

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動存有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部綠地香港控股有限公司(「本公司」)股份，請立即將本通函連同隨附之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、註冊證券交易商或其他代理，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之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本通函全部或任何部份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。

## GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED

### 綠地香港控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：337)

關連交易：

出售上海思博教育的67.14%股權及股東貸款

及

股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



新百利融資有限公司

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至10頁。獨立董事委員會函件載於本通函第11頁。新百利融資意見函件載於本通函第12至26頁，當中載有向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於二零一六年三月四日(星期五)上午九時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店七樓寶雲廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第39至40頁。另隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司(<http://www.greenlandhk.com>)之網站。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格列明之指示填妥該表格及簽署，並盡快且無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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(視乎情況而定)並於會上表決。在此情況下，代表委任表格將視為已撤銷論。

二零一六年二月十八日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	11
新百利融資函件 .....	12
附錄一 – 估值報告 .....	27
附錄二 – 一般資料 .....	32
股東特別大會通告 .....	39

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	買方、上海康橋及深圳匯博就該交易於二零一六年一月二十二日訂立的《上海市產權交易合同》
「細則」	指	本公司現有的組織章程細則
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	綠地香港控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其普通股在聯交所主板上市(股份代號：337)
「完成」	指	根據該協議的條款及條件完成該交易
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「代價」	指	出售上海思博教育67.14%股權及股東貸款的總代價，約為人民幣349,000,000元(約416,000,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，為獨立估值師
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以供獨立股東根據(其中包括相關法律、規則、法規及守則)上市規則考慮及酌情批准(其中包括)該協議及其項下擬進行的該交易
「綠地集團」	指	綠地控股及其子公司(不包括本集團)

## 釋 義

「綠地控股」	指	綠地控股股份有限公司，根據中國法律成立的公司，並於上海證券交易所上市(股票代碼：600606.SH)，為本公司控股股東
「本集團」	指	本公司及其子公司的統稱
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即張英潮先生、方和先生、太平紳士及關啟昌先生)組成的董事會獨立委員會，成立目的為就該協議向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除根據上市規則須於股東特別大會上就批准該協議的決議案放棄表決的股東以外的股東
「最後實際可行日期」	指	二零一六年二月十五日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海康橋」	指	上海康橋半島(集團)有限公司，根據中國法律成立的有限公司

## 釋 義

「上海思博教育」	指	上海思博教育發展有限公司，根據中國法律成立的有限公司，由上海康橋及深圳匯博分別擁有67.14%及32.86%
「上海新華發行」或「買方」	指	上海新華發行集團有限公司，根據中國法律成立的有限公司，由綠地集團擁有39%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.50港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	欠負上海康橋的貸款，未償還本金額約為人民幣28,000,000元(約33,000,000港元)
「深圳匯博」	指	深圳市匯博投資發展有限公司，根據中國法律成立的有限公司，除上文所披露因其於上海思博教育持有股權而屬於本公司關連人士外，為獨立第三方
「新百利融資」	指	新百利融資有限公司，為根據證券及期貨條例獲准從事第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「子公司」	指	具有上市規則賦予的涵義
「該交易」	指	按該協議擬定出售上海思博教育的67.14%股權及股東貸款
「%」	指	百分比

**GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED**  
**綠地香港控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：337)

執行董事：

陳軍先生(主席兼行政總裁)

王偉賢先生(名譽主席)

侯光軍先生(首席營運官)

吳正奎先生

王煦菱女士

游德鋒先生(首席財務官)

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

張英潮先生

方和先生太平紳士

關啟昌先生

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中99號

中環中心

57樓5711室

敬啟者：

關連交易：

**出售上海思博教育的67.14%股權及股東貸款**  
**及**  
**股東特別大會通告**

緒言

本公司於二零一六年一月二十二日宣佈，上海康橋(為本公司的子公司)訂立該協議，以向上海新華發行出售上海思博教育的67.14%股權及股東貸款，總代價約為人民幣349,000,000元(約416,000,000港元)。

本通函旨在向閣下提供以下資料(其中包括)：(i)該協議及其項下擬進行的該交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件，當中載有其就該協議及其項下擬進行的該交易所提供的推薦建議；(iii)獨立財務顧問新百利融資就該協議及其項下擬進行的該交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，並向閣下發出股東特別大會通告。

## 董事會函件

### 該協議

該協議的主要條款概述如下：

- 日期：二零一六年一月二十二日
- 賣方：上海康橋
- 買方：上海新華發行
- 目標公司：上海思博教育
- 代價：總代價約為人民幣349,000,000元(約416,000,000港元)，包括：
- (i) 上海思博教育67.14%股權的購買價約人民幣321,000,000元(約382,000,000港元)；及
  - (ii) 股東貸款的購買價約人民幣28,000,000元(約33,000,000港元)。
- 標的事宜：上海思博教育67.14%股權及股東貸款。
- 該協議的其他訂約方：深圳匯博(持有上海思博教育的32.86%股權及股東貸款為數約人民幣4,000,000元(約4,760,000港元))亦有訂立該協議，以按照相同的定價基準及其他條款向上海新華發行出售其於上海思博教育的32.86%股權及其股東貸款。

深圳匯博主要從事投資經營教育及相關的服務業。

於該協議日期，本公司確認，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除上文所披露因其於上海思博教育持有股權而屬於本公司關連人士外，深圳匯博為獨立於本公司、綠地控股及上海康橋的第三方。

### 條件

該交易須待本公司按照上市規則規定取得獨立股東批准後方始完成。

## 支付條款

買方須按以下方式以現金支付代價：

1. 在簽立該協議後五個工作日內，買方須向上海康橋支付約人民幣109,000,000元(約130,000,000港元)；
2. 在上海文化產權交易所出具產權交易憑證後十個工作日內，買方須向上海康橋支付約人民幣171,200,000元(約204,000,000港元)；及
3. 在向登記主管部門登記股份轉讓後十個工作日內，買方須向上海康橋支付約人民幣68,500,000元(約82,000,000港元)。

完成後，上海思博教育將不再為本集團的子公司。

## 總代價的釐定基準

代價乃雙方經公平磋商後達致，並參考上海思博教育的財務狀況及業務前景以及獨立估值師於二零一五年九月三十日就上海思博教育的股權及股東貸款所編製的估值報告後釐定。估值報告為釐定代價所參考的基準之一，但並非主要基準。估值報告計及上海思博教育的資產減去其未償還負債(除任何股東貸款外)，以達致以下載列的淨資產值，而估值報告則記錄物業估值。由於估值範圍不同，因此其價值亦各異。買方不會同意純粹根據上海思博教育的物業價值釐定其購買價。估值師乃由買方而非本公司委任，因此本集團與估值師並無直接關係。鑒於買方僅對收購全部權益感興趣，故此以出售上海思博教育全部權益為基準而進行有關磋商。因此，上海思博教育的控股股權並無應佔溢價，購買價乃按比例劃分。

根據上述估值報告，上海思博教育於二零一五年九月三十日的評定綜合淨資產值約為人民幣478,000,000元(約569,000,000港元)。截至二零一三年十二月三十一日止年度，上海思博教育資產的應佔稅前及稅後虧損淨額分別為人民幣2,000,000元及人民幣4,000,000元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，上海思博教育資產的應佔稅前及稅後純利分別約為人民幣11,000,000元及人民幣10,000,000元。其收益及溢利主要來自學費，於截至二零一四年十二月三十一日止年度的收益約為人民幣90,000,000元。



## 董事會函件

完成後，經計及上海康橋於上海思博教育的67.14%股權及股東貸款(「該等權益」)後，估計上海康橋將會就該交易實現本公司擁有人應佔稅前收益約人民幣241,000,000元(約287,000,000港元)，此乃按照代價與上海康橋於該等權益的總投資成本及相關開支之間的差額計算。該交易將予記錄的實際收益須經審核後方始作實，可能有別於完成時的估計金額。

上海康橋從二零零四年起持有其上海思博教育股權，即已超過12個月。

### 一般資料

本集團主要在中國多個城市(包括上海、昆明、黃山、蘇州、常熟、無錫、海口及太原)從事房地產開發。

綠地控股為總部設於中國上海的企業，主要從事房地產、能源及金融業務。綠地控股間接持有本公司全部已發行股本約59%。

上海康橋主要從事房地產開發。

上海思博教育主要透過其職業技術學院從事教育投資。

上海新華發行主要從事文化產業的投資和經營。

### 進行該交易的原因及好處

董事認為，該交易將可加強本公司的現金流狀況，並提供額外資本資源，以供本公司捕捉房地產市場的其他投資機遇。該交易產生的所得款項將用作本公司一般營運資金。

董事會(不包括將會在考慮獨立財務顧問的推薦建議後提供意見的獨立非執行董事)認為，該交易按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。由於存在利益衝突，陳軍先生及吳正奎先生已於董事會會議上放棄表決。

## 上市規則涵義

於最後實際可行日期，綠地控股間接持有本公司全部已發行普通股股本中約59%權益，根據上市規則為本公司的關連人士。綠地集團持有上海新華發行約39%股權。因此，上海新華發行為綠地控股的聯繫人(定義見上市規則)，根據上市規則為本公司的關連人士。由於該交易的最高適用百分比率超過5%，因此，該交易亦構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，藉以在考慮獨立財務顧問的推薦建議後，就該協議的條款是否公平合理及如何就股東特別大會上提呈的決議案表決向獨立股東提供意見。新百利融資已獲委任為獨立財務顧問，就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東作出推薦建議。

## 股東特別大會

本公司將於二零一六年三月四日(星期五)上午九時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店七樓寶雲廳舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的該交易。股東特別大會通告載於本通函第39至40頁。

由於本公司將不會為就釐定股東出席股東特別大會及於會上表決的資格而暫停辦理股份過戶登記手續，因此只有在股東特別大會時身為股份登記持有人之人士(根據股東名冊)方合資格出席股東特別大會及於會上表決。

為符合資格出席股東特別大會及於會上表決，未登記的股份持有人應確保所有過戶文件連同相關股票必須在不遲於二零一六年三月三日下午四時三十分前交回卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

綠地控股及其聯繫人(包括格隆希瑪國際有限公司)將須就有關該協議的普通決議案放棄表決。除已披露者外，於最後實際可行日期，本公司概不知悉有任何其他股東將須就將於股東特別大會上提呈以供獨立股東考慮及酌情批准該協議的普通決議案放棄表決。

## 董事會函件

用於委任代表的代表委任表格隨本通函一併寄發，並刊載於香港交易及結算所有有限公司(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司(<http://www.greenlandhk.com>)之網站。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按照代表委任表格列明之指示填妥該表格，並最遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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(視乎情況而定)並於會上表決。在此情況下，代表委任表格將視為已撤銷論。

根據上市規則第13.39(4)條及細則，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。本公司將於股東特別大會後，根據上市規則指定的方式發表有關投票結果的公告。

### 推薦建議

獨立董事委員會已告成立，以就該協議及其項下擬進行的該交易向獨立股東提供意見。新百利融資已獲委任為獨立財務顧問，就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東作出推薦建議。

務請閣下垂注本通函第11頁所載獨立董事委員會的推薦建議。另請閣下垂注新百利融資就上述事宜致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，全文載於本通函第12至26頁。

獨立董事委員會考慮新百利融資的意見後，認為該協議按一般商業條款訂立，其項下擬進行的該交易的條款亦公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

董事(不包括陳軍先生及吳正奎先生，彼等因利益衝突已於董事會會議上放棄表決，亦不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的推薦建議後就該協議發表意見)認為，該協議及其項下擬進行的該交易的條款已經過公平磋商，雖然並非在本集團日常及一般業務過程中訂立，但按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，藉以批准該協議及其項下擬進行的該交易。

## 董事會函件

### 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

本通函及隨附代表委任表格的英文本與中文本如有任何歧義，概以英文本為準。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
綠地香港控股有限公司  
主席  
陳軍  
謹啟

二零一六年二月十八日

就本通函而言，已在適用情況下採用匯率1.00港元=人民幣0.8396元作貨幣換算之用。此匯率僅供說明用途，概不表示任何港元或人民幣款額已經、原可或可能按該匯率兌換。

**GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED**  
**綠地香港控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：337)

敬啟者：

**關連交易：**

**出售上海思博教育的67.14%股權及股東貸款**

吾等提述本公司日期為二零一六年二月十八日向股東刊發的通函(「通函」)，本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，通函所界定的詞彙與本函件所用者具相同涵義。

根據上市規則，該協議項下擬進行的該交易構成本公司的關連交易，須待獨立股東批准後方始作實。

吾等已獲董事會委任，藉以在考慮新百利融資出具的推薦建議後，考慮該協議的條款，並就吾等認為該協議項下擬進行的關連交易是否公平合理並符合本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見。新百利融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函所載的董事會函件及新百利融資的意見函件。經考慮新百利融資意見函件所載新百利融資所考慮的主要因素及理由和意見後，吾等認為該協議的條款雖然並非在本集團日常及一般業務過程中訂立，但按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上表決贊成股東特別大會通告所載的普通決議案，藉以批准該協議及其項下擬進行的該交易。

此 致

列位股東 台照

代表

**獨立董事委員會**

**獨立非執行董事**

**張英潮**

**方和太平紳士**

**關啟昌**

謹啟

二零一六年二月十八日

## 新百利融資函件

以下為新百利融資向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，乃為收錄於本通函而編製。



新百利融資有限公司  
香港  
皇后大道中29號  
華人行  
20樓

敬啟者：

### 關連交易： 出售上海思博教育的67.14%股權及股東貸款

#### 緒言

茲提述吾等獲委任就上海康橋根據日期為二零一六年一月二十二日的該協議向上海新華發行出售其持有的上海思博教育67.14%股權及股東貸款，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該交易詳情載於日期為二零一六年二月十八日向股東發出的通函（「通函」）內，本函件為通函的一部分。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。

於最後實際可行日期，綠地控股間接持有 貴公司全部已發行普通股股本中約59%權益，根據上市規則為 貴公司的關連人士。綠地集團持有上海新華發行約39%股權。因此，上海新華發行為綠地控股的聯繫人（定義見上市規則），故此根據上市規則為 貴公司的關連人士。由於該交易的最高適用百分比率超過5%，因此，該交易亦構成 貴公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事（即張英潮先生、方和先生太平紳士及關啟昌先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以就該協議條款是否按一般商業條款訂立及公平合理，且是否符合 貴公司及股東的整體利益而向獨立股東提供意見。吾等（新百利融資）已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 新百利融資函件

吾等與 貴公司、綠地控股、上海新華發行或彼等各自的主要股東或緊密聯繫人並無聯繫，因此被視為合資格就該交易提供獨立意見。除 貴公司就是項委任應付予吾等的正常專業費用外，吾等概無根據任何安排向 貴公司、綠地控股、上海新華發行或彼等各自的主要股東或聯繫人收取任何費用或利益。

吾等達致意見時已審閱(其中包括)該協議、 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的年度報告(「年報」)、 貴公司截至二零一五年六月三十日止六個月的中期報告(「中期報告」)及通函所載的資料。

吾等依賴董事及 貴集團管理層(「管理層」)所提供的資料及事實以及所發表的意見，並假設該等資料、事實及意見在各重大方面均屬真實、準確及完備，且直至股東特別大會日期止仍然如此。吾等已就獨立合資格香港估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於二零一五年十一月三十日對上海思博教育持有的物業權益(「該物業」)進行的估值與其進行討論。吾等亦已向董事尋求並獲董事確認，吾等已獲提供所有重大相關資料，且向吾等提供的資料及發表的意見並無遺漏任何重大事實。吾等概無理由懷疑所獲提供資料的真實性或準確性，亦無理由相信當中遺漏或隱瞞任何重大資料。吾等依賴有關資料，並認為所獲得的資料足以供吾等達致本函件所載的意見及推薦建議，並為吾等依賴有關資料提供理據。然而，吾等並無就 貴集團及上海思博教育的業務、事務及財務狀況進行任何獨立調查，亦無獨立查核所獲提供的資料。

### 主要考慮因素及理由

在考慮該協議的條款對獨立股東而言是否屬公平合理時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 貴集團的資料

貴集團主要在中國多個城市(包括上海、昆明、黃山、蘇州、常熟、無錫、海口及太原)從事房地產開發。於最後實際可行日期， 貴集團於中國多個主要城市擁有32個處於不同發展階段的房地產項目。此外， 貴集團亦持有三座酒店的權益，分別為蘇州輝盛閣國際公寓、上海假日酒店及黃山綠地皇冠假日酒店。於二零一五年六月三十日， 貴集團持有土地儲備約14,300,000平方米，策略性地分佈於長江三角洲及南中國沿海地區主要城市的黃金地段。



## 新百利融資函件

以下分別載列 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一四年六月三十日及二零一五年六月三十日止六個月的財務表現摘要(摘錄自年報及中期報告)：

### 經營業績

	截至六月三十日 止六個月		截至十二月三十一日 止年度	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (經審核)	二零一三年 人民幣千元 (經審核)
收益	1,001,228	1,464,980	2,840,025	5,447,768
• 物業銷售	751,265	1,177,966	2,262,698	5,053,770
• 教育	60,595	39,565	89,739	73,625
• 其他分部	189,368	247,449	487,588	320,373
毛利	255,111	322,943	779,116	1,446,415
毛利率	25.5%	22.0%	27.4%	26.6%
投資物業公允價值 收益/(虧損)	293,759	115,821	522,212	(80,539)
除稅前溢利	102,036	128,887	501,072	516,319
以下人士應佔年/ 期內溢利/(虧損)：				
• 貴公司擁有人	87,622	25,113	107,690	34,513
• 非控股權益	(17,304)	(21,265)	(43,569)	(1,363)

物業銷售收益為 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一五年六月三十日止六個月(「回顧期間」)的主要收入來源，佔 貴集團各年度/期間總收益的75%以上。教育業務分部收益(即上海康橋應佔上海思博教育全部收益)佔 貴集團於回顧期間各年度/期間總收益約1%至6%。 貴集團的其他分部收益包括物業租賃、物業管理及其他相關服務、酒店及相關服務營運。

截至二零一四年十二月三十一日止年度(「二零一四年財政年度」)，物業銷售收益佔 貴集團整體收益約79.7%。與截至二零一三年十二月三十一日止年度(「二零一三年財政年度」)相比，二零一四年財政年度的收益劇減，主要是由於二零一四年財政年度的已交付建築面積(「建築面積」)較二零一三年財政年度減少44%。



## 新百利融資函件

二零一四年財政年度 貴公司擁有人應佔溢利較二零一三年財政年度顯著增加約212%，主要是二零一四年財政年度有投資物業公允價值收益約人民幣522,000,000元所致。

截至二零一五年六月三十日止六個月(「二零一五年上半年」)，物業銷售收益佔 貴集團整體收益約75.0%。 貴集團的收益較截至二零一四年六月三十日止六個月(「二零一四年上半年」)下跌約31.7%，主要由於二零一四年上半年已售出及交付建築面積減少約10%。

二零一五年上半年 貴公司擁有人應佔溢利較二零一四年上半年顯著增加約249%，主要由於投資物業公允價值收益由二零一四年上半年約人民幣116,000,000元大增至二零一五年上半年約人民幣294,000,000元，以及於二零一五年上半年撥回中國土地增值稅撥備約人民幣96,000,000元。

以下分別載列 貴集團於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日的簡明綜合財務狀況表概要(摘錄自年報及中期報告)：

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業、廠房及設備	1,558,371	1,619,850
發展中物業	16,538,319	17,599,647
投資物業	6,423,000	5,722,000
其他非流動資產	1,628,120	1,804,791
<b>非流動資產總額</b>	<b>26,147,810</b>	<b>26,746,288</b>
發展中物業	7,476,859	4,489,993
已建成待售物業	1,858,689	1,727,423
應收賬款、其他應收款項及預付按金	3,692,845	2,584,310
其他流動資產	357,925	302,211
受限制現金	313,157	156,693
現金及現金等價物	3,563,584	5,032,763
<b>流動資產總額</b>	<b>17,263,059</b>	<b>14,293,393</b>
<b>資產總額</b>	<b>43,410,869</b>	<b>41,039,681</b>

## 新百利融資函件

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
計息貸款	1,469,358	1,227,105
應付賬款、其他應付款項及預收款項	16,846,672	19,314,718
其他流動負債	562,093	766,715
<b>流動負債總額</b>	<b>18,878,123</b>	<b>21,308,538</b>
計息貸款	7,821,909	4,454,928
債券	8,774,587	8,763,401
其他非流動負債	585,111	522,228
<b>非流動負債總額</b>	<b>17,181,607</b>	<b>13,740,557</b>
<b>負債總額</b>	<b>36,059,730</b>	<b>35,049,095</b>
貴公司擁有人應佔權益總額	6,997,370	5,618,938
非控股權益	353,769	371,648
<b>權益總額</b>	<b>7,351,139</b>	<b>5,990,586</b>

於二零一五年六月三十日，貴集團的主要資產為主要位於中國的發展中物業、已建成待售物業及投資物業，賬面值合共約為人民幣32,297,000,000元。貴集團的其他主要資產包括現金及銀行結餘(包括受限制現金)約人民幣3,877,000,000元以及應收賬款、其他應收款項及預付按金(用於收購土地使用權)約人民幣3,693,000,000元。

於二零一五年六月三十日，貴集團的主要負債包括應付賬款、其他應付款項及預收客戶款項約人民幣16,847,000,000元、應付債券約人民幣8,775,000,000元及計息貸款約人民幣9,291,000,000元。

根據貴集團於二零一五年六月三十日的淨債項(定義為借貸總額減去現金及銀行結餘(包括受限制現金))約人民幣14,189,000,000元及權益總額約人民幣7,351,000,000元，貴集團於二零一五年六月三十日的負債比率淨額(定義為淨債項除以權益總額)約為1.93。

## 2. 上海思博教育的資料

### (i) 上海思博教育的背景

於該協議日期及最後實際可行日期，貴公司的非全資子公司上海康橋擁有上海思博教育的67.14%股權及股東貸款為數約人民幣28,000,000元（相等於約33,000,000港元）。深圳匯博持有上海思博教育的餘下32.86%股權及股東貸款為數人民幣4,000,000元（相等於約4,760,000港元）。誠如通函內的董事會函件所述，除上文披露因其於上海思博教育持有股權而屬於貴公司關連人士外，深圳匯博為獨立於貴公司、綠地控股及上海康橋的第三方。

上海思博教育連同其子公司（統稱「上海思博教育集團」）主要從事教育投資及經營職業技術學院。誠如管理層所提供，上海康橋及深圳匯博於二零零一年共同成立上海思博教育，在上海設立一所職業技術學院。職業技術學院於二零零三年開始收生，現時約有4,000名全日制學生。職業技術學院提供與護理、國際商務、工程技術及應用藝術相關的課程。

誠如通函內的董事會函件所述，截至二零一三年十二月三十一日止年度，上海思博教育集團資產的應佔稅前及稅後虧損淨額分別為人民幣2,000,000元及人民幣4,000,000元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，上海思博教育集團資產的應佔稅前及稅後純利分別為人民幣11,000,000元及人民幣10,000,000元。誠如上文「1. 貴集團的資料」一節所述，截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一五年六月三十日止六個月，上海康橋應佔上海思博教育收益佔貴集團的總收益分別不足7%。

誠如管理層所提供，於二零一五年六月三十日，上海思博教育集團的未經審核綜合資產總額約為人民幣370,000,000元（相等於約441,000,000港元），主要包括該物業的賬面值約人民幣243,000,000元（相等於約289,000,000港元）和現金及銀行結餘約人民幣76,000,000元（相等於約91,000,000港元）。於二零一五年六月三十日，上海思博教育集團的未經審核綜合負債總額約為人民幣251,000,000元（相等於約299,000,000港元）。於二零一五年六月三十日，上海思博教育集團的未經審核綜合淨資產約為人民幣119,000,000元（相等於約142,000,000港元）。

(ii) 該物業的估值

該物業已由戴德梁行進行估值，而該物業於二零一五年十一月三十日現況下市值的估值報告及證書全文(「估值報告」)載於通函附錄一。根據估值報告，於二零一五年十一月三十日，該物業於現況下的市值為人民幣740,000,000元(相等於約881,000,000港元)(「估值」)，此乃假設已就該物業的所有建築物取得所有有效的房地產權證。

吾等已審閱估值報告，並就估值方法、估值所採用的基準及假設以及達致估值所作出的調整與戴德梁行進行討論。吾等備悉戴德梁行主要參考折舊重置成本(「折舊重置成本」)法對該物業進行估值。折舊重置成本乃根據土地現時用途的市值估計(經參考相關土地的可資比較銷售，惟須作出適當調整，包括但不限於地點、時間、大小等)，加上改進的現時總重置(重建)成本，扣減實物損耗及所有相關形式報廢及優化的撥備。價值視有關實體使用資產的整體潛力而定。

吾等從估值報告備悉，基於該物業的該等建築物和構築物的特定性質和受限制用途，因此戴德梁行主要參照折舊重置成本法評估該物業。吾等亦從估值報告備悉，在缺少可識別市場銷售可資比較對象時，折舊重置成本法一般能可靠表明特定性質及設計的建築物的物業價值。鑒於該等背景，吾等認為，上述市場常用的估值方法乃釐定該物業市值的合理及適當方法。此外，吾等已根據上市規則第13.80條附註(1)(d)的規定(i)與戴德梁行進行訪談，並查詢其專業知識以及其與 貴集團、交易的其他各方及 貴集團或交易的另一方的關連人士的任何現有或過往的關係；(ii)審閱聘用條款(特別注意其工作範圍，有關工作範圍是否與所須發表的意見相稱，以及工作範圍上有沒有任何可能對估值報告、意見或陳述中所給予的肯定程度造成不利影響的限制)；及(iii)評估 貴集團或交易的另一方已向戴德梁行作出的申述是否與吾等所知的相符。

### 3. 該交易的背景及理由

誠如通函內的董事會函件所述，董事認為該交易將可加強 貴公司的現金流狀況，並提供額外資本資源，以供 貴公司捕捉房地產市場的其他投資機遇。

貴公司告知吾等，教育業務並非 貴集團的核心業務。誠如上文「1. 貴集團的資料」一節所述，截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一五年六月三十日止六個月，上海康橋應佔上海思博教育收益佔 貴集團的總收益分別不足7%。有鑒於此，預期該交易將不會對 貴集團的主要業務造成重大不利影響。此外，該交易為 貴集團提供機會，讓 貴集團能夠變現其於上海思博教育的投資並獲利，進而加強 貴集團的現金流狀況及流動資金。因此，吾等贊同董事會的意見，認為訂立該協議符合 貴公司及股東的整體利益。

誠如通函內的董事會函件所述，該交易產生的所得款項將用作 貴公司一般營運資金。

### 4. 該協議的條款

根據該協議，上海康橋有條件同意向上海新華發行出售其持有的全部上海思博教育股權及股東貸款。深圳匯博亦有訂立該協議，以按照相同的定價基準及其他條款向上海新華發行出售其於上海思博教育的32.86%股權及其股東貸款。

總代價約為人民幣349,000,000元(相等於約416,000,000港元)，包括：

- (i) 上海思博教育67.14%股權的購買價約人民幣321,000,000元(相等於約382,000,000港元)(「股權代價」)；及
- (ii) 股東貸款的購買價約人民幣28,000,000元(相等於約33,000,000港元)。

誠如通函內的董事會函件所述，代價乃雙方經公平磋商後達致，並參考上海思博教育的財務狀況及業務前景以及獨立估值師於二零一五年九月三十日就上海思博教育的股權及股東貸款所編製的估值報告後釐定。根據上述估值報告，上海思博教育於二零一五年九月三十日的評定綜合淨資產值約為人民幣478,000,000元(相等於約569,000,000港元)。此外，通函內的董事會函件披露，鑒於買方僅對收購全部權益感興趣，故此該交易各訂約方以出售上海思博教育全部權益為基準而進行磋商。因此，上海思博教育的控股股權並無應佔溢價，購買價乃按比例劃分。

上海新華發行須按以下方式以現金支付代價：

- 1) 在簽立該協議後五個工作日內，買方須向上海康橋支付約人民幣109,000,000元(相等於約130,000,000港元)；
- 2) 在上海文化產權交易所出具產權交易憑證後十個工作日內，買方須向上海康橋支付約人民幣171,200,000元(相等於約204,000,000港元)；及
- 3) 在向登記主管部門登記股份轉讓後十個工作日內，買方須向上海康橋支付約人民幣68,500,000元(相等於約82,000,000港元)。

根據該協議，該交易須待 貴公司按照上市規則規定取得獨立股東批准後方始完成。完成該交易後，上海思博教育將不再為 貴公司的子公司。

此外，據中國法律顧問告知 貴公司，儘管於二零一五年十一月三十日尚未取得該物業部分建築物的房地產權證，上海康橋出售上海思博教育的67.14%股權為合法及有效，並不違反中國法律，亦不存在 貴公司違反中國法律而可能導致該協議無效的情況。

(i) 股權代價

誠如 貴公司所提供，上海思博教育於二零一五年十一月三十日的未經審核綜合淨資產約為人民幣179,000,000元。為進行分析，吾等已考慮根據上海思博教育於二零一五年十一月三十日的未經審核綜合淨資產計算的上海思博教育經調整綜合淨資產值(「經重估淨資產值」)，並參考於二零一五年十一月三十日的估值作出調整。 貴公司估計的經重估淨資產值如下：

約人民幣  
百萬元

上海思博教育擁有人於二零一五年十一月三十日 應佔的未經審核綜合淨資產(附註1)	179
加：	
於二零一五年十一月三十日 的估值產生的重估盈餘(附註2)	298
	477
於二零一五年十一月三十日的經重估淨資產值	477
上海思博教育67.14%股權應佔的經重估淨資產值	320

附註：

1. 此項資料由 貴公司根據上海思博教育截至二零一五年十一月三十日止十一個月期間的未經審核綜合管理賬目提供。
2. 此金額指 貴公司根據估值報告所披露人民幣740,000,000元的估值(假設已取得該物業的所有建築物的所有有效房地產權證)，經扣除該物業於二零一五年十一月三十日的賬面值約人民幣342,000,000元及相關潛在中國稅項負債約人民幣100,000,000元(乃根據重估盈餘總額約人民幣398,000,000元(即人民幣740,000,000元的估值減去約人民幣342,000,000元的該物業賬面值)乘以中國企業所得稅率25%計算)所估計的重估盈餘淨額，並假設已取得估值報告所列訂約將予收購的該等物業的國有土地使用權證。

## 新百利融資函件

股權代價約人民幣321,000,000元，較上海思博教育67.14%股權應佔的經重估淨資產值約人民幣320,000,000元(相等於約381,000,000港元)溢價約人民幣1,000,000元，吾等認為有利於 貴集團。

為進行比較，吾等已識別三間在聯交所主板上市的公司(「可資比較公司」)，該等公司(i)按其各自已刊發的年度報告所載，於最近一個財政年度主要從事與上海思博教育相若的業務，即教育投資；及(ii)其各自的收益至少50%來自教育業務，且於上一個申報的財政年度錄得溢利。根據上述準則，吾等認為可資比較公司已經盡列相關的可供比較公司。

公司	於最後	於最後	最新公佈的	最新公佈的	市盈率	市賬率
	實際可行 日期的股份 收市價	實際可行 日期的市值	最新公佈的 股權持有人 應佔盈利	股權持有人 應佔綜合 淨資產值		
	港元 (附註1)	百萬港元 (附註1)	百萬港元 (附註1)	百萬港元 (附註1)	倍 (附註2)	倍 (附註3)
中國創聯教育集團 有限公司 (股份代號：2371)	0.138	642.0	28.9	804.7	22.2	0.8
中國楓葉教育集團 有限公司 (股份代號：1317)	4.240	5,765.0	244.8	2,158.5	23.5	2.7
香港教育(國際)投資 集團有限公司 (股份代號：1082)	0.065	148.3	33.0	336.5	4.5	0.4
				平均	16.8	1.3
				最低	4.5	0.4
				最高	23.5	2.7
上海思博教育		382.0 (附註4)	8.0 (附註5)	95.2 (附註6)	47.8 (附註7)	4.0 (附註8)

資料來源： 聯交所網站



附註：

1. 可資比較公司於最後實際可行日期的股份收市價及市值來源自聯交所網站。可資比較公司的市值乃根據其各自於最後實際可行日期的股份收市價及已發行股份數目計算。可資比較公司股權持有人應佔盈利及綜合淨資產值乃摘錄自可資比較公司各自的最新年度／中期報告。
2. 可資比較公司的歷史市盈率(「**市盈率**」)乃根據其最新的股權持有人應佔盈利及於最後實際可行日期的市值計算。
3. 可資比較公司的歷史市賬率(「**市賬率**」)乃根據其最新的股權持有人應佔綜合淨資產值及於最後實際可行日期的市值計算。
4. 即股權代價人民幣321,000,000元(相等於約382,000,000港元)。
5. 即上海康橋應佔上海思博教育截至二零一四年十二月三十一日止年度純利。
6. 即上海康橋應佔上海思博教育於二零一五年六月三十日未經審核綜合淨資產值。
7. 上海思博教育的市盈率乃根據以下各項計算：(i)上海康橋於上海思博教育的67.14%股權的股權代價；及(ii)上海康橋應佔上海思博教育截至二零一四年十二月三十一日止年度純利。
8. 上海思博教育的市賬率乃根據以下各項計算：(i)上海康橋於上海思博教育的67.14%股權的股權代價；及(ii)上海康橋應佔上海思博教育於二零一五年六月三十日未經審核綜合淨資產值。
9. 就本表而言，人民幣乃按人民幣0.8396元兌1.00港元的平均匯率換算為港元，僅供說明用途。

在可資比較公司中，中國楓葉教育集團有限公司(「**中國楓葉**」)在中國從事學校營運。儘管中國楓葉主要於中國多個城市提供中小學教育，而上海思博教育集中於上海提供職業技術教育，但中國楓葉及上海思博教育均於中國管理及經營實體學校／校園。因此，吾等認為與上海思博教育相對上較為相似。吾等從上表備悉，股權代價除以上海康橋應佔上海思博教育截至二零一四年十二月三十一日止年度純利／上海思博教育於二零一五年六月三十日未經審核綜合淨資產值所計算得出的市盈率及市賬率，分別約為47.8倍及約4.0倍，較中國楓葉於最後實際可行日期的市盈率及市賬率分別約23.5倍及約2.7倍為高，而吾等認為有利。

若計及所有可資比較公司，可資比較公司的市盈率介乎約4.5倍至約23.5倍，平均約為16.8倍。吾等從上表備悉，股權代價除以上海康橋應佔上海思博教育截至二零一四年十二月三十一日止年度純利所計算得出的市盈率約為47.8倍，較所有可資比較公司的市盈率高，而吾等認為有利。可資比較公司的市賬率介乎約0.4倍至約2.7倍，平均約為1.3倍。吾等從上表備悉，股權代價除以上海康橋應佔上海思博教育於二零一五年六月三十日未經審核綜合淨資產值所計算得出的市賬率約為4.0倍，較所有可資比較公司的市賬率高，而吾等亦認為有利。

(ii) 股東貸款的代價

股東貸款為無抵押貸款，按年利率6.6%計息。

據管理層告知，股東貸款的轉讓價格約為人民幣28,000,000元(相等於約33,000,000港元)，相等於截至二零一五年九月三十日的未償還股東貸款結餘約人民幣28,000,000元。

考慮到(i)股權代價較上海思博教育67.14%股權應佔的經重估淨資產值溢價約人民幣1,000,000元；(ii)股權代價分別除以上海康橋應佔上海思博教育截至二零一四年十二月三十一日止年度純利及上海思博教育於二零一五年六月三十日未經審核綜合淨資產值所計算得出的市盈率及市賬率，均較所有可資比較公司的市盈率及市賬率高；(iii)股東貸款的轉讓價格乃參考股東貸款最新的未償還結餘按等額基準釐定；(iv)如通函內的董事會函件所述，該交易的定價基準及其他條款與深圳匯博(除因其於上海思博教育持有股權而屬於 貴公司關連人士外，為獨立於 貴公司、綠地控股及上海康橋的第三方)向上海新華發行出售其於上海思博教育的32.86%股權相同；(v)如下文「該交易對 貴集團的財務影響—盈利」一節所述，估計上海康橋將會就該交易實現 貴公司擁有人應佔稅前收益約人民幣241,000,000元(相等於約287,000,000港元)；及(vi)該交易為 貴集團帶來的其他好處，包括預期可改善 貴集團的現

金流並提供額外資本資源，為 貴集團捕捉房地產市場的合適投資機遇提供資本儲備，吾等認為該協議的條款(包括代價)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

## 7. 該交易對 貴集團的財務影響

### (i) 盈利

完成後，上海思博教育將不再為上海康橋的子公司。因此，上海思博教育的財務業績及狀況將不會再併入 貴公司的綜合財務報表。誠如通函內的董事會函件所述，完成後，經計及上海康橋於上海思博教育的67.14%股權及股東貸款(「該等權益」)後，估計上海康橋將會就該交易實現 貴公司擁有人應佔稅前收益約人民幣241,000,000元(相等於約287,000,000港元)，此乃按照代價與上海康橋於該等權益的總投資成本及相關開支之間的差額計算。但股東務應注意，該交易將予記錄的實際收益須經審核後方始作實，可能有別於估計金額。據 貴公司表示，預計完成該交易將不會對 貴集團的業務及表現產生任何重大不利影響。

### (ii) 淨資產

鑒於代價較上海康橋應佔上海思博教育於二零一五年六月三十日的未經審核淨資產及股東貸款的總和出現溢價，並將以現金悉數償付，因此預期該交易完成後，該交易將可提高 貴集團的淨資產值。

### (iii) 營運資金

由於代價將全數以現金償付，因此預期該交易完成後，將可加強 貴集團的營運資金狀況。

基於上述各項，吾等認為，該交易將不會對 貴集團緊隨該交易完成後的盈利、淨資產及營運資金產生重大不利影響。

## 新百利融資函件

### 推薦建議

經計及上述主要因素及理由後，吾等認為該交易乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。吾等認為，訂立該協議符合 貴公司及其股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，而吾等本身亦建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，藉以批准該交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
新百利融資有限公司  
董事  
譚思嘉  
謹啟

二零一六年二月十八日

譚思嘉女士為證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人，並為新百利融資的負責人員，根據證券及期貨條例進行第六類(就機構融資提供意見)受規管活動，在企業融資行業擁有逾12年經驗。

以下為戴德梁行就上海思博教育的物業權益編撰的估值報告全文，乃為收錄於本通函而編製。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

### 估值指示、目的及日期

吾等遵照閣下指示，對綠地香港控股有限公司（「貴公司」）及其子公司（下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益之物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便就有關物業於二零一五年十一月三十日（「估值日期」）之市值向貴集團提供吾等之意見。

### 市值定義

吾等對該物業所作估值指其市值，而市值根據香港測量師學會出版的香港測量師學會評估準則（二零一二年版本）界定為「自願買家與自願賣家在進行適當推銷後於估值日期以公平交易方式進行資產或負債交易所估計金額，而雙方在知情、審慎情況下自願進行交易」。

### 估值基準及假設

吾等對該物業進行之估值不包括因特別條款或情況（如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士所授出特別代價或優惠或任何特別價值因素）所引致估計價格上升或下跌。

吾等之估值並無考慮有關該物業所產生任何抵押、按揭或欠款或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除非另有指明，否則吾等假設該物業並無任何可能對其價值構成影響之繁重產權負擔、限制及支出。

吾等對該物業進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載的規定以及香港測量師學會出版的香港測量師學會評估準則(二零一二年版本)。

為該物業進行估值時，吾等假設該物業在支付象徵式土地使用年費後於指定期限獲授可轉讓土地使用權，且已全數支付地價。吾等依賴 貴集團就該物業業權所發表意見。就吾等之估值而言，吾等假設承授人擁有該物業之可強制行使業權。

對該物業進行估值時，吾等假設該物業之承授人或用家有權於所獲授租期未屆滿的整段期間在不受干擾之情況下自由使用或轉讓該物業。

### 估值方法

基於該等建築物和構築物的特定性質和受限制用途，因此吾等主要參照折舊重置成本法評估該物業。折舊重置成本乃根據土地現時用途的市值估計(經參考相關土地的可資比較銷售，惟須作出適當調整，包括但不限於地點、時間、大小等)，加上改進的現時總重置(重建)成本，扣減實物損耗及所有相關形式報廢及優化的撥備。在缺少可識別市場銷售可資比較對象時，折舊重置成本法一般能可靠表明特定性質及設計的建築物的物業價值。價值視有關實體使用資產的整體潛力而定。

### 資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並已接受吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地和建築物識別資料、發展建議書、建築成本、估計竣工日期、地盤及樓面面積等事宜以及其他一切相關事宜之意見。估值證書所載尺寸、量度及面積均按吾等獲提供的資料得出，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，所提供資料並無遺漏重大事實。

### 業權調查

吾等已獲提供有關該物業業權之文件副本。然而，吾等無法進行查冊，以核實該物業之擁有權或核證吾等獲提供之副本可能並無載列之任何修訂。

於進行估值時，吾等在很大程度上依賴 貴集團及其法律顧問上海市建緯律師事務所就中國物業業權所提供的資料。

## 實地考察

吾等已視察物業之外觀，並在可行情況下視察物業內部。戴德梁行上海辦事處之王競翔先生於二零一五年十二月進行實地考察。概無作出結構性測量，惟於考察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損毀，亦無就任何有關設施進行任何測試。此外，吾等並無實地視察土地狀況及設施等是否適合作任何日後發展。吾等估值時假設有關於方面狀況良好，且在建築期間不會產生特別開支或延誤。除另有指明，吾等無法進行實地測量以核證該物業的地盤及樓面面積，因此已假設吾等所獲提供之文件副本所載的面積均為正確。

## 貨幣

除非另有指明，否則本估值報告所列一切貨幣金額均以中國官方貨幣人民幣（「人民幣」）列賬。

隨函附奉估值證書。

此 致

中國  
上海  
協和路193號  
綠地香港控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
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, M.H.K.I.S.  
謹啟

二零一六年二月十八日

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



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年十一月三十日現況下市值
中國 上海 南匯區惠南鎮 城南路1408號 上海思博 職業技術學院	<p>該物業包括建於地盤面積331,886平方米的地盤上的學院開發項目。該物業部分於二零零四年至二零零五年間落成。</p> <p>該物業總建築面積81,542.70平方米的部分已取得房地產權證。</p> <p>該物業總建築面積31,174.34平方米的部分並沒有房地產權證。</p> <p>該物業總建築面積33,282.40平方米的部分仍在開發中。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授予貴集團，年期於二零五二年七月二十八日屆滿，作教育用途。</p>	該物業由貴集團經營作為學院。	<p>人民幣 660,000,000元 (貴集團應佔的 67.14%權益： 人民幣 443,124,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據上海住房保障和房屋管理局及上海規劃和國土資源管理局分別於二零一一年二月二十二日及二零一三年十二月三十一日出具的兩份房地產權證(2011)206009及(2013)241494號，上海思博教育發展有限公司分別獲賦予該物業地盤面積331,886平方米的土地使用權和建築面積81,542.70平方米的房屋擁有權，年期於二零五二年七月二十八日屆滿，作教育用途。

於估值日期，該物業總建築面積31,174.34平方米的部分建築物，尚未取得房地產權證。因此，吾等並無對該物業的該部分建築物賦予商業價值。然而，假設於估值日期已取得該物業上述部分建築物的房地產權證，該物業的總市值則將為人民幣740,000,000元(貴集團應佔的67.14%權益：人民幣496,836,000元)。

- (2) 根據上海南匯區房屋土地管理局與上海思博教育發展有限公司分別於二零零二年七月二十二日及二零零五年四月十四日訂立的兩份土地使用權出讓合同(2002)056及(2005)03號，該物業的土地使用權已出讓予上海思博教育發展有限公司，詳情如下：

- |       |        |   |                |
|-------|--------|---|----------------|
| (i)   | 地點     | : | 上海南匯區          |
| (ii)  | 地盤面積   | : | 331,886平方米     |
| (iii) | 用途     | : | 教育             |
| (iv)  | 土地使用年期 | : | 50年            |
| (v)   | 容積率    | : | 0.27及0.5       |
| (vi)  | 土地出讓金  | : | 人民幣13,383,480元 |



- (3) 根據建設工程規劃許可證(2014)FA31011520144012號，該物業總建築面積33,282.40平方米的建築工程符合建築工程規定，並已獲批准。
- (4) 根據建築工程施工許可證310115201303051619號，該物業總建築面積33,282.40平方米的建築工程符合動工規定，並已獲准許。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，於二零一五年十一月三十日開發中部分已耗用的建築成本約為人民幣80,000,000元。吾等在估值過程中已計及該等成本。
- (6) 吾等已獲提供有關業權的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 上海思博教育發展有限公司為該物業的唯一合法使用者；
  - (ii) 物業總建築面積22,192.42平方米的部分現正申請房地產權證；
  - (iii) 屬配套或臨時建築物的物業部分並未獲發任何房地產權證；
  - (iv) 上海思博教育發展有限公司佔用及使用有關土地，並無違反中國法律的相關法規，該物業的擁有權亦沒有被強行徵用、涉及訴訟、糾紛或受到任何其他重大影響；
  - (v) 上海思博教育發展有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋擁有權；及
  - (vi) 現時的出售事項為合法及有效，並不違反中國法律。並不存在 貴公司違反中國法律而可能導致合同無效的情況。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，業權以及主要批文和執照授出之狀況如下：
- |           |       |
|-----------|-------|
| 房地產權證     | 有(部分) |
| 土地使用權出讓合同 | 有     |
| 建設工程規劃許可證 | 有     |
| 建築工程施工許可證 | 有     |

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所發表之詳情，旨在提供有關本公司的資料，各董事願對此共同及個別承擔全部責任。各董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載的資料在所有重大方面均屬準確及完整，概無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(i)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及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉：

董事／主要 行政人員姓名	身份／權益性質	股份數目及類別	持股量佔各自 類別概約 百分比 <sup>(附註4)</sup>
王偉賢先生	受控制公司 權益 <sup>(附註1)</sup>	32,958,571股股份	1.18%
	全權信託 受益人 <sup>(附註2)</sup>	367,254,133股股份	13.15%

董事／主要 行政人員姓名	身份／權益性質	股份數目及類別	持股量佔各自 類別概約 百分比 <sup>(附註4)</sup>
王煦菱女士	實益擁有人	4,000,000股股份	0.14%
	受控制公司 權益 <sup>(附註3)</sup>	7,010,448股股份	0.25%
	全權信託 受益人 <sup>(附註2)</sup>	367,254,133股股份	13.15%
游德鋒先生	實益擁有人	3,000,000股股份	0.11%
張英潮先生	實益擁有人	500,000股股份	0.018%
方和先生太平紳士	實益擁有人	500,000股股份	0.018%
關啟昌先生	實益擁有人	500,000股股份	0.018%

## 附註：

1. 王偉賢先生被視為擁有由Prestige Glory Enterprises Limited所持有的32,958,571股股份的權益。Prestige Glory Enterprises Limited的全部已發行股本由王偉賢先生實益擁有。
2. 王偉賢先生及王煦菱女士均被視為擁有分別由SPG Investment Holdings Ltd.及Brilliant Bright Investment Limited所持合共367,254,133股股份的權益：
  - (a) 256,741,641股股份乃由SPG Investment Holdings Ltd.持有，其為SPG Asset Management Limited之全資子公司。SPG Asset Management Limited全部已發行股本由Brilliant Bright Investment Limited持有；及
  - (b) 110,512,492股股份由Brilliant Bright Investment Limited持有。

Brilliant Bright Investment Limited為HSBC International Trustee Limited之全資子公司，而HSBC International Trustee Limited為一項全權信託之受託人，其全權受益人為王偉賢先生之家族成員(包括王偉賢先生及王煦菱女士)。

3. 王煦菱女士被視為擁有由Boom Rich Investments Limited所持有的7,010,448股股份的權益，該公司由王煦菱女士完全實益擁有。
4. 即本公司於最後實際可行日期的已發行及繳足股本2,793,676,683股股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有(i)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及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

**(b) 董事之其他權益**

於最後實際可行日期，

- (i) 除上文所披露者外，概無董事在於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉的公司中擔任董事或僱員；
- (ii) 概無董事於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發經審核財務報表之日)以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (iii) 除該協議外，概無董事在本集團任何成員公司所訂立而於最後實際可行日期存續並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。

### 3. 主要股東

於最後實際可行日期，就本公司董事或主要行政人員所知，以下人士及實體(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司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及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上表決的任何類別股本面值10%或以上的權益：

於本公司股份及相關股份的好倉：

股東名稱	身份／權益性質	股份數目及類別	持股量佔各自類別概約百分比 <sup>(附註5)</sup>
格隆希瑪國際有限公司	實益擁有人 <sup>(附註1)</sup>	1,650,244,409股股份	59.07%
綠地控股集團有限公司	受控制公司 權益 <sup>(附註1)</sup>	1,650,244,409股股份	59.07%
綠地控股	受控制公司 權益 <sup>(附註1)</sup>	1,650,244,409股股份	59.07%
SPG Investment Holdings Ltd.	實益擁有人 <sup>(附註2及3)</sup>	256,741,641股股份	9.19%
SPG Asset Management Limited	受控制公司 權益 <sup>(附註2及3)</sup>	256,741,641股股份	9.19%
Prestige Glory Enterprises Limited	實益擁有人 <sup>(附註3)</sup>	32,958,571股股份	1.18%

股東名稱	身份／權益性質	股份數目及類別	持股量佔各自
			類別概約 百分比 <sup>(附註5)</sup>
Brilliant Bright Investment Limited	實益擁有人	110,512,492股股份	3.96%
	受控制公司 權益 <sup>(附註2及4)</sup>	256,741,641股股份	9.19%
HSBC International Trustee Limited	受託人 <sup>(附註4)</sup>	367,254,133股股份	13.15%

附註：

- (1) 1,650,244,409股股份由格隆希瑪國際有限公司持有，其為Hong Kong Vee Eight Limited之全資子公司。Hong Kong Vee Eight Limited的所有已發行股本由綠地控股集團有限公司持有。綠地控股集團有限公司的所有已發行股本由綠地控股所持有。根據證券及期貨條例，Hong Kong Vee Eight Limited、綠地控股集團有限公司及綠地控股均被視為擁有1,650,244,409股股份的權益。
- (2) 256,741,641股股份由SPG Investment Holdings Ltd.所持有，其為SPG Asset Management Limited之全資子公司。SPG Asset Management Limited的所有已發行股本由Brilliant Bright Investment Limited所持有。根據證券及期貨條例，SPG Asset Management Limited及Brilliant Bright Investment Limited均被視為擁有256,741,641股股份的權益。
- (3) 王偉賢先生為SPG Investment Holdings Ltd.、SPG Asset Management Limited及Prestige Glory Enterprises Limited的董事。
- (4) Brilliant Bright Investment Limited為HSBC International Trustee Limited之全資子公司，而HSBC International Trustee Limited為一項全權信託之受託人，其全權受益人為王偉賢先生之家族成員(包括王偉賢先生及王煦菱女士)。
- (5) 即本公司於最後實際可行日期的已發行及繳足股本2,793,676,683股股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事或主要行政人員所知，概無人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份及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及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上表決的任何類別股本面值10%或以上的權益。

#### 4. 服務協議

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何不會於一年內屆滿或僱主不得於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

#### 5. 重大不利變動

就董事所知，本集團的財務或交易狀況自二零一四年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發經審核財務報表之日)以來並無重大不利變動。

#### 6. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

#### 7. 專家資格及同意書

就本通函所載資料發表意見或建議的專家的資格如下：

名稱	資格
新百利融資	根據證券及期貨條例獲准從事第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲董事會委任及獲獨立董事委員會批准就該協議項下擬進行的該交易擔任獨立財務顧問
戴德梁行	專業物業估值師

於最後實際可行日期，新百利融資及戴德梁行均已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及內容引述其名稱及轉載其意見函件或估值報告(視情況而定)，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，新百利融資及戴德梁行均確認概無於本集團任何成員公司直接或間接持有任何股權，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論在法律上是否可強制執行)。

於最後實際可行日期，新百利融資及戴德梁行均確認概無在本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發的經審核財務報表之日)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 8. 備查文件

於本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止的一般營業時間內，可在本公司於香港的主要營業地點(地址為香港皇后大道中99號中環中心57樓5711室)查閱該協議。



## 股東特別大會通告

# GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED

## 綠地香港控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：337)

### 股東特別大會通告

茲通告綠地香港控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年三月四日(星期五)上午九時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店七樓寶雲廳舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列本公司普通決議案：

#### 普通決議案

##### 「動議

- (a) 批准、確認、授權及追認上海康橋半島(集團)有限公司、深圳市匯博投資發展有限公司及上海新華發行集團有限公司訂立日期為二零一六年一月二十二日的該協議(「該協議」)(定義及內容見本公司日期為二零一六年二月十八日的通函，而其副本已提呈予大會，並註有「A」字樣及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(「董事」)在其認為對施行或實施該協議而言屬必要、合宜或有利的情况下，連同獲董事會授權的有關其他董事或人士，為本公司及代表本公司進行或簽立一切有關行動及事情、採取一切步驟以及親筆及(有需要時)透過加蓋本公司的法團印章簽署有關其他文件，包括對該協議實施任何一名董事可能認為必要、合宜或有利的修改、修訂或豁免，而有關修改、修訂或豁免並非在根本上有別於該協議所規定者。」

承董事會命

綠地香港控股有限公司

主席

陳軍

香港

二零一六年二月十八日

## 股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中99號

中環中心

57樓5711室

附註：

- (1) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，除主席決定容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，大會上的所有決議案必須以投票方式表決，投票結果將根據上市規則刊載於香港交易及結算所有限公司及本公司的網站。
- (2) 凡有權出席大會並於會上表決的股東，均有權委任一名或多名(如彼持有兩股或以上股份)代表代其出席大會及表決。受委代表毋須為本公司股東。倘委任一名以上受委代表，有關委任須指明與所委任各受委代表相關的股份數目及類別。
- (3) 代表委任表格連同簽署人的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的該授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。本公司股東交回代表委任表格後，屆時仍可親自出席大會並於會上表決。在此情況下，上述代表委任表格將視為已撤銷論。
- (4) 倘為股份聯名持有人，任何一位該等聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份表決，猶如彼為唯一有權表決者；惟倘超過一位該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有在本公司股東名冊內就有關股份排名首位之聯名持有人方有權就該等股份表決，其他聯名持有人不得表決。

於本通告日期，本公司執行董事為陳軍先生、王偉賢先生、侯光軍先生、吳正奎先生、王煦菱女士及游德鋒先生；及獨立非執行董事為張英潮先生、方和先生太平紳士及關啟昌先生。