

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
就於杭州開發住宅物業
成立一家合營企業
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12頁及獨立董事委員會函件載於本通函第13至14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15至27頁。

綠城中國控股有限公司*(「本公司」)於2016年12月29日(星期四)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)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17M樓。

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。

* 僅供識別

2016年12月9日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	13
獨立財務顧問函件	15
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	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：

「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，其股份在聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則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12月29日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交易
「框架協議」	指	由(其中包括)浙江綠九、杭州致森及龍湖附屬公司所訂立日期為2016年10月11日的框架協議(經補充及修訂)，內容有關建議就開發目標土地成立項目公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州致森」	指	杭州致森投資有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「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」 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
「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	位於中國浙江省杭州市蕭山區的一幅土地，總佔地面積約為26,893平方米
「土地代價」	指	根據杭州致森成功向杭州市國土資源局蕭山分局投得目標土地的投標結果，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的總代價為人民幣1,099,000,000元
「最後實際可行日期」	指	2016年12月5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
「龍湖」	指	龍湖地產有限公司(股票代碼：00960)，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市
「龍湖集團」	指	龍湖及其附屬公司
「龍湖附屬公司」	指	杭州旭景投資有限公司，於中國成立的有限公司，為龍湖間接全資附屬公司
「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

釋 義

「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	杭州綠九啟奧置業有限公司，旨在開發目標土地而在中國成立的公司
「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日通過決議案採納的本公司購股權計劃
「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，其股份在聯交所上市
「九龍倉集團」	指	九龍倉及其附屬公司
「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，為本公司間接非全資附屬公司，且由本集團及九龍倉集團各持有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
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

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

敬啟者：

**關連交易
就於杭州開發住宅物業
成立一家合營企業**

1. 緒言

茲提述本公司日期為2016年10月11日的公告。

董事會宣佈，於2016年10月11日，杭州致淼(本公司的間接全資附屬公司)與(其中包括)浙江綠九(本公司的間接非全資附屬公司)及龍湖附屬公司(獨立第三方)訂立框架協議，內容有關浙江綠九及龍湖附屬公司擬按70：30股權比例共同將目標土地開發為住宅物業。目標土地位於中國浙江省杭州市蕭山區，總佔地面積約為26,893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72,611平方米，容積率為2.7。

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1,099,000,000元將按下列方式以現金分期支付：

付款階段	已付／應付金額
已於提交投標時支付	人民幣174,400,000元(「按金」)(作為競投按金，包括於開發目標土地完工後應返還按金人民幣20,000,000元(「完工按金」))
截至2016年7月27日已支付	50%的土地代價(已支付按金(不包括完工按金)用於沖抵該金額的部分結算)
2017年6月27日前	餘下50%的土地代價(「第二期付款」)

於最後實際可行日期，人民幣569,500,000元(即50%的土地代價，以及完工按金)已透過浙江綠九及龍湖附屬公司以股東貸款方式，分別以人民幣398,650,000元(即70%)及人民幣170,850,000元(即30%)撥付。

餘下人民幣549,500,000元(即第二期付款)將由浙江綠九及龍湖附屬公司按彼等各自於項目公司的股權比例透過股東貸款向項目公司出資。

上述所有股東貸款均不計利息。概無就有關股東貸款作出擔保或抵押，有關股東貸款亦無固定還款期限。股東貸款償還年期及其他主要條款將由上述訂約方經公平原則不時磋商並考慮到(其中包括)項目公司的財務狀況、資金需求以及項目公司銷售物業的所得款項後協定。

土地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。

3. 透過項目公司進行物業開發

為促進目標土地的開發，(其中包括)浙江綠九、杭州致淼及龍湖附屬公司訂立框架協議。根據框架協議的條款，項目公司將由浙江綠九及龍湖附屬公司按70:30股權比例擁有，以共同將目標土地發展為住宅物業。

目標土地將會開發成住宅物業。目標土地預期將於2017年5月開始施工，而首批物業的銷售預期將於2017年第三季度開始，全部物業均於2020年6月竣工及交收。

目標土地開發的總投資目前預計約為人民幣2,015.8百萬元，包括(i)購地成本人民幣1,099.0百萬元；(ii)土地契稅及其他土地費用約人民幣39.8百萬元；(iii)初步建築及開發成本約人民幣727.8百萬元(由前期成本約人民幣26.4百萬元和建築及開發成本約人民幣701.4百萬元組成)；(iv)融資成本約人民幣27.3百萬元；(v)稅項約人民幣37.7百萬元；及(vi)其他成本約人民幣84.2百萬元。

4. 框架協議的主要條款

框架協議的主要條款及條件概要載列如下：

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：(1) 浙江綠九(本公司的間接非全資附屬公司，由本集團與九龍倉集團各擁有50%股權)

(2) 杭州致淼(本公司的間接全資附屬公司)

(3) 杭州綠城致臻投資有限公司，杭州致淼的唯一股東，為本公司的間接全資附屬公司

董事會函件

(4) 龍湖附屬公司

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於框架協議日期，龍湖附屬公司及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

項目公司的
股權

： 根據框架協議的條款，項目公司將由浙江綠九及龍湖附屬公司按70：30股權比例擁有。

為成立項目公司，浙江綠九及杭州致森須按50：50股權比例以人民幣60,000,000元的註冊資本首次成立項目公司。因此，於最後實際可行日期，項目公司由浙江綠九及杭州致森按該基準以現金撥付有關註冊資本。自取得土地使用權證之日起計30個營業日內，項目公司的註冊資本須由人民幣60,000,000元增至人民幣100,000,000元。增資部分註冊資本將由浙江綠九悉數出資，並由浙江綠九於根據競投目標土地的條款的第二期付款期限前至少10個營業日內支付。增加註冊資本後，項目公司將由浙江綠九及杭州致森分別擁有70%及30%權益。於項目公司增資的同時，杭州致森須向龍湖附屬公司轉讓其於項目公司的30%股權，代價乃根據杭州致森向項目公司作出的實際出資計算得出。

完成上述者後，項目公司將由浙江綠九及龍湖附屬公司按70：30股權比例擁有。

董事會函件

資金需求 : 各訂約方現時預期土地代價(以及相等於相關土地稅金及前期開發資金總和的款項)由浙江綠九及龍湖附屬公司按70:30股權比例透過向項目公司註冊資本及股東貸款出資的方式最終予以撥付。

除上述者外，所有其他資金需求將由項目公司自行安排。

作為一般原則，倘項目公司未來外部融資要求任何抵押，浙江綠九及龍湖附屬公司須按彼等各自於項目公司的股權比例以個別形式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，則(i)另一方(「非出資方」)同意就上述融資項下非出資方按比例承擔責任部分向出資方提供反擔保；及(ii)出資方有權向非出資方收取經各訂約方協定的擔保費。

利潤分派 : 項目公司須按照浙江綠九及龍湖附屬公司各自於項目公司的股權比例及所有適用的法律、規則及法規向彼等分派任何除稅後淨利潤。

董事會代表 : 目前預期項目公司的董事會將由七名董事組成，其中五名將由浙江綠九委任，另兩名由龍湖附屬公司委任。浙江綠九有權委任項目公司的董事會主席(彼亦將為法定代表)。

董事會函件

管理及營運 : 項目公司總經理(由浙江綠九提名並由項目公司董事會委任)將負責項目的管理。

財務總監將由浙江綠九委任，負責財務管理。財務副總監將由龍湖附屬公司委任。

兩名監事(由浙江綠九及龍湖附屬公司各委任一名)將負責根據適用法律及法規監督項目公司。

其他 : 框架協議項下擬營運的合營企業須符合上市規則及適用中國法律法規的規定。

根據框架協議，協議將於(其中包括)本公司於其股東大會上取得批准(倘需要)後方始生效。倘框架協議項下擬進行交易並未能根據上市規則及其組織章程細則的規定於本公司股東大會上獲得批准(倘需要)，框架協議訂約方須進行真誠討論調整其於項目公司的股權比例及出資，致使本集團的投資將不會超出根據上市規則須獨立股東批准的限額。框架協議訂約方須提供有關上述者的所有合理協助(倘需要)。

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，本集團及龍湖集團均為經驗豐富的專業物業開發商，其戰略合作有利於發

揮各自在物業開發戰略、市場營銷、管理、人才、品牌等方面的優勢及協同效益，為項目公司提供強而有力的支持，並實現雙方合作共贏。

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一般商業條款且於本集團日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

6. 上市規則的涵義

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，相當於本公司已發行股本約24.991%，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(包括九龍倉的聯繫人(定義見上市規則)浙江綠九)為本公司的關連人士。

儘管框架協議旨在使本集團(透過本公司的非全資附屬公司浙江綠九)與龍湖集團(獨立第三方)按基於項目公司70:30的擁有權比例共同開發目標土地，但鑒於杭州致焱(本公司的全資附屬公司)及浙江綠九(本公司的關連人士)為框架協議的訂約方，根據適用的規模測試，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各方基於各自獨立利益所商議，及按一般商業條款訂立；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，或訂立任何並非基於各自獨立利益所商議形成的交易，故框架協議項下擬進行的交易並無根據上市規則第14章構成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交易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涉及重大利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。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24.991%)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。

7. 一般事項

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。其為中國領先的物業發展商之一，在中國多個主要城市經營業務，主要從事優質物業開發，以中國中高收入居民為主要目標客戶。

杭州致森為於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要於中國從事物業開發業務。

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發展及出租用途、投資控股、貨箱碼頭以及通訊、媒體及娛樂。

龍湖集團

龍湖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。龍湖集團主要於中國從事物業發展、物業投資及物業管理業務。

龍湖附屬公司為於中國成立的有限公司，主要從事物業投資，為龍湖的間接全資附屬公司。

8. 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2016年12月28日至2016年12月29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

董事會函件

有關股票須最遲於2016年12月23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17M樓。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。

9. 推薦意見

謹請閣下垂注本通函第13至14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15至27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。

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，框架協議及其項下擬進行交易須(其中包括)待股東特別大會上獲獨立股東批准後，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

2016年12月9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
就於杭州開發住宅物業
成立一家合營企業**

吾等謹提述本公司致股東日期為2016年12月9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，對本公司及股東整體而言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15至27頁載列的獨立財務顧問天達(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12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於其意見函件所載列經其考慮的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

2016年12月9日

以下為天達就框架協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，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：

關連交易
就於杭州開發住宅物業
成立一家合營企業

I. 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，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。有關框架協議的詳情載於日期為2016年12月9日致股東的通函（「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，否則通函所界定詞彙於本函件具有相同涵義。

誠如董事會函件所載，於2016年10月11日，杭州致淼（貴公司的間接全資附屬公司）與（其中包括）浙江綠九（貴公司的間接非全資附屬公司，由貴集團及九龍倉集團各擁有50%股權）及龍湖附屬公司（獨立第三方）訂立框架協議，內容有關浙江綠九及龍湖附屬公司擬按70：30股權比例共同將目標土地開發為住宅物業。根據框架協議，浙江綠九及龍湖附屬公司將分別擁有項目公司的70%及30%權益。項目公司已成立，僅為開發目標土地，而目標土地屬貴公司日常及一般業務過程中進行的收益性質項目。

目標土地位於中國杭州市蕭山區，佔地面積約為26,893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72,611平方米，容積率為2.7。

獨立財務顧問函件

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，相當於 貴公司已發行股本約25.0%，故根據上市規則，九龍倉為 貴公司的主要股東。因此，九龍倉及其聯繫人(包括九龍倉的聯繫人(定義見上市規則)浙江綠九(由 貴集團及九龍倉集團各擁有50%股權))為 貴公司的關連人士。

儘管框架協議旨在使 貴集團(透過 貴公司的非全資附屬公司浙江綠九)與龍湖集團(獨立第三方)按基於項目公司70:30的擁有權比例共同開發目標土地，但鑒於杭州致森(貴公司的全資附屬公司)及浙江綠九(貴公司的關連人士)為框架協議的訂約方，根據適用的規模測試，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的規定。

於框架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框架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，將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 貴公司已發行股本約25.0%)中擁有權益。彼等於有關股份的投票權擁有控制權，並須於股東特別大會上放棄投票。

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，以考慮框架協議及其項下擬進行交易。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)框架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)框架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框架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。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於九龍倉及 貴公司且與彼等概無關連，因此，吾等合資格就框架協議向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除了就吾等獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問而應付吾等的一般顧問費用外，概無吾等向 貴公司收取任何其他費用或利益的安排。

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，吾等已審閱充足及有關資料及文件，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 貴集團及九龍倉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，吾等已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2016年6月30日止六個月的中期報告(「2016年中期報告」)所載，貴公司已成立逾二十一年，並以浙江省為主要基地，物業項目遍佈(其中包括)浙江、山東、遼寧、新疆、海南、天津及北京等。貴公司主要集中發展別墅、多層公寓及高層公寓等。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、寫字樓、學校、公眾樓宇及其他商業物業。

誠如2016年中期報告所載，貴公司緊密結合當前房地產行業發展的「窗口期」，嚴格執行《項目投資管理辦法》，落實投資發展戰略，即堅持投資開發向北京、上海、廣州、深圳、杭州、天津、濟南、南京、合肥、鄭州、重慶、武漢、成都、廈門、福州15個重點城市聚焦。貴公司將逐步於此等主要城市發展項目，並將積極逐步進行新項目開拓舉措及採納市場導向戰略。

誠如2016年中期報告所載，截至2016年6月30日止六個月的物業銷售收入約為人民幣8,236.9百萬元，佔收入總額約85.1%，較2015年同期總收入約人民幣9,724.4百萬元下降約15.3%，主要是物業銷售的銷售均價降低所致。截至2016年6月30日止六個月，交付物業的銷售均價約為每平方米人民幣13,267元，較2015年同期的每平方米人民幣15,274元下降約13.1%，主要是因為期內交付的項目中，有較高比例的項目位於二線城市的非主城區域或三四線城市，在一定程度上影響了銷售均價。

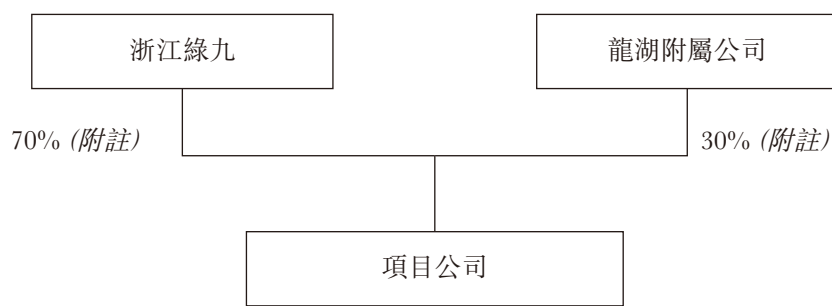
此外，於2016年6月30日，貴集團的淨資產負債率(按淨負債除以淨資產計算)約為70.0%，與(i)於2015年12月31日的約73.0%相比有所下降；及(ii)於2015年6月30日的約78.0%相比有所下降。

2. 框架協議的背景

2.1 透過項目公司進行物業開發的背景

為促進目標土地的開發，(其中包括)浙江綠九、杭州致焱及龍湖附屬公司訂立框架協議。根據框架協議的條款，項目公司將由浙江綠九及龍湖附屬公司分別按70：30股權比例擁有，以共同將目標土地開發為住宅物業。項目公司已成立，僅為開發目標土地，並將由浙江綠九及龍湖附屬公司分別擁有70%及30%權益，因而成為 貴公司的間接非全資附屬公司。為作說明，下文表A載列項目公司的簡化公司架構。

表A：項目公司的公司架構



附註：浙江綠九及龍湖附屬公司於項目公司的擁有權比例為70：30

2.2 有關目標土地的資料及杭州物業市場的行業概覽

誠如董事會函件所載，目標土地位於中國杭州市蕭山區，總佔地面積約為26,893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72,611平方米，容積率為2.7。

根據於杭州統計信息網的網站(www.hzstats.gov.cn)刊發的資料，於2015年12月31日，杭州人口約為7.2百萬。於2016年上半年，杭州的本地生產總值約為人民幣5,021億元，較2015年同期增長10.8%。

此外，截至2016年8月31日止八個月，杭州售出的商品房總面積約為14.5百萬平方米(當中約12.3百萬平方米為住宅物業)，較2015年相應的八個月期間增加約61.8%。於2015年，杭州售出的商品房面積約為14.8百萬平方米(當中約12.9百萬平方米為住宅物業)，較2014年售出的約10.1百萬平方米按年增加約32.1%。

於2015年，中國政府實行多種政策措施(「該等措施」)以推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調低基準利率；(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付款；及(iv)動用住房公積金降低首次置業買家首付款規定等。董事認為，中國政府實行的相關該等措施長遠而言可促進物業市場持續發展。預期杭州(為中國一線城市)將繼續受惠於中國新型城鎮化帶來的住屋需求。因此，董事相信，貴集團透過其於項目公司的投資，將受惠於杭州物業市場的長遠潛力。

2.3 訂立框架協議的理由及裨益

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，貴集團及龍湖集團均為經驗豐富的專業物業發展商，其戰略合作有利於發揮各自在物業開發戰略、市場營銷、管理、人才、品牌及其他方面的優勢及協同效益，為項目公司提供強而有力的支持，並實現雙方合作共贏。董事(包括獨立非執行董事)認為框架協議及其項下擬進行之交易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，屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

考慮到根據框架協議開發目標土地將擴大 貴集團物業發展組合，而浙江綠九與龍湖附屬公司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. 框架協議的主要條款

框架協議的主要條款及條件概要載列如下：

目的：透過項目公司按70：30股權比例擁有及開發目標土地。

各訂約方現時預期項目公司的唯一目的及業務為開發目標土地。

資金需求：各訂約方現時預期土地代價(以及相等於相關土地稅金及前期開發資金總和的款項)由浙江綠九及龍湖附屬公司按70：30股權比例透過向項目公司註冊資本及股東貸款出資的方式最終予以撥付。除上述者外，所有其他資金需求將由項目公司自行安排。

作為一般原則，倘項目公司未來外部融資要求任何抵押，浙江綠九及龍湖附屬公司須按彼等各自於項目公司的股權比例以個別形式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，則(i)另一方(「非出資方」)同意就上述融資項下非出資方按比例承擔責任部分向出資方提供反擔保；及(ii)出資方有權向非出資方收取經各訂約方協定的擔保費。

獨立財務顧問函件

- 利潤分派 : 項目公司須按照浙江綠九及龍湖附屬公司各自於項目公司的股權比例及所有適用的法律、規則及法規向彼等分派任何除稅後淨利潤。
- 董事會代表 : 項目公司的董事會將由七名董事組成，其中五名將由浙江綠九委任，另兩名由龍湖附屬公司委任。浙江綠九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 : 項目公司總經理(由浙江綠九提名並由項目公司董事會委任)將負責項目的管理。
- 財務總監將由浙江綠九委任，負責財務管理。財務副總監將由龍湖附屬公司委任。
- 兩名監事(由浙江綠九及龍湖附屬公司各委任一名)將負責根據適用法律及法規監督項目公司。
- 其他 : 框架協議項下擬營運的合營企業須符合上市規則及適用中國法律法規的規定。

根據框架協議，協議將於(其中包括) 貴公司於其股東大會上取得批准後方始生效。倘框架協議項下擬進行交易並未能根據上市規則及其組織章程細則的規定於 貴公司股東大會上獲得批准，框架協議訂約方須進行真誠討論調整其於項目公司的股權比例及出資，致使 貴集團的投資將不會超出根據上市規則須獨立股東批准的限額。框架協議訂約方須提供有關上述者的所有合理協助(倘需要)。

經審閱框架協議的條款及據 貴公司所告知，吾等注意到：

- i. 浙江綠九及龍湖附屬公司將予注入的股本金額乃按其於項目公司各自的股權比例(即70：30)釐定；
- ii. 項目公司須按浙江綠九及龍湖附屬公司各自的股權比例(分別為70%及30%)，向彼等分派任何除稅後淨利潤；
- iii. 浙江綠九有權委任項目公司七名董事當中的五名，其中浙江綠九委任的其中一名董事將為項目公司的董事會主席；及
- iv. 有關項目公司的主要企業行動包括(其中包括)(a)目標土地的整體設計、銷售戰略規劃；(b)目標土地的整體營運規劃及預算；及(c)項目公司的融資，須獲項目公司董事會多數批准後方可作實。

據此，吾等認同董事的意見，彼等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。

4. 土地代價

誠如董事會函件所述，根據框架協議的出資額乃參照土地代價釐訂。吾等注意到，目標土地通過杭州市國土資源局(蕭山分局)所舉辦的公開競投進行銷售，而吾等已審閱有關拍賣。

於董事會函件中所載，根據目標土地的競投條款，土地代價總額為人民幣1,099.0百萬元。於最後實際可行日期，人民幣569.5百萬元(即50%的土地代價，以及按金人民幣20.0百萬元)已透過浙江綠九及龍湖附屬公司以股東貸款方式，分別以人民幣398,650,000元(即70%)及人民幣170,850,000元(即30%)撥付。餘下人民幣549.5百萬元將由浙江綠九及龍湖附屬公司按彼等各自於項目公司的股權比例透過股東貸款向項目公司出資。此款項將於2017年6月27日前支付。

上述所有股東貸款均不計利息。概無就有關股東貸款作出擔保或抵押，有關股東貸款亦無固定還款期限。股東貸款償還年期及其他主要條款將由上述訂約方經公平原則不時磋商並考慮到(其中包括)項目公司的財務狀況、資金需求以及項目公司銷售物業的所得款項後協定。

於最後實際可行日期，土地代價合計人民幣569.5百萬元已悉數支付。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。

吾等注意到，戴德梁行有限公司(「估值師」)已獲委任以對目標土地於2016年9月30日的價值進行估值，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，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，倘貴集團已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2016年9月30日的市值將為人民幣1,099,000,000元(進一步詳情請參照估值報告)。吾等已審閱估值報告，並與估值師就所採用的方法及估值師進行此類估值的經驗討論。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。於最後實際可行日期，估值師亦確認其獨立於貴集團、九龍倉集團與龍湖集團及貴集團、九龍倉集團與龍湖集團的核心關連人士。

吾等亦已審閱估值師的委聘條款，而估值師確認，其有關估值報告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討論，浙江綠九與龍湖附屬公司對估值師所作的聲明與吾等所獲悉者一致。

吾等認為，浙江綠九及龍湖附屬公司根據框架協議按比例(即70:30)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，為促進目標土地按70:30股權比例開發為住宅物業，浙江綠九及龍湖附屬公司訂立框架協議。項目公司將由浙江綠九及龍湖附屬公司分別實益擁有70%及30%權益，故構成 貴公司間接非全資附屬公司。

目標土地將會開發成住宅物業。目標土地預期將於2017年5月開始施工，而首批物業的銷售將於2017年第三季度展開，全部物業將於2020年6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2,015.8百萬元，包括(i)購地成本約人民幣1,099.0百萬元；(ii)土地契稅及其他土地相關費用約人民幣39.8百萬元；(iii)初步建築及開發成本約人民幣727.8百萬元(其中前期成本約人民幣26.4百萬元，建築及開發成本約人民幣701.4百萬元)；(iv)融資成本約人民幣27.3百萬元；(v)稅項約人民幣37.7百萬元；及(vi)其他成本約人民幣84.2百萬元。除項目公司註冊資本人民幣100.0百萬元由浙江綠九及龍湖附屬公司分別按70%及30%比例出資外，訂約方目前預期土地代價約人民幣1,099.0百萬元須按70:30的比例撥付。所有其他出資需求將由項目公司自行透過股東貸款、外部融資及已竣工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

於框架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 貴公司的間接非全資附屬公司，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1,099.0百萬元)將綜合計入 貴集團的財務報表內，而預期 貴集團的負債總額亦將有所增加，原因為預期項目公司透過結合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除去上文所述資產總值及負債總額增加的影響。

對盈利的影響

緊隨框架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，原因為目標土地尚待開發，惟 貴集團將因收購目標土地動用借款而產生額外的融資成本。

對現金流量的影響

誠如董事會函件所載，項目公司的註冊資本將增加至人民幣100.0百萬元，將由浙江綠九及龍湖附屬公司分別按70%及30%的比例出資。此外，訂約方預期，土地代價將由浙江綠九及龍湖附屬公司按70：30比例出資。

股東務須注意， 貴集團就框架協議完成所產生將予錄得的實際財務影響有待審核，並將視乎(其中包括)於完成日期項目公司的資產淨值而定。

考慮到(i)上文「1. 貴集團的背景資料」一段所述 貴集團的主要業務及經營戰略；(ii)上文所述對 貴集團的預期財務影響；及(iii)「2.3 訂立框架協議的理由及裨益」一段所述訂立框架協議的理由及裨益，吾等認為框架協議及其項下擬進行交易屬公平合理，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) 框架協議及目標土地的開發計劃符合 貴集團擴大其業務組合的戰略，尤其是重點發展一線及二線城市；
- (ii) 浙江綠九與龍湖附屬公司根據框架協議將向項目公司作出的注資要求乃按其各自的股權比例作出；
- (iii) 基於項目公司已取得房地產權證的假設，土地代價與目標土地的估值相符；
- (iv) 本函件所載訂立框架協議的理由及裨益；
- (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；及
- (vi) 框架協議完成預期對 貴集團的財務影響，

吾等認為，框架協議及其項下擬進行交易乃按一般商業條款訂立，而該等條款屬公平合理，並於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，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推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准框架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
列位獨立股東 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12月9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9月30日的估值發出的函件及估值證書全文，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的一幅土地(地塊編號蕭政儲出(2016)18)

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、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2016年9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、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行交易而可換取的估計金額」。

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。

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

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。

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、土地識別資料、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有關位於中國的該物業業權資料。

實地視察

吾等曾視察該物業的外貌。實地視察於2016年10月21日由註冊中國房地產估值師李丙乾先生進行。然而，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，以核實該物業的地盤及建築面積，且吾等已假設交予吾等的文件副本所示面積均為正確。

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 台照

代表
戴德梁行有限公司

估值及顧問服務大中華地區董事

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12月9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

於中國將由 貴集團收購作未來發展的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2016年9月30日 現況下的市值
位於 中國 浙江省 杭州市 蕭山區 的一幅土地 (地塊編號蕭政 儲出(2016)18)	該物業包括一幅總地盤面積為 26,893平方米的土地。 該物業規劃作住宅發展。該物業的 總規劃地上建築面積為72,611.1平 方米。 該物業位於杭州市蕭山區中心。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。 該物業已獲授土地使用權，住宅用 途為期70年，配套商業用途為期 40年。	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) 在進行估值時，因尚未獲得國有土地使用權證，吾等並無賦予該物業商業價值。倘 貴集團取得有效的國有土地使用權證及土地出讓金已悉數支付，則該物業於2016年9月30日現況下的市值將為人民幣1,099,000,000元。
- (2) 根據杭州市國土資源局蕭山分局與杭州綠九啟奧置業有限公司訂立的土地使用權出讓合同第3301092016A21618號及其補充合約，該發展項目的土地使用權已訂約授予杭州綠九啟奧置業有限公司，詳情如下：
 - (i) 地盤面積 : 26,893平方米
 - (ii) 用途 : 住宅(及配套商業)
 - (iii) 總地上建築面積 : 72,611.1平方米
 - (iv) 土地出讓金 : 人民幣1,099,000,000元
 - (v) 建築規約 : 須於2018年7月6日前施工，並須於2021年7月6日前竣工
 - (vi) 公用設施 : 興建護老院，總建築面積不少於400平方米

- (3) 吾等已獲提供有關該物業業權的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 土地使用權出讓合同及其補充合約具有法律效力；
 - (ii) 杭州綠九啟奧置業有限公司在取得國有土地使用權證後有權轉讓、租賃、抵押及出售該物業的土地使用權；及
 - (iii) 根據營業執照第91330109MA27YG4G26號，杭州綠九啟奧置業有限公司於2016年8月17日成立，註冊資金為人民幣60,000,000元。杭州綠九啟奧置業有限公司由浙江綠九置業有限公司及杭州致淼投資有限公司分別按50%以現金撥付有關註冊資本。

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	1,089,000 (附註1)	-	226,071,924 (附註2)	227,160,924	10.502%
壽柏年先生	-	-	174,549,783 (附註3)	174,549,783	8.069%
曹舟南先生	3,359,000 (附註4)	-	1,161,500 (附註5)	4,520,500	0.209%

附註：

- (1) 指根據購股權計劃於2009年1月22日授出的購股權，且於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) 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日期間可按每股7.16港元的價格予以行使。
- (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」)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1,161,500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的配偶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	佔總註冊資本的
			百分比
宋卫平先生	藍城房產建設管理集團有限公司(「藍城」)	人民幣34,600,000元	34.6%
	杭州藍城致信建設管理集團有限公司(「新藍城」)	人民幣34,600,000元	34.6%

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及主要行政人員以及彼等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	28.887%
CCCG Holding (HK) Limited (附註3)	524,851,793 (L)	實益擁有人	24.264%
HSBC Trustee (C.I.) Limited (附註4)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.991%
會德豐有限公司(「會德豐」) (附註5)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.991%
九龍倉 (附註6)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	24.991%
夏一波女士 (附註7)	227,160,924 (L)	配偶的權益	10.502%
Profitwise (附註8)	174,549,783 (L)	實益擁有人	8.069%
Delta (附註9)	126,071,924 (L)	實益擁有人	5.828%
香港丹桂基金會 (附註10)	100,000,000 (L)	實益擁有人	4.623%
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	4.688% 1.473%

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、Wheellock 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Wheellock 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	CCCCG 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	運輸基礎設計及建設、 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(「其餘除外項目」)。

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) 除下列所披露者(相關協議項下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所訂立日期為2016年2月4日的協議，有關建議成立北京亮馬置業有限公司以開發位於中國北京朝陽區將台鄉一塊佔地總面積約47,769平方米的土地。收購土地的土地使用權總代價為人民幣5,135百萬元。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(各自為執行董事)因彼等於中交集團及其附屬公司(倘適用)各自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2016年6月27日的公告及日期為2016年8月16日的通函，內容有關藍城透過分立的方式分拆其為藍城(即原有公司)及新藍城而進行重組的若干協議。根據有關協議，(i)本集團收購新藍城64.6%權益的代價為人民幣949,100,000元；(ii)本集團出售藍城35.4%權益的代價為人民幣116,931,100元；(iii)本集團自藍城收購寧波高新區智慧綠城建設有限公司60%權益的代價為人民幣103,251,200元；及(iv)相關協議項下擬進行商標轉讓的訂約方概不會支付任何轉讓費用，而宋卫平先生及壽柏年先生(各自為執行董事)因彼等於藍城及綠城控股各自的權益而於該等協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益；及
- (iii) 本公司日期為2016年7月26日的公告及日期為2016年9月30日的通函，內容有關合作開發協議內容有關發展中國北京門頭溝區一幅土地的合作開發協議。收購該土地的土地使用權總代價為人民幣5,700百萬元。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(各自為執行董事)因彼等於中交集團及其附屬公司(倘適用)各自的職位而於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) 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.董事的服務合約」；及
- (c) 本通函。

* 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)

茲通告綠城中國控股有限公司*(「本公司」)謹訂於2016年12月29日(星期四)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2016年12月9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
2016年12月9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17M樓，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2016年12月28日至2016年12月29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12月23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、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。