

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持牌證券交易商、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股份，請立即將本通函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，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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依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的有限公司)

(股份代號：337)

關連交易 委任關連人士為 建設工程的承包商 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

 金融有限公司
OCTAL Capital Limited

八方金融有限公司

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6至18頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第I-1至I-2頁，當中載有其致獨立股東之推薦建議。

八方金融函件載於本通函第II-1至II-20頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按代表委任表格上印備的指示填妥該表格，並最遲須於股東特別大會(或其任何續會)(視情況而定)指定舉行時間前48小時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22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親自出席股東特別大會並於會上表決。

二零一九年六月四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 – 獨立董事委員會函件	I-1
附錄二 – 八方金融函件	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函及其附錄內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載之涵義：

「適用百分比率」、 「聯繫人」、「緊密聯 繫人」及「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「中央公園承包商 協議」	指	中央公園項目公司與丙承包商於二零一九年五月 七日就中央公園項目的土方工程所訂立的承包商 協議；
「中央公園項目」	指	中國雲南省昆明市巫家壩片區春城路與巫家巷交 叉口東北角地塊上進行的綠地香港昆明中央公園 廣場二期的開發項目；
「中央公園項目公司」	指	昆明綠地春城置業有限公司，在中國成立的有限 公司，乃本公司的全資子公司；
「大學城承包商協議」	指	大學城項目公司與丁承包商於二零一九年五月七 日就大學城項目的建築工程所訂立的承包商協議；
「大學城項目」	指	中國廣西壯族自治區東盟經濟技術開發區珠山路 與致和路交界處東北側第25、31及32號地塊上進 行的東盟綠地大學城(一期)項目；

釋 義

「大學城項目公司」	指	南寧僑運資產管理有限公司，在中國成立的有限公司，乃本公司的全資子公司；
「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；
「建設項目」	指	滇池1-1項目、滇池1-3項目、滇池1-4項目、中央公園項目、學校項目及大學城項目的統稱；
「甲承包商」	指	貴州建工集團有限公司，於中國成立的有限公司，由綠地控股擁有51%權益；
「承包商協議」	指	滇池1-1承包商協議、滇池1-3承包商協議、滇池1-4承包商協議、中央公園承包商協議、學校承包商協議及大學城承包商協議的統稱；
「乙承包商」	指	上海綠地建築工程有限公司，於中國成立的有限公司，由綠地控股擁有100%權益；
「丙承包商」	指	上海綠地建設(集團)有限公司，於中國成立的有限公司，由綠地控股擁有49%權益；
「丁承包商」	指	江蘇省建築工程集團有限公司，於中國成立的有限公司，由綠地控股擁有50%權益；

釋 義

「承包商」	指	甲承包商、乙承包商、丙承包商及丁承包商的統稱；
「滇池1-1承包商協議」	指	滇池項目公司與乙承包商於二零一九年五月七日就滇池1-1項目的建築工程所訂立的承包商協議；
「滇池1-1項目」	指	中國雲南省昆明市呈貢區大漁鄉綠地滇池國際健康示範城1-1期33#地塊項目；
「滇池1-3承包商協議」	指	滇池項目公司與甲承包商於二零一九年五月七日就滇池1-3項目的建築工程所訂立的承包商協議；
「滇池1-3項目」	指	中國雲南省昆明市呈貢區漁浦路地塊上開發的綠地滇池國際健康示範城1-3期項目；
「滇池1-4承包商協議」	指	滇池項目公司與乙承包商於二零一九年五月七日就滇池1-4項目的建築工程所訂立的承包商協議；
「滇池1-4項目」	指	中國雲南省昆明市呈貢區大漁鄉綠地滇池國際健康示範城1-4期40#地塊項目；
「滇池項目公司」	指	昆明綠地滇池置業有限公司，在中國成立的有限公司，乃本公司的全資子公司；

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於二零一九年六月二十八日上午九時三十分(或緊隨同日上午九時正在相同地點舉行的本公司股東週年大會結束或休會後)舉行的股東特別大會以批准承包商協議；
「格隆希瑪」	指	格隆希瑪國際有限公司，綠地控股的間接全資子公司及本公司直接控股股東，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約59%；
「綠地集團」	指	綠地控股及其子公司(就本通函而言不包括本集團)；
「綠地控股」	指	綠地控股集團股份有限公司，根據中國法律成立之公司，其股份於上海證券交易所上市，並為本公司之控股股東；
「本集團」	指	本公司及其子公司；
「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)組成的董事會委員會；
「獨立財務顧問」或 「八方金融」	指	八方金融有限公司，根據證券及期貨條例可從事第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團；
「獨立股東」	指	除根據上市規則須就批准承包商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	二零一九年五月二十八日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；

釋 義

「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、澳門特別行政區及台灣；
「項目公司」	指	任何一間中央公園項目公司、滇池項目公司、大學城項目公司及學校項目公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「學校承包商協議」	指	學校項目公司與乙承包商於二零一九年五月七日就學校項目的建築工程所訂立的承包商協議；
「學校項目」	指	中國海南省海口市秀英區長秀片區一幅地塊上興建一所學校；
「學校項目公司」	指	海口綠地五源置業有限公司，在中國成立的有限公司，乃本公司的全資子公司；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.50港元的普通股的持有人；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

就本通函而言，貨幣換算採用1.00港元兌人民幣0.86元之匯率。此匯率僅供說明用途，並不表示任何港元或人民幣金額已經、可能已經或可以按該匯率兌換。

GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED

綠地香港控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(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

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
委任關連人士為
建設工程的承包商**

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年五月七日之公告，內容有關承包商協議。於二零一九年五月七日(交易時段後)，本公司若干子公司訂立承包商協議，其構成上市規則項下本公司的關連交易。

本通函主要旨在向閣下提供(其中包括)：(a)有關承包商協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(b)八方金融就承包商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；(c)獨立董事委員會就承包商協議及其項下擬進行交易致獨立股東的推薦建議；及(d)股東特別大會通告。

關連交易－承包商協議

承包商協議的主要條款如下：

滇池1-1承包商協議

日期：	二零一九年五月七日
訂約方：	(i) 滇池項目公司，作為發包人 (ii) 乙承包商，作為承包商
標的事宜：	根據設計圖紙及滇池項目公司的指示，就滇池1-1項目進行土木工程以及電力、管道及排水安裝工程
項目簡介及地點：	中國雲南省昆明市呈貢區大漁鄉綠地滇池國際健康示範城1-1期33#地塊項目
估計施工面積：	106,024.73平方米
估計總合約金額：	約人民幣124,464,219元(約144,730,000港元)，可根據協議的相關條文作出調整
預計開工日期：	二零一九年七月二十日
預計竣工日期：	二零二零年六月三十日

董事會函件

滇池1-3承包商協議

日期：	二零一九年五月七日
訂約方：	滇池項目公司，作為發包人 甲承包商，作為承包商
標的事宜：	根據設計圖及滇池項目公司的指示，就滇池1-3項目進行土木工程以及電力、管道及排水安裝工程
項目簡介及地點：	中國雲南省昆明市呈貢區漁浦路地塊上開發的綠地滇池國際健康示範城1-3期項目
估計施工面積：	296,951平方米
估計總合約金額：	約人民幣355,138,045元(約412,950,000港元)，可根據協議的相關條文作出調整
預計開工日期：	二零一九年七月五日
預計竣工日期：	二零二二年十一月三日

董事會函件

滇池1-4承包商協議

- 日期： 二零一九年五月七日
- 訂約方： (i) 滇池項目公司，作為發包人
(ii) 乙承包商，作為承包商
- 標的事宜： 根據設計圖紙及滇池項目公司的指示，就滇池1-4項目進行土木工程以及電力、管道及排水安裝工程，以及戶外整體工程
- 項目簡介及地點： 中國雲南省昆明市呈貢區大漁鄉綠地滇池國際健康示範城1-4期40#地塊項目
- 估計施工面積： 179,605.25平方米
- 估計總合約金額： 約人民幣212,110,021元(約246,640,000港元)，可根據協議的相關條文作出調整
- 預計開工日期： 二零一九年八月一日
- 估計竣工日期： 二零二一年二月十六日

董事會函件

中央公園承包商協議

- 日期：二零一九年五月七日
- 訂約方：(i) 中央公園項目公司，作為發包人
(ii) 丙承包商，作為承包商
- 標的事宜：根據相關圖紙及工程量清單，就中央公園項目進行土石挖掘工程
- 項目地點：中國雲南省昆明市巫家壩片區春城路與巫家巷交叉口東北角地塊上進行的綠地香港昆明中央公園廣場二期的開發項目
- 估計總合約金額：約人民幣24,986,458元(約29,050,000港元)，可根據協議的相關條文作出調整
- 預計開工日期：二零一九年九月二十日
- 估計竣工日期：二零二二年五月二十二日

董事會函件

學校承包商協議

- 日期：二零一九年五月七日
- 訂約方：
- (i) 學校項目公司，作為發包人
 - (ii) 乙承包商，作為承包商
- 標的事宜：根據設計圖紙及學校項目公司的指示，就學校項目進行土木工程以及電力、管道及排水安裝工程，以及戶外整體工程，學校項目公司已獲政府機關委聘為該政府機關按學校項目興建學校
- 項目簡介及地點：中國海南省海口市秀英區長秀片區一幅地塊上興建一所學校
- 估計施工面積：45,313.16平方米
- 估計總合約金額：約人民幣70,491,443元(約81,970,000港元)，可根據協議的相關條文作出調整
- 預計開工日期：二零一九年十月十八日
- 估計竣工日期：二零二一年一月二十六日

董事會函件

大學城承包商協議

- 日期：二零一九年五月七日
- 訂約方：(i) 大學城項目公司，作為發包人
- (ii) 丁承包商，作為承包商
- 標的事宜：根據設計圖紙及大學城項目公司的指示，就大學城項目進行土木工程以及電力、管道及排水安裝工程，以及戶外整體工程
- 項目簡介及地點：中國廣西壯族自治區東盟經濟技術開發區珠山路與致和路交界處東北側第25、31及32號地塊上進行的東盟綠地大學城(一期)項目
- 估計施工面積：139,107.10平方米
- 估計總合約金額：約人民幣188,037,219元(約218,650,000港元)，可根據協議的相關條文作出調整
- 預計開工日期：二零一九年七月一日
- 估計竣工日期：二零二一年六月二十九日

支付條款

根據各承包商協議應付的總合約金額，須按建築工程進度分階段支付。

各承包商協議項下的最終總合約金額可予調整，此乃根據竣工結算報告所載的最終總合約金額而定。竣工結算報告乃由承包商編製並經項目公司或其委任的獨立第三方成本顧問審核，且將根據相關承包商協議的條款出具。一般而言，估計總合約金額的70%須於建設工程竣工驗收後繳足，於完成審核竣工結算報告後，須進一步繳足經調整總合約金額的95%。就學校承包商協議而言，倘學校項目

董事會函件

公司尚未收取委聘其進行學校項目的政府機關的相應進度款項，則學校項目公司可延期支付上述進度款項。根據各承包商協議應付的經調整總合約金額餘下5%須保留作保證付款，並在扣除必要的維修工程後，不超過五年期屆滿後發放，或就中央公園承包商協議而言，不超過兩年期屆滿後發放。

此外，倘若干主要建設材料的市價波動超出各承包商協議協定的上限（±5%），各承包商協議的總合約金額將調整以應對該等波動。

倘相關建設材料的市價高於預先協定的上限，調整機制及公式如下：

經調整價格 = 合約價格 + [平均價格 - 預先協定的參考價格 × (1 + 預先協定的上限)]

倘相關建設材料的市價低於預先協定的上限，調整機制及公式如下：

經調整價格 = 合約價格 - [預先協定的參考價格 × (1 - 預先協定的上限) - 平均價格]

附註：

「經調整價格」	指	相關建設材料的經調整價格
「合約價格」	指	根據相關承包商協議的主要建設材料的原本價格
「平均價格」	指	價格估計期內相關建設材料的平均價格
「預先協定的參考價格」	指	根據相關承包商協議預先協定的參考價格（即由相關中國政府機關不時公佈的相關建設材料參考價格）
「預先協定的上限」	指	根據相關承包商協議就主要建設材料相關市價波動的預先協定的上限（±5%）

上述調整乃按等額基準作出，並符合中國建設行業市場慣例。實際調整須根據最終結算報告而釐定，亦概無協定各承包商協議項下總合約金額上限。根據本公司過往之經驗及慣例，類似承包商協議之總合約金額之調整並未超出相關承包商協議之總合約金額的5%。本公司認為，就任何承包商協議而言，不大可能就總

合約金額作出超過5%的調整。如任何承包商協議之調整超出總合約金額的5%，本公司將於本公司股東特別大會上就該承包商協議的相關調整以及經修訂總合約金額尋求獨立股東之批准，並將與有關承包商訂立一項補充協議，以監管有關調整。倘無法取得上述獨立股東之批准，有關項目公司將與有關承包商真誠磋商，以訂立補充協議調整有關建設項目的服務範圍及／或所用材料，旨在減少對總合約金額的調整而不超過5%。本公司將不時監察各建築項目的進度，以盡早確定調整總合約金額超過5%的任何可能性及儘早實施上述措施。

總合約金額的釐定基準

根據各承包商協議應付的總合約金額(可予調整)乃經公平磋商，並參考本集團就類似性質的建設工程應向獨立第三方支付的费用，以及相關建設項目所在地現行生效的規管根據相關承包商協議將予進行的建設工程可收取的费用的地方規則及法規(有關規則或法規規定建設項目所用的估計預期材料數量)後釐定。

該等規則及法規包括：

(1) 就滇池1-1項目、滇池1-3項目及滇池1-4項目而言：

- 《建設工程工程量清單計價規範》(GB50500-2013)，如GB50500-2013未涉及的，按《雲南省房屋建築與裝飾工程消耗量定額(2013)》及《雲南省通用安裝工程消耗量定額(2013)》

(2) 就學校項目而言：

- 《建設工程工程量清單計價規範(GB50500-2013)》，如GB50500-2013未涉及的，按《海南省房屋建設與裝飾工程計價定額(2011)》、《海南省安裝工程綜合定額(常用冊2008)》、《海南省市政工程計價定額

董事會函件

(2011)》、《海南省裝飾工程綜合定額(2008)》及《海南省房屋修繕工程綜合定額(2007)》

(3) 就大學城項目而言：

- 《建設工程工程量清單計價規範》(GB50500-2013)，如GB50500-2013未涉及的，按《廣西壯族自治區安裝拆除工程消耗量及費用定額(2015)》；及《廣西壯族自治區建設工程費用定額(2013)》

各項目的總合約金額，乃將相關地方規則及法規所載的估計所需建設工程量(按工日及建設材料數量計算)加總後，乘以相關省份就有關工日及建設材料不時在相關中國政府機關書面及/或網站上公布的現行市價達致。

訂立各份承包商協議前，本公司成本管理部向至少兩名其他承包商(彼等均為獨立第三方)及承包商作出建設項目的邀標。按本公司的經驗及/或理解，受邀參與投標的投標人為具備足夠能力及專業知識以具成本效益的方式承接建設工程的承包商。成本管理部、工程部及技術研發部與一名獨立第三方的成本顧問合作，透過評估競投價、所提供條款、投標人的預期服務質素及是否可靠，以釐定中標的標書。成本管理部專注於評估競投價及標書的其他商業條款，而工程部及技術研發部則專注於評估投標人的工程及技術方面的專業知識。在敲定總合約金額前，本集團亦曾比較本集團就類似性質建設工程應向獨立第三方支付的费用。比較有關費用時，本集團主要考慮每平方米平均成本、項目建設工程成本及先前項目所收取的價格。

董事(不包括由於存在利益衝突已於董事會會議上放棄表決的陳軍先生和吳正奎先生)認為，根據各承包商協議應付的總合約金額(可予調整)乃屬公平合理。

資金

根據各承包商協議應付的總合約金額預期將由本集團的內部資源撥支。

一般資料

本公司乃投資控股公司。本集團主要從事房地產開發、房地產投資、酒店投資及物業管理。

甲承包商、乙承包商、丙承包商及丁承包商主要從事工業及土木建設工程、室內及戶外建設、安裝及裝修工程以及城市道路建設。

訂立承包商協議的原因及好處

承包商對中國的建設業務饒富經驗。董事認為，本集團委聘承包商進行建設項目的建設工程，將可成功利用承包商的專門技能，確保按照本公司所要求的標準完成有關建設工程。自二零一八年一月一日起至最後實際可行日期，本集團已就其物業開發項目訂立32份建築合約。上述建築合約(包括承包商協議)中，11份乃與本公司關連人士訂立。

董事會(不包括由於存在利益衝突已於董事會會議上放棄表決的陳軍先生和吳正奎先生，且獨立非執行董事的意見載於本通函附錄一所載的「獨立董事委員會函件」)認為，承包商協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，而其項下擬進行的交易亦於本集團日常及一般業務過程中進行，且各承包商協議的條款乃經公平磋商釐定，屬一般商業條款及公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

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約59%，並為本公司的關連人士。綠地控股分別擁有甲承包商、乙承包商、丙承包商及丁承包商的51%、100%、49%及50%權益。因此，承包商為綠地控股的聯繫人，並為本公司的關連人士。

由於承包商協議的最高適用百分比率合併計算後超過5%，因此承包商協議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。

於最後實際可行日期，格隆希瑪(即本公司控股股東)對1,650,244,409股股份(即本公司全部已發行普通股股本約59%)有投票控制權。除格隆希瑪外，綠地控股

董事會函件

及其聯繫人概無控制或有權行使對任何股份的投票控制權。概無訂立投票委託或其他協議或安排或諒解或責任或權利，使格隆希瑪已或可暫時或永久將其股份的行使投票控制權轉交第三方(不論為全面或逐次基準)。綠地控股、格隆希瑪及彼等各自的聯繫人將須就有關承包商協議的股東決議案放棄表決。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各承包商協議項下擬進行的交易放棄表決。

於最後實際可行日期，陳軍先生及吳正奎先生並無持有本公司任何股份。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就承包商協議的條款的公平性和合理性向獨立股東提供意見。八方金融有限公司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。

股東特別大會及委任代表安排

召開股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。股東特別大會上將提呈普通決議案，以批准承包商協議及其項下擬進行的交易。

本公司將於二零一九年六月二十五日(星期二)至二零一九年六月二十八日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間將不會辦理股份過戶手續。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二零一九年六月二十四日下午四時三十分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22樓，以辦理登記手續。

用於委任代表的代表委任表格隨本通函一併寄發，並刊載於披露易網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.greenlandhk.com>)。無論閣下是否有意出席股東特別大會(或其任何續會)(視情況而定)，務請按代表委任表格上印備的指示填妥該表格，並於切實可行之情況下盡快，惟無論如何最遲須於股東特別大會(或其任何續會)(視情況而定)指定舉行時間前48小時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22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願出席股東特別大會(或其任何續會)(視情況而定)並於會上表決，而在該情況下，委任代表文據將被視為已撤銷論。

董事會函件

根據上市規則第13.39(4)條，於股東特別大會上提呈的決議案將以投票方式表決，本公司將於股東特別大會後就股東特別大會結果作出公告。

推薦建議

獨立董事委員會在考慮八方金融的意見後認為，承包商協議的條款屬一般商業條款及公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上表決贊成將擬提呈有關承包商協議的決議案。獨立董事委員會函件的文本載於本通函第I-1至I-2頁，而八方金融函件的文本載於本通函第II-1至II-20頁。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
綠地香港控股有限公司
主席
陳軍

二零一九年六月四日

GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED

綠地香港控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：337)

敬啟者：

關連交易 委任關連人士為 建設工程的承包商

吾等提述本公司日期為二零一九年六月四日的通函(「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。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，藉以在考慮獲委任向吾等提供意見的獨立財務顧問出具的推薦建議後，考慮各承包商協議的條款是否公平合理及其項下擬進行的交易是否符合本公司及股東的整體利益，並就此向獨立股東提供意見。

八方金融已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事項向吾等及獨立股東提供意見。吾等謹請閣下垂注通函內的「董事會函件」及「八方金融函件」，當中載有(其中包括)有關承包商協議的資料，以及八方金融就承包商協議項下擬進行的交易所提供的意見。

經考慮承包商協議項下擬進行的交易的原因及好處，以及八方金融在達致其對該等交易的意見時所考慮的主要因素及理由(載於通函第II-1至II-20頁「八方金融函件」)後，吾等認為承包商協議乃於本公司日常及一般業務過程中訂立，且承包商協議及其項下擬進行的交易的條款屬一般商業條款及公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東表決贊成股東特別大會(將於二零一九年六月二十八日舉行)通告所載的普通決議案，藉以批准承包商協議項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
張英潮

獨立非執行董事
方和太平紳士
謹啟

獨立非執行董事
關啟昌

二零一九年六月四日

以下為八方金融致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，乃為收錄於本通函而編製。



香港
干諾道中88號
南豐大廈8樓801-805室

敬啟者：

**關連交易
委任關連人士為
建設工程的承包商**

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就承包商協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零一九年六月四日之通函（「通函」）中的董事會函件（「董事會函件」），本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函「釋義」一節所賦予的相同涵義。

董事會宣佈，於二零一九年五月七日：

1. 滇池項目公司（為 貴公司擁有100%權益的子公司）與乙承包商（為綠地控股擁有100%權益的子公司）訂立滇池1-1承包商協議，以委任乙承包商為滇池1-1項目的承包商；
2. 滇池項目公司與甲承包商（為綠地控股擁有51%權益的子公司）訂立滇池1-3承包商協議，以委任甲承包商為滇池1-3項目的承包商；
3. 滇池項目公司與乙承包商訂立滇池1-4承包商協議，以委任乙承包商為滇池1-4項目的承包商；

4. 中央公園項目公司(為 貴公司擁有100%權益的子公司)與丙承包商(為綠地控股擁有49%權益的公司)訂立中央公園承包商協議，以委任丙承包商為中央公園項目的承包商；
5. 學校項目公司(為 貴公司擁有100%權益的子公司)與乙承包商訂立學校承包商協議，以委任乙承包商為學校項目的承包商；及
6. 大學城項目公司(為 貴公司擁有100%權益的子公司)與丁承包商(為綠地控股擁有50%權益的公司)訂立大學城承包商協議，以委任丁承包商為大學城項目的承包商。

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約59%。綠地控股分別擁有甲承包商、乙承包商、丙承包商及丁承包商的51%、100%、49%及50%權益。因此，承包商各自為綠地控股的聯繫人，並為 貴公司的關連人士。

由於承包商協議的最高適用百分比率合併計算後超過5%，因此承包商協議構成 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。

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)已組成獨立董事委員會，以就(i)承包商協議之條款是否屬公平合理；(ii)其項下擬進行交易是否按一般或更佳商業條款以及於 貴集團日常及一般業務過程中進行；(iii)其項下擬進行交易是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見；及(iv)就投票表決於股東特別大會上提呈之決議案向獨立股東提供建議。

就此而言，吾等(八方金融)已獲委任為獨立財務顧問，以就承包商協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或綠地控股或彼等各自的任何子公司的董事、行政總裁及主要股東或彼等各自的聯繫人並無關連，且並無於 貴集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權或認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司證券的任何權利(不論可依法強制執行與否)，故被視為適合向獨立股東提供獨立意見。於過往兩年內，吾等就下列事宜獲委聘為 貴公司的獨立財務顧問(「過往委聘」)：(i)有關委任關連人士為 貴集團房地產

開發項目建設工程的承包商的關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零一七年六月十四日的通函)；(ii)有關委任關連人士為 貴集團房地產開發項目建設工程的承包商的關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零一七年十二月一日的通函)；(iii)有關根據特定授權發行新股份的關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零一八年二月十四日的通函)；(iv)有關訂立酒店管理框架協議的持續關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零一八年五月三十一日的公告)；(v)有關委任關連人士為 貴集團房地產開發項目建設工程的承包商的關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零一八年八月六日的通函)；及(vi)有關出售南昌申陽100%股權的主要及關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零一八年十一月三十日的通函)。

根據過往委聘，吾等須就相關交易向由全體獨立非執行董事組成的獨立董事會委員會以及獨立股東發表意見並提出推薦建議。除就本次委聘而應付吾等之一般專業費用外，吾等概無因訂有任何安排而向 貴集團或綠地控股或 貴公司或其子公司的董事、行政總裁及主要股東或彼等各自的聯繫人收取任何費用或利益。

在達致吾等的意見時，吾等乃依賴通函內所載資料及陳述的準確性，並假設通函內所載或提述由 貴公司管理層提供的所有資料及陳述在編製時乃屬真實，並於通函日期仍屬真實。吾等亦依賴與 貴公司管理層就承包商協議(包括通函內載列的資料及陳述)所進行的討論。吾等亦假設 貴公司管理層於通函內表述的所有信念、意見及意向乃經審慎查詢後合理作出。吾等認為已審閱足夠的資料，使吾等能夠作出知情見解，並令吾等能夠依賴通函內所載資料的準確性，為吾等的意見提供合理的基準。吾等並沒有理由懷疑通函內包含的資料或表達的意見有任何重大遺漏或保留，亦並沒有理由懷疑 貴公司管理層向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無對 貴集團、綠地控股、甲承包商、乙承包商、丙承包商、丁承包商及彼等各自的聯繫人的業務及事務進行深入的獨立調查，亦無對提供給吾等的資料進行任何獨立查證。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等對承包商協議之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 訂立承包商協議的原因及好處

貴公司乃投資控股公司。貴集團主要從事房地產開發、房地產投資、酒店投資及物業管理。

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。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股本約59%。

甲承包商為綠地控股擁有51%權益的子公司，主要從事工業及土木建設工程、室內及戶外建設、安裝及裝修工程以及城市道路建設。根據其公司簡介文件，包括中國有關部門出具的相關文件，甲承包商成立於一九九零年，註冊資本為人民幣1,679.4百萬元，擁有主要包括建築工程施工總承包特級、市政公用工程施工總承包特級、公路工程施工總承包一級及鋼結構工程專業承包一級等必要牌照。

乙承包商為綠地控股擁有100%權益的子公司，主要從事工業及土木建設工程、室內及戶外建設、安裝及裝修工程以及城市道路建設。根據其公司簡介文件，包括中國有關部門出具的相關文件，乙承包商成立於一九九六年，註冊資本為人民幣625百萬元，擁有建築工程施工總承包一級及地基基礎工程專業承包二級等必要牌照。

丙承包商為綠地控股擁有49%權益的公司，主要從事工業及土木建設工程、室內及戶外建設、安裝及裝修工程以及城市道路建設。根據其公司簡介文件，包括中國有關部門出具的相關文件，丙承包商成立於一九八一年，註冊資本為人民幣300百萬元，擁有主要包括建築工程施工總承包一級、冶金工程施工總承包一級、市政公用工程施工總承包一級及鋼結構工程專業承包一級等必要牌照。

丁承包商為綠地控股擁有50%權益的公司，主要從事工業及土木建設工程、室內及戶外建設、安裝及裝修工程以及城市道路建設。根據其公司簡介文件，包括中國有關部門出具的相關文件，丁承包商成立於一九八七年，註冊資本為人民幣100.7百萬元，擁有主要包括建築工程施工總承包特級、市政公用工程施工總承包一級、建築裝飾裝修工程設計與施工一級、公路工程施工總承包二級及鋼結構工程專業承包一級等必要牌照。

根據中國有關法律法規，承包進行施工相關工程的企業，在獲許於允許範圍內進行該等承包工程前，必須取得相關必要的牌照和資質。吾等審查了承包商牌照和資質的許可範圍，並備悉建設項目的允許範圍在這些牌照和資質範圍內，主要包括最大建築高度、最大建築面積、特定地基工程和特定鋼結構工程。因此，吾等認為承包商擁有進行建設項目所需的牌照和資質。

誠如董事會函件所述，承包商對中國的建設業務饒富經驗。董事認為，貴集團委聘承包商進行該等建設項目的建設工程，將可成功利用承包商的專門技能，確保按照貴公司所要求的標準完成有關建設工程。此外，根據吾等與貴公司管理層的討論，吾等了解到貴集團已委聘甲承包商、乙承包商、丙承包商及丁承包商分別進行約一年、五年、四年及三年的建設項目。除建設項目外，承包商已承接貴集團分包的逾26個建設項目，其中18個已在最後實際可行日期順利完成。在這些建設項目中，承包商在指定時間內完成建設項目，並沒有涉及與貴集團在結付、施工進度和施工工作方面的任何爭議，使貴集團和承包商能夠有效地開展工作。

經考慮(i)承包商進行建設項目的能力；(ii)承包商的良好往績記錄；和(iii)與承包商長期高效率的合作關係，吾等認為委聘承包商處理建設項目，能使貴集團利用承包商的專門技能；確保施工工程達到貴公司要求的標準；及減輕物色新第三方承包商進行施工工程所產生的風險，因此屬於貴集團日常及一般業務過程，符合貴公司及獨立股東的整體利益。

2. 關連交易的主要條款

承包商協議的主要條款概述如下：

2.1 滇池1-1承包商協議

日期：	二零一九年五月七日
訂約方：	(i) 滇池項目公司，作為發包人 (ii) 乙承包商，作為承包商
標的事宜：	根據設計圖紙及滇池項目公司的指示，就滇池1-1項目進行土木工程以及電力、管道及排水安裝工程
項目簡介及地點：	中國雲南省昆明市呈貢區大漁鄉綠地滇池國際健康示範城1-1期33#地塊項目
估計施工面積：	106,024.73平方米
估計總合約金額：	約人民幣124,464,219元(約144,730,000港元)，可根據協議的相關條文作出調整
預計開工日期：	二零一九年七月二十日
預計竣工日期：	二零二零年六月三十日

2.2 滇池1-3承包商協議

日期：	二零一九年五月七日
訂約方：	(i) 滇池項目公司，作為發包人 (ii) 甲承包商，作為承包商
標的事宜：	根據設計圖及滇池項目公司的指示，就滇池1-3項目進行土木工程以及電力、管道及排水安裝工程
項目簡介及地點：	中國雲南省昆明市呈貢區漁浦路地塊上開發的綠地滇池國際健康示範城1-3期項目
估計施工面積：	296,951平方米
估計總合約金額：	約人民幣355,138,045元(約412,950,000港元)，可根據協議的相關條文作出調整
預計開工日期：	二零一九年七月五日
預計竣工日期：	二零二二年十一月三日

2.3 滇池1-4承包商協議

日期：	二零一九年五月七日
訂約方：	(i) 滇池項目公司，作為發包人 (ii) 乙承包商，作為承包商
標的事宜：	根據設計圖紙及滇池項目公司的指示，就滇池1-4項目進行土木工程以及電力、管道及排水安裝工程，以及戶外整體工程
項目簡介及地點：	中國雲南省昆明市呈貢區大漁鄉綠地滇池國際健康示範城1-4期40#地塊項目
估計施工面積：	179,605.25平方米
估計總合約金額：	約人民幣212,110,021元(約246,640,000港元)，可根據協議的相關條文作出調整
預計開工日期：	二零一九年八月一日
估計竣工日期：	二零二一年二月十六日

2.4 中央公園承包商協議

日期：	二零一九年五月七日
訂約方：	(i) 中央公園項目公司，作為發包人 (ii) 丙承包商，作為承包商
標的事宜：	根據相關圖紙及工程量清單，就中央公園項目進行土石挖掘工程
項目地點：	中國雲南省昆明市巫家壩片區春城路與巫家巷交叉口東北角地塊上進行的綠地香港昆明中央公園廣場二期的開發項目
估計總合約金額：	約人民幣24,986,458元(約29,050,000港元)，可根據協議的相關條文作出調整
預計開工日期：	二零一九年九月二十日
估計竣工日期：	二零二二年五月二十二日

2.5 學校承包商協議

日期：	二零一九年五月七日
訂約方：	(i) 學校項目公司，作為發包人 (ii) 乙承包商，作為承包商
標的事宜：	根據設計圖紙及學校項目公司的指示，就學校項目進行土木工程以及電力、管道及排水安裝工程，以及戶外整體工程，學校項目公司已獲政府機關委聘為該政府機關按學校項目興建學校
項目簡介及地點：	中國海南省海口市秀英區長秀片區一幅地塊上興建一所學校
估計施工面積：	45,313.16平方米
估計總合約金額：	約人民幣70,491,443元(約81,970,000港元)，可根據協議的相關條文作出調整
預計開工日期：	二零一九年十月十八日
估計竣工日期：	二零二一年一月二十六日

2.6 大學城承包商協議

日期：	二零一九年五月七日
訂約方：	(i) 大學城項目公司，作為發包人 (ii) 丁承包商，作為承包商
標的事宜：	根據設計圖紙及大學城項目公司的指示，就大學城項目進行土木工程以及電力、管道及排水安裝工程，以及戶外整體工程
項目簡介及地點：	中國廣西壯族自治區東盟經濟技術開發區珠山路與致和路交界處東北側第25、31及32號地塊上進行的東盟綠地大學城(一期)項目
估計施工面積：	139,107.10平方米
估計總合約金額：	約人民幣188,037,219元(約218,650,000港元)，可根據協議的相關條文作出調整
預計開工日期：	二零一九年七月一日
估計竣工日期：	二零二一年六月二十九日

3. 總合約金額的釐定基準

建設項目包括(i)滇池1-1項目、滇池1-3項目、滇池1-4項目、學校項目及大學城項目(統稱為「主要承包商項目」)，主要包括在相關建築地盤的土木工程以及電力、管道及排水安裝工程，以及戶外整體工程；及(ii)中央公園項目，主要包括位於雲南省昆明市建築地盤的土石挖掘工程。建設項目詳情概述如下：

協議	建設項目一般性質	估計 總合約金額 (人民幣元)	估計 施工面積 (平方米)	每平方米 估計成本 (人民幣元)
滇池1-1承包商 協議	土木工程建設、 安裝及戶外工程	124,464,219	106,025	1,174
滇池1-3承包商 協議	土木工程建設、 安裝及戶外工程	355,138,045	296,951	1,196
滇池1-4承包商 協議	土木工程建設、 安裝及戶外工程	212,110,021	179,605	1,181
中央公園承包商 協議	土石挖掘	24,986,458	不適用	不適用
學校承包商 協議	土木工程建設、 安裝及戶外工程	70,491,443	45,313	1,556
大學城承包商 協議	土木工程建設、 安裝及戶外工程	188,037,219	139,107	1,352

根據 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報及 貴公司提供的若干建設項目小冊子，(i)滇池1-1項目、滇池1-3項目及滇池1-4項目(統稱為「滇池項目」)為位於中國雲南省昆明市呈貢區漁陽路與古滇路交匯處地塊上的住宅開發項目。該項目將為集住宅、商業及辦公單位於一體的綜合發展項目，配套設施(例如復康醫療中心及國際教育設施)完善。佔地面積約為481,663平方米，總建築面積(「建築面積」)為約980,000平方米，其中52%及48%已分別撥作住宅及商業用途；(ii)中央公園項目為位於中國雲南省昆明市巫家壩分區春城路與巫家巷交叉口東北角地塊上的住宅開發項目。該項目將開發為集住宅、商業、辦公樓宇及酒店於一體的綜合發展項目，其中包括458米超高層建築，打造昆明市及雲南省新地標。佔地面積為約141,280平方米，總建築面積為約863,186平方米，當中50%、25%及25%分別撥作住宅、商業及娛樂用途；(iii)學校項目為公立學校長彤學校的建設項目，其位於中國海南省海口市秀英區；及(iv)大學城項目為位於中國廣西壯族自治區東盟經濟技術開發區珠山路與致和路交界處東北側地塊的物業開發項目。該項目將為集住宅、商業及辦公單位於一體的綜合發展項目，配套設施(例如復康醫療中心、主題酒店及國際教育設施)完善。佔地面積為約873,312平方米，總建築面積約為1,783,891平方米，當中75%、21%及4%分別撥作住宅、娛樂及商業用途。上述所有項目均有關 貴集團擁有的商業項目而非政府擁有的學校項目，因此，建設項目毋須經由政府事先批准估計預算。

誠如董事會函件所述，根據各承包商協議應付的總合約金額(可予調整)乃經公平磋商，並參考中國相關政府部門授出的批文及／或 貴集團就類似性質的建設工程應向獨立第三方支付的费用，以及相關建設項目所在地現行生效的規管根據相關承包商協議將予進行的建設工程可收取的费用的地方規則及法規(有關規則或法規規定建設項目所用的估計預期材料數量)後釐定。各建設項目的估計總合約金額，乃於參考相關地方規則及法規所載的估計所需建設工程量(按工日及建設材料數量計算)乘以就有關工日及建設材料不時在相關中國政府機關書面及／或網站上公佈的現行地方市價釐定。

此外，承包商在釐定工日及建設項目所採用的建設材料數量時須遵守《建設工程工程量清單計價規範》（「規範」）。根據規範，(i) 貴集團委聘的獨立測量師須依據多項因素估計建設工程量及各項建設項目的工日數量，該等因素主要包括預計施工面積及工程性質；及(ii) 承包商在採購建設項目的若干材料前，須向其發包人提交載有工日及建設材料數量的相關建設規劃以供審批。各承包商協議採用類似計算方法。貴集團已委聘獨立測量師以協助其估計各建設項目的工日及建設材料數量。

所有承包商協議的總合約金額，亦經參考現時規管建築費用的地方規則及法規後釐定。就建設項目的估計總合約金額而言，吾等從貴公司管理層得悉，貴集團的成本管理部會向最少三名分包商（大多數為獨立第三方）作出建設項目的邀標。為釐定承包商項目的承包商，成本管理部、工程及技術研發部與一名獨立第三方成本顧問合作，以評估競投價、所提供條款、投標人的預期服務質素及是否可靠。成本管理部專注於評估競投價及標書的其他商業條款，而工程及技術研發部則專注於評估投標人的工程及技術方面的專業知識。比較投標價格時，成本管理部主要考慮建設項目的每平方米平均成本及先前項目所收取的價格。就建築材料價格而言，成本管理部將各承包商協議所指的主要建築材料（包括混凝土特型棟、混凝土長型樑、混凝土弧型樑及混凝土特型樑等）的價格與該等建築材料的市價對比，以確保對貴集團而言並不遜於獨立第三方提供的價格。市價指第三方網站（即 www.icchina.com）（「建材價格網站」）提供的當地價格，其載列中國政府發佈的建設材料價格資料。儘管建設工程之價格經參考相關中國政府機關所公佈之法規及市價釐定，承包商向貴集團所作之合約報價有別於獨立第三方所作之該等報價，理由為相對獨立第三方而言，承包商因與供應商之不同程度之業務關係，以不同價格獲得建設材料，以及因不同技能水平引致的項目所耗時間出現差別。成本管理部亦將向承包商提供的各承包商協議的定價條款與向獨立第三方提供的條款作比較，以確保該等條款對貴集團而言不遜於獨立第三方提供之條款。

由於承包商協議的總合約金額乃參考 貴集團就類似性質的建設工程應付獨立第三方的費用後釐定，吾等已自 貴公司取得 貴集團的建設項目完整清單（「**項目清單**」），其包括於過去三年直至最後實際可行日期委聘獨立第三方承包商且與建設項目類似的所有建設項目（「**獨立建設項目**」），以評估承包商協議的總合約金額是否公平合理。董事確認，獨立建設項目符合 貴集團的一般業務過程。項目清單載有各項目的詳情，包括性質、承包商、地區、項目範圍、項目進度、預計建設金額、實際建設金額、建設預算基準及支付條款。除項目清單外，吾等亦取得相關建設合約（「**獨立建設合約**」）並對該等獨立建設項目的合約金額進行審閱。吾等認為於過去三年直至最後實際可行日期識別的獨立建設項目為吾等的分析提供相關資料，足以支持吾等的意見。

根據建設項目與獨立建設項目的總合約金額的比較，吾等備悉主要承包商項目的每平方米成本（自相關總合約金額得出）（介乎約每平方米人民幣1,174元至每平方米人民幣1,556元，平均每平方米人民幣1,292元）低於獨立建設項目的相關主要承包商項目的平均每平方米成本人民幣2,179元，兩者性質、地區及建設類型相近。就主要包括土石挖掘工程的中央公園項目，吾等從 貴公司管理層得悉，總合約金額主要與建築地盤的土石量有關。吾等備悉中央公園項目每立方米的單位價格約為每立方米人民幣94元，低於獨立建設項目相關的土石挖掘工程項目每立方米的最低成本介乎約每立方米人民幣109元至每立方米人民幣120元。

誠如董事會函件所載列，吾等備悉各建設項目的估計總合約金額乃按相關地方規則及法規所載的所需工日及建設材料數量乘以現行市價計算。就各建設項目的工日及建設材料數量而言，吾等已自 貴公司取得建設項目的建設時間表（「**建設時間表**」）及建設項目估計施工成本的明細，其分別列明根據承包商協議的工作計劃的各項工程所需工日及其目標竣工日期以及建設項目估計總合約金額組成。根據吾等對建設時間表之分析及與 貴公司管理層之進一步討論，吾等備悉，(i) 各項工程所需工日取決於施工面積大小及工程複雜性；(ii) 各建設項目之工日及建設材料數量由 貴公司與承包商經公平磋商後釐定；及(iii) 各建設項目之工日及建

設材料數量由獨立測量師估算。吾等亦已就 貴集團近期建設項目取得由 貴集團委任的獨立測量師的背景資料，且備悉彼等為專業測量師，彼等的測量資格獲中國建設部批准。吾等亦已審閱彼等的工作經驗並備悉彼等於中國從事相關測量項目擁有逾10年經驗。根據吾等與獨立測量師的討論，吾等備悉除獲委任為 貴集團的獨立測量師外，獨立測量師與 貴集團概無任何關連。經考慮獨立測量師的資格及實際經驗及獨立測量師的獨立性後，吾等信納獨立測量師為獨立且能夠履行各項建設項目的相關估計建設工程量及工日數量。

此外，就建材的市價而言，吾等將一些主要建材的價格與來自建材價格網站（其含有中國不同地區建材的最新價格資訊）的相關建材的市價作比較。吾等已取得並以抽樣方式審閱於建設項目所用的建材的價格，吾等從主要建設材料（包括水泥及鋼鐵，其佔大多數建設項目總合約金額）當中揀選樣本，並得悉該等價格接近或低於該等材料於建設項目地區的市價。吾等得悉該等材料的價格較低，乃由於承包商一般因經營規模及與供應商的關係可享有大額購買原材料的折扣優惠及較低的固定成本。

就規管釐訂建設項目總合約金額的地方規則及法規而言，吾等已就(i)建設項目所用的材料標準及數量；(ii)建設項目所用的人力工時及勞工時薪；及(iii)建設項目所用的建設設備，審閱由地方政府就規管施工成本及分包費用之規則及法規而出具的相關官方文件。與 貴公司管理層討論後，吾等了解到 貴集團釐定所有建設項目（包括委託予綠地控股聯營公司或獨立第三方承包商的建設項目）的總合約金額，均已遵從相關地方規則及法規。此外，吾等自 貴公司管理層得悉，承包商於釐定建設項目之工日及所採用的建設材料數量時，須遵從規範。根據規範，(i)發包人須依據多項因素估計建設工程量及各項建設項目的工日數量，該等因素主要包括預計施工面積及工程性質；及(ii)承包商於採購建設項目的若干材料前，須向發包人提交包括工日及建設材料數量之相關建設計劃以供審批。倘有任何違反上述規則的情況，發包人須向地方建設工程造價管理總站尋求批准。經吾等與 貴公司就 貴公司的相關建設計劃作進一步討論後，吾等了解到 貴公司及承

包商於釐定建設項目工日及建設材料數量時已遵從相關規則，而根據相關規則及法規，貴公司有權調整參考市價及建設工程工程量。吾等亦從貴公司得悉，貴集團的成本控制部將監督施工成本及分包費用的釐定過程，以確保在貴集團各建設項目施工前已遵從所有規則及法規。

考慮到(i)主要承包商項目的每平方米平均成本低於獨立建設項目的相關主要承包商項目的每平方米平均成本；(ii)中央公園項目的每立方米成本低於獨立建設項目的相關土石挖掘項目的每立方米最低成本；(iii)各建設項目的工日及建設材料數量已由獨立且有能力作出相關估計的獨立測量師估算；(iv)建設項目所採用的建設材料樣本價格接近或低於該等材料於建設項目地區的市價；(v)貴公司與承包商於釐定建設項目的工日及建設材料數量時已遵從相關規則；及(vi)根據相關規則及法規，貴公司有權調整參考市價及建設工程工程量，吾等認為承包商協議的定價條款乃按一般商業條款在貴公司日常及一般業務過程中訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

4. 支付條款之釐定基準

根據各承包商協議應付的總合約金額(可予調整)須按建設工程進度分階段支付。各承包商協議項下的最終總合約金額可予調整，調整乃根據相關承包商協議的條款由承包商編製並由項目公司或其委任的獨立第三方成本顧問審閱的竣工結算報告(「最終結算報告」)所列的最終總合約金額而定。

誠如董事會函件所述，建設項目估計總合約金額的70%須於建設工程竣工驗收後繳足，於完成審核竣工結算報告後，須進一步繳足經調整總合約金額的95%。就學校承包商協議而言，倘學校項目公司尚未收取委聘其進行學校項目的政府機關的相應進度款項，則學校項目公司可延期支付上述進度款項。根據各承包商協議應付的經調整總合約金額餘下5%須保留作保證付款，並在扣除必要的維修工程後，不超過五年期屆滿後發放，或就中央公園承包商協議而言，不超過兩年期屆滿後發放。

在評估承包商協議的支付條款(「支付條款」)是否公平合理時，吾等已與貴公司管理層討論支付條款的基準，並了解到支付條款與分包予獨立第三方承包商的其他主要承包商項目類似。根據吾等與貴公司管理層進行的進一步討論，以及對項目清單及獨立建設合約進行的審閱，吾等了解到(i)就大部分獨立建設項目總合約金額70%的首期付款須於建設工程竣工驗收後繳付；(ii)就大部分獨立建設項目總合約金額95%的第二期付款須於就總施工成本出具審計報告當日起計一年內繳付；及(iii)就大部分獨立建設項目經調整總合約金額餘下5%須分兩期發放，最後一期付款須於五年保證期屆滿後發放。

吾等已就支付條款與獨立建設項目的付款條款作比較，並備悉兩者相若，而支付條款並不遜於獨立建設項目的付款條款。具體而言，(i)各期付款的總合約金額百分比類似；(ii)彼等的結付標準類似；(iii)倘學校項目公司尚未收到來自政府部門的相應按進度分期付款，其有權延遲按進度分期付款，其乃一種合理的方法以維持貴集團的流動資金水平；及(iv)建設項目的最後一期付款結付期限與獨立建設項目的付款期限相若，為貴集團的現金流提供靈活性。因此，吾等認為與獨立建設項目的付款條款相若且不遜於其的支付條款乃屬一般商業條款，且就獨立股東而言屬公平合理。

誠如董事會函件所載，倘若干主要建設材料的市價波動超出各承包商協議協定的上限(±5%)，各承包商協議的總合約金額將調整以應對該等波動。吾等載列調整機制項下相關建設材料的經調整價格之公式如下：

倘相關建設材料的市價高於上限，調整機制及公式如下：

$$\text{經調整價格} = \text{合約價格} + \left[\text{平均價格} - \frac{\text{預先協定的參考價格}}{\text{預先協定的上限}} \times (1 + \frac{\text{預先協定的}}{\text{預先協定的上限}}) \right]$$

倘相關建設材料的市價低於上限，調整機制及公式如下：

$$\text{經調整價格} = \text{合約價格} - \left[\frac{\text{預先協定的參考價格}}{\text{預先協定的上限}} \times (1 - \frac{\text{預先協定的}}{\text{預先協定的上限}}) - \text{平均價格} \right]$$

附註：

「經調整價格」	指	相關建設材料的經調整價格
「平均價格」	指	價格估計期內相關建設材料的平均價格
「合約價格」	指	根據相關承包商協議的主要建設材料的原本價格
「預先協定的參考價格」	指	根據相關承包商協議預先協定的參考價格(即由相關中國政府機關不時公佈的相關建設材料參考價格)
「預先協定的上限」	指	根據相關承包商協議就主要建設材料相關市價波動的預先協定的上限(±5%)

誠如 貴公司管理層所告知，吾等知悉倘主要建設材料的市價出現波動，各承包商協議的總合約金額將調整以應對該等波動，而主要建設材料包括水泥及鋼鐵，佔相關協議總合約金額的大部份。經參考承包商協議，釐定上限的基準乃經參考承包商協議項下估計建設材料成本的最多5%(乃根據 貴公司管理層過往的經驗而得出)，此調整可應對建設材料價格於 貴公司及承包商協定建設期間的任何可能波動。吾等獲 貴公司告知，調整定於總合約金額的5%的基準乃主要基於 貴集團類似建設項目的過往交易及主要建設材料價格近期上升趨勢。吾等已獲 貴公司告知調整機制提供保護，應對建設項目的建設期間內的建設材料成本上升，此乃由於上限範圍以內的建設材料價格上升百分比並不會對 貴公司造成額外負擔。即使建設材料價格上升超過上限， 貴集團預期 貴集團能夠將成本上升轉嫁予其客戶。

就此而言，吾等已取得載有 貴公司七項竣工項目(「竣工項目」)之清單，當中的相關合約金額已經全數結付，即 貴集團於過往三年直至最後實際可行日期的全部竣工並完成結算的建設項目。項目清單載有項目性質、估計總合約金額、實際總合約金額及總合約金額之調整。吾等亦已取得中國合資格第三方工料測量師出具的工料測量報告，其獲委聘審閱實施建設成本及合約總額的調整，以核實項目清單的資料。吾等從 貴公司得悉，清單中的竣工項目均為在最後實際可行日期前竣工；及在其建設期間並無涉及建設計劃重大改變的建設項目。根據項目

清單，吾等得悉(i)有七項竣工項目自二零一四年展開；(ii)竣工項目並無涉及建設計劃的任何重大變動；及(iii)根據工料測量報告，竣工項目估計合約金額的調整介乎-7.7%至3.7%。

此外，根據吾等對獨立建設合約的研讀，吾等備悉該等獨立建設項目中亦有與調整合約金額及材料價格變動上限有關的類似條款。此外，吾等已獲告知調整的條款及上限的水平符合中國一般承包建設項目的市場慣例。

由於(i)調整機制於建設期內提供保護應對建設材料成本的上升；(ii)該等調整乃基於 貴公司過往交易及近期建設材料價格上升趨勢；(iii)實際調整將根據由獨立測量師編製的最終結算報告而釐定；及(iv)上限及調整屬建築行業內承包建設協議的普遍條款，吾等認為承包商協議的調整機制及調整水平的釐定屬公平合理。

推薦建議

經考慮以上主要因素，吾等認為，承包商協議條款乃按一般商業條款於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東(而吾等亦建議獨立股東)投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准承包商協議條款之普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

八方金融有限公司

董事總經理

董事

馮智明

陳和莊

謹啟

二零一九年六月四日

附註：馮智明先生自二零零三年起為第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。馮先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾二十四年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司併購、關連交易及須遵守收購守則的交易的多項顧問交易。陳和莊先生自二零零八年起為第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。陳先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾十六年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司併購、關連交易及須遵守收購守則的交易的多項顧問交易。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所發表的詳情，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、相關股份及債券中的權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無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、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述的登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載的上市發行人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如下：

於股份的好倉：

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	持股佔本公司 已發行股本的 概約百分比 (附註6)
王偉賢先生	受控制公司權益	38,804,571 (附註1)	1.39%
	全權信託創立人	367,254,133 (附註2)	13.15%
王煦菱女士	實益擁有人	7,390,000 (附註3)	0.26%
	受控制公司權益	7,010,448 (附註3)	0.25%
	全權信託受益人	367,254,133 (附註2)	13.15%

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	持股佔本公司 已發行股本的 概約百分比 (附註6)
張英潮先生	實益擁有人	500,000	0.02%
方和先生太平紳士	實益擁有人	500,000	0.02%
關啟昌先生	實益擁有人	500,000	0.02%
陳軍先生	實益擁有人	3,500,000 (附註4)	0.13%
侯光軍先生	實益擁有人	2,700,000 (附註5)	0.10%

附註：

1. 王偉賢先生被視為擁有由Prestige Glory Enterprises Limited所持有的38,804,571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由端源信託所持合共367,254,133股股份的權益。
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。王煦菱女士實益擁有7,390,000股股份，其中3,390,000股股份根據證券及期貨條例被視為彼根據與本公司所訂立日期為二零一八年一月二十三日之認購協議所擁有的權益。
4. 根據證券及期貨條例，陳軍先生被視為於與本公司所訂立日期為二零一八年一月二十三日之認購協議項下擁有3,500,000股股份。
5. 根據證券及期貨條例，侯光軍先生被視為於與本公司所訂立日期為二零一八年一月二十三日之認購協議項下擁有2,700,000股股份。
6. 即本公司於最後實際可行日期的已發行及繳足資本，包括2,791,884,683股股份。

(b) 董事之其他權益

於最後實際可行日期，

- (i) 除上文所披露者及陳軍先生和吳正奎先生(綠地控股高級管理層)外，概無董事擔任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的董事或僱員；

- (ii) 概無董事於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之日)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) 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. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或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補償(法定補償除外)的服務合約。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團的財務或經營狀況自二零一八年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之日)以來並無出現任何重大不利變動。

5. 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(本集團的業務除外)中擁有任何權益。

6. 專家資格及同意書

本通函所載發表其意見及建議的專家資格如下：

名稱	資格
八方金融有限公司	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

於最後實際可行日期，上述專家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，上述專家概無在本集團任何成員公司的創辦中，或本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表之日)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。

上述專家已就刊發本通函發出書面同意，同意以本通函刊載的形式及涵義刊載其函件及引述其名稱及／或其意見及建議，且迄今並無撤回書面同意。

7. 備查文件

承包商協議之文本於本通函日期起直至及包括二零一九年六月十八日一般辦公時間內在本公司之香港主要辦事處(地址為香港皇后大道中99號中環中心57樓5711室)可供查閱。

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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：337)

茲通告綠地香港控股有限公司(「本公司」)將於二零一九年六月二十八日上午九時三十分(或緊隨同日上午九時正在相同地點舉行的本公司股東週年大會結束或休會後)假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店七樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列本公司普通決議案：

1. 「動議批准、確認、授權及追認滇池1-1承包商協議(定義見本公司日期為二零一九年六月四日的通函)及其項下擬進行的交易，並授權本公司任何一名董事簽立其全權認為使其項下擬進行的交易生效而言屬必要、適宜或權宜的所有有關文件及採取一切行動，並作出其全權認為必要、適宜或權宜的有關變動。」
2. 「動議批准、確認、授權及追認滇池1-3承包商協議(定義見本公司日期為二零一九年六月四日的通函)及其項下擬進行的交易，並授權本公司任何一名董事簽立其全權認為使其項下擬進行的交易生效而言屬必要、適宜或權宜的所有有關文件及採取一切行動，並作出其全權認為必要、適宜或權宜的有關變動。」
3. 「動議批准、確認、授權及追認滇池1-4承包商協議(定義見本公司日期為二零一九年六月四日的通函)及其項下擬進行的交易，並授權本公司任何一名董事簽立其全權認為使其項下擬進行的交易生效而言屬必要、適宜或權宜的所有有關文件及採取一切行動，並作出其全權認為必要、適宜或權宜的有關變動。」

股東特別大會通告

4. 「動議批准、確認、授權及追認中央公園承包商協議(定義見本公司日期為二零一九年六月四日的通函)及其項下擬進行的交易，並授權本公司任何一名董事簽立其全權認為使其項下擬進行的交易生效而言屬必要、適宜或權宜的所有有關文件及採取一切行動，並作出其全權認為必要、適宜或權宜的有關變動。」
5. 「動議批准、確認、授權及追認學校承包商協議(定義見本公司日期為二零一九年六月四日的通函)及其項下擬進行的交易，並授權本公司任何一名董事簽立其全權認為使其項下擬進行的交易生效而言屬必要、適宜或權宜的所有有關文件及採取一切行動，並作出其全權認為必要、適宜或權宜的有關變動。」
6. 「動議批准、確認、授權及追認大學城承包商協議(定義見本公司日期為二零一九年六月四日的通函)及其項下擬進行的交易，並授權本公司任何一名董事簽立其全權認為使其項下擬進行的交易生效而言屬必要、適宜或權宜的所有有關文件及採取一切行動，並作出其全權認為必要、適宜或權宜的有關變動。」

承董事會命
綠地香港控股有限公司
主席
陳軍

香港，二零一九年六月四日

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

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席本通告所召開的股東特別大會並於會上表決的任何股東，均有權委任一名或多名(如其持有兩股或以上的股份)代表代其出席大會及表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 填妥的代表委任表格連同經簽署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其他授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前48小時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22樓，方為有效。
3. 股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親自出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上表決。在此情況下，委任代表文據將視為已撤銷論。
4. 倘為任何股份的聯名持有人，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股東特別大會，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。
5. 本公司將於二零一九年六月二十五日(星期二)至二零一九年六月二十八日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間將不會辦理股份過戶手續。為符合資格出席股東特別大會，所有過戶文件連同相關股票，最遲須於二零一九年六月二十四日下午四時三十分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22樓。
6. 若股東特別大會當日上午七時三十分至上午九時三十分期間任何時間懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號生效，股東特別大會將會延期。本公司將於其網站及聯交所網站上載公告，通知股東續會之日期、時間及地點。於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，股東特別大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應因應自身情況自行決定是否出席大會。
7. 本通告的中文譯本僅供參考。如中英文版有任何歧義，概以英文版為準。