件，並依照上市規則第13.80條(包括其附註)的規定採取合理

步驟以達致知情意見，證明通函所載資料的準確性可加以倚賴及為吾等的推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核證所提供資料，亦無獨立調查 貴集團、九龍倉及中交集團以及彼等各自的附屬公司的業務及事務，或彼等各自經營所在市場的前景。

IV. 主要考慮因素

於達致吾等的推薦建議時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的背景資料

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。誠如 貴公司截至2015年6月30日止六個月的中期報告（「**2015年中期報告**」）所載，貴公司已成立二十年，並以浙江省為主要基地，樓盤遍佈省內，包括但不限於浙江、山東、遼寧、北京等，且 貴集團在中國其他省份亦有據點。貴公司主要集中發展別墅、多層公寓及高層公寓。貴公司亦開發大型社區及城市綜合體項目，例如綜合住宅、酒店、購物中心、寫字樓、學校、公眾樓宇及其他商業物業。

誠如2015年中期報告所載，貴公司計劃著力於國內一二綫重點核心城市及有發展優勢的三綫城市戰略布局，階段性側重短平快優質項目的拓展，提升重點城市的市場佔有率、增長率。

誠如2015年中期報告所載，物業銷售收入約為人民幣9,724百萬元，或佔截至2015年6月30日止六個月的總收入約90.4%，較2014年同期總收入約人民幣11,805百萬元減少約17.6%，主要是因為物業銷售均價降低所致。截至2015年6月30日止六個月，交付物業銷售均價約每平方米人民幣15,274元，較2014年同期的每平方米人民幣17,942元減少約14.9%，主要是因為期內交付的項目中，有一定比例的項目位於三四綫城市，在一定程度上影響了銷售均價。

此外，於2015年6月30日，貴集團的淨資產負債率(淨負債除以淨資產計算)為約78.0%，與(i)於2014年6月30日約78.1%相比輕微下跌；及(ii)於2014年12月31日的淨資產負債率約76.7%相比略有上升。

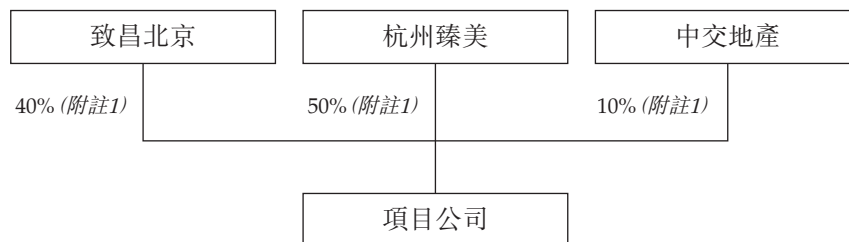
致昌北京為九龍倉的全資附屬公司，主要從事投資控股業務。九龍倉為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市。九龍倉的主要業務為擁有物業作發展及出租用途、投資控股、貨箱碼頭以及通訊、媒體及娛樂業務。

中交地產為中交集團的全資附屬公司，主要從事物業開發業務。中交集團為於中國成立的國有獨資企業，並為中國交通建設股份有限公司(於中國成立的公司，其H股於聯交所上市)的控股股東。根據公開可得資料，中交集團主要從事運輸基建的設計及建設、疏浚業及重型機械製造業務，並涵蓋以下業務範疇：港口、碼頭、公路、橋樑、鐵路、隧道、土木工程設計和施工、基建疏浚、集裝箱起重機、海上重型機械、大型鋼結構及路面機械製造及國際項目承包、進出口貿易服務。根據中交集團的資料，其為中國最大的港口建設及設計公司、領先的公路及橋樑建設及設計公司、領先的鐵路建設公司、中國最大的疏浚公司及全球第一大的疏浚公司(就疏浚容量而言)。

2. 該協議的背景

2.1 透過項目公司進行物業開發的背景

表A：項目公司的公司架構



附註：

- (1) 致昌北京、杭州臻美及中交地產於項目公司持有的股權比例為40：50：10

致昌北京、杭州臻美及中交地產訂立該協議，旨在按40：50：10股權比例促使目標土地的開發。僅供說明用途，上文表A載列項目公司的簡要公司架構。

項目公司已純粹為開發目標土地而成立並成為 貴公司的間接非全資附屬公司。根據該協議，致昌北京、杭州臻美及中交地產將分別擁有項目公司40%、50%及10%的權益。

2.2 有關目標土地的資料及北京市物業市場的行業概覽

誠如董事會函件所述，目標土地位於中國北京市朝陽區將台鄉，佔地總面積約為47,769平方米。預期將在目標土地上開發的住宅物業的總建築面積約為119,423平方米(其中包括21,100平方米公租房面積)，容積率為2.5。

根據北京統計信息網(www.bjstats.gov.cn)刊發的資料，於2015年12月31日，北京市人口約21.7百萬。截至2015年12月31日止年度，北京市本地生產總值約為人民幣2.29萬億元，相當於在2015年增長6.9%，較2014年同期下降約0.4%。

此外，截至2015年12月31日止年度北京市售出商品房總面積約為15.6百萬平方米(當中約11.3百萬平方米為住宅物業)，較截至2014年12月31日止年度增加約6.6%。於2014年，北京市售出的商品房約為14.6百萬平方米，當中約11.4百萬平方米為住宅物業，而2013年則售出約13.6百萬平方米。

根據北京朝陽區統計信息網的網站(<http://www.chystats.gov.cn>)刊發的資料，於2015年12月31日，朝陽區約有4.0百萬人口。截至2015年12月31日止年度，朝陽區的本地生產總值約為人民幣4,640億元，於2015年的增長率約為7.0%，而朝陽區於2014年同期的本地生產總值約為人民幣4,337億元，增長率約為7.6%。

截至2015年12月31日止年度，朝陽區售出的商品房總面積及總銷售額分別約為1.9百萬平方米及人民幣616億元，較截至2014年12月31日止年度分別減少約34.1%及約10.0%。截至2014年12月31日止年度，朝陽區售出的商品房總面積及總銷售額分別約為2.9百萬平方米及約為人民幣684億元，而2013年售出的總面積及總銷售額約為3.7百萬平方米及約為人民幣904億元。

此外，截至2015年12月31日止年度，朝陽區在建物業總面積及已落成物業總面積分別約為29.1百萬平方米及4.0百萬平方米，較截至2014年12月31日止年度分別減少約13.6%及約58.8%。截至2014年12月31日止年度，朝陽區在建物業總面積及已落成物業總面積分別約為37.3百萬平方米及約為9.7百萬平方米，較2013年同期分別減少約0.4%及增加約76.9%。

誠如上文所披露，吾等注意到於截至2015年12月31日止年度，朝陽區售出的商品房總面積及總銷售額均有所減少。然而，經計及(i)截至2014年及2015年12月31日止年度朝陽區的本地生產總值持續增長；(ii)因朝陽區在建物業及已落成物業總面積減少，朝陽區可供出售的物業供應量可能減少；(iii)如同下文所述中國政府實施政策措施，促進中國物業市場長遠可持續發展；(iv)如同下文所述訂立該協議的理由及裨益後，吾等認為北京及朝陽區的物業市場前景依然穩定。

於2015年，中國政府實行各項政策措施（「該等措施」）以促進中國物業市場長遠可持續發展，該等措施包括但不限於(i)中國人民銀行於五個情況下降低基準利率；(ii)降低商業銀行存款準備金比率；(iii)降低二手樓房買家最低首期付款；及(iv)降低使用住房公積金的首次置業買家首期付款規定等。董事認為，中國政府實行的相關措施長遠而言將促進物業市場可持續發展。因此，董事相信，貴集團透過其於項目公司的投資將受惠於北京市物業市場的長遠潛力。

2.3 訂立該協議的理由及裨益

誠如董事會函件所載，董事(包括獨立非執行董事)相信，根據該協議共同進行目標土地開發將擴闊 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，物業開發業務乃為中交集團重點發展戰略之一，而 貴集團與九龍倉均為經驗豐富的物業開發商，故三者的戰略合作將在共同開發目標土地上產生互補作用，從而促進互惠互利。董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議乃按正常商業條款且於 貴集團一般及日常業務過程中訂立；而其條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

考慮到根據該協議開發目標土地將擴大 貴集團物業發展組合，而致昌北京、杭州臻美及中交地產的戰略合作將有助開發目標土地，吾等認為訂立該協議與 貴集團現有業務戰略一致且符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 該協議的主要條款

該協議的主要條款及條件概要載列如下：

目的 : 致昌北京、杭州臻美及中交地產透過項目公司按40 : 50 : 10的股權比例擁有及開發目標土地。

訂約方目前預期項目公司唯一目的及業務為開發目標土地。

資金需求 : 訂約方目前預期項目公司的註冊資本將為人民幣1.0億元，須由致昌北京、杭州臻美及中交地產分別出資40%、50%及10%。另外，訂約方預期土地代價(另加相等於相關土地稅項總數的金額)須由致昌北京、杭州臻美及中交地產按照40 : 50 : 10的比例出資。

倘項目公司需要額外資金支付土地代價、項目開發、建設及營運(包括償還股東貸款)，項目公司須先行透過外部融資(包括但不限於債務或股權融資)籌集其資金。倘外部融資所得資金不足以支付土地代價，致昌北京、杭州臻美及中交地產須按彼等各自於項目公司的股權比例注入所需資金的餘額。

倘項目公司未來外部融資要求任何抵押或擔保，致昌北京、杭州臻美及中交地產須按彼等各自於項目公司的股權比例提供有關抵押或擔保。倘其中一方(「出資方」)同意就上述融資提供超過其按比例部分的擔保及／或抵押，(i)另一方(「非出資方」)則同意就上述融資項下非出資方按比例部分責任向出資方提供反擔保，及(ii)出資方則有權自非出資方收取將由訂約各方釐定的擔保費。

利潤分派 : 項目公司將按股東各自股權比例向其分派任何除稅後淨利潤(惟該等用作營運需求的淨利潤將予保留)。項目公司分派利潤將由項目公司的董事會決定。

董事會代表 : 項目公司的董事預期會將由七名董事組成，其中兩名將由致昌北京委任、四名將由杭州臻美委任，另一名將由中交地產委任。

獨立財務顧問函件

杭州臻美委任的其中一名董事將成為項目公司董事會的主席(彼亦將成為其法定代表)。

管理及營運： 總經理將負責項目公司的日常管理及營運。總經理將由致昌北京提名並由項目公司董事會委任。

杭州臻美將有權提名財務總監，彼將負責項目公司的財務及會計管理。

有關項目公司的重大公司行動須獲訂約各方一致批准。

經審閱該協議的條款並獲 貴公司告知後，吾等知悉：

- i. 致昌北京、杭州臻美及中交地產將予注入的股本金額乃按其各自於項目公司的股權比例釐定(即40：50：10比例)；
- ii. 項目公司將按致昌北京、杭州臻美及中交地產各自股權比例以40%、50%及10%的基準分別向其分派任何除稅後淨利潤。項目公司分派利潤將由項目公司的董事會決定；
- iii. 杭州臻美有權委任項目公司七名董事中的四名，其中杭州臻美委任的其中一名董事將成為項目公司的董事會主席；及
- iv. 有關項目公司的重大公司行動包括(其中包括)(a)目標土地的整體設計、銷售戰略及規劃；(b)目標土地的整體營運規劃及預算；(c)項目公司的資本結構變動及股東權利；(d)項目公司營運範圍變動或進行併購；(e)項目公司的融資；及(f)項目公司分派利潤，須獲項目公司董事會一致批准後方可作實。

獨立財務顧問函件

據此，吾等認同董事的意見，認為該協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且訂立該協議符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 土地代價

誠如董事會函件所述，該協議項下注資乃參考土地代價作出。吾等知悉，土地代價為北京市國土資源局宣佈舉行公開競投所得結果，而吾等已審閱有關結果。

誠如董事會函件所載，根據競投目標土地的條款，土地代價總額人民幣5,135.0百萬元將按下列方式以現金分期支付：

付款階段	已付／應付金額
已支付	人民幣1,510.0百萬元
於訂立目標土地的土地使用權 出讓合同日期之15個營業日內	土地代價的餘下部分

該代價金額為北京市國土資源局宣佈舉行公開競投所得結果。

於最後實際可行日期，已按競投目標土地的條款悉數支付土地代價。該等款項初始乃由致昌北京、杭州臻美及中交地產以40：50：10之基準直接向相關政府機關支付，並被視為其各自按比例向項目公司作出的股東貸款。之後項目公司籌集到外部融資款人民幣3,625,000,000元，並向致昌北京、杭州臻美及中交地產按比例償還部分股東貸款。

董事預期於2016年5月取得目標土地的土地使用權證。

此外，吾等自董事會函件知悉，上述付款條款乃根據有關公開競投的邀請文件訂立。

吾等知悉戴德梁行有限公司(「估值師」)獲委任以於2016年3月31日就目標土地進行估值，有關詳情載於通函附錄一「物業估值報告」一節(「估值報告」)。根據估值報告，估值師認為目標土地並無商業價值。然而，吾等知悉，估值師亦認為，假設已取得相關業權證書且目標土地可自由轉讓，則目標土地於2016年3月31日的市值將為人民幣5,135.0百萬元(進一步詳情請參

閱估值報告)。吾等已審閱估值報告，並與估值師商討所採用的方法及估值師的專業知識。吾等明瞭，直接比較法已在估值中採用，而該方法一般用作釐定目標土地於空置的情況下的市值。於最後實際可行日期，估值師亦確認其獨立於 貴集團、九龍倉、中交集團及 貴集團、九龍倉、中交集團的核心關連人士。

吾等亦已審閱委聘估值師的條款，而估值師已確認，其與估值報告有關的工作範圍就根據相關上市規則規定提供的意見而言實屬適當。此外，估值師確認，其工作範圍概無任何限制，以致可能對估值報告所作的保證程度構成不利影響。根據吾等與估值師進行的磋商，致昌北京、杭州臻美及中交地產對估值師所作的聲明與吾等所獲悉者相符。

吾等認為，致昌北京、杭州臻美及中交地產根據該協議按比例(即40 : 50 : 10)向項目公司注資的資金需求乃參考土地代價(為公開競投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。

5. 透過項目公司進行物業開發

誠如董事會函件所載，目標土地將發展為住宅物業。預期目標土地的建築工程將於2016年12月展開，首批物業的銷售將於2017年第二季展開，而所有物業將於2019年9月前落成及交付。

開發目標土地的總投資現時預期約為人民幣8,000.7百萬元，包括土地代價人民幣5,135.0百萬元、初期開發成本約人民幣48.7百萬元、建造及開發成本約人民幣1,254.9百萬元、融資成本約人民幣401.3百萬元、地稅及其他適用稅項約人民幣860.8百萬元以及其他成本約人民幣300.0百萬元。除致昌北京、杭州臻美及中交地產分別按40%、50%及10%出資項目公司註冊資本人民幣100.0百萬元外，訂約方目前預期，土地代價(另加相等於相關土地稅項及前期開發成本總額的金額)將按40 : 50 : 10比例撥付。所有其他資金需求將由項目公司自行透過外部融資及物業的銷售所得款項作出安排。

6. 收購目標土地對 貴集團的預期財務影響

對資產淨值的影響

該協議及收購目標土地完成後，項目公司(包括目標土地)將成為 貴公司的附屬公司，而項目公司的財務業績將綜合計入其後的財務報表內。按此基準，預期 貴集團的資產總值將有所增加，原因為項目公司的財務報表(包括目標土地價值人民幣5,135百萬元)將綜合計入 貴集團的財務報表內，而預期 貴集團之負債總額亦將有所增加，原因為預期項目公司透過外部融資及內部資源撥付收購目標土地所需資金。預期上述交易致使 貴集團資產淨值的變動將為上文所述資產總值及負債總額的淨影響。

對盈利的影響

緊隨該協議及收購目標土地完成後，預期目標土地不會產生重大收入，原因為目標土地倘待開發，惟 貴集團因收購目標土地而須動用借款將產生額外的融資成本。

對現金流量的影響

由於收購目標土地主要由銀行借款撥支，預期 貴集團於該協議及收購目標土地完成後不會有重大的現金流出淨額(除包括專業費用在內的交易成本外)。

股東務須注意， 貴集團將就該協議及收購目標土地完成錄得的實際盈虧有待審核，並視乎(其中包括)於完成日期項目公司之資產淨值而定。

考慮到(i)上文所述對 貴集團的預期財務影響；(ii) 貴集團於2015年6月30日的財務狀況；(iii)中國北京及北京朝陽區的發展前景；及(iv)上文所述訂立該協議的理由及裨益後，吾等認為該協議及其項下擬進行的交易屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

V. 推薦建議

經考慮本函件所載的因素及分析後，尤其是，

- (i) 該協議及目標土地的發展計劃配合 貴集團擴大其業務組合的戰略，尤其是重點發展一綫及二綫城市；
- (ii) 致昌北京、杭州臻美及中交地產根據該協議向項目公司作出的注資乃按其各自的股權比例作出；
- (iii) 土地代價與目標土地的估值相符，並假設相關所有權證已取得；
- (iv) 本函件所載訂立該協議的理由及裨益；
- (v) 項目公司須按其股東各自的股權比例向彼等分派任何除稅後淨利潤。項目公司分派利潤將由項目公司的董事會決定；及
- (vi) 於上文第6段闡述有關該協議及收購目標土地完成預期對 貴集團的財務影響，

吾等認為，該協議及其項下擬進行的交易按一般商業條款訂立且屬公平合理，並於 貴集團一般日常業務過程中進行，符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東提議於股東特別大會上投票贊成有關批准該協議及其項下擬進行交易的決議案。

此 致

綠城中國控股有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
天達融資亞洲有限公司
董事總經理
企業融資部主管
戴國良
謹啟

2016年5月12日

天達融資亞洲有限公司的戴國良先生為證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的負責人員。彼已活躍於企業融資顧問領域超過20年，曾參與及完成眾多企業融資顧問交易。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就目標土地於2016年3月31日的估值發出的函件及估值證書全文，以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：位於中國北京市朝陽區將台鄉的一幅土地（「目標土地」）。

指示、目的及估值日

吾等茲遵照閣下的指示對將由綠城中國控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）收購位於中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值。吾等確認，吾等曾視察該物業、作出有關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以便向貴集團提供目標土地於2016年3月31日（「估值日」）的市值意見。

市值的定義

吾等對目標土地的估值指其市值，而根據香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則（2012年版），市值的定義為「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、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行交易而可換取之估計金額」。

估值基準及假設

吾等對目標土地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。

吾等在本估值中，並無就目標土地的任何抵押、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，吾等假設目標土地不附帶任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

對目標土地估值時，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(2012年版)所載規定。

估值方法

對目標土地估值時，吾等透過參照相關市場上所得可資比較銷售交易以直接比較法進行估值。

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、地役權、年期、土地憑證、地盤及建築面積以及所有其他相關事項等事宜的意見。估值證書所載的尺寸、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的真實及準確性。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

吾等已獲提供有關目標土地業權的文件副本。然而，吾等並未能進行調查以核實目標土地的業權或確定未有於交予吾等的副本上列出的任何修訂。

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於中國目標土地業權的資料。

實地視察

吾等曾視察目標土地的外貌，以及在可能情況下視察其內部。實地視察於2016年3月2日由註冊中國房地產估值師葛麗娜女士進行。吾等並無就確定土質狀況及設施等是否適合可持續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，以核實目標土地的地盤及建築面積，且吾等已假設交予吾等的文件副本所示的面積均為正確無誤。

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證書。

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
估值及顧問服務高級董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估值師
MSc, MHKIS
謹啟

2016年5月12日

附註： 陳家輝先生為註冊專業測量師(產業測量組)，擁有逾28年中國物業估值經驗。

估值證書

於中國將予收購作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 3月31日 現況下的市值
位於 中國 北京市 朝陽區 將台鄉 的一幅土地	<p>目標土地包括一幅地盤面積為47,769.068平方米的土地。</p> <p>目標土地為住宅用途的規劃發展。目標土地的總規劃樓面面積為119,423平方米(包括21,100平方米公租房面積)。</p> <p>目標土地位於北京市朝陽區東北面。附近主要屬住宅性質。根據 貴集團提供的資料，目標土地為住宅用途。</p> <p>目標土地已獲授土地使用權，為期70年作住宅用途，為期40年作商業用途及為期50年作辦公用途。</p>	於估值日，目標土地為空置地盤。	無商業價值 (見附註1)

附註：

- (1) 吾等在估值時，並無賦予目標土地任何商業價值，乃由於尚未取得國有土地使用權證。倘 貴集團取得有效國有土地使用權證，假設土地出讓價已告悉數支付，目標土地於2016年3月31日現況下的市值將為人民幣5,135,000,000元。
- (2) 根據北京市國土資源局(甲方)與致昌(北京)企業管理有限公司、杭州臻美投資有限公司及中交地產有限公司(統稱乙方)訂立的土地使用權出讓合同及其補充合同，目標土地的土地使用權已訂約並授予乙方，詳情如下：
 - (i) 地盤面積 : 47,769.068平方米
 - (ii) 用途 : 住宅、商業及寫字樓用途
 - (iii) 建築面積 : 98,323平方米(作住宅、商業及辦公用途)；
21,100平方米(作公租房用途)
 - (iv) 代價 : 人民幣5,135,000,000元
 - (v) 建築規約 : 須於2017年12月16日前施工，並須於2020年2月16日之前竣工
 - (vi) 興建配套設施 : 教育設施及供電設施
- (3) 根據商業牌照第91110105MA003TA9XX號，北京亮馬置業有限公司於2016年2月26日成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，營業期由2016年2月26日至2066年2月25日。

- (4) 吾等已就載有(其中包括)以下資料的業權獲提供法律意見：
- (i) 土地使用權出讓合同及其補充合同為合法有效；
 - (ii) 項目公司北京亮馬置業有限公司已由致昌(北京)企業管理有限公司、杭州臻美投資有限公司及中交地產有限公司成立，旨在開發目標土地；
 - (iii) 致昌(北京)企業管理有限公司、杭州臻美投資有限公司及中交地產有限公司已訂立該協議，目的為按40：50：10的股權比例推動目標土地的開發工作。根據該協議，致昌(北京)企業管理有限公司、杭州臻美投資有限公司及中交地產有限公司將分別擁有項目公司40%、50%及10%的權益；及
 - (iv) 項目公司於取得國有土地使用權證後，有權轉讓、租賃、抵押及出售目標土地的土地使用權。

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任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事的股份權益

於最後實際可行日期，除下文披露者外，各董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、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	擁有權益之 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	1,089,000 (附註1)	-	226,071,924 (附註2)	227,160,924	10.505%
壽柏年先生	-	-	174,549,783 (附註3)	174,549,783	8.072%
曹舟南先生	3,359,000 (附註4)	-	761,500 (附註5)	4,120,500	0.191%

附註：

- (1) 指已根據購股權計劃於2009年1月22日授出的購股權，且自2009年1月22日至2019年1月21日期間可按每股2.89港元的價格行使。

- (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部被視為擁有Delta所持有126,071,924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)。
- (3) 壽柏年先生作為Profitwise Limited (「Profitwise」)的唯一股東，根據證券及期貨條例第XV部，被視為於Profitwise持有的174,549,783股股份中擁有權益。
- (4) 指根據購股權計劃於2009年5月13日授出的購股權，並於2009年5月13日至2019年5月12日按每股7.16港元的價格可予行使。
- (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」)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761,500股股份中擁有權益。

(ii) 於本公司債券的好倉

董事姓名	於相關債券的		
	個人權益	家族權益	公司權益
史習平先生	—	300,000美元 (附註1)	—

附註：

- (1) 該等債券由史習平先生配偶YU Ka Po Ruby女士持有。因此，史習平先生被視為於該等債券中擁有權益。

(iii) 於本公司相聯法團股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團的名稱	註冊資本權益	總註冊資本的
			百分比
宋卫平先生	藍城房產建設管理集團有限公司	人民幣69,200,000元	34.6%

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的聯繫人持有本公司或其任何相聯法團股份、相關股份或債券的任何權益或淡倉。

(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
中交集團	(附註2)	624,851,793 (L)	受控法團的權益	28.895%
CCCG Holding (HK) Limited	(附註3)	524,851,793 (L)	實益擁有人	24.271%
HSBC Trustee (C.I.) Limited	(附註4)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.998%
會德豐有限公司(「會德豐」)	(附註5)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.998%
九龍倉	(附註6)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.998%
夏一波女士	(附註7)	227,160,924 (L)	配偶的權益	10.505%
Profitwise	(附註8)	174,549,783 (L)	實益擁有人	8.072%
Delta	(附註9)	126,071,924 (L)	實益擁有人	5.830%
香港丹桂基金會	(附註10)	100,000,000 (L)	實益擁有人	4.624%
Lehman Brothers Holdings Inc.	(附註11)	101,400,450 (L)	受控法團的權益	4.689%
		31,868,575 (S)	受控法團的權益	1.474%

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1,089,000份本公司購股權。上述指合共227,160,924股股份。
- (8) 壽柏年先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)，壽柏年先生為其唯一成員。
- (9) 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。
- (10) 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)。
- (11) Lehman Brothers Holdings Inc.根據其權益備案披露，透過其受控法團(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。

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	董事
	香港丹桂基金會	董事
劉文生先生	CCCG Holding (HK) Limited	董事
孫國強先生	中交房地產集團有限公司	董事長兼總經理
壽柏年先生	Profitwise	董事
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. 董事的服務合約

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260,000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」)	開發及銷售其餘除外項目 (附註)	董事兼主要股東
劉文生先生	中國交通建設股份有限公司	運輸基建設計及建設、 疏浚業務、重型機械製造 及房地產開發	董事會秘書、 公司秘書兼 總經濟師
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	董事長兼總經理
壽柏年先生	綠城控股	開發及銷售其餘除外項目 (附註)	董事兼主要股東
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的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2006年6月30日的招股章程「業務—非競爭承諾—除外項目」一節披露。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自2015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的意見或建議的專家資格如下：

名稱	資格
天達	獨立財務顧問
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

上述專家各自已就本通函的刊發發出其書面同意書，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書。

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2015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) 除於本公司日期為2016年2月4日的公告及本通函(內容有關該協議，其構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易)所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事自2015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) 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日期間內的任何工作日(公眾假期除外)的正常營業時間內，於本公司的香港主要營業地點香港皇后大道中16-18號新世界大廈一期14樓1406-1408室，可供查閱：

- (a) 該協議；
- (b) 獨立非執行董事的服務合約，更多詳情載於本附錄二「3. 董事的服務合約」；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2016年5月31日（星期二）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），作為本公司的普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認該協議（定義見本公司日期為2016年5月12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、事宜及事情（視情況而定），以落實及／或使該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
2016年5月12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及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多位代表(如持有兩股或以上股份)出席，並代表其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (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回。
- (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的次序而定。
- (5) 代表委任表格及已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人核證的授權書或其他授權文件副本，必須最遲於舉行股東特別大會或其任何續會指定時間48小時前，送交本公司於香港的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方屬有效。
- (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2016年5月27日至2016年5月31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2016年5月26日(星期四)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。

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、壽柏年先生、曹舟南先生、李青岸先生及李永前先生；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。