

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

閣下如已售出或轉讓名下所有綠城中國控股有限公司*的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格，送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03900)

**關連交易
轉讓在項目中的權益
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**

八方 金融有限公司
OCTAL Capital Limited

董事會函件載於本通函第4至14頁及獨立董事委員會函件載於本通函第15至16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17至29頁。

綠城中國控股有限公司*(「本公司」)於2020年6月30日(星期二)上午十時假座中華人民共和國浙江省杭州市西湖區杭大路1號黃龍世紀廣場A座10樓1號會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會的通告載於本通函第43至44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站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.greentownchina.com)。

無論閣下能否出席大會，閣下應將代表委任表格按其上所印的指示填妥，並儘快及無論如何不遲於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17樓1712-1716號舖。

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	15
獨立財務顧問函件	17
附錄一 – 物業估值報告	30
附錄二 – 一般資料	36
股東特別大會通告	43

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：

「2016年購股權計劃」	指	股東於2016年6月17日通過決議案採納的本公司購股權計劃
「該協議」	指	北京博意、天津世茂、中交房地產與項目公司所訂立日期為2020年3月20日的協議，內容有關(其中包括)將北京博意於項目公司的股權轉讓予天津世茂及中交房地產，以及項目公司開發該土地
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義
「北京博意」	指	北京博意房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「中交集團」	指	中國交通建設集團有限公司，於中國成立的國有獨資企業，為本公司的主要股東
「中交房地產」	指	中交房地產集團有限公司，於中國成立的公司，為中交集團的直接全資附屬公司
「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，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，由全體獨立非執行董事賈生華先生、許雲輝先生、邱東先生及朱玉辰先生組成
「獨立財務顧問」	指	八方金融有限公司，獲證券及期貨事務監察委員會發牌以根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，為就該協議項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	任何毋須於股東特別大會上放棄投票的股東
「該土地」	指	位於中國北京市昌平區的一幅土地，地上規劃建築面積約為170,022平方米
「最後實際可行日期」	指	2020年6月4日，即本通函付印前就確定其所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	將位於中國北京市昌平區的該土地主要開發為住宅物業

釋 義

「項目公司」	指	北京致平房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期為本公司的全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元的普通股
「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	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「天津世茂」	指	天津世茂新里程置業有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司及其關連人士的獨立第三方



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：

張亞東先生
劉文生先生
郭佳峰先生
周連營先生
耿忠強先生
李駿先生

註冊辦事處：

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

非執行董事：

吳天海先生
(周安橋先生為其替任董事)
武亦文先生

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
許雲輝先生
邱東先生
朱玉辰先生

敬啟者：

**關連交易
轉讓在項目中的權益**

1. 緒言

茲提述本公司日期為2020年3月20日的公告。

本公司宣佈，於2020年3月20日，北京博意(本公司全資附屬公司)與天津世茂、中交房地產及項目公司就(其中包括)向天津世茂及中交房地產各自出售項目公司股權的部分權益以及開發該項目訂立該協議。

* 僅供識別

董事會函件

該土地位於中國北京市昌平區，地上規劃建築面積約為170,022平方米，擬主要開發為住宅物業。

2. 該土地付款條款

根據該土地投標條款，收購該土地的土地使用權的中標價格為人民幣6,360,000,000元。該金額為北京市規劃和自然資源委員會宣佈的公開招標結果。付款時間表如下：

付款階段	已付金額
2020年2月13日	人民幣980百萬元(即投標按金) (「按金」)。按金將會用於償付部分收購該土地結餘
2020年3月19日	(a) 人民幣3,436,675,000元(即該土地的開發建設補償費用) (b) 人民幣1,943,325,000元(即該土地的政府土地收益)

此外，契稅人民幣190,800,000元及印花稅人民幣3,180,000元須於政府機關指定日期(暫定為2020年5月前後)支付(連同上文所載中標價格統稱為「土地款項」)。

所有土地款項(為免生疑問，總額為人民幣6,553,980,000元，相當於就該土地應付的所有金額、稅項及印花稅)將由項目公司悉數承擔。

3. 該協議的主要條款

該協議的主要條款及條件概要載列如下：

日期	: 2020年3月20日
訂約方	: (1) 北京博意 (2) 天津世茂 (3) 中交房地產

(4) 項目公司

北京博意及項目公司於最後實際可行日期均為本公司全資附屬公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，天津世茂及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

主要事項

於最後實際可行日期，項目公司的註冊及未繳資本為人民幣50,000,000元，且項目公司由北京博意全資擁有，因此為本公司全資附屬公司。

根據該協議條款及條件：

- (a) 北京博意同意將項目公司42.5%的股本中的權益轉讓予天津世茂，項目公司的股本於最後實際可行日期尚未實繳（「出售事項甲」）；及
- (b) 北京博意同意將項目公司15%的股本中的權益轉讓予中交房地產，項目公司的股本於最後實際可行日期尚未實繳（「出售事項乙」，連同出售事項甲，統稱「該等出售事項」）；
- (c) 作為該等出售事項的代價，天津世茂及中交房地產應按各自在項目公司的股權比例：
 - (i) 對項目公司未繳註冊資本進行出資；
 - (ii) 對土地款項進行出資。該等出資在初始階段可採用股東貸款的形式進行，在該等出售事項完成後則以對項目公司註冊資本（包括以上(c)(i)所述金額）出資的形式進行；及
 - (iii) 投入後續資金人民幣10,000,000元用於啟動項目公司運營。

為免生疑問，天津世茂及中交房地產根據該協議應付的總額將分別為人民幣2,789,691,500元及人民幣984,597,000元。於該等出售事項後，北京博意

董事會函件

就該項目所承擔的總金額將由100% (作為項目公司於該等出售事項前的唯一股東) 減少至42.5% (於該等出售事項後按其於項目公司的股權比例)，並將以本集團內部資源及／或外部融資的方式支付。

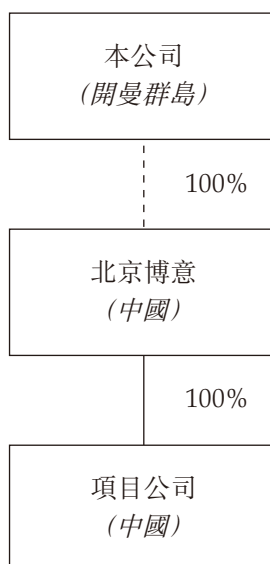
項目公司股東就該等出售事項所作出的所有出資將用於開發該項目。

代價由訂約方經公平磋商後達致，並參考以下因素，包括(i)在該等出售事項完成後，天津世茂及中交房地產按照其於項目公司中的股權比例就土地款項出資而須作出的總承擔金額；及(ii)天津世茂及中交房地產各自為項目公司未繳付的註冊資本及運營費用出資而須作出的總承擔金額。

北京博意是項目公司唯一的創始股東。

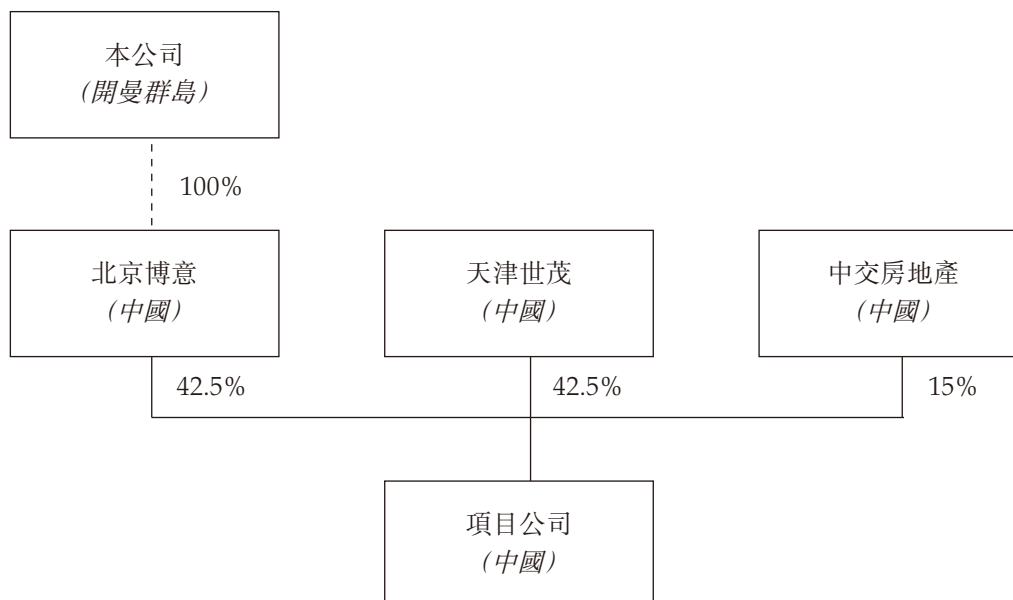
下表載列項目公司於最後實際可行日期及該協議擬進行交易完成時的股權架構：

於最後實際可行日期



董事會函件

於該等出售事項完成後



附註：

*-----指間接控股

完成

該等出售事項下的股權轉讓應在相關工商行政管理局辦理登記。該等交易將在(i)於相關工商行政管理局辦妥相關交易註冊；及(ii)項目公司獲頒新營業執照的日期(「完成日期」)完成。

於天津世茂及中交房地產首次繳付土地款項起的20個日曆日內，北京博意須，作為其出資的擔保，促使其股東(i)向天津世茂或其指定的實體質押北京博意42.5%的股權(「股權質押甲」)；及(ii)向中交房地產或其指定的實體質押北京博意15%的股權(「股權質押乙」)，連同股權質押甲，統稱為「該等股權質押」。該等股權質押將於完成日期後的三個營業日內解除。

董事會函件

於該等出售事項完成後，項目公司將由北京博意、天津世茂及中交房地產分別擁有42.5%、42.5%及15%權益，並將不再為本公司附屬公司。

除披露者外，項目公司的所有其他資金需求須由其自行安排。按照常規原則，倘項目公司需要額外資金，北京博意、天津世茂及中交房地產須根據其各自於項目公司的持股比例向項目公司提供股東貸款。

該協議項下的任何交易須獲(倘適用)聯交所許可及本公司根據上市規則及其他適用法律、法規及規則獲得一切必要的同意、批准或授權(包括獲得本公司獨立股東的批准，倘需要)後，方可進行。

管理及運作

項目公司董事會將由五名董事組成，其中一名董事將由北京博意委派、一名董事將由中交房地產委派及三名董事將由天津世茂委派。董事長須為天津世茂委派的董事。

兩名監事(由中交房地產及天津世茂各委派一名)將負責根據適用法例及規例監管項目公司。

總經理負責項目公司的整體運營。該總經理須由北京博意推薦。

項目公司的董事會組成經計及項目公司的管理層均衡組成而釐定，包括下列因素：(1)中交集團與本公司(中交房地產與北京博意各自的控股公司)之間的股權及長期合作關係，將合共於項目公司董事會的5席中佔2席；(2)根據該協議，項目公司董事會須取得一致同意票數以達成一項決定；及(3)監察項目公司整體日常營運的總經理及項目公司唯一法定代表須來自北京博意。

其他條款

根據該協議的條款和規定，項目公司股權的任何轉讓或質押均應遵守慣常的優先購買權和限制規定。

項目公司將獲准使用「綠城」、「世茂」及「中交集團」品牌名稱進行該土地開發。

4. 進行交易的理由及裨益

該項目包括將一幅位於中國北京市昌平區東小口鎮，地上規劃建築面積約為170,022平方米的地塊(開發地塊編號：HC-022、HC-027)主要開發為住宅物業。預期該項目將：(1)於2020年5月至6月期間獲授項目立項核准批覆；(2)於2020年9月開始施工；(3)於2020年下半年獲授預售許可證；及(4)於2023年9月前交付已完成物業。預期所需資金將約為人民幣9,219百萬元，包括(i)土地收購成本約人民幣6,360百萬元；(ii)相關契稅人民幣190.8百萬元及印花稅人民幣3.18百萬元；(iii)土地地下出讓金約人民幣170百萬元以及相關稅項及印花稅約人民幣6百萬元；(iv)市政配套費用人民幣48百萬元；(v)初期建設成本及開發成本約人民幣1,687百萬元；(vi)融資成本約人民幣433百萬元；及(vii)稅項約人民幣321百萬元。於該項目資金需要中，北京博意、天津世茂及中交房地產已同意於出售事項完成後，按彼等各自於項目公司的股權比例出資土地款項人民幣6,553,980,000元以及後續金額人民幣10,000,000元，以啟動項目公司運營，而餘額將由項目公司自行安排。

待該等出售事項完成後，項目公司將引入兩名新投資者，將有效減低本集團於該項目所承受的風險，並使得本集團將因此而多出的資金用於其他發展機遇及資金需要。董事會認為，引入上述戰略投資者將使本集團的發展及投資組合獲益。

此外，天津世茂及中交房地產均為經驗豐富的房地產開發商。董事會認為，引入天津世茂及中交房地產(中交集團的附屬公司)為該協議項下擬進行交易的項目公司股東，將透過其各自的優勢及於房地產開發策略、市場營銷、管理、人力資源、品牌及其他領域的協同效益，為項目公司帶來裨益，並相互補充，實現互惠共贏。

董事會(不包括獨立非執行董事)認為，該協議乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立且其條款屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

5. 上市規則的涵義

根據適用的規模測試，出售事項甲及其項下擬進行的業務構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下通知及公告的規定。

於最後實際可行日期，中交集團及其附屬公司持有624,851,793股股份，相當於本公司已發行股本約25.055%，故根據上市規則，中交集團為本公司主要股東。因此，中交集團及其聯繫人(包括中交集團全資附屬公司中交房地產)為本公司關連人士。根據適用的規模測試，出售事項乙及其項下擬進行的業務構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告和獨立股東批准的規定。

劉文生先生、周連營先生、耿忠強先生及李駿先生各自被視為中交集團(為中國國有獨資公司，並為本公司主要股東)的代表。由於中交集團於該協議及其項下交易中擁有重大權益，且鑒於劉文生先生、周連營先生、耿忠強先生及李駿先生與中交集團的關係，該等董事已就該協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

於該協議及其項下擬進行交易擁有重大權益的任何關連人士以及於該協議及其項下擬進行交易擁有重大權益的任何股東及其聯繫人，須於股東特別大會上放棄投票。於最後實際可行日期，中交集團及其聯繫人於合共持有624,851,793股股份(佔本公司已發行股本約25.055%)中擁有權益。彼等於有關股份的投票權擁有控制權，並須於股東特別大會上就該協議放棄投票。

6. 一般事項

本集團

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司為中國領先的房地產發展商之一，在中國多個主要城市經營業務，主要從事優質物業開發，以中國中高收入人士為主要目標客戶。

北京博意為於中國成立的有限公司及本公司的全資附屬公司。其主要從事物業投資及物業開發。

中交集團

中交集團為於中國成立的國有獨資企業，並為中國交通建設股份有限公司(於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市及A股於上海證券交易所上市，股票代碼：601800)的控股股東。根據公開可得資料，中交集團主要從事運輸基建的設計及建設、疏浚業及重型機械製造業務，並涵蓋以下業務範疇：港口、碼頭、公路、橋樑、鐵路、隧道、土木工程設計和施工、基建疏浚及填海疏浚、集裝箱起重機、海上重型機械、大型鋼結構及路面機械製造，以及國際項目承包、進出口貿易服務。根據中交集團的資料，其為中國最大的港口建設及設計公司、領先的公路及橋樑建設及設計公司、領先的鐵路建設公司、中國及全球最大的疏浚公司(就疏浚容量而言)。經董事作出合理查詢後所深知，中交集團的最終實益股東為中國國務院國有資產監督管理委員會。

中交房地產為於中國成立的有限公司及中交集團的全資附屬公司，主要從事房地產開發、物業管理、建築工程項目管理、自主開發商品房銷售、商品房租賃、辦公樓租賃、項目投資、投資管理、資產管理及投資諮詢。

天津世茂

天津世茂為於中國成立的有限公司，並為本公司及其關連人士的獨立第三方。其主要從事為房地產及相關配套設施提供開發、建設、經營及諮詢服務、房地產銷售、房屋租賃、停車場管理、物業管理、提供會議服務及酒店管理。據董事作出合理查詢後所深知，天津世茂為聯交所主板上市公司世茂房地產控股有限公司的全資附屬公司。

項目公司

項目公司為於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司。其主要從事該項目開發。截至最後實際可行日期，項目公司的註冊及未繳資本為人民幣50,000,000元，其尚處於首個財政年度因而尚未錄得任何損益。由於項目公司註冊資本金於該協議簽訂日期尚未實繳，預期本集團不會在該等出售事項中錄得任何損益。

7. 股東特別大會

召開股東特別大會的通告載於本通函第43至44頁。於股東特別大會上將提呈普通決議案，以批准該協議及其項下擬進行交易。

為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於2020年6月29日(星期一)至2020年6月30日(星期二)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2020年6月26日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司於香港的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理過戶登記手續。

股東特別大會適用的代表委任表格已隨本通函附上。無論閣下是否有意出席股東特別大會，閣下應將代表委任表格按其上所印的指示填妥，並儘快及無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

8. 推薦意見

謹請閣下垂注本通函第15至16頁載列的獨立董事委員會函件，當中載有其就該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17至29頁載列的獨立財務顧問意見函件，當中載有其就該協議項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見，以及達致其意見時所考慮的主要因素及理由。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議及其項下擬進行交易乃按正常商業條款進行，並於本集團一般日常業務過程中訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。因此，董事建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准該協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

9. 其他資料

閣下亦請垂注本通函各附錄載列的其他資料，其中附錄一載列由獨立物業估值師戴德梁行有限公司所編製的估值報告。經審閱估值報告後，董事會認為，就其所深知及確信，估值報告的假設及基準(包括採納市場比較法、可資比較交易的甄選準則及估值師所甄選可資比較交易的範圍)屬公平合理。

股東及有意投資者務請注意，該協議及其項下擬進行交易須(其中包括)待獨立股東於股東特別大會上批准後，方始作實。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
綠城中國控股有限公司
主席
張亞東

2020年6月12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
轉讓在項目中的權益**

吾等謹提述本公司致股東日期為2020年6月12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，以就該協議及其項下擬進行交易是否按正常商業條款及於本集團一般日常業務過程中訂立，是否屬公平合理及符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第17至29頁載列的獨立財務顧問(獲委任就該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14頁載列的董事會函件。

經考慮董事會函件所載資料以及獨立財務顧問於其意見函件所述考慮因素及理由以及其意見後，吾等認為，該協議及其項下擬進行交易按正常商業條款及

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

於本集團一般日常業務過程中訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。吾等建議獨立股東投票贊成有關該協議及其項下擬進行交易的決議案。

此 致

列位股東 台照

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

許雲輝先生

邱東先生

朱玉辰先生

謹啟

2020年6月12日

獨立財務顧問函件

以下為八方金融有限公司就該協議的條款致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，乃為載入本通函而編製。



八方金融有限公司
香港
干諾道中88號
南豐大廈8樓801-805室

敬啟者：

關連交易 轉讓在項目中的權益

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該協議及其項下擬進行的交易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2020年6月12日的通函（「通函」，本函件構成其一部分）所載董事會函件（「董事會函件」）內。除文義另有指明外，本函件內所用詞彙具有通函「釋義」及「董事會函件」一節所賦予該等詞彙的相同涵義。

誠如董事會函件所載，於2020年3月20日，北京博意（ 貴公司全資附屬公司）與天津世茂、中交房地產及項目公司訂立該協議，據此，北京博意同意分別將項目公司42.5%的股本中的權益轉讓予天津世茂及將項目公司15%的股本中的權益轉讓予中交房地產，而天津世茂及中交房地產應按各自在項目公司的股權比例對項目公司未繳註冊資本、土地款項及項目公司運營啟動資金人民幣10,000,000元進行出資。項目公司為 貴公司的間接全資附屬公司，其主要從事該項目開發。於該等出售事項後，項目公司將由北京博意、天津世茂及中交房地產分別擁有42.5%、42.5%及15%權益。

於最後實際可行日期，中交集團及其附屬公司持有624,851,793股股份，相當於 貴公司已發行股本約25.055%，故根據上市規則，中交集團為 貴公司主要股東。因此，中交集團及其聯繫人（包括中交集團全資附屬公司中交房地產）為 貴公司關連人士。根據適用的規模測試，出售事項乙及其項下擬進行的業務構

獨立財務顧問函件

成 貴公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於中交集團於該協議及其項下交易中擁有重大權益，中交集團及其聯繫人須在股東特別大會上放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即賈生華先生、許雲輝先生、邱東先生及朱玉辰先生)組成的 貴公司獨立董事委員會已告成立，以就該協議是否於 貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，其條款是否屬公平合理及是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就將於股東特別大會上提呈的決議案進行投票表決而向獨立股東提供推薦建議。

就此而言，吾等(八方金融)已獲委任為獨立財務顧問，以就該協議(包括出售事項乙)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 貴公司或中交集團或項目公司或任何彼等各自的附屬公司的董事、行政總裁及主要股東或彼等各自的聯繫人概無關連，且並無於 貴集團任何成員公司擁有任何直接或間接持股權益或可認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司證券的任何權力(不論可否依法強制執行)，故被視為適合向獨立股東提供獨立意見。於過往兩年內，吾等與 貴公司或中交集團或項目公司間概無任何委聘安排。除就是項委聘而應付吾等的一般專業費用外，概無任何安排將使吾等向 貴集團或 貴公司或中交集團或項目公司或其任何附屬公司的董事、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。吾等亦依賴吾等與 貴公司管理層就該協議及出售事項乙所進行的討論(包括通函內載列的資料及陳述)。吾等亦假設 貴公司管理層於通函內分別表述的所有信念、意見及意向聲明乃經審慎查詢後合理作出。吾等認為，吾等已審閱足夠的資料，以達致知情意見，並證明吾等依賴通函所載資料的準確性乃合理之舉，為吾等的意見提供合理的基礎。吾等並無理由懷疑通函內所載的資料或發表的意見遺漏或隱瞞任何重大事實，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、中交集團、項目公司及彼等各自的聯繫人的業務及事務進行獨立深入調查，亦無對提供予吾等的資料進行任何獨立查證。

所考慮的主要因素及理由

吾等在達致有關該協議及出售事項乙條款的意見時，已考慮下列主要因素及理由：

1. 該協議(包括出售事項乙)的背景及理由

- **有關 貴集團、項目公司及中交集團的資料**

貴公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。其為中國領先的房地產發展商之一，在中國多個主要城市經營業務，主要從事優質物業開發，以中國中高收入人士為目標客戶。北京博意為於中國成立的有限公司及 貴公司的全資附屬公司。其主要從事物業投資及物業開發。

誠如 貴公司截至2019年12月31日止年度的年報所載，在各大股東的關心支持及全體員工的不懈努力下，2019年合同銷售額、投資新增貨值雙突破人民幣兩千億元，客戶滿意度連續九年保持全國重點城市第一。與此同時，運營效率持續提升，管理費率及融資成本創新低，品質品牌仍保持行業領先。於2019年，綠城中國榮獲「中國房地產行業競爭力標杆企業」、「中國房地產貢獻力品牌企業」、「年度社會責任感企業」等榮譽，連續十五年被評為「中國房地產百強企業綜合實力TOP10」，並連續十六年榮膺「中國房地產公司品牌價值TOP10(混合所有)」稱號，品牌價值達人民幣521億元。

此外，於2019年， 貴集團繼續堅持「區域聚焦、城市深耕」戰略，以長三角為大本營，聚焦五大重點城市群，階段性靈活調整投資策略，落實精準投資，成效顯著。 貴集團積極開拓投資渠道，一方面持續提升招拍掛投資力度和質量，另一方面大幅提升收併購能力。

項目公司為於中國成立的有限公司，並為 貴公司的全資附屬公司。其主要從事該項目開發。截至最後實際可行日期，項目公司的註冊及未繳資本為人民幣50,000,000元，其尚處於首個財政年度因而尚未錄得任何損益。

獨立財務顧問函件

該土地位於中國北京市昌平區，地上規劃建築面積約為170,022平方米，擬主要開發為住宅物業。

中交集團為於中國成立的國有獨資企業，並為中國交通建設股份有限公司(於中國成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市及A股於上海證券交易所上市，股票代碼：601800)的控股股東。根據公開可得資料，中交集團主要從事運輸基建的設計及建設、疏浚業及重型機械製造業務，並涵蓋以下業務範疇：港口、碼頭、公路、橋樑、鐵路、隧道、土木工程設計和施工、基建疏浚及填海疏浚、集裝箱起重機、海上重型機械、大型鋼結構及路面機械製造，以及國際項目承包、進出口貿易服務。根據中交集團的資料，其為中國最大的港口建設及設計公司、領先的公路及橋樑建設及設計公司、領先的鐵路建設公司、中國及全球最大的疏浚公司(就疏浚容量而言)。經董事作出合理查詢後所深知，中交集團的最終實益股東為中國國務院國有資產監督管理委員會。

中交房地產為於中國成立的有限公司及中交集團的全資附屬公司，主要從事房地產開發、物業管理、建築工程項目管理、自主開發商品房銷售、商品房租賃、辦公樓租賃、項目投資、投資管理、資產管理及投資諮詢。

- **訂立協議及其項下擬進行交易的理由**

誠如董事會函件所載，該項目包括將一幅位於中國北京市昌平區東小口鎮，地上規劃建築面積約為170,022平方米的地塊(開發地塊編號：HC-022、HC-027)主要開發為住宅物業。預期該項目將：(1)於2020年5月至6月期間獲授項目立項核准批覆；(2)於2020年9月開始施工；(3)於2020年下半年獲授預售許可證；及(4)於2023年9月前交付已完成物業。

待該等出售事項完成後，項目公司將引入兩名新投資者，將有效減低 貴集團於該項目所承受的風險，並使得 貴集團將因此而多出的資金用於其他發展機遇及資金需要。董事會認為，引入上述戰略投資者將使 貴集團的發展及投資組合獲益。

獨立財務顧問函件

此外，天津世茂及中交房地產均為經驗豐富的房地產開發商。董事會認為，引入天津世茂及中交房地產為該協議項下擬進行交易的項目公司股東，將透過其各自的優勢及於房地產開發策略、市場營銷、管理、人力資源、品牌及其他領域的協同效益，為項目公司帶來裨益，並相互補充，實現互惠共贏。

董事會認為，該協議乃於 貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立且其條款屬公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益。

北京為中國首都，北京的本地生產總值於過去數年在中國連續排名第二。根據北京市統計局於網站(tjj.beijing.gov.cn)所發佈的資料，於2019年12月31日，北京的人口約為21.5百萬。截至2019年，北京的本地生產總值約為人民幣3.54萬億元，較2018年同期增加約6.1%。同時，北京於2019年售出的住宅商品物業約為7.9百萬平方米，較2018年增加約49.8%。

吾等知悉， 貴集團與中交集團過往曾共同開發具類似性質的物業，證明雙方合作的往績彪炳，使商業價值持續提升。具體而言，據 貴公司所告知，自2014年12月將中交集團引薦為 貴集團主要股東以來， 貴集團已與中交集團以合營企業(「過往合營企業」)的形式成立九個物業開發項目。其中，六個項目現時正處於在建及預售階段，一個項目正在規劃及設計階段，餘下兩個項目正等待物業土地轉讓。憑藉中交集團於物業開發方面的堅實行業經驗，吾等認為，由過往合營企業所開發物業項目未能竣工或完成的風險甚微。此外，誠如 貴集團截至2019年12月31日止年度的年報所述，憑藉中交集團的資歷及聲譽， 貴公司的融資能力已進一步增強。具體而言，吾等注意到， 貴公司於2015年中已獲兩間知名信貸評級機構(包括穆迪投資者服務公司及標準普爾評級服務)提升企業信貸評級。其後，吾等注意到，中交集團亦在 貴公司於2016年、2018年及2019年發行美元永續證券時透過提供維好契據及回購股權承諾契據，從而為 貴公司的離岸融資提供支援。因此， 貴集團與中交集團已建立長期深厚關係，橫跨 貴集團整體融資以至個別項目發展。預期 貴集團將能夠與具有過往成功合作經驗的訂約方

有效合作，因此中交集團適合作為該項目的共同發展商。此外，貴集團近年來亦與其他開發商共同開發多個物業項目，其他發展商在中國多個城市共同開發項目亦相當普遍。

吾等認為，根據該協議，共同開發項目將成為中交集團、世茂房地產控股有限公司與貴集團的戰略合作項目。去年的官方數據顯示北京房地產市場大幅增長，吾等認為，結合中交集團、世茂房地產控股有限公司與貴集團的業務網絡、知識及經驗，將產生協同效應，並有助順利開發項目及提升其價值。此外，該協議將不僅讓貴集團大大得益於項目產生的潛在利益，亦可擴闊項目公司的資金來源，帶來更佳的成本效益及分散風險，從而有助提升貴集團日後的收入。

考慮到貴集團與中交集團的戰略合作將有利於開發項目，吾等認為，訂立協議符合貴集團現有業務戰略，亦符合貴公司及股東的整體利益。

2. 該協議的主要條款

該協議的主要條款及條件概要載列如下：

日期： 2020年3月20日

訂約方：

- (a) 北京博意
- (b) 天津世茂
- (c) 中交房地產
- (d) 項目公司

主要事項：

- (a) 北京博意同意將項目公司42.5%的股本中的權益轉讓予天津世茂，項目公司的股本於本公佈刊發日期尚未實繳(「出售事項甲」)；
- (b) 北京博意同意將項目公司15%的股本中的權益轉讓予中交房地產，項目公司的股本於本公佈刊發日期尚未實繳(「出售事項乙」)，連同出售事項甲，統稱「該等出售事項」)；

(c) 作為該等出售事項的代價，天津世茂及中交房地產應按各自在項目公司的股權比例：

- (i) 對項目公司未繳註冊資本進行出資；
- (ii) 對土地款項進行出資。該等出資在初始階段可採用股東貸款的形式進行，在該等出售事項完成後則以對項目公司註冊資本(包括以上(c)(i)所述金額)出資的形式進行；及
- (iii) 投入後續資金人民幣10,000,000元用於啟動項目公司運營。

為免生疑問，天津世茂及中交房地產根據該協議應付的總額將分別為人民幣2,789,691,500元及人民幣984,597,000元。於該等出售事項後，北京博意就該項目所承擔的總金額將由100%(作為項目公司於該等出售事項前的唯一股東)減少至42.5%(於該等出售事項後按其於項目公司的股權比例)，並將以 貴集團內部資源及/或外部融資的方式支付。

項目公司股東就該等出售事項所作出的所有出資將用於開發該項目。

代價由訂約方經公平磋商後達致，並參考以下因素，包括(i)在該等出售事項完成後，天津世茂及中交房地產按照其於項目公司中的股權比例就土地款項出資而須作出的總承擔金額；及(ii)天津世茂及中交房地產各自為項目公司未繳付的註冊資本及運營費用出資而須作出的總承擔金額。

完成：

該等出售事項下的股權轉讓應在相關工商行政管理局辦理登記。該等交易將在(i)於工商行政管理局辦妥相關交易註冊；及(ii)項目公司獲頒新營業執照的日期(「完成日期」)完成。

於天津世茂及中交房地產首次繳付土地款項起的20個日曆日內，北京博意須，作為其出資的擔保，促使其股東(i)向天津世茂或其指定的實體質押北京博意42.5%的股權(「股權質押甲」)；及(ii)向中交房地產或其指定的實

體質押北京博意15%的股權(「股權質押乙」，連同股權質押甲，統稱為「該等股權質押」)。該等股權質押將於完成日期後的三個營業日內解除。

於該等出售事項完成後，項目公司將由北京博意、天津世茂及中交房地產分別擁有42.5%、42.5%及15%權益，並將不再為 貴公司附屬公司。

除披露者外，項目公司的所有其他資金需求須由其自行安排。按照常規原則，倘項目公司需要額外資金，北京博意、天津世茂及中交房地產須根據其各自於項目公司的持股比例向項目公司提供股東貸款。

該協議項下的任何交易須獲(倘適用)聯交所許可及 貴公司根據上市規則及其他適用法律、法規及規則獲得一切必要的同意、批准或授權(包括獲得 貴公司獨立股東的批准，倘需要)後，方可進行。

管理及運作：

項目公司董事會將由五名董事組成，其中一名董事將由北京博意委派、一名董事將由中交房地產委派及三名董事將由天津世茂委派。董事長須為天津世茂委派的董事。

兩名監事(由中交房地產及天津世茂各委派一名)將負責根據適用法例及規例監管項目公司。

總經理負責項目公司的整體運營。該總經理須由北京博意推薦。

項目公司的董事會組成經計及項目公司的管理層均衡組成而釐定，包括下列因素：(1)中交集團與 貴公司(中交房地產與北京博意各自的控股公司)之間的股權及長期合作關係，將合共於項目公司董事會的5席中佔2席；(2)根據該協議，項目公司董事會須取得一致同意票數以達成一項決定；及(3)監察項目公司整體日常營運的總經理及項目公司唯一法定代表須來自北京博意。

其他條款

根據該協議的條款和規定，項目公司股權的任何轉讓或質押均應遵守慣常的優先購買權和限制規定。

項目公司將獲准使用「綠城」、「世茂」及「中交集團」品牌名稱進行該土地開發。

經審閱該協議的條款及與 貴集團於過往類似性質的合營／合作協議(涉及與獨立第三方及／或關連人士共同開發物業項目)的條款比較後，吾等注意到以下為獲普遍採納的條款，包括(i)合營企業夥伴有關收購項目土地的初期成本、後續開發及營運成本以及物業項目任何額外融資需要的資本承擔，由合營企業夥伴按彼等各自於項目公司的股權比例分擔，及(ii)由合營企業夥伴所指派項目公司董事會組成及最高級管理層人員數目亦根據其各自於項目公司的股權比例決定。

就該協議所載合營企業夥伴的主要條款而言，尤其是資本承擔比例以及董事會及管理層組成方面，吾等已對於香港聯交所上市的公司於2018年1月1日至2020年4月30日期間所刊發之過往公告進行研究。該等公司主要在中國從事物業開發業務，且市值介乎約100億港元至200億港元(貴公司於最後實際可行日期之市值約為202億港元)。吾等已識別19個透過合營企業安排開發物業項目的個案(「可資比較個案」)。吾等認為，該等公司營運規模與 貴集團相若，而於上述期間所識別的「可資比較個案」數目對吾等的分析而言具有意義。進行比較後，吾等注意到，於所有可資比較個案中，合營企業夥伴就物業開發項目的資本承擔與其各自於合營企業的股權比例相符。就董事會及管理層組成而言，於可資比較個案中，吾等注意到持有較多股權的合營企業夥伴有權提名較多董事會成員，並可決定於合營企業的總經理等高級管理人員。同時，所持股權相對較少的合營企業夥伴有權提名的董事會成員較少，但可決定監事及財務總監等高級監事人員。因此，吾等認為，該等條款為於市場上普遍獲採納的條款。

此外，吾等注意到，中交集團於9間過往合營企業中的6間以少數股東的身份投資，而中交集團於該等過往合營企業董事會僅有少數票數，同時

亦提名該等過往合營企業的高級管理層監事職位。因此，吾等認為，該協議項下的董事會及管理層組成與過往合營企業相若，亦屬一般市場常規。基於上述，吾等認為該協議所載條款屬公平合理。

3. 該協議項下出售事項乙的代價

誠如董事會函件所述，該協議項下中交房地產的應付總額為人民幣984,597,000元，該金額由訂約方經公平磋商後達致，並參考以下因素，包括(i)在該等出售事項完成後，天津世茂及中交房地產按照其於項目公司中的股權比例就土地款項出資而須作出的總承擔金額；及(ii)天津世茂及中交房地產各自為項目公司未繳付的註冊資本及運營費用出資而須作出的總承擔金額。

為遵守上市規則第13.80條的規定，吾等已審閱並就負責進行估值的估值師戴德梁行有限公司(「估值師」)的資格及經驗作出查詢。吾等自與估值師的查詢獲悉，其為獨立於貴集團、中交集團及彼等核心關連人士的第三方。同時，吾等亦已審閱估值師於有關委聘項下所提供服務的範圍，且吾等注意到，有關工作範圍就其所提供意見而言屬恰當，而估值師於我們作出查詢時亦確認，有關工作範圍並無限制。因此，吾等認為，估值師合資格且具備足夠的相關經驗對該土地進行估值。

根據估值報告，因尚未獲得相關業權證書故此估值師並無賦予該土地任何商業價值。然而，吾等注意到，估值師亦認為，倘貴集團獲得相關業權證書，則該土地於2020年3月31日的市值將為人民幣6,360,000,000元(有關進一步詳情請參閱估值報告)。吾等已審閱估值報告，並與估值師討論所採用方法以及估值師進行此類估值的經驗。據估值師所告知，估值師於編製其估值時主要使用市場比較法(該等方法為評估土地物業價值時獲廣泛接納的方法)，且以殘值法作為參考。使用殘值法須就假設於估值當日已竣工的假設性開發成本(包括建築成本、專業費用、融資成本及相關成本)作出更多判斷及假設，並從上述開發成本總額中扣除開發商風險撥備及溢利，以得出該土地的殘值。因此，估值師認為，證明相關預測實屬困難，故殘值法並非該土地估值的合適方法，但能作為內部參考，以評估市場比較法下的估值是否合理。

就市場比較法而言，據估值師所告知，吾等了解到，於評估日期前2年內北京市昌平區(該土地所在的相同地區)有三宗地塊交易(於該期間為盡列，而該期

間被視為觀察鄰近土地價格的合理期間)，於考慮到該等地塊的不同性質，例如(i)土地的擬定用途主要為開發成住宅物業；(ii)該等地塊於各自交易時為空置狀態；(iii)該等地塊的容積率介乎約2.0倍至約2.9倍，與該土地約2.50倍相若；及(iv)該等地塊的住宅土地剩餘的使用權年期為69至70年，與該土地的70年相若，故估值師認為，該等地塊為適用於市場比較法的市場可資比較土地。因此，估值師認為，市場比較法使用更多可觀察及近期市場數據，且使用較少假設性假定及調整，故為於估值日期當時現況下評估該土地價值的唯一適用方法。

經考慮估值師為對該土地進行估值而採納市場比較法的理由及市場可資比較交易的甄選基準後，吾等認為，於有關估值報告所用估值方法及市場可資比較交易屬合理及可接納。

此外，倘出售事項乙的代價評估為人民幣984,597,000元，吾等注意到該金額相當於土地款項的15% (即人民幣983,097,000元) 及項目公司運營啟動資金總額的15% (即人民幣1,500,000元) 的總和，其將構成中交房地產於項目公司中承擔的部分承諾。因此，吾等認為出售事項乙的代價屬公平合理。因此，吾等認同董事的意見，認為該協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立該協議符合貴公司及股東的整體利益。

4. 透過項目公司進行物業開發

誠如董事會函件所載，該土地將開發為住宅物業。預期該土地將於2020年9月開始施工，而該物業將於2020年下半年展開預售，全部物業則將於2023年9月前竣工及交收。

該土地開發的總投資目前預計約為人民幣9,219百萬元，包括(i)土地收購成本約人民幣6,360百萬元；(ii)相關契稅人民幣190.8百萬元及印花稅人民幣3.18百萬元；(iii)土地地下出讓金約人民幣170百萬元以及相關稅項及印花稅約人民幣6百萬元；(iv)有關市政配套費用人民幣48百萬元；(v)初期建設成本及開發成本約人民幣1,687百萬元；(vi)融資成本約人民幣433百萬元；及(vii)稅項約人民幣321百萬元。於該項目資金需要中，北京博意、天津世茂及中交房地產已同意於出售事項完成後，按彼等各自於項目公司的股權比例出資土地款項人民幣6,553,980,000元以及後續金額人民幣10,000,000元，以啟動項目公司運營，而餘額將由項目公司自行安排。

5. 該協議對 貴集團的預期財務影響

由於項目公司的註冊資本於該協議日期尚未支付，預期 貴集團將不會因出售事項錄得任何收益或虧損。

資產淨值

根據 貴公司截至2019年12月31日止年度的年度報告，於2019年12月31日， 貴公司股東應佔綜合資產淨值約人民幣276億元。鑒於項目公司的註冊資本於最後實際可行日期及於該協議完成後尚未支付，項目公司應佔權益將由 貴集團以等額現金結算，因此預期 貴集團的資產總值及資產淨值將維持不變。

盈利

根據 貴公司截至2019年12月31日止年度的年度報告， 貴集團錄得的 貴公司股東應佔利潤約為人民幣2,480百萬元。緊隨該協議完成後，預期 貴集團的盈利並無即時重大影響。

現金流量

根據 貴公司截至2019年12月31日止年度的年度報告，於2019年12月31日， 貴集團的現金及銀行結餘約為人民幣466億元。預期該協議完成的影響將使 貴集團就其土地款項承諾於該項目的整體現金流出由100%（作為項目公司於該等出售事項前的唯一股東）減少至42.5%（該等出售事項後其在項目公司中的股權比例）。

淨資產負債率

根據 貴公司截至2019年12月31日止年度的年度報告，於2019年12月31日， 貴集團的淨資產負債率約為63.2%，乃按2019年12月31日的借款淨額除以資產淨值計算所得。誠如上文所述，由於預期資產淨值將持平且鑒於該協議的完成，借款將不會增加，預期 貴集團的淨資產負債率將維持不變。

基於以上分析，預期該協議將對 貴集團的盈利、資產淨值及資產負債狀況帶來中性影響，且 貴集團就其土地款項承諾的現金流出將有所減少。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮以上主要因素，吾等認為，該協議的條款為一般商業條款，屬公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益，而該協議乃於貴集團日常及一般業務過程中訂立。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東且吾等亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准出售事項及該協議的普通決議案。

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

2020年6月12日

附註：馮智明先生自2003年起為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。馮先生於企業融資及投資銀行方面擁有逾25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2008年起為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。陳先生於企業融資及投資銀行方面擁有逾17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。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團在2020年3月31日於中國的估值所發表意見發出的函件及估值報告全文，為載入本通函而編製。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

關於：位於中國北京市昌平區東小口鎮的開發地(地塊編號：HC-022、HC-027)

指示、目的及估值日期

吾等茲遵照閣下的指示對綠城中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下稱「貴集團」)擁有權益的位於中華人民共和國(「中國」)的該物業進行估值。吾等確認，吾等曾視察、作出有關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以便向貴集團提供吾等就該物業於2020年3月31日(「估值日期」)的市值的意見。

市值的定義

吾等對該物業的估值指其市值，其根據香港測量師學會所出版的香港測量師學會估值準則(2017年版)定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行交易而可換取的估計金額」。

對該物業估值時，吾等已遵照香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則(2017年版)所載規定。

吾等對該物業的估值按整項權益基準進行。

估值基準及假設

吾等對該物業的估值並無考慮因特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致的估價升跌。

吾等在估值中，並無就該物業的任何抵押、按揭或所欠付的款項或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設該物業不附帶任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

在對位於中國的該物業進行估值時，吾等假定在支付象徵式土地使用年費後，已獲授有關該物業於其指定年期內的可轉讓土地使用權，而任何應付地價亦已全數支付。吾等依賴 貴集團就該物業業權所提供的意見。就吾等的估值而言，吾等已假定承授人擁有該物業的強制執行業權。

對位於中國的該物業進行估值時，吾等已假設於整段未屆滿的獲批年期內，承授人或該物業使用人均有權在自由及不受干擾的情況下，使用或轉讓該物業。

對該物業進行估值時，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第12項應用指引以及香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則(2017年版)所載規定。

估值方法

對該物業進行估值時，吾等透過參照相關市場上可資比較的銷售交易採用市場比較法。獲選的可資比較銷售交易已詳盡列出。吾等已參考估值日期前2年內(被視為觀察鄰近土地價格的合理期間)同區內鄰近土地的多個銷售個案。該等可資比較物業獲選的原因為其具備與該物業可資比較的特徵。市場比較法獲廣泛接納，並被視為最合適的土地物業估值方法。

資料來源

吾等相當依賴 貴集團所提供的資料，並接納吾等獲提供有關規劃批文或法定通告、年期、土地識別資料、佔地及建築面積以及所有其他相關事項等事宜的意見。估值報告所載的尺寸、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 貴公司提供有關該物業業權文件的副本或摘要，惟並未進行任何土地業權檢索。此外，吾等並未檢查原始文件以確認於交予吾等的副本上有可能未曾列出的任何修訂。吾等亦未能確認於中國物業的業權，因此吾等依賴 貴公司就於中國物業的權益發表的意見。

所有文件及租約僅供參考，所有尺寸、量度及面積僅為約數。

於估值過程中，吾等相當依賴 貴集團及其法律顧問天冊律師事務所提供有關位於中國的該物業業權資料。

實地視察

吾等已視察該物業的外貌，並盡可能視察該物業的內部。實地視察於2020年4月21日由我們北京辦事處的陳曦女士(2年經驗的高級估值師)進行。吾等並無就確定土質狀況及設施等是否適合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，以核實該物業的佔地及建築面積，且吾等已假設交予吾等的文件副本所示面積均為正確。

獨立性確認

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及進行估值的估值師並無任何金錢或其他利益，而可能對該物業進行適當估值構成衝突或可能被合理視為對吾等表達中立意見之能力構成影響。

市場不確定性

近期新型冠狀病毒病(2019冠狀病毒病)疫情導致全球金融市場產生大幅波動，並對房地產市場帶來不確定性。據預計，物業估值將極易受到疫情發展以及金融市場變動的影響。市場內不同行業所受到影響的程度各不相同，且物業營銷及議價出售的時間將長於正常時間。估值維持時間難以確定，而房地產價格可能在短期內快速劇烈波動。我們對該物業的估值僅在估值日期有效，而隨後市況的任何變動以及估值日期後對物業估值產生的影響均未能納入考慮。倘任何一方訂立任何交易時擬參考我們的估值，務請留意本期間市場的高度不穩定性，且物業估值未必自估值日期起發生變動。

擬定用途及報告使用者

本估值報告的刊發用途為就關連交易、項目股權轉讓及股東特別大會通告而供 貴公司載入通函中。

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報告。

此 致

中國
浙江省
杭州市
杭大路1號
黃龍世紀廣場A座10樓
綠城中國控股有限公司

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估值及顧問服務大中華地區
常務董事
陳家輝
理學碩士
皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會資深會員
中國註冊房地產估價師
註冊專業測量師(產業測量組)
謹啟

2020年6月12日

附註：陳家輝為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師(產業測量組)。陳先生於大中華地區及多個海外國家專業物業估值及諮詢服務方面擁有超過30年經驗。陳先生對現時國內市場具備充分知識，以及具有進行估值所需的技巧及理解。

估值報告

貴集團於中國持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年3月31日
			現況下的市值
位於中國北京市昌平區東小口鎮的開發地(地塊編號：HC-022、HC-027)	<p>該物業包括兩幅總佔地面積為68,008.749平方米的土地。</p> <p>該物業規劃作住宅用途發展。該物業的總許可建築面積為170,022.00平方米。</p> <p>該物業位於昌平區東小口鎮。附近的發展項目主要屬住宅性質。根據貴集團提供的資料，該物業為住宅用途。</p>	於估值日期，該物業為空置地盤。	無商業價值 (見附註(1))

附註：

- (1) 在進行估值時，因尚未獲得該物業的國有土地使用權證／業權文件，吾等並無賦予該物業任何商業價值。倘貴集團取得就該物業發出的有效業權文件，則該物業於估值日期的市值將為人民幣6,360,000,000元(人民幣六十三億六千萬元)。
- (2) 根據日期為2020年3月6日的國有土地使用權出讓合同(2020)第0033號，作住宅用途的土地使用權包括總佔地面積為68,008.749平方米的一幅土地，已訂約授予北京博意房地產開發有限公司作住宅用途。主要條件載列如下：

土地用途	:	住宅用途
佔地面積	:	68,008.749平方米
土地使用期限	:	住宅用途為期70年 商業用途為期40年 辦公用途為期50年
容積率	:	2.5
許可建築面積	:	170,022平方米
土地出讓金	:	人民幣6,360,000,000元
建築規約	:	於2021年2月28日或之前施工 於2024年2月28日或之前竣工

- (3) 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 該物業的國有土地使用權出讓合同根據中國法律為有效、合法及可執行；
 - (b) 北京博意房地產開發有限公司為於中國成立的有限公司，為 貴集團持有的 貴公司之間接全資附屬公司。
 - (c) 所有土地出讓金已償付；
 - (d) 北京博意房地產開發有限公司有權租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權，前提為已獲得房地產權證；及
 - (e) 該物業的土地使用權概無被查封或作按揭抵押、以及不受任何其他權利及第三方權利限制。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定須提供有關本公司的資料，董事共同及個別就本通函所載資料承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺騙成份，亦無遺漏其他事實致使本通函內的任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於股份的權益

於最後實際可行日期，除下文披露者外，本公司董事或行政總裁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	於股份及 相關股份的 個人權益 (含授予董事 之購股權或 激勵股份)		受控制 法團權益		擁有權益 的股份及 相關股份 總數	佔本公司 已發行股本 百分比
	家族權益					
張亞東先生	8,270,949	-	-	-	8,270,949	0.332%
	(附註1)					
劉文生先生	7,986,129	-	-	-	7,986,129	0.320%
	(附註2)					
李駿先生	3,433,573	-	-	-	3,433,573	0.138%
	(附註3)					
周安橋先生	500,000	-	-	-	500,000	0.020%
	(附註4)					

附註：

- (1) 其中包括(i)根據2016年購股權計劃於2018年8月28日授出之7,600,000份購股權，且自2018年8月28日至2028年8月27日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股8.326港元高出至少30%的日期行使；及(ii)於2019年授出的670,949股激勵股份(受歸屬條件所限)。
- (2) 其中包括(i)根據2016年購股權計劃於2017年12月27日授出之7,400,000份購股權，且自2017年12月27日至2027年12月26日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股9.10港元高出至少30%的日期行使；及(ii)於2019年授出的586,129股激勵股份(受歸屬條件所限)。
- (3) 其中包括(i)根據2016年購股權計劃於2017年12月27日授出之1,900,000份購股權，且自2017年12月27日至2027年12月26日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股9.10港元高出至少30%的日期行使；(ii)根據2016年購股權計劃於2018年8月28日授出之1,300,000份購股權，且自2018年8月28日至2028年8月27日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股8.326港元高出至少30%的日期行使。上述合共3,200,000股購股權；及(iii)於2019年授出的233,573股激勵股份(受歸屬條件所限)。
- (4) 作為實益擁有人持有的股份。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及行政總裁以及彼等的聯繫人於本公司或其任何相聯法團股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，除下文披露者外，據董事會所知，概無任何人士（並非本公司董事或行政總裁）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉：

主要股東姓名／名稱 (附註1)		股份或 相關股份的 權益或淡倉 (附註2)	持有權益 的身份	佔本公司 已發行股本 百分比
中交集團	(附註3)	624,851,793 (L)	受控法團的權益	25.055%
CCCG Holding (HK) Limited	(附註4)	524,851,793 (L)	實益擁有人	21.045%
HSBC Trustee (C.I.) Limited	(附註5)	557,554,793 (L)	受控法團的權益	22.357%
會德豐有限公司(「會德豐」)	(附註6)	557,554,793 (L)	受控法團的權益	22.357%
九龍倉集團有限公司 (「九龍倉」)	(附註7)	557,554,793 (L)	受控法團的權益	22.357%
黃偉	(附註8)	323,000,000 (L)	受控法團的權益	12.951%
李萍	(附註9)	323,000,000 (L)	配偶的權益	12.951%
浙江新湖集團股份有限公司	(附註10)	323,000,000 (L)	受控法團的權益	12.951%
新湖中寶股份有限公司	(附註11)	323,000,000 (L)	受控法團的權益	12.951%
香港新湖投資有限公司	(附註12)	323,000,000 (L)	實益擁有人	12.951%
宋卫平先生		8,150,000 (L) (附註13)	於相關股份的個人 權益(購股權)	合計 9.009%
		216,530,924 (L) (附註14)	受控法團的權益	
夏一波女士	(附註15)	224,680,924 (L)	配偶的權益	9.009%

附註：

- (1) 該表所載本公司主要股東及彼等各自於本公司股份及相關股份中的權益列表乃於作出合理查詢後根據本公司可得資料呈列。
- (2) 「L」指好倉。
- (3) 中交集團透過其受控法團，即中交房地產集團有限公司(由中交集團全資擁有)以及CCCG Holding (HK) Limited和CCCG Real Estate Holding Limited(各自均由中交房地產集團有限公司全資擁有)，被視為於624,851,793股股份中擁有權益。
- (4) 中交集團控制的公司(就證券及期貨條例而言)。
- (5) 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 (0004) Limited及Target Smart Investments Holdings Limited(「Target Smart」)，被視為於557,554,793股股份中擁有權益。
- (6) 會德豐透過其受控法團，即Wheelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings (0004) Limited及Target Smart，被視為於557,554,793股股份中擁有權益。
- (7) 九龍倉透過其受控法團，即Wharf China Holdings (0004) Limited及Target Smart，被視為於557,554,793股股份中擁有權益。
- (8) 黃偉透過其受控法團，即浙江新湖集團股份有限公司、新湖中寶股份有限公司及香港新湖投資有限公司，被視為於323,000,000股股份中擁有權益。
- (9) 李萍女士為黃偉先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例第XV部，李萍女士被視為於黃偉先生於本公司的權益中擁有權益。
- (10) 浙江新湖集團股份有限公司由黃偉先生控制。
- (11) 新湖中寶股份有限公司透過其受控法團，即香港新湖投資有限公司，被視為於323,000,000股股份中擁有權益。
- (12) 新湖中寶股份有限公司控制的公司(就證券及期貨條例而言)。
- (13) 根據2016年購股權計劃於2017年12月27日授出之購股權，且自2017年12月27日至2027年12月26日期間僅可於聯交所每日報價表所報之每股最新收市價較初始行權價格每股9.10港元高出至少30%的日期行使。
- (14) 根據證券及期貨條例第XV部，宋卫平先生(即Delta House Limited的唯一股東)被視為於Delta所持有的116,530,924股股份中擁有權益。香港丹桂基金會有限公司(「香港丹桂基金會」)為一家由宋卫平先生成立並擁有擔保有限公司性質的慈善機構，該慈善機構是根據香港法例第112章的稅務條例第88條獲豁免繳稅公共性質的慈善機構。由於宋卫平先生為香港丹桂基金會唯一的成員，根據證券及期貨條例第XV部，宋卫平先生被視為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)。
- (15) 夏一波女士為宋卫平先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例第XV部，夏一波女士被視為於以下各項中擁有權益：(i)由宋卫平先生作為唯一股東的公司Delta所持有的116,530,924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8,150,000份本公司購股權。上述合共224,680,924股股份。

除上文所披露權益外，於最後實際可行日期，本公司並無獲知會於股份或相關股份中有任何其他須予公告的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，除下文披露者外，概無董事為於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司董事或僱員：

董事姓名	於股份中擁有須予披露權益或淡倉的公司名稱	於該公司的職位
劉文生先生	CCCG Holding (HK) Limited	董事
吳天海先生	九龍倉 會德豐	主席兼常務董事 副主席
周安橋先生 (為吳天海先生的替任董事)	九龍倉	第一副主席兼執行董事

3. 董事服務合約

各獨立非執行董事就其委任與本公司訂立委任函件，初步任期為三年，且受委任函件的條款及條件所限。彼等各自獲委任為獨立非執行董事後，亦須根據本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪席告退，惟彼等均符合資格膺選連任。

各獨立非執行董事分別有權獲得年度董事袍金人民幣320,000元。彼等各自的年度董事袍金金額由董事會經參考(其中包括)彼等各自的資歷及經驗後釐定，並由董事會不時作出檢討。

除上述者外，於最後實際可行日期，概無董事與本公司訂立並非於一年內到期或本公司不可於一年內終止而毋須支付補償(法定賠償除外)的服務合約。

4. 董事的競爭業務權益

除下文所述者外，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直接或間接構成競爭或可能構成競爭而根據上市規則須予以披露的任何其他業務權益。

董事姓名	競爭實體的名稱	競爭實體的業務性質	董事於競爭實體的權益性質
吳天海先生	九龍倉集團有限公司 九龍倉置業地產投資有限公司 會德豐 海港企業有限公司	開發和銷售物業 及持有物業 作租賃用途	主席兼常務董事 主席兼常務董事 副主席 主席
周安橋先生 (為吳天海先生的替任董事)	九龍倉集團有限公司	開發和銷售物業 及持有物業 作租賃用途	第一副主席兼 執行董事

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自2019年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起的財務或業務狀況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
八方金融有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
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2019年12月31日(即本公司最近期經審核綜合財務報表的編製日期)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) 除本通函所披露的該協議外，於最後實際可行日期，概無董事自2019年12月31日(即本公司最近期已刊發經審核綜合財務報表的編製日期)至最後實際可行日期以來於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 除上文(a)段所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立任何存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 本公司的聯席公司秘書為徐瑛女士及伍秀薇女士。徐女士現為董事會辦公室助理總經理，同時負責本公司投資者關係。伍女士為香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會(前稱英國特許秘書及行政人員公會)的資深會員。
- (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

以下文件的副本由本通函日期起14天內的任何營業日(公眾假期除外)的正常營業時間內，於本公司的香港主要營業地點香港皇后大道中16-18號新世界大廈一期14樓1406-1408室，可供查閱：

- (a) 該協議；
- (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2020年6月30日(星期二)上午十時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)，作為本公司的普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認該協議(定義見本公司日期為2020年6月12日寄發予本公司股東的通函(「通函」)(註有「A」字樣的有關副本已呈交大會並交由大會主席簽署以資識別))(註有「B」字樣的有關副本已呈交大會並交由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事簽署、簽立、完善、交付、磋商、同意及執行其認為或全權酌情認為合理、必要、適宜或合宜的一切有關文件、契據、行動、事宜及事情(視情況而定)，以落實及/或使該協議及其項下擬進行的交易生效，而本公司董事可全權酌情作出其認為合適的任何更改。」

承董事會命
綠城中國控股有限公司
主席
張亞東

中國杭州
2020年6月12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指定時間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17樓1712-1716號舖，方為有效。
- (6) 為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於2020年6月29日(星期一)至2020年6月30日(星期二)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2020年6月26日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司於香港的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理過戶登記手續。

於本通告日期，本公司董事會包括六名執行董事，張亞東先生、劉文生先生、郭佳峰先生、周連營先生、耿忠強先生及李駿先生；兩名非執行董事，吳天海先生(周安橋先生為其替任董事)及武亦文先生以及四名獨立非執行董事，賈生華先生、許雲輝先生、邱東先生及朱玉辰先生。