

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，或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
與九龍倉集團於杭州開發住宅物業
及
股東特別大會通告**

*獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問*



董事會函件載於本通函第4至9頁及獨立董事委員會函件載於本通函第10至11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12至22頁。

綠城中國控股有限公司*(「本公司」)於2016年1月8日(星期五)下午二時三十分假座中華人民共和國浙江省杭州市西湖區杭大路1號黃龍世紀廣場A座10樓1號會議室舉行的股東特別大會(「股東特別大會」)通告載於本通函第36至37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。該代表委任表格亦上載於香港聯合交易所有限公司網址(www.hkex.com.hk)及本公司網址(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，並盡快及無論如何不遲於指定舉行大會或其任何續會時間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並在股東特別大會或其任何續會上投票。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	10
獨立財務顧問函件	12
附錄一 – 物業估值報告	23
附錄二 – 一般資料	27
股東特別大會通告	36

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「中交集團」	指	中國交通建設集團有限公司，一家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1月8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	本公司與九龍倉所訂立日期為2015年10月27日的框架協議，內容有關建議成立項目公司以開發目標土地
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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

* 僅供識別

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(就企業融資提供意見)及第9類(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放棄投票的股東
「目標土地」	指	位於中國浙江省杭州市濱江區的一塊土地，面積約為38,605平方米
「土地代價」	指	根據浙江綠九於2015年10月27日自杭州市國土資源局成功競投的目標土地競投標書，向杭州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1,625,000,000元
「最後實際可行日期」	指	2015年12月15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
「項目公司」	指	杭州綠九濱聞置業有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由本集團與九龍倉集團透過浙江綠九按50:50的比例持有權益，以開發目標土地

釋 義

「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	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
「浙江綠九」	指	浙江綠九置業有限公司，在中國成立的有限公司，現為本公司的間接非全資附屬公司，且由本集團及九龍倉集團分別持有50%權益
「%」	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
朱碧新先生
壽柏年先生
孫國強先生
曹舟南先生
李青岸先生

註冊辦事處：

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

非執行董事：

劉文生先生

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

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：

**關連交易
與九龍倉集團於杭州開發住宅物業**

1. 緒言

茲提述本公司日期為2015年10月28日的公告。

董事會宣佈，於2015年10月27日，本公司與九龍倉訂立框架協議，據此，本集團及九龍倉集團將按50:50比例共同開發目標土地作為住宅物業。

* 僅供識別

董事會函件

目標土地位於中國浙江省杭州市濱江區，佔地面積約為38,605平方米。預期將在目標土地上開發的住宅物業的地上建築面積約為77,210平方米，容積率為2.0。

2. 目標土地代價及付款條款

根據競投目標土地的條款，土地代價總額人民幣1,625,000,000元將按下列方式以現金分期支付：

付款階段	已付／應付金額
已由浙江綠九於提交投標時支付	人民幣120,000,000元，作為競投按金（「按金」）
2015年12月3日前	土地代價50%（計及已付按金）
2016年7月3日前	餘下50%土地代價

土地代價金額乃杭州市國土資源局於2015年10月27日所宣佈舉行公開競投所得結果，並由戴德梁行有限公司就目標土地於2015年11月17日的估值所編製及發出的物業估值報告支持。有關詳情，請參閱本通函附錄一所載「物業估值報告」一節。

於最後實際可行日期，土地代價的50%已按競投目標土地的條款支付。董事預期，於悉數支付土地代價後將可於二零一六年七月前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

九龍倉與本公司訂立框架協議以按50:50比例促使目標土地開發。根據框架協議，本公司和九龍倉將透過浙江綠九各自享有項目公司50%的權益。

項目公司已純粹為目標土地開發而設立及已成為本公司的間接非全資附屬公司。

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年上半年展開，首批落成物業的銷售將於2017年首季展開，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目前預期約為人民幣2,525,000,000元，包括土地代價人民幣1,625,000,000元，起初階段開發成本及建築及開發成本約人民幣800,000,000元及其他成本約人民幣100,000,000元。除本集團及九龍倉集團出資項目公司註冊資本人民幣100,000,000元(誠如本董事會函件下文「框架協議的主要條款」一節所披露者)外，訂約方目前預期，土地代價(另加相等於相關土地稅項及初始階段開發成本總額的金額)將由本集團及九龍倉集團按50:50比例透過本集團及九龍倉集團各自持有50%權益的一間或多間公司撥充資金。所有其他資金需求將由項目公司本身透過外部融資及落成物業的銷售所得款項作出安排。

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：透過項目公司按50:50比例擁有及開發目標土地。

項目公司的唯一目的和業務為開發目標土地。

資金需求：訂約方目前預期土地代價(另加相等於相關土地稅項及初步階段開發資金總數的金額)由本集團及九龍倉集團按照50:50比例並透過由本集團及九龍倉集團各持有50%的一間或多間公司提供資金，且(如就該目的有任何資金不足部分)由本集團及九龍倉集團按照50:50比例提供資金。

除上述者外，所有其他資金需求須由項目公司自行安排。

倘項目公司未來外部融資要求任何抵押，本公司和九龍倉須按個別(而非共同或共同及個別)基準就該融資提供抵押(包括作為擔保人)。

董事會函件

董事會代表 ： 項目公司的董事會由五名董事組成，其中三名由本集團委任及兩名由九龍倉集團委任。九龍倉集團已委任項目公司的董事會主席(彼亦為法定代表)。

管理及營運 ： 本集團須負責項目管理，而九龍倉集團將負責財務及會計管理。

5. 進行交易的理由及裨益

董事(包括獨立非執行董事)相信，根據框架協議共同進行目標土地開發將擴闊本公司的資產及盈利基礎，並進一步加強本公司作為中國領先物業開發商的地位。此外，本集團及九龍倉集團均為經驗豐富的物業發展商，故與其戰略合作將可於目標土地共同開發方面互相補足。董事認為，共同開發目標土地亦體現九龍倉集團自2012年年中以來向本集團戰略投資為本集團帶來的持續協同效應。董事(包括獨立非執行董事)認為，框架協議乃按一般商業條款且於本集團一般及日常業務過程中訂立；而其條款屬公平合理，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25%。故根據上市規則，九龍倉為本公司的主要股東及本公司的關連人士。基於適用的規模測試，訂立框架協議及其項下擬進行交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准規定。

由於(i)項目公司的唯一目的是為開發目標土地，屬本公司一般正常業務過程的收入性質；(ii)框架協議項下擬進行的交易乃經公平磋商及按一般商業條款訂立；及(iii)未經本集團及九龍倉集團一致同意前，項目公司不得改變其業務性質及範圍，故框架協議項下擬進行的交易並不構成上市規則第14章的本公司須予披露交易。

概無董事於框架協議及其擬進行交易中擁有任何重大利益，故本公司認為，

董事會函件

概無董事須根據上市規則或本公司組織章程細則於2015年10月27日舉行並審議框架協議的董事會會議上放棄投票。

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。九龍倉及其聯繫人須於股東特別大會上放棄投票。

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。

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。

8. 股東特別大會

召開股東特別大會的通告載於本通函第36至37頁。股東特別大會將提呈普通決議案，以批准框架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，並盡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10至11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12至22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之主要因素及理由。

董事會函件

董事(包括獨立非執行董事)認為，框架協議乃在本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益，而其項下擬進行交易屬公平合理。因此，董事建議獨立股東於股東特別大會上表決贊成有關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於股東特別大會上獲獨立股東批准。

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*
聯席主席
宋卫平 朱碧新

2015年12月18日

* 僅供識別



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03900)

敬啟者：

**關連交易
與九龍倉集團於杭州開發住宅物業**

吾等謹提述本公司致股東日期為2015年12月18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12至22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9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，框架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

2015年12月18日

* 僅供識別

以下為天達就框架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 與九龍倉集團於杭州開發住宅物業

I. 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就根據框架協議擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。框架協議的詳情載於日期為2015年12月18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。除非另有所指，否則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2015年10月27日，貴公司與九龍倉就由貴集團與九龍倉按50：50比例共同開發目標土地作為住宅物業訂立框架協議。項目公司已僅為發展目標土地而成立，而該公司已成為貴公司之間接非全資附屬公司。根據框架協議，貴公司和九龍倉將透過浙江綠九各自擁有項目公司50%的權益。

目標土地位於中國浙江省杭州市濱江區，占地面積約為38,605平方米。預期將在目標土地上開發的住宅物業的地上建築面積約為77,210平方米，容積率為2.0。

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

於框架協議及其項下擬進行交易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、朱碧新先生、壽柏年先生、孫國強先生、曹舟南先生及李青岸先生；非執行董事劉文生先生；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)框架協議的條款是否按一般商業條款及於一般及日常業務過程中訂立；(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)獨立股東應否于股東特別大會上表決贊成有關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。

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以成立合資企業而擔任當時獨立董事委員會及 貴公司的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擁有權的比例共同開發位於中國浙江省杭州市蕭山區約70,227平方米的一塊土地作為住宅物業。

獨立財務顧問函件

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

于達致吾等的意見時，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，且于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大事實。

吾等認為，吾等已經審閱目前所有可供查閱的資料及文件，以使吾等達成知情意見，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大資料。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 貴集團及九龍倉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。

VI. 主要考慮因素

于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，樓盤遍佈浙江省內的城市，包括但不限於杭州市、寧波市、溫州市、台州市、紹興市等，且 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、購物中心、寫字樓樓宇、學校、公眾樓宇及其他商業物業。

誠如2015年中期報告所載，貴公司計劃著力于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。

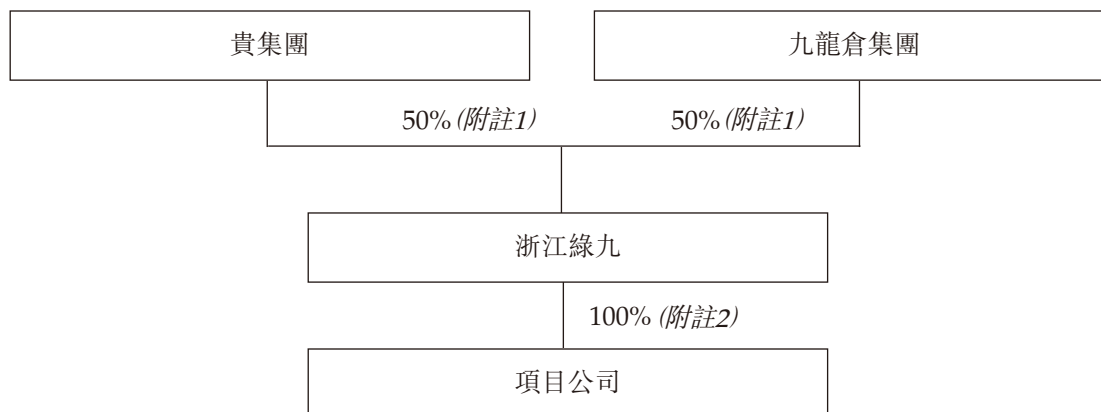
誠如2015年中期報告所載，物業銷售收入約為人民幣9,724百萬元，或佔截至2015年6月30日止六個月的總收入約90.4%，較2014同期總收入約人民幣11,805百萬元減少約17.6%，主要是因為物業銷售均價降低所致。截至2015年6月30日止六個月，交付物業銷售均價約每平方米人民幣15,274元，較2014同期的每平方米人民幣17,942元減少約14.9%，主要是因為期內交付的項目中，有一定比例的項目位於三四綫城市，在一定程度上影響了銷售均價。

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。

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

表A：項目公司的公司架構



附註：

- (1) 貴集團與九龍倉集團按50:50比例成立合資企業
- (2) 浙江綠九的全資附屬公司

九龍倉與 貴公司訂立框架協議以按50：50擁有權比例促使目標土地開發。上文表A載列項目公司的簡化公司架構，以作說明用途。

項目公司已僅為發展目標土地而成立，而該公司已成為 貴公司之間接非全資附屬公司。根據框架協議， 貴公司和九龍倉將透過浙江綠九各自擁有項目公司50%的權益。

2.2 有關目標土地的資料及杭州物業市場的行業概覽

誠如董事會函件所述，目標土地位於中國浙江省杭州市濱江區，占地面積約為38,605平方米。預期將在目標土地上開發的住宅物業的地上建築面積約為77,210平方米，容積率為2.0。

根據於杭州統計調查信息網的網站(www.hzstats.gov.cn)刊發的資料，於2014年12月31日，杭州擁有人口約8.9百萬人。截至2015年9月30

日止九個月，杭州市的本地生產總值約為人民幣7,102億元，較2014年同期增加約10.2%。

此外，截至2015年9月30日止九個月，杭州售出的商品房總面積約為10.3百萬平方米(當中約9.1百萬平方米為住宅物業)，較2014年相應的九個月期間增加約44.5%。於2014年，杭州售出的商品房總面積約為11.2百萬平方米(當中約9.6百萬平方米為住宅物業)，而2013年則售出約9.7百萬平方米。

於2015年，中國政府實行各種政策措施(「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)動用住房公積金降低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可促進物業市場持續發展。因此，董事相信，貴集團透過其於浙江綠九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，董事相信，根據框架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，並進一步加強 貴公司作為中國領先物業開發商的地位。此外，貴集團及九龍倉集團均為經驗豐富的物業發展商，故與其合作將可於目標土地共同開發方面互相補足。董事認為，共同開發目標土地亦體現九龍倉集團自2012年年中以來向 貴集團戰略投資為 貴集團帶來的持續協同效應。董事認為，框架協議的條款乃按一般商業條款且于 貴集團一般及日常業務過程中訂立；而其條款屬公平合理，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 貴集團與九龍倉集團的戰略合作將有助開發目標土地，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50：50比例擁有及開發目標土地。

項目公司的唯一目的和業務為開發目標土地。

資金需求： 訂約方目前預期土地代價(另加相等於相關土地稅項及初步階段開發資金總數的金額)由 貴集團及九龍倉集團按照50：50比例並透過由 貴集團及九龍倉集團各持有50%的一間或多間公司提供資金，且(如就該目的有任何資金不足部分)由 貴集團及九龍倉集團按照50：50比例提供資金。

除上述者外，所有其他資金需求須由項目公司自行安排。

倘項目公司未來外部融資要求任何抵押， 貴公司和九龍倉須按個別(而非共同或共同及個別)基準就該融資提供抵押(包括作為擔保人)。

利潤分派： 項目公司將向浙江綠九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)，繼而將按其股東各自的股權比例向彼等分派有關淨利潤。項目公司分派利潤將由項目公司的董事會決定。

獨立財務顧問函件

董事會代表： 項目公司的董事會由五名董事組成，其中三名由 貴集團委任及兩名由九龍倉集團委任。九龍倉集團已委任項目公司的董事會主席(彼亦為法定代表)。

管理及營運： 貴集團須負責項目管理，而九龍倉集團將負責財務及會計管理。

經審閱框架協議的條款並獲 貴公司告知後，吾等知悉：

- i. 九龍倉集團及 貴集團將予注入的股本金額乃按其于浙江綠九各自的股權比例釐定(即50：50比例)；
- ii. 項目公司將向浙江綠九分派任何除稅後淨利潤，繼而將按其股東各自的股權比例向彼等分派有關淨利潤。項目公司分派利潤將由項目公司的董事會決定；
- iii. 貴集團有權委任項目公司五名董事當中的其中三名；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。

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，框架協議的注資乃參考土地代價釐定。吾等知悉，土地代價為杭州市國土資源局于2015年10月27日所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1,625,000,000元將按下列方式以現金分期支付：

付款階段	已付／應付金額
已由浙江綠九於提交 投標時支付	人民幣120,000,000元，作為競投按金 (「按金」)
2015年12月3日前	土地代價50% (計及已付按金)
2016年7月3日前	餘下50%土地代價

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」)已獲委任以評估目標土地於2015年11月17日的市值，其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，估值師並無賦予目標土地任何商業價值，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，目標土地於2015年11月17日的市值將為人民幣1,625,000,000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，而有關估值一般用作釐定空置土地的市值。於最後實際可行日期，估值師亦確認其獨立於 貴集團及九龍倉集團及 貴集團或九龍倉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， 貴集團或九龍倉集團對估值師所作的聲明與吾等所獲悉者相符。

吾等認為，九龍倉集團及 貴集團根據框架協議透過浙江綠九按比例（即50：50）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年上半年展開，首批落成物業的銷售將於2017年首季展開，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目前預期約為人民幣2,525,000,000元，包括土地代價人民幣1,625,000,000元，起初階段開發成本及建築及開發成本約人民幣800,000,000元及其他成本約人民幣100,000,000元。除 貴集團及九龍倉集團出資項目公司註冊資本人民幣100,000,000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初始階段開發成本總額的金額）將由 貴集團及九龍倉集團按50：50比例透過 貴集團及九龍倉集團各自持有50%權益的一間或多間公司撥充資金。所有其他資金需求將由項目公司本身透過外部融資及落成物業的銷售所得款項作出安排。

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) 本函件所載訂立框架協議的理由及裨益；及
- (iii) 項目公司將向浙江綠九分派任何除稅後淨利潤，繼而將按其股東各自的股權比例向彼等分派有關淨利潤。項目公司分派利潤將由項目公司的董事會決定；

吾等認為，框架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，並符合本公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東提議于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

2015年12月18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)受規管活動之負責人員。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2015年11月17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：中國浙江省杭州市濱江區(地段編號R21-6、7)的一幅土地

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(統稱為「貴集團」)收購位於中華人民共和國(「中國」)並擁有權益的物業進行估值。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 貴集團提供該物業於2015年11月17日(「估值日」)的市值意見。

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。

吾等在本估值中，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。

對物業估值時，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

吾等已獲提供有關該物業業權的文件副本。然而，吾等並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。

於估值過程中，吾等相當依賴 貴集團及其中國法律顧問浙江天冊律師事務所提供有關該中國物業業權的資料。

實地視察

吾等已視察該物業。實地視察於2015年11月17日由吾等於杭州辦事處的陳瀚先生(助理估值師)進行。吾等並無就確定土質狀況及服務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
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

2015年12月18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2015年 11月17日 現況下的市值
中國 浙江省 杭州市 濱江區 (地段編號R21-6、7) 的一幅土地	<p>該物業包括一幅地盤面積為38,605平方米的土地。</p> <p>該物業為住宅用途的規劃發展。根據土地轉讓合同，該物業的地上獲允許的總建築面積將為77,210平方米。</p> <p>該物業位於杭州市濱江區市區。附近主要屬住宅性質。根據 貴集團提供的資料，該物業為住宅用途。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授權作住宅及配套設施用途，分別為期70年及40年。</p>	於估值日，該物業為空置地盤。	無商業價值 (見附註1)

附註：

- (1) 吾等在估值時，並無賦予該物業任何商業價值，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，該物業於2015年11月17日現況下的市值將為人民幣1,625,000,000元。獲 貴集團告知，於最後實際可行日期，土地代價的50%已按競投目標土地的條款支付。 貴集團預期，於悉數支付土地代價後將可於二零一六年七月前取得目標土地的土地使用權證。
- (2) 根據杭州市國土資源局與浙江綠九置業有限公司訂立的土地使用權出讓合同第(2015)34號，該物業的土地使用權已告訂約並授予浙江綠九置業有限公司，詳情如下：
 - (i) 位置 : 濱江區(地段編號R21-6、7)
 - (ii) 地盤面積 : 38,605平方米
 - (iii) 用途 : 住宅(配套設施)
 - (iv) 地上總建築面積 : 77,210平方米
 - (v) 土地出讓價 : 人民幣1,625,000,000元
 - (vi) 樓宇契約 : 將於2018年1月11日前動工並於2021年1月10日前竣工
- (3) 根據營業執照第330181000497426號，浙江綠九置業有限公司於2015年3月24日成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (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具法律效力；及
 - (ii) 於取得國有土地使用權證後，浙江綠九置業有限公司將有權轉讓、出租、抵押及出售該物業的土地使用權。

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	持有 股份及相關 股份總數	持有本公司 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	10.506%
壽柏年先生	-	-	174,549,783 (附註3)	174,549,783	8.073%
曹舟南先生	3,359,000 (附註4)	-	197,500 (附註5)	3,556,500	0.164%

附註：

- (1) 指已根據購股權計劃於2009年1月22日授出之購股權，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的擔保有限公司性質的慈善機構，該慈善機構是根據香港法例第112章的稅務條例第88條獲豁免繳稅公共性質的慈善機構。由於宋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197,500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	總註冊資本的	
		註冊資本權益	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之股份、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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉：

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	持有本公司 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	28.899%
CCCG Holding (HK) Limited	(附註3)	524,851,793 (L)	實益擁有人	24.274%
HSBC Trustee (C.I.) Limited	(附註4)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	25.002%
會德豐有限公司(「會德豐」)	(附註5)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	25.002%
九龍倉	(附註6)	540,589,293 (L)	受控法團的權益	25.002%
夏一波女士	(附註7)	227,160,924 (L)	配偶的權益	10.506%
Profitwise	(附註8)	174,549,783 (L)	實益擁有人	8.073%
Delta	(附註9)	126,071,924 (L)	實益擁有人	5.831%
香港丹桂基金會	(附註9)	100,000,000 (L)	實益擁有人	4.625%
Lehman Brothers Holdings Inc.	(附註10)	101,400,450 (L) 31,868,575 (S)	受控法團的權益 受控法團的權益	4.690% 1.474%

附註：

- (1) 字母「L」指好倉，字母「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、CCCG Holding (HK) Limited及CCCG Real Estate Holding Limited，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、Wheelock 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Wheelock 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之配偶。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之公司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。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)。
- (10) 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知會的權益或淡倉。

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
朱碧新先生	中交集團	總法律顧問
壽柏年先生	Profitwise	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

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，自2015年4月1日起計初步為期三年，惟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，亦須於本公司股東週年大會上輪席告退，根據本公司章程細則，彼等各自符合資格接受重選。

各獨立非執行董事有權獲得年度董事酬金人民幣260,000元。彼等各自年度董事酬金金額由董事會經參考(其中包括)彼等各自資歷及經驗而釐定，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
朱碧新先生	中交集團	交通基礎設施設計及建設、 疏浚業務、重型機械製造 及房地產開發	總法律顧問
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
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
劉文生先生	中國交通建設股份 有限公司	交通基礎設施設計及建設、 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

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2014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2014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) 除以下所披露者外，(i)本公司日期為2015年10月28日的公告及本通函，內容有關框架協議；(ii)本公司日期為2015年11月20日的公告，內容有關杭州千島湖綠城投資置業有限公司及舟山市普陀綠城實業投資有限公司(作為其中一名訂約方)與中交建融租賃有限公司(作為另一名訂約方)各自就若干租賃資產訂立金融租賃安排，相關租賃款項為人民幣27,552,120元及人民幣154,291,872元；(iii)本公司日期為2015年11月19日的公告，內容有關可能與中交集團全資附屬公司中交地產有限公司及其他方成立合資企業共同開發位於中國北京市門頭溝區一塊

面積約72,401.83平方米的土地；(iv)本公司日期為2015年10月29日的公告，內容有關海南綠城高地投資有限公司及青島綠城膠州灣房地產開發有限公司(作為其中一名訂約方)就若干租賃資產各自與中交建融租賃有限公司(作為另一名訂約方)訂立的融資租賃安排，租金分別為人民幣302,365,777.65元及人民幣111,783,711.75元；(v)本公司日期為2015年8月2日及2015年9月4日的公告，內容有關綠城房地產集團有限公司收購綠城鼎益房地產投資管理有限公司全部股權及綠城時代城市建設發展有限公司92%股權，代價分別為人民幣625,450,000元及人民幣294,000,000元；及(vi)本公司日期為2015年3月12日的公告，內容有關(其中包括)綠城控股集團有限公司以每年合共租金人民幣15百萬元租賃若干物業予本公司，各自構成上市規則第14A章項下本公司的關連或持續關連交易，於最後實際可行日期，概無董事自2014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) 除上述7(a)分段所載本公司的公告所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立任何處於有效期內，且對本集團的業務而言屬重大的合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 本公司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)之正常營業時間內，於本公司之香港主要營業地點香港皇后大道中16-18號新世界大廈一期14樓1406-1408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。



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1月8日（星期五）下午二時三十分假座中華人民共和國浙江省杭州市西湖區杭大路1號黃龍世紀廣場A座10樓1號會議室舉行股東特別大會（「股東特別大會」），以考慮並酌情通過下列決議案（不論有否修訂），作為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認框架協議（定義見本公司於2015年12月18日寄發予本公司股東之通函（「通函」）（註有「A」字樣之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」字樣之有關副本已呈交大會並交由大會主席簽署以資識別）及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事簽署、簽立、完善、交付、磋商、同意及執行彼認為或全權酌情認為合理、必要、適宜或合宜之一切有關文件、契據、行動、事宜及事情（視情況而定），以落實及／或使框架協議及其項下擬進行之交易生效，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*
聯席主席
宋卫平 朱碧新

中國杭州
2015年12月18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1月7日至2016年1月8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1月6日(星期三)下午四時三十分前，一併送達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，本公司董事會包括六名執行董事宋卫平先生、朱碧新先生、孫國強先生、壽柏年先生、曹舟南先生及李青岸先生；一名非執行董事劉文生先生；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。