

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

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)

有關重組藍城的  
須予披露及關連交易  
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6至30頁及獨立董事委員會函件載於本通函第31至32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33至55頁。

綠城中國控股有限公司\*(「本公司」)於2016年8月31日(星期三)下午2時30分假座香港中環康樂廣場1號怡和大廈11樓舉行的股東特別大會(「股東特別大會」)通告載於本通函第80至82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 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	31
獨立財務顧問函件 .....	33
附錄一 – 物業估值報告 .....	56
附錄二A – 藍城估值報告 .....	61
附錄二B – 寧波估值報告 .....	66
附錄三 – 一般資料 .....	71
股東特別大會通告 .....	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：

「第一交易方」或「宋先生」	指	本公司執行董事及董事會聯席主席宋卫平先生
「第一及第三交易方擔保人」	指	綠城控股
「第二交易方」	指	寧波合基投資管理合夥企業(有限合夥)，於中國成立的有限合夥企業
「第二交易方擔保人」	指	許峰先生及傅林江先生
「第三交易方」	指	杭州翠都投資管理有限公司(現稱寧波梅山保稅港區翠都投資管理有限公司)，於中國成立的有限公司
「第四交易方」	指	上海易居生源股權投資中心(有限合夥)，於中國成立的有限合夥企業
「第四及第五交易方擔保人」	指	上海易德信股權投資管理有限公司，於中國成立的有限公司
「第五交易方」	指	上海易居生泉股權投資中心(有限合夥)，於中國成立的有限合夥企業
「收購協議」	指	香港附屬公司(作為買方)與Richwise(作為買方擔保人)、第一交易方、第二交易方、第三交易方、第四交易方及第五交易方(作為賣方)各自以及第一交易方擔保人、第二交易方擔保人、第一及第三交易方擔保人以及第四及第五交易方擔保人(作為擔保方)各自訂立日期為2016年6月25日的協議(如有需要，經不時修訂及補充)，內容有關(其中包括)香港附屬公司收購新藍城合共64.6%股權

## 釋 義

「該等協議」	指	收購協議、出售協議、寧波收購協議及商標轉讓框架及補充協議
「藍城」	指	藍城房產建設管理集團有限公司(前稱為綠城房產建設管理集團有限公司)，為於中國成立的有限公司，並於最後實際可行日期為本公司的非全資附屬公司
「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，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的相同涵義
「建設管理業務」	指	就政府建設項目及物業發展項目的規劃、設計、預算、建設及銷售提供物業發展管理及諮詢服務的業務
「董事」	指	本公司董事
「出售協議」	指	綠城房產(作為賣方)與第一交易方(作為買方)及綠城控股(作為買方擔保人)訂立日期為2016年6月25日的協議(如有需要，經不時修訂及補充)，內容有關(其中包括)綠城房產於重組後向第一交易方出售藍城35.4%的股權
「股東特別大會」	指	本公司將於2016年8月31日舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准該等協議及其項下擬進行交易

## 釋 義

「綠城控股」	指	綠城控股集團有限公司，於中國成立的有限公司，分別由宋先生、夏一波女士(即宋先生的配偶)及壽柏年先生(即執行董事)擁有40%、21%及39%的權益
「綠城房產」	指	綠城房地產集團有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港附屬公司」	指	萬宏(香港)有限公司，於香港註冊成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司
「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，以就該等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
「最後實際可行日期」	指	2016年8月12日，確定載入本通函的若干資料以付印本通函前最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「壽先生」	指	本公司執行董事壽柏年先生

## 釋 義

「新藍城」	指	杭州藍城致信建設管理有限公司，根據重組，於中國成立的有限公司，於收購協議完成後將成為本公司的全資附屬公司
「寧波收購協議」	指	藍城(作為賣方)與綠城房產(作為買方)訂立日期為2016年6月25日之協議(如有需要，經不時修訂及補充)，內容有關(其中包括)綠城房產向藍城收購寧波公司60%的股權
「寧波公司」	指	寧波高新區智慧綠城建設有限公司，於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期由藍城持有60%的權益
「購股權持有人」	指	本公司根據購股權計劃授出的購股權持有人
「其他業務」	指	與養老、農業及城鎮建設相關的項目，以及與建築科技、景觀設計、裝飾設計及營銷經紀有關的業務
「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
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「重組」	指	藍城透過分立及存續方式分拆為兩家公司所進行的重組，該兩家公司即(a)新藍城(將主要從事建設管理業務，並將接收與該項業務有關的資產、權利、負債及僱員)；及(b)藍城(即原有公司)，將主要從事其他業務，而該兩家公司於緊隨該重組後，均與現有藍城擁有相同股權架構

## 釋 義

「Richwise」	指	Richwise Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司全資附屬公司
「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
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「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
「創業聯盟公司」	指	合共16家於中國成立的有限公司，而於收購協議日期，藍城於其中擁有若干股權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「商標轉讓框架及補充協議」	指	本公司與綠城控股就(其中包括)商標轉讓訂立日期為2016年6月25日的商標轉讓框架協議及其補充協議(如有需要，經不時修訂及補充)
「商標許可協議」	指	本公司與綠城控股訂立日期為2006年6月22日的商標許可協議，據此(其中包括)本公司與本公司擁有直接或間接權益的中國公司將有權繼續免費使用該協議所載的商標



**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

註冊辦事處：

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

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

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

敬啟者：

**有關重組藍城的  
須予披露及關連交易**

**1. 緒言**

茲提述(i)本公司日期為2016年6月27日的公告；及(ii)本公司日期為2010年8月23日的通函，內容有關(其中包括)成立藍城。藍城為於中國成立的有限公司，目前由本公司(透過綠城房產)擁有35.4%的權益，並分別由第一交易方(即宋先生)、第二交易方、第三交易方、第四交易方及第五交易方分別擁有34.6%、17%、10%、1.7%及1.3%的權益。藍城自其成立已來一直入帳列作本公司的非全資附屬公司，乃由本公司(透過綠城房產)控制組成藍城董事會的大部分成員。

\* 僅供識別



## 董事會函件

於最後實際可行日期，藍城主要從事建設管理業務(即物業發展管理及諮詢業務)，並就政府建設項目及物業發展項目的規劃、設計、預算、建設及銷售提供管理及諮詢服務，同時亦從事其他業務，即養老、農業及城鎮建設相關的項目，以及與建築科技、景觀設計、裝飾設計、營銷經紀有關的業務。

藍城的股東擬透過公司分立及存續的方式分拆其為兩家公司，即(a)新藍城(將主要從事建設管理業務，並將接收與該項業務有關的資產、權利、負債及僱員)；及(b)藍城(即重組後的原有公司，將主要從事其他業務)，而兩家公司將於緊接該重組後與現有藍城擁有相同股權架構。就上述者而言，於2016年6月25日，收購協議及出售協議已告訂立，據此，本公司將透過香港附屬公司向其他股東收購新藍城餘下股權，並將於重組後透過綠城房產向第一交易方(即宋先生)出售重組後藍城35.4%的股權。

除收購協議及出售協議外，下列協議亦已於2016年6月25日訂立：(a)寧波收購協議，據此，綠城房產將收購而藍城將出售寧波公司60%的股權；及(b)商標轉讓框架協議及補充協議，據此(其中包括)，綠城控股同意向本公司或其指定公司轉讓合共15項目前由綠城控股於中國或香港註冊的「綠城」系列商標，而本公司同意促使轉讓目前由綠城房產註冊的一項「育華」商標予綠城控股，而毋需任何費用。

## 2. 該等協議的主要條款

### 收購協議

日期 2016年6月25日

訂約方 買方：

- 香港附屬公司(作為買方)
- Richwise(作為買方擔保人)

賣方：

- 第一交易方(即宋先生)

## 董事會函件

- 第一及第三交易方擔保人(作為第一交易方擔保人及第三交易方擔保人)
  
- 第二交易方
  
- 第二交易方擔保人(作為第二交易方擔保人)
  
- 第三交易方
  
- 第四交易方
  
- 第四及第五交易方擔保人(作為第四交易方擔保人及第五交易方擔保人)
  
- 第五交易方

第一交易方(即宋先生)為董事會聯席主席及執行董事。誠如下文「上市規則的涵義」一節所述，宋先生亦於若干股份中擁有間接權益。第一及第三交易方(即綠城控股)為於中國成立的有限公司，分別由宋先生、夏一波女士(即宋先生的配偶)及壽先生(本公司執行董事)擁有40%、21%及39%的權益。根據上市規則，宋先生及綠城控股各自均為本公司的關連人士(於發行人層面)。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除藍城的股權外，收購協議的各名其他訂約方及彼等各自最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

儘管第二交易方、第三交易方及其中一名第二交易方擔保人(即許峰先生)為藍城(本公司非全資附屬公司)的主要股東或董事(視情況而定)，惟根據上市規則第14A.09條，藍城為本公司的非主要附屬公司，故彼等並非本公司的關連人士。

## 董事會函件

### 主體事項

香港附屬公司將向第一交易方、第二交易方、第三交易方、第四交易方及第五交易方各自收購新藍城合共64.6%的股權，詳情如下：

- 第一交易方：34.6%
- 第二交易方：17%
- 第三交易方：10%
- 第四交易方：1.7%
- 第五交易方：1.3%

於收購完成後，新藍城將由本公司全資擁有(分別透過香港附屬公司及綠城房產擁有64.6%及35.4%)。

### 代價

人民幣949,100,000元。

此代價由訂約各方經公平磋商，參考以下各項後釐定：(i)藍城的財務資料及前景；(ii)本公司於2015年8月2日宣布本集團於2015年收購綠城鼎益房地產投資管理有限公司及綠城時代城市建設發展有限公司時的交易倍數；(iii)可資比較公司交易分析；及(iv)進行交易的原因，更具體說明載於下文「進行該等交易之原因及裨益」。

釐定收購事項的代價時，本公司已計及(其中包括)本集團於2015年收購綠城鼎益及綠城時代(兩者均從事與新藍城類似的業務)時的交易市盈率倍數。知悉新藍城隱含交易市盈率倍數(即9.3倍)遠較綠城鼎益及綠城時代者(分別為18.3倍及16.8倍)為低。

## 董事會函件

本公司亦進行可資比較公司交易分析。可資比較公司乃由主要從事工業行業研究及顧問業務的香港上市公司中篩選。於2016年8月2日，該等經篩選可資比較公司的2015年市盈率倍數介乎約14.0倍至20.7倍，而平均2015年市盈率倍數則約為17.4倍。新藍城的隱含交易市盈倍數(即9.3倍)遠較該等可資比較公司的2015年市盈率倍數為低。

上述代價金額將依據收購協議擬拆分子新藍城的項目的相關合約情況變動予以調整(如有)，包括(i)按其後於釐定代價時拆分任何額外項目資產淨值的64.6%而向上調整代價；(ii)按2016年3月31日至2017年6月30日期間擬拆分子新藍城的項目及業務資產淨值的64.6%(按訂約方協定的比率調整)而向下調整代價(倘經抵銷後該等項目收入遞減佔超過10%)；(iii)按2017年6月30日前新藍城自項目接收的退款金額(該等項目原本於釐定代價時拆分，按訂約方協定的方式計算)而向下調整代價；及(iv)倘該等項目之任何委托方不同意由新藍城履行該等項目的合約並要求藍城繼續進行該等項目，則(a)倘該等情況將導致代價向下調整不超過10%，則收購協議須於該調整後繼續；(b)倘藍城繼續進行該等項目，則出售協議項下代價須相應向上調整；及(c)倘該等情況將導致代價向下調整超過10%，則買方(即香港附屬公司)應有權選擇繼續收購協議或終止收購協議而毋須得到賣方同意。

## 董事會函件

代價將根據賣方各自於新藍城的股權按比例分配予各名賣方。

董事會擬以本集團內部財務資源撥付代價付款所需資金。

### 付款時間表

- 於收購協議日期起計5個營業日內支付等額於對價20%的保證金
- 於本公司股東批准收購協議項下擬進行交易當日起計5個營業日內支付40%，保證金可抵入本期對價款支付
- 經買方確認，收到擬拆分子新藍城的最少50%項目的委托方書面形式同意彼等將繼續進行原來合約之日起計5個營業日內支付25%對價，另外25%代價則於經買方確認收到擬拆分子新藍城所有項目委托方書面同意彼等將繼續進行原來合約之日起計5個營業日內支付(該付款毋須受代價餘額於2017年6月30日前支付的規定所限(如下文所載))，除非買方同意支付相關代價或賣方與買方另行協商則另作別論
- 訂約方於釐定最終餘下金額後，不遲於2017年6月30日支付餘額

### 先決條件

買賣新藍城的股權須待若干先決條件達成(或獲訂約方豁免(倘適用))後，方告完成，該等先決條件包括：

- 藍城董事會已批准重組
- 重組已取得必要批准、許可、同意及登記，且新藍城已完成其成立及藍城已完成變更登記手續

## 董事會函件

- 將擬拆分子新藍城的項目的委托方知悉及以書面形式同意彼等將繼續進行原來合約
- 新藍城已與若干創業聯盟公司(其股權將由藍城轉移至新藍城)及其股東訂立必要法律文件,據此,新藍城將有權透過注資或股本轉讓增加其於當中的股權至51%(除非新藍城另行決定不作此舉動)
- 各名賣方已成為新藍城的股東,而新藍城與藍城擁有相同股權架構
- 各名賣方(除宋先生外)已根據其公司組織章程細則取得其內部批准
- 轉讓新藍城的股權已獲適用政府機關批准
- 本公司已取得其董事會及股東批准並已遵守上市規則項下與收購協議有關的所有適用規定
- 出售協議已告生效
- 商標轉讓框架協議及補充協議已告生效

此外,收購協議及出售協議為互相關連,而概無訂約方可選擇僅進行兩項協議中的其中一項。

完成日期

先決條件已告達成(或獲訂約方豁免(倘適用))當日或訂約方可能同意的有關其他日期。

## 董事會函件

### 有關創業聯盟公司 股權的安排

於收購協議日期，藍城於合共16家非全資公司（即創業聯盟公司）擁有若干股權。創業聯盟公司主要從事建設管理業務。根據重組，創業聯盟公司中5家公司的股權將轉讓予新藍城，而餘下11家創業聯盟公司的股權將仍由藍城保留。

### 不競爭

收購協議簽訂後，賣方可透過重組後藍城及相關創業聯盟公司進行現有建設管理業務，直至完成現有項目或終止相關合約為止。

宋先生須促使藍城於中國所參與、進行或從事不論任何形式的建設管理業務活動（包括但不限於投資、合資、合作、合夥、承包、租賃、收購或於上市公司的投資）將不會對本公司主要業務構成任何不利影響。

### 商標及字號

自收購協議簽訂後，新藍城未經藍城同意不得於其建設管理業務使用「藍城」的品牌名稱，惟新藍城或創業聯盟公司中已使用「藍城」品牌名稱的現有項目除外，直至該等項目完成為止。

請亦就「綠城」品牌名稱及商標參閱「出售協議」及「商標轉讓框架協議及補充協議」分節。

### 終止

於任何若干終止事項出現時，買方可透過書面通知賣方終止收購協議，該等事項包括：

- 未達成先決條件
- 出售協議並非因賣方（即綠城房產）違反該協議而已告終止、解除或撤銷

## 董事會函件

- 商標轉讓框架協議及補充協議已告終止、解除或撤銷，或該協議項下的商標轉讓未完成，於各情況下均因綠城控股違約所引致

於任何若干終止事項出現時，賣方可透過書面通知買方終止收購協議，該等事項包括：

- 未達成先決條件
- 出售協議並非因買方(即宋先生)違反該協議而已告終止、解除或撤銷
- 商標轉讓框架協議及補充協議因本公司違約而已告終止、解除或撤銷

當終止時，訂約方於協議項下的所有義務將告完結，但訂約方於終止時須存續的一切權利及責任須繼續存在。當終止時，賣方須按時退還買方已支付的任何代價，而買方則須向賣方退回新藍城的任何股權。

### 出售協議

日期 2016年6月25日

訂約方 賣方：

- 綠城房產(作為賣方)
- Richwise(作為賣方擔保人)

買方：

- 宋先生(作為買方)
- 綠城控股(作為買方擔保人)



## 董事會函件

宋先生為董事會聯席主席及執行董事。誠如下文「上市規則的涵義」一節所述，宋先生亦於若干股份中間接擁有權益。綠城控股為於中國成立的有限公司，分別由宋先生、夏一波女士(即宋先生的配偶)及壽先生(即執行董事)擁有40%、21%及39%的權益。根據上市規則，宋先生及綠城控股各自均為本公司的關連人士(於發行人層面)。

### 主體事項

綠城房產將於藍城重組後向第一交易方出售其於藍城35.4%的股權。

於出售完成後，本公司(透過綠城房產)將不再於藍城擁有任何股本權益。

### 代價

人民幣116,931,100元。

此代價由訂約各方經公平磋商，參考(i)藍城的財務資料；(ii)本通函附錄二A載列由中國獨立估值師所編製的估值報告(「藍城估值報告」)所示的藍城35.4%股權估值(根據資產基礎法計算)(為免生疑，與本通函附錄一載列戴德梁行有限公司編製的物業估值報告(即寧波公司持有物業的估值)不同)；及(iii)進行交易的原因(更具體說明載於下文「進行該等交易之原因及裨益」)後釐定。

上述金額已扣減股息人民幣93,102,000元(預期將於2016年3月31日後由綠城房產向藍城收取)。倘預期股息與股息的實際金額有任何偏差，或倘有關項目的任何委托方不同意由新藍城履行該等項目的合約及要求藍城繼續進行有關項目，則代價將按以下方程式相應向上調整。

$\text{額外項目的淨資產價值} \times \text{訂約各方協定的貼現率} \times 35.4\% = \text{對代價作出的調整}$

藍城擬於股東特別大會後但完成出售前分派人民幣263.0百萬元股息(「建議股息」)，惟須待藍城董事會(「藍城董事會」)經計及出售是否於股東大會上獲批准後批准，方可作實。批准建議股息須獲大部分藍城董事會成員批准。於最後實際可行日期，大部分藍城董事會成員為本公司代表。本公司預期，倘出售於股東特別大會上獲批准，則於藍城董事會的所有本公司代表將批准建議股息。

付款時間表

- 於出售協議日期起計5個營業日內支付等額於對價20%的保證金
- 於本公司股東批准出售協議項下擬進行交易當日起計10個營業日內支付40%，保證金可抵入本期對價款支付
- 收購協議中的買方(即香港附屬公司)向賣方支付首批第三期代價(誠如上文「收購協議」分節所載)當日起計5個營業日內支付25%，而另外25%於收購協議中的買方支付第二批第三期代價當日起計5個營業日內支付(於任何情況下，本期款項(合共佔出售協議項下總代價50%)須根據出售協議於股權交割日起計不遲於30日內支付)
- 訂約方於釐定最終餘下金額後，不遲於2017年7月7日支付餘額

## 董事會函件

先決條件

買賣藍城的股權須待若干先決條件達成(或獲訂約方豁免(倘適用))後,方告完成,該等先決條件包括:

- 藍城董事會已批准重組
- 重組已取得必要批准、許可、同意及登記,且新藍城已完成其成立及藍城已完成變更登記手續
- 藍城或其董事會已議決截至2016年3月31日向其股東分派的應計利潤金額
- 藍城其他投資方已同意轉讓藍城的股權,藍城董事會已批准轉讓藍城的股權
- 轉讓藍城的股權已獲政府機關批准
- 本公司已取得其董事會及股東批准並已遵守上市規則項下與收購協議有關的所有適用規定
- 收購協議已告生效及成交先決條件已經全部獲得滿足
- 商標轉讓框架協議及補充協議已告生效

此外,收購協議及出售協議為互相關連,而概無訂約方可選擇僅進行兩項協議中的其中一項。

完成日期

先決條件已告達成(或獲訂約方豁免(倘適用))當日或訂約方可能同意的有關其他日期

## 董事會函件

有關創業聯盟公司 股權的安排	參閱上文「收購協議」分節
不競爭	參閱上文「收購協議」分節
商標及字號	<p>買方於藍城(含其附屬公司)的業務上使用「藍城」品牌。就保留在藍城的建設管理業務項目及創業聯盟現有項目已使用「綠城」品牌，則彼等可繼續使用至相關項目完成或終止相關合約時為止。</p> <p>另請參閱上文「收購協議」分節。</p>
終止	<p>於任何若干終止事項出現時，賣方可透過書面通知買方終止出售協議，該等事項包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— 未達成先決條件</li><li>— 收購協議並非因買方(即綠城房產)違反該協議而已告終止、解除或撤銷</li><li>— 商標轉讓框架協議及補充協議已告終止、解除或撤銷，或該協議項下的商標轉讓未完成，於各情況下均因綠城控股違約所引致</li></ul> <p>於任何若干終止事項出現時，買方可透過書面通知賣方終止出售協議，該等事項包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— 未達成先決條件</li><li>— 收購協議並非因賣方違反該協議而已告終止、解除或撤銷</li></ul>

## 董事會函件

- 商標轉讓框架協議及補充協議因本公司違約而已告終止、解除或撤銷

當終止時，訂約方於協議項下的所有義務將告完結，但訂約方於終止時須存續的一切權利及責任須繼續存在。當終止時，賣方須按時退還買方已支付的任何代價，而買方則須向賣方退回藍城的任何股權。

### 寧波收購協議

日期	2016年6月25日
訂約方	<ul style="list-style-type: none"><li>— 藍城(作為賣方)</li><li>— 綠城房產(作為買方)</li></ul>
主體事項	<p>綠城房產須收購而藍城須出售寧波公司60%的股權。</p> <p>於完成收購後，綠城房產將擁有寧波公司60%的股權，而藍城將不再持有寧波公司的任何股權。</p>
代價	<p>人民幣103,251,200元。</p> <p>此代價由訂約各方經公平磋商，參考(i)寧波公司的財務資料；(ii)本通函附錄二B載列由中國獨立估值師所編製的估值報告(「寧波估值報告」)所示的寧波公司60%股權估值(即寧波收購事項的代價，根據資產基礎法計算)(為免生疑，與本通函附錄一載列戴德梁行有限公司編製的物業估值報告(即寧波公司持有物業的估值)不同)；及(iii)進行交易的原因(更具體說明載於下文「進行該等交易之原因及裨益」)後釐定。</p>

## 董事會函件

董事會擬以本集團內部財務資源撥付代價付款所需資金。

付款時間表	<ul style="list-style-type: none"><li>— 於寧波收購協議完成日期起計5個營業日內支付50%</li><li>— 於寧波公司完成(i)變更登記及股東名冊變更登記手續；及(ii)就董事、監事、總經理及法定代表人變更登記手續當日起計5個營業日支付50%</li></ul>
先決條件	<p>買賣寧波公司的股權須待若干先決條件達成(或獲訂約方豁免(倘適用))後，方告完成，該等先決條件包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— 藍城及綠城房產各自相關的董事會已批准買賣股權</li><li>— 寧波公司的其他股東已批准買賣股權</li><li>— 本公司已取得其董事會及股東批准並已遵守上市規則項下與寧波收購協議項下擬進行交易有關的所有適用規定</li></ul>
完成日期	<p>先決條件已告達成(或獲訂約方豁免(倘適用))當日或訂約方可能同意的有關其他日期。</p> <p>本公司現時預期，綠城房產根據寧波協議收購寧波公司之股權事項將於分別完成收購協議及出售協議項下擬進行之新藍城收購事項及藍城出售事項前完成。</p>
終止	<p>於任何若干終止事項出現(包括未達成先決條件)時，賣方或買方可透過書面通知買方終止寧波收購協議。</p>

## 董事會函件

當終止時，訂約方於協議項下的所有義務將告完結，但訂約方於終止時須存續的一切權利及責任須繼續存在。當終止時，賣方須按時退還買方已支付的任何代價，而買方則須向賣方退回寧波公司的任何股權。

### 商標轉讓框架協議及補充協議

日期 2016年6月25日

訂約方

- 本公司
- 綠城控股

綠城控股為於中國成立的有限公司，分別由宋先生、夏一波女士(即宋先生的配偶)及壽先生(即執行董事)擁有40%、21%及39%的權益。根據上市規則，綠城控股為本公司的關連人士(於發行人層面)。

主體事項 綠城控股同意向本公司或其指定公司轉讓合共15項目前於中國或香港註冊的「綠城」系列商標，而本公司同意促使轉讓目前由綠城房產註冊的一項「育華」商標予綠城控股。

代價 商標轉讓的任何一方概不會支付任何轉讓費用。

其他安排(其中包括)

- 於向本公司或其指定公司轉讓的15項「綠城」系列商標中，其中三項於香港註冊。訂約方同意，倘有關香港商標的註冊可拆細為不同分類，則該等按與本公司房地產開發業務有關的分類註冊的商標須轉讓予本公司或其指定公司，而該等按與本公司房地產開發業務無關的分類註冊的商標將由綠城控股保留。倘該等拆細不可行，綠城控股將就本公司的房地產開發業務向本公司及本公司擁有直接或間接權益之實體授予該等商標的獨家權利，可使用於房地產開發業務範圍，不收任何費用且介乎於該等商標的有效期(或其延期)內。
- 訂約方同意，於轉讓商標予本公司或其指定實體後，本公司須向綠城控股及其關連人授出權利，可就綠城控股的現有業務使用該協議所載的該等商標，以及在今後從事不與房地產開發業務相競爭或可能相競爭的業務領域內使用該等商標，在該等商標的有效期(或其延期)內亦無任何收費。
- 訂約方同意盡力保障「綠城」品牌。訂約方進一步同意，彼等各自將確保於進行彼等各自的業務時應有明確劃分，避免因透過使用「綠城」系列商標或字號而可能引致的公眾混淆。



- 訂約方同意，倘本公司的建設管理業務、酒店業務及高端裝修業務將於聯交所上市，綠城控股同意轉讓綠城控股(及其關連人士)與該等業務相關的已註冊的「綠城」系列註冊商標或已提交商標註冊申請的商標申請予本公司或其指定實體。有關轉讓的詳細條款將於今後適時另行協商。
- 訂約方確認商標許可協議須維持有效，據此，本公司及本公司於當中擁有直接或間接權益的中國公司將有權根據上述協議繼續免費使用授權許可的商標。
- 訂約方同意，(i)本公司有權於中國境內外申請註冊房地產開發業務範圍內，本公司和綠城控股尚未註冊的「綠城」系列商標或類似商標；及(ii)綠城控股有權於中國境內外申請註冊不與房地產開發業務相競爭或可能相競爭的業務範圍內，本公司和綠城控股尚未註冊的「綠城」系列商標或類似商標，但不得違背綠城控股於商標許可協議項下的若干責任(包括綠城控股不可註冊或使用或同意註冊或使用與本集團主要業務競爭或可能構成競爭業務的類似「綠城」或「綠城房產」商標的責任)。

- 訂約方同意，(i)就有關本公司根據商標許可協議及商標轉讓框架協議及補充協議有權使用的商標，就房地產開發業務而言，本公司有權授權本公司擁有直接或間接權益的第三方及本公司雖無權益但於本公司透過契約安排擁有管理權的一方使用有關商標及有權保留其中任何溢利；及(ii)就有關綠城控股根據商標轉讓框架協議及補充協議有權使用的商標，就不與房地產開發業務相競爭或可能相競爭的業務領域而言，綠城控股有權授權綠城控股擁有直接或間接權益的第三方及綠城控股雖無權益但於綠城控股透過契約安排擁有管理權的一方及有權保留其中任何溢利。
  
- 訂約方同意綠城控股不可使用或授權任何第三方使用與房地產開發業務競爭或可能競爭的業務的「綠城」或類似字號(惟綠城控股過往授權或本公司批准的除外)，並有權使用或授權任何第三方使用不與房地產開發業務相競爭或可能相競爭的業務領域的「綠城」或類似字號。

- 一 訂約方同意，就設立及從事與房地產開發業務競爭或可能競爭的業務及過往獲授予權利使用「綠城」系列商標或字號的公司而言，倘本公司就有關使用該等商標或字號的後續使用許可安排個別與該等公司協商，綠城控股須提供所有協助及合作。訂約方已知悉，綠城服務集團有限公司(包括其擁有直接或間接權益的公司)及杭州綠城酒店管理有限公司(包括其擁有直接或間接權益的公司)不應被視為從事與房地產開發業務競爭或可能競爭的業務的公司。

### 3. 有關藍城、新藍城及寧波公司的資料

#### 藍城及新藍城

於最後實際可行日期，藍城主要從事建設管理業務，即就政府建設項目及物業發展項目的規劃、設計、預算、建設及銷售提供物業發展管理及諮詢服務，同時亦從事其他業務，即與養老、農業及城鎮建設相關的項目，以及與建築科技、景觀設計、裝飾設計及營銷經紀有關的業務。

藍城根據其經審核帳目按中國公認會計原則編製的淨利潤(除稅前後)載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 (經審核)	2015年 (經審核)
除稅前淨利潤	人民幣149.2百萬元	人民幣212.3百萬元
除稅後淨利潤	人民幣106.9百萬元	人民幣160.6百萬元

## 董事會函件

藍城根據其經審核帳目計算於2015年12月31日的資產淨值為人民幣577.4百萬元。

董事會預期，根據重組，新藍城將主要專注於建設管理業務，而藍城於重組後將主要專注於其他業務。

根據截至2014年12月31日止年度的未經審核管理帳目，截至2014年12月31日止年度新藍城及藍城(不包括新藍城)的除稅前淨利潤分別為人民幣147.0百萬元及人民幣2.2百萬元，而截至2014年12月31日止年度新藍城的除稅後淨利潤為人民幣108.6百萬元及截至2014年12月31日止年度藍城(不包括新藍城)的除稅後淨虧損為人民幣1.7百萬元。

根據截至2015年12月31日止年度的未經審核管理帳目，截至2015年12月31日止年度新藍城及藍城(不包括新藍城)的除稅前淨利潤分別為人民幣210.7百萬元及人民幣1.6百萬元，而截至2015年12月31日止年度新藍城及藍城(不包括新藍城)的除稅後淨利潤分別為人民幣159.3百萬元及人民幣1.3百萬元。截至2015年12月31日止年度新藍城及藍城(不包括新藍城)股東應佔除稅後淨利潤則分別約為人民幣158.6百萬元及人民幣4.0百萬元。

根據截至2015年12月31日止年度的未經審核管理帳目，新藍城及藍城(不包括新藍城)於2015年12月31日的重大資產及負債如下：

	新藍城 於2015年12月31日 (未經審核)	藍城 (不包括新藍城) 於2015年12月31日 (未經審核)
現金及現金等價物	人民幣288.0百萬元	人民幣85.0百萬元
存貨	—	人民幣838.6百萬元
貿易應收款項	人民幣83.9百萬元	人民幣12.1百萬元
貿易應付款項	人民幣5.7百萬元	人民幣65.2百萬元

根據於2015年12月31日藍城的未經審核管理帳目，於2015年12月31日新藍城及藍城(不包括新藍城)股東應佔資產淨值分別為人民幣264.2百萬元及人民幣239.5百萬元。

寧波公司

寧波公司為於中國成立的有限公司並由藍城及獨立第三方分別擁有60%及40%的權益。其主要從事房地產開發業務。

寧波公司根據其經審核帳目按中國公認會計原則編製的淨虧損(除稅前後)載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 (經審核)	2015年 (經審核)
除稅前淨虧損	人民幣6.1百萬元	人民幣14.0百萬元
除稅後淨虧損	人民幣6.1百萬元	人民幣14.0百萬元

寧波公司根據其經審核帳目計算於2015年12月31日的資產淨值為人民幣129.9百萬元。寧波公司根據其未經審核管理帳目計算於2016年3月31日的資產淨值為人民幣126.4百萬元。

#### 4. 進行該等交易之原因及裨益

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，乃中國領先物業發展商之一，在中國多個主要城市營運業務，主要從事優質物業開發業務，目標客戶為中國中高收入居民。作為主要業務的一部分，本集團亦從事建設管理業務。

藍城現時為本公司的非全資附屬公司，主要從事建設管理業務，即就政府建設項目及物業發展項目的規劃、設計、預算、建設及銷售提供物業發展管理及諮詢服務。藍城(及於重組後新藍城)就住宅及商業物業以及城鄉小鎮項目的開發方面向企業客戶及政府機關提供全面服務。藍城(及於重組後新藍城)的高級管理層及行政人員在中國建設管理行業方面擁有豐富專業知識、經驗及人脈網絡。本公司認為，該等協議項下擬進行的交易將使本集團(i)得以進一步增加其建設管理業務的規模及應佔收入；(ii)專注於其核心業務及出售其非核心業務；及(iii)更明確劃分本集團及綠城控股於進行其各自業務活動時用「綠城」系列商標。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等協議及其擬進行交易乃按一般商業條款及於本集團一般日常業務過程中訂立，並屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 5. 上市規則的涵義

宋先生為董事會聯席主席及執行董事。宋先生亦為Delta House Limited(持有126,071,924股股份，相當於本公司已發行股本總額約5.83%)的唯一股東。宋先生亦為香港丹桂基金有限公司(為一間由宋先生成立屬擔保有限公司性質的香港慈善機構)的唯一成員。該慈善機構持有100,000,000股股份，相當於本公司已發行股本總額約4.62%。宋先生對該等股份控制並有權控制該等股份。於最後實際可行日期，壽先生為執行董事。壽先生亦為Profitwise Limited唯一股東，其持有174,549,783股股份，佔本公司已發行股本總數約8.07%(壽先生控制並有權控制該等股份)。綠城控股為於中國成立的有限公司，分別由宋先生、夏一波女士(即宋先生的配偶)及壽先生擁有40%、21%及39%的權益。根據上市規則，宋先生(即第一交易方)及綠城控股(即第一及第三交易方擔保人)各自均為本公司的關連人士(於發行人層面)。

基於適用的規模測試，訂立該等協議及其項下擬進行交易構成本公司的須予披露及關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

於該等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等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。宋先生及壽先生(各為執行董事)因於綠城控股的權益而於該等協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益。因此，彼等須於批准該等協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案中放棄投票。宋先生及壽先生合共控制總數400,621,707股股份，相當於本公司已發行股本總數約18.53%。

## 6. 其他資料

綠城控股(即第一及第三交易方擔保人)為於中國成立的有限公司，分別由宋先生、夏一波女士(即宋先生的配偶)及壽先生擁有40%、21%及39%的權益。其主要從事物業管理及國際經濟、科技、環保信息諮詢業務。

## 董事會函件

第二交易方為於中國成立的有限合夥企業，由陳仰光先生管理及主要從事投資管理業務。

第二交易方擔保人為許峰先生及傅林江先生。

第三交易方為於中國成立的有限公司，由宓建棟先生擁有。其主要從事投資管理、投資諮詢(除證券及期貨)、市場營銷策劃、企業形象策劃、商務信息諮詢(除商品中介)、企業管理諮詢、知識產權代理(除專利代理)、技術開發及計算器軟件業務。

第四交易方為於中國成立的有限合夥企業，由上海易德增股權投資管理中心(有限合夥)管理及主要從事股權投資、投資諮詢及資產管理業務。

第四及第五交易方擔保人為於中國成立的有限公司及主要從事股權投資管理、實業投資、投資諮詢及投資管理業務。

第五交易方為於中國成立的有限合夥企業，由第四及第五交易方擔保人管理及主要從事股權投資、投資諮詢及資產管理業務。

### 7. 股東特別大會

召開股東特別大會的通告載於本通函第80至82頁。股東特別大會將提呈普通決議案，以批准該等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。

### 8. 推薦意見

謹請閣下垂注本通函第31至32頁載列的獨立董事委員會函件，當中載有其就該等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

## 董事會函件

函第33至55頁載列的獨立財務顧問意見函件，當中載有其就該等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，該等協議及其項下擬進行項目乃按正常商業條款及於本集團一般日常業務過程中訂立，並屬公平合理，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等協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

### 9. 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，該等協議及其項下擬進行交易須(其中包括)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

謹啓

2016年8月16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：

**有關重組藍城的  
須予披露及關連交易**

吾等謹提述本公司致股東日期為2016年8月16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，以就該等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33至55頁載列的獨立財務顧問天達(獲委任就該等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6至30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，該等協議及其項下擬進行交易按一般商業條款訂立及於本集團一般日常業務過程中，並屬公平合理，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等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8月16日

## 獨立財務顧問函件

以下為天達融資亞洲有限公司就該等協議項下擬進行關連交易致獨立董事委員會及股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



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：

### 有關重組藍城的須予披露及關連交易

#### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委聘就該等協議及其項下擬進行交易擔任獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為2016年8月16日的通函(「通函」)董事會函件(「董事會函件」)內，本函件構成其中一部分。本函件載有吾等就此向獨立董事委員會及股東提供的意見。除文義另有所指外，本函件所用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司的董事會函件，內容有關(其中包括)成立藍城。藍城為於中國成立的有限公司，目前由 貴公司(透過綠城房產)、第一交易方(即宋先生)、第二交易方、第三交易方、第四交易方及第五交易方分別擁有35.4%、34.6%、17.0%、10.0%、1.7%及1.3%的權益。藍城自其成立已來一直入帳列作 貴公司的非全資附屬公司，乃由 貴公司(透過綠城房產)控制組成藍城董事會的大部分成員。

藍城的股東擬透過公司分立及存續的方式分拆其為兩家公司，即(a)新藍城(將主要從事建設管理業務，並將接收與該項業務有關的資產、權利、負債及僱員)；及(b)藍城(即重組後的原有公司，將主要從事其他業務)，而兩家公司將於緊接該重組後與現有藍城擁有相同股權架構。就上述者而言，於2016年6月25日，收購協

## 獨立財務顧問函件

議及出售協議已告訂立，據此，貴公司將透過香港附屬公司向其他股東收購新藍城餘下股權，並將於重組後透過綠城房產向第一交易方(即宋先生)出售重組後藍城35.4%的股權。

除收購協議及出售協議外，下列協議亦已於2016年6月25日訂立：(a)寧波收購協議，據此，綠城房產將收購而藍城將出售寧波公司60%的股權；及(b)商標轉讓框架協議及補充協議，據此(其中包括)，綠城控股同意向貴公司或其指定公司轉讓合共15項目前由綠城控股於中國或香港註冊的「綠城」系列商標，而貴公司同意促使轉讓目前由綠城房產註冊的一項「育華」商標予綠城控股，而毋需任何費用。

誠如董事會函件所載，宋先生為董事會聯席主席及執行董事。宋先生亦為Delta House Limited(持有126,071,924股股份，相當於貴公司已發行股本總額約5.83%)的唯一股東。宋先生亦為香港丹桂基金有限公司(為一間由宋先生成立屬擔保有限公司性質的香港慈善機構)的唯一成員。於最後實際可行日期，該慈善機構持有100,000,000股股份，相當於貴公司已發行股本總額約4.62%。於最後實際可行日期，壽先生亦為Profitwise Limited(持有174,549,783股股份，相當於貴公司已發行股本總額約8.07%)唯一股東。綠城控股為於中國成立的有限公司，由宋先生、夏一波女士(即宋先生的配偶)及壽先生分別擁有40%、21%及39%的權益。根據上市規則，宋先生(即第一交易方)及綠城控股(即第一及第三交易方擔保人)各自均為貴公司的關連人士(於發行人層面)。宋先生、壽先生及彼等各自聯繫人須於股東特別大會上放棄投票。

根據適用的規模測試，訂立該等協議及其項下擬進行交易將構成貴公司須予披露及關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

### 獨立董事委員會

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)組成的獨立董事委員會已告成立，以就該等協議及其項下擬進行交易向股東提供意見。作為獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問，吾等的角色為就(a)該等協議項下擬進行交易是否於貴集團一般業務過程中進行；(b)該等協議的條

## 獨立財務顧問函件

款是否按正常商業條款、屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益；及(c)獨立股東應如何於股東特別大會上就該等協議及其項下擬進行交易將予提呈的相關決議案進行投票向獨立董事委員會及股東提供獨立意見。

於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等乃獨立於 貴集團、藍城及新藍城，且與彼等並無關連，因此，吾等具備資格可就該等協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及股東提供獨立意見。除獲委任為獨立財務顧問之外，天達於過去兩年亦就2016年5月與九龍倉集團有限公司及中國交通建設集團有限公司(「**中交集團**」)附屬公司於北京開發住宅物業以及2015年12月就與九龍倉集團有限公司於杭州開發住宅物業的關連交易擔任當時獨立董事委員會及當時股東的獨立財務顧問。除就吾等獲委任為獨立財務顧問而向吾等支付的一般顧問費用外，並無訂立任何安排以令吾等可向 貴公司獲得任何其他費用或利益。

### 吾等意見的基準

吾等於制訂意見時，純粹倚賴通函所載有關 貴集團、藍城、新藍城、寧波公司及彼等各自股東及管理層的聲明、資料、意見、信念及陳述以及 貴集團及／或其高級管理層人員(「**管理層**」)及／或董事向吾等提供的資料及陳述。吾等假設通函(包括本函件)所載或所述或由 貴集團及／或管理層及／或董事以其他方式提供、作出或給予的所有該等聲明、資料、意見、信念及陳述(彼等須就此負全責)於作出及給予時在所有重大方面均屬真實及準確，且有效及完整，並於通函日期仍在所有重大方面均為真實及準確，且有效及完整。吾等假設通函所載由管理層及／或董事作出或提供有關 貴集團、藍城、新藍城及寧波公司的所有意見、信念及陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已尋求及取得 貴公司及／或管理層及／或董事確認，通函所提供及提述的資料並無遺漏重大事實。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料及文件，以使吾等達致知情意見，以及管理層已確保並無任何重大資料遭隱瞞以令吾等可合理依賴所獲提供資料，藉以為吾等之意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或其管理層及／或董事及彼等各自顧問向吾等所提供的聲明、資料、意見、信念及陳述的真實、準確及完整性，或相信吾等所獲提供或上述文件所提述的資料隱瞞或遺漏任何重

大資料。然而，吾等並無獨立核證所獲提供的資料，吾等亦無獨立調查 貴集團、藍城、新藍城、寧波公司及彼等各自股東及附屬公司或聯屬人士各自的業務及事務以及彼等各自的歷史、經驗及往績記錄或彼等各自營運所在市場的前景。

## 所考慮之主要因素

於制訂有關該等協議及其項下擬進行交易的意見時，吾等已考慮以下主要因素：

### 1. 背景資料

#### *i. 貴集團的資料*

貴集團乃中國領先物業發展商之一，主要從事優質物業開發業務，目標客戶為中國中高收入居民。誠如 貴公司截至2015年12月31日止年度的年報（「2015年年報」）所載， 貴公司已成立21年，並以浙江省為主要基地，物業項目遍佈多個省份，包括但不限於浙江、江蘇、山東、遼寧、北京等，以及 貴集團在其他中國省份亦有據點。 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、購物商場、辦公大樓、學校、公共樓宇及其他商業物業。作為主要業務的一部分，根據董事會函件所述， 貴集團亦從事建設管理業務。

吾等亦從2015年年報知悉， 貴公司引入中交集團為戰略性投資者，於最後實際可行日期，中交集團已成為並繼續為 貴公司的單一最大股東。

以下載列 貴集團分別於截至2015年12月31日止兩個年度以及於2014

## 獨立財務顧問函件

年及2015年12月31日的(a)經審核綜合損益表；及(b)經審核綜合財務狀況表概要，乃摘錄自2015年年報：

### 綜合損益表概要

概約	截至12月31日止年度	
	2014年	2015年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(經審核)	(經審核)
收入	32,049.0	26,047.1
物業銷售	30,110.7	23,325.9
其他業務	1,938.3	2,721.2
除稅前利潤	5,928.5	2,934.7
貴公司股東應佔年內利潤	2,071.7	813.2

截至2015年12月31日止年度，貴集團錄得總收入約人民幣26,047.1百萬元，截至2014年12月31日止年度則約為人民幣32,049.0百萬元。貴集團錄得物業銷售收入約人民幣23,325.9百萬元，佔總收入約89.6%。其他業務包括酒店營運、項目管理、物業租賃、設計及裝飾、銷售建築材料及其他業務。截至2015年12月31日止年度，貴集團錄得貴公司股東應佔年內利潤約人民幣813.2百萬元，較截至2014年12月31日止年度減少約60.7%。

據管理層告知及2015年年報所載，貴集團截至2015年12月31日止年度的收入包括物業銷售、酒店營運、項目管理、物業租賃收入、設計及裝飾、銷售建築材料及其他業務。收入減少主要是因為截至2015年12月31日止年度交付的項目中，有一定比例的項目位於三四線城市，過去幾年受中國政府對房地產行業宏觀調控政策影響導致項目銷售價格偏低，很大程度影響了截至2015年12月31日止年度的物業銷售毛利率。誠如2015年年報所載，貴公司股東應佔年內利潤減少的主要原因是毛利率下降，除此之外，結合淨匯兌損失增加，且有關人力資源和酒店運營的成本大幅增長所致。

獨立財務顧問函件

綜合財務狀況表概要

概約	於12月31日	
	2014年 人民幣百萬元 (經審核)	2015年 人民幣百萬元 (經審核)
總資產	127,143.9	144,512.6
發展中物業	41,312.2	48,772.3
已竣工可出售物業	15,651.2	14,348.8
物業、廠房及設備	6,216.1	6,512.3
銀行結餘及現金	7,733.6	14,879.9
總負債	92,298.6	107,852.5
銀行及其他借款(流動)	12,167.2	12,540.1
銀行及其他借款(非流動)	15,056.1	14,894.7
優先票據	8,592.1	10,660.6
預售訂金	20,116.4	22,223.2
貴公司股東應佔權益總額	23,640.1	24,001.0

貴集團的總資產由2014年12月31日的約人民幣127,143.9百萬元增加約13.7%至2015年12月31日的約人民幣144,512.6百萬元。誠如2015年年報所載，總資產的增幅大部分由於發展中物業以及銀行結餘及現金增加所致。

於2015年12月31日，貴集團的總負債約為人民幣107,852.5百萬元，較2014年12月31日的約人民幣92,298.6百萬元增加約16.9%。誠如2015年年報所載，有關增加主要因發展中物業增加致使優先票據及公司債券增加。

根據2015年年報及管理層告知，貴集團於2015年12月31日的銀行及其他借款總額及優先票據約人民幣38,095.4百萬元，其中由(a) 貴集團於2015年12月31日的長期及其他借款約人民幣14,894.7百萬元；及(b) 貴集團於2015年12月31日以美元及人民幣計值的優先票據約人民幣10,660.6百萬元組成。誠如2015年年報所載，於2015年12月31日，淨資產負債比率(淨負債除以淨資產)約為73.0%，較2014年12月31日的約76.7%有所下降。

吾等從2015年年報知悉，貴集團已取得商業銀行授信約人民幣671億元，截至2015年12月31日已實際使用約人民幣173億元。誠如 貴公司日期



## 獨立財務顧問函件

為2016年3月31日的公告所載，貴公司已發行本金總額400,000,000美元的非上市高級永久資本證券，以再融資擔保現有債務。

吾等亦從與管理層的討論及2015年年報得悉，貴集團於2015年8月2日就(i)以總代價約人民幣625百萬元收購綠城鼎益房地產投資管理有限公司(「綠城鼎益」)全部股權；及(ii)以總代價約人民幣294百萬元收購綠城時代城市建設發展有限公司(「綠城時代」)全部股權訂立協議。於完成該等收購事項後，貴集團於綠城鼎益及綠城時代持有100%股權。綠城鼎益及綠城時代均主要從事項目開發管理的業務。管理層指出，上述收購事項配合貴集團增加輕資產業務(尤其是建設管理業務)比重的運營理念。

吾等從2015年年報知悉，於2015年9月，由商業建築管理、政府建築管理及資本建築管理分部組成的綠城管理集團因應綠城的新戰略發展需要而正式成立。綠城管理集團成為綠城的品牌名稱、管理及資源輸出的骨幹。於2016年2月29日，綠城管理集團下轄約60個項目，總建築面積約19.2百萬平方米。管理層預期總可售面積超過人民幣1,300億。

### *ii. 有關藍城(及於重組後新藍城)的資料*

誠如董事會函件所載，藍城(一家於中國成立的有限公司)由貴公司(透過綠城房產)擁有35.4%的權益，並由第一交易方(即宋先生)、第二交易方、第三交易方、第四交易方及第五交易方分別擁有34.6%、17%、10.0%、1.7%及1.3%的權益。藍城自其成立以來一直入帳列作貴公司的非全資附屬公司，乃由貴公司(透過綠城房產)控制組成藍城董事會的大部分成員。

藍城主要從事建設管理業務(即物業發展管理及諮詢業務)，並就政府建設項目及物業發展項目的規劃、設計、預算、建設及銷售提供物業發展管理及諮詢服務，同時亦從事其他業務，即養老、農業及城鎮建設相關的項目，以及與建築科技、景觀設計、裝飾設計及營銷經紀有關的業務。管理層指出於重組藍城前，其他業務亦構成整體建設管理業務的一部分，儘管其被視為其他核心建設管業務的非重要的配套服務。

誠如董事會函件所載，藍城股東擬透過公司分立及存續的方式分拆其為兩家公司，即(a)新藍城(將主要從事建設管理業務，並將接收與該項業務有關的資產、權利、負債及僱員)；及(b)藍城(即重組後的原有公司，將主要從事其他業務)，而兩家公司將於緊接該重組後與現有藍城擁有相同股權架構。

根據藍城於2015年12月31日的未經審核管理帳目，於2015年12月31日，新藍城及藍城(不包括新藍城)的股東應佔資產淨值分別為人民幣264.2百萬元及人民幣239.5百萬元。

*iii. 有關寧波公司的資料*

寧波公司為於2013年11月於中國成立的有限公司並由藍城及獨立第三方分別擁有60%及40%的權益。吾等從物業估值報告得悉，寧波公司主要從事房地產開發業務，其中包括五塊位於中國浙江省寧波市寧波國家高新區的土地開發，可用土地面積合共142,370平方米。發展將由商業、辦公室及住宅樓宇附帶文化中心組成的複合體，總建築面積約為369,910平方米。辦公室樓宇須有總可售面積179,739平方米、總住宅樓宇可售面積54,739平方米、總商業樓宇可售面積34,039平方米、停車場可售面積22,838平方米以及總配套可售面積78,554平方米。整個物業複合體預期於2018年竣工。

於2016年3月31日，寧波公司錄得未經審核資產淨值約人民幣126.4百萬元。截至2015年12月31日止年度，寧波公司錄得經審核除稅後淨虧損約人民幣14.0百萬元。

*iv. 建設管理業務及房地產開發行業的背景*

建設管理業務主要包括物業發展管理及諮詢業務，就政府建設項目及物業發展項目的規劃、設計、預算、建設及銷售提供管理及諮詢服務。

吾等於與管理層的討論中注意到，新藍城的業務及收入受中國房地產開發數量所帶動，特別是廣東省地區。按中國國家統計局的數字，截至2016

年5月31日止五個月在建物業總面積較去年同期增加約5.6%或6,513.4百萬平方米。截至2016年5月31日止五個月，新藍城大部分業務所在地的華東區域的物業投資總額達人民幣201,180億元。

在中國經濟調整以及中國房地產行業的轉型及變化的背景下，鑒於中國近期及預期房地產開發活動的數量，管理層對建設管理業務於不久將來的前景感到樂觀。

## 2. 該等協議的主要條款

該等協議(即收購協議、出售協議、寧波收購協議以及商標轉讓框架及補充協議)各自的主要條款概述如下：

### *i. 收購協議*

根據收購協議，香港附屬公司(作為買方)須收購而第一交易方、第二交易方、第三交易方、第四交易方及第五交易方(統稱為賣方，「新藍城賣方」)須出售新藍城合共64.6%的股權，代價為人民幣949.1百萬元。收購協議的其他主要條款包括但不限於付款時間表以及先決條件及終止已載列於董事會函件「收購協議」一節。

收購協議的條款對所有新藍城賣方(包括 貴公司的一名關連人士及四名獨立第三方)大致相同。代價須根據賣方各自於新藍城的股權按比例分配予彼等。

於最後實際可行日期，新藍城由(a) 貴公司透過綠城房產擁有35.4%；及(b)第一交易方、第二交易方、第三交易方、第四交易方及第五交易方分別擁有34.6%、17.0%、10.0%、1.7%及1.3%。收購完成後，新藍城將由 貴公司全資擁有(透過香港附屬公司擁有64.6%及綠城房產擁有35.4%)。

### *ii. 出售協議*

根據出售協議，綠城房產(作為賣方)將出售其於藍城的35.4%股權予第一交易方( 貴公司的關連人士)，代價為人民幣116.9百萬元(經扣除股息人

民幣93.1百萬元)。出售協議的其他主要條款包括但不限於付款時間表以及先決條件及終止已載列於董事會函件「出售協議」一節。

於最後實際可行日期，藍城由(a) 貴公司透過綠城房產擁有約35.4%；及(b)第一交易方、第二交易方、第三交易方、第四交易方及第五交易方分別擁有約34.6%、17.0%、10.0%、1.7%及1.3%。出售完成後，貴公司將不再於藍城擁有任何股權。

*iii. 寧波收購協議*

根據寧波收購協議，綠城房產(作為買方)將收購而藍城將出售寧波公司60.0%股權，代價為人民幣103.3百萬元。寧波收購協議的其他主要條款包括但不限於付款時間表以及先決條件及終止已載列於董事會函件「寧波收購協議」一節。

*iv. 商標轉讓框架及補充協議*

根據商標轉讓框架及補充協議，綠城控股同意向貴公司或其指定公司轉讓合共15項目前於中國或香港註冊的「綠城」系列商標，而貴公司同意促使轉讓目前由綠城房產註冊的一項「育華」商標予綠城控股。商標轉讓的任何一方概不會支付任何轉讓費用。

商標轉讓框架及補充協議的其他主要條款載列於董事會函件「商標轉讓框架及補充協議」一節。

**3. 對該等協議的主要條款的分析**

下文載列吾等對各該等協議的主要條款分析：

*i. 收購協議*

誠如董事會函件所載，代價由訂約各方經公平磋商，參考以下各項後釐定：(a)藍城的財務資料；(b) 貴公司於2015年8月2日宣布貴集團於2015年收購綠城鼎益房地產投資管理有限公司及綠城時代城市建設發展有限公

司時的交易倍數；(c)可資比較公司交易分析；及(d)進行交易的原因，有關詳情載於董事會函件「進行該等交易之原因及裨益」一節。

誠如董事會函件所載，根據新藍城的管理帳目，新藍城於截至2015年12月31日止年度錄得其股東應佔除稅後淨利潤約人民幣158.6百萬元及於2015年12月31日錄得其股東應佔資產淨值約人民幣264.2百萬元。

根據新藍城64.6%股權的代價人民幣949.1百萬元及新藍城於截至2015年12月31日止年度錄得未經審核股東應佔除稅後淨利潤約人民幣158.6百萬元計算，隱含交易的市盈率倍數（「**市盈率倍數**」）約為9.3倍。按於2015年12月31日其未經審核股東應佔資產淨值（即約人民幣264.2百萬元）計算，隱含交易的市帳率倍數（「**市帳率倍數**」）約為5.6倍。

根據2015年收購公告（定義見下文），綠城鼎益及綠城時代各自主要從事房地產開發管理業務，於規劃、設計、項目開發及建設管理方面提供一站式服務。兩間公司均於住宅及商業物業開發以及城鄉社區項目方面向企業客戶及政府部門提供全面服務。管理層亦確認新藍城的主要業務與綠城鼎益及綠城時代類似。

根據 貴公司刊發日期為2015年8月2日內容有關收購綠城鼎益房地產投資管理有限公司（「**綠城鼎益**」）及綠城時代城市建設發展有限公司（「**綠城時代**」）的公告（「**2015年收購公告**」）所載資料，(a)收購綠城鼎益的隱含交易市盈率倍數約為18.3倍，乃按代價約人民幣625.5百萬元除以其截至2014年12月31日止年度的未經審核除稅後利潤約人民幣34.2百萬元計算得出；及(b)收購綠城時代的的市盈率倍數約為16.8倍，乃按綠城時代92%股權代價約人民幣294.0百萬元除以截至2014年12月31日止年度的未經審核除稅後利潤約人民幣19.0百萬元計算得出。

(a)收購綠城鼎益的隱含交易市帳率倍數約為5.8倍，乃按代價約人民幣625.5百萬元除以其於2014年12月31日的未經審核資產淨值約人民幣108.1百萬元計算得出；及(b)收購綠城時代的交易市帳率倍數約為4.7倍，乃按綠

## 獨立財務顧問函件

城時代92%股權代價約人民幣294.0百萬元除以其於2014年12月31日的未經審核資產淨值約人民幣68.1百萬元計算得出。

吾等亦從2015年收購公告注意到，當時的董事會(包括當時的獨立非執行董事)已批准綠城鼎益收購事項及綠城時代收購事項，並確認上述收購事項已按正常商業條款訂立，而其條款屬公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益。

儘管(a)收購新藍城的隱含交易市盈率倍數約9.3倍遠較收購綠城鼎益及收購綠城時代的隱含交易市盈率倍數分別約18.3倍及16.8倍為低；及(b)收購新藍城的交易市帳率倍數約5.6倍介乎收購綠城鼎益及收購綠城時代的隱含交易市帳率倍數分別約5.8倍及4.7倍的範圍內，吾等仍就收購新藍城的隱含交易市盈率倍數及市帳率倍數作進一步分析。

經計及新藍城的業務性質(即就政府建設項目及物業發展項目的規劃、設計、預算、建設及銷售提供物業發展管理及諮詢服務的業務)及其截至2015年12月31日止年度的未經審核財務業績，吾等已嘗試於聯交所主板尋找其大部分收入產生自從事與新藍城類似性質的業務活動且於其最近完整的財政年度中產生淨利潤不少於100.0百萬港元的上市公司(「**起始標準**」)。然而，由於並無覓得符合起始標準的香港可資比較上市公司，吾等擴大標準至包括以下特徵的公司(i)全球行業分類標準(GICS)分類為：(a)界別—工業；(b)行業組別—商業及專業服務；(c)行業—專業服務；及(d)子行業—研究及諮詢；(ii)股份於聯交所主板上市的公司；(iii)最近完整的財政年度產生利潤；及(iv)市值不少於相當於300百萬港元(統稱「**最後標準**」)。根據最終標準，就吾等所知，吾等已識別兩間上市公司(「**可資比較公司**」)。縱使根據最終標準僅覓得兩間可資比較公司，惟鑒於(i)起始標準及最終標準乃經計及新藍城的業務性質及財務資料後客觀制定，而吾等無法控制滿足最終標準的可資比較數字；(ii)根據起始標準並無覓得任何上市公司；(iii)僅少量主板上市可資比較公司的業務視為與新藍城的業務為可比較的，性質上獨特；及(iv)進一步擴大最終標準或導致包括與新藍城具有不同特性或業務性質的上市公司，故吾等認為可資比較公司為公平且就比較而言屬代表性樣本。

## 獨立財務顧問函件

下文表1載列(i)按收購新藍城及出售藍城各自的交易代價計算得出的市盈率及市帳率倍數；及(ii)可資比較公司按於最後實際可行日期各自的股份收市價計算的市盈率及市帳率倍數，以供比較。

**表1：可資比較公司的比較**

公司名稱 (股份代號)	於最後實際 可行日期的市值/ 隱含交易估值	市盈率倍數 (附註1) (概約)	市帳率倍數 (附註2) (概約)	主要業務
思城控股有限公司 (1486 : HK)	388.2百萬港元	13.3倍	2.0倍	於香港及中國提供樓宇建築、景觀建築、城市規劃、室內設計及文物保護服務。
泛亞環境國際控股有限公司 (6128 : HK)	487.2百萬港元	19.6倍	2.2倍	於香港及中國提供景觀建築服務。
平均數(附註3)		16.5倍	2.1倍	
新藍城	人民幣1,469.2百萬元 (相當於1,704.3百萬元) (附註4及5)	9.3倍 (根據新藍城收購事項)	5.6倍 (根據新藍城收購事項)	建設管理業務
藍城	人民幣330.3百萬元 (相當於383.1百萬元) (附註4及5)	82.6倍 (根據藍城出售事項)	不適用 (根據藍城出售事項) (附註6)	其他業務

附註：

- (1) 市盈率倍數乃按於最後實際可行日期的市值除以最近的完整財政年度擁有人應佔年內利潤計算。
- (2) 市帳率倍數乃按於最後實際可行日期的市值除以最近的完整財政年度擁有人應佔權益計算。
- (3) 平均數乃按簡單平均數計算。
- (4) 各目標公司的交易估價乃按各交易項下的交易代價及主體股權計算。
- (5) 就載列於表1的分析而言，人民幣已按人民幣1.16元兌1.00港元的匯率兌換為港元，僅供說明用途。概不表示任何人民幣或港元金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換，甚或完全可予兌換。

## 獨立財務顧問函件

(6) 經計及建議派付股息人民幣263.0百萬元後根據藍城的未經審核資產淨值計算。

資料來源：彭博、可資比較公司已刊發的年報及其網站

誠如上文表1所示，可資比較公司的過往市盈率倍數介乎約13.3倍至19.6倍，平均數約為16.5倍。新藍城收購事項的隱含市盈率倍數約9.3倍遠較可資比較公司的平均市盈率倍數為低，並低於兩間可資比較公司的過往市盈率倍數。

誠如上文表1所示，可資比較公司的過往市帳率倍數介乎約2.0倍至2.2倍，平均數約為2.1倍。隱含市帳率倍數約5.6倍高於兩間可資比較公司的過往市帳率倍數。

管理層已告知，由於建設管理業務及其他業務的業務性質(即性質上為輕資產及較依賴人力資本)，而建設管理業務及其他業務的主要收入及利潤來源並非資產為本。有關新藍城及藍城各自業務的進一步資料，請參閱本函件上文「ii.有關藍城(及重組後的新藍城)的資料」一段。因此，吾等同意管理層的意見，認為市盈率倍數較市帳率倍數為評估新藍城收購事項及藍城出售事項的代價的公平性及合理性較為相關的估值參考。

除上述者外，基於吾等從管理層了解到，藍城重組後亦從事建設管理相關業務，儘管該等活動對新藍城的建設管理業務而言為非必須的配套服務，吾等亦就新藍城收購事項及藍城出售事項各自的交易市盈率倍數及市帳率倍數作比較。誠如上文表1所載，新藍城收購事項的交易市盈率倍數及市帳率倍數均低於藍城出售事項的交易市盈率倍數及市帳率倍數。

於評估收購協議條款(尤其是代價)的公平性及合理行時，吾等已考慮(a)新藍城收購事項的交易市盈率倍數及交易市帳率倍數遠較收購綠城鼎益及收購綠城時代的交易市盈率倍數及交易市帳率倍數為低；(b)新藍城收購事項的交易市盈率倍數低於兩間可資比較公司的市盈率倍數；(c)儘管新藍城收購事項的交易市帳率倍數高於根據最終標準識別的可資比較公司，惟管理層認為市盈率倍數較市帳率倍數為較相關的估值參考；(d)新藍城收購事



項的交易市盈率倍數及市帳率倍數低於藍城出售事項的交易市盈率倍數及市帳率倍數；(e)截至2015年12月31日止年度新藍城產生利潤的往績記錄；及(f)代價將根據各賣方於新藍城的股權按比例分配予彼等，而收購協議的條款對所有新藍城賣方(包括 貴公司的一名關連人士及四名獨立第三方)大致相同，因此，收購事項對於獨立第三方的條款不比關連人士的遜色。按上述理由的基準，吾等認同管理層的看法，認為收購協議的條款屬公平合理。

ii. 出售協議

誠如董事會函件所載，代價由訂約各方經公平磋商，參考(a)藍城的財務資料；(b)中國獨立估值師所進行的估值(根據資產基礎法計算)；及(c)進行交易的原因(詳情於董事會函件「進行該等交易之原因及裨益」一節)後釐定。

誠如董事會函件所載，根據藍城未經審核綜合財務報表，藍城於截至2015年12月31日止年度錄得股東應佔除稅後淨利潤約人民幣4.0百萬元及於2015年12月31日資產淨值約為人民幣239.5百萬元。

根據藍城35.4%股權的代價人民幣116.9百萬元及藍城於截至2015年12月31日止年度錄得未經審核股東應佔除稅後淨利潤約人民幣4.0百萬元計算，交易的市盈率倍數(「出售市盈率倍數」)約為82.6倍。根據藍城於2015年12月31日的未經審核資產淨值約人民幣239.5百萬元計算，交易的市帳率倍數(「交易市帳率倍數」)為(a)於分派建議股息人民幣263.0百萬元前約為1.4倍；及(b)經計及分派建議股息人民幣263.0百萬元後，惟須待藍城董事會(其中董事會大部份成員為本公司代表)批准後，方可作實，而管理層告知，藍城(重組後)將屬淨負債狀況。按此基準，並無市帳率倍數。

經考慮以下各項因素：(a)藍城僅於截至2015年12月31日止年度錄得利潤人民幣4.0百萬元及其業務對 貴集團物業發展的核心業務(包括建設管理業務)而言屬配套但並非重要的服務；(b)出售市盈率倍數高於可資比較公司的最高市盈率倍數；(c)經計及建議股息後，藍城(重組後)將屬淨負債狀況；(d)藍城從事的其他業務對新藍城建設管理業務而言屬並非重要的配套服務

及不被視為 貴集團的主要業務之一，基於此因素，出售事項讓 貴公司有機會出售藍城並專注經營上文「i.有關 貴集團之資料」一節所闡述其主要的業務；及(e)出售代價較 貴集團於2015年12月31日的未經審核資產淨值有溢價，吾等認同管理層的意見，認為出售協議的條款屬公平合理。吾等相信，綜合上述理由足夠評估出售事項代價的合理性及公平性。

*iii. 寧波收購協議*

寧波公司為於中國成立的有限公司並由藍城及獨立第三方分別擁有60%及40%的權益。其主要從事房地產開發業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，除位於中國浙江省寧波國家高新區的物業開發外，寧波公司並無擁有任何重大性質的資產或負債。

寧波公司於2015年12月31日的經審核綜合資產淨值約為人民幣129.9百萬元。

下表載列寧波公司於截至2015年12月31日止兩個年度若干經審核綜合財務資料概要：

人民幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2014年	2015年
除稅前淨虧損	6.1	14.0
除稅後淨虧損	6.1	14.0

根據寧波收購協議，代價約人民幣103.3百萬元乃用於收購寧波公司60%股權。管理層指出，根據寧波公司於2015年12月31日的經審核財務資料，寧波公司經審核資產淨值60%按比例應佔權益約為人民幣77.9百萬元。

吾等從管理層了解到，根據相關會計準則，寧波公司擁有的物業被分類為「持作出售物業」，按成本列賬。管理層認為於寧波公司綜合財務狀況表入賬的有關物業賬面值並不反映其現行市值(即公平值)。

因此，於釐定寧波收購協議代價的公平性時， 貴公司委聘戴德梁行有

## 獨立財務顧問函件

限公司(「獨立估值師」)評估物業於2016年6月30日的市值，有關詳情載於本通函附錄一「物業估值報告」(「估值報告」)一節。

作為吾等對估值報告審閱的一部分，吾等已與獨立估值師就其於評估過程中採納直接比較法的理由進行討論。於採納直接比較法時，獨立估值師已參考認定為「公平」交易的類似物業的近期銷售情況，並就面積、地點、時間及設施作出調整(「直接比較法」)並亦已計及已動用建築成本以及將動用以完成發展成本。發展價值(猶如於估值日期完成)指假設發展已於估值日期完成獨立估值師認為的發展總價值。吾等亦已與獨立估值師討論並審閱了評估物業市值時所採用的相關主要假設。吾等從獨立估值師了解到，所採納的方法(包括相關主要假設)乃釐定中國物業市值時常用的方法。

誠如估值報告所載，根據管理層提供的資料，物業於2016年6月30日的市值為人民幣1,010.0百萬元，而物業於2016年3月31日的未經審核帳面值約為人民幣937.5百萬元。

上述資料載於下表2，以便參考：

	人民幣百萬元
代價(A)	<u>103.3</u>
寧波公司於2016年3月31日的未經審核資產淨值	126.4
減：物業帳面值(附註1)	(937.5)
加：物業市值(附註2)	<u>1,010.0</u>
寧波公司經調整綜合資產淨值(「寧波公司 經調整綜合資產淨值」)	198.9
寧波公司經調整綜合資產淨值60%應佔價值(B) (「經調整收購資產價值」)	119.3
經調整收購資產價值的折讓(B-A)	16.0

附註：

- (1) 根據寧波公司於截至2016年3月31日止年度的未經審核財務資料計算。
- (2) 根據本通函附錄一所載的估值報告計算。

## 獨立財務顧問函件

誠如上表2所載，透過純粹調整重估金額，寧波公司60%權益應佔寧波公司經調整綜合資產淨值將約為人民幣119.3百萬元。

基於上述因素，寧波收購協議的代價較經調整收購資產價值折讓約人民幣16.0百萬元。因此，貴公司實質上按低於寧波公司經調整資產淨值的代價收購寧波公司60%股份權益(經計及重估金額)。

經考慮上文所述，吾等認同董事的意見，認為寧波收購協議的代價屬公平合理。

#### *iv. 商標轉讓框架及補充協議*

根據商標轉讓協議及補充協議進行的交易涉及綠城控股向貴公司轉讓15項商標以換取貴公司向綠城控股轉讓一項商標。

綠城控股已經向中華人民共和國商標局登記「綠城」(Greentown)以及「綠城房地產」(Greentown Real Estate)的商標及服務標誌，包括物業開發、建設、物業租賃及房地產代理等多個類別。於最後實際可行日期，綠城控股授予貴集團免費使用「綠城」(Greentown)以及「綠城房地產」(Greentown Real Estate)商標及服務標誌的許可，據此，綠城控股向貴公司授予不可撤回及獨家權於其物業開發業務中使用該等商標。

誠如董事會函件所列明，該等商標與綠城主要業務(即於中國開發物業)有關。因此，使用貴集團無產權負擔的商標令貴集團得以更自由地於建設及管理物業期間推廣其品牌。然而，根據商標轉讓框架及補充協議轉讓相關商標，將剔除有關終止或不重續現有不可撤回及獨家權，讓綠城控股於物業開發業務中使用「綠城」商標的任何不確定因素(儘管可能性極低)。

根據商標轉讓框架及補充協議，貴集團同意轉讓「育華」商標予綠城控股，該商標現時由中國一間小學使用。管理層告知，於最後實際可行日期，該學校為非政府機構，屬非牟利組織，過去貴公司向綠城控股授權免費使用「育華」商標。管理層確認，貴集團目前無意發展教育相關業務及其過去並無且預期於可預見未來不會自使用、轉讓及/或授予「育華」商標產生任何重大收益。管理層亦確認，轉讓「育華」商標將不會對貴集團的經營及/或財務業績產生重大影響。基於此因素，我們同意管理層的意見，認為商標轉讓框架及補充協議的條款屬公平合理。

#### 4. 進行該等交易之原因及裨益

##### 4.1 收購新藍城之原因及裨益

###### 4.1.1 擴展 貴集團其中一項主要業務

如董事會函件所述，貴集團乃中國領先物業發展商之一，而作為主要業務的一部分，貴集團亦從事建設管理業務。藍城於最後實際可行日期為貴公司的非全資附屬公司，主要從事建設管理業務。管理層認為，該等協議項下擬進行的交易將使貴集團得以進一步增加其建設管理業務的規模及應佔收入。

###### 4.1.2 管理團隊富有經驗及僱員人數鼎盛

新藍城大部分的高級管理層在建設行業方面擁有逾15年經驗，而管理層認為，藍城(及於重組後新藍城)的高級管理層及行政人員在中國建設管理行業方面擁有豐富專業知識、經驗及人脈網絡，且於2016年7月6日僱員人數超過1,500人，於收購完成後不但可對新藍城的營運作出貢獻，更能推動貴集團建設管理業務整體的發展。

###### 4.1.3 打造具盈利能力的藍城(及於重組後新藍城)

據管理層告知，藍城於2010年成立，初期投資總額為人民幣300百萬元。藍城最近承接及完成的其中一項大型工程為上海花木項目，該項目位於上海浦東新區，建築面積為186,200平方米。

此外，新藍城於截至2015年12月31日止年度已有除稅後淨利潤錄得。

有關藍城的進一步詳情，請參閱本函件「ii.有關藍城(及於重組後新藍城)的資料」。

#### 4.1.4 提升規模經濟、其他經營效益及交易後整合工作

新藍城收購事項將使 貴集團現有建設管理業務的規模大幅增加。管理層認為，新藍城加上 貴集團現有建設管理業務將於多個領域產生業務協同效應，包括增強購買力、分享專業知識及經驗、優化人員利用率及其他節約成本的範疇。由於 貴集團及新藍城擁有相似業務模式，管理層認為收購後的整合工作應相對簡明。

管理層亦認為，由於 貴公司及新藍城的管理層及員工熟悉綠城的文化及價值觀、 貴公司自其成立起一直為藍城(及重組後的新藍城)的單一最大股東，而藍城(及重組後的新藍城)於最後實際可行日期為 貴公司的非全資附屬公司，彼等於管理風格、經營理念、忠誠及義務(均為合併集團產生整合及連貫性的重要因素)方面均具有相同價值觀。

#### 4.2 出售藍城之原因及裨益

藍城現時為 貴公司的非全資附屬公司，主要從事其他業務(重組後)，即與養老、農業及城鎮建設相關的項目，以及與建築科技、景觀設計、裝飾設計及營銷經紀有關的業務。管理層告知，其他業務對新藍城建設管理業務而言並非重要的配套服務，且不被視為 貴集團其中一項主要業務。出售代價亦較2015年12月31日其所有權應佔未經審核綜合資產淨值有溢價。此外，管理層認為出售藍城將使 貴公司有機會將專注力及資源集中於其主要業務上。

#### 4.3 訂立寧波收購協議之原因及裨益

誠如上文所闡述，貴集團為中國領先物業發展商之一，寧波收購協議將使貴集團得以透過寧波公司取得物業的控制權，此舉與上文「貴集團的資料」一節闡述其主要的業務相符。此外，寧波公司60%股權的代價較經調整收購資產價值有折讓。該項收購亦將使貴集團可綜合計入寧波公司的財務業績。儘管寧波公司基於物業(即該五塊土地)仍在發展且尚未達銷售階段而並無確認任何收益，故現時出現虧損，惟管理層對寧波公司的前景充滿信心。

#### 4.4 訂立商標轉讓框架及補充協議之原因及裨益

有關訂立商標轉讓框架及補充協議之原因及裨益，請參閱董事會函件及於本函件「對該等協議的主要條款的分析—iv.商標轉讓框架及補充協議」一節所載吾等的分析。

### 5. 該等協議擬進行交易對貴集團預期的財務影響

#### 收購協議項下交易的影響

收購新藍城完成後，新藍城將由貴公司全資擁有(分別透過香港附屬公司及綠城房產擁有64.6%及35.4%)，並無少數股東權益，而其財務狀況及經營業績將綜合計入貴集團的綜合財務報表。此外，貴公司將經歷相當於收購代價的現金流出。

#### 出售協議項下交易的影響

出售藍城完成後，貴公司(透過綠城房產)將不再擁有藍城任何股權。因此，藍城的財務狀況及經營業績將不再綜合計入貴集團的綜合財務報表。此外，貴公司將經歷相當於出售代價的現金流入。

*寧波收購協議項下交易的影響*

收購寧波公司完成後，寧波公司將成為 貴集團的非全資附屬公司(透過綠城房產擁有60%)，而其財務狀況及經營業績將綜合計入 貴集團的綜合財務報表。此外， 貴公司將經歷相當於收購代價的現金流出。

*商標轉讓框架及補充協議項下交易的影響*

管理層表示，預期商標轉讓框架及補充協議擬進行的交易不會產生重大的財務影響。

股東應注意， 貴集團就該等協議擬進行交易將錄得的實際財務影響有待審核，並將視乎(其中包括)新藍城、藍城及寧波公司於完成日期的資產淨值而定。

**推薦意見**

經考慮上述主要因素後，特別為下列各項：

- (a) 收購事項讓 貴公司有機會可取得新藍城的控股權，從而使 貴公司於收購完成後可消除所有少數股東權益；
- (b) 出售藍城讓 貴公司有機會可專注於物業開發及管理的主要業務，並發展其具盈利能力的建設管理業務；
- (c) 於本函件中吾等分別根據收購協議及出售協議就代價作出的分析；
- (d) 根據寧波收購協議的交易，據此寧波公司將獲收購，金額較經調整收購資產價值有折讓；及



## 獨立財務顧問函件

- (e) 「4.進行該等交易之原因及裨益」一節所載該等協議擬進行交易的其他裨益；

吾等認為，該等協議擬進行交易於 貴集團一般業務過程中進行，而該等協議的條款乃按正常商業條款，屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就該等協議及其項下擬進行交易提呈的相關決議案。

此致

綠城中國控制有限公司  
獨立董事委員會及列位股東 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8月16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。彼活躍於企業融資諮詢領域逾20年，廣泛參與並完成多項香港企業融資諮詢交易。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就寧波公司於2016年6月30日擁有的物業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：於中國浙江省寧波市寧波國家高新區GX03-01-21-01至GX03-01-21-05地塊的  
建議發展項目

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」)的該物業進行估值。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，以便向貴集團提供該物業於2016年6月30日(「估值日」)的市值的意見。

市值的定義

吾等對該物業的估值指其市值，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，而任何應付地價亦已全數支付。吾等依賴 貴集團就該物業的業權所提供的意見。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，承授人或物業的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。

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(2012年版)所載規定。

#### 估值方法

吾等對該物業進行估值時，乃假設該物業將按照 貴集團提供予吾等的最新發展計劃發展及落成。吾等假設由有關政府機構就發展計劃而發出的一切同意書、批文及許可證，乃在或將在並無繁苛附帶條件或延誤的情況下授出。吾等亦假設發展項目的設計及建設乃符合地方規劃及其他相關法規並已獲有關部門批准。在達致吾等的估值意見時，吾等採用直接比較法，參照於相關市場上可供比較的銷售交易，並計及已支銷的建築成本及完成發展項目將支銷的成本。竣工後的發展價值指吾等對假設發展項目於估值日已竣工的總價值的意見。

#### 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、土地及建築物識別資料、發展計劃、建築成本、估計竣工日期、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

吾等已獲提供有關該物業業權的文件副本。然而，吾等未能進行調查以核實該物業的業權或確定未有於交予吾等的副本上列出的任何修訂。

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於中國該物業業權的資料。

## 實地視察

吾等曾視察該物業的外貌，以及在可能情況下視察該物業的內部。實地視察於2016年7月由戴德梁行杭州辦事處估值師董曉明先生進行。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該物業的地盤及建築面積，並假設吾等獲提供的文件所示面積均屬準確。

## 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8月16日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師(產業測量組)，擁有逾29年中國物業估值經驗。

## 估值證書

## 貴集團於中國將予收購作發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 6月30日 現況下的市值
於中國浙江省 寧波市 寧波國家高新區 GX03-01-21-01至 GX03-01-21-05 地塊的建議 發展項目	該物業建於五幅總地盤面積為 142,370平方米的土地上。  該物業現時正在興建，計劃發展 為商業、寫字樓及酒店式公寓用 途。根據 貴集團提供的資料， 該物業的總規劃建築面積如下：	於估值日，該物業 正在興建。	人民幣 1,010,000,000元
	<b>用途</b>	<b>概約規劃 建築面積 (平方米)</b>	
	酒店式公寓	54,739.15	
	寫字樓	179,739.03	
	商業	34,039.14	
	停連場	22,838.84	
	公共配套	78,554.32	
	<b>總計：</b>	<b>369,910.48</b>	

整項發展預定於2018年落成。

該物業位於寧波市寧波國家高新區北面。發展項目附近主要為住宅及寫字樓。根據 貴集團提供的資料，該物業用作商業、酒店式公寓及寫字樓用途。

該物業已獲授土地使用權，年期至2054年7月22日屆滿，作商業用途。

附註：

- (1) 根據寧波市國土資源局發出的國有土地使用權證第(2014) 1005294至1005298號，總地盤面積為142,370.00平方米的該物業土地使用權已歸屬於寧波高新區智慧綠城建設有限公司，年期至2054年7月22日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據寧波市國土資源局與寧波高新區智慧綠城建設有限公司訂立的土地使用權出讓合同第3302012014A21002號，發展項目的土地使用權已訂約授予寧波高新區智慧綠城建設有限公司，詳情如下：
  - (i) 地盤面積 : 142,370平方米
  - (ii) 用途 : 商業及寫字樓
  - (iii) 地上總建築面積 : 272,646.80平方米
  - (iv) 地價 : 人民幣408,970,200元
  - (v) 建築規約 : 須於2014年11月23日前施工，並須於2017年11月23日之前竣工
- (3) 根據建築工程施工許可證第330204201411070101、330204201411070201、330204201408220101、330204201504230101、330204201511050101及330204201511050201號，建築面積為359,592平方米的發展項目建築工程符合建築工程施工規定，並已獲准動工。
- (4) 倘於2016年6月30日落成，該物業的發展價值約為人民幣2,697,000,000元。
- (5) 根據貴集團告知，該物業總樓面面積為21,916.61平方米的部分已訂約出售，總代價約為人民幣176,271,385元。吾等已計入該等部分並已於吾等的估值中計入有關代價。
- (6) 根據貴集團提供的資料，於2016年6月30日已支銷建築成本約人民幣446,680,000元。估計未償付的建築成本約為人民幣1,028,000,000元。於吾等的估值中，吾等已計及該等成本。
- (7) 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) 寧波高新區智慧綠城建設有限公司已取得該物業的土地使用權；
  - (ii) 該物業的土地出讓金已結清；
  - (iii) 寧波高新區智慧綠城建設有限公司已就建設該物業取得政府的相關同意及批文。

下文為自中國獨立估值師天源資產評估有限公司就藍城35.4%股權於2016年3月31日估值的估值報告中文全文。

天源評報字[2016]第0149號



天源資產評估有限公司

天源資產評估有限公司接受綠城房地產集團有限公司的委托，根據有關法律、法規和資產評估準則、資產評估原則，採用資產基礎法，按照必要的評估程序，對綠城房地產集團有限公司擬股權轉讓涉及的分立重組後藍城房產建設管理集團有限公司股東全部權益在2016年3月31日的市場價值進行了評估。評估情況及結論如下：

- 一、 委托方：綠城房地產集團有限公司(以下簡稱「綠城房產」)
- 二、 被評估單位：藍城房產建設管理集團有限公司(該公司系分立重組的存續公司，以下簡稱為「藍城」)
- 三、 評估目的：為綠城房產擬股權轉讓提供藍城集團股東全部權益價值參考依據。
- 四、 評估對象及評估範圍

評估對象為公司分立後歸屬於藍城的股東全部權益。評估範圍為公司分立重組後歸屬於藍城的全部資產及負債，由藍城申報，包括流動資產、可供出售的金融資產、長期股權投資、固定資產、遞延所得稅資產及流動負債。賬面資產總額528,830,429.91元，賬面負債總額123,065,509.74元，所有者權益(淨資產)405,764,920.17元。

五、 價值類型：市場價值

六、 評估基準日：2016年3月31日

七、 評估方法：資產基礎法

八、 評估結論

在本報告揭示的假設條件下，評估對象在評估基準日2016年3月31日的評估結果為：

資產賬面價值為52,883.04萬元，評估價值為71,637.93萬元，評估增值18,754.89萬元，增值率35.46%；

負債賬面價值為12,306.55萬元，評估價值為12,306.55萬元，無評估增減值；



所有者權益(淨資產)賬面價值為40,576.49萬元，評估價值為59,331.38萬元，評估增值18,754.89萬元，增值率46.22%。

## 評估結果表

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增值額 C=B-A	增值率% D=C/A×100
流動資產	36,936.13	36,936.13		
非流動資產	15,946.91	34,701.80	18,754.89	117.61
其中：可供出售金融資產	28.50	66.00	37.50	131.58
持有至到期投資				
長期應收款				
長期股權投資	14,436.86	31,574.27	17,137.41	118.71
投資性房地產				
固定資產	1,174.45	1,341.48	167.03	14.22
在建工程				
工程物資				
固定資產清理				
生產性生物資產				
油氣資產				
無形資產		1,412.94	1,412.94	
其中：土地使用權				
開發支出				
商譽				
長期待攤費用				
遞延所得稅資產	307.11	307.11		
其他非流動資產				
<b>資產總計</b>	<b>52,883.04</b>	<b>71,637.93</b>	<b>18,754.89</b>	<b>35.46</b>
流動負債	12,306.55	12,306.55		
非流動負債				
<b>負債合計</b>	<b>12,306.55</b>	<b>12,306.55</b>		
<b>所有者權益(淨資產)</b>	<b>40,576.49</b>	<b>59,331.38</b>	<b>18,754.89</b>	<b>46.22</b>

## 九、特別事項說明

- 藍城房產建設管理集團有限公司擬將公司分立重組為兩個公司(藍城將保留原公司名稱)，並轉讓藍城的部分股權。本次評估以審計審定後的藍城模擬資產負債表作為評估範圍進行相關評估工作。
- 藍城房產建設管理集團有限公司持有的寧波高新區智慧綠城建設有限公司60%股權擬單獨處置，藍城將該長期股權按照賬面價值103,251,163.45元列示在其他應收款科目。本次評估將該賬面價值列示為評估值。
- 截至評估基準日，藍城房產建設管理集團有限公司擔保事項如下：

- 藍城房產建設管理集團有限公司為下屬子公司提供擔保情況如下：

被保證企業名稱	擔保期限		擔保合同金額	擔保保證金額	有效擔保餘額	金融機構
	開始日期	結束日期				
寧波高新區智慧綠城建設有限公司	25/12/2014	24/12/2024	500,000,000.00	500,000,000.00	272,000,000.00	中國工商銀行 寧波高新支行
寧波高新區智慧綠城建設有限公司	12/06/2015	23/11/2017	153,000,000.00	153,000,000.00	153,000,000.00	中國建設銀行股份有限公司 高新支行
義烏綠城房產建設管理有限公司	11/06/2014	11/06/2016	24,000,000.00	24,000,000.00	1,222,650.00	中信銀行義烏支行
杭州綠城樂居建設管理有限公司	12/11/2015	12/11/2019	4,900,000.00	2,216,928.00	2,216,928.00	華夏銀行杭州分行
杭州大江東藍城建設管理有限公司	27/11/2015	27/11/2019	4,900,000.00	2,695,241.50	2,695,241.50	華夏銀行杭州分行
綠城現代農業開發有限公司	16/12/2014	15/12/2016	24,000,000.00	24,000,000.00	20,000,000.00	中國農業銀行 嵊州支行
合計			<u>710,800,000.00</u>	<u>705,912,169.50</u>	<u>451,134,819.50</u>	

(2) 藍城房產建設管理集團有限公司為非子公司擔保情況如下：

被保證企業名稱	擔保期限		擔保合同金額	擔保保證金額	有效擔保餘額	金融機構
	開始日期	結束日期				
寧波泰谷房地產開發有限公司	25/12/2014	25/12/2017	500,000,000.00	500,000,000.00	62,000,000.00	中融國際信託有限公司
綠城電子商務有限公司	20/04/2015	18/12/2015	80,000,000.00	80,000,000.00	45,798,397.30	江蘇銀行杭州分行
綠城電子商務有限公司	04/12/2015	04/12/2016	100,000,000.00	70,043,023.96	70,043,023.96	華夏銀行之江支行
綠城電子商務有限公司	04/11/2015	04/05/2017	88,000,000.00	80,000,000.00	6,774,877.54	杭州銀行江城支行
綠城農科檢測技術有限公司	28/08/2015	28/08/2021	50,000,000.00	25,000,000.00	25,000,000.00	華夏銀行杭州解放支行
合計			<u>680,000,000.00</u>	<u>755,043,023.96</u>	<u>209,616,298.80</u>	

提請報告使用者關注上述事項對評估結論和本次經濟行為的影響。

#### 十、評估結論使用有效期

評估結論僅在評估報告載明的評估基準日成立。評估結論的使用有效期應根據評估基準日後的資產狀況和市場變化情況來確定，當資產狀況和市場變化較小時，評估結論使用有效期原則上為評估基準日起一年內，即2016年3月31日至2017年3月30日。

十一、評估報告日： 2016年6月21日

法定代表人：錢幽燕

註冊資產評估師：梁雪冰

註冊資產評估師：張曉筠

天源資產評估有限公司  
二零一六年六月二十一日

下文為自中國獨立估值師天源資產評估有限公司就寧波公司60%股權於2016年3月31日估值的估值報告中文全文。

天源評報字[2016]第0180號



天源資產評估有限公司

天源資產評估有限公司接受綠城房地產集團有限公司的委托，根據有關法律、法規和資產評估準則、資產評估原則，採用資產基礎法，按照必要的評估程序，對綠城房地產集團有限公司擬股權收購涉及的寧波高新區智慧綠城建設有限公司股東全部權益在2016年3月31日的市場價值進行了評估。評估情況及結論如下：

- 一、 委托方：綠城房地產集團有限公司(以下簡稱「綠城房產」)
- 二、 被評估單位：寧波高新區智慧綠城建設有限公司(以下簡稱「寧波公司」)
- 三、 評估目的：為綠城房地擬股權收購涉及的寧波公司股東全部權益價值參考依據。
- 四、 評估對象及評估範圍

評估對象為寧波公司股東全部權益，評估範圍為該公司申報的全部資產及負債，具體包括流動資產、固定資產(設備類)、遞延所得稅資產、流動負債及非流動負債。寧波公司評估基準日賬面資產總額975,612,829.60元，賬面負債總額849,083,865.11元，所有者權益(淨資產)126,528,964.49元。

五、 價值類型：市場價值

六、 評估基準日：2016年3月31日

七、 評估方法：資產基礎法

八、 評估結論

本次採用資產基礎法對寧波公司股東全部權益價值進行了評估。在報告揭示的假設條件下，得出的評估結果如下：

資產賬面價值為97,561.29萬元，評估價值為102,142.04萬元，評估增值4,580.75萬元，增值率4.70%；

負債賬面價值為84,908.39萬元，評估價值為84,933.51萬元，評估增值25.12萬元，增值率為0.03%。

所有者權益(淨資產)賬面價值為12,652.90萬元，評估價值為17,208.53萬元，評估增值4,555.63萬元，增值率36.00%。

### 評估結果表

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增值額 C=B-A	增值率% D=C/A×100
流動資產	97,454.28	102,030.18	4,575.90	4.70
非流動資產	107.01	111.86	4.85	4.53
其中：固定資產	106.50	111.86	5.36	5.03
其中：設備類	106.50	111.86	5.36	5.03
遞延所得稅資產	0.51		-0.51	-100.00
<b>資產總計</b>	<b>97,561.29</b>	<b>102,142.04</b>	<b>4,580.75</b>	<b>4.70</b>
流動負債	32,708.39	32,733.51	25.12	0.08
非流動負債	52,200.00	52,200.00		
<b>負債合計</b>	<b>84,908.39</b>	<b>84,933.51</b>	<b>25.12</b>	<b>0.03</b>
<b>所有者權益(淨資產)</b>	<b>12,652.90</b>	<b>17,208.53</b>	<b>4,555.63</b>	<b>36.00</b>

## 九、特別事項說明

## (一) 抵押擔保事項

1. 2015年6月10日，寧波公司與中國建設銀行寧波高新支行簽訂合同編號為1273-2015(高新)-1(1)的《最高額抵押合同》，以甬國用(2014)第1005295號土地使用權為抵押，向中國建設銀行寧波高新支行申請了最高額度為18,500萬元的借款。抵押期限為2015年6月10日至2017年11月23日。
2. 2015年6月10日，寧波公司與中國建設銀行寧波高新支行簽訂合同編號為1273-2015(高新)-1(2)的《最高額抵押合同》，以甬國用(2014)第1005298號土地使用權為抵押，向中國建設銀行寧波高新支行申請了最高額度為26,800萬元的借款。抵押期限為2015年6月10日至2017年11月23日。

截至評估基準日，上述兩項抵押合同項下的借款餘額共計25,000萬元。

3. 2014年12月23日，寧波公司與工商銀行寧波高新支行簽訂合同編號為0390100015-2014年科技(抵)字0109號的《最高額抵押合同》，以甬國用(2014)第1005294號土地使用權為抵押，向工商銀行寧波高新支行申請了最高額度為20,993萬元的借款。抵押期限為2014年12月23日至2017年11月23日。

評估基準日後，甬國用(2014)第1005294號土地使用權已解除抵押。

4. 2014年12月23日，寧波公司與工商銀行寧波高新支行簽訂合同編號為0390100015-2014年科技(抵)字0110號的《最高額抵押合同》，以甬國用(2014)第1005296號土地使用權為抵押，向工商銀行寧波高新支行申請了最高額度為7,062萬元的借款。抵押期限為2014年12月23日至2017年11月23日。

5. 2014年12月23日，寧波公司與工商銀行寧波高新支行簽訂合同編號為0390100015-2014年科技(抵)字0111號的《最高額抵押合同》，以甬國用(2014)第1005297號土地使用權為抵押，向工商銀行寧波高新支行申請了最高額度為2,237萬元的借款。抵押期限為2014年12月23日至2017年11月23日。

截至評估基準日，上述三項抵押合同項下的借款餘額共計27,200萬元。

6. 根據《財政部國家稅務總局關於全面推開營業稅改征增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)及現行增值稅有關規定，本次增值稅稅率按簡易徵收5%計算。
7. 除上述事項外，寧波公司無其他資產抵(質)押、對外擔保、未決訴訟等或有事項。

(二) 股東部分權益價值的溢價(或者折價)的考慮：

本次評估結論是被評估單位股東全部權益價值，股東部分權益價值不必然等於股東全部權益價值與股權比例的乘積。特提請報告使用者在引用本評估報告結論作為增資擴股、控股權或少數股權交易參考時，應在本評估結論基礎上自行考慮控股權和少數股權等因素產生的溢價或折價的影響。

提請報告使用者關注上述事項對評估結論和本次經濟行為的影響。

十、 評估結論使用有效期

評估結論僅在評估報告載明的評估基準日成立。評估結論的使用有效期應根據評估基準日後的資產狀況和市場變化情況來確定，當資產狀況和市場變化較小時，評估結論使用有效期原則上為評估基準日起一年內，即2016年3月31日至2017年3月30日。

十一、評估報告日： 2016年6月17日

法定代表人：錢幽燕

註冊資產評估師：梁雪冰

註冊資產評估師：張曉筠

天源資產評估有限公司  
二零一六年六月十七日



## 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
宋先生	1,089,000 (附註1)	-	226,071,924 (附註2)	227,160,924	10.504%
壽先生	-	-	174,549,783 (附註3)	174,549,783	8.071%
曹舟南先生 (「曹先生」)	3,359,000 (附註4)	-	1,161,500 (附註5)	4,520,500	0.209%

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)。
- (3) 壽先生作為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日期間可按每股7.16港元的價格行使。
- (5) 曹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1,161,500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	佔總註冊資本的	
		註冊資本權益	百分比
宋先生	藍城	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
中國交通建設集團有限公司 (「中交集團」)	(附註2)	624,851,793 (L)	受控法團的權益	28.894%
CCCG Holding (HK) Limited	(附註3)	524,851,793 (L)	實益擁有人	24.270%
HSBC Trustee (C.I.) Limited	(附註4)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.997%
會德豐有限公司(「會德豐」)	(附註5)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.997%
九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)	(附註6)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.997%
夏一波女士(「夏女士」)	(附註7)	227,160,924 (L)	配偶的權益	10.504%
Profitwise	(附註8)	174,549,783 (L)	實益擁有人	8.071%
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) 31,868,575 (S)	受控法團的權益 受控法團的權益	4.689% 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) 夏女士為宋先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例第XV部，夏女士被視為於以下各項中擁有權益：(i)由宋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227,160,924股股份。
- (8) 壽先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)，壽先生為其唯一成員。
- (9) 宋先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)，宋先生為其唯一成員。
- (10) 香港丹桂基金會為一家由宋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)。
- (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
宋先生	Delta 香港丹桂基金會	董事 董事
劉文生先生 (「劉先生」)	CCCG Holding (HK) Limited	董事
孫國強先生 (「孫先生」)	中交房地產集團有限公司	董事長兼總經理
壽先生	Profitwise	董事
曹先生	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	獨立物業估值師
天源資產評估有限公司	獨立估值師

上述專家各自己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) 除下列各處所披露者外：

- (i) 本公司日期為2016年2月4日的公告及日期為2016年5月12日的通函(內容有關致昌(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(「中交地產」)就建議組成北京亮馬置業有限公司以開發位於中國北京市朝陽區將台鄉，佔地總面積約為47,769平方米的土地訂立日期為2016年2月4日的協議)，而劉先生、孫先生、曹先生、李青岸先生及李永前先生(各為執行董事)因彼等

各自於中交集團及其附屬公司(倘適合)中的職務而於協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益；

- (ii) 本公司日期為2016年6月27日的公告及有關該等協議的本通函所披露者外，而宋先生及壽先生(各為執行董事)因彼等於綠城控股的權益而於該等協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益；及
- (iii) 本公司日期為2016年7月26日的公告(內容有關杭州致全投資有限公司及中交地產就合作開發一幅位於中國北京門頭溝區佔地面積約為72,401.83平方米的土地訂立合作開發協議)，而劉先生、孫先生、曹先生、李青岸先生及李永前先生(各為執行董事)因彼等各自於中交集團及其附屬公司(倘適合)的職務於協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，

相關協議根據上市規則第14A章構成本公司關連交易，於最後實際可行日期，概無董事擁有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。

- (b) 除上文(a)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) 收購協議；
- (b) 出售協議；
- (c) 寧波收購協議；
- (d) 商標轉讓框架及補充協議；
- (e) 獨立非執行董事的服務合約(詳情載於本附錄三「3.董事服務合約」)；  
及
- (f) 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8月31日（星期三）下午二時三十分假座香港中環康樂廣場1號怡和大厦11樓舉行股東特別大會（「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、確認及追認收購協議（定義見本公司日期為2016年8月16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) 批准、確認及追認出售協議（定義見通函）（註有「C」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
- (c) 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／或使收購協議出售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。」

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

### 2. 「動議

- (a) 批准、確認及追認寧波收購協議(定義見通函)(註有「D」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/或使寧波收購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。」

### 3. 「動議

- (a) 批准、確認及追認商標轉讓協議及補充協議(定義見通函)(註有「E」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/或使商標轉讓協議及補充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8月16日

## 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8月30日至2016年8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8月29日(星期一)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。