

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
與九龍倉集團組成合營企業
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10頁及獨立董事委員會函件載於本通函第11至12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13至23頁。

綠城中國控股有限公司*(「本公司」)於2014年2月28日下午2時30分假座中國浙江省杭州市西湖區之江路128號杭州玫瑰園度假酒店舉行的股東特別大會(「股東特別大會」)通告載於本通函第37至38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，閣下應將本通函隨附的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	11
獨立財務顧問函件	13
附錄一 – 物業估值報告	24
附錄二 – 一般資料	29
股東特別大會通告	37

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：

「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予的相同涵義
「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2014年2月28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2013年12月18日的協議(經修訂、補充及/或修改)，內容有關共同投資於投資公司及建議成立項目公司以開發土地
「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、蔣偉先生、柯煥章先生、史習平先生、唐世定先生及許雲輝先生

* 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
「投資公司」	指	Magic Delight Limited，於2011年11月10日在香港註冊成立的有限公司，現為九龍倉的間接全資附屬公司，且根據框架協議，將由九龍倉集團及本集團分別持有其50%及50%權益
「土地」	指	位於中國浙江省杭州市蕭山區的一塊土地，面積約為70,227平方米
「土地代價」	指	向杭州市國土資源局蕭山分局收購土地的土地使用權的總代價人民幣2,576,000,000元
「最後實際可行日期」	指	2014年2月10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之持有人
「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

釋 義

「項目公司」	指	將由投資公司於中國成立的公司，以開發土地
「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	股東於2006年6月22日通過的決議案採納之本公司購股權計劃
「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
「%」	指	百分比

就本通函而言，以人民幣列值之金額均已按人民幣1元兌1.28港元之匯率兌換(僅供參考)為港元。該等兌換不應被視為表示人民幣之金額已按或可能已按該匯率或任何其他匯率兌換為港元。



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(主席)
壽柏年先生(執行副主席)
羅釗明先生(副主席)
郭佳峰先生
曹舟南先生

註冊辦事處：

M&C Corporate Services Limited
PO Box 309GT, Uglan House
South Church Street
George Town, Grand Cayman
Cayman Islands

非執行董事：

吳天海先生
徐耀祥先生

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
1406-1408室

獨立非執行董事：

賈生華先生
蔣偉先生
史習平先生
唐世定先生
柯煥章先生
許雲輝先生

敬啟者：

**關連交易
與九龍倉集團組成合營企業**

1. 緒言

茲提述本公司日期為2013年12月18日的公告。

於2013年12月18日，投資公司(於本通函日期為九龍倉的間接全資附屬公司)以土地代價人民幣2,576,000,000元(相當於約3,297,280,000港元)成功向杭州市國土資源局蕭山分局投得土地。

* 僅供識別

董事會函件

董事會已宣佈，於2013年12月18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擁有權比例共同開發土地作為住宅物業。

土地位於中國浙江省杭州市蕭山區，佔地約70,227平方米。預期將開發土地上住宅物業的估計總建築面積將約為189,613平方米，即容積率為2.7。

2. 土地代價及付款條款

根據競投土地的條款，土地代價總額人民幣2,576,000,000元(相當於約3,297,280,000港元)將按下列方式以現金分期支付：

付款階段	已付／應付金額
已由投資公司於提交投標時支付	人民幣303,400,000元 (相等於約388,352,000港元)， 即競投按金(「按金」)
成功競投日期起計15個營業日內 (截至最後實際可行日期已支付)	土地代價50%(計及已付按金)
成功競投日期起計六個月內	土地代價20%
成功競投日期起計一年內	餘下30%土地代價

該代價金額乃杭州市國土資源局蕭山分局於2013年12月18日所宣佈舉行公開競投的結果。

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擁有權比例促使土地開發。根據框架協議，九龍倉透過其全資附屬公司及本公司透過其全資附屬公司各自將擁有投資公司已發行股本50%，而投資公司將於中國成立項目公司。於框架協議日期，九龍倉已透過投資公司支付按金。因此，本公司須承擔50%按金，倘本公司於框架協議日期起計三個月內未能於股東特別大會上取得獨立股東的批准，則獲退款。

董事會函件

投資公司擬透過項目公司(即由投資公司於中國獨資成立的外資企業)開發土地。

投資公司僅作競投土地之用，而項目公司則將僅為開發土地而成立。據九龍倉集團所告知，投資公司(於最後實際可行日期為九龍倉的間接全資附屬公司)乃於2011年11月10日在香港註冊成立，惟一直暫無業務(僅就競投土地用途除外)，而項目公司則尚未成立。按投資公司管理賬目計算，於2013年11月30日投資公司的資產淨值為1.00港元(於2012年及2011年12月31日：分別為1.00港元(經審核)及1.00港元(經審核))。由於投資公司一直暫無業務，故自其註冊成立起並無錄得任何溢利／虧損。按計劃，於本公司透過其全資附屬公司收購投資公司已發行股本50%後，投資公司將成為本公司的非全資附屬公司，而項目公司將因而成為本公司的非全資附屬公司。投資公司及項目公司的財務業績將綜合計入本集團的綜合財務報表內。

4. 框架協議的主要條款

框架協議的主要條款及條件載列如下：

- 目的：透過投資公司(將由九龍倉集團及本集團按50:50擁有權比例擁有)及項目公司(即投資公司將於中國成立的全資附屬公司)擁有及開發土地。
- 資金需求：訂約方目前預期項目公司的註冊資本將相等於九龍倉集團及本集團按50:50比例透過投資公司間接出資的土地代價(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)。除上述者外，所有其他資金需要須由項目公司自行安排。

董事會函件

倘投資公司及／或項目公司須就未來外部融資進行任何抵押而九龍倉或本公司(「**出資方**」)同意就該融資提供超過50%的擔保及／或抵押，另一方(「**非出資方**」)同意(a)促使其持有投資公司股份的全資附屬公司以出資方為受益人就該等股份履行股份質押，作為非出資方於該融資項下責任按比例部分(即50%)的反抵押；及(b)向出資方就其全資附屬公司審慎遵守及履行股份質押項下所有責任提供反擔保。

根據上述條款，預期投資公司將透過外部融資撥付部分土地代價，而九龍倉將按本集團於投資公司之股權比例(即50%)提供擔保從而獲得本集團提供抵押及反擔保等。

本集團向投資公司或項目公司作出的任何額外注資或提供的財政支援並非按本集團於投資公司的股權比例作出，則可能構成本公司的非豁免關連交易，須遵守公告、申報及獨立股東批准(倘適用)。

溢利分派 : 項目公司將向投資公司分派由項目公司董事會釐定的任何除稅後純利(保留作營運需求者除外)。自項目公司收取該等純利後，投資公司須根據適用法例將其分派予九龍倉集團及本集團。

董事會函件

董事會代表 : 按於投資公司50:50持股架構的基準:(a)投資公司的董事會將由五名董事組成,其中兩名由九龍倉集團委任及三名由本集團委任。本集團將有權委任投資公司的董事會主席;及(b)項目公司的董事會將由五名董事組成,其中兩名由九龍倉集團委任及三名由本集團委任。九龍倉集團將有權委任項目公司的董事會主席(彼亦為法定代表)。

管理及營運 : 九龍倉集團須負責財務及會計管理,而本集團將負責項目管理。有關投資公司及/或項目公司的重大企業行動須經雙方一致批准。

訂約方於獲得另一方事先同意前,各自不得轉讓(不論以任何形式,包括透過質押)其於投資公司的權益或當中任何部分。投資公司權益的任何轉讓須受慣常優先購買權及跟隨權條文所限。

5. 進行交易的理由及裨益

董事(包括獨立非執行董事)相信,根據框架協議進行共同投資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,故彼等的能力及專業知識將可於共同開發土地方面互相補足。董事認為,共同開發土地亦體現自九龍倉集團於2012年年中向本集團作出戰略投資,為本集團與九龍倉集團帶來的商機及協同效益。董事(包括獨立非執行董事)認為框架協議條款乃按一般商業條款訂立,屬公平合理,符合本公司及其股東的整體利益,而框架協議項下擬進行交易乃於本集團日常業務過程中訂立。

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524,851,793股股份，相當於本公司已發行股本24.32%，故根據上市規則，為本公司的主要股東。因此，九龍倉及其聯繫人士為本公司的關連人士，而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。倘本公司自框架協議日期起計三個月內未能於股東特別大會上取得獨立股東批准，框架協議將告終止，而各方的進一步權利及責任將即時終止，惟不影響訂約方於該終止當日的已享有權利及應履行責任。

由於(i)項目公司及投資公司的唯一目的是為開發土地，屬本公司一般正常業務的收入性質；(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；及(iii)未經本集團及九龍倉集團一致同意前，投資公司或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。

吳天海先生(非執行董事，亦為九龍倉副主席兼常務董事)及徐耀祥先生(非執行董事，亦為九龍倉執行董事兼集團財務總監)因彼等於九龍倉各自之職位而於框架協議及其項下擬進行交易擁有重大權益，因此，彼等已就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涉及重大利益的任何股東及其聯繫人士，須於股東特別大會上放棄投票。九龍倉及其聯繫人士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。

九龍倉為於聯交所主板上市的公司。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37至38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。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，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小時送達本公司的香港股份過戶登記分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11至12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13至23頁載列的獨立財務顧問意見函件，當中載有其就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(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，且不一定會進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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*
主席
宋卫平

2014年2月13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
與九龍倉集團組成合營企業**

吾等謹提述本公司致股東日期為2014年2月13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13至23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10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進行，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

蔣偉先生

柯煥章先生

史習平先生

唐世定先生

許雲輝先生

謹啟

2014年2月13日

* 僅供識別

以下為天達就框架協議及其項下擬進行的交易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/E, 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 與九龍倉集團組成合營企業

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之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。框架協議之詳情載於日期為2014年2月13日致股東之通函（「通函」）內董事會函件（「董事會函件」），本函件構成通函之一部分。除非文義另有所指，否則通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

誠如董事會函件所述，於2013年12月18日，投資公司（為九龍倉的間接全資附屬公司）以土地代價人民幣2,576,000,000元（相當於約3,297,280,000港元）成功向杭州市國土資源局蕭山分局投得土地。於同日，貴公司與九龍倉訂立框架協議，據此，貴集團及九龍倉集團將按50：50擁有權比例共同開發土地作為住宅物業。

於最後實際可行日期，九龍倉及其附屬公司持有524,851,793股股份，相當於貴公司已發行股本24.32%，故根據上市規則，為貴公司的主要股東。因此，九龍倉及其聯繫人士為貴公司的關連人士，而訂立框架協議及其項下擬進行交

易構成 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。倘 貴公司自框架協議日期起計三個月內未能於股東特別大會上取得獨立股東批准，框架協議將告終止，而各方的進一步權利及責任將即時終止，惟不影響訂約方於該終止當日的已享有權利及應履行責任。

吳天海先生(非執行董事，亦為九龍倉副主席兼常務董事)及徐耀祥先生(非執行董事，亦為九龍倉執行董事兼集團財務總監)因彼等於九龍倉各自之職位而於框架協議及其項下擬進行交易擁有重大權益，因此，彼等已就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涉及重大利益的任何股東及其聯繫人士，須於股東特別大會上放棄投票。九龍倉及其聯繫人士須於股東特別大會上放棄投票。

II. 獨立董事委員會

董事會現時由十三名董事組成，即執行董事宋卫平先生、壽柏年先生、羅釗明先生、郭佳峰先生及曹舟南先生；非執行董事吳天海先生及徐耀祥先生；獨立非執行董事賈生華先生、蔣偉先生、史習平先生、唐世定先生、柯煥章先生及許雲輝先生。

成員包括全體獨立非執行董事賈生華先生、蔣偉先生、柯煥章先生、史習平先生、唐世定先生及許雲輝先生之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之交易。作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責為就(i)框架協議是否按一般商業條款及於一般日常業務過程中訂立；(ii)框架協議之條款是否公平合理以及符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東應否於股東特別大會上表決贊成批准框架協議及其項下擬進行之交易的決議案，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

除就吾等已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之一般顧問費用外，並無訂立任何安排以令吾等可向 貴公司獲得任何其他費用或利益。

III. 意見之基礎及假設

於達致吾等之意見時，吾等僅依據通函所載有關 貴集團事務之聲明、資料、意見及陳述，以及由 貴集團及／或其高級管理人員及／或董事向吾等提供之資料及陳述。吾等假定載於通函或通函所述或由 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 貴集團事務之所有相關聲明、資料、意見及陳述(彼等就此負全責)於其提供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 貴集團事務之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之重大事實。

吾等認為吾等已經審閱目前所有可供查閱之資料及文件，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／或董事及其各自顧問向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述之真實、準確及完整性，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)之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之推薦意見提供合理基礎。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之附屬公司之業務及事務，或彼等各自經營所在市場之前景。

VI. 主要考慮因素

於達致吾等之推薦意見時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團之背景資料

貴集團是中國領先之物業發展商之一，主要從事優質物業開發，以中國中高收入人士為目標客戶。

誠如 貴公司截至2013年6月30日止六個月之中期報告，來自物業銷售的收入約為人民幣9,596.9百萬元，佔截至2013年6月30日止六個月的總收入約93.9%，較2012年同期的總收入人民幣12,011.3百萬元減少約20.1%。有關減少主要是銷售面積減少和銷售均價降低所致，期內售出物業面積646,503平方米，較2012年同期的743,239平方米減少約13.0%，而交付物業均價約為每平方米人民幣14,843元，較2012年同期的約每平方米人民幣16,160元降低了約38.1%。

此外，於2013年6月30日，貴集團的淨資產負債率(淨負債除以淨資產)約為49.5%，(i)較2012年6月30日約93.5%大幅下降；及(ii)與2012年12月31日的約49.0%相比，輕微增加。誠如 貴公司截至2012年12月31日止年度之年報所載，貴公司的資產負債有所改善，主要由於：(i)引進九龍倉作為戰略性股東；及(ii)與天津融創置地有限公司組建合資公司。

2. 框架協議之背景

2.1 透過項目公司進行物業開發之背景

九龍倉與 貴公司訂立框架協議以按50：50擁有權比例促使土地開發。根據框架協議，九龍倉透過其全資附屬公司及 貴公司透過其全資附屬公司各自將擁有投資公司已發行股本50%，而投資公司將於中國成立項目公司。於框架協議日期，九龍倉已透過投資公司支付競投土地的按金人民幣303,400,000元(「按金」)。因此，貴公司須承擔50%按金，倘 貴公司於框架協議日期起計三個月內未能於股東特別大會上取得獨立股東的批准，則獲退款。

投資公司擬透過項目公司(即由投資公司於中國獨資成立的外資企業)開發土地。

投資公司僅為競投土地而成立，而項目公司則將僅為開發土地而成立。據九龍倉集團所告知，投資公司(於最後實際可行日期為九龍倉的間接全資附屬公司)乃於2011年11月10日在香港註冊成立，惟一直暫無業務(僅就競投土地用途除外)，而項目公司則尚未成立。按投資

公司管理賬目計算，於2013年11月30日投資公司的資產淨值為1.00港元(於2012年及2011年12月31日：分別為1.00港元(經審核)及1.00港元(經審核))。由於投資公司一直暫無業務，故自其註冊成立起並無錄得任何溢利／虧損。按計劃，於 貴公司透過其全資附屬公司收購投資公司已發行股本50%後，投資公司將成為 貴公司的非全資附屬公司，而項目公司亦將因而成為 貴公司的非全資附屬公司。投資公司及項目公司的財務業績將綜合計入 貴集團的綜合財務報表內。

2.2 有關土地之資料及杭州物業市場之行業概覽

誠如董事會函件所述，土地位於中國浙江省杭州市蕭山區，佔地約70,227平方米。預期將開發土地上住宅物業的估計總建築面積將約為189,613平方米，即容積率為2.7。

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2012年12月31日，杭州市有人口約8.8百萬人。於截至2013年9月30日止九個月，杭州市的本地生產總值(「本地生產總值」)約為人民幣5,913億元，較2012年同期增加約8.0%。於截至2012年12月31日止年度，本地生產總值約為人民幣7,803億元，較2011年增加約9.0%。此外，於截至2013年10月31日止十個月，杭州售出的商品房總面積約為9.1百萬平方米(當中約7.8百萬平方米為住宅物業)，較2012年相同的十個月期間增加約4.6%。於2012年，杭州售出的商品房總面積約為10.9百萬平方米(當中約9.2百萬平方米為住宅物業)，而2011年則售出約6.8百萬平方米，同比增加約35.3%。

於2013年第四季度，中國政府實施多項政策措施(「措施」)，旨在壓抑杭州房地產市場的增長，當中包括(i)增加中國房地產市場的供應；及(ii)將購買第二套住宅物業的首期付款比例由不少於60%增至70%。儘管已實施措施控制中國房地產市場過熱，董事認為，中國政府所採

取的有關行動屬暫時性，長遠而言有助於杭州市房地產市場的可持續及健康發展。因此，董事認為，貴集團將可透過投資於投資公司，從杭州市房地產市場的長期增長潛力中獲益。

2.3 進行交易的理由及裨益

誠如董事會函件所述，董事相信，根據框架協議進行共同投資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，故彼等的能力及專業知識將可於共同開發土地方面互相補足。董事認為，共同開發土地亦體現自九龍倉集團於2012年年中向貴集團作出戰略投資，為貴集團與九龍倉集團帶來的商機及協同效益。董事認為框架協議條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，符合貴公司及其股東的整體利益，而框架協議項下擬進行交易乃於貴集團日常業務過程中訂立。

誠如貴公司日期為2012年7月17日之通函所載，董事認為引入九龍倉集團作為貴公司之策略投資者將創造與九龍倉集團加強在中國物業行業方面之策略會談及合作之機會。鑒於九龍倉集團的穩健財務狀況，特別是其能夠協助項目公司在發展土地方面獲取低廉的財務費用，加上貴集團在中國管理及開發物業方面的往績，貴公司管理層相信根據框架協議貴集團與九龍倉集團的策略性合作，能夠在開發土地方面互惠互利。

計及根據框架協議的土地開發將可擴展貴集團的物業發展組合，而貴集團與九龍倉集團的策略性合作能夠在開發土地方面互惠互利，吾等認為訂立框架協議與貴集團現時業務策略相符，符合貴公司及股東之整體利益。

3. 框架協議的主要條款

框架協議的主要條款及條件載列如下：

目的：透過投資公司(將由九龍倉集團及 貴集團按50：50擁有權比例擁有)及項目公司(即投資公司將於中國成立的全資附屬公司)擁有及開發土地。

資金需求：訂約方目前預期項目公司的註冊資本將相等於九龍倉集團及 貴集團按50：50比例透過投資公司間接出資的土地代價(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)。除上述者外，所有其他資金需要須由項目公司自行安排。

倘投資公司及／或項目公司須就未來外部融資進行任何抵押而九龍倉或 貴公司(「**出資方**」)同意就該融資提供超過50%的擔保及／或抵押，另一方(「**非出資方**」)同意(a)促使其持有投資公司股份的全資附屬公司以出資方為受益人就該等股份履行股份質押(「**股份質押**」)，作為非出資方於該融資項下責任按比例部分(即50%)的反抵押；及(b)向出資方就其全資附屬公司審慎遵守及履行股份質押項下所有責任提供反擔保。

根據上述條款，預期投資公司將透過外部融資撥付部分土地代價，而九龍倉將按 貴集團於投資公司之股權比例(即50%)提供擔保從而獲得 貴集團提供反擔保。

獨立財務顧問函件

貴集團向投資公司或項目公司作出的任何額外注資或提供的財政支援並非按 貴集團於投資公司的股權比例作出，則可能構成 貴公司的非豁免關連交易，須遵守公告、申報及獨立股東批准(倘適用)之規定。

溢利分派 : 項目公司將向投資公司分派由項目公司董事會釐定的任何除稅後純利(保留作營運需求者除外)。自項目公司收取該等純利後，投資公司須根據適用法例將其分派予九龍倉集團及 貴集團。

董事會代表 : 按於投資公司50:50持股架構的基準:(a)投資公司的董事會將由五名董事組成，其中兩名由九龍倉集團委任及三名由 貴集團委任。 貴集團將有權委任投資公司的董事會主席；及(b)項目公司的董事會將由五名董事組成，其中兩名由九龍倉集團委任及三名由 貴集團委任。九龍倉集團將有權委任項目公司的董事會主席(彼亦為法定代表)。

管理及營運 : 九龍倉集團須負責財務及會計管理，而 貴集團將負責項目管理。有關投資公司及/或項目公司的重大企業行動須經雙方一致批准。

訂約方於獲得另一方事先同意前，各自不得轉讓(不論以任何形式，包括透過質押)其於投資公司的權益或當中任何部分。投資公司權益的任何轉讓須受慣常優先購買權及跟隨權條文所限。

獨立財務顧問函件

經審閱框架協議之條款後，吾等注意到：

- i. 九龍倉集團及 貴集團將出資的股本額乃按彼等於投資公司各自之股權(即50:50)釐定；
- ii. 貴集團有權委任投資公司及項目公司各自五名董事的其中三名；
- iii. 有關項目公司之重大企業行動，其中包括(a)土地之整體設計、銷售策略及規劃；土地整體營運規劃及預算；(c)項目公司資本架構變動及股東權利；(d)項目公司之營運範圍變動或併購活動；(e)項目公司之融資；及(f)項目公司分派溢利，均須經項目公司之董事會一致批准；及
- iv. 非出資方以出資方為受益人將予提供的股份質押，僅須履行投資公司及／或項目公司的外部融資項下其責任的按比例部分(即50%)。吾等另注意到，根據框架協議所載相關條款，投資公司將透過外部融資撥付部分土地代價，而九龍倉將就此提供擔保從而獲得 貴集團提供反擔保等。為此，九龍倉及 貴集團僅須履行投資公司及／或項目公司的外部融資項下其責任的按比例部分(即50%)。

因此，吾等認同董事之意見，認為框架協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而訂立框架協議，符合 貴公司及股東整體利益。

4. 土地代價

誠如董事會函件所述，框架協議項下之出資額乃參考土地代價。吾等注意到土地代價乃杭州市國土資源局蕭山分局於2013年12月18日所宣佈舉行公開競投所得結果。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所載，根據競投土地的條款，土地代價總額人民幣2,576,000,000元(相當於約3,297,280,000港元)將按下列方式以現金分期支付：

付款階段	已付／應付金額
已由投資公司於 提交投標時支付	人民幣303,400,000元(相等於約388,352,000 港元)(即按金)
成功競投日期起計 15個營業日內(截至最後 實際可行日期已支付)	土地代價50%(計及已付按金)
成功競投日期起計六個月內	土地代價20%
成功競投日期起計一年內	餘下30%土地代價

吾等注意到羅馬國際評估有限公司(「估值師」)已獲委任，以就土地於2013年12月31日進行估值，有關詳情載於通函附錄一「物業估值報告」(「估值報告」)一節。根據估值報告，估值師並無賦予土地任何商業價值，然而，吾等注意到，估值師亦認為假設已取得相關證書及土地可自由轉讓，土地於2013年12月31日的市值應為人民幣2,576,000,000元(進一步詳情，請參閱估值報告)。吾等曾審閱估值報告，並與估值師討論其採用之估值方法。吾等了解估值師於估值時採用市場法，該方法為釐定中國物業市值常用的方法。此外，吾等亦注意到，上述付款條款乃按照有關公開競投的邀請文件規定。

吾等認為根據框架協議，九龍倉集團及貴集團按比例(即50:50)透過投資公司撥付項目公司之資金需求，乃參考土地代價(該代價金額為公開競投所得結果，且與估值師作出之估值相符)，屬公平合理。

V. 推薦意見

經考慮本函件所載之因素及分析後，吾等認為框架協議及其項下擬進行之交易(i)按一般商業條款及於一般日常業務過程中訂立；及(ii)屬公平合理，符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等將推薦獨立董事委員會向獨立股東建議，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之交易的決議案。

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
企業融資
董事總經理
鍾建舜
謹啟

2014年2月13日



香港灣仔港灣道26號
華潤大廈38樓3806室
電話 (852) 2529 6878 傳真 (852) 2529 6806
電郵 info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

位於中華人民共和國浙江省杭州市蕭山區一塊土地的物業估值

吾等按照閣下指示，就綠城中國控股有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（連同貴公司統稱為「貴集團」）將予收購於中華人民共和國（「中國」）的該物業進行估值，吾等確認，吾等已就此進行視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以就該物業於2013年12月31日的市場價值向閣下提供意見，以供載入貴公司日期為2014年2月13日的通函。

1. 估值基準

吾等對該物業的估值乃吾等對有關物業市場價值的意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均知情、審慎及自願情況於估值日期進行公平交易的預計金額」。

市值乃理解為一項資產或負債的估計價值，並無計及買賣或交易成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

2. 估值方法

吾等乃以直接比較法，假設物業在其現況下交吉出售，並參照有關市場可資比較的銷售個案而釐定。

3. 業權調查

就於中國的該物業而言，吾等已獲提供若干文件副本並獲 貴集團告知，並無編撰進一步相關文件。然而，吾等並無查閱文件正本以核實該物業的現有業權或核實可能不會顯示於交予吾等的副本上的任何修訂。於估值過程中，吾等依賴 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物業業權的意見及資料。所有文件僅供參考用途。

吾等亦依賴 貴集團提供的意見，即 貴集團擁有可自由轉讓該等物業的有效及可強制執行業權，在整個獲授的未屆滿年期內可自由及不受干預地使用物業，惟須每年支付地租／土地使用費，而所有必須繳付的土地出讓金／應付購買代價已全數繳付。

4. 估值假設

吾等的估值乃假設業主以現況在市場出售物業，且並無附有任何可影響該物業價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。此外，吾等並無考慮任何有關或影響銷售該物業的任何選擇權或優先購買權，亦無考慮一次性出售或向單一購買者出售物業。

5. 資料來源

吾等進行估值時相當依賴 貴集團提供的資料，並已接納所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、地盤／樓面面積及其他可影響物業價值的所有有關事宜的意見。所有文件僅作參考用途。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等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。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

6. 估值考慮因素

吾等已視察該物業外部，並在可能情況下視察該物業的內部。吾等並無對物業進行結構測量。然而，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞，但無法報告有關物業有無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。並無對該物業提供的任何屋宇設備進行測試。吾等亦無進行實地調查，以確定土地狀況及設施是否適合作任何未來發展。吾等編製估值時乃假設上述方面均令人滿意，且在發展期間不會產生任何非經常性開支或延誤。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實考慮中的該物業地盤／樓面面積，但假設交予吾等的文件所示的地盤／樓面面積均為正確無誤。除另有說明外，估值證書所示的尺寸、量度及面積乃以吾等獲 貴集團所提供文件所載資料作為依據，因此為約數。

吾等的估值並無考慮有關物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無計及買賣物業時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業並無涉及可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值已遵守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條所載規定並符合香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2012年版)。

7. 備註

除另有指明外，本報告所列的所有款額均以人民幣(人民幣)為單位。

隨函附奉估值證書。

此 致

綠城中國控股有限公司
香港中環
皇后大道中16-18號
新世界大廈1期
1406-1408室

代表
羅馬國際評估有限公司
聯席董事
李偉健博士
BCom (Property) MFin PhD (BA)
MHKIS RPS (GP) AAPI CPV CPV (Business)
謹啟

2014年2月13日

附註：李偉健博士為註冊專業測量師(產業測量)、香港測量師學會會員及澳洲物業學會會員，於香港、澳門、中國、亞太區及歐洲國家擁有逾10年物業估值經驗。

估值證書

貴集團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2013年12月31日 現況下的資本值
位於中國浙江省 杭州市 蕭山區北幹街道城 北村永久路之東、 金惠路之北之一塊 土地	該物業包括一幅地盤面積約 70,227平方米的土地。該物 業的土地使用權已出讓作住 宅及配套商業用途，分別為 期70年及40年。	該物業現為空置。	無商業價值。 詳情見附註4。

附註：

- 根據日期為2013年12月27日的國有土地使用權出讓合同第3301092013A21649號(「出讓合同」)，地盤總面積約70,227平方米的該物業已由杭州市國土資源局蕭山分局(「資源局」)出讓予麒愉有限公司(「麒愉」，為九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)的間接全資附屬公司並將由九龍倉集團及貴集團持有50%及50%權益)，作住宅及配套商業用途，分別為期70年及40年，代價為人民幣2,576,000,000元。

- 出讓合同所訂的發展時間表摘錄如下：

用途	:	住宅—主要用途 商業—配套用途
地積比率	:	2.2-2.7
准許的總建築面積	:	154,499平方米-189,613平方米
建築高度	:	24米-100米
密度	:	少於或相等於28%
預定動工日期	:	不遲於2016年3月18日
預定竣工日期	:	不遲於2019年3月18日

- 根據貴集團提供的資料，業權的狀況如下：

國有土地使用證	無
房屋所有權證	無

- 在為該物業估值時，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為供貴集團參考，假設該物業已取得相關證書及可自由轉讓，吾等認為該物業於估值日的參考價值應為人民幣2,576,000,000元。

5. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，其中包括以下資料：
 - a. 對麒愉及資源局而言，出讓合同為合法可強制執行及有效；
 - b. 根據出讓合同所訂的相關法例、規則及法規，麒愉須成立一間全資項目公司（「項目公司」），而該項目公司將與資源局訂立合同的補充協議（「協議」）。組成的項目公司將有權申請國有土地使用證（「國有土地使用證」）及作為該物業的合法業主以及負責該物業發展的主事一方；
 - c. 項目公司現正籌組，而協議尚未簽訂。該物業的土地出讓價仍未償付；
 - d. 成立項目公司及償付未付的土地出讓價後，且並無違反任何中國法律或出讓合同的條款，項目公司可根據出讓合同所訂的相關法例、規則及法規申請國有土地使用證；
 - e. 麒愉現時有權僅根據出讓合同所訂規則及法規申請國有土地使用證；及
 - f. 申請國有土地使用證完成後，項目公司有權按照出讓合同所訂的規則、法規及程序轉讓、出租、抵押或合法出售該物業。
6. 根據 貴公司與九龍倉所訂立日期為2013年12月18日的框架協議，有關共同投資於麒愉及建議組成項目公司，以開發土地。有關該項共同安排的條款的其他資料，請參閱本通函第4至10頁董事會函件。
7. 吾等的視察工作由藍奇峰先生於2014年1月進行。藍先生持有測量學榮譽理學士學位，在物業估值方面擁有逾三年經驗。

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	個人權益	家族權益	控股 公司權益	於股份及 相關股份數目 的權益總額	佔本公司 已發行股本 百分比 (%)
宋卫平先生	1,089,000 (附註1)	68,859,000 (附註2)	472,124,000 (附註3)	542,072,000	25.16
壽柏年先生	-	-	384,490,500 (附註4)	384,490,500	17.84
羅釗明先生	15,000,000 (附註5)	-	100,000,000 (附註6)	115,000,000	5.34
郭佳峰先生	336,000 (附註1)	-	13,010,000 (附註7)	13,346,000	0.62
曹舟南先生	3,359,000 (附註8)	-	-	3,359,000	0.16

附註：

- (1) 指已根據購股權計劃於2009年1月22日授出的購股權，且自2009年1月22日至2019年1月21日期間可按每股2.89港元的價格行使。

- (2) 宋卫平先生被視為於由Wisearn Limited (「Wisearn」)持有的股份中擁有權益，該公司由其配偶夏一波女士全資擁有。
- (3) 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372,124,000股股份的權益。香港丹桂基金會有限公司(「香港丹桂基金會」)為一間由宋卫平先生成立，性質屬擔保有限公司的慈善機構，並根據香港法例第112章稅務條例第88條屬於獲豁免繳稅公共性質的慈善機構，由於宋卫平先生為其唯一的成員，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)。
- (4) 壽柏年先生作為Profitwise Limited (「Profitwise」)的唯一股東，被視為擁有該等股份權益。
- (5) 該等購股權已根據購股權計劃於2009年7月17日授出，且自2009年7月17日至2019年7月16日期間可按每股11.59港元的價格行使。
- (6) 羅釗明先生被視為於由Tandellen Group Limited (「Tandellen」)持有的該等股份中擁有權益，該公司由其及其配偶阮宜玲女士各擁有50%。
- (7) 郭佳峰先生作為Jamuta Investments Limited的唯一股東，被視為擁有該等股份權益。
- (8) 該等購股權已根據購股權計劃於2009年5月13日授出，且自2009年5月13日至2019年5月12日期間可按每股7.16港元的價格行使。

(ii) 於本公司相聯法團股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	於註冊資本的權益	佔總註冊資本的百分比 (%)
宋卫平先生(附註1)	綠城房產建設管理有限公司	實益擁有人	人民幣 69,200,000元	34.6
曹舟南先生(附註2)	綠城房產建設管理有限公司	實益擁有人	人民幣 54,000,000元	27

附註：

- (1) 宋卫平先生於綠城房產建設管理有限公司的註冊資本總額中實益擁有人民幣69,200,000元。
- (2) 曹舟南先生於綠城房產建設管理有限公司的註冊資本總額中實益擁有人民幣54,000,000元。

(iii) 於本公司債券的好倉

董事姓名	家族權益
史習平先生	300,000美元 (附註1)

附註：

- (1) 此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此等債券中擁有權益。

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士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

於最後可行日期，據董事所知，本公司須根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊顯示，以下實體(董事或本公司行政總裁除外)於股份及相關股份直接或間接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(上述披露若干董事擁有之權益除外)：

主要股東 姓名/名稱	於股份或 相關股份的 權益或淡倉 (附註1)	所持權益的身份	佔本公司 已發行股本 百分比 (%)
夏一波女士(附註2)	542,072,000 (L)	控股公司權益及 配偶權益	25.16
Delta (附註3)	372,124,000 (L)	實益擁有人	17.27
香港丹桂基金會(附註3)	100,000,000 (L)	實益擁有人	4.64
Profitwise (附註4)	384,490,500 (L)	實益擁有人	17.84
阮宜玲女士(附註5)	115,000,000 (L)	控股公司權益及 配偶權益	5.34
Tandellen (附註6)	100,000,000 (L)	實益擁有人	4.64
Lehman Brothers	101,400,450 (L)	控股公司權益	4.71
Holdings Inc. (附註7)	31,868,575 (S)	控股公司權益	1.48

主要股東 姓名／名稱	於股份或 相關股份的 權益或淡倉 (附註1)	所持權益的身份	佔本公司 已發行股本 百分比 (%)
HSBC Trustee (Guernsey) Limited (附註8)	869,446,387 (L)	控股公司權益	40.35
會德豐有限公司(「會德豐」) (附註9)	869,446,387 (L)	控股公司權益	40.35
九龍倉(附註10)	869,446,387 (L)	控股公司權益	40.35

附註：

- (1) 字母「L」指好倉，字母「S」指淡倉。
- (2) 夏一波女士作為Wisearn的唯一股東，根據證券及期貨條例第XV部被視為擁有Wisearn所持有68,859,000股股份的權益。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，夏一波女士亦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372,124,000股股份；(ii)由宋卫平先生作為唯一會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542,072,000股股份。
- (3) 受宋卫平先生控制的公司，有關詳情於上文披露。
- (4) 受壽柏年先生控制的公司，有關詳情於上文披露。
- (5) 阮宜玲女士被視為於由Tandellen持有的100,000,000股股份中擁有權益，該公司由其及其配偶羅釗明先生各擁有50%，及被視為於由羅釗明先生持有的15,000,000份購股權中擁有權益。
- (6) 受羅釗明先生控制的公司，有關詳情於上文披露。
- (7) Lehman Brothers Holdings Inc.根據其權益備案披露，由於其控制若干實體而被視為於合共101,400,450股(L)股份及31,868,575股(S)股份中擁有權益。
- (8) HSBC Trustee (Guernsey) Limited透過其控股公司，即會德豐、Whelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings Limited、Target Smart及Enzio，被視為於869,446,387股(L)股份中擁有權益。就證券及期貨條例而言，該等視作權益包括透過持有若干可換股證券而於344,594,594股相關股份的視作權益。因此，40.35%並不代表於本公司已發行股本中的實際持股權益。
- (9) 會德豐透過其受控法團，即Whelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings Limited、Target Smart及Enzio，被視為於869,446,387股股份中擁有權益(就證券及期貨條例而言)。就證券及期貨條例而言，該等視作權益包括透過持有若干可換股證券而於344,594,594股相關股份的視作權益。因此，40.35%並不代表於本公司已發行股本中的實際持股權益。

- (10) 九龍倉透過其受控法團，即 Wharf China Holdings Limited、Target Smart 及 Enzo 被視為於 869,446,387 股股份中擁有權益(就證券及期貨條例而言)。就證券及期貨條例而言，該等視作權益包括透過持有若干可換股證券而於 344,594,594 股相關股份的視作權益。因此，40.35% 並不代表於本公司已發行股本中的實際持股權益。於最後實際可行日期，九龍倉(透過 Target Smart) 持有 524,851,793 股股份，相當於最後實際可行日期本公司已發行股本總額的 24.32%。

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
壽柏年先生	Profitwise	董事
羅釗明先生	Tandellen	董事
吳天海先生	會德豐 九龍倉	董事 董事
徐耀祥先生	會德豐 九龍倉	董事 董事

3. 董事的服務合約

各非執行董事及獨立非執行董事已獲本公司委任，為期三年，就非執行董事吳天海先生及徐耀祥先生而言，彼等各自可隨時透過給予本公司書面通知而即時終止委任。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作出補償(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士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／ 候任董事姓名	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	開發及銷售其餘除外 項目(附註)	董事兼主要股東
壽柏年先生	綠城控股集團 有限公司	開發及銷售其餘除外 項目(附註)	董事兼主要股東
吳天海先生	會德豐 九龍倉 海港企業有限公司	開發及銷售物業以及 持有物業作租賃用途	董事
徐耀祥先生	會德豐 九龍倉 海港企業有限公司	開發及銷售物業以及 持有物業作租賃用途	董事

附註：日期為2006年6月22日的不競爭契據所提述的八個物業項目中的其餘四個項目(「其餘除外項目」)，有關詳情於本公司日期為2006年6月30日的招股章程「業務—不競爭承諾—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2012年12月31日(即本公司最近期公佈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

天達、浙江天冊律師事務所及羅馬國際評估有限公司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／意見(視情況而定)並引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

本通函所載已提供其各自的意見或建議(視情況而定)的天達、浙江天冊律師事務所及羅馬國際評估有限公司資格如下：

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
羅馬國際評估有限公司	物業估值師

於最後實際可行日期，上述專家概無擁有(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2012年12月31日(即本公司最近期公佈經審核綜合財務報表的結算日期)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) 除本公司日期為2012年1月20日有關(其中包括)綠城控股集團租賃若干物業予本公司並構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易的公告所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2012年12月31日(即本公司最近期公佈經審核綜合財務報表的結算日期)以來直至最後實際可行日期止所收購、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) 除上述本公司日期為2012年1月20日的公告所披露者外，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) 本公司以M&C Corporate Services Limited註冊的地址為PO Box 309GT, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, 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1406-1408室。
- (f) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司。
- (g) 本公司的主要股份過戶登記處為Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited (前稱為Butterfield Fund Services (Cayman) Limited)。
- (h) 本通函概以英文版本為準，中文版本僅作參考用途。

8. 備查文件

以下文件副本由本通函日期起至股東特別大會(包括該日)止期間的任何工作日(公眾假期除外)的正常營業時間內，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1406-1408室，可供查閱：

- (a) 框架協議；
- (b) 於本附錄二「3. 董事的服務合約」中詳述的非執行董事及獨立非執行董事服務合約；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2014年2月28日下午2時30分假座中國浙江省杭州市西湖區之江路128號杭州玫瑰園度假酒店舉行股東特別大會（「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2014年2月13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、同意及執行彼等認為或全權認為合理、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*
主席
宋卫平

中國杭州
2014年2月13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

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，股東大會上股東須以投票方式表決。
- (2) 凡有資格出席股東特別大會及投票的股東均有權委任一位代表或多位代表出席，並代表其投票。受委代表毋須為本公司的股東。
- (3) 填妥並交回代表委任表格後，本公司之股東仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。於此情況下，代表委任表格即視為取消。
- (4) 倘為本公司任何股份的聯名持有人，則任何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)或經公證人證明的授權書或其他授權文件的副本，必須在大會或其任何續會舉行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) 本公司將由2014年2月26日至2014年2月28日(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何股份的過戶登記。為符合出席股東特別大會並於會上投票的資格，所有過戶表格連同有關股票須於2014年2月25日下午4時30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室，辦理過戶登記手續。

於本通告日期，本公司董事會包括五名執行董事宋卫平先生、壽柏年先生、羅釗明先生、郭佳峰先生及曹舟南先生；兩名非執行董事吳天海先生及徐耀祥先生；以及六名獨立非執行董事賈生華先生、蔣偉先生、柯煥章先生、史習平先生、唐世定先生及許雲輝先生。